

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：三郷インター南地区）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、三郷ジャンクションの南に位置し、三郷中央インターチェンジの直近に位置しており、外環自動車道、常磐自動車道、二郷半用水に囲まれた区域です。

II. 変更の理由

働き方改革やウーマノミクスといった女性活躍を推進する方針が打ち出されており、これにより保育施設のニーズが高まっています。また、三郷市においても待機児童数が今後も増加する見込みであり、見直しを進めている「三郷市子ども・子育て支援事業計画」においても、待機児童解消に向けた保育施設の整備設置を検討しています。

よって、流通工業系施設の良い労働環境を形成するため保育施設の立地できるようにするものです。

また、「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、流通業務地区その 1、その 3、その 4 において、建築基準法別表第 2（ぬ）項と定めていたものを（る）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、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。

流通業務地区その 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。

流通業務地区その 2 は、流通系や工業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。

流通業務地区その 3 は、流通系や軽工業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。

流通業務地区その 4 は、流通系施設や関連するカー用品販売店、自動車修理工場、ガソリンスタンド等を誘導し、また、地区の就業者の利便に供する店舗、飲食店等を誘導します。

流通業務地区その 5 は、流通系や工業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る。また、緩衝緑地帯を整備し、周辺の住環境に配慮します。

地区施設の整備の方針については、道路、公園、調整池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。