

上尾市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例

第6条第1号に係る指定運用方針

令和7年3月21日 市長決裁

1 制度の適用

上尾市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例（以下、「条例」という。）第6条第1号の規定より指定できる建築物の用途は、流通業務・工業施設とする。

また、建築物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の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

別紙1に示す区域は指定しないこととする。

3 指定区域の境界

指定区域の境界は、原則として道路、水路等の地形及び地物とする。ただし、地形及び地物を境界とすることができない場合は、筆界を境界とし、その境界を明示した図書を作成するものとする。

4 上位計画との整合

指定する区域及び建築物の用途は、上尾市都市計画マスタープランの記載内容と整合していることとする。

5 土地利用に関する計画

区域の指定に際し、当該指定区域に関して別紙2の内容が記載された「土地利用に関する計画」を策定する。

6 市長が認める面積

上尾市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例施行規則（以下「規則」という。）第3条第1項第3号に基づく市長が特に必要があると認める場合であって市長が認める面積については、区域指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。

7 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。

8 手続き

(1) 市長は、区域の指定に先立ち、区域内及び区域周辺の住民を対象に住民説明を行うものとする。

ただし、指定しようとする区域において、指定しようとす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おうとする事業者が住民説明を行う場合は、この限りではない。なお、この場合、当該事業者は住民説明の報告書を市長に提出するものとする。

(2) 市長は、区域及び建築物の用途の指定に先立ち、上尾市都市計画審議会の意見を聴くものとする。

(3) 市長は、指定した区域及び建築物の用途について、告示するものとする。

9 指定済み区域の取扱い

指定済み区域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、適宜区域指定の変更又は廃止を行うことができるものとする。

別紙 1 (指定区域に含まない区域)

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
甲種農地及び一種農地	農地法
都市計画施設の決定区域	都市計画法
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
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
浸水想定区域 (浸水深さが3メートル以上の区域に限る) 家屋倒壊等氾濫想定区域	水防法
自然公園特別地域 自然公園普通地域	自然公園法 自然公園条例 (埼玉県)
自然環境保全地域	自然環境保全 (埼玉県)
特別緑地保全地域 緑地保全地区	都市緑地法
近郊緑地特別保全地区 近郊緑地保全地区	首都圏近郊緑地保全法
ふるさとの緑の景観地	ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例 (埼玉県)
特別緑地 (ふれあいの森) 保存樹林等	上尾市自然環境保全と緑化推進に関する条例
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
保安林・保安施設地区 地域森林計画対象民有林	森林法

別紙 2 (土地利用に関する計画)

項 目	内 容
① 区域指定の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区域指定の目的 ・ 区域指定の考え方 ・ 区域指定基準 (除外すべき区域等)
② 上位計画との整合	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上尾市都市計画マスタープランとの整合
③ 指定区域の選定	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 3 (予定建築物の用途及び区域指定の要件)

予定建築物の用途	<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施設とする。</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 5 1 条ただし書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。</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。ただし、金属の溶融又は精錬の事業を営む工場等は含まない。) 以外の建築物のうち、工場とする。</p>
----------	--

<p>区域指定の要件</p> <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】</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。）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250メートル以内の区域（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）の道路に接するものに限る。）</p> <p>【排水】</p> <p>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>なお、雨水に対しては、指定区域内で雨水を調整、浸透させる雨水流出抑制施設を設置することとし、その抑制量は、上尾市雨水排水流出抑制施設設置基準のとおりとする。</p> <p>【上水】</p> <p>水道の供給が可能であること。</p> <p>【面積】</p> <p>3,000平方メートル以上であること。</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>次のいずれかに該当するものとする。ただし、規則第3条第2項ただし書きの規定を適用する場合には、次のアに該当すること。</p> <p>ア 市街化区域の工業系用途地域（工業地域及び工業専用地域）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> <p>イ 工業統計調査による単位面積当たりの製造品出荷額が県平均の製造品出荷額を下回っているか、又は住民基本台帳における人口の減少が見られることにより、地域産業の停滞が認められること。</p>