

都市計画法改正に伴う開発許可等に関する審査基準等の見直しのイメージ (概要)

【今回の見直しの趣旨】

近年、多発する大規模自然災害に対応するため、災害危険区域等において、開発や建築を抑制する都市計画法の改正を受け、市民の生命・財産を守るため、許可に係る審査基準等を見直すもの

【基本原則】

災害危険区域等に含まれていない安全な場所での開発・建築行為のみ許可

～災害危険区域等とは～

災害イエローゾーン又は災害レッドゾーンの指定を受けている区域

～災害イエローゾーンとは～

災害が発生した際に、住民の生命・身体に危害が生じる恐れがあるとして指定された区域

- 土砂災害防止法：土砂災害警戒区域
- 水 防 法：洪水浸水想定区域

～災害レッドゾーンとは～

災害が発生した際に、住民の生命・身体に著しい危害が生じる恐れがあるとして指定された区域

- 建 築 基 準 法：災害危険区域（出水）
- 地すべり等防止法：地すべり防止区域
- 急 傾 斜 地 法：急傾斜地崩壊危険区域
- 土砂災害防止法：土砂災害特別警戒区域

～既存集落とは～

都市計画の決定により市街化調整区域として区分された日（昭和45年11月27日）より前から、50戸以上の建築物が連たんしていた等の区域として市が指定した区域

【施行期日】

改正都市計画法：令和4年4月1日
改正審査基準等：令和4年4月1日
(改正審査基準等については一部経過措置あり)



【災害イエローゾーンでの開発・建築許可の厳格化】

以下のような条件付きで、開発・建築が可能（主なもの）

- ・安全上及び避難上の対策が実施されている場合（例えば、住宅で居室を浸水想定深以上に設ける場合等条件あり）
- ・診療所や店舗等（住宅以外）で法で定める基準に適合する開発行為等である場合

【災害レッドゾーンでの開発・建築許可原則禁止】

ただし、以下のような例外あり（主なもの）

- ・災害対策事業等により、災害レッドゾーンが解除されることが確実な場合
- ・指定避難場所への確実な避難が可能な場合（避難経路及び避難場所等の安全性等条件あり）
- ・許可を受けた者による既存の建築物の軽微な増改築（別途条件あり。災害イエローゾーンにおいても同じ）

【安全な区域への移転促進のための基準を追加】

現に災害レッドゾーン内に存している建築物等を安全な区域に移転できる新たな基準を追加（法第34条第8号の2。別途条件あり）

【大規模開発においても災害レッドゾーンにおける自己居住用住宅以外の開発を原則禁止】

ただし、以下のような例外あり（主なもの）

- ・開発区域の面積に占める災害レッドゾーンの割合が僅少で、フェンスを設置すること等により、災害レッドゾーンの利用を禁止し、又は制限する場合
- ・災害危険区域を指定する条例の建築制限に適合する場合