

理 由 書

本理由書は、毛呂山・越生都市計画地区計画の変更（鳩山町：今宿東地区及び鳩山ニュータウン地区）についての理由を示したものです。

I. 毛呂山・越生都市計画区域の位置等

毛呂山・越生都市計画区域は、都心から約 50km 圏、本県のほぼ中央部に位置しています。毛呂山・越生都市計画区域に含まれる区域は、毛呂山町、鳩山町全域及び越生町の一部の区域です。

(1) 【鳩山町：今宿東地区】

本地区は、東武東上線坂戸駅及び関越自動車道鶴ヶ島 IC から北西へ約 5km に位置しています。

(2) 【鳩山町：鳩山ニュータウン地区】

本地区は、東武東上線高坂駅の南西へ約 4km に位置しております。

II. 変更理由

(1) 【鳩山町：今宿東地区】

本地区は、土地区画整理事業による整備の効果を維持・保全するため、平成 10 年に地区計画を策定し、良好な街並みを形成してきました。鳩山ニュータウン地区の地区計画の決定に併せて本地区計画の見直しを行い、建築物の建蔽率の最高限度及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限等について町内で統一的な基準とするとともに、用途地域に合わせた地区区分の見直し、その他表記の修正等を行うものです。

(2) 【鳩山町：鳩山ニュータウン地区】

本地区は、民間の開発によって道路・公園など都市基盤の整備が行われ、これまで、建築協定により良好な住環境が保全されてきました。

これらの効果を維持・保全し、より良い居住環境とするために、計画的にまちづくりを進めていく必要があることから、鳩山ニュータウン地区地区計画を決定するものです。

III. 変更内容

(1) 【鳩山町：今宿東地区】

①位置及び地区計画の目標

	新	旧
位 置	鳩山町大字今宿 <u>及び大字赤沼</u> の各一部	鳩山町大字今宿 <u>字安養地、字宿及び字小路谷の各一部、大字赤沼字天神台の全部並びに字天神下、字台、字四反田及び字糝谷</u> の各一部
地区計画の目標	本地区は、鳩山町の南部に位置し、地区西側の県道沿いは町の玄関口として古くから宅地化されており、土地区	本地区は、鳩山町の南部に位置し、地区西側の県道沿いは町の玄関口として古くから宅地化されており、土地区

	画整理事業の施行により、 <u>公共施設及び宅地が整備された</u> 地区である。本地区計画は、土地地区画整理事業の事業効果の維持、増進を図り、良好な市街地の形成を計画的に誘導し、住宅と生活利便施設との調和のとれたまちづくりを目標とする。	画整理事業の施行により、 <u>公共施設及び宅地の整備が行われている</u> 地区である。本地区計画は、土地地区画整理事業の事業効果の維持、増進を図り、良好な市街地の形成を計画的に誘導し、住宅と生活利便施設との調和のとれたまちづくりを目標とする。
--	---	---

②区域の整備、開発及び保全に関する方針

区域の整備、開発及び保全に関する方針	新	旧
土地利用の方針	地区西部の <u>都市計画道路玉川坂戸線</u> 沿線は、古くから商店街が形成されているため、地区の中心として賑いのある街並みの形成を図る。また、地区北部の都市計画道路岩殿岩井線の沿線については、生活利便施設等の立地を誘導する。その他の地区については、戸建て住宅を中心とした低層住宅等の立地を図る。	地区西部の <u>都市計画道路ときがわ坂戸線</u> 沿線は、古くから商店街が形成されているため、地区の中心として賑いのある街並みの形成を図る。また、地区北部の都市計画道路岩殿岩井線の沿線については、生活利便施設等の立地を誘導する。その他の地区については、戸建て住宅を中心とした低層住宅等の立地を図る。
地区施設の整備の方針	土地地区画整理事業により道路、公園等の公共施設の適切な配置と整備が <u>行われた</u> 地区であるので、これらの機能が損なわれないよう維持、保全を図る。	土地地区画整理事業により道路、公園等の公共施設の適切な配置と整備が <u>行われる</u> 地区であるので、これらの機能が損なわれないよう維持、保全を図る。
建築物等の整備の方針	建築物等の用途の制限、 <u>建築物の建蔽率の最高限度</u> 、建築物の敷地面積の最低限度、 <u>建築物等の高さの最高限度</u> 、建築物の壁面の位置の制限、 <u>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣</u> 又はさくの構造の制限を定めることにより、良好な居住環境の形成、沿道景観の形成を図る。	建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、 <u>建築物の高さの制限</u> 、建築物の壁面の位置の制限、 <u>建築物の形態又は意匠の制限及びかき</u> 又はさくの構造の制限を定めることにより、良好な居住環境の形成、沿道景観の形成を図る。
その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	広域的な都市化の進展に伴い、主要道路は通過車両が増え、地域生活に大きな影響を与えている。県道及び主要幹線道路沿道は、環境整備を推進し日常の購買需要を <u>賄う</u> 地区中心的な商業地を配置する。	広域的な都市化の進展に伴い、主要道路は通過車両が増え、地域生活に大きな影響を与えている。県道及び主要幹線道路沿道は、環境整備を推進し日常の購買需要を <u>まかなう</u> 地区中心的な商業地を配置する。

③地区整備計画

	新	旧
地区の区分 区分の名称	<u>A 地区</u> <u>(第 1 種低層住居専用地域)</u> <u>B 地区</u> <u>(第 1 種中高層住居専用地域)</u> <u>C 地区</u> <u>(第 1 種住居地域)</u> <u>D 地区</u> <u>(第 2 種住居地域)</u>	<u>(A 地区)</u> <u>(B 地区)</u> <u>(C 地区)</u>
地区の区分 区分の面積	新	旧
A 地区	<u>約 5.2ha</u>	<u>約 11.7ha</u>
B 地区	<u>約 6.5ha</u>	<u>約 1.4ha</u>
C 地区	<u>約 1.4ha</u>	<u>約 6.7ha</u>
D 地区	<u>約 6.7ha</u>	—
建築物等の用途 の制限	新	旧
A 地区	—	<u>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</u> <u>(1)店舗その他これに類する用途(以下「店舗等の用途」という。)に供する建築物のうち、店舗等の用途に供する部分の床面積が 150 ㎡を超えるもの</u> <u>(2)大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</u> <u>(3)病院</u>
B 地区	<u>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</u> <u>(1)店舗、飲食店その他これに類する用途に供するもののうち、建築基準法施行令第 130 条の 5 の 3 で定めるものでその用途に供する部分の床面積が 150 ㎡を超えるもの</u> <u>(2)大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</u> <u>(3)病院</u>	—
D 地区	—	

建築物の容積率 の最高限度	新	旧
A 地区	削除	<u>100・150</u>
B 地区		<u>200</u>
C 地区		<u>200</u>
D 地区		—
建築物の建蔽率 の最高限度	新	旧
A 地区	<u>50 (※1)</u> <u>(※1) 建築基準法第 53 条第 3 項第 2 号に該当する建築物は 60%</u>	<u>50・60</u>
B 地区	<u>60 (※2)</u> <u>(※2) 建築基準法第 53 条第 3 項第 2 号に該当する建築物は 70%</u>	<u>60</u>
C 地区	<u>60 (※2)</u> <u>(※2) 建築基準法第 53 条第 3 項第 2 号に該当する建築物は 70%</u>	<u>60</u>
D 地区	<u>60 (※2)</u> <u>(※2) 建築基準法第 53 条第 3 項第 2 号に該当する建築物は 70%</u>	—
建築物の敷地面積 の最低限度	新	旧
C 地区	<u>130 m²</u>	<u>165 m²</u>
D 地区	<u>165 m²</u>	—
壁面の位置の 制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は 1.0m 以上、隣地境界線までの距離は 0.8m 以上とする。ただし、次の<u>各号のいずれかに</u>該当する場合はこの限りでない。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下である建築物の部分 (2) 物置、車庫その他これらに類する用途のもので軒の高さが 2.3m 以下であるもの	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は 1.0m 以上、隣地境界線までの距離は 0.8m 以上とする。ただし、次の<u>各号の一に</u>該当する場合はこの限りでない。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下である建築物の部分 (2) 物置、車庫その他これらに類する用途のもので軒の高さが 2.3m 以下であるもの

建築物等の高さ の最高限度	新	旧
A 地区	二	<u>10m 以下</u>
B 地区	<u>10m 以下</u>	<u>10m 以下</u>
C 地区	<u>10m 以下</u>	<u>15m 以下</u>
D 地区	<u>15m 以下</u>	—
建築物等の形態 又は色彩その他 の意匠の制限	<u>1 建築物等の外壁又はこれに代わる柱、屋根及び工作物等の色彩は、原色を避け、埼玉県景観条例（平成 19 年 7 月 10 日条例 46 号）に沿ったものとする。</u> <u>2 屋外広告物、看板その他これらに類するものは、自己の用に供するもので、刺激的な色彩又は装飾を避け、かつ過大とならない大きさ及び設置場所に留意し、周囲の景観との調和に配慮したものでなければならない。</u>	<u>建築物の屋根及び外壁の色彩並びに屋外の広告物の色彩、大きさは周囲の景観と調和のとれたものとする</u>
垣又はさくの構造の制限	<u>垣又はさくの構造は、生垣、フェンス等開放性のあるものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</u> (1) 門柱、門柱の袖壁の幅が 1.5m 以内であるもの (2) コンクリートブロック造、れんが造、コンクリート造等で地盤面からの高さが 1.2m 以内であるもの (3) 道路境界線、隣地境界線から 60cm 以上後退して設置する場合で、後退部分に植栽を施したもの	<u>かき又はさくの構造は、生垣、フェンス等開放性のあるものとする。ただし、次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。</u> (1) 門柱、門柱の袖壁の幅が 1.5m 以内であるもの (2) コンクリートブロック造、れんが造、コンクリート造等で地盤面からの高さが 1.2m 以内であるもの (3) 道路境界線、隣地境界線から 60cm 以上後退して設置する場合で、後退部分に植栽を施したもの

(2) 【鳩山町：鳩山ニュータウン地区】

本地区では、地区計画の目標、区域の整備、開発及び保全の方針、地区整備計画を定めるとともに、地区整備計画では、建築物等の用途の制限、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限について定めます。

IV 関連する都市計画

なし