



圏央道青梅インターチェンジ北側地区 産業系土地利用に関する住民説明会

令和5年4月

SDGs未来都市 入間市

Well-being City いるま

～健康と幸せを実感できる未来共創都市～



目次

1. まちづくりに関するアンケート集計結果について
2. 産業系土地利用の実現に向けた基本的な考え
3. 今後のフロー



目次

1. まちづくりに関するアンケート集計結果について

2. 産業系土地利用の実現に向けた基本的な考え

3. 今後のフロー

1. まちづくりに関するアンケート集計結果について

＜調査対象地区＞



今回のアンケートでは、左図の調査対象地区内の土地所有者に調査票を送付しました

※入間市および東京電力パワーグリッド(株)は調査対象から除外

<実施概要>

回収期間

1回目：令和4年 9月12日～ 9月30日（19日間）

2回目：令和4年12月12日～12月23日（12日間）

（1回目に回答いただけなかった方を対象に同じ内容を発送しています）

調査内容

- ▶ 本地区について、問題と感じていること・改善が必要と思われること
- ▶ 工業系土地利用の推進に対する意向
- ▶ 所有している土地の「現在の土地利用」および「将来の土地利用意向」

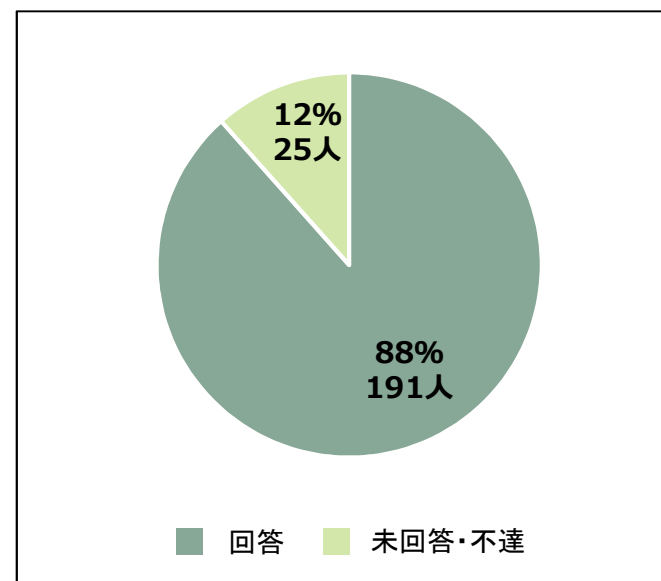
※同時に実施した農業状況アンケートについては、個人情報が多く含まれていることからご報告は控えさせていただきます。結果については今後の基礎資料とさせていただきます。ご協力ありがとうございました。

※集計結果はすべて令和4年12月末時点の結果をお示ししております。

<回答率>

分母：全地権者216人

項目	人数	割合
回答	191人	88%
未回答・不達	25人	12%
合計	216人	100%

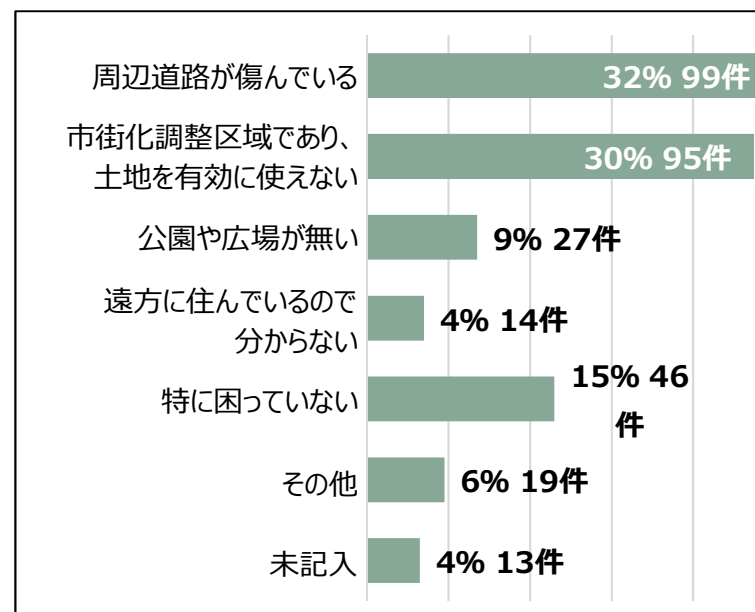


全地権者216人のうち、
191人から調査票の回答があり、回答率は**88%**でした

<問題と感じていること・改善が必要と思われること>

分母：回答数313件（複数回答あり）

回答項目	件数	割合
周辺道路が傷んでいる	99件	32%
市街化調整区域であり、土地を有効に使えない	95件	30%
公園や広場が無い	27件	9%
遠方に住んでいるので分からない	14件	4%
特に困っていない	46件	15%
その他	19件	6%
未記入	13件	4%
合計	313件	100%

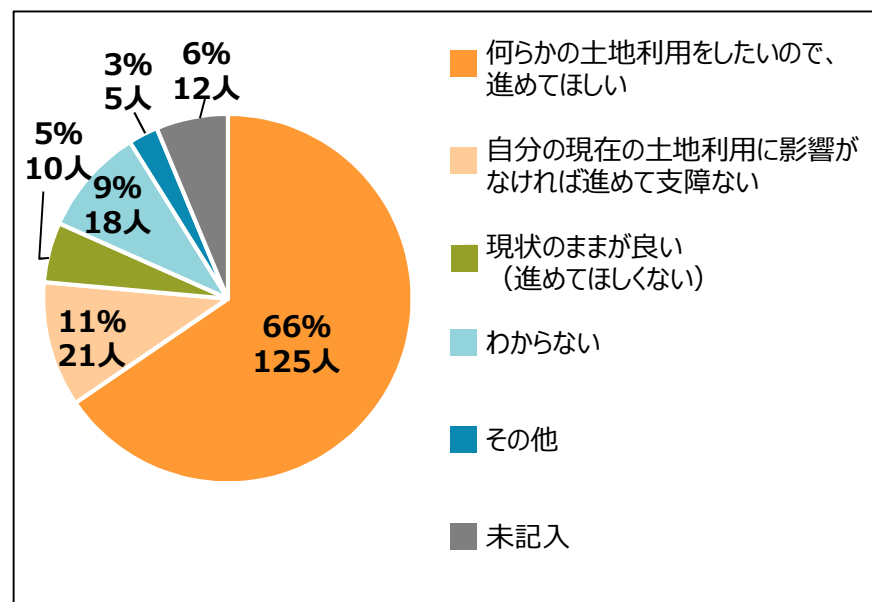


「周辺道路が傷んでいる」が最も多く、
続いて「市街化調整区域であり、土地を有効に使えない」というご意見が多い結果となりました

＜産業系土地利用の推進に対する意向＞

分母：回答数191人

回答項目	人数	割合
何らかの土地利用をしたいので、進めてほしい	125人	66%
自分の現在の土地利用に影響がなければ進めて支障ない	21人	11%
現状のままで良い（進めてほしくない）	10人	5%
わからない	18人	9%
その他	5人	3%
未記入	12人	6%
合計	191人	100%

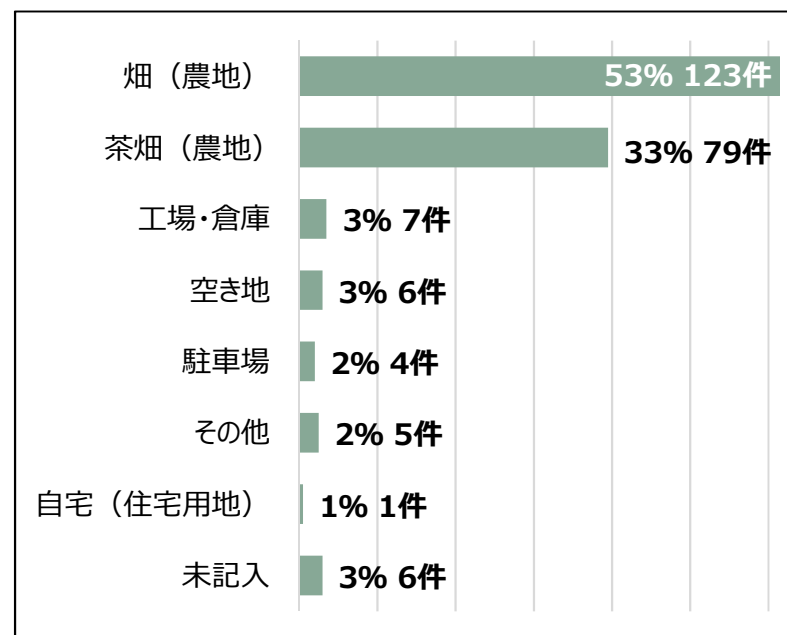


「何らかの土地利用をしたいので進めてほしい」が最も多く、
 続いて「自分の現在の土地利用に影響がなければ進めて支障ない」
 というご意見が多い結果となりました

<現在所有している土地>

分母：回答数231件（複数回答あり）

回答項目	件数	割合
畑（農地）	123件	53%
茶畑（農地）	79件	33%
工場・倉庫	7件	3%
空き地	6件	3%
駐車場	4件	2%
その他	5件	2%
自宅（住宅用地）	1件	1%
未記入	6件	3%
合計	231件	100%



「畑（農地）」が最も多く、続いて「茶畑（農地）」を所有しているという回答が最も多い結果となりました

＜将来の土地利用意向＞

分母：回答数239件（複数回答あり）

回答項目	件数	割合
土地を売りたい	130件	54%
土地を貸したい	49件	21%
自己利用したい (現在の土地利用以外)	19件	8%
現在の土地利用を継続したい	36件	15%
未記入	5件	2%
合計	239件	100%

土地を売りたい	54% 130件
土地を貸したい	21% 49件
自己利用したい (現在の土地利用以外)	8% 19件
現在の土地利用を継続 したい	15% 36件
未記入	2% 5件

「土地を売りたい」というご意見が最も多い結果となりました



目次

1. まちづくりに関するアンケート集計結果について

2. 産業系土地利用の実現に向けた基本的な考え

3. 今後のフロー

2. 産業系土地利用の実現に向けた基本的な 考え

(1) 本地区の現状

本地区は現在、市街化調整区域に指定されており、**開発や建築は原則として制限**されています。加えて、大部分が畑や茶畑として利用され、農業振興地域農用地区域に指定されており、**農地の転用が厳しく制限**されています。

現在の制限を取り除き、皆様の土地を活用して産業系土地利用を実現するためには農業振興地域農用地区域から除外し、**市街化区域に編入することが必要となります**

(2) 市街化区域に編入する区域の基準

市街化区域へ編入する際の区域の基準は以下に示すとおりです。

<市街化区域に編入する区域の基準>

(埼玉県 区域区分に関する見直し要領より)

- ▶ 土地利用計画が**市町村の基本構想等に適合**していること
- ▶ 産業集積と企業誘致の実現性が高い**高速道路IC周辺**において、
田園環境と調和した一団の整形な区域であること
- ▶ **計画的な市街地開発**が実施されること

(3) 入間市の基本構想の位置づけについて

令和5年1月に、市の都市計画の基本方針である入間市都市計画マスタープランを一部改定し、本地区を「工業系土地利用推進エリア」に位置づけました。

<入間市都市計画マスタープラン一部改定に伴う金子地区説明会>

日時

令和4年9月11日（日）
午前10時～、午後1時30分～

場所

金子地区公民館

参加者数

78名

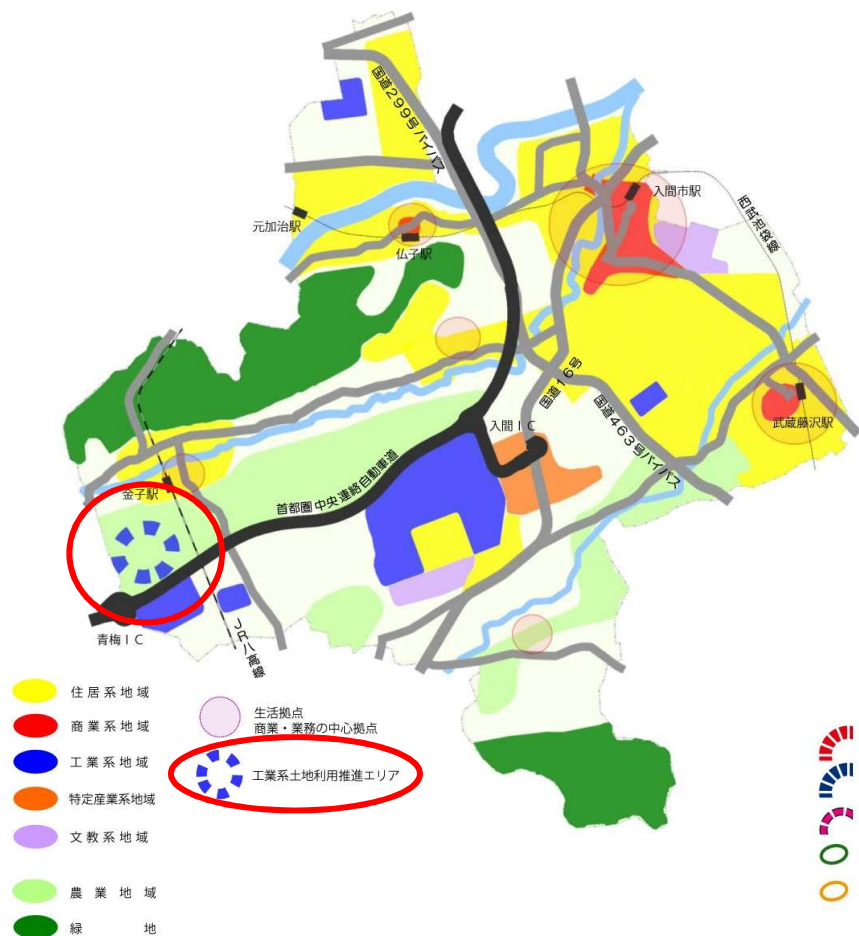


パブリックコメント実施期間

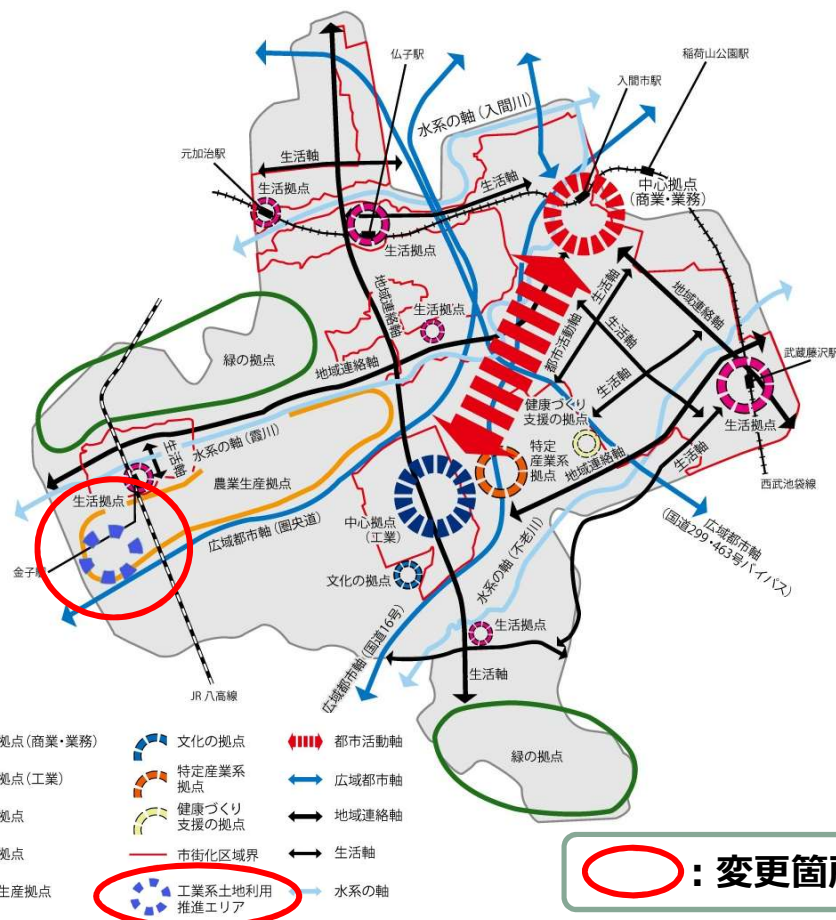
令和4年9月13日（火）～令和4年10月12日（水）

改定内容

入間市都市計画マスタープランにおける本地区の位置づけを第6次総合計画と同様とし、「工業系土地利用推進エリア」に位置づけました。



【第6次入間市総合計画】



○: 変更箇所

【入間市都市計画マスタープラン】

(4) 都市計画の観点における編入区域の定め方

本地区において、計画的、かつ良好な市街地を一体的に整備するためには、以下に示す都市計画の技術基準を踏まえて、市街化区域に編入する区域を定める必要があります。

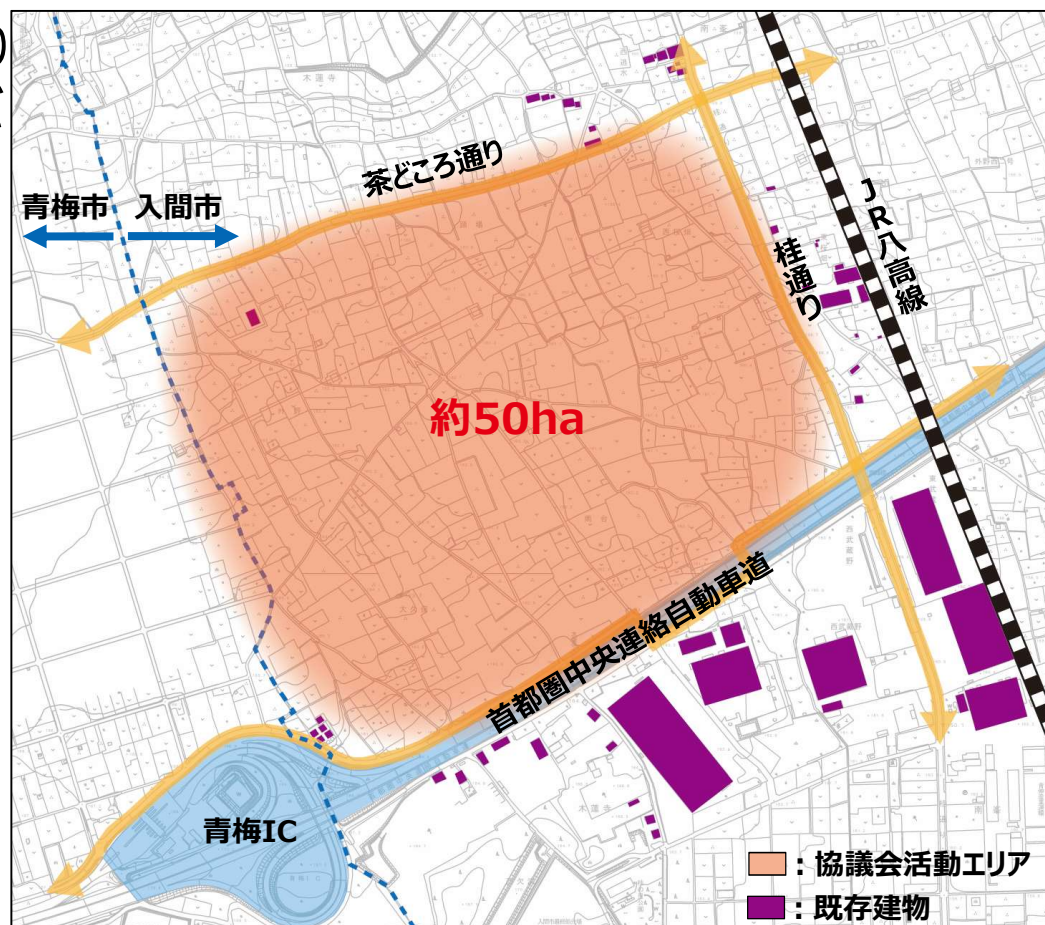
<技術基準>

(都市計画運用指針・埼玉県 区域区分に関する見直し要領より)

- ▶ 明確な**地形・地物**で設定すること
- ▶ 工業系は高速道路ICと一体となって計画的に整備する場合、面積規模**20ha以上**で設定することが可能
※ただし、高速道路ICと一体整備でない場合には原則50ha以上で設定すること
- ▶ 農業振興との調和を図りつつ、**必要最小限度の規模**とすること

(5) 本地区周辺の環境と状況

- ▶ 本地区周辺には、茶どころ通りや桂通りといった地域間を結ぶ主要幹線道路があります。
- ▶ 圏央道より南側や桂通りより東側、茶どころ通りより北側には建物が多く立地しています。
- ▶ 右図の赤いエリア(約50ha)で協議会が結成されており、協議会から産業系まちづくりに関する要望書が提出されています。





（６）市街化区域に編入する区域の考え方

入間市としては、（４）（５）を踏まえ、市街化区域に編入する区域について、今後検討を進めていきたいと考えています。

＜編入する区域を検討する上での基本的事項＞

（４）都市計画の観点における編入区域の定め方（12ページ）

（５）本地区周辺の環境と状況（13ページ）

(7) 計画的な市街地開発について

本地区において、工業系土地利用を推進していくためには、計画的な市街地開発により、道路等公共施設や宅地の整備を実施することが必要です。

地権者の皆様それぞれの土地活用意向に柔軟に対応でき、スピード感のある開発手法として、組合による**土地区画整理事業が適している**と考えます。

<土地区画整理事業の事業効果>

(土地区画整理事業運用指針より)

- ▶ 道路、公園等の公共施設の整備改善
- ▶ 宅地の利用増進・利用価値向上

<周辺自治体の産業・工業系土地区画整理事業の事例>

市町村	地区名	施行団体
埼玉県所沢市	(仮称) 三ヶ島工業団地周辺地区	組合
東京都青梅市	今井地区	組合



目次

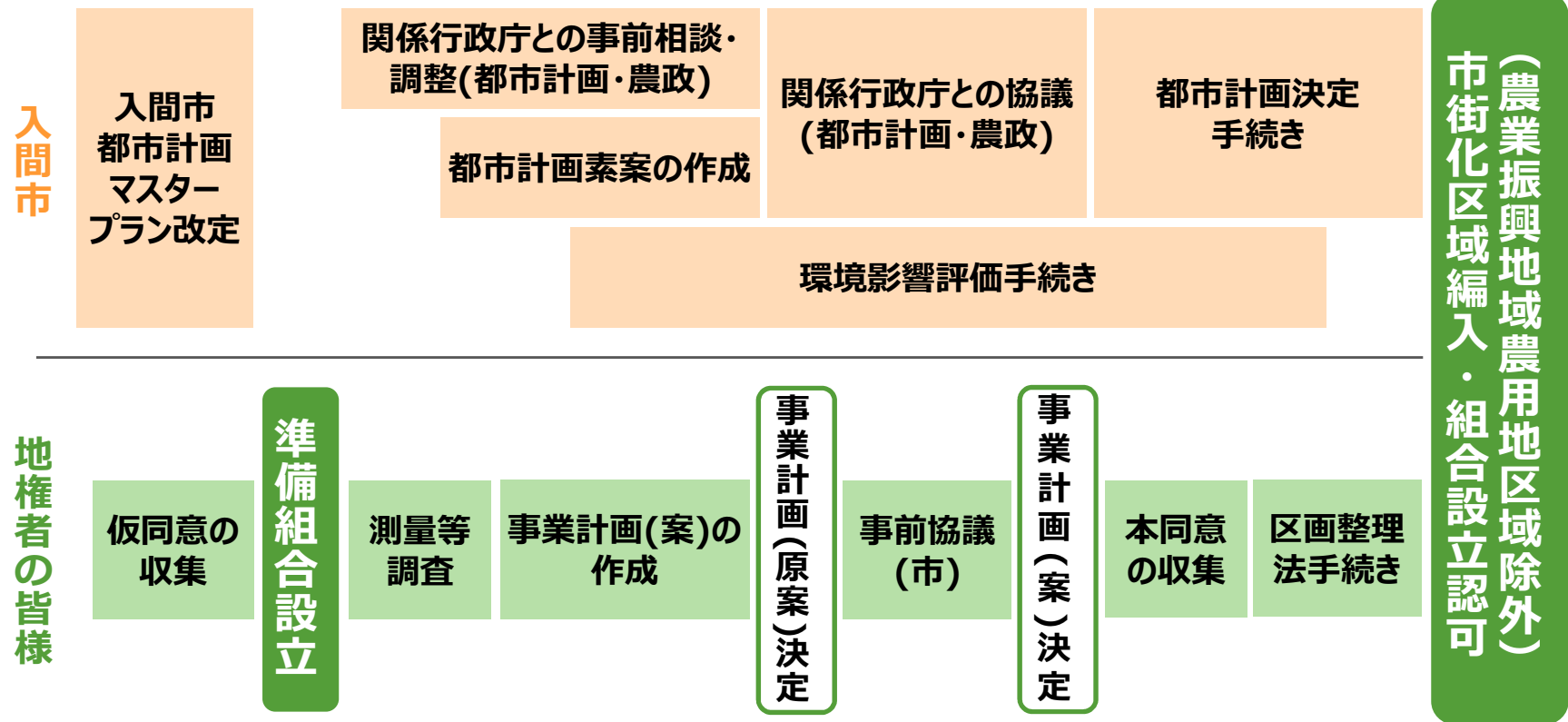
1. まちづくりに関するアンケート集計結果について

2. 産業系土地利用の実現に向けた基本的な考え

3. 今後のフロー

3. 今後のフロー

📍 現在



※上記のスケジュールは今後変更となる可能性がございます。