

前 建 指

令和 4 年 2 月 2 8 日

群馬土地家屋調査士会 様

前橋市長 山 本 龍

(公印省略)

都市計画法改正に伴う開発許可制度の改正について

日頃から本市の都市計画行政にご理解ご協力を賜り、厚く感謝申し上げます。

さて、近年の激甚化・頻発化する自然災害に対応するため、浸水ハザードエリア等における開発許可の厳格化を目的に、都市計画法が改正され4月1日に施行されます。

これに伴い、本市における開発許可制度の見直しにつきまして、下記のとおり対応することとなりましたので、貴団体の会員に周知していただきますようお願い申し上げます。

(都市計画部建築指導課開発係)

記

1 法改正内容趣旨

都市計画法第34条第11号に規定する条例区域から除外される区域(開発許可できない区域)として、従来の除外区域に加え、【浸水ハザードエリア(想定最大浸水水位3メートル以上の区域)及び土砂災害警戒区域】が規定されました。

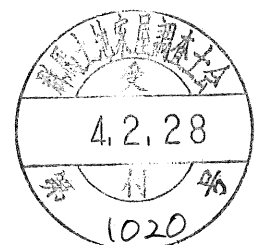
2 本市における開発許可制度の見直しの内容

上記により条例区域から除外される区域であっても、浸水ハザードエリア内で行う開発行為に限定し、安全上及び避難上の対策が講じられたものに限り、開発審査会の議を経て開発許可が可能となります。

3 説明資料

- (1) 市街化調整区域で自己用住宅をご検討中の皆様へ 別紙のとおり
- (2) その他(市ホームページからの情報提供)

詳しくは裏面を参照ください。



市ホームページから下記URLへアクセスするか、QRコードを読み取っていただき、ご参照ください。

～ページタイトル「都市計画法の改正について（令和4年4月1日）」～

●パソコンから

<https://www.city.maebashi.gunma.jp/soshiki/toshikeikakubu/kenchikushido/oshirase/30766.html>

●スマートフォンから



－問い合わせ先－

前橋市役所建築指導課開発係
電話 027（898）6758「直通」

災害リスクにおける対応を目的とした都市計画法の改正に伴い、浸水ハザードエリア等における住宅等の開発許可の内容が厳格化されます。

近年の頻発化・激甚化する災害から、災害リスクに的確に対応するため、市街化調整区域内における自己用住宅を目的とした開発許可等について、これまでの市条例で定める除外区域に浸水ハザードエリア等を含めてはならないこととなりました。



都市計画法改正の内容

(1) 都市計画法の改正

市街化調整区域の開発許可の制限を条例を定めることにより認められる自己用住宅について、除外区域の厳格化等を内容とする都市計画法が改正されました。

(2) 開発許可の厳格化

令和4年4月1日から都市計画法第34条第11号による条例（市街化調整区域における自己居住用住宅の許可基準に関する条例）が改正されます。



●改正内容

条例区域から除外される区域（開発許可できない区域）として、従来の除外区域に加え、【浸水ハザードエリア（想定最大浸水水位3メートル以上の区域）及び土砂災害警戒区域】が規定されました。

但し、条例区域から除外される区域であっても、浸水ハザードエリア内で行う開発行為に限定し、安全上及び避難上の対策が講じられたものに限り、開発審査会の議を経て開発許可が可能となります。

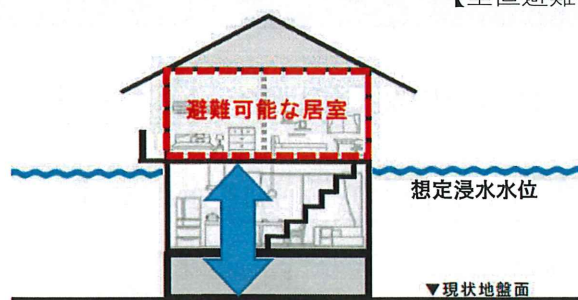
都市計画法の改正を受けた前橋市の対応→「安全上及び避難上の対策」を要件化した新基準の制定

法第34条第11号における自己用住宅の許可要件から除外された区域について、法第34条第14号の規定による開発審査会の議を経るための新基準を制定いたします。

（基準概要）法第34条第11号による許可要件に加え、浸水想定水位以上に避難可能な居室を設置（垂直避難）及び避難場所への避難計画の作成

（その他）住宅系用途を目的とした既存基準【基準1（分家）、基準2（線引き前宅地における建物「住宅系に限る」）、法第34条第1号（公共公益施設、店舗等で併用住宅とするものに限る）】についても同様の対応を求めることとなります。

【垂直避難の基準イメージ】



【ケース1】

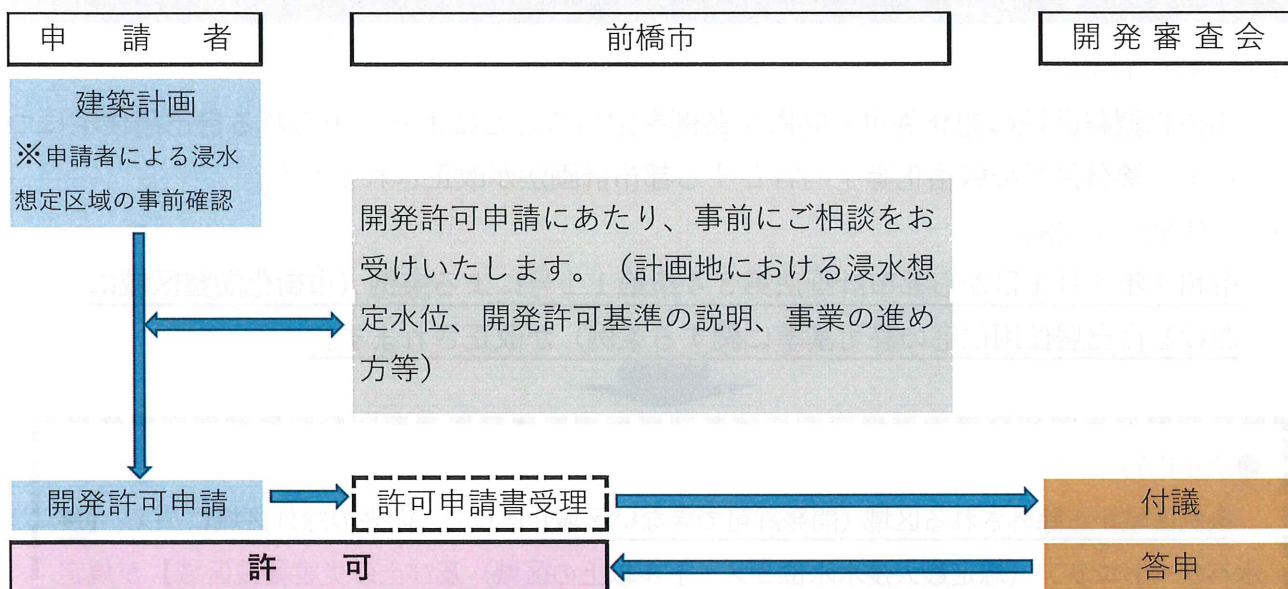
建物の高床化を行い
避難可能な居室を設置



【ケース2】

盛土による高上げを行い
避難可能な居室を設置

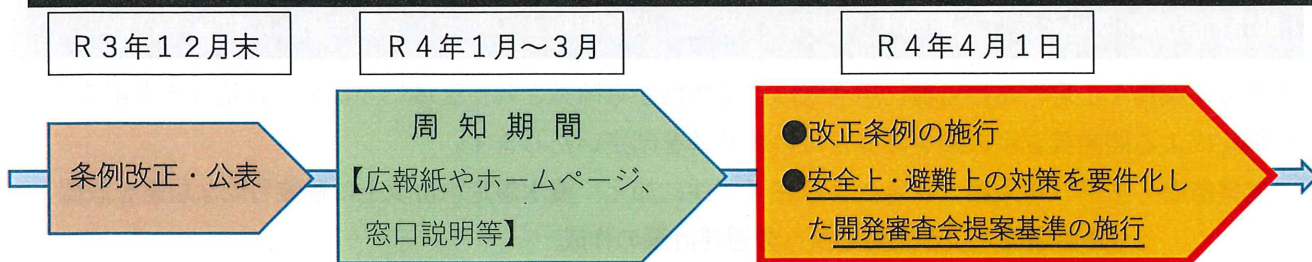
開発許可申請の流れ



【お願い】 浸水想定区域の事前確認について

●ご計画されている場所の浸水想定状況はホームページ等をご参考に事前確認をお願いいたします。
前橋市（ハザードマップ、さーちずまえばし）、群馬県（マッピングぐんま）、国土交通省（浸水ナビ）他

開発許可制度改正のスケジュール



【注意1】 3月31日までに受理した許可申請は、旧基準の適用となります。

【注意2】 4月1日以降の開発許可の変更申請は、新基準（改正後の条例）の適用となります。

-お問合せ先-

前橋市建築指導課開発係 (027-898-6758)