

都市計画法改正に伴う本市審査基準の改正について

背景・目的

近年の激甚化・頻発化する自然災害に対応するため、災害リスクの高いエリアにおける開発抑制など、安全なまちづくりのための総合的な対策を講じる必要があることから都市再生特別措置法等の一部を改正する法律(令和3年法律43号。公布日:令和2年6月10日)により都市計画法の一部が改正され、令和4年4月1日から施行されることとなりました。これに伴い、本市審査基準を改正することとしました。

都市計画法改正内容

令和2年に改正された都市計画法の内容は、以下のとおりです。

災害危険区域等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）

都市計画法第33条第1項第8号の規定により、災害危険区域等は、原則として、開発区域に含まないこととなっております。これまでは、「自己以外の居住の用に供する建築物の建築を目的とした開発行為又は自己以外の業務の用に供する建築物等の建築等を目的とした開発行為」のみが規制の対象でしたが、法改正により、令和4年4月1日からは「自己の業務の用に供する建築物等の建築等を目的とした開発行為」も規制の対象となります。

災害危険区域等	区域の名称	根拠法令
	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
	浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法第56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

	自己の居住の用に供する開発行為	自己の業務の用に供する開発行為	その他
改正前	○	○	×
改正後	○	×	×

市街化調整区域における開発の厳格化（都市計画法第34条関係）

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされており、開発行為や建築行為が厳しく制限されていますが、都市計画法第34条各号に規定される立地基準に該当する場合、開発行為や建築行為が可能となります。

令和2年の都市計画法及び同法政省令改正により、防災の観点から、都市計画法第34条第11号及び同条第12号に基づき条例で定める区域に、原則として、災害リスクの高いエリアを含めないこととされました。

災害リスクの高いエリア	区域の名称	根拠法令
	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
	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
	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
浸水想定区域のうち浸水深3m以上の区域	水防法第15条第1項第4号	

本市審査基準改正(案)

都市計画法改正により、都市計画法第34条第11号及び同条第12号に基づき条例で定める区域に災害リスクの高いエリアを含めないこととなりますが、国の技術的助言を踏まえ、以下のいずれかに該当する場合、例外的に、災害リスクの高いエリアのうち、土砂災害警戒区域及び浸水想定区域のうち浸水深3m以上の区域に限り、条例で定める区域に含めることができるものとします。

- 想定される災害に対し、下記の事項をすべて満たし、安全性が十分確保される計画であること
 - 実効性のある避難計画が策定されていること（災害前に円滑に避難場所へ避難できること）
 - 当該計画の妥当性が確認できること（計画地として他に適当な土地がないこと）
 - 想定される災害に対して有効な対策を実施していること（災害に対し居住者の安全が配慮されていること）
- 災害が発生した場合でも、下記の事項をすべて満たし、避難場所への確実な避難が可能であること
 - 災害によって避難経路が分断されないこと（避難経路に土砂災害警戒区域又は浸水想定区域のうち浸水深3m以上の区域の指定がなく、災害後も通行可能であること）
 - 避難場所は本市地域防災計画に位置付けられていること
 - 災害によって建築物に被害が生じないこと
 - 当該計画の妥当性が確認できること（計画地として他に適当な土地がないこと）

（本改正の趣旨である防災という観点を踏まえ、法34条第11号及び同条第12号以外の各号についても、上記の事項を求めることとします。）

問い合わせ先