

# 事業概要・都市計画手続き 説明会

平成29年7月9日（日）

場所：水辺のまちづくり館

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.概要（イメージパース、計画地） . . . . . P.3
- 2.埼玉県企業局の産業団地 . . . . . P.8
- 3.事業を進めるに当たって . . . . . P.11
- 4.今回の産業団地事業 . . . . . P.13
- 5.都市計画決定原案について . . . . . P.17
- 6.都市計画決定スケジュール . . . . . P.26

# 1.概要（イメージパース①）



北側から南側を望む

# 1.概要（イメージパース②）



南側から北側を望む

# 1.概要（イメージパース③）



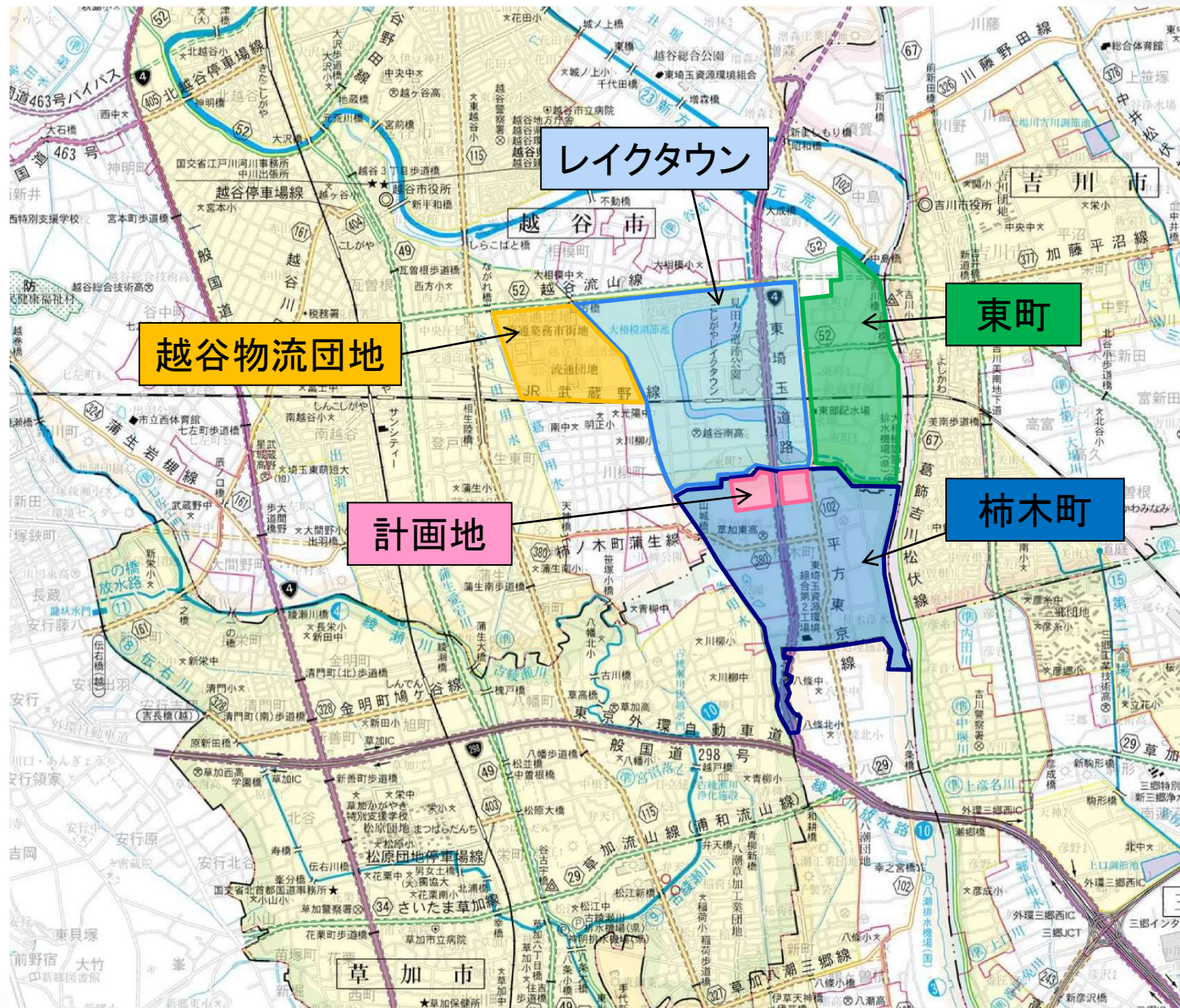
北側調整池の様子

# 1.概要（計画地①）

～県南東部地域の優れた交通拠点性を活用～



# 1.概要 (計画地②)



## 2.埼玉県企業局の産業団地①

### 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

## 2.埼玉県企業局の産業団地②

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<br>(ha) | 立地企業 | 雇用人数<br>※1 | 経済効果<br>(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

## 2.埼玉県企業局の産業団地③

### 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**

**菖蒲南部産業団地**

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 秀亮

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」シリーズの商品を生産しています。

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、周辺の企業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、日本における節電等省エネルギー推進と温室効果ガス排出量削減のために、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、「ローエネで暮らす」「窓からはじめの快適な住まいへ」を全国に推進しております。

今後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 茨城県古河市  
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揺るがないものです。また、センターの近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**

68社 大坂市中央区本町橋2-46

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



優れています。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衝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**

東京本社 東京都港区新橋  
4丁目8番1号  
トラスコファインズビル

大宮本社 大宮市大宮区  
新町1丁目34番15号  
トラスコファインズビル

トラスコ中山株式会社  
代表取締役社長  
中山 哲也

当社は創業55周年を迎えるプロツールの専門会社です。ものづくり大賞「オレンジブック」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、ドライバード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。

この度広範囲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。

# 3.事業を進めるに当たって①

## 県企業局産業団地は地元市町村などとの共同事業

### ■ 地元市町村の熱意ある取組

- 地域住民様、地権者様等からのご理解・ご協力
- 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

# 3.事業を進めるに当たって②

## 県南東部の魅力



### ■ 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

- 地元の熱意、地元関係者のご理解

**地元自治体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！**

# 4. 今回の産業団地事業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      |

計画地



# 4. 今回の産業団地事業②



## 4. 今回の産業団地事業③

### 優良企業の立地可能性

- 工業用水を活用する食品製造企業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】

民間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

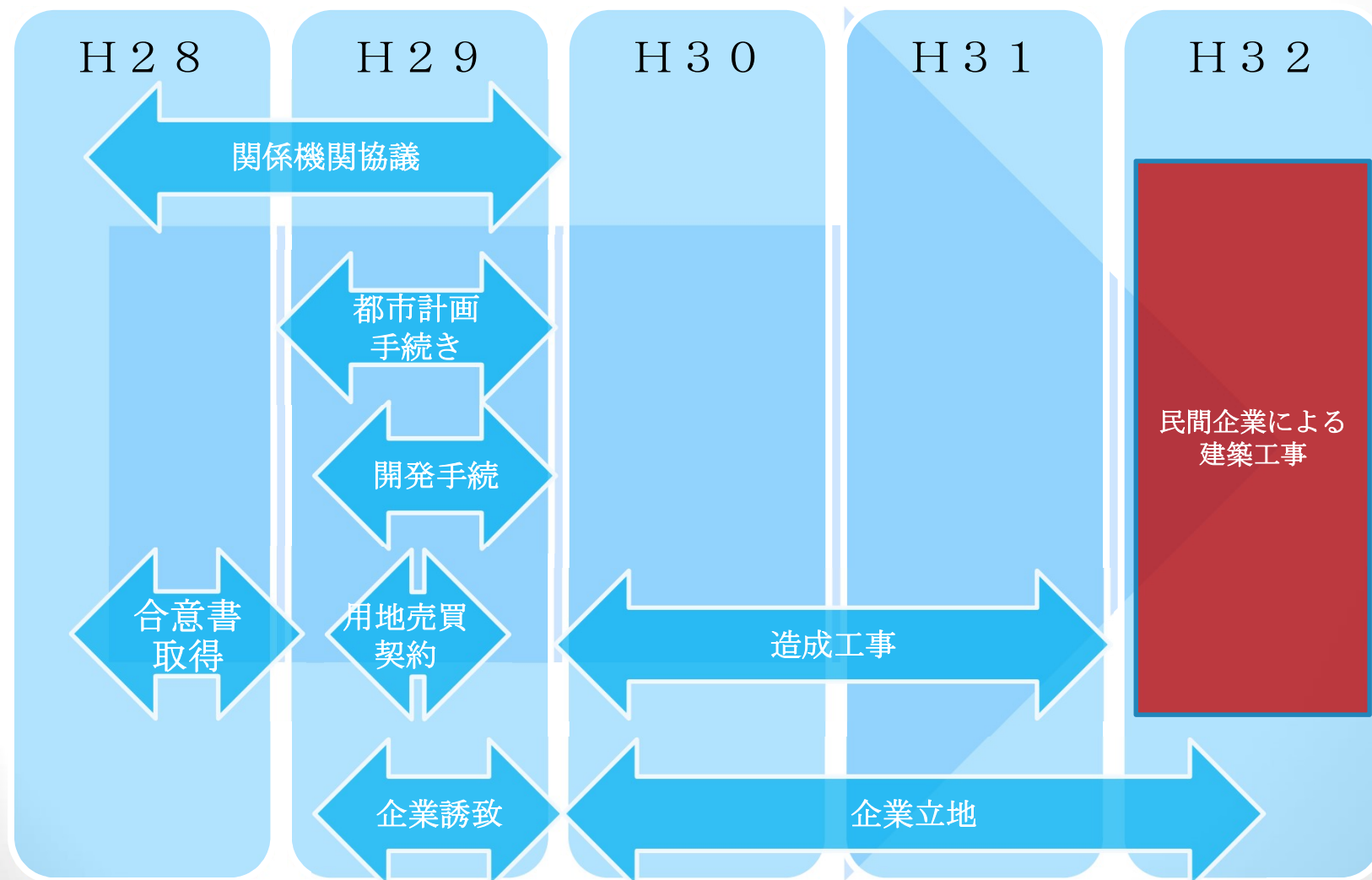


埼玉県マスコット「コバトン」

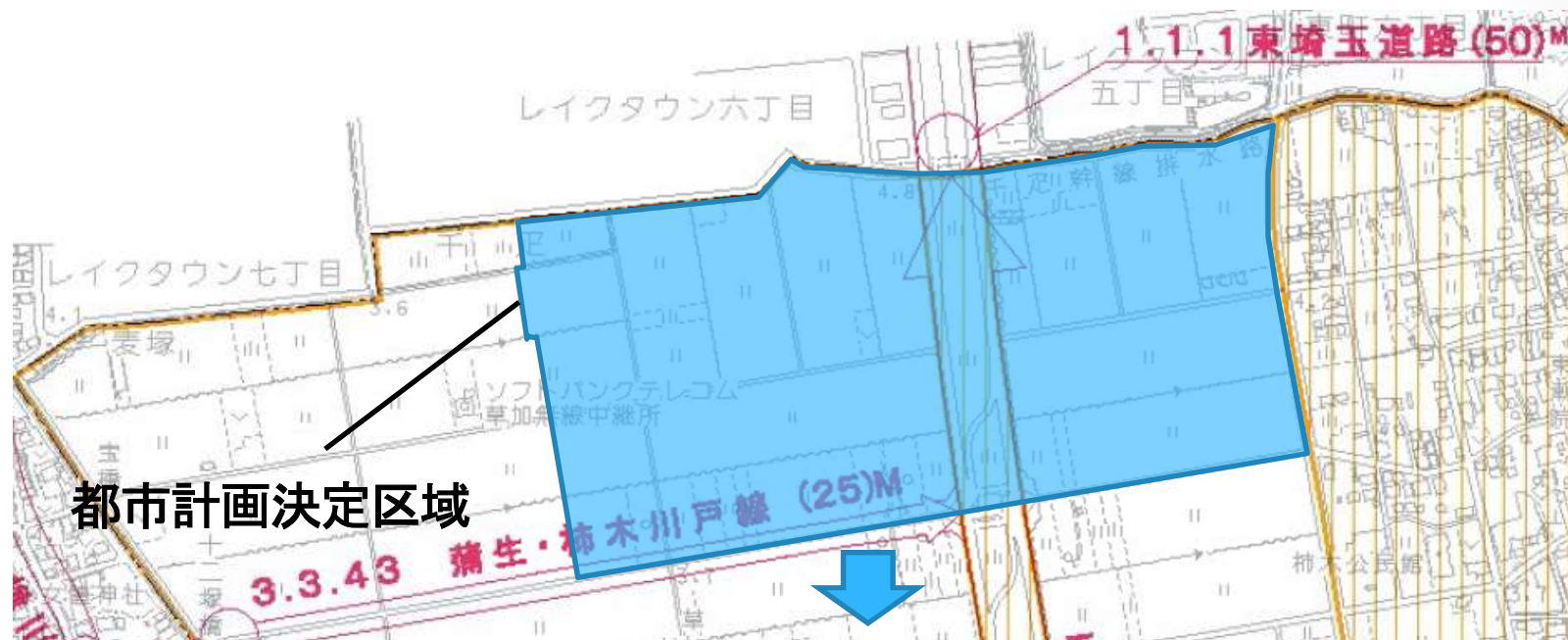
県南東部地区での産業団地は要件をクリアー！

## 4. 今回の産業団地事業④

### 今後のスケジュール



# 5.都市計画決定原案について



## ①区域区分の変更

## ②用途地域の指定

## ③準防火指定

## ④地区計画

- ・市街化調整区域から市街化区域に編入します。
- ・工業地域を予定しています。  
建ぺい率 60% 容積率200%
- ・火災による延焼を抑制し、災害時に強い建物の建築を促進します。
- ・周辺環境に配慮したまちづくり
- ・土地利用のルールを設けます。

# 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。



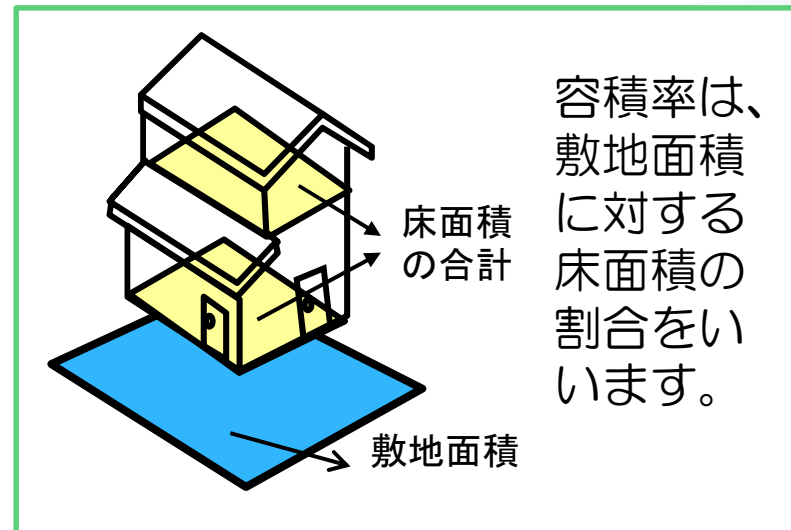
## ②用途地域の指定について

### 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%



### 工業地域について

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、周辺地域に配慮した整備を行います。

# ③準防火地域の決定

## 耐火建築物・準耐火建築物

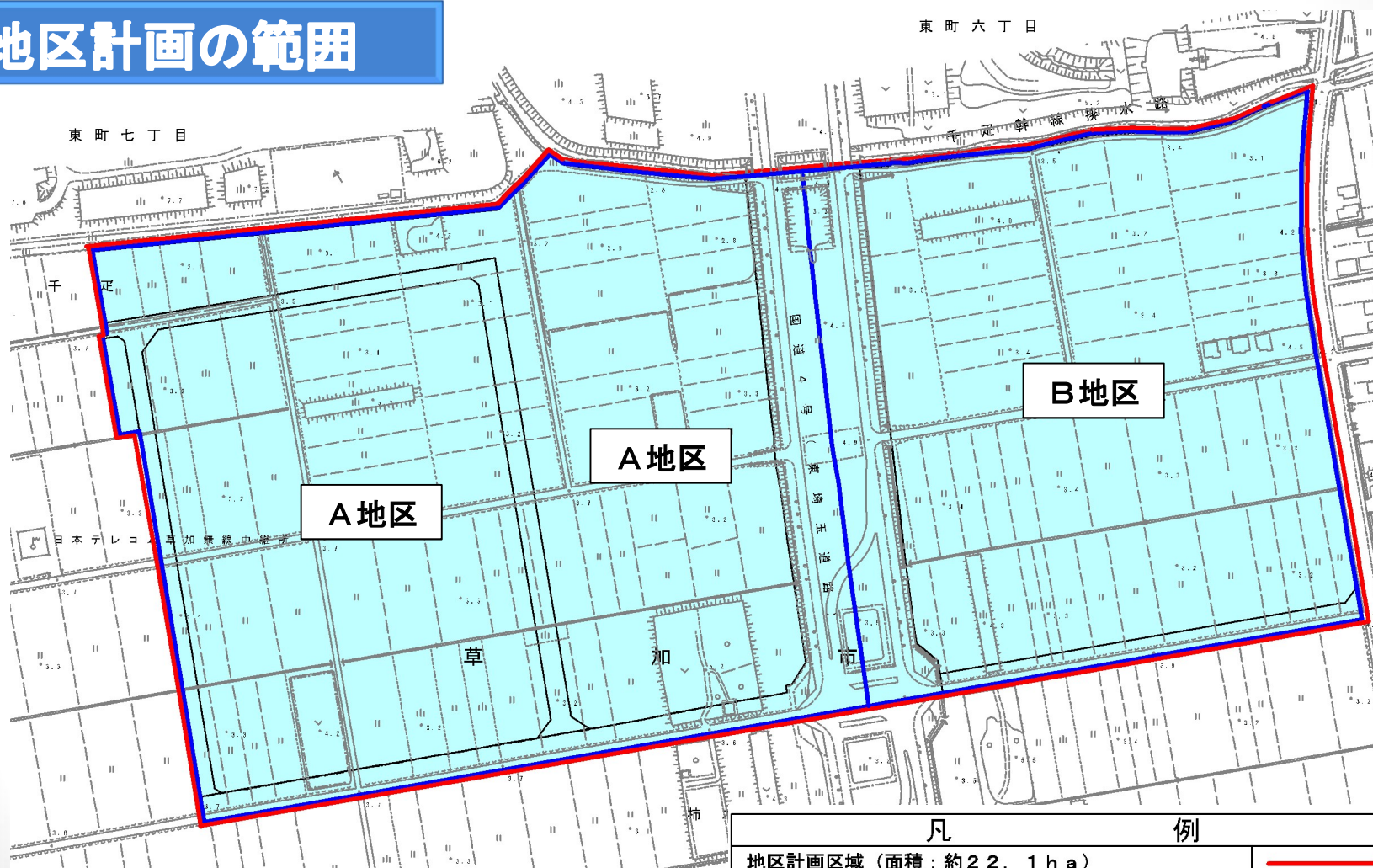
準防火地域の指定がされると、以下の表のように建築物の構造に制限がされます。

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



| 凡                  | 例                                                                                               |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区計画区域（面積：約22.1ha） | <span style="border: 2px solid red; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>  |
| 地区区分               | <span style="border: 2px solid blue; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> |
| 工業地域               | <span style="background-color: cyan; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> |

# ④地区計画の決定について

## 地区計画の内容

- ・ 地区計画の目標
- ・ 土地利用の方針について
- ・ 建築物の用途制限
- ・ 建築物の敷地面積の最低限度
- ・ 壁面の位置の制限
- ・ 建築物の高さ最高限度
- ・ 建築物等の形態又は色彩、その他意匠の制限
- ・ 敷地の緑化率の最低限度
- ・ かき又はさくの構造の制限

# 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。

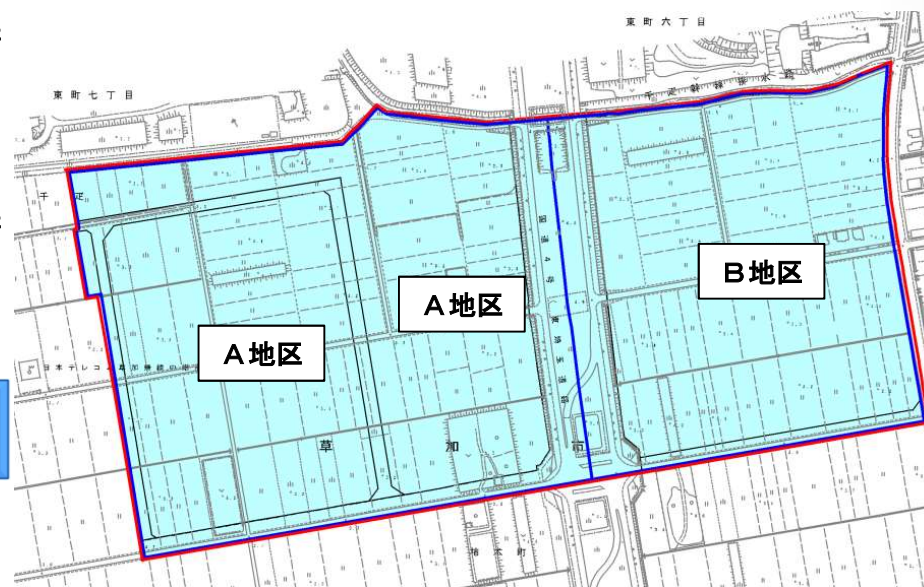
● A地区： 3, 000 $\text{m}^2$

● B地区： 10, 000 $\text{m}^2$

## 建築物等の高さの最高限度

● A地区： 25m以下

● B地区： 31m以下



## 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

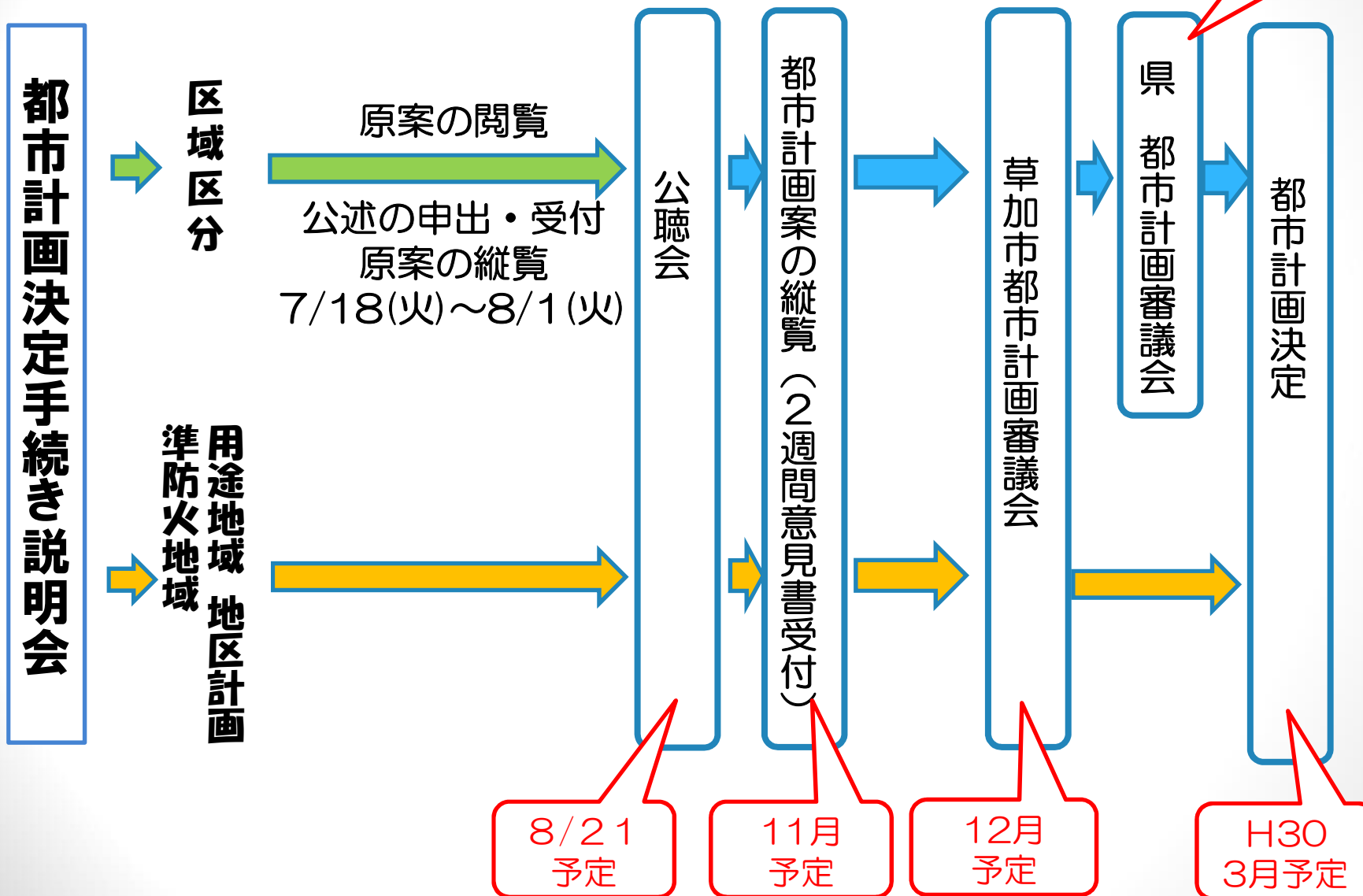
3,000㎡以上の敷地における建築物にあっては、25%を緑化する。

### 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。

## 6.都市計画決定のスケジュール

H30  
2月予定



# 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。