

## 議案第1号

都市計画法改正による市街化調整区域内の災害ハザードエリアにおける開発許可の見直しの方向性について

## 都市計画法改正による市街化調整区域内の災害ハザードエリアにおける 開発許可の見直しの方向性について

### 【要旨説明】

近年頻発・激甚化する自然災害に対応するため、市街化調整区域内の災害リスクの高いエリア（以下災害ハザードエリア）における開発抑制を目的として都市計画法が改正され、令和4年4月1日から施行される予定となっております。これにより市街化調整区域内の災害ハザードエリアにおける住宅等の建築が厳格化されます。

この改正により、当市においても市街化調整区域内の災害ハザードエリアにおける開発許可の見直し（既存区域の除外）が求められており、その区域の除外の取扱いについて、方向性を決定する必要があります。

なお、災害ハザードエリアには災害レッドゾーンと災害イエローゾーンの二種類が存在しますが、当市において存在するのは、災害イエローゾーンのみです。

### 【開発許可の見直しについて】

当市において規制対象となるのは、市街化調整区域に存する、桶川市洪水ハザードマップにおいて、想定浸水深3メートル以上の浸水想定区域（＝災害イエローゾーン）であり、許可を要する建築の際、許可条件として「安全上及び避難上の対策」が必要となります。

具体的な対策としては、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により、床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設ける等の対策が必要となります。

### 【諮問内容】

当市市街化調整区域内に存在する既存区域（11号区域・12号区域）について、災害イエローゾーンと重複する区域を除外するか否か、法の趣旨や当市の状況、区域除外に関し国の示す例外の考え方を鑑み、3つの案（「資料5」8ページ）の中より、当市の将来を見据え、市が最も適切であると考え、提案する2つ目の案（「資料5」10ページ）について、審議員の皆様から答申をいただきたいと思っております。

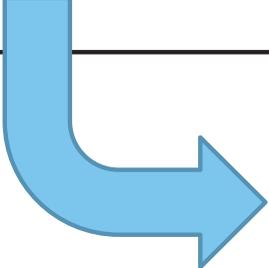
# 都市計画法改正による 市街化調整区域内の災害ハザードエリアにおける 開発許可の見直しの方向性について

令和 2 年 6 月

「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」の成立  
令和 4 年 4 月 1 日施行

## 目 的

頻発、激甚化する自然災害（河川の氾濫等）に対応するため、災害ハザードエリアにおける開発の抑制、移転の促進など、安全なまちづくりのための対策を講じる。



市街化調整区域内の災害ハザードエリアにおける  
開発許可の見直し（既存区域の除外）を求められており、  
その方向性を決定する必要がある

# 目次

## 【法改正の内容】

災害ハザードエリアにおける開発の抑制 ー ー ー 3 ページ

## 【用語解説】

都市計画法第34条第11号区域 ー ー ー 4 ページ

都市計画法第34条第12号区域 ー ー ー 5 ページ

浸水想定区域（災害イエローゾーン） ー ー ー 6 ページ

## 【当市の状況】

浸水想定区域図 ー ー ー 7 ページ

## 【諮問内容】

区域除外の方向性（3案） ー ー ー 8 ページ

区域除外による影響 ー ー ー 9 ページ

区域見直し（案） ー ー ー 10 ページ

## 【参考資料】

県内他市町の動向 ー ー ー 11 ページ

狐塚団地(11号区域)内の災害イエローゾーン ー ー ー 12 ページ

浸水想定区域における安全対策 ー ー ー 13 ページ

# 災害ハザードエリアにおける開発の抑制について

## 現行（都市計画法第34条第11号、12号）

- 市街化を抑制すべき市街化調整区域であっても、市街地の隣接、近接する等の区域のうち、地方公共団体が条例（いわゆる11号条例、12号条例）で区域等を指定すれば、市街化区域と同様に開発が可能。
- 条例での区域の指定に当たっては、政令（都計法施行令第29条の8、29条の9）において、原則として「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」等を指定区域から除外するよう定められているが、除外が徹底されていない場合もある。



11号条例・12号条例の区域から、災害ハザードエリアの除外を徹底

## 見直し

- 11号条例・12号条例の区域から以下の災害ハザードエリアを除外

### <災害レッドゾーン>

- 災害危険区域
- 地すべり防止区域
- 急傾斜地崩壊危険区域
- 土砂災害特別警戒区域



当市には存在しない

### <災害イエローゾーン>

- 土砂災害警戒区域 → 当市には存在しない
- 浸水想定区域  
(洪水等の発生時に生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがある土地の区域に限る。)  
→ **想定浸水深が3.0m\***以上となる区域  
(このほか、浸水継続時間等も考慮)

※ 原則として想定最大規模降雨（1,000年に一度の降雨）に基づく浸水深。  
ただし、当分の間、計画降雨（100～200年に一度の降雨）に基づく想定浸水深も許容。

# 当市の都市計画法第34条第11号区域

- ▶ 都市計画区分前より存在している既存集落。市内4か所指定。  
(昭和45年8月25日)

市条例（第3条・第4条：第34条第11号の規定による開発行為）

## 指定区域一覧(市条例第3条及び告示)

指定日	指定区域	面積(ha)
H15.6.2	狐塚団地	3.8
H15.6.2	大之地団地	0.53
H15.6.2	永久保団地	1.00
H15.6.2	城跡団地	2.54

## 建築可能な建物用途(市条例第4条)

建築基準法別表第2(ろ)項に掲げる建築物

- ・専用住宅、兼用住宅、共同住宅、等
- ・老人ホーム、保育所、等
- ・診療所
- ・小規模店舗

(第二種低層住居専用地域に建築可能でかつ、床面積150㎡以内のもの)

**第二種低層住居専用地域と同様**

# 当市の都市計画法第34条第12号区域

- ▶ 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ものとして、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。

## 市条例（第5条：第34条第12号の規定による開発行為）

- 第5条第1項第1号：産業系区域指定（区域による許可）
- 第5条第1項第2号：分家住宅（用途による許可）
- 第5条第1項第3号～8号：公共移転、集会所、敷地拡張、等（用途による許可）

当市における第12号区域は、市街化調整区域の全ての建築物が一定の間隔で連たんしている地域であることから、第11号区域と河川区域を除いた区域を第12号区域として扱っている。ただし、県からの開発許可権限移譲後から現在にいたるまで内規による区域指定であり、条例等により第三者が客観的に判断できる状況に無いことから、今回条例で区域除外とともに明確化を行う。

# 浸水想定区域（災害イエローゾーン）について

## 除外が求められる区域

### 都市計画法施行令第29条の9第5号 ～ 浸水想定区域 ～

五 水防法（昭和二十四年法律第百九十三号）第十五条第一項第四号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第二条第一項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域

具体的には・・・

自然災害による堤防決壊等の影響で  
3m以上浸水すると想定される区域

た  
だ  
し  
・  
・  
・

## 国の示す例外の考え方

行政が『社会経済活動の継続が困難になる等の地域の実情に照らしやむを得ない場合』と判断した前提があったうえで、

- ①緊急時の避難対策が講じられている土地の区域であること
- ②地盤面の高上げ等の安全対策が行われたものであること

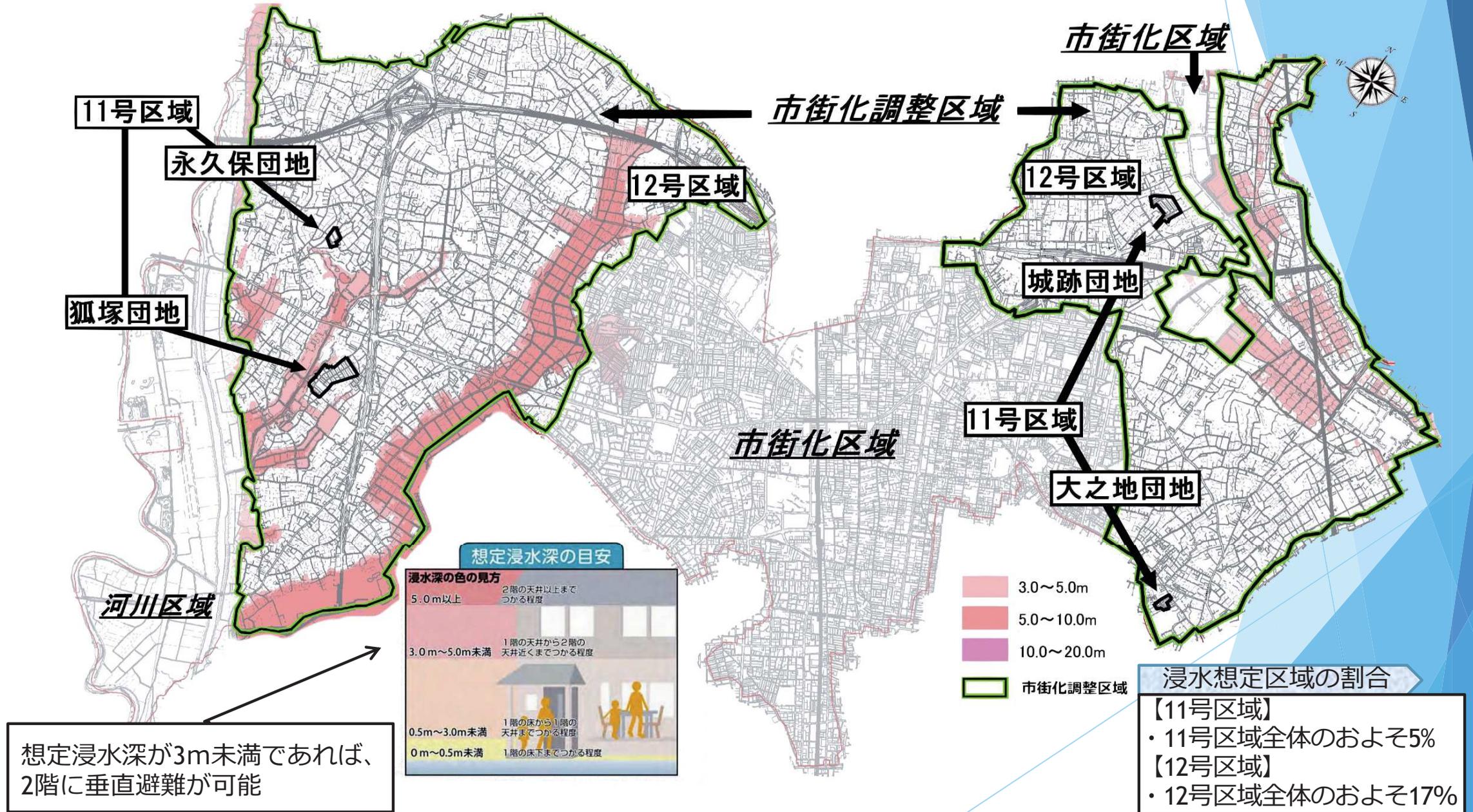
上記①、②のいずれかを満足すると判断可能な場合、浸水想定区域であっても、法第34条第11号及び第12号区域からの除外を必ずしも行わなくてよい。

(出典:2021年4月1日発出の国資料<技術的助言>)

### ※ 技術的助言とは

地方自治法第245条の4第1項等の規定に基づき、地方公共団体の事務に関し、地方公共団体に対する助言として、客観的に妥当性のある行為を行い又は措置を実施するように促したり、又はそれを実施するために必要な事項を示したりする通知を発することができるものとされているもの。

# 当市の浸水想定区域図



# 区域除外の方向性について（3案）

## 1. 11号区域・12号区域ともに除外

- ・国の基本方針に合致する
- ・国の示す例外の考え方を適用しないため、市街化区域に近い土地利用が可能な11号区域の方に大きな影響を与えてしまう

## 2. 11号区域は除外せず、12号区域を除外

- ・国の基本方針に概ね合致する
- ・今後の土地利用への影響は最小限

## 3. 11号区域・12号区域ともに除外せず

- ・今後の土地利用への影響は最小限
- ・国の基本方針に合致しない  
(12号区域全体を国の示す例外の考え方の対象とする合理的な説明が困難なため)

各方向性イメージ図



# 区域除外による影響

## 11号区域

### 11号区域特有の開発許可可能なもの

- ・専用住宅（誰でも建てられる専用住宅）  
兼用住宅、共同住宅、等
- ・老人ホーム、保育所、等
- ・診療所
- ・小規模店舗

（第二種低層住居専用地域に建築可能で  
かつ、床面積150㎡以内のもの）

### 第二種低層住居専用地域と同様

区域  
除  
外

### 除外前同様に開発許可可能なもの

- ・保育所
- ・診療所
- ・小規模店舗

※区域指定を要件としないもの  
（例：分家住宅、集会所、特別養護老人ホーム、  
自動車修理工場等）は従来通り開発許可可能

## 12号区域は実際の影響なし

（過去に区域指定を要件とした許可事例が無いため）

# 当市の第34条第11号・12号区域の見直し（案）

## 前提条件

- ・ 既存建築物の建替えは可
- ・ 災害イエローゾーン外は従来通り
- ・ **除外如何に関わらず、災害イエローゾーン内での再建築或いは開発の際に、安全上及び避難上の対策は必須。**

## 11号区域

法第34条第11号区域については、都市計画区分前より一団の団地を形成していた区域であることから、国の示す例外の考え方に依り、地域の実情に照らしやむを得ないと判断し、**区域除外は行わない＝従来通り。**

## 12号区域

災害イエローゾーンを、法第34条第12号区域から除外する。除外された場所では、**区域指定を要件とした開発許可が不可**となる。  
(ただし過去に許可事例なし)  
**それ以外のものについては従来通り。**

11号・12号条例区域  
見直し予定イメージ



今後土地の状況変化による災害イエローゾーンの見直し等により、再度、或いは新たに12号区域に含まれることになれば、区域指定を要件とした開発許可が可能となる

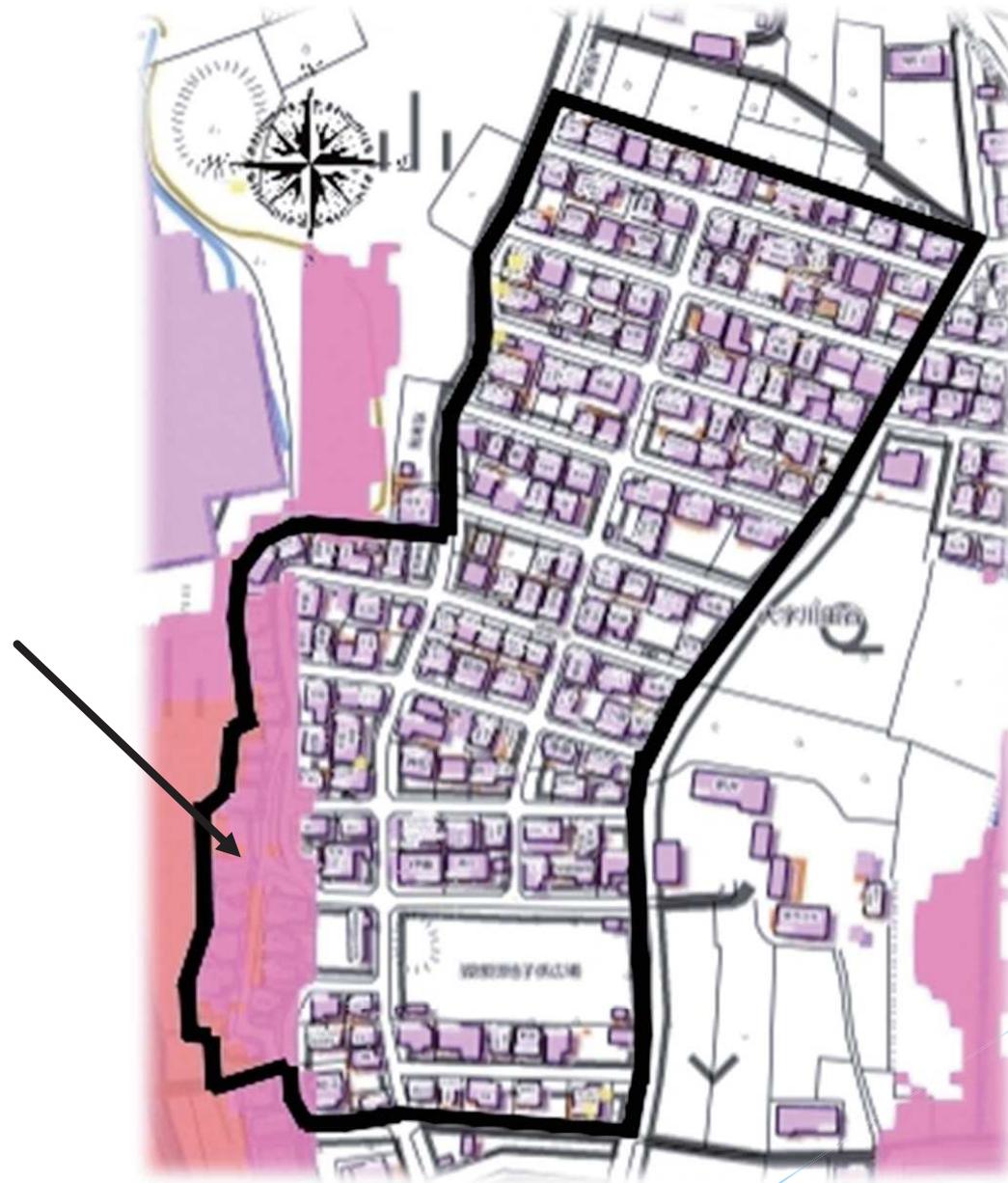
## 【参考①】 県内他市町の動向

議決済みの市町	方向性等	議会
埼玉県(越生町・鳩山町)	11号区域、12号区域共に除外	9月議会
行田市	11号区域、12号区域共に除外	9月議会
毛呂山町	11号区域はそのまま。12号区域は除外	9月議会
近隣市町	方向性等	議会
上尾市	11号区域はそのまま。12号区域は除外	1 2月議会
北本市	11号区域はそのまま。12号区域は除外	3月議会
鴻巣市	11号区域、12号区域共にそのまま	議会にかけず
伊奈町	11号区域はそのまま。12号区域は除外	1 2月議会
当市(事務局案)	方向性等	議会
桶川市	11号区域はそのまま。12号区域は除外	3月議会

当市と異なり、災害レッドゾーンがある、災害イエローゾーンが無い、両方無い等、各市町によって置かれている状況が異なるため、方向性も様々となっている。

## 【参考②】 狐塚団地(11号区域)内の災害イエローゾーン

着色されている部分が  
災害イエローゾーン  
(浸水想定区域)



# 【参考③】 浸水想定区域における安全対策

