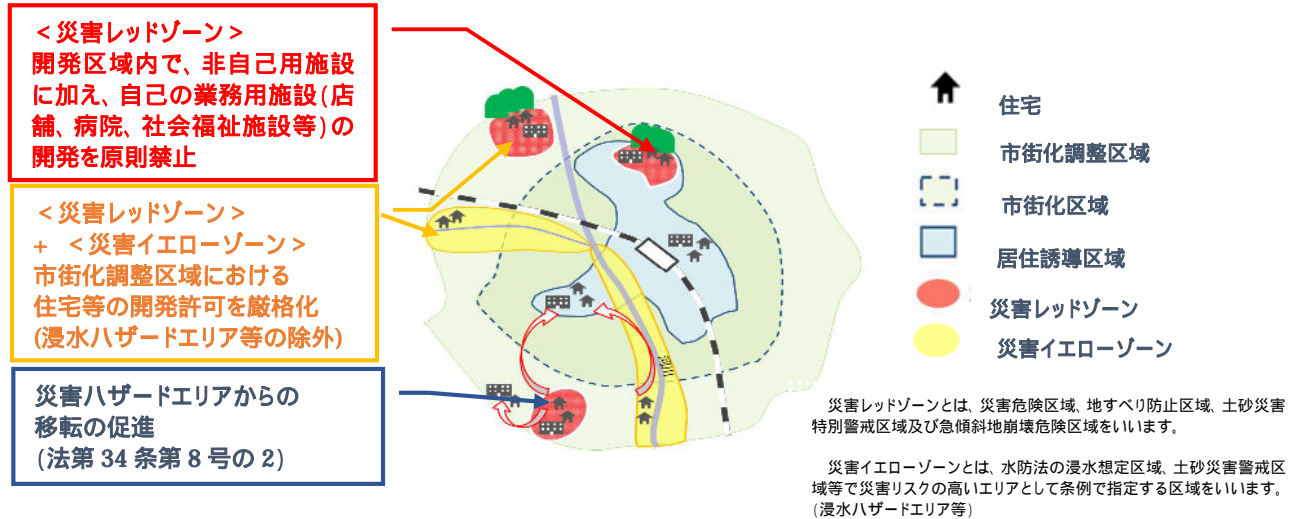


都市計画法改正による開発許可制度の見直しについて (令和2年6月10日公布、令和4年4月1日施行)

頻発・激甚化する自然災害からの被害を防止するため、災害リスクの高いエリアにおける開発行為等の抑制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。法改正の概要は以下のとおりです。



1 災害レッドゾーンにおける開発行為の抑制 (都市計画法第33条第1項第8号関係)

都市計画法第33条第1項第8号は、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として開発区域に含まないことを規定しています。

これまで規制の対象となっていたのは、建売住宅やアパートなどの非自己用の住宅や非自己用の業務施設の開発行為となっていました。令和4年4月1日以降は病院や福祉施設、店舗などの自己の業務の用に供する施設も規制の対象に追加されることになりました。

○: 開発区域に含まれる ×: 基本開発区域に含まれない

開発の目的	現行	改正後
自己居住用の住宅(自らの生活の本拠となる住宅)	○	○
自己業務用の施設(店舗、病院、社会福祉施設、旅館、ホテル、工場等)	○	×
その他(分譲住宅、賃貸住宅、貸オフィス、貸ビル、貸店舗等)	×	×

改正

法施行前の基準で許可を受けたのもので、法施行後に変更する場合は許可を受けられないことがあります。よく協議願います。

2 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等が可能となります (都市計画法第34条第8号の2関係)

市街化調整区域内の災害レッドゾーン内に存する住宅等を同一の市街化調整区域の土地に移転する場合の特例が新設されることになりました。(立地可能な要件等は、審査基準で定める予定です。)

3 災害レッドゾーン及び災害イエローゾーン等の一部の区域は市街化調整区域内の条例で許可できる区域から原則除外されます (都市計画法第34条第11号、第12号関係)

市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域では開発行為が制限されていますが、地方公共団体が条例で指定した区域(11号条例区域、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。改正により、長崎県の条例で指定する区域から、災害時の被害を防止するために必要な区域(災害レッドゾーン及び災害イエローゾーン等の一部)を原則除外することとなります。

長崎県では今回の法改正を受け、「都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例」を改正しました。次ページに説明を載せています。