

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：三郷北部地区）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：三郷北部地区】

本地区は、東京外環自動車道三郷西インターチェンジの北側、主要地方道葛飾吉川松伏線の沿線に位置しており、地区の北側は吉川市との行政界、東側は二郷半領用水路に接した区域です。

II 変更の理由

本地区の市街化区域への編入に併せて、産業活動の拠点及び流通業務機能の利便を図り、環境に配慮した市街地を形成すべく必要な土地利用の規制・誘導を行うため、地区計画を定めるものです。

III 地区計画の考え方

想定している土地利用を実現し、快適で魅力ある良好な市街地の形成及び維持・保全を図ります。

流通工業地区その1は、大規模な流通系施設の立地を誘導し、これらの良好な操業環境の保全を図ります。

流通工業地区その2は、中規模な流通系施設の立地を誘導し、これらの良好な操業環境の保全を図ります。また、主要地方道葛飾吉川松伏線沿道においては、地区の就業者の利便に供する店舗、飲食店等を集約します。

流通工業地区その3は、流通系施設の立地を誘導し、これらの良好な操業環境の保全を図ります。また、主要地方道葛飾吉川松伏線沿道においては、地区の就業者の利便に供する店舗、飲食店等を集約します。

本地区における地区施設の整備の方針については、開発により整備される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。また、周辺の住環境に配慮するため、緩衝緑地帯の整備を行い、その所有者または管理者が適切に維持管理するものとします。

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

IV 関連する都市計画

地区計画の変更とともに、以下の都市計画について変更を行う予定です。

- ①区域区分（埼玉県決定）
- ②用途地域（三郷市決定）
- ③防火地域及び準防火地域（三郷市決定）
- ④下水道（三郷市決定）
- ⑤土地区画整理事業（三郷市決定）