

立地適正化計画におけるハザードエリアの扱い

国土交通省 都市局 都市計画課



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

コンパクトシティのための計画制度(立地適正化計画制度の創設) 国土交通省 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

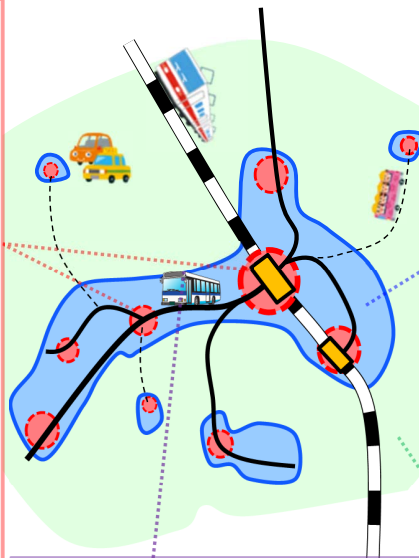
- 誘導施設への税財政・金融上の支援
 - ・整備に対する補助 予算
 - ・整備に対する民間都市開発機構の出資等 予算
 - ・外から内(まちなか)への移転に係る買換特例 税制
- 公的不動産・低未利用地の有効活用
 - ・市町村が公的不動産を誘導施設整備に提供する場合、国が直接支援 予算
- 医療施設等の建替等のための容積率等の緩和
 - ・誘導施設について容積率等の緩和が可能

◆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

◆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



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

- ・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
- ・協定を締結した跡地の適正管理を支援 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・バス待合所や駅前広場等の公共交通施設の整備支援 予算

※下線は法律に規定するもの 2

都市計画と立地適正化計画の関係

都市計画法に基づく都市計画

(趣旨) 都市計画区域指定や区域区分(線引き)、開発行為規制、都市計画事業により、郊外のスプロール化(無秩序な市街化)の抑制、効率的な都市基盤整備を実施
 (手法) 民間に対する規制、行政によるインフラ整備
 → 開発圧力に対し都市の規模拡大をコントロール

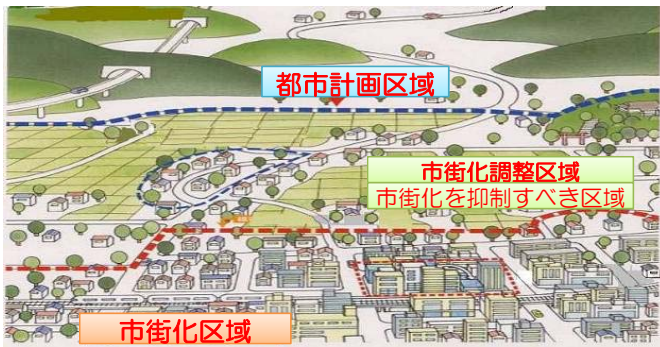
都市計画区域

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(建物の用途、密度、形態等を規制)を指定
- 都市施設、市街地開発事業を実施

市街化調整区域

- 原則的に開発は認められない(開発許可)
- 原則的に公共投資は行われない

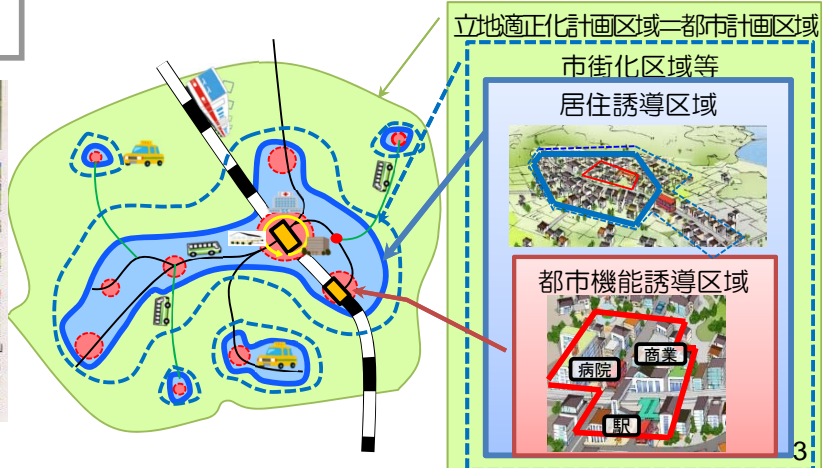


都市再生法に基づく立地適正化計画

(趣旨) 都市計画の規制を前提に、規制緩和、税財政支援等の誘導手法により、まちなか・公共交通沿線等に住宅、医療・福祉、商業等の機能の立地を誘導し、都市をコンパクト化
 (手法) 民間に対する経済的インセンティブ
 → 人口減少下で都市機能の適正立地をコントロール

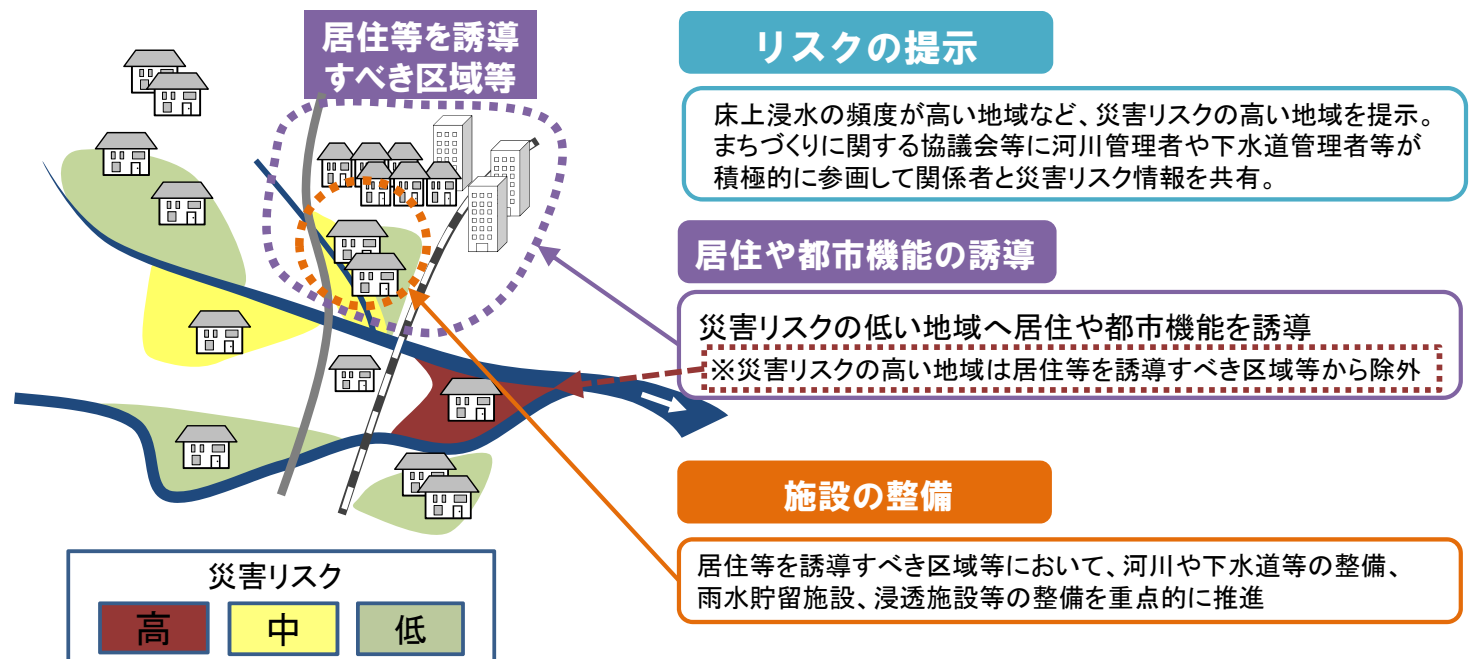
立地適正化計画に対する支援措置

- 計画の作成に対する補助、コンサルティング
- 誘導施設の整備に対する補助・金融・税制支援
- 公共交通ネットワークの整備に対する補助
- 誘導施設の整備に対する容積率の特例(特定用途誘導地区)



防災施策との連携について

- コンパクトシティの形成に取り組むにあたっては、河川管理者、下水道管理者等との連携により、災害リスクの低い地域への居住や都市機能の誘導を推進することが重要。
- 災害リスクが比較的高いものの、既に都市機能や住宅等が集積している地域については、災害リスクを軽減するために河川、下水道等の整備を重点的に推進することが重要。



資料構成

■各ハザードエリアと居住誘導区域との関係

1. 昨年度のご報告

(1)土砂関係ハザードエリア

- ・大阪府箕面市の事例 : 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域を除外
- ・熊本県熊本市の事例 : 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域を除外

(2)津波関係ハザードエリア

- ・神奈川県藤沢市の事例 : 津波浸水想定区域を除外
- ・兵庫県尼崎市の事例 : 津波浸水想定区域を除外せず

(3)浸水関係ハザードエリア

- ・岩手県花巻市の事例 : 浸水想定区域を浸水までの時間によって除外
- ・鳥取県鳥取市の事例 : 浸水想定区域を除外せず

2. 今年度の報告例

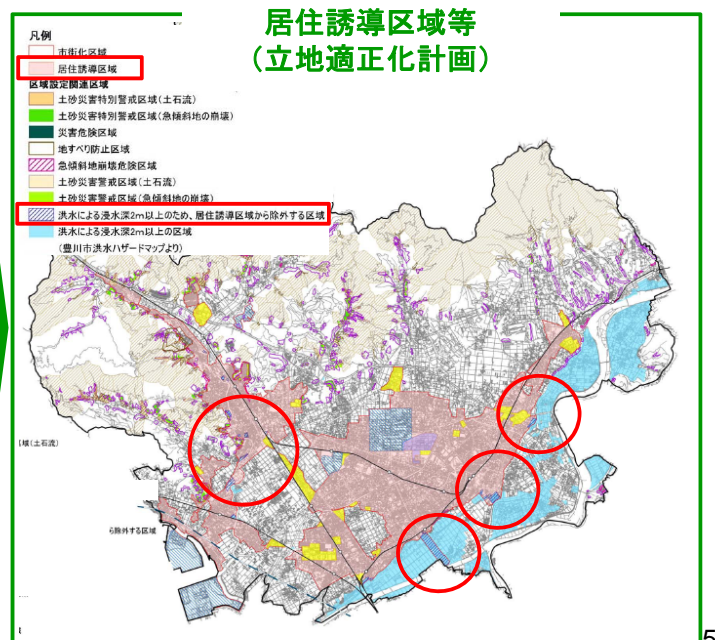
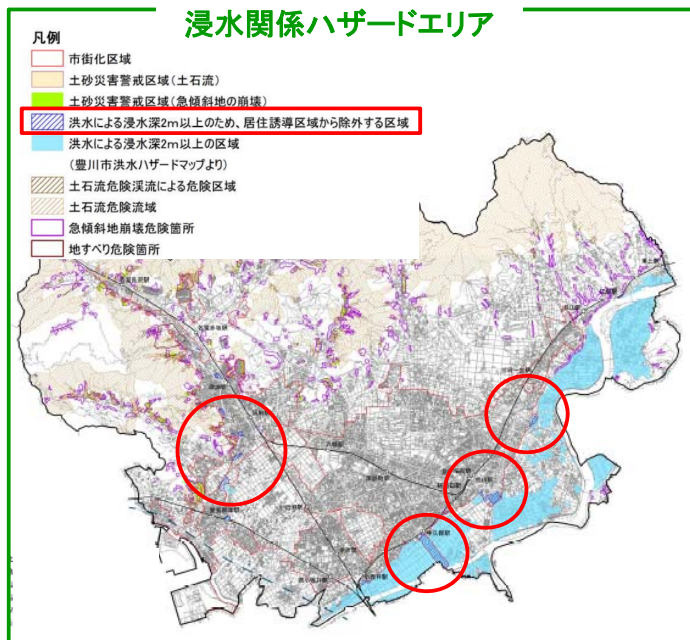
- ・浸水想定区域(水防法)の除外を浸水深で判断している例

浸水関係ハザードエリアと居住誘導区域との関係1

豊川市: 浸水想定区域を浸水深によって外している例

立地適正化計画における方針

- 水防法に規定する浸水想定区域 : 豊川市洪水ハザードマップによる浸水深2m以上のエリアを囲む地形地物により除外します。
- 浸水深が2m以上で家屋の軒下が浸水し、市民と個人資産の安全性が著しく低下すると想定されるため、居住誘導区域から除外する浸水深を2m以上と設定します。
(豊川市立地適正化計画より)



金沢市：浸水想定区域を浸水深によって外している例

立地適正化計画における方針

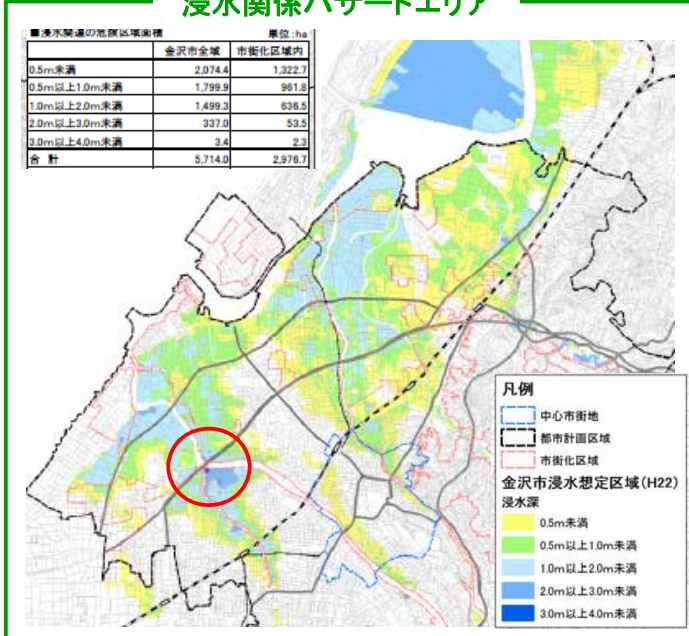
＜誘導区域等に含めない区域＞

○浸水想定区域（平成22年作成）において**浸水深が3m以上の区域**【水防法】

○家屋水没のおそれがある3m以上の浸水は市街化区域内で約2ha

（金沢市立地適正化計画より）

浸水関係ハザードエリア



居住誘導区域等 (立地適正化計画)

