

産業集積拠点「川通地区」 都市計画に関する説明会

さいたま市

令和8年6月19日(金)
令和8年6月20日(土)

本日の説明会の趣旨・内容

《説明会の開催趣旨》

川通地区内の地権者並びに、地区周辺の地権者の方を対象に、川通地区で予定している土地区画整理事業の実施に伴う**都市計画の変更案**についてご説明いたします。

なお、川通地区で予定している都市計画の変更によって、**川通地区周辺の都市計画上の指定(区域区分や用途地域等)や建築・土地利用のルール等が変わることはありません。**

《説明内容》

1. さいたま市の企業誘致活動について
2. 川通地区について
3. 都市計画の素案について
4. 今後の都市計画手続きの予定について



1. さいたま市の企業誘致活動について

1. さいたま市の企業誘致活動について

本市では、「まもり、まねいて、そだてます」を活動テーマとして、「地域経済の活性化」「財政基盤の強化」「雇用機会の創出」を図ることを目的として、本市の優位性を活かした企業誘致活動を展開しています。

本市の強み

東京都心から約30km圏内であるほか、東北・北陸・上信越地方へのアクセスにも優れた交通の要衝であり、企業の立地検討ニーズが高いエリアです。また、本市の人口は現在も増加傾向のため、中長期的な労働力確保が可能です。

本市の課題

《企業立地の機会喪失》

さいたま市は、大消費地である東京の後背地であることから、企業からの立地・進出ニーズが高い一方で、既存の市街化区域における工業系の用途地域が飽和状態であり、新たに企業が進出できる土地が不足しています。

《事業継続及び市外流出の危機》

既に市内に立地している企業においても、老朽化に伴う事業所等の更新や事業の拡大に必要な用地が確保できず、市外に流出している、またはその恐れがある状況です。

1. さいたま市の企業誘致活動について

本市では、「まもり、まねいて、そだてます」を活動テーマとして、「地域経済の活性化」「財政基盤の強化」「雇用機会の創出」を図ることを目的として、本市の優位性を活かした企業誘致活動を展開しています。

産業集積拠点創出事業

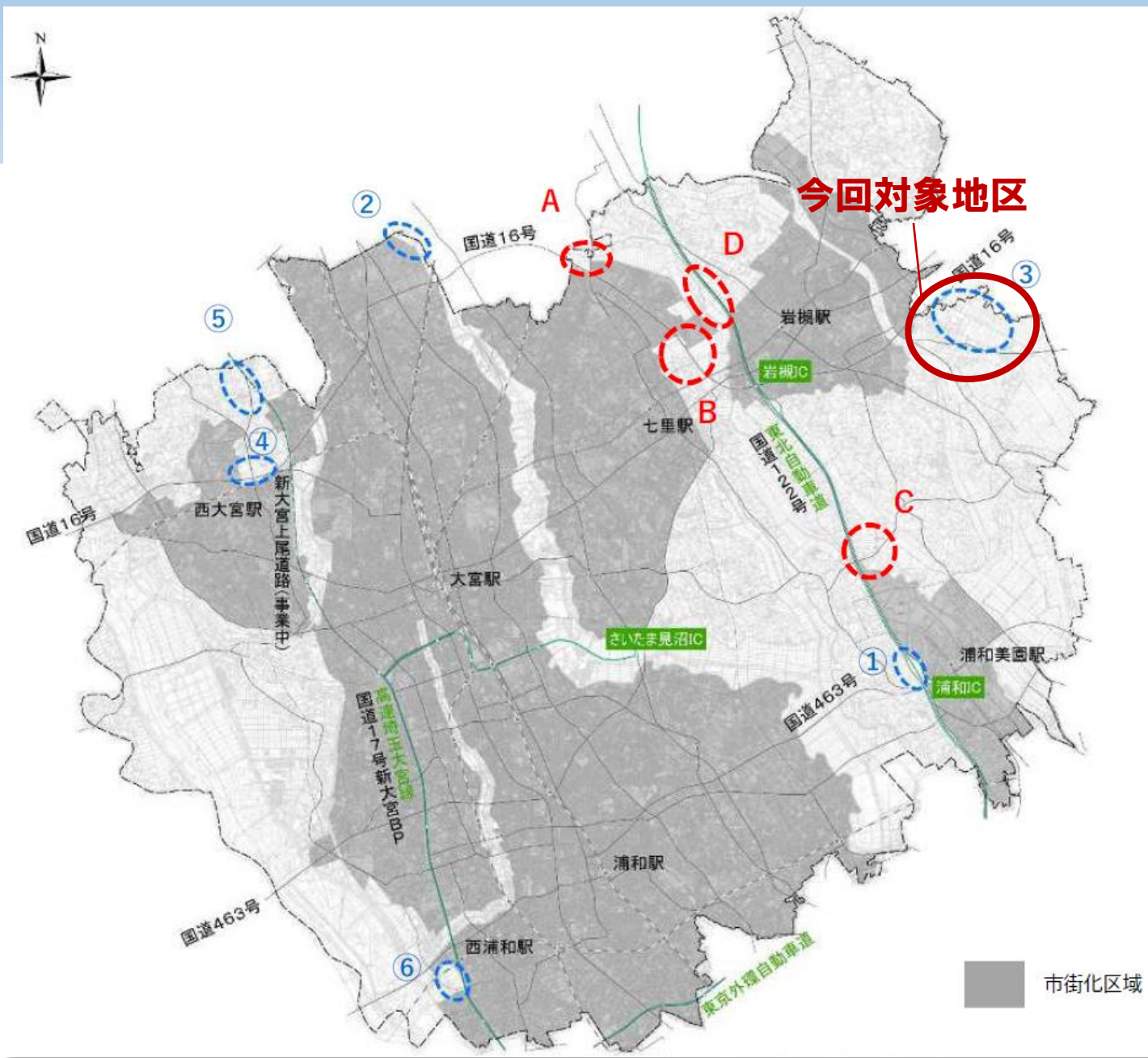
《事業の目的》

本市の課題を解消するため、企業誘致の受け皿となる産業集積拠点の創出に向けた取り組みを進めています。

《事業の効果》

- 財政基盤の強化 法人市民税、事業所税、固定資産税などの増加
- 雇用機会の創出 企業進出に伴う正規・非正規社員の雇用機会の創出
- 地域経済の活性化 建設投資、操業開始後の経済波及効果
- 生活環境の向上 住宅や事業所等の混在を解消し、工業適地へ立地誘導
- 人口増加策 企業進出に伴う定住人口・交流人口の増加

1. さいたま市の企業誘致活動について



H30指定

- ① 浦和IC西側地区
- ② 吉野原工業団地
東側地区

③ 川通地区

- ④ 首都高北伸
・宮前地区
- ⑤ 首都高北伸
・清河寺北地区
- ⑥ 田島地区

R7追加指定

- A 丸ヶ崎地区
- B 宮ヶ谷塔地区
- C 笹久保地区
- D 国道122号延伸地区

2. 川通地区について

2. 川通地区について

さいたま市の産業集積拠点候補地区の1つとして、『**川通地区**』が位置付けられています。

川通地区の強み

《交通利便性の高さ》

東北自動車道の岩槻ICから約4.3km、国道16号にも近接し、大消費地である東京都心部等に向けた広域的なアクセス性を有しています。

《大規模な産業用地の確保》

約45haの事業区域において、現状、市街化調整区域で、宅地化が進んでいない土地が多く、大規模な産業用地を確保できる高い潜在力を秘めています。



2. 川通地区について

さいたま市の産業集積拠点候補地区の1つとして、『**川通地区**』が位置付けられています。

整備の方向性

《コンセプト》

国道16号や県道野田岩槻線に近接し、東北自動車道岩槻ICからアクセスしやすい「広域的な交通利便性」と「大消費地への近接性」の強みを活かし、さいたま市東部の工業・流通系産業の集積拠点を創出します。

《手法》

市街化区域への編入と併せた土地区画整理事業(業務代行方式)

《行政の関わり》

市街化区域編入手続(都市計画手続き)、事業具現化に向けた合意形成の支援、事業推進に向けた支援を行います。

《対象業種》

製造業、物流施設

※上記以外の施設が立地する可能性もございます

2. 川通地区について

さいたま市の産業集積拠点候補地区の1つとして、『**川通地区**』が位置付けられています。

都市計画における産業集積拠点の位置付け

概ね5年に一度定期的に見直しをしている「**都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(案)**」(川通地区の都市計画と同時決定を予定)において、産業集積拠点は次のとおり位置付けられています。

- さらなる企業活動の環境整備に向け、交通利便性等に優れた産業集積拠点候補地区において、**研究開発施設、製造業、流通業等の機能を集積するため、新たな産業集積拠点の形成**を図る。
- 新たな産業集積拠点の整備を予定している地区のうち、市街化区域への編入を活用する地区については、**農林漁業との必要な調整を行った上で、市街化区域へ編入**するものとする。
- **おおむね10年以内に実施を予定する主な事業(土地区画整理事業)**として「**川通地区**」が掲載。

さいたま都市計画

都市計画区域の整備、
開発及び保全の方針
(案)

さいたま市

都 市 計 画 案 更 告 示	令 和 年 月 日
さいたま市	

2. 川通地区について

さいたま市の産業集積拠点候補地区の1つとして、『**川通地区**』が位置付けられています。

これまでの経過

《さいたま市の動き》

平成30年1月

さいたま市都市経営戦略会議にて、**川通地区**を含む5地区について、新たな産業集積拠点候補地区として決定（平成25年の選定地区を含めると計6地区）

以降、地元地権者の合意形成や事業の具現化・推進に係る支援、市の上位計画や都市計画に係る調整を実施

《地元の動き》

令和2年12月 **「川通地区産業集積拠点誘致促進協議会」**発足

令和3年 5月 まちづくりアドバイザーとして、**昭和(株)**に決定

令和4年 6月 **「さいたま市川通地区土地区画整理組合設立準備会」**設立

令和4年11月 業務代行予定者として、**(株)竹中土木・野村不動産(株)・昭和(株)**の3社に決定

以降、業務代行予定者を中心に事業計画案を作成

2. 川通地区について

さいたま市の産業集積拠点候補地区の1つとして、『**川通地区**』が位置付けられています。

土地区画整理事業の事業計画

《事業概要》

「さいたま都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や「さいたま市産業立地基本方針」を踏まえた**新たな産業集積拠点の創出**に向けて、**製造業、流通業等の産業機能が集積可能な市街地の形成**を図るため、土地区画整理事業による整備を促進します。

《公共施設の配置》

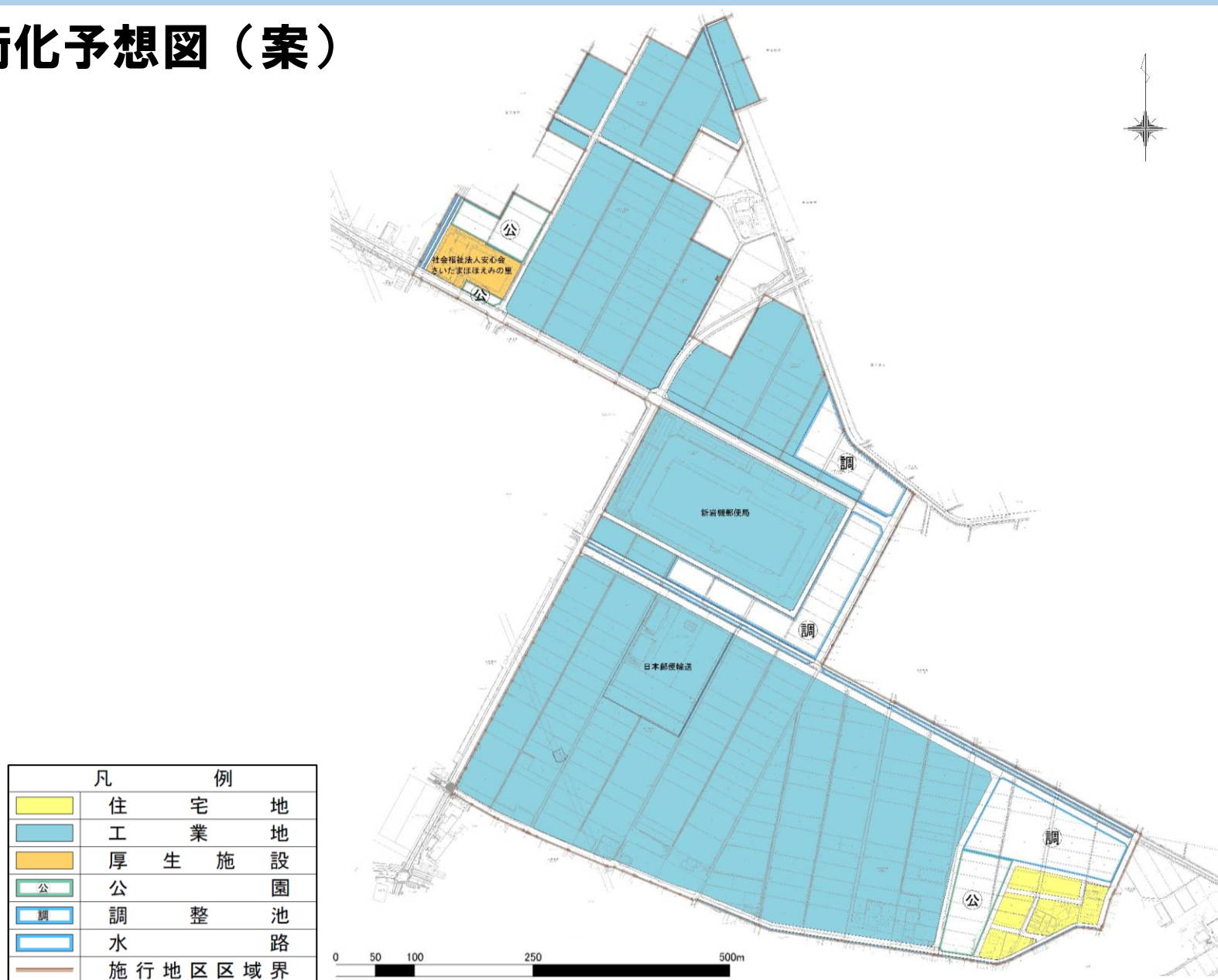
地区周辺の交通負荷による円滑な交通処理等が生じないように、**幅員4～13.5mの区画道路を適宜配置**するとともに、排水計画については「特定都市河川浸水被害対策法」及び「埼玉県雨水流出抑制施設の設置に関する条例」に則り、**雨水流出抑制施設を設置することで、地区周辺への影響が生じないように適切に処理**します。

《宅地の整備》

国道16号に近接する立地環境を活かした良好な**産業用地の創出**や地区内に立地する**既存住宅の集約**を行うほか、**周辺環境に配慮した土地利用計画**とします。

2. 川通地区について

市街化予想図（案）



※この図面は現在検討中のものです。今後の協議により変更となる場合があります。

3. 都市計画の素案について

3. 都市計画の素案について

産業集積拠点の整備にあたり、川通地区では以下の都市計画を検討しています。

川通地区の都市計画の検討内容

- (1) 土地区画整理事業について
- (2) 区域区分について
- (3) 用途地域について
- (4) 防火地域及び準防火地域について
- (5) 地区計画について

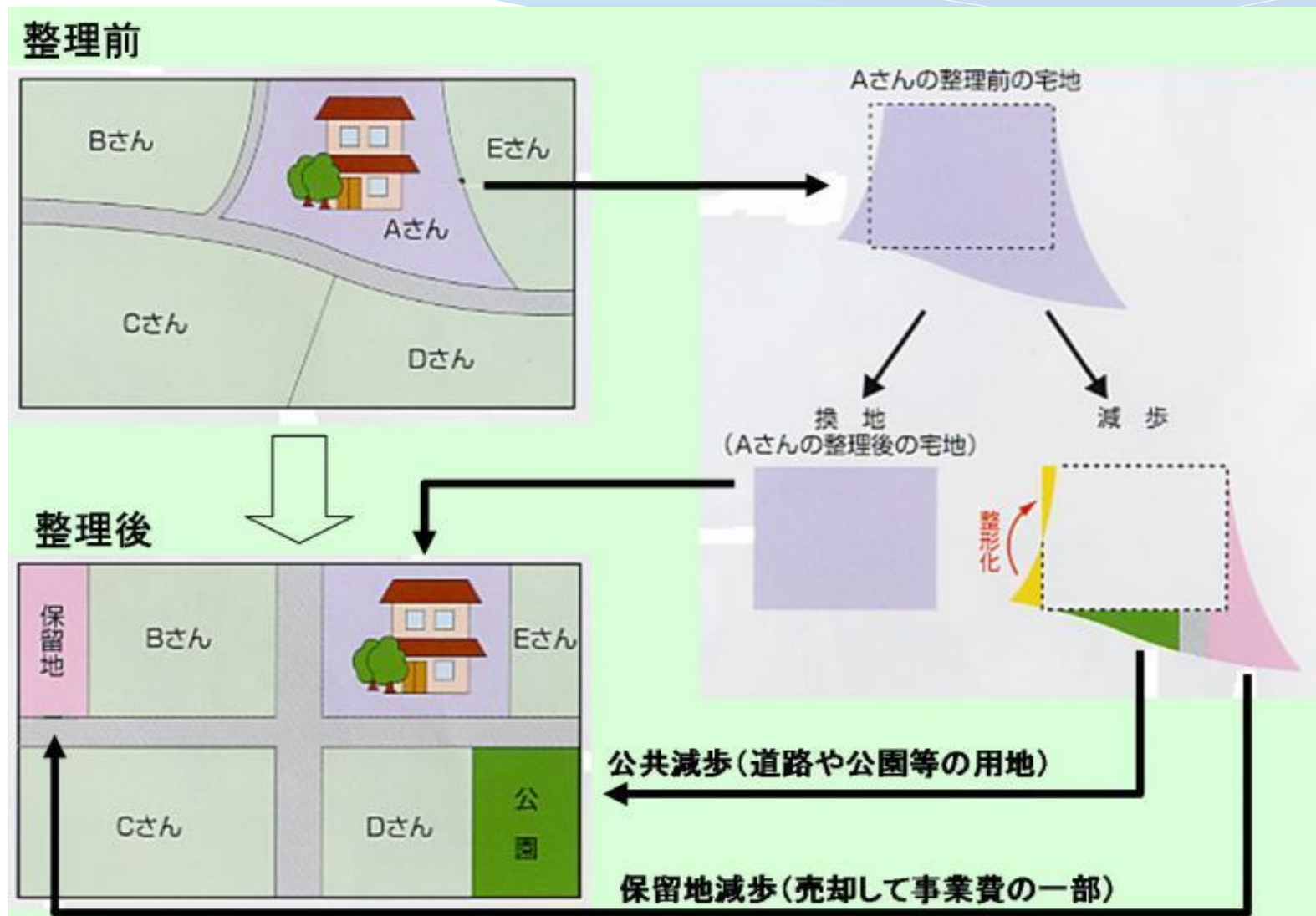


(1)土地区画整理事業について

(1)土地区画整理事業について

土地区画整理事業とは

道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用増進を図る事業です。

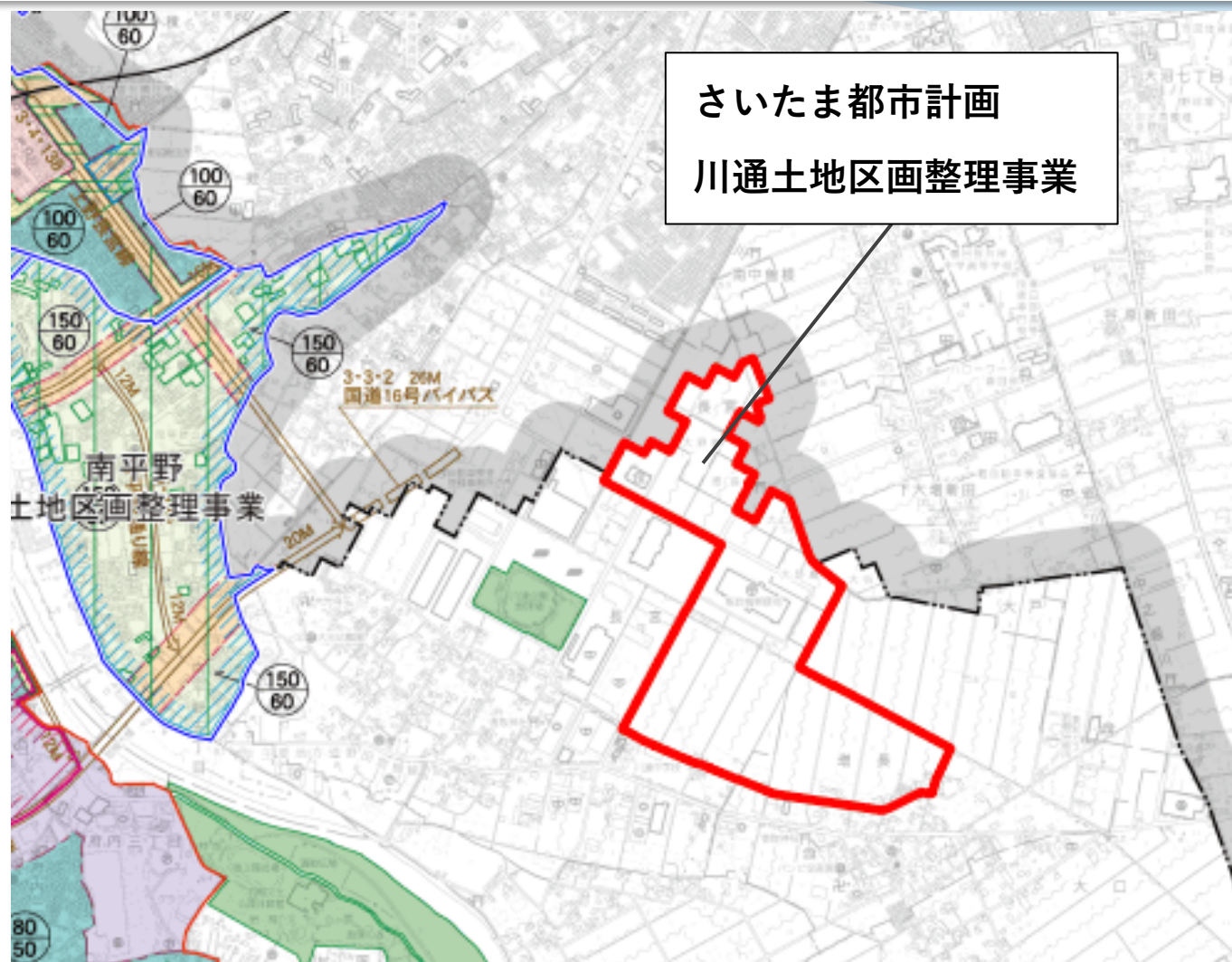


土地区画整理事業のイメージ (出典：埼玉県ウェブサイト)

(1)土地区画整理事業について

土地区画整理事業の決定

交通利便性が高く、大消費地への近接性の強みを活かした、さいたま市東部の工業・流通系産業の集積可能な市街地を形成するため、川通地区の土地区画整理事業について、**さいたま都市計画川通土地区画整理事業**として、都市計画事業に位置付けます。



(2)区域区分について

(2) 区域区分について

区域区分とは…

無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域(※本市の場合は市全域)を市街化区域と市街化調整区域に分けることをいいます。

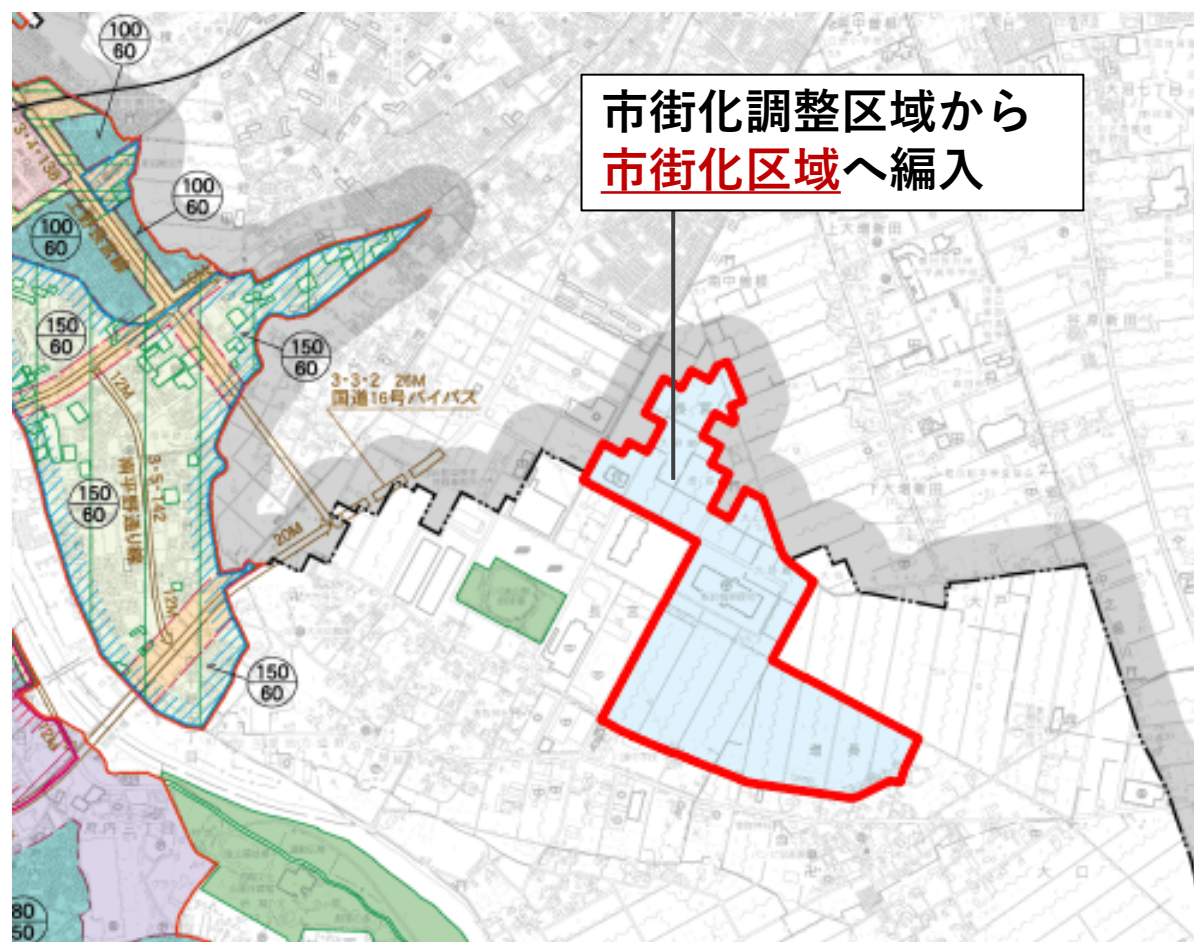


出典:市街化区域・市街化調整区域のイメージ図(国土交通省)

(2)区域区分について

区域区分の変更

川通地区は、「さいたま都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に産業集積拠点候補地区として位置付けられており、かつ、土地区画整理事業により計画的な市街地整備の実施が確実となったことから、市街化区域に編入するものです。



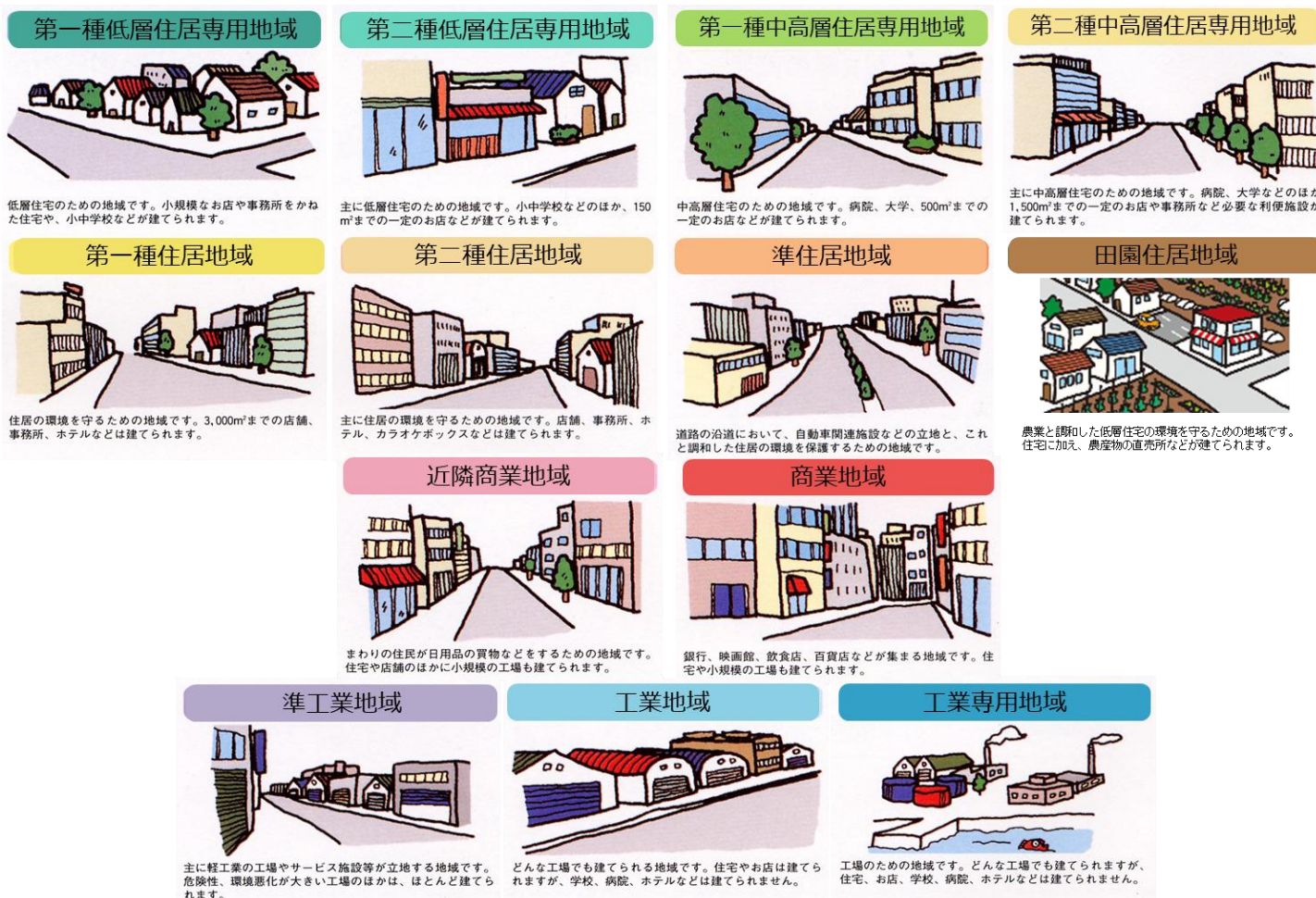


(3)用途地域について

(3)用途地域について

用途地域とは…

土地の合理的利用を図り、市街地の環境整備及び保全、都市機能の向上を目的として建築物の用途、容積率、建ぺい率、建築物の高さ等の制限を定める制度で、「住居系」「商業系」「工業系」など13種類あります。



用途地域の種類(出典:国土交通省)

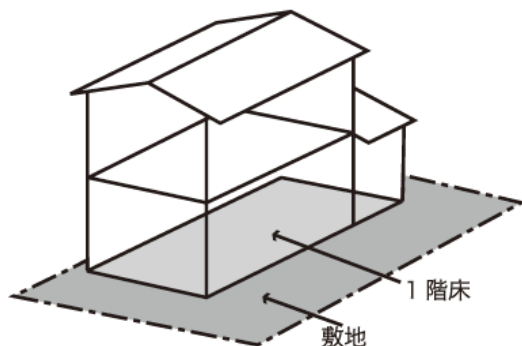
(3)用途地域について

建築物の形態規制

用途地域は、建築物の用途制限に加えて、そこに建てることのできる建築物の大きさや形を制限して、市街地環境の保全を図っています。

建ぺい率

敷地面積に対する建築面積の割合を制限するもので、敷地内にどれぐらい空地をとるか定めるものです。



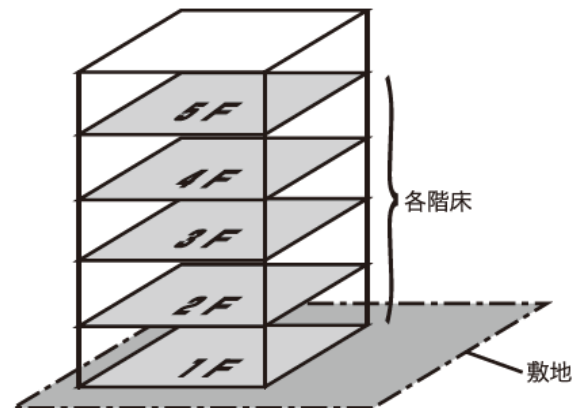
※上図の場合、建蔽率の算定式は、次のようになります

$$\begin{aligned} &\text{建ぺい率(\%)} \\ &= \text{建築面積(1階床面積)} \div \text{敷地面積} \times 100 \end{aligned}$$

玄関ポーチや庇などが建築面積に含まれる場合があります。

容積率

敷地面積に対する延床面積の割合を制限するもので、敷地内にどれぐらいの大きさの建物が建てられるか定めるものです。



※上図の場合、容積率の算定式は、次のようになります

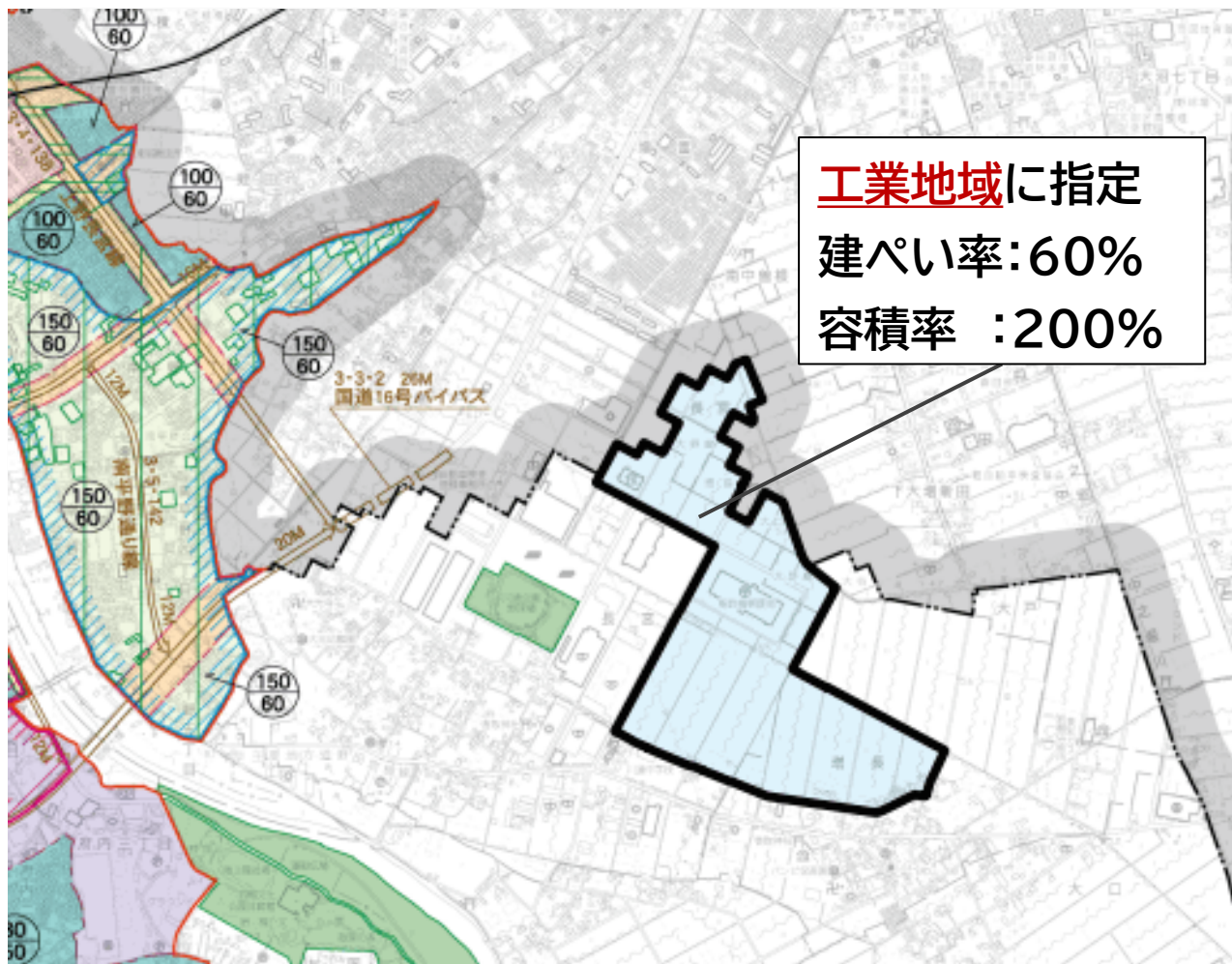
$$\begin{aligned} &\text{容積率(\%)} \\ &= \text{延床面積(1階床面積} + \dots + \text{5階床面積)} \div \\ &\quad \text{敷地面積} \times 100 \end{aligned}$$

駐車場などの面積に除外される場合があります。

(3)用途地域について

用途地域を指定

土地の計画的かつ合理的な土地利用を図るとともに、製造業、物流施設などの産業機能の集積が図られるよう、市街化区域への編入にあわせて、工業地域(建ぺい率:60%/容積率:200%)に指定します。





(4)防火地域及び準防火地域について

(4)防火地域及び準防火地域について

防火地域及び準防火地域とは…

防火地域及び準防火地域とは、市街地における火災の危険を防除するため定める地域です。
下表のように建築物の防火・耐火性能を高めます。

種 別 階 数	延べ床面積	防火地域		準防火地域 (階数算定には地階を除く)		
		100㎡以下	100㎡超	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超
4 階以上						
3 階			耐火建築物等	(注1)	耐火建築物等 又は 準耐火建築物等	耐火建築物等
2 階以下		耐火建築物等 又は 準耐火建築物等		木造建築物 でも可(注2)		

※ 本表は、建築基準法第61条及び建築基準法施行令の概要であり、すべての制限について記載したものではない

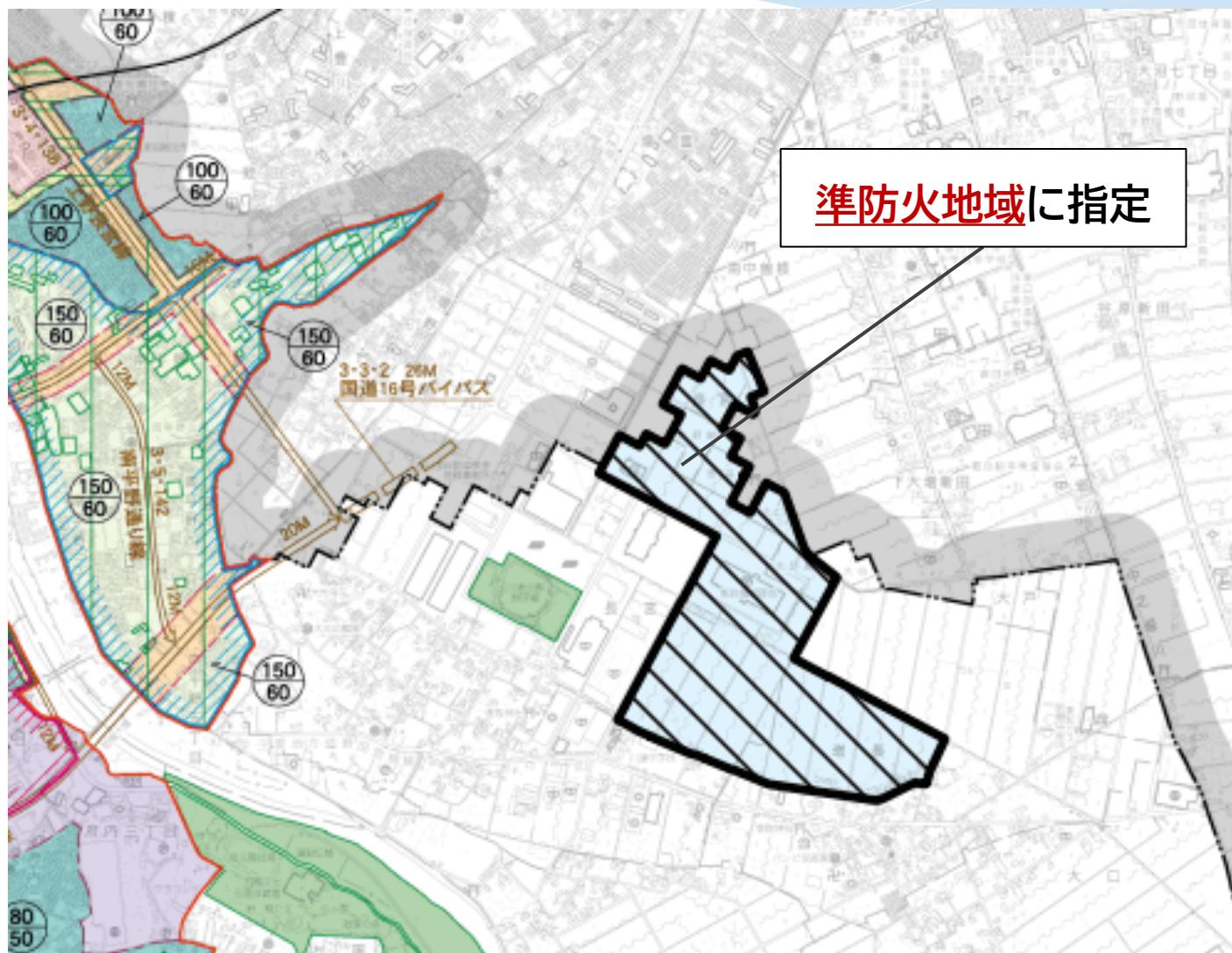
※ (注1) 準防火地域における3階建てのうち延べ床面積500㎡以下のものについては、建築基準法に定める技術的基準に適合する建築物の場合には建築することが可能

※ (注2) 準防火地域における木造建築物については、防火措置等を講じることにより、建築することが可能

(4)防火地域及び準防火地域について

準防火地域を指定

市街化区域編入にあわせ、地区内の建築物の不燃化を進め、延焼火災からの安全確保を図り、計画的で安全・安心のまちづくりを推進するため、新たに準防火地域に指定します。





(5)地区計画について

(5)地区計画について

地区計画とは

地域の実情に応じた、**まちづくりのきめ細かいルール**です。

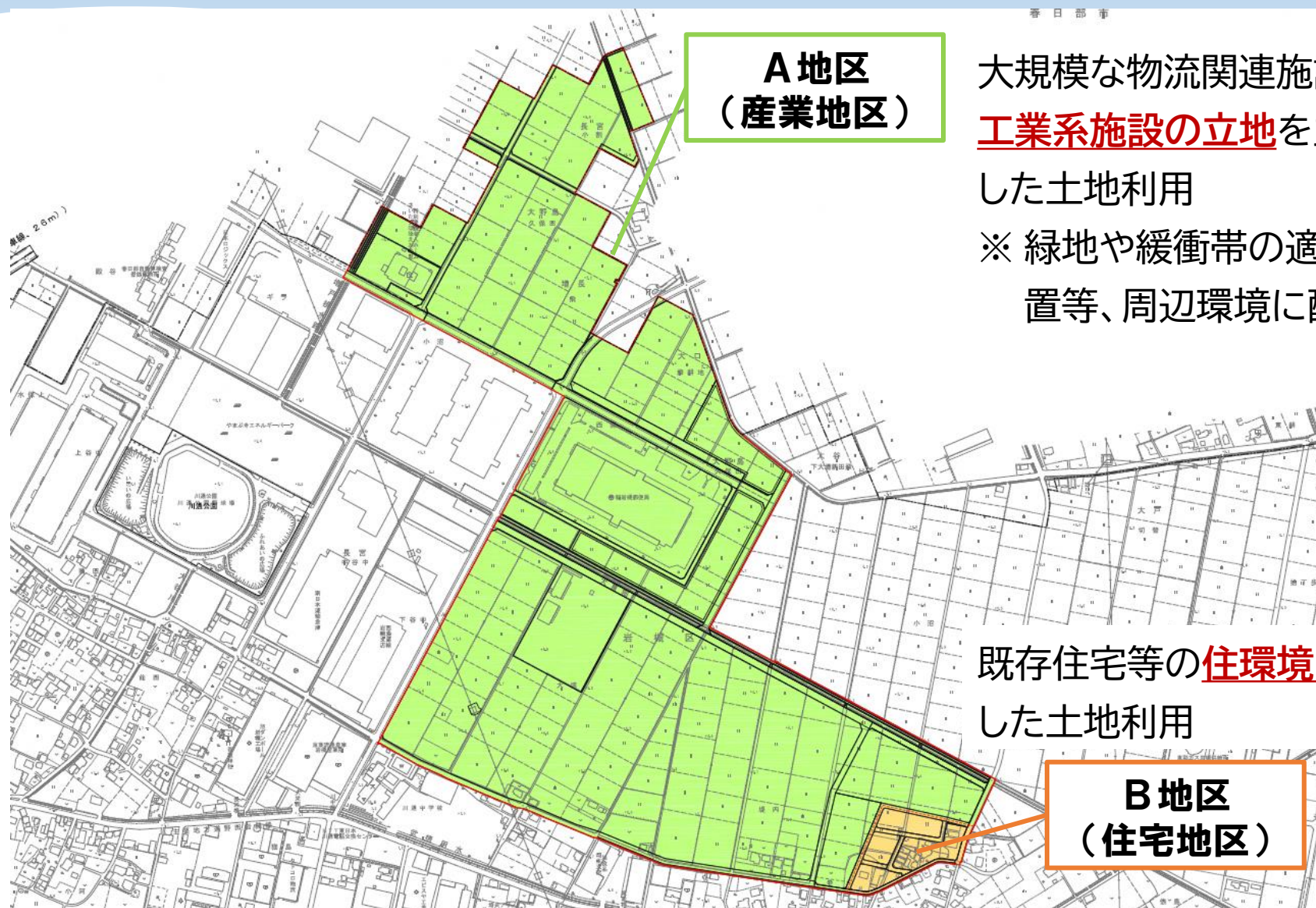
建築物の用途、容積率、建蔽率、最低敷地面積、最低建築面積、壁面の位置の制限、高さ、形態・意匠、垣又はさくなどを定めることができます。

地区計画の策定イメージ



(5)地区計画について

地区の区分／土地利用の方針



A地区 (産業地区)

大規模な物流関連施設等の
工業系施設の立地を主体と
した土地利用

※ 緑地や緩衝帯の適切な配
置等、周辺環境に配慮

既存住宅等の**住環境を保全**
した土地利用

B地区 (住宅地区)

(5)地区計画について

A地区の地区整備計画

産業地区(A地区)の制限内容は次のとおりです。

※ 既存施設については、不適合にならないよう配慮します。

建築物の用途の制限	○	 主に工業系用途(工場、倉庫、事務所)が建築できます。
	×	 住宅、店舗・飲食店、パチンコ屋、老人ホーム・保育所などは建築できません。 ※ 店舗・飲食店について、従業員のために事務所に附属して設けるもの、事業所内で製造されたものの直売所、床面積150㎡以下のものは建築可能です。 ※ 従業員のために事業所に附属して設ける保育所は可です。
建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡ ※ 公衆便所など公共公益上必要な建築物には適用されません。	
壁面の位置の制限	● 建物の壁・柱から道路境界線まで「2m以上」の距離が必要です。 ● 建物の壁・柱から隣地境界線まで「1m以上」の距離が必要です。	
形態・色彩その他意匠	● 建築物等の色彩は原色や刺激的な色の使用を避け落ち着いた色調とし、街並みとの調和を十分に配慮する必要があります。 ● 屋外広告物は道路境界線を越えないものとする必要があります。	

(5)地区計画について

B地区の地区整備計画

住宅地区(B地区)の制限内容は次のとおりです。

※ 既存施設については、不適合にならないよう配慮します。

建築物の用途の制限	○	 主に住宅が建築できます。
	×	 工場、倉庫、事務所、店舗・飲食店、パチンコ屋、老人ホーム・保育所などは建築できません。 ※ 店舗・飲食店について、床面積150㎡以下のものは建築可能です。
建築物の敷地面積の最低限度	110㎡ ※ 公衆便所など公共公益上必要な建築物には適用されません。	
壁面の位置の制限	● 建物の壁・柱から道路境界線まで「1m以上」の距離が必要です。 ● 建物の壁・柱から隣地境界線まで「0.5m以上」の距離が必要です。	
形態・色彩その他意匠	● 建築物等の色彩は原色や刺激的な色の使用を避け落ち着いた色調とし、街並みとの調和を十分に配慮する必要があります。 ● 屋外広告物は道路境界線を越えないものとする必要があります。	

(5)地区計画について

B地区の地区整備計画(続き)

垣又はさくの構造の制限

- 道路に面する側の垣又はさくの構造は、次のいずれかにする必要があります。ただし、門柱及び門扉を除きます。
 - 生け垣
 - 鉄柵、金網等の透視可能なフェンス又はさく等で、宅地地盤面からの高さは1.5m以下とする。また、当該フェンス又はさく等に基礎を設ける場合は、基礎の高さを宅地地盤面から0.6m以下とする。
 - 上記を組み合わせたもの

(6)まとめ

(6)まとめ

都市計画の種類	変更前	変更後
土地区画整理事業	—	川通土地区画整理事業
区域区分	市街化調整区域	市街化区域
用途地域	—	工業地域 (建ぺい率60%・容積率200%)
防火地域及び準防火地域	—	準防火地域
地区計画	—	川通地区地区計画



4. 今後の都市計画手続きの予定について

4. 今後の都市計画手続きの予定について

※各スケジュールは手続き状況により変更となる可能性があります

区域区分/用途地域
/準防火地域/土地区画整理事業

地区計画

6/19,20

都市計画素案に関する説明会 ※今回

6/22~7/6

都市計画原案の閲覧・公述申出受付

地区計画原案の縦覧・意見書受付

※意見書提出は7/13まで

7/24,25,26

公聴会

※公述人がいない場合は中止

区域区分に係る県意見聴取・国事前協議 / その他都市計画の県協議

R9.1月頃

都市計画案の縦覧・意見書受付

環境影響評価手続き(土地区画整理事業)

R9年度

都市計画審議会への付議

区域区分に係る国同意

告示

4. 今後の都市計画手続きの予定について

都市計画原案の閲覧

以下の期間・場所で都市計画原案の図書を閲覧することができます。

※市ホームページでもご確認いただけます。

<https://www.city.saitama.lg.jp/001/010/014/009/p130398.html>



(1)閲覧期間：令和8年6月22日(月) から 令和8年7月6日(月) まで

※窓口での閲覧は開庁時間(平日8時30分から17時15分まで) のみ

(2)閲覧場所：

課	所在地
都市計画課	浦和区常盤6-4-4(市役所本庁舎9階)
北部都市計画指導課	大宮区吉敷町1-124-1(大宮区役所6階)
南部都市計画指導課	中央区下落合5-7-10(中央区役所3階)
岩槻区総務課	岩槻区本町3-2-5(WATSU東館4階)

4. 今後の都市計画手続きの予定について

公聴会の開催

以下の日時・場所で公聴会を開催します。

なお、公聴会に出席し意見を述べること(公述)をご希望の方は、公述申出書の提出が必要となります(次ページ参照)。



日時	会場
令和8年7月24日(金)19時から	浦和コミュニティセンター 第10,11集会室 (浦和区東高砂町11-1 浦和コムナーレ10階)
令和8年7月25日(土)10時から	岩槻駅東口コミュニティセンター ワツルルームB (岩槻区本町3-1-1 WATSU西館3階)
令和8年7月26日(日)10時から	大宮区役所201,202会議室 (大宮区吉敷町1-124-1 2階)

※ 公述申出者以外の方も傍聴が可能です。事前申込不要ですので、直接会場へお越しください。

※ 公述申出者がいない場合は中止となります。中止の場合は市ホームページでお知らせします。

<https://www.city.saitama.lg.jp/001/010/014/009/p130398.html>

4. 今後の都市計画手続きの予定について

公述申出書の受付

公聴会に出席し意見を述べること(公述)をご希望の方は、公述申出書の提出をお願いいたします。



(1)公述人の資格：原則、さいたま市内に住所を有する方

(2)公述申出書の様式配布：閲覧期間中に閲覧場所と同じ窓口で配布します。

※6月22日(月)から市ホームページでダウンロードすることもできます。

<https://www.city.saitama.lg.jp/001/010/014/009/p130398.html>

(3)公述申出書の提出期限：令和8年7月6日(月)まで

(4)公述申出書の提出場所：直接または郵送で閲覧場所へ提出(※郵送の場合は必着)
電子申請システムでも提出できます。

4. 今後の都市計画手続きの予定について

地区計画原案の縦覧

川通地区に権利をお持ちの方を対象とした手続きです

以下の期間・場所で地区計画原案の図書を縦覧することができます。

※市ホームページでもご確認いただけます。

<https://www.city.saitama.lg.jp/001/010/014/009/p130938.html>



(1)縦覧期間：令和8年6月22日(月) から 令和8年7月6日(月) まで

※窓口での閲覧は開庁時間(平日8時30分から17時15分まで) のみ

(2)縦覧場所：

課	所在地
都市計画課	浦和区常盤6-4-4(市役所本庁舎9階)
北部都市計画指導課	大宮区吉敷町1-124-1(大宮区役所6階)
南部都市計画指導課	中央区下落合5-7-10(中央区役所3階)
岩槻区総務課	岩槻区本町3-2-5(WATSU東館4階)

4. 今後の都市計画手続きの予定について

意見書の受付

川通地区に権利をお持ちの方を対象とした手続きです

地区計画原案の内容について、意見書を提出することができます。



(1)提出者の資格：川通地区内に権利を有する方

(2)意見書の様式配布：縦覧期間中に縦覧場所と同じ窓口で配布します。

※6月22日(月)から市ホームページでダウンロードすることもできます。

<https://www.city.saitama.lg.jp/001/010/014/009/p130938.html>

(3)意見書の提出期限：令和8年7月13日(月)まで

(4)意見書の提出場所：直接または郵送で縦覧場所へ提出(※郵送の場合は必着)

お問合せ先

《産業集積拠点、土地区画整理事業、環境影響評価に関すること》

さいたま市 経済局 商工観光部 産業展開推進課

〒330-9588 浦和区常盤6-4-4 市役所本庁舎5F

TEL:048-829-1356 FAX:048-829-1944

《都市計画手続きに関すること》

さいたま市 都市局 都市計画部 都市計画課

〒330-9588 浦和区常盤6-4-4 市役所本庁舎9F

TEL:048-829-1403 FAX:048-829-1979