

改正都市計画法(開発許可制度)が 令和4年4月1日から施行されます

- 近年の激甚化・頻発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開発抑制等を含む、都市計画法が改正されました。
- **開発許可制度に関する主な改正事項は、次のとおりです。**

① 災害レッドゾーンの開発規制の強化 (法第33条第1項第8号改正)

- **【全地域が対象】【災害レッド内】** 規制対象に自己業務用施設を追加
- 「開発区域内に原則災害レッドゾーンを含まない」とする規制は、従来「非自己用」施設のみ対象でしたが、新たに「自己業務用」施設まで規制の対象となりました。**【2頁をご覧ください】**

② 災害ハザードエリアからの移転の促進 (法第34条第8号の2創設)

- **【調整区域のみ】【災害レッドからの移転】** 市街化調整区域内で安全なエリアに移転する際の許可制度を創設
- 市街化調整区域の災害レッドゾーン内にある施設を同一の市街化調整区域の災害レッドゾーン外に移転する場合、新たに開発行為を認める特例が創設されました。**【2頁をご覧ください】**

③ 市街化調整区域の浸水想定区域等における開発規制の厳格化 (法第34条第11号・第12号改正)

- **【調整区域のみ】【災害イエロー内】** 11号条例・12号条例の区域から、災害ハザードエリアの除外を徹底
- 改正内容等は **【3頁以降をご覧ください】**

【参考】法改正概要 (災害ハザードエリアにおける開発抑制等) イメージ (国土交通省公表資料より)

頻発・激甚化する自然災害に対応した「安全なまちづくり」

国土交通省
【都市計画法、都市再生特別措置法】令和2年6月10日公布

○ 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開発抑制、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対策を講じる。

◆ **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> ①

-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> ③

-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 市街化調整区域 非線引は都市計画区域
災害イエローゾーン	市街化調整区域

【都市計画法、都市再生特別措置法】

災害レッドゾーン
-災害危険区域(崖崩れ、出水等)
-土砂災害特別警戒区域
-地すべり防止区域
-急傾斜地崩壊危険区域
-浸水被害区域

災害イエローゾーン
-土砂災害警戒区域
-浸水想定区域(洪水等の発生時に生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがある土地の区域に限る。)

◆ **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】

◆ **市街化調整区域の浸水想定区域等における開発規制の厳格化**

【都市計画法、都市再生特別措置法】

◆ 市街化調整区域
◆ 市街化区域
◆ 居住誘導区域
◆ 災害レッドゾーン
◆ 災害イエローゾーン

※国土交通省から上の資料が公表された後に「災害レッドゾーン」に特定都市河川浸水被害対策法に基づく「浸水被害防止区域」が追加されました。(国土交通省公表資料に追記しています)

令和4年1月
群馬県県土整備部建築課

『A 災害レッドゾーンの開発規制の強化』について

■法改正概要（災害レッドゾーンの開発規制の強化）（国土交通省公表資料より）

(1) 災害ハザードエリアにおける開発抑制
災害レッドゾーンにおける開発の原則禁止（都市計画法）

国土交通省

現行（都市計画法第33条第1項第8号）

<ul style="list-style-type: none"> ・ 自己以外の居住の用に供する住宅（分譲住宅、賃貸住宅 等） ・ 自己以外の業務の用に供する施設（貸オフィス、貸ビル、貸店舗（ショッピングモールを含む）、貸倉庫（レンタルボックスを含む）、その他賃貸用の業務用施設 等） 	の開発は	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p style="text-align: center; background-color: #f8d7da;">レッドゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 災害危険区域（出水等） ● 地すべり防止区域 ● 土砂災害特別警戒区域 ● 急傾斜地崩壊危険区域 </div>	を原則含まないこと
--	------	--	-----------

↓

規制対象に自己業務用施設を追加

見直し

<ul style="list-style-type: none"> ・ 自己以外の居住の用に供する住宅（分譲住宅、賃貸住宅 等） ・ 自己以外の業務の用に供する施設（貸オフィス、貸ビル、貸店舗（ショッピングモールを含む）、貸倉庫（レンタルボックスを含む）、その他賃貸用の業務用施設 等） ・ 自己の業務の用に供する施設（自社オフィス、自社ビル、自社店舗（スーパー、コンビニを含む）、病院、社会福祉施設、旅館・ホテル、工場、倉庫 等） 	の開発は	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p style="text-align: center; background-color: #f8d7da;">レッドゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 災害危険区域（出水等） ● 地すべり防止区域 ● 土砂災害特別警戒区域 ● 急傾斜地崩壊危険区域 ● 浸水被害防止区 </div>	を原則含まないこと
---	------	---	-----------

【例外】 以下のような場合には、開発を例外的に許容

（**具体例**）

- ・ 災害レッドゾーンの指定が解除されることが決定している場合
- ・ 開発区域に占める災害レッドゾーンの割合が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により当該災害レッドゾーンの利用を禁止し、又は制限する場合
- ・ 工房、倉庫等の自己業務用の施設で利用者が開発許可の申請者のみの場合
- ・ 災害危険区域を指定する条例による建築の制限に適合する場合 等

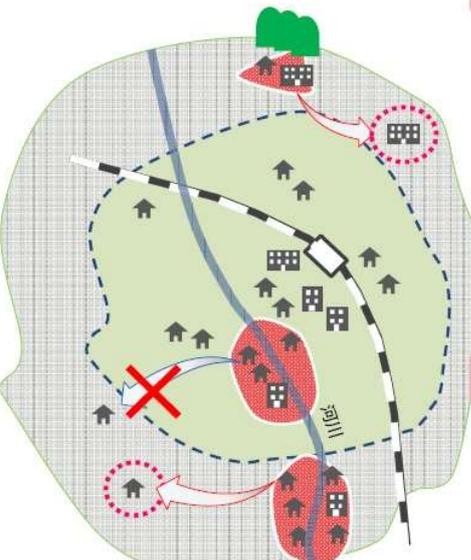
※国土交通省から上の資料が公表された後に「災害レッドゾーン」に特定都市河川浸水被害対策法に基づく「浸水被害防止区域」が追加されました。（国土交通省公表資料に追記しています）

『B 災害ハザードエリアからの移転の促進』について

■法改正概要（災害ハザードエリアからの移転の促進）（国土交通省公表資料より）

(2) 災害ハザードエリアからの移転の促進
災害レッドゾーンからの移転を促進するための開発許可の特例（都市計画法）

国土交通省



現行

市街化調整区域内のレッドゾーン内にある住宅や施設が、同一の市街化調整区域のレッドゾーン外に移転する場合については、

⇒ 公益上必要な施設や日常生活に必要な施設であるなど、**都市計画法第34条第1号～第14号に該当する場合を除いて不許可**

- × 安全な場所に移転することが考慮されない
- × 通常の許可申請として扱われる

↓

見直し

市街化調整区域内のレッドゾーン内にある住宅や施設が、同一の市街化調整区域のレッドゾーン外に移転する場合については、

⇒ **開発が許可される特例を創設（都市計画法第34条第8号の2（新設））**

- ✓ 事前防災に活用可能
- ✓ 安全な場所に移転することを評価 → 特例の対象に

※許可対象は、従前の住宅や施設の用途、規模等と同様であるものとする。
 ※第一種特定工作物についても適用対象。
 ※居住調整地域についても同様の特例を創設（都市再生特別措置法第90条）

『**市街化調整区域の浸水想定区域等における開発規制の厳格化**』について (1/4)

法改正概要 (市街化調整区域の浸水想定区域等における開発規制の厳格化) (国土交通省公表資料より)

※群馬県に關係する部分のみ抜粋して表示します。(次頁に掲載の県内7市と扱いが異なる場合があります。)
 (『11号条例』未制定、対象区域内に『土砂災害警戒区域』なし、等 → 見え消し(≒)表示としました。)

(1) 災害ハザードエリアにおける開発抑制
市街化調整区域の災害ハザードエリアにおける開発許可の厳格化① [都市計画法] 国土交通省

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、市街地の隣接、近接する等の区域のうち、地方公共団体が条例(いわゆる11号条例、12号条例*)で区域等を指定すれば、市街化区域と同様に開発が可能。
- 条例での区域の指定に当たっては、政令(都計法施行令第29条の8、29条の9)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」等を指定区域から除外するよう定められているが、除外が徹底されていない場合もある。

↓ 11号条例、12号条例の区域から、災害ハザードエリアの除外を徹底

見直し

- 11号条例、12号条例の区域から以下の災害ハザードエリアを除外
 - <災害レッドゾーン>**
 - 災害危険区域
 - 地すべり防止区域
 - 急傾斜地崩壊危険区域
 - 土砂災害特別警戒区域
 - 浸水被害防止区域
 - <災害イエローゾーン>**
 - 土砂災害警戒区域
 - 浸水想定区域
(洪水等の発生時に生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがある土地の区域に限る。)

→ **想定浸水深が3.0m*以上となる区域**
 (このほか、浸水継続時間も考慮)

原則

※ 原則として想定最大規模降雨(1,000年に一度の降雨)に基づく浸水深。
 ただし、当該の国、計画降雨(100~200年に一度の降雨)に基づく想定浸水深も考慮

■ 災害レッドゾーン ... 5種類
 ■ 災害イエローゾーン ... 2種類
 ■ 合計 ... 7種類

* [12号条例]の区域
 ・自治体の条例で指定する区域。
 市街化を促進するおそれなく、市街化区域で行うことが困難又は不適当なものとして条例で指定した開発行為が可能となる。

(1) 災害ハザードエリアにおける開発抑制
市街化調整区域の災害ハザードエリアにおける開発許可の厳格化② [都市計画法] 国土交通省

- ~~土砂災害警戒区域及び浸水想定区域については、以下のような場合には条例区域からの除外は不要~~

~~土砂災害警戒区域~~

次のいずれかの場合には、~~条例区域からの除外は不要~~

- ~~① 土砂災害が発生した場合に、土砂災害防止法に基づき地域防災計画に定められた避難場所への確実な避難が可能となる区域である場合~~
- ~~② 土砂災害を防止・軽減する施設の整備などの防災対策*が実施された区域である場合~~
※ 砂防堤の整備など
- ~~③ ①・②と同等以上の安全性が確保されると認められる区域である場合~~

浸水想定区域

次のいずれかの場合には、想定浸水深が3.0mを超えても**条例区域からの除外は不要**

- ① 洪水等が発生した場合に、水防法に基づき地域防災計画に定められた避難場所への確実な避難が可能となる区域である場合
- ② 都市計画法による制限や許可の条件として、建築物やその敷地について**安全上及び避難上の対策*の実施**を求めることを条例や**審査基準等で明らかに**している区域である場合
※ 床面高上げ、地盤高上げなど
- ③ ①・②と同等以上の安全性が確保されると認められる区域である場合

例外

次頁「a」へ

次頁「b」へ

※国土交通省から上の資料が公表された後に「災害レッドゾーン」に特定都市河川浸水被害対策法に基づく「浸水被害防止区域」が追加されました。(国土交通省公表資料に追記しています)

『**市街化調整区域の浸水想定区域等における開発規制の厳格化**』について (2/4)

群馬県の対応状況について (その1)

1. はじめに『開発許可制度』とは

(1) 開発許可制度とは

都市計画で市街化区域及び市街化調整区域等の区域区分を定め、一定規模以上の開発行為等に対し規制を行うことにより、良好かつ安全な市街地の形成と無秩序な市街化の防止を図ることを目的としています。

(2) 群馬県内の開発許可権者【次の行政庁において各々開発許可基準や条例の制定を行っています】

<県> 群馬県	<中核市> 前橋市・高崎市	<施行時特例市> 伊勢崎市・太田市	<事務処理市> 桐生市・館林市・藤岡市
------------	------------------	----------------------	------------------------

2. 今回の法改正に伴う『市街化調整区域の開発許可の厳格化』に係わる群馬県の対応について

(1) 都市計画法の改正

近年の頻発化・激甚化する災害から、いのちと暮らしを守るため、市街化調整区域の開発許可の厳格化等を内容とする都市計画法が改正されました。【令和4年4月1日施行】

(2) 開発許可の厳格化

市街化調整区域内において、県条例で定める区域（以下「条例区域」）内では、許可基準を満たせば開発許可が可能です。

今回の都市計画法改正により、

- ① **条例区域から除外される区域**（原則開発許可できない区域）として、**浸水ハザードエリア等**（※）が規定されました。
※想定最大浸水深3m以上の区域（地域防災計画に定められた避難場所への**a 確実な避難が可能**な区域等を除く）及び土砂災害警戒区域のことを示します。
- ② ①により**条例区域から除外される区域**であっても、**安全上及び避難上の対策を講じたもの**に限り、**開発審査会の議を経て開発許可が可能です。**

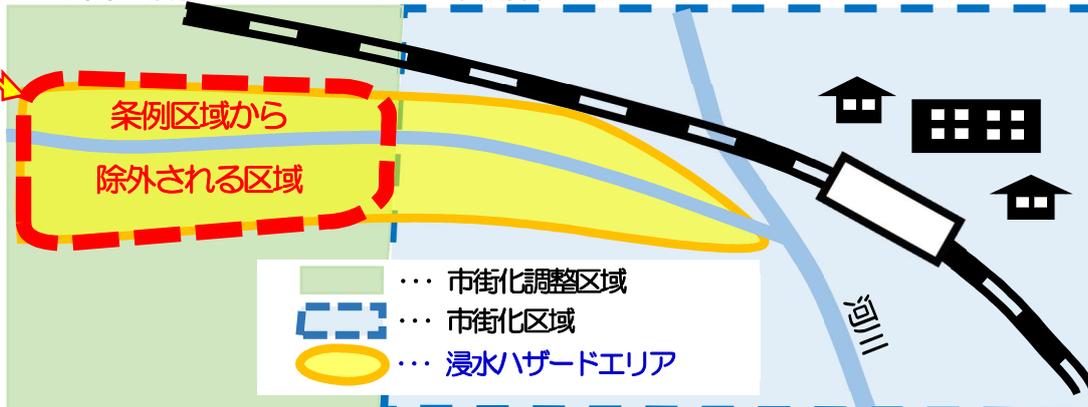
群馬県の対応

① 県条例・県条例施行規則を改正



② 群馬県開発審査会提案基準を改正

イメージ図 <浸水ハザードエリアにおける開発抑制>



(3) 県所管区域内の市街化調整区域を有する自治体

6町（玉村町・板倉町・明和町・千代田町・大泉町・邑楽町）

今回の改正で対象となる町

- 以上を踏まえ、群馬県では、次の条例等の改正を行いました。（いずれも、令和4年4月1日から施行）
 - ・群馬県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例
 - ・群馬県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則
 - ・群馬県開発審査会提案基準

『**◎ 市街化調整区域の浸水想定区域等における開発規制の厳格化**』について (3/4)

■群馬県の対応状況について (その2)

3. 県条例等の改正の内容について (対象6町の市街化調整区域内における開発許可等は、どうなる?)

1) 見直し基準について

◆今回の法改正では、県条例等で「区域」を定めて運用(許可)していた基準が見直しの対象となりました。その結果、次の5つの基準について改正を行うと共に、新たに1つ基準を定めました。

▶法第34条第12号(政令第36条第1項第3号ハ)関係

- ・【改正】県条例第3条第1号(分家住宅) → ㊶
- ・【改正】県条例第3条第2号(既存宅地内建物 [第二種低層住居専用地域内可能建物]) → ㊷
- ・【改正】県条例第3条第5号(指定集落内建物 [住宅]) → ㊸

▶法第34条第14号(政令第36条第1項第3号ホ)関係

- ・【改正】県開発審査会提案基準4(指定集落内建物) → ㊹
- ・【改正】県開発審査会提案基準16-2(有料老人ホームⅡ) → ㊺
- ・【新設】県開発審査会提案基準21(浸水等対策建物) → ㊻

2) 浸水ハザードエリア等、規制対象区域 (条例区域から除外される区域) について

◆今回の法改正に伴い規制対象区域(条例区域から除外される区域)を有するのは、次の3町(想定最大浸水深3m以上の区域に限る)です。

▶県条例第3条第1号等(上記㊶、㊷、㊸)が、適用できなくなる区域

↑ただし、上記㊻により、上記㊶、㊷、㊸に準じた許可を取得することが可能

- ・玉村町(全区域)、大泉町(全区域)、邑楽町(赤堀地区を除く区域)

◆一方、国土交通省から示された技術的助言に基づく「市町村地域防災計画で定められた避難場所への確実な避難が可能な土地の区域」、「社会経済活動の継続が困難になる等の地域の実情に照らしやむを得ない場合」等に該当する次の地域については、従来どおり運用予定です。(令和4年4月1日公示予定)

▶従来どおりの運用となる区域(上記㊻の適用対象外)

- ・板倉町(全区域)、明和町(全区域)、千代田町(全区域)、邑楽町(赤堀地区のみ)

3) 規制対象区域 (条例区域から除外される区域) における開発許可等について

◆今回の法改正に伴い規制対象区域(条例区域から除外される区域)に属していたとしても、新たに設けられた『県開発審査会提案基準21(浸水等対策建物)』(上記㊻)等を適用することで、開発許可等を取得することが可能です。

◆当該基準は、開発行為を行う土地において、垂直避難を確保するための対策を施すことを要件としており、具体的には、浸水深以上の高さに居室の床面を設けること(土地を嵩上げしたり、2階建て以上とする等)を想定しています。(ただし、当該土地の一部が「家屋倒壊等氾濫想定区域」に属している場合には、この基準は適用できません。)

4. 浸水ハザードエリア情報の確認方法について (浸水ハザードの範囲や浸水深の確認方法は?)

■各町が発行している防災マップ(本規定の適用にあたっては『計画規模降雨』ではなく『想定最大規模降雨』に基づき作成されたものをご覧ください)により、浸水エリアや浸水深等の情報を確認することができます。

●防災マップについては、各町のホームページに掲載されています。

■計画地(玉村町(全区域)、大泉町(全区域)、邑楽町(赤堀地区を除く区域)の市街化調整区域が対象)が、防災マップにおいて規制対象区域(条例区域から除外される区域)(想定最大浸水深3m以上)に属していることが確認されたとしても『県開発審査会提案基準21(浸水等対策建物)』(上記㊻)等を適用することにより、開発許可等を取得したいという場合には、浸水深の値を確認する必要があります。

●浸水深の値を確認する方法は、次のとおりです。

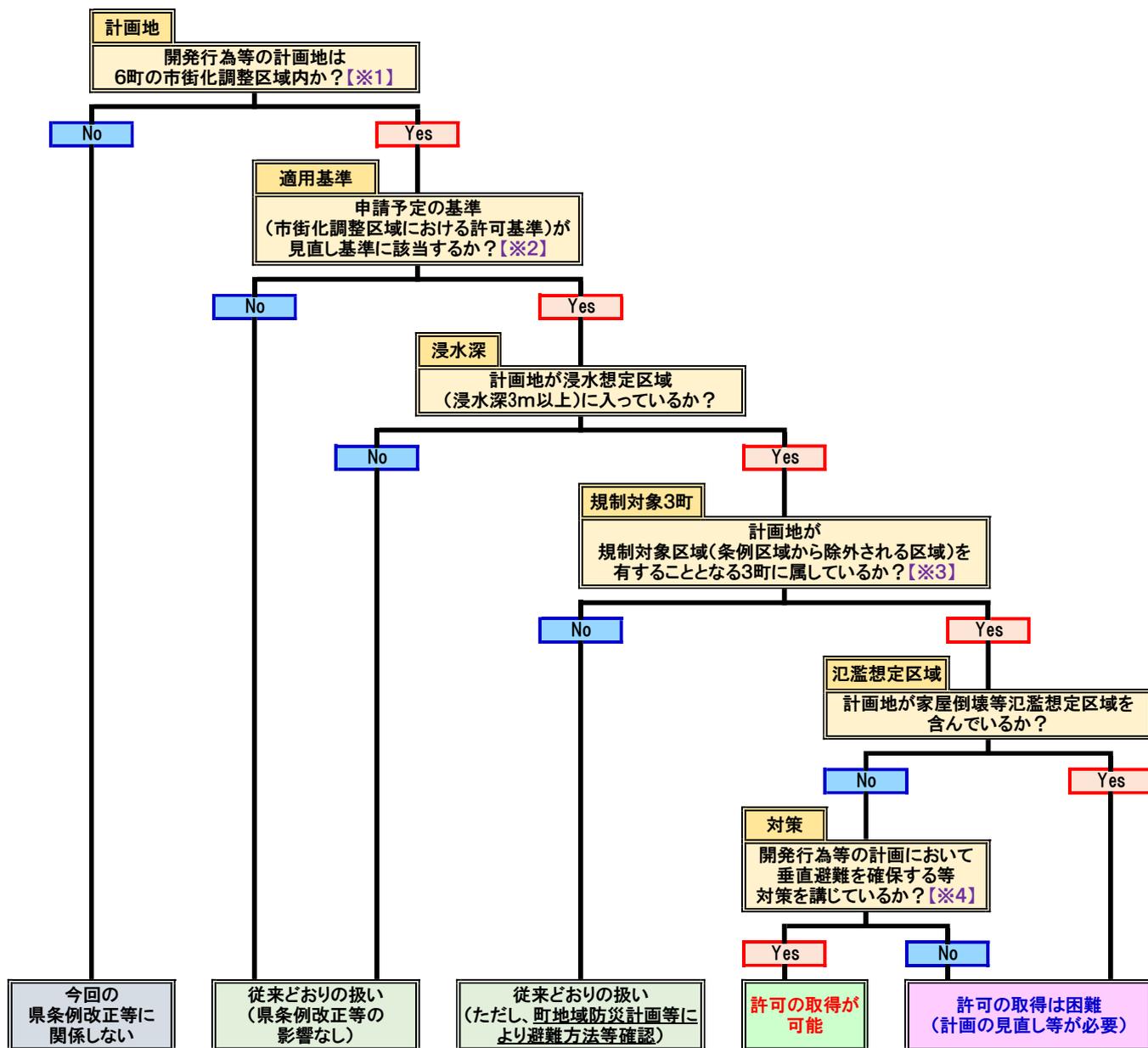
- ・群馬県ホームページ『マッピングぐんま』により検索【今春運用開始予定】
 - ・国土交通省ホームページ『地点別シミュレーション検索システム(浸水ナビ)』により検索【運用中】
- ※ただし『浸水ナビ』には、中小河川等の情報が含まれていないため、参考値としてください。

『◎ 市街化調整区域の浸水想定区域等における開発規制の厳格化』について (4/4)

群馬県の対応状況について (その3)

5. 規制内容の確認方法について (フロー図によるチェック)

■ 県条例等の改正に伴う規制内容の確認方法を、次のとおりまとめました。



※1 『6町』とは…「佐波郡玉村町、邑楽郡板倉町、邑楽郡明和町、邑楽郡千代田町、邑楽郡大泉町、邑楽郡邑楽町」のことをいう。

※2 『見直し基準』とは…「県条例第3条第1号、同条第2号、同条第5号、県開発審査会提案基準4、同提案基準16-2」のことをいう。

※3 『規制対象3町』とは…「佐波郡玉村町(全区域)、邑楽郡大泉町(全区域)、邑楽郡邑楽町(赤堀地区を除く区域)」のことをいう。

※4 『対策』とは…「県開発審査会提案基準21(浸水等対策建物)等」に示された、安全上及び避難上の対策」のことをいう。

6. 問い合わせ先等

■ 県条例等の改正に係る問い合わせ先は、次のとおりです。

群馬県県土整備部建築課
〒371-8570 前橋市大手町 1-1-1
電話 : 027-226-3704
E-mail : kenchikuka@pref.gunma.lg.jp

■ 県条例等の詳細 (条文の確認等) は、次のホームページをご覧ください。

群馬県県土整備部建築課開発係のホームページ
『群馬県の開発行政のページ』
<https://www.pref.gunma.jp/06/h7310078.html>