

理 由 書

本理由書は、越谷都市計画用途地域の変更（吉川市：吉川美南駅東口周辺地区）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、吉川市、越谷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、JR武蔵野線と県道越谷流山線に囲まれた、現在施行中の吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業区域です。

II. 変更理由

【吉川市：吉川美南駅東口周辺地区】

本地区は、吉川市が施行する吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業の進捗に併せて、本地区における市街地像の実現に向け、適正かつ合理的な土地利用及び建築物等の規制・誘導を図るため、用途地域を変更するものです。

III. 変更内容

【吉川市：吉川美南駅東口周辺地区】

本地区については、現在、第一種低層住居専用地域（80/50）、近隣商業地域（300/80）及び工業地域（200/60）を指定しています。

①準住居地域（200/60）

幹線道路の沿道にふさわしい自動車交通の利便性を活かした沿道サービス施設や日常生活を支える生活サービス施設の立地を図るため、第一種低層住居専用地域を準住居地域に変更します。

②第一種住居地域（200/60）

中高層住宅や日常生活に必要な店舗、飲食店、事務所等が調和し、職住近接にもつながる良好な住環境を有する住宅地の形成を図るため、第一種低層住居専用地域を第一種住居地域に変更します。

③第一種住居地域（150/60）

小規模な店舗、飲食店、事務所等の立地を許容しながら、多様なライフスタイルや多世代同居にも対応できる、ゆとりのある戸建住宅を主体とした良好な住環境を有する住宅地の形成を図るため、第一種低層住居専用地域を第一種住居地域に変更します。

新		旧		
	種 類	面 積	種 類	面 積
1	準住居地域 (200/60)	約 7.9ha	第一種低層住居専用地域 (80/50) 10m	約 47.1ha
2	第一種住居地域 (200/60)	約 18.1ha		
3	第一種住居地域 (150/60)	約 21.1ha		

() 内は、容積率/建蔽率、() の右側は、建築物の高さの限度

IV. 関連する都市計画

【吉川市：吉川美南駅東口周辺地区】

本地区の用途地域の変更と併せ、以下の都市計画を変更する予定です。

- ①防火地域及び準防火地域（吉川市決定）
- ②地区計画（吉川市決定）