

事業概要・都市計画手続き 説明会

平成29年6月25日（日）

場所：柿木公民館ホール

草加市 都市整備部

都市計画課柿木地区企業誘致推進室

目次

- 1.イメージパース P.3
- 2.計画地 P.6
- 3.事業の変遷 P.7
- 4.事業概要 P.10
- 5.草加柿木地区産業団地 P.12
- 6.都市計画決定原案について P.18
- 7.都市計画決定スケジュール P.34

1.産業団地イメージパース



南側から北側を望む

1.産業団地イメージパース



北側から南側を望む

1.産業団地イメージパース



北側調整池の様子

2.計画地

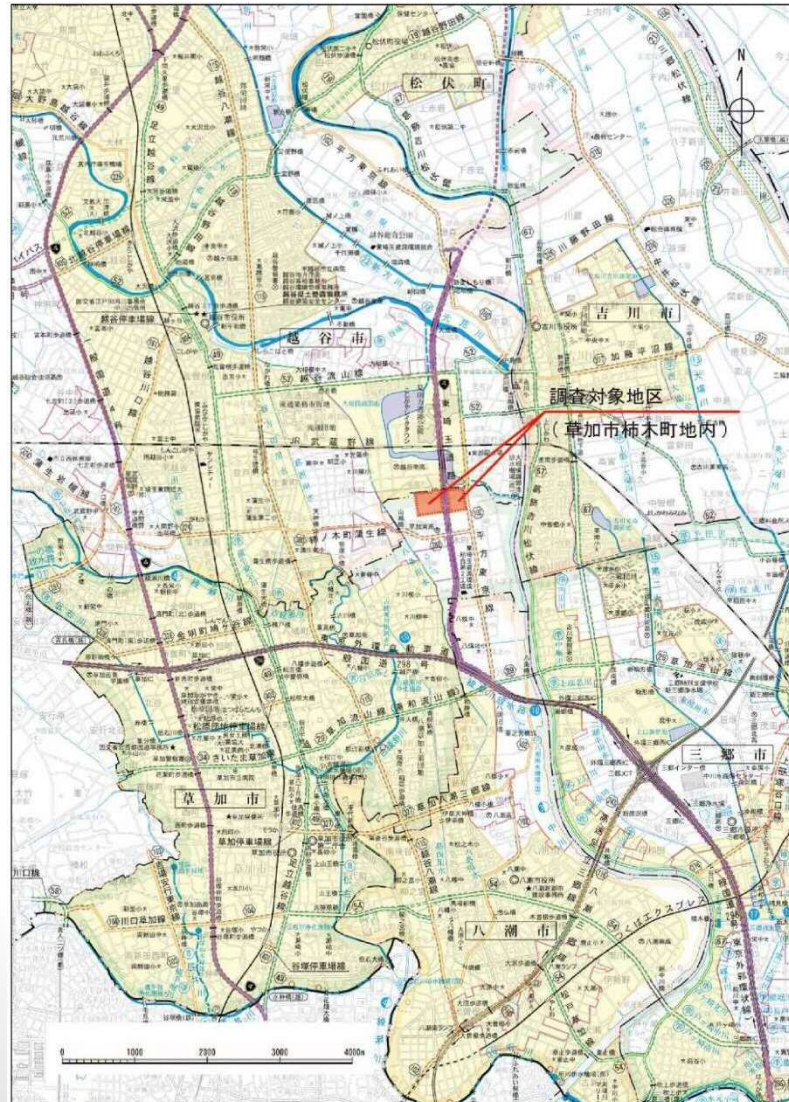


図. 調査対象地区 位置図

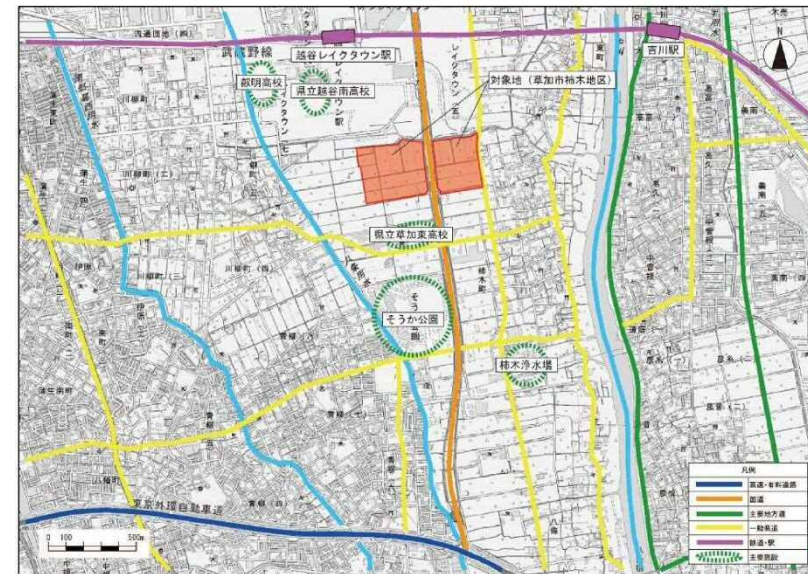


図. 主要施設の位置図

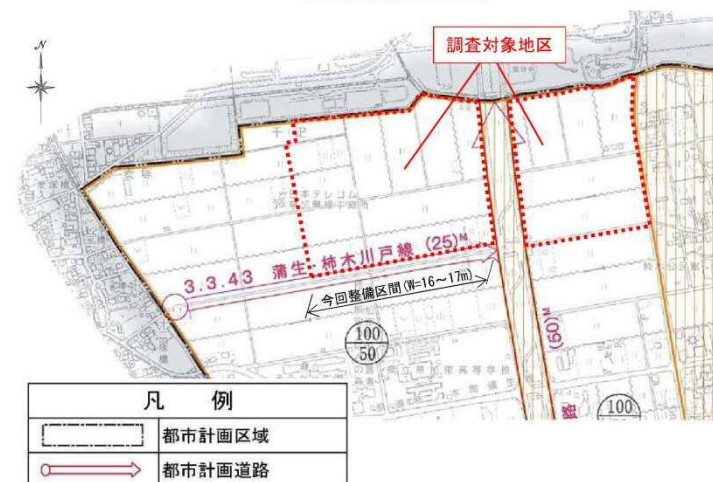


図. 都市計画図 (都市計画道路)

3.事業の変遷

企業局産業団地整備事業

■ 昭和37年度～平成18年度 造成事業
草加工業団地をスタートに32団地、1,921haを整備

- 平成19年度～産業団地整備事業
- 「田園都市産業ゾーン基本方針」等に基づき圏央道沿線等で事業展開6地区・147haを整備完了（圏央道沿線地域）
 - 平成25年度から圏央道以北地域等においても整備
現在、加須IC東地区、寄居スマートIC西地区で事業中
 - 平成29年度から草加柿木地区において事業開始
現在、都市計画手続き、企業誘致の準備中

3.事業の変遷

平成19年度以降に整備した団地の状況と経済効果等

No.	団地名	エリア	年度	面積 (ha)	立地企業	雇用人数 ※1	経済効果 (億円)※2
1	川越第二	圏央道	H19～21	19.3	7社	740人	710
2	菖蒲南部		H19～21	18.9	5社	520人	350
3	騎西城南		H20～22	19.6	6社	450人	490
4	白岡西部		H22～25	15.7	5社	1,440人	450
5	幸手中央		H23～27	47.3	11社	1,480人	1,260
6	杉戸屏風深輪		H24～28	23.8	分譲中		
	計			144.6	41社	4,630人	3,260
7	加須IC東	以北	H27～29	17.7	事業中		
8	寄居SIC西	以北	H28～30	14.1			
	計			31.8			
	合計			176.4			

※1 雇用人数は計画ベース

※2 経済効果は推計

3.事業の変遷

圏央道沿線に立地した主な企業



最大の決め手は、圏央道の整備が進められていたこと

**YKK AP株式会社
埼玉窓工場**

昌蒲南部産業団地
本社 東京都千代田区神田和泉町1

**YKK AP株式会社
代表取締役社長
堀 秀元**

埼玉窓工場は、当初の「窓」の製造供給拠点として、2011年7月に操業を開始し、YKK APの窓事業カテゴリーブランド「APW」シリーズの窓を生産しています。

この土地での操業における最大の決め手は、圏央道の整備が進められていたことです。

①完成した窓を施工現場へ直接お届けすること、②他事業所からの部材の調達、その両面で最大効率を実現出来ると考えました。

操業を開始して3年が経過していますが、周辺の数が増える中で地域経済が活性化されていること、また、採用活動においても、根幹を担う優秀な人材を地元より多数採用できている点に、非常に満足しております。

住宅の窓からは夏場は多くの熱が流入し、冬場は多くの熱が流出します。そのため、日本における断熱省エネルギー推進と温室効果ガス排出削減のために、窓の断熱性能と遮熱性能の向上が求められています。我々は、「埼玉窓工場」で生産する高品質・高性能の窓「APW」により、「ローエネで暮らし、窓からはじめる快適な住まい」を全国に推進しております。

今後とも地域の皆さんと協力して支援をいただきながら、「持続的な成長」を続けられるよう、社員一丸となって努力してまいります。



**東日本物流の要衝として
興和株式会社**

駒西城南産業団地
本社 静岡県名古屋市
中区錦3-6-2

弊社は2013年5月、駒西城南産業団地内に「東部物流センター」(約13,146坪)を開業致しました。主要高速道路の東北道が周辺にあるこの地は、仙台方面への当日配送を可能にし、さらに予定されている埼玉圏央道の開通は、東名道、関越道、中央道を使った広範な地域への物流が飛躍的に向上するなどのポテンシャルも含まれています。物流の命である交通網の優位性は押さえるが、また、センターの周辺は豊かな田園地域が広がり、環境に配慮した当センターの特長(全館LED照明や太陽光発電等)にも合致しております。興和物流の重要拠点として当地の産業基盤づくりに寄与しつつ、地元のご発展はもとより雇用の創出にも繋がったと考えております。



巨大マーケットである首都圏へのアクセスに優れている

株式会社Paltac

白岡西部産業団地
本社 大坂市中央区本町橋2-46

**株式会社Paltac
代表取締役社長
水村 清隆**

当社は化粧品・日用品、一般用医薬品など生活必需品を扱っている卸売事業者であり、この度、埼玉県白岡市に最新鋭の大型物流センターを開業することになりました。

数ある産業団地からこの場所に決定した最大の要因は、巨大マーケットである首都圏へのアクセスに大変優れており、圏央道と東北自動車道が交差しているという交通利便性の良さであります。また雇用や土地環境においても、大きな魅力を感じており、今後の事業展開における新たな要素として最適な選択が出来たと考えております。

今後は関東圏の立地の優位性を活かした一層の高品質・ローコストの流通サービスに努め、地域の皆様と共に発展していきたいと考えております。

**がんばれ!! 日本のモノづくり
トラスコ中山株式会社**

幸手中央地区産業団地

**トラスコ中山株式会社
代表取締役社長
中山 哲也**

東京本社 東京都港区新橋
4丁目7番1号
トラスコインテックビル
大宮本社 大宮市大宮区
新町1丁目34番15号
トラスコインテックビル

当社は創業55周年を迎えるプロパティの専門会社です。ものづくり大賞「オレンジング」を年間30万部販売し、約20万アイテムを全国49カ所に在庫しており、トラスコ・バーンでも即日お届けできる物流体制を構築しております。これらの物流センター等の設備投資額は10年間で約530億円になります。

この度当団地をカバーできる幸手市に、スーパーアリーナクラスの敷地を取得することができ、平成29年秋に30万アイテムを在庫する物流センターを開業予定です。今後においても埼玉県のモノづくりを、さらに強力に支援して参ります。




4. 事業概要

企業局産業団地は地元市町村との共同事業

- 地元草加市の熱意ある取組
 - 総合振興計画等へ産業系土地利用の位置付け
 - 企業立地ニーズの把握
 - 都市計画・農林協議資料等の作成
 - 地権者様、地域住民様からのご理解・ご協力

4. 事業概要

草加柿木地区の魅力



■ 土地利用調整

- 市街化近接
- 国道・県道・幹線道路周辺

■ 既存インフラ

- 東京外環状自動車道インターチェンジ、東埼玉道路付近
- 柿木浄水場の工業用水使用

■ 企業立地見込み

- 工業用水を活用する食品企業が関心

■ 地元調整

- 地元草加市の熱意、地元関係者のご理解

**草加市との共同事業により
スピーディーに団地整備・企業誘致！
地域の雇用確保等に貢献します！**

5.草加柿木地区産業団地

1. 事業概要

事業年度

- 平成29年度から31年度

総事業費

- 約137億円

施工面積

- 約19.4ha

分譲予定面積

- 約16.4ha



2. 立地企業の想定業種:食品製造業等(工業用水の活用を想定)

3. 公共施設計画

(1) 道路計画 (団地内道路)

- 区画道路 幅員9.0～12.0m

(2) 雨水・污水計画

- 雨水:道路側溝を経由して西側調整池、そして東側調整池に導きます。調整池で一時貯留したのち、千足幹線排水路へ放流します。
- 污水:立地企業が浄化後、道路側溝を経由して同排水路へ放流します。

(3) 公園・緑地計画

- 公園:約5,800m²
 - 緑地:地域との緩衝帯として、幅15mの緑地を計画します。
- ※景観に配慮した緑豊かな公園、緑地を配置していきます。

5.草加柿木地区産業団地



5.草加柿木地区産業団地

地域の皆様の環境を守ります!!

振動と騒音

- 振動規制法、騒音規制法・埼玉県生活環境保全条例、市の公害防止条例

大気

- 大気汚染防止法、埼玉県生活環境保全条例、市の公害防止条例
- 市の公害防止条例において独自に規制

悪臭

- 悪臭防止法、埼玉県生活環境保全条例、市の公害防止条例
- 市の公害防止条例において法、県条例よりも厳しく規制

水質

- 水質汚濁防止法、埼玉県生活環境保全条例、市の公害防止条例
- 越谷市の条例基準にも適合

※市の公害防止条例＝草加市公害を防止し市民の環境を確保する条例

しっかりとした規制！！

環境に配慮した産業団地

5.草加柿木地区産業団地

優良企業の立地可能性

- 工業用水等のインフラを活用する食品企業等を誘致していく予定です
- 現在、複数の食品企業から関心をいただいています。
- 今後、産業団地に必要なインフラ等を確認するため、意見交換を希望する企業向けの「エントリー募集」を検討しております。

【参考】

企業が立地において重視するポイント

- ・ 雇用の確保が見込める
- ・ 工業用水等のインフラ利用が可能
- ・ 敷地の形状（正方形に近い）
- ・ 交通アクセスが良い

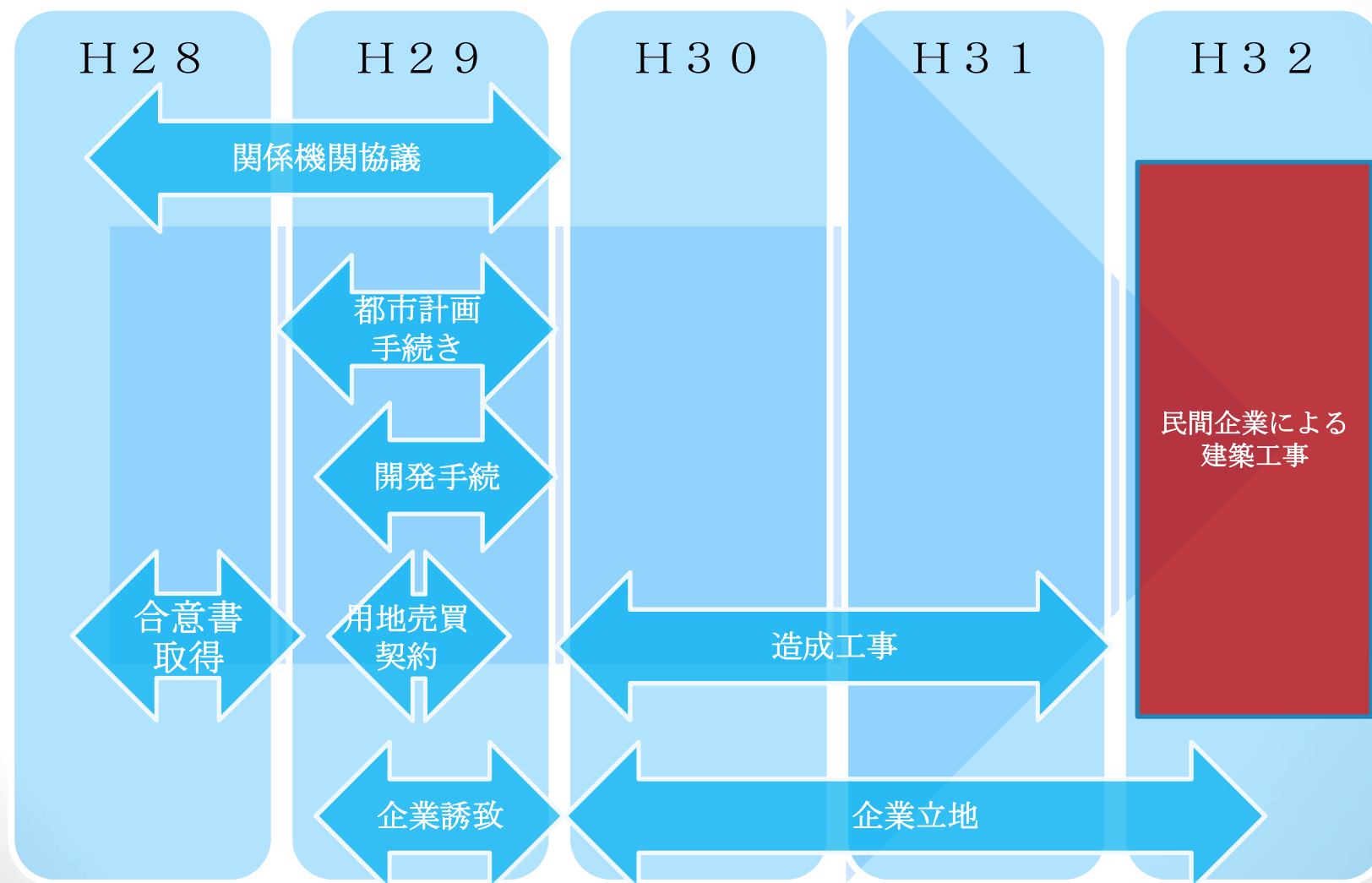


埼玉県マスコット「コバトン」

草加柿木地区産業団地は要件をクリアー！

5.草加柿木地区産業団地

今後のスケジュール



5.草加柿木地区産業団地

(1) 都市計画の手続

- 本年7月頃に市街化区域編入に向けた都市計画の手続きを開始します。
- 来年3月頃の都市計画決定を予定しています。

(2) 用地売買契約

- 地権者の皆様からの事業同意を頂いた後、用地売買契約の締結を開始します。
- 来年3月頃までには、契約を完了したいと考えています。

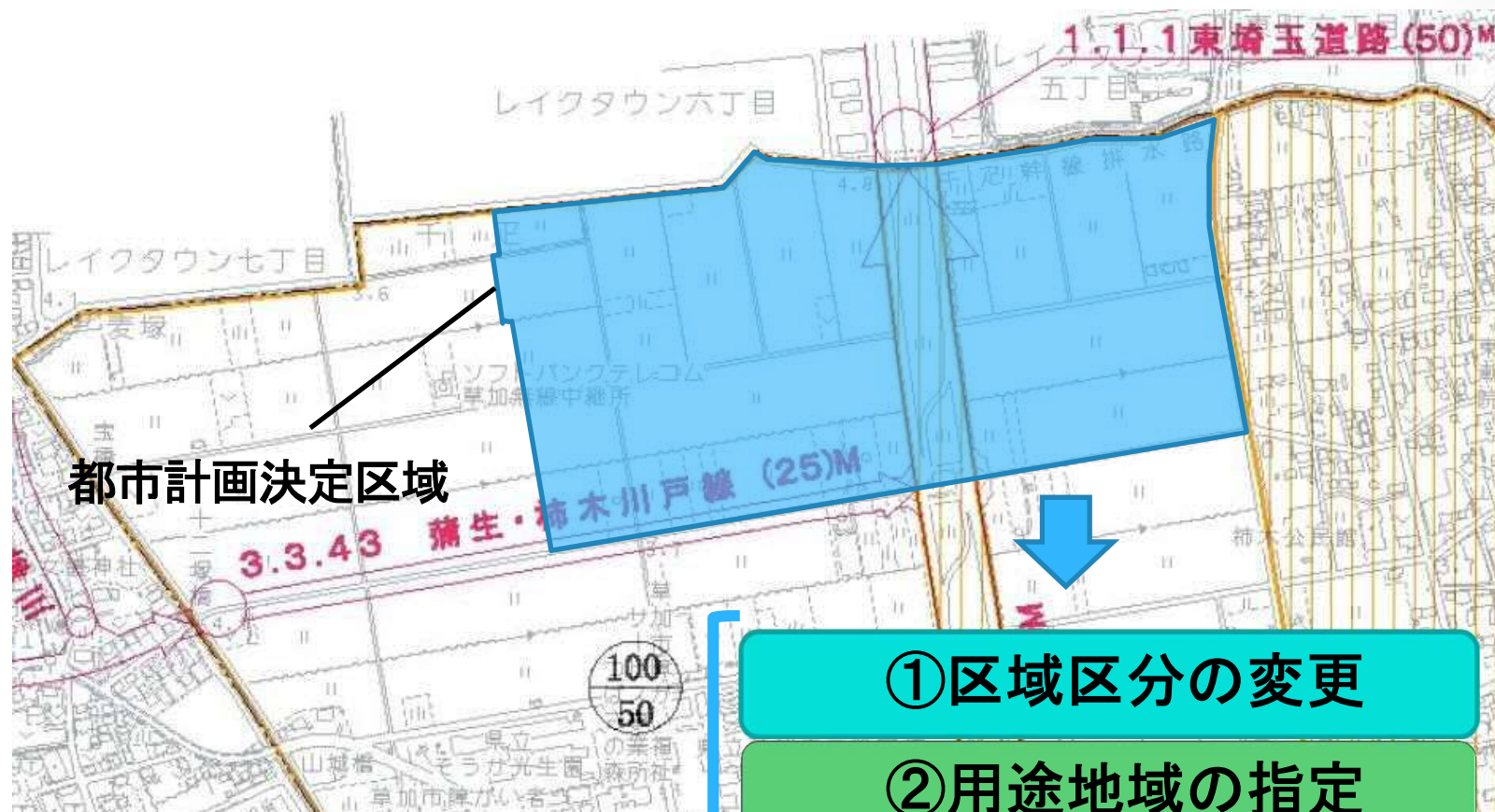
(3) 企業誘致

- 地域経済の活性化や雇用につながる企業の誘致を進めます。

(4) 整備事業

- 詳細な設計や環境調査を進め、来年4月の造成工事着手を予定しています。

6.都市計画決定原案について



①区域区分の変更について

区域区分の変更範囲

市街化調整区域から市街化区域に編入します。



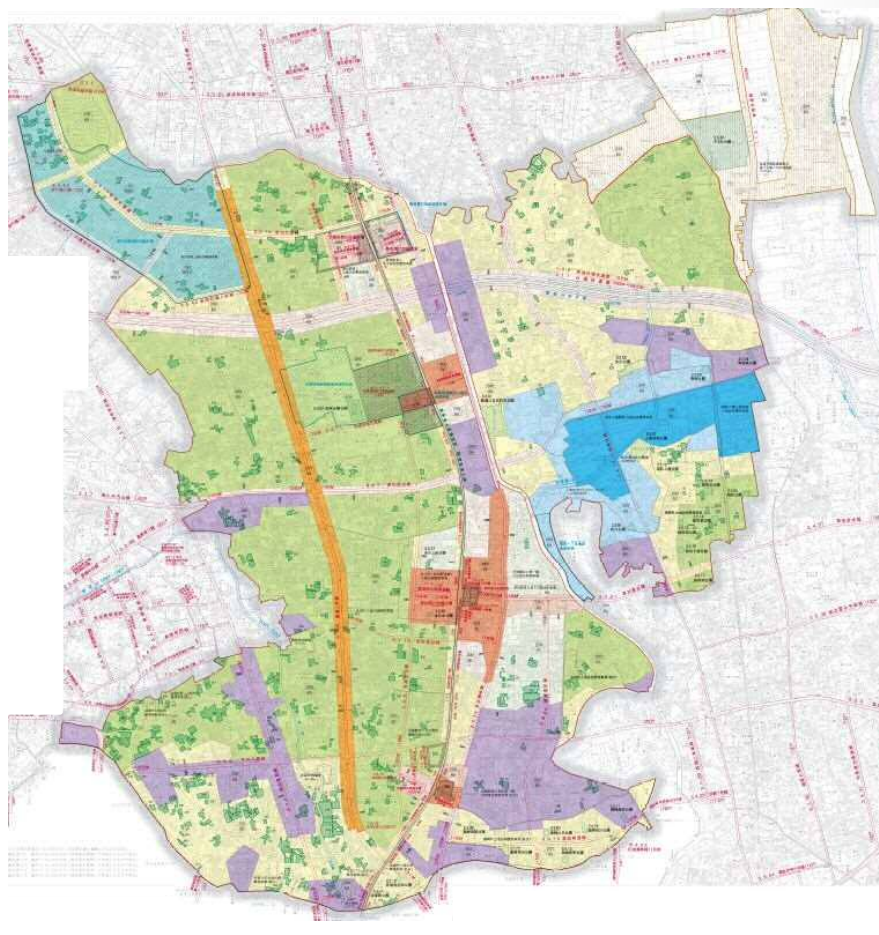
①区域区分の変更について

区域区分とは

都市計画法第7条では、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、必要がある時は、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域の区分を定めることができるとされています。この市街化区域と市街化調整区域との区分のことを「区域区分」といいます。

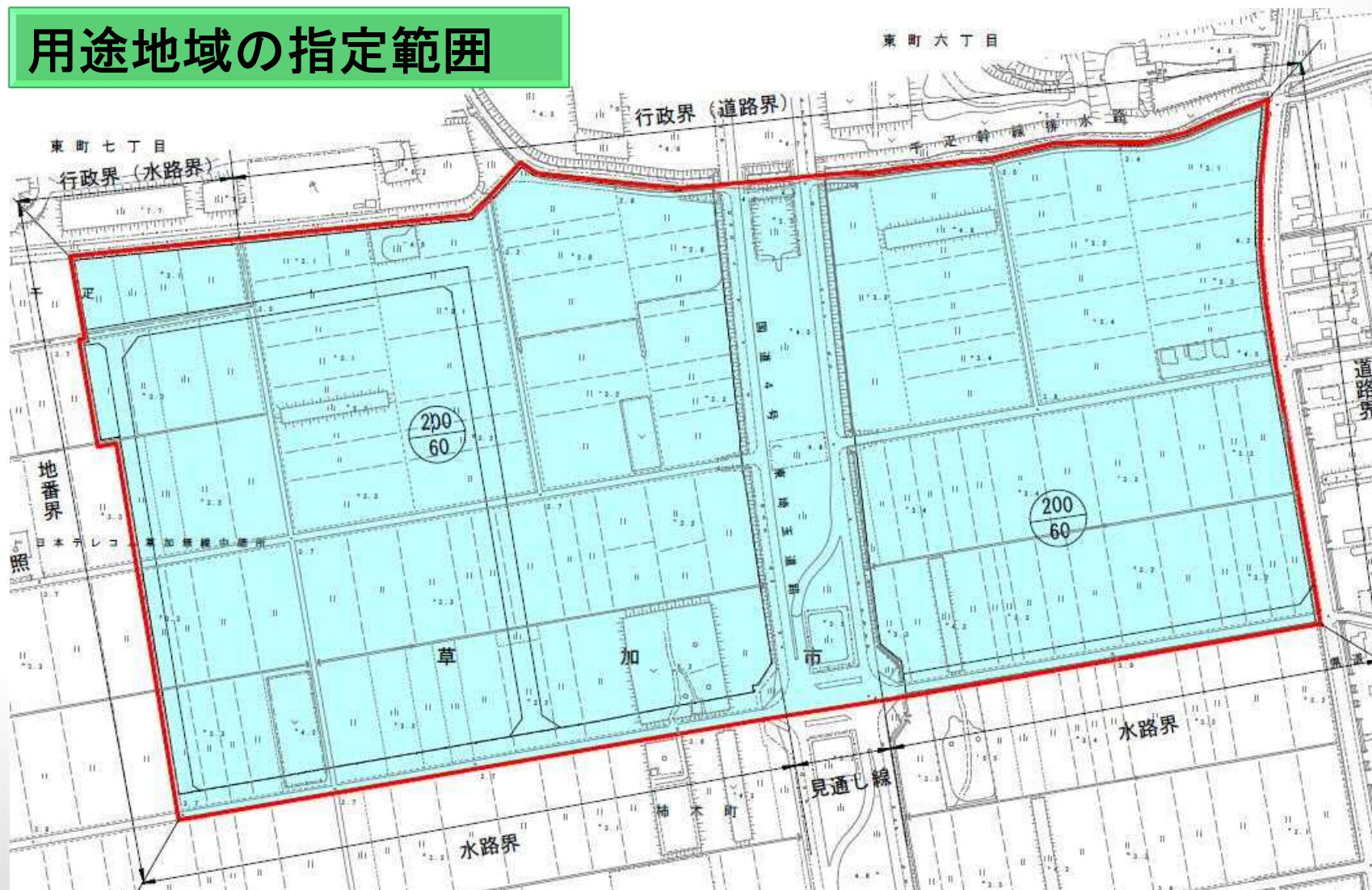
市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及び市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされています。

草加市都市計画図



②用途地域の指定について

用途地域の指定範囲



②用途地域の指定について

用途の内容について

用途地域：工業地域

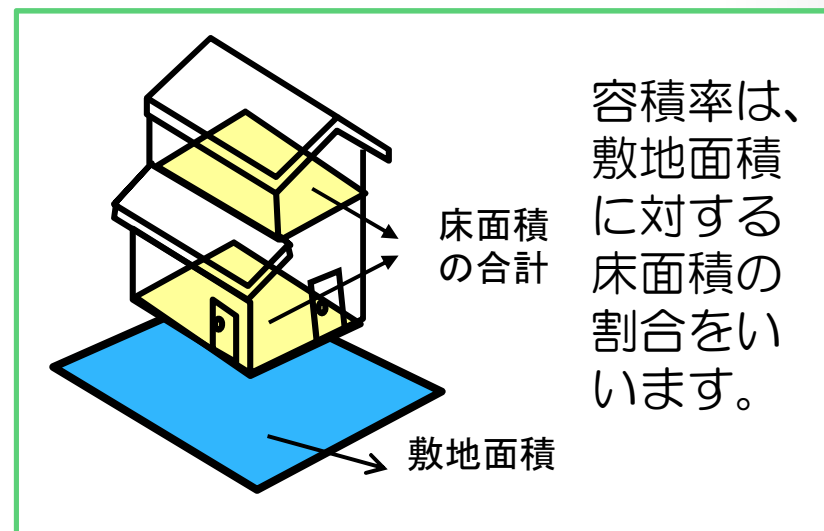
■建ぺい率 60%

■容積率 200%

主に工場を立地するための地域です。
工場以外の建物については、住宅、
店舗などは建てられますが、学校、病
院、ホテルなどは建築できません。



また、地区計画によりさらに用途の制
限を行います。



②用途地域の指定について

用途制限の概要

■用途地域内による建築物の用途制限の概要

用途地域内の建築物の用途制限		用途地域											備考	
建てられる用途 建てられない用途		第一種低層住居専用地域	第二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	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	
①、②、③、④、⑤、⑥、▲面積・階数等の制限あり														
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ床面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が、150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	①日用品販売店舗・喫茶店・理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ 2階以下
	店舗等の床面積が、150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	② ①に加えて、物品販売店舗・飲食店・損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ 2階以下
	店舗等の床面積が、500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	④	③ 2階以下
	店舗等の床面積が、1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	④	④物品販売店舗、飲食店を除く ⑤大規模集客施設については、用途を緩和する地区計画決定により立地可能
	店舗等の床面積が、3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	④	⑥物品販売店舗・飲食店を除く、大規模集客施設については、用途を緩和する地区計画決定により立地可能
	店舗等の床面積が、10,000㎡を超えるもの						⑤	⑤	○	○	○	⑤	⑥	
事務所等	事務所等の床面積が、150㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が、150㎡を超え、500㎡以下のもの					▲	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が、500㎡を超え、1,500㎡以下のもの					▲	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が、1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が、3,000㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館						▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
遊技・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場等					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等						○	○	○	○	○	○	○	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等						○	○	○	○	○	○	○	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場							▲	▲	○	○			▲客席200㎡未満
	キャバレー、ダンスホール等、個室付き浴場等									○	▲			▲個室付き浴場等を除く

②用途地域の指定について

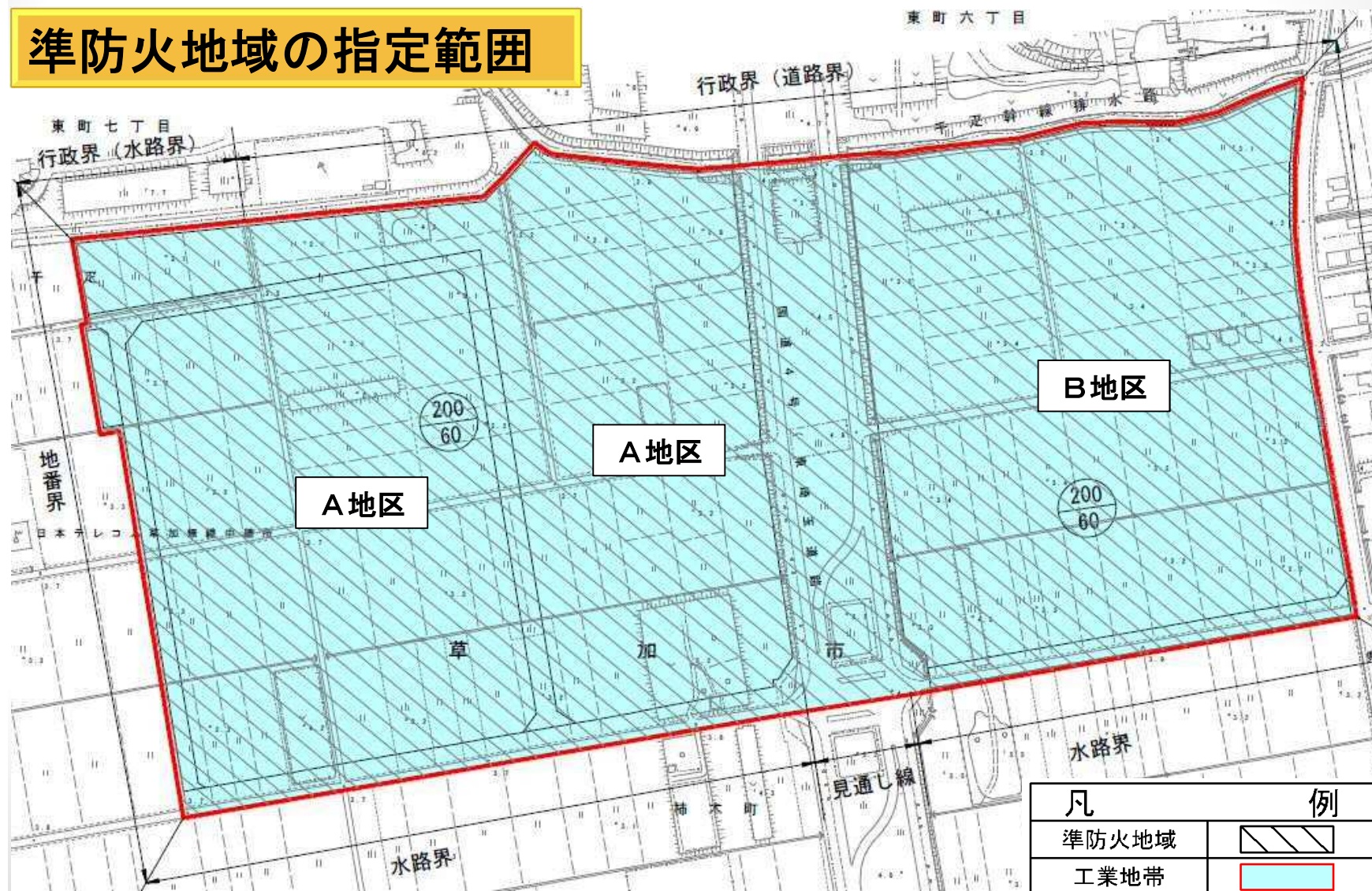
用途制限の概要

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住宅専用地域	第二種低層住宅専用地域	第一種中高層住宅専用地域	第二種中高層住宅専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
建てられる用途 建てられない用途 ①、②、③、④、⑤、⑥、▲面積・階数等の制限あり														
公共施設・病院・学校	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○			
	図書館等	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院			○	○	○	○	○	○	○	○			
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
	自動車教習所					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（付属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下
	建築物付属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ床面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下
	倉庫業倉庫							○	○	○	○	○	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、呉屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①	②	②	○	○	○	原動機、作業内容の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場										○	○	○	②150㎡以下
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場											○	○	
	自動車修理工場					①	①	②	③	③	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下原動機の制限あり
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量					①	②	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下
	量が非常に少ない施設										○	○	○	②3,000㎡以下
	量が少ない施設											○	○	
	量がやや多い施設												○	

平成19年11月30日から施行

③準防火地域の決定

準防火地域の指定範囲



③準防火地域の決定

耐火建築物・準耐火建築物

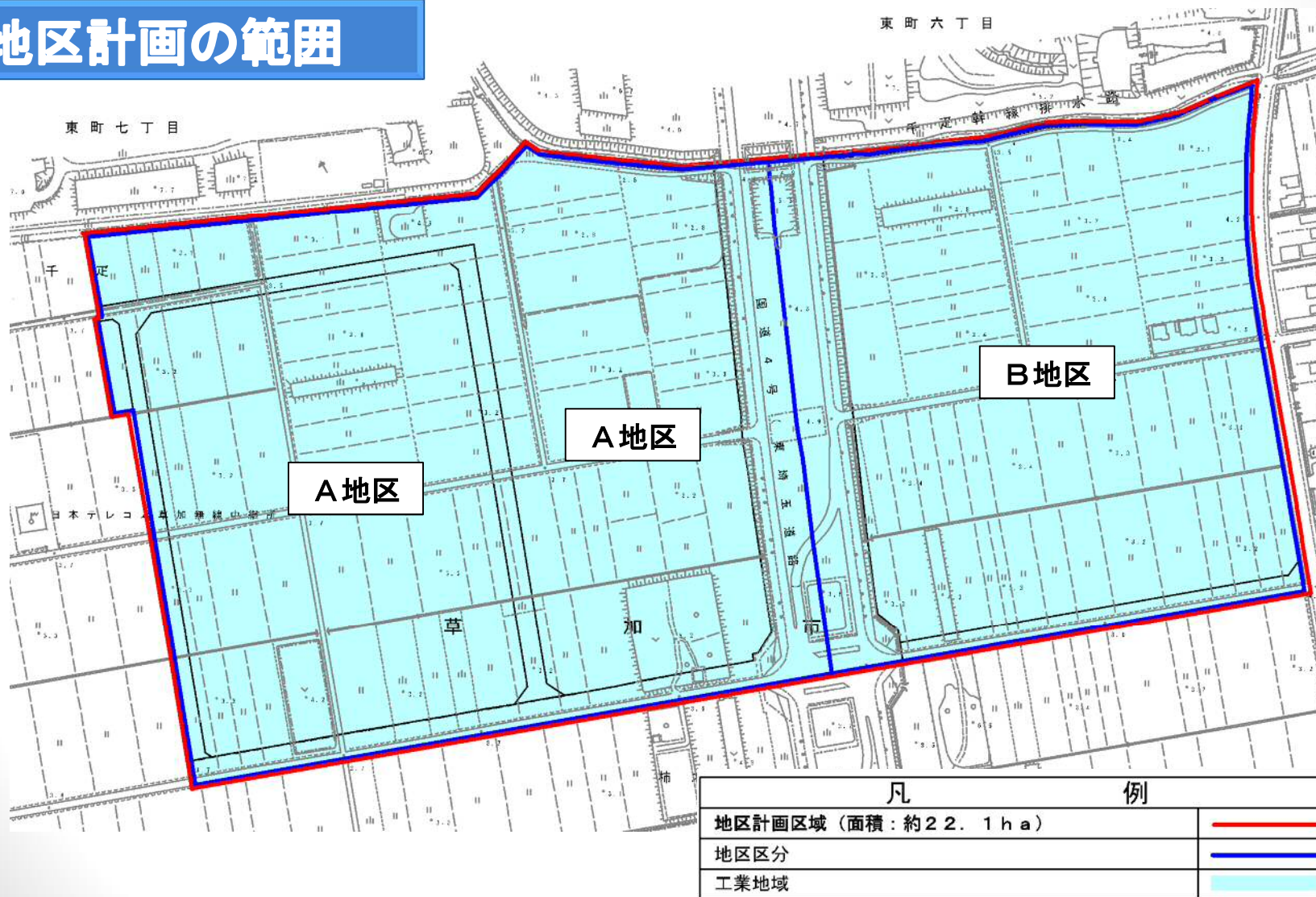
準防火地域の指定がされると、以下の表のように建築物の構造に制限がされます。

種 別	準防火地域（階数算定には地階を除く）		
延べ床面積 階数	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超
4階以上			
3 階	(注)	耐火建築物 又は 準耐火建築物	耐火 建築物
2階以下	防火措置した 建築物		

(注) 建築基準法に定める技術的基準に適合する建物でも可能

④地区計画の決定について

地区計画の範囲



④地区計画の決定について

地区計画の目標

本地区は、草加市の北東部に位置し、東京圏から約20kmにあり、中央に国道4号線（東埼玉道路）、北は越谷レイクタウン駅、南は国道298号線（東京外環自動車道）に近接しています。また、東京外環自動車道に関しては、本地区から西側約4kmに草加IC、東側約4.5kmに外環三郷西ICがあり、交通利便性が高い地区です。

これら、道路交通網に優れた地区の特性を活かし、緑に囲まれた自然環境と調和した産業団地を計画的に整備することを目的とします。

土地利用の方針

本地区は、東京外環自動車道へのアクセスの良さ、国道4号線（東埼玉道路）に接しているという地区のポテンシャルを活かし、工業地区として適正な土地利用を誘導するとともに、周辺農地等の自然との調和のとれた良好な環境を有する産業団地の形成を図ります。

④地区計画の決定について

建築物の用途の制限

自然環境と調和をとるため、建築してはならない建築物を次のように制限します。

- ・ 住宅
- ・ 生コンクリート工場
- ・ 産業廃棄物処理場
- ・ 自動車修理工場



などの建物については、建築は出来ません。

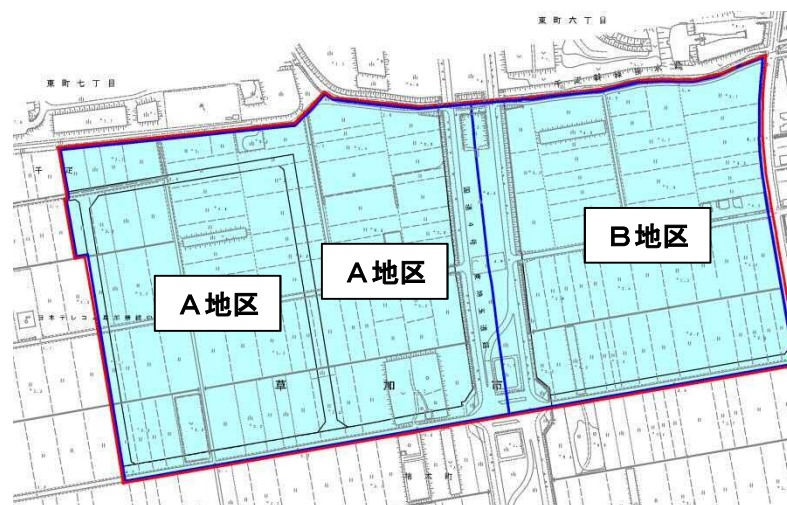
④地区計画の決定について

建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化を防ぐため、敷地面積の最低限は次のとおりとします。

● A地区： 3, 000 m^2

● B地区： 10, 000 m^2



ただし、建築物の敷地面積の最低限度未満の土地で、下記に該当する場合は、例外となります。

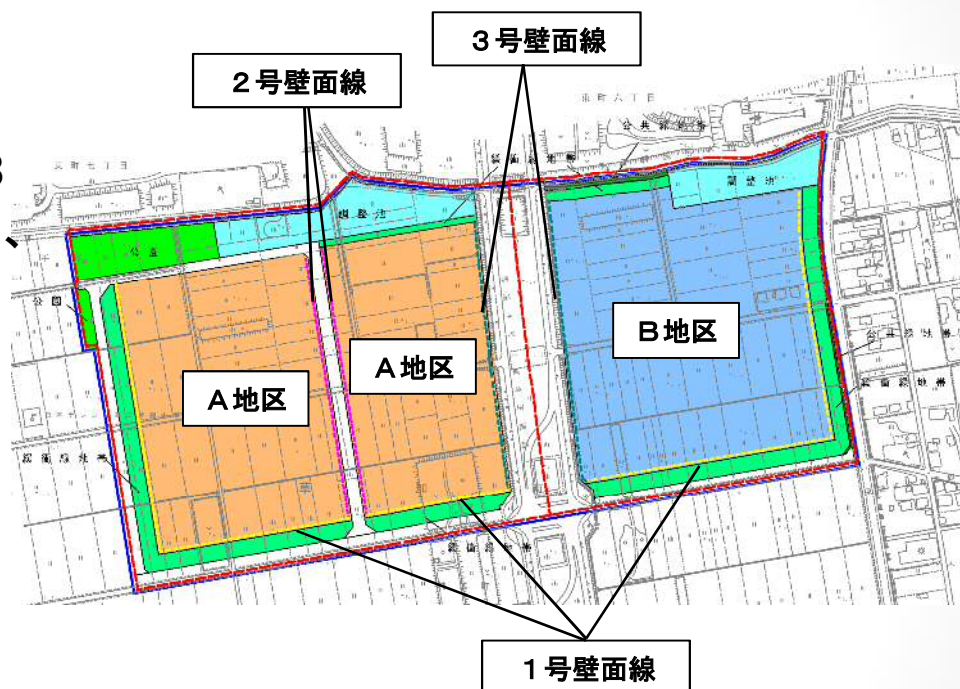
・保育所、寄宿舍及び店舗について、当該地区内の事業を営む企業に係るものについては、建築可能となります。

④地区計画の決定について

壁面の位置の制限

建築物の外壁又はこれに代わる柱（ベランダ、バルコニー、屋根、軒、庇、階段、出窓及び建築基準法第2条第3号に規定する建築設備を含む。ただし、隣地境界側を除く。）の面の位置については、次のとおりとなります。

- 1 計画図に表示する1号壁面線の道路及び水路境界線までの距離は、15.0m以上となります。
- 2 計画図に表示する2号壁面線の道路境界線までの距離は、2.5m以上となります。
- 3 計画図に表示する3号壁面線の道路境界線までの距離は、5.0m以上となります。
- 4 隣地境界線までの距離は、0.5m以上となります。



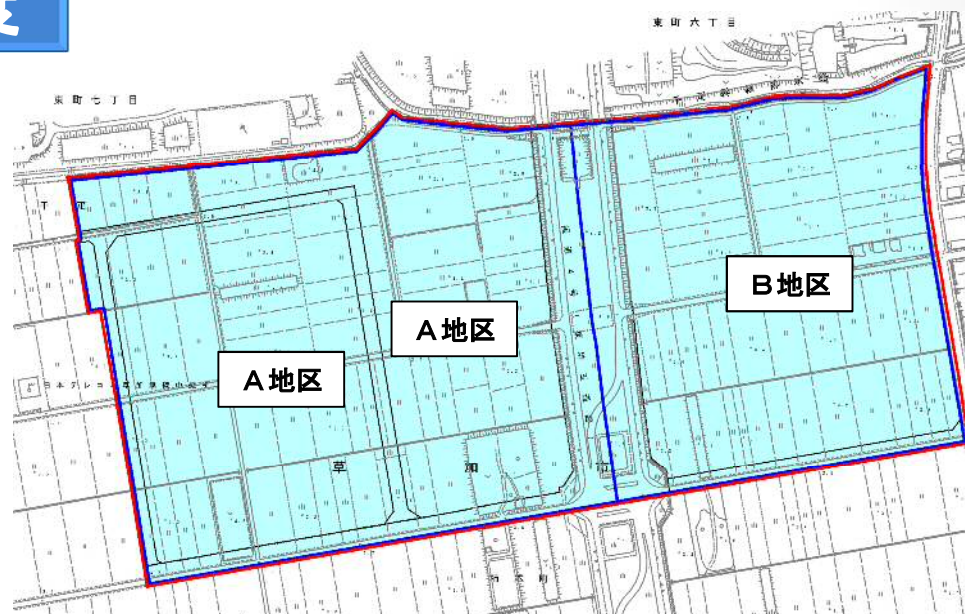
壁面の位置の制限	1号壁面線	計画図に表示する1号壁面線の道路及び水路境界線までの距離は、15.0m以上とする。	-----
	2号壁面線	計画図に表示する2号壁面線の道路境界線までの距離は、2.5m以上とする。	-----
	3号壁面線	計画図に表示する3号壁面線の道路境界線までの距離は、5.0m以上とする。	-----
	隣接境界線までの距離	隣地境界線までの距離は、0.5m以上とする。	全 域

④地区計画の決定について

建築物等の高さの最高限度

● A 地区 : 25 m 以下

● B 地区 : 31 m 以下



- 1 建築物の高さの算定方法は、次のとおりです。
 - (1) 階段室、昇降機塔などの建築物の屋上部分は、当該建築物の高さに算入します。
 - (2) 防火壁の屋上突出部などの屋上突出物は、当該建築物の高さに算入します。

④地区計画の決定について

建築物等の形態又は色彩、その他意匠の制限

- 1 建築物の外壁等及び屋根の色彩は、原色を避け、草加市景観計画に沿ったものとする。
- 2 高架水槽等の屋上設置物及び工作物は、外部から直接見えにくい形態とする。
- 3 屋外広告物は、埼玉県屋外広告物条例に沿って、周囲の環境・景観と調和したものとする。

敷地の緑化率の最低限度

3,000㎡以上の敷地における建築物にあっては、25%を緑化する。

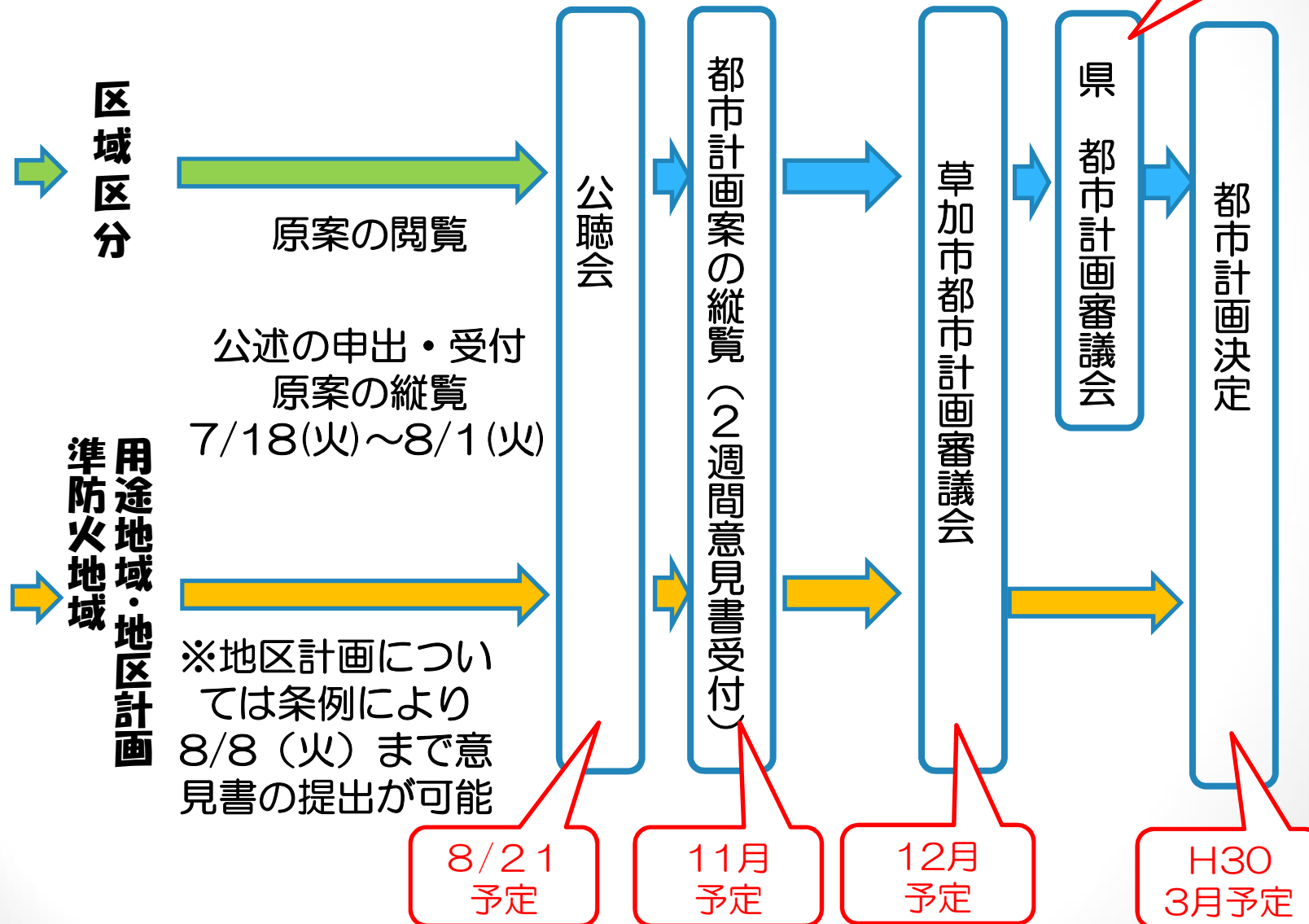
かき又はさくの構造の制限

道路及び隣地境界に面する垣又はさくの構造は、生垣又は透視可能なフェンスとし、高さは敷地面から2.0m以下、基礎等の高さは0.5m以下とする。ただし、門柱、門扉又は守衛所その他これらに類する安全上、保安上やむを得ないものを除く。

7.都市計画決定のスケジュール

H30
2月予定

都市計画決定手続き説明会



最後に

- 当該地区の都市計画につきまして、ご理解とご協力をよろしくお願いいたします。
- ご清聴ありがとうございました。