

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、都市計画の変更についての理由を示したものです。

1. 施行区域の位置、現状及び課題

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：吉川美南駅東口周辺地区】

本地区は、JR武蔵野線吉川美南駅の東側に位置しており、県道52号線とJR武蔵野線に囲まれた区域です。

【現状及び課題】

本地区の現況は、約7割が水田利用を主とした農地であり、県道52号線沿道等の一部に建物が点在している。また、吉川美南駅を挟んだ西側は、武蔵野操車場跡地地区土地区画整理事業及び吉川駅南特定土地区画整理事業の両事業によってまちづくりが進められており、本地区においてもこれらと一体となった多種多様な都市機能を備えた拠点形成が望まれている。

2. 事業の目的及び必要性

吉川美南駅周辺地域については、吉川市都市計画マスタープランにおいて、平成24年の吉川美南駅の設置と市街地拡大に伴い、市民生活を支える各種都市機能の集積や住宅地整備により、多機能型の新たな市街地形成を図る地域として位置付けられている。

この位置付けに基づき、駅西口においては土地区画整理事業が完了し、住宅地の形成が図られている。

一方、駅東口の本地区については、十分な公共施設が整っておらず、スプロール的な開発の恐れがあるため、土地区画整理事業により計画的な市街地整備を図るものである。

3. 施行区域の上位計画における位置づけ

(1) 第5次吉川市総合振興計画 基本構想・前期基本計画（平成24～28年度）

1 将来都市構造

●複合新拠点

吉川美南駅を中心とした武蔵野操車場跡地と吉川美南駅周辺地域を、各種都市機能を備えた複合新拠点とします。

2 土地利用構想

(3) 複合系地域

吉川美南駅の設置と市街地拡大にともない、市民生活を支える各種都市機能の集積や住宅地整備により、多機能型の新たな市街地形成を図ります。

施策4-2 新しい市街地の整備

吉川美南駅周辺地域の整備

施策4-3 快適な道路網の充実

幹線道路の整備、生活道路の整備

(2) 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（平成26年3月決定）

4 地域毎の市街地像

○生活拠点

吉川美南駅の周辺には、娯楽・文化・教育など多様な機能を合わせ持つ複合的な拠点を形成する。

(3) 吉川市都市計画マスタープラン（平成24年3月改訂）

4-3 将来都市構造

○複合新拠点

吉川美南駅を中心とした武蔵野操車場跡地と吉川美南駅周辺地域を、各種都市機能を備えた複合新拠点とします。

6-6 地域別構想

土地利用

○複合多機能ゾーン

吉川美南駅設置とともに、大型店舗等の新たな商業地の形成を図るとともに、市民の余暇時間の充実に対応した都市型の娯楽・文化・教育施設、さらには行政サービスや福祉施設等も兼ね備えた、複合多機能都市の形成を図ります。

吉川美南駅周辺地域については、無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止、計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成を図るため、順次、計画的な都市基盤整備を行います。

都市施設

○道路

- ・複合新拠点の形成や市街地拡大に対応し、地域レベルにおいて日常的に利用される生活道路となる補助幹線道路を、必要に応じて新規路線として整備します。
- ・面的整備に合わせ、地域内の主要施設周辺の歩道整備を図ります。

4. 関連する都市計画の決定状況

本地区の土地区画整理事業とあわせ、以下の都市計画を定める予定です。

- ・区域区分（埼玉県決定）
- ・用途地域（吉川市決定）
- ・道路（吉川市決定）
- ・下水道（吉川市決定）