

早川中央地区（字山王原、嫁ヶ久保、上原の一部）に関する事業説明会



令和2年1月26日（日）10時～
綾瀬市役所 視聴覚室

次第

1. 開会

2. あいさつ

3. 早川中央地区に関する事業について

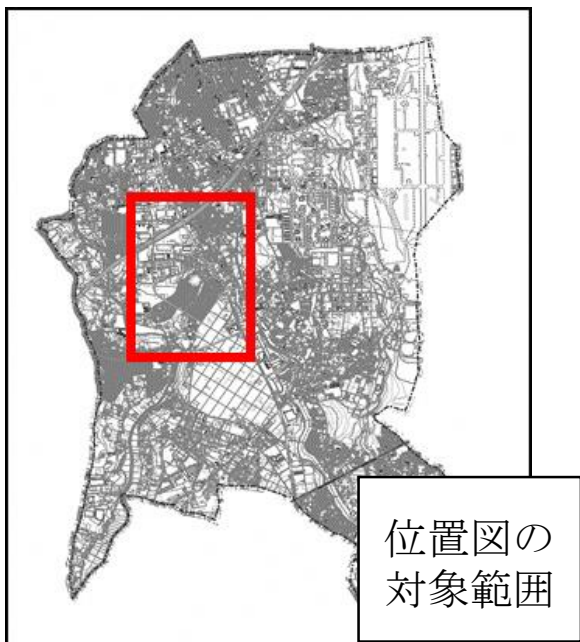
- (1) 地区の現状と位置づけ
- (2) 土地区画整理事業の概要
- (3) 都市計画変更・決定内容
- (4) 住環境への配慮の方針
- (5) 今後のスケジュール











4. 閉会

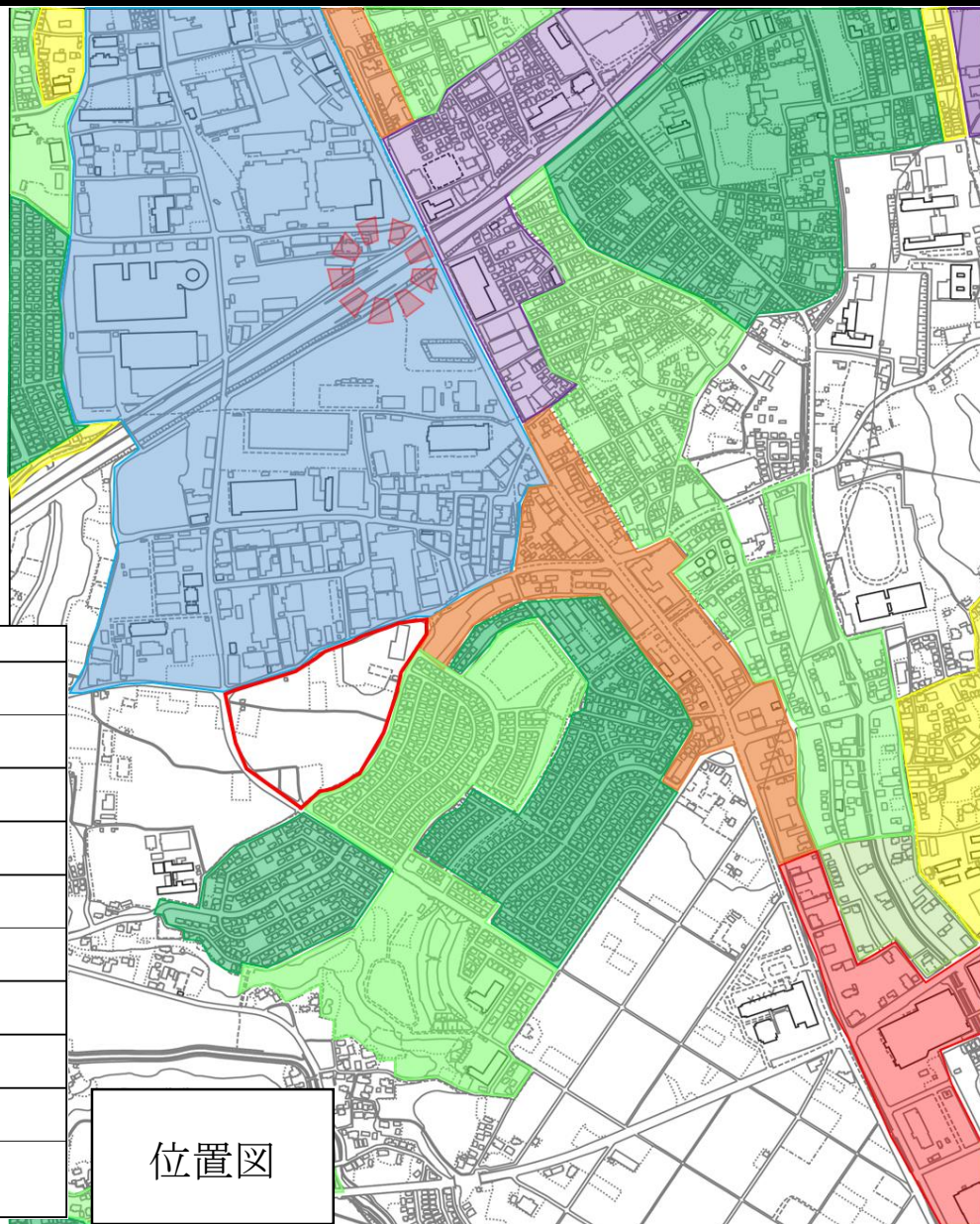
(1) 地区の現状と位置づけ

早川中央地区の位置

早川中央地区は（仮称）綾瀬スマートインターチェンジから約0.5 kmに位置し、周囲を都市計画道路に囲まれ、北側に工業団地、南側に住宅地が位置している。現状は市街化調整区域のため原則、開発及び建築行為は制限されている。



凡例	
	土地区画整理事業区域（市街化編入区域）
	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居専用地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	準工業地域
	工業地域
	（仮称）綾瀬スマートインターチェンジ予定地



(1) 地区の現状と位置づけ

航空写真



(1) 地区の現状と位置づけ

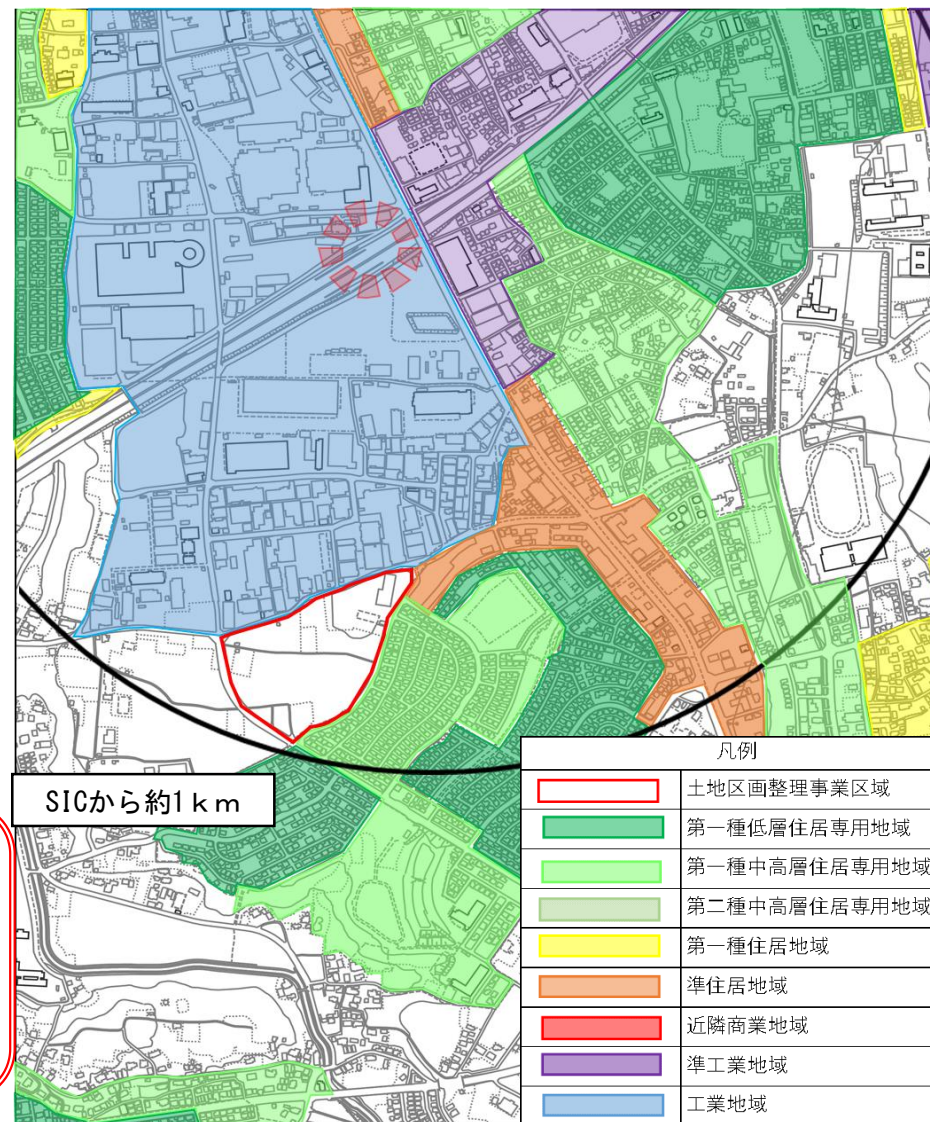
(仮称) 綾瀬スマートインターチェンジが開通することによって

(仮称) 綾瀬スマートインターチェンジが開通することによって、広域的な自動車交通網の結節点が連携され、交通の利便性が向上し、都市開発圧力及び土地の需要が高まる。



市街化調整区域であっても・・・
駐車場や資材置き場、開発行為等、
基準に合致した場合は可能。

駐車場、資材置き場、小規模工場等の
乱開発の恐れがある



(1) 地区の現状と位置づけ

小規模工場等の乱開発の恐れがある



乱開発による住環境の悪化を防止するための
計画的な市街地整備が必要



土地区画整理事業による
計画的な市街地整備を図る

(2) 土地区画整理事業の概要

土地区画整理事業とは・・・

土地区画整理法第2条で定義されており、
都市計画区域内の土地について

公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進

を図るため、この法律で定めるところに従って行われる

土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更

に関する事業をいう。

(2) 土地区画整理事業の概要

(1) 事業の名称

(仮称) 綾瀬市早川中央土地区画整理事業

(2) 施行者の名称

(仮称) 綾瀬市早川中央土地区画整理組合 (現在は設立準備会)

(3) 施行地区の面積

約 5.8 h a

(2) 土地区画整理事業の概要

(4) 事業の目的

本地区は、令和3年度開通予定の（仮称）綾瀬スマートインターチェンジから約0.5kmの位置にあり、大幅な交通利便性の向上及び地域経済の活性化が見込まれている地区である。また、綾瀬都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において、「新市街地ゾーン」として、企業等の計画的な誘導を図るため、産業系土地利用の検討を行っていくことが位置づけられている。

そのため、土地区画整理事業を実施し、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図り、良好な環境を有する健全な市街地の形成を図ることを目的とする。

(2) 土地区画整理事業の概要

(5) 設計の方針

イ. 土地利用計画

本地区は、産業系の土地利用を前提とし、（仮称）綾瀬スマートインターチェンジへの近接性を活かした、企業誘致を推進するための整備を図る。また、地区計画等で土地利用に関する制限を設けることによる周辺住環境への配慮及び良好な操業環境を維持保全し、優良な立地誘導を図り、最適な土地利用を行う。

ロ. 人口計画

本地区の計画において、産業系土地利用を計画していることから人口の増加は見込まない。

(2) 土地区画整理事業の概要

ハ. 公共施設計画

① 道路

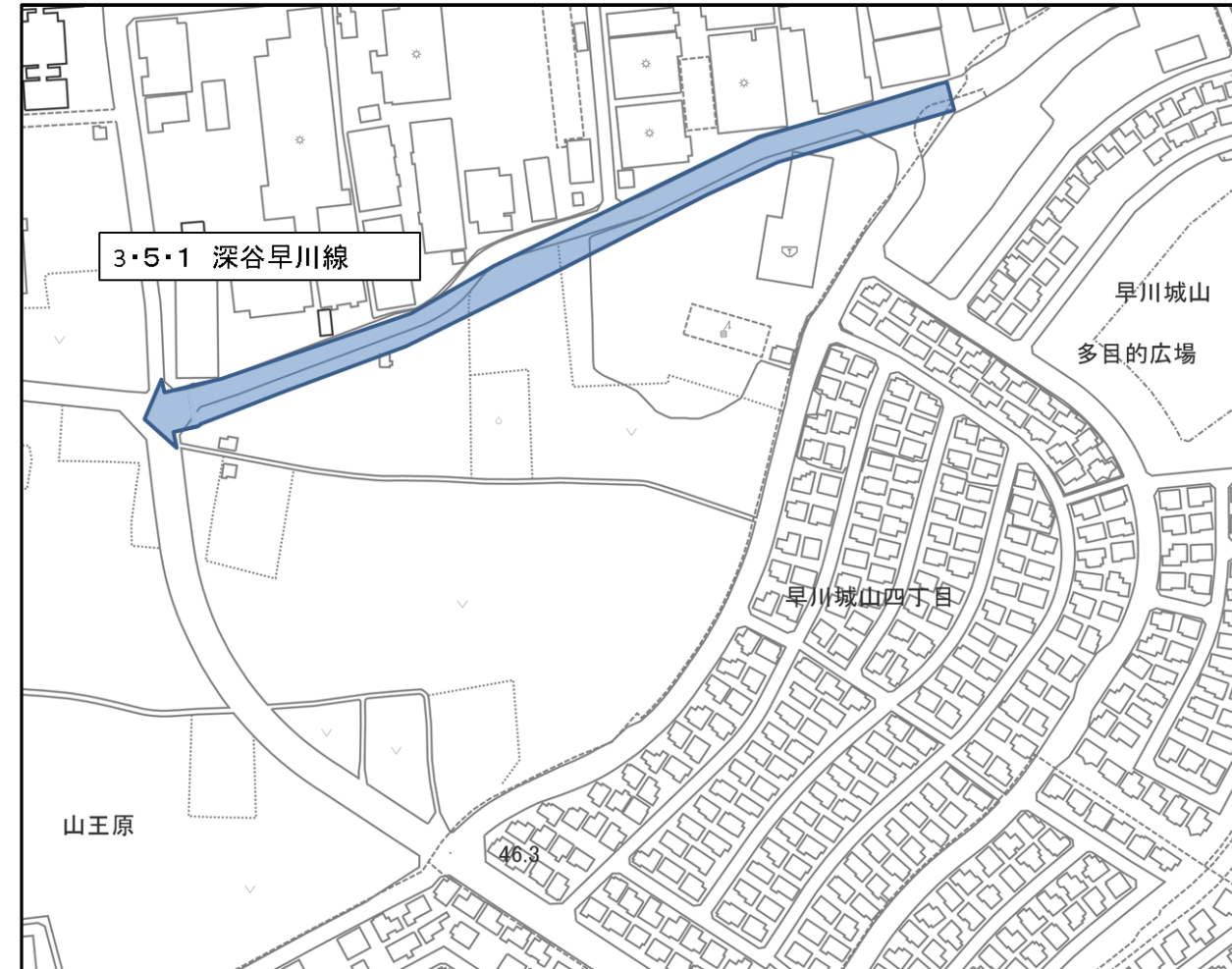
本地区内北側の都市計画道 3・5・1 深谷早川線（幅員 14m）を整備する。

② 河川・水路

開発に伴う雨水流出増の対策として調整池を設置し、公共下水道に接続する。

③ 公園

調整池の上部を利用し、公園を整備する。



(2) 土地区画整理事業の概要

(6) 早川中央地区における市と事業主体の関係

○市が行うこと

- ・ 都市計画手続き（市街化区域編入等）
- ・ 土地区画整理組合設立認可手続きや公共施設の整備に係る費用の一部助成

○事業主体（仮称：早川中央土地区画整理組合）が行うこと

- ・ 土地区画整理事業による工事等の実施
- ・ 企業誘致に係る募集、選考、選定

(3) 都市計画変更・決定内容

※都市計画決定、変更の内容は予定です。

【都市計画変更】

< 区域区分 >

市街化調整区域 ⇒ 市街化区域

土地区画整理事業実施に伴い本地区を、市街化区域に編入するため区域区分の変更を行う。

< 用途地域 >

工業地域 (建ぺい率60%、容積率200%)

土地区画整理事業における土地利用及び周辺の都市計画決定状況を勘案し決定する。

【都市計画決定】

< 地区計画 >

市街化区域への編入及び地域地区（用途地域）指定によって、建築行為が可能となるため、周辺環境に配慮した建築物の制限を行うべく、土地区画整理組合と協議のうえ本地区の地区計画を策定し条例化する。

(4) 住環境への配慮の方針

早川中央地区は、地区計画制度等を活用し、当該地区南側に隣接する早川城山住宅地の住環境への配慮を行います。

住環境への配慮の方針図

主な配慮の方針

- ・ 住環境を悪化させる恐れのある建築物の制限
- ・ 南側住宅地の生活道路への車両侵入防止策の検討
- ・ 緩衝緑地の設置及び建築物等の壁面後退による住宅への圧迫感の軽減



(4) 住環境への配慮の方針

・ 住環境を悪化させる恐れのある建築物 例

- ・ 火薬類の製造
- ・ 可燃ガス、圧縮ガス、液化ガスの製造
- ・ 石綿を含有する製品の製造又は粉砕
- ・ 危険物の貯蔵又は処理に供するもの 等



住環境を悪化させる恐れのある建築物
の建築を規制し、環境悪化の恐れが少
ない企業の立地を誘導する。



(4) 住環境への配慮の方針

早川中央地区は、地区計画制度等を活用し、当該地区南側に隣接する早川城山住宅地の住環境への配慮を行います。

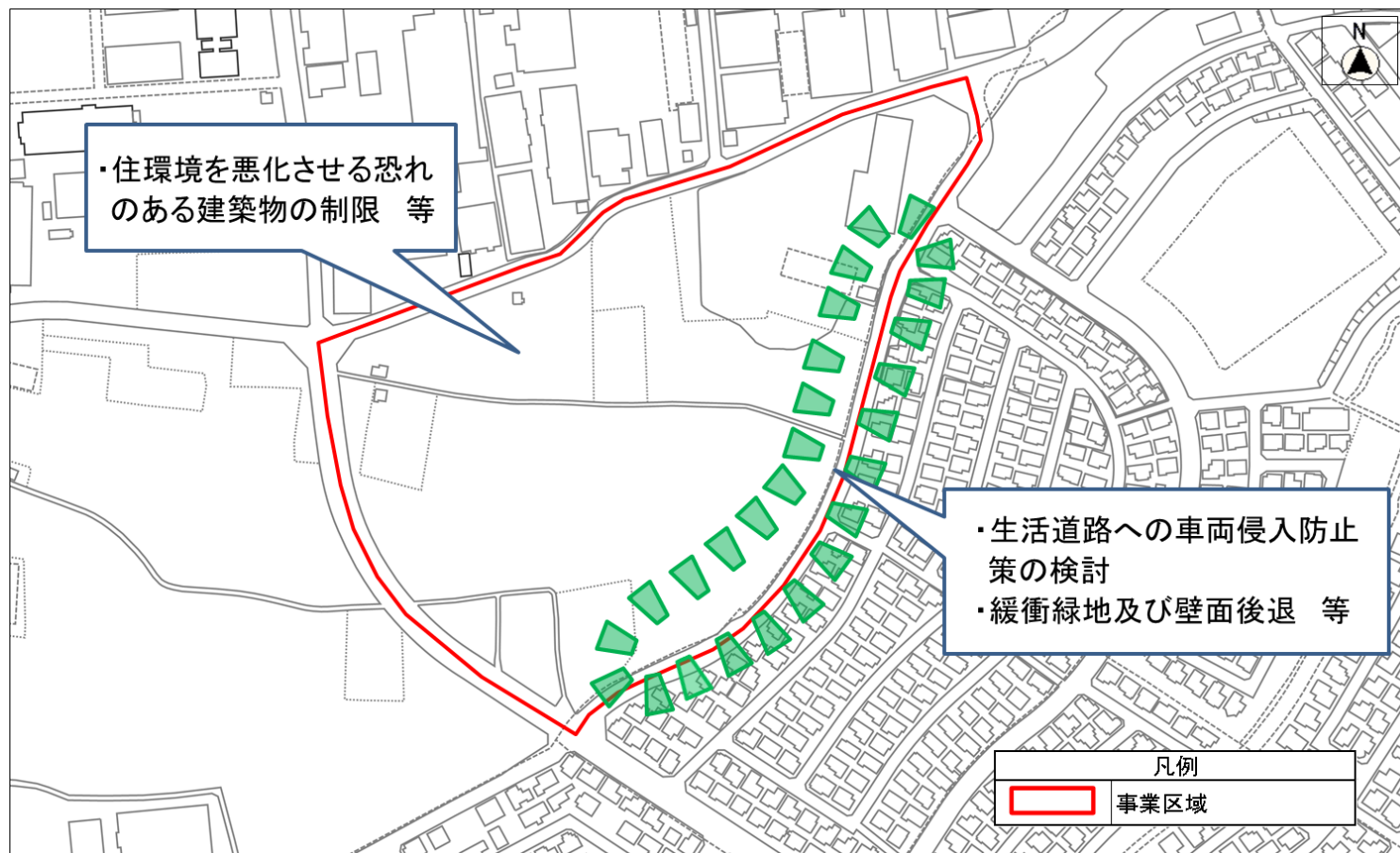
住環境への配慮の方針図

主な配慮の方針

- ・ 住環境を悪化させる恐れのある建築物の制限

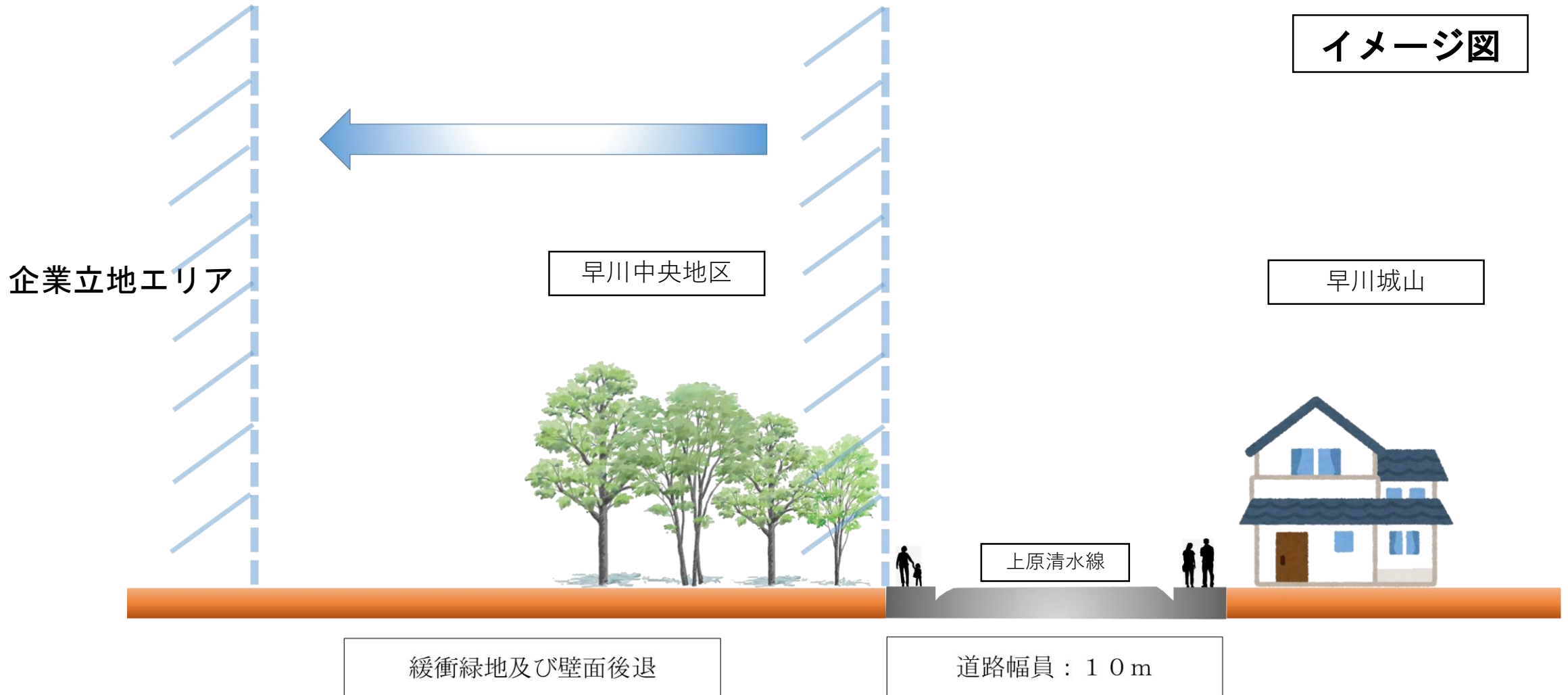
- ・ 南側住宅地の生活道路への車両侵入防止策の検討

- ・ 緩衝緑地の設置及び建築物等の壁面後退による住宅への圧迫感の軽減



(4) 住環境への配慮の方針

産業系企業が住環境を悪化させることが無いように、適切な離隔距離をとるための壁面後退及び緩衝緑地の設置を検討しています。



(5) 今後のスケジュール

令和2年1月以降	都市計画手続き（市街化区域編入等） 土地区画整理組合設立認可手続き
令和3年以降	工事着手
令和6年秋頃	事業完了

※スケジュールは予定です。