

**土砂災害警戒区域及び浸水想定区域内における  
開発許可等の審査基準を新たに策定しました！  
(都市計画法第34条第11号、12号関係)**

- ◆都市計画法の改正が行われたことに伴い、新たな審査基準を策定しました。
- ◆新たな審査基準では、土砂災害警戒区域及び浸水想定区域内での開発について、安全性が確保されていると認められ、要件を満たす場合は、許可できるものとなりました。
- ◆要件については、いわゆる嵩上げなどのハード対策を行った場合だけでなく、自主防災組織等の結成とマイ・タイムラインの提出によって許可できるようにしました。

**1 法改正の概要と新たな審査基準**

近年の激甚化する災害を踏まえて都市計画法が改正され、市街化調整区域のうち、土砂災害警戒区域及び一部の浸水想定区域は、原則、「50戸連たん」「分家住宅」「既存宅地」などの開発可能な区域から除外されることとなりました。

しかしながら、土砂災害警戒区域及び一部の浸水想定区域において、一律に新たな住宅の建築等を規制した場合、地域の社会経済活動の継続や既存集落の維持の観点から影響が大きいと考えました。そこで、新たな審査基準を策定し、安全性が確保されていると認められ要件を満たす場合は、土砂災害警戒区域及び一部の浸水想定区域でも開発を可能とすることとしました。

**2 法改正により影響を受ける許可**

都市計画法第34条第11号（50戸連たん制度）での許可

都市計画法第34条第12号（分家住宅、収用移転、既存宅地の救済）での許可

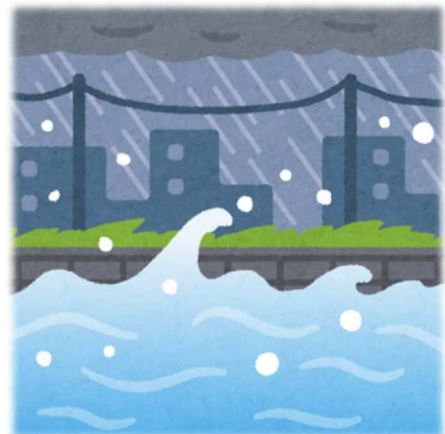
**3 新たに開発区域から除外された区域（除外区域）**

土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域を除く）と浸水想定区域（浸水深3m以上）

※詳細は以下のとおりです。

除外区域の名称	～R4. 3. 31	R4. 4. 1～
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、農用地区域、保安林	除外区域	除外区域 (変更なし)
土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域を除く）	除外区域で ない	除外区域 (追加)
浸水想定区域（浸水深3m以上）		

※今回新たに策定した審査基準が適用される区域は、「土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域を除く）」と浸水想定区域（浸水深3m以上）です。



#### 4 新たに策定した審査基準の概要

##### (1) 土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域を除く）の場合

土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域を除く）の区域内であっても、次の要件のいずれかを満たす場合は、開発を可能としました。

###### 要件その1

土砂災害の防止、軽減のための施設整備等が実施された土地の区域

- ・国、県及び市等で整備された施設等であること

（急傾斜地崩壊防止事業完了地区、砂防ダム事業完了地区など）

⇒いわゆる「ハード対策」が実施されている土地の区域

###### 要件その2

次の①②を共に満たす土地の区域

①自治会等（※1）において自主防災組織等（※2）が結成されていること

②「マイ・タイムライン」を提出すること

⇒いわゆる「ソフト対策」が実施されている土地の区域

※1…まちづくり協議会や自治会班単位等での組織を含む。

※2…自主防災組織と同等の組織（水防団等）を含む。

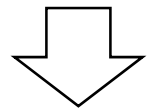


###### 要件その1

若しくは

###### 要件その2

どちらかを満たす



開発可能

##### (2) 浸水想定区域（浸水深3m以上）の場合

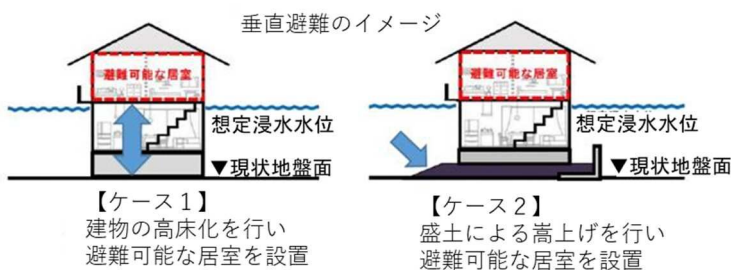
浸水想定区域（浸水深3m以上）の区域内であっても、次の要件のいずれかを満たす場合は、開発を可能としました。

###### 要件その1

災害軽減のための対策、安全上及び避難上の対策が実施されている土地の区域

- ・建築物の高床化
  - ・地盤面の嵩上げ等
- 床面の高さが想定浸水深以上となる  
居室を設けるなどの対策

⇒いわゆる「ハード対策」が実施されている土地の区域



###### 要件その2

次の①②を共に満たす土地の区域

①自治会等（※1）において自主防災組織等（※2）が結成されていること

②「マイ・タイムライン」を提出すること

⇒いわゆる「ソフト対策」が実施されている土地の区域

※1…まちづくり協議会や自治会班単位等での組織を含む。

※2…自主防災組織と同等の組織（水防団等）を含む。

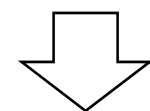


###### 要件その1

若しくは

###### 要件その2

どちらかを満たす



開発可能

## 5 よくある質問

### (1) 土砂災害警戒区域及び浸水想定区域では、住宅の建築ができなくなる？

近年の災害において、全国的には市街化調整区域での土砂災害や浸水被害が多く発生していることを踏まえ、都市計画法が改正され、原則として災害リスクが高いエリア（土砂災害警戒区域等）での開発行為等ができなくなりました。

しかしながら、土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域除く）及び浸水想定区域（浸水深3m以上）において、一律に新たな住宅の建築の規制を受ける場合、地域の社会経済活動の継続や集落の維持の観点などから影響が大きくなるものと考え、新たな審査基準を策定し、安全性が確保されていると認められ、要件を満たす場合（「ハード対策」若しくは「ソフト対策」が実施されている場合）は開発可能としました。

### (2) 全ての建物が建てられなくなる？農家住宅や既存建築物の建替えは？

全ての開発許可等が規制されるのではなく、今回の規制対象となっているのは、都市計画法第34条第11号及び同条第12号での許可に関するものです。これ以外の許可については、今回の規制の影響は受けません。

また、都市計画法の許可不要である農家住宅も今回の規制の対象外です。

さらに、適法に建築されている既存建築物の建替え（同用途での建替え）についても、許可不要となっているため、今回の法改正の影響は受けません。

### (3) 今回の規制に関する法改正及び市条例の改正はいつ行われた？

法改正については、令和3年6月公布、令和4年4月に施行されました。これに伴い、佐賀市でも関係する条例改正等を行い、令和4年4月から施行しております。

### (4) 浸水想定区域のうち、浸水深が3m以上の区域を規制対象としている理由は？

一般的な家屋の2階の床面に浸水するおそれがある水深3mを基準としています。これは、国からの技術的助言に基づいたものです。

### (5) これまで浸水実績がほとんどない区域なのに、なぜ浸水想定区域になっている？

水防法による浸水想定区域は、設定された降雨条件に基づきシミュレーションされた結果です。実際の雨の降り方は様々ありますので、必ずしもシミュレーションどおりになるとは限りません。

### (7) マイ・タイムラインとは？

マイ・タイムラインとは、台風や大雨に備えて家族や地域での避難行動を決めておき、いざ！というときに慌てずに行動をとるためのものです。事前にハザードマップ等を確認し、家族や地域で話し合っておくことが重要です。

（様式については、佐賀市ホームページでご確認ください。）

## 6 その他

市街化調整区域に建築物を計画される場合には、これ以外にも規制がかかる場合がありますので、事前にご相談いただきますようお願いいたします。

※『都市計画法に基づく開発行為等の審査基準（立地基準）』も合わせてご確認ください。

（法第34条第11号、12号参照）

【問い合わせ先】佐賀市役所 建築指導課 開発審査係  
TEL：(0952) 40-7173/FAX：(0952) 40-7392  
E-mail：kenchikushido@city.saga.lg.jp