**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

【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・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。なお、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を行うこと。

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・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、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　市長は、区域指定に先立ち、行田市都市計画審議会の意見を聴くものとする。

　（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、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　市長は、区域指定に先立ち、行田市都市計画審議会の意見を聴くものとする。

　（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。

**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 | ・加須農林振興センター  ・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 | ・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 | ・行田市都市計画マスタープランとの整合 |
| ③指定区域の選定 | ・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 | ・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 | ・区域指定のスケジュール  ・区域指定後の土地利用の管理計画 |
| ⑥周辺への影響 | ・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**

　流通業務・工業施設

|  |  |
| --- | --- |
| (1)予定建築物の用途 | ①流通業務・工場施設  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砕、焼却等の処分の用に供するものを除く。  　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  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。 |
| (2)区域指定の用件  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。 | 【指定道路による基準】  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の沿道の区域とする。  【排水】  　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。  【上水】  　区域指定に当たり、水道の供給が可能であること。 |
| 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。 | 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。 |

**別紙４**

　商業施設

|  |  |
| --- | --- |
| (1)予定建築物の用途 | 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に限る）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（平成１０年法律第９１号）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店舗に限る。）、飲食店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。 |
| (2)区域指定用件  ①新たな公共施設の必要性が生じるおそれがないとみとめられること。 | 【指定道路による基準】  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の沿道の区域とする。  【排水】  　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。  【上水】  　区域指定に当たり、水道の供給が可能であること。 |
| 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。 | 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。 |