

理 由 書

本理由書は、都市計画法第21条第2項において準用する同法第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：吉越橋周辺地区及び吉川・松伏工業団地地区）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：吉越橋周辺地区】

本地区は、JR武蔵野線吉川駅の北西約500m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。

【吉川市：吉川・松伏工業団地地区】

本地区は、JR武蔵野線吉川駅から北へ約5.5kmに位置しており、北側には都市計画道路浦和野田線の整備が予定されています。また、本地区は平成10年12月25日に市街化区域に編入しており、周囲は潤沢な田園が多くある地区です。

II. 変更理由

【吉川市：吉越橋周辺地区】

本地区は、地区を縦断する県道葛飾吉川松伏線沿いに古くから住宅などが立ち並び、JR武蔵野線吉川駅の開通などを契機に発展してきた地区ですが、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：吉川・松伏工業団地地区】

本地区は、研究開発機能・生産機能・流通機能等の複合施設を備えた付加価値の高い都市型工業団地の形成を図るため、埼玉県企業局が基盤整備を行った地区です。

このため、良好な工業地環境を維持し、周辺の自然環境や農業生産環境との調和及び緑豊かな工業地の形成を図ることを目的とし、平成10年12月25日に地区計画を都市計画決定した地区です。

今回、都市緑地法等の一部を改正する法律が平成30年4月1日に施行され、新たな用途地域である「田園住居地域」が追加されたことにより、建築基準法別表第二が改正されたため、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やその他法令との整合性を図るために文言等を改めるものです。

Ⅲ. 変更内容

【吉川市：吉越橋周辺地区】

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：吉川・松伏工業団地地区】

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「区分の名称B地区(準工業地域)」の「建築物等の用途の制限」の「4. 建築基準法別表第2(る)項第2号、3号、5号、6号に掲げるもの」及び「5. 建築基準法別表第2(を)項第2号、第3号、第8号に掲げるもの」を「4. 建築基準表第二(を)項第二号、三号、五号、六号に掲げるもの」及び「5. 建築基準法別表第二(わ)項第二号、三号、八号に掲げるもの」に改め、「建築物の整備の方針」及び「建築物等に関する事項」の「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度」を「建築物の建蔽率の最高限度」に、「かき又はさくの構造の制限」の内「かき」「さく」を「垣」「柵」に改めます。

Ⅳ. 関連する都市計画

本2地区の地区計画の変更と併せ、以下の都市計画を定める予定です。

- ・防火地域及び準防火地域（吉川市決定）