

第5編 条例区域における災害リスクの高いエリアの取扱い（法第34条、政令第36条第1項第3号）

第1章 浸水ハザードエリアにおける開発行為等（法第34条、政令第36条第1項第3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、災害の防止その他の事情を考慮して政令<sup>（政令第29条の9）</sup>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おいて行う開発行為で、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

十二 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、災害の防止その他の事情を考慮して政令<sup>（政令第29条の10）</sup>で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

**（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準）**

**政令第36条** 都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号に該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

一～二 （略）

三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

ロ 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

ハ 建築物又は第一種特定工作物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建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第29条の9各号に掲げる区域を含まないものとする。

**（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9** 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、次に掲げる区域を含まないこととする。

一 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域

二 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域

三 急傾斜地崩壊危険区域

四 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年

法律第57号) 第7条第1項の土砂災害警戒区域

五 特定都市河川浸水被害対策法(平成15年法律第77号) 第56条第1項の浸水被害防止区域

六 水防法(昭和24年法律第193号) 第15条第1項第4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(省令第27条の6)で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水(同法第2条第1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

七 前各号に掲げる区域のほか、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域

(開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準)

政令第29条の10 法第34条第12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、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる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

(政令第29条の9第6号の国土交通省令で定める事項)

省令第27条の6 政令第29条の9第6号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

一 土地利用の動向

二 水防法施行規則(平成12年建設省令第44号) 第2条第2号、第5条第2号又は第8条第2号に規定する浸水した場合に想定される水深及び同規則第2条第3号、第5条第3号及び第8条第3号に規定する浸水継続時間

三 過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況

## 1. 趣旨

開発許可制度の運用においては、近年の激甚化・頻発化する災害を踏まえ、増大する災害リスクに的確に対応するため、雨水流出抑制施設の設置や法面対策等のハード対策とともに、災害リスクの高いエリアにおける開発の抑制が重要となっております。

このため、市街化調整区域において特例的に開発を認める法第34条第11号の条例で指定する土地の区域(以下「11号区域」という。)及び同条第12号の条例で定める区域(以下「12号区域」という。)については、地域の実情や災害の防止上必要な事項等も考慮した上で指定するなど、安全なまちづくりの実現を目的とした開発許可制度の運用が必要となります。

## 2. 安全なまちづくりのための開発許可制度の見直し

令和2年6月10日付で公布された都市再生特別措置法等の一部を改正する法律において、11号区域及び12号区域には原則として含まないこととする土地の区域として、災害危険区域等の災害リスクの高いエリアを明記する改正が行われました（令和4年4月1日施行）。また、令和3年10月29日付で公布された都市計画法施行令の一部を改正する政令において、さらに浸水被害防止区域が追加されました（令和4年4月1日施行）。

これらの改正の内容をまとめると、次のとおりです。

11号区域及び12号区域に原則として含まない区域	施行日
災害危険区域 <sup>※1</sup>	令和4年4月1日
地すべり防止区域 <sup>※1</sup>	令和4年4月1日
急傾斜地崩壊危険区域 <sup>※1</sup>	令和4年4月1日
土砂災害警戒区域 <sup>※2</sup>	令和4年4月1日
土砂災害特別警戒区域 <sup>※1</sup>	
浸水被害防止区域 <sup>※1</sup>	令和4年4月1日
浸水想定区域のうち、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と認められる土地の区域 <sup>※2</sup>	令和4年4月1日
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 <sup>※2</sup>	改正前から施行
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	改正前から施行
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	改正前から施行

※1 いわゆる災害レッドゾーン

※2 いわゆる災害イエローゾーン

本市はこの改正前から11号区域及び12号区域を指定しています。したがって、まず、既存の指定区域内における災害リスクの高いエリアを明確にする必要がありました。次に、既存の指定区域から当該エリアを原則どおり除外すべきか、又は例外的に含めてもよいこととするか、施行日（令和4年4月1日）までに決定する必要がありました。

### 3. 災害リスクの高いエリア

本市には、災害レッドゾーンに該当する区域は指定されていません。また、災害イエローゾーンのうち、土砂災害警戒区域は指定されていませんが、利根川等の浸水想定区域が指定されています。したがって、浸水想定区域のうち、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と認められる土地の区域について、検討する必要がありました。

また、政令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域は、改正前から11号区域及び12号区域に原則として含まない区域と規定されていましたが、浸水想定区域に関して検討することを踏まえ、政令第8条第1項第2号ロに規定する「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」についても改めて検討する必要がありました。

#### 4. 浸水ハザードエリア

令和3年4月1日付け国都計第176号の技術的助言を踏まえ、本市における災害リスクの高いエリアを次のように取り扱うこととしました。これをまとめると、「利根川、荒川、江戸川、小山川又は中川が氾濫した場合の想定浸水深が3.0メートル以上である土地の区域（浸水ハザードエリア）」となります。

本市における浸水ハザードエリアの位置、範囲等を示した図面は、市のホームページにおいて公開しています。また、都市計画課の窓口で閲覧することが可能です。

対象項目	方針	根拠法令
対象となる浸水想定区域	洪水浸水想定区域のみ	政令第29条の9
対象とする河川	水防法に定める浸水想定区域が指定された河川 → 利根川、荒川、江戸川、小山川	政令第29条の9第6号
	埼玉県が作成した水害リスク情報図に記載された河川 → 中川	政令第29条の9第7号(政令第8条第1項第2号ロ)
対象とする想定洪水	想定される最大規模の浸水深	政令第29条の9第6号
除外すべき想定浸水深	想定浸水深3.0m以上の区域	

#### 5. 11号区域における浸水ハザードエリアの取扱い

本市では、11号区域内において、「居住の用に供する一戸建ての住宅（賃貸の用に供するものを除く。）」の開発行為又は建築行為（以下「開発等」という。）を認めています。

11号区域については、誰でも開発等の許可を得ることが可能であり、開発等の需要が非常に高いことから、今般の法改正の趣旨を踏まえ、浸水ハザードエリア内では、11号区域に基づく開発等は許可しないこととしました。

しかしながら、この見直しは土地権利者や事業者の土地利用を制限することになるため、1年間の経過措置を設けることとし、浸水ハザードエリア内であっても、令和5年3月31日までに申請されるものに関し、一定の条件を付すことで、11号区域に基づく開発等を許可することができる取扱いにしました。

なお、令和5年4月1日以降（経過措置終了後）は、申請地が浸水ハザードエリアに該当する場合、11号区域に基づく開発等の許可の申請を行ったとしても、許可をすることはできません。

#### 6. 12号区域（既存の集落）における浸水ハザードエリアの取扱い

本市では、既存の集落内において、区域区分日前からの所有地における自己用住宅及び市街化調整区域に長期間居住する者の親族のための自己用住宅（以下「分家住宅」という。）の開発等を認めています。

分家住宅については、市街化調整区域に長期間居住する自己の親族がいることや、申請地が自己又は自己の親族が所有する土地であることなど、特定の要件を満たす者に限り、

許可を受けることが可能となっています。

既に集落が形成された土地において認められる分家住宅の開発等を規制することは、集落の崩壊、伝統、文化の消滅を招くおそれがあるため、浸水ハザードエリア内であっても、一定の条件を付すことで、既存の集落に基づく開発等を許可することができる取扱いにしました。

#### 7. 12号区域（産業系）における浸水ハザードエリアの取扱い

本市では、条例第5条第1項第1号に基づき12号区域（産業系）を指定し、流通業務施設、工業施設又は商業施設の開発等を認めています。「久喜市自治基本条例（平成23年久喜市条例第24号）第11条第1項に規定する基本構想に基づいて策定した土地利用に関する計画に即して」いることを満たす場合に限り産業系施設の立地を認めるものであることから、災害リスクの高いエリアでの立地まで容認されるべきではありません。

このことから、今般の法改正の趣旨を踏まえ、浸水ハザードエリア内では、12号区域（産業系）に基づく開発等は許可しないこととしました。

したがって、令和4年4月1日以降は、申請地が浸水ハザードエリアに該当する場合、12号区域（産業系）に基づく開発等の許可の申請を行ったとしても、許可をすることはできません。

#### 8. 浸水ハザードエリアにおける開発等の条件

申請地が浸水ハザードエリアに該当する場合は、想定される被害に応じた安全上及び避難上の対策が必要となります。本市では、開発等の申請にあたり、申請者が避難場所・避難経路等を認識していることを、避難行動計画により確認します。

なお、避難行動計画の作成にあたっては、「久喜市防災ハザードマップ」「久喜市洪水避難決断ブック」を参考にすることが重要ですが、居住用の建築物については、「わが家の防災行動メモ／マイ・タイムライン」に必要事項を記入したものでよいこととします。

開発等の条件をまとめると、次表のとおりです。

開発等の目的	建築物	添付書類
自己居住用	専用住宅	久喜市防災ハザードマップに掲載されている「わが家の防災行動メモ／マイ・タイムライン」に必要事項を記入し、添付すること。
自己業務用	店舗や工場など	建築物の構造や土地利用の状況に応じて、避難行動計画（任意様式）を作成し、添付すること。（想定される従業員数や利用者数に基づくもので可とする。）
非自己居住用	分譲住宅や長屋など	避難行動計画の作成について、建築物の居住者に説明を行う際の資料等（任意様式）を添付すること。
非自己業務用	店舗や工場など	避難行動計画の作成について、建築物の使用者に説明を行う際の資料等（任意様式）を添付すること。

#### 9. 浸水ハザードエリアの図面

本章における浸水ハザードエリアは、11号区域及び12号区域のみに適用されるもの

であり、当該区域以外の市街化調整区域及び市街化区域には適用されません。しかしながら、11号区域及び12号区域以外の土地であっても、利根川等が氾濫した場合の想定浸水深が3.0メートル以上である土地の区域は、市内の広範囲に存在します。

本章における浸水ハザードエリアの図面は、あくまで11号区域及び12号区域に基づく開発等の申請に必要な情報を図面化したものであり、本市における水害の全てを示した図面ではないことに注意してください。また、本市における水害の詳細は、「久喜市防災ハザードマップ」等をご確認ください。

## 浸水ハザードエリアにおける開発行為等審査基準

### 浸水ハザードエリアにおける開発行為等

#### 1 対象となる開発行為等

対象となる開発行為等は、次のいずれかに該当し、かつ、当該行為を行う開発区域又は建築物等の敷地が浸水ハザードエリア（※1）に該当するものとする。

(1) 法第34条第11号の規定による開発行為

(2) 法第34条第12号の規定による開発行為で、条例第5条第1項第2号ア又はイに掲げるもの

(3) 法第42条第1項ただし書に基づく許可を要する建築物の新築、改築又は用途変更（以下「新築等」という。）で、次のいずれかに該当するもの

ア 法第42条第1項ただし書に基づく許可に係る審査基準（市街化調整区域における立地基準上の制限）3に該当する場合で、法第34条第11号に規定する建築物の新築等

イ 法第42条第1項ただし書に基づく許可に係る審査基準（市街化調整区域における立地基準上の制限）3に該当する場合で、法第34条第12号に規定する建築物のうち、条例第5条第1項第2号ア又はイに掲げる開発行為に係る建築物の新築等

ウ 法第42条第1項ただし書に基づく許可に係る審査基準（市街化調整区域における立地基準上の制限）4に該当する場合で、許可申請等に係る建築物が同審査基準4（2）ウに該当するもの

(4) 政令第36条第1項第3号ロに規定する建築物の新築等

(5) 政令第36条第1項第3号ハに規定する建築物の新築等で、次のいずれかに該当するもの

ア 条例第6条第2号に掲げるもの（条例第5条第2号ア又はイに掲げる開発行為に係る建築物の新築等に限る。）

イ 条例第6条第4号ウに掲げる建築物の新築等

#### 2 許可の条件

対象となる開発行為等については、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める事項を実施することを、法第79条の規定に基づく許可の条件とする。

(1) 許可申請等に係る建築物に申請者が居住する場合又は当該建築物を申請者が使用する場合

許可条件：想定される水害に応じた安全上及び避難上の対策（※2）を実施すること。

(2) 許可申請等に係る建築物に申請者以外が居住する場合又は当該建築物を申請者以外が使用する場合

許可条件：想定される水害に応じた安全上及び避難上の対策（※2）の実施について、居住者又は使用者に説明すること。

※1 本市における浸水ハザードエリアとは、政令第29条の9第6号又は第7号（第8条第1項第2号口に限る。）に該当する「利根川、荒川、江戸川、小山川又は中川が氾濫した場合の想定浸水深が3.0メートル以上である土地の区域」を指す。

※2 想定される水害に応じた安全上及び避難上の対策とは、申請地における避難行動計画を作成することをいう。

居住の用に供する建築物の場合、避難行動計画は、「久喜市防災ハザードマップ」「久喜市洪水避難決断ブック」を参考に、久喜市防災ハザードマップP49～50に掲載されている「わが家の防災行動メモ／マイ・タイムライン」に必要事項を記入したものとすること。