
第2章 都市計画対象事業の目的及び概要

2.1 都市計画対象事業の名称

2.1.1 名称

(仮称) 三ヶ島工業団地周辺土地区画整理事業

2.1.2 都市計画対象事業の種類

土地区画整理事業

(埼玉県環境影響評価条例施行規則 別表第一 第20号)

2.2 都市計画対象事業の目的

所沢市では、市域全体の経済活動の活性化や雇用の創出を目指し、産業団地の創出に取り組んでいる。対象事業の実施区域（以下「計画地」という。）は、都心から30km圏内に位置し、交通の利便性が高い区域であり、「所沢市街づくり基本方針（都市計画マスタープラン）」において、「三ヶ島工業団地周辺地区」として、土地利用転換推進エリアに位置づけられている。また、「所沢市まち・ひと・しごと創生総合戦略」の重点プロジェクトの一つである「産業用地創出による産業振興」において、地域経済の活性化を促進するとともに、市域全体の経済活動の活発化や雇用を生み出すことができるとして、この「三ヶ島工業団地周辺地区」を新たな産業用地とすることが掲げられている。

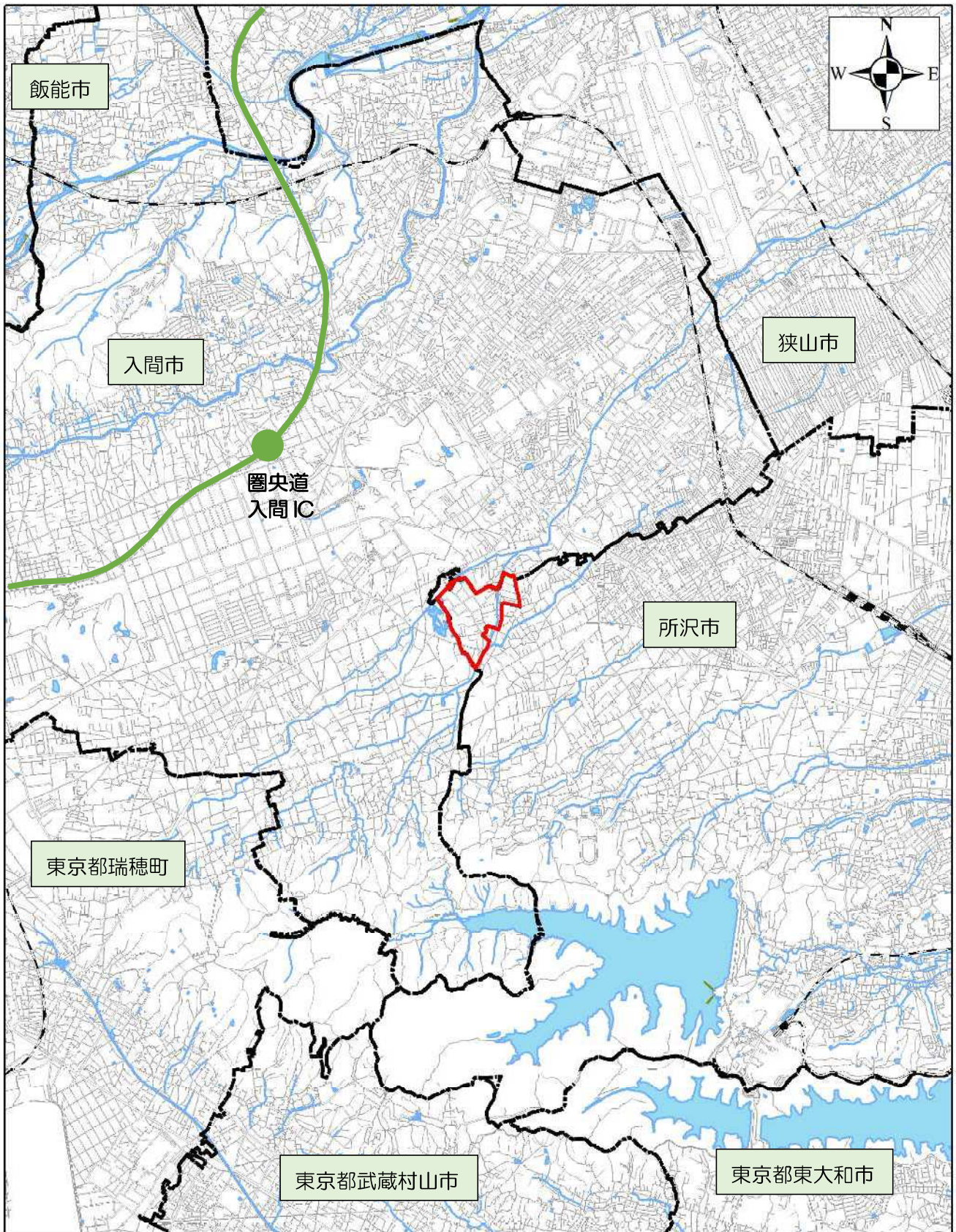
計画地内には、市街地内の住工混在の解消を目的として、2001年に環境事業団によって、所沢三ヶ島工業団地（約4.3ha）が整備され、地区計画が指定されており、工業団地としての操業環境の形成・維持が図られている。

計画地は平坦な土地が広がっており、一体的・計画的な面整備を行うことで、既存工業団地との相乗効果が期待できる産業団地の創出に取り組むとともに、道路等公共施設を適切に配置した良好な街づくりを実現するため、対象事業を実施する。

2.3 都市計画対象事業の実施区域

2.3.1 計画地の位置

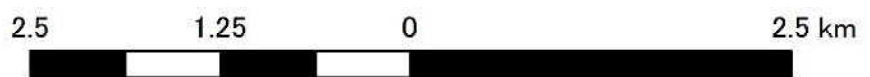
計画地は、図2.3-1及び写真2.3-1に示すとおり、所沢市の西端部に位置し、入間市に接する所沢市林一丁目の一部である。



凡例

計画地

図 2.3-1 計画地の位置



2.3.2 計画地の概況

<計画地の位置>

- ・計画地は、圏央道入間インターチェンジから直線距離で約 **2km** であり、交通の利便性が良い地区である。

<土地利用の状況>

- ・計画地内は、北側が既存の所沢三ヶ島工業団地であり、その他は農地（畑地）を主体に、事業所、運動場、神社等が点在している。
- ・計画地の周辺も同様に農地（畑地）が主体であるが、南東側に住宅地、北側に所沢市西部クリーンセンター、西側に不老川大森調節池が存在する。

<特に配慮を要する施設>

- ・計画地に面して南東側（所沢市林一丁目地区）及び北側（入間市上藤沢地区）にまとまった住宅地が存在するほか、計画地北東側に上藤沢中学校、計画地北側に特別養護老人ホーム杏樹苑、計画地西側に入間市老人福祉センターやまゆり荘がある。

<自然環境>

- ・当該地域は、農地（畑地）を主体に、市街地が広がっている状況である。また、計画地北側を東西にのびる段丘斜面に樹林がまとまっているほか、小規模な雑木林が点在する。
- ・水辺環境として、計画地北側を南西から北東に向かって不老川が流れ、計画地南東側を南から北に向かって谷川が流れている。また、計画地西側には不老川大森調節池があり、緑がまとまっている。また、既存文献によると、大森調節池及び不老川流域では湧水が確認されている。

<地形・地質>

- ・計画地周辺は砂礫台地の立川ローム層が広く分布し、河川沿いに段丘上の浅い谷がみられる。また、段丘斜面は比較的急な斜面となっている。



凡例

 計画地

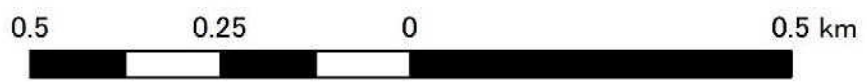


写真2.3-1 計画地の状況

2.4 都市計画対象事業の規模

対象事業の面積は、29.8haである。

2.5 都市計画対象事業の実施期間

対象事業の工程を表 2.5-1 に示す。

土地区画整理事業における造成工事期間は、2021 年度～2025 年度の約 5 年間に計画している。

また、進出予定企業による建設工事は、2022 年度から予定し、2023 年度から、随時、供用開始を予定している。

表 2.5-1 対象事業の実施予定時期

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
環境影響評価	■	■	■							
測量・設計		■	■							
土地区画整理事業 造成工事				■	■	■	■	■		
進出企業建設工事					■	■	■	■	■	■
進出企業供用開始						■	■	■	■	■

2.6 都市計画対象事業の実施方法

2.6.1 土地利用計画

現時点で想定している土地利用計画を表 2.6-1 及び図 2.6-1 に示す。

土地区画整理事業では、道路・公園などの公共施設を整備するとともに、土地の形状の整理や整地を行う。本事業では、既存の工業団地を含め、産業系土地利用（約 21ha）をとり、今後、企業数に応じて分割する。

表 2.6-1 土地利用計画

		面積 (ha)	割合 (%)
公共用地	幹線道路	1.0	3.3
	区画道路	3.0	10.1
	河川	0.2	0.7
	公園	0.4	1.3
	調整池	1.9	6.4
	小計	6.5	21.8
私有地	産業系土地利用	20.7	69.5
	(工業団地内緑地)	(0.7)	(2.3)
	非産業系土地利用	2.2	7.4
	神社	0.4	1.3
	小計	23.3	78.2
合計		29.8	100.0

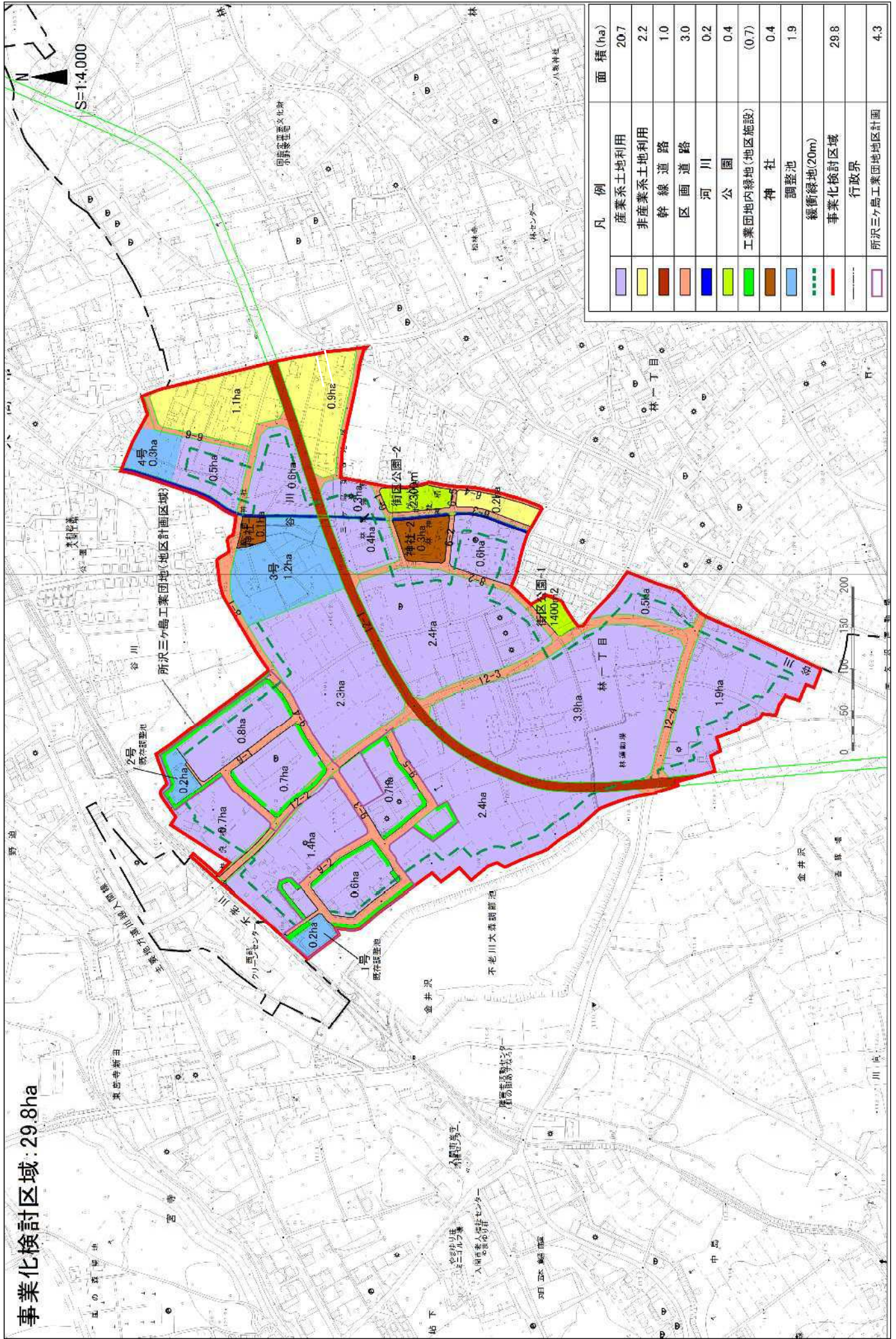
2.6.2 企業の業種

現時点で予定される企業の業種を表 2.6-2 に示す。

表 2.6-2 企業の業種等(予定)

区分	用地面積 (ha)	企業の業種
産業系土地利用	20.7	製造業、物流業

事業化検討区域: 29.8ha



凡例	面積 (ha)
産業系土地利用	20.7
非産業系土地利用	2.2
幹線道路	1.0
区画道路	3.0
河川	0.2
公園	0.4
工業団地内緑地(地区施設)	(0.7)
神社	0.4
調整池	1.9
緩衝緑地(20m)	
事業化検討区域	29.8
行政界	
所沢三ヶ島工業団地地区計画	4.3

図 2.6-1 土地利用計画図 ※土地利用計画は今後変更の可能性がある

2.6.3 施設計画

1) 道路

地区の中心に幅員 12 メートルの幹線道路を配置するとともに、計画地外の道路と結ぶように、幅員 6 メートルから 9 メートルまでの区画道路を配置する。

2) 公園

施行区域面積の 3 % を公園・緑地として確保する計画である。

2.6.4 供給施設計画

1) 給水

本事業の土地利用計画・道路整備計画と合わせて、上水管渠の移設及び新設を行い、供給する計画である。

2) ガス

ガス供給業者と協議し、新設を行い、供給する計画である。

3) 電力・電話

電力・電話会社と協議し、移設及び新設を行い、供給する計画である。

2.6.5 処理施設計画

1) 汚水排水

計画地は荒川右岸流域下水道区域に属し、荒川流域別下水道整備総合計画との調整を行い、供用時には公共下水道に接続する計画である。

2) 雨水排水

雨水排水については、「埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例」に基づき雨水流出量の抑制を図るため、調整池の設置、道路への浸透トレンチの設置等の対策を行う計画である。

2.6.6 廃棄物処理計画

各進出企業において、個別に適正な処理を行う。

2.6.7 交通計画

供用時における関連車両の主要な走行経路は、図 2.6-2 に示すとおりである。

供用後は、上藤沢・林・宮寺間新設道路（事業中）を通じ国道 463 号に至るルートを中心にアクセスマインルートとする。

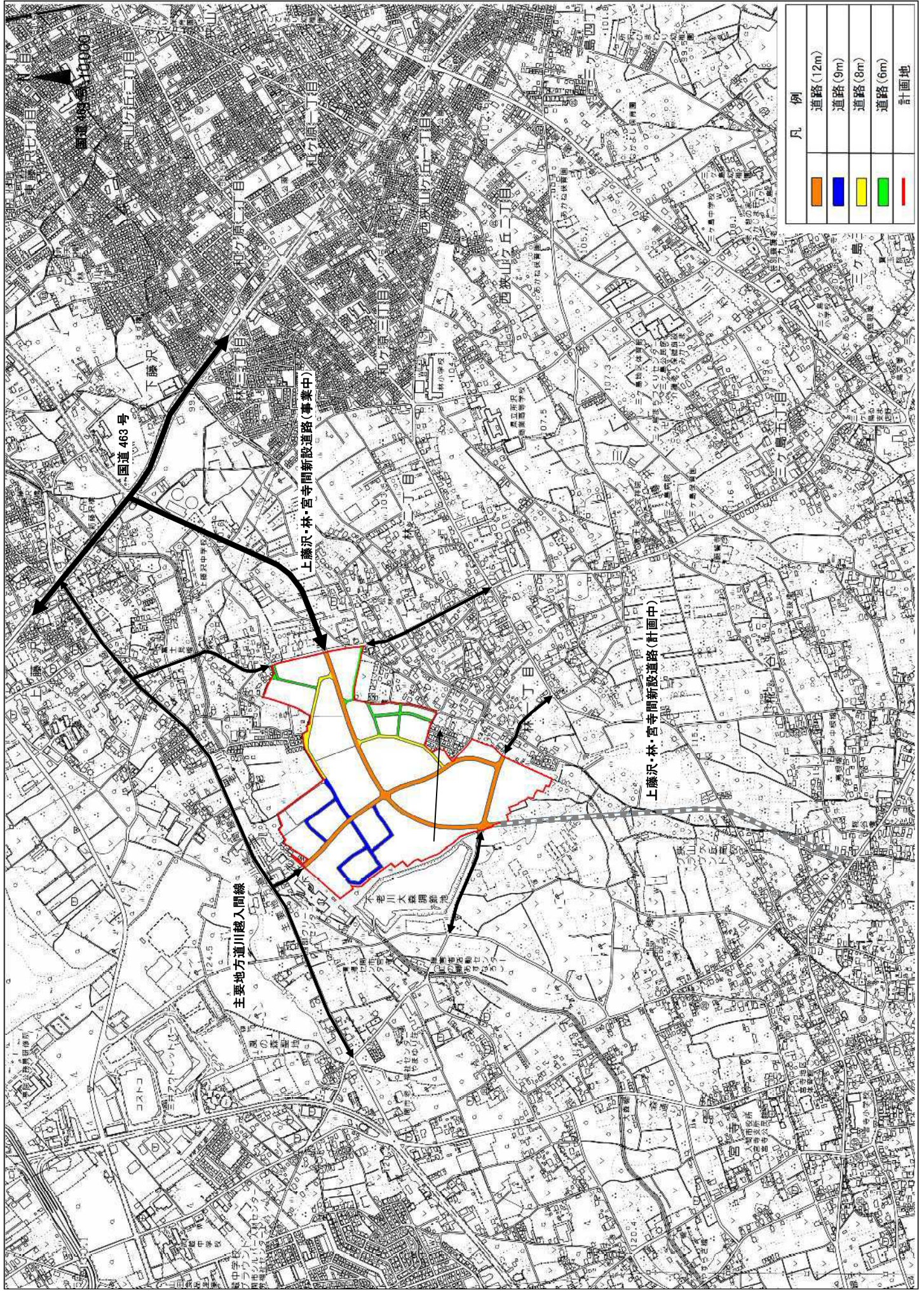


図 2.6-2 供用時における関連車両の主要な走行経路

2.6.8 景観形成計画

「所沢市ひと・まち・みどりの景観計画」において、計画地は、農地・丘陵地景観ゾーンに含まれ、みどりや地形等の保全・活用を図った農地・丘陵地の景観の形成をゾーン目標として掲げている。これに基づき、良好な景観整備を図る。

2.6.9 工事計画

1) 工事工程

工事工程を表 2.6-3 に示す。工事期間は、2021 年度～2027 年度の約 7 年間に計画している。

表 2.6-3 工事工程

年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
準備工事	■						
土工事	■	■	■	■			
用・排水工事	■	■	■	■	■		
道路工事	■	■	■	■	■		
調整池設置工事		■	■				
公園工事				■	■		
進出企業建設工事		■	■	■	■	■	■

2) 資材運搬等の車両運行計画

資材運搬等の車両の主要な走行経路は、基本的に上藤沢・林・宮寺間新設道路（事業中）を通じ国道 463 号に至るルートをメインアクセスルートとする。

3) 工事中における環境保全対策

本事業の施工にあたっては、周辺環境への影響の低減を図るために、以下に示す環境保全対策を講じる。

(1) 大気質

①建設機械の稼働に伴う大気質への影響

- ・建設機械は、可能な限り排出ガス対策型建設機械を使用するように努める。
- ・計画的かつ効率的な工事計画を十分に検討し、建設機械の集中稼働を避ける。
- ・建設機械のアイドリングストップを徹底する。
- ・建設機械の不必要な空ぶかしは行わないよう徹底する。
- ・建設機械の整備、点検を徹底する。

②資材運搬等の車両の走行に伴う大気質への影響

- ・資材運搬等の車両は、最新排出ガス規制適合車を使用するように努める。また、ディーゼル車については、「埼玉県生活環境保全条例」に基づく排出ガス規制に適合した車両の使用を徹底する。
- ・資材運搬等の車両の計画的かつ効率的な運行計画を十分に検討し、車両による搬出入が一時的に集中しないように努める。
- ・資材運搬等の車両のアイドリングストップを徹底する。
- ・資材運搬等の車両の不必要な空ぶかしは行わないよう徹底する。
- ・資材運搬等の車両の整備、点検を徹底する。

③造成工事等に伴う大気質への影響

- ・造成箇所や資材運搬等の車両の仮設道路には適宜散水を行い、造成工事に伴う粉じんの飛散を防止する。
- ・計画地内の土砂の運搬時には、必要に応じてシートで被覆し、資材運搬等の車両の走行に伴う粉じんの飛散を防止する。
- ・工事区域出口に洗浄用ホース等を設置し、資材運搬等の車両のタイヤに付着した土砂の払落しや場内の清掃等を徹底する。

(2) 騒音、振動

①建設機械の稼働に伴う騒音、振動への影響

- ・建設機械は、可能な限り低騒音型・低振動型の建設機械を使用するように努める。
- ・計画的かつ効率的な工事計画を十分に検討し、建設機械の集中稼働を避ける。
- ・建設機械のアイドリングストップを徹底する。
- ・建設機械の不必要な空ぶかしは行わないよう徹底する。
- ・建設機械の整備、点検を徹底する。
- ・住居等に近い箇所の工事では、必要に応じて仮囲い等の防音対策を講じる。

②資材運搬等の車両の走行に伴う騒音、振動への影響

- ・資材運搬等の車両の計画的かつ効率的な運行計画を十分に検討し、車両による搬出入が一時的に集中しないように努める。
- ・資材運搬等の車両のアイドリングストップを徹底する。
- ・資材運搬等の車両の不必要な空ぶかしは行わないよう徹底する。
- ・資材運搬等の車両の整備、点検を徹底する。

(3) 水質

- ・工事中に発生する濁水については、仮設水路を設けて仮設沈砂池や仮設調整池等に導き、濁水を一旦貯留し、土粒子を十分に沈殿させた後、上澄み水を計画地外に放流する。
- ・造成箇所は、速やかに転圧等を行い、降雨による流出を防止する。
- ・必要に応じて土砂流出防止柵等を設置し、計画地外への土砂流出を防止する。
- ・コンクリート製品は、可能な限り二次製品を使用し、現場でのコンクリート打設を最小限に抑える。

(4) 土壌、地盤

- ・汚染土を搬入することが無いように、搬入土を適切に管理する。
- ・汚染土壌が確認された場合は、土壌汚染対策法に基づき適切に処理する。
- ・計画地の地盤性状に適した工法を選定する。

(5) 生物（動物、植物、生態系）

- ・計画地内に保全すべき動物種が確認された場合は、必要に応じて改変区域外への移動を容易にする等の環境保全措置を検討し、工事における影響の低減を図る。
- ・計画地内に保全すべき植物種が確認された場合は、必要に応じて移植等の保全措置を検討する。
- ・工事中に発生する濁水については、「(3) 水質」で示した濁水や土砂流出防止対策を講じることにより、下流域の生物への影響の低減を図る。
- ・工事スケジュールを調整し、繁殖期等、動物種への影響の大きい時期の工事を避けるなどにより影響の低減を図る。

(6) 廃棄物等

- ・工事中に発生する廃棄物は、分別を徹底し、再資源化及び再利用の促進を図るとともに、再利用が困難なものについては専門業者に委託し、適切に処理を行う。
- ・進出企業の建築工事に伴い発生する廃棄物は、各進出企業に対し、排出抑制、分別、リサイクルの推進などの適正処理に努めるように指導する。

(7) 温室効果ガス等

- ・建設機械は、可能な限り低燃費型建設機械や省エネ機構搭載型建設機械を使用するように努める。
- ・計画的かつ効率的な工事計画を十分に検討し、建設機械の集中稼働を避ける。
- ・建設機械のアイドリングストップを徹底する。
- ・建設機械の不必要な空ぶかしは行わないよう徹底する。
- ・建設機械の整備、点検を徹底する。
- ・資材運搬等の車両の計画的かつ効率的な運行計画を十分に検討し、車両による搬出入が一時的に集中しないように努める。
- ・資材運搬等の車両のアイドリングストップを徹底する。
- ・資材運搬等の車両の不必要な空ぶかしは行わないよう徹底する。
- ・資材運搬等の車両の整備、点検を徹底する。