

理 由 書

竜ヶ崎・牛久都市計画区域は、本県の南部に位置し、東京都心から50km圏内にあり、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に指定されている。本区域は、東京都心からの近接性等の地理的条件に加え、常磐自動車道や国道6号など広域的な交通体系の整備により、これまで人口や産業の集積が進んできたところである。

本区域においては、昭和45年11月に区域区分を定め、これまでに8回の定期見直しを行い、適切な市街化区域を確保してきたところである。

今回、市街化調整区域に編入する川崎町北部地区は、佐貫市街地地区に位置し、土地区画整理事業により整備された住宅地や、県道龍ヶ崎市停車場線に隣接する地区となっている。

本地区については、県道龍ヶ崎市停車場線の整備に伴い、従来の区域区分界となっていた用排水路（通称「江川」）の付替えにより、河道が市街化区域側へ移動されたため、区域区分界を見直す必要が生じている。

このようなことから、本都市計画区域の「整備、開発及び保全の方針」や都市計画基礎調査等を踏まえ、本案のとおり市街化区域を市街化調整区域に編入するものである。