

都市計画法第34条第12号
「行田市開発許可等の基準に関する条例
第5条第1項第1号」の区域変更について

第81回 行田市都市計画審議会
平成30年7月26日(木)

目 次

■都市計画審議会について

- 1 開発許可制度の趣旨
- 2 開発行為の定義
- 3 行田市の都市計画
- 4 市街化区域と市街化調整区域
- 5 区域区分の効果
- 6 技術基準（法第33条）
- 7 立地基準（法第34条）
- 8 法第34条第12号とは
- 9 行田市開発許可等の基準に関する条例（第5条第1項第1号）
- 10 行田市開発許可等の基準に関する条例施行規則
- 11 法第34条第12号区域指定の状況
- 12 法第34条第12号区域指定（産業系）の概要
- 13 南河原地区の現況写真
- 14 南河原地区の区域指定の経緯
- 15 南河原地区を廃止する理由
- 16 行田市都市計画マスタープラン
- 17 今後の予定

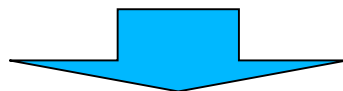
■都市計画審議会について

都市計画法第34条第12号「行田市開発許可等の基準に関する条例第5条第1項第1号」の区域変更は、市街化調整区域内において産業系用途（工場・倉庫・商業施設等）の建築を可能とする区域の指定や廃止を行うものです。

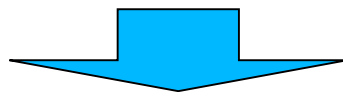
この区域変更は、都市計画法の定義である「都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用を定めること」に直接関係することから「行田市開発許可等の基準に関する条例第5条第4項」の規定により「区域を変更するときは、あらかじめ行田市都市計画審議会の意見を聴くこと」と定めています。

1. 開発許可制度の趣旨

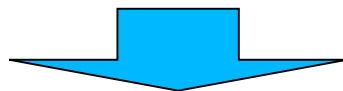
昭和30年代～ 全国的に産業と人口の都市への集中が激化



スプロール※の進展等



昭和44年6月14日 新都市計画法の施行



「行田市当初線引き」

昭和45年8月25日 (市街化区域・市街化調整区域を指定)

- ・ **公共施設など一定の宅地の水準を確保**
- ・ **市街化区域と市街化調整区域の区域区分制度を担保**

※スプロールとは、道路や下水道などの公共施設の整備がされないまま開発が進み、不良市街地が形成されること。

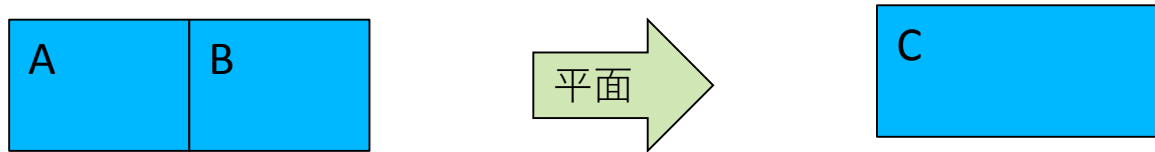
2. 開発行為の定義

< 開発行為 > . . . 法第4条第12項

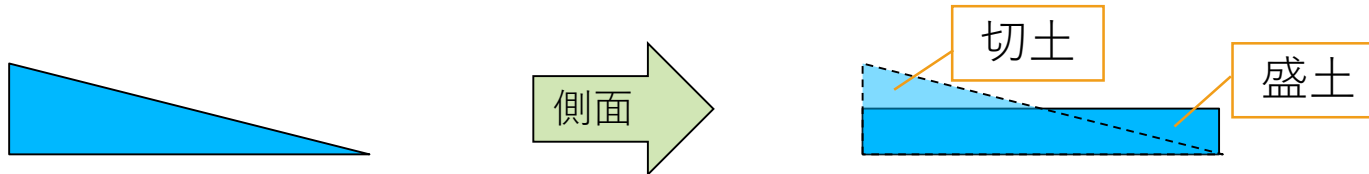
主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更

< 土地の区画形質の変更とは >

① 区画の変更 → 建築物の敷地として使用されている敷地の範囲を変更すること



② 形の変更 . . . 切土、盛土等の造成工事をする事

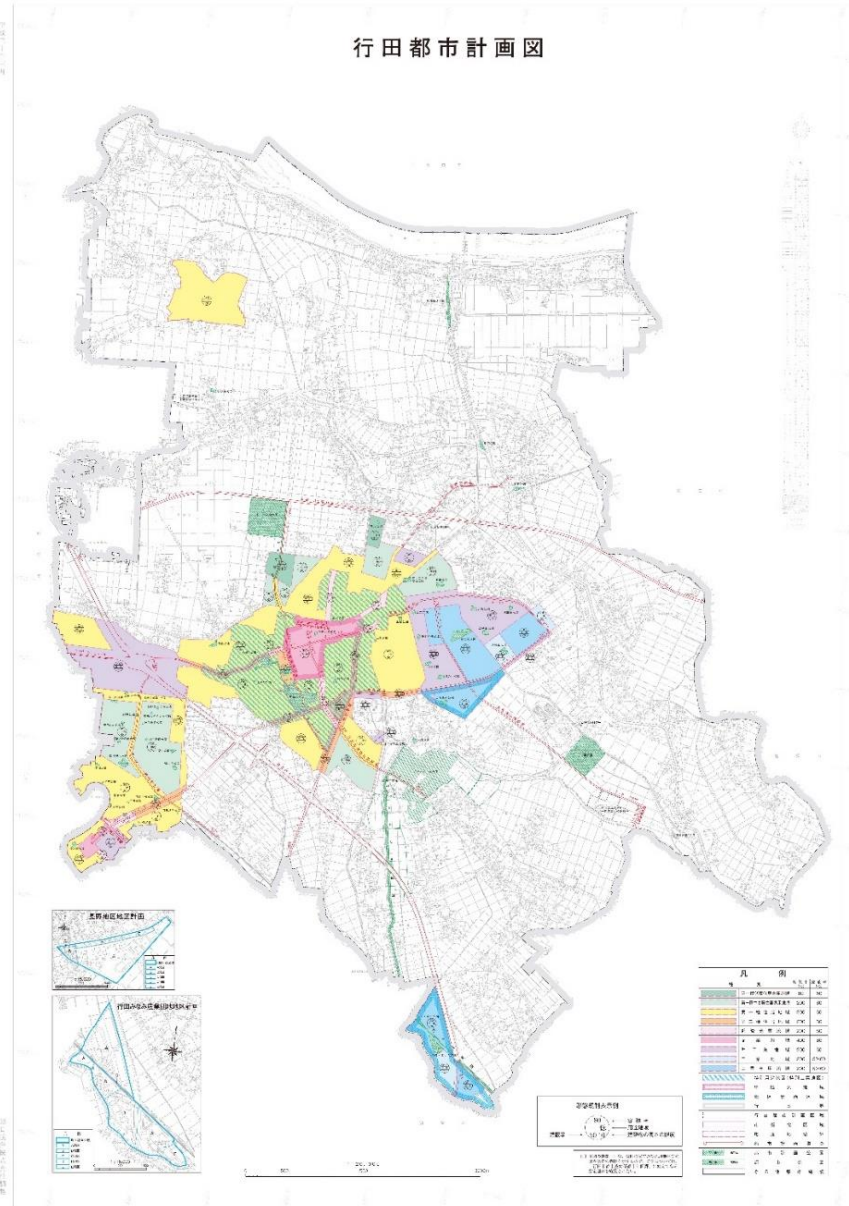


③ 質の変更 . . . 土地の性質（宅地、農地、山林、駐車場、道路等）を変更すること

（例）農地 → 宅地

3. 行田市の都市計画

行田都市計画図



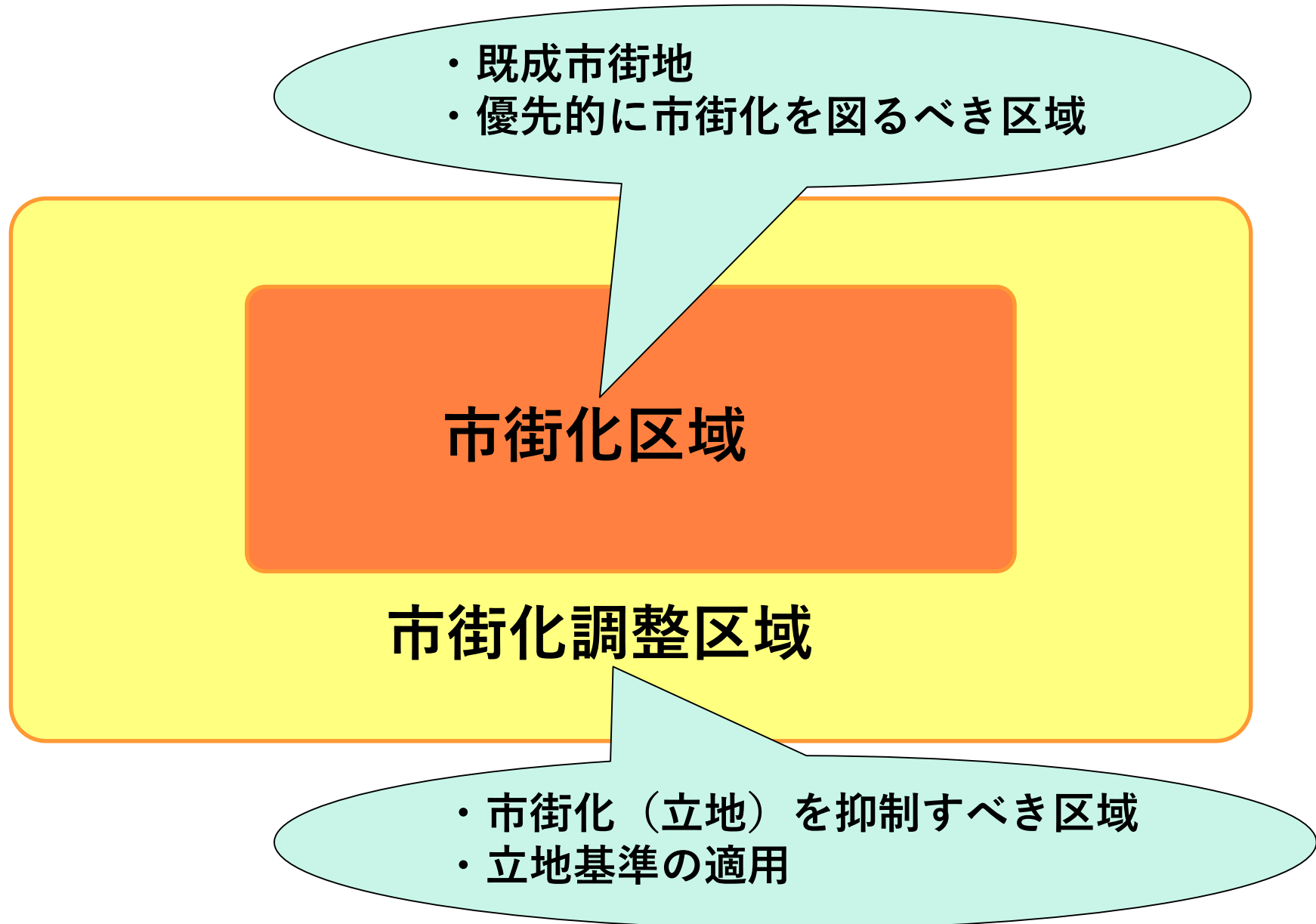
市の全体面積 : 6, 737 ha

市街化区域面積 : 1, 160 ha (約17%)

市街化調整区域面積 : 5, 577 ha (約83%)

- 昭和45年8月25日
市街化区域・市街化調整区域を指定
(当初線引き)
- 昭和60年11月15日
都市計画区域の変更(地形地物の変更による
行政界変更)
- 昭和60年11月15日
市街化区域及び市街化調整区域の変更
(暫定逆線引き)
- 平成6年11月25日
市街化区域及び市街化調整区域の変更
(大字長野の一部)
- 平成10年12月25日
都市計画区域の変更(土地改良事業による
行政界変更)
- 平成16年4月27日
市街化区域及び市街化調整区域の変更(大字
野の一部)

4. 市街化区域と市街化調整区域



区域区分により生ずる法的効果

<市街化区域>

- ・用途地域を定める
- ・都市施設（道路・公園・下水道）を定める
- ・開発許可：技術基準（法第33条）への適合が必要

<市街化調整区域>

- ・原則として用途地域を定めない
- ・開発許可：技術基準（法第33条）への適合が必要
立地基準（法第34条）への適合が必要

6. 技術基準(法第33条)

※市街化区域・市街化調整区域全ての区域に適用
良好な市街地を形成するために、開発区域及び周辺の公共施設について、一定の水準を確保しなければならない。

<技術基準とは>

- ① 道路、公園等公共空間の確保
- ② 給排水施設の設置
- ③ 地区計画への対応
- ④ 地盤の改良、擁壁の設置等の安全措置
- ⑤ 樹木の保存、表土の保存
- ⑥ 緩衝帯の設置
- ⑦ 申請者の資力・信用
- ⑧ 工事施行者の能力
- ⑨ 関係権利者の同意 等

7. 立地基準(法第34条)

※市街化調整区域内のみ適用

市街化調整区域内の開発行為については、下記の1号から14号のいずれかに該当しなければならない。

<法34条各号>

- 1号：日常生活に必要な物品の販売、修理等の店舗等
- 2号：鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な施設
- 3号：特別の自然的条件を必要とする施設（未制定）
- 4号：農林漁業用施設及び農林水産物の処理等の施設
- 5号：特定農山村地域における農林業等活性化施設（未制定）
- 6号：中小企業の共同化、集約化のための施設
- 7号：市街化調整区域内の既存工場の関連施設
- 8号：危険物（火薬類）の貯蔵又は処理に供する施設
- 9号：市街化区域において建築し、又は建設することが困難又は不適當な施設
- 10号：地区計画又は集落地区計画の地区内における開発行為
- 11号：条例で指定した集落区域における開発行為
- 12号：市街化を促進する恐れがない等と認められる条例で定める開発行為**
- 13号：既存権利の届出に基づく開発行為
- 14号：開発審査会の議を経て許可する開発行為

8. 法第34条第12号とは

＜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恐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ものとして、市の条例で区域、目的又は予定建築物の用途を限り定めたもの。ただし、原則下記の区域は含まないこととする。

（原則、区域に含むことのできない区域）

- 溢水、湛水等による災害の発生の恐れのある区域
- 優良な集団農地、将来にわたり農用地として保全すべき区域
- 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に保全すべき区域

9. 行田市開発許可等の基準に関する条例(第5条第1項第1号)

＜行田市開発許可等の基準に関する条例＞ 平成17年12月27日条例第9号

(法第34条第12号の規定により定める開発行為)

第5条 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恐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適當と認められるものとして、市の条例で区域、目的又は予定建築物の用途を限り定めるもの

- (1) **法第18条の2第1項に規定する市の都市計画に関する基本的な方針に基づいて策定した土地利用に関する計画※に即して市長が予定建築物の用途を限り指定した土地の区域において、当該指定に適合した建築物を建築する目的で行う開発行為**

※「法第18条の2第1項に規定する市の都市計画に関する基本的な方針に基づいて策定した土地利用に関する計画」とは、行田市都市計画マスタープランのこと。

10. 行田市開発許可等の基準に関する条例施行規則

＜行田市開発許可等の基準に関する条例施行規則＞ 平成17年3月31日規則第25号

(条例第5条第1項第1号の規定による指定の基準)

第3条 条例第5条第1項第1号の規定による指定は、予定建築物の用途、土地の区域等が次の基準に該当する場合には限り、行うものとする。

- (1) 当該指定に係る土地の区域及びその周辺の地域において、当該指定に係る予定建築物を建築する目的で行う開発行為のため、新たな公共施設の整備の必要が生ずるおそれがないと認められること。
- (2) 当該指定に係る土地の区域を含む本市の区域のその他の区域において、当該指定に係る予定建築物を建築する適当な土地がないと認められること。
(市長が本市の振興を図るため、特に必要があると認める場合を除く。)
- (3) 当該指定に係る土地の区域の面積が20ヘクタール未満（市長が特に必要があると認める場合にあっては、市長が認める面積）であること。
- (4) 当該指定に係る予定建築物の用途が次のいずれかであること。

ア 流通業務施設

イ 工業施設

ウ 商業施設であってその用途が次のいずれかであるもの

(当該用途に供する部分の床面積の合計が1万平方メートル以下のものに限る。)

(ア) 小売業の店舗（大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）第2条第1項に規定する店舗面積の合計が3,000平方メートル未満のものに限る。(ウ)において同じ。)

(イ) 飲食店

(ウ) 小売業の店舗及び飲食店の用途のみを併せ有する施設

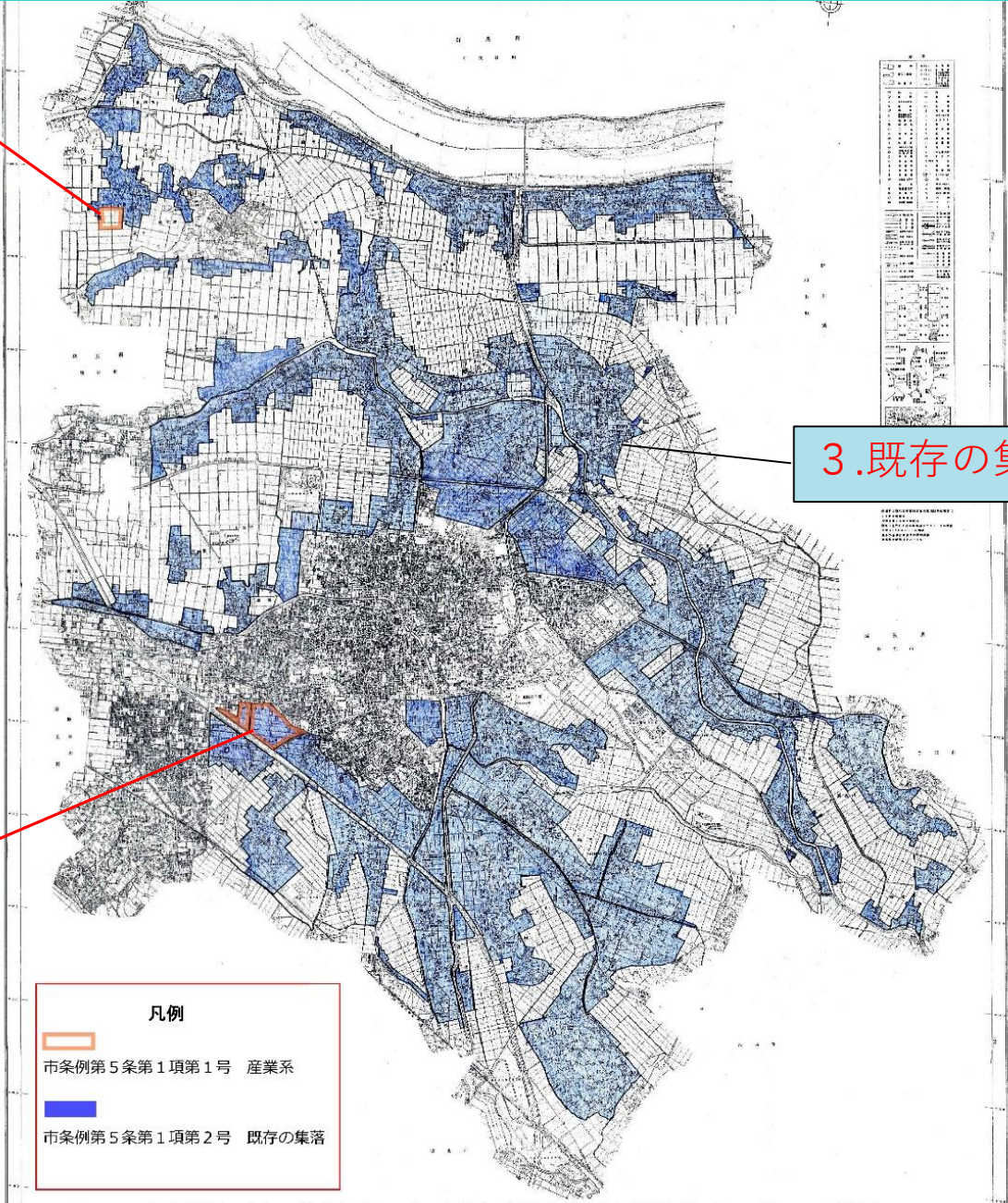
- 2 前項の規定にかかわらず、条例第5条第1項第1号の市長の指定に係る土地の区域を含む本市の区域内に現に同号の規定による指定がされている土地の区域（以下「指定済みの区域」という。）がある場合においては、当該指定に係る土地の区域の面積に当該指定済みの区域の面積の合計を加えた値が20ヘクタール（市長が特に必要があると認める場合にあっては、市長が認める面積）未満の場合でなければ、同号の規定による指定は、行わないものとする。ただし、当該指定済みの区域において建築されている建築物の敷地（建築物と一体的に利用する駐車場等を含む。）の面積の合計が当該指定済みの区域の面積の合計の10分の8以上を占める場合は、この限りでない。
- 3 前項ただし書に規定する場合における第1項第3号の規定の適用については、同号中「20ヘクタール」とあるのは、「20ヘクタール（次項に規定する指定済みの区域において同項に規定する建築物の敷地以外の土地がある場合においては、20ヘクタールからその面積（その面積が20ヘクタールを超える場合にあっては、20ヘクタール）を減じた値）」とする。

11. 法第34条第12号区域指定の状況

1.南河原地区

2.持田地区

3.既存の集落



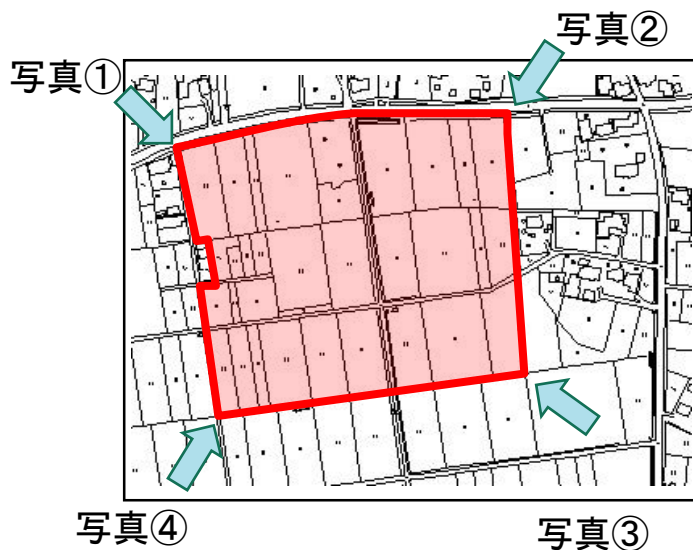
凡例

 市条例第5条第1項第1号 産業系

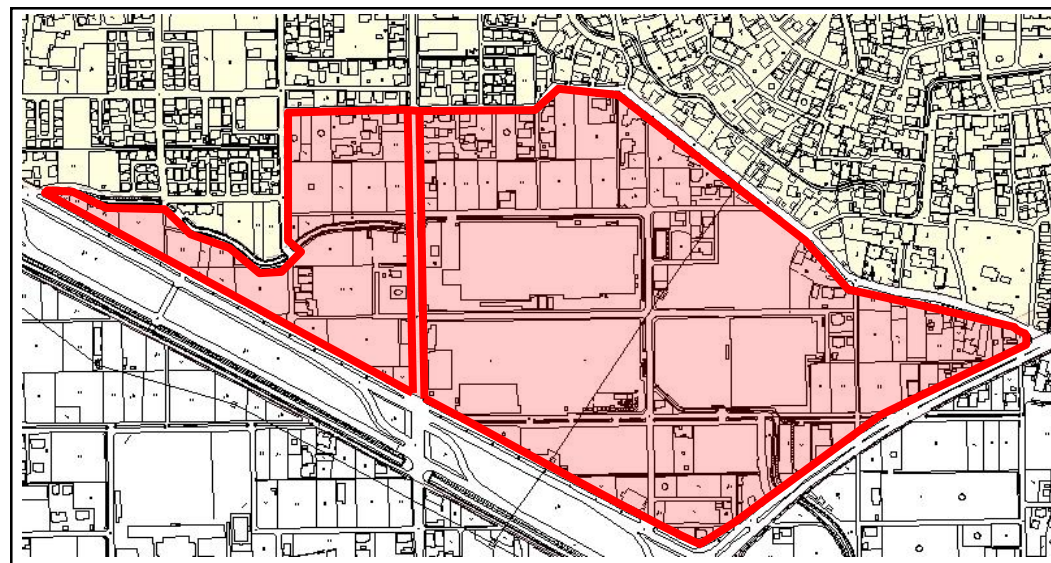
 市条例第5条第1項第2号 既存の集落

12. 法第34条第12号区域指定(産業系)の概要

1. 南河原地区



2. 持田地区



地区	場所	面積	用途
1. 南河原地区	大字南河原の一部	約 5. 0ha	工場・自然科学研究所
2. 持田地区	大字持田・駒形二丁目の一部	約 21. 5ha	商業施設(店舗・飲食店)
合計		約 26. 5ha	

13. 南河原地区の現況写真

写真①



写真②



写真③



写真④



14. 南河原地区の区域指定の経緯

- | | |
|------------|--|
| 昭和61年9月 | 埼玉県がテクノグリーン構想整備基本計画を策定する
(南河原村に先端産業ゾーンを位置づける) |
| 平成9年11月 | 「地域振興を図る目的で市街化調整区域内に工場等を
立地することができる市町村」に南河原村が指定される |
| 平成15年3月20日 | 南河原村が埼玉県に対して、産業系区域指定の申出書を
提出する |
| 平成15年6月1日 | 埼玉県が産業系区域(南河原地区)を指定する
(法第34条第8の3) |
| 平成18年1月1日 | 行田市・南河原村の合併に伴い、行田市が産業系区域
(南河原地区)を指定する
(法第34条第12号 市条例第5条第1項第1号) |

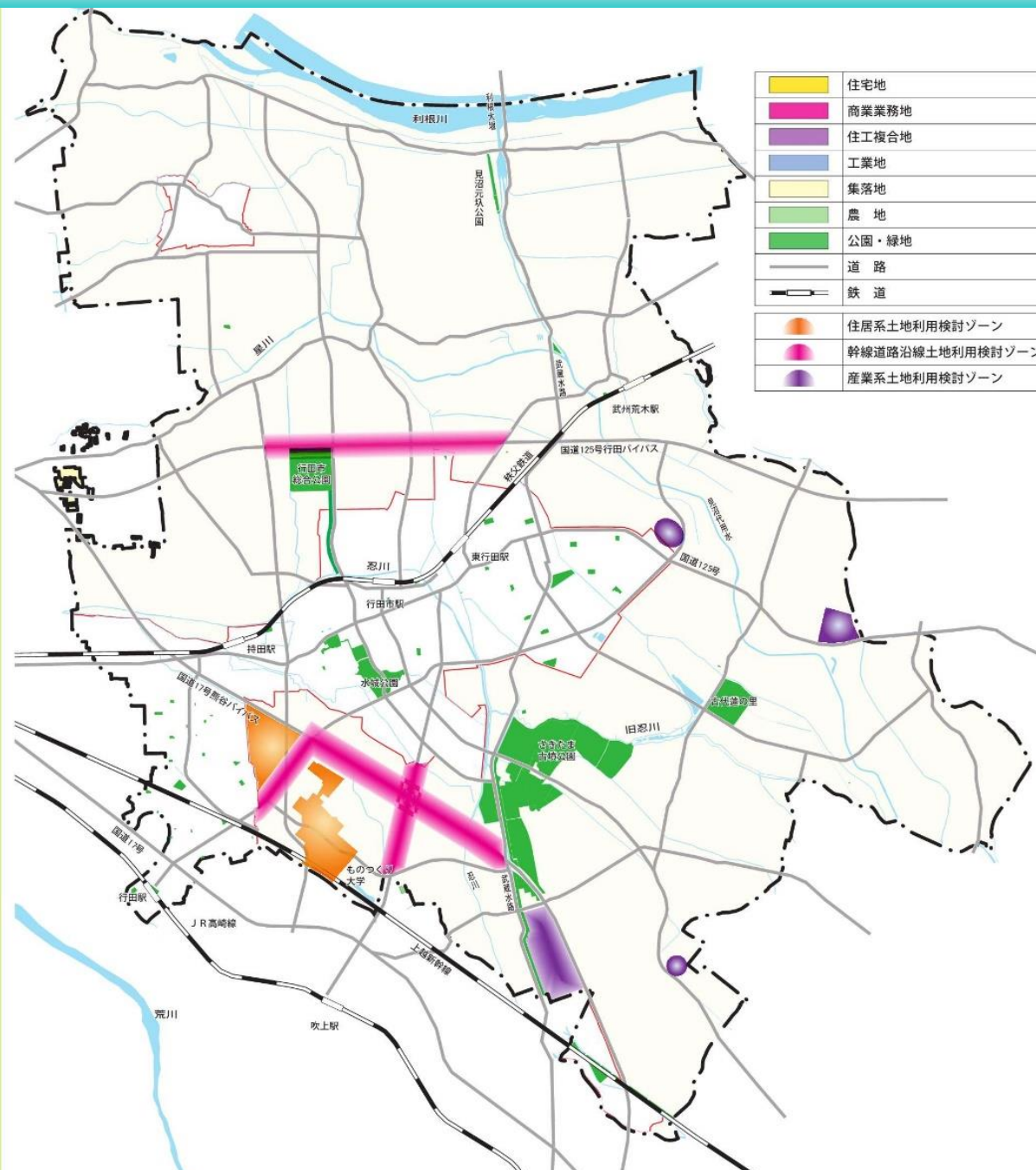
15. 南河原地区を廃止する理由

- 平成28年の開発相談において、農業振興地域からの除外、農用地区域の農地転用許可の見込みがないことが判明した。
- 区域指定から現在まで区域の大半が農地として利用されており、今後も優良農地として保全することが望ましいと判断した。
- 南河原地区の指定を廃止することで、市内の他の場所で新たに産業系区域を指定することが可能となる。



都市計画マスタープランの産業系土地利用検討ゾーンから、12号産業系区域指定に向けた可能性調査を行う。

16. 行田市都市計画マスタープラン



	住宅地
	商業業務地
	住工複合地
	工業地
	集落地
	農地
	公園・緑地
	道路
	鉄道
	住居系土地利用検討ゾーン
	幹線道路沿線土地利用検討ゾーン
	産業系土地利用検討ゾーン

行田市都市計画マスタープラン（79ページ）

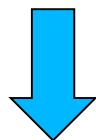
: 産業系土地利用検討ゾーン

※上記の検討ゾーンから新たな12号産業系の区域指定に向けた可能性調査を行う。

17. 今後の予定

平成30年5月

パブリックコメント実施



別紙参考資料のとおり
H30.4.13～H30.5.14 結果：意見なし

平成30年7月

都市計画審議会意見聴取



H30.7.26実施

平成30年8月

都市計画審議会結果報告



平成30年9月

告示・縦覧



平成30年9月

南河原地区（法第34条第12号区域）
の廃止

■参考資料(パブリックコメントの結果)

都市計画法第34条第12号「行田市開発許可等の基準に関する条例第5条第1項第1号」の区域変更(案)に対する市民意見募集(パブリックコメント)の結果

募集の要旨(意見募集は終了しました)

市では、地域活性化に資する産業系の土地利用を実現するため、市内全域を対象とする総合的なまちづくりを進めています。このたび、新たな産業系土地利用を進めるため、既存の指定区域のうち、土地利用の見込みのない土地を区域から廃止する区域変更案がまとまりましたので、市民の皆様から広く意見を募集します。

区域変更(案)

- [区域変更\(案\) \(PDF: 907KB\)](#)

意見募集期間

- 平成30年4月13日(金曜日)～平成30年5月14日(月曜日)

意見募集の結果

- 提出件数0件(意見なし)

お問い合わせ

都市整備部建築開発課開発指導担当

電話番号: 048-550-1551

ファクス: 048-553-4544