



まち発第3343号
令和4年3月30日

(公社)山梨県宅地建物取引業協会
会長 長田 満 様

甲府市長 樋 口 雄 一

開発許可制度の一部改正について（お知らせ）

平素より、本市の都市計画行政にご理解とご協力をいただき、誠にありがとうございます。

さて、国は、近年の頻発、激甚化する自然災害に対応した「安全なまちづくり」のために都市計画法を改正しました。これに伴い、本市においても、令和4年4月1日より、次のとおり開発許可制度の一部改正を行います。

貴協会におかれましては、会員の皆様には本通知文書を周知していただくとともに、制度の改正内容についてご理解くださいますよう、よろしくお願いいたします。

1 改正内容の概要

市街化調整区域の災害リスクの高い区域において行われる開発行為や建築行為のうち、都市計画法第34条第11号、第12号及び第14号並びに都市計画法施行令第36条第1項第3号ロ、ハ及びホに基づくものについて、次のとおり規制されます。

（1）土砂災害警戒区域

：許可対象区域から除外されます。塚原町や善光寺町など、主に市北部の区域が該当します。

（2）浸水区域（安全対策区域）

：浸水被害が想定される区域のうち、最大想定浸水深が3m以上となる区域を安全対策区域とし、許可にあたって浸水被害に対する安全上及び避難上の対策（別紙『甲府市開発許可技術基準』の抜粋参照）の実施が必要となります。主に、国道20号より南の区域が該当します。

2 改正後の基準等

開発許可制度の一部改正に際し、甲府市開発行為等の許可基準に関する条例や施行規則、甲府市開発許可基準等の改正を行いました。いずれも令和4年4



月1日施行となりますが、甲府市ホームページに掲載していますので、参考にしてください。

また、規制の対象となる区域については、『市街化調整区域の開発等許可対象区域図』を同ページに掲載しています。

○甲府市ホームページ『開発許可の手続き』 URL

<https://www.city.kofu.yamanashi.jp/toshikekaku/machi/kekaku/kaihat-su/kyoju.html>

3 計画地の最大想定浸水深

安全対策区域における安全上及び避難上の対策の計画にあたって必要となる最大想定浸水深は、国土交通省の「地点別浸水シミュレーション検索システム（浸水ナビ）」により確認できますので、参考にしてください。

ただし、許可等の申請にあたっては、事前に都市計画課に相談し、計画地の最大想定浸水深について指示を受けてください。

○地点別浸水シミュレーション検索システム（浸水ナビ） URL

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

4 規制の対象とならない行為

令和4年4月1日以降も許可を要さない行為（既存住宅の建て替えや農家住宅の建築など）や都市計画法第34条第1号から第10号まで及び第13号に基づく開発等行為については、今回の制度改正に伴う規制の対象となりません。

ただし、規制の対象とならない行為であっても、自然災害のリスクを考慮して計画地の選定を行うとともに、計画地の災害リスクを考慮した安全対策の実施をご検討ください。

以 上

まちづくり部まち開発室都市計画課扱い

電話：237-5829

第6章 宅地の防災

第7 安全対策区域における安全上及び避難上の対策

法第34条第11号、第12号及び第14号に基づく開発等行為、または、令第36条第1項第3号ロ、ハ及びホに基づく建築行為を行うにあたり、その開発等区域に、別に定める開発等許可対象区域図において安全対策区域に指定されている土地が含まれる場合は、次に示す安全上及び避難上の対策を行わなければならない。

なお、法第34条第1号から第10号まで及び第13号に基づく開発等行為、または、令第36条第1項第3号イ及びニに基づく建築行為、並びに、市街化区域及び非線引き区域のうち、想定浸水深が3.0m以上となる区域において開発等行為を行う場合は、周辺の土地利用状況等を考慮し、できる限り本項に沿った安全対策を実施すること。

1 安全上及び避難上の対策

開発等区域内の建築物において床面の高さが想定浸水深以上となる居室を確保するため、用途及び最大想定浸水深に応じて定められた次の条件の全てを満足すること。

なお、建築物の用途ごとに定められた対策（ア）又は（イ）のうち、開発等区域周辺の土地利用状況等を考慮し、任意の対策を選択できるものとする。

また、本項で求める盛土を行う範囲は、建物の建築を行う範囲であり、周辺道路からの擦りつけ部分や開発行為により設置する道路、広場、ごみ集積所などの公共用地を含まない。

（1）一般住宅の場合

- （ア） ・ 浸水想定高さから3.0mを引いた高さまで盛土を行うこと。
 - ・ 地上2階建て以上の建築物とし、2階又はそれより上階に居室を設けること。
- （イ） ・ 浸水想定高さから5.0mを引いた高さまで盛土を行うこと。
 - ・ 地上3階建て以上の建築物とし、3階又はそれより上階に居室を設けること。

（2）集合住宅の場合

- （ア） ・ 浸水想定高さから3.0mを引いた高さまで盛土を行うこと。
 - ・ 地上2階建て以上の建築物とし、各住戸に対して2階又はそれより上階に居室を設けること。
- （イ） ・ 浸水想定高さから5.0mを引いた高さまで盛土を行うこと。
 - ・ 地上3階建て以上の建築物とし、各住戸に対して3階部又はそれ

より上階に居室を設けること。

(3) 住居系以外の建築物の場合

- (ア) ・浸水想定高さから 3.0 m を引いた高さまで盛土を行うこと。
 - ・地上 2 階建て以上の建築物とし、2 階又はそれより上階に居室を設け、当該居室の床面積の合計を延べ床面積の 15 % 以上とすること。
 - ・前項に基づき設置した居室は、全ての施設利用者が避難可能であるものとし、浸水時の施設内の避難計画を提出すること。
- (イ) ・浸水想定高さから 5.0 m を引いた高さまで盛土を行うこと。
 - ・地上 3 階建て以上の建築物とし、3 階又はそれより上階に居室を設け、当該居室の床面積の合計を延べ床面積の 15 % 以上とすること。
 - ・前項に基づき設置した居室は、全ての施設利用者が避難可能であるものとし、浸水時の施設内の避難計画を提出すること。

2 浸水想定高さの決定

開発区域内にける浸水想定高さは、次式により決定するものとする。ただし、開発等区域が相当の広さを有する場合は、区域を複数に分割し、区域ごとに浸水想定高さを設けても良いものとする。

$$H_w = H + h_w$$

ここに、 H_w ：浸水想定高さ (m)

H ：現況地盤高 (m)

h_w ：最大想定浸水深 (m)

なお、 H は現地測量によるものとし、区域内の 5 点以上の現況地盤高の平均値とする。また、 h_w は浸水想定区域図及び雨水出水想定区域図における最大想定浸水深であり、開発等区域内の最大値を採用するものとし、詳細数値は開発許可担当課において指示するものとする。

3 浸水想定高さ及びベンチマーク等の報告

申請者は開発等区域内にベンチマークを設置し、工事完了届出書提出時にベンチマークの位置及び高さ並びに前項に基づき定めた浸水想定高さ及び造成後の地盤高さを平面図に記し提出すること。

なお、ベンチマークは各区画の直近に 2 点以上設けるものとし、側溝等の道路構造物上に設置することを原則とする。