

関係会議における検討状況等

国土交通省 都市局

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

法案の概要

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

○ 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、立地適正化計画と防災との連携強化など、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)

<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**

<浸水ハザードエリア等>

-**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等を許可の条件とする）

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
浸水ハザードエリア等	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



◆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**

-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、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計画

〔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

浸水ハザードエリア等

災害レッドゾーンにおける開発の原則禁止

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

市街化調整区域の浸水ハザードエリア等における開発許可の厳格化

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。



11号条例、12号条例の区域から、災害レッドゾーン及び浸水ハザードエリア等の除外を徹底

見直し

<法改正>

- 11号条例及び12号条例の区域指定について、災害の防止が図られるよう政令で基準を設定することを法律（都計法第34条第11号、12号）で明記。

<政省令等改正>

- 11号条例及び12号条例の区域から

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

と **浸水ハザードエリア***等を除外。

※水防法の浸水想定区域等のうち、災害時に人命に危険を及ぼす可能性の高いエリア

- 11号条例の区域については、図面、字名等により明示。

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

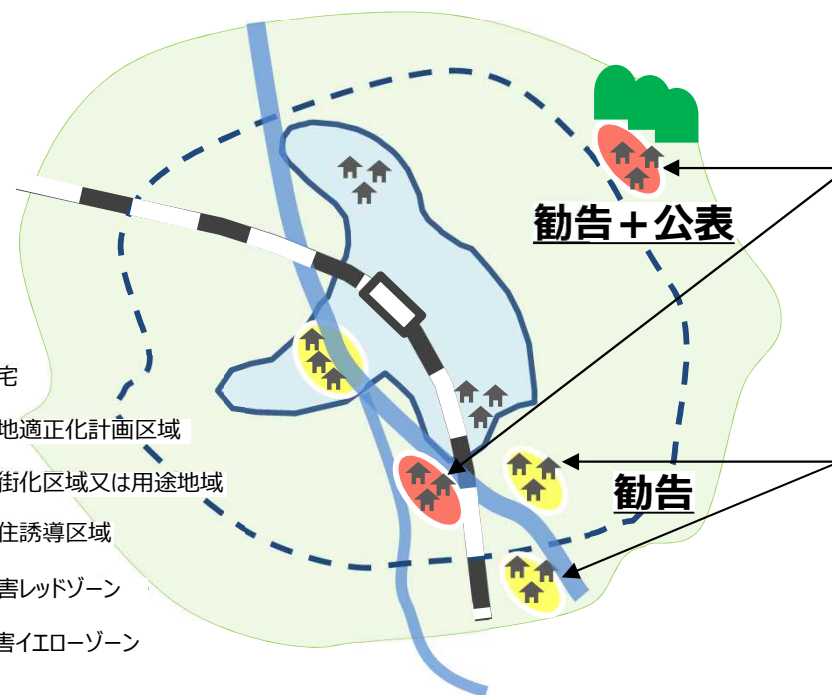
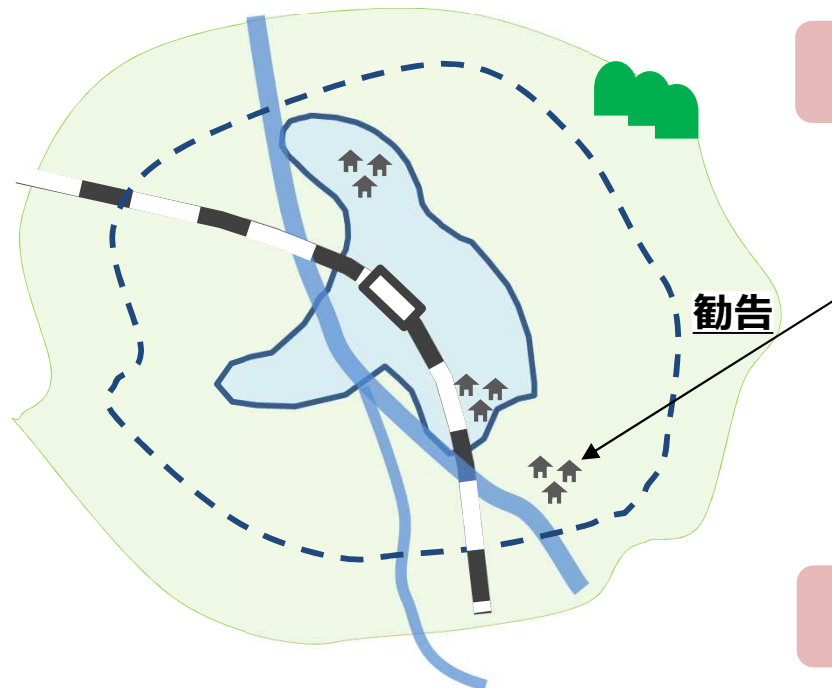
立地適正化計画の区域のうち、**居住誘導区域外**において、3戸以上の住宅又は1戸若しくは2戸の住宅で規模が1,000㎡以上のもの等の開発行為等を行おうとする場合



- 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**

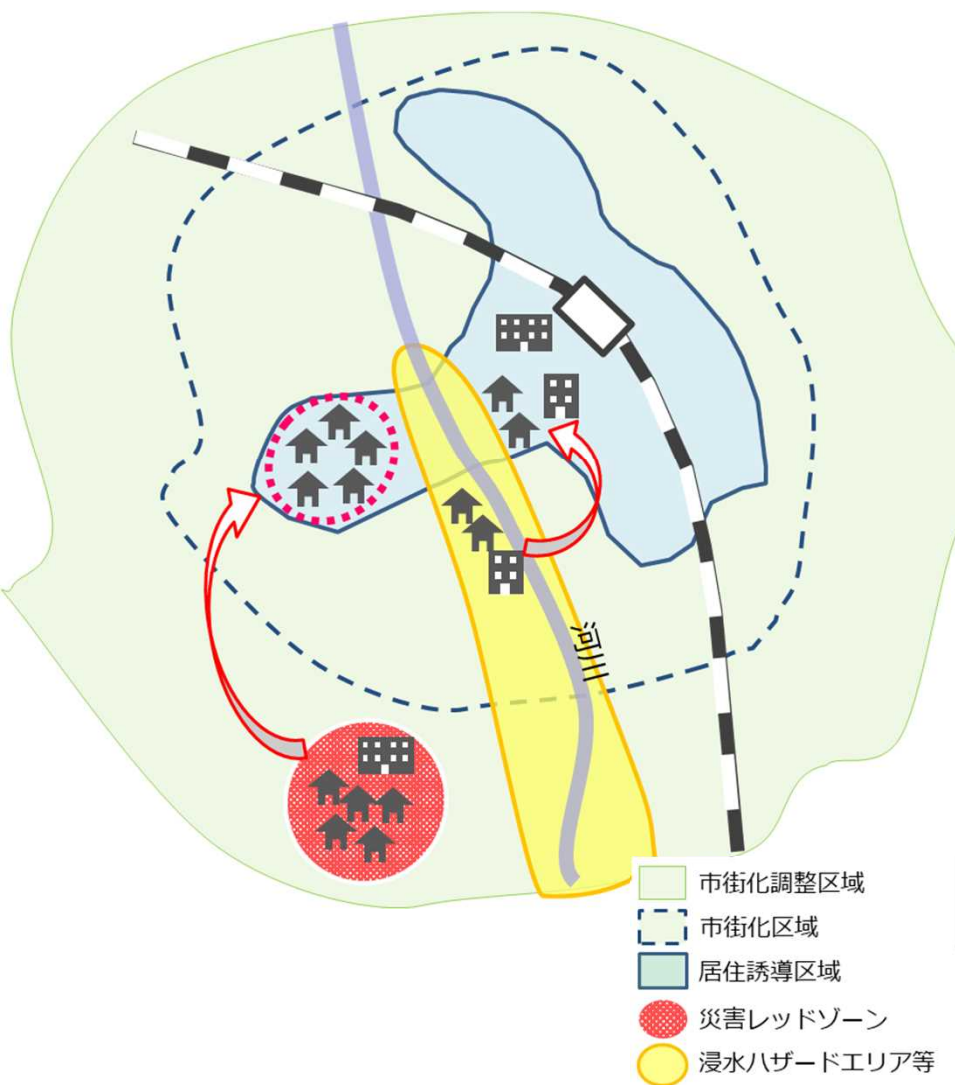
レッドゾーン

- 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

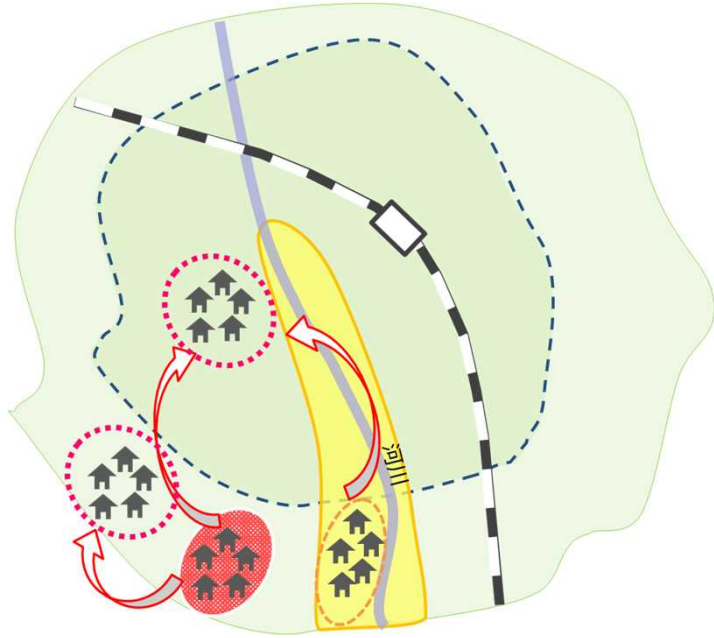
- 市町村が主体となって移転者等のコーディネートを行い、移転に関する具体的な計画を作成し、手続きの代行等を行う新たな制度を創設。



「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。

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】

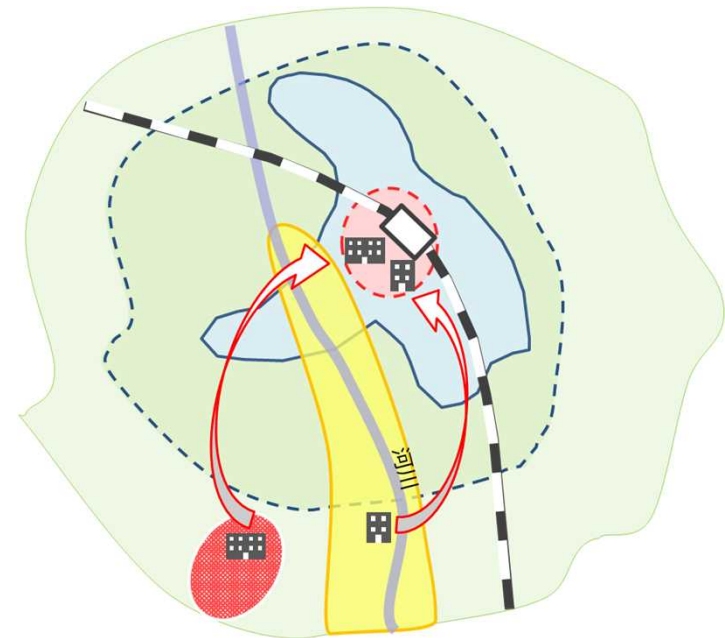
- 堤防が未整備の場合等、住宅団地の整備要件を10戸から5戸に緩和

● 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。

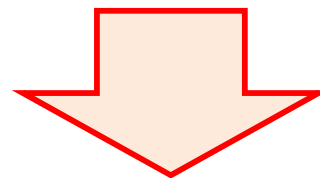
※ 補助対象事業費に算入できる専有部整備費は、整備に要する費用の23%とする。

【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)

現行（都市計画運用指針）

- 災害レッドゾーンについては、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域とされている。
 - ・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）
 - ・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 等



見直し（政令改正）

- 災害レッドゾーンの原則除外を明記する。

区 域		指 定	(参考) 行為規制等
<p>レッドゾーン</p> <p>→住宅等の建築や開発行為等の規制あり</p>	<p>災害危険区域(崖崩れ、出水等) <建築基準法></p>	地方公共団体	<p>・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)</p>
	<p>土砂災害特別警戒区域 <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></p>	都道府県知事	<p>・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</p>
	<p>地すべり防止区域 <地すべり等防止法></p>	国土交通大臣、 農林水産大臣	<p>・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</p>
	<p>急傾斜地崩壊危険区域 <急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律></p>	都道府県知事	<p>・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</p>
<p>イエローゾーン</p> <p>→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</p>	<p>浸水想定区域 <水防法></p>	(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
	<p>土砂災害警戒区域 <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></p>	都道府県知事	なし
	<p>都市洪水想定区域 都市浸水想定区域 <特定都市河川浸水被害対策法> ……</p>	国土交通大臣、 都道府県知事 等	なし

- 立地適正化計画の記載事項として「防災指針」を追加し、市町村は居住誘導区域内等で行う防災対策・安全確保策を定める。

防災指針の記載（例）

1. 居住誘導区域内の防災対策

- ① 避難路、避難地となる防災公園、避難施設等の整備
- ② 氾濫の防止や制御のための水災害対策、建物構造の工夫（嵩上げ等）、高台や民間ビル等を活用した警戒避難体制
- ③ 水害等に対応した土地区画整理事業
- ④ 宅地の耐震化事業



避難路

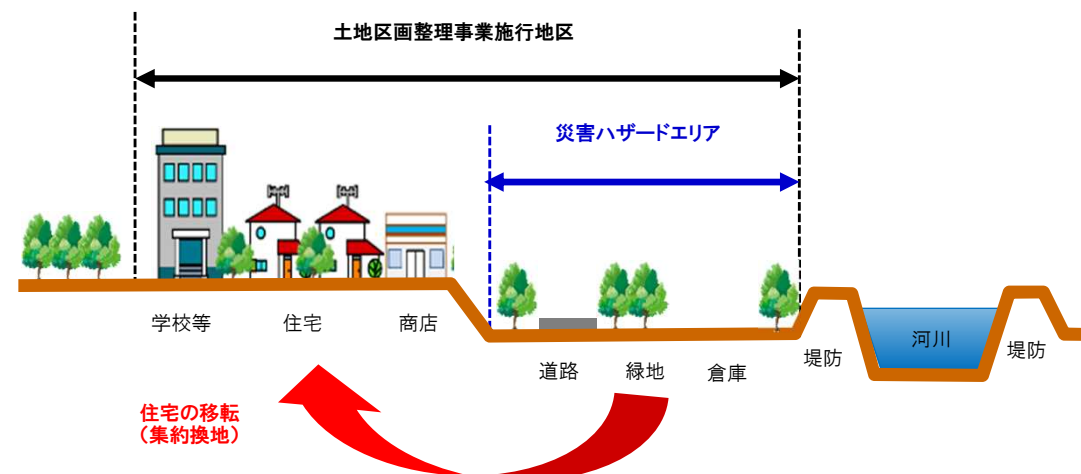
高台避難地

避難タワー

<避難施設（例）>

2. 居住誘導区域外等の安全確保策

- ① 災害レッドゾーンにおける開発等への勧告・公表の基準
- ② 災害ハザードエリアからの移転の促進（防災移転計画等）



<水害等に対応した土地区画整理事業のイメージ>

※ 「水災害対策とまちづくりの連携のあり方」検討会において具体的な対策を検討。