

# 理 由 書

本理由書は、都市計画法第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、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、県道52号線とJR武蔵野線に囲まれた区域です。

### 【吉川市：吉川橋周辺地区】

本地区は、吉川橋の東側に位置しており、県道52号線を挟んで南北に位置した区域です。

## II. 変更理由

### 【吉川市：吉川美南駅東口周辺地区】

本地区は、土地区画整理事業による市街化区域編入に合わせ、面的な整備に備えた用途地域を指定するものです。

新		旧	
種 類	面 積	種 類	面 積
第一種低層住居専用地域 (80/50) 10m	約62.1ha	無指定 (200/60) 無指定 (100/50)	約59.1ha  約3.0ha
合 計	約62.1ha	合 計	約62.1ha

( ) 内は 容積率/建ぺい率、( ) の右側は建築物の高さの限度

### 【吉川市：吉川橋周辺地区】

本地区は、県道拡幅工事で狭隘となった用途地域を現在の市街地像に適した用途に変更するものです。

新		旧	
種 類	面 積	種 類	面 積
第一種住居地域 (200/60)	約3.9ha	第一種住居地域 (200/60)	約2.7ha
近隣商業地域 (200/80)	約1.2ha	近隣商業地域 (200/80)	約2.4ha
合 計	約5.1ha	合 計	約5.1ha

( ) 内は 容積率/建ぺい率

### Ⅲ. 変更内容

#### 【吉川市：吉川美南駅東口周辺地区】

吉川美南駅東口周辺地区については、現在、市街化調整区域（（200/60）及び（100/50））です。

##### ①第一種低層住居専用地域（80/50）

今後の面的な整備に備えて、建ぺい率、容積率を抑制する必要がある区域であるため、第一種低層住居専用地域に指定するものです。

#### 【吉川市：吉川橋周辺地区】

吉川橋周辺地区については、現在、第一種住居地域（200/60）及び近隣商業地域（200/80）です。

##### ①第一種住居地域（200/60）

吉川橋架け替え工事に伴う県道52号線拡幅により、狭隘となった近隣商業地域を減少し、現在の市街地像に適した第一種住居地域を拡張する変更をするものです。

##### ②近隣商業地域（200/80）

吉川橋架け替え工事に伴う県道52号線拡幅により、狭隘となった近隣商業地域を減少し、現在の市街地像に適した第一種住居地域を拡張する変更をするものです。

### Ⅳ. 関連する都市計画

本2地区の用途地域の指定とあわせ、以下の都市計画を定める予定です。

- ・都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（埼玉県決定）
- ・区域区分（埼玉県決定）
- ・防火地域及び準防火地域（吉川市決定）
- ・道路（吉川市決定）
- ・下水道（吉川市決定）
- ・土地区画整理事業（吉川市決定）
- ・地区計画（吉川市決定）