

# 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、所沢都市計画区域区分の変更についての理由を示したものです。

## I. 所沢都市計画区域の位置等

所沢都市計画区域は、都心から約30km圏、本県の南西部に位置しています。また、所沢都市計画区域に含まれる土地の区域は、所沢市の行政区域の全域です。

## II. 変更の理由

- (1) 都市計画法第6条の規定により平成27年を基準年として実施した都市計画基礎調査の結果を踏まえ、令和12年を目標年次としてフレームの変更を行うものです。
- (2) 国土院が公表している「全国都道府県市区町村別面積調」が、計測方法の変更により修正されたことに伴い、都市計画区域面積を変更するものです。
- (3) 所沢市三ヶ島工業団地周辺地区について、次の①～③の理由により市街化区域へ編入するものです。

①所沢市内における企業立地需要の高まりにより、新たな産業基盤が必要とされている

②上位計画である「所沢都市計画区域マスタープラン」及び「所沢市都市計画マスタープラン」において、工業系の土地利用を図る地区に位置づけられている

③土地区画整理事業（組合施行）により計画的な市街地整備の実施が確実である

### 【所沢市三ヶ島工業団地周辺地区の概要】

所沢市の北西端に位置し、首都圏中央連絡自動車道入間インターチェンジから約1.5km、一般国道16号及び一般国道463号まで約1.0kmの位置にあり、交通の利便性に優れております。

市街化区域へ編入する面積は、約28.6haです。

- (4) 所沢市下安松東地区について、次の①～③の理由により市街化区域へ編入するものです。

①所沢市内における住宅需要の高まりにより、新たな住宅用地の確保が必要とされている

②上位計画である「所沢都市計画区域マスタープラン」及び「所沢市都市計画マスタープラン」において、住居系の土地利用を図る地区に位置づけられている

③計画的な市街地整備の実施が確実となった際に市街化区域に再編入するとしていた、いわゆる「旧暫定逆線引き地区」である本地区において、土地区画整理事業（組合施行）による計画的な市街地整備の実施が確実となった

### 【所沢市下安松東地区の概要】

所沢市の東部に位置し、西武池袋線秋津駅及びJR武蔵野線新秋津駅のほか

J R 武蔵野線東所沢駅から約 1. 2 k m 圏内の位置にあり、鉄道でのアクセスが良好な地区です。

市街化区域へ編入する面積は、約 1 5. 1 h a です。

### Ⅲ. 関連する都市計画

所沢都市計画区域区分の変更とともに、以下の都市計画を変更する予定です。

- ① 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（埼玉県決定）
- ② 用途地域（所沢市決定）
- ③ 防火地域及び準防火地域（所沢市決定）
- ④ 下水道（所沢市決定）
- ⑤ 土地区画整理事業（所沢市決定）
- ⑥ 地区計画（所沢市決定）