

「都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例」の改正に伴う 50戸連たん制度指定区域図について

1 要旨・目的

国の都市計画法改正^{*1}（R4.4.1 施行）により、県条例^{*2}改正することとし、この条例改正に併せて、50戸連たん区域の明確化を行うこととしています。

この度、県条例を適用している3市町（府中市、府中町、熊野町）の指定区域について、市町の都市計画マスタープランと整合が図られかつ現状で連たん性^{*4}を形成している区域を指定しました。（別紙指定区域図^{*5}参照）

なお、本指定区域を明確化することにより、新たな開発が徐々に進むことによるスプロール化を防止することができます。

※1 国の法改正について

国は、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ため、都市計画法（以下「都計法」という。）が改正された。（R2.6.10 公布，R4.4.1 施行）

※2 県条例：正式名称「都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例」

市街化調整区域での開発行為について、都市計画法第34条第11号、第12号に基づき地方公共団体が定める条例

※3 50戸連たん制度

市街化調整区域での開発行為について都計法第34条第11号に基づき県条例で定めた区域で建築物の連たんが50以上あれば開発許可ができる制度

※4 連たん性

7haの範囲内に、建築物の敷地相互の距離が50m以内で建築物の数が50以上ある区域

※5 指定区域図

県条例施行規則に基づき公示するもので、50戸連たん制度の運用が可能となる区域を示したもの

2 県条例改正の主な内容等

県条例等の改正内容		根拠
国 の 法 改 正 に 基 づ く 事 項	都計法第34条第1項第11号条例（50戸連たん制度）及び第12号条例（大規模既存集落に係る開発等の市街化を促進するおそれがない開発に限定して許可）適用区域から災害レッドゾーン及び浸水ハザードエリア等を除外します。	【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，急傾斜地崩壊危険区域 【浸水ハザードエリア等】 浸水想定区域（洪水等により人命等に危害が生じるおそれがある区域に限る），土砂災害警戒区域，溢水等による災害の発生のおそれのある土地の区域等 【根拠】 改正都市計画法施行令第29条の9，10，第36条第1項第3号ハ
県 の 都 市 計 画 区 域 に 基 づ く 事 項	県条例により「50戸連たん制度」の適用を受けている3市町（府中市、府中町、熊野町）について、 ・市町の都市計画マスタープランにおいて開発を許容する区域として定められた区域 ・現状で連たん性を形成している区域に適用区域を縮小 ^{*6} し、明示します。	※6 これまでは、市街化区域との境界から1km以内の区域を適用区域としてきました。 【適用区域の縮小】 ・県の都市計画区域マスタープラン（市町の実情に応じた必要最低限の運用） ・改正都計法に基づく国の技術的助言

※その他、独自で条例を制定している6市（呉市、三原市、尾道市、福山市、東広島市、廿日市市）については、各市で条例改正を行います。