

7 吉川市の都市計画の概要

都市計画とは……

都市には多くの人が集まり、働き、学び、遊びそして生活をしています。

そのため、都市では安全で快適に過ごせることが求められており、ひとりひとりが勝手気ままに土地を使っては、まわりの人々に迷惑も掛かり、過ごしやすい都市にはなりません。

また、都市で生活し、働いていく上では、道路、公園、下水道などの都市の骨格となる公共施設は欠かせません。

さらに、新しいまちをつくることや、古くなったまちをつくり直すためには、まち全体の中でのその地区の役割などを考えて、計画的に進めていくことが大切です。

このようなことから、土地の使い方や建物の建て方についてのルールをはじめ、都市に必要な公共施設など、まちづくりに必要な多くのことがらを定めているのが都市計画です。



都市計画の基本理念……

都市計画法において、『都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として定めるものとする。』とされています。

これは、第1に、都市は市民の生活の場であるとともに個人や企業の経済活動の場であることから、都市計画の究極的な目標が健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動の双方の目的を確保することにあることを宣言しています。

第2に、この目的のためには土地の利用を個人の自分勝手な考えによることなく、適正な制限を課することによって合理的な土地利用が図られなければならないことを明らかにしています。

なお、このような理念に基づいて都市計画を策定する際には、農林漁業との健全な調和を図らなければならないとされています。

都市計画の内容……

都市計画法における都市計画の内容は、大別すると、次のような3本の柱から成り立っています。

1 土地利用に関する計画…

土地の合理的な利用を図るため、市街化区域及び市街化調整区域、地域地区など、土地利用について規制・誘導する計画。

2 都市施設に関する計画…

機能的な都市活動や良好な都市環境を保持するため、道路、公園、下水道など、都市にとって必要な施設について定める計画。

3 市街地開発事業に関する計画…

市街地の一体的な開発、整備を目的とする、土地区画整理事業、市街地再開発事業などの事業について定める計画。

(1) 都市計画区域（都市計画としてまちづくりを進める場所）

都市計画区域は、都市計画の基本理念を達成するために、都市計画法及びその他の関係法令の適用を受けるべき土地の区域であり、市町村の行政区域にとらわれることなく、人や物の動き、都市の発展の見通し、地形などから見て、一体の都市としてとらえる必要がある区域を都道府県が指定するものです。

この区域では都道府県が、この区域の長期的な視点に立った都市の将来像や都市計画の基本的な方針を示す、『都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）』を定めることとなっています。なお、吉川市は、隣接する越谷市及び松伏町（2市1町）から構成される越谷都市計画区域に属しており、市行政区域全域（3,166ha）が都市計画区域に指定されています。

告示年月日	告示番号	区域
S32. 10. 12	建告第 1263 号	越谷市（当時町）の全域を越谷都市計画区域に決定
S40. 12. 28	建告第 3553 号	吉川市（当時町）の全域を越谷都市計画区域に編入
S41. 12. 28	建告第 4272 号	松伏町（当時村）の全域を越谷都市計画区域に編入

(2) 区域区分（市街化区域と市街化調整区域の線引き）

都市計画では、無秩序な市街化を防止し、都市の健全で計画的な市街化を進めるとともに、道路、公園、下水道などの都市基盤整備についての公共投資を効率的に行うため、都市の発展の動向を勘案しながら、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域とに区分できるとされています。

なお、市街化区域は、すでに市街地となっている区域や計画的に市街地としていく区域により構成され、積極的に都市基盤整備を行い、建物の建築などを誘導する区域であり、一方、市街化調整区域は、農業などの振興や自然環境の保全のため、無秩序に市街化が進まないように建物の建築などを規制し、市街化を抑制すべき区域であります。

告示年月日	告示番号	行政区域	市街化区域	市街化調整区域	備考
S45. 8. 25	埼告第 1003 号	3,100ha	398ha	2,702ha	当初決定
S60. 11. 15	埼告第 1775 号	3,100ha	456ha	2,644ha	吉川特定地区編入、中通地区逆線引き
H2. 3. 30	埼告第 406 号	3,100ha	541ha	2,559ha	吉川駅南特定地区編入
H8. 5. 10	埼告第 824 号	3,100ha	629ha	2,471ha	吉川中央地区、ネオポリス地区編入
H10. 12. 25	埼告第 1667 号	3,162ha	657ha	2,505ha	吉川・松伏工業団地地区編入
H20. 7. 22	埼告第 990 号	3,162ha	687ha	2,475ha	武蔵野操車場跡地地区編入
—	行政区域面積変更	3,166ha	687ha	2,479ha	H26. 10. 1 国土地理院「平成 26 年面積調」

(3) 地域地区（土地の使い方と建物の建て方のルール）

地域地区とは、都市計画区域内の土地をその利用目的によって区分し、建物などについての必要な制限を課すことにより、地域又は地区を単位として一体的かつ合理的な土地利用を実現しようとするために定める都市計画です。なお、吉川市の地域地区に関する都市計画は、①用途地域、②防火地域・準防火地域、③生産緑地地区の3種類が定められています。

① 用途地域（建物の住み分け）

都市において、住居、商業、工業など種類の異なる土地利用が混在すると、お互いに生活環境や業務の利便に支障をきたします。

そこで、それぞれの土地利用にあった環境を保ち、また、効率的な活動を行うことができるよう、都市のなかを区分し、それぞれの地域にふさわしい建物の用途、形態（建ぺい率、容積率、高さなど）を定めるのが用途地域です。なお、用途地域は12種類ありますが、吉川市では全ての用途地域が指定されており、住居系用途地域が約78.3%、商業系用途地域が約5.3%、工業系用途地域が約16.4%となっています。

■吉川市の用途地域の変遷及び指定状況

告示 年月日	告示番号 (埵告第)	住居系 用途地域							商業系 用途地域		工業系 用途地域			
当初		住居地域							商業地域		準工	工業地域		合計
S45. 12. 28	1614号	298(うち専用地区 85)							7		40	53(24)		398
S45. 6 法改正		一種住専		二種住専		住居			近商	商業	準工	工業	工専	合計
S48. 12. 28	1641号	95		130		72			7	—	41	29	24	398
S59. 1. 17	54号	75		129		80			20	—	41	29	24	398
S60. 11. 15	1776号	138		129		80			20	—	41	29	24	461
H2. 3. 30	407号	223		129		80			20	—	41	29	24	546
H4. 7. 7	937号	223.0		124.1		82.1			14.3	8.5	41.0	29.0	24.0	546.0
H6. 1. 14	66号	204.1		135.7		89.4			14.3	8.5	41.0	29.0	24.0	546.0
H4. 6 法改正		一低	二低	一中高	二中高	一住	二住	準住	近商	商業	準工	工業	工専	合計
H7. 10. 13	1361号	200.3	6.7	45.8	80.9	75.3	24.4	—	14.3	8.5	36.8	29.0	24.0	546.0
H8. 5. 10	827号	277.2	6.7	56.7	80.9	75.3	24.4	—	14.3	8.5	36.8	29.0	24.0	633.8
H10. 12. 25	1683号	277.2	6.7	56.7	80.9	75.3	24.4	—	14.3	8.5	40.1	29.0	48.7	661.8
H12. 7. 28	1066号	217.4	10.0	100.2	80.9	75.3	24.4	13.0	14.3	8.5	40.1	29.0	48.7	661.8
H14. 3. 12	436号	192.6	10.0	106.9	83.5	75.3	24.4	28.5	14.3	8.5	40.1	29.0	48.7	661.8
H15. 2. 28	394号	194.9	10.0	104.6	83.5	75.3	24.4	28.5	14.3	8.5	40.1	29.0	48.7	661.8
H18. 3. 14	481号	194.9	10.0	104.6	83.5	75.3	24.4	28.5	14.3	8.5	35.6	28.3	48.7	656.6
H19. 11. 9	1651号	180.6	10.0	108.4	85.7	75.3	24.4	36.8	14.3	8.5	35.6	28.3	48.7	656.6
H20. 7. 22	991号	210.6	10.0	108.4	85.7	75.3	24.4	36.8	14.3	8.5	35.6	28.3	48.7	686.6
H21. 10. 16	1375号	204.6	10.0	110.0	85.7	75.3	28.0	37.6	14.3	8.5	35.6	28.3	48.7	686.6
H22. 10. 15	1339号	174.6	10.0	114.8	85.7	86.7	28.0	37.6	28.1	8.5	35.6	28.3	48.7	686.6

■用途地域の名称・指定要件

略称	名称	建ぺい率	容積率	建物の高さ制限
一低	第一種低層住居専用地域	50%	80%又は100%	10m
二低	第二種低層住居専用地域	50%	100%	10m
一中高	第一種中高層住居専用地域	60%	150%又は200%	
二中高	第二種中高層住居専用地域	60%	150%又は200%	
一住	第一種住居地域	60%	200%	
二住	第二種住居地域	60%	200%	
準住	準住居地域	60%	200%	
近商	近隣商業地域	80%	200%又は300%	
商業	商業地域	80%	400%	
準工	準工業地域	60%	200%	
工業	工業地域	60%	200%	
工専	工業専用地域	50%又は60%	200%	

※建ぺい率：

敷地内に一定の空間を確保するための規定建築物の建築面積の敷地面積に対する割合

※容積率：

地域ごとに適正な建築物の密度を抑制するための規定建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合

② 防火地域・準防火地域(災害に強いまちづくり)

防火地域及び準防火地域は、商業業務地など市街地の中心部で、建物の密集度が特に高く、火災の危険度が高い地域を火災の発生や延焼の危険から守るため定めるもので、耐火建築物又は準耐火建築物あるいは防火構造にするなど、建物を構造の面から規制する地域です。

	告示年月日	告示番号	防火地域	準防火地域
当初決定	S59. 1. 17	吉告第 3 号	—	9. 0ha
最終変更	H28. 1. 8	吉告第 5 号	14. 5ha	52. 7ha

※吉川市用途地域指定の基本方針・指定基準（平成 2 5 年 3 月 2 9 日策定）

【留意事項】

①防火地域及び準防火地域

商業施設が立ち並び、人通りや交通量の多い地域、緊急輸送道路、災害時の避難路等の沿道、延焼危険性の高い地域などについては、防火地域又は準防火地域の指定に努める。

③ 生産緑地地区

生産緑地地区は、生産緑地法に基づき、市街化区域内において、公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全などに役立つ農地などを計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図るために定めるものです。

	告示年月日	告示番号	地区数	面積
当初決定	H8. 10. 28	吉告第 118 号	23 地区	3. 03ha
最終変更	H26. 1. 21	吉告第 8 号	19 地区	2. 22ha

(4) 地区計画等（地区レベルでの良好なまちづくり）

用途地域や都市施設は、都市の大枠の骨組みとなるまちづくりを行うための都市計画ですが、さらに、きめ細かなまちづくりを行うための都市計画として地区計画等があります。

① 地区計画

地区計画は、それぞれの地区ごとにふさわしい良好なまちづくりを行うために、地区住民の考えを取り入れて、まちづくりの方針や、その方針に沿った道路、公園などの配置、建物の用途や形態の制限などをきめ細かく定め、地区の特性に応じた規制や誘導を行うものです。

名称	地区計画 区域	地区整備 計画区域	当初決定及び 告示番号	最終変更及び 告示番号
吉川第一地区	約 189.9ha	約 43.7ha	S59.1.17 吉告第 2 号	H25.3.12 吉告第 43 号
きよみ野地区	約 62.6ha	約 62.6ha	H6.1.14 吉告第 3 号	H15.2.28 吉告第 12 号
吉川ネオポリス地区	約 10.9ha	約 10.9ha	H8.5.10 吉告第 91 号	
吉川・松伏工業団地地区	約 28.0ha	約 28.0ha	H10.12.25 吉告第 77 号	
吉川中央地区	約 76.9ha	約 76.9ha	H12.7.28 吉告第 61 号	H19.3.15 吉告第 71 号
吉川駅南地区	約 84.2ha	約 84.2ha	H14.3.12 吉告第 17 号	H21.10.16 吉告第 231 号
吉川保地区	約 1.4ha	約 1.4ha	H14.3.12 吉告第 17 号	
平沼西部地区	約 8.2ha	約 8.2ha	H17.2.25 吉告第 54 号	
武蔵野操車場跡地地区	約 30.0ha	約 30.0ha	H22.10.15 吉告第 233 号	
平沼東部地区	約 6.9ha	約 6.9ha	H25.10.22 吉告第 241 号	
本吉川地区	約 10.7ha	約 10.7ha	H28.1.8 吉告第 4 号	
11 地区合計	約 509.7ha	約 363.5ha	市街化区域での地区計画区域の割合：約 74.2%	

※地区計画区域：

今後どのようなまちにしていくのか、長期的な展望に立って将来のまちづくりの目標を明らかにする区域で、地区計画の方針（地区計画の目標、土地利用の方針、地区施設・建築物等の整備の方針など）を定める区域です。

※地区整備計画区域：

地区計画区域内で、地区計画の方針に基づいて、地区を育てていくために必要となる具体的なルール（地区施設の配置・規模、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、かき又はさくの構造の制限など）を定める区域です。

(5) 都市施設（都市の骨格づくり）

都市施設とは、道路、公園、下水道など、都市の骨格を形成するとともに、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の施設の総称です。

都市計画では、土地利用、交通などの現状及び将来の見通しを勘案して、適正な規模で必要な位置に配置するため、都市施設の位置、規模、構造などを定め、計画的に整備していきます。

また、都市計画に定められた施設の区域内では、将来の事業が円滑に実施できるよう都市計画制限が働き、建築について規制が課せられます。なお、吉川市では、都市施設のうち、①道路、②駅前交通広場、③公園・緑地、④ごみ処理場、⑤河川、⑥下水道を都市計画決定しています。

① 道路

道路は、都市に住み、都市で活動するすべての人々が日常的に利用する都市施設であり、都市の骨格を形成し、都市の発展に大きな影響を与えています。また、道路の役割は、単に、自動車や歩行者などの交通施設としての役割にとどまらず、次のような役割を担っています。

- ・日照、通風、採光、緑のスペース等、生活環境上重要な空間としての機能
- ・避難場所、避難路、防火帯、消防活動の場としての都市防災機能
- ・上下水道、電気、ガス等の施設の収容空間としての機能

番号	幅員	越谷都計 内延長	当初決定	最終変更	吉川市内整備状況等
路線名	車線数	市内延長	告示番号	告示番号	
1・1・1	50m	10,480m	S63.4.26		整備済延長:300m(一般部) 自動車専用部:未着手
東埼玉道路		600m	埼告第647号		
3・3・1	25m	8,640m	S34.10.31	H19.2.20	S45.12.25 吉川市延伸 整備済延長:約935m
越谷吉川線	4車線	2,740m	埼告第1890号	埼告第248号	
3・3・3	25m	8,280m	S34.10.31	S63.4.26	S45.12.25 吉川市延伸 全線未着手:520m
浦和野田線		520m	埼告第2209号	埼告第647号	
3・3・4	22m	4,370m	S45.12.25	H17.11.22	整備済延長:約3,530m
三郷吉川線	4車線	4,370m	埼告第1559号	吉告第2163号	
3・3・77	27m	(4,760m)	H17.11.22		草加都市計画道路 一部事業中:1,022m
三郷流山線	4車線	1,280m	埼告第2164号		
3・4・22	16m	1,920m	S45.12.25		一部(L=670m)幅員18m 全線整備済:1,920m
共保道庭線		1,920m	埼告第1559号		
3・4・23	16m	1,270m	S45.12.25	S48.3.13	整備済延長:約413m
木売線		1,270m	埼告第1559号	埼告第322号	
3・4・24	20m	1,660m	S45.12.25	S48.3.13	一部(L=700m)幅員16m 全線整備済:1,660m
木売関線		1,660m	埼告第1559号	埼告第322号	
3・4・25	16m	1,860m	S45.12.25	S60.11.15	全線整備済:1,860m
関会野谷線		1,860m	埼告第1559号	吉告第29号	
3・4・51	16m	2,460m	S63.4.26		整備済延長:約300m
越谷総合公園川藤線		1,180m	埼告第647号		
3・4・66	18m	690m	H13.1.19		全線整備済:約690m
中曽根線	2車線	690m	吉告第4号		
3・4・67	16m	980m	H13.1.19		全線整備済:約980m
高久中曽根線	2車線	980m	吉告第4号		
3・5・32	12m	1,800m	S60.11.15	H8.5.10	整備済延長:約1,520m
平沼川藤線		1,800m	吉告第29号	吉告第92号	
3・5・55	12m	730m	H5.3.31		全線整備済:730m
関川富線		730m	吉告第20号		
3・5・61	14m	1,170m	H8.5.10		整備済延長:約1,140m
沼辺公園線		1,170m	吉告第92号		
15路線		46,310m	吉川市内整備済延長:約15,978m(70.2%) H27.3末現在		
		22,770m			

② 駅前交通広場

駅前交通広場は鉄道と他の交通機関との結節点であり、駅前に集中する大量の交通を円滑に処理するとともに、「街の玄関」として都市のシンボリックな空間となっています。

鉄道名	駅名	名称	面積	路線名	告示年月日	告示番号
JR武蔵野線	吉川駅	南口	3,500㎡	3.4.22 共保道庭線	S45.12.25	埼告第1559号
JR武蔵野線	吉川駅	北口	4,000㎡	3.4.23 木売線	S48.3.13	埼告第322号

③ 公園・緑地

緑は、人々にやすらぎと潤いのおいのある場を与えるとともに都市に季節感を与え、美しい都市景観をつくるうえで重要な役割を担っています。

なかでも、緑のオープンスペースとしての公園緑地は、良好な景観を備えた地域環境を形成するとともに、自然とのふれあいの場や、スポーツ・レクリエーションの場の提供、また、防災機能や環境保全機能など、非常に多くの働きをもった都市の根幹的施設であり、住民の生活に欠くことのできないものとなっています。

番号	公園名	種別	当初計画面積 (最終計画面積)	当初告示年月日 (最終告示年月日)	当初開設年月日 (当初開設面積)	最終開設年月日 (最終開設面積)
2・2・201	木売公園	街区公園	0.88ha	S61.12.26	H4.3.31	
2・2・202	川野公園	街区公園	0.21ha	S61.12.26	H4.3.31	
2・2・203	川富公園	街区公園	0.14ha	S61.12.26	H4.3.31	
2・2・204	吉川児童公園	街区公園	0.19ha	S61.12.26	H2.3.29	
2・2・205	保公園	街区公園	0.28ha	S61.12.26	H4.3.31	
2・2・206	保第2公園	街区公園	0.33ha	S61.12.26	H1.8.1	
2・2・207	高富公園	街区公園	0.20ha	S61.12.26	H4.3.31	
2・2・208	高久公園	街区公園	0.17ha	S61.12.26	H4.3.31	
2・2・209	高久第2公園	街区公園	0.25ha	S61.12.26	S63.3.28	
2・2・210	道庭公園	街区公園	0.23ha	S61.12.26	H3.3.30	
2・2・211	保第3公園	街区公園	0.19ha	H3.9.5	H4.3.31	
2・2・212	なまずの里公園	街区公園	0.79ha	H12.12.8	H14.12.23	
3・3・201	吉川沼辺公園	近隣公園	1.90ha (2.10ha)	S52.2.8 (H16.12.17)	S63.3.28 (2.05ha)	
3・3・202	関公園	近隣公園	1.30ha	S62.3.3	H3.3.30 (1.35ha)	
3・3・203	中曽根公園	近隣公園	1.10ha	S62.3.3	H4.12.21 (1.11ha)	
3・3・204	永田公園	近隣公園	2.60ha	H5.6.15	H8.3.29 (2.62ha)	
2	県営吉川公園	都市緑地	41.70ha	S62.2.17	H7.8.1 (7.00ha)	H20.4.1 (21.80ha)
都市計画決定公園：17箇所 合計			52.46ha	整備済面積(都市計画未決定公園含む)		
最終変更 合計			52.66ha	:195箇所・56.60ha(H27.4末現在)		

④ ごみ処理場

都市から排出されるごみは、生活様式の変化等に伴い激増し、また、質的にも多様化してきており、その処理については重要な課題となっています。

こうした中で、ごみ処理場は、ごみを迅速かつ衛生的に処理するとともに、資源の効率的な回収及び再資源化を図るための施設として、重要な役割を担っています。

名称	面積	告示年月日	告示番号	備考
吉川町ごみ処理場	1.2ha	H4.2.27	吉告第10号	処理能力：計画80t/日(供用30t/日)

※吉川町ごみ処理場とは、「吉川市環境センター」のことです。

⑤ 河川

河川は、洪水などによる災害の発生の防止や自然環境の保全、生活用水等の水源の安定的な確保、都市に残された貴重なオープンスペースなど、多面的な機能をもつ重要な施設です。

河川を整備することによって、都市における治水機能の向上、また、流水機能の向上及び都市環境の改善などが図れます。

名称	幅員	延長	告示年月日	告示番号	備考
中川	90～240m	5,860m	S60.9.13	埼告第1339号	構造：堤防式、複断面式

⑥ 下水道

下水道は、快適な生活をするための都市基盤の中で、欠くことのできない施設であり、次のような役割を果たしています。

1 生活環境の改善

下水道の整備により、トイレの水洗化を図り、清潔で快適な生活環境を確保します。

2 浸水の防除

都市に降った雨水を側溝などを通じて下水管へ流入させ、都市より速やかに排水することにより、浸水から街を守ります。

3 水質の保全

家庭や工場から排出される汚水を処理場で浄化し、河川等の公共用水域に放流することにより、水質の保全を図ります。

○公共下水道

公共下水道は、主として市街地における下水を排除し又は処理するために、原則として、市町村が設置及び管理する下水道で、排水施設の相当部分が暗渠である構造のものを言います。

■吉川公共下水道（全体計画処理面積：汚水 1,290ha・雨水 906ha）

	告示年月日	告示番号	汚水	雨水	整備済面積 (H27.3 末現在)	
当初決定	S49.9.28	吉告第 58 号	398ha	377ha	汚水	雨水
最終変更	H21.3.5	吉告第 41 号	692ha	692ha	657.7ha	468.2ha

○流域下水道

流域下水道とは、いくつかの市町村の公共下水道から広域的に下水を集め、これを終末処理場で処理する下水道で、原則として都道府県が設置及び管理することとされています。

■中川流域下水道（終末処理場：中川処理センター（三郷市））

	告示年月日	告示番号	関連市町（11市4町）
当初決定	S48.3.29	埼告第 416 号	川口市（一部）、さいたま市（一部）、春日部市、草加市、越谷市、八潮市、三郷市、蓮田市、幸手市、吉川市、白岡市、伊奈町、宮代町、杉戸町、松伏町
最終変更	H19.11.20	埼告第 1702 号	
処理区域面積	全体計画	30,639.1ha	
	現況 (H25 年度末)	15,254.4ha	

(6) 市街地開発事業

良好な市街地形成を図るために行う面的な開発整備事業の総称であり、一定の地域について、計画的な市街地形成を図るため、公共施設の整備とともに宅地の利用増進、建築物の整備を一体的かつ総合的に進める事業です。

① 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、良好なまちづくりのために、家屋が密集した既成市街地、無秩序に市街化しつつある地域、または新たに市街化しようとする地域について、土地の区画形質を整え、道路、公園その他の公共施設の整備改善を行う事業です。また、土地区画整理事業は、面的な広がりを持った地域において、その地域内の道路、公園などの公共施設を一括して整備するとともに、あわせて宅地の利用増進を図るという二つの目的を同時に達成できる事業です。

地区名	施行者	面積	都市計画決定	当初事業認可	事業期間
			告示日・番号	最終事業認可	計画人口・戸数
吉川第一地区	吉川市	189.9ha	S45.12.25	S48.1.31	S48.1~H14.3
			埼告第1540号	H13.1.26(第8回) H8.11.1:換地処分 (埼告第1586号)	15,000人
吉川特定地区	都市再生機構	62.6ha	S60.11.15	S63.4.26	S63.4~H17.3
			埼告第1778号	H9.5.21(第2回) H12.5.19:換地処分	6,400人・1,700戸
吉川駅南特定地区	都市再生機構	82.0ha	H2.3.30	H2.9.3	H2.9~H28.3
			埼告第408号	H22.3.30(第4回) H23.3.18:換地処分	9,200人・2,400戸
吉川中央地区	組合	74.8ha	H8.5.10	H8.8.13	H8.8~H31.3
			埼告第842号	H24.6.8(第5回)	5,100人・1,700戸
吉川保地区	組合	1.3ha	都市計画決定はしていません。	H11.8.20	H11.8~H16.3
				H15.1.6(第2回) H15.3.14:換地処分	80人
武蔵野操車場跡地地区	個人 (鉄道運輸機構)	28.9ha (事業区域28.8ha)	H20.7.22	H20.7.22	H20.7~H24.11
			吉告第165号	H24.3.16(第2回) H24.8.17:換地処分	3,500人
6地区		439.5ha	市街化区域での土地区画整理事業面積の割合:約64.0%		

(7) 促進区域

促進区域とは、市街地における再開発、大都市地域の市街化区域内農地などの住宅・宅地整備の促進を図るため、関係権利者による市街地の計画的な整備、開発を促進するために定める区域です。

① 土地区画整理促進区域

土地区画整理促進区域内で行われる土地区画整理事業を特定土地区画整理事業といい、大量かつ良質な宅地の供給を図り、大都市圏の住宅宅地不足を緩和するとともに良好な住宅市街地の整備を目的としています。

告示年月日	告示番号	名称	面積
S60.11.15	吉告第30号	吉川土地区画整理促進区域	約62.6ha
H2.3.30	吉告第32号	吉川駅南土地区画整理促進区域	約82.0ha

(8) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

(都市計画区域マスタープラン)

『都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』は、都道府県が当該都市計画区域における発展の動向、人口及び産業の現状及び将来の見通しなど勘案し、当該都市計画区域における「都市計画の目標」、「区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針」、「主要な都市計画の決定の方針」などの都市計画の基本的な方向性を示すものとして定めるものです。

	計画名称	告示年月日	告示番号	備考
最終変更	越谷都市計画 都市計画区域の整備、 開発及び保全の方針	H26. 3. 28	埼告第 507 号	目標年次：平成 27 年

(9) 都市再開発の方針

『都市再開発の方針』は、市街地における再開発の目標や既成市街地の各種施策を長期的かつ総合的に体系付けたマスタープランであり、従来は「整備、開発又は保全の方針」の中に定めていましたが、平成 12 年の都市計画法の改正により、独立した都市計画として定めることになりました。

	計画名称	告示年月日	告示番号	備考
当初決定	越谷都市計画 都市再開発の方針	H19. 3. 16	埼告第 446 号	地区名：越谷駅周辺地区 ※吉川市内なし

(10) 市町村の都市計画に関する基本的な方針（市町村マスタープラン）

『市町村の都市計画に関する基本的な方針』は、住民に最も近い立場にある市町村が、その創意工夫の下に住民の意見を反映させ、まちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、地域別のあるべき市街地像を示すとともに、地域別の整備課題に応じた整備方針、地域の都市生活、経済活動等を支える諸施設の計画等をきめ細かく総合的に定めるものであり、市町村自らが定める都市計画のマスタープランです。

なお、『市町村の都市計画に関する基本的な方針』は、『都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』や『市町村の建設に関する基本構想（市町村総合振興計画等）』などに即して、策定します。

○市町村マスタープランとは……

- ①市町村が定める都市計画の拠りどころとなる基本計画である。
- ②市町村が主体的に定める法定計画である。
- ③地域社会共有の身近な都市空間を重視した基本計画である。
- ④住民参加の下に策定される都市の基本計画である。

○市町村マスタープランの役割・効果

- ①市町村全体及び地域レベルでの将来のあるべき姿を明示し、まちづくりの目指す目標を明確にする。
⇒ より地域に密着した都市計画の推進が期待できる。
- ②住民参加の下、地域の将来像を提示することにより、住民の都市計画に対する理解を深める。
⇒ 具体の都市計画への協力、参加が容易となる状況が作られる。
- ③まちづくりの基本方針として、各種都市計画を先導し、計画相互の整合性、総合性の確保を図る。
⇒ 市町村マスタープランを拠りどころとした、市町村の主体的な都市計画が推進される。

計画名称	策定日	備考
吉川市都市計画マスタープラン	(当初) H12. 3. 15	目標年次：平成 32 年 (2020 年)
	(変更) H24. 3. 6	目標年次：平成 33 年度 (2021 年度)

(1 1) 都市計画の決定

都市計画を定めるためには一定の手続きが必要であり、また、その都市計画には都道府県が定めるものと市町村が定めるものがあります。都道府県は都市計画の中で広域的見地から定める必要のあるものや都市にとって根幹的な都市施設に関するものを定め、市町村はその他の都市計画を定めることとなっています。

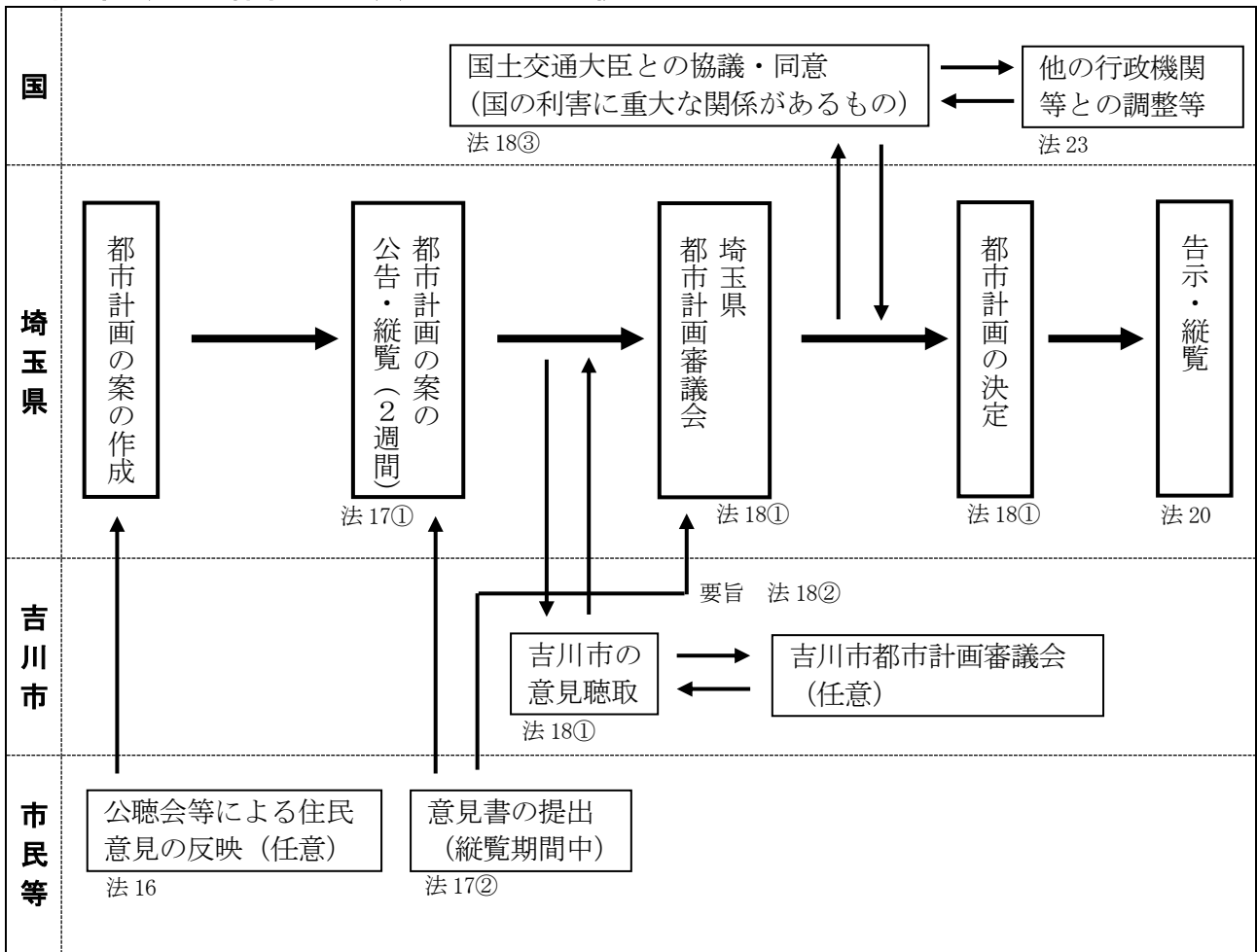
① 都市計画の決定権限

主な都市計画の内容		吉川市決定	埼玉県決定	
都市計画区域			●	
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針			●	
区域区分（市街化区域・市街化調整区域）			●	
都市再開発の方針等			●	
地域 地区	用途地域	●		
	特別用途地区	●		
	高度地区、高度利用地区	●		
	特定街区	●		
	防火地域・準防火地域	●		
	風致地区	●	●2以上の市町村の区域で10ha以上	
	駐車場整備地区	●		
	特別緑地保全地区	●	●2以上の市町村の区域で10ha以上	
	流通業務地区		●	
	生産緑地地区	●		
促進 区域	市街地再開発促進区域	●		
	土地区画整理促進区域	●		
	住宅街区整備促進区域	●		
	拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域	●		
遊休土地転換利用促進地区		●		
都市 施設	道路	自動車専用道路、一般国道、県道	●	
		その他市町村道等	●	
	都市高速鉄道			●
	駐車場		●	
	公園、緑地、広場、墓園		●	●国又は県が設置10ha以上
	下水道	流域下水道、公共下水道で排水区域が2以上の市町村の区域		●
		その他公共下水道等	●	
	汚物処理場、ごみ焼却場、ごみ処理場	産業廃棄物処理施設		●
		その他	●	
	河川、運河		●準用河川	●一級・二級河川、運河
	病院、保育所		●	
	市場、と畜場、火葬場		●	
	市開 街発 街事 業	土地区画整理事業	●	●国又は県が施行50ha超
工業団地造成事業			●	
市街地再開発事業		●	●国又は県が施行3ha超	
住宅街区整備事業		●	●国又は県が施行20ha超	
地区 計画 等	地区計画	●		
	防災街区整備地区計画	●		
	歴史的風致維持向上地区計画	●		
	沿道地区計画	●		
	集落地区計画	●		

※ は、吉川市において指定されているものを示しています。

② 都市計画決定の手続きの流れ

■埼玉県が定める都市計画の決定までの主な手続き



■吉川市が定める都市計画の決定までの主な手続き

