

「久喜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」
の規定に係る指定運用方針

令和 3 年 7 月 3 0 日 市長決裁

改正 令和 4 年 3 月 1 日 市長決裁

改正 令和 7 年〇月〇〇日 市長決裁

1 目的

久喜市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（平成 2 2 年条例第 2 0 5 号。以下「条例」という。）第 5 条第 1 項第 1 号の規定により市長が指定する区域に関し、運用方針を定めるものである。

2 予定建築物の用途及び区域の指定

条例第 5 条第 1 項第 1 号の規定による予定建築物は、流通業務施設、工業施設又は商業施設とする。

また、区域の指定に当たっては、区域内に建築することができる施設を流通業務施設、工業施設又は商業施設のいずれかより定め、以下の「共通基準」及び「個別基準」を満たしているものとする。

【共通基準】

3 指定する区域に含まない土地の区域

新たに指定する区域には、原則として別紙 1 に掲げる土地の区域を含まないものとする。

4 指定する区域の境界

新たに指定する区域の境界は、原則として地形又は地物とする。

なお、地形又は地物を境界とすることができない場合は、字界又は筆界を境界とするものとし、その境界を明示した図書を作成するものとする。

5 区域の指定に当たり確認する事項

新たに区域を指定する場合は、あらかじめ別紙 2 に掲げる内容を確認するものとする。

6 指定する区域の面積等

新たに指定する一の区域の面積は、概ね 0. 5 ヘクタール以上とし、新たに指定する区域の面積の合計は、2 0 ヘクタール未満（土地改良法第 7 条第 4 項に規定する非農用地区域を定める土地改良事業（以下、「非農用地関係土地改良事業」という。）に伴い新たに区域を指定する場合は、その必要な面積を指定できるものとし、新たに指定する区域の面積の合計から除く。）とする。

ただし、指定済みの区域（非農用地関係土地改良事業に伴い指定した区域を除く。以下同じ。）において開発許可を受けていない区域（建築物と一体的に利用される駐車場等の敷地を除く。）がある場合は、20ヘクタールからその面積を減じるものとする。

なお、新たに区域を指定する場合は、指定済みの区域において開発許可を受けた区域（建築物と一体的に利用される駐車場等の敷地を含む。）の面積の合計が指定済みの区域の面積の合計の10分の8以上を占める場合に限るものとする。

また、新たに区域を指定する場合や、指定済みの区域を変更又は廃止する場合は、あらかじめ久喜市都市計画審議会の意見を聴くものとする。

【個別基準】

7 流通業務施設又は工業施設

区域指定に先立ち、区域内の土地所有者及び区域周辺の住民を対象とした説明会等の実施、又は市広報紙等による周知を行うものとする。

また、予定建築物の用途及び区域指定の要件は、別紙3のとおりとする。

8 商業施設

区域指定に先立ち、区域内の土地所有者及び区域周辺の住民を対象とした説明会等の実施、又は市広報紙等による周知を行うものとする。

また、予定建築物の用途及び区域指定の要件は、別紙4のとおりとする。

9 指定済み区域の取扱い

指定済み区域内における開発許可の状況、開発行為の進捗及び社会経済情勢の変化等に応じて、適宜、区域の見直し（変更、廃止）を行うものとする。

なお、区域を指定した日から2年以内に、指定した用途の建築物に係る開発許可の申請がなされない場合には、当該指定を廃止することができるものとする。

附 則

この運用方針は、令和3年8月1日から施行する。

附 則（令和4年3月1日市長決裁）

この運用方針は、令和4年4月1日から施行する。

附 則（令和7年〇月〇日市長決裁）

この運用方針は、令和7年4月1日から施行する。

別紙 1

指定する区域に含まない土地の区域

名 称	根拠法令
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
甲種農地 第1種農地 <u>(土地改良法に基づく非農用地関係土地改良事業で農地転用が見込まれる区域を除く。)</u>	農地法
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
砂防指定地	砂防法
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（想定最大規模降雨による 想定浸水深が3メートル以上の区域）	水防法
自然公園特別地域 自然公園普通地域	自然公園法 埼玉県立自然公園条例
自然環境保全地域	埼玉県自然環境保護条例
特別緑地保全地区 緑地保全地区	都市緑地法
近郊緑地特別保全地区 近郊緑地保全区域	首都圏近郊緑地保全法
ふるさと緑の景観地 ふるさとの森 ふるさとの並木	ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例
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
保安林・保安施設地区 地域森林計画対象民有林	森林法
都市計画施設の区域	都市計画法

別紙 2

区域の指定に当たり確認する事項

項 目	内 容
区域指定の方針	・ 区域指定の目的 ・ 区域設定の考え方 ・ 区域指定の基準（除外すべき区域等）
上位計画等との整合性	・ 久喜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 ・ 久喜市都市計画マスタープランとの整合性 ・ 商業施設については、中心市街地活性化基本計画等との整合性 ・ 関連する行政計画との整合性
指定する区域の選定	・ 土地利用の状況 ・ 建築物の状況 ・ 区域選定の考え方 ・ 区域面積の考え方
公共施設の状況	・ 指定する区域及びその周辺における公共施設の状況 ・ 区域指定後の円滑な交通処理に向けた公共施設の検討
周辺への影響	・ 施設の立地が周辺の土地利用に与える影響及びその対策

流通業務施設又は工業施設

予定建築物 の用途		次の各号に掲げるものとする。ただし、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 4 5 年法律第 1 3 7 号）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（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号）第 5 1 条ただし書きの規定による許可を受けたもの及び破砕、焼却等の処分の用に供するものを除く。 (1) 流通業務施設 建築基準法別表第 2（る）項に掲げる建築物以外の建築物のうち、倉庫及び荷さばき場とする。 (2) 工業施設 建築基準法別表第 2（る）項に掲げる建築物（金属の溶融又は精錬の事業を営む工場を除く。）以外の建築物のうち、工場とする。
区域指定の要件	指定の 必要性	次の(1)に該当し、かつ(2)又は(3)のいずれかに該当すること。 (1) 久喜市総合振興計画又は久喜市都市計画マスタープランに定められている土地利用の構想に整合していること。 (2) 既存の工業系用途地域（工業地域及び工業専用地域）において、1 0 分の 8 以上の土地が建築物の敷地となっていること。 (3) 人口の減少がみられることにより、地域産業の停滞が認められること。
	道 路	次の各号のいずれかに該当すること。 (1) 現に供用されている 4 車線以上の一般国道又は県道（以下「国県道」という。なお、区域指定までに確実に道路整備が完了し、供用が開始される場合を含む。）に、指定する区域が連続して 6 メートル以上接していること。 (2) 国県道まで標準幅員 1 2 メートル以上で接続している道路に、指定する区域が連続して 6 メートル以上接していること。 (3) 高速自動車国道又は自動車専用道路のインターチェンジと国県道との接続部から概ね 5 0 0 メートル以内に位置し、当該国県道まで標準幅員 1 2 メートル以上で接続している道路に、指定する区域が連続して 6 メートル以上接していること。 なお、本号の「標準幅員 1 2 メートル以上で接続している道路」に限り、交通安全上支障がなく、自転車及び歩行者の交通量が著しく少ないと認められる場合は、「標準幅員 9 メートル以上（うち、歩行可能な幅員が 1．5 メートル以上）で接続している道路」に読み替えることができる。

	排 水	次の各号のいずれかに該当すること。 (1) 流末が河川等に接続している市町村管理水路やその他の排水路（農業用のものについては、当該水路管理者と流下能力、構造及び水質に関する協議が整ったものに限る。）が配置されており、指定する区域内の下水等を有効かつ適切に排水できること。 (2) 公共下水道又はコミュニティプラントなどに接続し、指定する区域内の下水等を有効かつ適切に排水できること。
	上 水	水道の供給が可能であること。

別紙 4

商業施設

予定建築物の用途		建築基準法別表第2（へ）項に掲げる建築物以外の建築物のうち、次の各号に掲げるものとする。 (1) 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が3,000平方メートル未満のものに限る。(2)において同じ。) (2) 小売業の店舗と飲食店の用途のみを併せ有する施設（当該用途に供する部分の床面積の合計が10,000平方メートル未満のものに限る。）
区域指定の要件	指定の必要性	次の各号のいずれにも該当すること。 (1) 久喜市総合振興計画又は久喜市都市計画マスタープランに定められている土地利用の構想に整合していること。 (2) 指定する区域の周辺に存在する市街化区域において、居住人口に見合った商業施設が不足しているなど、商業施設の立地を誘導する必要があると認められること。 (3) 既存の商業系用途地域（近隣商業地域及び商業地域）において、10分の8以上の土地が建築物の敷地となっていること。 (4) 想定される商業施設が立地可能な既存の用途地域内（工業地域を除く。）において、当該商業施設が立地できる規模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の機能や安全性が確保できないなど、周辺の環境を悪化させるおそれがあると認められること。
	道 路	都市計画道路久喜東停車場線（道路整備が完了し、供用が開始されている区間、又は区域指定までに確実に道路整備が完了し、供用が開始される区間に限る。）に、指定する区域が連続して6メートル以上接していること。
	排 水	次の各号のいずれかに該当すること。 (1) 流末が河川等に接続している市町村管理水路やその他の排水路（農業用のものについては、当該水路管理者と流下能力、構造及び水質に関する協議が整ったものに限る。）が配置されており、指定する区域内の下水等を有効かつ適切に排水できること。 (2) 公共下水道又はコミュニティプラントなどに接続し、指定する区域内の下水等を有効かつ適切に排水できること。
	上 水	水道の供給が可能であること。