

「飯能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

(平成29年1月24日施行)

(令和7年3月12日改正)

(令和8年8月3日改正)

1 制度の適用

市条例第5条第1項第1号で指定できる施設は、流通業務・工業施設、商業施設とする。

また、流通業務・工業施設又は商業施設のいずれかで区域指定を行うものとし、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満たしているものとする。

2 上位計画との整合

指定する区域及び予定建築物の用途は、飯能市総合振興計画、飯能市都市計画マスタープランその他の上位計画と整合していること。

3 指定区域に含まない区域

原則として、別紙1の区域が指定しようとする区域に含まれないこととする。

4 土地利用に関する計画

「土地利用に関する計画」は、別紙2の内容が記載されたものとする。

5 市長が指定する区域

市条例第5条第1項第1号に規定する「市長が予定した建築物の用途を限り指定」する区域は、別紙3の基準に基づき指定を行う。

6 指定区域の面積

指定区域の面積は、予定建築物の建築が速やかに行われることが確実にであると認められ、かつ、土地利用を円滑に進める必要があると認められる必要最小限の面積とする。

7 指定済み区域の取扱い

経済・社会情勢の変化に応じて、適宜、区域指定の見直し（変更、廃止）を行うものとする。なお、令和8年8月3日以降に指定をした区域において、区域指定の告示がされた日から起算して2年を経過しても事業の進捗が見られない場合は、当該区域を廃止するものとする。

別紙 1

指定区域に含まない区域

- ・ 建築基準法における「災害危険区域」
- ・ 地すべり等防止法における「地すべり防止区域」
- ・ 急傾斜地の崩落による災害の防止に関する法律における「急傾斜地崩落危険区域」
- ・ 砂防法における「砂防指定地」
- ・ 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における「土砂災害警戒区域」
- ・ 特定都市河川浸水被害対策法における「浸水被害防止区域」
- ・ 水防法における「浸水想定区域」
- ・ 農業振興地域の整備に関する法律における「農業振興地域内の農用地区域」
- ・ 農地法における「甲種農地」及び「一種農地」
- ・ 埼玉県立自然公園条例における「特別地域」
- ・ 埼玉県自然環境保全条例における「自然環境保全地域」
- ・ 都市緑地法における「特別緑地保全地区」及び「緑地保全地区」
- ・ 首都圏近郊緑地保全法における「近郊緑地特別保全地区」及び「近郊緑地保全地区」
- ・ ふるさと埼玉の緑を守る条例における「ふるさと緑の景観地」、「ふるさとの森」及び「ふるさとの並木」
- ・ 鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律における「鳥獣保護区」
- ・ 森林法における「保安林・保安施設地区」
- ・ 都市計画法における都市計画施設の決定区域

別紙 2

土地利用に関する計画

	記載すべき内容
① 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（除外すべき区域等）
② 指定区域の選定	・ 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
③ 公共施設の状況	・ 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
④ 進行管理計画	・ 立地のスケジュール ・ 区域指定後の土地利用の管理計画
⑤ 周辺への影響	・ 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 ・ 近隣関係者等への説明の状況

別紙 3

1 手続き

指定しようとする区域内に建築物の建築を行おうとする事業者は、当該区域内及び当該区域の周辺の住民を対象とした住民説明を行うものとする。

また、市長は、区域指定に先立ち、飯能市都市計画審議会に報告するものとする。なお、手続の方法については別に定めるところによる。

2 予定建築物の用途

(1) 流通業務・工業施設

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もの（店舗、飲食店及びその他これらに類する用途に供する部分は除く。）とする。

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51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。

また、次のア、イ若しくはア及びイを併せ有するもののうち、いずれかを除外する場合は、都市計画法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画を定めることができる。

ア 流通業務施設

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、荷さばき場及びデータセンター（電磁式記録として記録することが可能な情報を大量に記録し、及び当該情報を高速度で送受信することが可能な電気通信回線に接続される電気通信設備を専ら設置することを目的とする施設をいう。）とする。

イ 工業施設

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。

(2) 商業施設

商業施設とは、建築基準法別表2（へ）項に掲げる建築物（第2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、小売業の店舗（大規模小売店舗立地法第2条第1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（該当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。）

とする。

3 区域の指定要件

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。

(1) 流通業務・工業施設

【指定道路による基準】

次のいずれかの区域とする。

ア 国県道の沿道

イ 整備済みの標準幅員 9 m 以上（うち、歩行可能な幅員が 1.5 m 以上）の市道の沿道

【排水】

区域内の下水を排出するための流末が河川等に接続している市管理水路その他の排水路等が配置されており、区域内の下水を有効かつ適切に排水できること。

なお、排水路等のうち、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。)。

【上水】

区域指定に当たって、水道供給について水道事業管理者の同意が得られていること。

(2) 商業施設

【指定道路による基準】

次のいずれかの区域とする。

ア 5 ha 以上の区域

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。以下この項においては同じ。）の標準幅員 15 m 以上の道路の沿道とする。

ただし、道路管理者が交通安全上、交通容量上支障がないと認めた場合は、「整備済みの標準幅員 15 m 以上の道路」を「整備済みの標準幅員 12 m 以上の道路」とすることができる。

イ 5 ha 未満の区域

整備済みの標準幅員 12 m 以上の道路の沿道とする。

ただし、自転車及び歩行者の交通量が著しく少ない場合で、道路管

理者が交通安全上、交通容量上支障がないと認めた場合は、「整備済みの標準幅員 12 m以上の道路」を「標準幅員 9 m以上（うち、歩行可能な幅員が 2 m以上）の道路」とすることができる。

【排水】

区域内の下水を排出するための流末が河川等に接続している市管理水路その他の排水路等が配置されており、区域内の下水を有効かつ適切に排水できること。

なお、排水路等のうち、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。）。

【上水】

区域指定に当たって、水道供給について水道事業管理者の同意が得られていること。

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。

（１）流通業務・工業施設

当該市街化区域の工業地域において、80パーセント以上の土地が建築物の敷地となっていること。ただし、新たにインターチェンジが整備される場合で、土地利用として合理的と判断できる区域については、この限りでない。

（２）商業施設

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（商業地域と近隣商業地域）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 1500 m²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。