

# 市街化調整区域における流通業務等施設 の建設に関する基本方針

令和4年4月  
埼玉県川口市



## 市街化調整区域における流通業務等施設の建設に関する基本方針

### 1 目的

この基本方針は、「川口市産業振興指針」の重点プロジェクトに位置づけられている「市街化調整区域の活用検討」の趣旨を踏まえ、市街化調整区域内の主要幹線道路等沿道において、緑農地を保全しつつ、周辺環境と調和した本市特有の交通至便な立地条件を活かした新たな産業基盤の集積及び強化を図るため、市街化調整区域での流通業務等施設の立地に関し必要な事項を定め、安行近郊緑地保全区域内の田園的自然環境の保全及び創出並びに地域経済の活性化及び雇用機会の創出を図ることを目的に定めるものである。

### 2 用語の定義

この基本方針における用語の定義は、次のとおりとする。

- (1) 流通業務施設 製品、商品、原材料その他の物資の流通を目的に行う輸送、保管、荷さばき、流通加工等を一体的に実施する施設をいう。
- (2) 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。
- (3) 流通業務等施設 流通業務施設及びデータセンターをいう。

### 3 流通業務等施設の立地の区域等

- (1) 流通業務等施設の立地が認められる区域は、別紙に定める主要幹線道路等（側道を含む。以下同じ。）の指定区間に直接接続している区域とする。ただし、構造改革特別区域の認定区域は、対象外とし、市施行の区画整理事業区域が確定した後は、その区域を対象外とする。
- (2) 建設地においては、事業用自動車は、主要幹線道路等から出入りを行い、かつ、次のいずれかに該当すること。
  - ア 周長の8分の1以上が主要幹線道路等に接していること。
  - イ 出入口の幅員は、6メートル以上設け、かつ、建設地の過半が、主要幹線道路等の端から水平距離50メートルの範囲内であること。

### 4 流通業務等施設の建築物に関する基準

流通業務等施設の建築物は、次に掲げる基準を全て満たすものとする。

(1) 共通基準

項 目	基 準
敷地面積	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1, 500 m<sup>2</sup>以上とする。</li> </ul>
延床面積	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1, 000 m<sup>2</sup>以上とする。</li> </ul>
建蔽率	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、建築基準法に基づき市が定める10分の5又は10分の6とする。</li> </ul>
容積率	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、建築基準法に基づき市が定める10分の10又は10分の20とする。</li> </ul>
高さ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物の高さの最高限度は、川口市景観計画に定める地盤面から10m又は16mとする。ただし、国道298号線又は埼玉県道239号足立川口線等の沿道においては、川口市景観形成委員会の意見を聴き、周辺景観との調和に配慮がなされ、かつ、公益上やむを得ないと市長が認めた建築物又は工作物については、景観形成基準のうち高さの最高限度の基準を適用しないこととし、その限度は31mを超えないものとする。</li> </ul>
建築物の用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 流通業務施設（貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送をするものを除く。）の用に供される施設又は倉庫業法第2条第2項の規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫をいう。）</li> <li>・ データセンター</li> <li>・ 付帯する施設（流通業務施設における付帯施設とは、事務所（一般貨物自動車運送事業の営業所を含む）、食堂、休息所等をいう。データセンターにおける付帯施設とは、サーバー、電源、空調等を設置している施設を除いた施設をいう。）</li> </ul>
建築物の構造	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築基準法等法令に適合したものであること。</li> </ul>
建築物の後退距離	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 道路境界線から1m以上、隣地境界線から5m以上とする。</li> </ul>

<p>関連計画等との整合</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画法に基づく開発許可、農地法に基づく農地転用許可その他の法令等による許認可等を必要とする場合にあっては、その許認可等の見込みがあること。</li> </ul>
------------------	---

(2) 設備基準

<p>項 目</p>	<p>基 準</p>
<p>流通業務施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>次の①～③のいずれかの設備を有すること。               <ol style="list-style-type: none"> <li>① 物資の仕分及び搬送の自動化等の荷さばきの合理化を図るための設備。</li> <li>② 物資の受注及び発注の円滑化を図るための情報処理システム。</li> <li>③ 流通加工の用に供する設備。</li> </ol> </li> </ul>
<p>データセンター</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>情報通信技術に係わるコンピューター類（サーバー、ストレージ、ルータスイッチ等をいう。）及び当該コンピューター類に付随する電源、空調等の設備を要すること。</li> </ul>

(3) 地域特性への配慮

<p>項 目</p>	<p>基 準</p>
<p>建築物の意匠</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>川口市景観計画に適合したものとすること。</li> </ul>
<p>建築物の敷地及び建築物上の緑化</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地面積の25%以上の緑化を行うこと</li> <li>上記に加え、壁面緑化等の手法を取り入れることで周辺環境との調和に努めること。</li> <li>敷地に接する道路と平行した幅1m以上の植栽可能な空間を確保し、緑化を行うこと。</li> <li>適正な緑地を保全するため、本市と緑化に関する協定を締結すること。</li> </ul>
<p>隣地への配慮</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>日影規制            (対象建築物) 高さ10m超の場合           <ol style="list-style-type: none"> <li>① 測定面 4m</li> <li>② 規制時間               <ol style="list-style-type: none"> <li>ア 建蔽率50%の範囲                   <ul style="list-style-type: none"> <li>4時間(5m超～10m)</li> <li>2.5時間(10m超)</li> </ul> </li> <li>イ 建蔽率60%の範囲                   <ul style="list-style-type: none"> <li>5時間(5m超～10m)</li> <li>3時間(10m超)</li> </ul> </li> </ol> </li> </ol> </li> <li>北側斜線 立上り5m+1.25(勾配)</li> </ul>

業務時間・配送時間の配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周辺環境に影響がないように配慮され、当該施設の業務形態などに照らし、周辺環境に影響を及ぼさないよう、業務時間、配送計画等に一定の配慮がなされていること。</li> </ul>
周辺農地への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周辺農地に影響が出ないように、土砂の流出または崩壊を発生させないようにするとともに、日照、夜間照明、通風等に十分に配慮すること。</li> </ul>
地域住民への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域の交通安全に配慮し、地域貢献活動に努めること。</li> </ul>

## 5 流通業務等施設の建設に関するその他必要な事項

流通業務等施設の建設に関するその他必要な事項に関しては次のとおりとする。

- (1) 流通業務等施設の建設の協議にあたっては事業計画書を産業労働政策課へ提出すること。
- (2) 開発許可日から1年以内に工事に着手すること。
- (3) 流通業務等施設の建設にあたっては、市内事業者及び市内で生産された資材、部材、製品、植木を中心とする花きなどの活用に努めること。
- (4) 事業計画については、事業計画地にある町会等に説明し、理解が得られるよう努めること。

### 附 則

この基本方針は、平成31年4月1日から施行する。

### 附 則

この基本方針は、令和4年4月1日から施行する。