

## 理 由 書

本理由書は、都市計画法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 17 条第 1 項の規定に基づき、都市計画の変更についての理由を示したものです。

### I. 施行地区の位置、現状及び課題

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 武蔵野線東所沢駅までそれぞれ約 1.2 km の距離にあります。

地区の状況としては、農地を主体としており、地区内の既存道路は幅員 4m 未満の狭い道路で、防災面や車両の通行に支障がある状態です。また、旧暫定逆線引き地区であり、用途地域を残したまま一旦、市街化調整区域に偏入し、土地区画整理事業等の実施が確実となった時点で、市街化区域への編入を条件とした区域です。

### II. 事業の目的及び必要性

本地区は、計画的な都市基盤を整備及び集積し、脱炭素社会の構築に貢献するとともに、周辺環境に調和した緑豊かでうるおいのある街並みと良好な住環境の整備を図り、市街化区域への編入及び旧暫定逆線引き地区解消のため、土地区画整理事業の決定を行うものです。

### III. 施行区域の上位計画における位置づけ

所沢都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

#### 第 3 主要な都市計画の決定の方針

##### 1 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

###### (1) 主要用途の配置の方針

###### ○ 住宅地

住宅地は、高齢者をはじめ誰もが安心・安全に歩いて暮らせるまちづくりを推進するため、公共交通機関及び公共施設、医療・福祉・子育て支援施設、店舗等の生活利便施設の利便性を勘案して配置する。良好な住居の環境を保護する地域については住居専用地域、農地と低層住宅が調和した良好な住居の環境を保護する地域については、田園住居地域を定めるなど、各々の地域の特性に応じた用途を配置する。

## 第6次所沢市総合計画

基本構想：令和元年度～令和10年度

前期基本計画：令和元年度～令和6年度

### 3. まちづくりの目標

#### 第6章 自然と調和する住みよいまち

##### 第1節 土地利用

###### 【6-1-1】計画的かつ合理的な土地利用の推進

「所沢市街づくり基本方針」（所沢市都市計画マスタープラン）に基づき、市民参加を図りながら、地域における具体的な施策を進めます。また、旧暫定逆線引き地区は、土地区画整理事業などの導入による環境の整備を進めます。

###### 【6-2-2】安心・安全に暮らせるまちづくりの推進

都市基盤の整備や宅地の利用増進を図る必要がある地区については、土地区画整理事業等の事業手法等を活用し、低炭素やみどりを意識しつつ安心・安全に生活ができる街づくりを進めます。

## 所沢市都市計画マスタープラン：令和2年3月改正

### 第3章 分野別方針

#### 1 土地利用 ～自然と都市が調和した街～

##### 住居系土地利用

###### (1) 住居ゾーン

みどりと調和した良好な住宅地の形成や保全を図ります。

- ・市街化区域への編入をめざす地区では、土地区画整理事業などをはじめ、さまざまな手法を活用し、みどりと調和した計画的な土地利用を進めます。

### 第4章 地域別方針

#### 2 地区別の街づくり

##### (8) 松井地区

###### ①土地利用

上安松・下安松西地区、下安松東地区は土地区画整理事業などによる都市基盤の整備が進められています。

#### IV. 関連する都市計画の決定状況

本地区の土地区画整理事業の決定とあわせ、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 用途地域（所沢市決定）
- ④ 防火地域及び準防火地域（所沢市決定）
- ⑤ 下水道（所沢市決定）
- ⑥ 地区計画（所沢市決定）