

- 災害ハザードエリアと立地適正化計画における新規立地・開発の抑制強化について
- 新サービスのご紹介
- こくえい通信のメルマガ移行について(再告知)



災害ハザードエリアと立地適正化計画における新規立地・開発の抑制強化について

近年、頻発に自然災害が発生!!!



「災害ハザードエリア」における新規立地や開発の抑制、立地の誘導、移転の促進、防災まちづくりの推進の観点から…



「総合的な防災・減災対策を講じること」が喫緊の課題になっています!

災害リスクが高い区域の開発規制が強化!
(都市計画法・都市再生特別措置法の改正)



開発区域や周辺地域の住民、利用者の安全性を確保するために、市街化の進展を防止することが目的。

1. 今回のトピックキーワード

【災害ハザードエリア】

「災害レッドゾーン」と「災害イエローゾーン」の総称で災害リスクが高いエリアを指す。

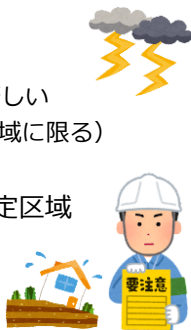
「災害レッドゾーン」

- ① 災害危険区域
 - ② 土砂災害特別警戒区域
 - ③ 地すべり防止区域
 - ④ 急傾斜地崩壊危険区域
- に指定された区域。



「災害イエローゾーン」

- ① 浸水想定区域
(洪水等の発生時に生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがある土地の区域に限る)
 - ② 土砂災害警戒区域
 - ③ 都市洪水想定区域・都市浸水想定区域
 - ④ 津波浸水想定区域
 - ⑤ 津波災害警戒区域
- に指定された区域。



【立地適正化計画】

福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直して、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地してまちづくりを進めるための施策。
「都市機能誘導区域」と「居住誘導区域」を定めている。

2. 開発許可制度の見直し【都市計画法の改正】

(1) 「災害ハザードエリア」では…
「市街化調整区域」で開発許可の厳格化が図られることになった。一部の例外(※)を除いて**原則として不許可!**
(※ 地域防災計画に定められた避難場所への確実な避難が可能な区域等)

(2) 「災害レッドゾーン」では…
「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(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)の開発が原則禁止**となった。



3. 災害ハザードエリアでの開発等に対する勧告・公表制度【都市再生特別措置法の改正】

(1) 立地適正化計画の区域のうち、居住誘導区域外において以下の制度が定められた *赤字・赤マーカー部分が今回追加

3戸以上の住宅、または1戸もしくは2戸の住宅で規模が1,000㎡以上のものの開発行為等を行おうとする場合

- ① 市町村長への届出
- ② 立地誘導を図る上で支障があるときの勧告
- ③ 事業者が勧告に従わなかったときは**事業者名を公表**

(2) 居住誘導区域内における**災害レッドゾーンの原則除外**

- 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 **土砂災害特別警戒区域**
- ⑤ 津波災害特別警戒区域

※②～④は2021年10月1日より指定

※②と③は災害防止のための措置が講じられている区域を除く

**災害レッドゾーンは、
「居住誘導区域から除外!」**

(3) **災害イエローゾーン**について

「災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備の見込み等を総合的に勘案し、**居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として居住誘導区域に含まないこととすべき区域**」と定義。

※国土交通省「改正都市再生特別措置法等について」資料より

Point!



実際、各自治体では地域の状況により「**災害イエローゾーン**」内でも、**「居住誘導区域から除外する」**動きも出てきています。
災害リスクがある地域への厳しい対応が明らかで、**今後、不動産価格や取引にも大きく影響が出てきそうです!**





こくえいグリーンストレージって
どんなサービスなんですか？



物件ごとに取引書類を電子保管するための
「こくえい版電子書庫」サービスです！
※現在、売買取引を想定したものを先行制作しています

サンプル

調査案件一覧

受注番号	受注年月日	会社名	担当者名	住所表示または地番 建物名称・号室	詳細
123456	2021/12/08				詳細
1111	2021/11/24				詳細
102-1	2021/11/23				詳細
P2111-0018	2021/11/17				詳細
102	2021/11/15				詳細
99999999	2021/11/10				詳細
-1	2021/11/08				詳細
003	2021/11/08				詳細
99999999	2021/11/08				詳細
004	2021/11/08				詳細

案件ごとにデータ保存

不動産取引に関するあらゆる書類・資料・データを
紙ではなく、電子化して保存するニーズが高まっています！

2021年5月に成立した「デジタル社会形成整備法」により、2022年5月までに宅建業法34の2・35・37条の
各書面について『電磁的方法による提供(デジタル交付)』と『押印の廃止』が解禁します。

豊富なフォルダ設定と案件検索機能を実装し、使い勝手と信頼性にこだわりながら鋭意制作中です。
このタイミングにぜひ、膨大な書類の整理にご活用ください！

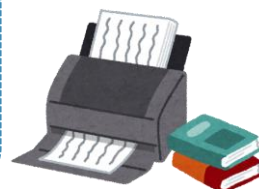
不動産調査資料データのスキャンサービス



こくえいブルースキャンのご紹介

好評受付中

- 利用料 ... 1調査案件あたり11,000円 (税込)
- データ形式 ... ファイル形式 (原則としてPDF)
- 容 量 ... 1案件 40ファイルまで
※ 40ファイル以上の場合、1ファイルあたり275円 (税込)加算
※ 筆数が多い場合等
- 納品方法 ... 下記のいずれかの方法となります。
①Dropboxの共有フォルダ作成・送付
②「こくえいグリーンストレージ」フォルダ格納 ※現在準備中 詳細は上記にて
- 注意点 ... 本サービスをご利用の場合、書類自体の納品は、データ納品予定日の
翌日～3営業日以降の到着となります



こくえい通信が メルマガに移行します！

昨今のSDGsへの取り組みに鑑み、紙面での発送から
電子データでの配信に変更します！

次号以降はメールにて「こくえい通信」を配信いたし
ますので、送信先のアドレスを右記のQRコードから
空メールを送信してご登録ください。

お手数をおかけしますが、よろしくお願いいたします。

△ ペーパーでのお届けは今回で最後になります △

空メールを
送ってください



QRコード読み取り

▼QRコード読み取りにより
簡単に空メールの送信ができます



kt@chosa1.com

今後も当社の知見や経験を盛り込んだ豊富なコンテンツを提供してまいります。ご期待ください！



こくえい不動産調査

<https://www.chosa1.com>



コロナウイルス感染症に負けないで頑張ろう！

〒201-0014 東京都狛江市東和泉3-14-1 パーク・ハイム狛江1-108

TEL : 03-6908-8221 FAX : 03-6908-8222 MAIL : info@chosa1.com

