

# 行田市開発許可等の基準に関する条例第5条第1項第1号の規定による 指定に関する運用方針

平成30年4月 1日制定  
令和3年9月24日改正  
令和5年9月27日改正  
令和7年7月 1日改正  
令和8年3月19日改正

## 【共通基準】

### 1 制度の適用

行田市開発許可等の基準に関する条例（平成17年条例第9号。以下「条例」という。）第5条第1項第1号の規定により指定することができる建築物の用途は、流通業務施設・工業施設・商業施設とする。

また、建築物ごとに定められた手続、予定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 上位計画との整合

指定する区域及び予定建築物の用途は、行田市都市計画マスタープランの記載内容と整合していること。

### 3 指定区域に含まない区域

都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第29条の10に規定する土地の区域。ただし、別紙1に示す土地の区域については、指定区域に含めることが可能か事前に確認し、可能と判断された土地の区域についてはその限りではない。

### 4 指定区域の境界

指定区域の境界は、原則として地形及び地物とする。ただし、字界又は筆界を境界とすることもできるものとする。

### 5 土地利用に関する計画

土地利用に関する計画は、別紙2の内容が記載されたものとする。

## 6 市長が認める面積

行田市開発許可等の基準に関する条例施行規則（平成17年規則第25号。以下「規則」という。）第3条第1項第3号及び同条第2項に規定する市長が認める面積は、区域決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り、かつ土地利用を円滑に進める必要性が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。

### 【個別基準】

## 7 流通業務施設・工業施設

### (1) 手続

ア 市長は、区域指定に先立ち、区域内及び区域の周辺の住民を対象とした住民説明の実施、又は市広報等による住民への周知を行うものとする。ただし、企業提案型など、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と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。

イ 企業提案型の手続きの流れについては、別紙5のとおりとする。

### (2) 予定建築物の用途及び区域指定の要件

予定建築物の用途及び区域指定の要件は、別紙3のとおりとする。

## 8 商業施設

### (1) 手続

ア 市長は、区域指定に先立ち、区域内及び区域の周辺の住民を対象とした住民説明の実施、又は市広報等による住民への周知を行うものとする。ただし、企業提案型など、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と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。

イ 企業提案型の手続きの流れについては、別紙5のとおりとする。

### (2) 予定建築物の用途及び区域指定の要件

予定建築物の用途及び区域指定の要件は、別紙4のとおりとする。

## 9 指定済み区域の取扱い

条例第5条第1項第1号の規定による指定済み区域内における開発許可の状況等について、毎年度当初に県に状況報告を行うとともに、開発行為の進捗又は経済情勢若しくは社会情勢の変化に応じて、適宜区域指定の見直し、変更又は廃止を行うものとする。

附 則（平成30年4月1日）

この運用方針は、平成30年4月1日から施行する。

附 則（令和3年9月24日）

この運用方針は、令和4年4月1日から施行する。

附 則（令和5年9月27日）

この運用方針は、令和5年9月27日から施行する。

附 則（令和7年7月1日）

この運用方針は、令和7年7月1日から施行する。

附 則（令和8年3月19日）

この運用方針は、令和8年3月19日から施行する。

## 別紙 1

### 区域指定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	・ 県建築安全課
地すべり防止区域	地すべり等防止法	区域指定図	・ 行田県土整備事務所 ・ 県森づくり課
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	・ 行田県土整備事務所
砂防指定地	砂防法	区域指定図	・ 行田県土整備事務所
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	区域指定図	・ 行田県土整備事務所
浸水想定区域（浸水深3メートル以上の土地の区域）	水防法	浸水想定区域図 水害リスク情報図 浸水ハザードマップ	・ 国土交通省利根川上流河川事務所 ・ 荒川上流河川事務所 ・ 県河川砂防課
家屋倒壊等氾濫想定区域	浸水洪水想定区域図作成マニュアル	浸水洪水想定区域図	・ 国土交通省利根川上流河川事務所 ・ 荒川上流河川事務所 ・ 県河川砂防課
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	農地を記載した図面	・ 加須農林振興センター ・ 市農政課
甲種・一種農地	農地法	農地を記載した図面	・ 市農業委員会
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	・ 県みどり自然課

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	・ 県みどり自然課
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	・ 県みどり自然課
近郊緑地特別保全地区	首都圏近郊緑地保全 法	近郊緑地保全区域指 定図	・ 県みどり自然課
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	さいたま自然公園・ 緑マップ	・ 県みどり自然課
ふるさとの森 ふるさとの並木	ふるさと埼玉の緑地 を守る条例	さいたま自然公園・ 緑マップ	・ 県みどり自然課
鳥獣保護区特別地区 鳥獣保護普通地区	鳥獣保護及び狩猟の 適正化に関する法律	埼玉県鳥獣保護区 域等位置図	・ 県みどり自然課
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	・ 県みどり自然課
地域森林計画対象民有林	森林法	森林計画図	・ 県みどり自然課
都市計画施設の決定区域	都市計画法	都市計画図	・ 県都市計画課 ・ 市都市計画課

## 別紙2

### 土地利用に関する計画

項目	具体的に記載すべき内容
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>・ 行田市都市計画マスタープランとの整合</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>・ 指定区域の選定の考え方</li><li>・ 区域指定面積の考え方</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></ul>
⑤進行管理計画	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 区域指定のスケジュール</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

#### 流通業務施設・工業施設

<p>(1) 予定建築物の用途</p>	<p>①流通業務施設・工業施設</p> <p>次のア、イ又はア及びイを併せ有する施設とする。ただし、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）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（昭和25年法律第201号）第51条ただし書きの規定による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>ア 流通業務施設</p> <p>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>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は除く。）以外の建築物のうち、工場とする。</p>
<p>(2) 区域指定の要件</p> <p>①新たな公共施設の必要性が生じ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>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。）の標準幅員9メートル以上の道路（都市計画法施行令第25条第2号ただし書きが認められる場合は、標準幅員6メートル以上）の沿道の区域とする。</p> <p>【排水】</p> <p>区域内の下水を排出するための排水先が確保されていること。</p> <p>【上水】</p> <p>区域指定に当たり、水道の供給が可能であること。</p>
<p>②市において、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>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をいう）において、80パーセント以上の土地が建物や駐車場等に利用された敷地となっていること。</p>

## 別紙 4

### 商業施設

<p>(1) 予定建築物の用途</p>	<p>商業施設とは、日本標準産業分類（総務省編集）において情報通信業、運輸業・郵便業、卸売業・小売業、金融業・保険業、不動産業・物品賃貸業、学術研究、専門・技術サービス業、宿泊業・飲食サービス業、生活関連サービス業・娯楽業、教育学習支援業、医療・福祉、複合サービス業、サービス業（他に分類されないもの）、（廃棄物処理業及びと畜場を除く）に分類される業種の店舗、事務所、宿泊施設（旅館業法第2条に規定するホテル営業又は旅館営業の用に供するものとする。）（いずれも建築基準法別表第二（ほ）項第二号及び（り）項に該当するものを除く。）なお、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。</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じ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>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。）の標準幅員9メートル以上の道路（都市計画法施行令第25条第2号ただし書きが認められる場合は、標準幅員6メートル以上）の沿道の区域とする。</p> <p>【排水】</p> <p>区域内の下水を排出するための排水先が確保されていること。</p> <p>【上水】</p> <p>区域指定に当たり、水道の供給が可能であること。</p>
<p>② 市において、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>市街化区域の商業系用途地域（近隣商業地域及び商業地域をいう。）において、80パーセント以上の土地が建物や駐車場等に利用された敷地となっていること。</p>

## 別紙5

### 《企業提案型》都市計画法第34条第12号産業系区域指定の手続き

- 1 企業は、行田市開発許可等の基準に関する条例第5条第1項第1号の規定による区域指定を希望する場合、土地利用検討事前確認書（様式1）に、次に掲げる書類を添えて市に提出する。
  - ・案内図 ・公図・土地利用計画図（案） ・給排水計画図・その他
- 2 市は、土地利用事前確認書の提出後に関係各課の意見等を確認し、その結果を土地利用検討事前確認結果通知書（様式2）により確認者に通知する。
- 3 企業は、土地利用検討事前確認結果通知書（様式2）の結果等を踏まえ、土地利用の実現が可能と判断した場合、土地利用区域指定申出書（様式3）に次に掲げる書類を添えて市に提出する。
  - ・土地利用に関する計画（別紙2） ・進出誓約書 ・土地権利者の同意書の写し
  - ・周辺住民へ周知等を行った記録 ・案内図 ・公図 ・土地登記簿謄本の写し
  - ・土地利用計画図（平面図） ・建築計画図（平面・立面図） ・給排水計画図 ・その他

### ～区域指定に関する手続きの流れ～

