

都市計画法改正による開発許可制度の見直しについて（令和4年4月1日施行）

頻発・激甚化する自然災害からの被害を防止するため、下記（①～③）に示す開発行為等の抑制又は緩和を内容とする都市計画法の改正が行われ、令和4年4月1日から施行されます。

市は今回の法改正を受け、関連する条例や開発許可基準について令和3年度中に見直しを行います。

ただし、許可不要の建築物の建替え等については、今回の改正の影響はありません。

都市計画法の改正内容について詳しくご覧になりたい方は、下記の国土交通省のホームページをご覧ください。

○都市計画法の改正について

- ・「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案」を閣議決定

「国土交通省ホームページ内」

https://www.mlit.go.jp/report/press/toshi05_hh_000271.html

- ・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内」

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

① 災害レッドゾーンを含む開発許可は原則禁止されます

都市計画法は、開発行為を行うのに適当ではない区域として、災害レッドゾーンは原則開発区域に含まないことを規定しています（法第33条第1項第8号関係）。

本改正により、自己の業務の用に供する施設の開発行為がこの規制の対象に追加されました。これにより、市街化区域や市街化調整区域等の区域区分にかかわらず、自己の居住の用に供する住宅以外の開発行為は、原則として災害レッドゾーンを開発区域に含めることが出来なくなります。

	改正前	改正後
自己の居住の用に供する住宅 （所有者自身が生活する住宅）	○	○
自己の業務の用に供するもの （店舗・社会福祉施設・飲食店など）	○	×
その他 （分譲住宅・賃貸住宅・貸施設など）	×	×

○災害レッドゾーンとは、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）及び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）をいいます。

② 災害レッドゾーン及び浸水ハザードエリア等の区域は市街化調整区域内の条例(法第 34 条第 11 号条例)で指定する区域から原則除外されます。

市街化調整区域は開発行為等が厳しく制限されていますが、「岡山市開発行為の許可基準等に関する条例」により、自己の居住の用に供する住宅等の開発行為等が一部可能となっております(法第 34 条第 11 号条例)。

本改正により、市の条例で指定する区域から、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除外することとなります。

今回の法改正に伴い「岡山市開発行為の許可基準等に関する条例」を改正する予定です。

○浸水ハザードエリア等とは、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)及び浸水想定区域(水防法第 15 条第 1 項第四号)のうち洪水等が発生した場合、人命等に危害が生じるおそれがあるエリアをいいます。

③ 災害レッドゾーン内にある既存の建築物を災害レッドゾーン外に移転する開発許可が可能となります。

市街化調整区域の既存建築物の移転は、これまで収用移転等の限定的な場合に限られています。

本改正により、災害レッドゾーン内の既存の建築物を災害レッドゾーン外の安全な場所に移転する場合には開発許可等が可能となります(法第 34 条第 8 号の 2(新設))。

今回の国の技術的助言等の通知を踏まえて、具体的な許可基準を検討します。