

議 第 5 2 号

令和 4 年 2 月 1 6 日提出

熊本市開発許可の基準等に関する条例の一部改正について

熊本市開発許可の基準等に関する条例の一部を次のように改正する。

熊本市長 大 西 一 史

熊本市開発許可の基準等に関する条例の一部を改正する条例

熊本市開発許可の基準等に関する条例（平成 1 3 年条例第 5 3 号）の一部を次のように改正する。

第 5 条第 1 項第 1 号中「第 8 条第 1 項第 2 号ロからニまでに掲げる土地の」を「第 2 9 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」に改め、「ものを」の次に「原則として」を加え、同条に次の 1 項を加える。

5 前項の変更又は解除により条例で指定する土地の区域から除外される区域で行われる開発行為であって当該変更又は解除があった日前に申請があったものについては、当該申請日における区域の指定は、なお効力を有する。

別表第 2 の 1 の項中「第 8 条第 1 項第 2 号ロからニまでに掲げる土地の区域以外の」を「第 2 9 条の 9 各号に掲げる区域を原則として含まない」に改める。

附 則

この条例は、令和 4 年 4 月 1 日から施行する。

（提出理由）

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和 2 年法律第 4 3 号）の施行による都市計画法（昭和 4 3 年法律第 1 0 0 号）の一部改正及び都市再生特別措置法施行令及び都市計画法施行令の一部を改正する政令（令和 2 年政令第 3 3 7 号）等

の施行による都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）の一部改正に伴い、
所要の改正を行う必要がある。

これが、この条例案を提出する理由である。

○熊本市開発許可の基準等に関する条例（平成 13 年条例第 53 号） 新旧対照表

改正後（案）	現行
（法第 3 4 条第 1 1 号の条例で指定する土地の区域） 第 5 条 法第 3 4 条第 1 1 号の規定により条例で指定する土地の区域は、次の各号のいずれにも該当するものとして市長が指定した区域とする。 （1） 次に掲げるいずれかの区域を含む区域であって、その境界が道路、河川その他の土地の範囲を明示するのに適当なものにより区切られた区域から、令<u>第 2 9 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</u>区域として規則で定めるものを<u>原則として</u>除外した区域であること。 ア～ウ （略） （2）～（4） （略） 2～4 （略） <u>5 前項の変更又は解除により条例で指定する土地の区域から除外される区域で行われる開発行為であって当該変更又は解除があった日前に申請があったものについては、当該申請日における区域の指定は、なお効力を有する。</u>	（法第 3 4 条第 1 1 号の条例で指定する土地の区域） 第 5 条 法第 3 4 条第 1 1 号の規定により条例で指定する土地の区域は、次の各号のいずれにも該当するものとして市長が指定した区域とする。 （1） 次に掲げるいずれかの区域を含む区域であって、その境界が道路、河川その他の土地の範囲を明示するのに適当なものにより区切られた区域から、令第 8 条第 1 項第 2 号ロからニまでに掲げる土地の_____区域として規則で定めるものを_____除外した区域であること。 ア～ウ （略） （2）～（4） （略） 2～4 （略） <u>【新規】</u>

別表第 2（第 7 条関係）

	区 分	区域、目的又は予定建築物等の用途
1	3 親等以内の親族の分家に係る第 7 条各号の開発行為等	申請者の 3 親等以内の血族で申請地を所有しているもの（以下この項において「本家」という。）と同一の世帯に属し、又は属したことがある申請者が、申請地に自己の居住用の住宅（以下「自己用住宅」という。）を建築することを目的とした開発行為等で次の各号のいずれにも該当するもの。 (1)～(7) （略） (8) 申請地は、市街化調整区域のうち令 <u>第 2 9 条の 9 各号に掲げる区域を原則として含まない</u> 区域内(以下「令の区域を除く市街化調整区域内」という。)で他の法令により開発行為に該当する行為をすることができない土地でないこと。

別表第 2（第 7 条関係）

	区 分	区域、目的又は予定建築物等の用途
1	3 親等以内の親族の分家に係る第 7 条各号の開発行為等	申請者の 3 親等以内の血族で申請地を所有しているもの（以下この項において「本家」という。）と同一の世帯に属し、又は属したことがある申請者が、申請地に自己の居住用の住宅（以下「自己用住宅」という。）を建築することを目的とした開発行為等で次の各号のいずれにも該当するもの。 (1)～(7) （略） (8) 申請地は、市街化調整区域のうち令 <u>第 8 条第 1 項第 2 号ロからニまでに掲げる土地の区域以外の</u> 区域内(以下「令の区域を除く市街化調整区域内」という。)で他の法令により開発行為に該当する行為をすることができない土地でないこと。

附 則

この条例は、令和 4 年 4 月 1 日から施行する。

※下線部は改正箇所

熊本市開発許可の基準等に関する条例の一部改正について

～集落内開発制度の災害リスクへの対応 取扱い内容等について～

1. 都市計画法改正と本市の対応

- ・頻発・激甚化する自然災害に対応した安全なまちづくりを推進するため、都市計画法が改正。（R4. 4. 1施行）
- ・改正法では、集落内開発制度指定区域における災害リスクの高いエリア（災害レッドゾーン、災害イエローゾーン）を、原則として区域に含まないこととなった。
- ・国の技術的助言では、災害イエローゾーンについては、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示された。特に、浸水想定区域においては、安全上及び避難上の対策の実施を求める許可条件を付すことで条例区域に含むことが出来ると提示された。



〔条例改正〕

- ・集落内開発制度の指定区域の法的な有効性を担保するために、法令改正に伴い規定の整備を行う。

本定例会で条例改正案を上程（R4. 4. 1施行予定）



〔取扱い内容等〕

- ・自治会長等への個別面談、地域説明会による意見聴取。
- ・都市計画審議会での意見聴取。
- ・熊本都市計画区域の1市3町の運用等を定める県等と調整。

取扱い内容等を同一都市計画区域内で整合させる方針

2. 取扱い内容、適用時期

(1) 取扱い内容について

① 土砂災害警戒区域について

- ・これまで年平均3戸で戸建て住宅のみという実績であり、今回の法改正の対象外のため分家住宅の立地は今後も可能。
- ・地域から「土砂災害警戒区域での大きな開発は止めて欲しい」、「対策工事を早く実施して安心して暮らせるようにして欲しい」等の意見が示されている。

○土砂災害警戒区域は集落内開発制度指定区域から除外することを想定。

② 浸水想定区域について

- ・地域や関係団体から「区域からの除外は納得できない」、「地震の影響から平屋が望ましい」、「十分な周知期間が確保されていない」等の意見が示されている。

○浸水による災害リスクの高いエリア（想定最大規模降雨に基づく想定浸水深3.0m以上の区域）は安全上及び避難上の対策を条件に付すことで集落内開発制度指定区域から除外しないことを想定。

○3mの浸水想定エリアでの安全上及び避難上の対策（例）

敷地のかさ上げ、二階建て、屋根への避難口付の小屋裏を設けた平屋建て等を想定。

(2) 適用時期について

○適用まで市民への周知等を図るため、一定の期間を設けることを想定。

3. 今後の進め方

- ・県等と調整したうえで、早期に、災害リスクに備えたまちづくりを進めて行くための規則や手引き（改定案）（詳細な取扱い内容、適用時期等を記載）を提示。
- ・その後、県と同じスケジュールでパブリックコメント等を行い、説明及び意見聴取を実施。
- ・十分な周知等を図るための一定の期間を設けたうえで、適用を開始する。