

圏央道青梅インターチェンジ北側地区 産業系土地利用事業推進方針

令和5年3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. 位置づけ	2
(1) 目的	2
(2) 対象地区	2
(3) 上位計画	2
2. 圏央道青梅インターチェンジ北側地区の状況	3
(1) 本地区の土地利用状況	3
(2) 地権者の状況・意向	4
(3) 事業者の進出意向	4
3. まちづくりビジョン	5
(1) 入間市の産業に対する課題と方針	5
(2) 目指す産業団地像	5
(3) 整備コンセプト	6
(4) 方向性を実現するための導入メニュー例	6
4. 都市計画方針	7
(1) 基本的な考え方	7
(2) 市街化区域への編入の考え方	7
(3) 用途地域・地区計画の考え方	7
5. 事業化までの今後のフロー	8
6. 土地利用計画及び概算事業フレーム	9
(1) 土地利用計画イメージ	9
(2) 概算事業フレーム	9

1. 位置づけ

(1) 目的

第6次入間市総合計画・後期基本計画に定めた圏央道青梅インターチェンジ北側の地域における産業系土地利用の推進に向け、本市の産業施策や土地利用方針、県の定める埼玉の持続的成長を支える産業基盤づくり取組方針などの事項を検討し、新たな産業系土地利用を実現化することを目的とする。

(2) 対象地区

検討対象とする圏央道青梅インターチェンジ北側地区は、下図の赤枠の地区とする。



(3) 上位計画

各種上位計画における本地区の位置づけは次のとおりであり、「工業系土地利用」を促進していく地域として指定されている。

上位計画	方向性（要約）
・第6次入間市総合計画 ・入間市都市計画マスタープラン	・圏央道青梅インターチェンジ北側の地域における 工業系土地利用 を推進

2. 圏央道青梅インターチェンジ北側地区の状況

(1) 本地区の土地利用状況

①本地区の特性

●交通ポテンシャルが高いエリア

圏央道青梅インターチェンジに近接しており、車両交通のポテンシャルが非常に高く、地区から約 1km 北側には JR 八高線の金子駅があり、通勤の利便性も高いエリアとなっている。

●ハザードに強いエリア

高台に位置する平坦な土地であり、水害や土砂災害等のハザードの危険性が極めて低いエリアに位置している。

●エネルギーインフラが充実したエリア

東京電力の特別高圧ウェルカムゾーンとなっており、特別高圧電力を整備しやすい区域である。また、圏央道沿いに高圧ガス管が設置されているため、ガスの供給についても容易である。なお、公共下水道（汚水）については、全体計画区域外であり汚水管の整備がないため、今後、検討が必要である。

②本地区の現状

【土地利用】

入間市の名産である「狭山茶」を生産する茶畑が広がっており、約 9 割が農地（茶畑・畑）となっている。

【建物利用】

地区北西側に農業用倉庫が 1 棟、南西側に養鶏場の鶏舎が複数棟立地している。

【その他の土地利用】

地区中央北寄りに東京電力パワーグリッド(株)の鉄塔が 3 基あり、特別高圧線が地区を東西に横断している。

③法令等による建築制限

【都市計画法】

地区全域が市街化調整区域に指定されている。

【農業振興地域の整備に関する法律】

地区全域（鉄塔用地を除く）は「農業振興地域農用地区域」に指定されている。

【電気事業法】

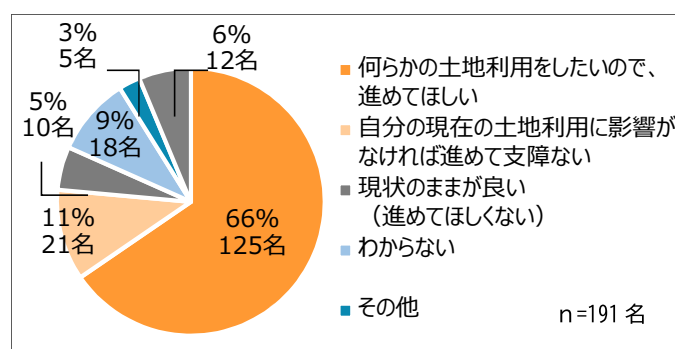
東京電力特別高圧架空線と建造物との水平距離は 3m 以上としなければならない等の規制がある。

(2) 地権者の状況・意向

令和4年9月から地区内権利者216名を対象に意向調査を実施し、191名、約88%の回答を得た。主な回答結果は以下のとおり。

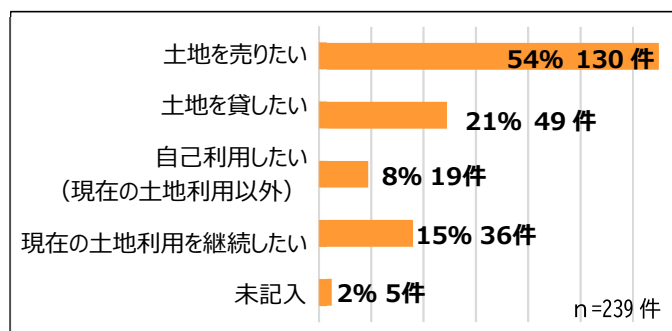
【産業系土地利用の推進に対する意向】

「何らかの土地利用をしたいので進めてほしい」が約66%と最も多く、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」が約11%と、あわせて約77%の方が産業系土地利用の推進に対して前向きにとらえているという結果となった。一方、「現状のままが良い（進めてほしくない）」が約5%、「わからない」が約9%となり、産業系土地利用に反対または判断できないと考えている方も一定数存在している。



【今後の土地活用意向】

「土地を売りたい」と考えている方が約54%と最も多く、「土地を貸したい」が約21%、「自己利用したい（現在の土地利用以外）」が約8%、「現在の土地利用を継続したい」が約15%であった。



(3) 事業者の進出意向

令和4年11月に実施した産業用地に関する企業立地ニーズ調査結果より、入間市の産業団地への進出意向を整理する。

新産業団地を整備した場合に、進出意向のある企業は約70社であった。主な業種は製造業や物流施設（卸売業、運送業、倉庫業を含む）であり、進出にあたり企業が重視する点は、主に「人材・労働力の確保」、「高速道路の利便性」、「地価」の3点であった。

3. まちづくりビジョン

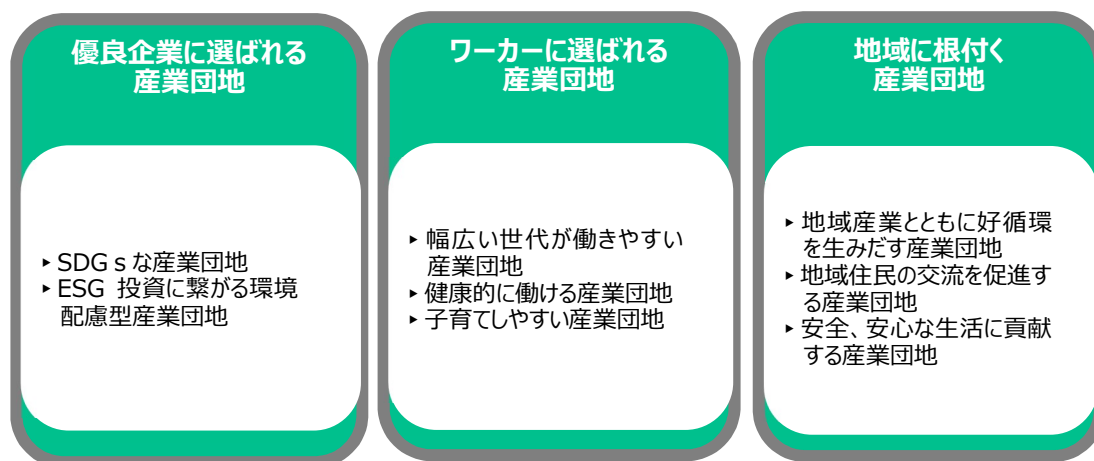
(1) 入間市の産業に対する課題と方針

入間市の産業に対する課題と方針、施策について上位計画ごとに整理する。

	入間市の課題	方針	施策
総合計画	インターチェンジへのアクセス利便性が高く需要が多い一方、産業用地の不足から企業要望に応えられていない	地域が有するポテンシャルの最大化	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 交通利便を活かした新たな産業用地の確保 ▶ 企業要望に応えられる産業用地の確保
第2期入間市まち・ひと・しごと創生総合戦略	若者世代の転出超過や地域経済活動の停滞が顕在化している	将来にわたる持続可能なまちづくりの実現	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 雇用の場の確保・創出 ▶ 企業誘致の推進と誰もが働きやすい職場環境の整備
SDG s 未来都市計画	コロナ禍に伴い医療・健康意識が高まるとともに、再生可能エネルギー供給体制の構築とゼロカーボンへの取組の加速化が望まれている	市民の健康づくりを後押しする企業の誘致と脱炭素への意識が高い企業進出を促す環境施策の推進	<ul style="list-style-type: none"> ▶ RE100 企業やヘルスケア・食品産業の誘致 ▶ SDG s 産業団地の形成

(2) 目指す産業団地像

本地区が目指す産業団地像は、『未来を見据えた多様なニーズに対応するSDG s 産業団地』とし、優良企業やワーカーに選ばれ、地域に根付く産業団地を目指すものとする。



(3) 整備コンセプト

本地区の整備コンセプトは～人・経済・テクノロジーが交わるグリーン&サステナブル拠点の創出～とし、次の4つの要素を取り入れることにより、『企業・ワーカー・地域にとって魅力的な環境の整備』と『変化する社会ニーズに対応しつづけられるしくみの整備』を目指す。



(4) 方向性を実現するための導入メニュー例

上記の整備コンセプトを実現するため、10個の導入メニュー例を設定した。

① 地域拠点の強化

- ▶ 公共用地や調整池削減による創出用地の活用
- ▶ 企業間交流施設や地域住民も利用できる施設の運営（ジム、託児所、カフェ、休憩施設等）
- ▶ 休日にも使われるようなまちの稼働率を高めるしくみの導入

② 多様な環境を支える ICT 技術の導入

- ▶ オンライン診療が可能なヘルスケアスポットを団地内に整備し、働きやすい職場環境を創出
- ▶ 団地内共同集荷場の整備と自動配送ロボットによるエリア共同配送を導入し低炭素化を実現

③ スマートグリッドの導入

- ▶ ICT技術の活用による企業ごとのエネルギー必要量の把握・データ蓄積・分析を行うことで、電力の適正発電・適正配分を実現

④ コージェネレーションシステムの導入

- ▶ ガスやバイオマス等によるコージェネレーションシステムを導入し、熱と電力の両方を有効活用することで、より高い省エネ・環境負荷軽減を実現し、スマートグリッドと連携

⑤ 再生可能・次世代エネルギーなどの低炭素エネルギーの導入

- ▶ 太陽光や風力発電、バイオマス発電、水素発電等の低炭素な小規模発電を導入することで、災害時のBCP（事業継続計画）対策を実現

⑥ 環境配慮型浄化槽の導入

- ▶ 地区内で下水処理が可能なシステムを導入
- ▶ コージェネレーションシステム等の自家発電システムと連携し、災害時での利用を実現

⑦ 防災拠点としての整備と災害時の ICT 技術の活用

- ▶ 第一次特定緊急輸送道路に指定されている圏央道に近接する防災拠点として整備
- ▶ 避難所の混雑状況等の可視化

⑧ グリーンインフラの導入

- ▶ 価値ある緑による雨水対策の実現
- ▶ 調整池削減による土地の有効活用

⑨ エリアマネジメント組織の構築

- ▶ 職場環境改善に向けた企業間の意見交換の実施
- ▶ 企業間で協定を結び、地域貢献につながるしくみの検討（まちづくりファンドの検討と税制優遇の連携）

⑩ 地域の価値を高める施設の整備

- ▶ 公園への指定管理者制度、Park PFI の導入
- ▶ 周辺と調和したランドスケープデザインや茶業振興施設の検討

4. 都市計画方針

(1) 基本的な考え方

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る。加えて、大部分が茶畑や畑として利用され、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る。また、地権者の意向調査結果から、地権者それぞれの土地活用意向に柔軟に対応できる整備手法の検討が必要となる。

以上のことを踏まえ、次の対応が必要である。

【都市計画】

本地区におい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とともに、工業系用途地域を指定する必要がある。

【計画的な市街地開発】

本地区に適した計画的な市街地開発手法は、地権者それぞれの土地活用意向に柔軟に対応でき、スピード感のある整備が行える業務代行方式を採用した組合施行による土地区画整理事業が適している。

(2) 市街化区域への編入の考え方

市街化区域へ編入する際の主な基準は以下に示すとおりである。

- ① 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
- ② 産業集積と企業誘致の実現性が高い高速道路インターチェンジ周辺において、田園環境と調和した一団の整形な区域であること
 - ア 明確な地形・地物で設定すること
 - イ 産業系は高速道路インターチェンジ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、高速道路インターチェンジと一体整備でない場合には原則 50ha 以上で設定すること
 - ウ 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
- ③ 計画的な市街地開発が実施されること

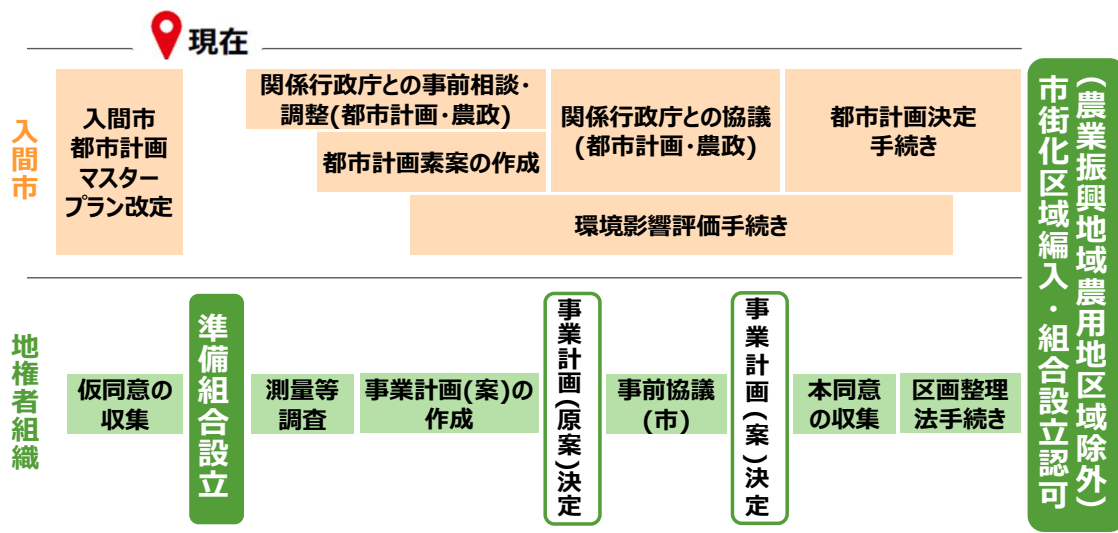
(3) 用途地域・地区計画の考え方

準工業地域、工業地域、工業専用地域の工業系用途地域から、地区の特性や市の目指す産業団地像を踏まえ指定する。なお、建蔽率・容積率は、市内の工業系市街地の状況から 60%・200%を基本とし、企業ニーズ等を踏まえて検討する。

併せて、工業の利便の増進、周辺環境への配慮等を図るため、建築物の用途制限や高さなどの形態規制、緩衝緑地などのルールを地区計画として設定する必要がある。

5. 事業化までの今後のフロー

本地区における、産業団地実現に向けた今後のフローは以下のとおりである。また、各時点における留意点を整理する。



※スケジュールは令和4年度時点でのフローであり、今後の進捗により適宜更新する

【留意点】

① 農政との調整

農業的土地利用から都市的土地利用に土地利用を転換する際に必要となる農政協議では、農業との調和、産業団地の必要性及び緊急性など多岐にわたる調整を行う。調整を迅速かつ円滑に進めるため、市の農業振興策との調和を図るとともに、農業や産業の動向など各種データ等を整理し、関係機関調整に取り組む必要がある。

② 環境影響評価手続き

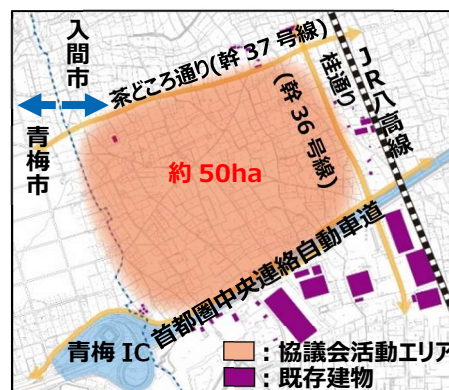
20ha以上の産業団地整備は、埼玉県環境影響評価条例の対象となる。調査項目には、1年間連続測定する地下水位調査などがあるため、調査期間の管理に留意する必要がある。

③ 準備組合設立

右図のエリアにおいて計画的なまちづくりの実現に向けて、協議会が結成されている。

計画的な市街地開発には、準備組合を設立し、測量等を進めていく必要がある。

なお、協議会から市に対して産業系まちづくりに関する要望書が提出されている。



6 土地利用計画及び概算事業フレーム

(1) 土地利用計画イメージ

企業ニーズの調査結果や、土地区画整理法の基準などを踏まえ、産業用地約 46ha、道路約 6ha、公園約 2ha、調整池約 2ha の土地利用計画イメージを設定する。

なお、概算事業フレームを把握するための現時点における最大規模のイメージであり、引き続き、地権者の意向、農業との調和、関係機関協議、地区周辺環境への配慮などの検討を進め、本地区にとって最適な計画の検討を進めている段階であることに留意が必要である。

(2) 概算事業フレーム

土地利用計画イメージを基に、工事費、調査設計費等で合計約 120 億円と試算した。

なお、現時点における概算事業フレームを把握するための試算であり、土地利用計画の検討を進めることによって変動するものであることに留意が必要である。本地区にとって、最適な土地利用計画の検討を進めるとともに、近年の材料費や人件費等の高騰などを踏まえ、事業フレームの精緻化を図る必要がある。

(参考) 工業系区画整理の事例

事業名	入間都市計画事業狭山台土地区画整理事業
施行地区の面積	81.2ha
総事業費	117億8千5百万円