

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（越谷市：北越谷地区）についての理由を示したものです。

I. 越谷都市計画区域の位置等

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。

【越谷市：北越谷地区】

本地区は、東武鉄道伊勢崎線北越谷駅の北西側約 300m に位置しており、一級河川元荒川と東武鉄道伊勢崎線に囲まれ、事業の完了した北越谷土地区画整理事業施行区域の北東側の地区です。

II. 変更理由

【越谷市：北越谷地区】

越谷都市計画道路 3・3・3 号浦和野田線の道路線形の変更に伴い、用途地域を変更するものです。

III. 変更内容

【越谷市：北越谷地区】

本地区については、越谷都市計画道路 3・3・3 号浦和野田線の道路線形を基準に用途地域の境界を定めています。

そのため、道路からの距離をもって用途地域の境界を定めている箇所について、以下の表のとおり用途地域の変更を行うものです。

No.	新		旧		備考
	種 類	面 積	種 類	面 積	
1	第一種住居地域 (200/60)	約 0.0ha	第二種住居地域 (200/60)	約 0.0ha	136 m ²
2	第二種住居地域 (200/60)	約 0.5ha	近隣商業地域 (200/80)	約 0.5ha	
3	第一種低層住居専用地域 (100/50)	約 0.0ha	第一種低層住居専用地域 (60/30)	約 0.0ha	195 m ²
4	第一種低層住居専用地域 (60/30)	約 0.0ha	第一種低層住居専用地域 (100/50)	約 0.0ha	45 m ²
	合 計	約 0.5ha	合 計	約 0.5ha	

() 内は 容積率/建蔽率

IV. 関連する都市計画

本地区の用途地域の変更とあわせ、以下の都市計画を変更する予定です。

- ①道路（埼玉県決定）
- ②道路（越谷市決定）