

○ 頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける開発抑制、移転の促進、立地適正化計画の強化など、安全なまちづくりのための総合的な対策を講じる。

◆災害ハザードエリアにおける開発抑制

(開発許可の見直し)

<災害レッドゾーン>

- 都市計画区域全域で、住宅等（自己居住用を除く）に加え、**自己の業務用施設**（店舗、病院、社会福祉施設、旅館・ホテル、工場等）の**開発を原則禁止**

<浸水ハザードエリア等>

- 市街化調整区域における住宅等の開発許可を厳格化**（安全上及び避難上の対策を許可の条件とする）

(開発許可の対象とならない小規模な住宅等の開発に対する勧告・公表)

- 災害レッドゾーン内での住宅等の開発※について**勧告に従わない場合は公表**できることとする

※ 3戸以上又は1000㎡以上の住宅等の開発で開発許可の対象とならないもの

区 域	対 応
災害レッドゾーン 市街化区域 市街化調整区域 非線引き都市計画区域	開発許可を原則禁止
浸水ハザードエリア等 市街化調整区域	開発許可の厳格化

【都市計画法、都市再生特別措置法】

災害レッドゾーン

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



◆立地適正化計画の強化

(防災を主流化)

- 立地適正化計画の**居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外**

- 立地適正化計画の居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定める「**防災指針**」の作成

（避難路、防災公園等の避難地、避難施設等の整備、警戒避難体制の確保等）

【都市再生特別措置法】

◆災害ハザードエリアからの移転の促進

- 市町村による防災移転支援計画

（市町村が、移転者等のコーディネートを行い、移転に関する具体的な計画を作成し、手続きの代行等）

- ※上記の法制上の措置とは別途、予算措置を拡充（防災集団移転促進事業の要件緩和（10戸→5戸等））

【都市再生特別措置法】

- 市街化調整区域
- 市街化区域
- 居住誘導区域
- 災害レッドゾーン
- 浸水ハザードエリア等

現行（都市計画法第33条第1項第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）

の開発は

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



規制対象に自己業務用施設を追加

見直し

- 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**
（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

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

現行（都市計画法第34条第11号、12号）

- 市街化を抑制すべき市街化調整区域であっても、市街地の隣接、近接する等の区域のうち、地方公共団体が条例（いわゆる11号条例、12号条例）で区域等を指定すれば、市街化区域と同様に開発が可能。
- 条例での区域の指定に当たっては、政令（都計法施行令第29条の8、29条の9）において、原則として「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るが、除外が徹底されていない場合もある。



11号条例、12号条例の区域から、災害レッドゾーン及び浸水ハザードエリアの除外を徹底

見直し

<法改正>

- 11号条例及び12号条例の区域指定について、災害の防止が図られるよう政令で基準を設定することを法律（都計法第34条第11号、12号）で明記。

<政省令等改正>

- 11号条例及び12号条例の区域から

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

と **浸水ハザードエリア***等を除外。

※水防法の浸水想定区域等のうち、災害時に人命に危険を及ぼす可能性の高いエリア

- 浸水ハザードエリア等** における開発については、安全上及び避難上の対策が講じられるものに限り許可

11号条例及び12号条例の区域の指定の基準

11号条例及び12号条例の区域から、原則として、以下の区域を除外する。

- 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
- ④ 土砂災害警戒区域（土砂イエローゾーン）、
土砂災害特別警戒区域（土砂レッドゾーン）
- ⑤ 浸水想定区域のうち、洪水が発生した場合に、建物の倒壊、浸水により、住民等の人命等に危害が生じるそれがある区域（浸水ハザードエリア）
- 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
- ⑦ 政令第8条第1項第2号八及び二に掲げる土地の区域（農用地等）【変更なし】