

# 理 由 書

本理由書は、都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第17条第1項の規定に基づき、都市計画の変更についての理由を示したものです。

## 1 施行区域の位置、現状及び課題

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、三郷市の行政区域の全域です。本地区は、常磐自動車道、首都高速六号三郷線及び東京外環自動車道の3路線が合流する三郷ジャンクション北側に位置しており、主要地方道葛飾吉川松伏線に面した、自動車交通の利便性が高い地区です。地区の土地利用の現況は、農地が大半を占めていますが、一部資材置場や店舗が散在している状況です。

## 2 事業の目的及び必要性

本地区は、三郷市の上位計画においても、産業の活性化に資する土地利用を目指す地区として位置付けられており、拠点形成のために、土地区画整理事業による都市基盤整備を目的としています。

また、先述のように自動車交通の利便性が高い地区であり、昨今の交通事情の発展と共に、地区周辺における土地の供給量が少なくなっていることも重なり、開発圧力が高まっています。

現在施行中の「三郷インター南部南土地区画整理事業（平成28年度組合設立認可）」地区内においても、地区内ほぼ100%の土地利用が予定されていますが、未だ企業の進出意向は強いことから、当該施行地区は、都市基盤の整備による良好な土地利用の実現を図るため、土地区画整理事業の決定を行うものです。

## 3 施行区域の上位計画における位置づけ

【都市計画区域の整備、開発及び保全の方針】（平成29年3月）

### 第1 都市計画の目標

#### 3 地域毎の市街地像

##### ○ 産業拠点

三郷ジャンクション周辺、草加八潮工業団地、木曽根地区は、産業を集積する拠点を形成する。

### 第3 主要な都市計画の決定の方針

#### 1 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

##### (1) 主要用途の配置の方針

##### ○ 沿道地

幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る地域については、当該道路の有する機能及び整備状況、交通量、周辺土地利用の動向、各拠点が担う役割を勘案するとともに、後背地の土地利用や周辺環境に配慮して、適

切な用途を配置する。

【第4次三郷市総合計画 基本構想】（平成22年3月）

5 土地利用

（将来都市構造）

③水と緑のゆとりあるまちの形成

市街化調整区域の一部では、幹線道路に面するなど、非常に利便性の高い地区について産業立地ゾーンとして位置付け、周辺の農地との調和、拠点の整備状況や周辺住民の調整状況を勘案して産業の活性化に資する土地利用を誘導します。

【三郷市都市計画マスタープラン】（平成22年3月）

全体構想

2. めざすべき将来都市像

（3）将来都市構造

1) 将来都市構造

③水と緑のゆとりあるまちの形成

市街化調整区域の一部では、幹線道路に面するなど、非常に利便性の高い地区について産業立地ゾーンとして位置付け、周辺の農地の性格、三郷インター南部地区をはじめとする拠点の整備状況、周辺住民の調整状況を勘案し、周辺の環境との調和を図りながら、産業の活性化に資する土地利用を誘導します。

4 関連する都市計画の決定状況

本地区においては、土地区画整理事業の都市計画決定手続きとともに、以下の都市計画決定手続きを行っています。

- ・ 区域区分（埼玉県決定）
- ・ 用途地域（三郷市決定）
- ・ 防火地域及び準防火地域（三郷市決定）
- ・ 下水道（三郷市決定）
- ・ 地区計画（三郷市決定）