

第84回山形市開発審査会

日時 令和7年2月13日（木）午後3時00分から

場所 市役所9階 901会議室

次 第

1 開会

2 まちづくり政策部長あいさつ

3 会長あいさつ

4 議事

議第1号 都市計画法第29条第1項に基づく開発許可について

提案基準26 農家世帯の分家住宅

5 報告

報告第1号 事後報告案件について

都市計画法第29条(開発許可)2件

都市計画法第43条(建築許可)1件

(令和6年10月1日から令和7年1月31日まで)

報告第2号 山形市開発審査会提案基準見直しの検討状況について

6 その他

7 閉会

第84回山形市開発審査会報告事項

令和7年2月13日

山 形 市 開 発 審 査 会

目 次

報告第1号	事後報告案件について	1～3
	位置図	4～6
	都市計画法第29条（開発許可）	2件
	都市計画法第43条（建築等許可）	1件
	（令和6年10月1日から令和7年1月31日まで）	
報告第2号	山形市開発審査会提案基準見直しの検討状況について	7～8

山形市開発審査会提案基準見直し等の検討状況について

1. 現状

山形市の市街化調整区域内における3.0m以上の浸水想定区域内では、「山形市開発審査会提案基準29 浸水想定区域内の戸建て住宅等の建築」の許可基準に適合したものを許可し、開発審査会において事後報告している。近年山形県内で発生した豪雨災害により多大な被害がもたらされている中、浸水想定区域内の戸建住宅の許可件数が増え続けているため、許可基準の見直し等について検討している状況である。

2. 浸水想定区域内における戸建て住宅の許可基準制定の経緯

山形市では、市街化調整区域内における集落維持のため、条例で区域を指定し、地縁がない方の住宅建築や宅地分譲を可能とする住宅系規制緩和の制度を、平成29年6月1日より運用している。

しかし、近年の激甚化・頻発化する災害を踏まえ、災害リスクの高いエリアにおける開発の抑制を図るため、令和4年4月1日に都市計画法が改正され、同日付で条例指定区域から土砂災害警戒区域や、3.0m以上の浸水想定区域が除外された。

法改正により、ほぼ全域が条例指定区域から除外される地区も存在したことから、避難上の対策をとることにより、例外的に開発許可を認めてもよいとの国通知を受け、同対策を盛り込んだ「山形市開発審査会提案基準29 浸水想定区域内の戸建て住宅等の建築」が法改正に併せて令和4年4月1日付で制定された。

3. 検討内容について

浸水想定区域内における戸建住宅建築の運用上、以下のような課題が生じている。

- ・実質的な宅地分譲が行われている。
- ・代理人が作成した避難計画書のひな型により、同じような内容の避難計画書が頻発化している。

以上のことから、基準制定時の目的が形骸化され、災害ハザードエリアについての申請者の認識度が疑問視されている状況となっている。

このような状況の中、各分野の専門的知識により審査していただくことで、申請者が災害ハザードエリアについての認識を高めてもらい、災害時における的確な避難がとれるよう、「山形市開発審査会提案基準29 浸水想定区域内の戸建て住宅等の建築」による案件を、開発審査会に付議する方向で検討している。なお、開発審査会に諮る場合、以下の内容を主に審査いただくことを想定している。

- ・災害時に避難所までの確に避難行動をとれること。
- ・宅地分譲の計画ではないこと。
- ・盛土等による宅盤嵩上げや、住宅の構造等により垂直避難が可能であること。

4. 新規基準(案)「(仮称)既存集落内居住者・出身者の住宅」について

浸水想定区域内における既存集落内居住者・出身者の住宅については、申請者が当該地に居住していたことから土地勘があり、災害ハザードエリアに関する認識も高いと想定される。また、生まれ育った地域に定住することは市街化調整区域であっても、合理的事情を有していると判断される。したがって、既存集落内居住者・出身者の住宅については、浸水想定区域内であっても別途許可基準を設け、事後報告案件での対応を検討している。

5. 対応フローチャート(案)

