

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令案及び都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴う国土交通省関係省令の整備等に関する省令案に係る意見募集の結果と対

※とりまとめの都合上、内容を適宜要約しています。

※本政令案と直接の関係がないため掲載しなかったご意見やご質問についても、今後の政策の参考にさせていただきます。

No.	寄せられたご意見の概要	意見に対する考え方
1	都市計画法第34条第8号の2が新設され、市街化調整区域内の災害レッドゾーンから市街化調整区域内のレッドゾーン外への移転について許可の特例が新設されたが、浸水ハザードエリア内の居住者については、居住地の近くの安全な土地への移転を望んでも災害レッドゾーンに当たらないため移転が許可されず、同じ市街化調整区域内の開発許可の特例対応について整合が取れていないのではないかと。また、移転によって農地を転用する事例が想定されるが、農用地区域からの除外及び農地転用に係る優遇措置は講じられるのか。（3件）	<p>浸水ハザードエリア（浸水想定区域のうち、土地利用の動向や浸水した場合に想定される水深等を勘案して住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれのある区域として認められる区域）は、市街化調整区域で特例的に開発を認める条例区域から除外することで開発を抑制する区域です。一方で、災害レッドゾーン（災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域）については、各区域を定める法律において強い権利制限を課す区域であるため原則として開発が禁止されており、両者は区域の性質が異なります。</p> <p>また、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であることから、原則として開発行為が禁止されており、都市計画法第34条に規定する一定の要件に該当する場合に限って開発行為が認められております。</p> <p>建築物の移転については、原則として市街化区域等の建築物の建築が許容されている区域を移転先とすべきであるところ、同条第8号の2は、既に市街化調整区域にある建築物が移転する場合であって、移転後の建築物が従前の建築物と同様の用途、規模である場合については市街化調整区域内の市街化を促進するおそれが低いと考えられることなどに着目して、市街化調整区域内の災害レッドゾーンにおける開発行為に限って特例的に認めるものです。</p> <p>なお、農地転用については優良農地の確保を目的とした制度と承知しておりますが、今回の都市計画法の改正の趣旨を踏まえ、農地転用については特例的な取扱いを措置しないこととしております。</p>
2	「浸水想定区域のうち、洪水、雨水出水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」における開発抑制の対象は市街化調整区域だけであるが、住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがある区域は市街化調整区域に限らないと考える。開発抑制の対象を市街化調整区域に限定した根拠は何か。（1件）	<p>市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるところ、昨今の災害により特に被災していることから、今回の改正により、市街化調整区域内の災害レッドゾーン等における開発を抑制することとしています。</p> <p>なお、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）により都市計画法第33条第1項第8号が改正され、災害レッドゾーンにおける自己業務用施設の開発は原則禁止されることとなり、この基準は市街化区域における開発行為も対象としております。また、概要Ⅱ、（1）④に記載の通り災害レッドゾーンを立地適正化計画の居住誘導区域から除外することとしており、市街化調整区域以外の区域においても安全なまちづくりのための措置を講じております。</p>

3	<p>都市計画法第34条第11号又は第12号により条例で指定する区域に含まないこととされている土地の区域は、市街化区域に含まないこととされている土地の区域に係る規定が引用されているが、今回の改正法においてもこの考え方が踏襲された場合、市街化区域の中に極めて広範囲な不適地（特に浸水想定区域）を含むこととなり、線引き制度自体が大混乱することが強く懸念されるのではないか。（1件）</p>	<p>条例で指定する土地の区域については、開発が抑制されている市街化調整区域内で開発が可能となる区域であることから新市街地と同様の性格を有する区域であり、都市計画法施行令第29条の8等において市街化区域に含まないこととして同令第8条第1項第2号ロからニまでに規定する区域に含まないこととしています。</p> <p>今回の改正では、同令第29条の9等において、これらの区域に加え、災害危険区域等の災害レッドゾーン、土砂災害警戒区域、浸水想定区域のうち洪水等が発生した場合には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区域も、条例で指定する土地の区域に含まないこととしており、市街化調整区域内の開発行為に限って新たな基準を追加するものですので、同令第8条第1項そのものに対する影響はありません。</p>
4	<p>都市計画法第34条第11号等の規定に基づき既に条例で指定済みの土地の区域に災害危険区域等の区域が含まれている場合の取扱いを明示してほしい。同号等の条例区域から除外する場合、関係住民の理解が得られるとは考えにくく、反発が生じるのではないか。住民の理解を得るためにどのような取り組みをしていくのか。（5件）</p>	<p>今回の改正は、都市計画法第34条第11号等の条例によって区域を定める場合の基準の改正です。既に制定されている条例も改正後の基準の対象となるため、条例で指定している区域に災害レッドゾーン等を含んでいる場合には、改正法令の施行までにその区域から除外することが必要になります。除外されることとなった区域を含む災害ハザードエリアにおいては、近年の頻発・激甚化する災害を踏まえ、安全上及び避難上の対策の実施を図るため、この対策が講じられるものであって同条第14号の基準に適合する場合のほか、同条第11号、第12号以外の基準に適合する場合に開発許可がなされることを妨げるものではないと考えています。</p>
5	<p>メッシュ状に定められる浸水想定区域と地形地物を基準に定められる都市計画法第34条第12号の条例区域の重なりを正確に把握するのは現時点でも困難であるが、浸水想定区域のうち、実際にどのような区域が洪水、雨水出水又は高潮が発生した場合には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となるのか、対象エリアの設定をどのように想定しているか、具体的に示していただきたい。</p> <p>また、運用にあたっては、浸水想定区域について安全上及び避難上の対策を講じた場合に同号の区域からの除外の対象外とするなど各自治体が柔軟に条例区域として設定できるような制度にしてほしい。（16件）</p>	<p>浸水想定区域のうち洪水等が発生した場合には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区域については、水防法第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、想定浸水深、浸水継続時間、過去の被災歴等を勘案して災害時に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区域として開発許可権者が条例で定めるものとしております。これに関する具体的な運用については開発許可制度運用指針等により通知する予定です。</p> <p>なお、すでに指定された浸水想定区域については、国土数値情報として、国土交通省HPにおいてGISデータを公表しておりますので、ご活用ください。</p>
6	<p>工場、倉庫等のように人の常駐していない施設もあることから、除外区域から土砂災害警戒区域を削除するなど、防災減災対策を考慮した上で都道府県の判断に任せるべきである。（3件）</p>	<p>近年の頻発・激甚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、災害リスクの高いエリアにおける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ます。そのため、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域において特例的に開発を認める都市計画法第34条第11号等の条例の区域について、都道府県が条例で定める際に基準となる政令は災害の防止その他の事情を考慮して定めることとし、条例区域指定の際、災害リスクの高いエリアを含まないなどとするなどで開発を抑制することとしております。</p> <p>土砂災害警戒区域については、災害が発生した際には極めて短時間で被害が生じるおそれがあるうえ、市街化調整区域において土砂災害警戒区域でも多くの被害が生じていることから、市街化調整区域においては土砂災害警戒区域についても市街化を抑制すべきものと考えております。</p> <p>なお、具体的な運用については開発許可制度運用指針等により通知する予定です。</p>

7	<p>地域コミュニティの維持が課題となっている市街化調整区域においては、今回の法改正が人口流出や空き家の増加等に拍車をかけるのではないかと懸念される。既存集落の維持に特化した指定基準のある区域については一律に都市計画法第34条第12号の条例区域から除外しないような運用にするなどの必要があると思われるが、対応をどのように考えているか。（2件）</p>	<p>人口減少が進む中、地方創生や既存集落の維持は重要なことと考えています。一方で、自然災害が激甚・頻発化する状況においては、国民の生命・財産を守るため、災害の発生のおそれがある区域については市街化の進展の防止や移転の促進を図ることが必要と考えており、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域においては、より一層求められるものと考えています。</p> <p>なお、地域コミュニティ維持の対応のため、空き家などの既存建築物を地域資源として活用する場合に、開発許可の運用の弾力化が可能となるよう、平成28年に開発許可権者である地方公共団体に向けて技術的助言を発出しております。</p>
8	<p>最近の豪雨災害を鑑み、都市開発計画時の排水溝、調整池等の設計に適用される、降雨基準等の改訂が必要ではないか。（1件）</p>	<p>今後、必要に応じて検討して参ります。</p>
9	<p>土砂災害特別警戒区域においては、建築物への構造規制や特定開発行為の許可制などによる土地の利用制限が発生し不動産価値の毀損が生じることから、総務省の通達により固定資産税の減額補正を適用することができる。この度の開発許可の厳格化により都市計画法第34条第12号区域から除外される土地についても、同様に固定資産税は減額補正されるのか。また、仮に固定資産税の減額補正がある場合に税収入が減少する自治体への財政支援は検討しているか。（2件）</p>	<p>固定資産税の担当部署において検討されるものと認識しております。</p> <p>なお、今回の法改正に伴う市町村の税収に関する支援措置はございません。</p>