

## 都市計画法改正に伴う「開発行為の許可基準」の見直しについて

### 1 経緯

国は、近年の激甚・頻発化する自然災害に対応するため、市街化調整区域内の「災害リスクの高いエリア」において住宅等の開発許可を厳格化するよう都市計画法等を改正（R2. 6. 10公布、R4. 4. 1施行）。

### 2 法改正に伴う県の対応

今回の法改正及び、国の技術的助言に基づき、開発が可能な区域から「災害リスクの高いエリア」の除外を明確化するなど、開発許可できる基準を見直す。

### 3 「開発行為の許可基準」の改正概要（次頁を参照）

- 規制が強化される開発行為
- 条例等に規定される事項
- 開発審査会に諮る事項

### 4 今後のスケジュール

令和3年10月	パブリックコメントの実施（1か月）
令和3年11月	「都市計画法施行条例」改正案を提案
令和4年4月	条例施行（予定）

# 都市計画法改正に伴う「開発行為の許可基準」の見直しについて

都市計画法: 令和2年6月10日公布  
令和4年4月1日施行

## 都市計画法等の改正概要

市街化調整区域内の開発許可の対象区域から除外する「災害リスクの高いエリア」を明確化

**災害レッドゾーン**

住宅等の開発を原則禁止

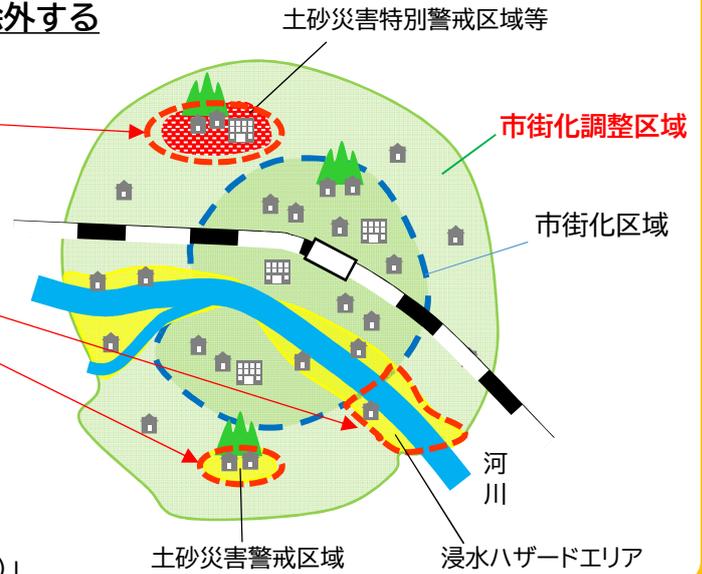
**浸水ハザードエリア等※**

住宅等の開発許可を厳格化  
(安全上、避難上の対策が許可条件)

〔災害レッドゾーン〕

- ・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 等

※「土砂災害警戒区域」、及び「浸水想定区域の内、災害が発生した場合に、住民等の生命や身体に著しい危害が生ずる恐れがあると認められる区域(浸水ハザードエリア)」



## 「開発行為の許可基準」の改正概要

### ■規制が強化される開発行為

○新たな開発行為の許可を必要とするもの(既存建築物の建て替えは対象外)

・住宅、沿道沿いの物品販売店舗 等 (条例により許可するもの)

・宅地分譲、老人ホーム、入院施設を有する病院、専修学校 等 (開発審査会に諮り許可するもの)



### ■条例等に規定される事項

#### 1) 開発許可の対象区域から除外する「災害リスクの高いエリア」

○災害レッドゾーン

○土砂災害警戒区域(土砂イエローゾーン)

○洪水及び高潮の浸水想定区域の内、「想定最大規模※1」による想定浸水深が3m以上の区域

(浸水ハザードエリア)。ただし、洪水について、当面5年間は「計画降雨※2」による浸水想定区域とする

※1 洪水において、1000年に1回程度の規模の降雨

※2 県内事例では、30~150年に1回程度の規模の降雨

#### 2) 例外的に開発許可できる基準

○安全上又は避難上の対策が講じられる場合に限り例外的に開発を許可

(土砂災害警戒区域、洪水及び高潮の浸水想定区域)

### ■開発審査会に諮る事項

・開発審査会に諮る開発行為についても、条例と同様に「災害リスクの高いエリア」を除外

・例外的に開発許可できる基準も条例と同様に適用

・経過措置として、十分な周知期間が必要と認められる開発行為については、5年間は改正基準を適用しない