

テーマ2

「都市計画法の改正を踏まえた その他の雑種地評価の留意点について」

第1回目の内容

都市計画法改正(令和4年4月施行)の内容

1. 改正の趣旨
2. 改正点

都市計画法改正(令和4年4月施行)の内容

1. 改正の趣旨

頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制、移転の促進など、安全なまちづくりのための対策を講じるために、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律により都市計画法の一部が改正され、令和4年4月1日に施行された。

2. 改正点

都市計画法に関する主な改正点は、以下の3点である。

■新規立地の抑制

- (1) 災害レッドゾーンにおける自己業務用施設の開発を原則禁止
(都市計画法第33条第1項8号)
- (2) 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)

■移転促進

- (3) 市街化調整区域内の災害レッドゾーンからの移転に係る開発許可の特例
(都市計画法第34条第8号の2)

都市計画法改正(令和4年4月施行)の内容

(1) 災害レッドゾーンにおける自己業務用施設の開発を原則禁止 (都市計画法第33条第1項8号)

改正法

【都市計画法】

(開発許可の基準)

第三十三条

八 主として、**自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為**にあつては、開発区域内に建築基準法第三十九条第一項の**災害危険区域**、地すべり等防止法(昭和三十三年法律第三十号)第三条第一項の**地すべり防止区域**、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(平成十二年法律第五十七号)第九条第一項の**土砂災害特別警戒区域**及び特定都市河川浸水被害対策法(平成十五年法律第七十七号)第五十六条第一項の**浸水被害防止区域**(次条第八号の二において「災害危険区域等」という。) **その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。**ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

【都市計画法施行令】

(開発行為を行うのに適当でない区域)

第二十三条の二 法第三十三条第一項第八号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、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(昭和四十四年法律第五十七号)第三条第一項の**急傾斜地崩壊危険区域**をいう。第二十九条の七及び第二十九条の九第三号において同じ。)とする。

都市計画法改正(令和4年4月施行)の内容

改正内容まとめ

- 自己以外の居住の用に供する住宅
(分譲住宅、賃貸住宅等)
- 自己以外の業務の用に供する施設
(貸オフィス、貸ビル、貸店舗(ショッピングモールを含む)、貸倉庫(レンタルボックスを含む)、その他賃貸用の業務用施設等)

- 自己の業務の用に供する施設**
(自社オフィス、自社ビル、自社店舗(スーパー、コンビニを含む)、病院、社会福祉施設、旅館・ホテル、工場、倉庫等)

今回の改正で追加

の開発は

災害レッドゾーン

- 災害危険区域
- 地すべり防止区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 浸水被害防止区域
- 急傾斜地崩壊危険区域

※令和3年11月1日施行の特定都市河川浸水被害対策法

を原則含まないこと

※国土交通省 都市局 都市計画課 『「安全なまちづくり」「魅力的なまちづくり」の推進のための都市再生特別措置法等の改正について』より抜粋、一部加筆

例外 法第33条第1項第8号ただし書に規定する「開発区域及びその周辺の状況等により支障がないと認められるとき」

本規定は、次に掲げる場合に適用することが考えられる。

- イ 災害危険区域等のうちその指定が解除されることが決定している場合又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合
- ロ 開発区域の面積に占める災害危険区域等の面積の割合が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により災害危険区域等の利用を禁止し、又は制限する場合
- ハ 自己業務用の施設であつて、開発許可の申請者以外の利用者が想定されない場合
- ニ 災害危険区域を指定する条例による建築の制限に適合する場合
- ホ イからニまでの場合と同等以上の安全性が確保されると認められる場合

令和3年4月1日 国都計第176号「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律による都市計画法の一部改正に関する安全なまちづくりのための開発許可制度の見直しについて(技術的助言)」

都市計画法改正(令和4年4月施行)の内容

各個別法による制限との関係

各法律の目的を達成するため、一定の開発・建築等を制限

一定規模以上の宅地の造成等に対し、災害の危険性が高いエリアにおける市街地の形成を防止するための制限

各区域	各個別法による行為制限	都市計画法による行為制限								
災害危険区域 <建築基準法第39条第1項> >	災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、条例で定める。(法第39条第2項)	自己の居住の用に供する住宅以外の開発行為は原則禁止(法第33条第1項8号) ※規制対象規模								
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災対策の推進に関する法律第9条第1項>	(特定開発行為の制限) 住宅(非自己)・要配慮者施設等の開発行為は土砂災害に対する土地の安全上必要な措置が講じられているか事前許可が必要(法第10条~) (建築物の構造に関する制限) 建築基準法第二十条第一項に基づく政令においては居室を有する建築物の構造が当該土砂災害の発生原因となる自然現象により建築物に作用すると想定される衝撃に対して安全なものとなるよう建築物の構造耐力に関する基準を定めるものとする。(法第24条)⇒建築基準法施行令第80条の3									
地すべり防止区域 <地すべり等防止法第3条第1項>	地すべり区域及びこれに隣接する地域のうち地すべり区域の地すべりを助長し、若しくは誘発し、又は助長し、若しくは誘発するおそれのきわめて大きいものであつて、公共の利害に密接な関連を有するものを地すべり防止区域として指定することができる。 <国土交通大臣・農林水産大臣が指定>									
	一 地下水を誘致し、又は停滞させる行為で地下水を増加させるもの、地下水の排水施設の機能を阻害する行為その他地下水の排除を阻害する行為(政令で定める軽微な行為を除く。) 二 地表水を放流し、又は停滞させる行為その他地表水のしん透を助長する行為(政令で定める軽微な行為を除く。) 三 のり切又は切土で政令で定めるもの 四 ため池、用排水路その他の地すべり防止施設以外の施設又は工作物で政令で定めるもの(以下「他の施設等」という。)の新築又は改良 五 前各号に掲げるもののほか、地すべりの防止を阻害し、又は地すべりを助長し、若しくは誘発する行為で政令で定めるもの一定の行為は、事前に許可が必要(法第18条第1項)	<table border="1"> <tr> <td>市街化区域</td> <td>1,000㎡(三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯等は500㎡)以上</td> </tr> <tr> <td>市街化調整区域</td> <td>原則として全ての開発行為</td> </tr> <tr> <td>非線引き都市計画区域、準都市計画区域</td> <td>3,000㎡以上</td> </tr> <tr> <td>都市計画区域外</td> <td>1ha以上</td> </tr> </table>	市街化区域	1,000㎡(三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯等は500㎡)以上	市街化調整区域	原則として全ての開発行為	非線引き都市計画区域、準都市計画区域	3,000㎡以上	都市計画区域外	1ha以上
市街化区域	1,000㎡(三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯等は500㎡)以上									
市街化調整区域	原則として全ての開発行為									
非線引き都市計画区域、準都市計画区域	3,000㎡以上									
都市計画区域外	1ha以上									



一般財団法人

日本不動産研究所

都市計画法改正(令和4年4月施行)の内容

各個別法による制限との関係

各法律の目的を達成するため、一定の開発・建築等を制限

一定規模以上の宅地の造成等に対し、災害の危険性が高いエリアにおける市街地の形成を防止するための制限

各区域		各個別法による行為制限	都市計画法による行為制限								
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>	崩壊するおそれのある急傾斜地で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生ずるおそれのあるもの及びこれに隣接する土地のうち、当該急傾斜地の崩壊が助長され、又は誘発されるおそれがないようにするため、第七条第一項各号に掲げる行為が行なわれることを制限する必要がある土地の区域を急傾斜地崩壊危険区域として指定することができる。 <都道府県知事が指定>	一 水を放流し、又は停滞させる行為その他水のしん透を助長する行為 二 ため池、用水路その他の急傾斜地崩壊防止施設以外の施設又は工作物の設置又は改造 三 のり切、切土、掘さく又は盛土 四 立木竹の伐採 五 木竹の滑下又は地引による搬出 六 土石の採取又は集積 七 前各号に掲げるもののほか、急傾斜地の崩壊を助長し、又は誘発するおそれのある行為で政令で定めるもの (法第7条第1項)	自己の居住の用に供する住宅以外の開発行為は原則禁止(法第33条第1項8号) ※規制対象規模 <table border="1"> <tr> <td>市街化区域</td> <td>1,000㎡(三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯等は500㎡)以上</td> </tr> <tr> <td>市街化調整区域</td> <td>原則として全ての開発行為</td> </tr> <tr> <td>非線引き都市計画区域、準都市計画区域</td> <td>3,000㎡以上</td> </tr> <tr> <td>都市計画区域外</td> <td>1ha以上</td> </tr> </table>	市街化区域	1,000㎡(三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯等は500㎡)以上	市街化調整区域	原則として全ての開発行為	非線引き都市計画区域、準都市計画区域	3,000㎡以上	都市計画区域外	1ha以上
市街化区域	1,000㎡(三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯等は500㎡)以上										
市街化調整区域	原則として全ての開発行為										
非線引き都市計画区域、準都市計画区域	3,000㎡以上										
都市計画区域外	1ha以上										
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>	特定都市河川流域のうち、洪水又は雨水出水が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為及び一定の建築物の建築又は用途の変更を制限すべき土地の区域を、浸水被害防止区域として指定することができる。 <都道府県知事が指定>	(特定開発行為の制限) 住宅(非自己)・要配慮者施設等の開発行為は洪水等に対する土地の安全上必要な措置が講じられているか事前許可が必要(法第57条～) (特定建築行為の制限) 住宅(自己用を含む)・要配慮者施設等の建築行為は、洪水又は雨水出水に対して安全な構造であるか事前許可が必要(法第66条～)									

都市計画法改正(令和4年4月施行)の内容

(2)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)

改正法

【都市計画法】

(開発許可の基準)

第三十四条

十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね五十以上の建築物(市街化区域内に存するものを含む。)が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県(指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。)の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

十二 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準



都市計画法改正(令和4年4月施行)の内容

【都市計画法施行令】

(法第三十四条第十一号の土地の区域を条例で指定する場合の基準)

第二十九条の九

法第三十四条第十一号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

- 一 建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第三十九条第一項の**災害危険区域**
- 二 地すべり等防止法(昭和三十三年法律第三十号)第三条第一項の**地すべり防止区域**
- 三 **急傾斜地崩壊危険区域**
- 四 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(平成十二年法律第五十七号)第七条第一項の**土砂災害警戒区域**
- 五 特定都市河川浸水被害対策法(平成十五年法律第七十七号)第五十六条第一項の**浸水被害防止区域**
- 六 水防法(昭和二十四年法律第百九十三号)第十五条第一項第四号の**浸水想定区域**のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の**国土交通省令で定める事項**を勘案して、洪水、雨水出水(同法第二条第一項の雨水出水をいう。)又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域
- 七 前各号に掲げる区域のほか、第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域

【都市計画法施行規則】

(令第二十九条の九第六号の国土交通省令で定める事項)

第二十七条の六

令第二十九条の九第六号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 土地利用の動向
- 二 水防法施行規則(平成十二年建設省令第四十四号)第二条第二号、第五条第二号又は第八条第二号に規定する浸水した場合に想定される水深及び同規則第二条第三号、第五条第三号又は第八条第三号に規定する浸水継続時間
- 三 過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況



一般財団法人

日本不動産研究所

都市計画法改正(令和4年4月施行)の内容

改正内容まとめ

・ 11号条例・12号条例の区域から以下の災害ハザードエリアを除外

<災害レッドゾーン>

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

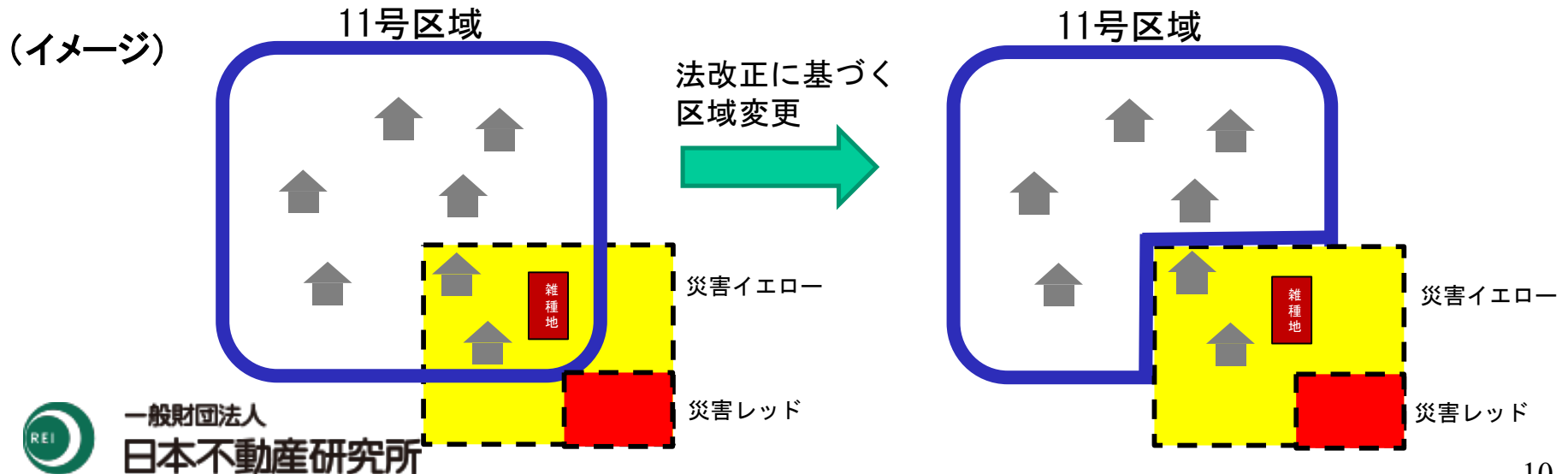
<災害イエローゾーン>

- ・ 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。)

→ 想定浸水深が3.0m※以上となる区域
(このほか、浸水継続時間等も考慮)

※ 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。
ただし、当分の間、計画降雨(100~200年に一度の降雨)に基づく想定浸水深も許容。

※国土交通省 都市局 都市計画課 『「安全なまちづくり」・「魅力的なまちづくり」の推進のための都市再生特別措置法等の改正について』より抜粋、一部加筆



都市計画法改正(令和4年4月施行)の内容

(3) 市街化調整区域内の災害レッドゾーンからの移転に係る開発許可の特例 (都市計画法第34条第8号の2) 新設

改正法

【都市計画法】

(開発許可の基準)

第三十四条

八の二 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物(いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。)の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

(イメージ)

