

## 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：入間都市計画事業  
(仮称) 木蓮寺・南峯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

埼玉県では、「第5次埼玉県国土利用計画」(令和5年10月、埼玉県)を定め、首都圏中央連絡自動車道(以下「圏央道」という。)の県内全線開通により、産業適地としての本県の立地優位性はますます高まっていること、特に、圏央道及びこれに接続する高速道路のインターチェンジ(以下「IC」という。)周辺や主要幹線道路沿線で、新たな工業用地等の需要が見込まれており、郊外における新たな工業用地の需要については、高速道路のIC周辺や主要幹線道路沿線に、豊かな田園環境と調和した産業基盤づくりを引き続き積極的に推進することとしている。

また、「埼玉の持続的成長を支える産業基盤づくり取組方針」(令和4年4月、埼玉県)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、平成18年に策定した「田園都市産業ゾーン基本方針」を継承し定めたものであり、その中で、高速自動車国道や自動車専用道路のICから概ね5kmの範囲を新たな産業基盤づくりを検討する地域としてあげており、ICの出口から概ね1.5km以内を「産業誘導地区」の選定条件としている。

入間市では、「第6次入間市総合計画・後期基本計画」(令和4年3月、入間市)の基本構想において、本地区を圏央道青梅ICに近接するという交通利便性を活かし、工業系土地利用推進エリアに位置づけている。また、「入間市都市計画マスタープラン改訂版(別冊)」(令和5年1月)において、「第6次入間市総合計画・後期基本計画」に合わせ、入間市都市計画マスタープランを改定し、本地区を工業系土地利用推進エリアとして位置づけている。

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た計画的な土地利用の誘導により、埼玉県の持続的成長を支える産業基盤づくりを進めるとともに、秩序ある都市的土地利用の実現と、田園環境との調和を図ることにより、入間市の更なる発展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 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2.3.1-1及び写真2.3.1-1、写真2.3.1-2に示すとおりである。

計画地は、埼玉県入間市の西部に位置している。計画地の南側は圏央道が東西方向に走り、南西側は圏央道の青梅IC、北側は東西方向に走る入間市道幹37号線、東側は南北方向に走る入間市道幹36号線に隣接している。

### 2.3.2 計画地及び周辺の概況

#### (1) 地形

計画地の地形は、砂礫台地に段丘上の浅い谷が分布している。段丘上の浅い谷は西から東方向へ連続して帯状に伸びて分布している。

計画地の標高は、台地上にT.P. +159～168m程度であり、西から東方向へなだらかに傾斜はしているものの、起伏の少ない平坦な地形を呈している。

#### (2) 土地利用の状況

計画地の土地利用は、農地（茶畑やそれ以外の畑）が広がり、一部に温室等の農業施設、梅や栗等の果樹や苗圃等が点在する。また、計画地北側の東西を高圧電力鉄塔が横断し、南西部には養鶏場が存在する。

#### (3) 自然環境

計画地の現存植生は、畑雑草群落、路傍・空地雑草群落及び果樹園で構成されている。動物相は、これらの農耕地を生息環境とする種により構成されると考えられる。

なお、「埼玉県オオタカ等保護指針」（平成11年3月、埼玉県）について、埼玉県環境科学国際センター（生物多様性センター）に照会（令和5年6月）したところ、計画地は推定高利用域内（オオタカ営巣地から半径1,500m内）の範囲内にあり、開発行為に対しては以下の配慮をお願いされている。

- ① 非繁殖期（9月～12月）の工事の実施
- ② 採餌場所の消失、分断化等に注意
- ③ 低騒音の機器の使用

このため、①～③に基づき適切な配慮を講じる計画である。

#### (4) 特に配慮を要する施設

計画地には、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。

計画地周辺には、計画地の西側約600mに「児童養護施設今井城学園」、北西側約800mに「特別養護老人ホーム今井苑」、約900mに「今井保育園」が存在する。また、計画地の北側から東側には農耕地があり、住宅が点在している。

#### (5) 計画地周辺の状況

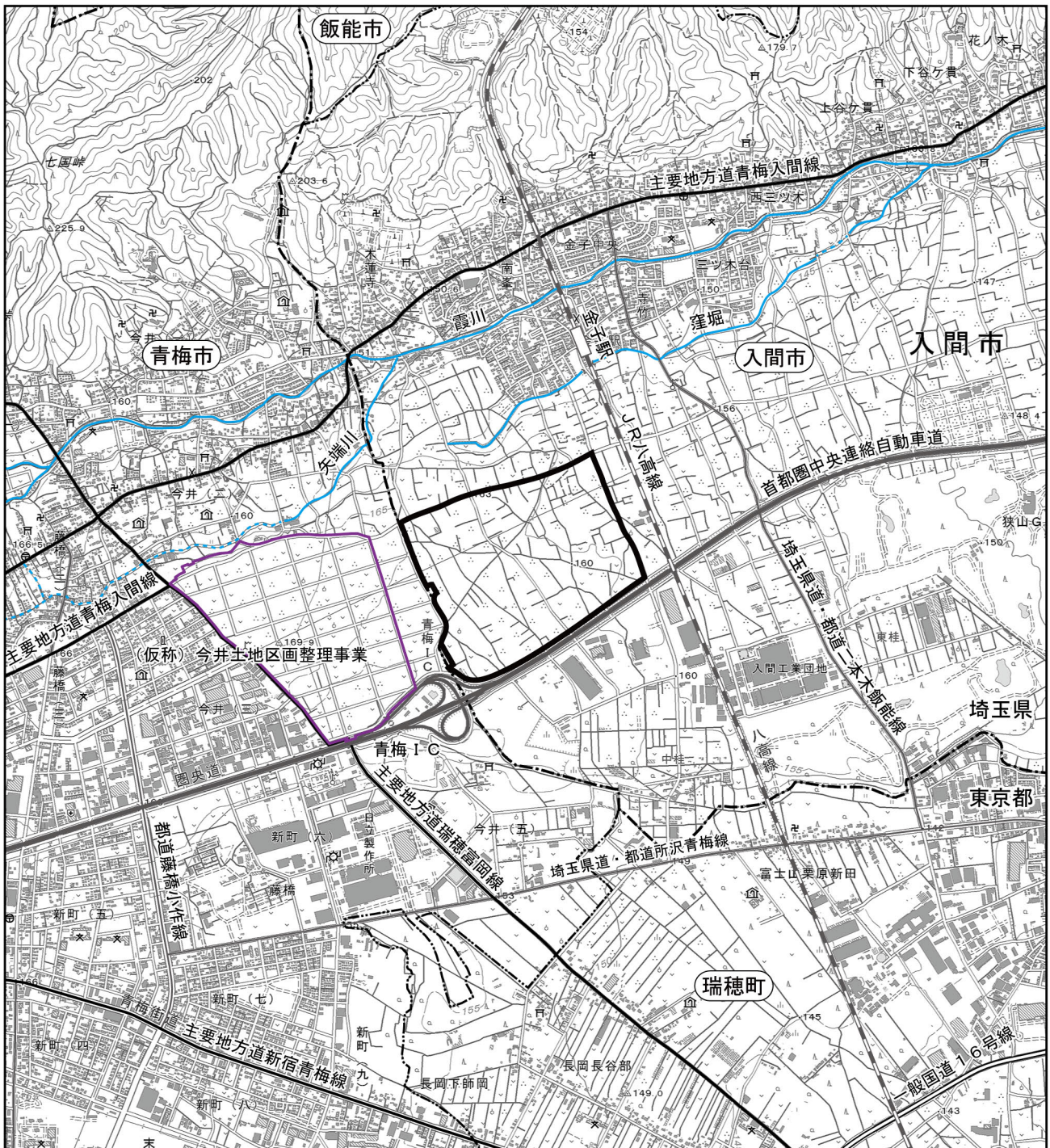
計画地の北側には埼玉県道63号青梅入間線、西側には都道44号瑞穂富岡線、南側に圏央道があり、南西側には圏央道の青梅 I C、計画地東側には埼玉県道218号二本木飯能線が隣接して存在する。

計画地の北側約6.4kmには一級河川霞川が東西に流れ、河川沿いは住宅地となっており、東側では J R 八高線が南北に走っている。

#### (6) 計画地周辺の開発の状況

計画地の南側に隣接する一般国道468号（圏央道）は、平成8年に圏央道の最初の区間である青梅 I C～鶴ヶ島ジャンクション間19.8km、平成27年に埼玉県全線が開通。東京都西部から関越道へのアクセス道路となっている。

また、計画地の西側の隣接地において、広域交通ネットワークを活かした産業拠点として、流通業務施設用地、公園、緑地、都市計画道路等の整備を行い、周辺の住環境や農地等に配慮した物流拠点を中心としたまちづくりの形成を図るため、「(仮称)今井土地区画整理事業」の整備計画が進められており、現在、東京都環境影響評価条例に基づき、評価書手続きまで終了している。

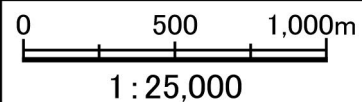


凡例

この地図は「電子地形図25000」（令和5年6月調整、国土地理院）を使用して作成したものである。

- : 計画地
- : 都県界
- : 市町界
- : JR線
- : 高規格幹線道路
- : 一般国道
- : 主要地方道
- : 一般県道
- : 河川、水路
- : 周辺の土地区画整理事業

図2.3.1-1 計画地の位置



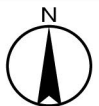
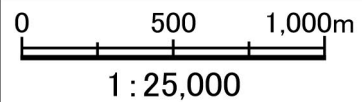


出典：地図・空中写真閲覧サービス（令和2年12月撮影、国土地理院ホームページ）

凡例

- ：計画地
- ：都県界
- ：市町界
- ：周辺の土地区画整理事業

写真2.3.1-1 計画地の位置（航空写真）



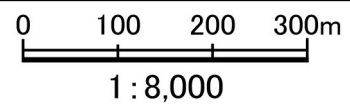


出典：地図・空中写真閲覧サービス（令和2年12月撮影、国土地理院ホームページ）

凡例

- : 計画地
- : 都県界

写真2.3.1-2 計画地の位置(航空写真)詳細





## 2.4 都市計画対象事業の規模

計画地の面積は、約56.7ha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2.5-1に示すとおりである。

土地区画整理事業における造成工事は、令和10年度から令和14年度、進出企業の建設工事が令和13年度から予定している。

表2.5-1 対象事業に係る工程

項目 \ 年度	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16
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					■						
進出企業建設工事								■			■

備考：実施期間は現在の予定であり、変更する可能性がある。

## 2.6 都市計画対象事業の実施方法

### 2.6.1 土地利用計画

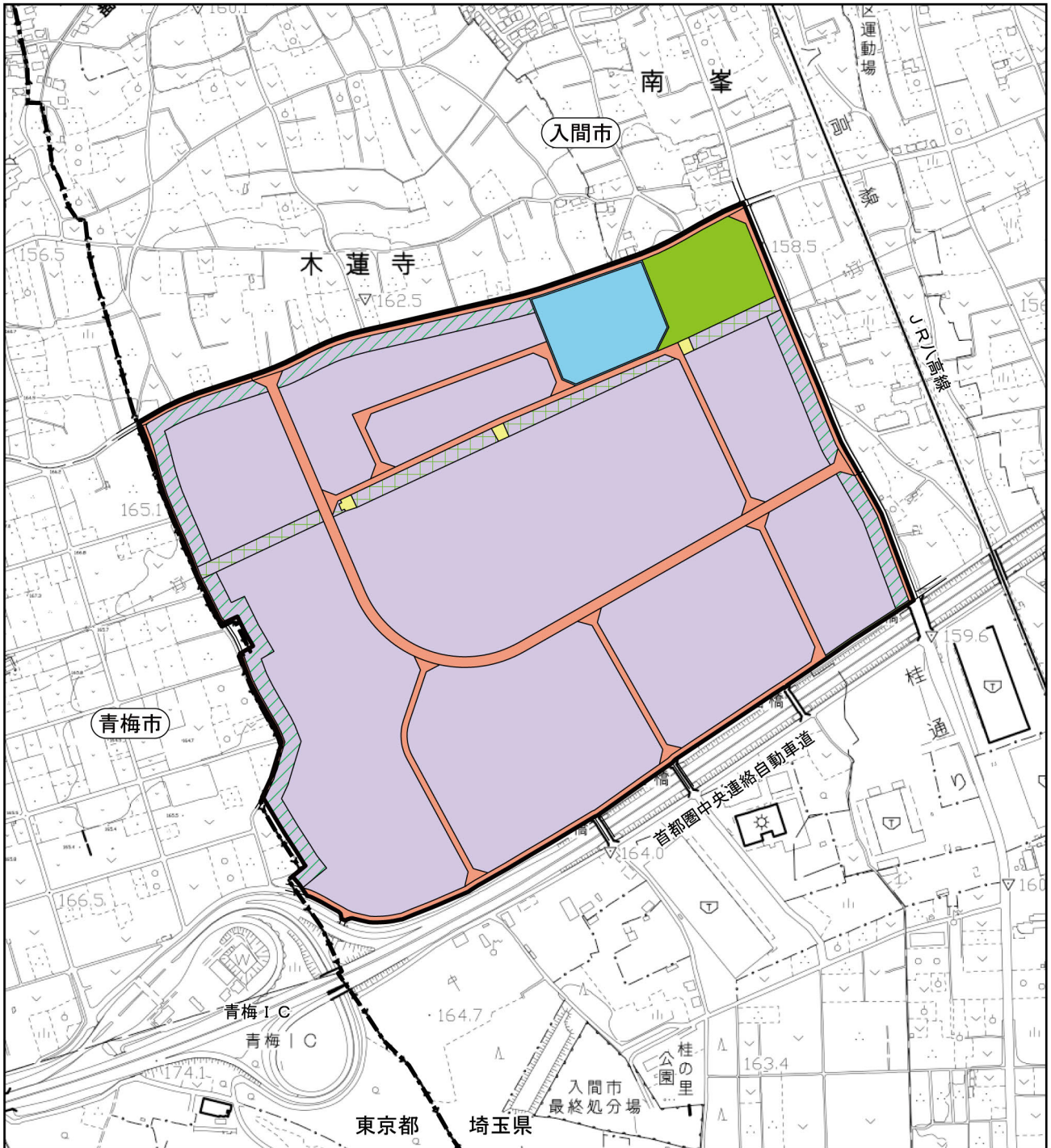
土地利用計画は、表2.6.1-1及び図2.6.1-1に示すとおりである。

本事業の計画地面積は約56.7haであり、そのうち、宅地面積が約48.0ha（約84.7%）、公共用地は約8.7ha（約15.3%）とする計画である。

宅地のうち、企業用地面積は約46.6ha（約82.2%）、鉄塔用地が約0.1ha（約0.2%）、送電線下地が約1.3ha（約2.3%）とする計画である。そのほか、公共用地としては、公園用地面積が約1.7ha（約3.0%）、道路用地面積が約5.1ha（約9.0%）、調整池用地面積が約1.9ha（約3.3%）を計画している。

表2.6.1-1 土地利用計画

土地利用の種類		面積 (ha)	構成比 (%)
宅地	企業用地 (うち 緩衝緑地)	約 46.6 (うち 約 3.2)	82.2 (うち 約 5.6)
	鉄塔用地	約 0.1	0.2
	送電線下地	約 1.3	2.3
	計	約 48.0	84.7
公共用地	公園用地	約 1.7	3.0
	道路用地	約 5.1	9.0
	調整池用地	約 1.9	3.3
	計	約 8.7	15.3
合計		約 56.7	100.0



この地図は「15000分の1 入間市全図」（令和3年12月）を使用して作成したものである。

凡例

□ : 計画地

--- : 都県界

宅地

■ : 企業用地

■ : 緩衝緑地

■ : 送電線下地

■ : 鉄塔用地

公共用地

■ : 公園

■ : 調整池

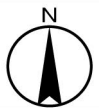
■ : 区画道路

■ : 歩行者専用道路

図2.6.1-1 土地利用計画図

0 100 200 300m

1:8,000



## 2.6.2 想定される進出企業の業種

現時点で想定している進出企業の業種は、表2.6.2-1に示すとおりであり、製造業、流通業を想定している。

表2.6.2-1 想定される進出企業の業種

土地利用の種類	業種
想定される進出企業	製造業、流通業

## 2.6.3 造成計画

計画地は起伏の少ない平坦な地形を呈しており、主に調整池の切土と全体の盛土による造成を計画地内でバランスさせて行うため、残土は発生させない計画である。

## 2.6.4 道路計画

計画地内の企業用地の中央部に幅員約14.0mの区画道路を整備し、計画地北側の既存道路である入間市道幹37号線（幅員約7.3m）を幅員約11.0mへ拡幅、計画地東側の既存道路である入間市道幹36号線（幅員約12.0m）を幅員約13.5mへ拡幅して接続させることで、回遊性をもたせる計画である。

また、このほか計画地内で企業用地に接している区画道路は、幅員約8mで補完道路とする計画である。

## 2.6.5 供給施設計画

### (1) 給水

埼玉県の大久保浄水場で作られた県水と入間市の鍵山浄水場で作られた自己水を受ける計画である。

### (2) 電力供給

東京電力及び電力小売業者と協議し、計画地全域に電力を受ける計画である。

## 2.6.6 処理施設計画

### (1) 汚水排水

企業用地内から発生する汚水排水は、進出企業ごとに汚水の排出量が異なるため、進出企業ごとに浄化槽等で個別処理を行い、調整池を経由して、窪堀に放流する計画である。

### (2) 雨水排水

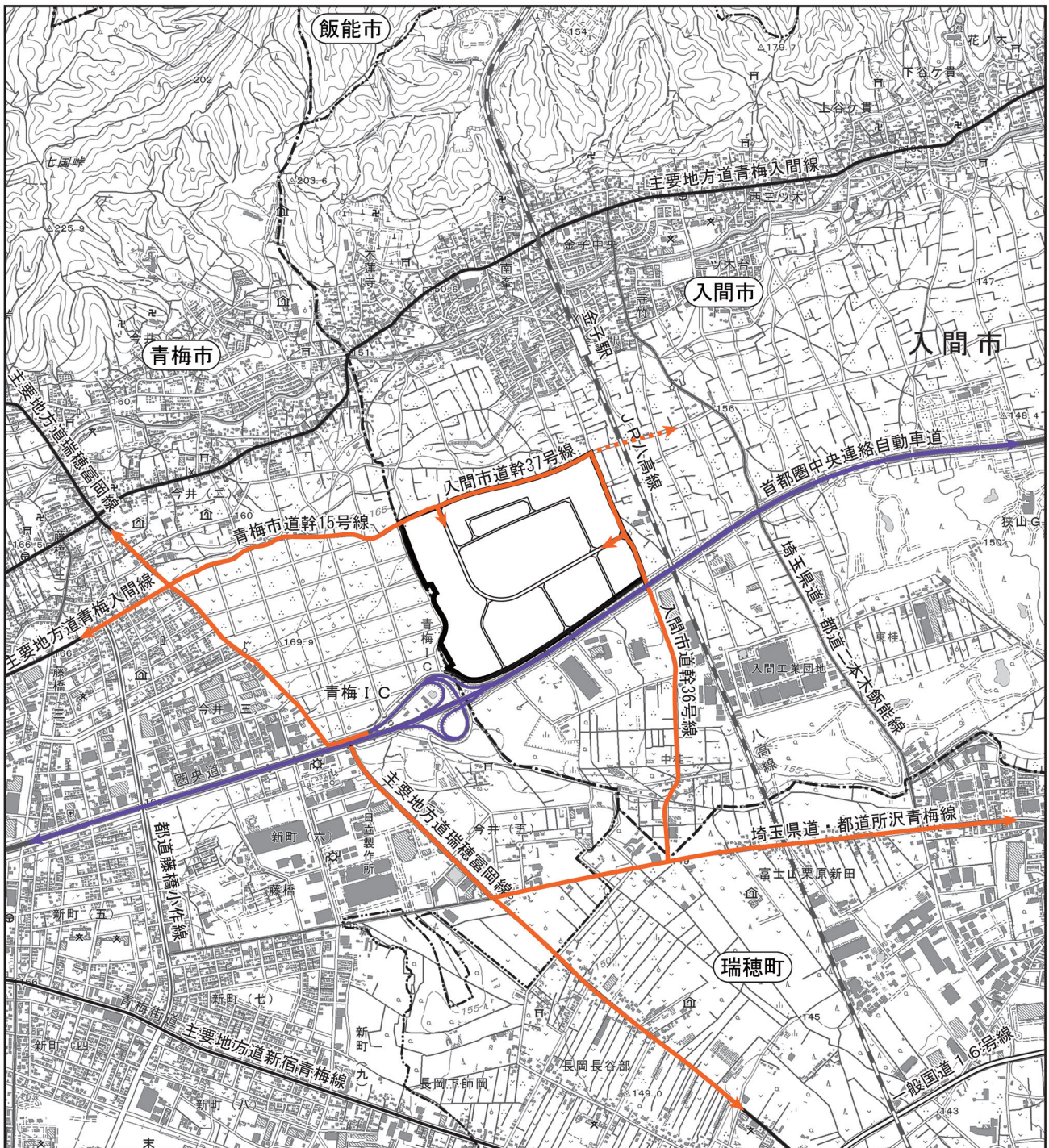
雨水排水については、雨水排水処理施設として、「埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例」に基づく能力を有する調整池において雨水流出量の抑制を図り、地区外の既設の暗渠又は側溝等から窪堀に放流する計画である。

### 2.6.7 廃棄物処理計画

供用時の廃棄物処理については、各立地企業において、個別に適正に処理を行う。

### 2.6.8 交通計画

供用時における関連車両の主要な走行経路は、図2.6.8-1に示すとおりであり、圏央道の青梅 I C から、計画地北側の入間市道幹37号線及び東側の入間市道幹36号線を経由して計画地に至る経路を予定している。



この地図は「電子地形図25000」（令和5年6月調整、国土地理院）を使用して作成したものである。

凡例







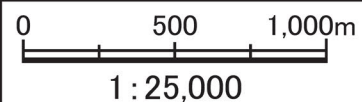
-  : 計画地
-  : 都県界
-  : 市町界
-  : 関連車両の主要な走行経路（圏央道）（大型車、小型車）
-  : 関連車両の主要な走行経路（主要地方道、市道）（大型車、小型車）
-  : 関連車両の主要な走行経路（主要地方道、市道）（小型車）

図2.6.8-1 関係車両の主要な走行経路(供用時)



## 2.7 工事計画

### 2.7.1 工事工程

工事工程は表2.7.1-1に示すとおりである。

表2.7.1-1 工事工程

項目 \ 年度	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16
準備・防災工事	■						
土工事		■	■				
調整池・排水工事		■	■				
道路工事		■	■				
公園工事		■	■	■	■		
付帯工事		■	■	■	■		
進出企業建設工事				■	■	■	■

備考：実施期間は現在の予定であり、変更する可能性がある。

### 2.7.2 資材運搬等の車両の走行経路

資材運搬等の車両の主要な走行経路は、図2.7.2-1に示すとおりであり、圏央道の青梅 I Cから、計画地北側の入間市道幹37号線及び東側の入間市道幹36号線を経由して計画地に至る経路を予定している。



この地図は「電子地形図25000」（令和5年6月調整、国土地理院）を使用して作成したものである。

凡例







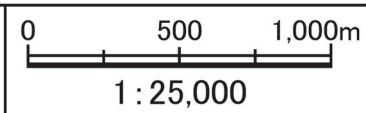
-  : 計画地
-  : 都県界
-  : 市町界
-  : 関連車両の主要な走行経路（圏央道）（大型車、小型車）
-  : 関連車両の主要な走行経路（主要地方道、市道）（大型車、小型車）
-  : 関連車両の主要な走行経路（主要地方道、市道）（小型車）

図2.7.2-1 関係車両の主要な走行経路(工事中)



### 2.7.3 工事中における環境保全対策

工事にあたっては以下の環境保全対策を施し、周辺環境への影響を低減していく。

#### (1) 大気質

##### ① 建設機械の稼働に伴う大気質への影響

- ・ 建設機械は、排出ガス対策型の建設機械の使用に努める。
- ・ 建設機械のアイドリングストップや過負荷運転の防止を徹底する。
- ・ 計画的かつ効率的な工事計画を検討し、工事工程の平準化を図り、建設機械の集中稼働を避ける。
- ・ 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、最新排出ガス規制適合車の使用に努める。
- ・ 計画地内の工事用道路については、造成後速やかに転圧し、必要に応じて鉄板敷等とすることによる粉じんの発生を抑制する。
- ・ 計画地内の土砂等の運搬時には、必要に応じてシートで被覆する。
- ・ 資材運搬等の車両の仮設道路には適宜散水を行い、粉じんの飛散防止を行う。
- ・ 資材運搬等の車両による搬出入が一時的に集中しないよう、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、点検を徹底する。
- ・ 資材運搬等の車両のアイドリングストップや過負荷運転の防止を徹底する。

##### ③ 造成等の工事に伴う大気質への影響

- ・ 切土や盛土等の土木工事により裸地となる部分の速やかな転圧や必要に応じて散水等を行うことにより、粉じんの発生を抑制する。
- ・ 工事区域出口に洗浄用ホース等を設置し、資材運搬等の車両のタイヤに付着した土砂の払落しや場内清掃等を徹底する。

#### (2) 騒音

##### ① 建設機械の稼働に伴う騒音の影響

- ・ 建設機械は、低騒音型の建設機械の使用に努める。
- ・ 建設機械のアイドリングストップや過負荷運転の防止を徹底する。
- ・ 計画的かつ効率的な工事計画を検討し、工事工程の平準化を図り、建設機械の集中稼働を避ける。
- ・ 建設機械の整備、点検を徹底する。
- ・ 住宅等に近い箇所での工事では、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一時的に集中しないよう、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、点検を徹底する。
- ・ 資材運搬等の車両のアイドリングストップや過負荷運転の防止を徹底する。
- ・ 必要に応じて適切な場所で防音対策を講じる。

### (3) 振 動

#### ① 建設機械の稼働に伴う振動の影響

- ・ 建設機械のアイドリングストップや過負荷運転の防止を徹底する。
- ・ 計画的かつ効率的な工事計画を検討し、工事工程の平準化を図り、建設機械の集中稼働を避ける。
- ・ 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振動の影響

- ・ 資材運搬等の車両による搬出入が一時的に集中しないよう、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、点検を徹底する。
- ・ 資材運搬等の車両のアイドリングストップや過負荷運転の防止を徹底する。

### (4) 水 質、水循環

- ・ 濁水については、仮設水路にて仮沈砂池や仮調整池等へ集水して濁水を一旦貯留し、土粒子を十分に沈降させた後、上澄み水を計画地外に放流することで、放流水中の浮遊物質質量(SS)を低減する。
- ・ 必要に応じて土砂流出防止柵等を設置して、土砂流出を防止する。
- ・ 造成箇所は速やかに転圧等を施して、土砂流出を防止する。
- ・ コンクリート製品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抑える。

### (5) 生物（動物、植物、生態系）

- ・ 保全すべき動物種については、改変区域外への移動を容易にする等の環境保全措置を検討し、工事における影響を軽減する。
- ・ 保全すべき植物種については、必要に応じて移植等の環境保全措置を検討する。
- ・ 夜間工事の際の照明等による影響の軽減を必要に応じて検討する。
- ・ 工事中に発生する濁水の流出防止対策を実施し、下流域の生物への影響を低減する。
- ・ 「埼玉県オオタカ等保護指針」（平成11年3月、埼玉県）に基づき、埼玉県環境科学国際センター（生物多様性センター）より、計画地は推定高利用域内（オオタカ営巣地から半径1,500m内）」の範囲内にあり、開発行為に対しては以下の配慮をお願いされている。

- ① 非繁殖期（9月～12月）の工事の実施
- ② 採餌場所の消失、分断化等に注意

### ③ 低騒音の機器の使用

このため、①～③に基づき、計画地の採餌場所に留意して、オオタカ等猛禽類について調査を実施し、工事中及び供用時の影響を軽減するための適切な環境保全措置を検討する。

## (6) 自然とのふれあいの場

- ・ 資材運搬等の車両による搬出入が一時的に集中しないよう、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走行により隣接する自然とのふれあいの場の利用を妨げないとともに利便性の向上に資するよう、計画地内に緑地等を整備する。

## (7) 廃棄物等

- ・ 造成等の工事に伴う廃棄物は、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。

## (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

- ・ 建設機械のアイドリングストップや過負荷運転の防止を徹底する。
- ・ 計画的かつ効率的な工事計画を検討し、工事工程の平準化を図り、建設機械の集中稼働を避ける。
- ・ 低燃費型建設機械や省エネ機構搭載型建設機械の使用に努める。
- ・ 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及び造成等の工事に伴う温室効果ガスの影響

- ・ 資材運搬等の車両の計画的かつ効率的な運用計画を検討し、搬出入が集中しないよう努める。
- ・ 資材運搬等の車両のアイドリングストップや過負荷運転の防止を徹底する。
- ・ 資材運搬等の車両の走行時には、交通法規の遵守と不必要な空ふかしは行わないよう徹底する。
- ・ 資材運搬等の車両の整備、点検を徹底する。