

区域区分が定められていない都市計画区域における 大規模開発の取扱方針

区域区分が定められていない都市計画区域において、都市計画法第29条に基づき埼玉県が許可を行う開発行為（20ha未満の開発行為及び「ゴルフ場等の造成事業に関する指導要綱」第2の2に定める「ゴルフ場等」の造成事業は除く。）については、土地利用計画調整会議において、次に掲げる要件に適合すると認めたものについて取り扱うものとする。

1. 開発計画の内容が、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. 開発区域に地区計画や建築協定などによる良好な市街地形成のための措置が講じられる見込みがあり、このための詳細な土地利用計画などについて、市町村との調整が図られていること。
3. 開発区域が、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. 開発計画が、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. 住居系の開発行為において必要となる公共公益施設が別表に掲げる基準に沿ったものであり、開発行為を行うものが自らの負担で整備するとともに、地方公共団体その他の機関・団体が管理するまでの間、適切に維持管理することが確実であること。
6. 開発行為の内容について、あらかじめ周辺住民等との調整が図られていること。
7. その他、開発行為に関連して必要な法令又は条例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16年4月1日から施行する。

附 則

この方針は、平成17年4月1日から施行する。

附 則

この方針は、平成19年4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。

附 則

この方針は、令和元年5月1日から施行する。

附 則

この方針は、令和3年6月1日から施行する。

附 則

この方針は、令和4年7月1日から施行する。

区域区分が定められていない都市計画区域における 大規模開発の取扱方針

区域区分が定められていない都市計画区域において、都市計画法第29条に基づき埼玉県が許可を行う開発行為（20ha未満の開発行為及び「ゴルフ場等の造成事業に関する指導要綱」第2の2に定める「ゴルフ場等」の造成事業は除く。）については、土地利用計画調整会議において、次に掲げる要件に適合すると認めたものについて取り扱うものとする。

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、生活や生産を通す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。

なお、県で別に定めている「ゴルフ場等の造成事業に関する指導要綱（以下、「ゴルフ場等要綱」という。）」に該当する開発行為については、ゴルフ場等要綱による手続きや要件によることとなります。

また、この方針は、市町村が開発許可権限を有している区域内の開発行為については適用されません。

運用方針

該当する開発行為を行う者は、開発許可に先行して当該方針に基づく土地利用調整手続きを行うこととなります。当該方針に合致することについては、庁内調整機関である「埼玉県土地利用計画調整会議」で確認することとなります。

手続きは次のとおり行います（フロー図参照）。

- ① 開発事業者は、当該市町村及び県の担当課と事前協議(※1)を行い開発計画書(※2)を作成し、これを管轄する建築安全センターを経由して、県の窓口担当課(※3)に提出します。

当該市町村及び県の担当課では、この取扱方針における諸要件に合致することを確認します。また、建築安全センター及び窓口担当課においても、開発計画書を確認の上、所管する事業や施策に影響を及ぼす場合は、その時点で事業者と調整を図るか、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。

- ② 窓口担当課は、当該開発計画書の審査を県土地水政策課に依頼します。
- ③ 土地水政策課は、当該開発計画について、市町村から意見を聞くとともに、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、事業者が開発計画書に基づき説明を行い、関係市町村や庁内関係部局では、当該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。

- ④ 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開発事業者、関係する市町村及び建築安全センターに送付されます。
- ⑤ 開発事業者は、審議結果を踏まえ、個別法の許認可等の手続きを開始します。なお、この審議結果は開発計画書に基づいて審議がなされたものであることから、個別法の手続きにおいて不許可になる場合があります。

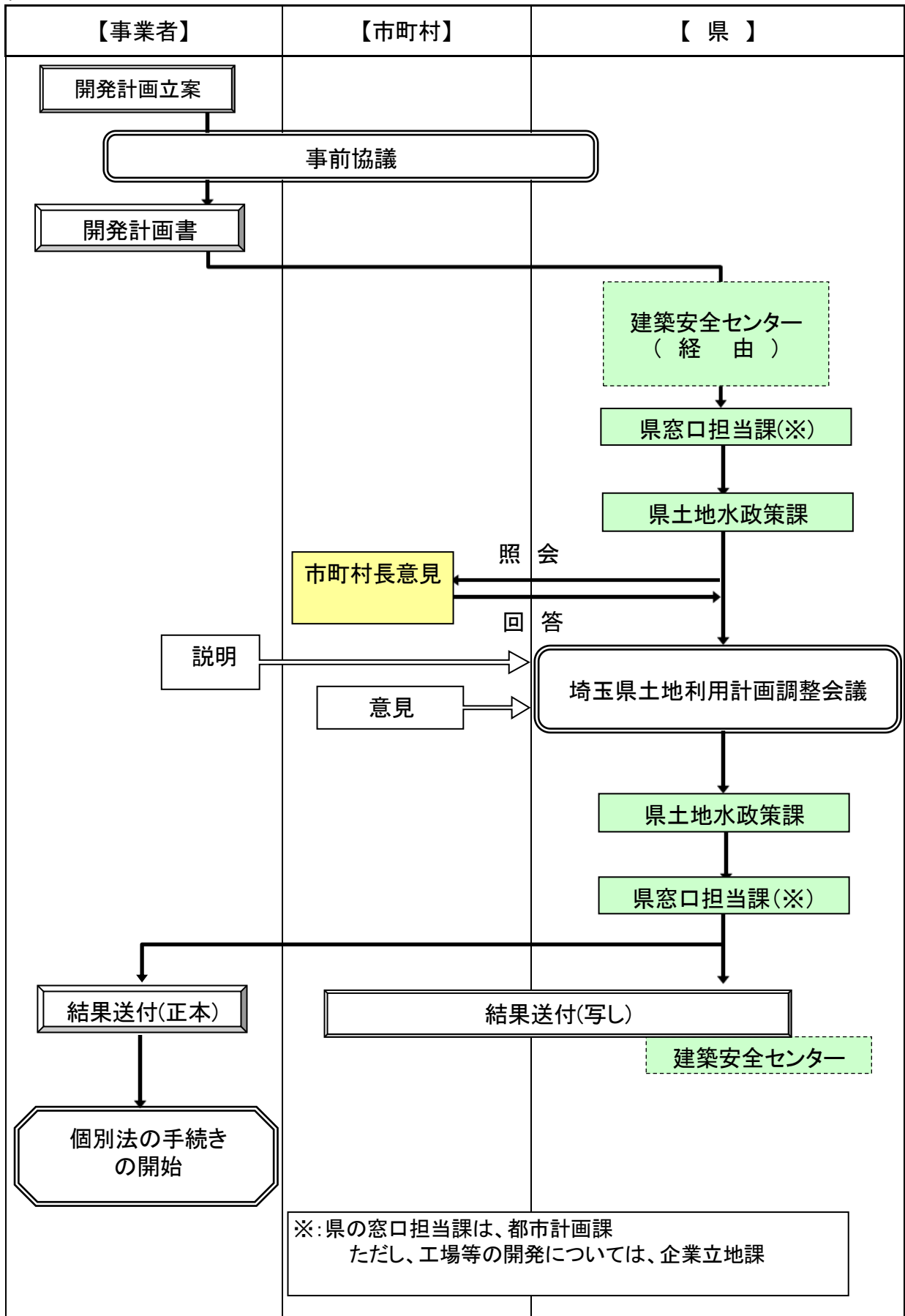
※1：当該方針による調整等が必要な主な項目や担当については、別添「調整一覧表」に記載してあります。

※2：開発計画書は様式第1号のとおり。

※3：県の窓口担当課は、都市計画課。

ただし、工場等の開発については、企業立地課。

区域区分が定められていない都市計画区域における大規模開発の取扱方針にかかる手続きフロー



令和 年 月 日

(あて先)

埼玉県知事

住所

氏名

〔 法人にあつては、主たる事業所の所在地、名称
及び代表者の氏名 〕

区域区分が定められていない都市計画区域における大規模開発の取扱方針にかかる開発計画書の提出について

区域区分が定められていない都市計画区域における大規模開発の取扱方針に該当する下記の開発行為を行いたいので、別添のとおり関係図書を提出します。

記

1. 立地予定地

市(町・村)

地区

2. 面積

約

ヘクタール(小数点第1位まで記入)

開 発 計 画 書

令和 年 月

事業者の住所・氏名							
設計者の住所・氏名							
開発予定地 (交通手段)							
開発区域の面積		農地	山林	宅地	その他	合計	
		ha	ha	ha	ha	ha	
法規制の状況		農業振興地域	保安林	自然公園地域	溢水・湛水区域	その他()	
		ha	ha	ha	ha	ha	
所有別状況		自己所有 ha(取得時期:)					
		買収予定 ha(同意 %、未同意 %)					
		その他 ha()					
計 画 の 概 要	土地利用	用途				合計	
		面積	ha	ha	ha	ha	
		比率	%	%	%	%	
	最低敷地		m ² (自己用の開発の場合は記入不要)				
	計画人口		人(産業系開発の場合は、就業人口等を記入)				
	給 水						
	排 水	雨水					
		污水					
	公共施設	区分	公園	緑地	調整池	道路(12m 超)	道路(12m 以下)
		面積等	ha	ha	ha	km	km
		比率	%	%	%	- %	- %
	公益施設	区分	教育施設	購買施設	福祉施設	保安施設	
		面積等	ha	ha	ha	ha	
		区分					
		面積等					
事業計画		令和 年 月事業着手 ~ 令和 年 月事業完了予定					
特 記 事 項	市町村との打合せ状況						
	その他						
添付図書 1. 開発区域位置図(縮尺5万分の1程度) 2. 開発計画区域図(縮尺2000分の1程度でA3判) 3. 開発計画図(縮尺2000分の1程度でA3判)							

開 発 計 画 書 (例)

令和 ○ 年 △ 月

事業者の住所・氏名	○○市□□町△-△-△ ○○(株) 代表取締役 □△○○						
設計者の住所・氏名	○○市□□町△-△-△ ○○(株) 代表取締役 □△○○						
開発予定地 (交通手段)	◎◎町大字▽▽ □■番地外 地内 JR▽■線 ◎◎駅から南西約6.0km(□□バス約15分)				面積は原則として小数点以下第1位までとします。		
開発区域の面積	農地	山林	宅地	その他	合計		
	○○.□ ha	○○.□ ha	○○.□ ha	○○.□ ha	○○.□ ha		
法規制の状況	農業振興地域	保安林	自然公園地域	溢水・湛水区域	その他()		
	○○.□ ha	○○.□ ha	○○.□ ha	○○.□ ha	○○.□ ha		
所有別状況	自己所有	○○.□ ha(取得時期:)					
	買収予定	○○.□ ha(同意 □▽ %, 未同意 □□ %)					
	その他	○○.□ ha(公共用地、外)					
計 画 の 概 要	土地利用	用途	低層住宅 予定用途を記入します。			合計	
		面積	○○.□ ha	ha	ha	ha	
		比率	□□ %	%	%	%	
	最低敷地	200 m ² (自己用の開発の場合は記入不要)					
	計画人口	2,600 人(産業系開発の場合は、就業人口等を記入)					
	給 水	◎◎町上水道より給水を受ける					
	排 水	雨水	調整池から□□排水路を経由し、一級河川□▽川に流入する				
		汚水	◎◎町公共下水道から□△幹線を経て○△センターで処理				
	公共施設	区分	公園	緑地	調整池	道路(12m 超)	道路(12m 以下)
		面積等	○○.□ ha	○○.□ ha	○○.□ ha	○○.□ km	○○.□ km
比率		□□ %	□□ %	□□ %	- %	%	
公益施設	区分	教育施設	購買施設	福祉施設	保安施設	延長も原則として 小数点以下第1 位までとします。	
	面積等	○○.□ ha	○○.□ ha	○○.□ ha	○○.□ ha		
	区分						
	面積等						
事業計画	令和 △□年 ◎ 月事業着手 ~ 令和□□年 ○ 月事業完了予定						
特 記 事 項	市町村との打合せ状況 市町村の基本構想等への適合を始め、市町村が所管する法令・条例及び諸計画や諸施策との調整・協議状況を具体的に記述します。						
	その他 その他、取扱い方針への適合に向けて、事前に調整した内容や現場の状況など、特に記述すべき事項を記入します。						
添付図書	1. 開発区域位置図(縮尺5万分の1程度) 主要な道路・鉄道等を記入します。 2. 開発計画区域図(縮尺2000分の1程度でA3判) 3. 開発計画図(縮尺2000分の1程度でA3判) 土地利用ごとに着色し、凡例もつけます。						
添付図書は、大きさ(A4、A3)優先とします。							

1. 開発計画の内容が、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

「計画なきところに開発なし」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」を要件としたものです。

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. 開発区域に地区計画や建築協定などによる良好な市街地形成のための措置が講じられる見込みがあり、このための詳細な土地利用計画などについて、市町村との調整が図られていること。

考え方

計画的で質の高い土地利用の実現には、基本構想等による土地利用の方向性ととともに、良好な市街地の形成のための具体的措置が必要となります。このため、詳細な土地利用計画を定める地区計画などの措置について、地域の特性を十分把握している市町村と調整が図られていることを要件としたものです。

運用方針

開発区域における良好な市街地形成のための具体的措置について市町村との調整が図られていることを要件とします。

3. 開発区域が、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応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、この項目に掲げられるような集团的な優良農地、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

開発区域が、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は別添「調整一覧表」に記載してありますが、開発の内容や地元自治体の状況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. 開発計画が、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

開発行為は、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開発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、市町村や関連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、開発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. 住居系の開発行為において必要となる公共公益施設が別表に掲げる基準に沿ったものであり、開発行為を行うものが自らの負担で整備するとともに、地方公共団体その他の機関・団体が管理するまでの間、適切に維持管理することが確実にあること。

考え方

計画的な開発行為は、快適な生活と機能的な活動を目的とするものであることから、住宅団地などの住居系の開発区域内に必要な公共公益施設については、一定の基準に基づき、開発者自らの負担で整備を行うことを要件としたものです。

運用方針

住居系の開発行為に必要な公共公益施設について、別表に定める「住宅団地における施設標準」を基本として当該施設管理者と調整を図り、必要な規模及び配置、整備の内容及び時期、移管するまでの管理方法について基本的な合意が図られていることを要件とします。

なお、計画の内容及び地方自治体の状況により施設が不要な場合や表以外の施設が必要な場合も想定されますので、留意してください。

6. 開発行為の内容について、あらかじめ周辺住民等との調整が図られていること。

考え方

開発区域の自然的、歴史的及び文化的諸条件を踏まえた適正な土地利用の実現と開発行為が与える周辺環境への影響を極力少なくするためには、周辺住民等との調整が図られていることが必要であることから、これを要件としたものです。

運用方針

周辺住民等とのかかわりについては、開発区域ごとに異なることから、調整を行う範囲や手法などについて、あらかじめ当該市町村との協議を行い実施するものとします。周辺住民等の調整が図られていることについては、当該市町村の判断によるものとします。

7. その他、開発行為に関連して必要な法令又は条例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において許可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

関連する法令や条例を所管する担当部局（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は、3.と同様に別添「調整一覧表」に記載してありますが、開発の内容や地元自治体の状況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。

別表

住宅団地における施設標準

単位:箇所

開発規模		20ha～40ha	40ha～80ha	80ha～120ha	120ha～	備考
教育施設	幼稚園	1	2	3	3+1/4,000人	
	小学校		1	2	2+1/8,000人	
	中学校			1	1+1/16,000人	
医療施設		診療所 1	診療所 2	診療所 3	3+1/4,000人	
購買施設		必要に応じて設置				
福祉施設		必要に応じて設置				
集会施設		集会場 1	2	3	3+1/4,000人	
交通施設		バス停用地 4m×10m	// 2 (内1箇所はバ ス発着所)	// 3 (内1箇所はバ ス発着所)	// 4 (内1箇所はバ ス発着所)	発着所は、 バス1台停車 し、かつ、回 転可能な面 積とする。
保安施設	警官派出所	1	1	1	1	
	消防署		1	2	2	
市町村役場の支所		1	1	2	2	
通信施設		ポスト、公衆電話	郵便局、ポスト、公衆電話			
污水处理場		適切な位置に活性汚泥法等による高級処理されるもの				

調整一覧表

区域区分が定められていない都市計画区域における大規模開発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	
2	良好な市街地形成のための措置	(市町村)		
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	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	
		都市緑地保全法	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	
		希少野生動植物の種の保護に関する条例	みどり自然課	
		河川法	河川環境課	
		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	
		文化財保護法	文化資源課	
		景観法(関連する条例含む)	都市計画課	
環境影響評価法(県条例含む)	環境政策課			
4	諸計画の支障	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(汚水)	(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)	災害対策課	

※ 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。