

## 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、所沢都市計画用途地域の変更（所沢市：三ヶ島工業団地周辺地区及び下安松東地区）についての理由を示したものです。

### I. 所沢都市計画区域における位置等

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。

#### 【所沢市：三ヶ島工業団地周辺地区】

本地区は、所沢市北西端に位置し、首都圏中央連絡自動車道入間インターチェンジまで約1.5km、一般国道16号及び一般国道463号まで約1.0kmの距離にある地区です。

#### 【所沢市：下安松東地区】

本地区は、所沢市東部に位置し、西武池袋線秋津駅、JR武蔵野線新秋津駅及びJR武蔵野線東所沢駅から約1.2kmの距離にある地区です。

### II. 変更理由

#### 【所沢市：三ヶ島工業団地周辺地区】

本地区は、首都圏中央連絡自動車道入間インターチェンジ等に近接する交通利便性を活かし、土地区画整理事業により周辺の環境との調和を図りつつ、産業系を中心とした計画的かつ合理的な土地利用を誘導するため、用途地域を指定するものです。

#### 【所沢市：下安松東地区】

本地区は、地区の大半を土地区画整理事業により計画的な都市基盤整備を行い、良好な低層住宅地を誘導するため、用途地域を変更するものです。

### III. 変更内容

#### 【所沢市：三ヶ島工業団地周辺地区】

現在、本地区は市街化調整区域であり、用途地域は指定されていません。

土地区画整理事業によって都市基盤の整備を行い、周辺の環境との調和を図りつつ、産業系を中心とした計画的かつ合理的な土地利用を誘導するため、工業地域（200/60）を指定するものです。

新		旧		備考
種類	面積	種類	面積	
工業地域 (200/60)	約 28.6ha	—	約 28.6ha	
合計	約 28.6ha	合計	約 28.6ha	

( ) 内は容積率/建蔽率

#### 【所沢市：下安松東地区】

現在、本地区は第一種低層住居専用地域（80/50及び150/60）に指定されています。

土地区画整理事業によって都市基盤と宅地の整備を行い、周辺の環境との調和を図りつつ、低層の戸建て住宅等を中心とした計画的かつ合理的な土地利用を誘導するため、容積率を100%に、建蔽率を60%に変更するものです。

新		旧		備考
種類	面積	種類	面積	
第一種低層住居 専用地域 (100/60)10m	約 9.7ha	第一種低層住居 専用地域 (80/50)10m	約 9.3ha	
		第一種低層住居 専用地域 (150/60)10m	約 0.4ha	
合計	約 9.7ha	合計	約 9.7ha	

( ) 内は容積率/建蔽率、( ) の右側は、建築物の高さの限度

#### IV. 関連する都市計画

本地区の用途地域の変更にあわせ、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区域区分（埼玉県決定）
- 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）