

災害危険区域等に存する建築物等に代わる建築物等の 基準の制定の骨子

～ 市街化調整区域内の災害レッドゾーンからの移転促進策 ～

1 背景・目的

近年の激甚化・頻発化する自然災害に対応するため、市街化調整区域内の災害危険区域等（災害レッドゾーン）に存する既存建築物を、災害レッドゾーン以外の土地に移転する場合の立地基準が都市計画法の改正により創設されました。

このことを受けて、移転の促進や、審査の公平性・透明性・迅速性の確保を図るため、移転に関する「災害危険区域等に存する建築物等に代わる建築物等の基準」（以下、「審査基準」という。）の制定を行うものです。

2 移転の対象となる災害危険区域等（災害レッドゾーン）

●土砂災害特別警戒区域

・・・土砂災害警戒危険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（対策工事が完了している区域については、除かれる場合あり）

・・・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

（土砂災害警戒区域や浸水想定区域など、災害イエローゾーンについては移転対象となりません。）

3 申請者の要件

申請者については、原則、従前建築物の所有者であることを要件とします。

※申請者と従前建築物の所有者が異なる場合は、従前建築物の所有者の意思に反して従前建築物の移転及び除却が行われないことがないよう、従前建築物の所有者の移転に関する同意書を提出するものとします。

4 従前建築物の要件

従前建築物（既存の建築物）については、都市計画法上適法に建築されていること、主たる建築物の全部又は一部が災害レッドゾーン内に存すること、災害レッドゾーンを除いた残地において機能回復が図られない場合であることなどを要件とします。

5 代替建築物の要件

代替建築物（移転後の建築物）については、次に掲げる事項などを要件とします。

- 敷地に災害レッドゾーンを含まないこと
- 敷地は市街化区域に隣接する土地又は既存集落内に存し若しくは隣接する土地であること
- 敷地は従前建築物の敷地を2以上に分割するものでないこと
- 従前建築物と同じ用途であること
- 長屋又は共同住宅の場合は、その戸数が従前建築物の戸数以下であること
- 敷地面積及び延べ面積が従前建築物と同規模であること
- 非住宅系の用途の場合は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないものであること

6 その他の要件

従前建築物は、代替建築物の完成後、遅滞なく除却することなどを要件とします。

7 審査基準制定による効果

審査基準を制定し公表することで、法に規定する立地基準の明確化により審査の公平性・透明性・迅速性が確保されるほか、移転制度自体が周知されることにより移転が促進され、もって市民の安全確保につながります。

8 施行日

審査基準は、令和6年4月1日から施行する予定です。