

都市計画法改正による開発許可基準の見直しについて（お知らせ）

1. 改正の概要

近年、豪雨等による自然災害が全国各地で激甚化、頻発化していることから、災害リスクが高いエリアでの新規住宅等の立地を抑制するため、都市計画法の改正が行われます。

これを受けて、本市においても、市街化調整区域内（以下、調整区域内とする。）で例外的に一般住宅等の建築を認めている基準※1の一部を改正し、これらの建物を建てられるエリアを次の表のとおり見直すことにしましたので、お知らせします。

表 危険なエリアごとの主な変更点

危険度の区分	危険とされるエリア	○：建てられる ×：建てられない		
		現在の基準	→	改正後の基準
災害レッドゾーン (特に災害リスクが高いエリア) 	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土砂災害特別警戒区域	○	→	×
	⑤浸水被害防止区域	○	→	×
災害イエローゾーン (災害リスクが高いエリア)	⑥土砂災害警戒区域 (土砂災害ハザードマップ)	○	→	× ※2
	⑦浸水想定区域 (富山市洪水ハザードマップ)	○	→	× ※3

なお、主な変更点としては、**災害レッドゾーンの②、④、⑤**及び**災害イエローゾーンの⑥、⑦**を調整区域内で例外的に一般住宅等の建築できる区域（条例区域）から新たに除外します。

※1：富山市開発行為等の許可の基準に関する条例における立地基準のうち、**法第34条第11号及び12号区域**を指す。なお、第11号及び12号の用語の説明は次頁を参照してください。

※2：⑥土砂災害警戒区域については、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については条例区域に含めます。

※3：⑦浸水想定区域については、洪水等が発生した場合に水防法第15条第1項に基づき富山市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と認められる土地の区域は条例区域に含めます。

2. 既存建築物の建替えについて

今回の改正は、更地に新規住宅等を建築する場合に適用されます。このため、適法な既存住宅等については、今後も建替え（現敷地、同規模・同用途に限る。）が可能です。

3. 施行期日

令和4年4月1日から

詳細につきましては、富山市建築指導課までお問い合わせください。

担当：開発指導係 Tel443-2104

4. 都市計画法の改正内容（参考）（施行期日：令和4年4月1日から）

[都市計画法の改正について（国土交通省ホームページ）](#)〔外部リンク〕

①都市計画法第33条第8号の改正

（災害レッドゾーンにおける開発の原則禁止〔自己居住用の住宅を除く〕）

法第33条第8号（技術基準）では、原則として、開発区域の中に災害レッドゾーンを含まないことを規定していますが、これまでは規制対象を非自己用の建築物の建築を目的とした開発行為に限定していました。今回の法改正により、新たに自己業務用の建築物の建築を目的とした開発行為が規制対象に追加されました。

②都市計画法第34条第8号の2の新設

（災害レッドゾーンからの移転を促進するための開発許可の特例）

調整区域内の災害レッドゾーンにある住宅等を、調整区域の災害レッドゾーン以外の土地に移転する場合の特例基準（立地基準）が新設されました。なお、許可の対象となる建物は、移転先においても用途や規模が従前と同様であること等が条件となります。

今回のお知らせに関する用語の説明

市街化区域：すでに市街地を形成している区域及びおおむね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都市計画に定めたもの。（本市では、S46.1.30に市街化区域と市街化調整区域の区域区分〔線引き〕が定められました。）

市街化調整区域：市街化を抑止すべき区域

立地基準：市街化を抑止すべき市街化調整区域内において開発行為を例外的に認容するための基準（都市計画法第34条において第1号から14号まで設定されています。）

都市計画法

第34条第11号：市街化区域と近接し、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成しているの区域と認められる、概ね50以上の建築物が連たんしている地域のうち市の条例で指定する土地の区域

→ その区域内の場合、**一般住宅**が例外的に建築可能

第34条第12号：市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又の区域は著しく不適当なものとして、市の条例で指定する区域

→ その区域内の場合、**分家住宅**や線引き前からの宅地での住宅が例外的に建築可能