

第2章 都市計画対象事業の目的及び概要

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

都市計画対象事業の名称：川越都市計画事業

(仮称)日高市旭ヶ丘松の台土地区画整理事業

都市計画対象事業の種類：土地区画整理事業

2.2 都市計画対象事業の目的

「川越都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（埼玉県、平成29年1月27日）の基本理念においては、「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活かし、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。」とされ、「日高市都市計画マスタープラン（改訂版）」（日高市、平成28年6月）の「【東部地区】地域別構想」においては、対象事業実施区域（以下、計画区域という）の周辺部において北側と東側が産業・工業系ゾーンに位置づけられ、西側が農業系地域に位置づけられている。

計画区域が所在する地域は、首都圏中央連絡自動車道と関越自動車道の結節点に位置し、2つのICが立地するほか、国道407号バイパスの整備が現在進むなど、高速道路ネットワークを活かした社会資本の活用や土地の有効活用のポテンシャルが高い地域であり、将来的には、国道407号バイパスの整備がより進み、自動車交通による利便性が更に高まることが期待されている。

また、計画区域の周辺においては、商業施設や病院などの市民生活に欠かせない施設が存在し、地域が活性化する資質が整いつつある。

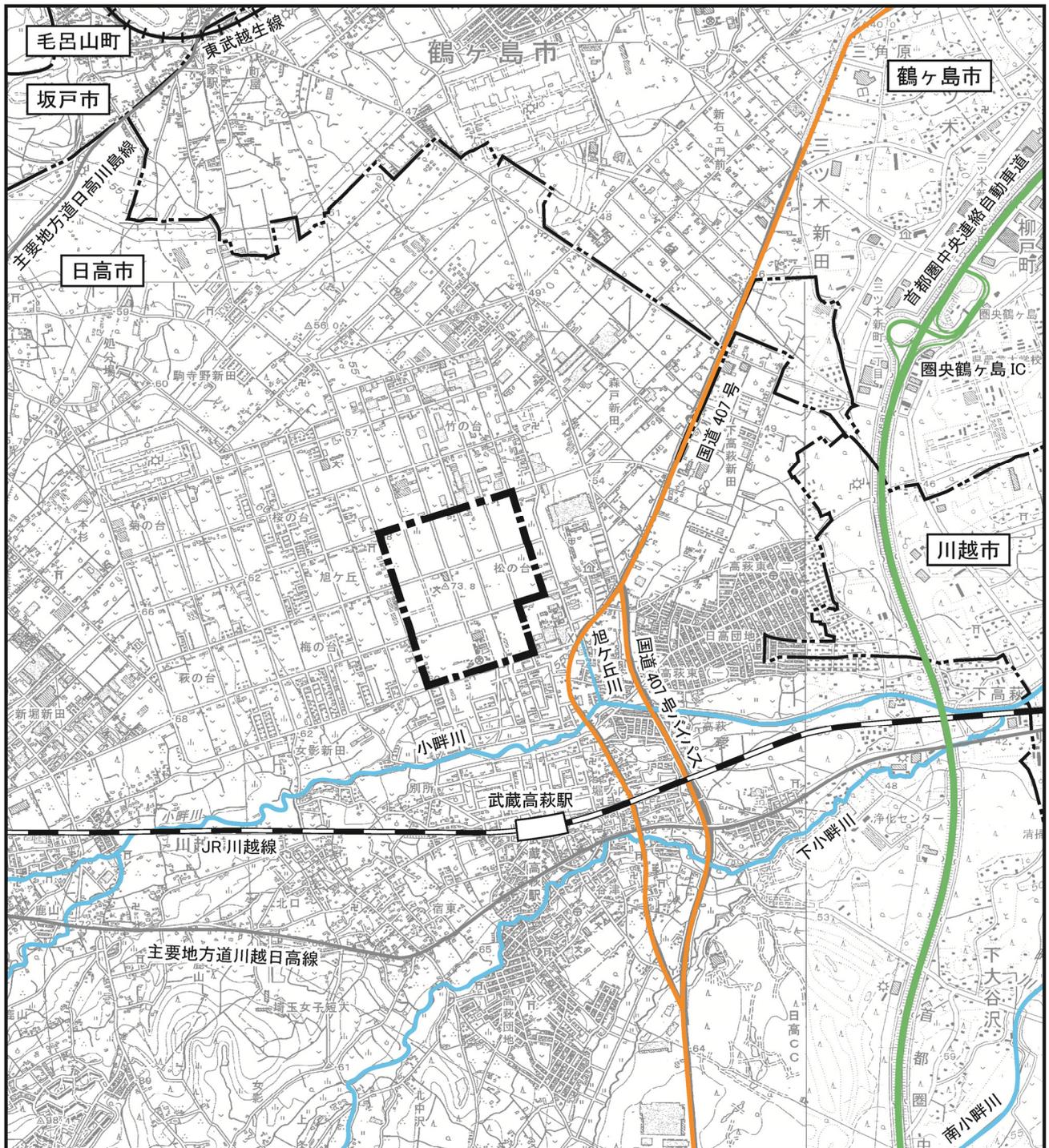
本事業は、これらの立地特性を最大限に活用し、土地区画整理事業により地域住民の生活環境や計画区域内などの学校環境との調和や利便性への配慮を行いながら新たな雇用の創出などによる地域経済の活性化に寄与することを目的とする。

2.3 都市計画対象事業の実施区域

2.3.1 対象事業地の位置

計画区域の位置は、図 2.3-1 に示すとおりであり、計画区域及び周辺の状況は、写真 2.3-1 に示すとおりである。

計画区域は、日高市の北東部、大字旭ヶ丘に属しており、計画区域東側敷地境界から約 2km に圏央鶴ヶ島インターチェンジ（以下、IC という）、約 400m には国道 407 号があり、計画区域南側敷地境界から約 700m に JR 武蔵高萩駅、約 400m に小畔川がある。



凡 例

- | | | | |
|------|------|-----|------------|
| ■■■■ | 計画区域 | —— | 河 川 |
| ---- | 市 界 | —+— | J R |
| —— | 高速道路 | | 私 鉄 |
| —— | 一般国道 | —— | 主要地方道、一般県道 |

図2.3-1 対象事業実施区域(計画区域)の位置





凡 例

— — — 計画区域

出典：「簡易空中写真 平成27年4月撮影」（国土地理院 地理院地図）

写真2.3-1 空中写真

0 100 200 400m



2.3.2 対象事業地の概況

(1) 土地利用の状況

計画区域の土地利用は、主としてグラウンドを主体とした人工改変地であり、一部教育施設（小学校、高等学校）が立地している。また、主要幹線道路である計画区域東側の国道 407 号沿線には、事業用地や工場用地などが存在している。

(2) 自然環境

計画区域は、主としてグラウンドを主体とした人工改変地であり、敷地内の植生はその区割りなどの一部に屋敷林などがあるものの、まとまった樹林地は分布していない。

また、計画区域周辺では、戸建て住宅と畑地が、モザイク状に形成されており、雑草路傍群落等の草地や荒れ地が分布している。

(3) 特に配慮を要する施設

計画区域内には、日高市立高萩北小学校、県立日高高等学校が立地している。

計画区域周辺には、東側に旭ヶ丘病院、北西側に日高どろんこ保育園、日高市立高萩北中学校が立地している。

まとまった住宅地は、計画区域南側の JR 武蔵高萩駅との間の武蔵高萩駅北土地区画整理事業と、国道 407 号東側の日高団地がある。

(4) 地形

計画区域の標高は、55.1m～60.1mと高低差が約 5mで、ほぼ平坦な地形となっている。

(5) 計画区域周辺の状況

計画区域の流末は計画区域内及び周辺の街路排水に流入し、計画区域南東側の一級河川小畔川支流の旭ヶ丘川に流れている。

計画区域周辺の道路状況は、計画区域東側には、国道 407 号や首都圏中央連絡自動車道、関越自動車道が通っており、圏央鶴ヶ島 IC や鶴ヶ島 JCT が位置している。また、計画区域東側の国道 407 号は、バイパスの整備が進められている。さらに、計画区域南側には土地区画整理事業に伴う都市計画道路高萩駅北通線等が整備中である。

(6) 計画区域周辺の開発の状況

計画区域南側の JR 武蔵高萩駅との間の高萩地区では、土地区画整理事業により新たな住宅地が整備中である。

そのほか、圏央鶴ヶ島 IC 東側では、埼玉県農業大学校及び農林総合研究センター園芸研究所鶴ヶ島試験地の跡地において、「（仮称）圏央鶴ヶ島インターチェンジ東側地区土地区画整理事業」が施行中である。

2.4 都市計画対象事業の規模

本事業の規模は約 35.15ha である。

2.5 都市計画事業の実施期間

本事業の実施期間は、表 2.5-1 のとおり予定している。

表 2.5-1 対象事業計画の実施期間

項目 \ 年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024
環境影響評価 (評価書までの手続き)	■					
造成工事			■			
建築工事						■

2.6 都市計画対象事業の実施方法

2.6.1 土地利用計画

現時点での計画区域の土地利用計画は、表 2.6-1 及び図 2.6-1 に示すとおりである。

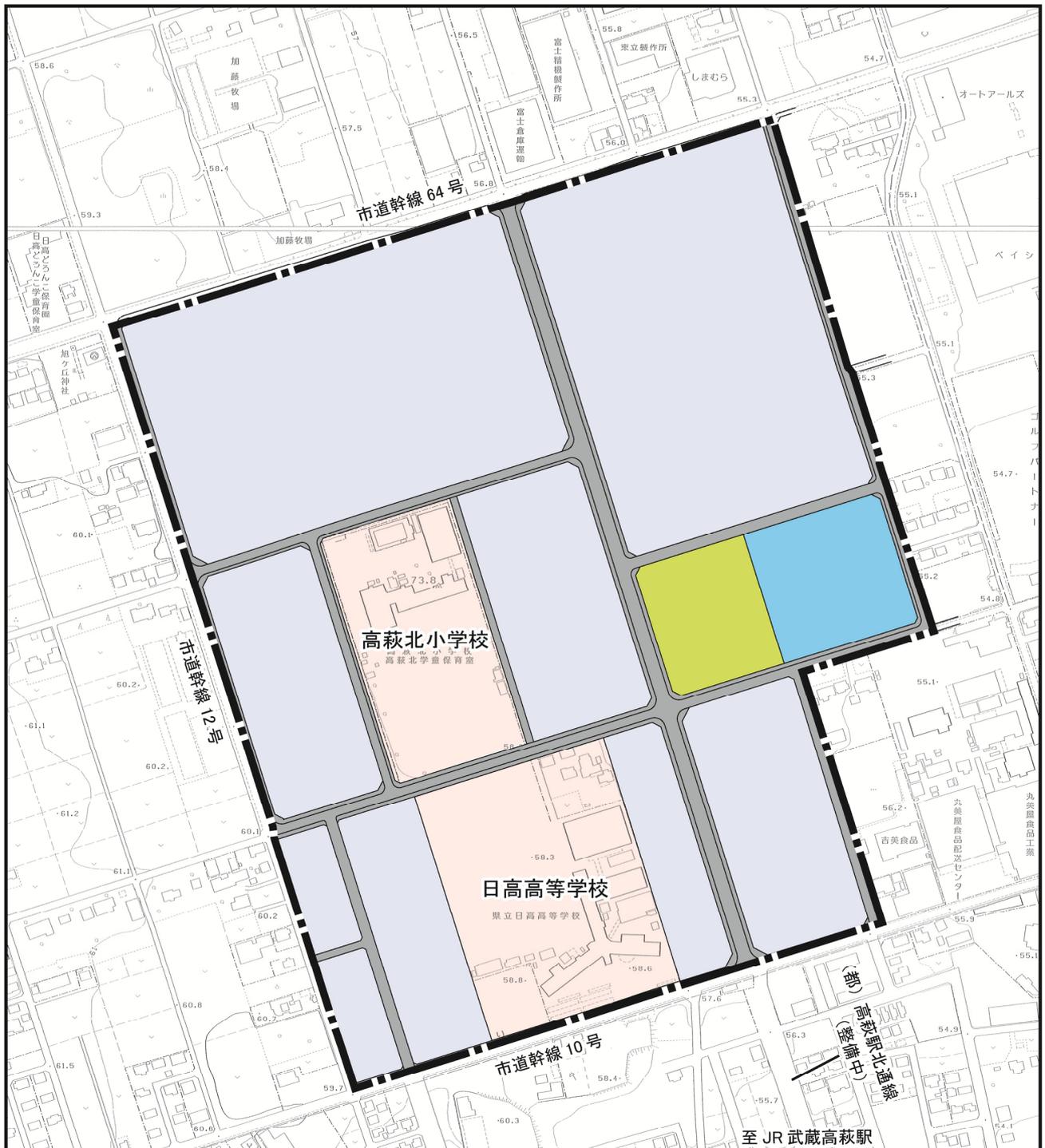
計画区域の道路は、南北方向の幹線道路を JR 武蔵高萩駅駅前から北に伸びる都市計画道路と計画区域北側の市道幹線 64 号を接続するよう配置して計画区域への主な進入口とし、また、計画区域西側の住宅地から計画区域東側の商業施設等へのアクセス動線を確保するため、東西方向の幹線道路を骨格道路として配置する計画である。

計画区域内に整備する公園は、近隣の居住者や地区内の就業者等の利用を想定し、幹線道路の交差点付近に配置し、調整池は、地形を踏まえて計画区域内の東側に配置する計画である。

宅地は、産業用地を幹線道路に面した配置を基本とするほか、住宅地は区画道路に対してゆとりある街区とする計画であり、学校用地は現況の用地を維持することを基本とする計画である。

表 2.6-1 土地利用計画

名称	面積 (ha)	割合 (%)	備考	
道路	約 3.96	約 11.3		
公園	約 1.06	約 3.0		
調整池	約 1.30	約 3.7		
宅地	約 22.98	約 65.4	産業用地、住宅地	
教育施設	日高高等学校	約 3.45	約 9.8	現況
	高萩北小学校	約 2.40	約 6.8	現況
合計	約 35.15	100.0		



凡 例

- 計画区域
- 道 路
- 公 園
- 調整池
- 宅 地 (産業用地、住宅地)
- 教育施設

図2.6-1 土地利用計画図



2.6.2 進出予定企業の業種

現時点で想定している企業の業種は、表 2.6-2 に示すとおりである。

表 2.6-2 想定される進出企業の業種

	業 種
想定される進出企業	各種製造業、流通業

2.6.3 道路計画

計画区域内に、幅員 14.0m～18.0m の幹線・補助幹線道路や、4.0m～9.5m の区画道路及び歩行者専用道路等を配置する計画である。

2.6.4 供給施設計画

(1) 給水

市整備の既設配水管より計画区域に供給を受ける計画である。

(2) ガス供給

ガス供給会社と協議し、計画区域に都市ガスの供給を受ける計画である。

(3) 電力供給

電力小売会社と協議し、計画区域に電力の供給を受ける計画である。

2.6.5 処理施設計画

(1) 汚水排水

汚水排水については、公共下水道に放流する計画である。

(2) 雨水排水

雨水排水については、雨水排水処理施設として、「埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例」に基づいた能力を有する調整池を計画区域内に 1 箇所設置し、雨水流出量の抑制を図った上で旭ヶ丘川に放流する計画である。

2.6.6 廃棄物処理計画

供用時の廃棄物処理は、進出企業ごとに個別に適切な処理を行う計画である。

2.6.7 交通計画

供用時の各進出企業の関係車両は、すべて国道 407 号及び国道 407 号バイパスを経て首都圏中央連絡自動車道の圏央鶴ヶ島 IC や狭山日高 IC にアクセスする経路が想定される。

そのため、計画区域から国道 407 号及び国道 407 号バイパスには、計画区域北側の市道幹線 64 号を用いる計画である。

2.7 工事計画

2.7.1 工事工程

概略の工事工程は表 2.7-1 に示すとおりである。

計画区域の造成に係る工事は、2021 年度から 2023 年度の約 3 年を予定している。

計画区域は概ね平坦な地形であり、計画区域周辺の道路と同程度の高さである。造成計画は、計画区域を区分して、計画区域内の学校や計画区域内を通過する歩行者・自動車などに配慮しながら、段階的に施工する計画である。

表 2.7-1 概略工事工程

	2021 年度		2022 年度		2023 年度	
	前半	後半	前半	後半	前半	後半
準備工		▶				
調整池工		■				
埋設管工・道路工		■	■	■	■	
公園・宅地造成工				■	■	■

2.7.2 資材運搬等の走行経路

資材運搬等の車両の主要な走行経路は、計画区域東側の国道 407 号及び国道 407 号バイパスを利用し、計画区域北側の市道幹線 64 号及び計画区域南側の市道幹線 10 号を利用して入・出庫させる計画である。

2.7.3 工事中における環境保全対策

(1) 大気質

① 建設機械の稼働に伴う大気質への影響

- ・ 建設機械については、環境配慮型（低排出ガス対策型）の機種の使用に努める。
- ・ 建設機械の集中稼働が生じないように、計画的かつ効率的な工事計画を検討する。
- ・ 建設機械のアイドリングストップや過負荷運転を抑制する。
- ・ 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、最新の排出ガス規制適合車の使用に努める。
- ・ 資材運搬等の車両による搬出入が集中しないよう、計画的かつ効率的な運行管理に努める。
- ・ 資材運搬等の車両の整備、点検を適切に実施する。
- ・ 資材運搬等の車両のアイドリングストップを徹底する。

③ 造成等の工事に伴う大気質への影響

- ・ 造成箇所や仮設道路から粉じんが飛散しないよう、必要に応じて散水を行い、工事区域を出る車両のタイヤの洗浄等の対策を講じる。

(2) 騒音・振動・低周波音

① 建設機械の稼働に伴う騒音の影響

- ・ 建設機械については、環境配慮型（低騒音型・低振動型）の機械の使用に努める。
- ・ 建設機械の集中稼働が生じないように、計画的かつ効率的な工事計画を検討する。
- ・ 建設機械のアイドリングストップや過負荷運転を抑制する。
- ・ 建設機械の整備、点検を徹底する。
- ・ 病院や学校等の保全対象施設に近い箇所で行う工事では、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の影響

- ・ 資材運搬等の車両による搬出入が集中しないよう、計画的かつ効率的な運行管理に努める。
- ・ 資材運搬等の車両の整備、点検を適切に実施する。
- ・ 資材運搬等の車両のアイドリングストップを徹底する。

(3) 水質・水象

- ・ 工事中に発生する濁水は沈砂池等に一旦貯水し、土粒子を十分に沈殿させた後、上水を放流する。
- ・ 必要に応じて土砂流出防止対策等を講じる。
- ・ 造成箇所は速やかに転圧等を施す。
- ・ コンクリート製品を使用する場合はできる限り二次製品を使用し、現場でのコンクリート打設を控える。

(4) 土壌・地盤

- ・ 汚染が確認された場合は、埼玉県生活環境保全条例（平成 13 年埼玉県条例第 57 号）に基づき、適切に処理を行う。
- ・ 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。
- ・ 地盤性状にあわせた適切な工法により工事を行う。
- ・ 工事中においては、必要に応じて地盤沈下量、変形等を観測する。

(5) 生物（動物、植物、生態系）

- ・ 建設機械については、環境配慮型の機械を使用するよう努める。
- ・ 計画区域内の緩衝緑地については、計画区域周辺の樹林地等の状況を踏まえて樹種等の選定を行う。
- ・ 計画区域内に保全すべき動物種や植物種が確認された場合は、種の特性を踏まえつつ、必要に応じて改変区域外へ移植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。
- ・ 工事中に発生する濁水は沈砂池等に一旦貯水し、土粒子を十分に沈殿させた後、上水を放流する。また、必要に応じて土砂流出防止対策等を講じる。
- ・ 保全すべき動物の移動経路などが確認された場合は、その移動経路の保存や移設等の環境保全措置を必要に応じて検討する。
- ・ 計画区域内の緩衝緑地については、計画区域周辺の樹林地等の状況を踏まえて樹種等の選定を行う。
- ・ 植栽樹種は出来るかぎり現存植生等の構成種を選定する。

(6) 自然とのふれあいの場

① 建設機械の稼働

- ・ 建設機械の集中稼働が生じないように、計画的かつ効率的な工事計画を検討する。
- ・ 造成箇所や仮設道路から粉じんが飛散しないよう、必要に応じて散水を行い、工事区域を出る車両のタイヤの洗浄等の対策を講じる。
- ・ 公園等の自然とのふれあいの場に近い箇所での工事を行う場合は、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

- ・ 資材運搬等の車両による搬出入が集中しないよう、計画的かつ効率的な運行管理に努める。
- ・ 資材運搬等の車両のアイドリングストップを徹底する。

(7) 廃棄物等

- ・ 工事中における廃棄物は、分別を徹底し、再資源化及び再利用等の促進を図るとともに、再利用できないものは専門業者に委託し、適切に処理する。
- ・ 工事中における残土は、事業内で再利用等を図る。

(8) 温室効果ガス等

① 建設機械の稼働及び造成等の工事に伴う温室効果ガスの影響

- ・ 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努める。
- ・ 建設機械の集中稼働が生じないよう、計画的かつ効率的な工事計画を検討する。
- ・ 建設機械のアイドリングストップや過負荷運転を抑制する。
- ・ 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温室効果ガスの影響

- ・ 資材運搬等の車両による搬出入が集中しないよう、計画的かつ効率的な運行管理に努める。
- ・ 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整備、点検を適切に実施する。