

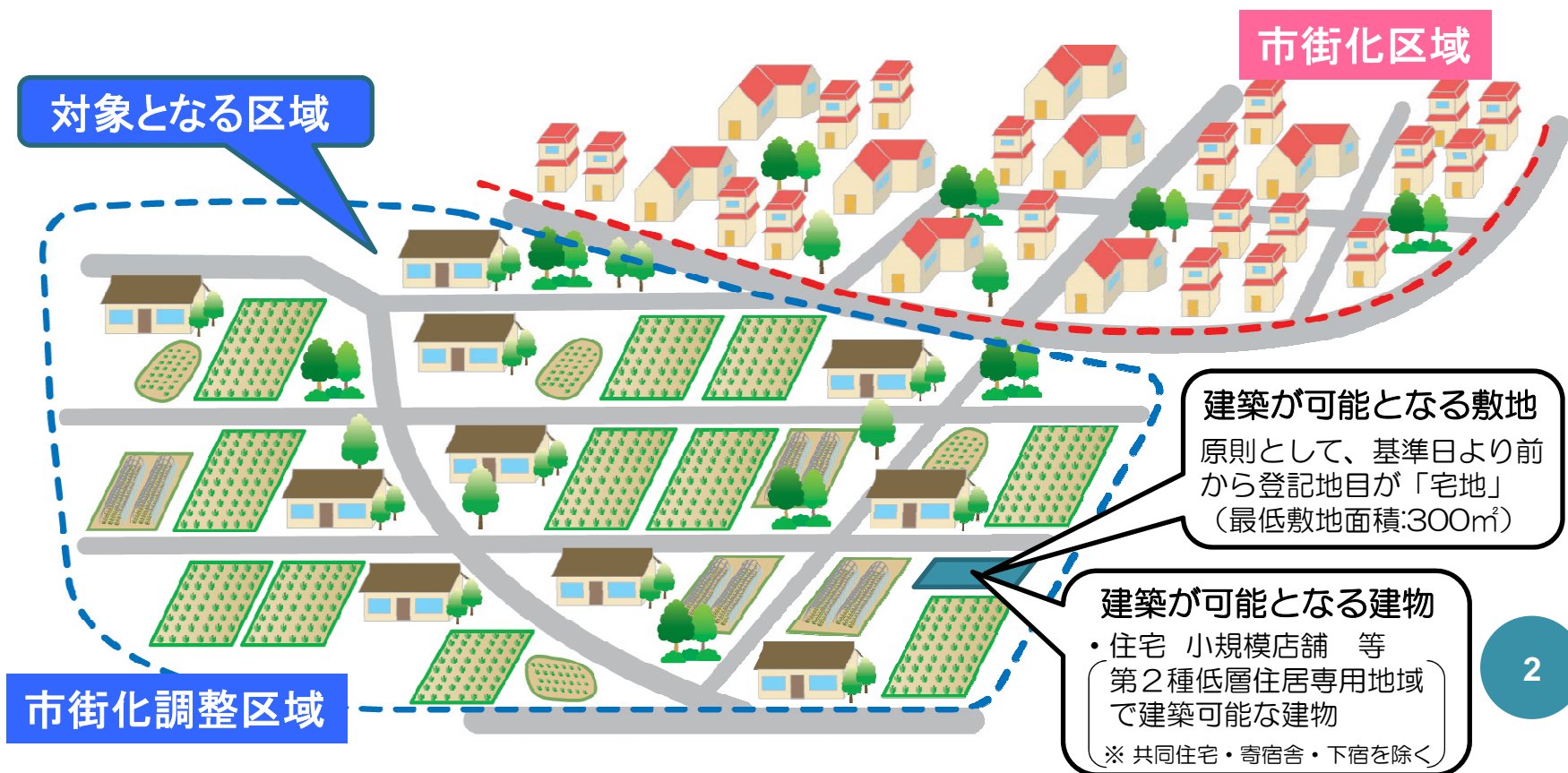
第74回 行田市都市計画審議会

都市計画法第34条第11号区域 の変更について（意見聴取）

平成26年5月30日（金）

都市計画法第34条第11号区域とは

- 市街化調整区域の中でも一定の集落を形成しており、主要な道路や排水施設が概ね整備された区域を指定することにより、住宅や小規模店舗（延床面積150㎡まで）などが立地可能となる区域



市街化調整区域における土地利用について

- 市街化調整区域では、建築物の建築等が厳しく制限されていますが、以下の指定区域内では、それぞれ一定の条件をみたす場合に住宅等の建築が可能となります。

都市計画法第34条第12号区域

- 親族要件を満たす者のみ建築が可能
- 自己用住宅の建築が可能（非自己用は不可）

都市計画法第34条第11号区域

- 親族要件がなく、誰でも建築が可能
- 自己用住宅に加え、非自己用住宅（長屋や建売分譲）の建築が可能
- 原則として、平成18年9月1日より前から登記地目が「宅地」であることが必要
- 別途、技術基準（道路幅員や排水など）あり

行田市の現在の指定状況

	告示年月日・番号	指定内容	面積	備考
①	平成15年8月1日 [埼玉県告示第1605号]	既存住宅団地 (若小玉、持田、下忍の 各一部)	0.47ha	農用地を除く
②	平成15年8月1日 [埼玉県告示第1605号]	旧南河原村集落 (南河原・犬塚・馬見塚・ 中江袋の各一部)	150ha	農用地を除く
③	平成15年12月1日 [埼玉県告示第2330号]	旧暫定逆線引区域 (谷郷・東台・緑町の 各一部)	78ha	農用地を除く
	平成18年1月1日	旧南河原村と合併		
④	平成18年8月4日 [行田市告示第178号]	旧行田市域の各集落	1,294ha	H18.9.1より 前から登記地 目が「宅地」 の土地のみ
	合 計		1,522.47ha	

今回の変更の経緯

- 旧南河原村との合併（平成18年1月）
- 埼玉県による区域指定運用方針の見直し（平成21年12月）
- 都市計画マスタープラン策定（平成25年3月）

- 
- これらを受け、以下のとおり見直しを行います。

【主な変更内容】

- ① 都市計画施設との重複箇所の解消
（都市計画道路の予定区域を11号区域から除外）
- ② 南河原地区の指定区域における取扱い見直し
（旧行田市と旧南河原村での取扱いを旧行田市の取扱いに統一）
- ③ 持田・前谷地区における新規の区域指定
（市街化区域に隣接し、一定の公共施設が整備されている地区を新たに指定）
- ④ 荒木地区における新規の区域指定
（鉄道駅を有し、一定の公共施設が整備されている地区を新たに指定）

変更内容① 都市計画施設との重複箇所の解消

変更の趣旨

- 都市計画道路の整備が予定されている区域で開発が行われた場合、今後の道路整備に支障をきたすおそれがあることから、これらの予定区域を11号区域から除外します。

以下の都市計画施設の区域を11号区域から除外

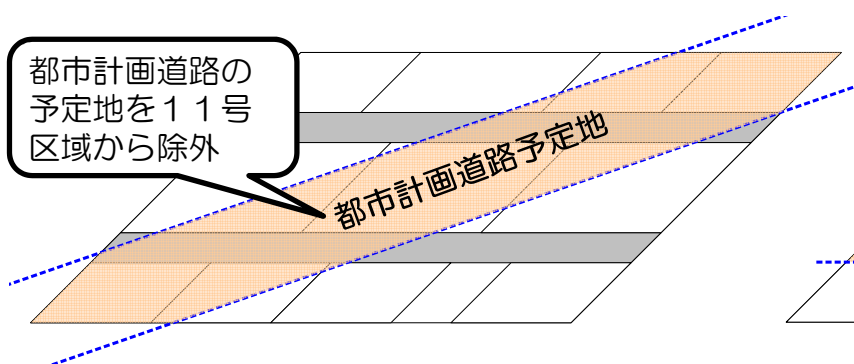
<都市計画道路>

- 熊谷バイパス（大字下忍地内）
- 昭和通線（大字下忍、谷郷2丁目、大字長野、大字谷郷の各地内）
- 行田北口通荒木線（大字谷郷、大字小見、大字荒木の各地内）
- 持田前谷線（大字前谷地内）

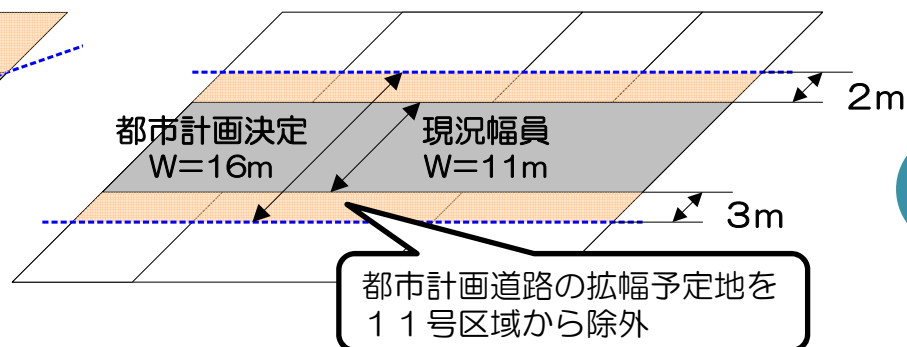
<都市計画公園>

- 太子公園（大字荒木地内）

① 現道のない都市計画道路の場合



② 現在の道路幅員が都市計画決定幅員に足りない場合（例）



変更内容② 南河原地区の指定区域の取扱い見直し

変更の趣旨

- 行田市との合併前に指定された旧南河原村の11号区域では、指定内容（指定区域内での取り扱い）が、旧行田市の11号区域と異なっていたことから、取り扱いを統一化します。

指定区域内での取り扱いを、行田市の基準に統一します。

<変更点>

- ◆ 農用地区域を図面から除外
 - *ただし、指定区域内であっても、農用地は開発許可の対象からは除外されており、運用上の変化はありません。
- ◆ 指定区域内で「施行日（平成27年7月1日）より前から登記地目が宅地」である土地に限定
 - *行田市の基準に合わせ、11号による開発は、指定区域内において、施行日より前から登記地目が「宅地」である土地に限定します。
 - *施行日以後は、指定区域内であっても、条件を満たさない地目（農地や雑種地など）の土地については、11号による開発が不可となります。

変更内容③ 持田・前谷地区の新規の区域指定

地区の概要

- 市街化区域に隣接し、行田総合病院やものづくり大学などの都市的施設が周辺に立地しており、道路・下水道など、一定の基盤整備が実施された地区。
- JR行田駅や吹上駅へのアクセスが、比較的良好。

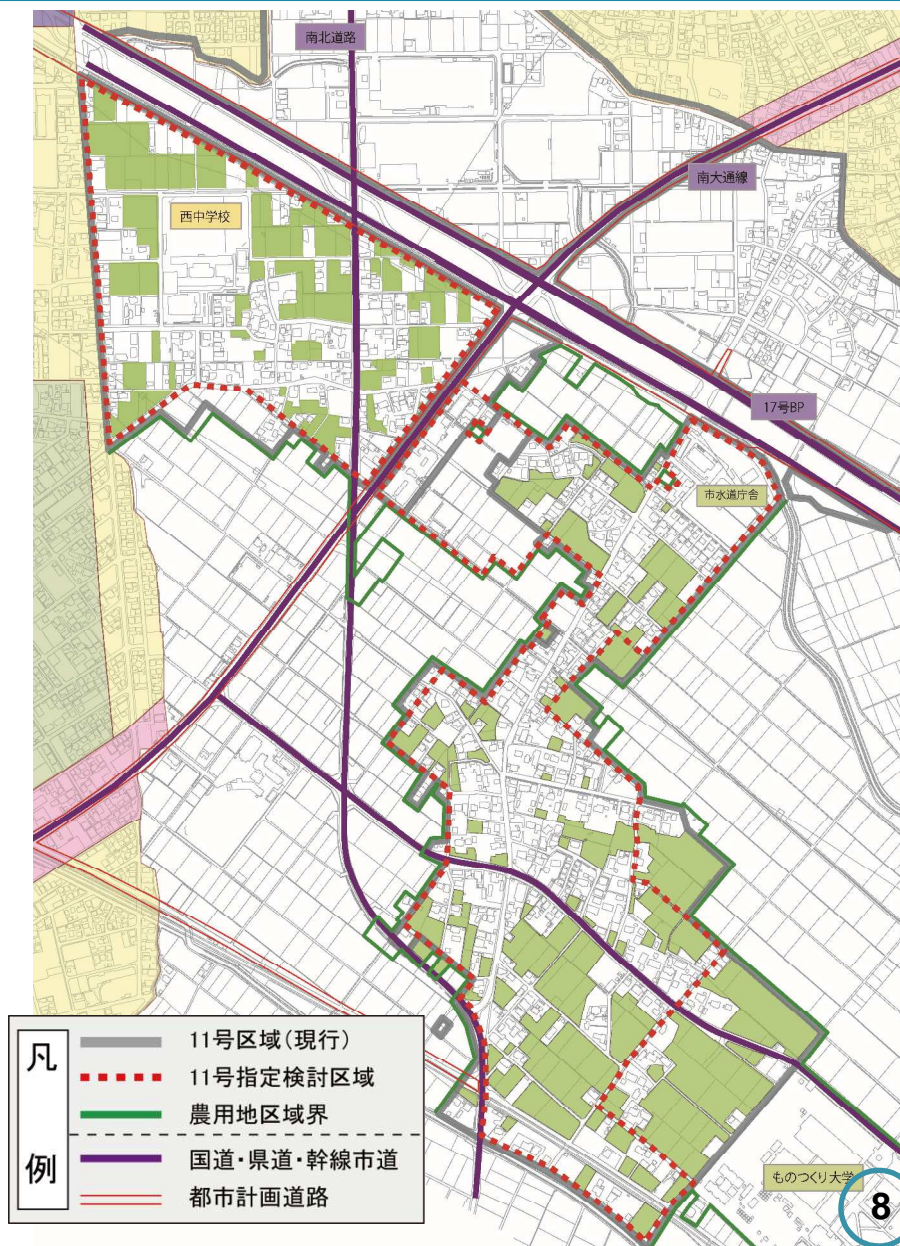
指定の概要

<現在>

- 右図、灰色線内で、「平成18年9月1日より前から登記地目が宅地」である土地のみ

<変更後>

- 右図の赤破線内の全ての土地について登記地目に関わらず指定
※農地の場合には、所定の手続きが必要
- 赤破線外、灰色線内で、「平成18年9月1日より前から登記地目が宅地」である土地



変更内容④ 荒木地区の新規の区域指定

地区の概要

○市北東部に位置し、秩父線武州荒木駅や公民館などの公共公益施設を含む、既存集落地区

指定の概要

<現在>

○右図、灰色線内で、「平成18年9月1日より前から登記地目が宅地」である土地のみ

<変更後>

○右図の赤破線内の全ての土地について登記地目に関わらず指定
※農地の場合には、所定の手続きが必要

○赤破線外、灰色線内で、「平成18年9月1日より前から登記地目が「宅地」である土地のみ



今後のスケジュール

時期	内容
平成26年3月12日 3月18日 3月19日 3月25日	住民説明会
平成26年5月30日	行田市都市計画審議会 意見聴取
平成26年6月中旬 (予定)	変更告示
平成26年7月1日 (予定)	施行（持田・前谷地区、荒木地区）
平成27年7月1日 (予定)	施行（南河原地区、都市計画施設除外）