

開発許可制度の解説（都市計画法編）の改正の概要

千葉県県土整備部都市整備局都市計画課

1 改正の理由

県では、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）に基づく開発許可制度の適切な運用を図るため、審査基準等の必要な情報を網羅した「開発許可制度の解説（都市計画法編）」を発行しています。

近年の頻発・激甚化する自然災害へ対応するために行われた法の一部改正（令和 2 年 6 月 10 日公布・令和 4 年 4 月 1 日施行）に伴い、「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。）」の改正（令和 3 年 10 月 19 日公布・令和 4 年 4 月 1 日施行）を行ったことや、社会経済情勢、消費者ニーズの変化等へ対応した審査基準等に見直す必要があることから、このたび、「開発許可制度の解説（都市計画法編）」の一部を改正することとしました。

2 改正の主な内容

（1）法第 33 条第 1 項第 8 号ただし書による運用基準

法第 33 条第 1 項第 8 号ただし書「開発区域及びその周辺の状況より支障がないと認められるとき」を次のいずれかに該当する場合とします。

- ・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
- ・開発区域の面積に占める災害危険区域等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当該区域の利用を禁止し、又は制限する場合
- ・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
- ・予定建築物が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（地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域又は土砂災害特別警戒区域が指定されている区域を含む場合を除く。）

（2）法第 34 条第 1 号の規定による立地基準

法第 34 条第 1 号の規定による立地基準のうち、日用品販売店舗等に関する立地基準を以下のとおり改正します。

1) 業 種

- ・ 現行の運用基準において定めている業種について、日本標準産業分類（H25. 10

改正 総務省) との整合を図ります。

- ・ 立地可能な業種に類するものとして、次の①から⑤に掲げる用途に供する建築物のうち、主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の日常生活のため必要なサービス店舗等を可能とします。

- ① 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- ② 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- ③ 洋服店、畳屋、建具店、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗
- ④ 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの
- ⑤ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

2) 立地

当該開発区域が条例第2条第1項に規定する既存集落内に存することとします。

(3) 法第34条第11号の条例による区域指定

法の一部改正による条例改正に伴い、市街化調整区域において開発許可を行い得る区域（以下「条例区域」という。）は、知事が個別に指定することとしたため、条例区域の指定方針を定めます。また、市町村の長が当該指定について知事に対して申出を行う場合の手続を併せて定めます。（詳細は、別紙「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条による区域指定方針の概要」を参照）

(4) その他所要の改正

その他、法改正の反映など所要の規定の整備を行います。

3 施行期日等

令和4年4月1日とします。

ただし、上記2.(2).2)については、施行日前に受理された建築物の建築等に係る法第29条第1項の許可、法第35条の2第1項の許可又は法第43条第1項の許可の申請にあつては、現行の基準を適用します。

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条による 区域指定方針の概要

1 策定の目的

都市計画法の一部改正を受け、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、条例区域は一定の要件に該当する土地の区域として、知事が指定することとしました。

条例区域における災害ハザードエリアの除外に関する指定方針等を明確にすることによって、法の趣旨に沿った条例の適切な運用を図ることを目的とします。

2 策定する主な内容

（1）区域指定に関する基本方針

条例区域については、次の①から④に掲げる事項を基本方針とします。

- ① 条例の規定による4要件*のほか、条例区域の指定にあたっては、公共施設等の整備状況についても考慮します。
- ② 原則として、災害ハザードエリアを条例区域から除外します。
- ③ 災害イエローゾーンについては、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）」を参考とします。
- ④ 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、市町村からの申出を効果的に活用します。

※4要件：条例第3条第1項各号

- 一 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。）から一キロメートルの範囲内に存すること。
- 二 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。
- 三 既存集落内に存すること。
- 四 政令第29条の九各号に掲げる区域（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。

（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

災害レッドゾーンである**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、浸水被害防止区域**（区域解除が決定している等の区域を除く。）は、条例区域から除外します。

②災害イエローゾーン

災害イエローゾーンである**土砂災害警戒区域、浸水想定区域、その他溢水等により災害の発生のおそれのある土地の区域（津波災害特別警戒区域等）**（区域解除が決定している等の区域を除く。）は、原則として、条例区域から除外します。ただし、次に該当する土地の区域については、例外的に指定可能とします。

- ・土砂災害警戒区域

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、避難場所への確実な避難が可能な土地の区域又は砂防堰堤の整備等の防災対策が実施された土地の区域

- ・浸水想定区域（家屋倒壊等氾濫想定区域を除く。）

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、避難場所への確実な避難が可能な土地の区域又は床面の高さが想定浸水深以上となる避難上有効な居室を設ける土地の区域

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

次に掲げる土地の区域（区域解除が決定している等の区域を除く。）は、原則として、条例区域から除外します。

- ・農業振興地域の整備に関する法律の**農用地区域**
- ・農地法の**第一種農地**及び**甲種農地**
- ・森林法の**保安林**

(3) その他所要の整備

条例区域について、市町村の長が申出を行う場合の手続その他所要の整備について定めます。