

都市計画法の改正に伴う開発許可等の運用について

○災害レッドゾーンにおける開発許可について

災害レッドゾーン内においては、原則、自己の居住用の建築物を除いた建築物の建築は出来なくなります。(令和4年4月1日より適用)

	改正前	改正後 (R4.4.1~)
自己の居住用の建築物	○	○
自己の業務用の建築物 (自社店舗、病院、事務所等)	○	×
自己以外の居住用建築物 (分譲住宅、賃貸住宅等)	×	×
自己以外の業務用建築物 (貸店舗、貸オフィス等)	×	×

※災害レッドゾーンとは？

- ・ 災害危険区域 (建築基準法第39条第1項)
- ・ 地すべり防止区域 (地すべり等防止法第3条第1項)
- ・ 土砂災害特別警戒区域 (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9条第1項)
- ・ 急傾斜地崩壊危険区域 (急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項)

○市街化調整区域における開発許可の厳格化

都市計画法の改正により、市の条例で許可できる区域から、災害ハザードエリア（災害レッドゾーン・災害イエローゾーン）については、原則、除外することとなりましたが、災害の防止やその他の事情を考慮した区域については、許可を行う予定です。（R4.4.1～）

※災害イエローゾーンとは？

- ・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）
- ・浸水想定区域（水防法に基づく浸水想定区域のうち、洪水等が発生した場合に、建物の倒壊、浸水により住民等の人命等に危害が生じる恐れがある区域）

【災害の防止やその他の事情を考慮した区域】

災害イエローゾーンのうち、次に該当する土地の区域は、例外的に（災害の防止その他の事情を考慮）開発可能とします。

①土砂災害警戒区域（次のいずれかの対策を講じること）

- ・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、木更津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な土地の区域
（避難所へのルートや避難方法等の記載で判断）
- ・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（砂防堤防の設置など）

②浸水想定区域（次のいずれかの対策を講じること）

- ・洪水等が発生した場合に水防法第15条第1項に基づき、木更津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な土地の区域
（避難所へのルートや避難方法等の記載で判断）
- ・開発許可等に際し、安全上及び避難上の対策を実施する区域
（敷地の地盤面の嵩上げや、床面の高さが浸水想定深以上の居室を設ける等）
※浸水想定深が3m以下の区域については、大雨時に避難所への自主的な避難を誘導するよう、開発事業者に周知する。

○見直しに係る適用範囲について

開発許可申請が施行日以前（R4.4.1以前）にあった場合は、旧条例が適用となります。

※都市計画法の許可不要建築物の場合（農家住宅、既存建築物の建て替え等）は適用外となります。