

指定運用方針新旧対照表

(傍線の部分は、改正部分)

改 正 案	現 行
「春日部市開発事業の手續及び基準に関する条例第 5 0 条第 1 項第 1 号」に係る指定運用方針【道路の沿道】 平成 2 5 年 4 月 1 日制定 平成 2 5 年 6 月 2 8 日一部改正 <u>令和 4 年 4 月 1 日一部改正</u> 都市計画法第 3 4 条第 1 2 号 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認められ、かつ、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と認められる開発行為として、<u>災害の防止その他の事情を考慮して</u>政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの	「春日部市開発事業の手續及び基準に関する条例第 5 0 条第 1 項第 1 号」に係る指定運用方針【道路の沿道】 平成 2 5 年 4 月 1 日制定 平成 2 5 年 6 月 2 8 日一部改正 都市計画法第 3 4 条第 1 2 号 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認められ、かつ、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と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

都市計画法施行令

(法第34条第11号の土地の区域を条例で指定する場合の基準)
第29条の9 法第34条第11号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

一 建築基準法(昭和25年法律第201号)第39条第1項の災害危険区域
二 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第39条第1項の地すべり防止区域
三 急傾斜地崩壊危険区域
四 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(平成12年法律第57号)第7条第1項の土砂災害警戒区域
五 特定都市河川浸水被害対策法(平成15年法律第77号)第56条第1項の浸水被害防止区域
六 水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水(同法第2条第1項の雨水出水をいう。)又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域
七 前各号に掲げる区域のほか、第8条第1項第2号ロからニまで掲げる土地の区域

(開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準)
第29条の10 法第34条第12号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

都市計画法施行令第29条の9

法第34条第12号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないこととする。

(第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域)

ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域

ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

春日部市開発事業の手続及び基準に関する条例

第50条 都計法第34条第12号の規定により、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認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として定めるものは、次に掲げるものとする。ただし、令第29条の9各号に掲げる土地の区域（規則で定める土地の区域を除く。次条において同じ。）又は用途地域が定められている土地の区域における第2号から第7号までに掲げる開発行為は、この限りでない。

- (1) 市の総合振興計画に基づいて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を限り指定した土地（道路の沿道を含む。第3項及び第4項において同じ。）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

春日部市開発事業の手続及び基準に関する条例施行規則

第52条の2 条例第50条第1項ただし書の規則で定める土地の区域は、市長が指定した次に掲げる区域とする。

(1) 土砂災害が発生した場合に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(平成12年法律第57号)第8条第1項に基づき春日部市地域防災計画に定められた同項第2号の避難場所（以下「指定避難所」という。）への確実な避難が可能な区域

(2) 洪水等が発生した場合に水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項に基づき指定避難所への確実な避難が可能な区域

(3) 前2号に規定する区域以外の区域のうち、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面のかさ上げ等により床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けるなどの安全上及び避難上の対策が講じられる区域

2 市長は、前項の規定により区域を指定したときは、遅滞なく、その旨を告示するものとする。

市条例

第50条 都計法第34条第12号の規定により、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認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として定めるものは、次に掲げるものとする。ただし、令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域又は用途地域が定められている土地の区域における第2号から第6号までに掲げる開発行為は、この限りでない。

- (1) 市の総合振興計画に基づいて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を限り指定した土地（道路の沿道を含む。第3項及び第4項において同じ。）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

※「春日部市開発事業の手続及び基準に関する条例第50条第1項第1号」に係る指定運用方針において、法令等の略称は、次のとおりとしています。

法・・・都市計画法

令・・・都市計画法施行令

条例・・・春日部市開発事業の手続及び基準に関する条例

規則・・・春日部市開発事業の手続及び基準に関する条例施行規則

指定運用方針

1 法第34条第12号区域指定基準

(1)市の総合振興計画に基づいて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を限り指定した土地の内、「道路の沿道」については、次のとおりとします。

ア 国道4号、都市計画道路藤塚米島線の市街化調整区域の内、農用地区域を除く道路の沿道に存する土地及び国道4号バイパス、国道16号バイパスの市街化調整区域の内、農地を除く道路の沿道に存する土地であって、次のいずれにも該当するものとします。

①指定区域の面積の過半以上が、指定道路から水平距離50mの範囲にあること。

②指定区域の主たる出入口は、指定道路に幅6.0m以上接すること。
なお、指定区域が指定道路と、その他の道路（幅員6.0m以上のものに限る）からなる街区の角にある場合で、主たる出入口をその他の道路に接することとしても当該道路の交通上支障がないときはこの限りではありません。

イ 下水道施設

区域内の下水を排出するための次の①又は②のいずれかが配置されており、指定区域内の下水（汚水及び雨水）を地形等から判断し無理なく排出できること、放流先施設の能力が十分にあること、また、水質等に影響なく排水できること。

なお、ア)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。

①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。

②公共下水道又はコミュニティプラント。

ウ 上水道施設

区域指定に当たって、水道供給について水道事業者と協議されている

運用方針

1 12号区域指定基準

(1)市の総合振興計画に基づいて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を限り指定した土地の内、「道路の沿道」については、次のとおりとします。

ア 国道4号、都市計画道路藤塚米島線の市街化調整区域の内、農用地区域を除く道路の沿道に存する土地及び国道4号バイパス、国道16号バイパスの市街化調整区域の内、農地を除く道路の沿道に存する土地であって、次のいずれにも該当するものとします。

①指定区域の面積の過半以上が、指定道路から水平距離50mの範囲にあること。

②指定区域の主たる出入口は、指定道路に幅6.0m以上接すること。
なお、指定区域が指定道路と、その他の道路（幅員6.0m以上のものに限る）からなる街区の角にある場合で、主たる出入口をその他の道路に接することとしても当該道路の交通上支障がないときはこの限りではありません。

イ 下水道施設

区域内の下水を排出するための次のア)又はイ)のいずれかが配置されており、指定区域内の下水（汚水及び雨水）を地形等から判断し無理なく排出できること、放流先施設の能力が十分にあること、また、水質等に影響なく排水できること。

なお、ア)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。

ア) 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。

イ) 公共下水道又はコミュニティプラント。

ウ 上水道施設

区域指定に当たって、水道供給について水道事業者と協議されている

こと。

エ 想定浸水深

規則第52条の2第2項に基づく告示図面及び国土交通省の「浸水ナビ」などを基に精査し、規則や審査基準等を順守した適切な対策を講じた計画としなければなりません。

また、規則第52条の2第1項第2号に該当する土地の区域であっても法の趣旨を鑑み規則第52条の2第1項第3号に準じた計画となるよう努めてください。

(2) 区域指定に含まない区域

令第29条9各号に掲げる土地の区域（規則で定める土地の区域を除く。）の他、別紙1「区域指定に含まない区域」に掲げる区域が指定しようとしている区域に含まれないこととします。

なお、別紙2「区域指定に調整が必要な区域」については、区域指定申出の前に調整、協議が必要となります。

2 区域の境界

区域の境界は、原則として地形・地物とします。ただし、境界とすべき位置に適当な地形・地物がない場合には、町界、字界又は筆界を境界とすることができますが、その場合には、筆管理ができる書類を作成することが必要となります。

3 予定建築物等の用途

条例第50条第1項第1号で指定できる予定建築物の用途は、流通業務・工業施設・商業施設のいずれかで、次のとおりとする。ただし、平成25年4月1日以前に指定した土地の区域は除く。

(1) 流通業務・工業施設は、次のア、イ若しくはア及びイを併せ有するものとします。

ア 流通業務施設は、建築基準法別表第2（と）項に掲げる建築物（準住居地域内に建築してはならない建築物）以外の建築物^{注1}のうち、倉庫及び荷捌き場とする。

イ 工業施設は、建築基準法別表第2（と）項に掲げる建築物（準住居地域内に建築してはならない建築物）以外の建築物^{注1}のうち、工場とします。

(2) 商業施設は、建築基準法別表第2（へ）項に掲げる建築物（第2種住居地域内に建築してはならない建築物）以外の建築物^{注2}のうち、小売業

こと。

(2) 区域指定に含まない区域

都市計画法施行令第29条の9の規定に基づく土地の区域の他、区域申出の前に、別紙1「区域申出に際し調整が必要な区域」が、指定しようとしている区域に含まれないこととします。

2 12号区域の境界

区域の境界は、原則として地形・地物とします。ただし、境界とすべき位置に適当な地形・地物がない場合には、町界、字界又は筆界を境界とすることができますが、その場合には、筆管理ができる書類を作成することが必要となります。

3 予定建築物等の用途

市条例第50条第1項第1号で指定できる予定建築物の用途は、流通業務・工業施設・商業施設のいずれかで、次のとおりとします。ただし、平成25年4月1日以前に指定した土地の区域は除く。

(1) 流通業務・工業施設は、次のア、イ若しくはア及びイを併せ有するものとする。

ア 流通業務施設は、建築基準法別表第2（と）項に掲げる建築物（準住居地域内に建築してはならない建築物）以外の建築物のうち、倉庫及び荷捌き場とします。

イ 工業施設は、建築基準法別表第2項（と）項に掲げる建築物（準住居地域内に建築してはならない建築物）以外の建築物のうち、工場とします。

(2) 商業施設は、建築基準法別表第2項（へ）項に掲げる建築物（第2種住居地域内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

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㎡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10,000㎡以下のものに限る。)とします。

注1：準住居地域で建築可能な建築物とします

注2：第2種住居地域で建築可能な建築物とします

4 区域指定計画の作成

区域指定を申し出る者が区域の指定又は変更を行おうとするときは、区域指定計画書を策定する必要があります。

区域指定計画書は、別紙3【土地利用に関する計画】に基づくとともに、法第33条技術基準と市の審査基準に順守して作成する必要があります。区域指定を申し出る者が作成した区域指定計画書について、「法、運用方針及び審査基準」に基づき、区域指定計画書が基準に適合しているか確認するとともに、助言や指導を行います。

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㎡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10,000㎡以下のものに限る。)とします。

4 12号区域指定計画の作成

区域指定を申し出る者が区域の指定又は変更を行おうとするときは、区域指定計画書(法第34条第12号)を策定する必要があります。

区域指定計画書(法第34条第12号)は、別紙2【土地利用に関する計画】に基づくとともに、都市計画法第33条技術基準と市の審査基準に準じて作成する必要があります。区域指定を申し出る者が作成した区域指定計画書(法第34条第12号)について、「都市計画法、運用方針及び審査基準」に基づき、区域指定計画書(法第34条第12号)が基準に適合しているか確認するとともに、助言や指導を行います。

別紙 1

【区域指定に含まない区域】

確認先：埼玉県

<u>区域指定に含まない区域</u>	根拠法令	資料とする 図面等	管轄
地すべり防止区域	地すべり等防止法	区域指定図	<u>河川砂防課</u> <u>県土整備事務所</u>
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	
砂防指定地	砂防法	区域指定図	
土砂災害特別警戒区域 土砂災害計画区域 注3	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	
<u>浸水被害防止区域</u>	<u>特定都市河川浸水被害対策法</u>	<u>区域指定図</u>	
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	自然公園等配置図	<u>みどり自然課</u>
自然環境保全地域	自然環境保全条例	自然公園等配置図	
特別緑地保全地区 緑地保全地域	都市緑地法	さいたま自然公園・緑マップ	
近郊緑地特別保全地区 保全地区 近郊緑地保全区域	首都圏近郊緑地保全法	近郊緑地保全区域指定図	

別紙 1

【区域申出に際し調整が必要な区域】

<u>調整が必要な区域</u>	根拠法令	資料とする 図面等	管轄
地すべり防止区域	地すべり等防止法	区域指定図	<u>県土整備事務所</u> <u>県森づくり課</u>
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	<u>県土整備事務所</u>
砂防指定地	砂防法	区域指定図	
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	区域指定図	
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	農用地区域を記載した図面	農業振興課
甲種農地・一種農地	農地法	農地を記載した図面	農業委員会
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	自然公園等配置図	<u>県みどり自然課</u>
自然環境保全地域	自然環境保全条例	自然公園等配置図	
特別緑地保全地区 緑地保全地域	都市緑地法	さいたま自然公園・緑マップ	
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	近郊緑地保全区域指定図	
ふるさと緑の景観地 ふるさとの森 ふるさとの並木道	ふるさと埼玉の緑を守る条例	さいたま自然公園・緑マップ	
鳥獣保護区特別地区	鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律	埼玉県鳥獣保護区域等	

ふるさと緑の景観地 ふるさとの森 ふるさとの並木道	ふるさと埼玉の 緑を守る条例	さいたま自然公園・緑 マップ	
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	埼玉県鳥獣 保護区域等 位置図	
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	
地域森林計画対象 民有林	森林法	森林計画図	<u>森づくり課</u>

鳥獣保護普通地区	る法律	位置図	<u>県森づくり課</u>
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	
地域森林計画対象 民有林	森林法	森林計画図	
都市計画施設の決定区域	都市計画法	都市計画図	都市計画課

確認先：春日部市

<u>区域指定に含まない区域</u>	根拠法令	資料とする 図面等	管轄
都市計画施設の決定区域	都市計画法	都市計画図	都市計画課
<u>災害危険区域</u>	<u>建築基準法</u>	<u>区域指定図</u>	<u>建築課</u>
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	農用地区域を記載した図面	農業振興課
甲種農地・一種農地	農地法	農地を記載した図面	農業委員会
<u>浸水想定区域</u> ^{注3}	<u>水防法</u>	<u>国土交通省 地点別浸水 シミュレーション 検索システム (浸水ナビ)</u>	<u>開発調整課</u>

注3：規則で定める土地の区域を除く。

別紙 2

【区域申出に際し調整が必要な区域】

確認先：春日部市

調整が必要な区域	根拠法令	資料とする 図面等	管轄
土砂災害計画区域	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	開発調整課
浸水想定区域	水防法	国土交通省 地点別浸水 シミュレー ション検索 システム (浸水ナビ)	開発調整課

別紙3

【土地利用に関する計画】

	具体的記述内容
区域指定の方針	・区域指定を行う指定道路 ・指定区域の面積が過半以上、指定道路から水平距離50mの範囲にある区域 ・指定区域の主たる出入口が指定道路に幅6.0m以上接している区域 ・指定区域内の下水（污水及び雨水）を排出するための施設が配置されている区域
公共施設の状況	・周辺の道路整備などの状況（車両、歩行者通行等の安全上支障がないことが判断できる計画書） ・周辺の排水施設等整備などの状況（構造・能力に関して支障がないことが判断できる計画書） ・周辺の上水道整備の状況（区域で想定される需要に支障がないような構造・能力が判断できる計画書）
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
<u>想定浸水深について</u>	・<u>その土地の想定浸水深について、規則第52条の2第2項に基づく告示図面及び国土交通省の「浸水ナビ」などを基に精査し、規則や審査基準等を順守した適切な対策を講じた計画としなければなりません。</u> ・<u>規則第52条の2第1項第2号に該当する土地の区域であっても法の趣旨を鑑み規則第52条の2第1項第3号に準じた計画となるよう努めてください。</u>

別紙2

【土地利用に関する計画】

	具体的記述内容
区域指定の方針	・区域指定を行う指定道路 ・指定区域の面積が過半以上、指定道路から水平距離50mの範囲にある区域 ・指定区域の主たる出入口が指定道路に幅6.0m以上接している区域 ・指定区域内の下水（污水及び雨水）を排出するための施設が配置されている区域
公共施設の状況	・周辺の道路整備などの状況（車両、歩行者通行等の安全上支障がないことが判断できる計画書） ・周辺の排水施設等整備などの状況（構造・能力に関して支障がないことが判断できる計画書） ・周辺の上水道整備の状況（区域で想定される需要に支障がないような構造・能力が判断できる計画書）
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