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、草加都市計画防火地域及び準防火地域（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

第一種低層住居専用地域の全域の容積率、建蔽率の変更に伴い、当該地区内の建築物の不燃化を図り、延焼拡大を防止し、火災の危険性を低くすることを以て、防災機能の充実した日常的にも安全・安心でゆとりのある快適なまちづくりを実現するため、本計画を変更します。

III 変更の内容

防火地域及び準防火地域を以下のとおり変更します。

種 類	変 更 前	変 更 後	備 考
	面 積	面 積	
防 火 地 域	約 72.6 ha	約 72.6 ha	
準 防 火 地 域	約 111.0 ha	約 276.9 ha	第一種低層住居地域の全域 約 165.9 ha 増

IV 関連する都市計画

防火地域及び準防火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。
用途地域（三郷市決定）