

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区域において、事業の進捗に伴い、順次、新たな土地利用が可能になるため、用途地域を一部見直し、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、以下の表のとおり用途地域を変更するものです。

	新		旧	
	種 類	面 積	種 類	面 積
1	近隣商業地域 (300/80)	約7.0ha	第一種低層住居専用地域 (80/50) 10m	約7.0ha
2	工業地域 (200/60)	約8.0ha	第一種低層住居専用地域 (80/50) 10m	約8.0ha

() 内は、容積率/建蔽率、() の右側は、建築物の高さの限度

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)を指定しています。

①近隣商業地域(300/80)

吉川美南駅の西口と一体となった市の新たな玄関口として、周辺の住宅地との環境の調和を図りつつ、商業・業務等の利便性を増進する地域とするため、近隣商業地域に変更します。

②工業地域(200/60)

新たな産業や雇用を創出する場として、周辺の住宅地と農地等との環境の調和を図りつつ、工業等の利便性を増進する地域とするため、工業地域に変更します。

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）