

都市計画法等の改正

～災害ハザードエリアにおける開発規制の見直し～

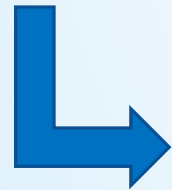
令和2年6月

「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」の成立

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」

法改正に至る経緯・背景

頻発する自然災害

平成27年9月	茨城県常総市	①鬼怒川の堤防決壊により、広範囲の浸水被害
平成28年8月	岩手県岩泉町	小本川が氾濫し、高齢者施設等が被災
平成29年7月	九州北部豪雨	③「線状降水帯」により福岡県朝倉市などで浸水被害や土砂崩れ
平成30年7月	西日本中心 岡山県倉敷市	豪雨により広域的、同時多発的に河川氾濫、土砂崩れにより、岡山県、広島県、愛媛県などで200名以上の死者・行方不明者 ④小田川及び複数の支川が決壊等し、多数の家屋の浸水
平成30年9月	北海道胆振東部地震	⑤北海道全域「ブラックアウト（大規模停電）」により、本州への送電停止 厚真町などで土砂崩れ 札幌市などで液状化
令和元年10月	台風19号	⑧広範囲で記録的な大雨 関東・東北地方を中心に計140か所で堤防決壊 死者 80名超 住宅の全半壊等 27,000棟超 住宅浸水 56,000棟超



【平成27年9月 茨城県常総市】
①鬼怒川の堤防決壊



【平成28年9月 熊本地震】
②土砂災害



【平成29年7月 福岡県朝倉市】
③九州北部豪雨



【平成30年7月 岡山県倉敷市】
④小田川の浸水被害



【平成30年 北海道胆振東部地震】
⑤土砂災害



【令和元年8月 佐賀県大町町】
⑥六角川周辺の浸水被害



【令和元年 千葉県鴨川市】
⑦台風第15号 被害状況



【令和元年 長野県長野市】
⑧千曲川の被害状況

法改正に至る経緯・背景

気候変動の影響

短時間強雨の発生頻度	直近30～40年間で1.4倍に拡大
氾濫危険水位超過した河川数	平成26年比で5倍

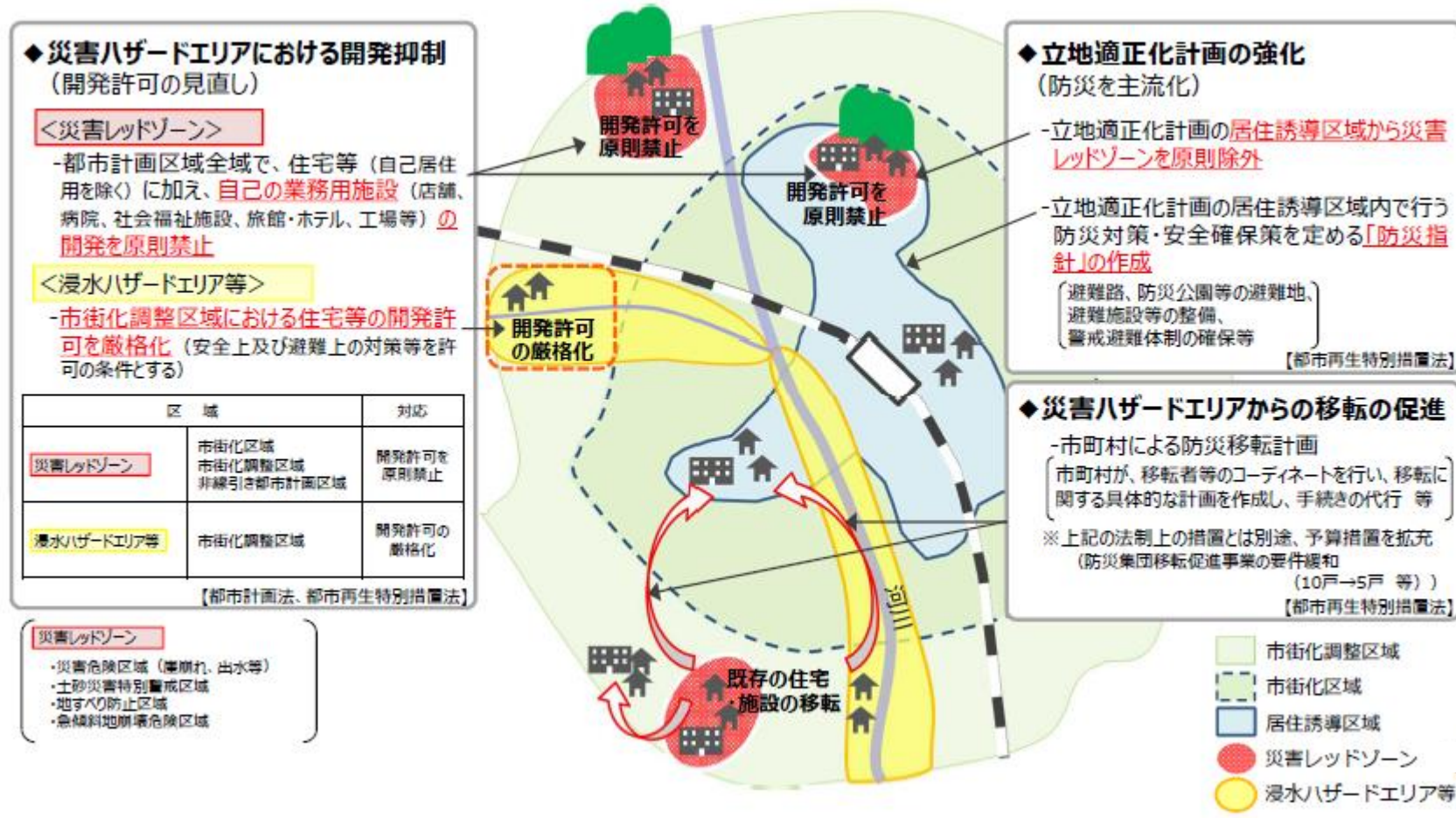
今世紀には、洪水発生頻度が約2倍に増加するとの予想

法改正の経過とスケジュール

平成30年12月	「防災・減災、国土強靱化のための3か年緊急対策」 「国土強靱化基本計画（改訂）」
平成31年7月	都市計画基本問題小委員会「中間とりまとめ」
令和2年1月	都市計画基本問題小委員会 審議
令和2年2月	改正法案 閣議決定
令和2年5月	改正法案 衆議院可決
令和2年6月	改正法案 参議院可決、成立
令和4年4月	改正法施行（開発許可の改正部分）

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。

都市計画法施行令第29条の9第5号<抜粋> ～ 浸水ハザードエリア ～

五 水防法（昭和二十四年法律第百九十三号）第十五条第一項第四号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第二条第一項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域

11号条例及び12号条例の区域から除外すべき浸水ハザードエリアは、水防法の浸水想定区域の全域ではない。

都市計画法施行規則第27条の6<抜粋> ～ 省令で定める事項 ～

第二十七条の六 令第二十九条の九第五号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 土地利用の動向
- 二 水防法施行規則（平成十二年建設省令第四十四号）第二条第二号、第五条第二号又は第八条第二号に規定する浸水した場合に想定される水深及び同規則第二条第三号、第五条第三号、第八条第三号に規定する浸水継続時間
- 三 過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況

国の方向性

条例区域からの除外予定（技術的助言）

- 家屋倒壊等氾濫想定区域
- 想定浸水深が2～3m以上の区域

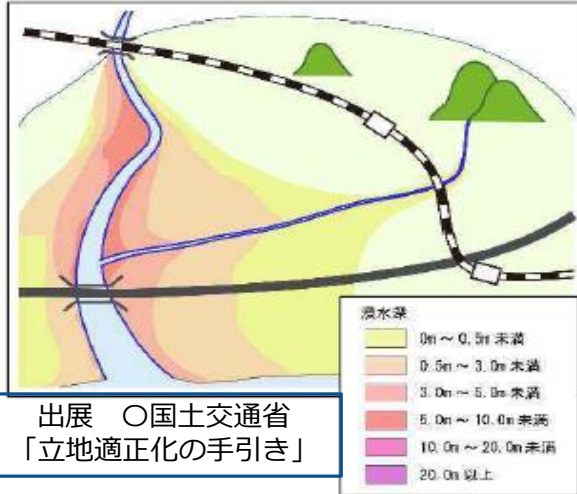
各自治体のハザードマップで示されている浸水想定区域は、2m又は3mのばらつきがあることを踏まえ、国として浸水深を統一する考えはない。

今後の調整区域内の浸水ハザードエリアの開発許可について

- ◎ 開発審査会の個別審査に諮る

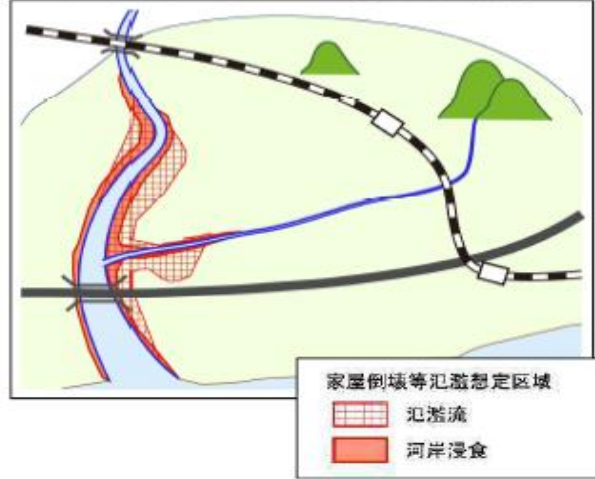
水害による災害リスク（洪水浸水想定区域等）

◎洪水浸水想定区域図【想定最大規模】

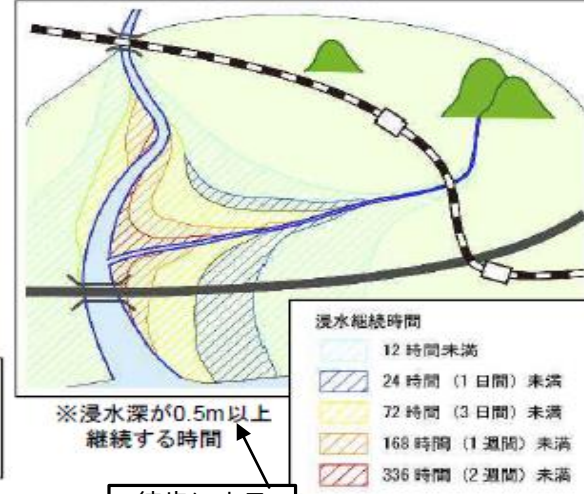


出展 ○国土交通省
「立地適正化の手引き」

◎家屋倒壊等氾濫想定区域図【想定最大規模】

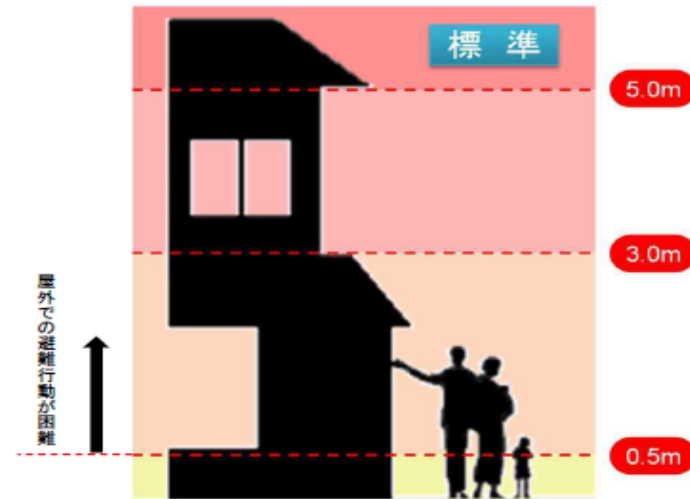


◎浸水継続時間図【想定最大規模】



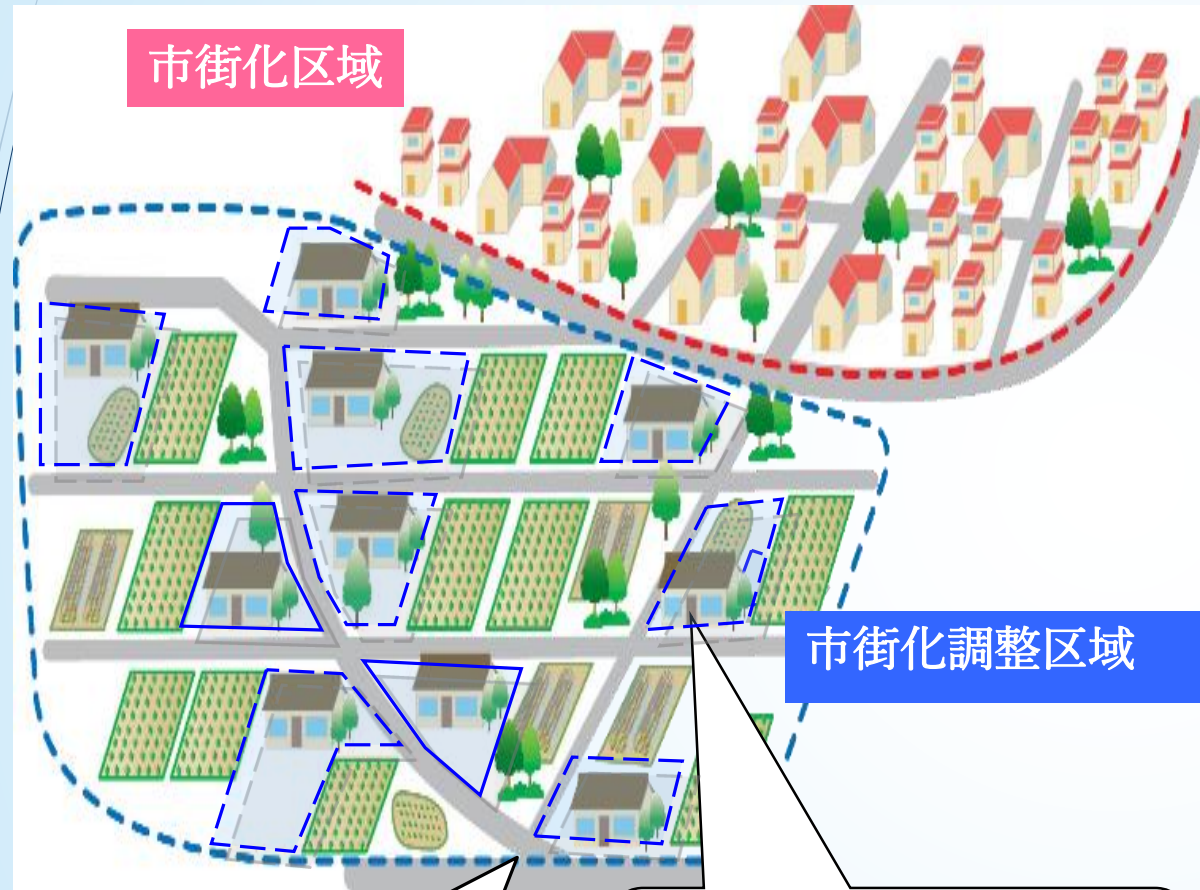
徒歩による
移動困難

浸水危険情報	出水時の心構え
家屋倒壊等氾濫 想定区域	○家屋の倒壊のおそれがあり、避難が遅れると命の危険が非常に高いため、住民は避難情報のみならず、出水時の水位情報にも注意し、事前に必ず避難所等の安全な場所に避難
浸水深 3.0m以上 の区域	○2階床面が浸水する2階建て住宅では、避難が遅れると危険な状況に陥るため、住民は避難情報のみならず、出水時の水位情報等にも注意し、必ず避難所等の安全な場所に避難 ○高い建物の住民でも、浸水深が深く、水が退くのに時間を要することが想定されるため、事前に避難所等の安全な場所に避難
浸水深 0.5m～3.0m の区域	○平屋住宅または集合住宅1階の住民は、1階床上浸水になり、避難が遅れると危険な状況に陥るため、避難情報のみならず、出水時の水位情報等にも注意し、必ず避難所等の安全な場所に避難 ●2階以上に居室を有する住民は、浸水が始まってからの避難は、水深0.5mでも非常に危険なため、避難が遅れた場合は、無理をせず自宅2階等に待避 ただし、浸水が長時間継続した場合や孤立した場合の問題点について認識しておくことが必要
浸水深 0.5m未満 の区域	●避難が遅れた場合は自宅上層階で待避 ただし、浸水が長時間継続した場合や孤立した場合の問題点について認識しておくことが必要



浸水想定区域図作成マニュアル(第4版)

都市計画法第34条第11号・12号区域とは



<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>

分家住宅（既存の集落区域）、公共移転、集会所、産業系（区域指定）など

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

都市計画法第34条第11号区域の指定状況

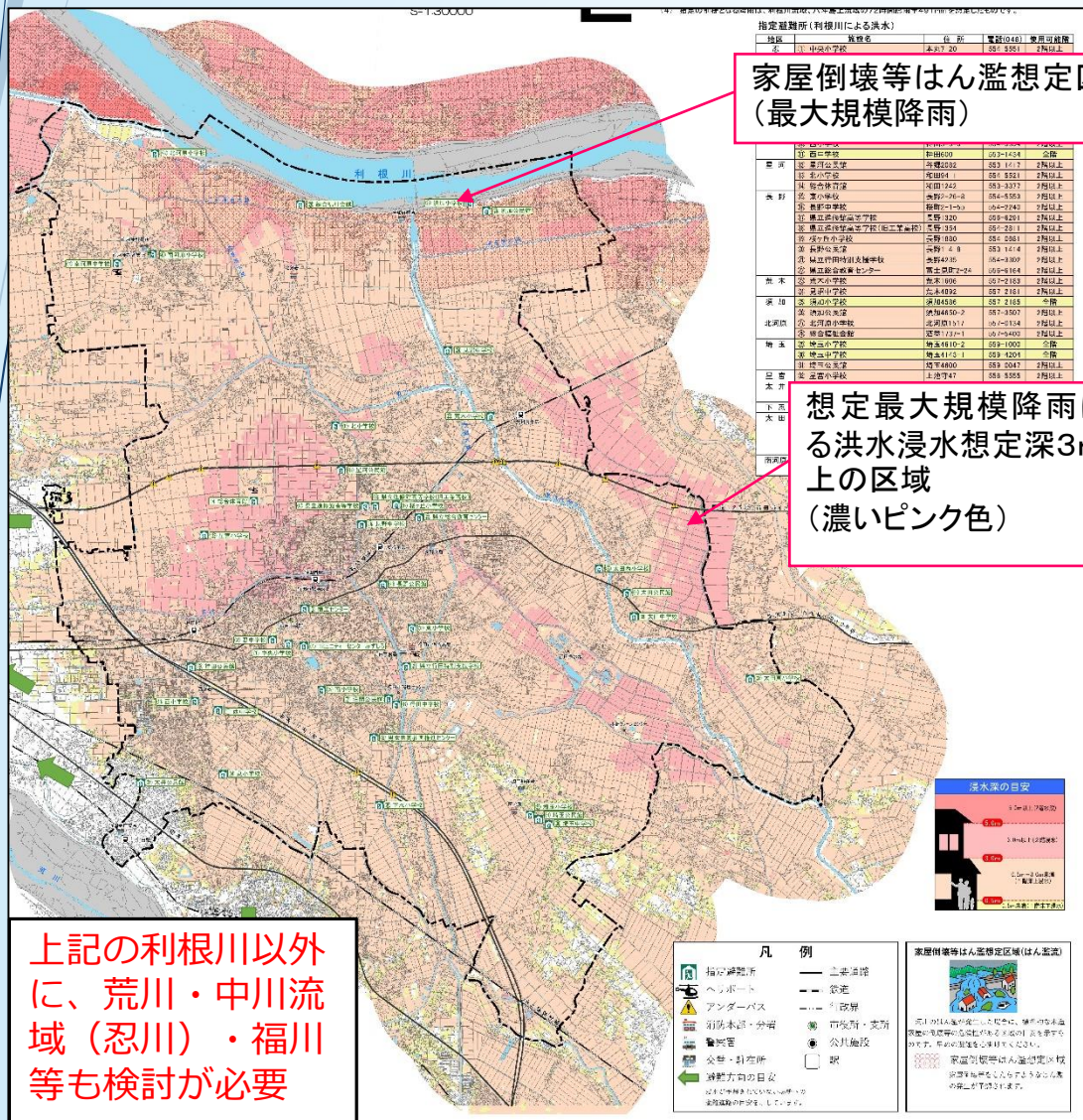
指定日	指定区域	面積(ha)
H15.8.1	既存住宅団地(若小玉、持田、下忍の各一部) ※農用地を除く	0.47
H15.8.1	旧南河原村域の既存集落 ※農用地を除く	150
H15.12.1	旧暫定逆線引区域(谷郷、東台、緑町の各一部) ※農用地を除く	78
H18.8.4	旧行田市域の既存集落 ※H18.9.1より前から登記地目が宅地の土地のみ	1,294
H26.7.1	旧行田市域の既存集落 ※全地目が指定面積としてカウントされているため、指定面積を精査(登記地目が宅地面積のみを抽出)	△744
H26.7.1	持田前谷地区面指定	62
H26.7.1	荒木地区面指定	71.5
H26.7.1	南河原地区集落追加	0.17
H27.7.1	旧南河原村域の既存集落 ※H27.7.1より前から登記地目が宅地の土地のみ	△100
H27.7.1	都市計画施設との重複箇所の解消(都市計画道路昭和通線、行田北口通荒木線、持田前谷線、熊谷バイパスの各一部、太子公園及び天神公園)	△6.7
H30.3.30	都市計画施設(道路)廃止部分を含む	2.46
R1.11.8	富士見工業団地拡張地区の産業団地整備事業に伴い、登記地目が住宅の土地に対し11号区域を廃止	△0.3
合計		807.6

都市計画法第34条第12号区域（既存の集落）の指定状況

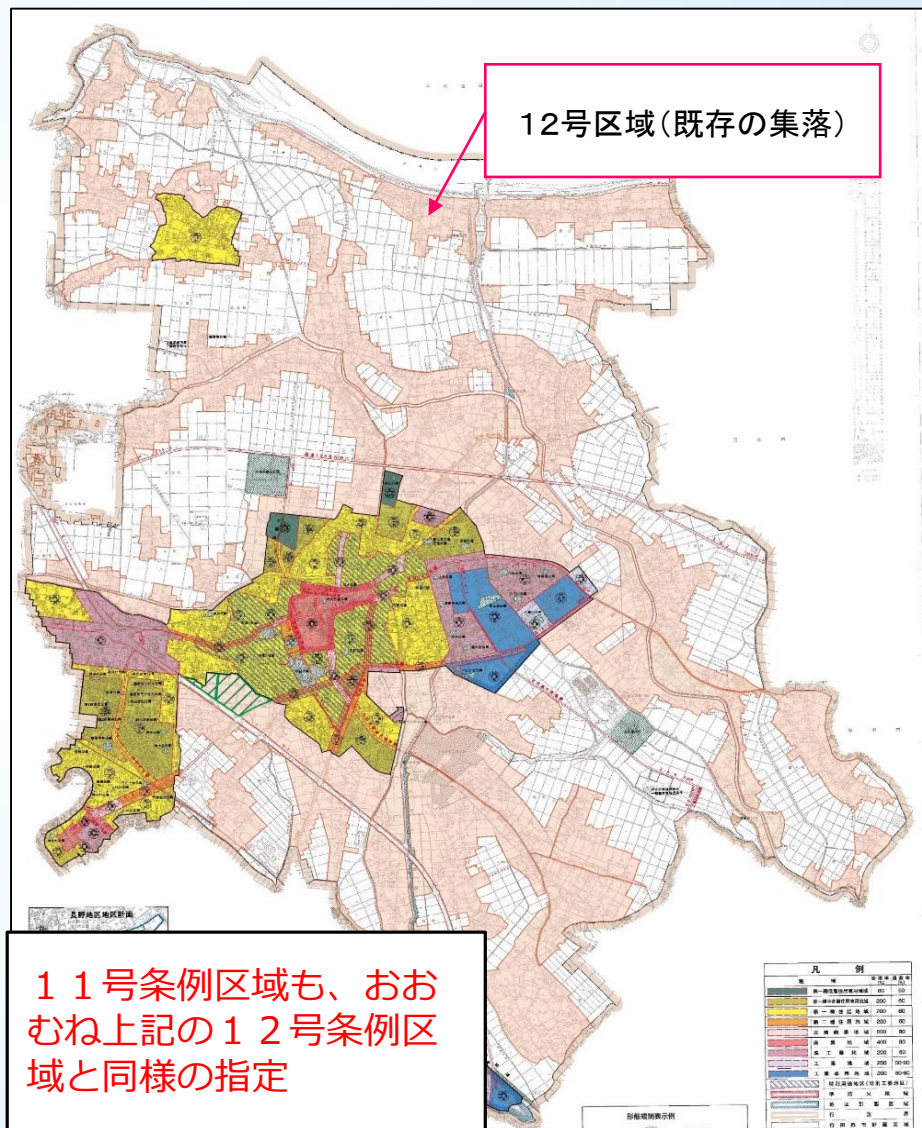
指定日	指定区域	面積(ha)
H15.6.1	【行田市全域：既存の集落】（当初指定：埼玉県） 都市計画法第34条8号の4（埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第6条第1項第2号）	約2195
H17.4.1	【行田市全域：既存の集落】（区域指定：権限移譲） ※区域の変更なし	約2195
H18.1.1	【旧南河原村：既存の集落】（区域指定：合併） ※旧南河原村約150ha増	約2345
R1.11.8	【行田市全域：既存の集落】（区域変更：見直し） ※市街化編入による減(若小玉7ha) 農振除外転用、集落拡大による増(全域22ha) 計 約15ha増	約2360
合計		約2360

本市の浸水想定区域（利根川） ・ 1 2号区域

洪水ハザードマップ（利根川）



1 2号条例区域指定図



今後の都市計画法第34条第11号・12号区域の見直しについて

第34条第11号及び第12号区域とは、市街化調整区域内において一定の条件に基づき、住宅や小規模な店舗等の建築行為が可能となる区域のこと。

頻発・激甚化する自然災害(河川の氾濫等)に対応するため、災害ハザードエリアにおける開発の抑制、移転の促進、立地適正化計画の強化など、安全なまちづくりのための総合的な対策を講じる。

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）と**災害イエローゾーン（浸水想定区域等）**を、法第34条第11号及び第12号条例区域から除外する。除外された場所では、一定要件の開発許可ができなくなる。ただし、既存建物の建替えは可能。