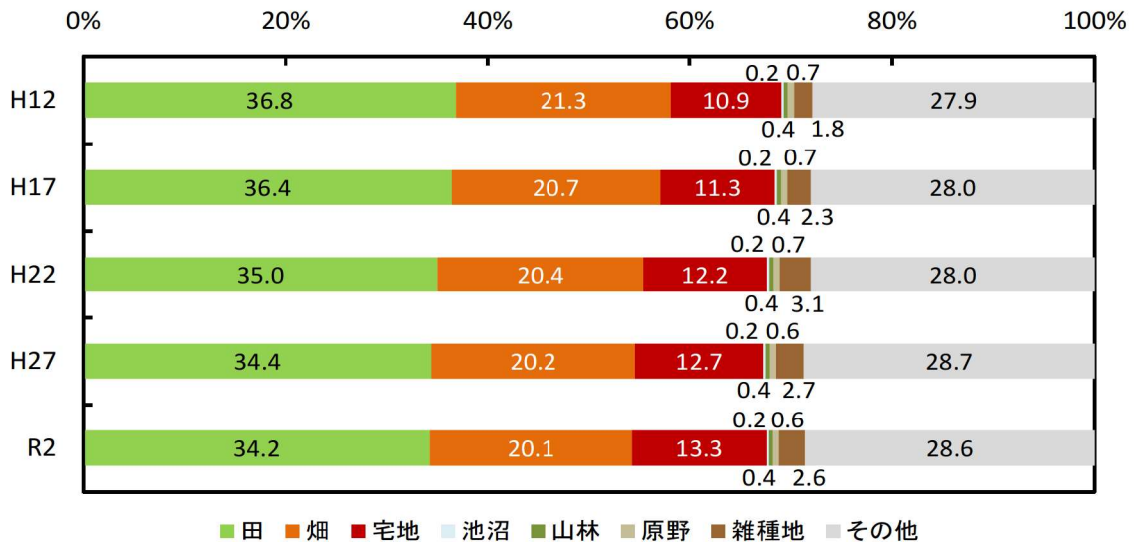


3 土地利用・市街地整備

(1) 土地利用

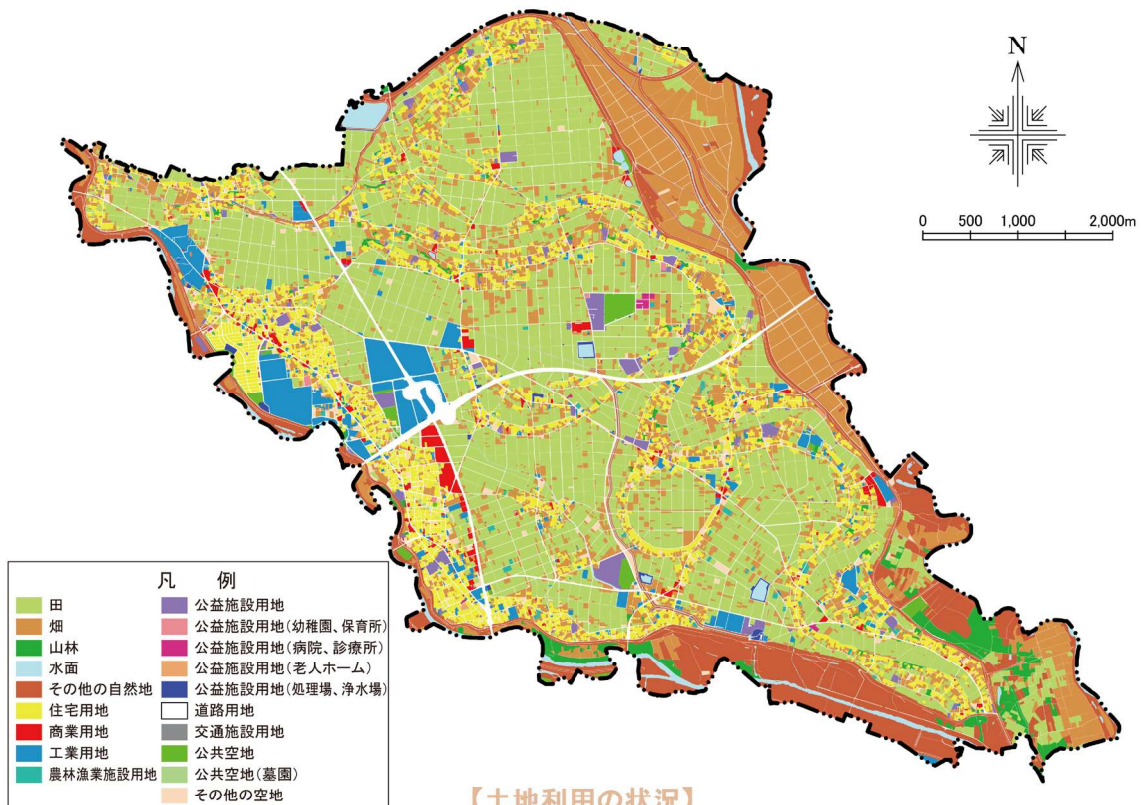
令和2年(2020年)の地目別土地面積は、農地(田1,425.5haおよび畑835.3haの合計)が2,260.8haとなり、全体の54.3%となっています。宅地は554.9haとなり、平成12年(2000年)よりも2.4ポイント増加しています。

土地利用の分布をみると、川島インターチェンジ南側及び旧国道254号沿道に商業用地が並んでいます。また、国道254号より東側では、田が大部分を占めているものの、道路沿道に住宅用地が集まり、集落を形成しています。



【地目別土地利用面積の割合】

資料: 埼玉県統計年鑑



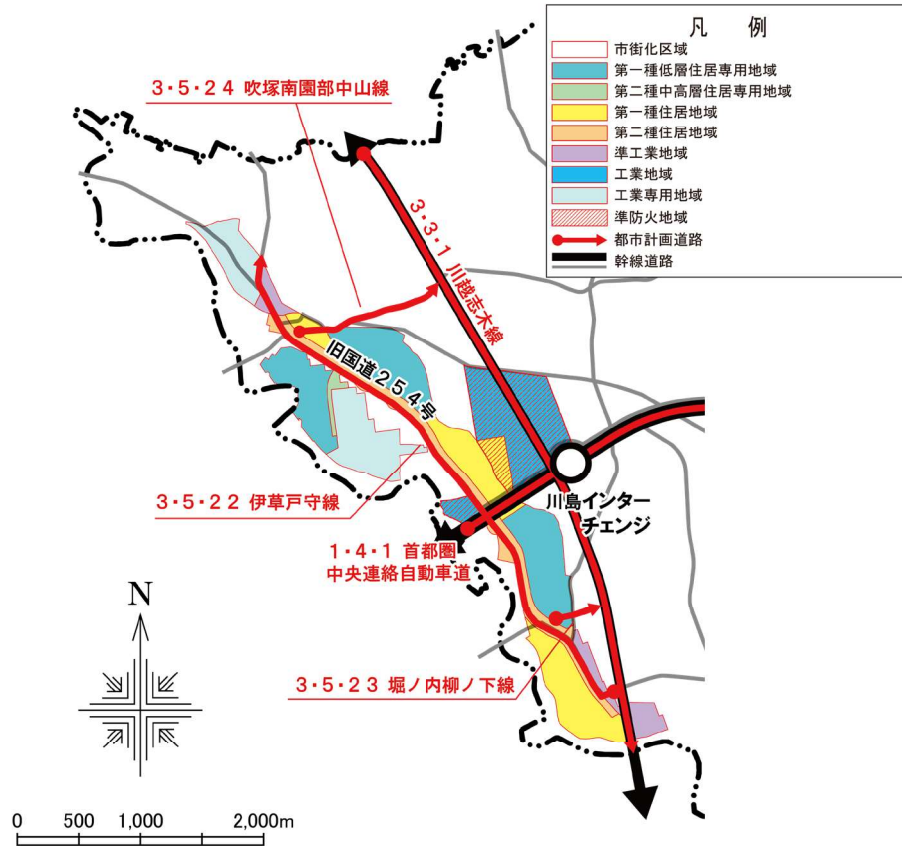
【土地利用の状況】

資料: 令和2年都市計画基礎調査(川島町)

(2)用途地域・準防火地域

本町の面積割合は、市街化区域が7.6%、市街化調整区域*が92.4%となっています。用途地域面積は、住居系用途地域が189.2ha（59.9%）、工業系用途地域が126.3ha（40.1%）となっています。本町には商業系用途地域はありません。

準防火地域は、工業地域を中心に65.6ha指定されています。



【用途地域の指定状況】

資料：国土数値情報ダウンロードサービス

【用途地域の指定状況一覧(令和3年4月1日現在)】

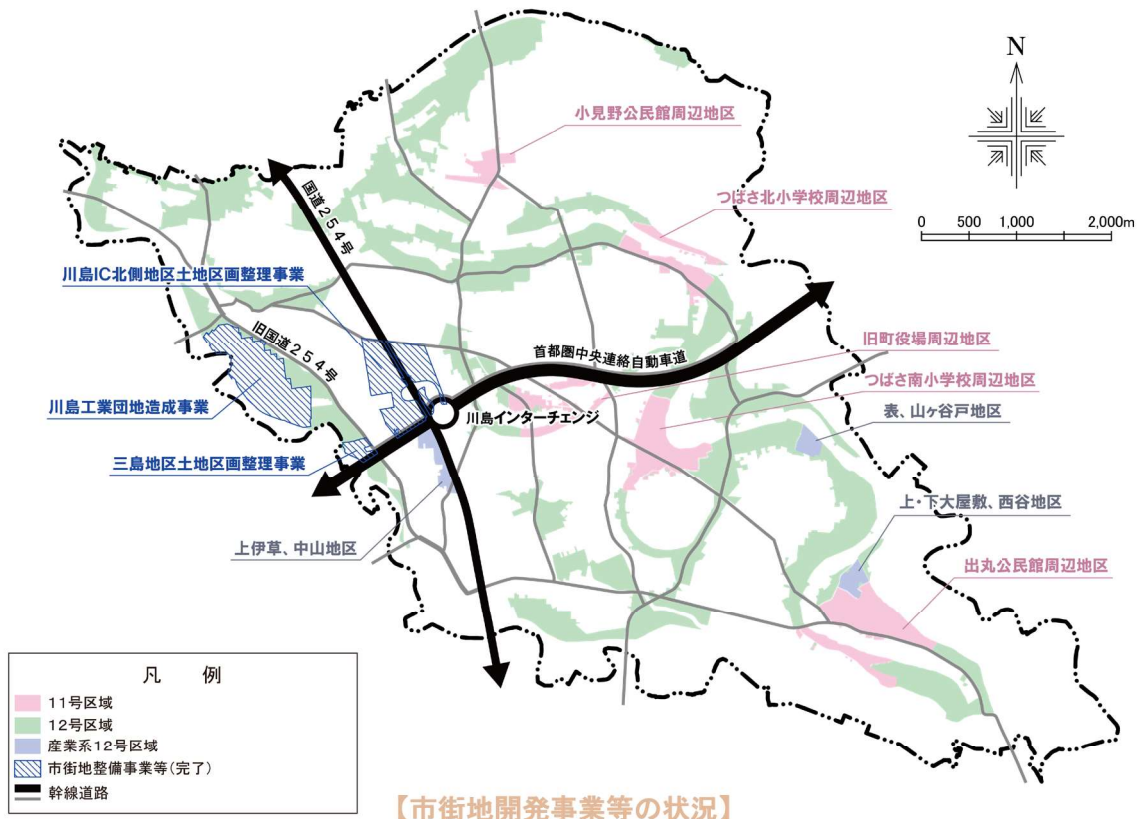
区分	面積	区域区分面積割合	用途地域面積割合	備考
総数	4,163.0ha	100.0%	—	—
市街化区域	315.5ha	7.6%	100.0%	—
第一種低層住居専用地域	89.3ha	—	28.3%	住居系用途地域 合計 189.2ha 59.9%
第二種中高層住居専用地域	3.2ha		1.0%	
第一種住居地域	62.9ha		19.9%	
第二種住居地域	33.8ha		10.7%	工業系用途地域 合計 126.3ha 40.1%
準工業地域	19.1ha		6.1%	
工業地域	58.8ha		18.6%	
工業専用地域	48.4ha		15.4%	
市街化調整区域	3,847.5ha	92.4%	—	—

資料：まち整備課

(3)市街地開発事業*等

大規模な計画開発としては、川島工業団地造成事業約55.2haが昭和57年（1982年）に、川島インターチェンジ北側地区土地区画整理事業約47.0haが平成21年（2009年）に、三島地区土地区画整理事業約5.2haが平成30年（2018年）に完了しました。

市街化調整区域には、分譲住宅や長屋（アパート）の立地を許容する都市計画法第34条第11号区域や、分家住宅*の立地を許容する都市計画法第34条第12号区域を指定しています。また、都市計画法第34条第12号区域には、工業施設（製造業）や商業施設の立地を許容している地区もあります。



【市街地開発事業等の状況】

資料:まち整備課

【市街地開発事業等の状況一覧】

事業名	施行者種別	施行年		計	区域面積		計画人口
		開始	完了		市街化区域	市街化調整区域	
1 川島工業団地造成事業	行政施行 (埼玉県企業局)	S49	S57	55.2ha	55.2ha	0.0ha	3,000人
2 川島IC北側地区土地区画整理事業	個人施行	H19	H21	47.0ha	47.0ha	0.0ha	5人
3 三島地区土地区画整理事業	個人施行	H27	H30	5.2ha	5.2ha	0.0ha	52人

資料:令和2年都市計画基礎調査

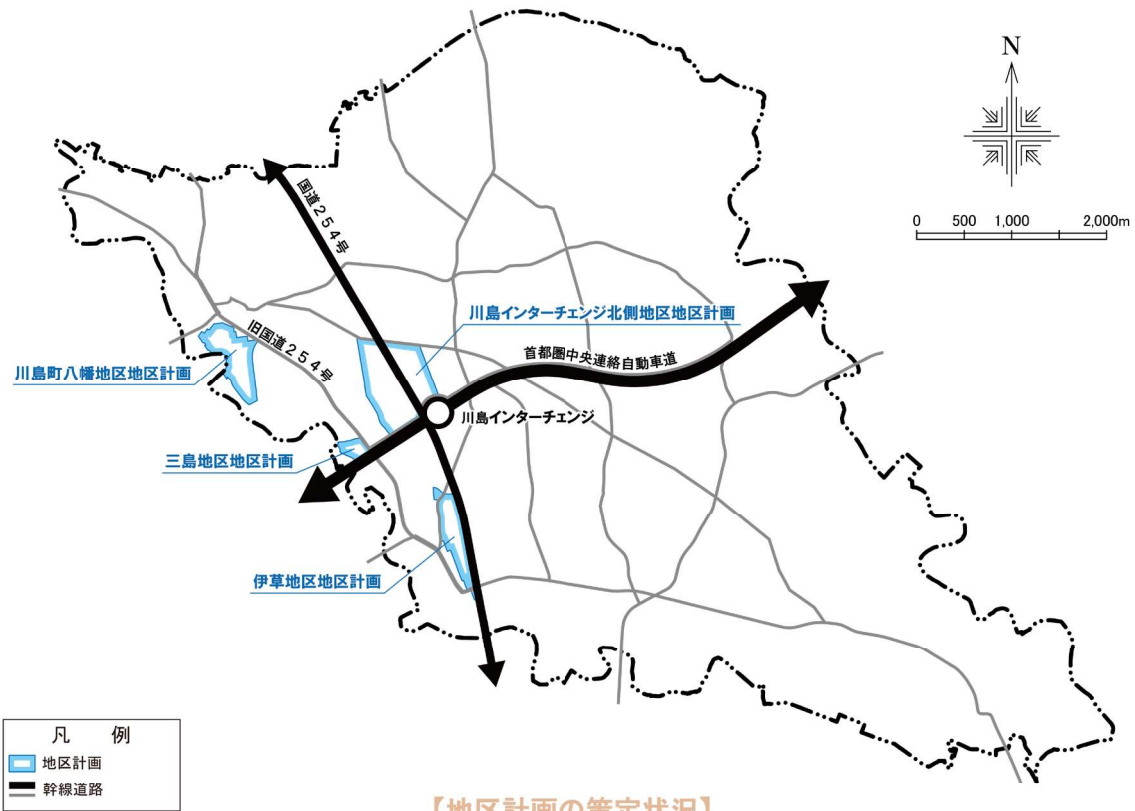
【都市計画法第34条第11号および第12号区域の指定状況一覧】

11号区域		面積	12号区域		面積
1	旧町役場周辺地区	約19.7ha	1	集落部	約798ha
2	つばさ南小学校周辺地区	約33.7ha	産業系12号区域		面積
3	出丸公民館周辺地区	約46.5ha	1	上・下大屋敷、西谷地区	約6.5ha
4	つばさ北小学校周辺地区	約14.4ha	2	表、山ヶ谷戸地区	約5.5ha
5	小見野公民館周辺地区	約12.6ha	3	上伊草、中山地区	約10.7ha

資料:まち整備課

(4) 地区計画

地区計画は、八幡地区約27.5haおよび伊草地区約22.5haの住居系が2地区、川島インターチェンジ北側地区約59.5haおよび三島地区約6.1haの工業系が2地区の合計4地区を策定しています。



【地区計画の策定状況】

資料: まち整備課

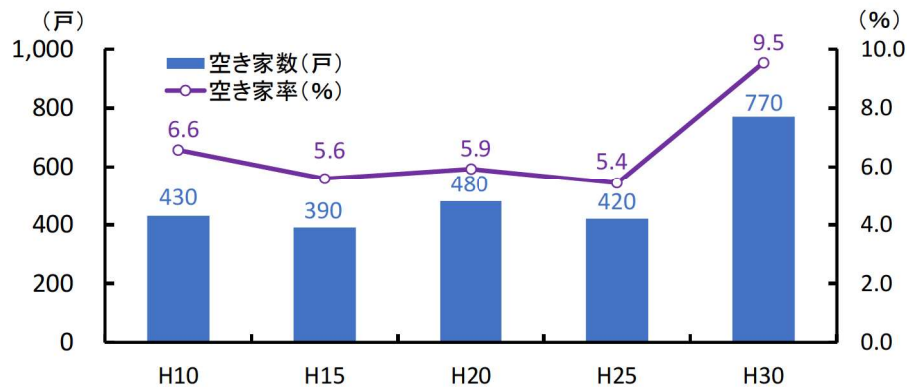
【地区計画の策定状況一覧】

地区名	告示年月日	位置	面積	地区計画の目標
1 川島町 八幡地区 (市街化区域)	平成12年 4月17日	八幡1丁目から 5丁目の全部	約27.5ha	現在の良好な住環境の維持・保身を図り、安全で快適なまちづくりを行う。
2 川島インターチェンジ北側地区 (市街化区域)	平成20年 12月17日	中山及び 上伊草各地内	約59.5ha	インターチェンジ周辺という交通の利便性を生かしつつ、土地区画整理事業の事業効果の維持と増進を図るとともに、産業拠点にふさわしい工業団地、物流拠点の形成、周辺の農地等と調和する田園産業都市の形成を図る。
3 三島地区 (市街化区域)	平成27年 3月27日	上伊草地内	約6.1ha	工場跡地活用による町内の高まる産業系開発の受け皿を確保し、秩序ある土地利用を誘導するとともに、土地区画整理事業による事業効果の維持・増進を図り、周辺環境と調和する市街地の形成を図る。
4 伊草地区 (市街化調整区域)	令和2年 4月1日	伊草及び 上伊草、下伊草 地内の一部	約22.5ha	都市的土地利用をコントロールし、秩序ある土地利用の実現を図り、農地と調和した地域住民の生活環境の保全を図る。

資料: まち整備課

(5) 空き家数・空き家率

本町における平成30年（2018年）の空き家数・空き家率は、770戸・9.5%となり、空き家数・空き家率ともに増加傾向にあります。特に平成25年（2013年）から平成30年（2018年）にかけて、空き家率が4.1ポイント増加しています。



【空き家数・空き家率の推移】

資料：住宅・土地統計調査

※空き家率＝空き家数/総住宅数×100

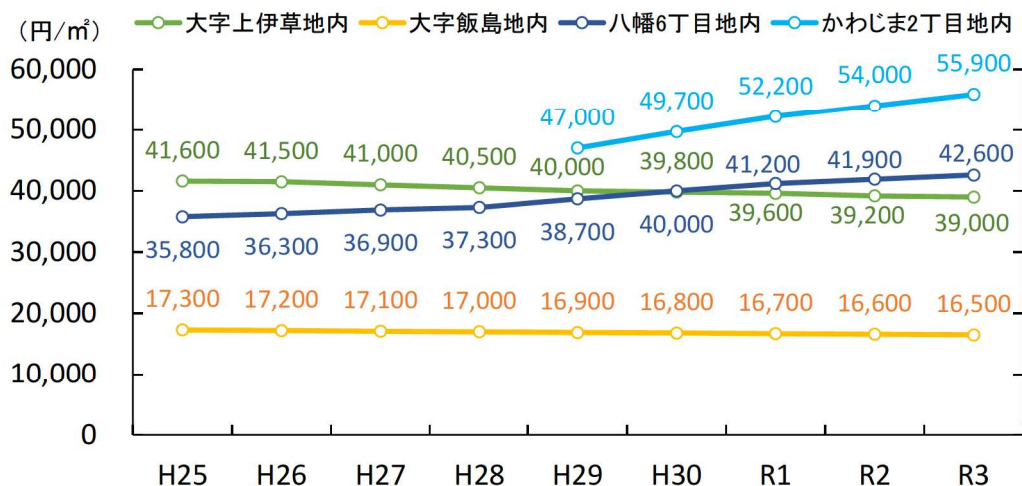
(6) 地価動向

八幡6丁目地内、かわじま2丁目地内の工業地の地価は上昇傾向にあり、特にかわじま2丁目地内では平成29年から令和3年にかけて8,900円/㎡と、他の基準地と比較して高い上昇幅となっています。

一方で、住宅市街地である大字上伊草地内や市街化調整区域である大字飯島地内などの住宅地では、わずかながら下落傾向にあります。

【基準地の情報】

基準地	利用現況	区域区分（用途地域）
1 大字上伊草地内	住宅	市街化区域（第一種低層住居専用地域）
2 大字飯島地内	住宅	市街化調整区域
3 八幡6丁目地内	工場	市街化区域（工業専用地域）
4 かわじま2丁目地内	事務所・倉庫	市街化区域（工業地域）



【地価の推移】

資料：都道府県地価調査

4 道路・交通体系

(1) 道路網

本町は、国道2路線、県道8路線が通過して骨格を形成しています。

高規格幹線道路である圏央道の利用については、本町内に川島インターチェンジがあり、広域交通の利便性が高くなっています。

令和3年（2021年）3月現在の都市計画道路の整備状況は、約64%となっています。

また、圏央道や国道254号をはじめとする広域幹線道路が「緊急輸送道路*」の指定を受けています。

【都市計画道路の状況一覧(令和元年9月現在)】

番号	路線名	路線総延長	計画幅員	車線数	整備率
1・4・1	首都圏中央連絡自動車道	5,500m	20.5m	4車線	100%
3・3・1	川越志木線	5,440m	23.5m	4車線	100%
3・5・2 2	伊草戸守線	4,830m	15.0m	2車線	2.7%
3・5・2 3	堀ノ内柳ノ下線	540m	12.0m	2車線	0%
3・5・2 4	吹塚南園部中山線	1,360m	12.0m	—	11.8%

資料：まち整備課



【道路網の状況】

資料：まち整備課