

理 由 書

本理由書は、入間都市計画地区計画の変更（入間市：武蔵藤沢駅周辺地区）についての理由を示したものです。

I. 入間都市計画区域の位置等

入間都市計画区域は、都心から約 40 km 圏の埼玉県西南部に位置しており、入間都市計画区域は入間市の行政区域の全域です。

【入間市：武蔵藤沢駅周辺地区】

入間都市計画区域における武蔵藤沢駅周辺地区地区計画の区域は、入間市下藤沢一丁目、下藤沢二丁目、下藤沢三丁目、下藤沢四丁目及び下藤沢五丁目の全部、並びに大字下藤沢字水押、字山ノ神の全部及び字筑地の一部、並びに東藤沢六丁目及び東藤沢七丁目の各一部です。

本地区は、入間市の東部に位置する西武鉄道池袋線武蔵藤沢駅の西側 1 km 圏内に位置しており、入間市駅前に次ぐ第二の中心商業地として、また、良好な住宅供給地として位置づけられている地区であり、入間都市計画武蔵藤沢駅周辺土地地区画整理事業区域を中心とした地区です。

II. 変更理由

【入間市：武蔵藤沢駅周辺地区】

武蔵藤沢駅周辺地区地区計画は、入間都市計画武蔵藤沢駅周辺土地地区画整理事業の効果の維持及び促進並びに健全な土地利用の誘導を図り、土地利用計画に見合った適切な市街地環境の形成及び維持を図ることを目標とし、平成 6 年 6 月 28 日に当初決定され、平成 12 年 4 月 17 日に変更決定されました。

本地区計画の区域に隣接し、基盤整備が整っている土地地区画整理事業を行わない地区の良好な住環境の維持、保全を図るとともに、武蔵藤沢駅周辺の一体的なまちづくりを推進するため、地区計画を変更するものです。

III. 変更内容

【入間市：武蔵藤沢駅周辺地区】

本地区計画の区域に隣接し、基盤整備が整っている土地地区画整理事業を行わない地区を追加します。

内 容	新	旧
位置	入間市下藤沢一丁目、下藤沢二丁目、下藤沢三丁目、下藤沢四丁目及び下藤沢五丁目の全部、並びに大字下藤沢字水押、字山ノ神の全部及び字筑地の一部、並びに東藤沢六丁目及び東藤沢七丁目の各一部	入間市大字下藤沢の一部
面積	約 71.4 ha	約 62.7 ha

地区計画の目標	<p>本地区は、入間市の東南部に位置し、西武鉄道池袋線武蔵藤沢駅の西口に接する<u>土地区画整理事業による基盤整備が行われた区域を中心とする地区</u>であり、入間市の都市づくりの中で、入間市駅前に次ぐ第二の中心商業地として、また今後の人口増加の受皿となる良好な住宅供給地として位置づけられている。</p> <p>そこで、地区計画の策定により、土地区画整理事業の効果の維持及び促進並びに商業地及び住宅地の健全な土地利用の誘導を図るとともに、<u>地区内の敷地狭小化による建築物の過密化、建築物等の用途の混在化による相互環境の悪化防止等を行うことにより、土地利用計画に見合った適切な市街地環境の形成及び保持を図ることを目標とする。</u></p>	<p>本地区は、入間市の東南部に位置し、西武鉄道池袋線武蔵藤沢駅の西口に接する地区であり、入間市の都市づくりの中で、入間市駅前に次ぐ第二の中心商業地として、また今後の人口増加の受皿となる良好な住宅供給地として位置づけられており、現在、入間都市計画事業武蔵藤沢駅周辺土地区画整理事業による基盤整備が行なわれているところである。</p> <p>このため、地区計画を策定し、土地区画整理事業の効果の維持及び促進並びに商業地及び住宅地の健全な土地利用の誘導を図りつつ、地区内の敷地狭小化による建築物の過密化、建築物等の用途の混在化による相互環境の悪化防止等を行うことにより、土地利用計画に見合った適切な市街地環境の形成及び保持を図ることを目標とする。</p>
土地利用の方針	<p>〔C地区〕</p> <p>2. 上記以外の区域については、都市型住宅との調和に配慮しつつ、その立地条件を活かして、幹線道路及び鉄道の沿道部については、沿道サービス型施設等の立地を、その他の区域については主として駅前中心機能の補完と、中心市街地形成のための、スポーツ施設、各種利便施設、都市型レジャー施設等の立地を誘導する。</p>	<p>〔C地区〕</p> <p>2. 上記以外の区域については、都市型住宅との調和に配慮しつつ、その立地条件を活かして、幹線道路及び鉄道の沿道部については、沿道サービス型施設等の立地を、その他の区域については主として駅前中心機能の補完と、ふところの深い中心市街地形成のための、スポーツ施設、各種利便施設、都市型レジャー施設等の立地を誘導する。</p>
地区施設の整備の方針	<p><u>既存の道路、公園等の施設は、その機能、環境が損なわれないよう維持及び保全を図る。</u></p>	<p>本地区における道路、公園、河川、水路及び調整池等の施設は、土地区画整理事業により適切に整備する計画であり、その維持及び保全を図る。</p>
区分の面積	<p>C 2地区 約3. 8 ha C 4地区 約10. 3 ha D 2地区 約22. 5 ha</p>	<p>C 2地区 約3. 6 ha C 4地区 約9. 9 ha D 2地区 約14. 4 ha</p>
敷地面積の最低限度	敷地面積の最低限度 <u>（※）</u>	敷地面積の最低限度
備考	<p><u>※以下の場合にはこの限りではない。</u></p> <p><u>・この基準の適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地でこの基準に適合しないもので</u></p>	

	<p><u>あり、その全部を一の敷地として使用する場合。</u></p> <p><u>・この基準の適用の際、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならばこの基準に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合。</u></p>	
--	--	--

IV. 関連する都市計画

本地区の地区計画の変更とあわせ、以下の都市計画を変更する予定です。
土地区画整理事業（入間市決定）