

理 由 書

本理由書は、所沢都市計画土地地区画整理事業の変更（所沢市：上安松・下安松西地区）についての理由を示したものです。

I 施行区域の位置、現状及び課題

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。

本地区は、所沢市の東部に位置し、西武鉄道池袋線・新宿線の所沢駅から東側に約1.3～2.0km、西武鉄道池袋線秋津駅及びJR武蔵野線新秋津駅から北側に約0.8～1.4km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未満の狭い道路が多く、防災面や車両の通行に支障がある状態です。

II 変更の目的及び必要性

本地区は、計画的に都市基盤を整備し、周辺環境に調和したみどり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るため、土地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

後期基本計画：令和7年度～令和10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

(4) 基本方針

6-1-1 計画的かつ合理的な土地利用の推進

「所沢市都市計画マスタープラン」や「所沢市立地適正化計画」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。

旧暫定逆線引き地区は、土地区画整理事業などの実施により、都市基盤の整備を進めます。

第2節 市街地整備

(4) 基本方針

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、脱炭素やみどりの創出を意識しつつ安心・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) 住宅ゾーン

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を進めます。

IV 関連する都市計画の決定状況

本地区では、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 区域区分（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 道路（所沢市決定）
- ⑤ 地区計画（所沢市決定）