

防災・減災等のための都市計画法・都市再生特別措置法等 の改正内容（案）について

○ 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

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

	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）

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

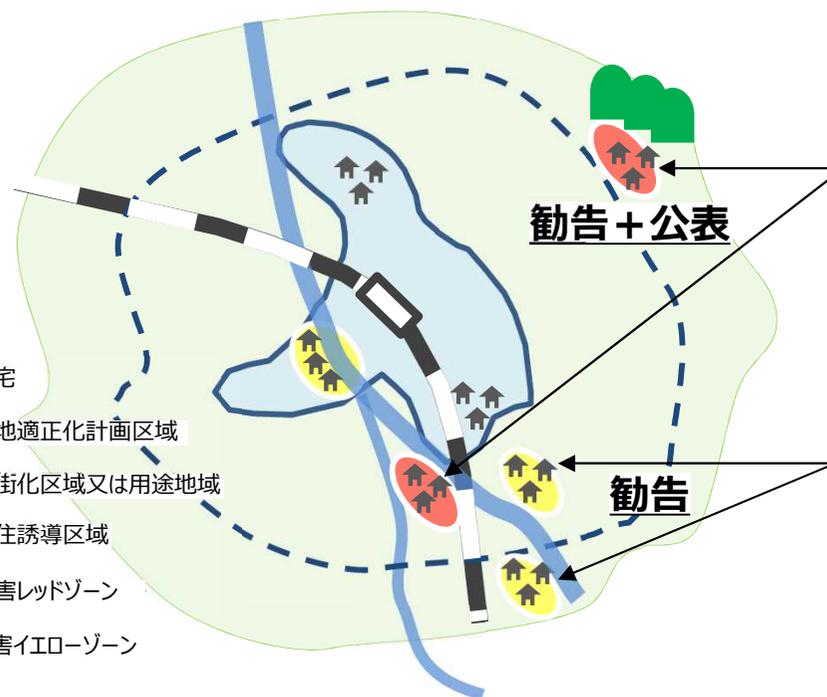
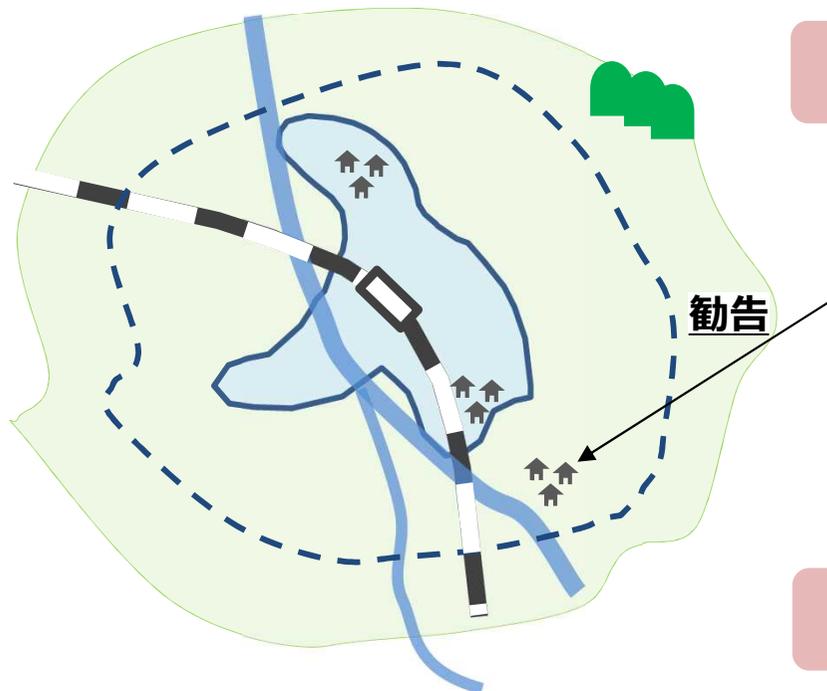
立地適正化計画の区域のうち、**居住誘導区域外**において、3戸以上の住宅又は1戸若しくは2戸の住宅で規模が1,000㎡以上のもの等の開発行為等を行おうとする場合



- 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**

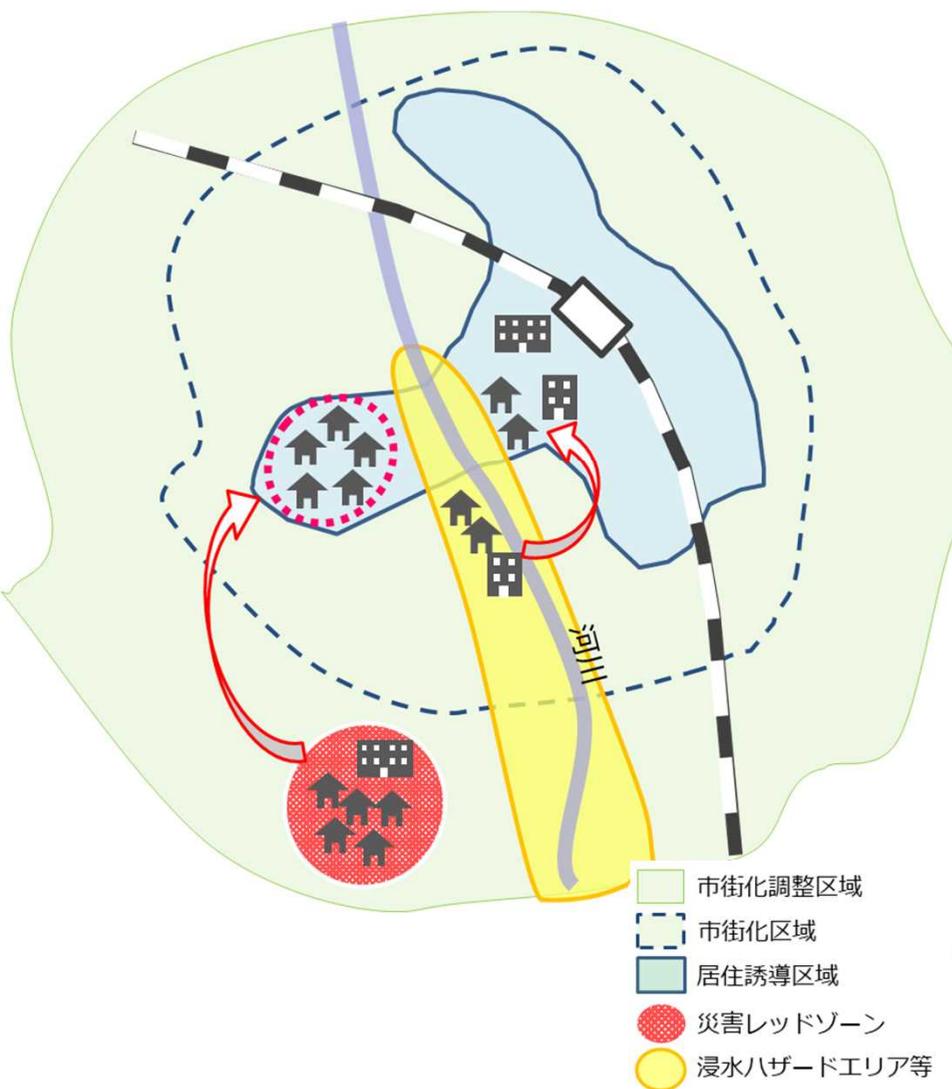
レッドゾーン

- 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

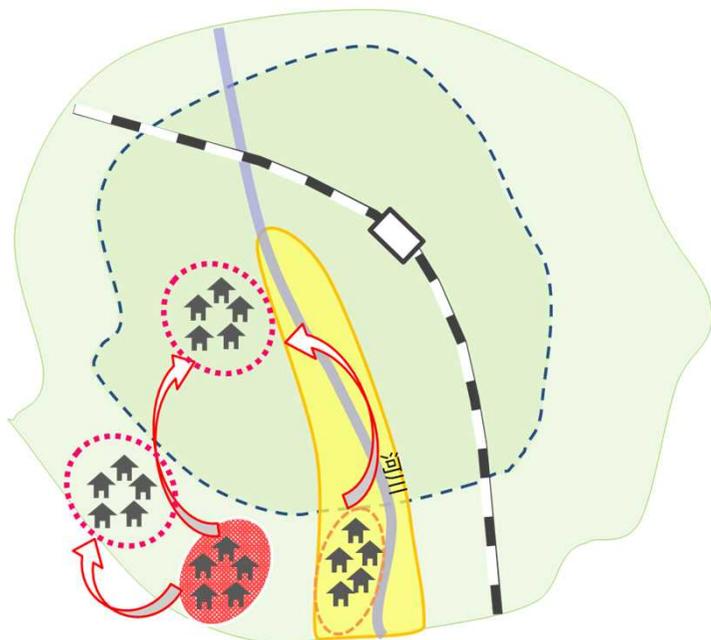
- 市町村が主体となって移転者等のコーディネートを行い、移転に関する具体的な計画を作成し、手続きの代行等を行う新たな制度を創設。



「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】

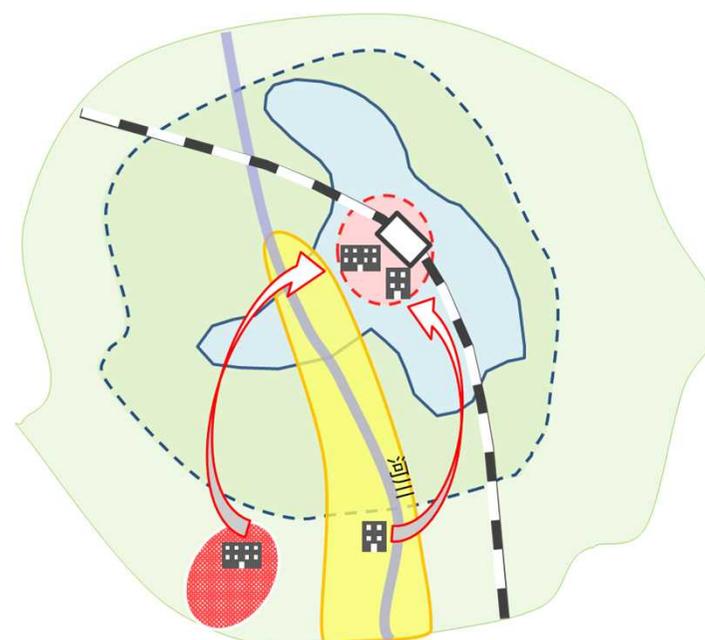
- 堤防が未整備の場合等、住宅団地の整備要件を10戸から5戸に緩和

● 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。

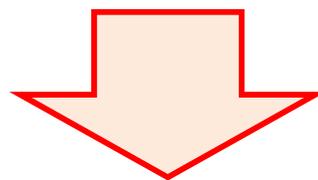
※ 補助対象事業費に算入できる専有部整備費は、整備に要する費用の23%とする。

【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。

○ 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>

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)	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	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)	3都市	6都市	0都市	10都市	13都市
原則として 含まないこと とすべき					

<災害イエローゾーン>

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)
総合的に勘案し、 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		指 定	(参考) 行為規制等
<div style="background-color: red; color: white; padding: 5px; text-align: center; font-weight: bold;">レッドゾーン</div> <p>→住宅等の建築や開発行為等の規制あり</p>	災害危険区域 (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)
	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>	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
	地すべり防止区域 <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
	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>	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
<div style="background-color: yellow; padding: 5px; text-align: center; font-weight: bold;">イエローゾーン</div> <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>	浸水想定区域 <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
	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>	都道府県知事	なし
	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> ……	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

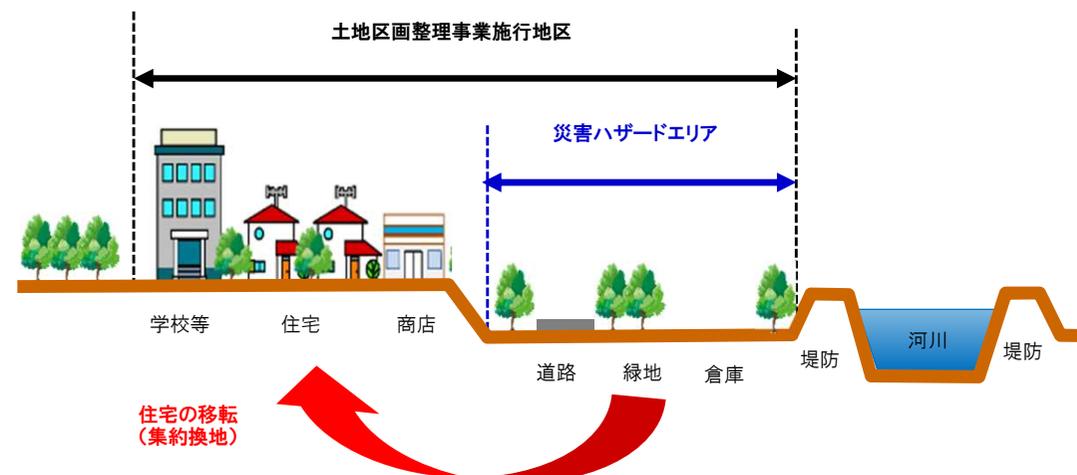
高台避難地

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。

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（嵩上げ等）
- 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2月頃 第二回検討会
令和2年4月頃 第三回検討会
令和2年6月頃 第四回検討会（とりまとめ（案））

○ 居住誘導区域における日常生活に必要な施設の立地促進、地域特性に応じた都市農地の保全・活用、市町村の単位を超えた広域連携の推進等により、豊かな生活を支えるコンパクトなまちづくりを推進。

◆ 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

【生活利便施設の例（イメージ）】



都市型スーパー
マーケット

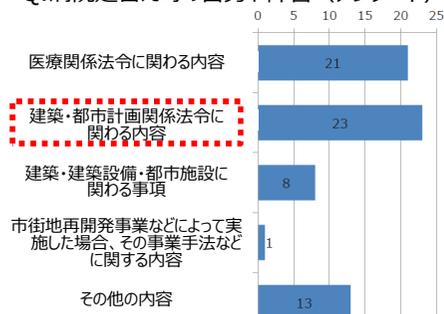


コワーキングスペース



病院

Q:病院建替え時の苦勞や障害（アンケート）



出典：「病院の建替えに伴う都市計画上の課題の抽出と解決策の提案」(H30.2一般社団法人東京都病院協会)

◆ 都市農地の保全・活用

・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）



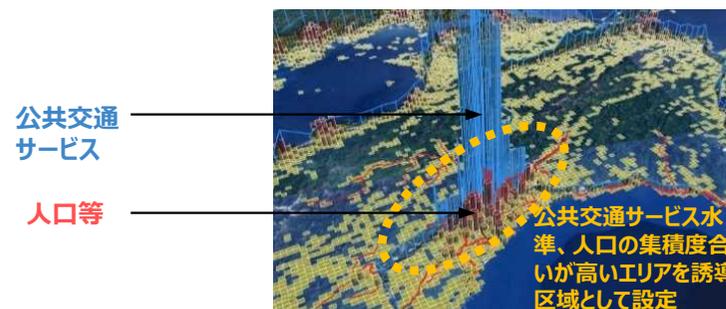
◆ 移転跡地の管理・利用の促進

・居住誘導区域外において、良好な生活環境の確保や美観風致の維持のため、跡地等の適正管理に加え、**跡地における緑地、広場等の利用を推進**（跡地等管理協定等の対象に利用に関する事項を追加）



◆ 官民データの活用

・人口、公共交通等の **官民データを立地適正化計画の作成やまちづくりに活用**



◆ 広域連携の推進

・**複数市町村が連携した立地適正化計画**の作成を推進