

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、坂戸都市計画地区計画の変更（坂戸市：坂戸インターチェンジ地区、北坂戸拠点地区）についての理由を示したものです。

I 坂戸都市計画区域の位置等

坂戸都市計画区域は、都心から45km～50km圏、本県の中央部に位置しています。また、坂戸都市計画区域に含まれる土地の区域は、坂戸市及び鶴ヶ島市の行政区域の全域です。

【坂戸市：坂戸インターチェンジ地区】

本地区は首都圏から45km圏内に位置しており、地下鉄有楽町線と副都心線が相互乗入れする東武東上線若葉駅から北東に約4kmに位置し、首都圏中央連絡自動車道坂戸インターチェンジの出入口に近接しています。

【坂戸市：北坂戸拠点地区】

本地区は首都圏から50km圏内に位置しており、地下鉄有楽町線と副都心線が相互乗入れする東武東上線北坂戸駅から西に約0.2kmに位置し、都市計画道路中村上吉田線に接しています。

II 変更理由

【坂戸市：坂戸インターチェンジ地区】

本地区は首都圏中央連絡自動車道坂戸インターチェンジの出入口が隣接する立地特性をいかし、計画的な都市基盤整備により工業・流通系施設の適切な立地誘導及び工業・流通系施設の立地環境を保持するため、新たに地区計画を定めるものです。

【坂戸市：北坂戸拠点地区】

本地区は、坂戸市立地適正化計画において中心拠点に位置付けられており、公共公益施設、商業施設等の都市機能を集約する計画です。都市機能の集約によって、地区全体の利便性を高め、多様な世代の交流や支え合いを可能とするまちづくりを推進及び保持するため、新たに地区計画を定めるものです。

III 変更内容

【坂戸市：坂戸インターチェンジ地区】

本地区は周辺環境と調和する田園産業都市の形成を図るため、道路、公園、緩衝緑地帯及び調整池を地区施設に定めるとともに、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度、垣又はさくの構造の制限を定めるものです。

【坂戸市：北坂戸拠点地区】

本地区は都市機能を集約し、多世代交流を促進することにより、持続可能な市街地の形成を図るため、建築物等の用途制限、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、垣又はさくの構造の制限を定めるものです。

IV 関連する都市計画

地区計画の変更とともに、以下の都市計画を定める予定です。

- ① 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（埼玉県決定）
- ② 区域区分（埼玉県決定）
- ③ 用途地域（坂戸市決定）
- ④ 防火地域及び準防火地域（坂戸市決定）
- ⑤ 公園（坂戸市決定）
- ⑥ 下水道（埼玉県決定）
- ⑦ 土地区画整理事業（坂戸市決定）