

# まちづくりに関する最近の動き

---

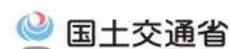
令和2年8月



国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

---



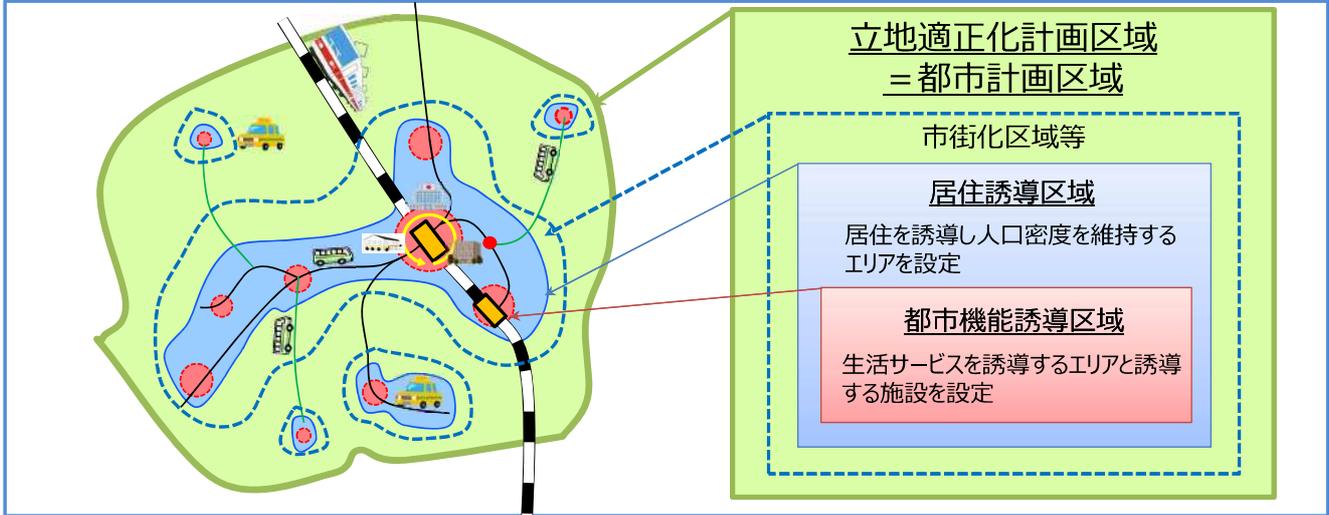
国土交通省

---

## I 「コンパクトなまちづくり」

## 立地適正化計画とは

- 人口減少下においても、医療、福祉、商業等の必要な生活サービスが確保され、住民が安心して暮らせる都市をつくるための**包括的なマスタープラン**であり、
- まちなかや公共交通の沿線に都市機能や居住を誘導し、ネットワークでつなぐ、**コンパクトシティを実現するためのツール**となるものです。



- 都市のコンパクト化を進め、一定の人口密度を確保することによって、
  - ・生活サービス施設の立地と経営を支え、**市民の生活利便性の維持・向上**が期待されます。
  - ・まちなかの土地利用が増進し、**地価が維持され固定資産税収の確保**が期待されます。
  - ・公共施設やインフラの維持・管理業務やゴミ収集等の**行政サービスが効率化**されることが期待されます。

2

## 中国地方立地適正化計画作成状況（R2.7.1現在）

【機密性1情報】

※グレー着色の自治体は計画の状況を公表していない



0 40km 3

**都市構造の集約**

**計画作成・合意形成** 立地適正化計画の作成、合意形成等のための支援【都市局】

**拠点整備** 都市機能誘導区域等の拠点整備のための市街地整備、公共交通整備等に対する支援

- 市街地整備**
  - 地域の実情に応じた柔軟な市街地整備事業の推進【都市局】
  - 都市機能誘導区域内等における商店街機能の活性化・維持に向けた取組に対する重点支援【経産省】
- 公共交通整備**
  - 交通結節点、自由通路、駐車場、バス施設等への支援【都市局】
  - 計画的な地域公共交通ネットワークの再構築に向けた取組への支援【総合政策局】

**都市機能誘導** 誘導施設の整備に対する支援（誘導施設の整備等に対する補助、金融支援、税制特例、容積率の特例）

- 介護**
  - 誘導施設の整備に対する補助【都市局】
  - 民都機構による金融支援【民都機構】、事業用資産の移転・誘導施設用地の提供等に係る税制特例
- 子育て**
  - 介護施設の立地誘導（助成事業の選定に際しコンパクトシティ形成に資するものを優先的に配慮）【厚労省】
  - サービス付き高齢者向け住宅の補助事業において市町村のコンパクトシティの方針等との整合を要件化【住宅局】
  - 子育て支援施設（乳幼児の一時預かり施設、子ども送迎センター）への公的支援の充実【都市局】
  - 都市公園における社会福祉施設等の設置弾力化【都市局】
  - 都市部等の保育所等の整備促進（地域連携コーディネーター）【厚労省】
  - 事業所内保育等の企業主導型保育事業に係る課税標準の特例措置を創設（固定資産税等）

**居住誘導** 居住誘導に対する支援（住宅の立地誘導、居住環境の向上、空き家等の活用促進等に係る支援等）

- コンパクトシティ形成に資する取組等を行う地方公共団体の居住誘導区域内における、地方公共団体の住宅の建設・取得に対する財政的支援とあわせた住宅ローンの金利引き下げ【住宅金融支援機構】
- 既成市街地における快適な居住環境の創出等のための住宅や公共施設の整備等に対する支援【住宅局】
- 空き家の活用・除却に対する補助【住宅局】、全国版空き家・空き地バンクの構築等【土地局】

**各分野の施策**

- 地方創生交付金による先導的なコンパクトシティの取組への支援【内閣府】
- 都市機能の集約に資するCO2削減対策に取り組む地域への支援【環境省】
- 全国の公共交通機関を網羅した経路検索の可能化等に関する調査【総合政策局】等

**地方財政措置**

- コンパクトシティの本格的推進を図るため、立地適正化計画に基づく地方単独事業に対し、地方財政措置を拡充（立地適正化事業債の導入）【総務省】

**公共施設等再編**

- コンパクトシティ推進のための公的不動産(PRE)活用計画の作成支援【都市局】
- 地方公共団体による公共施設再編の促進【総務省】
- 国公有財産の最適利用の推進【財務省】
- PREの活用促進【土地局】

**PPP/PFI**

- 地域における案件形成の促進【総合政策局】

## コンパクトシティ形成支援事業（集約都市形成支援事業）

○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。【補助率：地方公共団体 1/2、民間事業者 1/2、1/3】

**計画を作りたい**

**■ 計画策定の支援**

【計画策定の支援】	補助対象者
①立地適正化計画*	市町村都市再生協議会
②PRE活用計画	地方公共団体 PRE活用協議会
③広域的な立地適正化の方針	鉄道沿線まちづくり協議会
④低炭素まちづくり計画	

\*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

**【コーディネート支援】**  
計画に基づく各種施策の推進のための合意形成等を支援

**移転を促進したい**

**■ 誘導施設等への支援**

**【誘導施設等の移転促進支援】**  
誘導施設等の跡地の除却処分・緑地等整備の支援  
- 医療施設、社会福祉施設等（延床面積1,000㎡\*）  
- 商業施設（上記と一体的に立地するもの）  
\*人口10万人未満かつ人口減少率が20%以上の都市のみ、延床面積500㎡以上へ緩和

**【建築物跡地等の適正管理支援】**  
立地適正化計画に跡地等管理区域として位置付けられた区域等における建築物跡地等の適正管理を支援

**■ 居住機能への支援**

**【居住機能の移転促進に向けた調査支援】** ※上限500万円  
防災対策を位置付けた立地適正化計画に基づく居住誘導区域外の災害ハザードエリアから、居住誘導区域内への居住機能の移転促進に向けた調査を支援

**コンパクトシティ形成支援事業の概要**

**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
- 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
- 立地適正化計画において防災対策が位置づけられた居住誘導区域外の災害ハザードエリアから、居住誘導区域内への居住機能の移転促進に向けた調査への支援を追加

# 都市構造再編集中支援事業(個別支援制度)の概要

○「立地適正化計画」に基づき、市町村や民間事業者等が行う一定期間内の都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業。

事業主体：市町村、市町村都市再生協議会、民間事業者等  
 国費率：1/2(都市機能誘導区域内)、45%(居住誘導区域内)

## 対象事業

＜市町村、市町村都市再生協議会＞

○市町村が作成する都市の再生に必要な公共公益施設の整備等に関する計画(都市再生整備計画)に基づき実施される次の事業等のうち立地適正化計画の目標に適合するもの

### 【基幹事業】

道路、公園、河川、下水道、地域生活基盤施設(緑地、広場、地域防災施設等)、高質空間形成施設(歩行支援施設等)、高次都市施設、都市機能誘導区域内の誘導施設(医療、社会福祉、教育文化、子育て支援施設)※、土地区画整理事業等

### 【提案事業】

事業活用調査、まちづくり活動推進事業(社会実験等)、地域創造支援事業(市町村の提案に基づくソフト事業・ハード事業)

＜民間事業者等＞

○都市再生整備計画に位置付けられた都市機能誘導区域内の誘導施設※の整備

一ただし、市町村又は都道府県が事業主体に対して公的不動産等活用支援を行う事業であることを要件とし、事業主体に対する市町村の支援額と補助基本額(補助対象事業費の2/3)に国費率を乗じて得られた額のいずれか低い額を補助金の額とする。



※誘導施設については、三大都市圏の政令市・特別区を除く市町村及び当該市町村の民間事業者等を支援対象とする。

## 施行地区

○都市再生整備計画の区域が立地適正化計画の「都市機能誘導区域内」及び「居住誘導区域内」に定められている地区

一ただし、次の市町村を除く※1。

- ・都市計画運用指針に反して居住誘導区域に土砂災害特別警戒区域等の災害レッドゾーンを含めている市町村
- ・市街化調整区域で都市計画法第34条第11号に基づく条例の区域を図面、住所等で客観的に明示していない等不適切な運用を行っている市町村

※1 令和3年度末までに国に提出されている都市再生整備計画に基づく事業はこの限りでない。

一なお、次の区域を施行地区に含むことができる。

- ・水辺とまちが融合した良好な空間形成を推進する計画(以下「水辺まちづくり計画」という。)がある場合は、都市機能誘導区域及び居住誘導区域に隣接する水辺の区域※2
- ※2 交付対象事業は水辺まちづくり計画に位置付けられている事業等に限る(災害リスク等の観点から居住誘導区域外での整備が不適切な建築物及び災害時に使用する施設等の整備を除く)。
- ・空き地等が発生して外部不経済が発生する可能性がある市街化区域等内の居住誘導区域外において、あるべき将来像を提示している区域※3

※3 交付対象事業は緑地等の整備に限る。

6

# まちなかウォーカブル推進事業(都市再生整備計画事業の拡充)の概要

○都市再生整備計画事業等において、車中心から人中心の空間に転換するまちなかの歩ける範囲の区域における、街路・公園・広場等の既存ストックの修復・利活用を重点的・一体的に支援する事業。

## 事業主体等

【交付金】市町村、市町村都市再生協議会  
 国費率：1/2

【補助金】都道府県、民間事業者等

## 施行地区

- ①都市再生整備計画事業の施行地区、かつ、
- ②まちなかウォーカブル区域 (周辺環境整備に係る事業を含む)

※まちなかウォーカブル区域の設定については、令和3年度までの経過措置を想定

## 対象事業

### 【基幹事業】

道路、公園、既存建築物活用事業 その他、既存ストックの修復・改変メニューに限定

### 【提案事業】

都市再生整備計画事業と同様 (提案事業枠は2割を上限とする)



## ○ウォーカブルな空間整備

- 道路、公園、広場等の既存ストックの改修・改変
- まちなかウォーカブル区域を下支える周辺環境の整備  
 例) 街路の広場化、バリアフリー環境の創出、公共空間の芝生化・高質化 等

## ○アイレベルの刷新

- 沿道施設の1階部分をリノベーションし、市民に開かれた民間による公共空間の提供
- 1階部分の透明化等の修景整備  
 例) 沿道施設の1階部分の開放、市民に開かれた公共空間の提供 等

## ○滞在環境の向上

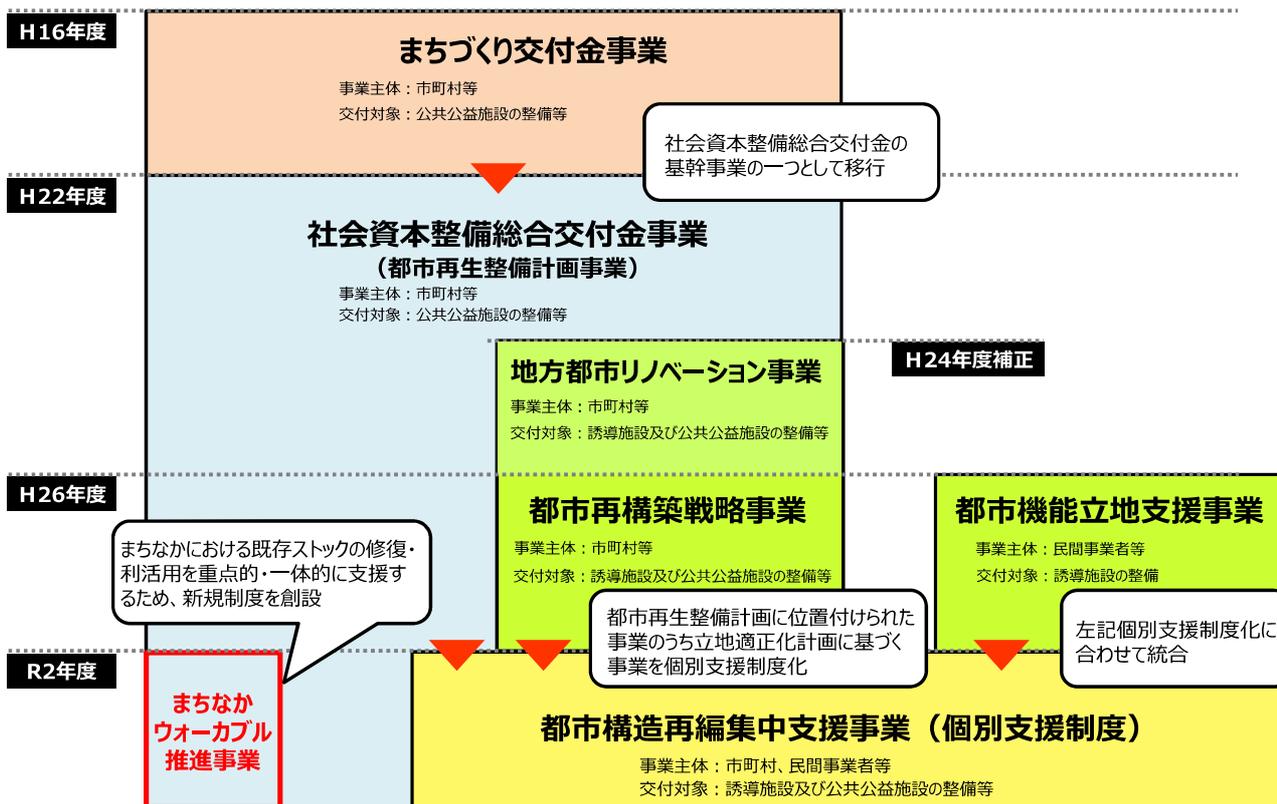
### 『滞在環境整備事業』を新たに基幹事業として創設

- 滞在環境の向上に資する屋根やトランジットモル化に必要な施設等の整備
- 滞在環境整備に関する社会実験やコーディネート等の調査  
 例) 社会実験の実施、デザイン検討・利活用施設の導入 等

## ○景観の向上

- 景観資源の活用  
 例) 外観修景、照明施設の整備、道路の美化 等

7



8

## Ⅱ 「安全なまちづくり」

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
        - <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）
      - 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

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・公園の占用手続の円滑化
      - \*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



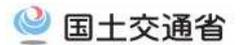
【目標・効果】

- 「**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

10

頻発・激甚化する自然災害に対応した「安全なまちづくり」

〔都市計画法、都市再生特別措置法〕



- 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
浸水ハザードエリア等	市街化調整区域

【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

11

## (1) 災害ハザードエリアにおける開発抑制

12

### 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

13

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。

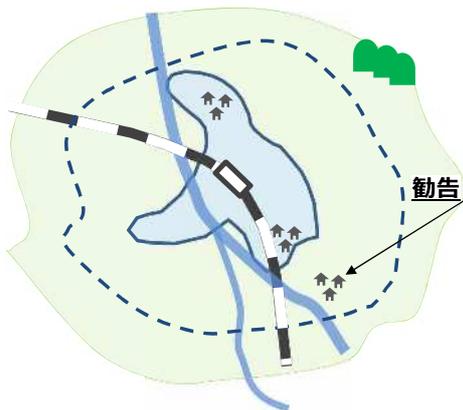
※水防法の浸水想定区域等のうち、災害時に人命に危険を及ぼす可能性の高いエリア

- 11号条例の区域については、図面、字名等により明示。

14

災害レッドゾーンにおける開発等に対する勧告・公表

【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**

↓ 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

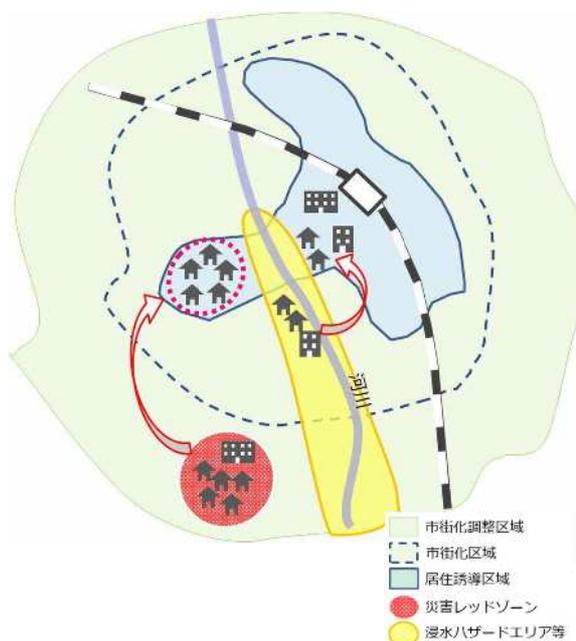
15

## (2) 災害ハザードエリアからの移転の促進

16

### 市町村による防災移転計画の作成 【都市再生特別措置法】

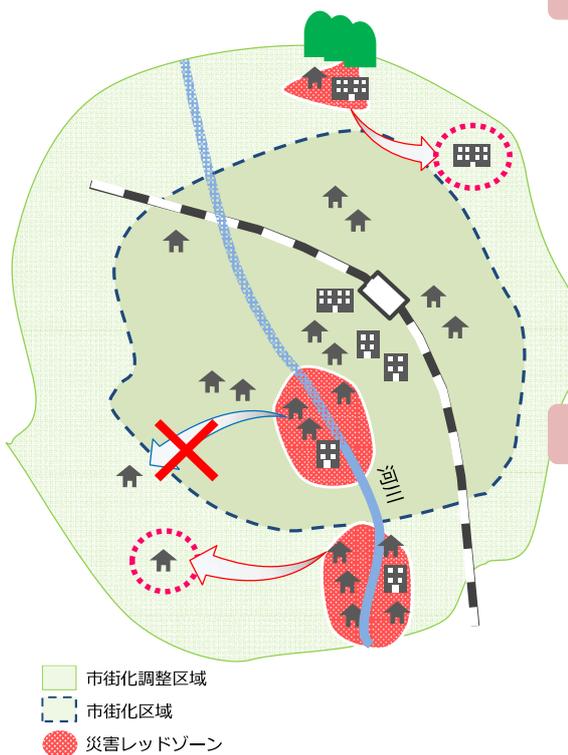
- 市町村が主体となって移転者等のコーディネートを行い、移転に関する具体的な計画を作成し、手続きの代行等を行う新たな制度を創設。



#### 「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。

17



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

見直し

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

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。  
 ※居住調整区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）

防災集団移転促進事業の概要(R2年度予算反映版)

- 住民の生命等を災害から保護するため、住民の居住に相当でないと認められる区域内にある住居の集団的移転を促進することを目的として、市町村が行う住宅団地の整備等に対し事業費の一部を補助
- 地域の合意形成の下、地域まるごとの集団移転を行い、地域コミュニティの維持、防災性向上を実現  
 ※防災のための集団移転促進事業に係る国の財政上の特別措置等に関する法律（昭和47年制定）に基づく事業

【事業の要件】

市町村は、移転促進区域の設定、住宅団地の整備、移転者に対する助成等について、集団移転促進事業計画を定める。

移転促進区域の設定

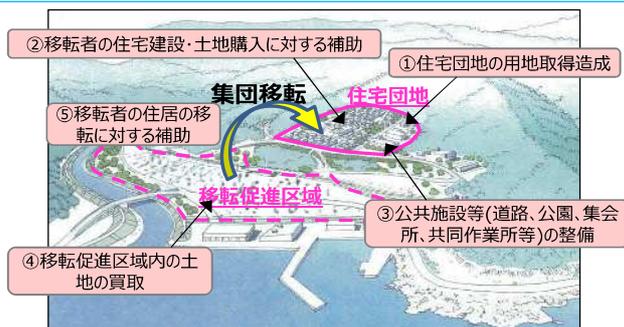
自然災害が発生した地域又は災害のおそれのある災害危険区域  
 ※事業区域を建築基準法第39条の**災害危険区域として住宅の建築禁止である旨を条例で定めることが必要**

住宅団地の規模

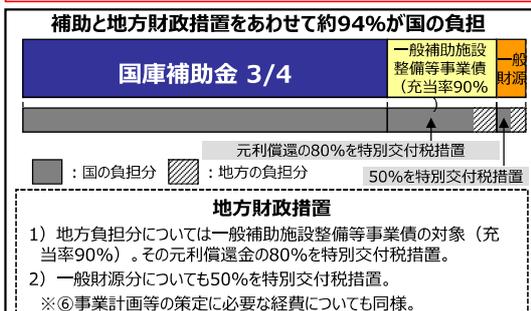
**10戸以上**（かつ移転しようとする住居の数の半数以上）であることが必要  
 ただし、**浸水想定区域・土砂/津波/火山災害警戒区域（地域）**であって、**堤防等の治水施設整備が不十分な場合は、5戸以上**（事前移転の促進）

【国庫補助の対象となる主な経費】（補助率 3/4）

- ① 住宅団地の用地取得及び造成に要する費用（団地を移転者に分譲する場合は国庫補助対象外）
- ② 移転者の住宅建設・土地購入に対する補助に要する経費（住宅ローンの利子相当額）
- ③ 住宅団地に係る道路、飲用水供給施設、集会施設等の公共施設の整備に要する経費
- ④ 移転促進区域内の土地の買取に要する経費（**やむを得ない場合を除き**、移転促進区域内のすべての住宅の用に供する土地を買取する場合に限る）
- ⑤ 移転者の住居の移転経費（引っ越し費用等）に対する補助に要する経費
- ⑥ **事業計画等の策定に必要な経費（補助率 1/2）**



赤字下線部は令和2年度予算拡充事項

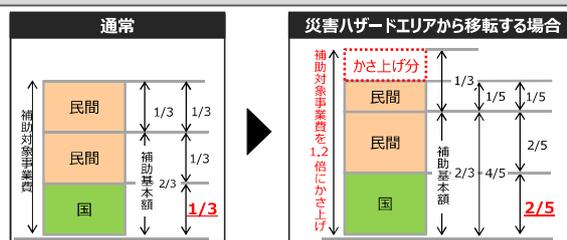


○病院・福祉施設等の都市機能誘導施設の自主的移転を促進するため、民間事業者や市町村等が行う施設整備等に対して支援を実施。

【民間事業者等への支援】

- 事業主体：民間事業者等
- 対象事業：都市再生整備計画に位置付けられた都市機能誘導区域内の誘導施設（医療施設、社会福祉施設、教育文化施設、子育て支援施設）の整備
- 国費率：1/2
- 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基本額（補助対象事業費の2/3）の1/2のいずれか低い額を国からの支援額とする。
- 災害ハザードエリアから都市機能誘導区域内に移転する場合、誘導施設整備に係る補助対象事業費を1.2倍にかさ上げ。

＜補助対象事業費※のかさ上げのイメージ＞

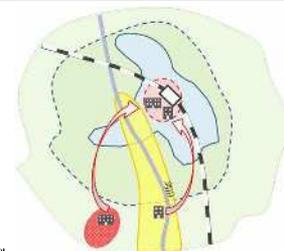


※ 補助対象事業費：設計費、土地整備費、用地取得費※1、共同施設整備費、専有部整備費※2、負担増分用地費、貸借料

※1 用地取得費については、緑地、広場、通路等の公共の用に供する敷地に相当する部分に限る。  
 ※2 専有部整備費については、専有部の整備に要する費用の2/3とする。

【市町村等への支援】

- 事業主体：市町村及び市町村都市再生協議会等
- 対象事業：都市再生整備計画に位置付けられた都市機能誘導区域内の誘導施設（医療施設、社会福祉施設、教育文化施設、子育て支援施設）の整備
- 国費率：1/2
- 整備に要する費用（購入費を含む。）の1/2を国からの支援額とする。
- 誘導施設の整備の他、都市再生整備計画に位置付けられた居住誘導区域内の公共公益施設の整備等についても国費率4/5（都市機能誘導区域内は国費率1/2）で支援。



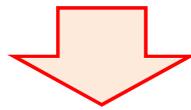
凡例  
 市街化調整区域 市街化区域 居住誘導区域  
 都市機能誘導区域 ハザードエリア 浸水想定区域

20

（3）立地適正化計画の強化

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。

(参考) レッドゾーン・イエローゾーンについて

	区 域	指 定	(参考) 行為規制等
<p><b>レッドゾーン</b></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><b>イエローゾーン</b></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

- 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
- …

人口分布  
都市機能・生活基盤の立地状況  
公共交通軸  
ハザードエリア  
都市機能誘導区域  
居住誘導区域

**■ 都市の災害リスクの見える化**

居住誘導区域  
都市機能誘導区域

イメージ  
イメージ

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	進捗状況 実施する 地域	実施開始の目標			実施期間の目標		
		早期 (5年)	中期 (10年)	長期 (20年)	短期 (5年)	中期 (10年)	長期 (20年)
都市計画 策	居住誘導の提示	市全域	→	→	→	→	→
	地区ごとの 避難・救助計画	市全域	→	→	→	→	→
	避難経路の明示・ 避難誘導の確保	市全域	→	→	→	→	→
	地区の防災・復興 計画の策定	市全域	→	→	→	→	→
都市計画 策	土地利用規制	市全域	→	→	→	→	→
	建築物の耐震対策	市全域	→	→	→	→	→
	道路の整備	市全域	→	→	→	→	→
	土地利用計画	市全域	→	→	→	→	→

<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	市区町村				都道府県	市区町村				都道府県	市区町村		
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

平成30年7月豪雨により、倉敷市真備地区においては、河川堤防が決壊し、市街地のほぼ全域が浸水するなど甚大な被害が発生。市域全体の洪水浸水想定等と、既成市街地の成り立ち等を総合的に勘案した居住誘導区域の設定や、区域内外の防災・減災対策を検討。



### 過去の災害における被害状況

- 真備地区で広範囲に浸水被害が発生（平成30年7月6～7日）
- 被害状況
  - 堤防決壊：8箇所、一部損壊：7箇所
  - 水没：約1,200ha（地区の約3割）
  - 浸水深：最大約5m
  - 住家被害：5,700棟超（全壊・大規模半壊等）
  - 死者：51名（災害関連死を除く）



## 防災上の課題と 防災対策の取組の方向性

<立地適正化計画策定中>

- 真備地区では、過去においても度々浸水被害が発生
- 小田川合流点付替え事業（国）により平成30年7月豪雨レベルの浸水は解消されるが、事業完了までに5年を要する
- ハード・ソフト対策と併せて、立地誘導・土地利用規制など、まちづくりと一体的な対応が必要
- 治水対策の進捗により、災害リスクが低下すれば居住誘導区域への編入を検討
- 「浸水から命を守る」警戒避難体制の整備・充実
- ハザードエリアでの土地利用規制に向けた検討

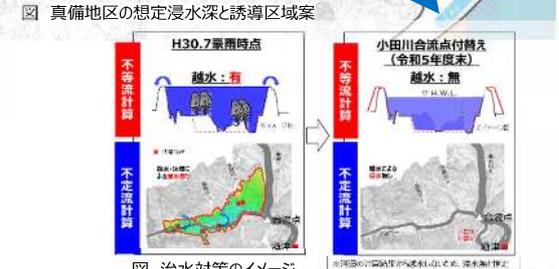
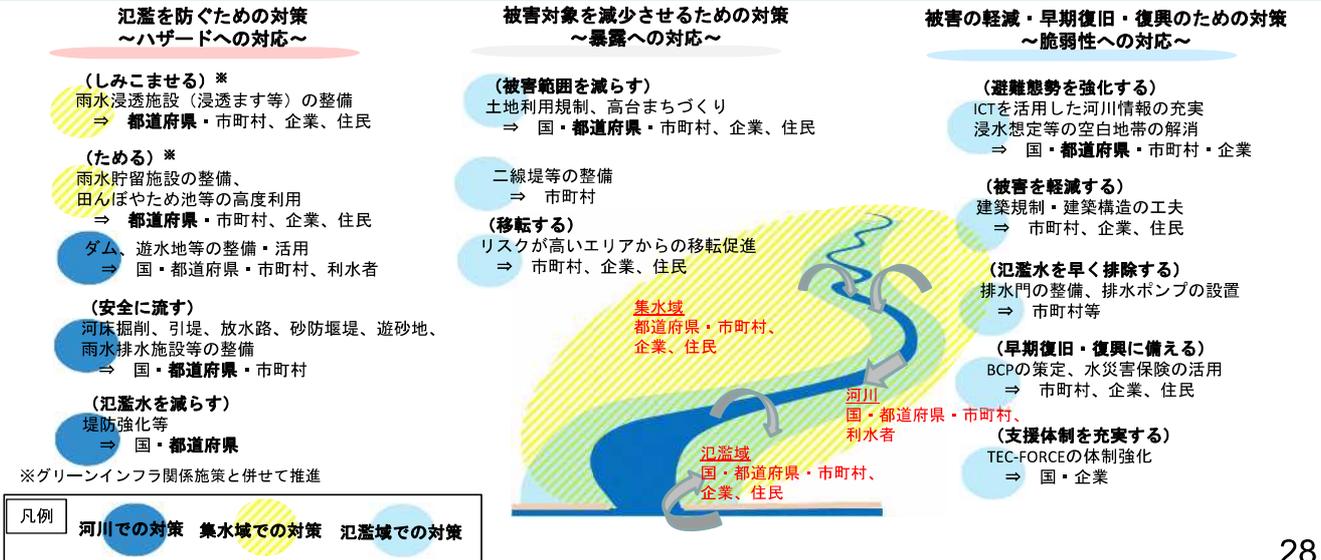


図 治水対策のイメージ  
出典（引用）：国土交通省 真備緊急治水対策プロジェクト等の進捗・効果と今後の対策について

## 参考資料

**課題** 気候変動による水災害リスクの増大に備えるためには、これまでの河川管理者等の取組だけでなく、集水域から氾濫域にわたる流域に関わる関係者が、主体的に取組む社会を構築する必要がある。

**対応** ◆国土交通大臣プロジェクトの一つとして、あらゆる関係者（国・都道府県・市町村・企業・住民等）により流域全体で行う治水「流域治水」への転換を図る。  
◆「流域治水」は、これまで実施してきた河川整備計画に基づくハード対策や減災対策協議会を中心に実施しているソフト対策に加え、雨水の貯留・浸透対策や被害範囲を減らすための土地利用規制やリスクが高いエリアからの移転促進など、まちづくり面からの対策を含めたあらゆる手段を総動員し、それらを適切に組合せ、加速化させることによって効率的・効果的な安全性の向上を実現する。



「水災害対策とまちづくりの連携のあり方」検討会について

背景・必要性

- 近年、各地で大水害が発生しており、今後、気候変動の影響により、さらに降雨量の増加や海面水位の上昇により、水災害が頻発化・激甚化することが懸念。
- このような気候変動により増大する水災害リスクに対して、堤防整備等の水災害対策の推進に加えて、土地利用や建築物の構造の工夫、避難体制の構築など、防災の視点を取り込んだまちづくりの推進が必要。
- このため、治水・防災部局とまちづくり部局が連携して、専門家、有識者の意見を伺いながら、水災害に対するリスクの評価及び防災・減災の方向性について検討。

検討項目

- (1) 水災害に関する各種ハザード情報のあり方の検討**  
水災害に関する各種ハザード情報について、まちづくり等に活用するためのあり方の検討  
①水災害対策や、災害の発生頻度に応じたリスク情報の整備  
②各種ハザード情報の統合手法の検討 など
- (2) 各種ハザード情報の具体的なまちづくりへの反映手法の検討**  
各種ハザード情報を踏まえた土地利用方策の検討  
①ハザード情報を踏まえた開発規制の検討  
②ハザード情報を踏まえた立地誘導の基本的な考え方の検討 など
- (3) 水災害対策とまちづくりの連携によるリスク軽減手法の検討**  
水災害対策とまちづくりの連携による有効なリスク軽減手法の検討  
①氾濫の防止や制御のための水災害対策  
②建物構造の工夫（高上げ等）  
③高台や民間ビル等を活用した警戒避難体制 など

・連携強化策について議論、整理  
・水災害対策とまちづくりの連携促進のためのガイドラインをとりまとめ

関係部局

都市局、水管理・国土保全局、住宅局

スケジュール案

令和2年1月 8日 第一回検討会  
令和2年4月 17日 第二回検討会  
令和2年6月 12日 第三回検討会  
令和2年7月 16日 第四回検討会（とりまとめ（案））

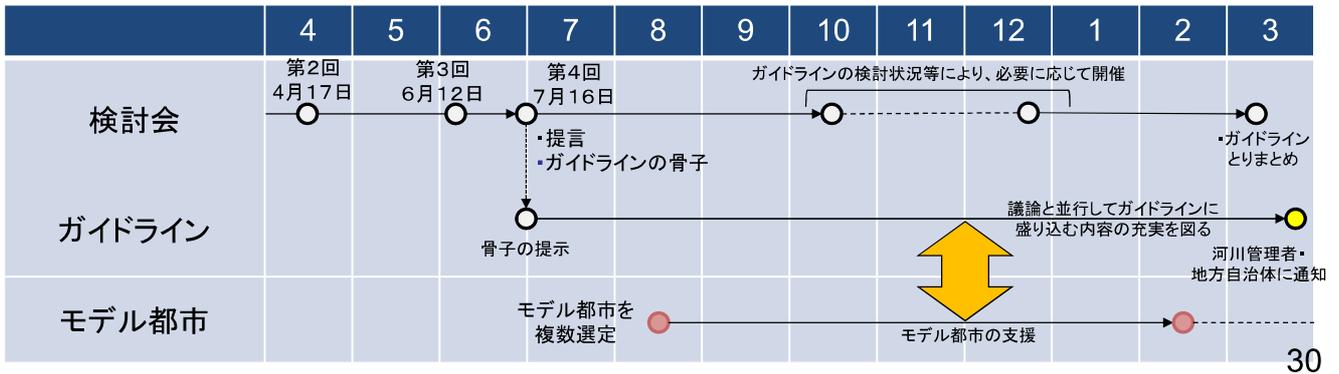
# 水災害対策とまちづくりの連携のあり方検討会 今後のスケジュール

## ○検討会の動き

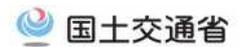
- ・ 今後の水災害対策とまちづくりの連携に関する提言をとりまとめ
- ・ ガイドラインの骨子の提示
- ・ 今年度末のガイドラインのとりまとめに向けて、必要に応じて開催

## ○モデル都市における検討

複数のモデル都市を選定し、本検討会にて作成したガイドラインの骨子に基づき、ハザード情報の抽出、リスク評価など水災害対策を踏まえた検討を実施  
地方整備局(本局・事務所)を通じて検討を支援



## (参考) 都市再生区画整理事業 (予算制度の拡充)

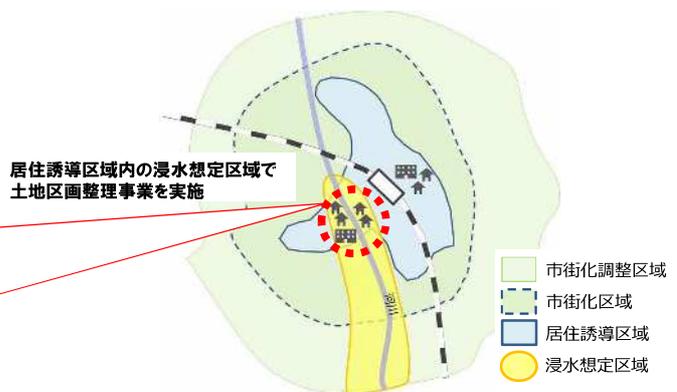
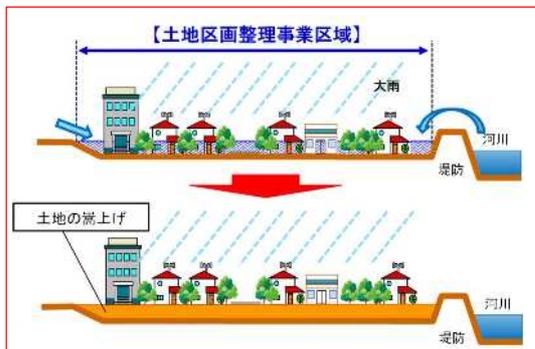


- 令和元年台風第19号等の水災害等の宅地災害等を踏まえ、増大する自然災害リスクに対応するため、立地適正化計画における防災対策の位置付けを推進するとともに、当該防災対策に基づく取組への支援を強化。

### ■拡充内容

- ・ 居住誘導区域内の浸水被害の防止・低減を図るため、立地適正化計画に位置づけた防災対策として実施する土地区画整理事業について、土地の高上げ費用を補助限度額の算定項目に算入することが可能。(令和二年度予算より措置)

#### 【土地の高上げによる浸水対策のイメージ】



#### 【対象要件】

- ①、②および③を満たす場合について、土地の高上げ費用を都市再生区画整理事業の補助限度額に追加
- ①浸水想定区域が20ha以上であり、被災が想定される棟数が1,000棟以上の浸水想定区域内で行われる事業
- ②居住誘導区域内であり、人口密度40人/ha以上の区域内で行われる事業
- ③立地適正化計画内に、総合的な浸水対策を実施することが定められており、当該立地適正化計画に基づき、土地の高上げを行う事業

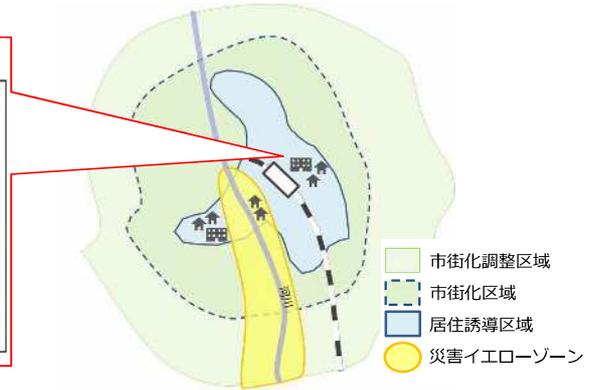
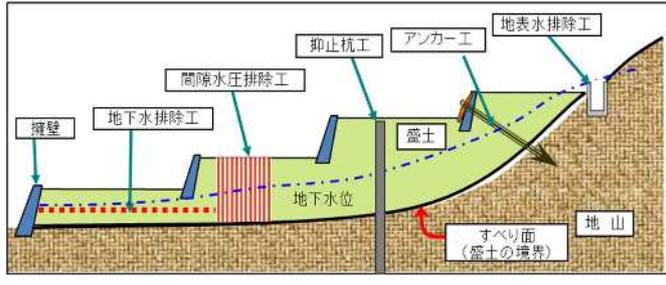
- 平成30年北海道胆振東部地震等の宅地災害等を踏まえ、増大する自然災害リスクに対応するため、特に居住誘導区域内の安全確保のため、宅地の事前防災対策への支援を強化。

■ 事業の概要と拡充内容

- ・ 戦後の人口急増に伴い、宅地開発が進められた大規模盛土造成地において、平成7年阪神・淡路大地震や平成16年新潟県中越地震等により、地すべりの崩落による被害が多発したことを受け、平成18年から事前対策への支援を実施。
- ・ 地震等による盛土造成地の滑動崩落や宅地の液状化による被害を防ぐため、立地適正化計画に位置づけた防災対策として実施する宅地耐震化推進事業(防災・安全交付金)について、国費率を1/2に嵩上げ。(令和二年度予算より措置)

【宅地耐震化推進事業のイメージ】

危険な宅地がある場合、対策工事を実施



【拡充内容】

現行の要件に加え、平成19年の耐震基準制定以前に造成された宅地で、①および②を満たす場合について、国費率を1/2に嵩上げ(1/4→1/2)

- ① 地方公共団体によって実施される事業
- ② 立地適正化計画において宅地の防災対策が定められており、当該立地適正化計画に基づき、実施される宅地耐震化推進事業

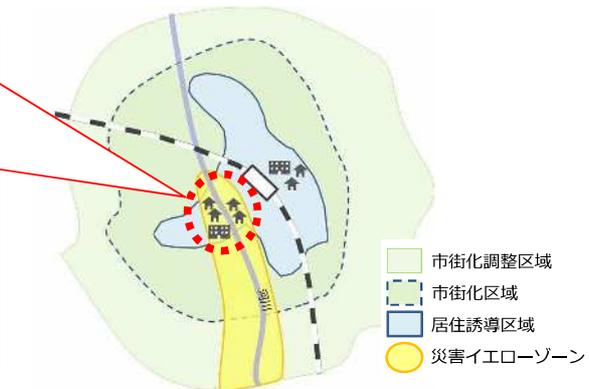
- 居住誘導区域にやむを得ず含まれる災害イエローゾーンにおいて、避難路や避難場所の整備等の防災対策が必要であり、市町村が実施する防災対策に対して支援を強化

■ 事業の概要

- ・ 居住誘導区域にやむを得ず含まれる洪水浸水想定や土砂・津波災害警戒区域等の災害イエローゾーンにおいて、身近な逃げ場所の確保等の防災対策(避難路、避難場所の整備等)に対し、都市防災総合推進事業(防災・安全交付金)で支援可能
- ・ 立地適正化計画に位置づけられた防災対策に基づき実施される事業については重点的に支援

【都市防災総合推進事業のイメージ】

- ・ 中小河川や内水氾濫等の浸水シミュレーション、浸水想定を作成
- ・ 地域のハザードマップの作成、地区防災計画の作成
- ・ 地区公共施設整備(避難地、避難路)
- ・ 災害時の住民等の緊急的な避難に必要な施設(避難タワーなどの避難場所、避難場所への防災機能の追加整備(備蓄倉庫、耐震性貯水槽))



【対象要件】

- ・ 事業主体：地方公共団体
- ・ 国費率：1/3、1/2

【地区要件】

- ・ 洪水浸水想定や土砂・津波災害警戒区域等の災害の危険性が高い区域を含む市街地
- ・ 大規模地震発生の可能性の高い地域(南海トラフ地震防災対策推進地域、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震防災対策推進地域等)
- ・ DID地区 等

- 立地適正化計画に位置づけられた防災対策に基づき実施される事業について重点配分