

# 都市計画法第34条第11号条例の指定区域等が変更になりました

(令和4年4月1日)

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を内容とした改正都市計画法が令和4年4月1日に施行されます。

この都市計画法の改正を受け、これまでの条例除外区域に加え、浸水ハザードエリアなどを除外した新たな条例区域の指定等を内容とした改正条例を令和4年4月1日から施行します。

改正及び許可基準の要点についてお知らせします。

## ◆改正の要点◆

### ① 条例区域の指定方法

改正前	改正後
文言指定（市街化調整区域のうち、50戸連たん等の要件を満たす区域）	区域指定 ※指定区域は、都市計画課の窓口で閲覧が可能です。

### ② 条例区域から除外する区域

改正前	改正後
(1)災害のおそれがある区域内 急傾斜地崩落危険区域、土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域 (2)農振農用地及び優良な集団農地 (3)優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持する等のため保全する土地の区域 保安林、国立公園や県立自然公園の特別区域、自然環境保全地域の特別地域、文化財が良好な状態で存する区域	(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)土砂災害警戒区域 (5)浸水被害防止区域※ (6)浸水想定区域のうち、危害が生じるおそれがあると認められる区域 浸水想定区域（想定最大規模3m以上） (7)災害のおそれがある区域内 土砂災害特別警戒区域等 (8)農振農用地及び優良な集団農地 (9)優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持する等のため保全する土地の区域 保安林、国立公園や県立自然公園の特別区域、自然環境保全地域の特別地域、文化財が良好な状態で存する区域 ※現在足利市で該当する区域はありません。

### ③ 土地に面する道路基準の緩和

改正前	改正後
幅員6m ※一定の要件を満たしている場合は、幅員4m	幅員4m ※自己用の専用住宅の場合は、道路基準を廃止

## ◆改正後の許可基準の要点◆

1 指定区域内で浸水ハザードエリアなど除外する区域が含まれていないこと

2 予定建築物が建築可能な用途であること

建築基準法の第2種低層住居専用地域内に建築できる用途のうち、以下に該当するもの

- (1) 自己の居住用の専用住宅
- (2) 自己の居住及び業務用の兼用住宅・併用住宅

**【兼用住宅】**

住宅と事務所（事務所面積 50㎡以内で2分の1未満）

例) 兼用事務所（設計事務所、会計事務所など）

**【併用住宅】**

住宅と店舗（店舗面積 150㎡以内）

例) 併用店舗（店舗については下記(3)を参照）

具体例として

- (3) 自己の業務用の小規模店舗

**【店舗】**

店舗（店舗面積 150㎡以内）

例) コンビニエンスストア、スーパーマーケット、食堂、喫茶店、家庭電気器具販売店、  
建具店、クリーニング取次店、パン屋、米屋、菓子屋など

- (4) 非自己用の居住用の建築物

**【宅地分譲、建売分譲、貸家、共同住宅など】**

	宅地分譲	建売分譲	貸家	共同住宅
線引き以前から登記地目が宅地である土地	○	○	○	○
小学校周辺において市長が指定した区域	○*	○	×	×
適法に20年以上使用し、かつ、20年以上 継続して登記地目が宅地の土地	○	○	×	×

※農地転用を伴わない場合に限る

3 道路要件を満たしていること

幅員4m以上を有し、かつ、相当規模の道路と接続している必要があります。ただし、自己用の専用住宅の場合は、この限りではありません。

4 申請者の資産要件を満たしていること（自己用の専用住宅の場合）

申請者が申請地以外に建築可能な土地や住宅等を保有していない場合に限ります。

5 予定建築物の敷地面積は、原則として200㎡以上500㎡以下であること

6 予定建築物の高さは、原則として10m以下であること

**【問合せ先】**

都市政策課 開発指導担当

TEL 0284-20-2168