

都市計画法の一部改正に伴う開発許可制度の見直しについて

(令和4年4月1日施行)

～～ 都市計画法の改正の趣旨 ～～

近年、全国各地で自然災害が頻発・激甚化していることから、国では自然災害に対応した安全なまちづくりを進めていくため、令和2年6月に都市計画法を一部改正し、令和4年4月1日から全国的に適用されることになりました。改正された法が施行されることにより、災害の危険性のあるエリアにおける開発行為が規制(厳格化)されることになります。

災害レッドゾーンにおける規制強化

都市計画法 第33条第1項第8号関連

これまで、災害レッドゾーンにおける開発の規制対象は、自己用以外の施設（賃貸住宅、貸事務所等）の開発行為とされていましたが、

今回の法改正で、新たに自己業務用の施設（店舗、工場等）の開発行為が、規制の対象に追加されることとなりました。

これにより、原則災害レッドゾーン内でできる開発行為は、自己居住用の住宅のみになります。
【災害レッドゾーン】は、下表に掲げる各区域をいいます。

牛久市における災害レッドゾーンの該当区域

区域	関係法令	牛久市内
災害危険区域	建築基準法第39条第1項	該当なし
地すべり防止区域	地すべり等防止法第3条第1項	該当なし
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	該当あり
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	該当なし
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	該当なし

規制の対象となる建築物の一例

建物用途	法改正前から対象	法改正により対象	引き続き対象外
居住用	○宅地分譲 ○分譲住宅（戸建、マンション） ○賃貸住宅		○戸建住宅（分譲以外）
業務用	○商業・店舗・飲食	○個人商店 ○店舗・スーパー	
	○社会福祉	○社会福祉施設	
	○学校	○学校	
	○病院・診療所	○病院・診療所	
	○ホテル・旅館	○ホテル・旅館	
	○オフィス・事務所	○貸オフィス	○自社ビル
	○倉庫	○貸倉庫、レンタルワックス	○自社倉庫
	○工場	-	○自社工場

都市計画法改正のイメージ図

災害ハザードエリアにおける開発抑制 (令和4年4月1日施行)

★開発許可の見直し★

【災害レッドゾーン】

都市計画区域全域で、住宅等（自己居住用を除く）に加え、**自己の業務用施設**（店舗、病院、社会福祉施設、旅館・ホテル、工場等）の開発を原則禁止

レッドゾーン区域

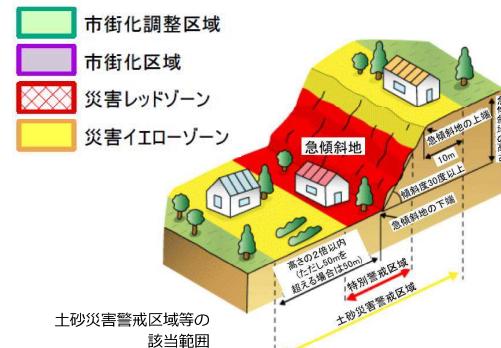
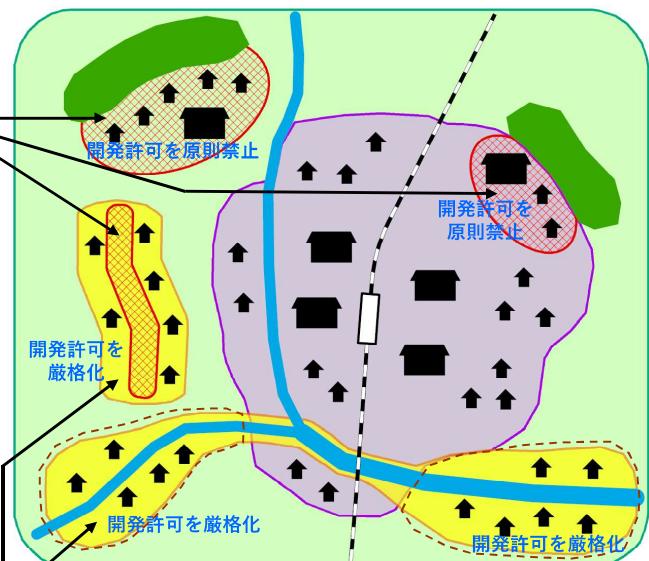
- ・災害危険区域（崖崩れ、出水等）
- ・土砂災害特別警戒区域
- ・地すべり防止区域
- ・急傾斜地崩壊危険区域
- ・浸水被害防止区域

【災害イエローゾーン】

市街化調整区域における住宅等の開発許可を厳格化
(安全上及び避難上の対策を許可の条件とする)

イエローゾーン区域

- ・土砂災害警戒区域
- ・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。）



災害レッドゾーンからの移転を促進するための開発許可の特例

都市計画法 第34条第8号の2【新設】

市街化調整区域内の災害レッドゾーン内に存する建築物等を同一の市街化調整区域の災害レッドゾーン以外の土地に移転する場合の特例が新設されました。

許可の対象は、災害レッドゾーン内に存する建築物等が移転先においても用途や規模が同様の建築物であること等が条件となります。

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・第12号関連

近年の自然災害において、市街化調整区域で浸水被害や土砂災害が多く発生していることから、災害リスクの高いエリアでの開発を規制するものです。

現在、市街化調整区域では開発行為が制限されていますが、条例で指定した区域（11号・12号条例区域）では特例的に一定の開発行為が可能となります。

今回の法改正に伴い、この条例により開発できる区域を、客観的かつ明確に示すことが求められました。加えて、この条例区域に上記の災害レッドゾーンおよび災害イエローゾーンの区域を含めてはならないことが明示されました。

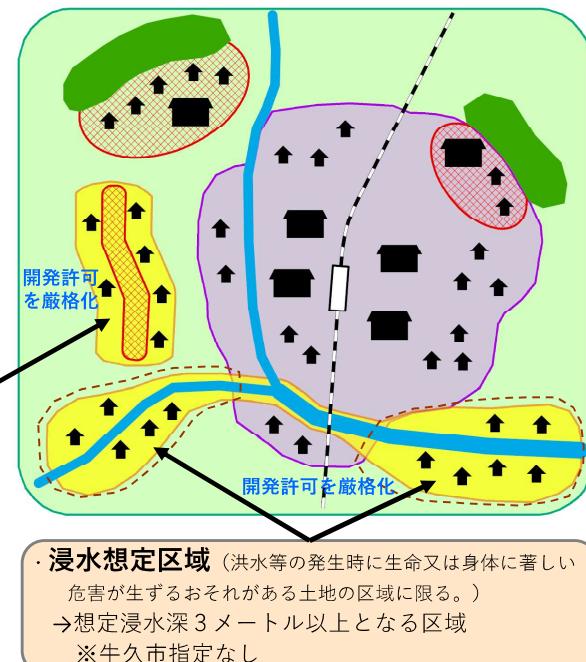
規制される災害ハザードエリア

★開発許可の見直し★

【災害イエローゾーン】

市街化調整区域における住宅等の開発許可を厳格化（安全上及び避難上の対策を許可の条件とする）

土砂災害警戒区域



牛久市における災害イエローゾーンの該当区域

区域	牛久市内
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)	該当あり
浸水想定区域（水防法第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、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。） →想定浸水深3.0m以上（※）となる区域 ※原則として、想定最大規模降雨（1,000年に一度の降雨）に基づく浸水深。	該当なし

都市計画法第34条第11号・第12号について

法第34条は、市街化調整区域における立地基準を定めたものです。

■第11号条例の区域 【自治体の条例で指定する区域】

- 市街化区域に隣接又は近接し、おおむね50戸以上の建築物が連たんしている地域において、条例で指定した用途の建築物の立地が可能となる区域。
- 茨城県内では、区域指定している自治体が対象となる。 ***牛久市は区域の指定なし**

■第12号条例の区域 【自治体の条例で指定する区域】

- 市街化を促進するおそれがなく、市街化区域で行うことが困難又は不適当なものとして条例で指定した開発行為が可能となる区域。
***牛久市は区域の指定なし**

牛久市都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例 〔第3条第1号～第6号〕

市街化調整区域の立地基準

第3条（都市計画法第34条第12号に規定する開発行為）

【第1号】既存集落

：集落性が認められる地域で、その地にゆかりのある者

【第2号】小規模既存集落

：農用地区域(農振法にて規定)等で囲まれている小規模の集落内での住宅

【第3号】世帯分離

：世帯主と居住及び生計を一にする親族が、隣接地又は敷地内に建築する住宅
(令和4年4月1日より母屋住宅の要件が、専用住宅から一戸建ての住宅（店舗等併用住宅を含む）に緩和されます。)

【第4号】敷地拡張

：許可等を受けた住宅において増改築を目的に敷地の拡張について

【第5号】道路位置指定

：線引き以前に道路の位置の指定を受けた区域(建築基準法にて規定)内での住宅

【第6号】公共移転

：他法令での土地収用する事業の施行による建築物等の区域の移転について

法改正をふまえた牛久市の対応

■都市計画法第33条第1項第8号

- 自己の居住の用に供する住宅の開発行為以外すべての開発行為は、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。

■都市計画法第34条11号・12号

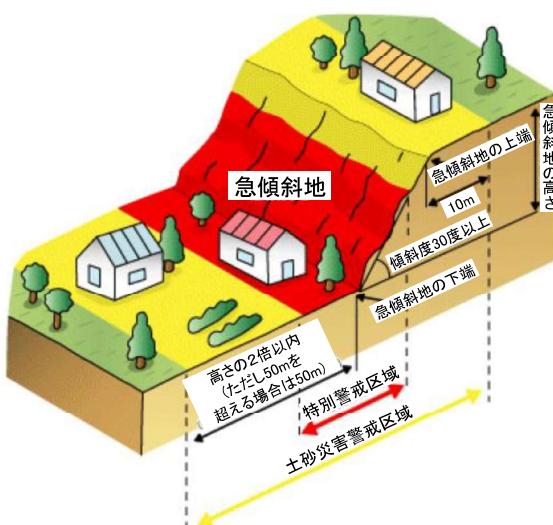
- 条例で指定した区域内での開発行為は、原則として災害レッドゾーン及び浸水ハザードエリア等を開発区域に含めることができなくなりましたが、**牛久市では、区域の指定はないため規制強化はありません。**

令和4年度 都市計画法改正に係る開発許可の規制強化区域（土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域）



土砂災害警戒区域等の該当範囲

[Copyright : 茨城県土木部河川課ホームページ]



規制の対象となる建築物の一例

【災害レッドゾーン】での規制

区分	法改正前から対象	法改正により対象	引き続き対象外
居住用	<input type="checkbox"/> 宅地分譲 <input type="checkbox"/> 分譲住宅（戸建、マンション） <input type="checkbox"/> 賃貸住宅		<input type="checkbox"/> 戸建住宅（分譲以外）
業務用	<input type="checkbox"/> 貸店舗 <input type="checkbox"/> 貸飲食 <input type="checkbox"/> 貸オフィス <input type="checkbox"/> 貸倉庫、レンタルボックス	<input type="checkbox"/> 個人商店 <input type="checkbox"/> 店舗・スーパー <input type="checkbox"/> 社会福祉施設 <input type="checkbox"/> 学校 <input type="checkbox"/> 病院・診療所 <input type="checkbox"/> ホテル・旅館 <input type="checkbox"/> 自社ビル <input type="checkbox"/> 自社倉庫 <input type="checkbox"/> 自社工場	

凡例	
	市街化区域
	市街化調整区域
	既設団地

凡例	備考	該当箇所数	
	土砂災害特別警戒区域	災害レッドゾーン	38箇所
	土砂災害警戒区域	災害イエローゾーン	38箇所

[Copyright : 国土地理院標準地図]