

取手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 の一部を改正する条例について

【区域指定制度の改正】

【はじめに】

市街化調整区域内(以下「調整区域」という。)で建築物を建築等する際は、原則として都市計画法(以下「法」という。)の許可を受けなければなりません。許可を受けるにあたっては、法第33条の技術基準及び法第34条の立地基準等に該当しなければなりません。

具体的な基準としましては、下記のような基準があり建築物の用途や土地の状況等により使用できる基準が異なります。

◆具体的な基準の一部

○法第34条第1号

- ・調整区域内の居住者の日常生活に必要な店舗等

○法第34条第4号

- ・調整区域内で生産される農産物等の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物等

○法第34条第9号

- ・道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる休憩所又は給油所等

○法第34条第11号（区域指定）

- ・市が条例で指定する市街化区域に隣接する区域において、条例で定める周辺環境の保全上支障がある用途に該当しないもの

○法第34条第12号（区域指定、既存集落、世帯分離等）

- ・市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当と認められ、市が条例で区域、目的、用途を限り定めたもの

○法第34条第14号（提案基準、包括基準）

- ・開発審査会の議を経て、開発行為の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ市街化区域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もの

今回の条例の改正は、改正された都市計画法施行令と整合させるため、法第34条の立地基準等の一つである区域指定の要件に、原則として災害リスクの高いエリアを含まないことが加われました。取手市では災害リスクの高いエリアのうち、想定浸水深3m以上となる浸水想定区域においては、洪水等が発生した場合に避難場所等への確実な避難が可能な土地の区域に限り、例外的に許可を与える運用を行います。

なお、今回の改正は、区域指定の要件の厳格化であり、他の立地基準については、従来どおり、要件に合致するのであれば、建築物の建築が可能です。

【制度改正の趣旨】

区域指定の条例区域に開発不適地である災害危険区域等が含まれている実態があることや、近年の頻発・激甚化する自然災害において市街化調整区域での浸水被害や土砂災害が多く発生していることを踏まえ、条例区域に「**災害リスクの高いエリア**」を含まないことが法令上明確化されました。

災害リスクの高いエリア

都市計画法施行令第 29 条の 9

- 第 1 号 災害危険区域（※取手市は急傾斜地崩壊危険区域のみ）
- 第 2 号 地すべり防止区域（市内指定なし）
- 第 3 号 急傾斜地崩壊危険区域
- 第 4 号 土砂災害危険区域
- 第 5 号 浸水被害防止区域（市内指定なし）
- 第 6 号 浸水想定区域のうち、洪水等が発生した場合に建築物の損壊や浸水により住民の生命等に著しい危害が生じるおそれがあると認められる土地の区域
- 第 7 号 全各号に掲げる区域のほか、第 8 条第 1 項第 2 号ロからニまでに掲げる土地の区域（※改正前からある条文）

【条例改正の内容】

条例第 3 条第 1 項第 6 号を、「原則として、都市計画法施行令第 29 条の 9 第 1 号から第 6 号までに掲げる区域及び同条第 7 号に掲げる土地の区域として規則で定めるものを含まないこと。」とする条例の改正を行いました。

浸水想定区域については、「洪水等が発生した場合に市町村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、社会経済活動の継続が困難になる等の地域の実情に照らし、やむを得ない場合には、例外的に条例区域に含むことを妨げるものではない。」と技術的助言に明記されています。よって、避難場所等への確実な避難が可能な土地の区域については、条例で指定する土地の区域として、許可を与える運用を行います。

なお、避難場所等への確実な避難が可能な土地の区域とは、取手市地域防災計画風水害等対策編第 1 章第 2 節第 3.2 水害時避難施設で定められている避難場所及び避難所または、それと同等以上の安全性が認められる土地の区域への確実な避難が可能な土地の区域を想定しています。（申請図書に、避難経路図等の添付を加えることにより、個別具体的に審査のうえ、避難場所等への確実な避難が可能な土地の区域として認められた区域を想定しています。）

【区域指定対象範囲を見直します】

これまでの取手市の区域指定制度は、区域を特定せず、条例において文言により、区域指定対象範囲及び予定建築物の用途別の要件を定めて、許可申請の都度、当該申請地が区域指定制度に該当するか否かの判断をする運用をしていました。

今回の条例の改正に伴い、おおむね50戸以上の建築物が連たんしている地域等の明確化を予定しています。

このことにより、土地所有者等が自己の権利に係る土地が区域指定制度に該当するかどうかを容易に認識することができるようになります。

明確化の時期につきましては、令和4年度中を予定しています。