都市計画法の改正に伴う市街化調整区域における開発許可の厳格化（法改正等の内容）

現　行

- 市街化を抑制すべき市街化調整区域であっても、市街化区域に隣接、近接する等の区域のうち、地方公共団体が条例で区域（いわゆる11号区域、12号区域）を指定すれば、自己居住用の住宅等の建築が可能となっています。
- 条例での区域の指定にあたっては、原則として、都市計画法施行令（以下「政令」という。）第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる**「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」等を指定区域から除外**するよう定められていますが、除外が徹底されていない状況にあります。

＊11号区域とは
市街化区域に隣接、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（既存の集落）のうち、政令で定める基準に従い、地方公共団体が条例で指定した土地の区域
建築できる建築物　・・・　自己居住用の住宅、分譲住宅

＊12号区域とは
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・建築行為として、政令で定める基準に従い、地方公共団体が条例で指定した土地の区域
建築できる建築物　・・・　分家住宅、産業系の建築物

11号区域、12号区域から、災害ハザードエリア（災害レッドゾーン及び災害イエローゾーン）の除外を徹底。

改正後　（令和4年4月1日施行）

- 11号区域及び12号区域の指定について、災害の防止が図られるよう政令で基準を設定することが、法律で明記されました。
- 11号区域及び12号区域から**災害ハザードエリア（災害レッドゾーン及び災害イエローゾーン）を除外する**ことが、政令第29条の9で明記されました。
- 災害イエローゾーンについては、災害レッドゾーンと同様に、次のとおり開発許可が厳格化されます。

11号区域から除外された区域においては、自己居住用の住宅、分譲住宅の開発・建築行為は、原則として不可となります。

12号区域から除外された区域においては、分家住宅、産業系の建築物の開発・建築行為は、原則として不可となります。

除外の対象となる災害ハザードエリア（政令第29条の9）

11号区域及び12号区域から、原則として、以下の区域を除外すること。

① 災害危険区域
② 地すべり防止区域
③ 急傾斜地崩壊危険区域
④A 土砂災害特別警戒区域（土砂レッドゾーン）

災害レッドゾーン
（開発許可を原則禁止）

※久喜市に、災害レッドゾーンに該当する区域はありません。

④B 土砂災害警戒区域（土砂イエローゾーン）
⑤ 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じるおそれがある土地の区域）
※想定浸水深３．０ｍ以上の区域（技術的助言）
⑥ ①～⑤に掲げる土地の区域のほか、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

災害イエローゾーン
（開発許可の厳格化）

除外に関する特例（技術的助言）

浸水想定区域からの除外の特例を適用するためには、次の①②いずれにも該当する必要があります。

① 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であること。
② 次のいずれかの区域に該当すること。
（1） 洪水等が発生した場合に、市町村地域防災計画に定められた避難場所への確実な避難が可能な土地の区域
（2） 開発許可等に際し、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、条例や審査基準等において明らかにした土地の区域
（3） （1）又は（2）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