

事業者の皆様へ

市街化調整区域における流通業務等施設の 建設に関する手引き

●事業概要●

市街化調整区域内の主要幹線道路等の沿道において、緑農地を保全しつつ、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、国の「物流総合効率化法」の認定要件より条件を緩和し、市内事業者でも立地しやすい、市独自の基準を設けるものです。

令和4年4月

埼玉県 川口市

●流通業務等施設とは●

○流通業務等施設とは、次に掲げる施設になります。

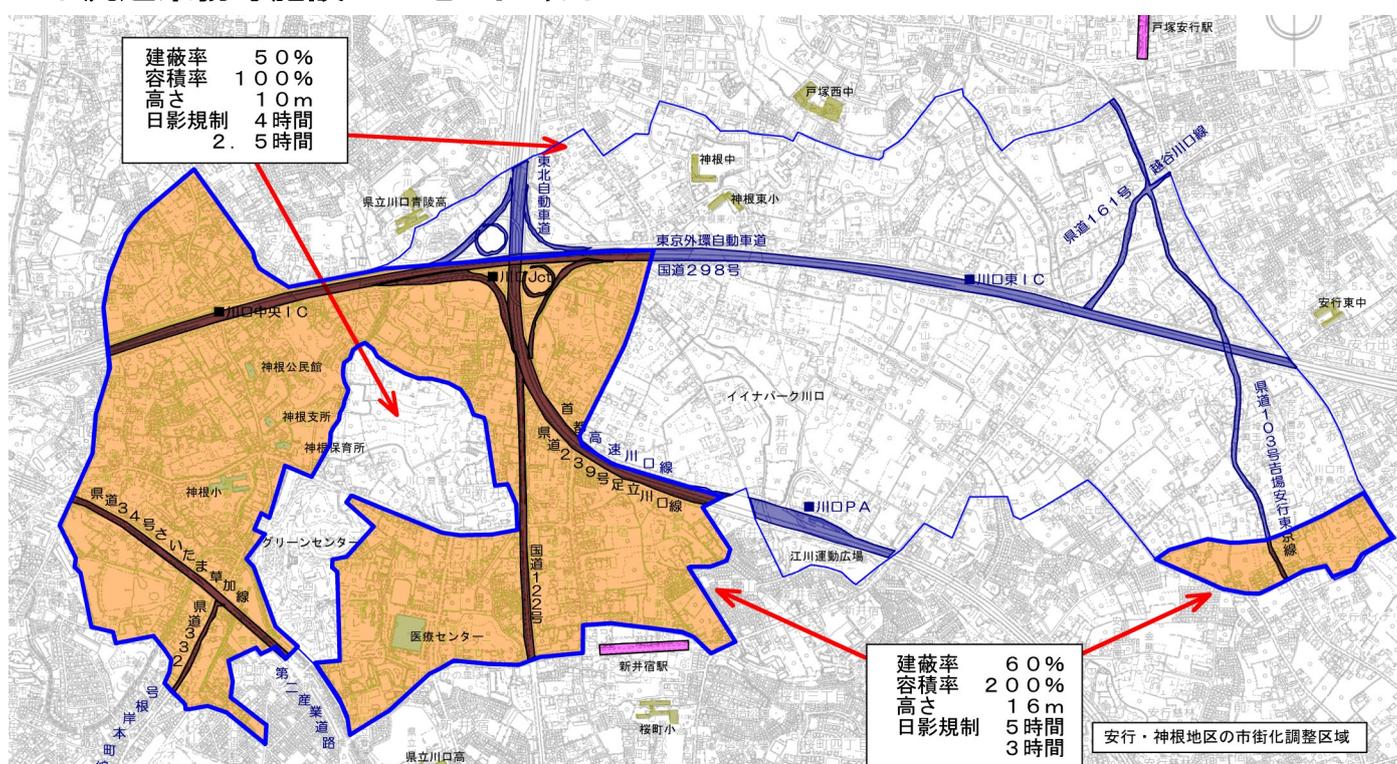
(1)流通業務施設

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。

(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。

●流通業務等施設の立地の区域●



○流通業務等施設の立地が認められる区域は、市街化調整区域内で上記色付けされている主要幹線道路等の指定区間に直接接続している区域になります。

○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必要があります。

- ・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。
- ・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。

○建蔽率、容積率、高さ、日影規制の範囲については、おおよその範囲を示しています。詳細は都市計画図等でご確認ください。

○構造改革特別区域の認定区域内は対象外となり、その認定区域内において市施行の区画整理事業区域が確定した後は、その事業区域が対象外となります。(構造改革特別区域内において区画整理事業から外れてしまう区域は対象とします。)詳細は区画整理担当にご確認ください。

●協議要件●

○流通業務等施設の建築物は、以下に掲げる基準を全て満たすことが必要です。

(1)共通基準

項 目	基 準
敷地面積	1, 5 0 0 m ² 以上とする。
延床面積	1, 0 0 0 m ² 以上とする。
建蔽率	1 0 分の 5 又は 1 0 分の 6 を最高限度とする。
容積率	1 0 分の 1 0 又は 1 0 分の 2 0 を最高限度とする。
高さ	建築物の高さの最高限度は、地盤面から 1 0 m 又は 1 6 m とする。ただし、国道 2 9 8 号線又は埼玉県道 2 3 9 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 3 1 m を超えないものとする。
建築物の用途	<ul style="list-style-type: none"> ・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 6 項に規定する特別積合わ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 項に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。） ・データセンター ・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。）
建築物の構造	建築基準法等法令に適合したものとする。
建築物の後退距離	道路境界線から 1 m 以上、隣地境界線から 5 m 以上とする。
関連計画等との整合	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。

(2)設備基準

項 目	基 準
流通業務施設	<ul style="list-style-type: none"> ・次の①～③のいずれかの設備を有すること。 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 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 ③流通加工の用に供する設備
データセンター	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。

(3)地域特性への配慮

項目	基準
建築物の意匠	川口市景観計画に適合したものとすること。
建築物の敷地及び建築物上の緑化	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積の25%以上の緑化を行うことに加え、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。 ・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。 ・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。
隣地への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・日影規制 (対象建築物) 高さ10m超の場合 <ul style="list-style-type: none"> ①測定面 4m ②規制時間 <ul style="list-style-type: none"> ア 建蔽率50%の範囲 4時間(5m超～10m) 2.5時間(10m超) イ 建蔽率60%の範囲 5時間(5m超～10m) 3時間(10m超) ・北側斜線 立上り5m+1.25(勾配)
業務時間・配送時間の配慮	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。
周辺農地への配慮	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、通風等十分に配慮すること。
地域住民への配慮	地域の交通安全に配慮し、地域貢献活動に努めること。

●その他必要となる事項●

○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使用に努めてください。

○事業計画については、事業計画地にある町会、隣接土地所有者等に説明し、理解が得られるように努めてください。

●提出書類●

※下記は基本方針に関する協議に必要な資料であり、開発許可に関する資料は別途必要となります。

	部数	産業労働政策課	都市計画課	開発審査課	建築安全課	みどり課	農業委員会事務局
①基本方針に関する協議書(様式第1号)	2	○					
②事業計画書(様式第2号)	2	○					
③町会等に対する説明報告書(様式第3号)	2	○					
④誓約書(様式第4号)	2	○					
⑤土地所有者使用同意書(様式第5号) ※土地を有している場合、不動産の登記事項証明書(謄本)	2	○					
⑥隣接土地所有者等に対する説明報告者(様式第6号)	2	○					
⑦法人登記の全部事項証明書(履歴事項) (発行後3ヶ月以内のもの)	1	○					
⑧直近の決算書の写し	1	○					
⑨設備図	1	○					
⑩土地利用計画図(1/500以上)	5	○	○	○	○	○	
⑪予定建築物の平面図(1/100以上)	4	○		○	○	○	
⑫予定建築物の立面図(1/100以上)	5	○	○	○	○	○	
⑬矩計図	1				○		
⑭断面図	1				○		
⑮緑化計画平面図	3		○	○		○	
⑯緑化面積等計算図	3		○	○		○	
⑰緑化計画断面図	1					○	
⑱緑化面積等計算表	2		○			○	
⑲市街化調整区域における流通業務等施設の建設による緑地保全協定書	2					○	
⑳日影図	1				○		
㉑周辺位置図	4	○	○	○		○	
㉒事業計画地の地目が農地の場合の資料	1						○
㉓その他必要とする書類							

※①～⑥の2部については産業労働政策課1部、事業者1部とします。

※⑤については土地、建物を協議者が所有する場合は不動産登記の履歴事項全部証明書の提出をお願いします。

※⑦については法人登記の会社概要が記載されているものです。

※⑱の2部についてはみどり課1部、事業者1部とします。

※㉒については通常の農地転用に必要となる資料を提出するものです。

・「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」に関する問い合わせ

川口市 経済部 産業労働政策課 産業創出係 048-258-1619

・開発許可に関する問い合わせ

川口市 都市計画部 開発審査課 開発審査係 048-242-6348

●物流業務等施設の立地における手続きの流れ●

