

令和8年度 第1回 三郷市都市計画審議会 質問事項

日 時: 令和8年5月14日(木)AM

質 問 者: 早稲田大学准教授 益子 智之 委員

質問内容: ネットワーク軸に位置づけをした路線から250m以内の区域を産業振興地区の範囲としている根拠は何か

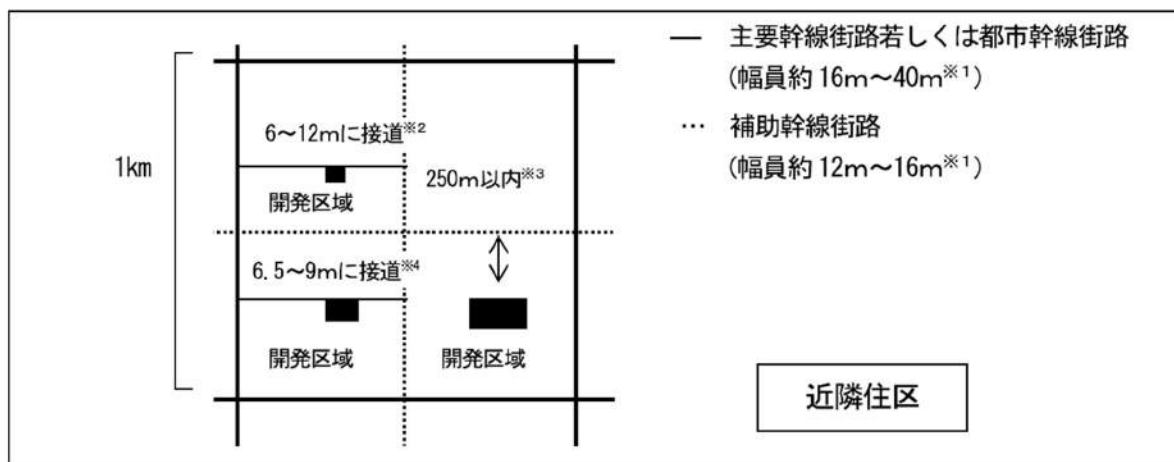
【回答案】

産業振興地区の範囲を「ネットワーク軸に位置づけた路線から250m以内」とした根拠は、三郷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4条第1項第1号で規定する予定建築物の用途(工業・流通業務施設)を限り指定した土地について(別紙1)、土地の区域要件である同条例施行規則別表第1中条例第4条第2項第1号の基準の項1イの規定(指定道路からの距離が概ね250メートル以内の区域)に基づくものです(別紙2)。

この規定は埼玉県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における流通業務・工業施設の個別基準(整備済みの4車線以上の道路からの距離がおおむね250m以内の区域)を準用しています(別紙3)。

この指定運用方針は1928年にC.A.Perryが発表した近隣住区論(別紙4-1)の考え方が反映された都市計画法施行令第25条第3号(別紙4-2)の「市街化調整区域における開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為にあっては、予定建築物等の敷地から250メートル以内の距離に幅員12メートル以上の道路が設けられていること」を参考にしています。

なお、近隣住区論とは、小学校の圏域を800メートルと定めているところから、1住区を半径800mとし、通過交通を排除するため、幹線道路が住区の境界となるというものです。そこから現都市計画法では、1キロ平方メートルを標準とする住区を囲むように幹線街路を配置し、この中に補助街路を配置することが望ましいという考えとなり、この考え方を埼玉県の開発許可制度では下記のように図示し、運用している状況となります。



図(別紙4-3 埼玉県発行「都市計画法に基づく開発許可制度の解説」より抜粋)

○三郷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)

(略)

(法第 34 条第 12 号の規定により定める開発行為)

第 3 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適當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) 三郷市自治基本条例(平成 21 年条例第 16 号)第 16 条第 1 項に規定する基本構想に基づいて市が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

(略)

(第 3 条第 1 項第 1 号の区域要件)

第 4 条 市長は、次に掲げる施設を予定建築物の用途として指定する。

- (1) 工業・流通業務施設
- (2) 商業施設

2 市長は、前項の用途の場合に限り、次に掲げる要件の土地の区域を指定する。

- (1) 指定対象となる区域及びその周辺の地域において、予定建築物を建築する目的で行う開発行為により、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。

(略)

○三郷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(抜粋)

(略)

(条例第 3 条第 1 項第 1 号の区域要件に係る基準)

第 3 条 市長が予定建築物の用途を限り指定した土地の区域要件の基準は、次に掲げるものとし、当該基準を満たす区域の全域は概ね一の開発区域とする。

- (1) 条例第 4 条第 1 項並びに同条第 2 項第 1 号及び第 2 号の規定による区域要件は、別表第 1 の基準を満たすこと。

(略)

別表第 1 (第 3 条関係)

工業・流通業務施設

(略)	(略)
条例第 4 条第 2 項第 1 号の基準	1 指定道路による基準 国道、県道及び幹線の市道(一級市道)で整備済み(都市計画道路であり、かつ、その整備について事業認可又は予算措置がなされる等、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。)の道路(以下「指定道路」という。)で次に掲げる区域であること。 ア 標準幅員が 12 メートル以上で最低幅員は 9 メートル以上とする指定道路(歩行者通行量が少ない等交通安全及び事業活動の効率上支障がないと認められる場合は、幅員 9 メートル以上の道路)の沿道の区域

	イ 指定道路からの距離が概ね２５０メートル以内の区域。ただし、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がない場合は、指定道路からの距離が２５０メートルを超える区域についても指定することができるものとする。 ２ 排水の基準 区域内の下水を次のいずれかの施設に排水が可能であること。 ア 公共下水道 イ 流下能力、構造及び水質の協議が整った場合は、三郷市が管理する水路及び市道側溝 ３ 上水の基準 水道供給が可能であること。
(略)	(略)

(略)

「埼玉県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

(略)

別紙3

5 流通業務・工業施設

(1)予定建築物の用途	流通業務・工業施設とは、次のア、イ若しくはア及びイを併せ有するもの（店舗、飲食店及びその他これらに類する用途に供する部分は除く。）とする。 ただし、廃棄物の処理及び清掃に関する法律第2条第1項に規定する廃棄物の処理の用に供する建築物のうち、建築基準法第51条ただし書許可を受けたもの及び破碎、焼却等の処分の用に供するものを除く。 また、次のア、イ若しくはア及びイを併せ有するもののうち、いずれかを除外する場合は、都市計画法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画を定めることができる。 ア 流通業務施設 建築基準法別表第2（る）項に掲げる建築物（準工業地域に建築できない建築物。）以外の建築物のうち、倉庫及び荷さばき場とする。 イ 工業施設 工業施設とは、建築基準法別表第2（る）項に掲げる建築物（準工業地域に建築できない建築物。ただし、金属の溶融又は精錬の事業を営む工場等は含まない。）以外の建築物のうち、工場とする。
(2)区域指定要件	
①新たな公共施設の必要性が生ずるおそれがないと認められること	【指定道路による基準】 次のいずれかの区域とする。 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、この項においては同じ。）の四車線以上の道路の沿道 イ アの道路からの距離が概ね250m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9m以上（うち、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 高速自動車国道及び自動車専用道路のインターチェンジ周辺区域（インターチェンジ周辺区域とは一般国道や県道（以下、「国県道」という。）との各接続部から概ね500m以内とする。かつ、当該国県道まで接続する整備済みの標準幅員9m以上（うち、歩行可能な幅員が1.5m以上）の道路に接するものに限る） ただし、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、「整備済みの四車線以上の道路」を「整備済みの標準幅員12m以上の道路」とすることができる。 なお、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、「整備済みの四車線以上の道路」を「整備済みの標準幅員9 m以上（うち、歩行可能な幅員が1.5 m以上）の道路」とすることができる。 【排水】 区域内の下水を排出するための次のア又はイのいずれかが配置されており、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、アの排水路のうち、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、農業排水路又は農業用水・排水兼用の水路で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はない。）。 ア 流末が河川等に接続している市町村管理水路その他の排水路。 イ 公共下水道又はコミュニティプラント。 【上水】 区域指定に当たって、水道供給について水道事業者の同意が得られていること。
②当該市町村の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	次のいずれかに該当すること。ただし、規則第3条第2項ただし書きを適用する場合には、次のアに該当すること。 ア 当該市街化区域の工業系用途地域（工業地域と工業専用地域）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。ただし、新たにインターチェンジが整備される場合で、土地利用として合理的と判断できる区域については、この限りではない。 イ 工業統計調査による単位面積当たりの製造品出荷額が県平均の製造品出荷額を下回っているか、又は住民基本台帳により人口の減少が見られることにより、地域産業の停滞が認められること。

埼玉県開発許可制度の解説(令和6年10月版)
第1編第7章 (P67・68) より抜粋

《参考》 近隣住区論

近隣住区論は、1928年にC.A.Perryが発表した理論であり、主に以下の視点から述べられた、近隣環境の様々なサービス、施設、その他の構成要素のモデル配置計画案である。

- ・子供を養育している家庭用の住宅は、周辺の資源や地域の特質に全面的に依存している
(学校や遊び場、食料店や雑貨店等の施設、コミュニケーション、快適な戸外空間)
- ・自動車社会の産物である、主要幹線道路と網目状の街路体系による細胞状都市の中での、安全で豊か、複雑な環境の創出

■ C.A.Perryの近隣住区論の原則

- ・近隣住区の規模は、小学校が1校必要な人口に対して住宅を供給するものであり、その実際の規模は人口密度に依存する(小学校のサービス圏を800mと定めていることから、1住区を半径約800m、人口約6,000人としている)
- ・通過交通を排除するため、幹線道路が住区の境界となる
- ・十分なオープンスペースの確保(住区の約10%、体系的配置)
- ・住区の中央(コミュニティセンター、公共広場のまわり)に小学校や教会等の公共施設を核として配置
- ・商店は住区周辺の交通結節に近隣のものと近接して配置
- ・住区内部の街路は非格子状(通過交通排除)

■ 現在の法令等にみられる近隣住区論の影響の例

- ・「住宅系市街地においては、主要幹線街路、都市幹線街路で囲まれた区域内において、通過交通を排除し良好な環境を保全するよう、これらの幹線街路を配置することが望ましい。都市郊外の住宅系の新市街地においては、1km²を標準とする近隣住区を囲むように主要幹線街路、都市幹線街路を配置することとし、これらに囲まれた区域から通過交通を排除し良好な住宅地としての環境を保全するようにすることが望ましい。これらに囲まれた区域内においては補助幹線街路を適切に配置することが望ましい。

住宅系の既成市街地においては、現状の市街地形態を勘案し、新市街地における配置の考え方を踏まえつつ、主要幹線街路、都市幹線街路で囲まれた区域内において、通過交通を排除し良好な環境を保全するようにすることが望ましい。」(都市計画運用指針)

- ・「住区」＝「おおむね6,000～10,000人が居住できる地区で住宅市街地を構成する単位となるべきもの」

(新住宅市街地開発法第2条の2第3号)

第3 市街化調整区域の大規模開発における12m道路の配置 (政令第25条第3号)

政令第25条 法第33条第2項(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。以下同じ。)に規定する技術的細目のうち、法第33条第1項第2号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)に関するものは、次に掲げるものとする。

三 市街化調整区域における開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為(主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。第6号及び第7号において同じ。)にあつては、予定建築物等の敷地から250メートル以内の距離に幅員12メートル以上の道路が設けられていること。

〈解説〉

本号は、市街化調整区域の20ヘクタール以上の開発行為を行う場合、幅員12m以上の道路を配置することを定めています。12m以上の道路が開発区域内の各予定建築物等の敷地から250m以内に配置されるようにすることにより、市街化区域と同等の幹線道路の密度を確保することを目的としています。

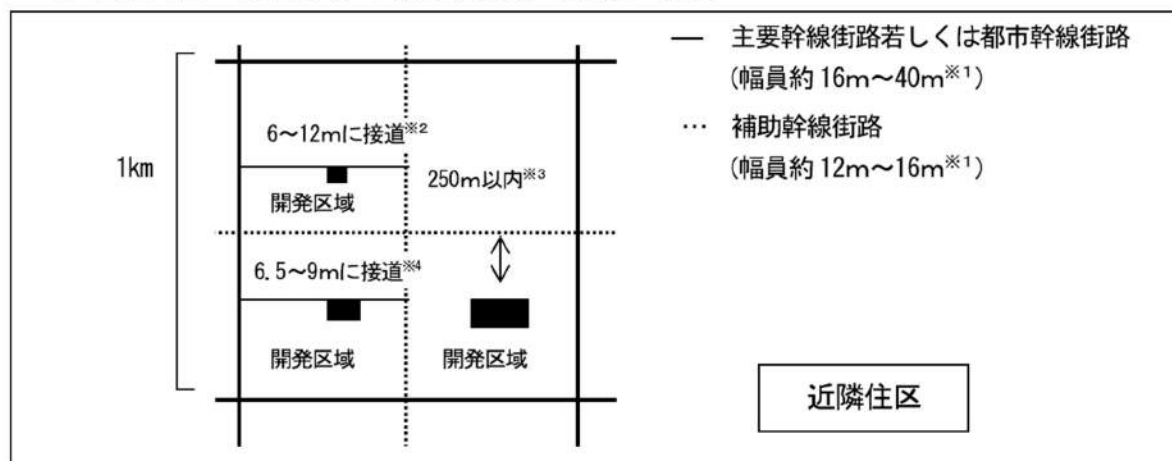
市街化区域では幅員12m以上の道路が、おおむね500mメッシュとなるように都市計画決定されることとなっていますが、市街化調整区域では、原則として都市計画決定はされません。したがって、市街化調整区域で大規模な市街地を造るような20ヘクタール以上の開発行為の場合は、開発行為完了後に市街化区域となることが想定されるので、市街化区域と同水準の道路をあらかじめ配置することとしたものです。

なお、第二種特定工作物の建設を目的とした開発行為は、開発行為が完了した後も市街化区域となることが直ちに想定されないこと、その施設自体が一敷地としての土地利用を目的としていること等の理由で本号の適用を除外されています。

※P.67「都市計画法の目指す都市像と技術基準との関係」参照

埼玉県開発許可制度の解説(令和6年10月版)
第1編第7章 (P69) より抜粋

■ 都市計画法の目指す都市像と開発許可制度の関係



※1 具体的な幅員については道路構造令に適合している必要がある。また、「道路の都市計画を定めるに当たっては、目指すべき都市像を実現するため、放射道路や環状道路の配置等、道路の様々な機能が十分発揮できるような配置を検討するとともに、計画交通量に基づく車線数の検討や、歩行者、自転車のための空間、路面電車やバス停等の公共交通のための空間の検討等、道路の持つ様々な機能が各道路の担うべき役割に応じて適切に確保されるよう構造等を検討することが望ましい。」(都市計画運用指針)

※2 「予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6m以上 12m以下で国土交通省令で定める幅員(小区間で通行上支障がない場合は 4m)以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。(住宅の敷地(1,000 m²未満の住宅以外の建築物等の敷地も含む)は幅員 6m、その他のものは 9m)」(政令第 25 条第 2 号)

※3 「市街化調整区域における開発区域の面積が 20 ヘクタール以上の開発行為にあつては、予定建築物等の敷地から 250m以内の距離に幅員 12m以上の道路が設けられていること。」(同第 3 号)

※4 「開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員 9m(主として住宅の建築の用に供する目的で行なう開発行為にあつては、6.5m)以上の道路に接続していること。」(同第 4 号)