

越谷都市計画  
(越谷市、吉川市、松伏町)

都市計画区域の  
整備、開発及び保全の方針

埼玉県

都市計画の 案の縦覧	平成28年11月8日から 平成28年11月22日まで
都市計画の 決定告示	平成29年6月23日

< 目 次 >

第1	都市計画の目標	
1	基本的事項	
(1)	都市計画区域の範囲	1
(2)	目標年次	1
2	都市計画の目標	
(1)	当該都市計画区域の特性	2
(2)	当該都市計画区域の都市づくりの基本理念	3
3	地域毎の市街地像	4
第2	区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	
1	区域区分の決定の有無	5
2	区域区分の方針	
(1)	都市計画区域及び市街化区域に配置されるべきおおむねの人口	5
(2)	産業の規模	5
(3)	市街化区域のおおむねの規模	5
第3	主要な都市計画の決定の方針	
1	土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	
(1)	主要用途の配置の方針	6
(2)	市街地における建築物の密度の構成に関する方針	7
(3)	市街地における住宅建設の方針	8
(4)	市街地において特に配慮すべき土地利用の方針	9
(5)	その他の土地利用の方針	10
2	都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	
(1)	交通施設の都市計画の決定の方針	11
(2)	下水道及び河川の都市計画の決定の方針	13
(3)	その他の都市施設の都市計画の決定の方針	14
3	市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	15
4	自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	
(1)	基本方針	16
(2)	主要な緑地の配置の方針	17
(3)	具体の公園・緑地の配置の方針	18

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針図

## 越谷都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

### 第1 都市計画の目標

#### 1 基本的事項

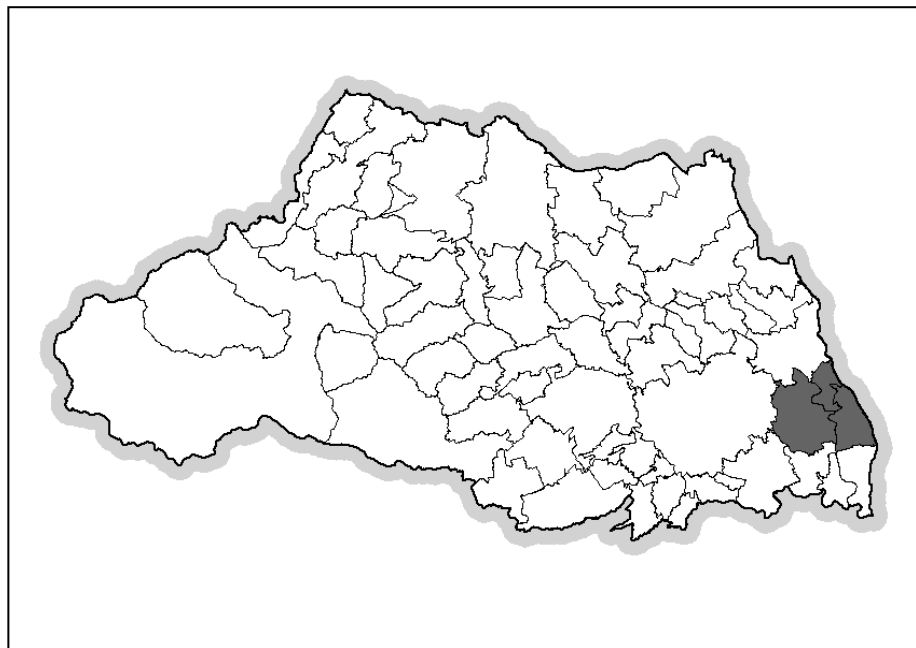
当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は、一の市町村を超える広域的見地から、広域的、根幹的な都市計画に関する事項を主とし、本県の都市計画の基本指針である「まちづくり埼玉プラン」に基づき定める。

当該都市計画区域における土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業の都市計画は、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即して定める。

#### (1) 都市計画区域の範囲

越谷都市計画区域（以下「本区域」という。）の範囲は、次のとおりである。

都市計画区域名	市町村名	範囲
越谷都市計画区域	越谷市	行政区域の全域
	吉川市	行政区域の全域
	松伏町	行政区域の全域



#### (2) 目標年次

おおむね20年後の都市の姿を展望した上で、その実現のための方針を定めるものとする。なお、区域区分については、平成37年を目標年次とする。

## 2 都市計画の目標

### (1) 当該都市計画区域の特性

本区域は、都心から30km圏、埼玉県南東部に位置し、江戸川、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。

鉄道は、都心及び春日部方面に連絡する東武伊勢崎線と、千葉県及び所沢方面に連絡するJR武蔵野線が新越谷駅及び南越谷駅で接続しており、通勤・通学の主要な交通手段となっている。また、高速鉄道東京8号線の延伸が、交通政策審議会において答申されている。

道路網は、一般国道4号や県道葛飾吉川松伏線などが南北方向に縦断するとともに、一般国道463号などが東西方向に横断しており、骨格となる広域幹線道路を形成している。また、東京外環自動車道に連絡する東埼玉道路の整備が進められている。

古くは、多くの河川が流れる平坦な低地という地形の特徴から稲作が行われ、江戸時代には治水や開墾によって耕地が拡大した。また、日光街道の陸運と中川や元荒川などの舟運が行き交っていたことから、宿場町や河岸のほか、米穀類などの物資の集散地として栄えてきた。

明治時代後半には東武伊勢崎線が開通し、昭和30年代後半から高度成長期を迎えると、都心への交通利便性が良いことから、日光街道に沿って形成されていた市街地は急激に拡大し、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住宅団地の開発などが行われた。さらに、平成20年にJR武蔵野線に開設された越谷レイクタウン駅の周辺では、広大な水辺と都市を融合させた越谷レイクタウンが整備されるとともに、平成24年に開設された吉川美南駅の周辺では、新たなまちづくりが進められている。

また、業務核都市として位置づけられており、首都圏における広域的な連携拠点として、さらにその地域特性を進展させることが期待されている。

一方、宿場町の面影を残す建物や、久伊豆神社などの古い歴史を持つ社寺も多く、江戸川や中川などが創り出す自然景観、平坦な地形に広がる田園風景などは、やすらぎをもたらす重要な原風景であり、これらの歴史的な文化財と貴重な自然環境を保全して、市街地と調和するまちづくりを推進することが重要である。

このようなことから、東京に近接した位置的条件や、充実した交通網を活用する土地利用や、文化・歴史的な特色を活かすまちづくりと、中川や綾瀬川などの緑地・水辺空間、のどかな田園風景など、住民生活にやすらぎを与える自然的資源を保全・活用したまちづくりを進めていくことが重要である。

## (2) 当該都市計画区域の都市づくりの基本理念

### ○ コンパクトなまちの実現

高齢者をはじめ誰もが安心・安全で歩いて暮らせるまちづくりを推進する。

駅を中心に商業・業務・医療・福祉施設など多様な都市機能の集積を図るとともに、駅周辺では、周辺の住環境に配慮しつつ、中高層の都市型居住を進め、「効率的」に暮らし続ける集約的なまちに高める。

公共交通の利用促進やみどりの創出などにより、低炭素社会の実現を図る。

### ○ 地域の個性ある発展

都市開発ポテンシャルを活かして、県の顔となるおしゃれでにぎわいのあるまちへと都市機能の集積を進める。

### ○ 都市と自然・田園との共生

身近な緑を保全・創出・活用する。

### 3 地域毎の市街地像

目指すべき市街地像やそれぞれの地域が担うべき役割を明確にするため、中心拠点、生活拠点及び産業拠点を位置づける。

#### ○ 中心拠点

越谷駅、新越谷駅、南越谷駅、吉川駅の周辺は、環境との調和に配慮しながら、商業業務施設、公共施設、医療・福祉・子育て支援施設など多様な都市機能を集積し、まちの顔となる拠点を形成する。

#### ○ 生活拠点

蒲生駅、北越谷駅、大袋駅、せんげん台駅、越谷レイクタウン駅、吉川美南駅の周辺、公共交通によるアクセスの利便性が高いゆめみ野周辺は、商業施設、公共施設、医療・福祉・子育て支援施設などが充実した地域生活を支える拠点を形成する。

#### ○ 産業拠点

越谷流通業務団地や東埼玉テクノポリス工業団地は、産業を集積する拠点を形成する。

## 第2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

### 1 区域区分の決定の有無

本区域は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に指定されていることから、都市計画法第7条第1項第1号のイに基づき、区域区分を定めるものとする。

### 2 区域区分の方針

#### (1) 都市計画区域及び市街化区域に配置されるべきおおむねの人口

区 分	年 次	平成22年	平成37年
都市計画区域内人口		422.7千人	おおむね 438.7千人
市街化区域内人口		341.4千人	おおむね 366.0千人

なお、上表の平成37年には、県南広域都市計画圏における保留人口を含まないものとする。

#### (2) 産業の規模

区 分	年 次	平成22年	平成37年
規 模	総生産額 (製造業+物流業)	1,685億円	1,875億円
	総生産額 (卸売業+小売業)	1,303億円	1,097億円

なお、上表の総生産額（製造業+物流業）の平成37年には、県南広域都市計画圏における保留フレームに対応する額を含まないものとする。

#### (3) 市街化区域のおおむねの規模

本区域における人口及び産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向並びに計画的市街地整備の見通しを勘案し、市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。

年 次	平成37年
市街化区域面積	おおむね 3,882 ha

なお、市街化区域面積は、区域区分における保留フレームに対応する面積を含まないものとする。

### 第3 主要な都市計画の決定の方針

#### 1 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

##### (1) 主要用途の配置の方針

住居、商業、工業等の各機能について、地域の特性に応じた用途を適切に配置する。  
なお、市町境界の周辺においては、隣接地との調和に配慮した用途を配置する。

##### ○ 住宅地

住宅地は、高齢者をはじめ誰もが安心・安全に歩いて暮らせるまちづくりを推進するため、公共交通機関及び公共施設、医療・福祉・子育て支援施設、店舗等の生活利便施設の利便性を勘案して配置する。

良好な住居の環境を保護する地域については、住居専用地域を定めるなど、各々の地域の特性に応じた用途を配置する。

##### ○ 商業地

商業地は、経済圏及び生活圏、周辺の土地利用、基盤整備の状況や将来計画等を勘案するとともに、交通ネットワークの形成との関係を考慮して配置する。

本区域の核として、商業業務機能の集積を図る商業地は、主として中心拠点に配置する。

生活利便性を確保するための商業地は、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給のための店舗等の立地を図る地域等に配置する。

##### ○ 工業地

工業地は、工業生産活動・流通業務機能の利便を増進するため、周辺環境への影響や公害の発生防止等に配慮するとともに、高速道路網や広域幹線道路等の都市施設の整備状況、周辺の土地利用を勘案して配置する。

産業拠点に配置するとともに、工業生産活動・流通業務機能の利便を増進を図る地域等に配置する。

##### ○ 沿道地

幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便を増進を図る地域については、当該道路の有する機能及び整備状況、交通量、周辺土地利用の動向、各拠点が担う役割を勘案するとともに、後背地の土地利用や周辺環境に配慮して、適切な用途を配置する。



(2) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

主要用途ごとに、都市基盤の整備状況や土地利用の動向を勘案するとともに、市町境界の周辺においては、隣接地との調和に配慮する。

住宅地については、地域の特性に応じた密度の土地利用を図る。

商業地については、中密度もしくは高密度な土地利用を図る。

工業地については、中密度な土地利用を基本とする。

(注) ここでの密度の数値は、以下を想定している。

住宅地・工業地においては、おおむね、

高密度は容積率300%以上、中密度は容積率150%~200%、低密度は容積率100%以下

商業地にあつては、おおむね、

高密度は容積率 500%以上、中密度は容積率 200%~400%

### (3) 市街地における住宅建設の方針

#### ① 安心と安全を支える住まいづくりに関する方針

少子高齢化が進む社会においても、すべての県民が安心・安全に暮らせる住まいづくりを進める。特に、高齢者の急激な増加に備えた居住の安定を確保するとともに、身体能力の変化などに対応した住まいづくりを進める。

住宅・宅地の耐震化や防災性能の向上など住宅の基本的な安全性の確保により、地震や火災への対応等、暮らしの安全を支える住まいづくりを進める。

#### ② 良質な住まいづくりに関する方針

将来にわたって良好な住宅や住環境を維持し続けるため、環境への負荷に対する配慮がなされた住宅など、次世代に残せる良質な住まいづくりを進める。

また、子育て世代が魅力を感じる住宅となるよう、子育てしやすい住まいづくりを進める。

#### ③ 生き活きと住まうための住環境の整備に関する方針

住宅建設にあたっては、生活支援、子育て支援、医療、教育等の様々な機能が充実し、犯罪や災害が少ない住環境の整備を進める。

緑豊かで美しい街並みや、歴史・風土に育まれた地域固有のまちの魅力などを活かした住環境の整備を進める。

#### (4) 市街地において特に配慮すべき土地利用の方針

##### ① 土地の高度利用に関する方針

都市機能の集積、増進及び更新を図る地区については、都市基盤の整備状況等を勘案し、土地の高度利用を図る。

##### ② 用途の見直しに関する方針

人口減少・超高齢社会の同時進行などの社会情勢の変化や土地利用の動向等へ対応するとともに、目指すべき市街地像の実現に向けた秩序ある土地利用を図るために必要な場合は、適切な用途の見直しを行う。

現に空地、空き家等が散在している区域、工場の移転等により空地化が進む区域については、地域の実情に応じて、適切な土地利用が図られるように努める。

##### ③ 居住環境の改善又は維持に関する方針

良好な居住環境を維持すべき地区、新たな住宅市街地形成に併せて積極的に良好な住環境の実現を図るべき地区、建築物が密集した市街地などで市街地の改善又は建築更新の誘導などにより居住環境の向上を図るべき地区等については、高度地区や地区計画などを活用し、良好な住環境と街並みの維持、形成を図る。

##### ④ 特定大規模建築物（大規模商業施設等）の立地に関する方針

特定大規模建築物の立地については、商業地に誘導する。

市町村の建設に関する基本構想等に基づき、新たに特定大規模建築物の立地を可能とする都市計画を定める場合は、関係自治体との調整を図る。

##### ⑤ 産業集積に係る周辺土地利用との調和に関する方針

産業集積に必要な基盤整備にあたっては、緑地空間等のオープンスペースを確保するなど、周辺環境との調和を図る。

##### ⑥ 都市防災に関する方針

埼玉県地域防災計画を踏まえ、まちの不燃化・耐震化、安全な避難行動や災害応急活動を円滑に行うことができる都市空間の整備等により、防災都市づくりを推進する。

特に、都市基盤の整備状況、緊急輸送道路の指定状況、建築物の密集状況などを勘案し、防火地域又は準防火地域の指定を推進する。

##### ⑦ 景観の形成に関する方針

都市として魅力を高める地区やまちの基幹となる道路の沿道などでは、高度地区、地区計画、景観計画などを活用し、景観の保全・創出を図るとともに、地域の特性を活かした良好な景観づくりを進める。

(5) その他の土地利用の方針

① 優良な農地との健全な調和に関する方針

集团的に存在する農地や生産性の高い農地などについては、今後も優良な農地として保全に努める。

② 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

土砂災害特別警戒区域その他の溢水、湛水等による災害の発生のおそれのある区域については、都市計画を活用して、新たな宅地化を抑制するなど、地域の実情に即した方策を講じる。

③ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

江戸川や中川などの水辺やその周辺については、優れた自然環境の保全を図る。

④ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

市町村の建設に関する基本構想等に基づき、計画的な市街地整備を行う場合は、人口及び産業の見通し等を勘案し、農林漁業との健全な調和を図りつつ、整備の実施が確実にになった段階で、必要な規模を限度として市街化区域に編入する。

市街化調整区域内の既存集落や既に都市的土地利用が図られている地区、無秩序な開発により不良な街区の環境が形成されるおそれがある地区、都市機能の維持又は増進に著しく寄与する事業が行われる地区においては、居住環境等の維持、改善などを図るため、必要に応じて、地区計画制度の活用を努める。

⑤ 特定大規模建築物（大規模商業施設等）の立地に関する方針

市街化調整区域内においては、広域的に都市構造に大きな影響を及ぼすおそれがあるため、特定大規模建築物の立地を抑制する。

## 2 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

### (1) 交通施設の都市計画の決定の方針

#### ① 交通体系の整備の方針及び整備目標

本区域の道路網は、一般国道4号や県道葛飾吉川松伏線などが南北方向に縦断するとともに、一般国道463号などが東西方向に横断しており、骨格となる広域幹線道路を形成している。

公共交通は、東武伊勢崎線が都心及び春日部方面へ、JR武蔵野線が千葉県及び所沢方面へ連絡するとともに、民営による路線バスが運行されている。また、高速鉄道東京8号線の延伸が、交通政策審議会において答申されている。

道路については、利便性の向上を図るとともに、超高齢社会に対応した安心・安全な通行環境を確保していく必要がある。また、公共交通機関の利便性や結節性の向上などにより、総合的な交通体系を確立していく必要がある。

このような状況を踏まえ、本区域の交通体系は、次のような基本方針のもとに整備を進める。

- ・ 歩行者や自転車の通行環境を充実するとともに、公共交通機関の利用促進を図り、総合的な交通体系を確立する。
- ・ 広域的な交流・連携を強化するため、広域交通ネットワークの構築を図る。
- ・ 建築物が密集した市街地においては、面的整備計画と調整を行い、都市防災の向上を図りながら道路等の整備を進める。
- ・ 施設整備にあたっては、既存施設の有効利用を図りつつ、ユニバーサルデザインの考え方に配慮し、計画的かつ段階的に整備を行う。
- ・ 駐車場については、既存駐車施設の活用を図りながら、行政、住民及び企業が一体となった総合的な駐車対策を推進する。
- ・ 火災延焼遮断帯及び避難路としての機能を併せ持つ広幅員の道路を、市街地に計画的に整備するとともに、迅速な災害応急活動に資する道路網の整備を推進する。
- ・ 長期間にわたり整備されていない都市計画道路については、定期的に検証を行い、必要に応じて、適切な見直しを行う。

## ② 主要な施設の配置の方針

### a 道路

広域的な地域間の交流・連携や社会経済活動の持続的な発展及び活性化を図るとともに、住民の利便性の向上を図るため、広域交通として下表の路線を配置する。

また、広域交通を軸として、土地利用の動向を勘案しつつ、各地区に集中・発生する交通量を円滑に処理するため、都市内交通として必要な路線を配置する。

なお、市町境界における都市計画道路の配置については、隣接地との整合を図る。

種 別	名 称
広域交通	1・1・1 東埼玉道路（一般国道4号）
	3・3・1 越谷吉川線（県道越谷流山線）
	3・3・3 浦和野田線（県道越谷野田線）
	3・3・4 三郷吉川線（県道葛飾吉川松伏線）
	3・4・9 国道4号線（一般国道4号）
	3・4・11 足立越谷線（県道足立越谷線）
	3・3・54 新浦和越谷線（一般国道463号）
	3・3・77 三郷流山線（県道越谷流山線）
	など国道、県道網を形成する路線

### b 鉄道

通勤・通学の主要な交通手段となっている鉄道の利便性を向上するため、鉄道駅への結節性を高める駅前広場やアクセス道路などの施設を配置する。

### c その他

駅周辺等における路上駐車や放置自転車などの問題に対処するため、行政・住民・企業が一体となった駐車対策を行うとともに、必要に応じて、駐車場及び駐輪場を配置する。

## (2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

### ① 下水道及び河川の整備の方針及び整備目標

将来の人口規模や都市活動の集積、洪水や集中豪雨などによる災害の発生に対応した環境の保全及び防災の強化を図るため、市街化の動向等を勘案し、下水道及び河川の整備を推進し、生活環境の改善に努めるとともに、都市の健全な発展を図る。

下水道については、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するため、埼玉県生活排水処理施設整備構想に基づき、生活排水処理人口普及率100%を目指し、市街地の污水管渠等の整備を進める。

また、市街地の浸水被害を解消するため、河川改修との整合を図りながら、雨水管渠等の整備を進める。

河川については、「洪水等による災害の発生の防止又は軽減」、「河川の適正な利用及び流水の正常な機能の維持」、「河川環境の整備と保全」の観点から整備を進め、時間雨量50mm程度の降雨を安全に流下させることのできる治水施設の整備や流域の雨水流出抑制対策など、総合的な治水対策を進める。

### ② 主要な施設の配置の方針

#### a 下水道

##### (a) 污水

中川流域別下水道整備総合計画に基づき配置する。

##### (b) 雨水

降水量、地形及び放流先の状況を勘案し、配置する。

#### b 河川

河川整備計画等に基づき配置する。

(3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針

円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するために、必要な都市施設の整備に努める。

なお、埼玉県廃棄物処理基本計画で目指す循環型社会の構築を推進する。



### 3 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

建築物が密集した市街地や公共施設の整備を必要とする地区などで重点的に実施する。

小規模な面積での整備、地域にとって必要な公共施設の重点整備、民間主導の整備などにより、迅速な完了を目指すものとする。

長期間にわたり実施されていない市街地開発事業については、防災に配慮した安心・安全なまちづくりに係る検証を行い、必要に応じて、適切な見直しを行う。

#### 4 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

##### (1) 基本方針

本区域は、中川、綾瀬川、元荒川、大落古利根川、江戸川などの大小の河川並びに用排水路が流れ、自然堤防上には、集落の屋敷林・社寺林などの歴史に支えられた緑が残り、特色ある自然景観を形成している。

埼玉県広域緑地計画を踏まえ、埼玉を象徴する緑を守り育て、将来にわたって県民が緑の恩恵を享受できるよう、埼玉の多彩な緑が織りなすネットワークを形成する。

また、自然環境の保全を図るとともに、防災の機能、環境負荷低減の機能、景観形成の機能、ふれあい提供の機能を確保する。

## (2) 主要な緑地の配置の方針

江戸川や中川などをネットワーク上の「核」として活かしながら、台地や田園、集落の屋敷林・社寺林などの緑を適切に保全して、ネットワークの「拠点」づくりを進める。そして、樹林地や公園、河川・水路や街路樹、公共施設や建物の壁面・屋上など「みどりの再生」によって新たに創出された緑を加えて、緑の連続性を確保しながら「形成軸」とし、埼玉の多彩な緑が織りなすネットワークを形成していく。

### <自然環境の保全>

江戸川や中川などの河川敷地や宮内庁埼玉鴨場周辺の緑地などの広域的な視点から必要な緑地を保全するとともに、社寺林・屋敷林などの身近な緑の保全を図る。

### <防災の機能>

災害発生時に、避難者の安全確保と災害応急活動の円滑化に資するとともに、火災の延焼防止効果を高めるために必要な公園や緑地等を配置する。

### <環境負荷軽減の機能>

樹林地や公園、河川・水路や街路樹、公共施設や建物の壁面・屋上等の緑化などにより、大気汚染等の影響、ヒートアイランド現象の緩和を推進する。

### <景観形成の機能>

田園や緑地、水辺空間などが形成する景観を保全・活用する。

### <ふれあい提供の機能>

公園や緑地等は、地域の状況を踏まえ、適切に配置し、整備することにより、レクリエーション機能の充実を図るとともに、緑とふれあう場を提供する。

### (3) 具体の公園・緑地の配置の方針

#### <街区公園>

主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、利用圏域人口、土地利用状況及び将来の見通しなどを勘案して配置する。

#### <近隣公園>

主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、利用圏域人口、土地利用状況及び将来の見通しなどを勘案して配置する。

#### <地区公園>

主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、利用圏域人口、土地利用状況及び将来の見通しなどを勘案して配置する。

#### <総合公園>

都市住民全般の休憩、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園で、利用圏域人口、土地利用状況及び将来の見通しなどを勘案して配置する。

#### <運動公園>

都市住民全般の主として運動の用に供することを目的とする公園で、利用圏域人口、土地利用状況及び将来の見通しなどを勘案して配置する。

#### <広域公園>

一の市町村の区域を超える広域の区域を対象とし、休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園で、利用圏域人口、土地利用状況及び将来の見通しなどを勘案して配置する。

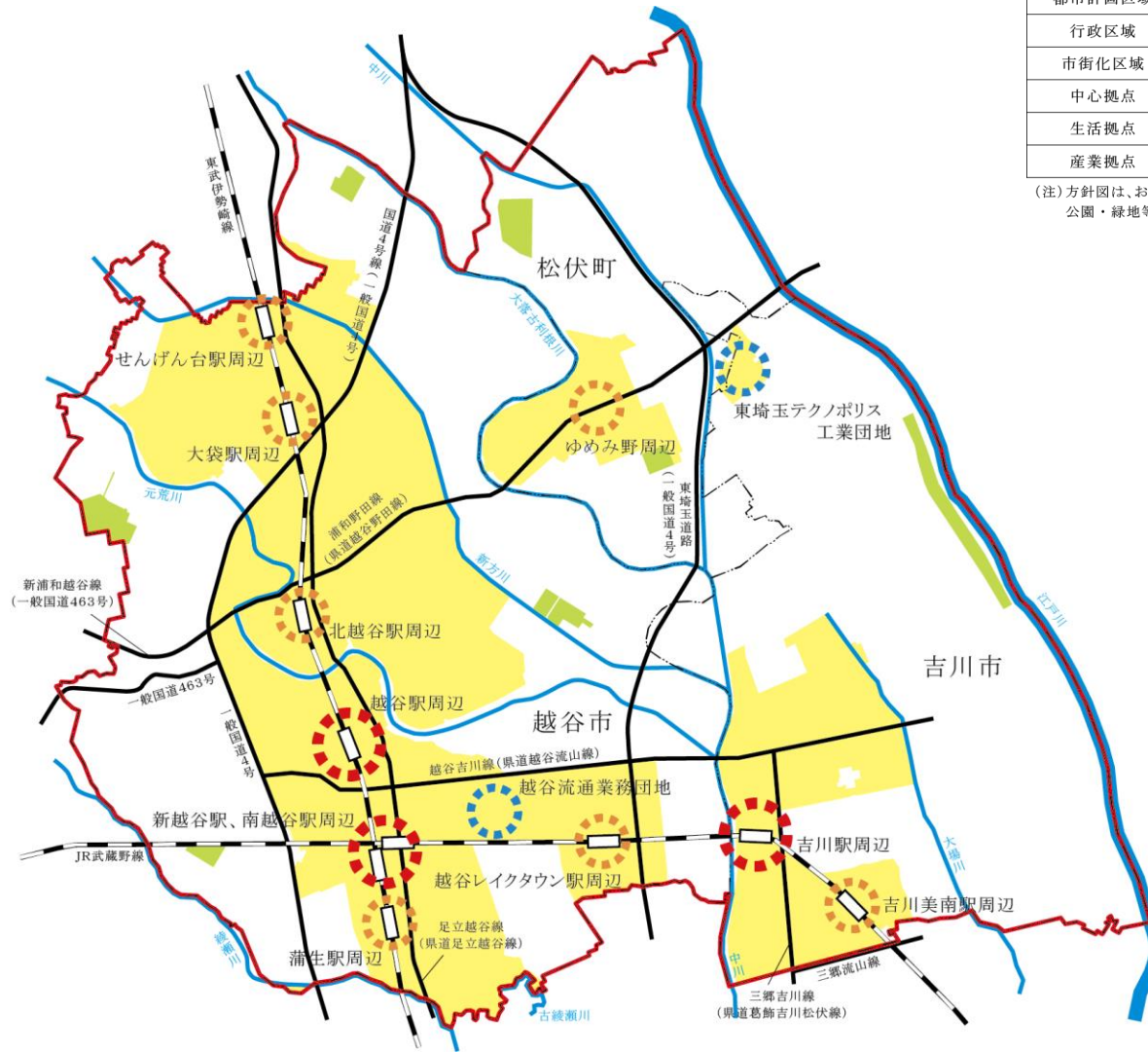
#### <その他>

都市の状況に応じて、その他の公園・緑地等を配置する。

まとまりのある樹林地等については、都市緑地法に基づく特別緑地保全地区等の指定を検討し、維持・保全を図る。

# 越谷都市計画

## 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針図



凡 例	
都市計画区域	公園・緑地等
行政区	鉄道
市街化区域	広域交通
中心拠点	河川
生活拠点	
産業拠点	

(注)方針図は、おおむねの位置を示している。  
公園・緑地等は、広域的なものを示している。

