

災害ハザード区域内の運用についての Q&A

※作成時点での基本的な考え方を示すものです。

※Q&A は随時更新する予定です。

浜松市 都市整備部 土地政策課

北部都市整備事務所

令和 5 年 7 月 18 日 作成

令和 5 年 9 月 4 日 追記

Q1.制度について

Q2.浜松市での都市計画法申請及び運用について

Q3.地盤嵩上げを伴う許可について

Q1.制度について

Q1-1	なぜ災害リスクが高い区域内の基準を見直すのか。	掲載日	R5.7.18
<p>R4.4.1に改正された都市計画法が施行され、都道府県等が条例で定めている区域について、災害危険区域や一定の浸水区域等を当該条例の区域に原則として含まないことが明確にされました。そのため、この法改正に伴い、浜松市でも運用を変更することとなりました。</p>			
Q1-2	どのような開発行為・建築行為が見直しの対象となるか。	掲載日	R5.7.18
<p>許可の該当条項号が都市計画法第34条第11号・第12号、都市計画法施行令第36条第1項第3号ロ・ハに該当するものが対象です。具体的には、市街地縁辺集落内の建築、大規模既存集落内の住宅、分家住宅、線引き前宅地の利用、許可建築物の許可者移転(承継)、特定路線における沿道商業施設、大規模な流通施設などが該当します。計画されている内容の該当条項号については、市公式HPに掲載しております『市街化調整区域における開発許可制度の運用基準』にてご確認ください。</p> <p>なお、都市計画法第34条第1号～第10号、第13号、第14号、都市計画法施行令第36条第1項第3号イ・ニ・ホは法律上の規制はありませんが、安全上及び避難上の対策を実施するなど、災害リスクを軽減することが望ましいです。</p>			
Q1-3	市街化区域での開発行為はこの条例の対象となるか。	掲載日	R5.7.18
<p>対象外です。(都市計画法第34条は市街化区域の開発行為に適用されません。) 法律上の規制はありませんが、安全上及び避難上の対策を実施するなど、災害リスクを軽減することが望ましいです。</p>			
Q1-4	将来、災害リスクが高い区域が変更される可能性はあるか。	掲載日	R5.7.18
<p>災害リスクが高い区域は追加・変更される可能性があるため、申請前に最新のハザードマップで申請地の状況をご確認ください。</p>			
Q1-5	ハザードマップはどこで確認できるか。	掲載日	R5.9.4
<p>ハザードマップについては、「浜松市防災マップ」及び「静岡県地理情報システム」(災害危険区域_2号指定区域の場合)でご確認ください。確認方法の詳細については、市公式HPに掲載しております『災害ハザード区域の確認方法』をご確認ください。</p>			
Q1-6	洪水浸水想定区域の想定浸水深が3.0m以上の区域のみを表示したエリアマップはあるか。	掲載日	R5.9.4
<p>想定浸水深が3.0m以上の区域のみを表示したマップは、区域指定を行う静岡県から公開されていないため、ハザードマップを使用し、申請地の状況をご確認ください。(参考として、土地政策課の窓口にて、R4.7時点の想定浸水深3.0m以上と3.0m未満を示した図面を公開しております。)</p>			

Q2.浜松市での都市計画法申請及び運用について

Q2-1	いつの申請から新基準の対象となるか。	掲載日	R5.7.18
R5.10.1以降に申請されたものが新基準の対象です。(R5.9.30以前の申請は対象外です。)			
Q2-2	既存の建築物の建替え・増築を検討しているが、新基準の対象となるか。	掲載日	R5.7.18
R5.9.30以前に許可を取得し、適合証明のみで建替え・増築が可能な場合は新基準の対象外となります。			
Q2-3	洪水浸水想定区域について、どの河川のレイヤーを確認すればよいのか。	掲載日	R5.7.18
現時点で洪水浸水想定区域が指定されている河川は、天竜川、都田川、井伊谷川、釣橋川、馬込川、芳川、安間川、阿多古川、二俣川、気田川、水窪川です。レイヤーは、想定最大規模にチェックを入れて確認をしてください。詳細については、市公式HPに掲載しております『災害ハザード区域の確認方法』をご確認ください。			
Q2-4	緊急避難場所はどのように調べるか。また、緊急避難場所までの安全な避難経路に条件はあるのか。	掲載日	R5.7.18
緊急避難場所の場所については、ハザードマップの『緊急避難場所(大雨・台風等)』のレイヤーにチェックを入れご確認ください。また、緊急避難場所までの避難経路に条件はなく、申請者が避難可能と判断できる経路をご確認ください。			
Q2-5	R5.10.1以降に農用地区域の除外申請をする場合、申請書類に変更はあるか。	掲載日	R5.7.18
申請地の想定浸水深が3.0m未満であることを示す書類を追加で提出いただきます。			
Q2-6	R5.10.1以降に農用地区域の除外申請をし、都市計画法の許可を申請した場合、除外申請時と都市計画法許可時で想定浸水深が変わっていた場合はどうなるか。	掲載日	R5.7.18
除外申請時と都市計画法申請時で想定浸水深が変更している場合、それぞれの審査時点の想定浸水深で確認いたします。想定浸水深が変更している場合、添付書類も変更する必要があると思われるためご注意ください。			
Q2-7	緊急避難場所が想定浸水深が3.0m以上の場合、その緊急避難場所を指定緊急避難場所としている地区は許可できないか。	掲載日	R5.9.4
申請地の想定浸水深で立地の適否を判断するため、緊急避難場所の条件はありません。			

Q2-8	報告書に記載する緊急避難場所は、申請地の指定緊急避難場所でないといけないのか。	掲載日	R5.9.4
<p>浜松市が指定している緊急避難場所であれば条件はありませんので、地区で定められている指定緊急避難場所以外を記載しても構いません。ただし、指定緊急避難場所の位置も確認しておくことが望ましいです。</p>			

Q2-9	申請地が災害ハザードエリアに該当していない場合でも、報告書の提出は必要か。	掲載日	R5.9.4
<p>申請地が災害ハザードエリアに該当していない場合、報告書の提出は不要です。</p>			

Q2-10	R5.10.1以降に嵩上げ等により許可を取得した場合、その後の建替え・増築時にも嵩上げ等の条件が付くのか。	掲載日	R5.9.4
<p>R5.10.1以降に許可を取得したものについては、その後の建替え・増築等で適合証明を申請する際に、想定浸水深が3.0m未満であることを確認できる書類を添付していただく必要があります。既存の許可が嵩上げ等の対象となっているかどうかは、今後許可書に記載予定ですので、許可書でご確認をいただくか、窓口で許可歴の照会を行ってください。</p>			

Q2-11	想定浸水深が3.0m以上の場所で、既存建築物をそのまま使用する敷地拡張や許可者移転を行う場合、嵩上げは新築の建築物のみが対象となるか、既存の建築物も対象となるか。	掲載日	R5.9.4
<p>敷地拡張や許可者移転は法改正の対象となるため、本来であれば想定浸水深が3.0m未満でなければ許可はできませんが、現実的に既存建築物の嵩上げは不可能であるため、新築する建築物のみ嵩上げを求めます。既存建築物については、建築確認申請を行わず既存のまま使用する際には嵩上げは求めず、建替え・増築等の建築確認申請が必要になった時点で想定浸水深が3.0m未満となるよう地盤高の嵩上げ等を行ってください。</p>			

Q3.地盤嵩上げを伴う許可について

Q3-1	申請地が浸水想定深3.0m以上のため嵩上げを検討している。おおむね500m以内に浸水想定深3.0m未満の地点が複数存在している場合、どの地点との標高を比較すればよいか。	掲載日	R5.7.18 R5.9.4
------	--	-----	-------------------

申請地からおおむね500m以内の地点であればどの地点でも構いません。

申請地からおおむね500m以内の地点であればどの地点でも構いませんが、申請地から地理的条件を考慮したうえでなるべく近い地点での検討をお願いします。

Q3-2	申請地に浸水想定深3.0m未満の区域と、3.0m以上の区域が混在する場合はどうなるか。	掲載日	R5.7.18
------	---	-----	---------

申請地に一部でも浸水想定深が3.0m以上となる区域が存在する場合、建築物の計画地盤面が、浸水想定深3.0m未満になることを示す必要があります。

Q3-3	申請地が浸水想定深3.0m以上の場合、申請地全ての嵩上げが必要か。	掲載日	R5.7.18 R5.9.4
------	-----------------------------------	-----	-------------------

申請地のうち、建築物が接する地盤面の嵩上げが必要です。

※R5.9.4追記
嵩上げ等が必要な建築物は、居室を有する建築物が対象です。
(住宅、離れ、作業所等が該当し、車庫、物置等は該当しません。)

Q3-4	申請地が浸水想定深3.0m以上の区域であるが、浸水想定深よりも2階の床レベルが高くなる場合、嵩上げは不要か。	掲載日	R5.9.4
------	--	-----	--------

浸水想定深3.0m以上の区域においては、地盤面の高さが嵩上げ等により浸水想定深3.0m未満となり緊急避難場所までの安全な避難経路等を確認できる土地の区域にのみ立地可能です。建築物の高さを高くする、水害時に建築物が浮く、防水性能が高く浸水に強い等の、建築物の性能による立地の例外を認めておりません。また、地盤面の高さが浸水想定深3.0m未満であれば、建築物の階数の制限は従来通りですので、市公式HPに掲載しております『市街化調整区域における開発許可制度の運用基準』をご確認ください。

Q3-5	申請地が浸水想定深3.0m以上の区域であり嵩上げを検討しているが、申請地と近隣の民地との実測値を比較し、嵩上げ高を決定してもよいか。	掲載日	R5.9.4
<p>民地の場合、ハザードマップ作成時と現況の地盤高が同じであるかの確認ができないため、高さが変わりにくいと思われる道路面との比較をお願いします。ただし、重ねるハザードマップに示される標高値を使用し民地との標高比較により嵩上げ高を決定することもできます。詳細については、市公式HPに掲載してあります【「地盤嵩上げにより想定浸水深3m未満となる地盤面」の判断例】をご確認ください。</p>			

Q3-6	申請地が浸水想定深3.0m以上の区域であり、申請地近隣に浸水想定深3.0m未満となる地点が無い場合、立地する方法はないか。	掲載日	R5.9.4
<p>標高値を比較する場合は、申請地近隣(おおむね500m以内)との比較としておりますが、標高値を比較せず嵩上げを行う場合は、想定浸水深を基準とした嵩上げが必要となります。(仮に、想定浸水深が3.0m～5.0m未満の地点であれば、2.0m以上の嵩上げを行えば想定浸水深は3.0m未満となります。)</p>			