

# 「東松山市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第4条第1項第1号」に係る指定運用方針

(平成24年9月28日施行)  
沿革 平成26年12月 3日改正  
平成28年 1月12日改正  
平成31年 2月25日改正  
令和 4年 5月12日改正

## 【共通基準】

### 1 制度の適用

市条例第4条第1項第1号で指定できる施設は、流通業務・工業施設、商業施設とする。  
また、流通業務・工業施設、若しくは商業施設いずれかで区域指定を行うものとし、施設ごとに定められた手続き、予定建築物の用途及び区域指定要件を満たしているものとする。

### 2 指定区域に含まない区域

区域の指定の前に、都市計画法施行令第29条の9各号に掲げる土地の区域及び、別紙1の区域が指定しようとする区域に含まれないことを確認する。

### 3 土地利用に関する計画

当該区域に関して別紙2の内容が記載された「土地利用全体計画」及び別紙3の内容が記載された「指定区域に関する計画」を策定する。

## 【個別基準】

### 4 流通業務・工業施設

#### (1) 手続き

- ア 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。
- イ 条例に基づき東松山市都市計画審議会の意見を聴くと共に、区域の状況に応じて埼玉県開発審査会の意見も聴くものとする。

#### (2) 予定建築物の用途

別紙4のとおり

#### (3) 区域指定要件

別紙4のとおり

### 5 商業施設

#### (1) 手続き

- ア 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。

イ 条例に基づき東松山市都市計画審議会の意見を聴くと共に、区域の状況に応じて埼玉県開発審査会の意見も聴くものとする。

**(2) 予定建築物の用途**

別紙5のとおり

**(3) 区域指定要件**

別紙5のとおり

**6 指定済み区域の取り扱い**

市条例第4条第1項第1号の指定済み区域を有する場合は、同区域内における開発行為の進捗や経済・社会情勢の変化に応じて、適宜、区域指定の見直し（変更、廃止）を行うものとする。

附則（平成24年9月28日）

- 1 この指定運用方針は、平成24年9月28日から施行する。
- 2 既に指定されている区域においては、改正指定運用方針に基づき、指定区域の検証を行うものとする。
- 3 「6 指定済み区域の取り扱い」における「適宜」とは2年毎とする。

附則（平成26年12月3日）

この指定運用方針は、平成26年12月3日から施行する。

附則（平成28年1月12日）

この指定運用方針は、平成28年4月1日から施行する。

附則（平成31年2月25日）

この指定運用方針は、平成31年2月25日から施行する。

附則（令和4年5月12日）

この指定運用方針は、令和4年5月12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
災害危険区域	建築基準法
地すべり防止区域	地すべり等防止法
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
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
浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法
浸水想定区域 (想定浸水深 3.0m 以上の区域に限る。)	水防法
砂防指定地	砂防法
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
甲種・一種農地	農地法
鳥獣保護区特別地区 鳥獣保護普通地区	鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律
都市計画施設の決定区域	都市計画法

## 別紙 2

### 土地利用全体計画

	記載すべき内容
①区域指定の方針	・ 区域指定の目的
②上位計画等との整合	・ 総合計画との整合性
	・ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針との整合性
	・ 都市計画に関する基本方針との整合性
	・ 商業施設については、立地適正化計画等との整合性
③区域指定の考え方	・ 農業振興地域整備計画との整合
	・ 区域指定する施設
	・ 用途の明確化
	・ 区域指定方法

## 別紙 3

### 指定区域に関する計画

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 4

4 流通業務・工業施設

<p>(1) 予定建築物の用途</p>	<p>流通業務・工業施設とは、次のア、イ若しくはア及びイを併せ有するもの（店舗、飲食店及びその他これらに類する用途に供する部分は除く。）とする。</p> <p>ただし、廃棄物の処理及び清掃に関する法律第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、建築基準法第51条ただし書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>また、次のア、イ若しくはア及びイを併せ有するもののうち、いずれかを除外する場合は、都市計画法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画を定めることができる。</p> <p>ア 流通業務施設</p> <p>流通業務施設とは、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>工業施設とは、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、工場とする。</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ず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>次のいずれかの区域とする。</p> <p>ア 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。以下、この項においては同じ。）の四車線以上の道路の沿道</p> <p>イ アの道路からの距離が概ね250m以内の区域（ただし、アの道路に接続する整備済みの標準幅員9m以上（うち、歩行可能な幅員が1.5m以上）の道路に接するものに限る）</p> <p>ウ 高速自動車国道のインターチェンジ周辺区域（インターチェンジ周辺区域とは一般国道や県道（以下、「国県道」という。）との各接続部から概ね500m以内とする。かつ、当該国県道まで接続する整備済みの標準幅員9m以上（うち、歩行可能な幅員が1.5m以上）の道路に接するものに限る）</p> <p>なお、自転車及び歩行者の交通量が著しく少ない場合で、道路管理者が交通安全上、交通容量上支障がないと認める場合、「整備済みの四車線以上の道路」を「整備済みの標準幅員9m以上（うち、歩行可能な幅員が1.5m以上）の道路」とすることができる。</p>

	<p><b>【排水】</b>          区域内の下水を排出するための次のア又はイのいずれかが配置されており、指定区域内の下水を有効かつ適切に排水できること。          なお、アの排水路のうち、農業用のものについては、原則として接続先の対象としない（ただし、農業排水路又は農業用水・排水兼用の水路で当該水路管理者と流下能力、構造及び水質の協議が整ったものはこの限りではない。）。</p> <p>ア 流末が河川等に接続している市管理水路その他の排水路。          イ 公共下水道</p> <p><b>【上水】</b>          水道供給について、水道事業者と協議が整っていること。</p>
<p>②その他の区域において、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>次に該当すること。</p> <p>ア 当該市街化区域の工業系用途地域（工業地域と工業専用地域）において、80パーセント以上の土地が建物の敷地となっていること。</p>

別紙5

5 商業施設

<p>(1) 予定建築物の用途</p>	<p>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）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第2条第1項で規定する店舗面積の合計が3,000平方メートル未満のものに限る。）、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。</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ず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>次のいずれかの区域とする。</p> <p>ア 5ha以上の区域</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。以下、この項においては同じ。）の標準幅員15m以上の道路の沿道とする。</p> <p>ただし、道路管理者が交通安全上、交通容量上支障がないと認めた場合は、「整備済みの標準幅員15m以上の道路」を「整備済みの標準幅員12m以上の道路」とすることができる。</p> <p>イ 5ha未満の区域</p> <p>整備済みの標準幅員12m以上の道路の沿道とする。</p> <p>ただし、自転車及び歩行者の交通量が著しく少ない場合で、道路管理者が交通安全上、交通容量上支障がないと認めた場合は、「整備済みの標準幅員12m以上の道路」を「標準幅員9m以上（うち、歩行可能な幅員が2.0m以上）の道路」とすることができる。</p> <p>【排水】</p> <p>区域内の下水を排出するための次のア又はイのいずれかが配置されており、指定区域内の下水を有効かつ適切に排水できること。</p> <p>なお、アの排水路のうち、農業用のものについては、原則として接続先の対象としない（ただし、農業排水路又は農業用水・排水兼用の水路で当該水路管理者と流下能力、構造及び水質の協議が整ったものはこの限りではない。）。</p> <p>ア 流末が河川等に接続している市管理水路その他の排水路。</p> <p>イ 公共下水道</p> <p>【上水】</p> <p>水道供給について、水道事業者と協議が整っていること。</p>
<p>②その他の区域において、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>次のいずれにも該当すること。</p> <p>ア 当該市街化区域の商業系用途地域（商業地域と近隣商業地域）において、80パーセント以上の土地が建物の敷地となっていること。</p> <p>イ 工業地域を除き、建築基準法で延べ面積1500㎡以上の商業施設の立地が可能となる用途地域（第一種・第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域）内において、想定される商業施設が立地できるほどの未利用地が存在しないか、又は存在した場合であっても、その未利用地に接続する道路が十分でないなど、住環境を悪化させるおそれがあると認められること。</p>