

理由書

本理由書は、都市計画法第21条第2項において準用する同法第17条第1項の規定に基づき、川越都市計画用途地域の変更（日高市：高麗川駅東口地区）についての理由を示したものです。

I. 川越都市計画区域における位置等

川越都市計画区域は、都心から約40km圏、本県の中央部に位置しています。また、川越都市計画区域に含まれる土地の区域は、川越市、日高市及び川島町の行政区域全域です。

【日高市：高麗川駅東口地区】

本地区は、JR川越線及び八高線高麗川駅の東側に位置し、東口駅前広場を含み、都市計画道路高麗川駅東口通線の南側に接する地区です。

II. 変更理由

【日高市：高麗川駅東口地区】

高麗川駅東口地区については、駅東口の開設、東口駅前広場及び都市計画道路高麗川駅東口通線の整備に併せ、駅前地区の利便性を生かした商業系市街地及び都市機能と調和した暮らしやすく魅力ある市街地の形成を図るために、用途地域を変更するものです。

III. 変更の内容

【日高市：高麗川駅東口地区】

本地区は、現在、第一種住居地域、第一種低層住居専用地域を指定しています。商業系市街地の形成を図るため以下の表のとおり用途地域を変更します。

①近隣商業地域（200／80）

東口駅前広場に隣接する地区については、駅前拠点として健全かつ良好な商業環境を形成するため、近隣商業地域に変更します。

②第二種住居地域（200／60）

都市計画道路高麗川駅東口通線南側の地区については、公共機能の拡充を図りながら既存の住宅と商業・業務機能が共存する土地利用を図るため、第二種住居地域に変更します。

③第一種住居地域（200／60）

近隣商業地域の北側に第一種低層住居専用地域が接する地区については、既存の良好な居住環境を保全するため第一種住居地域に変更します。

新		旧	
種類	面積	種類	面積
第一種住居地域(200/60)	約0.1ha	第一種低層住居専用地域 (80/50) 10m	約4.8ha
第二種住居地域(200/60)	約4.1ha	第一種住居地域(200/60)	約3.3ha
近隣商業地域(200/80)	約3.9ha		
合計	約8.1ha	合計	約8.1ha

() 内は容積率／建蔽率、() の右側は建築物の高さの限度

IV. 関連する都市計画

本地区の用途地域の変更とあわせ、以下の都市計画を変更する予定です。

- ① 防火地域及び準防火地域（日高市決定）
- ② 地区計画（日高市決定）