

令和3年度

開発行為の許可等に関する条例の改正について

岡崎市 都市政策部 建築指導課

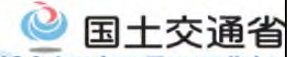
1. 法令改正の内容	3
(1) 都市計画法及び都市再生特別措置法の改正概要	
(2) 移転促進のための市街化調整区域における開発許可の特例	
(3) 都市計画法第34条第8号の2 審査基準の概要	
(4) 市街化調整区域の浸水ハザードエリア等の開発規制の見直し	
2. 都市計画法第34条第12号条例改正の概要	8
(災害ハザードエリア内での許可)	
(1) 岡崎市開発行為の許可等に関する条例改正	
(2) 岡崎市の土砂災害ハザードエリア	
(3) 岡崎市の浸水ハザードエリア	
3. 都市計画法第34条第14号 許可基準及び申請スケジュール	12
(1) ハザード別の許可基準	
(2) ハザードエリアの確認 (土砂災害警戒区域)	
(3) ハザードエリアの確認 (浸水想定区域)	
(4) ソフト対策①	
(5) ソフト対策②	
(6) ハード対策	
(7) 申請スケジュール(農地転用なし)	
(8) 申請スケジュール(農地転用あり)	

1. 法令改正の内容

1. (1) 都市計画法及び都市再生特別措置法の改正概要

頻発・激甚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、移転の促進、防災まちづくりの推進の観点から総合的な対策を講じることが喫緊の課題であり、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律が令和2年6月10日に公布され、都市計画法における開発許可制度の見直しに係る改正部分は令和4年4月1日に施行されます。これに伴い、岡崎市開発行為の許可等に関する条例が改正されました。

頻発・激甚化する自然災害に対応した「安全なまちづくり」



【都市計画法、都市再生特別措置法】令和2年6月10日公布

○ 頻発・激甚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開発抑制、移転の促進、立地適正化計画の強化など、安全なまちづくりのための総合的な対策を講じる。

◆ 災害ハザードエリアにおける開発抑制 (開発許可の見直し) ※令和4年4月施行予定

<災害レッドゾーン>

- 都市計画区域全域で、住宅等（自己居住用を除く）に加え、**自己の業務用施設**（店舗、病院、社会福祉施設、旅館・ホテル、工場等）の**開発を原則禁止**

<災害イエローゾーン>

- 市街化調整区域における住宅等の**開発許可を厳格化**（安全上及び避難上の対策を許可の条件とする）

(住宅等の開発に対する勧告・公表)

- 災害レッドゾーン内での住宅等の開発※について**勧告に従わない場合は公表**できることとする
※ 3戸以上又は1000㎡以上の住宅等の開発で開発許可の対象とならないもの

区 域	対 応
災害レッドゾーン	市街化区域 市街化調整区域 非線引き都市計画区域 開発許可を原則禁止
災害イエローゾーン	市街化調整区域 開発許可の厳格化

【都市計画法、都市再生特別措置法】

【災害レッドゾーン】

- ・災害危険区域（崖崩れ、出水等）
- ・土砂災害特別警戒区域
- ・地すべり防止区域
- ・急傾斜地崩壊危険区域

【災害イエローゾーン】

- ・土砂災害警戒区域
- ・浸水想定区域（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。）



◆ 立地適正化計画の強化 (防災を主流化)

- 立地適正化計画の**居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外** ※令和3年10月施行予定

- 立地適正化計画の居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定める**「防災指針」の作成** ※令和2年9月施行

- 〔避難路、防災公園等の避難地、避難施設等の整備、警戒避難体制の確保等〕

【都市再生特別措置法】

◆ 災害ハザードエリアからの移転の促進

- 市町村による**防災移転支援計画** ※令和2年9月施行

- 〔市町村が、移転者等のコーディネートを行い、移転に関する具体的な計画を作成し、手続きの代行等〕

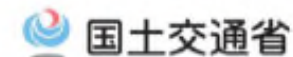
※上記の法制上の措置とは別途、予算措置を拡充（防災集団移転促進事業の要件緩和（10戸→5戸等））
【都市再生特別措置法】

- 市街化調整区域
- 市街化区域
- 居住誘導区域
- 災害レッドゾーン
- 災害イエローゾーン

1. (2)移転促進のための市街化調整区域における開発許可の特例

以下の見直しに伴い、審査基準を新設します。

(2) 災害ハザードエリアからの移転の促進 災害レッドゾーンからの移転を促進するための開発許可の特例【都市計画法】



現行

市街化調整区域内のレッドゾーン内にある住宅や施設が、同一の市街化調整区域のレッドゾーン外に移転する場合には、



公益上必要な施設や日常生活に必要な施設であるなど、**都市計画法第34条第1号～第14号に該当する場合を除いて不許可**

- × 安全な場所に移転することが考慮されない
- × 通常の許可申請として扱われる

レッドゾーン

- 災害危険区域（出水等）
- 地すべり防止区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 急傾斜地崩壊危険区域



市街化調整区域内で安全なエリアに移転する際の許可制度を創設

見直し

市街化調整区域内のレッドゾーン内にある住宅や施設が、同一の市街化調整区域のレッドゾーン外に移転する場合には、



開発が許可される特例を創設（都市計画法第34条第8号の2（新設））

- ✓ 事前防災に活用可能
- ✓ 安全な場所に移転することを評価 → 特例の対象に

※許可対象は、従前の住宅や施設の用途、規模等と同様であるものとする。

※第一種特定工作物についても適用対象。

※居住調整地域についても同様の特例を創設（都市再生特別措置法第90条）

1. (3) 都市計画法第34条第8号の2 審査基準の概要

都市計画法第34条第8号の2 の新設に伴い、岡崎市の審査基準を新設します。



移転対象の建築物

- 行政庁の勧告命令等に基づく移転であること
- 法上適法に建築し、又は用途変更されたものであること

移転先の建築物

- 移転先は、市街化区域に隣接する土地又は既存集落内であること
- 移転対象となった建築物と同一用途、同一規模であること



出典:「土砂災害防止法の概要」(国土交通省)
<https://www.mlit.go.jp/river/sabo/sinpoupdf/gaiyou.pdf>

<参考> 都市計画法第34条第8号の2

市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第1種特定工作物(いずれも当該区域外において従前の建築物又は第1種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。)の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

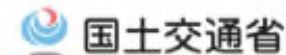
1. (4)市街化調整区域の浸水ハザードエリア等の開発規制の見直し

都市計画法第34条第11号と12号条例の区域から災害イエローゾーンも除外

(1) 災害ハザードエリアにおける開発抑制

市街化調整区域の災害ハザードエリアにおける開発許可の厳格化①

【都市計画法】



現行（都市計画法第34条第11号、12号）

- 市街化を抑制すべき市街化調整区域であっても、市街地の隣接、近接する等の区域のうち、地方公共団体が条例（いわゆる11号条例、12号条例*）で区域等を指定すれば、市街化区域と同様に開発が可能。
- 条例での区域の指定に当たっては、政令（都計法施行令第29条の8、29条の9）において、原則として「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」等を指定区域から除外するよう定められているが、除外が徹底されていない場合もある。



11号条例・12号条例の区域から、災害ハザードエリアの除外を徹底

見直し

- 11号条例・12号条例の区域から以下の災害ハザードエリアを除外

<災害レッドゾーン>

- 災害危険区域
- 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

<災害イエローゾーン>

- 土砂災害警戒区域
- 浸水想定区域
(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3.0m[※]以上となる区域
(このほか、浸水継続時間等も考慮)

※ 原則として想定最大規模降雨（1,000年に一度の降雨）に基づく浸水深。
ただし、当分の間、計画降雨（100～200年に一度の降雨）に基づく想定浸水深も許容。

* 「11号条例」の区域

- 自治体の条例で指定する区域。
市街化区域に隣接・近接し、おおむね50戸以上の建築物が連たんしている地域において、条例で指定した用途の建築物の立地が可能となる。

* 「12号条例」の区域

- 自治体の条例で指定する区域。
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又は不適当なものとして条例で指定した開発行為が可能となる。

8

2. 都市計画法第34条第12号 条例改正の概要（災害ハザードエリア内での許可）

2. (1) 岡崎市開発行為の許可等に関する条例改正

岡崎市
都市政策部建築指導課

改正後の市街化調整区域における開発行為及び建築行為にかかる許可基準及び審査基準（都市計画法第34条関係）

改正前

第34条

第1号 公益上必要な建築物及び日常生活のため必要な店舗等

・
・
（略）

第10号 地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為

第11号 条例で指定した区域内において行う開発行為
（旧額田地区を対象に平成26年条例制定）

第12号 市街化を促進するおそれがないと認められる条例で定める開発行為

- 条例別表1項 分家住宅
- 条例別表2項 土地収用事業により移転する建築物
- 条例別表3項 事業所の社宅及び寄宿舍
- 条例別表4項 大学等の学生下宿
- 条例別表5項 社寺仏閣及び納骨堂
- 条例別表6項 既存集落内の自己用住宅
- 条例別表7項 既存工場の拡張
- 条例別表8項 有料老人ホーム
- 条例別表9項 大規模な既存集落における小規模な工場等
- 条例別表10項 介護老人保健施設
- 条例別表11項 既存の土地利用を適正に行うための管理施設
- 条例別表12項 既存住宅の増築等のための拡張
- 条例別表13項 相当期間適正に利用された住宅の用途変更
- 条例別表14項 既存の宅地における開発行為等
- 条例別表15項 第二種特定工作物に該当しない1ヘクタール未満の運動・レジャー施設等の併設建築物

- 条例別表16項 公共公益施設
- 条例別表17項 相当期間適正に利用された業務用建築物の用途変更
- 条例第30条第2項 産業立地誘導地区における工場又は物流施設

第13号 既存権利者の開発行為

第14号 その他やむを得ない開発行為で審査会が認めるもの

- 岡崎市開発審査会基準第8号 幹線道路の沿道等における流通業務施設
- 岡崎市開発審査会基準第10号 地域振興のための工場等

※現在の11号条例区域は、災害ハザードエリアを含まないため、区域の変更は行わない。

災害ハザード
以外の区域

災害ハザード
内の区域

改正後

第34条

第1号 公益上必要な建築物及び日常生活のため必要な店舗等

・
・
（略）

第10号 地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為

第11号 条例で指定した区域内において行う開発行為
（旧額田地区を対象に平成26年条例制定）

第12号 市街化を促進するおそれがないと認められる条例で定める開発行為
条例別表1項 分家住宅

・
・
（略）

条例別表17項 相当期間適正に利用された業務用建築物の用途変更
条例第30条第2項 産業立地誘導地区における工場又は物流施設

第13号 既存権利者の開発行為

第14号 その他やむを得ない開発行為で審査会が認めるもの
分家住宅

・
・
（略）

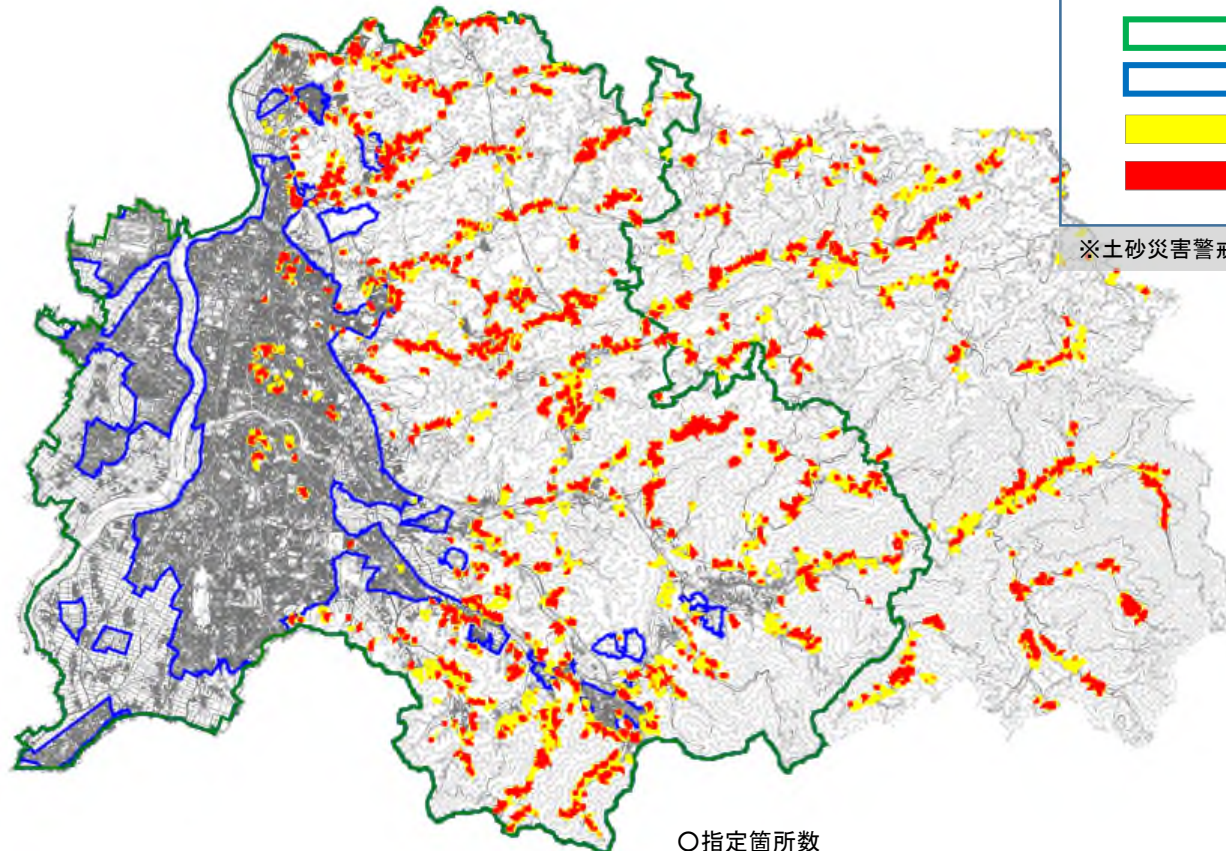
条例第30条第2項 産業立地誘導地区における工場又は物流施設

岡崎市開発審査会基準第8号 幹線道路の沿道等における流通業務施設
岡崎市開発審査会基準第10号 地域振興のための工場等

災害イエローゾーンの開発等は、法第34条第12号の条例区域から除外し、法第34条第14号開発審査会に諮問。

2. (2)岡崎市の土砂災害ハザードエリア

土砂災害警戒区域等の指定の状況



※土砂災害警戒区域等の指定の状況を示す区域図は岡崎市作成

岡崎市 指定箇所数 (2021年8月31日現在)

○指定箇所数

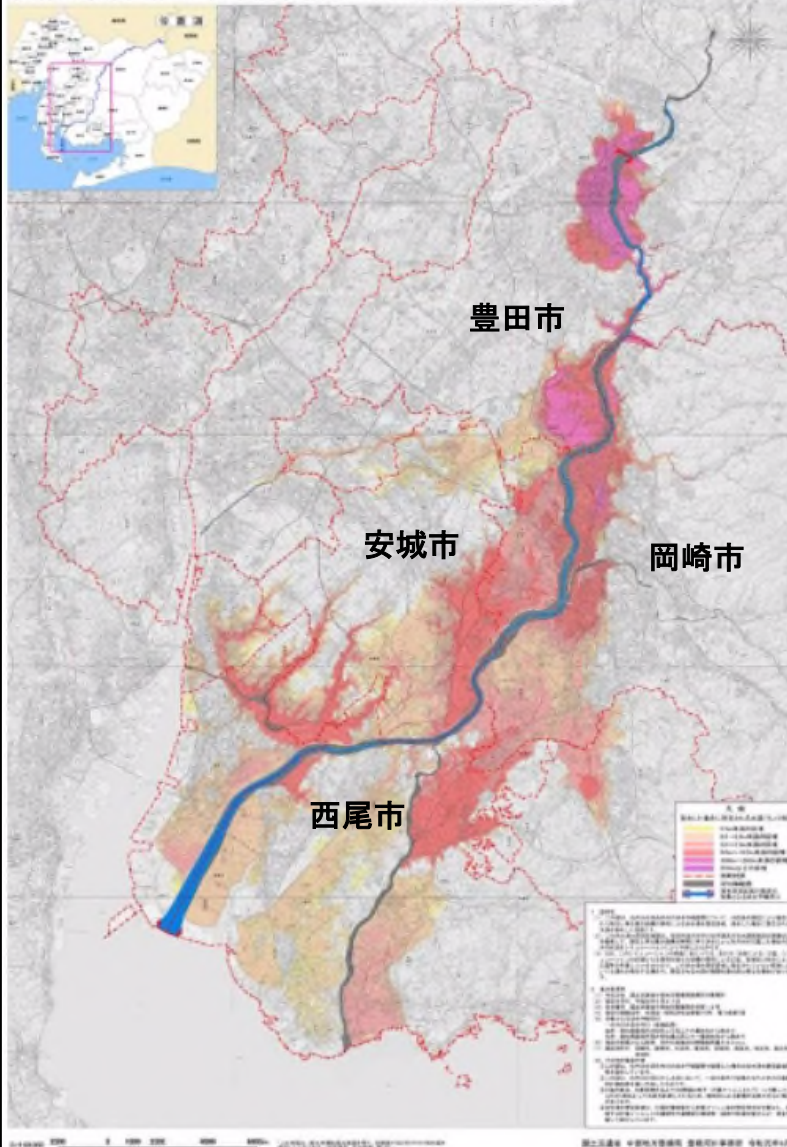
出典:「土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等の基礎調査の結果の公表並びに区域指定、解除の状況について」(愛知県砂防課)

<https://www.pref.aichi.jp/soshiki/sabo/dosyasaigaikaikaiki-shitei.html>

土石流		急傾斜地の崩壊		地滑り		合計	
警戒区域	うち特別警戒区域	警戒区域	うち特別警戒区域	警戒区域	うち特別警戒区域	警戒区域	うち特別警戒区域
733	581	1,446	1,386	1	—	2,180	1,967

2. (3) 岡崎市の浸水ハザードエリア

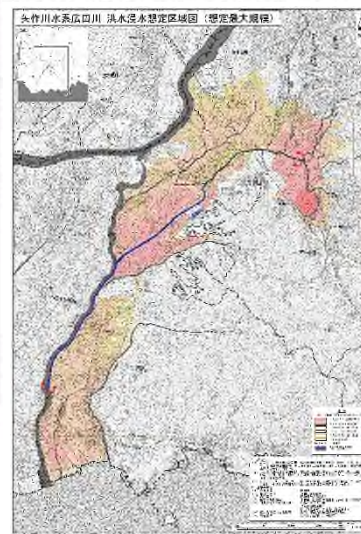
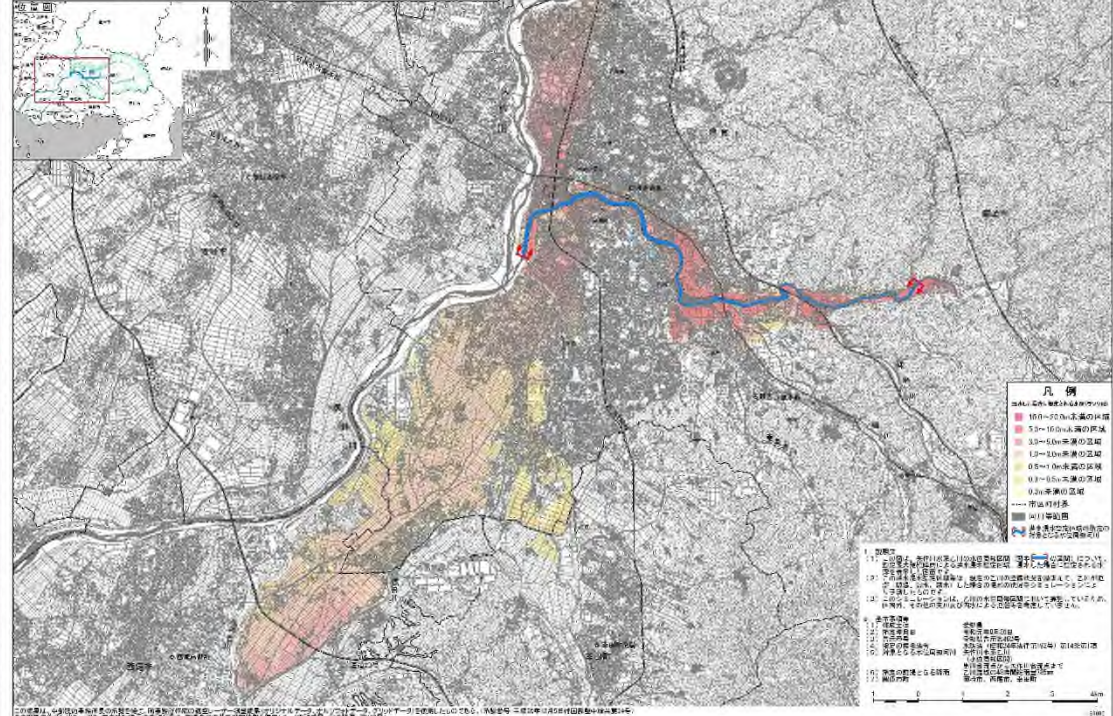
矢作川水系矢作川 洪水浸水想定区域図(想定最大規模)



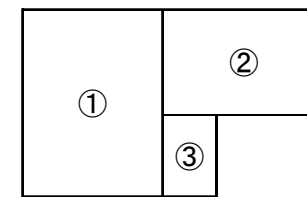
↑ ①出典:「矢作川洪水浸水想定区域図(想定最大規模)」
(国土交通省中部整備局豊橋河川事務所)

https://www.cbr.mlit.go.jp/toyohashi/bohsai/shinsui/yahagigawa/yaha_ks_max.html
※自治体名を追記しています。

矢作川水系 乙川 洪水浸水想定区域図(想定最大規模)



↑ ②、③出典:「愛知県 洪水浸水想定区域図(愛知県河川課)」
<https://www.pref.aichi.jp/soshiki/kasen/shinsuisotei-03.html>



洪水浸水想定区域図
(想定最大規模 L2)

- ①矢作川
- ②乙川
- ③広田川

3. 都市計画法第34条第14号 許可基準及び申請スケジュール

3. (1)ハザード別の許可基準

災害ハザードエリア		対 策
災害イエローゾーン	土砂災害警戒区域	ソフト 避難確保計画等の作成
		ハード ①外壁等をRC構造にする ② ①同等以上の耐力を有する門または塀の設置 ③砂防堰堤等の整備 ※①、②は建築基準法施行令第80条の3に基づく平成13年国土交通省告示第383号の規定に適合する構造
	浸水想定区域 ※最大浸水深3m以上が対象	ソフト 避難確保計画等の作成
		ハード →想定浸水深以上に居室を設けること (嵩上げ、高床等)
災害レッドゾーン	災害危険区域(土砂) 災害危険区域(浸水) ※本市指定なし 地すべり防止区域 ※本市は指定なし 急傾斜崩壊危険区域 土砂災害特別警戒区域 浸水被害防止区域 ※本市は指定なし	立地不可

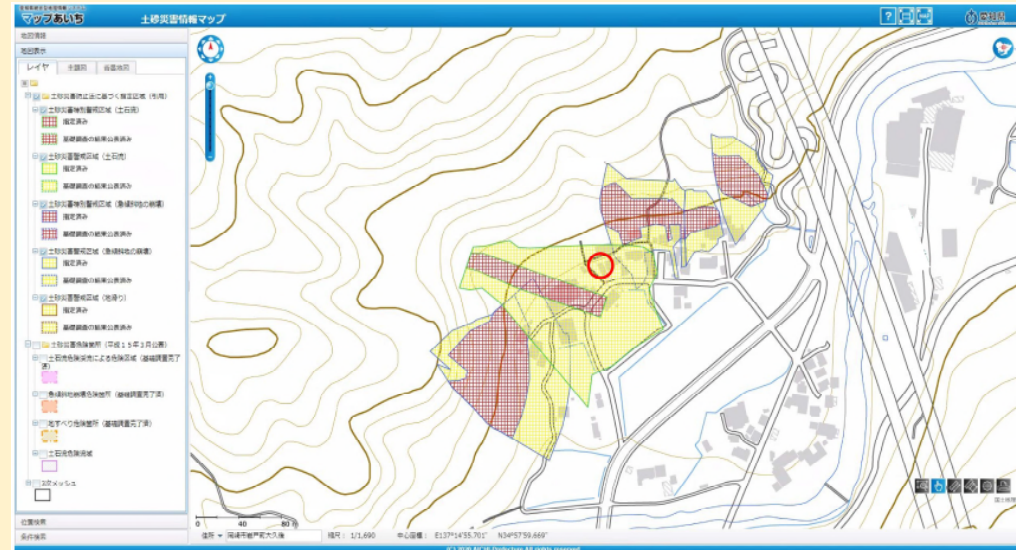
】 どちらかを
選択

】 どちらかを
選択

3. (2)ハザードエリアの確認 (土砂災害警戒区域)

土砂災害警戒区域のハザードエリアの確認

- ① マップあいち(土砂災害情報マップ)を活用し、予定敷地のハザードエリア(急傾斜地、土石流、地すべり)を確認。
 - 住所検索(もしくは画面クリック)で対象位置のハザードエリアが表示される。
 - 画面をクリックして災害区域図も取得可能。
- ② マップあいち(土砂災害情報マップ)もしくは災害区域図と、敷地(測量図、公図等)を重ねた位置図を作成。



申請敷地内に土砂災害警戒区域を含む場合

区域を含まない場合

都市計画法第34条第12号
で通常審査。

新基準(都市計画法第34条第14号開発審査会)
にて審査。

申請時にハザードエリアと敷地(測量図、公図
等)を重ねた位置図、ソフト対策もしくはハード対
策の資料を添付。

【参考】

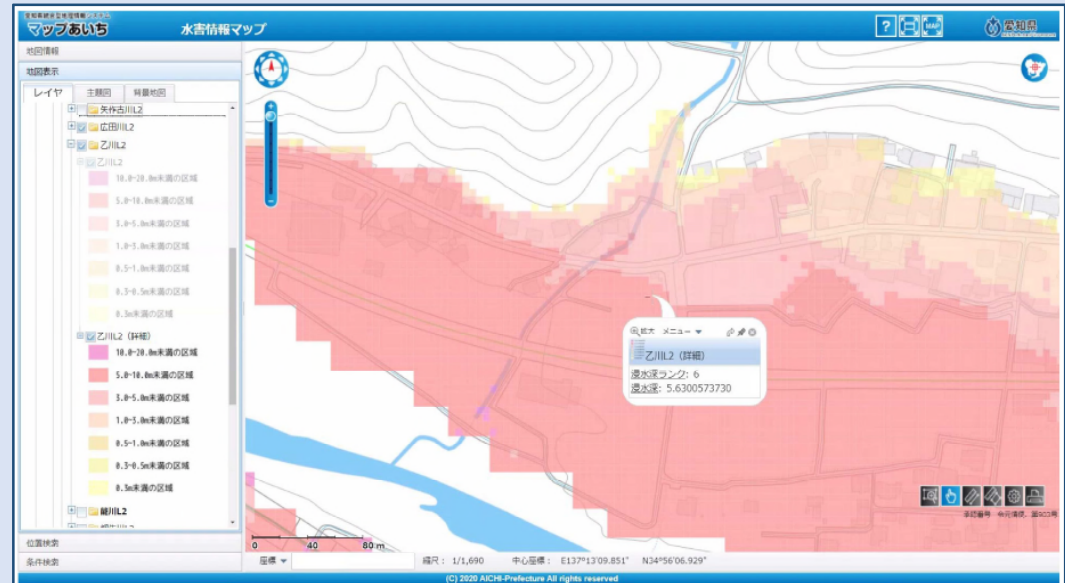
マップあいち リンク(サイト内で土砂災害情報マップを選択)
<https://maps.pref.aichi.jp/>



3. (3)ハザードエリアの確認 (浸水想定区域)

浸水想定区域のハザードエリアの確認

- ① マップあいち(水害情報マップ)を活用し、予定敷地のハザードエリア(想定最大規模の浸水深を表示)を確認。
 - 住所検索(もしくは画面クリック)で対象位置のハザードエリアが表示される。
 - 画面上でグリッド(5m×5m)ごとに浸水深が表示される。
- ② マップあいち(水害情報マップ)と敷地(測量図、公図等)の重ねた位置図を作成。



申請敷地内に浸水深3m以上の浸水区域を含む場合

区域を含まない場合

都市計画法第34条第12号で通常審査。

新基準(都市計画法第34条第14号開発審査会)にて審査。

申請時にハザードエリアと敷地(測量図、公図等)を重ねた位置図、ソフト対策もしくはハード対策の資料を添付。

【参考】

乙川・広田川 エリア

マップあいち リンク(サイト内で水害情報マップを選択)

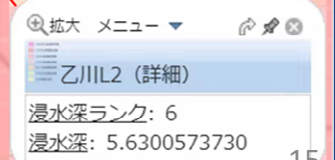
<https://maps.pref.aichi.jp/>

矢作川エリア 浸水ナビリンク

<https://suiboumap.gsi.go.jp/>

※ハード対応時の浸水深の決め方
→申請敷地の任意の基準グリッドを決め、そのグリッドの浸水深を採用する。

敷地内の任意のグリッドの浸水深→



3. (4)ソフト対策①

土砂災害警戒区域、浸水想定区域は共に各災害に応じたソフト対策を計画してください。



申請地の建物用途に応じて避難確保計画等を作成。

以下の用途別に避難計画を作成。

A 要配慮者利用施設

B 専用住宅等

C その他の用途

A 要配慮者利用施設の場合

対象施設 ……要配慮者利用施設
(社会福祉施設、学校、医療施設等)

使用書式例 ……避難確保計画
(岡崎市版あり)
※水防法・土砂法に基づくもの

(主な記載内容)

- ・ 防災体制
- ・ 情報収集・伝達
- ・ 避難誘導
- ・ 防災教育・避難訓練の実施
- ・ 施設周辺の避難地図 など

【参考】

避難確保計画(岡崎市版)書式のダウンロード先
岡崎市防災ポータル！サイト内「避難確保計画の報告書とひな形」

<https://okazaki-bousai-portal.transmod.jp/sonae/89>

4. 防災体制
連絡体制及び防災体制は、以下の通りとする。

体制確立の判断時期	活動内容	対応要員
以下のいずれかに該当する場合 > 岡崎市に大雨・洪水警報発表 > 〇〇川氾濫注意情報発表 > 〇〇川氾濫注意情報発表 > 〇〇川氾濫注意情報発表	洪水予報等の情報収集	情報収集伝達要員
以下のいずれかに該当する場合 > 〇〇町内会を含む地域に高齢者等避難の発表 > 〇〇川氾濫警戒情報発表 > 〇〇川氾濫警戒情報発表 > 〇〇川氾濫警戒情報発表	避難情報等の情報収集 使用する資器材の準備 保護者への事前連絡 周辺住民への事前協力依頼 要配慮者の避難誘導	情報収集伝達要員 避難誘導要員 情報収集伝達要員 情報収集伝達要員 避難誘導要員
以下のいずれかに該当する場合 > 〇〇町内会を含む地域に避難指示の発令 > 〇〇川氾濫危険情報発表 > 〇〇川氾濫危険情報発表 > 〇〇川氾濫危険情報発表	施設内全体の避難誘導	避難誘導要員

表内の事項のほか、統括管理者の指揮命令に従うものとする。

【施設周辺の避難経路図】 別紙1

洪水時の避難先は、「愛知県統合型地理情報システム マップあいち」、「岡崎市水害対応ガイドブック」、「岡崎市防災ガイドブック」を確認し、以下の場所とした。
 「愛知県統合型地理情報システム マップあいち」
<https://maps.pref.aichi.jp/>
 「岡崎市水害対応ガイドブック」
<https://okazaki-bousai-portal.transmod.jp/sonae/77>
 「岡崎市防災ガイドブック」
<https://okazaki-bousai-portal.transmod.jp/sonae/76>

避難経路図

施設及び避難先の位置と、施設から避難先までの避難ルートを貼り付けて下さい。

施設所在地	〇〇町〇〇番地
避難場所	〇〇町〇〇番

【注意】施設開設後に実際の運用に応じた「避難確保計画」を改めて防災課へ提出する必要があります

3. (5)ソフト対策②

B 専用住宅等の場合

対象施設 …専用住宅、併用住宅

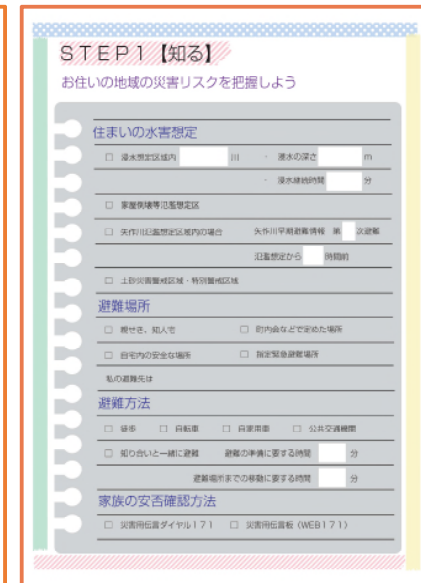
使用書式例 …マイタイムライン(岡崎市版あり)

(主な記載内容)

- ・ 災害リスクの把握
- ・ 避難場所・避難方法
- ・ 家族の安否確認
- ・ 避難情報の把握
- ・ 施設周辺の避難地図
- ・ マイタイムライン

【参考】

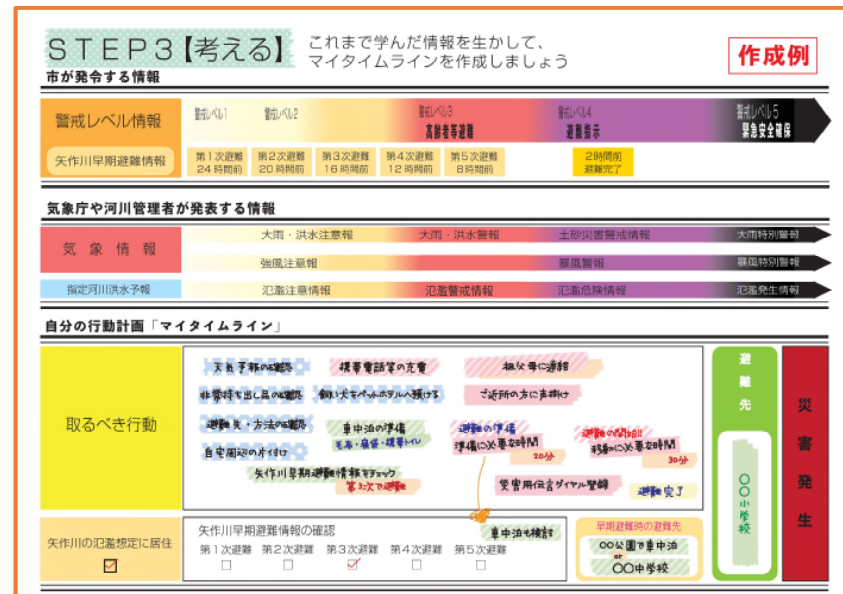
マイタイムライン(岡崎市版)書式のダウンロード先
岡崎市防災ポータル! サイト内「マイタイムラインを作ろう!!」
<https://okazaki-bousai-portal.transmod.jp/sonae/97>



C その他の用途の場合

対象施設 …倉庫、工場、店舗 など
使用書式 …避難確保計画(岡崎市版書式などを活用)

対象施設 …宅地分譲、長屋、共同住宅など
使用書式 …マイタイムライン(岡崎市版書式などを活用)



3. (6)ハード対策

土砂災害警戒区域のハード対策

申請地の自然現象の種類等に応じて、①から③までのいずれかの計画をしてください。

- ① 外壁等をRC構造にする
 - ② ①同等以上の耐力を有する門または塀の設置
 - ③ 砂防堰堤等の整備
- いずれかを選択

申請時に上記いずれかに応じた構造図・計算書等を添付。

- ※ ①、②は建築基準法施行令第80条の3に基づく平成13年国土交通省告示第383号の規定に適合する構造
- ※ 土砂の荷重・外力の数値は同一分布内の土砂災害特別警戒区域の数値を準用



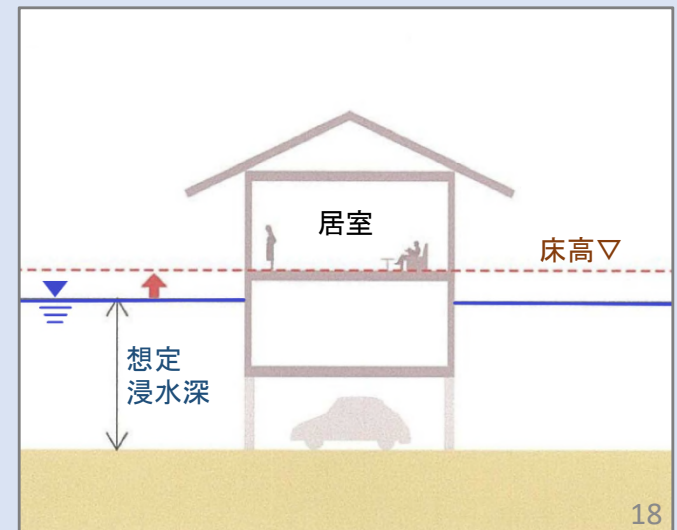
出典:「土砂災害防止法の概要」(国土交通省)
<https://www.mlit.go.jp/river/sabo/sinpoupdf/gaiyou.pdf>

浸水想定区域のハード対策

建築物の高床化や、盛土などにより想定浸水深以上に居室を設ける計画としてください。

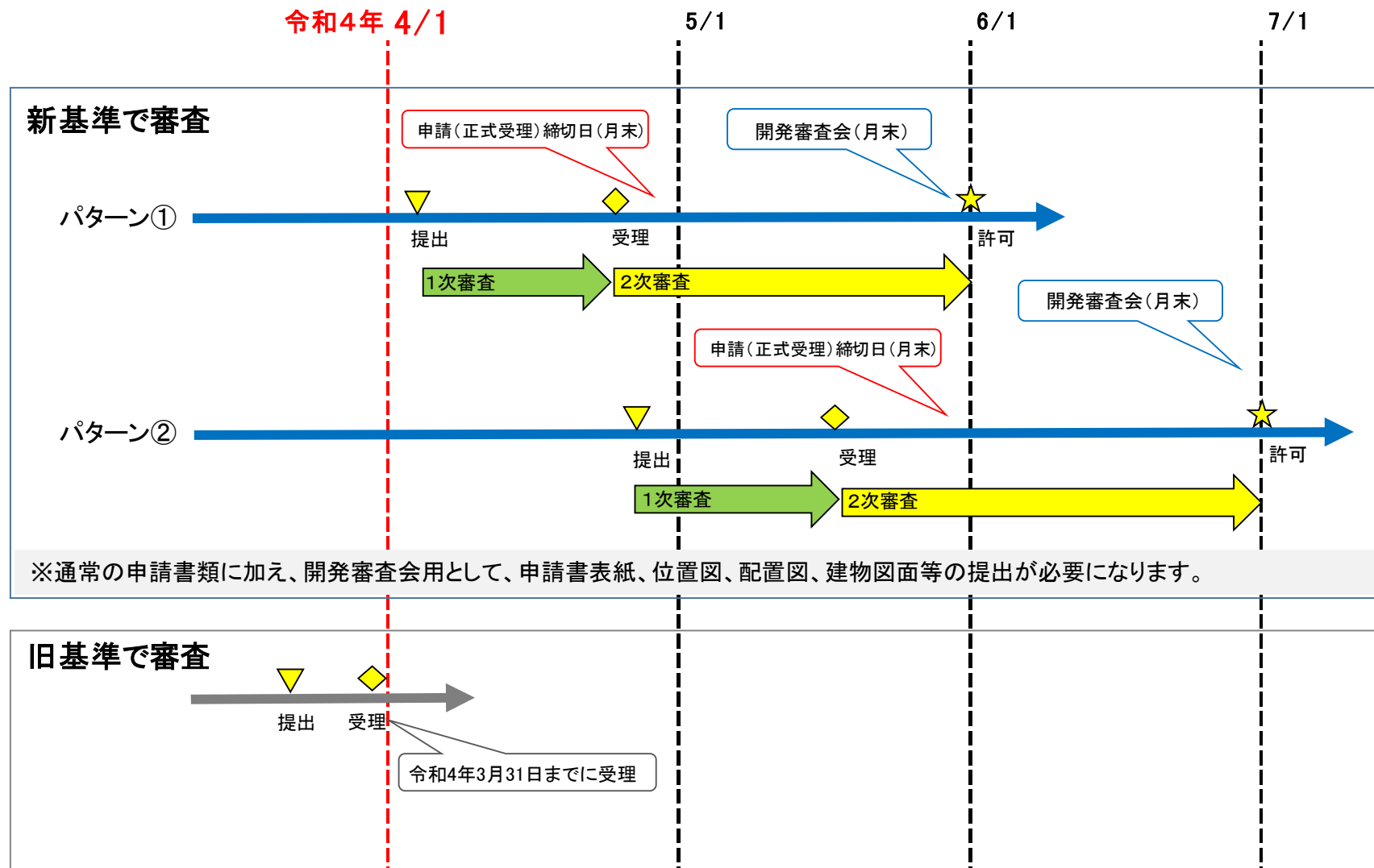
- 計画敷地内の想定浸水深は「マップあいち」、「浸水ナビ」などのホームページから確認することができます。
- 申請時に浸水深と居室の床高を表記した断面図を作成してください。

※【居室】・・・居住、執務、作業、集会、娯楽その他これに類する目的のために継続的に使用する室をいう。(建築基準法第2条第4号)



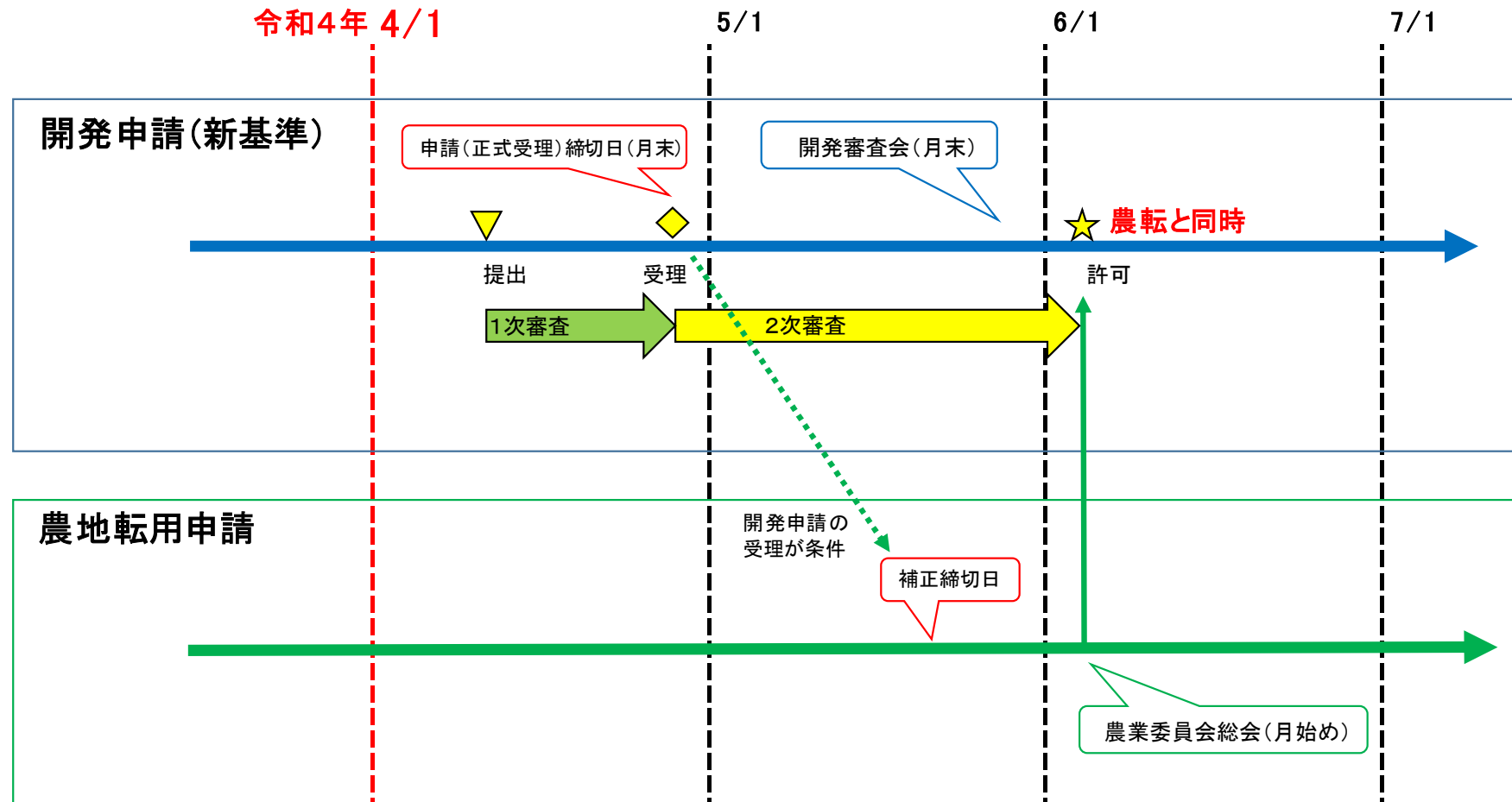
3. (7) 申請スケジュール(農地転用なし)

令和4年4月1日以降に申請が受理されたものについて、新基準の適用対象になります。



3. (8) 申請スケジュール(農地転用あり)

農地転用がある場合、令和4年4月1日から以下のスケジュールとなります。



※通常の申請書類に加え、開発審査会用として、申請書表紙、位置図、配置図、建物図面等の提出が必要になります。