都市計画法改正の影響及び条例の整備方針

１　都市計画法の改正について

頻発、激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける開発抑制を内容とする都市計画法（以下、「法」といいます。）の改正が行われ、市街化調整区域における開発の厳格化等が令和４年４月１日から施行されます。

この改正では、法第３４条第１１号及び第１２号に基づき地方公共団体の条例で指定する区域（以下、「条例区域」といいます。）には、原則として、災害レッドゾーン及び浸水ハザードエリア等（以下、「災害ハザードエリア」といいます。）を含めてはならないことが明記されました。

また、条例区域について、地図上に区域の範囲を示す等によって区域の明確化を行うことが望ましいと国土交通省から通知されています。

※災害レッドゾーン

災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域をいう。

※浸水ハザードエリア等

浸水想定区域のうち、洪水が発生した場合に建物の倒壊、浸水により住民等の生命又は身体に著しい危害が生じる恐れがある区域（想定浸水深は水深3.0m以上を目安とすることが国土交通省から通知されている。）及び土砂災害警戒区域をいう。

２　条例区域等における法改正の影響について

本市においては、法改正によって主に次の影響が見込まれます。

		法改正後の状況	法改正前の状況（現行）
条例区域	法第３４条第１１号	現行の条例区域から、災害ハザードエリアを除外した区域を条例区域に指定（区域の縮小）	熊谷市田園地区まちづくり条例により認定された田園地区まちづくり計画区域等を条例区域に指定
	法第３４条第１２号	現行の既存の集落を明確化した上で、災害ハザードエリアを除外した区域を条例区域に指定（指定時点で区域を特定、区域の縮小）	区域は明確化せず、既存の集落（おおむね５０以上の建築物が連たんしている地域をいう。）を文言によって条例区域に指定

<table>
<tr><td rowspan="2">制限</td><td>法第３４条第１１号</td><td rowspan="2">・条例区域内においては、現行どおり
・条例区域外においては、原則、新規開発を制限</td><td>条例区域内において、建築基準法別表第２（ろ）項に掲げる建築物（共同住宅、寄宿舎及び下宿を除く。）の立地を許容</td></tr>
<tr><td>法第３４条第１２号</td><td>条例区域内において、市街化調整区域に長期居住する者又はその親族のための自己用住宅等の立地を許容</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">その他</td><td>災害レッドゾーン内において、現行の制限に加え、自己業務用建築物の開発行為を制限</td><td>災害レッドゾーン内において、非自己用住宅及び非自己業務用建築物の開発行為を制限</td></tr>
<tr><td>・法第３４条第１２号に基づく条例区域内においては、現行どおり
・法第３４条第１２号に基づく条例区域外においては、右記、ウが制限</td><td>現に存する建築物が建築後２０年経過している場合は、次の建築物の新築、改築又は用途変更が可能
ア　現に存する建築物と用途が同一の建築物
イ　現に存する建築物と用途が類似するものとして市規則で定める建築物
ウ　建築基準法別表第２(ろ)項に掲げる建築物（既存の集落内に限る。）</td></tr>
<tr><td>現行どおり</td><td>現に存する建築物の建て替えは、原則、区画形質の変更が生じない場合に、条例区域内外で可能</td></tr>
</table>

３　熊谷市開発許可等の基準に関する条例の整備方針について

法改正によって、条例区域には、原則として、災害ハザードエリアを含めてはならないことが明記されたこと等に伴い、条例区域を定めている「熊谷市開発許可等の基準に関する条例」の整備を次のとおり行います。

⑴　法第３４条第１２号に基づく条例区域の明確化に対応するもの

⑵　法第３４条第１２号に基づく開発許可基準のうち、災害ハザードエリアに係るものを特定し、該当する場合に許可を認めないこととするもの

⑶　法第４３条第１項、都市計画法施行令第３６条第１項第３号ハに基づく建築物等の新築等の許可基準のうち、災害ハザードエリアに係るものを特定し、該当する場合に許可を認めないこととするもの

４　開始予定時期

条例等の整備等を行い、令和４年４月１日以後に申請された開発等の許可申請について適用する予定です。