

# 開発許可制度

一定の土地造成に対するチェックを行うことによって、新たに開発される市街地の環境保全、災害の防止、利便の増進を図るために設けられた都市計画法上の制度です。

# 開発行為の概要・届出対象規模

## ■ 開発行為の概要

- 開発行為とは、建築物の建築、工作物の建設を目的とした「土地の区画形質の変更」をいいます

## ■ 届出対象規模

- |             |                              |
|-------------|------------------------------|
| (1) 都市計画区域内 | 3,000m <sup>2</sup> 以上の開発行為  |
| (2) 都市計画区域外 | 10,000m <sup>2</sup> 以上の開発行為 |

○ 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、立地適正化計画と防災との連携強化など、安全なまちづくりのための総合的な対策を講じる。

都市計画区域内の災害レッドゾーンで、開発行為の許可ができない範囲が広がります。

◆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>

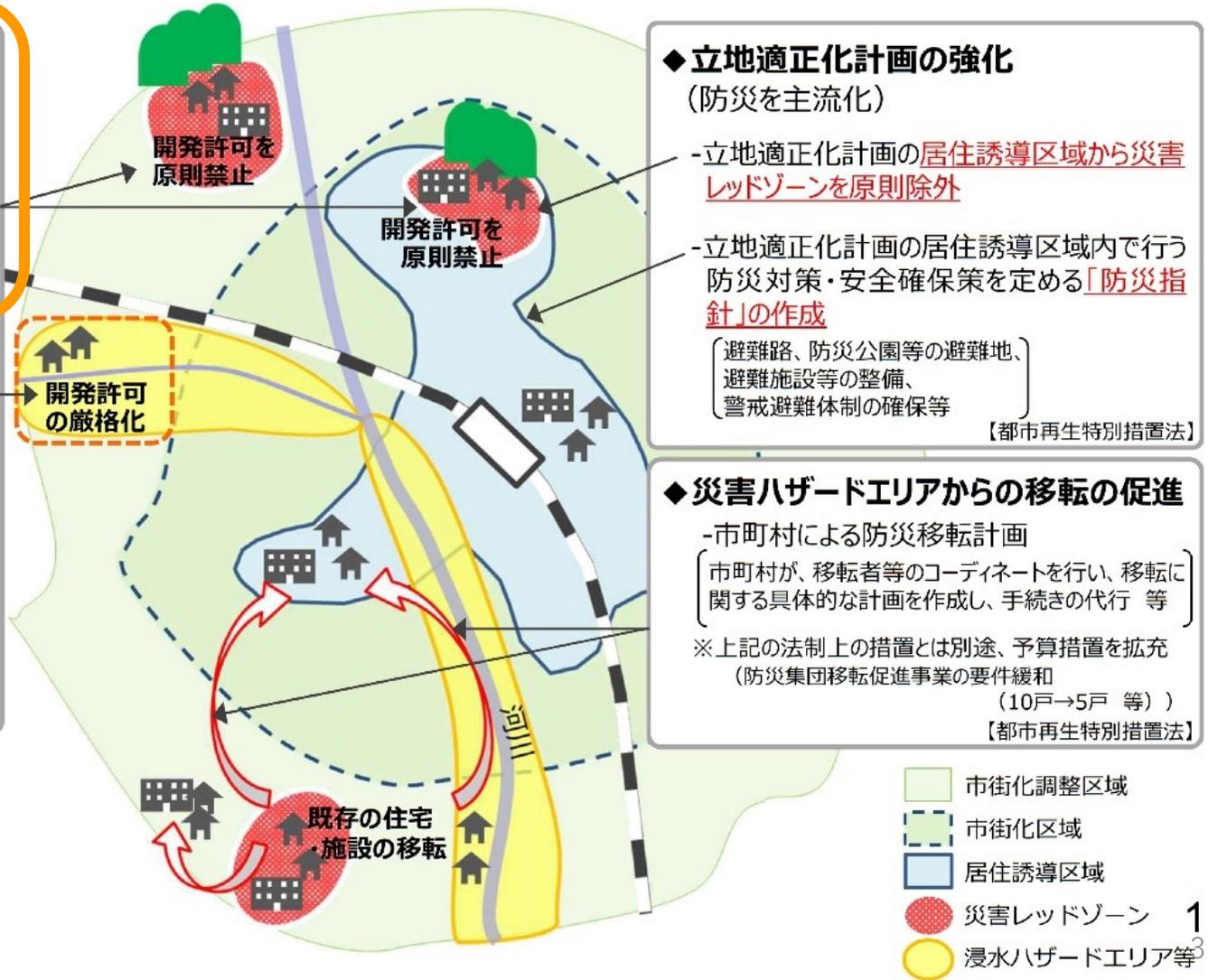
- 市街化調整区域における住宅等の開発許可を厳格化（安全上及び避難上の対策等を許可の条件とする）

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 1
- 浸水ハザードエリア等 3

## 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

開発行為の許可ができない範囲について、自己の業務の用に供する施設が追加されます。

