

加須市の市条例第 6 条第 1 項第 1 号区域(産業系 12 号)の指定基準

■区域指定に当たっての前提条件

- ・関係権利者全員の同意があり、用地取得又は借地が可能であること。同意書が提出できること。
- ・企業（エンドユーザー）の進出意向が確実であり、進出期限（営業開始予定時期）が明確であること。進出意向表明書が提出できること。
- ・開発施行者の開発意向が確実であり、資力、信用及び施行能力があること。開発意向表明書が提出できること。

■区域指定の基準

	区域指定基準	適合すべき要件
①	基本構想に基づいていること。	第 2 次加須市総合振興計画基本構想の土地利用の方針において、流通業務施設又は工業施設については「産業系ゾーン」に、商業施設については「商業・サービス系ゾーン」に位置付けられていること。
②	新たに公共施設整備を生ずるおそれがないこと。	既に十分な幅員の道路や排水路等が整備され、事業施設の立地に伴い指定する区域外で、新たな公共施設の整備を必要としないこと。
③	その他区域に適切な土地がないこと。	当該地区に一般国道、県道等の幹線道路が接するなどし、同等の事業用地が確保できる候補地が他に見当たらないこと。
④	土地面積が指定可能な面積の範囲内であること。	指定面積の基準 ア) 市全体の指定面積の合計が 50ha 未満であること。 イ) 上記ア)に関わらず、指定済み区域の供用率が 90%以上を占める場合は、市全域で 50ha 以上を指定することが可能である。その際の指定可能面積は 10ha から未供用面積を減じる方法により算定する。
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。	湛水想定図（H15.3 県河川砂防課公表）による湛水区域に含まれていないこと、又は大規模開発行為（10,000 m ³ 以上）に当たっては、県河川砂防課との協議のもと、700 t /ha の流出抑制が可能な調整池等の設置及び排水計画を講じることで、災害発生のおそれが解消されるものと認められること。
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。	次の区域に該当しないこと。 ア) 農業振興地域内の農用地区域 イ) 農地の種別が甲種農地、一種農地 ※流通業務施設の場合、一種農地については、農地転用の不許可の例外規定あり。 （農地法施行令第 4 条第 1 項第 2 号、農地法施行規則第 35 条第 4 号）
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。	次の区域に該当しないこと。 ア) 県自然環境保全条例に基づく、自然環境保全地域 イ) ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例に基づく、ふるさと緑の景観地、ふるさとの森、ふるさとの並木 ウ) 鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律に基づく、特別保護地区、特別保護指定区域
⑧	都市計画施設の区域を含まないこと。	区域内に都市計画施設（道路、公園など）を含まないこと。

	区域指定基準	適合すべき要件
⑨	区域に接する道路の基準に適合すること。	<p>【流通業務施設又は工業施設】 次のいずれかの基準に適合すること。 (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。）</p> <p>※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。</p> <p>※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。</p> <p>【商業施設】 次の基準に適合すること。 (ア) 5ha以上の区域 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。）の標準幅員15m以上の道路の沿道 (イ) 5ha未満の区域 整備済みの標準幅員12m以上の道路の沿道</p>
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。	<p>流末が河川等に接続している市の管理水路、その他の排水路が配置されており、区域内の下水を有効かつ適切に排水できること。 なお、農業用のものについては、原則として接続先の対象としない（ただし、当該水路管理者と流下能力、構造及び水質の協議が整ったものは、この限りでない。）。</p>
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。	<p>周辺の供給に影響を与えないような上水道の確保について、水道事業管理者の同意が得られること。</p>
⑫	区域の面積が1ヘクタール以上であること。	<p>【流通業務施設又は工業施設】 新たに指定する一の区域の面積は、予定建築物の建築の用に供する敷地の面積が1ヘクタール以上であること。 なお、区域を指定した後は、予定建築物の建築の用に供する敷地の面積が1ヘクタール未満となる敷地に分割することはできない。</p>
⑬	関係権利者等から同意が得られること。	<p>関係権利者等として同意を得る対象者の範囲は、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</p>
⑭	自治会代表者等へ説明すること。	<p>関係する自治会代表者、関係権利者等以外の住民及び区域周辺の施設等に十分説明し、説明資料及び議事録（相手方、日時、場所、説明結果等）により、了解を得られるよう努めたことを確認できること。</p>
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。	<p>当該区域について市、関係機関と協議し、以上の14項目の要件を満たし、かつ、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。</p>