

市街化調整区域内の浸水想定区域における建築物の制限について

令和4年4月 開発指導課

災害ハザードエリアにおける開発の許可が厳格化されたことに伴い、『市街化調整区域内の水防法に基づく浸水想定区域で想定浸水深が3mを超える区域』については、都市計画法第34条第11号（50戸連たん）及び都市計画法第34条第12号（分家等）による開発行為及び建築行為を原則不可としています。

ただし、以下の基準を満たすものについては、災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと認め、開発行為・建築行為の許可を行います。

1. 基準

以下のいずれも満たす建築計画であること。

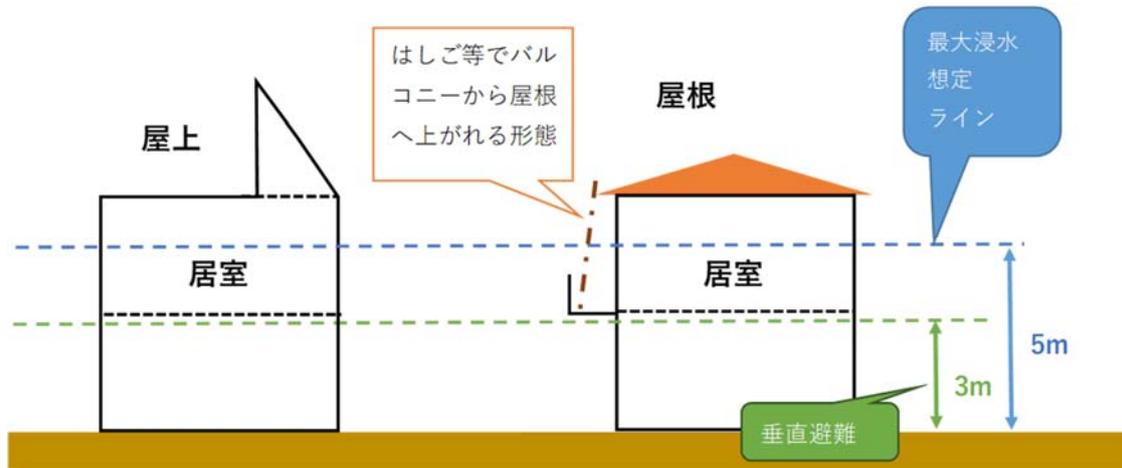
- (1) 開発前の標高より3m以上高い床の高さで、1室以上の居室を設けること。
- (2) 建築物の軒高は、開発前の標高より5m以上の高さとする。
- (3) 開発前の標高より5m以上の高さの位置に、避難が可能な場所を設けること。

○避難が可能な場所

・居室 ・屋上 ・勾配が緩やかな屋根

（屋上、屋根の場合は出入りできるように階段室やはね出しのバルコニー等を要する。）

<イメージ図>



2. 基準の運用について

- ・敷地の一部に、市街化調整区域 かつ 3mを超える浸水想定区域を含む場合は、本制限を適用します。
- ・浸水想定区域は、標高をもとに区分されています。標高の確認は、国土地理院「地理院地図」にて行ってください。なお、土地利用計画図には、開発前の標高と開発後の標高がわかるよう（ベンチマークの位置に標高を併記するなど）、地盤面の表記を行うことを要します。
- ・許可申請及び証明申請にあたっては「避難計画書」の提出を要します。また、計画に基づいて、はしご等の避難物品の確保等を行ってください。
- ・開発完了後の建築確認申請にあたっては、確認申請前に都市計画法施行規則第60条による証明の申請を行ってください。