

理 由 書

本理由書は、入間都市計画用途地域の変更（入間市：入間市駅北口地区）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 圏の埼玉県南西部に位置しており、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：入間市駅北口地区】

本地区は、西武池袋線入間市駅の北側 1 km 圏内に位置しており、商業・業務機能の中心拠点として市の中心を形成している地区であり、市の顔となる地区です。

また、土地区画整理事業により、計画的な基盤整備が進められている地区です。

II. 変更理由

【入間市：入間市駅北口地区】

土地区画整理事業による都市計画道路などの公共施設整備に伴い、地形・地物等に合わせた用途地域境界に変更するとともに、3.4.1 新国道線の沿道については、ロードサイド型商業・サービス施設等の土地利用を誘導するため、用途地域を変更するものです。

III. 変更内容

【入間市：入間市駅北口地区】

本地区については、現在、第一種中高層住居専用地域(200/60)、第一種住居地域(200/60)、第二種住居地域(200/60)、準住居地域(200/60)、近隣商業地域(200/80)、商業地域(400/80)を指定しています。

- ① 都市計画道路 3.4.5 黒須中央通り線の都市計画変更前の道路線形を基準に用途地域の境界を定めている箇所については、土地区画整理事業による整備が確実となったため、都市計画変更後の道路線形に合わせて用途地域を変更するものです。

新		旧	
種類	面積	種類	面積
第一種中高層住居専用地域 (200/60)	約 0.1ha	第一種住居地域 (200/60)	約 0.04ha
近隣商業地域 (200/80)	約 0.04ha	近隣商業地域 (200/80)	約 0.1ha
合計	約 0.1ha	合計	約 0.1ha

- ② 土地区画整理事業により整備される道路等に合わせて、用途地域を変更するものです。

新		旧	
種類	面積	種類	面積
第一種中高層住居専用地域 (200/60)	約 0.0007ha	第一種中高層住居専用地域 (200/60)	約 0.01ha
第一種住居地域 (200/60)	約 0.2ha	第一種住居地域 (200/60)	約 0.03ha
近隣商業地域 (200/80)	約 0.03ha	近隣商業地域 (200/80)	約 0.2ha
商業地域 (400/80)	約 0.0001ha	商業地域 (400/80)	約 0.0008ha
合計	約 0.2ha	合計	約 0.2ha

- ③ 都市計画道路 3.4.1 新国道線の沿道については、ロードサイド型商業・サービス施設等の土地利用を誘導するため、用途地域を変更するものです。

新		旧	
種類	面積	種類	面積
準住居地域 (200/60)	約 3.2ha	第一種中高層住居専用地域 (200/60)	約 0.2ha
		第一種住居地域 (200/60)	約 2.7ha
		近隣商業地域 (200/80)	約 0.3ha
合計	約 3.2ha	合計	約 3.2ha

IV. 関連する都市計画

用途地域の変更とともに、以下の都市計画を変更する予定です。
地区計画（入間市決定）