

# 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、所沢都市計画用途地域の変更（所沢市：所沢駅西口地区）についての理由を示したものです。

## 1 所沢都市計画区域における位置等

本地区は、西武池袋線・西武新宿線所沢駅西口から至近の位置にあり、都市計画道路3・5・10中央通り線（計画幅員32m）、都市計画道路3・4・4所沢村山線（幅員20m）の交差部に位置しています。

## 2 変更の必要性

「所沢都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「所沢都市計画 都市再開発の方針」、「第5次所沢市総合計画」及び「所沢市街づくり基本方針」において、所沢駅周辺は、市の表玄関として総合的・計画的な整備を進める重要な地域として位置づけており、さらに、既成市街地中心部については、土地区画整理事業や市街地再開発事業等を軸に都市基盤整備を図るとともに土地の高度利用を推進することとしています。

本地区内の土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行の街区については、都市計画道路等の公共施設の整備と併せて、商業・業務施設、都市型住宅、防災関連施設等を整備し、西側に隣接する街区についても、土地区画整理事業によって本市の表玄関にふさわしいにぎわいのある市街地整備を先行して行うことにより、良好で快適な都市空間の形成が見込まれていることから、土地の有効利用を図るため以下の表のとおり用途地域の変更を行うものです。

新		旧	
種 類	面 積	種 類	面 積
商業地域 (400/80)	約1.3ha	第一種住居地域 (200/60) 商業地域 (500/80)	約1.1ha 約0.2ha
合 計	約1.3ha	合 計	約1.3ha

( )内は、容積率/建ぺい率

## 3 関連する都市計画

本地区の用途地域の変更に併せて、以下の都市計画を定める予定です。

- ① 第一種市街地再開発事業の決定（所沢市決定）  
本地区では、土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行を行うことにより、都市計画道路等の公共施設の整備及び敷地の共同化による土地の合理的かつ健全な高度利用、都市機能の更新及び良好で快適な都市空間の形成を図るため、第一種市街地再開発事業を決定します。
- ② 防火地域及び準防火地域の変更（所沢市決定）  
無指定、準防火地域及び防火地域を変更します。
- ③ 高度利用地区の変更（所沢市決定）  
高度利用地区を変更します。
- ④ 地区計画の決定（所沢市決定）  
地区計画を決定します。