

○「土地利用」作成の考え方（第四次川越市総合計画【後期基本計画】からの変更点）

1 現行計画の内容を整理する。（現行計画 P14～P17）

- ・ 現行の計画において記載されている将来都市構造に関する内容については、「土地利用」の項目には記載せず、基本構想の将来都市構造の項目で記載します。
- ・ 内容の重複を避けるため、文章を整理して記載します。

2 周辺環境と調和した土地利用を推進する内容を記載する。

- ・ 周辺環境と調和した土地利用を推進することを記載します。

3 「土地利用計画図」については、周辺の道路整備の状況などを踏まえ、新たな位置づけ箇所を追加するなど、変更を行っています。

【 参考 】 土地利用（新旧対象表）

第五次（案）	第四次
○ 土地利用 1 現状と課題 土地は、限られた資源であり、市民生活や経済活動等のあらゆる活動を展開する基盤となるものであることから、有効に利用していくことが必要です。 本市の土地利用の状況は、農地・山林が41.4%、住宅用地が22.9%、工業用地が5.4%、商業用地が3.3%等となっており、近年、住宅用地が拡大し、農地・山林としての利用は減少しています。 今後に向けては、少子高齢化や人口減少、災害の激甚化・頻発化などの社会状況の変化に加え、産業系利用のニーズの高まりや、本市周辺の幹線道路の整備状況など、取り巻く環境の変化を踏まえた土地利用が必要となります。 （２）基本的な考え方 「基本構想で示した、都市機能～とともに」については、将来都市構造に関する内容であるため、基本構想に記載しています。 「自然環境の保全と活用を図り～」以降については、後段の「２ 土地利用の方向性」にまとめて記載します。	【後期基本計画】 第１章 P14～17 2 土地利用 （１）現状と課題 土地は、限られた資源であり、市民生活や経済活動等のあらゆる活動を展開する基盤となるものであることから、有効に利用していくことが必要です。 現在、市域面積 109.13k㎡のうち、32.18k㎡（29.5%）が市街化区域となっており、そのうち住居系が77.5%、商業系が6.2%、工業系が16.3%の用途地域指定となっています。 このような中、無秩序な開発を抑制するとともに、首都圏中央連絡自動車道（圏央道）の整備などを背景とした交流人口の増加や企業誘致等による雇用創出など、地域産業の振興も視野に入れた計画的な土地利用が求められています。 また、近年では災害が頻発化していることから、災害ハザードエリア等においては、防災対策を踏まえた土地利用が求められています。 （２）基本的な考え方 基本構想で示した、都市機能が集約された拠点を公共交通等でつなぐ、多極ネットワーク型の都市構造を構築するとともに、自然環境の保全と活用を図り、都市機能と自然環境が共生する土地利用を目指します。 既成市街地内は、防災機能を有する公園等のオープンスペースの確保を図るとともに、商業機能と住宅機能が調和した複合的な土地利用を目指します。 駅前等の交通結節点で有効・高度利用が期待される土地については、商業・業務系等の土地利用を促進します。 市街化区域内の農地については、生産緑地地区を中心に都市農業の多様な機能を果たす土地利用を目指すとともに、市街化調整区域内の優良な農地や樹林地等は、原則として保全します。 また、国・県道、都市計画道路等の整備や更新等が進むことにより、有効利用が期待される土地については、周辺環境との調和を図りながら、地域の実情を視野に入れ、土地利用の方向性を検討します。

第五次（案）	第四次
2 土地利用の方向性 安全で良好な生活環境を実現するため、都市機能と自然環境の調和のとれた土地利用を計画的に進めます。 （１）用途区分ごとの土地利用 市域全域を「住宅地」、「歴史環境複合住宅地」、「商業・業務地」、「歴史環境複合商業地」、「工業地」、「沿道型利用地」、「農地・樹林地・集落地」、「公園・緑地」の用途に区分し、それぞれ適切な土地利用を推進します。 ①住宅地 市民生活の質の向上を図るため、防災上安全で、誰もが暮らしやすい住環境の形成を目指します。 ②歴史環境複合住宅地 地域生活に密着した小規模な商業地と、歴史的な環境が調和する魅力ある住宅地として整備されるよう土地利用の誘導を図ります。 ③商業・業務地 にぎわいの創出や活性化、都市機能の向上を図ります。 川越駅、本川越駅、川越市駅の三駅周辺は、広域的な集客力を持つ中核的な商業・業務地として都市基盤の整備を進めます。 霞ヶ関、新河岸、南大塚、南古谷の各駅周辺は、地域における社会的・経済的活動等、市民活動の基盤として、個々の特性を生かした整備がされるよう土地利用の誘導を図ります。 ④歴史環境複合商業地 歴史的な町並みが残る市街地として、商業、文化、観光が調和する魅力ある都市空間の形成を図ります。 ⑤工業地 周辺の環境との調和を重視した整備がされるよう誘導に努め、良好な産業空間の形成を図ります。また、新たな工業用地の確保に努め、企業の誘致や工場の集約化を進めます。 ⑥沿道型利用地 流通・業務施設など、それぞれの地域特性に合った施設整備がされるよう誘導を図ります。	（３）土地用の方向性 市内全域を「住宅地」、「歴史環境複合住宅地」、「商業・業務地」、「歴史環境複合商業地」、「工業地」、「沿道型利用地」、「農地・樹林地・集落地」、「公園・緑地」の用途に区分し、それぞれ適切な土地利用を図り、人と自然にやさしい調和のとれた都市を目指します。 ア 住宅地は、市民生活の質の向上を図るため、防災上安全で、誰にとってもやさしい、緑豊かな潤いある環境の整備に努めるとともに、空き家等の対策を進め、そこに住む人々が支え合う、安全で安心な住環境の形成を目指します。 イ 歴史環境複合住宅地は、地域生活に密着した小規模な商業地と、歴史的な環境が調和する、魅力ある住宅地として整備されるよう誘導に努めます。 ウ 商業・業務地は、にぎわいの創出や活性化、都市機能の向上を図ります。 川越駅、本川越駅、川越市駅の三駅周辺地区は、広域的な集客力を持つ中核的な商業・業務地として都市基盤の整備を進めます。 霞ヶ関、新河岸、南大塚、南古谷の各駅周辺地域は、地域における社会的・経済的活動等、市民活動の基盤として、個々の特性を生かした整備がされるよう誘導に努めます。 エ 歴史環境複合商業地は、歴史的な町並みが残る市街地として、商業、文化、観光が調和する、魅力ある都市空間の形成に努めます。 オ 工業地は、周辺の環境との調和を重視した整備がされるよう誘導に努め、良好な産業空間の形成を図ります。また、新たな工業用地の確保に努め、企業の誘致や工場の集約化を進めます。 カ 沿道型利用地は、流通・業務施設など、それぞれの地域特性に合った施設整備がされるよう誘導に努めます。

第五次（案）	第四次
⑦農地・樹林地・集落地 市街地周辺の豊かな田園環境を形成していることから、農地や樹林地の保全に努め、営農の環境や集落の生活環境の向上を図ります。 ⑧公園・緑地 潤いと安らぎを与えるオープンスペースとして確保を図るとともに、災害時には防災空間としての活用を図ります。また、公園整備や緑地、水辺等の創出に努め、市民が自然とふれあうことのできる環境整備を進めます。 「（４）機能連携の強化」については、将来都市構造に関する内容であるため、基本構想に記載しています。 （２）新たな土地利用の推進 本市の更なる発展につなげるため、社会状況や取り巻く状況の変化を踏まえ、周辺環境との調和に配慮しながら、新たな土地利用を推進します。	キ 農地・樹林地・集落地は、市街地周辺の豊かな田園環境を形成していることから、農地や樹林地の保全に努め、営農の環境や集落の生活環境の向上に努めます。 ク 公園・緑地は、潤いと安らぎを与えるオープンスペースとして確保を図るとともに、災害時には防災空間として活用を図ります。また、新たな公園や緑地、水辺等の創出に努め、市民が自然とふれあうことのできる環境整備に努めます。 （４）機能連携の強化 都市機能が高度に集約する都心核、地域核となる各駅周辺、産業機能が集約する産業拠点、豊かな自然環境が残る緑・アメニティ拠点について、都市計画道路等の整備や、公共交通の適切な配置による利便性の向上を図ることにより、ネットワーク化を促進し、それぞれの機能間の連携強化に努めます。 また、広域的な都市活動を円滑にするため、放射状・環状に都市計画道路等の幹線道路整備を行うとともに、公共交通の充実を図り、他都市との交流・連携の強化を図ります

