

「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
（都市計画法第34条第12号関係）

1 見直しの背景・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34条第12号に基づく条例で定める区域（以下、「産業系12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。

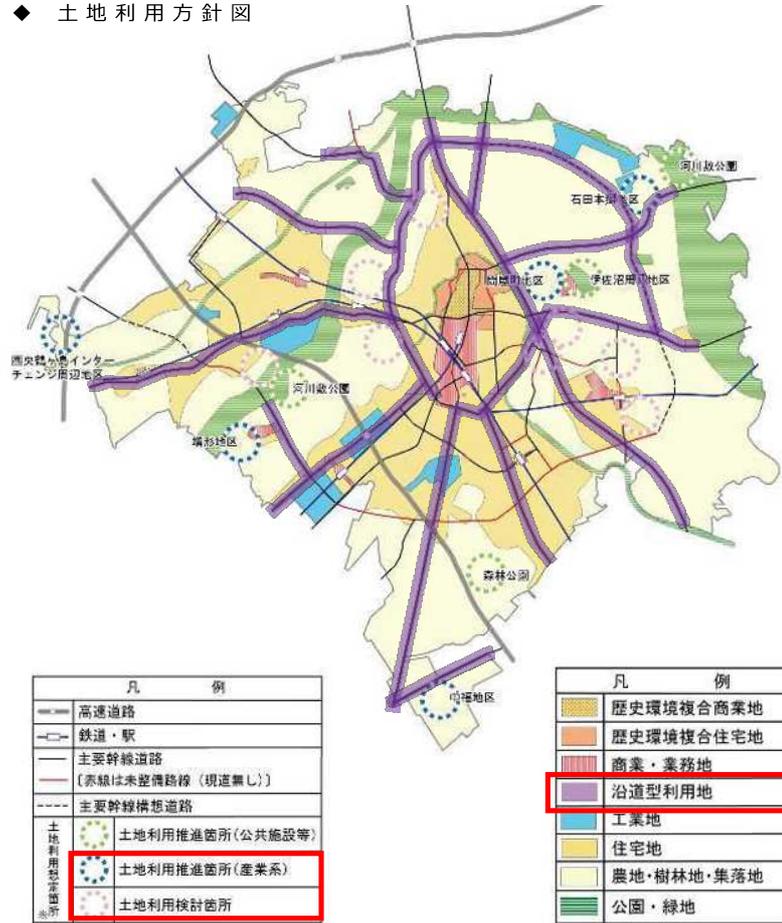
また、本市では、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現するとともに、持続可能な都市経営を可能とするための施策として、平成30年12月に「川越市立地適正化計画」を策定し、従来の土地利用計画に加え、都市機能や居住の誘導と公共交通の充実による「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進しています。

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「20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。

◆ 川越市都市計画マスタープラン（R6.10）

◆ 土地利用方針図



⑤ 沿道型利用地

国道16号沿道、(都)川越志木線沿道、(都)川越北環状線沿道、(都)東京川越線沿道、(都)川越所沢線沿道、(都)笠幡小仙波線沿道、(仮称)川越東環状線沿道、(仮称)新川越越生線沿道 等

【方針】 幹線道路沿道の立地特性を生かした沿道型利用地の形成

- ・土地の合理的活用による沿道型商業施設、沿道サービス施設や産業系施設（製造業・流通業務系等）の立地を誘導します。
- ・沿道型利用地の後背住宅地へ配慮した土地利用を図ります。
- ・建築物の不燃化と高度利用の誘導により延焼遮断帯を形成します。

(川越市都市計画マスタープランより抜粋)

2 見直しの方向性

(1) 産業系 1 2 号区域について

「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】

- 3.1 m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
 - 農振農用地など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、3 m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に含む
- 道路幅員12 m以上で整備済みの道路から概ね250 m以内の区域で当該道路に6 m以上接すること
 - または道路幅員12 m以上で整備済みの道路から概ね250 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、以下のとおり見直します。

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 今後のスケジュール（予定）

令和7年12月24日～令和8年1月23日

意見公募実施

令和8年 2月 5日 川越市都市計画審議会報告

令和8年 2月12日 川越市開発審査会諮問

令和8年 6月 条例改正議案提出予定

令和8年 7月 1日 産業系12号施行予定

令和9年 4月 1日 自己用住宅施行予定

「川越市開発許可等の基準に関する条例第4条第9号」に係る指定運用方針（案）

【共通基準】

1 制度の適用

川越市開発許可等の基準に関する条例（以下「市条例」という。）第4条第9号で指定できる施設は、流通業務・工業施設とする。

また、流通業務・工業施設いずれかで区域指定を行うものとし、建築物ごとに定められた手続き、予定建築物の用途及び区域指定要件を満たしているものとする。

2 指定区域に含まない区域

都市計画法施行令第29条の9の規定に基づく土地の区域のほか、別紙1の区域が指定しようとする区域に含まれないこととする。

3 指定区域の境界

指定区域の境界は、原則として地形及び地物とする。ただし、字界又は筆界を境界とすることもできるものとする。

4 土地利用に関する計画

区域の申出に際し、当該申出区域に関して別紙2の内容が記載された「土地利用に関する計画」を策定する。

5 市長が指定する区域

市条例第4条第9号にある「市長が予定建築物の用途に限り指定した土地の区域」は、別紙3の基準に基づき指定を行う。

6 指定区域の面積

川越市開発許可等の基準に関する条例施行規則（以下「規

則」という。) 第5条第1項第3号に基づく市長が特に必要があると認める場合であって市長が認める面積については、区域指定に伴い規則で定める用途の建築物の建築が速やかに行われることが確実に認められる場合、その必要な面積に限るものとする。

7 手続き

(1) 市長は、区域の指定に先立ち、区域内及び区域周辺の住民を対象に市条例第4条第9号に規定する土地利用に関する計画の案について、周知等を行うものとする。

ただし、指定しようとする区域において、指定しようとする用途の建築物の建築が速やかに行われることが確実に認められるものであって、当該区域内に建築物の建築を行おうとする事業者が周知等を行う場合は、この限りではない。

なお、当該事業者は周知等の報告書を市長に提出するものとする。

(2) 市長は、区域及び建築物の用途の指定に先立ち、川越市都市計画審議会の意見を聴くものとする。ただし、指定する区域の面積が1ヘクタール以上となる場合には、「埼玉県土地利用調整要領」に基づき土地利用調整の手続きを経たうえで行うものとする。

また、必要に応じて川越市開発審査会の意見を聴くものとする。

(3) 市長は、指定した区域及び建築物の用途について、告示により周知するものとする。

8 指定済み区域の取扱い

経済・社会情勢の変化に応じて、適宜、区域指定の見直し(変更、廃止)を行うものとする。

除外区域

指定から除外する区域	根拠法令
農業振興地域内の農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律
甲種・第一種農地	農地法
都市計画施設の決定区域	都市計画法
災害危険区域	建築基準法
地すべり防止区域	地すべり等防止法
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律
砂防指定地	砂防法
土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律
浸水想定区域 ^注 家屋倒壊等氾濫想定区域	水防法
自然公園特別地域	自然公園法
自然公園普通地域	自然公園条例（埼玉県）
自然環境保全地域	自然環境保全条例（埼玉県）
特別緑地保全地区 緑地保全地区	都市緑地法
近郊緑地特別保全地区 近郊緑地保全地区	首都圏近郊緑地保全法
ふるさとの緑の景観地	ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例（埼玉県）
鳥獣保護区 特別保護地区	鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律
保安林・保安施設地区 地域森林計画対象民有林	森林法

注：浸水した場合に想定される水深が3メートル以上の区域に限る。ただし、事前に作成する防災行動計画（マイ・タイムラ

イン) に基づき早期に避難場所への確実な避難が可能であること、建築物の居室の高床化により床面の高さが浸水した場合に想定される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により安全上及び避難上の対策を講じる場合は、この限りでない。

土地利用に関する計画

項目	記載すべき内容
① 区域指定の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区域指定の目的 ・ 区域設定の考え方 ・ 区域指定基準（除外すべき区域等）
② 上位計画等との整合	<ul style="list-style-type: none"> ・ 川越市総合計画との整合性 ・ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針との整合性 ・ 川越市都市計画マスタープラン等との整合性 ・ 川越農業振興地域整備計画との整合性 ・ その他、市条例第4条第9号の土地の区域に関連する行政計画との整合性
③ 指定区域の選定	<ul style="list-style-type: none"> ・ 指定する土地の区域概要 ・ 土地利用の状況 ・ 建築物の状況 ・ 農地の確認 ・ 指定する土地の区域の境界 ・ 区域の面積の考え方 ・ 区域を指定する建築物の用途について
④ 公共施設の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 指定区域及びその周辺区域における公共施設の状況 ・ 区域指定に伴う発生交通量の円滑な処理に向けた道路等交通施設の検討
⑤ 進行管理計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区域指定スケジュール ・ 区域指定後の土地利用の管理計画

⑥ 周辺への影響	<ul style="list-style-type: none">・ 施設等の立地が周辺の土地利用に与える影響及びその対策・ 地域住民を対象とした説明に関すること
----------	---

建築物の用途等及び区域指定の要件

建築物の用途	<p>(1) 流通業務・工業施設</p> <p>次のア、イ又はア及びイを併せ有する施設とする。</p> <p>ただし、廃棄物の処理及び清掃に関する法律第2条第1項に規定する廃棄物の処理の用に供する建築物のうち、建築基準法第51条ただし書許可を受けたもの及び破砕、焼却等の処分の用に供するものを除く。</p> <p>ア 流通業務施設</p> <p>流通業務施設とは、建築基準法別表第2(る)項に掲げる建築物(準工業地域に建築できない建築物。)以外の建築物のうち、倉庫及び荷さばき場とする。</p> <p>イ 工業施設</p> <p>工業施設とは、建築基準法別表第2(る)項に掲げる建築物(準工業地域に建築できない建築物。ただし、金属の溶融又は精錬の事業を営む工場等は含まない。)以外の建築物のうち、工場とする。</p>
建築物の高さ	<p>都市計画法第41条第1項の規定による建築物の高さ(建築基準法施行令第2条第6号に規定する高さをいう)は、31メートル以下とする。</p>
<p>区域指定要件</p> <p>① 新たな公共施設の整備の必要が生ず</p>	<p>【道路】</p> <p>(1) 流通業務・工業施設</p> <p>次のいずれかの区域とする。</p> <p>ア 整備済み(整備が計画されており、開発</p>

<p>るおそれがないと認められること</p>	<p>行為の完了時点までに確実に整備される見込みがあるものを含む。以下同じ。)の標準幅員12メートル以上の道路に面し、当該道路境界から概ね250メートル以内の区域かつ当該道路に6メートル以上接していること</p> <p>イ アの道路からの距離が概ね250メートル以内の区域(ただし、アの道路に接続する整備済みの標準幅員9メートル以上(うち、歩行可能な幅員が1.5メートル以上)の道路に6メートル以上接するものに限る。)</p> <p>ただし、自転車及び歩行者の交通量が著しく少ない場合で、道路管理者が交通安全上、交通容量上支障がないと認める場合、「整備済みの標準幅員12メートル以上の道路」を「整備済みの標準幅員9メートル以上(うち、歩行可能な幅員が1.5メートル以上)の道路」とすることができる。</p> <p>【排水】</p> <p>区域内の下水を排出するための次のア又はイのいずれかが配置されており、指定区域内の下水を有効かつ適切に直接排水できること。</p> <p>なお、イの排水路のうち、農業用のものについては、原則として接続先の対象としない(ただし、農業排水路又は農業用水・排水兼用の水路で当該水路管理者と流下能力、構造及び水質の協議が整ったものはこの限りではない。)</p> <p>ア 公共下水道</p> <p>イ 流末が河川等に接続している整備済み</p>
------------------------	---

	<p>(開発行為の完了時点までに確実に整備される見込みがあるものを含む。)の排水路</p> <p>【上水】</p> <p>区域指定に当たって、水道供給について水道事業管理者の同意が得られていること。</p>
<p>② その他の区域において、当該指定に係る予定建築物を建築する適当な土地がないと認められること</p>	<p>(1) 流通業務・工業施設</p> <p>当該市街化区域の工業系用途地域(工業地域及び工業専用地域)において、80パーセント以上の土地が建築物の敷地となっていること。</p>