

平成26年11月25日（火）

土木学会：流域管理と地域計画の連携方策研究小委員会

～第2回 流域管理と地域計画の連携方策に関するワークショップ～

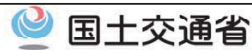
# コンパクトシティと 流域管理・地域計画との連携について

国土交通省 都市局 都市計画課  
施設計画調整官 菊池雅彦



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

## 1. これまでの施策～都市計画法による規制～



○都市計画により郊外部の開発を規制。計画的に開発。

都市計画区域

### 市街化区域

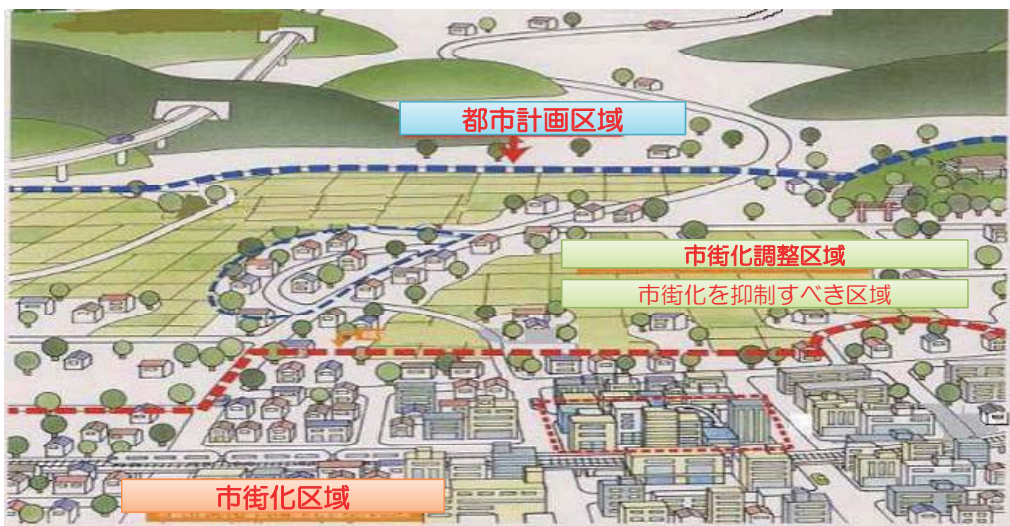
- 既成市街地及び10年以内に優先的に市街化を図る区域
- 用途地域（建築物の用途、密度、形態等を規制）を指定

### 市街化調整区域

- 原則的に開発は認められない
- 原則的に公共投資は行われない

市街化区域と市街化調整区域に分けることを「線引き」という。

↓  
**線引きを行うことにより、郊外部の開発を抑制。計画的に開発。**



### 伝統的手法

- ① 土地利用規制
- ② 都市施設の整備（道路・下水道等）
- ③ 市街地整備事業（区画整理事業等）
- ④ ②・③に対する補助等

## 2. 政策の方向性～地方都市～

### 考え方

#### 課題

急激な人口減少

#### 目的

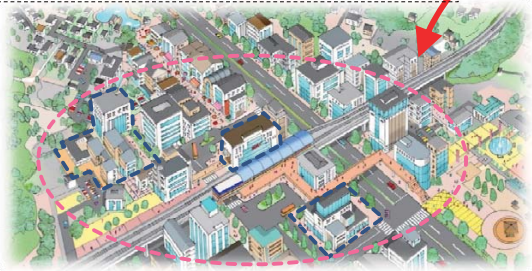
- ・防災性の高い生活の確保
- ・持続可能な都市経営（財政、経済、環境）の確保
- ・出歩きやすく、健康・快適な生活の確保

- 医療・福祉・子育て・商業等の生活に必要なサービスを、効率的に提供 → 生活サービス機能の計画的配置
- 生活サービスやコミュニティが持続的に維持されるよう、防災性に配慮しつつ、利用圏人口を確保 → 人口密度の維持
- 生活サービスへのアクセスの確保 → 地域公共交通の充実

### 土地利用の規制+誘導による多極ネットワーク型コンパクトシティ

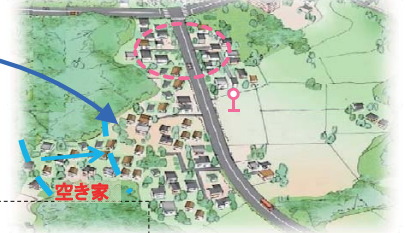
#### 生活サービス機能の計画的配置

- ・福祉・医療施設等をまちなかで計画的に配置



#### 人口密度の維持

- ・集落の歴史、合併の経緯、人口の推移等を意識してまとまりのある居住を推進

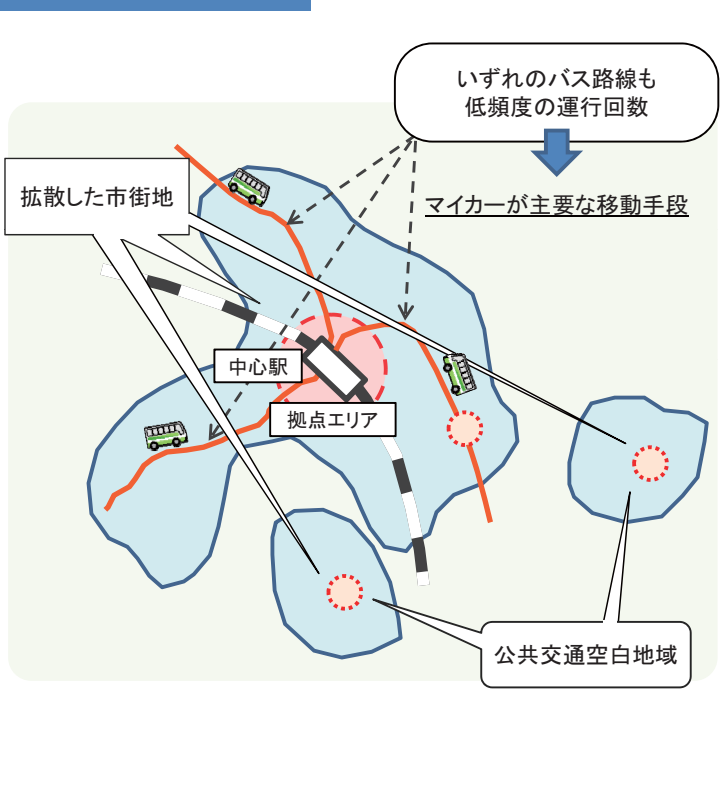


#### 地域公共交通の充実

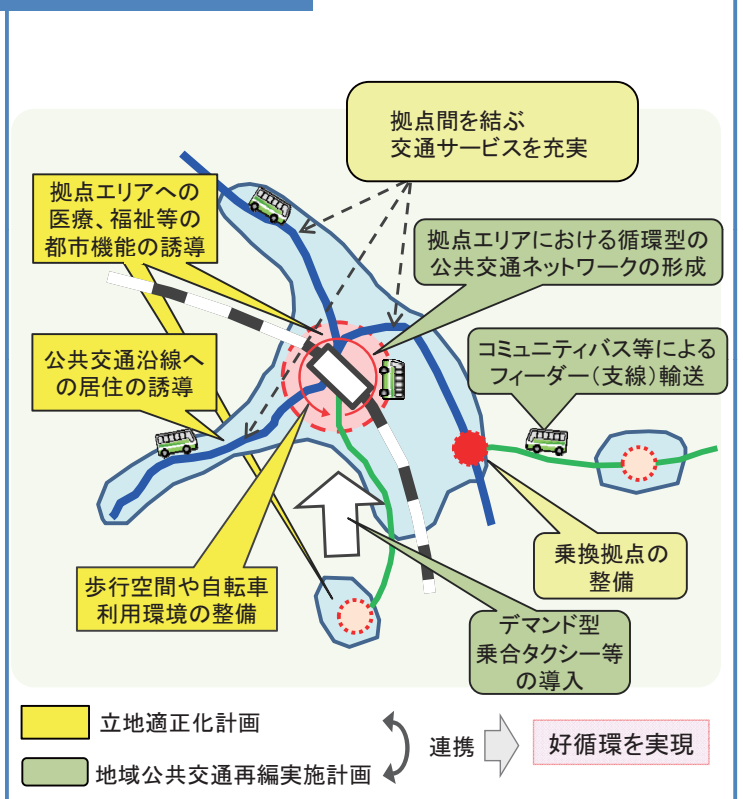
- ・利用圏人口の確保と公共交通施設の充実、交通網の再編、快適で安全な公共交通の構築を推進

## 3. 政策の方向性:コンパクトシティ+公共交通のネットワーク

### 現状

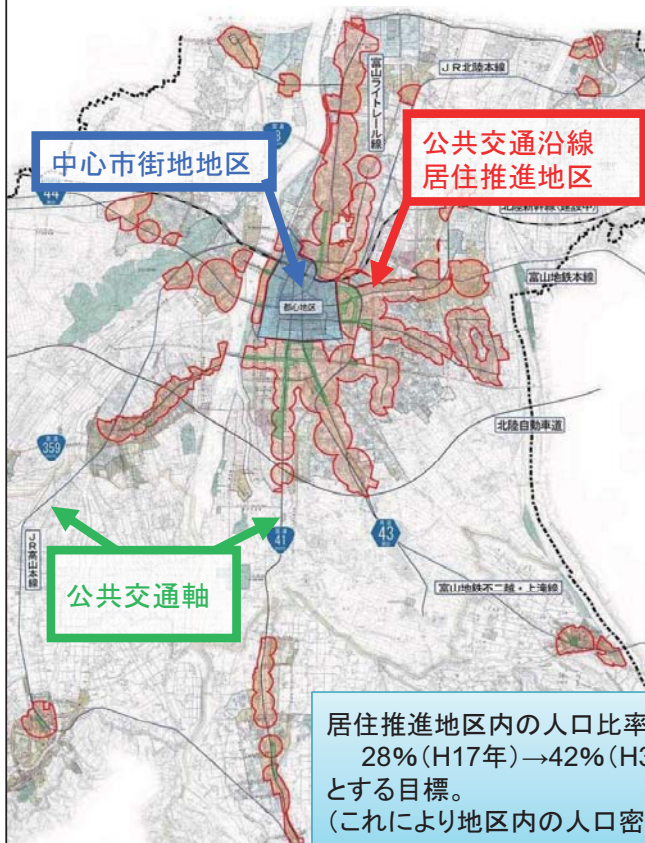


### これからの姿



## 4. 政策の方向性～先行自治体：富山市～

○富山市においては都市マスタープランにおいて「コンパクトなまちづくり」を位置付け、これに基づき、中心市街地活性化や公共交通の活性化の取組を実施



**理念：** マスタープラン  
**公共交通を軸とした拠点集中型のコンパクトなまちづくり**  
 ・居住を推進する地区の設定、当該地域に住む人口の目標  
 ・諸機能の集約を図る都心・地域生活拠点の設定  
 ・公共交通軸の設定、公共交通の整備・維持方針 等

- **LRTの整備と、乗継ぎ環境の向上**  
 ・富山ライトレール線の駅にフィーダーバスを接続
- **おでかけ定期券事業**  
 ・市内各地から中心市街地への公共交通の利用料金を100円とする割引(市内在住65歳以上)
- **公共交通沿線への居住の推進**  
 ・まちなかへの市営住宅の整備  
 ・まちなか居住への支援  
 ※共同：70万円/戸、戸建：30万円/戸 等  
 →公共交通沿線居住推進地区では平成24年より**転入超過に転換**
- **小学校跡地を活用し、介護予防施設を整備**



居住推進地区内の人口比率を28%(H17年)→42%(H37年)とする目標。  
 (これにより地区内の人口密度を維持)



## 5. 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の概要

平成26年8月1日施行

### 背景

・地方都市では、高齢化が進む中で、市街地が拡散して低密度な市街地を形成。大都市では、高齢者が急増。

### 法律の概要

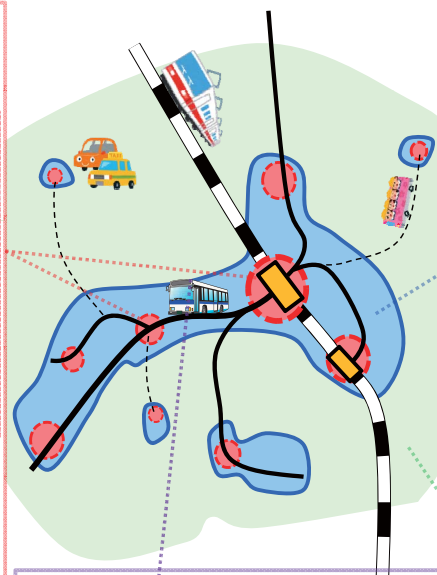
#### ●立地適正化計画(市町村)

・都市全体の観点から、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的な**マスタープラン**を作成  
 ・民間の都市機能への投資や居住を効果的に誘導するための土俵づくり(多極ネットワーク型コンパクトシティ)

#### 都市機能誘導区域

生活サービスを誘導するエリアと当該エリアに誘導する施設を設定

- ◆都市機能(福祉・医療・商業等)の立地促進
- 誘導施設への税財政・金融上の支援
  - ・外から内(まちなか)への移転に係る買換特例 **税制**
  - ・民部機構による出資等の対象化 **予算**
  - ・交付金の対象に通所型福祉施設等を追加 **予算**
- 福祉・医療施設等の建替等のための容積率等の緩和
  - ・市町村が誘導用途について容積率等を緩和することが可能
- 公的不動産・低未利用地の有効活用
  - ・市町村が公的不動産を誘導施設整備に提供する場合、国が直接支援 **予算**
- ◆歩いて暮らせるまちづくり
  - ・附置義務駐車場の集約化も可能
  - ・歩行者の利便・安全確保のため、一定の駐車場の設置について、届出、市町村による働きかけ
  - ・歩行空間の整備支援 **予算**
- ◆区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール
  - ・誘導したい機能の区域外での立地について、届出、市町村による働きかけ



#### 居住誘導区域

居住を誘導し人口密度を維持するエリアを設定

- ◆区域内における居住環境の向上
  - ・区域外の公営住宅を除却し、区域内で建て替える際の除却費の補助 **予算**
  - ・住宅事業者による都市計画、景観計画の提案制度(例：低層住居専用地域への用途変更)
- ◆区域外の居住の緩やかなコントロール
  - ・一定規模以上の区域外での住宅開発について、届出、市町村による働きかけ
  - ・市町村の判断で開発許可対象とすることも可能
- ◆区域外の住宅等跡地の管理・活用
  - ・不適切な管理がなされている跡地に対する市町村による働きかけ
  - ・都市再生推進法人等(NPO等)が跡地管理を行うための協定制度
  - ・跡地における市民農園や農産物直売所等の整備を支援 **予算**

#### 公共交通

維持・充実を図る公共交通網を設定

#### ◆公共交通を軸とするまちづくり

- ・地域公共交通網形成計画の立地適正化計画への調和、計画策定支援(地域公共交通活性化再生法)
- ・都市機能誘導区域へのアクセスを容易にするバス専用レーン・バス待合所や乗降広場等の公共交通施設の整備支援 **予算**

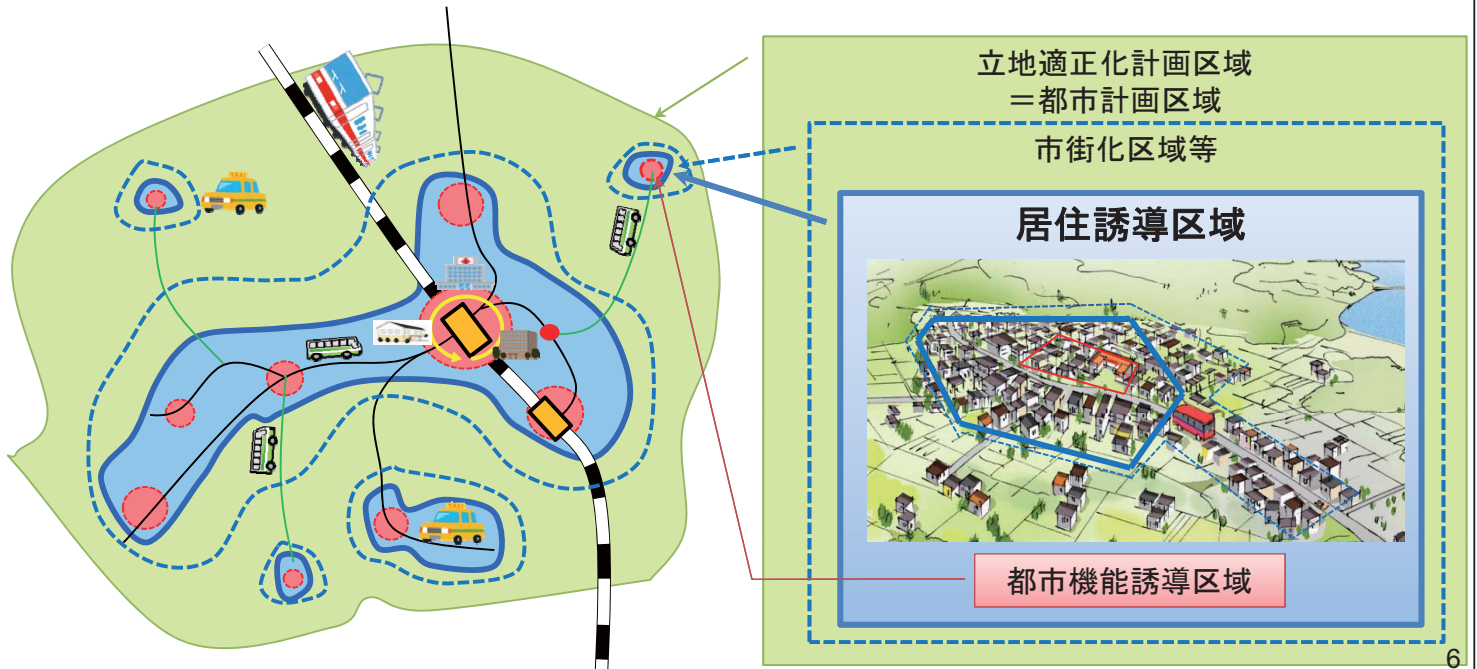
◆誘導施設への税制支援等のための計画と中活法に基づく税制支援等のための計画のワンストップ申請

※下線は法律に規定するもの 5

## 5. 居住誘導区域…区域の設定①

### ○居住誘導区域を定めることが考えられる区域

- 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺区域
- 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、そこに立地する都市機能の利用圏として一体である区域
- 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域



## 5. 居住誘導区域…区域の設定②

### ○居住誘導区域に含まないこととされている区域(§ 81⑪)

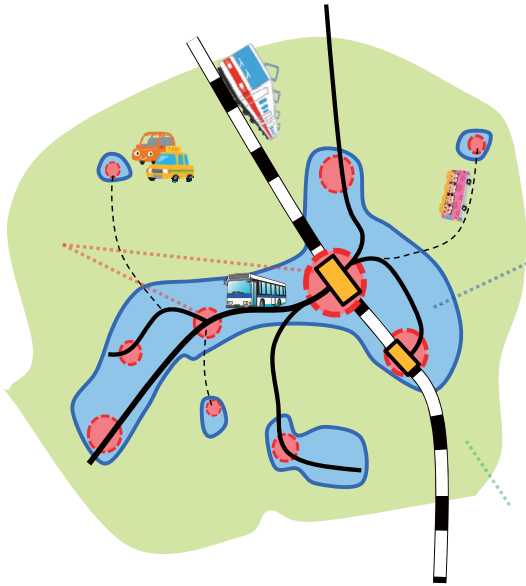
- 建築基準法第三十九条第一項に規定する災害危険区域のうち、同条第二項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域

### ○居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域

- 土砂災害防止対策の推進に関する法律第八条第一項に規定する土砂災害特別警戒区域及び津波防災地域づくりに関する法律第七十二条第一項に規定する津波防災特別警戒区域等、法令により居住の制限を課していないものの、災害の発生のおそれがある区域

## 居住誘導区域

居住を誘導し人口密度を維持するエリアを設定



### ◆区域内における居住環境の向上

- ・ 区域外の公営住宅を除却し、区域内で建て替える際の除却費の補助
- ・ 住宅事業者による都市計画、景観計画の提案制度（例：低層住居専用地域への用途変更）

予算

### ◆区域外の居住の緩やかなコントロール

- ・ 一定規模以上の区域外での住宅開発について、届出、市町村による働きかけ
- ・ 市町村の判断で開発許可対象とすることも可能

### ◆区域外の住宅等跡地の管理・活用

- ・ 不適切な管理がなされている跡地に対する市町村による働きかけ
- ・ 都市再生推進法人等（NPO等）が跡地管理を行うための協定制度
- ・ 跡地における市民農園や農産物直売所等の整備を支援

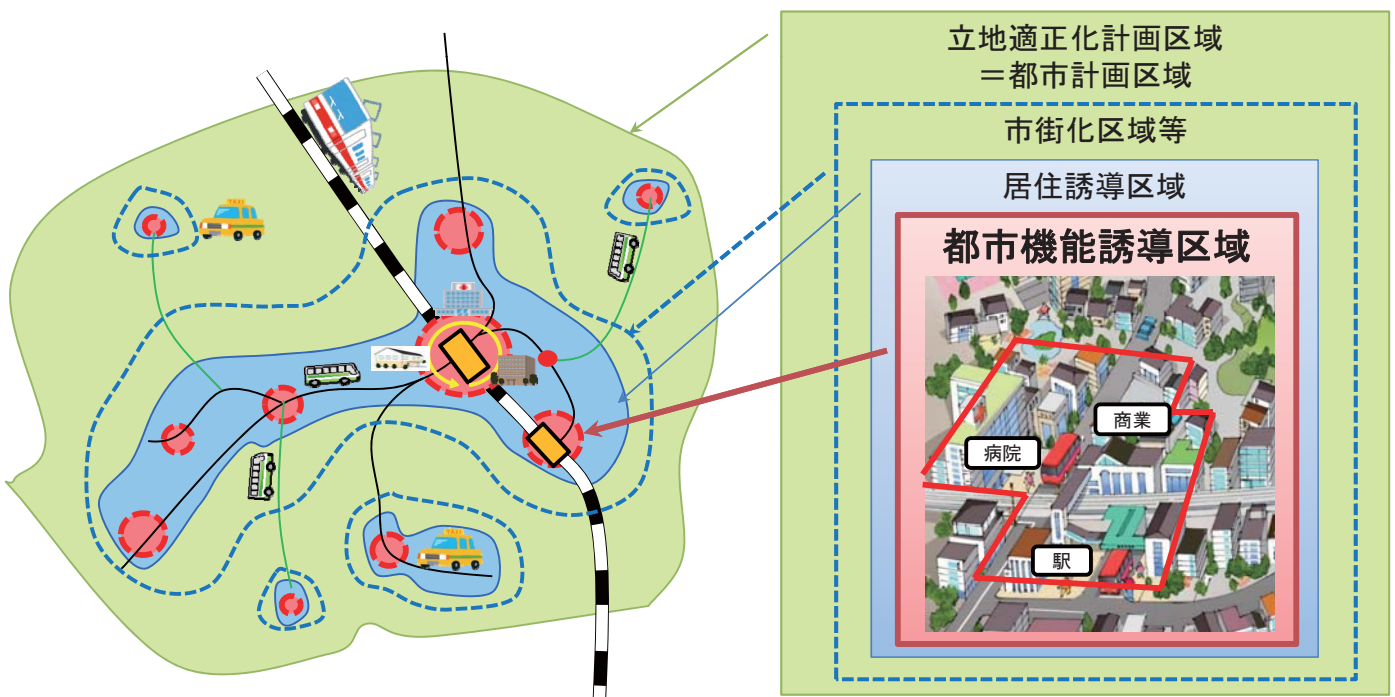
予算

※下線は法律に規定するもの 8

# 5. 都市機能誘導区域…区域の設定等

## ○都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域

- 鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等のこれらの都市機能が一定程度充実している区域
- 周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域
- 都市の拠点となるべき区域



# 5. 都市機能誘導区域・・・支援措置、特例制度

## 都市機能誘導区域

生活サービスを誘導するエリアと当該エリアに誘導する施設を設定

### ◆都市機能（福祉・医療・商業等）の立地促進

#### ○誘導施設への税財政・金融上の支援

- ・外から内(まちなか)への移転に係る買換特例 **税制**
- ・民都機構による出資等の対象化 **予算**
- ・交付金の対象に通所型福祉施設等を追加 **予算**

#### ○福祉・医療施設等の建替等のための容積率等の緩和

- ・市町村が誘導用途について容積率等を緩和することが可能

#### ○公的不動産・低未利用地の有効活用

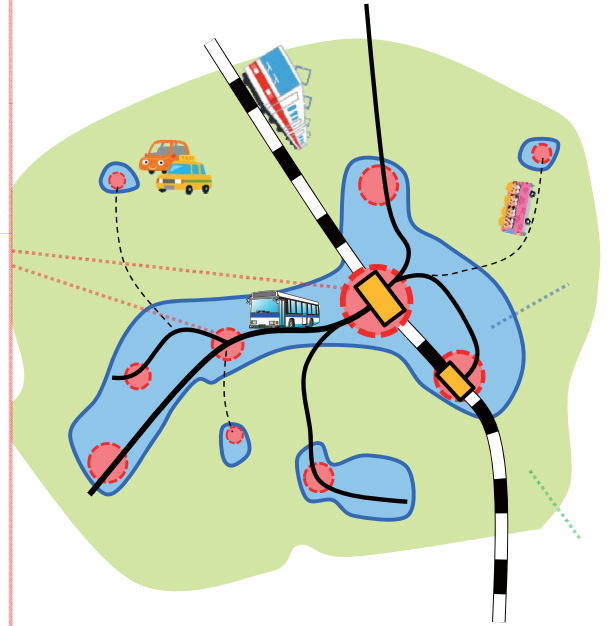
- ・市町村が公的不動産を誘導施設整備に提供する場合、国が直接支援 **予算**

### ◆歩いて暮らせるまちづくり

- ・附置義務駐車場の集約化も可能
- ・歩行者の利便・安全確保のため、一定の駐車場の設置について、届出、市町村による働きかけ
- ・歩行空間の整備支援 **予算**

### ◆区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール

- ・誘導したい機能の区域外での立地について、届出、市町村による働きかけ



◆誘導施設への税制支援等のための計画と中活法に基づく税制支援等のための計画のワンストップ申請

# 6. 財政・金融上の支援制度

## 都市機能立地支援事業

新規

H26予算  
40億円

### ○支援対象

都市機能誘導区域内の一定の誘導施設  
(医療、社会福祉、子育て支援、商業等)  
※三大都市圏の政令市、特別区においては高齢者交流施設

### ○支援方法

- ・市町村は公的不動産の賃貸料減免等による支援
- ・国は民間事業者に対する直接支援

### ○支援率

- ・低未利用地、既存ストック活用等の場合 国2/5 地方2/5相当 民間1/5  
(三大都市圏の政令市、特別区を除く)
- ・その他の場合 国1/3 地方1/3相当 民間1/3

## 民都機構による金融支援

拡充

H26予算  
55億円

### ○支援対象

都市機能誘導区域内の誘導施設

### ○支援限度額の引き上げ

(従来) 公共施設等の整備費 (道路、緑地、広場等) → (拡充後) 公共施設等+誘導施設の整備費 (医療、社会福祉、子育て支援、商業等)

※ただし、総事業費の50%以下  
※支援方法は、出資又は事業への参加

## 社会資本整備総合交付金 (都市機能誘導関係)

拡充

H26予算  
9,124億円の内数

### ○支援対象の拡充

(従来) 都市機能誘導区域内の一定の誘導施設 (医療、子育て支援、商業等) → (拡充後) 従来 + 通所型福祉施設等 ※三大都市圏の政令市、特別区においては高齢者交流施設

### ○支援率

- ・低未利用地、既存ストック活用等の場合 国2/5 地方2/5 民間1/5  
(三大都市圏の政令市、特別区を除く)
- ・その他の場合 国1/3 地方1/3 民間1/3
- ・公共施行の場合 国1/2 地方1/2

## 社会資本整備総合交付金 (公共交通施設・歩行空間関係)

拡充

H26予算  
9,124億円の内数

### ○支援対象

- ・生活に必要な機能へのアクセスや立地誘導を支える公共交通施設 (LRT、駅前広場、バス乗り換えターミナル・待合所、バス専用レーン等)
- ・歩行空間の整備 (歩道の拡幅、バリアフリー化等)

### ○支援率の高上げ

(従来) 国1/3 地方2/3 → (拡充後) 国1/2 地方1/2 (居住誘導区域内等)  
国1/3 地方2/3 (その他)

## 税制措置の概要

### ≪都市機能の外から内(まちなか)への移転を誘導するための税制≫

- 都市機能を誘導すべき区域の外から内への事業用資産の買換特例  
80%課税繰り延べ

### ≪都市機能を誘導する事業を促進するための税制≫ (敷地の集約化など用地確保の促進)

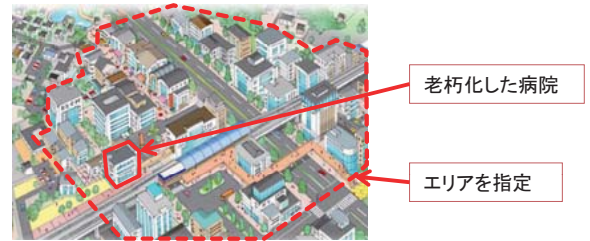
- 誘導すべき都市機能の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の特例
  - ①居住用資産を譲渡し、整備された建築物を取得する場合  
買換特例 所得税 100%
  - ②居住用資産を譲渡し、特別の事情により整備された建築物を取得しない場合の所得税(個人住民税)の軽減税率  
原則: 15%(5%) → 6,000万円以下 10%(4%)
  - ③長期保有(5年超)の土地等を譲渡する場合  
・所得税(個人住民税): 軽減税率 原則 15%(5%) → 2,000万円以下 10%(4%)  
・法人税: 5%重課 → 5%重課の適用除外
- 都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の特例
  - ①長期保有(5年超)の土地等を譲渡する場合 上記③に同じ
  - ②当該法人の行う都市機能の整備等のために土地等を譲渡する場合  
1,500万円特別控除

### (保有コストの軽減)

- 都市機能とあわせて整備される公共施設、都市利便施設への固定資産税等の課税標準の特例(5年間4/5に軽減)

## 容積率関係制度の概要

[例:誘導施設として病院を定めた場合]



エリアを指定して、病院用途に限定して容積率を緩和

※複合施設とすることも可能

[例:容積率200%のところを病院に限定して400%に]



老朽化した病院を建て替え

平成26年11月20日施行

## 交通政策基本法(平成25年12月4日公布・施行)の具体化(法目的に追加)

日常生活等に必要不可欠な交通手段の確保等

まちづくりの観点からの交通施策の促進

関係者相互間の連携と協働の促進

等

### 目標

本格的な人口減少社会における地域社会の活力の維持・向上

### ポイント

- ①地方公共団体が中心となり、
- ②まちづくりと連携し、
- ③面的な公共交通ネットワークを再構築

### 改正法の基本スキーム

#### 基本方針

国が策定  
まちづくりとの連携を明確化

#### 地域公共交通網形成計画

事業者と協議の上、  
地方公共団体が協議会を開催し策定

<現行の地域公共交通総合連携計画に追加する事項>

- コンパクトシティの実現に向けたまちづくりとの連携
- 地域全体を見渡した面的な公共交通ネットワークの再構築

地方公共団体を中心とした地域公共交通網の再構築を国が支援する枠組み

### ◆地方公共団体を中心とした地域の面的な公共交通ネットワークの再構築を支援する予算制度

(地域公共交通確保維持改善事業(平成26年度予算306億円)の内数)

- ・まちづくりと連携した計画策定を支援。ケーススタディーを実施  
→国による全国の取組事例、データの提供を通じた助言  
→合意形成を促進
- ・バスを地方公共団体が購入して民間業者に貸し付ける場合の国による補助制度の創設

### ◆まちづくりとの連携による都市機能の立地誘導を支える公共交通等への支援の強化

(社会資本整備総合交付金(平成26年度予算9124億円)の内数等)

- ・駅前広場やバスの乗換ターミナル、待合所の整備等公共交通の利用環境の充実を重点的に支援

### ◆地方公共団体を中心とした地域の面的な公共交通ネットワークの再構築を推進するための特例制度

- ・バスの路線、輸送力の設定等に関する許可の審査基準の緩和
- ・バスの運賃・料金の規制緩和(上限認可→届出)
- ・計画の維持を困難とするような行為の防止
- ・事業が実施されない場合の勧告・命令

### 地域公共交通特定事業

現行

#### 地域公共交通再編事業

軌道運送  
高度化事業  
(LRTの整備)

鉄道事業  
再構築事業  
(上下分離) ...

面的な公共交通ネットワークを再構築するため、事業者等が地方公共団体の支援を受けつつ実施

#### 地域公共交通再編実施計画

実施計画

実施計画 ...

地方公共団体が事業者等の同意の下に策定

国土交通大臣が認定し、計画の実現を後押し

## 8. 立地適正化計画制度の普及の取組

法施行前（7月）から全国10ブロックで地方公共団体や交通事業者向けの説明会を開催するなど、制度の普及に向けて多様な場で情報提供を実施中。

### 地方公共団体

- 説明会等
  - 都市再生特別措置法・地域公共交通活性化再生法説明会（全国10ブロック）【7月】
  - Smart Wellness City 首長研究会（都内）【7月】
  - 都市交通計画全国大会・都市交通計画担当課長会議（松山市）【7月】
  - 都道府県・政令指定都市国土交通省担当者連絡協議会（本省）【7月】
  - 都市計画主管課長会議（全国6ブロック）【8月～】
  - 都市再生整備計画事業担当者会議（全国8ブロック）【9月～】
  - 都市計画全国大会・都市計画担当課長会議（周南市）【10月】 他

※地方公共団体の要請により県単位での説明会等に本省・整備局の職員を派遣



中国ブロック説明会

- 国土交通大学校での研修
  - 街路・都市交通研修【8月】
  - 土地利用研修【9月】 他

### 民間事業者

- （説明会等）
- 都市計画コンサルタント協会【6月～】
  - 不動産協会【6月】
  - 全国有料老人ホーム協会【6月】
  - 日本建築士連合会【7月】
  - 日本百貨店協会【7月】
  - 再開発コーディネーター協会【8月】
  - シルバーサービス振興会【8月】
  - 日本商工会議所【9月】 他

### 学識経験者

- （説明会等）
- 計画行政学会【9月】
  - 建築学会【11月】
  - 都市計画学会【1月】

※上記の説明会等には予定含む

このほか、国土交通省ホームページに法律、計画作成の参考となるガイドライン、Q&A、相談窓口などを掲載。地方公共団体、民間事業者、学識経験者等が読む専門誌においても制度を紹介。

## 9. ガイドライン・ハンドブック等の発出

8月1日の施行にあわせて、関連する政省令、運用指針、支援制度、ガイドライン等を取りまとめて、地方公共団体等に通知、HPで公表

### 立地適正化計画制度

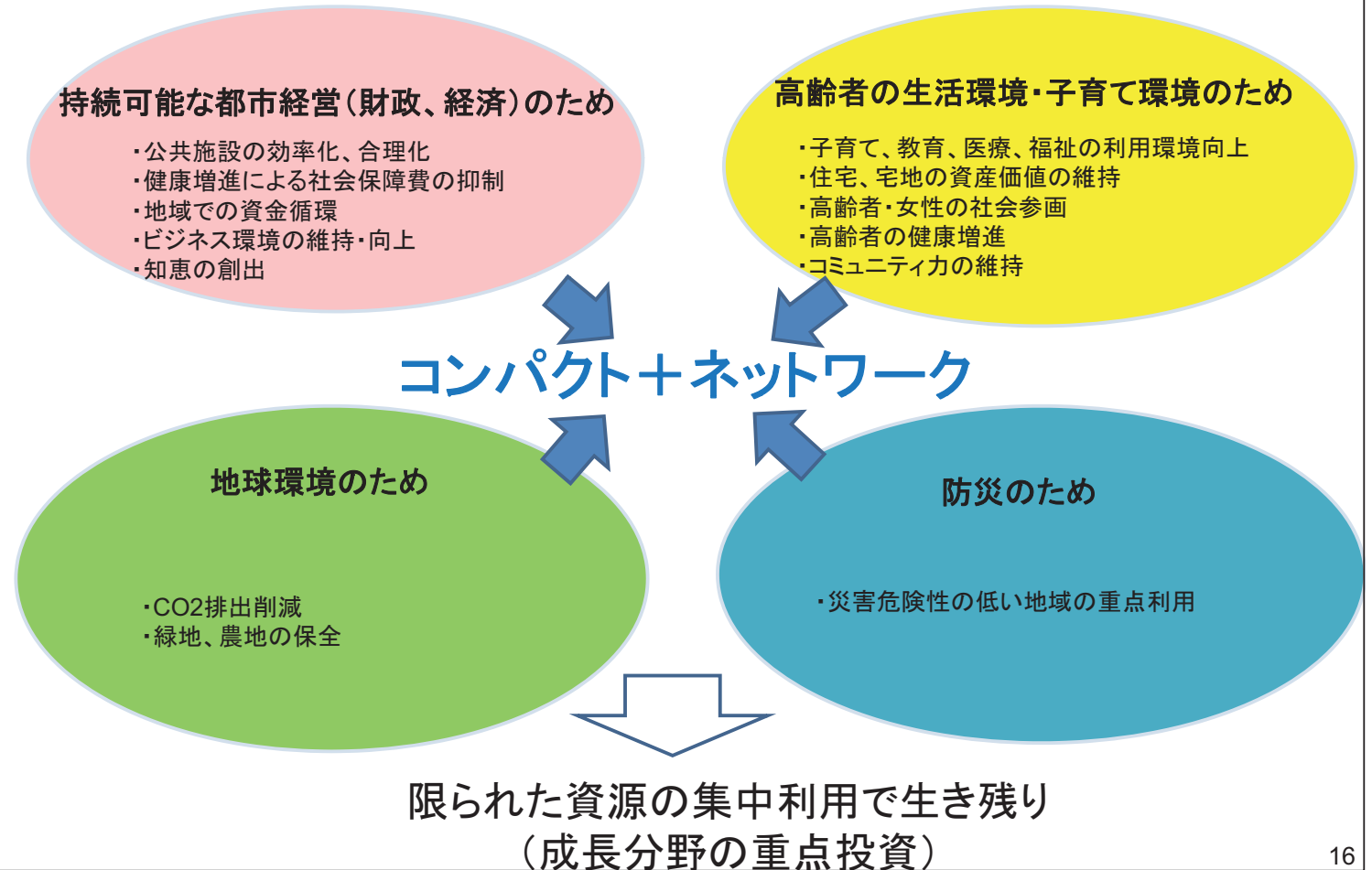
- トップページ
- 意義と役割
- 作成の流れ・Q&A
- 主な制度と支援措置

### 関連ページ

- まちづくりのための公的不動産(PRE)の有効活用ガイドライン
- 健康・医療・福祉のまちづくりの推進ガイドライン
- 駐車施設の配置適正化に関する手引き
- 都市構造の評価に関するハンドブック

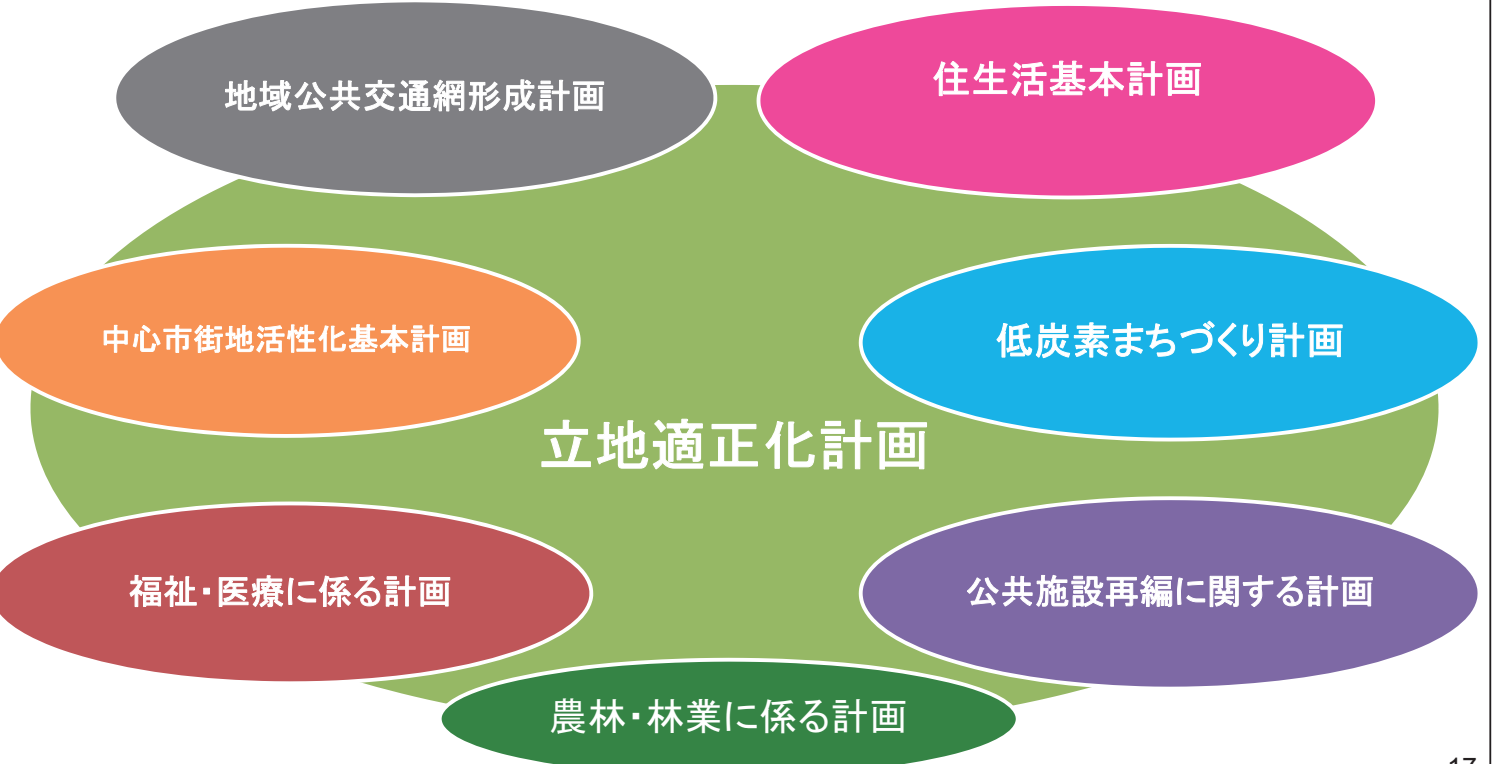


# 10. コンパクトシティの意義



# 11. 他の計画との関係

立地適正化計画の作成にあたっては、公共交通施策、住宅施策、商業施策、医療・福祉施策、農業施策など多様な分野との連携を図ることが重要です。その際には、公共交通、医療・福祉、農業、商業、防災等の部署横断的な検討が必要です。



平成26年7月24日 社会資本整備審議会 河川分科会  
 気候変動に適応した治水対策検討小委員会(第15回)資料  
 (抜粋)

## 河川分科会：まち・地域と連携した適応策について

- 1) まち・地域づくりとの連携等に資するリスク評価結果の分かりやすい提示について
- 4) 土地利用等の規制について
- 6) コンパクトシティ等との連携について

### コンパクトシティ等との連携について

- コンパクトシティ等の取組みと連携し、都市の集約をより低リスクの地域に誘導する等の対策を検討
- 施設管理者等は、単一規模でなく現実に想定される範囲内で最大規模の洪水を含む複数規模でのリスク評価の結果や、洪水(外水)だけではなく内水や高潮等の他の水災害を含めたもの、浸水区域、浸水深、浸水継続時間、浸水頻度、家屋倒壊危険ゾーン等など、わかりやすく提示。
- 気候変動や、適応策の進捗状況、流域の社会条件の変化等に応じ、適宜リスク評価の結果を見直す。

従来の洪水(外水)氾濫による浸水想定だけでなく、洪水、内水氾濫による床上浸水の発生頻度等などの河川・下水道一体となったリスク評価の結果をまち・地域づくりの担当部局に提示するとともに、まち・地域づくりにおける防災に関する機能がより配慮されるよう助言。

居住誘導区域以外でリスクの高い地域においては、リスクを積極的に周知するとともに必要な助言等を行い、住まい方等の工夫の促進させ、リスクの低減を図る。

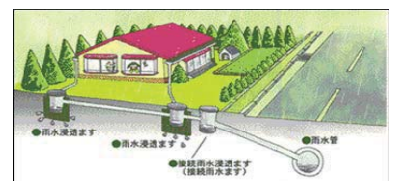


1階部分をピロティ(高床構造)とすることで浸水時の被害を軽減



リスクが高い箇所であるものの、既に都市機能や住宅等が集積しており、居住誘導区域等に指定せざるを得ない地域は、河川改修、下水道整備、雨水貯留浸透施設整備などを実施することにより、水害リスクの低減を図る。

河川・下水道一体となった対策を実施



浸透ますや雨水管(下水道)の整備

# リスク評価結果の示し方

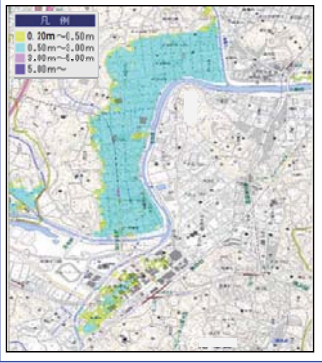
- 現在は、洪水時の円滑かつ迅速な避難等を図るため、浸水想定区域図において、計画規模の洪水時に想定される浸水区域、浸水深を示している。
- 今後は、これに加えて、洪水等の発生頻度も踏まえたまちづくり・地域づくりや危機管理対策の検討に資するよう、現況の安全度を上回る比較的発生頻度の高い外力や、計画規模を上回る外力も対象としたリスク評価結果を提示する。
- また、リスク評価については洪水(外水)と内水を一体として実施する。

これから

- ◆洪水(外水)と内水一体となったリスク評価
- ◆様々な規模における浸水想定

これまで

年超過確率 1/150



年超過確率 1/10



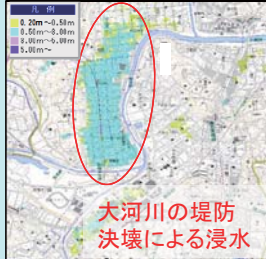
年超過確率 1/30



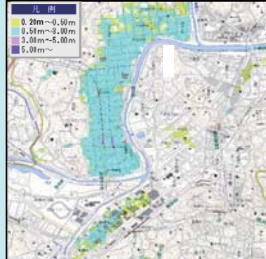
年超過確率 1/50



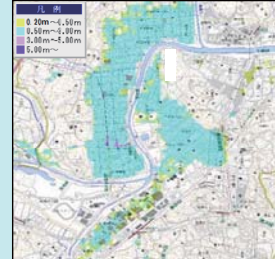
年超過確率 1/100



年超過確率 1/150



年超過確率 1/200



\* 図はあくまでイメージであり、浸水区域や発生確率等については実際の河川と必ずしも一致しない

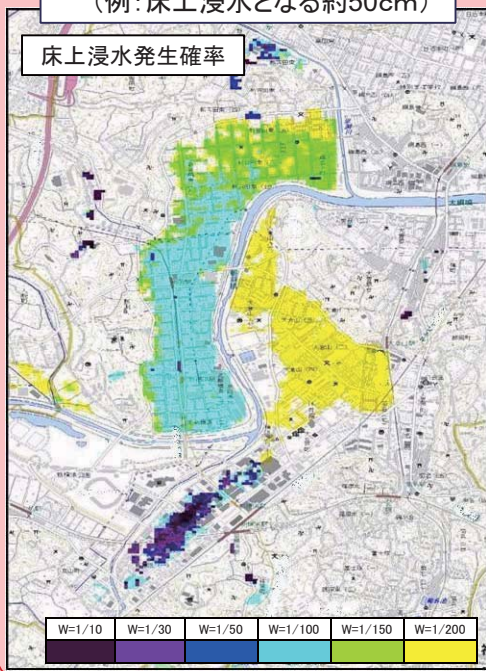
# リスク評価結果の示し方

- 土地利用や避難計画の検討、住まい方の工夫や施設の耐水化の検討等に資するよう、浸水深だけでなく、資産被害や人的被害、ライフラインへの被害が想定される区域や発生確率等を提示する。

資産被害

資産被害が大きくなる浸水深  
(例: 床上浸水となる約50cm)

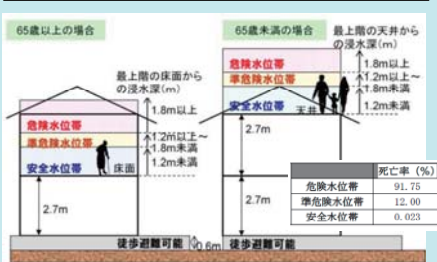
床上浸水発生確率



\* 図はあくまでイメージであり、浸水区域や発生確率等については実際の河川と必ずしも一致しない

人的被害

人命に関わる浸水深(例: 5m以上)

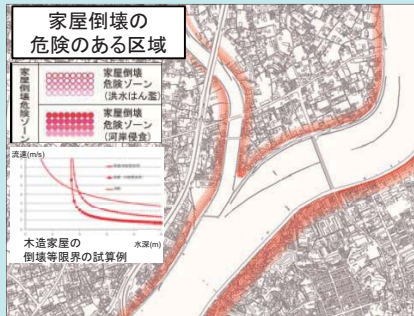


孤立による被害が想定される  
浸水継続時間(例: 3日以上)



浸水継続時間3日以上:  
各家庭における飲料水や食料等の備蓄が尽きると想定される日数

家屋倒壊の危険がある  
はん濫水の流体力、河岸浸食



ライフラインへの被害

電力停止の危険のある浸水深(例: 70cm~)

①浸水深70cm~100cmの場合



②浸水深100cm以上の場合

地中線で配電され、地上の受変電設備で受電



# 土砂災害特別警戒区域、津波災害特別警戒区域等

## 土砂災害警戒区域等

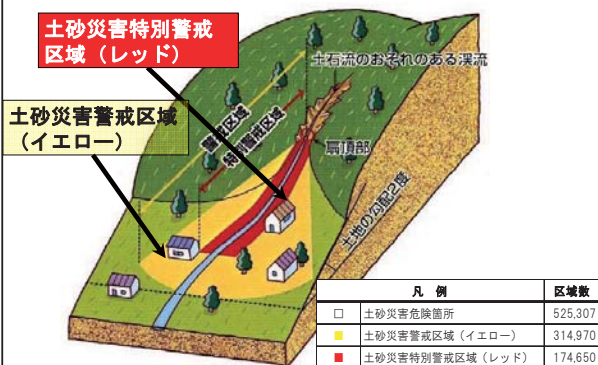
土砂災害から国民の生命を守るため、土砂災害の恐れのある区域について危険の周知、警戒避難体制の整備、一定の開発行為の制限などを行う**土砂災害警戒区域等の指定**や、市町村長の避難勧告等発令の判断や住民の自主避難の参考となる**土砂災害警戒情報の発表**などのソフト施策を推進。

## 土砂災害警戒区域

- 情報伝達、警戒避難体制の整備
- 警戒避難に関する事項の住民への周知

## 土砂災害特別警戒区域

- 特定開発行為に対する許可制
- 建築物の構造規制
- 建築物に対する移転等の勧告 等



## 津波防災地域づくり

- 比較的頻度の高い津波(数十年から百数十年に一度程度)に対して、**海岸保全施設の整備による対応を基本**として、人命、資産、国土(海岸線)等を確実に守ることを目指す。
- また、設計対象の津波高を超えた場合でも施設の効果が粘り強く発揮できるような構造物の技術開発・整備を実施。
- **最大規模の津波**に対して、まちづくりや警戒避難体制の確立などを組み合わせた「**多重防御**」により、人命への被害を極力生じさせないことを目指す。

## 津波防災地域づくりのイメージ

