

**「都市計画法施行条例の一部を改正する条例案」に関する県民意見提出手続
(パブリック・コメント手続) 関係資料目次**

1 都市計画法施行条例の一部を改正する条例案について

- (1) 背景及び概要
- (2) 都市計画法改正に伴うイエロー区域の取扱い

2 参考資料

- (1) 都市計画法施行条例（改正前）
- (2) 関係法令
- (3) 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）

都市計画法施行条例の一部を改正する条例案について（概要）

令和 3 年 12 月
建 築 指 導 課

1 背景

本県では、市街化調整区域において一定の開発及び建築を認める特別指定区域を都市計画法施行条例（平成 14 年兵庫県条例第 25 号）に基づき指定しています。

一方で、近年の頻発・激甚化する自然災害に対応するため令和 2 年 6 月に都市計画法が改正（令和 4 年 4 月 1 日施行）され、改正法施行後は、原則、土砂災害警戒区域や浸水想定区域（以下「イエロー区域」という。）において特別指定区域の指定や同区域内での開発許可ができなくなります。

これまで県が推進してきた地域活力の維持に資するまちづくりを今後も継続していくため、人命の安全と経済活動のバランスに配慮し、イエロー区域内であっても一定の安全性を確保すること等により特別指定区域の指定等が可能となるよう措置する必要があります。

2 概要

特別指定区域について以下の対応を行うため、都市計画法施行条例について所要の改正を行おうとするものです。

(1) 既に指定している特別指定区域への対応

既に指定している特別指定区域内においては、イエロー区域内であっても、許可申請者が避難に関する書面を提出することをもって、開発許可を行う。

(2) 新たに指定する特別指定区域への対応

新たに指定する特別指定区域については、イエロー区域内であっても、安全上・避難上の対策等に係る基準に適合する場合は、新たに特別指定区域の指定を可能とする。（許可申請時には、申請者が避難に関する書面を提出する。）

3 今後のスケジュール（予定）

- (1) パブリックコメント：令和 3 年 12 月 2 日（木）から同月 22 日（水）まで
- (2) 公布：令和 4 年 3 月下旬
- (3) 施行：令和 4 年 4 月 1 日

都市計画法改正に伴うイエロー区域の取扱い（都市計画法施行条例の一部を改正する条例案）

背景

近年、頻発・激甚化する自然災害に対応するため令和2年6月に都市計画法が改正（令和4年4月1日施行）され、改正法施行後は、原則、土砂災害警戒区域や浸水想定区域（以下「イエロー区域」という。）における特別指定区域*の指定や同区域内での開発許可ができなくなる。

※特別指定区域：市街化調整区域において一定の開発及び建築を認める区域として県が指定する区域

これまで兵庫県が推進してきた市街化調整区域における地域活力の維持に資するまちづくりを今後も継続していくため、人命の安全と経済活動のバランスに配慮し、イエロー区域内であっても一定の安全性を確保すること等により特別指定区域の指定等が可能となるよう都市計画法施行条例を改正する。

既に指定している特別指定区域への対応

○既に指定している特別指定区域内においては、イエロー区域内であっても、許可申請者が避難に関する書面を提出することをもって、開発許可を行う。

<避難に関する書面>

避難場所の位置及び避難経路を示した図、市町からの指示に従い適切に避難する旨を誓約する書面等

新たに指定する特別指定区域への対応

○次の基準に適合する区域は、イエロー区域内であっても、特別指定区域の指定を可能とする。
（許可申請時には、申請者が避難に関する書面を提出する。）

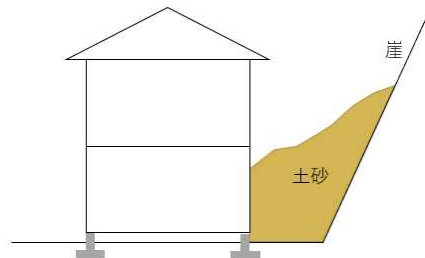
【指定基準】

- ① 土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域を除く。）において、災害を防止・軽減する堰堤等の防災対策が実施された区域
- ② 浸水想定区域において、容易に移動可能な距離（概ね500m程度）に避難場所*がある区域
※市町が避難場所に相当すると認める場所を含む。
- ③ 安全上・避難上の対策に係る基準への適合を許可条件とする区域（下図参照）
- ④ 事業所において災害が予見される場合に施設を閉鎖する旨を明確にした計画等を策定しているなど、上記①～③と同等以上の安全性が確保されていると認められる区域

③安全上・避難上の対策に係る基準（(1)(2)いずれにも該当）

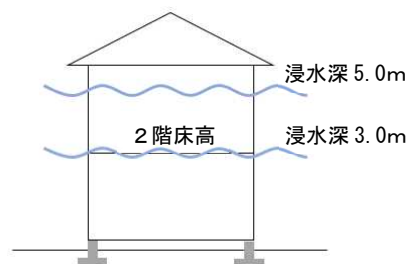
(1) 建物の安全対策

○土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域を除く。）の場合
・建物2階建以上とする。



○浸水想定区域の場合

- ・想定浸水深3～5mの区域では建物2階建以上とする。
 - ・想定浸水深5m以上の区域では建物3階建以上とする。
- ※屋上等避難可能な床が設けられている場合も認める。



(2) 早期避難体制の整備

- ・早期避難の実施が可能と市町長が認めた避難計画が作成されていること。

早期避難：避難指示（要援護者においては高齢者等避難）が発出された場合に即座に避難を開始すること。

改正

平成15年 3 月17日 条例第33号

平成17年10月 7 日 条例第63号

平成18年 3 月24日 条例第33号

平成19年 7 月 2 日 条例第39号

平成27年 3 月19日 条例第21号

都市計画法施行条例をここに公布する。

都市計画法施行条例

(趣旨)

第 1 条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）の施行に関して必要な事項を定めるものとする。

(措置要求)

第 1 条の 2 県は、次の各号のいずれかに該当する場合には、法第24条第 6 項の規定により、市町に対し、期限を定めて、市町の都市計画の決定又は変更のために必要な措置をとるべきことを求めるものとする。

(1) 一の市町の区域を超える広域の見地から調整を図る必要があると認めるとき。

(2) 県が定め、又は定めようとする都市計画との適合を図る必要があると認めるとき。

2 前項の規定による必要な措置をとるべき旨の要求（以下「措置要求」という。）は、知事が、あらかじめ、法第77条第 1 項の規定により設置された兵庫県都市計画審議会（以下「審議会」という。）の意見を聴いて行うものとする。

3 市町長は、措置要求があったときは、当該措置要求に係る措置をとる必要があるかどうかを判断し、遅滞なく、その結果及びその理由を知事に通知しなければならない。

(措置要求の申出)

第 1 条の 3 法第21条の 2 第 1 項又は第 2 項の規定により、市町に対して地域住民の健康で文化的な都市生活を維持する目的で一定の建築物の立地を規制する都市計画の決定又は変更の提案をした者で、市町から当該提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をしない旨の通知を受けたものは、当該提案に係る都市計画の素案（以下「計画素案」という。）を知事に提出し、市町長に対して措置要求を行うよう申し出ることができる。

2 知事は、前項の規定による申出があったときは、当該申出に係る計画素案の内容、計画素案の区域に係る都市計画及び計画素案に対する市町長の意見を考慮し、必要があると認めるときは、市町長に対して措置要求を行うものとする。

3 知事は、前項の措置要求を行い、これについて前条第3項の規定による通知を受けたときは、その内容を第1項の申出をした者に通知するものとする。

4 知事は、第2項の措置要求を行わないこととしたときは、その旨及びその理由を第1項の申出をした者に通知するものとする。この場合において、知事は、あらかじめ、審議会の意見を聴かなければならない。

(許可を要する開発行為)

第2条 都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「政令」という。)第19条第1項ただし書の規定に基づき、別表第1に掲げる区域内における法第29条第1項第1号に規定する政令で定める規模は、500平方メートルとする。

(公園等の1箇所当たりの面積)

第3条 政令第25条第6号の規定により開発区域に設けられる公園、緑地又は広場(以下「公園等」という。)の1箇所当たりの面積は、150平方メートル以上としなければならない。ただし、1箇所当たり150平方メートル以上の面積とする公園等の面積の合計が開発区域の面積の3パーセントを超えるときは、当該算定の対象となった公園等以外の公園等については、この限りでない。

(指定区域)

第4条 法第34条第11号に規定する条例で指定する土地の区域(以下「指定区域」という。)は、次の各号のいずれにも該当するとして知事が指定する土地の区域とする。

(1) 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のうち、次のいずれかに該当する大字(町を含む。以下同じ。)の区域

ア 大字の区域の一部が市街化区域(工業専用地域及び地区計画により住宅を建築してはならない地域を除く。以下この号において同じ。)である大字の区域

イ 市街化区域に隣接する大字の区域

ウ ア又はイに掲げる大字の区域に隣接する大字の区域

エ ウに掲げる大字の区域に隣接する大字の区域(一の大字の区域の面積が小さい規則で定める市町に係るものに限る。)

オ ウに掲げる大字の区域に隣接する大字の区域及びこれに隣接する大字の区域(一の大字の

区域の面積が極めて小さい規則で定める市町に係るものに限る。)

カ 隣接する大字の区域がすべてアからオまでに掲げる大字の区域である大字の区域

(2) 建築物の敷地相互間の距離が50メートル以内でおおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている土地の区域のうち、次のいずれにも該当する土地の区域

ア 道路が、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規則で定める幅員で当該区域内に適当に配置され、かつ、当該区域外の規則で定める幅員の道路と接続している土地の区域

イ 排水施設が、当該区域内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該区域及びその周辺の地域に溢(いっ)水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されている土地の区域

ウ 給水施設が、当該区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されている土地の区域

(3) 市街化区域の計画的な市街化に支障がない土地の区域

(4) 政令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域並びに同号ハ又はニに掲げる土地の区域に準ずるものとして知事が認める土地の区域を含まない土地の区域

(指定区域の指定)

第5条 市町長は、知事に対し、当該市町の区域内の前条各号のいずれにも該当する土地の区域について、指定区域として指定することを申し出ることができる。

2 市町長は、前項の規定による申出をしようとするときは、指定区域の指定の案を添付するものとする。

3 知事は、第1項の規定による申出があった場合において、当該申出に係る土地の区域が、前条各号のいずれにも該当すると認めるときは、当該区域を指定区域として指定することができる。

4 知事は、指定区域を指定しようとするときは、あらかじめ、規則で定めるところにより、その旨を公告し、当該指定区域の指定の案を、当該公告の日から起算して2週間公衆の縦覧に供するものとする。

5 前項の規定による公告があったときは、当該指定区域の住民及び利害関係人は、同項の規定による縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された指定区域の指定の案について、知事に意見書を提出することができる。

6 知事は、指定区域を指定しようとするときは、あらかじめ、関係市町長及び法第78条第1項の

規定により設置された兵庫県開発審査会（以下「審査会」という。）の意見を聴くものとする。

7 知事は、前項の規定により指定区域の指定の案について審査会の意見を聴こうとするときは、第5項の規定により提出された意見書の要旨を、審査会に提出するものとする。

8 知事は、指定区域を指定したときは、規則で定めるところにより、その旨及びその区域を告示するとともに、関係図書を公衆の縦覧に供するものとする。

9 前各項の規定は、指定区域の指定の変更について準用する。

（環境の保全上支障がある予定建築物等の用途）

第6条 法第34条第11号に規定する条例で定める環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途は、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項に掲げる建築物の用途以外の用途（集落の中に当該集落又はその周辺の集落に居住する者の営む工場が現に存すると知事が認める集落にあつては知事が別に定める事業を営む工場の用途を除き、同項第1号又は第2号に掲げる住宅によって専ら構成されると知事が認める集落にあつては同項第3号に掲げる共同住宅等の用途を加える。）とする。

2 前条各項の規定は、前項の規定による集落の認定について準用する。

（市街化を促進しない開発行為）

第7条 法第34条第12号に規定する条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定める開発行為は、政令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地を含まない土地の区域における次の各号に掲げる開発行為とする。

（1） 別表第2に掲げる建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

（2） 当該区域内において行う特定の開発行為が、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知事が認めて指定する区域（以下「特別指定区域」という。）内の別表第3の左欄に掲げる土地の区域内において、同表の右欄に掲げる建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

（特別指定区域の指定）

第8条 市町長は、次の各号のいずれかに該当する場合は、知事に対し、当該市町の区域内の第3項各号のいずれにも該当する土地の区域について、特別指定区域として指定することを申し出ることができる。

（1） 市町長が、当該市町の全部又は一部の区域に係る土地利用計画（以下「市町土地利用計画」という。）を作成した場合

（2） 地域のまちづくりを行っている団体で規則で定めるものが、当該団体が作成した当該市町

の区域の一部の区域に係る土地利用計画（以下「まちづくり団体土地利用計画」という。）を市町長に提出した場合

- 2 市町長は、前項の規定による申出をしようとするときは、次の各号に掲げる申出の区分に応じ、当該各号に定める事項を明らかにした特別指定区域の指定の案及び当該区域に係る土地利用計画の概要その他規則で定める図書を添付するものとする。
 - （１） 前項第１号の場合における申出 市町土地利用計画の内容を踏まえて、前条第２号の規定による知事の指定を求める土地の区域及び建築物の用途
 - （２） 前項第２号の場合における申出 まちづくり団体土地利用計画の内容を踏まえて、前条第２号の規定による知事の指定を求める土地の区域（別表第３の３の項若しくは５の項に掲げる土地の区域又は同表９の項に掲げる土地の区域（同表３の項及び５の項に掲げる地域の上に該当する土地の区域に限る。）に限る。）及び建築物の用途
- 3 知事は、第１項の規定による申出があった場合において、当該申出に係る土地の区域が、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、当該区域を特別指定区域として指定することができる。
 - （１） 当該区域において行う開発行為が、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ものであること。
 - （２） 当該区域において行う開発行為に係る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ないと認められるものであること。
 - （３） 当該区域に係る市町土地利用計画又はまちづくり団体土地利用計画が、土地利用の基本方針その他の規則で定める事項について、関係住民及び利害関係人の意見を聴いて作成されたものであること。
 - （４） 当該区域に係る市町土地利用計画又はまちづくり団体土地利用計画の達成が見込まれるものであること。
 - （５） 政令第８条第１項第２号ロからニまでに掲げる土地を含まない土地の区域であること。
- 4 知事は、特別指定区域における法第３章第１節の規定による許可をしようとする場合において必要があると認めるときは、審査会の意見を聴くことができる。
- 5 知事は、特別指定区域を指定しようとするときは、あらかじめ、関係市町長及び審査会の意見を聴くものとする。
- 6 知事は、特別指定区域を指定したときは、規則で定めるところにより、その旨及びその区域を

告示するとともに、関係図書を公衆の縦覧に供するものとする。

7 前各項の規定は、特別指定区域の指定の変更について準用する。

(市街化を促進しない建築物の新築等)

第9条 政令第36条第1項第3号ハに規定する条例で区域、目的又は用途を限り定める建築物の新築、改築若しくは用途の変更（以下「新築等」という。）又は第1種特定工作物の新設は、政令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まない土地の区域における次の各号に掲げる建築物の新築等とする。

- (1) 別表第2に掲げる建築物（同表第7項に掲げるものを除く。）の新築等
- (2) 第8条第1項第1号の場合における申出に基づき指定された特別指定区域における別表第3の左欄に掲げる土地の区域の区分に応じ、同表の右欄に掲げる建築物の新築等
- (3) 第8条第1項第2号の場合における申出に基づき指定された特別指定区域における別表第3の3の項若しくは5の項に掲げる土地の区域又は同表9の項に掲げる土地の区域（同表3の項及び5の項に掲げる地域のみ該当する土地の区域に限る。）の区分に応じ、同表の右欄に掲げる建築物の新築等

(適用除外)

第10条 法第33条第3項又は同条第4項の規定に基づき、開発許可の基準に係る技術的細目において定められた制限を強化し、若しくは緩和する条例又は開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定める条例を制定している市町の区域における第2条から前条までの規定の適用については、規則で定める。

附 則

この条例は、平成14年4月1日から施行する。ただし、第2条の規定は、公布の日から起算して1年を超えない範囲内において規則で定める日から施行する。（平成14年9月規則第78号で、同14年10月1日から施行）

附 則（平成15年3月17日条例第33号）

この条例は、平成15年4月1日から施行する。

附 則（平成17年10月7日条例第63号）

この条例は、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める日から施行する。

- (1)～(3) (略)
- (4) (前略) 第5条の規定 平成18年3月27日

附 則（平成18年3月24日条例第33号）

この条例は、平成18年4月1日から施行する。

附 則（平成19年7月2日条例第39号）

この条例は、平成19年11月30日から施行する。ただし、第1条中都市計画法施行条例別表第212の改正規定は、公布の日から施行する。

附 則（平成27年3月19日条例第21号）

（施行期日）

1 この条例は、平成27年4月1日から施行する。

（経過措置）

2 この条例の施行の日（以下「施行日」という。）前に改正前の都市計画法施行条例（以下「改正前の条例」という。）第8条第1項の規定による特別指定区域の指定の申出（同条第5項において準用する改正前の条例第5条第9項において準用する同条第1項の規定による特別指定区域の指定の変更の申出を含む。）があった場合における施行日以後の当該特別指定区域の指定若しくは指定の変更又は改正前の条例第7条第3号の規定による土地の区域若しくは建築物の用途の指定の手続については、なお従前の例による。

3 施行日前に次の表の左欄に掲げる建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為が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知事が認めて指定した改正前の条例第7条第2号に規定する特別指定区域（前項の規定により従前の例によることとされる特別指定区域を含む。）は、それぞれ同表の中欄に掲げる土地の区域として知事が指定したものとみなし、当該建築物の用途は、それぞれ同表の右欄に掲げる用途として知事が指定したものとみなす。

改正前の条例別表第3の1の項、2の項又は4の項に規定する建築物	改正後の都市計画法施行条例（以下「改正後の条例」という。）別表第3の3の項に規定する知事が指定する土地の区域	改正後の条例別表第3の3の項に規定する知事が指定する用途
改正前の条例別表第3の3の項に規定する建築物	改正後の条例別表第3の4の項に規定する知事が指定する土地の区域	改正後の条例別表第3の4の項に規定する知事が指定する用途
改正前の条例別表第3の5の項から7の項までに規定するいずれかの建築物	改正後の条例別表第3の5の項に規定する知事が指定する土地の区域	改正後の条例別表第3の5の項に規定する知事が指定する用途

改正前の条例別表第３の８の項に規定する建築物	改正後の条例別表第３の６の項に規定する知事が指定する土地の区域	改正後の条例別表第３の６の項に規定する知事が指定する用途
改正前の条例別表第３の９の項に規定する建築物	改正後の条例別表第３の７の項に規定する知事が指定する土地の区域	改正後の条例別表第３の７の項に規定する知事が指定する用途

４ 施行日前に、改正前の条例第７条第３号の規定に基づき次の表の第１欄に掲げる土地の区域として知事が指定した土地の区域及び附則第２項の規定により従前の例により知事が指定した土地の区域は、それぞれ同表の第２欄に掲げる土地の区域として知事が指定したものとみなし、改正前の条例第７条第３号の規定に基づき同表の第３欄に掲げる用途として知事が指定した用途及び附則第２項の規定により従前の例により知事が指定した用途は、それぞれ同表の第４欄に掲げる用途として知事が指定したものとみなす。

第１欄	第２欄	第３欄	第４欄
駅、バスターミナル等の周辺地域として知事が指定する土地の区域	改正後の条例別表第３の１の項に規定する知事が指定する土地の区域	駅、バスターミナル等の利用者の利便性の向上を図り、地域の活性化に資するものとして知事が指定する用途	改正後の条例別表第３の１の項に規定する知事が指定する用途
工場、店舗等の周辺地域であって、都市の基盤が整備されながらその利用が図られていないものとして知事が指定する土地の区域	改正後の条例別表第３の２の項に規定する知事が指定する土地の区域	産業活動の利便性の向上を図り、地域経済の活性化に資するものとして知事が指定する用途	改正後の条例別表第３の２の項に規定する知事が指定する用途
人口が減少している集落の地域として知事が指定する土地の区域	改正後の条例別表第３の３の項に規定する知事が指定する土地の区域	居住者の利便性の向上を図り、当該区域内の居住者の定着に資するものとして知事が指定する用途	改正後の条例別表第３の３の項に規定する知事が指定する用途

公共施設の移転その他の理由により地域の活力が失われた地域として知事が指定する土地の区域	他の地域との交流を促進し、地域の活力の再生に資するものとして知事が指定する用途
---	---

5 前3項に定めるもののほか、施行日前に改正前の条例の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、改正後の条例の相当規定によりなされた処分、手続その他の行為とみなす。

(兵庫県開発審査会条例の一部改正)

6 兵庫県開発審査会条例(昭和44年兵庫県条例第51号)の一部を次のように改正する。

第2条第3号中「又は同条第5項において準用する条例第5条第9項」を「(同条第7項において準用する場合を含む。)」に改める。

別表第1 (第2条関係)

区域	区域内市町名	適用区域
東播都市計画区域市街化区域	三木市 高砂市 加古郡稲美町 加古郡播磨町	工業専用地域を除く区域
中播都市計画区域市街化区域	神崎郡福崎町	工業専用地域を除く区域
西播都市計画区域市街化区域	相生市 赤穂市	工業専用地域を除く区域

別表第2（第7条、第9条関係）

- 1 次のいずれかに該当する者が、市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された日（以下「区域区分日」という。）前から所有し、又は区域区分日の前日における所有者若しくは相続等によりその者の地位を承継した者から区域区分日以後の相続等により承継し、若しくは承継することが確実な市街化調整区域内の土地で規則で定めるもの（以下「区域区分日前所有地」という。）において、婚姻等による別世帯の構成に伴い、新たに必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅で規則で定めるもの
 - （1） 市街化調整区域にある区域区分日前から親族が所有し、かつ、居住している住宅に、同居し、又は同居していた者
 - （2） 市街化調整区域にある区域区分日以後に親族が所有し、かつ、居住している住宅に、通算して10年以上同居し、又は同居していた者
- 2 市街化調整区域に区域区分日前から居住し、又は居住していた者が、区域区分日前所有地において、転勤等による転入、借家からの転居、婚姻等による別世帯の構成等に伴い、新たに必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅で規則で定めるもの
- 3 50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている土地の区域その他これに準ずる土地の区域内にある区域区分日前所有地において、転勤等による転入、借家からの転居、婚姻等による別世帯の構成等に伴い、新たに必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅で規則で定めるもの
- 4 現に建築物が建築されている敷地（以下「現敷地」という。）に区域区分日前から居住している者が、区域区分日前所有地である現敷地にその隣接地を加えた土地（その者が所有し、又は規則で定める者から所有者の地位を承継することが確実な土地に限る。）において、居住水準の向上のために必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅で規則で定めるもの
- 5 現敷地でその一部が収用されたものに居住している者が、現敷地にその隣接地を加えた土地（その者が所有し、又は規則で定める者から所有者の地位を承継することが確実な土地に限る。）において、居住水準の向上のために必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅で規則で定めるもの
- 6 自己の居住の用に供する戸建ての住宅に通算して10年以上居住している者が、転勤、介護者との同居等による転居が必要となるため他の者へ譲渡しようとする当該住宅で規則で定めるもの

- 7 都市計画法施行法（昭和43年法律第101号）第7条第1項の規定によりなお従前の例によることとされる旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第12条第3項の規定による工事の完了公告があった地区内における戸建ての住宅又は第1種低層住居専用地域で建築することができる戸建ての兼用住宅
- 8 現に市町が所有し、及び管理している市街化調整区域にある賃貸住宅の現敷地又はその近接地における建て替えに係る建築物で規則で定めるもの
- 9 区域区分日前から市街化調整区域において営まれている事業所の業務に従事する者のために新たに必要とする事業者（法人の場合にあっては、その役員を含む。以下同じ。）の区域区分日前所有地における住宅又は寄宿舍
- 10 区域区分日前から市街化調整区域において営まれている事業所の事業環境の改善のために事業者の区域区分日前所有地において規則で定める規模で行う当該事業所の建て替えに係る建築物のうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないもの
- 11 研究対象が開発区域周辺の市街化調整区域に存在する等のために、当該区域に立地する必要がある研究施設で規則で定めるもののうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないもの
- 12 介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第25項に規定する介護老人保健施設で規則で定めるもの
- 13 開発区域周辺の市街化調整区域に居住する者のために宗教法人が建築する神社、寺院、教会等又は納骨堂で規則で定めるもの
- 14 スポーツ施設、レジャー施設又は墓園である工作物の管理上又は利用上必要な建築物で規則で定めるもののうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないもの
- 15 市街化区域又は市街化調整区域内の災害のおそれのある区域からの移転のために、従前の土地の周辺の地域において、従前と同一の用途及び規則で定める規模で行う建て替えに係る建築物のうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないもの
- 16 市街化区域又は市街化調整区域内の土地及び建築物が収用されたことに伴う移転のために、従前の土地の周辺の地域において、従前と同一の用途及び規則で定める規模で行う建て替えに係る建築物のうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないもの（市街化区域内の土地及び建築物が収用される場合にあっては、市街化区域内の土地に建て替えることにより、経済活動又は社会生活における利益及び利便を著しく損なうことになると認められるとして規則で定めるときに限る。）

17 現敷地にその隣接地を加えた土地（当該加えた土地にあっては、建築物の所有者が所有し、又は規則で定める者から所有者の地位を承継することが確実な土地に限る。）において、建築基準法第52条第1項第6号に規定する建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度の制限により同一の規模で建て替えると不適合となる建築物を当該制限に適合するよう従前と同一の用途及び同一の規模以下で行う建て替えに係る建築物で規則で定めるもの

別表第3（第7条—第9条関係）

土地の区域	建築物
1 駅、バスターミナル等の周辺の地域として知事が指定する土地の区域	駅、バスターミナル等の利用者の利便性の向上に資するものとして知事が指定する用途に供される建築物
2 工場、店舗等の周辺の地域であって、既に公共施設が整備されているものとして知事が指定する土地の区域	既存の公共施設を有効に活用し、産業の集約化に資するものとして知事が指定する用途に供される建築物
3 集落又はその周辺の地域であって、地域の活力が低下し、又はそのおそれのあるものとして知事が指定する土地の区域	当該区域における居住者の定着又は生活の安定に資するものとして知事が指定する用途に供される建築物
4 公的賃貸住宅、老人ホーム等の供給が不足している地域として知事が指定する土地の区域	低額所得者、高齢者等の生活の安定に資するものとして知事が指定する用途に供される建築物
5 工場の撤退等により、雇用若しくは就業の機会が不足し、又はそのおそれのある地域として知事が指定する土地の区域	製造業等に係る雇用又は就業の機会の創出に資するものとして知事が指定する用途に供される建築物
6 幹線道路の沿道又は自動車専用道路のインターチェンジの周辺の地域として知事が指定する土地の区域	幹線道路又は自動車専用道路の利用者の利便性の向上に資するものとして知事が指定する用途に供される建築物
7 駐車場、資材置き場等に利用され、又はその見込みのある地域として知事が指定する土地の区域	駐車場、資材置き場等の適切な管理に資するものとして知事が指定する用途に供される建築物
8 地域資源が有効に利用されていない地域と	地域資源の有効な利用に資するものとして知事

して知事が指定する土地の区域	が指定する用途に供される建築物
9 1の項から8の項までに掲げる地域の2以上該当するものとして知事が指定する土地の区域	当該該当する地域に係る項に規定する建築物

関係法令

○都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）（抄）

下線：改正箇所

改正後	現 行
（開発許可の基準） 第三十四条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。 一～十 （略） 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、<u>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</u> 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適当と認められる開発行為として、<u>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</u> 十三・十四 （略）	（開発許可の基準） 第三十四条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。 一～十 （略） 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、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適当と認められる開発行為として、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 十三・十四 （略）

(現行どおり)	(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限) 第四十三条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第二十九条第一項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。 一～五 (略) 2 前項の規定による許可の基準は、第三十三条及び第三十四条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。 3 (略)
----------------	--

改正後	現 行
(現行どおり) (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) <u>第二十九条の九</u> 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、<u>次に掲げる区域を含まないこととする。</u> 一 <u>建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第三十九条第一項の災害危険区域</u> 二 <u>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</u> 三 <u>急傾斜地崩壊危険区域</u> 四 <u>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</u>	(都市計画基準) 第八条 区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。 一 (略) 二 おおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。 イ 当該都市計画区域における市街化の動向並びに鉄道、道路、河川及び用排水施設の整備の見通し等を勘案して市街化することが不適当な土地の区域 ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域 ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域 ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域 三 (略) 2 (略) (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) <u>第二十九条の八</u> 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、<u>第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないこととする。</u> (新設) (新設) (新設) (新設)

<u>律第五十七号) 第七条第一項の土砂災害警戒区域</u> <u>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</u> <u>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</u> <u>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</u> (開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準) <u>第二十九条の十 法第三十四条第十二号（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、同号の条例で定める区域に、原則として、<u>前条各号に掲げる区域</u>を含まないこととする。</u> (開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準) 第三十六条 都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第四十三条第一項の許可をしてはならない。 一、二 （略） 三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。 イ （略） ロ 法第三十四条第十一号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改	(新設) (新設) (新設) (開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準) <u>第二十九条の九 法第三十四条第十二号（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、同号の条例で定める区域に、原則として、<u>第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域</u>を含まないこととする。</u> (開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準) 第三十六条 都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第四十三条第一項の許可をしてはならない。 一、二 （略） 三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。 イ （略） ロ 法第三十四条第十一号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改
---	---

築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

ハ 建築物又は第一種特定工作物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適當と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第二十九条の九各号に掲げる区域を含まないものとする。

二、ホ (略)

2 (略)

築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

ハ 建築物又は第一種特定工作物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適當と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないものとする。

二、ホ (略)

2 (略)

改正後	現 行
<u>（令第二十九条の九第六号の国土交通省令で定める事項）</u> <u>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。</u> 一 <u>土地利用の動向</u> 二 <u>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、第八条第三号に規定する浸水継続時間</u> 三 <u>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</u>	（新設）

国都計第 1 7 6 号
令和 3 年 4 月 1 日

各都道府県知事
各指定都市の長
各中核市の長
各施行時特例市の長 殿

国土交通省都市局長
(公 印 省 略)

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）

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和 2 年法律第 43 号。以下「改正法」という。）は、令和 2 年 6 月 10 日に公布され、同年 9 月 7 日に一部が施行されましたが、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）における開発許可制度の見直しに係る改正部分については、令和 4 年 4 月 1 日に施行されます（都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号。以下「令」という。）第 29 条の 2 に係る改正部分は、令和 2 年 9 月 7 日に施行。）。

改正法による都市計画法の改正の趣旨、目的等について、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として、下記のとおり通知しますので、改正法の施行に当たっては、下記に留意の上、適切な運用をお願いします。

都道府県におかれましては、貴管内市町村（指定都市、中核市及び施行時特例市を除く。）に対して、本通知を周知いただくようお願いいたします。

記

I. 都市計画法の改正の目的

近年の激甚化・頻発化する災害を踏まえ、増大する災害リスクに的確に対応するためには、河川堤防の整備等のハード対策とともに、災害リスクの高いエリアにおける開発の抑制が重要であり、開発規制について災害リスクを重視する観点から見直すことが急務となっている。

このため、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 39 条第 1 項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 項の地すべり防止区域、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号。以下「急傾斜地法」という。）第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域及び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 12 年法律第 57 号。以下「土砂災害防止法」という。）第 9 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域（以下「災害危険区域等」という。）については、法第 33 条第 1 項第 8 号を改正して規制対象を追加するとともに、市街化調整区域において特例的に開発を認める法第 34 条第 11 号の条例で指定する土地の区域及び同条第 12 号の条例で定める区域については、地域の実情や災害の防止上必要な事項等も考慮した上で指定することとするなど、安全なまちづくりのための開発許可制度の見直しを行った。

Ⅱ．法第 33 条第 1 項第 8 号関係

1．制度改正の内容・趣旨

（1）制度改正の内容

法第 33 条第 1 項第 8 号の規制対象に自己業務用の施設を追加し、災害危険区域等における開発を原則として禁止する。

（2）制度改正の趣旨

近年の災害において、災害危険区域等に立地する自己業務用の施設が被災して大きな被害が発生していることや、自己業務用の施設の開発が周辺の市街化を誘発し、被害を拡大させるおそれがあること等を踏まえ、法第 33 条第 1 項第 8 号の規制対象に自己業務用の施設を追加するものである。

なお、自己居住用の住宅については、市街化の進展に与える影響や災害時に第三者に直接の被害を及ぼすおそれが少ないこと等を踏まえ、引き続き規制の対象外とする。

2．運用上の留意事項

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」は、災害危険区域等における開発を例外的に許容する場合を規定している。

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って、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

Ⅲ. 法第 34 条第 11 号及び同条第 12 号関係

1. 制度改正の内容・趣旨

(1) 制度改正の内容

法第 34 条第 11 号の条例で土地の区域を指定する際の基準及び同条第 12 号の条例で区域を定める際の基準については、災害の防止等の事情を考慮することを法律上明確化するとともに、改正後の令第 29 条の 9、第 29 条の 10 及び第 36 条第 1 項第 3 号ハにおいて、条例区域（法第 34 条第 11 号の条例で指定する土地の区域又は同条第 12 号若しくは令第 36 条第 1 項第 3 号ハの条例で定める区域をいう。以下同じ。）から以下の区域を除外することを明確化した。

イ 災害危険区域

ロ 地すべり防止区域

ハ 急傾斜地崩壊危険区域

ニ 土砂災害防止法第 7 条第 1 項の土砂災害警戒区域

ホ 水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 15 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち、一定の区域（土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深（以下「想定浸水深」という。）、浸水継続時間並びに過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点及びその水深等を勘案して、洪水、雨水出水又は高潮（以下「洪水等」という。）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（以下「住民等」という。）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）

(2) 制度改正の趣旨

市街化調整区域において特例的に開発及び建築（以下「開発等」という。）を認める区域である条例区域に、開発不適地である災害危険区域等が含まれている実態があることや、近年の災害において市街化調整区域での浸水被害や土砂災害が多く発生していることを踏まえ、条例区域に上記イからホまでの災害リスクの高いエリアを含まないことを法令上明確化したものである。

2. 運用上の留意事項

(1) 条例区域の明確化

条例区域は市街化調整区域において特例的に開発等を認める区域であることから、土地所有者等が、自己の権利に係る土地が条例区域に含まれるかどうかを容易に認識することができるよう、条例区域を客観的かつ明確に示すとともに、簡易に閲覧できるようにすべきである。

条例区域を客観的かつ明確に示す具体的な方法としては、地図上に条例区域の範囲を示す、地名・字名、地番、道路等の施設、河川等の地形・地物等を規定すること等により条例区域の範囲を特定することが考えられる。なお、地図上に条例区域の範囲を示

す場合には、申請者にとって開発区域が条例区域に含まれるか否かを判別しやすくする観点から、地図の縮尺は可能な限り大きくすることが望ましい。

また、条例区域を簡易に閲覧できるようにする具体的な方法としては、ウェブサイトに掲載すること等が考えられる。

改正後の令第 29 条の 9 各号に掲げる区域（上記Ⅲ． 1．（1）イからホまでの区域又は令第 8 条第 1 項第 2 号ロからニまでに掲げる区域）の指定又は解除の見込みがある場合には、担当部局間で連携しつつ、条例区域の見直しも可能な限り同時期に行い、その内容を反映することが望ましい。

なお、開発許可権者によっては、市街化調整区域の全域に条例区域を指定しているものや、「既存集落」といった抽象的な規定により条例区域としているものが見受けられるが、法の趣旨を踏まえ、条例区域が客観的かつ明確なものとなるよう指定方法を見直すことが望ましい。

（2）条例区域からの災害リスクの高いエリアの除外

改正後の令第 29 条の 9、第 29 条の 10 及び第 36 条第 1 項第 3 号ハにおいて、上記Ⅲ． 1．（1）イからホまでの区域については条例区域に含まないこととして明確化されたところであるが、その運用については次の点に留意すべきである。

① 改正後の令第 29 条の 9 各号に掲げる区域を条例区域から除外すること。ただし、次に掲げる区域を除く。

イ 改正後の令第 29 条の 9 各号に掲げる区域のうちその指定が解除されることが決定している区域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区域

ロ イと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

② 改正後の令第 29 条の 9 第 4 号に掲げる区域（上記Ⅲ． 1．（1）ニの区域。土砂災害特別警戒区域が指定されている区域を除く。）のうち、次のいずれかに掲げる土地の区域については、社会経済活動の継続が困難になる等の地域の実情に照らしやむを得ない場合には、例外的に条例区域に含むことを妨げるものではない。

イ 土砂災害が発生した場合に土砂災害防止法第 8 条第 1 項に基づき市町村地域防災計画に定められた同項第 2 号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域

ロ 土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等の防災対策が実施された土地の区域

ハ イ又はロと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

③ 改正後の令第 29 条の 9 第 5 号に掲げる区域（上記Ⅲ． 1．（1）ホの区域）については、条例区域からの除外に当たり、以下の点に留意すること。

イ 改正後の都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号。以下「規則」という。）第 27 条の 6 第 1 号の土地利用の動向に関する勘案事項としては、人口・住宅の分布、避難路・避難場所の整備等の現状及び将来の見通しと、想定される災害のハザード情報を重ね合わせる等の災害リスク分析を行うことが考えられる。

なお、条例区域に建築物が現存しないなど、現状において住民等に対する影響が想定されないことをもって条例区域から除外しないこととするのではなく、将来的

な開発の可能性も考慮して、洪水等が発生した場合における住民等の生命又は身体に及ぼす影響を検討する必要がある。

- ロ 規則第 27 条の 6 第 2 号の想定浸水深については、一般的な家屋の 2 階の床面に浸水するおそれがある水深 3.0m を目安とすること。なお、水防法の規定に基づき国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長が作成する浸水想定区域図において、想定浸水深の閾値として 3.0m が用いられていない場合には、2.0m とすることも考えられる。

当該想定浸水深は、想定最大規模降雨に基づく想定浸水深によることが原則であるが、地方公共団体の地域防災計画において計画降雨に基づく災害を想定している場合等については、想定最大規模降雨に基づく災害の想定に変更されるまでの間など、当分の間は、計画降雨に基づく想定浸水深によることを妨げるものではない。

- ハ 上記ロにかかわらず、次のいずれかに掲げる土地の区域については、社会経済活動の継続が困難になる等の地域の実情に照らしやむを得ない場合には、例外的に上記ロの想定浸水深以上となる土地の区域を条例区域に含むことを妨げるものではない。

i) 洪水等が発生した場合に水防法第 15 条第 1 項に基づき市町村地域防災計画に定められた同項第 2 号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域

ii) 開発許可等（開発許可又は法第 43 条第 1 項の許可をいう。以下同じ。）に際し法第 41 条第 1 項の制限又は第 79 条の条件として安全上及び避難上の対策の実施を求めることとする旨を、法第 34 条第 11 号、第 12 号又は令第 36 条第 1 項第 3 号の条例や審査基準等において明らかにした土地の区域

iii) i) 又は ii) と同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

なお、ii) の場合における安全上及び避難上の対策については、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けること等が考えられる。

- ニ 規則第 27 条の 6 第 2 号の浸水継続時間が長時間に及ぶ場合には、上記ロの想定浸水深未達となる土地の区域であっても条例区域から除外することも考えられる。

- ホ 規則第 27 条の 6 第 3 号の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を勘案し、浸水被害の常襲地であると認められる場合には条例区域から除外することも考えられる。

- ④ 改正後の令第 29 条の 9 第 6 号に規定する令第 8 条第 1 項第 2 号ロに掲げる区域としては、津波防災地域づくりに関する法律（平成 23 年法律第 123 号）第 72 条第 1 項の津波災害特別警戒区域が考えられる。なお、地域の実情を踏まえ、それ以外の区域についても条例区域から除外することを妨げるものではない。

- ⑤ 条例区域から除外した区域における法第 34 条第 12 号若しくは第 14 号又は令第 36 条第 1 項第 3 号ハ若しくはホに係る開発許可等については、今般の改正の趣旨に鑑み、開発許可等に際し、想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策の実施を求めること。ただし、上記②イ若しくはロ又は上記③ハ i) その他これらと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域における開発許可等については、この

限りでない。

IV. 施行に向けた準備

今般の改正や上記Ⅱ. 及びⅢ. の運用は、改正後の令第 29 条の 9 各号に掲げる区域における開発に大きな影響を及ぼすものであることから、改正法の施行までに、広報等を活用して、改正法の内容及び趣旨について住民や事業者への周知を図ることが望ましい。

V. 市街化区域等における浸水想定区域の取扱い

改正法に対する衆議院及び参議院の附帯決議において「本法の趣旨に鑑み、市街化区域の浸水ハザードエリア等における開発許可についても、その周辺地域を含め溢水等の災害リスクが増大しないよう適切な措置がなされているか等について十分に確認して基準への適合性が判断されるよう、地方公共団体に対し適切な助言等を行うこと」とされたところである。

これを踏まえ、都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内における浸水想定区域のうち、上記Ⅲ. 2.（2）③ロの想定浸水深以上となる土地の区域（洪水等が発生した場合に指定緊急避難場所等への確実な避難が可能な土地の区域を除く。）については、開発許可等に際し、法第 79 条の条件を付すこと等により安全上及び避難上の対策の実施を求めるなど、災害リスクを軽減する観点から適切に対応することが望ましい。