
第1章. 都市計画決定権者の名称

1.1 都市計画決定権者の名称及び所在地

名 称：所沢市

代表者の氏名：所沢市長 藤本 正人

所 在 地：埼玉県所沢市並木一丁目1番地の1

1.2 事業者の名称及び所在地

名 称：所沢市

代表者の氏名：所沢市長 藤本 正人

所 在 地：埼玉県所沢市並木一丁目1番地の1

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

2.1.1 名称

(仮称) 三ヶ島工業団地周辺土地区画整理事業

2.1.2 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

所沢市では、市域全体の経済活動の活性化や雇用の創出を目指し、産業団地の創出に取り組んでいる。対象事業の実施区域（以下「計画地」という。）は、都心から30km圏内に位置し、交通の利便性が高い区域であり、「所沢市都市計画マスタープラン」において、「三ヶ島工業団地周辺地区」として、土地利用推進エリアに位置づけられている。また、「所沢市まち・ひと・しごと創生総合戦略」の重点プロジェクトの一つである「産業用地創出による産業振興」において、地域経済の活性化を促進するとともに、市域全体の経済活動の活発化や雇用を生み出すことができるとして、この「三ヶ島工業団地周辺地区」を新たな産業用地とすることが掲げられている。

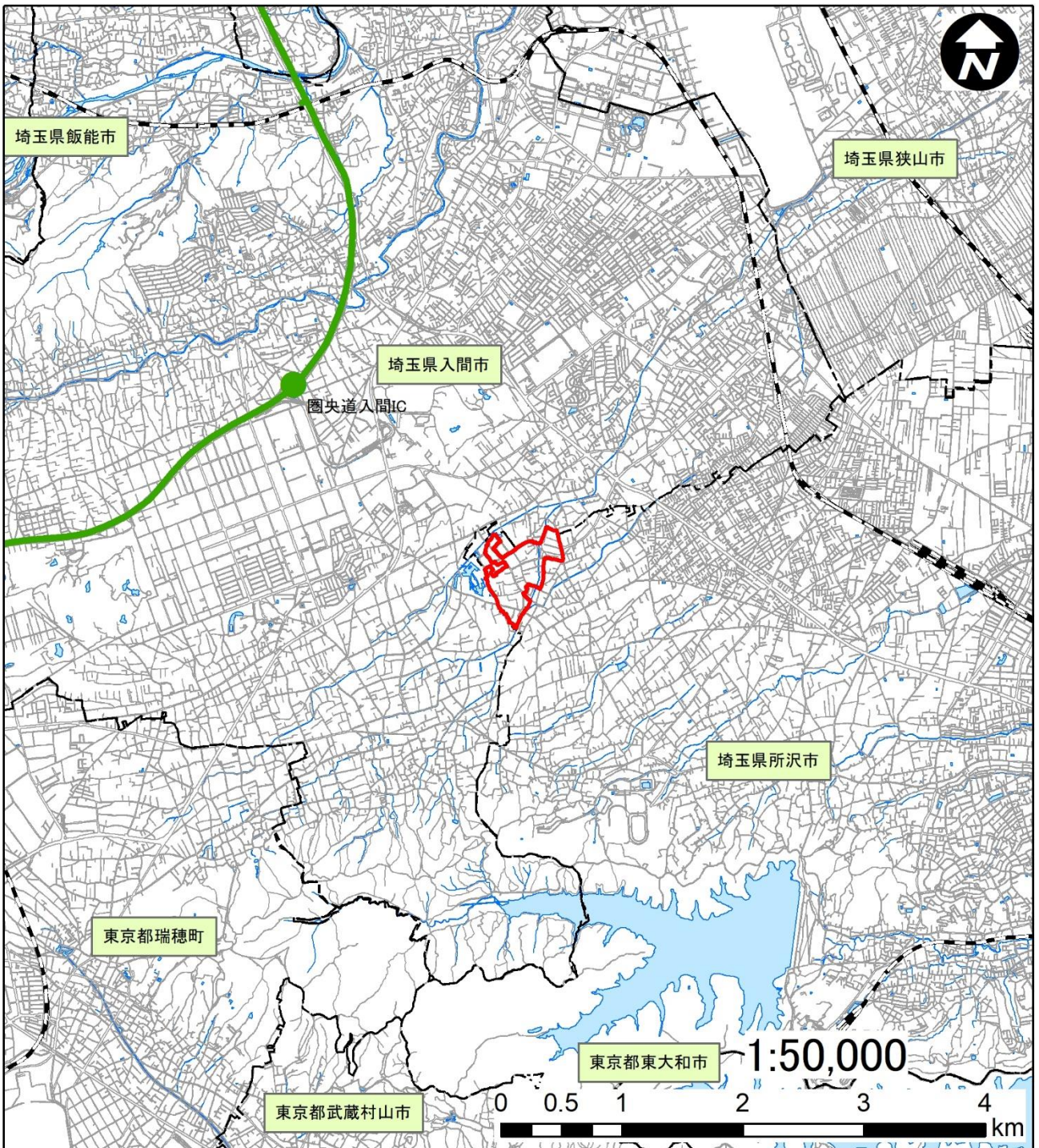
また、計画地周辺には、市街地内の住工混在の解消を目的として、2001年に環境事業団によって、所沢三ヶ島工業団地（約4.3ha）が整備され、地区計画が指定されており、工業団地としての操業環境の形成・維持が図られ、新規の産業団地との相乗効果が期待できる。

計画地は平坦な土地が広がっており、一体的・計画的な面整備を行うことで、既存工業団地との相乗効果が期待できる産業団地の創出に取り組むとともに、道路等公共施設を適切に配置した良好な街づくりを実現するため、対象事業を実施する。

2.3 都市計画対象事業の実施区域

2.3.1 計画地の位置

計画地は、図2.3-1及び写真2.3-1に示すとおり、所沢市の西端部に位置し、入間市に接する所沢市林一丁目の一部である。



凡例

計画地

図 2.3-1 計画地の位置



凡例

計画地

写真 2.3-1 計画地の状況

2.4 都市計画対象事業の規模

対象事業の面積は、24.4haである。

2.5 都市計画対象事業の実施期間

対象事業の工程を表 2.5-1 に示す。

土地区画整理事業における造成工事期間は、令和5年度～令和8年度の約4年間を計画している。

また、進出予定企業による建設工事は、令和8年度から予定し、令和9年度から、随時、供用開始を予定している。

表 2.5-1 対象事業の実施予定時期

項目	年度	H30	H31/ R01	R02	R03	R04	R05	R06	R07	R08	R09	R10	R11	
環境影響評価		■												
測量・設計		■												
土地区画整理事業 造成工事						■								
進出企業建設工事										■				
進出企業供用開始											■			

2.6 都市計画対象事業の実施方法

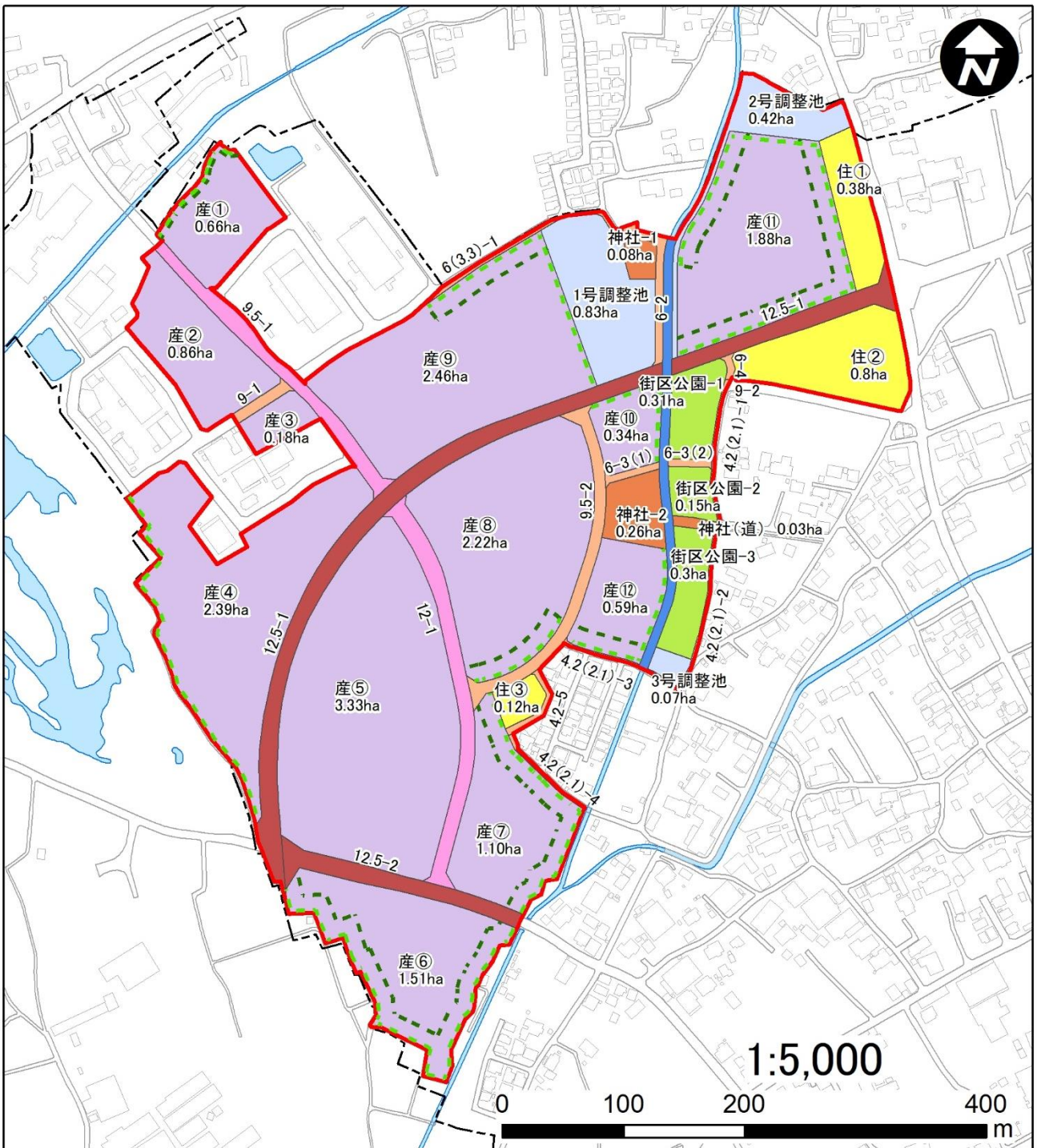
2.6.1 土地利用計画

現時点で想定している土地利用計画を表 2.6-1 及び図 2.6-1 に示す。

土地区画整理事業では、道路・公園などの公共施設を整備するとともに、土地の形状の整理や整地を行う。本事業では、産業系土地利用（約17.5ha）をとり、今後、企業数に応じて分割する。

表 2.6-1 土地利用計画

項目		面積 (ha)	割合 (%)
公共用地	幹線道路	1.4	5.7
	補助幹線道路	0.7	2.9
	区画道路	0.7	2.9
	河川	0.3	1.2
	公園	0.8	3.3
	調整池	1.3	5.3
	小計	5.2	21.3
民有地	産業系土地利用	17.5	71.7
	非産業系土地利用	1.3	5.3
	神社	0.4	1.7
	小計	19.2	78.7
合計		24.4	100.0



凡例

- | | | | | | | | |
|--|----------|--|---------|--|--------|--|------|
| | 計画地 | | 産業系土地利用 | | 補助幹線道路 | | 街区公園 |
| | 非産業系土地利用 | | 区画道路 | | 神社 | | 河川 |
| | 幹線道路 | | 調整池 | | 高木植栽帯 | | 緩衝緑地 |

図 2.6-1 土地利用計画図

2.6.2 企業の業種

1) 企業の業種

現時点で予定される企業の業種を表 2.6-2 に示す。

表 2.6-2 企業の業種等 (予定)

区分	用地面積 (ha)	企業の業種
産業系土地利用	17.5	製造業, 物流業

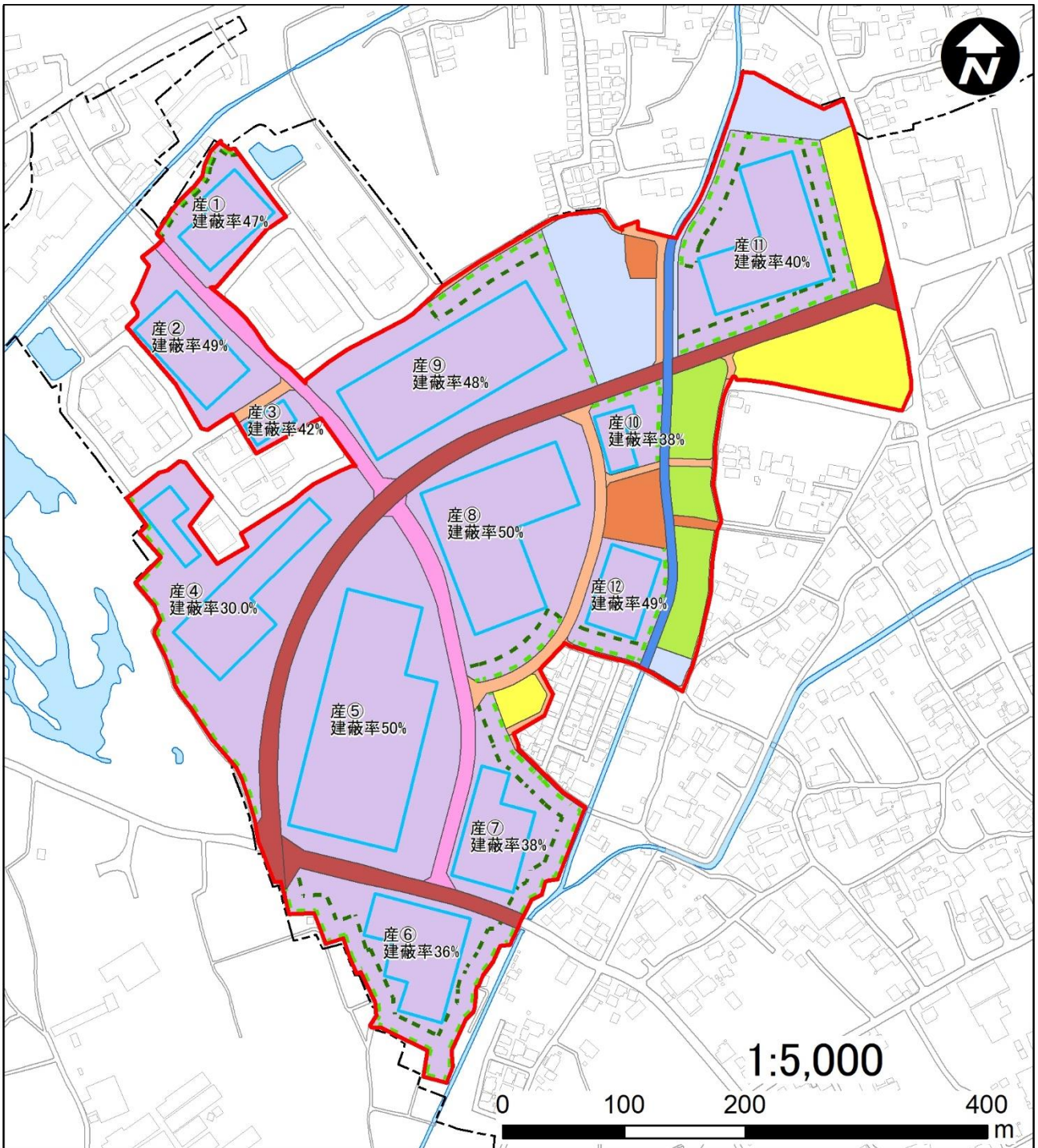
2) 建築計画

現時点で予定される企業の建築計画を表 2.6-3 に, 建物配置計画を図 2.6-2 に示す。

表 2.6-3 企業の建築計画 (予定)

	敷地面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	階数	高さ(m)		1F 高さ (m)	建ぺい率 建ぺい制限 60%	容積率 容積制限 200%
					高さ制限 20m	高さ制限 31m			
産業系 土地利用	産①	6,600	3,100	9,300	3	16.5	5.5	47%	141%
	産②	8,600	4,200	12,600	3	16.5	5.5	49%	147%
	産③	1,800	750	2,250	3	16.5	5.5	42%	125%
	産④	23,900	5,900	29,500	5	27.5	5.5	30%	151%
			1,300	6,500	5	27.5	5.5		
	産⑤	33,300	16,700	50,100	3	16.5	5.5	50%	150%
	産⑥	15,100	5,400	21,600	4	22.0	5.5	36%	143%
	産⑦	11,000	4,200	21,000	5	27.5	5.5	38%	191%
	産⑧	22,200	11,000	44,000	4	22.0	5.5	50%	198%
	産⑨	24,600	11,800	47,200	4	22.0	5.5	48%	192%
	産⑩	3,400	1,300	6,500	5	27.5	5.5	38%	191%
	産⑪	18,800	7,600	30,400	4	22.0	5.5	40%	162%
産⑫	5,900	2,900	11,600	4	22.0	5.5	49%	197%	

注) 高さ制限 20m の地域は ■ で, 31m の地域は ■ で塗りつぶした。



凡例

- | | | | | |
|----------|---------|--------|------|------|
| 計画地 | 産業系土地利用 | 補助幹線道路 | 街区公園 | 計画建物 |
| 非産業系土地利用 | 区画道路 | 神社 | | |
| 幹線道路 | 河川 | 調整池 | | |
- 高木植栽帯
 緩衝緑地

図 2.6-2 企業の建物配置計画

2.6.3 造成計画

1) 造成計画

改変区域図を図 2.6-3 に示す。掘削土量約 82,400m³、盛土量約 68,600m³で、基本的に計画地内で発生する掘削等の残土は、計画地内の盛土に再利用する計画である。また、計画地外に搬出する土量は約 13,800 m³であるが、これは「2.6.10 工事計画 5) 林運動場廃棄物対策工事」に示す対策工事土量である。

造成にあたっては、以下に示す点に留意していく。

(1) 防災上の安全性・法面の安定

宅地へ道路からの雨水流入がないよう、原則として宅地は道路より高く計画する。

(2) 地盤高の土地利用計画との調整

地区界沿いや河川沿い等、存置建物敷地の現況高と計画高に高低差が生じる場合は、擁壁の設置を検討する。

(3) 現況保存取り扱い

林神社と稲荷神社については、現況保存を前提として取り扱う。

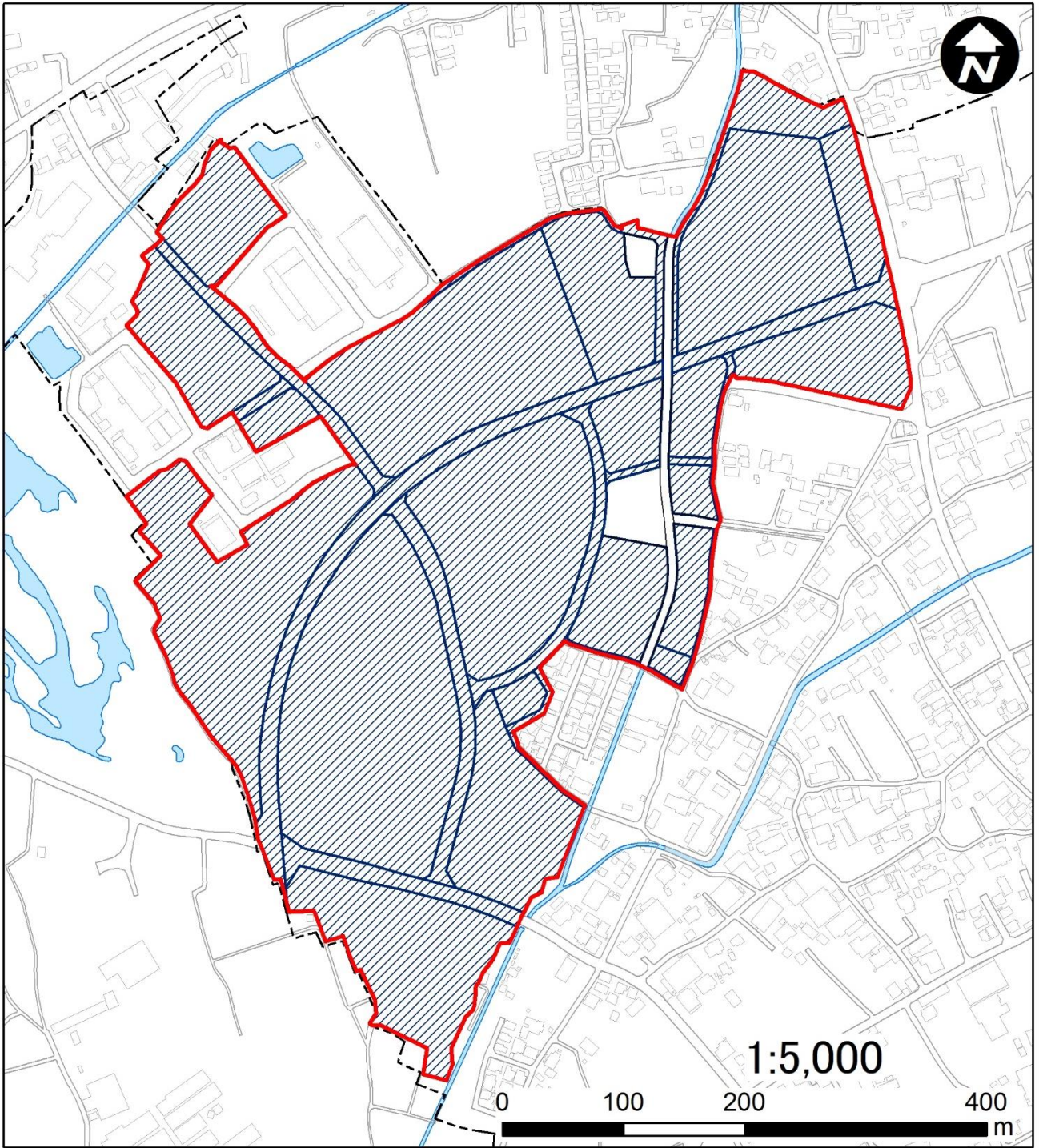
(4) 表土の保全及び活用

茶畑をはじめ、計画地内には農地が多いことから、表土の一部を仮置きするなどして保全し、公園や緑地の植栽土等に活用する。

2) 防災計画

防災計画図を図 2.6-4 に示す。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。

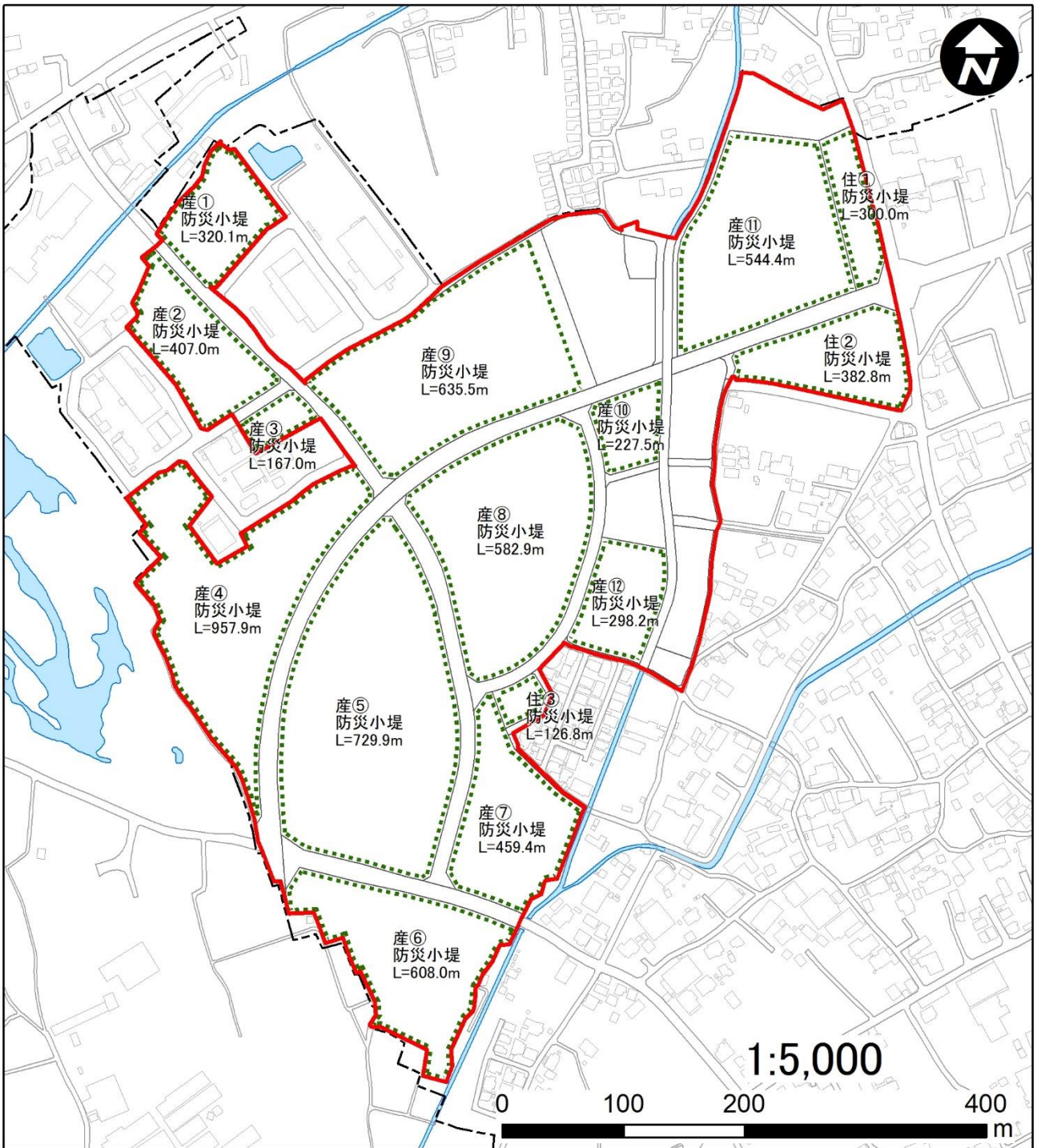
- ・造成工事にあたっては、防災の観点から、調整池設置工事を先行する。
- ・計画地外への土砂の流出を防止するため、防災小堤を設置する。
- ・工事施工箇所での排水については、調整池にて濁水を沈殿させ、谷川へ放流する。
- ・施工中の盛土表面を締固めし、降雨の滞水や浸食等が少なくなるようにする。
- ・盛土表面の転圧は、盛り土幅より広く余盛して、十分に転圧を行う。



凡例

□ 計画地 ▨ 改变区域

图 2.6-3 改变区域图



凡例

計画地
 防災小堤

图 2.6-4 防災計画图

2.6.4 施設計画

1) 道路

道路計画図を図 2.6-5 に示す。上藤沢・林・宮寺間新設道路を幹線とする地区内道路網の形成を図る。

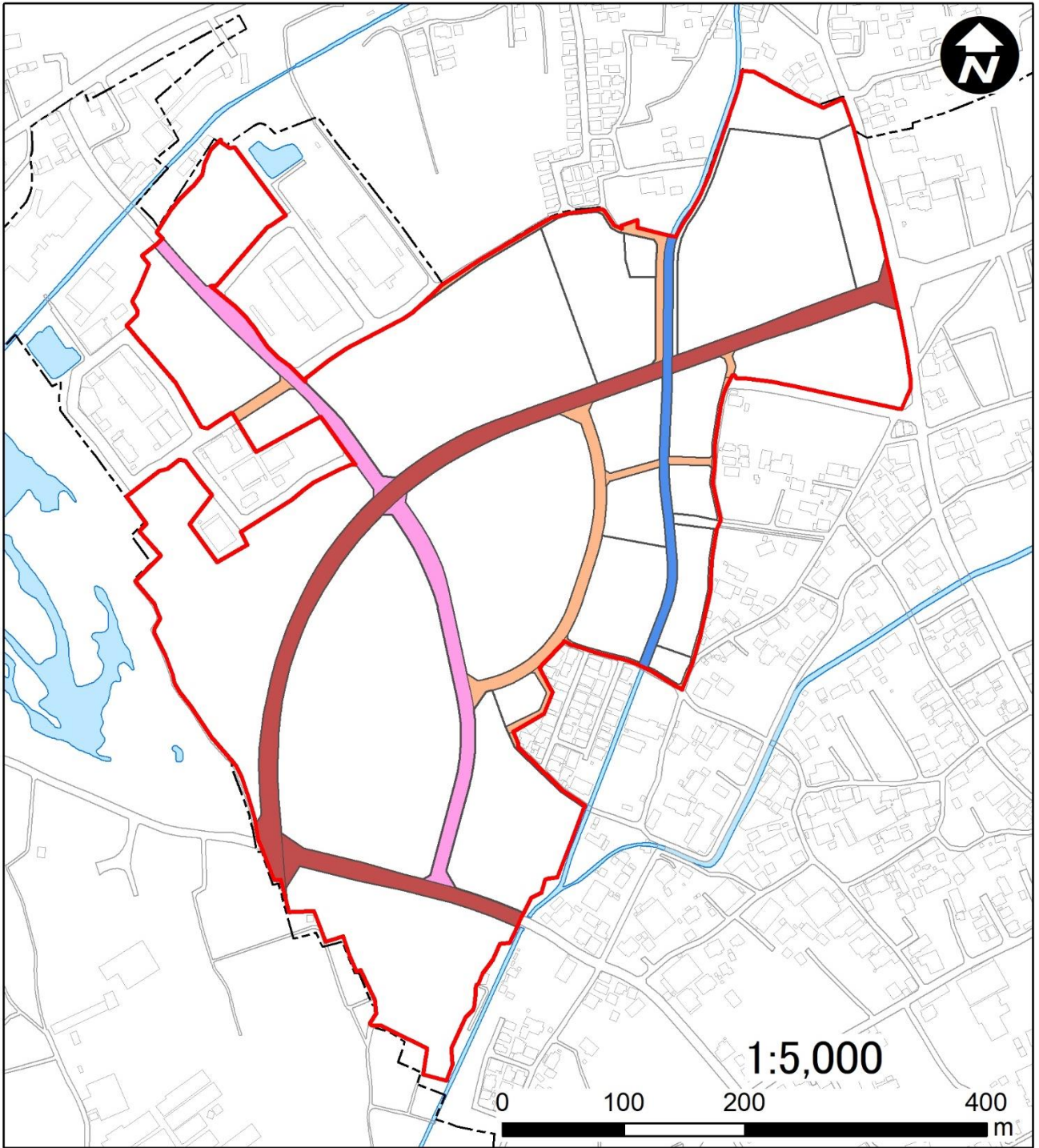
2) 公園・緑地

(1) 公園

公園配置計画図を図 2.6-6 に示す。公園・緑地は、住宅地との距離に留意して配置するとともに、地区面積の3%以上を確保する計画として、街区公園を3箇所整備する。

(2) 緑地

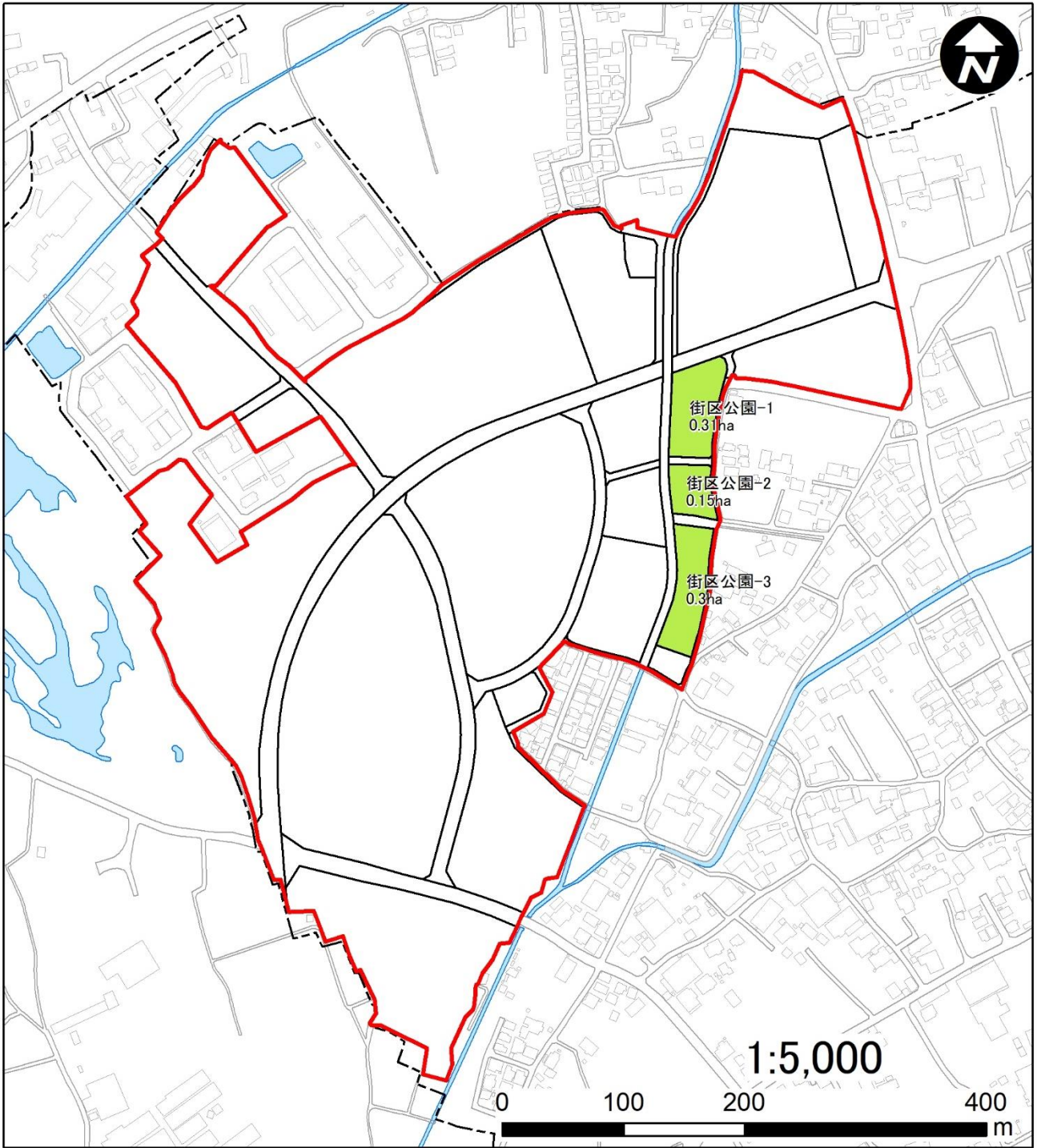
緑地配置計画図を図 2.6-7 に示す。周辺環境との調和や騒音・振動等による環境悪化をもたらさないよう、地区の境界や用途の境界に緩衝帯（緩衝緑地）を設置する。また、産業地の外周に高木植栽空間（高木植栽帯）を配置する。



凡例

- 計画地
- 幹線道路
- 河川
- 補助幹線道路
- 区画道路

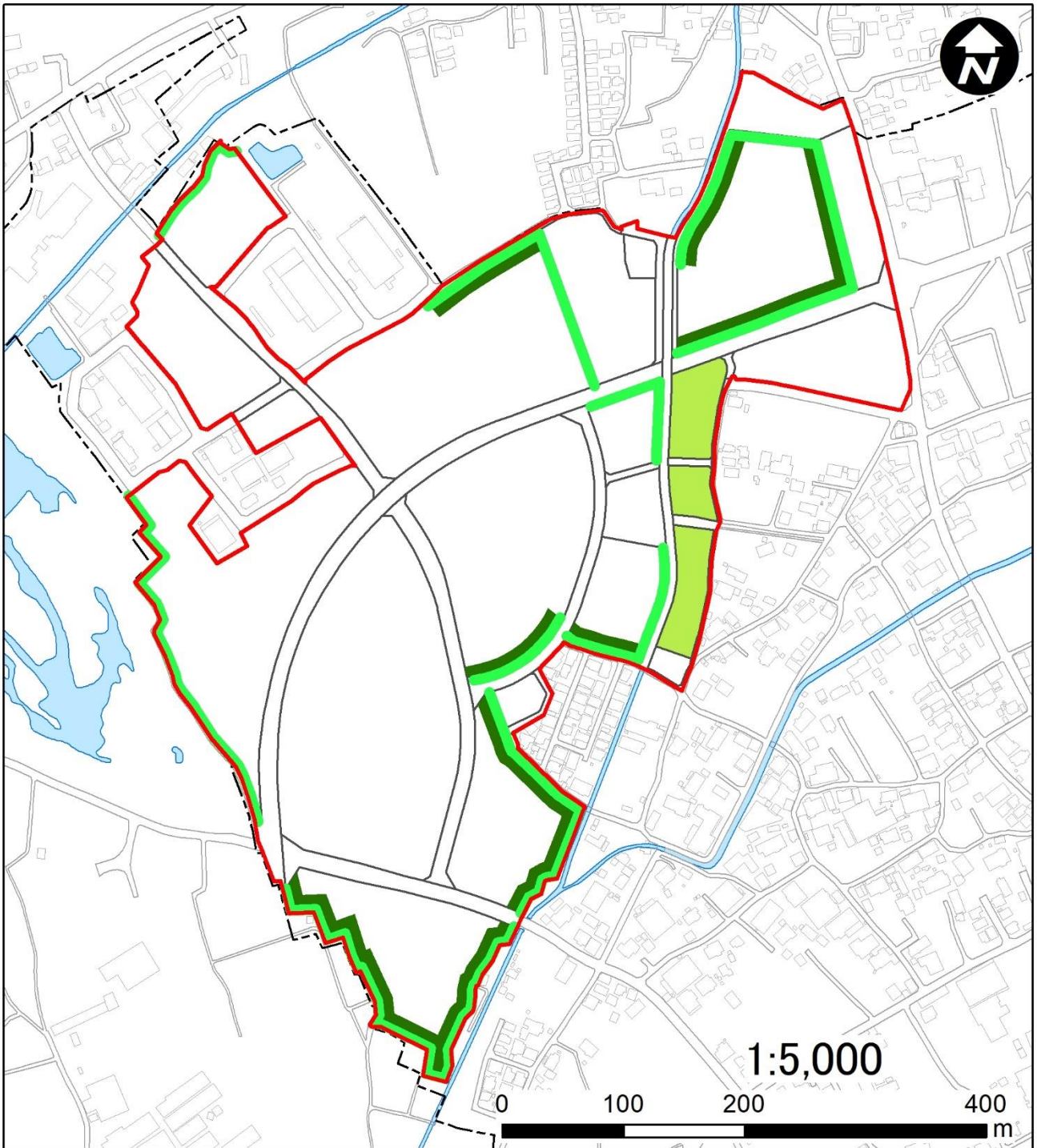
図 2.6-5 道路計画図



凡例

- 計画地
- 街区公園

図 2.6-6 公園配置計画図



凡例

- 計画地
- 街区公園
- 緩衝緑地
- 高木植栽帯

図 2.6-7 緑地配置計画図

2.6.5 供給施設計画

1) 給水

本事業の土地利用計画・道路整備計画と合わせて、上水管渠の移設及び新設を行い、供給する計画である。

2) ガス

ガス供給業者と協議し、将来的には都市ガスの供給も視野に入れた計画である。

3) 電力・電話

電力・電話会社と協議し、移設及び新設を行い、供給する計画である。

2.6.6 処理施設計画

1) 汚水排水

計画地は荒川右岸流域下水道区域に属し、荒川流域別下水道整備総合計画との調整を行い、供用時には公共下水道に接続する計画である。

2) 雨水排水

雨水排水については、計画地内の計画道路に雨水管やボックスカルバートを設置し、排水区域ごとに設ける調整池によって流出抑制を図り、谷川へ放流する計画である。

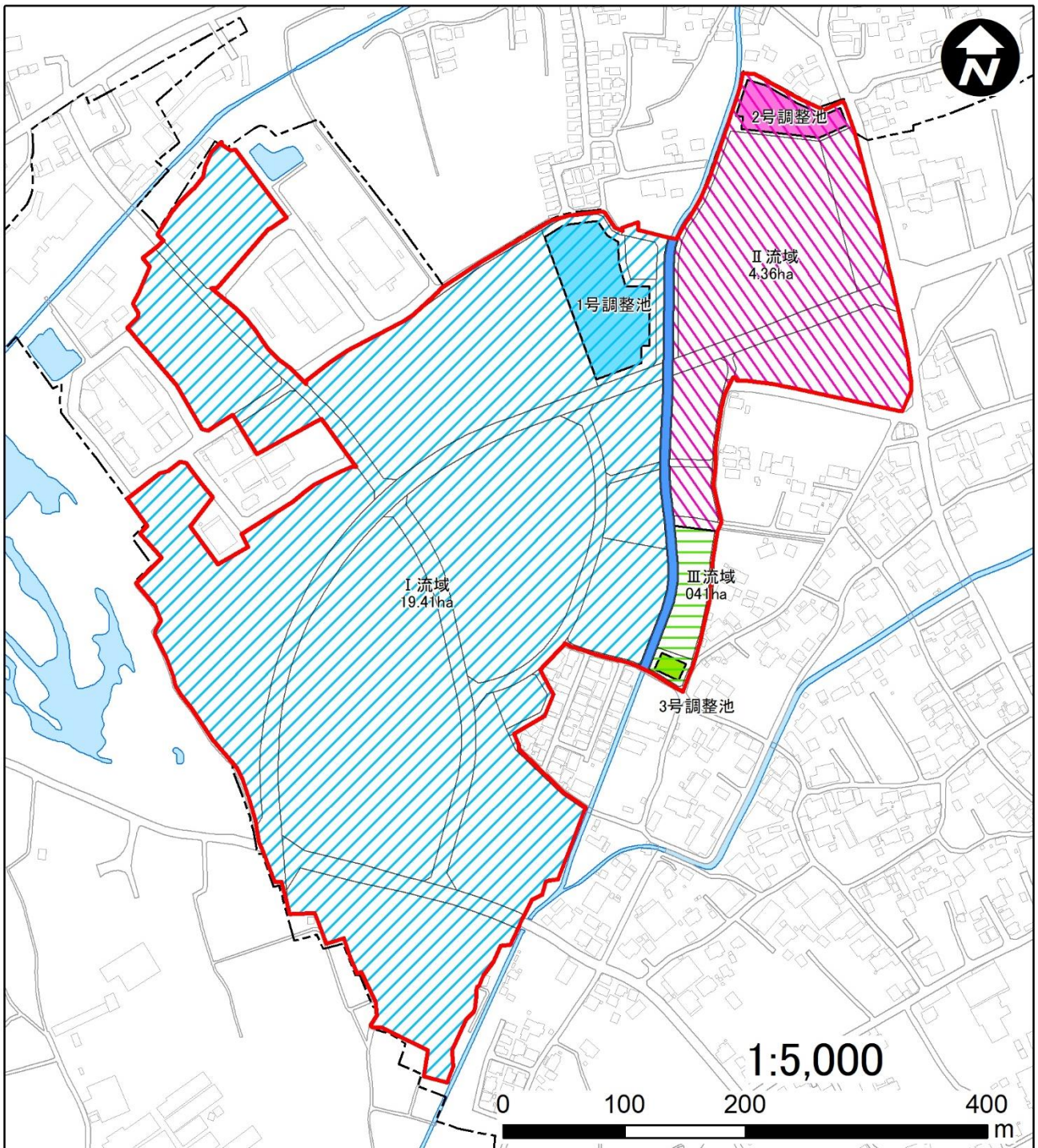
3) 調整池

調整池流域図を図 2.6-8 に示す。計画地を縦断する谷川を境に2つの排水区域（Ⅰ流域、Ⅱ流域）を設定し、排水区域ごとにそれぞれの最低標高点に調整池を設置する。なお、排水方法は、調整池からポンプにより吐水槽に汲み上げ、吐水槽から放流管により許容放流量以下で谷川へ自然排水する計画である。さらに、谷川より東側流域のうち南西部（Ⅲ流域）については、雨水流出抑制施設として浸透施設を設置し、許容放流量以下となるように調整し谷川に接続する計画である。

各調整池の諸元を表 2.6-4 に示す。各調整池は、「埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例-申請・届出の手引き」に基づき、調整池計画容量は必要対策量を満たし、最大放流量は放流先の許容放流量以下とする構造としている。さらに、昨今の集中豪雨に耐えうる調整池であることを確認するため、平成28年8月22日の台風9号及び令和元年10月12日の台風19号の降雨量を想定し、貯留量が不足していないことを確認しているとともに、これらの調整池を整備することで、計画地から谷川・不老川への雨水排水量は、現況より流出抑制効果が十分発揮されることを確認している。

表 2.6-4 調整池の諸元

調整池	流域面積	調整池計画容量	調整池面積 (計画水位)	池底面積	計画水深	最大放流量
1号調整池	19.41ha	16,602.1m ³	6,042.9m ²	5,412.6m ²	2.9m	0.112/ m ³ s
2号調整池	4.36ha	3,822.4m ³	1,919.5m ²	1,561.6m ²	2.2m	0.024/ m ³ s
3号調整池	0.41ha	184.0m ³	330.0m ²	330.0m ²	0.59m	0.0027/ m ³ s



凡例

- 計画地
- I 流域
- II 流域
- III 流域
- 河川

図 2.6-8 調整池流域図

2.6.7 廃棄物処理計画

産業系においては、各進出企業にて、個別に適正な処理を行う。住宅系においては、ゴミ集積所の移設及び新設を行い、適正な処理を行う。

2.6.8 交通計画

1) 主要な走行経路

供用時における関連車両の主要な走行経路を図 2.6-9 に示す。

供用後は、上藤沢・林・宮寺間新設道路（一部計画中）を通じ国道 463 号及び県道所沢青梅線に至るルートアクセスルートとし、「(仮称) 大森調節池入口」交差点および「三ヶ島工業団地入口」交差点から県道川越入間線には出入りしない計画である。

2) 発生・集中交通量

供用時における関連車両の発生・集中交通量を表 2.6-5 に示す。計画地全体の発生・集中交通量は、大型車 852 台/日、小型車 1,295 台/日の計 2,147 台/日となる計画である。

表 2.6-5 関連車両の発生・集中交通量（台/日）

土地利用	大型車	小型車	計
産業系	852	1,266	2,118
非産業系	0	29	29
計	852	1,295	2,147

2.6.9 景観形成計画

埼玉の持続的成長を支える産業基盤づくり取組方針において設定されている「周辺環境との調和」、所沢市マチごとエコタウン推進計画（第 3 期所沢市環境基本計画）（2019～2028 年度）が掲げる「持続可能な環境づくり」や「共生を実現する環境づくり」といった基本理念を念頭に、所沢市公共施設緑化ガイドラインで定められている緑化の基準等を踏まえ、良好な景観整備を図るものとする。また、街なみ形成の手法としては、地区計画を基本とし、緑地空間を創出するための高木植栽空間の配置や敷地内緑化及び建築物の屋上緑化、壁面緑化等を推進し、緑豊かでうるおいのある市街地景観の形成を図るものとする。

2.6.10 工事計画

1) 工事工程

工事工程を表 2.6-6 に示す。工事期間は、令和 5 年度～令和 11 年度の約 7 年間に計画している。

表 2.6-6 工事工程

年度	R05	R06	R07	R08	R09	R10	R11
準備工事	■						
廃棄物対策工事	■	■					
調整池設置工事	■	■		■			
土工事		■	■	■			
用・排水工事		■	■	■			
道路工事			■	■	■		
公園工事				■			
進出企業建設工事				■	■	■	■

2) 工事概要

各工事の概要を以下に示す。

(1) 準備工事

工事着手にあたっての現地確認のほか、計画地内に存在する樹木の伐採など、造成工事を進める下準備を行う。また、土砂流出防止のための仮設沈砂池等の設置を行う。

(2) 廃棄物対策工事

林運動場の地中に埋設されている廃棄物の撤去・処分を行う。

(3) 調整池設置工事

土工事に先んじて、十分な調整容量を見込んだ調整池を設置する。

(4) 土工事

切盛土工、敷均・締固め、土砂運搬、法面整形等を行う。

(5) 用・排水工事

上水道管・ガス管の敷設、電柱及び架線（電力・通信）の設置を行う。また、U字溝、管渠等の排水施設の敷設整備を行う。

(6) 道路工事

幹線道路・区画道路について、路床・路盤や表層アスファルト舗装工、植栽を行う。

(7) 公園工事

公園緑地施設設計に合わせた整地，園路，植栽等施設の整備を行う。

(8) 進出企業建設工事

各進出企業により，準備工事，杭工事，土工事，基礎工事，躯体工事，内外装・設備工事，外構工事が行われる。

3) 資材運搬等の車両運行計画

(1) 主要な走行経路

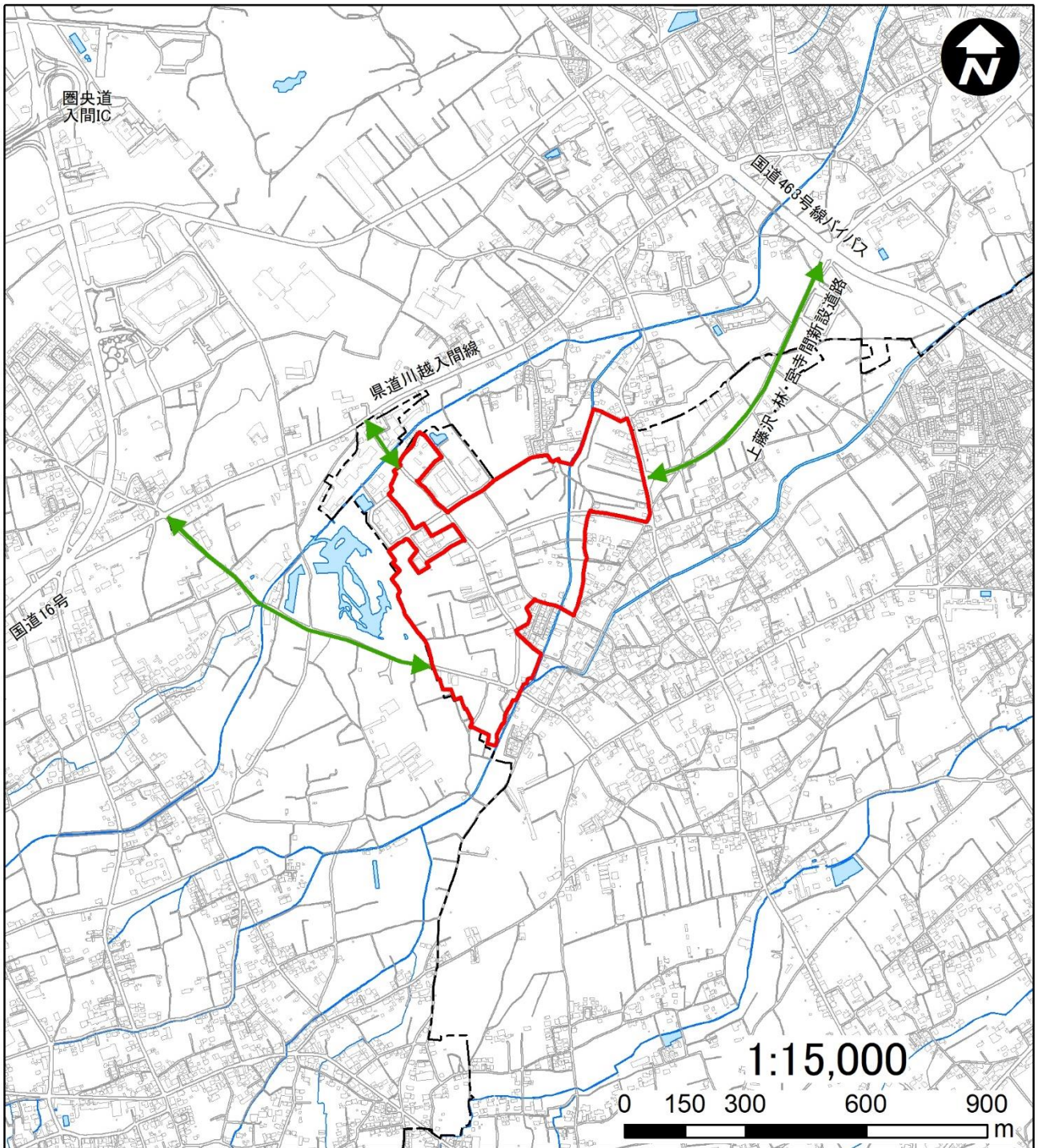
資材運搬等の車両の主要な走行経路を図 2.6-10 に示す。基本的に上藤沢・林・宮寺間新設道路を通じ国道 463 号に至るルートをメインアクセスルートとする。

(2) 走行台数

資材運搬等の車両の走行台数が最大となる時期は令和 8 年 10～12 月であり，1 日の走行台数は，大型車が片道 40 台/日，小型車が片道 30 台/日の計 70 台/日である。

4) 建設機械の稼働台数

建設機械の稼働台数が最大となる時期は令和 8 年 6 月であり，1 ヶ月の稼働台数は，1,482 台/月である。



凡例

計画地
 ↔ 主要な走行経路

図 2.6-10 資材運搬等の車両の主要な走行経路

5) 林運動場廃棄物対策工事

本事業の実施に際し、計画地に関する情報収集を進める中で、図 2.6-11 に示す計画地内の林運動場の一部が過去に廃棄物の埋立地であったという情報（昭和 51 年 1 月から昭和 52 年 9 月まで埋め立て。埋め立て後は、覆土 1 m の整地後、林運動場として運用。）があり、埋設された廃棄物の種類や深度、汚染の有無等を確認するため、調査（林運動場内 62 地点のボーリング、目視確認、廃棄物・土壌・9 地点の地下水の試料分析）を実施した結果、46 地点において廃棄物の埋設が確認され、その廃棄物は主に焼却灰であることが判明するとともに、一部の物質について基準値等を超過していることを確認した。

以上を踏まえ事業検討を行った結果、本事業の中で、廃棄物の除却や汚染への措置を適正に行っていく方針とした。

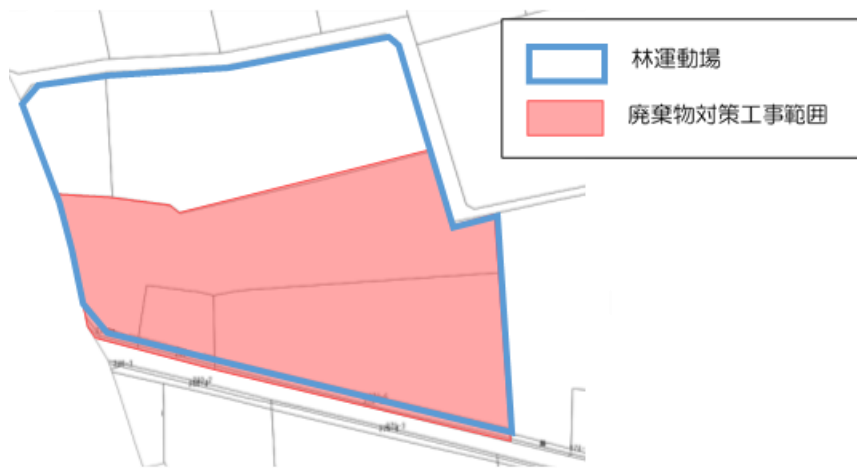
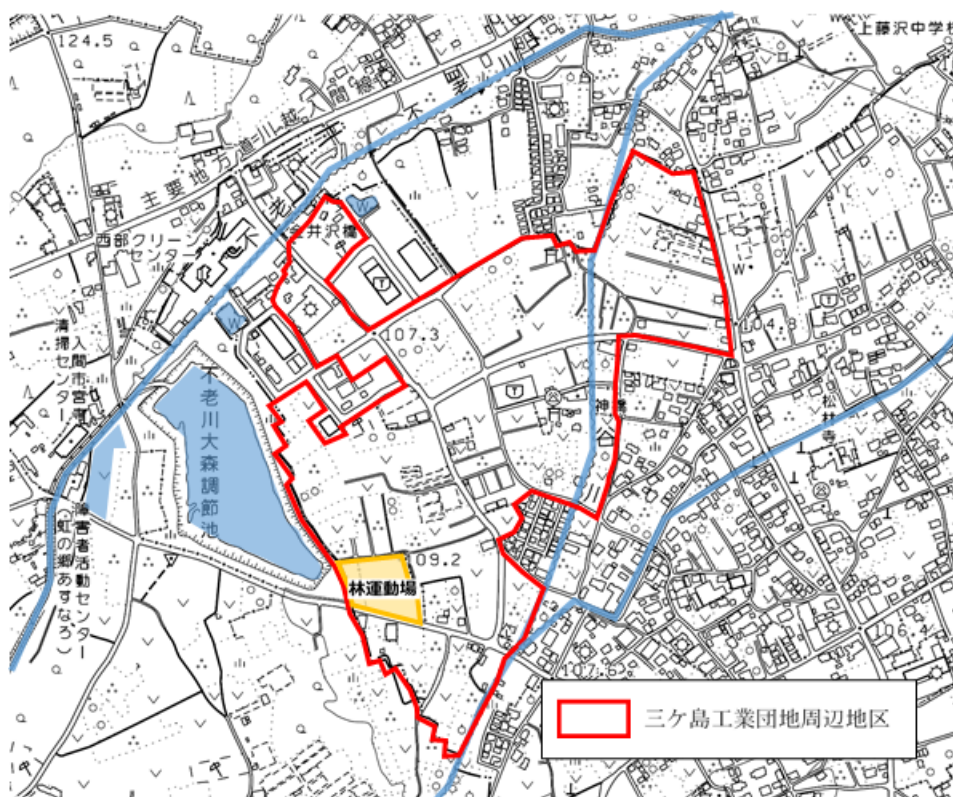


図 2.6-11 林運動場及び廃棄物埋立地の位置

廃棄物対策工事のフローを図 2.6-12 に示す。表土調査工及び試掘工により廃棄物範囲を確認したうえで、鋼矢板を設置し、設置範囲内の廃棄物を掘削除去、購入土にて埋め戻しを行い、鋼矢板撤去後、整地を行う。

掘削除去の際に生じる地下水に対しては、濁水処理設備を設置し、適宜水替えを行う。また、送気・吸気・活性炭吸着設備を設置し、作業中は換気を行う。

発生した廃棄物等については、処理業者により適切に処分する。

また、対策工事期間中は、観測井戸を設置し、地下水分析調査を行うとともに、敷地境界にて大気分析調査を行う等、対策工事に係る環境調査を実施する。

その他、「最終処分場跡地形質変更に係る施行ガイドライン」（廃棄物最終処分場跡地形質変更に係る基準検討委員会）に準拠し、環境保全対策を実施する。

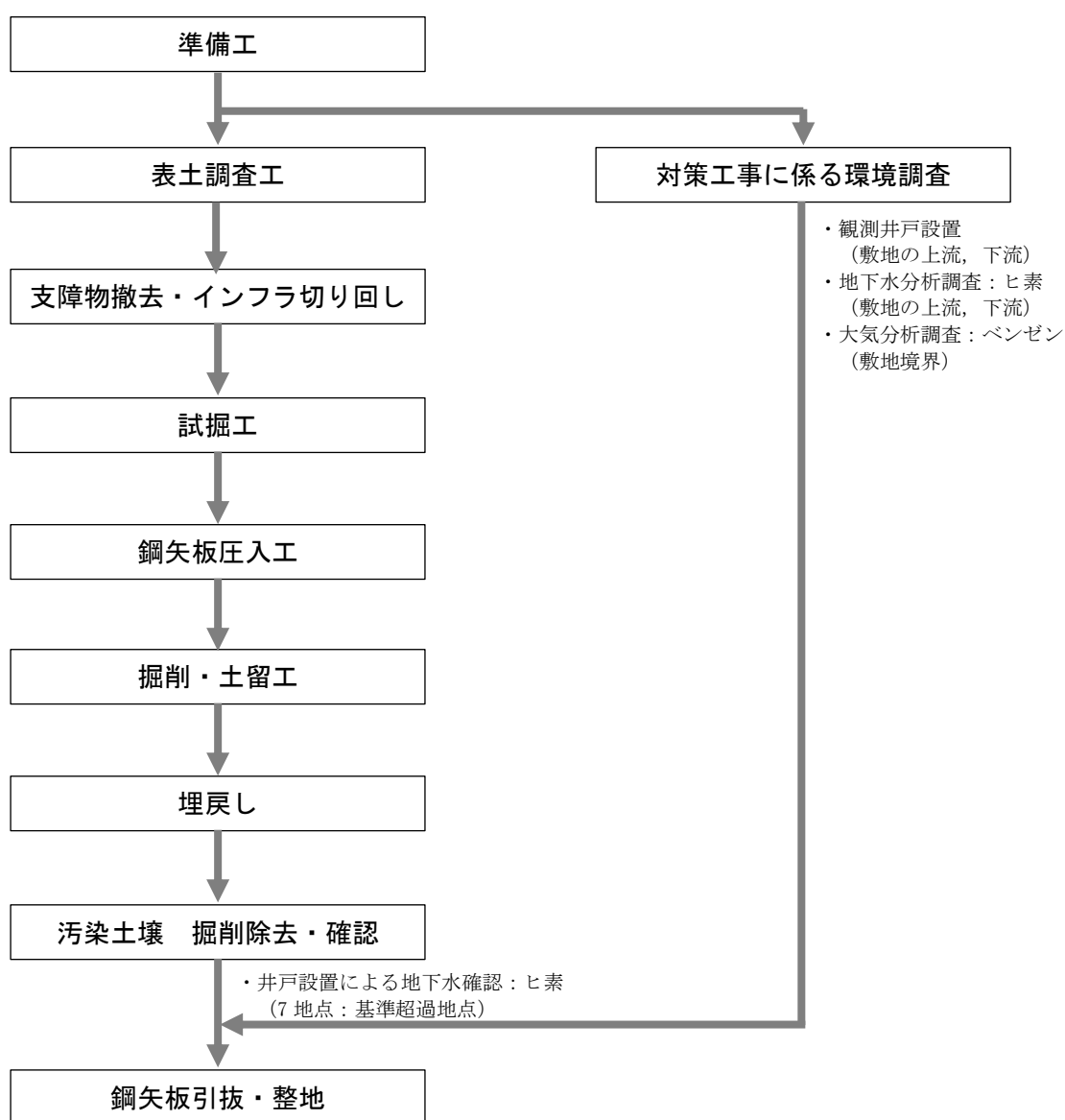


図 2.6-12 廃棄物対策工事のフロー

廃棄物対策工事により発生する主な廃棄物量等は，表 2.6-7 に示すとおり想定しており，廃棄物の処理及び清掃に関する法律等の関係法令に基づき，産業廃棄物処理施設及び土壌汚染処理施設へ搬出し，適正に処分する計画である。

表 2.6-7 廃棄物対策工事により発生する主な廃棄物量等

項目	発生量	備考
普通産業廃棄物	22,266t	V=12,370m ³ ，比重 1.8
特別産業廃棄物	1,134t	V=630m ³ ，比重 1.8
汚染土壌処理	1,440t	V=800m ³ ，比重 1.8

第3章. 関係地域

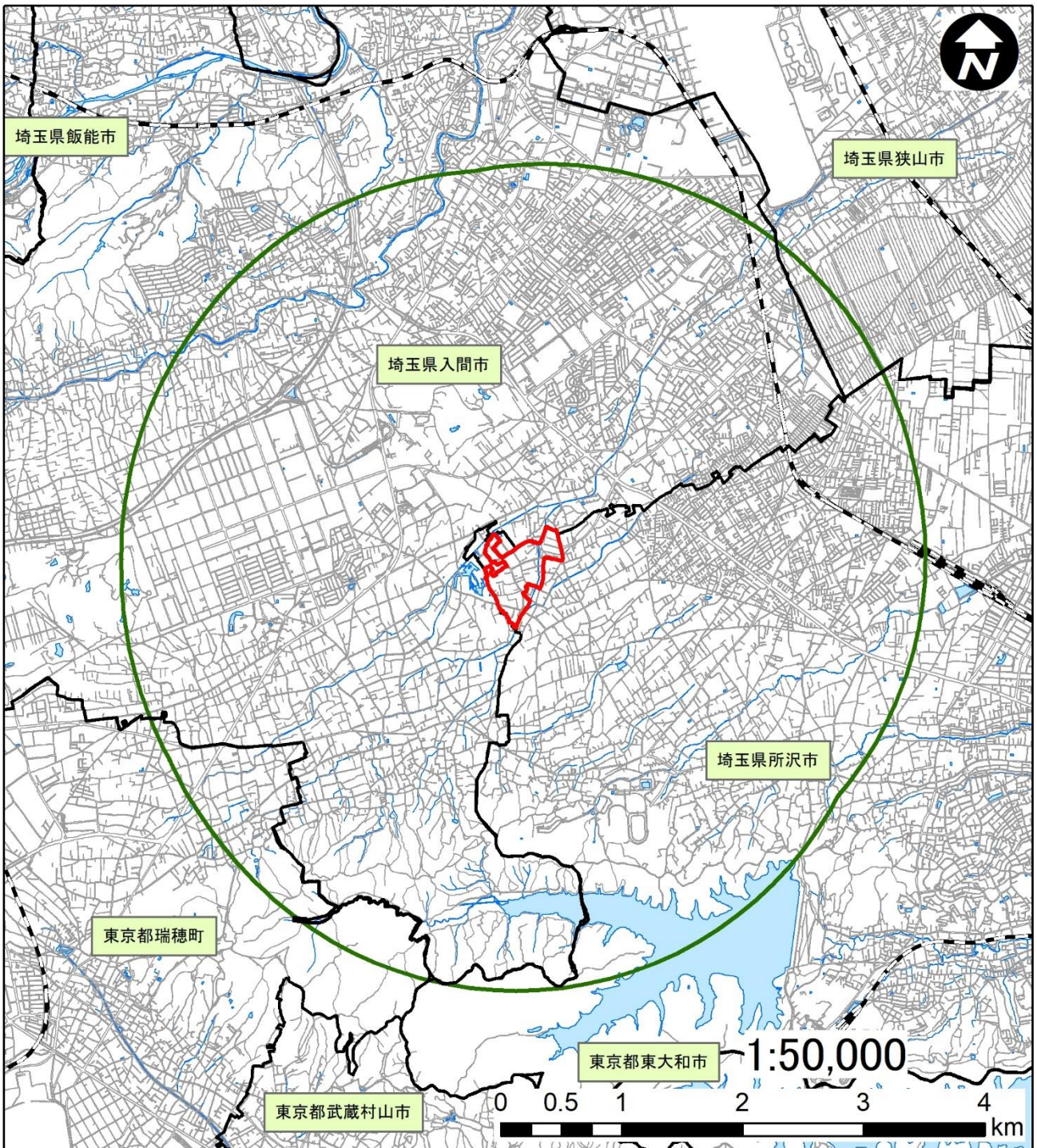
3.1 環境に影響を及ぼす地域の基準

本事業に係る環境に影響を及ぼす地域は、「埼玉県環境影響評価条例施行規則」別表第二に基づき、「対象事業が実施される区域の周囲 3 キロメートル以内の地域」を基準として設定するものとする。

3.2 環境に影響を及ぼす地域

前項の基準に基づき設定した、本事業に係る環境に影響を及ぼす地域は、図 3.2-1 に示すとおりであり、以下の 3 市 1 町の一部が含まれる。

埼玉県所沢市，入間市，狭山市，東京都瑞穂町



凡例

- 計画地
- 計画地から3km

図 3.2-1 環境に影響を及ぼす地域