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、草加都市計画用途地域（三郷市：第一種低層住居専用地域の全域）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

草加都市計画区域に含まれる土地の区域は、草加市、八潮市及び三郷市の行政区域の全域です。

【三郷市：第一種低層住居専用地域の全域】

本地域は、三郷市に4か所あります。

（彦成周辺地域）主要地方道草加流山線の北側に位置しており、主要地方道葛飾吉川松伏線の西側の地域です。

（上口周辺地域）東京外環自動車道と首都高速6号三郷線の西側に位置する地域です。

（谷口周辺地域）三郷中央駅の西側に位置しており、一級河川中川が付近にある地域です。

（新和周辺地域）三郷中央駅の東側に位置しており、一級河川江戸川が付近にある地域です。

II 変更の理由

【三郷市：第一種低層住居専用地域の全域】

三郷市開発事業等の手続き等に関する条例に基づく最低敷地面積の制限による敷地の細分化の防止や、準防火地域を指定することによる防火機能の充実によってソフト面の対策が整ったことにより、第一種低層住居専用地域における多世帯住宅の建設等、住宅ニーズに合わせた形態規制の緩和を行うものです。

新		旧	
種 類	面 積	種 類	面 積
第一種低層住居専用地域 (100/60) 高さ10mまで	約 165.9 ha	第一種低層住居専用地域 (80/50) 高さ10mまで	約 165.9 ha
合 計	約 165.9 ha	合 計	約 165.9 ha

() 内は 容積率／建蔽率

III 変更の内容

【三郷市：第一種低層住居専用地域の全域】

本地域については、現在、第一種低層住居専用地域（80/50）高さ10mまでと指定しています。住宅ニーズの多様化に伴い、多世帯住宅の建設を容易にするため、容積率、建蔽率を（100/60）に変更します。

IV 関連する都市計画

用途地域の変更とともに、以下の都市計画について変更を行う予定です。

防火地域及び準防火地域（三郷市決定）