

第4章 工業振興基盤の整備に向けた制度・条件等の整理

4-1. 所沢市における工業集積地の特性

(1) 既存の工業集積地の特性

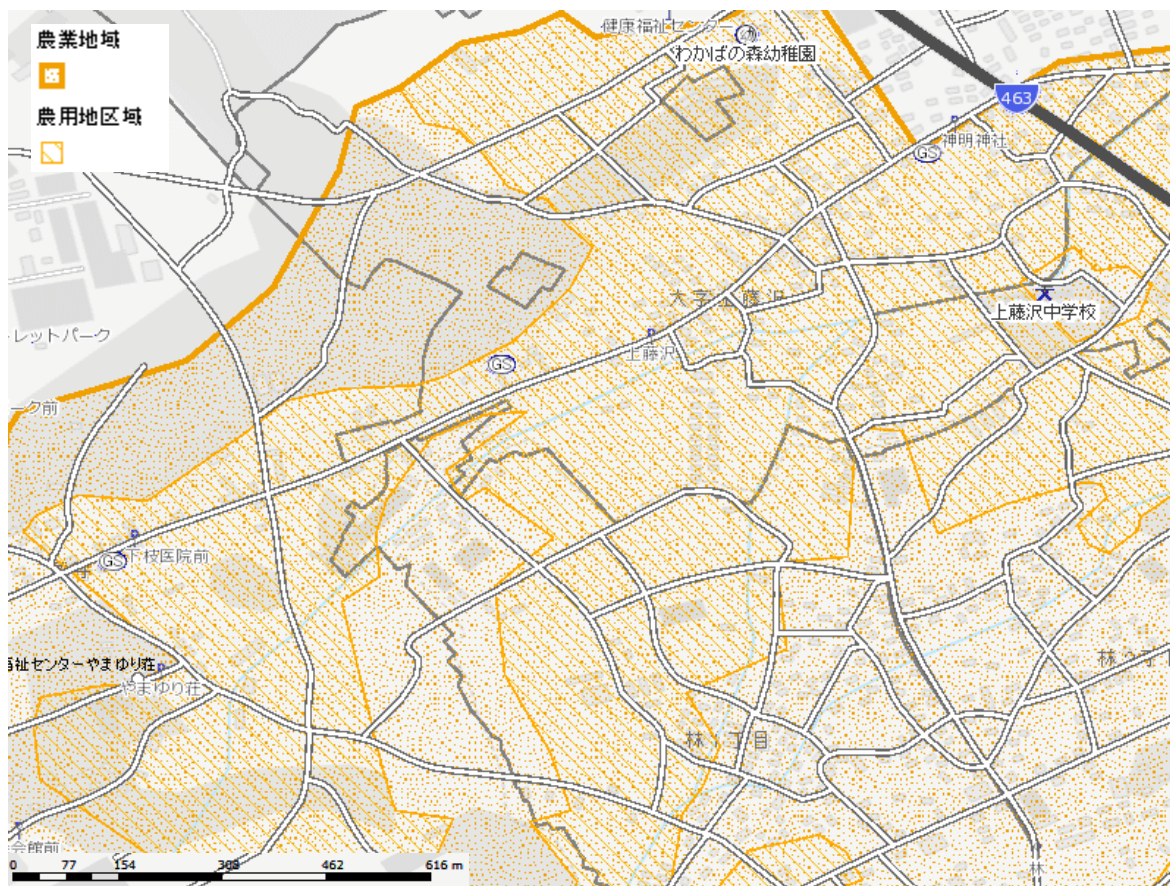
①三ヶ島工業団地

三ヶ島工業団地は、市の西部に位置しており、面積は4.3haと狭小である。現在は市街化調整区域に指定されており、また工業団地の周囲は茶畑等の農振農用地区域である。

ただし、西武池袋線武蔵藤沢駅から約2.7km、国道463号所沢入間バイパスへ約500m、首都圏中央連絡自動車道入間インターチェンジまで約1.5kmと近い距離にあり、基盤となる道路整備を行いこれらへの近接性を高めることによって、工業集積地を形成する上での優位性が向上するため、今後の開発の余地は少なくないとみられる。

開発にあたっては、隣接する入間市の土地利用との整合や、関連基盤の整備が必要となるが、周辺に新たな道路の整備も計画されており、今後の工業集積の一拠点を形成するポテンシャルは高い。

図表79 三ヶ島工業団地周辺



※土地利用調整総合支援ネットワークシステム(LUCKY)HP(<http://lucky.tochi.mlit.go.jp/>)

②松郷工業団地

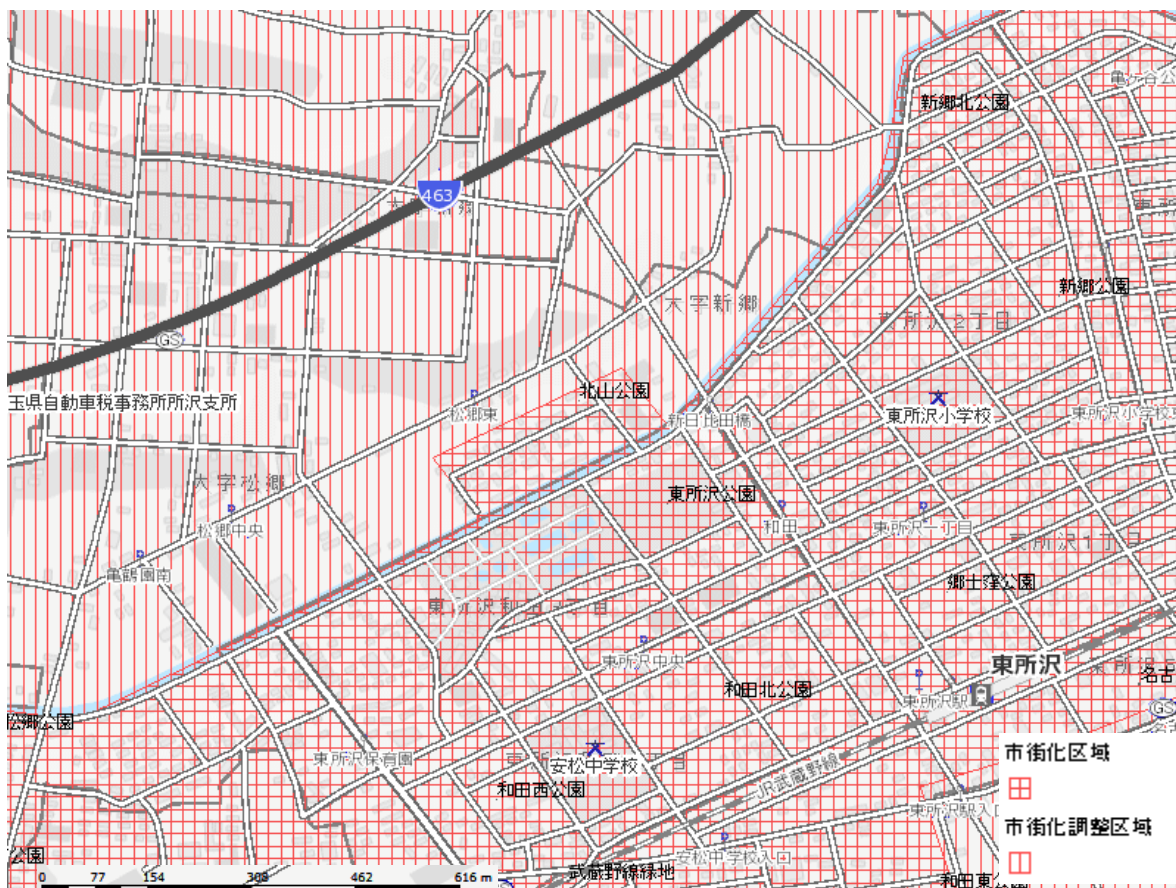
松郷工業団地は、都市計画で市内唯一の工業専用地域に指定されている。市の東部に位置し、面積は 3.3ha と手狭であるが、JR 武蔵野線東所沢駅から約 800m、市の幹線道路である国道 463 号浦和所沢バイパスへは約 500m の距離にある。さらに、関越自動車道所沢インターチェンジは工業団地の東約 2.5 km の距離にある。

このように、松郷工業団地は交通の利便性に富んでおり、従業員の通勤環境はもとより、原材料などの仕入れ、製品の出荷等に対しても大変利便性が高い地域である。

工業専用地域であることから、あらゆる業種の工場の立地が可能であり、事業者の問い合わせも多く、移転や新設等が比較的多くみられ、事業者にとってのニーズの高い地域であり、今後の所沢市の工業集積の一拠点を形成するポテンシャルは非常に高いと考えられる。

土地利用としては、工業専用地域に指定されている工業団地の南側は密集した準工業地域と都市公園、住居系地域であり、開発余力は少ないが、北側は市街化調整区域となっており、今後の開発の余地を有している。

図表80 松郷工業団地周辺



※土地利用調整総合支援ネットワークシステム(LUCKY)HP (<http://lucky.tochi.mlit.go.jp/>)

(2) 新たな工業集積地としての候補地

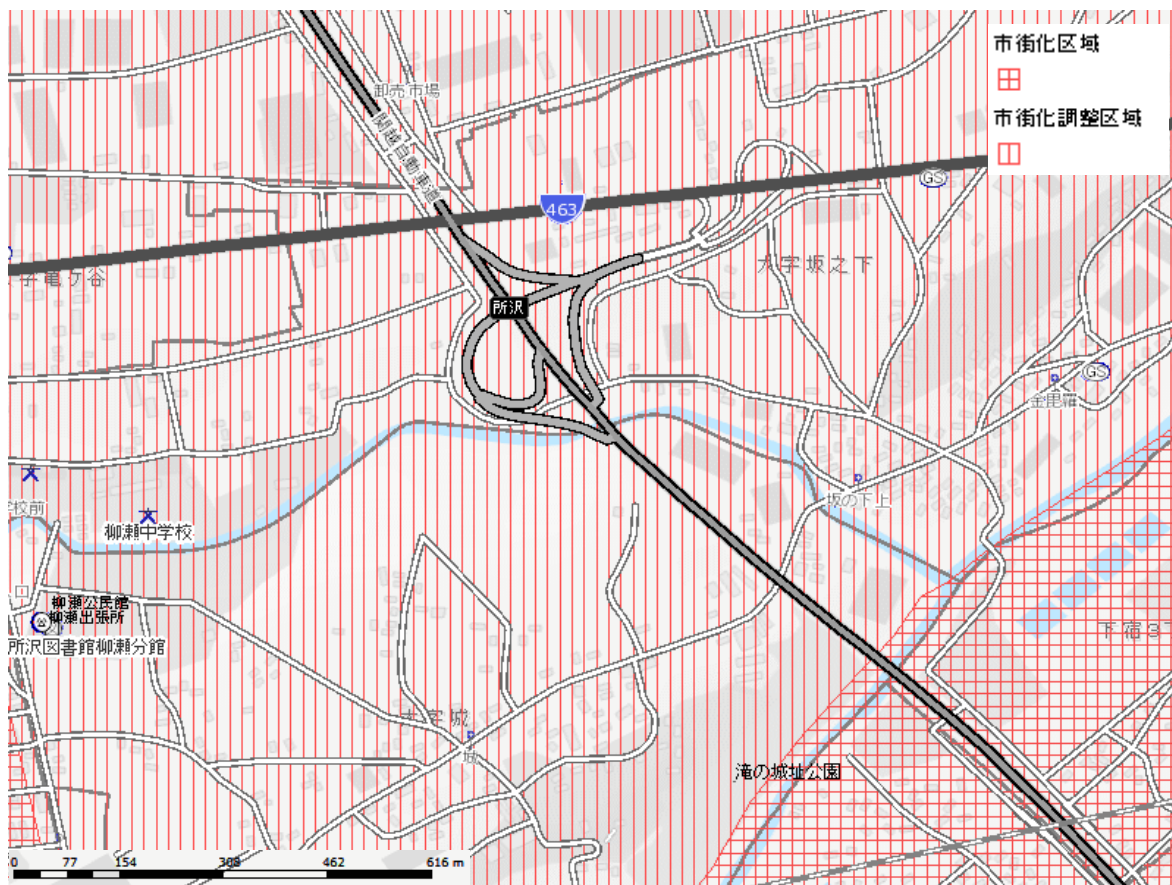
前項(1)の工業団地のほかに、今後新たに工業集積を図ることが有効と考えられる候補地として、所沢インターチェンジ周辺地域が挙げられる。

一般的に、インターチェンジ周辺での工業用地の確保は、高速道路アクセスを重視する業種・企業にとって新規立地を検討する上で非常に魅力的である。このため、市内で唯一の高速道路インターチェンジである関越自動車道所沢インターチェンジ周辺は、新たな工業集積地として有力な開発候補地といえる。

現在、首都圏中央連絡自動車道の整備が進められており、これまでの東京方面及び関越方面へのアクセス利便性に加えて、所沢インターチェンジから東北自動車道方面、中央自動車道方面、北関東方面等へのアクセスが向上することが期待されるため、工業集積地としてのポテンシャルはますます高まるものとみられる。

土地利用面でも、所沢インターチェンジの周辺地は農用地域には指定されていない土地も多く、清瀬市の準工業地域と隣接しているなど、広域的な観点からみても工業系用地として整合性のある土地利用が期待される地域といえる。

図表81 所沢インターチェンジ周辺



※土地利用調整総合支援ネットワークシステム(LUCKY)HP(<http://lucky.tochi.mlit.go.jp/>)

4-2. 市街化調整区域における開発手法の概要

4-1. で示した3つの工業集積地・工業団地候補地は、現在、いずれも市街化調整区域に位置している。市街化調整区域は都市計画法上、「市街化を抑制すべき区域とする」と定義されており、この区域では、開発行為は原則として行わず、都市施設の整備も原則として行われないものとされている。

このため、ここでは市街化調整区域において、工業用地を開発する手法について整理した。

(1) 市街化区域への編入・用途地域の設定

市街化調整区域で工業用地を開発するためのオーソドックスな手法は、都市計画変更により、市街化調整区域を市街化区域へ編入し、用途地域を定めるという手法である。

埼玉県が策定した「市街化区域と市街化調整区域との区分に関する見直し要領（H23.8）」では、新市街地を整備して市街化区域へ編入する場合、工業系については、「雇用を促進するため、産業集積と企業誘致の実現性の高い高速道路のインターチェンジや幹線道路周辺において、本県の産業施策に合致し、かつ田園環境との調和が図られた都市基盤が計画的に整備される場合には市街化区域に編入することができるもの」とされている。

またこの中では、市街化区域に編入する形状及び規模について規定されており、工業系については、次のとおり示されている。

【市街化区域に接する区域の場合】

○5ha以上20ha未満の場合は、接する既定の市街化区域と一体となった市街地が形成される一団の土地の区域。

○20ha以上の場合は、一団の整形な土地の区域

【飛び地の場合】

○おおむね50ha以上

ただし、次に掲げる土地の区域は20ha以上

- a インターチェンジと一体となって計画的に整備される工業適地
- b 産業停滞等により活性化が必要な地域で計画的市街地整備が確実に行われる区域
- c 効率的な工業生産を図る必要がある工場適地

都市計画の決定・変更手続きについては、計画の立案、住民への公聴会の開催、意見書の提出、都市計画審議会の開催などを経て計画決定されるものであり、計画決定までに非常に時間を要するものと想定される。

(2) 開発許可制度（開発行為）

開発許可制度とは、「市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるものの、市町村の基本構想や都市計画区域マスタープラン等を踏まえ、計画的で良好な開発行為、市街化調整区域内の既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった事項を勘案して必要性が認められる開発行為で、更なる市街化を促進するおそれがないと認められるもの」については開発を許可しても差し支えないとする考え方であり、画一的な運用ではなく、条例や審査基準の制定等を通じて、地域の実情に応じた制度運用が行われている。

所沢市は特例市であることから、所沢市自体が開発行為等の許可事務権限を有しており、市が開発許可等の事務を行うことが可能である。

開発許可の基準については、都市計画法に規定されているが、市街化調整区域内での工業系の開発行為についての主な基準（同法第 34 条）は、次のとおりである。

【対象となる開発行為】

- 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
(この適用は、所沢市「都市計画法第 34 条第 7 号許可運用基準」で、既存工場の 5 割以上の原材料・生産物を自己の事業に納入または受け入れる必要があるとされており、既存工場の関連企業の立地は可能としても新規企業立地のための手法とはなり得にくい。)
- 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為※

※次項（3）開発許可制度（地区計画）参照

開発許可制度の手続は、開発行為者が事前に所沢市との事前協議の上、申請し、公共施設の管理者との協議・同意、所沢市開発審査会での審査などを経て許可されるものである。

(3) 開発許可制度（地区計画）

地区計画とは、都市計画法第12条の4第1項に定められた「建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画」であり、平成12年の法改正で、市街化調整区域内でも地区計画が適用できることとなった。

開発許可制度の内、都市計画法第34号第10号に該当する一定規模以上の開発行為が見込まれる地区計画の決定又は変更について、埼玉県の「市街化調整区域内における計画開発（地区計画）の取扱方針（H20.4）」として、次のとおり定めている。

【対象となる開発行為】

- 主たる予定建築物の用途：工業施設（流通業務施設、工業・研究施設）
- 規模：開発区域がおおむね5ha以上のもの（地区計画の区域内に開発区域が複数見込まれる場合は、その合計）

【要件】

- 地区計画が、県及び市町村の基本構想等に適合するものであること。
- 地区計画の区域が、市街化区域に確実に編入される見込みがあること。
ただし、地区計画の区域の規模、目的、位置等から、これにより難しいものについては、この限りでない。
- 市街化区域内における整備の状況及び市街化の動向からみて、地区計画の区域の位置及び対象開発行為にかかる予定建築物の用途が、合理的な土地利用を図るうえで支障とならないこと。
- 地区計画の区域が、集团的優良農地、災害防止のために保全すべき土地、自然環境を保全すべき土地など、原則として、関係法令において開発が不適当とされる土地を含まないこと。
- 地区計画が、交通施設や排水施設等の供給処理施設及び関連する諸計画に支障をきたすおそれがないこと。
- 地区計画が、区域内の良好な土地利用の維持・形成及び区域の周辺における自然環境、生活環境等の保全に十分配慮されたものであること。
- 地区計画の区域内における地区施設、その他関連公共施設等の整備について、その実施が確実に見込まれること。
- その他、地区計画の決定等及び当該地区計画に基づく開発行為に関連して必要な法令又は条例等に基づく許可等の見込みがあること。

地区計画は、土地の権利者に新たな制限を与えることになるため、関係権利者の合意を得たものでなければならない。このため、意見反映の手続きを市町村条例で定めることになっている。

手続き的には、開発行為と同様のステップを踏み、まちづくり計画案に対する土地所有者等の意見を求めて地区計画原案を作成し、公共施設の管理者との協議・同意を経て、公告縦覧等の都市計画法に基づき、都市計画決定を行う必要がある。

(4) 工業用地の集約化手法の例示

市街化区域への編入や開発許可制度によって、市街化調整区域での工業用途の土地利用が可能となった際の集約化の手法について例示すると、以下のとおりである。

①土地区画整理事業

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に行われる、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である。

公共施設が不十分な区域では、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい（減歩）、この土地を道路・公園などの公共用地が増える分に充てるほか、その一部を売却し事業資金の一部に充てることのできる事業制度である。

②工業団地造成事業

首都圏の建設とその秩序ある発展に寄与するため、近郊整備地帯において計画的に市街地を整備し、及び都市開発区域を工業都市、住居都市その他の都市として発展させることが目的であり、都市計画事業として施行される。

③新都市基盤整備事業

市街地再開発事業のひとつであり、「新都市基盤整備法」に定められている。

大都市周辺部にあって、新都市として開発されるべき自然的、社会的条件を備えながら、現状では都市化が困難な地域において、都市圏における健全な新都市の基盤を整備し、大都市における人口集中と宅地需給（工業用地を含む）の緩和を図ることが目的であり、換地方式による土地整理で道路、鉄道、公園、下水道等の根幹の公共施設及び開発誘導地区に充てるべき土地を整備する事業制度である。

ただし、新都市基盤整備事業は、これまで実施例はない。

④流通団地造成事業

「流通業務市街地の整備に関する法律」に基づき、既成市街地の外周の地域に流通業務施設の集約的な立地を図ることにより、既成市街地へ流入することを必ずしも必要としない物流に係る交通量及び流通業務施設相互間の交通量を低減し、都市における流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図ることを目的とし、流通業務団地造成事業並びに関連する公共施設等の整備を行う事業制度である。

⑤中小企業基盤整備機構の制度活用

中小企業基盤整備機構による地域支援高度化事業として、下記に示すような事業制度があり、助成制度なども用意されている。

- ・ 集団化事業（市街地などに散在する工場などを、生産性や効率性向上、異業種との連携、公害・騒音問題解決のため、一つの区域や建物にまとめて移転するもの）
- ・ 集積区域整備事業（工場などが集積している区域で、建物の建て替えなど区域全体を整備するもの）
- ・ 共同施設事業（共同で利用・経営する加工施設や研究開発施設、物流センター、商店街のアーケード・カラー舗装、駐車場などを整備するもの）

- ・施設集約化事業（工場を集約化して共同工場などを整備するもの）
- ・地域産業創造基盤整備事業（地域の中小企業者が研究開発、商品開発、販路開拓、情報化推進などを行うための起業化支援センターや技術開発センターを第三セクターなどが設置し、運営するもの）
- ・関連する公共施設等の整備を行うことにより進められる事業

⑥その他

以上のほかに、埼玉県の事業として、ミニ工業団地造成（住工混在地域内の中小工場が協同組合を結成し、域内への集団移転を実施）、彩の国工場指定制度（技術力や環境面で優れている工場を指定し、地域や社会との交流、より良い工場環境づくりを促進するもの）などがある。

（５）事業実施に向けた留意事項

土地利用の変更については、現在所沢市が進めている「まちづくり基本方針（改訂版）」との整合を図る必要があり、先に示した３つの集積地・候補地に対しては、それぞれの条件に対応した整備手法のあり方を検討する必要がある。

いずれの手法にしても、都市計画手続きが必要となることから、国、県、市の調整等が必要であるとともに、地権者との合意形成が不可欠である。また、事業者によっても、その調整過程は大きく異なってくる。

さらに、事業実施に向けて担保となる財源確保の問題や、今後の経済情勢、産業構造の変化、事業者ニーズなどを見極めつつ進める必要があることから、個別事業の着手時期、完了時期は事業ごとに異なるものと想定される。それぞれの地域特性に対応して優先順位を判断しつつ、工業用地整備に取り組んでいく必要がある。