

理 由 書

本理由書は、都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第17条第1項の規定に基づき、桶川都市計画土地区画整理事業の変更についての理由を示したものです。

1 施行区域の位置、現状及び課題

当地区は市の中心部より西に約3kmに位置しており、「桶川市第六次総合計画」において、周辺環境との調和を図りながら、物流業や製造業などの産業施設の立地誘導を図る「複合開発エリア」として位置付けられています。しかし地区内においては一部宅地化が進んでいるものの畑地等の農地が大部分を占めており、低未利用地が多く存在するため、適正な土地利用の誘導が課題となっています。

2 事業の目的及び必要性

本地区は、桶川市の上位計画においても、首都圏中央連絡自動車道や上尾道路などによる交通利便性をいかした土地利用の誘導を図る「複合開発エリア」として位置づけられています。

また、先述のように交通利便性に優れた地区であり、新たな企業の進出を想定した本地区の発展が望まれています。このため、当該施行地区は工業団地の形成を図るとともに、雇用機会の創出及び乱開発抑止に努め、地区内の住環境を保全し、周辺の農地等と調和する緑豊かな工業団地を土地区画整理事業により行うものです。

3 施行区域の上位計画における位置づけ

《桶川都市計画の整備、開発及び保全の方針》

第1 都市計画の目標

2 都市計画の目標

(2) 当該都市計画区域の都市づくりの基本理念

○ 地域の個性ある発展

高速道路ネットワークの整備による波及効果や地理的な優位性を生かし、産業の集積を図るとともに、雇用の場を確保し、地域の活力の源となる次世代が暮らしてみたいくなるような魅力あるまちづくりを進める。

第3 主要な都市計画の決定の方針

1 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

(1) 主要用途の配置の方針

住居、商業、工業等の各機能について、地域の特性に応じた用途を適切に配置する。なお、市境界の周辺においては、隣接地との調和に配慮した用途を配置する。

○ 工業地

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。

産業拠点に配置するとともに、工業生産活動・流通業務機能の利便の増進を図る地域等に配置する。

3 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

公共施設と併せて宅地利用の増進、建築物の整備を一体的かつ総合的に進めるため、市街地開発事業を計画する。特に、建築物が密集した市街地や、公共施設の整備を必要とする地区などで重点的に実施する。

(4) 市街地において特に配慮すべき土地利用の方針

⑤ 産業集積に関する方針

産業集積を図る工業地では、特別用途地区や地区計画などを活用して操業環境の保全及び利便性の向上を図る。

また、必要な基盤整備にあたっては、緑地空間等のオープンスペースを確保するなど、自然環境や田園などの周辺環境との調和を図るとともに、周辺における乱開発を抑止する。

《桶川市第六次総合計画》

【基本構想】

第4章 まちづくりの方向性

1 政策

産業・経済に関する分野

農業、工業、商業、観光業など、多様な産業の連携や振興を図るとともに、中心市街地の活性化、地の利をいかした企業誘致や施設の立地誘導を図り、桶川で働き、住み続けたいと思えるまちづくりを進めます。

2 土地利用の考え方

(2) 土地利用

2) 計画的な誘導エリア

①複合開発エリア

圏央道や上尾道路などによる交通利便性をいかした土地利用の誘導を図るエリアとして、圏央道インターチェンジの周辺地域の一部を複合開発エリアと位置づけ、周辺環境との調和を図りながら、物流業や製造業などの産業施設の立地誘導を図ります。

【前期5か年基本計画】

＜政策（産業・経済に関する分野）にぎわいと活力ある 桶川＞

施策 502 工業の振興

〔施策の方針〕

- ・広域交通網の優位性をいかし、企業誘致による産業基盤づくりに取組み、地域産業の振興を図ります。

〔施策の展開〕

5022 企業誘致の推進

- ・桶川北本 IC、桶川加納 IC の周辺地域の複合開発エリアでは、周辺環境との調和や地域との合意形成の進捗などを踏まえ、物流業や製造業など、産業施設の立地誘導を推進します。

施策 505 就労支援と勤労者福祉の充実

〔施策の展開〕

5051 雇用機会の充実

- ・桶川北本 IC、桶川加納 IC の周辺地域における複合開発エリアにおいて産業基盤づくりを進め、企業の立地を促進し、雇用機会の創出を図ります。

《第二次桶川市都市計画マスタープラン》

第2章 基本方針

3 都市づくりのテーマと目指すべき都市構造

(2) 目指すべき都市構造

①都市構造の構成

複合開発エリア

圏央道や上尾道路などによる交通利便性を活かした土地利用の誘導を図るエリアとして、圏央道 IC の周辺地域の一部の複合開発エリアでは、周辺環境との調和を図りながら、物流業や製造業などの産業施設の立地誘導を図ります。

第3章 分野別方針

1 土地利用

(2) 施策の方針

④市街化調整区域の土地利用

④-Ⅲ 複合開発エリアにおける土地利用の推進

圏央道の IC 周辺では、無秩序な土地利用を抑制するため、乱開発防止に向けた取組を図るとともに、既存の集落区域や埋蔵文化財、公園や河川などの周辺環境と調和した産業施設や地域の特性を踏まえた土地利用の推進を図ります。

複合開発エリアでは、秩序ある都市的土地利用を実現するため、農林漁業との健全な調和が図られ、計画的な市街地整備が行われることが確実な場合、原則として市街化区域への編入による整備を図ります。

④-Ⅳ 広域幹線道路沿道における適切な土地利用

上尾道路の沿道では、周辺の田園環境や生活環境、景観などに配慮した適切な規制のもとで物流施設など交通利便性を活かした沿道環境の形成に努めます。

2 市街地・住環境整備

(2) 施策の方針

①市街地整備などによる都市空間の再構築

①-Ⅲ 複合開発エリアにおける産業誘導

複合開発エリアとして位置づけのある IC 周辺地区等では、土地区画整理事業や地区計画などの導入により、地域特性や周辺環境に配慮した産業施設などの誘導に取り組めます。

第4章 地域別方針

2 西部田園地域

(4) 地域づくりの方針

土地利用

②IC 周辺等における適切な土地利用の誘導（複合開発エリア）

桶川北本 IC 周辺は、広域交通の利便性を活かした複合開発エリアとして隣接市に配慮し、埋蔵文化財や河川などの周辺環境と調和を図りながら、物流業や製造業などの産業施設の立地誘導を図ります。

市街地・住環境整備

①複合開発エリアにおける産業誘導

桶川北本 IC 周辺などの複合開発エリアにおける土地利用の誘導については、土地区画整理事業や地区計画など、市民、団体、事業者及び市が連動した協働のまちづくりにより進めます。

4 関連する都市計画の決定状況

土地区画整理事業の決定とともに、以下の都市計画を変更する予定です。

- ・区域区分（埼玉県決定）
- ・用途地域（桶川市決定）
- ・防火地域又は準防火地域（桶川市決定）
- ・地区計画（桶川市決定）