

■「蓮田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5条第1項第1号」に係る  
指定運用方針

1 制度の適用

蓮田市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（以下「条例」という。）第5条第1項第1号の規定により指定できる施設は、工業・流通業務施設とする。

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 上位計画との整合

土地利用を図る区域及び建築物の用途が都市計画マスタープラン等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 区域の境界

区域の境界は、原則として道路、水路等の地形・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が、その場合は筆管理ができる図書を作成することとする。

6 指定に係る一の区域

施行規則第3条第1項3号アの「指定に係る一の区域」の敷地の面積は、0.1ヘクタール以上とする。

7 市長が認める面積

蓮田市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例施行規則第3条第1項第3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、別紙3のとおりとする。

8 区域指定の進め方

- (1) 市長は、区域指定に先立ち、区域内及び区域周辺の住民を対象に条例第5条第1項第1号の土地利用計画に関する計画の案について周知等を行うものとする。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に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な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。なお、当該事業者は周知等の報告書を市長に提出するものとする。
- (2) 市長は、周知等を行った後、区域指定について告示し、建築指導課内に閲覧用の土地利用計画書を備え付けるものとする。

9 予定建築物の用途及び区域指定の要件

別紙4のとおりとする。

10 指定区域の取り扱い

条例第5条第1項第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

<p>①農振農用地</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
<p>②甲種農地 第 1 種農地</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 農地法第 4 条第 2 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
<p>③他の除外区域</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 砂防法第 4 条第 1 項で規定する砂防指定地</li> <li>・ 水防法第 15 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち、想定最大規模降雨に基づく想定浸水深が 3.0m 以上かつ指定避難所まで 2,000m 以上ある区域又は浸水継続時間が 1 週間以上の区域（市と事業者間で別途浸水対策に係る協議が整う場合を除く。）</li> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> <li>・ 都市緑地法第 12 条第 1 項で規定する特別緑地保全地区</li> <li>・ 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</li> <li>・ 森林法第 25 条第 1 項で規定する保安林</li> <li>・ 森林法第 41 条第 1 項で規定する保安施設地区</li> </ul>

【別紙2】

4 土地利用に関する計画

	記載すべき内容
区域指定の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区域指定の目的</li> <li>・ 区域設定の考え方</li> <li>・ 区域指定基準</li> </ul>
上位計画等との整合	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 基本構想、基本計画との整合性</li> <li>・ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針との整合性</li> <li>・ 市都市計画マスタープラン等との整合性</li> </ul>
指定する土地の区域の選定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 指定する土地の区域の選定の考え方</li> <li>・ 区域指定面積の考え方</li> </ul>
指定する土地の区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 指定する土地の区域概要</li> <li>・ 土地利用の状況</li> <li>・ 建築物の状況</li> <li>・ 農地の確認</li> <li>・ 指定する土地の区域の境界</li> <li>・ 区域面積</li> <li>・ 区域を指定する施設について</li> </ul>
公共施設の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 指定する土地の区域及びその周辺区域における公共施設の状況</li> <li>・ 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</li> </ul>
進行管理計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区域指定スケジュール</li> <li>・ 土地利用の管理計画</li> </ul>
周辺への影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 環境への影響の想定</li> </ul>

【別紙3】

7 市長が認める面積

市長が認める面積	<p>市長が認める面積については、区域指定に伴い予定建築物の用途要件を満たした建築物の建築が速やかに行われることが確実で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。</p> <p>なお、指定した土地の区域及び土地利用計画に係る土地の区域の面積の合計が、20ヘクタール未満であること。ただし、指定した土地の区域において建築されている建築物の敷地（建築物と一体的に利用する駐車場等を含む。）の面積の合計が指定した土地の区域の面積の合計の10分の8以上を占める場合、土地利用計画に係る土地の面積は、指定した土地の区域に別紙3に定める用途の建築物の敷地以外の土地がある場合においては、20ヘクタールからその面積（その面積が20ヘクタールを超える場合においては、20ヘクタール）を減じた値未満とする。</p>
----------	--

【別紙4】

9 予定建築物の用途及び区域指定の要件

建築物の用途	<p>建築基準法別表第二（る）項の準工業地域に建築してはならない建築物以外の建築物のうち、建築基準法別表第二（と）項第三号（4）及び第四号若しくは（ぬ）項第三号（13）に掲げる建築物、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）に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理業の用に供する建築物を除き、次のいずれかに該当するものとする。</p> <p>ア 工場 イ 倉庫又は荷さばき場 ウ ア及びイの用途を併せ有する施設</p> <p>なお、建築物の用途の決定にあたっては、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。</p>
区域指定の要件	<p>【道路】 次のいずれかの区域とする。</p> <p>ア 国道、主要地方道である県道の沿道 イ 幹線の市道（標準幅員が12メートル以上で最低幅員は9メートル以上とする道路（歩行者通行量が少ない等交通安全及び事業活動の効率上支障がないと認められる場合は、幅員9メートル以上の道路）で整備済み（都市計画マスタープラン等、上位計画等に位置付けがあり、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。）の道路の沿道 ウ アまたはイの道路（以下「指定道路」という。）からの距離がおおむね250メートル以内の区域。ただし、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場合は、指定道路からの距離が250メートルを超える区域についても指定することができるものとする。</p> <p>【排水】 区域内の排水を放流するための排水先が確保できており、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>【上水】 区域指定に当たって、水道供給について水道事業者の同意が得られていること。</p>