

都市計画法改正(上尾市関連部分)

改正内容

市街化調整区域において特例的に開発を認める法第 34 条第 11 号、第 12 号の条例で定める区域について、地域の実情や災害の防止上必要な事項等も考慮した上で指定することとする。



具体的には

- ・ 11 号条例及び 12 号条例の区域から浸水ハザードエリアを原則除外（例外規定あり）
- ・ 浸水ハザードエリアにおける開発については、安全上及び避難上の対策を講じられるものに限り許可

浸水ハザードエリアとは・・・浸水想定区域のうち、災害時に人命に危険を及ぼす可能性の高いエリア

→上尾市ハザードマップ想定浸水深 3m 以上の浸水想定区域 1/1000 年確率以上

条例とは・・・上尾市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例（平成 15 年 6 月 1 日施行）

11 号条例の区域とは・・・おおむね 50 戸以上の建築物が連たんしている条例で指定した集落区域→上尾市：市内 19 か所

12 号条例の区域とは・・・市街化を促進するおそれがないと条例で、区域、目的、用途を限定して定める。一定要件を満たした住宅等

→上尾市：市街化調整区域（溢水区域を除く）

○国発出の技術的助言（例外規定）

次のいずれかの場合には、想定浸水深 3 m を超えても条例区域からの除外は不要

- (1) 洪水等が発生した場合に、水防法に基づき地域防災計画に定められた避難場所への確実な避難が可能な土地の区域である場合
- (2) 都市計画法による制限や許可の条件として、建築物やその敷地について安全上及び避難上の対策の実施を求めることを条例や審査基準で明らかにしている土地の区域である場合
- (3) (1) (2) と同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域である場合

上尾市の現状と方針

1. 現状：各区域の浸水ハザードエリア

- (1) 11号区域 条例で指定した19か所のうち、想定浸水深3m以上の区域は3か所あり(資料1-1~1-5)、2か所は一部分が該当、1か所はほぼ全域が該当する。
- (2) 12号区域 市街化調整区域内に想定浸水深3m以上の筆あり(資料2)

2. 方針

(1) 11号区域 区域変更なし

浸水ハザードエリアを除外しない(国発出の技術的助言例外規定適用)

- ①法改正の趣旨は浸水想定区域における更地からの新規立地の抑制であるが、上尾市指定の11号区域は既に集積した住宅団地として形成されているため。
- ②該当する3か所ともに避難場所への経路上に当該地より想定浸水深が高い場所を通行することなく到達できるため。

(2) 12号区域 区域の明確化

法改正に基づき引用条文変更

- ①既に条例で示されている除外(溢水区域を除く)を除外(浸水ハザードエリアを除く)に変更し、除外箇所を明確化する。

上尾市における開発許可(浸水ハザードエリア)【改正案】

新築、用途変更の場合は開発許可に条件を追加する。

1. 11号区域

国発出の技術的助言に記載のとおり安全上及び避難上の対策を許可条件として許可する。

2. 除外された12号区域

安全上及び避難上の対策を講じられたものにより、県の開発審査会の議を経て許可する。

【参考】

建て替えの場合(同用途)は、開発行為にあたらないために許可不要となるが、相談票を提出してもらい、その回答に安全上及び避難上の対策を講じるよう記載する。

※安全上及び避難上の対策イメージ

地盤面又は床面を基準高（浸水想定水位）以上とすること。

具体的には、盛土により地盤面の嵩上げ又は浸水想定水位以上の階層に居室を設けること。

