

地域別構想

第1節 地域区分

第2節 北部地域

第3節 東部地域

第4節 西部地域

第5節 中央地域

第6節 中央南部地域

第7節 南部地域

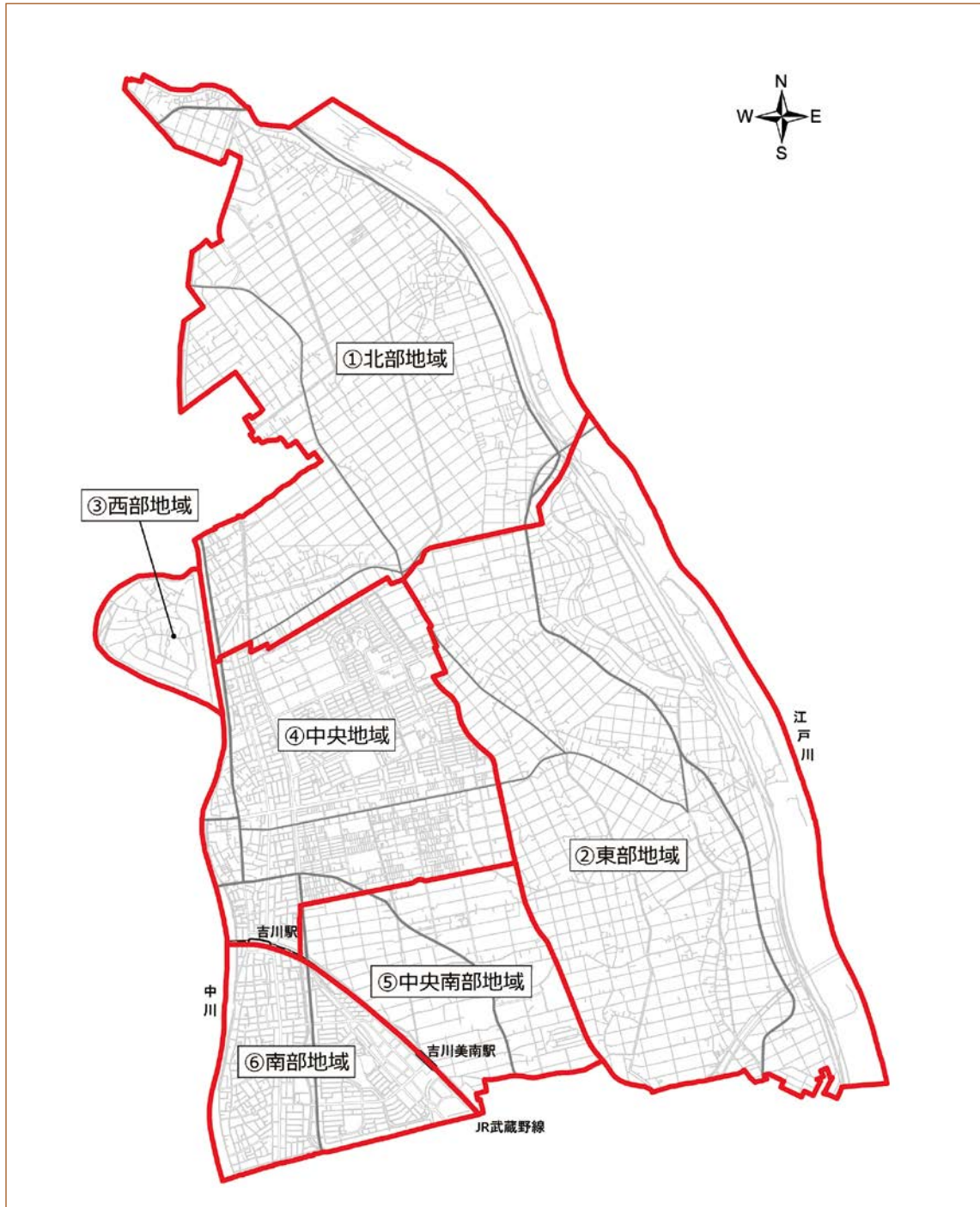
第1節 地域区分

1 地域区分の考え方

地域別構想については、河川や道路、鉄道などの地形・地物、また、地域のコミュニティ等を勘案して、市内を6地域に区分し、それぞれの地域における都市づくりの基本方針を示します。

また、各地域には、地域住民の交流の場やレクリエーションの場、避難所等の防災施設、行政サービス等の役割を担う地域拠点施設を設定します。

なお、地域区分は下図のとおりとします。



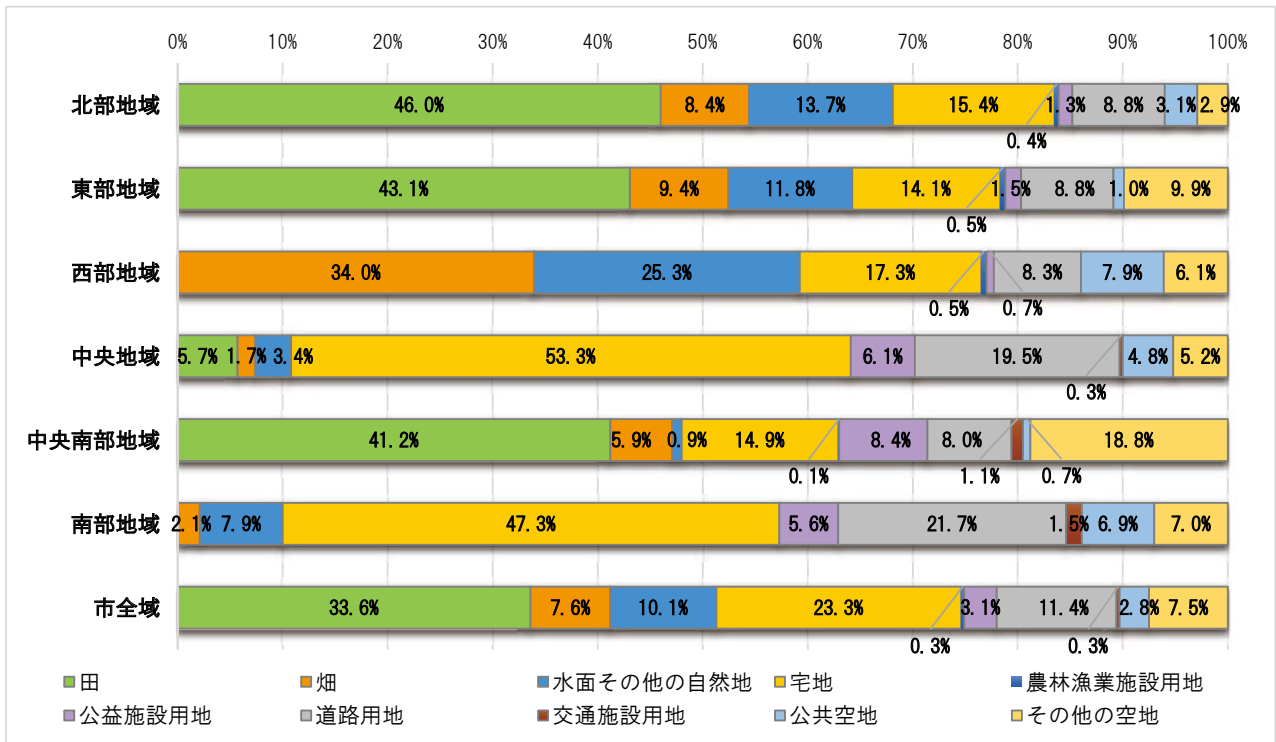
2 地域別の基礎データ

(1) 地域別の人口・世帯数

		北部地域	東部地域	西部地域	中央地域	中央南部地域	南部地域	市全域
人 口	H22	5,143	5,664	579	40,061	1,440	12,411	65,298
	H27	4,833	5,453	557	40,067	1,473	17,355	69,738
	R2	4,458	5,100	583	39,552	1,598	20,688	71,979
増減率(H27→R2)		-7.8%	-6.5%	4.7%	-1.3%	8.5%	19.2%	3.2%
[R2] 年齢3階層別 人口割合	年少人口	7.9%	8.7%	9.2%	12.7%	11.9%	21.0%	14.4%
	生産年齢人口	55.3%	53.6%	56.7%	62.1%	53.3%	64.1%	61.5%
	老年人口	36.8%	37.7%	34.1%	25.2%	34.8%	14.9%	24.1%
[R2]世帯数(世帯)		1,567	1,712	197	15,883	548	7,994	27,901
[R2]一世帯当りの人数(人)		2.84	2.98	2.96	2.49	2.92	2.59	2.58
[R2]人口密度(人/ha)		4.6	4.6	7.9	79.9	5.8	83.8	22.7

資料：国勢調査

(2) 地域別の面積・土地利用



資料：都市計画基礎調査（基準年：令和2年）



北部地域（旭小学校から北方向を撮影）



東部地域（三輪野江小学校から南方向を撮影）



西部地域（中川から西方向を撮影）



中央地域（なまずの里公園から西方向を撮影）



中央南部地域（美南中央公園から東方向を撮影）



南部地域（美南中央公園から北西方向を撮影）

第2節 北部地域

1 北部地域の現況・特性

- 土地利用は、東埼玉テクノポリス地区を除いて、市街化調整区域であり、主に集落地と農地として利用されています。なお、農地は、地域の概ね半分を占め、主に水田となっています。
- 東埼玉テクノポリス地区は、本市の工業を支える地区となっています。
- 江戸川や中川、二郷半領用水路等の豊かな水辺空間が形成されています。
- 人口は、減少傾向となっています。
- 主な幹線道路は、(県)越谷野田線、(県)中井松伏線、(県)川藤野田線、(県)三郷松伏線となっています。
- なお、東埼玉道路と(都)浦和野田線の整備により広域的な交通利便性が高まります。
- 主な公園・スポーツ施設等は、東埼玉テクノポリス地区内に旭公園球場、多目的グラウンド、旭地区センター(体育館)、江戸川の河川敷に県営吉川公園が整備されています。
- 主な交流施設は、旭地区センターと市民農園が立地しています。
- 主な行政施設は、北部市民サービスセンターが立地しています。
- 指定避難所・指定緊急避難場所は、旭小学校、旭地区センターの2か所となっています。
- 現在、江戸川の河川改修が進められています。また、洪水時における広域的な水防活動や復旧活動の拠点として河川防災ステーションの整備が進められています。
- 水辺景観や田園風景は、本市の原風景を形成しています。

2 北部地域の都市づくりの主要課題

分野	内容
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ●集落地における生活環境の改善と地域活力の維持 ●集団的な優良農地の保全 ●東埼玉テクノポリス地区の拡張
都市施設	<ul style="list-style-type: none"> ●未整備の都市計画道路の整備 ●集落地における幅員の狭い生活道路と地域住民の憩いの場の整備 ●河川防災ステーションの平常時における有効活用
都市環境	<ul style="list-style-type: none"> ●適正な生活雑排水処理による水環境の保全 ●管理不全の空き家・空き地への対応 ●生活環境・営農環境に影響を及ぼしている事業場等への対応
都市防災	<ul style="list-style-type: none"> ●江戸川の氾濫流による家屋倒壊の危険性のある区域への対応 ●洪水時における避難場所の確保 ●農地の保水・遊水機能の維持
都市景観	<ul style="list-style-type: none"> ●水辺景観と田園風景の維持 ●東埼玉テクノポリス地区の工業地景観の維持

3 北部地域の都市づくりの方向性

江戸川や中川などの水辺空間と田園風景を守りつつ、生活環境と営農環境の向上をめざした地域づくりを進めます。

また、集団的な優良農地の保全・活用や東埼玉テクノポリス地区の工業の振興を図り、農業や工業などの産業の発展を支える地域づくりを進めます。

4 北部地域の分野別整備方針

(1) 土地利用

- 「農地及び集落地区」の集落地については、生活環境の向上と地域コミュニティの維持を図ります。また、集団的な農地については、営農環境の向上を図るとともに無秩序な宅地化や耕作放棄地等の発生の抑制を図り、農地の保全・活用に努めます。
- 「工業専用地区」の東埼玉テクノポリス地区については、「工業振興拠点」として、生産・就業環境の維持向上と公害の発生を防止するとともに、敷地内緑化等を促進し、周辺環境に配慮した工業地の形成を図ります。
- 「産業系まちづくり地区」の東埼玉テクノポリス地区の周辺については、計画的に周辺環境と調和した東埼玉テクノポリス地区の拡張を図ります。
- 「水辺レクリエーション地区」の江戸川の河川敷等については、生態系等に配慮した自然環境の保全を図るとともに、県営吉川公園を中心に、スポーツやレクリエーションを通じた交流の場や水辺を生かした憩いの場としての水辺空間の活用を図ります。

(2) 都市施設

- 東埼玉道路、(都)浦和野田線、(都)三郷吉川線、(都)越谷総合公園川藤線等の幹線道路の整備を図ります。
- 集落地における幅員の狭い生活道路の計画的な拡幅整備等を図ります。
- 水路については、適切に機能するよう維持管理するとともに計画的な整備を図ります。
- 集会施設や社寺等の敷地、空き地等を利用した児童広場等の整備に努めます。また、東埼玉テクノポリス地区の拡張に併せて、公園・緑地等の整備を図ります。
- 江戸川の河川敷については、「水辺交流拠点」として、県営吉川公園の整備拡充の促進を図るとともに、国や地域と連携し、河川防災ステーションの平常時における有効活用を図ります。
- 市民農園については、「農業交流拠点」として、農業とのふれあいの場や地域などの交流の場として、施設や機能の維持・充実を図ります。
- 屋敷林・社寺林の緑については、保全に努めます。

(3) 都市環境

- 河川・水路については、生物多様性の保全に配慮した良好な自然環境の保全・再生に努めます。
- 水環境を向上するため、合併処理浄化槽への転換と適正な維持管理の促進を図るとともに、農業集落排水施設の整備区域においては処理施設による適正な排水処理を図ります。
- 空き家・空き地については、発生の抑制と適切な維持管理、利活用の促進を図ります。
- 生活環境・営農環境に影響を及ぼしている事業場等については、指導・助言等を行い、

環境改善を図ります。

- 工場等においては、公害の発生を防止するとともに、周辺環境に配慮した施設・設備等の導入や緩衝緑地帯の設置等による良好な操業環境の形成を図ります。

(4) 都市防災

- 江戸川については、堤防の整備や強化、河道の掘削等の促進を図ります。
- 江戸川の河川防災ステーションについては、洪水時における広域的な水防活動や復旧活動の拠点となることから、整備の促進を図ります。また、水防センターの建設を図ります。
- 東埼玉テクノポリス地区の拡張に併せて、調整池等の整備を図ります。
- 中高層建築物等を所有する民間企業等と応援協定を締結し、洪水時における一時避難場所の確保に努めます。
- 農地については、保水・遊水機能の維持・保全に努めます。

(5) 都市景観

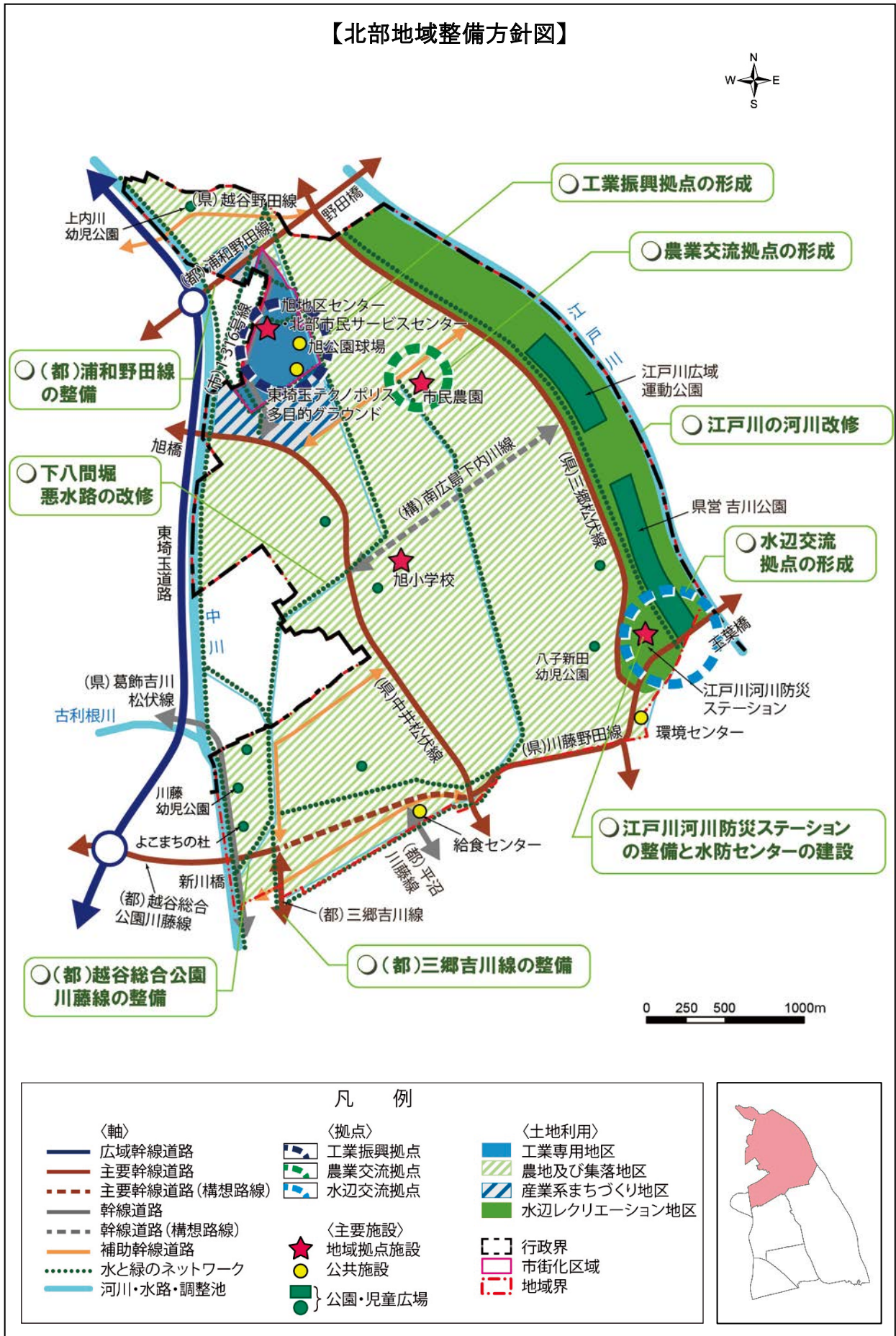
- 江戸川や中川においては、周辺の田園風景と調和した水と緑が豊かな水辺景観として保全・創出に努めます。
- 農地と屋敷林等が織りなす田園風景の保全に努めます。
- 東埼玉テクノポリス地区においては、緩衝緑地や樹木等の緑を維持するとともにさらなる敷地内緑化に努め、周辺と調和した緑豊かな景観形成をめざします。また、東埼玉テクノポリス地区の拡張にあたっては、建築物の高さや色彩等、また、屋外広告物の基数や色彩等の制限を検討するとともに、緩衝緑地帯の設置や敷地内緑化等により、周辺と調和した緑豊かな落ち着いた景観形成をめざします。

《地域拠点施設》

旭地区センターや旭小学校、市民農園、河川防災ステーションを、北部地域における地域拠点施設として位置づけます。

5 北部地域の都市づくりの主要施策

- 工業振興拠点の形成
 - ▶ 東埼玉テクノポリス地区の生産・就業環境の維持向上と拡張
- 農業交流拠点の形成
 - ▶ 市民農園の施設・機能の維持・充実
- 水辺交流拠点の形成
 - ▶ 県営吉川公園の整備拡充、江戸川河川防災ステーションの有効活用
- 集落地における生活環境の向上と地域コミュニティの維持
 - ▶ 生活道路の拡幅整備、合併処理浄化槽への転換、空き家の利活用等
- 優良農地の保全・活用
 - ▶ 農地の集積・集約化、水路等の整備、耕作放棄地等の発生抑制等
- (都)浦和野田線・(都)三郷吉川線・(都)越谷総合公園川藤線の整備
- 下八間堀悪水路の改修(たん水防除事業)
- 江戸川の河川改修
- 江戸川河川防災ステーションの整備と水防センターの建設



第3節 東部地域

1 東部地域の現況・特性

- 土地利用は、全域が市街化調整区域であり、主に集落地と農地として利用されています。なお、農地は、地域の概ね半分を占め、主に水田となっていますが、江戸川の旧堤坊沿い等には畑地が広がっています。
- 江戸川や大場川、東大場川等の豊かな水辺空間が形成されています。
- 人口は、減少傾向となっています。
- 主な幹線道路は、(県)中井松伏線、(県)加藤平沼線、(県)三郷松伏線となっています。なお、三郷市内の常磐自動車道三郷料金所スマートインターチェンジのフルインター化と江戸川新橋を含む(都)三郷流山線の整備が進められており、広域的な交通利便性が高まります。
- 主な公園・スポーツ施設等は、総合体育館、市民プール、江戸川の河川敷に県営吉川公園、ゴルフ場(民間)が整備されています。
- 主な交流施設は、東部地区公民館が立地しています。
- 主な行政施設は、東部市民サービスセンターと吉川消防署が立地しています。
- 指定避難所・指定緊急避難場所は、東中学校、三輪野江小学校、総合体育館の3か所となっています。
- 現在、(都)越谷吉川線の整備と大場川の河川改修が進められています。
- 水辺景観や田園風景は、本市の原風景を形成しています。

2 東部地域の都市づくりの主要課題

分野	内容
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ●集落地における生活環境の改善と地域活力の維持 ●集団的な優良農地の保全 ●三輪野江地区の交通利便性を活かした計画的な土地利用の検討
都市施設	<ul style="list-style-type: none"> ●未整備の都市計画道路の整備と吉川駅・吉川美南駅方面への連絡強化 ●集落地における幅員の狭い生活道路と地域住民の憩いの場の整備
都市環境	<ul style="list-style-type: none"> ●適正な生活雑排水処理による水環境の保全 ●管理不全の空き家・空き地への対応 ●生活環境・営農環境に影響を及ぼしている事業場等への対応
都市防災	<ul style="list-style-type: none"> ●江戸川の氾濫流による家屋倒壊の危険性のある区域への対応 ●洪水時における避難場所の確保 ●農地の保水・遊水機能の維持
都市景観	<ul style="list-style-type: none"> ●水辺景観と田園風景の維持 ●新たな工業地における景観形成

3 東部地域の都市づくりの方向性

江戸川や大場川などの水辺空間と田園風景を守りつつ、生活環境と営農環境の向上をめざした地域づくりを進めます。

また、広域的な交通利便性の向上を活かし、農業や工業などの新たな産業振興拠点の形成をめざした地域づくりを進めます。

4 東部地域の分野別整備方針

(1) 土地利用

- 「農地及び集落地区」の集落地については、生活環境の向上と地域コミュニティの維持を図ります。また、集団的な農地については、営農環境の向上を図るとともに無秩序な宅地化や耕作放棄地等の発生の抑制を図り、農地の保全・活用に努めます。
- 「産業系まちづくり地区」については、既存の集落地環境の維持向上を図るとともに、広域的な交通利便性を活かした農業や工業等の「産業振興拠点」として、計画的に周辺環境と調和した新たな工業系の土地利用を図ります。また、農業や観光の振興に資する施設の立地誘導を図ります。
- 「水辺レクリエーション地区」の江戸川の河川敷等については、生態系等に配慮した自然環境の保全を図るとともに、県営吉川公園を中心に、スポーツやレクリエーションを通じた交流の場や水辺を生かした憩いの場としての水辺空間の活用を図ります。

(2) 都市施設

- (都)越谷吉川線、(都)三郷流山線等の幹線道路の整備を図ります。
- 三郷料金所スマートインターチェンジのフルインター化の促進と周辺道路の改良を図ります。
- 集落地における幅員の狭い生活道路の計画的な拡幅整備等を図ります。
- 水路については、適切に機能するよう維持管理するとともに計画的な整備を図ります。
- 集会施設や社寺等の敷地、空き地等を利用した児童広場等の整備に努めます。また、新たな工業地の整備に併せて、公園・緑地等の整備を図ります。
- 江戸川の河川敷については、「水辺交流拠点」として、県営吉川公園の整備拡充の促進を図ります。
- 三輪野江地区(産業系まちづくり地域)においては、農業パークの整備を検討します。
- 民有地を活用した地域の憩いの場、環境教育の場としての緑地整備を図ります。
- 屋敷林・社寺林の緑については、保全に努めます。

(3) 都市環境

- 河川・水路については、生物多様性の保全に配慮した良好な自然環境の保全・再生に努めます。
- 水環境を向上するため、合併処理浄化槽への転換と適正な維持管理の促進を図ります。
- 空き家・空き地については、発生の抑制と適切な維持管理、利活用の促進を図ります。
- 生活環境・営農環境に影響を及ぼしている事業場等については、指導・助言等を行い、環境改善を図ります。
- 工場等においては、公害の発生を防止するとともに、周辺環境に配慮した施設・設備等の導入や緩衝緑地帯の設置等による良好な操業環境の形成を図ります。

(4) 都市防災

- 江戸川・大場川については、堤防の整備や強化、河道の掘削等の促進を図ります。
- 新たな工業地の整備に併せて、調整池等の整備を図ります。
- 中高層建築物等を所有する民間企業等と応援協定を締結し、洪水時における一時避難場所の確保に努めます。
- 農地については、保水・遊水機能の維持・保全に努めます。

(5) 都市景観

- 江戸川においては、周辺の田園風景と調和した水と緑が豊かな水辺景観として保全・創出に努めます。
- 農地と屋敷林等が織りなす田園風景の保全に努めます。
- 新たな工業地においては、建築物の高さや色彩等、また、屋外広告物の基数や色彩等の制限を検討するとともに、緩衝緑地帯の設置や敷地内緑化等により、周辺と調和した緑豊かな落ち着いたある景観形成をめざします。

《地域拠点施設》

東部地区公民館や東中学校、三輪野江小学校、総合体育館を、東部地域における地域拠点施設として位置づけます。

5 東部地域の都市づくりの主要施策

- 産業振興拠点の形成
 - ▶ 新たな工業地の形成、農業パークの整備
- 水辺交流拠点の形成
 - ▶ 江戸川：県営吉川公園の整備拡充、江戸川河川防災ステーションの有効活用
 - ▶ 大場川：第二最終処分場の有効活用、大場川の親水護岸整備の促進等
- 集落地における生活環境の向上と地域コミュニティの維持
 - ▶ 生活道路の拡幅整備、合併処理浄化槽への転換、空き家の利活用等
- 優良農地の保全・活用
 - ▶ 農地の集積・集約化、水路等の整備、耕作放棄地等の発生抑制等
- (都)越谷吉川線、(都)三郷流山線の整備
- 三郷料金所スマートインターチェンジのフルインター化の促進と周辺道路の改良
- 憩いの場、環境教育の場としての緑地整備
- 江戸川・大場川の河川改修



第4節 西部地域

1 西部地域の現況・特性

- 土地利用は、全域が市街化調整区域であり、主に集落地と農地として利用されています。なお、農地は、地域の概ね3割を占め、畑地となっています。
- 中川と新方川の豊かな水辺空間が形成されています。
- 人口は、減少傾向となっています。
- 地域内に幹線道路は整備されておりませんが、地域の西側に東埼玉道路、中央に(都)越谷総合公園川藤線の道路整備計画があります。
- 東埼玉道路については、一般部の道路が国道298号線(八潮市)から地域内まで整備されており、現在、地域内から春日部市方面に向けて整備が進んでいます。また、自動車専用部については、東京外郭環状自動車道(八潮市)から松伏町田島まで事業化されています。なお、東埼玉道路の整備により、広域的な交通利便性が高まります。
- 市内の他地域と中川により分断されており、連絡する橋は、新川橋となっています。
- 公共施設や指定避難所・指定緊急避難場所は、地域内にはありません。
- 中川の河川改修は、新堤防が概ね完成していますが、旧堤防の撤去等の工事が残っています。なお、旧堤防の撤去により、河川敷の水辺空間が広がる予定となっています。
- 畑地と屋敷林、植林地が一体となり、緑豊かな集落地景観を形成しています。

2 西部地域の都市づくりの主要課題

分野	内容
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ●集落地における生活環境の改善と地域活力の維持 ●優良な畑地の保全 ●東埼玉道路周辺の交通利便性を活かした計画的な土地利用の検討
都市施設	<ul style="list-style-type: none"> ●未整備の都市計画道路の整備 ●集落地における幅員の狭い生活道路と地域住民の憩いの場の整備 ●中川河川敷の有効活用
都市環境	<ul style="list-style-type: none"> ●適正な生活雑排水処理による水環境の保全 ●管理不全の空き家・空き地への対応 ●生活環境・営農環境に影響を及ぼしている事業場等への対応
都市防災	<ul style="list-style-type: none"> ●大雨時における速やかな内水の排除 ●洪水時等における他地域との分断への対応
都市景観	<ul style="list-style-type: none"> ●中川の水辺景観の創出 ●新たな工業地における景観形成

3 西部地域の都市づくりの方向性

生活環境と営農環境の向上や中川の水辺空間の活用による新たな交流の場の創出をめざした地域づくりを進めます。

また、東埼玉道路の整備による交通利便性を活かし、農業や工業などの産業が活力に満ちた地域づくりを進めます。

4 西部地域の分野別整備方針

(1) 土地利用

- 「産業系まちづくり地区」の集落地については、生活環境の向上と地域コミュニティの維持を図ります。また、畑地については、営農環境の向上を図るとともに無秩序な宅地化や耕作放棄地等の発生を抑制を図り、農地の保全・活用に努めます。さらに、東埼玉道路のインターチェンジ付近等の交通利便性の高い地区については、東埼玉道路（自動車専用部）の整備状況を踏まえつつ、計画的に周辺環境と調和した新たな工業系の土地利用を図ります。
- 「水辺レクリエーション地区」の中川の河川敷については、生態系等に配慮した自然環境の保全を図るとともに、中川の堤防強化事業に併せて、スポーツやレクリエーションを通じた交流の場や水辺を生かした憩いの場としての水辺空間の活用を図ります。

(2) 都市施設

- 東埼玉道路、(都)越谷総合公園川藤線の幹線道路の整備を図ります。
- 集落地における幅員の狭い生活道路の計画的な拡幅整備等を図ります。
- 水路については、適切に機能するよう維持管理するとともに計画的な整備を図ります。
- 集会施設や社寺等の敷地、空き地等を利用した児童広場等の整備に努めます。また、新たな工業地の整備に併せて、公園・緑地等の整備を図ります。
- 中川の河川敷については、「水辺交流拠点」として、中川の堤防強化事業と併せて、国や地域と連携し、有効活用を検討します。
- 屋敷林・社寺林の緑については、保全に努めます。

(3) 都市環境

- 河川・水路については、生物多様性の保全に配慮した良好な自然環境の保全・再生に努めます。
- 水環境を向上するため、合併処理浄化槽への転換と適正な維持管理の促進を図ります。
- 空き家・空き地については、発生を抑制と適切な維持管理、利活用の促進を図ります。
- 生活環境・営農環境に影響を及ぼしている事業場等については、指導・助言等を行い、環境改善を図ります。
- 工場等においては、公害の発生を防止するとともに、周辺環境に配慮した施設・設備等の導入や緩衝緑地帯等の設置等による良好な操業環境の形成を図ります。

(4) 都市防災

- 中川については、堤防の整備や強化、河道の掘削等の促進を図ります。
- 排水ポンプ等の排水設備や水路については、適切に維持管理を図ります。また、計画的な排水施設の機能強化と調整池等の整備による治水対策を検討します。
- 新たな工業地の整備に併せて、調整池等の整備を図ります。
- 中高層建築物等を所有する民間企業等と応援協定を締結し、洪水時における一時避難場所の確保に努めます。
- 農地については、保水・遊水機能の維持・保全に努めます。

(5) 都市景観

- 中川においては、周辺の風景と調和した水と緑が豊かな水辺景観として保全・創出に努めます。
- 農地と屋敷林等が織りなす風景の保全に努めます。
- 新たな工業地においては、建築物の高さや色彩等、また、屋外広告物の基数や色彩等の制限を検討するとともに、緩衝緑地帯の設置や敷地内緑化等により、周辺と調和した緑豊かな落ち着いた景観形成をめざします。

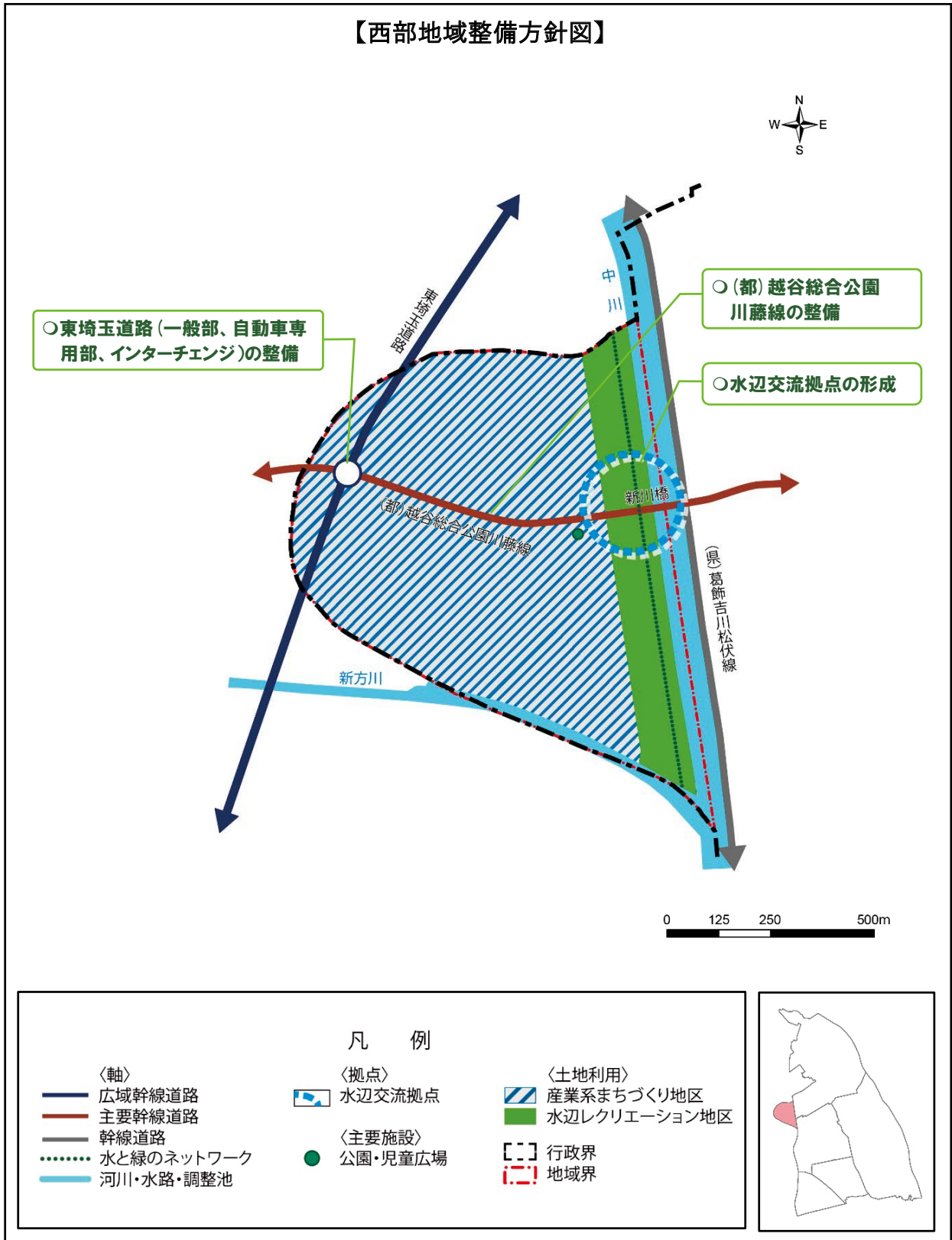
《地域拠点施設》

中川の水辺交流拠点を、西部地域における地域拠点施設として位置づけます。

5 西部地域の都市づくりの主要施策

- 水辺交流拠点の形成
 - ▶ 中川の河川敷の有効活用
- 集落地における生活環境の向上と地域コミュニティの維持
 - ▶ 生活道路の拡幅整備、合併処理浄化槽への転換、空き家の利活用等
- 優良農地の保全・活用
 - ▶ 水路等の整備、耕作放棄地等の発生抑制等
- 新たな工業地の形成
- 東埼玉道路（一般部、自動車専用部、インターチェンジ）、（都）越谷総合公園川藤線の整備
- 治水対策の推進
 - ▶ 中川の河川改修、ポンプ施設・水路等の排水施設の機能強化と調整池等の整備の検討

【西部地域整備方針図】



第5節 中央地域

1 中央地域の現況・特性

- 土地利用は、地域の北側となまずの里公園付近の一部を除いて、大部分が市街化区域であり、住宅を主体とした土地利用となっています。なお、住宅地は、主に土地区画整理事業等による面的な整備により、良好な住宅地を形成しています。
- 平沼周辺地区は、古くから市街地が形成され、本市の発展を支えた地区で、本市の食文化である川魚料理を提供する老舗の料理店が複数立地しています。
- 小松川地区とその周辺は、工業が主体となった土地利用となっています。
- 地域の南西には吉川駅があり、駅周辺は商業施設や生活サービス施設等が立地しています。
- 市街地においても、中川や大場川、二郷半領用水路等の豊かな水辺空間が形成されています。
- 人口は、ほぼ横ばいとなっていますが、地区によっては、減少傾向が見受けられます。
- 幹線道路は、一部の都市計画道路を除いて、整備されています。
- 公園・緑地は、主に土地区画整理事業等により、整備されています。また、防災機能を有する公園として、なまずの里公園が整備されています。
- 主なスポーツ施設は、テニスコート、多目的グラウンド、スケートボード場が整備されています。
- 主な交流施設は、市民交流センターおあしす、老人福祉センター、平沼地区公民館、子育て支援センターが立地しています。
- 主な行政施設は、市役所、駅前市民サービスセンター、保健センターが立地しています。また、有効活用を検討している旧市役所跡地があります。
- 指定避難所・指定緊急避難場所は、小中学校等の7か所となっています。
- 現在、(都)越谷吉川線の整備と大場川の河川改修が進められています。
- 中川の水辺や「さくら通り」「いちよう通り」等は、良好な景観を創出しています。

2 中央地域の都市づくりの主要課題

分野	内容
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ●面的整備が行われていない地区の住環境の改善と防災性の向上 ●面的整備が行われている地区の良好な住宅地の維持 ●吉川駅北口周辺地区における都市機能の充実
都市施設	<ul style="list-style-type: none"> ●未整備の都市計画道路の整備と市街地内の幹線道路の混雑緩和 ●既存の公園の維持管理と改修等 ●面的整備が行われていない地区における幅員の狭い生活道路と地域住民の憩いの場の整備
都市環境	<ul style="list-style-type: none"> ●良好な生活環境の維持 ●工業系土地利用における周辺の住環境への配慮 ●管理不全の空き家・空き地への対応

分野	内容
都市防災	<ul style="list-style-type: none"> ●大雨時における速やかな内水の排除 ●中川の堤防強化と洪水時における避難場所の確保 ●建築物の耐震化・不燃化・難燃化
都市景観	<ul style="list-style-type: none"> ●吉川駅北口駅前周辺における市の玄関口としての景観形成 ●中川や大場川、調整池等の水辺景観の維持 ●「さくら通り」「いちよう通り」等の道路景観の維持

3 中央地域の都市づくりの方向性

安全で快適なやすらぎのある住宅地の形成をめざした地域づくりを進めます。また、吉川駅や市民交流センターおあしすの周辺は、にぎわいやコミュニティの交流拠点として、活気あふれる地域づくりを進めます。

4 中央地域の分野別整備方針

(1) 土地利用

- 土地区画整理事業等による面的整備が行われていない「住環境改善地区」については、道路の拡幅整備やポケットパーク等の公共空間の確保に努めるとともに、空き家の適正管理と利活用の促進、また、地区計画制度等の活用により、住環境の改善と防災性の向上を図ります。
- 土地区画整理事業等による面的整備が行われた「住環境維持・向上地区」については、道路や公園等を適切に維持するとともに、地区計画制度等の活用により、住宅地としての適正な土地利用を誘導し、緑豊かなうまいのある良好な住環境と街並みの維持、向上を図ります。このうち、吉川団地は、関係機関と連携を図りながら、地域や団地の特性に応じた多様な活用について検討します。
- 住宅と工場等が混在する「住工共存地区」については、工場等において公害の発生を防止するとともに、住環境に配慮した施設・設備等の更新や敷地内緑化等による操業環境の改善に努め、住宅と工場等が共存する市街地環境の形成を図ります。
- 交通量が多い主要幹線道路等の「沿道サービス地区」については、自動車交通の利便性を活かした沿道サービス施設や地域住民の日常生活を支える生活サービス施設の立地を誘導するとともに、地区計画制度等の活用により、住宅と商業施設等が調和する市街地環境の形成を図ります。
- 吉川駅北口周辺の「商業業務地区」については、「にぎわい交流拠点」として多様な都市機能を誘導し、集積するとともに、地区計画制度等の活用や土地の高度利用等の促進により、本市の玄関口にふさわしいにぎわいと魅力ある商業業務地の形成を図ります。
- 小松川地区の「工業専用地区」については、生産・就業環境の維持向上と公害の発生を防止するとともに、周辺に配慮した施設・設備等の更新や敷地内緑化等による操業環境の改善に努め、周辺環境に配慮した工業地の形成を図ります。

- 「農地及び集落地区」の集落地については、生活環境の向上と地域コミュニティの維持を図ります。また、集団的な農地については、営農環境の向上を図るとともに無秩序な宅地化や耕作放棄地等の発生の抑制を図り、農地の保全・活用に努めます。
- 市街化区域に囲まれた「田園都市地区」については、貴重なまとまりのある都市農地として保全に努めるとともに、農産物の生産機能のほか、保水・遊水機能や環境保全機能等、多面的な機能の維持に努め、住宅と農地が調和した適正な土地利用を図ります。なお、計画的に都市的土地利用への転換が必要となる場合には、農地の所有者等の意向を踏まえ、土地利用の見直しを検討します。

(2) 都市施設

- (都)越谷吉川線、(都)三郷吉川線等の幹線道路の整備を図ります。
- 幅員の狭い生活道路の計画的な拡幅整備等を図ります。
- 吉川駅北口駅前交通広場の改修を図ります。
- 水路については、適切に機能するよう維持管理するとともに計画的な整備を図ります。
- 既存の公園は、地域住民の意向や利用形態等を踏まえ、維持・再生を図ります。また、地域住民の憩いの場が不足している地域は、空き地等を利用したポケットパーク等の整備に努めます。
- 生産緑地地区については、市街地内の貴重な緑地空間であり、また、防災・減災機能や景観形成機能等を有するため、農地として保全を図るとともに、都市計画決定後30年を経過する生産緑地地区は、特定生産緑地制度を活用し、再指定の促進を図ります。また、新たな生産緑地地区の追加指定を検討します。

(3) 都市環境

- 河川・水路・調節池・調整池については、生物多様性の保全に配慮した良好な自然環境の保全・再生に努めます。
- 水環境を向上するため、公共下水道への接続の促進を図るとともに、公共下水道未整備区域においては、合併処理浄化槽への転換と適正な維持管理の促進を図ります。
- 空き家・空き地については、発生の抑制と適切な維持管理、利活用の促進を図ります。
- 工場等においては、公害の発生を防止するとともに、住環境に配慮した施設・設備等の更新や緩衝緑地帯の設置等による操業環境の改善に努めます。

(4) 都市防災

- 防火地域及び準防火地域の指定拡大や建築物の耐震化の啓発に努め、建築物の耐震化・不燃化・難燃化の促進を図ります。また、垣・柵は、地区計画制度等の活用により、生け垣化やフェンス等の設置促進を図るとともに、倒壊の危険性のある既存のブロック塀は、改修指導を行い、安全化の促進を図ります。
- 中川・大場川については、堤防の整備や強化、河道の掘削等の促進を図ります。
- 調節池・調整池・排水施設については、洪水調節機能・雨水貯留機能・雨水排水機能が十分に確保できるよう適正に維持管理を図ります。また、排水ポンプ等においては、計画的に更新・長寿命化を図るとともに機能強化を検討します。また、調整池等の整備による治水対策も検討します。

- 中高層建築物等を所有する民間企業等と応援協定を締結し、洪水時における一時避難場所の確保に努めます。
- 農地については、保水・遊水機能の維持・保全に努めます。

(5) 都市景観

- 中川や大場川、二郷半領用水路、調整池等においては、周辺の風景と調和した水と緑が豊かな水辺景観として保全・創出に努めます。
- 二郷半領用水路沿いや関公園、沼辺公園等の「さくら」やいちょう通りの「いちょう」、中井沼公園の「花しょうぶ」、吉川調節池の自然環境等の季節を感じる風景の保全に努めます。
- 住宅地においては、住環境にも配慮した建築物の高さや色彩等の制限に努めるとともに、敷地内緑化と生け垣化に努め、地域の特色を生かした統一感のある緑あふれる美しい街並みの景観形成をめざします。
- 吉川駅北口駅前周辺においては、市の玄関口にふさわしい、にぎわいの中にも落ち着きのある景観形成をめざします。
- 平沼周辺地区は、古くから市街地が形成され、本市の発展を支えた地区であり、本市の歴史や文化が継承される都市景観の形成をめざします。
- 工業地においては、敷地内緑化等に努め、周辺と調和した緑豊かな景観形成をめざします。

《地域拠点施設》

市民交流センターおあしす、平沼地区公民館、地域内の小中学校、近隣公園を、中央地域における地域拠点施設として位置づけます。

5 中央地域の都市づくりの主要施策

- にぎわい交流拠点の形成
 - ▶ 多様な都市機能の誘導・集積、土地の高度利用等の促進等
- コミュニティ交流拠点の形成
 - ▶ 公共公益施設や商業施設等の誘導、行政機能や交流機能等の充実等
- 住環境改善地区における住環境と防災性の向上
 - ▶ 生活道路の拡幅整備、ポケットパーク等の公共空間の確保、建築物の耐震化・不燃化・難燃化の促進、空き家等の発生抑制と適切な維持管理・利活用の促進
- 地区計画区域、防火地域及び準防火地域の指定拡大
- (都)越谷吉川線、(都)三郷吉川線の整備
- 吉川駅北口駅前交通広場の改修
- 既存公園の維持・再生
- 治水対策の推進（吉川駅北口地区、保・中野・栄町・小松川地区、平沼周辺地区）
 - ▶ 中川・大場川・西大場川の河川改修、ポンプ施設・水路等の排水施設の長寿命化・機能強化と調整池等の整備の検討
- 旧市役所跡地の有効活用

【中央地域整備方針図】



凡 例

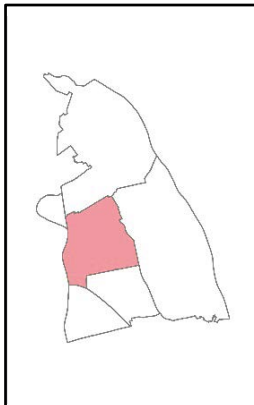
- 〈軸〉
- 広域幹線道路
 - 主要幹線道路
 - - - 主要幹線道路(構想路線)
 - 幹線道路
 - - - 幹線道路(構想路線)
 - 補助幹線道路
 - 水と緑のネットワーク
 - 河川・水路・調整池

- 〈拠点〉
- にぎわい交流拠点
 - コミュニティ交流拠点

- 〈主要施設〉
- ★ 地域拠点施設
 - 公共施設
 - 公園・児童広場

- 〈土地利用〉
- 住環境改善地区
 - 住環境維持・向上地区
 - 住工共存地区
 - 沿道サービス地区
 - 商業業務地区
 - 工業専用地区
 - 農地及び集落地区
 - 田園都市地区

- 行政界
- 市街化区域
 - 地域界



序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

資料編

第6節 中央南部地域

1 中央南部地域の現況・特性

- 土地利用は、吉川美南駅東口周辺地区を除いて、市街化調整区域であり、主に集落地と農地として利用されています。なお、農地は、主に水田となっています。
- 吉川美南駅東口周辺地区は、土地区画整理事業により、吉川美南駅の立地を生かした複合的な市街地を形成します。
- 大場川や上第二大場川等の水辺空間が形成されています。
- 人口は、吉川美南駅東口周辺地区の整備により、増加が見込まれます。
- 主な幹線道路は、(県)越谷流山線となっています。
なお、土地区画整理事業により、吉川美南駅東口周辺地区内の都市計画道路等を整備しており、吉川美南駅への交通利便性がよくなります。
- 公園は、主に土地区画整理事業により、整備を予定しています。
- 主な交流施設は、中央公民館とグリーンファームが立地しています。
- 指定避難所・指定緊急避難場所は、北谷小学校、中央公民館、県立吉川美南高等学校の3か所となっています。
- 現在、大場川と上第二大場川の河川改修が進められています。
- 水辺景観や田園風景は、本市の原風景を形成しています。

2 中央南部地域の都市づくりの主要課題

分野	内容
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ●吉川美南駅東口周辺地区における魅力ある市街地の形成 ●吉川駅及び吉川美南駅付近に広がる交通利便性を活かした計画的な土地利用の検討
都市施設	<ul style="list-style-type: none"> ●未整備の都市計画道路と吉川美南駅にアクセスする幹線道路の整備 ●幅員の狭い生活道路の整備 ●第二最終処分場の有効活用
都市環境	<ul style="list-style-type: none"> ●良好な生活環境の形成 ●工業地における良好な操業環境の形成
都市防災	<ul style="list-style-type: none"> ●吉川美南駅東口周辺地区における災害に強い市街地の形成 ●大場川・上第二大場川の河川改修 ●農地の保水・遊水機能の維持
都市景観	<ul style="list-style-type: none"> ●吉川美南駅東口周辺地区における緑豊かな街並みの創出 ●吉川美南駅東口駅前周辺における新たな市の玄関口としての景観形成 ●大場川、調整池等の水辺景観の形成

3 中央南部地域の都市づくりの方向性

駅周辺という立地特性を活かし、未来につなげる都市機能の充実をめざした地域づくりを進めます。

また、吉川美南駅東口周辺地区は、新たな市街地の形成と複合的な都市空間の創出をめざした魅力ある地域づくりを進めます。

4 中央南部地域の分野別整備方針

(1) 土地利用

- 吉川美南駅東口周辺地区の「住環境形成地区」については、都市基盤施設の整備を推進するとともに、地区計画制度等の活用により、住宅地としての適正な土地利用を誘導し、緑豊かなうるおいのある良好な住環境と街並みを有する住宅地の形成を図ります。
- 吉川美南駅東口周辺地区の駅前通り等の幹線道路の「沿道サービス地区」については、自動車交通の利便性を活かした沿道サービス施設や地域住民の日常生活を支える生活サービス施設の立地を誘導するとともに、地区計画制度等の活用により、住宅と商業施設等が調和する市街地環境の形成を図ります。また、居心地が良く歩きたくなる魅力ある沿道空間の形成を図ります。
- 吉川美南駅東口周辺地区の「商業業務地区」については、「にぎわい交流拠点」として、交通結節点としての特性を活かし、魅力ある都市機能を誘導するとともに、地区計画制度等の活用により、本市の新たな玄関口にふさわしいにぎわいのある商業業務地の形成を図ります。
- 吉川美南駅東口周辺地区の「工業専用地区」については、周辺環境に配慮するとともに地域に貢献する工場等の立地を促進し、さらなる工業の振興と新たな就業の場を確保する緑豊かな工業地の形成を図ります。
- 吉川駅及び吉川美南駅付近に広がる交通利便性の高い「複合系まちづくり地区」については、社会経済情勢や市民ニーズ等を踏まえながら、持続可能な都市を形成するための都市機能の充実に向けて、周辺環境と調和した計画的な土地利用の可能性について検討します。

(2) 都市施設

- (都)三郷流山線、(都)吉川美南駅東口駅前通り線、(都)吉川美南駅東口中央線、(都)木売線等の幹線道路の整備を図ります。また、吉川美南駅東口の駅前広場の整備を図ります。
- 複合系まちづくり地区については、幅員の狭い生活道路の計画的な拡幅整備等を図ります。また、水路については、適切に機能するよう維持管理するとともに計画的な整備を図ります。
- 吉川美南駅東口周辺地区は、土地区画整理事業と併せて、適切に公園を配置し、魅力ある公園整備の推進を図るとともに、文化施設を中心とする公共施設の整備をめざしていきます。
- 大場川沿いにある第二最終処分場の周辺については、「水辺交流拠点」として、東埼玉資源環境組合や地域と連携し、第二最終処分場における有効活用を検討します。また、埼玉県と連携し、大場川の河川改修と併せて親水護岸整備の促進を図ります。

(3) 都市環境

- 河川・水路・調整池については、生物多様性の保全に配慮した良好な自然環境の保全・再生に努めます。
- 水環境を向上するため、公共下水道の整備の推進を図るとともに、公共下水道未整備区域においては、合併処理浄化槽への転換と適正な維持管理の促進を図ります。
- 空き家・空き地については、発生の抑制と適切な維持管理、利活用の促進を図ります。
- 工場等においては、公害の発生を防止するとともに、周辺環境に配慮した施設・設備等の導入や緩衝緑地帯の設置等による良好な操業環境の形成を図ります。

(4) 都市防災

- 用途地域の変更に併せて、防火地域及び準防火地域を指定し、建築物の不燃化・難燃化の促進を図ります。また、垣・柵は、地区計画制度により、生け垣等の設置促進を図ります。
- 大場川・上第二大場川については、堤防の整備や河道の掘削等の推進を図ります。
- 土地区画整理事業と併せて、調整池等の整備を図ります。
- 中高層建築物等を所有する民間企業等と応援協定を締結し、洪水時における一時避難場所の確保に努めます。
- 農地については、保水・遊水機能の維持・保全に努めます。

(5) 都市景観

- 大場川や調整池等においては、周辺の風景と調和した水と緑が豊かな水辺景観として保全・創出に努めます。
- 住宅地においては、住環境にも配慮した建築物の高さや色彩等の制限に努めるとともに、敷地内緑化と生け垣化に努め、地域の特色を生かした統一感のある緑あふれる美しい街並みの景観形成をめざします。
- 吉川美南駅東口駅前周辺においては、新たな市の玄関口にふさわしい、にぎわいの中にも落ち着きのある景観形成をめざします。
- 工業地においては、建築物の高さや色彩等、また、屋外広告物の基数や色彩等の制限を検討するとともに、緩衝緑地帯の設置や敷地内緑化等により、周辺と調和した緑豊かな落ち着きのある景観形成をめざします。

《地域拠点施設》

中央公民館や北谷小学校、吉川美南高等学校、吉川美南駅東口周辺地区内の近隣公園、大場川の水辺交流拠点を、中央南部地域における地域拠点施設として位置づけます。

5 中央南部地域の都市づくりの主要施策

- にぎわい交流拠点の形成
 - ▶ 魅力ある都市機能の誘導・集積等
- 水辺交流拠点の形成
 - ▶ 第二最終処分場の有効活用、大場川の親水護岸整備の促進等
- 吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業の推進
 - ▶ 都市施設（道路、駅前交通広場、公園、調整池、上下水道等）の整備、宅地の造成等
 - ▶ 用途地域・地区計画の変更、防火地域及び準防火地域の指定
- (都)三郷流山線、(都)木売線の整備
- 大場川・上第二大場川の河川改修

【中央南部地域整備方針図】



序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

資料編

第7節 南部地域

1 南部地域の現況・特性

- 土地利用は、全域市街化区域であり、住宅を主体とした土地利用となっています。なお、住宅地は、土地区画整理事業による面的な整備により、良好な住宅地を形成しています。
- 地域の北西には吉川駅、南東には吉川美南駅があり、駅周辺は商業施設や生活サービス施設等が立地しています。
- 市街地においても、中川や二郷半領用水路等の豊かな水辺空間が形成されています。
- 人口は、増加傾向にあります。
- 幹線道路は、土地区画整理事業により、整備されています。
- 公園・緑地は、土地区画整理事業により、整備されています。
- スポーツ施設は、中曽根公園と美南中央公園に多目的グラウンドが整備されています。
- 主な交流施設は、児童館ワンダーランド、美南地区公民館、子育て支援センターが立地しています。
- 主な行政施設は、吉川消防署南分署が立地しています。
- 指定避難所・指定緊急避難場所は、吉川中学校、中曽根小学校、美南小学校、児童館ワンダーランドの4か所となっています。
- 中川や二郷半領用水路等の水辺や「けやき通り」等は、良好な景観を創出しています。

2 南部地域の都市づくりの主要課題

分野	内容
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ●良好な住宅地の維持 ●吉川駅南口・吉川美南駅西口周辺地区における都市機能の充実
都市施設	<ul style="list-style-type: none"> ●未整備の都市計画道路の整備 ●既存の公園の維持管理と改修等
都市環境	<ul style="list-style-type: none"> ●良好な生活環境の維持
都市防災	<ul style="list-style-type: none"> ●大雨時における速やかな内水の排除 ●中川の堤防強化と洪水時における避難場所の確保 ●建築物の耐震化・不燃化・難燃化
都市景観	<ul style="list-style-type: none"> ●吉川駅南口・吉川美南駅西口駅前周辺における市の玄関口としての景観形成 ●中川や二郷半領用水路、調節池等の水辺景観の維持 ●「けやき通り」等の道路景観の維持

3 南部地域の都市づくりの方向性

安全で快適なやすらぎのある住宅地の形成をめざした地域づくりを進めます。
また、吉川駅や吉川美南駅の周辺は、にぎわいと活気あふれる都市空間の創出
をめざした地域づくりを進めます。

4 南部地域の分野別整備方針

(1) 土地利用

- 土地区画整理事業等による面的整備が行われた「住環境維持・向上地区」については、道路や公園等を適切に維持するとともに、地区計画制度等の活用により、住宅地としての適正な土地利用を誘導し、緑豊かなうるおいのある良好な住環境と街並みの維持、向上を図ります。
- 交通量が多い主要幹線道路等の「沿道サービス地区」については、自動車交通の利便性を活かした沿道サービス施設や地域住民の日常生活を支える生活サービス施設の立地を誘導するとともに、地区計画制度等の活用により、住宅と商業施設等が調和する市街地環境の形成を図ります。
- 吉川駅及び吉川美南駅の周辺の「商業業務地区」については、「にぎわい交流拠点」として多様な都市機能を誘導し、集積するとともに、地区計画制度等の活用や土地の高度利用等の促進により、本市の玄関口にふさわしいにぎわいと魅力ある商業業務地の形成を図ります。

(2) 都市施設

- (都)三郷流山線の整備を図ります。
- 既存の公園は、地域住民の意向や利用形態等を踏まえ、維持・再生を図ります。
- 生産緑地地区については、市街地内の貴重な緑地空間であり、また、防災・減災機能や景観形成機能等を有するため、農地として保全を図るとともに、都市計画決定後30年を経過する生産緑地地区は、特定生産緑地制度を活用し、再指定の促進を図ります。また、新たな生産緑地地区の追加指定を検討します。

(3) 都市環境

- 河川・調節池については、生物多様性の保全に配慮した良好な自然環境の保全・再生に努めます。
- 水環境を向上するため、公共下水道への接続の促進を図ります。
- 空き家・空き地については、発生の抑制と適切な維持管理、利活用の促進を図ります。

(4) 都市防災

- 防火地域及び準防火地域の指定拡大や耐震改修補助制度等により、建築物の耐震化・不燃化・難燃化の促進を図ります。また、垣・柵は、地区計画制度等の活用により、生け垣化やフェンス等の設置促進を図るとともに、倒壊の危険性のある既存のブロック

堀は、改修指導を行い、安全化の促進を図ります。

- 中川については、堤防の整備や強化、河道の掘削等の促進を図ります。
- 調節池・排水施設については、洪水調節機能・雨水貯留機能・雨水排水機能が十分に確保できるよう適正に維持管理を図ります。また、排水ポンプ等においては、計画的に更新・長寿命化を図るとともに、機能強化を検討します。
- 中高層建築物等を所有する民間企業等と応援協定を締結し、洪水時における一時避難場所の確保に努めます。

(5) 都市景観

- 中川や二郷半領用水路、調節池等においては、周辺の風景と調和した水と緑が豊かな水辺景観として保全・創出に努めます。
- 吉川美南駅周辺や道庭緑地等の「さくら」やけやき通りの「けやき」、吉川美南調節池の自然環境等の季節を感じる風景の保全に努めます。
- 住宅地においては、住環境にも配慮した建築物の高さや色彩等の制限に努めるとともに、敷地内緑化と生け垣化に努め、地域の特色を生かした統一感のある緑あふれる美しい街並みの景観形成をめざします。
- 吉川駅南口・吉川美南駅西口駅前周辺においては、市の玄関口にふさわしい、にぎわいの中にも落ち着きのある景観形成をめざします。

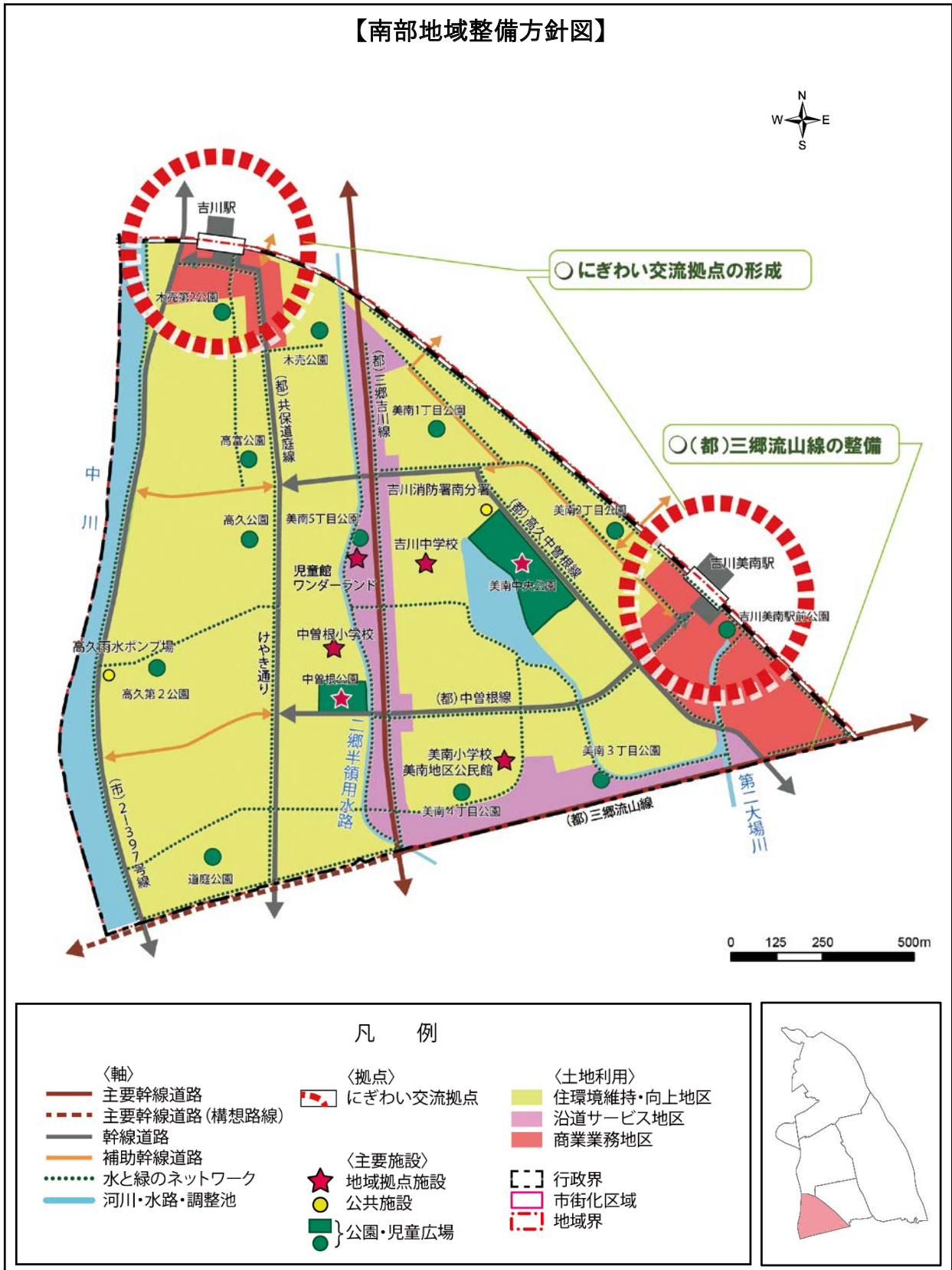
《地域拠点施設》

児童館ワンダーランド、美南地区公民館、地域内の小中学校、近隣公園を、南部地域における地域拠点施設として位置づけます。

5 南部地域の都市づくりの主要施策

- にぎわい交流拠点の形成
 - ▶ 多様な都市機能の誘導・集積、土地の高度利用等の促進等
- 地区整備計画区域、防火地域及び準防火地域の指定拡大
- (都)三郷流山線の整備
- 既存公園の維持・再生
- 治水対策の推進
 - ▶ 中川の河川改修、ポンプ施設・水路等の排水施設の長寿命化・機能強化

【南部地域整備方針図】



序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

資料編