

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、秩父都市計画地区計画の変更（秩父市：腰田堀西側地区）についての理由を示したものです。

I 秩父都市計画区域における位置等

秩父都市計画区域に含まれる土地の区域は、秩父市、横瀬町、皆野町の行政区域の一部です。

【秩父市：腰田堀西側地区】

本地区は、秩父鉄道秩父駅の東0.3km、西武鉄道西武秩父駅の北東0.8kmに位置し、国道140号と国道299号に面する区域です。

II 決定理由

【秩父市：腰田堀西側地区】

本地区は、隣接する中心市街地と連携しつつ観光や商業の中心となる地区を形成することを目的に、用途地域を近隣商業地域に変更する地区です。

用途地域の変更とあわせて、観光・商業拠点としてふさわしい土地利用を適切に誘導するとともに、景観と付近の住環境の保護を図るため、地区計画を定めるものです。

III 決定内容

【秩父市：腰田堀西側地区】

本地区を新設道路（区画道路1号線）によって北側の「観光誘導地区」と南側の「商業誘導地区」に分割し、それぞれの地区の目標に適合しない建築物を規制するとともに、高さ制限や国道140号からの壁面後退等によって歩行者に配慮し、観光拠点である「道の駅ちちぶ」から武甲山への景観を保全するための地区計画を定めます。

IV 関連する都市計画

本地区の地区計画の決定と合わせ、以下の都市計画を変更する予定です。

- ・用途地域（秩父市決定）
- ・防火・準防火地域（秩父市決定）