

集落内開発制度等における災害イエローゾーンを含む開発許可のよくある質問と回答

問1 今回の都市計画法（以下、「法」という。）改正に伴う規制の取り扱いのスケジュールはどうなりますか？

答1 令和7年4月1日以降に開発許可申請等（本申請）^{※1}が熊本市（開発指導課）で受付されたものから、法改正後の基準で審査を行う予定です。

なお、令和5年4月1日から令和7年3月31日までに開発許可申請等（本申請）^{※1}が受付されたものは、段階的な取り扱いとして、ハザード情報や避難に関する書類を提出していただくことで、今まで通りの基準で審査を行います。

^{※1} 本申請までに、熊本市開発指導要綱に基づく事前審査の手続き（公共施設管理者の同意協議等を含む）が必要となり期間を要しますので余裕をもって準備してください。

問2 「安全上及び避難上の対策」が開発許可の条件とありますが、具体的にどのようなものですか。今後は平屋が建てられなくなるのですか？

答2 条件は、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けることです。平屋については、居室の高床化に準じた対策例として、屋外へ避難ができる開口部を有する小屋裏を設けることで、小屋裏床面の高さが想定浸水深より高い位置であることが確認できれば、原則として建てるのが可能となります。

問3 土砂災害警戒区域（土砂イエローゾーン）が集落内開発制度区域から除外されるのはいつからですか？

答3 令和7年4月1日以降、集落内開発制度指定区域から除外されこととなります。除外されることにより、開発区域に土砂災害警戒区域（土砂イエローゾーン）を含む住宅、店舗等（法第34条第11号に該当）は、原則として開発許可ができなくなります。

問4 現在住んでいる家を建て替える場合、法改正に伴う規制はかかりますか？

答4 令和7年4月1日以降も、現在住んでいる家の建替えであれば、開発許可は不要となりますので、今回の法改正に伴う規制は原則かかりません。

なお、建替え時に敷地拡張や建物規模・用途及び宅盤高さ等の変更がある場合は、開発許可等が必要となり、規制がかかる場合があります。

問5

農家住宅や農業用倉庫を建てる場合、法改正に伴う規制はかかりますか？

答5

令和7年4月1日以降も、農業従事者の住宅や倉庫の建築をする場合は、現行どおり開発許可不要です。今回の法改正に伴う規制はかかりません。

問6

3親等以内（子、孫等）の親族が農地（田、畑等）に家を建てる場合、法改正に伴う規制はかかりますか？

答6

令和7年4月1日以降も、本家の土地（都市計画に指定（線引き）された日より以前から所有している土地）に3親等以内の親族が家を建てる場合は、今回の法改正に伴う規制は原則かかりません。

問7

集落内開発制度（法第34条第11号）を利用し、災害イエローゾーン（浸水想定区域のうちに想定最大規模降雨に基づく想定浸水深3.0m以上の区域、土砂災害警戒区域（土砂イエローゾーン））を含み許可申請をする場合、①どのような行為が規制対象となりますか？また、②どのような建築物が規制対象となりますか？

答7

①規制対象となる行為は、土地の区画形質の変更が伴う開発行為許可申請（法第29条）、並びに開発許可を受けた区域以外で建築物を建築する建築許可申請（法第43条）が対象となります。なお、開発許可を受けた区域内において、予定建築物以外の用途変更を伴う建築許可申請（法第42条）については規制対象外となります。

②規制対象となる建築物は、以下の法34条各号に該当し許可する用途の建築物となります。

- ・法第34条第11号に該当する許可
専用住宅、共同住宅、店舗併用住宅、日用品販売店舗
- ・法34条第12号 別表2の7、8に該当する許可
分家住宅、自己用住宅

※なお、社会福祉施設、学校施設等、小規模店舗等（法34条1号～14号（上記の該当号を除く）に該当するものは規制対象となりません。