

災害ハザード区域での開発が厳格化 されます

近年の激甚化・頻発化する災害への対応を目的に、災害リスクの高いエリアにおける開発を抑制するため、以下の2点について都市計画法が改正されました。(令和4年4月1日施行)

①災害レッドゾーンにおける開発の原則禁止(規制対象に自己業務用施設の追加)

都市計画法第33条第1項8号の規定による規制対象について、従来の自己用以外の施設(分譲住宅、貸店舗等)の建築等に、新たに自己業務用の施設(店舗等)の建築等も規制対象に追加されます。

都市計画法第33条第1項8号

- ・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** **今回追加**
(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)

の開発は

災害レッドゾーン

- ・災害危険区域(出水等)
- ・地すべり防止区域
- ・土砂災害特別警戒区域
- ・急傾斜地崩壊危険区域

を原則含まないこと

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

市街化調整区域において、特例的に開発及び建築を認める都市計画法第34条第11号及び第12号で規定され条例で指定する区域(以下「条例区域」という。)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、条例区域に下記の災害リスクの高いエリアを含まないことが明確化されました。

条例区域に含まない災害リスクの高いエリア

- ・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、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じるおそれがある土地の区域に限る)
 - ・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 ← **【従来より規定】**
 - ・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
 - ・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
 - ・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
- 【明確化】**

※条例区域から除外する区域を明確化した法改正を反映させる条例改正を行いました。
(令和3年12月17日公布 令和4年4月1日施行)

なお、現在指定している法34条第11号の規定に基づく13地区は、上記の災害リスクの高いエリアは含まれておりませんので、条例改正に伴う区域の変更はございません。

※災害ハザードエリアの概要は、福島市ホームページ内のeマップでご覧いただけます。