

1 都市計画法の改正概要＜市街化調整区域の開発許可の厳格化＞

【現行制度と法改正の背景】

- 市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であり開発が制限されているが、県（開発許可権限を有する市では当該市）が条例で区域を指定することにより開発が可能となる。
- 条例で指定する区域（本県では「特別指定区域」）には、原則「洪水、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」を含むことができない。（定性的規定）
- 近年、自然災害が頻発・激甚化する中、市街化調整区域内での被害が多発しており、市街化調整区域の開発許可の厳格化が必要となった。

都市計画法改正（R4.4 施行）

【改正後】

特別指定区域には、原則以下の区域を含むことができない。（災害の発生のおそれのある区域を明確化）

災害レッドゾーン（R区域）

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

災害イエローゾーン（Y区域）

- ・土砂災害警戒区域
 - ・浸水想定区域
- （目安は想定浸水深3.0m以上の区域（国技術的助言））
 ※原則は想定最大規模降雨（1,000年に一度の降雨）による。当分の間、計画降雨（100年程度に一度の降雨）とすることができる。

2 法改正に伴う特別指定区域の課題

【現状】

○特別指定区域指定状況：13市町※ 630地区 6,243ha <全国1位の指定区域数・面積>

※猪名川町、稲美町、西脇市、三木市、小野市、加西市、加東市、福崎町、相生市、たつの市、赤穂市、太子町、上郡町

○市街化調整区域のうち、森林・優良農地等を除く区域（既存集落等）の約8割で特別指定区域を指定済み。未指定の区域は約2割。

特別指定区域 6,243ha (79%)、地区計画 444ha (5.6%)、未指定区域 約1,220ha (15.4%)

○これまでR区域のみを特別指定区域に含めないこととし、Y区域は許容していたため、既指定の特別指定区域面積（6,243ha）の約2割（1,166ha）がY区域となっている。

【課題】

【既指定区域の課題】

○都市計画法施行条例（以下「条例」）において、災害のおそれのある区域内では開発許可ができない旨を規定しているため、改正法施行後は、既指定区域の約2割（Y区域1,166ha）で許可（住宅等の新築）ができなくなる。

【特別指定区域の手続】

- ①市町の申出により県が区域を指定
- ②区域内で開発を行う際は県の許可を受ける。

【新規区域指定の課題】

○改正法施行後は、Y区域内で特別指定区域の指定ができなくなる。これに対し、各市町は、市街化調整区域の地域活力の維持に甚大な影響が生じるとして、県に柔軟な対応を求めている。

3 対応方針（案）

【既指定区域への対応】

○既指定区域については、Y区域で開発許可ができない旨の条例の規定を削除し、従前どおりで許可を行う。（Y区域であっても、特段の条件なく住宅等の新築が可能。）

【新規区域指定への対応】

○新規の区域指定に当たっては、次の建築物のみを可とする等の規制強化を行う。

[土砂Y区域内（堰堤等の防災対策がない場合）]

・2階建以上とする。

[浸水Y区域（近隣に避難所がない場合）]

・想定浸水深3～5mの区域では2階建以上とする。

・想定浸水深5m以上の区域では3階建以上とする。

【Y区域の状況】

○既指定区域（6,243ha）

土砂Y：567ha（9.1%）

浸水Y

・浸水深3～5m：591ha（9.5%）

・浸水深5m以上：8ha（0.1%）

○未指定区域（約1,220ha）※新規指定の可能性がある区域

土砂Y：約110ha

浸水Y

・浸水深3～5m：約116ha

・浸水深5m以上：約1ha

〔未指定区域においても、既指定区域と同程度の割合のY区域を含むものと想定。〕

【新規区域指定の基準（案）】

Y区域であっても特別指定区域に指定することができる区域の基準①～③

①土砂Y区域において、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

（参考）既指定区域ではY区域の約2割が①に該当。

②浸水Y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

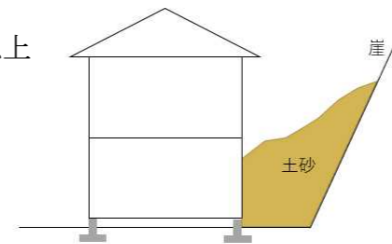
（参考）既指定区域ではY区域の約1割が②に該当。

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（(1)(2)いずれにも該当）

(1) 建物の安全対策

○土砂Y

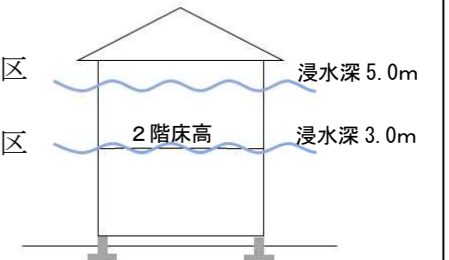
・2階建以上



○浸水Y

・浸水深3～5mの区域では2階建以上

・浸水深5m以上の区域では3階建以上



(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。

既指定区域への対応

【別案1】

許可申請者に対し、避難所・避難ルートを示した図及び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の提出を義務付ける。

【別案2】

新規区域指定される区域と同等の規制強化を行う。

Y区域を含む事例（赤穂市高野地区）

