

資料

越谷市まちの整備に関する 審議会

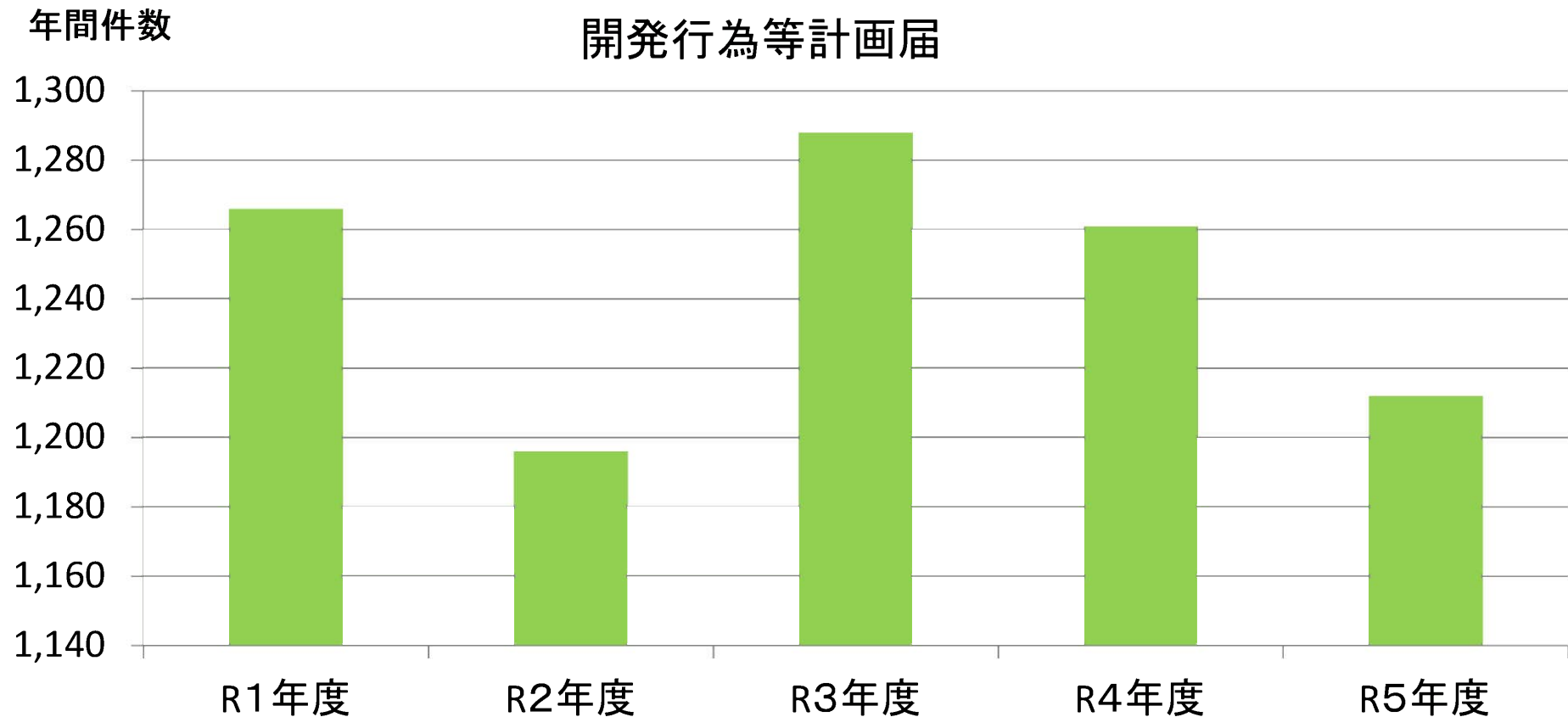
「越谷市まちの整備に関する条例・
都市計画法の運用状況について」

令和6年5月23日(木)
越谷市役所本庁舎6階
都市整備部会議室

○越谷市まちの整備に関する条例 各受付件数等

①開発行為等計画届(条例第17条) 受付件数

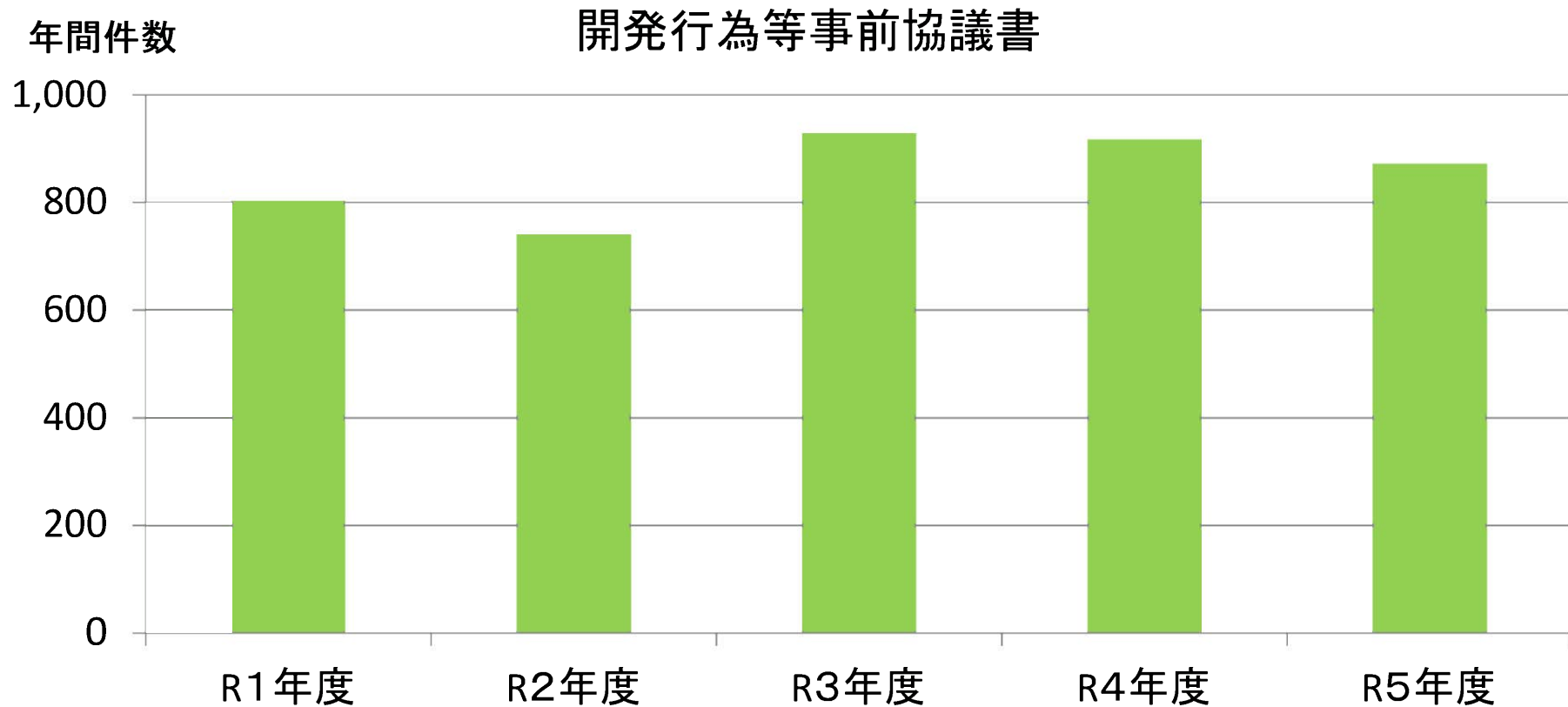
年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度
年間件数	1,266	1,196	1,288	1,261	1,212



○越谷市まちの整備に関する条例 各受付件数等

②開発行為等事前協議書(条例第19条) 受付件数

年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度
年間件数	803	741	929	917	872



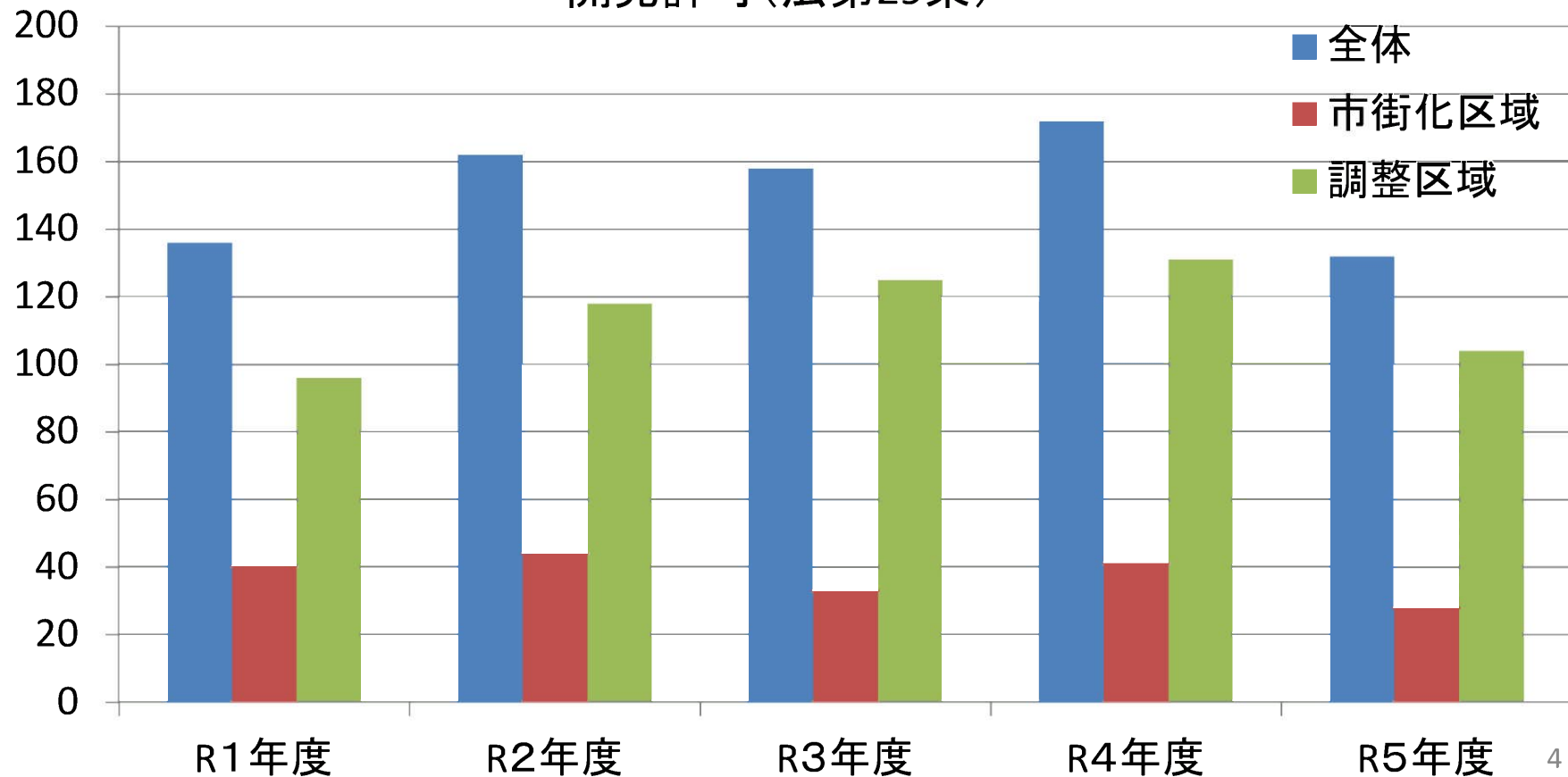
○都市計画法 各許可件数等

③開発許可件数(都市計画法第29条)

年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度
全体	136	162	158	172	132
市街化区域	40	44	33	41	28
調整区域	96	118	125	131	104

年間件数

開発許可(法第29条)

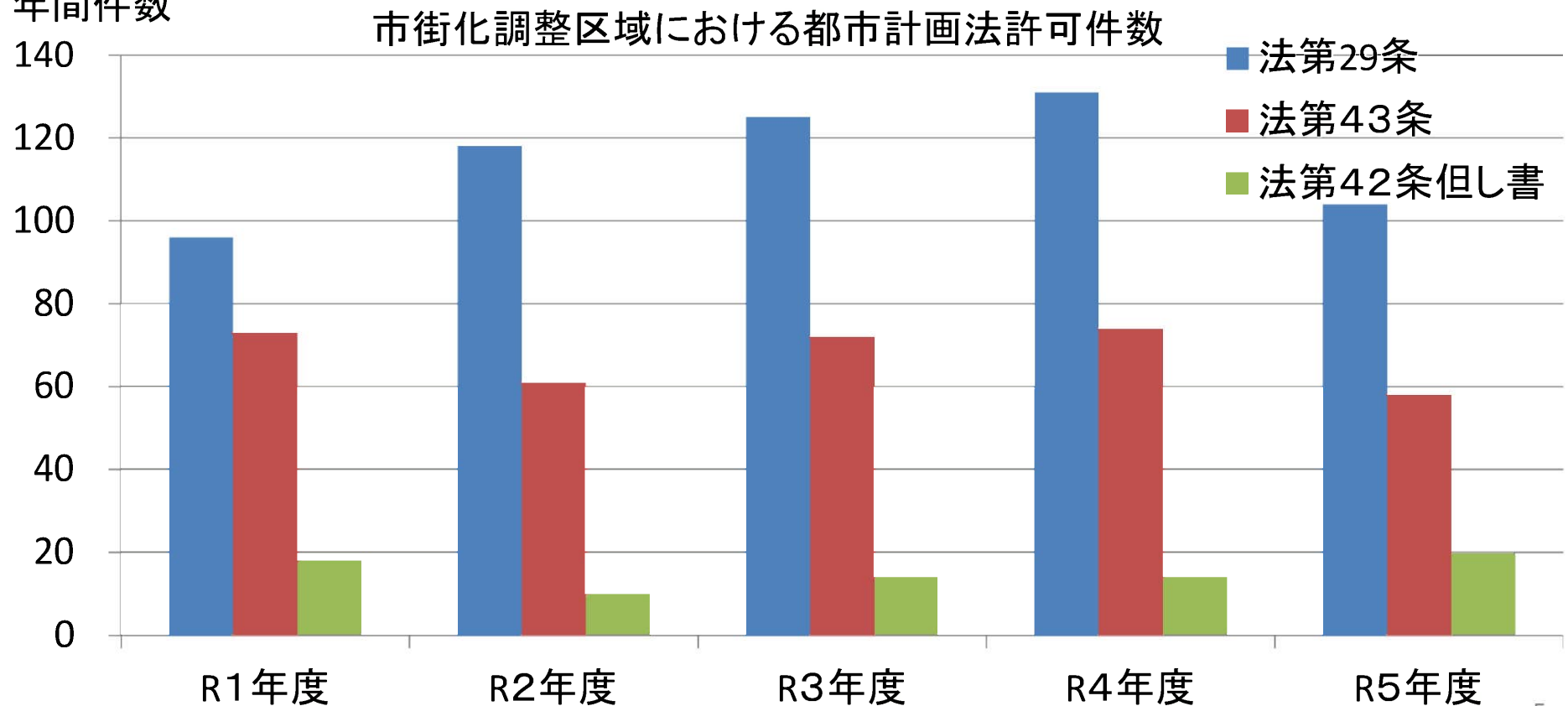


○都市計画法 各許可件数等

④市街化調整区域における都市計画法許可件数

年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度
法第29条	96	118	125	131	104
法第43条	73	61	72	74	58
法第42条但し書	18	10	14	14	20

年間件数



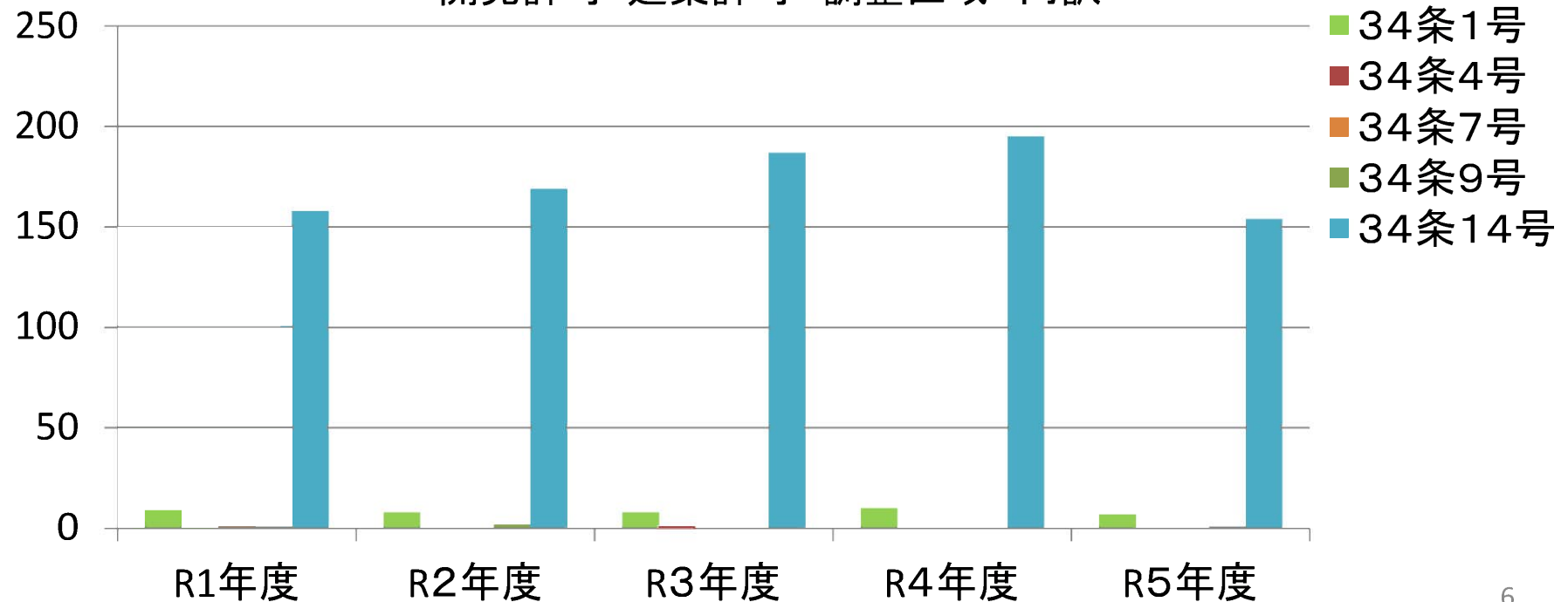
○都市計画法 各許可件数等

⑤市街化調整区域の許可における該当号の件数

年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度
34条1号	9	8	8	10	7
34条4号	0	0	1	0	0
34条7号	1	0	0	0	0
34条9号	1	2	0	0	1
34条14号	158	169	187	195	154
調整区域計	169	179	196	205	162

年間件数

開発許可・建築許可 調整区域 内訳



市街化調整区域の立地基準 (都市計画法第34条)

第1号

開発区域周辺に居住している者が利用するための公共施設、日常生活に必要な物品の販売、修理等の店舗等

第2号

鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な施設

第3号

特別の自然的条件を必要とする施設

第4号

農林漁業用施設及び農林水産物の処理等の施設

市街化調整区域の立地基準 (都市計画法第34条)

第5号

特定農山村地域における農林業等活性化施設

第6号

中小企業の共同化・集団化のための施設

第7号

市街化調整区域内の既存工場の関連施設

第8号

危険物(火薬類)の貯蔵又は処理に供する施設

市街化調整区域の立地基準 (都市計画法第34条)

第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当な施設(休憩所・給油所・火薬類製造所)

第10号

地区計画又は集落地区計画の区域内における開発行為

第11号

条例で指定した集落区域における開発行為

市街化調整区域の立地基準 (都市計画法第34条)

第12号

市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める
開発行為

第13号

既存権利の届出に基づく開発行為

第14号 (政令第36条第1項第3号ホ)

開発審査会の議を経て許可する開発行為又は建築行為

都市計画法第34条第14号における一括議決基準

a.

線引き日前所有地における自己用住宅

b.

市街化調整区域に長期居住する者の親族のための自己用住宅

c.

市街化調整区域に線引き日前から居住する者の親族のための自己用住宅

d.

市街化調整区域に長期居住する者の自己業務用建築物

e.

公共移転

都市計画法第34条第14号における一括議決基準

f.

市街化調整区域に存する既存住宅団地内の土地における建築物

g.

市街化調整区域に居住する者のため集会所等

h.

既存の建築物の敷地拡張

i.

1ヘクタール未満の墓地又は運動・レジャー施設の管理に必要な建築物

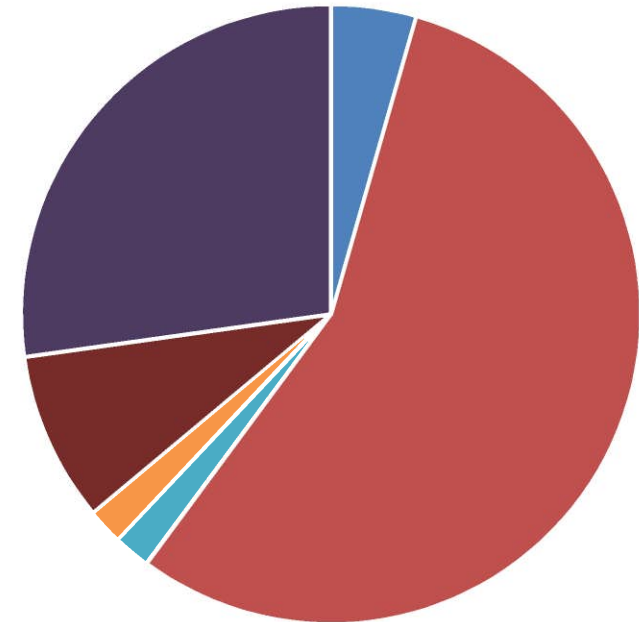
j.

既存の建築物の用途の変更等

○都市計画法 各許可件数等

⑥第34条第14号開発許可・建築許可 内訳(表)

年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度
a. 線引き日前 自己用住宅	7	2	2	4	3
b. 長期居住 親族住宅	88	120	122	124	91
c. 線引き日前 居住親族住宅	0	0	1	0	0
d. 長期居住 自己業務用建築物	0	0	0	0	0
e. 公共移転	3	4	4	2	3
f. 既存住宅 団地内建築物	3	1	3	3	2
g. 集会所等	0	1	0	0	0
h. 既存建築物 の敷地拡張	14	12	13	7	10
i. 墓地又は 管理建築物	0	0	0	0	0
j. 建築物 用途変更	43	29	42	54	44
その他個別案件等	0	0	0	1	1
14号計	158	169	187	195	154

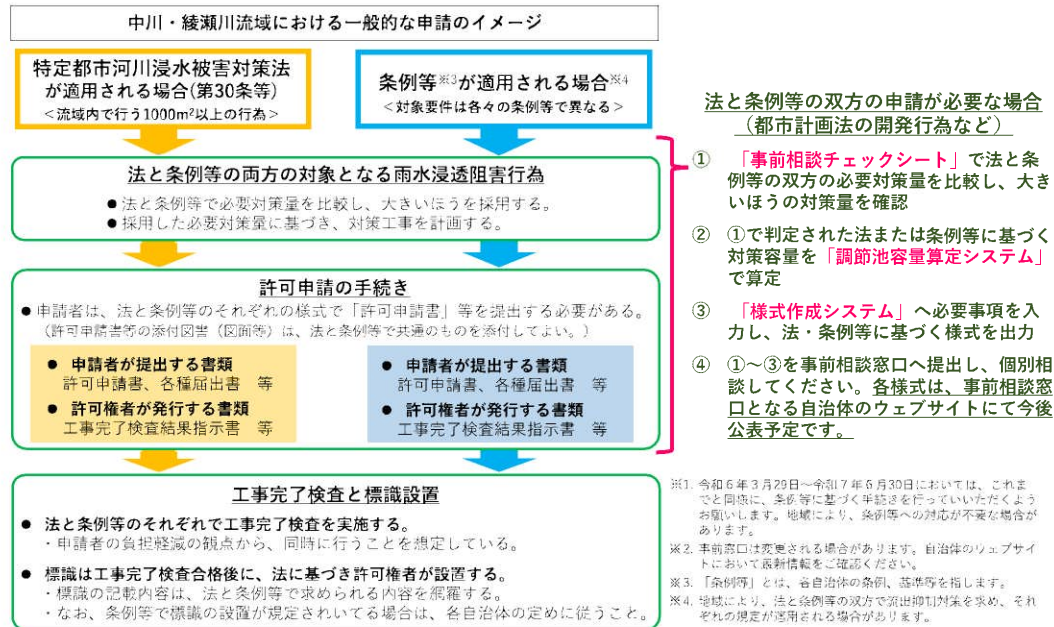


- a. 線引き日前
自己用住宅
- b. 長期居住
親族住宅
- c. 線引き日前
居住親族住宅
- d. 長期居住
自己業務用建築物
- e. 公共移転
- f. 既存住宅
団地内建築物
- g. 集会所等
- h. 既存建築物
の敷地拡張
- i. 墓地又は
管理建築物
- j. 建築物
用途変更
- その他個別案件等

中川・綾瀬川流域は令和6年3月29日に「特定都市河川」に指定されました。

6. 雨水浸透阻害行為の許可申請フロー

法第30条の規定は令和7年7月1日から適用※1されます。詳細は事前相談窓口※2へご確認をお願いします。



1. 中川・綾瀬川流域の現状

中川・綾瀬川流域は、利根川・江戸川・荒川といった大河川に囲まれた低平地流域であり、**お皿のような地形をしているため、降った雨がたまりやすい地域です。**さらに、近年の地球温暖化の影響により豪雨災害は頻発化、激甚化しており、降雨量の増加を考慮すると、**中川・綾瀬川流域における浸水リスクは、今後さらに高まることが想定されます。**



2. これまでの中川・綾瀬川流域における総合治水対策

流域の特性や市街化の状況を踏まえ、本流域は昭和55年に「総合治水対策特定河川」に指定されました。流域における保水・遊水機能の維持、浸水被害を抑える土地利用方法など、河川と流域の両面から水害の軽減と防止をはかる治水対策です。

本流域では、昭和58年に総合治水対策の目標・取り組み内容をまとめた流域整備計画を策定以降、**流域全体(20市3区5町)が一丸となって水害に強いまちづくりを推進してきました。**しかし、平成12年に「中川・綾瀬川流域整備計画」を計画改定以降、20年以上が経過しており、当初想定された開発状況や流域対策量は実態と乖離していることから、**総合治水対策の見直しが必要な状況です。**

(河川対策) 河道改修



(河川対策) 放水路等整備



(流域対策) 流域貯留



7. 特定都市河川に関する相談窓口

<中川・綾瀬川流域の特定都市河川指定全般に関すること>

国土交通省 関東地方整備局 江戸川河川事務所 計画課 総合治水係
 URL: <https://www.ktr.mlit.go.jp/edogawa/edogawa01157.html> TEL: 04-7125-7318

<雨水浸透阻害行為の許可に関すること>

雨水浸透阻害行為の許可申請は、行為を行う地域により窓口が異なります。
まずは、該当する自治体のウェブサイトを参照いただき、事前相談窓口の担当者にご相談をお願いします。
自治体のウェブサイトは以下からご確認いただけます。

【事前相談窓口 掲載先(江戸川河川事務所ウェブサイト)】
<https://www.ktr.mlit.go.jp/edogawa/edogawa01157.html>

<「特定都市河川浸水被害対策法」又は制度全般に関すること>

国土交通省 関東地方整備局 流域治水推進サポートセンター
 URL: <https://www.ktr.mlit.go.jp/river/bousai/index00000044.html> TEL: 048-601-3151(代表)

ご注意ください

特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律の施行(令和3年11月)にあわせ、関係法令等が改正されています。詳細については、各法律等をご参照願います。

宅地建物取引業法

- ☐ 広告の開始時期の制限(第33条)
- ☐ 契約締結時期等の制限(第36条)
- ☐ 説明すべき「重要事項」(第35条第1項第2号)

不動産特定共同事業法

- ☐ 広告の開始時期の制限(第18条)
- ☐ 契約締結時期等の制限(第19条)

中川・綾瀬川流域は、令和7年7月1日から特定都市河川浸水被害対策法が全面的に適用されます。

3. 特定都市河川とは

市街地の密集する中川・綾瀬川流域において、気候変動に伴う水害の発生リスクの増大という新たな課題や将来を見越した遊水地域の保全・活用等の必要性等を踏まえ、これまでの総合治水対策を生かしながら、将来に渡って安全な流域を実現していくため、**特定都市河川へ指定すること**で、**更なる治水対策を早期に推進するとともに、水害に強いまちづくりを目指します。**



※具体的な制度については、今後変更となる場合があります。

- ◆ 河川整備（堤防整備、排水機場整備等）の加速化により、河川からの越水等による浸水被害の軽減を図ります。
- ◆ 公共・民間による「雨水浸透貯留施設」の設置の促進、洪水・雨水の一時的な貯留機能を持つ農地等の「雨水流出抑制区域」の指定により、河川への雨水流出の増加を抑制し、河川の氾濫による浸水リスクを低減させます。
- ◆ また、民間事業者等が、流域水害対策計画に基づく雨水貯留浸透施設を整備する場合、**税制等の支援※を受けることができます。**
- ◆ 住民等の生命・身体に危害が生じるおそれのある土地の「浸水被害防止区域」の指定により、**リスクを踏まえた住まい方の工夫を進めます。**

4. 特定都市河川に指定される区間及び流域の範囲

中川・綾瀬川流域は、令和6年3月29日に特定都市河川に指定されました。

なお、この告示に係る特定都市河川流域については、**令和7年6月30日までの間は特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第30条から第43条までの規定は適用されず、**

令和7年7月1日から全面的に適用されます。

◆ 河川区間：
利根川水系中川・綾瀬川等の計43河川

◆ 主な河川の流路延長：
中川 約81km、綾瀬川 約48km 他

◆ 流域面積：約985.2km²

◆ 流域都県・区市町：
茨城県（五霞町）
埼玉県（さいたま市、熊谷市、川口市、行田市、加須市、春日部市、羽生市、鴻巣市、上尾市、草加市、越谷市、桶川市、久喜市、北本市、八潮市、三郷市、蓮田市、幸手市、吉川市、白岡市、伊奈町、宮代町、杉戸町、松伏町）
東京都（足立区、葛飾区、江戸川区）



※流域界の詳細は、以下をご覧ください。

国土交通省 関東地方整備局 江戸川河川事務所ウェブサイト
<https://www.ktr.mlit.go.jp/edogawa/edogawa01157.html>

5. 雨水浸透阻害行為とは

特定都市河川流域に指定されると、**流域内の宅地等※1以外の土地で行う1,000m²以上の雨水浸透阻害行為（土地の締め固めや開発などにより雨水が染み込みにくくなる行為）には、都県知事等※2の許可が必要になります。**

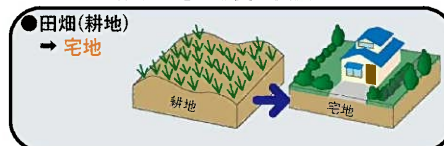
また、雨水浸透阻害行為の許可に際しては、技術基準に従った雨水貯留浸透施設の設置が必要となります。

※1：「宅地等」とは、宅地・池沼・水路・ため池・道路・その他（鉄道線路及び飛行場）を総称します。

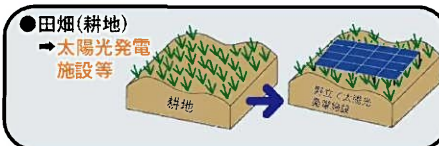
※2：申請先は行為を行う地域によって異なります。詳細は江戸川河川事務所のウェブサイトを参照してください。

【対象となる行為（雨水浸透阻害行為）の例】

1. 「宅地等以外の土地」を「宅地等」にするために行う土地の形質の変更



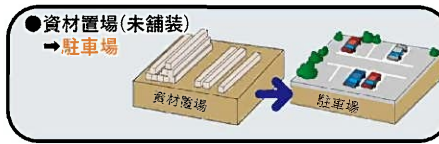
2. 「宅地等以外の土地」への「太陽光発電施設」の設置



3. ローラー等により土地を締め固める行為



4. 土地の舗装（不透水性の材料で覆うこと）



【対策工事（雨水貯留浸透施設）の例】

貯留施設



浸透施設



※浸透施設は設置する土地の浸透能力にもとづいて適地が定められています。詳しくは窓口にお問い合わせください。

【許可を受けずに雨水浸透阻害行為をした場合】

- ◆ 許可を受けずに雨水浸透阻害行為や雨水貯留浸透施設の機能を阻害する行為をした場合などは法律により**罰則（6ヶ月以下の懲役または30万円以下の罰金）**があります。
- ◆ 許可通知文書が到着するまでは、雨水浸透阻害行為に関する工事に着手することはできません。行為の内容により異なりますが、申請の事前相談から許可の通知まで期間を要しますので、十分に期間の余裕をもってご対応されるをお願いします。