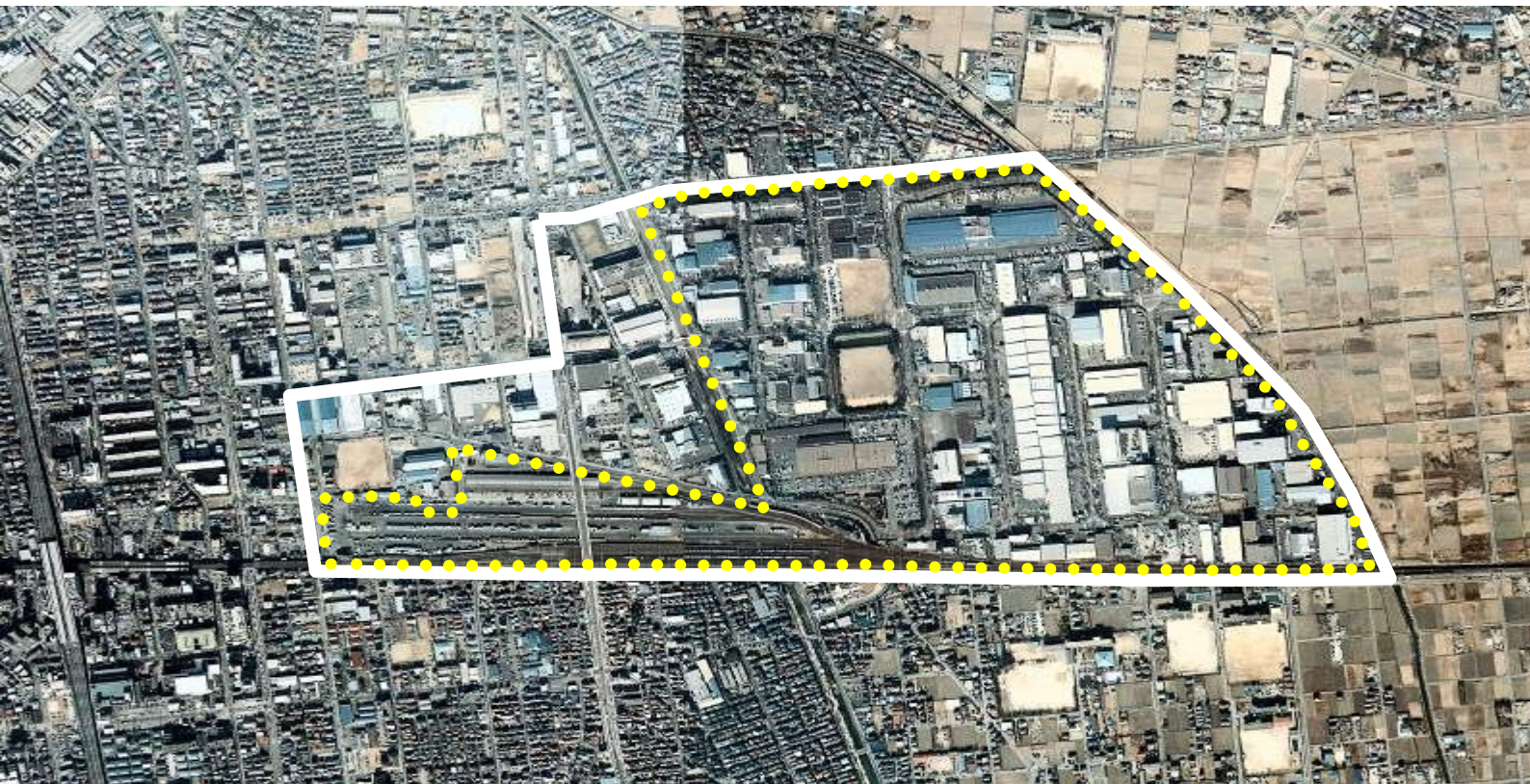


流通業務地区の施設建設の手引き

平成 30 年 4 月 1 日改訂

【流通業務市街地の整備に関する法律について】



「必ず事前相談を行ってください。」

越谷市都市整備部都市計画課

TEL 048-963-9221 (直通)

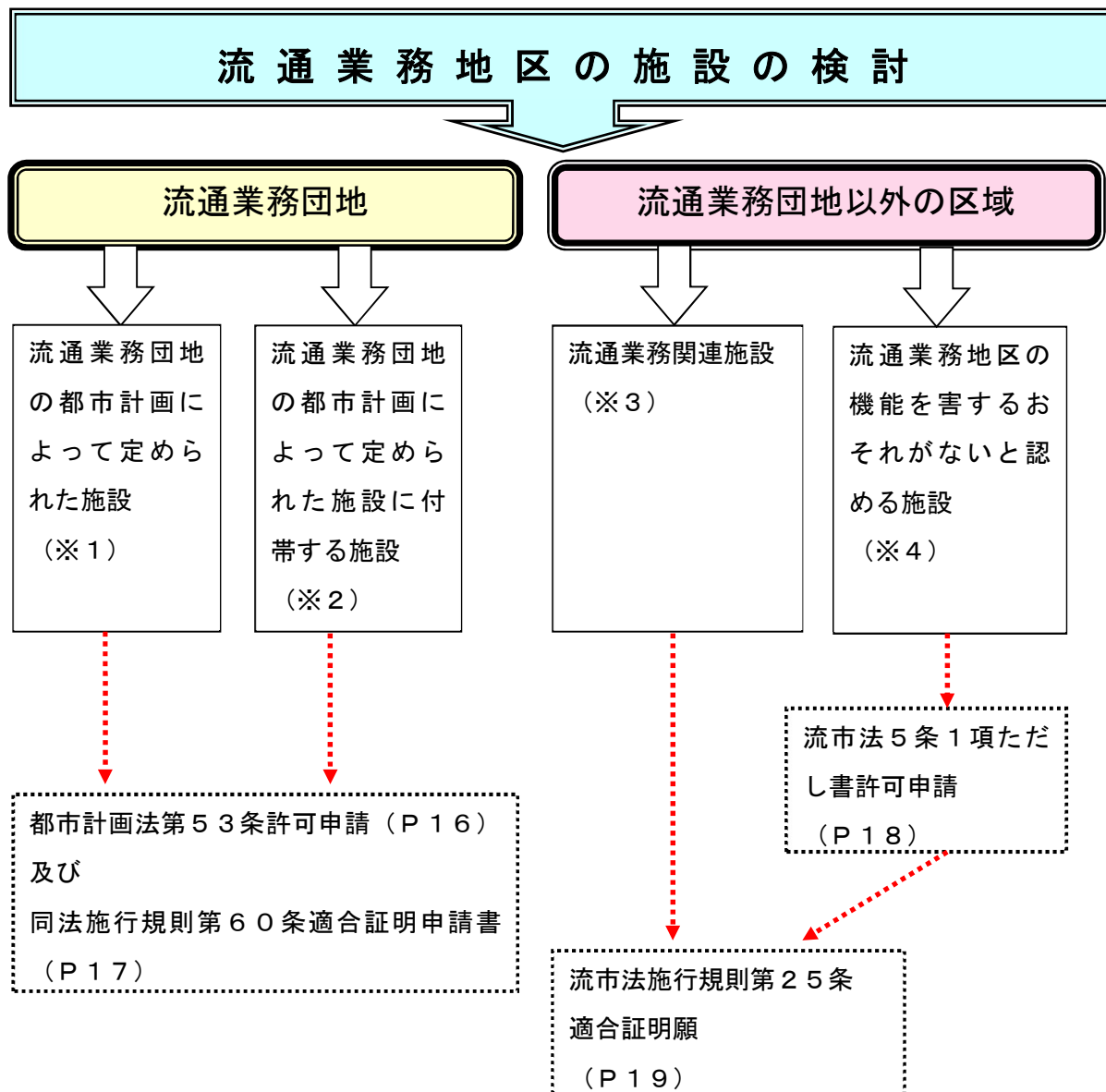
FAX 048-965-0948

《目 次》

1. 流通業務地区内に施設の建設を計画するにあたって	3
2. 流通業務団地における施設の位置（図）	4
3. 流通業務地区及び団地に建設できる施設一覧	5
・越谷流通業務団地における流通業務施設等の建設等の許可に関する運用基準	8
・流通業務地区に関する規制 （流通業務市街地の整備に関する法律第5条第1項）	11
・流通業務市街地の整備に関する法律第5条第1項ただし書を適用する場合の許可基準	13
4. 様式集	15
・都市計画法第53条許可申請書（別記様式第十）	16
・都市計画法施行規則第60条適合証明申請書（第3号様式）	17
・流通業務市街地の整備に関する法律第5条第1項ただし書き許可申請書（第1号様式）	18
・流通業務市街地の整備に関する法律施行規則第25条適合証明願（第2号様式）	19

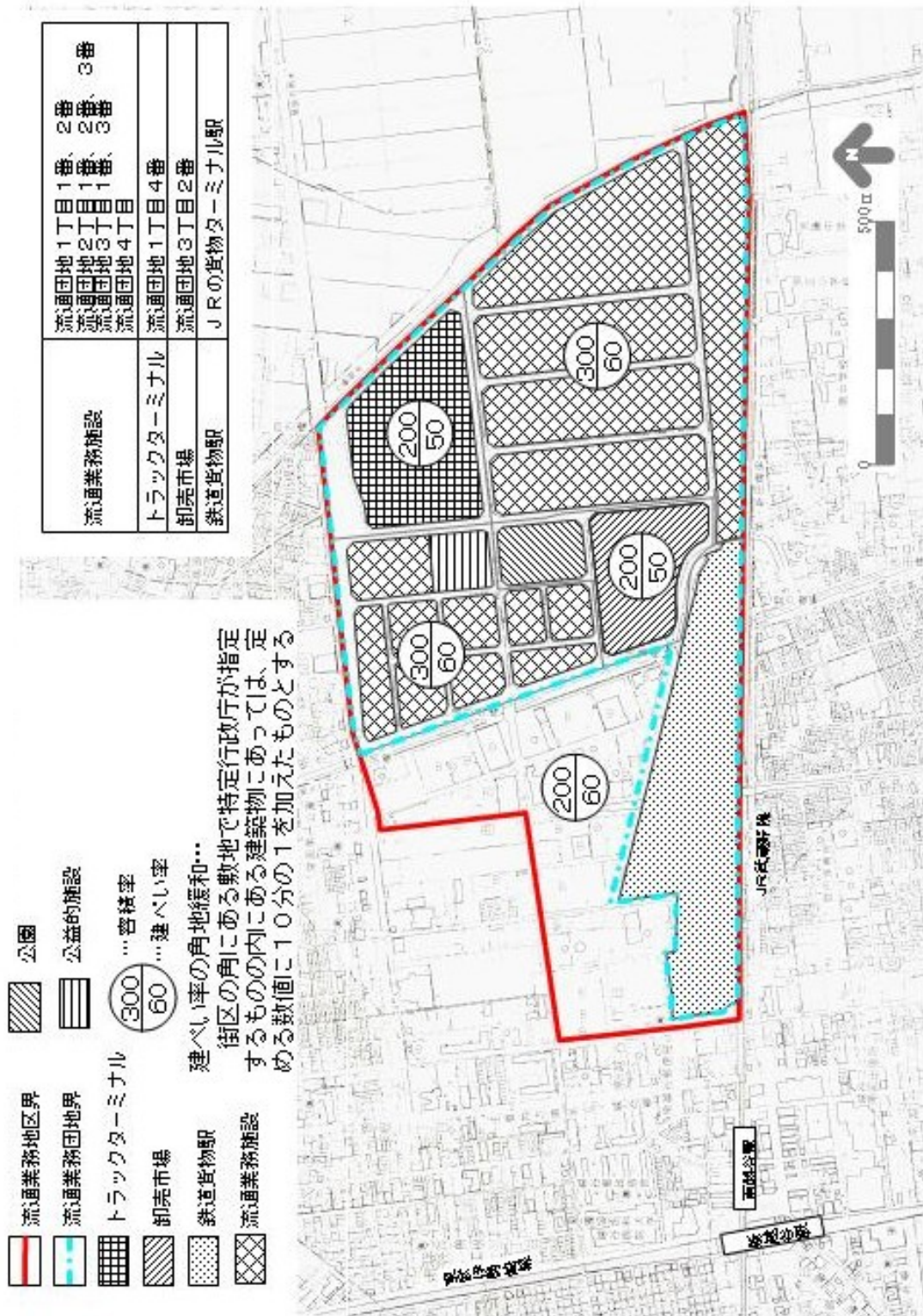
1. 流通業務地区内に施設の建設を計画するにあたって

○流通業務地区及び流通業務団地内では、建設できる施設が地区により異なります。詳細は、下記のフローによりチェックして下さい。また、建設に先がけて越谷市都市計画課に申請等が必要となります。



- ※1 流通業務団地の都市計画によって定められた施設とは、「越谷都市計画流通団地」において、街区毎に定められた業種に適合し、主たる施設として立地可能な施設をいう（P5）。
- ※2 流通業務団地の都市計画によって定められた施設に付帯する施設とは「越谷流通業務団地における流通業務施設等の建設等の許可に関する運用基準」に該当する施設とする（P10）。
- ※3 流通業務関連施設とは、「流通業務市街地の整備に関する法律」第5条第1項の各号に掲げられている施設をいう（P8）。
- ※4 流通業務地区の機能を害するおそれがないと認める施設とは、「流通業務市街地の整備に関する法律」第5条第1項のただし書許可基準に該当する施設とする（P13）。

2. 流通業務団地における施設の位置 (図)



3. 流通業務地区及び団地に建設できる施設一覧

【許可対象施設（公益的施設街区以外）】

○ 主たる施設として立地可能な施設 ★ 主たる施設に附帯する施設として建設可能な施設で当該敷地に設ける付帯する施設の用に供する部分の面積（地階及び2階以上の部分の床面積は除く）が当該敷地面積の3分の1未満のものとし、かつ、全体の1階床面積のうち付帯する施設の床面積が2分の1未満のもの ■ 主たる施設に附帯する施設として建設可能な施設で付帯する施設の合計の床面積が全体の床面積の2分の1未満のもの × 立地不可	流通業務団地				流通業務地区
	トラックターミナル	鉄道貨物駅	卸売市場	流通業務施設	
①トラックターミナル、鉄道の貨物駅その他の積卸しのための施設	○	○	×	×	○
②卸売市場	×	×	○	×	○
③倉庫（自家用倉庫も含む）、野積場若しくは貯蔵槽（法施行令で定める危険物の保管の用に供するもので、政令で定めるものを除く。）又は貯木場	★ (別棟可)	★ (別棟可)	★ (別棟可)	○	○
④上屋又は荷さばき場	★ (別棟可)	★ (別棟可)	★ (別棟可)	○	○
⑤道路貨物運送業、貨物運送取扱業、信書送達業、倉庫業又は卸売業の用に供する事務所又は店舗	★ (別棟可)	★ (別棟可)	★ (別棟可)	○	○
⑥前号に掲げる事業以外の事業を営む者が流通業務の用に供する事務所	★ (別棟可)	★ (別棟可)	★ (別棟可)	○	○
⑦金属板、金属線又は紙の切断、木材の引割りその他物資の流通の過程における簡易な加工の事業で政令で定めるものの用に供する工場〔政令で定めるものは次の1～4〕 1. 板ガラス又はカーテン、床敷物その他これらに類する繊維製品の切断の事業 2. 家具、建具又は自動車の部品を組み立てることによりこれらを製品又は半製品とする事業 3. 包装又はこん包の事業 4. 商品又はその包装若しくはこん包に商品名その他の事項の表示を行い、又は当該表示がされた物を付ける事業	★ (別棟可)	★ (別棟可)	★ (別棟可)	■ (別棟可)	○

⑧製氷又は冷凍の事業の用に供する工場	★ (別棟可)	★ (別棟可)	★ (別棟可)	■ (別棟可)	○
⑨前各号に掲げる施設に附帯する自動車駐車場・自動車車庫	★ (別棟可)	★ (別棟可)	★ (別棟可)	■ (別棟可)	○
⑩自動車に直接燃料を供給するための施設、自動車修理工場又は自動車整備工場 (例：ガソリンスタンド等)	★ (別棟可)	★ (別棟可)	★ (別棟可)	■ (別棟可)	○
⑪前各号に掲げるもののほか、流通業務地区の機能を害するおそれのない施設で政令で定めるもの (次の1～4) 1. 農産物、畜産物若しくは水産物の処理若しくは加工又は木製、紙製若しくは合成樹脂の包装材料の製造の事業の用に供する工場 (例：野菜カット加工場等) 2. 流通業務地区において流通業務を営む者が主としてその従業者の一時的な休息の用に供するため設置する施設 (例：休憩施設等) 3. 液化石油ガスの販売所 4. 計量法第 107 条に規定する計量証明の事業の用に供する事業所	★ (別棟可)	★ (別棟可)	★ (別棟可)	■ (別棟可)	○
診療所	★ (別棟不可)	★ (別棟不可)	★ (別棟不可)	■ (別棟不可)	○
日用品の販売を主たる目的とする小売店舗、食堂及び喫茶店で、同一敷地内にある施設の従業員及び関係者の利便の用に供するもの (例：コンビニエンスストア等)	★ (別棟不可)	★ (別棟不可)	★ (別棟不可)	■ (別棟不可)	—
卸売業を営む事業者が、主たる施設で取り扱う物品を販売する小売店舗で、その用途に供する床面積が 150 m ² 以下のもの	×	×	★ (別棟不可)	■ (別棟不可)	—
駐輪場	★ (別棟可)	★ (別棟可)	★ (別棟可)	■ (別棟可)	○
「流通業務市街地の整備に関する法律第 5 条第 1 項ただし書を適用する場合の許可基準」に該当する施設 (P 1 3)	×	×	×	×	○

「附帯する施設」を設ける際は、一の建築物とするか、用途上不可分の関係であれば別棟とすることで建設可能となる。

※用途上不可分（主従関係がある）の考え方は、建築基準法を準用する。

【許可対象施設（公益的施設街区）】

流通業務団地の都市計画で業種指定がされた街区	建設できる施設
公益的施設	1. 国又は地方公共団体が設置する施設 2. 電気事業法による電気事業の用に供する電気工作物、ガス事業法によるガス事業（同法第2条第1項に規定する簡易ガス事業に限る。）の用に供するガス工作物、水道、電気通信の用に供する施設及び鉄道、軌道、索道又は無軌条電車の用に供する施設（前号に該当するものを除く。） 3. 銀行、信用協同組合若しくは信用協同組合連合会又は信用金庫若しくは信用金庫連合会の営業所 4. 前各号の建築物に附属するもの （※屋外トイレなど、最低限必要と認められる施設）

【流通業務団地における建築物の規模】

流通業務施設の区分	トラックターミナル、卸売市場、公園	鉄道貨物駅	流通業務施設、公益的施設
建ぺい率	50%		60%
容積率	200%		300%
高さ制限	31m以下		

越谷流通業務団地における流通業務施設等の建設等の許可に関する運用基準

平成29年12月25日市長決裁

(趣旨)

第1条 この基準は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第11条第1項第10号の規定により、都市計画に定めた越谷流通業務団地の区域内で建設等を行う施設について、同法第53条第1項の規定による建築許可を行う場合の運用基準を定めるものとする。

(定義)

第2条 この基準において、「主たる施設」とは、流通業務市街地の整備に関する法律（昭和41年法律第110号。以下「法」という。）第5条第1項第1号から第6号までに掲げる施設とし、かつ、市長が流通業務団地の機能を害するおそれがないと認めるものとする。

2 この基準において、「附帯する施設」とは、独自で機能する施設ではなく、主たる施設を以ってその機能を果たす施設とし、かつ、市長が流通業務団地の機能を害するおそれがないと認めるものとする。

(トラックターミナルの運用の基準)

第3条 トラックターミナルの街区において建設等が可能な主たる施設は、法第5条第1項第1号のトラックターミナルその他貨物の積卸しのための施設とする。

2 前項の主たる施設に附帯する施設として建設等が可能なものは、次の各号のいずれかに該当するものとする。

(1) 法第5条第1項第3号から第11号までに掲げる施設

(2) 診療所

(3) 日用品の販売を主たる目的とする小売店舗、食堂及び喫茶店であって、前項の主たる施設又は同施設に附帯する施設（当該敷地内にあるものに限る。）の従業員及び関係者の利便の用に供するもの

(4) 駐輪場

3 前項の附帯する施設は、第1項の主たる施設と同一の建築物内に存するものとする。ただし、建築物の用途上、不可分の関係にあるものについては、この限りでない。

4 第2項の附帯する施設の規模は、当該敷地に設ける附帯する施設の用に供する部分の面積（地階及び2階以上の部分の床面積を除く。）が、当該敷地面積の3分の1未満とし、かつ、附帯する施設の床面積は、全体の1階床面積の2分の1未満とする。

(鉄道貨物駅の運用の基準)

第4条 鉄道貨物駅の街区において建設等が可能な主たる施設は、法第5条第1項第1号の鉄道貨物駅その他貨物の積卸しのための施設とする。

2 前項の主たる施設に附帯する施設として建設可能なものは、次の各号のいずれかに該当するものとする。

(1) 法第5条第1項第3号から第11号までに掲げる施設

(2) 診療所

(3) 日用品の販売を主たる目的とする小売店舗、食堂及び喫茶店であって、前項の主たる施設又は同施設に附帯する施設(当該敷地内にあるものに限る。)の従業員及び関係者の利便の用に供するもの

(4) 駐輪場

3 前項の附帯する施設は、第1項の主たる施設と同一の建築物内に存するものとする。ただし、建築物の用途上、不可分の関係にあるものについては、この限りでない。

4 第2項の附帯する施設の規模は、当該敷地に設ける附帯する施設の用に供する部分の面積(地階及び2階以上の部分の床面積を除く。)が、当該敷地面積の3分の1未満とし、かつ、附帯する施設の床面積は、全体の1階床面積の2分の1未満とする。

(卸売市場の運用の基準)

第5条 卸売市場の街区において建設等が可能な主たる施設は、法第5条第1項第2号の卸売市場とする。

2 前項の主たる施設に附帯する施設として建設可能なものは、次の各号のいずれかに該当するものとする。

(1) 法第5条第1項第3号から第11号までに掲げる施設

(2) 診療所

(3) 日用品の販売を主たる目的とする小売店舗、食堂及び喫茶店であって、前項の主たる施設又は同施設に附帯する施設(当該敷地内にあるものに限る。)の従業員及び関係者の利便の用に供するもの

(4) 駐輪場

3 前項の附帯する施設は、第1項の主たる施設と同一の建築物内に存するものとする。ただし、建築物の用途上、不可分の関係にあるものについては、この限りでない。

4 第2項の附帯する施設の規模は、当該敷地に設ける附帯する施設の用に供する部分の面積(地階及び2階以上の部分の床面積を除く。)が、当該敷地面積の3分の1未満とし、かつ、附帯する施設の床面積は、全体の1階床面積の2分の1未満とする。

(流通業務施設の運用の基準)

第6条 流通業務施設の街区において建設等が可能な主たる施設は、法第5条第1項第3号から第6号までに掲げるいずれかの施設とする。

2 前項の主たる施設に附帯する施設として建設等が可能なものは、次の各号のいずれかに該当するものとする。

(1) 法第5条第1項第7号から第11号までに掲げる施設

(2) 診療所

(3) 日用品の販売を主たる目的とする小売店舗、食堂及び喫茶店であって、前項の主たる施設又は同施設に附帯する施設（当該敷地内にあるものに限る。）の従業員及び関係者の利便の用に供するもの

(4) 卸売業を営む事業者が、法第5条第1項第3号及び第5号の施設で取り扱う物品を販売する小売店舗であって、その用途に供する床面積が150㎡以下のもの

(5) 駐輪場

3 前項の附帯する施設は、第1項の主たる施設と同一の建築物内に存するものとする。ただし、建築物の用途上、不可分の関係にあるものについては、この限りでない。

4 第2項の附帯する施設の規模は、当該敷地に設ける附帯する施設の合計の床面積が全体の床面積の2分の1未満とする。

附 則

1 この基準は、平成30年1月4日から施行する。

2 この基準は施行後、社会情勢の変化により、変更の必要性が生じたときは、見直しできるものとする。

流通業務地区に関する規制

(流通業務市街地の整備に関する法律第5条第1項)

何人も、流通業務地区においては、次の各号のいずれかに該当する施設以外の施設を建設してはならず、また、施設を改築し、又はその用途を変更して次の各号のいずれかに該当する施設以外の施設としてはならない。ただし、市長が流通業務地区の機能を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

1. トラクターミナル、鉄道の貨物駅その他の積卸しのための施設
2. 卸売市場
3. 倉庫（自家用倉庫も含む）、野積場若しくは貯蔵槽（政令で定める危険物（①）の保管の用に供するもので、政令で定めるもの（②）を除く。）又は貯木場
4. 上屋又は荷さばき場
5. 道路貨物運送業、貨物運送取扱業、信書送達業、倉庫業又は卸売業の用に供する事務所又は店舗
6. 前号に掲げる事業以外の事業を営む者が流通業務の用に供する事務所
7. 金属板、金属船又は紙の切断、木材の引割りその他物資の流通の過程における簡易な加工の事業で政令で定めるもの（③）
8. 製氷又は冷凍の事業の用に供する工場
9. 前各号に掲げる施設に附帯する自動車駐車場又は自動車車庫
10. 自動車に直接燃料を供給するための施設、自動車修理工場又は自動車整備工場
11. 前各号に掲げるもののほか、流通業務地区の機能を害するおそれがない施設で政令で定めるもの（④）

① 危険物の種類（施行令第2条第1項）

危険物は、建築基準法別表第二（る）項第1号（1）から（3）まで、（11）から（12）に掲げる物品とする。

② 危険物の数量（施行令第2条第2項）

倉庫、野積場又は貯蔵槽は、建築基準法施行令第130条の9第1項の表で商業地域の欄に定める数量をこえる前項の危険物の保管の用に供するもの（第一石油類、第二石油類又は第三石油類の保管の用に供する地下貯蔵槽を除く。）とする。

- ③ 物資の流通の過程における簡易な加工の事業（施行令第3条）
- ・ 板ガラス又はカーテン、床敷物その他これらに類する繊維製品の切断の事業
 - ・ 家具、建具又は自転車の部品を組み立てることによりこれらを製品又は半製品とする事業
 - ・ 包装又はこん包の事業
 - ・ 商品又はその包装若しくはこん包に商品名その他の事項の表示を行い、又は当該表示がされた物を付ける事業
 - ・
- ④ 流通業務地区の機能を害するおそれがない施設（施行令第4条）
- ・ 農産物、畜産物若しくは水産物の処理若しくは加工又は木製、紙製若しくは合成樹脂製の包装材料の製造の事業の用に供する工場
 - ・ 流通業務地区において流通業務を営む者が主としてその従業者の一時的な休泊の用に供するために設置する施設
 - ・ 液化石油ガスの販売所
 - ・ 計量法第107条に規定する計量証明の事業の用に供する事業所

流通業務市街地の整備に関する法律第5条第1項ただし書を適用する場合の許可基準

(趣旨)

第1条 本基準は、流通業務市街地の整備に関する法律(昭和41年法律第110号。以下「法」という。)第5条第1項ただし書を適用する場合の許可基準を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2条 本基準を適用する区域は、法第4条に規定する流通業務地区で、法第7条に該当する流通業務団地を除いた区域とする

(適用除外)

第3条 次の各号に該当する場合は、法第5条第1項の規定は適用しない。

- (1) 当該区域を決定した日(昭和45年12月28日)に現に存する建築物又は建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物で、同一敷地で現用途を変更しない建築行為
- (2) 建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「基準法」という。)第85条第1項及び第2項に規定する仮設建築物

(ただし書を適用できる施設)

第4条 法第5条第1項ただし書を適用できる施設は、次の各号のいずれかに該当し、かつ、市長が流通業務地区の機能を害するおそれがないと認めるものとする。

- (1) 基準法第85条第3項、第4項及び第5項に規定する仮設建築物
- (2) 医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第2項に規定する診療所
- (3) 物品販売業又は飲食業を営むための店舗(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条に規定する風俗営業を除く。)で、その用途に供する床面積が、次のアからウに該当する場合は3,000平方メートル以下、エに該当する場合は500平方メートル以下の建築物【図1参照】
 - ア 都市計画道路越谷吉川線に接する敷地
 - イ 都市計画道路八潮越谷線(都市計画道路越谷吉川線から市道80077号線までの区間に限る。)に接する敷地
 - ウ 市道80077号線(都市計画道路八潮越谷線から市道80074号線の区間に限る。)に接する敷地
 - エ 前各号以外の道路に接する敷地

- (4) 工場。ただし、次のいずれかに該当するものは除く。
- ア 基準法別表第2（ぬ）項第1号に掲げるもの
 - イ 基準法別表第2（ぬ）項第3号の（1）、（2）、（3）、（5）、（7）、（8）、（8の2）、（8の3）、（8の4）、（9）、（10）、（11）、（13）、（13の2）、（14）、（15）、（16）、（17）、（17の2）、（17の4）及び（20）に掲げる事業を営む工場
- (5) 自動車駐車場、自動車車庫及び駐輪場

附 則

この基準は、平成14年4月1日から施行する。

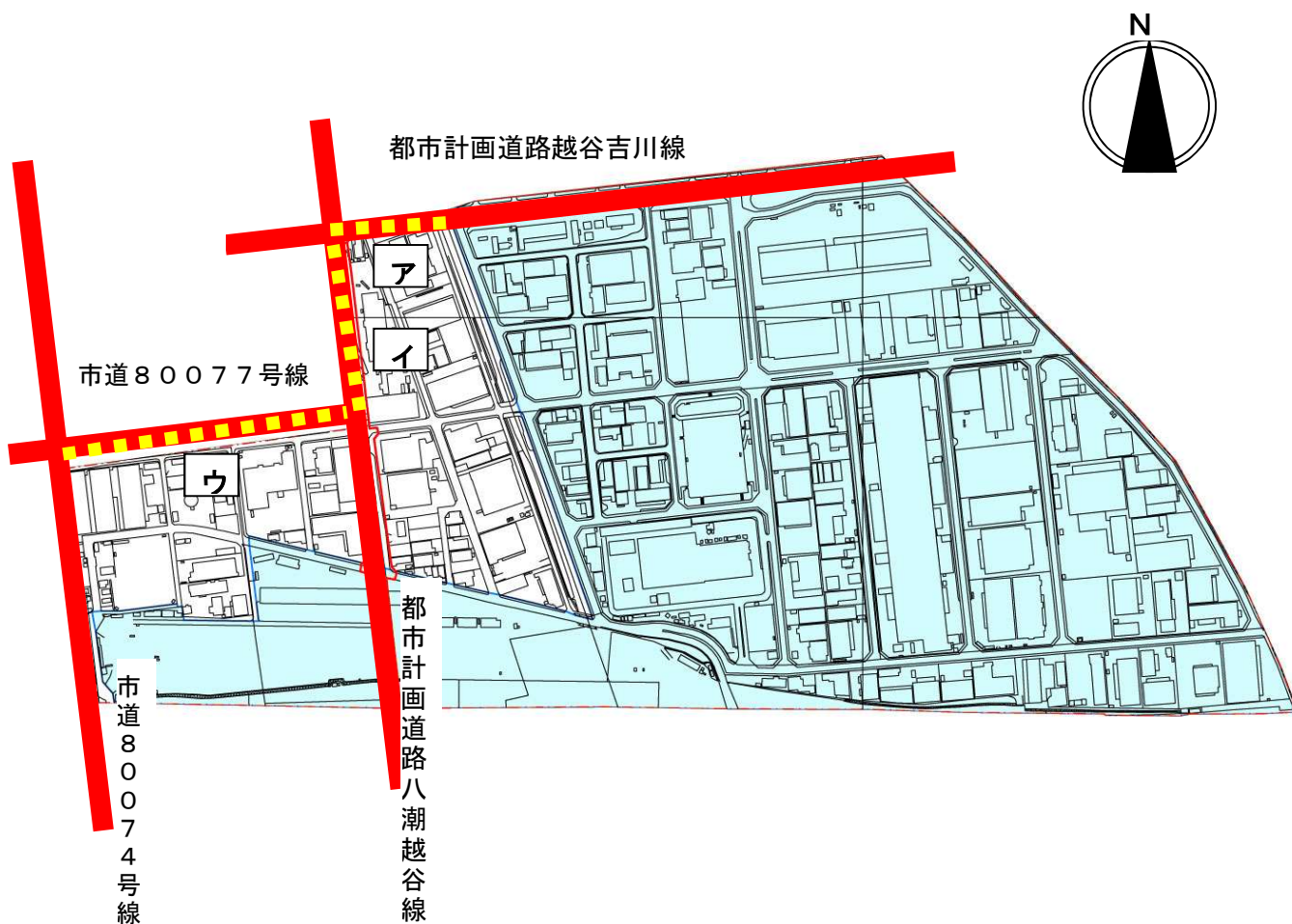
附 則（改正）

この基準は、平成18年3月1日から施行する。

附 則（改正）

この基準は、平成30年4月1日から施行する。

【図1】第4条（3）の店舗に係る路線図



4. 様式集

○流通業務団地における申請について

- 1 申請者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 申請者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
- 3 適合証明申請書において、都市計画法第53条第1項の許可を必要としない理由欄は、該当するものを○で囲んで下さい。

《適合証明申請書 添付図書》

1. 配置図
2. 断面図
3. 案内図
4. 平面図
5. 立面図
6. 公図の写し
7. 委任状（代理の場合）
8. その他必要により会社概要書、会社定款、主要機械一覧表、写真等
9. 適合証明申請書（第3号様式）

提出部数：1から9を2部

ただし、許可申請書と同時に申請する場合は7及び9を各2部。

また、都市計画法第53条第1項による許可を取得済みで適合証明申請のみの場合は、7及び9を2部と許可通知書の副本。

○流通業務団地以外の区域における申請について

流市法第5条第1項のただし書き許可申請書と同時に申請する場合は、適合証明願及び委任状を各2部とし、その他の添付書類を省略することができる。

また、ただし書きによる許可を既に取得済みで適合証明願のみの申請の場合は、適合証明願及び委任状を各2部と許可通知書の副本を添付書類とすることができる。

許可申請書

年 月 日

越谷市長 宛

申請者 住所
氏名
電話

都市計画法第53条第1項の許可を受けたいので、下記により申請します。

記

1	都市計画施設の名称	越谷流通業務団地
2	建築物の敷地の所在 及び地番	
3	建築物の用途	
4	建築物の構造、階数 及び高さ	
5	新築、増築、改築又 は移転の別	
6	敷地面積	m ²
7	建築面積	m ²
8	延べ面積	m ²
9	建築着工予定年月日	年 月 日

《備考》

- 1 申請者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

《添付書類》

- 配置図 断面図 案内図 平面図 立面図 公図の写し
委任状（代理の場合） その他必要により会社概要書、会社定款、主要機械一覧表、写真等

通知受領確認欄

適合証明申請書

年 月 日

越谷市長 宛

申請者 住所
氏名
電話

都市計画法施行規則第60条の規定により、都市計画法第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を受けたいので、下記により申請します。

記

1	都市計画施設の名称			
2	都市計画法第53条第1項の規定による許可	年 月 日 第 号		
3	建築物の敷地の所在及び地番			
4	建築物の用途			
5	建築物の構造、階数及び高さ			
6	新築、増築、改築又は移転の別			
		既設部分	今回申請部分	合計
7	敷地面積	m ²	m ²	m ²
8	建築面積	m ²	m ²	m ²
9	延べ面積	m ²	m ²	m ²
10	都市計画法第53条第1項の許可を必要としない理由	1 都市計画法施行令第37条に規定する行為 2 非常災害のため必要な応急措置として行う行為 3 都市計画事業の施行として行う行為 4 3に準ずる行為として都市計画法施行令第37条の2に規定する行為 5 都市計画法施行令第37条の3に規定する行為 6 都市計画施設の区域内に建築物を建築しない場合		

許 可 申 請 書

年 月 日

越谷市長 宛

申請者 住所
氏名
電話

流通業務市街地の整備に関する法律第5条第1項ただし書の規定による許可を受けたいので、下記により申請します。

記

1	設置者の住所・氏名	電話
2	建築物等の敷地の位置	
3	建築物等の主要用途	
4	工 事 種 別	新築・増改築・用途変更・その他()
5	建築物等の構造・階数	造 階
6	敷 地 面 積	m ²
7	建 築 面 積	m ²
8	延 べ 面 積	m ²
9	建築着工等予定年月日	年 月 日
10	添付書類 (1)委任状 (代理の場合) (2)案内図 (3)配置図 (4)平面図 (5)立面図 (6)断面図 (7)敷地面積、建築面積及び延べ面積の計算書 (8)その他必要により会社概要書、会社定款、主要機械一覧表、写真、公図の写し等	
	※受付欄	建築物等の主要用途の概要

- (注) 1 2部提出のこと。
2 ※欄には、記入しないこと。

適合証明願

年 月 日

越谷市長 宛

申請者 住所
氏名
電話

流通業務市街地の整備に関する法律施行規則第25条の規定により流通業務市街地の整備に関する法律第5条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を受けたいので、下記により願います。

記

1	設置者の住所・氏名	電話		
2	建築物等の敷地の位置			
3	建築物等の主要用途			
4	工事種別	新築・増改築・用途変更・その他()		
5	建築物等の構造・階数	造 階		
		既設部分	今回申請部分	合計
6	敷地面積	m ²	m ²	m ²
7	建築面積	m ²	m ²	m ²
8	延べ面積	m ²	m ²	m ²
9	建築着工等予定年月日	年 月 日		
10	備考			
11	添付書類 (1)委任状(代理の場合) (2)案内図 (3)配置図 (4)平面図 (5)立面図 (6)断面図 (7)敷地面積、建築面積及び延べ面積の計算書 (8)その他必要により会社概要書、会社定款、主要機械一覧表、写真、公図の写し等			
	※受付欄	建築物等の主要用途の概要		

- (注) 1 2部提出のこと。
 2 ※欄には、記入しないこと。
 3 流通業務市街地の整備に関する法律第5条第1項ただし書の規定による許可を受けている場合は、備考欄に許可日等を記入すること。