

集落内開発制度を利用した開発許可等の災害リスクへの対応（よくある質問と回答）

問 1 高潮浸水想定区域の水防法指定に伴い集落内開発制度を利用した開発許可等の規制はどのように変わりますか？

答 1 集落内開発制度を利用した開発許可等の取り扱いは、これまで対象であった洪水浸水想定区域と同様に、高潮浸水想定区域における想定浸水深 3.0m以上のエリアにおいても「安全上及び避難上の対策」について審査を行います。

問 2 高潮浸水想定区域の水防法指定に伴う集落内開発制度を利用した開発許可等の規制のスケジュールはどうなりますか？

答 2 令和 10 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、「安全上及び避難上の対策」について審査を行います。

また、令和 8 年 4 月 1 日から令和 10 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。

なお、洪水浸水想定区域については、既に水防法に指定されており、令和 7 年 4 月 1 日から「安全上及び避難上の対策」について審査を開始しています。

^{※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 3 「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のですか。今後は平屋が建てられなくなるのですか？

答 3 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 4

現在住んでいる家を建て替える場合、今回の規制はかかりますか？

答 4 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、今回の規制はかかりません。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、今回の規制はかかりますか？

答 5 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となりますので、今回の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、今回の規制はかかりますか？

答 6 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、今回の規制はかかりません。

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（水防法に指定される浸水想定区域（洪水・高潮）のうち想定浸水深3.0m以上の区域、）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。

問 8 開発区域内に想定浸水深が 3.0m 以上になる部分と 3.0m 未満になる部分がある場合、許可条件はどうなりますか？

答 8 開発区域内に、想定浸水深 3.0m 以上の区域を部分的に含む場合、原則として、開発区域全体に「安全上及び避難上の対策」が許可条件に付されます。ただし、開発指導課と協議のうえ、やむを得ないと認められる場合は、この限りではありません。

問 9 開発許可申請において、開発区域を盛土する計画の場合、盛土後の地盤が想定浸水深 3.0m 未満となれば、「安全上及び避難上の対策」が許可条件に付されませんか？

答 9 想定浸水深は、原則として現地盤で判断します。今後開発許可を受けて盛土し、地盤面が高くなったとしても、「安全上及び避難上の対策」が許可条件に付されます。