

## 市街化調整区域における流通業務等施設の建設に係るQ & A

- Q 市街化調整区域が解除になるのですか。
- A あくまで市街化調整区域における例外的措置として、土地利用を図るものであり、市街化調整区域を解除するものではありません。
- Q 基本方針の協議にはどの程度期間が必要ですか。
- A 協議先各課でそれぞれ調整・確認・協議が必要になります。時間に余裕をもって、各協議先に相談をお願いします。他の協議が終了していれば、産業労働政策課の協議自体は1か月程度で終了見込みです。  
協議により、基本方針に合致していることを確認後、開発行為許可申請になります。
- Q 主要幹線道路等とは、どこを指しますか。
- A 別紙に定める国道、県道及びその側道になります。側道とは、高速道路などの出入制限された道路の建設により支障を生じた区画街路などの機能を補償し、または隔離されてしまうような土地との連絡を確保するため、幹線道路に隣接して平行に設けられる道路を指します。
- Q 延床面積は敷地単位ですか？ 建物単位ですか？
- A 敷地単位とします。
- Q 建蔽率と容積率について、建築基準法と同じ算定方法でよいか。
- A 建築基準法と同じ算定方法とします。
- Q 建蔽率50%、60%、容積率100%、200%、高さ制限10m、16mの範囲はどこですか。
- A 通常、市街化調整区域の制限と同じです。基本方針別紙におおよその範囲が記載されています。詳細は、都市計画図や川口市HPにある都市計画情報マップで確認できます。
- Q 建築物の高さの最高限度の緩和にはどのような条件がありますか。
- A 国道298号線、県道239号足立川口線沿道である他、建築の形態、意匠や植栽の配置などの条件があります。詳細は都市計画課にお問い合わせください。

ださい。

Q 一般貨物自動車運送事業に供する施設であれば、どのようなものでもよいのですか。

A 付帯する施設に営業所を設置する必要があります。また、倉庫業を含む流通業務施設においては、輸送、保管、荷捌き、流通加工等を一体として行う必要があります。

Q 付帯する施設はどの程度までをいいますか。

A 付帯する施設とは、流通業務施設については、付帯する施設は、営業所、事務所、食堂、休息所等これに類する施設をいいます。なお、延床面積の30パーセント以内であることが必要です。

データセンターについては、主たる業務の用に供する施設の延床面積（サーバー室、モニター室、電源室、空調室、防犯監視室等）が70パーセントを超える必要があり、これらを除いたもののなかでデータセンターに資するものを付帯する施設とします。

Q (1) 共通基準「建築物の後退距離」について、「道路境界線」の「道路」とは、建築基準法上の道路ですか？

A 川口市指定道路種別上、建築基準法第42条の道路及び第43条2項1号並びに同条2号として扱っているものを対象とします。

なお、同第43条2項2号からの道路後退をしない場合は、「隣地境界線」扱いとします。

Q 水路や里道、公園等に接する場合は、後退距離の緩和がありますか？

A 隣地境界線が幅員4m未満の水路や里道、その他これらに類するもの（以下、「水路等」とする。）と接する場合は、当該水路等の対面する土地所有者の同意があれば、境界線から1mまで緩和することができることとします。

また、幅員4m以上の公園、広場、川等（以下、「公園等」とする。）と接する場合は、隣地境界線より1mとすることができることとします。

なお、水路等及び公園等については、公的管理またはそれに準ずるものをいいます。

Q 建築物の後退距離における、規制対象となる建築物の詳細について教えてください。

A 規制の対象は、(1) 共通事項「建築物の用途」に記載の流通業務施設、テ

ータセンター、付帯する施設（営業所、事務所、食堂、休憩所等）であり、これらと一体の庇、バルコニー、階段、スロープ等を含みます。ただし、地盤面下の部分を除きます。

なお、付属物である門塀、駐輪場、ガス庫、キュービクル、受水槽、小規模な物置等は規制の対象外です。

Q 対象地が農地の場合、どのような手続きが必要ですか。

A 農地転用許可が必要になります。詳細は農業委員会事務局にお問い合わせください。また、農地以外においても、周辺農地には配慮をお願いしております。

Q (3) 地域特性への配慮 緑化について、なぜ25%もの緑化が必要なのですか。道路と平行した幅1m以上の緑化はなぜ必要なのですか。

A 資材置き場や墓地など、無秩序な土地利用により、市街化調整区域の緑地が失われていたことから、緑農地を保全することを目的の一つとして制度ができました。大切な緑地保全のため、ご理解をお願いいたします。

また、道路と平行した幅1m以上の緑化は、道路境界から1m以上の範囲を緑化するものであり、空間の確保と道路からの視覚上の緑化を確保する観点からお願いしているものです。

Q 緑化に関して基準がありますか。また、緑化に関する協定とはどのようなものですか。

A 緑化基準が定められていますので、基準の詳細及び協定に関することは、みどり課にお問い合わせください。

Q 隣地への配慮について、日影規制、北側斜線を検討する際に、何か緩和措置はありますか？ また、日影規制の発散方式の使用はできますか？ 北側斜線の天空率の使用はできますか？

A 建築基準法に規定されたとおりの緩和であれば適用が可能です。また、日影規制は閉鎖方式とします。北側斜線の天空率の使用は可能です。

Q 地域貢献活動とは具体的にどのようなことをいいますか。

A 川口市では、地域貢献事業者認定事業を行っておりますので、川口市HPで具体例等をご確認いただけます。

Q 建設や資材等を購入する際の市内事業者を教えてください。

A 川口市市産品カタログをご覧ください。

Q 町会等への説明は説明会を開く必要がありますか。

A 町会長等へ説明をすれば、必ずしも説明会を開く必要はありません。ただし、町会等から求められた場合は可能な限り説明会を実施してください。隣接土地所有者等についても同様です。

Q 土地所有者から土地を借りて、流通業務施設を整備し、事業の運営は別の事業者へ貸付を行う場合も対象ですか。

A 土地は所有、賃貸どちらでも可能です。協議者（事業の整備者）と運営者についても、同一である必要はありません。賃貸借による場合も対象となります。

Q 構造改革特別区域とは何ですか。

A 構造改革特別区域制度を利用し、新井宿駅北側及び戸塚安行駅南側の市街化調整区域において、市施行の土地区画整理事業を検討しております。対象の区域では、当制度の利用はできません。詳細は区画整理課にお問い合わせください。

Q 一般貨物自動車運送事業、倉庫業について教えてください。

A 詳細については、関東運輸局埼玉運輸支局にお問い合わせください。早めに許可・登録の事前相談をお願いします。

Q 補助制度はありますか

A 産業労働政策課の企業立地補助金で固定資産税相当額（補助割合1 / 2・最大200万円 / 年・3カ年）があります。

市内業者で植栽等を施工した場合、補助制度があります。申請、施行、支払等の時期に条件がありますので、詳細はみどり課にお問い合わせください。

流通加工施設の場合は、埼玉県産業立地促進補助金の対象となる場合があります。補助対象不動産取得税相当額（限度額1億円）、物資の仕分及び搬送自動化等荷さばき合理化を図るため設備、新規雇用、所有者と操業者が同一であること等条件があります。詳細は、埼玉県企業立地課までお問い合わせください。