

# 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、坂戸都市計画用途地域の変更（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 】

本地区は土地区画整理事業による計画的な都市基盤整備の実施が確実なことから、市街化区域への編入に併せて、工業・流通系施設の適切な立地誘導を図り、周辺環境に配慮した産業団地を形成するため、用途地域を変更するものです。

### 【 坂戸市：北坂戸拠点地区 】

本地区は、少子高齢化の進行の著しい北坂戸駅周辺地域のまちづくり再生を目的に、地区中心部に拠点整備を行い、公共公益施設、商業施設等の都市機能を集約することで、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するため、用途地域を変更するものです。

## III. 変更内容

### 【 坂戸市：坂戸インターチェンジ地区 】

坂戸IC地区は、現在、市街化調整区域であり、用途地域は指定されておられません。

工業地域（200/60）

交通の利便性をいかし、主として工業の利便を増進するため、工業地域に指定するものです。

新		旧	
種 類	面 積	種 類	面 積
工業地域 (200/60)	約 47.4 ha	—	約 47.4 ha
合 計	約 47.4 ha	合 計	約 47.4 ha

( ) 内は容積率／建蔽率

【 坂戸市：北坂戸拠点地区 】

北坂戸拠点地区は、現在、第二種中高層住居専用地域（200/60）及び第一種住居地域（200/60）を指定しています。

第二種住居地域（200/60）

北坂戸地区の中心拠点を整備し、都市機能を集約するため、第二種住居地域に変更するものです。

新		旧	
種 類	面 積	種 類	面 積
第二種住居地域 (200/60)	約 2.6 ha	第二種中高層 住居専用地域 (200/60)	約 1.7 ha
		第一種住居地域 (200/60)	約 0.9 ha
合 計	約 2.6 ha	合 計	約 2.6 ha

( ) 内は容積率／建蔽率

#### IV. 関連する都市計画

上記2地区の用途地域の変更にあわせ、以下の都市計画を変更する予定です。

- 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 防火地域及び準防火地域（坂戸市決定）
- ④ 下水道（埼玉県決定）
- ⑤ 土地区画整理事業（坂戸市決定）
- ⑥ 地区計画（坂戸市決定）