

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、春日部都市計画用途地域の変更（春日部市：春日部駅西口南地区）についての理由を示したものです。

I. 春日部都市計画区域における位置等

春日部都市計画区域は、都心から約35km圏、埼玉県の一部に位置しています。
また、春日部都市計画区域に含まれる土地の区域は、春日部市の行政区域の全域です。
本地区は、東武鉄道伊勢崎線・東武鉄道野田線春日部駅の南東約0.4kmに位置しています。

II. 変更理由

【春日部市：春日部駅西口南地区】

本地区は、春日部駅中心市街地として魅力的な都市空間を創出するとともに都市機能の集約化・強化を図るため、3・4・31号春日部駅東西連絡道路の都市計画決定に合わせ、区域の境界を地形、地物等の都市計画道路端から25mとし、以下の表のとおり用途地域を変更するものです。

新		旧	
種 類	面 積	種 類	面 積
商業地域 (400/80)	約0.1 ha	近隣商業地域 (200/80)	約0.1 ha
合 計	約0.1 ha	合 計	約0.1 ha

() 内は 容積率/建蔽率

III. 変更の内容

【春日部市：春日部駅西口南地区】

本地区については、現在、旧道路端から25mを区域の境界として内側を商業地域(400/80)、外側を近隣商業地域(200/80)と指定しています。

この度、3・4・31号春日部駅東西連絡道路の都市計画決定に合わせ、区域の境界を地形、地物等の都市計画道路端から25mとすることで、約0.1ha近隣商業地域(200/80)を商業地域(400/80)へ変更するものです。

IV. 関連する都市計画

本都市計画用途地域の変更にあわせ、以下の都市計画を決定(変更)する予定です。

- ①都市高速鉄道(埼玉県決定)
- ②道路(埼玉県決定)
- ③防火地域及び準防火地域(春日部市決定)
- ④道路(春日部市決定)
- ⑤駐車場(春日部市決定)
- ⑥地区計画(春日部市決定)