

産業立地ゾーン基本方針（改定案）

平成30年 月

三郷市

＜目次＞

1. 基本方針策定の背景と目的・・・・・・・・・・	1
1－（１）策定の背景・・・・・・・・・・	1
1－（２）目的・・・・・・・・・・	1
2. 適用範囲について・・・・・・・・・・	2
2－（１）対象地域・・・・・・・・・・	2
2－（２）適用期間・・・・・・・・・・	2
3. 産業立地の目標・・・・・・・・・・	4
3－（１）誘導対象の土地利用・・・・・・・・・・	4
3－（２）産業立地の目標・・・・・・・・・・	4
3－（３）産業立地の効果・・・・・・・・・・	4
4. 産業基盤づくりの基本的方向・・・・・・・・・・	5
4－（１）計画的な土地利用・・・・・・・・・・	5
4－（２）田園環境との調和について・・・・・・・・・・	6
5. 関連計画との整合・・・・・・・・・・	7
6. ゾーン別の現況調査・・・・・・・・・・	10
7. ゾーン別の産業用地の誘導量と土地利用誘導方策・・・	15

附則

この方針は、平成27年6月10日から施行する。

附則

この方針は、平成29年3月28日から施行する。

なお、7頁「5 関連計画との整合」の「◆草加都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（案）については、埼玉県告示以降においては（案）を削除する。

附則

この方針は、平成30年 月 日から施行する。

1 基本方針策定の背景と目的

(1) 策定の背景

平成22年3月、第4次三郷市総合計画の将来都市構造において、市街化調整区域の非常に利便性の高い一部の地区6か所に限定し「産業立地ゾーン」を位置付け、産業の活性化に資する土地利用を誘導することとしました。

本市は東京都心部から20km圏に位置し、首都高速6号三郷線、常磐自動車道及び東京外環自動車道の高速道路網を中心とした広域道路アクセスに恵まれています。また、平成30年6月に東京外環自動車道の千葉区間が開通したことにより、産業立地の優位性は飛躍的に高まることから、流通系企業を中心とする旺盛な企業立地ニーズに応えるような施策が求められています。

一方、産業立地ゾーンには農地が多く存在することから、農地の効率的な利用による農業生産の安定化に努めることなど、農業振興施策と連携する必要があります。

このような背景から、市街化調整区域の一部における都市的土地利用の誘導に際し、周辺農地との調和、拠点の整備状況や周辺住民の調整状況を勘案し、適切に産業立地ゾーンの実現化を図る必要があります。

(2) 目的

本方針の目的は、産業立地ゾーンは市街化調整区域であることを踏まえ、本市の地域資源である高い交通利便性を活用し、計画的な土地利用を誘導するため、産業立地ゾーンの目標と効果及び各ゾーンの誘導方策を示すことを目的とします。

2 適用範囲について

(1) 対象地域

本方針では、「産業立地ゾーン」を対象地域とします。

産業立地ゾーンの位置及び概況は、以下の通りです。(図2-1 参照)

No.1：三郷吉川線沿道ゾーン

No.2：草加流山線以北ゾーン

No.3：三郷料金所スマートインターチェンジ周辺ゾーン

No.4：三郷インター南部第2ゾーン

No.5：外環沿道ゾーン

No.6：新和高須線沿道ゾーン

(2) 適用期間

第4次三郷市総合計画の計画期間（平成22年度～平成32年度）に合わせ、平成32年度までとします。

2. めざすべき将来都市像

【将来都市構造図】



3 産業立地の目標

(1) 誘導対象の土地利用

工業・流通系の土地利用を誘導します。

三郷吉川線沿道ゾーンでは、上記に加え、商業、業務、サービス等の土地利用を誘導することを検討します。

(2) 産業立地の目標

計画的な土地利用誘導を図るため、経済情勢などから今後の市内産業の動向を推計し、計画期間中の産業用地の誘導量を定めます。

◆産業用地の誘導量

産業立地ゾーンの区域内で、公共用地を含めた産業用地の誘導量を設定します。

・誘導量 38ha

(3) 産業立地の効果

企業立地を前提とする産業用地の供給により、市税収入の増加や雇用機会の創出などの効果が期待されます。

◆施策の効果

- ・ 税収効果 固定資産税 約3億円 ※立地初年度の課税額累計
- ・ 雇用機会の創出 約1,900人

4 産業基盤づくりの基本的方向

(1) 計画的な土地利用

三郷市の原風景でもある田園環境は、農業的土地利用と都市的土地利用の健全な調和を図ることが重要です。

産業立地ゾーンにおいて秩序ある産業地を創出するため、都市計画法第12条に基づく土地区画整理事業による市街化区域編入を基本としますが、地域の特性に応じ、法第12条の5に基づく地区計画、法第34条12号に基づく区域指定の中から適切な土地利用誘導方策を選定し、周辺住民に配慮しながら、計画的な産業基盤づくりを進めます。

＜基本的な考え方＞

- 市街化区域の既存産業地の有効活用に努めます。
- 市街化調整区域の地区計画が策定された区域及び区域指定された区域の有効活用の観点から、区域の全てにおいて建築確認に基づく建築工事に着手した後でなければ、新規案件の手続きを実施しないこととします。
- 土地区画整理事業による市街化編入を原則とします。
- 地区計画を適用する場合、概ね5ha以上を前提に調整します。
- 区域指定を適用する場合、1ha以上を前提に調整します。

<土地利用誘導方策と面積規模について>

	面積規模	関連運用指針等
土地区画整理事業	20ha以上	・埼玉県区域区分見直し要領
	5ha以上20ha未満 (接する既定の市街化区域と一体となった市街地が形成される一団の土地の区域である場合)	
地区計画	概ね5ha以上20ha未満	・三郷市市街化調整区域の計画開発における地区計画の取り扱い方針 ・三郷市市街化調整区域の計画開発における地区計画ガイドライン
区域指定	1ha以上20ha未満	・三郷市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例 ・三郷市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則 ・三郷市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項第1号に係る運用方針

(2) 田園環境との調和について

三郷市の田園環境は次世代に残すべき貴重な環境資産であることから、産業基盤づくりとの調和を目指します。

特に、産業立地ゾーンの周辺の農地については、乱開発が進まないように農地としての景観の保全や農地の多面的機能を活かした保全・活用などを検討します。

5 関連計画との整合

◆地域未来投資促進法に基づく基本計画 埼玉県基本計画

埼玉県では、平成 29 年 7 月に施行された「企業立地の促進等による地域における産業集積の形成及び活性化に関する法律の一部を改正する法律」に基づいて、平成 29 年 12 月に「埼玉県基本計画」を市町村と共同で作成しています。

本市は、当該計画において産業集積を活用した成長ものづくり分野、交通・物流インフラを活用した食料品製造分野や物流関連分野の促進区域として、市全域が位置づけられています。

－抜粋－

○経済効果の大きい先端産業や次世代産業、雇用効果の大きい食料品製造業や流通加工業等の立地を更に推進し、本県の「稼ぐ力」を強化していく。このことにより、製造業はもとより製造業以外の産業にも高い波及効果をもたらし、計画最終年度までには、促進区域全体で地域経済の活性化を目指していく。

◆草加都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

工業地や沿道地等の土地利用の方針や、産業集積に係る周辺土地利用との調和に関する方針が定められています。

また、三郷ジャンクション周辺が、産業を集積することを目標とした拠点に位置づけられています。

－抜粋－

○三郷ジャンクション周辺は、産業を集積する拠点を形成する。
○工業地は、工業生産活動・流通業務機能の利便を増進するため、周辺環境への影響や公害の発生の防止等に配慮するとともに、高速道路網や広域幹線道路等の都市施設の整備状況、周辺の土地利用を勘案して配置する。産業拠点到に配置するとともに、工業生産活動・流通業務機能の利便の増進を図る地域等に配置する。

○幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る地域については、当該道路の有する機能及び整備状況、交通量、周辺土地利用の動向、各拠点が担う役割を勘案するとともに、後背地の土地利用や周辺環境に配慮して、適切な用途を配置する。

○産業集積に必要な基盤整備にあたっては、緑地空間等のオープンスペースを確保するなど、周辺環境との調和を図る。

○市町村の建設に関する基本構想等に基づき、計画的な市街地整備を行う場合は、人口及び産業の見通し等を勘案し、農林漁業との健全な調和を図りつつ、整備の実施が確実にになった段階で、必要な規模を限度として市街化区域に編入する。市街化調整区域内の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。

◆三郷市都市計画マスタープラン

産業立地ゾーンの位置付けがされています。

ー抜粋ー

○市街化調整区域の一部では、幹線道路に面するなど、非常に利便性の高い地区について産業立地ゾーンとして位置づけ、周辺の農地の性格、三郷インター南部地区をはじめとする拠点の整備状況、周辺住民の調整状況を勘案し、周辺の環境との調和を図りながら、産業の活性化に資する土地利用を誘導します。

○市街化調整区域においては、都市計画法や建築基準法による規制を受けない資材置き場や残土置き場などが、優良な農地や住宅地の間に立地するなど、好ましくない環境の地区も見られ、本市の今後の土地利用には重要な課題となっています。

こうした課題は、今後幹線道路の整備等により都市化圧力が高まり、土地利用の変化が見込まれる地区について特に懸念されるため、都市計画法、建築基準法だけではなく、様々な角度から誘導手法を検討し、適切な土地利用を誘導できるような対策が必要となっています。

6 ゾーン別の現況調査

○産業立地ゾーン6箇所の内「三郷料金所スマートインターチェンジ周辺ゾーン」及び「新和高須線沿道ゾーン」については、「三郷流山線」及び「新和高須線」が指定道路の条件を満たしていないため、土地利用誘導の検討は行わないこととします。

○現況調査の対象については、指定道路からの距離が概ね250メートル以内の区域とします。

産業立地ゾーン	現況	周辺環境との調整	指定道路(※1)	低未利用地等(※2)の状況	土地利用 誘導実績	上位計画における 拠点の位置付け
三郷吉川線 沿道ゾーン	・集团的優良農地が広がっており、ゾーン東側の みさと団地とは水路と道路で分断されている。 ・西側及び南側は第一種低層住居専用地域に 隣接している。 (調査区域:図6-1参照)	・第一種低層住居専用地域に隣接しており、 <u>区域内</u> <u>に一部戸建住宅等が見られるため、周辺環境への</u> <u>影響を低減することが必要とされる。</u> ・ <u>区域内の農地</u> については、 <u>産業基盤づくりとの調和</u> <u>を図り、農業施策による計画的な保全・活用すること</u> <u>が必要とされる。</u>	三郷吉川線(W=22m)	約37.3ha 概ね5ha以上のまとまった 低未利用地等あり。	なし	三郷吉川線沿道の産 業集積(三郷市版総 合戦略)
草加流山線 以北ゾーン	・農地と一部住宅等が点在しており、農住混在地域 である。 ・ゾーン東側のららシティとは道路で分断されている。 ・中央部はさつき平団地に隣接している。 (調査区域:図6-2参照)	・一部住宅等が点在しており、中央はさつき平団地 に隣接しているため、周辺環境への影響を低減 することが必要とされる。	草加流山線(W=12m) 采女線(W=27m)	約12.8ha 概ね5ha以上のまとまった 低未利用地等あり。	仁蔵地区 (12号区域指定) 上彦川戸地区 (地区計画)	なし
三郷インター南部 第2ゾーン	・農地が広がり、ゾーン北側は三郷インター南部土地 区画整理事業地区、南側は、第一種住居地域、 第一種低層住居専用地域にそれぞれ隣接している。 ・東側は国道298号、西側は水路に面し他の区域とは 分断されている。 (調査区域:図6-3参照)	・三郷インター南部土地区画整理事業地内の 未利用地に配慮する必要がある。 ・第一種低層住居専用地域、第一種住居地域に それぞれ隣接しているため、周辺環境への影響を 低減することが必要とされる。	国道298号(W=55m)	約7.0ha 概ね5ha以上のまとまった 低未利用地等あり。	なし	三郷インターチェンジ 周辺の商業・業務・流 通・工業拠点(総合 計画・都市計画マス タープラン)
外環沿道ゾーン	・戸建住宅、工場、農地等が混在した区域である。 (調査区域:図6-4参照)	・戸建住宅、工場、農地等が混在しているため、 区域内及び周辺環境への影響を低減することが 必要とされる。	国道298号(W=55m)	約6.3ha	栄地区 (12号区域指定)	なし

※1 国道、県道及び幹線の市道(一級市道)で整備済み(都市計画道路であり、かつ、その整備について事業認可又は予算措置がなされる等、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。)であり、標準幅員が12メートル以上で最低幅員は9メートル以上とする道路。

※2 H22年度における1ha以上のまとまった低未利用地(資材置場、駐車場)や農地(田・畑)を抽出。

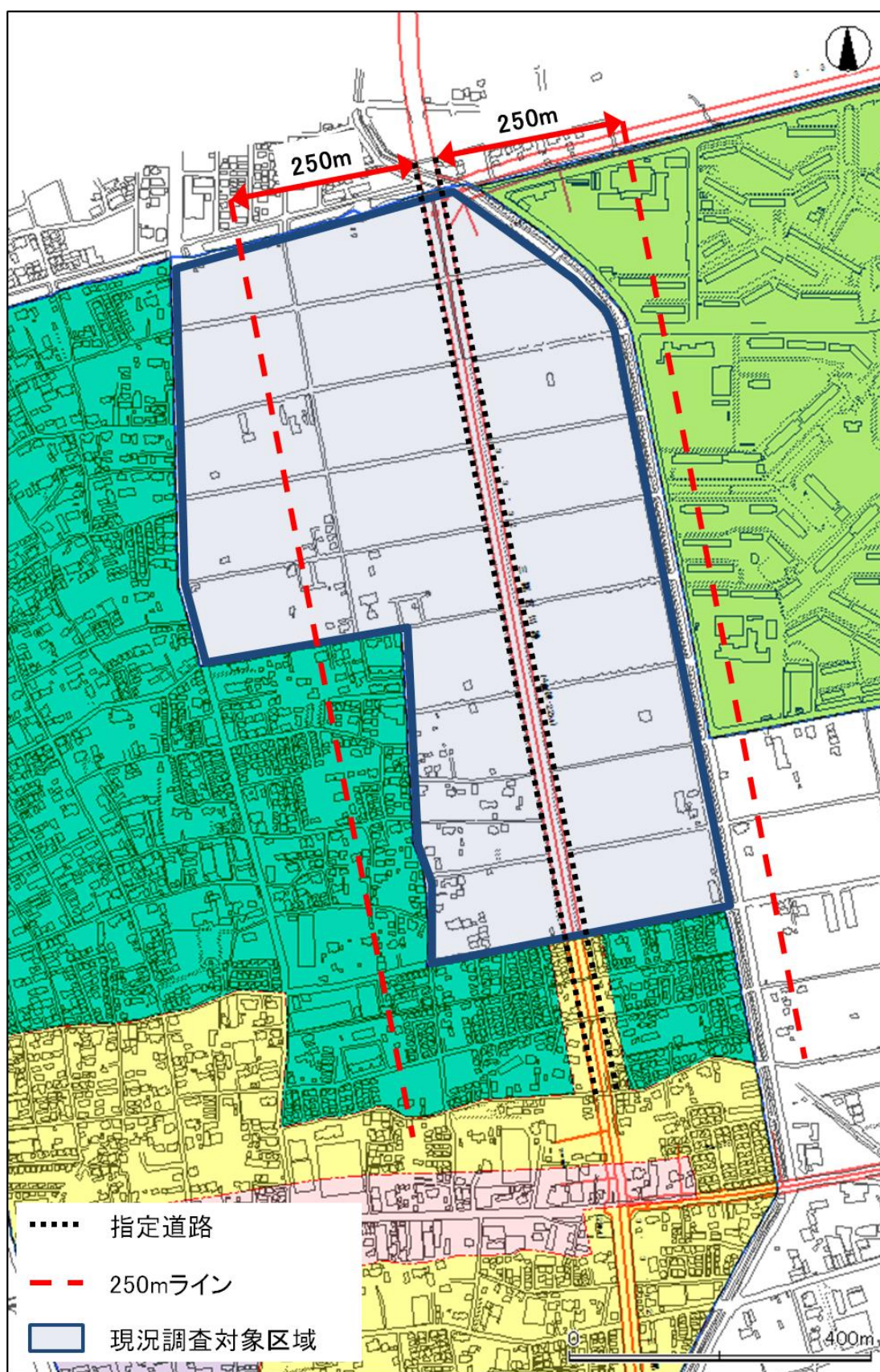


図6-1. 三郷吉川線沿道ゾーン

1/7,000

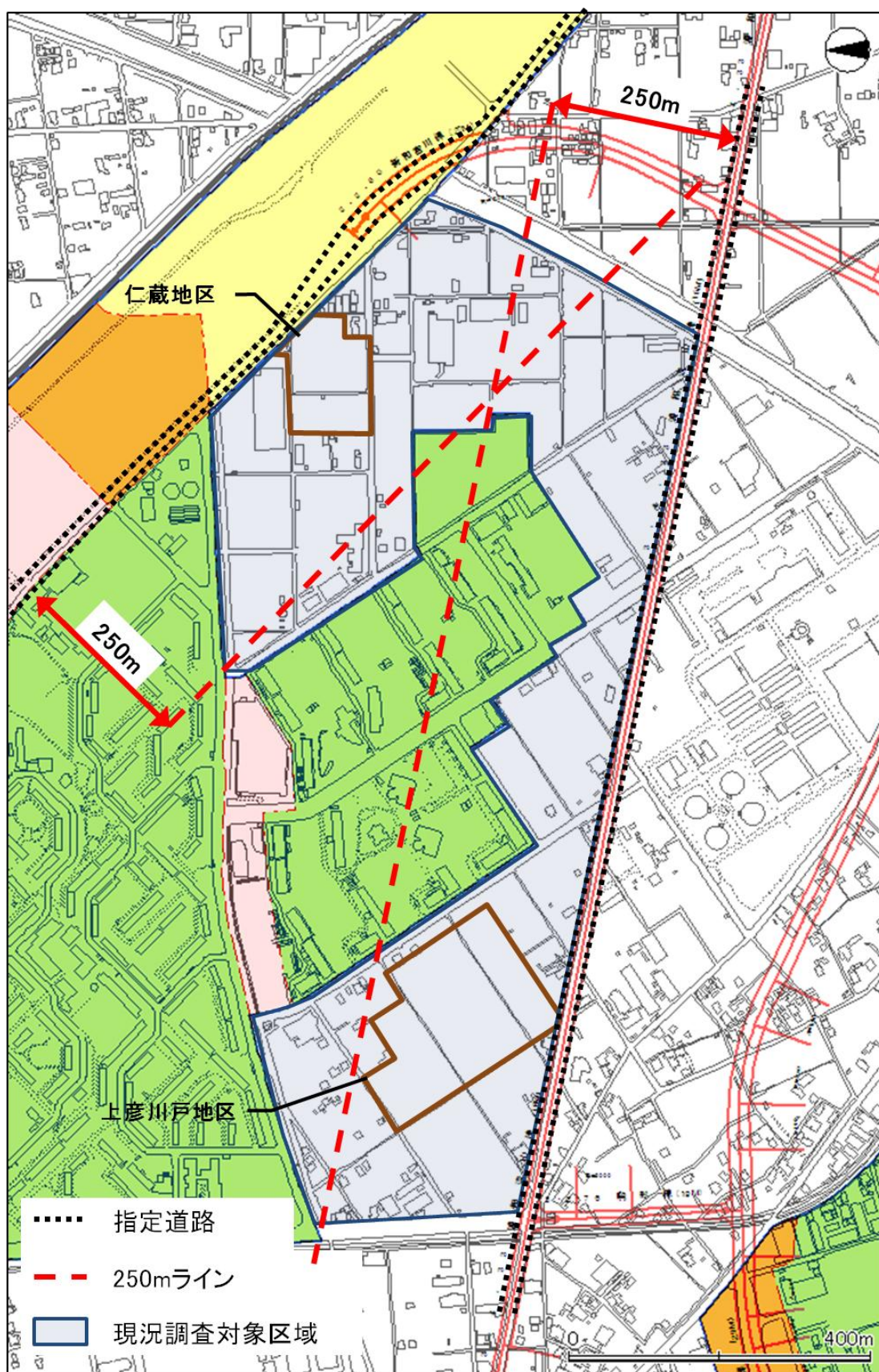


図6-2. 草加流山線以北ゾーン

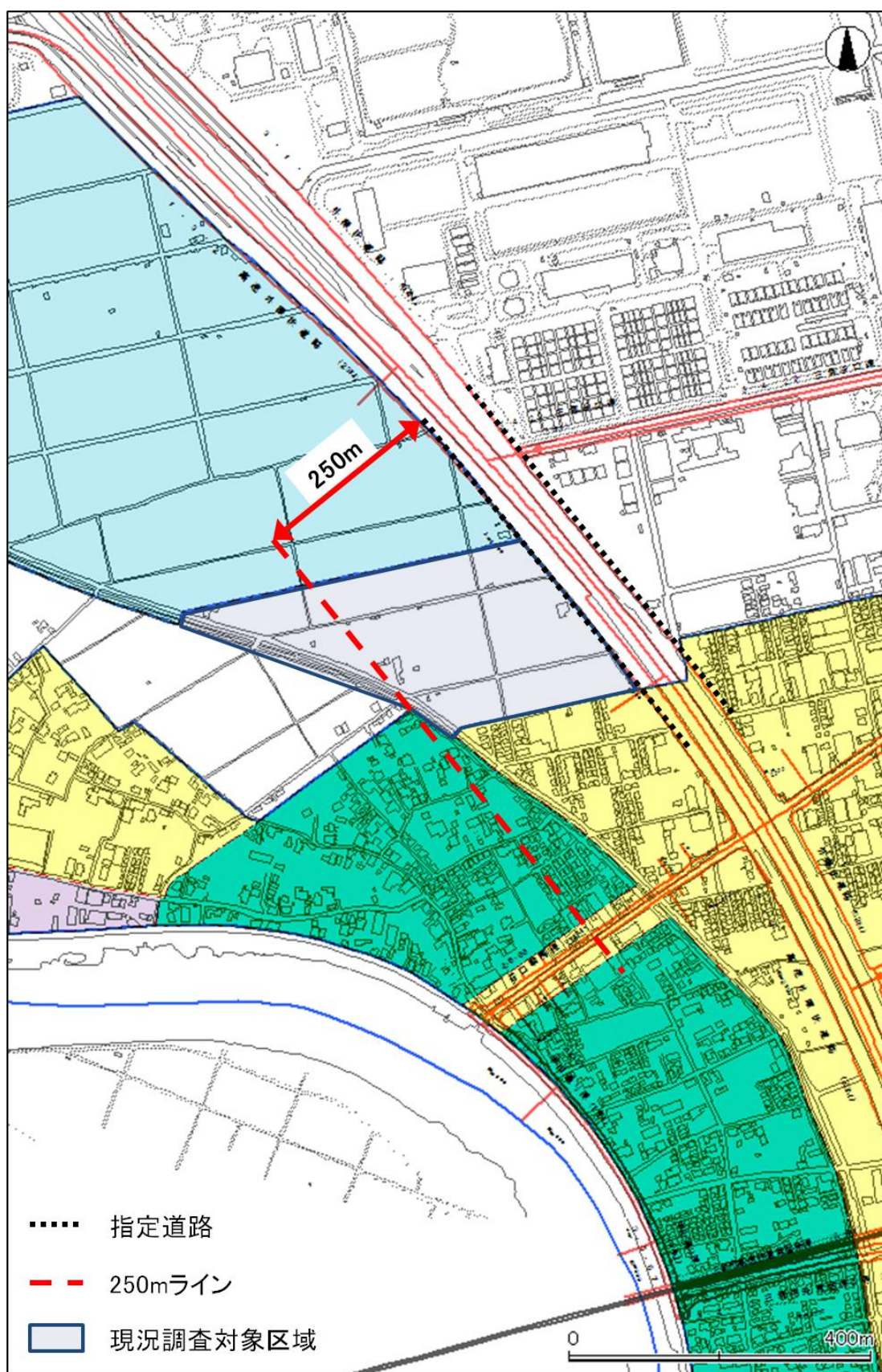


図6-3. 三郷インター南部第2ゾーン

1/7,000

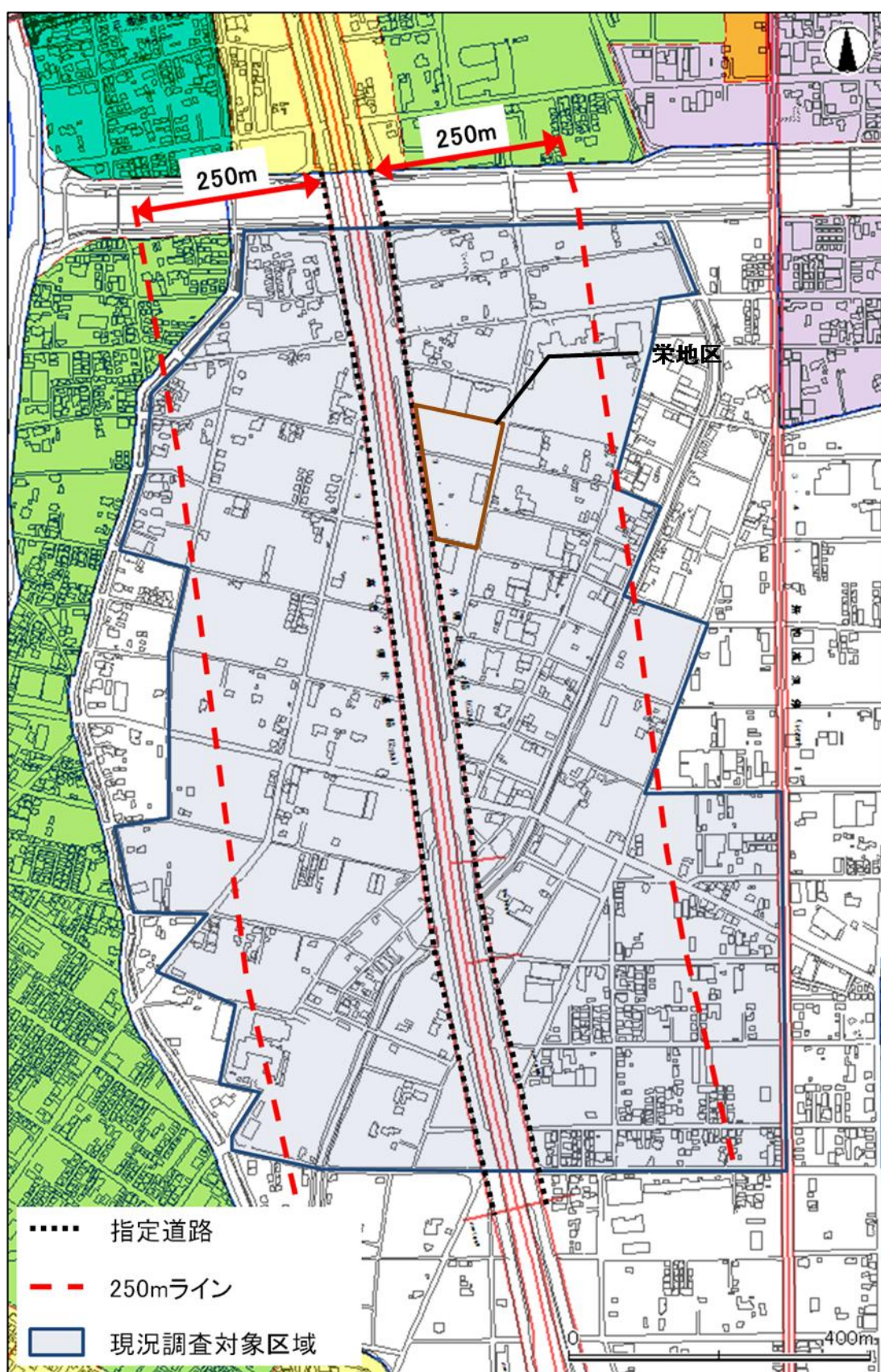


図6-4. 外環沿道ゾーン

1/7,000

7 ゾーン別の産業用地の誘導量と土地利用誘導方策

(1) ゾーン別産業用地の誘導量

本市の産業立地ゾーンにおける産業用地の誘導量を、産業動向を踏まえた将来の推計から約38ha（平成32年度まで）とします。
産業立地ゾーンのゾーン別誘導量については、地域特性及び低未利用地等の現状を基に下表のとおりとします。

(2) ゾーン別土地利用誘導方策

ゾーン別の誘導量から「4 産業基盤づくりの基本的方向」で挙げた〈基本的な考え方〉を基に土地利用誘導方策を選定します。

なお、三郷吉川線沿道ゾーンにおいては、指定道路である三郷吉川線に面する区域について都市的土地利用の誘導を図ることとし、周辺部については農業振興施策との連携により計画的な保全・活用を図ることとします。

	三郷吉川線沿道ゾーン	草加流山線以北ゾーン	三郷料金所スマートインターチェンジ周辺ゾーン	三郷インター南部第2ゾーン	外環沿道ゾーン	新和高須線沿道ゾーン
低未利用地等の状況	約37.3ha	約12.8ha	—	約7.0ha	約6.3ha	—
地域特性	・低未利用地等に5ha以上のまとまりあり ・上位計画に拠点の位置付けあり	・低未利用地等に5ha以上のまとまりあり ・上位計画に拠点の位置付けなし ・土地利用誘導実績あり	・指定道路の条件を満たしていないため、産業用地を割り振らない。	・低未利用地等に5ha以上のまとまりあり ・上位計画に拠点の位置付けあり	・低未利用地等に5ha以上のまとまりなし ・上位計画に拠点の位置付けなし ・土地利用誘導実績あり	・指定道路の条件を満たしていないため、産業用地を割り振らない。
産業用地の誘導量約38haから、上位計画に拠点整備の位置付けがあり、かつ事業化に向けた協議が進められている三郷インター南部第2ゾーンの事業面積である約7.9haを優先的に確保し、残りの約30.1haを三郷吉川線沿道・草加流山線以北・外環沿道に低未利用地等の割合に応じて割り振る。ただし、上位計画（三郷市版総合戦略）の施策に位置づけられた三郷吉川線沿道については、優先的に産業集積を図る方針とする。従って、草加流山線以北及び外環沿道の誘導済みの面積から余剰となる分については、三郷吉川線沿道に割り振ることとする。						
ゾーン別誘導量	約23.2ha	約5.5ha 約5.5ha誘導済み	—	約7.9ha	約1.4ha 約1.4ha誘導済み	—
土地利用誘導方策	土地区画整理事業（市街化区域編入）	今後の誘導は行わない。	指定道路の状況を勘案し今後検討する。	土地区画整理事業（市街化区域編入）	今後の誘導は行わない。	指定道路の状況を勘案し今後検討する。
開発誘導区域	・周辺の住居専用地域、 <u>既存の市街化区域との連続性を考慮し</u> 、区域を設定する。 ・図7-1で示す開発誘導区域において一体的に土地区画整理事業を実施することとする。	—	—	・既存の市街化区域との連続性を考慮し、区域を設定する。 ・図7-2で示す開発誘導区域において一体的に土地区画整理事業を実施することとする。	—	—

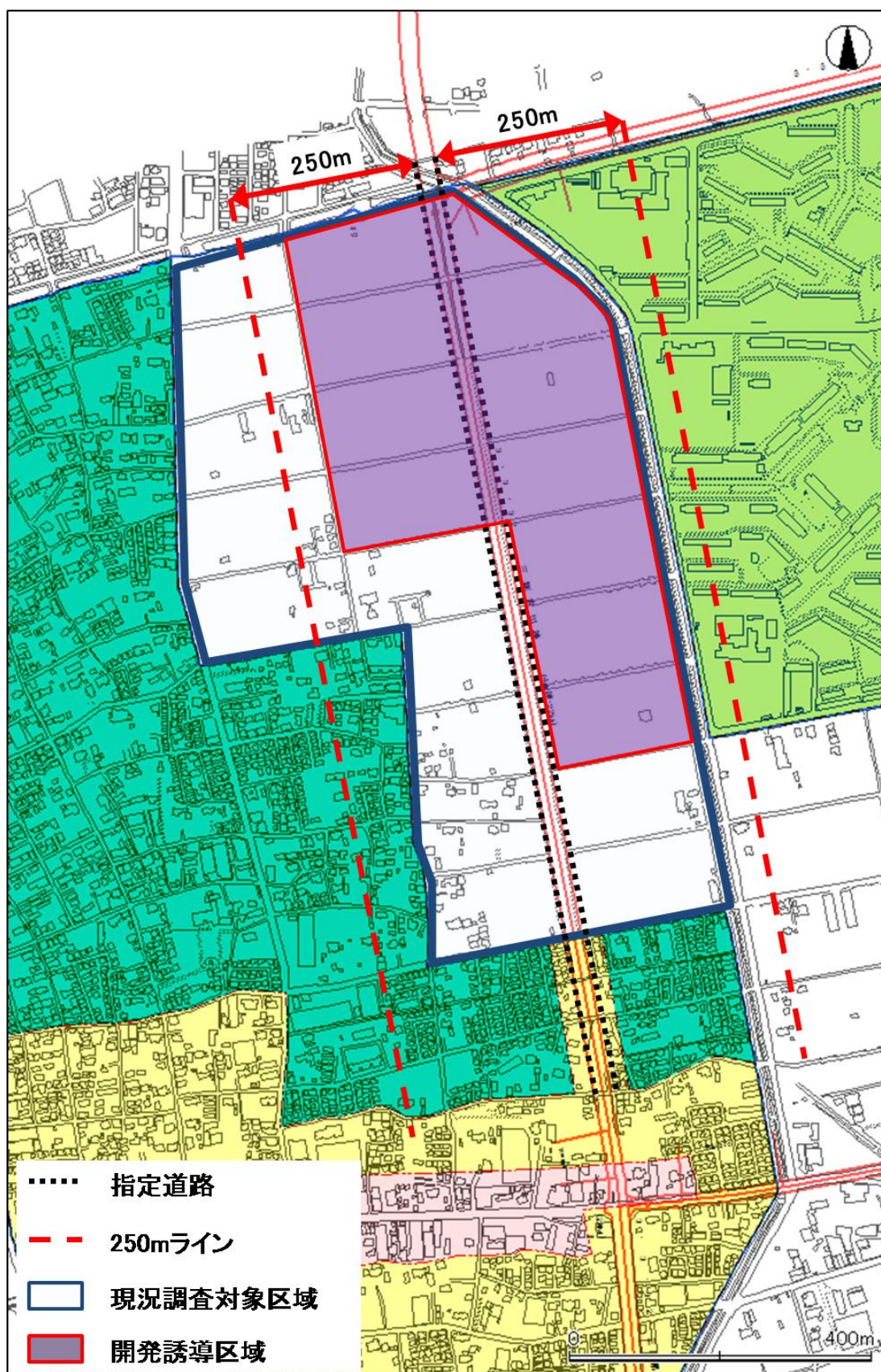


図7-1. 三郷吉川線沿道ゾーン

1/7,000

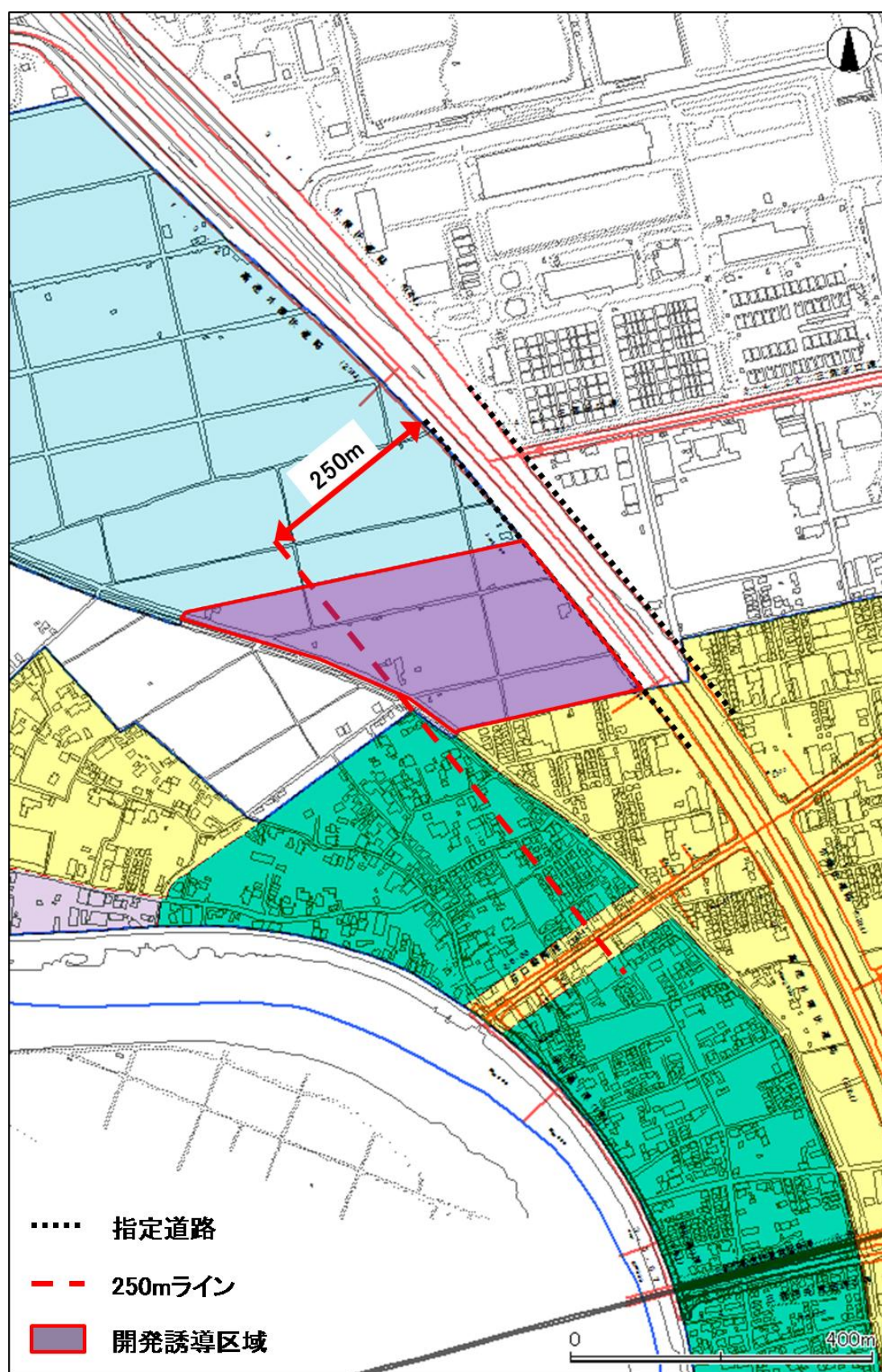


図7-2. 三郷インター南部第2ゾーン

1/7,000