

都市計画法第34条第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

《三芳町大字北永井字吹上(Ⅱ)地区》

平成31年3月

三芳町

目 次

| | | |
|-----|---------------------------------------|---|
| 1 | 区域指定の概要 | |
| (1) | 指定する区域 | 1 |
| (2) | 予定建築物 | 1 |
| 2 | 区域指定の方針 | |
| (1) | 区域指定の目的 | 1 |
| (2) | 区域指定の考え方 | 1 |
| (3) | 区域指定基準 | 1 |
| 3 | 上位計画等との整合 | |
| (1) | 基本構想との整合性 | 2 |
| (2) | 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針との整合性 | 2 |
| (3) | 都市計画マスタープランとの整合性 | 3 |
| 4 | 指定区域の選定 | |
| (1) | 土地利用の状況 | 3 |
| (2) | 建築物の状況 | 3 |
| (3) | 区域指定の考え方 | 3 |
| (4) | 区域指定面積の考え方 | 3 |
| 5 | 公共施設の状況 | |
| (1) | 指定区域及び周辺における公共施設等の状況 | 3 |
| ① | 道路について | 3 |
| ② | 汚水について | 3 |
| ③ | 雨水について | 3 |
| ④ | 上水について | 4 |
| (2) | 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 | 4 |
| 6 | 進行管理計画 | |
| (1) | 区域指定スケジュール | 4 |
| (2) | 土地利用の管理計画 | 4 |

| | |
|------------------------------|---|
| 7 周辺への影響 | 5 |
| 指定区域図 | 6 |
| 三芳町第5次総合計画土地利用構想図及び今回指定区域位置図 | 7 |

1 区域指定の概要

(1) 指定する区域

| 今回の指定区域 |
|---|
| 北永井字吹上 229 番 1 地目：山林 面積（公簿上）：約 0.15 h a |

(2) 予定建築物

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。

2 区域指定の方針

(1) 区域指定の目的

三芳町第 5 次総合計画（平成 28 年 4 月策定）では、「地域の特性を配慮した魅力的な都市空間の整備を図る」を土地利用基本方針としています。

本町の土地利用については、市街化区域の面積が 299 h a（都市計画区域の 19.5%）となっています。うち工業系用途地域（工業地域）の面積は 88.3 h a（道路等公共用地を含む）で、利用率は、約 91%（80.2 h a）となっており、大半が建築物等の敷地で占められており飽和状態となっています。

また、三芳町第 5 次総合計画では三芳スマート I C 周辺の地域を三芳町における「西の玄関口」として、産業、観光交流等の出入り口となる土地利用を目指して「みどり共生産業ゾーン」に位置付けています。

これらの方策を達成するために町道幹線 3 号線沿いの地域に流通業務施設等の開発を誘導できる区域指定を行うものです。

(2) 区域設定の考え方

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 号に基づく区域指定（流通業務施設等）は、三芳町第 5 次総合計画における土地利用の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、地域住民の意向状況を総合的に判断して、町が予定建築物の用途を限り指定するものです。

区域の指定は、企業の立地動向等を慎重に見極めながら、必要最小限の面積とします。

また、指定手続き等は、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 号に係る区域指定運用方針（以下「指定運用方針」）等に基づき行います。

(3) 区域指定基準

指定運用方針に基づき、整備済み標準幅員が9m以上の道路の沿道で、新たな公共施設（上下水道、道路等）の整備が必要となる恐れがない区域について指定します。

また、指定にあたり除外すべき区域については、指定運用方針において農業振興地域内の農用地や自然環境保全地域など、他法令等で土地利用が制限されている区域を除外するよう定めています。

3 上位計画等との整合

(1) 基本構想との整合性

三芳町第5次総合計画で、基本構想における「5 土地利用の方針」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。

区域指定は流通施設の開発を誘導するものであり、基本構想と整合するものです。

また、植樹等による緑化については「三芳町みどり共生産業ゾーン及び町道幹線3号線沿道緑化指針」に基づき指導を行います。

(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28年8月30日告示）における、「第3 主要な都市計画の決定の方針」において「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。」となっており、三芳スマートIC周辺に流通業務施設を誘導する区域指定を行うことはこの内容に整合するものです。

(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30年1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、三芳町第5次総合計画に基づくこととされており、3(1)基本構想との整合性と同様に整合するものです。

4 指定区域の選定

(1) 土地利用の状況

指定区域の現況は雑種地（更地）です。区域北側は事業所（事務所）として利用されています。区域南側は住宅に接しています。区域西側は町道を挟んで事業所（倉庫）となっています。区域東側は農地が広がっています。

(2) 建築物の状況

指定区域内に既存建築物の立地はありません。

(3) 区域指定の考え方

指定区域は、道路（西側幹線 3 号線）や農地、宅地など、周囲の土地地用状況を考慮して設定しました。

(4) 区域指定面積の考え方

指定運用方針に基づき、指定に係る予定建築物の土地の区域の面積は 20ha 未満となっています。今回指定する区域は 1,562 m²（公簿上）で、既に指定した区域と併せると合計 3.05ha となります。

5 公共施設の状況

(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

指定区域は町道幹線 3 号線（幅員 9.0m）に接道しており、指定運用方針の基準に合致しています。

②汚水について

指定区域に接する町道幹線 3 号線に公共下水道本管（φ 250mm）が埋設されており、接続することが可能です。

また、流通業務施設から発生する程度の排水については、適切に処理できる設備容量となっています。

③雨水について

指定区域に接する町道幹線 3 号線に、φ 600 mmの雨水管が布設されています。開発許可の基準では雨水は宅内浸透処理となります。「三芳町開発行為等指導要綱」や「埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例」など関係基準に基づき適切に雨水処理ができるよう指導していきます。

④上水について

指定区域に接する町道幹線 3 号線に、φ 150 mmの配水管が布設されています。流通業務施設等への供給について、φ 30mm の取り出し管での対応が可能となっており適切な給水が行える設備となっています。

(2) 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
指定区域に接する町道幹線 3 号線は、県道三芳・富士見線と直接接続しており、交差する幹線 14 号線を介して県道さいたま・ふじみ野・所沢線や狭山都市計画道路東京狭山線（県道所沢堀兼狭山線）方向へ接続しています。

町道幹線 3 号線について、平成 30 年度の町道幹線 3 号線の 12 時間（7：00～19：00）交通量は約 8,000 台となっております。町道幹線 3 号線は既存の流通業務施設等で発生している交通量に対して、顕著な渋滞等が発生していない上、交差点改良事業などを実施しており、今回区域指定により新たに流通業務施設等が立地しても周辺における交通量の円滑な処理に支障は生じないと考えられます。

施設の立地に際しては搬出入車両の道路内での車両待機等が発生しないよう十分な待機、転回スペースを敷地内に確保するよう求めています。

6 進行管理計画

(1) 区域指定スケジュール

| 内 容 | 時 期 |
|--------|------------------|
| 住民説明会 | 平成 31 年 3 月 12 日 |
| 区域指定告示 | 平成 31 年 3 月下旬 |

(2) 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。

7 周辺への影響

指定区域の指定道路沿いは、流通業務施設が多数建ち並び、他にも工場、病院、住宅などが存在しています。

また、これらの東側には農地が広がっています。

既に流通業務施設が多数建ち並んでいるため、指定区域に流通業務施設が立地しても周辺環境が大きく変わることはないと考えられます。

指定区域に流通業務施設が立地すると、建物の高さに応じて周辺に数時間程度の日影が生じると想定されますが、隣接地には住宅等の居住用施設は無く、農地も東側の一部が接している状況であるため、影響は限定的であると考えられます。

なお、当該指定区域へ立地する企業に対しては、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、指定運用方針に基づき、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。

また、開発許可にあたっては、予定建築物の最高高さは31mとし、町道幹線3号線との境界線より4mの範囲内には建築物の外壁が入らないよう規制します。また、三芳町みどり共生産業ゾーン及び町道幹線3号線沿道緑化指針に基づき沿道の緑化を指導し環境保全に努めます。