

# 埼玉の 都市計画



埼玉県マスコット「コバトン」

# 2026



川越伝統的建造物群保存地区（川越市）



新田駅東口地区（草加市）※土地区画整理事業

令和8年5月

埼玉県 都市整備部 都市計画課

彩の国  埼玉県

# 目次

<b>1. 県勢の概要</b> .....	<b>1</b>
1.1 埼玉県の誕生.....	1
1.2 地勢.....	1
1.3 人口減少・超高齢社会の同時進行.....	1
1.4 交通環境の充実.....	2
1.5 グローバル化の進展.....	2
1.6 身近に迫る災害への備え.....	2
<b>2. 都市計画の概要</b> .....	<b>3</b>
2.1 都市計画とは.....	3
2.2 都市計画の内容.....	4
2.3 都市計画区域.....	5
2.4 まちづくり埼玉プラン.....	6
2.5 マスタープラン.....	7
2.6 立地適正化計画.....	8
2.7 都市計画の決定権者.....	9
■都市計画の決定権限及び県の担当窓口.....	9
<b>3. 土地利用計画</b> .....	<b>10</b>
3.1 市街化区域と市街化調整区域.....	10
3.2 地域地区.....	12
3.3 地区計画.....	16
3.4 土地利用における埼玉県の特徴.....	17
<b>4. 都市施設</b> .....	<b>20</b>
4.1 道路.....	20
4.2 都市高速鉄道.....	21
4.3 駐車場.....	22
4.4 供給処理施設等.....	23
4.5 公園.....	25
4.6 下水道.....	27
4.7 その他の都市施設.....	29
<b>5. 市街地開発事業等</b> .....	<b>30</b>
5.1 土地区画整理事業.....	30
5.2 市街地再開発事業.....	31
5.3 都市再生整備計画関連事業.....	32
<b>6. 開発許可制度</b> .....	<b>33</b>
<b>7. その他の関連する取組</b> .....	<b>34</b>
7.1 埼玉版スーパー・シティプロジェクトの推進.....	34
7.2 産業基盤づくりの推進.....	35
7.3 都市計画道路の見直し.....	36
7.4 燃えにくい、燃え広がりにくいまちづくりの推進.....	39
7.5 都市の復興に関する事前準備.....	40
7.6 宅地防災に関する取組.....	41
7.7 景観法に基づく届出制度.....	42
7.8 屋外広告物に関する取組.....	45
7.9 宅地造成及び特定盛土等規制法（通称「盛土規制法」）の規制.....	46

## 1. 県勢の概要

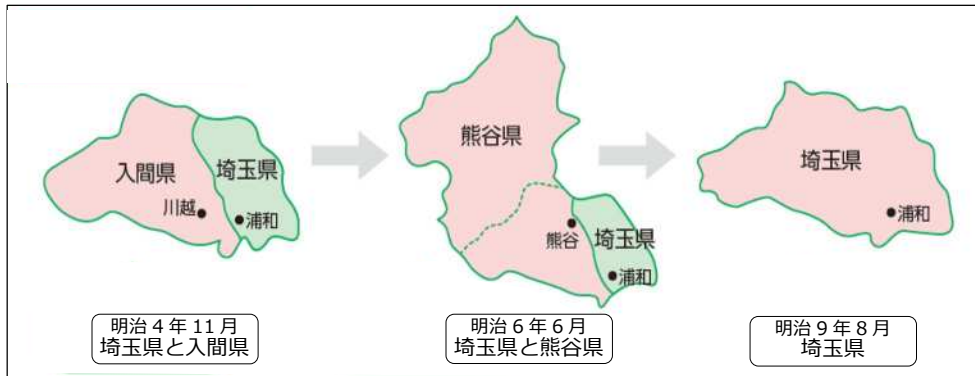
### 1.1 埼玉県の誕生

明治4（1871）年7月に廃藩置県が行われ、さらに県の統廃合を経て、同年11月14日に埼玉県が誕生しました。当時の埼玉県は荒川より東の地域のみで、荒川の西は入間県でした。

明治6（1873）年に入間県は群馬県と合併して熊谷県になり、その後、明治9（1876）年に旧入間県が埼玉県と合併して、現在の埼玉県とほぼ同じ形になりました。

明治9（1876）年当時の埼玉県の人口は、889,492人でした。

#### ■ 県域の移り変わり



### 1.2 地勢

本県は関東平野の中西部に位置する内陸県で、東経138度42分から139度54分、北緯35度45分から36度17分に位置しています。

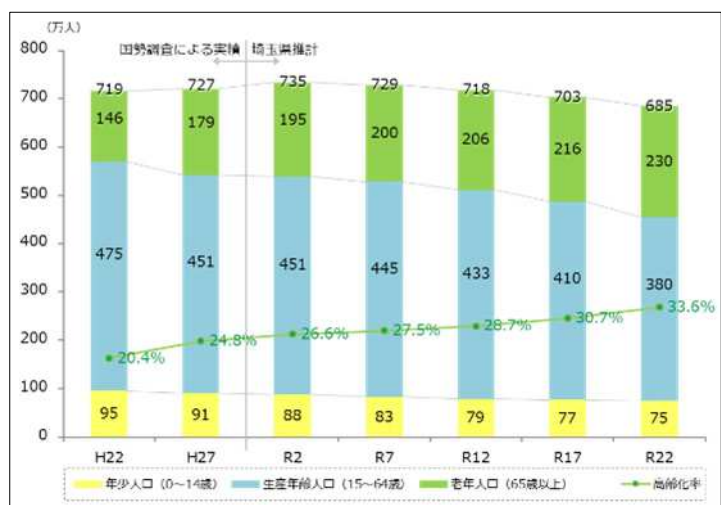
東西に約103km、南北に約52km、面積はおよそ3,800km<sup>2</sup>で、山地面積がおよそ3分の1、残りの3分の2を平地が占めています。この広さは国土の約100分の1に当たり、全国で39番目となっています。

### 1.3 人口減少・超高齢社会の同時進行

本県の人口は、国勢調査の開始から令和2年まで一貫して増加してきましたが、今後は減少に転じると見込まれています。このうち、15歳から64歳までの生産年齢人口は、平成12年の約501万人をピークに既に減少に転じています。

一方、65歳以上の人口及びその割合（高齢化率）は今後も上昇することが見込まれており、令和22年には本県の3人に1人が65歳以上となる見込みです。

#### ■ 人口及び構成



出典：埼玉県統計資料



## 2. 都市計画の概要

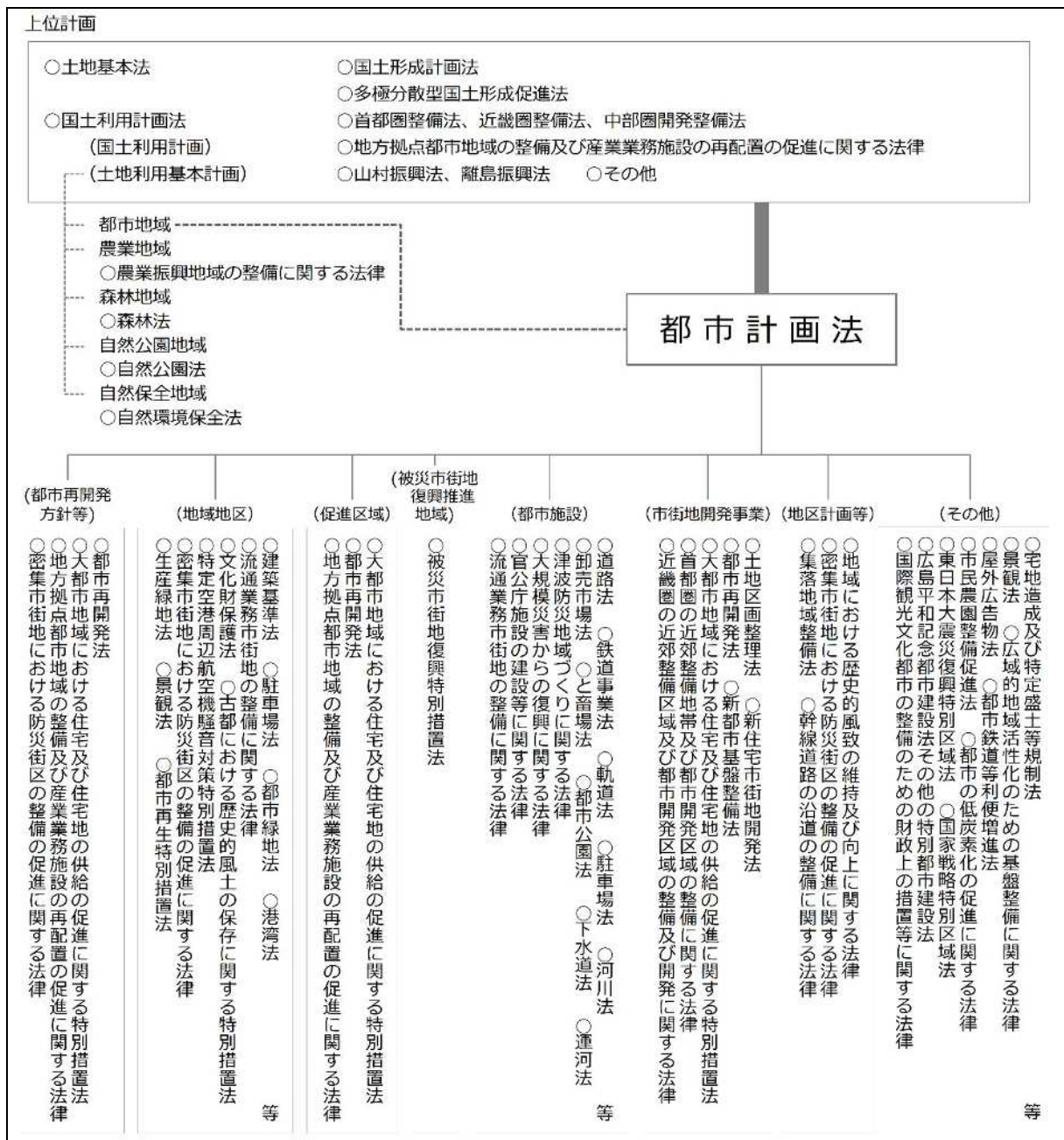
### 2.1 都市計画とは

都市計画法では「都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として定めるものとする。」と規定しています。

この理念に基づき、都市計画ではその都市の目指すべき将来像を実現するために、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画を総合的・一体的に定めます。この計画に基づいて、各種の規制・誘導、事業の実施を行います。

これらの都市計画の内容、決定手続き、都市計画制限、都市計画事業などが都市計画法に定められています。

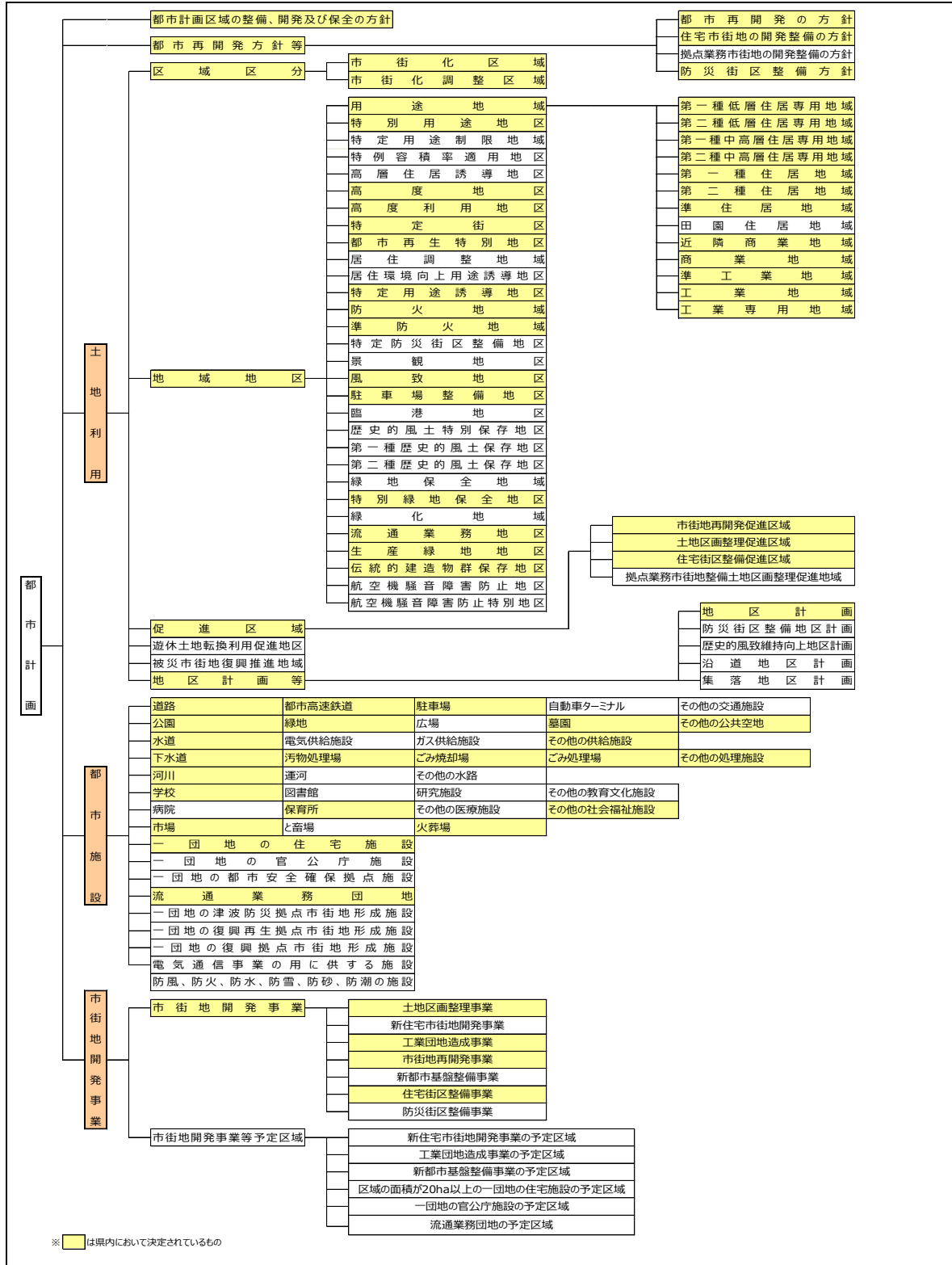
#### ■ 都市計画法関係法令体系



## 2.2 都市計画の内容

都市計画法における都市計画の内容は、大別すると「土地利用に関するもの」「都市施設の整備に関するもの」「市街地の一体的な開発、整備を目的とする市街地開発事業に関するもの」の3本の柱から成り立っています。

### ■都市計画の内容（R8.3.31 現在）



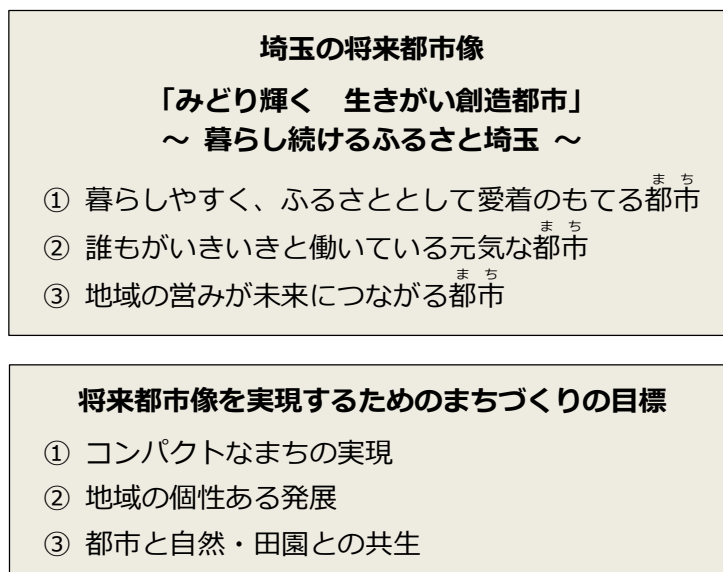


## 2.4 まちづくり埼玉プラン

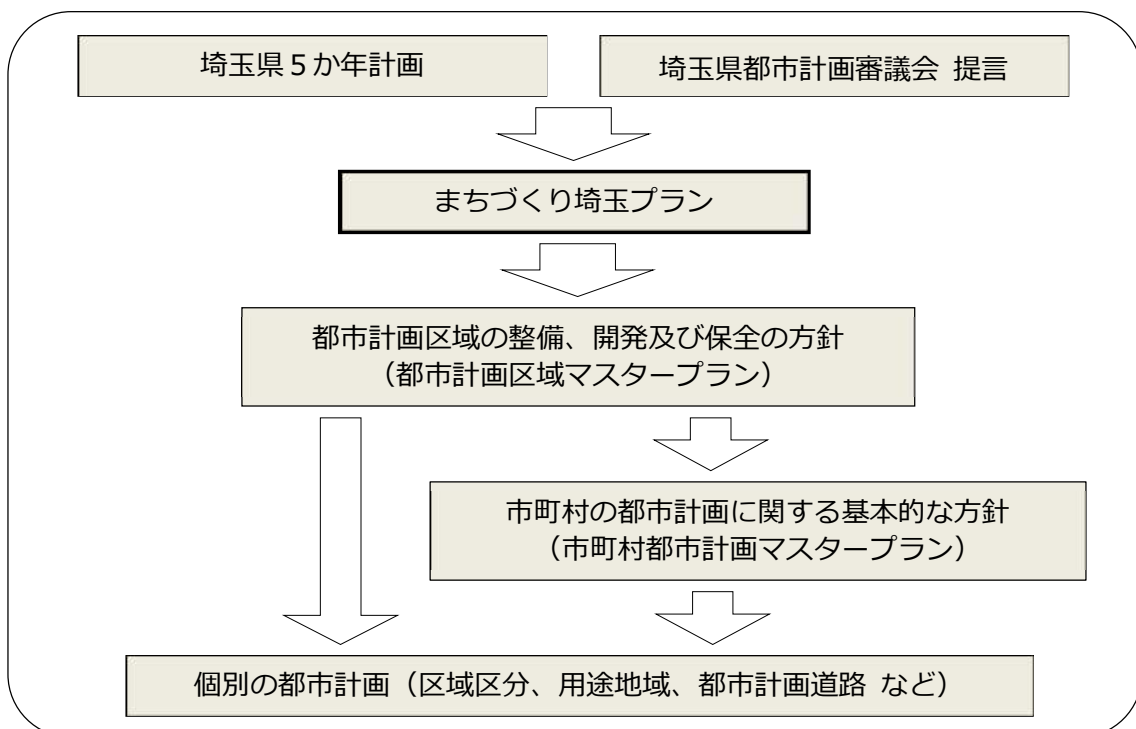
まちづくり埼玉プランとは、埼玉県5か年計画及び埼玉県都市計画審議会からの提言を踏まえ平成20年3月に策定し、策定後20年の埼玉のまちづくりの方向性を示したものです。

策定後10年が経過し、人口減少・超高齢社会の同時進行、地震や豪雨など災害リスクの高まりといった社会経済情勢の変化、立地適正化計画をはじめとする新たな都市計画の動きなどに対応するため、平成30年3月に改定しました。

本プランは、都市計画制度を運用するにあたっての原則や、まちづくりの進め方の例示などで構成され、県及び市町村において県全体の都市計画やまちづくりの大きな方向性を共有することなどに活用しています。



### ■ 埼玉の都市計画の体系



## 2.5 マスタープラン

### (1) 都市計画区域マスタープラン【都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画法6条の2）】

都市計画区域マスタープランは、人口、人や物の動き、土地利用、公共施設の整備などについて将来の見通しや目標を明らかにし、将来のまちづくりの方向性を定めるものです。

具体的には、下記のような内容を定めます。

- ①区域区分（市街化区域と市街化調整区域との区分）の決定の有無及び当該区域区分を定めるときはその方針
- ②都市計画の目標
- ③土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

### (2) 市町村マスタープラン【市町村の都市計画に関する基本的な方針（都市計画法第18条の2）】

市町村マスタープランは、住民に最も近い立場にある市町村がまちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、地域別の整備課題に応じた整備の方針等を定めるものであり、都市計画区域マスタープラン、当該市町村の建設に関する基本構想に即したものとなっています。

そして、市町村はこの市町村マスタープランに即して都市計画を定めることとなります。

なお、下記のような内容を定めることが考えられます。

- ①当該市町村のまちづくりの理念や都市計画の目標
- ②全体構想（目指すべき都市像とその実現のための主要課題、課題に対応した整備方針等）
- ③地域別構想（あるべき市街地像等を地域像、実施されるべき施策）

令和8年3月31日現在、都市計画区域が指定されている61市町のうち39市17町で策定されています。

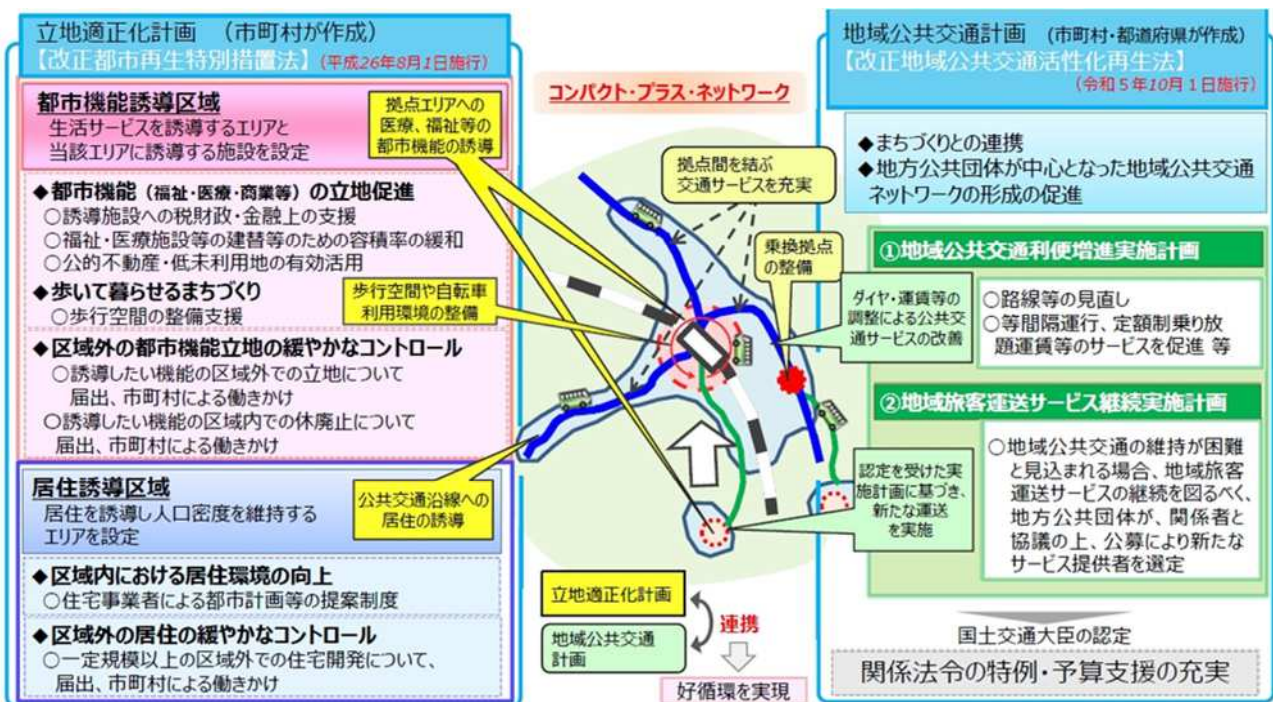


埼玉県マスコット「さいたまっち」「コバトン」

## 2.6 立地適正化計画

立地適正化計画とは、都市再生特別措置法により定められた、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、居住機能や都市機能の誘導によりコンパクト・プラス・ネットワークの形成に向けた取組を推進しようとするものです。

立地適正化計画は、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように居住を誘導する「居住誘導区域」や、医療、福祉、商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導、集約し、これらの各種サービスの効率的な提供を図る「都市機能誘導区域」を設定することにより、持続可能な都市構造への再構築を目指し、人口減少社会に対応したコンパクトシティを実現するためのマスタープランとして、市町村が作成する計画です。



出典：国土交通省「令和8年度 全国都市計画主幹課長会議 資料」

## 2.7 都市計画の決定権者

### ■ 都市計画の決定権者及び県の担当窓口

都市計画の内容		決定機関		都市計画の担当窓口 (県決定案件)	備考	
		市町村	県・政令市			
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針			●	都市整備部都市計画課		
区域区分（市街化区域及び市街化調整区域）			●	都市整備部都市計画課		
都市再開発方針等	都市再開発の方針		●	都市整備部市街地整備課		
	住宅市街地の開発整備の方針		●	都市整備部住宅課		
	拠点業務市街地の開発整備の方針		●			
	防災街区整備方針		●	都市整備部市街地整備課		
地域地区	用途地域	●				
	特別用途地区	●				
	特定用途制限地域	●				
	特例容積率適用地区	●				
	高層住居誘導地区	●				
	高度地区・高度利用地区	●				
	特定街区	●				
	都市再生特別地区		●	都市整備部都市計画課		
	居住誘導地域	●				
	居住環境向上用途誘導地区	●				
	特定用途誘導地区	●				
	防火地域・準防火地域	●				
	特定防災街区整備地区	●				
	景観地区	●				
	風致地区	2以上の市町村の区域にわたる面積10ha以上のもの その他		●	環境部みどりの自然課	
	駐車場整備地区	●				
	緑地保全地域	2以上の市町村の区域にわたるもの その他		●	環境部みどりの自然課	
	特別緑地保全地区	2以上の市町村の区域にわたる面積10ha以上のもの、又は近郊緑地特別保全地区 その他		●	環境部みどりの自然課	
	緑化地域	●				
	流通業務地区		●	都市整備部都市計画課		
生産緑地地区	●					
伝統的建造物群保存地区	●					
促進区域		●				
遊休土地転換利用促進地区		●				
都市施設	道路	自動車専用道路		●	都市整備部都市計画課	
		一般国道		●	都市整備部都市計画課	
		都道府県道		●	都市整備部都市計画課	
		市町村道等	●			
	都市高速鉄道		●	都市整備部都市計画課		
	駐車場・自動車ターミナル・その他の交通施設		●			
	公園・緑地・広場・墓園	国が設置する10ha以上のもの		▲	都市整備部公園スタジアム課	▲政令市は公園又は緑地に限る
		県が設置する10ha以上のもの その他	●		都市整備部公園スタジアム課	
	その他の公共空地		●			
	水道	水道用水供給事業		●	都市整備部都市計画課	
		その他	●			
	電気供給施設・ガス供給施設		●			
			●			
	下水道	流域下水道		●	下水道局下水道事業課	
		排水区域が2以上の市町村の区域にわたる公共下水道 その他	●	●	下水道局下水道事業課	
	汚物処理場・ごみ焼却場・ その他の供給施設又は処理施設	産業廃棄物処理施設		●	都市整備部都市計画課	
		その他	●			
	河川	一級河川・二級河川		▲	都市整備部都市計画課	▲政令市は区域内のみに存する二級河川に限る
		準用河川	●			
	運河			●	都市整備部都市計画課	
その他の水路		●				
学校		●				
図書館・研究施設・その他の教育文化施設		●				
病院・保育所・ その他の医療施設又は社会福祉施設		●				
市場・と畜場・火葬場		●				
一団地の住宅施設		●				
一団地の官公庁施設		●	●	都市整備部都市計画課		
流通業務団地		●	●	都市整備部都市計画課		
電気通信事業の用に供する施設		●				
防風・防火・防水・防雪・防砂施設		●				
市街地開発事業	土地区画整理事業	●	▲	都市整備部市街地整備課	▲50ha超かつ国・県が施行すると見込まれるもの	
	新住宅市街地開発事業		●	都市整備部市街地整備課		
	工業団地造成事業		●	都市整備部市街地整備課		
	市街地再開発事業	●	▲	都市整備部市街地整備課	▲3ha超かつ国・県が施行すると見込まれるもの	
	新都市基盤整備事業		●	都市整備部市街地整備課		
	住宅街区整備事業	●	▲	都市整備部市街地整備課	▲20ha超かつ国・県が施行すると見込まれるもの	
防災街区整備事業	●	▲	都市整備部市街地整備課	▲3ha超かつ国・県が施行すると見込まれるもの		
地区計画等		●				

### 3. 土地利用計画

都市計画には数多くの制度があり、地域の実情を踏まえ、県又は市町村が定めます。大枠を決める制度と、きめ細やかなまちづくりに対応するための制度を効果的に組み合わせることで、地域の特性に応じた土地利用を誘導することが可能となります。

#### 3.1 市街化区域と市街化調整区域

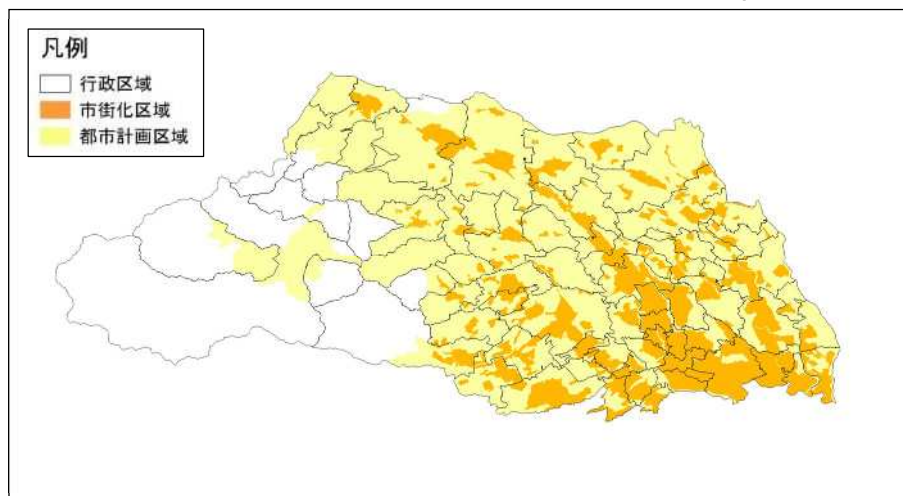
##### (1) 区域区分

区域区分とは、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域の2つのエリアに区分して定める制度のことで「線引き」とも呼ばれます。

本県では、昭和45年に41都市計画区域（27市31町12村）で、最初の区域区分が行われました。その後の見直し等により、令和8年3月31日現在、34都市計画区域（39市13町）について、市街化区域約72,487ha、市街化調整区域約164,220haを定めています。

- 市街化区域：既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
- 市街化調整区域：市街化を抑制すべき区域

■都市計画区域と市街化区域の指定状況（R8.3.31現在）



##### (2) 区域区分制度創設の背景

区域区分制度は、昭和43年の都市計画法制定により創設されました。

昭和30年代後半からの高度成長の過程で人口が都市に集中し、市街化が無秩序に拡大する、いわゆるスプロール現象が社会問題として深刻化したことを背景に導入された制度です。無秩序な都市の膨張を抑制するとともに、都市計画と農林漁業との健全な調和に寄与してきました。

近年、都市をめぐる社会経済情勢は大きく変化し、これまでの「成長・拡大」を前提とした都市づくりから「成熟・持続可能」な都市づくりへの移行に対応した区域区分制度の運用が求められています。

### (3) 埼玉県の区域区分制度の経緯と成果

本県では、昭和 45 年に区域区分の当初決定を行い、高度成長に伴う人口急増の受け皿として必要とされる市街化区域の規模を確保しました。

その後、社会経済情勢に対応した計画的なまちづくりを進めるため、7回の区域区分見直しを行ってきました。

第 2 回見直し以降導入された「埼玉方式」と呼ばれる「予定線引き計画開発方式<sup>※1</sup>」と「暫定逆線引き<sup>※2</sup>」は、計画的な市街地の整備とスプロールの防止に、大きな役割を果たしてきました。

昭和 45 年の当初決定から令和 2 年までのおよそ 50 年間で、区域区分を行った都市計画区域内の人口が、約 350 万人増加し、このうち、約 9 割の約 320 万人を、市街化区域内で受け入れてきました。

このように、区域区分制度は無秩序な都市化のコントロールという点において、一定の成果を上げてきました。

また、市街化調整区域では、開発許可制度の導入により農地の改廃を防止し、営農環境が保持されるとともに、自然環境の保全や調和に寄与してきました。

令和 3 年度からは、8 回目となる区域区分の見直しを行っています。

#### ■ 区域区分見直しの経緯



### (4) 第 8 回区域区分見直し

- 目標年次：2030 年（令和 12 年）
- 目標人口：おおむね 706 万人
- 市街化区域への編入の考え方

住居系については、人口増加が見込まれる区域や都市機能の再配置を行う区域において、都市機能の集積を図る場合など、地域全体の利便の向上に寄与すると認められる場合には、市街化区域に編入できることとしています。

工業系については、高速道路 I C や幹線道路の周辺で産業集積する場合には、市街化区域に編入できることとしています。また、既存産業団地の拡張も積極的に取り組みます。

- 市街化調整区域への編入の考え方

災害の発生のおそれがある区域や、営農意向などから市街化が見込めない区域、人口密度の低下が見込まれる地域等で宅地化を抑制する区域については、市街化調整区域に編入できることとしています。

※1 「予定線引き計画開発方式」

市街化区域編入の条件が整った時点で市街化調整区域のまま開発許可し、その後、良好な市街地形成が図られた段階で市街化区域に編入する方式

※2 「暫定逆線引き」

計画的な市街地整備が行われる見込みのない地区を、用途地域の指定を残したまま市街化調整区域に編入し、土地区画整理事業等の実施が確実になった時点で市街化区域に編入する方式

## 3.2 地域地区

### (1) 用途地域

都市において、住居、商業、工業など種類の異なる土地利用が混在すると、お互いに生活環境や業務の利便に支障をきたす恐れがあるため、効率的な活動を行うことができるよう、市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、13種類※に区分されています。

それぞれの土地利用にふさわしい用途地域を指定し、建物の用途、形態（容積率、建ぺい率など）を定めます。

本県では、令和8年3月31日現在、40都市計画区域のうち、37都市計画区域40市18町で定められています。

#### ■用途地域のイメージと主な建物の制限



出典：国土交通省「みらいに向けたまちづくりのために－都市計画の土地利用計画制度の仕組み－」

※ 平成30年4月1日施行の改正都市計画法により「田園住居地域」が追加され13種類に区分された。

「田園住居地域」

農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域。

## (2) 特別用途地区

用途地域が定められている一定の区域内において、地区の特性にふさわしい土地利用の増進や環境の保護などの特別な目的の実現を図るため、用途地域を補完して定める制度です。

特別用途地区の区域内では、建築物の用途を地方公共団体の条例により制限したり、国土交通大臣の承認を得ることにより緩和したりすることができます。

本県では、令和 8 年 3 月 31 日現在、18 市町 23 地区で約 2,125.8ha が定められています。



特別用途地区  
(行田市 特別工業地区)

用途地域：第一種住居地域  
地場産業の保護や育成を図るため、立地できる建築物の用途を緩和

## (3) 高度地区

用途地域が定められている区域内において、市街地の環境を維持し又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める制度です。

本県では、令和 8 年 3 月 31 日現在、8 市 1 町で約 13,482.9ha が定められています。



高度利用地区  
(上尾市 中山道東側 A 地区)

## (4) 高度利用地区

用途地域が定められている区域内において、市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める制度です。

本県では、令和 8 年 3 月 31 日現在、19 市 82 地区で約 114.5ha が定められています。

## (5) 特定街区

建築基準法上の形態制限を用いずに、その街区内において定める、容積率や高さの最高限度及び壁面の位置の制限等を用いる制度です。

容積率の割増により、建築物の高度化、大規模化を認める一方で、壁面位置の制限、有効な空き地の確保により市街地の整備改善を図ります。

本県では、令和 8 年 3 月 31 日現在、さいたま市の 2 地区で約 3.3ha が定められています。



特定街区  
(さいたま市 大宮駅前桜木町)

#### (6) 都市再生特別地区

都市再生特別措置法の規定に基づき、都市再生緊急整備地域内に、都市再生特別地区を都市計画に定めることにより、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る特別の用途、容積、高さ、配列等が誘導される建築物について用途制限や容積率等を緩和することができる制度です。

本県では、令和 8 年 3 月 31 日現在、さいたま市の 1 地区で約 0.6ha が定められています。

#### (7) 特定用途誘導地区

都市再生特別措置法の規定に基づき、立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内に、特定用途誘導地区を都市計画に定めることにより、誘導施設を有する建築物について用途制限や容積率等を緩和することができる制度です。

本県では、令和 8 年 3 月 31 日現在、志木市の 1 地区で約 0.9ha が定められています。

#### (8) 防火地域又は準防火地域

市街地における火災の危険性を防除するために、建物を構造の面から規制する制度です。

防火地域は、市街地において発生する火災による危険を高度に防止する区域に指定し、建築物の不燃化により火災から地域を守ります。

準防火地域は、防火地域より緩やかな制限となっていますが、全体的に市街地の防火性能を高めることにより、延焼や飛び火を防ぎ、大規模な市街地火災の発生を防止します。

本県では、令和 8 年 3 月 31 日現在、防火地域が 32 市 2 町で約 822.4ha、準防火地域が 39 市 12 町で約 10,075.8ha が定められています。

#### (9) 風致地区

都市における土地利用計画上、都市環境の保全を図るため風致の維持が必要な区域を対象としています。いわゆる良好な自然的景観を形成している土地について、その風致を維持し、環境保全を図るために、建築等の規制が適切に行うことができるよう相当規模の一団の土地の区域を対象として定めるものです。

本県では、令和 8 年 3 月 31 日現在、さいたま市の 1 地区で約 284.0ha が定められています。

#### (10) 駐車場整備地区

駐車場法に基づき、都市における自動車駐車場の整備を行うことにより、道路交通の円滑化、公衆の利便、都市機能の維持増進を図るものです。商業地域内、近隣商業地域内、又は当該地区周辺地域内において自動車交通が著しく混雑する地区で、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要があると認められる区域について定めるものです。

本県では、令和 8 年 3 月 31 日現在、川口市、熊谷市、さいたま市の 4 地区で約 369.5ha が定められています。

### (11) 特別緑地保全地区

都市の無秩序な拡大の防止に資する緑地、都市の歴史的・文化的価値を有する緑地、生物多様性の確保に配慮したまちづくりのための動植物の生息地又は生育地となる緑地などの保全を図ることを目的として定めるものです。

本県では、令和8年3月31日現在、12市町の39地区で約64.8haが定められています。

### (12) 流通業務地区

流通業務市街地の整備に関する法律に基づき、流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図るために定める地区であり、流通業務の機能上必要な施設以外の施設の建設は禁止されます。

本県では、令和8年3月31日現在、越谷市の1地区で約116.0haを定めています。



流通業務地区  
(越谷市 越谷流通業務地区)

### (13) 生産緑地地区

市街化区域内にある農地等について、その農業生産活動に裏付けられた緑地機能に着目し、公害や災害の防止、都市環境の保全などに役立つ農地などを計画的に保全し、農林漁業と調和のとれた潤いのある都市環境の形成を図るため定めるものです。

本県では、令和7年12月31日現在、37市の6,084地区で約1,397.09haが定められています。

### (14) 伝統的建造物群保存地区

文化財保護法に基づき、伝統的な建造物群やこれと一体をなして歴史的風致を形成している環境を保存することを目的に定めます。市町村の条例により、建築物等の建築や除去、外観の変更などが規制されます。

また、建築基準法では、これらの建造物群を保存するために、規定の一部を除外したり、緩和することができます。

さらに、文部科学大臣が、わが国にとって価値の高いものとして、重要伝統的建造物群保存地区として指定すると、市町村が行う修理・復旧等の費用の一部について国から補助を受けることができます。

本県では、令和8年3月31日現在、川越市の1地区で約7.8haが定められています。



伝統的建造物群保存地区  
(川越市川越伝統的建造物群保存地区)

### 3.3 地区計画

地区計画とは、都市計画法に定められた都市計画の種類の一つです。住民の生活に身近な地区を単位として、道路や公園などの施設の配置や建築物の建て方などについて、地区の特性に応じてきめ細かなルールを定めるまちづくりの計画です。

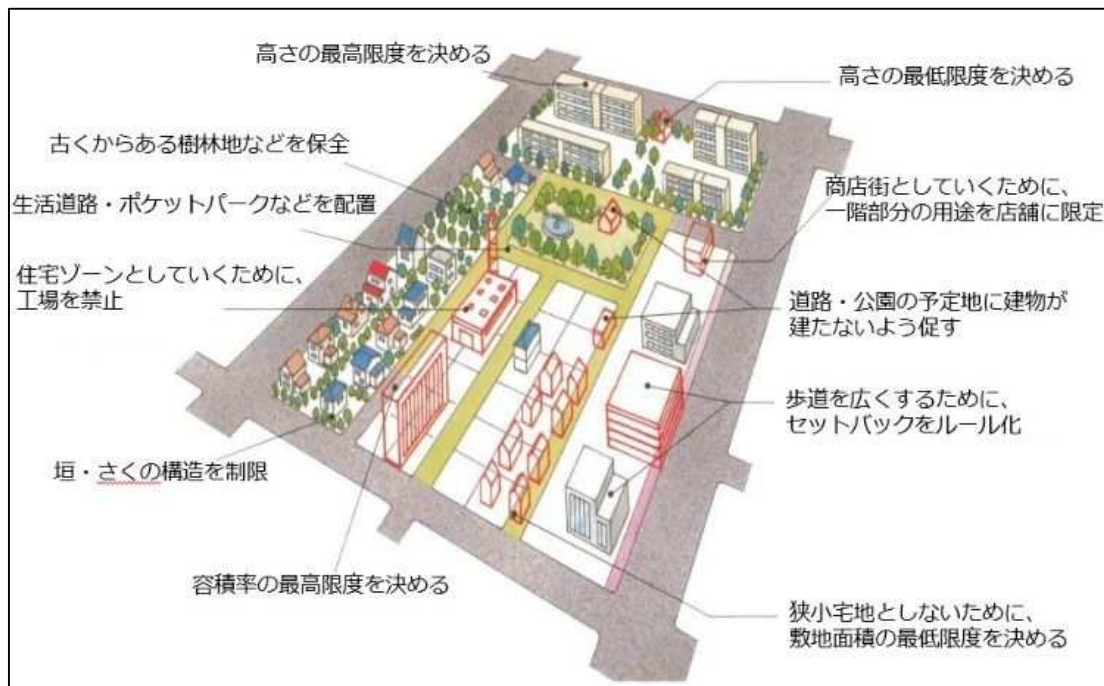
本県では、令和8年3月31日現在、40市15町の580地区で約15,076.1haが定められています。



越谷レイクタウン北地区（越谷市）

用途地域：第一種低層住居専用地域  
 制限：建築物の敷地面積の最低限度  
 壁面の位置の制限  
 建築物等の形態又は意匠の制限  
 かき又はさくの構造の制限

#### ■地区計画のイメージ



出典：国土交通省ウェブサイト  
 「都市計画：都市計画制度の概要 - 国土交通省 (mlit.go.jp)」

### 3.4 土地利用における埼玉県の特徴

#### (1) 市街化区域内人口密度等

本県では、昭和45年に区域区分の当初決定を行った後、人口増加が続く中において区域区分制度の厳格な運用を図ってきました。

その結果、市街化区域面積は昭和45年当時に比べ、令和2年10月1日時点（令和2年国勢調査基準年月日）で13%の増加率となっており、全国平均（41%）よりも抑えられています。一方、市街化区域内人口は116%の増加率をなっており、全国平均（65%）よりも高い水準となっています。

このことにより、都市が無秩序に拡大するいわゆるスプロール現象が抑制され、市街化区域内の人口密度は約82人/haとなり、東京、神奈川、大阪に次ぐ全国4番目に高い密度を有しています。

このようなコンパクトな都市の形成により、様々な施設が集積し生活の利便性が向上するとともに、道路や公園などの公共施設の整備が効率的に行えるようになりました。

#### ■市街化区域面積の変化（ha）

	S46.3.31	R2.10.1	増加率
埼玉県	63,804	72,164	13%
全国	1,027,705	1,453,149	41%

注：全国データは令和3年都市計画現況調査(国交省 HP)による

#### ■市街化区域内人口の変化（千人）

	S46.3.31	R2.10.1	増加率
埼玉県	2,752	5,949	116%
全国	54,130	89,267	65%

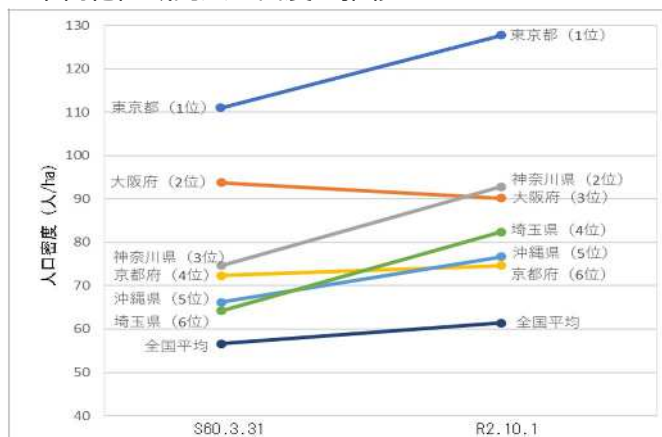
注：全国データは令和3年都市計画現況調査(国交省 HP)による

#### ■市街化区域内人口密度 上位6都道府県（人/ha）

S60.3.31			R2.10.1		
順位	都道府県名	人口密度	順位	都道府県名	人口密度
1	東京都	110.9	1	東京都	127.7
2	大阪府	93.8	2	神奈川県	92.8
3	神奈川県	74.6	3	大阪府	90.2
4	京都府	72.3	4	埼玉県	82.4
5	沖縄県	66.2	5	沖縄県	76.7
6	埼玉県	64.2	6	京都府	74.6
	全国平均	56.6		全国平均	61.4

注：全国データは令和3年都市計画現況調査(国交省 HP)による

#### ■市街化区域内人口密度の推移



注：全国データは令和3年都市計画現況調査(国交省 HP)による



(2) 用途地域指定状況

本県では、下記のとおり用途地域が定められています。

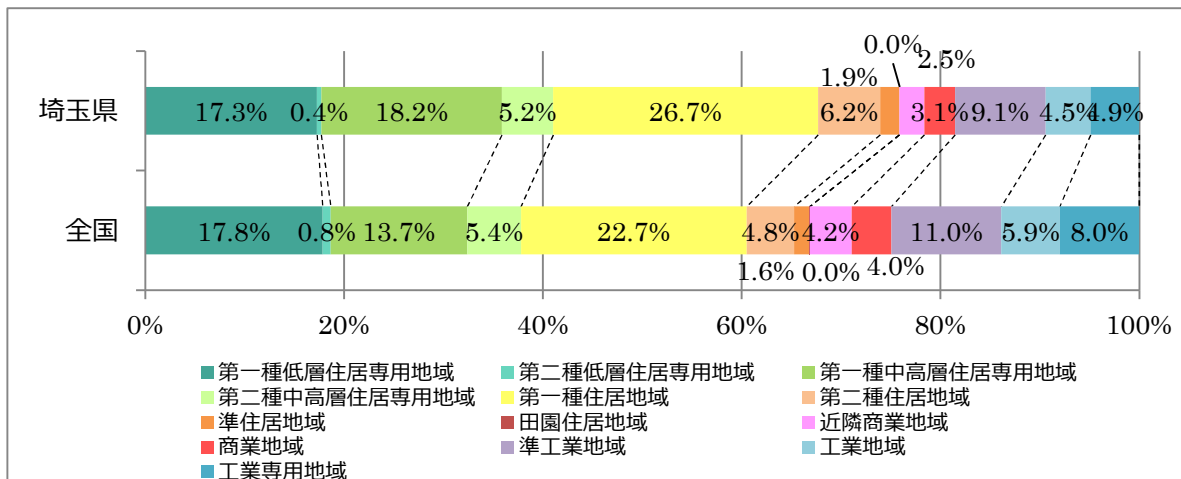
ベッドタウンとしての需要が高いこともあり、住居系用途地域の指定割合が全国平均に比べ高い状況になっています。また、近年では高速道路ネットワークの充実から新たな産業基盤整備が進み、工業系用途地域の指定面積が増加しています。

■ 県内の用途地域指定状況（令和8年3月31日現在）

種別	面積 (ha)
第一種低層住居専用地域	12,933.7
第二種低層住居専用地域	321.6
第一種中高層住居専用地域	13,602.4
第二種中高層住居専用地域	3,866.9
第一種住居地域	19,897.8
第二種住居地域	4,661.0
準住居地域	1,452.8
田園住居地域	0.0
近隣商業地域	1,877.2
商業地域	2,309.9
準工業地域	6,816.9
工業地域	3,385.4
工業専用地域	3,617.0
計	74,742.6



■ 本県と全国との比較（令和8年3月31日現在）



注：全国データは令和7年都市計画現況調査(国交省 HP)による

## (3) 地区計画指定状況

本県では、地域の実情に応じたきめ細やかなまちづくりを誘導するため、積極的に地区計画を活用しています。地区数および地区面積は、ともに全国第2位となっています。

## ■ 本県の地区計画指定状況（令和8年3月31日現在）

順位	都道府県名	地区数（地区）	順位	都道府県名	地区面積（ha）
1	東京都	1,069	1	東京都	20,307.8
2	埼玉県	580	2	埼玉県	14,798.7
3	福岡県	553	3	茨城県	13,230.1
4	愛知県	500	4	兵庫県	12,710.4
	千葉県	494	5	千葉県	11,041.0
全 国		9,023	全 国		185,821.6



注：本県以外のデータは令和7年都市計画現況調査(国交省 HP)による

## 都市施設

都市施設とは、道路、公園、下水道などの機能的な都市活動や良好な都市環境を維持するために必要不可欠な公共施設であって、都市を形成するうえでの基礎となるものです。

### 4.1 道路

都市に住み、都市で活動するすべての人々が日常的に利用する都市施設であり、都市の骨格を形成し、都市の発展に大きな影響を与えています。

単に交通施設としてのみならず、次のような大きな役目を担っています。

- ①自動車、自転車、人、物の通行路としての機能
- ②街区の構成と都市の発展に大きく寄与する機能
- ③日照、通風、採光、緑のスペースなど、生活環境上重要な空間としての機能
- ④避難場所、避難路、防火帯、消防活動の場としての都市防災機能
- ⑤上下水道、電気、ガスなど、施設の収容空間としての機能
- ⑥都市景観を形成し、レクリエーションや憩いの場となる機能

#### (1) 都市計画道路

本県では、令和8年3月31日現在、55市町の1,523路線で約2,815kmが定められています。

このうち、令和7年3月31日までに約65%にあたる約1,832kmが整備済となっています。



都市計画道路  
(志木市 中央通停車場線)

#### (2) 道路の種類・機能

道路種別	機能
自動車専用道路	都市高速道路、都市間高速道路、一般自動車など専ら自動車の交通の用に供する道路です。
主要幹線街路	主として、都市間交通や通過交通を対象とした広域的な交通を処理する道路です。
都市幹線街路	都市内の自動車交通を主に対象とし、近隣住区（小学校区のようなまとまりのある区域）を構成するとともに、都市の骨格となる道路です。
補助幹線街路	幹線街路と区画街路とを連絡し、住区内交通を円滑に幹線街路に導く、住区内幹線道路です。
区画街路	街区を構成する最も基本的な道路で、沿道へのサービスを目的とした道路です。
特殊街路	専ら歩行者、自転車などの交通のための道路や都市モノレール等の交通の用に供する道路です。

### (3) 交通広場（駅前広場）

道路と鉄道、港湾、空港などに接続して設けられる広場で、主として<sup>ふくそう</sup>輻輳する歩行者と、バス、タクシーなどの交通を適切に処理するため定めるものです。

このうち、鉄道駅に接続するものを駅前広場といい、都市計画では道路の一部として都市計画決定を行っています。

本県では、令和8年3月31日現在、129駅の219箇所が定められています。



交通広場  
(さいたま市 浦和駅東口駅前広場)

## 4.2 都市高速鉄道

都市における鉄道のうち、都市計画上必要な都市施設として定めるもので、実際に都市計画決定されている都市高速鉄道としては、地下鉄、連続立体交差事業、都市モノレール、新交通システムなどがあげられます。

連続立体交差事業は、踏切が連続している鉄道の一区間を高架化又は地下化することにより、多数の踏切除却及び道路と鉄道との立体交差化を一挙に実現する事業であり、踏切渋滞の解消、鉄道により分断されていた市街地の一体化、高架下等の多目的利用、踏切事故の解消などを図ることができます。



都市高速鉄道  
(常磐新線：つくばエクスプレス)

#### ■都市高速鉄道決定状況（R8.3.31 現在）

名称	計画区間	延長(m)
東武鉄道伊勢崎線	草加市谷塚上町～草加市金明町	6,320
東武鉄道伊勢崎線	越谷市大字蒲生～越谷市大字袋山	7,190
東武鉄道伊勢崎線	春日部市緑町六丁目～春日部市梅田一丁目	3,020
東武鉄道野田線	春日部市粕壁字八木崎～春日部市牛島字熊ノ木	3,520
埼玉新都市交通伊奈線	さいたま市大宮区綿町～さいたま市北区吉野町二丁目	6,060
埼玉新都市交通伊奈線	上尾市大字原市～伊奈町大字小針内宿	6,800
埼玉高速鉄道線	川口市舟戸町～川口市東川口一丁目	11,810
埼玉高速鉄道線	さいたま市緑区東大門一丁目～さいたま市緑区大字大門	1,770
常磐新線	八潮市大字浮塚～三郷市岩野木	7,350
東日本旅客鉄道東北線	さいたま市浦和区岸町一丁目～さいたま市浦和区常磐三丁目	2,550
	10 路線	56,390

## 4.3 駐車場

### (1) 自転車駐車場

一定の区画に限って設置される自転車の駐車のための施設で、駐輪場ともいいます。

自転車は、買い物などの近距離移動や通勤通学時などにおける公共交通の末端交通手段として重要である一方、鉄道駅など公共交通と自転車交通の結節点や量販店等の周辺において、自転車が大量に放置されることにより交通や近隣商店の営業活動に障害がでるため、これらの自転車を一定の場所に収容するために定められます。



自転車駐輪場  
(富士見市 ふじみ野駅東口自転車駐輪場)

#### ■ 自転車駐車場決定状況

(R8.3.31 現在)

市町村名	箇所数	面積(m <sup>2</sup> )	収容台数(台)
川口市	12	14,520	14,180
さいたま市	2	6,400	9,600*
新座市	2	4,740	4,900
志木市	2	3,620	3,521*
和光市	1	3,600	3,000
鴻巣市	4	2,510	2,458*
桶川市	1	1,690	1,500
川越市	1	880	1,300
所沢市	5	1,990	2,736
富士見市	2	3,400	2,200
入間市	1	1,300	1,800
坂戸市	2	1,880	1,680
鶴ヶ島市	1	730	720
熊谷市	1	730	420
深谷市	2	2,930	1,344*
春日部市	2	1,900	1,900
三郷市	1	680	1,000
朝霞市	5	11,900	11,500
合計	47	65,400	65,759

※は、原動機付き自転車を含む

### (2) 自動車駐車場

一定の区画に限って設置される自動車のための施設です。

目的地における自動車交通の受け皿としての施設であり、道路と一体となって円滑な自動車交通を支える重要な都市施設であり、自動車交通が著しく輻輳<sup>ふくそう</sup>している地区などにおいては道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保するため、駐車場の整備を積極的に推進することが望まれます。

都市計画決定の対象となる駐車場は、主として駐車場整備地区内において、広く一般公共の用に供する基幹的な駐車場です。

#### ■ 自動車駐車場決定状況

(R8.3.31 現在)

市町村名	箇所数	面積(m <sup>2</sup> )	収容台数(台)
川口市	3	10,000	488
熊谷市	1	1,800	300
入間市	1	3,200	215
蕨市	1	2,000	53
川越市	1	4,100	160
草加市	1	5,300	540
さいたま市	2	11,400	610
志木市	1	5,100	150
合計	11	42,900	2,516

## 4.4 供給処理施設等

都市に居住する人々が快適な都市生活を営むにあたって欠くことのできない都市施設の中に、ごみ焼却場、汚物処理場、市場、火葬場などがあります。

これらの施設を建設する場合には、都市計画全般との調整を図る意味から、その敷地の位置と面積を原則として都市計画決定すべきことが定められています。

### (1) 廃棄物処理施設（ごみ焼却場、汚物処理場、その他の処理施設）

汚物又は不要物を処理するための施設で、廃棄物を適正に処理し、生活環境を清潔にすることにより、生活環境の保全及び公衆衛生の向上を図るための施設です。

汚物又は不要物の処理は、生物化学的処理や焼却等の物理化学的処理その他により、安定化、減容化、無害化が行われています。近年においては、廃棄物そのものや、廃棄物中の有用資源を選別回収する施設もあり、廃棄物処理方法も埋立処分するための処理だけでなく資源化、再利用化処理へと発展してきています。

#### ■ 廃棄物処理施設決定状況

(R8.3.31 現在)

種類		箇所数	面積(ha)
ごみ焼却場		12	19.98
汚物処理場		22	27.79
その他の 処理 施設	ごみ焼却 ごみ処理場	36	113.81
	ごみ焼却ごみ処理 汚物処理場	9	21.38
	ごみ焼却 汚物処理場	3	7.57
	ごみ処理場	9	7.25
	汚物処理 ごみ処理場	1	1.52
計		92	196.30

### (2) 産業廃棄物処理施設

事業活動に伴って生じた廃棄物を処理する施設です。

本来は事業活動で利益を得ている事業者が自らの努力で確保すべきものですが、施設の設置主体、排出事業者、処理する廃棄物の種類等の諸事情から、その計画が建築物の建築を規制し、事業施行者に土地収用権を付与しうるだけの相当の公益性を有していると認められる場合は、当該処理施設を都市計画決定することができます。

#### ■ 産業廃棄物処理施設決定状況

(R8.3.31 現在)

市町村名	箇所数	面積(ha)
寄居町	1	79.90
計	1	79.90



ごみ焼却ごみ処理場  
(さいたま市新クリーンセンター)



汚物処理場  
(羽生市汚泥再生処理センター)

## (3) 卸売市場

毎日の生活にかかすことのできない水産物、青果物、食肉、花き等の生鮮食料品などを毎日又は定期的に売り手及び買い手が多数集合して、現物をせり売りその他の方法により卸売取引をするための施設です。

公正かつ迅速な取引を確保し、生鮮食料品等の円滑な供給と消費生活の安定を図るために定められます。

## ■卸売市場決定状況（R8.3.31 現在）

市町村名	箇所数	面積(ha)
さいたま市	1	9.40
春日部市	1	1.78
川口市	1	3.18
秩父市	1	3.60
深谷市	1	3.90
川越市	2	21.04
所沢市	1	3.30
鴻巣市	1	5.96
計	9	52.16

## (4) 火葬場

社会生活や衛生上の観点から遺体を火葬するために設置する施設です。

## ■火葬場決定状況（R8.3.31 現在）

市町村名	箇所数	面積(ha)
飯能市	1	0.80
春日部市	1	1.50
深谷市	1	1.10
越谷市	1	3.22
秩父市	1	2.30
三郷市	1	0.95
羽生市	1	0.40
行田市	1	1.04
さいたま市	2	6.32
東松山市	1	1.26
美里町	1	2.40
越生町	1	1.51
加須市	1	1.00
所沢市	1	1.00
鴻巣市	1	4.20
熊谷市	1	1.01
上尾市	1	3.01
富士見市	1	4.38
川口市	1	1.98
川越市	1	1.81
計	21	41.19

## (5) 地域冷暖房施設

一定の地域内の不特定多数の建物群に対して、冷房、暖房、給湯及びその他の熱需要を満たすため、地域冷暖房プラントで集中的に製造された冷水、温水、蒸気などの熱媒を、地域導管を用いて利用者へ供給するシステムで、効率的な熱供給と良好な都市環境の形成を実現するものです。

## ■地域冷暖房施設決定状況（R8.3.31 現在）

市町村名	都市施設名	名称	計画		
			管径 (m)	延長 (m)	面積 (ha)
さいたま市	さいたま新都心西地区地域冷暖房施設	プラント	-	-	0.64
		1号幹線	0.2~1.5	550	27.4 (供給面積)
		2号幹線	0.1~0.9	410	
		3号幹線	0.1~0.85	940	
計	1			1,900	

## 4.5 公園

公園とは、不特定の人々に対して休息、散策、遊戯、運動などの屋外レクリエーションの場として利用されるものや、優れた自然の風景地として保護及び利用されるものであり、広くは緑地、遊園地、自然公園などもこれらに含まれます。

これらのうち法に基づく公園としては、「都市公園法に基づく都市公園」や「自然公園法に基づく自然公園」に大別されます。

### (1) 都市公園の役割

都市公園は、公園緑地が有する様々な機能効果発現により、以下のような効果を有しています。

- 休憩・レクリエーション活動を行う場
- 豊かな地域づくり、地域の活性化
- 都市環境の改善・生物多様性に寄与する緑地
- 災害時における防災活動拠点となる施設

### (2) 都市公園の面積

本県では、都市公園の整備が昭和 47 年度を初年度とする国の第 1 次都市公園等整備五ヶ年計画を契機に、急速に発展しました。県内における都市公園の整備面積は、令和 6 年 3 月 31 日現在、5,311ha で全国第 6 位、都道府県営公園の整備面積は、東京都に次いで全国第 2 位となっています。



羽生水郷公園(羽生市)



権現堂公園(幸手市)



こども動物自然公園(東松山市)

## (3) 都市公園の種類

種 類		種 別	内 容
基幹公園	住区基幹公園	街区公園	専ら街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、街区内に居住する者が容易に利用することができるように、敷地面積は0.25haを標準として配置します。
		近隣公園	主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、近隣に居住する者が容易に利用することができるように、敷地面積は2haを標準として配置します。
		地区公園	主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、徒歩圏域内に居住する者が容易に利用できるように、敷地面積は4haを標準として配置します。
	都市基幹公園	総合公園	都市住民全般の休息、観賞、散歩、遊戯、運動など総合的な利用に供することを目的とする公園で都市規模に応じて1箇所当たり面積10～50haを標準として配置します。
		運動公園	都市住民全般の主として運動の用に供する公園で都市規模に応じて1箇所当たり面積15～75haを標準として配置します。
特殊公園		風致公園	主として風致を享受することを目的とする公園で樹林地、水辺地などの自然条件に応じ適切に配置します。
		動植物公園	物園、植物園などの特殊な利用に供される公園で都市規模に応じて配置します。
		歴史公園	史跡、名勝、天然記念物等の文化財を広く一般に供することを目的とする公園で文化財の立地に応じ適宜配置します。
		墓園	その面積の3分の2以上を園地などとする景観の良好なかつ屋外レクリエーションの場として利用に供される墓地を含んだ公園で、都市の実情に応じ配置します。
		その他	児童の交通地域及び交通道徳を体得されることを目的とする交通公園、その他当該都市の特殊性に基づいて適宜配置します。
大規模公園		広域公園	主として一の市町村の区域を超える広域のレクリエーション需要を充足することを目的とする公園で、地方生活圈など広域的なブロック単位ごとに1箇所当たり面積50ha以上を標準として配置します。
		レクリエーション都市	大都市その他の都市圏域から発生する多様かつ選択性に富んだ広域レクリエーション需要を充足することを目的とし、総合的な都市計画の基づき、自然環境の良好な地域を主体に、大規模な公園を核として各種のレクリエーション施設が配置される一団の地域であり、大都市圏その他の都市圏域から容易に到達可能な場所に、全体規模1,000haを標準として配置します。
緩衝緑地			大気汚染、騒音、振動、悪臭などの公害防止、緩和もしくはコンビナート地帯などの災害の防止を図ることを目的とする緑地で、公害、災害発生源地域と住居地域、商業地域などを分離遮断することが必要な位置について公害、災害の状況に応じ配置します。
都市林			市街地及びその周辺部においてまとまった面積を有する樹林地などにおいて、その自然的環境の保護、保全、自然的環境の復元を図るよう十分配慮し、必要に応じて自然観察、散策等の利用のための施設を配置します。
広場公園			市街地の中心部の商業・業務系の土地利用がなされている地域における施設の利用者の休憩のための休養施設、都市景観の向上に資する修景施設等の主体に配置します。
都市緑地			主として都市の自然的環境の保全並びに改善、都市景観の向上を図るために設けられる緑地であり、1箇所当たり面積0.1ha以上を標準として配置します。ただし、既成市街地等において良好な樹林地などがある場合あるいは植樹により都市に緑を増加又は回復させ都市環境の改善を図るために緑地を設ける場合にあってはその規模を0.05ha以上とします。
緑道			災害時における避難路の確保、都市生活の安全性、快適性の確保などを行うことを目的として、近隣住区又は近隣住区相互を連絡するように設けられる植樹帯、歩行者路又は自転車路を主体とする緑地で幅員10～20mを標準として、公園、学校、ショッピングセンター、駅前広場などを相互に結ぶよう配置します。
国営公園			一の都府県の区域を超えるような広域的な利用に供することを目的として国が設置する大規模な公園にあっては、1箇所当たり面積おおむね300ha以上を標準として配置します。国家的な記念事業等として設置するものにあっては、その設置目的にふさわしい内容を有するよう配置します。

## 4.6 下水道

下水道とは、都市の健全な発達及び公衆衛生の向上に寄与し、併せて公共用水域の水質の保全を図るため、生活排水や工場排水を処理し、雨水などを排除するための施設です。

下水道法で定める下水道には、「公共下水道」「流域下水道」「都市下水路」の3種類があります。

また、下水道類似施設として農業集落排水施設、合併処理浄化槽、コミュニティ・プラントなどがあります。

### (1) 下水道の種類

#### ●公共下水道

下水道の代表的なタイプで、家庭や工場が直接接続している下水道であり、主に市町村が建設し管理しています。

また、市街化調整区域などにおいて、集落の生活環境改善や自然公園区域内の水質保全を目的として実施する特定環境保全公共下水道があります。

#### ●流域下水道

複数市町村の公共下水道をつないで下水を集め、終末処理場でまとめて処理する下水道であり、県が建設し管理しています。

#### ●都市下水路

市街地の雨水を排除するための施設であり、主に市町村が建設し管理を行うものです。

### (2) 下水道事業実施状況

本県では、令和7年3月31日現在、40市20町で公共下水道事業が実施され、県民の約84.0%にあたる約619万人が下水道を利用できるようになりました。

公共下水道については、事業実施市町のうち、11市7町（流域関連公共下水道と重複する4市1町含む）が単独公共下水道事業を、33市14町が流域関連公共下水道事業を実施しています。

流域下水道については、荒川左岸南部流域、荒川左岸北部流域、荒川右岸流域、中川流域、古利根川流域、荒川上流流域、市野川流域、利根川右岸流域の8つの流域下水道事業を実施しています。

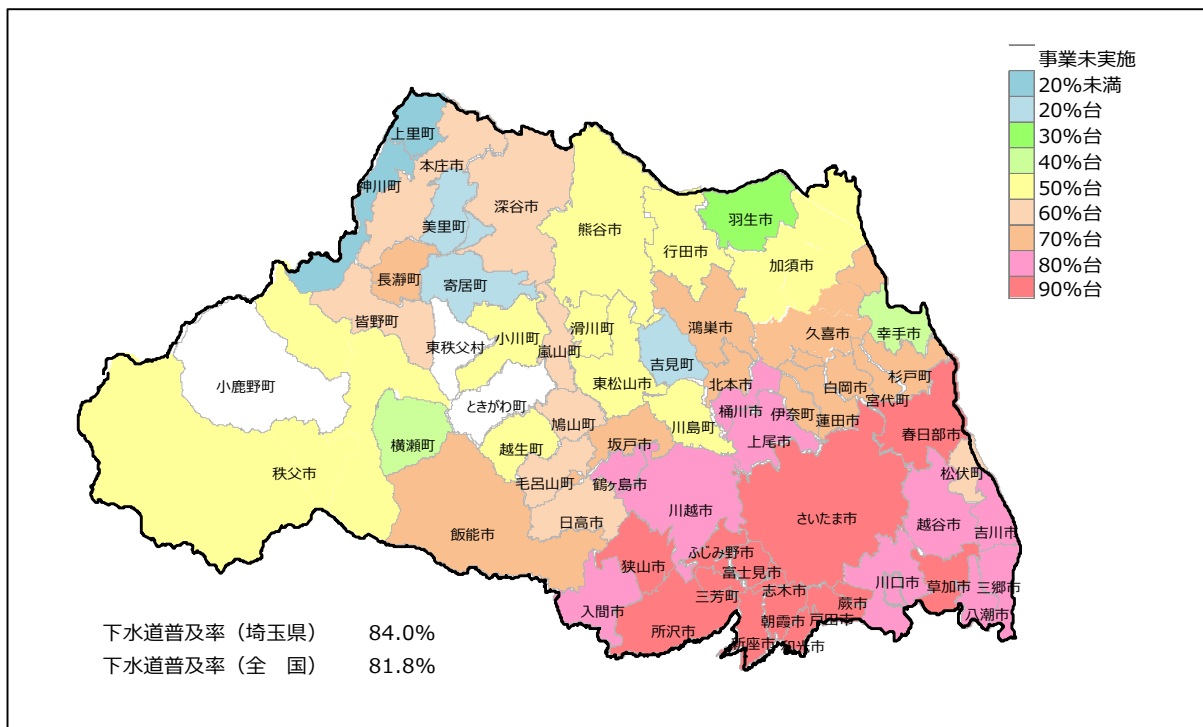


荒川水循環センター（戸田市）

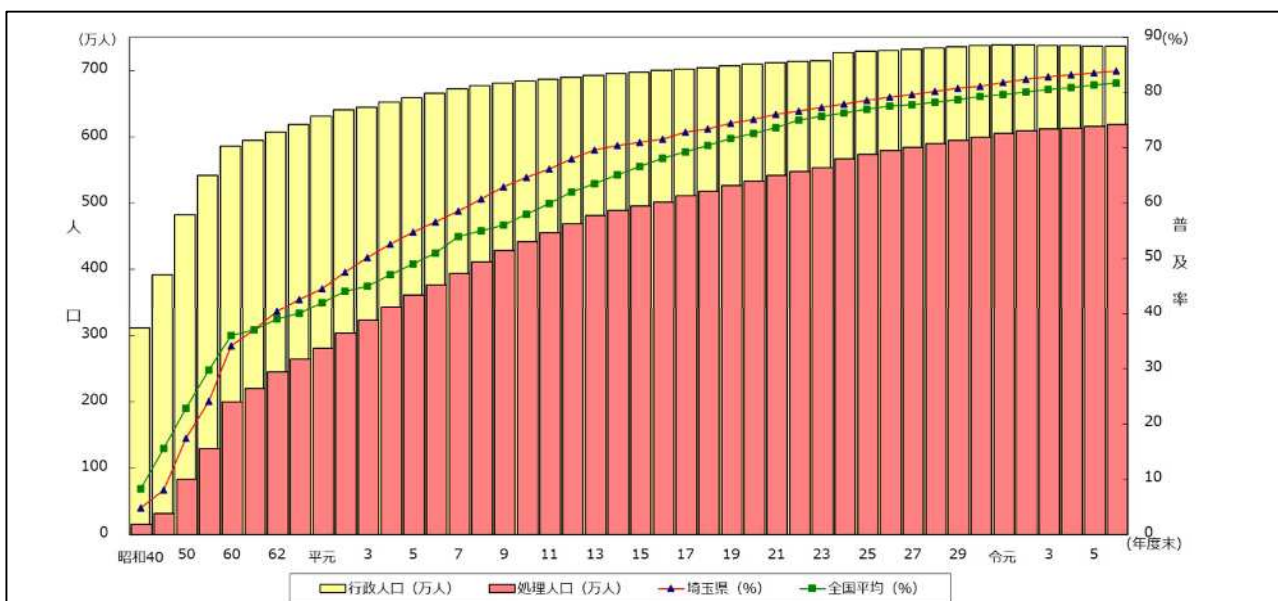


中川水循環センター（三郷市）

■ 公共下水道普及状況 (R7.3.31 現在)



■ 埼玉県と全国の普及率の推移 (R7.3.31 現在)



年度(末)	40	45	50	55	60	61	62	63	平元	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
埼玉県 (%)	4.8	8.7	19.5	25.2	37.0	40.4	42.6	44.5	47.5	50.1	52.6	54.8	56.6	58.6	60.8	63.0	64.7	66.2	68.0	69.6	70.4	71.0
全国平均(%)	8.3	16.6	24.0	30.7	37.0	39.0	40.0	42.0	44.0	45.0	47.0	49.0	51.0	54.0	55.0	56.0	58.0	60.0	62.0	63.5	65.2	66.7
全国順位(位)	-	-	14	11	10	10	9	9	9	8	8	8	8	8	7	7	7	7	7	8	8	9
年度(末)	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	令元	2	3	4	5	6
埼玉県 (%)	71.0	71.6	72.9	73.5	74.5	75.2	76.1	76.7	77.4	77.9	78.6	79.2	79.7	80.3	80.8	81.2	81.9	82.4	82.9	83.2	83.6	84.0
全国平均(%)	66.7	68.1	69.3	70.5	71.7	72.7	73.7	75.1	75.8	76.3	77.0	77.6	77.8	78.3	78.8	79.3	79.7	80.1	80.6	81.0	81.4	81.8
全国順位(位)	9	9	9	10	12	12	12	11	12	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	14	13

## 4.7 その他の都市施設

### (1) 流通業務団地

トラックターミナル、鉄道の貨物駅、中央卸売市場、これらと密接な関連がある倉庫、事務所、店舗などの流通業務施設を一体的に立地することで、流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図るために定めるものです。

### (2) 一団地の住宅施設

良好な居住環境を有する住宅及び生活利便施設を集团的に建設することで、適切な居住機能の確保、都市機能の増進を図ることを目的として定めるものです。

#### ■流通業務団地（R8.3.31 現在）

市町村名	箇所数	面積(ha)	備考
越谷市	1	91.0	越谷流通業務団地
計	1	91.0	

#### ■一団地の住宅施設（R8.3.31 現在）

市町村名	箇所数	面積(ha)	備考
新座市	1	26.2	新座一団地の住宅施設
計	1	26.2	

### (3) 教育文化施設等

学校・図書館・美術館等の教育文化施設、病院・保健所・診療所等の医療施設、保育所・養護老人ホーム等の社会福祉施設などがあります。

その他の施設としては、河川、運河、一団地の官公庁施設などがあります。

#### ■学校（R8.3.31 現在）

市町村名	箇所数	面積(ha)	備考
久喜市	1	4.17	久喜北陽高等学校
計	1	4.17	

#### ■水道（R8.3.31 現在）

市町村名	箇所数	給水面積(ha)	備考
川口市	1	350.0	川口西水道
計	1	350.0	

#### ■社会福祉施設（R8.3.31 現在）

市町村名	箇所数	面積(ha)	備考
加須市	1	1.10	福祉センター
草加市	1	0.20	児童館
上里町	1	0.30	福祉センター
計	3	1.60	

#### ■河川（R8.3.31 現在）

市町村名	名称	幅員(m)	延長(m)
草加市 八潮市	綾瀬川放水路	180~30	4,040
	中川	297~159	10,030
吉川市 松伏町	中川	240~90	5,860
三郷市	三郷放水路	80~102	1,400
草加市	古綾瀬川	27.6~18	3,170
	辰井川	22~13	2,350
川口市	辰井川	19~15	2,950
	緑川	19.5~24	3,060
	藤右衛門放水路	10.4~16.6	1,470
さいたま市 戸田市	笹目川	31~47	5,200
春日部市	首都圏外郭放水路	8.3~12.9	6,300
計	11		45,830

#### ■保育所（R8.3.31 現在）

市町村名	箇所数	面積(ha)
さいたま市	8	0.88
川口市	3	0.30
和光市	2	0.20
朝霞市	1	0.10
鴻巣市	1	0.10
坂戸市	3	0.50
越谷市	1	0.20
草加市	3	0.60
三郷市	1	0.20
計	23	3.08

## 5.市街地開発事業等

市街地開発事業とは、計画的な市街地の形成を図るため、道路、公園、下水道などのインフラ整備と併せて宅地の利用増進、建築物の整備を一体的かつ総合的に進める事業で、土地区画整理事業や市街地再開発事業などがあります。

### 5.1 土地区画整理事業

土地区画整理事業とは、防災上危険な木造密集市街地、無秩序に市街化が進行する地域、新たに市街化しようとする地域など、整備が必要な一定の地域について、土地の区画形質を変更し、道路や公園などの公共施設と宅地を一体的、総合的に整備を図る事業です。

健全な市街地の形成を図る総合的なまちづくり手法として、最も中心的な役割を果たしており、県内の市街化区域等のうち、約3分の1を土地区画整理事業で整備しています。

事業の特徴としては、公共施設の整備のために必要な公共用地と、事業費を得るために売却する土地（保留地）を生み出すために、土地所有者からその所有する土地などの面積や位置に応じて、少しずつ土地の一部を提供していただく「減歩」と、従前の土地に設定されていた権利関係を工事完了後の区画が整理された土地に割り当てる「換地」という手法を用いています。

道路事業のような、線的に用地買収を行い整備する手法と比較して、利用頻度の低い残地の発生を抑制するとともに、土地所有者が事業後も地域内で生活できるなどの多くの利点があります。

#### ■土地区画整理事業の施行状況（R8.3.31 現在）

施行主体	施行済		施行中		計	
	地区数	面積 (ha)	地区数	面積 (ha)	地区数	面積 (ha)
個人・共同	34	390.4	6	54.5	40	444.9
組合	226	5,712.1	27	813.9	253	6,526.0
公共団体	219	11,860.1	59	2,668.2	278	14,528.3
行政庁	7	674.5	—	—	7	674.5
都市再生機構	28	2,669.2	—	—	28	2,669.2
埼玉県住宅供給公社	1	13.9	—	—	1	13.9
合計	515	21,320.2	92	3,536.6	607	24,856.8



土地区画整理事業  
(草加市 新田駅東口地区)

## 5.2 市街地再開発事業

市街地再開発事業とは、敷地の共同利用や高度利用により、建築物の不燃化、共同化を行うとともに、道路、駅前広場などオープンスペースを確保し、快適で安心・安全なまちにつくりかえる事業です。

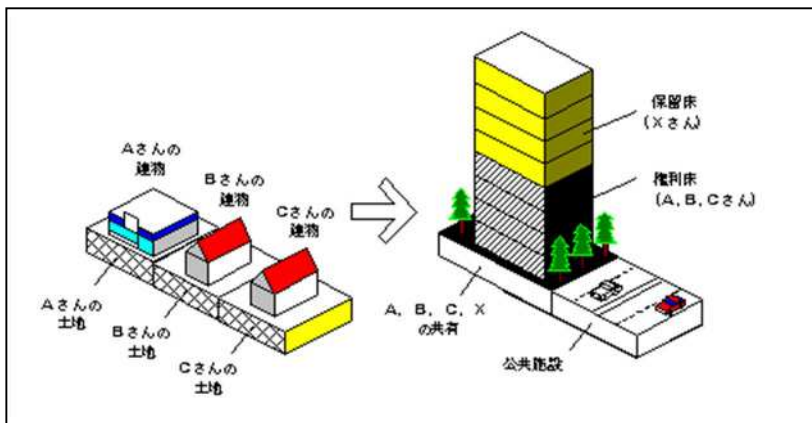
低層で老朽化した建物が密集し、公共施設が不足していることなどにより、生活環境が悪化し、活力が失われた市街地の再生を図る役割を果たしています。

事業の特徴としては、関係権利者の土地、建物などに関する権利を再開発ビルの床（権利床）として置き換え、高度利用により新たに生み出された床（保留床）を売却し、資金の一部とすることにより事業を行っています。

### ■市街地再開発事業の施行状況 (R8.3.31 現在)

施行主体	施行済		施行中		計	
	地区数	面積 (ha)	地区数	面積 (ha)	地区数	面積 (ha)
個人	12	4.8	0	0	12	4.8
組合	33	43.6	4	5.3	37	48.9
公共団体	11	22.0	0	0	11	22.0
都市再生機構	7	14.5	0	0	7	14.5
合計	63	84.9	4	5.3	67	90.2

### ■市街地再開発事業の仕組み



出典：国土交通省ホームページ



市街地再開発事業  
(所沢東町地区)

### 5.3 都市再生整備計画関連事業

都市再生整備計画関連事業とは、道路・公園等の基盤施設整備や地域交流センターなどの各種施設整備等の基幹事業と、まちづくり活動支援等のソフト事業を含む提案事業等を都市再生特別措置法に基づく「都市再生整備計画」に位置づけることで、地域の状況に応じたまちづくりに対して国費による支援を受けることが可能となる事業です。

都市再生整備計画関連事業には、地域の様々なまちづくりを支える自由度の高い、「都市再生整備計画事業」、立地適正化計画に基づく取組等に対し集中的に支援する「都市構造再編集中支援事業」、居心地が良く歩きたくなる空間形成に対し集中的に支援する「まちなかウォークブル推進事業」があります。

#### ■ 都市再生整備計画事業の活用イメージ



出典：国土交通省「令和8年度全国市街地整備主管課長会議資料」



## 6. 開発許可制度

開発許可制度とは、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、市街化調整区域における開発行為などを抑制することにより、区域区分制度の実効性を担保するとともに、必要な公共施設の整備を義務付け、宅地に一定の水準を保たせるという2点を目的に創設された制度です。

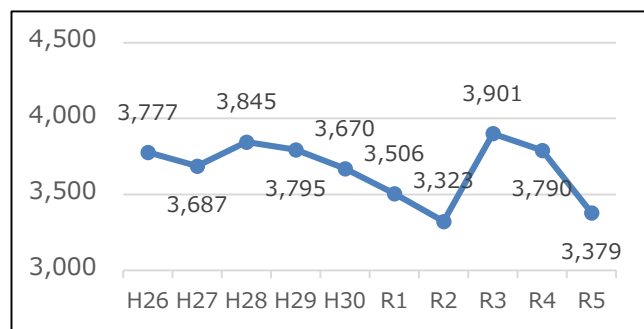
開発行為（建築物の建築等を目的とした土地の区画形質の変更）をしようとするときは、公益上必要な建築物などを除き、都市計画法第29条に定められた許可が必要となります。

地方分権一括法（平成12年4月1日施行）の施行に伴い、開発許可事務が国の機関委任事務から県の自治事務とされました。このため、「知事の権限に属する事務処理の特例に関する条例」に基づき、法律により権限を有する政令指定都市（政令市）等の8市を除く市町村へ権限移譲を進めています。

### ■許可が必要となる開発行為の区域及び規模

区域	開発が必要な規模
市街化区域	500㎡以上 (ただし、首都圏整備法の既成市街地及び近郊整備地帯以外は1,000㎡以上)
市街化調整区域	すべて
非線引き都市計画区域	3,000㎡以上
都市計画区域外	1ha以上

### ■開発許可申請件数の推移 (単位：件)



### ■開発許可権限の状況 (R8.3.31 現在)

開発許可権限行政庁			市町村数
埼玉県	川越建築安全センター (東松山駐在)	越生町※、鳩山町※、ときがわ町、横瀬町、皆野町、長瀬町、小鹿野町、東秩父村、美里町、神川町、上里町、寄居町	11町1村
計			11町1村
政令市、中核市、施行時特例市		さいたま市、川越市、越谷市、熊谷市、川口市、所沢市、春日部市、草加市	8市
事務処理市町	事務処理市町 (県条例で移譲)	上記以外のすべての市 伊奈町、三芳町、毛呂山町、小川町、川島町、吉見町、杉戸町、松伏町、嵐山町、滑川町、宮代町	32市11町
計			40市11町

※ 県権限のうち市街化調整区域を有する2町

## 7. その他の関連する取組

### 7.1 埼玉版スーパー・シティプロジェクトの推進

今後の人口減少・超少子高齢社会において、日本一暮らしやすい埼玉県を実現するため、市町村のコンパクト、スマート、レジリエントの3つの要素を兼ね備えたまちづくりを県が支援する「埼玉版スーパー・シティプロジェクト」(以下「プロジェクト」という。)に取り組んでいます。令和8年3月31日現在、全市町村がエントリーし、事業実施に向けた地域まちづくり計画の策定や計画に位置付けた事業を進めています。

県はプロジェクトを推進するため、市町村の計画の策定や、事業の実施に当たり、各段階において伴走型で支援を行います。

### 埼玉版スーパー・シティプロジェクトのコンセプト

市町村のコンパクト、スマート、レジリエントの3つの要素を兼ね備えたまちづくりを県が支援

#### コンパクト

【取組例】

- 医療、福祉、交流等の複合拠点を整備し歩いて暮らせるまちづくりを促進
- 公共施設や空き家を活用した地域の交流拠点の整備運営

#### スマート

【取組例】

- 生活利便性を高めるMaaSやデマンド交通の提供
- オンライン診療を活用した医療支援
- 自動配送ロボットやドローンによる配送支援

#### レジリエント

【取組例】

- 再生可能エネルギーの導入や蓄電池の活用等、災害時でもエネルギーが途絶えない仕組みの構築
- エリアマネジメント組織による地域交流拠点を活用した健康相談、介護予防、多世代交流



### 埼玉版スーパー・シティプロジェクト 地域まちづくり計画策定状況



## 7.2 産業基盤づくりの推進

圏央道の平成 27 年埼玉県内全線開通、平成 29 年茨城県内全線開通により、関越道や東北道を含め、東名高速から東関東道までの区間が圏央道で結ばれました。

この開通効果により、高速道路インターチェンジ周辺や幹線道路沿道への企業立地ニーズが高い状況が続いていることから、区域区分や地区計画の制度を活用し、産業基盤づくりを推進しています。

### (1) これまでの取組

平成 18 年に「田園都市産業ゾーン基本方針」（第 1 次 H18～H24）（第 2 次 H25～H28）（第 3 次 H29～R3）を定め、産業基盤づくりに取り組んできました。

この基本方針は、市町村の取組を支援し、圏央道沿線地域に加え、圏央道以北地域などにおいて、高速道路インターチェンジ周辺や幹線道路沿道に豊かな田園環境と調和した産業基盤づくりを計画的かつスピーディに進めるものです。

令和 4 年からは、「田園都市産業ゾーン基本方針」に代わり「埼玉の持続的成長を支える産業基盤づくり取組方針」を定め、産業基盤づくりを推進しています。

平成 18 年から取り組んできた産業基盤づくりの実績は、令和 7 年度末までに 23 市 8 町 49 地区、面積約 893ha です。

### (2) 埼玉の持続的成長を支える産業基盤づくり取組方針

「埼玉の持続的成長を支える産業基盤づくり取組方針」では、県内全域の高速道路インターチェンジ周辺や幹線道路沿道に豊かな田園環境と調和した産業基盤づくりを積極的に進めています。

当方針では、「埼玉版スーパー・シティプロジェクト」の基本的な考え方（コンパクト、スマート、レジリエント）を踏まえ、企業と地域が連携して地域が抱える様々な課題を解決し、地域の持続的発展につなげる「未来を見据えた産業基盤の創出」を目指しています。

- 適用期間：令和 4 年 4 月から
- 適用範囲：① 高速自動車国道や自動車専用道路のインターチェンジから概ね 5 km の範囲  
② ①以外の一般国道及び車両の通行に支障がない県道等から概ね 3 km の範囲

#### ■埼玉の持続的成長を支える産業基盤づくり取組方針の範囲

- ① 高速自動車国道や自動車専用道路のインターチェンジから概ね 5 km の範囲
- ② ①以外の一般国道及び車両の通行に支障がない県道等から概ね 3 km の範囲



#### ■取組方針に基づく産業基盤づくりのイメージ



## 7.3 都市計画道路の見直し

都市計画道路の多くは、高度経済成長期の市街地拡大や自動車交通の増大を前提に計画されており、その後の社会情勢や交通需要などの変化に伴い、当初予定されていた役割や整備の必要性に変化が生じています。

このため、都市計画道路については、適切に見直しを進めていく必要があり、現在3回目の見直しに着手しています。

### (1) 長期未整備都市計画道路の見直し（平成16～24年度）

平成16年度に「長期未整備都市計画道路の見直しガイドライン」を策定し、都市計画決定から20年以上の長期にわたり整備されていない都市計画道路を対象に、必要性の検証を行い、見直し路線（63路線、約65km）を選定しました。

平成19年に都市計画変更に着手し、これまでに56路線、約56kmの手続きが完了しています。

### (2) 社会状況の変化に対応した都市計画道路の見直し（平成25年度～令和元年度）

平成25年度に「都市計画道路の検証・見直し指針～社会状況の変化に対応した都市計画道路の見直し～」を策定し、社会状況の変化や制度改正等を踏まえ、必要性や構造の適正さについて検証を行い、見直し路線（26路線、約35km）を選定しました。

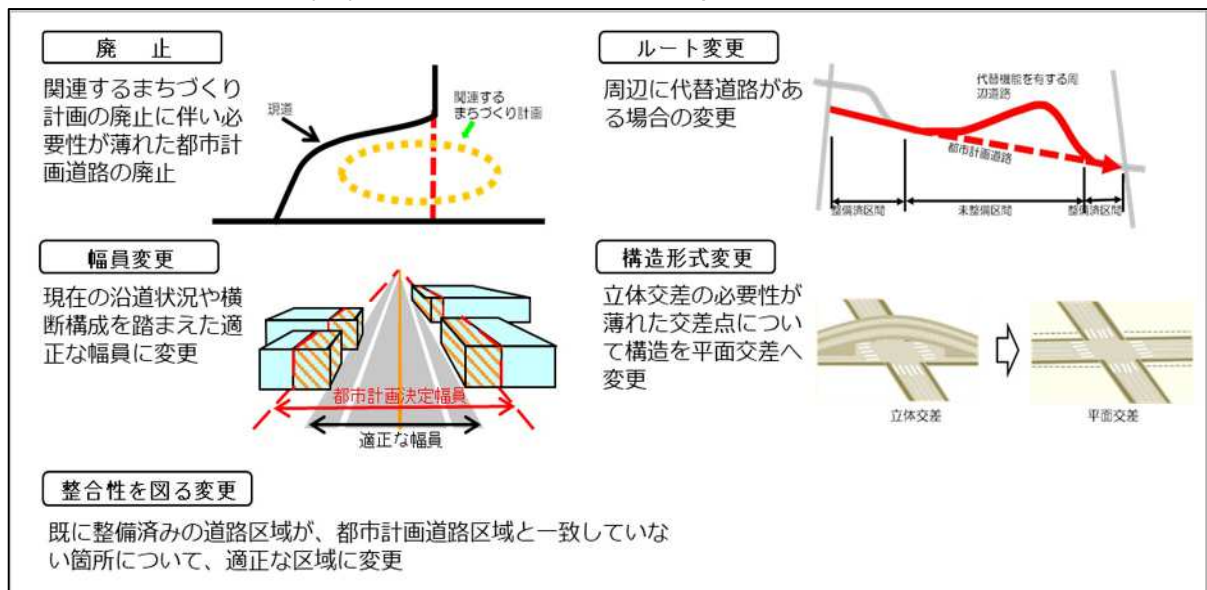
平成26年に都市計画変更に着手し、これまでに20路線、約27kmの手続きが完了しています。

### (3) 都市の将来像を見据えた都市計画道路の見直し（令和2年度～）

令和2年度に「都市計画道路の検証・見直し指針～都市の将来像を見据えた都市計画道路の見直し～」を策定し、コンパクト・プラス・ネットワークなど都市の再構築の取組等を踏まえ、必要性や構造の適正さについて検証を行い、未整備・事業中路線における見直し路線（22路線、約41km）、整備済路線における見直し路線（5路線、約44km）を選定しました。

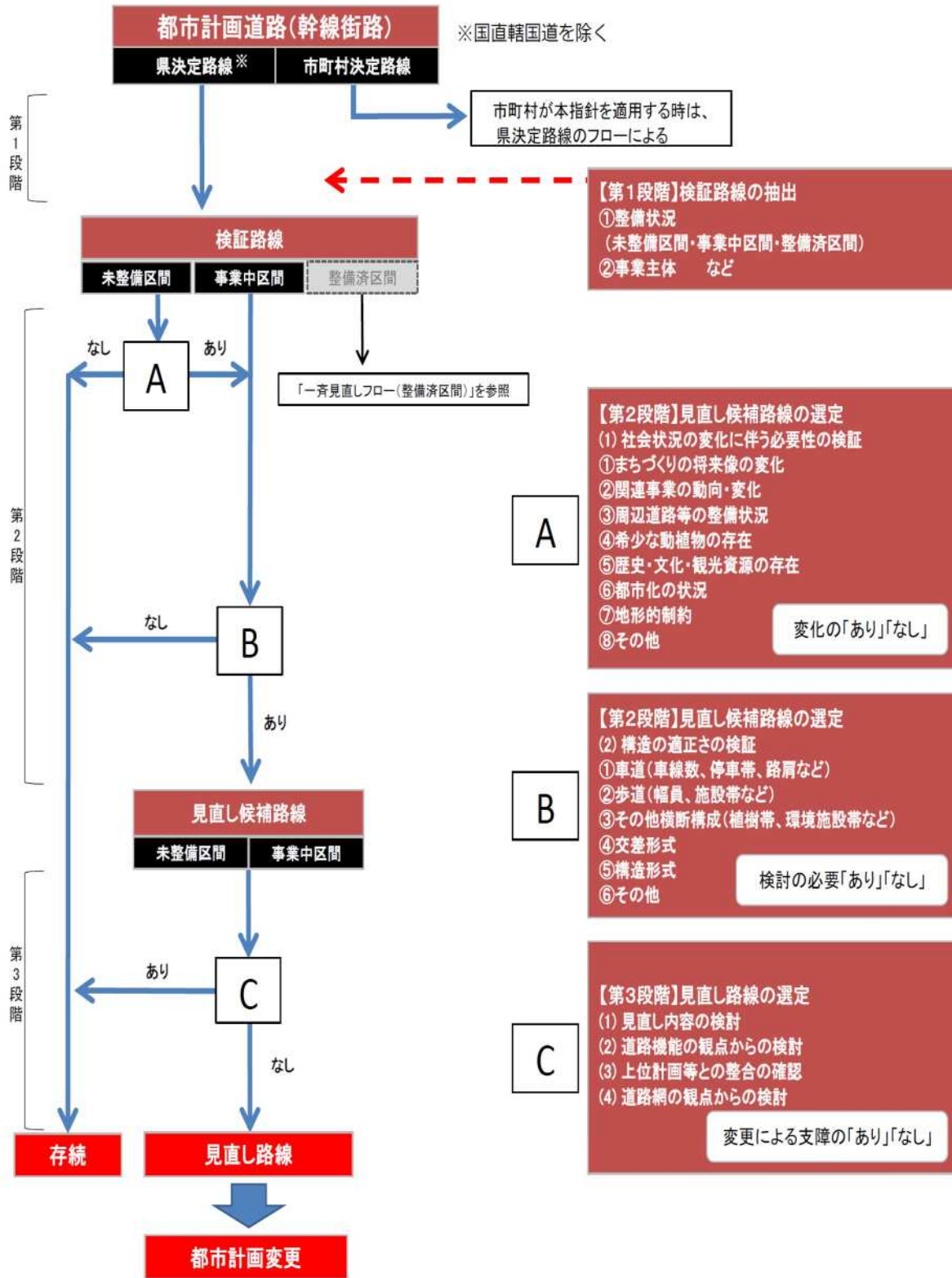
これまでに、未整備・事業中路線の12路線、約26kmと整備済路線の5路線、約44kmの手続きが完了しました。引き続き、地元市町と連携し、都市計画変更の手続きを進めていきます。

#### ■ 指針に基づく手順及び作業の状況（見直しのイメージ）



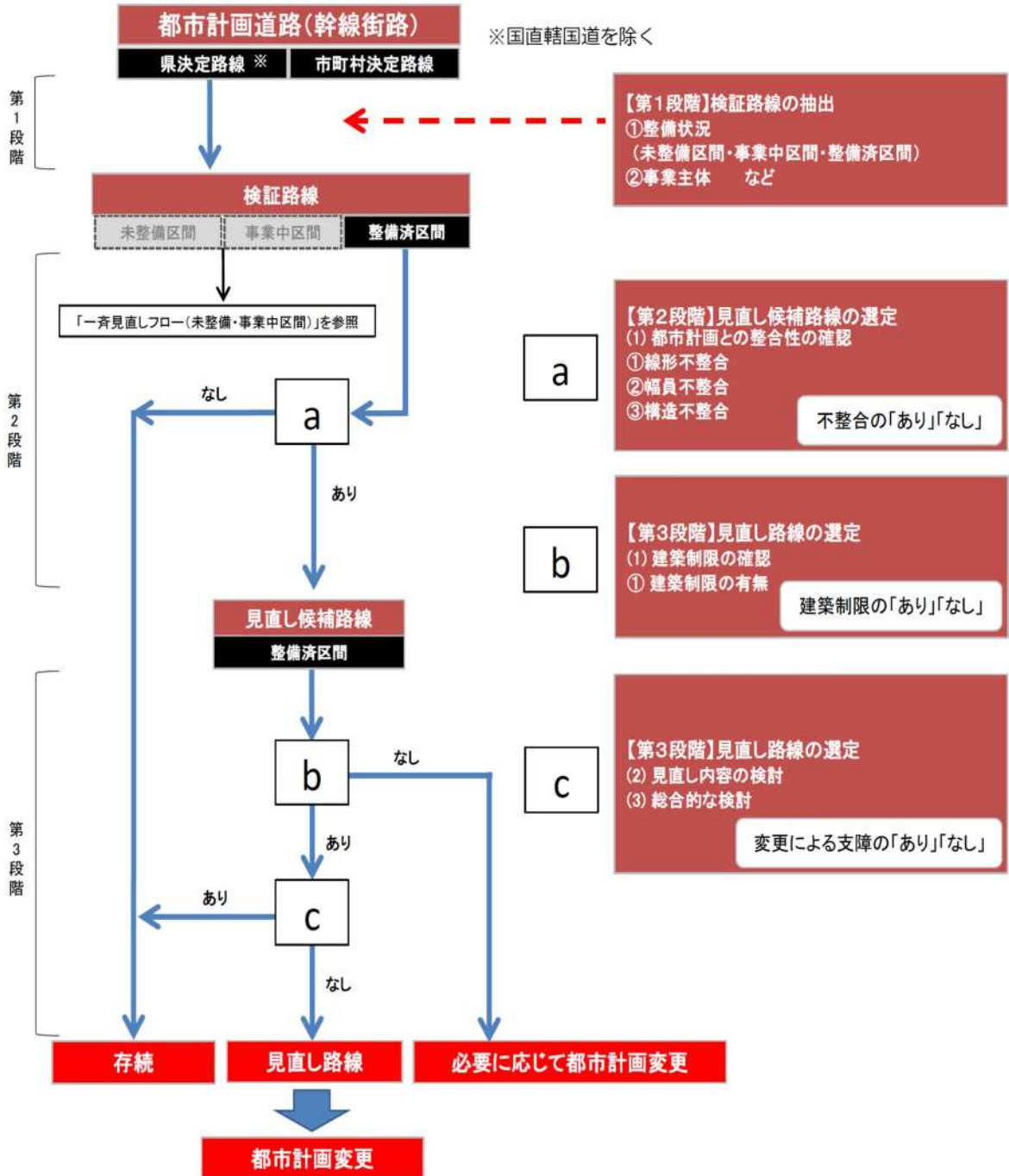
■ 都市計画道路の見直しフロー①

一斉見直しフロー（未整備・事業中区分）



■都市計画道路の見直しフロー②

一斉見直しフロー（整備済区間）



## 7.4 燃えにくい、燃え広がりにくいまちづくりの推進

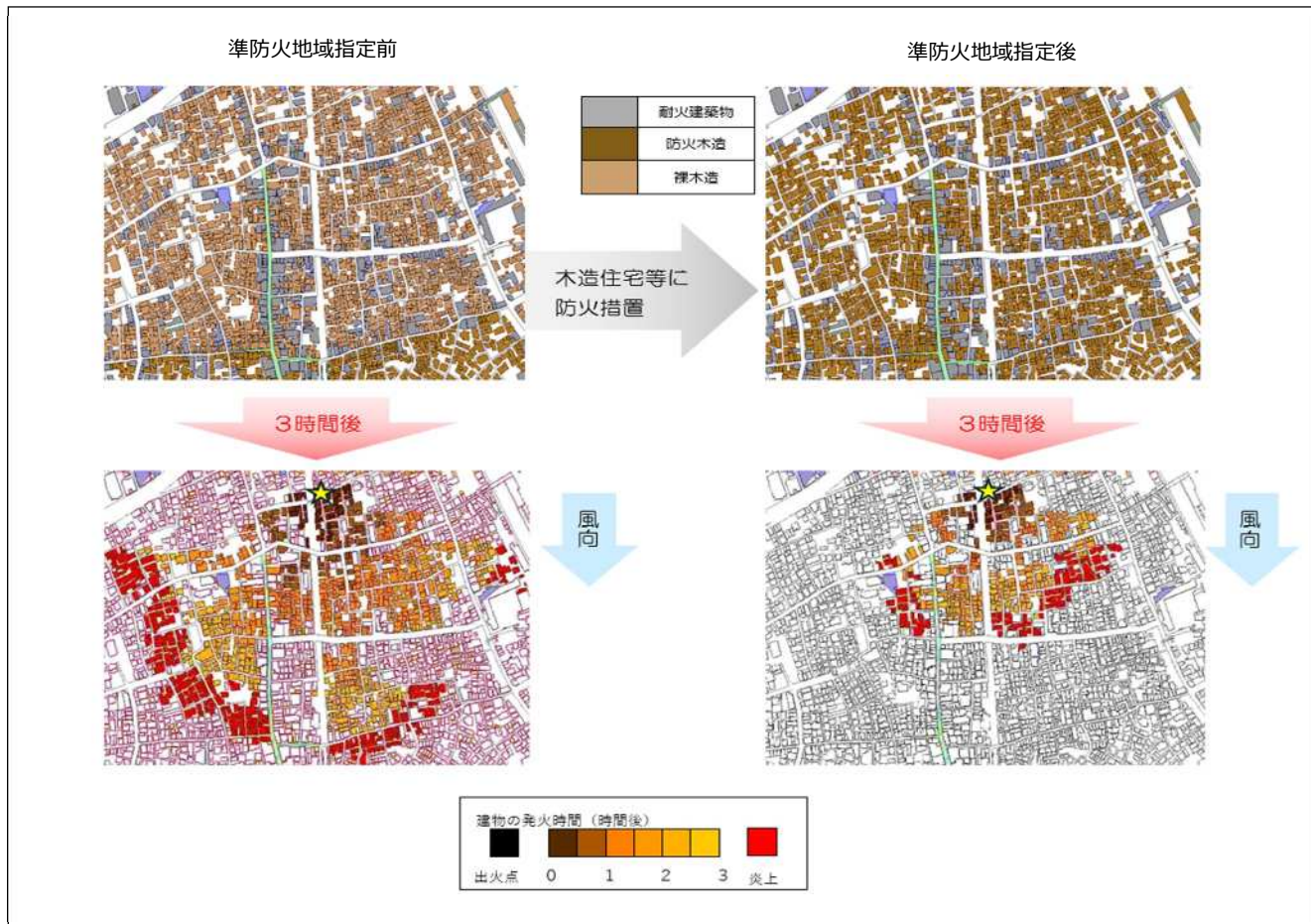
国の調査によると、今後30年以内にマグニチュード7クラスの首都直下地震が発生する確率は70%と推定され、巨大地震発生切迫性が高まっています。

近い将来、発生が予想される巨大地震に備えて、市街地全体の防災性向上を図ることが喫緊の課題となっています。

地震による被害が拡大する大きな要因は、延焼火災であると言われています。消火活動が行えない状況において、延焼火災の被害を軽減するための対策として、建築物の不燃化を進め、まち全体の防火機能を高めることが有効です。

本県では、近い将来、高確率で発生が予想される巨大地震に備え、火災に強いまちづくりを進める取組の一環として、防火地域又は準防火地域の指定を促進し、「燃えにくい、燃え広がりにくいまちづくり」の早期実現を目指すため、市町村への支援を行っています。

- 愛媛大学防災情報センターが開発した火災延焼シミュレータ（作成：二神 透）を用いた防火性能の有無による比較（北風 風速8m/s）



### ■防火地域又は準防火地域指定後の効果

- ・ 延焼による火災被害を軽減します。
- ・ 避難の時間及び経路を確保し、人的被害を軽減します。
- ・ 消火活動の時間及び経路を確保し、人的・物的被害を軽減します。
- ・ 建物更新時に、燃えにくい、燃え広がりにくいまちづくりを促進することにより、まち全体の防火機能を高めます。

## 7.5 都市の復興に関する事前準備

### (1) 震災都市復興の手引き

本県では、今後予想される首都直下地震などの大規模震災における復興の準備として、平成 26 年 2 月に都市整備に係る県及び市町村職員向けに「埼玉県震災都市復興の手引き」を策定しました。

手引きは、都市の復興において、平時に行うべき事前の取組を提案した「事前の取組編」と、発災後の復興に向けた手続きなどをまとめた「発災後の取組編」、様式、事例、法令について整理した「資料編」で構成しています。

また、「PDCA サイクルマネジメント」により、社会情勢の変化や「復興まちづくりイメージトレーニング」で得られた課題などを踏まえ、随時改訂しています。

- 埼玉県震災都市復興の手引き 第 9 版（令和 7 年 4 月）  
「事前の取組編」「発災後の取組編」「資料編」

### (2) 復興まちづくりイメージトレーニング

大規模災害発災後の迅速で円滑な復興に備えた人材の確保及び育成などを目的に、平成 21 年に本県独自の取組として東京大学との共同研究により、震災復興の状況をイメージトレーニングする手法を開発しました。

本県では、県及び市町村の職員、埼玉県まちづくりサポーターなどを対象にワークショップ形式の研修を実施し、平成 22 年度から令和 6 年度まで毎年開催しています。

ワークショップでは、元の生活を早く取り戻したいという個人の視点と、従前のまちの脆弱性を改善し、より良いまちをつくるという行政の視点から、発災後の復興の筋道を検討し、両者の視点を取り入れた復興シナリオの検討を行います。

本県では、復興シナリオとして蓄積した検討事例や復興における課題を平時のまちづくりや「埼玉県震災都市復興の手引き」にも反映していきます。

#### ■復興まちづくりイメージトレーニングの様子



## 7.6 宅地防災に関する取組

### (1) 宅地耐震化の推進

#### ①大規模盛土造成地

平成7年の阪神淡路大震災や平成16年の新潟県中越地震では、大規模盛土造成地が崩落し、多数の住宅流出被害が発生しました。

このことを受け、国は平成18年度に宅地耐震化推進事業を創設し、大規模盛土造成地マップの作成及び公表、大規模盛土造成地の変動予測調査・安定計算など、滑動防止工事への補助を行っています。

大規模盛土造成地は必ずしも危険というものではありませんが、県内には大規模盛土造成地が、令和8年3月末現在、県内63市町村のうち42市町で832箇所あり、県と市町村が連携して大規模盛土造成地の安全性把握や事前対策を実施しています。

#### ②液状化対策

東日本大震災時、久喜市南栗橋地区など関東各地で宅地の液状化被害が発生したことを受け、平成25年度に国は宅地耐震化推進事業に宅地液状化防止事業を追加しました。

本県では、平成24年度から液状化情報をホームページ上で公開しています。また、建築・不動産業者や行政職員を対象とした液状化対策に係る研修会を開催しています。

### (2) 被災宅地危険度判定制度

地震や大雨による大規模な宅地被害が発生した場合、宅地の安全・危険性について調査・周知し、余震等による住民の二次災害を防ぐことを目的とした制度です。

阪神淡路大震災の発生時、被災した自治体のみによる宅地安全性の判定業務が困難だったことから、平成9年に都道府県及び政令市等による相互協力体制として創設されました。

判定活動の実施主体は市町村であり、県の主な役割は、被災宅地危険度判定士の育成及び同判定士の派遣要請への対応です。

本県では、平成13年度から判定士養成講習会を開催し、令和8年4月1日現在、2,240名が登録されています。また、市町村職員等を対象に本部運営訓練、判定模擬訓練を実施しています。

令和6年の能登半島地震では、石川県の要請を受けた国土交通省を通じて判定士の派遣依頼があり、県では2班、6名を派遣しました。また、政令市であるさいたま市は3名を派遣しました。

#### ■能登半島地震での判定活動状況



## 7.7 景観法に基づく届出制度

### 【景観条例・景観計画について】

埼玉県では、平成16年に制定された景観法に基づき、地域の特性を生かした景観の形成を推進するため、「埼玉県景観条例」を改正するとともに、「埼玉県景観計画」を策定しました。

同計画では、「景観計画区域」を景観上の特性ごとに複数の区域に区分し、各区域における景観形成基準を定めています。景観計画区域内において、一定規模を超える建築物・工作物の新築や外観の変更、また資材置場など物件の堆積を行う場合には、埼玉県景観計画に定めた景観形成基準への対応等の届出を義務付けることで、良好な景観の形成を推進し、魅力と風格のある郷土の形成を目指しています。

### 【景観行政団体について】

景観法では、県・政令市・中核市及び県との協議を経た市町村が景観行政団体として景観条例及び景観計画を策定し、景観法に基づく届出制度を含む景観行政を行うこととしています。埼玉県内では県及び19市\*が景観行政団体となっています。

\*景観行政団体の市：さいたま市、川越市、熊谷市、川口市、行田市、秩父市、所沢市、飯能市、春日部市、草加市、越谷市、蕨市、戸田市、朝霞市、志木市、和光市、新座市、八潮市、三郷市（19市）

### ■埼玉県景観計画・景観条例の特徴

#### 特徴1 住民参加の景観づくりを進めます

一定区域の土地所有者などの3分の2以上が合意し、その区域独自の景観に関する協定を結んだ場合は、県が認定します。さらに区域が3,000平方メートル以上の場合は、その内容を「埼玉県景観計画」に基づく区域に位置付けることも可能です。これにより、住民の方が望む詳細な景観誘導が可能となります。

#### 特徴2 建築物などの色彩と点滅する光源を誘導・規制します

大規模建築物の外壁などの色彩について、建築物の外観としてあまり使用されていない彩度の高い鮮やかな色彩の使用を規制します。また、点滅する光源の使用もあわせて規制します。

#### 特徴3 圏央道沿線区域における景観を誘導します

今後、圏央道が開通することにより、産業の集積や開発が見込まれる区域については、建築物などに加えて資材置き場なども周辺の田園景観に調和するように誘導します。

#### 特徴4 圏央道以北高速道路沿線区域における景観を誘導します

今後、圏央道が開通することにより、利便性が向上する圏央道以北の高速道路沿線区域については、一般課題対応区域よりも届出対象行為を拡大し、周辺の景観に調和するように誘導します。

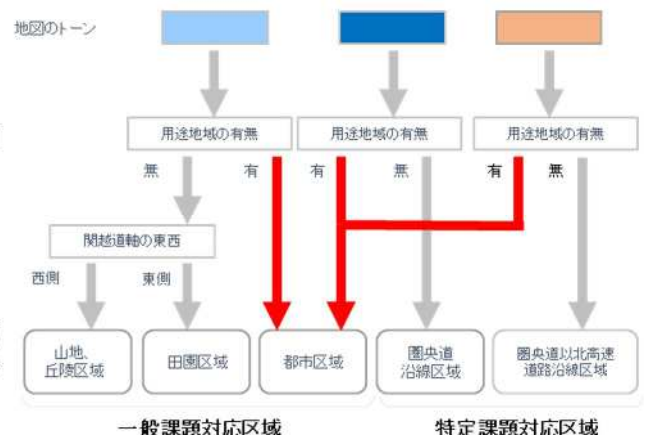
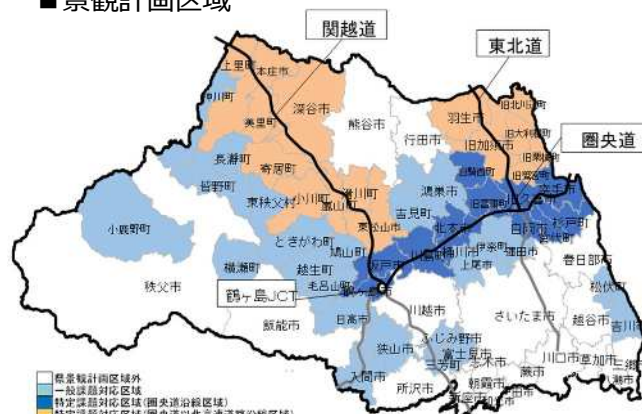
#### 特徴5 事前協議制による景観誘導を行います

大規模建築物などの届出の事前協議制により指導・助言を求めることができます。その内容が景観形成上支障がない場合は、着手法定制限期間（30日間）を短縮します。

#### 特徴6 公共事業において景観に配慮します

県が行う公共事業について、周辺の景観との調和や地域特性を生かした良好な景観の形成を行うため、埼玉県公共事業景観形成指針を定め、整備を行います。また、国、市町村等に指針への適合を要請します。

### ■景観計画区域



【景観法に基づく届出制度】

景観計画区域内において、一定規模を超える建築物・工作物の新築や修繕、資材置場の整備などの行為をしようとする者は、景観法、景観条例及び景観計画に基づき、あらかじめ届出をする必要があります。

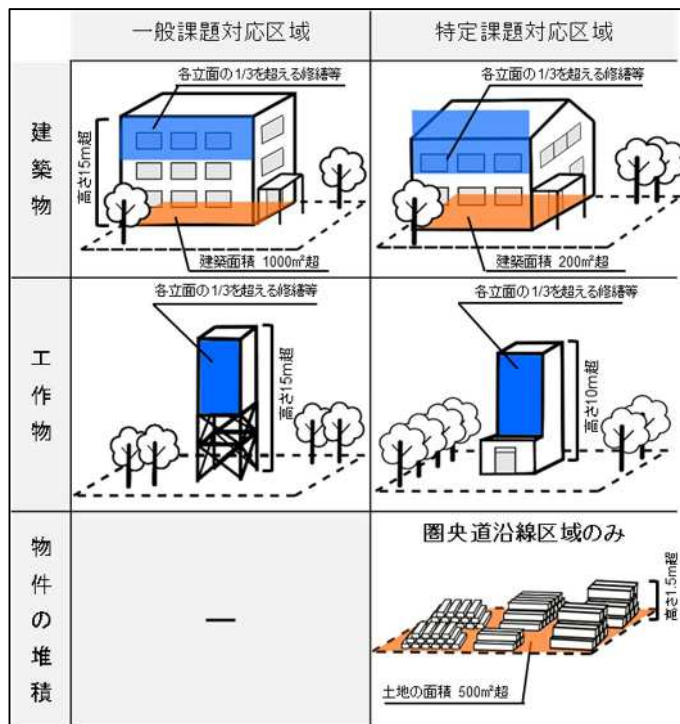
そのため、景観行政団体となっている市町村の区域内では、各市町村の景観条例及び景観計画に基づく基準により、届出等の手続きを行う必要があります。

なお、埼玉県では「知事の権限に属する事務処理の特例に関する条例」に基づき、市町村において届出の受理、勧告等を行っています。

■届出対象行為

届出対象行為	届出対象行為			行為の制限
一般課題対応区域	建築物	高さ <b>15m超</b> 又は建築面積 <b>1,000㎡超</b>		色彩等の誘導 (区域ごとの色彩基準)
	工作物	高さ <b>15m超</b>		
特定課題対応区域	圏央道 以北 高速道 路 沿線区 域	建築物	建築面積 <b>200㎡超</b> (一戸建て専用住宅を除く)	色彩等の誘導
		工作物	高さ <b>10m超</b>	
	圏央道沿線区域	物件の 堆積	土地の面積 <b>500㎡超</b> 又は堆積の高さ <b>1.5m超</b>	

〈届出対象行為イメージ〉



※原則として、届出が受理された日から30日経過した後でなければ行為に着手することができません。  
 ※国の機関又は地方自治体が行う行為については、届出に代わる通知が必要です。  
 ※次に掲げるものは、届出対象行為から除外されます。

- 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為
  - ・地下に設ける建築物の建築等又は工作物の建設等
  - ・仮設の工作物の建設等
  - ・法令等による義務の履行として行う行為
- 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 次に掲げる区域内で行う行為
  - ・都市公園法の都市公園
  - ・首都圏近郊緑地保全法の近郊緑地特別保全地区
  - ・自然公園法の自然公園
  - ・都市緑地法の特別緑地保全地区
  - ・埼玉県自然環境保全条例の特別地区
- 「埼玉県土砂の排出、たい積等の規制に関する条例」第2条第四号に規定する土砂の堆積

など

## 7.8 屋外広告物に関する取組

良好な景観の形成、風致の維持及び公衆に対する危害の防止を目的として、屋外広告物及び屋外広告業について必要な規制を行うべく、埼玉県屋外広告物条例が制定されています。

### (1) 屋外広告物の許可、是正指導及び簡易除却規制法の経緯

屋外広告物の許可等の事務については、政令市・中核市及び独自条例制定市を除く市町村に権限移譲をしています。

分類	政令市・中核市（4市）	他の条例制定市（6市）	権限移譲市町村（53市町村）
市町村名	さいたま市、川越市、川口市、越谷市	熊谷市、春日部市、戸田市、新座市、八潮市、三郷市	左記以外の市町村
許可及び違反是正	県条例の適用なし (市独自の条例で規制)		県条例の適用あり (条例に基づき、市町村が規制)
簡易除却	法で権限が付与されているため、独自で規制	県の権限を市町村に移譲	

### (2) 屋外広告業

埼玉県内で屋外広告物の表示・設置業務を請け負う業者は県への登録をする必要があります。令和8年4月1日現在の有効登録業者数は、1,460業者です。

### (3) 屋外広告景観タウンミーティング

屋外広告物の適正化への理解を深めるとともに、官民連携の強化を図ることを目的とし、行政、屋外広告業者、広告主の三者が参加する埼玉広告景観タウンミーティングを開催しています。

本ミーティングでは、屋外広告物条例や屋外広告物の安全管理の講義に加え、実際に掲出されている広告物を活用した安全点検の実演を行っています。

## 7.9 宅地造成及び特定盛土等規制法（通称：盛土規制法）の規制

### (1) 盛土規制法の経緯

令和3年、静岡県熱海市において発生した大規模な土石流災害や、全国各地で違法な盛土等の崩落による人的・物的被害が確認されていること等を踏まえ、「宅地造成等規制法」が抜本的に改正され、令和5年5月26日に「宅地造成及び特定盛土等規制法」が施行されました。

### (2) 盛土規制法の概要

盛土規制法は、宅地、農地、森林等の土地の用途や盛土等の目的にかかわらず、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制するものです。

埼玉県では令和7年7月1日に県内全域（指定都市・中核市を除く）を宅地造成等工事規制区域(\*1)又は特定盛土等規制区域(\*2)に指定し、規制を開始しました。規制区域は埼玉県GISに公表しています。

\*1 市街地や集落、その周辺など、盛土等が行われれば人家等に危害を及ぼしうるエリア

\*2 市街地や集落などから離れているものの、地形等の条件から人家等に危害を及ぼしうるエリア

規制区域内で一定規模以上の盛土等を行う場合は、あらかじめ許可が必要となります。また、盛土等が行われた土地では、規制開始前の盛土等を含めて、土地所有者等がその土地を常に安全な状態に維持するよう努めなければなりません。

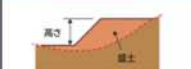
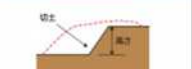
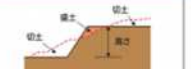
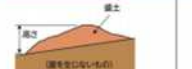

#### ■ 埼玉県 宅地造成等工事規制区域・特定盛土等規制区域



### (3) 許可が必要となる盛土等の規模

県では、宅地造成及び特定盛土等規制法施行条例を定め、2つの規制区域の許可対象規模は同一としています。

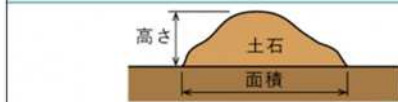

●土地の形質の変更（盛土・切土）

①盛土で高さが1m超の崖を生ずるもの	②切土で高さが2m超の崖を生ずるもの	③盛土と切土を同時に行い、高さが2m超の崖を生ずるもの（①②を除く）	④盛土で高さが2m超となるもの（①③を除く）	⑤盛土又は切土をする土地の面積が500㎡超となるもの（①～④を除く）
				

※ 「崖」とは、地表面が水平面に対し 30 度を超える角度をなす土地で、硬岩盤（風化の著しいものを除く）以外のものをいいます。

※ 図⑤の面積には、盛土又は切土を行う前後の地盤面の標高の差が 30cm を超えない部分の面積は含みません。

●土石の堆積

⑥最大時に堆積する高さが2m超かつ面積が300㎡超となるもの	⑦最大時に堆積する面積が500㎡超となるもの（⑥を除く）
	

※図⑦の面積には、土石の堆積を行う土地の地盤面の標高と堆積した土石の表面の標高との差が 30cm を超えない部分の面積は含みません。

(4) 許可の申請・相談窓口

窓口	管轄市町村
中央環境管理事務所	鴻巣市・上尾市・蕨市・戸田市・桶川市・北本市・伊奈町
西部環境管理事務所	所沢市・飯能市・狭山市・入間市・朝霞市・志木市・和光市・新座市・富士見市・日高市・ふじみ野市・三芳町
東松山環境管理事務所	東松山市・坂戸市・鶴ヶ島市・川島町・吉見町・滑川町・嵐山町・小川町・毛呂山町・越生町・鳩山町・ときがわ町・東秩父村
秩父環境管理事務所	秩父市・横瀬町・皆野町・長瀬町・小鹿野町
北部環境管理事務所	熊谷市・深谷市・本庄市・美里町・上里町・神川町・寄居町
越谷環境管理事務所	草加市・八潮市・三郷市・吉川市・松伏町
東部環境管理事務所	行田市・加須市・春日部市・羽生市・久喜市・蓮田市・幸手市・白岡市・宮代町・杉戸町

※指定都市（さいたま市）、中核市（川越市、川口市、越谷市）における申請・相談については各市にお問合せください。



埼玉県マスコット「コバトン」「さいたまっち」

【発行】

令和8年（2026）年 5月

埼玉県 都市整備部 都市計画課

☎330-9301 さいたま市浦和区高砂 3-15-1  
TEL : 048-830-5330 FAX : 048-830-4881