

# 「安全なまちづくり」・「魅力的なまちづくり」の推進 のための都市再生特別措置法等の改正について

---

国土交通省 都市局 都市計画課

<b>都市再生特別措置法等の一部を改正する法律</b> .....	<b>2</b>
<b>I 「安全なまちづくり」</b> .....	<b>3</b>
(総論) 頻発・激甚化する自然災害に対応した「安全なまちづくり」 .....	4
(1) 災害ハザードエリアにおける開発抑制 .....	5
(2) 災害ハザードエリアからの移転の促進 .....	11
(3) 立地適正化計画の強化 .....	15
<b>II 「魅力的なまちづくり」</b> .....	<b>23</b>
(総論) 居住エリアの環境向上等による「魅力的なまちづくり」 .....	24
(1) 居住エリアにおける病院、店舗等の立地の促進 .....	25
(2) 老朽化した都市インフラの計画的改修 .....	26
(3) 都市農地の保全・活用 .....	28
<b>III その他の改正事項</b> .....	<b>30</b>

# 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律

## 背景・必要性

- 頻発・激甚化する自然災害に対応するため、**災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制、移転の促進、防災まちづくりの推進**の観点から総合的な対策を講じることが喫緊の課題
- こうした取組に併せて、生産年齢人口の減少、社会経済の多様化に対応するため、**まちなかにおいて多様な人々が集い、交流することのできる空間を形成**し、都市の魅力を向上させることが必要

⇒ **安全で魅力的なまちづくりの推進が必要**

「国土強靱化基本計画」、「経済財政運営と改革の基本方針2019」、「成長戦略実行計画・成長戦略フォローアップ・令和元年度革新的事業活動に関する実行計画」、「まち・ひと・しごと創生基本方針2019」（閣議決定）において、居心地が良く歩きたくなるまちなかづくりの推進、災害リスクの高いエリアの立地規制やエリア外への移転促進、スマートシティの推進、コンパクト・プラス・ネットワーク等を位置づけ

## 法律の概要

### 安全なまちづくり〔都市計画法、都市再生特別措置法〕

#### 災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制

##### ○開発許可制度の見直し

- 災害レッドゾーンでの開発について、自己業務用施設も原則禁止
- 市街化調整区域の浸水ハザードエリアにおける住宅等の開発を抑制

##### ○住宅等の開発に対する勧告・公表

- 立地適正化計画の居住誘導区域外における災害レッドゾーン内での住宅等の開発について勧告を行い、これに従わない場合は公表できることとする

#### 災害ハザードエリアからの移転の促進

##### ○市町村による移転計画制度の創設

- 災害ハザードエリアからの円滑な移転を（予算）防災集団移転の戸数要件の緩和（10戸→5戸）など住宅、病院等の移転に対する支援支援するための計画を作成

#### 災害ハザードエリアを踏まえた防災まちづくり

- 立地適正化計画の居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外
  - 立地適正化計画の居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定める「防災指針」の作成
- ⇒避難路、防災公園等の避難地、避難施設等の整備や警戒避難体制の確保等
- 〈災害レッドゾーン〉

  - ・災害危険区域（崖崩れ、出水等）
  - ・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

〈災害イエローゾーン〉

  - ・災害レッドゾーン以外の災害ハザードエリア（浸水ハザードエリア等）

### 魅力的なまちづくり〔都市再生特別措置法、都市計画法、建築基準法〕

#### 「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出

都市再生整備計画\*に「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりに取り組む区域を設定し、以下の取組を推進\*都市再生整備計画：市町村が作成するまちづくりのための計画

##### ○「居心地が良く歩きたくなる」空間の創出

- 官民一体で取り組むにぎわい空間の創出
- 例）公共による街路の広場化と民間によるオープンスペース提供
- （予算）公共空間リノベーションへの交付金等による支援
- （税制）公共空間を提供した民間事業者への固定資産税の軽減

##### -まちなかエリアにおける駐車場出入口規制等の導入

##### ○まちなかを盛り上げるエリアマネジメントの推進

- 都市再生推進法人\*のコーディネートによる道路・公園の占有手続の円滑化
- \*都市再生推進法人：NPO、まちづくり会社等の地域におけるまちづくり活動を行う法人（市町村が指定）
- （予算）官民連携によるまちづくり計画の策定等を支援
- （予算）都市再生推進法人への低利貸付による支援

#### 居住エリアの環境向上

##### ○日常生活の利便性向上

- 立地適正化計画の居住誘導区域内において、住宅地で病院・店舗など日常生活に必要な施設の立地を促進する制度の創設

##### ○都市インフラの老朽化対策

- 都市計画施設の改修について、立地適正化計画の記載事項として位置づけ
- ⇒改修に要する費用について都市計画税の充当等



### 【目標・効果】

- 「防災指針」に基づく対策を強化し、安全なまちづくりを実現
- （KPI）防災指針の作成：約600件（全ての立地適正化計画作成自治体）（2021年～2025年〔2021年:100件 ↗ 2025年:600件〕）
- 多様な人々が集い、交流することのできる「居心地が良く歩きたくなる」まちなかを創出し、魅力的なまちづくりを実現
- （KPI）「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりに取り組む区域を設定した市町村数：2025年度までに100市町村以上

# I 「安全なまちづくり」



○ 頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける開発抑制、移転の促進、立地適正化計画の強化など、安全なまちづくりのための総合的な対策を講じる。

## ◆災害ハザードエリアにおける開発抑制 (開発許可の見直し) ※令和4年4月施行予定

### <災害レッドゾーン>

-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**（店舗、病院、社会福祉施設、旅館・ホテル、工場等）の**開発を原則禁止**

### <災害イエローゾーン>

-市街化調整区域における住宅等の**開発許可を厳格化**（安全上及び避難上の対策を許可の条件とする）

### (住宅等の開発に対する勧告・公表)

-災害レッドゾーン内での住宅等の開発※について**勧告に従わない場合は公表**できることとする  
※ 3戸以上又は1000㎡以上の住宅等の開発で開発許可の対象とならないもの

区域	対応
災害レッドゾーン	市街化区域 市街化調整区域 非線引き都市計画区域 開発許可を原則禁止
災害イエローゾーン	市街化調整区域 開発許可の厳格化

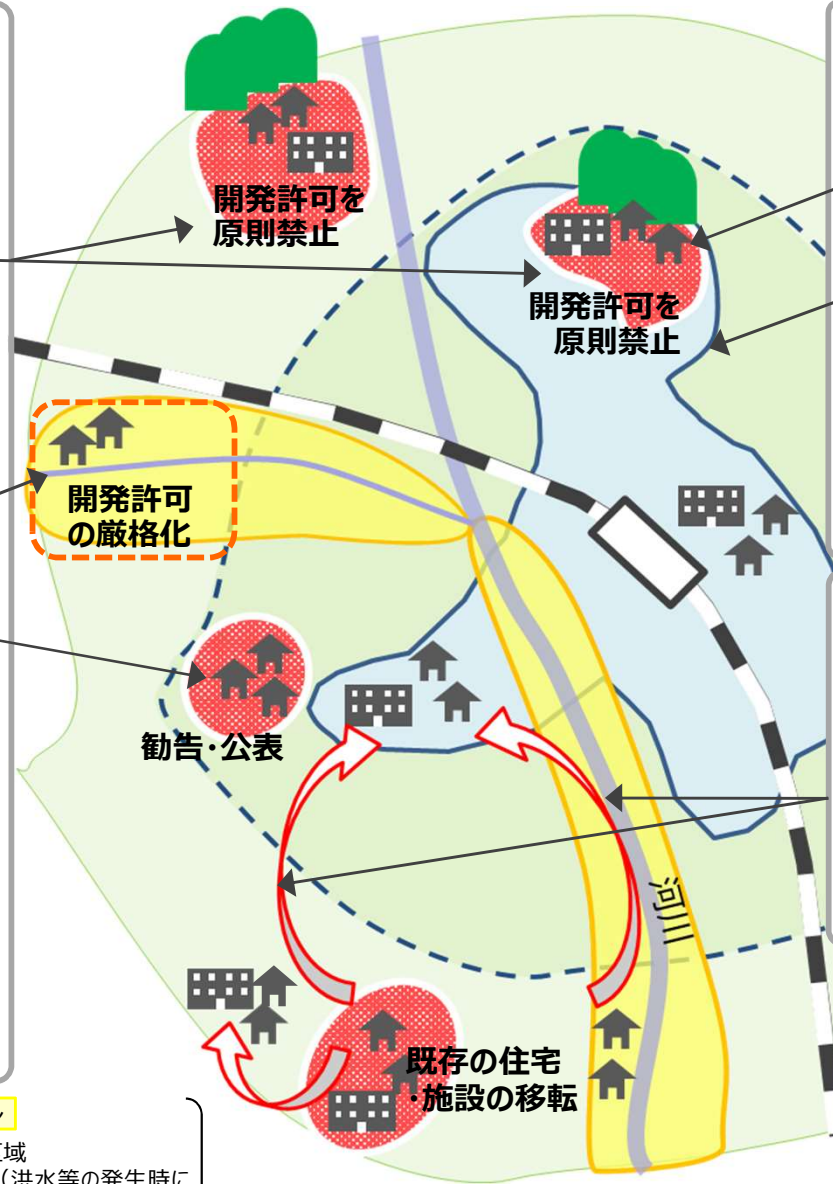
【都市計画法、都市再生特別措置法】

### 災害レッドゾーン

- ・災害危険区域（崖崩れ、出水等）
- ・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

### 災害イエローゾーン

- ・土砂災害警戒区域
- ・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。）



## ◆立地適正化計画の強化 (防災を主流化)

-立地適正化計画の**居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外** ※令和3年10月施行予定

-立地適正化計画の居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定める「**防災指針**」の作成 ※令和2年9月施行

- 〔避難路、防災公園等の避難地、避難施設等の整備、警戒避難体制の確保等〕

【都市再生特別措置法】

## ◆災害ハザードエリアからの移転の促進

-市町村による**防災移転支援計画** ※令和2年9月施行

- 〔市町村が、移転者等のコーディネートを行い、移転に関する具体的な計画を作成し、手続きの代行等〕

※上記の法制上の措置とは別途、予算措置を拡充（防災集団移転促進事業の要件緩和（10戸→5戸等））  
【都市再生特別措置法】

- 市街化調整区域
- 市街化区域
- 居住誘導区域
- 災害レッドゾーン
- 災害イエローゾーン

## **(1) 災害ハザードエリアにおける開発抑制**

# 災害レッドゾーンにおける開発の原則禁止 【都市計画法】

## 現行（都市計画法第33条第1項第8号）

- 自己以外の居住の用に供する住宅  
(分譲住宅、賃貸住宅 等)
- 自己以外の業務の用に供する施設  
(貸オフィス、貸ビル、貸店舗 (ショッピングモールを含む)、貸倉庫 (レンタルボックスを含む)、その他賃貸用の業務用施設 等)

の開発は

### レッドゾーン

- 災害危険区域 (出水等)
- 地すべり防止区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 急傾斜地崩壊危険区域

を原則含まないこと



規制対象に自己業務用施設を追加

## 見直し

- 自己以外の居住の用に供する住宅  
(分譲住宅、賃貸住宅 等)
- 自己以外の業務の用に供する施設  
(貸オフィス、貸ビル、貸店舗 (ショッピングモールを含む)、貸倉庫 (レンタルボックスを含む)、その他賃貸用の業務用施設 等)
- 自己の業務の用に供する施設**  
(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)

の開発は

### レッドゾーン

- 災害危険区域 (出水等)
- 地すべり防止区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 急傾斜地崩壊危険区域

を原則含まないこと

【例外】 以下のような場合には、開発を例外的に許容

〈  
具  
体  
例  
〉

- 災害レッドゾーンの指定が解除されることが決定している場合
- 開発区域に占める災害レッドゾーンの割合が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により当該災害レッドゾーンの利用を禁止し、又は制限する場合
- 工房、倉庫等の自己業務用の施設で利用者が開発許可の申請者のみの場合
- 災害危険区域を指定する条例による建築の制限に適合する場合 等

# 災害レッドゾーンにおける開発の状況

	災害危険区域	地すべり防止区域	土砂災害 特別警戒区域	急傾斜地 崩壊危険区域
自己業務用 合計：47件	11件	2件	26件	8件
	病院 児童福祉施設 認定こども園 有料老人ホーム グループホーム 事務所兼倉庫 工場 造船所 産廃処理施設	事務所兼倉庫 コンビニ	小学校・中学校 老人福祉施設 児童福祉施設、保育園 社会福祉施設 事務所 旅館・ホテル ドラッグストア ドライブイン ガソリンスタンド 教会・寺院 葬祭会館 店舗 工場 倉庫	病院 工場 集会所 寺院

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。

（調査対象期間：平成28年4月1日～平成30年9月30日）

（調査期間：平成30年11月28日～12月19日、令和元年12月24日～令和2年1月10日）

# 市街化調整区域の災害ハザードエリアにおける開発許可の厳格化①

## 現行（都市計画法第34条第11号、12号）

- 市街化を抑制すべき市街化調整区域であっても、市街地の隣接、近接する等の区域のうち、地方公共団体が条例（いわゆる11号条例、12号条例\*）で区域等を指定すれば、市街化区域と同様に開発が可能。
- 条例での区域の指定に当たっては、政令（都計法施行令第29条の8、29条の9）において、原則として「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」等を指定区域から除外するよう定められているが、除外が徹底されていない場合もある。



11号条例・12号条例の区域から、災害ハザードエリアの除外を徹底

## 見直し

- 11号条例・12号条例の区域から以下の災害ハザードエリアを除外

### <災害レッドゾーン>

- 災害危険区域
- 地すべり防止区域
- 急傾斜地崩壊危険区域
- 土砂災害特別警戒区域

### <災害イエローゾーン>

- 土砂災害警戒区域
- 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。)

→ **想定浸水深が3.0m※以上となる区域**  
(このほか、浸水継続時間等も考慮)

※ 原則として想定最大規模降雨（1,000年に一度の降雨）に基づく浸水深。  
ただし、当分の間、計画降雨（100～200年に一度の降雨）に基づく想定浸水深も許容。

### \* 「11号条例」の区域

- 自治体の条例で指定する区域。  
市街化区域に隣接・近接し、おおむね50戸以上の建築物が連たんしている地域において、条例で指定した用途の建築物の立地が可能となる。

### \* 「12号条例」の区域

- 自治体の条例で指定する区域。  
市街化を促進するおそれがなく、市街化区域で行うことが困難又は不適当なものとして条例で指定した開発行為が可能となる。



## 市街化調整区域の災害ハザードエリアにおける開発許可の厳格化②

- 土砂災害警戒区域及び浸水想定区域については、以下のような場合には条例区域からの除外は不要

### 土砂災害警戒区域

次のいずれかの場合には、**条例区域からの除外は不要**

- ① 土砂災害が発生した場合に、土砂災害防止法に基づき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である場合
- ② 土砂災害を防止・軽減する施設の整備などの防災対策※が実施された区域である場合  
※ 砂防堰堤の整備など
- ③ ①・②と同等以上の安全性が確保されると認められる区域である場合

### 浸水想定区域

次のいずれかの場合には、想定浸水深が3.0mを超えても**条例区域からの除外は不要**

- ① 洪水等が発生した場合に、水防法に基づき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である場合
- ② 都市計画法による制限や許可の条件として、建築物やその敷地について安全上及び避難上の対策※の実施を求めることを条例や審査基準等で明らかにしている区域である場合  
※ 床面嵩上げ、地盤嵩上げなど
- ③ ①・②と同等以上の安全性が確保されると認められる区域である場合

# 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】

## 現行

立地適正化計画の区域のうち、**居住誘導区域外**において、3戸以上の住宅又は1戸若しくは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



- A. 市町村長に届け出なければならない
- B. 届出に係る行為が住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、**必要な勧告をすることができる**



災害レッドゾーンでの開発等に対する公表制度の創設等

## 見直し

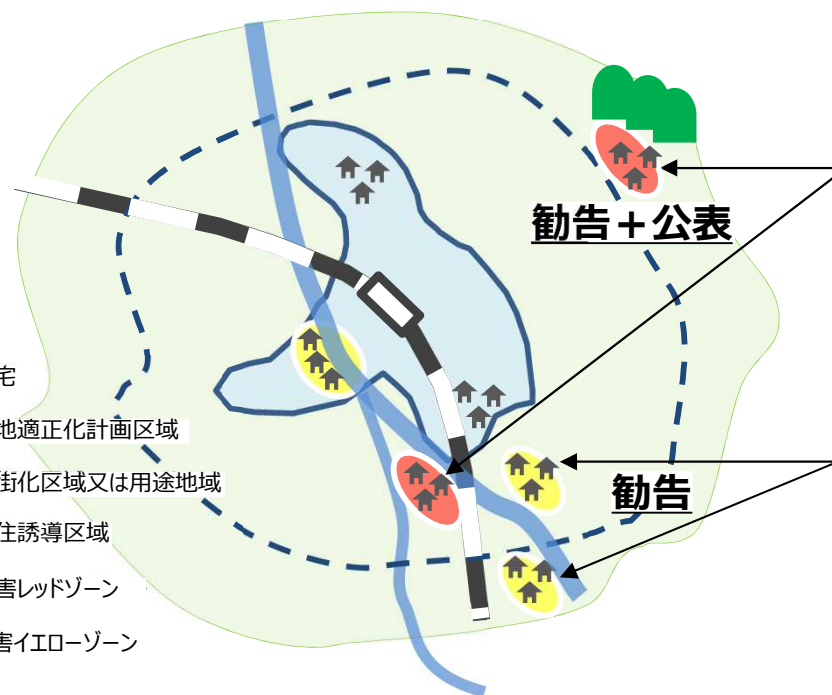
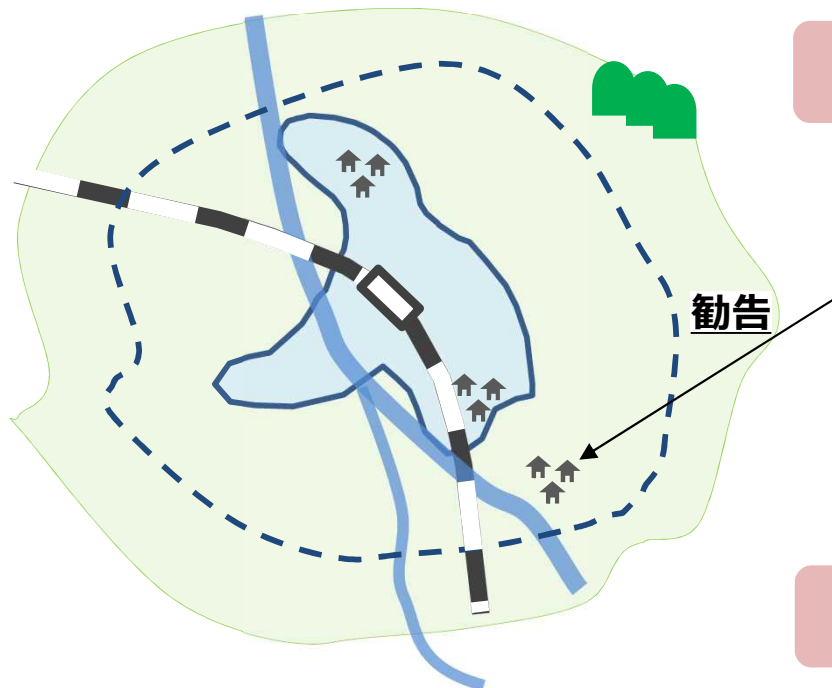
立地適正化計画の区域のうち、**居住誘導区域外**において、3戸以上の住宅又は1戸若しくは2戸の住宅で規模が1,000㎡以上のものの開発行為等を行おうとする場合



- A. 市町村長に届け出なければならない
- B. 届出に係る行為が住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、**必要な勧告をすることができる**
- C. レッドゾーンでの開発等に対する勧告について、事業者がこれに従わなかったときは、**事業者名等を公表することができる**

### レッドゾーン

- 災害危険区域（出水等）
- 地すべり防止区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 急傾斜地崩壊危険区域

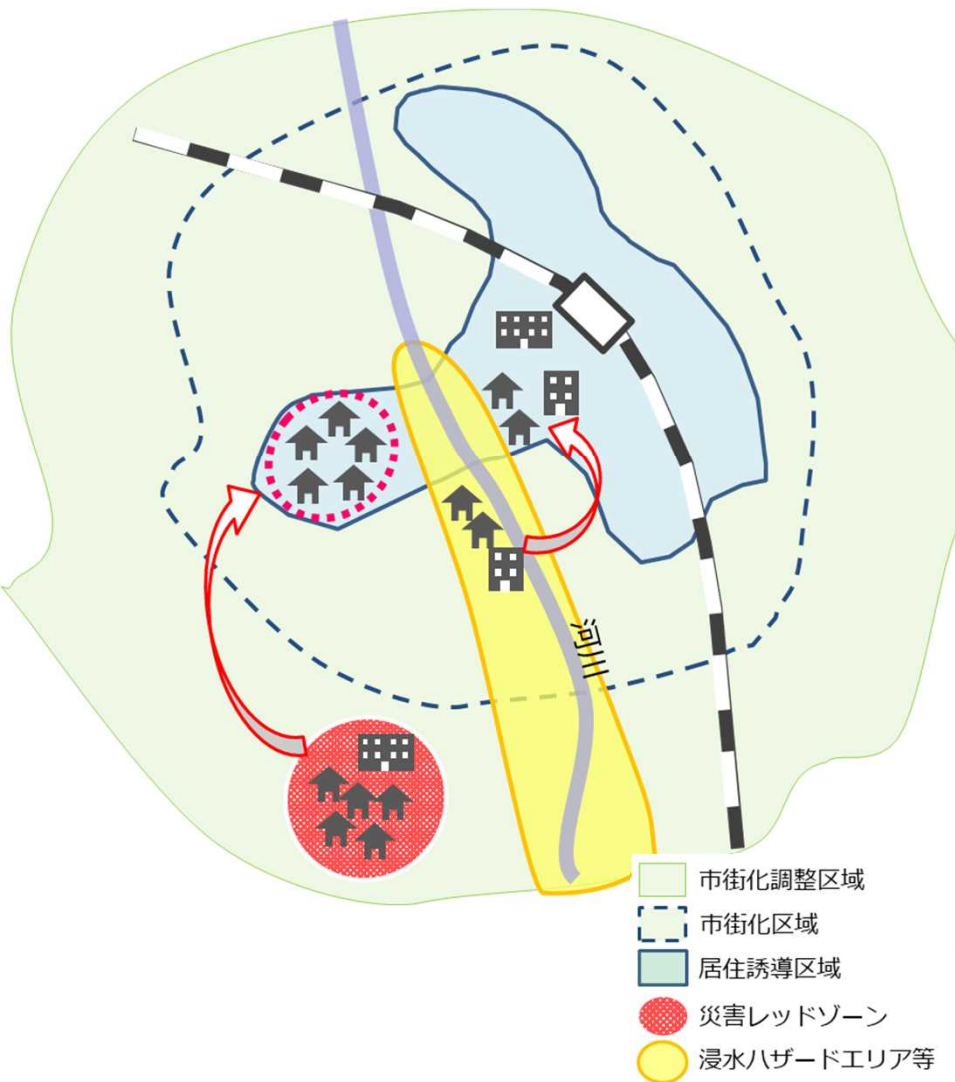


- 🏠 住宅
- 🟩 立地適正化計画区域
- 🔵 市街化区域又は用途地域
- 🟦 居住誘導区域
- 🔴 災害レッドゾーン
- 🟡 災害イエローゾーン



## **(2) 災害ハザードエリアからの移転の促進**

- 市町村が主体となって移転者等のコーディネートを行い、移転に関する具体的な計画を作成し、手続きの代行等を行う新たな制度を創設。



### 「防災移転計画（居住誘導区域等権利設定等促進計画）」

- 作成主体：立地適正化計画を作成している市町村
- 対象：災害ハザードエリアから居住誘導区域に住宅又は施設を移転する場合
- 計画内容：市町村が主体となって移転者等のコーディネートを行い、以下の事項を記載した計画を作成。
  - ① 移転者の氏名、住所
  - ② 移転先の土地建物の内容（住所、面積、建物の構造等）
  - ③ 移転先の土地建物の権利者の氏名、住所
  - ④ 移転先に設定する所有権、賃借権等の種類
  - ⑤ 移転の時期、移転の対価、支払い方法 等
- 法律の効果：市町村が計画を公告することにより、計画に定めた所有権、賃借権等が設定又は移転。また、計画に基づく権利設定を、市町村が一括で登記が可能（不動産登記法の制度）。
- 支援措置：
  - ・計画作成に当たって、固定資産税情報等の活用が可能。
  - ・移転に係る不動産鑑定等の費用について、財政支援。
  - ・移転に係る開発許可手数料の減免等。

現行

市街化調整区域内のレッドゾーン内にある住宅や施設が、同一の市街化調整区域のレッドゾーン外に移転する場合については、

➡ 公益上必要な施設や日常生活に必要な施設であるなど、**都市計画法第34条第1号～第14号に該当する場合を除いて不許可**

- × 安全な場所に移転することが考慮されない
- × 通常の許可申請として扱われる

レッドゾーン

- 災害危険区域（出水等）
- 地すべり防止区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 急傾斜地崩壊危険区域

➡ 市街化調整区域内で安全なエリアに移転する際の許可制度を創設

見直し

市街化調整区域内のレッドゾーン内にある住宅や施設が、同一の市街化調整区域のレッドゾーン外に移転する場合については、

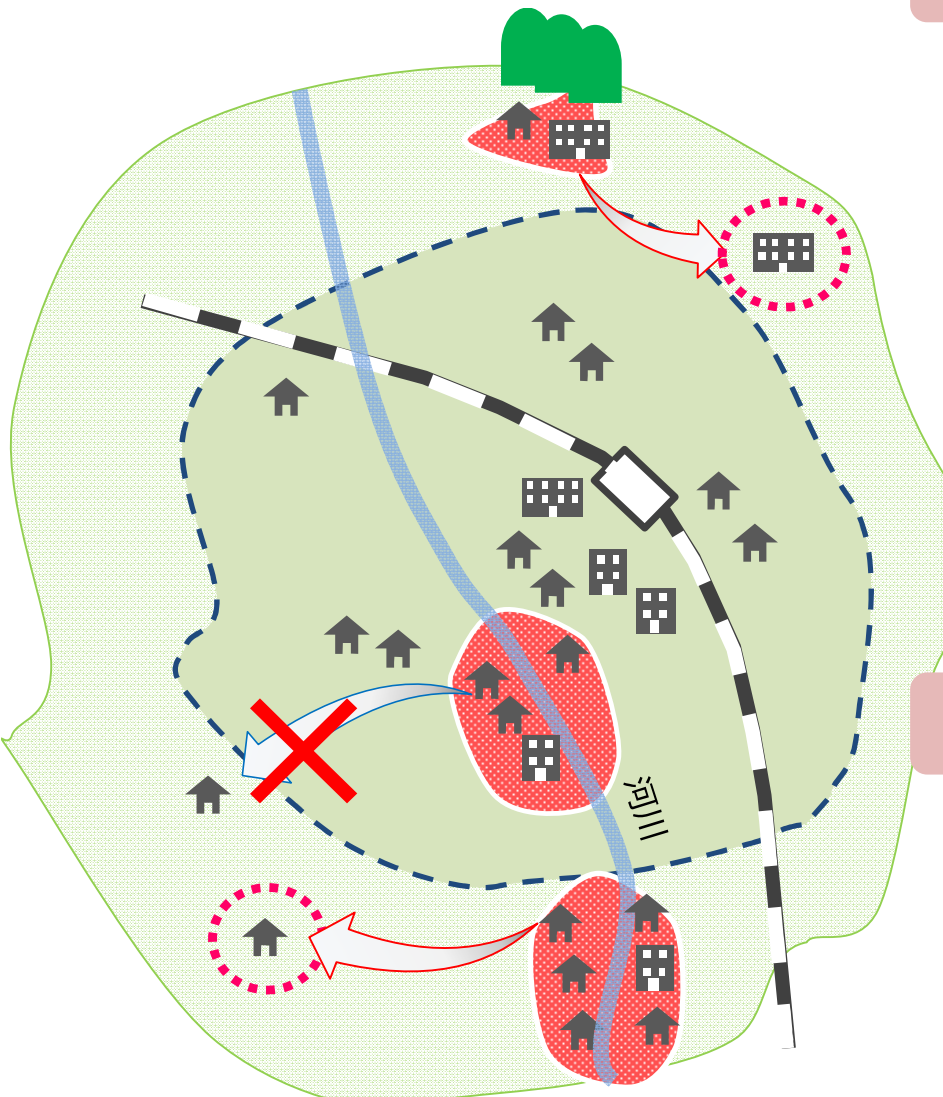
➡ **開発が許可される特例を創設（都市計画法第34条第8号の2（新設））**

- ✓ 事前防災に活用可能
- ✓ 安全な場所に移転することを評価 → 特例の対象に

※許可対象は、従前の住宅や施設の用途、規模等と同様であるものとする。

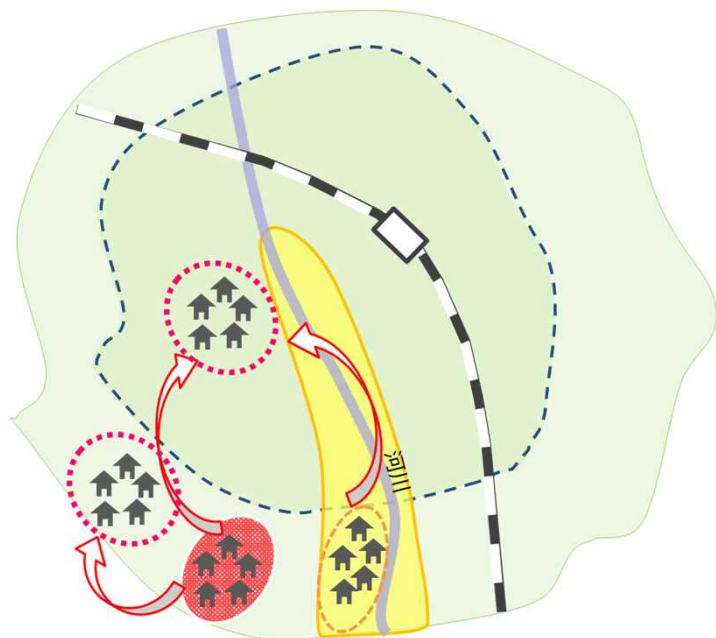
※第一種特定工作物についても適用対象。

※居住調整地域についても同様の特例を創設（都市再生特別措置法第90条）



- 市街化調整区域
- 市街化区域
- 災害レッドゾーン

### 住居の移転に対する支援



凡例 ● ハザードエリア ● 浸水想定区域 □ 市街化区域  
 ※●は災害発生エリア

#### ● 集団移転への支援 (防災集団移転促進事業)

##### (財政支援の例)

- ① 住宅団地の用地取得及び造成費
- ② 移転者の住宅建設・土地購入費
- ③ 移転者の住居の移転費
- ✓ 補助率：3/4 (地方公共団体)

##### 【制度改正】

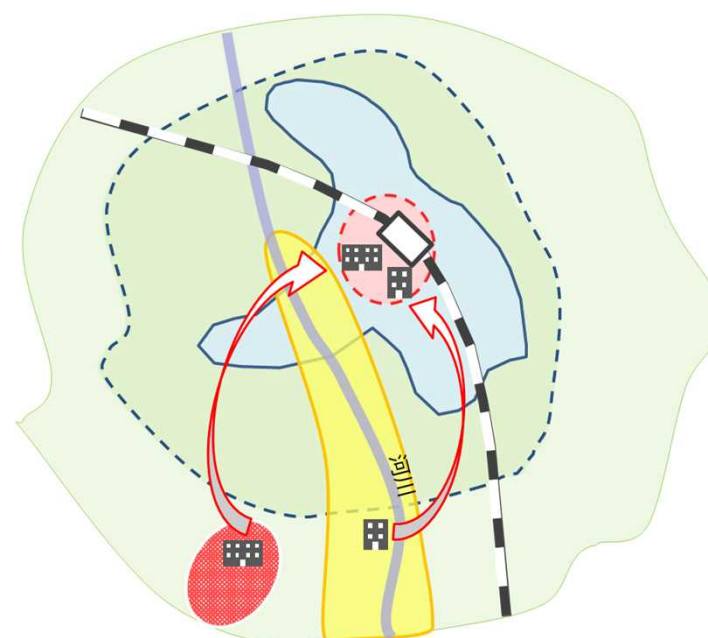
- 堤防が未整備の場合等、住宅団地の整備要件を10戸から5戸に緩和

#### ● その他の支援 (がけ地近接等危険住宅移転事業)

##### (財政支援の例)

- ① 移転者の住宅建設・土地購入費、 ② 移転者の住居の移転費
- ✓ 補助率：1/2 (地方公共団体)

### 病院・福祉施設等の移転に対する支援



凡例 ● ハザードエリア ● 浸水想定区域 ● 都市機能誘導区域 □ 居住誘導区域

#### ● 病院・福祉施設等の移転への支援 (都市構造再編集中支援事業)

##### (財政支援の例)

- 民間事業者等による医療・福祉施設等の整備費等
- ✓ 補助対象事業費の1/3を支援※
- (補助対象事業費の2/3を補助基本額とし、その1/2を補助)

※ 民間事業者等に対する市町村からの公的不動産活用支援等による額と補助対象事業費の1/3のいずれか低い額を国からの支援額とする。

※ 補助対象事業費に算入できる専有部整備費は、整備に要する費用の23%とする。

##### 【制度改正】

- ハザードエリアから移転する場合、補助対象事業費の2/5を支援 (補助対象事業費の4/5を補助基本額とし、その1/2を補助)

### **(3) 立地適正化計画の強化**

## 居住誘導区域として定めない区域(都市再生特別措置法 § 81⑱)

○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

○地すべり防止区域

○急傾斜地崩壊危険区域

○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について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)

●津波災害特別警戒区域

については、引き続き都市計画運用指針において原則居住誘導区域として定めないこととして位置づけ。

# 居住誘導区域内に災害ハザードエリアを含む都市について

○ 居住誘導区域における災害ハザードエリアの存否  
 (調査対象：令和元年12月時点で立地適正化計画(居住誘導区域を含む)を公表している都市 n=275都市)

## 【災害レッドゾーン】：原則として居住誘導区域に含めないこととしている区域

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	土砂災害特別警戒区域	総数
居住誘導区域に含む都市数 (R2年度末までに除外を予定している都市を除く)	4都市	0都市	10都市	6都市	13都市

## 【災害イエローゾーン】：総合的に判断し、適切でないと判断される場合は、原則として含まないこととすべき区域

区域	浸水想定区域	土砂災害警戒区域	都市洪水・都市浸水想定区域	津波浸水想定区域	津波災害警戒区域	総数
居住誘導区域に含む都市数 (R2年度末までに除外を予定している都市を除く)	242都市	93都市	19都市	74都市	26都市	254都市 (複数の区域を含む都市あり)



区 域		指 定	(参考) 行為規制等
<b>レッドゾーン</b> →住宅等の建築や開発行為等の規制あり	<b>災害危険区域</b> (崖崩れ、出水等) <建築基準法>	地方公共団体	・災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、前項の条例で定める。 (法第39条第2項)
	<b>土砂災害特別警戒区域</b> <土砂災害警戒区域等における土砂災害防災対策の推進に関する法律>	都道府県知事	・特別警戒区域内において、都市計画法第4条第12項の開発行為で当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物の用途が制限用途であるものをしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。(法第10条第1項) ※制限用途： 住宅(自己用除く)、防災上の配慮を要するものが利用する社会福祉施設、学校、医療施設
	<b>地すべり防止区域</b> <地すべり等防止法>	国土交通大臣、 農林水産大臣	・地すべり防止区域内において、次の各号の一に該当する行為をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。(法第18条第1項) ・のり切り(長さ3m)、切土(直高2m) など
	<b>急傾斜地崩壊危険区域</b> <急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律>	都道府県知事	・急傾斜地崩壊危険区域内においては、次の各号に掲げる行為は、都道府県知事の許可を受けなければ、してはならない。(法第7条第1項) ・のり切り(長さ3m)、切土(直高2m) など
<b>イエローゾーン</b> →建築や開発行為等の規制はなく、区域内の警戒避難体制の整備等を求めている	<b>浸水想定区域</b> <水防法>	(洪水) 国土交通大臣、 都道府県知事 (雨水出水) 都道府県知事、 市町村長 (高潮) 都道府県知事	なし
	<b>土砂災害警戒区域</b> <土砂災害警戒区域等における土砂災害防災対策の推進に関する法律>	都道府県知事	なし
	<b>都市洪水想定区域</b> <b>都市浸水想定区域</b> <特定都市河川浸水被害対策法> ……	国土交通大臣、 都道府県知事 等	なし

防災指針の記載 (都市再生特別措置法 § 81②)

見直し (法改正)

- 防災の観点を取り入れたまちづくりを加速化させるため、立地適正化計画の記載事項として、**新たに居住誘導区域内の防災対策を記載する「防災指針」**を位置づけ

(立地適正化計画)

第八十一条

2 立地適正化計画には、その区域を記載するほか、おおむね次に掲げる事項を記載するものとする。

一 ～ 四 (略)

**五** 居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針 (以下この条において「**防災指針**」という。)に関する事項

**六** 第二号若しくは第三号の施策、第四号の事業等又は防災指針に基づく取組の推進に関連して必要な事項

七 前各号に掲げるもののほか、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るために必要な事項

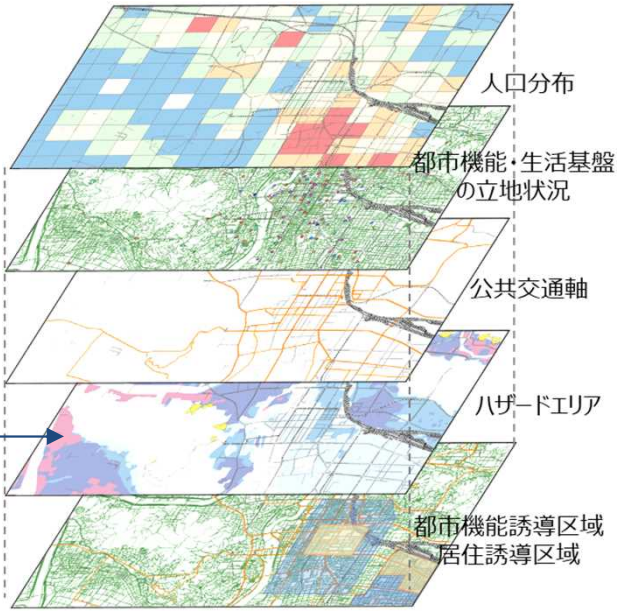
# 防災指針の概要 (都市再生特別措置法第81条)

- 防災の観点を取り入れたまちづくりを加速化させるため、立地適正化計画の記載事項として、新たに、居住誘導区域内の防災対策を記載する「防災指針」を位置づけ、コンパクトシティの取組における防災の主流化を推進。
- 防災指針の作成に当たっては、防災部局等が保有する災害リスク情報と都市部局が保有する都市計画情報を重ね合わせる等により、都市の災害リスクの「見える化」を行うなど、各都市が抱える防災上の課題を分析の上、防災まちづくりの将来像や目標等を明確にし、ハード・ソフトの両面からの安全確保の対策を位置付けることが必要。

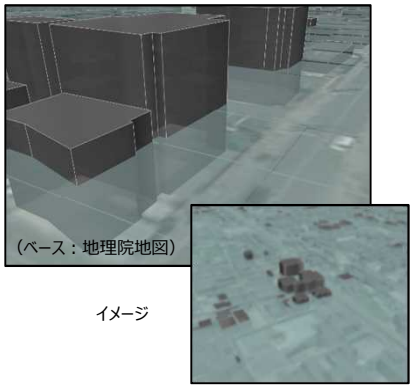
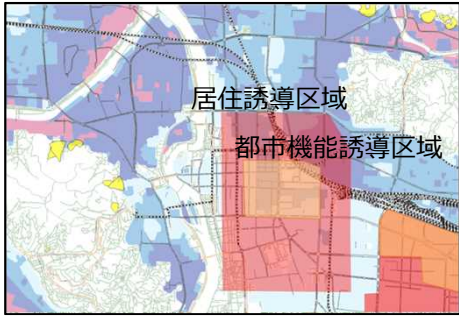
## ■ 災害リスクと都市計画情報の重ね合わせ

各種災害リスク情報 (洪水の場合)

- ハザードエリアの分布
- 浸水継続時間
- 家屋倒壊等崩壊危険区域
- 外力規模による違い
- ⋮

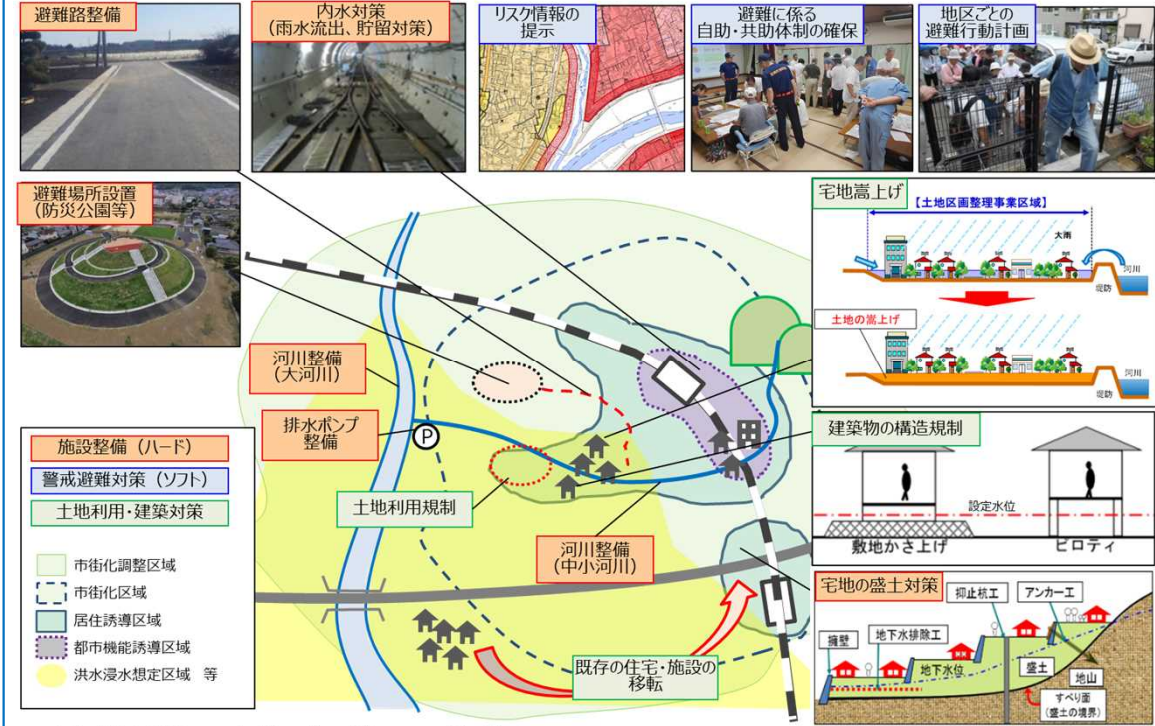


## ■ 都市の災害リスクの見える化



防災まちづくりの将来像・目標と取組方針の設定

## ■ 防災指針に位置付ける対策 (例)



## ■ 防災対策の実施プログラム (例)

施策	重点的に実施する区域	実現時期の目標		
		短期 (5年)	中期 (10年)	長期 (20年)
警戒避難対策 (ソフト)	リスク情報の提示	市全域	→	
	地区ごとの避難行動計画	市全域	→	
	避難に係る自助・共助体制の確保	市全域	→	
	既存の住宅・施設の移転	居住誘導区域外	→	→
土地利用 (ハード)	土地利用規制	市全域	→	→
	建築物の構造規制	市全域	→	→
	宅地高上げ	居住誘導区域内	→	→
	排水ポンプ整備	居住誘導区域内	→	→

施策	重点的に実施する区域	実現時期の目標		
		短期 (5年)	中期 (10年)	長期 (20年)
施設整備 (ハード)	河川整備 (大中小河川)	市全域	→	→
	河川整備 (中小河川)	市全域	→	→
	避難場所設置 (防災公園等)	居住誘導区域内	→	→
	避難路整備	居住誘導区域内	→	→
	排水ポンプ整備	居住誘導区域内	→	→
	内水対策 (雨水流出・貯留対策)	居住誘導区域内	→	→
	宅地の盛土対策	居住誘導区域内	→	→
	建築物の構造規制	市全域	→	→



## 防災タスクフォースの目的

- 頻発化・激甚化する災害に対して、被害を最小化するための施設整備や避難等の取組の充実に加え、**居住等の誘導を図る地域の安全を確保しつつ都市のコンパクト化を進めることが重要。**
- コンパクトシティ形成支援チーム(※)において、防災に関与する部局により**防災タスクフォースを設置し、市町村に対する省庁横断・ワンストップの相談体制として、防災指針の作成や防災指針に位置付けた施策推進等を支援する。**  
(※) 都市のコンパクト化と周辺の交通ネットワーク形成の実現に向けた取組が円滑に進められるよう、省庁横断的に市町村を支援する枠組み(H27.3設置)

## 防災タスクフォースの役割

- 防災指針の作成に当たっての考え方や、まちづくりにおける防災対策の検討・実施に当たってどのような知見や制度が活用できるかについて、ワンストップで相談対応。
- 防災指針の作成の手引き等を取りまとめるとともに、市町村による防災対策の検討・実施を各省庁の関係部局が連携して支援。
- 他の市町村が防災指針を作成するに当たり参考となるモデル都市の形成と横展開。

## 構成員(R2.7.10時点)

内閣府 政策統括官(防災担当)付 参事官(防災計画担当)付  
内閣府 政策統括官(防災担当)付 参事官(調査・企画担当)付  
内閣府 政策統括官(防災担当)付 参事官(普及啓発・連携担当)付  
消防庁 国民保護・防災部防災課  
国土交通省 水管理・国土保全局河川計画課河川計画調整室  
国土交通省 水管理・国土保全局河川環境課水防企画室  
国土交通省 水管理・国土保全局海岸室  
国土交通省 水管理・国土保全局砂防部砂防計画課

国土交通省 水管理・国土保全局下水道部流域管理官付  
国土交通省 道路局環境安全・防災課道路防災対策室  
国土交通省 住宅局住宅政策課  
国土交通省 住宅局建築指導課建築物防災対策室  
国土交通省 都市局都市安全課  
国土交通省 都市局都市計画課  
国土交通省 都市局市街地整備課  
国土交通省 都市局街路交通施設課  
国土交通省 都市局公園緑地・景観課

# (参考)防災コンパクト先行モデル都市 (R2.7.10時点)

## <選定の考え方>

- コンパクトシティの取組において、都市の防災・減災対策に意欲的に取り組む都市であり、令和2年度中の防災指針の市民への提示や作成・公表を目標としていること
- 他の自治体が防災指針を検討・作成するにあたり先行事例として模範・参考となるよう、取組状況の段階的・定期的な公表への協力が可能であること
- 災害ハザード情報の入手等にあたり、河川管理者等との連携体制が整っていること

番号	市区町村名		人口 (H27国調)	立地適正化 計画公表日	番号	市区町村名		人口 (H27国調)	立地適正化 計画公表日	番号	市区町村名		人口 (H27国調)	立地適正化 計画公表日
		都道府県					都道府県					都道府県		
1	二戸市	岩手県	27,611	作成中	6	秩父市	埼玉県	63,555	作成中	11	倉敷市	岡山県	477,118	作成中
2	南陽市	山形県	32,285	作成中	7	厚木市	神奈川県	225,714	作成中	12	久留米市	福岡県	304,552	H29.3.31
3	郡山市	福島県	335,444	H29.3.31	8	福知山市	京都府	78,935	作成中	13	熊本市	熊本県	740,822	H28.4.1
4	須賀川市	福島県	77,441	R1.6.30	9	高槻市	大阪府	351,829	H29.3.31	14	益城町	熊本県	33,611	作成中
5	宇都宮市	栃木県	518,594	H29.3.31	10	忠岡町	大阪府	17,298	作成中	15	日向市	宮崎県	61,761	作成中

## Ⅱ 「魅力的なまちづくり」

○ 居住エリアの環境向上、老朽化した都市インフラの改修を図るための都市計画制度の見直しや各種支援制度により、豊かな生活を支えるコンパクトなまちづくりと民間都市開発を推進。

## ◆ 居住エリアにおける病院、店舗等の立地の促進（用途制限の緩和等）

- ・市町村が、都市計画において、居住誘導区域内に「居住環境向上用途誘導地区」を定めることにより、病院、店舗等の日常生活に必要な施設（生活利便施設）について容積率、用途制限の緩和を可能とすることで、これらの施設の立地を促進

<制度活用の例>

- ・住宅地の徒歩圏内に、生活利便施設の立地を促進

【生活利便施設の例（イメージ）】



都市型スーパーマーケット



病院

【都市再生特別措置法、都市計画法、建築基準法】

## ◆ 老朽化した都市インフラの計画的改修（都市計画税の充当）

- ・高齢化の進展等を踏まえ、豊かな生活を支えるコンパクトなまちづくりを推進するためには、バリアフリー化など、老朽化した都市施設の改修が必要
- ・居住誘導区域・都市機能誘導区域における都市インフラの計画的改修を推進するため、市町村が立地適正化計画に都市インフラの改修事業を記載し、都道府県知事の同意等を得ることにより、都市計画税の充当を可能とする仕組みを創設

（参考）全国市長会議決定提言（R1.6.12）

都市計画施設等の改修・更新を円滑に推進するため、都市計画法第59条の許可または承認に関する事務を簡素化すること。

【都市再生特別措置法】

## ◆ 都市農地の保全・活用（新たな地区計画制度）

- ・農業と調和した良好な居住環境を確保するための新たな地区計画制度（地区計画の記載事項に農地の保全に関する事項を追加し、条例により農地の開発行為等を許可制とする仕組み）とそれに伴う税制特例（相続税・贈与税の納税猶予等）



【都市計画法】

## ◆ エリア価値向上に資する都市開発プロジェクトの推進

- ・スマートビル\*の整備を行う都市開発プロジェクトに対し、民都機構による金融支援（貸付け）を実施

\*カメラ、センサー等により人流データ等を収集・活用し、省エネルギー化や生産性向上等を図るビル

- ・都市開発プロジェクトに対する国土交通大臣認定（金融支援等の要件）の申請期限（令和3年度末）を、令和8年度末まで延長



【都市再生特別措置法】



# 居住環境向上用途誘導地区の創設

〔都市再生特別措置法、都市計画法、建築基準法〕

- 市町村が、都市計画において、居住誘導区域内に「居住環境向上用途誘導地区」を定めることにより、病院、店舗等の日常生活に必要な施設（生活利便施設）について容積率、用途制限の緩和を可能とすることで、これらの施設の立地を促進。

## ＜制度の活用イメージ＞

### 現況

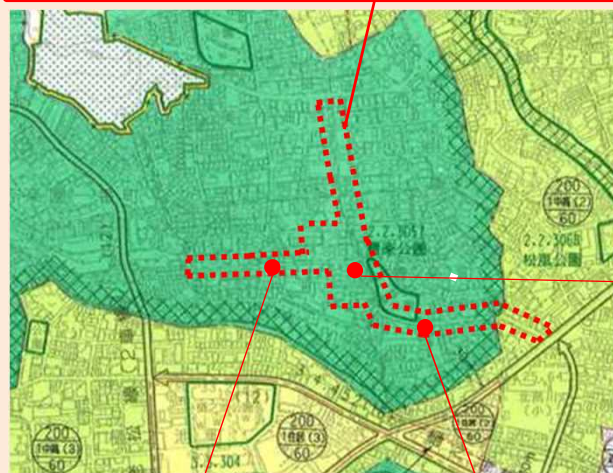


第一種低層住居専用地域では、病院、小規模店舗等の建築ができない。

これらの施設が建築可能な用途地域であっても、容積率制限が厳しく、必要な床面積を確保することが困難な場合がある。

### 新制度下

#### 居住環境向上用途誘導地区に指定



- ・ 地区内の第一種低層住居専用地域について、病院、小規模店舗等の用途規制の緩和が可能
- ・ 容積率を緩和することにより、必要な床面積の確保が可能



病院

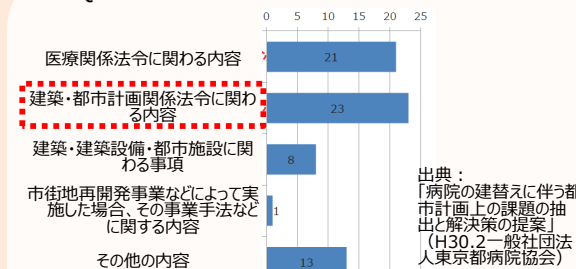


都市型スーパーマーケット



シェアオフィスや  
コワーキングスペース

Q:病院建替え時の苦勞や障害（アンケート）



「敷地の建築制限（建蔽率、容積率、高さ制限、日影規制など）により、必要な面積が確保できないことが、都市計画上の最大の課題になっています。」（報告書より抜粋）

# 老朽化した都市インフラの計画的改修 【都市再生特別措置法】

- 老朽化した都市インフラの計画的な改修を進めるため、都市計画施設の改修事業について、立地適正化計画に基づく都市計画事業の認可みなし制度を創設。
- 通常の都市計画事業と同様に、都市計画税を充当して改修事業を推進。

## 背景

- 高度経済成長期以降に整備された都市計画道路、都市公園など都市インフラの老朽化が急速に進行しており、立地適正化計画の居住誘導区域や都市機能誘導区域において計画的な改修、更新を進め、生活の安全性や利便性の維持・向上を図ることが必要。

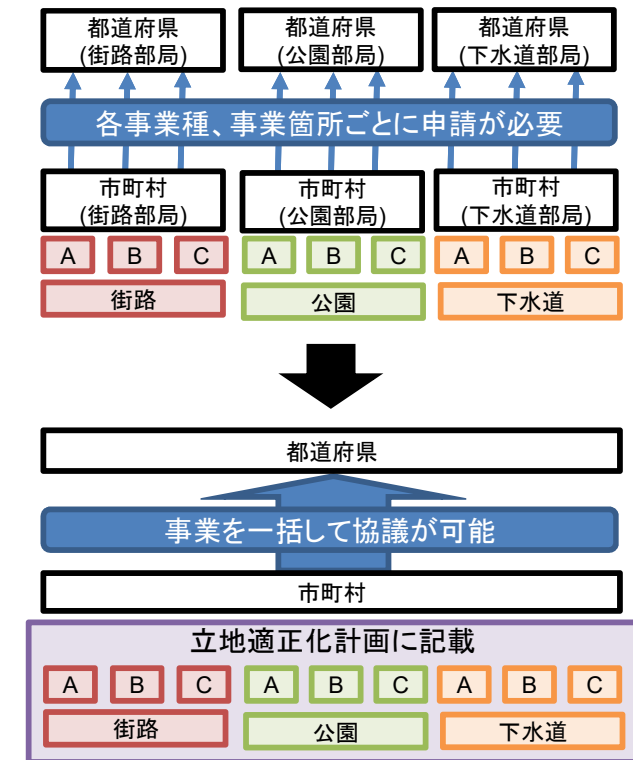
## 概要

### 【制度改革】

- 立地適正化計画に、居住誘導区域や都市機能誘導区域の老朽化した都市計画施設の改修に関する事業を記載できることとする。
- 都市計画施設の改修事業を都道府県知事に協議・同意の上、立地適正化計画に記載して公表した場合、都市計画事業認可があったものとみなす。
- 知事への協議にあたっては、協議書類に複数施設を一括して記載可能なほか、新たに土地の収用・使用を伴わない事業については、書類の一部（※）を省略できる。（※）都市計画法第60条第3項第1号の事業地を表示する図面

### 【税制】

- 通常の都市計画事業と同様に、都市計画税（市町村税）を充当して改修事業を進めることが可能。



## 制度活用にあたっての留意点

- 老朽化した都市計画施設の改修に関する事業を立地適正化計画に記載するにあたっては、
  - ・手続の効率化の観点から、改修を要する施設を一体的に位置づけることが望ましい。
  - ・計画的な改修を推進する観点から、インフラ長寿命化基本計画に基づく個別施設計画等の関連する計画と整合を図ることが必要。
  - ・当該施設の管理者と記載内容について十分に調整を図ることが必要。
- 都市計画事業認可に関する事項を記載できる事業は、市町村が施行者となる事業に限られる。
- 当該事項に関する立地適正化計画の変更は、「軽微な変更」となっている。都市計画審議会の意見聴取手続き等は要しない。

## (参考) 老朽化対策に活用できる事業

- 下記のような国の補助・交付金事業は、当該事業の目的の範囲内で、老朽化した都市計画施設の改修にも活用可能
  - ・都市構造再編集集中支援事業
  - ・都市再生整備計画事業
  - ・国際競争拠点都市整備事業
  - ・都市・地域総合交通戦略推進事業
  - ・まちなかウォークアブル推進事業
  - など



# 農業の利便の増進と調和した良好な居住環境の確保 【都市計画法】

○ まとまった農地が住宅と混在し、居住環境を形成している地域において、農業と調和した良好な居住環境を確保するため、きめ細やかに地区内のルールを定めることができる新たな地区計画制度※を創設するとともに、相続税・贈与税の納税猶予等の税制特例を講じる。

※地区整備計画の記載事項に農地における行為制限に関する事項を追加し、条例により農地の開発行為等を許可制とする仕組み

## ＜地区計画制度の活用イメージ＞



### 農地の開発規制

- ・田園住居地域と同様に、小規模な開発のみ許容し、大規模な改変を抑制
- ・農地の持つ環境緩和、景観保全、教育福祉、防災等の機能を享受できる住宅環境を整備



農家の意向に対応した生産緑地以外の緩やかな保全本



日照確保等より、市民のための公共的な施設である市民農園の機能を維持

### 宅地の建築規制

- ・営農環境の保全のため、用途地域より厳しい建築規制。低層の良好な住環境を創出。



隣接地の建築によって発生する日照条件の悪化や光障害の発生を抑制

(光障害: 夜間の人工光等により植物の生育が阻害されること)

### 地区施設の整備

- ・公園や道路等、地域の実情に応じて必要な施設を整備。



市民農園へのアクセス路やトイレ・洗い場を備えた公園の整備

画像: 秋田市HP (https://www.city.akita.lg.jp/kurashi/doro-koen/1003685/1012202.html)

### 税制特例の概要

【相続税・贈与税】  
・納税猶予の特例の適用 (三大都市圏特定市)

【不動産取得税】  
・徴収猶予の特例の適用 (三大都市圏特定市)

# 地区計画農地保全条例で許可制による制限を受ける農地と税制

区分	三大都市圏特定市※ <sup>1</sup> の市街化区域内農地		一般市町村の市街化区域内農地		一般農地
	地区計画区域以外	地区計画区域内	地区計画区域以外	地区計画区域内	
固定資産税 都市計画税	宅地並み評価 (宅地評価額－造成費相当額)  宅地並み課税	市町村において適切に評価※ <sup>2</sup>  宅地並み課税 農地に準じた課税	宅地並み評価 (宅地評価額－造成費相当額)  農地に準じた課税	農地評価  農地課税	
相続税 贈与税	納税猶予なし  終身営農で免除	納税猶予あり  終身営農で免除	納税猶予あり  20年営農で免除	納税猶予あり  終身営農で免除	
都市計画制限	特になし	300㎡以上の土地の形質 変更や建築行為は原則不許可	特になし	市街化調整区域内は 開発許可	
農地転用の制限	届出制			許可制	

※1 三大都市圏特定市とは、①都の特別区の区域、②首都圏、近畿圏又は中部圏内にある政令指定都市、③②以外の市でその区域の全部又は一部が三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯等の区域内にあるもの。ただし、相続税は平成3年1月1日時点で特定市であった区域以外は一般市町村として扱われる。

※2 「固定資産の評価替えに関する留意事項」(令和元年5月20日総務省自治税務局評価室長通知) I 土地【1】基本的事項 2評価の均衡確保等 (3)法規制等により利用制限等のある土地の評価において、土地の利用制限等が土地の価格に影響を与える場合には、当該影響を適正に評価に反映させることとされている。これに基づき、地区計画農地保全条例による規制が土地の価格に影響を与える場合には、地区計画を定める市町村において、その影響を適切に固定資産税評価額に反映させることとなる。その際、固定資産評価基準(昭和38年12月25日自治省告示第158号)に定める田園住居地域内市街化区域農地の評価方法を参考とすることも考えられる。

## Ⅲ その他の改正事項



- 居住誘導区域外においては、空き地等の発生による居住環境の悪化等の外部不経済を経過措置的に防止することが重要。
- 立地適正化計画に跡地等管理区域を設定し、跡地等の管理や地域住民の利用に必要な施設の整備についての指針を定めることにより、空き地等の適切な利用・管理を促進し、良好な居住環境の確保を図る。

適正に管理されていない跡地（イメージ）



雑草の繁茂

廃材の堆積

跡地等管理区域の設定、指針の策定

跡地等管理協定の締結

跡地等の管理・利活用（イメージ）



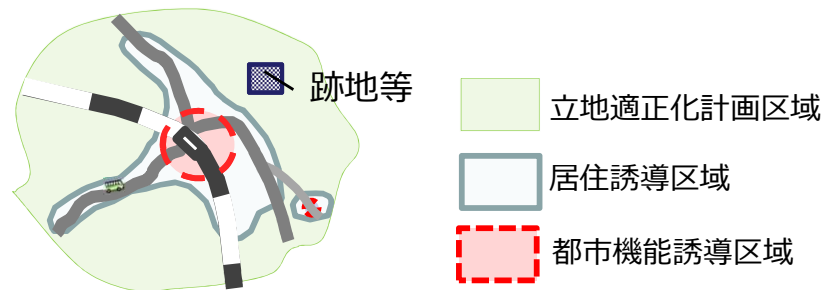
草刈り

菜園の整備

## 【対象区域】

- ◆ 居住誘導区域外
- ◆ 住宅が相当数あり、跡地※の面積が増加しつつあるエリア

※跡地：建築物の敷地だった土地



## 【指針への記載内容】

### ◆ 跡地等の適正な管理

- ・ 跡地等を適正に管理する上での留意点
  - 例) 病害虫の発生を防止するための適切な除草等の実施
  - 樹木の枯損が発生した場合の伐採等の実施
- ・ 適正な管理水準

### ◆ 跡地における居住者等が利用する緑地・広場等の整備・管理（R2拡充）

- ・ 跡地を地域のコミュニティ形成や地域の防災機能を高めるための空間として利活用する上で必要な施設（緑地・広場、通路、休憩施設、遊戯施設、備蓄倉庫等）の整備・管理方針

### ◆ 跡地等管理協定の活用

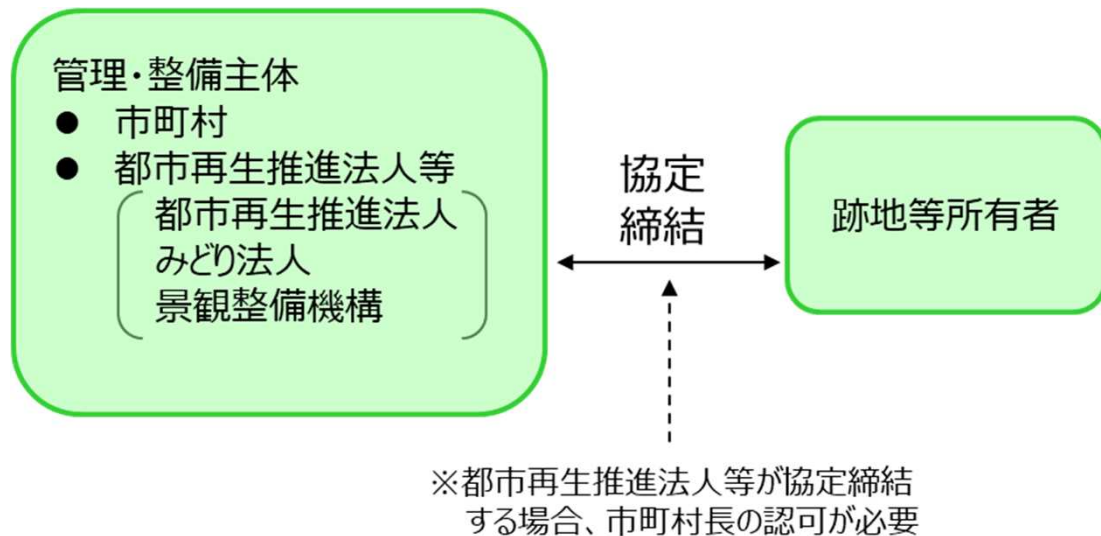
- ・ 所有者等による管理が困難な場合、都市再生推進法人等と跡地等管理協定を結ぶことで、当該地の管理や緑地、広場等の整備が可能



# 跡地等管理等協定【都市再生特別措置法第110条～116条】

○所有者自ら跡地等を適正に管理することが困難な場合、市町村又は都市再生推進法人等は、跡地等管理区域内で所有者等と管理協定を締結して、当該跡地等の管理を行うことができる。

## 【制度スキーム】



## 【協定事項】

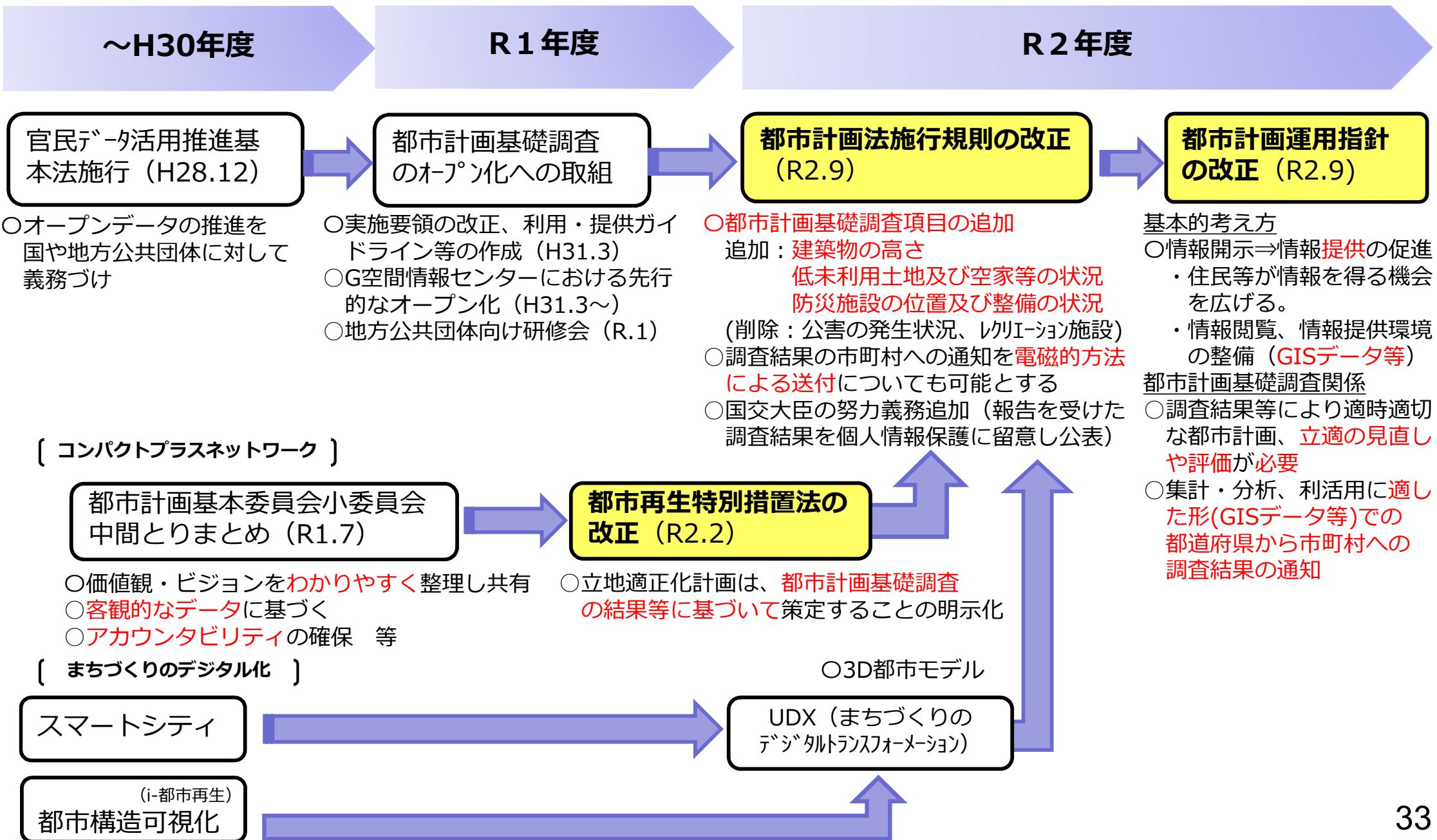
※協定を締結する場合は、所有者等全員の合意が必要

- ◆ 跡地等管理等協定の目的となる跡地等の区域
- ◆ 跡地等の管理等の方法
  - 例：清掃・除草、樹木伐採等の管理に必要な措置
  - 利活用に必要な施設の整備後の点検や維持修繕等
- ◆ 跡地等の管理等に必要な施設整備
  - 例：管理に必要な施設（物置、防火施設、塀、柵等）の整備
  - 利活用に必要な施設（緑地・広場、通路、休憩施設、遊戯施設、備蓄倉庫等）の整備
- ◆ 協定の有効期間
- ◆ 協定に違反した場合の措置
  - 例：協定期間中に所有者等が協定に反して跡地等を利用した場合の措置
  - 協定に基づき行う管理等の行為を妨害する場合の措置
  - 費用負担条項が協定に定められているにも関わらず負担しない場合の措置



跡地の活用イメージ

# 都市計画基礎調査情報に関する最近の動き



# 都市計画基礎調査の概要【省令改正関係】

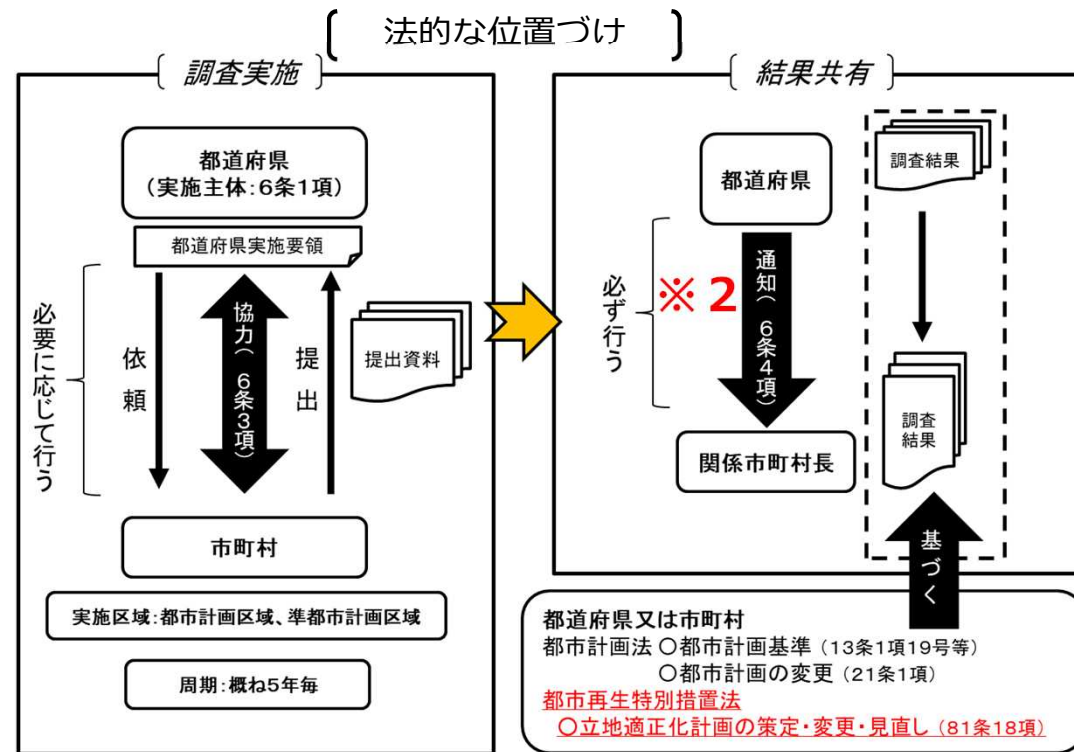
○都市計画法に基づき、**都道府県**が概ね**5年毎**に都市における**現況及び将来の見通し**について調査

○例えば、「建物利用現況」の調査では、建物毎に用途、階数、構造などの情報を登記簿、固定資産課税台帳、建築確認申請、空中写真、現地調査などから収集し、そのデータを基に調査書、位置図、建物利用現況図を作成

## 〔都市計画区域における調査の項目〕

都市計画法 (第6条)	人口規模
	産業分類別の就業人口の規模
	市街地の面積
	土地利用
	交通量
	その他国土交通省令で定める事項

都市計画法施行規則 (第5条)	※1	1 地価の分布の状況
		2 事業所数、従業者数、製造業出荷額及び商業販売額
		3 職業分類別就業人口の規模
		4 世帯数及び住宅戸数、住宅の規模その他の住宅事情
		5 建築物の用途、構造、建築面積、延べ面積及び高さ
		6 都市施設の位置、利用状況及び整備の状況
		7 国有地及び公有地の位置、区域、面積及び利用状況
		8 土地の自然的環境
		9 宅地開発の状況及び建築の動態並びに低未利用土地及び空家等の状況
		10 公害及び災害の発生状況並びに防災施設の位置及び整備の状況
		11 都市計画事業の執行状況
		12 レタリエーション施設の位置及び利用の状況
	12 地域の特性に応じて都市計画策定上必要と認められる事項	



## 都市計画法施行規則改正 (省令改正) による変更点 (R4.4~施行)

- ※1 第5条 : 調査項目の追加等 (左表赤字部分が改正後の内容) (削除された項目についても第12項により引き続き実施することは可能)
- ※2 第6条の3 : 調査結果の通知について、電磁的方法による送付も可能とする (GISデータ等、活用しやすい形式を想定)
- ※ 第6条の4 : 【新設】報告を受けた都道府県の調査結果について、個人情報の保護に留意しつつ国交大臣による公表を努力義務化する。

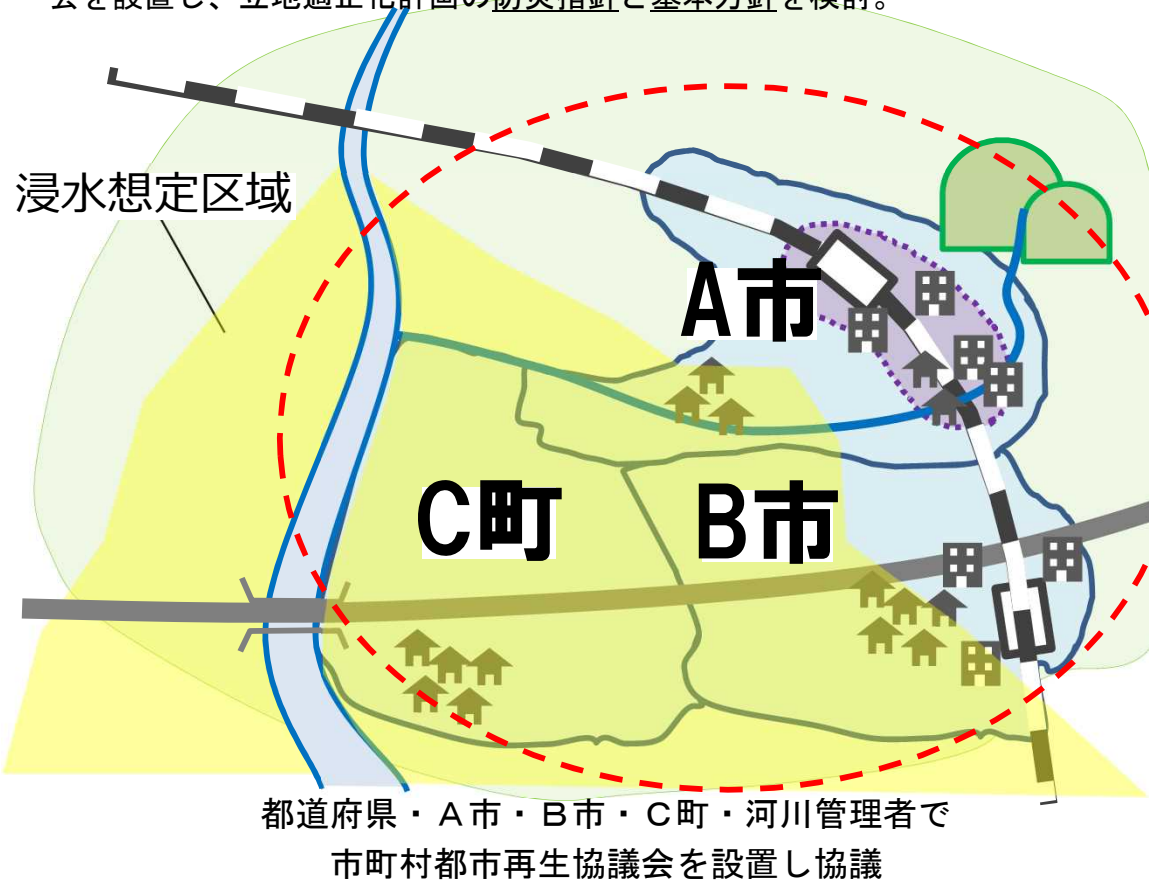


# 広域連携による立地適正化計画の作成支援 【都市再生特別措置法】

- 買い物や通院等の住民の生活圏が隣接する市町村と一体となっている小規模市町村については、広域的に連携、共同して立地適正化計画を策定し、安全でコンパクトなまちづくりを進めることが効果的である
- このため、複数市町村による市町村都市再生協議会の設置を可能とするとともに、複数市町村で共同して立地適正化計画を作成できることを明確化
- 併せて令和2年度予算からコンパクトシティ形成支援事業を拡充し、市町村都市再生協議会を支援対象に追加
- 都市構造再編集中支援事業においても、中枢中核都市と複数市町村が連携した立地適正化計画に対する支援を拡充

(広域連携の例：河川沿いで立地適正化計画を作成する場合)

法改正に伴い立地適正化計画の記載事項として「防災指針」を追加。例えば、河川沿いで浸水想定が複数都市にまたがる区域にある場合、都道府県の調整のもと、流域市町村・河川管理者と連携して市町村都市再生協議会を設置し、立地適正化計画の防災指針と基本方針を検討。



## コンパクトシティ形成支援事業 令和2年度拡充事項

### 広域連携に対する支援

- 複数自治体が共同して立地適正化計画を作成する場合、計画策定の支援の補助対象者に「市町村都市再生協議会」を追加

## 都市構造再編集中支援事業 令和2年度拡充事項

### 広域連携に対する支援

- 中枢中核都市の機能強化のため、中枢中核都市が複数市町村と連携した立地適正化計画を作成した場合、両者が共同で活用・整備する誘導施設を支援対象に追加。

#### 【誘導施設整備の支援対象】

現行：三大都市圏域の政令市及び特別区を除く市町村及び当該都市の民間事業者等

拡充：近隣市町村と連携した立地適正化計画を作成した中枢中核都市及び当該都市の民間事業者等を追加。

○ 立地適正化計画等の計画策定や、医療、福祉施設、居住機能の移転の促進等、コンパクトなまちづくりを推進する自治体に対して、重点的な支援を実施。**令和2年度予算から中小都市に対する支援を拡充。**

【補助率：地方公共団体 1/2、民間事業者 1/2、1/3】

## 計画策定の支援



※人口10万人未満かつ人口減少率が20%以上の都市のみ、上限550万円まで定額補助

## 令和2年度 拡充事項

■ 人口10万人未満かつ2015年から2030年における人口減少率が20%以上の都市に対して、計画策定の支援を定額補助（上限550万円）にて支援

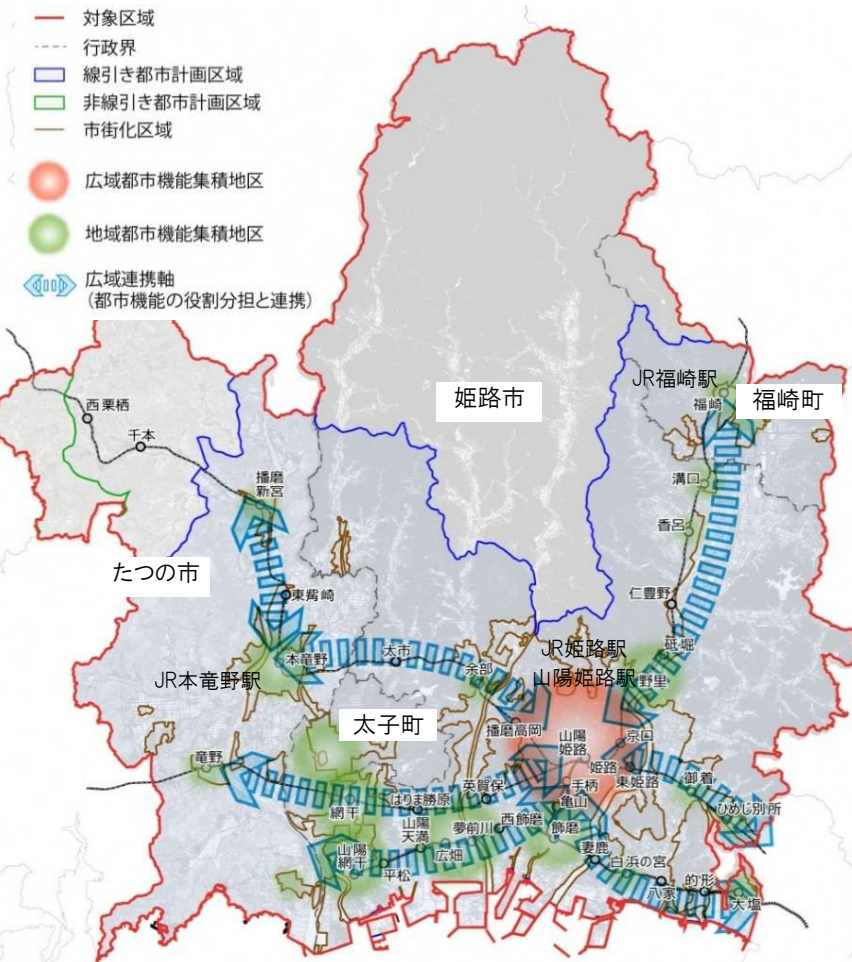
■ 人口10万人未満かつ2015年から2030年における人口減少率が20%以上の都市に対して、誘導施設移転に係る除却対象の移転後の延床面積要件を、1,000㎡以上から500㎡以上に緩和

## コンパクトシティ形成支援事業の概要





■ 兵庫県太子町（H27人口約3.4万人）、福崎町（H27人口約2.0万人）においては、姫路市、たつの市と2市2町で共同して立地適正化の方針を作成し、各都市の立地適正化計画にその内容を反映している。多くの町民が、姫路市等の隣接都市の都市機能を利用している実態から、病院や大規模小売店舗については広域連携により利用することとして、立地適正化計画に位置付けている。



## 役割分担 【都市機能の役割分担と連携(都市機能集積地区の位置づけ)】

**広域都市機能集積地区 (姫路駅周辺)**  
 姫路駅前に大規模店舗、医療系専門学校を誘致、民間病院と公営病院を統廃合等により、高度で多様な都市機能の強化を図るとともに、国際競争力の強化や県を代表する顔としてふさわしい風格のある都市空間の形成を図る。

姫路市 (姫路駅周辺)

**地域都市機能集積地区**  
 広域都市機能集積地区と連携しつつ、広域行政機関(国県機関)、高度医療施設、大規模商業施設等の高度な都市機能を役割分担し、維持・充実を図る。  
 また、他の地区との距離を勘案した配置や、連携による相互補完についても考慮する。

姫路市 (飾磨駅、野里駅、網干駅、山陽網干駅、広畑駅・夢前川駅、はりま勝原駅 等)  
 たつの市 (本竜野駅・市役所周辺、竜野駅 等)  
 太子町 (役場周辺)  
 福崎町 (福崎駅、役場周辺)

### <高次都市機能増進施設の設定及び役割分担>

分野	高次都市機能	役割分担
医療機関	三次救急医療機関(救命救急センター)	姫路市
	二次救急医療機関	姫路市・たつの市
教育機関	大学	姫路市・福崎町
	短期大学	姫路市
	専修学校	姫路市
スポーツ施設等	総合公園	姫路市・たつの市・太子町
主要コンベンション施設		姫路市
商業施設	百貨店、大型SC等	姫路市・たつの市

### <姫路駅周辺に位置付けている都市機能>

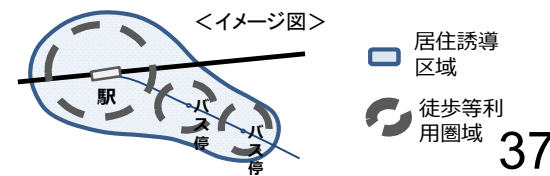
- ・3次医療提供病院
- ・文化交流施設
- ・百貨店(10,000㎡以上) 等
- ・医療・福祉系専門学校
- ・広域防災施設

### <その他の市町村に位置付けている都市機能>

たつの市：大型商業施設(3,000㎡以上)、病院 等  
 福崎町、太子町：食品スーパー、診療所 等  
病院、大規模小売店舗(太子町のみ)は隣接市町村と連携

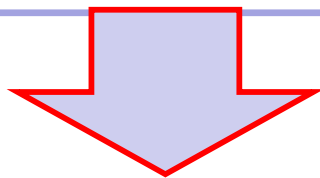
## 居住推進 【公共交通利便性の高い区域への居住推進】

・鉄道駅等周辺に集積する広域・地域都市機能の利便性を活かした居住の推進を図る。  
 ・鉄道駅からの徒歩圏や、鉄道駅にバス利用でアクセス可能な圏域を基本として、各都市が居住誘導区域を設定。



## 現行

- 宅地造成等規制法においては、都道府県知事等（指定都市、中核市等においては当該市の長）が、宅地造成について規制的措置（許可制度等）をとるべき区域を指定し、宅地の所有者等に災害防止措置を行わせるための勧告等を行うこととされているが、指定都市、中核市等以外の市町村はその権限を有していない。



## 見直し

- 今般の法改正により、指定都市、中核市等以外の市町村が宅地被害防止事業を行う必要があると認められるもの等を立地適正化計画に記載し、公表したときは、当該市町村の長は、当該市町村の区域内において、都道府県知事に代わって、宅地造成等規制法第2章から第5章までの規定に基づく事務を処理することができることとした（今般の法改正後の都市再生特別措置法第87条の2第1項）。

→都道府県による権限行使や地方自治法第252条の17の2に基づく権限移譲のための条例策定を待たずに宅地の安全確保を行うことが可能になる。

- 必要性** 今般、令和元年台風第19号による浸水被害等により多くの人的・住家被害が発生した。浸水災害等による被害軽減のためには、居住誘導区域内の災害ハザードエリア内に存する住宅について、防災措置が講じられた安全な土地への移転を促すことが必要である。
- 内容**
  - ① 立地適正化計画に定められた防災指針には、居住誘導区域内における洪水災害等の被害を防止・軽減することを目的とする土地区画整理事業に関する事項を記載することができることとする。
  - ② ①の土地区画整理事業においては、浸水災害等の防災措置が講じられた区域において住宅を集約する区域（防災住宅建設区）を定め、宅地所有者が防災住宅建設区への換地を申し出ることができる申出換地の特例を設ける。

## 【施行地区イメージ図】

