

○立地適正化計画における災害の発生のおそれのある区域の取扱いについて文書の発出(平成30年10月26日)

○災害危険区域等に関する居住誘導区域の取扱いについて、運用指針や考え方等を改めて通知。

国 都 計 第 8 9 号
平成30年10月26日

各市町村 都市計画主管部局長 殿

国土交通省都市局都市計画課長
(公 印 省 略)

立地適正化計画における災害の発生のおそれのある区域の取扱いについて

立地適正化計画に関しては都市計画運用指針(平成12年12月28日国都計第92号(最終改正平成30年9月5日国都計第69号)、以下「運用指針」。)等を参考にしながら各市町村において検討・作成が進められているところである。他方、近年大規模な地震、津波、集中豪雨、土砂災害等が多発傾向にあり、これらの自然現象に対し持続的に安全な都市を構築していくためには関係部局との連携を図り、これまで以上にソフト・ハードの防災対策や災害リスクを踏まえた検討を進めていくことが重要である。

運用指針においては、別紙の通り災害の発生のおそれのある特定の区域に関する居住誘導区域の取扱いについて記載しているが、上述の観点からも改めてその考え方を通知するものである。

なお、立地適正化計画の作成及び見直しにおいては、特に以下の点に留意し進めていただきたい。

- (1) 立地適正化計画の作成に際しては、防災担当部局や砂防担当部局等の関係部局との情報共有体制を構築し、運用指針IV-1-3立地適正化計画 3(3)②3および3(3)②4に記載の区域(以下、「災害危険区域等」)に関する基礎調査や指定状況等の情報把握に努め、運用指針の趣旨を踏まえた適切な対応を行うこと。その際、将来的に災害危険区域等の指定が見込まれている場合は、指定後の状況を勘案した居住誘導区域等の設定を検討すること。
- (2) 立地適正化計画を作成した場合は、速やかに関係部局へその内容を情報提供するとともに、以降の災害危険区域等の指定状況の変化等について継続的に情報把握を行うこと。
- (3) 立地適正化計画の作成後に、居住誘導区域内の区域が災害危険区域等に指定された場合には、居住誘導区域の見直しに向けた検討に着手すること。その際、運用指針IV-1-3立地適正化計画 3(3)②3に記載の区域については、可及的速やかに居住誘導区域から除外することが望ましいこと。

(4) 運用指針IV-1-3立地適正化計画 3(3)②4の趣旨は、居住を誘導することが適当でない区域は原則として居住誘導区域に含めないこととすべきことにある。このため、仮に、これらの区域を居住誘導区域に含める場合には、災害リスクや警戒避難体制の整備等の防災対策等を総合的に勘案し、十分に安全性を検証することが不可欠であり、これらの検討・検証結果を踏まえ立地適正化計画に各種の防災対策を記載することが望ましいこと。

(5) 災害危険区域等が小規模に散在し、居住誘導区域の設定に際して災害危険区域等を除外することが表示上困難でこれを含めて面的に居住誘導区域を設定しているケースが見られる。このケースに対しては、災害危険区域等の位置や境界が明示できる図や資料を立地適正化計画に添付するとともに「居住誘導区域(災害危険区域等と重複する箇所を除く)」と明記することで災害危険区域等を除外することは可能であること。

区域区分の基準に関する法令の規定

市街化区域に含めないものとする区域

【都市計画法施行令】

(都市計画基準)

第八条 区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

二 おおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。

ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

【都市計画運用指針】

① 令第8条第1項第2号において、原則として市街化区域に含まないこととされている土地の区域は、次のような区域とすべきである。

1) 同号口の「溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域」には、次に掲げる区域が含まれるものであること。

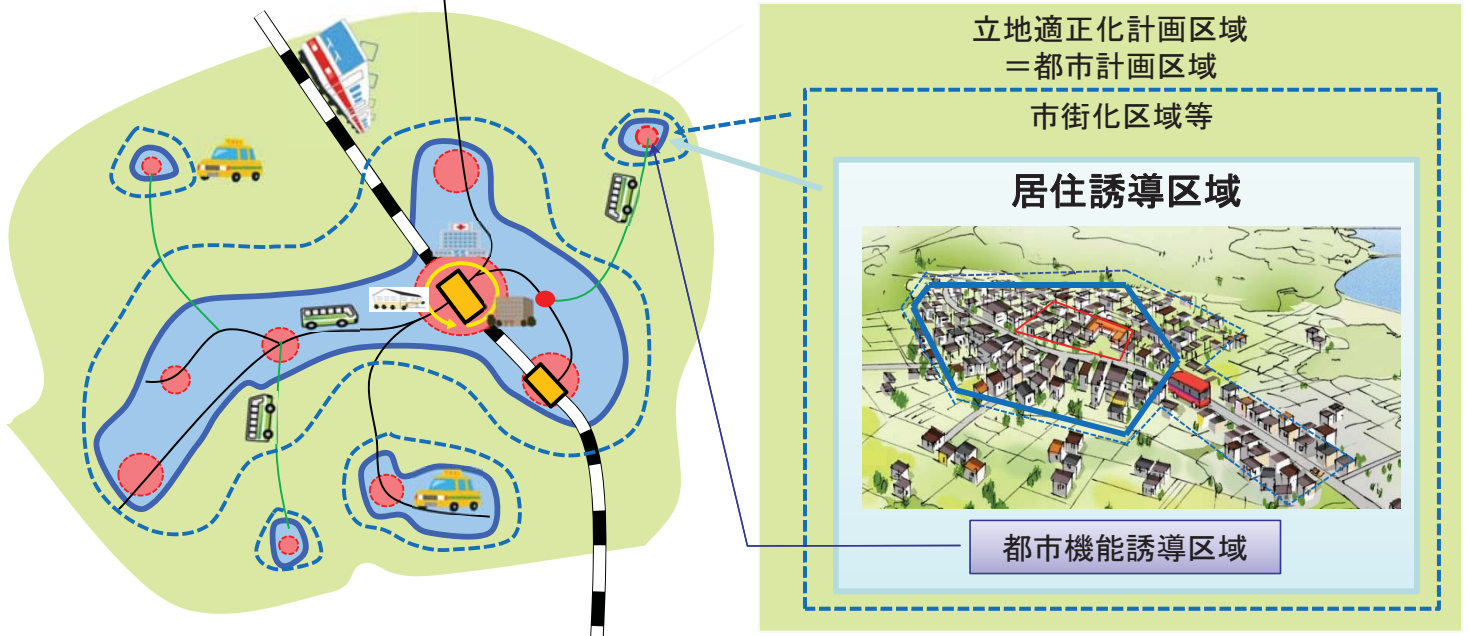
ア 土砂災害特別警戒区域 イ 津波災害特別警戒区域 ウ 災害危険区域

エ 地すべり防止区域 オ 急傾斜地崩壊危険区域

居住誘導区域を定めることが考えられる区域(運用指針)

- 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、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- 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

※居住誘導区域を設定することにより、例えば届出義務が課される等の措置が講じられることとなることから、区域の設定に当たっては、その境界を明確にし、届出の必要の有無が明らかになるようにしなくてはならない。



居住誘導区域に含まないこととされている区域(§ 81⑭)

➢ 市街化調整区域

- 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
- 農業振興地域の整備に関する法律第八条第二項第一号に規定する農用地区域又は農地法第五条第二項第一号口に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域
- 自然公園法第二十条第一項に規定する特別地域
- 森林法第二十五条又は第二十五条の二の規定により指定された保安林の区域
- 自然環境保全法第十四条第一項に規定する原生自然環境保全地域又は同法第二十五条第一項に規定する特別地区
- 森林法第三十条若しくは第三十条の二の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第四十一条の規定により指定された保安施設地区又は同法第四十四条において準用する同法第三十条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区

原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域(運用指針)

- > 土砂災害特別警戒区域
- > 津波災害特別警戒区域
- > 災害危険区域(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を除く)
- > 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項に規定する地すべり防止区域
- > 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域

原則として、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(運用指針)

- > 土砂災害警戒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7条第1項に規定する土砂災害警戒区域
- > 津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害警戒区域
- > 水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項第4号に規定する浸水想定区域
- > 特定都市河川浸水被害対策法(平成15年法律第77号)第32条第1項に規定する都市洪水想定区域及び同条第2項に規定する都市浸水想定区域
- > 土砂災害警戒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4条第1項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域

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(運用指針)

○法令や条例に基づく区域

- > 都市計画法第八条第一項第一号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項十三号に規定する流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域
- > 都市計画法第八条第一項第二号に規定する特別用途地区、同法第十二条の四第一項第一号に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域

○その他の区域

- > 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域
- > 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域

その他(運用指針)

- > 大規模な地震、津波、集中豪雨、土砂災害等の自然災害に備え、災害に強く安全なまちとなるよう、ソフト・ハードの防災対策とあわせて検討・記載することが望ましい。例えば、居住誘導区域に災害の発生のおそれのある区域を含める場合には、当該区域のリスクを記載するとともに警戒避難体制の整備等の防災対策を検討・記載することが考えられる。
- > 農業振興地域において、居住誘導区域を指定する際は、当該区域内における営農条件及び農村の生活環境向上のための計画及び事業に悪影響を及ぼさないよう、市町村の都市計画担当部局は、農業振興担当部局と協議することが望ましい。

(1) 土砂関係ハザードエリア

- ・大阪府箕面市の事例
- ・熊本県熊本市の事例

(2) 津波関係ハザードエリア

- ・神奈川県藤沢市の事例

(3) 浸水関係ハザードエリア

- ・青森県むつ市の事例

土砂関係ハザードエリアと居住誘導区域との関係

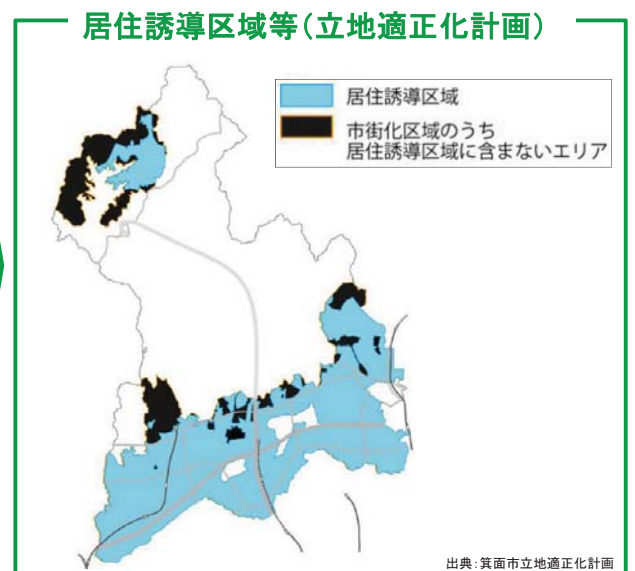
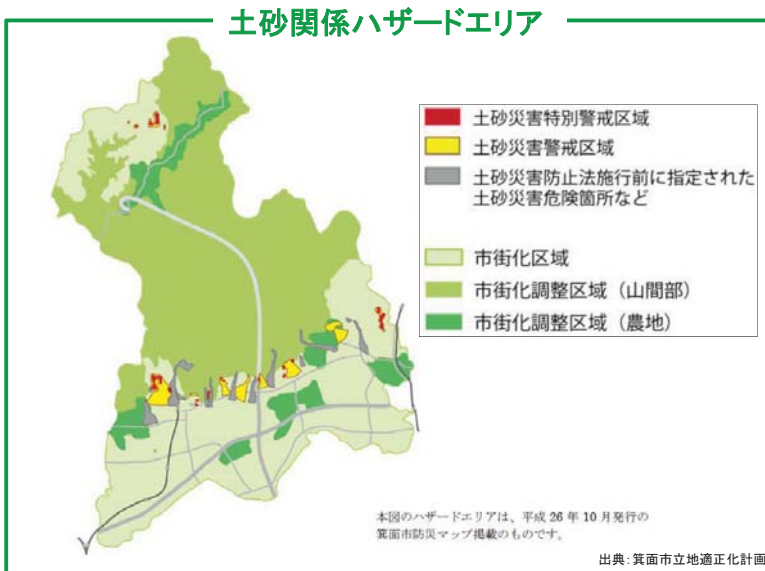
大阪府箕面市:土砂災害(特別)警戒区域を外している事例

立地適正化計画における方針

○箕面市では、風水害時における行政職員を中心とした避難誘導、避難所受け入れ体制などについて、計画・マニュアル類を整えた上で、備蓄品なども整備しており、防災スピーカーの増設などの対策も行っていますが、近年の激しい天候の急変などにより、避難自体が間に合わないケースも十分想定されます。

○これらのことから、**土砂災害警戒区域(イエローゾーン)については、土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)と同様、居住誘導区域に含まないこととします。**

(「箕面市立地適正化計画(H28.2.15公表)」より抜粋)

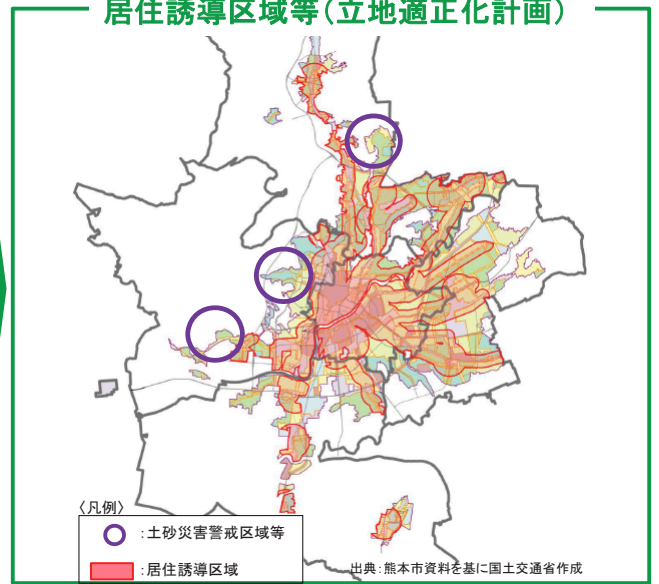
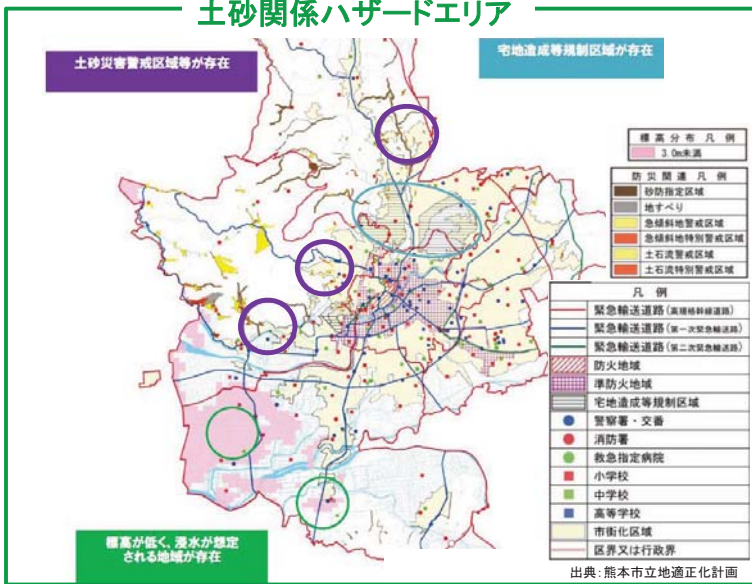


土砂関係ハザードエリアと居住誘導区域との関係

熊本市:土砂災害(特別)警戒区域を外している事例

立地適正化計画における方針

- 居住誘導区域は、第2次都市マスタープラン地域別構想において示された「居住促進エリア」の考え方を基本として区域を設定します。ただし、**災害リスクの高い地域については区域に含めません。**
- 災害リスクの高い地域は下記に示す区域とします。
 - ・土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域
 - ・地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域
 - ・急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域 (「熊本市立地適正化計画(H28.4.1公表)」より抜粋)

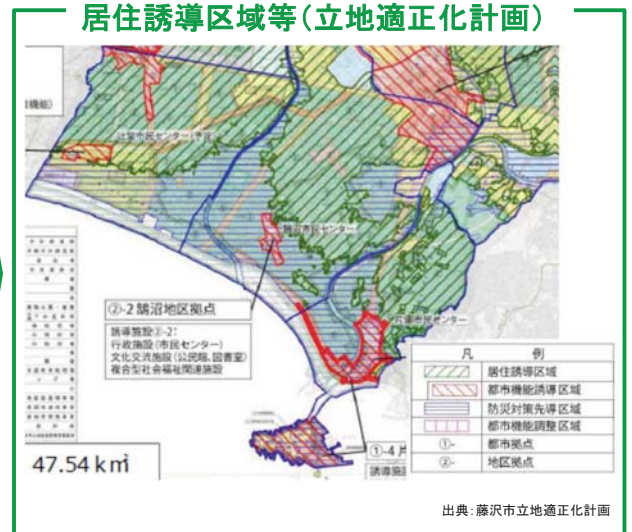
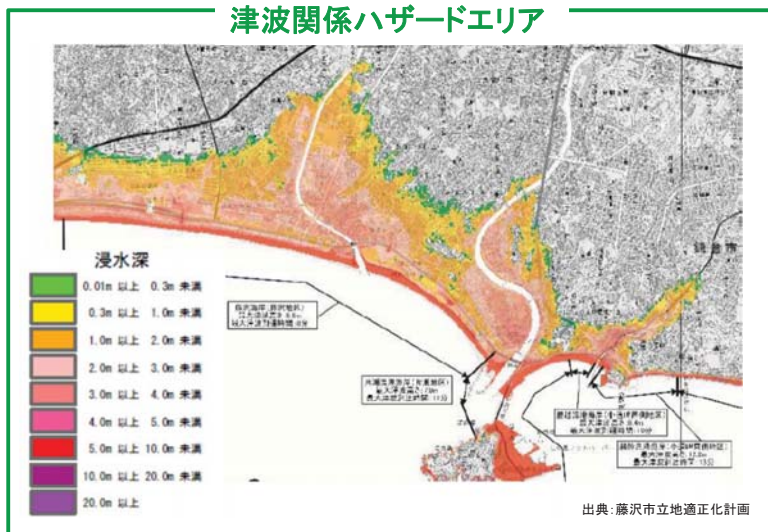


津波関係ハザードエリアと居住誘導区域との関係

神奈川県藤沢市:津波浸水想定区域を外している事例

立地適正化計画における方針

- ハザードエリア及び保全すべき緑地を除き、居住誘導区域に設定します。
- 津波浸水想定区域内には、約25,000世帯の居住があり、すでに都市基盤が整備され、居住誘導区域内への誘導という考え方が現実的ではないため、**原則、居住誘導区域には含みませんが、本市が独自で設定する「防災対策先導区域※」として位置付けていきます。**
- ※防災対策先導区域:行政が先導し、事業者や市民等と連携して、防災・減災対策を重点的に行い、市民の安全・安心な居住環境づくりを行う区域。(藤沢市立地適正化計画(H29.3.31公表)より抜粋)



浸水関係ハザードエリアを居住誘導区域との関係

青森県むつ市: 居住誘導区域から浸水想定区域を外している事例

立地適正化計画における方針

- むつ市が立地適正化計画によって目指すべき都市像として「安心して暮らしやすいまち」をあげている
- 市の用途地域内には浸水想定区域、土石流警戒区域が指定されており、**原則、災害区域に居住誘導区域は設定しない。**

(「むつ市立地適正化計画(H29.2.20公表)」より抜粋)

浸水関係ハザードエリア (土砂関係ハザードエリア含む)



居住誘導区域等(立地適正化計画)

