

理 由 書

本理由書は、都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第17条第1項の規定に基づき、川越都市計画土地区画整理事業の変更についての理由を示したものです。

1 施行地区の位置、現状及び課題

本地区は都心から約45km圏にあり、JR高崎線桶川駅から約9kmに位置し、また、首都圏中央連絡自動車道の川島インターチェンジに隣接しており、交通利便性に優れている地区です。

交通利便性の優位性から、散発的かつ無秩序な開発等の都市的土地利用の進行が危惧され、今後も開発圧力が高まることが見込まれます。

2 事業の目的及び必要性

本地区は現況ほぼ平坦な農地であり、農業的土地利用がなされている地区です。

散発的かつ無秩序な開発等を未然に防ぐため、一体的かつ計画的に宅地、公園、調整池などを整備し、広域交通の利便性が高い地域としての優位性を生かした工業・流通系施設の形成を図るため、土地区画整理事業区域約28.9haを都市計画決定するものです。

3 施行地区の上位計画における位置づけ

(1) 川越都市計画区域、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

3 地域毎の市街地像

(1) 拠点周辺の市街地

《産業拠点》

川島インターチェンジ周辺、川越工業団地、川越狭山工業団地、富士見工業団地、的場工業団地、川島工業団地、原宿団地、上鹿山地区、戸守地区、旭ヶ丘松の台地区は、産業を集積する拠点を形成する。

・第3 主な都市計画決定の方針

1 土地利用に関する主要な都市計画の決定方針

(1) 主要用途の配置の方針

《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の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の増進を図る地域等に配置する。

(2) 第6次川島町総合振興計画

・基本構想

5) 土地利用構想

③ インター周辺（重点）開発地域

首都圏中央連絡自動車道川島インターチェンジ南側地区を重点的に整備し、その他の地区については、計画的に都市的土地利用を図ります。

・基本計画

戦略目標3 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

圏央道川島インターチェンジを有する立地優位性を活かし、地域経済の活性化と雇用創出の核となる産業集積の基盤として、川島インターチェンジ南側地区の整備・拡充を推進します。また、企業誘致を積極的に推進するとともに、関係自治体との連携を図り、地域産業全体の強化につなげます。

主な施策1 魅力ある土地利用

無秩序な開発を抑制し、住宅地、商業地、工業地、公園、緑地など計画的に土地利用を行い、魅力あるまちづくりを進めるとともに、川島インターチェンジ周辺についても、効果的な土地利用を図ります。

(3) 川島町都市計画マスタープラン

・第4章 都市の将来像

3 将来都市構造

《拠点》

川島インターチェンジ周辺産業拠点

川島インターチェンジの周辺を「川島インターチェンジ周辺産業拠点」に位置づけます。土地区画整理事業が完了している北側区域のほか、南側区域における産業系開発を推進し、町の活力を向上させるための中心拠点とすることを目指します。

・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

(2) 土地利用区分別の施策推進の方向

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。特に、川島インターチェンジ周辺重点開発地域である川島インターチェンジ南側地区について、産業系の土地利用を推進します。また、土地利用転換の際には、地区計画制度などの活用を検討し、秩序ある都市的土地利用を推進します。

なお、国道254号沿いの地域は、優良農地（農業振興地域内の農用地区域）も広がっていることから、都市と農業が調和したまちづくりに努めます。

4 関連する都市計画の決定状況

本地区の土地地区画整理事業の決定とあわせ、以下の都市計画を変更する予定です。

- ・ 区域区分（埼玉県決定）
- ・ 用途地域（川島町決定）
- ・ 防火地域及び準防火地域（川島町決定）
- ・ 都市計画道路（埼玉県決定）
- ・ 下水道（川島町決定）
- ・ 地区計画（川島町決定）