

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 号に規定する土地利用に関する計画書

この計画書は、都市計画法第 3 4 条第 1 2 号に基づく区域、
予定建築物等の用途について、関係する条例等及び指定運用
方針に基づき策定するものです。

鶴ヶ島市

策定	令和 3 年 1 1 月 1 5 日
変更	令和 5 年 3 月 2 2 日
変更	令和 5 年 9 月 4 日
変更	令和 6 年 5 月 2 2 日
変更	令和 6 年 1 0 月 1 日
変更	令和 年 月 日

目次

1 区域指定の方針	1
(1) 区域指定の目的	1
(2) 区域設定の考え方	1
(3) 区域指定基準（除外すべき区域等）	1
2 上位計画等との整合	2
(1) 市総合計画基本構想との整合性	2
(2) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針との整合性	2
(3) 市都市計画マスタープラン等との整合性	2
(4) その他の計画との整合性	2
3 指定区域の選定（追加する区域）	4
(1) 土地利用の状況	6
(2) 建築物の状況	6
(3) 区域の選定の考え方	7
(4) 区域の面積の考え方	9
4 公共施設の状況	9
(1) 指定区域及びその周辺区域における公共施設の状況	9
(2) 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	9
5 進行管理計画	10
(1) 区域指定スケジュール	10
(2) 区域指定後の土地利用の管理計画	10
6 周辺への影響	10
(1) 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	10
7 資料	11
(1) 第6次鶴ヶ島市総合計画	11
ア 土地利用構想	11
イ 重点戦略	12
(2) 坂戸都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針との整合性	13
(3) 鶴ヶ島市都市計画マスタープラン（第三次改訂版 令和3年3月改訂）	13
(4) 鶴ヶ島市立地適正化計画	15
(5) 「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項第1号」に係る指定運用方針	15

1 区域指定の方針

(1) 区域等指定の目的

第6次鶴ヶ島市総合計画（令和2年3月策定）の基本構想「7土地利用構想」
「(2)土地利用」において、「①産業系ゾーン」は「先端産業をはじめ、商業・業務、研究開発・教育、物流、工業などの活用を促進し、現存する緑地や水辺に配慮しながら、地域経済をけん引していく産業拠点としての活用を図ります。」とし、「②自然とにぎわいの協調ゾーン」は「圏央鶴ヶ島インターチェンジに近接する立地条件を活かして、自然と産業とが調和した土地利用を図ります。」としている。また、前期基本計画の「重点戦略3 多様な働き方が実現できるまちづくり」「(1) 圏央鶴ヶ島インターチェンジ周辺地域の整備・活用」において、「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基盤を着実に整備するとともに、企業支援に向けた取組を進めることにより、経済効果をもたらす企業誘致などを推進し、地域経済の活性化を図ります。」としている。

本市の土地の状況については、市街化区域の面積が846.8ha（都市計画区域の47.8%）、うち工業・流通系の立地が可能となる工業系用途地域（準工業地域、工業地域、工業専用地域）が176.8ha（市街化区域の20.9%）となっており、これらの大半が建物等の敷地で占められている。

また、圏央鶴ヶ島インターチェンジがフルインター化し、これに接続する都市計画道路や国道407号鶴ヶ島日高バイパスなどの道路ネットワークが充実したことから、周辺土地に対する企業の立地ニーズがさらに高まっている。

こうした状況を踏まえ、圏央鶴ヶ島インターチェンジに近接する市街化調整区域の土地利用の整序を図るとともに、第6次鶴ヶ島市総合計画に定めた土地利用構想及び重点戦略を実現するため、都市計画法第34条第12号に基づく区域等を指定し、本市の実情に応じた産業用地の創出と企業の誘致につなげるものである。

(2) 区域等指定の考え方

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号に基づく区域指定は、第6次鶴ヶ島市総合計画における土地利用構想との整合及び既存の公共施設の整備状況や、地域住民との調整状況等を総合的に判断し、市長が予定建築物の用途を限り指定するものとする。

なお、区域指定を行う面積は、企業の立地動向等を慎重に見極めながら、必要最小限とする。

(3) 区域指定基準（除外すべき区域等）

区域指定の基準は、「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（以下「指定運用方針」という。）に基づくものとする。

2 上位計画等との整合

(1) 市総合計画基本構想との整合性

第6次鶴ヶ島市総合計画基本構想の土地利用構想において、「産業系ゾーン」として、「先端産業をはじめ、商業・業務、研究開発・教育、物流、工業などの活用を促進し、現存する緑地や水辺に配慮しながら、地域経済をけん引していく産業拠点としての活用を図ります。」としている。

また、「自然とにぎわいの協調ゾーン」として、「圏央鶴ヶ島インターチェンジに近接する立地条件を活かして、自然と産業とが調和した土地利用を図ります。」としている。

(2) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針との整合性

坂戸都市計画（坂戸市、鶴ヶ島市）都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成29年1月27日告示）における「第3 主要な都市計画の決定の方針／1 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針／（1）主要用途の配置の方針」において、「工業地は、工業生産活動・流通業務機能の利便を増進するため、周辺環境への影響や公害の発生防止等に配慮するとともに、高速道路網や広域幹線道路等の都市施設の整備状況、周辺の土地利用を勘案して配置する。」とされている。

(3) 市都市計画マスタープラン等との整合性

鶴ヶ島市都市計画マスタープラン（第三次改訂版 令和3年3月改訂）における「第2章 全体構想／2. 分野別都市整備方針／2-1 土地利用の方針／（3）土地利用の方針」において、「工業地」を位置づけ、「工業地については、工業生産活動や商業・業務、流通等機能の利便性を増進するため、その妨げとなる機能の混在を防止します。併せて周辺の環境への影響や公害の発生防止等に配慮します。さらに、圏央鶴ヶ島インターチェンジ東側地区及びその周辺地域については、現存する緑地や水辺に配慮しながら、産業拠点としての活用を図ります。」としている。

また、「南西部・圏央鶴ヶ島IC周辺地区」として「圏央鶴ヶ島インターチェンジに近接する立地条件を活かして、自然と産業とが調和した土地利用を図ります。また、都市計画道路・広域的な幹線道路の整備の進捗に伴って産業系の開発需要が想定されることから、周囲の営農環境や集落地の生活環境への影響に配慮しつつ、地区計画制度や開発許可制度の機動的な運用により産業系の施設などの立地を許容・誘導していきます。」としている。

(4) その他の計画との整合性

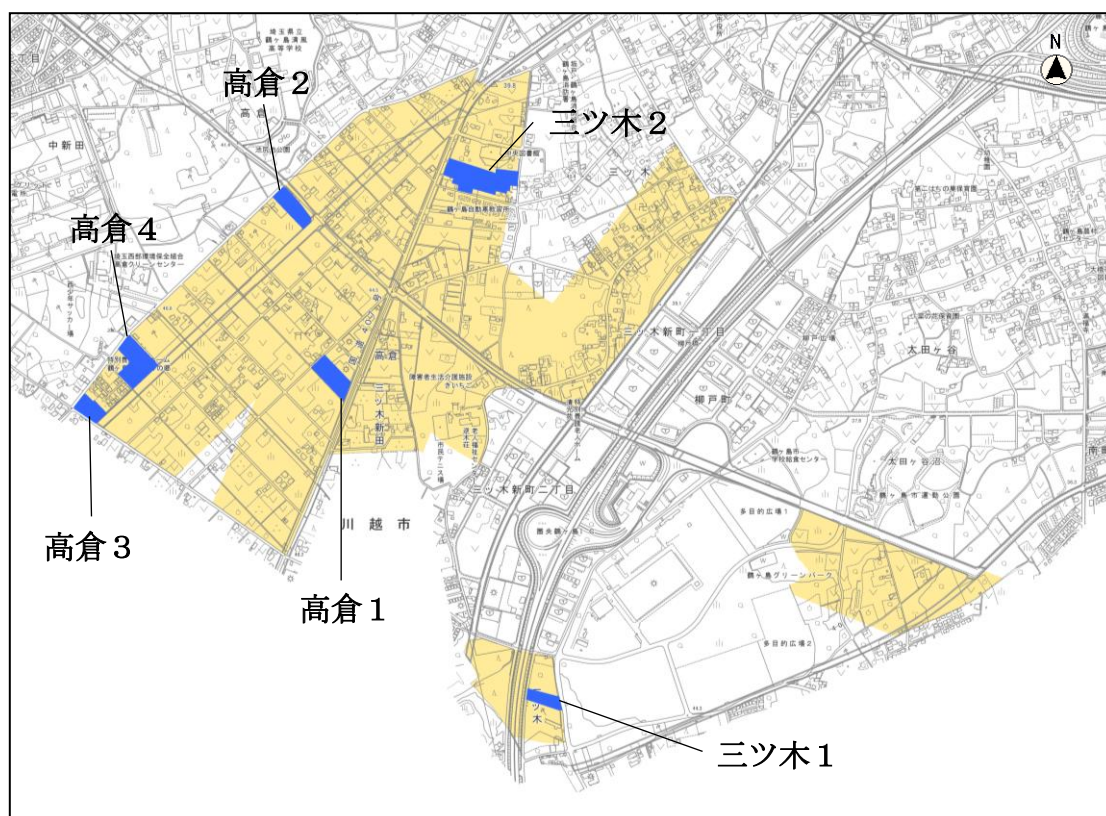
鶴ヶ島市立地適正化計画（令和2年3月策定）における「3 課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）／行政拠点および産業拠点に係る誘導方針」において、「産業拠点」を位置づけ、「埼玉県の産業をけん引していく拠点として、圏央鶴ヶ島インターチェンジ周辺の計画的な整備を進めます。また、整備

の波及効果、広域交通の要衝としてのポテンシャルを活かし、新たな企業立地の促進、就業者などへのサービス機能の充実、運動公園などを活かした交流機会の創出や、拠点内での健康づくり、スポーツ機能の整備を図り、複合的な機能を持つ、これからの鶴ヶ島市の都市活動をけん引していく拠点の形成を目指します。」としている。

3 指定区域の選定（追加する区域）

指定区域の選定に当たっては、まず本計画「2 上位計画等との整合」及び指定運用方針「6 建築物の用途及び区域指定の要件」に基づき、区域指定の可能性のあるエリアを抽出した。（下図、黄色の着色箇所）

次に、当該エリアのうち、本計画「1 区域指定の方針」に基づき、「除外すべき区域等」を除外し、残ったエリアについて企業の立地動向等を慎重に見極め、企業立地が確実に見込まれる土地の区域を次のとおり指定した。（下図、青色の着色箇所）



※ 指定済み区域（青色の着色箇所）

区域名	面積（㎡）	指定用途	指定日
高倉 1	5,920 .26	流通業務・工業施設	令和 4 年 2 月 1 0 日
三ツ木 1	3,089		令和 5 年 3 月 3 1 日
三ツ木 2	12,380 .45		
高倉 2	5,033 .88	商業施設	令和 5 年 9 月 4 日 (令和 6 年 5 月 2 2 日・一部除外)
高倉 3	3,763 .26	商業施設	令和 5 年 9 月 4 日
高倉 4	8,481 .05	流通業務・工業施設	令和 6 年 1 0 月 1 日

さらに、同様の観点から、新たに次の区域を追加選定するものである。

※ 追加選定区域（赤色の着色箇所）

区域名	所在	面積（㎡）		指定用途
高倉 5	大字高倉字天神前 1 1 9 1 番 1 外 7 筆	8,022	.57	商業施設



高倉 5

(1) 土地利用の状況

区域名	地目	土地利用の状況
高倉 5	畑	現状更地であり、畑として利用されている。 すべての土地の地権者は、商業施設の建築を目的とする土地利用の転換について同意している。

(2) 建築物の状況

区域名	建築物の状況
高倉 5	建築物はない。

(3) 区域の選定の考え方

本計画「2 上位計画等との整合」に基づき、対象となるエリアとして、第6次鶴ヶ島市総合計画基本構想の土地利用構想における「産業系ゾーン」及び「自然とにぎわいの協調ゾーン」並びに鶴ヶ島市都市計画マスタープラン（第三次改訂版 令和3年3月改訂）の土地利用の方針における、「工業地」及び「南西部・圏央鶴ヶ島IC周辺地区」のエリア内において、指定運用方針に定める「除外区域」及び「建築物の用途及び区域指定の要件」を満たし、かつ企業の立地動向等を慎重に見極め、企業立地が確実に見込まれる土地の区域を選定した。

なお、指定運用方針に定める除外区域は次のとおりである。

指定から除外する区域	高倉 5
農業振興地域内の農用地区域	該当なし
甲種・第一種農地	〃
都市計画施設の決定区域	〃
災害危険区域	〃
地すべり防止区域	〃
急傾斜地崩壊危険区域	〃
砂防指定地	〃
土砂災害警戒区域	〃
浸水想定区域(浸水深さが3メートル以上の区域に限る) 家屋倒壊等氾濫想定区域	〃
自然公園特別地域、自然公園普通地域	〃
自然環境保全地域	〃
特別緑地保全地区、緑地保全地区	〃
近郊緑地特別保全地区、近郊緑地保全地区	〃
ふるさとの緑の景観地	〃
鳥獣保護区、特別保護地区	〃
保安林・保安施設地区、地域森林計画対象民有林	〃

また、指定運用方針に定める建築物の用途及び区域指定の要件は次のとおりである。

建築物の用途	高倉 5
(1) 流通業務・工業施設	○
(2) 商業施設	

区域指定の要件		高倉 5															
① 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																	
【道路】（流通業務・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。）の標準幅員 12メートル以上の道路の沿道		○															
イ アの道路からの距離が概ね 250メートル以内の区域（ただし、アの道路に接続する整備済みの標準幅員 9メートル以上（うち、歩行可能な幅員が 1.5メートル以上）の道路に接するものに限る。）		—															
【排水】 区域内の排水を放流するための排水先が確保できており、指定区域内の下水を有効かつ適切に排水できること。		○															
なお、雨水に対しては、指定区域内で雨水を調整、浸透させる雨水流出抑制施設を設置することとし、その抑制容量は次のとおりとする。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>指定区域面積</th> <th>抑制容量</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3,000㎡以上 5,000㎡未満</td> <td>0.060 m³/㎡以上</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5,000㎡以上 7,000㎡未満</td> <td>0.075 m³/㎡以上</td> <td></td> </tr> <tr> <td>7,000㎡以上 1万㎡未満</td> <td>0.090 m³/㎡以上</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>1万㎡以上</td> <td>0.095 m³/㎡以上</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			指定区域面積	抑制容量		3,000㎡以上 5,000㎡未満	0.060 m ³ /㎡以上		5,000㎡以上 7,000㎡未満	0.075 m ³ /㎡以上		7,000㎡以上 1万㎡未満	0.090 m ³ /㎡以上	○	1万㎡以上	0.095 m ³ /㎡以上	
指定区域面積	抑制容量																
3,000㎡以上 5,000㎡未満	0.060 m ³ /㎡以上																
5,000㎡以上 7,000㎡未満	0.075 m ³ /㎡以上																
7,000㎡以上 1万㎡未満	0.090 m ³ /㎡以上	○															
1万㎡以上	0.095 m ³ /㎡以上																
【上水】 水道の供給が可能であること。		○															
【面積】 3,000平方メートル以上であること。		○															

区域指定の要件		高倉 5
② 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		
次のいずれにも該当するものとする。(商業施設)		
ア 市街化区域の商業系用途地域(商業地域及び近隣商業地域)において、80パーセント以上の土地が建物の敷地となっていること。		○
イ 工業系用途地域(工業地域及び工業専用地域)を除き、建築基準法に基づき延べ面積1,500平方メートル以上の商業施設の立地が可能となる用途地域(第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域及び準工業地域)内において、想定される商業施設が立地できるほどの未利用地が存在しないか、又は存在した場合であっても、その未利用地に接続する道路が十分でないなど、住環境を悪化させるおそれがあると認められること。		○

(4) 区域の面積の考え方

指定運用方針「6 建築物の用途及び区域指定の要件」に基づき、1区域あたりの面積を3,000㎡以上とし、また、全区域の総面積を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施行規則第6条第1項第3号に基づき、20ヘクタール未満とした。

4 公共施設の状況

(1) 指定区域及びその周辺区域における公共施設の状況

高倉 5

道路	前面道路(一般国道407号線及び一般国道407号鶴ヶ島日高バイパス)の幅員が25mであり、指定運用方針に定める要件を満たす。
汚水	合併処理浄化槽で浄化した汚水は、市道348号線に設置している雨水管に放流が可能である。
雨水	指定運用方針に基づき、雨水流出抑制施設を設置する。抑制容量は、0.090m ³ /㎡以上とする。
上水	接道する市道348号線に坂戸、鶴ヶ島水道企業団の配水管が敷設されており、必要とする給水が行える。

(2) 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

高倉 5 は一般国道407号線及び一般国道407号鶴ヶ島日高バイパスに接している。

当該路線は、幅員25メートル、4車線の幹線道路であり、本区域指定に伴う発生交通量は円滑に処理できるものと考えられる。

5 進行管理計画

(1) 区域指定スケジュール

内容	時期
関係（各課）機関との協議	令和6年10月～令和7年2月
近隣住民への周知	令和7年 3月11日～3月13日
鶴ヶ島市都市計画審議会	〃 3月27日
指定の告示	〃 月 日

(2) 区域指定後の土地利用の管理計画

区域指定後の土地利用転換に合わせて、余剰地や区域指定の可能性のあるエリア内のスプロール化等の問題が起こらないよう、適切な土地利用の管理を行う。

また、同区域内における開発行為の進捗や経済・社会情勢の変化に応じて適宜、区域指定の変更または廃止を行う。

6 周辺への影響

(1) 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

指定区域の周辺における土地利用は、自動車修理工場、住宅、資材置場、駐車場である。

交通については、指定区域は、一般国道407号線及び一般国道407号鶴ヶ島日高バイパスと接道し、広域的な幹線道路として相応の交通量が想定される地域であり、商業施設の立地による住宅などへの影響は少ないものと判断できる。

また、出入り口は一般国道407号線及び一般国道407号鶴ヶ島日高バイパス、市道348号線に設置するが、原則、一般国道407号線及び一般国道407号鶴ヶ島日高バイパスを使用するため、市道348号線への影響は少ないものと考えられる。

日照については、当該指定区域に隣接する宅地は南側及び西側に位置していることから、施設の立地により日影が生じる住宅は限られ、影響は少ないものと考えられる。

また、周辺住民に対し、当該立地案について周知を行ったところ、反対する意見は無かった。

以上のことから、今後当該指定区域に商業施設が立地した場合、周辺の土地利用状況等を勘案しても、周辺環境への影響は少ないと考えられる。

なお、当該指定区域へ立地する企業に対しては、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及び施行規則等に基づき、周辺への影響が生じないよう十分な対応を求め、良好な周辺環境の維持に努めていく。

7 資料

(1) 第6次鶴ヶ島市総合計画

ア 土地利用構想

基本構想

7 土地利用構想

人と環境が共存する持続可能で計画的な土地利用を図るため、基本的な考え方を定めます。

(1) あるべきまちの姿

① 都市と農村の調和

都市基盤の整った居住空間と身近に残る自然を活かし、快適に暮らせるまちを目指します。

そのため、都市部における居住空間と農村部における農地や緑・水辺などの自然とが調和した土地利用を図ります。

② 拠点の形成と市街地の有機的な連携

少子高齢化の進行に対応し、将来にわたって都市としての活力が低下しないように、多様な機能が集積し、活発な活動と交流を育むまちを目指します。

そのため、鉄道駅周辺地区および圏央鶴ヶ島インターチェンジ周辺地区を拠点地区として整備を進めます。そして、市街地とこれらの拠点間の移動をしやすく、さらに近隣自治体との広域的な連携が図られるよう、幹線道路や公共交通網の形成を進めます。

(2) 土地利用

① 産業系ゾーン

先端産業をはじめ、商業・業務、研究開発・教育、物流、工業などの活用を促進し、現存する緑地や水辺に配慮しながら、地域経済をけん引していく産業拠点としての活用を図ります。

② 自然とにぎわいの協調ゾーン

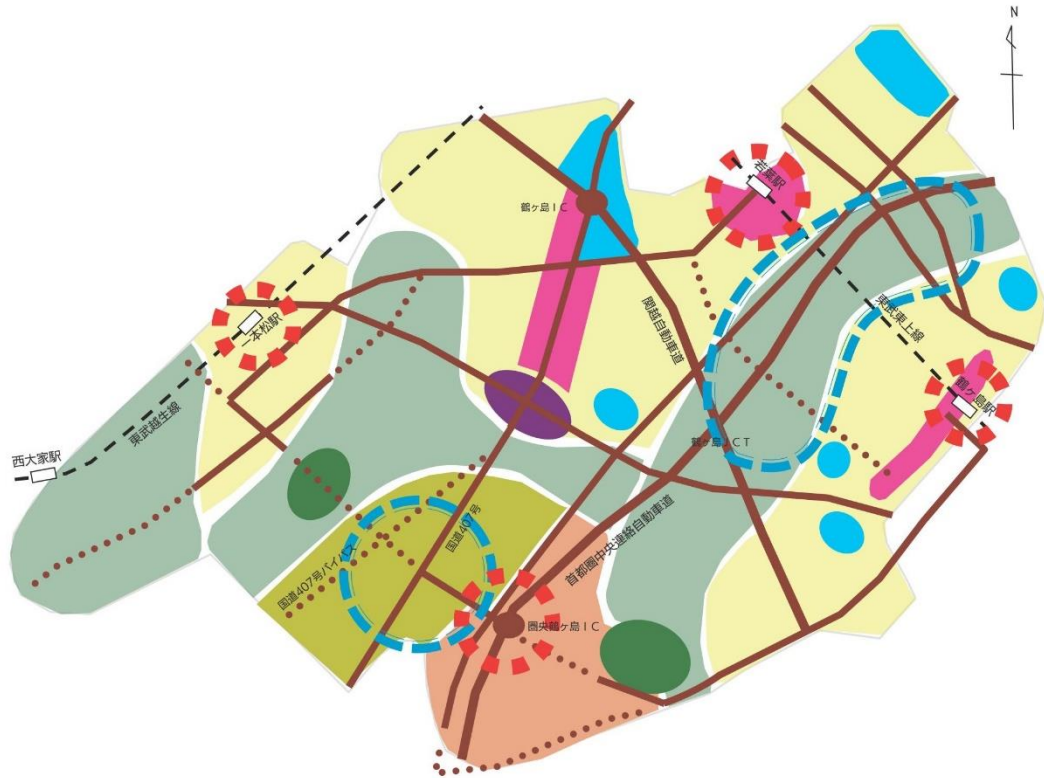
圏央鶴ヶ島インターチェンジに近接する立地条件を活かして、自然と産業とが調和した土地利用を図ります。

③ 商業系ゾーン

若葉駅周辺地区は、商業や業務などの都市機能を集積させる拠点とし、鶴ヶ島駅周辺地区、国道407号沿道地区などとともに、その地区の性格に応じた商業系の土地利用を図ることにより、全体として幅広いニーズに応えられる商業立地を促進します。

(3) 土地利用構想図

基本構想



凡 例

 産業系ゾーン	 住居系ゾーン
 自然とにぎわいの協調ゾーン	 ふれあい・交流ゾーン
 商業系ゾーン	 行政ゾーン
 工業系ゾーン	 農業基調ゾーン
 拠点地区	 鉄道・駅
 土地利用転換検討地域	 主要幹線道路

イ 重点戦略

重点戦略3 多様な働き方が実現できるまちづくり

(1) 圏央鶴ヶ島インターチェンジ周辺地域の整備・活用

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基盤を着実に整備するとともに、企業支援に向けた取組を進めることにより、経済効果をもたらす企業誘致などを推進し、地域経済の活性化を図ります。

(2) 坂戸都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針との整合性
主要用途の配置の方針

○ 工業地

工業地は、工業生産活動・流通業務機能の利便を増進するため、周辺環境への影響や公害の発生の防止等に配慮するとともに、高速道路網や広域幹線道路等の都市施設の整備状況、周辺の土地利用を勘案して配置する。

産業拠点に配置するとともに、工業生産活動・流通業務機能の利便の増進を図る地域等に配置する。

(3) 鶴ヶ島市都市計画マスタープラン（第三次改訂版 令和3年3月改訂）
土地利用の方針

③ 工業地

工業地については、工業生産活動や商業・業務、流通等機能の利便性を増進するため、その妨げとなる機能の混在を防止します。併せて周辺の環境への影響や公害の発生の防止等に配慮します。

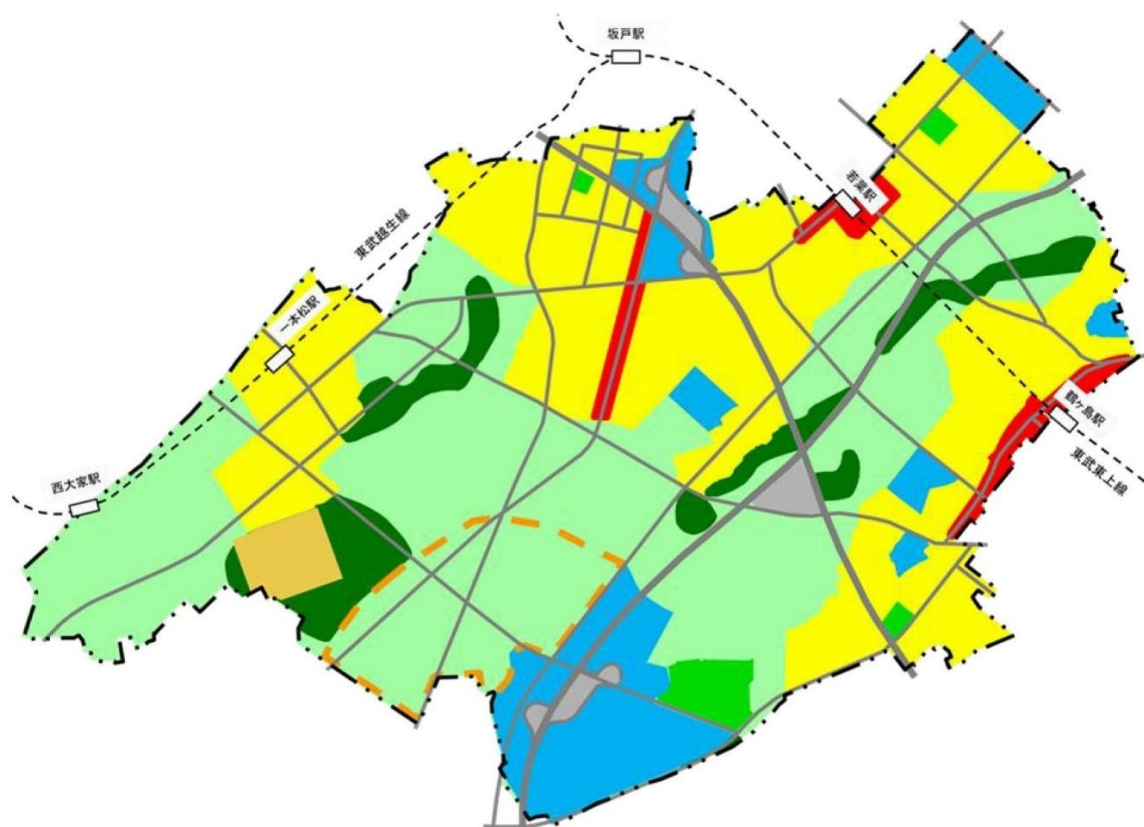
さらに、圏央鶴ヶ島インターチェンジ東側地区及びその周辺地域については、現存する緑地や水辺に配慮しながら、産業拠点としての活用を図ります。

- (対象地区)
- ・富士見工業団地
 - ・鶴ヶ丘地区
 - ・脚折町地区
 - ・脚折・藤金地区
 - ・太田ヶ谷地区
 - ・南西部第一期地区
 - ・五味ヶ谷地区
 - ・圏央鶴ヶ島インターチェンジ東側地区及び周辺

④ 南西部・圏央鶴ヶ島IC周辺地区

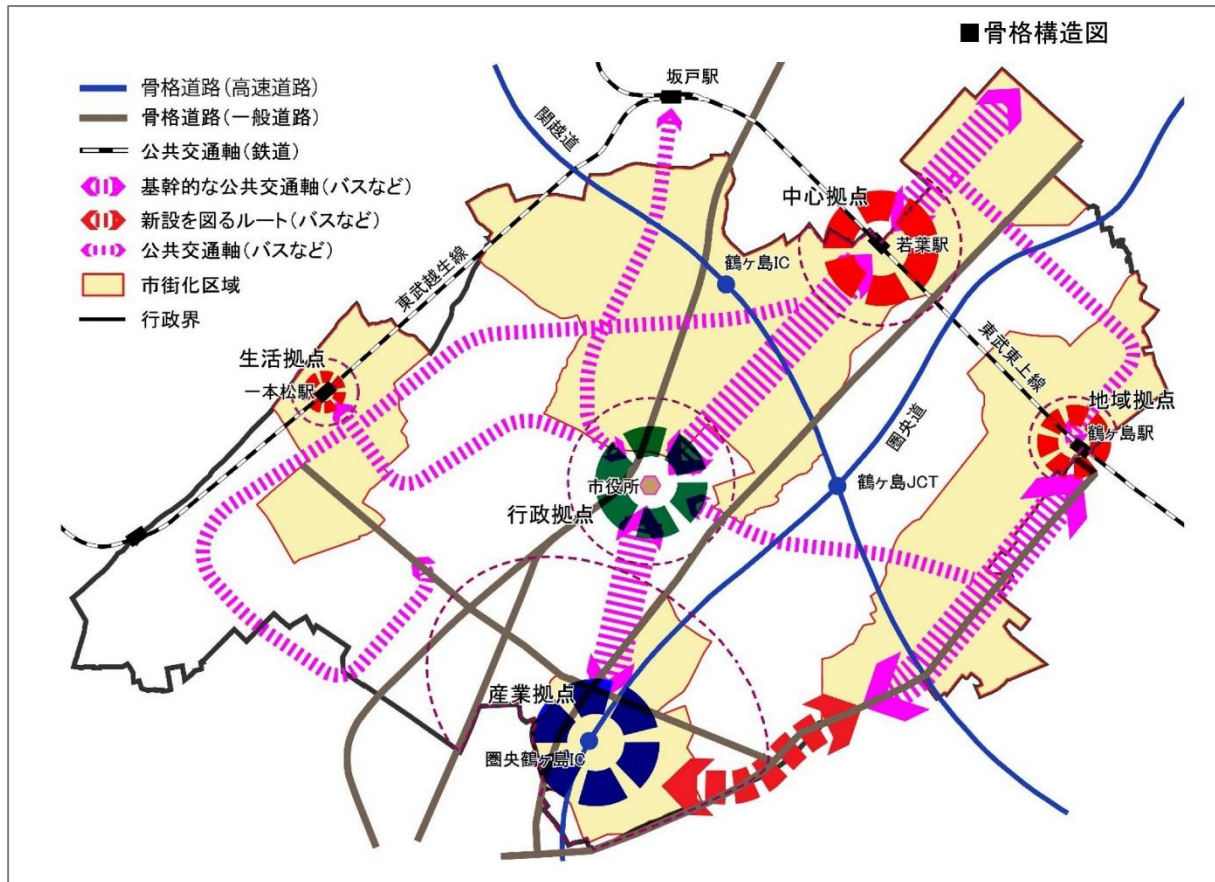
圏央鶴ヶ島インターチェンジに近接する立地条件を活かして、自然と産業とが調和した土地利用を図ります。また、都市計画道路・広域的な幹線道路の整備の進捗に伴って産業系の開発需要が想定されることから、周囲の営農環境や集落地の生活環境への影響に配慮しつつ、地区計画制度や開発許可制度の機動的な運用により産業系の施設などの立地を許容・誘導していきます。

土地利用方針図



凡 例			
	住宅地		その他大規模施設
	商業業務地		幹線道路等
	工業地		鉄道
	集落地・農地		南西部・圏央鶴ヶ島IC 周辺地区
	樹林地		
	公園		

(4) 鶴ヶ島市立地適正化計画 都市の骨格構造



課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）

行政拠点および産業拠点に係る誘導方針

- 行政拠点は、市内各地からのアクセスの利便性を活かし、市街化調整区域の無秩序な開発を抑制しつつ、旧庁舎跡地の活用による公共施設の再編など、公共公益機能の維持充実を図ります。
- 産業拠点は、埼玉県産業をけん引していく拠点として、圏央鶴ヶ島インターチェンジ周辺の計画的な整備を進めます。また、整備の波及効果、広域交通の要衝としてのポテンシャルを活かし、新たな企業立地の促進、就業者などへのサービス機能の充実、運動公園などを活かした交流機会の創出や、拠点内での健康づくり、スポーツ機能の整備を図り、複合的な機能を持つ、これからの鶴ヶ島市の都市活動をけん引していく拠点の形成を目指します。

(5) 「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項 第1号」に係る指定運用方針 別添のとおり