

## 市街化調整区域における計画開発（地区計画）の取扱方針

都市計画法第34条第10号に該当する一定規模以上の開発行為（別表に掲げるものに限る。以下「対象開発行為という。」）が見込まれる地区計画の決定又は変更（以下「決定等」という。）については、土地利用計画調整会議において次に掲げる要件に照らし県土の土地利用の方向に適合すると認められたものについて取り扱うものとする。

1. 地区計画が、県及び市町村の基本構想等に適合するものであること。
2. 市街化区域内における整備の状況及び市街化の動向からみて、地区計画の区域の位置及び対象開発行為にかかる予定建築物の用途が、合理的な土地利用を図るうえで支障とならないこと。
3. 地区計画の区域が、集团的優良農地、災害防止のために保全すべき土地、自然環境を保全すべき土地など、原則として、関係法令において開発が不相当とされる土地を含まないこと。
4. 地区計画が、交通施設や排水施設等の供給処理施設及び関連する諸計画に支障をきたすおそれがないこと。
5. 地区計画が、区域内の良好な土地利用の維持・形成及び区域の周辺における自然環境、生活環境等の保全に十分配慮されたものであること。
6. 地区計画の区域内における地区施設、その他関連公共施設等の整備について、その実施が確実に見込まれること
7. その他、地区計画の決定等及び当該地区計画に基づく開発行為に関連して必要な法令又は条例等に基づく許可等の見込みがあること。

### 附 則

この方針は、平成18年11月1日から施行する。

### 附 則

この方針は、平成19年11月30日から施行する。

### 附 則

この方針は、平成20年4月1日から施行する。

### 附 則

この方針は、平成26年6月2日から施行する。

### 附 則

この方針は、平成29年6月1日から施行する。

附 則

この方針は、平成30年4月1日から施行する。

別表 「一定規模以上の開発行為（対象開発行為）」

下表の事項に該当する開発行為を対象とする。

主たる予定建築物の用途	開発面積
工業施設 (流通業務施設、工業・研究施設)	開発区域 * が概ね 5 ha 以上。 ただし、田園都市産業ゾーン基本方針において重点支援を行う圏央道以北地域については概ね 2 ha 以上。 (*地区計画の区域内に開発区域が複数見込まれる場合は、その合計)

※開発行為 …主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の  
区画形質の変更

※開発区域 …開発行為をする土地の区域

※予定建築物…開発区域内において予定される建築物

## 市街化調整区域等における計画開発（地区計画）の取扱方針

### 取扱方針の位置付け

市街化調整区域で行われる開発行為については、都市計画法第34条の各号に該当すると認める場合に限り、許可を行うことができるとされています。

このうち、都市計画法第34条第10号については、

「地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為」

と定義されています。

また、地区計画は市町村が定める都市計画となっており、市町村が決定しようとするときは、都市計画法第19条第3項により「あらかじめ、都道府県知事に協議しなければならない。この場合において、町村にあっては都道府県知事の同意を得なければならない。」と規定（変更の場合も準用）されています。この規定による協議・同意手続きを通じて広域的な見地からの調整が図られることとなっています。

この取扱方針は、埼玉県土地利用基本計画（国土利用計画法第9条）等に基づき適正な県土利用を図る観点、及び円滑な制度運用を図る観点から、都市計画法第34条第10号に該当する対象開発行為、及びその内容を定めた地区計画の決定等の手続きに対して、県における基本的な要件や庁内手続きを定めたものです。これらの要件等に関する考え方や運用の方針については、以下を参照してください。

また、この取扱方針とともに、地区計画の策定にあたり必要となる具体的条件や配慮事項等について、別途「市街化調整区域における地区計画の手引き」（都市計画課）が定められていますので参考にしてください。

都市計画法第34条第10号に該当する開発行為が見込まれる地区計画の決定又は変更（以下「決定等」という。）については、土地利用計画調整会議において次に掲げる要件に照らし県土利用の基本方向に適合するか確認する。

## 考え方

県土は、現在及び将来における県民のための限られた貴重な資源であり、生活や生産を通ずる諸活動の共通の基盤でもあることから、公共の福祉を優先させ、自然環境との調和や保全を図りながら、適切に利用する必要があります。

特に、大規模な土地利用転換は、適正な県土利用と地域特性を生かした良好なまちづくりに大きく影響することから、関係法令の的確な運用を図るとともに秩序ある計画性の高いものに誘導するため、本方針を定めるものです。

## 運用方針

当該方針の対象となる地区計画の決定等を行う市町村は、都市計画法第19条第3項による埼玉県知事あての協議の事前調整（町村の場合は事前協議）として、原則として都市計画法第16条第2項に基づく案の作成に先行して、当該方針に基づく土地利用調整手続きを行います。県では、地区計画が当該方針に適合することについて、庁内調整機関である「埼玉県土地利用計画調整会議」で確認することとします。

手続きの概要は次のとおりです（フロー図参照）。なお、作成書類その他詳細の手続きについては別途窓口担当課の規定によることとします。

市町村は、土地利用調整手続きに必要な書類を作成し、県の窓口担当課に提出します。

県の窓口担当課及び関係課では、この取扱方針における諸要件に適合することを確認します。所管する事業や施策に影響を及ぼす場合は、その時点で市町村と調整を図るか、埼玉県土地利用計画調整会議で協議を行うこととなります。

窓口担当課は、当該地区計画の審議を県土地水政策課に依頼します。

土地水政策課は、埼玉県土地利用計画調整会議において取扱方針に基づいた審議を行います。

埼玉県土地利用計画調整会議では、窓口担当課又は市町村が書類に基づき説明を行い、庁内関係部局では、当該地区計画が取扱方針に適合することを確認します。適合の確認ができない場合は、その内容により審議結果通知の条件として付されたり、埼玉県土地利用計画調整会議において審議保留や継続審議となる場合があります。

埼玉県土地利用計画調整会議の結果は、窓口担当課を通して市町村に送付します。

市町村は、審議結果を踏まえ、都市計画法による地区計画の決定等の手続きを行います。

なお、地区計画を変更する場合のうち、当該地区計画の決定時に当方針に基づく土地利用調整手続きが完了しているとともに、その変更内容が軽易な場合については、当方針に基づく再度の土地利用調整手続きは不要とします。

また、地区計画の決定等後に、都市計画法第34条第10号に該当する対象開発行為の開発許可に際して、許可を行う者（市町村を含む）が県土の計画的土地利用に大きな影響を及ぼすものとして、事前に庁内調整が必要と判断する場合には、その者の求めに応じて埼玉県土地利用計画調整会議を利用することができます。

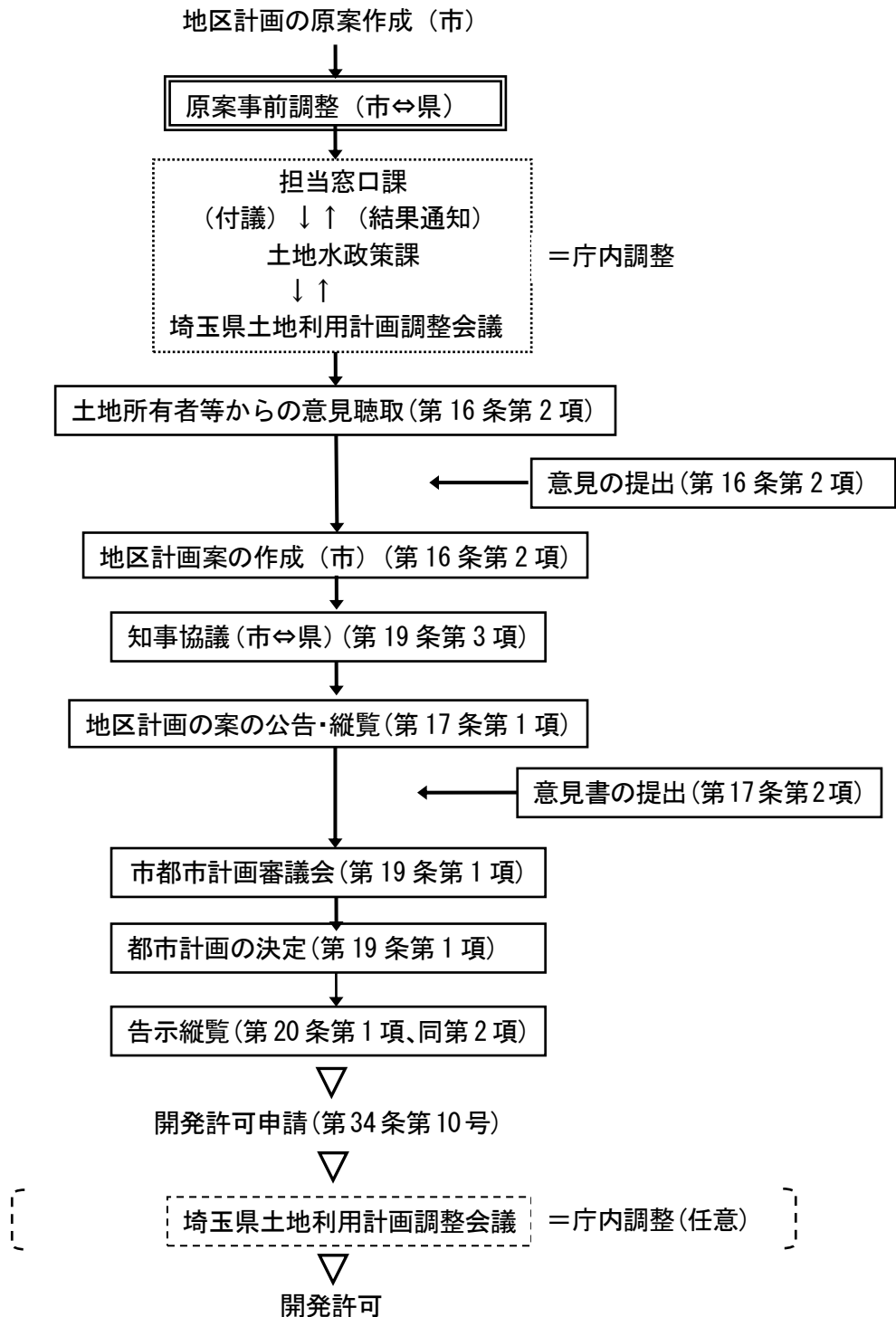
※1：当該方針の対象となる地区計画は、開発区域の面積が別表で定める規模に該当する場合です。（地区計画区域の面積ではないので注意してください。）

※2：当該方針による調整等が必要な主な項目や担当については、別添「調整一覧表」に記載してあります。

※3：県の窓口担当課は、都市計画課です。

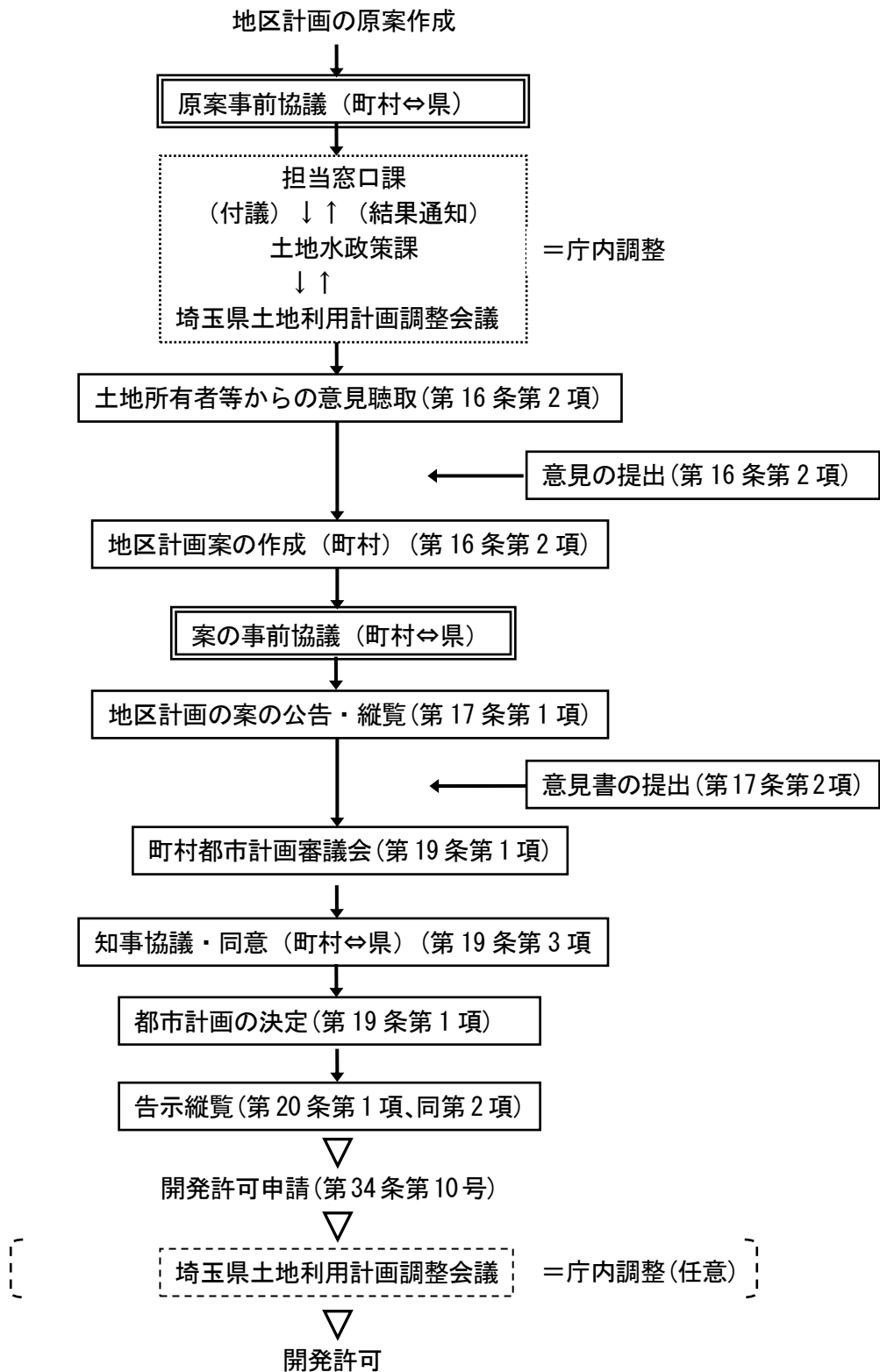
市街化調整区域等における計画開発（地区計画）の取扱方針にかかる手続きフロー

【 市の場合 】



- ※  都市計画法に基づく地区計画決定等の手続き  
 協議に係る事前調整

【 町村の場合 】



- ※  都市計画法に基づく地区計画決定等の手続き  
 協議・同意に係る事前協議



1. 地区計画が、県及び市町村の基本構想等に適合するものであること。

### 考え方

県土は、現在及び将来における県民のための限られた貴重な資源であり、生活や生産を通ずる諸活動の共通の基盤でもあります。特に大規模な開発行為は、県土の計画的な利用に大きな影響があることから、その利用にあたっては、公共の福祉を優先させ、自然環境との調和や保全を図りながら、総合的かつ計画的に行っていく必要があります。このため、「計画なきところの開発なし」という県の土地利用に関する基本的な考え方の根幹である「基本構想等への適合」を要件としています。

### 運用方針

具体的な運用として、「県及び市町村の基本構想等」とは、県計画の場合、5か年計画などの総合計画のほか、土地利用に関する総合的な計画である「埼玉県国土利用計画」、都市計画の基本的な方針を定めた「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」が該当します。

また、市町村計画の場合、「地方自治法に基づく総合振興計画」や「市町村国土利用計画」及び「市町村の都市計画に関する基本的な方針」が該当するものとして取り扱います。

そして、これらへの適合の可否については、「上記の諸計画のうち、1以上の計画に当該開発計画の概ねの位置及び土地利用の方向性が示されており、かつ、ほかの全ての計画に支障がない」ことを具体的運用指針とします。なお、それぞれの計画との適合性等については、県計画の場合は当該計画を策定した部局の、市町村計画については当該市町村の判断によるものとします。

2. 市街化区域内における整備の状況及び市街化の動向からみて、地区計画の区域の位置及び対象開発行為にかかる予定建築物の用途が、合理的な土地利用を図るうえで支障とならないこと。

### 考え方

市街化区域は、「すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」として、当該都市の発展の動向、人口及び産業の将来の見通し等を勘案のうえ、国土の合理的土地利用を確保し、効率的な公共投資が行えるよう定められています。合わせて用途地域などを定めることにより、住居、商業、工業その他の用途を適正に配分し、都市機能の維持増進を図ることとされています。

このことから、地区計画の区域の位置や対象開発行為にかかる予定建築物の用途が、市街化区域内の整備、開発等に係る都市計画その他諸施策、諸事業及び市街化の動向に対して支障とならないことを要件としたものです。

### 運用方針

地区計画の区域の位置や対象開発行為にかかる予定建築物の用途、開発行為の時期等が、市街化区域内の効率的・効果的な土地利用の推進、市街地整備に係る円滑な事業の遂行などに対して、支障とならないことについて都市計画部局や関連施策・事業の担当部局との確認又は調整が図られていることを要件とします。

特に、当該予定建築物が立地しうる市街化区域内の地域について、用途地域の配置状況、市街化の動向、市街地整備事業の整備状況、公共施設の整備状況等を具体的に把握したうえで、確認又は調整を行うよう留意してください。

なお、市街化調整区域内においても地区計画などにより開発を誘導すべき区域がすでに指定されている場合は、市街化区域と同様に支障が生じないことの確認又は調整が必要です。

また、市街化調整区域における地区計画は、区域の周辺においても「市街化を促進することがない等当該都市計画区域における計画的な市街化を図るうえで支障がないように定めること。」（都市計画法第13条）と規定されていることについて留意してください。

3. 地区計画の区域が、集团的優良農地、災害防止のために保全すべき土地、自然環境を保全すべき土地など、原則として、関係法令において開発が不適当とされる土地を含まないこと。

#### 考え方

土地は、その所在する地域の自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に依じて適正に利用すべきものであることから、原則として開発区域には、この項目に掲げるような集团的優良農地、災害を防止するために必要な土地、優れた自然の風景地や自然環境を形成している土地など、特に保全が必要な土地を含まないように規定したものです。

#### 運用方針

地区計画の区域が、関係法令や条例において保全すべき土地となっていないことについて、所管する部局との調整が図られていることを要件とします。

関連する主な法令や条例等は別添「調整一覧表」に記載してありますが、地区計画の内容により表以外で該当する条例等も想定されますので、留意してください。

4. 地区計画が、交通施設や排水施設等の供給処理施設及び関連する諸計画に支障をきたすおそれがないこと。

#### 考え方

地区計画に基づく対象開発行為については、人口や生活・産業活動の増加や雨水排水の増大をもたらすものであることから、その計画が、交通施設や排水施設等の供給処理施設及び関連する諸計画に支障をきたすおそれがないことを要件としたものです。

#### 運用方針

交通施設計画は当該地区計画に関連する道路管理者及び交通管理者、雨水排水計画は河川管理者との調整が図られている必要があります。

また、その他の供給処理施設等に関する計画については、上下水道計画や一般廃棄物処理計画など既に策定済みとなっている諸計画に支障がないことについて、関連部局や市町村担当部局との調整が図られている必要があります。

具体的な計画等は、別添「調整一覧表」のとおりですが、地区計画の内容や地元自治体の状況により該当しない場合や表以外で該当する新たな計画も想定されますので、留意してください。

5. 地区計画が、区域内の良好な土地利用の維持・形成及び区域の周辺における自然環境、生活環境等の保全に十分配慮されたものであること。

#### 考え方

市街化調整区域では、樹林地などの自然環境が多く存するとともに、農林業を中心とした土地利用や生活がなされています。また、一般的に市街化調整区域内の建築行為に対しては、市街化区域内に比べ用途、形態、配置などの規制や誘導が緩やかで、あらかじめ詳細に定められていません。

このことから、市街化調整区域において都市的土地利用を行うにあたっては、地区計画において周辺の自然環境、生活環境、景観等の保全や営農条件等との調和を図るとともに、将来にわたり良好な市街地環境の維持・形成に十分配慮することを要件としたものです。

#### 運用方針

地区計画で定められる事項については、都市計画法第12条の5に規定されています。

地区計画については、誘導すべき予定建築物の用途だけではなく、地区計画の目的、地区計画の区域内外の土地利用状況、周辺環境等に照らしたうえで、区域の規模・形状、並びに地区施設、形態意匠・配置・緑化率など建築物等に関する事項及びその他必要な事項が適切に定められていることについて、都市計画部局との確認又は調整が図られていることを要件とします。

地区計画区域の周辺についても、地区計画と連携しつつ、土地利用や田園景観などの周辺環境が良好に保全されるよう、必要に応じて土地利用転換に係る法制度の適切な運用、景観法の活用などについて関係部局と調整が図られるよう留意してください。

6. 地区計画の区域内における地区施設、その他関連公共施設等の整備について、その実施が確実に見込まれること。

#### 考え方

地区計画には、地区施設や予定建築物に関して開発行為や建築行為を行う者やその整備時期等について規定がありません。全ての開発行為が完了するまでに長期間を要する場合、地区施設や関連公共施設等の整備が非効率となり十全な都市機能の確保に支障を来すこと、都市的土地利用と農地など従前土地利用との混在による相互への悪影響などが想定されます。

このことから、一定の期間内に地区施設、その他関連公共施設等の整備について実施が確実に見込まれることを要件としたものです。

#### 運用方針

地区計画で定められる地区施設及び関連公共施設等の整備に関する基本的事項（整備主体、整備手法、時期など）、並びに予定建築物の概要又は予定建築物に係る立地誘導方策等については、都市計画担当部局、開発許可担当部局、その他施設整備に係る部局との調整が図られていることを要件とします。

なお、地区計画については、一般の都市計画と同様に区域内の土地利用状況及び社会経済状況の変化等を踏まえて、適時適切に変更の必要性が吟味されるべきものであることに留意してください。

7. その他、地区計画の決定等及び当該地区計画に基づく開発行為に関連して必要な法令又は条例等に基づく許可等の見込みがあること。

#### 考え方

1～6のほか、あらかじめ関連する法令等において許可、同意等の見込みがあることを併せて確認するために規定したものです。

#### 運用方針

地区計画の要件や決定等の手続きについては、都市計画法の諸規定によるほか、国、県が別途定める都市計画に関する指針等を踏まえ定められる必要があることに十分留意してください。

その他地区計画及び対象開発行為に関連する法令や条例がある場合には、所管する担当部局（市町村含む）との調整が図られている必要があります。関連する主な法令や条例等は、4. と同様に別添「調整一覧表」に記載してありますが、地区計画や対象開発行為の内容により表以外で該当することも想定されますので、留意してください。

なお、「見込み」とは、庁内調整会議において提出された資料の範囲内であることから、具体的な法手続において不許可になる場合もあります。

調整一覧表

市街化調整区域等における計画開発(地区計画)の取扱方針に係る主な調整一覧

取扱方針	項目	調整先(※)	備考	
1	基本構想等への適合	市町村基本構想	(市町村)	
		市町村国土利用計画	(市町村)	
		市町村の都市計画に関する基本的な方針	(市町村)	
		都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	都市計画課	
		埼玉県国土利用計画、埼玉県土地利用基本計画	土地水政策課	
		県の総合計画	計画調整課	
		田園都市産業ゾーン基本方針	田園都市づくり課	基本方針適用範囲内に限る
2	市街化区域編入の調整	市街化区域編入	都市計画課	
		用途地域の調整	都市計画課	
		都市施設(道路、公園、下水道など)の調整	都市計画課	
3	地区計画、開発行為と関係法令・制度等との適合	都市計画法(地区計画関係)	都市計画課	
		都市計画法(開発許可関係)	都市計画課	
		農地法	農業政策課	
		農業振興地域の整備に関する法律	農業政策課	
		森林法	森づくり課	
		自然公園法	みどり自然課	
		自然公園条例	みどり自然課	
		鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律	みどり自然課	
		自然環境保全法(関連する条例含む)	みどり自然課	
		自然環境保全条例	みどり自然課	
		都市緑地法	みどり自然課	
		首都圏近郊緑地保全法	みどり自然課	
		ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例	みどり自然課	
		河川法	水辺再生課	
		砂防法	河川砂防課	
		急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	河川砂防課	
		地すべり等防止法	河川砂防課 森づくり課	
		雨水流出抑制施設の設置等に関する条例	河川砂防課	
		文化財保護法	文化資源課	
		景観法(関連する条例含む)	田園都市づくり課	
環境影響評価法(県条例含む)	環境政策課			
4	諸計画への支障	道路計画(市町村道、県管理道路、国管理道路)	各道路管理者	
		交通処理計画	所轄警察署	
		排水計画(雨水)	河川砂防課	
		排水計画(污水)	(市町村)	
		給水計画	(市町村)	
		一般廃棄物処理計画	(市町村)	
		緑の基本計画	(市町村)	
		環境基本計画	環境政策課	
		交通安全計画	防犯・交通安全課	
		公害防止計画	環境政策課	
		地域防災計画(市町村計画)	(市町村)	
		地域防災計画(県計画)	消防防災課	

※ 調整先は、開発行為の位置、規模及び内容により異なる場合があります。

※ (市町村)は、市町村内の関連担当部局との調整を示しています。