

都市計画法第34条第11号
区域指定導入方針（上伊草天神地区）

川島町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第3条第1項の区域

令和7年1月

川島町

1 川島町の概要

（1）川島町の位置

当町は、埼玉県のほぼ中央に位置し、都心から45km圏内にある。北は都幾川・市野川を境として東松山市・吉見町に、東は荒川を境として北本市、桶川市及び上尾市に、南は入間川を境として川越市に、西は越辺川を境として坂戸市に接しており、町の四方を川に囲まれている。東西約11km、南北約8km、総面積約41.63km²の町である。

広域幹線道路として、町の西側を南北方向に国道254号が縦断しており、東西方向に首都圏中央連絡自動車道（以下、「圏央道」という。）が横断しており、国道254号と圏央道が交差する箇所に圏央道川島インターチェンジ（以下、「川島インター」という。）が設置されている。

（2）川島町の沿革

昭和29年、中山、伊草、三保谷、出丸、八ツ保、小見野の6村が合併して現在の川島町の前身である川島村が誕生し、昭和47年に町制を施行し、現在に至っている。

本町では平成20年3月に川島インターが供用開始されてから、その立地の優位性を活かして、産業基盤整備と企業誘致が進められ、産業拠点として大規模な開発が進められてきた。

2 まちづくりの課題、まちづくりの方針（上伊草天神地区）

（1）まちづくりの課題

上伊草天神地区については、市街化区域、都市計画法第34条第12号区域（商業系）及び圏央道（都市計画道路）に接し、周囲は既に都市的土地利用がされており、インターチェンジからのアクセスも良好な土地でありながら、農業振興地域農用地区域であったため、土地利用できない状況が続いていた。

交流人口の増加による地域経済の活性化を図るため、この地域の土地利用転換を進めることが課題である。

（2）まちづくりの方針

当町では、“水と緑”豊かな田園環境という特性を生かし、豊かな自然環境を引き継ぎ、人や自然、文化、産業がそれぞれ調和するまちづくりを進めている。

西部地域（北地域・南地域）の市街化区域に隣接する市街化調整区域のうち、川島インター周辺地域については広域交通の利便性を有効に活かしつつ、計画的に都市的土地利用への転換を進めている。

また、それ以外の地域については無秩序な開発を防止するため、適切な開発指導により秩序を保った土地利用を進めている。

3 区域指定の方針（上伊草天神地区）

（1）都市計画法第34条第11号区域指定の目的

上伊草天神地区の土地利用を進めるため、都市計画法第34条第11号区域の指定を行い、交流人口の増加による地域産業の活力の維持向上や、雇用の創出など地域経済の活性化を図ることを目的とする。

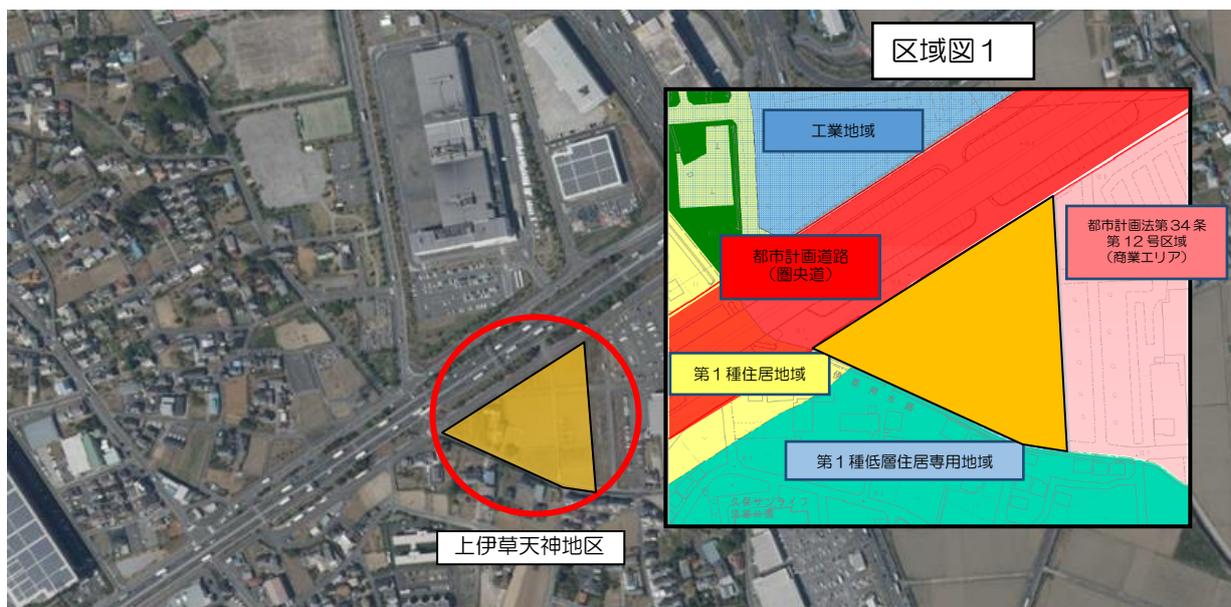
（2）都市計画法第34条第11号制度を選択した理由

上伊草天神地区は市街化調整区域に位置するが、すでに周辺が都市的土地利用されており、新たな公共投資による都市基盤整備の必要がないことなど一定の基準を満たしている土地であり、用途制限を緩和することができる本制度の活用が最も有効であると考えられる。

（3）区域指定の範囲

対象とする区域は、「川島町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（以下、「町条例」という）第3条第1項」に係る指定運用方針（上伊草天神地区）の区域指定基準（1）に掲げるものに該当する区域とする。（区域図1参照）

なお、町条例第5条第1項第1号の区域については、重複して指定しないこととする。



（4）区域指定基準

町条例第3条第1項に係る指定運用方針に基づき、区域指定を行う。

（5）最低敷地面積

町条例第2条で規定されている「300㎡」とする。

（6）予定建築物の用途

建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項第8号「診療所」、（は）項第5号「店舗、飲食店（床面積500㎡以内）及び（に）項第4号「ホテル又は旅館（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に定義されるホテル又は旅館は除く）」に掲げる建築物とする。

ただし、区域指定の際に現に適用されている、都市計画法に基づく開発行為許可等の基準に合致する建築物等の建築については、この限りではない。

(7) 上位・関連計画との整合

I 第6次川島町総合振興計画

第2章 基本構想

5) 土地利用構想

③インター周辺（重点）開発地域

計画的に都市的土地利用を図ります。

第3章 前期基本計画

2) 前期基本計画の体系（施策大綱）

基本理念 ここが好き、やっぱり好き

戦略目標 「まもる 未来に続く安全・安心な暮らしをまもる」

重要施策 ①災害に備える環境整備

「つくる 未来へ輝く稼ぐ地域をつくる」

重要施策 ①川島インターチェンジ周辺整備の推進

II 町の都市計画に関する基本的な方針（川島町都市計画マスタープラン）

第3章 まちづくりの課題

(1) 土地利用・市街地整備

市街地と農地・集落地からなる土地利用の大枠の維持

本町は、市街地がコンパクトにまとまっており、住宅市街地・産業地と農地・集落地に大きく二分された土地利用がされています。相互が共存した暮らしやすい町となっており、本町のまちづくりにおいては、今後もこの特性を生かしていくことが必要であると考えられます。

第4章 都市の将来像

3 将来都市構造

(前略)

新市街地ゾーン

(前略)

都市的土地利用を図ることで、町の活力を高めていく活気とにぎわいのある区域の形成を目指します。

第5章 まちづくりの基本方針

1 土地利用と市街地整備の方針

④ インター周辺（重点）開発地域

広域交通の利便性が高い川島インターチェンジ周辺では、計画的な都市的土地利用への転換を図り、引き続き企業立地の推進に努めます。

(8) 指定スケジュールは、下記のとおりです。

順序	内容
①	・都市計画法第34条第11号区域指定運用方針（上伊草天神地区）（案）の策定 ・「川島町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第3条第1項」に係る指定運用方針（上伊草天神地区）（案）の策定
②	町民コメント募集
③	都市計画審議会
④	告示
⑤	施行

4 上伊草天神地区指定の検討

(1) 指定予定区域の既存状況及び集落の状況

① 地区の概要

本区域は、川島インターの南西部にあり、市街化区域、都市計画法第34条第12号区域（商業系）及び圏央道に接した地域を形成しており、周囲は既に都市的土地利用がされている。また、交通の要衝であるインターチェンジからのアクセスも良く、交流人口増加による地域経済の活性化を図るうえで適地となる区域である。

② 社会条件

本区域内に存する農地では、高齢の営農者が多く後継者が不足していることが問題になっている。

③ 建築物等の状況

区域面積は約1.5haであり、区域内に1件既存住宅がある

(2) 指定区域の関係

「川島町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第3条第1項」に係る指定運用方針（上伊草天神地区）の区域指定基準（1）に該当する区域である。

(3) 都市基盤の整備状況

① 道路

本区域は、周辺に町道3504号線（幅員11.2m～12.4m：圏央道側道）、区域内に町道3527号線（幅員5.0m）、町道3526号線（幅員5.6m）が配置され道路網が整備されている。

② 排水

本区域の排水路は、南側に飯島3号雨水幹線（BOXカルバート2100×2100）が整備されており、この水路は一級河川安藤川を經由して入間川へ排水している。

③ 上水

本区域は、上水道の給水区域である。

④ 下水

本区域は、下水道全体計画区域（事業計画区域外）である。

(4) 除外すべき土地等の状況

① 優良な集団農地との健全な調和

本区域には、農業振興地域農用地区域や甲種・一種農地の優良な集団農地は含めない。

② 災害防止

政令第29条の9各号に指定されている区域。ただし、川島町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則第3条で定める区域を除く。

③ 自然環境形成

本区域内には、自然公園特別地域、自然環境保全地域等、緑地保全地区、鳥獣保護特別地区等、保安林・保安施設地区等に指定されている区域はない。

④ その他

本区域内には、都市計画決定された道路や施設、並びに原則1ha以上の農地及び森林等は含めていない。