

「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

令和3年1月22日 市長決裁

## 1 制度の適用

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（以下「条例」という。）第6条第1号の規定により指定できる建築物の用途は、流通業務・工業施設及び商業施設とする。

また、流通業務・工業施設又は商業施設のいずれかで区域指定を行うものとし、建築物ごとに建築物の用途及び区域指定の要件を満たしているものとする。

## 2 除外区域

都市計画法施行令第29条の9の規定に基づく土地の区域及び別紙1に示す土地の区域は指定しないこととする。

## 3 上位計画との整合

指定する区域及び建築物の用途は、鶴ヶ島市総合計画の基本構想の記述内容と整合していることとする。

## 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。

## 5 市長が認める面積

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（以下「規則」という。）第6条第1項第3号に基づく市長が特に必要があると認める場合であって市長が認める面積については、区域指定に伴い規則で定める用途の建築物の建築が速やかに行われることが確実であると認められる場合、その必要な面積に限るものとする。

## 6 建築物の用途及び区域指定の要件

別紙3のとおり

## 7 手続き

- (1) 市長は、区域の指定に先立ち、区域内及び区域周辺の住民を対象に条例第6条第1号に規定する土地利用に関する計画の案について、周知等を行うものとする。  
ただし、指定しようとする区域において、指定しようとする用途の建築物の建築が速やかに行われることが確実に認められるものであって、当該区域内に建築物の建築を行おうとする事業者が周知等を行う場合は、この限りではない。  
なお、当該事業者は周知等の報告書を市長に提出するものとする。
- (2) 市長は、区域及び建築物の用途の指定に先立ち、鶴ヶ島市都市計画審議会の意見を聴くものとする。また、必要に応じて埼玉県開発審査会の意見を聴くものとする。
- (3) 市長は、指定した区域及び建築物の用途について、告示により周知するものとする。

## 8 指定済み区域の取扱い

- 条例第6条第1号に基づく指定は、開発行為の進捗や経済・社会情勢の変化等に応じて、見直しを行うことができるものとする。
- なお、区域を指定した日から3年以内に、指定した用途の建築物に係る開発許可の申請がなされない場合には、当該指定を取り消すことができるものとする。

## 別紙1

## 除外区域

指定から除外する区域	根拠法令
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
甲種・第一種農地	農地法
都市計画施設の決定区域	都市計画法
地すべり防止区域	地すべり等防止法
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
砂防指定地	砂防法
土砂災害特別警戒区域 土砂災害警戒区域	土砂災害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
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（埼玉県）
自然環境保全地域	自然環境保全条例（埼玉県）
特別緑地保全地区 緑地保全地区	都市緑地法
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
ふるさとの緑の景観地	ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例（埼玉県）
鳥獣保護区特別地区 鳥獣保護普通地区	鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律
保安林・保安施設地区地域森林 計画対象民有林	森林法

## 別紙2

## 土地利用に関する計画

項目	内容
①区域指定の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区域指定の目的</li> <li>・区域設定の考え方</li> <li>・区域指定基準（除外すべき区域等）</li> </ul>
②上位計画等との整合	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市総合計画基本構想との整合性</li> <li>・都市計画区域の整備、開発及び保全の方針との整合性</li> <li>・市都市計画マスタープラン等との整合性</li> <li>・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</li> </ul>
③指定区域の選定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地利用の状況</li> <li>・建築物の状況</li> <li>・区域の選定の考え方</li> <li>・区域の面積の考え方</li> </ul>
④公共施設の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・指定区域及びその周辺区域における公共施設の状況</li> <li>・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</li> </ul>
⑤進行管理計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区域指定スケジュール</li> <li>・区域指定後の土地利用の管理計画</li> </ul>
⑥周辺への影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>

## 別紙3

## 建築物の用途及び区域指定の要件

建築物の用途	<p><b>(1) 流通業務・工業施設</b></p> <p>次のア、イ又はア及びイを併せ有する施設とする。</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砕、焼却等の処分の用に供するものを除く。</p> <p>ア 流通業務施設</p> <p>流通業務施設とは、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。）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</p> <p>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><b>(2) 商業施設</b></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項に規定する店舗面積の合計が3,000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>
区域指定要件 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	<p><b>【道路】</b></p> <p><b>(1) 流通業務・工業施設</b></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。以下同じ。）の標準幅員12メートル以上の道路の沿道</p> <p>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。）</p> <p>ただし、自転車及び歩行者の交通量が著しく少なく、交通安全上、交</p>

通容量上支障がないと認められる場合は、「整備済みの標準幅員12メートル以上の道路」を「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」とすることができる。

また、指定する区域の規模及び形状、指定する区域周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、「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。）」によることが著しく困難であり、自転車及び歩行者の交通量が著しく少なく、交通安全上、通容量上支障がないと認められる場合、「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」を「アの道路に接続する整備済みの標準幅員7メートル以上の道路」とすることができる。

## （2）商業施設

整備済みの標準幅員12メートル以上の道路の沿道とする。

ただし、自転車及び歩行者の交通量が著しく少なく、交通安全上、通容量上支障がないと認められる場合は、「整備済みの標準幅員12メートル以上の道路」を「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2.0メートル以上）の道路」とすることができる。

## 【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。

指定区域面積	抑制容量
3,000㎡以上5,000㎡未満	0.060m <sup>3</sup> /㎡以上
5,000㎡以上7,000㎡未満	0.075m <sup>3</sup> /㎡以上
7,000㎡以上1万㎡未満	0.090m <sup>3</sup> /㎡以上
1万㎡以上	0.095m <sup>3</sup> /㎡以上

## 【上水】

水道の供給が可能であること。

	<p><b>【面積】</b></p> <p>3,000平方メートル以上であること。</p>
<p>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</p>	<p><b>(1) 流通業務・工業施設</b></p> <p>次のいずれかに該当するものとする。ただし、規則第6条第2項ただし書きの規定を適用する場合には、次のアに該当すること。</p> <p>ア 市街化区域の工業系用途地域（工業地域及び工業専用地域）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。</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おける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> <p><b>(2) 商業施設</b></p> <p>次のいずれにも該当するものとする。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>