「都市計画法第３４条第１４号」に係る開発行為のうち、幹線道路沿道における農用地区域等を含む場合の運用方針

運用方針

1　制度の適用

本運用方針は、都市計画法第３４条第１号から第１３号までの規定に該当しない「幹線道路沿道における農用地区域等を含む開発行為」のうち、「開発許可権者が本号に該当するか判断し、許可をしようとする場合」として開発審査会に諮問できる類型の取扱について規定するものである。

2　本運用方針の対象とする類型と対象区域

類　　型：農用地区域等を含む沿道型土地利用

対象区域：次の⑴、⑵いずれにも該当する区域

⑴　土地利用を図る区域が熊谷市総合振興計画基本構想、または熊谷市都市計画マスタープランにおいて産業拠点、産業誘導ゾーン、沿道型土地利用ゾーンに指定されている幹線道路の沿道

⑵　土地利用を図る区域（以下「開発予定区域」という。）に農用地区域または第１種農地が含まれるもの

3　除外区域

開発予定区域から除外すべき区域は、別紙１のとおりとする。

4　上位計画との整合

開発予定区域及び建築物の用途が、基本構想等の記述内容と整合していること。

5　土地利用に関する本市の考え方

開発予定区域の土地利用に関する本市の産業振興としての考え方は、別紙２の内容が記載されたものとする。

6　予定建築物の用途及び開発予定区域選定の要件

別紙３のとおりとする。

7　住民への周知その他手続き

開発行為の申請者は、開発行為許可申請書提出時までに周辺住民等を対象に、事業内容の周知を行うこと。

「開発予定区域の土地利用に関する市の考え方」を産業振興部局から都市整備部局に提出するほか、都市計画法第３４条第１４号の適用に必要な手続きと同一とする。

別紙１

３　除外区域

⑴　甲種農地

⑵　砂防法第４条第１項で規定する砂防指定地

⑶　建築基準法第３９条第１項で規定する災害危険区域

⑷　地すべり等防止法第３条第１項で規定する地すべり防止区域

⑸　急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第３条第１項で規定する急傾斜地崩壊危険区域

⑹　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第７条第１項で規定する土砂災害警戒区域

⑺　浸水想定区域のうち、洪水が発生した場合に、建物の倒壊、浸水により、住民等の人命等に危害が生じるそれがある区域として次に該当する区域

・想定最大浸水深が３．０ｍ以上の区域

・家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流、河岸浸食)

⑻　埼玉県立自然公園条例第１２条第１項で規定する特別地域

⑼　埼玉県自然環境保全条例第１７条第１項で規定する特別地区

⑽　首都圏近郊緑地保全法第５条第１項で規定する近郊緑地特別保全地区

⑾　都市緑地法第１２条第１項で規定する特別緑地保全地区

⑿　鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律第２９条第１項で規定する特別保護地区

⒀　森林法第２５条第１項で規定する保安林

⒁　森林法第４１条第１項で規定する保安施設地区

別紙２

５　土地利用に関する本市の考え方

	記載すべき内容
①　土地利用の方針	・土地利用の目的 ・開発予定区域の設定の考え方 ・開発予定区域の設定基準（除外すべき区域等）
②　上位計画等との整合	・第２次熊谷市総合振興計画との整合性 ・都市計画区域の整備、開発及び保全の方針との整合性 ・熊谷市都市計画マスタープランとの整合性 ・その他、開発予定区域に関連する行政計画との整合性
③　開発予定区域の選定	・土地利用の状況 ・建築物の状況 ・開発予定区域の選定の考え方 ア　事業所跡地等の土地利用転換の有無 イ　既存施設等との連たん性若しくは角地といった配置に対する配慮の有無 ウ　開発予定区域に農用地区域を含む場合は、農振除外の見込み（除外の５要件の対応） エ　開発予定区域に第１種農地を含む場合は、農地転用の見込み（適用予定の許可（不許可の例外）要件） ・開発予定区域の面積の考え方 ・予定建築物の用途について
④　公共施設の状況	・開発予定区域及びその周辺区域における公共施設の状況 ・開発行為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　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
⑥　産業振興について	・本市の企業支援及び企業誘致の推進について ・開発予定区域の土地利用に関する意見

別紙３

６　予定建築物の用途及び開発区域選定の要件

<table>
<tr>
<td>⑴　建築物の用途</td>
<td>下表の左欄に掲げる区分のいずれであっても、右欄に掲げる用途とする。
<table>
<tr><td>開発予定区域内に含まれる農地の区分
（要件：農振除外又は農地転用の見込み）</td><td>用　　途</td></tr>
<tr><td>農用地区域内農地（第１種農地）
（農振除外及び農地転用［第１種農地の不許可の例外に該当する用途］の見込みがあるもの）</td><td rowspan="4">流通業務施設</td></tr>
<tr><td>農用地区域内農地（第２種農地）
（農振除外及び農地転用の見込みがあるもの）</td></tr>
<tr><td>農用地区域内農地（第３種農地）
（農振除外の見込みがあるもの）</td></tr>
<tr><td>農用地区域外農地（第１種農地）
（農地転用［第１種農地の不許可の例外に該当する用途］の見込みがあるもの）</td></tr>
</table>
※流通業務施設とは、建築基準法別表第２（る）項第２号に掲げるもの以外の倉庫及び荷さばき場をいう。
※第１種農地の場合は、一般国道又は県道の沿道の区域に限る。</td>
</tr>
<tr>
<td>⑵　開発区域選定の要件
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</td>
<td>【道路】
・整備済み（整備予定の道路であり、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）の幅員１２ｍ[両側歩道]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できること。

【上水】
・水道の供給が可能であること。
※埼玉県生活環境保全条例による地盤沈下防止対策に基づく、地下水の採取規制の範囲による取水も含めるものとする。</td>
</tr>
</table>