

都市計画法第 34 条第 11 号および第 12 号の
条例区域の変更について

湖南省都市計画審議会資料

湖南省

都市計画法第 34 条第 11 号および第 12 号の条例区域の変更について

I. 都市計画法第 34 条第 11 号および第 12 号の条例区域とは

①都市計画法第 34 条とは

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるので、開発行為についてその立地性を規制するものであり、都市計画法第 34 条の各号に該当するものでなければ許可されない。

②都市計画法第 34 条第 11 号条例区域とは

市街化区域に隣接し、または近接した市街化調整区域内の既存集落において、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って、おおむね 50 以上の建築物が連たんしている地域。

③都市計画法第 34 条第 12 号条例区域とは

市街化調整区域内で周辺における市街化を促進する恐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または著しく不適當と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、予定建築物の用途を限り定めた地域。

II. 制度改正の趣旨

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対応するために、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律が令和 2 年 6 月 30 日に公布され、都市計画法における開発許可制度の見直しについての改正部分が令和 4 年 4 月 1 日に施行される。

市街化調整区域において例外的に開発等を認める区域である、都市計画法第 34 条第 11 号および第 12 号の条例区域に、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、条例区域に下記 II 章で掲げる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。

Ⅲ. 条例区域から除外する区域

①. 改正後都市計画法施行令第 29 条の 9 (赤字：湖南省該当あり)

1. 災害危険区域 (建築基準法第 39 条第 1 項)
2. 地すべり防止区域 (地すべり等防止法第 3 条第 1 項)
3. 急傾斜地崩壊危険区域
4. 土砂災害警戒区域 (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第 7 条第 1 項)
5. 浸水想定区域 (水防法第 15 条第 1 項第 4 号) (※ 1) 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 (※ 2) を勘案して、洪水、雨水出水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また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
6. 政令第 8 条第 1 項第 2 号ロからニ (※ 3) までに掲げる土地の区域 (※ 4)

(※ 1) 洪水浸水想定区域 (法第 14 条)、雨水出水浸水想定区域 (法第 14 条の 2) 又は高潮浸水想定区域 (法第 14 条の 3)。

→洪水浸水想定区域として野洲川上流・杣川 洪水浸水想定区域(想定最大規模)が該当。

(※ 2) ※改正後省令第 27 条の 6

一. 土地利用の動向

二. 水防法施行規則第 2 条第 2 号、第 5 条第 2 号又は第 8 条第 2 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 2 条第 3 号、第 5 条第 3 号、第 8 条第 3 号に規定する浸水継続時間

三. 過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その推進その他の状況

(※ 3) 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、水源を涵かん養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

(※ 4) ロの区域とは、津波災害特別警戒区域が考えられる。地域の実情を踏まえ、それ以外でも条例区域から除外することも考えられる。※令和 3 年 4 月 1 日 (国都計第 176 号) 技術的助言より

Ⅳ. 条例区域から除外された区域の救済措置

湖南省住宅課において開発許可取扱基準の改正が行われ、今回の法令改正に伴い条例区域から除外された区域においての救済措置となる、都市計画法第 34 条第 14 号提案基準 32 が令和 4 年 4 月 1 日から施行される。

許可の条件は、条例区域から除外された要因の災害リスクに対して安全性が確保されていることであり、この基準が適用されると、従来都市計画法第 34 条第 11 号および 12 号の区域で認められていた開発行為等が許可される。

また、同時に、市街化調整区域内の災害レッドゾーンに存する建築物の移転を例外的に許可する基準である都市計画法第 34 条第 8 号の 2 も新設される。

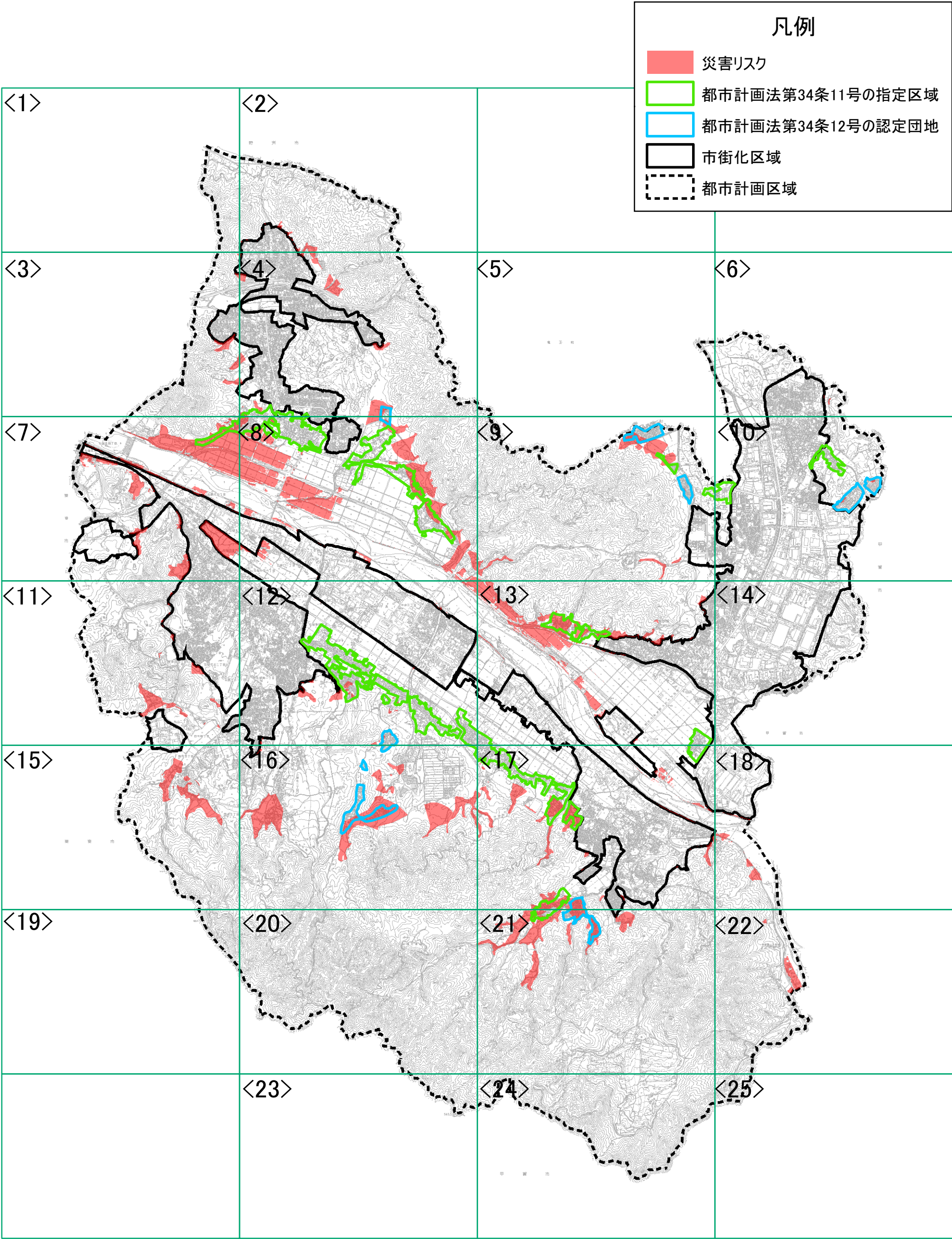
許可の条件は、既存建築物と同規模・同用途のものを、同一の市街化調整区域内の災害レッドゾーン外に建築するときなどである。

V. まとめ

都市計画法第 34 条第 11 号および第 12 号の条例区域から、Ⅱ章に掲げる災害エリアを全て除外する。

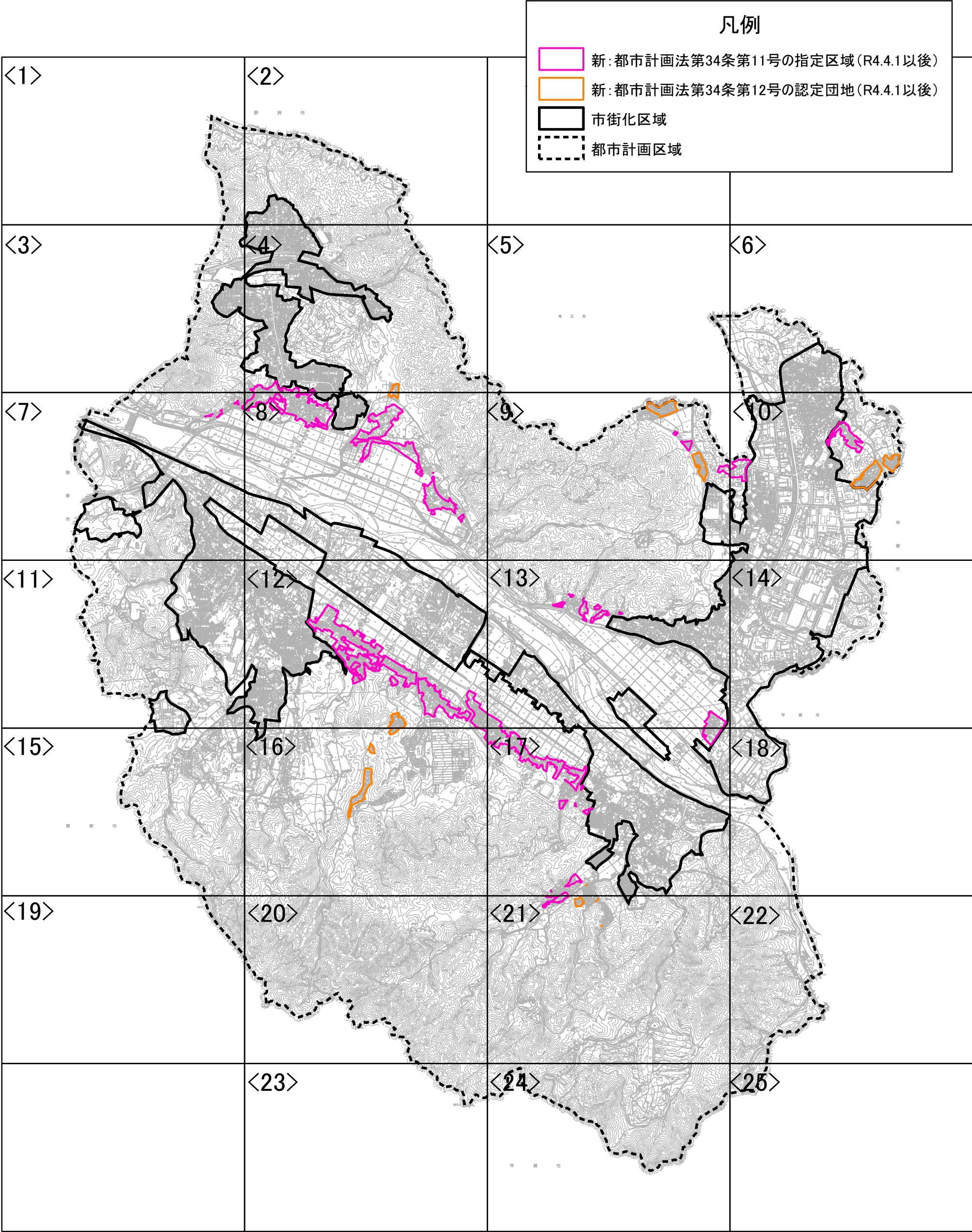
一方で、条例区域から除外した後に、その要因となった災害に対する安全性が確保できたと個別に確認できた区域については、新たな開発許可の基準（法第 34 条第 14 号提案基準 32）により救済する。

また、災害に対する安全性が確保できない場合では、別の新たな開発許可の基準（法第 34 条第 8 号の 2）により、同規模・同用途の建築物に限り、同一の市街化調整区域内にある災害レッドゾーン以外の土地に移転することが可能となる。



＜対象とする災害とデータの出典＞

- ・急傾斜地崩壊危険区域：滋賀県防災情報マップ(R02.05.29指定分まで))
- ・土砂災害特別警戒区域：滋賀県防災情報マップ(第112次指定(R03.07.16)分まで)
- ・土砂災害警戒区域：滋賀県防災情報マップ(第112次指定(R03.07.16)分まで)
- ・野洲川上流・杣川 洪水浸水想定区域図(想定最大規模(3.0m以上)): 滋賀県防災情報マップ (H29.07.12指定)



＜対象とする災害とデータの出典＞

・急傾斜地崩壊危険区域：滋賀県防災情報マップ（R02.05.29指定分まで）

・土砂災害特別警戒区域：滋賀県防災情報マップ（第112次指定（R03.07.16）分まで）

・土砂災害警戒区域：滋賀県防災情報マップ（第112次指定（R03.07.16）分まで）

・野洲川上流・杣川 洪水浸水想定区域図(想定最大規模(3.0m以上)): 滋賀県防災情報マップ（H29.07.12指定）