

## 2 区域区分が定められていない都市計画区域における大規模開発の取扱方針

●担当課  
 土地水政策課 土地政策担当  
 (電話048-830-2188)

### 目的

市街化区域と市街化調整区域の区域区分が定められていない、いわゆる非線引き都市計画区域において、都市計画法の開発による工業施設(流通業務施設、工業・研究施設)などの大規模開発による立地が見られる。

区域区分が定められていない都市計画区域は市街化調整区域と異なり都市計画法上の立地基準がないこと、あるいは同区域のほとんどが県北西部の山間地であり、緑豊かな地域であることから、乱開発の懸念が生じる可能性がある。

このため、秩序ある計画的な開発を誘導することを目的として、「区域区分が定められていない都市計画区域における大規模開発の取扱方針」を定め、立地指導をしている。

### 制度概要

区域区分が定められていない都市計画区域において、都市計画法第29条に基づき埼玉県が許可を行う開発行為(20ha未満の開発行為及び「ゴルフ場等の造成事業に関する指導要綱」第2の2に定める「ゴルフ場等」の造成事業は除く。)については、埼玉県土地利用計画調整会議において、次に掲げる要件に適合すると認められたものについて取り扱うものとする。

#### ●要件

- ① 開発計画の内容が、県及び市町村の基本構想等に適合するものであること。
- ② 開発区域に地区計画や建築協定などによる良好な市街地形成のための措置が講じられる見込みがあり、このための詳細な土地利用計画などについて、市町村との調整が図られていること。
- ③ 開発区域が、集团的優良農地、災害防止のために保全すべき土地、自然環境を保全すべき土地など、原則として、関係法令において開発が不適当とされる土地を含まないこと。
- ④ 開発計画が、交通施設や排水施設等の供給処理施設及び関連する諸計画に支障をきたすおそれがないこと。
- ⑤ 住居系の開発行為において必要となる公共公益施設が別表に掲げる基準に沿ったものであり、開発行為を行うものが自らの負担で整備するとともに、地方公共団体その他の機関・団体が管理するまでの間、適切に維持管理することが確実であること。
- ⑥ 開発行為の内容について、あらかじめ周辺住民等との調整が図られていること。
- ⑦ その他、開発行為に関連して必要な法令又は条例に基づく許可等の見込みがあること。

#### ●事業主体

民間事業者等

#### ●根拠法令等

区域区分が定められていない都市計画区域における大規模開発の取扱方針

#### ●創設年度

平成16年4月1日

#### ●制度の留意点

- ① 開発許可に先行して、県は当該計画が取扱方針に適合することを確認するため、土地利用計画調整会議で審議を行う。開発事業者は審議結果を踏まえ、個別法の許可等の手続きを開始する。
- ② 農地法、農振法、森林法等の法律に基づく許可等が必要な場合は、許可の見込みがあること。

### ■区域区分が定められていない都市計画区域における大規模開発の取扱方針にかかる審査手続きフロー

