

理 由 書

本理由書は、都市計画法第17条第1項の規定に基づき、越谷都市計画地区計画の変更（吉川市：吉川橋周辺地区、平沼西部地区及び本吉川地区）についての理由を示したものです。

I. 越谷都市計画区域における位置等

越谷都市計画区域に含まれる土地の区域は、越谷市、吉川市及び松伏町の行政区域の全域です。

【吉川市：吉川橋周辺地区】

本地区は、JR武蔵野線吉川駅の北西約1kmに位置する既成市街地であり、西側には一級河川の中川が流れ、中央には県道越谷流山線が横断し、東側には主要地方道葛飾吉川松伏線が縦断している区域です。

【吉川市：平沼西部地区】

本地区は、JR武蔵野線吉川駅の北西約0.7kmに位置する既成市街地であり、東側には主要地方道葛飾吉川松伏線が通り、西側には一級河川の中川が流れている区域です。

【吉川市：本吉川地区】

本地区は、JR武蔵野線吉川駅の北西約1.3kmに位置する既成市街地であり、西側には一級河川の中川が流れ、中央には主要地方道葛飾吉川松伏線が縦断しています。また、東側には吉川第一土地区画整理事業により整備された市街地に接している区域です。

II. 変更理由

【吉川市：吉川橋周辺地区】

本地区は、中川の水運や街道の陸運で古くから栄え、吉川の中心市街地としてまちの発展を支えてきた地区ですが、古くから栄えたことにより、道路などの都市基盤施設の整備が追いつかないまま現在の市街地が形成され、その結果、道路の幅員が狭く、建築物が密集し、火災時の延焼の危険性など防災上の課題を抱えている市街地です。

そこで、防災性の向上を図るとともに、現在の市街地環境の維持や改善を図るためには、土地利用及び建築物などの規制や誘導をする必要があることから、本地区に地区計画を定めるものです。

【吉川市：平沼西部地区】

本地区は、すでに平成17年2月25日に地区計画の都市計画を決定していますが、周辺地区の平沼東部地区、本吉川地区及び今回地区計画を指定する吉川橋周辺地区とともに、古くから既成市街地として一体をなしている地区です。

そこで平沼東部地区、本吉川地区及び吉川橋周辺地区の地区整備計画における「建築物の敷地面積の最低限度」の内容と本地区における内容に相違点があり、当該4地区の統一を図るために変更するものです。

【吉川市：本吉川地区】

本地区は、すでに平成28年1月8日に地区計画の都市計画を決定していますが、平成

27年6月24日に風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部改正（平成28年6月23日施行）により、本地区の地区計画地区整備計画における「建築物等の用途の制限」の内容に当該法令の条文を引用した箇所があり、法令との整合を図るために変更するものです。

Ⅲ. 変更内容

【吉川市：吉川橋周辺地区】

本地区は、道路の幅員が狭く、建築物が密集し、火災時の延焼の危険性など防災上の課題を抱えている市街地です。

そのようなことから、地区住民との合意形成を図りながら、地区の特性に応じたまちづくりのルールをきめ細かく定め、土地利用や建築物などの規制や誘導を行い、防災性の向上を図るとともに、良好な住環境の形成や街並みの創出を図り、災害に強く、安全で快適に暮らせるまちを目指します。

【吉川市：平沼西部地区】

本地区計画の地区整備計画の「建築物等に関する事項」の「建築物の敷地面積の最低限度」の「(4) 現に同一人が所有権を有している土地について、当該土地の面積（道路後退部分及び開発行為に伴う公共施設の面積を除く。）を130㎡以上ごとに分割して生じた残り100㎡以上の残地を一の敷地として使用する場合」を「(4) 土地収用法第2条の規定による土地の収用をしたことにより130㎡未満となった土地を一の敷地として使用する場合」と改め、「(5) 現に同一人が所有権を有している土地について当該土地（道路後退部分及び開発行為に伴う公共施設の面積を除く。）の区画数は、次に掲げる各区分に応じ、当該区分の定める数以内で、面積が100㎡以上の場合 ①230㎡未満の場合 1 ②230㎡以上330㎡未満の場合 2 ③330㎡以上の場合 130で除した数について小数点第1位を四捨五入した数」を追加します。

【吉川市：本吉川地区】

本地区計画の地区整備計画の「建築物等に関する事項」の「地区の区分」の「区分名称「B地区（近隣商業地域）」の「建築物等の用途の制限」の「(12) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第8号並びに第4項から第10項の営業の用に供するもの」中の「第8号」を「第5号」に変更します。

Ⅳ. 関連する都市計画

本3地区の地区計画の変更とあわせ、以下の都市計画を定める（変更する）予定です。

- ・都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（埼玉県）
- ・区域区分（埼玉県決定）
- ・用途地域（吉川市決定）
- ・防火地域及び準防火地域（吉川市決定）
- ・道路（吉川市決定）
- ・下水道（吉川市決定）
- ・土地区画整理事業（吉川市決定）