

## 理 由 書

本理由書は、越谷都市計画防火地域及び準防火地域の変更（吉川市：南中学校東側地区及び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：南中学校東側地区】

本地区は、JR武蔵野線吉川駅の北東約1.2kmから約2.3kmに位置する既成市街地であり、地区の中央には保防災公園が整備されています。また、東側には一級河川である大場川が流れ、地区の北側は県道加藤平沼線が横断している区域です。

#### 【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：南中学校東側地区】

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、宅地開発が進み現在の市街地が形成されました。

開発された当時の町の宅地開発指導要綱において、1区画の最低敷地面積を90㎡と定めていたことなどから、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、本地区は、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・難燃化を促進し、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準防火地域を指定するものです。

#### 【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ことから、用途地域の変更に併せて、建物の構造面から規制することにより、火災の危険性を防除するとともに延焼拡大を防止し、災害に強いまちづくりを実現するため、準防火地域を指定するものです。

### III. 変更内容

#### 【吉川市：南中学校東側地区】

本地区については、現在防火地域及び準防火地域の指定はありません。

建物の不燃化・難燃化を促進するため、以下の表のとおり、新たに準防火地域を指定します。

新		旧	
種類	面積	種類	面積
準防火地域	約 79.4ha	—	約 79.4ha

**【吉川市：吉川美南駅東口周辺地区】**

本地区においては、災害に強いまちづくりを実現するため、以下の表のとおり、新たに準防火地域を指定します。

新		旧	
種類	面積	種類	面積
防火地域	約 7.0ha	防火地域	約 7.0ha
準防火地域	約 55.1ha	準防火地域	約 8.0ha
		—	約 47.1ha

**IV. 関連する都市計画**

**【吉川市：南中学校東側地区】**

関連する都市計画の変更はありません。

**【吉川市：吉川美南駅東口周辺地区】**

本地区の防火地域及び準防火地域の変更と併せ、以下の都市計画を変更する予定です。

- ①用途地域（吉川市決定）
- ②地区計画（吉川市決定）