

令和3年11月市議会建設水道委員会資料

第144号議案

長崎市開発許可に関する条例の一部を改正する条例

目次

	ページ
1 改正の理由	1
2 改正の内容	1
3 経過及び今後のスケジュール	1
4 施行期日	2
5 条例新旧対照表	2
6 参考資料	3～8

建 築 部

令和3年11月

1 改正の理由

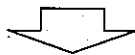
- ・市街化調整区域では、農林漁業従事者やその分家の方など限られた人しか住宅等を建築することができず、人口減少や少子高齢化が著しいことから、既存集落のコミュニティの維持等を図るため、都市計画法に基づき、「長崎市開発許可に関する条例」で、特例的に建築規制を緩和する区域（条例区域）を定め、一般の方でも自己居住用の住宅等が建築できるようにしている。
- ・今回、全国各地で頻発・激甚化する自然災害からの被害を防止するため、都市計画法が一部改正され、条例区域での運用基準が見直されたことから、関係条文を整理する必要があるもの。（令和4年4月1日施行）

2 改正の内容

- ・条例区域から、土砂災害警戒区域、浸水想定区域（災害イエローゾーン）を原則除外 ※確実な避難等を許可条件

3 経過及び今後のスケジュール

①令和2年6月10日：都市計画法が一部改正（自然災害の頻発・激甚化をふまえ改正）



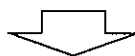
②令和3年9月：長崎市議会建設水道委員会（条例の一部改正について事前説明）



③令和3年10月：市街化調整区域の既存集落、関係団体への説明（意見なし）

対象団体

- ・既存集落……三重田、現川、間之瀬、松原、中尾、牧島、木場、本河内3丁目
奥山、田手原、茂木西部、千々、大籠、川内町の各地区自治会
- ・関係団体……長崎県建設業協会、長崎県建築士会、長崎県建築士事務所協会
長崎県宅地建物取引業協会、長崎県土地開発設計協会



④令和3年11月：関係部局との共通認識の確認

主な内容

- ・都市計画法の一部改正及び市道・農道・林道等の市有地は土砂災害特別警戒区域等の指定に関係なく適切に維持管理することを確認
(防災危機管理室、教育委員会施設課、土木建設課、土木防災課、農林振興課、各総合事務所地域整備課)



⑤令和3年11月：条例の一部改正に係る議案上程



⑥令和4年4月1日：条例の施行（都市計画法の一部改正の施行日と同日）

4 施行期日 : 令和4年4月1日

5 条例新旧対照表

改正前	改正後(案)
<p>(法第34条第11号の条例で指定する土地の区域)</p> <p>第6条 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域は、次の各号に掲げる条件の<u>すべて</u>に該当する区域とする。</p> <p>(1) 都市計画法施行令(昭和44年政令第158号) <u>第8条第1項第2号口から二までに掲げる土地の区域</u>その他市長が別に定める区域を含まないこと。</p> <p>(2) [略]</p> <p>(3) 区域内の予定建築物等の敷地が、次に掲げる条件の<u>すべて</u>に該当すること。</p> <p>ア～エ [略]</p>	<p>(法第34条第11号の条例で指定する土地の区域)</p> <p>第6条 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域は、次の各号に掲げる条件の<u>全て</u>に該当する区域とする。</p> <p>(1) 都市計画法施行令(昭和44年政令第158号) <u>第29条の9各号に掲げる区域(災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと市長が認める区域を除く。)</u>その他市長が別に定める区域を含まないこと。</p> <p>(2) [略]</p> <p>(3) 区域内の予定建築物等の敷地が、次に掲げる条件の<u>全て</u>に該当すること。</p> <p>ア～エ [略]</p>
	<p><u>附 則</u></p> <p><u>(施行期日)</u></p> <p>1 <u>この条例は、令和4年4月1日から施行する。ただし、第6条各号列記以外の部分及び同条第3号の改正規定は、公布の日から施行する。</u></p> <p><u>(経過措置)</u></p> <p>2 <u>改正後の長崎市開発許可に関する条例第6条第1号の規定は、この条例の施行の日以後の都市計画法(昭和43年法律第100号)第30条第1項の規定による開発許可の申請に係る開発行為から適用し、同日前の申請に係る開発行為については、なお従前の例による。</u></p>

6 参考資料

(1) 法の改正概要

ア 市内全域の災害レッドゾーンで、店舗、病院、社会福祉施設、旅館、ホテル、工場等（自己業務用の施設）の開発を原則禁止 ※自己居住用の住宅は可能

- ・都市計画法では、開発行為を行うのに適当ではない区域として、原則、災害レッドゾーンを開発区域に含まないことを規定
- ・近年の災害で、災害レッドゾーンにある自己業務用の施設が被災等しているため、第三者に被害を及ぼすおそれがある「自己業務用の施設」を規制対象に追加

開発の目的	現行	改正後
自己居住用の住宅（自らの生活の本拠となる住宅）	○	○
自己業務用の施設（店舗、病院、社会福祉施設、旅館、ホテル、工場等）	○	×
その他（分譲住宅、賃貸住宅、貸オフィス、貸ビル、貸店舗等）	×	×

} 改正

- ・自己の業務用施設の許可実績【H23～R2の過去10年間】

許可件数	44件（うち、今回の規制対象に該当するのは6件）
------	--------------------------

※例外的な取り扱いで、許可が可能となる具体例。

- ・災害レッドゾーンの指定が解除されることが決定している場合
- ・開発区域に占める災害レッドゾーンの割合が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により災害レッドゾーンの利用を禁止し又は制限する場合
- ・工房、倉庫等の自己業務用の施設で利用者が開発許可の申請者のみの場合等

イ 条例区域から災害イエローゾーンを原則除外 ※確実な避難等を許可条件

- ・近年の災害で、市街化調整区域での浸水被害や土砂災害が発生しているため、条例区域から災害レッドゾーン等に加え、災害イエローゾーンの区域を原則除外

- ・条例区域における許可実績【H23～R2の過去10年間】

許可件数	26件（うち、今回の規制対象に該当するのは11件）
------	---------------------------

※土砂災害警戒区域において例外的な取り扱いで、許可が可能となる具体例

- ・土砂災害が発生した場合に、土砂災害防止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区域である場合
- ・土砂災害を防止・軽減する施設の整備などの防災対策（砂防堰堤の整備等）が実施された区域である場合等

※浸水想定区域において例外的な取り扱いで、許可が可能となる具体例

- ・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区域である場合
- ・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（床面高上げ、地盤高上げ等）の実施を求めることを条例や審査基準等で明らかにしている区域である場合等

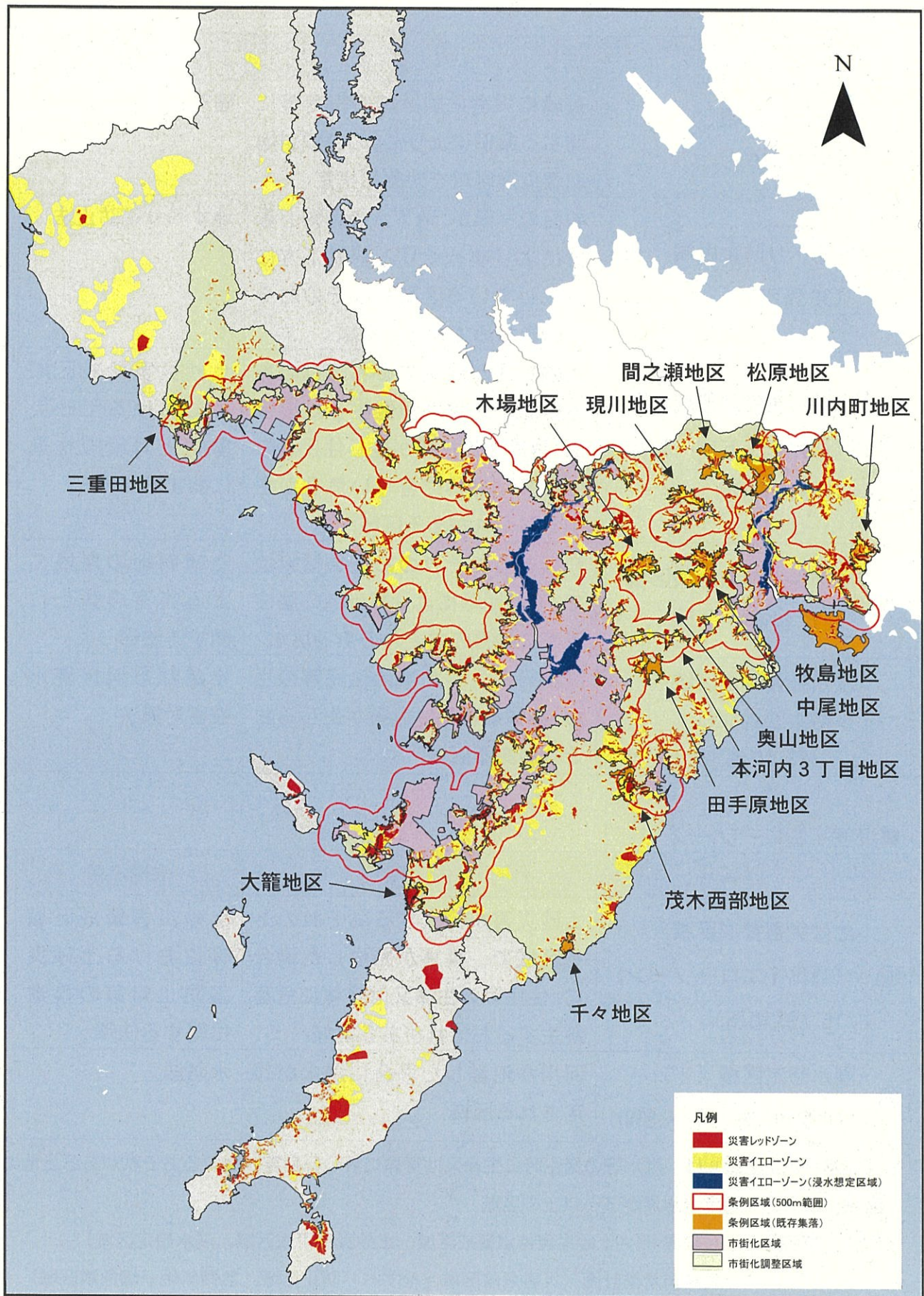
ウ 市街化調整区域の災害レッドゾーン内にある既存の建築物を、市街化調整区域の災害レッドゾーン外への移転が可能となる特例規定を追加

■イメージ図



※「⑥浸水想定区域」は、洪水等の発生時に生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがある土地の区域に限る。⇒想定浸水深が3 m以上の区域

(2) 条例区域と災害レッドゾーン及び災害イエローゾーンの指定状況



(3) 災害レッドゾーン、災害イエローゾーンの対象区域

■災害レッドゾーン

	区域名	内 容	根拠法令
①	災害危険区域 (377 箇所)	長崎市災害危険区域の指定等に関する条例により、④の急傾斜地崩壊危険区域を対象に指定	建築基準法
②	地すべり防止区域 (36 箇所)	斜面の一部が、地下水の影響と重力によりゆっくりと斜面下方に移動している区域又はそのおそれのきわめて大きい区域	地すべり等防止法
③	土砂災害特別警戒区域 (通称レッドゾーン) (5, 391 箇所)	土砂災害が発生するおそれのある区域で、災害が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがある区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律
④	急傾斜地崩壊危険区域 (377 箇所)	崩壊するおそれのある急傾斜地で、その崩壊により相当数の居住者等に被害のおそれのある区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律
—	浸水被害防止区域 ※対象区域なし (R3. 10 追加)	洪水等が生じた際に住民等の生命・身体に著しい危害が生じるおそれがある区域	特定都市河川浸水被害対策法

■災害イエローゾーン

	区域名	内 容	根拠法令
⑤	土砂災害警戒区域 (通称イエローゾーン) (5, 827 箇所)	土砂災害が発生するおそれのある区域で、災害が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがある区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律
⑥	浸水想定区域 (※) (中島川、浦上川、八郎川)	河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域	水防法

※「⑥浸水想定区域」は、洪水等の発生時に生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがある土地の区域に限る。⇒想定浸水深が3 m以上の区域

※出典 (箇所数) : 長崎県 HP (土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、浸水想定区域)

長崎市水防計画 (災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域)

(4) 条例区域から除外する区域 (新旧対照表)

○改正前

		区域の名称	根拠法令
1	いっすい たんすい 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	砂防指定地	砂防法
		地すべり防止区域	地すべり等防止法
		急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律
		土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律
2	優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域	概ね20ha以上の規模の団一の農用地	
		農地	農地法
		農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律
3	優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域	国立公園・国定公園の特別地域	自然公園法
		都道府県立公園の特別地域	
		特別保護地区	鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律
		自然環境保全地域の特別地区	自然環境保全法
		都道府県立自然環境保全地域の特別地区	
		特別緑地保全地区	都市緑地法
		文化財が良好な状態で存する土地の区域	文化財保護法
		史跡名勝天然記念物に指定された区域	
		史跡名勝天然記念物に仮指定された区域	長崎県文化財保護条例
		県指定史跡名勝天然記念物に指定された土地	
長崎市指定文化財に指定された土地	長崎市文化財保護条例		
保安林及び保安林予定森林の区域	森林法		
保安施設地区			
4	保全区域	長崎市宅地等開発指導要綱	
5	都市計画法第29条の規定による許可を受けた区域で、開発区域の面積が3,000㎡以上の区域		

○改正後

		区域の名称	根拠法令
1	災害レッドゾーン	災害危険区域	建築基準法
		地すべり防止区域	地すべり等防止法
		土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律
		急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律
	【追加】	浸水被害防止区域 (対象区域なし)	特定都市河川浸水被害対策法
2	災害イエローゾーン	土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律
		浸水想定区域 (※)	水防法
3	同左	同左	同左
4	同左	同左	同左
5	同左	同左	同左
6	同左	同左	同左
7	同左	同左	同左

※洪水等の発生時に生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがある土地の区域に限る。
⇒想定浸水深が3m以上の区域

(5) 浸水想定区域の考え方 (国の技術的助言と長崎市の考え方の比較表)

項目	国の技術的助言 (運用上の留意事項)	長崎市の考え方 ○: 反映する ×: 反映しない —: 該当なし
土地利用の動向	<p>土地利用の動向に関する勘案事項としては、人口・住宅の分布、避難路・避難場所の整備等の現状及び将来の見通しと、想定される災害のハザード情報を重ね合わせる等の災害リスク分析を行うことが考えられる。なお、条例区域に建築物が現存しないなど、現状において住民等に対する影響が想定されないことをもって条例区域から除外しないこととするのではなく、将来的な開発の可能性も考慮して、洪水等が発生した場合における住民等の生命又は身体に及ぼす影響を検討する必要がある。</p>	<p>○</p> <p>・条例区域は、既存の集落のコミュニティの維持、都市基盤施設の有効活用を図ることを目的とし、市街化を促進するおそれがなく、市街化区域で行うことが困難であることから、条例区域に対象区域なし。</p>
想定浸水深	<p>想定浸水深については、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3.0mを目安とすること。なお、水防法の規定に基づき国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長が作成する浸水想定区域図において、想定浸水深の閾値として3.0mが用いられていない場合には、2.0mとすることも考えられる。</p> <p>当該想定浸水深は、想定最大規模降雨に基づく想定浸水深によることが原則であるが、地方公共団体の地域防災計画において計画降雨に基づく災害を想定している場合等については、想定最大規模降雨に基づく災害の想定に変更されるまでの間など、当分の間は、計画降雨に基づく想定浸水深によることを妨げるものではない。</p>	<p>○</p> <p>・国の技術的助言に基づき、条例区域から、<u>想定浸水深3.0m以上の区域(想定最大規模降雨)</u>を除外する。</p>
浸水継続時間	<p>規則第27条の6第2号の浸水継続時間が長時間に及ぶ場合には、上記の想定浸水深未達となる土地の区域であっても条例区域から除外することも考えられる。</p>	<p>○</p> <p>・国の説明では、長時間の例示として72時間が示されたが、条例区域に対象区域なし。</p>
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	<p>規則第27条の6第3号の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を勘案し、浸水被害の常襲地であると認められる場合には条例区域から除外することも考えられる。</p>	<p>—</p> <p>・長崎大水害により、これまで河川改修等による治水対策が進められており、浸水被害の常襲地なし。</p>