

都市計画法第34条第11号の規定による区域の見直しについて

令和2年6月10日

「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」の公布

令和4年4月1日施行

目的

頻発・激甚化する自然災害に的確に対応するため



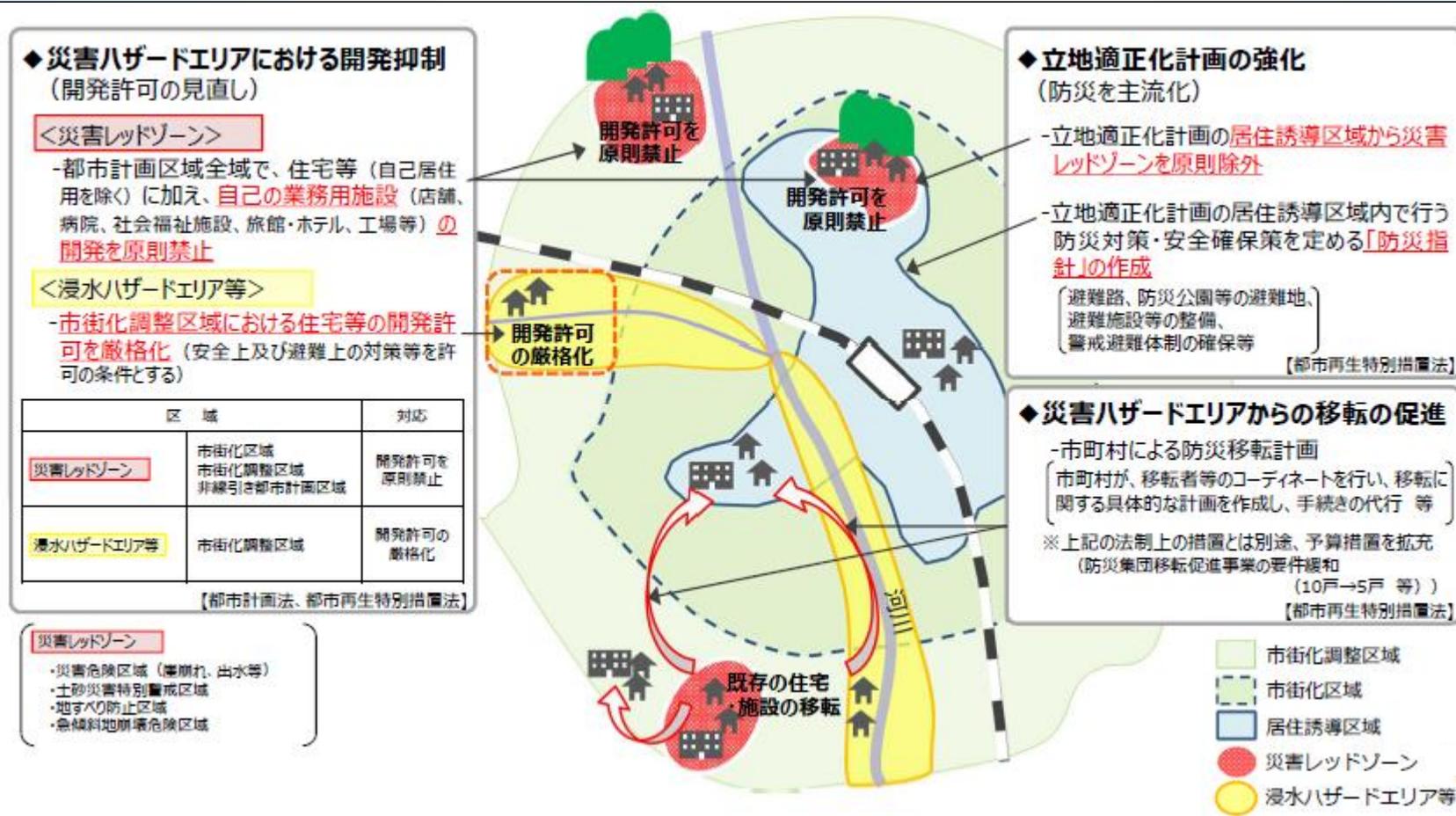
土地利用規制、開発規制、立地誘導等により



「防災・減災対策の強化」
「安全なまちづくりの推進」

改正法の全体像

- ① 災害ハザードエリアにおける新規開発の抑制
- ② 災害ハザードエリアからの移転の促進
- ③ コンパクトシティ（立地適正化計画 ※）と防災施策との連携強化



※ 立地適正化計画とは？

居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等の都市機能を誘導することで、都市の機能を維持し、持続可能性のある都市形成に関する包括的なマスタープラン。

現行（都市計画法第34条第11号、12号）

- 市街化を抑制すべき市街化調整区域であっても、市街地の隣接、近接する等の区域のうち、地方公共団体が条例（いわゆる11号条例、12号条例）で区域等を指定すれば、市街化区域と同様に開発が可能。
- 条例での区域の指定に当たっては、政令（都計法施行令第29条の8、29条の9）において、原則として「溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域」等を指定区域から除外するよう定められている。



11号条例、12号条例の区域から、災害レッドゾーン及び浸水ハザードエリア等の除外を徹底

見直し

<法改正>

- 11号条例及び12号条例の区域指定について、災害の防止が図られるよう政令で基準を設定することを法律（都市計画法第34条第11号、12号）で明記。

<政省令等改正>

- 11号条例及び12号条例の区域から

レッドゾーン

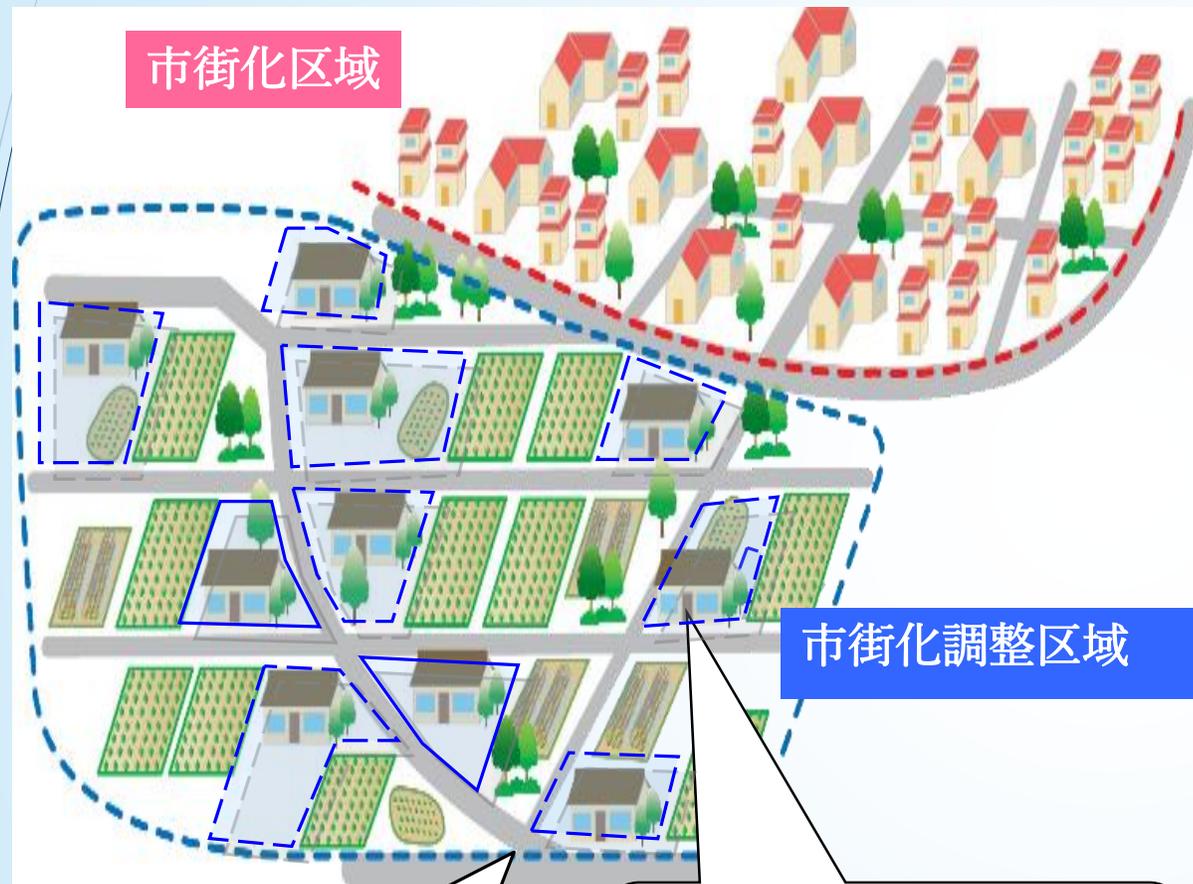
- 災害危険区域（出水等）
- 地すべり防止区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 急傾斜地崩壊危険区域

と **浸水ハザードエリア**※等を除外。

※水防法の浸水想定区域等のうち、災害時に人命に危険を及ぼす可能性の高いエリア

- 11号条例の区域については、図面、字名等により明示。

都市計画法第34条第11号・12号区域とは



市街化区域

市街化調整区域

12号区域（既存の集落区域）

11号区域（基準日より前から登記地目が「宅地」の土地など）

<11号区域とは>

市街化調整区域の中でも一定の集落を形成しており、主要な道路や排水施設が概ね整備された区域

<建築できる建物用途>

分譲住宅、長屋住宅、小規模店舗など

<12号区域とは>

開発区域の周辺における市街化を促進する恐れがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建物を建築する土地の区域

<建築できる建物用途>

住宅（既存集落区域）、分家住宅、公共移転、集会所など

都市計画法第34条第11号・12号区域の見直しについて

＜ 11号12号区域から除外する区域 ＞

- 災害ハザードエリアとなる災害レッドゾーン
(本市には対象となる危険区域は存在しない)
- 水防法に基づく本市の洪水ハザードマップに位置付けられた河川の氾濫により住宅の倒壊等の危険性がある**家屋倒壊等氾濫想定区域**
- 一般的な家屋の2階の床面に浸水するおそれがある**浸水想定深3メートル以上の区域**

行田市開発許可等の基準に関する条例

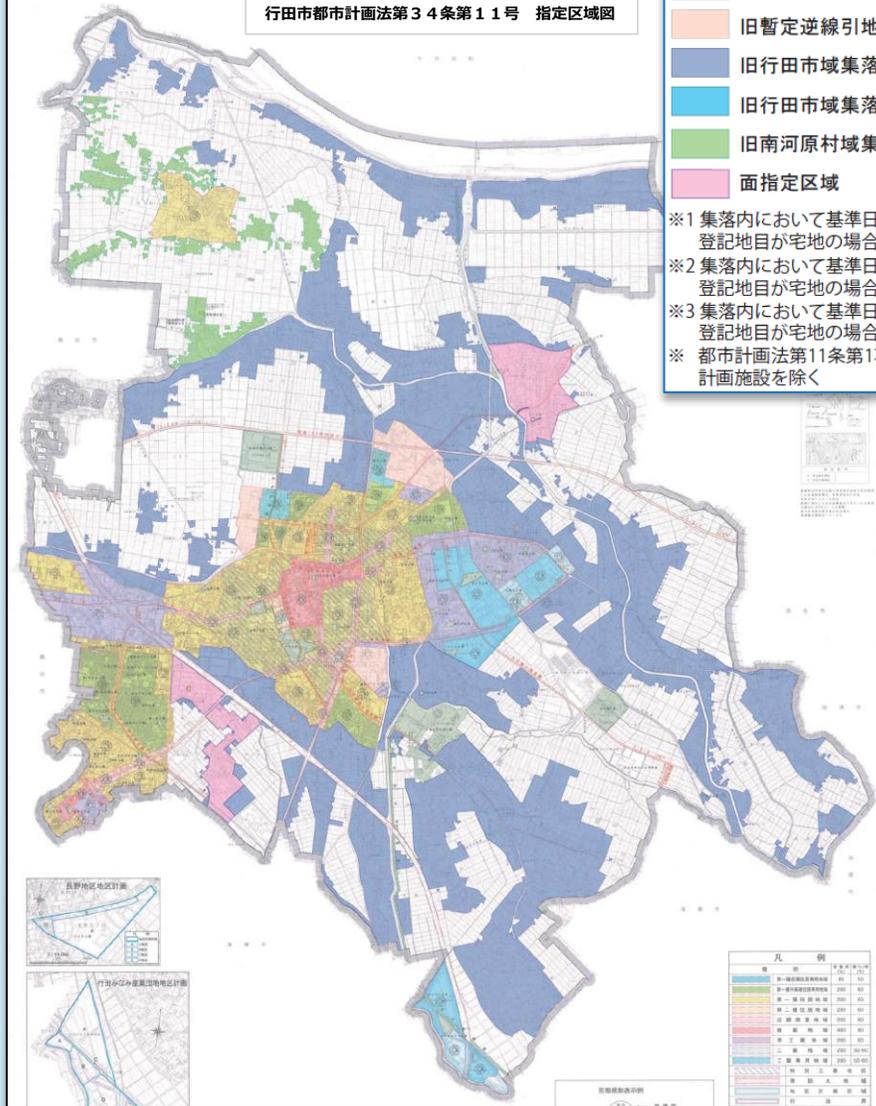
- 第3条第1項
法第34条第11号の規定により指定する土地の区域は、次に掲げる基準に基づき、市長が指定する土地の区域とする。
- 第3条第3項
市長は、第1項の規定により指定した土地の区域を変更し、又は廃止しようとするときは、あらかじめ行田市都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

都市計画法第34条第11号・12号区域の本市の現況について

第11号区域指定

行田都市計画図

行田市都市計画法第34条第11号 指定区域図



凡例

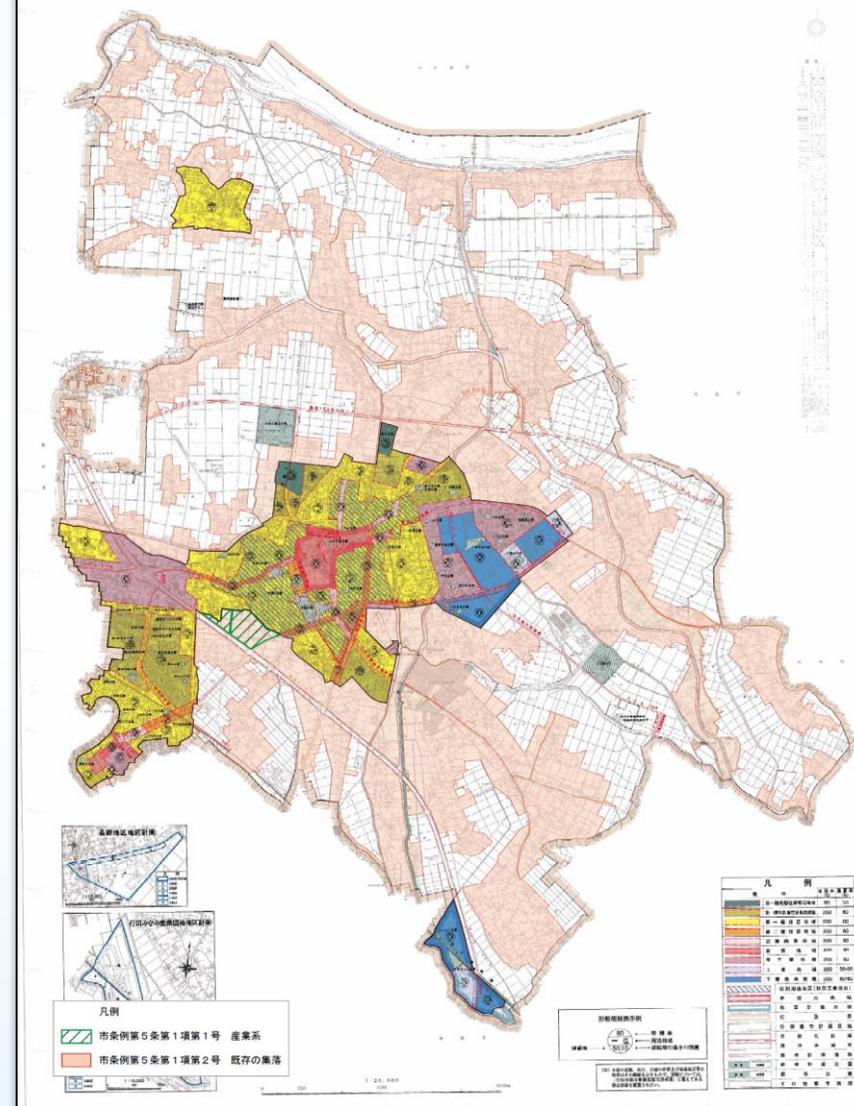
- 既存住宅団地
- 旧暫定逆線引地域
- 旧行田市域集落※1
- 旧行田市域集落※2
- 旧南河原村域集落※3
- 面指定区域

- ※1 集落内において基準日(H18.9.1)より前から登記地目が宅地の場合のみ11号扱い
- ※2 集落内において基準日(H26.7.1)より前から登記地目が宅地の場合のみ11号扱い
- ※3 集落内において基準日(H27.7.1)より前から登記地目が宅地の場合のみ11号扱い
- ※ 都市計画法第11条第1項に規定される都市計画施設を除く

第12号区域指定

行田都市計画図

行田市都市計画法第34条第12号 指定区域図



凡例

- 市条例第5条第1項第1号 産業系
- 市条例第5条第1項第2号 既存の集落

都市計画法第34条第11号・12号区域の見直し（案）について

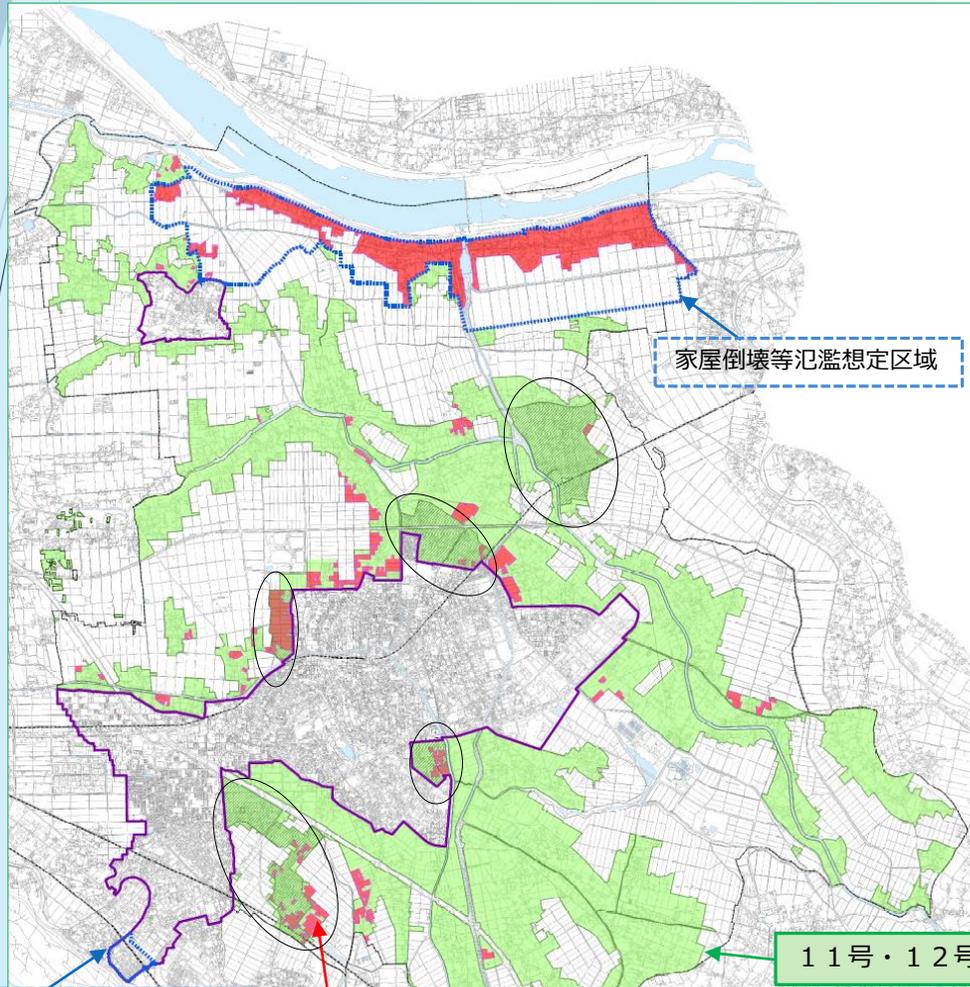
行田市洪水ハザードマップにおける「**災害リスクの高いエリア（赤く着色された区域）**」を法34条第11号・12号区域から除外する。

● 11号区域から除外する区域

<p>家屋倒壊等氾濫想定区域</p>	<p>青い破線で囲われた区域で、北河原、酒巻、下中条、須加の集落（赤く着色された区域内でH18.9.1より前から登記地目が宅地のみ） 【約63ha】</p>
<p>浸水想定深3m以上の区域</p>	<p>面指定されている○印の区域内で、赤く着色された区域 （谷郷、東台、緑町、持田前谷、荒木地区） 【約23ha】</p>



除外された区域では、11号の規定に基づく開発許可ができなくなります。
ただし、既存建物の建替えは可能。



家屋倒壊等氾濫想定区域

11号・12号区域

現在の11号・12号区域から除外予定の区域
○11号の規定による開発許可はできなくなります。
○12号の規定による既存集落の住宅については開発許可ができなくなります。ただし、分家住宅や公共移転などは開発許可が可能です。

凡例
 家屋倒壊等氾濫想定区域
 市街化区域
 11・12号条例指定区域
 11・12号区域から除外予定の区域
 都市計画区域

都市計画法の改正に伴う今後の予定

	国	市
R2. 6. 10	○法改正公布	
R2. 9. 7	○都市計画運用指針・開発許可制度運用指針改正	
R2. 11. 27	○政省令改正公布	
R3. 2. 2		○3月議会（議員説明会）概要説明
R3. 4. 1	○技術的助言（通知）	
R3. 7. 4		○緑町地区説明会
R3. 7. 21		○議員説明会（区域変更案周知）
R3. 7. 25、31		○区域見直し説明会
R3. 8. 3		○都市計画審議会 ※11号区域
R3. 9		○9月議会（条例改正）
R4. 4. 1	○開発許可関係の改正法施行	○条例改正施行・区域変更