令和４年２月２１日
熊谷市開発審査課

令和４年４月１日施行の都市計画法の改正について（お知らせ）

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目的とする都市計画法及び都市計画法施行令（以下、「法」及び「令」といいます。）の改正が行われ、令和４年４月１日から市街化調整区域における開発が厳格化されます。

２　法改正等に伴う主な変更点

令和４年４月１日から、次のとおり１１号条例区域（※１）及び１２号条例区域（※２）の指定を行います。

⑴　１１号条例区域の縮小

災害ハザードエリア（※３）及び令第８条第１項第２号ハ（※４）に規定する農地を除外した区域として、「１１号条例区域図(案)」のとおり指定します。

⑵　１２号条例区域の明確化及び縮小

これまで、いわゆる「５０戸連たん」として文言指定をしていた既存集落区域を明確化するとともに、災害ハザードエリア（※３）及び令第８条第１項第２号ハ(※４)に規定する農地を除外した区域として、「１２号条例区域図(案)」のとおり指定します。

※１　１１号条例区域とは、法第３４条第１１号の規定に基づき市の条例で指定する区域で、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。）の立地が許容される区域です。

※２　１２号条例区域とは、法第３４条第１２号の規定に基づき市の条例で指定する区域で、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が許容される区域です。

※３　災害ハザードエリアとは、洪水が発生した場合の想定浸水深３ｍ以上の浸水想定区域、家屋倒壊等氾濫想定区域及び土砂災害警戒区域が該当します。

※４　令第８条第１項第２号ハに規定する農地とは、原則、農振農用地区域内農地（青地）、甲種農地及び第１種農地が該当します。

３　１１号条例区域及び１２号条例区域から除外された区域の取扱い

１１号条例区域及び１２号条例区域から除外された区域（以下、「除外区域」といいます。）では、一部、開発許可（※５）を受けることができなくなります。一方、既存建築物の建て替えは、原則、引き続き行うことができます。

次のとおり例を掲載しますが、詳細については、開発審査課にお問い合わせください。

⑴　除外区域内においてできなくなることの例

・法第３４条第１１号又は第１２号（市条例第４条第１号並びに第２号ア及びイ）を要件とした開発許可
・区画形質の変更が伴う既存建築物の建て替え（※６）
・既存建築物を除却した後に行う建築物の新築（※６）
・既存建築物の用途変更

⑵　除外区域内において引き続きできることの例（現行基準でできるものに限ります。）

・法第３４条第１号の一部、第２号から第１０号まで、第１２号（市条例第４条第２号ウ及び第３号から第７号まで）及び第１４号を要件とした開発許可
・区画形質の変更が伴わない既存建築物の建て替え（※６）
・農家住宅の建築等の開発許可が不要な開発行為

※５　開発許可とは、建築物の建築のために宅地以外の土地を宅地とする造成等の行為（区画形質の変更）の許可をいいます。

※６　既存建築物の建て替えとは、既存建築物の除却と建築物の新築を一連の計画で行うことをいい、具体的には、既存建築物の除却前に都市計画法の手続きを行うことが必要です。既存建築物の除却前に都市計画法の手続きを行わない場合は、建て替えとはならず、単に建築物の新築となります。

４　今後の予定

令和４年４月１日施行の法改正に合わせ、同日に１１号条例区域及び１２号条例区域の指定告示を行います。また、関係する審査基準の改正を行います。

１１号条例区域図（案）



色塗り部分は指定区域を示す。ただし、色塗り部分であっても、次の区域を除く。
- 土砂災害警戒区域
- 都市計画道路（中央通線、熊谷小川線、年代八ツ口線、梶山王子線）
- 都市施設（妻沼清掃センター、大里南部清掃センター）
- 甲種農地及び第１種農地（農地法施行規則第３３条第４号に掲げる施設として農地転用許可を受けた区域を除く。）

縮尺　1：60000

1000　500　0　1000　2000　3000　4000

１２号条例区域図（案）

約5，025ha



色塗り部分は指定区域を示す。ただし、色塗り部分であっても、次の区域を除く。

- 土砂災害警戒区域
- 都市計画道路（中央通線、熊谷小川線、年代八ツ口線、梶山王子線）
- 都市施設（妻沼清掃センター、大里南部清掃センター）
- 甲種農地及び第１種農地（農地法施行規則第３３条第４号に掲げる施設として農地転用許可を受けた区域を除く。）

縮尺　1：60000

1000　500　0　1000　2000　3000　4000