

第12節 第1款 市町村の土地利用計画に適合するものとして指定した区域内
における開発行為
(市条例別表第6の2の項ア)

市条例別表第6の2の項

ア 八潮市自治基本条例第21条第1項に規定する総合計画に基づいて市が策定した土地利用に関する計画に即して市長が予定建築物の用途に限り指定した土地の区域において、当該指定に適合した建築物を建築する目的で行う開発行為

(市条例別表第6の2の項アで定める予定建築物の用途及び土地の区域)

市条例施行規則別表第5の1の項 条例別表第6の2の項アで定める予定建築物の用途に限り指定した土地の区域は、次に掲げるものとする。

(1) 予定建築物の用途が次に掲げるいずれかに該当するものとする。

ア 工業・流通業務施設

イ 商業施設であつて次に掲げる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10,000平方メートル以下のものに限る。)

(ア) 小売業の店舗(大規模小売店舗立地法(平成10年法律第91号)

第2条第1項に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。)

(イ) 飲食店

(ウ) (ア)及び(イ)の用途のみを併せ有する施設

(2) (1)の用途の場合に限り、次に掲げる要件の土地の区域を指定する。

ア 指定に係る区域及びその周辺の区域において、予定建築物を建築する目的で行う開発行為により、新たな公共施設の整備の必要が生ずるおそれがないと認められること。

イ 指定に係る区域以外の区域において、当該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。

ウ 指定に係る区域の全域は、おおむね一の開発区域とすること。

エ 指定に係る区域の面積は、おおむね1ヘクタール以上とすること。

オ 指定に係る区域の面積は、20ヘクタール未満とすること。ただし、当該指定に係る予定建築物の用途が商業施設の場合は、2ヘクタール以下とすること。

(3) (2)のオの規定にかかわらず、現に条例別表第6の2法第34条第12号の規定により定める開発行為の項のアの規定による指定がされている土地の区域(以下「指定済みの区域」という。)がある場合においては、指定に係る土地の区域の面積に当該指定済みの区域の面積の合計を加えた面積が20ヘクタール未満の場合でなければ、同項アの規定による指定は行わないものとする。ただし、指定済み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済みの区域の面積の合計のおおむね

10分の8を占める場合は、この限りでない。

- (4) (3)のただし書に規定する場合における(2)のオの規定の適用については、オの規定中「20ヘクタール」とあるのは、「20ヘクタール((3)に規定する指定済みの区域において(3)に規定する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あつては、20ヘクタール)を減じた値)」とする。
- (5) 指定済みの区域については、同区域内における開発行為の進捗及び経済・社会情勢の変化に応じて適宜変更又は廃止を行うものとする。
- (6) その他指定に係る必要な事項は、市長が別に定める。

八潮市みんなで作る美しいまちづくり条例の運用方針

この方針は、八潮市みんなで作る美しいまちづくり条例施行規則別表第5の1の項の(6)の規定にある必要な事項を定めたものである。

第1 制度の適用

八潮市みんなで作る美しいまちづくり条例(以下「条例」という。)別表第6の2の項アの区域の指定は、施設ごとに行うものとし、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充足しているものに適用する。

第2 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、字界又は筆界とすることもできるが、その場合は筆管理できる図書を作成することとする。

第3 土地利用に関する計画

- 1 指定する土地の区域に関して、別表1の内容が記載された土地利用に関する計画(以下「土地利用計画」という。)を策定する。
- 2 市長は、土地利用計画を策定するときは、八潮市まちづくり・景観推進会議、八潮市都市計画審議会等の意見を聴かなければならない。

第4 区域指定の進め方

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土地利用計画について住民説明を行うものとする。

- (1) 住民説明を行う対象者の範囲は次のとおりとする。
 - ア 区域内：住所を有する者、事業を営む者及び土地又は建物所有者
 - イ 区域周辺：開発区域から50メートルの距離と開発区域内に建築する建築物の高さの2倍の距離のいずれか長い距離の区域内に住所を有する者、事業を営む者及び土地又は建物所有者
- (2) 市長は、住民説明の後、八潮市まちづくり・景観推進会議、八潮市都市計画審議会等の意見を聴き、土地利用計画を修正する必要がないと判断した場

合は、区域指定について告示し、開発建築課内に縦覧用の図面（土地利用計画書）を備え付けるものとする。

- (3) 市長は、新たな区域指定の手続きを開始する場合には、既に指定した区域において、事業者が予定建築物の建築工事に着手した後でなければ、当該手続きに係る関係機関との事前協議を始めることができない。ただし、当該区域において、建築工事の着手をしていない区域面積が1ヘクタール未満の場合は、この限りでない。

第5 区域の変更、廃止

市長は施行規則別表第5の1の項の(5)の指定済み区域の変更又は廃止を行うときは、第4の区域指定の進め方に準じて行うものとする。

第6 予定建築物の用途及び区域指定要件

- (1) 施行規則別表第5の1の項の(1)及び(2)の運用は別表2のとおり。
(2) 施行規則別表第5の1の項の(2)のエに規定された「おおむね1ヘクタール」の「おおむね」とは、都市計画法第34条第12号に基づく区域指定（産業系）を行う敷地の合計面積が当該区域指定の要件の基準に10分の8以上該当するものとする。

第7 道路の基準

- (1) 政令第25条第2号に規定する道路（以下「接する道路」という。）は、指定道路と開発区域に直接接続されるものをいい、周辺の環境に配慮し、開発区域と接する箇所の終端部から指定道路に接続するまでの区間を条例別表第5の1の項で定められた幅員で整備されていること。
(2) 別表2の(2)の項①中「道路からの距離がおおむね250メートル」とは、250メートルを越える場合には、超えた位置にある道路や水路等の地形・地物までをいう。

第8 建築物の敷地等

別表2の(2)の項②の基準の運用は次のとおりとする。

- (1) 「建築物の敷地等」とは、建築物の敷地（建築物と一体的に利用されている駐車場等を含む）、私道及び緑地をいう。
(2) 「近い将来に利用されることが明確である」とは、開発許可申請や建築確認申請など建築物の敷地として利用するための法的手続が行われている土地及び土地区画整理事業施行地区における譲渡先が決定していることをいう。

別 表 1 (第3関係：土地利用に関する計画)

項 目	記載すべき内容
区域指定の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区域指定の目的 ・ 区域設定の考え方 ・ 区域指定基準
上位計画等との整合	<ul style="list-style-type: none"> ・ 基本構想、基本計画との整合性 ・ 八潮市都市計画マスタープラン等との整合性
指定する土地の区域の選定	<ul style="list-style-type: none"> ・ 指定する土地の区域の選定の考え方 ・ 区域指定面積の考え方
指定する土地の区域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 指定する土地の区域概要 ・ 区域指定する施設について ・ 指定する土地の区域の境界について ・ 土地利用の状況 ・ 農地の確認
公共施設等の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 指定する土地の区域及びその周辺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
進行管理計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区域指定スケジュール ・ 土地利用の管理計画
周辺への影響	<ul style="list-style-type: none"> ・ 環境への影響の想定

別 表 2 (第 6 関係：予定建築物の用途及び区域指定要件「工業・流通業務施設」)

項目	工業・流通業務施設
(1) 予定建築物の用途	<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3号(4)及び第4号若しくは(ぬ)項第3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 エ その他これらに類する用途</p> <p>なお、建築物の用途の決定にあたっては、上記の用途に適合し、かつ、基本構想等との整合性に考慮して決定する(商業施設において同じ)。</p>
(2) 区域指定要件	
<p>① 新たな公共施設の整備の必要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】 国道4号(東埼玉道路)、国道298号、県道草加流山線の沿道の区域又はその道路からの距離がおおむね250メートル以内の区域。</p> <p>【排水】 区域内の下水を排出するため、流末が河川等に接続している市町村管理水路その他の排水路が配置されており、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、既述の排水路のうち、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>【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>

② 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	市街化区域の準工業地域、工業地域（土地区画整理施行地区を除く）及び工業専用地域において、 10分の8以上の土地が建築物の敷地等として利用されていること及び近い将来に利用されることが明確であること。
-------------------------------------	---

別 表 2（第6関係：予定建築物の用途及び区域指定要件「商業施設」）

項目	商業施設
(1) 予定建築物の用途	<p>建築基準法別表第二（～）項の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、次に掲げるいずれかに該当するものとする。（当該用途に供する部分の床面積の合計が10,000平方メートル以下のものに限る。）</p> <p>ア 小売業の店舗（大規模小売店舗立地法第2条第1項に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。）</p> <p>イ 飲食店</p> <p>ウ ア及びイの用途のみを併せ有する施設</p>
(2) 区域指定要件	
① 新たな公共施設の整備の必要が生ずるおそれがないと認められること	<p>【指定道路による基準】 国道4号（東埼玉道路）、国道298号、県道草加流山線の沿道の区域であること。</p> <p>【排水】 区域内の下水を排出するため、流末が河川等に接続している市町村管理水路その他の排水路が配置されており、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、既述の排水路のうち、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>【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>

<p>② 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 市街化区域の商業地域及び近隣商業地域において、10分8以上の土地が建築物の敷地等として利用されていること及び近い将来に利用されることが明確であること。</p> <p>イ 工業地域を除き、建築基準法で延べ面積1,500平方メートル以上の商業施設の立地が可能となる用途地域（第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域及び準工業地域をいう。）内において、当該予定建築物が立地できる広さの未利用地が存在しないこと。その未利用地が存在する場合であっても、接続する道路の幅員が十分でないこと。その他住環境を悪化させるおそれがあると認められること。</p>
--	--

〈市条例の解説〉

1 趣旨

市街化調整区域において産業系の施設を立地する場合、その多くが既存宅地において行われてきました。しかし、既存宅地制度は、既存の集落内に産業系の施設が無秩序に立地するなど、周辺における既存の土地利用の状況と不調和な建築物が立地する問題などの理由から廃止されたため、市街化調整区域において産業系の施設の立地が困難となっています。

一方、まちづくりの主体である本市は、その事務を処理するにあたっては、議会の議決を経てその地域における総合的かつ計画的な行政の運営を図るための基本構想を定め、これに即して行うようにしなければならぬとされています。また、都市計画マスタープランの基本方針は、その基本構想に即して定めるものとされています。

しかし、これまで、産業系の施設を一定の区域に集約させるために都市計画マスタープランに基づく土地利用計画を策定しても、その土地利用計画を実現させる立地基準が少なく、法第34条第14号により個別に対応せざるを得ませんでした。

本号は、このような開発行為について対応できるように新たに設けられた基準です。

この基準は、本市の基本構想に基づいて策定された土地利用計画に即して、予定建築物の用途を限り指定する区域において、すでに整備されている既存の公共施設を活用し、当該土地利用計画に適合する用途の建築物を建築する目的で行う開発行為を許可するものです。この開発行為は、市街化を促進するための新たな公共投資は必要がなく、スプロール（道路や排水施設などの公共施設が整備されないままに市街化すること）対策上支障がないため、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと考えられます。

地域の実情に最も詳しい行政組織である本市が、市街化調整区域での無秩序な市街化を防止する観点から支障がないと判断し産業系の施設を誘導する地域において行う開発行為は、市街化区域内において行うことができないとして、その区域で行う特別の必要性を認めていることから、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當であると考えられます。

このようなことから、本市の土地利用計画に適合する開発行為を認めることは、法第34条第12号の規定に適合するものと考えられます。

なお、これまでの許可基準のうち、「幹線道路の沿道等における大規模な流通業務施設」、「地域振興のための工場等」の基準に基づいて指定された区域及び用途については、この条例の基準に移行します。

2 指定手続

本号は、市長が前述の土地利用に関する計画に即し区域と予定建築物を指定し、それに適合している開発行為を許容する制度です。市長が指定を行う際には、基本構想やそれに基づく土地利用に関する計画と整合が図られているかを審査し、適当と判断したものを指定します。なお、具体的な指定手続きは、本号に関する運用方針を定めて、審査を行っています。

3 指定基準

市長が指定する際、市条例施行規則別表第5の1の項各号の基準に従って指定することとしています。

(1) 予定建築物の用途（別表第5の1の項（1））

予定建築物を工業・流通業務施設、商業施設のいずれかに限定しています。誘導する産業を定型化し、指定区域において建築できる建築物の用途を純化することにより、適正な都市構造の実現を目指すことを目標としています。

(2) 予定建築物の建築目的で行う開発行為による新たな公共施設整備の必要がないこと（別表第5の1の項（2）のイ）

指定区域は、区域内やその周辺の地域で、新たに公共施設整備の必要が生じるおそれがないこと、すなわち、本号の趣旨であるスプロール対策が必要のない土地であることを定めた基準です。

(3) 指定を行う区域以外に適当な土地がないこと（別表第5の1の項（2）のイ）

市街化区域で行うことが困難又は著しく不適當な要件の充足とこの場所でしかできないこと（立地特定性）を明記した基準です。

(4) 指定区域の面積の上限（別表第5の1の項（2）のオ）

指定区域の上限を原則として20ヘクタール未満とし、産業を誘導する地域を選択・集中させ、適正な都市構造の目指した基準です。

別表第5の1の項（3）は、（2）のオの基準の取扱いに関する規定で、既に指定した区域がある場合は、その指定区域が20ヘクタール未満でないとは指定しないことと

た規定です。ただし、指定区域の8割が建築敷地となっている場合は、20ヘクタール
の上限が適用されないこととしています。

別表第5の1の項(4)は、前述ただし書きの場合の追加指定の規定です。指定区域
の8割が建築敷地となった場合、20ヘクタールから建築敷地となった土地の面積を減
ずることができ、未だ建築されていない土地の区域の面積と追加指定する土地の区域の
面積の合計が20ヘクタール未満とすることしました。これらは、いずれも別表第5の
1の項(2)のオの趣旨を活かすためのものです。

審査基準

1 開発区域

開発区域は、八潮市みんなでつくる美しいまちづくり条例別表第6の2の項アに規
定する指定区域内に存し、かつ、指定区域全域の8割以上の開発区域とする。ただし、
おおむね1ヘクタール以上とする。

2 予定建築物

予定建築物の高さは、25メートル以下であること。