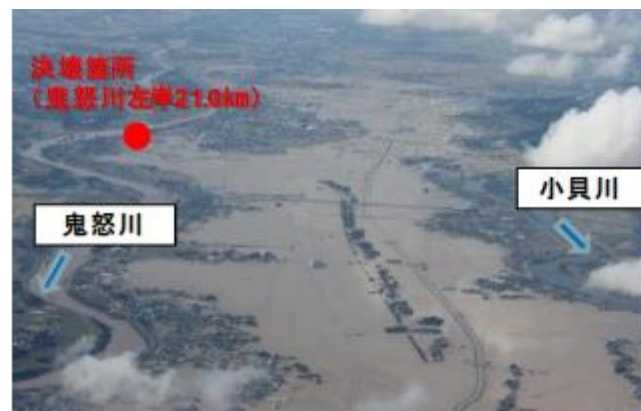


# 区域指定の見直しについて (抜粋)

令和3年10月  
常総市役所 都市計画課

# 頻発・激甚化する自然災害 : 平成27年9月10日 関東・東北豪雨



【決壊地点近傍】家屋等の流出状況(撮影日: 9/11)



常総市役所から撮影(撮影日: 9/11)

-  : 氾濫域の最大総浸水面積(40km<sup>2</sup>)  
国土地理院公表資料
-  : 決壊箇所  
鬼怒川左岸21.0km
-  : 浸水範囲内の建築物



## ■ 鬼怒川流域の被害状況

| 項目     | 状況等                                                                                                                                                             |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 人的被害   | 常総市<br>(死亡2名、重症2名、中等症11名、軽症17名)                                                                                                                                 |
| 住家被害   | 常総市<br>(全壊50、大規模半壊914、半壊2,773、床下浸水2,264)<br>結城市 (半壊11、床上浸水38、床下浸水155)<br>筑西市 (大規模半壊68、半壊3、床下浸水18)<br>下妻市 (大規模半壊1、床上浸水58、床下浸水106)<br>つくばみらい市 (半壊13、床上浸水1、床下浸水21) |
| 救助者    | ヘリによる救助者数 1,339人<br>地上部隊による救助者数 2,919人                                                                                                                          |
| 避難指示等  | ①避難指示 11,230世帯、31,398人<br>②避難勧告 990世帯、2,775人<br>(※9月29日16時現在)                                                                                                   |
| 避難所開設等 | 避難者数 1,786人<br>(市内避難所 840人、市外 946人)<br>(※9月18日11時現在)                                                                                                            |

(茨城県災害対策本部 10月22日16時以前の発表資料より常総市等、関連を抜粋)



自衛隊員にボートで救出された人たち



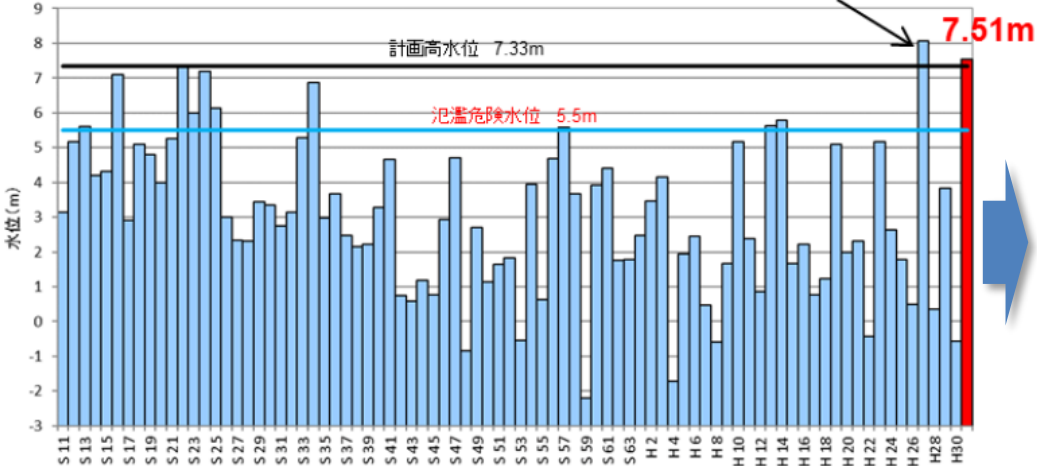
屋根からヘリコプターで救助される人  
毎日新聞社

常総市役所から駐車場を撮影(撮影日: 9/11)  
周辺は浸水し、防災拠点の市役所も孤立化。

■過去の水害は、再び未来に来るのか？

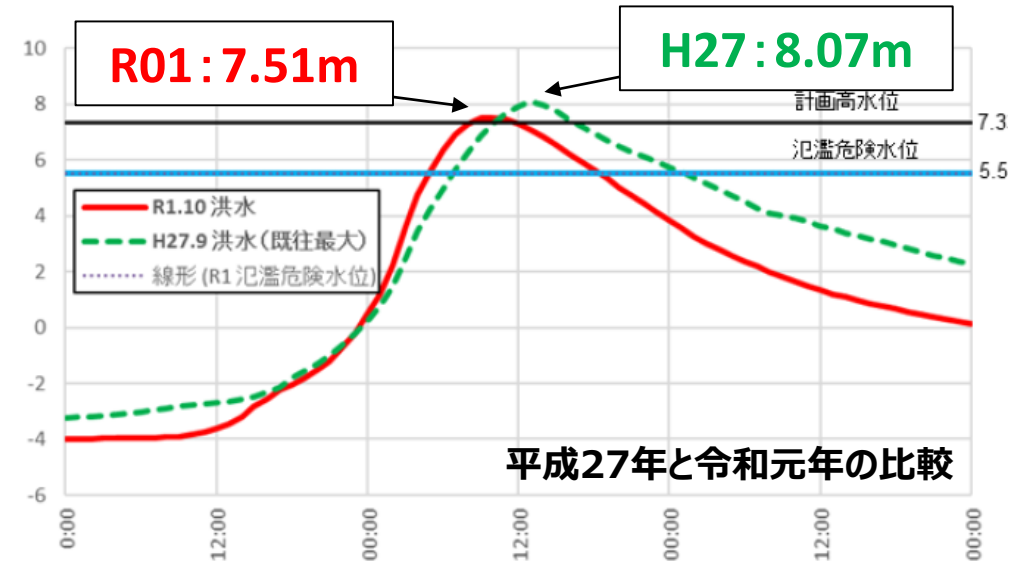
鬼怒川水海道地点

既往最高水位 H27.9洪水 8.07m

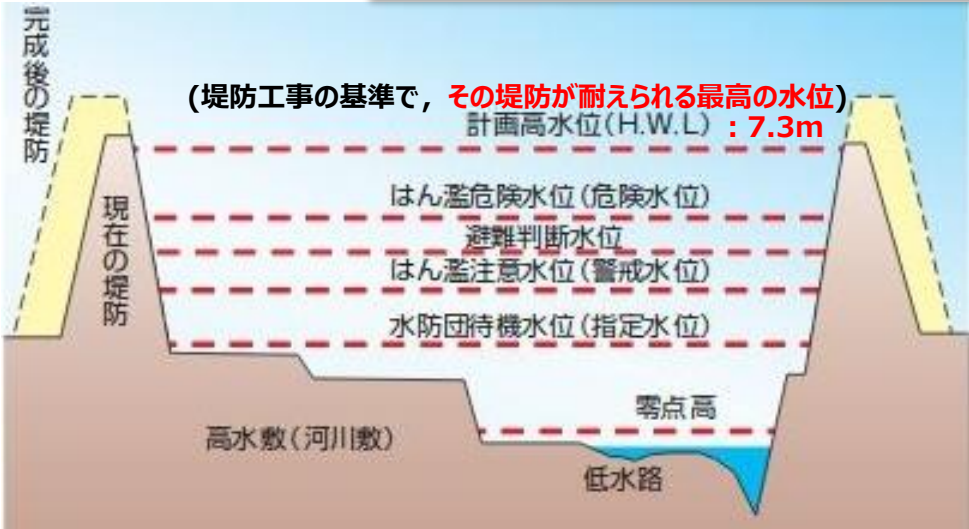
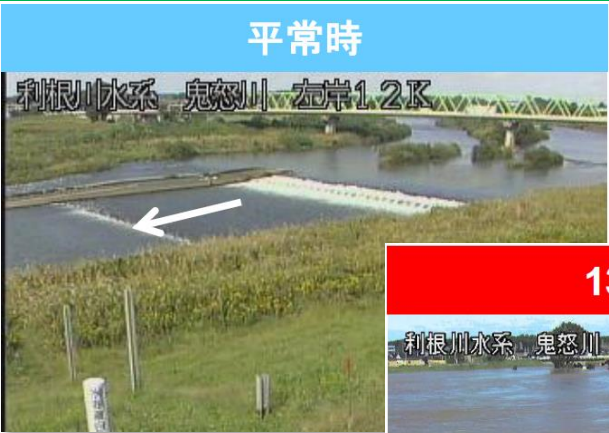


各年最高水位との比較

※ゼロ点高: YP+9.914m  
※昭和11年から観測開始(時刻水位)



これから頻発するかもしれない？





- 頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける建築抑制、移転の促進、立地適正化計画の強化など安全なまちづくりのための総合的な方策を講じることとなりました。

## ◆災害ハザードエリアにおける開発抑制 (開発許可の見直し) ※令和4年4月施行予定

### <災害レッドゾーン>

- 都市計画区域全域で、住宅等（自己居住用を除く）に加え、**自己の業務用施設**（店舗、病院、社会福祉施設、旅館・ホテル、工場等）の**開発を原則禁止**

### <災害イエローゾーン>

- 市街化調整区域における住宅等の開発許可を厳格化**（安全上及び避難上の対策を許可の条件とする）

### (住宅等の開発に対する勧告・公表)

- 災害レッドゾーン内での住宅等の開発※について**勧告に従わない場合は公表**できることとする
- ※ 3戸以上又は1000㎡以上の住宅等の開発で開発許可の対象とならないもの

| 区 域       | 対 応                                         |
|-----------|---------------------------------------------|
| 災害レッドゾーン  | 市街化区域<br>市街化調整区域<br>非緑引き都市計画区域<br>開発許可を原則禁止 |
| 災害イエローゾーン | 市街化調整区域<br>開発許可の厳格化                         |

【都市計画法、都市再生特別措置法】

### 災害レッドゾーン

- ・急傾斜地崩壊危険区域
- ・土砂災害特別警戒区域
- ・・・等

### 災害イエローゾーン

- ・浸水想定区域（浸水深さが3m以上）
- ・家屋倒壊等氾濫想定区域（河川沿いの木造家屋が流出し命の危険性がある区域）



## ◆立地適正化計画の強化 (防災を主流化)

- 立地適正化計画の**居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外** ※令和3年10月施行予定
- 立地適正化計画の居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定める「**防災指針**」の作成 ※令和2年9月施行
- 〔避難路、防災公園等の避難地、避難施設等の整備、警戒避難体制の確保等〕

【都市再生特別措置法】

## ◆災害ハザードエリアからの移転の促進

- 市町村による防災移転支援計画 ※令和2年9月施行
- 〔市町村が、移転者等のコーディネートを行い、移転に関する具体的な計画を作成し、手続きの代行 等〕
- ※上記の法制上の措置とは別途、予算措置を拡充（防災集団移転促進事業の要件緩和（10戸→5戸 等））

【都市再生特別措置法】



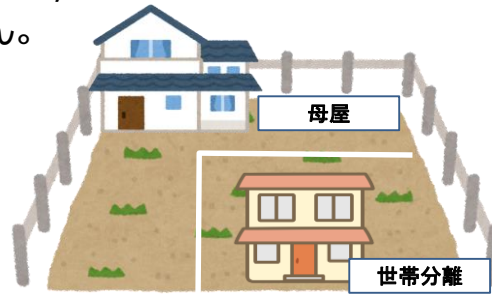
## ■ 区域指定(都市計画法第34条第11号・12号の指定区域)とは

### 開発許可・建築許可

・通常, 市街化調整区域(都市化を抑制する地区)に住宅等の建築を行う場合は, 建築基準法の確認申請に合わせて, 都市計画法の許可(第29条/43条)が必要です。

……これを**開発許可**または, **建築許可**といいます。

・この都市計画法の許可を取得する際には, もともと都市化を抑制する地区であるという目的なので, 出身者等でないと住宅などの建物を建てるが出来ません。

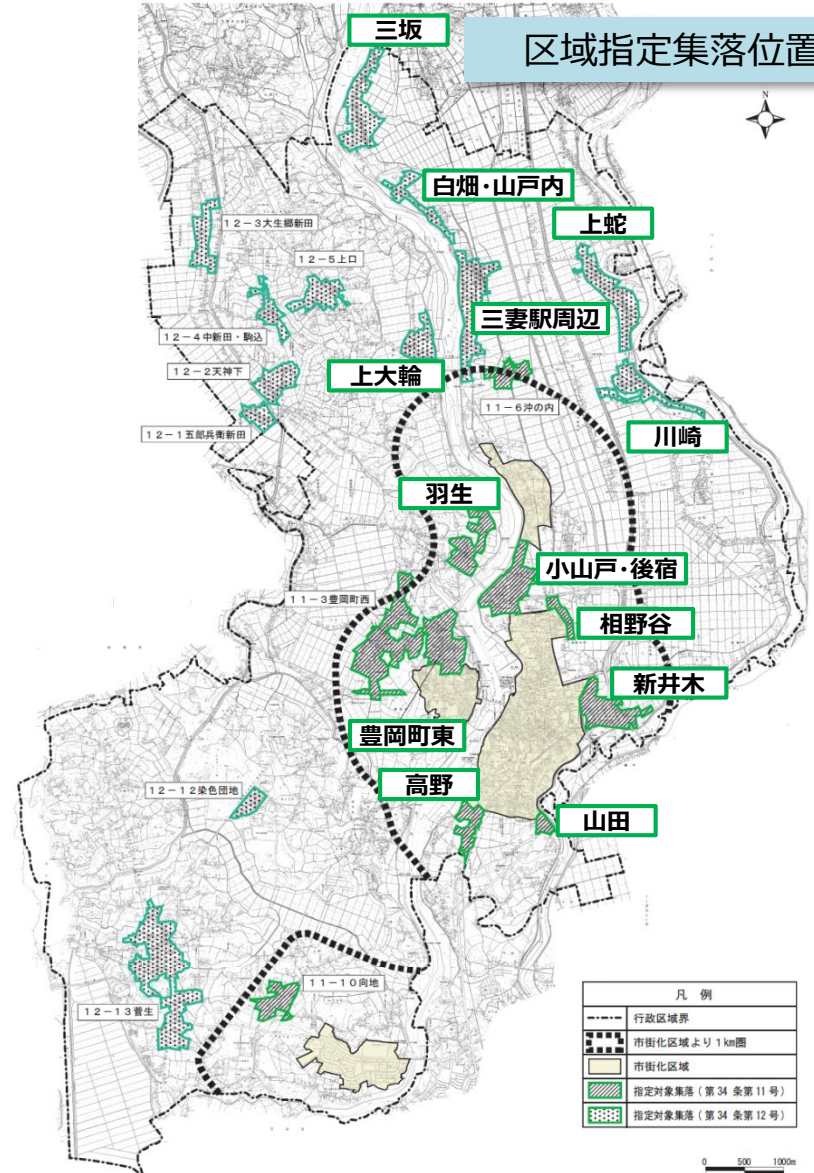


### 区域指定とは

・平成13年5月18日に廃止になった既存宅地制度(市街化調整区域内にS45.7.15の時点で宅地になっていた土地に対する開発許可免除優遇制度)を代替する措置として, 平成12年の都市計画法改正によって創設され, 常総市では旧水海道地区において平成16年6月17日(告示)からこの制度を運用しています。

既存の集落の維持保全を目的に, 市街化区域の外側の市街化調整区域に配置されています。市では全部で23地区を指定しており, 申請者の出身者要件を問われずに, 誰でも住宅等の一定用途の小規模建築物を建てるが可能になります。

### 区域指定集落位置図





- 水害他の災害により危険な可能性が有る地区における、開発許可の厳格化

## 現行（都市計画法第34条第11号，12号）

- ・市街化を抑制すべき市街化調整区域であっても，市街地に隣接，近接する等の区域のうち自治体が条例で**区域を指定**すれば，小規模ではあるが，特定の用途規模での開発が可能になる。 ➡「区域指定」
- ・条例で区域の指定に当たっては政令(\*1)において，原則として「**溢水，湛水，津波，高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域**」等は区域に含めることは出来ないとしているが，除外が徹底されていない場合もある。

(\*1)都市計画法施行令第29条8，29条の9，第8条第1項第2号

11号・12号条例区域（区域指定）から，  
災害危険性エリアの除外を徹底

## 見直し（令和4年4月1日施行）

- ・11号条例・12号条例の指定された区域から以下の災害危険性が有るエリアを除外すること。
  - 災害レッドゾーン**：常総市では指定された区域に有りません。
  - 災害イエローゾーン**：常総市では，下記の2種類が指定された区域の各所に存在します。
    - ・**浸水想定区域**  
：鬼怒川及び小貝川の氾濫想定による水害において，水深3.0m以上浸水する可能性が有るエリア  
（2階以上へ垂直避難しても浸水してしまう避難が困難な地区）
    - ・**家屋倒壊等氾濫想定区域**：  
：関東・東北豪雨災害を踏まえて設定された考え方で，河川(鬼怒川及び小貝川)が氾濫・決壊した際に，  
家屋ごと流出してしまい，生命身体への危険性が有るエリア。

■これら国からの法改正施行を踏まえて、常総市では以下の案・スケジュールで検討を進めています。

常総市の対応（案）

・常総市としては、H27の関東・東北豪雨で多大な被害を受けたこと、これから未来に頻発するであろう水災害へ備えて、また防災先進都市として、住民の方々の生命や財産を守るため、市街化調整区域の区域指定エリアから以下の危険な可能性がある区域を外すように見直しを行います。

- 1. 浸水想定区域において、浸水深さが3.0m以上となる区域  
・・・2階以上に垂直避難しても浸水してしまい、避難することが困難な地区
- 2. 家屋倒壊等氾濫想定区域  
・・・河川沿いの木造家屋が家屋ごと流出し、生命身体への危険性が有る地区

区域指定から外された地区でも、対策を行うことにより地元出身者については、これまで通り住宅等の建設を行うことは出来ます。  
(後述します。)

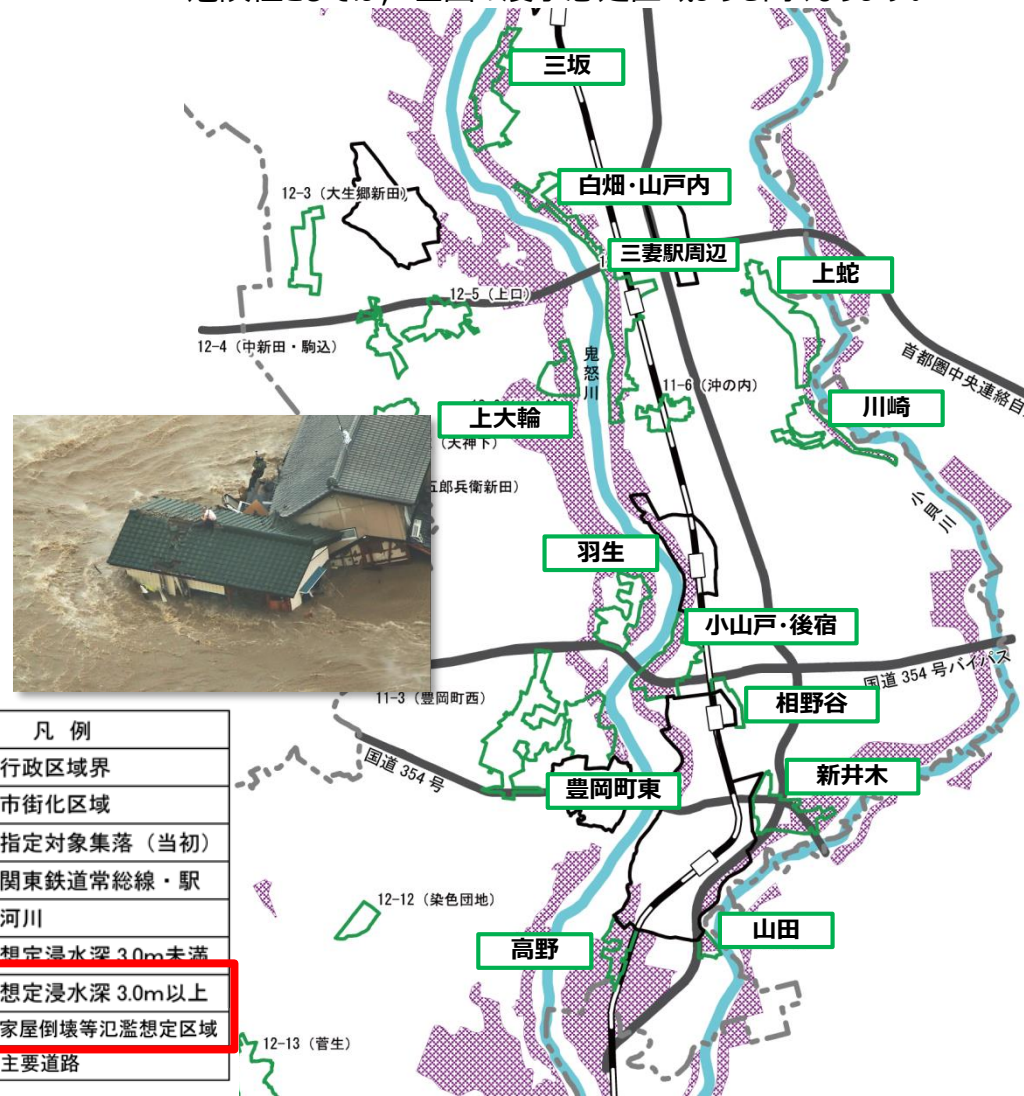
見直しのスケジュール（案）

| 時期              | 項目                           |
|-----------------|------------------------------|
| 令和3年9月まで        | 区域改定案 の作成・検討                 |
| 令和3年9月28日       | 都市計画審議会(1回目)に概要・経過・スケジュール説明  |
| 令和3年10月         | 住民説明会                        |
| 令和3年10月7日～11月5日 | パブリックコメントによる意見公募（意見募集期間 1か月） |
| 令和3年11月中旬       | 都市計画審議会(2回目)へ諮問・審議承認予定       |
| 令和3年11月24日～     | 常総市議会 定例会議にて条例改正(案)提出        |
| 令和4年4月1日        | 区域の告示及び条例の施行                 |



## ■ 家屋倒壊等氾濫想定区域

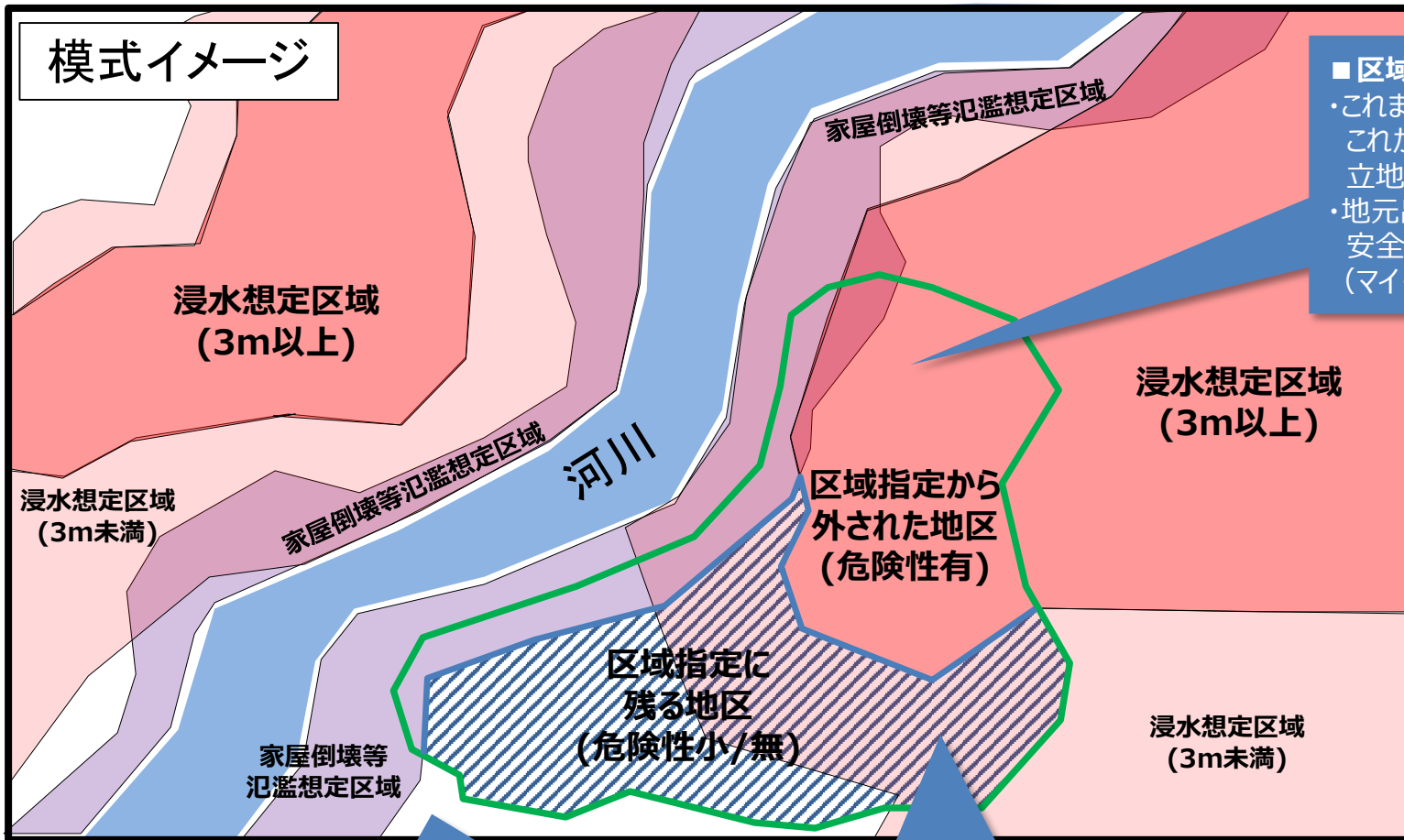
- ・鬼怒川沿い及び小貝川沿いに指定されており、危険性としては、左図の浸水想定区域よりも高くなります。



# 改正後の市街化調整区域における建築について（案）

■ 区域指定が見直されると、市街化調整区域において、今後の住宅等の建築はどうなるか。

## 模式イメージ



### ■ 区域指定から外れた(危険性がある)エリア

- ・これまでは許可をとって誰でも立地出来たが、これからは許可をとって地元出身者のみしか立地出来ません。
- ・地元出身者が許可を取る際には、安全上・避難上の対策を求められます。(マイ・タイムラインに基づく避難計画)

- 区域指定エリアから外れた場合でも、以下の場合はそもそも許可は不要です。
- ・現在住宅等が既に建っている土地への同等程度の規模で改築を行う場合。
  - ・S45.7.15(線引き日)時点で既に宅地になっていた、宅地利用していた土地へ同等用途規模の建物を建築する場合。

- 区域指定エリアから外れた場合で、許可が必要な考えられるケース
- ・自宅前に農地があり、息子が家を建てる。
  - ・自宅敷地が広いので、敷地内に息子世帯の家を建てる。
  - ・敷地外に、離れ住居を新たに建築する。

- 区域指定エリアから外れた場合で、許可が出来なくなるケース
- ・農地を所有しているが、売却してアパートを建てたい。
  - ・不動産業者を介して誰か地区外の方へ戸建て住宅用地として、売却したい。

- 区域指定ではない、単なる市街化調整区域
- ・これまで通り地元出身者等のみが立地可能です。

- 区域指定が残る(危険性少/無し)エリア
- ・これまで通り許可をとって誰でも立地できます。



# 安全上、避難上の対策とは・・・？ マイ・タイムラインに基づく避難計画の作成

■ 常総市では、今回区域指定から外れる予定の危険な可能性が有るエリアに、住宅等を建設する場合には避難上安全上の対策として、申請者にマイ・タイムラインに基づく避難計画（ソフト対策）を立案してもらうことをお願いする予定です。

## マイ・タイムライン作成のためのチェックシート

### 洪水ハザードマップや浸水想定区域図等でチェック

◇あなたの住んでいる場所の浸水深は？

m

5m以上

3~5m

0.5~3m

◇あなたの住んでいる場所の浸水継続時間は？

時間

0.5~3m

◇あなたの住んでいる場所は家屋倒壊等危険な区域（氾濫流、河岸浸食）ですか？

□ はい □ いいえ

◇あなたの住んでいる場所は土砂災害危険区域（土砂災害警戒区域）ですか？

□ はい □ いいえ

※「わがまちハザードマップ」で各市町村が作成しているハザードマップや浸水想定区域図を確認してください。

ハザードマップ

ポータルサイト

### 家族の状況チェック

車

□ 無し □ 有（ ）

ペット

□ 無し □ 有（ ）

持病薬

□ 無し □ 有（ ）

避難に支援が必要な人（高齢者、障害者、妊婦、乳幼児、外国人、外国人等）

□ 無し □ 有（ ）

### 避難先のチェック

あなたが避難する場所

□ 洪水ハザードマップに記載の避難場所（ ）

□ 親戚・知人の家（ ）

□ その他（近くの浸水しない場所）（ ）

あなたが避難する場所までのルート

□ はい □ いいえ

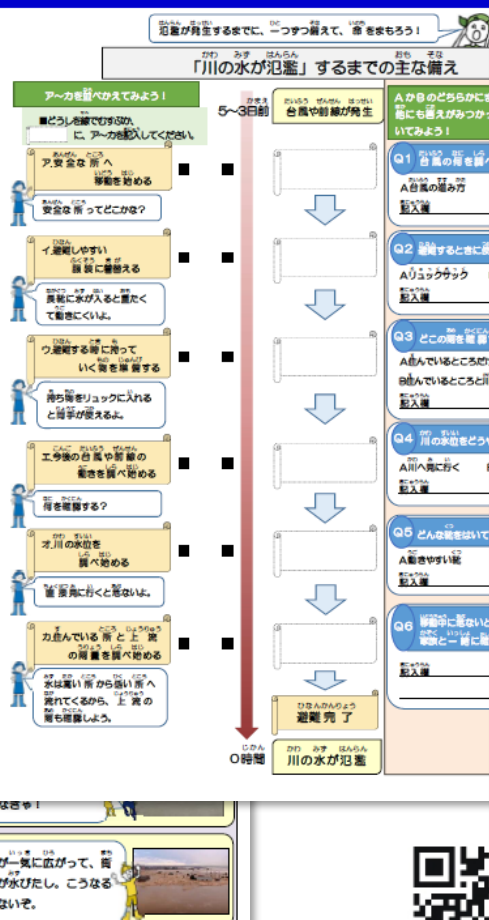
## 逃げキッド

（作成ツール様式）

国土交通省下館河川事務所HPからダウンロード可能です。  
<https://www.ktr.mlit.go.jp/shimodate/shimodate00285.html>

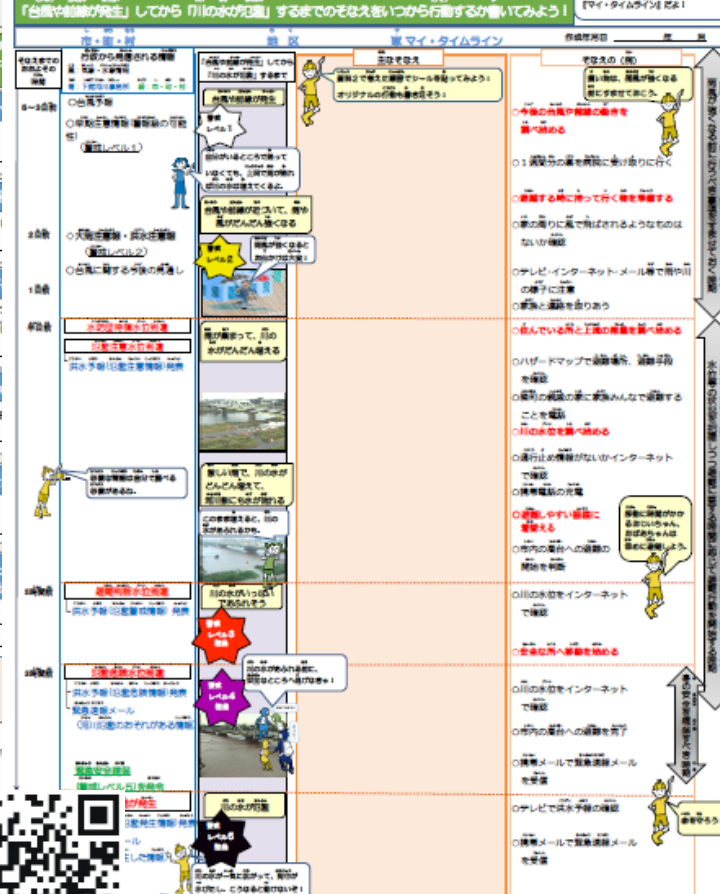
使い方ガイド YouTube動画 →

## 「台風や前線が発生」してから「川の水が氾濫」するまでの備えを考えよう！



## みんなで作ろう！

### 『マイ・タイムライン』をつくってみよう！



## マイ・タイムラインのためのヒント集

雨が強くなってきたら、田んぼや水路のそばを避けてください。

雨が強くなってきたら、田んぼや水路のそばを避けてください。

このあたりの浸水深は、m

ここまで浸水するおそれがあります

このあたりの浸水深は、m

ここまで浸水するおそれがあります



# 改正後の市街化調整区域における区域指定の配置（案）

■見直された区域指定は、次のように配置予定です。

| 集落番号  | 集落名    | 面積<br>(ha) | 見直し後<br>面積<br>(ha) | 見直し<br>減率<br>(%) | 一部<br>または<br>全部 | 改定の理由                      |
|-------|--------|------------|--------------------|------------------|-----------------|----------------------------|
| 11-1  | 高野     | 14.0       | 0                  | 100              | 全部              | 浸水想定区域(3.0m以上)・家屋倒壊等氾濫想定区域 |
| 11-2  | 山田     | 4.4        | 0                  | 100              | 全部              | 浸水想定区域(3.0m以上)・家屋倒壊等氾濫想定区域 |
| 11-3  | 豊岡町西   | 55.3       | 55.3               | 0                | -               | -                          |
| 11-4  | 豊岡町東   | 30.5       | 23.6               | 22.6             | 一部              | 浸水想定区域(3.0m以上)・家屋倒壊等氾濫想定区域 |
| 11-5  | 羽生     | 22.3       | 17.6               | 21.1             | 一部              | 浸水想定区域(3.0m以上)・家屋倒壊等氾濫想定区域 |
| 11-6  | 沖の内    | 12.5       | 12.5               | 0                | -               | -                          |
| 11-7  | 小山戸・後宿 | 30.1       | 12.9               | 57.1             | 一部              | 家屋倒壊等氾濫想定区域                |
| 11-8  | 相野谷    | 6.0        | 1.7                | 71.7             | 一部              | 浸水想定区域(3.0m以上)             |
| 11-9  | 新井木    | 26.4       | 0                  | 100              | 全部              | 浸水想定区域(3.0m以上)・家屋倒壊等氾濫想定区域 |
| 11-10 | 向地     | 17.4       | 17.4               | 0                | -               | -                          |
| 12-1  | 五郎兵衛新田 | 9.6        | 9.6                | 0                | -               | -                          |
| 12-2  | 天神下    | 17.7       | 17.7               | 0                | -               | -                          |
| 12-3  | 大生郷新田  | 18.3       | 18.3               | 0                | -               | -                          |
| 12-4  | 中新田・駒込 | 13.4       | 13.4               | 0                | -               | -                          |
| 12-5  | 上口     | 19.0       | 19.0               | 0                | -               | -                          |
| 12-6  | 上大輪    | 16.3       | 0                  | 100              | 全部              | 浸水想定区域(3.0m以上)・家屋倒壊等氾濫想定区域 |
| 12-7  | 三妻駅周辺  | 39.7       | 15.4               | 61.2             | 一部              | 家屋倒壊等氾濫想定区域                |
| 12-8  | 白畑・山戸内 | 14.9       | 5.1                | 65.8             | 一部              | 家屋倒壊等氾濫想定区域                |
| 12-9  | 三坂     | 34.6       | 16.5               | 52.3             | 一部              | 家屋倒壊等氾濫想定区域                |
| 12-10 | 上蛇     | 33.7       | 26.3               | 22.0             | 一部              | 浸水想定区域(3.0m以上)・家屋倒壊等氾濫想定区域 |
| 12-11 | 川崎     | 22.9       | 13.5               | 41.0             | 一部              | 浸水想定区域(3.0m以上)・家屋倒壊等氾濫想定区域 |
| 12-12 | 染色団地   | 8.7        | 8.7                | 0                | -               | -                          |
| 12-13 | 菅生     | 75.2       | 75.2               | 0                | -               | -                          |

