「熊谷市開発許可等の基準に関する条例第４条第１号」に係る運用方針

令和７年１１月５日　熊谷市

運用方針

１　制度の適用

市条例第４条第１号の規則で定めることのできる施設は、工業施設、流通業務施設又は生活利便施設とする。

２　除外区域

農振農用地などの除外すべき区域は、別紙１のとおりとする。

３　基本構想との整合

土地利用を図る区域及び建築物の用途が基本構想（熊谷市総合振興計画基本構想又は熊谷市都市計画マスタープラン）の記述内容と整合していること。

４　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。

５　市長が認める面積

規則第３条第１項第２号にある「市長が特に必要があると認める場合にあっては、市長が認める面積」については、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。

６　住民への周知

市長は、区域決定に先立ち、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。ただし、区域決定を実施しようとする区域において、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住民説明会を実施する場合は、この限りではない。なお、当該事業者は住民説明会の報告書を市長に提出するものとする。

７　規則で定める建築物の用途及び区域決定の要件

別紙３又は別紙４のとおり

８　決定済み区域の取り扱い

市条例第４条第１号の決定済み区域内における開発許可状況等について、開発行為の進捗や経済・社会情勢の変化に応じて、適宜、規則で定められた区域及び建築物の用途の見直しを行うものとする。

別紙１

２　除外区域

①　農振農用地	・　農業振興地域の整備に関する法律第８条第２項第１号で規定する農用地区域は、農業の振興を図るために農用地等として利用すべき土地であることから、農地転用許可の見込みがないこと。 　また、農用地区域を定める農業振興地域整備計画は、市の基本構想に即している必要があるため、農用地区域を含む土地利用計画は、農業振興地域整備計画との整合が図られていないことになる。このため、農用地区域を規則で定める区域に含むことはできないものとする。 ・　区域決定に当たっては、規則で定めようとする土地の区域内に農用地区域が含まれるかどうかについて、農政担当部局と事前に調整する必要がある。
②　甲種農地 第１種農地	・　農地法第４条第６項第１号ロに掲げる農地及び第５条第２項第１号ロに掲げる農地及び採草放牧地（以下「甲種農地及び第１種農地」という。）については、農業の用に供されるべき土地のため、原則として農地転用許可の見込みがない土地であることから、規則で定める区域に含むことはできないものとする。ただし、同法第４条第１項又は第５条第１項に基づく許可を受けることが見込まれる区域にあってはこの限りでない。 ・　区域決定に当たっては、規則で定めようとする土地の区域内に甲種農地及び第１種農地が含まれるかどうかについて、農政担当部局と事前に調整する必要がある。
③　他の除外区域	・建築基準法第３９条第１項で規定する災害危険区域 ・砂防法第４条第１項で規定する砂防指定地 ・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 ・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 ・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 ・水防法第１５条第１項第４号の浸水想定区域のうち想定最大浸水深が３．０ｍ以上の区域 ・家屋倒壊等氾濫想定区域 ・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 ・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 ・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 ・都市緑地法第１２条第１項で規定する特別緑地保全地区 ・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 ・森林法第２５条第１項で規定する保安林 ・森林法第４１条第１項で規定する保安施設地区

別紙２

４　土地利用に関する計画

	記載すべき内容
①　区域決定の方針	・区域決定の目的 ・区域設定の考え方 ・区域決定基準（除外すべき区域等）
②　上位計画等との整合	・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 ・市都市計画マスタープラン等との整合性 ・その他、市条例第４条第１号の土地の区域に関連する行政計画との整合性
③　規則で定める区域の選定	・土地利用の状況 ・建築物の状況 ・区域選定の考え方 ・区域面積の考え方 ・建築物の用途について
④　公共施設の状況	・規則で定める区域及びその周辺区域における公共施設の状況 ・区域決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　管理計画	・区域決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

７　規則で定める建築物の用途及び区域決定の要件（工業施設、流通業務施設）

⑴　建築物の用途	工業・流通業務施設とは、次のア、イ若しくはア及びイを併せ有する施設又は試験研究施設をいう。 ア　工業施設 建築基準法別表第２（る）項第１号に掲げる工場以外の工場をいう。 イ　流通業務施設 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。 なお、建築物の用途の決定にあたっては、上記の用途に合致し、かつ、基本構想に記載された土地利用の考え方や地域特性に適合した建築物の用途を選択する。
⑵　区域決定要件 **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**	**【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]以上の道路の沿道又はその道路からの距離が概ね２５０m以内の区域とする。ただし、「幅員１２m[両側歩道]以上」とあるのは、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる場合に限り、「幅員９m[片側歩道]以上」とすることができる。 **【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】** ・　区域決定に当たっては、水道の供給が可能であること。

別紙４

７　規則で定める建築物の用途及び区域決定の要件（生活利便施設）

⑴　建築物の用途	生活利便施設とは、建築基準法施行令第１３０条の５の２第１号に規定する日用品の販売を主たる目的とする店舗であって、延べ面積が１，５００㎡以内、かつ、大規模でないものをいう。 なお、複数種類の日用品を取り扱うことが可能であること。
⑵　区域決定要件 **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**	**【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９ｍ以上の道路の沿道の区域とする。ただし、「幅員９ｍ以上」とあるのは、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる場合に限り、「幅員６ｍ以上」とすることができる。 **【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】** ・　区域決定に当たっては、水道の供給が可能であること。