

# 都市計画法第34条第11号 区域指定導入方針（案）

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2年 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41.63km<sup>2</sup>の町である。

広域幹線系道路として、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。合併当時は17,963人であった人口は町制施行時に15,240人と推移し、平成12年の23,732人をピークとして減少傾向であり、平成31年4月1日における人口は、20,189人である。

## 2 まちづくりの課題、まちづくりの方針

### (1) 現在のまちづくりの課題

当町は、南北に縦断する国道254号により、西部地域と東部地域に区分される。

西部地域は、市街化区域と市街化調整区域からなり、市街化区域は住宅団地や工業団地の整備により、都市的土地利用が進んでいる。また市街化調整区域も既存の集落が市街化区域に隣接していることから、主要な幹線道路沿線を中心に都市的土地利用が進んでいる。

しかし西部地域の市街化区域では、接続道路の幅員が狭い土地や、耕作を行っている農地が多数存在し、まとまった宅地開発ができない課題がある。

また、近接する市街化調整区域では、住宅を建築するための条件が限定されており、住宅需要増加の受け皿として機能を持たないため、建築条件の緩和による都市的土地利用の拡大が課題である。

東部地域は主に市街化調整区域からなり、全体として肥沃な土地を利用した稲作を中心に農村的土地利用が行われている。また主要な幹線道路沿線を中心として既存の集落を形成しており、一部では先端産業分野の企業や沿道サービス業の進出も見られ

る。

しかし東部地域は人口の減少に伴い農業後継者も減少しており、耕作放棄地や資材置き場等の土地利用も見られることから、人口流入によって就農者を増やす為の有効な土地利用が課題である。

更に小学校の統廃合により、地域コミュニティの核となる施設である小学校のない地区もみられることから、人口流出の防止と地域コミュニティの活力維持が重要な課題である。

## (2) まちづくりの基本的な考え方

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。

東部地域の市街化調整区域は、緑豊かな田園環境との共生や優良農地の保全を図るとともに、既存の集落内においては農業的土地利用と調和した良好な住環境の創造等により、住民の流出防止と定着を図るとともに、新規住民の流入による地域コミュニティの活力を維持していくことが必要である。

## 3 区域指定の方針

### (1) 都市計画法第34条第11号区域指定の目的

当町の人口は、平成12年の23,732人をピークとして減少傾向にあり、平成31年4月1日における人口は20,189人となっている。併せて高齢化も進行しており、平成12年に15.7%であった高齢化率が、平成31年には32.99%と県全体平均の25.9%を上回る状況となっている。これら人口減少及び高齢化の進行により、地域の活力が低下しており、活気に満ちた魅力あるまちづくりが困難な状況になりつつある。

そこで、市街化調整区域においても、住環境の一層の充実等により人口流出の防止を図るとともに自然や農村環境との調和や優良農地等への影響に配慮しつつ、新住宅の立地を許容することで、新規住民の流入による地域コミュニティの活力維持を図っていくものである。

### (2) 11号制度を選択した理由

当町では、平成12年頃をピークとして人口減少と高齢化が進行しており、地域の活力が低下しつつある。

そのため、原則として開発行為を制限されている市街化調整区域ではあるが、その

性格を損なわず、新たな公共投資による都市基盤整備を必要とせず、緩やかなテンポでのコミュニティの活力維持、魅力あるまちづくりが図れる「11号」制度の活用が最も有効であると考えます。

(3) 区域指定範囲

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5条第1項第2号アに基づく「既存の集落」のうち、その全部又は一部が市街化区域（工業地域及び工業専用地域を除く。）から1,000m以内の距離に存するもの又は、旧町役場、現に存する公民館（町が設置するものに限る。）又は小学校（町が設置するものに限る。）からの距離が概ね500m以内の区域であるものとする。

また、町条例第5条第1項第1号の区域については、市街化調整区域にふさわしい良好な住環境の形成を阻害する可能性があるため、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（令和2年 月 日）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

第2種低層住居専用地域に建築できる建築物とする。

(7) 上位・関連計画との整合

**①第5次川島町総合振興計画**

**第2部 基本構想**

**第3章 土地利用構想**

**第1節 土地利用の考え方**

本町は、地味肥よくな土地を利用した水田農業を中心に発展してきたまちであり、また、四方を川に囲まれ、自然環境に恵まれたまちです。そのため、田園環境を基本としたまちづくりを継承していきます。

土地利用の転換、主として農村的土地利用から都市的土地利用への転換は、田園環境との調和を図りながら行うものとし、水と緑を基調としたまちづくりを推進します。

川島インターチェンジ周辺については、都市的土地利用に向けて秩序ある土地利用への転換を図ります。

また、既存の市街地や農村集落などにおいては、地区計画の指定などにより、きめの細かいまちづくりを推進します。

開発行為については、この土地利用構想を基本とするとともに、新たな観点に立って農業振興地域整備計画を策定し、さらに地域が自主的に策定するまちづくり計画と調和のとれた土地利用へと誘導を図ります。

## **第2節 土地利用方針**

農村的土地利用

### **⑦田園居住系地域**

市街化調整区域の農村集落については、良好な景観を維持しているため、農家住宅と集落の一体的な環境の保全を図ります。また、周辺環境との調和を図った宅地化を促進します。

そのため、環境を保全しながら生活環境整備を推進するとともに、屋敷林など緑の保全のため、ガイドラインなどを検討します。また、都市計画法などに定める制度を活用し既存集落地域の活性化を図ります。

## **第3部 後期基本計画**

### **第3章 自然と調和を保ち快適に定住できるまちづくり<都市基盤・土地利用>**

#### **第1節 秩序ある土地利用**

本町では、開発などによる農地から他の用途へ転用がある場合には、総合振興計画、都市計画マスタープランや農業振興地域整備計画などの関連計画に基づき、計画的な土地利用が求められています。

快適な住宅街を形成するため、町民参加による地区計画などの導入を図るとともに、定住の受け入れを見据えた宅地を整備する必要があります。さらに、市街化調整区域においては地域コミュニティ維持のため、住宅の計画的な整備が必要です。

#### **第3節 住宅・住環境の整備**

町開発指導要綱や県の関係機関と協議を行い、地区に応じた最低敷地面積を設定するなど地域特性に応じた住宅の質の確保を図っています。今後も地域にふさわしい住宅モデルの整備促進を図るため、県と連携を図りながら住宅の整備と良好な住環境の形成に努める必要があります。

定住促進やいつまでも住み続けられる環境を形成するため、環境保護、高齢化や災害に強いまちづくりなどのニーズに応じた住宅整備を進めることが必要です。より質の高い住環境を形成するため、道路などのインフラ整備やまちの自然環境を活かした水と緑あふれる環境をつくるとともに、バリアフリー、省エネルギー、耐震対策など、これからの時代に即した住宅の整備を促進する必要があります。

近隣へ転出した町民を呼び戻すとともに、若者や子育て世代の町内定住への新しい流れをつくりだすため、質の高い住環境の確保を進め、地域活性化と定住促進を図ることが必要です。

## ②川越都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

### 第3 主要な都市計画の決定の方針

#### 1 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

(5) その他の土地利用の方針

#### ④ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

(前略)

市街化調整区域内の既存集落や既に都市的土地利用が図られている地区、無秩序な開発により不良な街区の環境が形成されるおそれがある地区、都市機能の維持又は増進に著しく寄与する事業が行われる地区においては、居住環境等の維持、改善などを図るため、必要に応じて、地区計画制度の活用に努める。

## ③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1章 まちの現状と課題

##### 3 まちづくりの課題

#### (1) 土地利用

(前略)

市街化調整区域の土地利用では、川島インターチェンジ周辺の土地を新市街地として有効活用することが求められており、無秩序な開発や景観を損なう乱開発が行われないよう、計画的な土地利用を推進する必要があります。

(中略)

また、本町では人口が徐々に減少しており、深刻な問題となっていることから、地域コミュニティを維持するために、住民の定住促進を図り、計画的に住宅地の整備を進める必要があります。

(後略)

#### 第2章 全体構想

##### 2 将来のまちの構造

#### (2) まちの構造

##### ② ゾーン

(前略)

#### 田園ゾーン (むらののどかさ)

農業集落や農用地などによって構成される農村地域を、のどかさのある田園ゾーンとして保全・整備を図ります。

農村集落については、屋敷林や生け垣などによって良好な環境を形成していることから、それらの保全を図るとともに、生活環境整備、新たな宅地供給などの施策を推進し、ゆとりとのどかさの中で暮らす居住スタイルを実現する場としていきます。

### 3 土地利用方針

#### (2) 土地利用方針

##### ⑦ 田園居住系地域

市街化調整区域の農村集落については、良好な景観を維持しているため、農家住宅と集落の一体的な環境の保全を図ります。また、周辺環境との調和を図った宅地化を促進します。

そのため、環境を保全しながら生活環境整備を推進するとともに、屋敷林など緑の保全のため、ガイドラインなどを検討します。また、都市計画法などに定める制度を活用し既存集落地域の活性化を図ります。

(8)指定スケジュールは、下記のとおりです。

順序	内容
①	① 1 1 号区域指定運用方針 ② 1 1 号指定導入方針 ③ 1 1 号指定区域 (指定区域案の決定)
②	議会全員協議会で説明
③	指定区域説明会準備 町民コメント準備
④	指定区域地元説明会
⑤	関係各課協議
⑥	町民コメントの実施 (1 カ月程度)
⑦	町民コメントの対応
⑧	東松山農林振興センター調整
⑨	議会全員協議会で進捗の報告
⑩	議会全員協議会で進捗の報告
⑪	縦覧 ※期間は2週間 (法第17条に準じた縦覧)
⑫	都市計画審議会
⑬	告示 ※施行については、令和2年4月1日 告示内容を議会で説明
⑭	施行

#### 4 - I 旧町役場周辺地区指定の検討

##### (1) 指定予定区域の既存の集落の状況

###### ① 集落の概要

本区域は、川島町の中央部にあり、旧川島町役場周辺を中心とした既存の集落を形成している。

旧川島町役場は、町の中心に立地しており、昔より、川島町における地域コミュニティの中心である。

周囲を農地に囲まれていることから、周辺の集落とは分断されている。

###### ② 社会条件

本区域の存する三保谷地区は、平成8年以降継続的に人口が減少しており、平成8年の2,577人から、平成31年には1,913人となっており、23年間で約26%の人口が減少している。

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や耕作放棄地が問題になっている。

三保谷地区の人口推計表

年 月	人 口 数 (人)
平成 8年	2, 5 7 7
平成13年	2, 4 7 9
平成18年	2, 3 3 0
平成23年	2, 1 6 5
平成28年	1, 9 8 7
平成31年	1, 9 1 3

川島町の人口推計表

年 月	人 口 数 (人)
平成 8年	2 3, 6 4 4
平成13年	2 3, 5 7 5
平成18年	2 3, 0 3 5
平成23年	2 2, 1 4 1
平成28年	2 0, 8 0 1
平成31年	2 0, 1 8 9

###### ③ 建築物の状況

本区域は、既存の集落内であることから、戸建ての専用住宅及び、農家住宅が大半である。



## (2) 既存集落と指定区域の関係

運用方針「1 区域指定基準」(1) イの、旧町役場、現に存する公民館(町が設置するものに限る。)又は小学校(町が設置するものに限る。)からの距離が概ね500m以内の距離に存する区域に該当する。

## (3) 都市基盤の整備状況

### ① 道路

本区域は、区域の西部を県道平沼中老袋線が南北に走っており、区域内を町道1-23号線が走っている。

区域内の町道は、概ね幅員4m以上の道路網が整備されており、また、県道と繋がる町道は、5m以上の幅員を有しているなど、良好な道路網が整備されている。

### ② 排水

本区域の排水路は、中山第2用水路及び平沼用水路が整備されていることから、区域内で発生する排水を安藤川へ排出することが可能である。

### ③ 上水

本区域は、上水道の給水区域である。

## (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

本区域は、溢水・湛水区域、砂防指定区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域等に指定されている区域はない。

### 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。

#### 4 - II つばさ南小学校周辺地区指定の検討

##### (1) 指定予定区域の既存の集落の状況

###### ① 集落の概要

本区域は、川島町の中央部にあり、つばさ南小学校及び三保谷公民館を中心とした既存の集落を形成している。

三保谷公民館は、六村合併前の旧三保谷村役場跡地に立地しており、昔より、三保谷地区における地域コミュニティの中心である。

###### ② 社会条件

本区域の存する三保谷地区は、平成8年以降継続的に人口が減少しており、平成8年の2,577人から、平成31年には1,913人となっており、23年間で約26%の人口が減少している。

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や耕作放棄地が問題になっている。

平成29年度には、地域コミュニティ形成の核であった、三保谷小学校が閉校となり、新たに出丸小学校と統合され、つばさ南小学校が開校された。

三保谷地区の人口推計表

年 月	人 口 数 (人)
平成 8年	2, 5 7 7
平成13年	2, 4 7 9
平成18年	2, 3 3 0
平成23年	2, 1 6 5
平成28年	1, 9 8 7
平成31年	1, 9 1 3

川島町の人口推計表

年 月	人 口 数 (人)
平成 8年	23, 6 4 4
平成13年	23, 5 7 5
平成18年	23, 0 3 5
平成23年	22, 1 4 1
平成28年	20, 8 0 1
平成31年	20, 1 8 9

###### ③ 建築物の状況

本区域は、既存の集落内であることから、戸建ての専用住宅及び、農家住宅が大半である。

(2) 既存集落と指定区域の関係

運用方針「1 区域指定基準」(1) イの、旧町役場、現に存する公民館(町が設置するものに限る。)又は小学校(町が設置するものに限る。)からの距離が概ね500m以内の距離に存する区域に該当する。

(3) 都市基盤の整備状況

① 道路

本区域は、町道1-23号線が東西を結ぶように走り、区域の東側を県道川越栗橋線が、南北に走っており、川越駅と桶川駅を結ぶ路線バスが通行している。

区域内の町道は、概ね幅員4m以上の道路網が整備されており、また、県道と東西方向に交差する町道は、5m以上の幅員を有しているなど、良好な道路網が整備されている。

② 排水

本区域の排水路は、中山第2用水路と中堀用水路が東西に走っており、出丸幹線水路へ接続した後、入間川へ排出することが可能である。

③ 上水

本区域は、上水道の給水区域である。

(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

本区域は、溢水・湛水区域、砂防指定区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域等に指定されている区域はない。

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。

#### 4 - III 出丸公民館周辺地区指定の検討

##### (1) 指定予定区域の既存の集落の状況

###### ① 集落の概要

本区域は、川島町の南東部にあり、旧出丸小学校及び出丸公民館を中心とした既存の集落を形成している。

出丸公民館は、六村合併前の旧出丸村役場跡地に立地しており、昔より、出丸地区における地域コミュニティの中心である。

###### ② 社会条件

本区域の存する出丸地区は、平成8年以降継続的に人口が減少しており、平成8年の1,978人から、平成31年には1,453人となっており、23年間で約27%の人口が減少している。

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や耕作放棄地が問題になっている。

平成29年度には、地域コミュニティ形成の核であった、出丸小学校が閉校になった。

出丸地区の人口推計表

年 月	人 口 数 (人)
平成 8年	1, 9 7 8
平成13年	1, 8 9 6
平成18年	1, 8 3 0
平成23年	1, 7 1 9
平成28年	1, 5 3 2
平成31年	1, 4 5 3

川島町の人口推計表

年 月	人 口 数 (人)
平成 8年	2 3, 6 4 4
平成13年	2 3, 5 7 5
平成18年	2 3, 0 3 5
平成23年	2 2, 1 4 1
平成28年	2 0, 8 0 1
平成31年	2 0, 1 8 9

###### ③ 建築物の状況

本区域は、既存の集落内であることから、戸建ての専用住宅及び、農家住宅が大半である。

## (2) 既存集落と指定区域の関係

運用方針「1 区域指定基準」(1) イの、旧町役場、現に存する公民館(町が設置するものに限る。)又は小学校(町が設置するものに限る。)からの距離が概ね500m以内の距離に存する区域に該当する。

## (3) 都市基盤の整備状況

### ① 道路

本区域は、区域の南部を県道平沼中老袋線が東西に走っている。

区域内の町道は、概ね幅員4.5m以上の道路網が整備されており、また、県道と繋がる町道は、5m以上の幅員を有しているなど、良好な道路網が整備されている。

### ② 排水

本区域の排水路は、南北に赤城樋管に接続する赤城用水路、東西に横塚樋管に接続する出丸幹線水路が走っており、区域内で発生する排水を荒川及び入間川へ排出することが可能である。

### ③ 上水

本区域は、上水道の給水区域である。

## (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

本区域は、溢水・湛水区域、砂防指定区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域等に指定されている区域はない。

### 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。

#### 4-IV つばさ北小学校周辺地区指定の検討

##### (1) 指定予定区域の既存の集落の状況

###### ① 集落の概要

本区域は、川島町の北東部にあり、つばさ北小学校及び八ツ保公民館を中心とした既存の集落を形成している。

八ツ保公民館は、六村合併前の旧八ツ保村役場跡地に立地しており、昔より、八ツ保地区における地域コミュニティの中心である。

###### ② 社会条件

本区域の存する八ツ保地区は、平成8年以降継続的に人口が減少しており、平成8年の2,355人から、平成31年には2,025人となっており、23年間で約14%の人口が減少している。

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や耕作放棄地が問題になっている。

平成29年度には、地域コミュニティ形成の核であった、八ツ保小学校が閉校となり、新たに小見野小学校と統合され、つばさ北小学校が開校された。

八ツ保地区の人口推計表

年 月	人 口 数 (人)
平成 8年	2, 3 5 5
平成13年	2, 3 4 0
平成18年	2, 3 4 0
平成23年	2, 2 8 2
平成28年	2, 1 5 5
平成31年	2, 0 2 5

川島町の人口推計表

年 月	人 口 数 (人)
平成 8年	2 3, 6 4 4
平成13年	2 3, 5 7 5
平成18年	2 3, 0 3 5
平成23年	2 2, 1 4 1
平成28年	2 0, 8 0 1
平成31年	2 0, 1 8 9

###### ③ 建築物の状況

本区域は、既存の集落内であることから、戸建ての専用住宅及び、農家住宅が大半である。

## (2) 既存集落と指定区域の関係

運用方針「1 区域指定基準」(1)イの、旧町役場、現に存する公民館(町が設置するものに限る。)又は小学校(町が設置するものに限る。)からの距離が概ね500m以内の距離に存する区域に該当する。

## (3) 都市基盤の整備状況

### ① 道路

本区域は、区域の中央部を県道日高川島線が東西に走っている。

区域内の町道は、概ね幅員5m以上の道路網が整備されており、また、県道の北側の東西方向に走る町道は、5m以上の幅員を有しているなど、良好な道路網が整備されている。

### ② 排水

本区域の排水路は、区域北側を東西に大塚用水路が走り、区域南側を東西に中山第3用水路が走っており区域内で発生する排水を安藤川及び市野川へ排出することが可能である。

### ③ 上水

本区域は、上水道の給水区域である。

## (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

本区域は、溢水・湛水区域、砂防指定区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域等に指定されている区域はない。

### 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。

#### 4-V 小見野公民館周辺地区指定の検討

##### (1) 指定予定区域の既存の集落の状況

###### ① 集落の概要

本区域は、川島町の北部にあり、旧小見野小学校及び小見野公民館を中心とした既存の集落を形成している。

小見野公民館は、六村合併前の旧小見野村役場跡地に立地しており、昔より、小見野地区における地域コミュニティの中心である。

周囲を農地に囲まれていることから、周辺の集落とは分断されている。

###### ② 社会条件

本区域の存する小見野地区は、平成8年以降継続的に人口が減少しており、平成8年の2,455人から、平成31年には1,747人となっており、23間で約29%の人口が減少している。

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や耕作放棄地が問題になっている。

平成29年度には、地域コミュニティ形成の核であった、小見野小学校が閉校になった。

小見野地区の人口推計表

年 月	人 口 数 (人)
平成 8年	2,455
平成13年	2,402
平成18年	2,195
平成23年	2,043
平成28年	1,845
平成31年	1,747

川島町の人口推計表

年 月	人 口 数 (人)
平成 8年	23,644
平成13年	23,575
平成18年	23,035
平成23年	22,141
平成28年	20,801
平成31年	20,189



### ③ 建築物の状況

本区域は、既存の集落内であることから、戸建ての専用住宅及び、農家住宅が大半である。

## (2) 既存集落と指定区域の関係

運用方針「1 区域指定基準」(1)イの、旧町役場、現に存する公民館(町が設置するものに限る。)又は小学校(町が設置するものに限る。)からの距離が概ね500m以内の距離に存する区域に該当する。

## (3) 都市基盤の整備状況

### ① 道路

本区域は、区域の中央部を県道鴻巣川島線が南北に走っており、川越駅と鴻巣駅を結ぶ路線バスが通行している。

区域内の町道は、概ね幅員4m以上の道路網が整備されており、また、県道と東西方向に交差する町道は、5m以上の幅員を有しているなど、良好な道路網が整備されている。

### ② 排水

本区域の排水路は、鳥羽井沼まで接続する鳥羽井排水路が東西に走っており、この水路は鳥羽井沼を経由して市野川へ排水している。

また、区域内には鳥羽井排水路へ接続する谷中用水路が整備されていることから、区域内で発生する排水を排出することが可能である。

### ③ 上水

本区域は、上水道の給水区域である。

## (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

本区域は、溢水・湛水区域、砂防指定区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域等に指定されている区域はない。

### 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。