

# 「川越市開発許可等の基準に関する条例」等の一部改正（案）について

令和 7 年 1 2 月

都市計画部 開発指導課

## 1 背景・目的

本市では企業誘致を推進しておりますが、本市の市街化区域内においては一定規模の産業用地を見込めないため、「市街化調整区域」における「民間開発」を誘導することで新たな産業用地を創出することとしています。

そのため、令和 6 年度改定の「川越市都市計画マスタープラン」に位置づけられた「土地利用推進箇所（産業系）」、「土地利用検討箇所」における市街化編入若しくは市街化調整区域の地区計画による開発手法に加え、同マスタープランに位置づけられている「沿道型利用地」における開発手法として、都市計画法第 3 4 条第 1 2 号に基づく条例で定める区域（以下、「産業系 1 2 号」という。）に係る規定を整備することにより、産業用地を創出するための新たな開発手法を創設し、企業誘致の更なる促進を図ることを目的としています。

また、本市では、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現するとともに、持続可能な都市経営を可能とするための施策として、平成 3 0 年 1 2 月に「川越市立地適正化計画」を策定し、従来の土地利用計画に加え、都市機能や居住の誘導と公共交通の充実による「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進しています。

しかしながら、近年、「川越市開発許可等の基準に関する条例」第 4 条第 1 号イに規定する「2 0 年以上市街化調整区域に居住する親族を有する者のための自己用住宅」（以下、「自己用住宅」という。）による市街化調整区域での宅地開発が許可の多くを占めている状況です。

今後も市街化調整区域での宅地開発が進むことは、市が目指す

コンパクトシティ化に逆行するだけでなく、居住地の点在により道路インフラ等の公共施設の整備、維持管理の負担が増加するなど、スプロール化による将来的負担が懸念されることから、自己用住宅の基準を見直すものです。

## 2 条例改正案の内容

### (1) 産業用地の創出について

「川越市開発許可等の基準に関する条例」により基本的な事項について規定し、「川越市開発許可等の基準に関する条例施行規則」及び指定運用方針により区域指定に関する事項を規定します。

#### 【建築できる建築物の用途】

○流通業務施設※

○工業施設※

※準工業地域に建築可能なものに限る

#### 【建築物の高さ】

○31m以下

#### 【区域指定の要件】

○川越市総合計画に適合していること

○川越市都市計画マスタープランに適合していること

○区域面積は市域全域で20ヘクタール未満であること

○都市計画法施行令第29条の9各号に掲げる区域を含まないこと

ただし、3m以上の浸水想定区域については、

・防災行動計画（マイ・タイムライン）を作成し、早期に避難場所への確実な避難ができること

・建築物の居室の高床化により床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けること及び浸水継続時間を想定した災害備蓄品を備蓄すること

を条件として、安全上及び避難上の対策を講じる場合は区域として含める。

○道路幅員12m以上で整備済みの道路から概ね250m以内の区域で当該道路に6m以上接すること

または道路幅員12m以上で整備済みの道路から概ね2

50 m 以内の区域で、道路幅員 12 m 以上の道路に接続する道路幅員 9 m 以上で整備済みの道路に 6 m 以上接すること

- 公共下水道又は排水路（原則として農業用のものは除く）のいずれかが配置されており、区域内の下水を有効かつ適切に直接排水できること。

## （２）自己用住宅について

「川越市開発許可等の基準に関する条例」第４条第１号イに規定する親族及び自己が所有する土地について、以下のとおり改正します。

### ア 親族について

血姻族３親等以内とします。

### イ 自己所有地について

審査基準に規定する開発行為の対象となる土地のうち開発行為を行うものが所有している土地について、「農地法第５条許可を停止条件とした所有権移転仮登記を完了した土地」を含まないこととします。

## ３ 条例改正施行予定

### （１）産業用地の創出について

令和８年７月１日

### （２）自己用住宅について

令和９年４月１日

## ４ 問い合わせ先

都市計画部 開発指導課 開発指導担当

電話 ０４９－２２４－５９７８