

加須市都市計画法に基づく開発許可等の  
基準に関する条例第 5 条第 1 項第 1 号に  
規定する区域指定に際しての  
土地利用に関する計画書

間口地区

令和 6 年 3 月

加須市

## 目次

1	本市の状況-----	1
	(1) 位置	
	(2) 本市の都市計画（都市計画区域、区域区分）	
2	区域指定の方針-----	3
	(1) 区域指定の目的	
	(2) 区域指定の考え方	
	(3) 区域指定の基準	
3	現行の区域指定状況-----	5
4	新たに指定する区域-----	7
	(1) 指定する地区の概要	
	(2) 指定基準項目の適合確認	

# 1 本市の状況

## (1) 位置

加須市は、埼玉県の東北部、関東平野のほぼ中央部を流れる利根川中流域にあり、古き良き歴史を残した都市機能が集積する市街地と、その周辺に広がる水と緑の豊かな農村地域が調和する田園都市である。地形は高低差が6mほどの平坦地で、東西と南北それぞれ約16kmの広がりを持ち、面積13,330ha、都心からおおむね50km圏内にあり、茨城県、栃木県及び群馬県に接する。

鉄道は東武伊勢崎線加須駅と花崎駅、東武日光線新古河駅と柳生駅があり、JR東北本線（宇都宮線）・東武日光線の栗橋駅に近接している。

主要な道路は、一般国道122号が南北方向に、一般国道125号と一般国道354号が東西方向を通り、東側で一般国道4号に近接している。また、東北縦貫自動車加須インターチェンジがあり、首都圏中央連絡自動車道の白岡菖蒲インターチェンジに近接している。

## (2) 本市の都市計画（都市計画区域、区域区分）

本市は、加須都市計画区域と北川辺都市計画区域の2つの都市計画区域を有する。利根川を境に南側が加須都市計画区域、北側が北川辺都市計画区域である。

加須都市計画区域11,247haのうち、市街化区域は約1,403.5ha、市街化調整区域は約9,843.5haである。市街化区域は用途地域別にみると、住居系が約871.4ha、商業系が約98.0ha、工業系が434.1haである。

加須都市計画区域の指定・変更の経緯【表1.1】及び加須都市計画区域区分の決定・変更の経緯【表1.2】については以下のとおりである。

北川辺都市計画区域2,100haは、非線引き都市計画区域であり、その全域は用途地域の指定がない。

【表1.1】加須都市計画区域の指定・変更の経緯

決定・変更年月日	内 容	区域面積
昭和29年5月3日	市制施行と同時に行政区域を指定 ・2町6村（大越村を除く）	5,256ha
昭和33年1月10日 建告第3号	大越村の合併による都市計画区域の拡大 ・大越村 675ha	5,931ha
昭和34年	国土地理院による面積誤差訂正 ・5,931ha - 50ha → 5,881ha	5,881ha
昭和42年5月2日 建告第1531号	騎西町の編入による都市計画区域の変更 ・騎西町 2,823ha	8,704ha
昭和60年11月15日 埼告第1761号	行政界の変更による都市計画区域の変更 ・羽生市（三田ヶ谷土地改良事業） -1ha ・大利根町（加須大利根土地区画整理事業） ±6.5ha	8,703ha
平成元年	国土地理院による面積誤差訂正 ・加須市 5,880ha → 5,940ha 騎西町 +37ha	8,800ha
平成10年12月25日 埼告第1664号	行政界の変更による加須都市計画区域の変更 ・久喜市（水深土地改良事業） ±1.0ha	8,800ha
平成16年4月27日 埼告第871号	行政界の変更による加須都市計画区域の変更 ・加須市（三俣下谷土地改良事業） ±1.2ha	8,800ha
平成26年2月4日 埼告第147号	幸手都市計画区域旧大利根町分編入による 加須都市計画区域の変更 ・旧大利根町域 2,447ha	11,247ha

【表 1.2】加須都市計画区域区分の決定・変更の経緯  
(旧加須市)

決定・変更年月日	内 容	面 積	
		市街化区域	市街化調整区域
昭和 45 年 8 月 25 日 埧告第 1010 号	区域区分の当初決定	5,881ha	
		711ha	5,170ha
昭和 53 年 8 月 22 日 埧告第 1242 号	第 1 回定期見直し [拡大] ・加須大利根工業団地 (45.0ha) ・南町の一部 (1.0ha)	5,881ha	
		757.0ha	5,124.0ha
昭和 59 年 12 月 26 日 埧告第 1863 号	第 2 回定期見直し [拡大] ・三俣第二地区 (38.7ha)・川口地区 (77.5ha) [暫定逆線引き] ・南篠崎、多門寺、北小浜地区 (22.7ha)	5,881ha	
		850.3ha	5,030.7ha
昭和 60 年 11 月 15 日 埧告第 1793 号	第 2 回定期見直し随時見直し ・加須大利根工業団地の区域面積計測修正 (45.0ha→40.1ha) ・同日埧告第 1761 号都市計画区域面積の変更 (5,881ha→5,880ha)	5,880ha	
		845.3ha	5,034.7ha
平成 4 年 10 月 30 日 埧告第 1473 号	第 3 回定期見直し ・区域区分変更なし	5,940ha	
		845.3ha	5,094.7ha
平成 6 年 1 月 14 日 埧告第 55 号	第 3 回定期見直し随時見直し [拡大] ・加須インター周辺地区 (33.7ha)	5,940ha	
		878.7ha	5,061.3ha
平成 10 年 12 月 25 日 埧告第 1672 号	第 4 回定期見直し ・区域区分変更なし (埧告第 1664 号による都市計画区域の変更)	5,940ha	
		878.7ha	5,061.3ha
平成 17 年 4 月 5 日 埧告第 825 号	第 5 回定期見直し [拡大] ・加須市下高柳北地区 (21.4ha)	5,940ha	
		900.1ha	5,039.9ha
平成 20 年 7 月 15 日 市告 193 号	[暫定逆線引き] 変更 ・南篠崎、多門寺、北小浜地区 (22.7ha)	5,940ha	
		900.1ha	5,039.9ha

(旧騎西町)

決定・変更年月日	内 容	面 積	
		市街化区域	市街化調整区域
昭和 45 年 8 月 25 日 埧告第 1010 号	区域区分の当初決定	2,823ha	
		167ha	2,656ha
昭和 59 年 12 月 26 日 埧告第 1863 号	市街化区域編入 ・根古屋地区市街化区域編入	2,823ha	
		169ha	2,654ha
平成元年	都市計画区域面積の変更 ・国土地理院面積補正	2,860ha	
		169ha	2,691ha
平成 13 年 3 月 30 日 埧告第 473 号	市街化区域編入 ・藤の台工業団地地区	2,860ha	
		211.4ha	2,648.6ha

(旧大利根町)

決定・変更年月日	内 容	面 積	
		市街化区域	市街化調整区域
昭和 45 年 8 月 25 日 埼告第 1009 号	区域区分の当初決定	2,447ha	
		87ha	2,360ha
昭和 60 年 11 月 15 日 埼告第 1788 号	市街化区域編入 ・加須大利根工業団地	2,447ha	
		144ha	2,303ha
平成 6 年 11 月 25 日 埼告第 1622 号	市街化区域編入 ・豊野台テクノタウン工業団地	2,447ha	
		200ha	2,247ha
平成 11 年 1 月 8 日 埼告第 20 号	市街化区域編入 ・野中地区	2,447ha	
		286.3ha	2160.7ha

(合併後の加須市)

決定・変更年月日	内 容	面 積	
		市街化区域	市街化調整区域
平成 26 年 2 月 4 日 埼告第 160 号	・都市計画区域再編に伴う区域区分の再編	11,247ha	
		1,397.8ha	9,849.2ha
平成 29 年 1 月 27 日 埼告第 130 号	・第 7 回定期見直しに伴う変更 (面積増減なし)	11,247ha	
		1,397.8ha	9,849.2ha
令和 2 年 3 月 27 日 埼告第 271 号	・市街化区域編入 (正能・戸崎地区 +5.7ha)	11,247ha	
		1,403.5ha	9,843.5ha

## 2 区域指定の方針

### (1) 区域指定の目的

本市は、高速自動車国道のインターチェンジ、一般国道、県道などの連結状況からも、産業系施設用地の需要が比較的高い地域である。

しかし、現在の加須都市計画区域内において、工業系の用途地域を定めている既存の工業団地はほぼ利用されているため、新たな産業系施設の立地は難しい状況である。

加えて市街化調整区域内においては、総合振興計画基本構想に定める土地利用の方針において産業系ゾーンに位置付けされている土地には優良な農地が多く、地域によっては、基盤整備を実施したことにより産業系施設の立地が進んだが、新たに都市基盤整備を実施することは困難な状況である。

本市は、1市3町が合併した平成 22 年 3 月 23 日に「加須市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（以下「市条例」という。）」を制定した。地域産業の振興を阻害することなく土地利用の整序を実現させるため、「都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 34 条第 12 号の規定により定める開発行為」として規定する、市条例第 5 条第 1 項第 1 号に基づき、適切な区域指定を行うこととする。

## 都市計画法 抜粋

(開発許可の基準)

第34条 市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及び申請の手續きが同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

一 ～ 十一 （省略）

十二 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

## 加須市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例 抜粋

(法第34条第12号の規定により定める開発行為)

第5条 法第34条第12号の規定により、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として定めるものは、次に掲げるものとする。ただし、第3条第1項第5号に規定する土地の区域又は用途地域が定められている土地の区域における第2号から第8号までに掲げる開発行為は、この限りでない。

(1) 市民と行政との協働による総合的かつ計画的なまちづくりを推進するための基本構想に基づいて市が策定した土地利用に関する計画に即して市長が予定建築物の用途を限り指定した土地の区域において、当該指定に適合した建築物を建築する目的で行う開発行為

(2) ～ (8) （省略）

2 前項の規定により定める開発行為を行う区域には、原則として、令第29条の9各号に掲げる区域を含まないこととする。ただし、規則で定める場合における同条第6号に掲げる区域（規則で定める区域に限る。）については、この限りでない。

### (2) 区域指定の考え方

市条例第5条第1項第1号に基づく区域（以下「市条例区域」という。）は、基本構想との整合及び既存の都市基盤施設の整備状況や社会情勢の変化等も考慮し、総合的に判断の上指定する。また、同条例に基づく予定建築物の用途については、運用方針に定める。

具体的な区域については、市内外の既存の工業団地間を結ぶ幹線道路の整備状況や、アクセス状況を勘案し、中大型車両の既成市街地内通過を抑制するよう配置を検討する。

### (3) 区域指定の基準

本市の条例、条例施行規則、指定運用方針及び付随する要領に定められた以下の項目を区域指定のための基準とする。

① 基本構想に基づいていること。(条例第5条第1項第1号)

② 新たに公共施設整備を生ずるおそれがないこと。(条例施行規則第4条第1項第1号)

③ その他区域に適当な土地がないこと。(条例施行規則第4条第1項第2号)

④ 土地面積が指定可能な面積の範囲内であること。(条例施行規則第4条第1項第3号、同条第2項、同条第3項)

⑤ 溢水、湛水等による災害の発生のおそれのある土地の区域でないこと。

(条例第5条第2項、指定運用方針第3条)

⑥ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域でないこと。

(条例第5条第2項、指定運用方針第3条)

⑦ 自然環境の保全や保護等をはかる土地の区域でないこと。(条例第5条第2項、指定運用方針第3条)

⑧ 都市計画施設の区域を含まないこと。(条例第5条第1項、指定運用方針第3条)

- ⑨ 区域に接する道路の基準に適合すること。【流通業務施設又は工業施設】(指定運用方針第8条)
- (ア) 整備済み(整備が計画されており、開発行為の完了時点までに確実に整備される見込みがあるものを含む。以下同じ。)の4車線以上の道路の沿道 ※1、※2
- (イ) (ア)の道路からの距離が概ね250m以内の区域((ア)の道路に接続する整備済みの標準幅員が9m以上であって、歩行可能な幅員が1.5m以上の道路に接するものに限る。)
- (ウ) 高速自動車国道のインターチェンジと一般国道との接続部から概ね500m以内の区域(当該一般国道まで接続する整備済みの標準幅員が9m以上であって歩行可能な幅員が1.5m以上の道路に接するものに限る。)
- ※1 道路管理者が交通安全上、交通容量上支障がないと認める場合、「整備済みの4車線以上の道路」を「整備済みの標準幅員が12m以上の市道又は一般国道(過去に指定を受けた路線を含む。)若しくは県道」とすることができる。
- ※2 自転車及び歩行者の交通量が著しく少ない場合で、道路管理者が交通安全上、交通容量上支障がないと認める場合は、「整備済みの4車線以上の道路」を「整備済みの標準幅員が9m以上であって、歩行可能な幅員が1.5m以上の道路」とすることができる。
- ⑩ 市の管理水路その他の排水路が配置され、適切に排水できること。(指定運用方針第8条)
- ⑪ 周辺の供給に影響を与えないよう上水道を確保できること。(指定運用方針第8条)
- ⑫ 区域の面積が1ヘクタール以上であること。【流通業務施設又は工業施設】(指定運用方針第8条)
- ⑬ 関係権利者等から同意が得られること。関係権利者等の定義は次のとおり。
- (指定運用方針第6条第1項、手続き実施要領第2条、同第3条)
- ア) 区域内の土地の所有権を有する者
- イ) 区域内の土地の所有権に対抗する権利を有する者
- ウ) 区域内に存する家屋に居住する者の代表者
- エ) 区域境より外へ50m以内の範囲に敷地が存する家屋に居住する者の代表者
- ⑭ 加須市都市計画審議会に諮問し、指定について認められること。(指定運用方針第5条、手続き実施要領第4条)

### 3 現行の区域指定状況

市条例区域は、加須都市計画区域の市街化調整区域内に59.1haあり、このうち供用済の区域は58.0haで、供用率は98.1%である。

番号1～8の指定区域は、埼玉県知事が指定し、平成22年3月23日より合併後の加須市が引き継ぎ、平成25年6月3日に市条例施行規則の一部を改正し、併せて「市条例第5条第1項第1号」に係る指定運用方針を策定した。この運用方針には予定建築物の用途に関する規定等が新たに定められ、これに基づいて番号9～12を指定し、その後、運用方針を令和2年1月17日に一部改正し、既存及び新規の指定区域の予定建築物の用途は、流通業務施設又は工業施設となった。その後に番号13から番号17を新たに区域に指定した。【表3.1】

【表3.1】市条例区域指定状況

番号	地区名	所在地名(代表)	面積(ha)	指定年月日	指定者	供用済(ha)
1	加須インター東	南篠崎	5.0	H15.6.1	埼玉県知事	4.9
2	加須大利根工業団地北地区	砂原	0.5	H19.6.8	埼玉県知事	0.0
3	加須大利根工業団地南地区	道目	4.5	H19.6.8	埼玉県知事	4.2
4	豊野台テクノタウン西地区	間口	0.9	H18.8.8	埼玉県知事	0.9
5	豊野台テクノタウン北地区	間口	2.3	H18.8.8	埼玉県知事	2.2
6	豊野台テクノタウン東地区	間口	1.4	H19.6.8	埼玉県知事	1.3
7	新井新田西地区	新井新田	7.8	H18.8.8	埼玉県知事	7.8
8	新井新田東地区	新井新田	0.8	H19.6.8	埼玉県知事	0.8
9	中ノ目地区	中ノ目	10.5	H27.4.24	加須市長	10.5

番号	地区名	所在地名(代表)	面積(ha)	指定年月日	指定者	供用済(ha)
10	北大桑川端地区	北大桑	5.5	H29.6.15	加須市長	5.5
11	北大桑川端(西)地区	北大桑	0.9	H30.4.20	加須市長	0.9
12	北大桑新井地区	北大桑	3.0	H30.7.30	加須市長	3.0
13	上樋遣川地区	上樋遣川	2.5	R3.4.28	加須市長	2.5
14	下樋遣川地区	下樋遣川	6.7	R3.8.30	加須市長	6.7
15	北小浜地区	北小浜	3.0	R4.4.15	加須市長	3.0
16	上樋遣川西地区	上樋遣川	2.8	R4.4.15	加須市長	2.8
17	北大桑地区	北大桑	1.0	R4.4.15	加須市長	1.0
	計		59.1			58.0

(注) 番号1はH18.4.1付けで埼玉県から旧加須市へ、番号2から8はH22.3.23付けで埼玉県から加須市に当該指定に関する規定等を継承した。

## 市条例指定運用方針 抜粋(予定建築物の用途)

### 2 予定建築物の用途及び区域の指定

市条例第5条第1項第1号の規定による指定に係る予定建築物の用途は、「流通業務施設若しくは工業施設」又は「商業施設」のいずれかの区分により指定を行うものとし、それぞれ以下の「共通基準」及び「個別基準」を満たしている場合に限り、指定を行うものとする。

#### 【流通業務施設又は工業施設】

流通業務施設又は工業施設とは、次の(1)若しくは(2)又は(1)及び(2)を併せて有するもの(店舗、飲食店及びその他これらに類する用途に供する部分を除く。)とする。

ただし、廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)第2条第1項に規定する廃棄物の処理の用に供する建築物のうち、建築基準法(昭和25年法律第201号)第51条ただし書の規定による許可を受けたもの及び破碎、焼却等の処分の用に供するものを除く。

また、次の(1)若しくは(2)又は(1)及び(2)を併せて有するもののうち、いずれかを除外する場合は、都市計画法(昭和43年法律第100号)第12条の4第1項第1号に規定する地区計画を定めることができる。

#### (1) 流通業務施設

建築基準法別表第2(る)の項に掲げる建築物(準工業地域内に建築してはならない建築物)以外の建築物のうち、倉庫及び荷さばき場とする。

#### (2) 工業施設

建築基準法別表第2(る)の項に掲げる建築物(準工業地域内に建築してはならない建築物。ただし、金属の溶融又は精錬の事業を営む工場等を除く。)以外の建築物のうち、工場とする。



#### 4 新たに指定する区域

##### (1) 指定する区域の概要

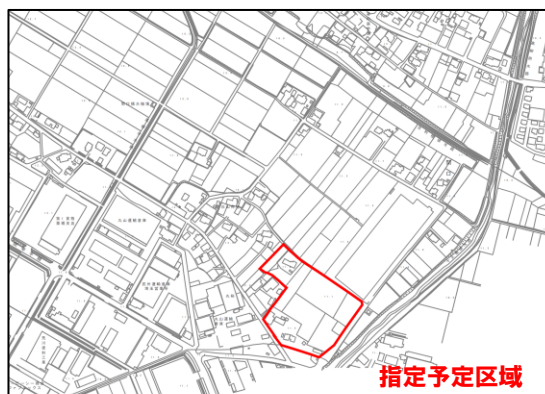
本地区は、一般国道 125 号に近接し、東北縦貫自動車道加須インターチェンジからは約 3.9 km の距離にあり、行田市、羽生市、久喜市、幸手市などの周辺市のほか、群馬県、栃木県、茨城県にある産業集積地へ容易にアクセスできる位置にある。

一般国道 125 号は、東で一般国道 4 号、県道さいたま栗橋線に接続し、西で一般国道 122 号に交差する。

【表 4.1】 指定する区域の概要

区域面積 ※測量図より	土地所有権者数	周辺住宅数
約 1.7ha (16,256.82 m <sup>2</sup> )	6 名	7 軒
所在地名	区域を構成する地番	
加須市間口	1906、1912、1913-1、1913-2、1918-1、1918-2、1925-1、1926-1、1928-1、1928-2、1928-3、1940-1、1940-2、1940-3、1940-4、1945-2、1945-3、1947、1951-1、1951-5、2083-2、2368-1、2375-1、2375-2、2375-3、2375-4、2375-5、2375-8	

【図 4.1】 指定する区域の位置図



(2) 指定基準項目の適合確認

① 基本構想に基づいていること。

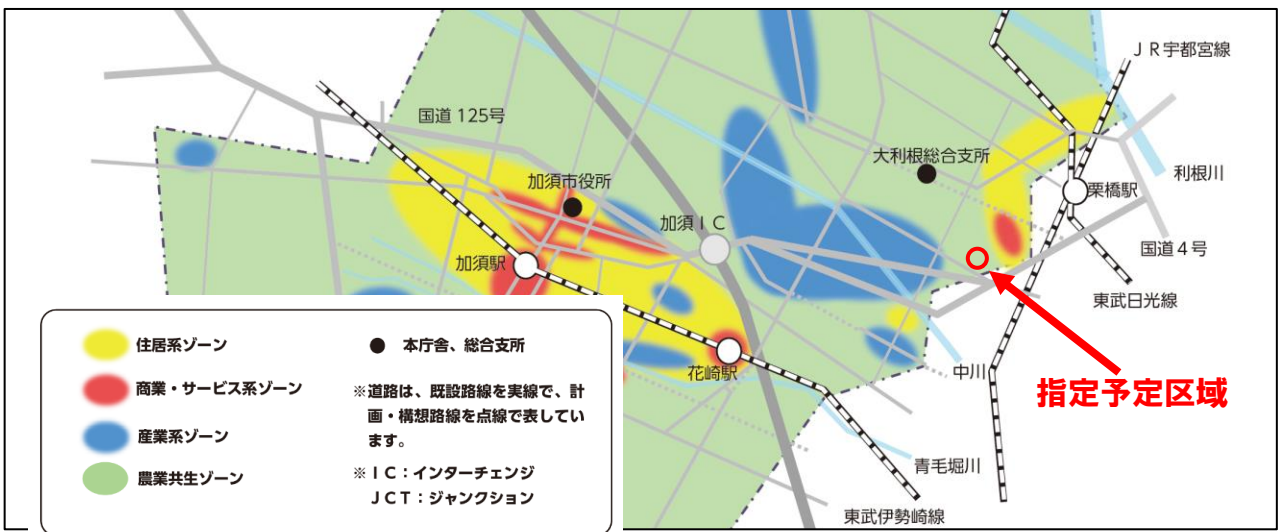
本地区は、第2次加須市総合振興計画基本構想の土地利用の方針（土地利用構想図）において、「産業系ゾーン」に位置付けられている。

【補足】

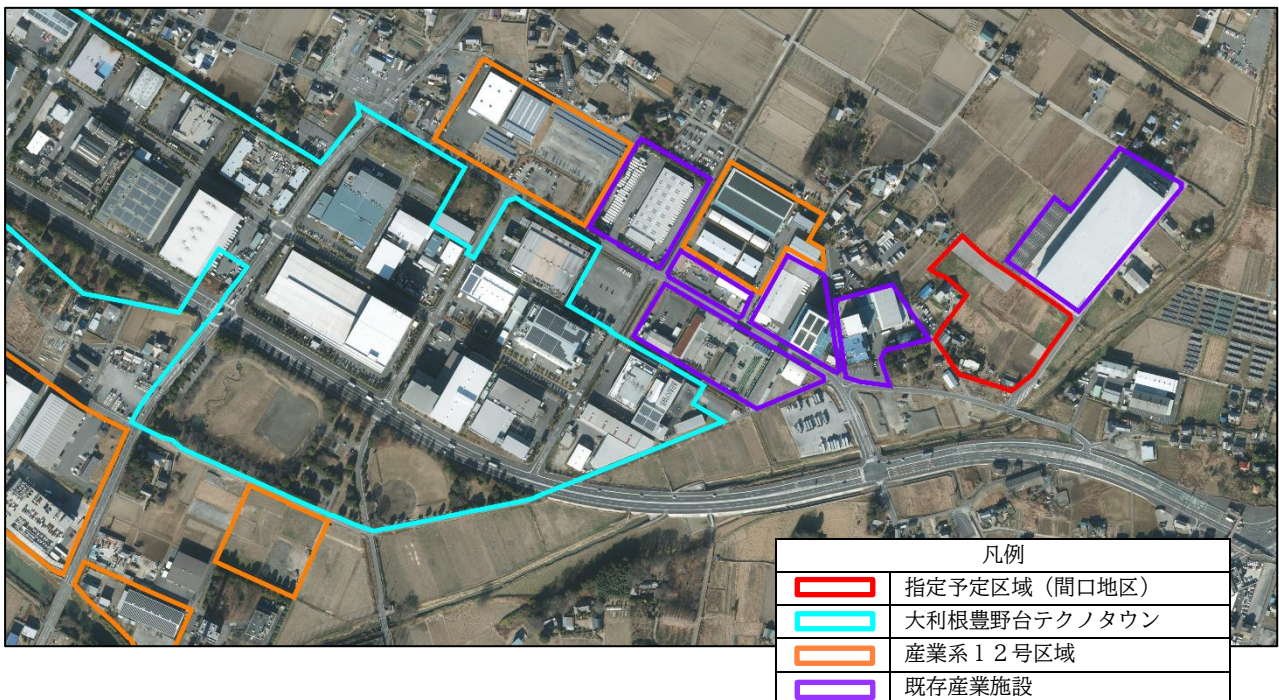
本地区は、産業系ゾーンの核をなす、市街化区域の大利根豊野台テクノタウンに近接し、西側の市街化調整区域において産業系12号区域を立地基準とした物流倉庫が立地し、その他の既存企業と連続している。

これらの地区周辺の土地利用の現状や、本地区が既存企業間を結んだ同一線上に位置する連続性に加え、土地利用構想図は、概ねの範囲を示したものであることを鑑みて、本地区は、産業系ゾーンに位置付けられている。

【図 4.2】 第2次加須市総合振興計画 土地利用構想図 抜粋



【図 4.3】 間口地区周辺の土地利用状況図



② 新たに公共施設整備を生ずるおそれがないこと。

本地区は、整備済み4車線の一般国道125号に近接し、産業施設を立地しても開発許可における技術基準で義務付けられているもの以外の公共施設を開発区域外に新たに整備する必要性は生じないため、指定する区域以外で新たな公共施設を整備する必要性が生じるとは考えにくい。

③ その他区域に適当な土地がないこと。

現在の加須都市計画区域内において、工業系の用途地域を定めている既存の工業団地はほぼ利用されているため、新たな産業系施設の立地は難しい状況である。そのため、新たな市条例区域は、いずれも第2次加須市総合振興計画基本構想の土地利用方針における産業系ゾーンから適地を選定している。

④ 土地面積が指定可能な面積の範囲内であること。

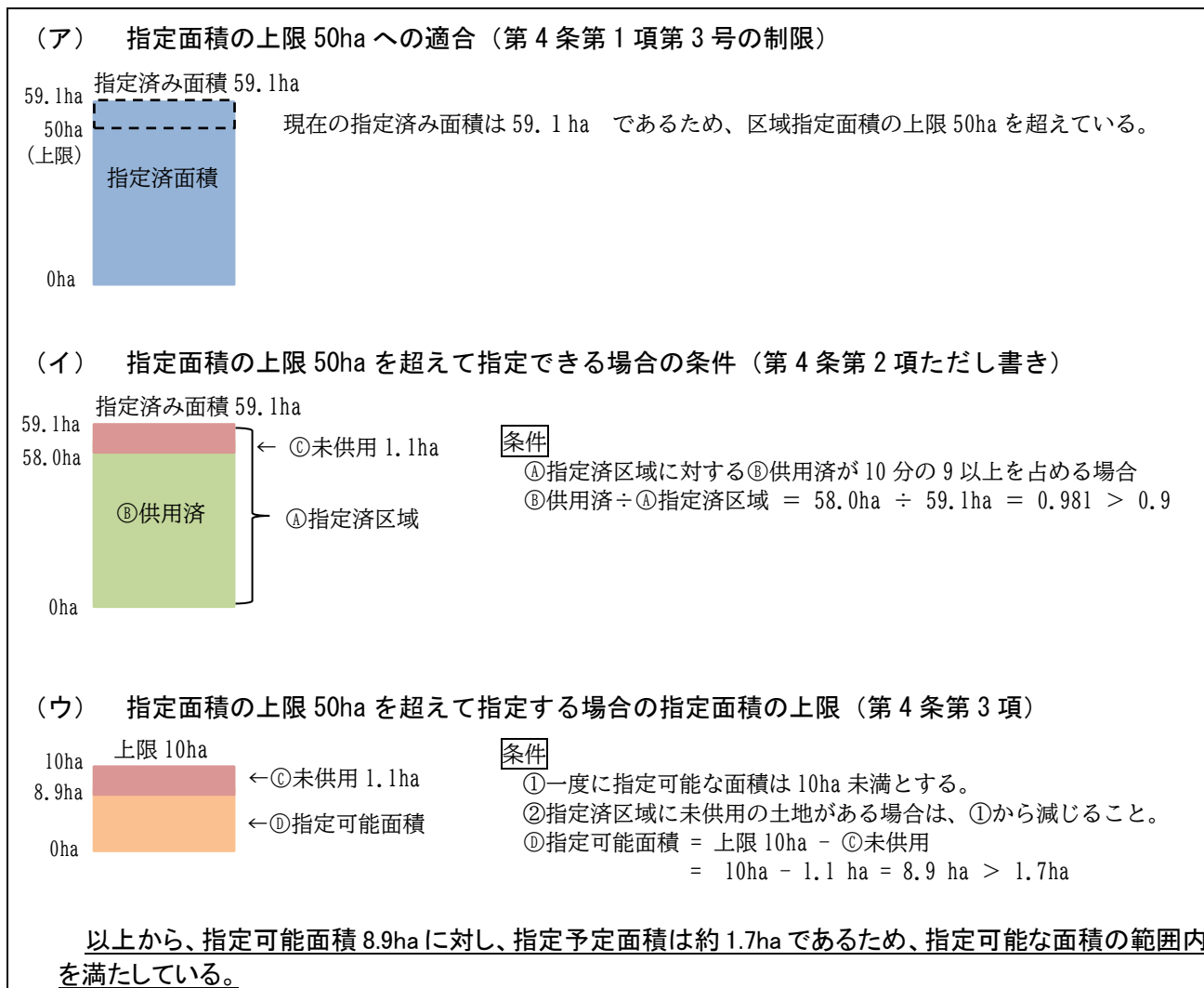
市全域における市条例区域の上限は、市条例施行規則第4条第1項第3号の規定により50haである。しかし、条件を満たす場合は指定面積の上限を超えた指定が可能であり、その条件は同条第2項において、指定済みの区域において建築されている建築物の敷地面積（供用済みの面積）の合計が、指定済みの区域面積の合計の10分の9（90%）以上を占める場合と規定されている。

また、この上限を超える場合に指定できる面積の算出方法は、同条第3項に規定されており、10haを上限に、指定済みの区域に未供用の土地がある場合は、その未供用の土地面積を減じた面積とするものである。

現在、市条例区域は59.1haあり、既に上限の50haを超過している（ア）が、現在の指定済み区域の供用率は98.1%（供用済み面積58.0ha÷指定済み面積59.1ha）のため、上限を超えた指定が可能な状況である。（イ）

また、この場合に指定できる面積は、10haから未供用面積1.1ha（指定済み面積59.1ha－供用済み面積58.0ha）を減じた8.9haまでであるが、今回区域指定を行う予定面積の合計は約1.7ha（登記事項証明書より）であるため、この範囲を満たしている。（ウ）

【図 4・4】 指定可能な面積の確認



市条例施行規則 抜粋

- (条例第 5 条第 1 項第 1 号の規定による指定の基準)
- 第 4 条 条例第 5 条第 1 項第 1 号の規定による指定は、予定建築物の用途、土地の区域等が次に掲げる基準に該当する場合に限り、行うものとする。
- (1) 当該指定に係る土地の区域及びその周辺の地域において、当該指定に係る予定建築物を建築する目的で行う開発行為のため、新たな公共施設の整備の必要が生ずるおそれがないと認められること。
  - (2) 当該指定に係る土地の区域のその他の区域において、当該指定に係る予定建築物を建築する適当な土地がないと認められること。
  - (3) 当該指定に係る土地の区域の面積が 50 ヘクタール(市長が特に必要があると認める場合にあっては、市長が認める面積)未満であること。
  - (4) 当該指定に係る予定建築物の用途が流通業務施設又は工業施設であること。
- 2 前項の規定にかかわらず、条例第 5 条第 1 項第 1 号の規定による指定に係る土地の区域を含む市の区域内に現に同号の規定による指定がされている土地の区域(以下「指定済みの区域」という。)がある場合においては、当該指定に係る土地の区域の面積と当該指定済みの区域の面積の合計が 50 ヘクタール(市長が特に必要があると認める場合にあっては、市長が認める面積)未満の場合でなければ、同号の規定による指定は、行わないものとする。ただし、当該指定済みの区域において建築されている建築物の敷地(建築物と一体的に利用する駐車場等を含む。)の面積の合計が当該指定済みの区域の面積の合計の 10 分の 9 以上を占める場合は、この限りでない。
- 3 前項ただし書に規定する場合における第 1 項第 3 号の規定の適用については、同号中「50 ヘクタール」とあるのは、「10 ヘクタール(次項に規定する指定済みの区域において同項に規定する建築物の敷地以外の土地がある場合においては、10 ヘクタールからその面積(その面積が 10 ヘクタールを超える場合においては、10 ヘクタール)を減じた面積)」とする。

⑤ 溢水、湛水等による災害の発生のおそれのある土地の区域でないこと。

都市計画法施行令第 29 条の 10 の規定に基づき、市条例区域には第 29 条の 9 各号に掲げる区域を含まないこととされている。

(1) 第 29 条の 9 第 1 号から第 5 号

本市には、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域、浸水被害防止区域については該当がない。

(2) 同条第 6 号

本市には、浸水想定区域のうち、洪水が発生した場合に、建物の倒壊、浸水により、住民等の人命等に危害が生じるおそれがある区域（浸水ハザードエリア）については、市条例第 3 条第 2 項及び市条例施行規則第 3 条の規定から該当がない。

(3) 同条第 7 号

都市計画法施行令第 8 条第 1 項第 2 号ロからニまでに掲げる区域の有無は、次のとおりである。

【ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域】

本地区は、湛水想定図（埼玉県県土整備部河川砂防課公表）における湛水区域に含まれるが、大規模開発行為（10,000 m<sup>2</sup>以上）に合わせ、県河川砂防課との協議のもと、700 t/ha の貯留が可能な調整池の設置及び排水計画を講じることで、災害発生のおそれは解消することが見込まれる。

【ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域】

13 ページ「⑥ 優良な集団のうちその他長期にわたり農用地として保全すべき土地の区域でないこと。」に掲載。

【ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源をかん養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域】

13 ページ「⑦ 自然環境の保全や保護等をはかる土地の区域でないこと。」に掲載。

## 都市計画法施行令 抜粋

(都市計画基準)

第8条 区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

(中略)

- 二 おおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。
  - イ 当該都市計画区域における市街化の動向並びに鉄道、道路、河川及び用排水施設の整備の見通し等を勘案して市街化することが不適当な土地の区域
  - ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域
  - ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
  - ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

(法第34条第11号の土地の区域を条例で指定する場合の基準)

第29条の9 法第三十四条第十号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

- 一 建築基準法(昭和二十五年法律第二百一十号)第三十九条第一項の災害危険区域
- 二 地すべり等防止法(昭和三十二年法律第三十号)第三条第一項の地すべり防止区域
- 三 急傾斜地崩壊危険区域
- 四 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成十二年法律第五十七号)第七条第一項の土砂災害警戒区域
- 五 特定都市河川浸水被害対策法(平成十五年法律第七十七号)第五十六条第一項の浸水被害防止区域
- 六 水防法(昭和三十四年法律第九十三号)第十五条第一項第四号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水(同法第二条第一項の雨水出水をいう。)又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域
- 七 前各号に掲げる区域のほか、第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域

(開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準)

第29条の10 法第三十四条第十二号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

## 加須市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例 抜粋

(法第34条第12号の規定により定める開発行為)

第5条 法第34条第12号の規定により、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として定めるものは、次に掲げるものとする。ただし、第3条第1項第5号に規定する土地の区域又は用途地域が定められている土地の区域における第2号から第8号までに掲げる開発行為は、この限りでない。

- (1) 市民と行政との協働による総合的かつ計画的なまちづくりを推進するための基本構想に基づいて市が策定した土地利用に関する計画に即して市長が予定建築物の用途を限り指定した土地の区域において、当該指定に適合した建築物を建築する目的で行う開発行為
  - (2) ~ (8) (省略)
- 2 前項の規定により定める開発行為を行う区域には、原則として、令第29条の9各号に掲げる区域を含まないこととする。ただし、規則で定める場合における同条第6号に掲げる区域(規則で定める区域に限る。)については、この限りでない。

## 加須市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則 抜粋

(条例第3条第2項ただし書の規則で定める場合等)

第3条 条例第3条第2項ただし書の規則で定める場合は、社会経済活動の継続が困難になる場合その他の地域の実に照らしやむを得ない場合とする。

1 (省略)

2 条例第3条第2項ただし書の規則で定める区域は、次に掲げる区域とする。

- (1) 洪水等が発生した場合に水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項に基づき地域防災計画に定められた同項第2号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域
- (2) 前号に掲げる区域と同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

(条例第5条第2項ただし書の規則で定める場合等)

第6条 第3条の規定は、条例第5条第2項ただし書の規則で定める場合及び規則で定める区域について準用する。

⑥ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域でないこと。

本地区は、農業振興地域内の農用区域外であり、農地種別は二種農地に該当する。

【表 4.2】「市条例第 5 条第 1 項第 1 号」に係る指定運用方針 一部抜粋（区域に含まない土地の区域）

区域に含まない土地の区域	根拠法令	関係する機関
農業振興地域内の農用区域	農業振興地域の整備に関する法律	農業振興課
甲種・一種農地 ※1	農地法	農業委員会、埼玉県農業政策課

※1 ただし、農地法施行規則第 35 条第 4 号に該当する事業で、市の計画に適合するものは除く。

⑦ 自然環境の保全や保護等をはかる土地の区域でないこと。

本地区は、自然環境の保全等をはかる土地を含んでいない。

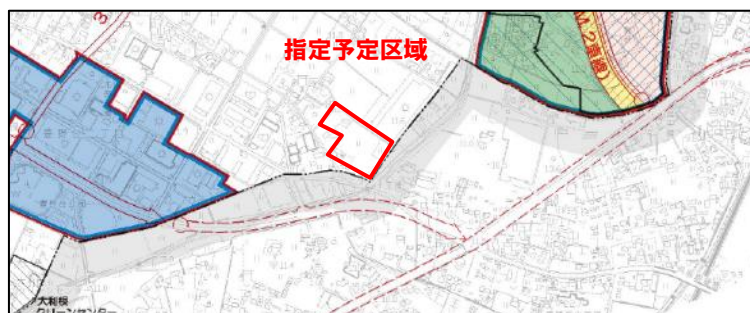
【表 4.3】「市条例第 5 条第 1 項第 1 号」に係る指定運用方針 一部抜粋（区域に含まない土地の区域）

区域に含まない土地の区域	根拠法令	関係する機関
自然公園特別地域	自然公園法	埼玉県みどり自然課
自然公園普通地域	埼玉県自然公園条例	埼玉県みどり自然課
自然環境保全地域	埼玉県自然環境保全条例	埼玉県みどり自然課
特別緑地保全地区、緑地保全地区	都市緑地法	スーパーシティ推進課
近郊緑地特別保全地区、近郊緑地保全地区	首都圏近郊緑地保全法	スーパーシティ推進課
ふるさと緑の景観地、ふるさとの森、ふるさとの並木	ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例	埼玉県みどり自然課
特別保護地区、特別保護指定区域	鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律	埼玉県みどり自然課
保安林・保安施設地区	森林法	埼玉県森づくり課
地域森林地区対象民有林	森林法	埼玉県森づくり課
都市計画施設の決定区域	都市計画法	スーパーシティ推進課

⑧ 都市計画施設の区域に含まないこと。

本地区は、都市計画施設の区域を含んでいない。

【図 4.5】都市計画図（都市計画施設の表示）抜粋



- ⑨ 区域に接する道路の基準に適合すること。【流通業務施設又は工業施設】
- (ア) 整備済み（整備が計画されており、開発行為の完了時点までに確実に整備される見込みがあるものを含む。以下同じ。）の4車線以上の道路の沿道 ※1、※2
- (イ) (ア) の道路からの距離が概ね 250m以内の区域（(ア) の道路に接続する整備済みの標準幅員が 9m以上であって、歩行可能な幅員が 1.5m以上の道路に接するものに限る。）
- (ウ) 高速自動車国道のインターチェンジと一般国道との接続部から概ね 500m以内の区域（当該一般国道まで接続する整備済みの標準幅員が 9m以上であって歩行可能な幅員が 1.5m以上の道路に接するものに限る。）
- ※1 道路管理者が交通安全上、交通容量上支障がないと認める場合、「整備済みの4車線以上の道路」を「整備済みの標準幅員が 12m以上の市道又は一般国道（過去に指定を受けた路線を含む。）若しくは県道」とすることができる。
- ※2 自転車及び歩行者の交通量が著しく少ない場合で、道路管理者が交通安全上、交通容量上支障がないと認める場合は、「整備済みの4車線以上の道路」を「整備済みの標準幅員が 9m以上であって、歩行可能な幅員が 1.5m以上の道路」とすることができる。

本地区の東側が接する市道大 4124 号線、久喜市道栗橋 216 号線は、次の状況から (ア) ※2 の基準に適合する。

- ①本地区の北側に物流倉庫があるが、集落は西側を中心に形成されているため、自転車及び歩行者の交通量は著しく少なく、交通安全上、交通容量上支障がない状況である。
- ②現状は、歩道のない、概ね標準幅員 9m の道路であるが、事業者において道路の改築を計画しており、開発行為の完了時点までに、整備済み※の標準幅員 9m 以上（うち、歩行可能な幅員が 1.5m 以上）の道路に確実に整備される見込みである。

※整備済みには、整備が計画されており、開発行為の完了時点までに確実に整備される見込みがあるものを含む。

【図 4.6】間口地区の道路基準の適合状況図

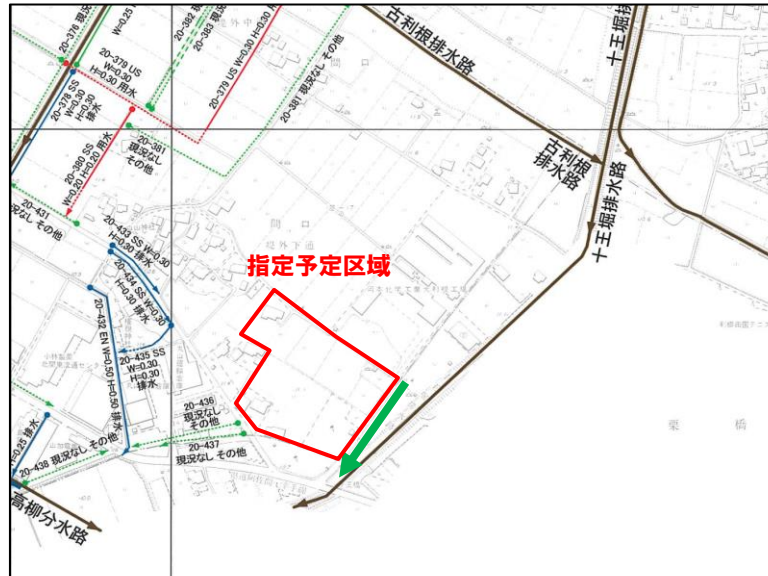




⑩ 市の管理水路その他の排水路が配置され、適切に排水できること。

本地区の東側に、北から南へ流れる土地改良区管理の排水路が配置されており、本市及び久喜市が管理する道路側溝を経由し、適切に排水できる。

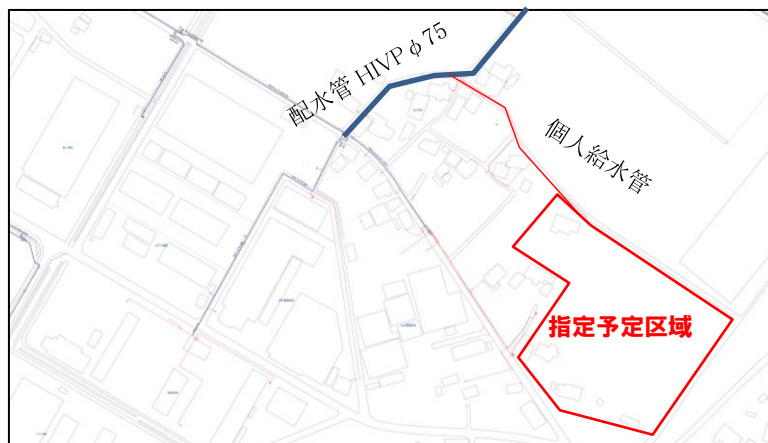
【図 4.7】 区域周辺 水路管理図



⑪ 周辺の供給に影響を与えないよう上水道を確保できること。

本地区の西側に口径 75 mm の供給可能な給水管が布設され、個人給水管が本地区まで到達している。本地区内に受水槽を設置する予定のため、本地区の周辺住宅等に与える影響は、少ないと考えられる。

【図 4.8】 区域周辺 給水管網図



⑫ 区域の面積が1ヘクタール以上であること。【流通業務施設又は工業施設】

本地区の予定建築物の用に供する敷地の面積は、約1.7haである。

⑬ 関係権利者等から同意が得られること。関係権利者等の定義は次のとおり。

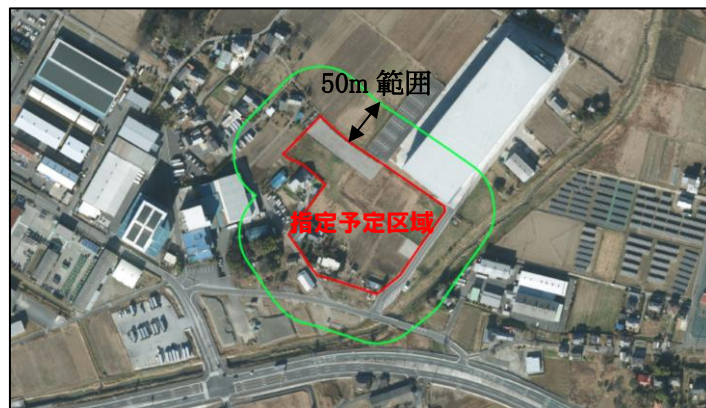
- ア) 区域内の土地の所有権を有する者
- イ) 区域内の土地の所有権に対抗する権利を有する者
- ウ) 区域内に存する家屋に居住する者の代表者
- エ) 区域境より外へ50m以内の範囲に敷地が存する家屋に居住する者の代表者

関係権利者等及びその同意状況は、以下のとおり。【表4.5】

【表4.5】関係権利者等の一覧

ア) 区域内の土地の所有権を有する者	6名
内 同意者数	6名
イ) 区域内の土地の所有権に対抗する権利を有する者	0名
内 同意者数	0名
ウ) 区域内に存する家屋に居住する者の代表者	1名
内 同意者数	1名
エ) 区域境より外へ50m以内の範囲に敷地が存する家屋に居住する者の代表者	7名
内 同意者数	7名

【図4.9】区域周辺50mの状況図



⑭ 加須市都市計画審議会に諮問し、指定について認められること。

令和6年3月21日 第24回加須市都市計画審議会  
審議結果