

## 第2章 都市計画対象事業の目的及び概要



## 第2章 都市計画対象事業の目的及び概要

### 2-1 都市計画対象事業の名称等

#### 1. 名称

(仮称)越谷都市計画事業 吉川美南駅周辺地域土地区画整理事業

#### 2. 都市計画対象事業の種類

土地区画整理事業

(埼玉県環境影響評価条例施行規則 別表第一 第20号)

### 2-2 都市計画対象事業の目的

本地区は、“JR 武蔵野線吉川美南駅前”という立地条件から、吉川市都市計画マスタープラン（平成24年3月改訂）において『複合新拠点』に位置付けられており、駅前にふさわしい賑わいと活力ある街、良好な市街地環境、大型店舗等の新たな商業地の形成、市民の余暇時間の充実に対応した都市型の娯楽・文化・教育施設、さらには行政サービスや福祉施設等も兼ね備えた複合的な多機能が期待されている。

本事業はこのような背景を受け、無秩序な市街地の拡大による周辺地域の環境悪化の予防を図りつつ、複合新拠点の実現に向けた計画的な都市基盤整備及び土地利用増進を図ることを目的としている。

### 2-3 都市計画対象事業の実施区域

対象事業の実施区域は図2-1に示すとおりである。

計画地は吉川市南西部に位置し、JR 武蔵野線吉川美南駅東口駅前にある。

計画地の西側には上第二大場川が流下しており、計画地東側には主要地方道越谷流山線が南北方向に走り、南側には都市計画道路3・3・77 三郷流山線が計画されている。

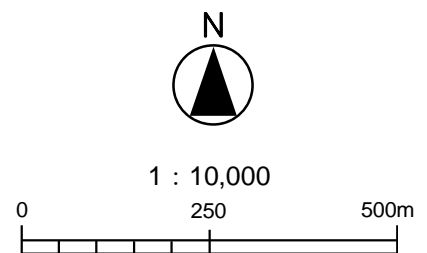
JR 武蔵野線を挟んだ駅西口では都市基盤整備が整い、市街地形成が進められているが、本計画地を含む駅東口一帯は一部に建物の立地があるものの、その大半が農地で、計画地では約7割が田・畑等の地目となっている。



図 2-1 計画位置図

凡 例

- : 計画地
- : 行政界
- : 上第二大場川
- : 主要地方道 越谷流山線
- : 都市計画道路 3・3・77 三郷流山線



## 2-4 都市計画対象事業の規模

対象事業の規模：面積 63ha

## 2-5 都市計画対象事業の実施期間

土地区画整理事業における工事期間は、平成 28～42 年度を予定。

## 2-6 都市計画対象事業の実施方法

### 1. 土地利用計画

土地利用計画は、表 2-1 及び図 2-2 に示すとおりである。

表 2-1 土地利用計画

用地区分	面積 (ha)	比率 (%)
商業・業務ゾーン	9.4	14.9
沿道サービスゾーン	5.0	7.9
住宅ゾーン	19.7	31.3
産業ゾーン	9.7	15.4
道路	14.9	23.7
調整池・河川	4.3	6.8
合計	63.0	100.0

### 2. 立地予定業種

現時点で予定する進出企業の業種は表 2-2 に示すとおりである。

表 2-2 進出企業の業種

用地区分	面積 (ha)	立地予定業種
商業・業務	9.4	物流業・小売業・飲食業 ・生活関連サービス業・医療福祉業
沿道サービス	5.0	
産業	9.7	製造業・物流業・小売業
合計	24.1	

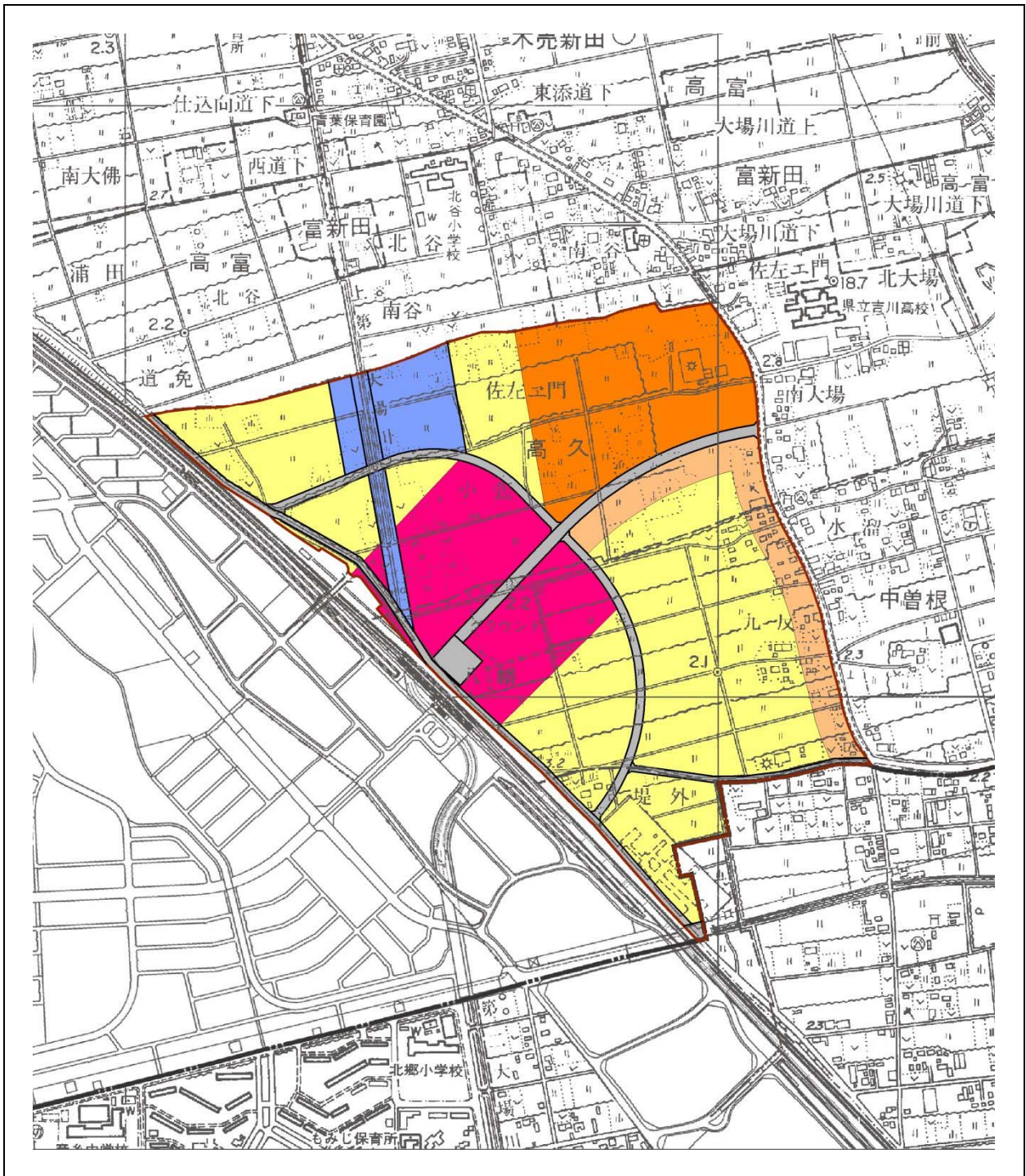


図 2-2 土地利用計画図 (案)

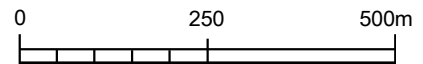
凡 例

— : 行政界

	商業・業務ゾーン
	沿道サービスゾーン
	住宅ゾーン
	産業ゾーン
	道路
	調整池・河川
	地区界



1 : 10,000



### 3. 道路計画

駅前広場及び広場と主要地方道越谷流山線を結ぶ駅前道路を都市計画決定するとともに、それを補完する主要区画道路として幅員 14～10mの道路、区画道路として幅員 8～6mの道路を適宜配置する。

### 4. 造成計画

現況は田が多いため、計画地ほぼ全域にわたり盛土を行い、周囲の道路高よりも高く造成計画高を設定する。軟弱地盤であることが予想されるため、圧密沈下等に配慮しながら計画する。

### 5. 供給処理施設計画

#### (1) 雨水排水施設

計画地内の雨水排水は、道路下に計画する雨水函渠により、上第二大場川付近に設置する調整池へ排出させる。

#### (2) 汚水排水施設

計画地内の汚水排水は、公共下水道へと放流する。

#### (3) その他の供給処理施設

上水道、ガス等の各施設整備を行う。

### 6. 調整池計画

埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例に基づき上第二大場川付近に設置する。

### 7. 公園・緑地計画

近隣公園を1ヶ所設置するとともに、街区公園を誘致距離に配慮しつつ適宜配置する。

## 2-7 工事計画

### 1. 工事工程

工事工程は表 2-3 に示すとおりであり、全体で約 15 年を予定している。

表 2-3 工事工程表

	H28	H29	H30	H31	…	H39	H40	H41	H42
準備・防災工事	■								
土工事		■	■	■	■ ■ ■	■	■		
調整池・排水工事			■	■	■ ■ ■	■	■		
道路工事			■	■	■ ■ ■	■	■	■	
公園・雑工事						■	■	■	
進出企業建築工事					■ ■ ■	■	■	■	■

### 2. 工事の概要

計画区域は、一部に宅地、畑、グラウンド等が点在しているがその大半は水田となっており、区域内外道路よりも概ね 50cm から 1m ほど低い平坦な地形となっている。

工事は、準備・防災工事後、区域外からの土砂搬入を行い、道路とほぼ同じ高さまで盛土する。

なお、造成計画については以下の事項を考慮したものである。

- ・各画地の造成高は、道路よりも低くならないように高さを設定した。
- ・区域内計画道路は区域外の既存道路との接道を図った。
- ・調整池は掘り込み式を計画した。
- ・区域に搬入する土量ができるだけ少なくなるように、調整池工事などにより発生する土砂を流用した。

### 3. 資材運搬等の車両の走行経路

資材運搬等の車両の走行経路は図 2-3 に示すとおりである。



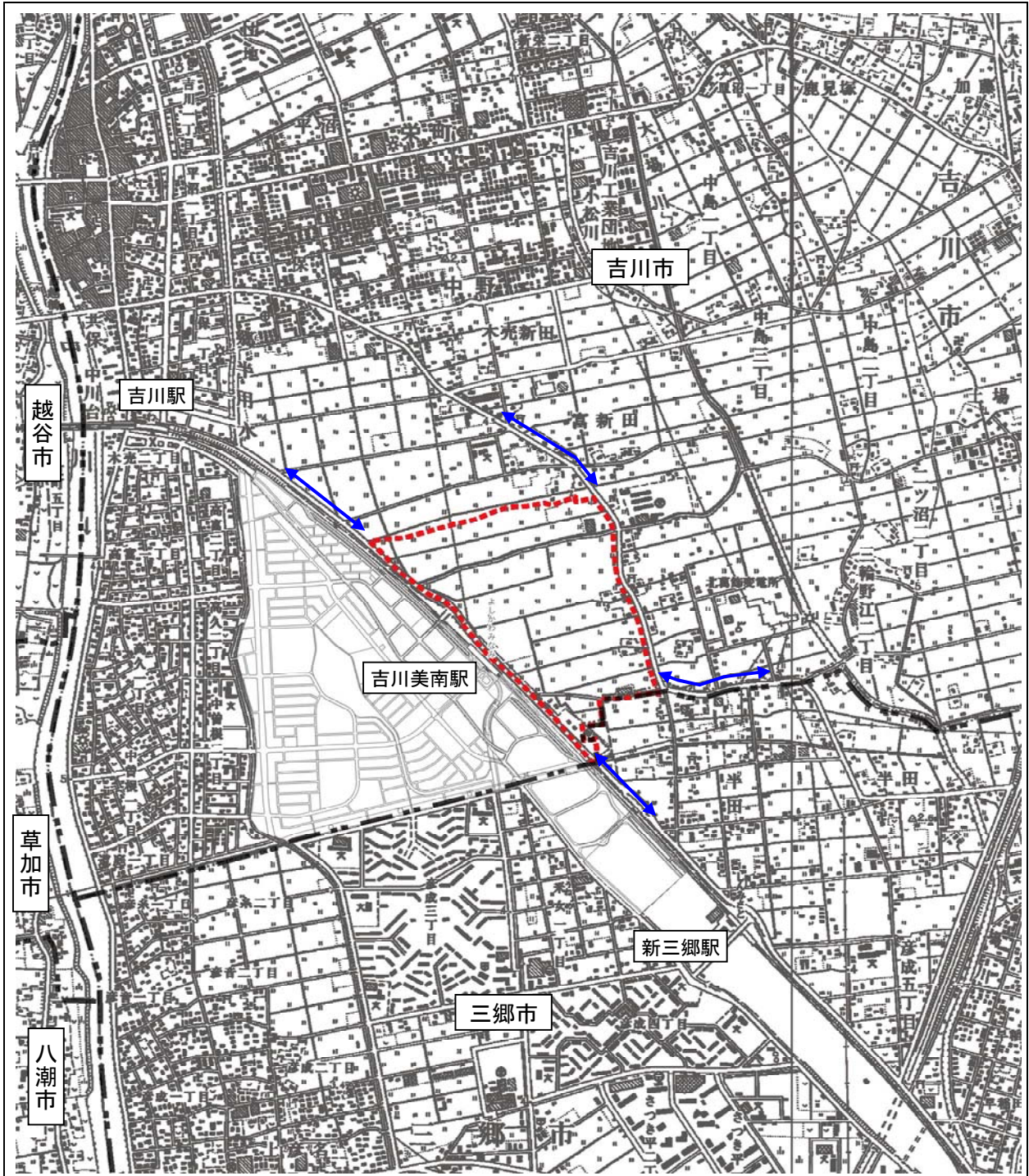


図 2-3 資材運搬等の車両の走行経路

凡 例

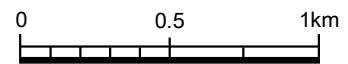
⋯⋯ : 計画地

- - - : 行政界

↔ : 資材運搬等の車両の走行経路



1 : 25,000



この地図は、国土地理院発行の2万5千分の1地形図（越谷・流山）を使用したものである。

#### 4. 工事中における環境保全対策

工事にあたっては以下の環境保全対策を施し、周辺環境への影響を低減していく。

##### (1) 大気質

###### ① 建設機械の稼働に伴う大気質への影響

- ・ 建設機械については、排出ガス対策型の機種の使用に努める。
- ・ 建設機械のアイドリングストップを徹底する。
- ・ 計画的かつ効率的な工事計画を検討し、建設機械の集中稼働を避ける。
- ・ 建設機械の整備、点検を徹底する。

###### ② 資材運搬などの車両の走行に伴う大気質への影響

- ・ 資材運搬などの車両は、最新排出ガス規制適合車の使用に努める。
- ・ 資材運搬などの車両による搬出入が一時的に集中しないよう、計画的かつ効率的な運行管理に努める。
- ・ 資材運搬などの車両の整備、点検を徹底する。
- ・ 資材運搬などの車両のアイドリングストップを徹底する。
- ・ ディーゼル車両については「埼玉県生活環境保全条例」に基づく排出ガス規制に適合した車両の使用を徹底する。

###### ③ 造成等の工事に伴う大気質への影響

- ・ 造成箇所、資材運搬などの車両の仮設道路には適宜散水を行い、粉塵の飛散防止を行う。
- ・ 計画地内の土砂などの運搬時には、必要に応じてシートで被覆する。
- ・ 工事区域出口に洗浄用ホースを設置する等、資材運搬の車両のタイヤに付着した土砂の払落しや場内清掃を徹底する。

##### (2) 騒音、振動

###### ① 建設機械の稼働に伴う騒音、振動の影響

- ・ 建設機械については、低騒音・低振動型の建設機械の使用に努める。
- ・ 建設機械のアイドリングストップを徹底する。
- ・ 計画的かつ効率的な工事計画を検討し、建設機械の集中稼働を避ける。
- ・ 建設機械の整備、点検を徹底する。
- ・ 住居等に近い箇所の工事では、必要に応じて仮囲いなどの防音対策を講じる。

###### ② 資材運搬などの車両の走行に伴う騒音、振動

- ・ 資材運搬などの車両による搬出入が一時的に集中しないよう、計画的かつ効率的な運行管理に努める。
- ・ 資材運搬などの車両の整備、点検を徹底する。
- ・ 資材運搬などの車両のアイドリングストップを徹底する。

##### (3) 水質

- ・ 濁水については、仮設水路にて仮沈砂池や仮調整池などに導き、濁水を一旦貯留し、土粒子を十分に沈殿させた後、上水を計画地外に放流する。
- ・ 必要に応じて土砂流出防止柵等を設置する。
- ・ 造成箇所は速やかに転圧などを施す。

(4) 地盤

- ・盛土工事については、土質の特性を十分に調査し、土質管理を徹底して盛土法面の安定を図る。

(5) 生物（動物・植物・生態系）

- ・工事中に発生する濁水の流出防止を行い、下流域の生物への影響を低減する。
- ・保全すべき動物・植物種については、必要に応じて移植等の環境保全措置を検討する。

(6) 廃棄物等

- ・工事中における廃棄物は、分別を徹底し、再資源化及び再利用等の促進を図るとともに、再利用できないものは専門業者に委託し、適切に処理する。

(7) 温室効果ガス等

- ・建設機械のアイドリングストップを徹底する。
- ・計画的かつ効率的な工事計画を検討し、建設機械の集中稼働を避ける。
- ・低燃費型建設機械や省エネ機構搭載型建設機械の使用に努める。

