

「白岡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（産業系12号指定）

平成30年4月1日施行

令和4年3月31日改正

令和7年4月1日改正

1 制度の適用

白岡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・商業施設とする。

2 区域指定に含まない区域

都市計画法施行令第29条の10の規定に基づく土地の区域及び別紙1に示す土地の区域は、指定しないこととする。

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は、「総合振興計画基本構想」、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「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とする。

4 土地利用に関する計画

「土地利用に関する計画」に記載する事項は、別紙2のとおりとする。

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 区域指定の進め方

- (1) 事業者は、区域指定の申出に先立ち、区域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説明を行うものとする。

なお、当該事業者は説明の報告書を市長に提出するものとする。

- (2) 市長は、区域指定について告示し、商工観光課内に閲覧用の土地利用計画を備えつけるものとする。

7 区域指定の面積

区域指定の一の面積（指定済みの区域を含める場合も含む。）は、5ヘクタール未満であることとする。

8 予定建築物の用途及び区域指定の要件

別紙3のとおりとする。

9 指定区域の変更又は廃止

指定した区域を変更又は廃止する場合は、区域指定の手続きに準じるものとする。

【別紙１】２条関係

区域指定に含まない区域（区域申出の前に、確認が必要な区域）

確認が必要な区域等	根拠法令	資料とする図面等	関係する機関
災害危険区域	建築基準法	区域指定図	埼玉県建築安全課
地すべり防止区域	地すべり等防止法	区域指定図	埼玉県杉戸県土整備事務所又は、埼玉県森づくり課
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	区域指定図	埼玉県杉戸県土整備事務所
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	区域指定図	埼玉県杉戸県土整備事務所
浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法	区域指定図	埼玉県河川砂防課
浸水想定区域 （想定浸水深 3.0m 以上の区域に限る。）	水防法	浸水想定区域図 水害リスク情報図	国土交通省河川事務所 県河川砂防課
家屋倒壊等氾濫想定区域	水防法	区域指定図	埼玉県河川砂防課
砂防指定地	砂防法	区域指定図	埼玉県杉戸県土整備事務所
農業振興地域内の農用地区域（区域指定後速やかに農用地区域からの除外手続きがなされると見込まれる農地を除く。）	農業振興地域の整備に関する法律	農業振興地域図	農政課 埼玉県春日部農林振興センター
甲種農地及び第一種農地（農地転用が見込まれる農地を除く。）	農地法	関係する機関の協議・指示等による	農業委員会 埼玉県春日部農林振興センター
自然公園特別地域 自然公園普通地域	自然公園法 自然公園条例	さいたま自然公園・緑マップ	埼玉県みどり自然課
自然環境保全地域	自然環境保全条例	さいたま自然公園・緑マップ	環境課 埼玉県みどり自然課
特別緑地保全地区 緑地保全地区	都市緑地法	さいたま自然公園・緑マップ	埼玉県みどり自然課
近郊緑地特別保全地区 近郊緑地保全地区	首都圏近郊緑地保全法	近郊緑地保全区域指定図	埼玉県みどり自然課

確認が必要な区域等	根拠法令	資料とする図面等	関係する機関
ふるさとの緑の景観地 ふるさとの森 ふるさとの並木道	ふるさと埼玉の緑を 守り育てる条例	さいたま自然公園・ 緑マップ	環境課 埼玉県みどり自然課
鳥獣保護区 特別保護地区	鳥獣の保護及び管理 並びに狩猟の適正化 に関する法律	県鳥獣保護区等 位置図	環境課 埼玉県みどり自然課
保安林・保安施設地区	森林法	保安林台帳 保安施設地区台帳	埼玉県森づくり課
地域森林計画対象民有林	森林法	森林計画図	埼玉県森づくり課
都市計画施設の決定区域	都市計画法	都市計画図	街づくり課 建築課
文化財が良好な状態で存 する土地の区域	文化財保護法	埋蔵文化財地図	生涯学習課
歴史的風土特別保存地区	古都における歴史的 風土の保存に関する 特別措置法	歴史的風土特別保存 地区指定図	生涯学習課

※令和6年12月現在、当市に指定されていない区域を含む。

【別紙２】４条関係
土地利用に関する計画

	記載すべき内容
区域指定の方針	・ 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	・ 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との整合性
指定する土地の区域	・ 指定する土地の区域概要 ・ 土地の利用状況 ・ 建築物の状況 ・ 農地の確認 ・ 指定する土地の区域の境界 ・ 区域面積 ・ 区域を指定する施設について
公共施設の状況	・ 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 ・ 指定区域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
周辺への影響	・ 周辺環境に対する影響の検討及び対策

【別紙 3】 8 条関係

予定建築物の用途及び区域指定の要件

【工業・流通業務施設】

(1)予定建築物の用途	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、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。 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
(2)区域指定の要件	
①新たな公共施設の必要性が生じるおそれがないと認められること	【道路】 区域の指定にあたって、次のいずれかに該当すること。 ア ２車線以上の国道、県道に面し、当該道路境界から概ね２５０ｍ以内の区域かつ当該道路に６ｍ以上接していること。 イ 幅員９メートル以上（都市計画法施行令第２５条第２号ただし書きが認められる場合は、幅員６．５ｍ以上）の市道に面し、当該道路境界から概ね２５０ｍ以内の区域かつ当該道路に６ｍ以上接していること。 【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。 【上水】 区域指定に当たって、水道供給については水道事業者の同意が得られていること。
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こと	次のいずれにも該当すること。 ア 市内の市街化区域の工業系用途地域（工業地域、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。 イ 上記工業系用途地域を除き、建築基準法で当該予定建築物の立地が可能となる用途地域内において、想定される工業・流通業務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。

【商業施設】

(1)予定建築物の用途	ア 建築基準法別表第二（へ）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うち、小売業の店舗（大規模小売店舗立地法第二条第一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。）、宿泊施設（旅館業法第2条に規定するホテル営業又は旅館営業の用に供するもの）とする。 イ 地域に貢献する用途（社会福祉法に基づく社会福祉事業を行う施設、高齢者等の健康増進に資する施設、その他これらに類する施設）で、アの用途に併せ有するもの（宿泊施設を除き、当該用途に供する部分の床面積とアの床面積の合計が1万平方メートル以下かつ当該用途に供する部分の床面積はアの床面積以下のものに限る。）。
(2)区域指定の要件	
①新たな公共施設の必要性が生じるおそれがないと認められること	【道路】 区域の指定にあたって、次のいずれかに該当すること。 ア 2車線以上の国道、県道に面し、当該道路境界から概ね250m以内の区域かつ当該道路に6m以上接していること。 イ 幅員9メートル以上（都市計画法施行令第25条第2号ただし書きが認められる場合は、幅員6.5m以上）の市道に面し、当該道路境界から概ね250m以内の区域かつ当該道路に6m以上接していること。 【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。 【上水】 区域指定に当たって、水道供給については水道事業者の同意が得られていること。
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こと	次のいずれにも該当すること。 ア 当該市街化区域の商業系用途地域（商業地域、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。 イ 工業地域を除き、建築基準法で延べ面積1,500㎡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。