

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、毛呂山・越生都市計画用途地域の変更(鳩山町：ニュータウン地区)についての理由を示したものです。

I 毛呂山・越生都市計画区域における位置等

毛呂山・越生都市計画区域は、毛呂山町、越生町及び鳩山町の3町からなる行政区域であり、その中の鳩山町ニュータウン地区は、東武東上線高坂駅から南西約5km、関越自動車道坂戸西スマートICから北西へ約4kmに位置しています。

II 変更の必要性

今回用途地域の変更を必要とする区域(26,565㎡≒2.7ha)を含むニュータウン地区は、「第5次鳩山町総合計画」の戦略的計画の安心・魅力づくり協働戦略事業の中で、鳩山ニュータウン再生・創造事業区域として位置づけられています。

鳩山ニュータウン地区は、既に高齢化率が40%を超えている地区であり、超高齢社会に対応できる市街地再生が急務となっており、超高齢社会に対応できる福祉・健康・医療機能を集積した市街地再生の推進を図るため、以下の表のとおり用途地域を変更するものです。

新		旧	
種 類	面 積	種 類	面 積
第一種中高層住居専用地域 (200/60)	4.7ha	第一種中高層住居専用地域 (200/60)	7.4ha
第一種住居地域 (200/60)	37.9ha	第一種住居地域 (200/60)	35.2ha
合 計	42.6ha	合 計	42.6ha

* ()内は、容積率/建ぺい率

III 用途地域の種類、区域及び容積率/建ぺい率の考え方

用途地域の変更予定区域である旧松栄小学校跡地(3筆)は、現在、第一種中高層住居専用地域(200/60)を指定していますが、公共施設、医療・福祉施設等の立地の誘導を図るため、全て第一種住居地域(200/60)に変更するものです。