

理由書

本理由書は、所沢都市計画地区計画の変更（所沢市：フラワーヒル地区、三ヶ島工業団地周辺地区）について理由を示したものです。

．所沢都市計画区域の位置等

所沢都市計画区域は、都心から30km圏、本県の南西部に位置しています。また、所沢都市計画区域に含まれる土地の区域は、所沢市の行政区域の全域です。

【所沢市：フラワーヒル地区】

本地区は、主に旧住宅地造成事業に関する法律に基づいて宅地開発された区域で、新所沢駅（西武新宿線）から北に約2.7km、入曽駅（西武新宿線）から南東に約2.1kmの距離にある狭山市との行政区域を跨いでいる地区です。

【所沢市：三ヶ島工業団地周辺地区】

本地区は、所沢市北西端に位置し、首都圏中央連絡自動車道入間インターチェンジまで約1.5km、一般国道16号及び一般国道463号まで約1.0kmの距離にある交通の利便性を活かし、市街地における住工混在の解消を目的とした工業団地の整備を図る地区として位置づけられています。

本地区は、既存工業団地の拡張として土地区画整理事業による計画的な基盤整備を行い、地域の活性化に寄与する製造業を中心とした産業施設の立地を誘導・集積するとともに、脱炭素社会の構築に貢献し、周辺環境と調和した先進的・合理的な土地利用を図ることを目標として、地区計画を策定しました。

．変更理由

【所沢市：フラワーヒル地区】

本地区は、建築協定から地区計画に移行することにより、当該地区の特徴である道路面に連続して配置されている大谷石とレンガ等で造られた花壇等（以下「フラワーベルト」という。）を保全するとともに、敷地の細分化を防止し、周辺環境と調和したみどり豊かでゆとりある住環境を将来にわたり維持・保全を図るため、地区計画を決定するものです。

【所沢市：三ヶ島工業団地周辺地区】

地区全体の産業系土地利用面積を拡大することで、より効果的な産業団地を創出するとともに、既存工業団地による有効な土地利用を促進することで、更なる地域の活性化を図るため、地区区分の区域を変更するものです。また、これに伴い周辺環境との調和を図るための緩衝緑地帯の面積を変更するものです。

・変更内容

【所沢市：フラワーヒル地区】

本地区では、地区計画の目標、区域の整備、開発及び保全の方針、地区整備計画を定めるとともに、地区整備計画では、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、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意匠の制限、垣又は柵の構造の制限に加え、フラワーベルトの保全について定めます。

【所沢市：三ヶ島工業団地周辺地区】

地区区分の一部の範囲について、区分の面積を変更します。また、地区区分の変更に伴い緩衝緑地帯の一部について、延長・面積を変更します。

名称		新	旧	備考
		面積	面積	
地区区分	A地区	約7.1ha	約6.6ha	面積変更
	B地区	約19.2ha	約19.4ha	面積変更
	C地区	約2.3ha	約2.6ha	面積変更
緩衝緑地帯	1 幅員 5.0m	約6,400m ²	約6,200m ²	面積変更
	2 幅員 15.0m	約19,000m ²	約18,500m ²	面積変更

・関連する都市計画

なし