

# 理 由 書 (案)

本理由書は、都市計画法 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、越谷都市計画防火地域及び準防火地域の変更（吉川市：南中学校周辺地区及びネオポリス地区）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：南中学校周辺地区】

本地区は、JR 武蔵野線吉川駅の北東約 900 m に位置する既成市街地であり、地区の中央には南中学校が立地しています。また、東側には準用河川である上第二大場川が流れ、地区の西側には都市計画道路三郷吉川線が縦断し、北側には県道加藤平沼線が横断している区域です。

### 【吉川市：ネオポリス地区】

本地区は、JR 武蔵野線吉川駅の北東約 2 km に位置し、民間開発により基盤整備が行われ、東側には一級河川である大場川が流れ、西側には現在施行中の吉川中央土地区画整理事業に接している区域です。

## II. 変更理由

### 【吉川市：南中学校周辺地区】

本地区は、昭和 48 年の JR 武蔵野線吉川駅の開業などを契機に、昭和 50 年代に急激に宅地開発が進み現在の市街地が形成されました。

当時の宅地開発は、1 区画の最低敷地面積が約 100 m<sup>2</sup>であったことから、建物が密集しており、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となっています。

また、当地区は、田の 1 反開発が複数行われたことから、行き止まり道路も複数存在していることにより、火災時の避難経路の確保等の問題も抱えています。

本地区の防災性を高めるうえでは、建物の不燃化を促進し、火災の危険性の防除や延焼被害を抑制する必要があるため、建物の構造面から規制する防火地域及び準防火地域の変更を行うものです。

### 【吉川市：ネオポリス地区】

本地区は、平成 8 年に地区計画を指定しておりますが、民間開発による基盤整備が行われた当時の 1 区画の最低敷地面積が、約 100 m<sup>2</sup>であったことから、建物が密集しており、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となっています。

本地区の防災性を高めるうえでは、建物の不燃化を促進し、火災の危険性の防除や延焼被害を抑制する必要があるため、建物の構造面から規制する防火地域及び準防火地域

の変更を行うものです。

### Ⅲ. 変更内容

#### 【吉川市：南中学校周辺地区】

防火地域及び準防火地域を変更（準防火地域を指定）します。

#### 【吉川市：ネオポリス地区】

防火地域及び準防火地域を変更（準防火地域を指定）します。