

都市計画法改正に伴う市街化調整区域の開発許可取扱い

(改正都市計画法 令和4年4月1日施行)

法改正の経緯

令和2年6月の都市計画法改正により、近年の激甚化・頻発化する風水害による家屋・人命の被害を軽減するため、市街化調整区域の開発許可対象区域（既存の集落）から、原則として、浸水想定区域などの災害リスクの高いエリアを除外することとされました。

対象となる開発行為

志木市では条例で区域を定め（既存の集落）、市街化調整区域に長期間居住する者の分家住宅等の開発行為を許可しています。

（対象となる開発行為の例）

- ①区域区分の決定（昭和45年）以前から所有する土地で、土地所有者やその親族が自己居住用住宅を建築する目的で行うもの
- ②市街化調整区域内に20年以上居住する者が所有する土地で、土地所有者やその親族が自己居住用住宅を建築する目的で行うもの

法改正により除外の対象となる区域

【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

【災害イエローゾーン】

- ・土砂災害警戒区域
- ・浸水想定区域（想定浸水深が3.0m以上となる区域）

上記のうち、志木市内には浸水想定区域のみが存在しています。

別図にて、既存の集落の位置と荒川を対象とした浸水想定区域の状況を示します。

除外するか否かの検討

令和3年4月1日に国土交通省が発出した技術的助言の考え方に基づき、既存の集落内の浸水想定区域について、除外の対象となるか検討を行いました。技術的助言では浸水想定区域のうち、以下の①及び②に当てはまる区域は例外的に除外しないこととできるという考え方が示されました。

- ①既存の集落から除外することで社会経済活動の継続が困難になる区域
- ②指定避難所への確実な避難が可能など安全性が確保される区域

志木市の既存の集落が①及び②に該当する区域か検討を行い、以下の結果となりました。

- ①社会経済活動の継続が困難になる区域か
既存の集落から浸水想定区域を除外すると、許可対象区域の全域において、分家住宅の建築ができなくなるなど、土地利用が著しく制限されることとなり、社会経済活動の継続が困難になる。
- ②指定避難所への確実な避難が可能な区域か
地域防災計画で示されたとおり、指定避難所や水害時緊急避難建物への確実な避難が可能である。

⇒ **既存の集落から浸水想定区域を除外しない**

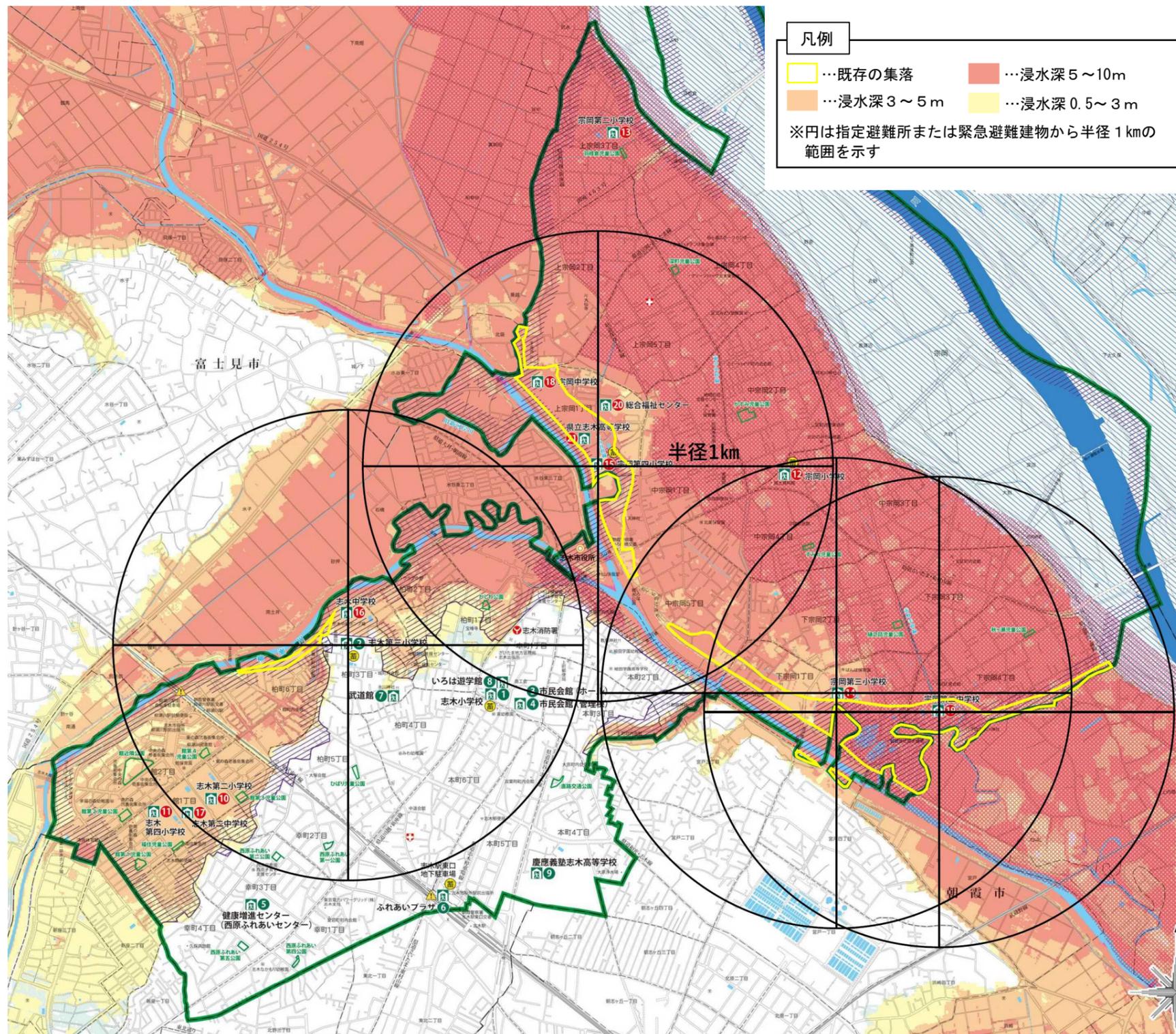
今後の市街化調整区域における開発許可取扱い

上記検討により、浸水想定区域を既存の集落から除外しないこととする結論となりましたので、市街化調整区域の開発行為については、これまで通りの取扱いとします。

ただし、浸水想定区域については、水害のリスクが高いため、開発許可申請に関する審査基準として、想定浸水深よりも高い位置に床面がある居室を設けること、それが困難な場合にはマイ・タイムライン（*）を作成、提出することにより水害時に確実な避難が可能であること等の許可基準を設けます。

（*）マイ・タイムラインとは、市民一人一人の水害時におけるタイムライン（防災行動計画）です。

既存の集落の位置と浸水想定区域の状況



左図は、荒川のハザードマップにおいて、既存の集落の位置を示したものです。

開発行為を計画している土地が既存の集落に含まれるか確認したい場合は、別図の既存の集落の指定図をご確認いただくか、建築開発課にお問い合わせください。

また、荒川及び新河岸川・柳瀬川のハザードマップを確認したい場合や、マイ・タイムラインの詳しい解説・作成方法を確認したい場合は、志木市ホームページ（くらしの便利帳・防災）をご確認ください。

くらしの便利帳・防災のページ
<https://www.city.shiki.lg.jp/index.cfm/37,0,164,642.html>