

# 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、上尾都市計画用途地域の変更（上尾市：大谷南部鴨川沿川地区）についての理由を示したものです。

## I. 上尾都市計画区域における位置等

上尾都市計画区域に含まれる土地の区域は、上尾市及び伊奈町の行政区域の全域です。

### 【上尾市：大谷南部鴨川沿川地区】

本地区は、JR高崎線上尾駅の南約1.5kmに位置する、一級河川鴨川の右岸沿いの区域です。

## II. 変更理由

### 【上尾市：大谷南部鴨川沿川地区】

市街化区域と市街化調整区域との区分の境界としていた鴨川の河川区域が河川改修事業により変更されたため、区域区分の変更を行います。

ついでに、区域区分の変更にあわせ用途地域を変更するものです。

## III. 変更内容

### 【上尾市：大谷南部鴨川沿川地区】

本地区については、区域区分の変更により、市街化調整区域から市街化区域に変更になるため、新たに用途地域を指定するものです。

#### ①第一種住居地域（200/60）

地形上連続する既存の市街化区域と同様、住宅のほか事務所等の立地を許容する地域とするため、第一種住居地域を新たに指定します。

#### ②第二種住居地域（200/60）

都市計画道路原市川越線の沿道については、地形上連続する既存の市街化区域と同様、幹線道路の特性を踏まえた店舗や事務所等の立地を誘導する地域とするため、第二種住居地域を新たに指定します。

新			旧	
種 類	面 積	備 考	種 類	面 積
第一種住居地域 (200/60)	約 0.5ha	約 0.49ha	無指定	約 0.5ha
第二種住居地域 (200/60)	約 0.0ha	約 0.01ha		
合 計	約 0.5ha		合 計	約 0.5ha

( ) 内は 容積率/建蔽率

## 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。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（埼玉県決定）

区域区分（埼玉県決定）