

## 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：吉川美南駅東口周辺地区及び吉川橋周辺地区）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。

#### 【吉川市：吉川橋周辺地区】

本地区は、JR武蔵野線吉川駅の北西約1km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、中央には県道越谷流山線が横断し、東側には県道葛飾吉川松伏線が縦断している区域です。

### 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、用途地域の変更に併せて、土地区画整理事業による基盤整備等の事業効果の維持増進を図るとともに、周辺環境と共生・調和した笑顔と緑あふれる都市空間を創出する良好な住宅地、魅力ある商業・業務地及び周辺環境に配慮した工業地等の複合多機能都市の形成を図るため、新たに地区計画を定めるものです。

#### 【吉川市：吉川橋周辺地区】

本地区は、平成29年6月23日に地区計画を都市計画決定していますが、地区整備計画の「建築物等に関する事項」のうち、「垣又はさくの構造の制限」の内容について、地区の実情及び特性を考慮し、一部変更するものです。

### III. 変更内容

#### 【吉川市：吉川美南駅東口周辺地区】

本地区においては、新たな地区計画として「名称」、「位置」、「面積」、「地区計画の目標」、「区域の整備、開発及び保全に関する方針」及び用途地域の変更区域に「地区整備計画」を定めます。

#### 【吉川市：吉川橋周辺地区】

本地区の地区整備計画の「建築物等に関する事項」のうち、「垣又はさくの構造の制限」について、地区の実情及び特性を考慮し、「(6) 寺院の境内、墓地及び飲食店の敷地に決定時点において存する高さが2m以下のもの」を「(6) 寺院の境内及び墓地の敷地においては、高さ2.0m以下のもの」及び「(7) 敷地面積が1,000㎡を超える飲食店の敷地においては、高さ2.0m以下のもの」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】**

本地区の地区計画の決定と併せ、以下の都市計画を変更する予定です。

- ①用途地域（吉川市決定）
- ②防火地域及び準防火地域（吉川市決定）