

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、草加都市計画地区計画（三郷市：新三郷ららシティ地区）の変更についての理由を示したものです。

I. 草加都市計画区域における位置等

草加都市計画区域は、草加市、八潮市及び三郷市の行政区域全域で構成されています。

本地区は、三郷市の北部に位置し、JR武蔵野線新三郷駅の直近、常磐自動車道三郷料金所スマート IC から南に約 1.5 km に位置しています。

II. 変更の理由

「都市緑地法等の一部を改正する法律」の施行により、建築基準法別表第 2（ち）項に新たに田園住居地域内における建築物の制限が加わったため、流通業務地区において、建築基準法別表第 2（り）項と定めていたものを（ぬ）項と変更します。

III. 地区計画の考え方

想定している土地利用を実現し、各地区に魅力ある兆候な市街地環境の形成を図ります。

流通業務地区は、物流施設や業務施設などの立地を誘導し、これらの良好な操業環境の保全を図ります。

商業地区は、大規模商業施設の立地を誘導し、地区のにぎわいと魅力の創出を図ります。

駅前商業地区は、駅前にふさわしい商業・業務施設などの立地を誘導し、魅力ある駅前空間を創出します。

生活利便地区は、サービス施設、事務所等を中心に、複合的な生活利便施設を誘導します。

業務利便地区は、業務の利便の増進を図りつつ、周辺環境との調和を図ります。

一般住宅地区は、周辺環境との調和を図り、地区住民の利便に供する施設を誘導しながら、良好な戸建住宅地の形成を図ります。

低層住宅地区は、戸建て住宅の立地を誘導し、ゆとりある居住空間と良好な景観を備えた低層住宅地の形成を図ります。

地区施設の整備の方針については、開発により整備された公共施設について機能が損なわれないよう、維持・保全を図ります。

建築物等の整備の方針については、建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定めます。