

越谷都市計画
(越谷市、吉川市、松伏町)

都市再開発方針

埼玉県

都市計画の 決定案の縦覧	平成18年11月15日から 平成18年11月29日まで
都市計画決定告示	平成19年 3月16日

目 次

1 . 都市再開発の方針	．．． P 1
2 . 再開発を促進すべき地区の整備又は開発の方針	．．． P 2
<別表> 都市再開発方針の概要（再開発促進地区）	．．． P 3
3 . 都市再開発方針図	．．． P 4
都市再開発方針付図	．．． P 5

都市再開発法(昭和四十四年法律第三十八号)第二条の三第二項の規定による都市再開発の方針を次のとおり定める。

1. 都市再開発の方針

(1) 越谷都市計画区域・越谷市の概況

本都市計画区域は、埼玉県の南東部に位置し、都心から30km圏にあって、千葉県との県境に流れる江戸川のほか、中川、綾瀬川、元荒川、大落古利根川などの多くの河川が流れる平坦な低地となっている。

鉄道網は2路線通っており、南北を通る東武伊勢崎線は、都心方面と春日部などの県北東部地域方面に、また、東西を通るJR武蔵野線は、幕張方面と所沢などの県西部地域方面にそれぞれ連結しており、これらの路線が新越谷駅と南越谷駅で接続している。

越谷市においては、古くから日光街道沿いの宿場町として栄え、明治時代後半に先の東武伊勢崎線が開通した。昭和30年代の高度成長期により、都心への交通利便性が良いことから、鉄道網を中心に市街地の形成が拡大し、さらに昭和48年にJR武蔵野線が開通すると、戸建て住宅を中心としたベッドタウンとして発展してきたところである。

現在においては、越谷レイクタウン特定土地区画整理事業の進捗とともに東埼玉道路の整備やJR武蔵野線の新駅設置(整備中)、東武伊勢崎線に東京メトロ半蔵門線の乗り入れが行われる等、都心への利便性が更に増し、人口30万人を有する中核都市として、市街地の拡大がされている。

一方で、郊外型店舗の伸展、産業構造の変化による後継者不足等により、商業を初めとした中心市街地が衰退している。また、今後人口増加は緩やかとなり、やがて減少することが予想される。

これらに対応するため、社会経済情勢の変化を踏まえ、成熟都市としての魅力づくりを目標に、既成市街地のまちづくりの指針として都市再開発方針を定める。

(2) 基本方針

駅周辺を中心とした都市機能の集積

県南東部地域の中核都市にふさわしい商業・業務機能等の確保とともに、日常生活における利便性に考慮して、駅周辺を中心に商業・業務、情報、文化、行政などの都市機能の集積を図る。これら商業・業務地については、市街地再開発事業、土地区画整理事業等や道路などの基盤整備を推進し、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。

魅力ある都市空間・景観の形成

都心部においては、県南東部地域の中核都市としてふさわしい商業・業務施設の充実とともに、これらの施設と歴史的資源を有機的に結び、都心部を回遊するネットワーク形成を図る。

市民が安心して暮らせる安全性の確保

合理的かつ健全な土地利用等の確保や延焼遮断帯となる幹線道路や十分な都市空間を確保し、災害に強い安全な市街地の形成を図る。また、防火地域・準防火地域の指定と合わせて、建築物の不燃化・耐震化を促進することにより、安全なまちづくりを推進する。

2. 再開発を促進すべき地区等の整備又は開発の方針

(1) 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区（再開発促進地区）

越谷都市計画区域で、再開発の必要性や効果、緊急性が高く、市街地開発事業の施行が可能な地区のうち、「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区」として「越谷駅周辺地区」を抽出し、これを「再開発促進地区」として位置付けるとともに整備又は開発の計画の概要を別表のとおり定める。

(2) 検討整備地区

高度利用、防災性の向上等が必要な市街地のうち、都市の健全な発展や秩序ある整備を行う上で、整備波及効果が大きな地区として、任意に「検討整備地区」として位置付け、今後、市街地開発事業、街路事業等の施行により基盤整備の推進を検討していく地区として「北越谷駅周辺地区」を定める。

《別表》都市再開発方針の概要（再開発促進地区）

地区名	越谷駅周辺地区
a 地区面積	約 8 . 2 h a
b 地区の再開発、整備等の主たる目標	<p>商業・業務、行政などの都市機能が集積する業務核都市の顔にふさわしい、魅力ある中心的な都市空間の形成を目標とする。</p> <p>特に市の中心核に位置付けられている本地区においては、市街地開発事業を推進し、都市機能の拡充により、商業・業務・文化・防災機能の強化を図り、にぎわいと魅力ある商業・業務地の形成を図る。</p>
c 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	<p>商業・業務・文化・防災機能の強化や情報発信性の高い都市拠点としての形成を目指し、土地の高度利用等を図り駅前地区の市街地開発事業等を推進する。合わせて、地区計画の活用等により良好な都市空間、住環境等の保全に努める。</p>
d 建築物の更新の方針	<p>市街地開発事業等による建築物の更新を進め、合わせて防火地域の指定により、耐火建築物等など不燃化を誘導し、都市の防災性の向上を図る。</p>
e 都市施設及び地区施設の整備の方針	<p>広域交通ネットワークの充実を図るため、密集している市街地においては、面的な整備と調整を行い、都市防災の向上を図りながら道路等の整備を進める。</p>
f その他特記すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 越谷駅東口第一種市街地再開発事業（約 2 . 6 ha） ・ 越谷駅西口土地区画整理事業（ 4 . 2 ha） ・ 越谷駅東口地区計画（約 2 . 9 ha） ・ 越谷駅西口地区計画（約 5 . 3 ha）

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、越谷都市計画都市再開発方針の決定についての理由を示すものである。

・ 決定の必要性

平成12年の都市計画法改正により、これまで「市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針」の一部であった都市再開発の方針を、独立した都市計画として定めることとなった。

越谷市都市計画マスタープランの中で、越谷駅周辺地区は中核都市の機能を担う「中心核」として位置付けられている。しかし東口周辺では、駅前広場などの都市基盤の整備が進んでおらず、土地の有効利用が図られていない。

また、西口周辺は土地区画整理事業による基盤整備が行われているが、ビルトアップが進んでいない。

このため、「中心核」としての都市機能を充実させるため、既成市街地のまちづくりの指針として「越谷都市計画都市再開発方針」を決定するものである。

・ 決定の内容

越谷都市計画区域内にある計画的な再開発が必要な市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要を明らかにするものである。

記載内容

- 1．都市再開発の方針
- 2．再開発を促進すべき地区の整備又は開発の方針
＜別表＞都市再開発の方針の概要（再開発促進地区）
- 3．都市再開発の方針図
都市再開発方針附図