

市街化調整区域内の災害ハザードエリアにおける 開発許可等の取扱いについて

(改正都市計画法 令和4年4月1日施行)

法改正の趣旨・概要

近年の頻発・激甚化する台風等の自然災害に対応するため、市街化調整区域内の開発許可等において、条例で区域を定めて行う許可については、その区域に災害ハザードエリアを含んではならないこと（除外すること）が明確化されました。

◆災害ハザードエリアにおける開発抑制

<災害レッドゾーン>

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

三郷市
該当なし

<災害イエローゾーン>

- ・浸水ハザードエリア →※該当するか検討を行う
- ・土砂災害警戒区域
- ・その他、溢水、湛水、津波、高潮等による災害のおそれのある区域

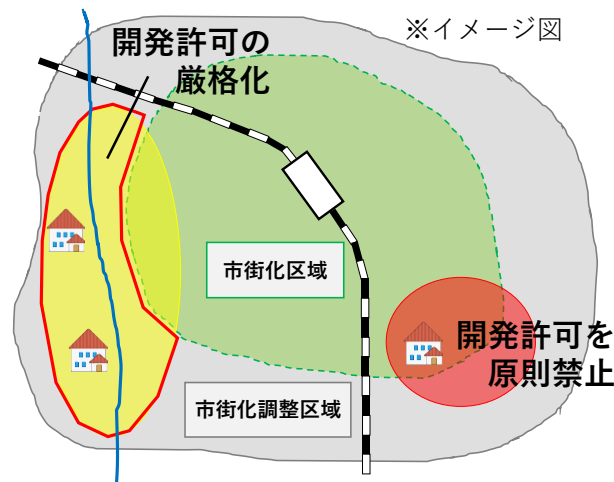
三郷市
該当なし

災害ハザードエリア

改正都市計画法施行令第29条の9各号に掲げる区域（＝レッドゾーン・イエローゾーン）が災害ハザードエリアです。そのうち、三郷市に関するものは同条第6号に掲げる浸水ハザードエリアのみです。

三郷市は、浸水ハザードエリアの判断の目安となる想定浸水深3.0メートル以上の土地が偏在しており、浸水ハザードエリアに該当する可能性があるため検討を行いました。

[資料① 浸水想定区域図]



条例で区域を定めて行う許可基準

条例で区域（＝区域指定、既存の集落）を定めて行う許可基準は次の通りです。

○法第34条第12号関係

- ・産業系12号区域指定による流通施設（市条例第3条第1項第1号）
- ・既存の集落内における分家住宅（市条例第3条第1項第2号ア・イ）

○政令第36条第1項第3号ハ関係

- ・既存の集落内における用途変更等（市条例第6条第1項第3号ウ）

浸水ハザードエリアに該当するか

三郷市では、地形・地物で区切った想定浸水深3.0メートル以上の区域が市街化調整区域の約7割を占めますが、33か所の指定避難所が市内にバランスよく配置されています。

そのため、浸水深3.0メートル以上の区域であっても、指定避難所への避難が可能であり、十分に安全な区域として、**例外的に浸水ハザードエリアに該当しない**との判断を行っています。

[資料② 想定浸水深図・避難所位置図]

今後の三郷市における開発許可等の取扱い

条例の区域に含んではならない（除外する）災害ハザードエリアが無いため、従来通りの許可基準で許可を行うこととなります。

三郷市では、改正法施行日（令和4年4月1日）以降も従来と同様に許可等を行うこととなります。

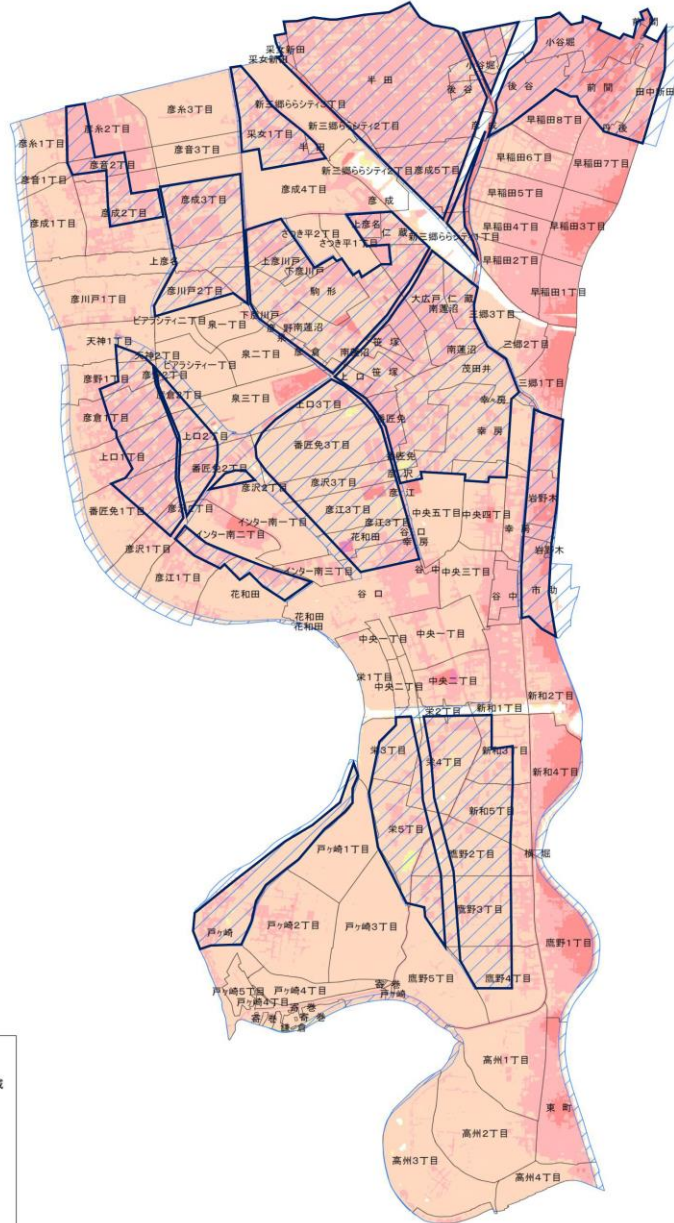
浸水想定区域図

浸水想定区域(利根川・江戸川・荒川・中川の合成版)

資料①

想定浸水深図・避難所位置図

資料②



注)利根川、江戸川、中川は平成29年7月20時点、荒川は平成28年5月30日時点
地審図データから市街化区域を除いた範囲を市街化調整区域として解析している

- ★青枠の部分が
市街化調整区域です。
- ＝浸水深3.0m未満
の区域
- ＝浸水深3.0m以上
の区域
- ＝指定避難所

★原則として浸水深3.0m以上の区域が浸水ハザードエリアとなりますが、全域を除外の対象とすると影響が非常に大きいことから、指定避難所等の状況を鑑み、例外的に、浸水ハザードエリアであっても市街化調整区域全域で従来通りの許可基準のまま許可を受けることができます。