

# 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、坂戸都市計画土地区画整理事業の変更（坂戸市：坂戸インターチェンジ地区）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

本地区は都心から約45km圏にあり、地下鉄有楽町線と副都心線の相互乗入れする東武東上線若葉駅から約4kmに位置し、首都圏中央連絡自動車道の坂戸インターチェンジに隣接など交通利便性に優れている地区です。

交通利便性の優位性から、散発的かつ無秩序な開発等の都市的土地利用の進行が危惧され、今後も開発圧力が高まることが見込まれます。

## 2 事業の目的及び必要性

本地区は現況ほぼ平坦な農地であり、農業的土地利用がなされている地区です。

散発的かつ無秩序な開発等を未然に防ぐため、一体的かつ計画的に宅地、公園、調整池などを整備し、広域交通の利便性が高い地域としての優位性を生かした工業・流通系施設の形成を図るため、土地区画整理事業区域約47.4haを都市計画決定するものです。

## 3 施行区域の上位計画における位置づけ

（1）坂戸都市計画区域 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

・ 第1 都市計画の目標

3 地域毎の市街地像

（1）拠点周辺の市街地

《産業拠点》

坂戸西スマートインターチェンジ周辺、圏央鶴ヶ島インターチェンジ周辺、坂戸インターチェンジ周辺、坂戸入西工業団地、富士見工業団地は、産業を集積する拠点を形成する。

・ 第3 主な都市計画決定の方針

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

《工業地》

工業地は、工業生産活動・流通業務機能の利便を増進するため、周辺環境への影響や公害の発生の防止等に配慮するとともに、高速道路網や広域幹線道路等の都市施設の整備状況、周辺の土地利用を勘案して配置する。

産業拠点に配置するとともに、工業生産活動・流通業務機能の利便の増進を図る地域等に配置する。

（2）第7次坂戸市総合計画

・ 基本構想

土地利用構想

## Ⅱ 土地利用の基本方向

### ② にぎわいと活力のエリア

インターチェンジ周辺は、工業・流通機能の集積を図る。

#### ・ 基本計画

#### 4 自然と都市が調和し、活気あふれる暮らしやすいまち

#### ⑥ 商工業の活性化と利便性の高いまちづくり

##### 《現況と課題》

市内の工業団地は立地が進んでおり、新たに企業を誘致する場所が必要となっている。

##### 《取組》

企業を誘致するとともに産業の集積を支援する。

### (3) 坂戸市都市計画マスタープラン

#### ・ 第2章 坂戸市の将来像

##### 2 将来都市構造

##### (2) 将来都市構造の考え方

##### (3) 将来都市構造の体系

##### 《開発推進地区》

圏央道坂戸 I C 周辺地域は、工業・流通系の土地利用を推進する。

## 4 関連する都市計画の決定状況

本地区の土地区画整理事業の決定とあわせ、以下の都市計画を変更する予定です。

- ・ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（埼玉県決定）
- ・ 区域区分（埼玉県決定）
- ・ 用途地域（坂戸市決定）
- ・ 防火地域及び準防火地域（坂戸市決定）
- ・ 公園（坂戸市）
- ・ 下水道（埼玉県決定）
- ・ 地区計画（坂戸市決定）