

理 由 書

本理由書は、都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第17条第1項の規定に基づき、都市計画の変更についての理由を示したものです。

I. 施行地区の位置、現状及び課題

本地区は、所沢市北西端に位置し、首都圏中央連絡自動車道入間インターチェンジまで約1.5km、一般国道16号及び一般国道463号まで約1.0kmの距離にあります。

地区の状況としては、農地を主体としていますが、休耕地が多く、更に道路の沿道に住宅や工業施設等が混在しています。また、地区の北西側に隣接して所沢三ヶ島工業団地が整備され、複数の工業施設が立地しています。

II. 事業の目的及び必要性

計画的な基盤整備を実施することとあわせ、地域の活性化に寄与する製造業を中心とした産業施設の立地を誘導・集積するとともに、脱炭素社会の構築に貢献し、周辺環境と調和した先進的・合理的な土地利用を図り市街化区域へ編入するため、土地区画整理事業の決定を行うものです。

III. 施行区域の上位計画における位置づけ

所沢都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

第1 都市計画の目標

2 都市計画の目標

(2) 当該都市計画区域の都市づくりの基本理念

○ 地域の個性ある発展

都市開発のポテンシャルを生かし、都市機能を集積し県の顔となるにぎわいのあるまちづくりを進める。また、高速道路インターチェンジ周辺や主要幹線道路周辺などで産業基盤づくりを進め、雇用の場を確保し、地域の活力を高める。

3 地域毎の市街地像

(1) 拠点周辺の市街地

○ 産業拠点

三ヶ島工業団地周辺地区は、産業を集積する拠点を形成する。

第3 主要な都市計画の決定の方針

1 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

(1) 主要用途の配置の方針

○ 工業地

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。

(5) その他の土地利用の方針

④ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

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。

第6次所沢市総合計画

基本構想：令和元年度～令和10年度

前期基本計画：令和元年度～令和6年度

3. まちづくりの目標

第5章 魅力・元気・文化を誇れるまち

第1節 産業基盤

【5-1-1】新たな産業用地等の創出

市外からの新たな企業誘致の推進や市内事業所の事業拡大ニーズに対応するため、土地利用見直し等による産業基盤の整備促進を図るとともに、まちなか未利用スペースの活用を図ります。

【5-1-2】企業誘致の推進

立地上の優位性や支援施策等について積極的なPRを行うなど、立地メリットを活かした産業等の誘致を促進します。

第6章 自然と調和する住みよいまち

【6-1-1】計画的かつ合理的な土地利用の推進

「所沢市街づくり基本方針」（所沢市都市計画マスタープラン）に基づき、市民参加を図りながら、地域における具体的な施策を進めます。地域経済活性化に資する土地利用転換推進エリアは、地域の特性を活かし、産業系を中心とした計画的かつ合理的な土地利用をめざします。

第2期所沢市まち・ひと・しごと創生総合戦略：令和3年3月

2. 重点プロジェクト

(2) 「産業用地創出」による産業振興

① 概要

令和2年3月に「所沢市都市計画マスタープラン」を策定し、「三ヶ島工業団地周辺地区」、「関越自動車道所沢インターチェンジ（以下「IC」）周辺地区」、「松郷工業団地周辺地区」の3地区について、産業系の土地利用をより一層推進するため、土地利用推進エリアに位置付け、現在は「三ヶ島工業団地周辺地区」を優先的に取り組んでいます。「三ヶ島工業団地周辺地区」では、組合土地区画整理事業による市街化区域編入を目指し、地権者による設立準備会が結成され、より具体的な検討を進めています。本市では都市計画変更手続きに向けて、関係機関との協議に取り組むとともに、環境影響評価の調査などを実施しています。これにより、市外事業者の転入はもとより、市内事業者の拡大・発展につながる用地のニーズに応え、高速道路や鉄道への優れたアクセス性といった地域の特性に応じた多様な産業と雇用を創出します。

3. 戦略方針

(2) 産業の力をUP

その1 産業基盤を整備する

- ・地域経済活性化に資する土地利用推進エリアは、地域の特性を活かし、産業系を中心とした計画的かつ合理的な土地利用を目指す。
- ・多様な市街地の特徴や動向に対応し、用途地域などを適切に見直す。また、市街地のみどりや農地の保全・利活用による自然と調和した土地利用を進める。

所沢市都市計画マスタープラン：令和2年3月改正

第3章 分野別方針

1 土地利用 ～自然と都市が調和した街～

工業・産業系土地利用

(1) 工業ゾーン

適正な土地利用により、操業環境の向上を図ります。

- ・三ヶ島工業団地の地区計画区域、松郷工業団地などの工業系の用途地域に指定している地区では、操業環境の維持・改善を図ります。
- ・工業系の土地利用にあたっては、周辺の住環境などへ影響が生じないように努めます。

(3) 土地利用推進エリア

定住人口・交流人口の増加、地域の活性化をより一層図るため、「土地利用転換推進エリア」に位置付けていた4地区のうち3地区を「土地利用推進エリア」に名称を改め、産業系の土地利用を推進します。さらに、市内中小企業の支援と大学との連携、若い起業家を育成することより、地権者の合意をめざしながら地域の活性化を図ります。

①三ヶ島工業団地周辺地区

首都圏中央連絡自動車道（圏央道）、国道16号に近接した交通の利便性を活かし、自然環境に調和した計画的な都市基盤の整備を図り、住工混在解消のための市内企業の移転先の確保、新たな産業の誘導など、既存の工業団地の拡張に向けた土地利用を推進します。

第4章 地域別方針

2 地区別の街づくり

(11) 三ヶ島地区

①土地利用

三ヶ島工業団地周辺は、環境に配慮した必要な基盤整備、企業ニーズを踏まえた産業系の土地利用を推進します。

IV. 関連する都市計画の決定状況

本地区の土地区画整理事業の決定とあわせ、以下の都市計画を変更する予定です。

- ① 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（埼玉県決定）
- ② 区域区分（埼玉県決定）
- ③ 用途地域（所沢市決定）
- ④ 防火地域及び準防火地域（所沢市決定）
- ⑤ 下水道（所沢市決定）
- ⑥ 地区計画（所沢市決定）