

会 議 要 旨

会議の名称	第 1 9 6 回川越市都市計画審議会	
開催日時	令和 8 年 2 月 5 日 (木) 午後 2 時 0 0 分開会・午後 3 時 0 0 分閉会	
開催場所	川越市役所 第 5 委員会室	
議長氏名	会長 尾崎 晴男	
出席者(委員)氏名 (人数)	町田 明美、青木 敏子、尾崎 晴男、吉野 郁恵、 嶋田 弘二、倉嶋 真史、栗原 瑞治、川口 知子、 高橋 剛、渋谷 武、木村 暢宏、秋山 修志、 永瀆 典子、栗山 茂樹、阪口 文雄 (15名)	
欠席者(委員)氏名 (人数)	竹澤 穰治、関口 和裕、小瀬 博之、小島 洋一、 飯島 希 (5名)	
事務局職員	都市計画部長、都市計画部・都市計画課職員 6 名	
説明のための出席者	川越駅西口まちづくり推進室職員 2 名、都市計画課職員 1 名、 開発指導課職員 2 名、産業振興課職員 1 名	
会議次第	1 開会 2 議題 議案第 1 号 川越都市計画土地区画整理事業の変更について 3 その他 4 閉会	
配布資料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 次第 ・ 川越市都市計画審議会委員名簿 ・ 議案第 1 号 川越都市計画土地区画整理事業の変更について ・ 参考資料 川越所沢線沿道整備土地区画整理事業の施行について ・ 参考資料 意見要旨と市の見解 ・ 川越市立地適正化計画の軽微な変更について (概要) ・ 「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 	

議 事 の 経 過

1 開会

2 議題

(1) 議案第1号 川越都市計画土地区画整理事業の変更について

諮問書朗読

議案説明

質疑

(委員) 区域図の南側が施行区域に入っていないが、理由書中「近隣商業地域でありながら駐車場等の低未利用地が点在する地区」であり、「既成市街地の再生を図る」との観点から、どのように考えているのか。

(担当課) この事業の計画にあたっては、市街地の再生、事業の早期効果発現、事業費の縮減を総合的に勘案した上で施行区域を設定しており、ほぼ道路の計画線にかかる敷地で構成している。この事業により都市計画道路等が整備されることに伴い、施行エリア以外でも土地の有効活用が促進されることを想定しており、周辺のまちづくりが進んでいくよう誘導していく。

(委員) 施行区域の上位計画である「川越市都市計画マスタープラン」の部門別まちづくりの方針として、「都市拠点にふさわしい機能充実を総合的に推進します。」とあるが、どんなイメージでまちづくりを考えているのか。

(担当課) 都市計画道路沿道においては、商業業務機能の誘導を考えている。周辺の住宅地については、現在は戸建て住宅が中心となっているが、今後は集合住宅等の高度利用も図られていくと考えている。

(委員) 施行区域外の関係権利者が事業に参加しなかった理由について具体的に知りたい。

(担当課) 川越駅西口周辺の道路や上下水道などのライフラインは一定程度の整備水準に達しているため、都市計画道路等にかからない土地の所有者の方は、事業に加わるメリットをなかなか感じら

議 事 の 経 過

れないこと、単独の敷地でも十分に土地活用が行える規模の大きな画地もあったことが理由として挙げられる。一方で、道路整備を主目的とするために、市側でも極力施行エリアを絞ったという側面もある。道路整備に関わる敷地の関係権利者の同意はいただいております、現時点では問題なく事業を進められると考えている。

(委員) この事業の費用対効果はどの程度なのか。

(担当課) 本事業の立ち上げにあたり、実際にかかる費用と地価の上昇分を見込んだ費用便益分析の検証を行ったところ、事業費に対して2.6倍以上の便益が得られるとの算出結果が出ている。

(委員) 区画整理の換地により余り地が生じた場合の活用方法として、ポケットパークのような公共空間にする面積等、市としての指針を設けているのか。

(担当課) 余り地が生じた場合にポケットパーク等にする具体的な想定はないが、余った土地があった場合の有効活用の方法について積極的に検討していくべきと考える。

(委員) 参考資料「川越所沢線沿道整備土地区画整理事業の施行について」の予定区域図中の中央通り線について、計画の目途はあるのか。

(担当課) 中央通り線については、川越所沢線と同様に本市の優先整備路線に位置付けられており、機会を捉えた事業用地の先行取得と一部のエリアの測量等を実施している。川越所沢線に一定の目途が立ち次第、中央通り線の整備にシフトしていきたいと考えている。

審議結果：原案のとおり答申

3 その他

(委員) 「川越市立地適正化計画の軽微な変更について」の報告について、別紙1-1中の対象地域に、「本庁地区」と追記した理由を教

議 事 の 経 過

えてほしい。

(担当課)「川越所沢線沿道整備土地区画整理事業」において国庫補助金を新たに要望するのにあたり、国土交通省から立地適正化計画での事業の位置付けの明確化を求められたため、本事業の対象地域が本庁管内であることを明示した。

(委員)「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」の報告について、区域指定要件として道路から250m以内とされているが、何を基準としたのか。

(担当課)都市計画法において、20ha以上となる大規模開発は幅員12m以上の道路が概ね250mの範囲内に配置されている必要がある。産業系の開発行為については交通量等、周囲への影響も大きいことから、当基準を参考に道路の幅員の要件を定めた。

(委員)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」の報告について、「川越市開発許可等の基準に関する条例」、「川越市開発許可等の基準に関する条例施行規則」、指定運用方針の3つの案とも、開発審査会において公にされるのか。

(担当課)条例については、市としての考え方の骨子として箇条書きにまとめた形のもの进行諮問する予定である。指定運用方針については、報告事項の資料をそのまま諮問する。自己用住宅に関わる審査基準については、開発審査会の議を得る必要があるため、明確にお示しする予定である。

(委員)「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」の報告について、条例改正によるデメリットについてはどのように考えているのか。

(担当課)今回の改正については、産業系に関わる基準と自己用住宅に関わる基準がある。

産業系に関わる基準については、市街化調整区域において大規模な開発ができるようになると、高さ31m以下とする要件を定める予定ではあるが、それなりに大きな物流倉庫や工場ができる

議 事 の 経 過

ため、周辺への影響は大きいと認識している。区域の指定にあたっては、地権者及び周辺住民の方に対して説明会を行うことを指定運用方針において定めており、説明会の中で指摘された懸念事項の解決についても考慮しながら、土地利用に関する計画を定めていく。

自己用住宅に関わる基準については、基準に該当する者が農地を取得し、宅地として土地を活用することができなくなるデメリットが生じると考えられる。しかしながら、市街化区域においても空き家の問題等もあるため、市街化調整区域に新たな住宅を誘導するのではなく、なるべく市街化区域へ誘導していきたいと考えている。

4 閉会