

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)川島インターチェンジ南側地区土地区画整理事業

都市計画対象事業の種類：土地区画整理事業

(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

本地区は、「第 6 次川島町総合振興計画」において、首都圏中央連絡自動車道(以下「圏央道」という。)川島インターチェンジによる立地優位性を活かし、地域経済の活性化と雇用創出の核となる産業集積の基盤として、川島インターチェンジ南側地区の整備・拡充をするための、「インター周辺重点開発地域」に位置づけられている。

埼玉県は、平成 18 年度に策定した「田園都市産業ゾーン基本方針」に引き続き、「埼玉の持続的成長を支える産業基盤づくり取組方針」を策定し、令和 4 年度から運用を開始した。この方針は、市町村の産業基盤づくりを県が積極的に支援するために定めるもので、新たな方針では埼玉版スーパー・シティプロジェクトの一環として産業基盤づくりを周辺と一体のまちづくりへと発展させ、市町村と進出企業等が連携して地域課題の解決を図り、地域の持続的発展を実現する「未来を見据えた産業基盤」の創出を目指している。また、本事業もこの取組方針に基づき、産業基盤づくりをすすめる市町村と事業者等で行う共同宣言を行っている。

本事業は、これらの背景を受け、当地区の持つ立地特性を活かし、川島町の土地利用方針に基づき、圏央道川島インターチェンジ周辺を計画的に整備し、秩序ある都市的土地利用を実現するとともに、田園環境との調和を図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 計画地の位置

都市計画対象事業の実施区域(以下「計画地」という。)の位置は、図 2-1 及び写真 2-1 に示すとおりである。

計画地は、埼玉県比企郡川島町の南西部に位置している。計画地の北側は圏央道川島インターチェンジが隣接し、計画地西側は南北方向に走る一般国道 254 号が隣接している。

2.3.2 計画地の概況

(1) 土地利用の状況

計画地の土地利用は、主として水田であり、他に畑地等が点在する。また、計画地の中央を主要地方道鴻巣川島線が南北方向に走っている。

なお、計画地には住居は分布せず、建築物としては、下水道処理施設（埼玉県荒川右岸流域下水道川島北中継ポンプ場）が立地するのみである。

(2) 自然環境

計画地の植生は、水田が多くを占めており、一部に雑草路傍群落等の草地在みられる。また、水辺環境として、計画地内及び計画地に隣接して農業用水等の水路が流れている。

また、計画地周辺地域も同様に水田、畑地が広がる環境であり、樹林地は分布しない。

(3) 特に配慮を要する施設

計画地及び隣接地域には、学校、病院、福祉施設等の特に配慮を要する施設は立地していないが、計画地西側の一般国道 254 号を挟んだ約 300m に保育園、約 500m に診療所が立地している（写真 2-1）。

(4) 地 形

計画地及び周辺地域は、起伏のない水田等が広がる平坦な地形を呈している。

(5) 計画地周辺の状況

計画地の西側には一般国道 254 号が隣接して南北に走り、その沿道には大規模商業施設が立地している。計画地北側には圏央道川島インターチェンジ及び川島インター産業団地（川島インターチェンジ北側地区土地区画整理事業）が、その西側には三島地区土地区画整理事業地が位置している。

また、計画地の西側には一級河川である越辺川が南北に、南側には一級河川である入間川等が東西に流れている。

(6) 計画地周辺の開発の状況

計画地北側の川島インター産業団地（川島インターチェンジ北側地区土地区画整理事業）は、埼玉県環境影響評価条例の手続きが完了しており、現在、物流施設及び工場等が稼働している。計画地北西に位置する三島地区土地区画整理事業は、産業系の土地利用がなされている。

また、越辺川対岸の坂戸市において、坂戸都市計画事業坂戸インターチェンジ地区土地区画整理事業が埼玉県環境影響評価条例の手続きを行っており、評価書の手続きまで終了し事業着手している。



凡 例



:計画地



:市町界



:周辺の土地区画整理事業区域



0 300 600m

1 : 15,000

出典:「全国最新写真(シームレス)」(2019年撮影、国土地理院)

写真2-1 計画地の位置(航空写真)

2.4 都市計画対象事業の規模

計画地の面積は、約 28.9ha である。

2.5 都市計画対象事業の実施期間

対象事業の実施工程は表 2-1 に示すとおりである。

土地区画整理事業における工事期間は、令和 8 年 8 月～令和 10 年 8 月にかけての 2 年 1 ヶ月で終了する予定である。

また、令和 10 年 4 月からは、進出企業による盛土工事、建設工事が行われる予定である。

表 2-1 対象事業に係る工程

項 目 \ 年 度	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度	R8 年度	R9 年度	R10 年度
環境影響評価 (評価書までの手続き)								
区画整理事業造成工事								
進出企業盛土工事								
進出企業建設工事								

2.6 都市計画対象事業の実施方法

2.6.1 土地利用計画

土地利用計画は、表 2-2 及び図 2-2 に示すとおりである。

本事業は、企業用地の造成を主とする土地区画整理事業であり、計画地面積は約 28.9ha、企業用地面積は約 22.8ha(約 78.9%)とする計画である。

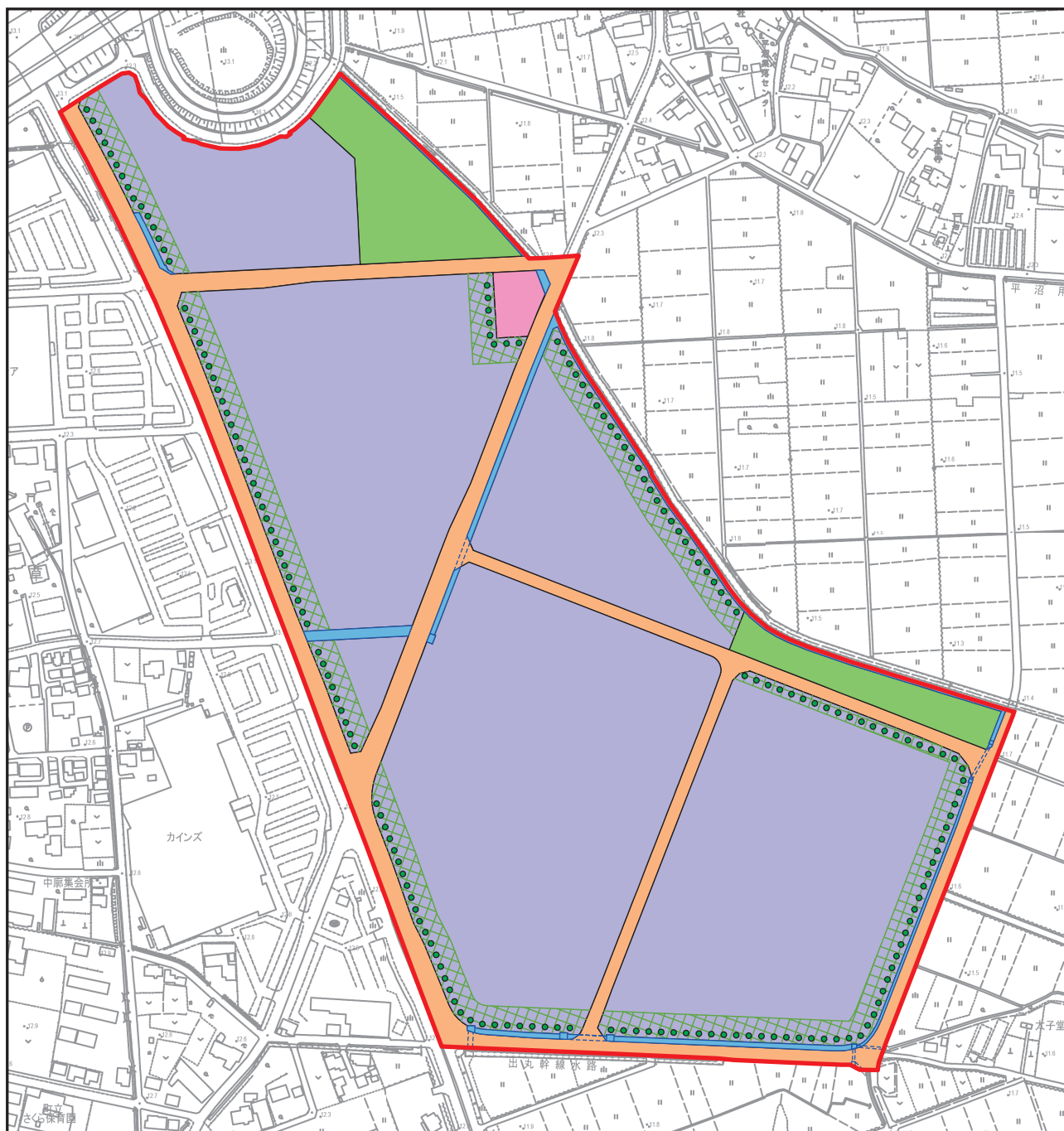
そのほか、公園・緑地約 1.7ha(約 5.9%)、道路約 3.7ha(約 12.8%)、水路約 0.6ha(約 2.1%)等を計画している。

表 2-2 土地利用計画

土地利用の種類		面積(ha)	比率(%)
宅 地	企業用地	約 22.8	約 78.9
	下水道施設	約 0.2	約 0.7
公共用地	公園・緑地	約 1.7	約 5.9
	道 路	約 3.7	約 12.8
	水 路	約 0.6	約 2.1
合 計		約 28.9	約 100.0

注) 1.ha 換算では四捨五入の関係で面積の合計値は一致しない。

2.比率は四捨五入の関係で合計は、100%にならない。



凡 例

- : 計画地
- : 企業用地
- : 下水道施設
- : 公園・緑地
- : 道 路
- : 水 路
- : 緩衝緑地帯
- : 高木植栽帯

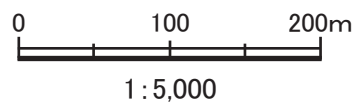


図2-2 土地利用計画図

2.6.2 進出予定企業の業種

(1) 進出予定業種

企業用地の各区画面積等は表 2-3 に、各区画の配置は図 2-3 に示すとおりである。
進出予定企業の業種は、製造業、運輸業を予定している。

表 2-3 進出予定企業の業種

区画番号	進出予定企業の業種	敷地面積 (ha)
①	製造業、運輸業	約 2.1
②		約 5.6
③		約 2.4
④		約 6.8
⑤		約 5.8
合 計		約 22.8

注) ha 換算では四捨五入の関係で面積の合計値は一致しない。

(2) 建築計画

現在、計画地は市街化調整区域であるが、市街化区域の編入と併せて用途地域を定め、工業地域に変更される予定である。また、地区計画の中で、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限等について規定を定めていく計画である。

本事業における進出企業の建物計画は、事業計画及び大型の流通施設の事例から建物高さや建築面積等を設定し、建物配置計画を想定した。

進出企業の建物配置計画は、図 2-4 に示すとおりである。

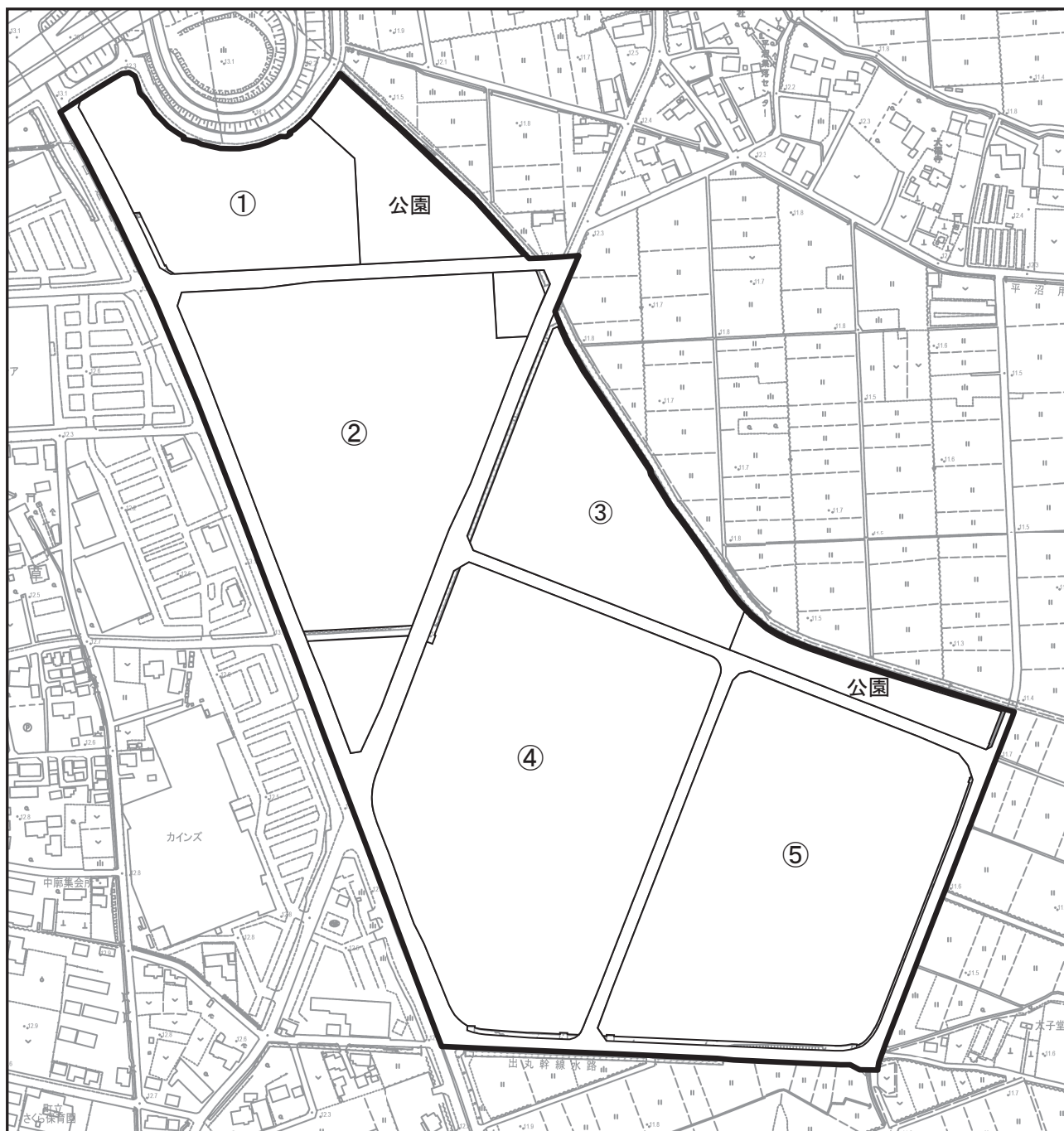
(3) 人員計画

本事業における人員計画は、表 2-4 に示すとおりである。

従業員数は、工場用地及び従業員数を公表している工業団地の事例から、工場用地の従業員数の平均値を求め、原単位を算出し設定した。

表 2-4 人員計画

従業員数 原単位 (人/ha)	企業用地 面積 (ha)	従業者 (人)
32	約 22.8	730



凡 例



:計画地

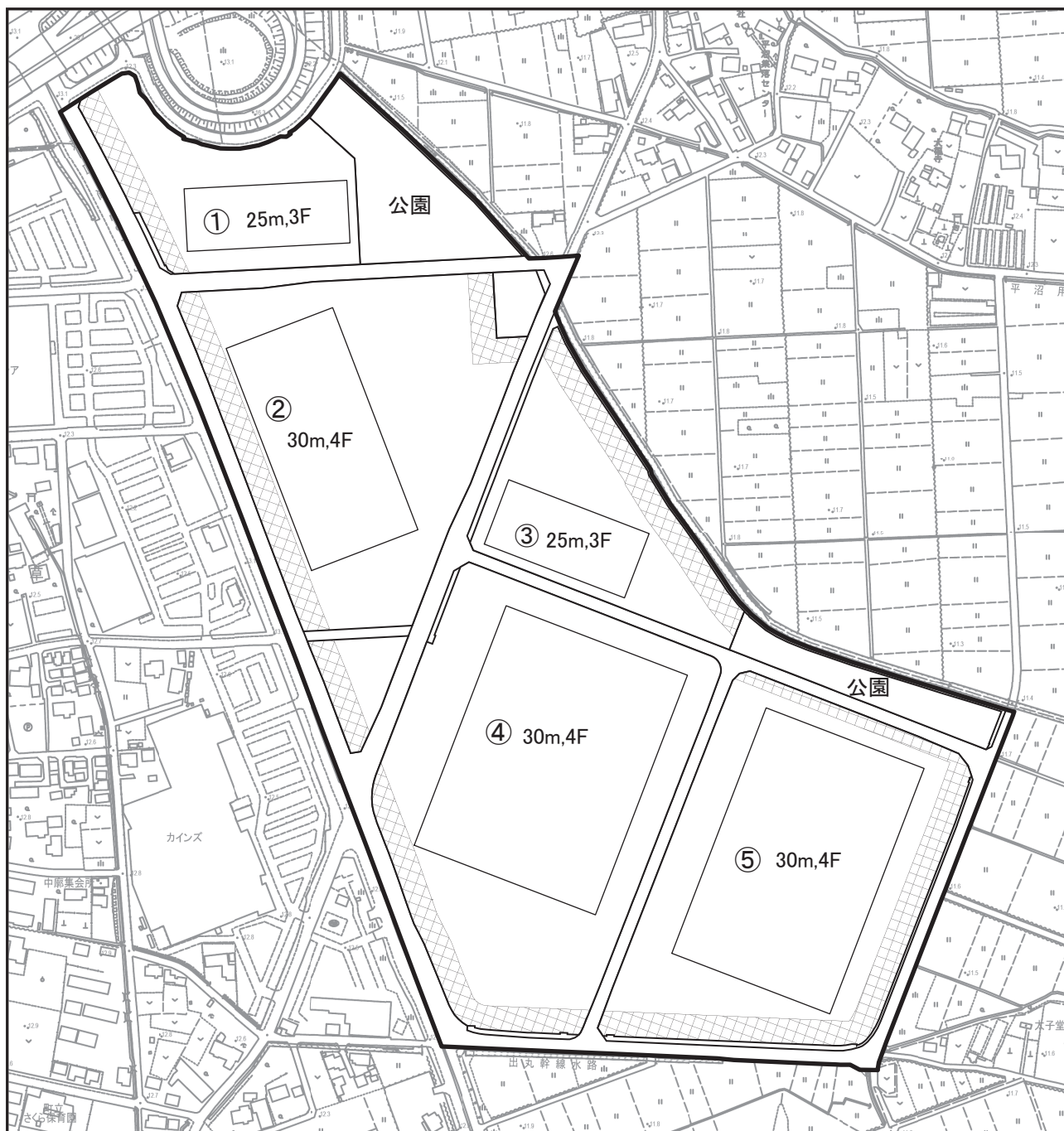


0 100 200m

1:5,000

○番号は企業用地の街区の区画番号を示す。

図2-3 企業用地の街区計画



凡 例



:計画地



:緩衝緑地帯



0 100 200m

1:5,000

- 注)1.○番号は企業用地の街区の区画番号を示す。
2.各建物の「●●m,●F」は建物高さ及び階数を示す。

図2-4 建物配置計画図

2.6.3 造成計画

(1) 造成計画

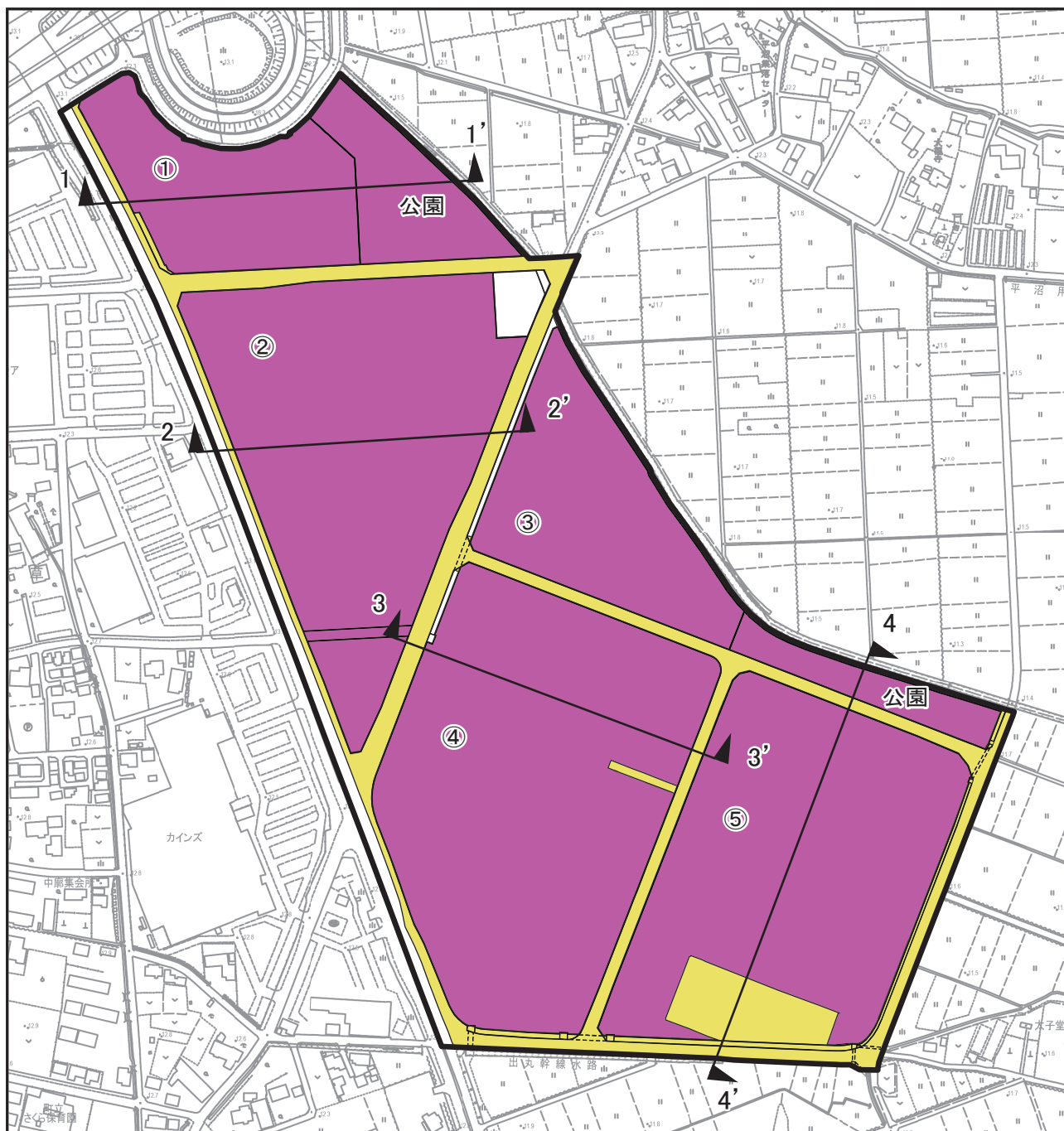
本事業における造成計画は、図 2-5～6 に示すとおりである。

計画地は、主として水田であり、他に畑地等が点在する。また、計画地の中央を主要地方道鴻巣川島線が南北方向に走っている。

なお、計画地には住居は分布せず、建築物としては、下水道処理施設（埼玉県荒川右岸流域下水道川島北中継ポンプ場）が立地するのみである。

造成にあたっては、以下に示す点に留意していく。

- ・盛土量が最小限となるよう造成計画を検討する。なお、計画地内の工事等で発生した土については、計画地内の盛土に使用する。
- ・雨水排水が速やかに排除できるよう地形、道路勾配に注意を払う。
- ・各企業敷地からの雨水が無理なく処理されるように、排水路を設置する計画とする。
- ・計画地内の地質調査結果を踏まえて、地盤改良等を実施し不等沈下対策を行う。また、盛土により周辺地盤に影響を与えることのない造成計画とする。
- ・「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、雨水抑制施設を 1 敷地 1 施設を基本に適切に配置する。



凡 例



:計画地



:盛土



:切土



:断面位置

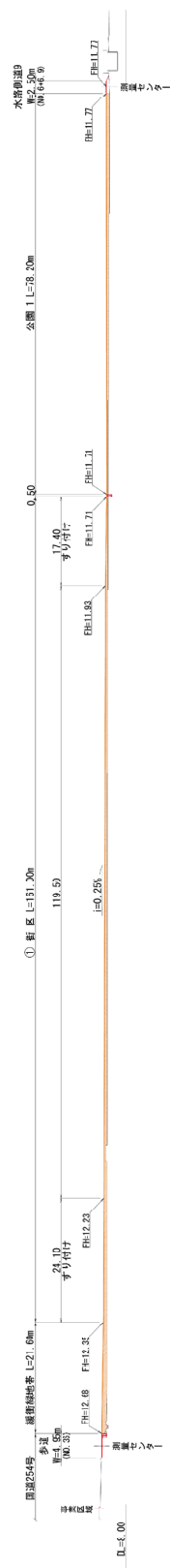


0 100 200m

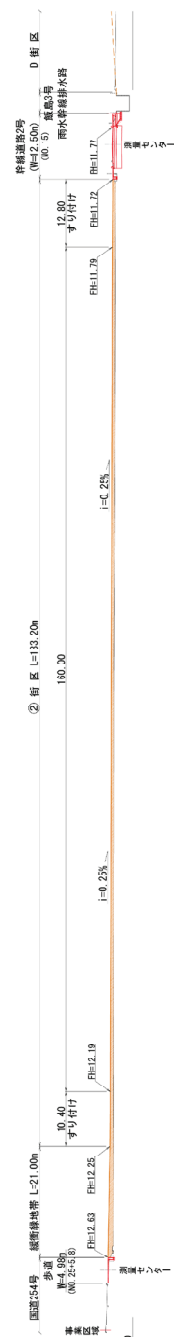
1:5,000

図2-5 造成計画平面図

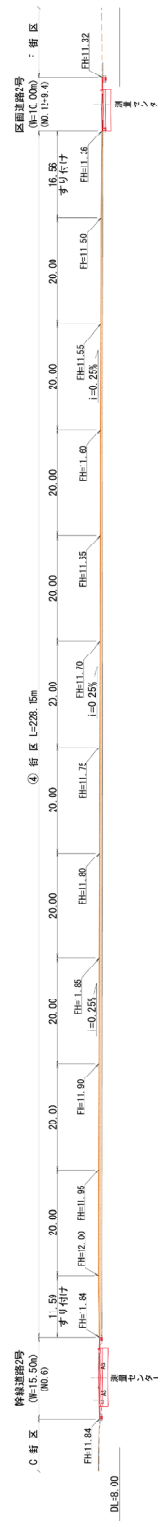
1-1' 断面



2-2' 断面



3—3' 断面



4-4' 断面

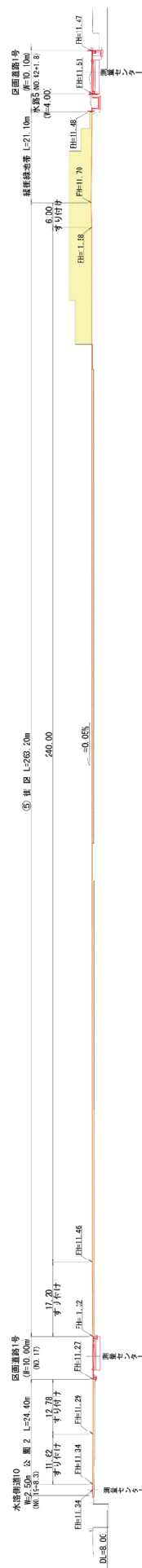


図 2-6 造成計画断面図

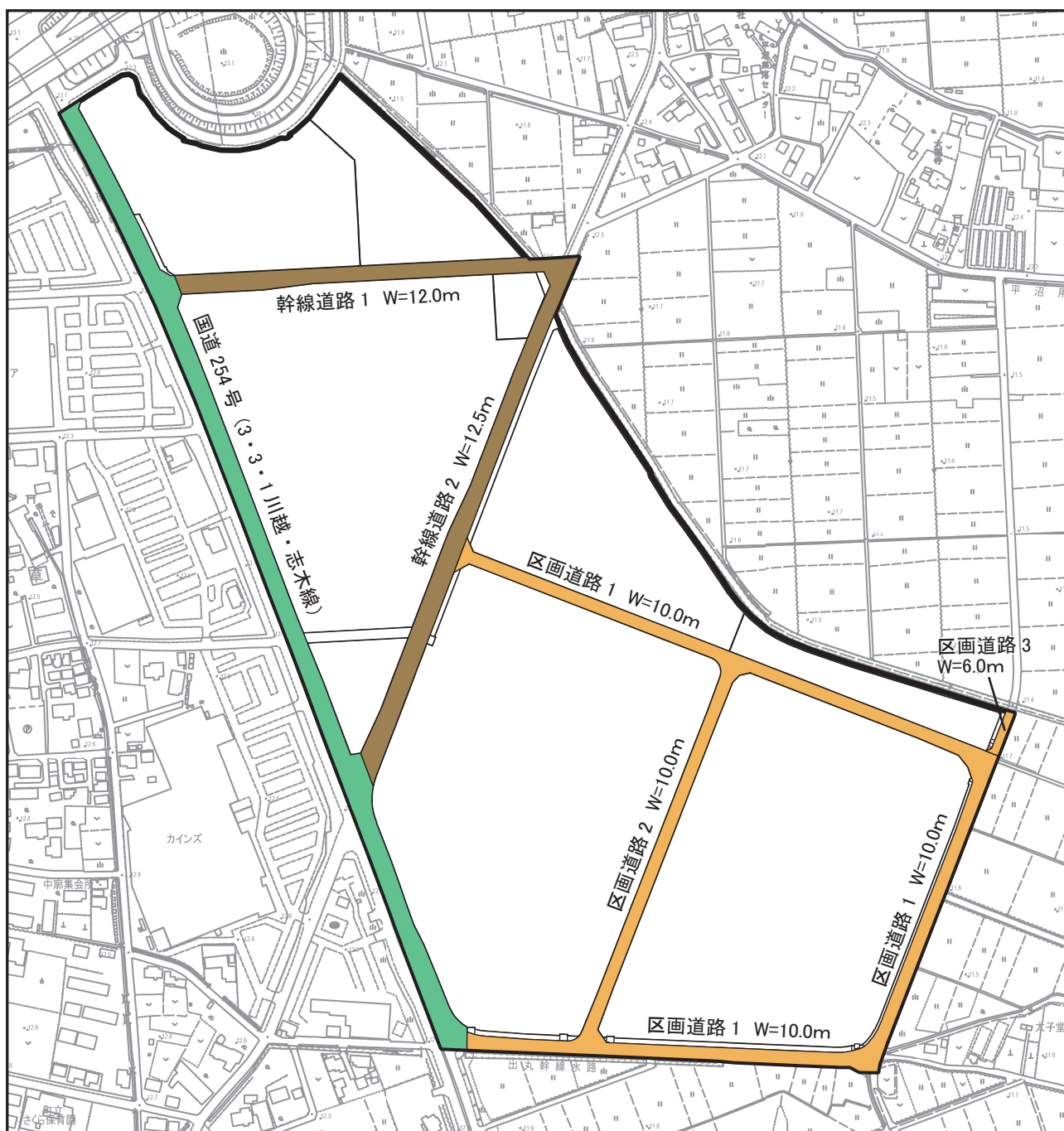
(2) 防災計画

防災計画については、計画地の地形、造成計画等を考慮して以下に示す点に留意していく。

- ・造成工事にあたっては、計画地の仮排水路の整備と同時期に、仮沈砂池等の防災施設工事を行う。
- ・計画地外への土砂の流出を防止するため、必要に応じて下流部に仮土堤、あるいは板柵等を設置する。
- ・濁水については、仮設水路にて仮沈砂池等に導き、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。
- ・施工中の盛土表面を締固めし、降雨による滞水や浸食等の影響の低減に努める。

2.6.4 道路計画

道路計画は図 2-7 に、区画道路及び都市計画道路の標準断面図は図 2-8(1)～(6)に示すとおりである。地区内の区画内道路として、区画道路(幅員(標準部)約 6.0 又は 10.0m)、幹線道路(幅員(標準部)約 12.0 又は 12.5m)を配置する計画である。なお、国道 254 号については歩道のみ本事業において整備する。



凡 例

- : 計画地
- : 区画道路
- : 幹線道路
- : 都市計画道路(国道254号)

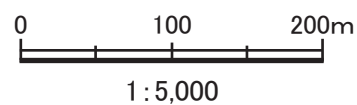


図2-7 道路計画図