

【注意！：この資料は、都市計画法改正の影響を受ける可能性のある業界団体の皆様に対する事前の情報提供です。令和4年1月時点の「検討中の内容」であることを十分にご理解頂いた上、ご確認ください。】

都市計画法の改正に伴う開発許可制度の見直し(令和4年4月1日施行)
における「市街化調整区域」に関する事項

(国の制度改正の主旨) 市街化調整区域において特例的に開発等を認める区域である条例区域に、開発不適地である災害危険区域が含まれている実態があることや、近年の災害において市街化調整区域での浸水被害や土砂災害が多く発生していることを踏まえ、災害リスクの高いエリアを含まないことを法令上明確化した。



(市街化調整区域における許可申請への影響)

- ・浸水想定区域(河川洪水)の想定浸水深が3mを超える区域
- ・土砂災害警戒区域(土砂イエロー)

については、原則として都市計画法の許可ができなくなります。

(災害レッドゾーンの取り扱いについては「令和3年9月30日付 3南都第230号」を参照下さい)

ただし、南国市において、法改正による規制の対象となる立地基準は、都市計画法第34条第1号から第14号のうち、次の「5つの基準」です。

第11号 ・条例で指定する地域内で行う開発行為(50戸連たん)

第12号 ・大規模指定集落の自己用住宅

・集落拠点周辺エリアの住宅

・大規模指定集落の自己の業務用建築物

・集落拠点周辺エリアの業務用建築物

そのため、

- ・「分家住宅」・「線引き前からの宅地」
 - ・「沿道サービス(ドライブインレストランや、休憩所のあるコンビニなど)」
 - ・新基準「空き家などの利活用(A氏の家をB氏の家に変更)」
 - ・新基準「インターチェンジ周辺や、高知大学医学部周辺の許可基準」
- などの基準については、法改正による規制の対象外となります(※)。

※ただし、法改正の趣旨を踏まえ、申請者に対しては災害リスクの高いエリアであることの情報提供や、防災対策の喚起を行うことなどを検討している。

※開発審査会案件においては、法改正の趣旨を踏まえ、災害リスクの高いエリアであることも踏まえて検討する予定である。

【注意！申請時期によって取り扱いが変わる予定です】

○都市計画法の許可申請等が、令和4年3月31日までに南国市に対してなされた場合には、今回の法改正以前の基準で審査する予定です。

【その他】

○法改正により「市街化調整区域で災害リスクの高いエリアは許可できない」ことが「原則」となりますが、規制対象となった「5つの基準」について、「一定の条件のもとに例外的に許可することが可能かどうか」を、その運用の可否も含めて検討中です。(現時点で確定したものではありません。詳細の説明は令和4年3月下旬頃を予定。)

3 南都第 230 号
令和 3 年 9 月 30 日

関係者各位

都市整備課長
若枝 実
(公 印 省 略)

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律による都市計画法の一部改正に
関する安全なまちづくりのための開発許可制度の見直しについて (通知)

日ごろは、本市の開発許可行政にご協力いただき厚くお礼申し上げます。

令和 2 年 6 月 10 日に都市再生特別措置法等の一部を改正する法律 (令和 2 年法律第 43 号) が公布され、同年 9 月 7 日に一部が施行されました。関連法である都市計画法 (昭和 43 年法律第 100 号) における開発許可制度の見直しに係る改正部分については、令和 4 年 4 月 1 日に施行 (都市計画法施行令 (昭和 44 年政令第 158 号) 第 29 条の 2 に係る改正部分は、令和 2 年 9 月 7 日に施行) されます。

開発許可制度の見直しに係る主な改正内容は、下記のとおりとなっておりますのでお知らせします。

なお、内容は現時点で公表されている法改正の概要について掲載しています。情報の更新や南国市開発許可制度の手引の修正などについては、今後、ホームページ等にて周知を行う予定です。

記

1 災害レッドゾーンにおける開発の原則禁止 (都市計画法第 33 条第 1 項第 8 号)

これまで、都市計画法第 33 条第 1 項第 8 号の規定による規制対象は、「自己以外の居住の用に供する住宅」及び「自己以外の業務の用に供する施設」の開発行為でしたが、都市計画法の改正により、新たに「自己の業務の用に供する施設」の開発行為についても規制対象に追加されることとなりました。

これにより、令和 4 年 4 月 1 日以降は、「自己の居住の用に供する住宅」の開発行為以外の開発行為は、原則として災害レッドゾーンを開発区域に含むことができなくなります。

○災害レッドゾーン

区域の名称	法律
災害危険区域	建築基準法第 39 条第 1 項
地すべり防止区域	地すべり等防止法第 3 条第 1 項
土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の 推進に関する法律第 9 条第 1 項
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律 第 3 条第 1 項

2 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

(都市計画法第 34 条第 11 号及び第 12 号)

市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域では開発行為が厳しく制限されていますが、都市計画法第 34 条第 11 号及び第 12 号の規定により、地方公共団体の条例で指定する区域（条例区域）や目的又は予定建築物等の用途を限り定められたものは一定の開発行為が可能となっています。

しかし、今回の都市計画法施行令の改正により、令和 4 年 4 月 1 日以降は、特例的に開発行為を認めている条例区域については、原則として災害レッドゾーン及び浸水ハザードエリア等を開発区域に含むことができなくなります。

○浸水ハザードエリア等

区域の名称	法律
土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の 推進に関する法律第 7 条第 1 項
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)	水防法第 15 条第 1 項第 4 号

3 施行日

令和 4 年 4 月 1 日

4 参考

安全で魅力的なまちづくりを進めるための都市再生特別措置法等の改正について

(国土交通省ホームページ)

https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000070.html

以上

問い合わせ先

南国市 都市整備課開発係

〒783 - 8501 高知県南国市大桶甲 2301 番地

TEL : 088-880-6582

FAX : 088-863-1167