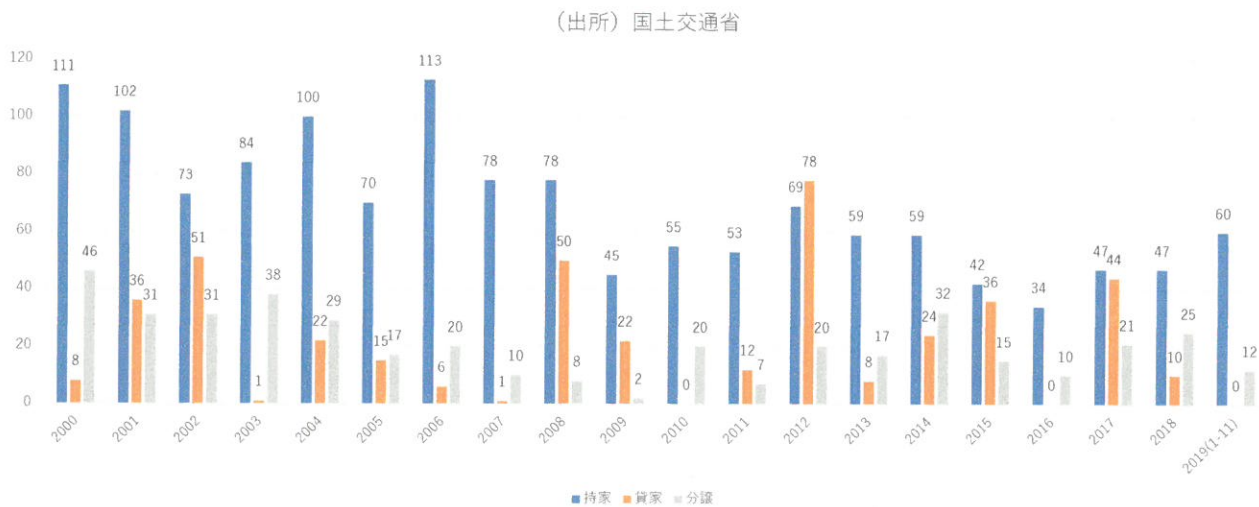
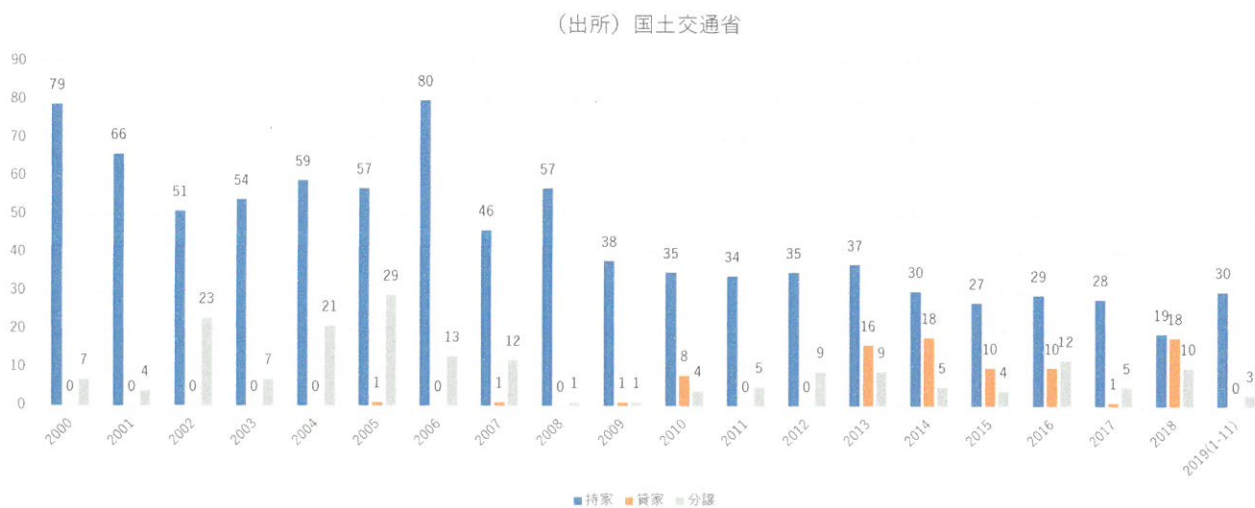


新設住宅着工戸数の推移（川島町）

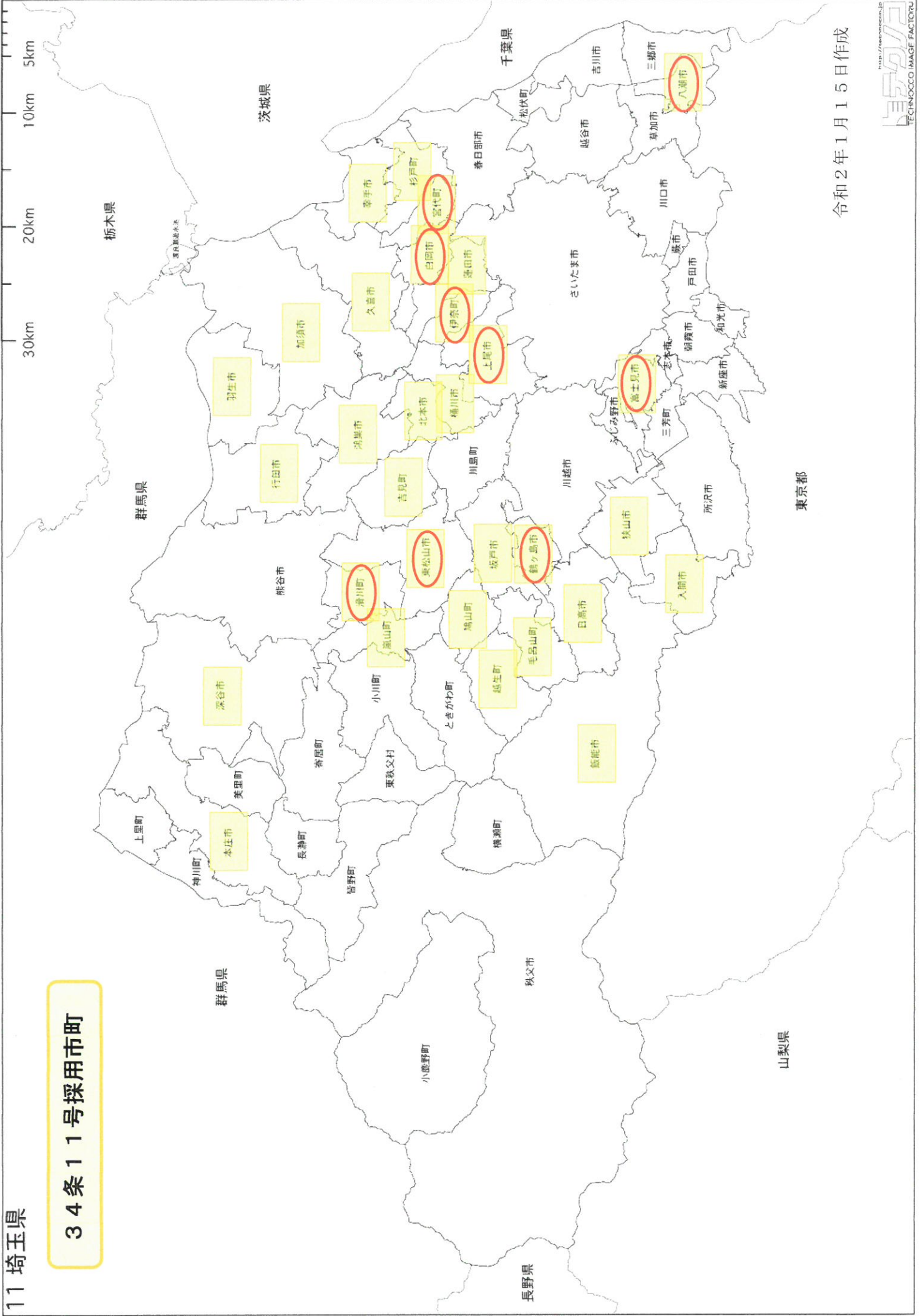


新設住宅着工戸数の推移（鳩山町）



11 埼玉県

34条11号採用市町



令和2年1月15日作成

鳩山町 人口増減数 (H15-31)

3484鳩山町	H15人口	H31人口	増減数
総数	16,812	13,822	-2,990
大橋	435	445	10
奥田	135	111	-24
須江	264	201	-63
竹本	274	208	-66
泉井	438	449	11
高野倉	72	57	-15
上熊井	183	134	-49
下熊井	388	299	-89
小用	1,244	1,142	-102
大豆戸	962	838	-124
赤沼	1,150	1,270	120
今宿	736	723	-13
石坂一	344	291	-53
石坂二	241	207	-34
鳩山団地	415	296	-119
松ヶ丘一丁目	825	597	-228
松ヶ丘二丁目	668	505	-163
松ヶ丘三丁目	856	591	-265
松ヶ丘四丁目	708	505	-203
楓ヶ丘一丁目	659	571	-88
楓ヶ丘二丁目	901	742	-159
楓ヶ丘三丁目	745	541	-204
楓ヶ丘四丁目	764	604	-160
鳩ヶ丘一丁目	955	659	-296
鳩ヶ丘二丁目	877	718	-159
鳩ヶ丘三丁目	807	564	-243
鳩ヶ丘四丁目	320	232	-88
鳩ヶ丘五丁目	446	322	-124

第11節 条例で指定した集落区域における開発行為
(法第34条第11号)

法第34条

十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね50以上の建築物(市街化区域内に存するものを含む)が連たんしている地域のうち、政令(政令第29条の3)で定める基準に従い、都道府県(指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。)の条例で指定する土地の区域内に行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

(法第34条第11号の土地の区域を条例で指定する場合の基準)

政令第29条の8 法第34条第11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、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないこととする。
(都市計画基準)

政令第8条 区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

- 一 (略)
- 二 (略)
- イ (略)
- 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全すべき土地の区域

〈法令の解説及び審査基準〉

- 1 制定経緯
本号は、平成12年の都市計画法改正で、既存宅地確認制度が廃止され、その代替え措置として新たに追加された基準です(制定当時は、法第34条第8号の3)。
開発許可権限を有している地方公共団体があらかじめ条例で区域を定め、その区域で環境保全上支障のない建築物を建築することを容許することとしました。
- 2 本号の適用
「市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸

条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね50以上の建築物(市街化区域内に存するものを含む)が連たんしている地域」では、建築物が一定程度集積してある程度市街化が進み、既に相当程度の公共施設が整備されており、隣接、近接する市街化区域の公共施設を利用することも可能です。そのような状況の区域では、地域の実情に精通した開発許可事務を処理する能力のある地方公共団体が、条例により区域を指定し、その区域において環境上支障がないとした建築物を建築するための開発行為が行われたとしても、市街化を促進するための積極的な公共投資は必ずしも必要とされず、スプロール(道路や排水施設等の公共施設が整備されないままに市街化すること)対策上支障がないとの考えで設けられたものです。

(1) 「市街化区域に隣接し、又は近接」する地域

市街化区域に隣接する地域とは、市街化区域に隣り合つて接している集落地域、市街化区域に近接する地域とは、当該市街化区域の規模、奥行きその他の態様、市街化区域との位置関係、集落の形成状況に照らして近接と判断される集落地域のことをいいます。

また、市街化区域に近接する地域について、市街化区域との境界線からの距離をもつて判断する場合は、少なくとも、当該距離が数百メートル程度の範囲内の区域は近接する地域に含まれると解されますが、当該距離が数百メートルを上回るような区域についてはこれに含まれないものと解されます。

本県の市街化調整区域では、大河川や急峻な山地により分断されることなく道路等によって市街化区域と緊密に結び立っており、市街化区域との連携なしには住民の生活が成り立たない状況です。このため、本県では、集落としてのまとまりや市街化区域との社会的一体性を考慮し、距離をもつて判断する場合には、市街化区域からの距離が1キロメートル以内に集落の全部又は一部が含まれる地域を市街化区域に近接する地域と考えています。

また、市街化区域から離れている集落のうち、いわゆる昭和の大合併以前の旧町村役場、現に存する市町村立の公民館や小学校又は駅舎の周辺の一定の地域については、集落としてのまとまりや市街化区域との社会的一体性が認められ、市街化区域に近接する地域として扱うことができると考えて

原則として本号で指定する土地の区域にも含めないこととされています。

います。
(2)「自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる」地域

自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域とは、地形、地勢、地物等の状況や文教、公共・公益、利便、交通施設の利用状況等に照らし、市街化区域と一体的な関係を持った地域のことをいいます。

本県の市街化調整区域では、前述のとおり、市街化区域との連携なしには住民の生活は成り立たない状況です。それぞれの集落が市街化区域と一体的な日常生活圏を構成しているか否かは、地域の実情を最も把握している各市町村の総合的な判断を踏まえることとしています。

(3)「おおむね50以上の建築物(市街化区域内に存するものを含む。)が連たんしている」

おおむね50以上の建築物が連たんしている地域は、建築物がある程度集積して市街化が進んでおり、公共施設の整備もある程度進んでいる地域と考えられます。すなわち、この要件を満たす地域はスプロール対策上支障がない区域と言い換えることができます。

これに対し、市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的日常生活圏を構成していると認められる地域であっても、建築物がある程度集積していない地域においては、一般的に公共施設の整備がそれほど進んでいないと考えられます。このような地域において開発行為を原則容認していくことは、新たな公共投資を要する可能性を生じさせます。このような区域を対象とすることは、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域の趣旨に反すると考えられます。

なお、本県では、地域の実情を最も把握している各市町村が関係部局と調整を行い、この要件を満たす地域を既存の集落として区画化しています。

(4)「政令で定める基準」

本号で指定された土地の区域はスプロール対策上支障なしとの観点から市街化調整区域であっても開発が可能となります。そこで、市街化区域に含めないこととされている政令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地(治水、溢水区域、優良集団農地、自然環境等の保全地域等)の区域は、

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

(法第34条第11号の規定による区域の指定)

第4条 法第34条第11号の規定により指定する土地の区域は、次に掲げる基準に基づき、知事が市町村長の申出により指定する土地の区域とする。

- 一 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。
 - 二 区域内の主要な道路が、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置されており、かつ、区域外の相当規模の道路と接続していること。
 - 三 区域内の排水路その他の排水施設が、その区域内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。
 - 四 区域の境界は、原則として、道路その他の施設、河川、崖その他の地形、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、これにより難い場合には、町界、字界等によること。
- 2 知事は、前項の規定により土地の区域を指定しようとするときは、あらかじめ埼玉県開発審査会の意見を聴かなければならない。
 - 3 知事は、第1項の規定により土地の区域を指定したときは、遅滞なく、その旨を告示しなければならぬ。
 - 4 前3項の規定は、第1項の規定により指定した土地の区域の変更又は廃止について準用する。

(環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途)

第5条 法第34条第11号の規定により開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途は、建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(ろ)項に掲げる建築物以外の建築物とする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認められる場合で、市町村長の申出により知事が別に指定したときは、この限りでない。

- 2 知事は、前項ただし書の規定により予定建築物等の用途を別に指定しようとするときは、あらかじめ埼玉県開発審査会の意見を聴かなければならない。
- 3 知事は、第1項ただし書の規定により予定建築物等の用途を別に指定したときは、遅滞なく、その旨を告示しなければならぬ。
- 4 第1項ただし書及び前2項の規定は、第1項ただし書の規定により別に指定した予

定建築物等の用途の変更又は廃止について準用する。

〈県条例の解説及び審査基準〉

1 条例の制定趣旨

本県では、本号の運用にあたり、「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(平成13年埼玉県条例第61号)」を制定しました。また、実際の区域を指定するにあたり、指定運用方針を策定して区域指定の考え方や指定手続を定めています。

この条例や指定運用方針は、市街化調整区域が用途地域の指定、都市施設の都市計画決定、市街地開発事業が予定されないという基本的な性格を踏まえ、開発が行われることによりスプロールが生じることのないよう、指定区域周辺の公共施設整備状況、市街化調整区域全域における土地利用の方向性等を勘案し、地域の実情に精通する市町村の意向を尊重して適切な区域設定や用途設定を行うことを目的としています。

2 区域等の指定

本県では、条例により、区域等の指定をすることを知事に委任しており、次に掲げる基準に基づき、知事が市町村長の申出により指定することとしています。

知事が区域を指定するためには、おおむね50以上の建築物が連たんしている地域のうち、県条例第4条第1項で規定する基準に該当している必要があります。

(1) 区域内の建築物の敷地がおおむね50m以内の間隔で存していること(県条例第4条第1項第1号)

この基準は、従来の既存宅地制度の運用に準じて定められたものです。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状況等を勘案して、集落の一体性を確保するために必要と認められる場合はこの限りではありません(第1号ただし書)。これは、おおむね50mという敷地間距離を機械的に当てはめると、集落としての一体性が失われてしまう場合があるため、区域及びその周辺の地域における自然的条件や建築物の建築その他の土地利用の状況等を勘案した上で、特に必要と判断したときは柔軟な運用が可能としたものです。

(2) 区域内の主要な道路が、適正な規模、構造で配置され、区

域外の相当規模の道路と接続していること(県条例第4条第1項第2号)

この基準は、指定区域の道路配置に関する基準です。前述の集落要件(建築物がおおむね50m以内の間隔で50戸以上ある)を満たす区域には、ある程度の規模の道路が配置されていますが、本号の指定区域ではある程度の開発が誘導されるため、将来の基盤整備を必要としないような道路の配置が求められます。そこで、法第33条の道路基準に準じ、以下の道路が配置されている場合に区域指定を行います。

ア 区域内の主要な道路

区域内の主要な道路は、幅員が6m以上であることを原則とし、これらの道路が区域外の相当規模の道路まで接続しているものとします。ただし、道路の位置づけや交通量等を勘案し、市町村が通行の安全等の支障ないと判断した場合、幅員5m以上とすることができま

す。また、**区域内の主要な道路が適当に配置されているとは、指定区域が区域内の主要な道路から概ね120m以内の区域に収まること**をいいます。

イ 区域外の相当規模の道路

区域内の主要な道路が接続されているべき相当規模の道路とは、国道、県道、幅員12m以上の幹線市町村道とします。

(3) 区域内の排水路、排水施設が、適正な構造、能力で配置されていること(県条例第4条第1項第3号)。

この基準は、指定区域の排水施設の配置に関する基準で、法第33条第1項第3号の排水基準に準拠しています。開発許可の排水基準に準拠した理由は、開発許可の基準すら満たす可能性がない区域は、11号区域に指定すべきではないことを明確化したものです。そこで、区域内に以下の排水施設が配置されている場合に区域指定を行います。なお、イの排水路のうち、農業水路については、原則として接続先の対象としません。(ただし、農業排水路又は農業用水・排水兼用の水路で当該水路管理者と流下能力、構造及び水質の協議が整ったものはこの限りではありません。)

ア 公共下水道、農業集落排水又はコミュニティプラント。

イ 指定する区域の境界から概ね120m以内となるように配置され、かつ、その流末が河川等に接続している市町村管理水路その他の排水路。

(4) 区域の境界は、原則として道路等地形、地物により定めること（県条例第4条第1項第4号）。

この基準は、指定区域の境界に関する基準です。区域は地形地物等の明確なもので境界を区切ることを原則とし、集落要件等により境界とすべき位置に適当地形・地物がない場合は、町界、字界、筆界とすることができるとしたものです。(5) 除外されているべき地域

本条では、指定区域から除外されているべき地域は規定されていませんが、政令の規定は当然に適用になりますので、政令第8条1項第2号ロからニまでに掲げられている区域は指定できません。例えば、農業振興地域農用地区域内の農用地、甲種・一種農地、1ha以上の一団の農地や森林等、土砂災害特別警戒区域等は指定できません。

また、政令で定める以外の土地であっても他法令で土地利用が規制されている区域の指定は、開発の実現性を加味して慎重に指定することが求められます。例えば、都市計画施設区域として決定されている区域は、都市計画との整合を図り、原則として指定区域から除外します。

3 今後の人口減少への対応

埼玉県では、市街化調整区域の「市街化を抑制すべき区域」という性格を変えずに、従来の既存宅地確認制度の不合理的な面を解消し、都市と田圃の共生に向けた地域づくりなどを旨とするとして区域指定制度を開始しました。しかし、人口減少社会が本格的に到来する中で、都市計画は、住宅及び都市機能増進施設の立地適正化を図り、コンパクトなまちづくりを進めていくことが求められるようになりました。

開発許可制度においても、社会経済状況の変化に対応した運用が求められており、さらに、人口減少、高齢化及び財政制約等に対応したコンパクトな都市構造を形成する手段としても、厳格な運用が望まれているところです。

今後、都市計画区域内で人口減少が進むと、市街地の中心から遠い地域では、都市的土地利用の圧力が減退します。そして、市街化区域の縮小すら視野に入ると、市街化調整区域の人口減少は市街化区域に比べ顕著になる可能性があります。このような状況で、区域指定を開始した当時のような広範囲に亘る市街化調整区域の立地規制の緩和は好ましくありません。

スプロール化とは、「人口の都市への集中により市街地が無

計画に郊外に拡大し、虫食い状に無秩序な市街地が広がる現象」と定義されたものですが、今後は、土地利用の適切なコントロールがないまま人口減少が進むと、市街化調整区域の都市的土地利用地が秩序なく残存することとなり、スプロール化に似た現象が発生するおそれがあります。このことにより、行政サービスの維持や防災上の面から、非効率な公共投資を行わざるを得ない状況になります。

埼玉県では市街化調整区域に多くの人口を抱え、既存の集落が形成されています。人口減少により引き起こされる問題を回避し、集落に居住する市街化調整区域の土地利用の担い手である住民の生活維持を目的として、必要最小限に限定された開発誘導地を設定するために、区域指定制度を活用することが望ましいと考えられます。

※ 区域指定に係る詳細は、運用方針に記載してあります。
(<http://www.pref.saitama.lg.jp/a1102/kaihaturseiki.html>) をご覧ください。