第 ４２ 回

吉 川 市 都 市 計 画 審 議 会

（議　案　書）

令和５年６月２７日（火）
吉川市役所２階　２０２会議室

目　次

議案概要一覧表・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

議第７９号　越谷都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について
（埼玉県決定）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

計　画　書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3

議第８０号　越谷都市計画区域区分の変更について（埼玉県決定）・・・・・・・・・ 25

計　画　書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 26

計　画　図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 28

議第８１号　越谷都市計画生産緑地地区の変更について（吉川市決定）・・・・・・・ 29

計　画　書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 30

新旧対照表・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 31

変更概要書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 32

計　画　図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 33

詳　細　図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 34

議 案 概 要 一 覧 表

議案番号	議案名 概要	決定権者 地域名	意見書 通数／人数
第 79 号	**越谷都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について**	埼　玉　県	0 / 0
	本県の都市計画の基本指針である「まちづくり埼玉プラン」の改定や関係法令の改正、社会経済情勢の変化を踏まえ、コンパクトなまちづくりの更なる推進や、防災・減災対策の強化、都市内の緑地の保全・活用を促進するため、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を変更するものです。	越谷都市計画区域 （越谷市、吉川市、松伏町）	
第 80 号	**越谷都市計画区域区分の変更について**	埼　玉　県	0 / 0
	【変更前】市街化区域　約 3,882ha 市街化調整区域　約 6,933ha 【変更後】市街化区域　約 3,879ha 市街化調整区域　約 6,931ha 都市計画法第６条の規定により平成２７年を基準年として実施した都市計画基礎調査の結果を踏まえ、令和１２年を目標年次としてフレームの変更を行うものです。 国土地理院が公表している「全国都道府県市区町村別面積調」が、計測方法の変更により修正されたことに伴い、都市計画区域面積を変更するものです。 併せて、越谷市の花田地区については、一級河川新方川の河川改修事業により区域区分の境界である河川の位置が変更されたため、市街化調整区域に編入するものです。	越谷都市計画区域 （越谷市、吉川市、松伏町）	
第 81 号	**越谷都市計画生産緑地地区の変更について**	吉　川　市	0 / 0
	生産緑地法第１４条の規定に基づき行為制限が解除されたことにより、生産緑地地区の行為制限を廃止するものです。 【変更前】第 15 号生産緑地地区　約 0.13ha 【変更後】第 15 号生産緑地地区　削除	中央地域	

＊ 地域名：吉川市都市計画マスタープランの「地域区分」を記入。

＊ 意見書：都市計画法第 17 条第 2 項の規定に基づき提出された意見書。

議第 79 号

越谷都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の
方針の変更について

（埼玉県決定）

越 谷 都 市 計 画
(越谷市、吉川市、松伏町)

都 市 計 画 区 域 の
整 備、開 発 及 び 保 全 の 方 針

埼 玉 県

都 市 計 画 の 案 の 縦 覧	令和５年２月１０日から 令和５年２月２４日まで
都 市 計 画 の 決 定 告 示	令 和 年 月 日

＜　目　　次　＞

第１　都市計画の目標
　１　基本的事項
　（１）都市計画区域の範囲　……　１
　（２）目標年次　……　１
　２　都市計画の目標
　（１）当該都市計画区域の特性　……　２
　（２）当該都市計画区域の都市づくりの基本理念　……　３
　３　地域毎の市街地像
　（１）拠点周辺の市街地　……　４
　（２）その他の市街地　……　４

第２　区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針
　１　区域区分の決定の有無　……　５
　２　区域区分の方針
　（１）都市計画区域及び市街化区域に配置されるべきおおむねの人口　…　５
　（２）産業の規模　……　５
　（３）市街化区域のおおむねの規模　……　５

第３　主要な都市計画の決定の方針
　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　……　６
　（２）市街地における建築物の密度の構成に関する方針　……　７
　（３）市街地における住宅建設の方針　……　８
　（４）市街地において特に配慮すべき土地利用の方針　……　９
　（５）その他の土地利用の方針　……　１１
　２　都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針
　（１）交通施設の都市計画の決定の方針　……　１２
　（２）下水道及び河川の都市計画の決定の方針　……　１４
　（３）その他の都市施設の都市計画の決定の方針　……　１５
　３　市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針　……　１６
　４　自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針
　（１）基本方針　……　１７
　（２）主要な緑地の配置の方針　……　１８
　（３）具体の公園・緑地の配置の方針　……　１９

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針図

越谷都市計画　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

１　基本的事項

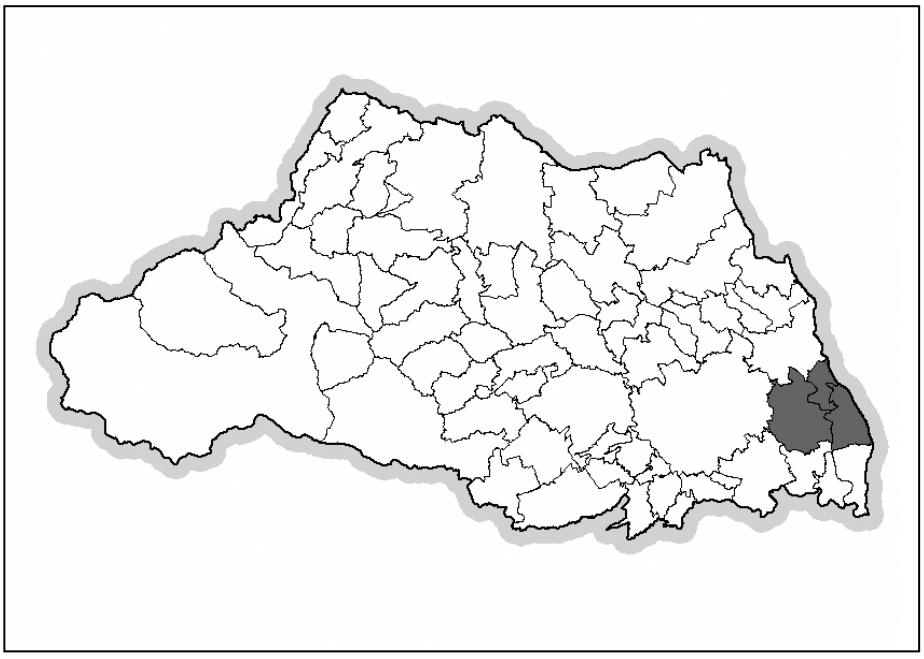
当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は、一の市町村を超える広域的見地から、広域的、根幹的な都市計画に関する事項を主とし、本県の都市計画の基本指針である「まちづくり埼玉プラン」に基づき定める。

当該都市計画区域における土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業の都市計画は、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即して定める。

（１）都市計画区域の範囲

越谷都市計画区域（以下「本区域」という。）の範囲は、次のとおりである。

都市計画区域名	市町村名	範　囲
越谷都市計画区域	越谷市	行政区域の全域
	吉川市	行政区域の全域
	松伏町	行政区域の全域



（２）目標年次

おおむね２０年後の都市の姿を展望した上で、その実現のための方針を定めるものとする。なお、区域区分については、令和１２年を目標年次とする。

２　都市計画の目標

（１）当該都市計画区域の特性

本区域は、都心から３０㎞圏、埼玉県の南東部に位置し、江戸川、中川、綾瀬川、元荒川、大落古利根川などの多くの河川が流れる平坦な低地となっている。

鉄道は、都心及び春日部方面に連絡する東武伊勢崎線と、千葉県及び所沢方面に連絡するＪＲ武蔵野線が新越谷駅及び南越谷駅で接続しており、通勤・通学の主要な交通手段となっている。また、高速鉄道東京８号線の延伸が、交通政策審議会において答申されている。

道路網は、一般国道４号や県道葛飾吉川松伏線などが南北方向に縦断するとともに、一般国道４６３号などが東西方向に横断しており、骨格となる広域幹線道路を形成している。また、東京外環自動車道に連絡する東埼玉道路の整備が進められている。

古くは、多くの河川が流れる平坦な低地という地形の特徴から稲作が行われ、江戸時代には治水や開墾によって耕地が拡大した。また、日光街道の陸運と中川や元荒川などの舟運が行き交っていたことから、宿場町や河岸のほか、米穀類などの物資の集散地として栄えてきた。

明治時代後半には東武伊勢崎線が開通し、昭和３０年代後半から高度成長期を迎えると、都心への交通利便性が良いことから、日光街道に沿って形成されていた市街地は急激に拡大し、昭和４８年にＪＲ武蔵野線が開通すると、戸建て住宅を中心とした住宅団地の開発などが行われた。さらに、平成２０年にＪＲ武蔵野線に開設された越谷レイクタウン駅の周辺では、広大な水辺と都市を融合させた越谷レイクタウンが整備されるとともに、平成２４年に開設された吉川美南駅の周辺では、新たなまちづくりが進められている。

また、業務核都市として位置づけられており、首都圏における広域的な連携拠点として、さらにその地域特性を進展させることが期待されている。

一方、宿場町の面影を残す建物や、久伊豆神社などの古い歴史を持つ社寺も多く、江戸川や中川などが創り出す自然景観、平坦な地形に広がる田園風景などは、やすらぎをもたらす重要な原風景であり、これらの歴史的な文化財と貴重な自然環境を保全して、市街地と調和するまちづくりを推進することが重要である。

このようなことから、東京に近接した位置的条件や、充実した交通網を活用する土地利用や、文化・歴史的な特色を生かすまちづくりと、中川や綾瀬川などの緑地・水辺空間、のどかな田園風景など、住民生活にやすらぎを与える自然的資源を保全・活用したまちづくりを進めていくことが重要である。

（２）当該都市計画区域の都市づくりの基本理念

○　コンパクトなまちの実現

高齢者をはじめ誰もが安心・安全で歩いて暮らせるまちづくりを推進する。

駅を中心に医療・福祉・子育て支援・商業施設など多様な都市機能の集積を図るとともに、中心市街地へのアクセス性を高めるなど、生活の利便性の向上を図る。

駅周辺では、周辺の住環境に配慮しつつ、中高層の都市型居住を進め、「効率的」に暮らし続ける集約的なまちに高める。

職住が近接したまちづくりを推進するとともに、公共交通の利用促進やみどりの創出などにより、環境への負荷を低減しエネルギー効率の良い脱炭素社会の実現を図る。

○　地域の個性ある発展

都市開発のポテンシャルを生かし、都市機能を集積し県の顔となるにぎわいのあるまちづくりを進める。

また、主要幹線道路周辺などで産業基盤づくりを進め、雇用の場を確保し、地域の活力を高める。

○　都市と自然・田園との共生

身近な緑を保全・創出・活用する。

3　地域毎の市街地像

（1）拠点周辺の市街地

目指すべき市街地像やそれぞれの地域が担うべき役割を明確にするため、中心拠点、生活拠点及び産業拠点を位置づけ、拠点間を効率的かつ効果的に結ぶ都市交通環境の充実を図る。

○　中心拠点

越谷駅、新越谷駅、南越谷駅、吉川駅の周辺は、環境との調和に配慮しながら、商業業務施設、公共施設、医療・福祉・子育て支援施設など多様な都市機能を集積し、まちの顔となる拠点を形成する。

○　生活拠点

蒲生駅、北越谷駅、大袋駅、せんげん台駅、越谷レイクタウン駅、吉川美南駅の周辺、公共交通によるアクセスの利便性が高いゆめみ野周辺は、商業施設、公共施設、医療・福祉・子育て支援施設などが充実した地域生活を支える拠点を形成する。

○　産業拠点

越谷流通業務団地や東埼玉テクノポリス工業団地は、産業を集積する拠点を形成する。

（2）その他の市街地

拠点周辺への都市機能や居住の集積等により、相対的に人口密度が低下する地域については、緑地（農地を含む）を生かしたゆとりある住環境を保全・創出するなど、各地域の特性に応じた多様な市街地の形成を図る。

第２　区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

１　区域区分の決定の有無

本区域は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に指定されていることから、都市計画法第７条第１項第１号のイに基づき、区域区分を定めるものとする。

２　区域区分の方針

（１）都市計画区域及び市街化区域に配置されるべきおおむねの人口

年　次 区　分	平成２７年	令和１２年
都市計画区域内人口	４３７．３ 千人	おおむね ４３５．１ 千人
市街化区域内人口	３５５．２ 千人	おおむね ３６２．３ 千人

なお、上表の令和１２年には、県南広域都市計画圏における保留人口を含まないものとする。

（２）産業の規模

年　次 区　分		平成２７年	令和１２年
規模	総生産額 （製造業＋物流業）	１，６６９億円	１，８６５億円
	総生産額 （卸売業＋小売業）	１，３５２億円	１，８３７億円

なお、上表の総生産額（製造業＋物流業）の令和１２年には、埼玉県広域都市計画圏における保留フレームに対応する額を含まないものとする。

（３）市街化区域のおおむねの規模

本区域における人口及び産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向並びに計画的市街地整備の見通しを勘案し、市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。

年　　次	令和１２年
市街化区域面積	おおむね ３，８７９ ｈａ

なお、市街化区域面積は、区域区分における保留フレームに対応する面積を含まないものとする。

第３　主要な都市計画の決定の方針

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

住居、商業、工業等の各機能について、地域の特性に応じた用途を適切に配置する。

なお、市町境界の周辺においては、隣接地との調和に配慮した用途を配置する。

○　住宅地

住宅地は、高齢者をはじめ誰もが安心・安全に歩いて暮らせるまちづくりを推進するため、公共交通機関及び公共施設、医療・福祉・子育て支援施設、店舗等の生活利便施設の利便性を勘案して配置する。

良好な住居の環境を保護する地域については住居専用地域、農地と低層住宅が調和した良好な住居の環境を保護する地域については田園住居地域を定めるなど、各々の地域の特性に応じた用途を配置する。

○　商業地

商業地は、経済圏及び生活圏、周辺の土地利用、基盤整備の状況や将来計画等を勘案するとともに、交通ネットワークの形成との関係を考慮して配置する。

本区域の核として､商業業務機能の集積を図る商業地は､主として中心拠点に配置する。

生活利便性を確保するための商業地は、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給のための店舗等の立地を図る地域等に配置する。

○　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。

○　沿道地

幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る地域については、当該道路の有する機能及び整備状況、交通量、周辺土地利用の動向、各拠点が担う役割を勘案するとともに、後背地の土地利用や周辺環境に配慮して、適切な用途を配置する。

（２） 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

主要用途ごとに、都市基盤の整備状況や土地利用の動向を勘案するとともに、市町境界の周辺においては、隣接地との調和に配慮する。

住宅地については、地域の特性に応じた密度の土地利用を図る。
商業地については、中密度もしくは高密度な土地利用を図る。
工業地については、中密度な土地利用を基本とする。

（注）ここでの密度の数値は、以下を想定している。

住宅地・工業地においては、おおむね、

高密度は容積率300%以上、中密度は容積率150%～200%、低密度は容積率100%以下

商業地にあっては、おおむね、

高密度は容積率 500%以上、中密度は容積率 200%～400%

（３）市街地における住宅建設の方針

①　安心と安全を支える住まいづくりに関する方針

少子高齢化が進む社会においても、すべての県民が安心・安全に暮らせる住まいづくりを進める。特に、高齢者を地域で支える体制を構築するとともに、バリアフリーに配慮した住まいづくりを進める。

災害や防犯などに配慮した居住環境の整備により、暮らしの安全を支える住まいづくりを進める。

②　子供を生み育てやすい住環境づくりに関する方針

子供を安心して生み育てる社会を実現するため、子育て世帯が安心して居住できる住宅など、子育て世帯・若年世帯が魅力を感じる住環境の整備を進める。

③　環境に配慮した住まいづくりに関する方針

将来にわたって良好な住宅や住環境を維持し続けるため､長期間使用できる住宅など、環境配慮に優れた住まいづくりを進める。

④　地域の活性化を図るための住環境づくりに関する方針

空き家の利活用を促進し、地域の活性化を図る住環境づくりを進める。

（４）市街地において特に配慮すべき土地利用の方針

①　土地の高度利用に関する方針

都市機能の集積、増進及び更新を図る地区については、都市基盤の整備状況等を勘案し、土地の高度利用を図る。

②　用途の見直しに関する方針

人口減少・超高齢社会の同時進行などの社会経済情勢の変化や土地利用の動向等へ対応するとともに、目指すべき市街地像の実現に向けた秩序ある土地利用を図るために必要な場合は、適切な用途の見直しを行う。

現に空き家、空き地等が散在している区域、工場の移転等により空地化が進む区域については、地域の実情に応じて、適切な土地利用が図られるように努める。

③　居住環境の改善又は維持に関する方針

良好な居住環境を維持すべき地区、新たな住宅市街地形成に併せて積極的に良好な居住環境の実現を図るべき地区、建築物が密集した市街地などで市街地の改善又は建築更新の誘導などにより居住環境の向上を図るべき地区等については、高度地区や地区計画などを活用し、良好な居住環境と街並みの維持、形成を図る。

④　特定大規模建築物（大規模商業施設等）等の立地に関する方針

特定大規模建築物の立地については、商業地に誘導する。

市町村の建設に関する基本構想等に基づき、新たに特定大規模建築物又は周辺の自治体に影響を及ぼすことが予想される集客施設の立地を可能とする都市計画を定める場合は、関係自治体との調整を図る。

⑤　産業集積に関する方針

産業集積を図る工業地では、特別用途地区や地区計画などを活用して操業環境の保全及び利便性の向上を図る。

また､必要な基盤整備にあたっては､緑地空間等のオープンスペースを確保するなど、自然環境や田園などの周辺環境との調和を図るとともに、周辺における乱開発を抑止する。

⑥　都市防災に関する方針

埼玉県地域強靭化計画や埼玉県地域防災計画を踏まえ、建築物の不燃化・耐震化や道路の無電柱化、安全な避難行動や災害応急活動を円滑に行うことができる都市空間の整備等を進める。併せて、近年頻発化している水災害のリスクに応じ、防災・減災対策に取り組み、防災都市づくりを推進する。

特に、都市機能を優先的に維持する地域や延焼の危険性が高い地域、災害時の活動拠点としての機能を維持すべき地域、緊急輸送道路の沿道等には防火地域又は準防火地域の指定を推進する。

⑦　景観の形成に関する方針

都市として魅力を高める地区やまちの基幹となる道路の沿道などでは、高度地区、地区計画、景観計画などを活用し、景観の保全・創出を図るとともに、無電柱化を行うなど、地域の特性を生かした良好な景観づくりを進める。

⑧　都市内の緑地の維持等に関する方針

市街地の緑地（農地を含む）は、防災機能や景観形成機能等を有するため、生産緑地制度等を活用し、保全・創出・活用に努める。

都市計画決定後３０年を経過する生産緑地については、特定生産緑地制度を活用し、保全に努める。

（５）その他の土地利用の方針

①　優良な農地との健全な調和に関する方針

集団的に存在する農地や生産性の高い農地などについては、今後も優良な農地として保全に努める。

②　災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

土砂災害特別警戒区域その他の溢水、湛水等による災害の発生のおそれのある土地の区域については、新たな宅地化を抑制するなど、地域の実情に即した方策を講じる。

③　自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

江戸川や中川などの水辺やその周辺については、優れた自然環境の保全を図る。

④　秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

市町村の建設に関する基本構想等に基づき、計画的な市街地整備を行う場合は、人口及び産業の見通し等を勘案し、農林漁業との健全な調和を図りつつ、整備の実施が確実になった段階で、必要な規模を限度として市街化区域に編入する。

市街化調整区域内の既存集落や既に都市的土地利用が図られている地区、無秩序な開発により不良な街区の環境が形成されるおそれがある地区、都市機能の維持又は増進に著しく寄与する事業が行われる地区においては、地域社会の停滞の防止や居住環境等の維持、改善などを図るため、必要に応じて、地区計画制度の活用に努める。

⑤　特定大規模建築物（大規模商業施設等）の立地に関する方針

市街化調整区域内においては、広域的に都市構造に大きな影響を及ぼすおそれがあるため、特定大規模建築物の立地を抑制する。

2　都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

（1）交通施設の都市計画の決定の方針

①　交通体系の整備の方針及び整備目標

本区域の道路網は、一般国道４号や県道葛飾吉川松伏線などが南北方向に縦断するとともに、一般国道４６３号などが東西方向に横断しており、骨格となる広域幹線道路を形成している。

公共交通は、東武伊勢崎線が都心及び春日部方面へ、ＪＲ武蔵野線が千葉県及び所沢方面へ連絡するとともに、民営による路線バスが運行されている。また、高速鉄道東京８号線の延伸が、交通政策審議会において答申されている。

道路については、利便性の向上を図るとともに、超高齢社会に対応した安心・安全な通行環境を確保していく必要がある。また、公共交通機関の利便性や結節性の向上などにより、総合的な交通体系を確立していく必要がある。

このような状況を踏まえ、本区域の交通体系は、次のような基本方針のもとに整備を進める。

- 歩行者や自転車の通行環境を充実するとともに、公共交通機関の利用促進を図り、総合的な交通体系を確立する。
- 広域的な交流･連携を強化するため、広域交通ネットワークの構築を図るとともに、これらへのアクセス性を向上させる道路ネットワークの構築を図る。
- 建築物が密集した市街地においては、面的整備計画と調整を行い、都市防災の向上を図りながら道路等の整備を進める。
- 施設整備にあたっては、既存施設の有効利用を図りつつ、ユニバーサルデザインの考え方に配慮し、計画的かつ段階的に整備を行う。
- 駐車場については、既存駐車施設の活用を図りながら、行政、住民及び企業が一体となった総合的な駐車対策を推進する。
- 火災延焼遮断帯及び避難路としての機能を併せ持つ広幅員の道路を、市街地に計画的に整備するとともに、迅速な災害応急活動に資する道路網の整備を推進する。
- 都市計画道路については、定期的に検証を行い、必要に応じて、適切な見直しを行う。

② 主要な施設の配置の方針

a 道路

広域的な地域間の交流・連携や社会経済活動の持続的な発展及び活性化を図るとともに、住民の利便性の向上を図るため、広域交通として下表の路線を配置する。

また、広域交通を軸として、土地利用の動向を勘案しつつ、各地区に集中・発生する交通量を円滑に処理するため、都市内交通として必要な路線を配置する。

なお、市町境界における都市計画道路の配置については、隣接地との整合を図る。

種　別	名　　称
広域交通	１・１・１　東埼玉道路（一般国道４号） ３・３・１　越谷吉川線（県道越谷流山線） ３・３・３　浦和野田線（県道越谷野田線） ３・３・４　三郷吉川線（県道葛飾吉川松伏線） ３・４・９　国道４号線（一般国道４号） ３・４・１１　足立越谷線（県道足立越谷線） ３・３・５４　新浦和越谷線（一般国道４６３号） ３・３・７７　三郷流山線（県道越谷流山線） など国道、県道網を形成する路線

b 鉄道

通勤・通学の主要な交通手段となっている鉄道の利便性の向上を図るため、鉄道駅への結節性を高める駅前広場やアクセス道路などの施設を配置する。

c その他

駅周辺等における路上駐車や放置自転車などの問題に対処するため、行政・住民・企業が一体となった駐車対策を行うとともに、必要に応じて、駐車場及び駐輪場を配置する。

（２）下水道及び河川の都市計画の決定の方針

①　下水道及び河川の整備の方針及び整備目標

将来の人口規模や都市活動の集積、洪水や集中豪雨などによる災害の発生に対応した環境の保全及び防災対策の強化を図るため、市街化の動向等を勘案し、下水道及び河川の整備を推進し、生活環境の改善に努めるとともに、都市の健全な発展を図る。

下水道については、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するため、埼玉県生活排水処理施設整備構想に基づき、生活排水処理人口普及率１００％を目指し、市街地の汚水管渠等の整備を進める。

また、市街地の浸水被害を解消するため、河川改修との整合を図りながら、雨水管渠等の整備を進める。

河川については、「洪水等による災害の発生の防止又は軽減」、「河川の適正な利用及び流水の正常な機能の維持」、「河川環境の整備と保全」の観点から整備を進め、時間雨量５０ｍｍ程度の降雨を安全に流下させることのできる治水施設の整備や流域の雨水流出抑制対策など、総合的な治水対策を進める。

②　主要な施設の配置の方針

ａ　下水道

（ａ）汚水

中川流域別下水道整備総合計画に基づき配置する。

（ｂ）雨水

降水量、地形及び放流先の状況を勘案し、配置する。

ｂ　河川

河川整備計画等に基づき配置する。

（3）その他の都市施設の都市計画の決定の方針

円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するために、必要な都市施設の整備に努める。

なお、埼玉県廃棄物処理基本計画で目指す循環型社会の構築を推進する。

３　市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

公共施設と併せて宅地利用の増進、建築物の整備を一体的かつ総合的に進めるため、市街地開発事業を計画する。特に、建築物が密集した市街地や公共施設の整備を必要とする地区などで重点的に実施する。

小規模な面積での整備、地域にとって必要な公共施設の重点整備、民間主導の整備などにより、迅速な完了を目指すものとする。

4　自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

（1）基本方針

本区域は、中川、綾瀬川、元荒川、大落古利根川、江戸川などの大小の河川並びに用排水路が流れ、自然堤防上には、集落の屋敷林・社寺林などの歴史に支えられた緑が残り、特色ある自然景観を形成している。

埼玉県広域緑地計画を踏まえ、埼玉の緑を守り育て、将来にわたって県民が緑の恩恵を享受できるよう、埼玉の多彩な緑が織りなすネットワークを形成する。

また、自然環境の保全を図るとともに、防災の機能、環境負荷低減の機能、景観形成の機能、ふれあい提供の機能を確保する。

（２）主要な緑地の配置の方針

江戸川や中川などをネットワーク上の「核」として生かしながら、台地や田園、集落の屋敷林・社寺林などの緑を適切に保全して、ネットワークの「拠点」づくりを進める。そして、樹林地や公園、河川・水路や街路樹、公共施設や建物の壁面・屋上など「みどりの再生」によって新たに創出された緑を加えて、緑の連続性を確保しながら「形成軸」とし、埼玉の多彩な緑が織りなすネットワークを形成していく。

＜自然環境の保全＞

江戸川や中川などの河川敷地や宮内庁埼玉鴨場周辺の緑地などの広域的な視点から必要な緑地を保全するとともに、社寺林・屋敷林などの身近な緑の保全を図る。

＜防災の機能＞

災害発生時に、避難者の安全確保と災害応急活動の円滑化に資するとともに、火災の延焼防止効果を高めるために必要な公園や緑地等を配置する。

＜環境負荷軽減の機能＞

樹林地や公園、河川・水路や街路樹、公共施設や建物の壁面・屋上等の緑化などにより、大気汚染等の影響、ヒートアイランド現象の緩和を推進する。

＜景観形成の機能＞

田園や緑地、水辺空間などが形成する景観を保全・活用する。

＜ふれあい提供の機能＞

公園や緑地等は、地域の状況を踏まえ、適切に配置し、整備することにより、レクリエーション機能の充実を図るとともに、緑とふれあう場を提供する。

（３）具体の公園・緑地の配置の方針

＜街区公園＞

主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で､利用圏域人口、土地利用状況及び将来の見通しなどを勘案して配置する。

＜近隣公園＞

主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、利用圏域人口、土地利用状況及び将来の見通しなどを勘案して配置する。

＜地区公園＞

主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、利用圏域人口、土地利用状況及び将来の見通しなどを勘案して配置する。

＜総合公園＞

都市住民全般の休憩、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園で、利用圏域人口、土地利用状況及び将来の見通しなどを勘案して配置する。

＜運動公園＞

都市住民全般の主として運動の用に供することを目的とする公園で、利用圏域人口、土地利用状況及び将来の見通しなどを勘案して配置する。

＜広域公園＞

一の市町村の区域を超える広域の区域を対象とし、休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園で、利用圏域人口、土地利用状況及び将来の見通しなどを勘案して配置する。

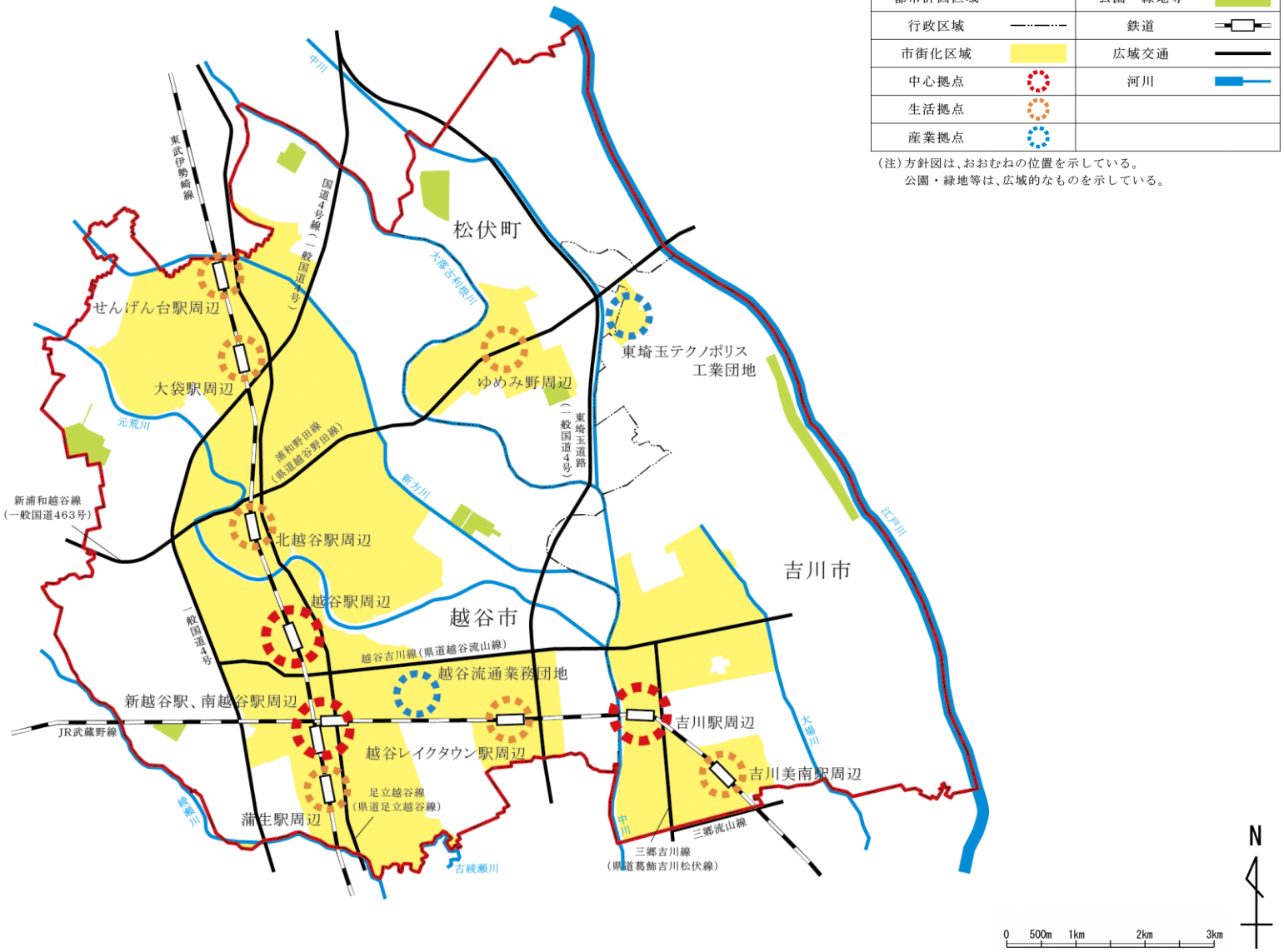
＜その他＞

都市の状況に応じて、その他の公園・緑地等を配置する。

まとまりのある樹林地等については、都市緑地法に基づく特別緑地保全地区等の指定を検討し、維持・保全を図る。

越谷都市計画

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針図



議第 80 号

越谷都市計画
区域区分の変更について

（埼玉県決定）

越谷都市計画区域区分の変更

越谷都市計画区域区分を次のように変更する。

１．区域区分

「総括図表示のとおり」

都市計画区域面積		約１０，８１０ｈａ
	市街化区域面積	約　３，８７９ｈａ
	市街化調整区域面積	約　６，９３１ｈａ
備考	＜変更分＞	
	市街化調整区域への編入	約　　３．４ｈａ
	都市計画区域面積	約１０，８１５ｈａ　→　約１０，８１０ｈａ
	市街化区域面積	約　３，８８２ｈａ　→　約　３，８７９ｈａ
	市街化調整区域面積	約　６，９３３ｈａ　→　約　６，９３１ｈａ

※上記の面積は、平成２７年都市計画基礎調査の結果に基づくものである。

― 理　由 ―

都市計画法第６条の規定により平成２７年を基準年として実施した都市計画基礎調査の結果を踏まえ、令和１２年を目標年次としてフレームの変更を行うものです。

国土地理院が公表している「全国都道府県市区町村別面積調」が、計測方法の変更により修正されたことに伴い、都市計画区域面積を変更するものです。

併せて、花田地区については、一級河川新方川の河川改修事業により区域区分の境界である河川の位置が変更されたため、市街化調整区域に編入するものです。

【 参 考 】

広域都市計画圏のフレーム

（1）広域都市計画圏の名称

人口フレーム：県南広域都市計画圏、工業フレーム：埼玉県広域都市計画圏

（2）広域都市計画圏のフレーム

○人口フレーム

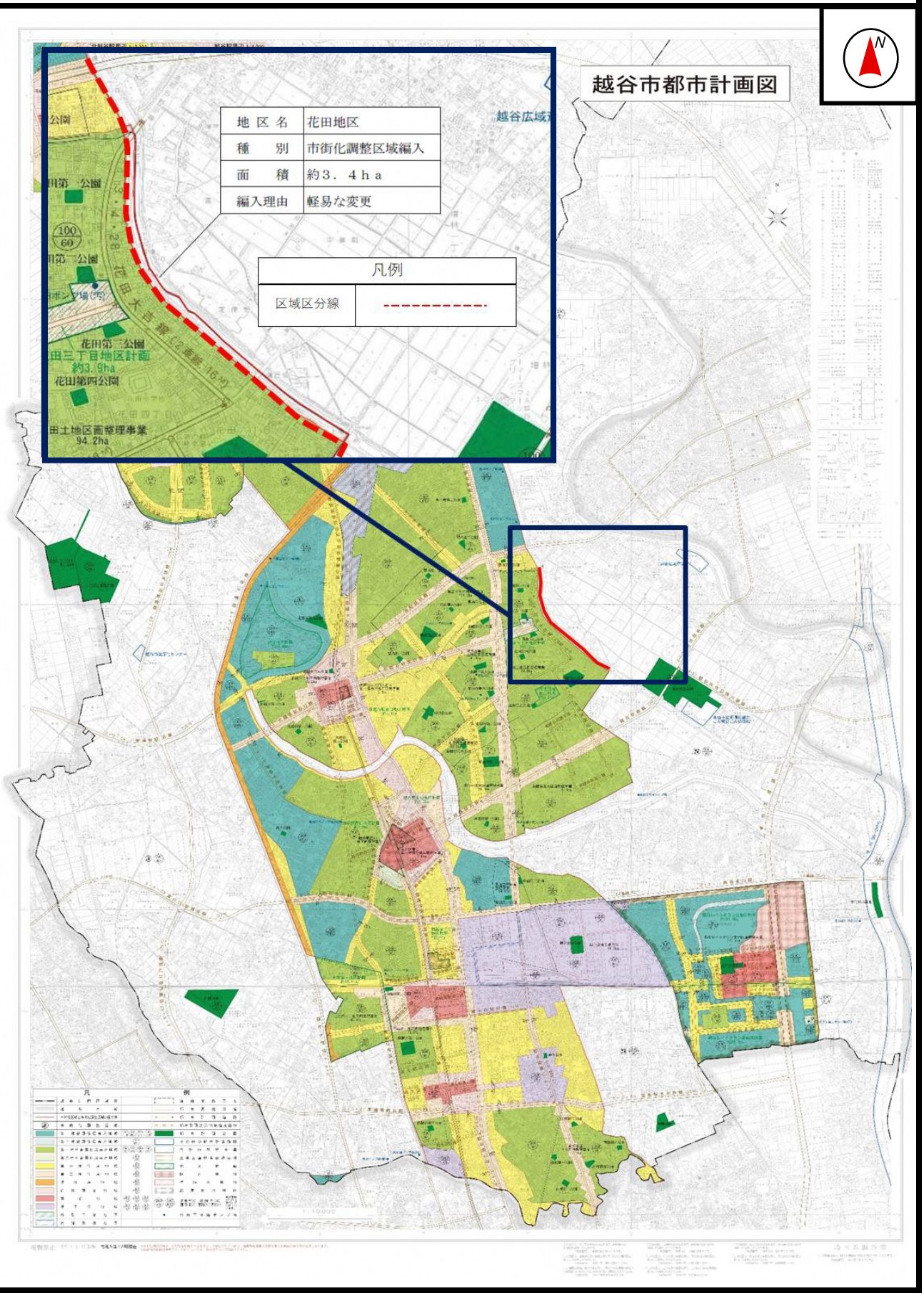
広域都市計画圏名	都市計画区域名	市町村名	都市計画区域内人口		市街化区域内人口		
			平成27年（基準年）	令和12年（目標年）	平成27年（基準年）	令和12年（目標年）	保留フレーム
			人	人	人	人	人
県南広域都市計画圏	さいたま	さいたま市	－	－	－	－	－
	川口	川口市	578,112	575,817	570,414	575,817	16,288
	蕨	蕨市	72,260	70,055	72,260	70,055	
	戸田	戸田市	136,150	134,131	136,109	134,131	
	朝霞	朝霞市	136,299	133,709	133,159	133,709	
	志木	志木市	72,676	72,232	72,327	72,026	
	和光	和光市	80,826	82,248	76,491	76,915	
	新座	新座市	162,122	158,631	148,470	148,326	
	富士見		257,528	247,803	229,942	229,034	
		富士見市					
		ふじみ野市					
		三芳町					
	春日部	春日部市	232,709	233,953	201,839	207,270	
	草加		470,272	485,545	444,239	448,867	
		草加市					
		八潮市					
		三郷市					
	越谷		437,297	435,081	355,224	362,274	
		越谷市					
		吉川市					
		松伏町					
	所沢	所沢市	340,386	339,627	291,058	294,557	
	合計		2,976,637	2,968,833	2,731,532	2,752,982	16,288

○工業フレーム

広域都市計画圏名	都市計画区域名	市町村名	総生産額（製造業＋物流業）		
			平成27年（基準年）	令和12年（目標年）	保留フレーム
			億円	億円	億円
埼玉県広域都市計画圏	さいたま	さいたま市	－	－	－
	川口	川口市	2,582	2,972	1,725
	蕨	蕨市	518	572	
	戸田	戸田市	1,344	1,516	
	朝霞	朝霞市	440	536	
	志木	志木市	123	143	
	和光	和光市	152	263	
	新座	新座市	809	1,009	
	富士見		1,390	1,573	
		富士見市			
		ふじみ野市			
		三芳町			
	春日部	春日部市	816	914	
	草加		4,126	4,752	
		草加市			
		八潮市			
		三郷市			
	越谷		1,669	1,865	
		越谷市			
		吉川市			
		松伏町			
	所沢	所沢市	977	1,136	
	飯能	飯能市	483	631	
	狭山	狭山市	1,765	1,997	
	入間	入間市	1,365	1,519	
	川越		3,726	4,219	
		日高市			
		川越市			
		川島町			
	東松山		2,014	2,266	
		東松山市			
		滑川町			
		嵐山町			
		吉見町			
	坂戸		964	1,198	
		坂戸市			
		鶴ヶ島市			
	毛呂山・越生		179	201	
		毛呂山町			
		越生町			
		鳩山町			
	加須	加須市（旧北川辺町除く）	1,498	1,674	
	久喜	久喜市	1,765	1,950	
	羽生		901	993	
		羽生市			
		白岡市			
	幸手		581	721	
		幸手市			
		宮代町			
		杉戸町			
	鴻巣	鴻巣市	761	886	
	上尾		2,009	2,276	
		上尾市			
		伊奈町			
	桶川	桶川市	499	566	
	北本	北本市	369	408	
	小川	小川町	198	250	
	行田	行田市	864	992	
	羽生	羽生市	834	943	
	北川辺	加須市（旧北川辺町）	－	－	
	ときがわ	ときがわ町	－	－	
	（区域外）	東秩父村	－	－	
	熊谷	熊谷市	4,198	4,660	
	本庄	本庄市	219	272	
	深谷	深谷市	1,642	1,827	
	児玉		－	－	
		美里町			
		本庄市			
		神川町			
		上里町			
	秩父		－	－	
		秩父市			
		横瀬町			
		皆野町			
	小鹿野	小鹿野町	－	－	
	寄居		－	－	
		寄居町			
		深谷市			
	（区域外）	長瀞町	－	－	
	合計		41,782	47,702	1,725

議第80号

越谷都市計画区域区分の変更について（埼玉県決定）
計 画 図



議第 81 号

越谷都市計画
生産緑地地区の変更について

（吉川市決定）

越谷都市計画生産緑地地区の変更（吉川市決定）

都市計画生産緑地地区中第１５号生産緑地地区の全部を廃止する。

名称	面積	備考
第１５号生産緑地地区	約０．１３ha	1,250 ㎡

［位置及び区域は計画図表示のとおり］

理　由

生産緑地法第１４条の規定に基づく行為制限の解除により、都市計画生産緑地地区を本案のとおり変更するものである。

新旧対照表

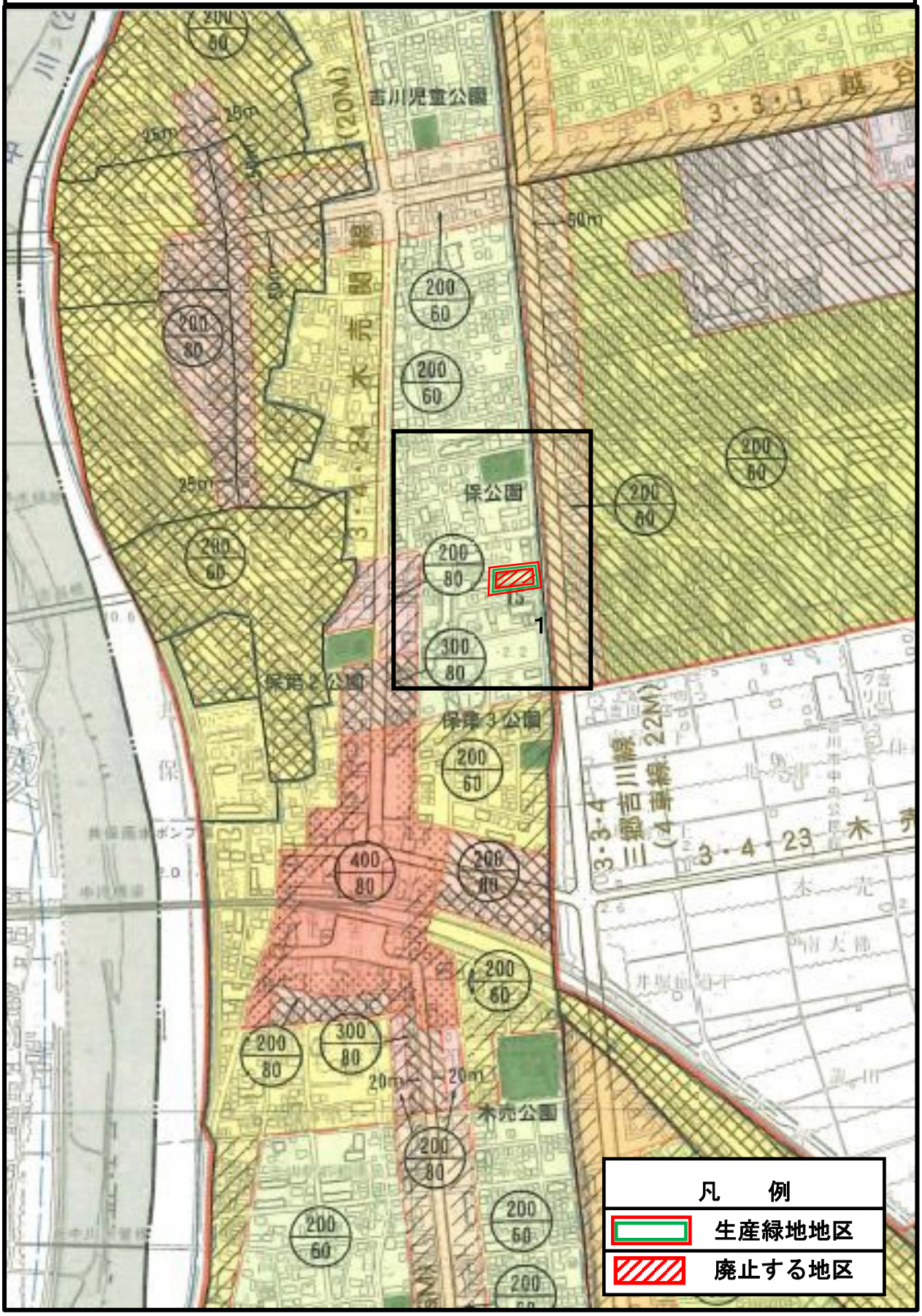
	名　　称	面　　積	備　　考
新	第１５号生産緑地地区	廃止	
旧	第１５号生産緑地地区	約０．１３ha	

変更概要書

名　　称	変更の内容
第１５号生産緑地地区 （計画図１）	法第１４条の規定に基づき、行為制限が解除された。 地区の廃止 面積約０．１３ha を廃止する。

議第８１号　越谷都市計画生産緑地地区の変更について（吉川市決定）

計　画　図



議第８１号　越谷都市計画生産緑地地区の変更について（吉川市決定）

詳　細　図

