

区域指定方針

1 本指定方針の位置付け

1-1 目的

国は、平成26年に都市再生特別措置法の改正により立地適正化計画制度を創設し、コンパクトシティを本格的に推進しているが、この政策を進めるにあたっては、市街地の拡散を抑制することが極めて重要となっている。

また、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和2年法律第43号）による都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第11号及び関係政省令の改正を行い、都道府県が条例で指定する土地の区域（以下「11号条例区域」という。）から、原則、災害ハザードエリアを除外するよう定められた。

このことから、県では、都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例（平成13年千葉県条例第38号。以下「条例」という。）の一部改正を行い、令和3年10月19日に公布した。

本指定方針は、改正後の条例において知事が指定する土地の区域に関する指定方針を示すことによって、11号条例区域の図面等による明確化及び災害ハザードエリアの除外の徹底を図り、法第34条第11号の適切な運用を図ることを目的としたものである。

1-2 基本方針

11号条例区域を知事が指定する上での基本方針は、次に掲げるものとする。

基本方針1

条例第3条第1項各号に該当する土地の区域として、知事が11号条例区域を指定する。なお、指定にあたっては、条例第3条第1項各号に掲げるもののほか、道路や排水等の公共施設等の整備状況についても考慮する。

[条例第3条第1項各号の条件]

- ・市街化区域（工業専用地域及び地区計画により住宅の建築ができない地域を除く。）から1.1キロメートルの範囲内に存すること
- ・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内に存すること
- ・既存集落内に存すること
- ・都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第29条の9各号に掲げる区域（災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと認められる区域を除く。）を含まないこと

基本方針2

原則、災害ハザードエリアを11号条例区域から除外する。

基本方針3

災害イエローゾーン内における11号条例区域の例外規定については、令和3年4月1日付け国都計第176号「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律による都市計画法の一部改正に関する安全なまちづくりのための開発許可制度の見直しについて（技術的助言）」を参考にするものとする。

基本方針4

11号条例区域の指定にあたっては、市町村各々の地域の実情等を反映するため、市町村の長からの申出を効果的に活用する。

1-3 用語の定義

本指定方針において使用する用語の定義は、法令及び条例の例によるもののほか、次によることとする。

(1) 11号条例区域

法第34条第11号の規定により、条例で指定する土地の区域をいう。

(2) 災害ハザードエリア

次に掲げる災害レッドゾーン及び災害イエローゾーンをいう。

[災害レッドゾーン]

- ① 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の**災害危険区域**
- ② 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の**地すべり防止区域**
- ③ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号。以下「急傾斜地法」という。）第3条第1項の**急傾斜地崩壊危険区域**
- ④ 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（平成12年法律第57号。以下「土砂災害防止法」という。）第9条第1項の**土砂災害特別警戒区域**
- ⑤ 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の**浸水被害防止区域**

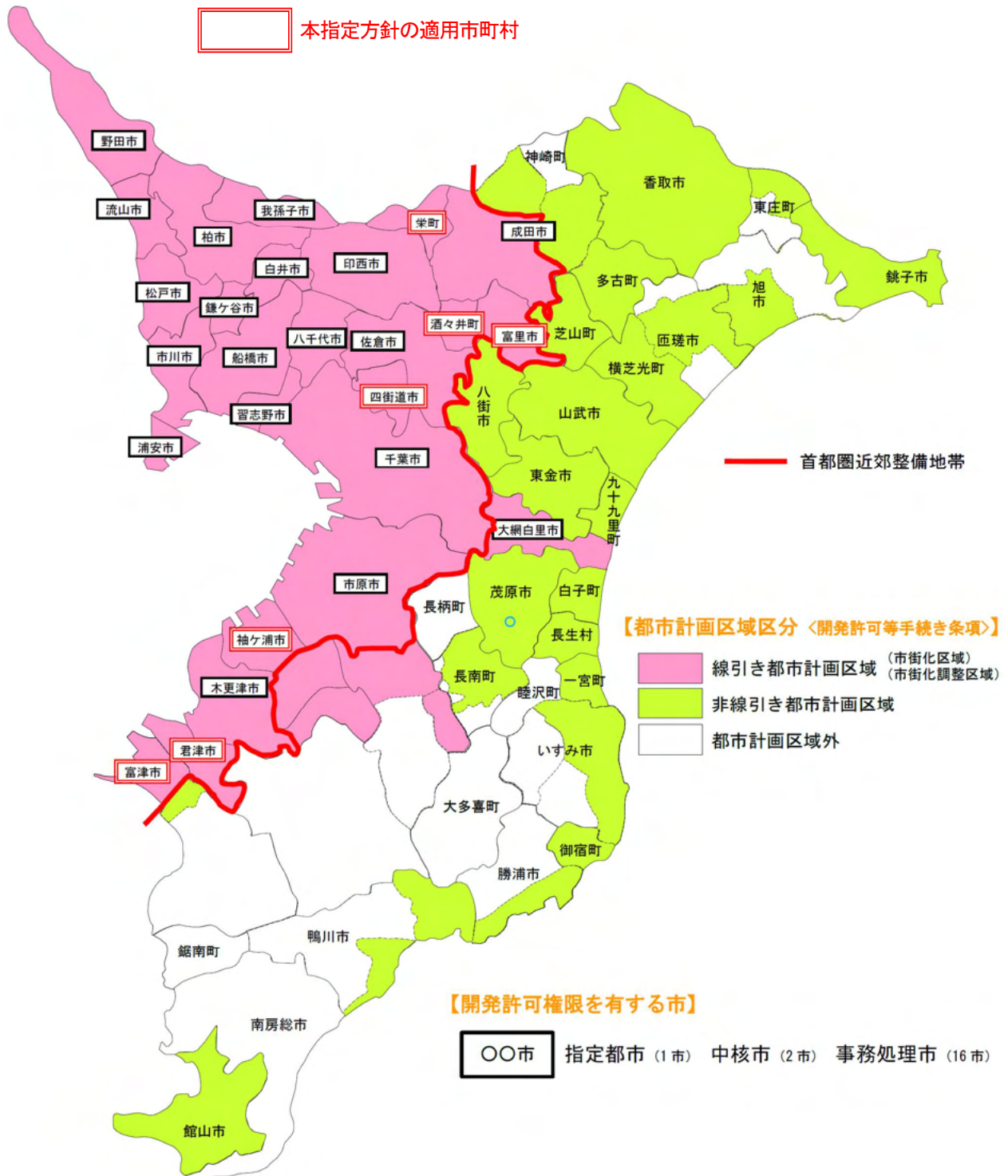
[災害イエローゾーン]

- ⑥ 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（平成12年法律第57号）第7条第1項の**土砂災害警戒区域**（土砂災害特別警戒区域を除く。）
- ⑦ 水防法第15条第1項第4号の**浸水想定区域**
- ⑧ ①～⑦に掲げる区域のほか、**政令第8条第1項第2号ロに掲げる土地の区域**

1-4 適用市町村

本指定運用指針が適用される市町村は、君津市、富津市、四街道市、袖ヶ浦市、富里市、印旛郡酒々井町、印旛郡栄町の7市町である。

法第34条第11号の条例は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市又は同法第252条の22第1項の中核市又は千葉県知事の権限に属する事務の処理の特例に関する条例（平成12年千葉県条例第1号）による事務処理市の区域内にあっては、当該市の条例によることとなっている。



2 11号条例区域の指定

2-1 11号条例区域の指定方針

(1) 法令・条例等の基準による指定方針

法令・条例の基準	指定方針
市街化区域に隣接し、又は近接していること	市街化区域から 1.1 キロメートルの範囲内に存する地域とする。 なお、工業専用地域及び地区計画により住宅の建築が不可とされている地域においては、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成しているとは認められないため除外する。
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内に存すること	次の事項を総合的に勘案して判断する。 ①自然的条件 河川、山林、高速道路等が存し、かつ、明らかに日常生活圏が分断されているか否かという観点から判断する。 ②社会的条件 同一の字、町内会組織、小学校区等の生活圏単位のほか、住民の日常生活に密接に関連する生活利便施設、公益的施設又は利用交通施設の共通性に照らし、総合的に判断する。
既存集落内に存すること	次のいずれかに該当する地域内の土地の区域とする（条例第2条第1項）。 ① 半径 150 メートルの範囲内に 40 以上の建築物（20 以上の建築物が市街化調整区域内に存している場合において、市街化区域内に存するものを含む。②において同じ。）が連たんしている地域 ② 敷地間の距離が 55 メートル以内で 40 以上の建築物が連たんしている地域であって、当該建築物の敷地からの距離が 55 メートルの範囲内であるもの
政令第 29 条の 9 各号に掲げる区域（災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと認められるものを除く。）を含まないこと	「2-2 災害ハザードエリアの除外方針」による。

(2) 11号条例区域の境界

留意事項	指定方針
境界	11号条例区域の境界は、原則として、道路その他の施設、河川、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることとし、これにより難しい場合には、町界、字界、筆界等によること。

(3) その他留意事項

留意事項	指定方針
道 路	11 号条例区域内の主要な道路は、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置されていること。また、当該区域外の相当規模の道路と接続していること
排 水	11 号条例区域内の排水路その他の排水施設が当該区域内の下水を有効に排水できること。また、その排出によって当該区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること
給 水	給水施設は、11 号条例区域の指定により増加が想定される給水量の需要に対して、既存の給水施設の能力が十分であること

(4) 11 号条例区域の指定時期

既存集落や災害ハザードエリアの確認等、準備が整い次第、市町村と協議を行い、速やかに 11 号条例区域の指定を行うこととする。なお、改正条例の施行後、知事が 11 号条例区域の指定をするまでの間は、改正条例附則第 3 項により旧条例が適用される。

ただし、法改正事項である「災害ハザードエリアの除外」については、経過措置期間中であっても適用されるため、経過措置期間中については、災害ハザードエリアの情報等について常に把握し、災害ハザードエリアの除外の徹底を図るものとする。

また、新たな災害ハザードエリアの指定が行われた場合や地域の実情等に応じたまちづくりを行う必要がある場合等においては、上記 (1) ～ (3) を踏まえ、速やかに 11 号条例区域を見直すこととする。

2-2 災害ハザードエリア等の除外方針

(1) 災害レッドゾーン

以下の災害レッドゾーン（所管部局に確認の上、当該指定が解除されることが決定している区域又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる区域を除く。）は、11号条例区域から除外する。

区域の名称	根拠法令・区域の概要	所管部局
災害危険区域 (政令第29条の9第1号)	建築基準法第39条第1項	県土整備部都市整備局 建築指導課
地すべり防止区域 (政令第29条の9第2号)	地すべり等防止法第3条第1項	農林水産部森林課 " 耕地課 県土整備部河川環境課
急傾斜地崩壊危険区域 (政令第29条の9第3号)	急傾斜地法第3条第1項	県土整備部河川環境課
土砂災害特別警戒区域 (政令第29条の9第4号)	土砂災害防止法第9条第1項	県土整備部河川環境課
浸水被害防止区域 (政令第29条の9第5号)	特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項	県土整備部

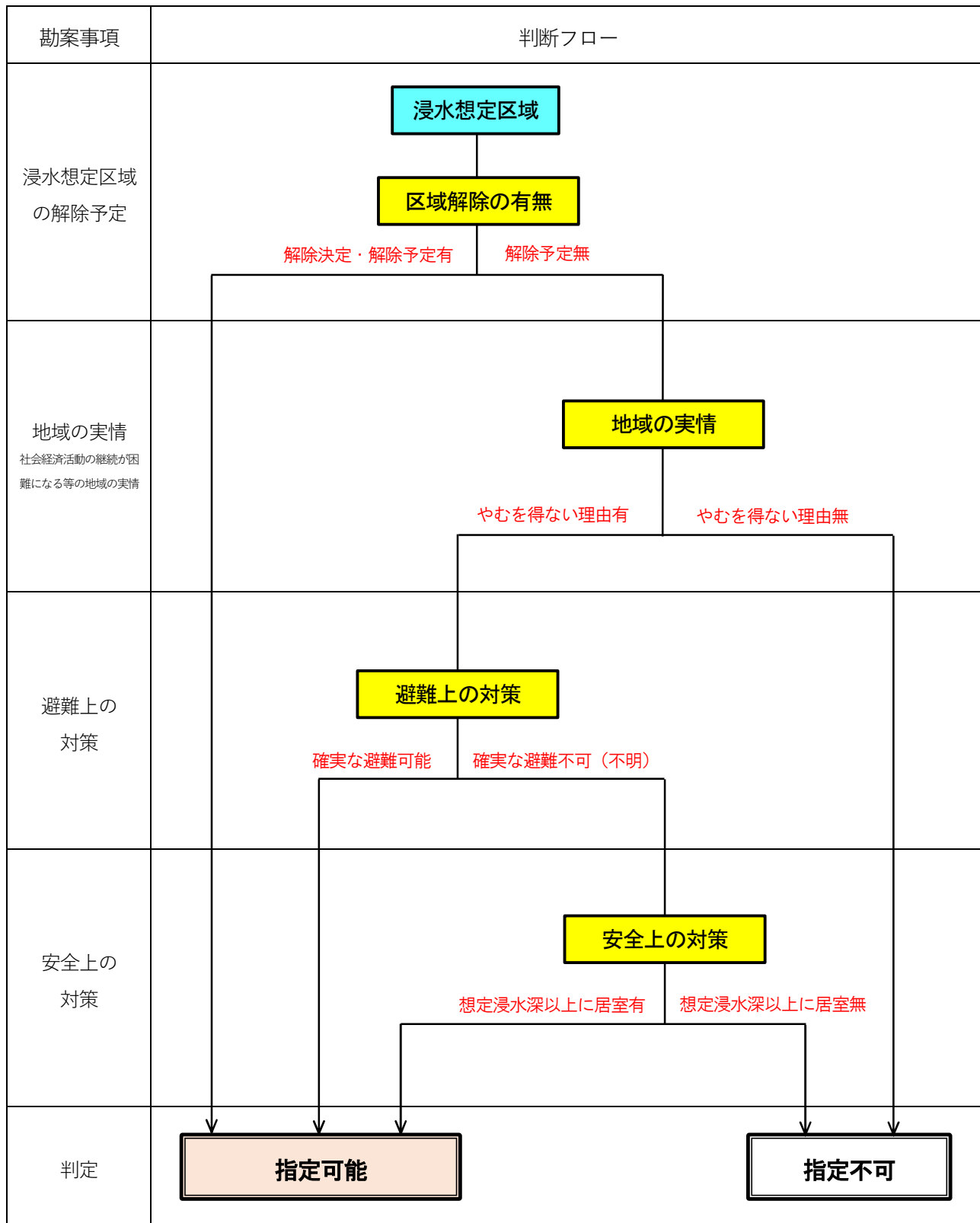
(2) 災害イエローゾーン

以下の災害イエローゾーン（所管部局に確認の上、当該指定が解除されることが決定している区域又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる区域を除く。）は、原則として 11 号条例区域から除外する。また、以下に掲げる土地の区域のほか、市町村の長の申出により、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（政令第 8 条第 1 項第 2 号ロに掲げる土地の区域）として認められる土地の区域は、11 号条例区域から除外する。

区域の名称	根拠法令等	所管部局
土砂災害警戒区域 (政令第 29 条の 9 第 4 号)	土砂災害防止法第 7 条第 1 項 例外規定 (指定することができる区域) 次のいずれかに該当する土地の区域のうち、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てやむを得ないと認められる土地の区域は、例外的に 11 号条例区域として指定することができるものとする。 ・土砂災害が発生した場合に土砂災害防止法第 8 条第 1 項に基づき市町村地域防災計画に定められた同項第 2 号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域 ・土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等の防災対策が実施された土地の区域	県土整備部河川環境課
浸水想定区域 (政令第 29 条の 9 第 6 号)	浸水想定区域：水防法第 15 条第 1 項第 4 号 例外規定 (指定することができる区域) 次のいずれかに該当する土地の区域（家屋倒壊等氾濫想定区域を除く。）のうち、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てやむを得ないと認められる土地の区域は、例外的に 11 号条例区域として指定することができるものとする。 ・洪水等が発生した場合に水防法第 15 条第 1 項に基づき市町村地域防災計画に定められた同項第 2 号の避難場所への確実な避難 ^{※1} が可能な土地の区域 ・床面の高さが想定浸水深以上となる居室 ^{※2} を設ける土地の区域 (法第 41 条第 1 項の制限又は法第 79 条の条件による。) ※1 想定される災害のハザード情報を重ね合わせる等の分析による災害リスクと、人口・住宅（将来的な開発による人口等の増加も含む。）の分布に対する避難路、避難場所が整備（又は確実な整備が予定）されているかどうか等を総合的に勘案 ※2 集合住宅等の場合は、すべての居住者の居室の床面が想定浸水深以上となる構造（想定浸水深未満は駐車場とするなど）とする等の対策が必要	洪水 利根川下流河川事務所 県土整備部河川環境課 雨水出水 市町村担当課 高潮 県土整備部河川環境課
津波災害特別警戒区域 (政令第 29 条の 9 第 7 号) (政令第 8 条第 1 項第 2 号ロ)	津波防災地域づくりに関する法律 第 72 条第 1 項	県土整備部

[参考] 浸水想定区域の例外規定に係る判断フロー

浸水想定区域の例外規定に係る判断フローを以下に示す。なお、安全上の対策（想定浸水深以上に居室）については、浸水継続時間や過去の降雨の状況等に対する市町村地域防災計画の内容を総合的に勘案して判断する。



※家屋倒壊等氾濫想定区域については、解除予定等がない限りは指定不可

(3) その他、主な土地利用規制法に係る土地の区域の除外方針

以下の土地の区域（所管部局に確認の上、当該指定が解除されることが決定している区域又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる区域を除く。）は、11号条例区域から除外する。

また、以下に掲げる土地の区域のほか、市町村の長の申出により、「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（政令第8条第1項第2号ハに掲げる土地の区域）」又は「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（政令第8条第1項第2号ニに掲げる土地の区域）」として認められる土地の区域は、11号条例区域から除外する。

区域の名称	根拠法令・区域の概要	所管部局
農用地区域 (政令第29条の9第7号) (政令第8条第1項第2号ハ)	農業振興地域の整備に関する法律 第8条第2項第1号	農林水産部農地・農村振興課
第一種農地 (政令第29条の9第7号) (政令第8条第1項第2号ハ)	農地法第4条第6項第1号口 農地法第5条第2項第1号口	農林水産部農地・農村振興課
甲種農地 (政令第29条の9第7号) (政令第8条第1項第2号ハ)	農地法施行令第6条 その他	農林水産部農地・農村振興課
保安林 (政令第29条の9第7号) (政令第8条第1項第2号ニ)	森林法 第25条第1項、第25条の2第1項・第2項	農林水産部森林課

3 11号条例区域に関する申出

3-1 市町村の長による申出

11号条例区域は、知事が条例第3条第1項のいずれにも該当する土地の区域を指定するが、同条第2項により、市町村の長が指定について、申し出ることができる。これは、災害ハザードエリアの除外において、より安全なまちづくりを行うためや市街化調整区域における活力低下等の問題への対応など、県では把握できない各市町村の地域の実情等（避難路・避難所の整備状況等）を反映させたまちづくりを推進する手段として活用するために設けた規定であるため、市町村の長による申出を効果的に活用する。

なお、申出がない場合、県では把握できない各市町村の地域の実情等を考慮することができないため、より慎重な判断の上、11号条例区域の指定を検討する。

市町村の長が11号条例区域の申出案を作成する際には、指定しようとする地域の実情等を十分に把握し、住民等との十分な意見交換等を行うことが望ましい。

3-2 申出に関する手続き

(1) 留意事項

申出を行う市町村は、市街化調整区域の性格を踏まえ、法及び関係政省令並びに条例及び本指定方針（以下「関係規程」という。）をもとに、11号条例区域案を作成する。なお、11号条例区域案を作成する際には次の①から④に掲げる事項に留意すること。

①上位計画との整合性

上位計画（市町村マスタープランや市街化調整区域における土地利用方針等）との整合を十分に図ること

②市町村地域防災計画との整合性及び避難路・避難所などの整備状況

災害イエローゾーンについて、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てやむを得ないと認められる土地の区域であって、避難上の対策又は安全上の対策が施された土地の区域においては、11号条例区域に指定することは可能であるため、市町村地域防災計画との整合性及び避難路・避難所等の整備状況等（将来の見通しも含む。）を確認した上で11号条例区域案を作成すること

③地域住民への説明等に関すること

住民アンケートやワークショップ・説明会の開催を行う等により作成した11号条例区域案について、地域住民に十分な周知を図ること。また、併せて、次に掲げる事項における周知を十分に行うこと。

- ・法第33条第1項の規定による開発許可の基準（政令第36条第1項第1号及び第2号の規定による建築行為の基準）に適合しない場合は許可することはできないこと
- ・農地転用等の他法令に基づく許可等が別途必要な場合があること

④11号条例区域の境界に関すること

区域の具体的な境界については、地域の現況を十分に調査した上で、本指定方針に基づき適切に11号条例区域案を作成すること

(2) 提出資料

11号条例区域案を作成した市町村は、知事に対して、別記第一号様式「都市計画法に基づく開発行為

等の基準に関する条例第3条第2項の規定による申出書」により以下に掲げる資料を添付の上、提出すること。

- ①別記第二号様式「11号条例区域に関する申出調書」
- ②別記第三号様式「浸水想定区域に関する調書」（浸水想定区域が含まれている場合）
- ③別記第四号様式「住民説明等実施状況」
- ④11号条例区域位置図（縮尺：1/50,000程度）
- ⑤11号条例区域図（縮尺1/2,500程度）
- ⑥その他11号条例区域を指定する上で必要な資料

3-3 申出による指定手続き

(1) 事前協議

市町村は、11号条例区域の素案を作成するにあたっては、あらかじめ、別記第五号様式により、県と協議を行い、11号条例区域の方針等を確認する。

(2) 庁内関係課への意見照会

県は、申し出のあった11号条例区域案について、法関係規程の要件に適合していると判断した場合は、庁内関係課へ意見照会を実施する。

(3) 市町村からの意見聴取

県は、(2)により庁内関係課から意見等があった場合は、申出を行った市町村に対して、意見聴取を実施する。

(4) 千葉県行政手続条例に基づくパブリックコメント

本指定区域案は、千葉県行政手続条例による「処分の要件を定める告示」に該当するため、同条例に基づくパブリックコメントを実施する。

(5) 市町村都市計画審議会へ付議

市町村は、県がパブリックコメントを実施した後に、11号条例区域案を市町村都市計画審議会の議を経ものとする。

(6) 千葉県開発審査会への意見聴取

県は、市町村都市計画審議会の議を経た11号条例区域案について、千葉県開発審査会の意見を聴くものとする。

(7) 11号条例区域の告示

11号条例区域案について、千葉県開発審査会からの意見聴取を実施した後、知事は11号条例区域を指定した旨及びその区域を県報により告示する。なお、当該指定区域は、告示したことによって効力が発生する。

なお、11号条例区域の指定後は、県土整備部都市整備局都市計画課、関係土木事務所宅地開発部局及び関係市町村に11号条例区域図を備え、公衆の閲覧に供するとともに、ホームページにも併せて掲載

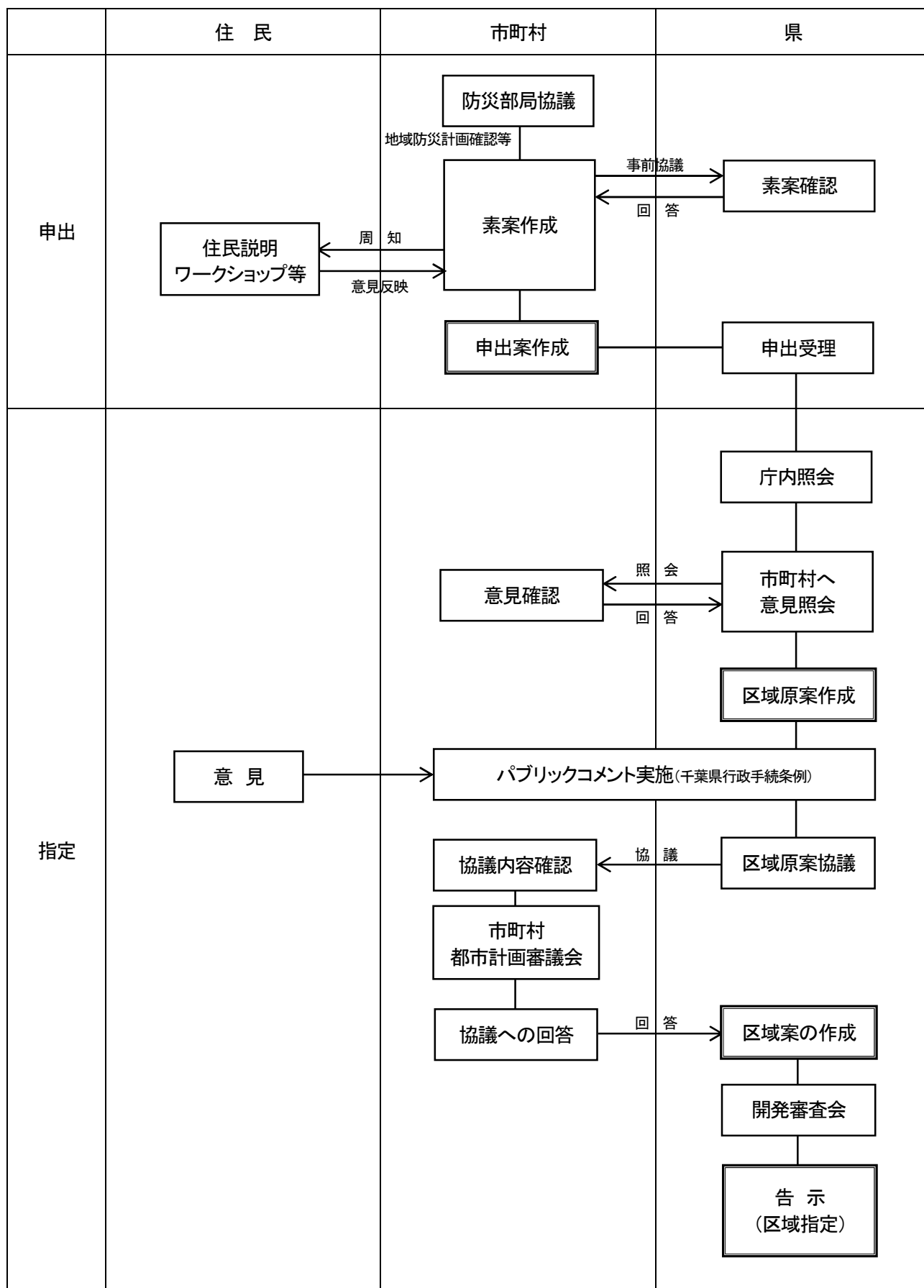
を行うこととする。

(8) 11号条例区域の変更又は廃止の手続

11号条例の指定の変更又は廃止については、11号条例区域の指定に関する手続き（市町村の長からの申出、千葉県開発審査会への意見聴取、告示等）を準用する。変更又は廃止に係る申出を行う場合は、別記第一号様式「都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例第3条第2項の規定による申出書」を用いることとする。なお、変更又は廃止については、以下の場合等が考えられる。

- ・新たな災害ハザードエリアが指定された場合
- ・災害ハザードエリアが解除された場合
- ・建築物が除却され「既存集落」を維持できる建築物が存在しなくなった場合
- ・立地適正化計画の策定等により、11号条例区域を廃止しようとする場合

[参考]11号条例区域の指定手続きフロー



〇〇第 号
令和 年 月 日

千葉県知事 〇〇 〇〇 様

〇〇市(町)長 〇〇 〇〇

都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例第3条第2項の規定による
申出書

都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例第3条第2項（同条第6項において
準用する場合を含む。）の規定により、申し出ます。

(連絡先) 〇〇市(町) 部 課
〇〇〇班 担当: 〇〇 〇〇
TEL:
FAX:
e-mail:

11 号条例区域に関する申出調書

既存集落 No		〇〇市-〔〇〇(字名)〕No. 〇				
地名地番						
11号条例区域の要件	近接・隣接	市街化区域からの距離：約 m				
	一体的な日常生活圏					
	既存集落	□条例第2条第1項第1号に該当 □条例第2条第1項2号に該当 (連たん戸数： 戸)				
	災害ハザードエリア	災害レッドゾーン	災害危険区域	<input type="checkbox"/> 含まれている <input type="checkbox"/> 含まれていない	地すべり 防止区域	<input type="checkbox"/> 含まれている <input type="checkbox"/> 含まれていない
			急傾斜地 崩壊危険区域	<input type="checkbox"/> 含まれている <input type="checkbox"/> 含まれていない	土砂災害 特別警戒区域	<input type="checkbox"/> 含まれている <input type="checkbox"/> 含まれていない
			浸水被害防止区域	<input type="checkbox"/> 含まれている <input type="checkbox"/> 含まれていない		
			ただし書 適用の場合	(協議先) (協議内容) (協議記録)		
	災害ハザードエリア	災害イエローゾーン	土砂災害警戒区域	<input type="checkbox"/> 含まれている <input type="checkbox"/> 含まれていない	含まれている場合、安全対策の状況 <input type="checkbox"/> 解除決定・短期間で解除決定 <input type="checkbox"/> 確実な避難可能 <input type="checkbox"/> 防災対策実施済 ※上記内容を証明する資料を添付	
			浸水想定区域	<input type="checkbox"/> 含まれている <input type="checkbox"/> 含まれていない	含まれている場合、安全対策の状況 別記第三号様式「浸水想定区域に関する 調書」を添付すること	
			津波災害 特別警戒区域	<input type="checkbox"/> 含まれている <input type="checkbox"/> 含まれていない	含まれている場合、安全対策の状況 <input type="checkbox"/> 解除決定・短期間で解除決定	
個別規制法	その他	農用地区域 第一種・甲種農地	<input type="checkbox"/> 含まれている <input type="checkbox"/> 含まれていない	保安林	<input type="checkbox"/> 含まれている <input type="checkbox"/> 含まれていない	
		ただし書 適用の場合	(協議先) (協議内容) (協議記録)			
境 界						
留意事項	道路					
	排水					
	給水					
備 考						

浸水想定区域に関する調書

<p>既存集落 No</p>	<p>〇〇市-[〇〇 (字名)]No. 〇</p>
<p>地名地番</p>	
<p>勘案事項</p>	<p> <input type="checkbox"/> 解除決定又は解除予定有 (所管部局との協議記録等を添付) <input type="checkbox"/> 社会経済活動の継続が困難になる等の地域の実情に応じてやむを得ない理由有 (根拠資料を添付) <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <input type="checkbox"/> やむを得ない理由 </div> <input type="checkbox"/> 確実な避難が可 (根拠資料を添付) <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <input type="checkbox"/> 確実な避難に関する根拠 </div> <input type="checkbox"/> 安全上の対策を実施 <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <input type="checkbox"/> 安全上の対策の内容 </div> </p>
<p>総合判断</p>	

住民説明等実施状況

実施した説明会等	
<p>実施した説明会等の内容</p>	
<p>説明会等を実施した結果</p>	
<p>市町村の考え方</p>	

※説明会等とは、市町村で実施した「住民説明会」「住民アンケート」「ワークショップ」「パブリックコメント」「市町村都市計画審議会」等を指す。

※説明会等に使用した資料を添付すること。

※総合所見には、説明会等の結果を受けて、市町村としての考え方を記載すること。

第 号
令和 年 月 日

千葉県知事 様

〇〇市町村長 〇〇 〇〇

11 号条例区域に関する事前協議書

都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例（平成 13 年千葉県条例第 38 号）第 3 条第 1 項（同条第 6 項の規定により準用する場合を含む。）の規定により、11 号条例区域案を申し出たいので、事前協議をお願いします。

参 考 資 料

1. 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和 2 年法律第 43 号）による改正都市計画法及び関係政省令一部抜粋
2. 令和 4 年 4 月 1 日付け国都計第 176 号「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律による都市計画法の一部改正に関する安全なまちづくりのための開発許可制度の見直しについて（技術的助言）」
3. 災害ハザードエリア等の概要について

都市計画法（一部抜粋）R2. 6. 10 公布 R4. 4. 1 施行 ※下線部：改正箇所

第 34 条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、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つておおむね 50 以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

都市計画法施行令（一部抜粋）R2. 11. 27（一部 R3. 10. 29）公布 R4. 4. 1 施行 ※下線部：改正箇所

第 29 条の 9 第 34 条第 11 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

一 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 39 条第 1 項の災害危険区域

二 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 項の地すべり防止区域

三 急傾斜地崩壊危険区域

四 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（平成 12 年法律第 57 号）第 7 条第 1 項の土砂災害警戒区域

五 特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 56 条第 1 項の浸水被害防止区域

六 水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 15 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち、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を勘案して、洪水、雨水出水（同法第 2 条第 1 項の雨水出水をいう。）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又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

七 前各号に掲げる区域のほか、第 8 条第 1 項第 2 号ロからニまでに掲げる土地の区域

第 8 条 区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

一 （略）

二 おおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。

イ （略）

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

都市計画法施行規則（一部抜粋）R2. 11. 27 公布（一部 R3. 10. 29） R4. 4. 1 施行※下線部：改正箇所

第 27 条の 6 令第 29 条の 9 第 6 号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

一 土地利用の動向

二 水防法施行規則（平成 12 年建設省令第 44 号）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、その水深その他の状況

国都計第176号
令和3年4月1日

各都道府県知事
各指定都市の長
各中核市の長
各施行時特例市の長 殿

国土交通省都市局長
(公印省略)

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律による都市計画法の一部改正に関する
安全なまちづくりのための開発許可制度の見直しについて(技術的助言)

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律(令和2年法律第43号。以下「改正法」という。)は、令和2年6月10日に公布され、同年9月7日に一部が施行されましたが、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)における開発許可制度の見直しに係る改正部分については、令和4年4月1日に施行されます(都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「令」という。)第29条の2に係る改正部分は、令和2年9月7日に施行。)

改正法による都市計画法の改正の趣旨、目的等について、地方自治法(昭和22年法律第67号)第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言として、下記のとおり通知しますので、改正法の施行に当たっては、下記に留意の上、適切な運用をお願いします。

都道府県におかれましては、貴管内市町村(指定都市、中核市及び施行時特例市を除く。)に対して、本通知を周知いただくようお願いいたします。

記

I. 都市計画法の改正の目的

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的確に対応するためには、河川堤防の整備等のハード対策とともに、災害リスクの高いエリアにおける開発の抑制が重要であり、開発規制について災害リスクを重視する観点から見直すことが急務となっている。

このため、建築基準法(昭和25年法律第201号)第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項の地すべり防止区域、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号。以下「急傾斜地法」という。)第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域及び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（平成 12 年法律第 57 号。以下「土砂災害防止法」という。）第 9 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域（以下「災害危険区域等」という。）については、法第 33 条第 1 項第 8 号を改正して規制対象を追加するとともに、市街化調整区域において特例的に開発を認める法第 34 条第 11 号の条例で指定する土地の区域及び同条第 12 号の条例で定める区域については、地域の実情や災害の防止上必要な事項等も考慮した上で指定することとするなど、安全なまちづくりのための開発許可制度の見直しを行った。

II. 法第 33 条第 1 項第 8 号関係

1. 制度改正の内容・趣旨

(1) 制度改正の内容

法第 33 条第 1 項第 8 号の規制対象に自己業務用の施設を追加し、災害危険区域等における開発を原則として禁止する。

(2) 制度改正の趣旨

近年の災害において、災害危険区域等に立地する自己業務用の施設が被災して大きな被害が発生していることや、自己業務用の施設の開発が周辺の市街化を誘発し、被害を拡大させるおそれがあること等を踏まえ、法第 33 条第 1 項第 8 号の規制対象に自己業務用の施設を追加するものである。

なお、自己居住用の住宅については、市街化の進展に与える影響や災害時に第三者に直接の被害を及ぼすおそれが少ないこと等を踏まえ、引き続き規制の対象外とする。

2. 運用上の留意事項

法第 33 条第 1 項第 8 号ただし書に規定する「開発区域及びその周辺の状況等により支障がないと認められるとき」は、災害危険区域等における開発を例外的に許容する場合を規定している。

本規定は、次に掲げる場合に適用することが考えられる。

- イ 災害危険区域等のうちその指定が解除されることが決定している場合又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合
- ロ 開発区域の面積に占める災害危険区域等の面積の割合が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により災害危険区域等の利用を禁止し、又は制限する場合
- ハ 自己業務用の施設であって、開発許可の申請者以外の利用者が想定されない場合
- ニ 災害危険区域を指定する条例による建築の制限に適合する場合
- ホ イからニまでの場合と同等以上の安全性が確保されると認められる場合

Ⅲ. 法第 34 条第 11 号及び同条第 12 号関係

1. 制度改正の内容・趣旨

(1) 制度改正の内容

法第 34 条第 11 号の条例で土地の区域を指定する際の基準及び同条第 12 号の条例で区域を定める際の基準については、災害の防止等の事情を考慮することを法律上明確化するとともに、改正後の令第 29 条の 9、第 29 条の 10 及び第 36 条第 1 項第 3 号ハにおいて、条例区域（法第 34 条第 11 号の条例で指定する土地の区域又は同条第 12 号若しくは令第 36 条第 1 項第 3 号ハの条例で定める区域をいう。以下同じ。）から以下の区域を除外することを明確化した。

イ 災害危険区域

ロ 地すべり防止区域

ハ 急傾斜地崩壊危険区域

ニ 土砂災害防止法第 7 条第 1 項の土砂災害警戒区域

ホ 水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 15 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち、一定の区域（土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深（以下「想定浸水深」という。）、浸水継続時間並びに過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点及びその水深等を勘案して、洪水、雨水出水又は高潮（以下「洪水等」という。）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（以下「住民等」という。）の生命又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）

(2) 制度改正の趣旨

市街化調整区域において特例的に開発及び建築（以下「開発等」という。）を認める区域である条例区域に、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、条例区域に上記イからホまでの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。

2. 運用上の留意事項

(1) 条例区域の明確化

条例区域は市街化調整区域において特例的に開発等を認める区域であることから、土地所有者等が、自己の権利に係る土地が条例区域に含まれるかどうかを容易に認識することができるよう、条例区域を客観的かつ明確に示すとともに、簡易に閲覧できるようにすべきである。

条例区域を客観的かつ明確に示す具体的な方法としては、地図上に条例区域の範囲を示す、地名・字名、地番、道路等の施設、河川等の地形・地物等を規定すること等により条例区域の範囲を特定することが考えられる。なお、地図上に条例区域の範囲を示

す場合には、申請者にとって開発区域が条例区域に含まれるか否かを判別しやすくする観点から、地図の縮尺は可能な限り大きくすることが望ましい。

また、条例区域を簡易に閲覧できるようにする具体的な方法としては、ウェブサイトに掲載すること等が考えられる。

改正後の令第29条の9各号に掲げる区域（上記Ⅲ. 1.（1）イからホまでの区域又は令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる区域）の指定又は解除の見込みがある場合には、担当部局間で連携しつつ、条例区域の見直しも可能な限り同時期に行い、その内容を反映することが望ましい。

なお、開発許可権者によっては、市街化調整区域の全域に条例区域を指定しているものや、「既存集落」といった抽象的な規定により条例区域としているものが見受けられるが、法の趣旨を踏まえ、条例区域が客観的かつ明確なものとなるよう指定方法を見直すことが望ましい。

（2）条例区域からの災害リスクの高いエリアの除外

改正後の令第29条の9、第29条の10及び第36条第1項第3号ハにおいて、上記Ⅲ. 1.（1）イからホまでの区域については条例区域に含まないこととして明確化されたところであるが、その運用については次の点に留意すべきである。

① 改正後の令第29条の9各号に掲げる区域を条例区域から除外すること。ただし、次に掲げる区域を除く。

イ 改正後の令第29条の9各号に掲げる区域のうちその指定が解除されることが決定している区域又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる区域

ロ イ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

② 改正後の令第29条の9第4号に掲げる区域（上記Ⅲ. 1.（1）ニの区域。土砂災害特別警戒区域が指定されている区域を除く。）のうち、次のいずれかに掲げる土地の区域については、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には、例外的に条例区域に含むことを妨げるものではない。

イ 土砂災害が発生した場合に土砂災害防止法第8条第1項に基づき市町村地域防災計画に定められた同項第2号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域

ロ 土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等の防災対策が実施された土地の区域

ハ イ又はロ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

③ 改正後の令第29条の9第5号に掲げる区域（上記Ⅲ. 1.（1）ホの区域）については、条例区域からの除外に当たり、以下の点に留意すること。

イ 改正後の都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「規則」という。）第27条の6第1号の土地利用の動向に関する勘案事項としては、人口・住宅の分布、避難路・避難場所の整備等の現状及び将来の見通しと、想定される災害のハザード情報を重ね合わせる等の災害リスク分析を行うことが考えられる。

なお、条例区域に建築物が現存しないなど、現状において住民等に対する影響が想定されないことをもって条例区域から除外しないこととするのではなく、将来的

な開発の可能性も考慮して、洪水等が発生した場合における住民等の生命又は身体に及ぼす影響を検討する必要がある。

- ロ 規則第 27 条の 6 第 2 号の想定浸水深については、一般的な家屋の 2 階の床面に浸水するおそれがある水深 3.0m を目安とすること。なお、水防法の規定に基づき国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長が作成する浸水想定区域図において、想定浸水深の閾値として 3.0m が用いられていない場合には、2.0m とすることも考えられる。

当該想定浸水深は、想定最大規模降雨に基づく想定浸水深によることが原則であるが、地方公共団体の地域防災計画において計画降雨に基づく災害を想定している場合等については、想定最大規模降雨に基づく災害の想定に変更されるまでの間など、当分の間は、計画降雨に基づく想定浸水深によることを妨げるものではない。

- ハ 上記ロにかかわらず、次のいずれかに掲げる土地の区域については、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には、例外的に上記ロの想定浸水深以上となる土地の区域を条例区域に含むことを妨げるものではない。

- i) 洪水等が発生した場合に水防法第 15 条第 1 項に基づき市町村地域防災計画に定められた同項第 2 号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域

- ii) 開発許可等（開発許可又は法第 43 条第 1 項の許可をいう。以下同じ。）に際し法第 41 条第 1 項の制限又は第 79 条の条件として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、法第 34 条第 11 号、第 12 号又は令第 36 条第 1 項第 3 号の条例や審査基準等において明らかにした土地の区域

- iii) i) 又は ii) 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

なお、ii) の場合における安全上及び避難上の対策については、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けること等が考えられる。

- ニ 規則第 27 条の 6 第 2 号の浸水継続時間が長時間に及ぶ場合には、上記ロの想定浸水深未滿となる土地の区域であっても条例区域から除外することも考えられる。

- ホ 規則第 27 条の 6 第 3 号の過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況を勘案し、浸水被害の常襲地であると認められる場合には条例区域から除外することも考えられる。

- ④ 改正後の令第 29 条の 9 第 6 号に規定する令第 8 条第 1 項第 2 号ロに掲げる区域としては、津波防災地域づくりに関する法律（平成 23 年法律第 123 号）第 72 条第 1 項の津波災害特別警戒区域が考えられる。なお、地域の実情を踏まえ、それ以外の区域についても条例区域から除外することを妨げるものではない。

- ⑤ 条例区域から除外した区域における法第 34 条第 12 号若しくは第 14 号又は令第 36 条第 1 項第 3 号ハ若しくはホに係る開発許可等については、今般の改正の趣旨に鑑み、開発許可等に際し、想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策の実施を求めること。ただし、上記②イ若しくはロ又は上記③ハ i) その他これら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における開発許可等については、この

限りでない。

IV. 施行に向けた準備

今般の改正や上記Ⅱ. 及びⅢ. の運用は、改正後の令第 29 条の 9 各号に掲げる区域における開発に大きな影響を及ぼすものであることから、改正法の施行までに、広報等を活用して、改正法の内容及び趣旨について住民や事業者への周知を図ることが望ましい。

V. 市街化区域等における浸水想定区域の取扱い

改正法に対する衆議院及び参議院の附帯決議において「本法の趣旨に鑑み、市街化区域の浸水ハザードエリア等における開発許可についても、その周辺地域を含め溢水等の災害リスクが増大しないよう適切な措置がなされているか等について十分に確認して基準への適合性が判断されるよう、地方公共団体に対し適切な助言等を行うこと」とされたところである。

これを踏まえ、都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内における浸水想定区域のうち、上記Ⅲ. 2. (2) ③ロの想定浸水深以上となる土地の区域（洪水等が発生した場合に指定緊急避難場所等への確実な避難が可能な土地の区域を除く。）については、開発許可等の際し、法第 79 条の条件を付すこと等により安全上及び避難上の対策の実施を求めるなど、災害リスクを軽減する観点から適切に対応することが望ましい。

■災害ハザードエリア等の概要

[災害レッドゾーン]

	根拠法令・区域の概要
災害危険区域	<p>建築基準法第39条第1項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・津波、高潮、出水などによる危険の著しい区域を「災害危険区域」として地方公共団体の条例で指定（県では、「急傾斜地崩壊危険区域」を災害危険区域として指定） ・居住の用に供する建築の禁止等、建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものを当該条例で定めることができる区域
地すべり防止区域	<p>地すべり等防止法第3条第1項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「地すべり区域」及び「地すべり区域に隣接する区域」を包括する地域であって、公共の利害に密接な関連を有するものを「地すべり防止区域」として国土交通大臣又は農林水産大臣が指定 ・地すべり防止区域内では、土地の掘削・工作物の設置・立木竹の伐採などの一定の行為が制限される
急傾斜地崩壊危険区域	<p>急傾斜地法第3条第1項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・崩壊するおそれのある急傾斜地（傾斜度が30°以上の高さが5m以上の土地）で、その崩壊により危害が生ずるおそれがあるもの、およびこれに隣接する土地を「急傾斜地崩壊危険区域」として知事が指定 ・急傾斜地崩壊危険区域内では、水の放流、水を停滞させる行為、切土、掘削、盛土等の一定の行為が制限される
土砂災害特別警戒区域	<p>土砂災害防止法第9条第1項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害警戒区域のうち、「急傾斜の崩壊に伴う土砂等の移動等により建築物に作用する力の大きさ」が「通常の建築物が土砂等の移動に対して住民の生命等に著しい危害が生ずるおそれがある崩壊を生ずることなく耐えることのできる力」を上回る区域を「土砂災害特別警戒区域」として知事が指定 ・特定開発行為（住宅地分譲や社会福祉施設等の災害時要援護者施設の建築のための開発行為）に対する許可制や建築物の構造の規制等の制限を受ける
浸水被害防止区域	<p>特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特定都市河川流域に指定された河川のうち、洪水又は雨水出水が発生した場合には建築物が損壊又は浸水し、住民等の生命等に著しい危害が生ずる恐れがあると認められる土地の区域を「浸水被害防止区域」として知事が指定 ・浸水被害防止区域内では、開発行為に対する許可制や建築行為が制限される

[災害イエローゾーン]

	根拠法令・区域の概要
土砂災害警戒区域	<p>土砂災害防止法第7条第1項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住民等の生命等に危害が生じるおそれがあると認められる以下の区域を「土砂災害警戒区域」として知事が指定 <p>①急傾斜地</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 傾斜度が30°以上で高さが5m以上の区域 2 急傾斜地の上端から水平距離が10m以内の区域 3 下端から急傾斜地高さの2倍以内(50mを超える場合は50m)の区域 <p>②土石流</p> <ul style="list-style-type: none"> 土石流発生のおそれがある溪流において、扇頂部から下流で勾配が2°以上の区域 <p>③地滑り</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地滑り区域(地滑りしている区域又は地滑りするおそれのある区域) 2 下端から地滑り地塊の長さに相当する距離(最大250m)の範囲内の区域
浸水想定区域	<p>水防法第15条第1項第4号</p> <p>[洪水]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・洪水時の円滑かつ迅速な避難を確保し、又は浸水を防止することにより、水災による被害の軽減を図るため、想定最大規模降雨により河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域を洪水浸水想定区域として国土交通大臣又は知事が指定 <p>[雨水出水]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・雨水出水時に円滑かつ迅速な避難を確保し、又は浸水を防止することにより、水災による被害の軽減を図るため、想定最大規模降雨により排水施設に雨水を排除できなくなった場合又は等に浸水が想定される区域を雨水出水浸水想定区域として知事又は市町村長が指定 <p>[高潮浸水想定区域]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高潮時の円滑かつ迅速な避難を確保し、又は浸水を防止することにより、水災による被害の軽減を図るため、想定し得る最大規模の高潮で有って一定の基準に該当するものにより高潮による氾濫が発生した場合に浸水が想定される区域を高潮浸水想定区域として知事が指定
津波災害特別警戒区域	<p>津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域である津波災害警戒区域のうち、開発行為や建築を制限する区域を「津波災害特別警戒区域」として知事が指定(県では、区域未指定)

[その他個別規制法]

	根拠法令・区域の概要
農用地区域	<p>農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市町村が定める農業振興地域整備計画において、農用地等として利用すべき土地として定められた土地の区域
第一種農地	<p>農地法第4条第6項第1号口、農地法第5条第2項第1号口</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農用地区域内にある農地以外の農地であって、良好な営農条件を備えている農地として次のいずれかに該当するもの <ul style="list-style-type: none"> ①集团的に存在している農地（概ね10ha以上） ②土地改良事業などの施行に係る区域内にある農地 ③農業生産力の高い農地
甲種農地	<p>農地法施行令第6条 その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第一種農地の要件に該当する農地のうち、市街化調整区域内にある特に良好な営農条件を備えている農地として次のいずれかに該当するもの <ul style="list-style-type: none"> ①概ね10ha以上の規模の一段の農地の区域内にある農地のうち、その区画の面積、形状、傾斜、土性が高性能農業機械による営農に適するものと認められること ②一定の特定土地改良事業などの施行区域内にある農地のうち、工事完了の翌年度から起算して8年を経過していないもの（施行中のものを含む。）
保安林	<p>森林法第25条第1項、第25条の2第1項・第2項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・水源の涵養、山地災害の防止、生活環境の保全、保険休養などの公益的機能の発揮が特に求められる森林を「保安林」として農林水産大臣又は知事が指定