

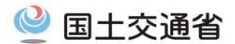
都市計画基本問題小委員会 中間とりまとめ等について

国土交通省 都市局 都市計画課
東 智徳



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)



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

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

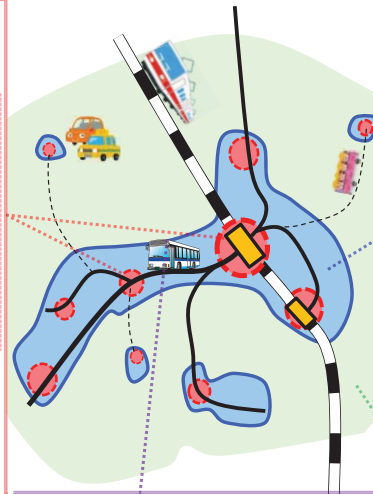
- 誘導施設への税財政・金融上の支援
 - ・整備に対する補助 **予算**
 - ・整備に対する民間都市開発機構の出資等 **予算**
 - ・外から内(まちなか)への移転に係る買換特別 **税制**
- 公的不動産・低未利用地の有効活用
 - ・市町村が公的不動産を誘導施設整備に提供する場合、国が直接支援 **予算**
- 医療施設等の建替等のための容積率等の緩和
 - ・誘導施設について容積率等の緩和が可能

◆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
- ・誘導したい機能の区域内での休廃止について、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環境の整備支援 **予算**

※下線は法律に規定するもの

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

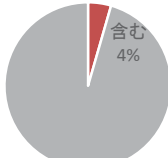
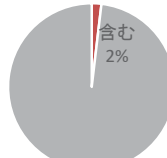
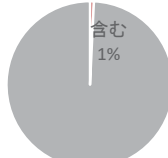
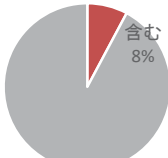
原則として、災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備の見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域(運用指針)

- > 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

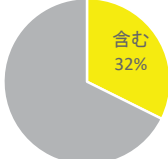
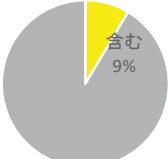
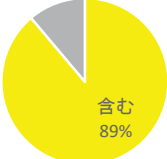
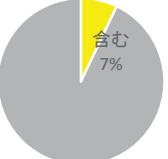
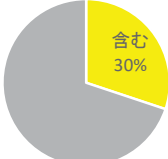
居住誘導区域におけるハザードエリアの取扱状況

○居住誘導区域におけるハザードエリアの存否(n=269都市)

R1.7.31時点

都市計画運用指針	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 (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)	地すべり防止区域	急傾斜地崩壊危険区域
原則として含まないこととすべき	12都市 	0都市	5都市 	2都市 	21都市 

5区域のいずれかの区域を含む(n=25都市)

都市計画運用指針	土砂災害警戒区域	津波災害警戒区域	浸水想定区域	都市洪水・都市浸水想定区域	津波浸水想定区域
総合的に勘案し、適切でないとは判断される場合は、原則として含まないこととすべき	87都市 	23都市 	239都市 	19都市 	81都市 

5区域のいずれかの区域を含む(n=247都市)

10区域のいずれかの区域を含む(n=248都市)

○都市計画法

（開発許可の基準）

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一～七（略）

八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第三十九条第一項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第三条第一項の地すべり防止区域、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（平成十二年法律第五十七号）第九条第一項の土砂災害特別警戒区域その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

九～十四（略）

2～8（略）

○都市計画法施行令

（開発行為を行うのに適当でない区域）

第二十三条の二 法第三十三条第一項第八号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和四十四年法律第五十七号）第三条第一項の急傾斜地崩壊危険区域とする。

自己居住用・自己業務用の開発の現状

- 自己居住用・自己業務用の開発については、第三者に直接の影響を及ぼすおそれがないことから、土砂災害特別警戒区域等であっても開発許可が可能。
- 自己居住用の開発については、開発許可全体（住宅用途）に占める割合は低い。
- 自己業務用の開発について、許可したのものには学校・旅館・集会所等の不特定多数が利用する施設も含まれる。

土砂災害特別警戒区域等における開発状況（平成28～30年度^{※1}）

	災害危険区域 ^{注2}		土砂災害特別警戒区域	地すべり防止区域	急傾斜地崩壊危険区域
	住居禁止	その他建築の制限（構造制限等）			
自己居住用 合計：32件 ^{注3}		18件	6件	1件	7件
自己業務用 合計：41件 ^{注4}	0件	8件	25件	2件	6件
	—	認定こども園 有料老人ホーム等	老人福祉施設 保育園 児童福祉施設 小学校・中学校（4） 工場・倉庫（4） 旅館・ホテル（2） 教会・寺院（2） 事務所（2） 社会福祉施設 葬祭会館 等	事務所兼倉庫 商店	病院 自治会館 工場 等

すべての開発許可権者（590自治体）に対しアンケート調査を実施。そのうち、回答があった494自治体について集計。（調査期間：平成30年11月28日～12月19日）

土砂災害防止法における要配慮者施設のため、土砂災害防止法に基づく安全性の確保がなされている。
※ 土砂災害特別警戒区域において建築予定の建築物が要配慮者施設である場合、土砂災害防止法に基づき開発にあたり都道府県知事の許可が必要であり、都道府県知事は対策工事について確認

注1 平成30年度は9月末までの実績

注2 災害危険区域においては、建築基準法第39条に基づき、条例によって、住居の用に供する建築物の建築の禁止等、建築に関する災害防止上必要な制限が課されている。また、構造制限など一定の基準を満たせば建築可能なケースも多い。

注3 全国の住宅用途の開発許可件数比0.07%（平成30年度の全国の住宅用途開発許可件数は未計測のため、平成28及び29年度の数値により算出）

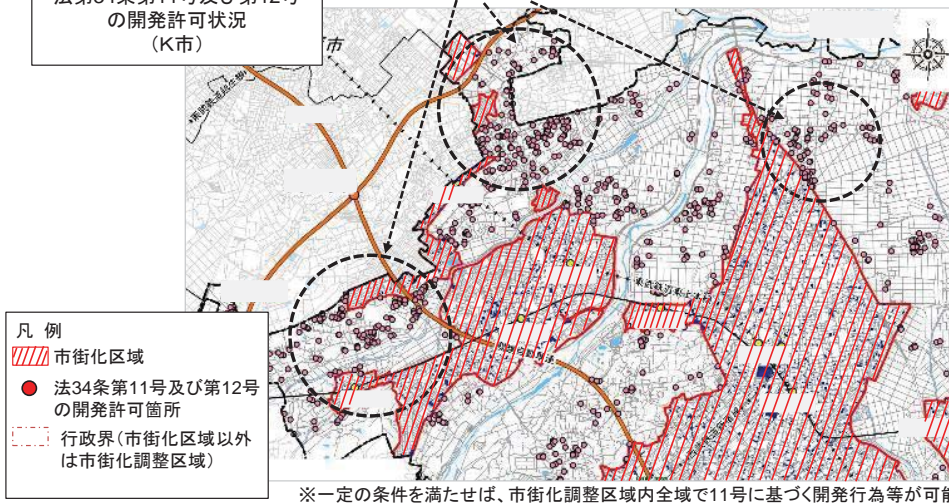
注4 全国の子宅用途の開発許可件数比0.4%（平成30年度の全国の子宅用途開発許可件数は未計測のため、平成28及び29年度の数値により算出）

<K市の事例>

- K市ではH18年に条例が施行されたが、対象区域を地理的に限定せず、一定の要件を満たせば調整区域の地域で開発可能とした。この結果、調整区域での開発許可件数は2倍以上に増加し、スプロール化が進行した（このようなことから、K市ではH23年に条例は廃止）

法第34条第11号及び第12号の開発許可状況 (K市)

市街化調整区域内でのスプロールが進行



※一定の条件を満たせば、市街化調整区域内全域で11号に基づく開発行為等が可能

都市計画基本問題小委員会中間とりまとめ概要 (令和元年7月)
~安全で豊かな生活を支えるコンパクトなまちづくりの更なる推進を目指して~

<中間とりまとめのポイント>

- コンパクトシティの多岐にわたる意義等をわかりやすく再整理し、住民・行政等で共有。
- まちなか等の魅力の向上、市街地の拡散の抑制を車の両輪として各々の取組を強化。
- 分野や市町村域を超えた連携を進め、コンパクトシティを効果的に推進。新たに防災対策との連携強化も開始。

コンパクトシティの意義等を改めてわかりやすく整理・共有すること (中間とりまとめ1)

- コンパクトシティの意義は、生活サービスの維持、域内投資・消費の持続的確保、生産性向上、健康増進、財政健全化、環境保全、防災力強化など多岐にわたるもの。その価値観・ビジョンをわかりやすく整理し、住民、民間事業者、行政で共有。
- 今後のまちの見通し、実施すべき政策等の可視化や効果の把握、わかりやすい形での発信により、住民等の理解を促進。

立地適正化計画の制度・運用を不断に改善し、実効性を高めること (中間とりまとめ2)

- 客観的なデータ等に基づき、目標値や居住誘導区域の範囲を適切に設定し、住民へのアカウンタビリティを確保。
- 居住誘導区域において、日常生活に必要な病院等の適切な立地を促進する等により、その魅力を向上。

居住誘導区域外に目配りすること (中間とりまとめ4)

- あるべき将来像を構築し、住民と共有。
- 新たなライフスタイルなど多様なニーズを取り入れた地域づくりを促進。
- 空き地等の発生による居住環境の悪化等を経過措置的に防止する仕組みを整備。
- 地域特性に応じよりきめ細やかに緑地や農地の保全に活用できる仕組みも検討。

市街地の拡散を抑制すること (中間とりまとめ5)

- 11号条例等について、廃止や開発許可区域の限定、地区計画の活用など、コンパクトシティや開発許可制度の趣旨に則った運用に適正化。

分野や市町村域を超えた連携を進めること (中間とりまとめ3)

- 総合的なまちづくりのビジョン、様々な分野の政策の推進基盤として、関連する計画や政策分野（公共交通、住宅、健康・医療等）との連携を強化。
- 市町村の単位を超えた広域連携を促進する仕組みを整備。
- 小規模市町村に対し、都市圏全体のコンパクトシティ政策への協力の働きかけや人的支援等を実施。

立地適正化計画等と防災対策を連携させること (中間とりまとめ6)

- 災害リスク評価の環境整備等により、土砂災害特別警戒区域等の居住誘導区域からの除外を徹底。
- 防災部局と連携し、居住誘導区域の内・外で、地域特性に応じた安全確保対策や優先順位の考え方を立地適正化計画へ位置付け。
- ハザードエリアから居住誘導区域への自主的な移転を支援。
- 災害リスク情報の提供等により、不特定多数の者が利用する自己業務用建築物等の開発を抑制。

- 人口減少の中で、安全・安心の確保を前提として、住民の生活利便性の維持・向上、地域経済の活性化につなげるためのコンパクトなまちづくりの考え方のもとで、安全で魅力あふれる地域社会を形成。

災害に強いコンパクトなまちづくり

<災害リスクに対応した土地利用>

- 増大する自然災害リスクに対応するため、ハード整備とともに、都市計画による開発規制、立地誘導、移転促進等を効果的に組み合わせた対策を推進。



【川越市下小坂地区の被災状況】

<所有者不明土地・管理不全土地対策の推進>

- 所有者不明土地の発生抑制に加え、防災・減災の観点からも、土地の所有者の責務や適切な利用・管理の促進策について、政府一体で土地所有に関する基本制度を見直し。

<無電柱化の推進>

- 道路の防災性を向上させるとともに、安全かつ円滑な交通確保のため、無電柱化を引き続き計画的に推進。

「人」中心のまちづくり

<生活道路等の交通安全対策>

- 昨今の事故情勢を踏まえ、子供や高齢者の安心・安全確保等の交通安全対策を推進。



園児等の移動経路の点検



対策例(ハンブ)

<バリアフリーの推進>

- オリンピック・パラリンピック東京大会を契機とした共生社会実現に向け、「心のバリアフリー」などのソフト対策の強化等に取り組む。



車椅子サポート(イメージ)



エレベーターの設置

<グリーンインフラの推進>

- 社会資本整備や土地利用等に際して自然環境の有する多様な機能の活用によって持続可能で魅力ある地域づくりを推進。



整備前



整備後