

# 「埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例 第4条第1項」に係る指定運用方針

平成19年10月12日	制定
平成19年11月30日	一部改正
平成20年4月1日	一部改正
平成21年12月21日	一部改正
平成22年4月1日	一部改正
令和元年7月1日	一部改正
令和4年4月1日	一部改正

## 都市計画法第34条第11号

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物（市街化区域に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

## 都市計画法施行令第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3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倒壊し、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号ロからニまでに掲げる土地の区域

都市計画法施行令第8条第1項第2号ロからニまで

- 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存すべき土地の区域

## 都市計画法施行規則第27条の6

令第29条の9第6号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 土地利用の動向
- 二 水防法施行規則（平成12年建設省令第44号）第2条第2号、第5条第2号又は第8条第2号に規定する浸水した場合に想定される水深及び同規則第2条第3

号、第5条第3号、第8条第3号に規定する浸水継続時間  
三 過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況

## 県条例

### 第4条第1項第1号

区域内の建築物の敷地がおおむね50メートル以内の間隔で存していること。ただし、区域及びその周辺の地域における自然的条件、建築物の建築その他の土地利用の状況等を勘案し、集落の一体性を確保するために特に必要と認められるときは、この限りでない。

### 同第2号

区域内の主要な道路が、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置されており、かつ、区域外の相当規模の道路と接続していること。

### 同第3号

区域内の排水路その他の排水施設が、その区域内の下水を有効に排水するとともに、その排水によって区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

### 同第4号

区域の境界は、原則として、道路その他の施設、河川、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることとし、これにより難しい場合には、町界、字界等によること。

### 同第2項

知事は、前項の規定により土地の区域を指定しようとするときは、あらかじめ埼玉県開発審査会の意見を聴かなければならない。

## 運用方針

### 1 区域指定基準

#### (1) 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域

法第34条第11号の「市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域」は、県条例第6条第1項第2号イの既存の集落（以下「既存の集落」という。）のうち、次のアからウのいずれかの地域とする。

ア その全部が市街化区域（工業地域及び工業専用地域を除く。）から概ね1,000m以内の距離に存していて、区域指定によりその区域内の人口を一定以上の水準（※）で維持することができると認められるもの。

イ ア以外の地域のうち、次のア) からエ) の全てを満たす地域であって、区域指定によりその区域内の人口を一定以上の水準（※）で維持することができると認められるもの。

ただし、法第18条の2第1項に規定する市町村の都市計画に関する基本的な方針により集落の活性化の拠点とされている地域については、「ア) からエ) の全てを満たす」を「ア)、イ) 及びエ) を満たす」と読み替えることができるものとする。

ア) 市町村役場出張所、公民館などの地域活動の拠点となる施設があること。

イ) 次のいずれかを満たすこと。

① 鉄道駅、バス停留所等の公共交通機関の施設があること。

②幹線道路及び公共交通手段があること。

(ただし、当該市町村に循環バスが存在しないなど特段の事情があると認められる場合に限る。)

ウ) 小学校又は中学校があること。

エ) ア) の施設から500m以内の範囲に含まれる地域であること。

ウ ア、イ以外の地域のうち、町村合併促進法又は新市町村建設促進法に基づく合併以前の旧市町村役場が存した地域であって、その地域外に存する日常生活に必要なサービスを受けられる施設に適切にアクセスするための幹線道路及び公共交通手段があるもの(区域指定によりその区域内の人口を一定以上の水準(※)で維持することができるものと認められることが望ましい)。

なお、公共交通については、運行頻度についても考慮する必要がある。

※ 一定以上の水準とは、次のようなものを想定している。

既存の集落が存する市町村の市街化調整区域内の人口水準に照らして、その市街化調整区域内の各地域の中でも区域指定を行う地域が当該市町村の市街化区域と特に密接な関係をもつと認められる程度に高い水準

## (2) 集落性

県条例第4条第1項第1号の集落性については、既存の集落の指定基準と同様であるため、法第34条第11号の区域(以下「11号区域」という。)は、必ず既存の集落の区域内となる。

## (3) 公共施設の状況

11号区域は、集落性ととともに区域内の主要な道路や排水施設が整備済みであることが必要となる。

### ア 道路の基準

11号区域内の主要な道路は、都市計画法施行令第25条第2号に準じて、幅員が6m以上を原則とし、これらの道路が区域外の相当規模の道路に接続しているものとする。

ただし、当該道路の位置付け、交通量等を勘案して、市町村が通行の安全等の観点から支障ないと判断した場合には、幅員5m以上とすることができる。

また、指定する区域の境界が、当該道路から概ね120m以内となるように配置されている必要がある。

指定区域外の相当規模の道路は、都市計画法施行令第25条第1号に準じて、国道、県道及び幅員12m以上の幹線市町村道とする。

### イ 排水施設の基準

11号区域内の排水施設は、次のア)又はイ)のいずれかが配置されており、指定区域内の下水を有効かつ適切に排水できることが必要である。

なお、イ)の排水路のうち、農業水路については、原則として接続先の対象としません。(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) 公共下水道、農業集落排水又はコミュニティプラント。

イ) 指定する区域の境界から概ね120m以内となるように配置され、かつ、その流末が河川等に接続している市町村管理水路その他の排水路。

#### (4) 指定区域に含めない区域

1 1号区域には、以下の土地は含めないこととする。

- ①災害危険区域
- ②地すべり防止区域
- ③急傾斜地崩壊危険区域
- ④土砂災害警戒区域
- ⑤浸水被害防止区域
- ⑥浸水想定区域のうち、洪水又は雨水出水が発生した場合に住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがある区域（想定浸水深3.0m以上の区域に限る。）
- ⑦家屋倒壊等氾濫想定区域
- ⑧砂防指定地
- ⑨農業振興地域内の農用地区域、甲種農地及び第一種農地
- ⑩自然公園特別地域、保安林など他法令で土地利用が規制されている区域
- ⑪原則として、1ha以上の一団の農地や森林等
- ⑫原則として、上記①から⑪に囲まれた一宅地
- ⑬都市計画施設の決定区域
- ⑭上記のほか、都市計画法施行令第8条第1項第2号ロ、ハ、ニに相当すると判断される区域

#### (5) 旧既存住宅団地等の取り扱い

旧既存住宅団地等の市街化区域と市街化調整区域に区分される前に整備された住宅団地は、一定の基盤整備がほぼ完了しており、現在は、一団の集落を形成している。このため、これらの団地等については、上記(1)から(4)（ただし、(4)の①災害危険区域、②地すべり防止区域、③急傾斜地崩壊危険区域、④土砂災害警戒区域、⑤浸水被害防止区域、⑥浸水想定区域のうち、洪水又は雨水出水が発生した場合に住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがある区域（想定浸水深3.0m以上の区域に限る。）、⑦家屋倒壊等氾濫想定区域、⑧砂防指定地、⑩自然公園特別地域、保安林など他法令で土地利用が規制されている地域、⑬都市計画施設の決定区域は除く。）の要件を満たしているとみなして、11号区域に含めることができるものとする。

## 2 区域の境界

11号区域の境界は、原則として地形・地物とする。

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るが、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る。

## 3 予定建築物等の用途

県条例第5条第1項は、市街化調整区域での標準的な土地利用として、第二種低層住居専用地域と同等の土地利用を規定している。

なお、定住促進及び居住環境保護の観点から、1(1)イ及びウの地域における予定建築物の用途は、第二種低層住居専用地域に建築することができる建築物のうち自己の居住用又は自己の業務用のものに限ることが適当である。ただし、集落の維持に関し特別な事情がある場合は、この限りではない。

#### 4 11号区域導入方針の作成

市町村が区域の指定又は変更（新たに11号区域に追加しようとする区域がある場合に限る。）を申し出る場合には、各市町村において、区域導入方針（手続き編の様式5を参照）を策定していることが必要である。

区域導入方針は、「11号区域導入方針の作成項目」に基づき作成する。県は、市町村が作成した区域導入方針について、「11号区域導入方針作成にあたっての県の考え方」に基づき、記載内容が指定基準に適合しているか確認するとともに、助言を行う。

11号区域ではない区域を新たに指定しようとする場合は、11号区域導入方針に、今後の急減な人口減少と社会資本の急速な老朽化の進展を踏まえた分析を行った上で、以下の二点が明確に記載されていることが必要である。

なお、前述の分析は、少なくともおおむね20年後の都市の姿を展望し、将来の人口見通しとそれを踏まえた財政の見通しを立て、都市構造と財政支出の関係を踏まえたものとする。

- ・ 11号区域とする集落の立地規制緩和が、市街化区域での居住誘導に支障をきたさないこと。
- ・ 11号区域とする集落が、都市全体の観点から、生活拠点（医療・福祉施設、商業施設等の集積）を公共交通で結ぶ多極ネットワーク型都市構造において、人口密度を維持すべき区域に相当する区域であること。

11号 区域導入方針の作成項目

目 次		具体的記述内容	
1 市町村の概要	(1) 市町村の位置	全県から見た位置、東京圏からの距離、河川、交通網の状況等	
	(2) 市町村の沿革	合併状況、市制移行の時期、人口推移等	
2 まちづくりの課題、まちづくりの方針	(1) 現在のまちづくりの課題	市町村が抱えているまちづくりの課題	
	(2) まちづくりの基本的な考え方	望ましいまちづくりに関する基本的な考え方	
	(3) まちづくりの実現のための方策	望ましいまちづくりを実現するために市町村が実施・支援するまちづくりの方策	
3 区域指定の方針	(1) 11号区域指定の目的	11号制度適用の目的 例 人口の流出防止、新住民の定着など	
	(2) 11号制度を選択した理由	(1)の目的を達成する手法として、(地区計画等ではなく) 11号区域指定制度を選択した理由	
	(3) 区域指定範囲	11号区域を検討する範囲	
	(4) 区域指定基準	道路、排水要件、指定区域に含めない区域など	
	(5) 最低敷地面積	最低敷地面積についての市町村の考え方(県条例が定める300㎡を適用しない場合、その理由)	
	(6) 予定建築物の用途	用途について市町村の考え方(県条例と異なる用途を指定する場合、その理由)	
	(7) 上位・関連計画との整合	①基本構想	市町村基本構想における土地利用構想と検討範囲の整合
		②都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	整開保の記載内容と検討範囲との整合
		③市町村の都市計画に関する基本的な方針	検討範囲との整合(都市計画に関する基本的な方針がある場合には記載)
		④その他関連する計画	検討範囲との整合(①から③の他に関連する計画があれば記載)、区域指定が市街化区域での居住誘導に支障をきたさないことを明記
(8) 指定スケジュール	指定までの計画表	検討、協議、住民説明、申し出、開発審査会の日程など市町村が想定している計画についての計画表	
4 ○○地区指定の検討	(1) 指定予定区域の既存の集落の状況	①市街化区域との隣接、近接の状況	○○地区の既存の集落の成り立ちなど 例 市街化区域からの連続性の有無 市街化区域等からの距離など
		②社会条件	人口・世帯推移、少子・高齢化の推移、農業人口、通学区の状況など
		③土地利用の状況	住宅、農地、山林等の状況
		④建築物の立地状況	建築物の用途、敷地規模等
	(2) 既存の集落と指定区域の関係	既存の集落と指定区域との関連性 指定区域が人口密度を維持すべき区域に相当する区域であることを明記	
	(3) 都市基盤の整備状況	①道路の状況	幹線道路(幅員)や都市計画施設の整備状況、上下水道等の整備状況
		②排水の状況	○○地区の排水施設の整備状況、水路管理者との調整状況
		③上水の状況	上水道の整備状況
	(4) 指定区域に含めない区域等の状況	①長期営農すべき農地、優良な集団農地との健全な調和	農業振興地域内の農用地区域、甲種及び第1種農地は含まれていないことや農地担当部局との調整状況
		②災害防止	災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域、浸水被害防止区域、浸水想定区域(想定浸水深3.0m以上の区域に限る。)、家屋倒壊等氾濫想定区域、砂防指定地等の有無
		③自然環境形成	自然公園等に指定されている区域の有無

	④その他の含めない区域	都市計画施設、1ヘクタール以上の農地、森林等
(5)住民意向		住民説明の状況、区域指定の周知状況等、地域住民等に対する周知が必要

11号 区域導入方針作成にあたっての県の考え方

目次		県の考え方	
1 市町村の概要	(1)市町村の位置		
	(2)市町村の沿革		
2 まちづくりの課題、まちづくりの方針	(1)現在のまちづくりの課題	市町村のまちづくりの考え方を尊重	
	(2)まちづくりの基本的な考え方		
	(3)まちづくりの実現のための方策		
3 区域指定の方針	(1)11号区域指定の目的	まちづくりに何らかの問題を抱えている地域の活性化策等が記述されているか確認する。	
	(2)11号制度を選択した理由	市町村の判断を尊重	
	(3)区域指定範囲	指定範囲の基本的な考え方が、当該指定運用方針の「市街化区域又は市町村役場出張所などの公共公益施設からの距離」を考慮して記述しているか確認する。※地区ごとの考え方は、4(2)に記述	
	(4)区域指定基準	指定の基本的な考え方が、当該指定運用方針の基準に適合しているか確認する。 ※地区ごとの状況は4(3)及び(4)に記述	
	(5)最低敷地面積	方針が原則300㎡(既存住宅団地は適用除外)となっているか確認する。	
	(6)予定建築物の用途	第二種低層住居専用地域に建築できる建築物となっているか確認する。ただし、環境の保全上支障がある建築物として、市町村の判断により、共同住宅などを除外する例外もある。	
	(7)上位・関連計画との整合	①基本構想	①の記述と矛盾しないことを確認する。
		②都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	②の記述と矛盾しないことを確認する。
		③市町村の都市計画に関する基本的な方針	③の記述と矛盾しないことを確認する。
		④その他関連する計画	区域指定が市街化区域での居住誘導に支障をきたさないことを確認
(8)指定スケジュール	指定までの計画表		
4 ○○地区指定の検討	(1)指定予定区域の既存の集落の状況	①市街化区域との隣接、近接の状況	
		②社会条件	市町村の考え方を尊重
		③土地利用の状況	
		④建築物の立地状況	
	(2)既存の集落と指定区域の関係	当該指定運用方針の「市街化区域又は市役所出張所などの公共公益施設からの距離」を考慮して指定候補としているか確認する。 指定区域が人口密度を維持すべき区域に相当する区域であることを確認	
	(3)都市基盤の整備状況	①道路の状況	記述が指定基準を満たしているか確認する。
		②排水の状況	
		③上水の状況	
	(4)指定区域に含めない区域等の状況	①長期営農すべき農地、優良な集団農地との健全な調和	農業振興地域内の農用地区域、甲種一及び第一種農地を指定予定区域に含んでいないかを確認する。(調整会議等で調整)
		②災害防止	災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域、浸水被害防止区域、浸水想定区域(想定浸水深3.0m以上の区域に限る。)、家屋倒壊等氾濫想定区域、砂防指定地等

			を予定区域に含んでいないか確認する。(調整会議等で調整)
		③自然環境形成	自然公園特別地域、自然環境保全地域、近郊緑地保全区域、特別緑地保全地区、鳥獣保護区特別地区及び保安林・保安施設地区を指定予定区域に含んでいないか確認する。(調整会議等で調整)
		④その他の含めない区域	都市計画施設及び1ha以上の農地・森林等を指定予定区域に含んでいないか確認する。
	(5)住民意向		