

令和8年度 第1回
三郷市都市計画審議会
議 案 書

令和8年5月14日(木)

三郷市役所 全員協議会室

議案第 1 号

都市計画法第 3 4 条第 1 2 号に基づく区域指定について

【意見聴取】

都市計画法第34条第12号に基づく区域指定

- 1 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（平成15年条例第10号）第3条第1項第1号の規定により、予定建築物の用途を限り土地の区域を指定する。

予定建築物の用途を限り指定する土地の区域

地区名	大広戸地区
指定する土地の区域	三郷市大広戸字日子沼通837番地他25筆
指定する土地の面積	約2.4ha
予定建築物の用途	工業・流通業務施設

理由

第5次三郷市総合計画の将来都市構造において、ネットワーク軸に位置づけをした路線のうち、道路整備と面的な土地利用計画との連動性を重視する地区を産業振興地区として位置づけ周辺環境と調和を図りながら、新たな拠点の候補となるような土地利用を目指すこととしています。産業の活性化に資する計画的な土地利用を誘導し、その方策を示す産業振興地区運用方針に基づき、都市計画法第34条第12号の区域指定で産業を誘導するものです。

既存指定区域

地区名	仁蔵地区	栄地区	南蓮沼地区
土地の区域	三郷市仁蔵字深田、仁蔵字日子沼通の一部	三郷市栄四丁目の一部	三郷市南蓮沼字下沼の一部
土地の面積	約1.4ha	約1.4ha	約2.3ha
予定建築物の用途	工業・流通業務施設	工業・流通業務施設	工業・流通業務施設
区域指定告示	平成24年6月27日	平成28年1月8日	令和4年9月27日

産業振興地区運用方針

三郷市では、令和3年3月、第5次三郷市総合計画の将来都市構造において、ネットワーク軸に位置づけをした路線のうち、道路整備と面的な土地利用計画との連動性を重視する地区として「産業振興地区」を位置づけ、周辺環境との調和

を図りながら、新たな拠点の候補となるような土地利用を目指すこととしています。本方針は、市街化調整区域における乱開発を抑止するとともに、産業の活性化に資する計画的な土地利用を誘導するため、産業振興地区の誘導方針を示すものです。

「産業振興地区」位置図

「産業振興地区」の対象地域

- No.1：三郷流山線沿道地区
- No.2：新和吉川線沿道地区
- No.3：草加三郷線沿道地区

基本方針の適用期間

第5次三郷市総合計画の計画期間（令和3年度～令和12年度）に合わせ、令和12年度までとします。

誘導対象の土地利用

産業の振興を図るため、流通業務施設、農業関連施設、交通関連施設の土地利用を誘導します。

水災害リスクを踏まえたまちづくりの推進

水災害リスクに応じた軽減・回避方策として脆弱性を小さくする対策を推進するとともに、防災協定を締結するなど、地域防災に資する災害に強いまちづくりを目指します。

産業基盤づくりの基本的方向

- ◎周辺農地や住環境との調和、都市基盤整備状況や周辺住民との調整状況を勘案して、土地利用を推進します。
- ◎産業地の創出は、土地区画整理事業による市街化区域編入（都市計画法第12条）または、諸条件に応じて、地区計画（同法第12条の5）、区域指定（同法第34条12号）、その他の関係法令に規定する手法の中から適切な土地利用誘導方針を選定し、道路整備等着手条件を満たした場合、周辺環境に配慮しながら進めていきます。

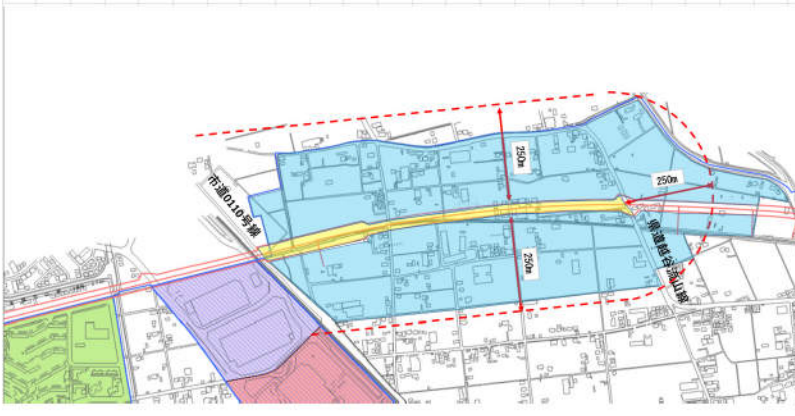
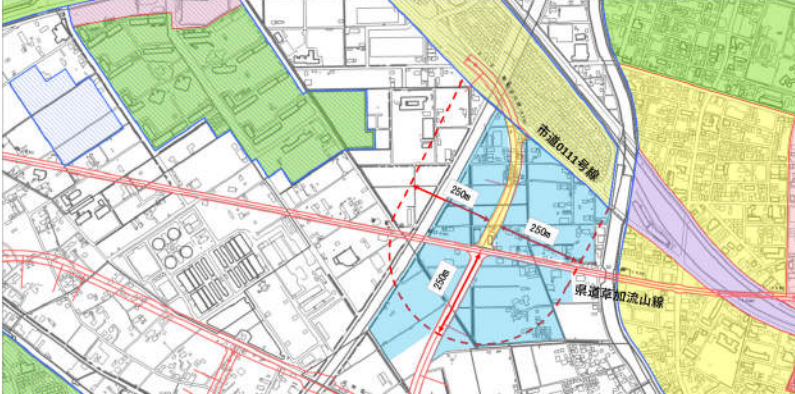
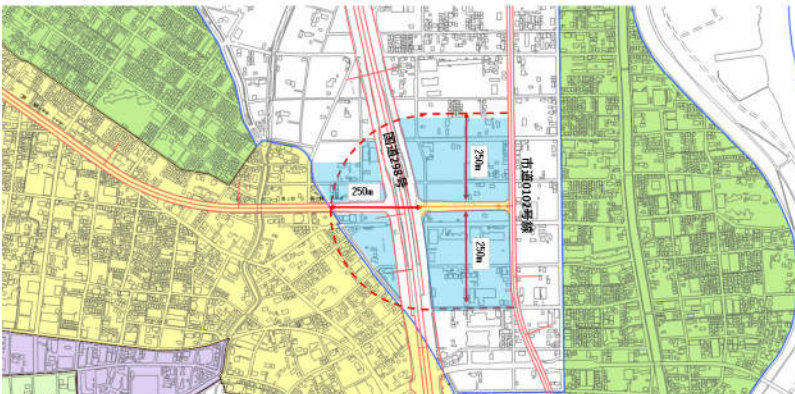
《将来都市構造図》



産業振興地区の概要

地区名	指定道路（※1）	区間	範囲及び面積
No.1:三郷流山線 沿道地区	都市計画道路 三郷流山線 (W=27m)	市道0110号線交差 部から県道越谷流山線 交差部まで	指定道路からの距離が概ね250 m以内の道路、水路等地形地物や 筆界、行政界を区域の境界とす る。ただし指定道路の延長線上で 道路整備されていない区間につ いては、端部から250m以内の区 域を含む。約43.9ha
No.2:新和吉川線 沿道地区	都市計画道路 新和吉川線 (W=27m)	市道0111号線交差 部から県道草加流山線 交差部まで	指定道路からの距離が概ね250 m以内の道路、水路等地形地物や 筆界、行政界を区域の境界とす る。ただし指定道路の延長線上で 道路整備されている区間につ いては、端部から250m以内の区 域を含む。約19.7ha
No.3:草加三郷線 沿道地区	都市計画道路 草加三郷線 (W=22m)	国道298号交差部か ら 市道0102号線交差 部まで	指定道路からの距離が概ね250 m以内の道路、水路等地形地物や 筆界、行政界を区域の境界とする 。ただし指定道路の延長線上で道 路整備されている区間につ いては、端部から250m以内の区 域を含む。約15.0ha

※1：指定道路とは、「第5次三郷市総合計画」の将来都市構造においてネットワーク軸に位置づけられた新たな

着手条件	各地区の位置図
<p>指定道路及び指定道路延長線上 250m 区間が各々完成後（供用開始）</p>	 <p> 指定道路 250mライン 産業振興地区 </p>
<p>指定道路完成後（供用開始）ただし指定道路延長線上 250m区間を除く</p>	 <p> 指定道路 250mライン 産業振興地区 </p>
<p>指定道路完成後（供用開始）ただし指定道路延長線上 250m区間を除く</p>	 <p> 指定道路 250mライン 産業振興地区 </p>

都市計画道路であり、各地区の着手条件の基本となる道路です。

産業振興地区における土地利用誘導から 開発・建築に至るまでの流れ

新規事業の提案（提案書作成のための事前相談（任意）実施）

提案者からの事業提案書の受付を行います。（※2）
産業振興地区運用方針、同運用基準に基づき事業提案が要件に適合しているか確認いたします。

事業提案が要件に適合している場合、他の事業提案の受付を60日間受け付けます。

事業提案要件不適合
提案者に対し、不適合である旨を通知します。

提案に対する市の判断

産業振興地区事業提案選定に係る審査要領に基づき、提案された事業に対し、審査します。

提案採用とした場合

提案者に対し、採用した旨を通知します。

提案不採用とした場合

提案者に対し、不採用した旨を通知します。

都市計画法に基づく手続

土地利用誘導の実施にあたり、運用方針で定めた土地利用誘導方策（第34条第10号地区計画または、第12号区域指定）の手続きを実施します。（関係機関協議、住民周知、都市計画審議会、開発審査会など）

告示

土地利用誘導方策の手続きが完了した後に告示します。

手続きの中止

関係機関協議等の結果によっては、手続きを中止することがあります。

各種法令に基づく申請手続き

事業者が開発・建築に係る申請手続きに着手します。

（※2）着手条件に適合した場合、受付を行います。ただし産業振興地区において他の事業提案が手続き中の場合、当該事業が建築工事に着手した後でなければ、受付を行いません。

産業振興地区に関する土地利用の
ご相談・お問い合わせ

三郷市 まちづくり推進部 まちづくり事業課
〒341-8501 埼玉県三郷市花和田 648 番地 1
TEL：048-930-7747（直通）

作成日：令和3年9月

土地利用に関する計画書（案）
（三郷市 大広戸地区）

令和8年5月

三郷市

(2) 地区ごとの市街地像

三郷中央駅周辺地域については、土地区画整理事業などによって都市基盤が整備され、商業、業務、サービス機能などの多様な都市機能の集積が図られている。また、つくばエクスプレスによる都心への交通利便性を活かし、魅力ある都市景観を備えたふれあいとにぎわいのある商業業務地とともに、住民ニーズの多様化や高齢社会の到来などに配慮した魅力的でゆとりある住宅地を形成している。

三郷インターチェンジ周辺については、広域交通の利便性を活かし、土地区画整理事業を施行し、商業、流通、工業などの多様な機能が複合する産業基盤とともに、快適な居住環境を備えた住宅地を形成している。

三郷駅周辺地域については、商業・業務機能の集積などにより、生活の利便性の向上や地域の活性化を図るとともに、緑が地域にいきづく景観を備えた良好な住宅地の維持及び形成を進めている。

新三郷ららシティ地区については、武蔵野操車場跡地である広大な敷地を活用し、新三郷駅を中心に商業、業務、流通などの産業基盤とともに、ゆとりある街区構成と緑豊かな居住環境を備えた住宅地を形成している。

これらの周辺地域については、伝承されてきた自然や田園環境の特性を活かし、環境と調和した土地利用を図っている。また、その他、江戸川や中川などの自然環境や農村集落が広がる地域については、農地を含めた自然環境と生活環境との調和・共存を図るとともに、のどかさゆとりある居住環境を維持・保全している。

また、第4次三郷市総合計画の将来都市構造において、市街化調整区域の一部で幹線道路に面するなど特に利便性の高い地区6か所を産業立地ゾーンとして位置付けて、産業の活性化に資する土地利用の誘導を進めた。平成24年6月に第1号の案件として仁蔵地区約1.4haを都市計画法第34条第12号の規定に基づき区域指定、平成26年3月に第2号の案件として上彦川戸地区約4.1haを都市計画法第12条の5の規定に基づき地区計画を定め、平成28年1月に第3号の案件として栄地区約1.4haを都市計画法第34条第12号の規定に基づき区域指定を行った。

さらに令和3年3月第5次三郷市総合計画の将来都市構造において、ネットワーク軸に位置づけをした路線のうち、三郷流山線沿道地区・新和吉川線沿道地区・草加三郷線沿道地区の3箇所を、道路整備と面的な土地利用計画との連動性を重視する地区として産業振興地区に位置づけた。周辺環境との調和を図りながら、新たな拠点の候補となるような土地利用の誘導を進め、令和4年に南蓮沼地区約2.3haを都市計画法第34条第12号の規定に基づき区域指定を行った。

2 区域指定の方針

(1) 区域指定の目的

令和3年3月に策定した第5次三郷市総合計画「2 まちづくりの理念」において、本市の恵まれた交通立地条件を活かしながら、人や産業に「活力」あるまちづくりを目指す位置付けており、産業の活性化に資する計画的な土地利用の誘導を図っていくことが求められている。

本市の土地の状況については、市街化区域の面積が1,509ha（都市計画区域の49.9%）、うち工業・流通系の立地が可能となる工業系用途地域（工業地域、準工業地域）は258.3haとなっている。工業系用途地域の位置は、既成市街地内と土地区画整理事業地内に大別できる。既成市街地内に位置する工業系用途地域は、ほぼ全域で土地利用されており、他の区域指定を行った箇所でもすべて土地利用されていることから、まとまった土地利用を図ることは困難である。土地区画整理事業が施行された3地区（三郷インターA地区、三郷インター南部地区、三郷インター南部南地区）においても、工業系用途地域の土地利用が概ね完了している。また、現在施行中の三郷北部地区においても令和8年4月時点で使用収益開始率は約90%を超え各街区の主要画地は概ね竣工もしくは建築中の段階にある。

また、県内有数の交通利便性を有する広域道路網については、令和7年3月に常磐自動車道三郷料金所がフルインター化し開通したことから、更なる交通結節点機能の向上が見込まれ、今まで以上に産業集積が期待されている。

このような状況の中、産業の活性化に資する工業・流通系の土地利用を適時・適切に誘導するためには、市街化調整区域を含めた市内全域を対象とする将来都市構造を踏まえた総合的なまちづくりを進めていく必要がある。

そこで本市では、土地利用誘導方策の一つとして都市計画法第34条第12号に基づく区域の指定を行うため、平成23年4月1日に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を改正し、総合計画の土地利用構想に基づき、市街化調整区域の土地利用の整序を図っている。

(2) 区域指定の考え方

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号に基づく産業系区域指定の導入にあたっては、第5次三郷市総合計画における基本構想の将来都市構造との整合及び既存の社会基盤施設の整備状況を踏まえ、8つの拠点の整備状況や地域住民との調整状況等を総合的に判断して、市長が予定建築物の用途を限り区域を指定するものとする。

区域の指定に当たっては、企業の立地動向等を慎重に見極めながら、必要最小限の面積を指定していく。

また、指定手続き等は、「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」に係る運用方針等に基づき行うものとする。

3 上位計画等との関係

(1) まちづくり埼玉プラン(埼玉県)

埼玉県の都市計画の基本指針である「まちづくり埼玉プラン」における「第2章 将来都市像・まちづくりの目標」の「第2 まちづくりの目標」の「まちづくりの目標2：地域の個性ある発展」において「〈産業応援まちづくり〉 充実した高速道路網や地理的な優位性を生かし、戦略的に産業を集積します。」としている。

(2) 草加都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

本市を含む「草加都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、市街化調整区域の12号区域指定における記述は無いが、第3「主要な都市計画の決定の方針」の1「土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針」の「沿道地」に、「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。」としていることから、その考え方を準用し土地利用の誘導を行う。

(3) 第5次三郷市総合計画

「第5次三郷市総合計画（令和3年3月策定）」基本構想における「5 将来都市構造」において、産業振興地区は「ネットワーク軸に位置づけをした路線のうち、都市計画道路の整備が予定される区域の一部を都市計画道路整備と面的な土地利用計画との連動性を重視する地区として「産業振興地区」と位置付けます。市の産業が持続的なものとなり、さらなる活力向上に資するべく、物流施設を始めとする流通機能、道の駅やバスターミナルなどの交通機能、都市型農業の振興を図る農業生産機能など、ネットワーク軸の確立と併せ周辺環境との調和を図りながら、新たな拠点の候補となるような土地利用を目指します。」としている。

当該指定区域は、産業の活性化に資する流通系の土地利用を誘導する産業振興地区の一角に位置付けられている。(図1 将来都市構造図参照)

(4) 三郷市都市計画マスタープラン

三郷市都市計画マスタープラン（令和3年9月策定）における「第2章 全体構想」の「1. めざすべき将来都市像」の「(3) 将来都市構造」の「③産業振興地区」において、「ネットワーク軸に位置づけをした路線のうち、都市計画道路の整備が予定される区域の一部を、都市計画道路整備と面的な土地利用計画との連動性を重視する地区として「産業振興地区」と位置付けます。市の産業が持続的なものとなり、さらなる活力向上に資するべく、物流施設を始めとする流通

機能、道の駅やバスターミナルなどの交通機能、都市型農業の振興を図る農業生産機能など、ネットワーク軸の確立と併せ周辺環境との調和を図りながら、新たな拠点の候補となるような土地利用を目指します。」としている。

また、「2. 部門別まちづくりの方針」の「(1) 土地利用の方針」の「方針1 計画的で多様な機能を備えた市街地の形成」2) 具体的な方針」の「③地域経済の活性化につながる魅力と活力ある市街地の形成」の「f) 複合利用地」において、「産業振興地区においては、周辺の農地や住環境との調和、都市基盤整備状況や周辺住民との調整状況を勘案し、物流施設をはじめとする流通機能、道の駅やターミナル等の交通機能、都市型農業の振興を図る農業生産機能等、産業の活性化に資する土地利用の誘導を図ります。」としている。

当該指定区域は、周辺の農地の性格、拠点の整備状況等を勘案し、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する産業振興地区として位置付けられている。

(4) その他の計画

(埼玉の持続的成長を支える産業基盤づくり取組方針)

「埼玉の持続的成長を支える産業基盤づくり取組方針(令和4年4月)」における「2 取組方針(1) 県の取組方針 方針③市町村の産業基盤づくりを支援し埼玉の「稼げる力」を向上します。」により、新たな産業地誘導の考え方として、当方針における産業基盤づくりを検討する地域に、「高速自動車国道や自動車専用道路のインターチェンジから概ね5kmの範囲」を挙げており、当該指定区域は常磐自動車道三郷料金所スマートICより約2.5km、外環道外環三郷西ICより約2.0kmの地点に位置している。

(産業振興地区運用方針)

第5次三郷市総合計画及び三郷市都市計画マスタープランにおいて位置付けた産業振興地区について、計画的な土地利用誘導の具現化を図ることを目的として、整備手法、区域、土地利用、環境及び安全防災等を示した方針を令和3年9月に定めている。

当該指定区域は、すべての項目について当該方針と整合が図られている。

《将来都市構造図》



4 区域の選定及び指定の考え方

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、施行規則及び運用方針並びに、産業振興地区運用方針及び運用基準に基づき、以下の事項を勘案した上で区域の選定及び指定を行う。

① 第5次三郷市総合計画との整合について

本市の総合的かつ計画的な行政運営を行うための第5次三郷市総合計画の将来都市構造図において、産業振興地区の位置付けがある地区を選定対象とする。

② 建築物用途について

第5次三郷市総合計画及び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に基づき、工業・流通業務施設とする。

③ 除外区域について

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に基づき、農地法第4条第6項第1号ロ及び同法第5条第2項第1号ロに掲げる農地及び採草放牧地を指定の除外区域とする。

④ 既土地利用について

市街化区域の準工業地域及び工業地域において、概ね10分の8の土地が建築物の敷地等として利用されていること及び近い将来に利用されることが明確であること。

市内全域の工業系用途の利用率については約98%(190/193ha(道路等公共用地を除く))となっている。また、未利用地については小規模かつ点在しており、1ha以上のまとまった規模の土地はない状況である。

⑤ 公共施設、地元調整について

道路、給排水などの公共施設が一定水準、整備されている区域であり、地権者の意向や現在の土地利用状況を踏まえて選定する。

⑥ 区域の面積について

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、運用方針により、指定に係る予定建築物の土地の区域の面積は20ha未満としている。また、指定に係る一の区域の面積は、1ha以上の開発区域とする。

⑦ 区域の境界について

区域の境界は、原則として道路、水路等の地形・地物とする。ただし、宇界又は筆界を境界とすることもできるが、その場合は筆管理ができる図書を作成することとする。

⑧ 安全なまちづくりの推進

水害リスクが存在する場合、脆弱性を小さくする対策を実施するとともに、防災協定を締結するなど、地域防災に資する災害に強いまちづくりを目指す。

5 指定区域

(1) 指定区域概要

	地区名	基本構想に基づく区域	所在地	規模
新規	大広戸地区	産業振興地区 (新和吉川線 沿道地区)	三郷市大広戸 字日子沼通 8 3 7 他	約 2. 4 h a
既存	南蓮沼地区	産業振興地区 (新和吉川線 沿道地区)	三郷市南蓮沼字下沼 2 8 7 番 1 0 他	約 2. 3 h a
既存	栄地区	産業立地ゾーン (外環沿道ゾーン)	三郷市栄四丁目 7 2 番 1 他	約 1. 4 h a
既存	仁蔵地区	産業立地ゾーン (草加流山線以北)	三郷市仁蔵字深田、 仁蔵字日子沼通の一部	約 1. 4 h a
計				約 7. 3 h a

(2) 予定建築物の用途について

採用した事業提案内容では、予定建築物の用途が物流倉庫であり、工業・流通業務施設に該当し基準を満たす。

(3) 農地区分について

当該指定区域内の土地利用状況としては、農地（稲作）であり、農地区分については農振農用地外で第 2 種農地である。

(4) 指定区域及びその周辺区域における公共施設等の状況について

(参考資料：土地利用計画図参照)

① 道路の状況

当該区域は都市計画道路新和吉川線（市道 0 1 0 2 号、W=27m、4車線整備済み）に接道している。なお、当該指定区域に接している新和吉川線の交通量は少なく、指定区域が開発されても交通への影響は発生しないと考えられる。

② 排水の基準

排水については、指定区域内に用排水路があり、当該水路等は下流で大場川へ流入する経路と見込まれる。

水路管理者とは切り回しによる対応で協議を行い理解を得ている。

なお汚水は、公共下水道供用開始区域ではないため合併処理浄化槽による処理を予定している。

③ 上水の基準

指定区域東側の都市計画道路新和吉川線（市道0102号、W=27m）歩道に配水管150mmが布設されているため、引き込み工事を行うことで水道供給は可能である。

(5) 地元調整状況について

区域内及び区域周辺の土地・建物所有者に対しては3月7日(土)、3月10日(火)に説明会を実施した。区域内地権者11名は全員事業に賛成である。

(6) 指定区域の境界について

当該指定区域については、北西側は都市計画道路新和吉川線（市道0102号）、北側は市道2001号線、南側は水路、東側は既存宅地筆界を境界としている。

(7) 安全なまちづくりの推進について

当該指定区域は、想定浸水深3m以上5m未満の地域であるが、立地する企業に対しては、垂直避難ができるよう2階の床面高さを5m以上とすること、地域住民が避難できる場所の確保が可能であることとしている。

6 周辺への影響

当該指定区域の周辺は、物流施設、産業廃棄物処理、残土中間処理、作業ヤード等での土地利用が主となっている。また当該区域の南には県立三郷北高等学校がある。

当該指定区域に接する西側の都市計画道路新和吉川線は小学校の通学路指定はないが、県立三郷北高等学校が近隣に立地していることから、予定事業者は通学時間帯の車両出入りに十分な配慮を行うこととなっている。

周辺農地については、指定区域の西側と東側に水田が残存することとなる。

これらの農地への影響について、日影については数時間程度となる見込みであり、水稻作付けに対する影響は小さいものと評価できる。

通風及び通作については、予定建築物が農地を囲う状態とはならないこと、また、指定区域周辺に新たに市道が整備されることから、支障はないと考えられる。

農業用水の供給についても、区域内に存する水路を切り回し、現存する用排水路の機能維持を図ることで影響はないと考えられる。

その他、指定区域内への緩衝緑地帯の設置などにより、周辺環境との調和とあわせて営農環境の保全が図られている。

指定区域で生じる汚水については合併処理浄化槽を、また、雨水については雨水流出抑制施設を経由して既存水路への放流となる。放流先水路は、土地改良事業により整備された既存排水路となり、当該水路は、放流先河川である大場川までの区間、農業用水の落としとしての機能と併せ、十分な排水能力を備えた施設規模で整備されているため、排水機能上の支障はないと考えられる。

このように、当該指定区域の場所、指定面積の規模、及び現在の区域周辺の土地利用状況等を勘案すると、今後、指定区域に流通業務施設が参入した場合でも周辺環境への影響は低いものと考えられる。

なお、当該指定区域へ立地する企業に対しては、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、運用方針、三郷市開発事業等の手続等に関する条例に基づき、周辺への過大な影響が生じないよう十分な対応を求め、良好な周辺環境の維持に努めていく。

7 進行管理計画
区域指定スケジュール

内容	時期
協議書類作成	令和8年 2月
関係機関協議 (埼玉県春日部農林振興センター)	令和8年 3月18日
住民説明	令和8年 3月7日・10日
三郷市都市計画審議会	令和8年 5月14日
開発審査会幹事会	令和8年 7月中旬
開発審査会	令和8年 7月下旬
区域指定告示	令和8年 7月下旬