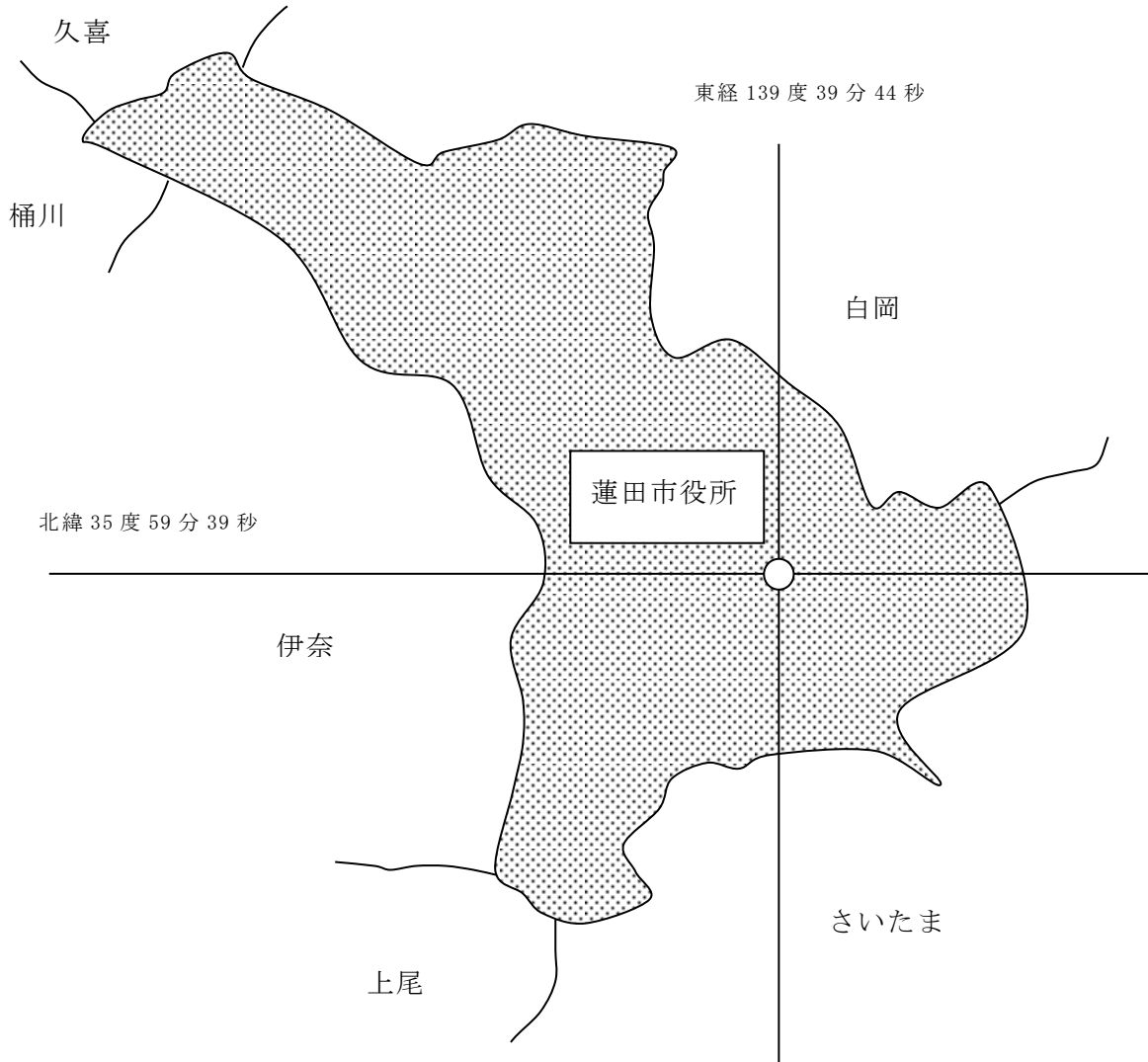


2023年（令和5年）

建築年報



蓮田市 都市整備部 建築指導課

目 次

I 蓮田市建築概要

1 蓮田市の概要

(1) 位置・人口・世帯数	1
(2) 都市計画法について	2
(3) 建築確認申請等について	7
(4) 建築形態規制	8
(5) 白地地域（市街化調整区域）の建築形態規制	9

2 建築・開発事務

(1) 建築・開発事務の沿革・組織図	10
(2) 事務分掌	11
(3) 令和3年度決算	12
(4) 令和4年度予算	13

II 建築行政関係業務

1 建築確認・計画通知・建築許可

(1) 建築確認の傾向	14
(2) 人口推移と建築確認申請件数推移	15
(3) 建築確認検査機関別の申請件数	16
(4) 用途別確認申請受付件数	17
(5) 用途別確認申請受付件数（4号建築物のみ）	18
(6) 完了検査申請件数・実検査率	19
(7) 計画通知件数（4号建築物のみ）	20
(8) 建築許可件数（4号建築物のみ）	20

2 道路位置指定

3 後退用地等の整備要綱

4 建設リサイクル法

5 長期優良住宅

6 低炭素建築物

7 建築物省エネ法

8 景観法、埼玉県景観条例

9	屋外広告物	29
10	木造住宅の耐震診断・耐震改修	
(1)	蓮田市既存建築物耐震改修促進計画	30
(2)	耐震診断補助	30
(3)	耐震改修補助	31
III	開発行政関係業務	
1	開発行為等許可	
(1)	開発許可制度について	32
(2)	開発許可等の基準別の主な内容	33
(3)	開発許可等の基準別申請件数	34
(4)	開発許可(法29条)区域区分別申請件数	35
(5)	開発許可(法29条)立地基準別申請件数	35
(6)	建築等許可(法43条)立地基準別申請件数	36
2	市条例に基づく区域指定	
(1)	11号区域の指定、立地可能な建築物用途	37
(2)	12号区域(既存集落)の指定	37
(3)	12号区域(産業系)の指定、立地可能な建築物用途	37
3	12号区域(産業系)の指定	
(1)	区域指定制度	39
(2)	区域指定状況	39
IV	営繕関係業務	
1	営繕工事	
(1)	営繕工事の概要	40
(2)	職員による設計及び工事監理業務の実施	40
(3)	令和3年度工事等一覧	41
V	空き家対策業務	
1	空家等対策特別措置法	44
2	蓮田市の空き家等対策の取組	45

3	空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除制度	47
4	低未利用地の利活用促進に向けた長期譲渡所得の100万円控除制度	47

建築確認申請等のデータは、
令和4年度（2022年4月1日～2023年3月31日）のものです。

I 蓮田市建築概要

1 蓮田市の概要

(1) 位置・人口・世帯数

本市は都心から約40kmの埼玉県東部に位置し、市域は北西から南東に長い地形で、大宮台地の支台が市内の南西部と北東部に丘陵地を形成し、中心部は元荒川による沖積低地が広がっている。

昭和47年10月1日に埼玉県で38番目の市として、市域面積27.28K㎡、人口35,274人で市制施行された。

【市域面積変更の経緯】

- ・平成2年度国土地理院の発表により市域面積を27.27K㎡に変更した。
- ・平成26年度国土地理院の発表により市域面積を27.28K㎡に変更した。

面積 K㎡	周囲 Km	標高 m	市 域		位 置	
			東西 Km	南北 Km	東経	北緯
27.28	35	16	4	15	139度39分44秒	35度59分39秒

(各年度の1月1日現在)

年度区分	人 口 (人)	世 帯 数 (世帯)
平成17年度 (2005)	64,392	24,075
平成18年度 (2006)	64,090	24,263
平成19年度 (2007)	64,152	24,664
平成20年度 (2008)	64,145	25,000
平成21年度 (2009)	64,068	25,251
平成22年度 (2010)	63,866	25,485
平成23年度 (2011)	63,602	25,663
平成24年度 (2012)	63,465	25,736
平成25年度 (2013)	63,077	25,834
平成26年度 (2014)	62,773	26,022
平成27年度 (2015)	62,481	26,208
平成28年度 (2016)	62,347	26,413
平成29年度 (2017)	62,227	26,629
平成30年度 (2018)	61,961	26,905
令和元年度 (2019)	61,570	27,094
令和2年度 (2020)	61,540	27,461
令和3年度 (2021)	61,563	27,811
令和4年度 (2022)	61,474	27,907

(2) 都市計画法について

●旧都市計画法施行 T 9. 1. 1

●都市計画法施行 S 44. 6. 14

●都市計画区域の決定

[当初] S 32. 12. 9 (建設省告示第1587号)

市全域無指定	2, 728 ha
--------	-----------

[変更] H 10. 12. 25 (埼玉県告示第1677号)

面積の計測修正	2, 727 ha
---------	-----------

[変更] H 29. 1. 27 (埼玉県告示第125号)

面積の計測修正	2, 728 ha
---------	-----------

●区域区分の決定

[当初線引] S 45. 8. 25 (埼玉県告示第1008号)

市街化区域	623 ha
-------	--------

市街化調整区域	2, 105 ha
---------	-----------

[変更] S 60. 11. 15 (埼玉県告示第1786号)

・逆線引き 約0.2 ha

市街化区域	623 ha
-------	--------

市街化調整区域	2, 105 ha
---------	-----------

[変更] H 6. 1. 28 (埼玉県告示第145号)

・線引き拡大 約11.5 ha

市街化区域	635 ha
-------	--------

市街化調整区域	2, 093 ha
---------	-----------

[変更] H 10. 12. 25 (埼玉県告示第1677号)

・面積の計測修正 (区域の変更なし。)

市街化区域	634 ha
-------	--------

市街化調整区域	2, 093 ha
---------	-----------

[変更] H 29. 1. 27 (埼玉県告示第126号)

・面積の計測修正 (区域の変更なし。)

市街化区域	634 ha
-------	--------

市街化調整区域	2, 094 ha
---------	-----------

●用途地域の指定 S 4 4. 5. 2 8 (建設省告示第 1 8 0 0 号)

住居地域	3 8 2 ha
商業地域	8. 4 ha

[変 更] S 4 5. 1 2. 2 8 (埼玉県告示第 1 6 1 9 号)

・区域区分(線引き)決定に基づく用途地域の細分化

住居地域(住居専用地区)	5 2 3 ha (5 0 ha)
商業地域	8 ha
準工業地域	3 9 ha
工業地域(工業専用地区)	5 3 ha (4 1 ha)
計	6 2 3 ha

[変 更] S 4 8. 7. 3 1 (埼玉県告示第 1 0 6 9 号)

・用途地域の細分化

第 1 種住居専用地域	2 5 9 ha
第 2 種住居専用地域	3 0 ha
住居地域	2 3 6 ha
近隣商業地域	3 ha
商業地域	9 ha
準工業地域	3 8 ha
工業専用地域	4 8 ha
計	6 2 3 ha

[変 更] S 6 0. 1 1. 1 5 (埼玉県告示第 1 7 8 7 号)

・逆線引きにより一部無指定へ変更

第 1 種住居専用地域	2 5 9 ha
第 2 種住居専用地域	3 0 ha
住居地域	2 3 6 ha
近隣商業地域	3 ha
商業地域	9 ha
準工業地域	3 8 ha
工業専用地域	4 8 ha
計	6 2 3 ha

[変 更] S 6 2 . 3 . 3 1 (埼 玉 県 告 示 第 6 0 4 号)

・準工業地域の一部が住居地域と第2種住居専用地域へ変更

第1種住居専用地域	2 5 9 ha
第2種住居専用地域	3 5 ha
住居地域	2 3 8 ha
近隣商業地域	3 ha
商業地域	9 ha
準工業地域	3 1 ha
工業専用地域	4 8 ha
計	6 2 3 ha

[変 更] H 6 . 1 . 2 8 (埼 玉 県 告 示 第 1 4 6 号)

・線引き拡大により無指定を第1種住居専用地域へ変更

・住居地域の一部を商業地域及び近隣商業地域へ変更

第1種住居専用地域	2 7 0 ha
第2種住居専用地域	3 5 ha
住居地域	2 3 3 ha
近隣商業地域	5 ha
商業地域	1 3 ha
準工業地域	3 1 ha
工業専用地域	4 8 ha
計	6 3 5 ha

[変 更] H 7 . 1 0 . 1 3 (埼 玉 県 告 示 第 1 3 6 2 号)

・住居系用途地域の細分化

第1種低層住居専用地域	2 6 9 ha
第2種低層住居専用地域	4 ha
第1種中高層住居専用地域	3 0 ha
第2種中高層住居専用地域	6 ha
第1種住居地域	1 9 9 ha
準住居地域	3 0 ha
近隣商業地域	5 ha
商業地域	1 3 ha
準工業地域	3 1 ha
工業専用地域	4 8 ha
計	6 3 5 ha

[変 更]

H 1 1 . 1 . 1 9 (埼 玉 県 告 示 第 1 0 6 号)

- ・ 第 1 種 低 層 住 居 専 用 地 域 の 一 部 が 第 1 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域 、
第 1 種 住 居 地 域 及 び 準 住 居 地 域 へ 変 更

第 1 種 低 層 住 居 専 用 地 域	2 5 7 ha
第 2 種 低 層 住 居 専 用 地 域	4 ha
第 1 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	3 7 ha
第 2 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	6 ha
第 1 種 住 居 地 域	2 0 0 ha
準 住 居 地 域	3 3 ha
近 隣 商 業 地 域	5 ha
商 業 地 域	1 3 ha
準 工 業 地 域	3 1 ha
工 業 専 用 地 域	4 8 ha
計	6 3 4 ha

[変 更]

H 1 7 . 3 . 1 1 (埼 玉 県 告 示 第 5 1 5 号)

- ・ 第 1 種 住 居 地 域 の 一 部 を 第 1 種 低 層 住 居 専 用 地 域 へ 変 更

第 1 種 低 層 住 居 専 用 地 域	2 5 8 ha
第 2 種 低 層 住 居 専 用 地 域	4 ha
第 1 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	3 7 ha
第 2 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	6 ha
第 1 種 住 居 地 域	1 9 9 ha
準 住 居 地 域	3 3 ha
近 隣 商 業 地 域	5 ha
商 業 地 域	1 3 ha
準 工 業 地 域	3 1 ha
工 業 専 用 地 域	4 8 ha
計	6 3 4 ha

[変 更]

H 3 0 . 3 . 1

(蓮 田 市 告 示 第 2 9 号)

- ・ 第 1 種 低 層 住 居 専 用 地 域 及 び 第 1 種 住 居 地 域 の 各 一 部 を
第 2 種 住 居 地 域 へ 変 更

第 1 種 低 層 住 居 専 用 地 域	2 5 5 ha
第 2 種 低 層 住 居 専 用 地 域	4 ha
第 1 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	3 7 ha
第 2 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	6 ha
第 1 種 住 居 地 域	1 9 6 ha
第 2 種 住 居 地 域	6 ha
準 住 居 地 域	3 3 ha
近 隣 商 業 地 域	5 ha
商 業 地 域	1 3 ha
準 工 業 地 域	3 1 ha
工 業 専 用 地 域	4 8 ha
計	6 3 4 ha

(3) 建築確認申請等について

●建築基準法施行 S 2 5 . 1 1 . 2 3 (法律第 2 0 1 号)

●建築確認全域指定 S 2 6 . 3 . 6 (県告示第 9 2 号)

[当時蓮田町]

明治 2 2 年の町村制施行により蓮田村・閩戸村・貝塚村を合併し「綾瀬村」が誕生。

昭和 9 年に町制を施行し、綾瀬村から「蓮田町」へ名称変更。

昭和 2 9 年に蓮田町、黒浜村、平野村が合併し、新しい「蓮田町」が誕生。

昭和 3 1 年に岩槻市大字川島及び大字馬込の一部が編入され現在の行政区域へ。

●建築確認除外区域指定 S 3 2 . 1 2 . 2 0 (県告示第 8 2 1 号)

(都市計画区域の決定により)

[元黒浜村] 黒浜・江ヶ崎・南新宿・城・笹山

[元平野村] 根金・井沼・駒崎・上平野・高虫

●建築確認除外区域解除 S 4 4 . 3 . 1 (埼玉県告示第 1 9 0 号)

[元黒浜村] 黒浜・江ヶ崎・南新宿・城・笹山

[元平野村] 根金・井沼・駒崎・上平野・高虫

●限定特定行政庁の設置 S 6 1 . 1 0 . 1 (市告示第 4 7 号)

●白地地域の建築形態規制 H 1 6 . 5 . 1 (県告示第 2 2 7 6 号)

※次頁参照

○都市計画区域の指定 S 3 2 . 1 2 . 9 (市全域を指定)

○区域区分の指定 S 4 5 . 8 . 2 5 (開発許可制度の開始)

○開発許可制度の改正 H 5 . 6 . 2 5 (市街化区域の開発許可対象面積
1,000 m²以上から 500 m²以上へ)

○開発行為等許可事務 H 1 8 . 4 . 1 (県から市へ権限移譲)

(4) 建築形態規制

1. 日影規制							
用途地域	規制内容	容積率	対象建築物	測定高さ	5mを超え10m以下の範囲		10mを超える範囲
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域		80%	軒高7m超 又は 地上3階以上	1.5m	(一)	3時間	2時間
		100%			(二)	4時間	2.5時間
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域		150%	高さ10m超	4m	(一)	3時間	2時間
		200%			(二)	4時間	2.5時間
第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域		200%	高さ10m超	4m	(一)	4時間	2.5時間
近隣商業地域		200%			(二)	5時間	3時間
商業地域		-			-		
準工業地域		200%	高さ10m超	4m	(二)	5時間	3時間
工業地域		-			-		
工業専用地域		-			-		
無指定地域		100%	高さ10m超	4m	(二)	4時間	2.5時間
		200%			(三)	5時間	3時間

2. 斜線制限							
用途地域	制限内容	高さ制限	道路斜線	隣地斜線	北側斜線	前面道路幅員による容積率の制限	22条区域
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域		10m	勾配1.25 (適用距離20m)	-	5m +1.25	0.4	指定あり (防火地域・準防火地域を除く 全区域)
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域		-		20m +1.25	日影規制を 定めている ため、対象外		
第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域		-	勾配1.5 (適用距離20m)	31m +2.5	-	0.6	
近隣商業地域		-					
商業地域		-					
準工業地域		-					
工業地域		-					
工業専用地域		-					
無指定地域	a1 50/100	-	勾配1.25 (適用距離20m)	20m +1.25	-	0.4	指定なし
	a2 60/200						
	b2 70/200		勾配1.5 (適用距離20m)	31m +2.5		0.6	

(5) 白地地域（市街化調整区域）の建築形態規制（H16.5 施行）

都市計画区域のうち白地地域（蓮田市の場合、市街化調整区域）の土地利用の実態に即した仕組みを作るとともに、適用可能なメニューを追加し、低容積の規制等を可能とするため、平成12年5月19日に「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律」が公布、平成13年5月18日に施行され、建築物にかかる制限（容積率、建ぺい率等）を定めることになった。

⇒ 蓮田市の場合、市街化調整区域 2,094ha が該当。（市域の約 3/4）

●蓮田市内の建築形態規制値（H16.5.1 から適用）

A～E……平成15年11月21日埼玉県告示第2276号（根拠：建築基準法）

F ……平成15年7月15日埼玉県条例第73号（根拠：埼玉県建築基準法施行条例）

	区 域	A 容積率	B 前面道路容積率算定係数	C 建ぺい率	D 道路斜線	E 隣地斜線	F 日影規制
改正前	市街化調整区域全域	400%	0.6	70%	勾配 1.5	31m+ 勾配 2.5	—
改正後	①集団農地等	100%	0.4	50%	勾配 1.25	20m+ 勾配 1.25	高さ 10m 超 測定面 4m 4h、2.5h
	②既存の集落	200%	0.4	60%	勾配 1.25	20m+ 勾配 1.25	高さ 10m 超 測定面 4m 5h、3h
	③工場立地地区	200%	0.6	70%	勾配 1.5	31m+ 勾配 2.5	

2 建築・開発事務

(1) 建築・開発事務の沿革・組織図

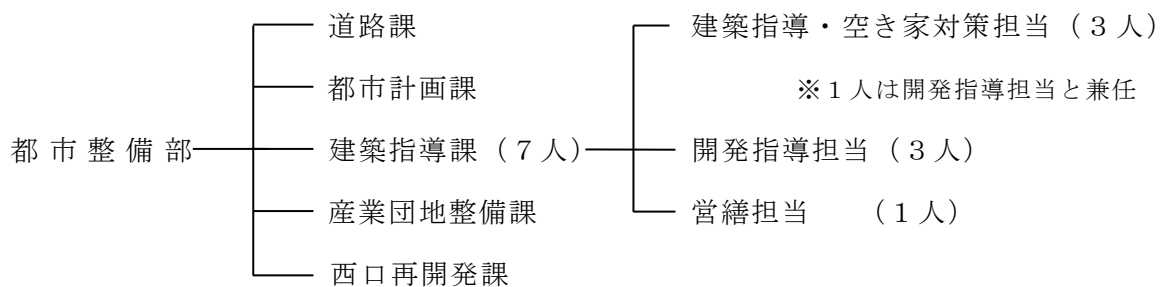
● 沿革

- ・ 建築用地課として課が発足 S 5 1. 4. 1
- ・ 建築課となる S 5 2. 4. 1 建築係
- ・ 限定特定行政庁として発足 S 6 1. 1 0. 1 審査係・営繕係

(建築基準法第97条の2第1項)

- ・ 建築指導課 H 1 8. 1 1. 1
 - 建築指導係
 - 開発指導係
 - 営繕係
- H 2 3. 4. 1
 - 建築指導担当
 - 開発指導担当
 - 営繕担当
- H 3 1. 4. 1
 - 建築指導・空き家対策担当
 - 開発指導担当
 - 営繕担当

● 組織図 (令和5年4月1日現在)



● 任命建築主事 1名 (副主幹)

(2) 事務分掌

係 名	事 務 分 掌
建築指導担当	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築基準法に基づく申請書、届出書等の受付、審査、検査及び進達並びに確認済証、許可通知書等の交付に関する事。 2. 建築基準法に基づく指定道路に関する事。 3. 埼玉県建築審査会との連絡に関する事。 4. 違反建築物の是正指導及び措置に関する事。 5. 建築相談に関する事。 6. 建築統計及び諸報告に関する事。 7. 埼玉県屋外広告物条例に基づく広告塔、広告板等の許可申請に関する事。 8. 優良住宅に関する事。 9. 景観法及び埼玉県景観条例に基づく届出等に関する事。 10. 応急危険度判定に関する事。 11. 建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づく認定等に関する事。 12. 埼玉県福祉のまちづくり条例に基づく届出書等の受付及び進達に関する事。 13. 蓮田市建築行為に係る後退用地の整備要綱に基づく申請書等の受付及び報償金の交付に関する事。 14. 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律に基づく届出書等の受理並びに助言、勧告、命令等に関する事。 15. 長期優良住宅の認定に関する事。 16. 建築物省エネ法に基づく届出に関する事 17. 蓮田市既存建築物耐震診断補助金交付要綱に基づく申請書等の受付及び補助金の交付に関する事。 18. 蓮田市既存建築物耐震改修補助金交付要綱に基づく申請書等の受付及び補助金の交付に関する事。 19. 都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく認定等に関する事。 20. 空き家等対策に関する事。 21. 課内の庶務に関する事。
開発指導担当	<ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計画法に基づく開発行為の許可等に関する事。 2. 違反開発の是正指導及び措置に関する事。 3. 開発行為等に関する事前協議その他開発指導に関する事。 4. 都市計画法第53条の許可に関する事。 5. 優良宅地の認定等に関する事。 6. 国土利用計画法に基づく届出に関する事。
営繕担当	<ol style="list-style-type: none"> 1. 市有建築物の営繕に関する事。 2. 市有建築物の設計及び監督に関する事。 3. 公営住宅に関する事。 4. マンションの建替えの円滑化等に関する法律に基づくマンション建替組合設立の認可等に関する事。

(3) 令和4年度決算

●歳入

(単位：千円)

細 節	金 額	説 明
建築確認等申請手数料	539	4号建築物
屋外広告物許可手数料	398	敷地内広告物のみ
諸証明手数料（建築）	246	
長期優良住宅認定手数料	695	
低炭素建築物認定手数料	53	
建築物エネルギー消費性能向上計画認定手数料	30	
諸証明手数料（開発）	56	
開発行為許可等申請手数料	2,752	
防災・安全交付金	0	耐震診断、耐震改修
建築確認申請等調査事務委託金	8	県進達
埼玉県建築動態統計調査交付金	9	着工統計報告
計	4,785	

●歳出

(単位：千円)

節	金 額	説 明
07 報償費	4,115	分筆登記報償金・後退用地費
08 旅費	1	各種会議等の交通費
10 需用費	428	消耗品費
11 役務費	70	特定行政庁団体賠償責任保険 自動車損害賠償保険
12 委託料	275	開発行政情報処理システム保守業務 建築行政情報処理システム保守等業務
13 使用料及び賃借料	356	自動車借上料 積算システム単価データ利用料
18 負担金補助及び交付金	196	耐震診断補助 建築各種会議負担金
計	5,441	

(4) 令和5年度予算

●歳入

(単位:千円)

細 節	金 額	説 明
建築確認等申請手数料	62	4号建築物
屋外広告物許可手数料	240	敷地内広告物のみ
諸証明手数料(建築)	160	
長期優良住宅認定手数料	400	
低炭素建築物認定手数料	25	
諸証明手数料(開発)	52	
開発行為許可等申請手数料	1,985	
防災・安全交付金	200	耐震診断、耐震改修
建築確認申請等調査事務委託金	7	県進達
埼玉県建築動態統計調査交付金	7	着工統計報告
計	3,138	

●歳出

(単位:千円)

節	金 額	説 明
07 報償費	6,200	分筆登記報償金・後退用地費
08 旅費	30	各種会議交通費
10 需用費	380	消耗品費
11 役務費	58	特定行政庁団体賠償責任保険
12 委託料	648	開発行政情報処理システム保守業務 建築行政情報処理システム保守等業務
13 使用料及び賃借料	339	積算システム単価データ利用料 有料道路通行料
18 負担金補助及び交付金	475	耐震診断補助、耐震改修補助 建築各種会議負担金
計	8,130	

Ⅱ 建築行政関係業務

1 建築確認・計画通知・建築許可

(1) 建築確認の傾向

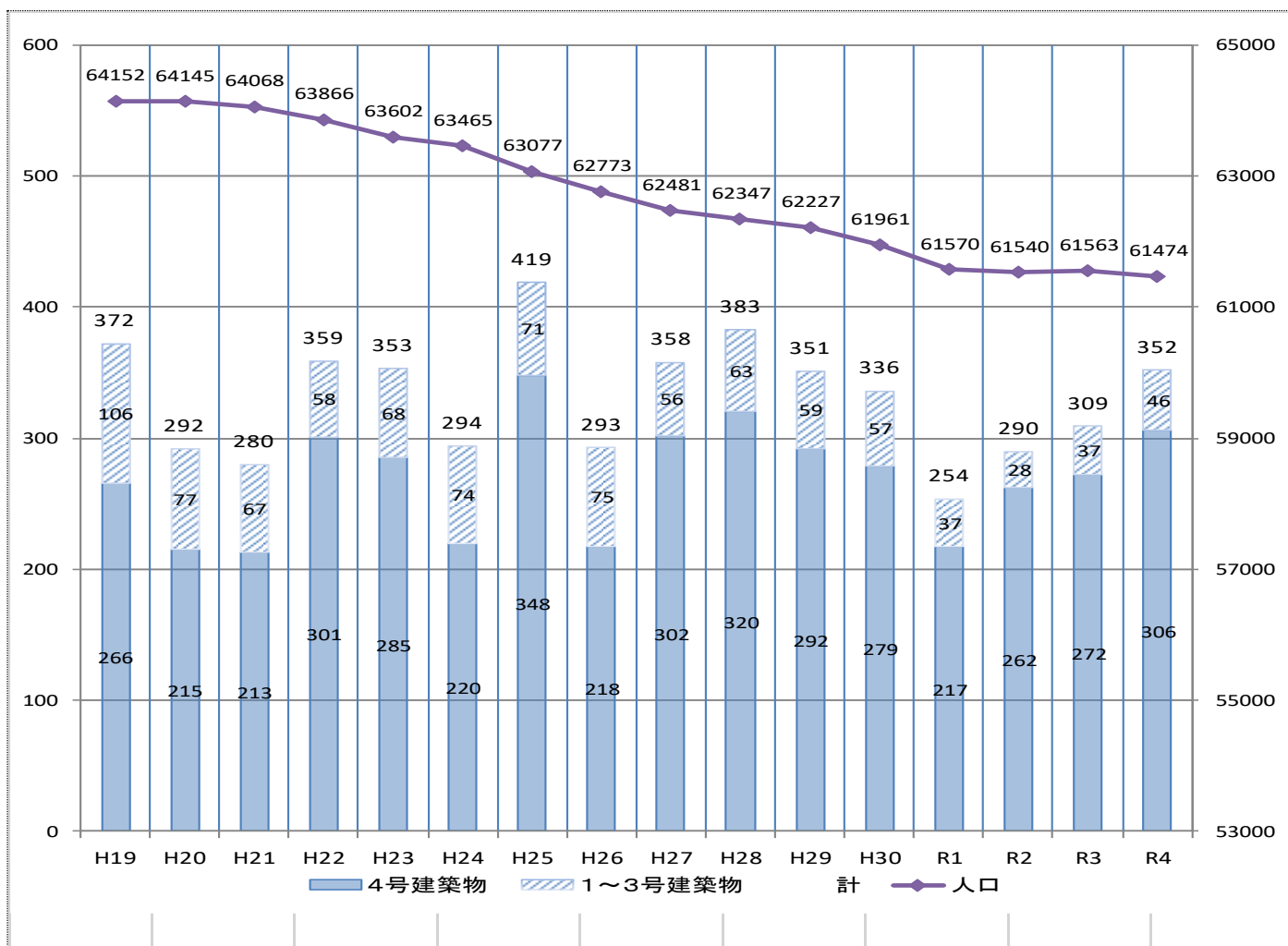
昭和50年頃の緑町・椿山地区、昭和55年頃の西新宿・西城地区、そして昭和61年頃の関山4丁目地区（雪印工場跡地）と、民間の大規模宅地開発（西新宿・西城は区画整理）により建築確認申請件数が多い年には1000件を越える時期が昭和63年まで続いていた。

しかし、平成に入ると民間の大規模開発の完成とともにバブル経済の崩壊が重なり、600件程度まで減少した。その後は公庫金利の低下の影響等から平成6年度には750件まで件数を増やしたが、平成7年度以降、減少に転じ、平成10年度から500件を下回る状況となった。平成10年度から平成17年度までは450件程度で推移するが、平成18年度以降再び減少に転じた。平成20年度には100年に一度の世界的金融危機と言われるリーマンショックが発生し、平成20年度、21年度には300件を下回った。

平成22年度以降は、消費増税前の駆け込み需要などの要因による増減はみられたものの、概ね300件から400件の間で推移してきたが、令和元年度は約250件と2000年以降で最も少ない件数であった。

また、平成11年5月1日に指定確認検査機関制度ができ、建築確認及び検査が民間の検査機関でも行えるようになった。この制度に伴い、民間の検査機関で処理する確認件数が徐々に増え、令和3年度においては当市（限定特定行政庁）の業務にあたる4号建築物（建築基準法第6条第1項第4号）の約98パーセントを処理している。

(2) 人口推移と建築確認申請件数 (計画変更を除く)



(人口は各年度の1月1日現在)

● 確認を要する建築物 (建築基準法第6条第1項)

1号建築物：特殊建築物 (建築基準法別表第1(イ)欄の用途のもの) かつ床面積 > 200m²

(令和元年6月1日法律改正により 100 m² → 200 m²へ改正)

2号建築物：木造かつ階数 ≥ 3、延面積 > 500m²、H > 13m、軒 H > 9m のどれかにあてはまるもの

3号建築物：木造以外かつ階数 ≥ 2、延面積 > 200m² のどれかにあてはまるもの

4号建築物：上記以外のもの

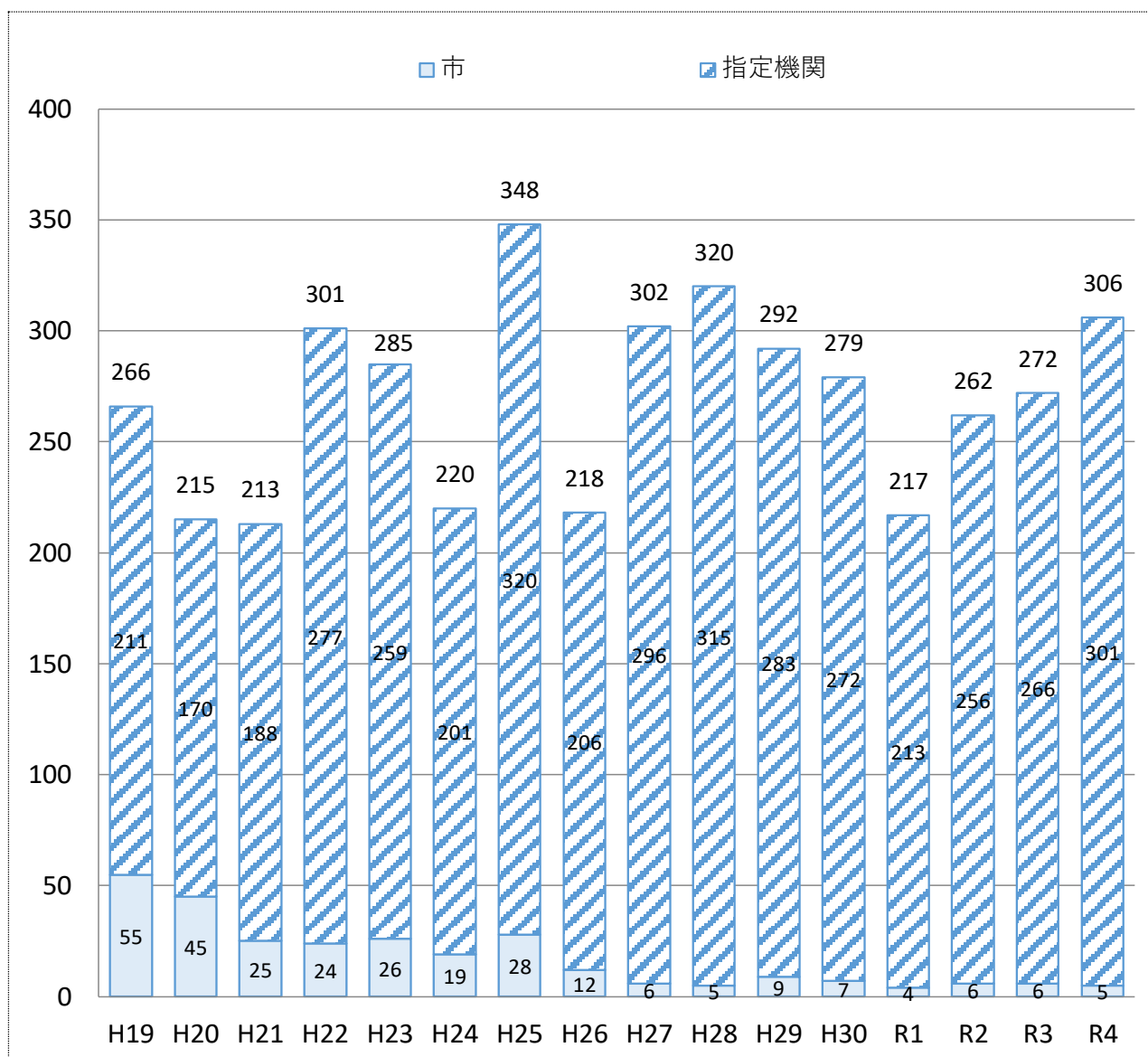
< 参 考 >

2008年(H20) リーマンショック

2014年(H26)4月 消費税率8%へ。

2019年(R1)10月 消費税率10%へ。

(3) 建築確認検査機関別の申請件数 (4号建築物のみ。計画変更を除く。)



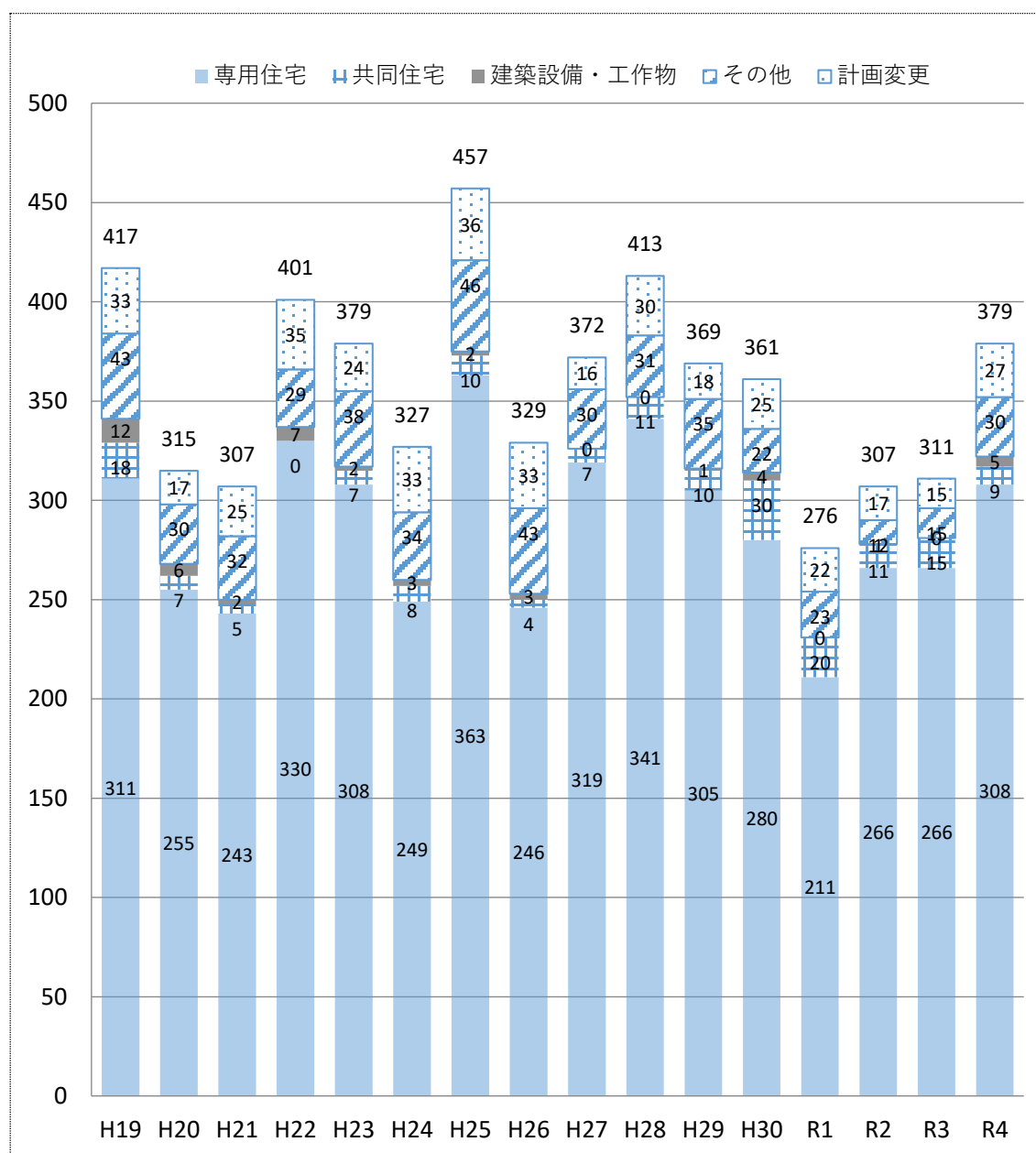
蓮田市では、昭和 61 年 10 月 1 日（蓮田市告示第 47 号）に建築基準法第 97 条の 2 の規定による建築主事を置き、限定特定行政庁となり、木造住宅などの小規模建築物（4号建築物）について、建築基準法に基づく建築確認をはじめとする事務のほか、その他関係法令に基づく事務を行っている。

平成 11 年 5 月 1 日に指定確認検査機関制度ができ、建築確認及び検査が民間の検査機関でも行えるようになったことにより、平成 22 年以降は指定確認検査機関への申請が 9 割以上を占めている。

蓮田市（限定特定行政庁）への建築確認申請件数は減っているが、窓口での相談業務（建築基準法に関するものや建築物全般に関する問合せ等）、市内で建築確認がされた全ての建築物等の現地確認、違反建築物に対する違反指導など、建築確認以外の業務については、引き続き蓮田市（限定特定行政庁）が業務を担っている。

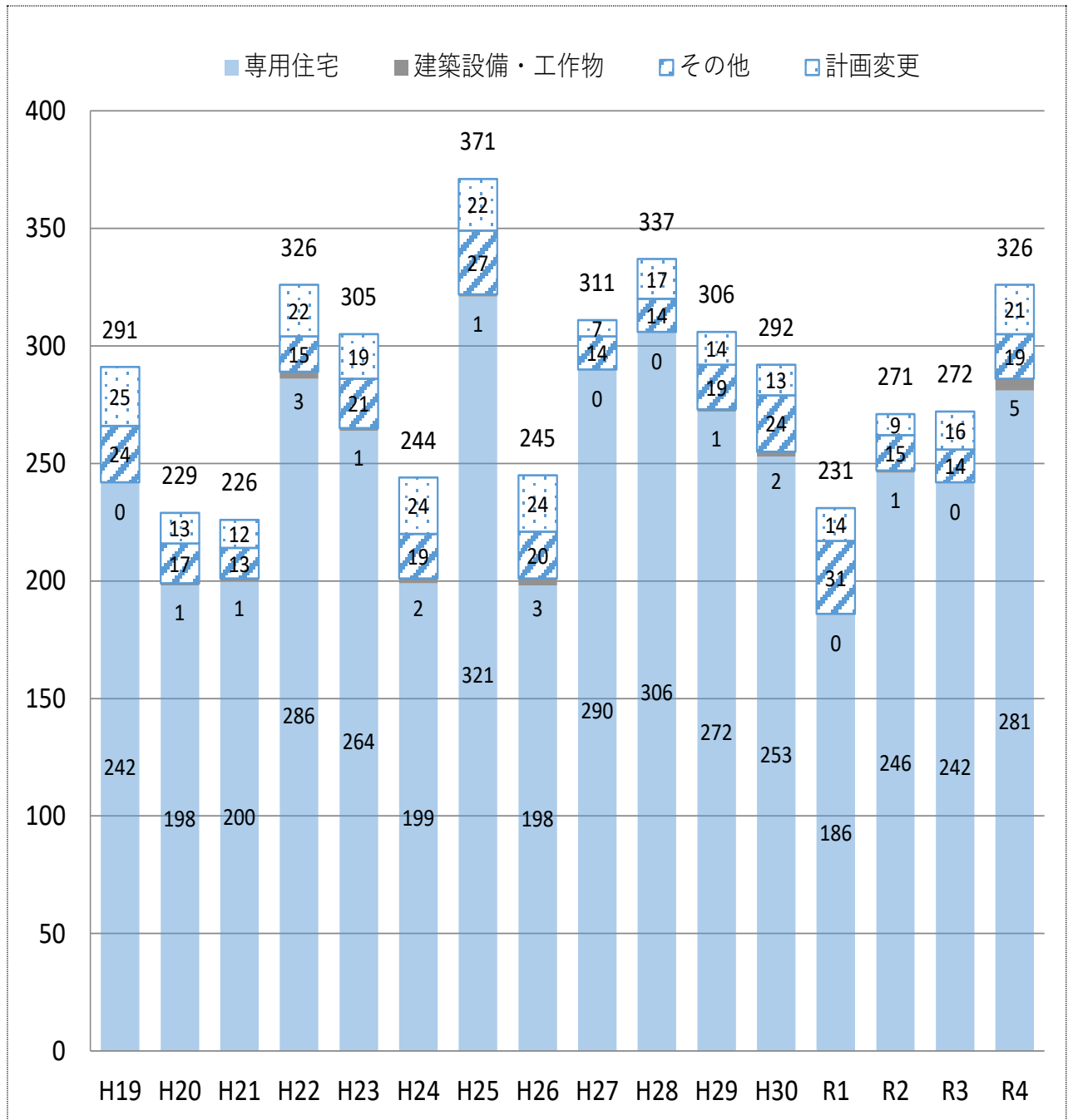
(4) 用途別確認申請件数

	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
専用住宅	311	255	243	330	308	249	363	246	319	341	305	280	211	266	266	308
共同住宅	18	7	5	0	7	8	10	4	7	11	10	30	20	11	15	9
建築設備・工作物	12	6	2	7	2	3	2	3	0	0	1	4	0	1	0	5
その他	43	30	32	29	38	34	46	43	30	31	35	22	23	12	15	30
計画変更	33	17	25	35	24	33	36	33	16	30	18	25	22	17	15	27
計	417	315	307	401	379	327	457	329	372	413	369	361	276	307	311	379



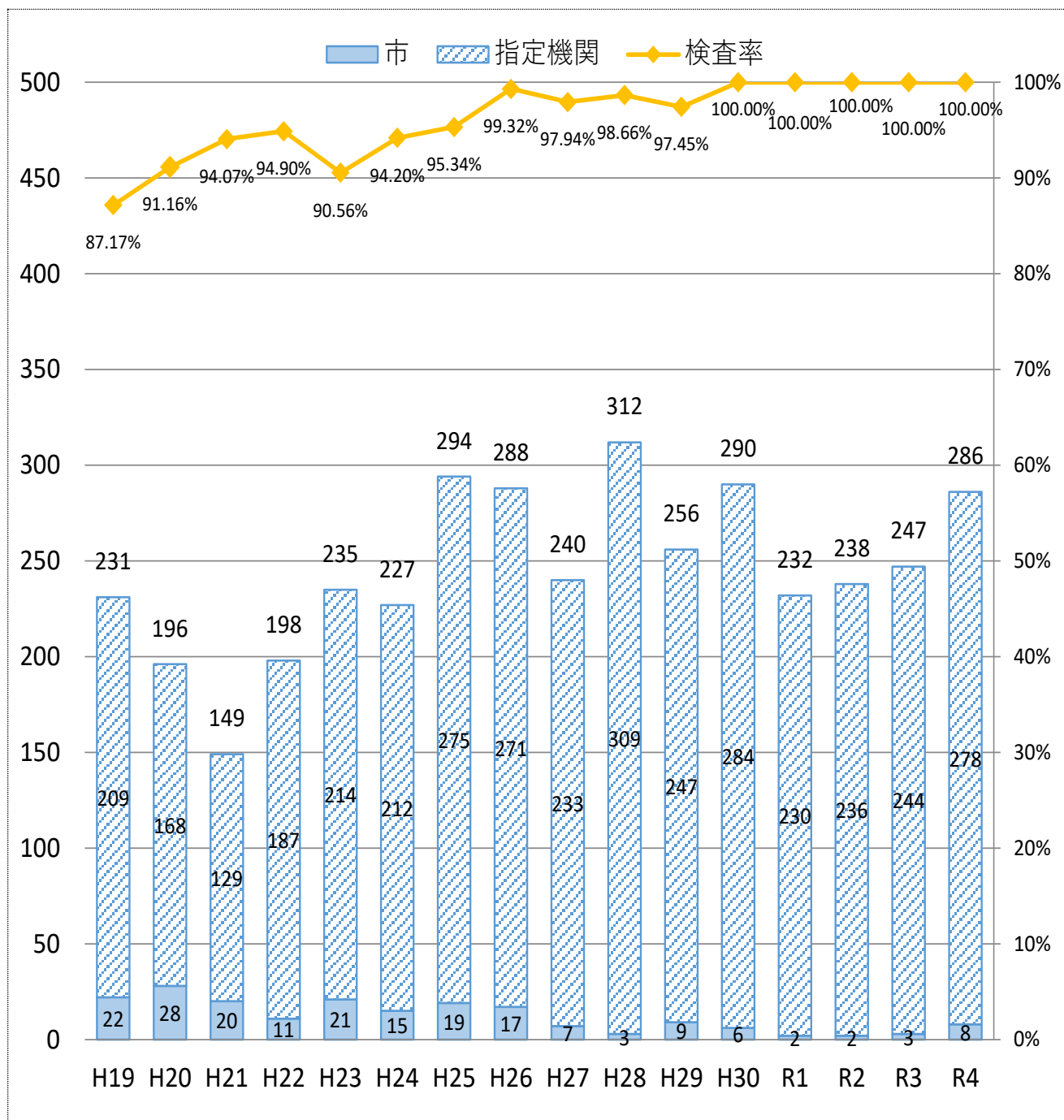
(5) 用途別確認申請件数 (4号建築物のみ)

	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
専用住宅	242	198	200	286	264	199	321	198	290	306	272	253	186	246	242	281
建築設備・工作物	0	1	1	3	1	2	1	3	0	0	1	2	0	1	0	5
その他	24	17	13	15	21	19	27	20	14	14	19	24	31	15	14	19
計画変更	25	13	12	22	19	24	22	24	7	17	14	13	14	9	16	21
計	291	229	226	326	305	244	371	245	311	337	306	292	231	271	272	326

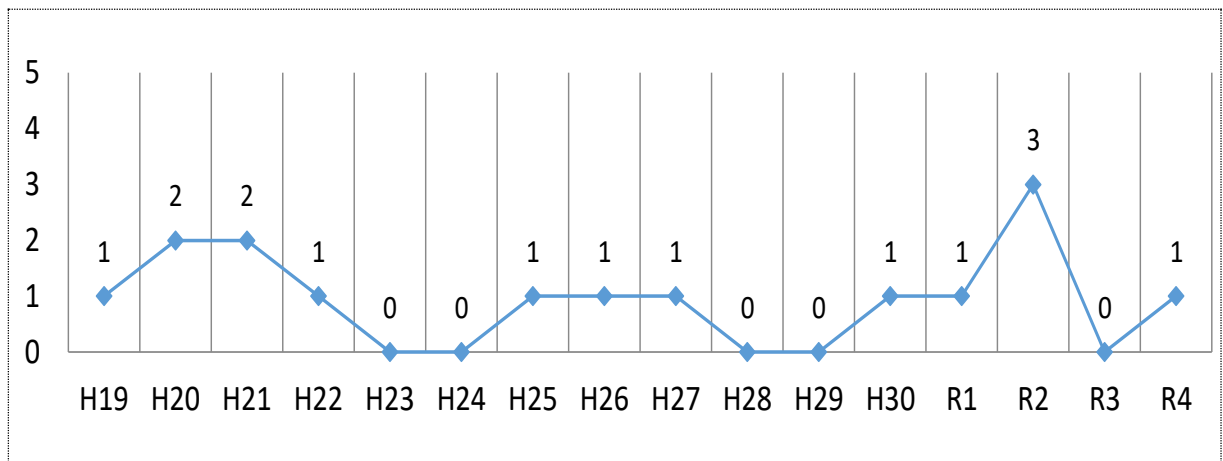


(6) 完了検査申請件数・実検査率（4号建築物のみ）

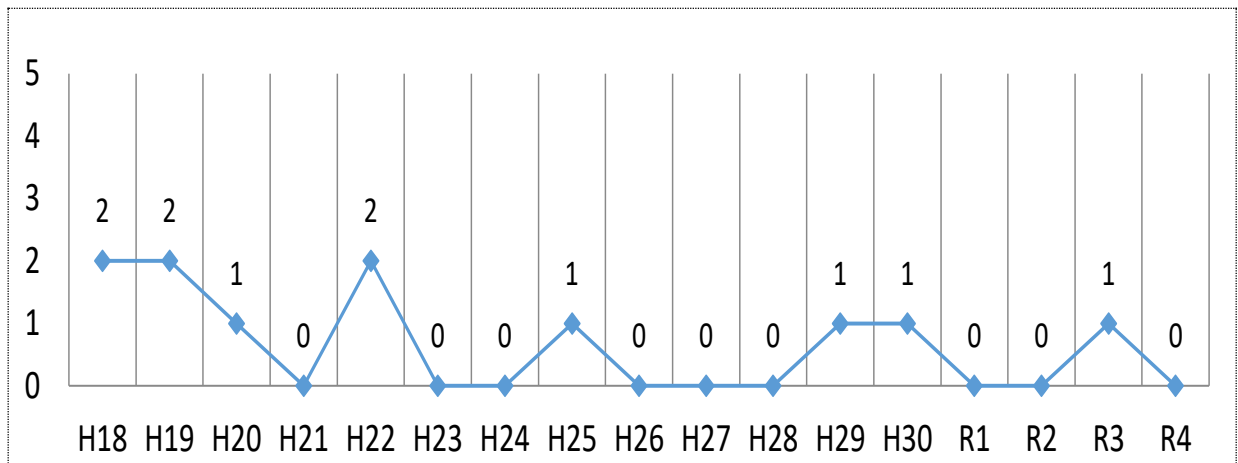
	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
市	22	28	20	11	21	15	19	17	7	3	9	6	2	2	3	8
指定機関	209	168	129	187	214	212	275	271	233	309	247	284	230	236	244	278
計	231	196	149	198	235	227	294	288	240	312	256	290	232	238	247	286



(7) 計画通知件数 (4号建築物のみ)



(8) 建築許可件数 (4号建築物のみ)

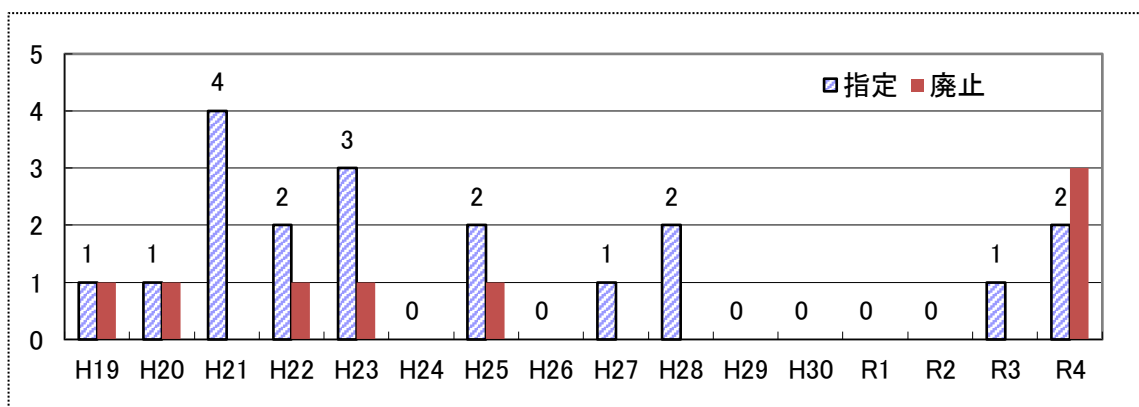


2 道路位置指定

道路位置指定とは、建築基準法第42条第1項第5号の規定により、特定行政庁からその位置の指定を受けた幅員4メートル以上の道路のことである。

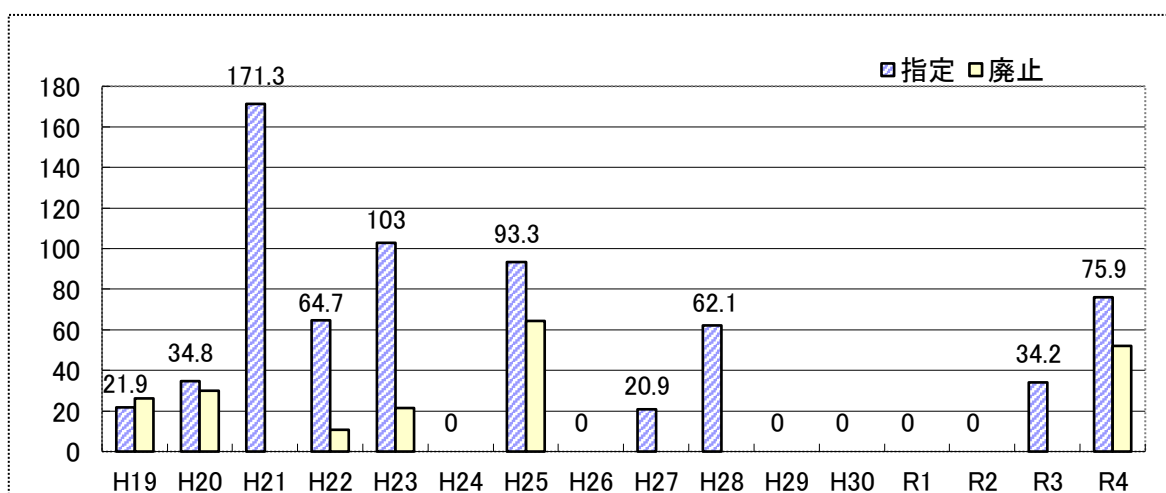
(1) 指定等の件数

	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
指定	1	1	4	2	3	0	2	0	1	2	0	0	0	0	1	2
廃止	1	1	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	3



(2) 指定等の延長 (単位：m)

	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
指定	21.9	34.8	171.3	64.7	103.0	0.0	93.3	0.0	20.9	62.1	0.0	0.0	0.0	0.0	34.2	75.9
廃止	26.2	30.0	0.0	10.8	21.5	0.0	64.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	52.0



3 後退用地等の整備要綱（H3.4 施行）

建築主等の理解と協力のもとに、建築行為時などに建築基準法第42条第2項道路（幅員4m未満）の市道の後退部分（道路中心線から2mの範囲）を市に寄付採納していただき、良好な生活環境の向上をはかるため、平成3年4月に『蓮田市建築行為に係る後退用地の整備要綱』を施行した。その後、平成13年10月に報償金の改定を行った。

<適用の範囲>

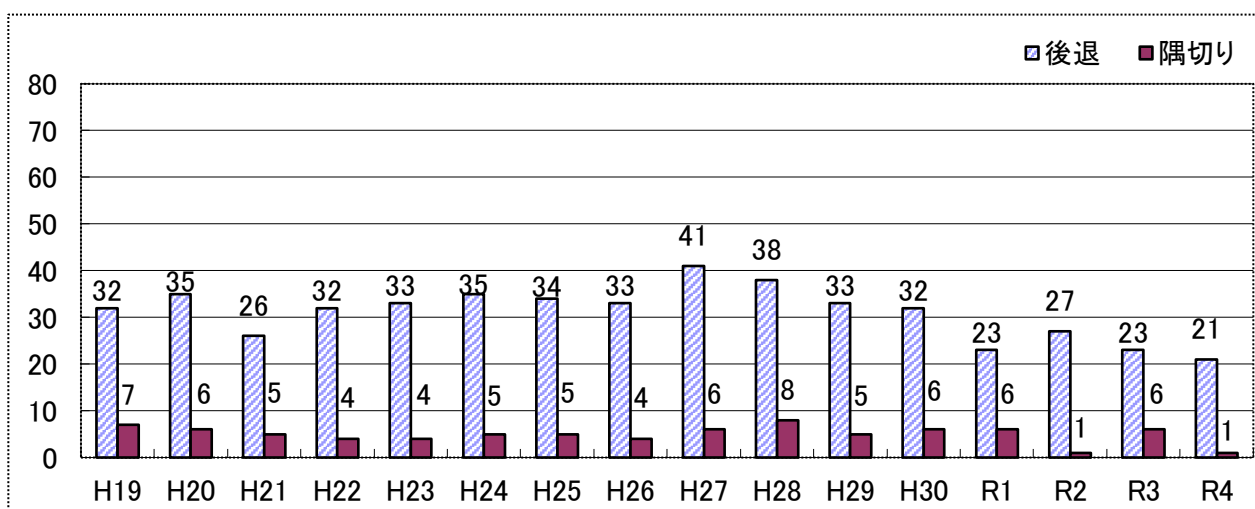
- ・ 建築基準法第42条第2項の規定による道路（市道のみ）の後退用地
- ・ 上記道路にかかる隅切りの用地 ・ その他市長が特に必要と認めるもの

<報償金>

- ・ 測量、分筆登記費用 実際に要した金額で1件当たり12万円を限度
- ・ 後退用地 一敷地の後退用地の合計面積により決定
 - ①市街化区域 （1㎡未満1万円～20㎡以上23万円）
 - ②調整区域 （1㎡未満1万円～20㎡以上14万円）
- ・ 隅切り用地 1ヶ所ずつ算定（角度120°以上の場合は隅切り不要）
 - ①市街化区域 （11万円／ヶ所）
 - ②調整区域 （6万円／ヶ所）

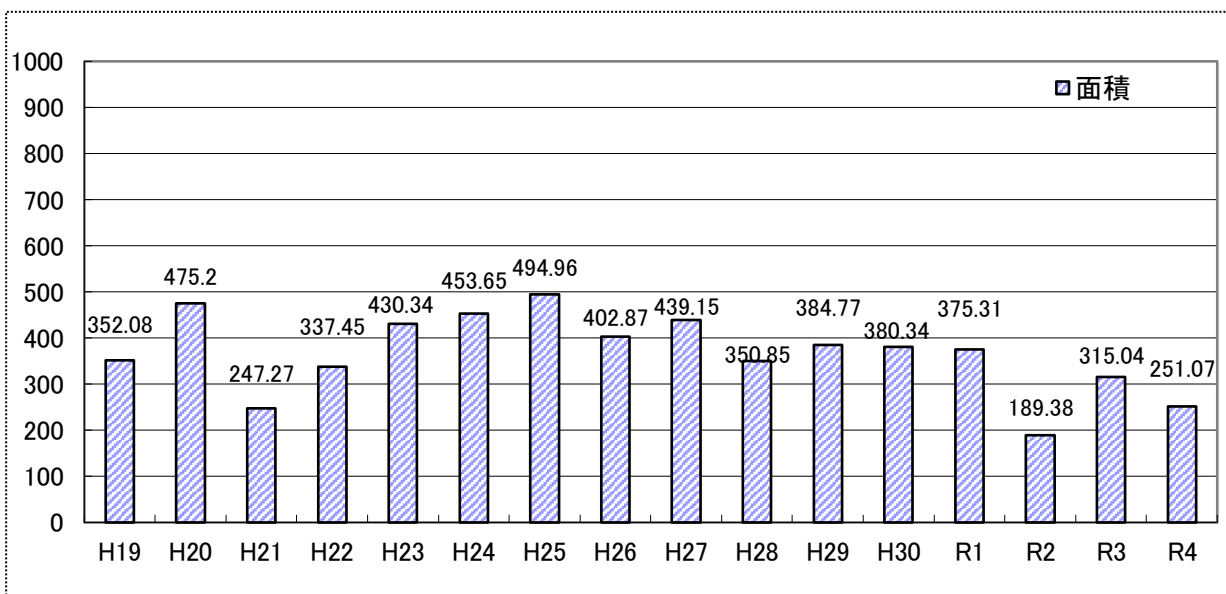
（1）寄付件数

	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
後退	32	35	26	32	33	35	34	33	41	38	33	32	23	27	23	21
隅切り	7	6	5	4	4	5	5	4	6	8	5	6	6	1	6	1



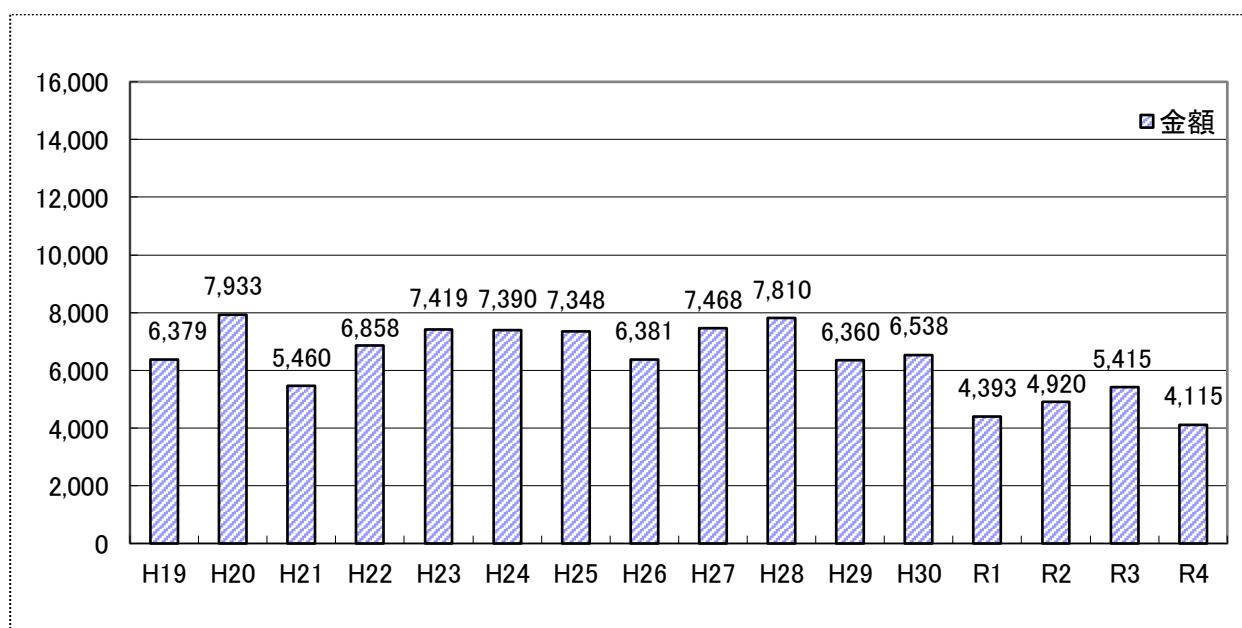
(2) 寄付面積 (単位: m²)

	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
面積	352.08	475.20	247.27	337.45	430.34	453.65	494.96	402.87	439.15	350.85	384.77	380.34	375.31	189.38	315.04	251.07



(3) 報償金支払額 (単位: 千円)

	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
面積	6,379	7,933	5,460	6,858	7,419	7,390	7,348	6,381	7,468	7,810	6,360	6,538	4,393	4,920	5,415	4,115



4 建設リサイクル法（H14.5 施行）

建設資材の分別解体等と再資源化等を促進し、資源の有効利用や廃棄物の適正処理を図るため、平成14年5月30日に『建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律』が施行された。対象建設工事について、発注者には工事着手の7日前までに知事等へ工事計画の事前届出が、受注者には特定建設資材の分別解体等と特定建設資材廃棄物の再資源化等などが義務付けられている。

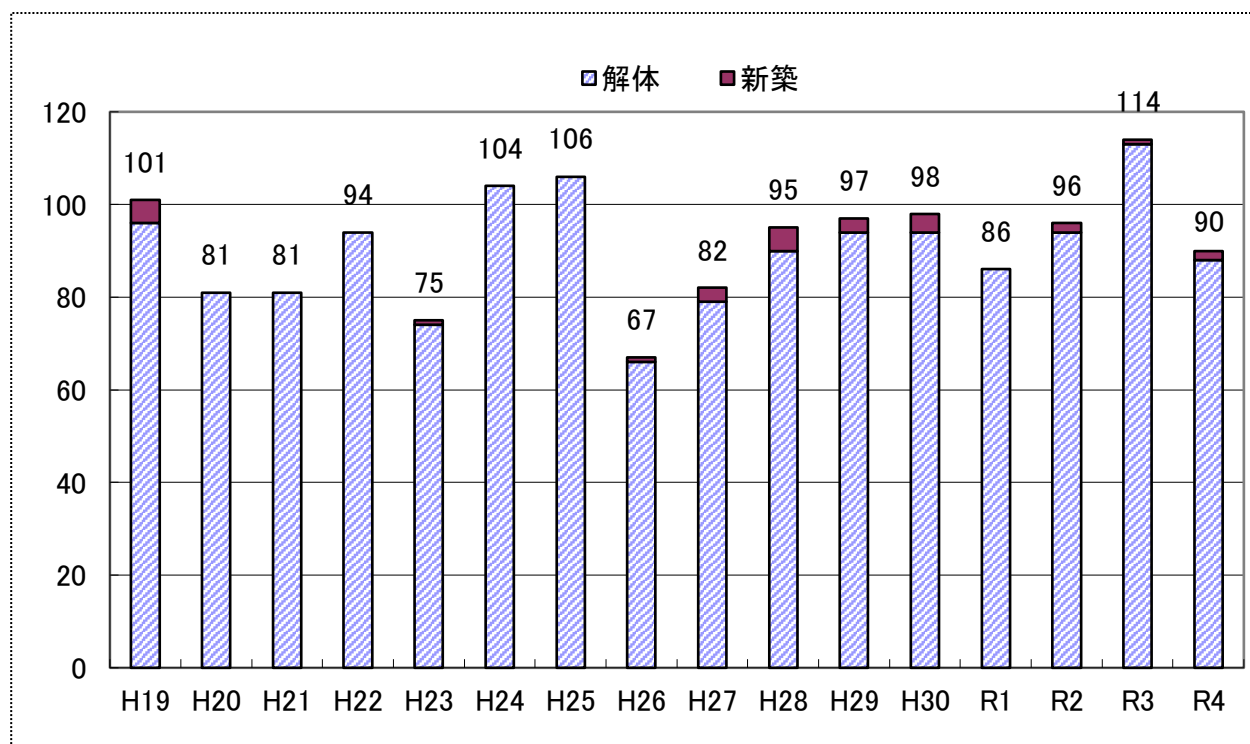
<対象建設工事>

建築物の解体工事	床面積の合計 80 m ² 以上
建築物の新築・増築工事	床面積の合計 500 m ² 以上
建築物の修繕・模様替工事（リフォーム等）	請負代金の額 1 億円以上
建築物以外の工作物の工事（土木工事等）	請負代金の額 500 万円以上

(1) 届出件数（4号建築物のみ）

	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
解体	96	81	81	94	74	104	106	66	79	90	94	94	86	94	113	88
新築	5	0	0	0	1	0	0	1	3	5	3	4	0	2	1	2
計	101	81	81	94	75	104	106	67	82	95	97	98	86	96	114	90

(2) 届出件数グラフ



5 長期優良住宅（H21.6 施行）

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅の普及の促進を目的として、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が平成 21 年 6 月 4 日に施行された。

長期優良住宅の建築主等は、法律に規定された措置が講じられた住宅の建築及び維持保全に関する計画を蓮田市（4号建築物のみ）へ申請して認定を受けることができる。

長期優良住宅は、一般の住宅よりも建設コストが高くなるため、認定を受けた住宅に対しては、所得税、登録免許税、不動産取得税、固定資産税等の優遇税制制度が設けられている。

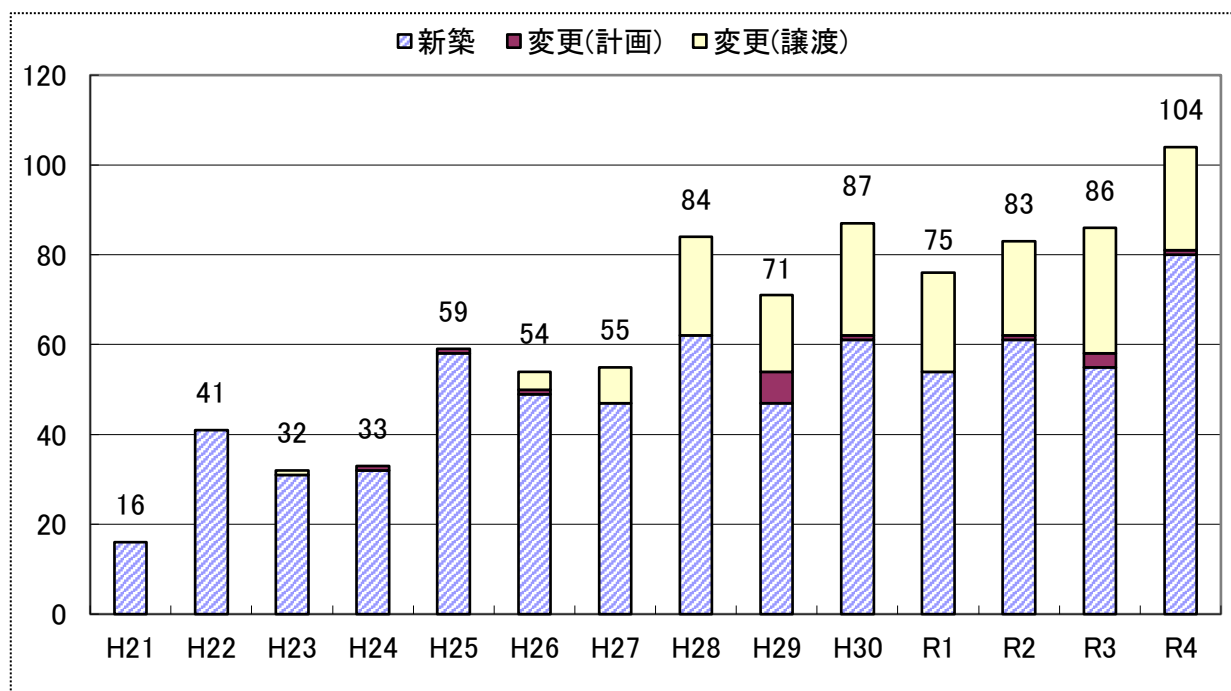
<長期優良住宅の要件>

- ・長期に使用するための構造と設備がある（劣化対策、耐震性、省エネ性 等）
- ・居住環境等へ配慮されている（地区計画・景観計画に適合）
- ・一定面積以上の住戸面積がある（戸建て住宅 75 m²以上、共同住宅等 55 m²以上）
- ・維持保全の期間と方法を定めている

（1）認定件数（4号建築物のみ）

	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
新築	16	41	31	32	58	49	47	62	47	61	54	61	55	80
変更(計画)	0	0	0	1	1	1	0	0	7	1	0	1	3	1
変更(譲渡)	0	0	1	0	0	4	8	22	17	25	22	21	28	23
計	16	41	32	33	59	54	55	84	71	87	75	83	86	104

（2）認定件数グラフ



6 低炭素建築物（H24.12 施行）

低炭素建築物の普及の促進のための措置を講ずることにより、地球温暖化対策の推進に関する法律と相まって、都市の低炭素化の促進を図り、もって都市の健全な発展に寄与することを目的とし、低炭素建築物新築等計画を認定する制度が「都市の低炭素化の促進に関する法律」により創設され、平成 24 年 12 月 4 日より施行された。

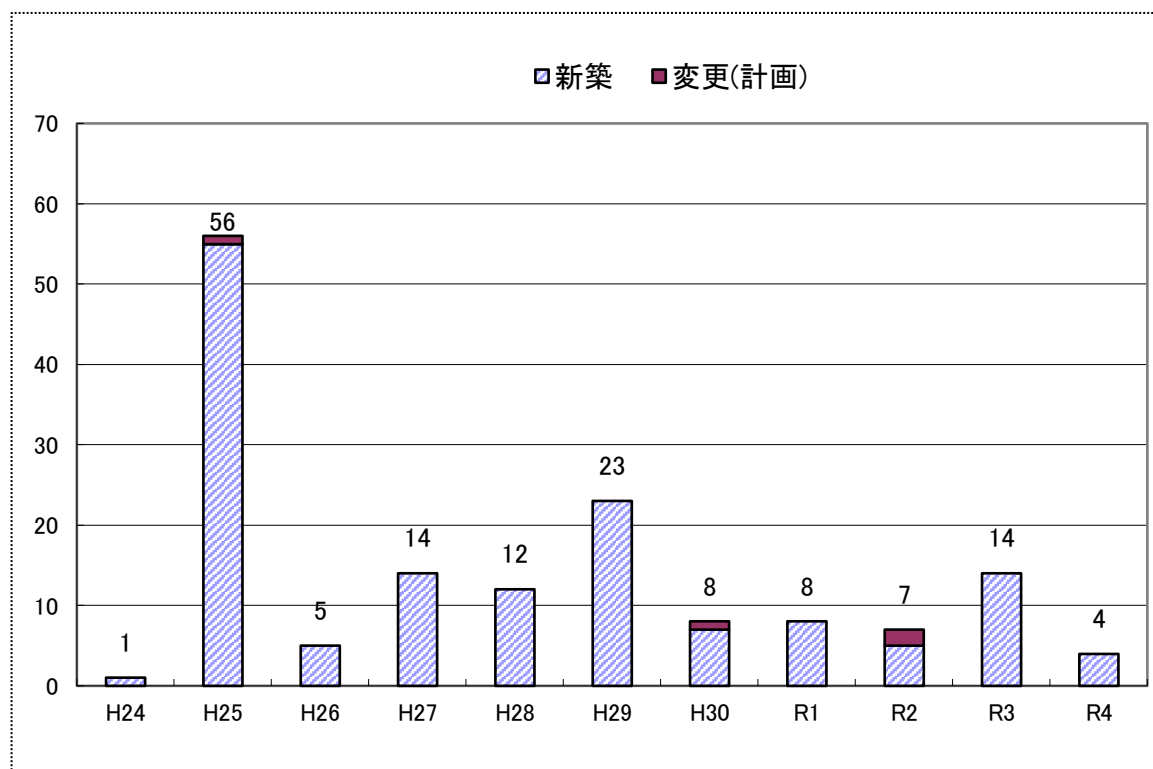
低炭素建築物は、市街化区域等において新築等を行う場合に認定が受けられるもので、「省エネルギー性に関する基準」、「節水対策等の低炭素化に資する措置」等を満たすことが必要となる。

長期優良住宅と同様に、この低炭素建築物も一般の建築物より建設コストが高くなるため、所得税減税等の優遇を受けることができる。

（1）認定件数（4号建築物のみ）

	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
新築	1	55	5	14	12	23	7	8	5	14	4
変更(計画)	0	1	0	0	0	0	1	0	2	0	0
計	1	56	5	14	12	23	8	8	7	14	4

（2）認定件数グラフ



7 建築物省エネ法（H28.4 施行）

社会情勢の変化に伴い、建築物におけるエネルギーの消費量が著しく増加していることから、建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、平成 27 年 7 月に「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」が公布され、平成 28 年 4 月 1 日に施行された。

建築物省エネ法は、大規模非住宅建築物の省エネ基準適合義務等の規制措置と、誘導基準に適合した建築物の容積率特例等の誘導措置を一体的に講じたものです。

誘導措置は平成 28 年 4 月に、規制措置は平成 29 年 4 月に施行された。

<規制措置（義務）の対象>

- ・非住宅建築物 300 m²以上の新築は、適合義務（適合性判定）
- ・建築物 300 m²以上の新增築（住宅）は、届出義務

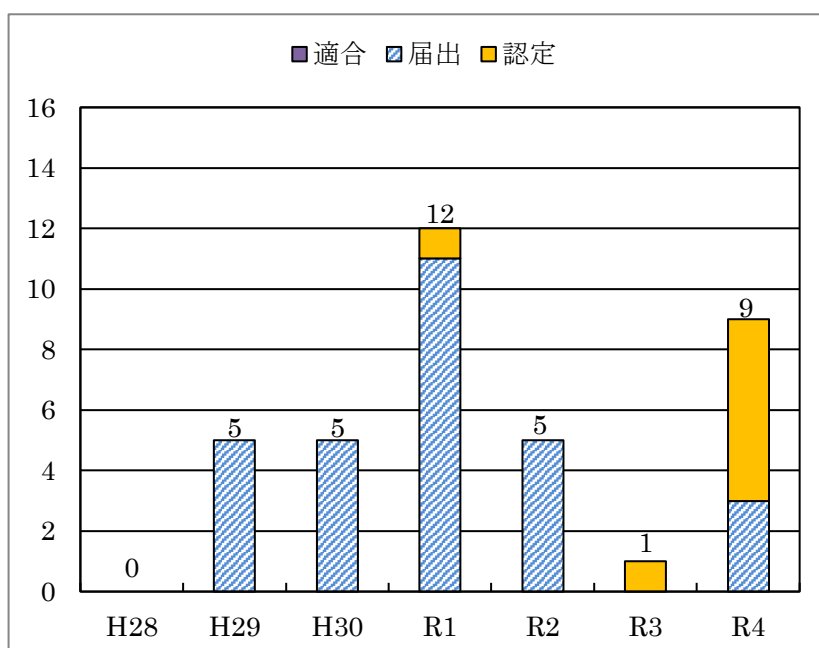
<誘導措置の対象>

- ・建築物の新築・増築・改築・修繕・空気調和設備の設置・改修（性能向上計画認定）

（1）認定件数（4号建築物のみ）

	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	備考
適合	0	0	0	0	0	0	0	
届出	0	5	5	11	5	0	3	共同住宅、長屋
認定	0	0	0	1	0	1	6	一戸建ての住宅
計	0	5	5	12	5	1	9	

（2）認定件数グラフ



8 景観法（H16.12 施行）・埼玉県景観条例（H20.4 施行）

景観法が平成 16 年 6 月 18 日に公布、平成 17 年 6 月に完全施行され、埼玉県景観条例（全部改正）が平成 19 年 7 月に公布、平成 20 年 4 月 1 日に施行されました。これに伴い、景観法及び埼玉県景観条例等に基づく大規模建築物等を新築、増改築、移転、あるいは大規模の修繕、模様替え、色彩の変更を行う場合に、埼玉県知事へ届出書等の提出をするものです。

埼玉県が行う事務の権限委譲を条例施行日と同じ平成 20 年 4 月 1 日に受け、届出の受理等の事務を蓮田市で行うことになった。

<届出対象行為等>

- ・対象区域は、蓮田市内全域（一般課題対応区域）

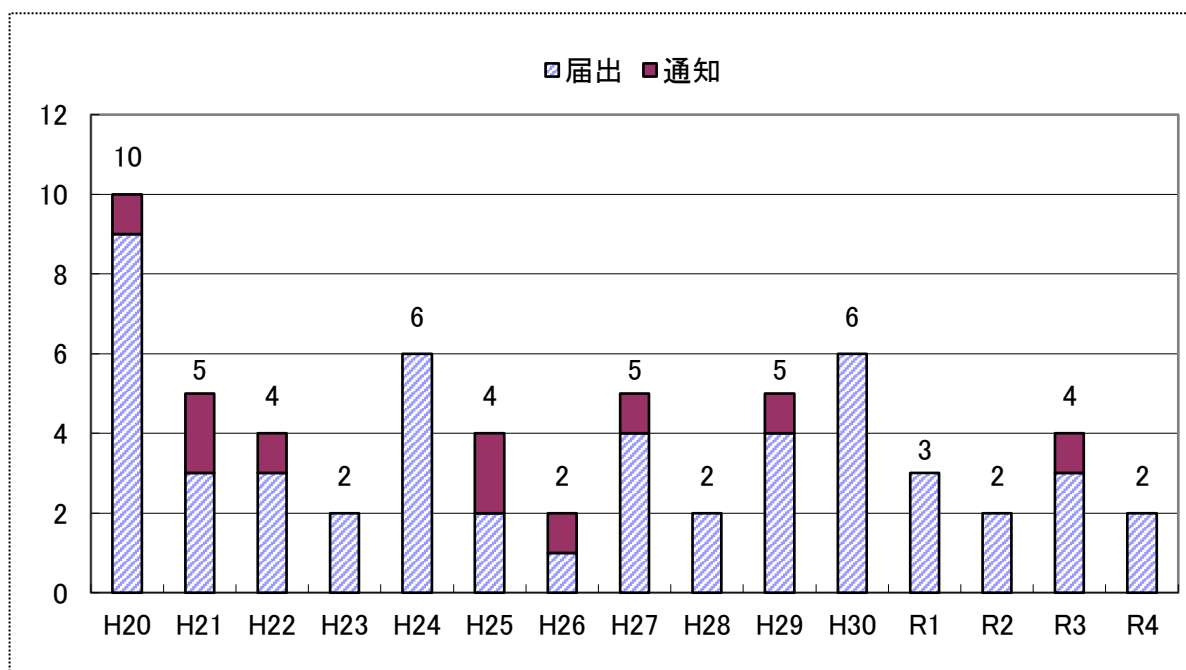
市街化区域は「都市区域」、市街化調整区域は「田園区域（関越道東側）」に区分

- ・対象行為は、建築物・工作物の高さ 15m 超又は建築面積 1,000 m² 超の新增改築・移転
各立面の 1/3 以上の外観・色彩を変更する行為
- ・審査対象は、色彩（色相、明度、彩度）、デザイン（屋外階段、屋上設備、植栽）等

（1）届出件数

	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
届出	9	3	3	2	6	2	1	4	2	4	6	3	2	3	2
通知	1	2	1	0	0	2	1	1	0	1	0	0	0	1	0
計	10	5	4	2	6	4	2	5	2	5	6	3	2	4	2

（2）届出件数グラフ



9 屋外広告物（法 S50.6 施行、県条例 S50.9）

屋外広告物等について必要な規制を行い、良好な景観の形成と風致の維持、公衆に対する危害を防止するため、昭和 50 年 9 月に埼玉県屋外広告物条例が施行された。

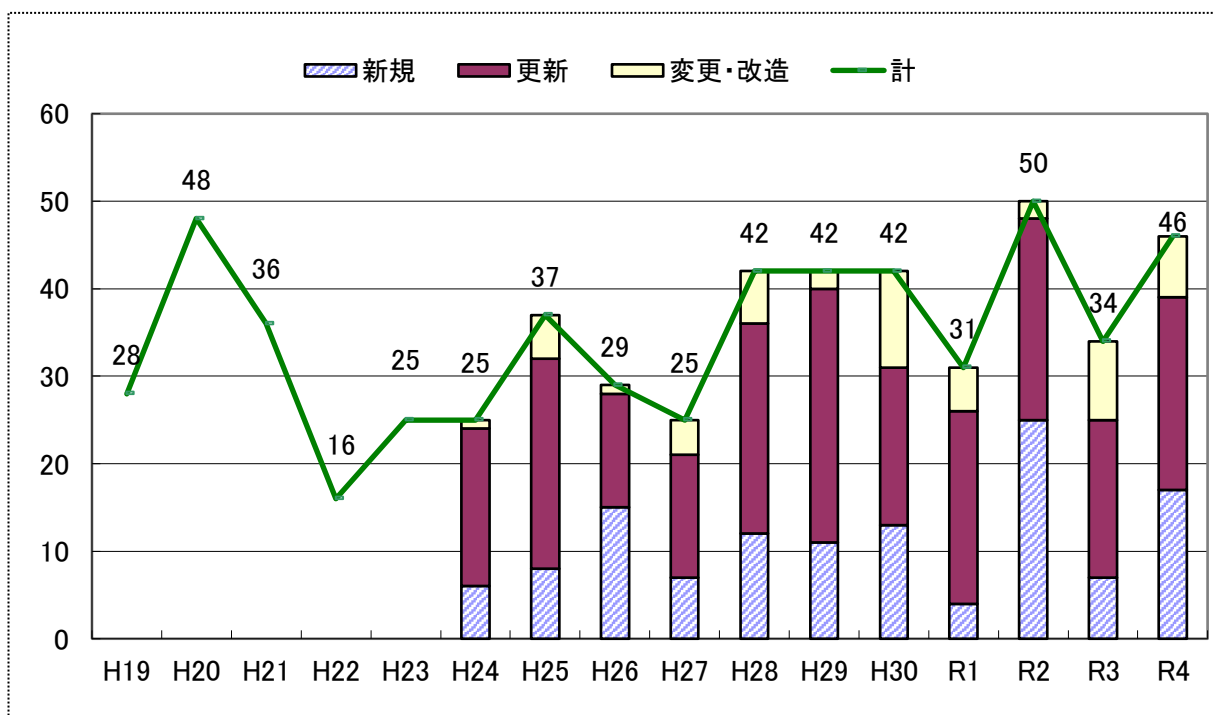
屋外広告物とは、「常時又は一定の期間継続して」、「屋外で公衆に表示されるものであつて」、「看板、立看板、はり紙及びはり札、広告塔、広告板、建物その他の工作物等に掲出・表示されたもの」をいい、設置する場合は知事の許可を受けなければならない。（自家広告物や管理用広告物は一定の緩和があります）。

建築指導課では、県知事からの事務委譲に基づき、屋外広告物の許可等に関する事務の一部を平成 18 年 11 月 1 日から行うことになった。取り扱う屋外広告物は、建築物を利用した広告物及び独立広告で、道路占用許可を受けないもの。

（1）申請件数

	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
新規	/	/	/	/	/	6	8	15	7	12	11	13	4	25	7	17
更新	/	/	/	/	/	18	24	13	14	24	29	18	22	23	18	22
変更・改造	/	/	/	/	/	1	5	1	4	6	2	11	5	2	9	7
計	28	48	36	16	25	25	37	29	25	42	42	42	31	50	34	46

（2）申請件数グラフ



10 木造住宅の耐震診断（H22.4 施行）・耐震改修（H23.4 施行）

（1）蓮田市建築物耐震改修促進計画

蓮田市内の既存建築物のうち昭和56年5月31日以前の基準（旧耐震基準）で建築された建築物の耐震改修を促進させる目的で平成22年3月に『蓮田市建築物耐震改修促進計画』を策定した。

この中で、建物所有者に対して耐震診断や耐震改修に対する費用負担の軽減のための制度の構築などの必要な施策を講じることを定めた。特に、旧耐震基準で建築された木造住宅の耐震改修を促進するため、耐震診断・耐震改修補助の制度を創設した。

（2）耐震診断補助（H22.4.1 施行）

旧耐震基準で建築された木造住宅の耐震改修を促進させる具体的施策の一つとして、平成22年3月に『蓮田市既存建築物耐震診断補助金交付要綱』を制定した。

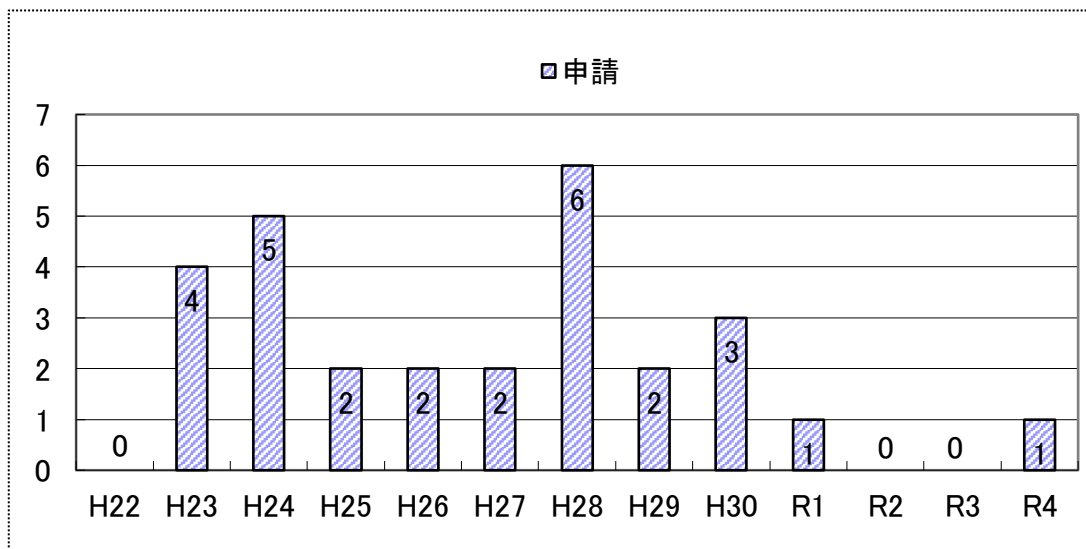
<対象建築物等>

- ・地上2階建て以下の木造一戸建て住宅又は併用住宅
- ・昭和56年5月31日以前の旧耐震基準で建築されたもの
- ・補助金額は、耐震診断に要した費用の1/2かつ上限5万円

●補助件数

	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
申請	0	4	5	2	2	2	6	2	3	1	0	0	1

●補助件数グラフ



(3) 耐震改修補助 (H23. 4. 1 施行)

耐震診断の結果、耐震改修が必要な建築物に対して 平成 23 年 4 月に『蓮田市既存建築物耐震改修補助金交付要綱』を制定した。

木造住宅の耐震診断の結果、上部構造の総合評点が 1.0 未満又は地盤若しくは基礎が安全でないとして診断された建築物について、改修に要する費用を補助する。

なお、耐震改修を行うことで、所得税や固定資産税に対する優遇措置が設けられている。

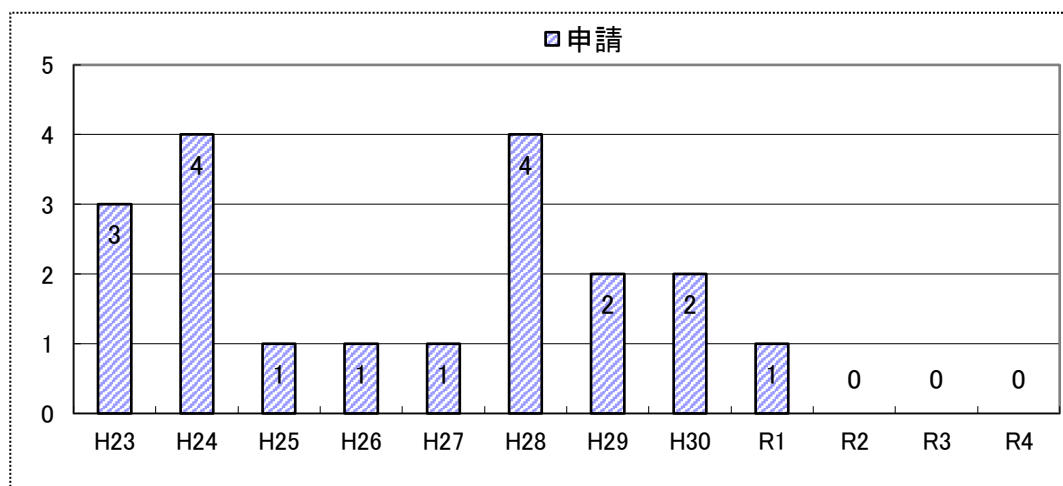
<対象建築物等>

- ・ 地上 2 階建て以下の木造一戸建て住宅又は併用住宅
- ・ 昭和 56 年 5 月 31 日以前の旧耐震基準で建築されたもので、
 - ①耐震診断の結果、上部構造評点 1.0 未満を耐震改修工事で 1.0 以上とするもの
 - ②耐震診断の結果、地盤若しくは基礎を耐震改修工事で安全にするもの
- ・ 補助金額は、耐震改修工事要した費用の 23% かつ上限 30 万円

●補助件数

	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
申請	3	4	1	1	1	4	2	2	1	0	0	0

●補助件数グラフ



<参考>

- 平成 23 年 3 月 11 日 東日本大震災 (マグニチュード 9.0、最大震度 7)
- 平成 28 年 4 月 14 日 熊本地震 (マグニチュード 7.3、最大震度 7)
- 平成 30 年 6 月 18 日 大阪府北部地震 (マグニチュード 6.1、最大震度 6 弱)

Ⅲ 開発行政関係業務

1 開発行為等許可

(1) 開発許可制度について

開発許可制度は、昭和30年代後半以降の急激な都市化と市街地の無秩序な開発が全国的な課題となったことから、その方策として都市計画の根幹を為す線引き制度とそれを補完する制度として、昭和43年の都市計画法の全部改正の際に導入された。

その後、平成に入り都市型社会が安定成熟する中で、平成12年4月に地方分権一括法が施行されたことに伴い、地域の実情に応じた合理的な規制を柔軟に行う必要性が生じた。そこで、平成12年5月の都市計画法の改正によって、市街化調整区域内での開発行為等の立地基準の一部を地方自治体が予め条例で定めることにより、各自治体の裁量で処分できる制度が盛り込まれた。この新たな制度に基づき、当時の開発許可権者である埼玉県は、平成15年6月1日に同制度に基づく条例を施行した。

本市では、地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づき、埼玉県から開発許可事務の権限の移譲を受け、平成18年4月1日に事務処理市として当該事務を行うこととなり、開発許可等に関し必要な事項を定めた市条例を平成18年4月1日に施行した。

その後、平成18年5月の都市計画法の改正により、平成19年11月から市街化区域での用途規制の強化の他、市街化調整区域内についても大規模集客施設、公益施設及び公共施設等の立地規制の強化が行われたことから、現在、本市でも、この改正法の趣旨を担保する運用を行っている。

なお、令和4年度の開発行為許可の申請件数は47件であり、区域区分別では、市街化区域内が12件、市街化調整区域内は35件となっている。市街化区域内については、有料老人ホーム1件、長屋住宅1件、分譲住宅9件、倉庫1件であった。市街化調整区域内の35件については、すべて市条例の基準に基づくもののみとなっている。平成27年10月に見直した条例施行規則第3条に基づく流通業務施設及び工業施設の個別指定については、平成28年度に1件、平成29年度に2件、平成30年度に2件、令和元年度に2件の計7件を区域指定した。

過去の申請件数の推移は、概ね減少傾向にある。

【参考】旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）による事業認可区域

- ・浮張団地（S44. 12. 25 No. 88 22, 627 m²）
- ・椿山団地（S45. 8. 24 No. 54 444, 884. 29 m²）

(2) 開発許可等の基準別の主な内容

① 開発行為許可申請(都市計画法第 29 条関係)

区画形質の変更を伴う建築行為(開発行為)を行う場合に必要となる手続き。

② 開発許可の特例協議申出(都市計画法第 34 条の 2 関係)

国・都道府県等が開発許可を要する建築行為を行う場合に必要となる手続き。

③ 変更の許可申請(都市計画法第 35 条の 2 関係)

開発許可の内容を工事完了前に変更して建築行為を行う場合に必要となる手続き。

④ 予定建築物以外の建築物許可申請(都市計画法第 42 条関係)

開発許可の建築物の用途を工事の完了後に変更する場合に必要な手続き。

⑤ 開発許可を受けた土地以外の建築等許可申請(都市計画法第 43 条関係)

開発行為を伴わない建築行為や建築物の用途を変更する場合に必要な手続き。

⑥ 国・都道府県等が行なう建築行為協議申出(都市計画法第 43 条第 3 項関係)

国・都道府県等が開発行為を伴わない建築行為等をする場合に必要となる手続き。

⑦ 開発許可に基づく地位の承継承認(都市計画法第 45 条関係)

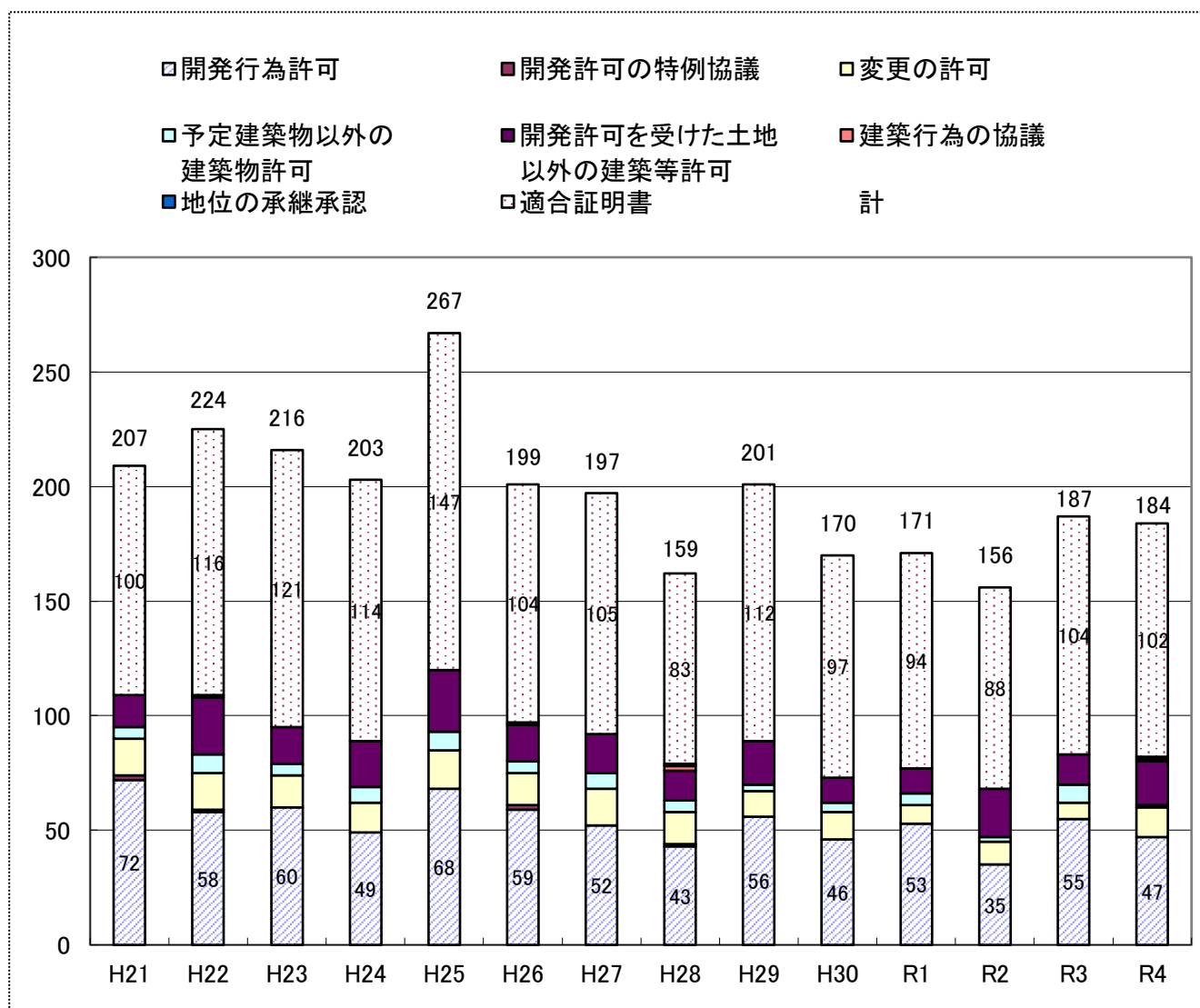
開発許可の取得者以外の者が開発工事を行なう場合に必要となる手続き。

⑧ 適合証明書申請(都市計画法施行規則第 60 条関係)

建築行為を行う際に都市計画法へ適合の確認を要する場合に必要な手続き。

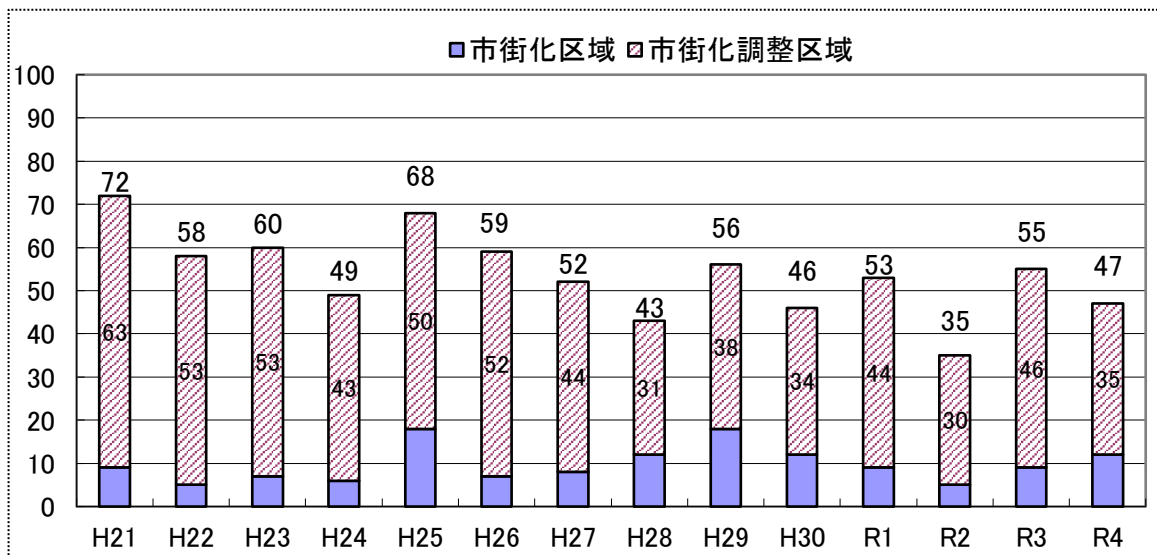
(3) 開発許可等の基準別申請件数

No.	法令	許可名称等	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
①	法29条	開発行為許可	72	58	60	49	68	59	52	43	56	46	53	35	55	47
②	法34条の2	開発許可の特例協議	2	1	0	0	0	2	0	1	0	0	0	0	0	0
③	法35条の2	変更の許可	16	16	14	13	17	14	16	14	11	12	8	10	7	13
④	法42条	予定建築物以外の建築物許可	5	8	5	7	8	5	7	5	3	4	5	2	8	1
⑤	法43条	開発許可を受けた土地	14	25	16	20	27	16	17	13	19	11	11	21	13	19
⑥	法43条3項	建築行為の協議	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	1
⑦	法45条	地位の承継承認	0	1	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	1
⑧	省令60条	適合証明書	100	116	121	114	147	104	105	83	112	97	94	88	104	102
		計	207	224	216	203	267	199	197	159	201	170	171	156	187	184



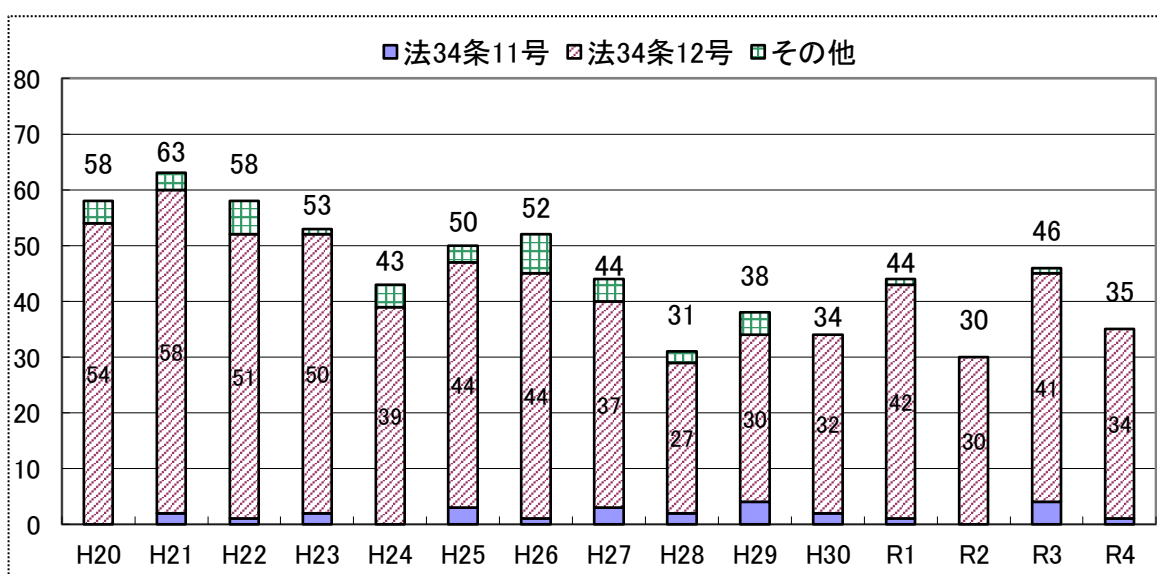
(4) 開発許可(法29条)区域区別申請件数

	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
市街化区域	9	5	7	6	18	7	8	12	18	12	9	5	9	12
市街化調整区域	63	53	53	43	50	52	44	31	38	34	44	30	46	35
計	72	58	60	49	68	59	52	43	56	46	53	35	55	47



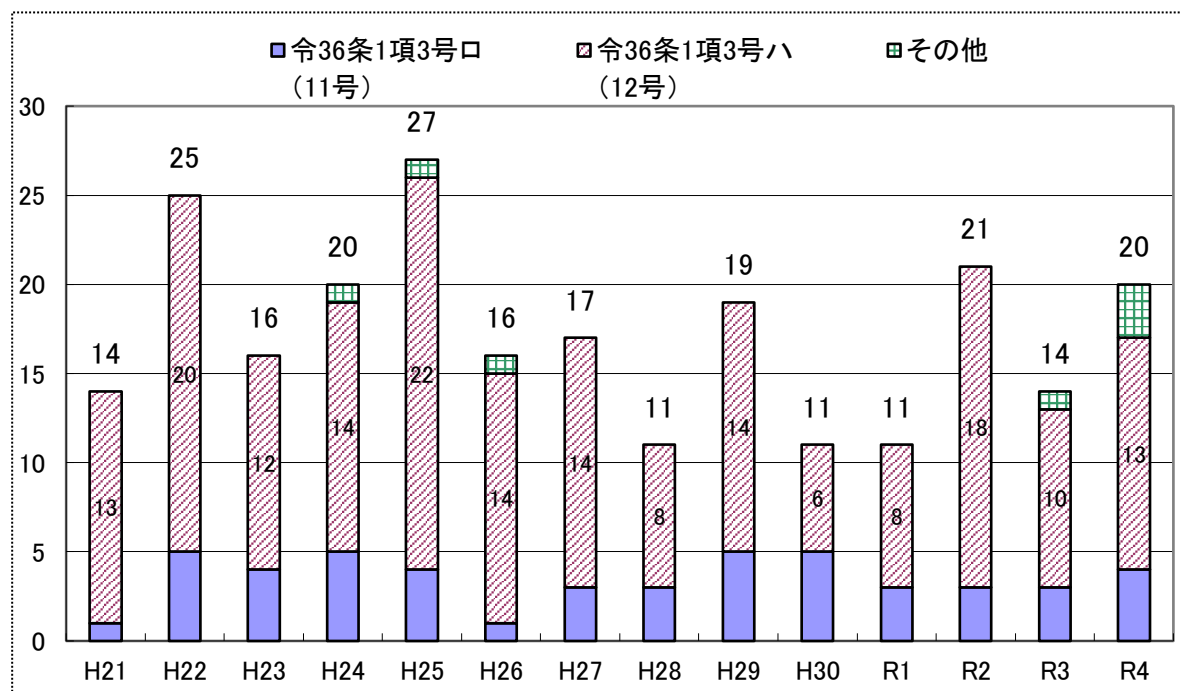
(5) 開発許可(法29条)立地基準別申請件数 (※市街化調整区域)

	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
法34条11号	2	1	2	0	3	1	3	2	4	2	1	0	4	1
法34条12号	58	51	50	39	44	44	37	27	30	32	42	30	41	34
その他	3	6	1	4	3	7	4	2	4	0	1	0	1	0
計	63	58	53	43	50	52	44	31	38	34	44	30	46	35



(6) 建築等許可(法43条)立地基準別申請件数 (※市街化調整区域)

	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
令36条1項3号口 (11号)	1	5	4	5	4	1	3	3	5	5	3	3	3	4
令36条1項3号ハ (12号)	13	20	12	14	22	14	14	8	14	6	8	18	10	13
その他	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0	1	3
計	14	25	16	20	27	16	17	11	19	11	11	21	14	20



2 市条例に基づく区域指定

都市計画法第34条第11号及び第12号は、開発許可権限を有する自治体が定める条例により、市街化調整区域において区域、目的、予定建築物の用途を定めて開発許可することができる旨を規定している。

蓮田市では、蓮田市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（以下「市条例」という。）において、①11号区域の指定、立地可能な建築物の用途、②12号区域（既存集落）の指定、③12号区域（産業系）の指定、立地可能な建築物の用途について規定している。

（1）11号区域の指定、立地可能な建築物用途【市条例第3条第1項、第4条】

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って、おおむね50以上の建築物が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、市の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物の用途が、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市の条例で定めるものに該当しないもの。

（2）12号区域（既存集落）の指定【市条例第5条第1項第2号】

おおむね50以上の建築物が連たんしている地域のうち、建築物の敷地がおおむね50m以内の間隔で存している地域のうち、市長が指定した区域。

（3）12号区域（産業系）の指定、立地可能な建築物用途【市条例第5条第1項第1号】

開発区域の周辺における市街化を促進するおそ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開発行為として、政令で定める基準に従い、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。

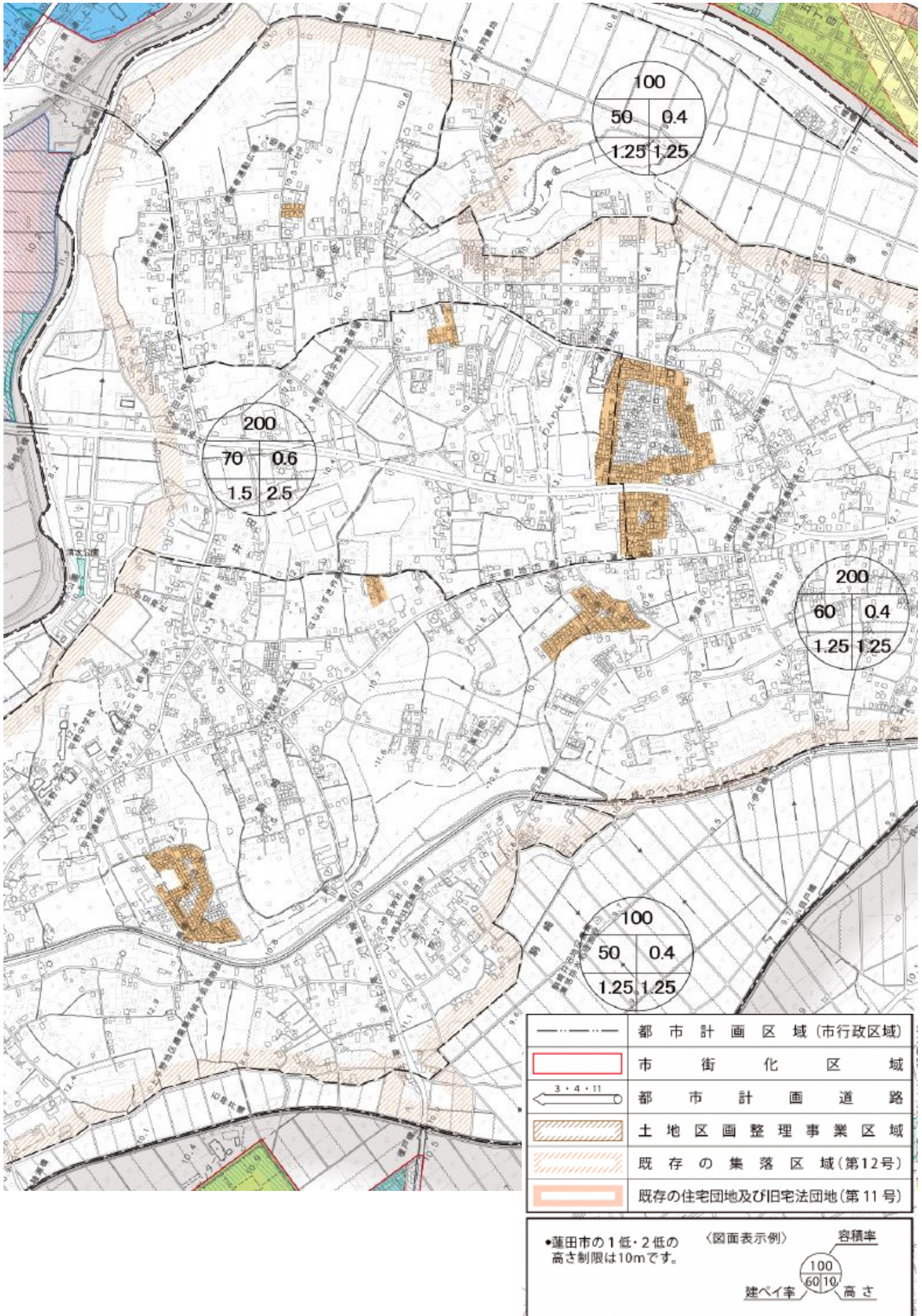
●区域指定状況

	区域区分	区域指定	指定面積	指定日
市街化区域	634ha			
市街化調整区域	2,094ha	11号区域	23ha	H15.8.1
		12号区域（集落）	1,287ha	H15.6.1
		12号区域（産業系）	106ha	市マス

※11号区域と12号区域（産業系）の区域は、12号区域（集落）と一部重複する。

※12号区域（産業系）の面積は、市マスで定める区域。案件毎に個別に指定する。

●区域指定図（一部抜粋）

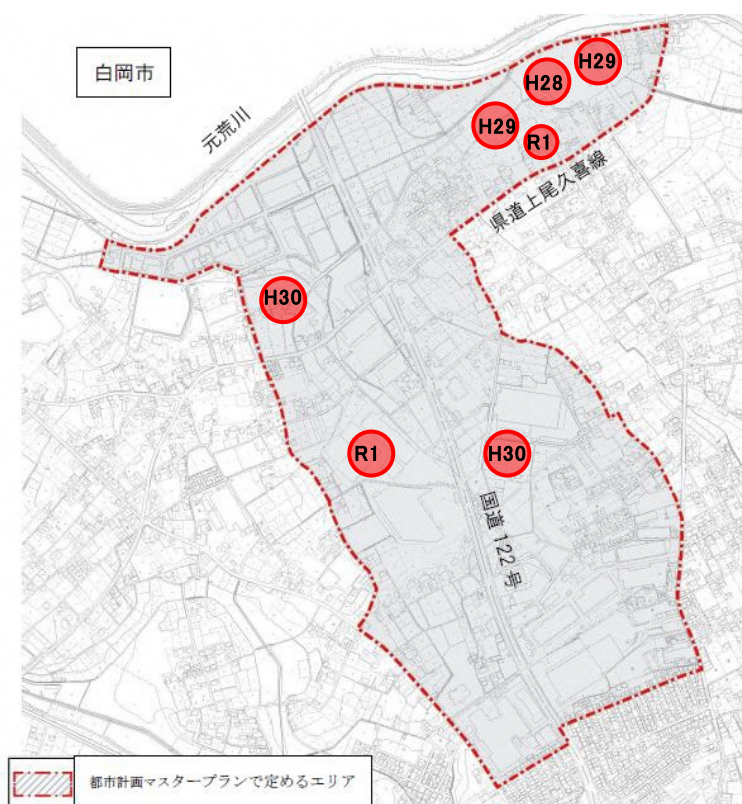


3 12号区域（産業系）の指定

(1) 区域指定制度

根金地区周辺（大字根金、井沼及び閨戸の各一部）は、平成15年に埼玉県の条例で、当時の都市計画法第34条第8号（現行法同条第12号）に基づき工業系用途（一部、物流系用途）の施設の立地を可能とする区域に指定された。その後、市への権限移譲（平成18年4月1日）に伴い、蓮田市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18年4月1日施行）を制定し、区域を継続指定した。

当初の指定から10年余りが経過し、企業立地に関する社会情勢の変化及び物流系用途に関する立地相談が増加したことから、平成27年10月1日の蓮田市都市計画マスタープランの改正施行に合わせ、市の区域指定制度を個々の土地の特性に配慮しつつ、周辺の地域全体における立地特性を生かす制度とするため、「蓮田市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則」の改正や指定運用方針を策定するとともに、区域指定の見直しを行った。



- <市の上位計画で定める区域>
- ・大字根金、井沼及び閨戸の各一部
- <指定要件>
- ・建築敷地面積…0.1ha以上。
 - ・予定建築物高…25メートル以下
 - ・市の上位計画と整合していること
 - ・区域周辺住民への周知
 - ・道路・排水・上水要件等あり。
- <建物用途>
- ・工場、倉庫又は荷さばき場
- (※一部適用できない建築用途あり)

(2) 区域指定状況

年度	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	計
指定箇所	0	1	2	2	2	0	0	0	7
指定面積 (ha)	0.00	2.35	3.19	2.39	5.08	0	0	0	13.01

IV 営繕関係業務

1 営繕工事

(1) 営繕工事の概要

営繕担当では、市有建築物の所管課からの執行委任により、営繕工事に関する工事、設計、監理の監督業務を行っている。

●令和4年度

・工事（4件）

令和4年度 黒浜西中学校体育館屋根、外壁及び照明器具改修工事

令和4年度 平野小学校校舎屋上防水及び外壁改修工事

令和4年度 黒浜北小学校校舎トイレ改修工事

令和4年度 はなみずき作業所改築工事（継続事業）

・設計等委託（4件）

令和3年度 蓮田中央小学校校舎増築工事設計委託（継続事業）

令和4年度 黒浜小学校給食棟改築工事設計委託

令和4年度 閨戸保育園空調設備等改修工事設計委託

令和4年度 閨戸保育園屋根等改修工事設計委託（継続事業）

・工事監理（1件）

令和4年度 はなみずき作業所改築工事監理委託（継続事業）

(2) 職員による設計及び工事監理業務の実施

建築工事の設計や工事監理については、職員自身の技術力向上や市全体の経費削減を考慮し、職員による設計・工事監理業務を行っている。

今後も可能な限り職員による工事監理業務等を実施していく方針である。

●令和4年度

・監理（3件）

令和4年度 黒浜西中学校体育館屋根、外壁及び照明器具改修工事監理

令和4年度 平野小学校校舎屋上防水及び外壁改修工事監理

令和4年度 黒浜北小学校校舎トイレ改修工事監理

(3) 令和4年度工事等一覧

※契約額の()は合計額

工事名・委託名	契約者	契約額(円)	履行期間	概要
1. 教育委員会関係				
令和4年度 黒浜西中学校体育館屋根、外壁及び照明器具改修工事 ・工事 ・工事監理	㈱石井工務所 建築指導課	(47,300,000) 47,300,000	R4.5.19～ R4.9.30	体育館 鉄骨造2階建て 延べ1,008㎡(昭和59年築) ・体育館屋根防水改修 超速硬化ウレタン塗膜防水約1,104㎡ ・玄関屋根 ウレタン塗膜防水 平場(X-1)約120㎡ 立上り(X-2)約79㎡ ・玄関庇 ウレタン塗膜防水 (X-2)約51㎡ ・体育館外壁改修 約800㎡ 補修の上、複層塗材E等吹付 ・既存高天井照明器具をLED照明に改修
令和4年度 平野小学校校舎屋上防水及び外壁改修工事 ・工事 ・工事監理	㈱石井工務所 建築指導課	(63,228,000) 63,228,000	R4.5.19～ R4.11.18	校舎 鉄筋コンクリート造3階建て 延べ1,479㎡(昭和48年築) 増築校舎 鉄筋コンクリート造3階建て 延べ1,343㎡(昭和58年築) ・外壁改修 約2,376㎡ 補修の上、複層塗材E等吹付 ・屋上防水改修 ウレタン塗膜防水 平場(X-1)約959㎡ 立上り(X-2)約179㎡ ・バルコニー防水改修 ウレタン塗膜防水 (X-2)約134㎡ ・建具回りシーリング、手すり再塗装他
令和4年度 黒浜北小学校校舎トイレ改修工事 ・工事 ・工事監理	㈱石井工務所 建築指導課	(122,221,000) 122,221,000	R4.6.6～ R4.12.26	校舎 鉄筋コンクリート造 3階建て 延べ4,117㎡(昭和60年築) ・校舎男女トイレ(1階3か所、2階3か所、3階1か所 計7か所)の改修 ・多機能トイレ新設 ・床改修(乾式化)、壁改修、天井改修、扉改修、プース等交換、便器交換(洋式化、暖房洗浄便座)・バリアフリー化 ・給排水管改修 ・照明器具LED改修
令和3年度 蓮田中央小学校校舎増築工事設計委託 ・設計	㈱桂設計さいたま事務所	(8,525,000) 8,525,000	R4.2.10～ R5.3.29	増築校舎 鉄筋コンクリート造2階建て 延べ約1,200㎡ 渡り廊下 鉄骨造 平屋建て 約60㎡ 所要室：普通教室6クラス、配膳室、教材室、準備室、昇降口、男女トイレ、多機能トイレ等 ・電気設備設計 ・機械設備設計 ・エレベーター設備工事設計 ・外構設計 ・既存建築物解体設計 ・地質調査(ボーリング調査35m)

工事名・委託名	契約者	契約額（円）	履行期間	概 要
令和4年度 黒浜小学校給食棟改築工事設計委託 ・設 計	㈱宮下設計事務所	(10,164,000) 10,164,000	R4.5.16～ R5.3.17	<p>新設給食棟 鉄筋コンクリート造平屋建て 延べ約 250 m²</p> <p>新設渡り廊下 鉄骨造平屋建て 約 50 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画食数 420 食、調理員 7 名 ・単独調理方式（自校方式） ・必要諸室 ：〔非汚染エリア〕調理室（ドライ方式）、配膳室、 〔汚染エリア〕検収室、食品庫、下処理室、洗浄室 〔付帯設備〕フラットホーム、ゴミ置場（生・ガンホール・油等）、その他 ・既存給食棟 鉄骨造平屋建て 延べ 182 m²（昭和 4 5 年築） ・解体設計 ・外構設計 ・地盤調査（平板載荷試験） ・小荷物専用昇降機更新設計 ・既存校舎一部改修
令和4年度 閩戸保育園空調設備等改修工事設計委託 ・設 計	㈱松下設計	(3,520,000) 3,520,000	R4.11.7～ R5.3.24	<p>保育園棟 鉄骨造平屋建て 延べ 1,207 m²（平成 17 年築）</p> <p>子育て支援センター棟：鉄骨造平屋建て 延べ 396 m²（平成 17 年築）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・0 歳児～5 歳児保育室、一時保育室、心身障害児通園等施設、訓練室、観察室兼相談室、事務室、医務室、幼児便所、給食室、職員休憩室等、子育て支援センター、地域交流室、授乳室、会議室、相談室、事務室等 ・空調設備室内外機の更新設計 ・ソーラー設備（集熱機、貯湯槽）撤去工事設計 ・高圧気中開閉器の更新設計
令和4年度 閩戸保育園屋根等改修工事設計委託 ・設 計	㈱佐々木総合設計事務所	(3,947,900) 3,947,900	R5.3.30～ R5.12.22	<p>保育園棟：鉄骨造平屋建て 延べ面積 1,207 m²（平成 17 年築）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・子育て支援センター棟：鉄骨造平屋建て 延べ面積 396 m²（平成 17 年築） 0 歳児～5 歳児保育室、一時保育室、心身障害児通園等施設、訓練室、観察室兼相談室、事務室、医務室、幼児便所、給食室、職員休憩室等、子育て支援センター、地域交流室、授乳室、会議室、相談室、事務室等 ・保育園棟及び子育て支援センター棟の雨漏り調査及び改修設計一式 A. 外部 ①防水性能の維持：外壁シーリング、建具廻りシーリング、窓防水パッキン交換、下水切りシーリング等 A. 外部 ②構造躯体の保護：外壁サイディングクラック補修 B. 内部 ①壁及び天井クロスの剥がれを補修：全面張替え又は、下地ボードに伸縮目地材追加の上塗装

2. 健康福祉部

令和4年度 はなみずき作業所改築工事				
・工事	立川ハウス工業株式会社 埼玉営業所	356,400,000	R4.7.1～ R5.8.31	新築はなみずき作業所 軽量鉄骨造平屋建 延べ810.86㎡ ・所要室：作業室、多目的室、交流スペース、事務所、他
・工事監理	株式会社青山 建築事務所	5,995,000	R4.7.19～ R5.9.29	駐輪場 鉄骨造平屋建 延べ12.24㎡ 物置 鉄骨造平屋建 延べ6.73㎡ ・外構工事 ・駐車場整備17台、植栽、舗装工事 ・解体工事 既存建築物3棟鉄骨造平屋建て 延べ363.35㎡
合計額		621,300,900		
内訳	工事	589,149,000	4件	
	設計委託	26,156,900	4件	
	工事監理	5,995,000	1件	

V 空き家対策業務

1 空家等対策特別措置法（H27.5.26 全部施行）

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用など、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が公布され、平成27年5月26日に全部施行された。

（背景：H30住宅・土地統計調査で、全国の空き家数は約850万戸、空き家率は13.6%）

○「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

○「空家等」の判定

- ・概ね年間を通して建築物等の実用実績がないこと。
- ・「人の住居や店舗として使用するなど建築物として現に意図をもって使い用いていないことが長期間にわたって（概ね年間を通じて）継続している状態」であるか否か。
- ・建築物等として意図をもって使い用いていれば、当該建築物等は、「空家等」には該当しない。
- ・「使用」と「管理」と区別し「使用されていない空家等」との概念を用いていることから単なる管理行為があるだけでは「空家等」に該当し得る。
- ・建築物の一部のみが使用されていない場合には「空家等」に該当しない。

【「空家等」に該当する例】

- ・年に1度部屋の空気の入替えに来て「使用」している。
- ・当該建築物とは別の地域に住んでおり、状況確認時に1泊し「使用」している。
- ・賃貸物件であり、入居者が決まり次第「使用」する。

【「空家等」に該当しない例】

- ・物置として「使用」している。
- ・概ね月1回以上利用している。
- ・盆・暮れに利用している。

○「特定空家等」とは、

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等をいう。

2 蓮田市の空き家等対策の取組

(1) 蓮田市空家等対策連絡会議設置要綱

空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項に規定する空家等及び同条第2項に規定する特定空家等（以下「空家等」という。）の対策を検討するにあたり全庁的に取り組むため設置。

- ・ 施行日：平成27年3月27日（平成31年4月1日改正）
- ・ 所掌事務：計画策定、現状実態把握、庁内調整、外部機関調整 等
- ・ 組織：会長、副会長2名、委員（6部12課（調整幹含む））
- ・ 会長等：～H31.3.31 会長：総合政策部長、庶務：危機管理課
H31.4.1～ 会長：都市整備部長、庶務：建築指導課

(2) 平成28年度空家等実態調査（蓮田市）

- ・ 実施期間：H28.8.8～H29.4.14
- ・ 調査内容：1次調査(ゼンリンへ委託)282件、2次調査(自治会へ依頼)128件
128件を市職員が確認し、「問題があり切迫性あり」が10件
- ・ 管理依頼：上記10件の空き家所有者に対して、適正管理依頼を実施

(3) 特定空家等に対する指導等の状況

- ・ 指導等の流れ

指導・助言 ⇒ 勸告 ⇒ 命令 ⇒ 行政代執行

※「勸告」で住宅用地特例（固定資産税1/6 等）の対象から除外。

※所有者が確定できない場合は、公告をすれば略式代執行が可能。

○空き家に対する指導等の実施件数（延べ件数）

	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	備考
通報・相談	22	32	25	42	35	26	18	29	
依頼(通知文)	11	27	18	33	23	10	11	23	
指導(指導書)	4	2	0	4	3	0	0	0	
勸告	0	0	0	0	0	0	0	0	
命令	0	0	0	0	0	0	0	0	
代執行等	0	0	0	0	0	0	0	0	
改善	12	17	1	6	10	8	3	12	
(うち除却)	2	2	0	2	2	2	0	2	

(4) 蓮田市シルバー人材センターとの協定について

蓮田市と蓮田市シルバー人材センターは、相互に連携・協力し、蓮田市内の空き家等の適正管理を進めることにより、良好な生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進に寄与する目的として、平成27年9月11日に「空き家等の適正管理に関する協定」を締結。

<主な業務内容>

除草、樹木の伐採・枝おろし、草刈等。

○蓮田市シルバー人材センターの実績件数

	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	備考
発注者	89	75	53	107	76	66	74	
実績	143	118	72	169	114	101	105	

(5) 空き家バンク

蓮田市は、令和2年12月28日に「蓮田市空き家バンク設置要綱」を策定し、令和3年1月27日に公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会埼玉葛支部と「蓮田市空き家バンク媒介に関する協定書」を締結し、令和3年2月1日に「蓮田市空き家バンク」を開設した。

○空き家バンク登録件数

	R2	R3	R4	備考
申込み	0	2	0	
登録	0	1	0	
成約	0	0	1	

3 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除制度（H28～）

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する。（譲渡日は、2027年12月末まで。）

（1）特別控除の手続き

市「被相続人居住用家屋等確認書」発行 ⇒ 税務署「確定申告」 ⇒ 特例適用

（2）確認書の発行件数

H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	備考
2	9	2	3	3	10	8	

4 低未利用地の利活用促進に向けた長期譲渡所得の100万円控除制度（R2～）

個人が、都市計画区域内にある、取引額の合計が500万円以下等の一定の要件を満たす低未利用土地等の譲渡をした場合（譲渡後にその低未利用土地等の利用がされる場合に限る。）において、譲渡所得の金額から100万円を特別控除する。（譲渡日は、2022年12月末まで。）

（1）特別控除の手続き

市「低未利用土地等確認書」発行 ⇒ 税務署「確定申告」 ⇒ 特例適用

（2）確認書の発行件数

	R2	R3	R4	備考
確認書	0	0	0	



編集・発行 蓮田市都市整備部建築指導課

〒349-0193 蓮田市大字黒浜2799-1

TEL 048-768-3111

ホームページアドレス

<http://www.city.hasuda.saitama.jp/>