

早川中央に関する事業説明会 説明内容

P. 1

(表紙)

P. 2

(次第)

P. 3

本地区は、(仮称)綾瀬スマートインターチェンジから最も近い位置で約0.5km、区域全体においても半径1km圏内に位置しており、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市街化調整区域、建築行為等規制がかかっています。

P. 4

(早川中央地区の現況の航空写真) 上には工業団地、右側には早川城山住宅地が広がっています。

P. 5

(仮称)綾瀬スマートインターチェンジが開通すると、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ことが予想されます。当該地区は市街化調整区域のため、原則、開発及び建築行為は規制されていますが、北側の工業団地沿いの道路沿道のように、駐車場や資材置き場などの土地利用がされてしまう懸念があります。また、既存の制度として、インターチェンジの周辺1kmに近接する市街化調整区域においては、一定の基準に合致した場合、振動や騒音、薬品や危険物を取り扱う工場等の開発行為などができることとなっていることから、今後、無秩序な農地転用による土地利用が進む可能性があり、結果的に乱開発になってしまう恐れがあります。

P. 6

乱開発によって想定される臭気、振動、騒音などの住環境の悪化を防止しながら、秩序ある計画的な土地利用を誘導し、周辺の環境と調和するよう、区画整理事業などの市街地整備事業を実施する必要があります。

P. 7

土地区画整理事業とは、道路、公園、河川等公共施設を整備・改善し、土地の区画を整える、いわゆる面整備の代表的な手法の一つです。土地区画整理法第2条では、「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」と定義付けられています。

P. 8

事業名称は、早川中央土地区画整理事業。施行者は、早川中央土地区画整理組合。民間の組合施行となります。施行面積約5.8haです。

P. 9

(仮称)綾瀬スマートインターチェンジの開通により、大幅な交通の利便性向上及び地域経済の活性化が見込まれる地区であることから、土地区画整理事業を実施し、小規模工場等の乱開発の防止と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にしています。

P. 10

土地利用計画は、(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産業系の土地利用を前提とします。周辺環境への配慮及び良好な操業環境を維持保全し、最適な土地利用を行うため、地区計画及び開発の指導要綱等で土地利用に関する制限を設けます。人口計画については、産業系の土地利用を計画していることから増加は見込みません。

P. 11

公共施設計画は、①道路：本地区北側の都市計画道路深谷早川線は本地区の交通導線を中心となる道路として整備を行います。②河川・水路：近年の気候変動によるゲリラ豪雨などで災害が発生している状況の中、本地区の雨水対策は、区画整理事業により調整池を設置し、区域の外周道路に流出しないよう適正に処理します。③公園：雨水対策として設置する調整池の上部を公園として整備することで、立地施設と早川城山住宅地との緩衝空間となるほか、緑のうるおいや憩いの場として良好な住環境を保全します。

P.12

本事業において、市が行うこととしては、都市計画手続き市街化編入手続き、周辺の住環境に配慮した規制措置、準備会や組合で実施する土地区画整理組合設立・事業認可手続き、また、道路や公園などの公共施設の整備に係る費用の一部を助成し計画的な市街地整備の支援を行います。土地区画整理事業の事業主体である地権者組織で構成される土地区画整理組合は、土地区画整理事業の工事の実施や、事業費を確保するための企業の募集選考、決定などを実施します。

P.13

都市計画手続きでは、市街化調整区域から市街化区域への変更と併せて用途地域を定めます。この手続きにより、本地区の区域内での建物等の建築行為が可能となります。そして、無秩序な土地利用を規制し、周辺環境に配慮した土地利用となるよう、地区計画制度によって規制・誘導を行います。

P.14

計画地に隣接する住宅地エリアに対しての土地利用上の主な配慮方針は、住環境を悪化させる恐れのある建築物の制限、次に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です。

P.15

住環境を悪化させる恐れのある建築物の制限は、火薬類や石綿などの危険物を扱う工場の建築の規制を検討します。騒音、臭気、振動が多く発生するものを規制し、住環境への影響が少ない企業の立地を誘導していく方針です。

P.16

南側住宅地の生活道路への車両侵入防止策の検討は、住宅地前の道路を使用しての出入り防止を検討するもので、緩衝緑地と併せて対策を講じます。

P.17

緩衝緑地の設置は、住宅地に対して一定の幅の緩衝空間を確保し、緑の潤いなどを確保するとともに、視覚的に直接計画地の中を見えなくするものです。建築物等の壁面後退による住宅への圧迫感の軽減は、計画地内の建物の壁面線の位置を規制するもので、建物を北側に寄せ、一定の距離を住宅地から確保することで、計画地内の建築

物からの圧迫感の軽減、空間・採光・通風の確保により、住環境への影響をできるだけ軽減するよう、土地利用者に対して制限を設けるものです。配慮方針は、現在、準備会及び神奈川県との協議中で、詳細な内容はまだ定まっていますが、配慮方針が決定し、都市計画の手続きに入る段階では、皆様へお知らせしたいと考えています。

P.18

スケジュールの概略ですが、本年1月以降に都市計画手続き、土地区画整理組合設立認可手続きに係る協議や手続きを行い、令和3年度以降の工事着手を目指しています。工事着手前には、都市計画に関する手続きが必要となり、市街化区域への編入、用途地域の指定、地区計画の策定に関して、法で定める説明会や縦覧、都市計画審議会などで適宜、意見を聴くこととなっています。また、土地区画整理組合によって土地を使用する企業が選定され、土地利用計画が定められた段階で、企業から土地利用に関する説明が行われる予定です。これら手続きを経て工事着手となりますが、一般的な状況から推測すると、工事は着手から3年間程度で完了し、その後、土地利用が開始がされるものと考えております。