

「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6条第1項第2号イ」に係る指定運用方針

平成19年11月30日 制定

平成22年 4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12号

開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、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、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定めたもの。

都市計画法施行令第29条の10

法第34条第12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、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

都市計画法施行令第29条の9第1号から第7号

- 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損壊し、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

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

県条例

第6条第1項

法第34条第12号の規定により、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として定めるものは、次の各号に掲げるものとする。ただし、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第29条の9各号に掲げる土地の区域又は用途地域が定められている土地の区域における第2号から第8号までに掲げる開発行為は、この限りでない。

同第2号

自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為で次のいずれかに該当するもの。

イ 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、知事が指定した土地の区域（以下「既存の集落」という。）に、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された日（以下「区域区分日」という。）前から自己又はその親族が所有する土地において行うもの。

同第2項

知事は、第4条第1項第1号及び第4号の基準に基づき、市町村長の申出により、既存の集落を指定する。

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。

運用方針

1 区域指定

(1) 集落性

既存の集落の区域は、原則としておおむね50の建築物がおおむね50メートルの間隔で立ち並んでいる区域とする。

ただし、市町村長が次のいずれかの区域に該当し、集落の一体性を確保するために特に必要があると判断した場合には、申出に際し、当該区域の位置とその理由が次のどれに該当するかを書面で提出する。

県はその内容を確認した後、市町村長の申出を尊重して区域指定を行う。

- ① 地理的、地形的条件から集落性の条件を満たさないが、集落の一体性を確保することが必要な区域
- ② 地域の過疎化を防止する観点から、集落の一体性を確保することが必要な区域
- ③ その他特別な事情がある区域

(2) 既存の集落に含めない区域

既存の集落の区域には、次の区域を含まないこととする。

- 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ような区域
- ⑪ 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

(3) 農林部局との意見交換

申出に先立ち、農業振興地域内の農振農用地、甲種農地及び第一種農地（以下「農用地等」という。）の取り扱いについて、農林部局との意見交換を行うものとする。

2 区域の境界

既存の集落の区域の境界は、原則として、その集落の外縁の宅地から概ね 50 m 外側までの範囲内における、地形・地物とする。

ただし、境界とすべき位置に適切な地形・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 区域の見直し

既存の集落の区域については、建物の立地集積状況等により、必要に応じて見直しを行うことができることとする。