

諮問事項（１）

小川都市計画用途地域の変更について

※ 赤文字は変更になったところです。

小川都市計画用途地域の変更（小川町決定）

告示年月日
令和 年 月 日

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	市町村名	小川町
						建築物の高さの限度	その他及び備考
第一種低層住居 専用地域	約 117.5ha	8/10 以下	5/10 以下	—	—	10 m	約 21.2%
小計	約 117.5ha						約 21.2%
第二種低層住居 専用地域	約 6.0ha	10/10 以下	5/10 以下	—	—	10 m	約 1.1%
小計	約 6.0ha						約 1.1%
第一種中高層 住居専用地域	約 55.6 ha	10/10 以下	6/10 以下		—		約 10.0%
小計	約 76.4 ha	15/10 以下	6/10 以下				約 3.8%
第一種住居地域	約 191.8ha	20/10 以下	6/10 以下		—		約 34.6%
小計	約 191.8ha						約 34.6%
第二種住居地域	約 11.5ha	20/10 以下	6/10 以下		—		約 2.1%
小計	約 11.5ha						約 2.1%
近隣商業地域	約 6.9ha	20/10 以下	8/10 以下		—		約 1.3%
小計	約 6.9ha						約 1.3%
商業地域	約 27.0ha	40/10 以下	(8/10 以下)*		—		約 4.9%
小計	約 27.0ha						約 4.9%
準工業地域	約 67.0ha	20/10 以下	6/10 以下		—		約 12.1%
小計	約 67.0ha						約 12.1%
工業地域	約 49.3ha	20/10 以下	6/10 以下		—		約 8.9%
小計	約 49.3ha						約 8.9%
合計	約 553.4ha						100%

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

*：建築基準法の規定による。

理由 地域再生計画に基づき、地域活性化に資する建物用途の誘導により団地再生を図るため、用途地域を変更するものです。

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、小川都市計画用途地域の変更（小川町：東小川地区）について理由を示したものです。

I. 小川都市計画区域における位置等

小川都市計画区域に含まれる土地の区域は、小川町の行政区域の全域です。

【小川町：東小川地区】

東小川地区は、東武東上線小川町駅から西約2.5km、関越自動車道嵐山小川ICから南西約2.2kmに位置しています。

II. 変更理由

【小川町：東小川地区】

小川町第5次総合振興計画では、高齢化が進む住宅団地については「地域再生法」などを活用しながら活性化への取組を検討することとしており、地域再生法に基づく、地域再生計画「東小川住宅団地の多世代共生・持続可能なまちづくり」を策定しました。

同計画に基づき、学校跡地を利活用し、地域活性化に資する建物用途の誘導により団地再生を図るため、以下のとおり用途地域を変更するものです。

III. 変更内容

【小川町：東小川地区】

東小川地区の学校跡地については、現在、第一種低層住居専用地域（80/50）を指定しています。

① 第一種住居地域（200/60）

東小川地区の学校跡地については、事務所・店舗・飲食店等を誘導するため、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 5.2ha	第一種低層住居専用地域 (80/50)	約 5.2ha
合 計	約 5.2ha	合 計	約 5.2ha

()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。
地区計画（小川町決定）

小川都市計画用途地域の新旧対照表

						市町村名		小川町	
						新		旧	
種類	建築物の 容積率	建築物の 建蔽率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積 の最低限 度	建築物の 高さの 限度	面積	摘要	面積	摘要
	第一種低層住居 専用地域	8/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	約 117.5ha	約 21.2%	約 122.7ha
小計			—	—	10m	約 117.5ha	約 21.2%	約 122.7ha	約 22.1%
第二種低層住居 専用地域	10/10 以下	5/10 以下		—		約 6.0ha	約 1.1%	約 6.0ha	約 1.1%
小計						約 6.0ha	約 1.1%	約 6.0ha	約 1.1%
第一種中高層 住居専用地域	10/10 以下 15/10 以下	6/10 以下 6/10 以下		— —		約 55.6ha 約 20.8ha	約 10.0% 約 3.8%	約 55.6ha 約 20.8ha	約 10.0% 約 3.8%
小計						約 76.4ha	約 13.8%	約 76.4ha	約 13.8%
第一種住居地域	20/10 以下	6/10 以下		—		約 191.8ha	約 34.6%	約 186.6ha	約 33.7%
小計						約 191.8ha	約 34.6%	約 186.6ha	約 33.7%
第二種住居地域	20/10 以下	6/10 以下		—		約 11.5ha	約 2.1%	約 11.5ha	約 2.1%
小計						約 11.5ha	約 2.1%	約 11.5ha	約 2.1%
近隣商業地域	20/10 以下	8/10 以下		—		約 6.9ha	約 1.3%	約 6.9ha	約 1.3%
小計						約 6.9ha	約 1.3%	約 6.9ha	約 1.3%
商業地域	40/10 以下	(8/10 以下)*		—		約 27.0ha	約 4.9%	約 27.0ha	約 4.9%
小計						約 27.0ha	約 4.9%	約 27.0ha	約 4.9%
準工業地域	20/10 以下	6/10 以下		—		約 67.0ha	約 12.1%	約 67.0ha	約 12.1%
小計						約 67.0ha	約 12.1%	約 67.0ha	約 12.1%
工業地域	20/10 以下	6/10 以下		—		約 49.3ha	約 8.9%	約 49.3ha	約 8.9%
小計						約 49.3ha	約 8.9%	約 49.3ha	約 8.9%
合 計						約 553.4ha	100%	約 553.4ha	100%

* 建築基準法の規定による

小川都市計画用途地域 指定・変更調書

地区名	整理番号	面積 (ha)	現行		変更案		その他の規制 状況	土地・建物 利用の概況	不適格 建築物 の割合	変更理由	関連する措置の 概要と実施時期 (予定)
			用途 地域	容積率 建蔽率	用途 地域	容積率 建蔽率					
東小川地区	1	約 5.2ha	一低	80/50	一住	200/60	なし	大部分が住宅地である。	0/2	地域再生計画に基づき、地域活性化に資する建築物用途の誘導により団地再生を図るため。	地区計画の変更 (同時決定)

不適格建築物調書

番号	名称	業種	建築物用途	敷地面積	整理番号	市町村名	小川町	地区名	
								現行用途地域	東小川地区
1	該当なし					不適格内容		現行用途地域	
								変更用途地域	
								第一種低層住居専用地域	
								第一種住居地域	

小川都市計画用途地域の変更

経緯の概要

- | | | |
|---|------------------------|---------------------------|
| 1 | 地域へのお知らせ
東小川地区へ全戸配布 | 令和4年5月1日 |
| 2 | 原案の縦覧 | 令和4年6月7日から
令和4年6月20日まで |
| 3 | 県知事協議 | 令和4年7月4日 |
| 4 | 県知事協議回答 | 令和4年7月13日 |
| 5 | 案の縦覧公告 | 令和4年8月1日 |
| 6 | 案の縦覧 | 令和4年8月1日から
令和4年8月15日まで |
| 7 | 小川町都市計画審議会 | 令和4年8月29日 |
| 8 | 決定告示 | 令和4年8月31日（予定） |
| 9 | 図書の写しの送付 | 令和4年8月31日（予定） |