都市計画法第３４条第１２号に基づく産業系区域の見直しについて

１　都市計画法に基づく区域の説明

市街化区域とは

古くから住宅や店舗などが建ち並び既に市街地が形成されている区域や、おおむね１０年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域です。

市街化調整区域とは

農地や森林などの自然的風土を守るため、新たに建築物を建築したり、増築することを極力抑える区域です。そのため、市街化調整区域で建築物を建築する場合には、都市計画法第３４条に定められた条件を満たす必要があります。

都市計画法第３４条第１２号に基づく既存集落区域とは

市街化調整区域のうち、集落を維持するための自己用住宅、食料品店、社会福祉施設、理髪店など、日常生活に必要な施設の建築を認める区域として、市が条例で指定した区域です。

都市計画法第３４条第１２号に基づく産業系区域とは

市街化調整区域のうち、市の総合振興計画に即して、流通業務施設、工業施設又は商業施設の建築を認める区域として、市が条例で指定した区域です。

２　産業系区域の見直しの背景

現在の状況	・合併前の各地区の指定区域をそのまま継承 →　指定区域の半分以上の土地が利用されていない ・指定区域外での土地利用の相談の増加している ・指定区域内での埼玉県企業局による産業基盤整備の計画がある ・指定区域内で産業系用途以外の土地利用が進んでいる

課　題　合併後の土地利用構想や現時点における企業立地の需要と合わない

３　産業系区域の見直し内容等

（１）既に住宅や店舗といった産業系用途以外の建築物が立地している区域、土地の形状や接道状況が悪く、今後において産業系の土地利用が見込めない区域の廃止

（２）土地利用の需要が高く、次に示す「産業系区域の指定に係る運用方針」に即し、確実に産業系の土地利用が図られる区域を新たに指定

■ 産業系区域の指定に係る運用方針の策定

目的：新たな区域を指定するために、埼玉県の指定運用方針に沿って、市独自の指定運用方針を策定
内容：指定する区域に建築できる予定建築物の用途、指定する区域に含まない土地の区域（農業振興地域内の農用地区域、甲種農地・第１種農地等）、指定する区域の面積（※）、指定する区域の接道や排水等の要件

※指定する区域の面積

１箇所の最小面積	合計面積	備　　考
０.５ｈａ以上	２０ｈａ未満	既存の指定区域内において、未利用地の指定を継続する場合には、合計面積（２０ｈａ未満）からその面積を減じる。

４　産業系区域指定の状況（令和３年４月１日 現在）

（単位：ｈａ）

地　区　名	用　途	指定面積(a)	土地利用面積(b)	利 用 率(b/a)
高柳地区	工業系	３６．０	２．９	８%
八甫地区	流通系	５．６	１．８	３２%
上川崎地区	工業系	９．３	０	０%
久本寺地区	商業系	１５．６	１５．６	１００%
下早見地区	流通系	２．３	２．３	１００%
樋ノ口Ａ地区	流通系	１．２	１．２	１００%
樋ノ口Ｂ地区	流通系	３．７	３．７	１００%
江面字橋詰地区	流通系	１１．０	８．０	７２%
江面字東前谷地区	流通系	１．７	１．７	１００%
合　　計		８６．４	３７．２	４３%

※　　のうち、産業系の土地利用が見込めない区域などを廃止します。