

1 「令和元年度 産業用地可能性検討調査結果」について

(1) 調査の目的

国道407号バイパスの整備による効果や圏央鶴ヶ島インターチェンジ東側土地区画整理事業地内(埼玉県農業大学校跡地)に立地する企業の波及効果を市内で循環させるため、企業立地の推進に資する新たな産業用地の可能性の検討を行う。

(2) 調査の概要

本市の産業系土地利用が可能な市街化区域においては、今後、新たに企業が立地できる土地がないため、市街化調整区域を対象とし、調査を行った。

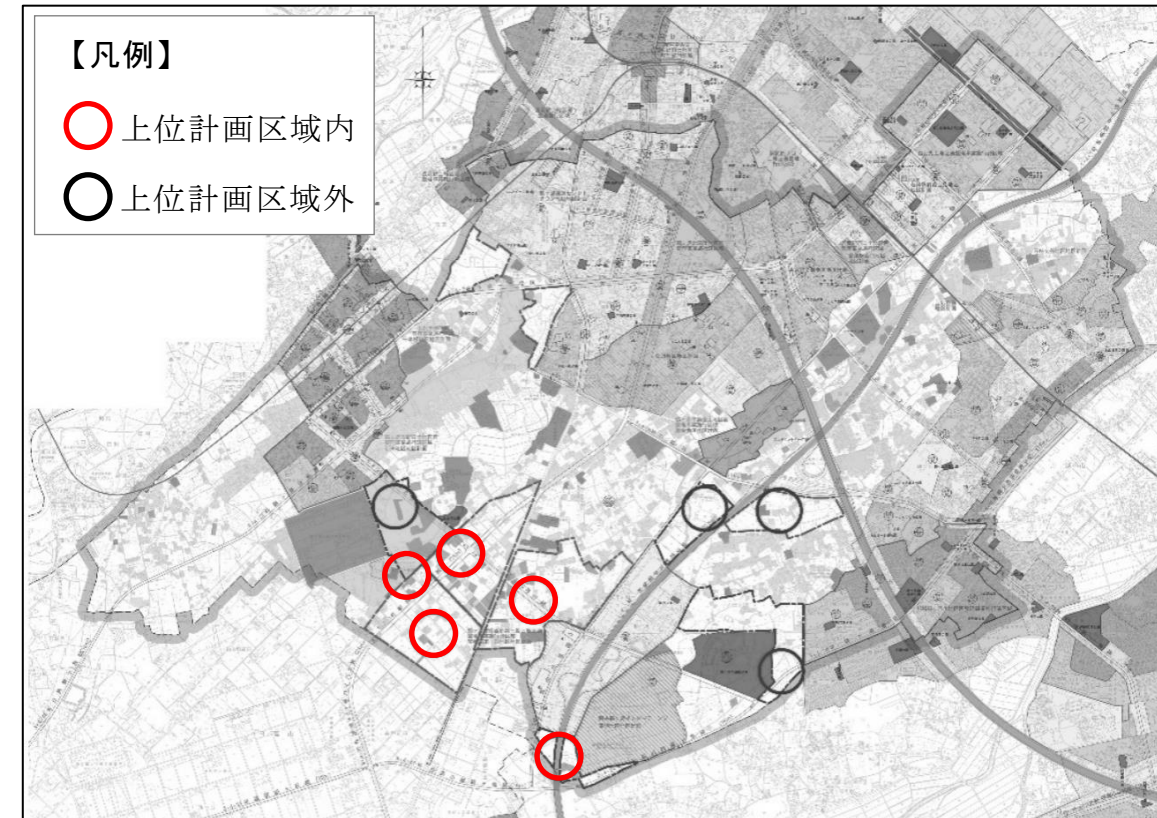
市街化区域	検討対象外 (新たに企業が立地できる土地がないため)
市街化調整区域	<p>検討対象</p> <p>下記の項目との関連性の高い一団のエリアを抽出し、その中から集落や農地等の現況を踏まえ、候補地を整理。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上位計画の位置付け ・自然・農業環境 ・幹線道路との隣接 ・インターチェンジとの距離 ・市街地との隣接

※埼玉県による近未来技術の実証フィールド検討区域は対象外

(3) 調査の結果

- 本市の市街化調整区域は、現況、農業振興地域の農用地が広がっているほか、集落や個別開発地等がモザイク状に展開している。
- こうした地域の中で、一団の面積を前提とする産業系市街地の整備による企業誘致を行うに当たっては、地権者の合意形成や、農林業に関する法令手続き・調整が必要であり、このことに多くの時間と移転補償費等を要することが想定されるため、早期の実現は難しい。
- 農業振興地域の農用地や集落地等を除いて候補地を検討した結果、上位計画に位置づけがある区域内においては、最大でも約4haの不整形地が挙げられた他は、1ha以上3ha未満が4か所、1ha未満が18か所という状況であった。
- 各候補地における面積の状況から、企業立地に向けた手法の一つとして、都市計画法第34条第12号に基づく開発許可の必要性が浮かび上がった。

早期実現が見込まれる候補地エリア図



※場所の特定を防止するため、概ねのエリアを図示しています。

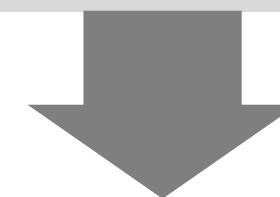
2 都市計画制度の活用 (都市計画法第34条第12号)

(1) 制度概要

市が条例に定めることにより、市街化調整区域において区域、予定建築物の用途を指定して開発を許可することができる。

(2) 制度の活用の流れ

・都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例改正 ・指定運用方針策定



○埼玉県開発審査会へ意見聴取
○都市計画審議会へ諮問

・指定 (告示又は条例施行規則改正)

↳指定した区域、用途に応じて企業の立地が可能となる。

企業誘致に向けた都市計画制度の活用について

第三十四条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續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。

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當と認められる開発行為として、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