

理 由 書

本理由書は、所沢都市計画用途地域の変更（所沢市：上安松・下安松西地区、下安松中央地区）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

所沢都市計画区域は、都心から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。

【所沢市：上安松・下安松西地区】

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の距離にある地区です。

【所沢市：下安松中央地区】

本地区は、所沢市の東部に位置し、西武鉄道池袋線秋津駅、JR武蔵野線新秋津駅から北側に約1.2km、JR武蔵野線東所沢駅から西側に約1.4kmの距離にある地区です。

II. 変更理由

【所沢市：上安松・下安松西地区】

本地区は、土地区画整理事業による計画的な市街地整備を行い市街化区域への編入による新たな土地利用を図るため、用途地域を変更するものです。

【所沢市：下安松中央地区】

本地区は、旧暫定逆線引き地区であり、計画的な基盤整備とともに再度市街化区域へ編入することを目指していましたが、土地区画整理事業等の計画的な基盤整備の実施が困難であると判断し、市街化調整区域を維持することとなりました。このため、市街化調整区域は原則として用途地域を定めないことから、用途地域の指定を廃止するものです。

III. 変更内容

【所沢市：上安松・下安松西地区】

現在、本地区は第一種低層住居専用地域（80／50及び100／60）及び第一種住居地域（200／60）に指定されています。

○第一種低層住居専用地域（８０／５０）

都市計画道路３・４・１３号北原安松線の線形変更に伴い、第一種低層住居専用地域（８０／５０）と第一種住居地域（２００／６０）の境界を変更後の道路端から２５ｍに変更するものです。

○第一種低層住居専用地域（１００／６０）

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、第一種低層住居専用地域（１００／６０）に変更するものです。

○第一種住居地域（２００／６０）

上安松・下安松西土地区画整理事業によって計画的な基盤整備が実施され、今後更なる土地利用が見込まれることから、幹線道路沿道に適した土地利用を図るため、第一種住居地域（２００／６０）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 (80/50) 10m	約 0.1ha	第一種低層住居 専用地域 (80/50) 10m 第一種住居地域 (200/60)	約 24.9ha	
第一種低層住居 専用地域 (100/60) 10m	約 17.8ha		約 0.1ha	
第一種住居地域 (200/60)	約 7.1ha			
合 計	約 25.0ha	合 計	約 25.0ha	

（ ）内は容積率／建蔽率、（ ）の右側は、建築物の高さの限度

【所沢市：下安松中央地区】

現在、本地区は第一種低層住居専用地域（８０／５０）及び第一種住居地域（２００／６０）に指定されています。

○指定なし

市街化調整区域は原則として用途地域を定めないことから、用途地域の指定を廃止するものです。

新		旧		備考
種 類	面 積	種 類	面 積	
なし	-	第一種低層住居 専用地域 (80/50)10m 第一種住居地域 (200/60)	約 13.0ha 約 1.7ha	
合 計	-	合 計	約 14.7ha	

（ ）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区域区分（埼玉県決定）
- ②防火地域及び準防火地域（所沢市決定）
- ③道路（所沢市決定）
- ④土地区画整理事業（所沢市決定）
- ⑤地区計画（所沢市決定）