

都市計画法の改正及び本市の方針について

1 法改正の趣旨

近年、全国各地で自然災害が頻発、激甚化しており、自然災害による災害リスクを軽減する観点から人々のすまい方や土地利用について見直すことが重要視されるようになりました。このような背景から、国では自然災害に対応した安全なまちづくりを推進するため、令和2年6月に都市計画法（以下、「法」という。）の一部を改正し、**令和4年4月1日以降は市街化調整区域における災害リスクが高いエリアにおいて行う開発行為^{※1}等を原則として認めないこととしました。**本市では、法改正に伴い関連する許可基準等の見直しを行い、改正法施行日と同日に新しい基準を適用します。

今回の法改正は市街化調整区域内で行う全ての開発行為等を規制するものではなく、また、開発行為等の許可が不要なもの（例：既存建築物の建替え等）についても規制の対象とはなりません。

※1 開発行為…建築物の建築等を行うために、①区画の変更（例：一つの土地から宅地分譲するために分割して複数の区画を作り出す行為）、②形状の変更（例：切土・盛土を行い土地の形状を変える行為）、③性質の変更（例：農地や山林等の土地を宅地化する行為）のいずれかに該当する行為を言います。

2 法改正の概要

(1) 災害イエローゾーン^{※2}の区域に該当する土地において行う開発行為等の規制

市街化調整区域では、原則として許可を受けなければ開発行為を行うことができません。市街化調整区域内で許可を受けることができる開発行為については、法第34条第1号から第14号に規定されています。

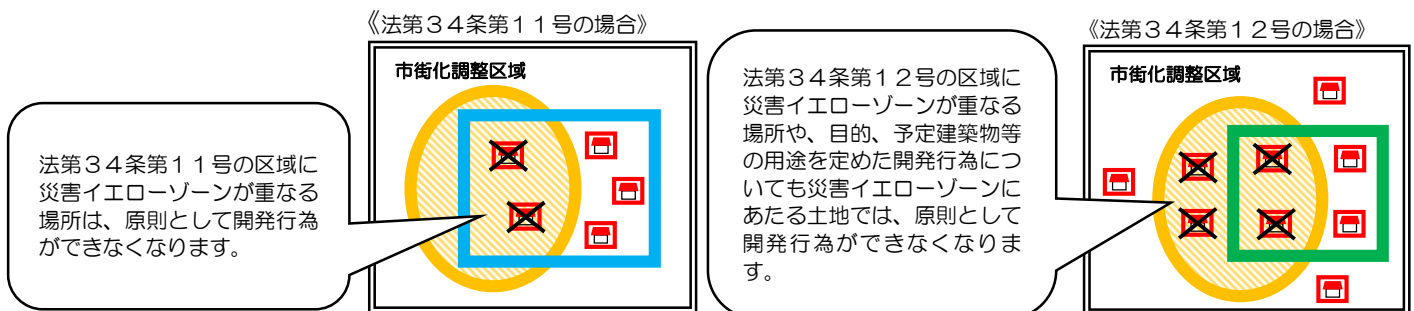
今回の法改正に伴い、法第34条第11号の規定に基づき市が条例で指定する区域内での開発行為（例：一般住宅や共同住宅等）及び法第34条第12号の規定に基づき市が条例で区域、目的、予定建築物等の用途を限定して定める開発行為（例：分家住宅等）を行う土地が**災害イエローゾーン内である場合は、原則としてその土地での開発行為ができなくなります。**

また、市街化調整区域内では、開発行為を伴わない建築物を新築等する行為や既存建築物の用途を変える行為（例：店舗併用住宅から一般住宅に用途を変える等）についても許可を受ける必要がありますが、これらの行為についても原則として災害イエローゾーン内の土地では行うことができなくなります。

※2 災害イエローゾーン…次に掲げる区域を言います。

- ① 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）
- ② 水防法の浸水想定区域等のうち、災害時に人命等に危険を及ぼす可能性の高いエリア

【イメージ図（令和4年4月1日以降）】



凡例

- …法第34条第11号の区域 □…法第34条第12号の区域 □…開発行為を行う土地
- …災害イエローゾーン（開発行為等が規制される区域）

(2) 災害レッドゾーン^{※3}からの移転を促進するための開発許可の特例

市街化調整区域における既存建築物の移転は、公共移転に限り許可していましたが、今回の法改正により、災害レッドゾーン内の既存の住宅等を、同一の市街化調整区域内の災害レッドゾーン外に移転する場合の特例が新設されることになりました。(法第34条第8号の2)

具体的な条件等については現在、国や県において検討が進められていることから、その内容を踏まえ本市も許可基準を定める予定です。

※3 災害レッドゾーン…次に掲げる区域を言います。

- ① 災害危険区域（建築基準法第39条第1項）【本市には該当箇所はありません】
- ② 地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）
- ③ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊により災害の防止に関する法律第3条第1項）
- ④ 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）
- ⑤ 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）

3 本市における改正法施行後の方針について

本市においては、市街化調整区域における災害イエローゾーンの範囲が広く影響が大きいことから、国が示した見解に基づき、災害イエローゾーン内において、開発行為等を行う場合は、埼玉県開発審査会（以下、「県審査会」という。）に付議して了承された場合に限り、開発行為等を許可することとしました。

県審査会に付議するにあたり、これまでも条件とされていた①「市街化を促進するおそれのないこと」、②「市街化区域において行うことが困難又は著しく不適當であること」に加え、法改正の趣旨を鑑み、③「開発許可等の申請者が行う安全上及び避難上の対策（擁壁等の設置や避難経路の確保等）が審査の結果、適当であること」の3つの要件が満たされていると判断した場合に限り、県審査会に付議することとします。安全上及び避難上の対策については、それぞれの土地ごとで災害が発生した際の影響等も異なり、求められる対策も異なることから、土地利用を検討する際は、まちづくり推進課開発指導担当までご相談ください。

4 個別相談の実施について

法改正や許可基準等の内容について、詳しい説明等を希望される場合は、個別の説明についても対応させていただきます。

なお、個別相談を希望される方につきましては、お手数ではございますが事前にまちづくり推進課開発指導担当までご連絡くださいますようお願いいたします。

お問い合わせ

〒357-8501 飯能市大字双柳1番地の1

飯能市建設部まちづくり推進課 開発指導担当

電話：042-973-2268【直通】（平日 8時30分～17時15分）

ファクス：042-974-0051 メール：toshi@city.hanno.lg.jp