資料１

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６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

加須大利根西地区

令和７年４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---------- 6
（１）指定する区域の概要
（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11,240haのうち、市街化区域は約1,403.5ha、市街化調整区域は約9,836.5ha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2,090ha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　＋37 ha	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
令和6年 4月12日 埼告第401号	国土地理院による「全国都道府県市区町村別面積調」の計測方法の変更 ・11,247ha　－　7ha　→　11,240ha	11,240ha

【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 埼告第 1010 号	区域区分の当初決定	5,881ha	
		711ha	5,170ha
昭和 53 年 8 月 22 日 埼告第 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 埼告第 1863 号	第 2 回定期見直し［拡大］ ・三俣第ニ地区（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 埼告第 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） ・同日埼告第 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 埼告第 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 埼告第 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 埼告第 1672 号	第 4 回定期見直し ・区域区分変更なし （埼告第 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 埼告第 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 埼告第 1010 号	区域区分の当初決定	2,823ha	
		167ha	2,656ha
昭和 59 年 12 月 26 日 埼告第 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 埼告第 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
令和 6 年 4 月 12 日 埼告第 401 号	・第 8 回定期見直しに伴う変更 （国土地理院の計測方法変更　-7.0ha）	11,240ha	
		1,403.5ha	9,836.5ha

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 6 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続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適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６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適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４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6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6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6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6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6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6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号、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 自治会代表者等へ説明すること。(指定運用方針第6条第2号、手続き実施要領第4条)

⑮ 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6条第3号、手続き実施要領第5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62.2haあり、このうち供用済の区域は59.7haで、供用率は96.0%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6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～番号19を新たに区域に指定した。【表3】

【表3】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	加須インター東地区	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	1.3	H19.6.8 (R6.3.28 区域変更)	埼玉県知事 (加須市長)	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
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
18	間口地区	間口	1.7	R6.3.28	加須市長	1.7
19	新井新田北地区	新井新田	1.5	R6.12.12	加須市長	0.0
	計		62.2			59.7

（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６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砕、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、加須大利根工業団地に隣接し、同工業団地内の市道 117 号線を介して、北側は主要地方道加須北川辺線に、南側は主要地方道羽生栗橋線に近接している。

東北縦貫自動車道加須インターチェンジからは約 5 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。

主要地方道加須北川辺線は、南は国道 125 号を起点とし、主要地方道羽生栗橋線と交差する。国道 125 号は、加須インターチェンジに通じる。北は、一般国道 354 号と交差し、主要地方道佐野古河線に接続する。

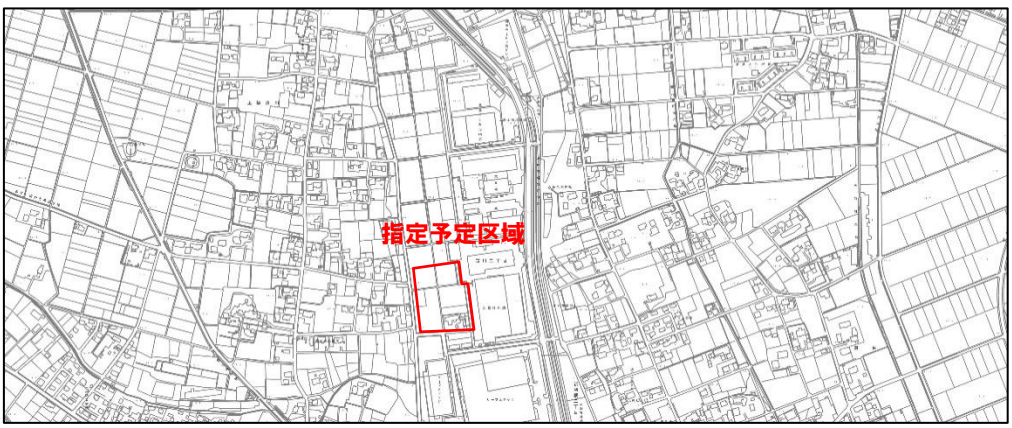
主要地方道羽生栗橋線は、西の国道 122 号を起点とし羽生インターチェンジを経由し、東で国道 4 号に接続する。

【表 4.1】指定する区域の概要

区域面積　※公図より	土地所有権者数	周辺居宅数
約 1.3ha（約 12,700 ㎡）	5 名	6 軒

所在地名	区域を構成する地番
加須市上樋遣川	7335 番 1、7335 番 2、7336 番、7338 番、7339 番、7354 番 1、7355 番 1、7356 番 1、7356 番 2、7357 番、7359 番

【図 4.1】指定する区域の位置図

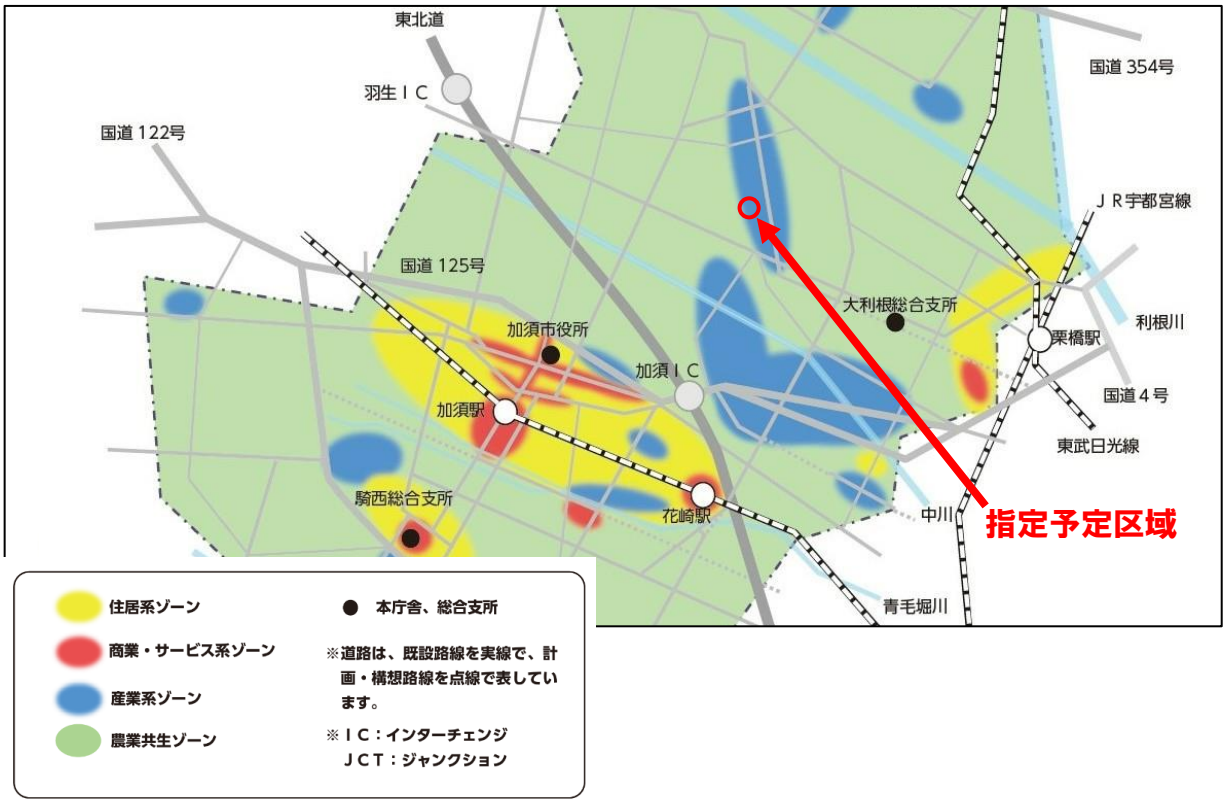


（2）指定基準項目の適合確認

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。

【図 4.2】第 2 次加須市総合振興計画 土地利用構想図　抜粋



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、区域に接する道路の指定基準に適合することを目的に、事業者において地区西側が接する市道 1411 号線及び北側が接する市道 1414 線等の整備が計画されているが、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 未満である。

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。

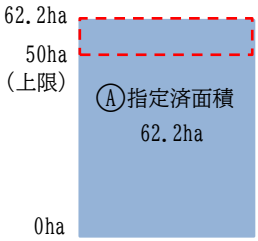
また、この上限を超える場合に指定できる面積の算出方法は、同条第 3 項に規定されており、10ha 未満を上限に、指定済みの区域に未供用の土地がある場合は、その未供用の土地面積を減じた面積とするものである。

現在、市条例指定済区域は 62.2ha あり、既に上限の 50ha 未満を超過している（ア）が、現在の指定済みの区域の供用率は 96.0%（供用済面積 59.7ha÷指定済面積 62.2ha）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 未満から未供用面積 2.5ha（指定済面積 62.2ha－供用済面積 59.7ha）を減じた 7.5ha 未満までであるが、今回区域指定を行う予定面積の合計は約 1.3ha（公図より）であるため、この範囲を満たしている。（ウ）

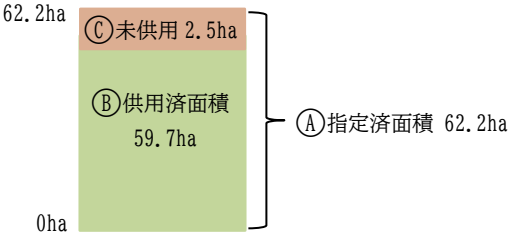
【図 4.3】指定可能な面積の確認

（ア）指定面積の上限 50ha 未満への適合（第 4 条第 1 項第 3 号の制限）



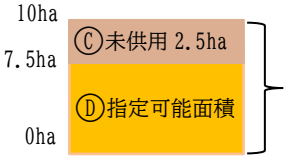
現在の指定済面積は 62.2ha であり、区域指定面積の上限 50ha 未満を既に超えている。

（イ）指定面積の上限 50ha 未満を超えて指定できる場合の条件（第 4 条第 2 項ただし書き）



条件
Ⓐ指定済面積に対するⒷ供用済面積が 10 分の 9 以上を占める場合
Ⓑ供用済÷Ⓐ指定済区域 ＝ 59.7ha ÷ 62.2ha ≒ 0.959… ＞ 0.9

（ウ）指定面積の上限 50ha 未満を超えて指定する場合の指定面積の上限（第 4 条第 3 項）



条件
①一度に指定可能な面積は 10ha 未満とする
②指定済区域に未供用の土地がある場合は、①から減じること
Ⓓ指定可能面積 ＝ 上限 10ha 未満 － Ⓒ未供用
＝ 10ha － 2.5ha ＝ 7.5ha 未満 ＞ 1.3ha

以上から、指定可能面積 7.5ha 未満に対し、今回の指定予定面積は約 1.3ha であるため、指定可能面積の範囲内を満たしている。

市条例施行規則　抜粋

（条例第６条第１項第１号の規定による指定の基準）
第４条　条例第６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６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 4 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ていない。
なお、大規模開発行為（10,000 ㎡以上）に合わせ、県河川砂防課との協議のもと、700ｔ/ha の貯留が可能な調整池の設置及び排水計画を講じる必要がある。

【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】
11 ページ「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。」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】
11 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こと。
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　法第三十四条第十一号（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（昭和三十三年法律第三十号）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（昭和二十四年法律第百九十三号）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６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適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４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４条第２項ただし書の規則で定める場合等）
第３条　条例第４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４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６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６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 6 条第 1 項第 1 号」に係る指定運用方針（指定区域に含まない区域）

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地区域	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。

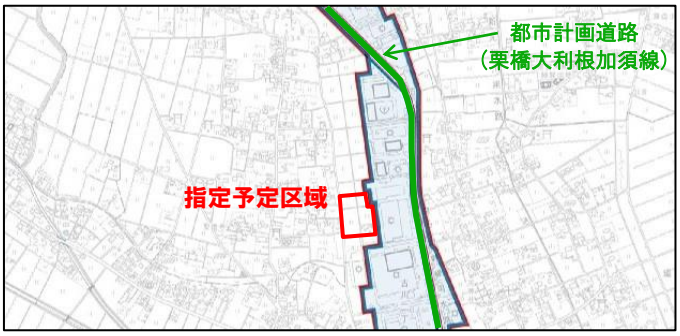
【表 4.3】「市条例第 6 条第 1 項第 1 号」に係る指定運用方針（指定区域に含まない区域）

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、自然公園普通地域	自然公園法 埼玉県立自然公園条例	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	都市計画課
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	都市計画課
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
地域森林計画対象民有林	森林法	埼玉県森づくり課

⑧　都市計画施設の区域を含まないこと。

本地区は、都市計画施設の区域を含んでいない。

【図 4.4】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。

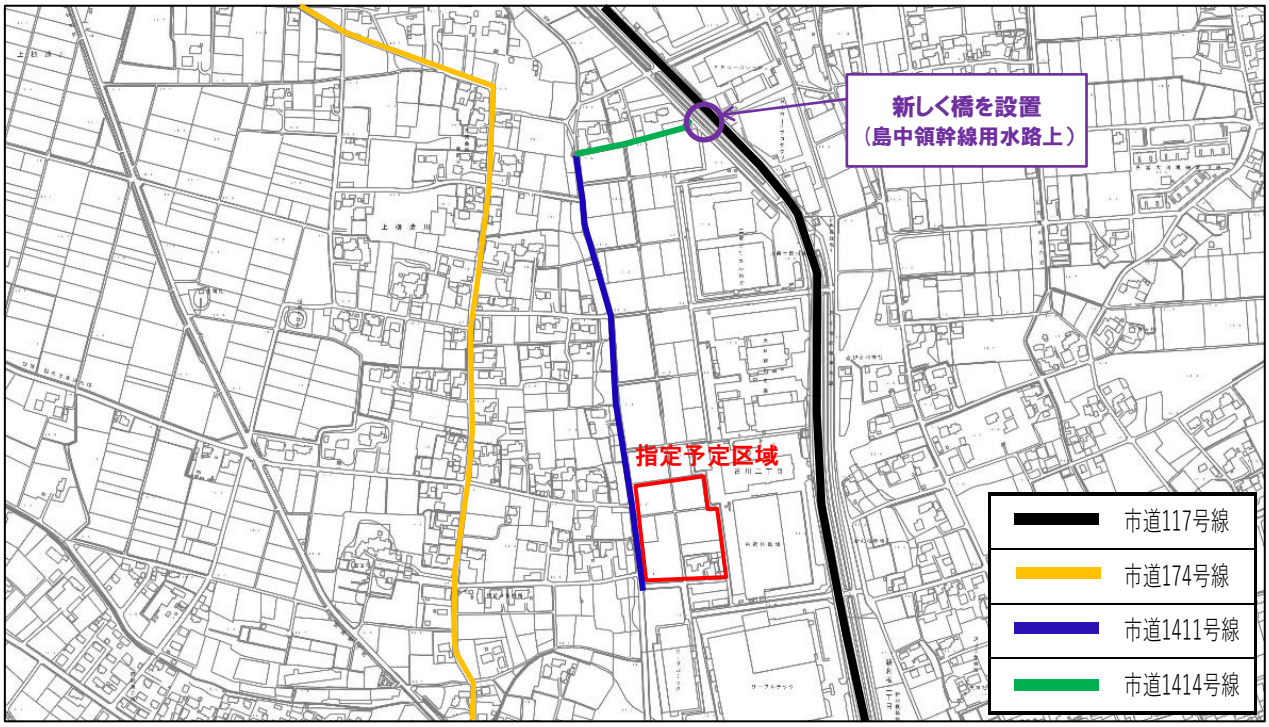
本地区の西側が接する市道 1411 号線及び北側が接する市道 1414 線は、次の状況から（ア）※2 の基準に適合する。

①本地区の西側に集落があるが、集落は幹線市道として南北に走る市道 174 号線に沿って形成されているため、地区が接する市道は、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、歩道のない標準幅員が概ね 3m(1414 号線)又は 5m(1411 号線)の道路であるが、事業者自身で島中領幹線用水路上に新しく橋を設置し、市道 117 号線へ通り抜けできる道路整備を計画しており、開発行為の完了時点までに、基準を満たす標準幅員 9m 以上(うち、歩行可能な幅員が 1.5m 以上)の道路が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。

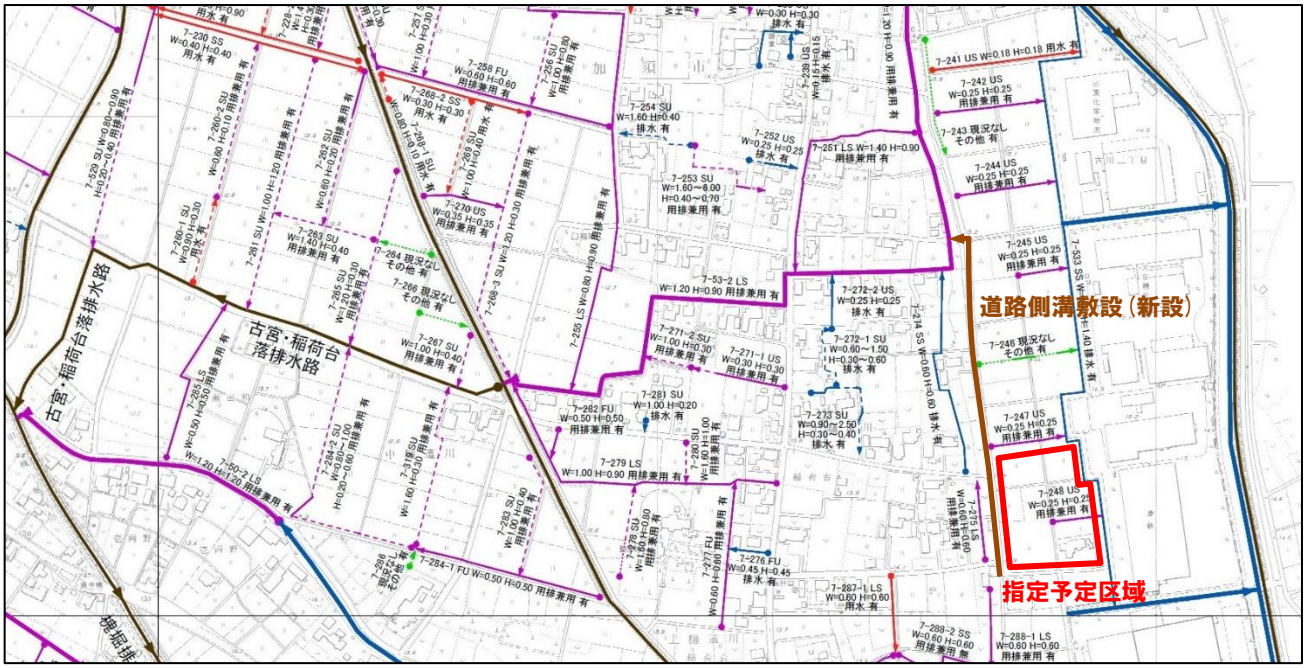
【図 4.5】加須大利根西地区の道路基準の適合状況図



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。

事業者が、本地区西側の市道 1411 号線の改築に併せて整備する道路側溝及び市管理の排水路を通じて、適切に排水できる。

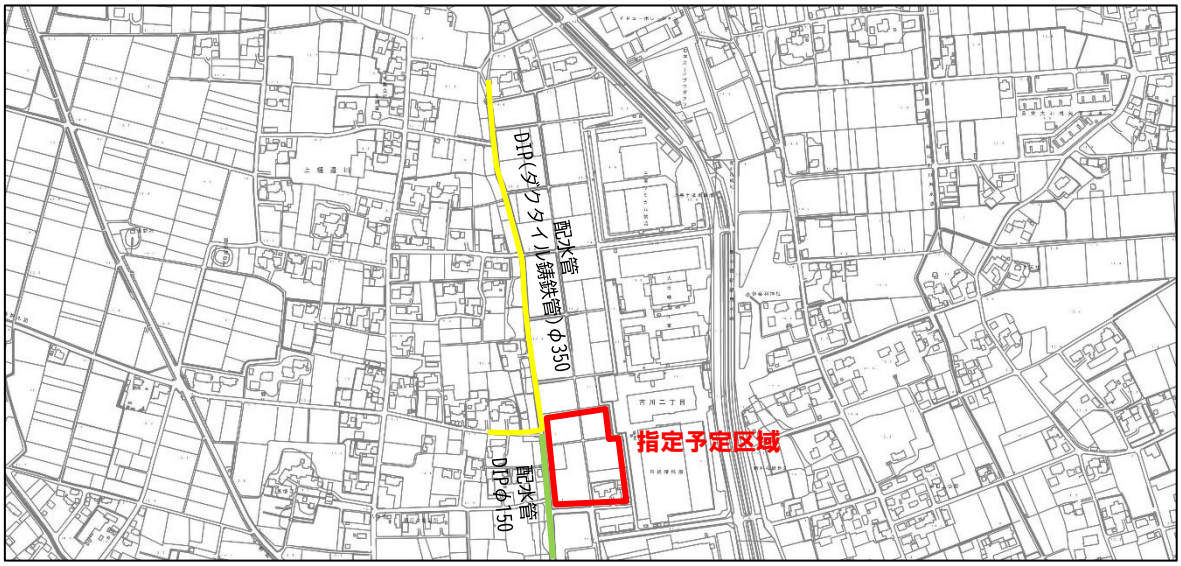
【図 4.6】区域周辺 水路管理図



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 350mm及び 150mm、南側に口径 100mmの供給可能な配水管が布設されているため、本地区の周辺住宅等に影響は生じない。

【図 4.7】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 1.3ha 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 4.4】

【表 4.4】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		7 名
	内　同意者数	7 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		6 名
	内　同意者数	6 名

【図 4.8】区域周辺 50mの状況図

⑭　自治会代表者等へ説明すること。

事業者において、本地区が存する地元区長へ説明済である。

⑮　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 7 年 4 月 28 日　第 26 回加須市都市計画審議会
審議結果