

厚木市開発許可等基準条例の一部改正について

1 背景等

近年の激甚化・頻発化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制など、防災都市づくりの観点から総合的な対策を講じることが喫緊の課題となっています。このような中、地方公共団体が定める条例で指定する区域について、原則として災害ハザードエリアを除外することとする都市計画法（以下、「法」という。）の改正が行われました。このことを受けて、市街化調整区域内の災害ハザードエリアにおける開発許可等の基準を見直すため、厚木市開発許可等基準条例（以下、「条例」という。）の一部改正を行うものです。

2 目的

市街化調整区域内の災害レッドゾーンにおける新規立地の抑制や、災害イエローゾーンにおける安全対策の基準を設けるなど、市街化調整区域内の災害ハザードエリアにおける開発許可等を厳格化することにより、自然災害による被害を未然に防ぎ、誰もが安心して安全に暮らせる災害に強い都市を目指すものです。

3 条例について

市街化を抑制すべき市街化調整区域では、開発行為が厳しく制限されていますが、地方公共団体の条例において指定した区域では、特例的に一定の開発行為を可能とするものです。

本市で定める条例では、市街化調整区域における農家等分家住宅、収用移転、既存宅地等に係る具体的な立地基準を規定しています。

4 災害ハザードエリアについて

様々な法令に基づく災害ハザードエリアは、危険度に応じて次のように分類されます。

災害レッドゾーン

災害の危険度が特に高い区域で、市街化区域・市街化調整区域を問わず、自己居住用住宅以外の開発行為を原則禁止する区域であり、本市では次の区域が該当

- 土砂災害特別警戒区域（いわゆる土砂災害レッドゾーン）
- 急傾斜地崩壊危険区域（※）

災害イエローゾーン

災害の危険があることから、市街化調整区域における住宅等の開発許可の厳格化を図るべき区域であり、本市では次の区域が該当

- 土砂災害警戒区域（いわゆる土砂災害イエローゾーン）
- 浸水想定区域のうち、想定浸水深 3 m以上の区域及び家屋倒壊等氾濫想定区域

（※）急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づく対策工事が完了している区域については、開発・建築可となる場合があります。

5 都市計画法の改正概要と対応方針

(1) 市街化調整区域内の災害ハザードエリアにおける開発許可の厳格化

地方公共団体が定める条例において、その適用区域を指定している場合には、原則として当該区域から災害ハザードエリアを除外し、開発・建築を不可とする法改正がなされました。(令和4年4月1日施行：法第34条第12号)

(2) 本市の対応方針

本市には法第34条第12号に基づく条例がありますが、具体的な区域指定は行っておらず、このような場合に条例を改正するかは各行政庁で判断が分かれているところです。

【神奈川県内の状況】 開発許可に係る事務権限を有する13行政庁（県+3政令市+9市）

- ・ 条例改正済 : 1行政庁（1市）R4.4.1 施行
- ・ 条例改正検討中 : 10行政庁（県+1政令市+本市含む8市）
- ・ 条例を制定していない : 2行政庁（2政令市）



各行政庁の地理的条件の違いにより災害ハザードエリアをとりまく状況は変わり、県内一律とはなりません。本市では、法改正の趣旨である防災という観点を踏まえ、災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制を図るための条例改正を行います。

6 条例改正について

(1) 条例改正の方針

ア 災害レッドゾーンの場合

災害レッドゾーンは災害の危険度が特に高い区域であることから、市民の生命・財産を守るために自己居住用住宅の新規立地を抑制する必要があります。



土砂災害特別警戒区域（いわゆる土砂災害レッドゾーン）及び急傾斜地崩壊危険区域を条例の適用から除外すること（開発・建築不可）とします。

イ 災害イエローゾーンの場合

災害イエローゾーンは災害の危険があるため、基本的には条例の適用から除外することが求められています。しかしながら、本市の災害イエローゾーンには既に相当数の集落が存在しており、既存集落の存続や、社会経済活動の継続が困難になるといったことが予測されますので、一律に開発・建築を不可とすることは不相当と判断されます。

そのため、災害イエローゾーンは一義的には条例の適用から除外する区域とするものの、例外的に開発・建築ができるよう、安全対策の基準を設けて運用することとします。



想定される災害に対し、それぞれ次のハード面又はソフト面のいずれかの安全対策を講じることで、開発・建築の許可ができるものとします。

●土砂災害警戒区域（いわゆる土砂災害イエローゾーン）における対策

ハード がいけ崩れに対し安全な擁壁等を設ける又は建築物を鉄筋コンクリート造にする等

ソフト 指定避難所への確実な避難（事前避難）の実施を担保する避難計画を策定する

●浸水想定区域のうち、想定浸水深 3 m以上の区域等における対策

ハード 建築物の高床化や敷地の嵩上げ等により想定浸水深以上となる居室を設ける等

ソフト 指定避難所への確実な避難（事前避難）の実施を担保する避難計画を策定する

ウ 方針まとめ

区 域	建物種別	改正前	改正後	備 考
災害 レッド ゾーン	自己居住用住宅	○ ⇒	×	
	業務用、自己用外	×	⇒ ×	
災害 イエロー ゾーン	自己居住用住宅	○ ⇒	△	安全対策実施により○
	業務用、自己用外	○ ⇒	△	安全対策実施により○

※新規立地の厳格化を図るものであり、既存建築物の建替え等（許可不要案件）は可能

(2) 条例改正による効果

- ・災害レッドゾーンから建築物を移転させた後、その敷地での新規立地を制限できる。
- ・災害イエローゾーンにおけるハード面又はソフト面での対策を求めることにより、物理的な災害リスクの低減又は災害リスクの周知や災害への意識付けが図られ、もって市民の安全を確保することができる。

(3) 条例改正のスケジュール（予定）

令和 5 年 10 月 厚木市開発審査会への諮問、意見交換会の開催

12 月 パブリックコメントの実施（12/1～1/4）

令和 6 年 2 月 厚木市議会へ議案上程

3 月 改正条例公布（規制強化に係る内容のため、一定の周知期間を設定）

7 月 改正条例施行

7 その他

(1) 厚木市開発審査会提案基準の改正

本市では「通常原則として許可して差し支えないと考えられるもの」として、法第 34 条第 14 号に基づき開発審査会へ提案する際の基準を定めています。

この開発審査会提案基準（全 20 基準）について、法改正の趣旨を踏まえるとともに、改正後の条例による規制との整合性を確保するため、災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制を図るための改正を行います。