

市街化調整区域における企業誘致の取組

(都市計画法 34 条産業系 12 号) について

市内における雇用の確保や地域経済の活性化を図るため、企業誘致を推進しています。

現在、圏央鶴ヶ島インターチェンジ周辺の道路インフラなどの整備が進んでおり、アクセス性が向上することや、近隣市町における開発の動向を踏まえると、早期に産業用地を創出していくことが重要です。

このため、都市計画法第34条第12号、いわゆる産業系12号を活用し、早期の企業立地を目指します。

1. 制度整備から企業立地までの流れ

市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例の改正 (令和2年12月24日)



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の改正 (令和2年12月24日)
指定運用方針の策定 (令和3年1月22日)

現状

指定する区域及び用途について、検討を進めている。

また、条例等改正後、不動産業者・開発事業者等から、本制度を活用した開発についての相談、問い合わせ等が増えており、具体的な指定の検討にあたり、参考としていく。

今後

土地利用に関する計画書の策定

市総合計画の基本構想に基づき、土地利用に関する計画を策定



都市計画審議会への諮問、必要に応じて県開発審査会への意見聴取



告示 (指定)

指定した区域と用途を告示



事業者から、当該指定区域への開発許可申請を受け付け、許可となれば、企業の立地が可能となる。

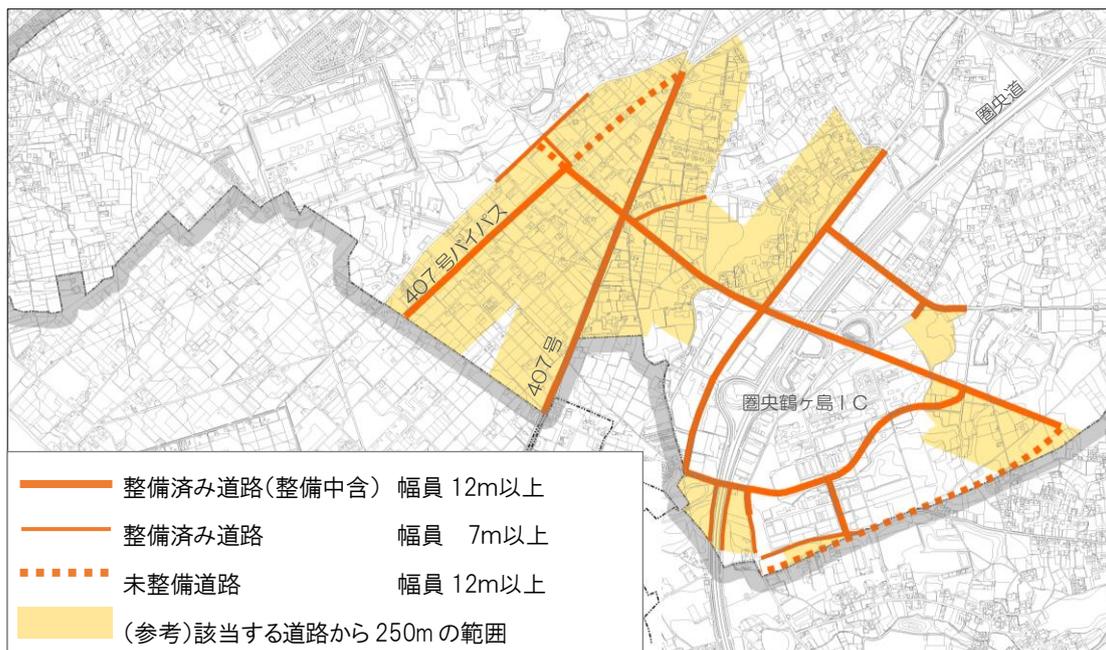
2. 建築物の用途及び区域指定の要件（指定運用方針一部抜粋）

（1）建築物の用途

- ・ 流通業務
- ・ 工業施設
- ・ 商業施設

（2）区域指定要件

- ・ 道路 ※流通業務・工業施設における道路要件



（3）雨水流出抑制施設

指定区域面積	抑制容量
3,000 m ² 以上5,000 m ² 未満	0.060 m ³ /m ² 以上
5,000 m ² 以上7,000 m ² 未満	0.075 m ³ /m ² 以上
7,000 m ² 以上1万m ² 未満	0.090 m ³ /m ² 以上
1万m ² 以上	0.095 m ³ /m ² 以上

（4）面積

3,000平方メートル以上であること。

3. 参考

■鶴ヶ島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）

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。

- (1) 鶴ヶ島市総合計画の策定に関する条例（平成27年条例第2号）第2条第2号の基本構想に基づき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

■「鶴ヶ島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号」に係る指定運用方針（抜粋）

4 土地利用に関する計画

「土地利用に関する計画」に記載する事項は、別紙2のとおりとする。

土地利用に関する計画		別紙2
項目	内容	
①区域指定の方針	<ul style="list-style-type: none">・区域指定の目的・区域設定の考え方・区域指定基準（除外すべき区域等）	
②上位計画等との整合	<ul style="list-style-type: none">・市総合計画基本構想との整合性・都市計画区域の整備、開発及び保全の方針との整合性・市都市計画マスタープラン等との整合性・その他条例第6条第1号の土地の区域に関連する行政計画との整合性	
③指定区域の選定	<ul style="list-style-type: none">・土地利用の状況・建築物の状況・区域の選定の考え方・区域の面積の考え方	
④公共施設の状況	<ul style="list-style-type: none">・指定区域及びその周辺区域における公共施設の状況・区域指定に伴う発生交通量の円滑な処理に向けた道路等交通施設の検討	
⑤進行管理計画	<ul style="list-style-type: none">・区域指定スケジュール・区域指定後の土地利用の管理計画	
⑥周辺への影響	<ul style="list-style-type: none">・施設等の立地が周辺の土地利用に与える影響及びその対策	