

都市計画法第34条12号(三芳町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)に基づく区域の指定について

土地利用に関する計画書

《三芳町大字上富字東永久保(三芳PA北側)地区》

平成28年1月

三芳町

目 次

1	三芳町の状況	
(1)	位置	1
(2)	地域区分	2
2	区域指定の方針	
(1)	区域指定の目的	2
(2)	区域指定の考え方	2
3	上位計画等との整合	
(1)	基本構想との整合性	3
(2)	都市計画区域の整備、開発及び保全の方針との整合性	3
(3)	都市計画マスタープランとの整合性	3
(4)	その他の計画との整合性	4
4	指定区域の選定の考え方	
(1)	指定区域の選定の考え方	4
①	三芳町基本構想について	
②	除外区域について	
③	既土地利用	
④	公共施設、近隣調整について	
(2)	区域指定面積の考え方	5
①	区域の面積	
5	指定区域	
(1)	指定区域概要	5
(2)	区域指定する施設について	5
(3)	指定区域の境界について	5
(4)	土地利用の状況について	5
6	公共施設等の状況	
(1)	区域周辺における公共施設等の状況	5
①	道路の状況	5
②	汚水、雑排水について	6
③	雨水について	6

④ 上水の基準	6
(2) 区域における交通量の円滑な処理に向けた道路、交通施設の検討	6
7 周辺への影響	7
8 進行管理計画	
(1) 土地利用の管理計画	7
(2) 区域指定スケジュール	7

1 三芳町の状況

(1) 位置

本町は、埼玉県南西部、首都圏から30km圏に位置し、町域は東西6.9km、南北4.2kmと東西にやや長い地形である。

町内には、東に県南西部における広域幹線道路としての機能を担う国道254号、西に関越自動車道が通り、恵まれた交通環境を基盤として工場や流通施設群が多数立地しています。

また、町内に鉄道はありませんが、町の東部境界近くに東武東上線が走り、柳瀬川駅（志木市）、みずほ台駅、鶴瀬駅、ふじみ野駅（以上富士見市）の各駅が利用されています。

図 埼玉県における三芳町の位置



(2) 地域区分

町内の区分は、構造的特性や土地利用、コミュニティの形成状況等から上富地区、北永井地区、藤久保地区、竹間沢地区（竹間沢東含む）、みよし台地区の5つの行政区に区分され、将来都市計画を進めるための地区も、この5つに区分しています。

2 区域指定の方針

(1) 区域指定の目的

三芳町第4次総合振興計画（平成18年3月策定・平成25年12月見直し）において、土地利用の基本方針として「土地は現在及び将来における住民のための限られた貴重な資源であるとともに、住民生活や産業活動の共通の基盤であり、まちづくりの基礎をなすものとし、自然や歴史文化との調和を図りつつ土地を有効活用し、住民生活の向上や地域経済の発展を促進していく必要があります。」としています。

また、地域産業の活性化と雇用の促進を図るため、三芳スマートインターチェンジ（以下「スマートIC」とする。）の利便性向上を図りつつ、新たな地域産業拠点の形成に努めるものです。三芳町では、スマートIC周辺の地域を三芳町における「西の玄関口」として整備していくことを構想化しています。

町道幹線3号線歩道付幅員9m（以下「指定道路」とする。）沿いの地域は、スマートIC周辺という立地条件を活かして、流通業務施設等の企業立地による流通系地域として、開発を誘導するエリアとして位置付け、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て産業の活性化に資する土地利用を誘導することを計画しています。

(2) 区域指定の考え方

三芳町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号に基づく流通系区域指定の導入に当たっては、三芳町第4次総合振興計画における基本構想の土地利用方針との整合及び既存の社会基盤施設の整備状況を踏まえ、地域住民との調整状況等を総合的に判断して、町長が予定建築物の用途を限り区域を指定するものです。

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するものです。

また、指定手続き等は、「三芳町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」に係る指定運用指針等に基づき行うものです。

3 上位計画等との整合

(1) 基本構想との整合性

三芳町第4次総合振興計画で、基本構想における「Ⅰ まちづくりの目標」の「5 土地利用の方針」の「2 土地利用区分」において「みどり共生産業ゾーン」と位置付け「産業誘致ゾーンとして、産業系施設の誘導を図ります。誘導にあたっては、特に沿道を中心に植樹等による緑化を推進し、景観を形成します。」としています。(資料1参照)

また、「Ⅲ 重点施策」中、「4 いきいき プロジェクト」の「1 地域産業の活性化と雇用の促進」において、「産業の活性化を促すため、関越自動車道三芳パーキングエリア・スマートICの機能の拡充や周辺の拠点整備構想の具体化を推進します。」としています。

さらに、当該ゾーンの開発に合わせ、指定道路に面した道路沿いを生垣や植樹等、一定の緑化を促し、みどりを共生させるエリアとします。

(2) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針との整合性

富士見都市計画(富士見市、ふじみ野市、三芳町)都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(平成26年3月28日告示)における、「第1 都市計画の目標」中、「2 埼玉県の都市計画の目標」の「ロ 埼玉県のまちづくりの目標」中、「まちづくりの目標2:地域の個性ある発展として、〈産業応援まちづくり〉雇用の場を確保し、地域の活力を高め、充実した高速道路網や地理的な優位性を活かし、戦略的に産業を集積する。」としています。

また、「第3 主要な都市計画の決定の方針」中、「1 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針」の「ホ 市街化調整区域の土地利用の方針」として、「(4) 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針」において、「市街化調整区域については「市街化を抑制する区域」という基本的な考え方のもと、秩序ある土地利用を図る。」としています。

(3) 都市計画マスタープランとの整合性

三芳町都市計画マスタープラン(平成13年3月策定・平成27年3月見直し)における「第1章 全体構想」の「4 部門別将来整備方針」中、「【1】土地利用の方針」の「(2) 将来土地利用構想の基本的な考え方」において、平成25年12月の三芳町第4次総合振興計画の見直しにより、「新たにみどり共生産業ゾーン、景観形成ゾーンを設定し、より快適な住環境を確保しつつ、それぞれの事業にも有効な環境を形成していきます。」としています。

(4) その他の計画との整合性

三芳町緑の基本計画において、景観の構成として、住民投票で景観八景に選ばれた地蔵街道緑のトンネルがあり、地区に残る農地や樹林地の自然景観とともに、地区の美観向上を図るとしています。

また、三芳町第4次総合振興計画のみどり豊かで安心のまちづくりとして、スマートICの利便性向上の促進を掲げ、平成21年3月に「スマートICを活用した地域活性化に関する調査研究」を実施し、現在、スマートICフル化の事業化が決定しています。

4 指定区域の選定の考え方

(1) 指定区域の選定の考え方

三芳町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、運用方針に従い選定します。

① 三芳町基本構想について

総合的かつ計画的な行政運営を行うための「第4次総合振興計画」の基本構想の土地利用構想図におけるみどり共生産業ゾーンの区域内とします。

② 除外区域について

三芳町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例に係る指定運用方針に基づき、除外区域を選定します。

③ 既土地利用

本町の土地の状況については、市街化区域の面積が299ha（都市計画区域の19.5%）である。うち工業系用途地域（工業地域）の面積は88.3ha（道路等公共用地を含む）です。利用率は、約91%（80.2ha）であり、建築物等の敷地で占められています。

④ 公共施設、近隣調整について

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として、関係各所と調整を行い、現在の土地利用状況を踏まえて選定します。

(2) 区域指定面積の考え方

① 区域の面積

三芳町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、運用方針に基づき、指定に係る予定建築物の土地の区域の面積は20ha未満とします。

5 指定区域

(1) 指定区域概要

	基本構想に基づく区域	今回の指定区域
所在地	みどり共生産業ゾーン	上富字東永久保 2289 番 5、2291 番 1、2292 番 3、2293 番 1、同番 2、同番 8、同番 9、同番 10、同番 11、同番 19、同番 21、同番 22、2294 番 4 地目：山林 面積（公簿上）：約 1.4ha

(資料2参照)

(2) 区域指定する施設について

三芳町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、運用方針に基づき、予定建築物の用途は、流通業務施設とします。

(3) 指定区域の境界について

指定区域の境界については、原則として道路、水路等の地形・地物とします。ただし、字界又は筆界を境界とすることもできます。

(4) 土地利用の状況について

当該指定区域は、関越自動車道三芳パーキングエリアに近接しており、スマートICが整備されています。地目は現在、山林となっています。

6. 公共施設等の状況

(1) 指定区域及び周辺における公共施設等の状況

① 道路について

当該指定区域は指定道路に接しています。(資料3参照)

② 汚水について

当該指定区域は、公共下水道砂川掘第一処理分区内であり、指定道路に砂川掘第一号幹線が布設され、供用開始済みとなっておりますので、既存の污水管に接続することが可能です。

③ 雨水について

当該指定区域は、指定道路に、 $\phi 450 \sim 1000$ mmの雨水管が布設されています。開発許可にあたっては、「三芳町開発行為等指導要綱」及び「埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例」に基づき流出抑制に対する適切な指導を行います。

④ 上水について

当該指定区域は、指定道路に $\phi 150$ mmの配水管が布設されています。本町における水道事業の計画については下記のとおりとなっておりますので、供給能力については現状及び将来を考慮しても対応が可能です。

	計 画	現 状
給 水 人 口	40,245 人	38,176 人
一日最大配水量	18,709 m ³	16,929 m ³

(計画は平成30年度の推計、現状は平成26年3月現在)

(2) 当該指定区域周辺における交通量の円滑な処理に向けた道路、交通施設の検討

指定道路は、当該指定区域に接し、南北に位置しています。

指定道路は、南に位置する県道三芳・富士見線に接続し、西に位置する県道さいたま・ふじみ野・所沢線へ繋がっています。

また、指定道路と交差する幹線14号線は西方向の延長上にある狭山都市計画道路東京狭山線(県道所沢堀兼狭山線)へ接続しています。

平成25年度スマートICに係る交差点調査において、現状の指定道路平均交通量は大型車を含め、約7400台(12時間あたり)となり、混雑度は0.77となります。指定区域が開発されても、全体の自動車交通への影響は発生しないと考えられます。

7 周辺への影響

当該指定区域の指定道路沿いには、主に物流倉庫が立ち並び、一部には、工場、病院、住宅が存在しています。

当該指定区域の周辺では、関越自動車道下り線側道及び指定道路沿いの東側に農用地第1種農地（以下「営農地」）が存在しますが、用水を利用しない畑作地です。

この営農地には、数時間程度の日影が生じると想定されますが、営農には影響ないと判断されます。

以上のことから、今後、当該指定区域に流通業務施設が立地した場合、周辺の土地利用状況等を勘案しても周辺環境への影響は少ないと考えられます。

なお、当該指定区域へ立地する企業に対しては、三芳町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、運用方針に基づき、周辺への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きます。

8 進行管理計画

(1) 土地利用の管理計画

区域指定後の土地利用転換に合わせて、余剰地や区域内のスプロール化等の問題が起こらないよう、適切な土地利用の管理を行います。

また、同区域内における開発行為の進捗や経済・社会情勢の変化に応じて適宜、区域指定の変更又は廃止を行います。

(2) 区域指定スケジュール

内 容	時 期
関係（各課）機関との協議	平成27年1月～7月
住民説明会	平成27年8月
三芳町都市計画審議会	平成27年8月
開発審査会幹事会	平成27年12月
開発審査会	平成27年12月
区域指定告示	平成28年1月