

「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

(平成18年2月1日施行)

〔沿革〕平成19年11月30日、平成20年4月1日、平成22年4月1日、平成24年3月2日改正、平成30年4月1日改正、令和4年4月1日改正

【共通基準】

1 制度の適用

県条例第6条第1項第1号で指定できる施設は、流通業務・工業施設、商業施設とする。

また、流通業務・工業施設、若しくは商業施設いずれかで区域指定を行うものとし、施設ごとに定められた手続き、予定建築物の用途及び区域指定要件を満たしているものとする。

2 指定区域に含まない区域

区域の申出の前に、別紙1の区域が指定しようとする区域に含まれないことを確認する。

3 土地利用に関する計画

区域の申出に際し、当該申出区域に関して別紙2の内容が記載された「土地利用に関する計画」を策定する。

4 知事が認める面積

規則第3条第1項第3号及び同条第2項にある「知事が特に必要があると認める場合であつて、知事が認める面積」については、あらかじめ土地利用計画調整会議で了解された面積に限るものとする。(20ヘクタール以上の開発許可は都市計画法第34条第10号で扱う。)

【個別基準】

5 流通業務・工業施設

(1) 手続き

ア 市町村長は、申出に先立ち、区域内及び区域の周辺の住民を対象に住民説明を行うものとする。

イ 県は、区域指定に先立ち、開発審査会の意見を聴くものとする。

(2) 予定建築物の用途

別紙3のとおり

(3) 区域指定要件

別紙3のとおり

6 商業施設

(1) 手続き

ア 県は、市町村から区域指定の事前協議申請が提出された場合には、指定面積に関わらず、土地利用計画調整会議に事前協議内容を諮るものとする。

イ 県は、必要に応じて近隣市町村等の意見を求めることができる。

ウ 市町村長は、申出に先立ち、区域内及び区域の周辺の住民を対象に住民

説明を行うものとする。

エ 県は、区域指定に先立ち、開発審査会の意見を聴くものとする。

(2) 予定建築物の用途

別紙4のとおり

(3) 区域指定要件

別紙4のとおり

7 指定済み区域の取り扱い

県条例第6条第1項第1号の指定済み区域を有する市町村は、同区域内における開発許可状況等について、毎年度当初に県に状況報告を行うとともに、開発行為の進捗や経済・社会情勢の変化に応じて、適宜、区域指定の見直し（変更、廃止）を行うものとする。

附則（平成24年3月2日）

- 1 この指定運用方針は、平成24年3月2日から施行する。
- 2 既に指定されている区域においては、改正指定運用方針に基づき、指定区域の検証を行うものとする。
- 3 「7 指定済み区域の取り扱い」における「適宜」とは2年毎とする。

附則（平成30年4月1日）

- 1 この指定運用方針は、平成30年4月1日から施行する。

附則（令和4年4月1日）

- 1 この指定運用方針は、令和4年4月1日から施行する。

別紙 1

区域申出の前に、確認が必要な区域

確認が必要な区域	根拠法令	資料とする図面等	関係する機関
災害危険区域	建築基準法	区域指定図	建築安全課
地すべり防止区域	地すべり等防止法	区域指定図	県土整備事務所 又は、森づくり課
急傾斜地崩落危険区域	急傾斜地の崩落による災害の防止に関する法律	区域指定図	県土整備事務所
土砂災害警戒区域	土砂災害に警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律	区域指定図	県土整備事務所
浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法	区域指定図	河川砂防課
浸水想定区域 (想定浸水深3.0m以上の区域に限る。)	水防法	浸水想定区域図 水害リスク情報図	国土交通省河川事務所 河川砂防課
家屋倒壊等氾濫想定区域	水防法	区域指定図	河川砂防課
砂防指定地	砂防法	区域指定図	県土整備事務所
農業振興地域内の農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律	市町村ごとに農地を記載した図面	申出する市町村及び申出区域周辺市町村の農業振興地域整備計画担当課
甲種農地及び一種農地	農地法	市町村ごとに農地を記載した図面	農林振興センター 市町村農業委員会
自然公園特別地域 自然公園普通地域	自然公園法 自然公園条例	さいたま自然公園・緑マップ	みどり自然課
自然環境保全地域	自然環境保全条例	さいたま自然公園・緑マップ	みどり自然課

特別緑地保全地区 緑地保全地区	都市緑地法	さいたま自然公園・緑マップ	みどり自然課
近郊緑地特別保全地区 近郊緑地保全地区	首都圏近郊緑地保全法	近郊緑地保全区域指定図	みどり自然課
ふるさとの緑の景観地 ふるさとの森 ふるさとの並木道	ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例	さいたま自然公園・緑マップ	みどり自然課
鳥獣保護区 特別保護地区	鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律	埼玉県鳥獣保護区等位置図	みどり自然課
保安林・保安施設地区	森林法	保安林台帳 保安施設地区台帳	森づくり課
地域森林計画対象民有林	森林法	森林計画図	森づくり課
都市計画施設の決定区域	都市計画法	都市計画図	都市計画課

別紙 2

3 土地利用に関する計画

	記載すべき内容
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">・ 基本構想、基本計画との整合性・ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針との整合性・ 市町村の都市計画に関する基本方針との整合性・ 商業施設については、中心市街地活性化基本計画等との整合性・ 市町村農業振興地域整備計画との整合・ その他、県条例第6条第1項第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・ 指定区域の選定の考え方・ 区域指定面積の考え方
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、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

別紙 3

5 流通業務・工業施設

<p>(1) 予定建築物の用途</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p>(2) 区域指定要件</p>	
<p>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</p>	<p>【指定道路による基準】</p> <p>次のいずれかの区域とする。</p> <p>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</p> <p>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）</p> <p>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）</p> <p>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。</p> <p>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9m以上（うち、歩行可能な幅員が1.5m以上）の道路」とすることができる。</p>

	<p>【排水】</p> <p>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。</p> <p>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。）。</p> <p>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。</p> <p>【上水】</p> <p>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。</p>
<p>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</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

別紙 4

6 商業施設

<p>(1) 予定建築物の用途</p>	<p>商業施設とは、建築基準法別表 2 (へ) 項に掲げる建築物 (第二種住居地域に建築してはならない建築物) 以外の建築物のうち、小売業の店舗 (大規模小売店舗立地法第 2 条第 1 項で規定する店舗面積の合計が 3, 0 0 0 平方メートル未満のものに限る。) 並びに小売業の店舗及び飲食店の用途のみを併せ有する施設の用途のいずれかに該当するもの (当該用途に供する部分の床面積の合計が 1 万平方メートル以下のものに限る。) とする。</p>
<p>(2) 区域指定要件</p>	
<p>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</p>	<p>【指定道路による基準】</p> <p>次のいずれかの区域とする。</p> <p>ア 5 h a 以上の区域</p> <p>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。) の標準幅員 1 5 m 以上の道路の沿道とする。</p> <p>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た場合は、「整備済みの標準幅員 1 5 m 以上の道路」を「整備済みの標準幅員 1 2 m 以上の道路」とすることができる。</p> <p>イ 5 h a 未満の区域</p> <p>整備済みの標準幅員 1 2 m 以上の道路の沿道とする。</p> <p>ただし、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た場合は、「整備済みの標準幅員 1 2 m 以上の道路」を「標準幅員 9 m 以上 (うち、歩行可能な幅員が 2. 0 m 以上) の道路」とすることができる。</p> <p>【排水】</p> <p>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。</p> <p>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。)</p> <p>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。</p> <p>イ 公共下水道、農業集落排水又はコミュニティプラント。</p> <p>【上水】</p> <p>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。</p>

<p>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</p>	<p>次のいずれにも該当すること。</p> <p>ア 当該市街化区域の商業系用途地域（商業地域と近隣商業地域）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。</p> <p>イ 工業地域を除き、建築基準法で延べ面積１５００㎡以上の商業施設の立地が可能となる用途地域（第一種・第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、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。</p>
--	---