

「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(1)、(2)いずれにも該当する区域

- (1) 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
- (2) 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

- (1) 甲種農地
- (2) 砂防法第4条第1項で規定する砂防指定地
- (3) 建築基準法第39条第1項で規定する災害危険区域
- (4) 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
- (5) 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
- (6) 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
- (7) 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)
- (8) 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
- (9) 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
- (10) 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
- (11) 都市緑地法第12条第1項で規定する特別緑地保全地区
- (12) 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
- (13) 森林法第25条第1項で規定する保安林
- (14) 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 <ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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

6 予定建築物の用途及び開発区域選定の要件

<p>(1) 建築物の用途</p>	<p>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。</p> <table border="1" data-bbox="528 277 1437 853"> <thead> <tr> <th data-bbox="528 277 1177 383">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)</th> <th data-bbox="1177 277 1437 383">用 途</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="528 383 1177 528">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 data-bbox="1177 383 1437 853" rowspan="5">流通業務施設</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 528 1177 618">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 data-bbox="528 618 1177 707">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 data-bbox="528 707 1177 853">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> </tbody> </table> <p>※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。</p>	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)	用 途	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)	流通業務施設	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)	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)	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)
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)	用 途							
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)	流通業務施設							
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)								
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)								
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)								
<p>(2) 開発区域選定の要件</p> <p>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</p>		<p>【道路】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>【排水】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>【上水】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 						