立地適正化計画作成の手引き

国土交通省 都市局
都市計画課

令和5年11月改訂

前回からの変更箇所

手引き改訂の視点

国土交通省

H29.4 改訂

- 都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出手順の詳細化（マクロ・ミクロ）
- 定量的な目標・効果設定の重要性

H30.4 改訂

- 関連施策との連携強化やスマート・プランニングによる「質の向上」
- 都市のスポンジ化への対応、官民連携施策の取組

R2.9 改訂

- まちづくりにおける「防災・減災の主流化」に向け、災害リスクの分析・課題抽出を通じた防災・減災対策を位置付ける防災指針の作成
- 魅力あるまちづくりの実現に資する誘導施策等の充実
- 複数市町村による計画の共同作成、都市計画基礎調査の活用、客観的データに基づく目標値の設定等、計画の質の向上

R3.7 改訂

防災まちづくりの更なる推進に向けた先行事例・新制度等の追加

防災指針の先行事例等の追加

- 「防災コンパクト先行モデル都市」における防災指針検討・作成事例の追加
  （災害リスク分析、防災・減災の取組、目標設定等）
- 「水災害リスクを踏まえた防災まちづくりのガイドライン」を踏まえた内容の充実

防災まちづくりに資する新制度の追記

- 浸水被害防止区域等の創設
- 一団地の都市安全確保拠点施設制度の創設
- 防災性向上に係る地区計画制度の拡充
- 防災集団移転促進事業のエリア要件、担い手の拡充
- 特別緑地保全地区の緑地指定要件の追加

R3.10 改訂

- 居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外する政令の施行の反映

R4.4 改訂

- 居住誘導区域外の災害レッドゾーン内における届出・勧告に係る公表規定の施行の反映等

立地適正化計画作成の手引き　目次

国土交通省

～はじめに～

①立地適正化計画について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3

②立地適正化計画の作成の流れ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7

③立地適正化計画の検討のポイント・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・9

１．関連する計画や他部局の施策等に関する整理について・・・・・・・・・・・・・１１

２．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について・・・・・・・・・・３２

３．まちづくりの方針（ターゲット）の検討について・・・・・・・・・・・・・・・７５

４．目指すべき都市の骨格構造の検討について・・・・・・・・・・・・・・・・・・７８

５．課題解決のために必要な施策・誘導方針（ストーリー）の検討について・・・・８３

６．誘導施設・誘導区域等の検討について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８７

７．誘導施策の検討について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１４

８．防災指針の検討について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１２８

９．定量的な目標値等の検討について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２２０

10．施策の達成状況に関する評価方法の検討について・・・・・・・・・・・・・・２２５

立地適正化計画作成の手引き　目次

国土交通省

～はじめに～

①立地適正化計画について

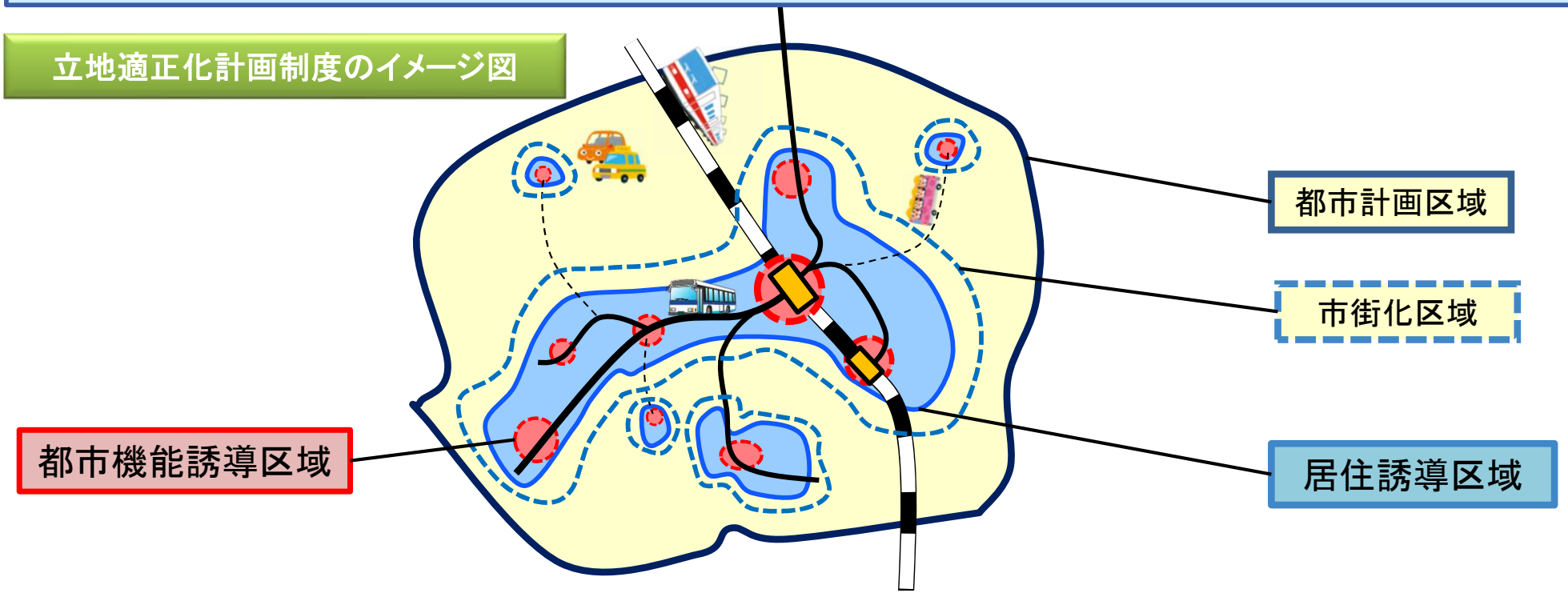
～はじめに～　①立地適正化計画について

国土交通省

(１)立地適正化計画制度の創設

○市町村マスタープランにコンパクトシティを位置づけている都市が増えています。一方で、多くの都市ではコンパクトシティという目標のみが示されるにとどまっているのが一般的で、何をどう取り組むのかという具体的な施策まで作成している都市は少ないのが現状です。
○また、コンパクトシティ形成に向けた取組については、都市全体の観点から、居住機能や都市機能の立地、公共交通の充実等に関し、公共施設の再編、国公有財産の最適利用、医療・福祉、中心市街地活性化、空き家対策の推進等のまちづくりに関わる様々な関係施策と連携を図り、それらの関係施策との整合性や相乗効果等を考慮しつつ、総合的に検討することが必要です。
○そこで、より具体的な施策を推進するため、平成26年8月に「立地適正化計画」が制度化されました。これは、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、居住機能や都市機能の誘導によりコンパクトシティ形成に向けた取組を推進しようとしているものです。

立地適正化計画制度のイメージ図



～はじめに～　①立地適正化計画について

国土交通省

(２)これまでと異なる取組という認識

○立地適正化計画制度を有効活用するためには、本制度（特に都市機能誘導区域制度）が、これまでの都市計画法に基づく市町村マスタープランや土地利用規制等とは異なる全く新しい仕組みであることを認識して検討を進めることが重要です。

○これまでは人口の増加や成長・拡大が前提となる中で、将来の都市像がある程度予測可能な状態の中で土地利用規制やインフラの整備で都市をコントロールしてきました。しかしながら、今後人口を維持、あるいは減少する可能性が大きい中で、持続可能で安全・安心して暮らせる都市づくりを進めるためには、これまでの土地利用規制等で都市をコントロールするだけではなく、都市の住民・企業の活動等にこれまで以上に着目し、量ではなく質の向上を図るために都市を「マネジメント」するという新たな視点をもって取り組んでいく必要があります。

○このような背景のもと、①これまでの都市計画制度のツールについても、調整区域の規制、都市計画施設の見直し、民間活力を活用した開発など、取り組みの高度化を図るとともに、②立地適正化計画制度においては、これまで都市計画の中で明確には位置づけられてこなかった各種の都市機能に着目し、これらを都市計画の中に位置づけ、その「魅力」を活かすことによって、居住を含めた都市の活動を「誘導」することで都市をコントロールする新たな仕組みを構築していることに留意し、視野を広げて取り組むことが必要です。

○また、「コンパクトシティ」については、これまで人口減少、財政事情の悪化等への対応として「守り」の側面を強調して説明されてきましたが、「賢い」土地利用により人口密度を維持することで生産性向上など「稼ぐ力」の引き出しや「健康寿命延伸」など都市の課題解決に対して「攻め」の対応で貢献する施策であることに着目することが重要です。

○さらに、気候変動の影響により頻発・激甚化する自然災害への対応として、災害リスクを踏まえた防災まちづくりの目標を設定し、災害に強いまちづくりをと併せて都市のコンパクト化を進めることが必要です。

～はじめに～　①立地適正化計画について

国土交通省

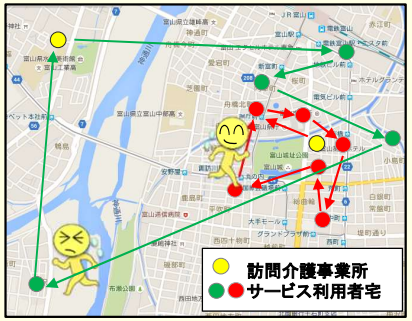
～コンパクトシティ形成による効果の例～

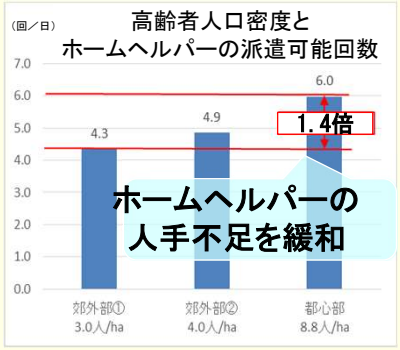
一定密度の集約型市街地に
～サービス産業の生産性向上～

■ホームヘルパー**1人当たりのサービス提供量**が

○割増加

（イメージ）





（出典：富山市資料を基に国土交通省作成）

公共交通を利用しやすいまちに
～中心市街地の再興に～

■中心市街地の**消費額**を

○○億円増加

マイカー利用者と公共交通利用者の消費行動比較

	マイカー	公共交通
中心市街地での平均滞在時間（分／日）	113分	128分
来街時に2店舗以上立ち寄る人の割合	30%	47%
中心市街地での平均消費金額（円／日・人）	9,207円	12,102円

（出典：富山市資料）

マイカー利用者は、まちなかでの滞在時間が短く、消費も少ない

高齢者一人ひとりが元気に
～地方財政の健全化へ～

■必要となる**医療費**を

○○億円削減



（出典：筑波大学久野教授資料）

運動しない人は、運動する人より年間10万円も医療費が高い

(３)立地適正化計画作成の手引きの趣旨

○本手引きは、コンパクトシティ形成推進のための立地適正化計画の作成を支援する観点から、当該計画の作成手順や留意点などをとりまとめたものです。各市町村におかれては、本手引きを活用いただきながら、当該計画の作成と同計画に基づくコンパクトシティ形成に向けた取組を推進頂くようお願い致します。

○なお、本手引きの課題の分析については網羅的に記載しておりますので、必ずしも全て行う必要はありません。活用にあたっては、各市町村において必要となる検討を頂ければと考えています。

～はじめに～

②立地適正化計画の作成の流れ

～はじめに～　②立地適正化計画の作成の流れ

国土交通省

立地適正化計画の作成の流れ

市町村都市再生協議会の設置

既存の法定協議会や任意の協議会も活用可能

立地適正化計画の検討

立地適正化計画の作成・公表
都道府県への送付

誘導施設の整備に関する事業について立地適正化計画に記載し、交付金を活用する場合には、国へ計画を提出

事業・施策の実施

計画の達成状況の評価
市町村都市計画審議会への報告

必要に応じて、計画を見直し

立地適正化計画の検討の進め方

1．関連する計画や他部局の関係施策等の整理

2．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出

3．まちづくりの方針(ﾀｰｹﾞｯﾄ)の検討

4．目指すべき都市の骨格構造の検討

5．課題解決のための施策・誘導方針(ｽﾄｰﾘｰ)の検討

6．誘導施設・誘導区域等の検討

7．誘導施策の検討

8．防災指針の検討

9．定量的な目標値等の検討

10．施策の達成状況に関する評価方法の検討

立地適正化計画素案の作成

ﾊﾟﾌﾞﾘｯｸｺﾒﾝﾄ・公聴会・ﾜｰｸｼｮｯﾌﾟ等による住民意見の聴取

市町村都市計画審議会の意見聴取

反映

～はじめに～

③立地適正化計画の検討のポイント

～はじめに～　③立地適正化計画の検討のポイント

～「３つの検討」とその前提となる課題の分析・抽出～

○立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能の誘導により、都市全域を見渡したマスタープランとして位置づけられる「市町村マスタープランの高度化版」であるとともに、将来の目指すべき都市像を実現する「戦略」としての意味合いをもつものです。

○立地適正化計画の内容としては、

・まちづくりの方針（ターゲット）の検討

- どのようなまちづくりを目指すのか。

・目指すべき都市の骨格構造、課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）の検討

- どこを都市の骨格にするのか。都市が抱える課題をどのように解決するのか。
  どこにどのような機能を誘導するのか。

・誘導施設、誘導区域等及び誘導施策の検討

- 具体的な施設、区域をどう設定するのか。施設を誘導するため、どのような施策を講じるのか。

の**３つの検討が重要**です。

○ただし、多くの都市においては、**「まちづくりの方針(ターゲット)」、「目指すべき都市の骨格構造、課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）」の検討がなされないままに、「誘導区域等の検討」に囚われがちです**。

○したがって、まずは関連する計画や他部局の関係施策等の整理を行った上で**都市の現状と将来**を展望し、

・市民の生活や経済活動を支える上で**都市がどのような課題を抱えている**のか
・（長期を展望しつつ）２０年後にも**都市の防災性を高めつつ、持続可能な都市としてどのような姿を目指すのか**

を分析し、解決すべき課題を抽出すれば、自ずと誘導すべき土地利用や施設が見えてきます。

○また、目標とする都市の実現に向けて、**居住の安全をどのように確保していくか**を併せて検討することが求められます。

１．関連する計画や他部局の施策等に関する整理について

1.関連する計画や他部局の関係施策等の整理について

国土交通省

○コンパクトシティ形成に向けた取組は、公共交通の充実、防災、公共施設の再編、国公有財産の最適利用、医療・福祉、中心市街地活性化等のまちづくりに関わる**様々な関係施策と連携を図り、それらの関係施策・計画との整合性や相乗効果等を考慮しつつ、総合的に検討することが必要**です。

○また、当制度における誘導施設は、新しい仕組みです。例えば、従来からの用途地域の仕組みは、いわば「pull型」で、13類型から選択すれば具体の立地は「お任せ」である一方、当制度は、立地させたい施設を「選んで」記述し誘導する、いわば「push型」です。そのため、**医療・福祉、地域経済などの他分野と連携し、各分野の施設の立地の動向や方向性の共有無くては、誘導施設は設定できません**。

○そのためには、他の担当部局等はもちろん、誘導施設を整備する民間事業者、交通事業者等の様々な関係者が参画する協議会を設置するなど、**都市計画部局と他部局等が連携して、都市が抱える課題・ターゲットを共有して、解決に取り組んでいくことが重要**です。

様々な関係施策との連携イメージ



関連する計画・他部局の施策等の一覧

関連する計画

- 市町村の総合計画
- 市町村マスタープラン
- 都市計画区域マスタープラン
- 地方版総合戦略
- 流域水害対策計画

等

他部局の施策等

- 地域公共交通計画
- 中心市街地活性化基本計画
- 公共施設等総合管理計画
- 農業・林業
  - ・農業振興地域整備計画
  - ・地域森林計画
  - ・市町村森林整備計画
- 地域防災計画
- 都道府県住生活基本計画
- 福祉・医療
  - ・都道府県医療計画
  - ・市町村介護保険事業計画
  - ・市町村高齢者居住安定確保計画
  - ・市町村地域福祉計画

等

- 河川整備計画
- 低炭素まちづくり計画
- 地方公共団体実行計画（地球温暖化対策推進法）
- インフラ長寿命化計画
- 管理構想

等

参考となる指針等

- まちづくりのための公的不動産有効活用ガイドライン
- 健康・医療・福祉のまちづくりのための推進ガイドライン
- まちづくりにおける健康増進効果を把握するための歩行量（歩数）調査のガイドライン
- 都市構造の評価に関するハンドブック
- 鉄道沿線まちづくりガイドライン
- スマート・プランニング実践の手引き

等

1．関連する計画や他部局の関係施策等の整理について

(1)市町村マスタープランと立地適正化計画を一体の計画として作成した事例

○市町村マスタープランと立地適正化計画はそれぞれ独立したものであるが、立地適正化計画はマスタープランとしての性格を持つものであることから、立地適正化計画の一部（都市再生特別措置法第81条第2項第１号の「立地の適正化に関する基本的な方針」）については、市町村マスタープランと見なされるものとなっています。

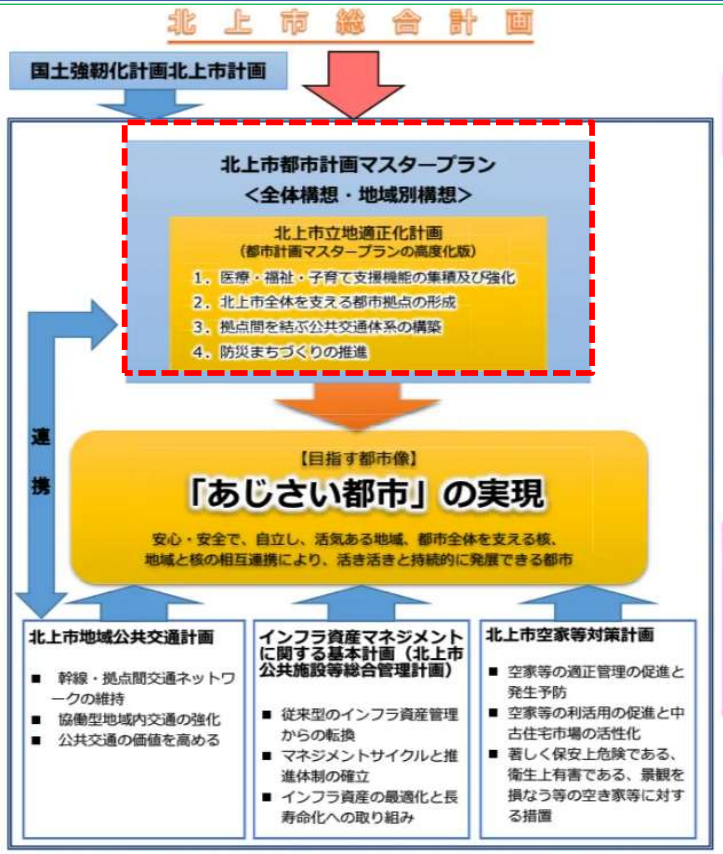
○このような規定を踏まえれば、市町村マスタープランの改定時期を迎えているような場合は、**市町村マスタープランに立地適正化計画の内容を盛り込んで一体のものとして作成**することも考えられます。また、都市再生特別措置法第81条第22項に定める住民合意プロセス等の所定の手続きを経た**立地適正化計画を既存の市町村マスタープランに追加して一体のものとする**ことも可能です。

岩手県北上市（令和4年3月）

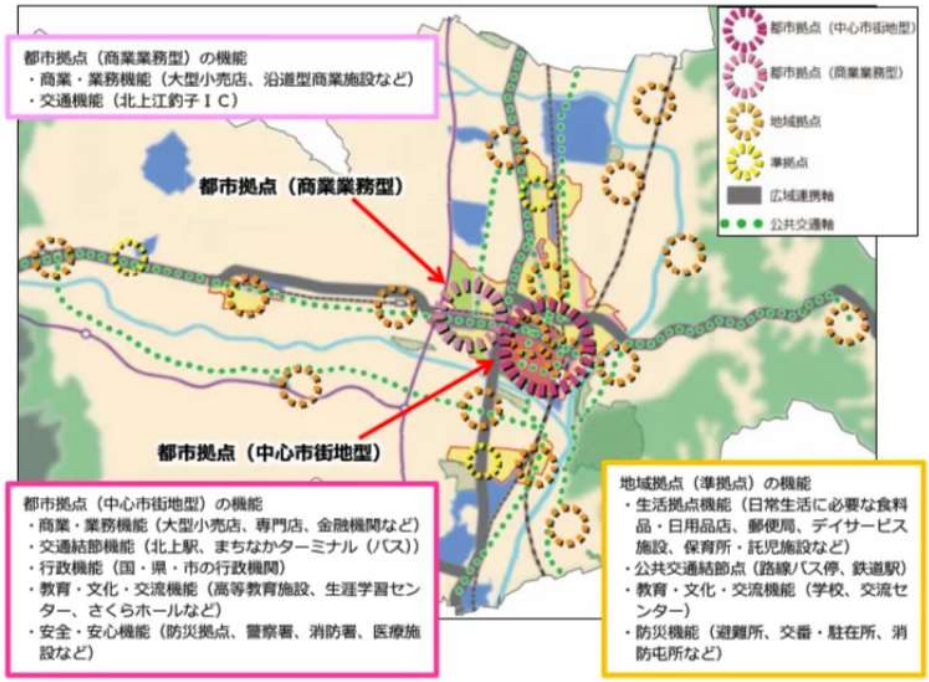
既存の都市計画マスタープラン（全体構想、地域別構想）に、立地適正化計画を追加し策定。

○構成
第1部　全体構想
第2部　立地適正化計画
第3部　地域構想

全体構想において「都市拠点」として「中心市街地型」と「商業業務型」の2地区を位置付け、都市全体を支える核とすることを目指し、立地適正化計画においては、各々を「中心市街地型都市機能誘導区域」、「商業業務型都市機能誘導区域」として設定し、地区の特性に応じた都市機能の誘導を図る。



立地適正化計画の位置付け



都市計画マスタープラン全体構想　土地利用方針・拠点配置図

1．関連する計画や他部局の関係施策等の整理について

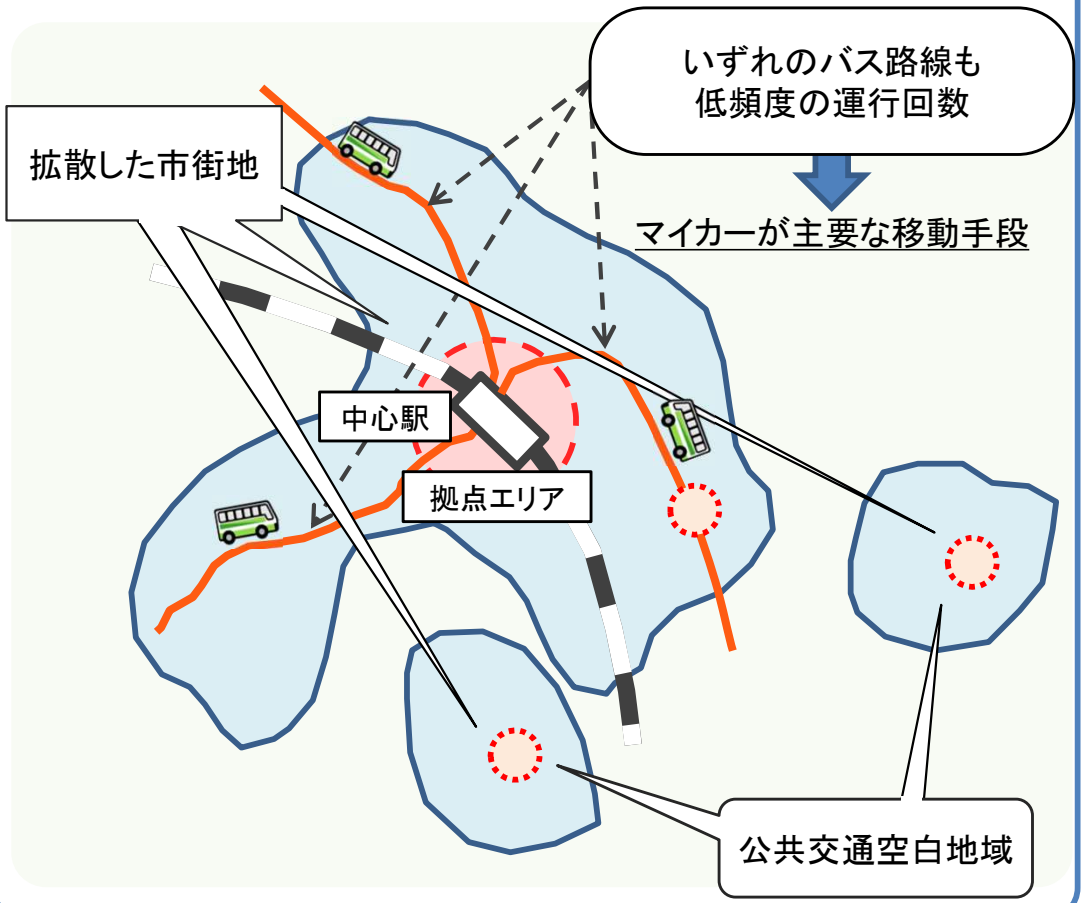
国土交通省

(2)地域公共交通施策との連携

現状：地域の大切な公共交通の維持・確保が厳しい状況

市街地の拡散・人口減少

公共交通の利用者の減少 → 公共交通サービス水準の低下 → 公共交通事業者の経営悪化 → 負のスパイラル



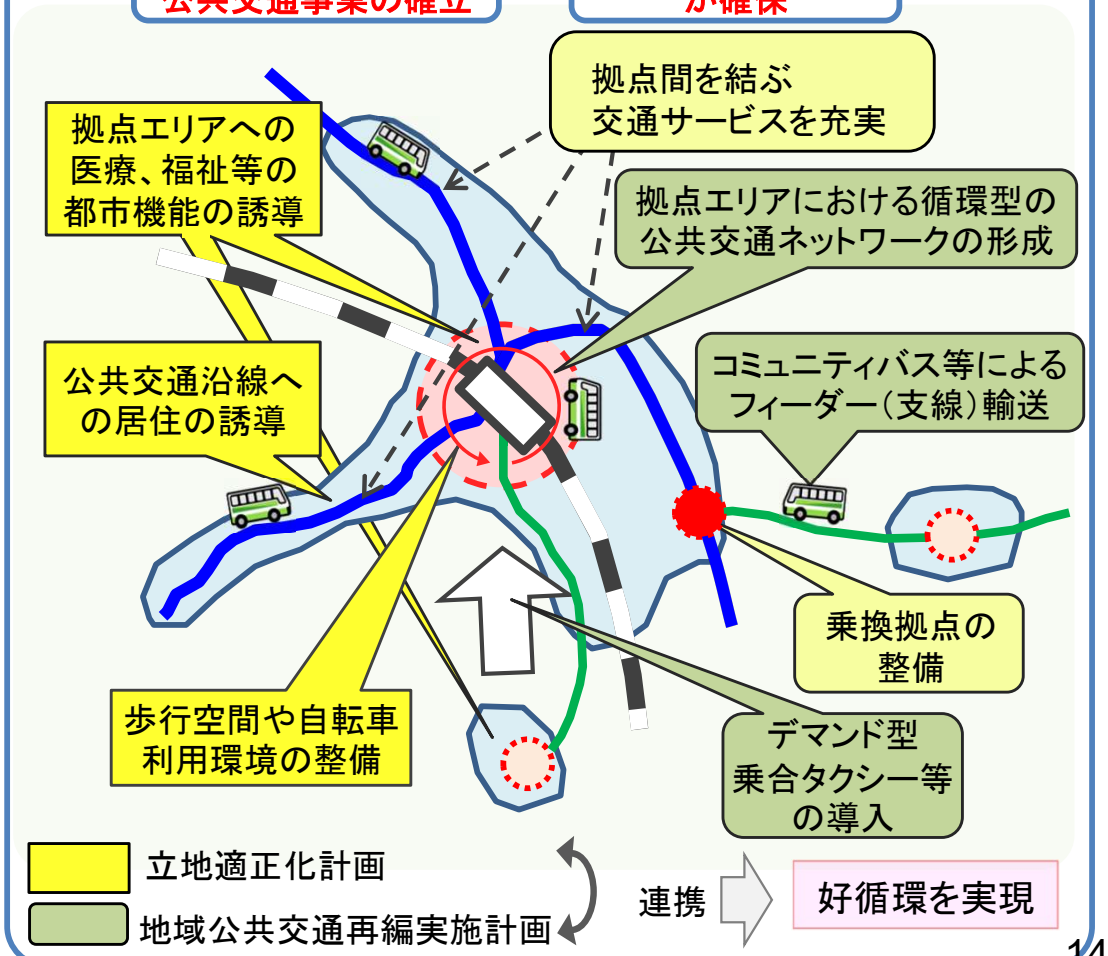
これからの姿：利便性の高い公共交通で結ばれたコンパクトなまち

公共交通沿線に居住を誘導

コンパクトシティ＋ネットワーク

持続安定的な公共交通事業の確立

都市の持続可能性が確保



1．関連する計画や他部局の関係施策等の整理について

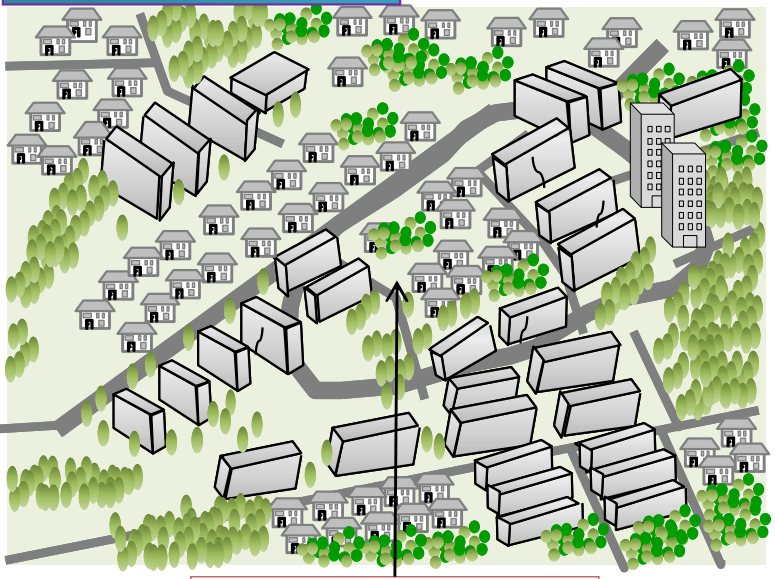
国土交通省

(3)医療・福祉施策との連携

○立地適正化計画による居住や都市機能の誘導に合わせて福祉・医療政策を展開することによって、
より多くのまとまった地域において効果的・効率的な福祉・医療サービスを住民に提供することが重要。

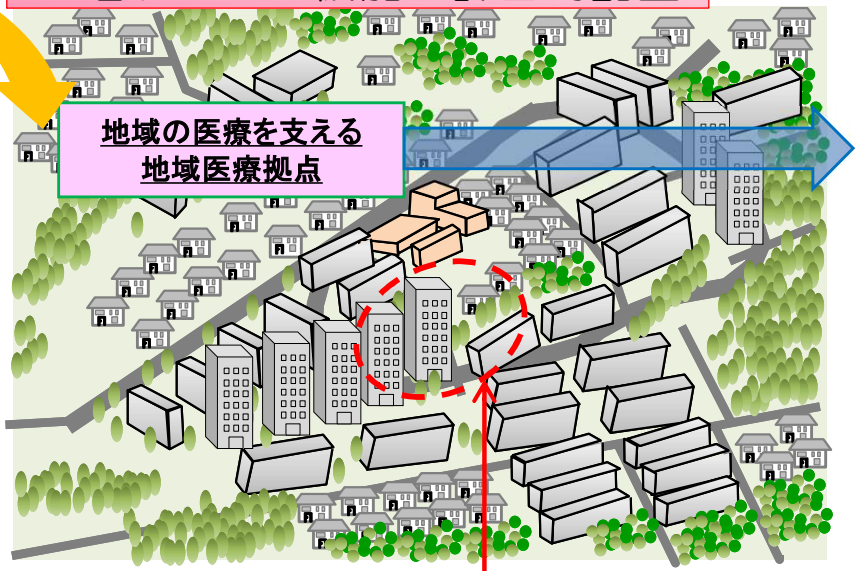
○**医療や介護など様々な生活支援サービスが日常生活圏域で適切に提供**されるコンパクトなまちを目指すことが重要。

都市が抱える課題



高齢化が進展しているにもかかわらず、住宅の周辺に福祉・医療施設等がない

生活サービス機能の計画的配置



周辺地域の住民も含め、在宅で医療，看護，介護サービスが受ける体制が整い、いつまでも在宅で安心して生活できる

・老朽化した福祉・医療施設の建て替えにあたって、高度利用が可能となるよう容積率を緩和



上層部を民間事業者がマンション開発することで、老朽化した病院の建替え費用負担を極小化した事例

1．関連する計画や他部局の関係施策等の整理について

国土交通省

（参考）歩行量（歩数）調査のガイドライン（H29.3）

○コンパクトシティの多様な効果の一つである健康増進効果を把握することを目的に、身体活動の基本であり、まちづくりの指標となる歩行量（歩数）の調査のためのガイドラインを策定

Ⅰ ガイドラインの背景

・コンパクトシティの取組によって歩行量（歩数）の増大が期待される
・歩行は身体活動の基本、歩行量（歩数）の増大により健康増進効果が期待される

図1 移動行動における一日一人あたりの歩行量（歩／人・日）

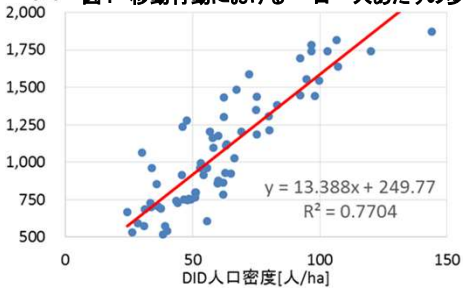


図1出典：「健康増進のための歩行量実態調査とその行動群別特性分析への応用（筑波大学谷口教授ほか）」をもとに国交省作成

Ⅱ 日常生活における歩行量（歩数）の特性

・多く歩く人の存在が平均を押し上げており、モニタリングには中央値を採用することを推奨
・都市規模別、男女別、年齢別の中央値を整理（都市規模が大きいほど歩行量（歩数）が多い→Ⅰと合致）
・よく歩く人は都市規模に関係なく歩くが、あまり歩かない人の割合は地方都市の方が高い

図2 男女別歩数の分布

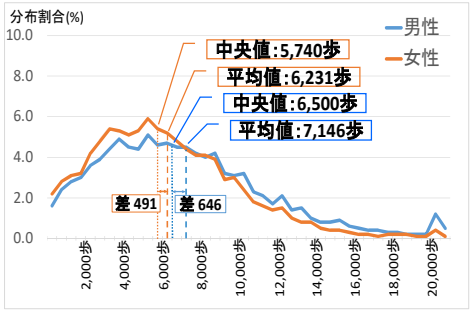


表1 1日当たりの歩数分布

都市規模別・年代別（男女計中央値）(例)	大都市＋23区特別区	15万人以上	15～5万人	5万人未満
20代	7,568	7,038	6,954	6,507
30代	7,001	6,794	6,549	6,220
40代	7,398	6,973	6,815	6,905
50代	7,528	6,812	6,628	6,449
60代	6,521	6,155	5,961	5,624

図3 大都市と地方都市 歩数分布比較

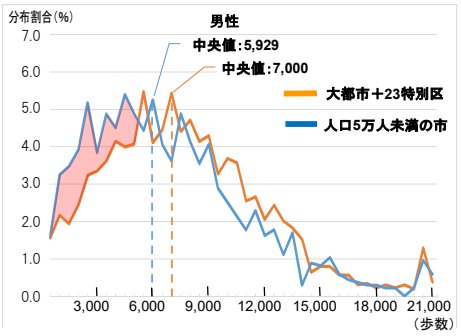


表1、図2, 3出典：国民健康・栄養調査（2008～13, 12除く）をもとに国交省作成

Ⅲ 取組の流れと検討のポイント

・地方公共団体における取組フロー、留意点を提示
・特に重要な目標・効果・調査手法はⅣ・Ⅴで詳細化

1．目標の設定
　・立地適正化計画制度の活用
　・目標の設定と効果の試算
2．調査手法の選定
　・各種調査手法の特徴を踏まえて調査手法を選定
3．調査の実施、分析
　・歩行量（歩数）の特性を踏まえた分析の留意点
4．モニタリング（継続調査）
　・継続調査とＰＤＣＡ

Ⅳ 目標の設定と効果の試算

・目標設定の考え方を提示（健康日本21(第二次)の歩数目標等）
（例　+約1,500歩、男性（20～64歳）9,000歩,(65歳～)7,000歩）
・既往の研究等から歩行による医療費抑制効果の原単位を整理
（1日1歩あたりの医療費抑制効果を0.065～0.072円と整理）

Ⅴ 調査手法の特徴とモニタリングのための調査手法の提案

・パーソントリップ調査、プローブパーソン調査、歩数計調査、アンケート（ＩＰＡＱ）調査の特徴を整理
・モニタリングのための調査手法の提案と分析における留意事項を整理

※　健康増進効果に着目したまちづくりの取組については、「健康・医療・福祉のまちづくりの推進ガイドライン（平成26年8月）」を参照。

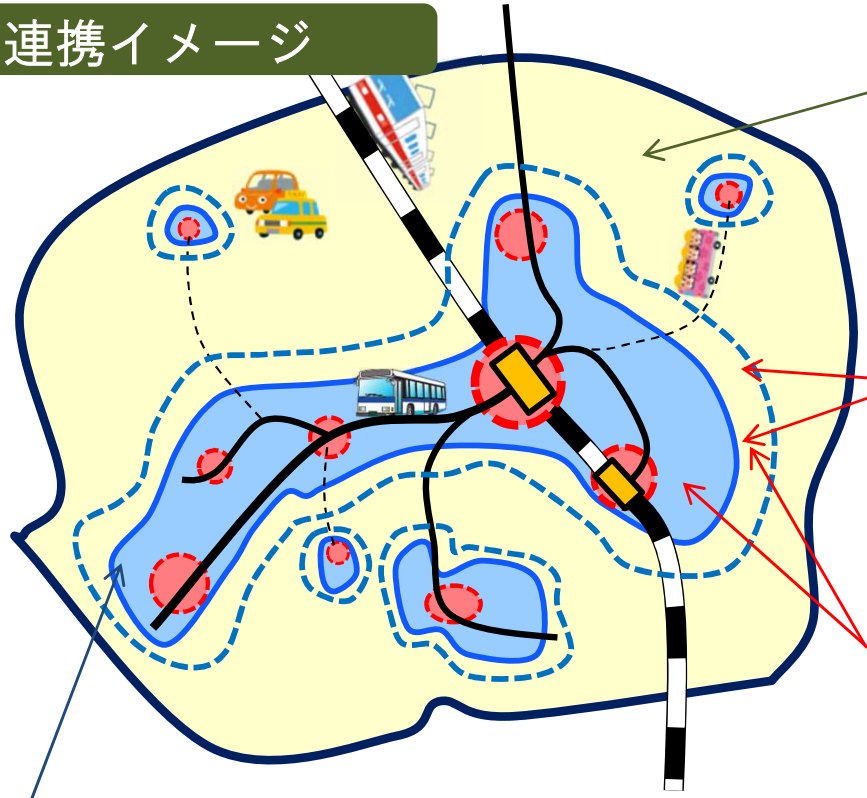
1．関連する計画や他部局の関係施策等の整理について

(4)都市農業施策との連携

まちづくりと農業振興施策との連携の必要性

○都市の景観形成や防災性の向上、多様なレクリエーションや自然とのふれあいの場としての多様な役割を果たすことが期待される市街地周辺の農地等については農業振興施策と都市計画との連携等により保全することが重要。
○都市計画区域内の農地等は、都市に残された貴重な緑の資源として保全すべきであり、コンパクトシティの形成にあたっては、居住誘導区域外において農業振興施策等との連携を検討するなど、地域全体に目配りをした施策が重要。

連携イメージ



立地適正化計画による居住や都市機能の誘導

農業振興施策の実施

都市農業の振興





市民農園の整備支援



都市公園として市民農園を整備する際の用地買収、施設整備を支援

福祉農園の整備支援



障害者福祉農園、高齢者福祉農園を整備する際のハード・ソフト両面への支援

1．関連する計画や他部局の関係施策等の整理について

国土交通省

(参考)都市農業施策との連携：生産緑地

○市街化区域内の農地で、良好な生活環境の確保に効用があり、公共施設等の敷地として適している500㎡以上*1の農地を都市計画に定め、建築行為等を許可制により規制し、都市農地の計画的な保全を図る。

○市街化区域農地は宅地並み課税がされるのに対し、生産緑地は軽減措置が講じられている。

＜手続の流れ＞

＊1　市区町村が条例を定めれば、面積要件を300㎡まで引き下げることが可能。

生産緑地地区の都市計画決定（市町村）

※農地等利害関係人の同意

建築等の行為制限*2、農地等としての管理

【指定要件】
・500㎡以上*1の一団の農地
・公共施設等の敷地として適する
・農林漁業の継続が可能　　等

＊2　温室や農業用倉庫に加え、直売所や農家レストランも設置可能に

・主たる従事者の死亡等
・指定後30年経過*3

＊3　特定生産緑地に指定されている場合は当該指定から10年経過

買取りの申出

（1月以内）

買い取る旨の通知

買い取らない旨の通知

農林漁業希望者へのあっせん

（2月以内）

営農の継続

法律の目的に沿った適切な管理

農地等として生産緑地の管理

不調の場合行為制限解除

＜実績＞
58，834地区、12，160ha
（R2．12．31現在）

＜生産緑地地区の例＞



東京都板橋区


東京都練馬区

＜税制措置＞　括弧書きは、三大都市圏特定市の市街化区域農地の税制

- 固定資産税が農地課税（生産緑地以外は宅地並み課税）
- 相続税の納税猶予制度が適用（生産緑地以外は適用なし）

※特定生産緑地として指定されなかった場合等は適用なし

1．関連する計画や他部局の関係施策等の整理について

(参考)立地適正化計画における生産緑地制度等の活用に関する記載事例①

【都市計画運用指針の記載内容】
生産緑地制度
（3）関連する制度との関係
② 立地適正化計画との関係
立地適正化計画の効果的な運用を図る観点から、居住誘導区域外において将来にわたり保全することが適当な農地等を生産緑地地区に指定することを検討することが望ましい。

福島県いわき市 （R元. 10月策定）

- ◆ 市街化区域面積：10,101ha
- ◆ 居住誘導区域　：4,080ha
- ◆ 居住誘導区域外：6,021ha

【抜粋】
誘導施策
立地適正化計画の推進（誘導施策）
（3）**市街化区域（まちなか居住区域外）の施策展開のあり方**
3）**市街化区域内農地（都市農地）の保全を検討**
⇒郊外部の市街地区域内農地については、郊外の住宅地を中心に将来的に空き地・空き家問題の顕在化と合わせて、市街地が空洞化する要因となることから、コンパクトシティの効果を最大限に発揮させるため、周辺の土地利用状況や営農状況等を踏まえ、都市農地の保全を図る生産緑地制度の導入や田園住居地域等の指定を検討します。

富山県高岡市 （H30. 12月策定）

- ◆ 市街化区域面積：3,732ha
- ◆ 居住誘導区域　：1,848ha
- ◆ 居住誘導区域外：1,884ha

【抜粋】
市の都市構造上の課題
既存ストックを有効活用したコンパクトな市街地の維持
郊外部への市街地の拡大を抑制するため、（略）都市農業も含めた都市内の農地の保全・活用を検討し、一定の人口密度が維持された コンパクトで持続可能な都市構造を目指す必要があります。

今後の課題
居住誘導区域外における施策展開
⇒今後、都市計画マスタープランで定めた都市農業も含めた都市内の農地の保全・活用も含めた農林業の振興（略）など関連計画との連携を図り、居住誘導区域外における施策の展開を検討します。

1．関連する計画や他部局の関係施策等の整理について

(参考)立地適正化計画における生産緑地制度等の活用に関する記載事例②

和歌山県和歌山市 （H29.3月策定）

立地適正化計画により特に解決すべき課題

- 生産年齢人口、特に若年人口の減少
- 中心市街地の空洞化

課題解決のための誘導方針（ストーリー）

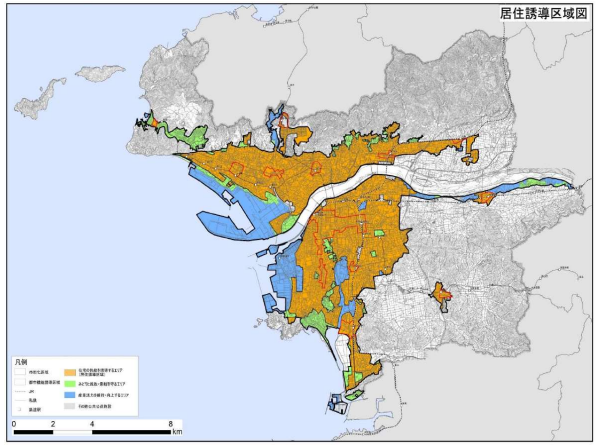
《方針1》魅力ある都市機能の誘導

《方針2》適切な土地利用による居住環境の向上

⇒都市の持続可能性を確保するために、無秩序な都市の拡大は抑制するとともに、都市活力の基礎となる人口密度の維持を図ります。
　地域特性に応じた新たなエリア区分を導入し、居住に適した地域について居住誘導区域を設定し、今後の市民の居住地選択機会に際して選ばれるよう誘導します。

居住誘導区域の設定

⇒生産緑地地区を“住宅以外の土地利用の区域”として、居住誘導区域から除外



※居住誘導区域は、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、生産緑地地区を除きます。

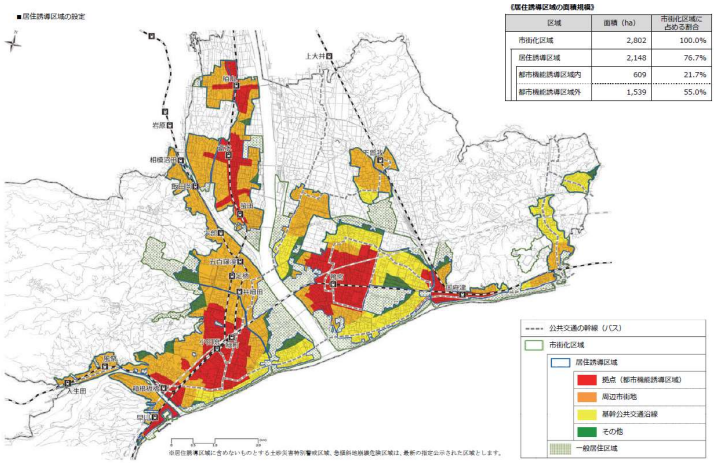
神奈川県小田原市 （H31.3月策定）

■立地適正化計画

居住誘導の方向性

小田原らしい居住環境の確保に向けた都市農地の保全・活用

⇒都市農地は、良好な景観の形成や防災、農業体験による交流の場等、多様な機能を有しており、コンパクトシティの形成の促進に合わせて、都市環境を形成する観点から、その保全・活用を図ります。
　適正に管理されている農地については、都市農業振興施策と連携した有効活用を図るとともに、都市計画運用指針を踏まえ、一般居住区域（※居住誘導区域等の区域外）の生産緑地地区については、面積要件の引下げを検討します。



■生産緑地地区の指定要件（R2.6月公布）

生産緑地地区の指定要件について、居住誘導区域等の区域外においては、300m2に引き下げる条例を制定し、緩和している。

小田原市生産緑地地区の区域の規模の特例に関する条例（一部抜粋）
生産緑地法第３条第２項の規定により条例で定める区域の規模に関する条件は、次に掲げる区域内にある農地等に係るものを除き、300m²以上の規模の区域であることとする。
(1)　都市再生特別措置法第８１条第２項第２号に規定する居住誘導区域及び同項第３号に規定する都市機能誘導区域

1．関連する計画や他部局の関係施策等の整理について

(参考)立地適正化計画と生産緑地制度

特定生産緑地指定の手引き（H31.3月公表・R3.3月改訂）

Q．都市計画運用指針において、「居住誘導区域外において将来にわたり保全することが適当な農地等を生産緑地地区に指定することを検討することが望ましい。」と記載されているが、**居住誘導区域内、都市機能誘導区域内では、生産緑地地区を指定するべき**ではないということなのか。

A．居住誘導区域内、都市機能誘導区域内での生産緑地地区の指定については、**農地は都市にあるべきもの**という**都市農業振興基本計画の主旨を踏まえ**、周辺の土地利用の状況等を勘案して積極的に**指定して頂きたい**と考えております。

なお、上記記載の意図は、居住誘導区域外の農地を生産緑地地区に指定し、農地等が営農行為を通じて適正に管理されることで、都市における居住誘導区域外での宅地の増加を防ぐ効果を期待するものであり、**居住誘導区域や都市機能誘導区域において指定すべきではないという意図は全くありません。**

1．関連する計画や他部局の関係施策等の整理について

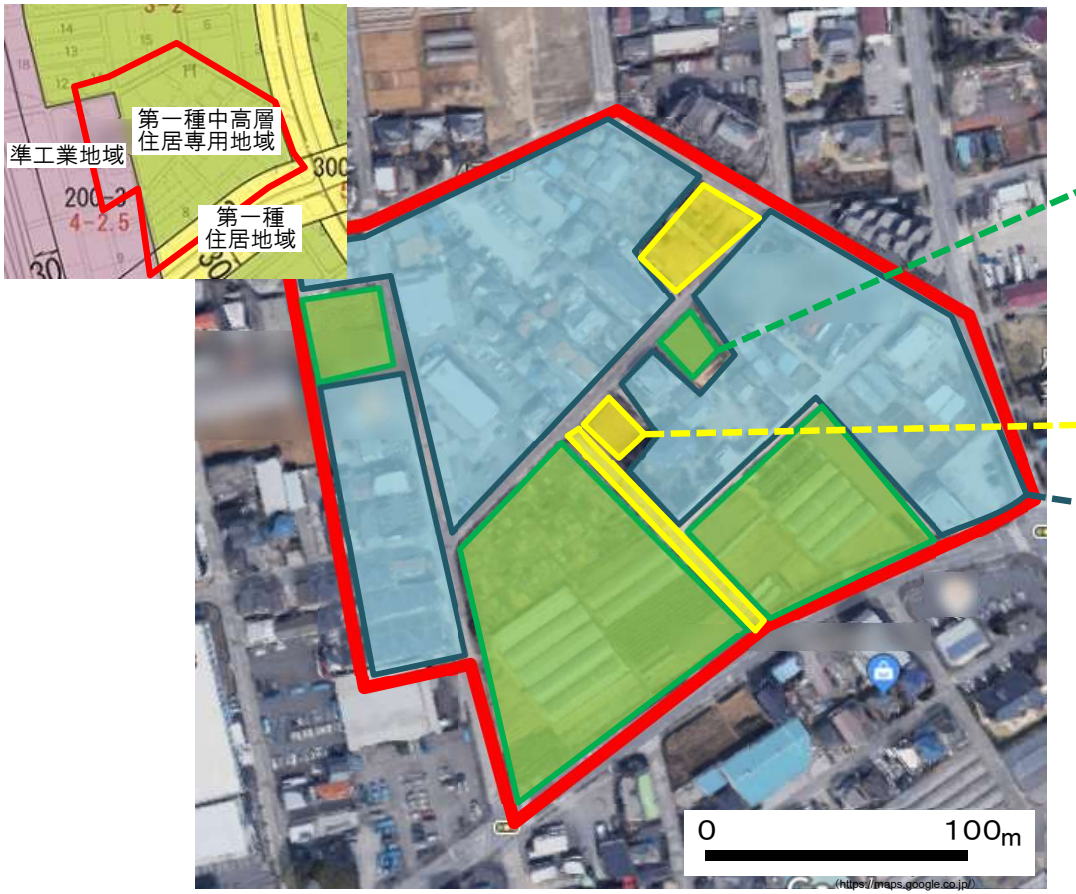
国土交通省

（参考）農業の利便の増進と調和した良好な居住環境の確保：地区計画農地保全条例制度

○　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



農家の意向に対応した生産緑地以外の緩やかな保全が可能

・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



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

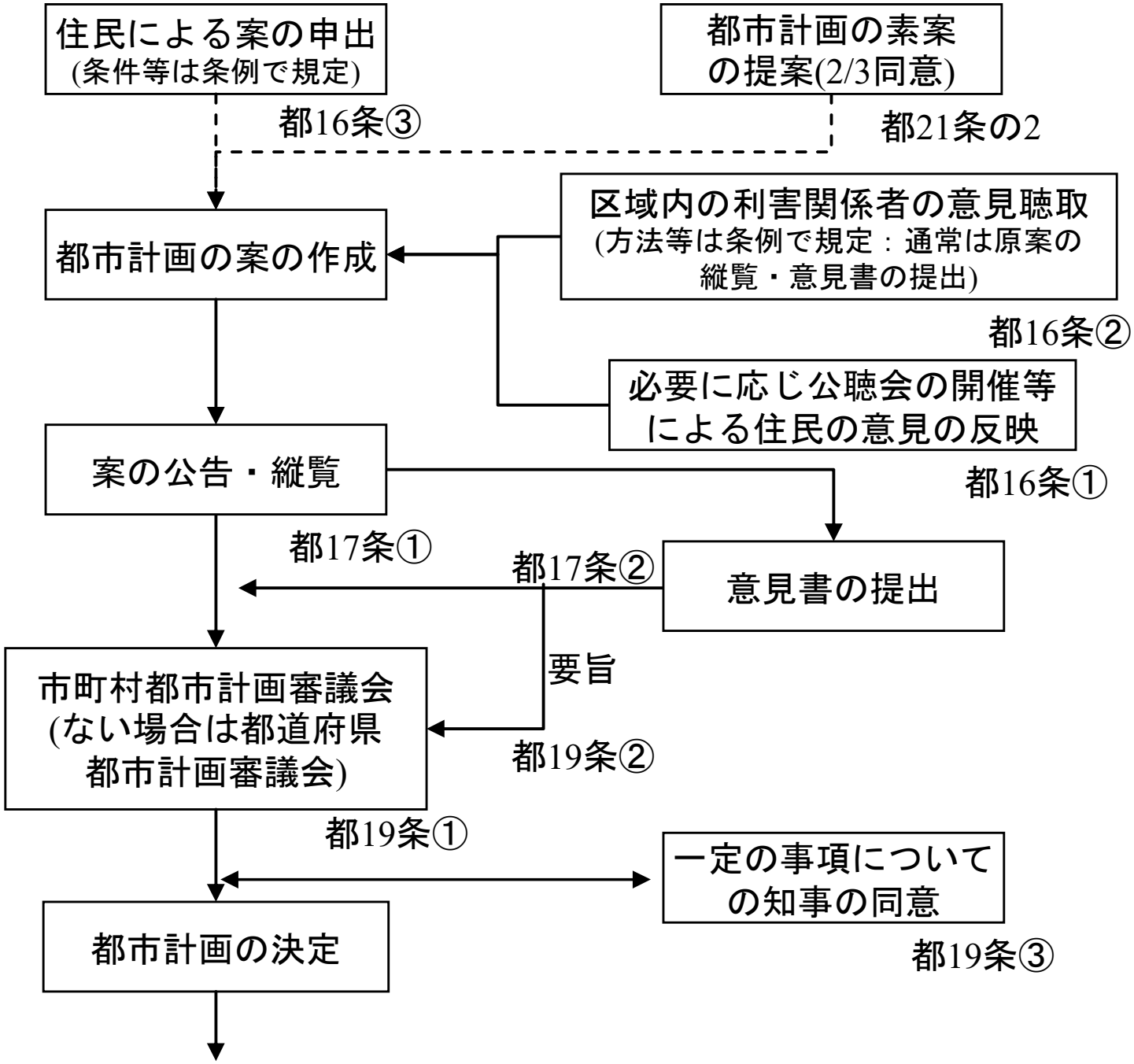
【相続税・贈与税】
・納税猶予の特例の適用（三大都市圏特定市）

【不動産取得税】
・徴収猶予の特例の適用（三大都市圏特定市）

1．関連する計画や他部局の関係施策等の整理について

国土交通省

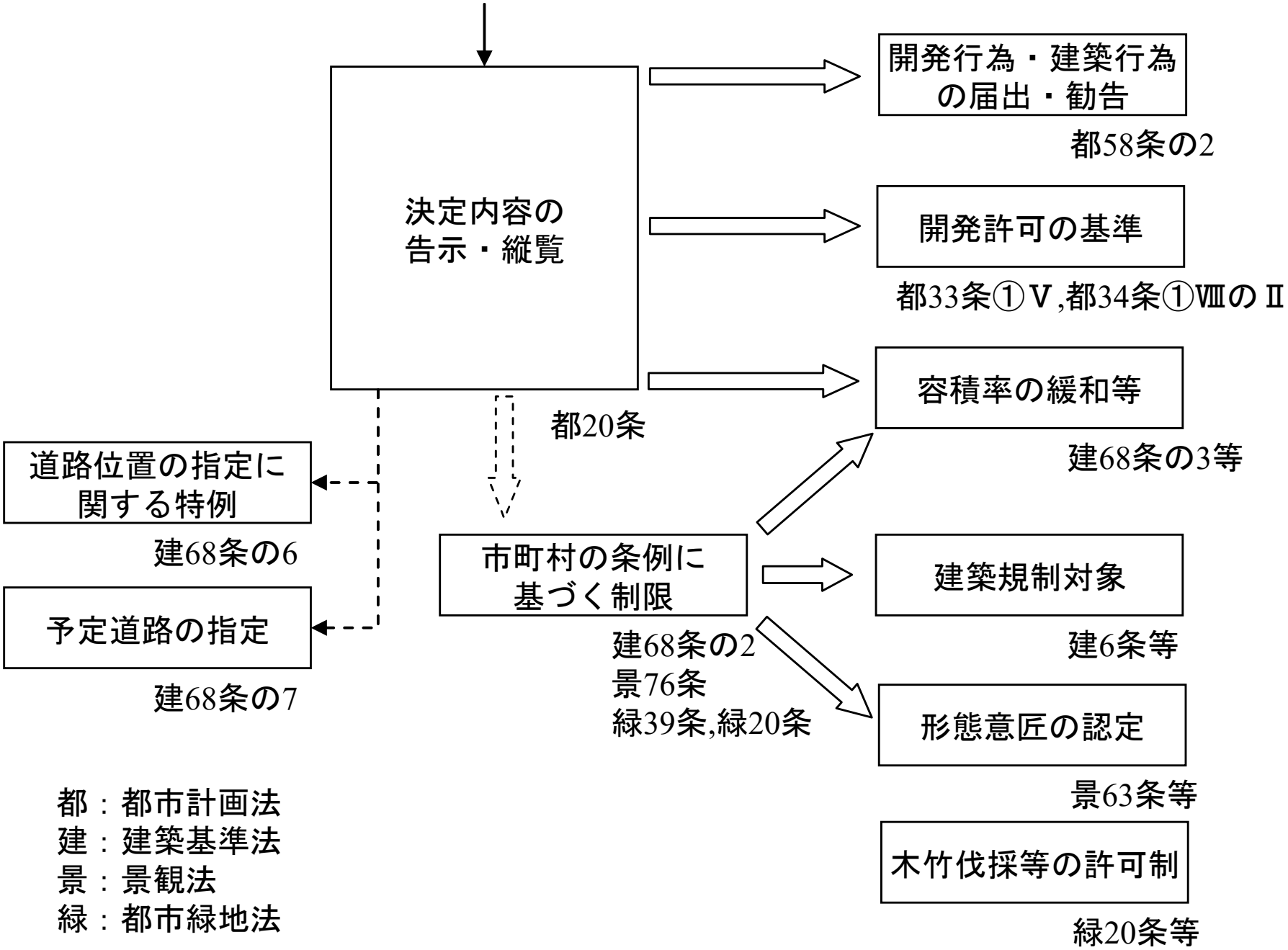
（参考）地区計画策定フロー　①



1．関連する計画や他部局の関係施策等の整理について

国土交通省

（参考）地区計画策定フロー　②



都：都市計画法
建：建築基準法
景：景観法
緑：都市緑地法

1．関連する計画や他部局の関係施策等の整理について

国土交通省

(5)公共施設再編施策との連携

まちづくりの課題・取組の方向性

課題

人口減少や高齢化により、拡散した低密度な市街地においては、住民の生活を支える医療・福祉・商業などのサービスの提供や地域活力の維持が困難になるおそれ

立地適正化計画制度の創設

（改正都市再生特別措置法が平成２６年８月１日に施行）

コンパクトなまちづくりを推進するため、
市町村が都市全体を見渡し、生活サービス機能と居住機能を誘導する区域を設定

～コンパクトなまちづくりのポイント～

公的不動産との連携

- 都市全体を見渡しながら拠点となる区域に集客力のある公共施設を配置したり、
- 公有地を用いて必要な生活サービス機能を確保するなど、

公的不動産を活用して戦略的に都市機能や居住の誘導を図る

連携

公的不動産の課題・取組の方向性

課題

地方公共団体においては、人口減少や少子高齢化の進展、将来の公共施設等の維持管理・更新費用の増大が見込まれること等を踏まえ、公共施設等の総合的かつ計画的な管理が必要

※公的不動産は我が国の全不動産の１／４の資産規模を占める

公共施設等総合管理計画の策定

（総務省からの要請により、
地方自治体の９９．９％が令和２年３月末までに策定済）

主に財政負担の軽減・平準化を目的として
公共施設の更新・統廃合・長寿命化等を
計画的に実施

～公共施設マネジメントのポイント～

将来のまちの姿との連携

都市全体の中で拠点となる区域や居住を誘導する区域など、将来のまちづくりを想定しながら公共施設を集約・再編することで、住民の利便性や公共投資の効率性の維持・向上を図る

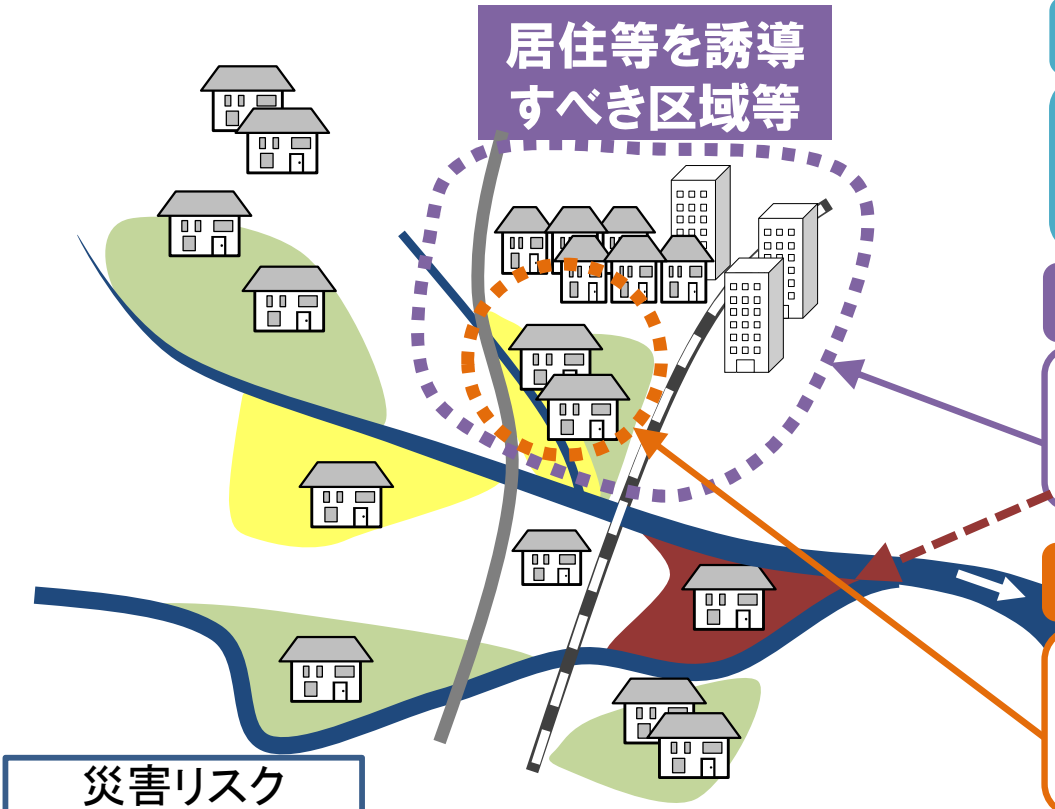
「まちづくりのための公的不動産（PRE）有効活用ガイドライン」（H26.4）を活用し、
「コンパクトなまちづくり」と「公的不動産の再編」との連携を推進

1．関連する計画や他部局の関係施策等の整理について

(6)防災施策との連携

○コンパクトシティの形成に取り組むにあたっては、河川管理者、下水道管理者等との連携により、災害リスクの低い地域への居住や都市機能の誘導を推進することが重要。
○立地適正化計画においては、災害リスクを踏まえた課題を抽出し、都市の防災に関する機能の確保のため「防災指針」を定めるとともに、この方針に基づく具体的な取組を位置付けることとしている。居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるため、必要な防災・減災対策を計画的に実施していくことが求められる。
○防災指針については、市町村が独自に定める防災に関する計画が防災指針の内容を含み、かつ、都市再生特別措置法第81条第22項に定める手続きを経た場合、当該計画を防災指針と位置付けることが可能。

※気候変動の影響により近年頻発・激甚化する自然災害に対応するため、水災害リスクを低減させるための堤防、遊水地、下水道等のハード整備とともに、想定される災害リスクを分析し、まちづくりにおいて総合的な防災・減災対策を講じていく必要がある。



リスクの提示

床上浸水の頻度が高い地域など、災害リスクの高い地域を提示。まちづくりに関する協議会等に河川管理者や下水道管理者等が積極的に参画して関係者と災害リスク情報を共有。

居住や都市機能の誘導

災害リスクの低い地域へ居住や都市機能を誘導
※災害リスクの高い地域は居住等を誘導すべき区域等から除外

ハザードへの対策

居住等を誘導すべき区域等の災害リスクを低減させる、河川や下水道、雨水貯留施設、浸透施設等の整備や、土地、家屋の嵩上げ、避難路・避難場所の整備等を重点的に推進

※社会資本整備審議会　河川分科会　気候変動に適応した治水対策検討小委員会
「水災害分野の気候変動適応策のあり方について　～災害リスク情報と危機感を共有し、減災に取り組む社会へ～　中間とりまとめ」を踏まえ作成

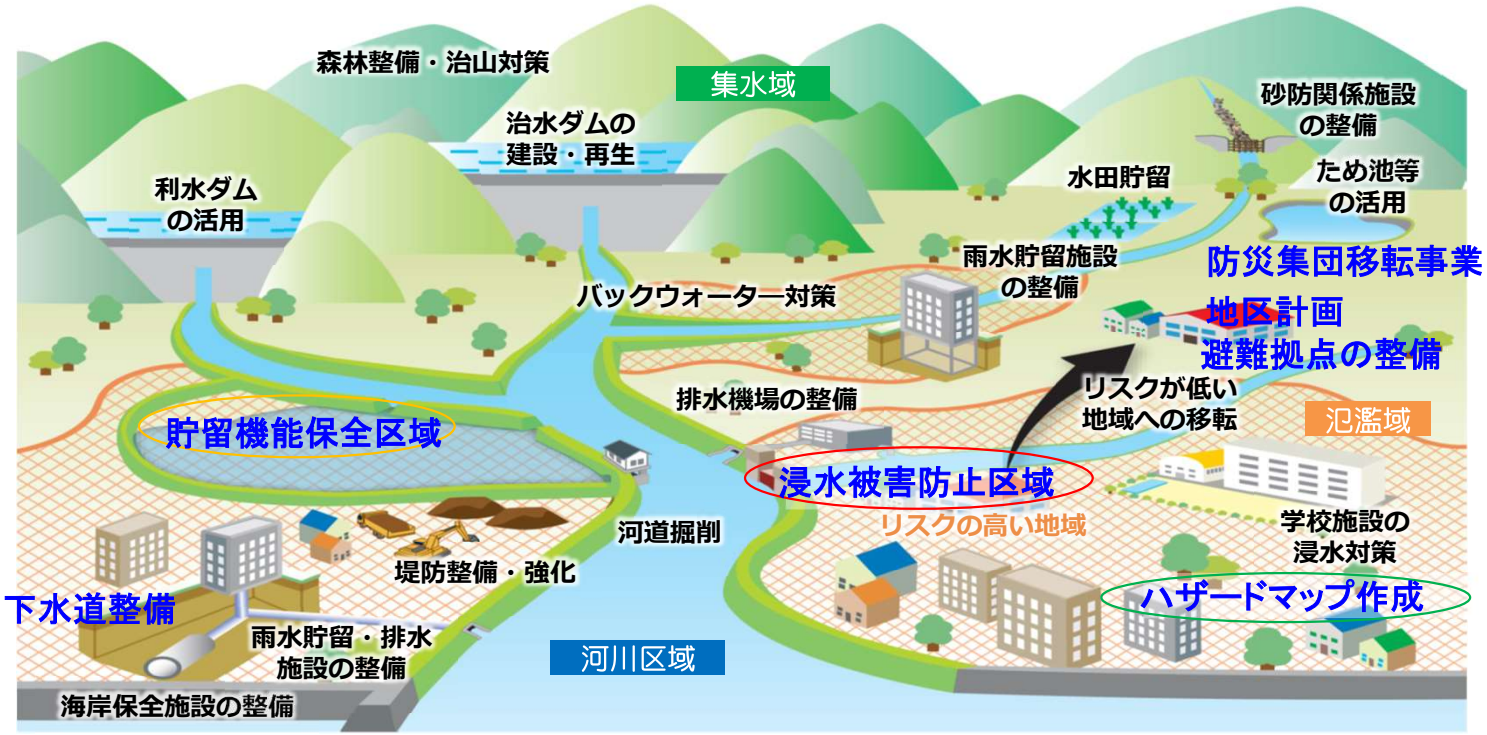
1．関連する計画や他部局の関係施策等の整理について

(6)防災施策との連携（流域治水と流域水害対策計画）

○防災指針の取組においては、河川の流域のあらゆる関係者が協働して取り組む「流域治水」との連携を図ることが重要。
○特定都市河川浸水被害対策法に基づき特定都市河川流域に指定された地域では、流域水害対策計画が作成されることとなり、同計画には都市浸水想定が定められ、都市浸水想定等を踏まえた土地の利用に関する事項や、浸水により著しい危害が生じるおそれのある土地を浸水被害防止区域として指定する方針が定められることから、防災指針に密接に関係。
○流域水害対策計画の運用に当たっては、流域水害対策協議会※との連携も求められる。

※流域水害対策協議会の設置は、国土交通大臣指定河川においては必須、都道府県知事指定河川においては任意

流域治水のイメージ



※青字は令和3年流域治水関連法の整備により創設・拡充された制度に関する取組

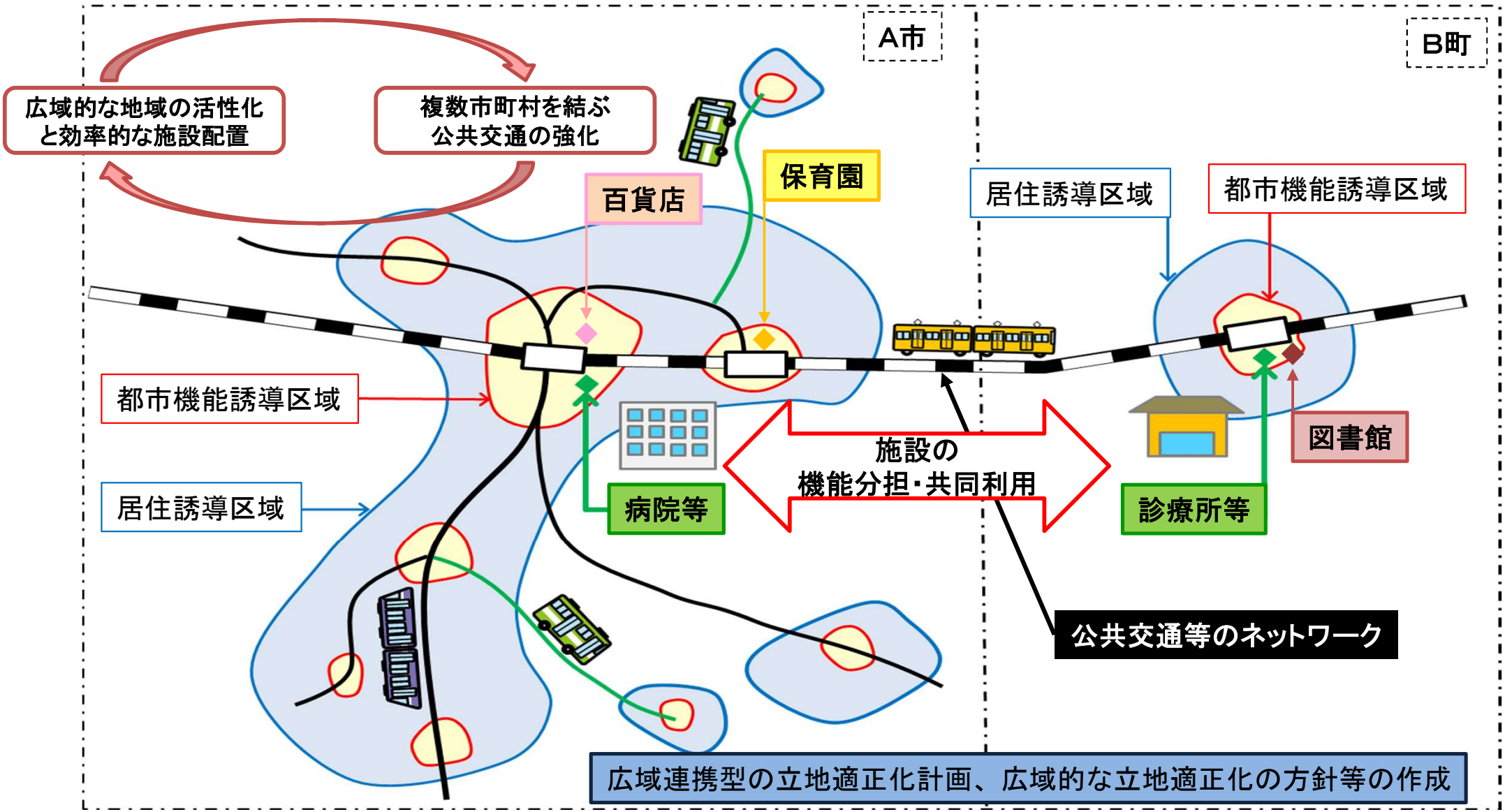
	流域水害対策計画
根拠法	特定都市河川浸水被害対策法（§4）
作成主体	・特定都市河川の河川管理者 ・特定都市河川流域の都道府県及び市町村の長　等
作成対象	特定都市河川及び特定都市河川流域が指定された場合に当該流域
計画事項	• 計画期間 • 浸水被害対策の基本方針 • 都市浸水の発生を防ぐべき目標となる降雨 • 都市浸水想定（区域及び水深） • 特定都市河川の整備に関する事項 • 雨水貯留浸透施設の整備等に関する事項 • 土地の利用に関する事項 • 浸水被害防止区域等の指定の方針（当該方針に基づき都道府県知事が区域を指定） 等 ※赤字はR3改正法で変更・追加された事項（R3.5.10公布から6ヶ月以内に施行）

1．関連する計画や他部局の関係施策等の整理について

国土交通省

(7)広域連携施策との連携

○公共交通等のネットワークを介するなどにより、複数市町村による広域的な生活圏や経済圏が形成されている場合、当該圏域における都市機能（医療・福祉・子育て支援・商業等）を一定の役割分担の下で連携・整備し、<u>広域的な地域の活性化と効率的な施設配置</u>を図ることが重要。



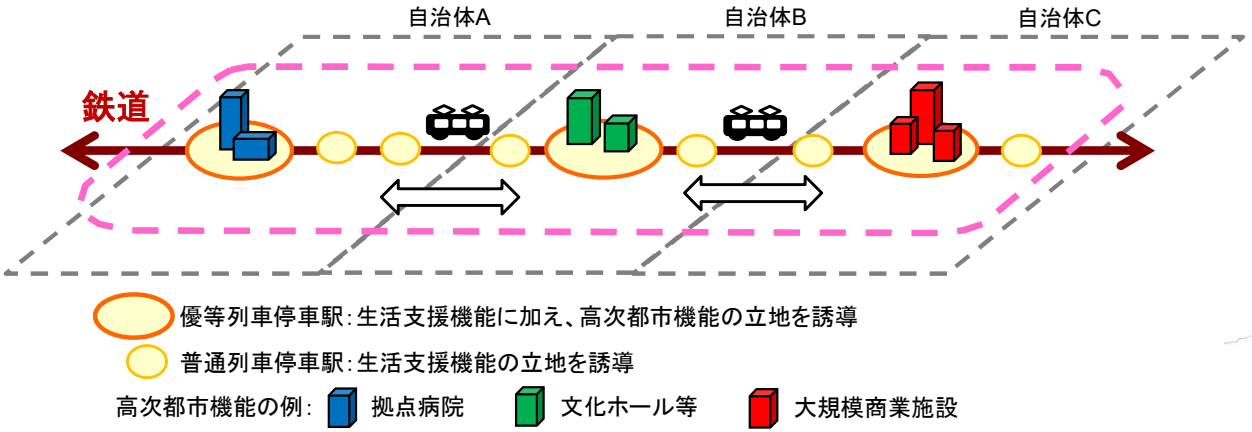
1．関連する計画や他部局の関係施策等の整理について

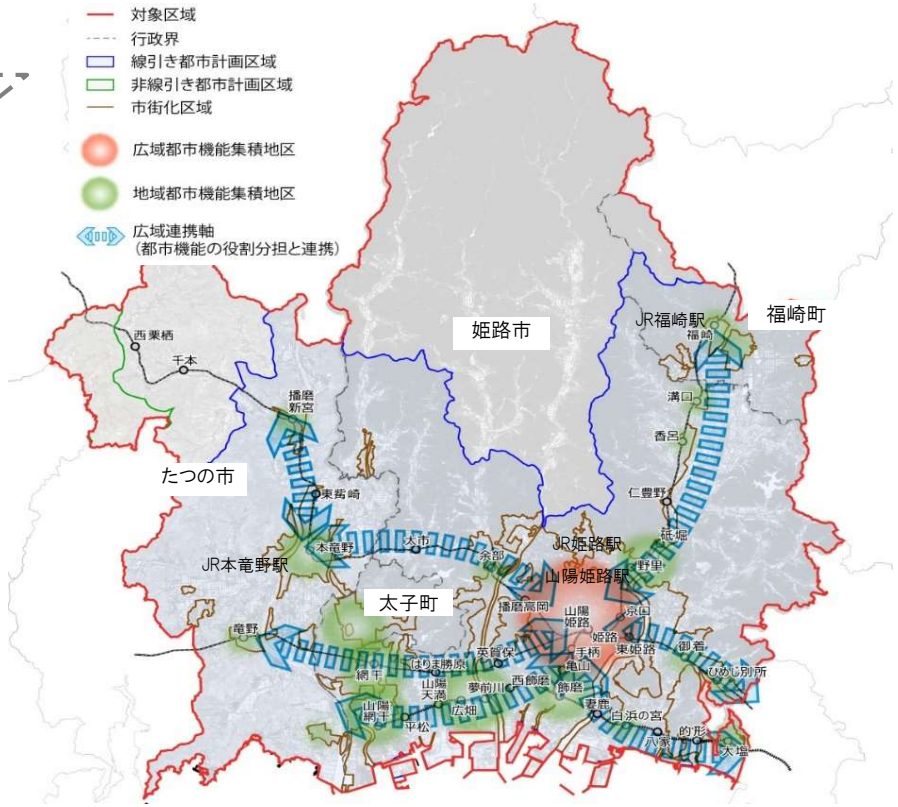
国土交通省

(7)広域連携施策との連携の例：鉄道沿線まちづくり

○大都市郊外部や地方都市周辺をはじめとする鉄道沿線においては、人口減少、高齢化を背景に、都市サービス、都市経営の持続性の低下が懸念。
○鉄道を軸として必要な都市機能を沿線都市群で分担・連携することによって、拠点病院、大規模商業施設、文化ホール等の高次の都市機能については沿線の市町村間で分担・連携し、あわせてサービス向上等によってフィーダー（支線）交通を含む公共交通機能の強化を図る。
○鉄道沿線を軸に都市機能が集積するという構造を活かしつつ、地域コミュニティとも連携しながら、交通結節点である駅周辺に福祉、子育て支援、買い物等の生活支援機能を誘導することで、更なる効果が期待。

【都市機能の連携・分担イメージ】





鉄道沿線まちづくりに関する勉強会を母体として、**姫路市、たつの市、太子町、福崎町等からなる播磨圏域鉄道沿線まちづくり協議会を設立**し(平成28年度)、近接自治体で連携した立地適正化等のあり方を検討。その成果として、**複数自治体連名による中播磨圏域の立地適正化の方針を平成29年3月に作成**し、救急救命センターや大学等の高次都市機能に関し、自治体間による連携や整備の役割分担など、広域的なストック管理方針を策定。

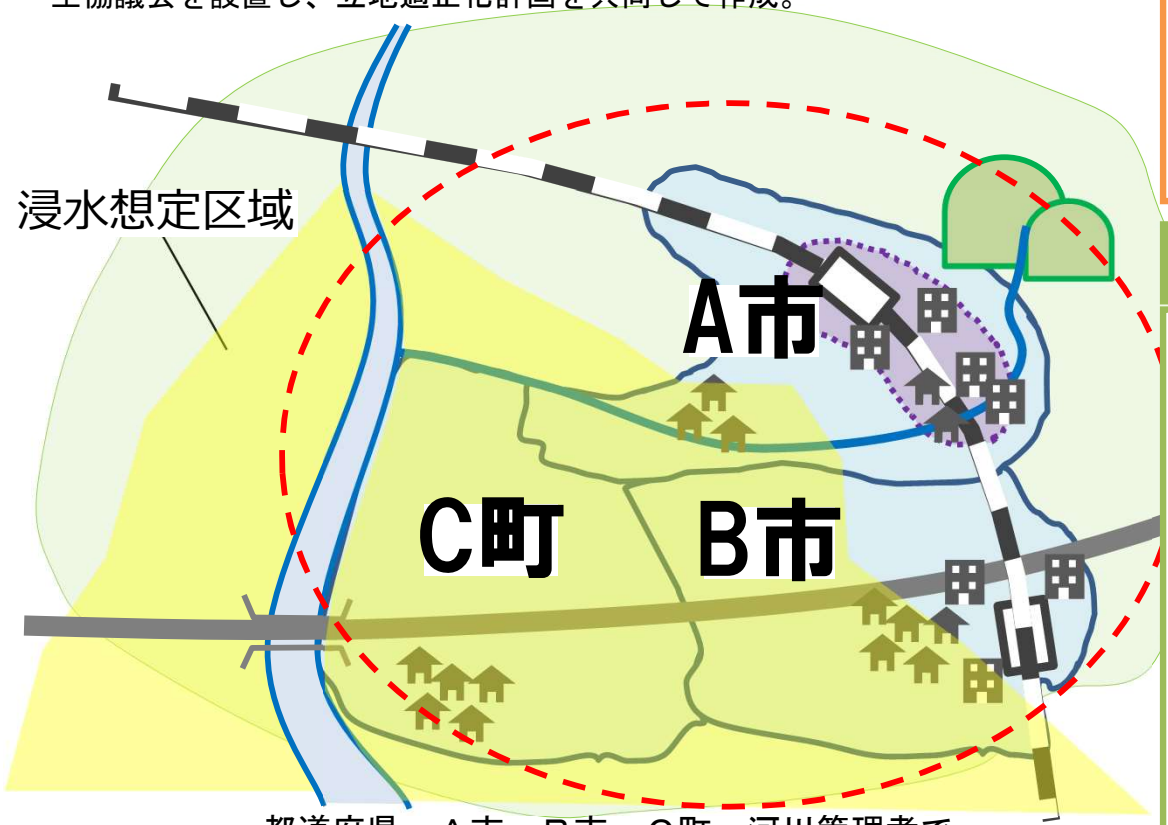
（参考）広域連携による立地適正化計画の作成支援

国土交通省

- ○ 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共同作成する場合）

例えば、河川沿いで浸水想定区域が複数都市にまたがる区域にある場合、都道府県も参加のもと、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、立地適正化計画を共同して作成。



都道府県・Ａ市・Ｂ市・Ｃ町・河川管理者で
市町村都市再生協議会を設置し協議

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。

（参考）中播磨圏域（姫路市、たつの市、太子町、福崎町）の立地適正化の方針

国土交通省

（中播磨圏域の立地適正化の方針）平成29年3月27日

広域連携　複数自治体による広域的な立地適正化の方針の策定

背景・課題

・人口減少・高齢化を背景に、鉄道路線を軸として沿線自治体が必要な都市機能を分担・連携することの必要性が増大。

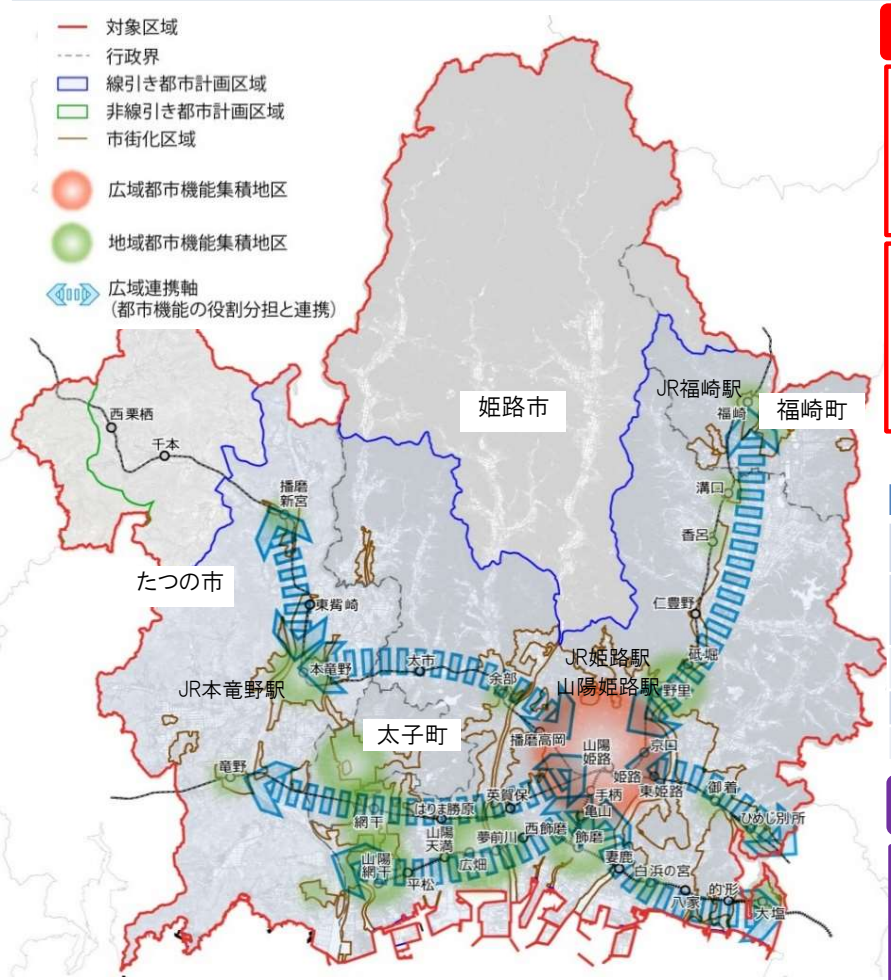
・平成27年以降、沿線自治体や交通事業者からなる勉強会・協議会を設立し、各都市の役割分担や連携のあり方について検討。

・広域的な都市機能の集積を図るべき地区を姫路駅周辺、その他の地域的な都市機能の集積を図るべき地区を各拠点に設定し、公共交通の利便性や現状の施設立地状況を踏まえつつ、高次都市機能増進施設の役割分担を整理し、公共交通事業者も参加して広域方針を作成。

・公共交通事業者と協力して今後の公共交通の利活用促進を目指しつつ、広域方針と整合した立地適正化計画を各市町ごとに作成。

○立地適正化計画及び地域公共交通網形成計画の策定状況

都市名	立地適正化計画	地域公共交通網形成計画
姫路市	H30.3	H28.2
たつの市	H29.3	H29.3
太子町	H30.7	－
福崎町	H29.3	H30.3



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

●周辺都市との公共交通施策の連携

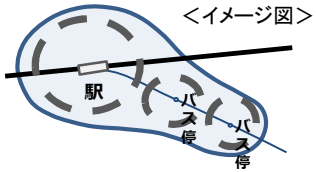
福崎町地域公共交通網形成計画
姫路市と連携し、公共交通空白地で新たなバス路線を運行することで、福崎町、姫路市の双方にある移動・通勤等需要や、潜在的な利用者の創出を図る。

○広域での地域公共交通網形成計画
令和２年度の姫路市地域公共交通網形成計画の改訂にあわせて、2市2町での広域的な交通の方針の作成に向けて調整中。

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。

＜イメージ図＞



２．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

2．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

国土交通省

○立地適正化計画の作成に向けては、まず、具体の誘導区域等の設定に係る検討に先立ち、関連する計画や他部局の関係施策の整理を行った上で、関係施策と立地適正化計画が一体となって解決すべき共通の課題を抽出することが必要です。

○課題の抽出にあたっては、少なくとも**都市全体で（マクロ的に）、都市計画基礎調査等にもとづき人口や高齢化等の現状と推移、地域経済、財政状況、想定される災害の種別などを分析し、把握した上で、**

・要介護認定の高齢者が増加することによる社会保障費の増大
・子育て世代の流出による少子化の進展
・公共施設が一斉に老朽化することによる更新費用の増大
・災害発生時に想定される被害の大きさ

等の視点を検討し、当該自治体の**持続可能性を確保するために最も懸念される課題と**、その課題に対応できるよう、目指すべき**まちづくりの方針（ターゲット）を想定します。**

○また、この課題に照らし、**都市の各地域を対象に（ミクロ的に）、主要な都市基盤の現状と見通し、人口分析の結果と重ね合わせながら、**

・公共交通路線網の現状と将来見通し
・住宅や都市機能（民間施設）の現状と将来見通し
・災害上の危険性が懸念される区域（ハザード区域）等の現状と将来の見通し

等を**把握し、想定（仮説立て）が検証されることによって、最も懸念される課題とまちづくりの方針（ターゲット）が確定することになります。**同時にこの分析結果からは、**都市の骨格構造が見えてきます。**

○このミクロ的な分析に基づく検証において、想定（仮説立て）が検証しきれない場合は、**改めて、最も懸念される課題は何か、まちづくりの方針（ターゲット）は何かという想定（仮説立て）から丁寧に行うことが重要**です。

○上述のような事項をしっかりと分析すれば、どのような機能をどこに誘導すべきか、これに合わせてどのような防災・減災の取組が必要かは自ずと見えてきます。これを踏まえて、**課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）を明確化**します。

○誘導施設、誘導施策の検討にあたっては、少なくとも以下の点に留意頂く必要があります。

1) ターゲット・ストーリーに即して、居住や都市の誘導施設・誘導区域・誘導施策を検討すること
2) 居住や都市機能の誘導にあたっては、抽出した都市機能の骨格構造を踏まえて検討すること
3) 必要となる防災・減災対策の検討のため、災害リスクを分析すること（「８.防災指針の検討について」に詳述）

2．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

○頻発・激甚化する自然災害に対して、**都市が抱える防災上の課題を抽出・把握することが必要**であり、この解決のための取組を検討する上で、**災害リスク分析を適切に行うことが必要です**。

○災害リスク分析は、当該都市で想定される**主要な災害の種別を把握（マクロの分析）**し、この災害によって**都市内の各地域において具体的にどのような被害等が想定されるかを把握（ミクロの分析）**するものです。この**分析結果を踏まえ、どのような対策が必要と考えられるかについて評価**を行います。

○主要な災害の種別を把握する**マクロの分析においては、都市全体を俯瞰し、立地等の特徴として**、
- 大河川の河口付近に形成された沖積平野に位置しており、**河川が氾濫した場合に洪水の浸水が広範囲に及ぶおそれ**がある
- 市街化の進展に伴って雨水の貯留・浸透機能が低下し**雨水流出が早くなった地域において、近年の局地的な豪雨により内水被害が頻発**している
- 山沿いの地域に市街化が進展しており、**土砂災害により家屋被害や道路の寸断が発生するおそれ**がある
- 沿岸部の市街地において、**沖合での地震発生時に津波による浸水が広範囲に及ぶおそれ**がある
- また、**台風接近時等に高潮による浸水が広範囲に及ぶおそれ**がある
- 都市の近傍に**活断層が位置しており、その影響による家屋倒壊や道路寸断が懸念**される

といった、様々な災害について把握し、居住や都市機能の広がりとの関係等について確認します。この**分析結果をもとに、まちづくりにおける防災上の対応方針（ターゲット）を設定**します。この上で、**当該方針に沿って必要となる地区ごとの対策の検討等をミクロな災害リスク分析を通じて行う**流れとなります。

○上記の分析を行うにあたっては、災害ハザードの情報を網羅的に収集・整理することが必要となります。この情報は、地域防災計画等をもとに、最新の情報を入手することが重要です。

○情報の収集にあたっては、災害の種別により情報を所管する部局が異なることに留意が必要です。市町村内の内部部局だけでなく、河川管理者（国、都道府県）、下水道管理者（都道府県）、海岸管理者（都道府県）、砂防部局（都道府県）などとの連携が重要です。

2．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

国土交通省

客観的データに基づく都市が抱える課題の分析の流れ

（１）各種基礎的データの収集

データの例

人　　口	総人口、地区別人口・高齢者人口の推移・現状、DID区域、DID人口の推移・現状　等
土地利用	都市的土地利用や農地・緑地の推移・現状、開発許可の動向、空き地・空き家の状況　等
都市交通	交通行動の動向、公共交通網、サービス水準、利用者数の推移・現状　等
経済活動	小売売上高、事業所数、従業者数　等
財　　政	歳入/歳出の推移、整備年度別公共施設等の分布、医療費、介護費の動向　等
地　　価	平均地価、地区類型別地価の動向　等
災　　害	災害等の履歴（古地図、災害履歴）、ハザード区域　等
都市機能	公共施設、都市機能施設の配置　等
都市施設	道路網、公園、下水道等の整備状況・見込み　等

（２）都市の現状及び将来見通しの都市全体（マクロ）での分析

◆都市全体で分析して（マクロ的な分析）、「最も懸念される都市が抱える課題と目指すべきまちづくりの方針(ターゲット)（以下、都市が抱える課題等）」を想定

（３）都市が抱える課題の現状及び将来見通しの地域別（ミクロ）での分析

a.都市基盤に関する分析

◆道路網、公園、下水道等の都市施設の整備状況及び見込みを分析

◆基幹的な公共交通路線等も分析し、現状の都市基盤を把握

b.人口の現状及び将来見通しに関する分析

◆現在までの地区別の人口、年齢階層別人口等を把握

◆現状のまま推移した場合における地区別の人口、年齢階層別人口等を推計

◆推計をもとに人口動態を分析

c.都市が抱える課題に関する分析

◆想定した都市が抱える課題等を、都市の地域別で、地区別人口等と重ね合わせ等を行いながら分析して（ミクロ的な分析）　検証

⇒　都市が抱える課題等を確定

想定した都市が抱える課題等が検証しきれず確定できない場合

※データの収集、分析にあたっては、**（参考資料）「都市が抱える課題の分析」に使用するデータ**もご覧頂き、検討作業の効率化にお役立て下さい。

※災害リスクの分析については、「8.防災指針の検討について」を参照ください。

2．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

国土交通省

都市計画基礎調査の概要

○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

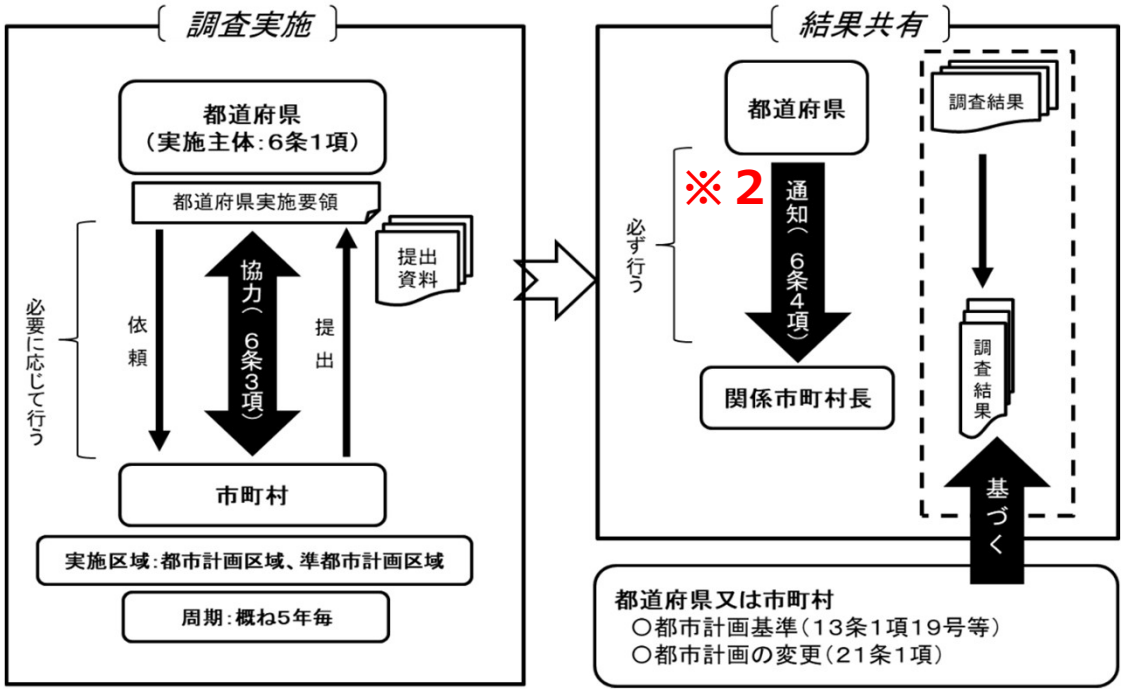
○例えば、「建物利用現況」の調査では、建物毎に用途、階数、構造などの情報を登記簿、固定資産課税台帳、建築確認申請、空中写真、現地調査などから収集し、そのデータを基に調書、位置図、建物利用現況図を作成

○令和2年度の都市再生特別措置法改正により、立地適正化計画の作成等を行うに当たっては、都市計画基礎調査の結果に基づいて行うことが位置付けられた

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 地価の分布の状況
※1	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~~災害の発生状況及び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 レク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

法的な位置づけ



※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）

※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

２．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

（１）各種基礎的データの収集

2．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

(1)各種基礎的データの収集～都市全体での分析・地域別での分析への活用例～

○各種基礎データを活用した都市の分析については、多くの市町村が都市計画マスタープランを作成する過程において行っているところであり、同様の検討、分析を行うことが考えられる。

○なお、基礎データの収集方法については、「都市構造の評価に関するハンドブック」が参考になる。

○都市全体での分析(マクロ的な分析)における活用例

1)人口

○都市全体の総人口・年齢層別人口の推移

(分析例)

☞今後、人口が大きく減少。高齢化率も大幅に減少。

⇒市街地面積が変わらなければ人口密度が大幅に減少。生活サービス機能の維持等に様々な課題

○DID人口・区域の動向

(分析例)

☞人口に大きな変化が無いにも係わらず、人口集中地区が拡大。

⇒現状の市街地の広がりのまま今後人口が減少すると、低密度化を招き、生活サービス機能等が維持されないおそれ。

2)土地利用

○土地利用状況の動向

(分析例)

☞農地、緑地が都市的土地利用に変換し、都市的利用面積は大幅に増加。

⇒今後も増加すると、新たな公共投資や維持管理費増大が懸念。

○開発許可の状況

(分析例)

☞市街化調整区域における開発許可面積は減少傾向にあるが、近年における人口減少にかかわらず、なお一定の郊外開発圧力がみてとれる。

⇒郊外部への開発の在り方の見直しも重要な課題

○空き家と住宅の新規着工

(分析例)

☞空き家率が上昇。一方で、住宅の新規着工戸数は依然多い。人口減少による住宅需要の低下が予測される場合は、今後の更なる空き家の増加が懸念。

⇒公的不動産など、ストック活用への発想の転換が重要

3)都市交通

○公共交通の動向

(分析例)

☞公共交通利用者数は、減少傾向にあり、不採算路線からの撤退など公共交通空白地域の拡大が懸念。

☞公共交通事業者への補助金支出は年々増加傾向にあり、今後、厳しい財政状況に伴う補助金の減額等がある場合、サービス水準の低下や路線廃止などが懸念。

⇒公共交通の再編と居住誘導の連携等によるサービス維持と利便性向上が重要

○市民の交通行動の動向

(分析例)

☞自動車の分担率が大きく増加している一方、徒歩、公共交通の分担率は減少。特に徒歩分担率減少が顕著

⇒高齢者等に着目した公共交通の利便性向上や健康増進の視点が重要

4)経済

○床面積・床効率の動向

(分析例)

☞小売事業所総数は減少傾向も総売場面積は増加傾向。大型化が進む中で、小売り販売額は漸減傾向にあり、過当競争や床効率低下のおそれ

⇒事務所立地の集約化や産業政策との連携による地域経済の生産性向上が重要

5)財政

○歳入・歳出構造

(分析例)

☞自主財源比率は大幅に低下。今後の人口減少等により、さらに自主財源の確保が困難になるおそれ。

☞今後の高齢化の進展により、更なる民生費の増加、都市インフラ老朽化対応のため投資的経費の増加が見込まれる。

⇒自治体経営の弱点克服、持続可能性を高めることが重要

○整備年度別公共施設、インフラの状況

(分析例)

☞高度経済成長期に建設された施設・インフラの老朽化進行。

☞公共交通に係る維持・更新コストは、今後４０年間で２，０００億円以上が見込まれる。

⇒施設再編や居住誘導など、公共施設等の維持・更新コストを増加させない取組が重要

6)地価

○地価の動向

(分析例)

☞全体的に、近年は下げ止まり傾向が見られるが、長期的に下落傾向。地価低下による税収減のおそれ。

⇒居住や都市機能の集約化等による地価維持の視点が重要

7)災害

○災害履歴、各種ハザード区域の状況

(分析例)

☞DIDの拡大に伴い、過去に災害に見舞われた地区や各種ハザード区域への市街地化が進行。

⇒各種の防災対策に加え、居住誘導等による安全な市街地形成の視点が重要

2．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

(1)各種基礎的データの収集～都市全体での分析・地域別での分析への活用例～

○地域別での分析(ミクロ的な分析)」における活用例

a.都市施設の整備状況及び見込みの把握

9）都市施設

○道路網、公園、下水道等の整備状況の把握

(分析例)

☞中心市街地周辺は道路網等の多くの都市基盤の整備が進んでいるなど地域により都市基盤の充足率にばらつきがみられる。

b.人口の将来見通しに関する分析

1）人口

○地区別の人口、年齢階層別人口分布の把握

(分析例)

☞中心市街地、集落地区等では、人口減少、高齢化が進展している一方、市街地外縁部においては、新規開発地区を中心に人口は微増傾向。

☞中心市街地など古くに市街化した地区を中心に人口減少。人口密度が４０人／haを上回る地区が消滅し、生活サービス機能等の維持に懸念。

c.都市が抱える課題に関する分析

2）土地利用・・・
地域経済の生産性・持続可能性

○空き地（低未利用地）・空き家の状況

(分析例)

☞中心市街地には空き地（低未利用地）等が多く点在

⇒拠点機能の脆弱化の懸念。都市の骨格となり得る中心地域では、地域の魅力を高める施策や、空き地等の有効活用施策を検討することが必要。

3）都市交通・・・
公共交通の利便性・持続可能性

○地域別の人口分布と公共交通の状況

(分析例)

☞現状でも人口密度が低い地域に便数が多い路線が存在。

☞現状は、比較的人口密度が高い地域に多くのバス路線が存在しているが、今後、それらの地域でも人口密度が大幅に低下することが予想。

⇒公共交通再編と居住誘導により、公共交通の収益改善と利便性向上を図る事も想定される。

4）経済・・・
財政の健全性

○中心市街地における働く場の現状

(分析例)

☞中心市街地では、事業所数が減少。今後も事務所の撤退が進むと、地価の低下が懸念され、税収の確保が困難になるおそれ

5）財政・・・
財政の健全性

○固定資産税・都市計画税収の状況

(分析例)

☞中心市街地は、比較的地価も高く、僅かな面積から多くの税収。今後、人口減少や都市機能の撤退が進むと、地価の低下も懸念され、税収の確保が困難になるおそれ。

7）災害・・・
災害等に対する安全性

○地域別の人口分布と各種ハザード区域との状況

(分析例)

☞人口減少にもかかわらず、将来においても、相当数の人口がハザード区域に居住することが懸念され、特にこうした地域のうち高齢人口の増加が顕著な地域は、市民生活の安全性の低下が懸念される。

8)都市機能・・・
生活サービス施設の利便性・持続可能性

○生活サービス機能の配置状況

(分析例)

☞医療、商業等の生活サービス施設は人口が相対的に多い地域に立地しているが、将来人口密度が減少して施設が撤退した場合には、これらに徒歩でアクセスできない地域が増大するおそれ

２．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

（２）都市の現状及び将来見通しの都市全体（マクロ）での分析

2．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

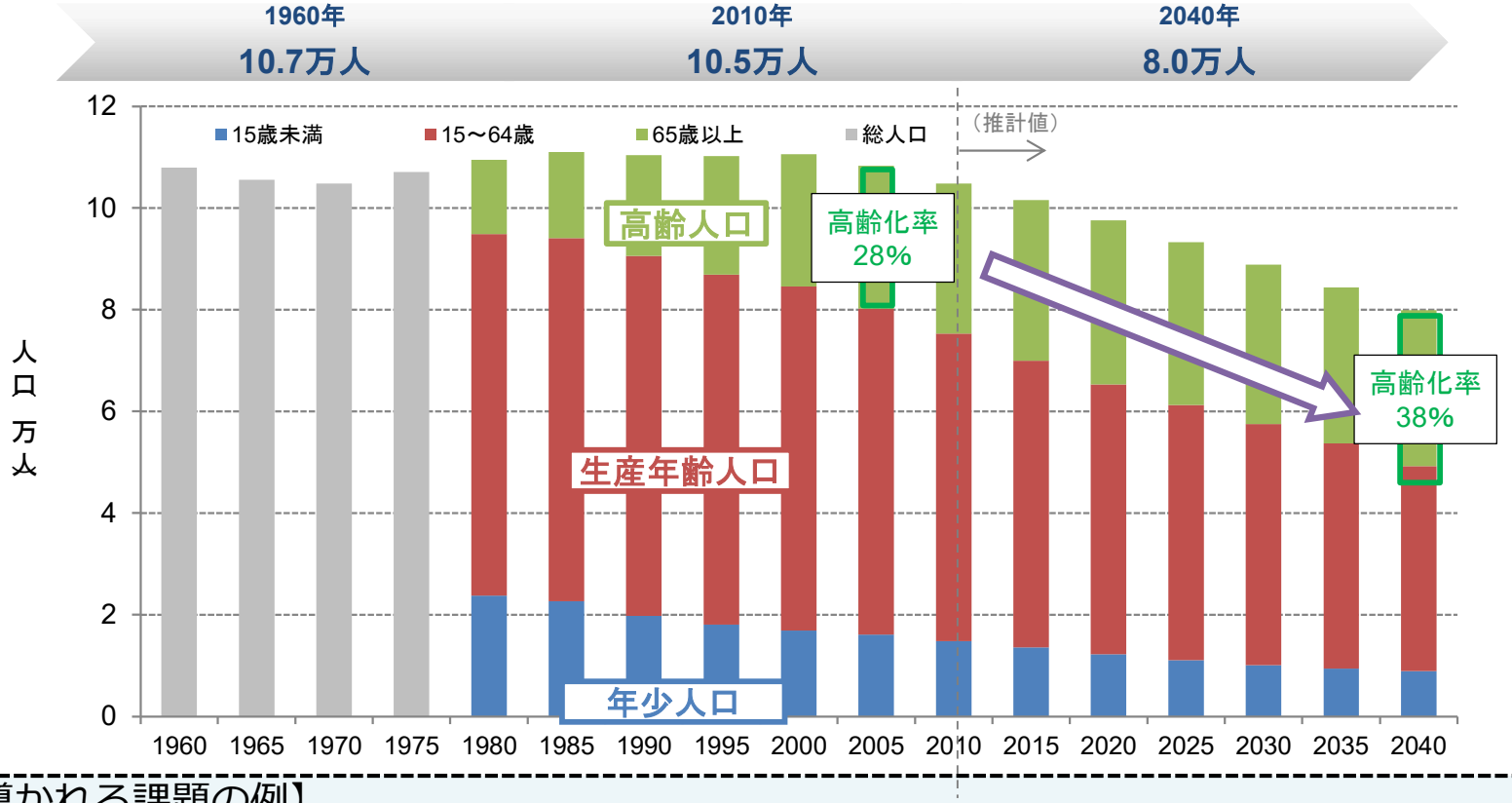
国土交通省

(2)都市の現状及び将来見通しの都市全体（マクロ）での分析

1) 人口・・・都市全体の総人口・年齢層別人口の推移

○ここでは、社人研の将来推計人口を採用（自然増減・社会増減）し、都市全体における人口動向を把握する。

※Ｐ47にあるように、「地方人口ビジョン」は、趨勢よりも過大・過小な出生率・移動率や地域住民の希望等を仮定しただけの将来人口なので、人口の将来見通しに採用することは望ましくない。



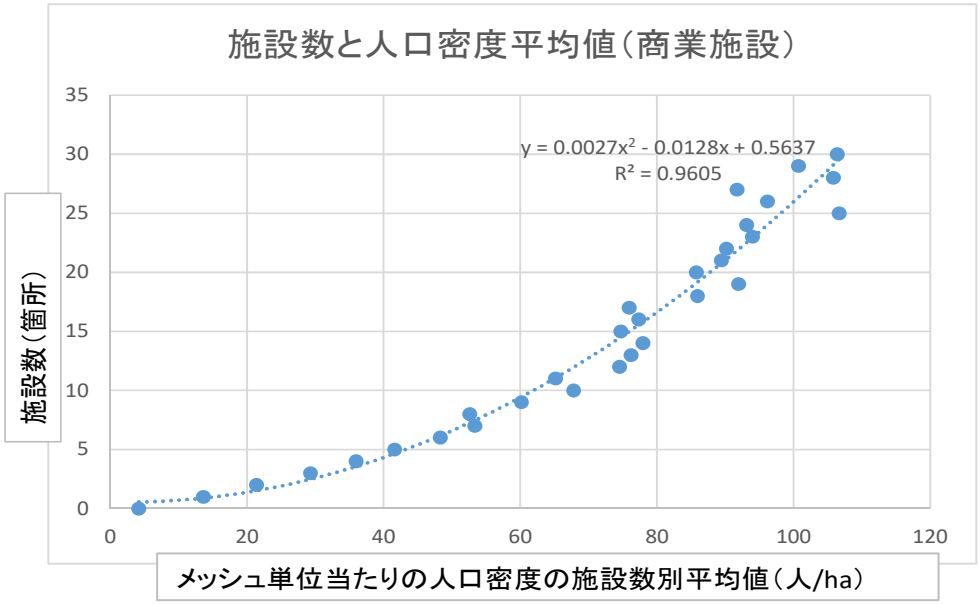
【分析により導かれる課題の例】

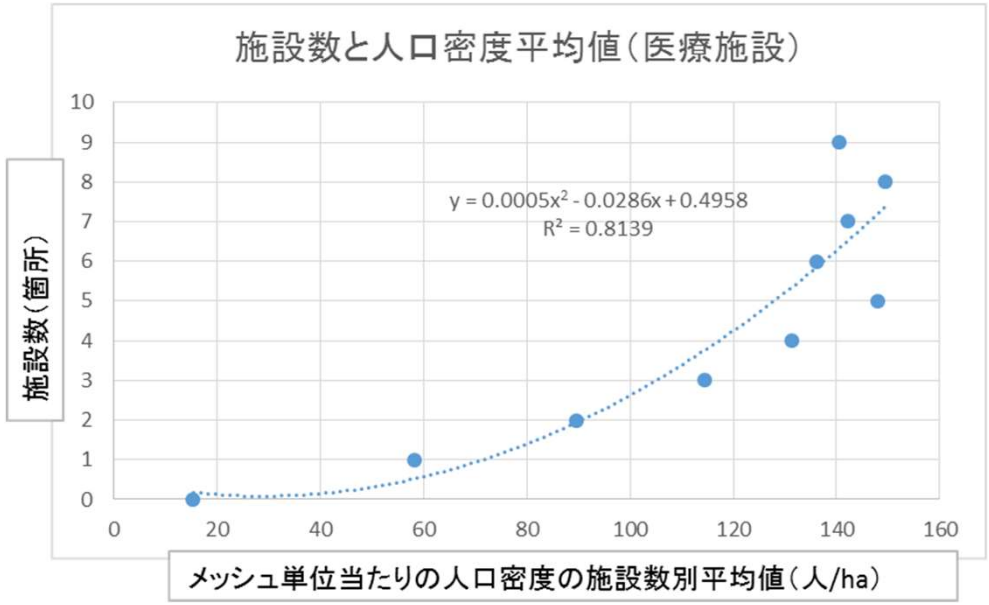
✓2010年から2040年にかけて人口が大きく減少。一方、高齢者数に大きな変化がないため、高齢化率が大幅に上昇。

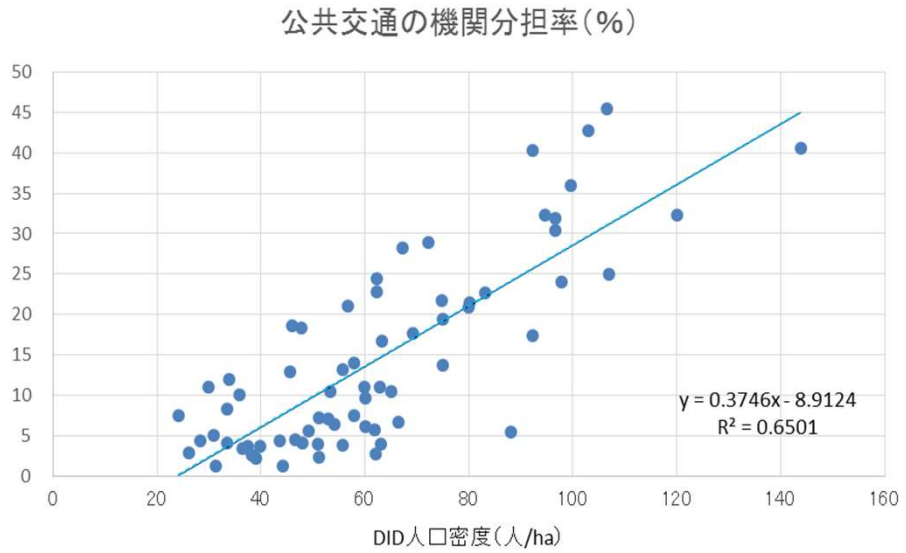
⇒市街地の面積が変わらなければ、人口密度が減少。生活サービス機能の維持、産業の活性化、自治体経営の健全化のほか、高齢化による福祉需要の増や労働力の確保など様々な課題（次頁参照）。

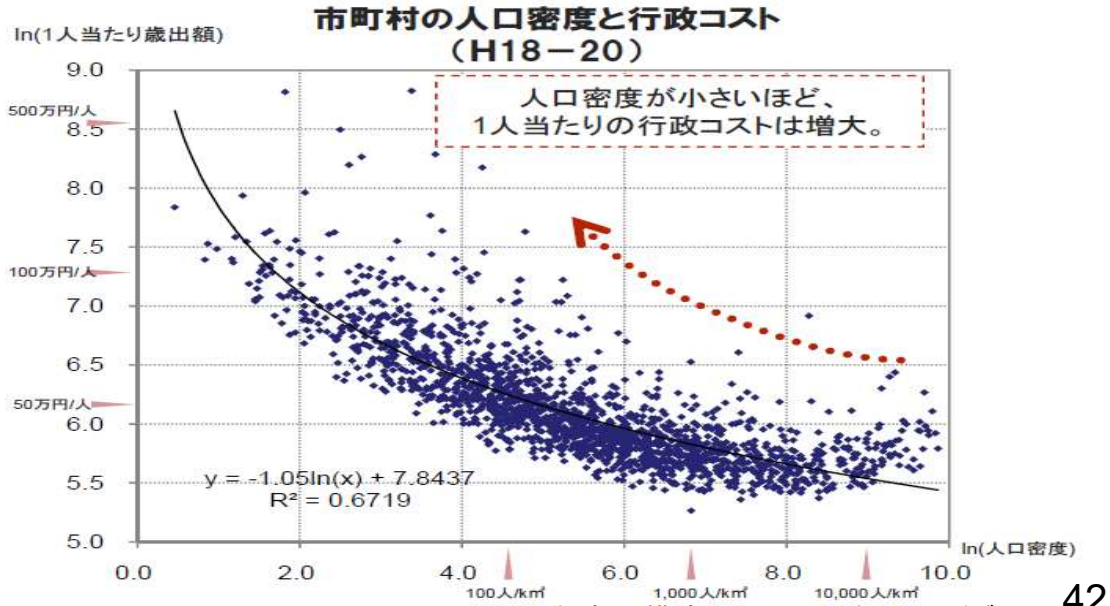
2．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

（参考）人口減少等による課題と都市構造との関係









出典：都市構造の評価に関するハンドブック

2．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

国土交通省

(2)都市の現状及び将来見通しの都市全体（マクロ）での分析

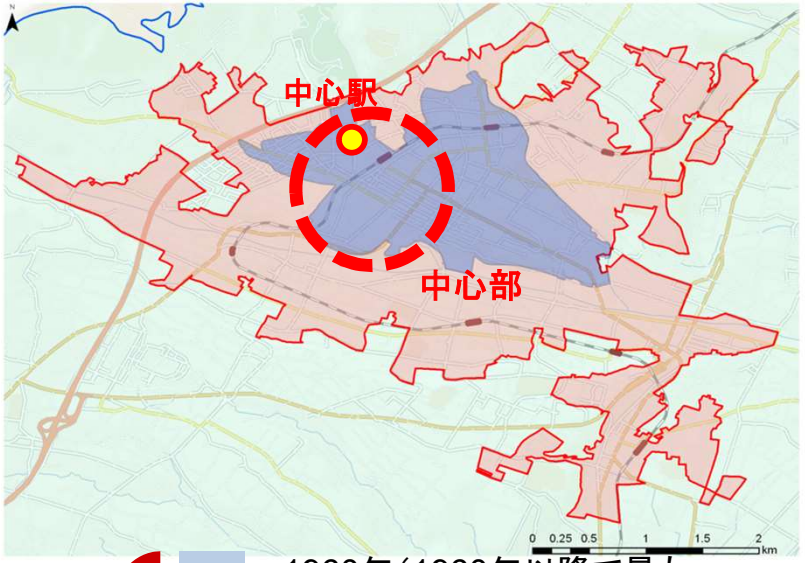
1)人口・・・DID人口・区域の動向

- ✓ 人口集中地区に着目し、過去と現在の2時点における、面積と人口の変化の状況を把握する。
- ✓ 人口集中地区の重ね合わせマップと人口密度の推移（過去～現在）の作成。

※市街化区域や非線引き用途地域について把握することも考えられる。

人口集中地区の区域図（1960年、2005年）

○ ２００５年時点の人口は１９６０年と同程度にもかかわらず、その間に人口集中地区の面積は約４倍に拡大した。



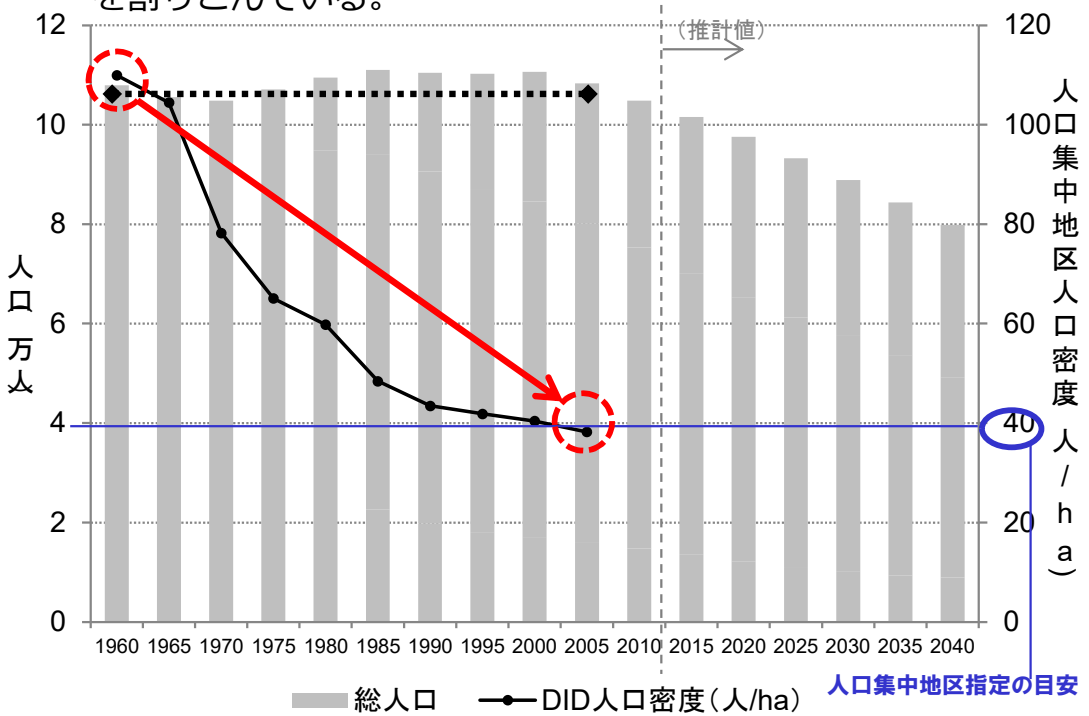
約4倍

:1960年（1960年以降で最もDID人口密度の高い年）

:2005年

人口、及び人口集中地区の人口密度の推移

○ 人口集中地区の人口密度は、地区指定の目安となる40人/haを割りこんでいる。



【分析により導かれる課題の例】

✓人口に大きな変化が無いにも係わらず、人口集中地区等が拡大

⇒現状の市街地の広がりのまま今後人口が減少すると、低密度化を招き、生活サービス機能等が維持されないおそれ。

2．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

国土交通省

(2)都市の現状及び将来見通しの都市全体（マクロ）での分析

2)土地利用・・・土地利用状況の動向

✓ 土地利用3次メッシュデータ（国土数値情報）を用いて、過去・現在の2時点で、建物用地や農地・緑地の分布を比較する。

都市的土地利用の拡大と農地・緑地の減少

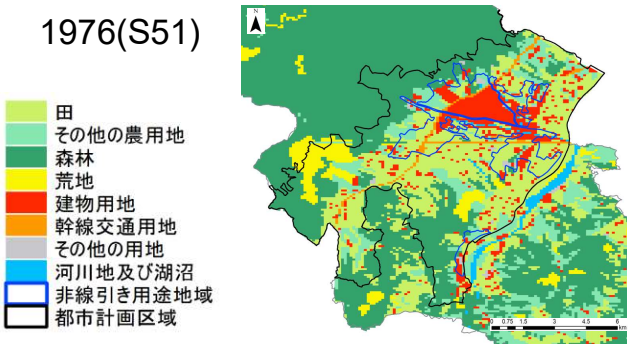
○ 30年余りで建物用地面積が約2.0倍に拡大している。
○農地・緑地等が減少傾向にある。

建物用地の面積
1976年：約1400万㎡

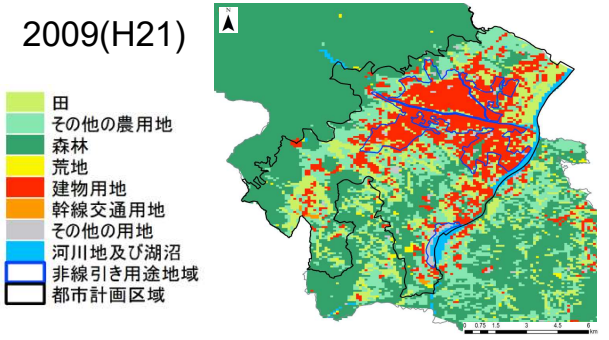
→

建物用地の面積
2009年：約2800万㎡

1976(S51)



2009(H21)



【分析により導かれる課題の例】

✓農地、緑地が都市的土地利用に転換し、都市的土地利用面積は大幅に増加している。

⇒都市的土地利用への転換は、容易に農地等には戻せない変化。今後もさらに都市的土地利用が増加すると、新たな公共投資や維持管理費の増大も懸念。

2．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

(2)都市の現状及び将来見通しの都市全体（マクロ）での分析

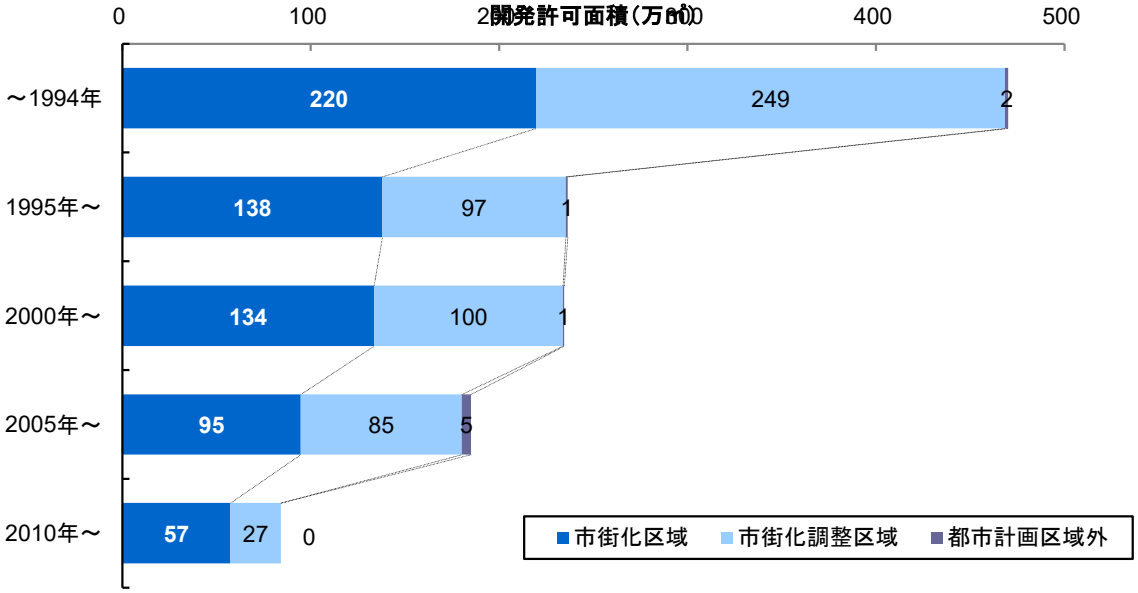
2)土地利用・・・開発許可の動向

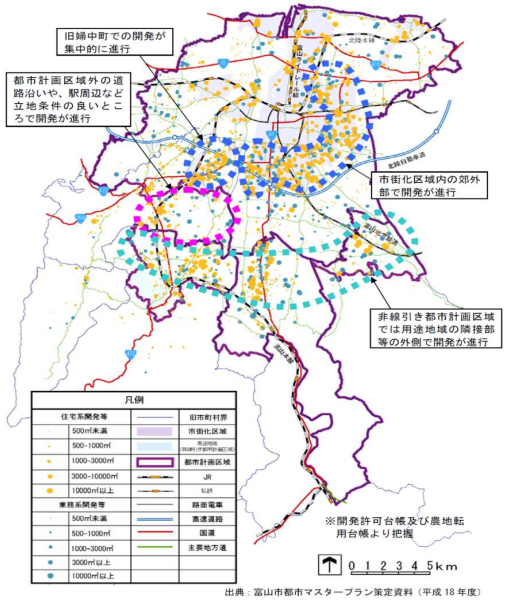
個々の開発許可のデータに基づき、都市区域ごとの箇所数、面積等の推移をみる。

※開発行為の種類(住宅/非住宅系等)を把握することにより、住宅の立地についてより詳細に分析することも考えられる。

開発許可面積の推移（富山市の例）

○近年、開発許可は用途地域内（市街化区域含む）にシフトしてきているが、依然として用途地域外での開発行為も多くみられている。
○ 開発許可等の分布をみると、市街化区域内の郊外部や旧婦中町で開発が進行しているほか、土地利用規制の緩い非線引き白地地域や都市計画区域外での開発がみられる。





出典：富山市都市マスタープラン策定資料（平成18年度）

図中の点：H7～16の開発地点

【分析により導かれる課題の例】

✓市街化調整区域における開発許可面積は減少傾向にあるが、近年における人口減少にかかわらず、なお一定の郊外開発圧力がみてとれる。

⇒都市的土地利用への転換は、容易に農地等には戻せない変化。郊外部の開発の在り方の見直しも重要な課題。

2．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

(2)都市の現状及び将来見通しの都市全体（マクロ）での分析

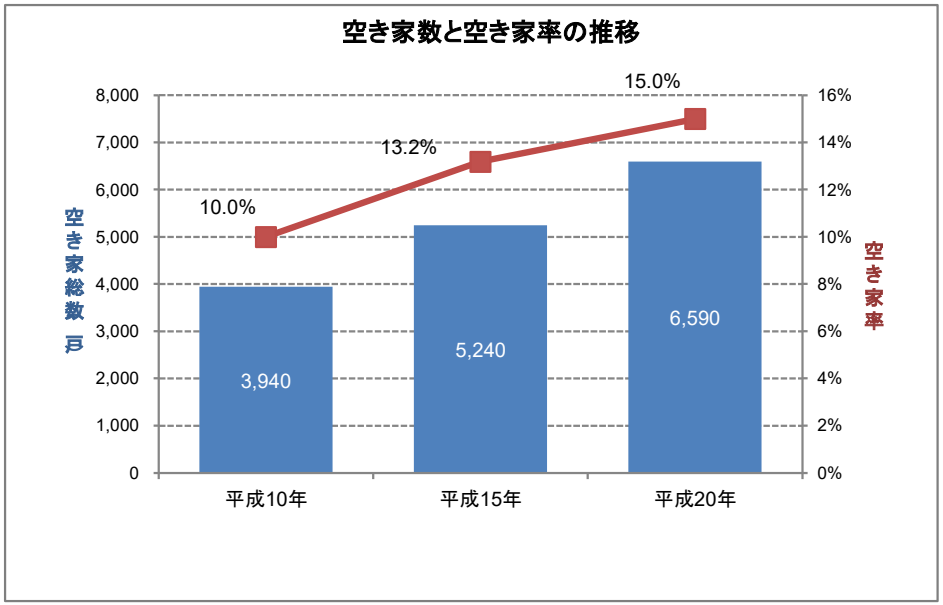
2)土地利用・・・空き家の状況と住宅の新規着工

✓ 空き家数と空き家率の推移を把握する。

✓ 建築着工統計を活用し、一戸建て住宅の新規着工戸数の推移を把握する。

空き家数と空き家率の推移

○ 空き家数、空き家率ともに増加傾向。



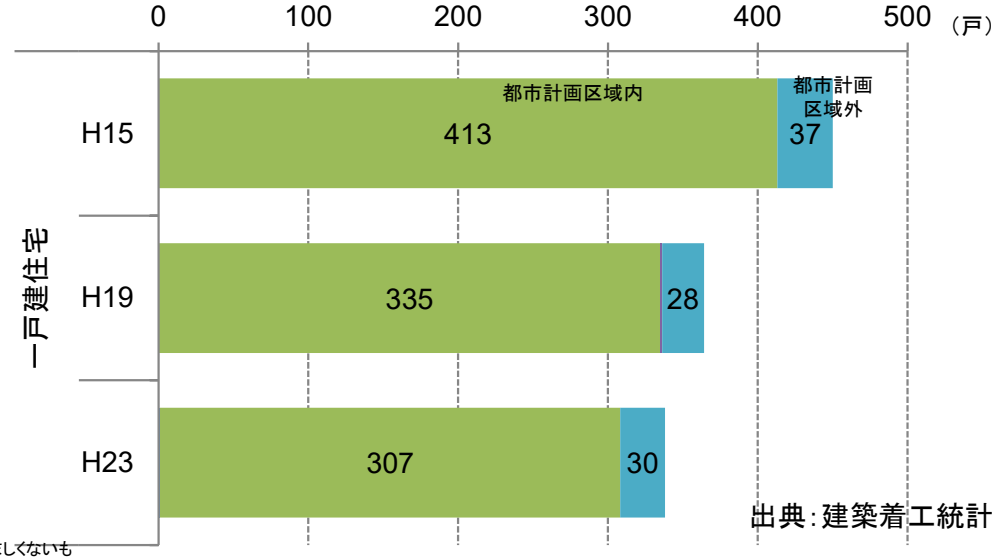
出典：A市資料及び国勢調査、住宅・土地統計調査

※ 空き家のうち、維持管理の程度が不全で、生活環境上好ましくないものや外部に危険を及ぼす恐れのあるものを対象（その他の住宅）

一戸建住宅の新規着工戸数の推移

○ 一戸建住宅の新規着工戸数は、年々減少傾向にはあるものの依然として住宅が新設され続けている。

○ そのため、更なる空き家発生が危惧される。



出典：建築着工統計

【分析により導かれる課題の例】

✓空き家率が上昇する一方で、住宅の新規着工戸数は依然多い。人口減少による住宅需要の低下が予測される場合は、今後の更なる空き家の増加が懸念。

⇒人口密度の低下への対応はもちろんのこと、このような「都市のスポンジ化」に対応するためには、公的不動産（ＰＲＥ）など、ストック活用への発想の転換が重要。

2．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

(2)都市の現状及び将来見通しの都市全体（マクロ）での分析

3)都市交通・・・公共交通の動向

✓公共交通機関の事業者からの情報提供等により公共交通利用者数やサービス水準を把握する。

路線バス利用者数の推移（久留米市の例）

○路線バスの運行回数は、ほぼ横ばいにもかかわらず、利用者数が減少している。

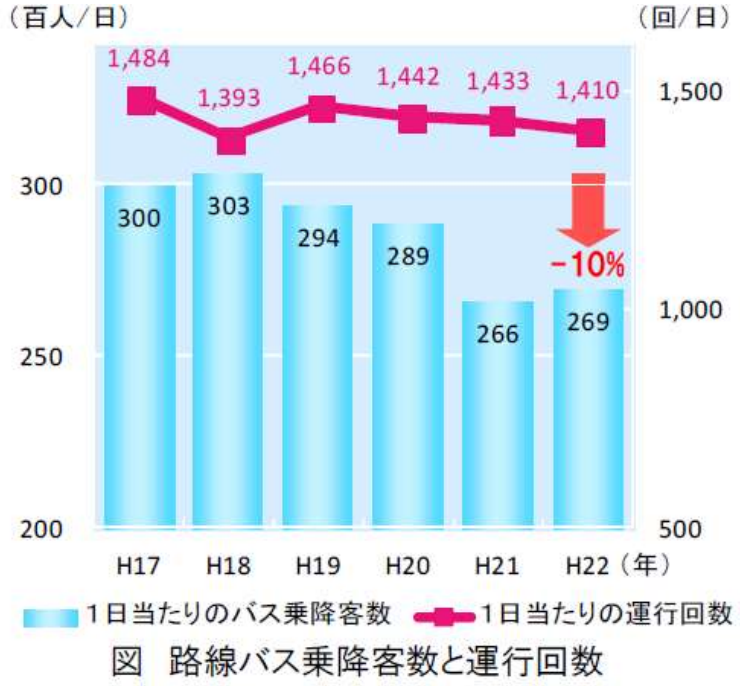
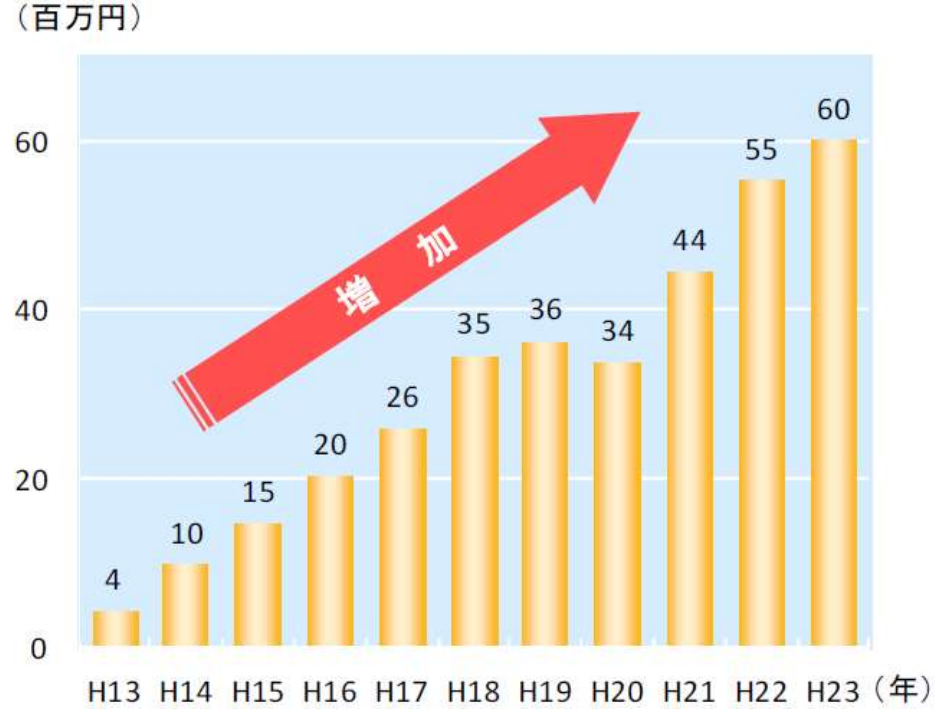


図　路線バス乗降客数と運行回数

出典：久留米市(H25.2)「都市交通マスタープラン」

公共交通事業者への補助の推移（A市の例）

○公共交通事業者への補助金支出が年々増加傾向にある。



出典：A市「都市交通マスタープラン」

【分析により導かれる課題の例】

✓公共交通利用者数は、減少傾向にあり、不採算路線からの撤退などサービス水準の低下が懸念。

✓公共交通事業者への補助金支出は年々増加傾向にあり、今後、厳しい財政状況に伴う補助金の減額等がある場合、サービス水準の低下や路線廃止などが懸念。

⇒公共交通の再編と居住誘導の連携等によるサービス維持と利便性向上が重要。

2．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

国土交通省

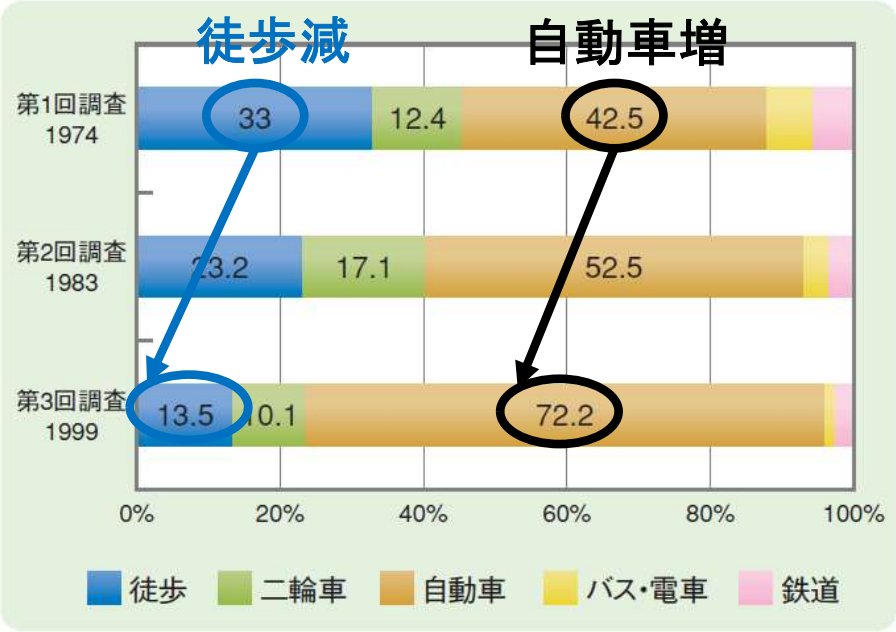
(2)都市の現状及び将来見通しの都市全体（マクロ）での分析

3)都市交通・・・市民の交通行動の動向

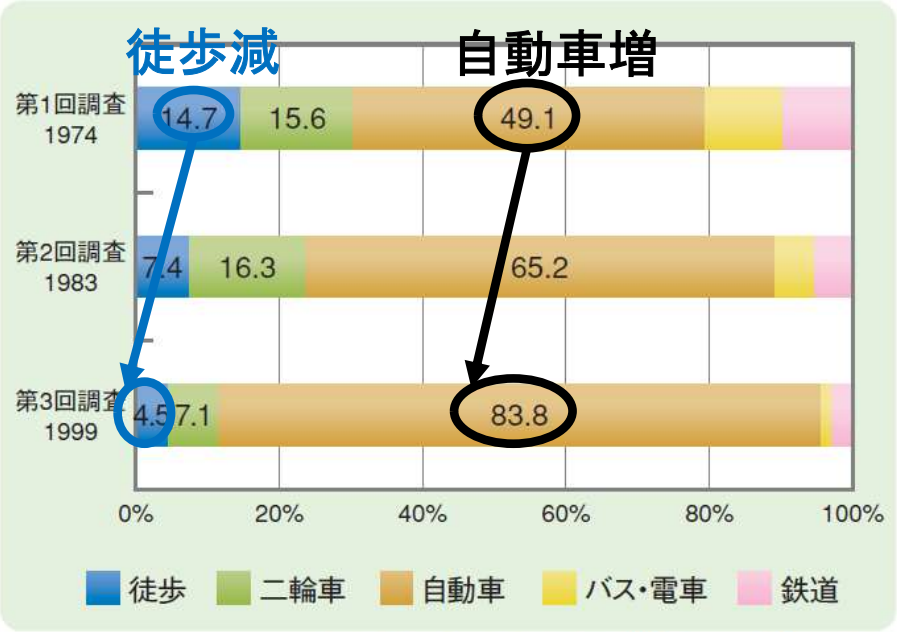
パーソントリップ調査などにより、市民の交通手段の推移を把握する。

交通手段分担率の推移（富山市の例）

①全目的分担率



②通勤目的分担率



出典：富山市（H20.3）「都市マスタープラン」

【分析により導かれる課題の例】

✓自動車の分担率が大きく増加している一方、徒歩、公共交通の分担率は減少。特に徒歩分担率の減少が顕著。公共交通の維持や運輸CO2の増大による地球温暖化、徒歩の減少による健康維持に懸念。

⇒高齢者等に着目した公共交通の利便性向上や健康増進の視点が重要。

2．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

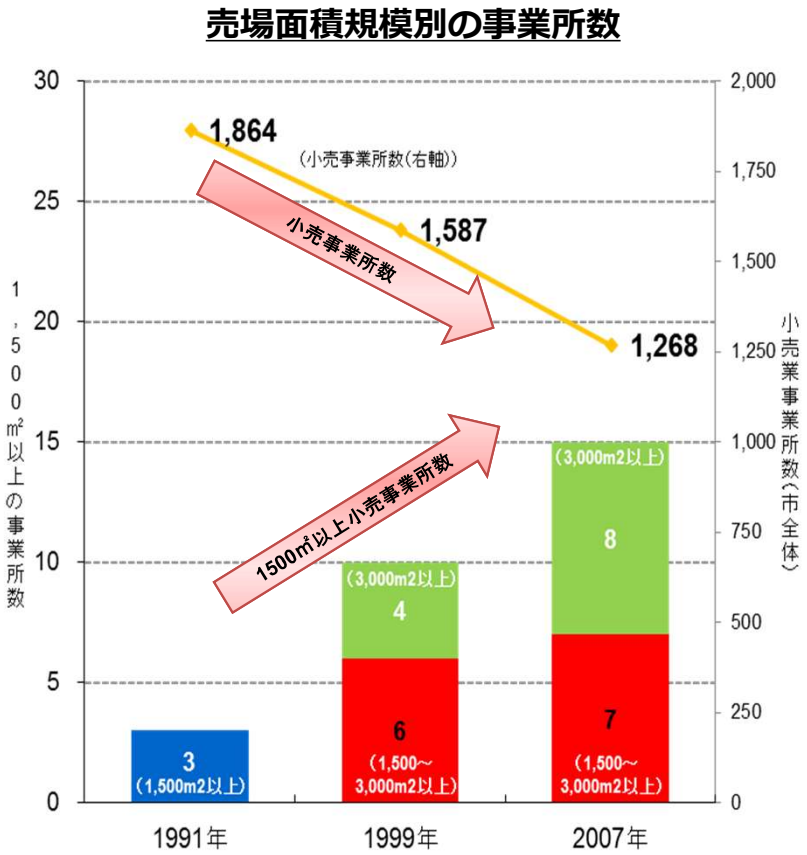
国土交通省

(2)都市の現状及び将来見通しの都市全体（マクロ）での分析

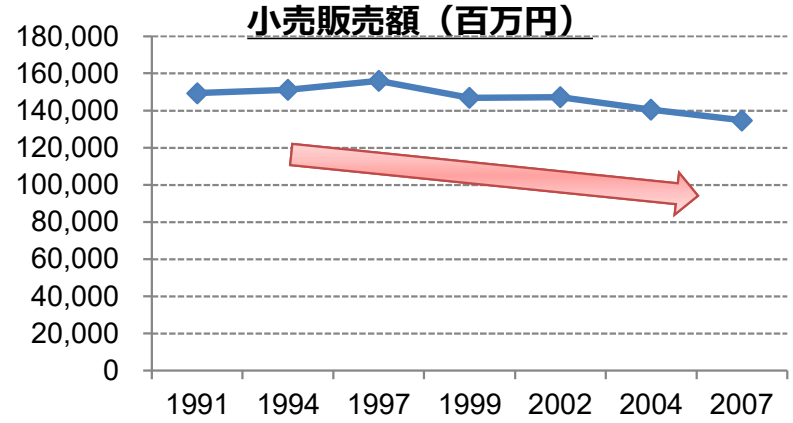
4) 経済活動・・・床面積・床効率の動向

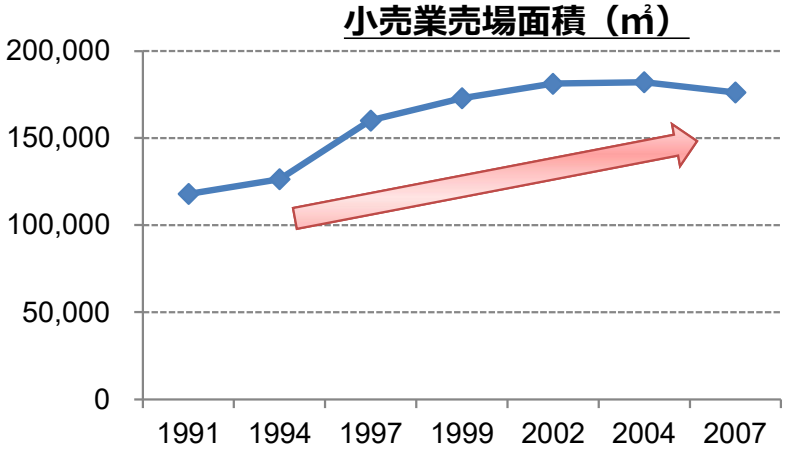
小売の事業所数や販売額等にみられる地域経済に係る状況を把握する。

売場面積規模別の事業所数の推移、小売販売額（百万円）の推移



出典：商業統計より国土交通省作成





【分析により導かれる課題の例】

✓ 小売事業所総数は減少傾向も総売場面積は増加傾向。大型化が進む中で、小売販売額は漸減傾向にあり、過当競争や床効率低下のおそれ。

⇒事業所立地の集約化や産業政策との連携による地域経済の生産性向上が重要。

2．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

国土交通省

(2)都市の現状及び将来見通しの都市全体（マクロ）での分析

5) 財政・・・歳入・歳出構造

✓歳入・歳出の内訳を分析し、今後の社会動態変化（人口減少・少子高齢化、老朽化等）による方向性を考察する。

歳入・歳出の内訳（熊本市の例）

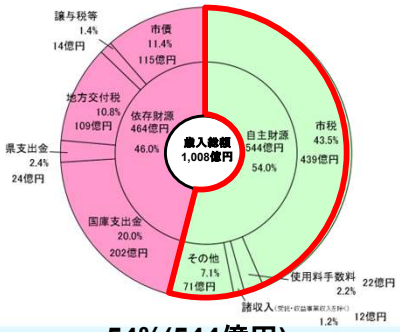
【歳入について】○30年前と比べて自主財源の比率が減少している。今後、人口減少・高齢化によりさらに減少することが懸念される。
【歳出について】○30年前と比べて民生費が大幅に増加している。高齢化により民生費がさらに増加することが懸念される。また、都市インフラの維持のため、投資的費用の増加が懸念される。

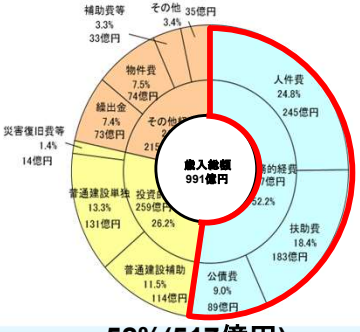
財源別（歳入）

性質別（歳出）

目的別（歳出）

30年前（1983年）





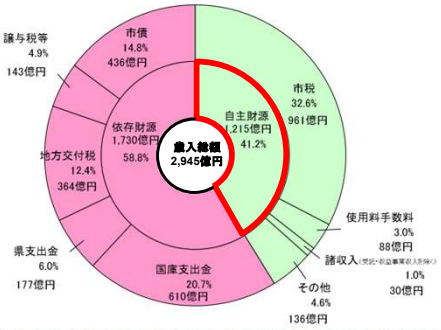


自主財源比率 54%(544億円) ▼減 41%(1,215億円)

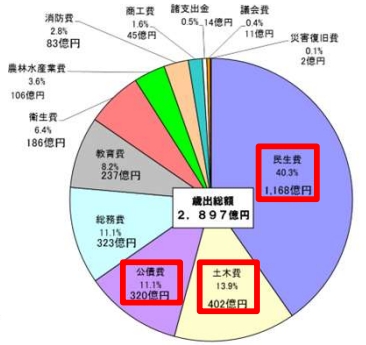
義務的経費 52%(517億円) ▲増 55%(1,588億円)

民生費＋土木費＋公債費 50%(498億円) ▲増 65%(1,890億円)

現在（2013年）







【分析により導かれる課題の例】
✓自主財源比率は大幅に低下。今後の人口減少等により、さらに自主財源の確保が困難になるおそれ。
✓今後の高齢化の進展による更なる民生費の増加、都市インフラ老朽化対応のための投資的経費の増加が見込まれる。
⇒自治体経営の弱点を克服し、持続可能性を高めることが重要。

2．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

国土交通省

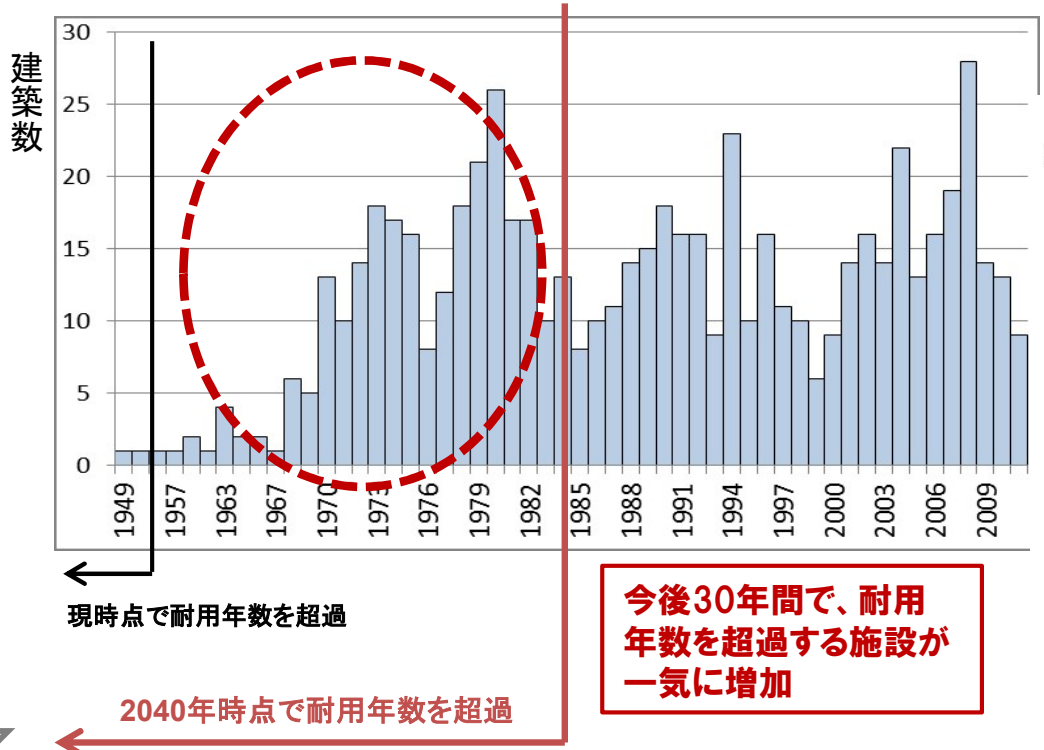
(2)都市の現状及び将来見通しの都市全体（マクロ）での分析

5) 財政・・・整備年度別公共施設・インフラの状況

✓公共施設等について、耐用年数を超過する施設数や維持・更新コストなどについて把握する。

公共施設の築年別建築数の推移　（宇都宮市の例）

○ 1970年代を中心に一気に建設された公共施設は、今後30年間の間に老朽化が進み、耐用年数をむかえる。

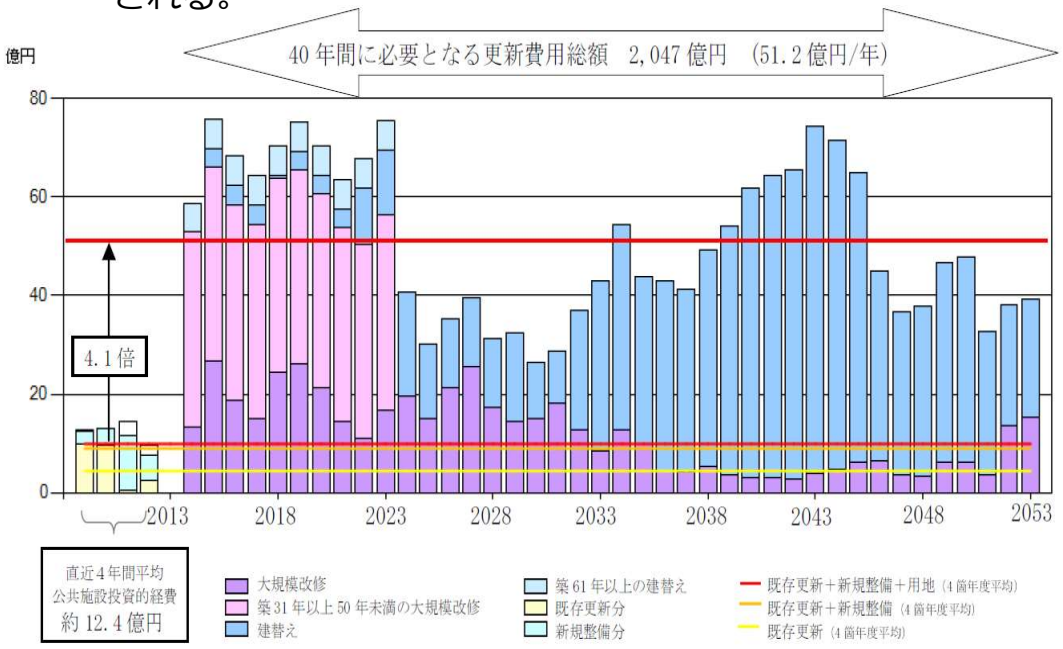


出典：宇都宮市「ネットワーク型コンパクトシティ形成ビジョン」中間取りまとめ（H26.3）

将来更新費用推計（総務省ソフト活用）

○ 今後40年間に公共施設に係る維持・更新コストは、年平均51.2億円かかる。これは、現在の約4.1倍である。

○ 今後、高度経済成長期以降に一気に築いてきた類似・重複する公共施設の老朽化対応により、相当の財政逼迫が想定される。



出典：飯田市「飯田市公共施設の現状と課題（H26.9）」

【分析により導かれる課題の例】

✓ 高度経済成長期等に建設された施設・インフラの老朽化が一気に進行。

✓ 公共施設に係る維持・更新コストは、今後４０年間で２，０００億円以上が見込まれる。

⇒施設再編や居住誘導など、公共施設等の維持・更新コストを増大させない取組が重要。

2．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

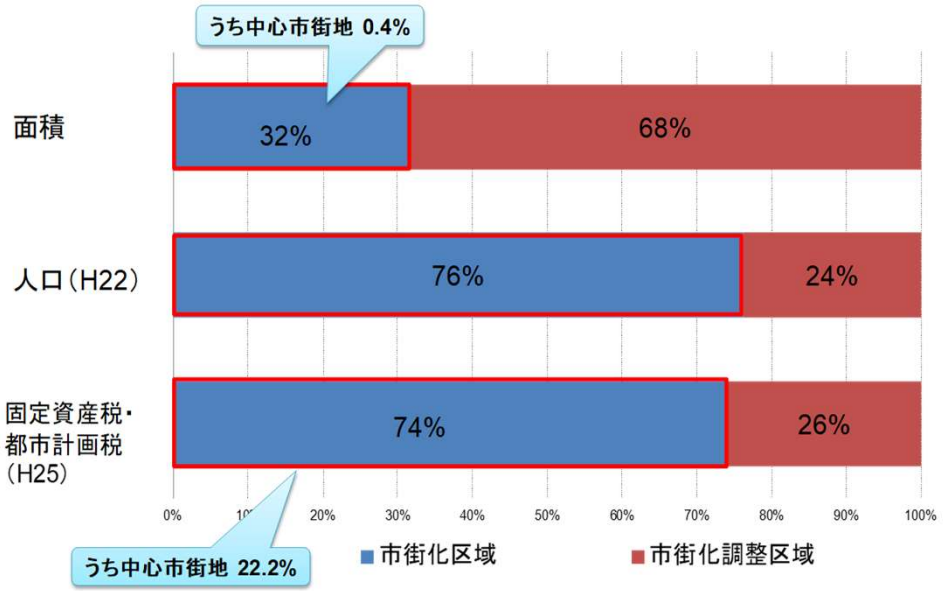
(2)都市の現状及び将来見通しの都市全体（マクロ）での分析

6)地価・・・地価の動向

✓エリアごとに地価の推移を過去～現在について整理・比較。また、エリアごとの傾向を明らかにする。

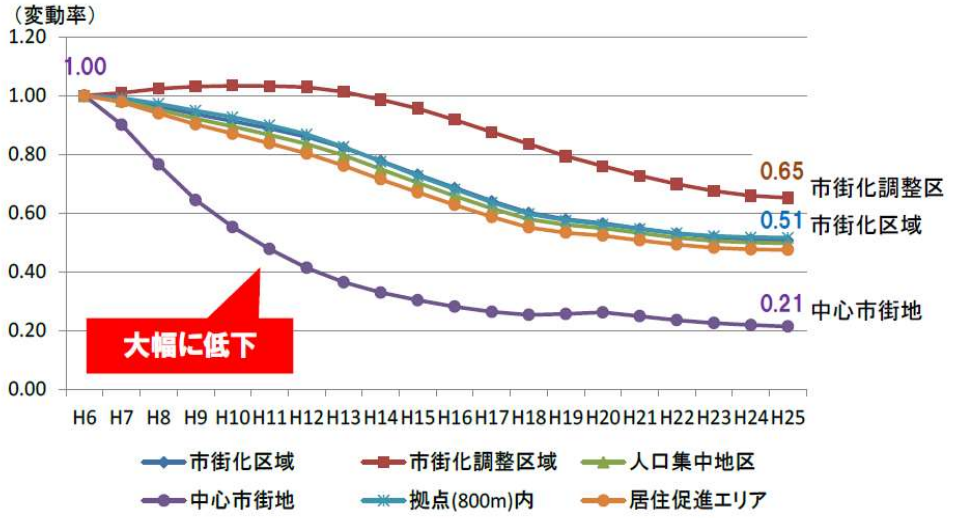
都市区域ごとの人口、面積、固定資産税＋都市計画税の比率（富山市の例）

○ 市街化区域、特に中心市街地では、面積が僅かながらも多くの税収があげられている。



区域別の地価の推移　（熊本市の例）

○ 税収効率のよい中心市街地では、これまで地価が大きく減少してきた。
○ 今後もこの傾向が続くと、税収の維持に影響が及ぶことが想定される。



注）H6～H25まで、データがそろっている地点データを対象とし、変動率は、H6を1.0とした指数の平均として算出している。
資料）地価公示、都道府県地価調査

【分析により導かれる課題の例】

✓全体的に、近年は下げ止まり傾向が見られるが、長期的に下落傾向。特に中心市街地の下落率は顕著。地価低下による税収減のおそれ。
⇒居住や都市機能の集約化等による地価維持の視点が重要。

2．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

(2)都市の現状及び将来見通しの都市全体（マクロ）での分析

7)災害・・・災害履歴・各種ハザード区域の動向

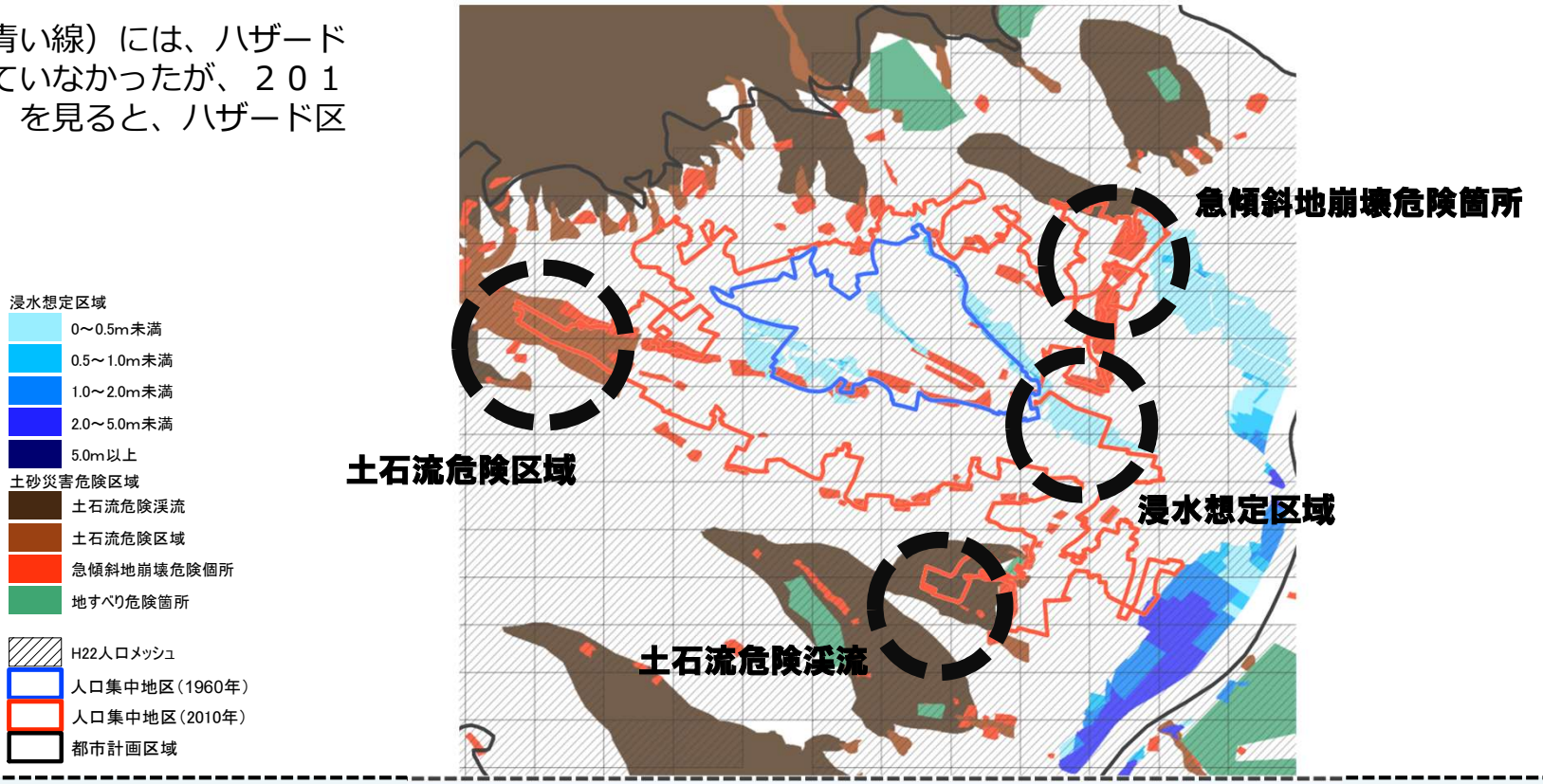
✓ 土砂災害危険区域、浸水想定区域等への居住の広がりを把握する。

✓ 人口・住宅の分布、避難路・避難場所の整備状況、病院等生活支援施設の配置などの現状と将来の見通しと、想定されるハザード情報を重ね合わせる。

※災害リスク分析については「8.防災指針の検討について」も参照

各種ハザード区域とDIDの広がり（１９６０→２０１０）

○ １９６０年のＤＩＤ（青い線）には、ハザード区域はほとんど含まれていなかったが、２０１０年のＤＩＤ（赤い線）を見ると、ハザード区域にも拡大している。



【分析により導かれる課題の例】

✓DIDの拡大に伴い、過去に災害に見舞われた地区や各種ハザード区域への市街地化が進行。

⇒災害リスクの高いエリアの居住誘導区域からの除外や、各種の防災対策により、安全な市街地形成の視点が重要。

2．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

(2)都市の現状及び将来見通しの都市全体（マクロ）での分析

7)災害・・・災害ハザード情報と都市の情報の重ね合わせ

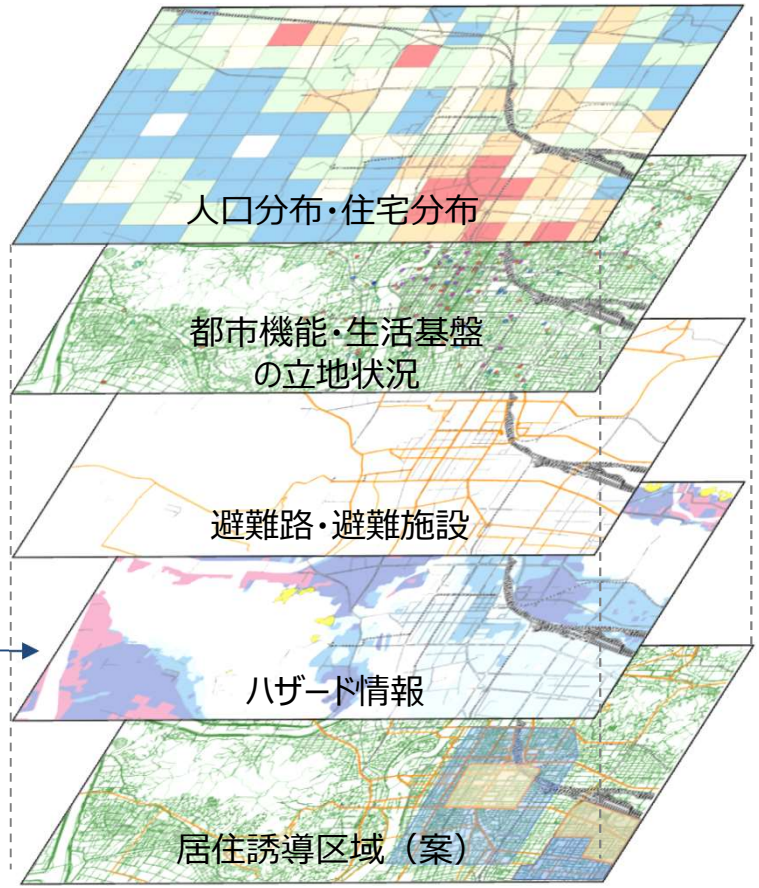
✓①人口（高齢者等の要支援者含む）・住宅（木造か否かの別を含む）等の分布、②避難路・避難場所の配置、③避病院・福祉施設等の生活支援施設の配置等の都市の情報と、災害のハザード情報を重ね合わせることにより、想定されるリスクを都市レベル（マクロ）、地区レベル（ミクロ）で適切に評価することが必要です。

※災害リスク分析については「8.防災指針の検討について」も参照

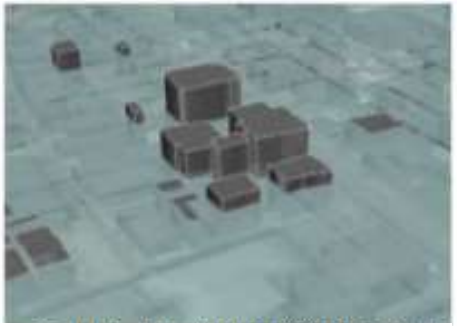
ハザード情報と都市の情報の重ね合わせ

各種災害リスク情報
（洪水の場合）

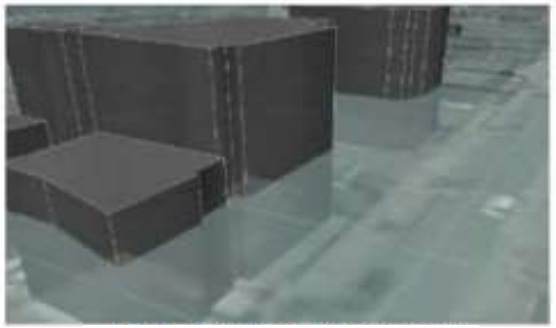
- ○浸水想定区域
- ○浸水継続時間
- ○家屋倒壊等崩壊危険区域
- ○発生頻度ごとの情報
- ○過去の浸水実績の情報
- ：



重ね合わせた結果の３D化



浸水しない建物がどこにあるか



浸水の浸水がどれくらいか



避難場所はどこか（ルートや外観）

2．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

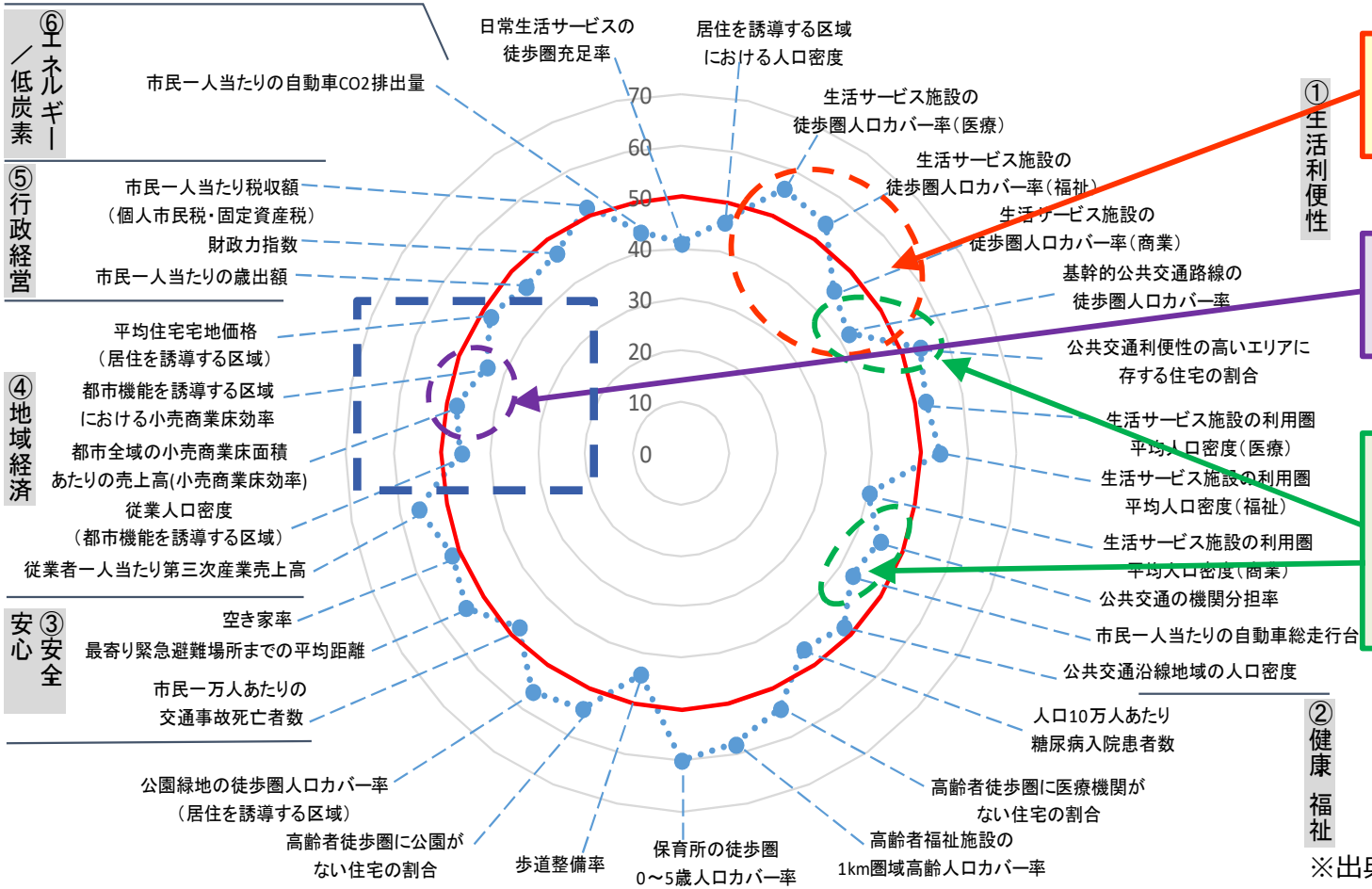
(2)都市の現状及び将来見通しの都市全体（マクロ）での分析

「都市構造の評価に関するハンドブック」による評価方法の活用

○ 都市の現状について、下図のようなレーダーチャートで整理し、類似規模都市平均値との比較などの相互比較も有効。また、地区別将来人口の入力により、将来、現状のまま推移した場合（ＢＡＵ）の状況も評価可能。

※「都市構造の評価に関するハンドブック」の詳細については、「9．施策の達成状況に関する評価方法の検討」を参照してください。

○○市の現況都市構造評価（イメージ）
～同規模都市との比較による偏差値レーダーチャート～



【現状・課題分析のイメージ】

■医療、福祉機能の徒歩利便性は比較的高いが商業の徒歩利便性、便数の多い公共交通への利便性が低く、その改善が課題。

■拠点周辺の小売商業の床面積当たり売上高が他の地域に比べて低く、拠点周辺の商業機能の活性化が課題。

■公共交通全てを対象にすると利便性はそれなりだが、便数が多い公共交通に限ると大きく人口カバー率は減少。
■公共交通分担率等も低水準にあり、公共交通のサービス水準の全般的な低さ、主な公共交通導線と土地利用との不整合が課題。

：○○市の偏差値
：偏差値50ライン
※改善すれば偏差値は上昇するように設定。例えば、一人当たりＣＯ２排出量は減少するほど偏差値は向上。

※出典：都市構造の評価に関するハンドブック

２．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

(3) 都市が抱える課題の現状及び将来見通しの地域別（ミクロ）での分析

2．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

(3) 都市が抱える課題の現状及び将来見通しの地域別（ミクロ）での分析

○以上のマクロ的な分析から、**最も懸念される都市が抱える課題と**、目指すべき**まちづくりの方針（ターゲット）について想定（仮説立て）をします。**次の1)～6)にその課題を例示します。
○ターゲットは、特に人口・財政の分析結果を参考に**「誰が対象か」**を考えることが重要です。「高齢者が増加することによる社会補償費の増大」「子育て世代の流出による少子化の進展」など、各世代の将来課題に注目します。
○この後は、詳細分析として、**将来推計人口等を使いながら、地域別に（ミクロ的に）現状と将来における見通しを分析し**、想定（仮説立て）が検証されることによって、**最も懸念される都市が抱える課題と、まちづくりの方針（ターゲット）が確定**します。次の1)～6)にその分析の視点を例示します。

例1：生活サービス施設の利便性・持続可能性

✓生活サービス施設利用の利便性（アクセス性）
✓人口密度の変化に伴う公共交通や生活サービス施設の持続可能性

例2：高齢者の福祉・健康

✓高齢者による公共交通や医療・福祉施設利用の利便性

例3：公共交通の利便性・持続可能性

✓公共交通利用の利便性（アクセス性）
✓沿線人口密度の変化に伴う公共交通路線・サービス水準の持続可能性

例4：地域経済の生産性

✓市民の生活と関係の深い第3次産業などの地域経済の生産性・市民の雇用等

例5：財政の健全性

✓ 公的不動産(PRE)の活用など、公共施設・インフラの立地、老朽化状況、維持更新費等
✓ エリア別の地価と固定資産税収

例6：災害等に対する安全性

✓災害の発生のおそれのある区域における居住の状況
✓高齢者による避難施設利用の利便性

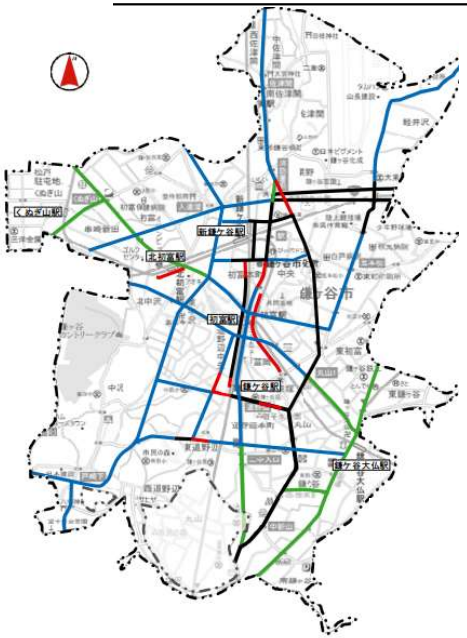
5.②都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

(3) 都市が抱える課題の現状及び将来見通しの地域別（ミクロ）での分析

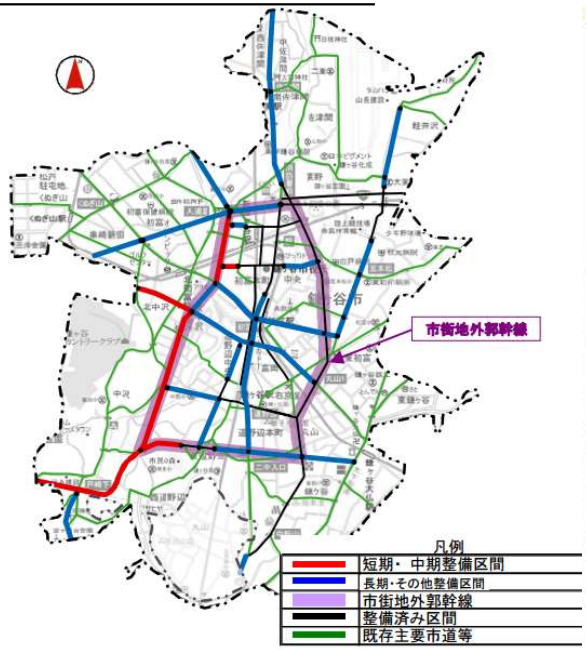
a.都市基盤に関する分析①

○都市が抱える課題の現状及び将来見通しの地域別（ミクロ）での分析を行うにあたっては、まず、将来的に大きく変化しない固定的要素である道路網や公園、下水道等の整備状況や整備見込み等を分析し、現状の都市基盤を把握することが重要です。
○現状の都市基盤を把握した上で、都市が抱える課題の地域別での分析結果と比較しながら、目指すべき都市の骨格構造を検討していくことが重要です。
○この場合、居住の誘導をより実効的に進めるという観点から、住民アンケート等により、住民が生活する際にどのような都市基盤の充実度を重視しているか等を把握することも考えられます。

都市計画道路の現状・整備見込み



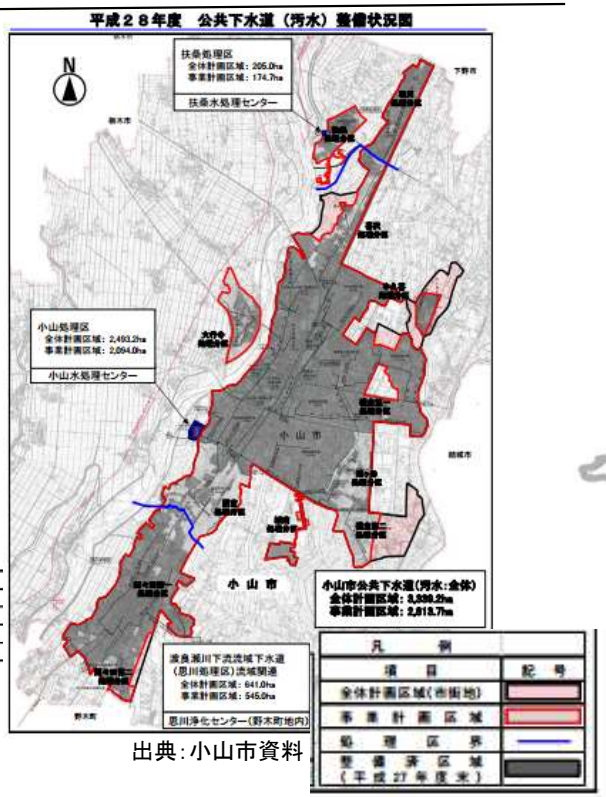
都市計画道路の整備状況図



短期・中期整備完了時の都市計画道路網

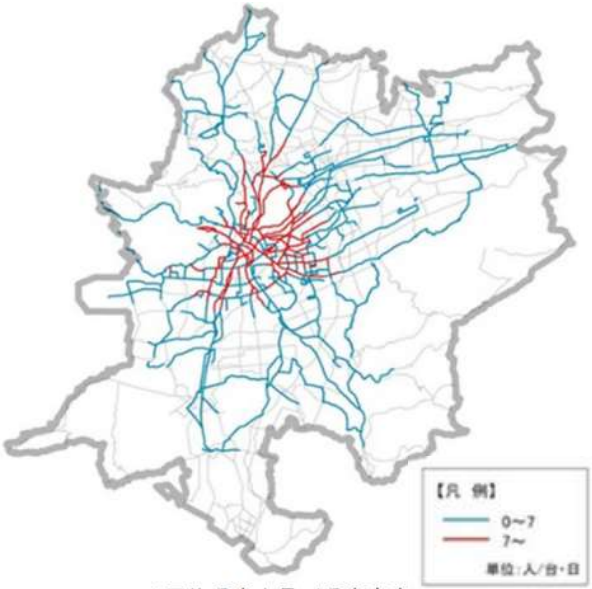
出典：鎌ケ谷市資料

公共下水道の現状・整備見込み



出典：小山市資料

バス路線の平均乗車人員



▲平均乗車人員（乗車密度）

出典：熊本市資料

2．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

(3) 都市が抱える課題の現状及び将来見通しの地域別（ミクロ）での分析

b.人口の将来見通しに関する分析①

○人口の将来見通しは、立地適正化計画の内容に大きな影響を及ぼすことから、**国立社会保障・人口問題研究所が公表をしている将来推計人口の値を採用すべき**であり、仮に市町村が独自の推計を行うとしても国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口の値を参酌すべきです。

〈立地適正化計画における将来推計人口の考え方〉

・　立地適正化計画は、都市全体を見渡したマスタープラン及び目指すべき都市像を実現する「戦略」として位置付けられることから、計画に記載された「まちづくりの方針」や「目指すべき都市像」、「目標値」に基づき、将来にわたり様々な施策を実施することになります。

・　人口減少・少子高齢化に直面している我が国において、今後、人口減少等に対応したまちづくり・行政が求められている中、例えば、「地方人口ビジョン」を単純に引用するなど、**趨勢よりも過大・過小な出生率・移動率や地域住民の希望等を仮定しただけの将来推計人口に基づいて、立地適正化計画の方針等を設定した場合、拡散した都市構造を適正な規模へ再構築することが困難**になり、適確な都市経営が持続できない恐れがあります。

・　そのため、都市の将来を展望するにあたっては、「都市計画運用指針」に示しているとおり、趨勢型である国立社会保障・人口問題研究所※が公表している将来推計人口の値を採用すべきであり、仮に市区町村が独自の推計を行うとしても国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口の値を参酌すべきと考えています。

※国立社会保障・人口問題研究所ＨＰ〈http://www.ipss.go.jp/〉

2．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

(3) 都市が抱える課題の現状及び将来見通しの地域別（ミクロ）での分析

b.人口の将来見通しに関する分析②

○将来の都市構造を検討するにあたっては、対策を講ずることなく現状のまま推移した場合における将来像を想定し、都市構造上いかなる課題が生じる恐れがあるのか、的確に分析を行うことが重要である。
○また、都市構造分析においては、人口の現状分析と将来予測を適切に行うことが極めて重要である。
○そこで、以下に人口の将来予測の一例を示すので参考にして頂きたい。

1) 将来人口増減率を均一に各地区に当てはめ将来人口を予測する手法	**㋑.社人研が公表している将来推計人口などをもとに市町村が設定している将来人口の、現在（現況人口の年次）に対する比率（人口増減率）を算出。 ㋺.この人口増減率をメッシュデータなどの地区別現況人口に一律に乗じることにより、各地区の将来人口を予測。**	○推計作業が最も簡便で、人口密度低下を加味した評価が可能 ●地区別の社会移動、自然増減について反映しておらず、地区別の予測精度に課題 【最も簡易であるが地区別の予測精度に課題のある評価】
2) 地区別に自然増減のみ考慮したコーホート推計を行い将来人口を予測する方法	**㋑. 社人研が2040年まで5年刻みで値を公表している生存率、子ども女性比、0-4歳性比を用いて、対象メッシュの男女別・5歳階級別人口を5年刻みで計算、封鎖系人口でコントロールトータルを実施し、推計年次に達するまで計算し、メッシュ毎に将来人口を推計。 ㋺.社人研が値を公表している将来推計人口値等を基に市町村が設定している将来人口をコントロールトータルとし、㋑.で推計したメッシュ単位の推計結果について補正。**	○推計作業が比較的簡便で、メッシュ別年齢階層別人口分布を考慮した評価が可能 ●地区別の社会移動については反映していない 【比較的簡易で地区別の特徴についてある程度考慮した評価】
3) 地区別にコーホート推計を行いそれをもとに将来人口を予測する方法	**㋑.国勢調査による地域メッシュ統計等を活用し、男女別・5歳階級別に2時点間の5年間人口増減率を算出し、これをコーホート変化率と設定。** ※　一時的な開発等による変動誤差低減の観点から、対象メッシュを中心とした9メッシュの合計人口増減率を対象メッシュのコーホート変化率に適用。 **㋺. ㋑.で設定したコーホート変化率を、対象メッシュの男女別・5歳階級別人口に5年刻みで推計年次に達するまで乗じていき、メッシュ毎に将来人口を推計。 ㋩.社人研が2040年までの値を公表している5年毎の男女別・5歳階級別将来推計人口値等を基に市町村が設定している将来人口をコントロールトータルとし、㋺.で推計したメッシュ単位の推計結果について補正。** ※　複数の自治体にまたがる行政界のメッシュは当該メッシュにおいて面積割合最大の自治体に割り振って行うため、社人研による推計値とここでの推計値とは、厳密な整合はとれていない。	○メッシュ別人口増減率を考慮しており、地区別盛衰を反映した精緻な評価が可能 ●推計作業が煩雑 【煩雑であるが精緻な評価】 ※「**将来人口・世帯予測ツール【国土技術政策総合研究所】**」を活用することにより、容易に推計作業を行うことができます。「**将来人口・世帯予測ツール【国土技術政策総合研究所】**」の詳細については、G空間情報センター（https://www.geospatial.jp/）及び本手引きＰ63をご覧下さい。 ※国土交通省国土政策局では、2020年～2050年までの5年毎の**メッシュ別将来人口推計**の統計情報、地図情報を公開しています。 主な情報：男女別、5歳年齢別の人口 公開先HP：https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gml/datalist/KsjTmplt-mesh500h30.html

2．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

(3) 都市が抱える課題の現状及び将来見通しの地域別（ミクロ）での分析

b.人口の将来見通しに関する分析③　～将来人口・世帯予測ツール【国土技術政策総合研究所】～

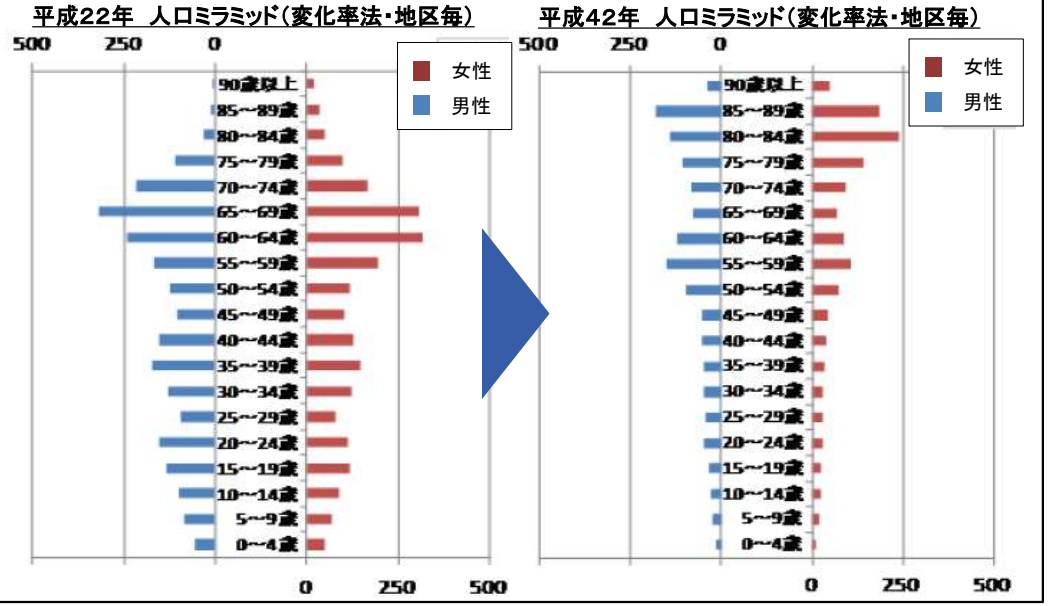
○特徴

・これまで市区町村単位でしか得られなかった**５歳階級別・性別人口及び世帯数の将来予測が、小地域（町丁・字）単位で可能**。
・Microsoft Excel 上で操作でき、さらに、プルダウンメニュー等で簡単に操作が可能。
・１回の操作で、市区町村内の全小地域（町丁・字）の予測が可能。
・全国の人口データベースが付属しており、新たなデータの準備が不要。
・予測手法も選択可能であり、各小地域の出生や社会増減の動向を独自に加味することも可能。
・予測結果は、Microsoft Excel 上でマップ表示することが可能。
・地理情報システム（GIS）での活用も可能で、予測結果の100mメッシュへの配分も可能。

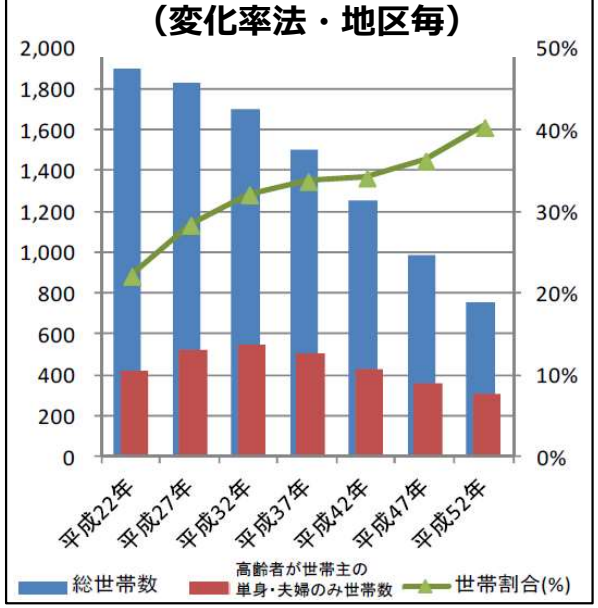
○小地域（町丁・字）を単位とした将来人口・世帯予測ツールの活用イメージ

本ツールによって得られた予測結果を活用すれば、小地域（町丁・字）単位で、以下のようなグラフやマップを作成することも可能です。

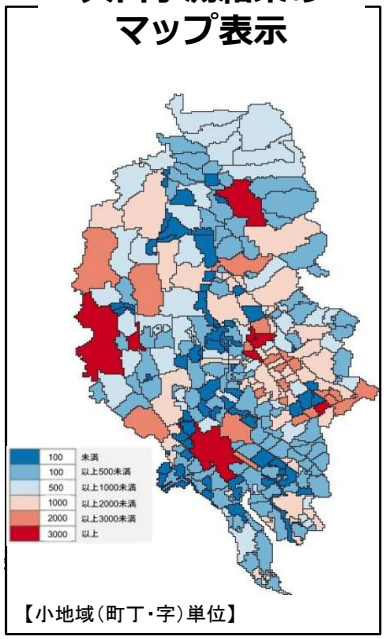
人口ピラミッド



総世帯数、高齢者が世帯主の単身・夫婦のみ世帯数（変化率法・地区毎）



人口予測結果のマップ表示



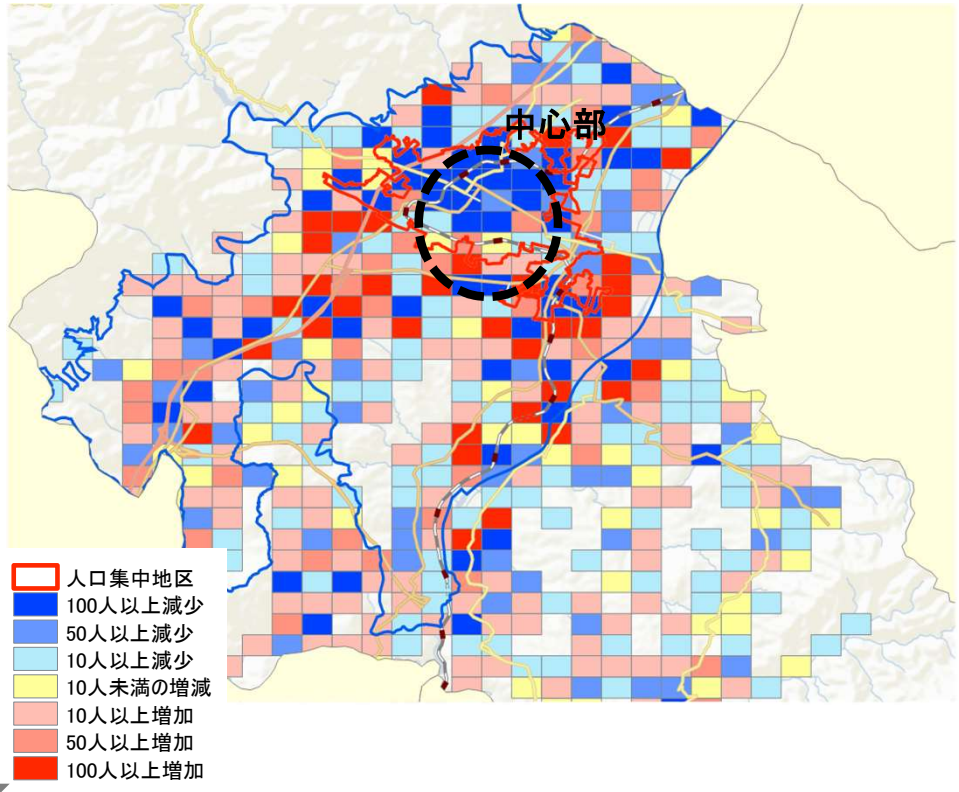
※入手方法（無償）：
一般社団法人社会基盤情報流通推進協議会が運用するポータルサイト「G 空間情報センター」（https://www.geospatial.jp/）においてユーザー登録の上、国土交通省国土技術政策総合研究所のサイト（https://www.geospatial.jp/ckan/organization/nilim）から、本ツールをダウンロード。

2．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

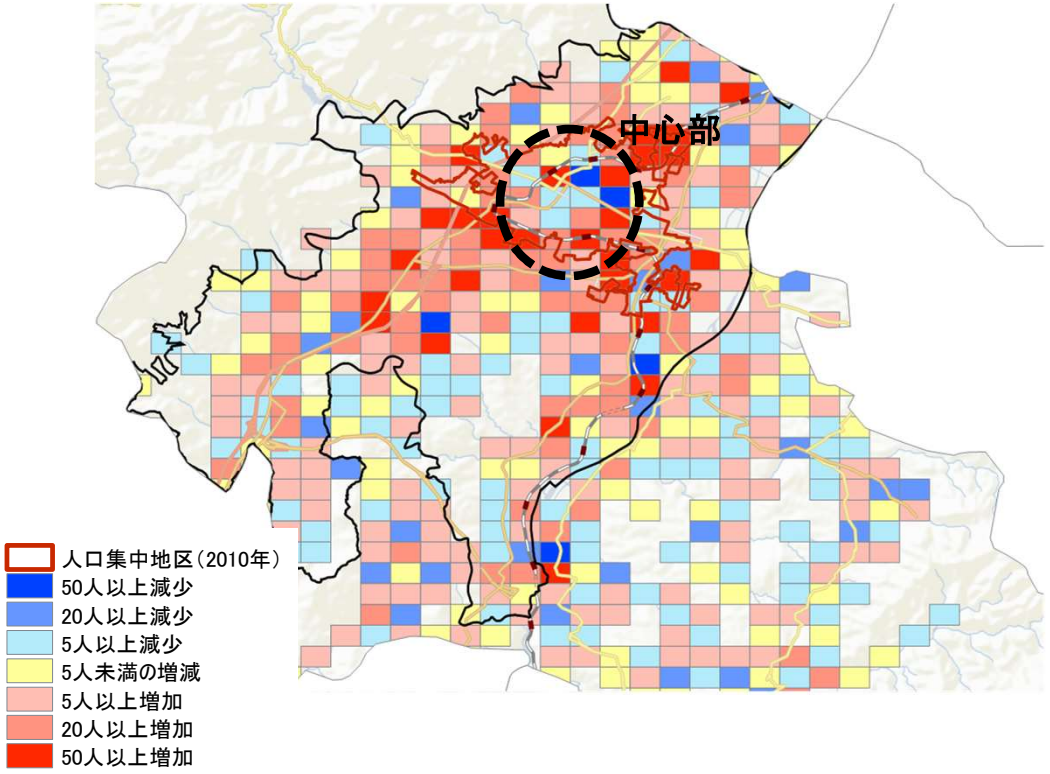
(3)都市が抱える課題の現状及び将来見通しの地域別（ミクロ）での分析

1）人口・・・b.人口の現状及び将来見通しに関する分析
～現在までの人口・ 高齢者数の増減動向～

メッシュ人口増減の推計（2000～10年）



メッシュ高齢者人口増減の推計（2000～10年）



【分析により導かれる課題の例】

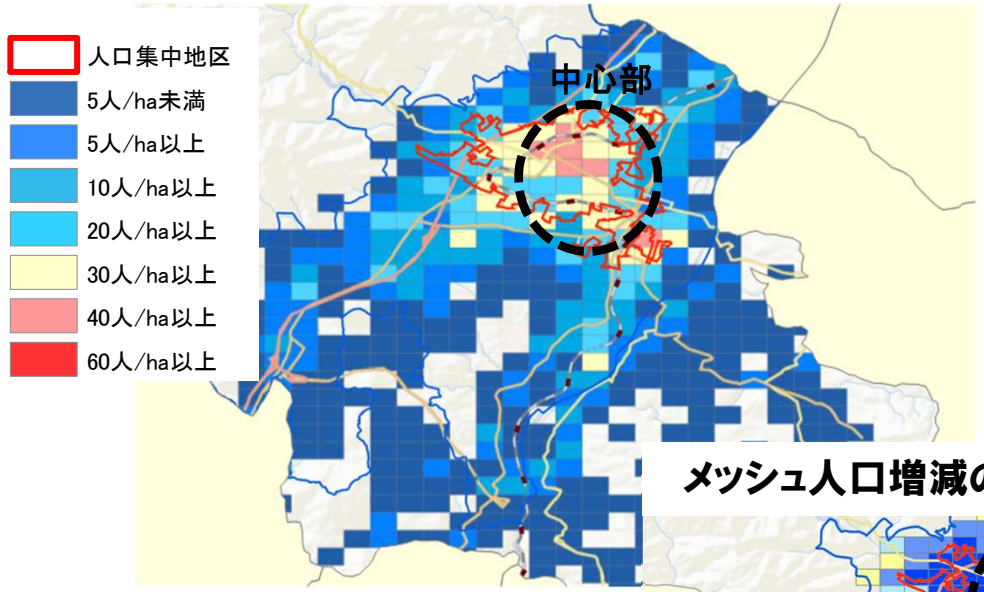
✓中心市街地、集落地区等において人口減少、高齢化が進展している一方、市街地外縁部においては、新規開発地区を中心に人口は微増傾向。

2．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

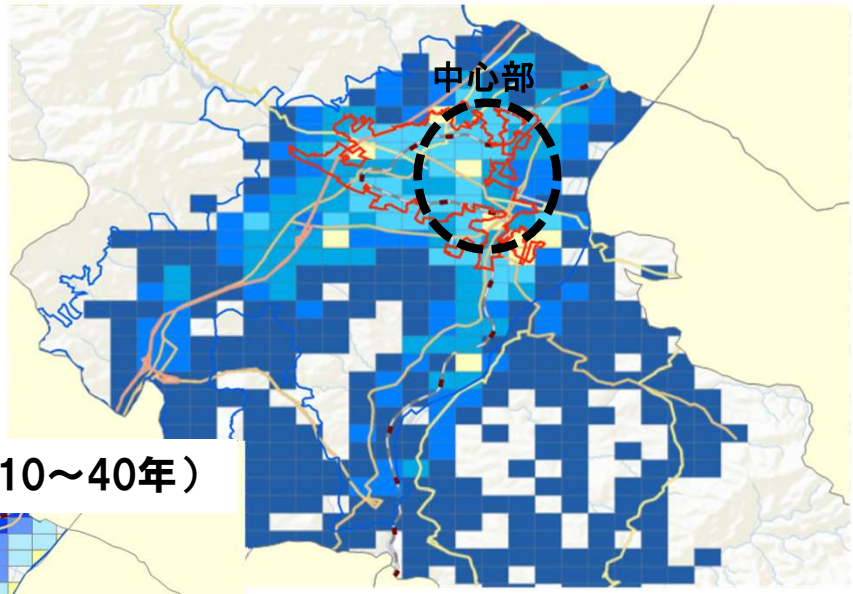
(3)都市が抱える課題の現状及び将来見通しの地域別（ミクロ）での分析

1）人口 ・・・b.人口の現状及び将来見通しに関する分析
～人口密度の分布推移(地区別に自然増減のみ考慮したコーホート推計) ～

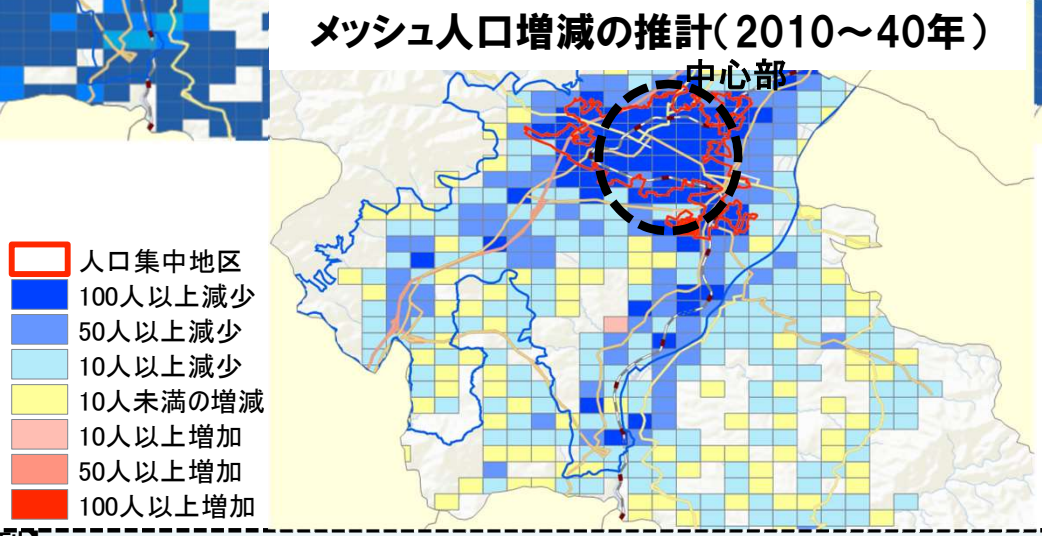
現況の人口分布（2010年）



人口が減少した場合（2040年）



メッシュ人口増減の推計（2010～40年）



【分析により導かれる課題の例】

✓中心市街地など古くに市街化した地区を中心に人口減少。人口密度４０人／haを上回る地区が消滅し、生活サービス機能等の維持に懸念。

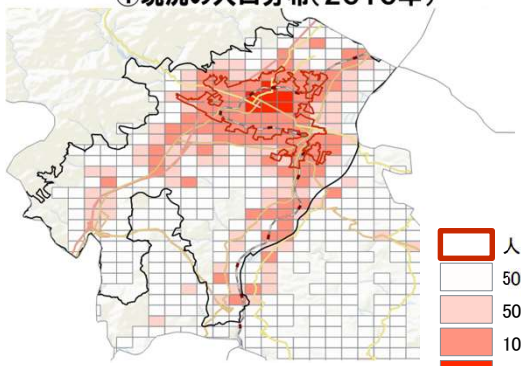
2．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

(3)都市が抱える課題の現状及び将来見通しの地域別（ミクロ）での分析

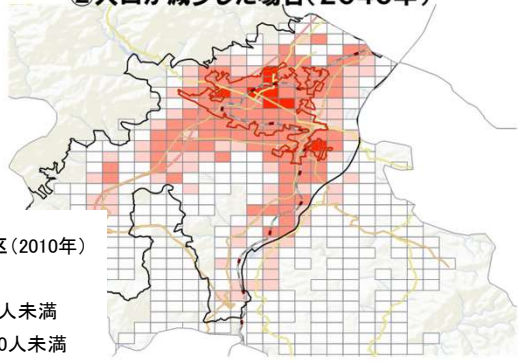
1）人口・・・b.人口の現状及び将来見通しに関する分析
～高齢者数の分布動向(地区別に自然増減のみ考慮したコーホート推計)～

高齢者数

①現況の人口分布（2010年）

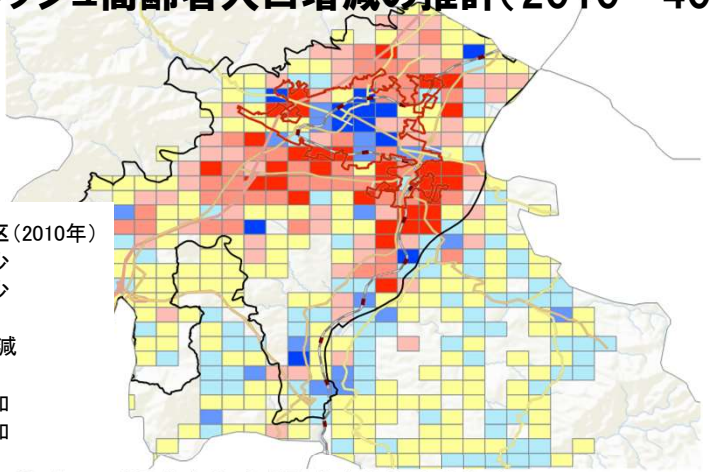


②人口が減少した場合（2040年）



人口集中地区（2010年）
50人未満
50人以上100人未満
100人以上300人未満
300人以上

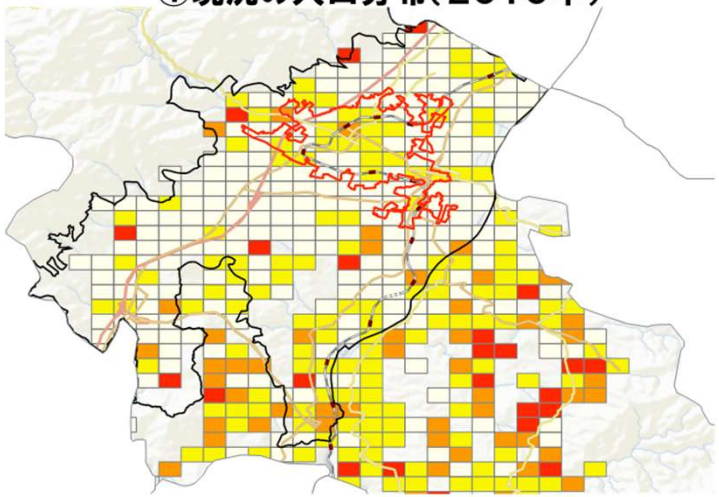
③メッシュ高齢者人口増減の推計（2010～40年）



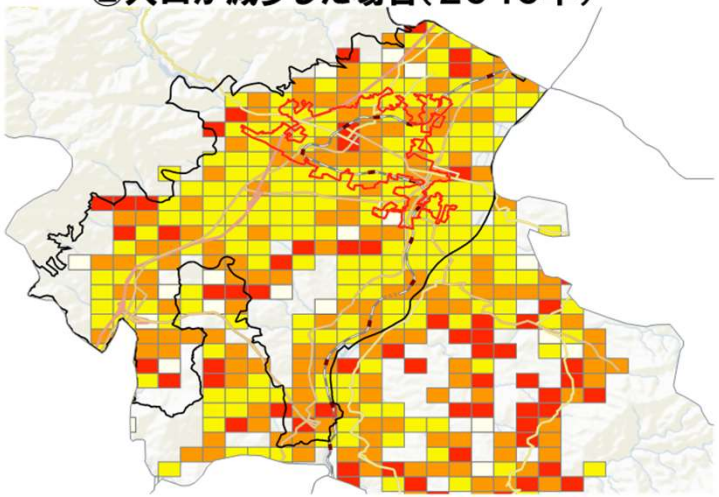
人口集中地区（2010年）
50人以上減少
20人以上減少
5人以上減少
5人未満の増減
5人以上増加
20人以上増加
50人以上増加

高齢者率

①現況の人口分布（2010年）



②人口が減少した場合（2040年）



人口集中地区（2010年）
0%以上30%未満
30%以上40%未満
40%以上50%未満
50%以上

【分析により導かれる課題の例】
✓市街地縁辺部など古くに市街化した地区を中心に高齢者数が増加しており、公共交通の確保が課題。
✓中心市街地や郊外部において高齢化率が高まっており、将来の地域コミュニティの活力低下が懸念。

2．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

(3)都市が抱える課題の現状及び将来見通しの地域別（ミクロ）での分析

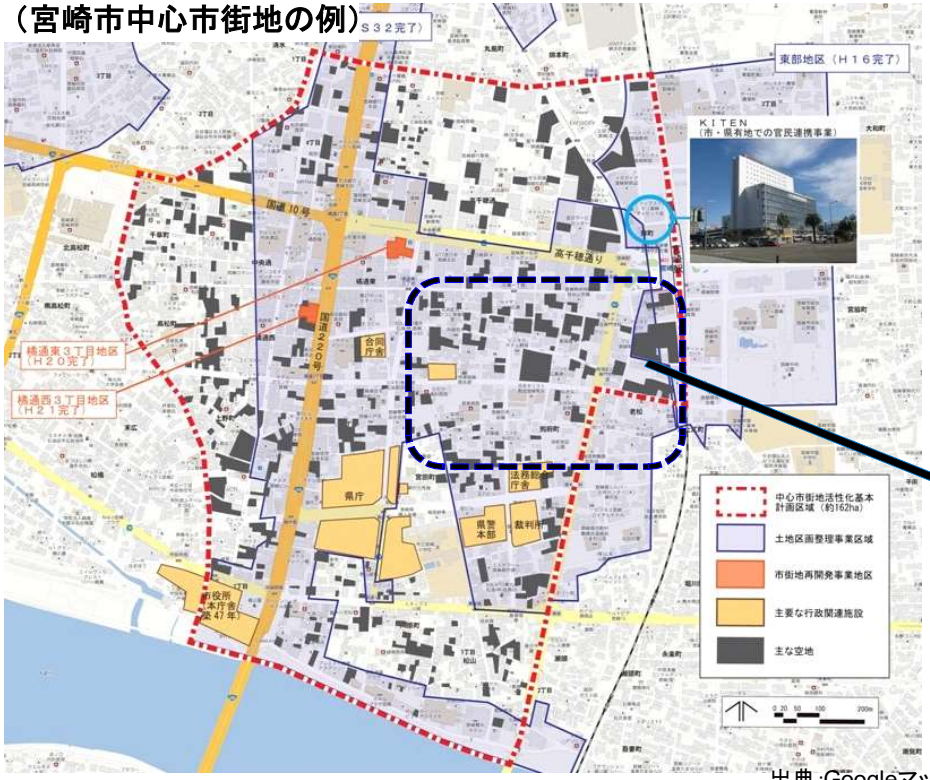
2）土地利用・・・ c.都市が抱える課題の分析～地域経済の生産性・持続可能性～

※中心市街地だけでなく、拠点となりうるエリアについても同様の分析を行うことが考えられる。

中心市街地における空き地の発生（宮崎市の例）

○ 宮崎市は人口減少、商業の停滞等により駐車場・空き家等の低未利用地が増加している。このまま放置しておけば経済活動の場としての機能が維持できなくなるおそれ。

（宮崎市中心市街地の例）



出典：宮崎市中心市街地活性化基本計画

出典：Googleマップ

中心市街地約162haのうち、平面駐車場等の空地：約21.6ha

中心市街地の13.3%が空地

●宮崎駅周辺部の現状(H25)



出典：　A市資料及び国勢調査、住宅・土地統計調査

【分析により導かれる課題の例】

✓中心市街地には空き地（低未利用地）等が多く点在。

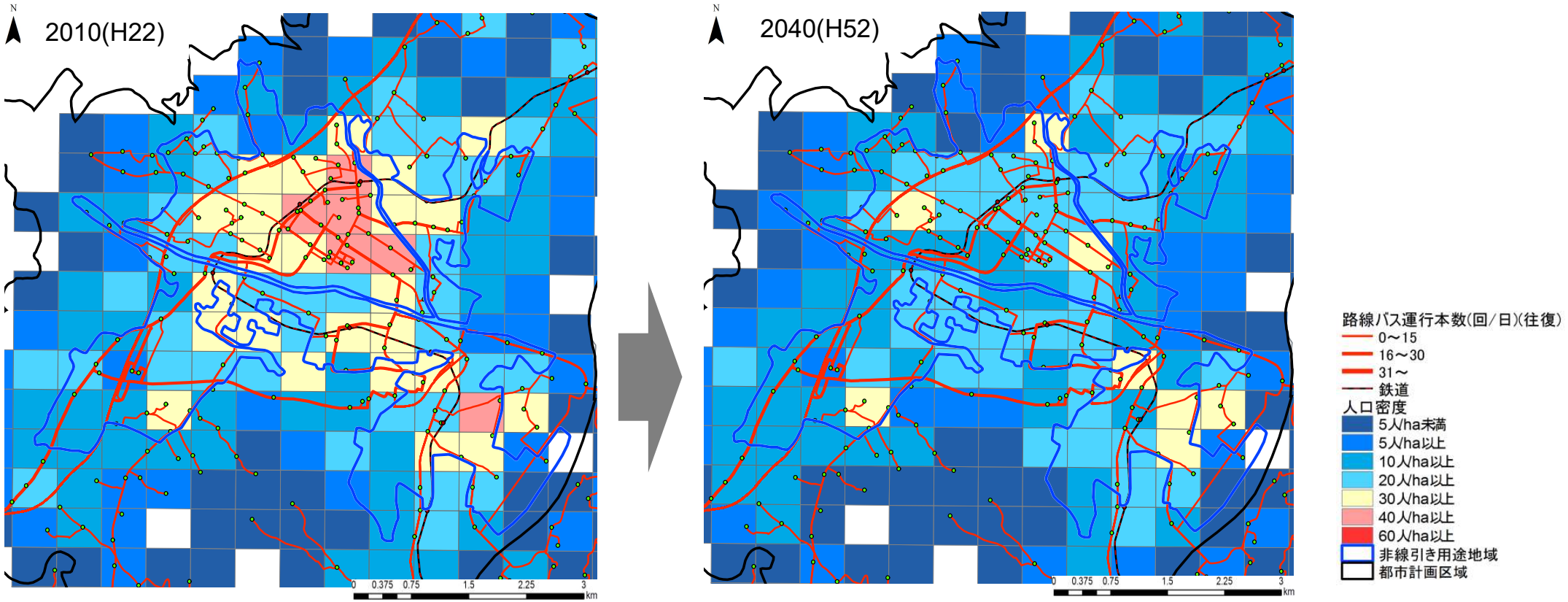
⇒拠点機能の脆弱化の懸念。都市の骨格となり得る中心地域では、地域の魅力を高める施策や、空き地等の有効活用施策を検討することが必要。

2．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

(3)都市が抱える課題の現状及び将来見通しの地域別（ミクロ）での分析

3）都市交通・・・c.都市が抱える課題の分析～公共交通の利便性・持続可能性～

公共交通路線網沿いの今後の人口密度の変化に関する分析



※公共交通路線網と主に公共交通を必要とする層（高齢者等）の変化に関する分析を行うことも考えられる。

【分析により導かれる課題の例】

✓現状でも人口密度が低い地域に便数が多い路線が存在している。

✓現状は、比較的人口密度が高い地域に多くのバス路線が存在しているが、今後、それらの地域でも人口密度が大幅に低下することが予想されている。

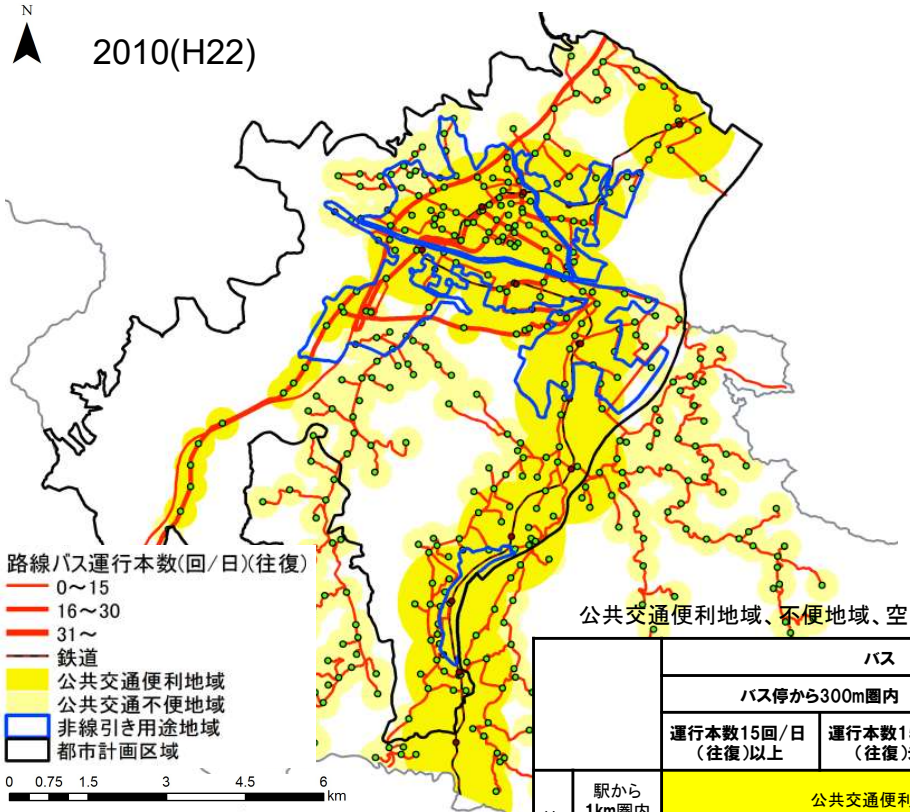
⇒公共交通の再編と居住誘導により、公共交通の収益改善と利便性向上を図ることも想定される。

2．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

(3)都市が抱える課題の現状及び将来見通しの地域別（ミクロ）での分析

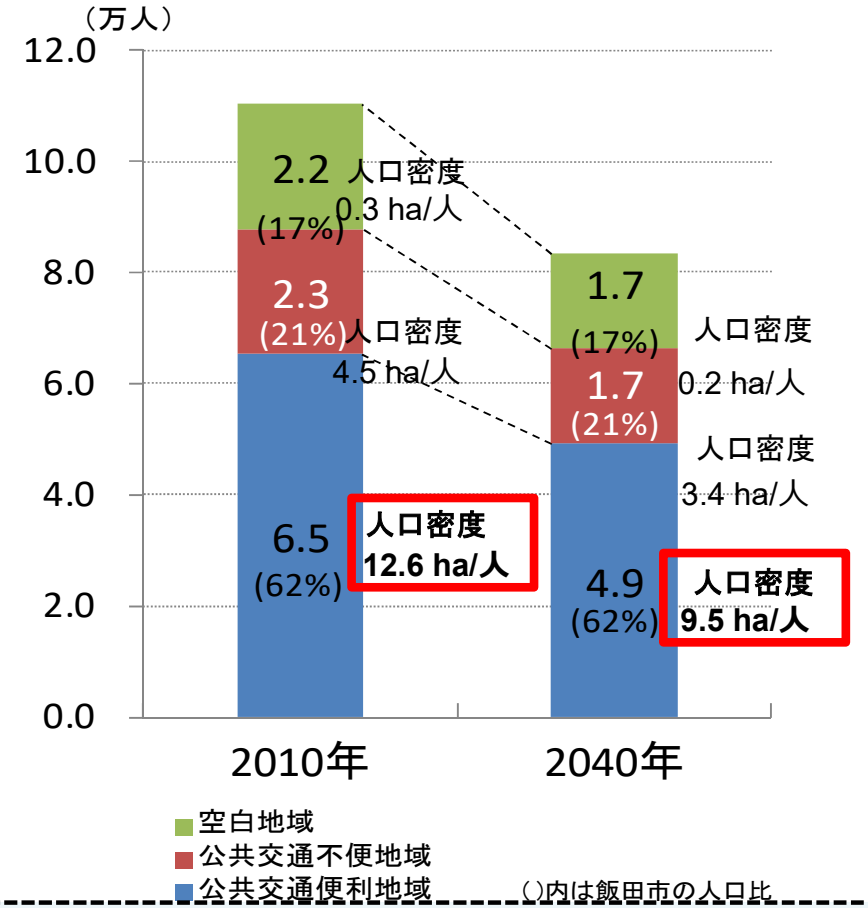
3）都市交通・・・c.都市が抱える課題の分析～公共交通の利便性・持続可能性～

公共交通の利便性に基づく地域区分、公共交通空白地の人口分布に関する分析



公共交通便利地域、不便地域、空白地域の定義

		バス		
		バス停から300m圏内		バス停から300m圏内外
		運行本数15回/日（往復）以上	運行本数15回/日（往復）未満	
鉄道	駅から1km圏内	公共交通便利地域		
	駅から1km圏外		公共交通不便地域	公共交通空白地域



【分析により導かれる課題の例】

✓現状では、サービス水準が高い公共交通路線が概ね人口が相対的に多い地域をカバーしているが、今後、こうした地域でも人口減少が見込まれ、これに伴う利用者の減少、公共交通事業者の経営悪化、更なるサービス水準の低下が懸念。

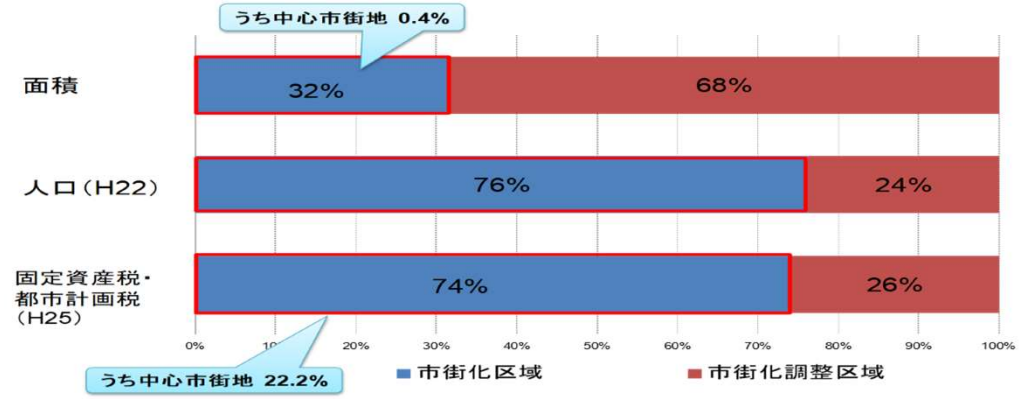
⇒公共交通の再編と居住誘導により、公共交通の収益改善と利便性向上を図ることも想定される。

2．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

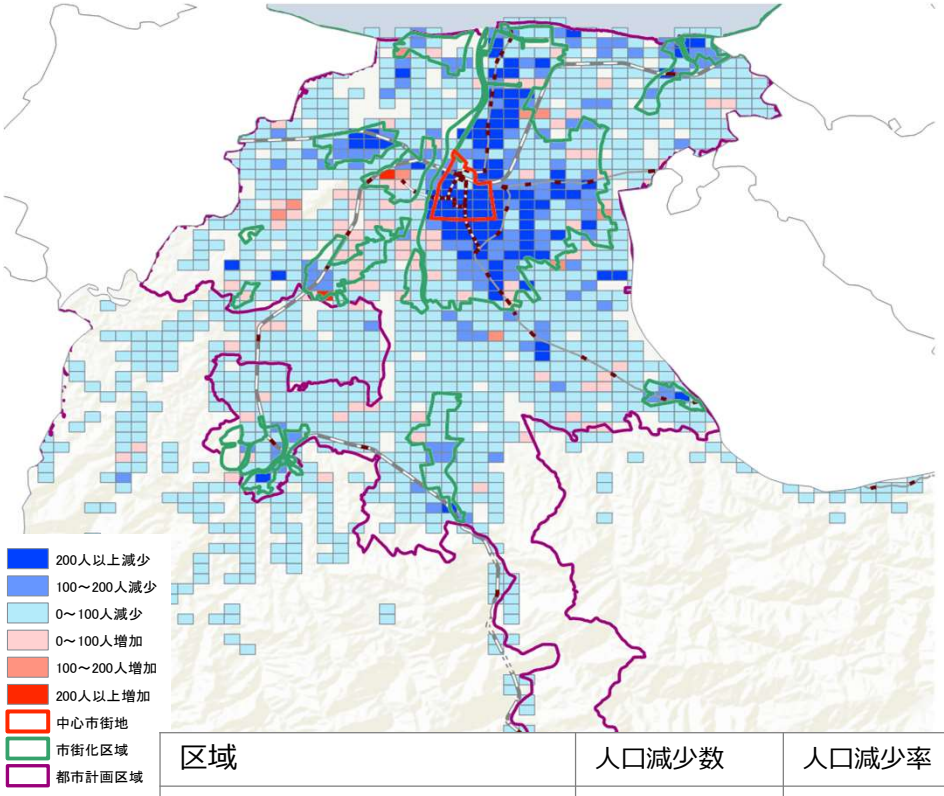
(3)都市が抱える課題の現状及び将来見通しの地域別（ミクロ）での分析

4）経済・5）財政・・・ c.都市が抱える課題の分析～財政の健全性～

都市区域ごとの人口、面積、固定資産税＋都市計画税の比率（富山市の例）



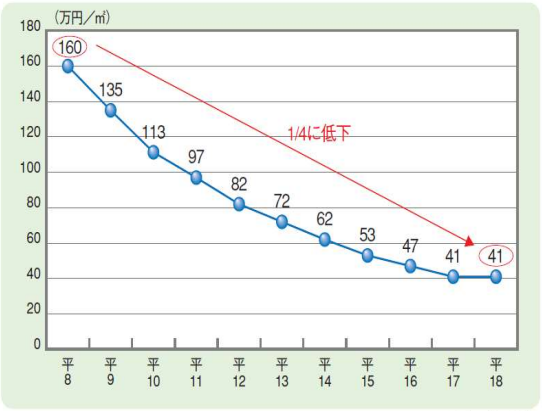
地域別メッシュ人口増減の推計（2010～40年）（富山市の例）



区域	人口減少数	人口減少率
中心市街地	5,561人	26.8%
市街化区域(中心市街地除く)	35,527人	14.7%
市街化調整区域	22,626人	16.9%

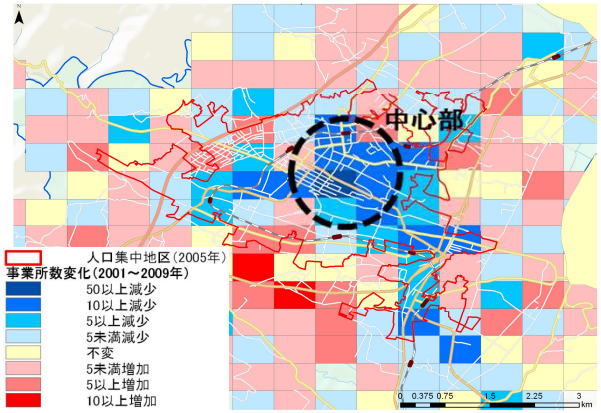
中心市街地における地価の減少動向　（富山市の例）

■ 総曲輪３丁目の地価の推移



出典：公示地価

事業所数の変化（2001～2009）



【分析により導かれる課題の例】

✓中心市街地は、比較的地価も高く、僅かな面積から多くの税収。今後、人口減少や事業所、都市機能の撤退が進むと、地価の低下も懸念され、税収の確保が困難になるおそれ。

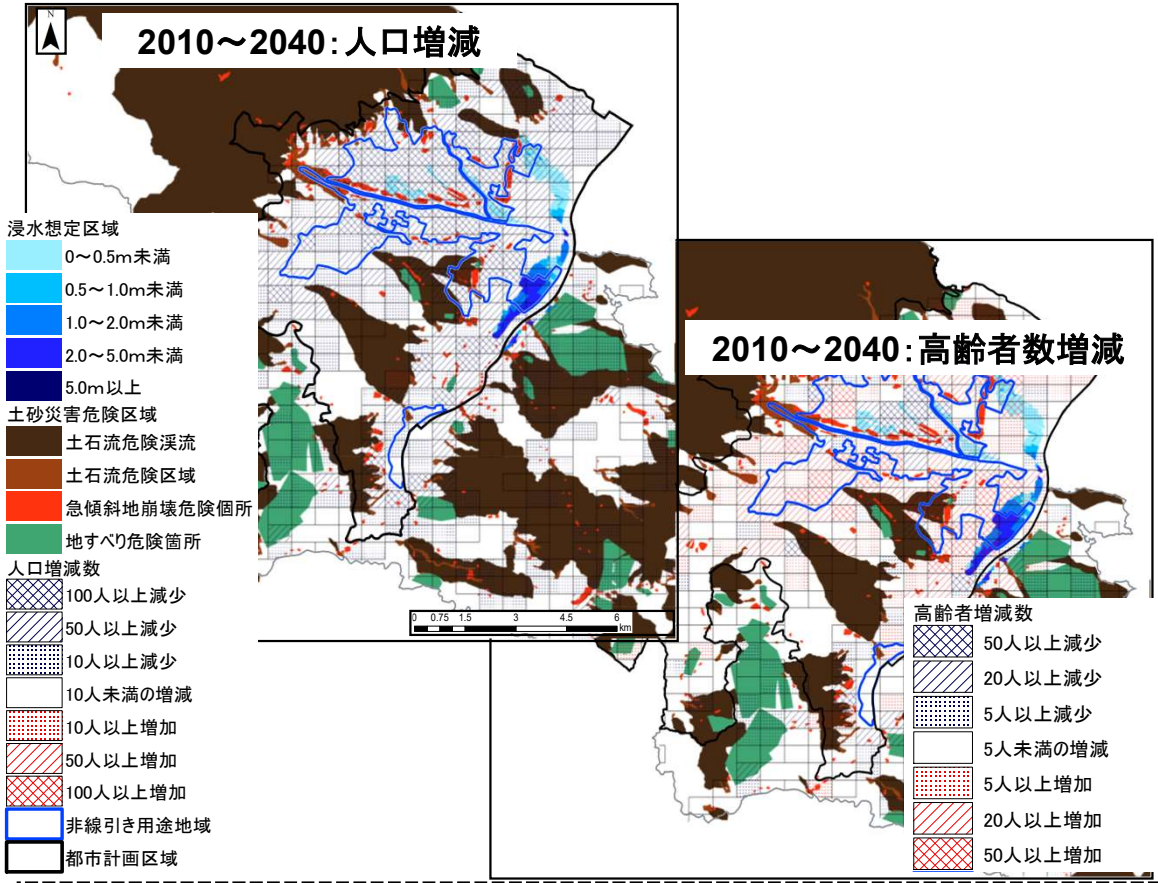
2．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

(3)都市が抱える課題の現状及び将来見通しの地域別（ミクロ）での分析

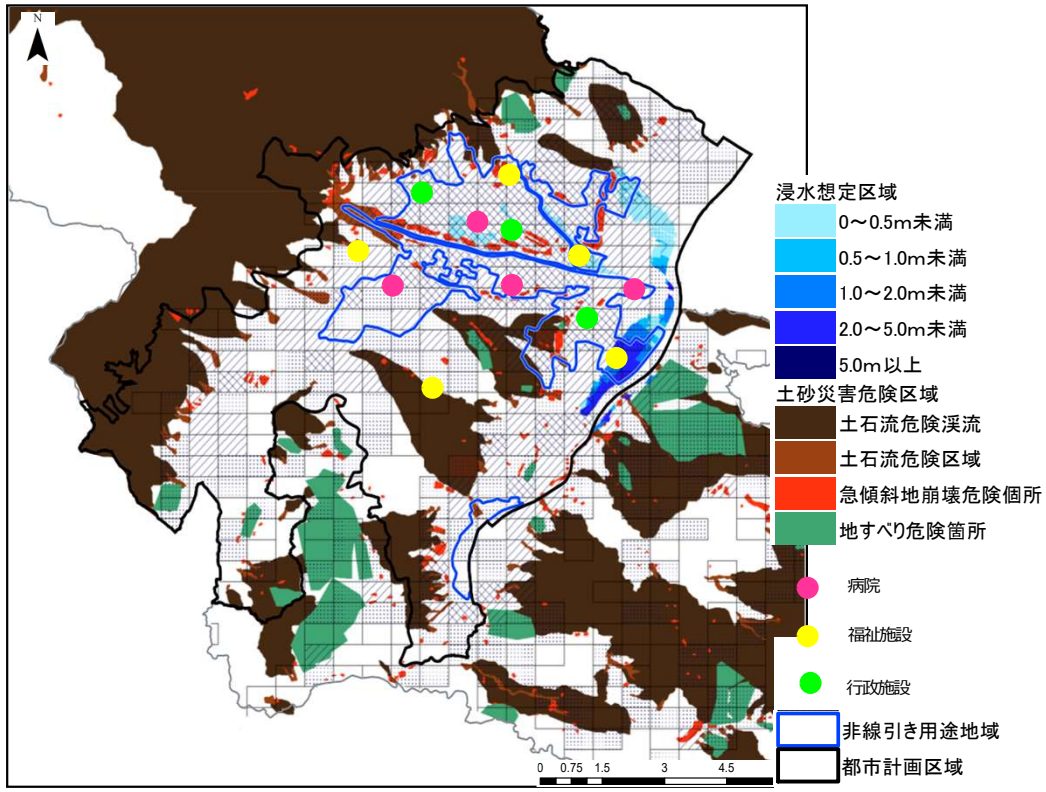
7）災害・・・ c.都市が抱える課題の分析～災害等に対する安全性～

※災害リスク分析については「8.防災指針の検討について」も参照

人口増減メッシュと各種ハザード区域の重ね合わせマップ



重要施設と各種ハザード区域の重ね合わせマップ



【分析により導かれる課題の例】

✓人口減少にかかわらず、将来においても、相当数の人口がハザード地域に居住することが懸念され、特にこうした地域のうち高齢人口の増加が顕著な地域は、市民生活の安全性の低下が特に懸念される。

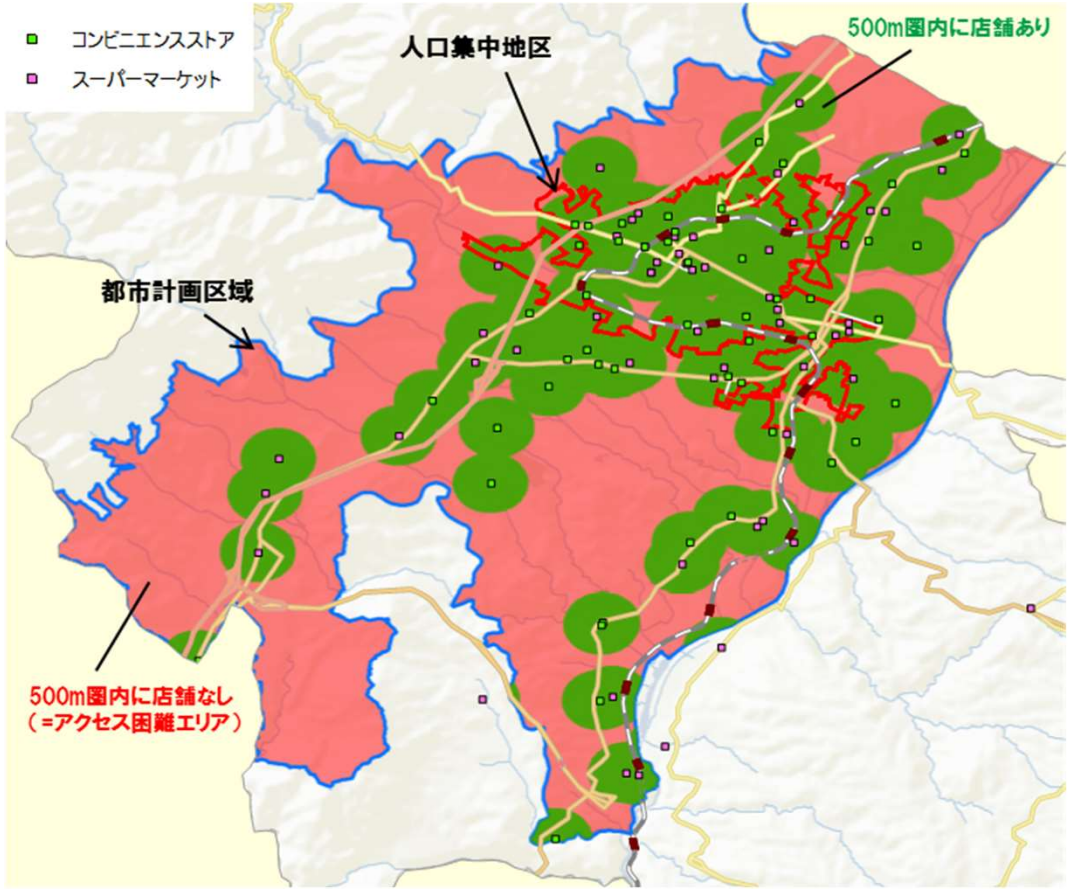
✓将来にわたり災害リスクが残存するエリアに住居や重要施設が位置しており、誘導区域からの除外、移転、ハード・ソフト対策の検討が必要である。

2．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

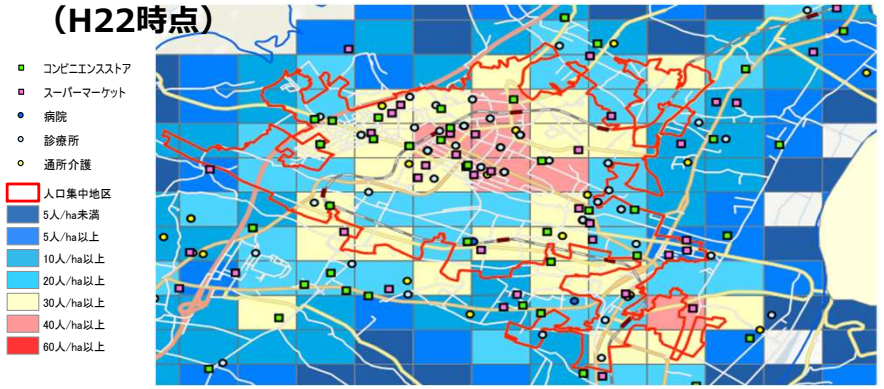
(3)都市が抱える課題の現状及び将来見通しの地域別（ミクロ）での分析

8）都市機能・・・ c.都市が抱える課題の分析～生活サービス施設の利便性・持続可能性～

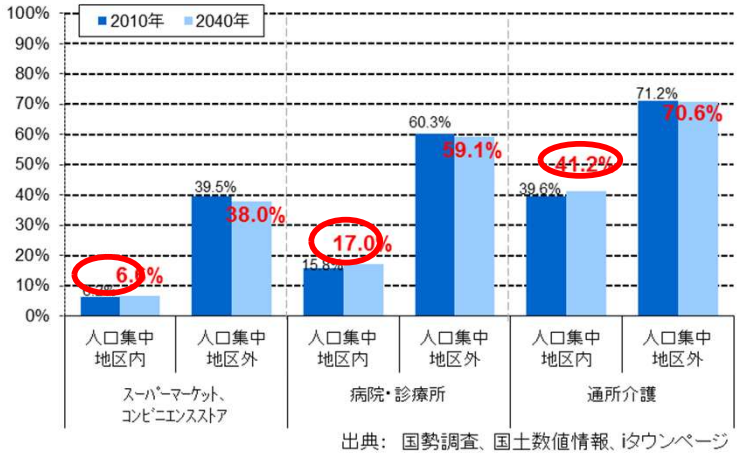
都市機能へのアクセスが困難な人口の比率に関する分析



（H22時点）



アクセス困難人口比率



出典：国勢調査、国土数値情報、iタウンページ

【分析により導かれる課題の例】

✓医療、商業などの生活サービス施設が人口が相対的に多い地域に立地しているが、将来人口密度が減少して施設が撤退した場合には、これらに徒歩でアクセスできない地域が増大するおそれ。

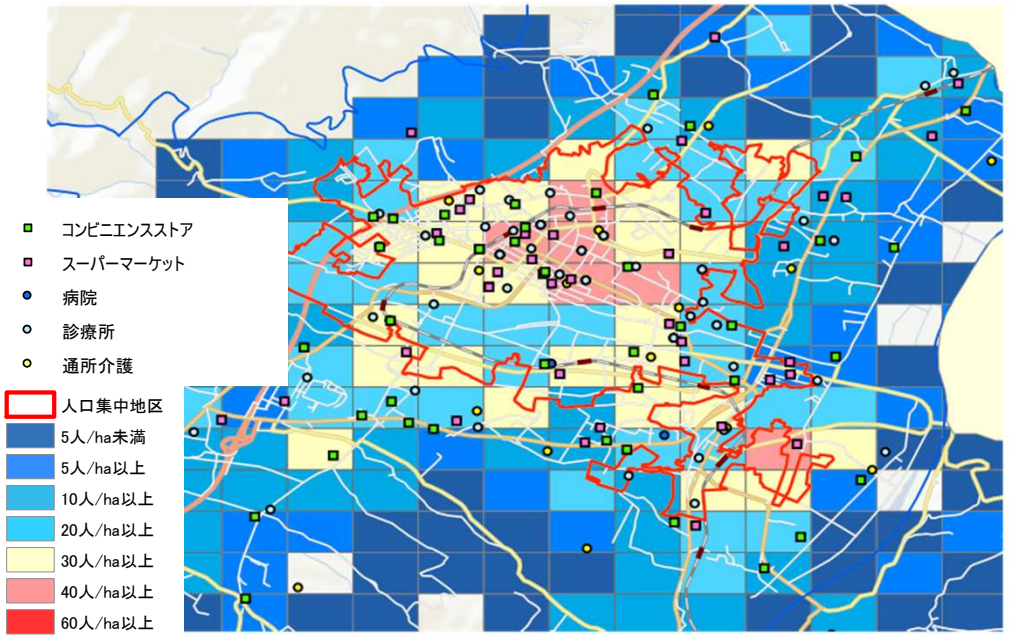
2．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

(3)都市が抱える課題の現状及び将来見通しの地域別（ミクロ）での分析

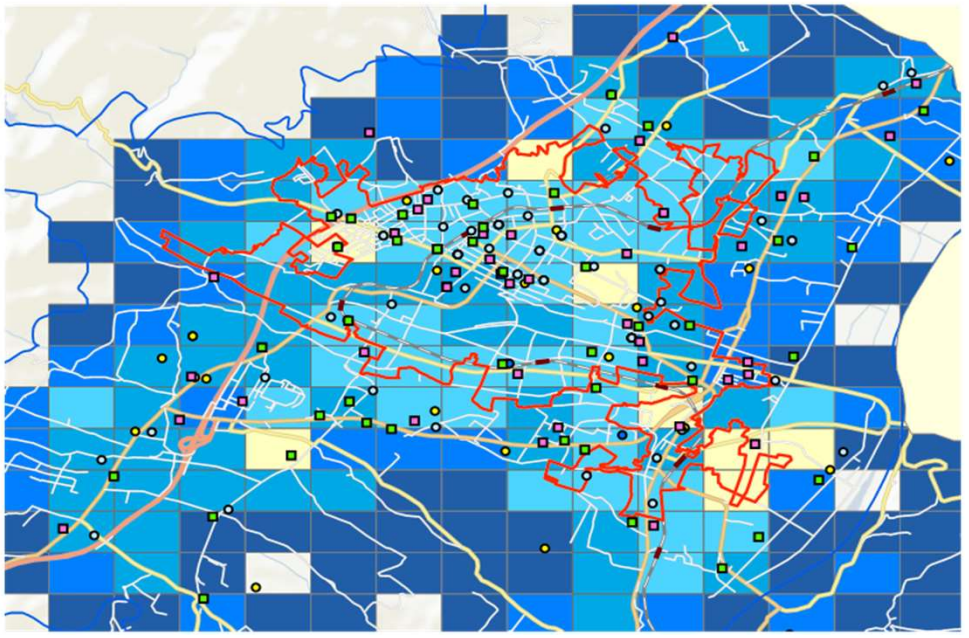
8）都市機能・・・c.都市が抱える課題の分析～生活サービス施設の利便性・持続可能性～

医療・福祉・商業施設の立地マップ

現況の人口分布（2010年）



将来の人口分布（2040年）



【分析により導かれる課題の例】

✓生活サービス施設周辺の人口密度が減少し、40人／haを下回る地域が増大（施設毎の徒歩圏域で見た場合でも、人口密度が大幅に減少）。こうした地域では生活サービス施設が今後撤退していくことも懸念される。

施設500m圏域における人口密度の推移

施設区分	2010年		2040年	
	DID内（人/ha）	DID外（人/ha）	DID内（人/ha）	DID外（人/ha）
病院	32.5	20.2	23.1	15.9
診療所	32.3	13.5	23.2	10.7
スーパーマーケット、コンビニエンスストア	31.8	11.3	23.2	8.9
通所介護	33.5	11.4	23.9	9.0

出典：国勢調査、国土数値情報、iタウンページ

2．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

(3)都市が抱える課題の現状及び将来見通しの地域別（ミクロ）での分析

8）都市機能・・・ c.都市が抱える課題の分析～生活サービス施設の利便性・持続可能性～

公共交通の利便性に基づく地域区分別　施設の立地数

施設区分	圏域	公共交通便利地域	公共交通不便地域	空白地域
スーパーマーケット、コンビニエンスストア	ＤＩＤ内	38	0	0
	ＤＩＤ外	46	26	6
診療所	ＤＩＤ内	44	0	0
	ＤＩＤ外	22	7	4
通所介護	ＤＩＤ内	10	0	0
	ＤＩＤ外	14	8	7

※「公共交通便利地域」等の定義は、P55と同様

【分析により導かれる課題の例】

✓公共交通の利便性が高い地域に立地している生活サービス施設も多いものの、郊外など、公共交通の利便性にかかわらず立地している施設も少なくない。

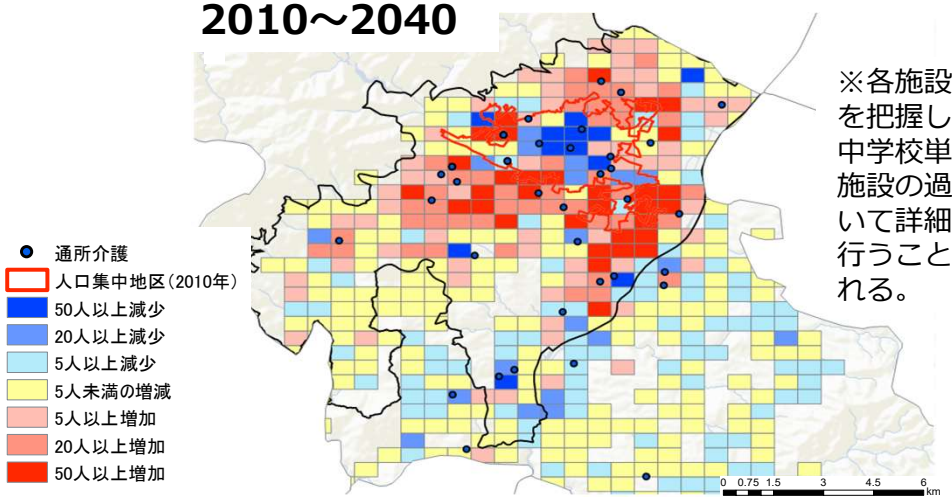
✓高い自動車依存度のもとで維持されているとすれば、高齢化により自家用車でのアクセスが困難になると、高齢者の生活利便性が大幅に低下することも懸念される。

2．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

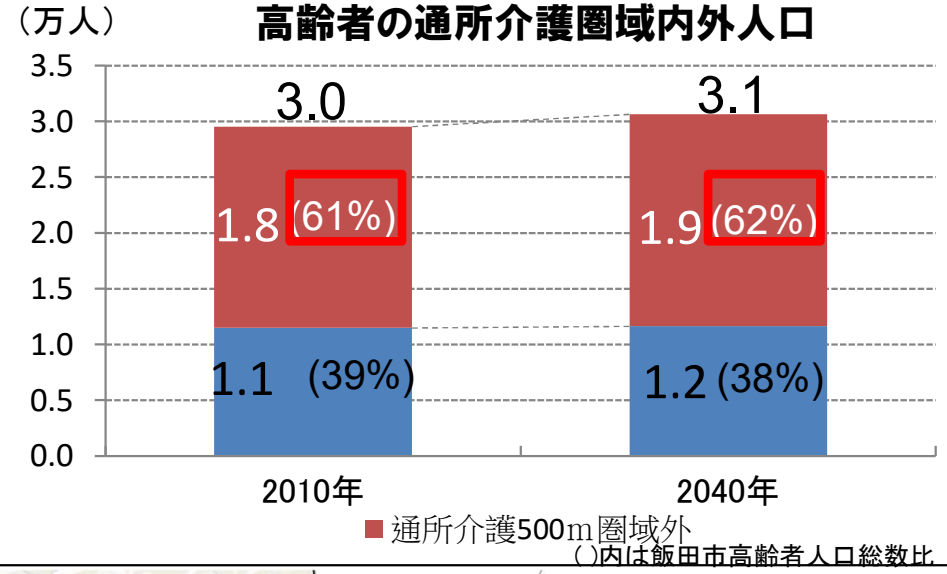
(3)都市が抱える課題の現状及び将来見通しの地域別（ミクロ）での分析

8）都市機能・・・c. 都市が抱える課題の分析～生活サービス施設の利便性・持続可能性～

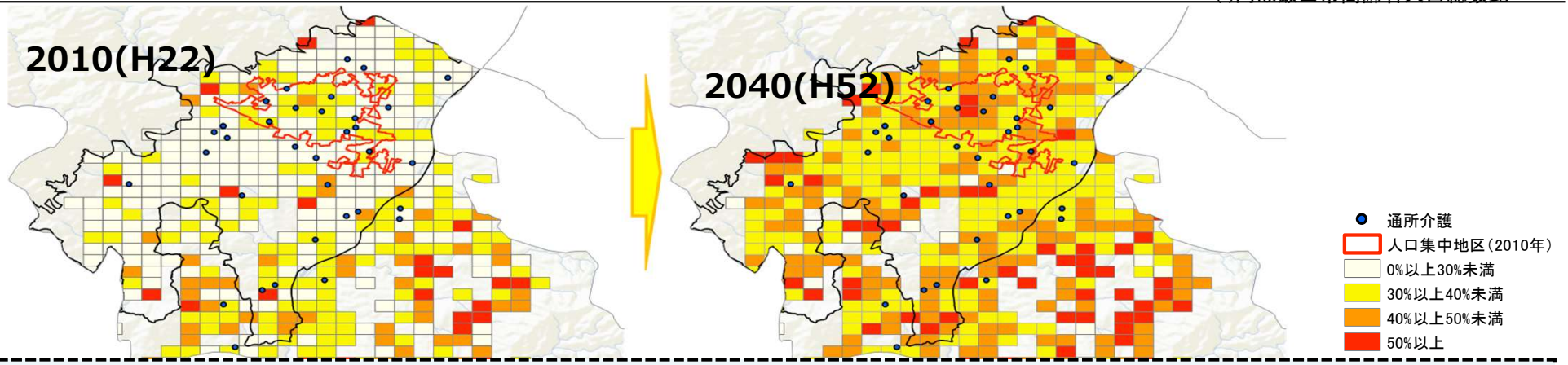
高齢者数増減メッシュと通所介護施設の重ね合わせマップ



※各施設毎に定員を把握し、例えば、中学校単位区毎に施設の過不足について詳細な分析を行うことも考えられる。



高齢化率メッシュと通所介護施設の重ね合わせマップ



【分析により導かれる課題の例】

✓高齢人口の増加や高齢化率が高くなると見込まれる地域は行政域全体に分布しており、それらの地域には、必ずしも、医療施設、日常的な介護施設、宅老所等の介護予防施設は立地していない。そのため、アクセス性やインフラの整備状況等を考慮しつつ、それらの地域の方向性を検討することが重要。

2．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

国土交通省

(3) 都市が抱える課題の現状及び将来見通しの地域別での分析（ミクロ的な分析）

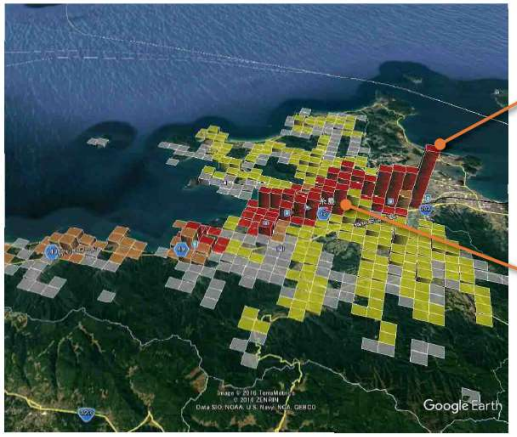
○都市が抱える課題の現状及び将来見通しを分析し、目指すべき都市の骨格構造について広く議論していくためには、**都市構造の現状や課題を視覚的・直感的に把握するために、都市構造の見える化（可視化）を行うことが有効です**。

○また、居住誘導区域や都市機能誘導区域の設定について住民等に対して説明を行うに当たっては、地区別に公共施設やインフラ等の一人当たり行政コストや固定資産税収等の状況を分析して住民に示すなど、地域の現状を見据えた議論がなされるようにすべきである。その際、**分かりやすい形で情報提供するため、ＧＩＳ（地理情報システム）を活用して、可能な限り小さな単位で人口の現況や推移、学校や病院等の生活サービス施設の分布、固定資産税の算出の基礎となる地価等の多様なデータを地図上で見える化することが重要です**。

→例えば、「都市構造可視化計画Ｗｅｂサイト※」等を活用して、人口や事業所、販売額をはじめとするデータやその他の様々なデータを、地図上で高さと色を使って三次元で表現することなどが考えられる。

・3次元での表示

統計データは三次元で表示するため、高さと色で表示項目を使い分けることにより、都市構造を直感的に把握することが可能。



高さ
- 人口や販売額などのボリューム（集積度）を示す。
- 高ければ高いほど集積している。

色
- 公共交通利用圏や区域区分などその場所の条件（位置づけ）を示す。
- また、高さと同様にボリュームを示す数値を階級区分によって示すこともできる。

※駅利用圏：駅から半径1kmの範囲を含むメッシュ
※バス停利用圏：バス停から半径300mの範囲を含むメッシュ

出典：都市構造可視化計画Webサイトパンフレット

・ストリートビューの確認

ストリートビューとの一体的な活用により、統計上特徴的な地域を特定し、現場を確認することが可能。



出典：都市構造可視化計画Webサイトパンフレット

※都市構造可視化計画Ｗｅｂサイト〈 https://mieruka.city/ 〉

３．まちづくりの方針（ターゲット）の検討について

3．まちづくりの方針（ターゲット）検討について

国土交通省

○立地適正化計画の作成にあたり、医療・福祉・子育て支援等都市の活動に関して重要な機能を位置付け誘導をしていくためには、**これらの施策と立地適正化計画が一体となって解決すべき都市が抱える課題とまちづくりの方針(ターゲット)を設定・共有する必要**があります。

○ターゲットとは、効果的な施策を実施する「戦略」の基本方針とも言えるものです。したがって、**誰を対象に（例えば高齢者なのか子育て世代なのか）、何を実現するか・変えるか(健康な高齢者を増やす、子育て世代の生活利便性を向上させる)というレベルまで、対象と目的を明確化するよう検討することが重要**です。

○立地適正化計画をパブリックコメント等により住民に説明する際に、**立地適正化計画を作成することで何を変えて、何を実現しようとしているかを説得力をもって説明するためにも、明確なターゲットの設定と、その必要性の的確な説明が重要**です。

〈取組事例１〉 A市

都市が抱える課題

- ○合併により類似・重複した公共施設を多く保有
- ○公共施設の老朽化等に伴う維持管理・更新費の増大
  ⇒公共施設の見直しや維持管理コストの適正化が必要
- ○合併後の拠点の役割と公共交通ネットワークの不整合
  ⇒公共交通ネットワークの見直しが必要

まちづくりの方針（ターゲット）

拠点への公共施設の集約・再編と余剰資産の民間による活用

〈取組事例２〉 B市

都市が抱える課題

- **○ 高齢化による社会保障費の増加**
  ⇒高齢化率が市域全体で○○%となっており、社会保障費ともに増加傾向となっている状態
- **○ 村部集落地域の衰退（少子高齢化）**
  ⇒ 集落のコミュニティが衰退するとともに、集落に残された既存インフラの有効活用が困難な状態

まちづくりの方針（ターゲット）

都市部と村部が持続できる歩いて暮らせる健康なまちづくり

※これらのターゲットに併せて必要な防災・減災上の取組は防災指針に定める（「8. 防災指針の検討について」を参照）

3．まちづくりの方針（ターゲット）検討について

国土交通省

○都市全体を対象としたマクロな災害リスクの分析の結果を踏まえ、まちづくりにおいてどのような災害に対応していく必要があるかについて、実現すべき将来像と併せて対応方針（ターゲット）として設定します。

○この対応方針に沿って、主として懸念される災害種別について、より詳細に地域毎のミクロな災害リスク分析により、防災上解決すべき課題を抽出し、

- 災害リスクが特に高いエリアについて、新たな開発行為の抑制や既存住宅等の移転の促進を行う（居住誘導区域にも含めないこととなる）
- （上記のエリア以外にも）災害の発生のおそれのある土地の区域について居住誘導区域に含めないことにより、届出制度を活用した災害リスクの低い地域への居住等の誘導を行う
- 居住誘導区域内に残存する災害リスクを可能な限り回避・低減するための防災・減災の取組を講じる
- 居住誘導区域外に現に生活している居住者の安全を確保するための取組も併せて検討する

など、課題解決のための施策を明確化していくこととなります。

＜防災上の対応方針の例＞

都市が抱える防災上の課題	洪水、高潮、土砂災害など様々な災害のおそれにさらされている ⇒ 台風接近に伴う豪雨時には複合的な災害により甚大な被害が発生するおそれ
防災上の対応方針（ターゲット）	**様々な災害に対して被害を最小限に留める強靱なまちづくり**

都市が抱える防災上の課題	市街地の一部に浸水深の大きい浸水想定区域や家屋倒壊等氾濫想定区域が指定されている ⇒ 同じ市街地の中で氾濫水に対する安全度に大きな差異があり、一部の地域において甚大な被害のおそれ
防災上の対応方針（ターゲット）	**より安全な地域への居住・都市機能を誘導する堅牢なまちづくり**

４．目指すべき都市の骨格構造の検討について

4．目指すべき都市の骨格構造の検討について

国土交通省

○都市機能誘導区域、居住誘導区域の検討に先立ち、都市全体の観点から、目指すべきまちづくりの方針（ターゲット）を見据えながら、道路網等の都市施設、人口の集積状況、主要な公共交通路線、都市機能施設、公共施設の配置等をもとに、

・公共交通施設が集積し、主要な公共交通路線の結節点等として公共交通アクセス性の高く、人口や都市機能施設が集積している『**中心拠点、地域／生活拠点**』
・沿線に相当の人口集積があり、将来も一定水準以上のサービスで運行すると見込まれる公共交通路線であって、各拠点地区をネットワークしている『**基幹的な公共交通軸**』等

の将来においても持続可能な都市の骨格構造を抽出することが重要です。

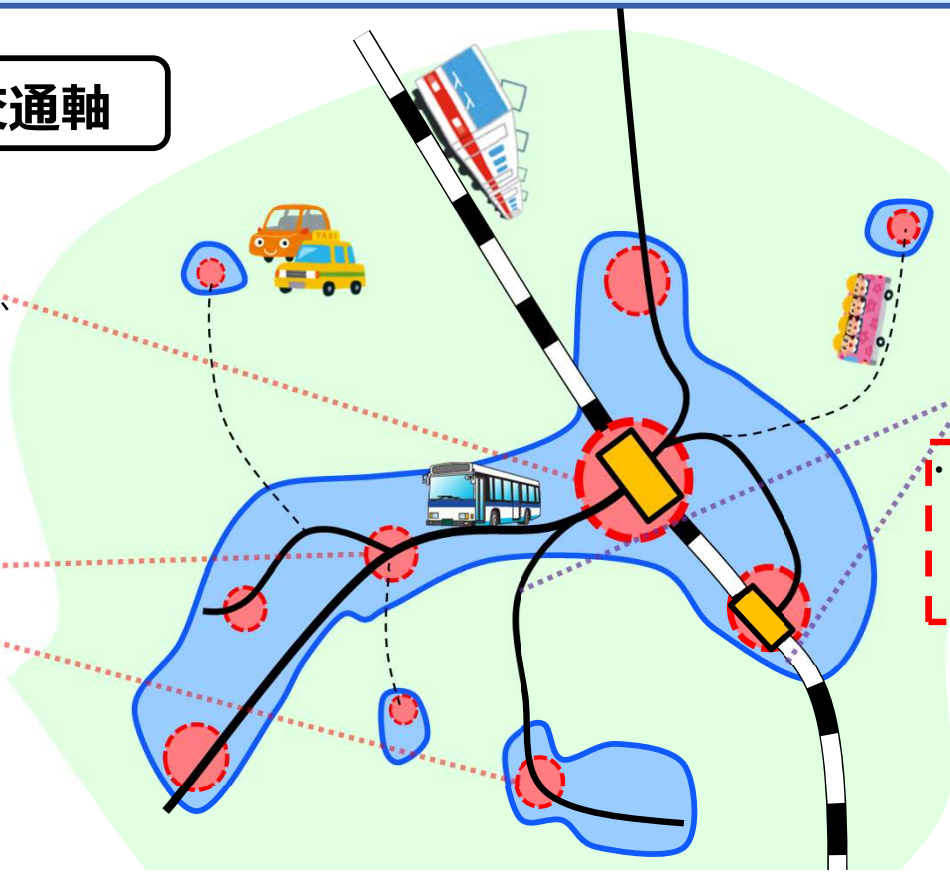
主要拠点と基幹的な公共交通軸

中心拠点

・市域各所から公共交通アクセス性に優れ、市民に、行政中枢機能、総合病院、相当程度の商業集積などの高次の都市機能を提供する拠点

地域／生活拠点

・周辺地域から容易にアクセス可能な地域の中心として、地域住民に、行政支所機能、診療所、食品スーパーなど、主として日常的な生活サービス機能を提供する拠点



基幹的な公共交通軸

・中心拠点を中心に地域/生活拠点、居住を誘導すべき地域を結ぶ都市軸で、将来にわたり一定水準以上のサービスで運行する公共交通路線等

4．目指すべき都市の骨格構造の検討について

国土交通省

(2)拠点地区と基幹的な公共交通軸のイメージ

各拠点地区のイメージ

拠点類型	地区の特性	設定すべき場所の例	地区例
中心拠点	市域各所からの公共交通アクセス性に優れ、市民に、行政中枢機能、総合病院、相当程度の商業集積などの高次の都市機能を提供する拠点	➢ 特に人口が集積する地区 ➢ 各種の都市機能が集積する地区 ➢ サービス水準の高い基幹的な公共交通の結節点として市内各所から基幹的公共交通等を介して容易にアクセス可能な地区 ➢ 各種の都市基盤が整備された地区	○中心市街地活性化基本計画の中心市街地 ○市役所や市の中心となる鉄軌道駅の周辺 ○業務・商業機能等が集積している地区　等
地域／生活拠点	地域の中心として、地域住民に、行政支所機能、診療所、食品スーパーなど､主として日常的な生活サービス機能を提供する拠点	➢ 周辺地域に比して人口の集積度合いが高い地区 ➢ 日常的な生活サービス施設等が集積する地区 ➢ 徒歩、自転車又は端末公共交通手段を介して、周辺地域から容易にアクセス可能な地区 ➢ 周辺地域に比して都市基盤の整備が進んでいる地区	○行政支所や地域の中心となる駅、バス停の周辺 ○近隣商業地域など小売機能等が一定程度集積している地区 ○合併町村の旧庁舎周辺地区　等

基幹的な公共交通軸のイメージ

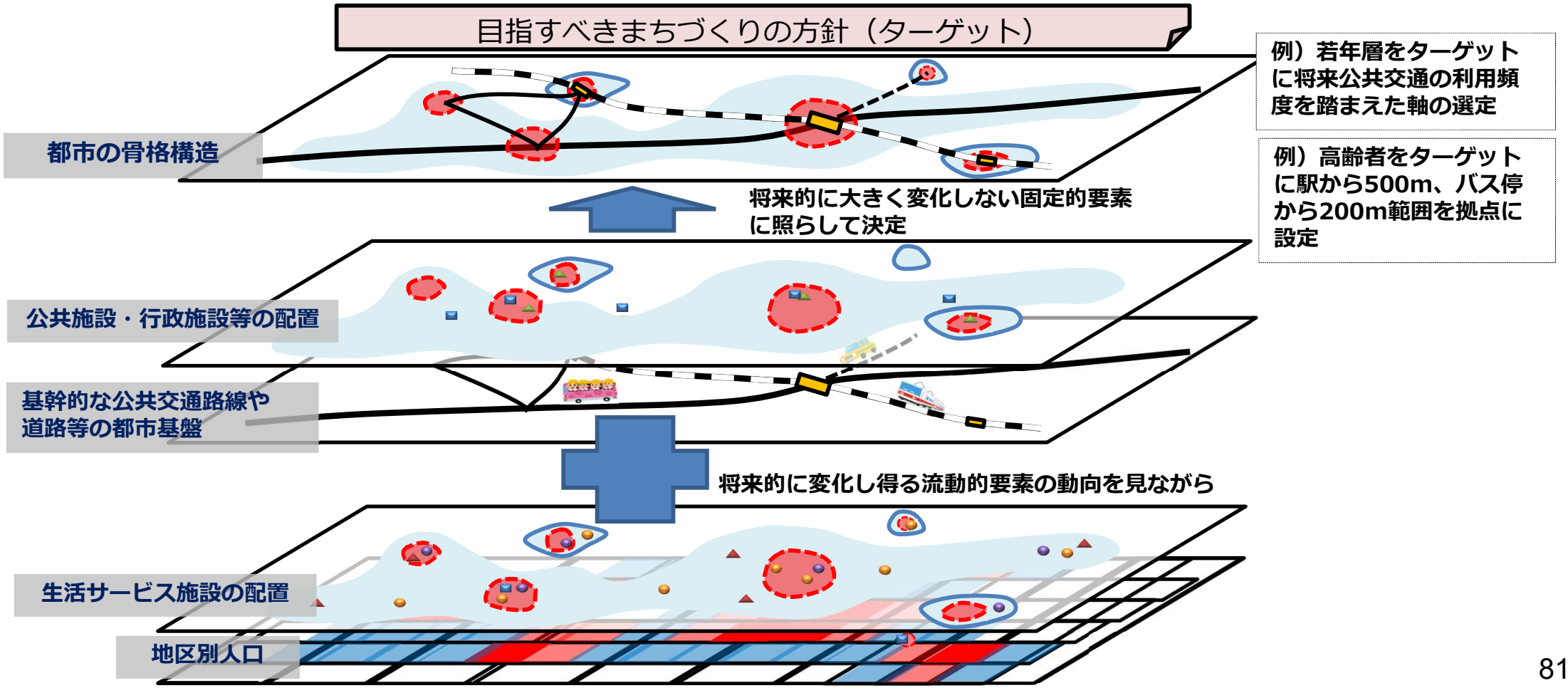
	公共交通軸の特性	対象となる公共交通路線の考え方
基幹的な公共交通軸	中心拠点を中心に地域／生活拠点、居住を誘導すべき地域を結ぶ都市軸で、将来にわたり一定水準以上のサービスで運行する公共交通路線等	➢ 一定水準以上のサービス運行する路線等であり、一定の沿線人口密度があり、かつ公共交通政策でも主要路線として位置づけられるなど、サービス水準の持続性が確保されると見込まれる路線 ➢ 中心拠点と地域／生活拠点、各拠点と居住を誘導すべき地域とを結ぶ路線

4．目指すべき都市の骨格構造の検討について

国土交通省

(3)都市の骨格構造の検討イメージ

○持続可能な都市の骨格構造の抽出に際しては、生活サービス施設や地区別人口など将来的に変化しえる流動的要素の動向を見ながら、配置変更や廃止等が困難な施設等の将来的に大きく変化しない固定的要素を照らし合わせて検討していくことが重要です。
○その際、骨格を構成するための諸要素（公共交通路線の選定や施設からの徒歩圏域の考え方等）については、目指すべきまちづくりの方針（ターゲット）に即して、誰にどのような行動を期待するか検討しながら定めていくことが肝要です。



4. 目指すべき都市の骨格構造の検討について

国土交通省

(4)都市の骨格となる公共交通軸の即地的・具体的な位置付け

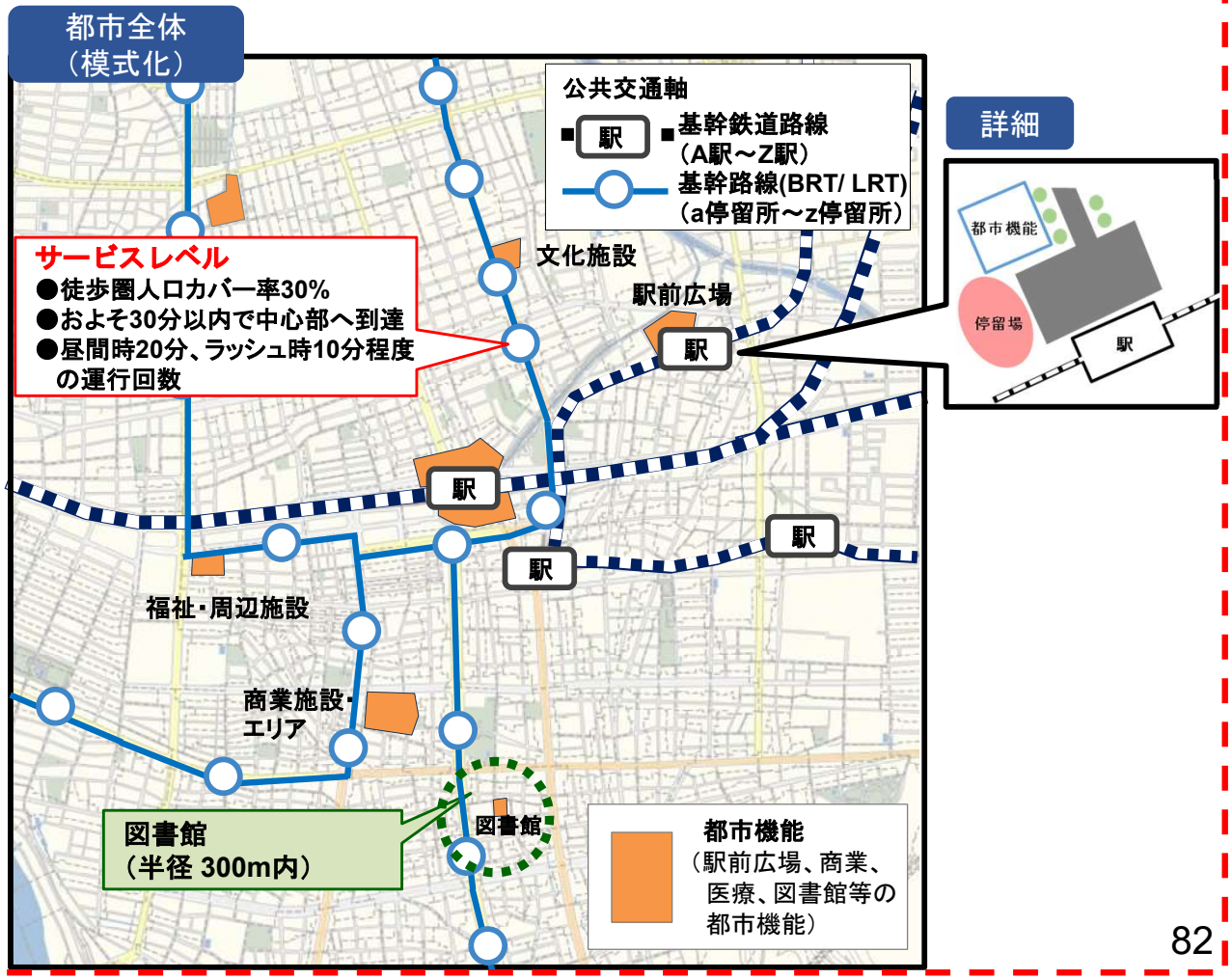
○多極ネットワーク型のコンパクトシティの実現に向けて、拠点間を結ぶ都市の骨格となる公共交通ネットワークの確保・充実が必要であり、その実効性を高めるため、公共交通ネットワークの確保に係る取組とまちづくりとの一体的な推進がますます求められています。
○立地適正化計画において、都市の骨格となる公共交通軸について、路線、駅・停留所の位置、サービスレベル等を即地的・具体的に位置付け、これと併せて、公共交通の確保・充実を支える拠点整備等に係る取組を一体的かつ具体的に定めることが重要です。

記載にあたっての留意事項

○地域公共交通計画や都市・地域交通総合戦略等を踏まえ、可能な範囲で具体的、即地的に記載

具体的な記載内容（例）

【具体的とは】
①交通モード
⇒鉄道、LRT、基幹バス等について記載
②サービスレベル
⇒駅・停留所や主要目的地等へのアクセス性、所要時間、運行本数等について具体的に記載することが考えられる
【即地的とは】
③路線（ルート）・区間
④主要な駅、停留所等
※ポイントでなくても可（例：図書館半径300m）
⑤関連する都市機能等
⇒各々の位置関係がわかるように即地的に記載
※例えば1/2500程度の縮尺図を下図として使用



５．課題解決のために必要な施策・誘導方針（ストーリー）の検討について

5．課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）の検討について

○ターゲットを明確にした上で、その実現に取り組むには、都市の骨格構造の検討を踏まえ、課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）を具体的に構築していくことが重要です。
○例えば、「健康な高齢者を増やす」というターゲットの場合、高齢者が歩く・運動する仕掛け（公共交通利便の高い場所に高齢者の健康づくり施設を誘致、当該施設周辺での歩いて楽しい空間づくり、当該施設で高齢者が健康づくりに取り組むためのｲﾝｾﾝﾃｨﾌﾞ施策の実施）をつくること等が考えられます。
○**これらを踏まえ、立地適正化計画もこれらの施策パッケージのツールの一つとして、都市計画部局と関係部局が連携して共有した課題解決に取り組むよう検討を進めることが重要です。**
○さらに、課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）等のコンパクトシティ形成に向けた取組を、真に住民ニーズに即した持続可能な取組とするためには、**民間の多様なプレイヤーを巻き込むことが重要です。民間の厳しい目で事業性を見極め**つつ、知恵と工夫を活かしながら、**身の丈にあった取組を進めることが重要です。**

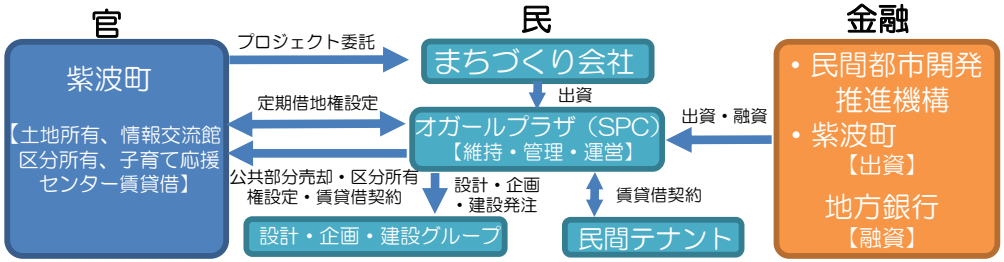
〈紫波町の事例〉

駅前の低未利用遊休地において、官民複合施設を含めた一体的整備を実施するにあたって、

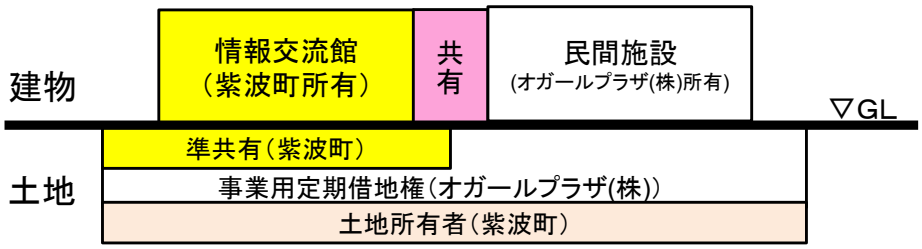
- ➢**民間金融機関による厳しい事業審査、プロジェクトファイナンス**
- ➢着工前にテナント需要を把握・確認し、優良なテナントを先付け
- ➢適正規模による建設費・維持の抑制
- ➢行政は公共公益施設の整備に重点

等を実施したことにより、開発後、固定資産税など財政収入増を実現するとともに、年間来訪者は目標３０万人に対し、約８０万人Ｈ２６）を記録している。

事業体制　町・民間事業者･銀行等による体制を構築し、関係者間で複合施設の事業性を精査



権利関係　町所有の土地に定期借地権を設定し、民間事業者（SPC）が複合施設を整備。施設整備後、町に公共部分を売却



5．課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）の検討について

〈取組事例１〉 A市

都市が抱える課題

・合併により類似・重複した公共施設を多く保有
・公共施設の老朽化等に伴う維持管理・更新費の増大
⇒公共施設の見直しや維持管理コストの適正化が必要

・合併後の拠点の役割と公共交通ネットワークの不整合
⇒公共交通ネットワークの見直しが必要

まちづくりの方針（ターゲット）

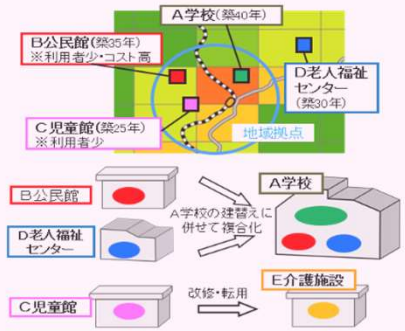
拠点への公共施設の集約・再編と余剰資産の民間による活用

課題解決のための必要な施策・誘導方針（ストーリー）

コンパクトシティ＋α

公共施設の拠点への集約・再編

○拠点への**類似・重複した公共施設の集約・再編**
○不要な公共施設をニーズが高い**介護施設等**に転用
○**ＰＰＰ／ＰＦＩ**で公共施設の整備・運営を効率化

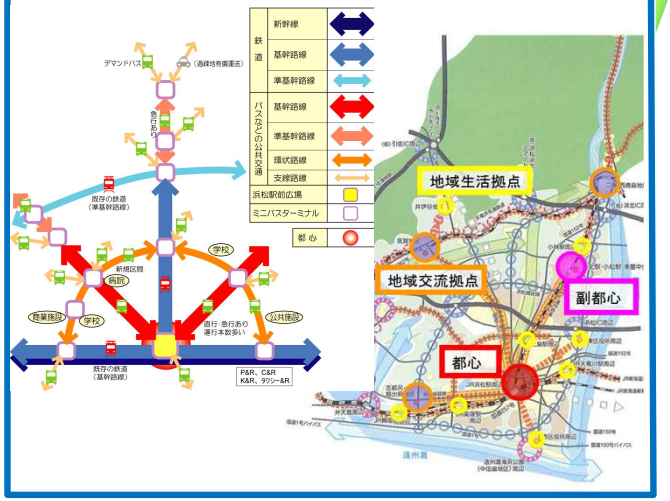


平成●●年度公共施設等総合管理計画の作成の際に、立地適正化計画との連携を明記し、更なる公共施設の集約を促進

合併後の拠点とネットワークにあわせた公共交通の再編

効率的な拠点間の移動を確保

基幹・準基幹・環状路線は拠点間移動、
支線路線は地域内移動の足として確保



余剰資産の活用による社会ニーズへの対応

○余剰資産を活用し、地域に不足する機能・サービスを民間活力により導入 ⇒ **旧町村の活性化にも寄与**

教育

【旧町役場庁舎】
外国人学習支援センター・外国人学校に転用

「小さな拠点」
生活サービス維持

【旧町役場】
【協働センター】
金融機関、郵便局、民間保険会社、ﾃﾞﾏﾝﾄﾞﾊﾞｽ発着所等に貸付

移住促進

【旧教職員住宅】
都会からの移住希望者向けの「お試し住宅」として地域のNPO法人等に貸付

○地域のまちづくり会社が都心空き店舗のリノベーションにより、交流施設を整備し、まちなかでの人々の交流を促進

立地適正化計画との連携で都市機能を誘導

5．課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）の検討について

〈取組事例２〉 B市

都市が抱える課題

- **○ 高齢化による社会保障費の増加**
  → 高齢化率が市域全体で○○%となっており、社会保障費ともに増加傾向となっている状態
- **○ 村部集落地域の衰退（少子高齢化）**
  → 集落のコミュニティが衰退するとともに、集落に残された既存インフラの有効活用が困難な状態

まちづくりの方針（ターゲット）

都市部と村部が持続できる歩いて暮らせる健康なまちづくり

課題解決のための必要な施策・誘導方針（ストーリー）

コンパクトシティ＋α

- **○ 都市部への集約と健幸まちづくり**
  - ・拠点への交流・活動機能の集約化
  - ・中心市街地の空き店舗への出店促進
  - ・歩きたくなる空間（公園・道路等）の整備
  - ・健康運動教室の実施
  - ・市民が企画・運営する生きがい仲間づくり
- **○ 都市部と村部との交流・住み替え**
  - ・拠点間交通等の改善（コミュニティワゴン運行）
  - ・空き家の活用促進（空き家調査・空き家バンク等）
- **○ 持続可能な集落地域づくり**
  - ・集落生活圏の拠点（集落拠点）設定
  - ・コミュニティセンターを設置し、コミュニティワゴンを貸与



健康づくりセンター、多目的広場、子育て支援センターなどを備えた市民活動・交流の場の拠点

公共交通沿線等の交通利便性の高い市街地に居住を誘導

６．誘導施設・誘導区域等の検討について

6．誘導施設・誘導区域等の検討について

国土交通省

【誘導施設の検討について】

○誘導施設の検討にあたっては、ターゲット、ストーリーの内容を踏まえた上で、その施設が都市機能誘導区域外に立地した場合には、今後のまちづくりに影響を与える等の観点から設定することが重要です。
○また、既に都市機能誘導区域内に立地しており、今後も必要な機能の区域外への転出・流出を防ぐために誘導施設として定めることも考えられます。

〈留意点〉・誘導施設名に個別名称を書き込むべきではない。　※例：○○市立博物館
・届け出対象を明確化するために施設の詳細（規模、種類等）を記載すること。　※建築基準法の別表を参考にすることも考えられる。
・誘導施設を位置づけていない都市機能誘導区域が仮に定められた場合、当該区域は法律で規定している「都市機能誘導区域」に該当しない。

※中心拠点、地域拠点に必要な機能は、都市の規模、後背圏の人口規模、交通利便性や地域の特性等により様々であり、いかなる機能が必要であるかについては、それぞれの都市において検討が必要であるが、参考までに、地方中核都市クラスの都市において、拠点類型毎において想定される各種の機能についてイメージを提示する。

	中心拠点	地域／生活拠点
行政機能	■中枢的な行政機能 **例．本庁舎**	■日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 **例．支所、福祉事務所など各地域事務所**
介護福祉機能	■市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 **例．総合福祉センター**	■高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、**見守り等のサービスを受けることができる機能** **例．地域包括支援ｾﾝﾀｰ、在宅系介護施設、ｺﾐｭﾆﾃｨｻﾛﾝ　等**
子育て機能	■市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導･相談の窓口や活動の拠点となる機能 **例．子育て総合支援センター**	■子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 **例．保育所、こども園、児童ｸﾗﾌﾞ、子育て支援ｾﾝﾀｰ、児童館　等**
商業機能	■時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 **例．相当規模の商業集積**	■日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 **例．延床面積○m2以上の食品スーパー**
医療機能	■総合的な医療サービス(二次医療）を受けることができる機能 **例．病院**	■日常的な診療を受けることができる機能 **例．延床面積○m2以上の診療所**
金融機能	■決済や融資などの金融機能を提供する機能 **例．銀行、信用金庫**	■日々の引き出し、預け入れなどができる機能 **例．郵便局**
教育・文化機能	■市民全体を対象とした教育文化ｻｰﾋﾞｽの拠点となる機能 **例．文化ホール、中央図書館**	■地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 **例．図書館支所、社会教育センター**

6．誘導施設・誘導区域等の検討について

国土交通省

【誘導施設の検討について】

○よりきめ細やかな施設配置等を検討するに当たっては、個人単位の行動データをもとに「人の動きをシミュレーション」し、「施策実施の効果を予測」した上で、施設配置や空間形成、交通施策を検討する計画手法である**「スマート・プランニング」が有効**です。

＜従来＞

人口分布や施設立地状況などのデータによる「静的な分析」に基づき施設立地を検討

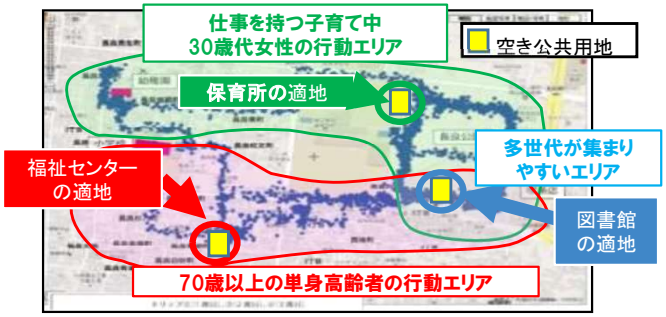


＊メッシュ内のどこが最適化までは特定できない

＜スマート・プランニング＞

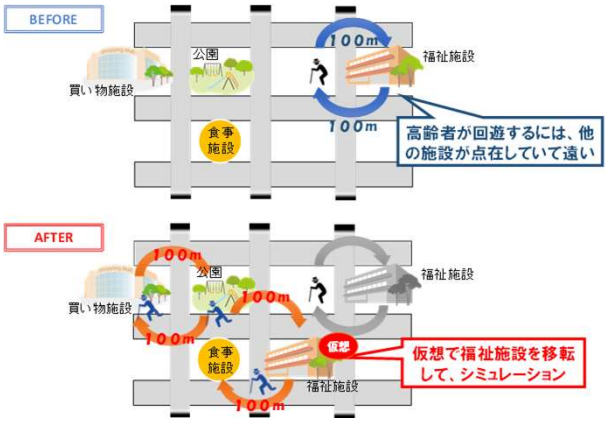


個人単位の移動を把握できるビッグデータによる「動的な分析」に基づき施設立地を検討

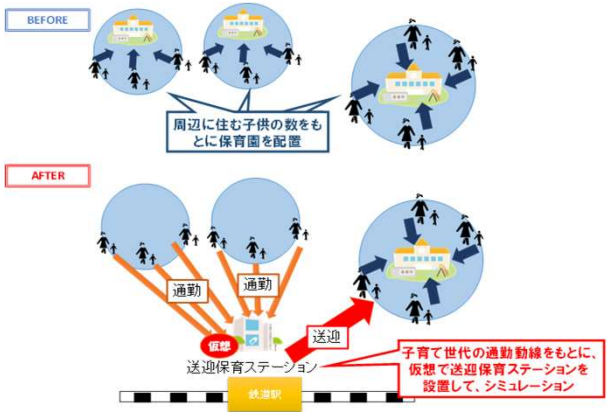


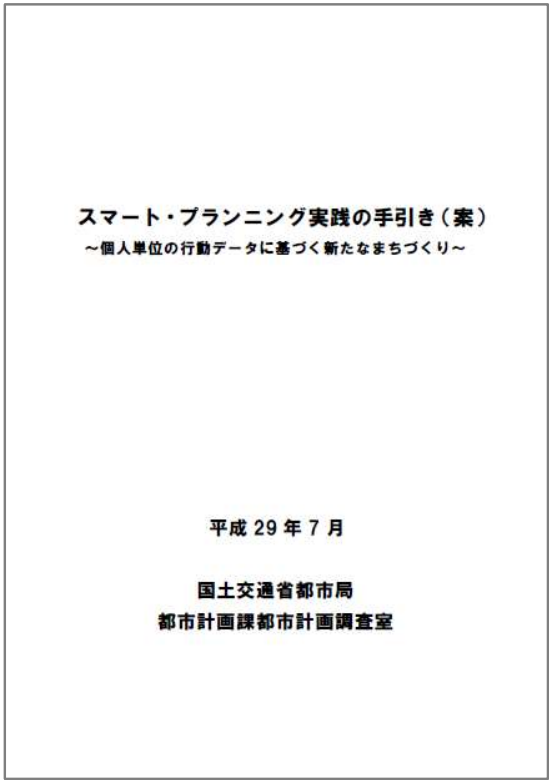
＊人の属性ごとの行動データをもとに、利用者の利便性や事業者の事業活動を同時に最適化する施設立地を可能にする

高齢者が健康のためにも歩いて暮らせるように、一度に歩ける　距離を考慮して福祉施設の最適配置を検討したい



仕事と子育てが両立するまちづくりのために、保育園の最適立地を検討したい





スマート・プランニング実践の手引き（案）
～個人単位の行動データに基づく新たなまちづくり～

平成 29 年 7 月

国土交通省都市局
都市計画課都市計画調査室

「スマート・プランニング実践の手引き（案）」（H29.7公表）
http://www.mlit.go.jp/toshi/tosiko/toshi_tosiko_fr_000023.html

↑　詳細はこちら

6．誘導施設・誘導区域等の検討について

国土交通省

○誘導施設や都市機能誘導区域、居住誘導区域等の検討については、**まちづくりの方針（ターゲット）、課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）、骨格となる都市構造、誘導施設の最適立地の範囲に沿って検討する必要**があります。
○ターゲットやストーリーによって、**誘導施設の種類や規模、都市機能誘導区域や居住誘導区域等の大きさなども変わってくることに留意**する必要があります。

【誘導区域等の検討について】(1) 基本的な考え方

○都市機能誘導区域の検討

各拠点地区における生活サービス施設等の土地利用の実態や都市基盤（基幹的な公共交通路線、道路等）、公共施設、行政施設等の配置を踏まえ、**徒歩等の移動手段による各種都市サービスの回遊性など地域としての一体性等の観点**から具体の区域を検討。

○居住誘導区域の検討

国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口をもとに、長期的な地区別人口見通しを見据えつつ、以下の観点等から具体の区域を検討。

- ✓ 徒歩や主要な公共交通路線等を介した拠点地区へのアクセス性
- ✓ 区域内の人口密度水準を確保することによる生活サービス施設の持続性
- ✓ 対象区域における災害等に対する安全性

なお、今後人口減少が見込まれる都市や既に人口減少が進みつつある都市においては、居住誘導区域をいたずらに広く設定するべきではなく、人口動態、土地利用、災害リスク、公共交通の利便性等を総合的に勘案し、適切に設定する必要がある。

また、法令で居住誘導区域に定めないこととされている区域の有無を把握し適切に対応することが必要。

○居住誘導区域外の検討

居住誘導区域の外側において、住宅地化を抑制する必要がある場合には居住調整地域を設定することが可能であるとともに、跡地が増加しつつありこれらの適正な管理を図ることが必要な場合には跡地等管理区域を設定することができることから、都市計画手法（特定用途制限地域、田園住居地域等）の活用に合わせて、必要に応じて検討。

6．誘導施設・誘導区域等の検討について

国土交通省

○公共交通軸等の検討

都市機能・居住の誘導のために講ずべき公共交通の確保等の施策を検討するとともに、将来の公共交通利用者数の推計や、財政状況等を踏まえて、交通事業者等の関係者と連携のもと、公共交通、徒歩、自転車等に関する交通施設の整備等について総合的に検討。

（２）望ましい区域像

1)居住誘導区域

ⅰ)生活利便性が確保される区域

－都市機能誘導区域となるべき中心拠点、地域／生活拠点の中心部に徒歩、自転車、端末交通等を介して容易にアクセスすることのできる区域、及び公共交通軸に存する駅、バス停の徒歩、自転車利用圏に存する区域から構成される区域

ⅱ)生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

－社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ（本手引きＰ84参照）、区域内において、少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される面積範囲内の区域

※生活サービス機能の持続性確保に必要な人口密度としては、計画的な市街化を図るべき区域とされる市街化区域の設定水準が一つの参考となる。

ⅲ)災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域

－土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域であって、土地利用の実態等に照らし、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域などには該当しない区域

※災害リスクの分析及び評価については「８．防災指針の検討について」を参照

2)都市機能誘導区域

－各拠点地区の中心となる駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域

－主要駅や役場等が位置する中心拠点の周辺の区域に加え、合併前の旧市町村の役場が位置していたところなど従来から生活拠点となる都市機能が存在し中心拠点と交通網で結ばれた地域拠点の周辺の区域

6．誘導施設・誘導区域等の検討について

国土交通省

居住誘導区域に含めない区域①（法律、政令）

○居住誘導区域の検討に当たっては、法令で定めないこととする区域が定められていることに留意。

○都市再生特別措置法§81⑲

➢**市街化調整区域**

➢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**

○都市再生特別措置法施行令§㉚

➢農業振興地域の整備に関する法律第八条第二項第一号に規定する**農用地区域**又は農地法第五条第二項第一号ロに掲げる**農地若しくは採草放牧地の区域**

➢自然公園法第二十条第一項に規定する**特別地域**

➢森林法第二十五条又は第二十五条の二の規定により指定された**保安林の区域**

➢自然環境保全法第十四条第一項に規定する**原生自然環境保全地域**又は同法第二十五条第一項に規定する**特別地区**

➢森林法第三十条若しくは第三十条の二の規定により告示された**保安林予定森林の区域**、同法第四十一条の規定により指定された**保安施設地区**又は同法第四十四条において準用する同法第三十条の規定により告示された**保安施設地区**に予定された地区

➢地すべり等防止法第3条第1項に規定する**地すべり防止区域**

※（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

➢急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項に規定する**急傾斜地崩壊危険区域**

➢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9条第1項に規定する**土砂災害特別警戒区域**

➢特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項に規定する**浸水被害防止区域**

6．誘導施設・誘導区域等の検討について

国土交通省

居住誘導区域に含めない区域②（都市計画運用指針）

○法令のほか、居住誘導区域の検討に当たって留意すべき区域は都市計画運用指針に考え方を記載。

○原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

➢津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項に規定する**津波災害特別警戒区域**

➢災害危険区域（建築基準法第39条第1項に規定する**災害危険区域のうち、同条第2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**）

○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

➢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6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14条第1項に規定する**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**、特定都市河川浸水被害対策法第4条第4項に規定する**都市浸水想定における都市浸水が想定される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**

6．誘導施設・誘導区域等の検討について

国土交通省

（参考）都市計画関連の規制等におけるいわゆるレッドゾーン・イエローゾーンについて

区　域		指定	（参考）行為規制等
レッドゾーン →住宅等の建築や開発行為等の規制あり	災害危険区域 (崖崩れ、**出水**、津波等) <建築基準法(昭和25年法律第201号)>	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）
	地すべり防止区域 <地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)>	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(昭和44年法律第57号)>	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
	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止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)>	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
	浸水被害防止区域 <特定都市河川浸水被害対策法(平成15年法律第77号)>	都道府県知事	・浸水被害防止区域内において、特定開発行為あるいは特定建築行為をする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。（法第57条第1項、第66条第1項） ※住宅や要配慮者施設のほか条例で定める建築物及び当該建築に係る開発行為
	津波災害特別警戒区域 <津波防災地域づくりに関する法律(平成23年法律第123号)>	都道府県知事	・特別警戒区域内において、政令で定める土地の形質の変更を伴う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73条第1項） ※制限用途：社会福祉施設、学校、医療施設、市町村の条例で定める用途
イエローゾーン →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	浸水想定区域 <水防法(昭和24年法律第193号)>	（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止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)>	都道府県知事	なし
	津波災害警戒区域 <津波防災地域づくりに関する法律(平成23年法律第123号)>	都道府県知事	なし
	津波浸水想定（区域） <津波防災地域づくりに関する法律(平成23年法律第123号)> 都市浸水想定（区域） <特定都市河川浸水被害対策法(平成15年法律第77号)> ⋮	都道府県知事	なし

6．誘導施設・誘導区域等の検討について

国土交通省

（参考）届出・勧告制度・・・居住誘導区域

届出制は、市町村が**居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握**するための制度。

■届出の対象となる行為（§88①）

重要事項説明（宅地建物取引業法）

宅地建物取引業協会等の関係団体と連携を図ることが重要

居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には、原則として市町村長への届出が義務付けられている。

○開発行為

①**3戸以上の住宅**の建築目的の開発行為

②**1戸又は2戸の住宅**の建築目的の開発行為で、その**規模が1000㎡以上**のもの

③**住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたもの**の建築目的で行う開発行為　（例えば、**寄宿舎や有料老人ホーム等**）

○建築等行為

①**3戸以上の住宅**を新築しようとする場合

②**人の居住の用に供する建築物として条例で定めたもの**を新築しようとする場合　（例えば、**寄宿舎や有料老人ホーム等**）

③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合

○「住宅」の定義については、**建築基準法における住宅の取扱いを参考**にすることが考えられる。
○都市再生特別措置法第88条第1項第4号に規定する条例を定めることによって、例えば同一の土地での建替え等の**一定の行為について届出対象外**とすることも可能。

■届出の時期（§88①）

重要事項説明（宅地建物取引業法）

宅地建物取引業協会等の関係団体と連携を図ることが重要

開発行為等に着手する30日前までに届出を行うこととされている。

■届出に対する対応

○居住誘導区域内への居住の誘導の妨げとはならないと判断した場合
➢届出をした者に対して、必要な場合には当該区域内における居住の誘導のための施策に関する情報提供等を行うことが考えられる。

○居住誘導区域内への居住の誘導に対し、何らかの支障が生じると判断した場合
➢開発行為等の規模を縮小するよう調整。
➢居住誘導区域内において行うよう調整。
➢当該開発区域が含まれる居住誘導区域外の区域のうち、別の区域において行うよう調整。
➢開発行為等自体を中止するよう調整。　等

不　調

○届出をした者に対して、
・開発規模の縮小
・居住誘導区域内への立地　等

勧　告
（都市再生法§88③）

勧告基準
例えば、居住誘導区域から離れた地域で住宅開発を行おうとする場合

○必要な場合には、居住誘導区域内の土地の取得についてあっせん等を行うよう努めなければならない。（都市再生法§88④）

災害レッドゾーン※に係る区域において

※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、浸水被害防止区域

○勧告を受けた者がこれに従わなかったとき
・届出者の主たる事務所の所在地
・開発区域に含まれる地域の名称　等

公　表
（都市再生法§88⑤）

6．誘導施設・誘導区域等の検討について

国土交通省

（参考）届出・勧告制度・・・都市機能誘導区域①

届出制は、市町村が**都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握**するための制度。

■届出の対象となる行為（§108①）　**重要事項説明（宅地建物取引業法）**　宅地建物取引業協会等の関係団体と連携を図ることが重要

都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、原則として市町村長への届出が義務付けられている。

○開発行為

誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合。

○開発行為以外

①誘導施設を有する建築物を**新築**しようとする場合

②建築物を**改築**し誘導施設を有する建築物とする場合

③建築物の**用途を変更**し誘導施設を有する建築物とする場合

○都市機能誘導区域外において建築等の際に届出義務が生じるか否かを明確にするため、立地適正化計画において誘導施設を定める場合には、例えば、「病室の床面積の合計が○○㎡以上の病院」等のように、対象となる施設の詳細（規模、種類等）についても定めることが望ましい。
○都市再生特別措置法第108条第1項第4号に規定する条例を定めることにより、例えば同一の土地での建替等の一定の行為について届出対象外とすることも可能です。

■届出の時期（§108①）　**重要事項説明（宅地建物取引業法）**　宅地建物取引業協会等の関係団体と連携を図ることが重要

開発行為等に着手する30日前までに届出を行うこととされている。

■届出に対する対応

○都市機能誘導区域内への誘導施設の立地の妨げとはならないと判断した場合

➢届出をした者に対して、税財政、金融上の支援措置など当該区域内における誘導施設の立地誘導のための施策に関する情報提供等を行うことが考えられる。

○届出内容どおりの開発行為等が行われた場合、何らかの支障が生じると判断した場合

➢開発行為等の規模を縮小するよう調整。

➢開発行為等自体を中止するよう調整。

➢都市機能誘導区域内の公有地や未利用地において行うよう調整。

等

不　調

○届出をした者に対して、
・開発規模の縮小
・都市機能誘導区域内への立地　等

勧　告
（都市再生法§108③）

勧告基準

○必要な場合には、都市機能誘導区域内の公有地の提供や土地の取得についてあっせん等を行うよう努めなければならない。（都市再生法§108④）

6．誘導施設・誘導区域等の検討について

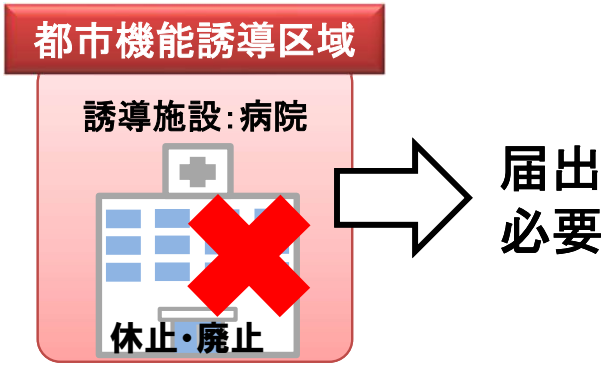
（参考）誘導施設の休廃止に係る届出・勧告制度・・・都市機能誘導区域②

休廃止に係る届出制は、市町村が既存建物・設備の有効活用など機能維持に向けて手を打てる機会を確保するための制度。

■届出の対象となる行為（§108の2①）

都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、市町村長への届出が義務付けられている。

○届出義務が生じる誘導施設であることを明確にするため、立地適正化計画において誘導施設を定める場合には、例えば、「病室の床面積の合計が○○㎡以上の病院」等のように、対象となる施設の詳細（規模、種類等）についても定めることが望ましい。



■届出の時期（§108の2①）

誘導施設を休止又は廃止しようとする日の30日前までに、届出を行うこととされている。

○誘導施設を休止する場合の届出をする際に、その後、当該誘導施設を廃止する可能性がある場合には、その旨を休止の届出と併せて市町村長に届け出ることもできます。

■届出に対する対応

新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、休止又は廃止しようとする誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認める場合

必要に応じて

○届出をした者に対して、建築物の存置　等　→　**助　言・勧　告**（都市再生法§108の2②）

＜助言の例＞　休止又は廃止しようとする施設への入居候補者の紹介
＜勧告の例＞　新たな誘導施設の入居先として活用するため、建築物の取り壊しの中止を要請

市町村が誘導施設の休廃止を事前に把握し、他の事業者の誘致を始める等の取組が可能に

6．誘導施設・誘導区域等の検討について

国土交通省

（参考）誘導区域外の届出制度に係る勧告・公表基準について

○勧告を行うか否かについては、市町村が適切に判断するものですが、例えば、都市機能誘導区域外で新たに医療施設、福祉施設又は商業施設が建設されることによって、都市機能誘導区域内にそうした施設の立地を誘導するのに支障を来す場合には、勧告を行う必要性が高いと考えられます。

○また特に居住誘導区域から離れた地域で住宅開発を行おうとする場合、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及び浸水被害防止区域に係る届出があった場合など、居住誘導区域への住宅立地の誘導に支障を来す場合には、原則として勧告を行うべきであることから、具体的な**勧告基準**を定めるなど適切に運用することが望ましいです。

■勧告基準の例

＜居住誘導区域＞
・居住誘導区域内への立地誘導を図る上で支障があると認められる場合（開発規模、誘導区域からの距離等で判断）
・洪水・津波浸水想定区域内で、地下階に住宅を設ける建築行為等

＜都市機能誘導区域＞
・都市機能誘導区域内への誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認められる場合（開発規模、誘導区域からの距離等で判断）

＜その他（勧告をしない場合の基準）＞
・誘導区域内の土地の取得について、あっせんができない

■これまでの勧告実績（藤沢市）



出典：藤沢市立地適正化計画

津波浸水想定区域内（居住誘導区域外）において、地下階に居室をつくるという建築物の届出に対し、是正するよう勧告を実施。

（参考）居住誘導区域外の届出制度に係る公表基準について

○公表を行うか否かについては、市町村が適切に判断するものですが、当該届出に係る行為が業として行うものではない場合や、例えば、土砂災害特別警戒区域が指定されている箇所で砂防堰堤の整備が完了する見込みであるなどの災害レッドゾーンの解除が確実と見込まれる場合を除き、勧告に従わない場合には原則として公表を行うことが望ましいです。

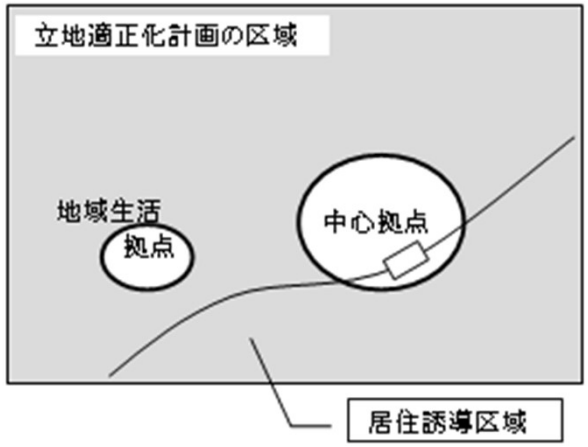
6．誘導施設・誘導区域等の検討について

国土交通省

（参考）複数の都市機能誘導区域の設定に関する留意点

○都市機能誘導区域は、都市の人口規模や特性を勘案しつつ、複数の区域を設定することが考えられます。その際には、これらの区域ごとに誘導施設を定めることになりますが、以下の点に留意することが重要です。

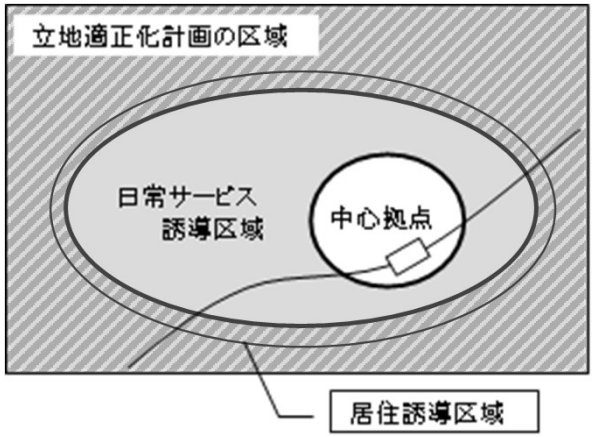
1　中心拠点と地域生活拠点での軽重付け



○　中心拠点と地域生活拠点など、複数の区域を設定する際には、同一用途の誘導施設に規模（延べ面積等）による軽重を付け、届出対象に差をつけることも考えられます。
○　このような場合、その規模を適切に定めないと、方針と異なる届出対象の施設となってしまうおそれがありますので、ご留意ください。

○誘導区域ごとの性格を明確にするために設定するものであることに留意
○設定にあたっては、誘導区域ごとに、設定する誘導施設や、ＫＰＩとの連動など、必要性を明確に説明できる必要がある

2　重層的な設定（「日常サービス誘導区域」と中心拠点）

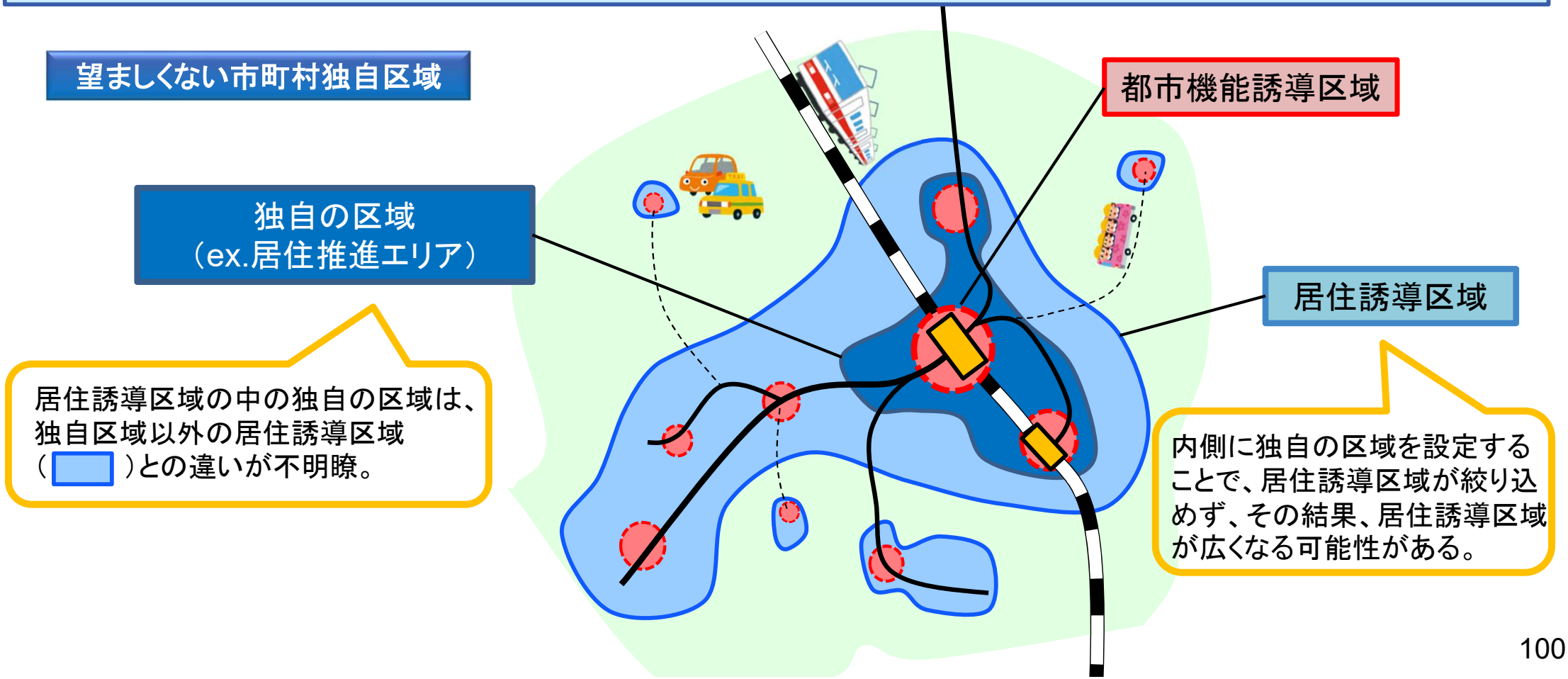


○　複数の都市機能誘導区域を重層的に定めることも可能です。
○　例えば、日常サービス系施設（保育所、診療所、通所介護施設など、住民が日常的に利用する施設で、住まいの身近に配置することにより、居住誘導区域への居住の誘導に資するもの）は、必ずしも都市の中心拠点等のみに誘導することが適当でないことも考えられます。
○　これは、例えば、地域包括ケアシステムの確立を目指すために戦略的に立地適正化計画制度を活用する場合などに想定されます。
○　このような場合、日常サービス系施設を誘導する都市機能誘導区域（ここでは「日常サービス誘導区域」とします。）を居住誘導区域の範囲に合わせて広範囲に設定し、日常サービス誘導区域の内側に中心拠点としての都市機能誘導区域を重層的に設定することも考えられます。
○　なお、この場合も、1の場合と同様に、誘導施設の規模の設定にご留意ください。

6．誘導施設・誘導区域等の検討について

(参考)居住誘導区域における市町村独自の区域設定の留意点

○居住誘導区域以外に、任意に独自の区域を設定し、当該区域の方針等を定めることは可能です。
○例えば、戦略的に居住誘導区域を絞り込んだ上で、市街化区域内のそれ以外の区域（人口減少が進む中においても生活利便性や交通利便性を確保することが必要だと判断する区域など）において、任意に独自の区域を設定する例などが考えられます。
○一方、居住誘導区域を広く設定しつつも、居住誘導区域内に独自の区域を設定するなど、どこに居住を誘導したいのかが不明瞭で、戦略的な誘導区域の設定を妨げるような独自の区域設定は望ましくありません。



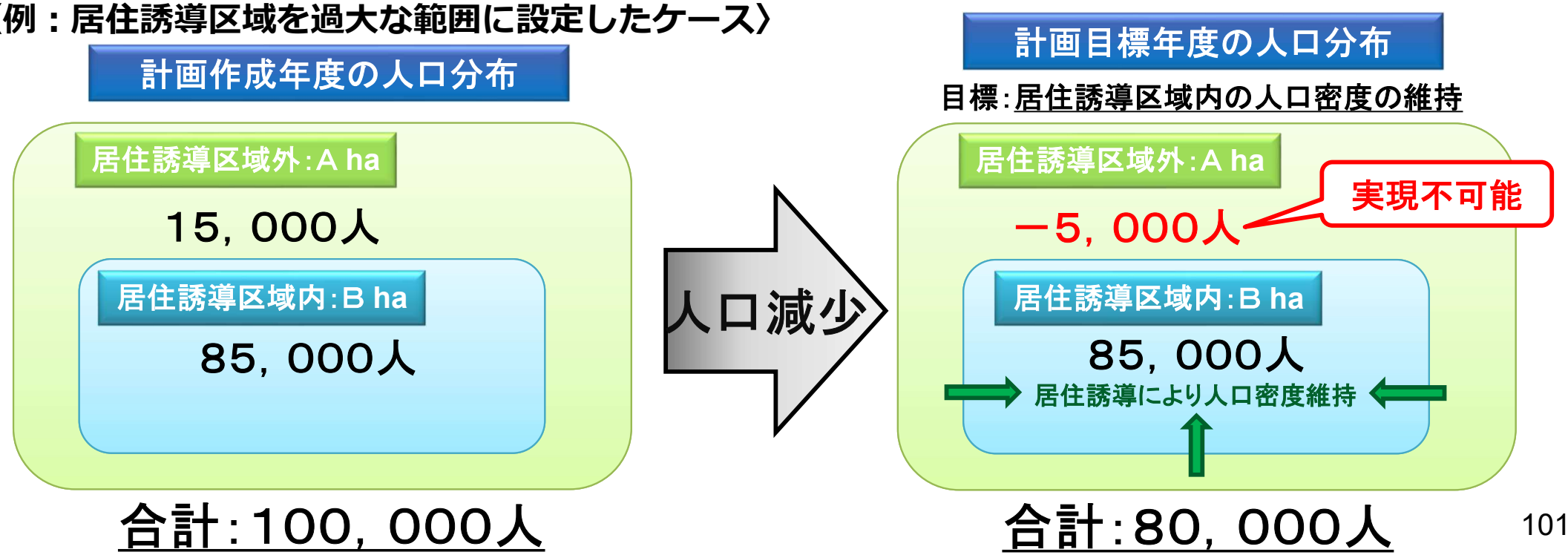
6．誘導施設・誘導区域等の検討について

国土交通省

（参考）居住誘導区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口の検証について

○立地適正化計画における居住誘導区域は、少なくとも現状における人口密度が確保されるなど、**将来の人口等の見通しを踏まえた適切な範囲に設定されるべきもの**です。
○そのため、居住誘導区域の検討にあたっては、例えば、区域内の人口密度を維持すると仮定した場合に、目標年度までに区域外から区域内にどれだけの人口の誘導が必要で、その人口が目標年度における区域外人口の何割にあたるのか等、**現実的に誘導可能なのかどうかについての検証を行う必要**があると考えています。
○ただし、社人研の将来推計人口を採用した検証の結果、区域外から区域内に誘導が必要な人口が現実的に困難な規模になったからといって、異なる将来推計人口（例えば「地方人口ビジョン」）を採用して検証した結果をもって誘導可能と判断することは、人口減少等に対応したまちづくりを目指すことが困難になるため、望ましくありません。

〈例：居住誘導区域を過大な範囲に設定したケース〉



合計：100，000人　　合計：80，000人

6．誘導施設・誘導区域等の検討について

国土交通省

（参考）時間軸を踏まえた立地適正化計画の策定事例

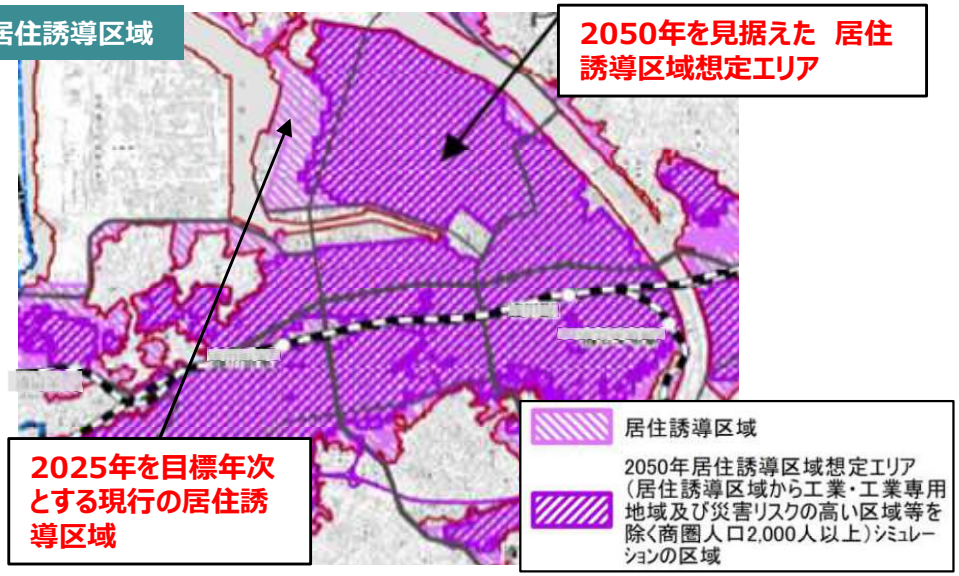
○立地適正化計画は中長期的なまちづくりの方針を示すものですが、計画期間中に生じる予見可能な人口動態等の社会経済情勢の変化や大規模災害の発生リスク等を踏まえて、時間軸を考慮した居住や都市機能を誘導する区域の方針などを柔軟に位置付けることも考えられます。

○福山市では、市域全体の人口減を踏まえた商圏人口の減少等を詳細に分析し、将来のまちの姿を見据え、立地適正化計画に定める居住誘導区域を長期に掛けて段階的に縮小していく可能性をあらかじめ計画に明確に位置づけ
○山形市では、将来的な公共交通機能の充足を法定の都市機能誘導区域への見直し要件とする準都市機能誘導区域（法定外）を独自に設定し、交通結節施設を誘導施設（法定外）に設定することで、段階的な都市の将来像を計画に位置づけ
⇒居住誘導区域や都市機能誘導区域の段階的変化を立地適正化計画にあらかじめ位置づけることで、計画の事前明示性を踏まえた居住、都市機能の誘導を図っている事例

福山市

・人口が2025年には**2010年から約5%減少**、**2050年には約23%減少**
・当面は人口減少が緩やかな2025年を計画期間として設定
・2025年の誘導区域より**内側に建築物が立地し**、次の2050年に向けた**区域縮小に係る調整の影響が少なく合意が得られやすいことを想定し**、2025年の居住誘導区域と**2050年の居住誘導区域想定ゾーン**を両方公表する**「ダブルライン」**の考え方を採用

居住誘導区域



山形市

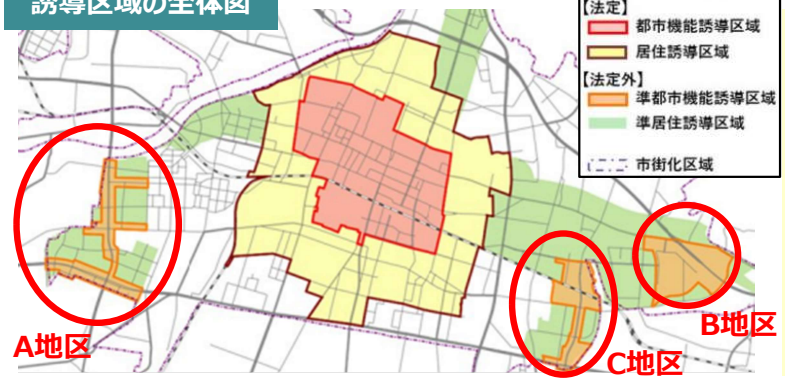
・公共交通サービスの集約状況等を踏まえ、**将来的に都市機能誘導区域として編入**を検討するエリアをあらかじめ設定（＝**準都市機能誘導区域**）
・公共交通サービスの確保を図るため、併せて誘導施設として**公共交通を強化するための交通結節施設**を準都市機能誘導においても設定

誘導施設（抜粋）

	施設	中心拠点（都市機能誘導区域）	副次拠点（準都市機能誘導区域）		
			A地区	B地区	C地区
その他	交通結節施設	○●	■	■	■

○：維持　●：誘導　■：誘導（法定外）

誘導区域の全体図



・民間事業者との連携の中で、交通結節施設の整備に向けた道筋が見えてきた場合には、法に基づく支援策が活用できるよう、必要に応じ法定外の準都市機能誘導区域から**法定の都市機能誘導区域への見直し**について検討

6．誘導施設・誘導区域等の検討について

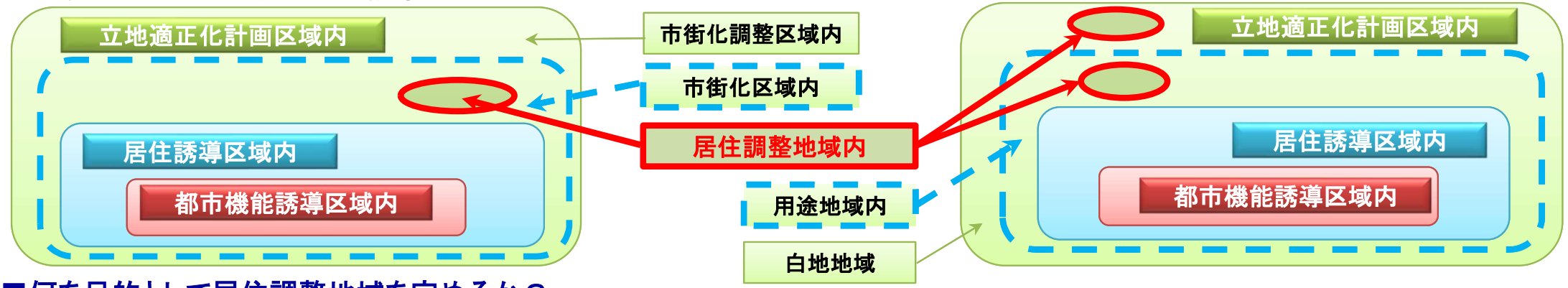
国土交通省

（参考）居住調整地域（都市再生特別措置法§89）※任意事項

➢住宅地化を抑制するために定める地域地区である。
➢市街化調整区域には定めることができない。
※居住調整地域を定めることによって、立地適正化計画を実効力のあるものとしていくことが期待される。

〇線引き都市計画区域
➢市街化区域内であり、かつ居住誘導区域外の区域

〇非線引き都市計画区域
➢居住誘導区域外の区域



■何を目的として居住調整地域を定めるか？

〇インフラ投資を抑制
➢過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域について、今後居住が集積するのを防止し、将来的に**インフラ投資を抑制することを目的**として定める場合。

〇住宅地化を抑制
➢工業系用途が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域について、**住宅地化されるのを抑制することを目的**として定める場合。

〇都市の中心部の区域において住宅地化を促進
➢非線引き都市計画区域内で、都市の縁辺部の区域について住宅開発を抑制し、居住誘導区域内など**都市の中心部の区域において住宅地化を進めることを目的**として定める場合。

〇近接・隣接する非線引き都市計画区域における住宅地化を抑制
➢区域区分が定められている都市計画区域から流出する形で非線引き都市計画区域において住宅地化が進んでいる場合において、区域区分が定められている都市計画区域に近接・隣接する非線引き都市計画区域における**住宅化を抑制することを目的**として定める場合。

〇災害リスクが高い区域における住宅地化を抑制
➢災害ハザードエリア内の災害リスクが特に高い区域について、**住宅地化されるのを抑制することを目的**として定める場合

■開発許可制度の適用（§90）

区域内における特定開発行為、特定建築等行為については、**居住調整地域を市街化調整区域とみなして開発許可制度（立地基準の適合性も審査される）が適用**される。

6．誘導施設・誘導区域等の検討について

国土交通省

（参考）跡地等管理等区域・跡地等管理等指針　（都再法第81条第16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等区域を設定し、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）





跡地等管理等区域の設定、指針の策定

跡地等管理等協定の締結

跡地等の管理・利活用（イメージ）

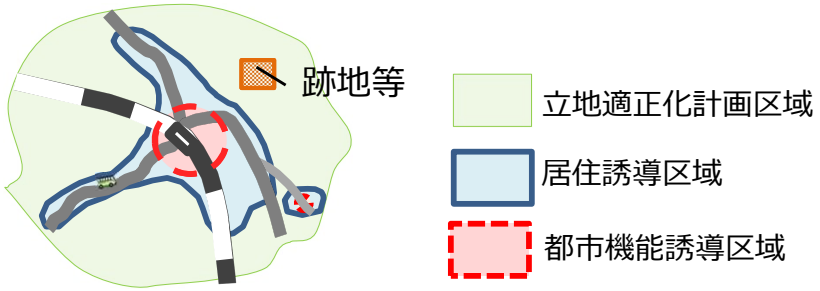




【対象区域】

- ◆ 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**
  - ・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
- ◆ **跡地等管理等協定の活用**
  - ・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等協定を結ぶことで、当該地の管理や緑地、広場等の整備が可能

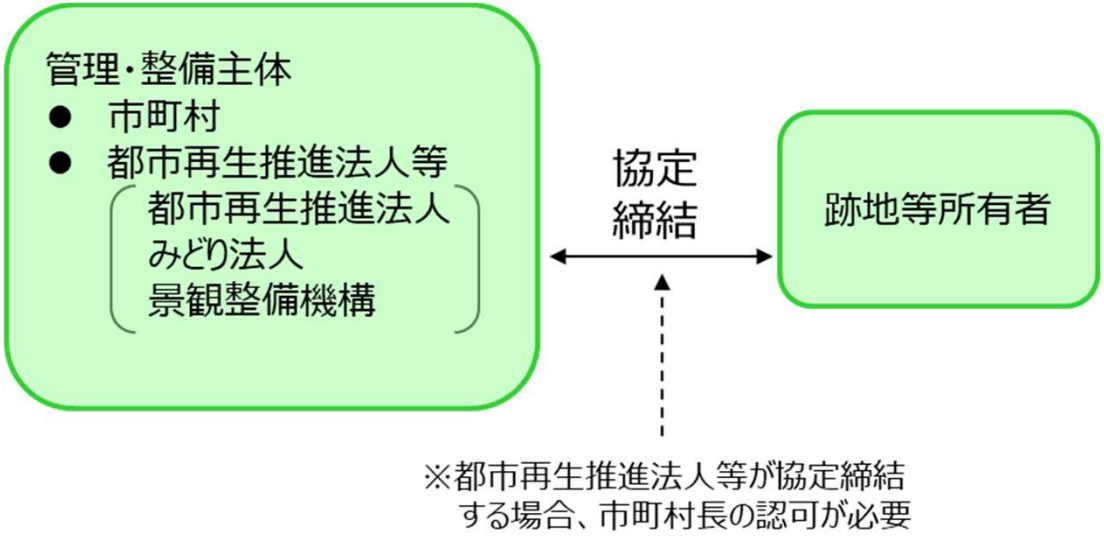
6．誘導施設・誘導区域等の検討について

国土交通省

（参考）跡地等管理等協定　（都再法第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

6．誘導施設・誘導区域等の検討について

国土交通省

(参考）特例制度・・・駐車場の特例

立地適正化計画(市町村が策定)

○駐車場配置適正化区域（都市機能誘導区域内）・・・都市再生特別措置法§81⑤１
歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のための駐車場の配置の適正化を図るべき区域

○路外駐車場配置等基準･･･§81⑤2
路外駐車場の配置及び規模の基準
（例）･ 幹線道路からの出入りを行わないこと
･ 店舗の連続性が確保されること
･ 周辺の駐車需要を大きく上回る規模でないこと

○集約駐車施設の位置及び規模･･･§81⑤3
集約駐車施設の位置及び規模に関する事項

＜路外駐車場＞

特定路外駐車場
（条例で定める一定規模以上の路外駐車場）

○市町村長への届出･･･§106①
・ 特定路外駐車場を設置しようとする者
・ 設置に着手する30日前までに届出

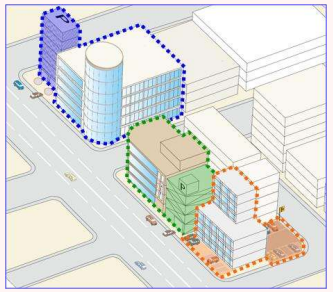
○勧告･･･§106③
・ 届出の内容が基準に適合しない場合
・ 市町村長は設置者に対して必要に応じて勧告
（出入口の設置箇所･構造の変更、誘導員の配置等）

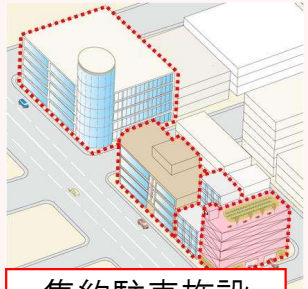
＜附置義務駐車施設＞

集約駐車施設

○附置義務駐車施設の集約化･･･§107
条例により集約駐車施設等への駐車施設の設置を義務づけ

駐車場法（現行）	駐車場法の特例
条例に基づき当該建築物の敷地内に駐車施設を設置	3パターンの条例が制定可能に。 ①集約駐車施設内に設置させる ②建築物の敷地内に設置させる ③①か②のどちらかに設置させる





集約駐車施設

6．誘導施設・誘導区域等の検討について

（参考）特例制度・・・駐車場の特例：駐車場配置適正化計画の例

まちなか駐車場設置基準を3つの地区に区分して以下の基準を設定

◎ まちなか駐車場区域共通に適用する事項
- まちなかへの過度な自動車の流入を助長しないこと
- 駐車場の出入りが前面道路の渋滞を引き起こさないこと
- 歩行者の安全性を阻害しないこと
- 周辺のまちなみ景観に配慮すること

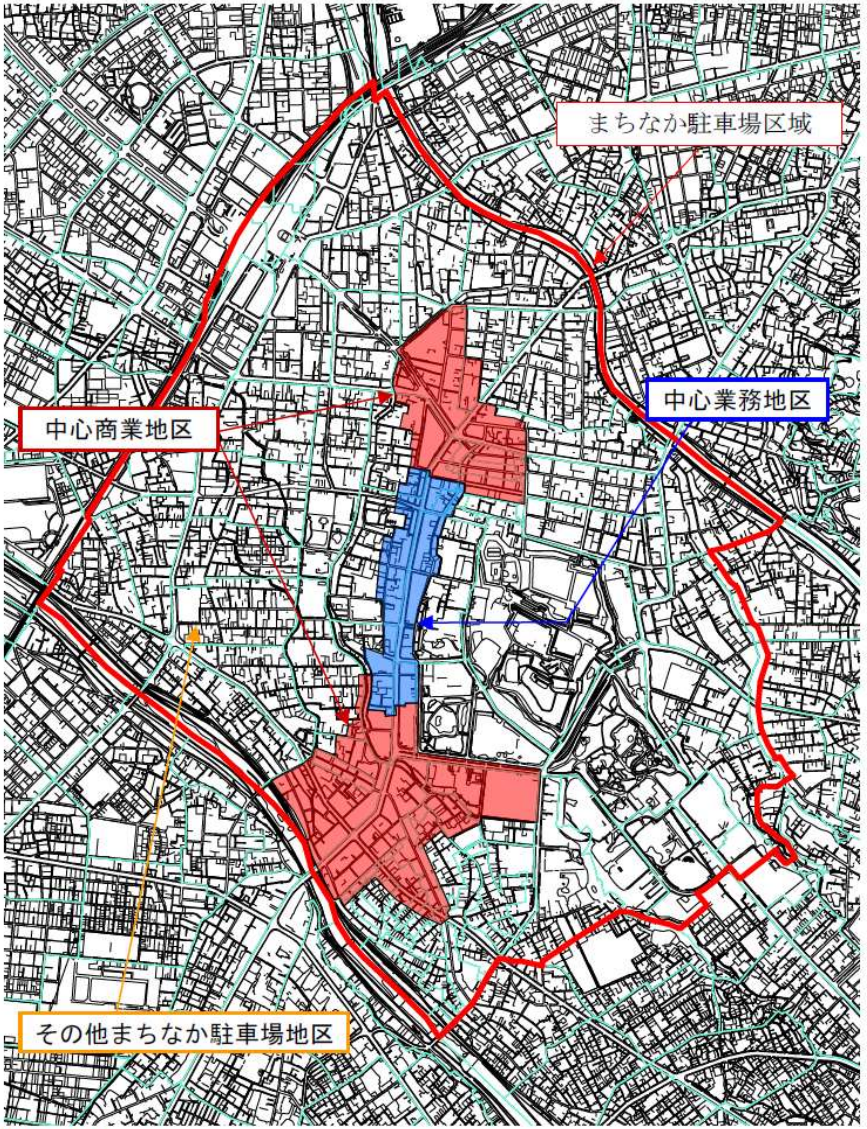
● 中心商業地区に適用する事項
- 駐車場に出入りする自動車が買い物客の回遊動線を阻害しないこと
- 店舗の連続性が確保されること
- 立体化･集約化等により土地が有効に利用されること

● 中心業務地区に適用する事項
- 原則として国道157 号からの出入りを行わないこと
- 近隣の業務需要を超えたものでないこと
- 立体化により土地の高度利用がなされること

● その他まちなか駐車場地区に適用する事項
- 周辺地区内の需要の範囲内であること
- 地区内の道路事情を勘案し、生活道路に悪影響を及ぼさないこと
- 前2地区の利用者のための駐車場ではないこと
- 地域のコミュニティに配慮しているものであること

●まちなか駐車場設置基準
条例第8条第1項の規定にもとづき、以下の通り「まちなか駐車場設置基準」を定める。なお、各地区の範囲については、別図に示す通りとする。

別図　まちなか駐車場設置基準地区区分図



【地区面積】
- 中心商業地区：54.8ha（武蔵が辻地区：19.1ha、香林坊･片町地区 35.7ha）
- 中心業務地区：13.6ha
- その他まちなか駐車場地区：410.6ha

出典：金沢市HP

6．誘導施設・誘導区域等の検討について

国土交通省

（参考）居住エリアにおける病院、店舗等の立地の促進「居住環境向上用途誘導地区」

○　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



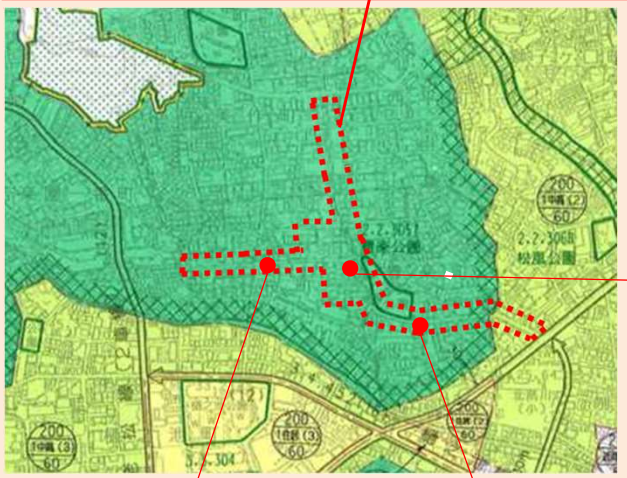


第一種低層住居専用地域では、病院、小規模店舗等の建築ができない。

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

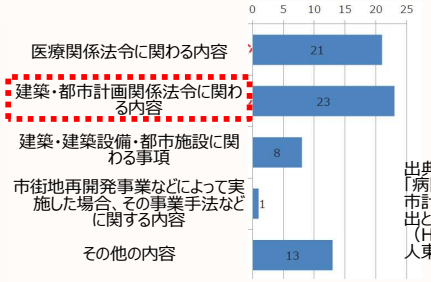


都市型スーパーマーケット



シェアオフィスや
コワーキングスペース

Q:病院建替え時の苦労や障害（アンケート）



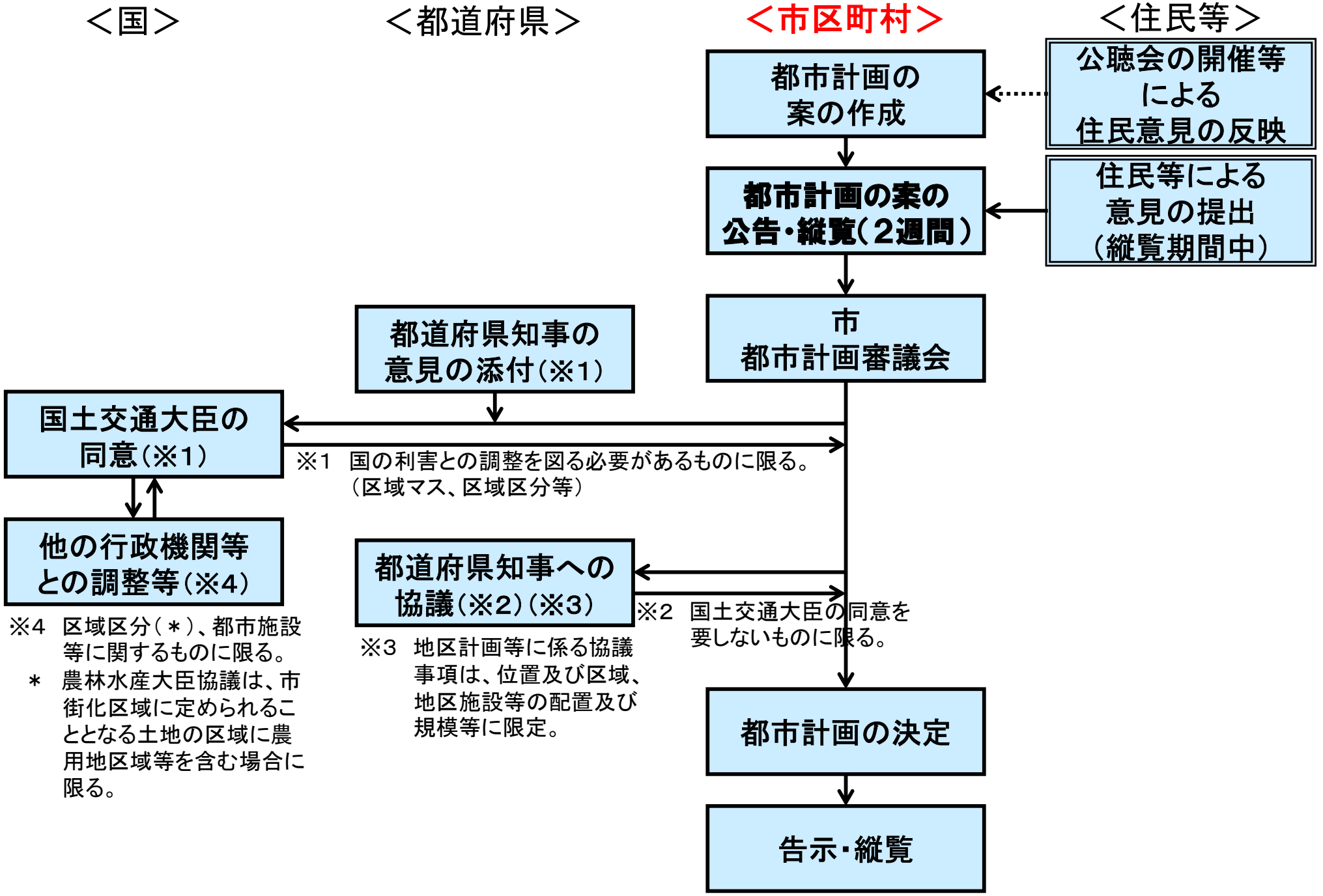
出典：「病院の建替えに伴う都市計画上の課題の抽出と解決策の提案」（H30.2一般社団法人東京都病院協会）

「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）

6．誘導施設・誘導区域等の検討について

国土交通省

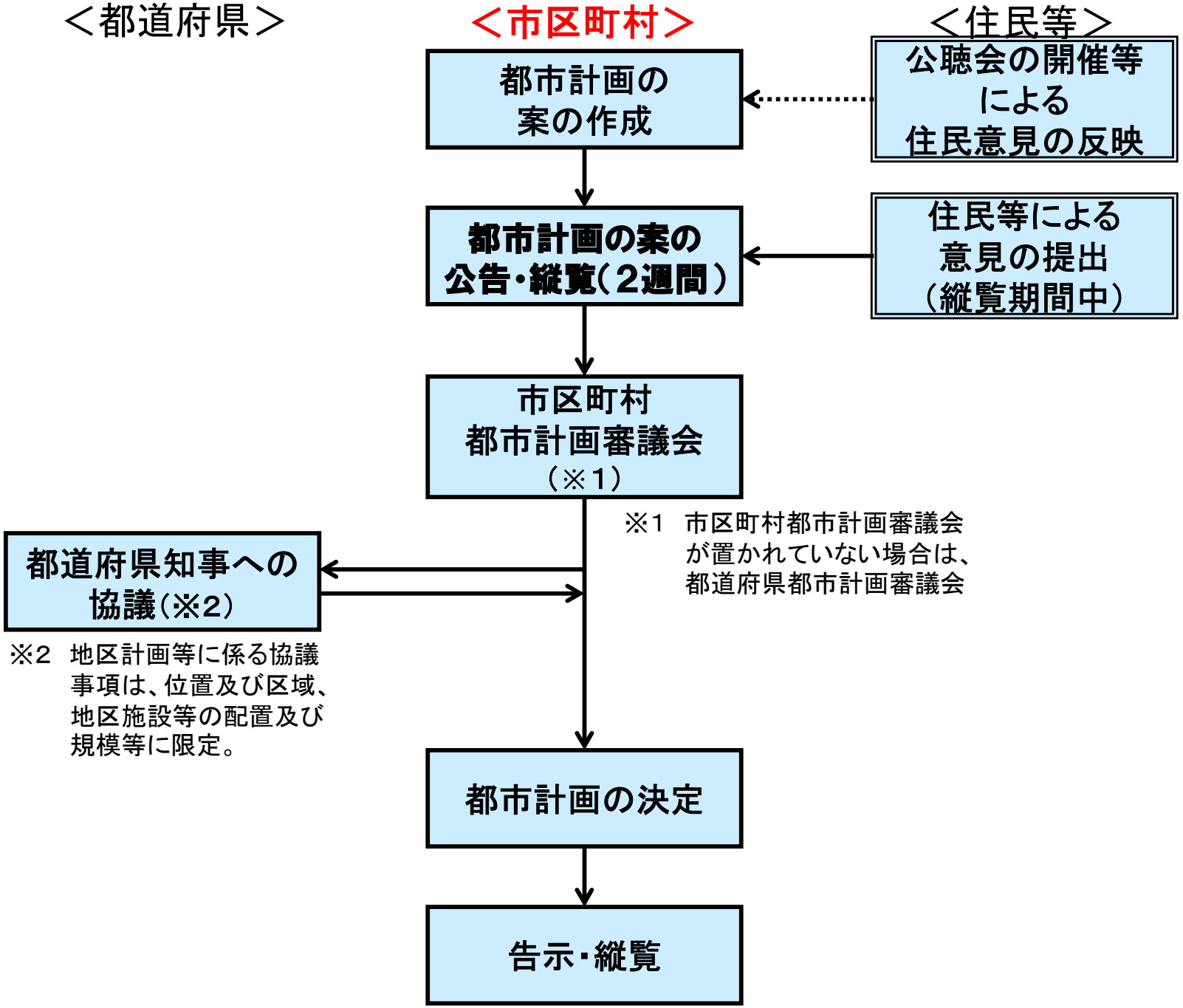
（参考）都市計画の決定手続き（政令市）



6．誘導施設・誘導区域等の検討について

国土交通省

（参考）都市計画の決定手続き（市区町村）



6．誘導施設・誘導区域等の検討について

国土交通省

（参考）老朽化した都市インフラの計画的改修

○　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

【制度改正】

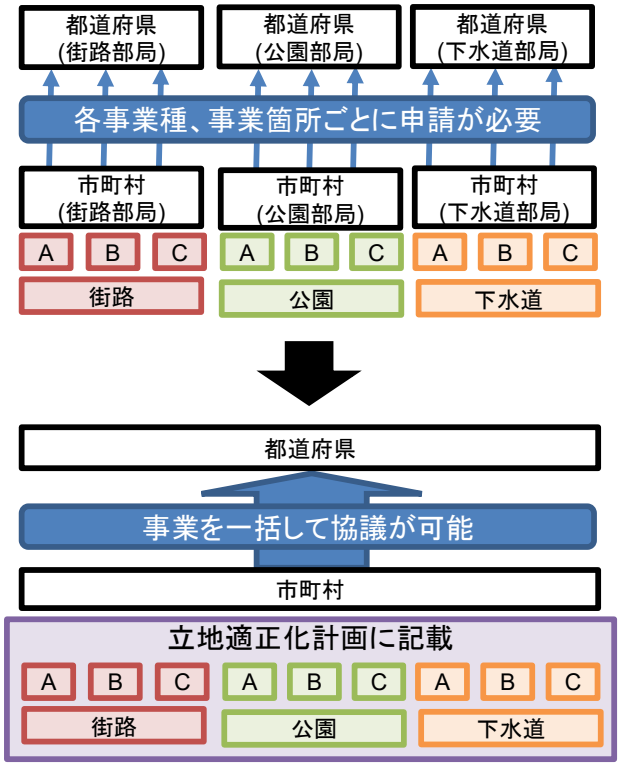
○　立地適正化計画に、居住誘導区域や都市機能誘導区域の老朽化した都市計画施設の改修に関する事業を記載できることとする。

○　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。



6．誘導施設・誘導区域等の検討について

国土交通省

（参考）老朽化した都市インフラの計画的改修

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。

○ 本制度を活用した立地適正化計画の公表後、都道府県が認可した旨について遅滞なく告示等が行えるよう、市町村は都道府県に対し公表時期の予定等について考え方を共有することが適当。

（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

・まちなかウォーカブル推進事業

など

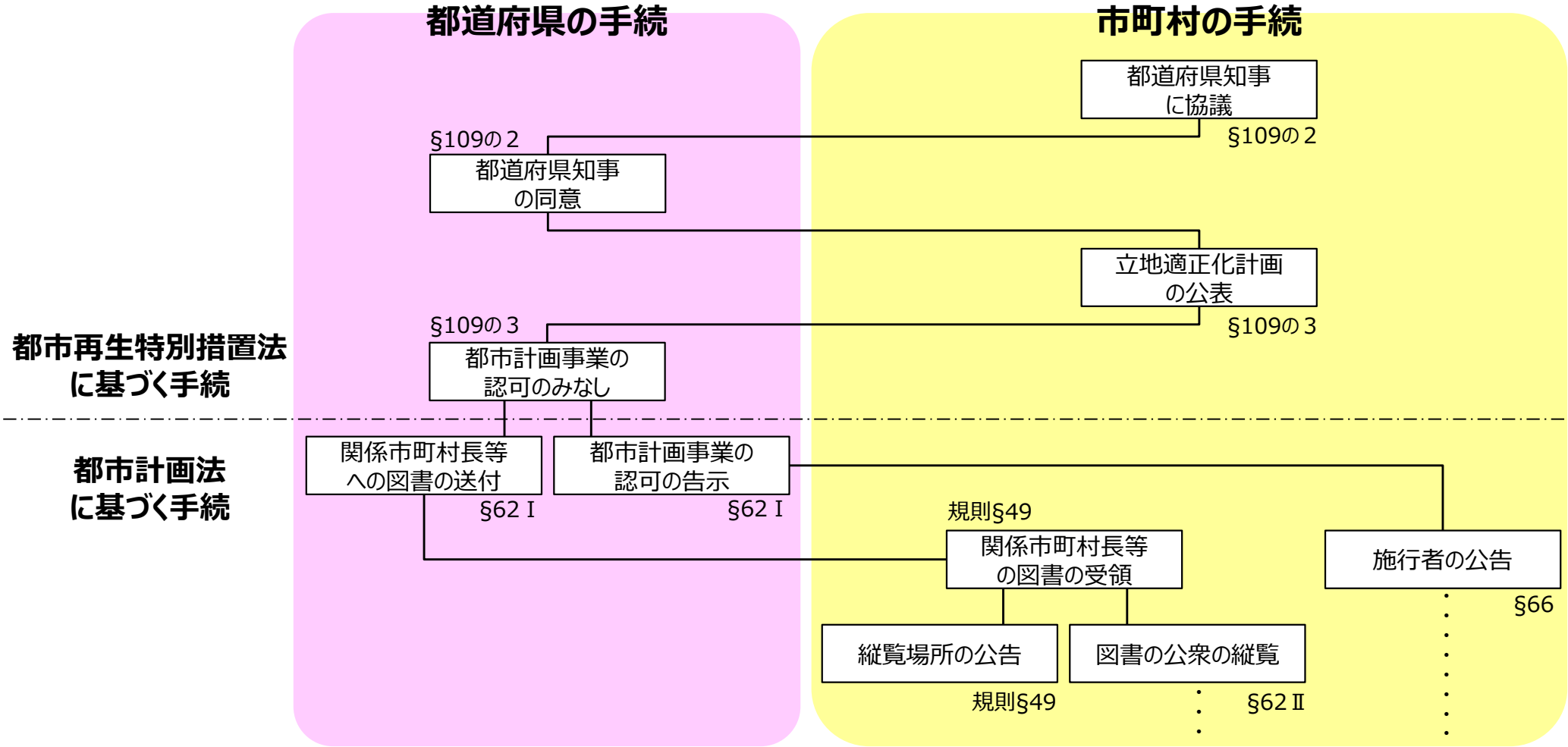
6．誘導施設・誘導区域等の検討について

（参考）老朽化した都市インフラの計画的改修

都市計画法上の手続（認可の告示等）について

○ 都市再生特別措置法第81条第９項に規定する老朽化した都市計画施設の改修に関する事業に関する事項について、都道府県知事に協議・同意の上、都市計画事業の認可に関する事項を立地適正化計画に記載して公表した場合、都市計画法第59条第1項の認可があったものとみなされる。

○ 当該認可のみなしがあった場合には、都市計画法に基づき、認可の告示等の所定の手続が必要となる。



７．誘導施策の検討について

7．誘導施策の検討について

国土交通省

○居住誘導区域内に居住を誘導するために市町村が講ずる施策（都市再生特別措置法§81②2）

居住誘導区域内の居住環境の向上、公共交通の確保等、居住の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援措置等を記載することができる。

○国の支援を受けて市町村が行う施策

- ➢居住者の利便の用に供する施設の整備
  例）都市機能誘導区域へアクセスする道路整備 等
- ➢立地適正化計画等に都市の骨格となる基幹的な公共交通軸として具体的かつ即地的に位置付けられている公共交通に関する施設の整備
  例）鉄道・LRT・BRT等の走行空間 等
- ➢公共交通の利便性の確保を図るため交通結節機能の強化・向上　例）バスの乗換施設整備 等
  等

○市町村が独自に講じる施策

- ➢居住誘導区域内の住宅の立地に対する支援措置
  例）家賃補助、住宅購入費補助　等
- ➢基幹的な公共交通網のサービスレベルの確保のための施策　等
- ➢居住誘導区域外の災害の発生のおそれのある区域については、災害リスクをわかりやすく提示する等、当該区域の居住者を居住誘導区域に誘導するための所要の措置
- ➢都市のスポンジ化対策のための制度活用

○都市機能誘導区域内に誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずる施策 (都市再生特別措置法§81②3)

都市機能誘導区域内に都市機能の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援措置等を記載することができる。また、民間による都市機能の立地を誘導するには、官民の役割分担や民間事業者が活用可能な施策など投資の判断材料を**事前明示**することが重要である。

○国等が直接行う施策

- ➢誘導施設に対する税制上の特例措置
- ➢民間都市開発推進機構による金融上の支援措置

○国の支援を受けて市町村が行う施策

- ➢誘導施設の整備
- ➢歩行空間の整備
- ➢民間事業者による誘導施設の整備に対する支援施策

○市町村が独自に講じる施策

- ➢民間事業者に対する誘導施設の運営費用の支援施策
- ➢市町村が保有する不動産の有効活用施策　等
  例）公有地の誘導施設整備への活用
- ➢福祉・医療施設等の建替等のための容積率等の緩和
- ➢民間事業者の活動のための環境整備・人材育成
- ➢金融機関との連携による支援
- ➢都市のスポンジ化対策のための制度活用

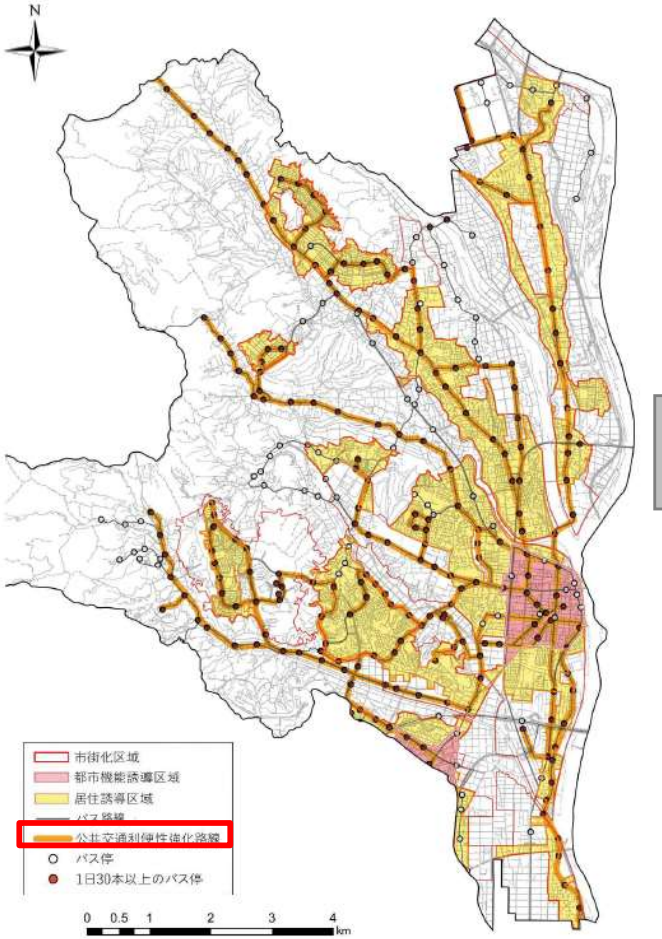
7．誘導施策の検討について

国土交通省

（参考）地域公共交通の確保・充実と居住・都市機能の誘導の一体的な推進事例

○ 厚木市は立地適正化計画と地域公共交通計画を一体の計画（コンパクト・プラス・ネットワーク推進計画）として作成
○ 片道１日30 本以上のバスが運行するバス路線を「公共交通利便性強化路線」として位置付け、各軸の居住地や生活利便性の立地状況などを踏まえ、居住誘導区域とも連動させた施策を推進
⇒ **立地適正化計画と地域公共交通計画を一体的に策定し、双方の計画に基づく取組を即地的・具体的に定めた上で連動して実施している事例**

■誘導区域と公共交通利便性強化路線



■まちづくりの観点から公共交通の充実に資する取組を位置付け

■施策３-（５）-④居心地が良く歩きたくなるまちなか空間の整備の概要

事業名	施策３-（５）-④居心地が良く歩きたくなるまちなか空間の整備
実施事業	本厚木駅周辺の歩行空間の拡充 ・一般車の交通規制や道路空間の再配分による広幅員の歩行空間の確保 ・駐車場の再配置の検討
実施対象エリア	都市機能誘導区域（本厚木駅周辺）
実施主体	市・道路管理者（県・市）・交通管理者・民間事業者
備考	今後の周辺開発と併せた整備を行う。

■施策３-（４）-②バス路線上の生活利便性の維持・向上の概要

施策名	施策３-（４）-②バス路線上の生活利便性の維持・向上
実施事業	・生活利便性の維持・高機能化 ・生活利便施設の立地促進 ・バス停近くの生活利便施設の誘致 ・生活利便施設の誘導のための都市計画制度の適用 ・既存生活利便施設における付加的な生活サービスの提供
実施対象エリア	居住誘導区域内の生活利便性が低い地域（宮の里地区など） 居住誘導区域外（主に市街化調整区域）

【施策事例】生活利便施設の立地支援

(1)生活利便施設整備費

補助対象施設	補助対象経費及び補助金額※5	補助上限額	補助対象エリア
スーパー※1	①施設整備費※6 施設整備費の2分の1に相当する額 ②土地・建物賃借料 事業を開始した日から5年間分の賃借料に相当する額 ③調剤所整備費※7 （診療所に限る。） 調剤所整備費の2分の1に相当する額 補助金額は①、②及び③の合計額又は補助上限額のいずれか小さい額	1億円 （年2千万円）	次のいずれかに該当するもの 1 公共交通利便性強化路線※8の沿線 2 施設が不足する地区※9 ※いずれの場合も、補助対象施設を中心とした概ね半径1kmの区域内に同類の施設がないこと（スーパーとドラッグストアは同類の施設とする。）
ドラッグストア※2		5千万円 （年1千万円）	
コンビニエンスストア※3		2千万円 （年400万円）	公共交通利便性強化路線※8の沿線で、補助対象施設を中心とした概ね半径500mの区域内に同類の施設がないこと
内科を有する診療所※4		2千万円 （年400万円） 調剤所を整備した場合 2千100万円 （年420万円）	公共交通利便性強化路線※8の沿線で、補助対象施設を中心とした概ね半径800mの区域内に同類の施設がないこと



出典：厚木市コンパクトプラスネットワーク推進計画

＜特に参考となるポイント＞

公共交通軸を即地的・具体的に位置付けた上で

・交通結節点となる本厚木駅周辺の拠点整備

・都市の骨格となるバス強化路線沿線の生活便施設の立地支援

等の即地的・具体的な取組を位置付けている

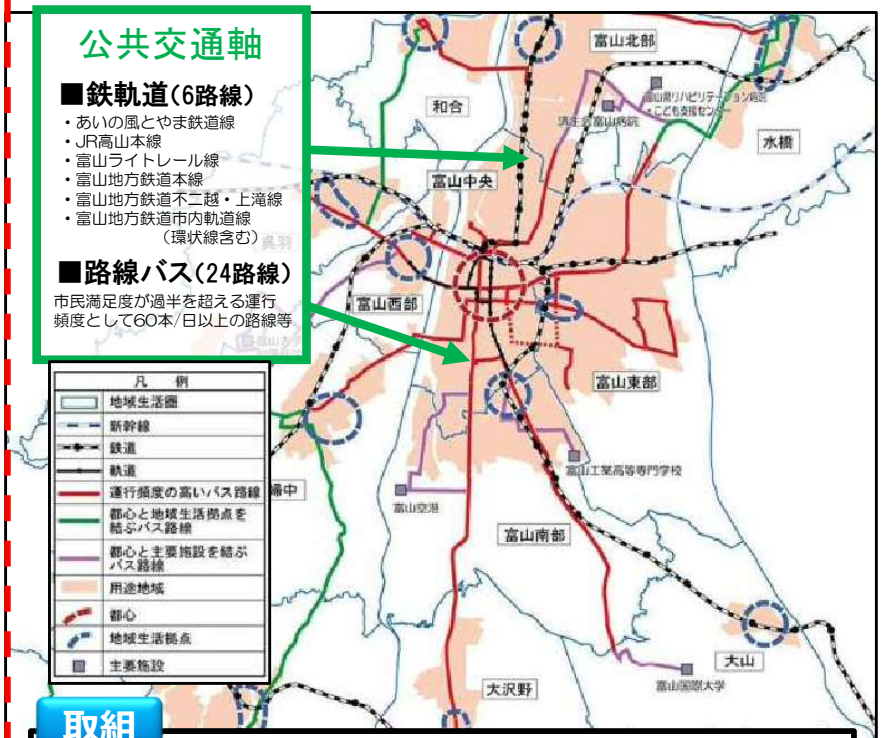
7．誘導施策の検討について

国土交通省

（参考）地域公共交通の確保・充実と居住・都市機能の誘導の一体的な推進事例

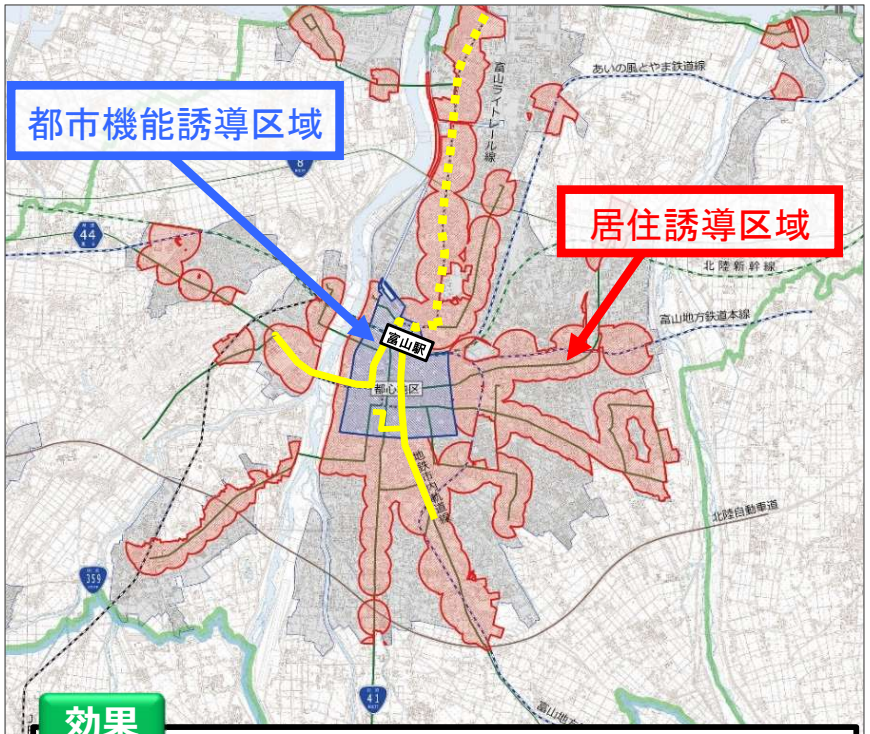
○　富山市は、以前より串と団子の集約型都市構造への転換を標榜し取組を行っており、立地適正化計画においてもその考え方を踏まえ、公共交通軸（LRT、基幹的バス等）をサービスレベル含めて即地的、具体的に位置づけた上で、公共交通軸と連携した拠点整備等（LRT駅周辺への都市機能誘導、居住誘導促進等）も計画に位置づけて実施

⇒　立地適正化計画に公共交通軸を即地的・具体的に定めた上で連動した取り組みの成果によって、公共交通利用者が増加するとともに地価上昇や固定資産税・都計税の増加といった効果が発生



取組

■公共交通沿線への居住の推進
・都心地区及び居住誘導区域への支援（住宅取得補助等）
■ 公共交通軸の活性化
・富山駅周辺整備に伴うバス路線見直し　等
■おでかけ定期券事業
・市内各地から都心地区等への公共交通の利用料金を100円とする割引（市内在住65歳以上）



効果

・都心地区の歩行者数の増（H27⇒H29　14.6%増）
・都心地区の空き店舗が減（H24⇒H29　2.6ポイント減）
・市内電車の利用者数は、H19年度以降増加
・都心地区では、平成20年から転入超過を維持
・居住誘導区域では、平成24年以降、転入超過傾向
・富山駅周辺、環状線沿線を中心に市全体の地価の上昇率以上に地価上昇（市全体でも平均0.7%上昇（R1/H30））
・固定資産、都市計画税収が増（H24⇒R2　10%以上）

<特に参考となるポイント>

公共交通軸を即地的・具体的に位置付けた上で

・「まちなか居住推進事業」や「公共交通沿線居住推進事業」による居住推進施策

・交通結節点である富山駅周辺整備及びそれに伴うバス路線の見直し

等の即地的・具体的な取組を位置付けている

7．誘導施策の検討について

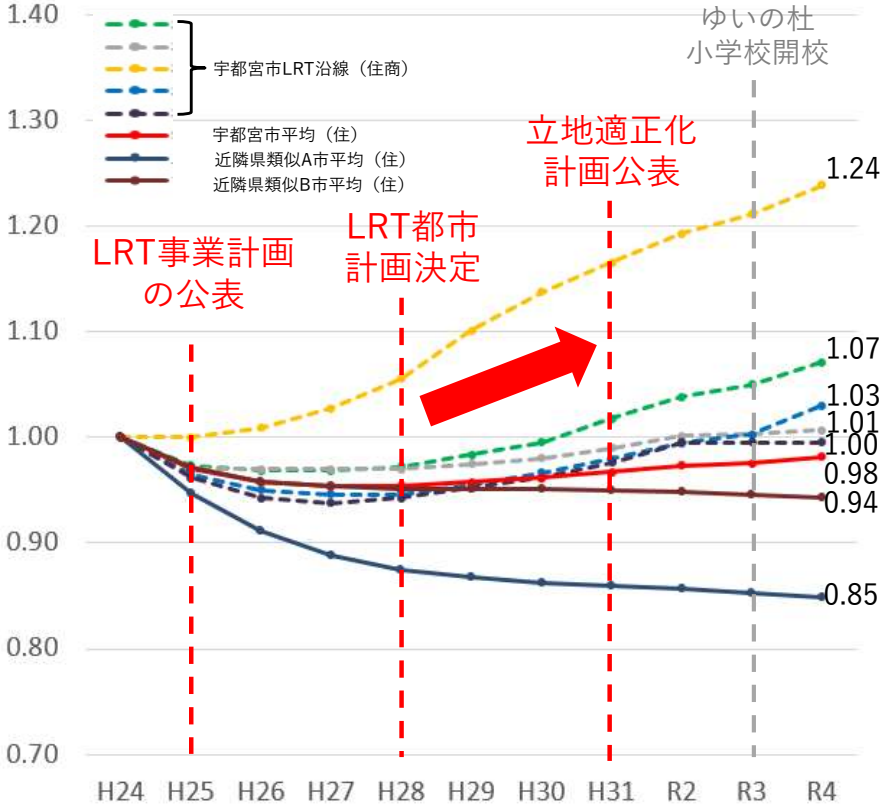
（参考）地域公共交通の確保・充実と居住・都市機能の誘導の一体的な推進事例

○　宇都宮市は、産業・雇用の拠点である郊外部の宇都宮テクノポリスセンター地区を都市機能誘導区域及び居住誘導区域に設定。併せて産業拠点である周辺工業団地等の立地も踏まえ、LRT整備やバス再編・結節点整備など交通ネットワーク形成と一体で立地適正化計画に基づく都市機能や居住誘導を推進

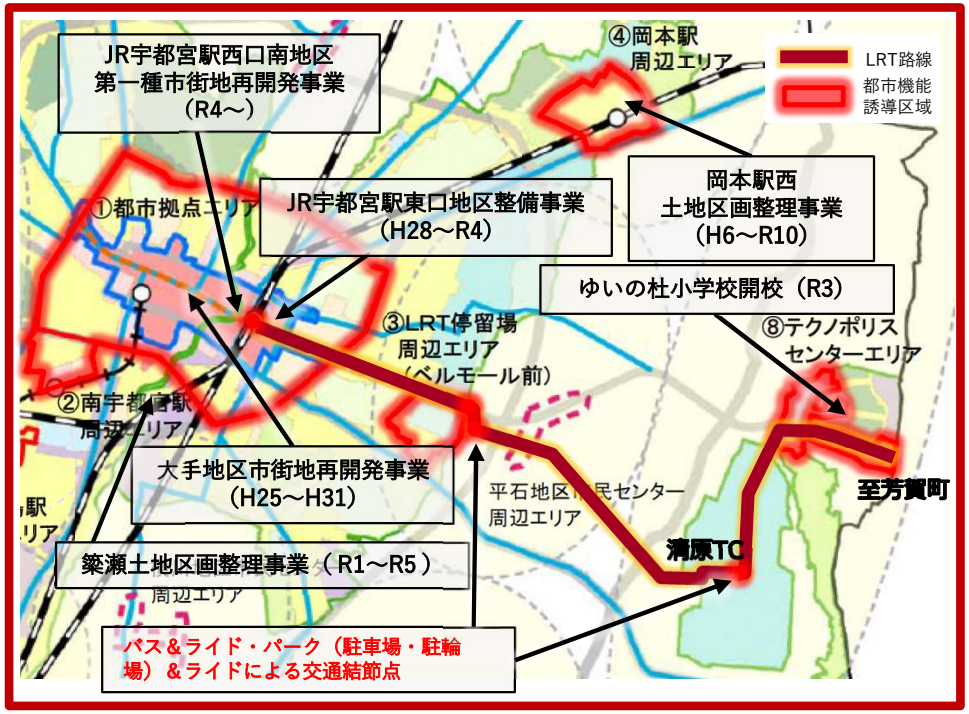
○　その結果、LRTの都市計画決定や立地適正化計画公表時以降に沿線の地価が顕著に上昇。周辺工業団地等への企業立地が進み、公共交通軸と拠点が連携した正のスパイラルが発生

⇒コンパクト・プラス・ネットワークの取組において、産業・雇用の場を拠点として位置づけると共に、当該拠点と公共交通軸上の各拠点における取組を公共交通軸の機能向上と併せて連携し実施することで、都市経営に係る成果を達成している事例

■都市計画関連事業と地価動態　H24の数値を１とした指数 ※



※国土数値情報の地価公示データのうち、H24年からR4年を通して地価情報が確認された地点のみを抽出



宇都宮市立地適正化計画より

<特に参考となるポイント>

公共交通軸を即地的・具体的に位置付けた上で

・基幹的公共交通軸であるLRT沿線に居住誘導区域や都市機能誘導区域を定め

・交通結節点である宇都宮駅東口や産業拠点であるテクノポリスセンターの整備

等の即地的・具体的な取組を位置付けている

7．誘導施策の検討について

国土交通省

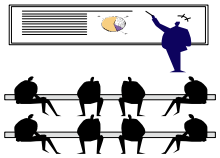
（参考 ）民間まちづくり活動の担い手に対する環境整備・人材育成

先進団体が持つ継続的なまちづくり活動のノウハウなどを他団体に水平展開する普及啓発事業

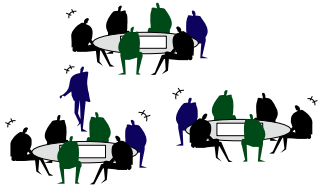
ⅰ）都市の課題解決をテーマとし、多様なまちづくり関係者を巻き込んだワークショップを開催するなど、まちづくりの現場における課題解決に向けた継続性のある活動を実践する人材の育成を図る仕組みの構築・運営

ⅱ）ⅰ）と連携しつつ、優れたまちづくり活動の普及啓発

補助事業者：都市再生推進法人、民間事業者等
補　助　率：定額



<オリエンテーション&座学>
基礎的知識をチーム合同で習得



<現地スタディ／ワークショップ>
地元関係者を巻き込んだＷＳ形式による現地スタディを集中的に行い、事業実現に向けた実践的なノウハウを習得

＜取組事例①＞

補助事業者：株式会社リノベリング

事業概要：

リノベーションまちづくりが進む地域を開催地として、官民連携でエリアの価値向上につなげた取組プロセス等の修得及びプレゼン演習を公務員及び民間プレイヤーを対象に行うことで、各地での新たな官民連携まちづくりに結びつけるとともに、官民のネットワーク形成を図る。





＜取組事例②＞

補助事業者：認定NPO法人日本都市計画家協会

事業概要：

地域住民等が主体となったまちづくりの推進に向けて、「地域主体のまちづくり」の重要性やノウハウに関する出前講座やワークショップ等を地域住民や公務員を対象に開催することで、まちづくりの機運を高めるとともに担い手の育成を図る。





7．誘導施策の検討について

国土交通省

（参考）北九州市：「フラット３５」新制度を活用した居住誘導の推進

背景・課題

・少子高齢化、人口減少問題は喫緊の最重要課題
（人口　976,846人(H22)→961,286人(H27)　△15,560人：全国最多
高齢化率　29.3%(H27)　政令市第１位）
・北九州市への定住・移住を強力に推進する事業をH28創設
・今後は生活利便性の高い区域への居住誘導によるコンパクトなまちづくりの推進が必要　(H29.4に北九州市立地適正化計画を公表)

住宅金融支援機構の「フラット３５」と連携して、居住誘導区域内等への居住誘導を推進

・平成２９年度から、市は、「住むなら北九州　定住・　移住推進事業」に基づき、街なかへ定住・移住しようとする者に対する財政的支援を実施。
・当該事業の認定者のうち連携の要件を満たした者を対象に、住宅金融支援機構において、住宅ローン「フラット３５」の金利を引き下げ。
・立地適正化計画に定める居住誘導区域等への定住・移住を要件とすることで、利便性の高い公共交通沿線等に居住を誘導。

■住宅金融支援機構の住宅ローン【フラット35】地域活性化型

地域活性化に関して積極的な取組みを行う地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、UIJターンやコンパクトシティ化に資する住宅取得について、地方公共団体の財政的支援とあわせて【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度。

地方公共団体
補助金交付などの財政的支援

連携

住宅金融支援機構
【フラット35】の金利引下げ

北九州市
補助額
最大50万円

＋

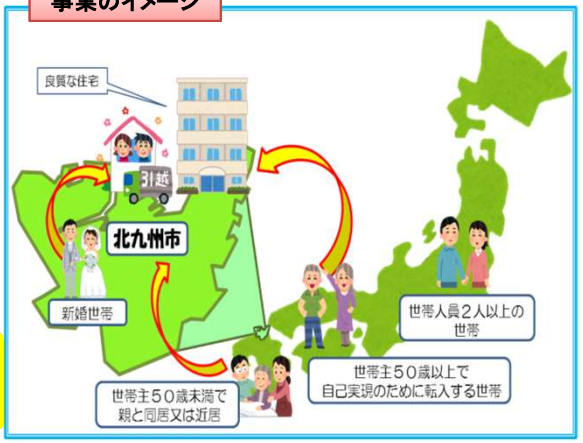
住宅金融支援機構
【フラット35】借入金利から
当初5年間　年▲0.25%

■北九州市の定住・移住に関する財政的支援

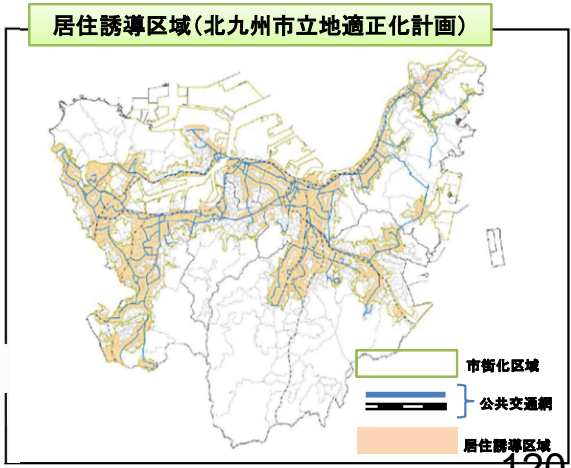
【住むなら北九州　定住・移住推進事業】(平成29年度創設)
定住・移住を強力に推進するため、一定要件を満たす街なか(※)の住宅を取得等する費用の一部を補助する事業。
※街なか：居住誘導区域及び当該区域を含む町丁目のエリア



事業のイメージ



居住誘導区域（北九州市立地適正化計画）



市内の定住促進・市外からの移住推進

7．誘導施策の検討について

国土交通省

（参考）都市の拠点部におけるPark-PFIの積極的な活用

■Park-PFIの概要

○ 都市公園において、飲食店、売店等の公園施設（公募対象公園施設）の整備と、当該施設からの収益を活用し、園路・広場等（特定公園施設）の整備等を行う事業者を、公募により選定する手続きであり、公募で決定した事業者には、設置管理許可期間や建蔽率等に関する都市公園法の特例措置が適用。

○公募対象公園施設は都市開発資金、特定公園施設は社会資本整備総合交付金による支援の対象。

北九州市　勝山公園

小倉城等を含む市のシンボル公園である勝山公園の活性化のため、便益施設を整備する事業者を公募。ベンチ、パーゴラ、街路灯等の整備に、民間資金を一部充当。

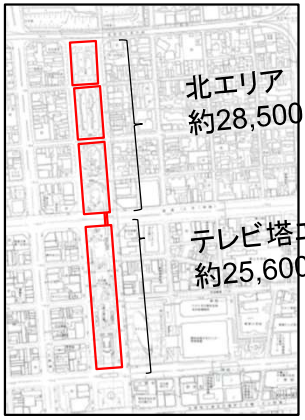




（提供：北九州市）

名古屋市　久屋大通公園

市の都心核である栄地区の活性化のため、公園リニューアルの計画、整備、運営を実施する事業者を公募。





（提供：名古屋市）

7．誘導施策の検討について

国土交通省

（参考）低未利用地の利用と管理のための指針

概要

○ 低未利用地は管理が放棄され、器物損壊や廃棄物の不法投棄等が行われ易く、治安や居住環境・景観の悪化等を生じさせるなど、市街地全体の活力の低下につながるものであることから、計画的な低未利用地対策と管理の推進が必要。

○ 市町村が立地適正化計画に低未利用地の有効活用と適正管理のための指針を定め、相談等の支援を実施。また、低未利用地が適切に管理されず、悪臭やごみの飛散など、商業施設・医療施設等や住宅の誘導に著しい支障があるときは市町村長が地権者に勧告を実施。

低未利用地の利用と管理のための指針

＜概要＞（立地適正化計画の誘導区域が対象）

・ 市町村が低未利用地対策の進め方や対策を優先的に実施する箇所を明示し地権者に適正な管理等を促すため、立地適正化計画に指針を定め、低未利用地の利用の方法に関する知識を有する者の派遣や相談等の支援を実施

（⇒ 必要に応じて、住民の土地利用の意向など、細かなニーズを把握する都市計画協力団体（今回新設）に協力を要請）

＜指針記載のイメージ＞

［利　用］

・ 公園が不足している居住を誘導すべきエリアにおいて、住民が集う市民緑地としての利用を推奨すること

・ 都市機能を誘導すべきエリアにおいて、オープンカフェなど、商業施設、医療施設等の利用者の利便を高める施設としての利用を推奨すること

［管　理］ 害虫の発生を予防するため定期的な除草を行うとともに、不法投棄を防止するための柵を設置すること

支援措置

【予算】指針を含む立地適正化計画の作成支援　：　集約都市形成支援事業（コンパクトシティ形成支援事業）

・ また、低未利用地が適切に管理されず、悪臭やごみの飛散など、商業施設・医療施設等や住宅の誘導に著しい支障があるときは市町村長が地権者に勧告を実施。所有者等探索のため市町村が固定資産税課税情報等を利用可能。



（廃材の堆積）

7．誘導施策の検討について

国土交通省

（参考）低未利用土地権利設定等促進計画

概要

○ 空き地や空き家等の低未利用地は、地権者の利用動機が乏しく、また、「小さく」「散在する」するため使い勝手が悪い。さらに、所有者の探索に多くの手間と時間がかかる。

○ これまで行政は、民間による開発・建築行為を待って規制等により受動的に関与をしてきたところ、低未利用地の利用に向けた行政の能動的な働きかけを可能とする制度を創設。

低未利用土地権利設定等促進計画制度の創設

＜概要＞（立地適正化計画の誘導区域が対象）

低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政が能動的にコーディネートし、所有権にこだわらず複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画を市町村が作成することができる。

＜制度フロー＞

市町村：低未利用土地権利設定等促進計画を作成

関係者の合意に基づき、作成の要請が可能

計画の対象とする土地・建物に関する権利を有する者の同意を取得

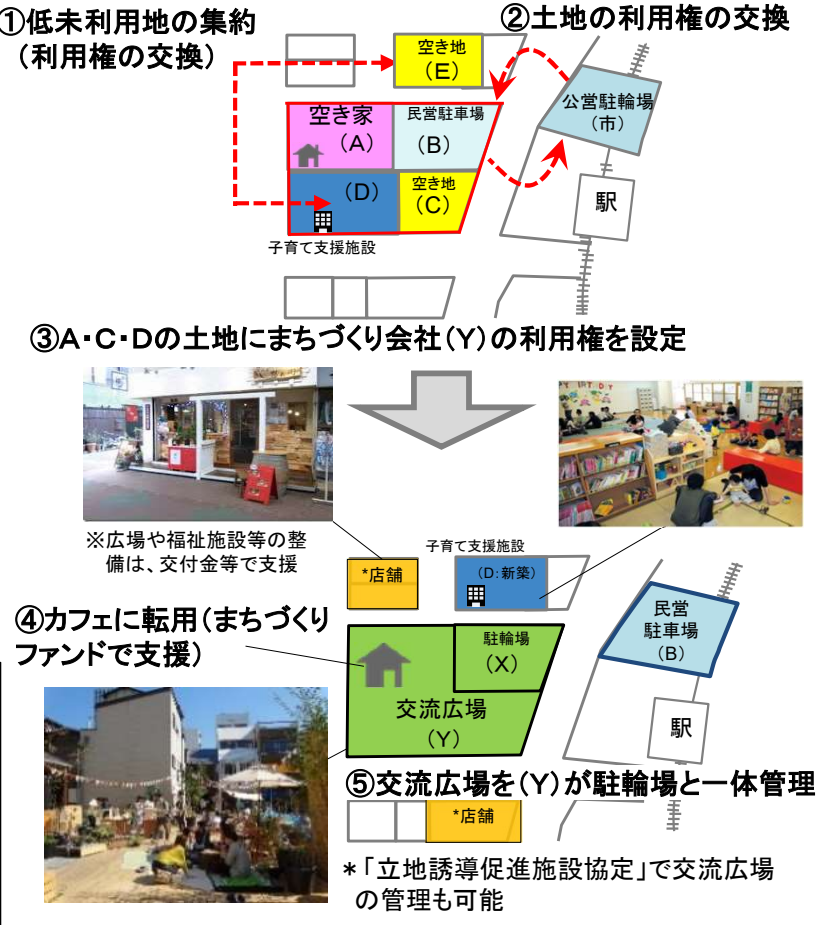
計画の公告

市町村は所有者等探索のため固定資産税課税情報等を利用可能

①計画に沿って権利の設定等が行われる

②市町村長が必要な登記を一括して実施

＜制度活用イメージ＞



＊周辺店舗の出店等も誘引され、一層の賑わいを創出

支援措置

【税制】

（登録免許税）計画に基づく土地・建物の取得等について税率を軽減

⇒ 地上権等の設定登記等（本則1%→0.5%）

所有権の移転登記（本則2%→1%）

（不動産取得税）計画に基づく一定の土地の取得について軽減（課税標準の1／5控除）

※市町村が計画を作成し公告した場合には、円滑な特例手続きを進めるため、都道府県の課税部局に情報提供をお願いします。

7．誘導施策の検討について

国土交通省

概要　（参考）立地誘導促進施設協定（通称：コモンズ協定）

○ 空き地や空き家等の低未利用地の発生は、地権者の利用動機の乏しさなどによるもの。地域コミュニティで考えて身の回りの公共空間「現代のコモンズ」を創出し、安定的に運営することが必要。

○ 都市機能や居住を誘導すべき区域で、空き地や空き家を活用して、交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体が共同で整備・管理する空間・施設（コモンズ）について、地権者合意による協定制度（承継効付）を創設。

立地誘導促進施設協定制度の創設

＜概要＞（立地適正化計画の誘導区域が対象）

レクリエーション用の広場（交流広場）、地域の催しの情報提供のための広告塔（インフォメーションボード）など、地域コミュニティやまちづくり団体（土地所有者等）が**共同で整備・管理する空間・施設（コモンズ）について、地権者合意により協定を締結（都市再生推進法人などが管理）**

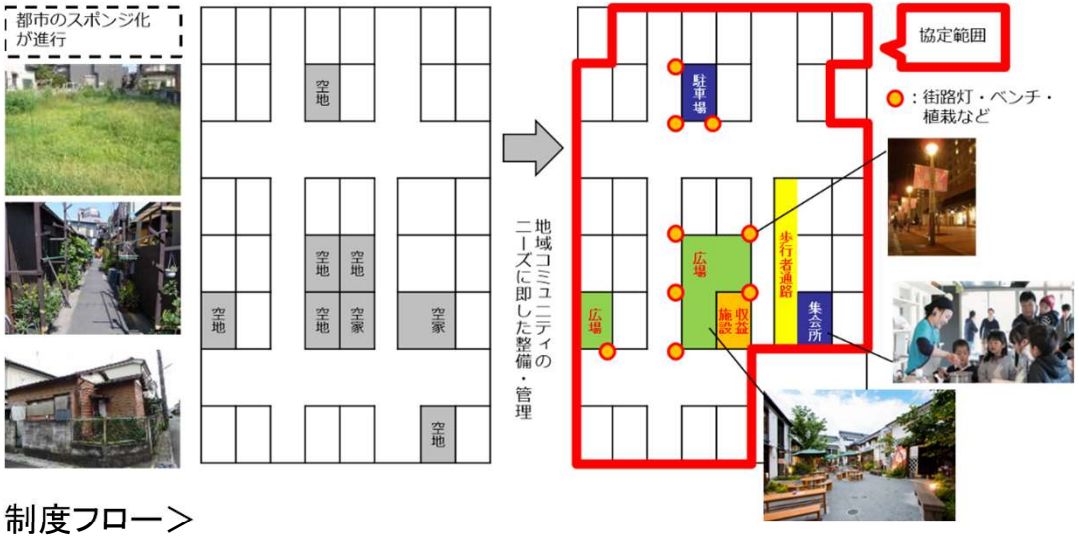
（※）権利設定等促進計画により集約された低未利用地を「コモンズ」として整備・管理することも想定

⇒ 地域の幅広いニーズに対応し、必要な施設を一体的に整備・管理するなど、地域コミュニティによる公共性の発揮を誘導　（ソーシャルキャピタルの醸成にも寄与）

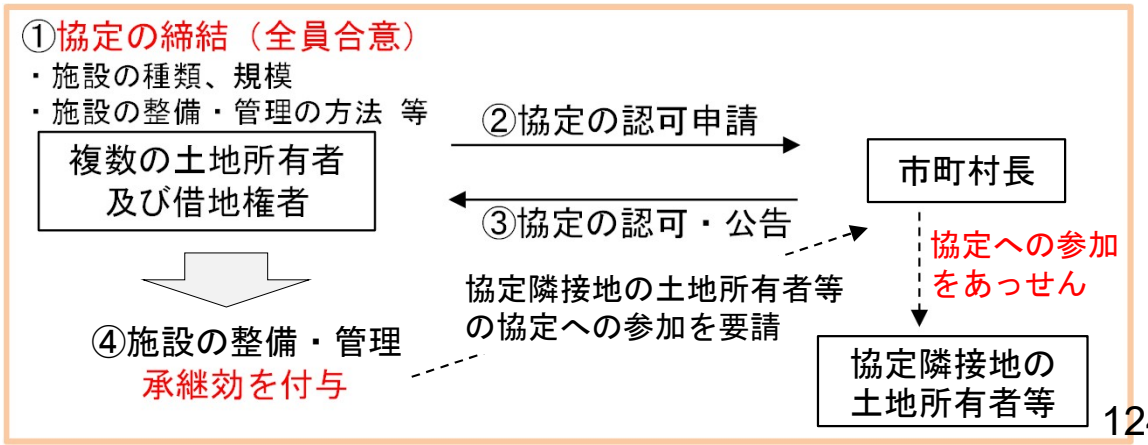
○ 協定を締結した後に地権者になった者にも効力を及ぼす**「承継効」を付与**

○ **市町村長が周辺地権者に参加を働きかけるよう、協定締結者が市町村長に要請できる仕組み**を併せて措置

＜制度活用イメージ＞



＜制度フロー＞



7．誘導施策の検討について

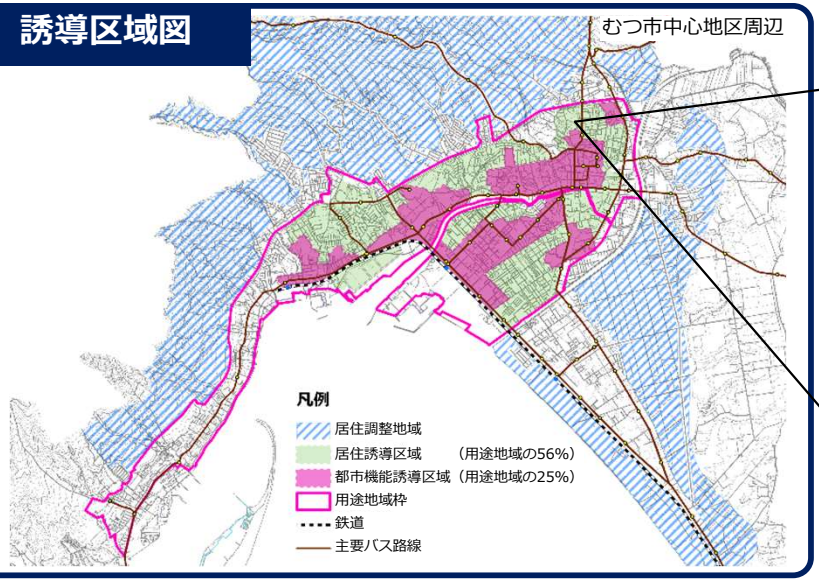
国土交通省

（参考）立地誘導促進施設協定制度の活用事例：青森県むつ市

○ むつ市では空き家・空き地による環境悪化対策を図るとともに有効活用に取組むため、立地適正化計画の誘導区域内において、**立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）**を活用し、空き地・空き家の有効活用に積極的に取組んでいる。

○**空き家解体後の未利用地になるおそれのある跡地**を**防災・地域コミュニティ機能を持ちながら、イベントや収益活動ができる広場として整備・管理**するコモンズ協定を締結した。

誘導区域図



協定内容

✓施設の種類と規模
　種類：広場
　規模：775㎡
✓施設の概要（広場の使用目的）
　①町内会等の地域コミュニティ活動
　②田名部まつり等の文化的活動
　③児童・生徒の通学時の安全確保
　④市が主催、共催又は後援する緑化推進等の活動
　⑤イベントや収益活動
✓施設の整備及び管理
　広場整備、修繕や改修等はむつ市
　日常的な管理等は一般社団法人空家空地バンクむつ等
　※管理経費は、イベント等の収益から捻出

✓協定締結日
　令和2年3月31日
✓有効期間
　10年間（10年経過後
　１年ごとに自動更新）

○地域コミュニティ機能を持った広場として整備・管理



※一般社団法人が自己所有の
危険な空き家を解体



【土地所有者】
・むつ市
・一般社団法人
　空家空地バンクむつ

⇨ ２者で協定を締結

小学校付近の空き地が地域コミュニティや楽しいイベントに使える広場になります！！





【参考】広場イメージ

7．誘導施策の検討について

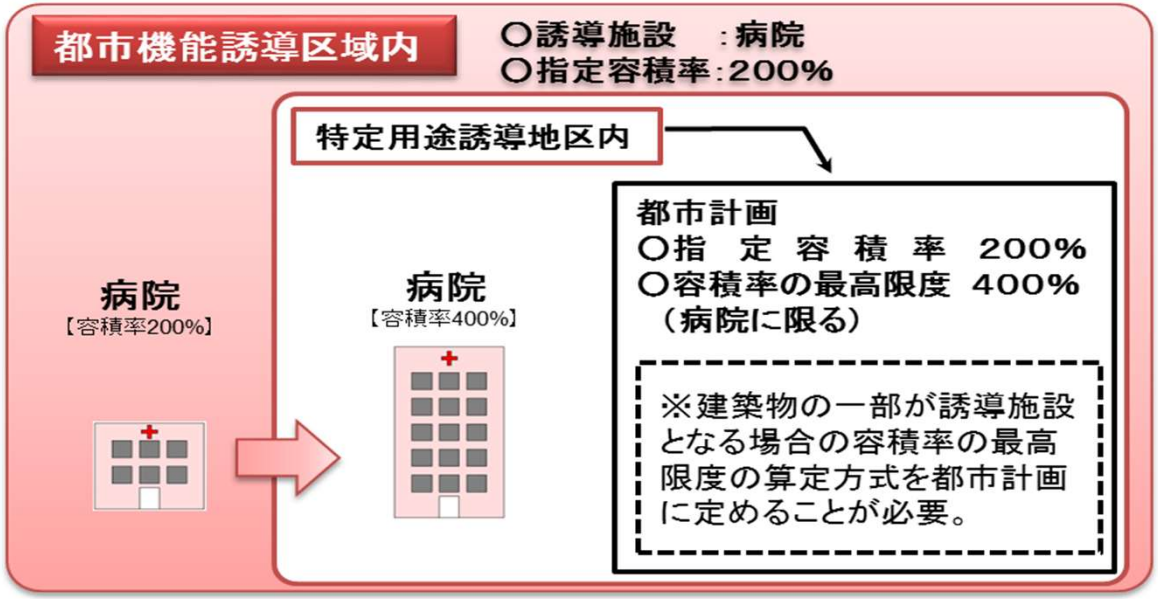
国土交通省

(参考) 特例制度・・・特定用途誘導地区

○都市機能誘導区域内で、都市計画に、特定用途誘導地区(§109)を定めることにより、**誘導施設を有する建築物について容積率・用途制限を緩和**。
○例えば、老朽化した医療施設等の**建替え、増築や新築**の際に本制度を活用することが想定される。

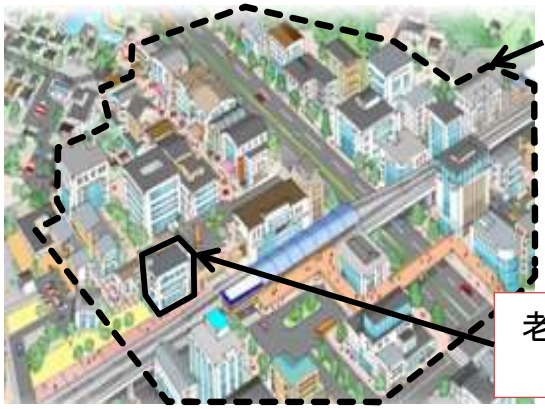
特定用途誘導地区に関する都市計画に定める事項

- その全部又は一部を誘導すべき用途に供する建築物の容積率の最高限度
  → 用途地域による指定容積率にかかわらず、誘導施設を有する建築物については、この容積率を適用
- 建築物等の誘導すべき用途
  → 市町村が、国土交通大臣の承認を得て、条例を定めることにより、用途地域による用途制限を緩和
- 建築物の高さの最高限度
  （市街地の環境を確保するために必要な場合のみ）
  → 地区内のすべての建築物について、高さ制限を適用



容積率規制や用途規制の緩和

［例：誘導施設として病院を定めた場合］



エリアを指定して、病院用途に限定して容積率を緩和

容積率緩和により、近接地において、床面積を増大して、総合病院を整備



※複合施設とすることも可能

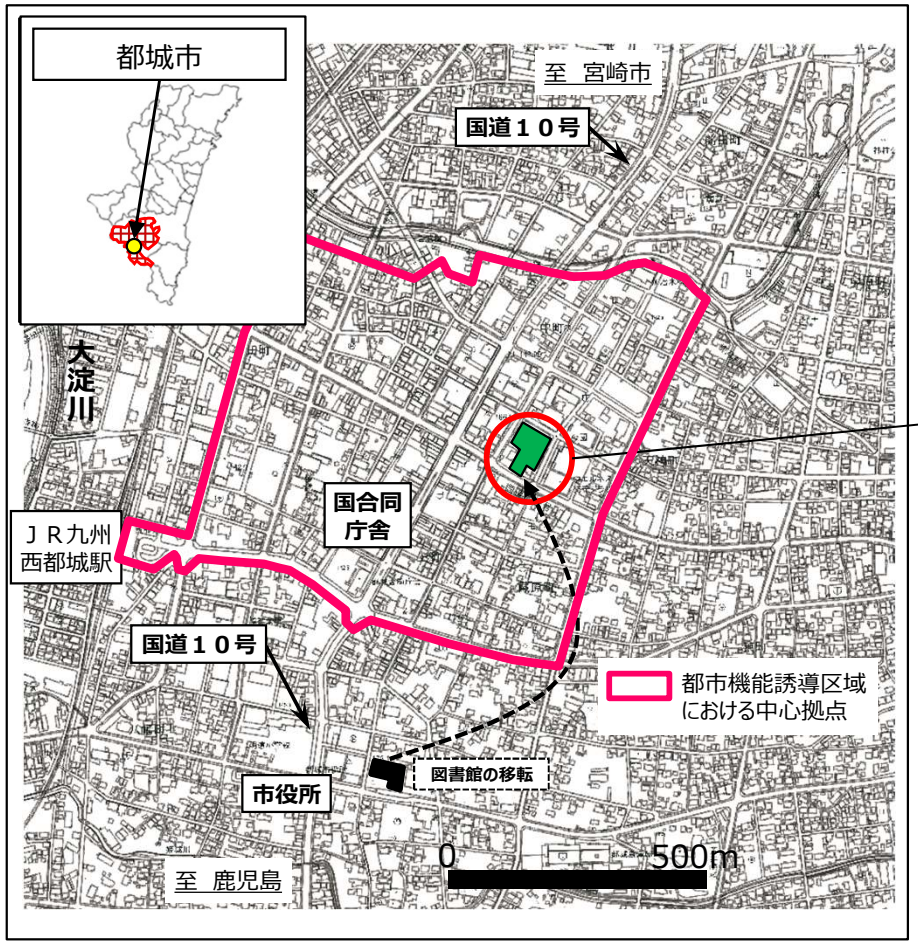
7．誘導施策の検討について

国土交通省

（参考）空きビル等の既存ストックを有効活用した誘導施策の事例(宮崎県都城市）

○都市機能誘導区域内に多様な都市機能（公共・民間施設等）を誘導
○既存ストック（まちの中心部の閉店した大型商業施設）を活用し図書館等を整備することで、整備コストの縮減を図りつつ都市機能を誘導し、効率的にまちなかの賑わい創出を実現

都城市都市機能誘導区域における中心拠点



都城市立図書館

○事業主体：都城市
○延べ床面積：8,000m^2
○整備期間：H28～H29（H30オープン）





<既存建造物の活用によるメリット>

○新築と比較し、大幅な整備コストの削減

８．防災指針の検討について

8. 防災指針の検討について

国土交通省

はじめに

■ 防災まちづくりの推進を図るため、大震災の被害を教訓とした都市火災対策に加え、平成23年の東日本大震災による津波被害や、頻発するゲリラ豪雨を踏まえ、平成25年に「防災都市づくり計画策定指針」を定めています。この中で、都市計画の目的として自然災害による被害の抑止・軽減を明確に位置づけること、防災部局との連携により、災害リスクの評価に基づく都市計画の策定や市街地整備を進めていくこと等を示しています。
（「防災都市づくり計画策定指針」や「防災都市づくり計画のモデル計画及び同解説」を以下のサイトに掲載しています
https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_tobou_tk_000007.html）

■ 近年、特に水災害については頻発・激甚化の傾向を見せており、防災まちづくりの検討においては、
- 洪水（外水氾濫）、雨水出水（内水）、津波、高潮、土砂災害などの災害要因毎に検討を行うことが必要であるとともに、災害が同時に発生することによる被害の拡大等も想定し、これらの災害を統合的に検討することが必要であること
- 浸水するエリアの拡がり、浸水の深さ、浸水継続時間等は、設定するハザード情報の設定条件（降雨の規模等）や治水事業等のハード対策の進捗状況等により異なるため、これらの条件やハード対策等の現状及び将来の見通し等を踏まえた上でのリスク分析が必要となること

などから、本手引きにおいては水災害に関するリスク分析や対策の検討等の考え方を示しています。

■ 防災指針の検討に当たっては、本手引きに加え、「防災都市づくり計画策定指針」、「防災都市づくり計画のモデル計画及び同解説」のほか、「水災害リスクを踏まえた防災まちづくりのガイドライン」を参照し取組みを進めていただきたいと考えています。

■ また、気候変動の影響による降雨量の増加や海面水位の上昇等により、水災害の更なる頻発・激甚化も懸念されていることも踏まえ、都市計画部局と、市町村内の治水・防災部局や、関係する河川、下水道、海岸、砂防の管理者等が連携して取組みを進めることが重要です。

※水災害とは、水害（洪水、雨水出水（内水）、津波、高潮）及び土砂災害を指す

8. 防災指針の検討について

国土交通省

防災指針の検討の流れ

■ コンパクトで安全なまちづくりを推進するため、災害リスクの高い地域は新たな立地抑制を図るため居住誘導区域からの原則除外を徹底するとともに、居住誘導区域に残存する災害リスクに対しては、立地適正化計画に防災指針を定め計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取り組むことが必要です。

■ このため、防災指針の検討に当たっては、
① 立地適正化計画の対象とする地域の災害リスクの分析、災害リスクの高い地域の抽出
② リスク分析を踏まえた居住誘導区域の設定や、既に設定している居住誘導区域の見直し
③ 居住誘導区域における防災・減災対策の取組方針及び地区毎の課題に対応した対策の検討
を行うことが必要です。

■ これらの検討に当たっては、立地適正化計画で目指すまちづくりの方針についても、防災指針の内容と整合が図られるよう、適切な見直しを行うことが必要です。

■ また、居住誘導区域外に現に生活している居住者の安全を確保するための取組も、避難路・避難場所を整備する場合には居住誘導区域外の居住者の利用も考慮して位置・規模を検討するなど、併せて検討することが必要です。

※資料構成について

本資料p126～182については、スライドの位置づけを以下の扱いで色分けしており、参照にあたり参考にしてください。

緑色 ： 防災指針の一連の検討の各ステップの基本的な考え方や全体像を示したもの

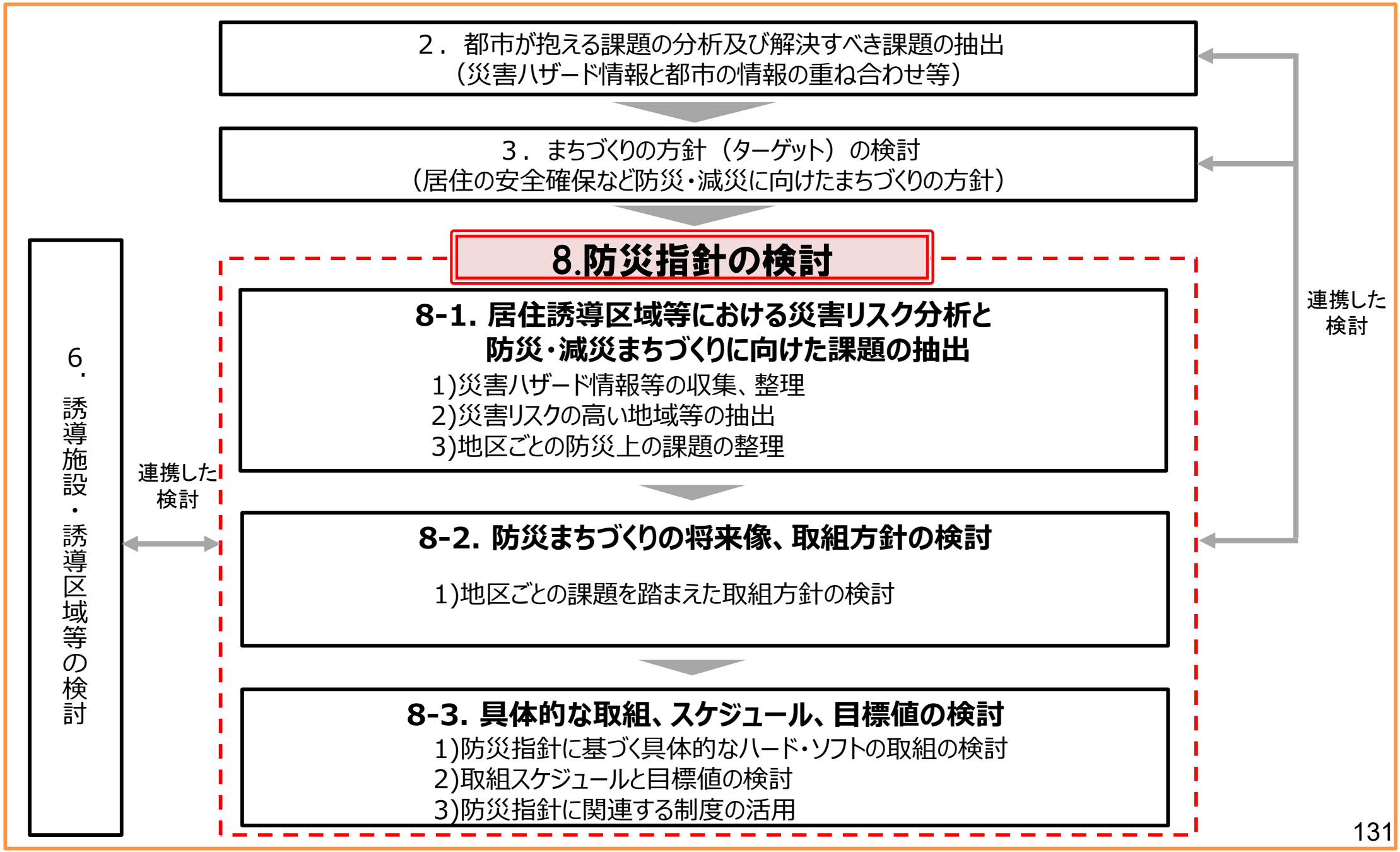
黄色 ： 災害ハザード情報、リスク分析の観点や関連制度等について個別に示したもの

赤色 ： 防災指針の先行事例から参考となる取組事例を示したもの

8. 防災指針の検討について

国土交通省

防災指針検討のフロー



８－１．居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出

８－１．居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
１）災害ハザード情報等の収集、整理：基本的な考え方

■ 災害リスク分析を行うにあたっては、発生するおそれのある災害のハザード情報を網羅的に収集・整理することが必要です。水災害は水害（洪水、雨水出水（内水）、津波、高潮）と土砂災害を指します。

■ 水害については、「水防法」に基づき洪水、雨水出水（内水）及び高潮についての浸水想定区域が指定・公表され、「津波防災地域づくりに関する法律」により津波についての浸水想定が設定されることとなっており、これらの情報の有無を確認することが必要です。浸水深は、複数の外力（発生確率）について公表されている場合があり、想定最大規模の想定だけでなく、その他の外力の想定についても確認することが必要です。

■ 水害に関する災害ハザード情報の種類として、浸水深に関する情報のほか、例えば、洪水の場合は浸水継続時間や、家屋倒壊のおそれのある範囲などの情報が併せて公表されていたり、津波の場合は最大波到達時間や浸水開始時間等も公表されている場合があります。病院や介護施設等の要配慮者利用施設の立地や、当該施設に配慮した避難の取組等を検討する上で、浸水深だけでなく、これらの災害が及ぶ時間に関する情報を併せて確認することが重要です。

■ 土砂災害については、「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」により、土砂災害警戒区域等が指定されるほか、「地すべり等防止法」により地すべり防止区域が、「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」により急傾斜地崩壊危険区域が指定されることとなっており、土砂災害発生のおそれが高い区域の確認のため、これらの区域の指定状況や今後の指定見込みの有無を確認することが必要です。大規模盛土造成地がある場合には、滑動等のおそれがあるため、併せて確認することが必要です。

■ 上記の情報は、作成主体がそれぞれ異なることから、各主体に情報の有無等を確認することが必要です。また、複数の災害は単独ではなく同時に発生することも想定されるため、想定される災害の情報は網羅的に確認を行い、必要に応じて災害が同時に発生することを想定した取組を検討することが考えられます。

8. 防災指針の検討について

国土交通省

8－1．居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
1）災害ハザード情報等の収集、整理①：洪水に関する多段階の発生頻度によるハザード情報

- 洪水に関するハザード情報は、国土交通大臣あるいは都道府県知事により水防法に基づき対象となる河川毎に洪水浸水想定区域として指定・公表されているほか、市町村が作成するハザードマップ等から参照できますが、想定される浸水深だけでなく、浸水が継続する時間（浸水継続時間）や、流れが速く浸水深が大きいといった要因により家屋等の倒壊のおそれがある区域（家屋倒壊等氾濫想定区域）などが示されています。（ハザード情報の種類は「8-参考1.災害ハザード情報について」を参照）
- このうち、浸水深については、想定する降雨の規模（発生確率）に応じて、その範囲と程度が変化するため、発生確率毎の情報を確認することが重要です。想定最大規模※1と計画規模※2の洪水浸水想定区域は、対象となる河川については法令で公表することとされていますが、計画規模よりも発生確率の高い中頻度、高頻度（例えば、年超過確率1/10、1/30、1/50など、河川の規模や現況の整備水準等を踏まえ適切に設定）の浸水想定についても河川管理者より入手可能な場合は、これも併せて確認します。
- これらの情報を重ね合わせることにより、どのような規模の洪水であっても浸水する区域となっている場合には、この区域は相対的に災害リスクが高いといった見方が考えられます。

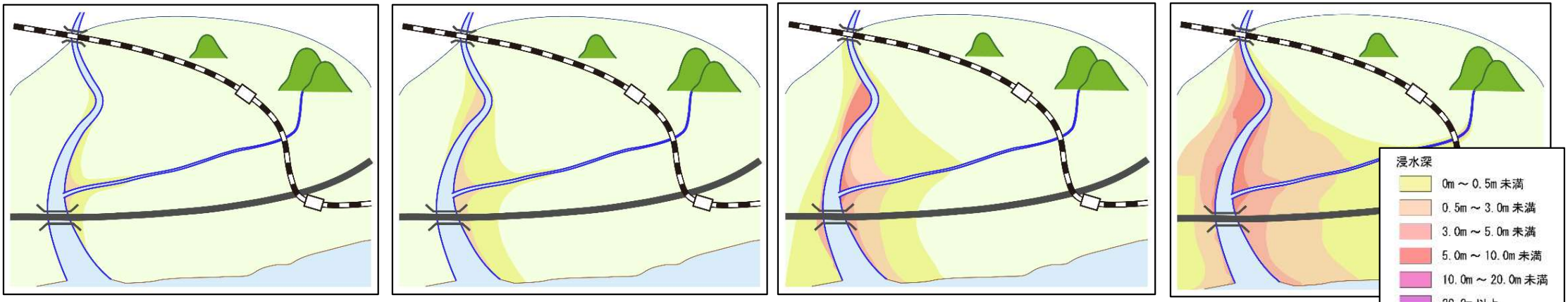
※1　現時点の技術により、当該地域において想定される最大の降雨の規模
※2　当該河川の洪水防御に関する計画の基本となる降雨（河川整備基本方針で考慮されている）の規模

高 ← 発生頻度（発生確率） → 低

小 → 浸水被害 → 大

各頻度に応じて、
浸水想定を多段階に確認

【高頻度】 【中頻度】 【計画規模】 【想定最大規模】



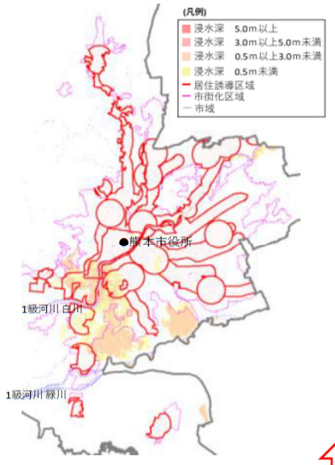
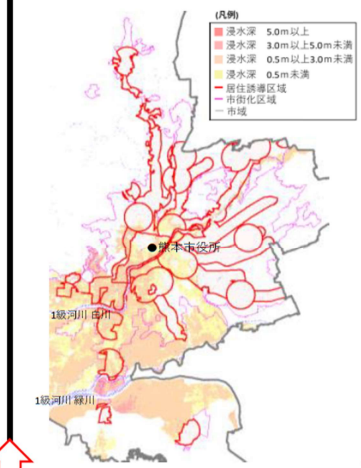
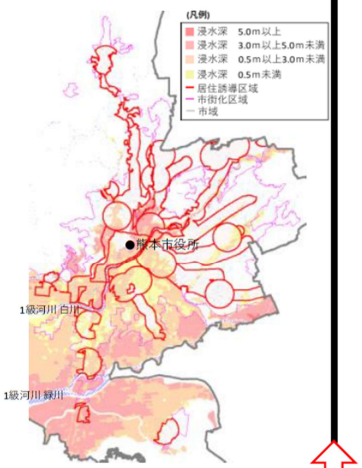
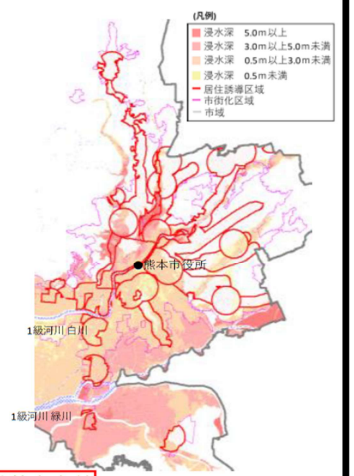
8. 防災指針の検討について

国土交通省

8－1．居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
1）災害ハザード情報等の収集、整理：洪水に関する多段階の発生頻度によるハザード情報【事例】

水防法に基づき公表されている
・想定最大規模
（1000年に1回程度）
・計画規模（150年に1回程度）
の洪水浸水想定区域の情報に加え、河川管理者から提供を受けた、
・中頻度（50年に1回程度）
・高頻度（10年に1回程度）
の情報を活用し、浸水が想定される区域について、居住誘導区域等に含まれる面積を各々の確率規模について確認。

中・高頻度の洪水浸水想定においても広範囲での浸水被害が想定

発生頻度	高			
洪水流量				多
前提条件	2017年3月時点の河川整備状況（白川激特事業、立野ダム及び黒川遊水地群は未完の状態）による			
降雨規模	(1)高頻度(参考) 10年に1回程度の規模の降雨により、白川・緑川が破堤した場合の浸水想定区域	(2)中頻度(参考) 50年に1回程度の規模の降雨により、白川・緑川が破堤した場合の浸水想定区域	(3)計画規模(L1) 150年に1回程度の規模の降雨により国・県管理河川が破堤した場合の浸水想定区域 白川流域：553mm/2日 緑川流域：279mm/12h ※国・県河川のうち代表的数値を記載	(4)想定最大規模(L2) 1000年に1回程度の規模の降雨により国・県管理河川が破堤した場合の浸水想定区域 白川流域：860mm/2日 緑川流域：595mm/12h ※国・県河川のうち代表的数値を記載
浸水想定区域図				
	白川水系河川整備計画(H14.7)目標(1/20~1/30) ※立野ダム事業等の完了が前提(R4目途)	白川水系河川整備計画(R2.1)目標(1/60)		白川水系河川整備基本方針目標(1/150)
(参考)白川における河川整備事業	洪水調節施設（立野ダム(R4)、黒川遊水地群）が完了することにより、下流・市街部ブロックでは1/20～1/30程度の規模に対応。	白川水系河川整備計画(R2.1)が完了することにより、下流・市街部ブロックでは1/60程度の規模に対応。	河川整備基本方針に基づく長期的な河川整備が完了することにより、1/150程度の規模に対応。	

浸水区分(単位：m)		~0.5	0.5~3	3~5	5~	~0.5	0.5~3	3~5	5~	~0.5	0.5~2	2~5	5~	~0.5	0.5~3	3~5	5~
浸水面積（単位：ha）	市域 (全域(39,032ha)に占める割合)	680 (1.7%)	1066 (2.7%)	6.7 (0.02%)	0.4 (0.001%)	2741 (7.0%)	5794 (15%)	202 (0.5%)	5.0 (0.01%)	1667 (4.3%)	5826 (15%)	5063 (13%)	37 (0.09%)	876 (2.2%)	7161 (18%)	3487 (8.9%)	621 (1.6%)
	市街化区域 (全域(10,795ha)に占める割合)	500 (4.6%)	409 (3.8%)	5.6 (0.05%)	0.2 (0.002%)	1219 (11%)	1659 (15%)	66 (0.6%)	3.1 (0.03%)	1249 (12%)	2151 (20%)	572 (5.3%)	12 (0.1%)	542 (5.0%)	2852 (26%)	614 (5.7%)	211 (2.0%)
	居住誘導区域 (全域(5,904ha)に占める割合)	238 (4.0%)	233 (3.9%)	2.0 (0.03%)	0.1 (0.002%)	648 (11%)	965 (16%)	13 (0.2%)	1.5 (0.03%)	676 (11%)	1245 (21%)	363 (6.1%)	8.8 (0.1%)	344 (5.8%)	1658 (28%)	373 (6.3%)	132 (2.2%)

※ 降雨規模(1)・(2)については、国土交通省 熊本河川国道事務所提供の浸水想定区域図を使用

多段階の降雨規模(発生確率)によるハザード情報

出典：熊本市立地適正化計画

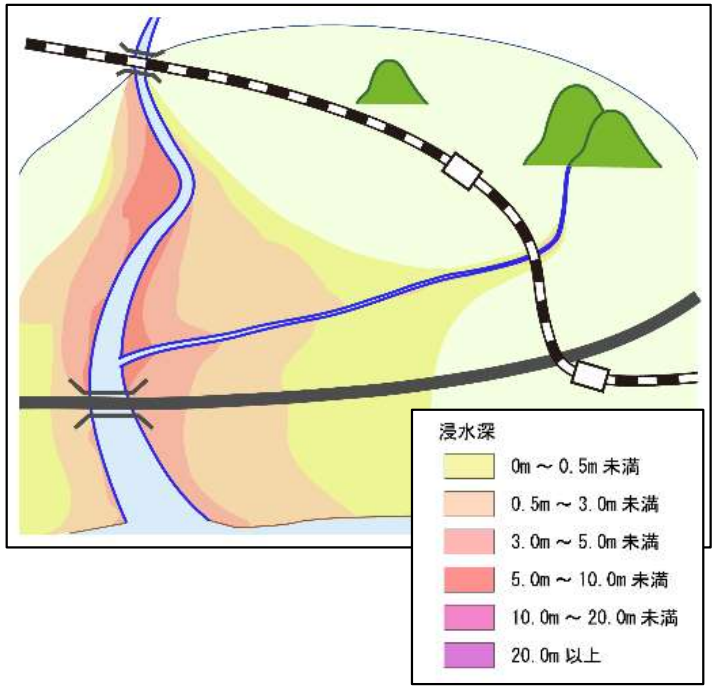
8. 防災指針の検討について

国土交通省

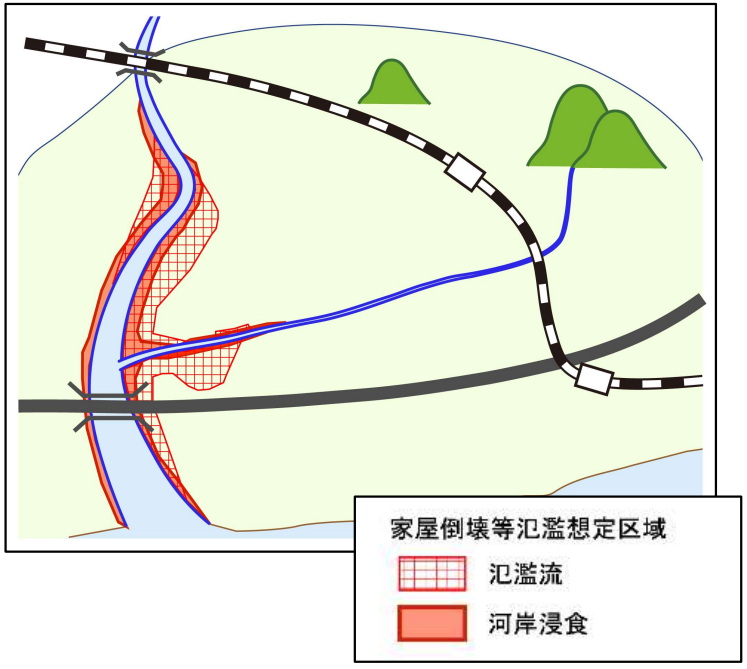
8－1．居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
1）災害ハザード情報等の収集、整理②：洪水に関する浸水深、浸水継続時間、家屋倒壊等氾濫想定区域

- 洪水浸水想定区域は、河川上下流の様々な地点で堤防が決壊した場合を想定し、想定される各決壊箇所それぞれからの氾濫により浸水範囲を重ね合わせ、これらのなかで最も深い浸水深として計算されたものをその土地の浸水深として表示しています。この計算によって得られる最大の浸水範囲を洪水浸水想定区域として表示しています。（洪水浸水想定区域の作成イメージはp168参照）
- 想定最大規模の浸水想定区域については、浸水深のほか、浸水継続時間が公表されており、家屋倒壊等氾濫想定区域が公表されている河川もあります。家屋倒壊等氾濫想定区域については、河川から氾濫した流水により倒壊のおそれのある区域（氾濫流）と、河岸が侵食されて河川沿いに立地している家屋等の倒壊のおそれのある区域（河岸侵食）の２種類があります。
- 浸水継続時間の長い地域、家屋倒壊等氾濫想定区域は、浸水深の大きいところだけでなく、浸水深がそれほど大きくない地域についても分布している可能性があるため注意が必要です。地形的に氾濫水が排除されにくい地域では浸水継続時間が長くなりやすい、河川から離れた位置でも氾濫流の流速が早くなりやすいといった箇所に留意し、浸水深の情報と併せて確認することが必要です。

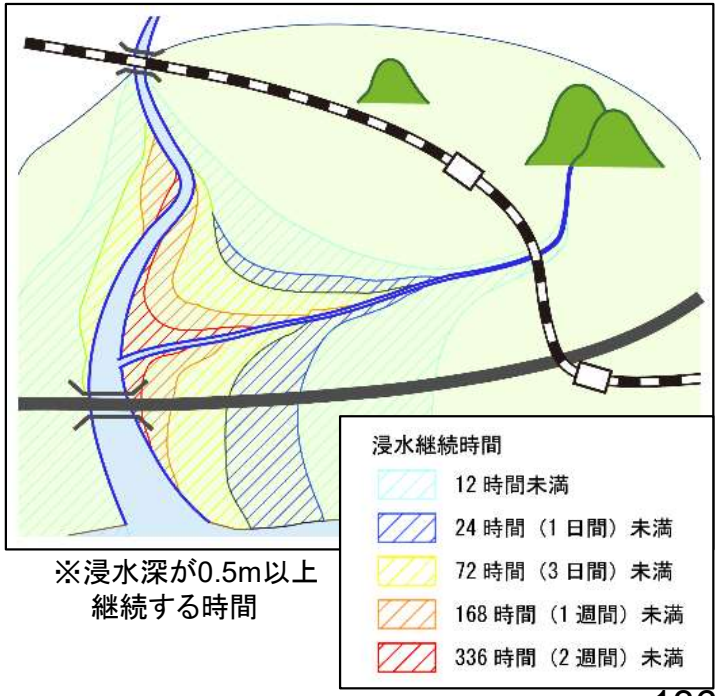
◎洪水浸水想定区域図 【想定最大規模】



◎家屋倒壊等氾濫想定区域図 【想定最大規模】



◎浸水継続時間図【想定最大規模】



※浸水深が0.5m以上継続する時間

8. 防災指針の検討について

国土交通省

8－1．居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
1）災害ハザード情報等の収集、整理③：洪水に関する浸水の拡がり方に関する情報

- 「地点別浸水シミュレーション検索システム」（浸水ナビ）」を活用することにより、選択した任意の決壊箇所から浸水した場合の浸水範囲の時間的な拡がりや浸水深を確認することができます。地域毎の災害のリスクを分析する場合には、浸水ナビを活用することが有効です。
- 活用方途の一つとして、河川が氾濫した場合に浸水が到達するまでの時間の早い地域の抽出や、氾濫水の流速が大きくなりやすい傾向のある、浸水の拡がりが早い地域の抽出を行うことが考えられ、相対的にリスクの高い地域を確認することが考えられます。

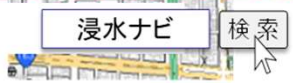
※浸水ナビの活用に当たっては、雨水出水（内水）や他の河川の氾濫などから浸水が始まることがあり、実際の浸水状況とは異なる場合があることに留意が必要です







地点別浸水シミュレーション検索システム（浸水ナビ） http://suiboumap.gsi.go.jp/

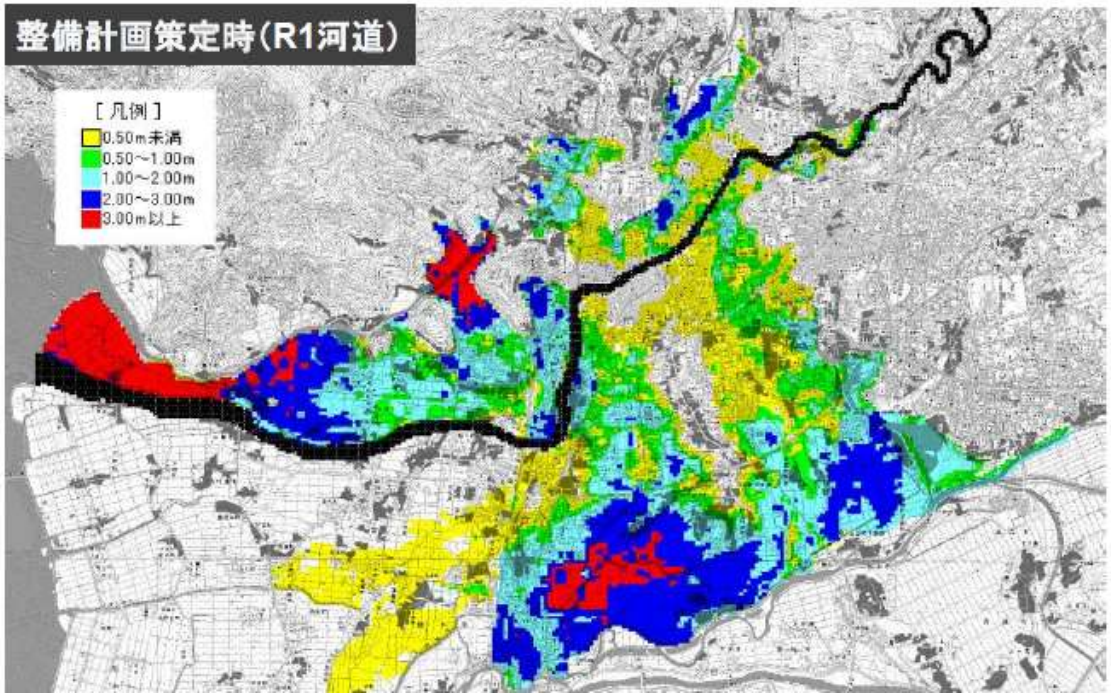


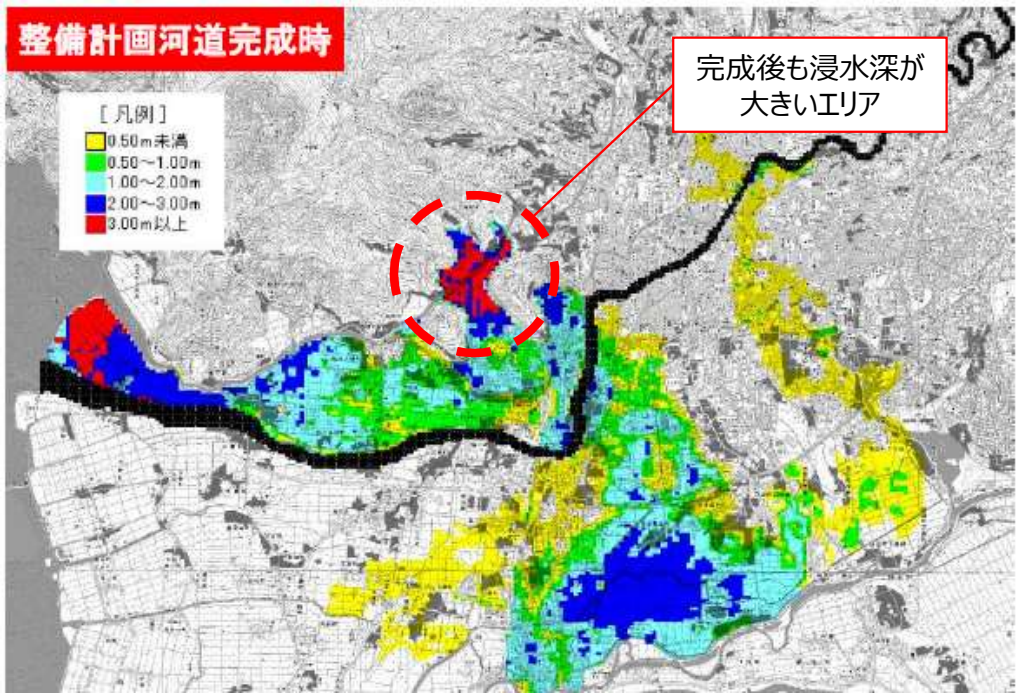
8. 防災指針の検討について

国土交通省

8－1．居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
1）災害ハザード情報等の収集、整理④：洪水に関する河川整備の見通し等を踏まえた浸水に関する情報

- 洪水浸水想定区域は、これを指定した時点の河川整備の状況を基に作成されています。このため、河川整備の進捗により、浸水が想定される範囲の縮小や、浸水深が変化することが考えられます。河川整備の内容は、河川整備計画等に定められており、河川管理者等より将来の整備見通し等を確認することが必要です。
- これらの情報の活用によって、河川整備が一定程度進捗した時点でも引き続き浸水深が大きい箇所がある場合などは、相対的に浸水リスクが高いという見方が考えられます。
- なお、河川整備計画が定められている河川については、当該計画の策定・変更の検討を行う場として流域毎に設置されている学識者懇談会等の会議資料や、事業評価の資料において、整備の効果として浸水範囲の変化を示している場合もあるため、河川管理者等に対して必要な情報の提供を求めることが考えられます。





令和元年度白川・緑川学識者懇談会資料「白川直轄河川改修事業」より抜粋
基本方針の対象規模（3,400m3/s）の洪水における浸水範囲

8. 防災指針の検討について

8－1．居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
1）災害ハザード情報等の収集、整理：洪水に関する河川整備の見通し等を踏まえた浸水に関する情報【事例】

過去に浸水実績のある範囲において、防災指針に位置付けた河道改修や調整池の整備に加え、田んぼダム等の流域で雨水を貯留する取組などにより、5年後に実績の洪水について床上浸水を解消可能であることをシミュレーションにより確認、可視化。

図　洪水浸水想定区域（浸水深）×　東日本台風浸水範囲　×　誘導区域等（中心部等）

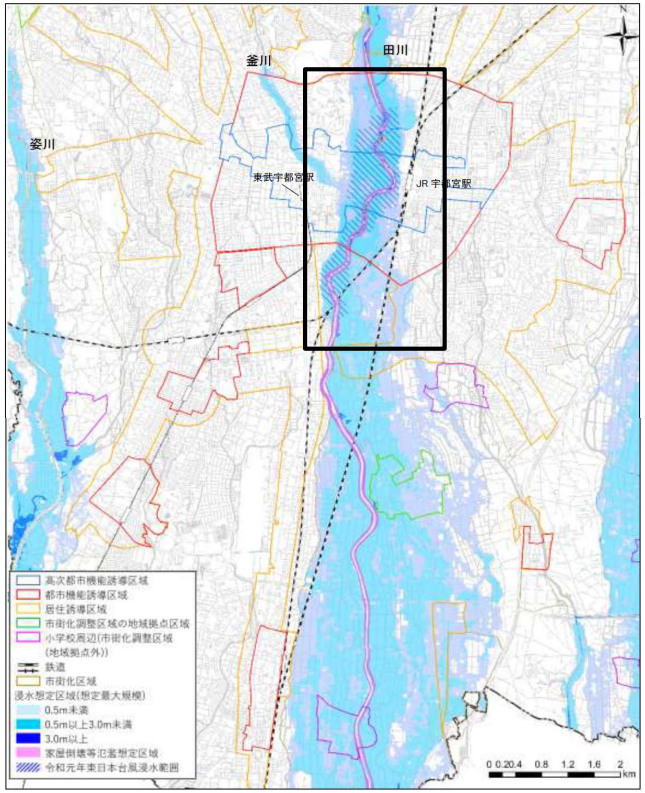


図　東日本台風時（対策前）における田川流域の浸水図

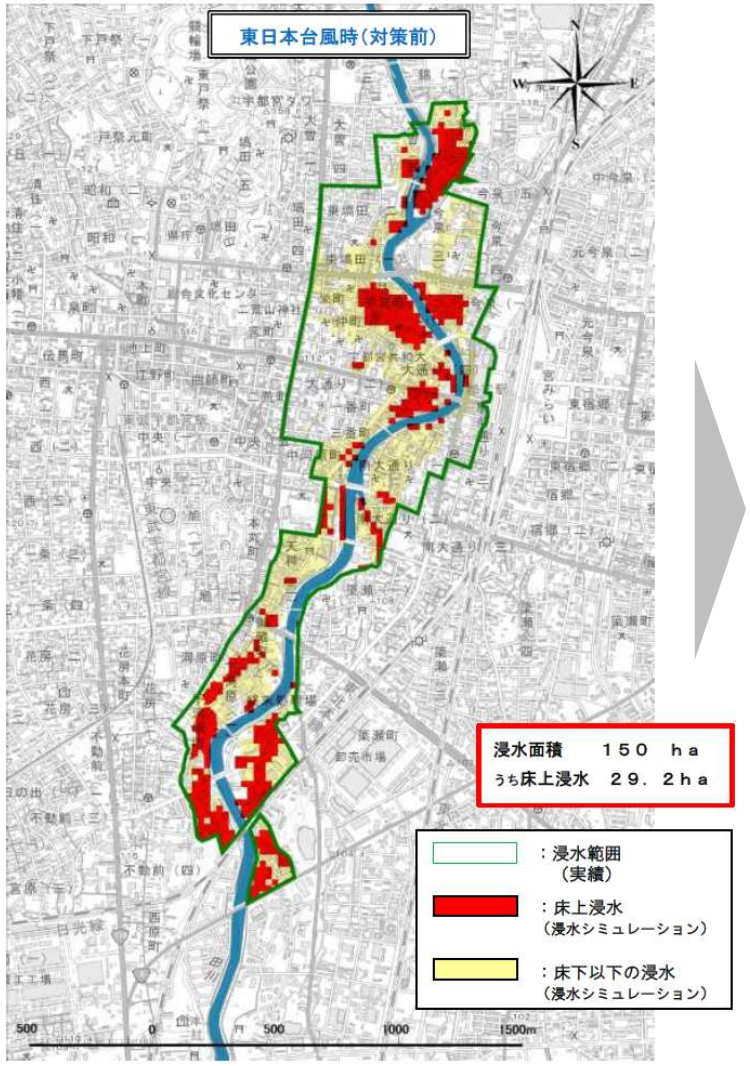


図　5年後（対策後）における田川流域の浸水図（東日本台風の降雨）



出典：宇都宮市立地適正化計画

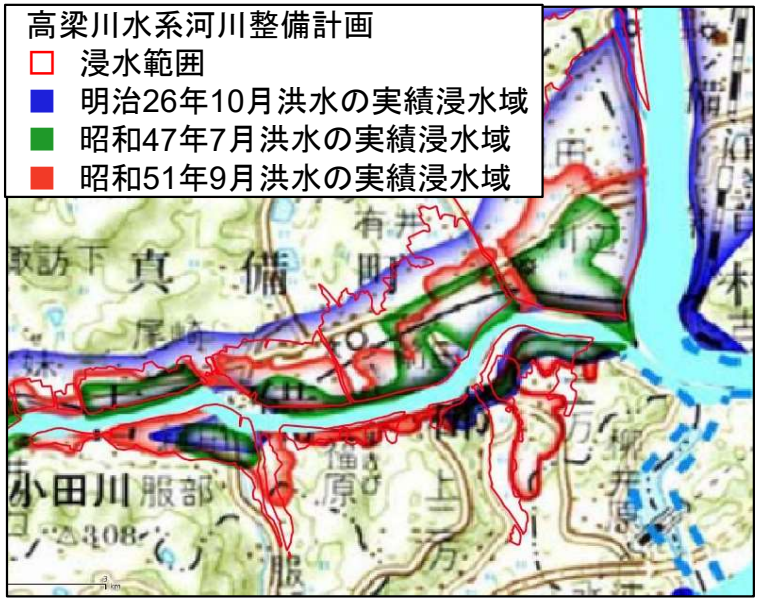
8. 防災指針の検討について

国土交通省

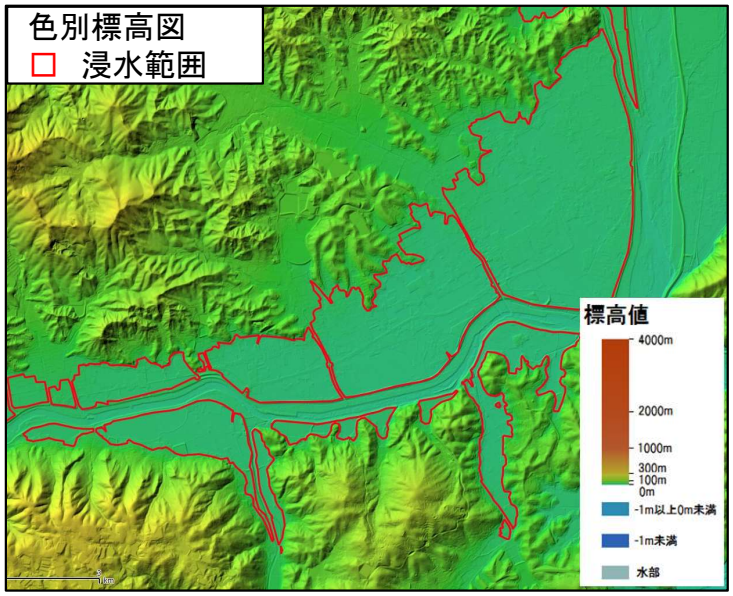
8－1．居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
1）災害ハザード情報等の収集、整理⑤：標高等の地形・地質に関する情報

- 洪水浸水想定区域は解析によって得られた想定の情報ですが、過去に浸水の実績がある地域や、地形的に周辺の地域よりも標高が低くなっている地域などは水が溜まりやすい特徴があり、相対的に浸水しやすい傾向があります。
- このため、洪水浸水想定区域の情報とともに、
  - 過去の水害の記録等を整理し、浸水があった箇所を把握すること
  - 国土数値情報の標高データ等から、地形的に浸水が起こりやすい箇所を把握すること
  - 国土地理院が提供している治水地形分類図において「氾濫平野」や「旧河川」など、歴史的にも浸水が頻繁に発生していたと考えられる箇所、もともと河川であったことから水が集まりやすいと考えられる箇所を把握すること

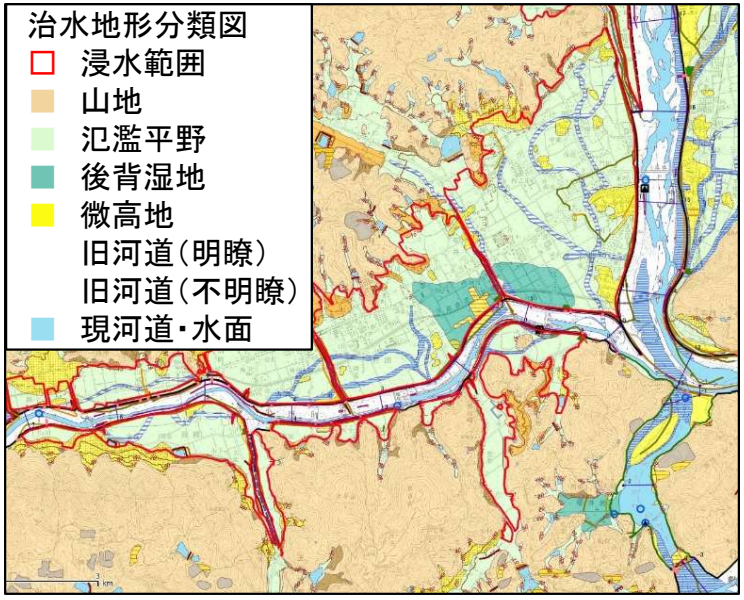
  を通じ、あらゆる情報から災害リスクの高い箇所を抽出することが考えられます。



過去の浸水実績



標高データ



治水地形分類図

※水災害とまちづくりの連携のあり方検討会（第1回）資料より抜粋

8. 防災指針の検討について

国土交通省

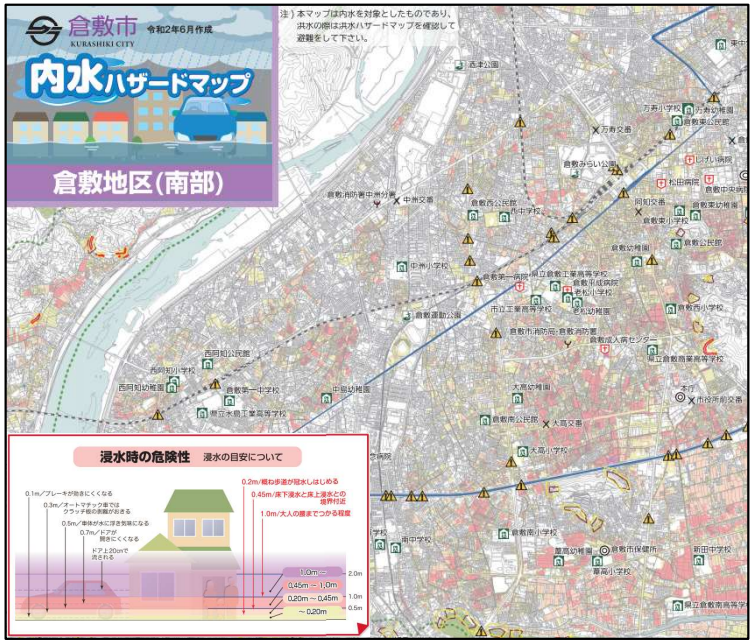
8－1．居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
1）災害ハザード情報等の収集、整理⑥：雨水出水（内水）に関する情報

- 大雨時には、河川からの氾濫だけでなく、雨水による冠水により雨水出水（内水）のおそれがあります。
- 下水道が整備されている地域においては、下水道を管理する都道府県知事又は市町村長により水防法に基づき、想定最大規模の雨水出水（内水）浸水想定区域が指定・公表されていることが考えられます。この情報以外にも、計画規模等の雨水出水（内水）浸水想定区域や大雨時に頻繁に冠水するような箇所については浸水実績としてその範囲と程度を確認することが必要です。
- 雨水出水（内水）と洪水の両方の浸水想定区域が指定されている場合も考えられますが、その計算の根拠となっている降雨の発生確率等が異なる場合が想定されることから、災害ハザード情報としては個別にそれぞれを確認することが必要です。このため、防災指針に基づく対策を検討するにあたっては、洪水に対する取組と雨水出水（内水）に対する取組を分けて検討することが考えられます。
- 雨水出水（内水）は家屋等の浸水被害を引き起こすことに加え、道路のアンダーパスが冠水するなど交通の途絶を引き起こす可能性もあるため、避難路・避難場所など避難に関する検討を行う際の情報としても活用します。



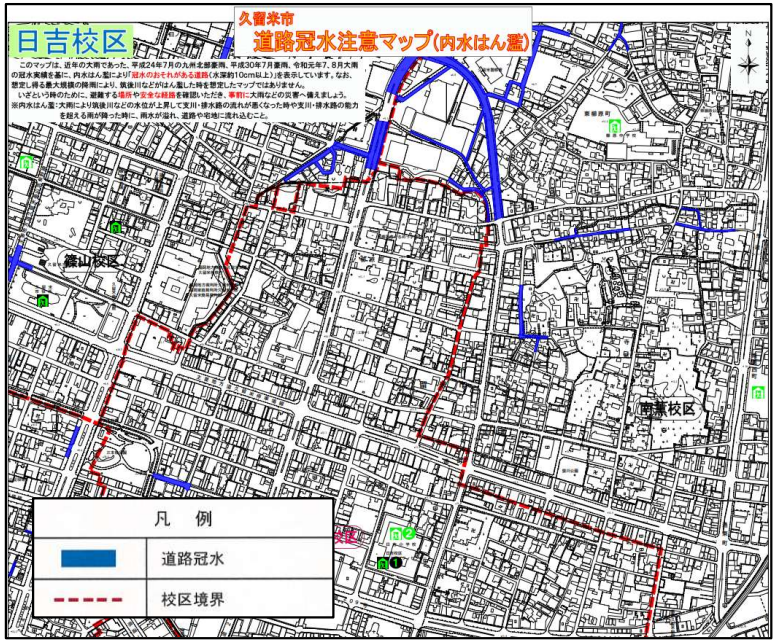
雨水出水（内水）による氾濫のイメージ

※「内水浸水想定区域図作成マニュアル（案）」より抜粋



雨水出水（内水）ハザードマップの例

※倉敷市内水ハザードマップより抜粋



道路冠水マップの例

※久留米市道路冠水注意マップより抜粋

8. 防災指針の検討について

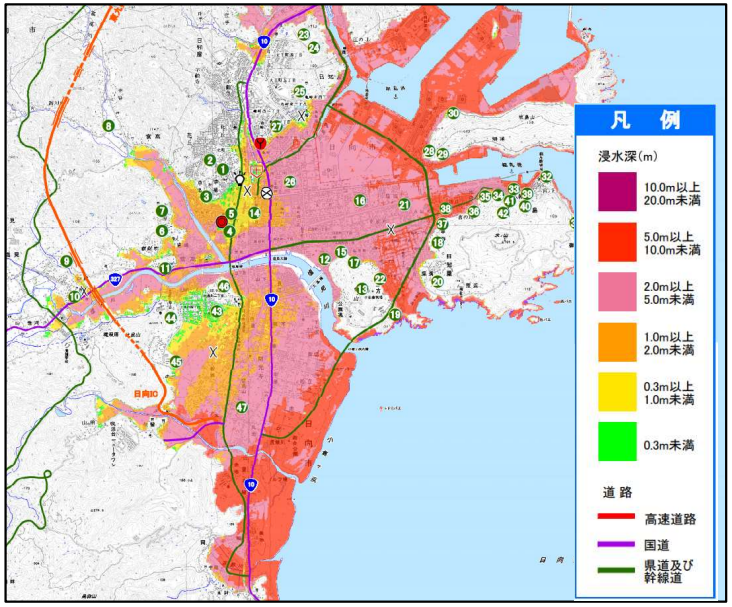
国土交通省

8－1．居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
1）災害ハザード情報等の収集、整理⑦：津波に関する情報

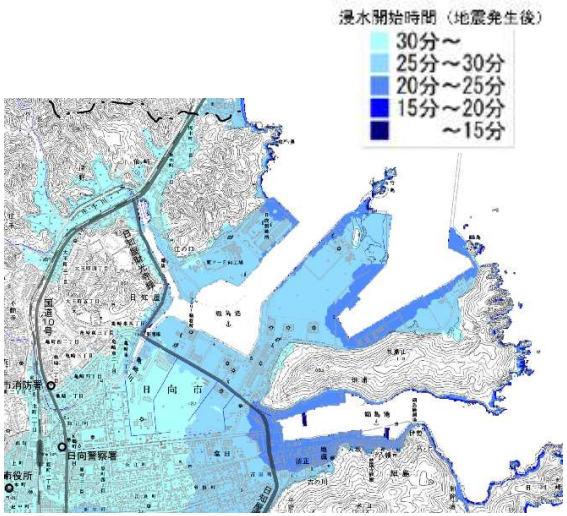
- 海底下で大きな地震が発生した際には、断層運動による海底の隆起や沈降に伴い津波が発生し、沿岸地域に浸水被害が発生するおそれがあります。洪水や雨水出水（内水）の発生要因とは異なるため、防災指針に基づく対策の検討においては、他の浸水要因に対する取組と津波に対する取組を分けて検討することが考えられます。
- 都道府県知事が津波防災地域づくり法に基づき津波浸水想定を設定している場合には、これを確認することが必要です。また、津波浸水想定が設定されている地域には、洪水、雨水出水（内水）あるいは高潮浸水想定区域も指定されている場合があります。この場合、想定される浸水深等がハザード毎に異なることが考えられますので、いずれの情報についても確認することが必要です。
- 津波浸水想定が設定されている場合には、津波災害（特別）警戒区域が指定されている場合があり、居住誘導区域の検討にあたっては留意が必要です。また、津波災害特別警戒区域については原則として居住誘導区域に含めないこととしています。
- 津波発生時には、地震による建物倒壊や土砂崩れ等による道路閉塞など、避難等に必要な施設の被災も想定されるため、浸水への対策と併せてこれらの施設被害への対策を検討することが考えられます。
- また、浸水深のほか、参考事項として最大波到達時間や浸水開始時間等も公表されていますので、併せて確認することが必要です。



津波防災地域づくりについて　※水災害とまちづくりの連携のあり方検討会（第2回）資料より抜粋



津波ハザードマップの例　※日向市津波ハザードマップより抜粋



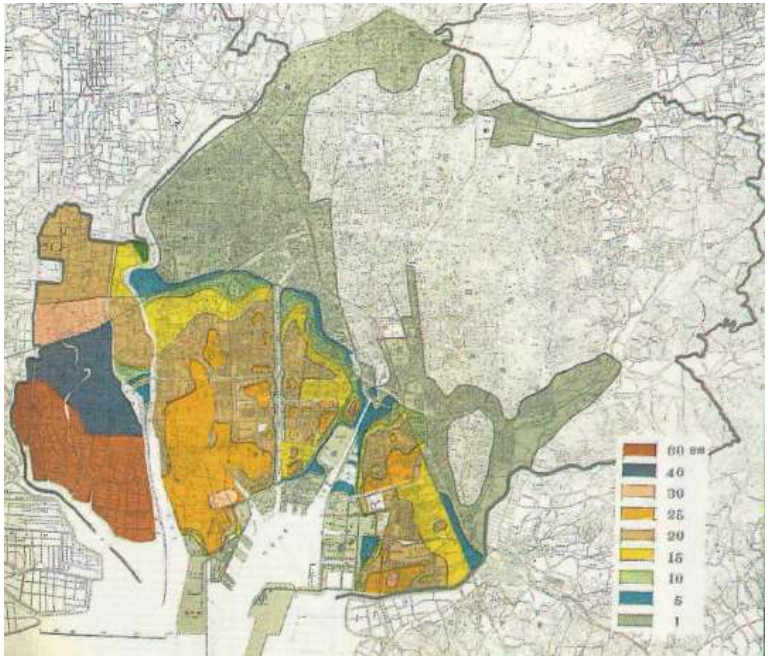
浸水開始時間予測図の例
※宮崎県浸水開始時間予測図市町別地域海岸③（日向市1／4）より抜粋

8. 防災指針の検討について

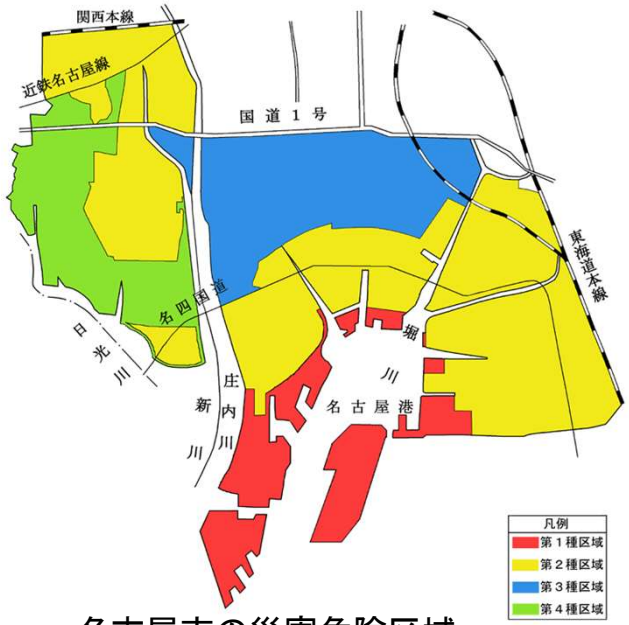
国土交通省

8－1．居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
1）災害ハザード情報等の収集、整理⑧：高潮に関する情報

- 台風接近時には高潮の発生による浸水被害のおそれがあります。高潮は洪水や雨水出水（内水）とは発生要因が異なるものの同時生起が考えられることも踏まえ、防災指針に基づく対策を検討するにあたっては、他の浸水要因に対する取組と高潮に対する取組を分けて検討することや、複数の浸水要因が同時に発生した場合の取組を検討することが考えられます。
- 都道府県知事により水防法に基づく高潮浸水想定区域が指定・公表されている場合には、これを確認することが必要です。高潮浸水想定区域が指定されている場合は、洪水と同様に浸水深のほか、浸水継続時間についても公表されています。特にゼロメートル地帯など地盤の低い地域で海岸堤防が決壊すると、浸水が継続するおそれが高いため、留意が必要です。
- また、高潮浸水想定区域が指定されている地域には、洪水、雨水出水（内水）あるいは津波浸水想定区域も指定されている場合があります。この場合、想定される浸水深等がハザードごとに異なることが考えられますので、いずれの情報についても地区ごとに確認が必要です。
- 高潮は台風や低気圧接近時の気圧低下による海面の吸い上げや風による吹き寄せにより発生します。過去の台風で高潮被害が発生している場合には、その範囲と程度等について海岸管理者等へ確認することが考えられます。



伊勢湾台風浸水日数図（浸水範囲）　出典：名古屋市資料



名古屋市の災害危険区域

8. 防災指針の検討について

国土交通省

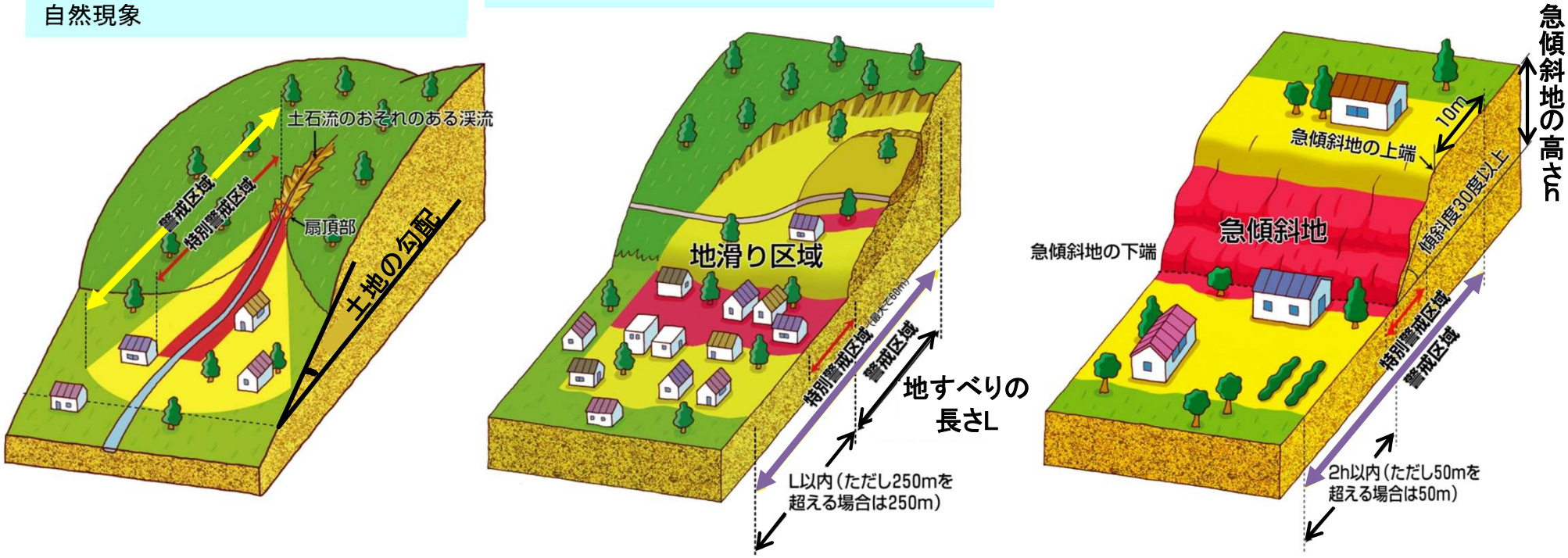
8－1．居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
1）災害ハザード情報等の収集、整理⑨：土砂災害に関する情報

- 大雨時等に土石流、地すべり、急傾斜地の崩壊といった土砂災害のおそれがある区域は、土砂災害警戒区域等に指定されています。
- 土砂災害は、そのおそれのある区域に立地している家屋等の被害が想定されるほか、道路・鉄道等の交通ネットワークの寸断のおそれがあることから、土砂災害警戒区域等がどのように分布しているかについて確認することが必要です。
- また、砂防堰堤の整備等土砂災害を防止するための措置の現状や将来の見通しに関する情報については、居住誘導区域の設定を検討する際に必要となることから、関係部局に確認を行うことが必要です。

土石流
※山腹が崩壊して生じた土石等又は渓流の土石等が一体となって流下する自然現象

地滑り
※土地の一部が地下水等に起因して滑る自然現象又はこれに伴って移動する自然現象

急傾斜地の崩壊
※傾斜度が30°以上である土地が崩壊する自然現象



土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域の指定範囲（イメージ）

8. 防災指針の検討について

国土交通省

8－1．居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
1）災害ハザード情報等の収集、整理⑩：土砂災害特別警戒区域等に関する留意事項

- ■ 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はいわゆる災害レッドゾーンに分類され、原則として居住誘導区域に含めないこととしています。
- ■ これらの区域のうち、土砂災害特別警戒区域は対策工事の実施により区域の指定が解除されることがありますが、引き続き土砂災害警戒区域としての指定が継続されることがありますので、工事の予定や内容等について関係部局に確認を行うことが必要です。
- ■ 地すべり防止区域及び急傾斜地崩壊危険区域は、対策工事が実施された場合でも、その区域の管理の必要性から区域は解除されないことが一般的です。このため、居住誘導区域の設定の検討においては、対策工事の実施状況等を確認する必要があります。
- ■ なお、土砂災害危険個所であって土砂災害警戒区域に指定されていない場合、将来土砂災害警戒区域等が指定される可能性があるため、区域指定の状況について関係部局に確認することが必要です。

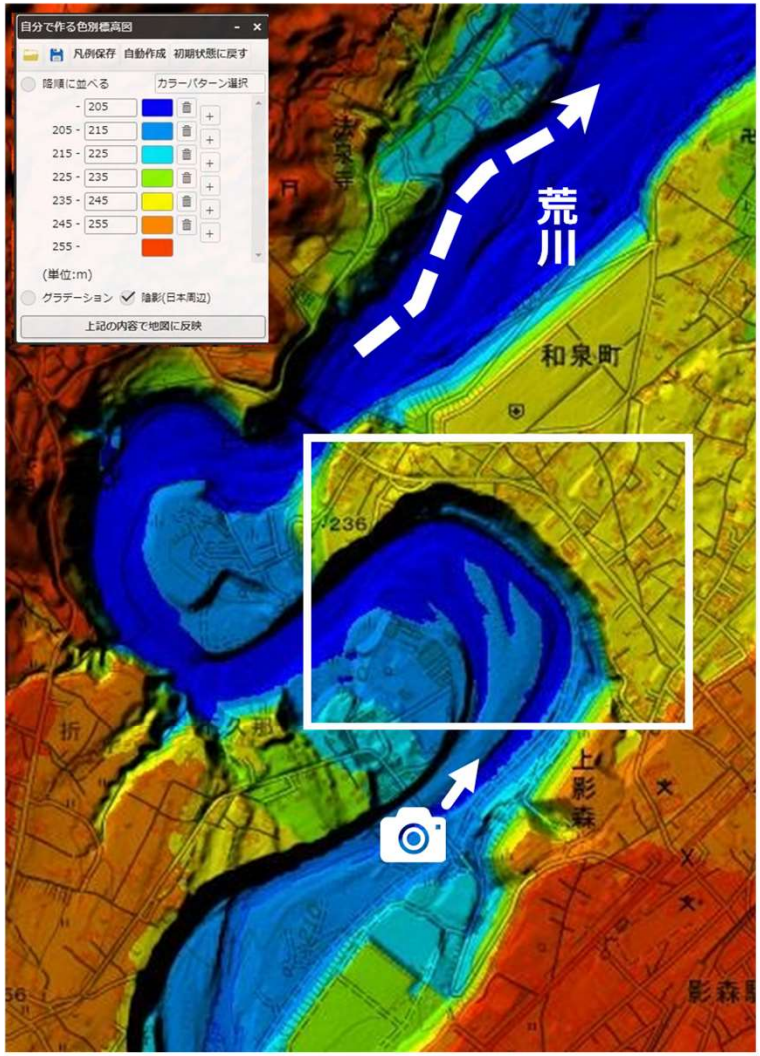
区　域		指定	（参考）行為規制等	居住誘導区域設定上の取扱い（都市計画運用指針）
レッドゾーン	土砂災害特別警戒区域 ＜土砂災害警戒区域等における土砂災害防災対策の推進に関する法律＞	都道府県知事	・特別警戒区域内において、都市計画法第4条第12項の開発行為で当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物の用途が制限用途であるものをしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。（法第10条第1項） ※制限用途： 住宅（自己用除く）、防災上の配慮を要するものが利用する社会福祉施設、学校、医療施設	原則として含まないこととすべき
	地すべり防止区域 ＜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	
イエローゾーン	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	総合的に勘案し、適切で無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

8. 防災指針の検討について

国土交通省

8－1．居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
1）災害ハザード情報等の収集、整理：土砂災害特別警戒区域等に関する留意事項【事例】

■ 河川沿いの河岸段丘が発達した箇所について標高図等から高低差を確認し、併せて土砂災害特別警戒区域等のハザードエリアが指定されている箇所を把握。大雨時等に斜面の崩落や、河川による侵食により、段丘面に立地する家屋等の倒壊リスクを確認。



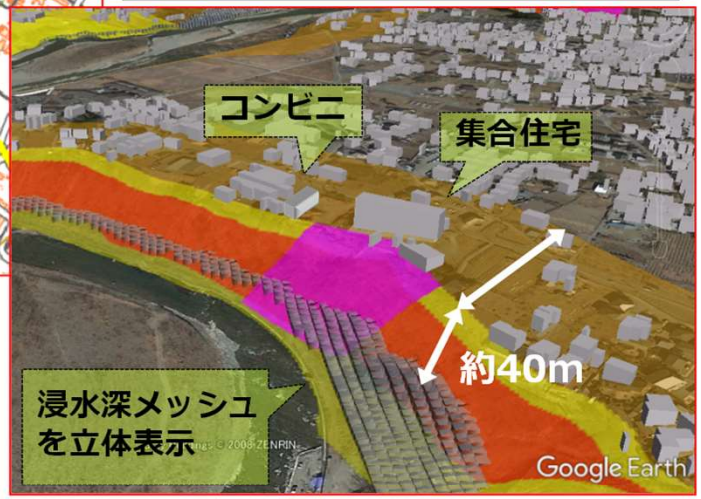
<国土地理院：自分で作る色別標高図>



<国土地理院：標準地図（左）>
<Google Earth（下）>

土砂災害警戒区域
土砂災害特別警戒区域
急傾斜地崩壊危険区域
家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）
浸水深メッシュ（想定最大規模）

■がけ上に集合住宅やコンビニが立地。がけ高が高く浸水の恐れは少ないが、水の力（河岸侵食）をまともにうけてしまう。





出典：秩父市立地適正化計画

8. 防災指針の検討について

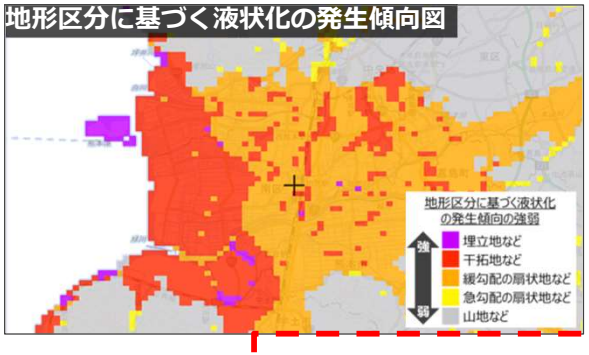
国土交通省

8－1．居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
1）災害ハザード情報等の収集、整理⑪：大規模盛土造成地の滑動崩落、液状化

- ■ 大規模盛土造成地が存在する場合には、地震のほか、降雨による地下水位の変動等が要因の一つとなって滑動崩落するおそれがあることから、防災指針に宅地被害防止事業を位置づけて進めていくこととしており、防災指針の検討にあたり考慮する必要があります。
- ■ 大規模盛土造成地の位置や形状については、「大規模盛土造成地マップ」により確認することができます。全ての大規模盛土造成地が危険とは限らないため、地方公共団体において安全性の把握（変状の確認や地盤調査など）を進めているところです。
- ■ 防災指針の検討にあたり、居住誘導区域内に大規模盛土造成地が存在する場合には、安全性の把握状況や対策工事の実施状況を関係部局に確認する必要があります。
- ■ また、液状化についても「地形区分に基づく液状化の発生傾向図」により確認することができます。（令和2年12月に公表済）

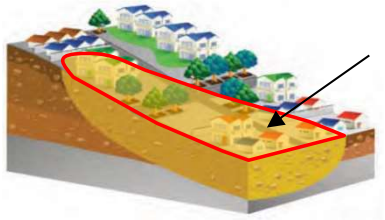
※ 上記の「大規模盛土造成地マップ」「地形区分に基づく液状化の発生傾向図」は国土交通省の「重ねるハザードマップ」で閲覧することができます。





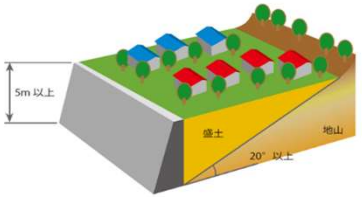
○大規模盛土造成地の要件

① 盛土の面積が**3,000㎡以上**



谷埋め型大規模盛土造成地（イメージ）

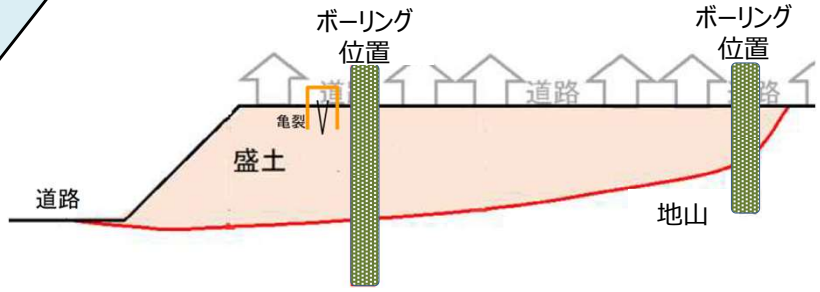
② 盛土をする前の地盤面の水平面に対する角度が**20度以上で、かつ、盛土の高さが5m以上**



②腹付け型大規模盛土造成地（イメージ）

マップに基づき安全性把握を順次実施中

【大規模盛土造成地の地盤調査の例】





ボーリング調査

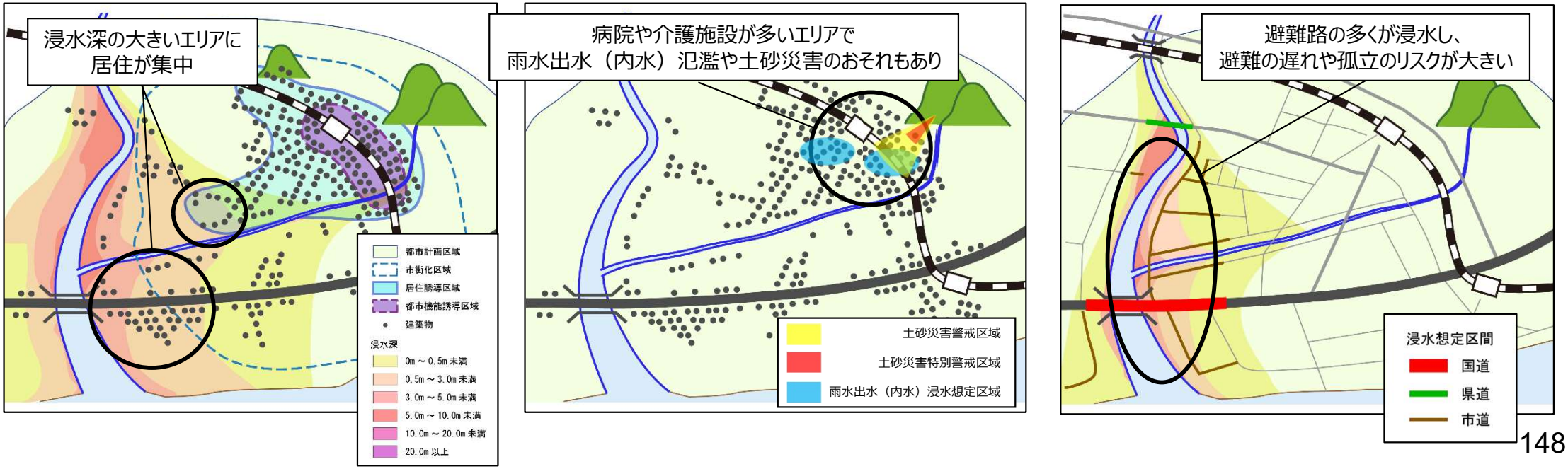
8. 防災指針の検討について

国土交通省

8－1．居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
2）災害リスクの高い地域等の抽出①：災害リスク分析の基本的な考え方

- 人口・住宅の分布、避難路・避難場所や病院等の生活支援施設の配置等の現状や将来の見通しなど各種の都市の情報と、災害ハザード情報とを重ね合わせることにより、人的被害や社会・経済被害等の観点から災害リスクを分析することが重要です。地域防災計画等に位置付けられている各地域の警戒避難態勢の構築状況を勘案の上、災害発生により想定されるリスクを適切に確認することが必要です。
- 例えば、浸水深が浅くとも人口が集中し様々な都市の機能が集中している地域では、総体としての災害リスクが大きいというケースも想定されます。このように災害の大小がそのままリスクの大きさにつながるわけではないことに留意が必要です。
- このため、居住や都市機能の誘導を行う区域の検討や、具体的な防災・減災対策の取組とその優先順位等を検討する際には、災害リスクが大きくなる可能性がある地域を適切に把握するため、地区レベルの災害リスク分析（ミクロの分析）を行うことが必要となります。なお、地区の単位は災害リスクの分布に応じて柔軟に設定することが考えられますが、避難の対策等を検討する際には校区単位や、自治会単位で細分化して検討することが考えられます。

＜災害ハザード情報と都市の情報の重ね合わせのイメージ＞



8. 防災指針の検討について

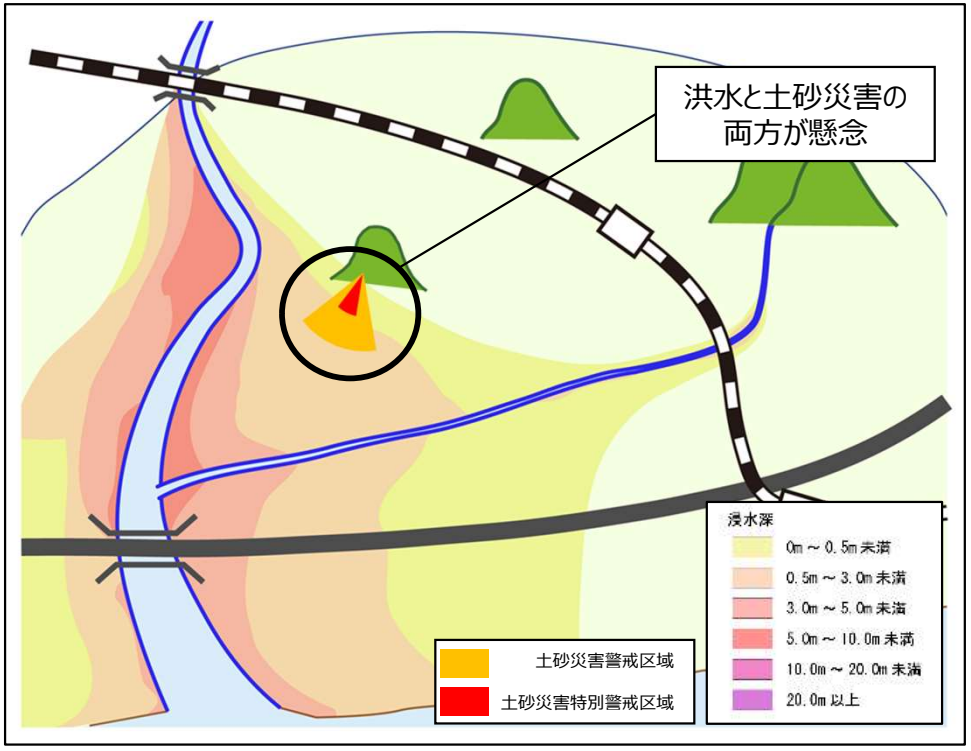
国土交通省

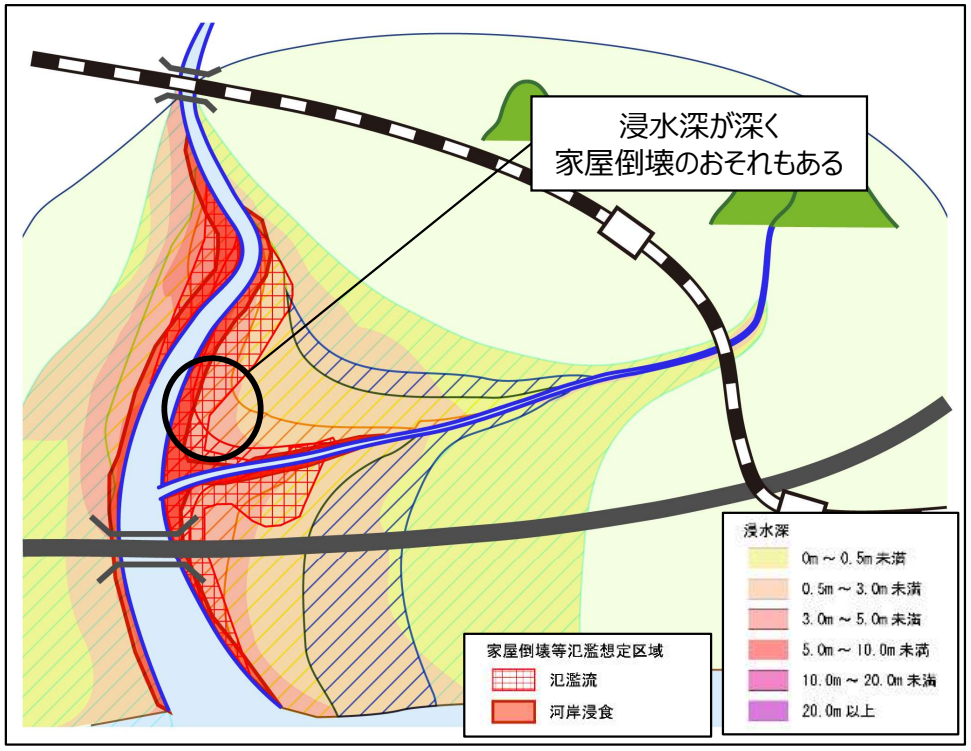
8－1．居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
2）災害リスクの高い地域等の抽出②：複数の災害ハザード情報の重ね合わせ

■ 収集した個別の災害ハザードごとに都市レベル、地区レベルの観点で災害リスクの高い地域を抽出するとともに、複数の災害ハザード情報を重ね合わせることにより、リスクのより高い地域を抽出することが重要です。

- 浸水深が深く、家屋倒壊等のおそれもある地域
- 様々な発生確率の洪水浸水想定区域のいずれにおいても浸水が想定される地域
- 当面の河川整備、下水道整備、海岸整備等が実施された場合においても浸水が想定される地域
- 洪水浸水想定区域と土砂災害警戒区域が重なっている、洪水と高潮の浸水想定区域が重なっているなど、複数の種類の災害ハザードにより複合的な災害のおそれがある地域

などの特徴を有する地域は相対的にリスクが高いと考えられます。





8. 防災指針の検討について

国土交通省

8－1．居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
2）災害リスクの高い地域等の抽出：複数の災害ハザード情報の重ね合わせ【事例】

■ 内水（雨水出水）浸水想定区域の分布に加え、過去に内水による浸水実績がある箇所を重ね合わせて、内水に関するハザード情報を詳細に把握。

内水浸水想定区域
（想定最大規模）

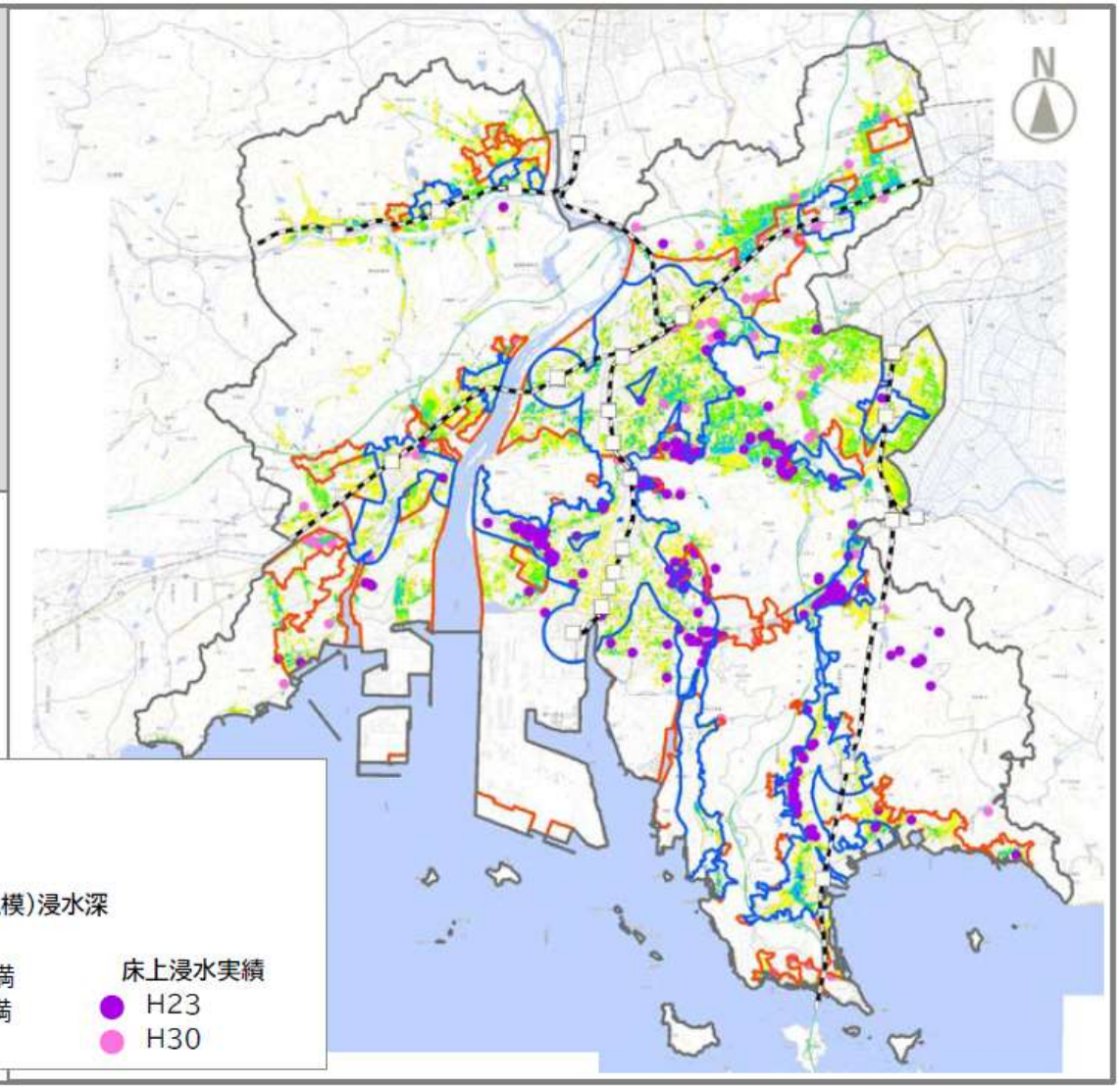
✖

内水床上浸水実績

✖

区域区分
居住誘導区域の候補地

● 内水床上浸水実績箇所数は，平成23年台風12号による降雨で467箇所，平成30年7月豪雨では92箇所発生



出典：倉敷市立地適正化計画

8. 防災指針の検討について

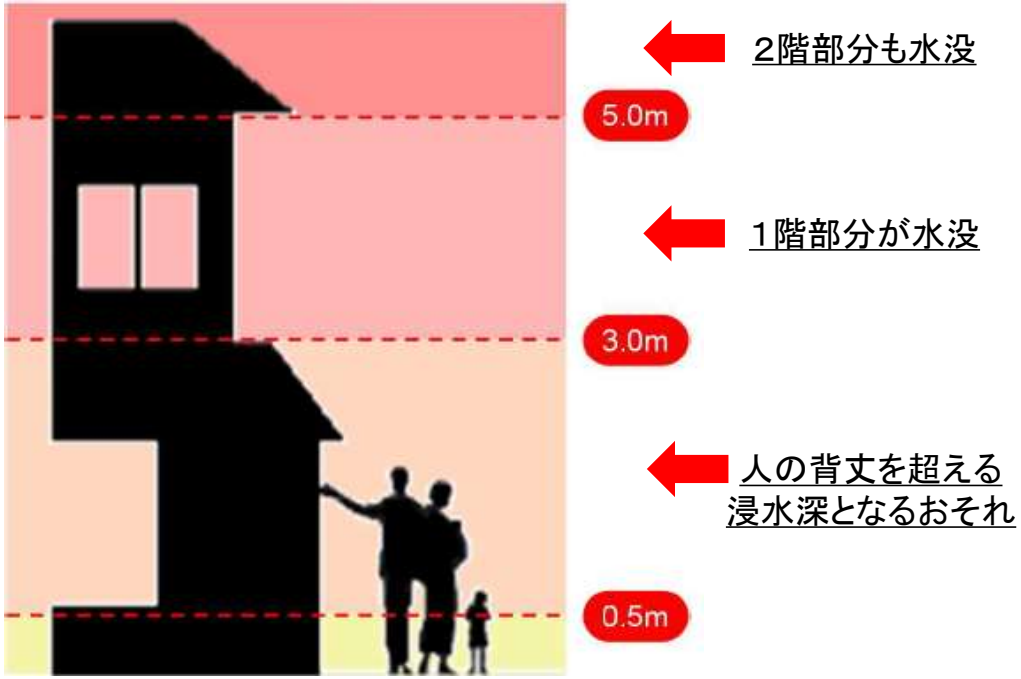
国土交通省

8－1．居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
2）災害リスクの高い地域等の抽出③：リスク評価の視点(1)

■ リスクの評価にあたっては、浸水深や浸水継続時間などのハザード情報が、どのような被害につながるのか等について、過去の調査や実験等に基づく客観的、科学的知見として示されているデータ等を活用することが考えられます。

①浸水深と人的被害のリスク

浸水による人的被害のリスクの程度を、浸水深から検討することが考えられる。一般的な家屋の２階が水没する浸水深５mや、２階床下部分に相当する浸水深３mを超えているかが一つの目安となる。２階への垂直避難が困難な居住者の有無にも注意することが重要である。

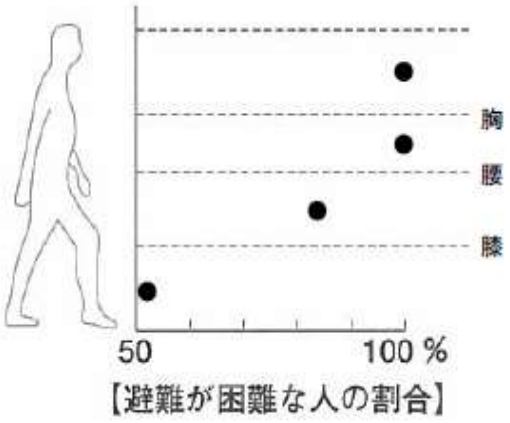


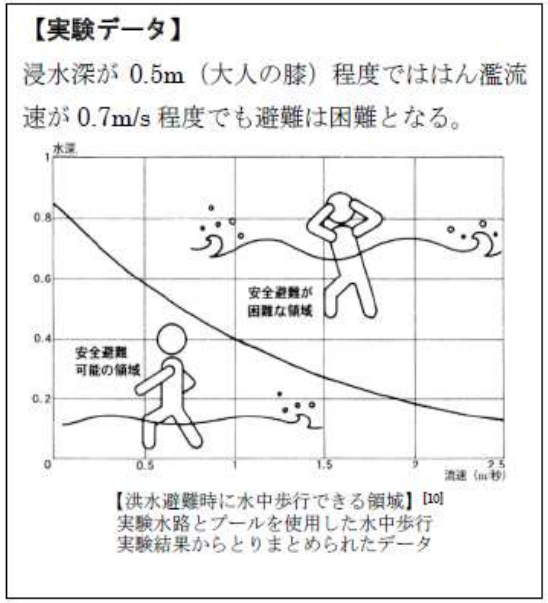
※洪水浸水想定作成マニュアル（第4版）から抜粋した図を一部加工

②浸水深・流速と避難行動について

避難行動時における被災リスクの程度を、浸水深や流速から検討することが考えられる。関川水害（H7）における調査結果によれば、浸水深が膝（0.5m）以上になると、殆どの人が避難困難であったとされる。また、実験では、0.5mの水深では流速が0.7m/sでも避難は困難となり、流速が2.0m/sを超えると水深が0.2m程度でも避難が困難となるとされる。

また、伊勢湾台風の際に避難した人のアンケートでは、小学校5～6年生では、水深0.2m以上になると避難が困難になるというデータもある。





※洪水ハザードマップの手引き（改訂版）から抜粋

8. 防災指針の検討について

国土交通省

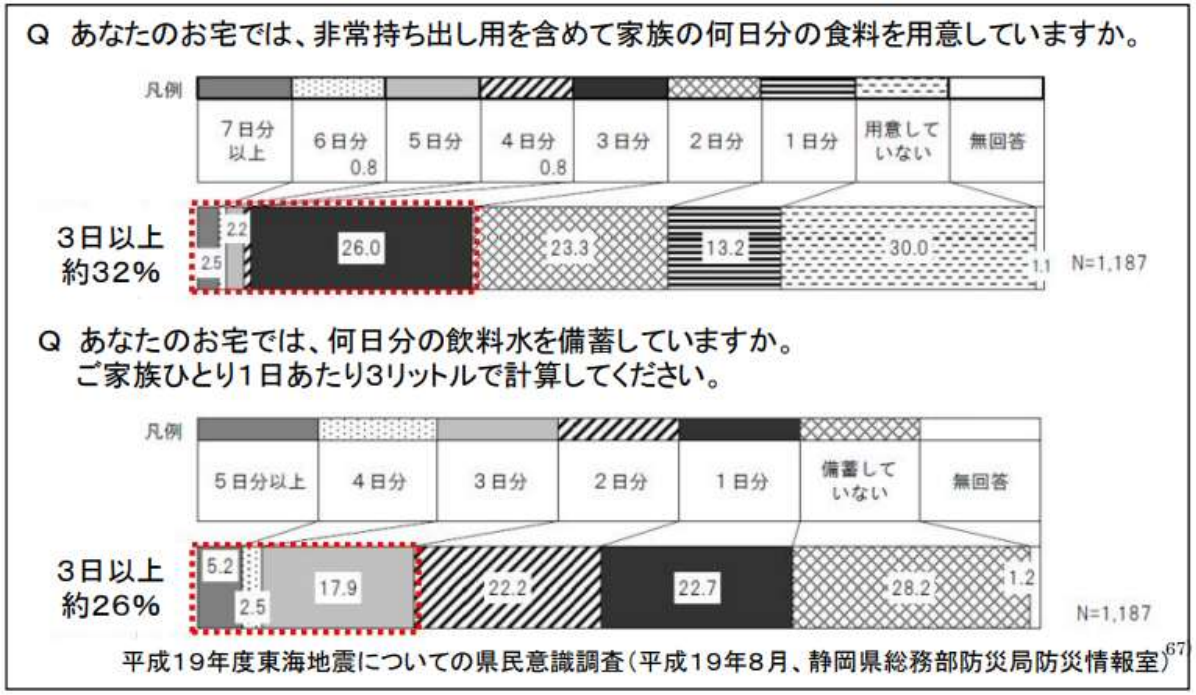
8－1．居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
2）災害リスクの高い地域等の抽出④：リスク評価の視点(2)

■ 浸水深のほか、浸水継続時間の長さが及ぼすリスクや、氾濫流の流速の情報が得られる場合には家屋倒壊等のリスクの高い地域を確認することも考えられます。

①浸水継続時間と避難生活環境

各家庭における飲料水や食料等の備蓄は、３日分以内の家庭が多いものと推察され、３日以上孤立すると飲料水や食料等が不足し、健康障害の発生や最悪の場合は生命の危機が生じる恐れがある。

このため、浸水継続時間が長く長期の孤立が想定される地域の有無に注意する必要がある。

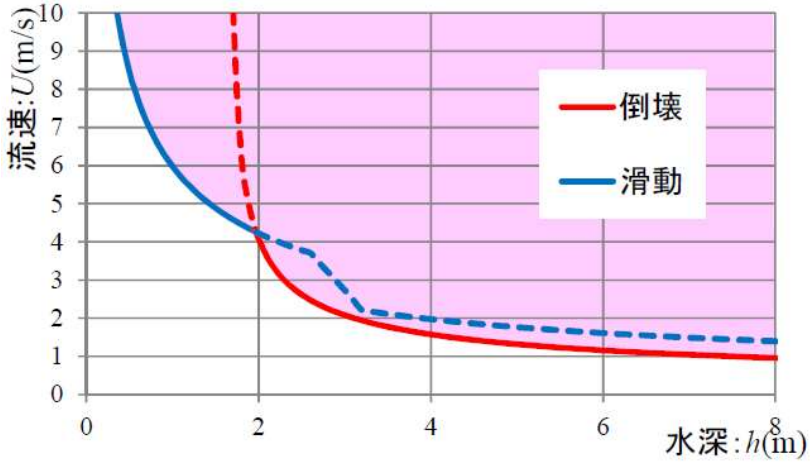


出典：水害の被害指標分析の手引き（H25 試行版）

②流体力と家屋の被害の関係

氾濫流が一定の流速、水深以上となる場合には、一般的な木道家屋について倒壊等のおそれが考えられる。例えば、１階部分が水没する3m程度の水深で、流速が5.0m/s程度に及ぶ場合には倒壊等のおそれがあるとみられる。

なお、平成16年7月新潟・福島豪雨において刈谷田川からの氾濫で15軒が全壊する等の被害が発生したが、この再現シミュレーションでは堤防決壊地点付近で流速が7.0m程度になるとの報告もある。



木造家屋の倒壊等限界の試算例

※木造2階建て家屋について氾濫流により倒壊等に至る状況を想定したものであり、あくまでもモデル的な家屋、荷重条件等を想定しての計算結果であることに留意が必要

出典：洪水浸水想定作成マニュアル（第4版）

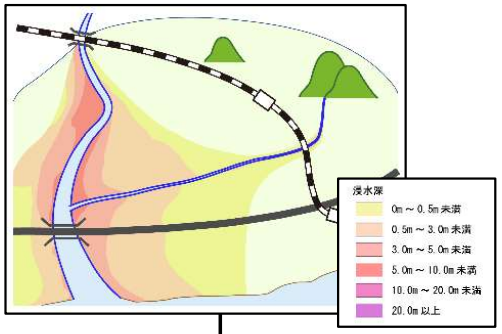
8. 防災指針の検討について

国土交通省

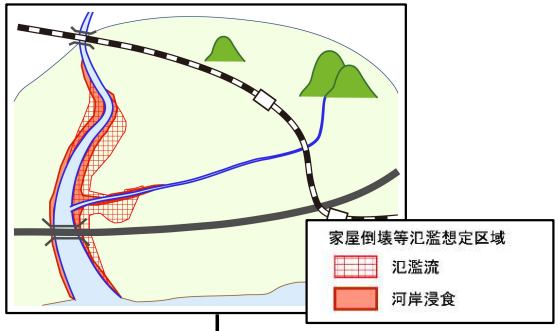
8－1．居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
2）災害リスクの高い地域等の抽出⑤：地区レベルの分析（ミクロ分析）による課題の抽出

■ 収集した災害ハザード情報をもとに災害リスクの高い地域を抽出するため、人口、住宅、病院等の分布や避難路、避難施設等の配置などの都市の情報と重ね合わせ、どの地域でどのような課題があるかについて地区レベルの分析（ミクロ分析）を行います。

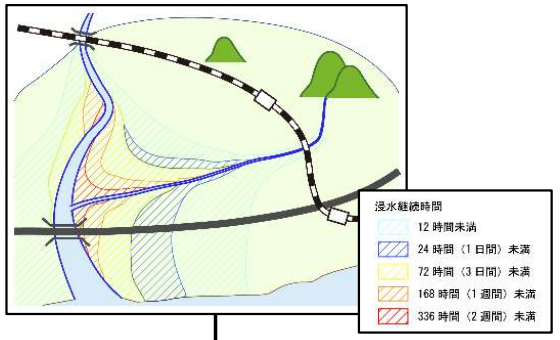
洪水浸水想定区域（想定最大規模）

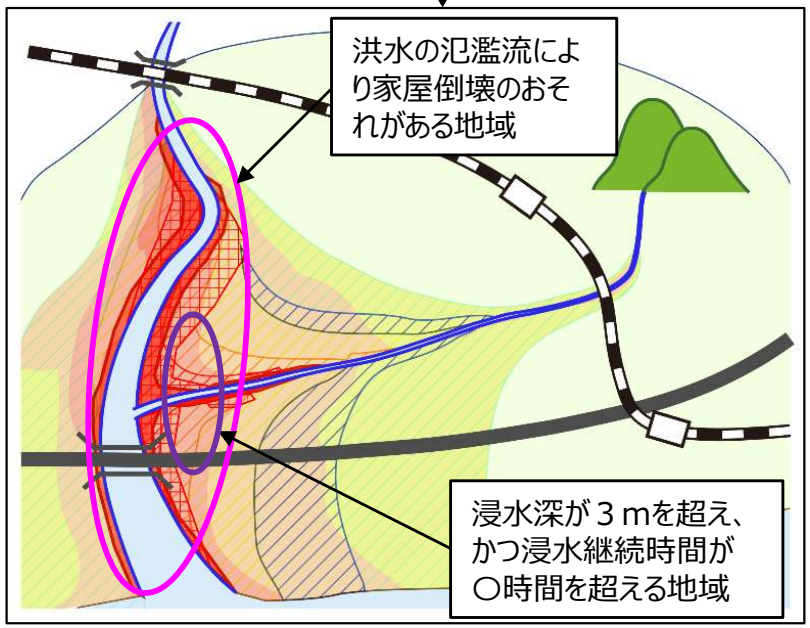


家屋倒壊等氾濫想定区域（想定最大規模）

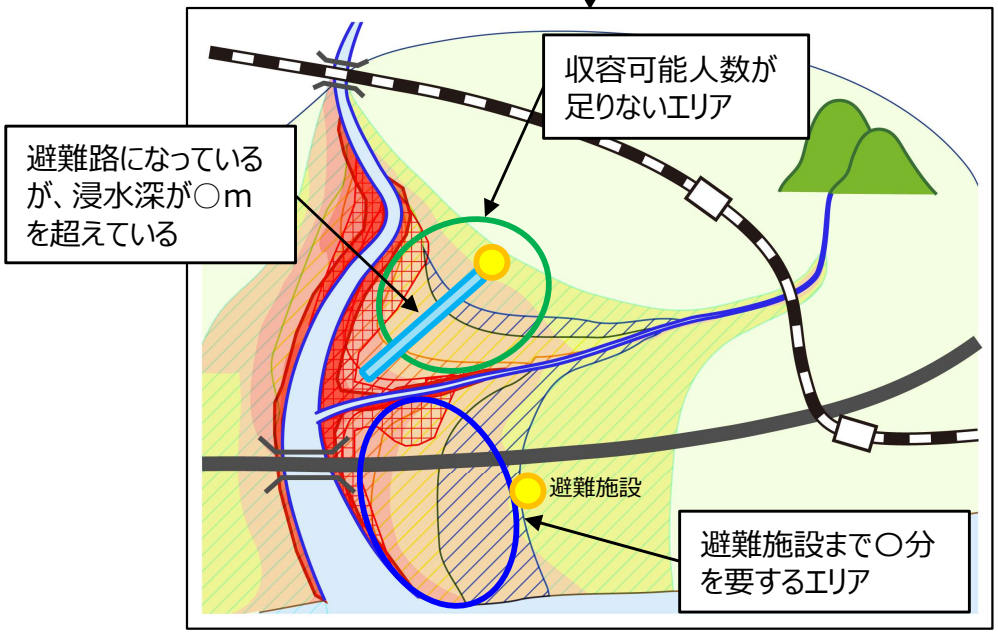


浸水継続時間（想定最大規模）





洪水対策においては、家屋倒壊区域や浸水深が深く、浸水継続時間も長い地域があることに留意が必要



避難路の水没、避難施設までの移動時間、避難施設の収容人数等についても確認することが必要

8. 防災指針の検討について

国土交通省

8－1．居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
2）災害リスクの高い地域等の抽出⑥：組み合わせる情報と分析の視点(1)

■　外力規模や災害種別ごとのハザード情報と都市の情報を重ね合わせることによって、下記のような災害リスクの分析を行うことが考えられます。

組み合わせる情報（ハザード情報）		組み合わせる情報（都市の情報）		分析の視点	
浸水深 （洪水、雨水出水（内水）、高潮、津波）		建物分布	建物階数、建築物の高さ	垂直避難で対応できるか	例１
		避難施設分布		避難施設が活用できるか	
		都市機能（特に病院・福祉施設等）		施設が継続利用できるか	
		都市機能（特に病院・福祉施設等）	EV設置状況	要配慮者の垂直避難ができるか	
		道路網（アンダーパス）		避難路として活用可能か	
		インフラ（上・下水、排水機場等）		浸水による機能停止がないか	
浸水深	浸水到達時間 （浸水深変化）	建物分布		急激な浸水深変化の恐れがないか	例２
		都市機能（特に病院・福祉施設等）		急激な浸水深変化の恐れがないか	例３
浸水到達時間 浸水開始時間（津波）		道路網		継続的に避難路として活用可能か	
		高齢者分布		早期避難に困難があるか	
		人口分布	避難所分布	早期の避難必要か	
浸水継続時間 （洪水、雨水出水（内水）、高潮）		人口分布	避難所分布（備蓄量含む）	避難場所の備蓄が足りるか	
		都市機能（特に病院・福祉施設等）		要配慮者・病人の生命維持に危険がないか	
		インフラ（上・下水、排水機場等）		長期に使用不可のエリアがないか	
家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）		建物分布		家屋倒壊の危険性がないか	
家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）		木造建築物分布		家屋倒壊の危険性がないか	
過去の浸水実績		建物分布		頻繁に浸水する家屋がないか	
		道路網（アンダーパス）		早期に不通になる避難路がないか	例４
土砂災害警戒区域		道路網		道路寸断、集落孤立がないか	
洪水・雨水出水（内水）・津波・高潮・土砂災害（各ハザードエリアの重ね合わせ）				複合災害のおそれがないか	

8. 防災指針の検討について

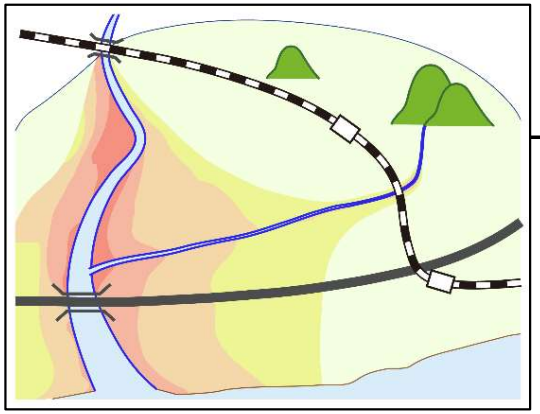
国土交通省

8－1．居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
2）災害リスクの高い地域等の抽出⑦：組み合わせる情報と分析の視点(2)

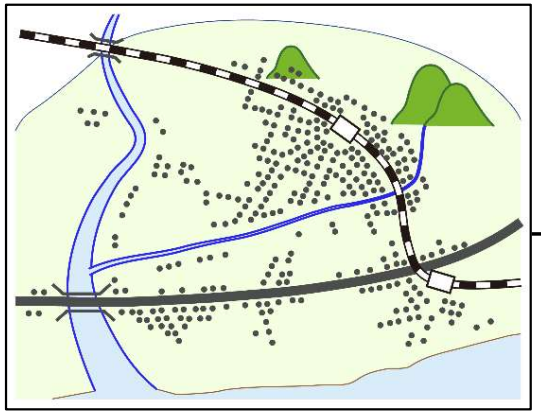
■ 避難の方法として、場合によって垂直避難を行うことも考えられますが、垂直避難が困難な地域を抽出するために、建築物の分布、階数や建築物の高さの情報を合わせて検討することが考えられます。

リスク分析　例①：浸水深×建物分布×建物階数

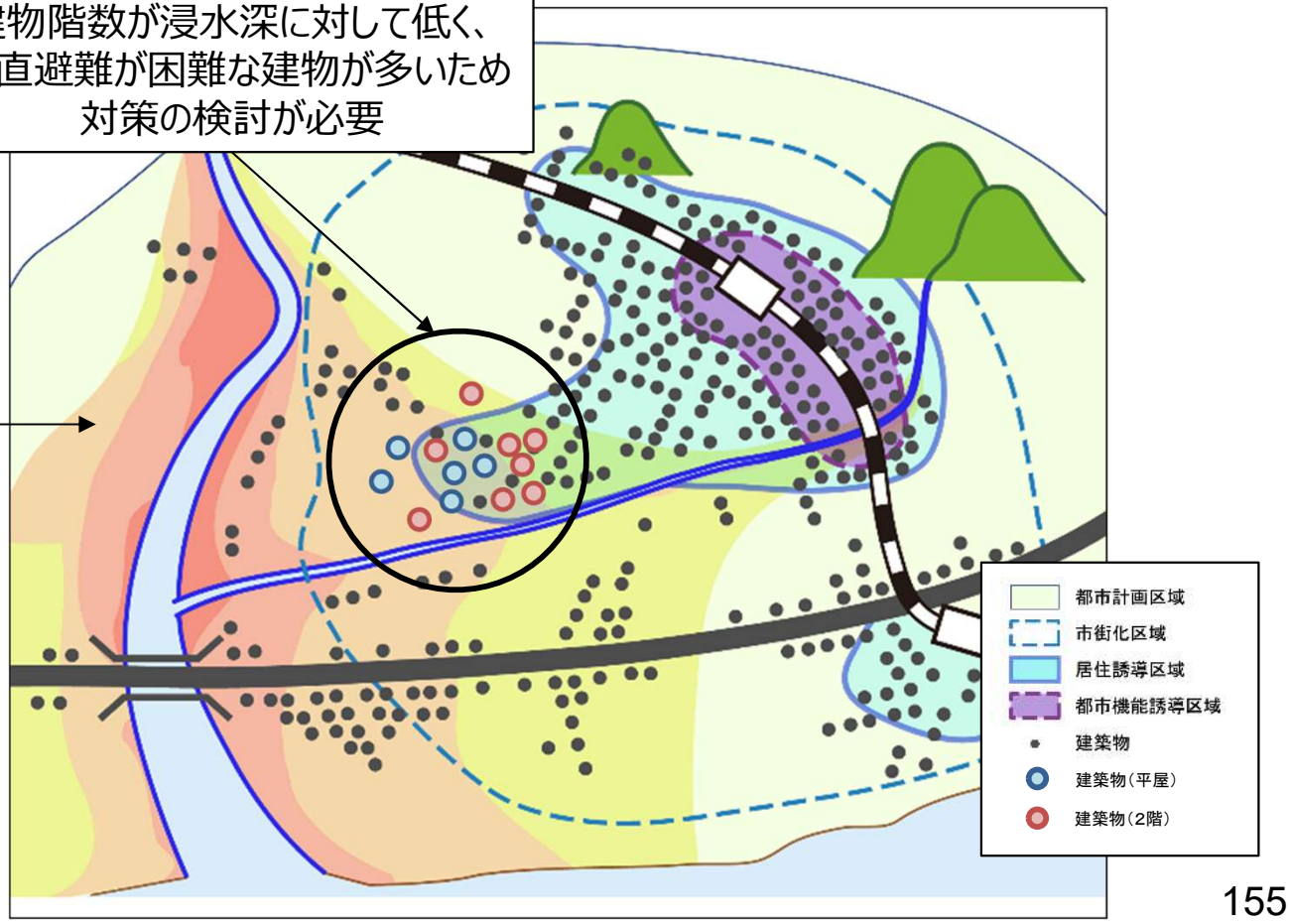
浸水想定区域



建築物の分布・階数情報
（都市計画基礎調査等）



建物階数が浸水深に対して低く、
垂直避難が困難な建物が多いため
対策の検討が必要



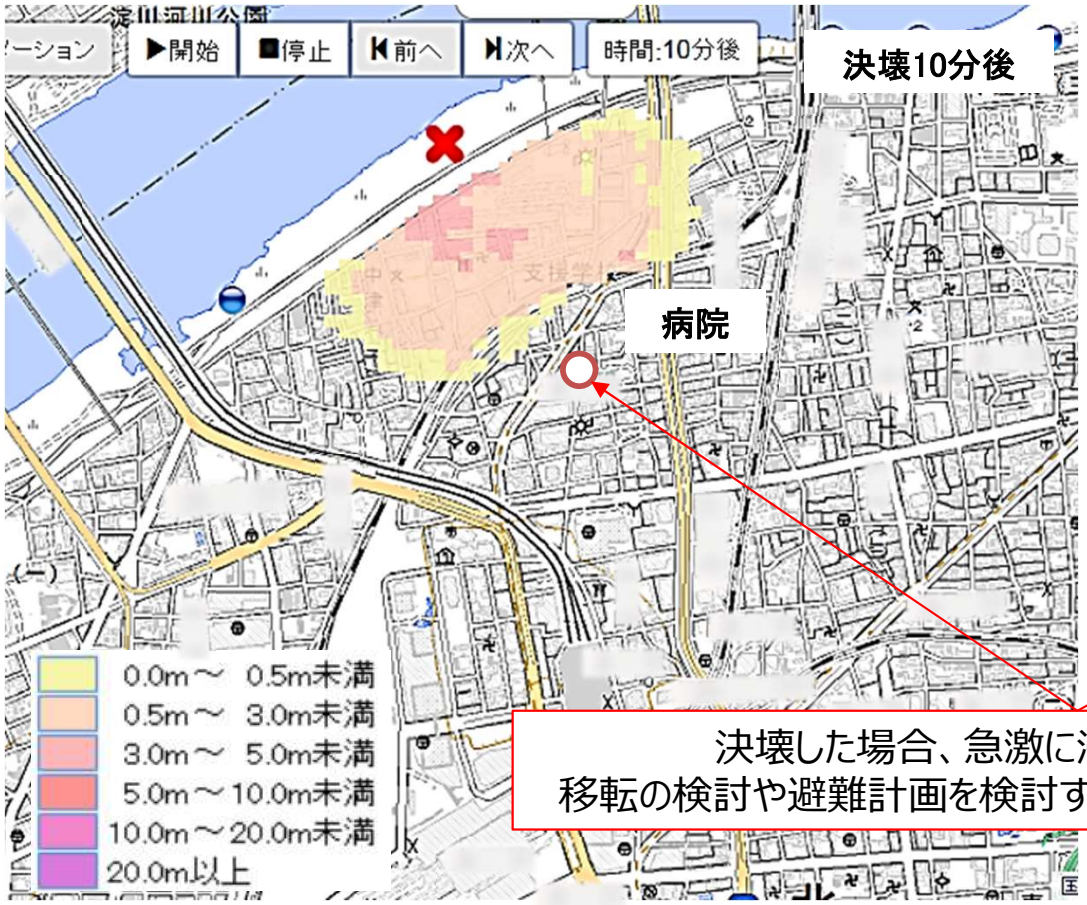
8. 防災指針の検討について

国土交通省

８－１．居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
2）災害リスクの高い地域等の抽出⑧：組み合わせる情報と分析の視点(3)

■ 堤防が決壊した場合、地形等によっては堤防から離れた位置であっても、氾濫水の到達が早く、急激に浸水深が深くなるケースも考えられることから、浸水ナビを活用するなどにより、堤防決壊時に当該地域内で早期に浸水するおそれの高い病院、福祉施設等の立地状況等について確認することが考えられます。

リスク分析　例②：浸水深×浸水到達時間（浸水深変化）×都市機能





決壊した場合、急激に浸水深が変化するため
移転の検討や避難計画を検討する等、特別な配慮の必要がある

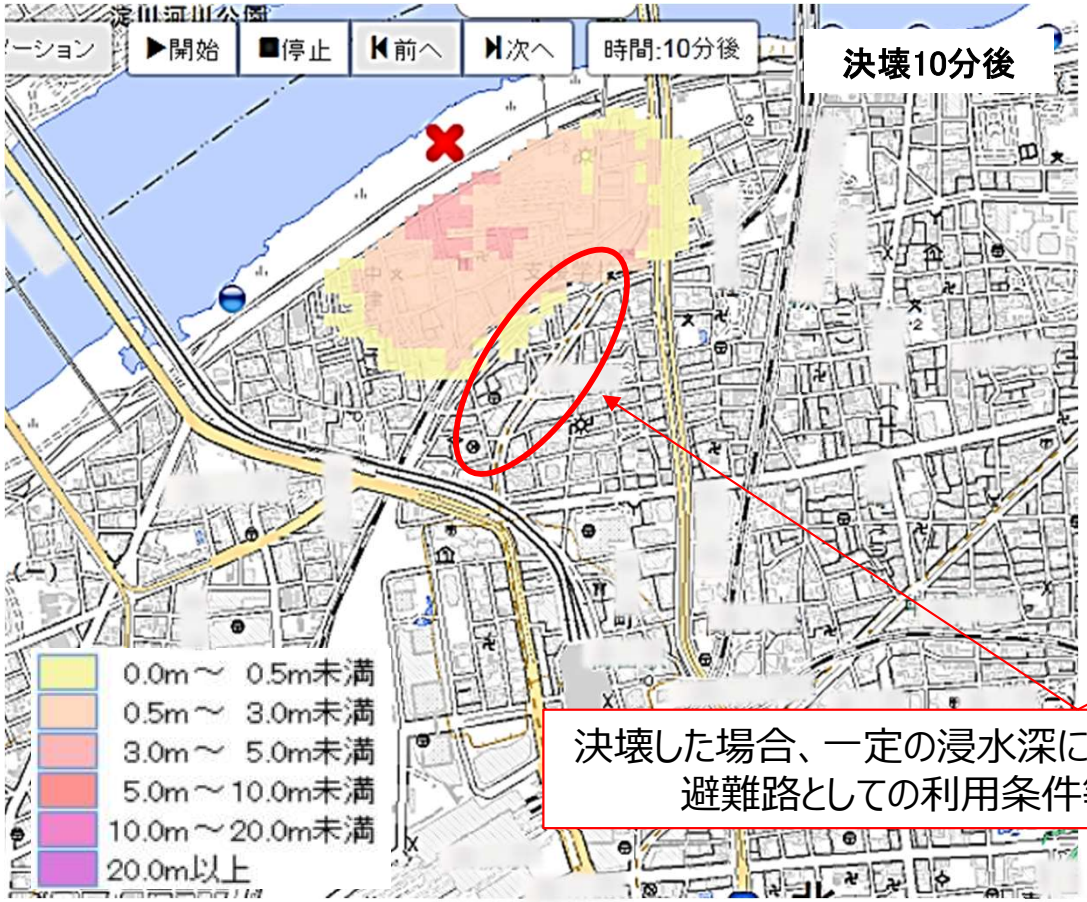
8. 防災指針の検討について

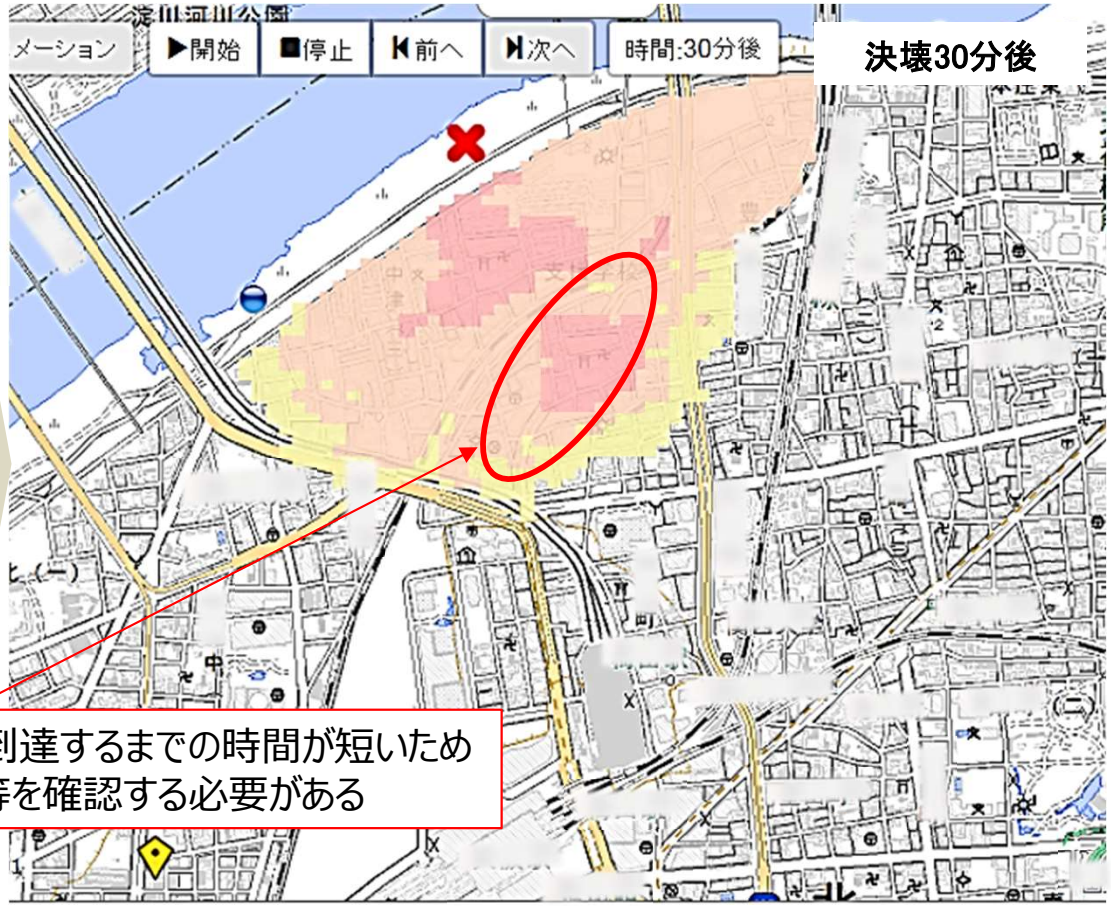
国土交通省

8－1．居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
2）災害リスクの高い地域等の抽出⑨：組み合わせる情報と分析の視点(4)

■ 堤防が決壊した場合、堤防から離れた箇所であっても早期に浸水するおそれがある場合には、当該箇所の道路は避難路としての活用が困難となる場合が考えられます。浸水ナビを活用するなどにより、避難路とした道路が早期に冠水しないか等について確認することが考えられます。

リスク分析　例③：浸水到達時間×道路網





決壊した場合、一定の浸水深に到達するまでの時間が短いため
避難路としての利用条件等を確認する必要がある

8. 防災指針の検討について

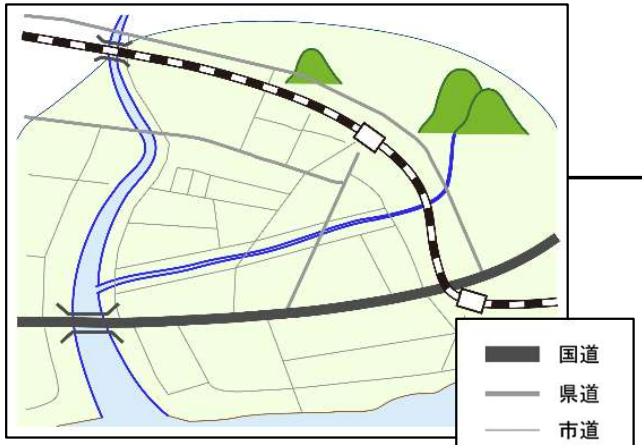
国土交通省

８－１．居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
2）災害リスクの高い地域等の抽出⑩：組み合わせる情報と分析の視点

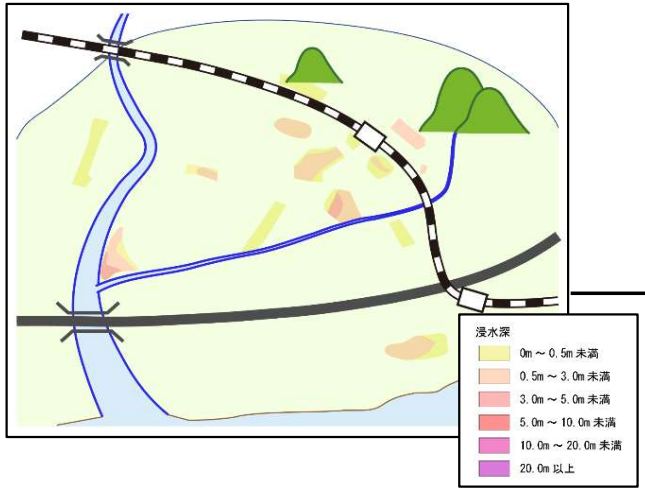
■ 雨水出水（内水）氾濫リスクの高い箇所では、道路のアンダーパス等が冠水して不通になる可能性があり、避難路の利用にあたって注意すべき点等を確認することが考えられます。

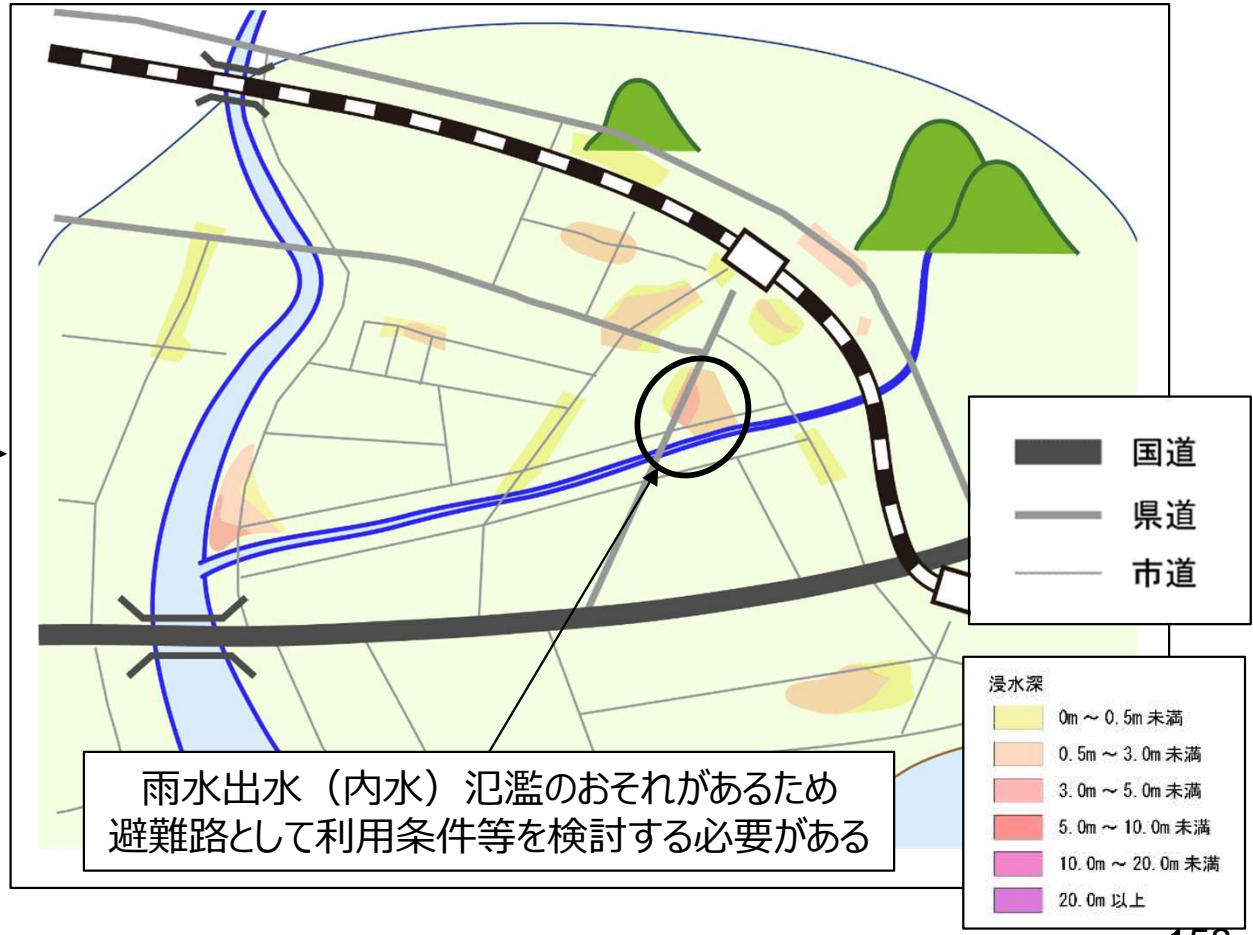
リスク分析　例④：雨水出水（内水）浸水想定区域×道路網（アンダーパス）

道路網（国土数値情報）



雨水出水（内水）浸水想定区域





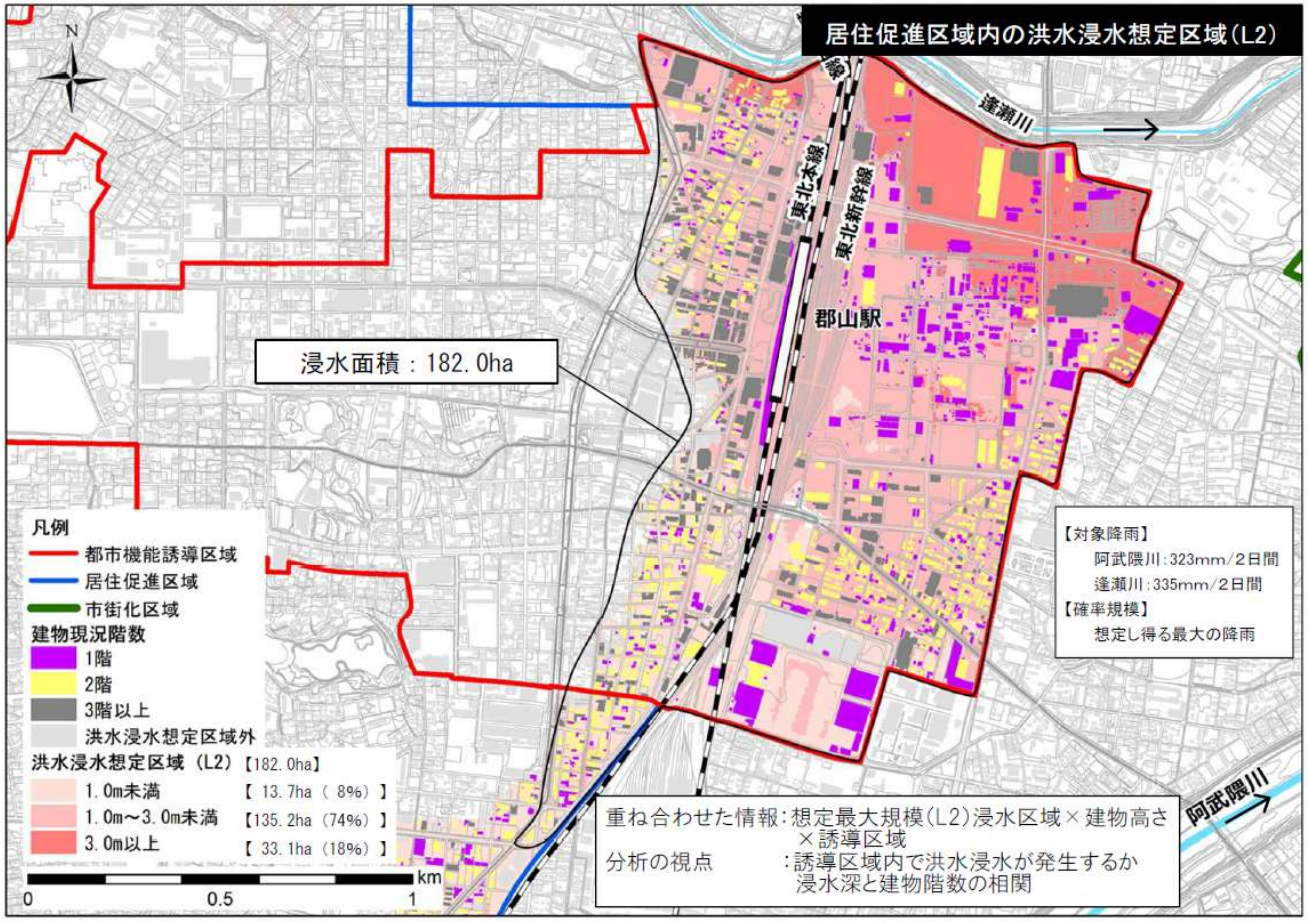
8. 防災指針の検討について

国土交通省

8－1．居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
2）災害リスクの高い地域等の抽出：組み合わせる情報と分析の視点【事例（洪水×建物）】

- ■ 洪水浸水想定区域における想定浸水深と建物高さの情報を重ね合わせて、浸水のおそれのある建物の所在に加え、想定浸水深と建物高さを比較することにより垂直避難が困難な建物の有無を把握し避難上のリスク等を確認。
- ■ 併せて浸水継続時間を確認し、浸水しないフロアに垂直避難が可能な場合であっても、どの程度の期間の孤立リスクがあるかを確認。

＜想定浸水深＞



＜浸水継続時間＞

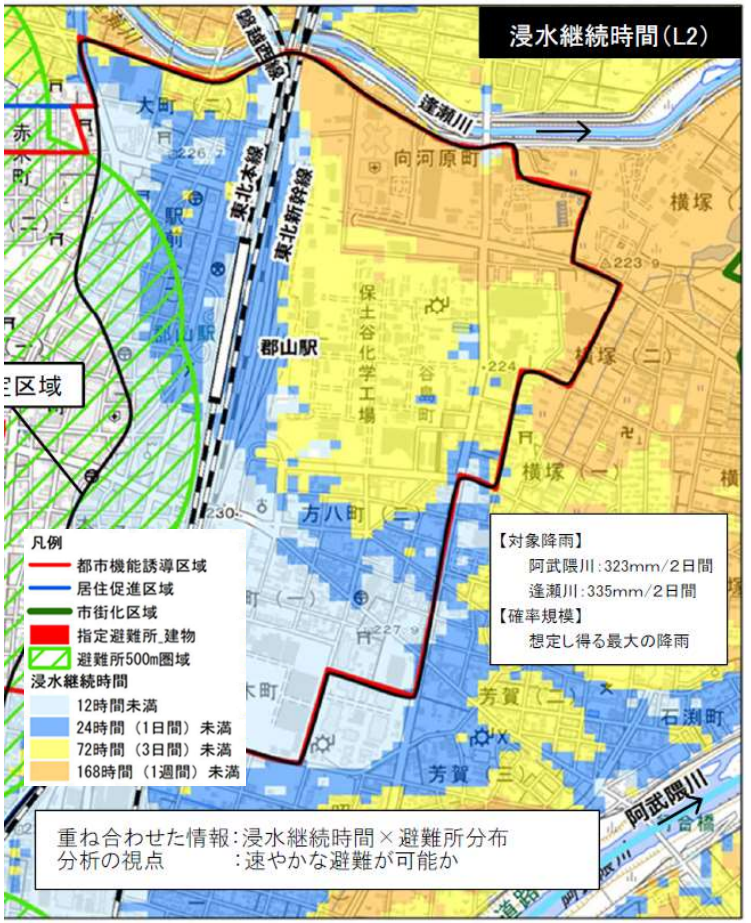


図　洪水浸水想定区域における浸水深別面積の割合と建築物高さ

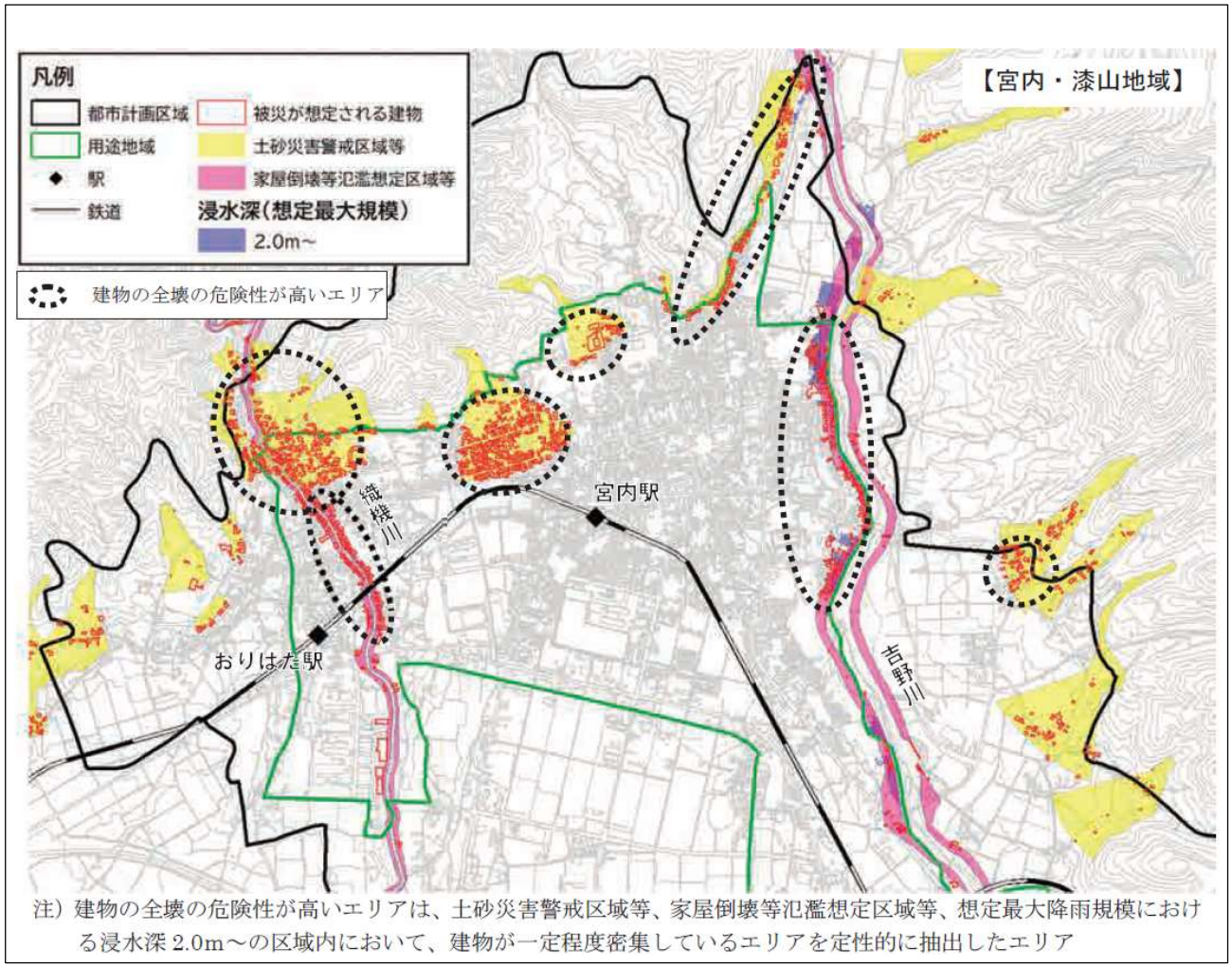
出典：郡山市立地適正化計画

8. 防災指針の検討について

国土交通省

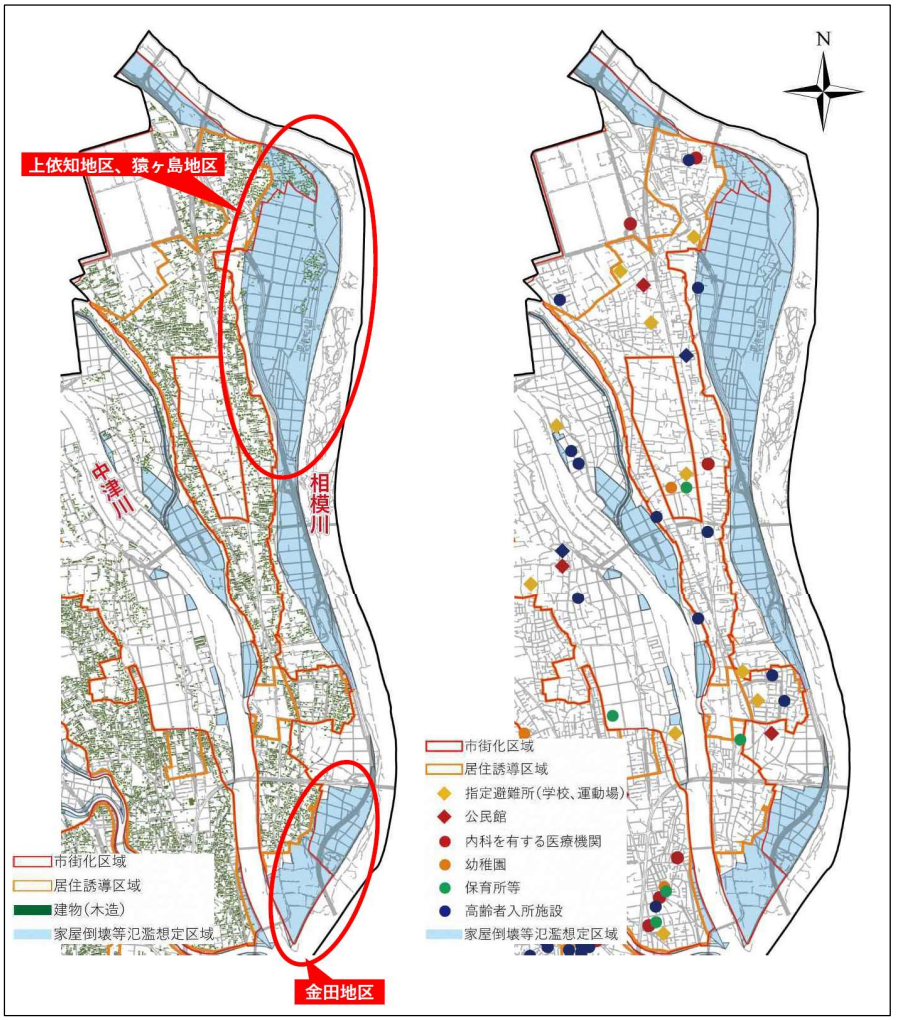
8－1．居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
2）災害リスクの高い地域等の抽出：組み合わせる情報と分析の視点【事例（洪水・土砂災害×建物）】

■ 土砂災害警戒区域や家屋倒壊等氾濫想定区域と建物立地の情報を重ね合わせて、災害発生時に家屋等の損壊のおそれのある箇所を確認。



注）建物の全壊の危険性が高いエリアは、土砂災害警戒区域等、家屋倒壊等氾濫想定区域等、想定最大降雨規模における浸水深 2.0m～の区域内において、建物が一定程度密集しているエリアを定性的に抽出したエリア

出典：南陽市立地適正化計画



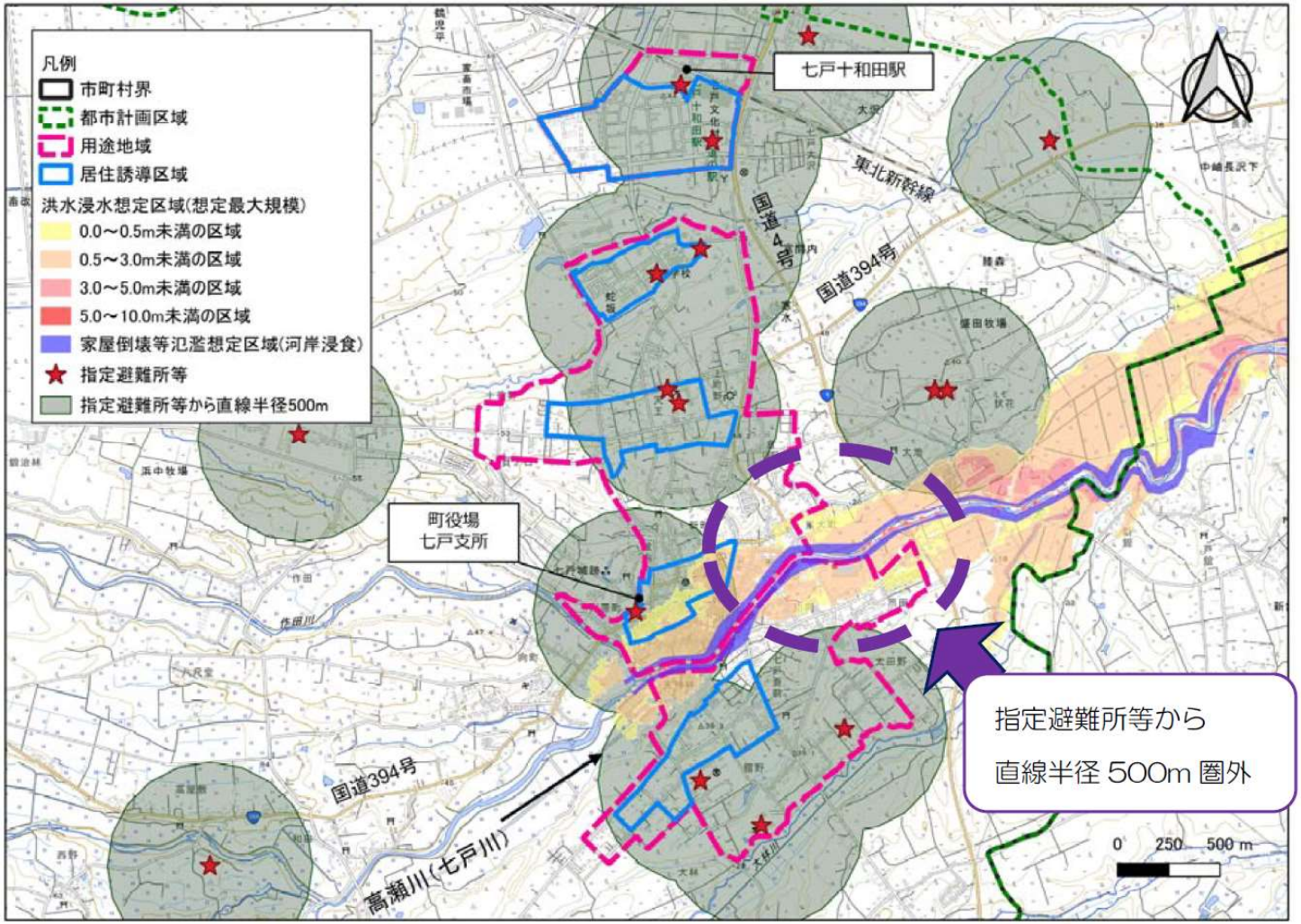
出典：厚木市立地適正化計画

8. 防災指針の検討について

国土交通省

８－１．居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
2）災害リスクの高い地域等の抽出：組み合わせる情報と分析の視点【事例（洪水×避難所）】

■ 洪水浸水想定区域と避難所の立地を重ね合わせて、避難所の浸水リスクを確認するとともに、近傍に避難所がないエリアを把握し、氾濫発生時の避難のリスクを確認。



出典：七戸町立地適正化計画

洪水浸水想定区域×家屋倒壊等氾濫想定区域×指定避難所等

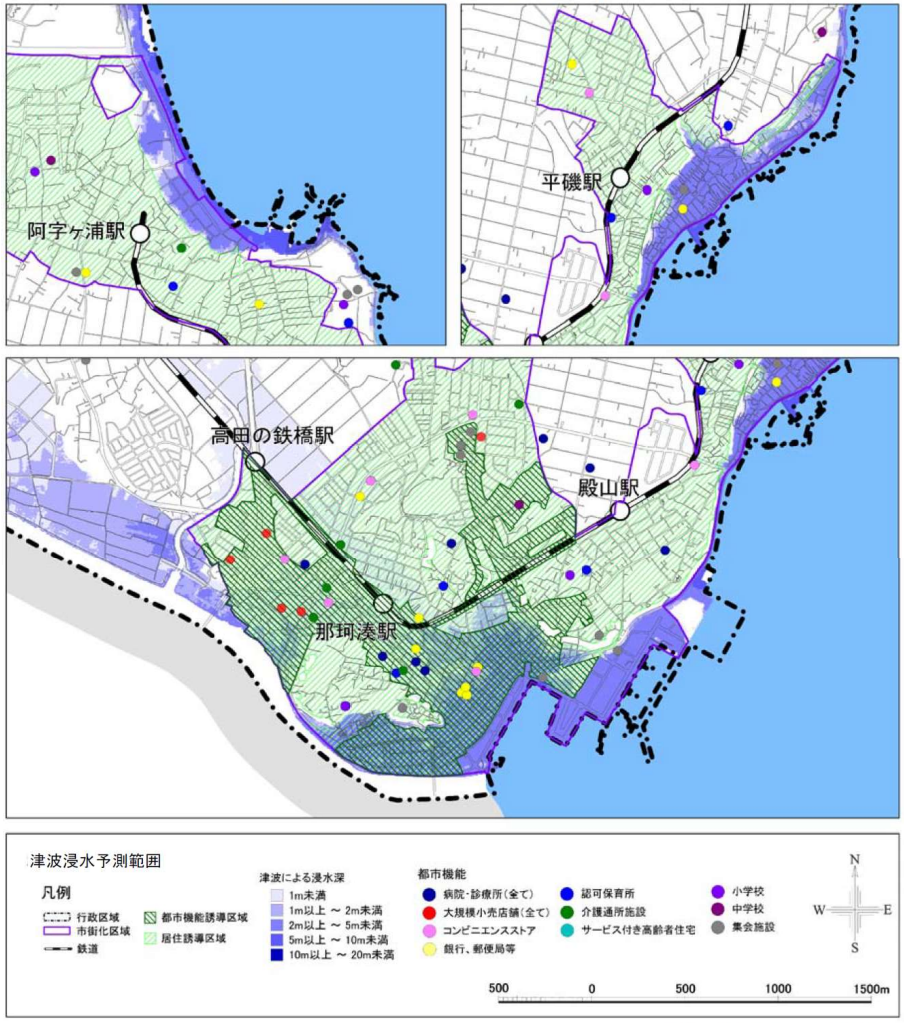
8. 防災指針の検討について

国土交通省

8－1．居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
2）災害リスクの高い地域等の抽出：組み合わせる情報と分析の視点【事例（津波×都市機能）】

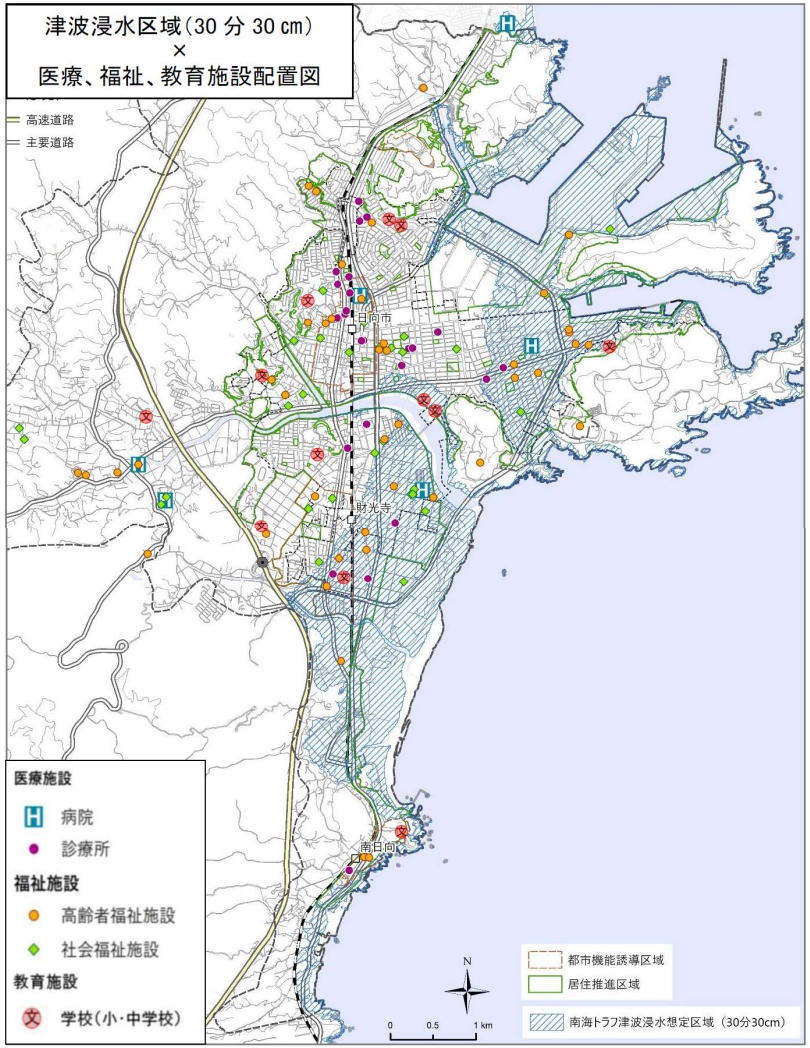
■ 津波による浸水のおそれのある範囲と都市機能の立地の重ね合わせや、地震発生から30分以内に30cmの浸水に至るおそれのある範囲と要配慮者利用施設の立地の重ね合わせにより、津波発生時の安全確保上のリスクを確認。

津波浸水予測範囲　沿岸部拡大



（資料：H27 都市計画基礎調査）

出典：ひたちなか市立地適正化計画



出典：日向市立地適正化計画

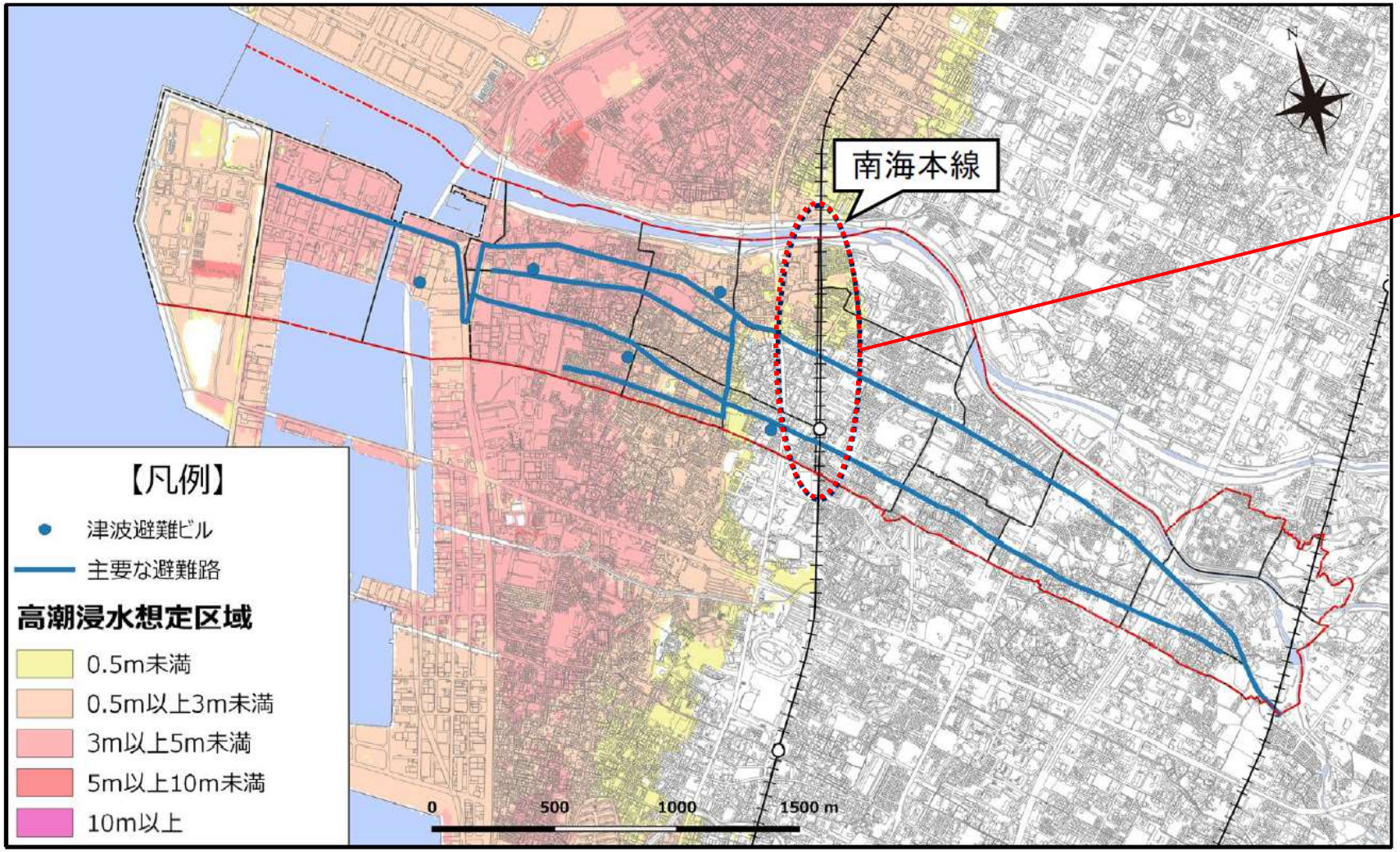
8. 防災指針の検討について

国土交通省

8－1．居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
2）災害リスクの高い地域等の抽出：組み合わせる情報と分析の視点【事例（高潮×避難路）】

■ 高潮浸水想定区域と主要な避難路の配置を重ね合わせて、沿岸部から内陸側に避難することを想定した場合のボトルネックの有無を把握し、避難実施上のリスクを確認。

高潮浸水想定区域　×　主要な避難路



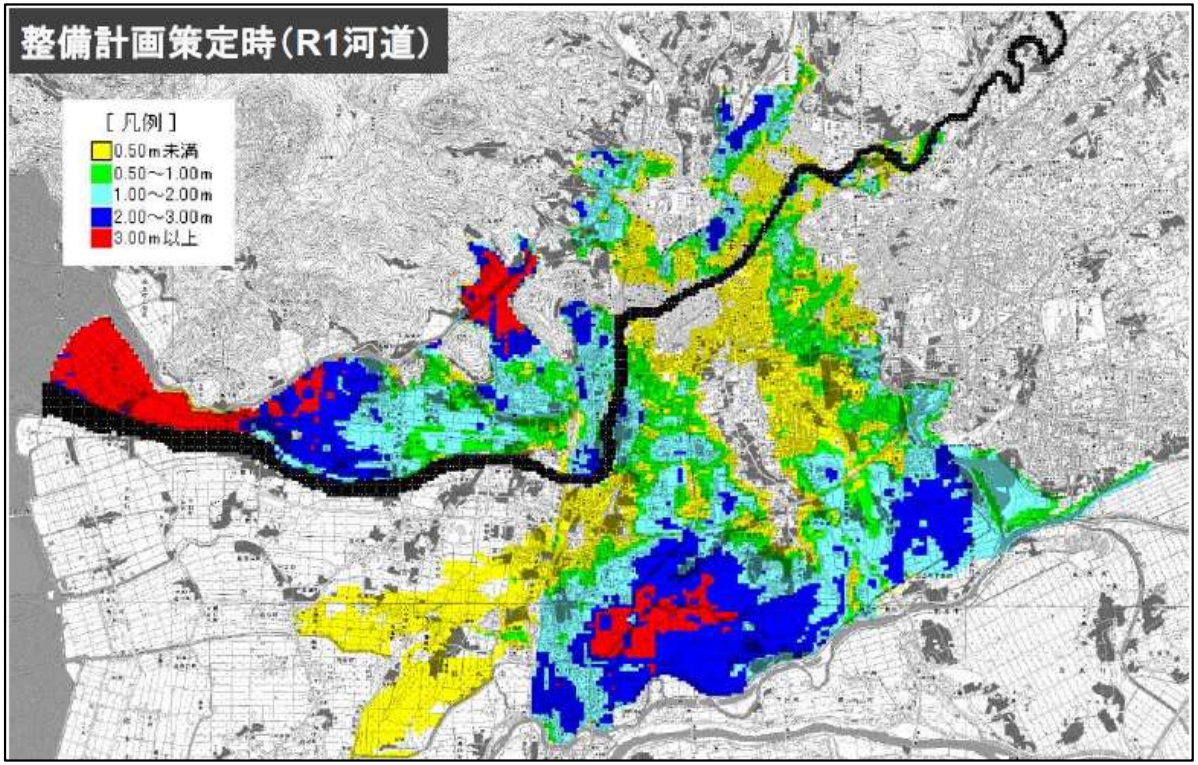
避難路上の踏切は2か所のみであり、ボトルネックとなるおそれ

出典：忠岡町立地適正化計画

8. 防災指針の検討について

8－1．居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
2）災害リスクの高い地域等の抽出⑪：災害リスクの定量的な評価(1)

- 都市の情報と災害ハザード情報を重ね合わせることにより得られたリスク分析の結果は、定量的な指標を用いて「見える化」することが考えられます。例えば、浸水想定区域内に含まれる人口や生活支援施設の数、途絶するおそれのある道路の範囲、鉄道途絶による影響人口、ライフラインの停止による波及被害等を算出することが考えられます。
- このほか、過去の水害統計等を基に設定された換算値を用いることで、浸水範囲で想定される家屋被害額等の経済被害を金額ベースで算出する方法もあります。
- これらの定量的な指標を用いることにより、都市内の災害リスクの相対的評価を行うことや、災害が発生した場合に想定される影響の程度をより実感をもって地域の住民に認識してもらうためのリスクコミュニケーションの情報として活用することが考えられます。



浸水面積		約	4,230 ha
人的被害	浸水区域内人口	約	168,100 人
	最大孤立者数（避難率40%）	約	14,900 人
波及被害	電力の停止による影響人口	約	70,700 人
	ガスの停止による影響人口	約	39,400 人
	上水道の停止による影響人口	約	9,000 人
	通信（固定）の停止による影響人口	約	74,900 人

令和元年度白川・緑川学識者懇談会資料「白川直轄河川改修事業」より抜粋
基本方針の対象規模（3,400m3/s）の洪水における浸水範囲

8. 防災指針の検討について

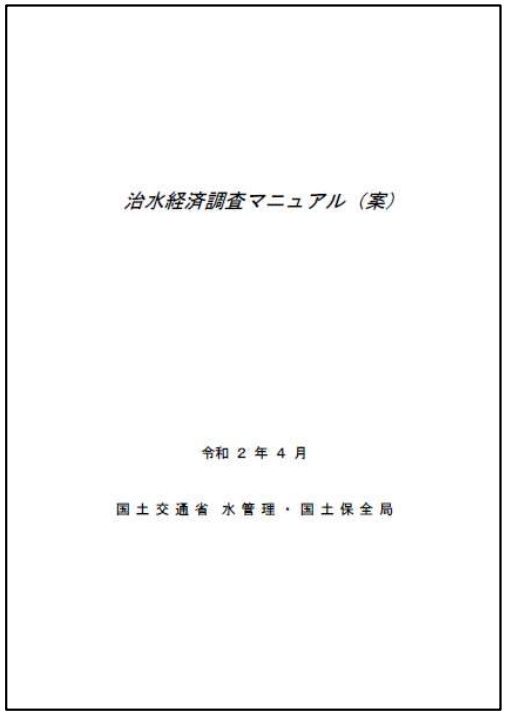
国土交通省

8－1．居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
2）災害リスクの高い地域等の抽出⑫：災害リスクの定量的な評価(2)

■ 災害リスクの定量的な算出を行う指標等については、「治水経済調査マニュアル（案）（令和２年４月）」や「水害の被害指標分析の手引（H25試行版）」を参照することが考えられます。

○治水経済調査マニュアル(案)(令和2年4月)

治水事業の諸効果のうち、経済的に評価できるものを治水事業の便益として把握するための標準的な調査方法を定めたものであり、治水事業の費用便益分析に用いられている。洪水氾濫による浸水により家屋や家庭用品、事業所、農作物、公共土木施設等の被害等を定量的に算出して災害リスクを測る場合に、本マニュアルに記載された考え方や手法を用いることが考えられる。


治水経済調査マニュアル（案）

令和２年４月

国土交通省 水管理・国土保全局

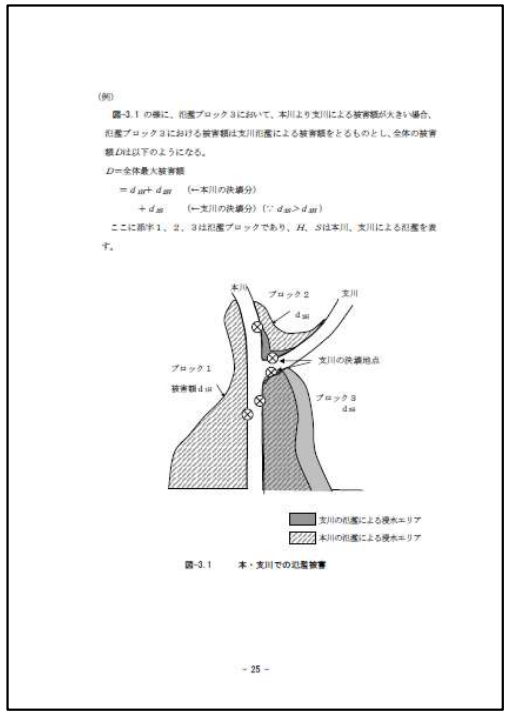

（例）

図-3.1 の様に、氾濫ブロック３において、本川より支川による被害額が大きい場合、氾濫ブロック３における被害額は支川氾濫による被害額をとるものとし、全体の被害額 Dは以下のようになる。

D=全体最大被害額

$=d_{M3}+d_{S3}$ （←本川の決壊分）

$+d_{S3}$ （←支川の決壊分）（$\because d_{S3}>d_{M3}$）

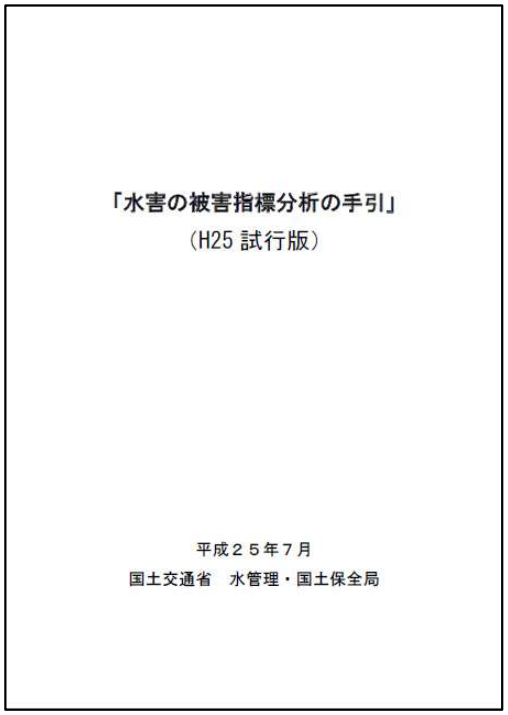
ここに添字１、２、３は氾濫ブロックであり、H、Sは本川、支川による氾濫を表す。

図-3.1 本・支川での氾濫被害

https://www.mlit.go.jp/river/basic_info/seisaku_hyouka/gaiyou/hyouka/r204/chisui.pdf

○水害の被害指標分析の手引(H25試行版)

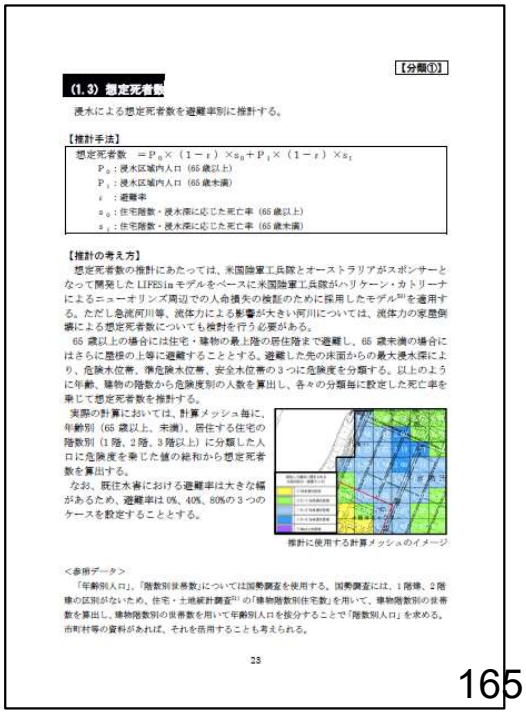
治水事業の費用便益分析で考慮されている貨幣換算可能な項目以外について定量化が可能な項目（被害指標分析）について手法をまとめたもの。人的被害、医療・福祉施設等の機能低下による被害、交通途絶による波及被害、ライフラインの停止による波及被害等を定量的に算出して災害リスクを測る場合に、本手引に記載された考え方や手法を用いることが考えられる。


「水害の被害指標分析の手引」

（H25 試行版）

平成２５年７月

国土交通省 水管理・国土保全局


【分類①】

(1.3) 想定死者数

浸水による想定死者数を避難率別に推計する。

【推計手法】

想定死者数 $=P_0\times(1-r)\times s_0+P_1\times(1-r)\times s_1$

P_0：浸水区域内人口（65 歳以上）

P_1：浸水区域内人口（65 歳未満）

r ：避難率

s_0：住宅階数・浸水深に応じた死亡率（65 歳以上）

s_1：住宅階数・浸水深に応じた死亡率（65 歳未満）

【推計の考え方】

想定死者数の推計にあたっては、米国陸軍工兵隊とオーストラリアがスポンサーとなって開発した LIFESim モデルをベースに米国陸軍工兵隊がハリケーン・カトリーナによるニューオリンズ周辺での人命損失の検証のために採用したモデル[20]を適用する。ただし急流河川等、流体力による影響が大きい河川については、流体力の家屋倒壊による想定死者数についても検討を行う必要がある。

65 歳以上の場合には住宅・建物の最上階の居住階まで避難し、65 歳未満の場合にはさらに屋根の上等に避難することとする。避難した先の床面からの最大浸水深により、危険水位帯、準危険水位帯、安全水位帯の３つに危険度を分類する。以上のように年齢、建物の階数から危険度別の人数を算出し、各々の分類毎に設定した死亡率を乗じて想定死者数を推計する。

実際の計算においては、計算メッシュ毎に、年齢別（65 歳以上、未満）、居住する住宅の階数別（1 階、2 階、3 階以上）に分類した人口に危険度を乗じた値の総和から想定死者数を算出する。

なお、既往水害における避難率は大きな幅があるため、避難率は 0%、40%、80%の３つのケースを設定することとする。

推計に使用する計算メッシュのイメージ

＜参照データ＞

「年齢別人口」、「階数別世帯数」については国勢調査を使用する。国勢調査には、1 階建、2 階建の区別がないため、住宅・土地統計調査[21]の「建物階数別住宅数」を用いて、建物階数別の世帯数を算出し、建物階数別の世帯数を用いて年齢別人口を按分することで「階数別人口」を求める。市町村等の資料があれば、それを活用することも考えられる。

https://www.mlit.go.jp/river/basic_info/seisaku_hyouka/gaiyou/hyouka/pdf/higaisihyou_h25.pdf

8. 防災指針の検討について

国土交通省

８－１．居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
2）災害リスクの高い地域等の抽出⑬：災害リスクの定量的な評価(3)

■数値評価の例

※水害の被害指標分析の手引き（H25 試行版）等より一部抜粋

1. 人的被害
- 浸水区域内人口
- 浸水区域内の要配慮者数　算出例①

2. 医療・社会福祉施設等の機能低下による被害
- 機能低下する医療施設数　算出例②
- 機能低下する社会福祉施設数

3. 防災拠点施設の機能低下による被害
- 機能低下する主要な防災拠点施設数

4. 交通途絶による波及被害
- 途絶する主要な道路　算出例②
- 鉄道途絶により影響を受ける利用者数

5. ライフラインの停止による波及被害
- 電力の停止による影響人口
- 上水道の停止による影響人口

6. 経済被害の域内・域外への波及被害
- 浸水による家屋被害額　算出例③
- 浸水により被災する事業所の従業者数　算出例④

8. 防災指針の検討について

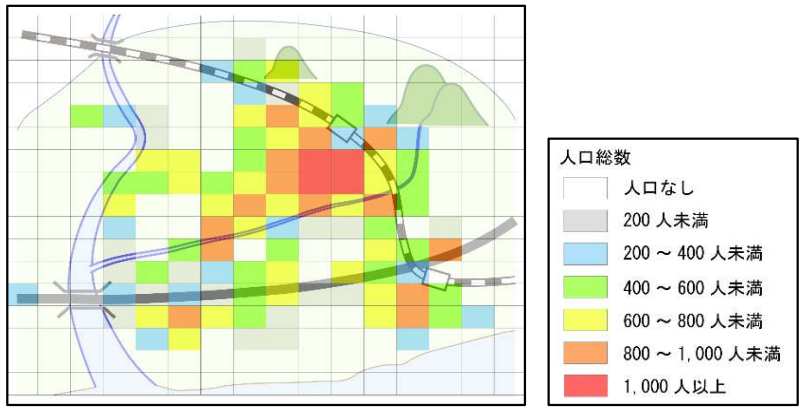
国土交通省

8－1．居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
2）災害リスクの高い地域等の抽出⑭：災害リスクの定量的な評価(4)

算出例①：「浸水区域内の要配慮者数」の計算手法例　（「水害の被害指標分析の手引き（H25試行版）」1.2 に準拠）

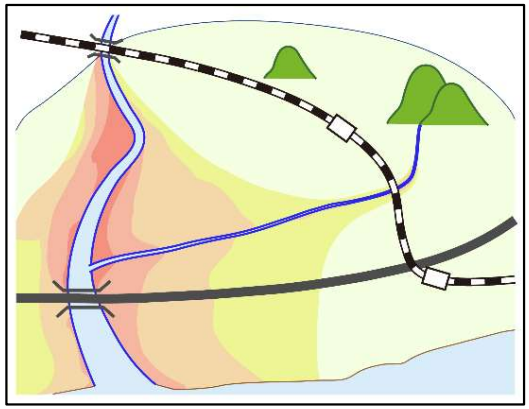
STEP1
・国勢調査データより、500mメッシュ人口（年齢3区分）を入手する。

メッシュごとの人口（総数）

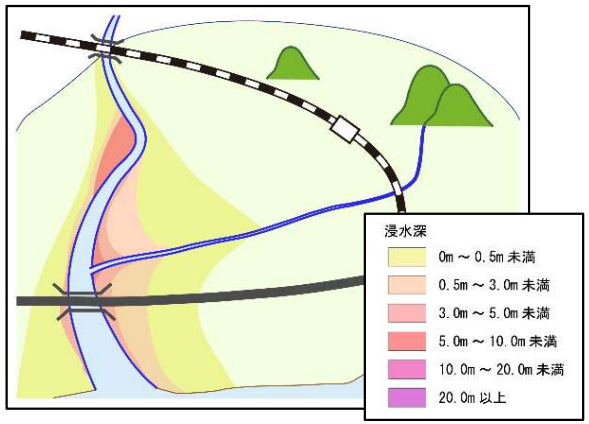


STEP2
・浸水想定区域図（想定最大規模、計画規模、その他）を入手する。
（発生確率別に要配慮者数を確認できるようにする）

浸水想定区域（想定最大規模）



浸水想定区域（計画規模）



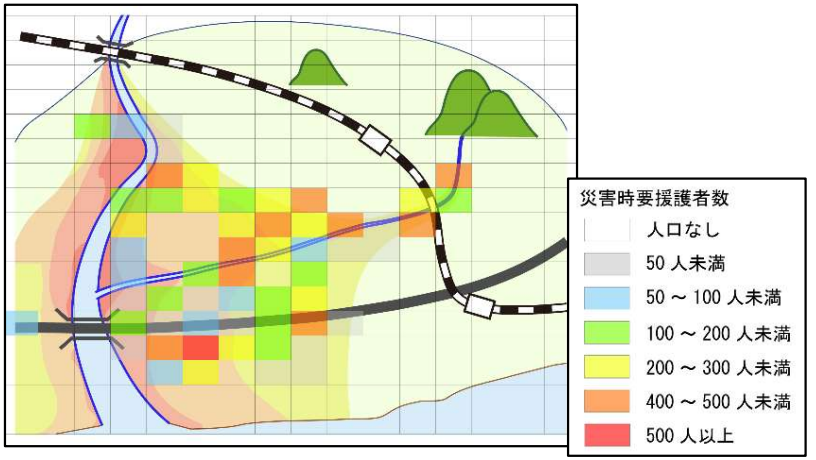
STEP3
浸水区域内における高齢者（65歳以上）、乳幼児（7歳未満）、妊婦、障がい者を要配慮者として、これらの人口をメッシュ毎に把握する。
・乳幼児、妊婦、障がい者について把握が難しい場合には、国勢調査の5歳階級区分人口を用いて、以下の方法により推計することが考えられる。

[乳幼児] ＝ [0～4歳の人口] ＋ [5～9歳の人口] × 2/5
（各年齢の人口が等しいとして5、6歳の人口）

[妊婦] ＝ [0～4歳の人口] × 1/5 × 1/4
（近5年の平均出生数 → 年平均妊婦数）
（自力避難が困難な産前産後3か月 → 妊婦の1/4が要援護）

[障がい者]＝ （[65歳未満の人口] － [乳幼児] － [妊婦]）× ξ （4%）
（統計的に算出）

浸水区域内の要配慮者数（L2想定の例）



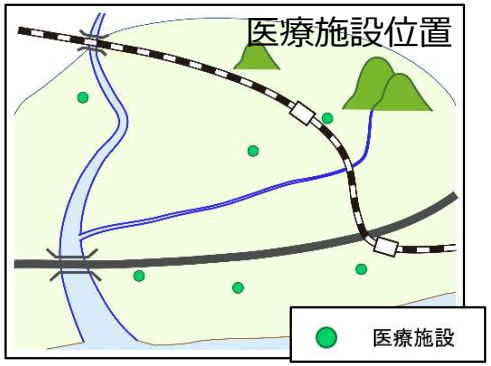
8. 防災指針の検討について

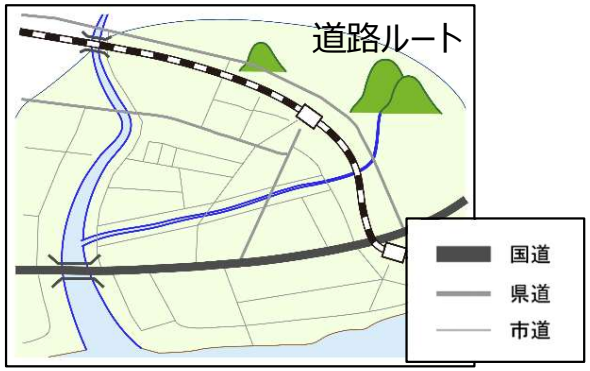
国土交通省

8－1．居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
2）災害リスクの高い地域等の抽出⑮：災害リスクの定量的な評価(5)

算出例②：「機能低下する医療施設数」、「途絶する主要な道路」の計算手法例（「水害の被害指標分析の手引き（H25試行版）」2.1、4.1 に準拠）

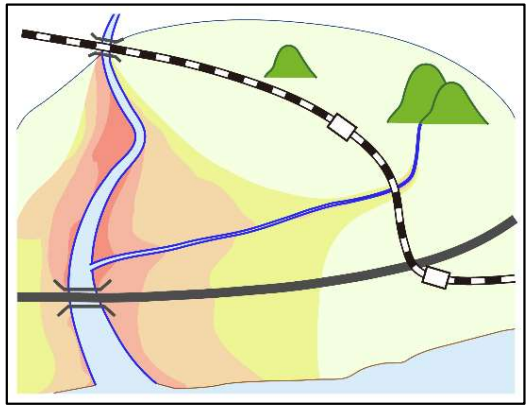
STEP1
・国土数値情報（3.地域／施設／医療機関）より、医療機関のポイント情報を入手する。
　注：入手データが現況と違っている場合には保険福祉部局と連携し適宜修正する。
・国土数値情報（4.交通／交通／道路）より、主要道路（高速自動車国道、一般国道、都道府県道、市町村道等）のライン情報を入手する。
　注：入手データが現況と違っている場合には道路部局と連携し適宜修正する。



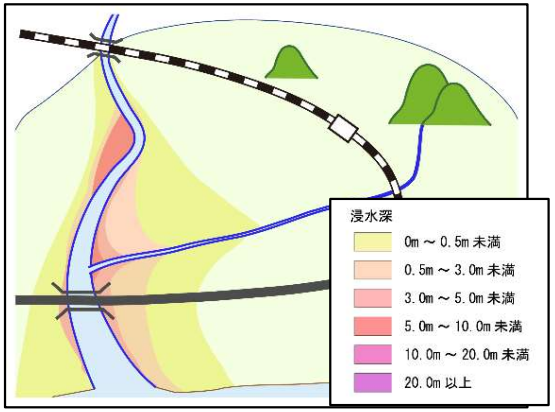


STEP2
・浸水想定区域図（想定最大規模、計画規模、その他）を入手する。
　注：詳細な浸水深のデータを河川管理者を通じて入手することが望ましい

浸水想定区域（想定最大規模）



浸水想定区域（計画規模）

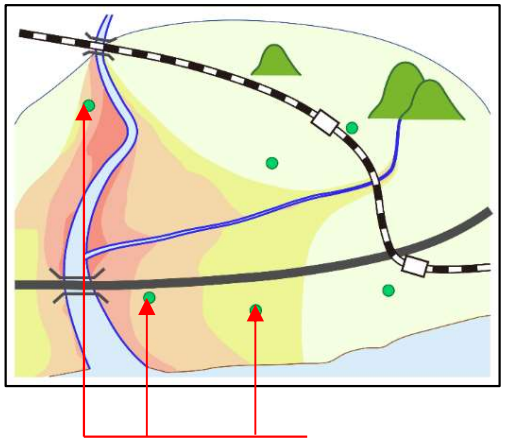


STEP3
・30cmの浸水により自動車（救急車）の走行が困難であることから、浸水深データを用い、30cm以上の浸水深となる医療機関を抽出・集計する。
・同じく、主要道路名、区間（延長）を抽出・整理する。

＜浸水深と医療施設の機能低下との関係＞
30［cm］：自動車（救急車）の走行困難、災害時要援護者の避難が困難な水位
50［cm］：徒歩による移動困難、床上浸水
70［cm］：コンセントに浸水し停電（医療用電子機器等の使用困難）
※床高は、建物によって異なるため、50cm 未満でも床上となる場合もあることに注意が必要。
※自動車が走行困難となる浸水深については『(4.1) 途絶する主要な道路』で整理している。
※コンセントが浸水し停電する浸水深については『(5.1) 電力の停止による影響人口』にて整理している。

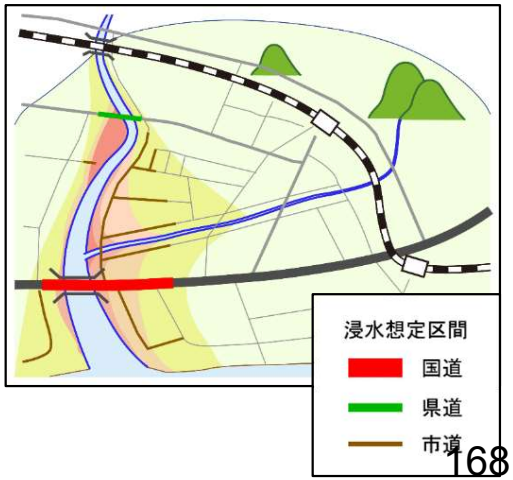
＜浸水深と自動車通行との関係＞
10［cm］：乗用車のブレーキの効きが悪くなる
20［cm］：道路管理者によるアンダーパス等の通行止め基準
30［cm］：自治体のバス運行停止基準
乗用車の排気管やトランスミッション等が浸水
60［cm］：ＪＡＦの実験でセダン、ＳＵＶともに走行不可[81)]

機能低下する医療施設数（L2想定の例）



機能低下する医療施設数：３

途絶する主要な道路区間（L1想定の例）



8. 防災指針の検討について

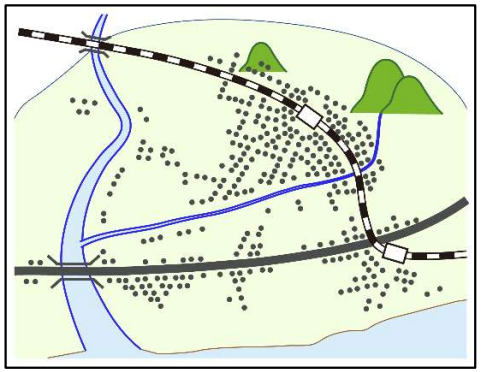
国土交通省

8－1．居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
2）災害リスクの高い地域等の抽出⑯：災害リスクの定量的な評価(6)

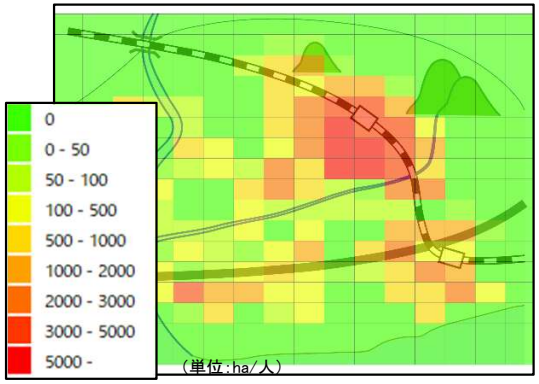
算出例③：「浸水による家屋被害額」の計算手法例　（「治水経済調査マニュアル（案）」4.3.1 に準拠）

STEP1
・都市計画基礎調査より、建築物データ（ポリゴン）を入手する。
・建築物データを、浸水想定区域図と同じメッシュに展開し、建築面積を集計する。
　また、家屋1m²当たり資産額を入手※する。
　※「治水経済調査マニュアル（案）各種資産評価単価及びデフレーター」第１表参照

建築物の分布

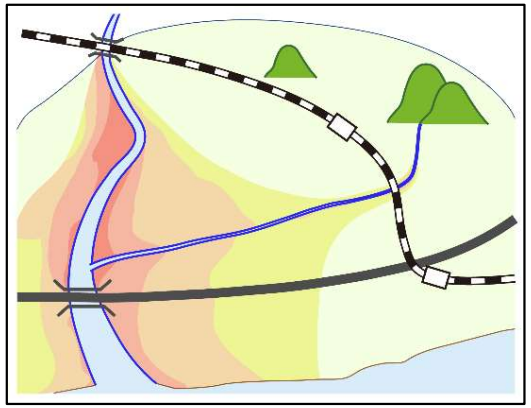


建築面積をメッシュごとに集計

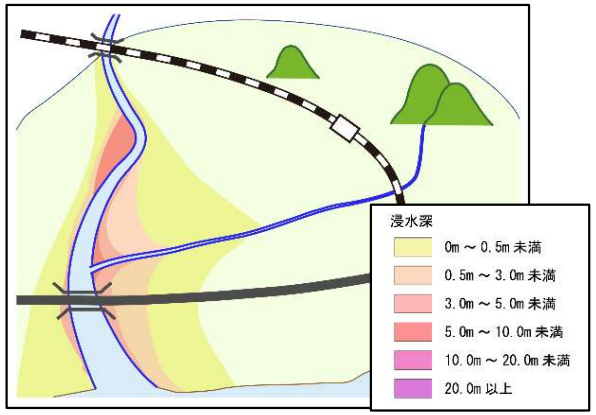


STEP2
・浸水想定区域図（想定最大規模、計画規模、その他）を入手する。
　注：詳細な浸水深のデータを河川管理者を通じて入手することが望ましい

浸水想定区域（想定最大規模）



浸水想定区域（計画規模）

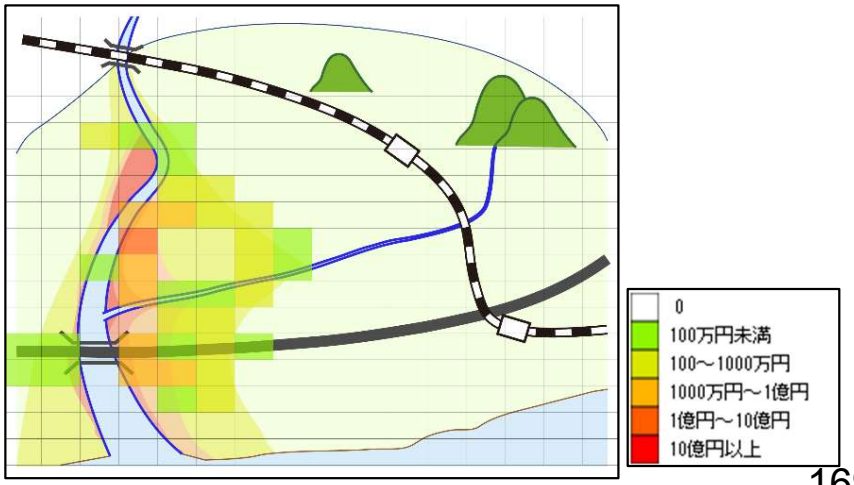


STEP3
・表の浸水深区分に応じて、建築面積×家屋1m²当たり資産額×被害率にて家屋被害額を算定する。
　注：浸水深が300cm以上の場合は、２階建ての被害として家屋被害額を2倍する（床面積を2倍と想定）。

浸水深 ／ 地盤勾配	床下	床上					土砂堆積（床上）	
		50cm未満	50～99	100～199	200～299	300cm以上	50cm未満	50cm以上
Aグループ	0.047	0.189	0.253	0.406	0.592	0.800	0.43	0.785
Bグループ	0.058	0.219	0.301	0.468	0.657	0.843		
Cグループ	0.064	0.235	0.325	0.499	0.690	0.865		

A：1/1000 未満、B：1/1000～1/500、C：1/500 以上
注：１．平成５年～平成 29 年災のうち利用可能な「水害被害実態調査」やハウスメーカー等へのヒアリングに基づき設定した被害率。（ただし、土砂堆積は従来の被害率）
　　２．家屋の全半壊についても考慮した数値である。

被害額＝建築面積×２フロアー×浸水深別被害率×１㎡当たり資産額）



※浸水範囲の建物は2階建てが多いと想定し建築面積に２を掛けた例

8. 防災指針の検討について

国土交通省

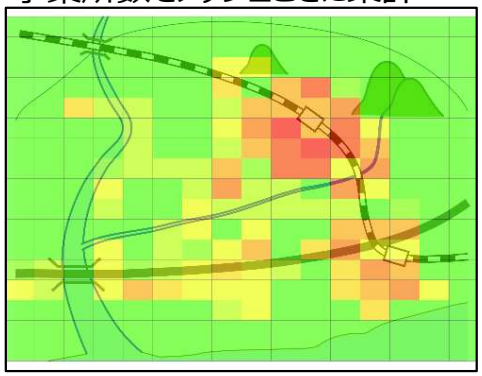
8－1．居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
2）災害リスクの高い地域等の抽出⑰：災害リスクの定量的な評価(7)

算出例④：「浸水により被災する事業所の従業者数」の計算手法例　（「水害の被害指標分析の手引き（H25試行版）」6.4 に準拠）

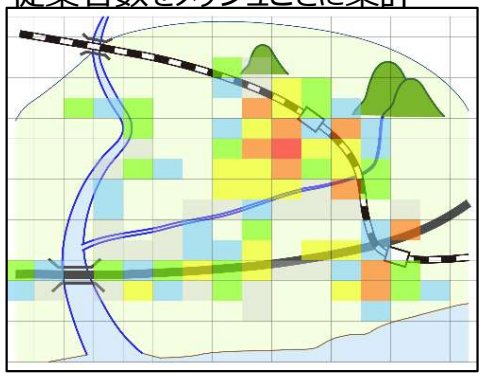
STEP1
・庁内で所有する事業所の情報（企業名、職種、位置、従業者数）を入手する。
　注：情報入手が困難な場合には、国土数値情報（5.各種統計／工業統計メッシュ）を用いて、500mメッシュ当たりの事業所数、従業者数を入手する 。

【メッシュを用いる方法にて例示】

事業所数をメッシュごとに集計

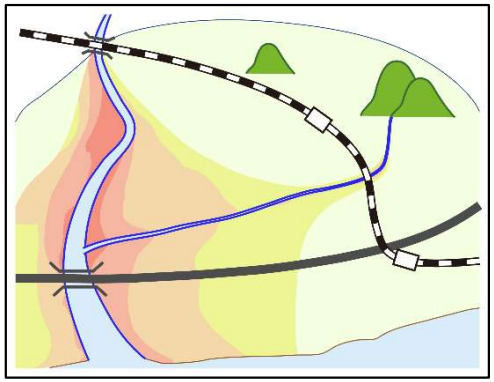


従業者数をメッシュごとに集計

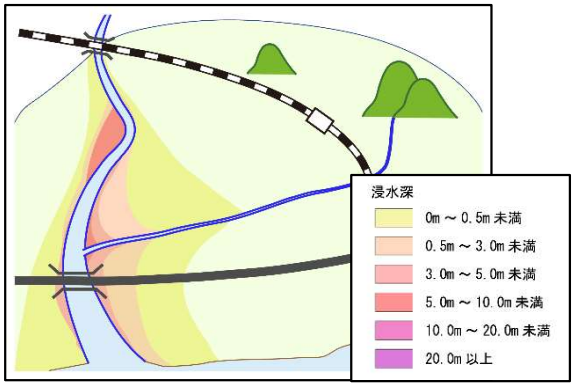


STEP2
・浸水想定区域図（想定最大規模、計画規模、その他）を入手する。
　注：詳細な浸水深のデータを河川管理者を通じて入手することが望ましい

浸水想定区域（想定最大規模）



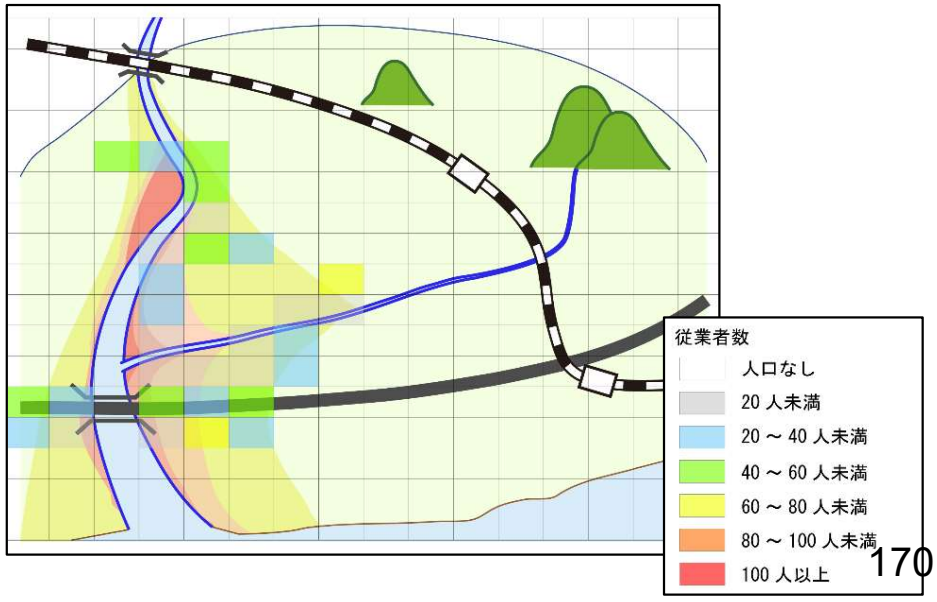
浸水想定区域（計画規模）



STEP3
・30cmの浸水により自動車の走行が困難であることから、浸水深データを用い、30cm以上の浸水深となる事業所を抽出する。
・抽出した事業所の従業者数を集計する。

＜浸水深と企業活動低下との関係＞
30［cm］：自動車（救急車）の走行困難、災害時要援護者の避難が困難な水位
50［cm］：徒歩による移動困難、床上浸水
70［cm］：コンセントに浸水し停電
※床高は、建物によって異なるため、50cm 未満でも床上となる場合もあることに注意が必要。
※自動車が走行困難となる浸水深については『(4.1) 途絶する主要な道路』で整理している。
※コンセントが浸水し停電する浸水深については『(5.1) 電力の停止による影響人口』にて整理している。

浸水により被災する事業所の従業者数（L1想定の例）



8. 防災指針の検討について

8－1．居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
2）災害リスクの高い地域等の抽出：災害リスクの定量的な評価【事例（災害ハザード内の人口）】

■　人口メッシュと災害ハザードエリアを重ね合わせて、災害時に被災等のリスクがある人口規模を地区毎に把握。

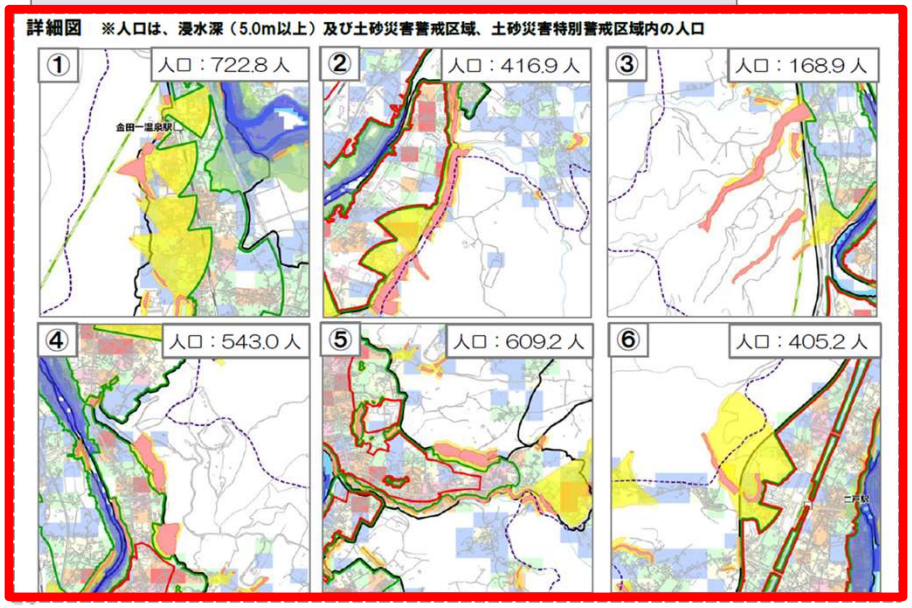
〔金田一地区〕
- ○金田一温泉駅裏側の船越山を中心とするエリアで土砂災害のリスクが高く、過去には人的被害が発生しています。（1999 年・平成 11 年）
- ○金田一小学校・中学校が土砂災害警戒区域内に立地しています。

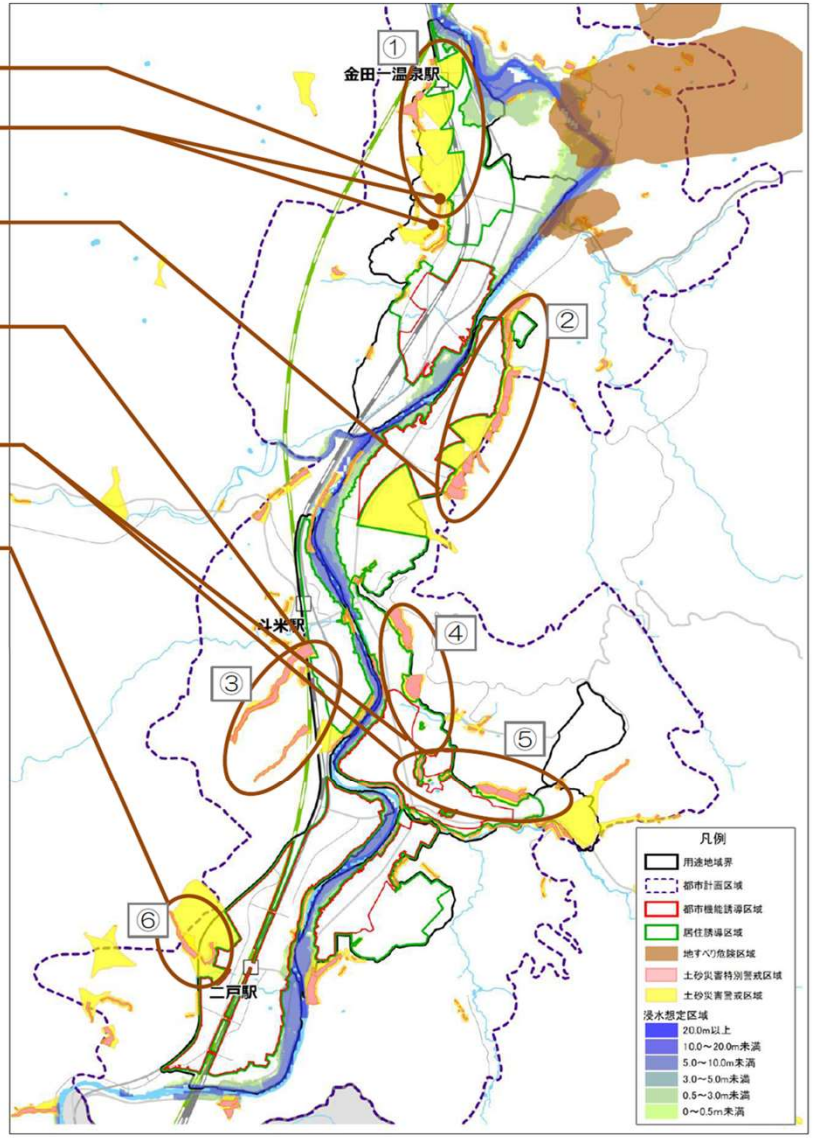
〔堀野・仁左平地区〕
- ○戸花地区の南側や大畑地区の東側が土砂災害特別警戒区域となっています。

〔米沢地区〕
- ○上平地区の一部が土砂災害特別警戒区域となっています。

〔福岡地区〕
- ○長嶺地区や中村地区、川又地区の傾斜地が土砂災害特別警戒区域となっています。

〔石切所地区周辺〕
- ○火行塚地区の西側が土砂災害特別警戒区域となっています。





出典：二戸市立地適正化計画

8. 防災指針の検討について

国土交通省

8－1．居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
2）災害リスクの高い地域等の抽出：災害リスクの定量的な評価【事例（浸水想定区域内の人口）】

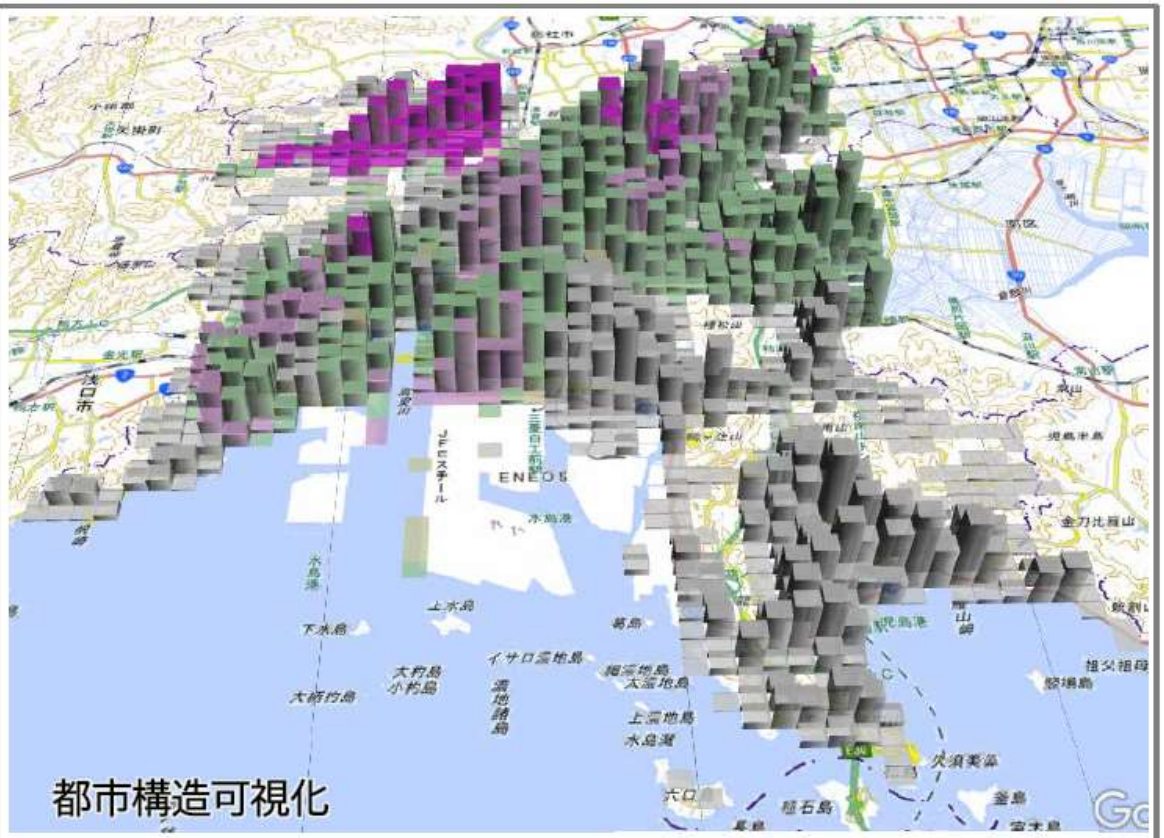
■ 洪水浸水想定区域と人口メッシュを重ね合わせて、区域内の人口をメッシュ単位で３D化するとともに、浸水深の程度に応じて着色することにより、浸水による被災リスクの高い地域に、どの程度の人口が分布しているかを分かりやすく可視化。

洪水浸水想定区域
（計画規模）

✖

人口分布

- 浸水区域に約24万人（市の人口の約半数）が居住



※3次元棒グラフの高さは人口を表す

出典：倉敷市立地適正化計画

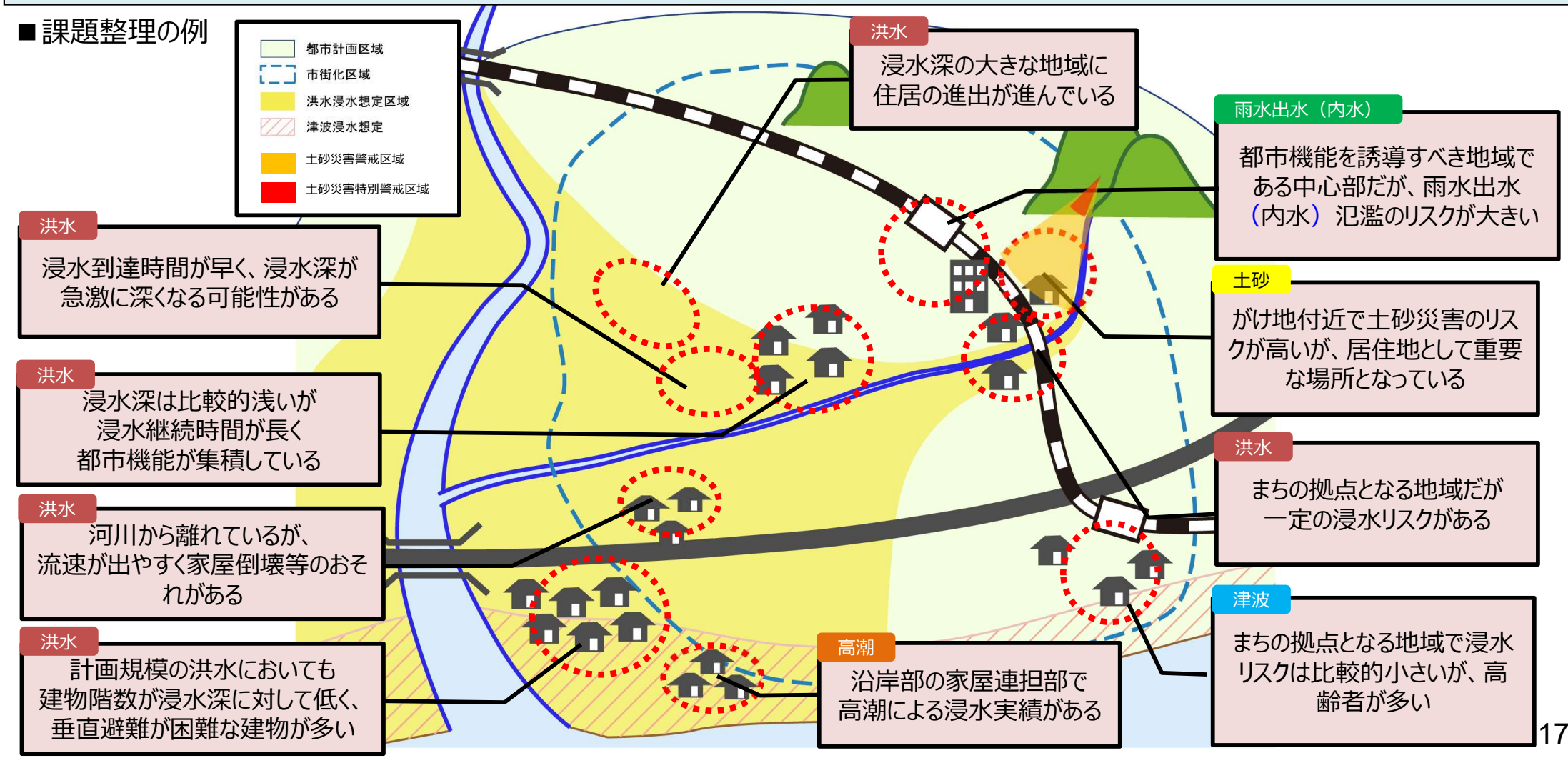
8. 防災指針の検討について

国土交通省

8－1．居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
3）地区ごとの防災上の課題の整理

■ 地区ごとの災害リスク分析の結果から、具体的にどのような被害が想定されるか等を確認し、必要となる対応の方向性を決定するため、地区ごとに当該課題の整理を行います。
■ 当該都市のどこにどのような課題が存在しているかなど、整理された課題については分かりやすく地図上に全体を記載し、住民等とのリスクコミュニケーションに活用することも考えられます。

■課題整理の例

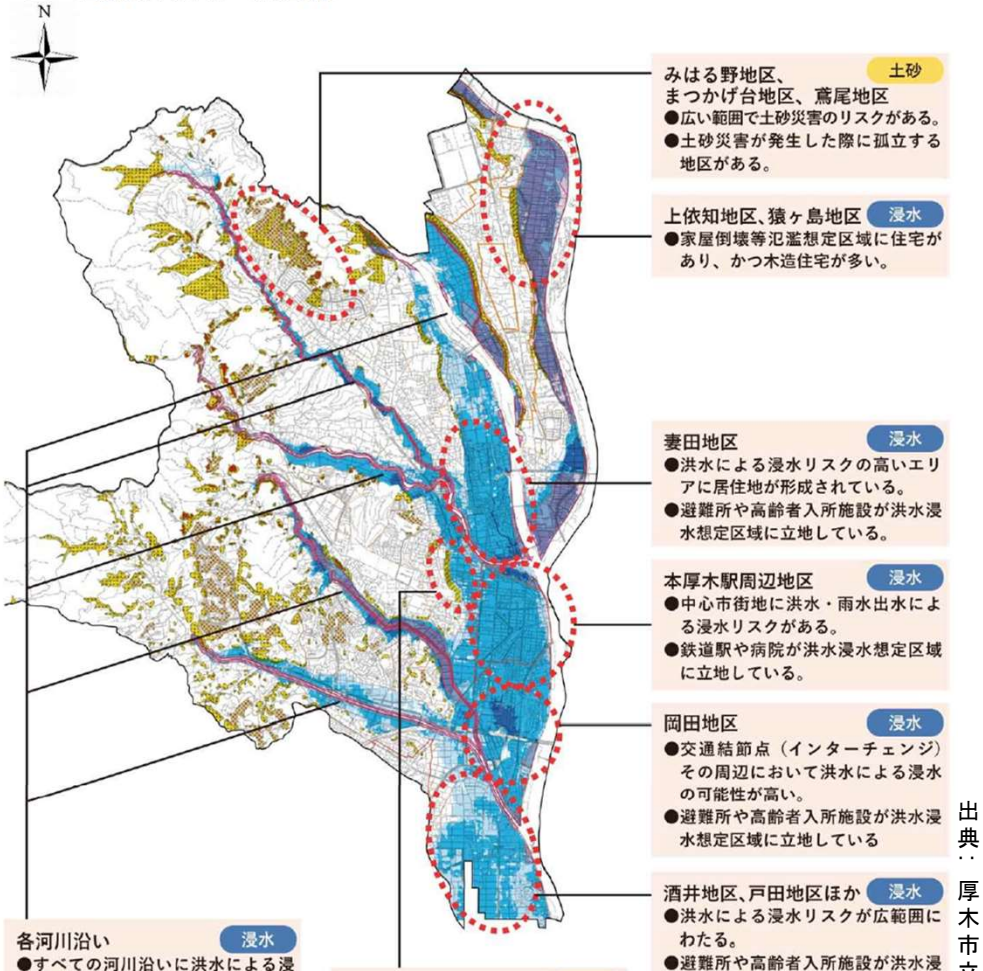


8. 防災指針の検討について

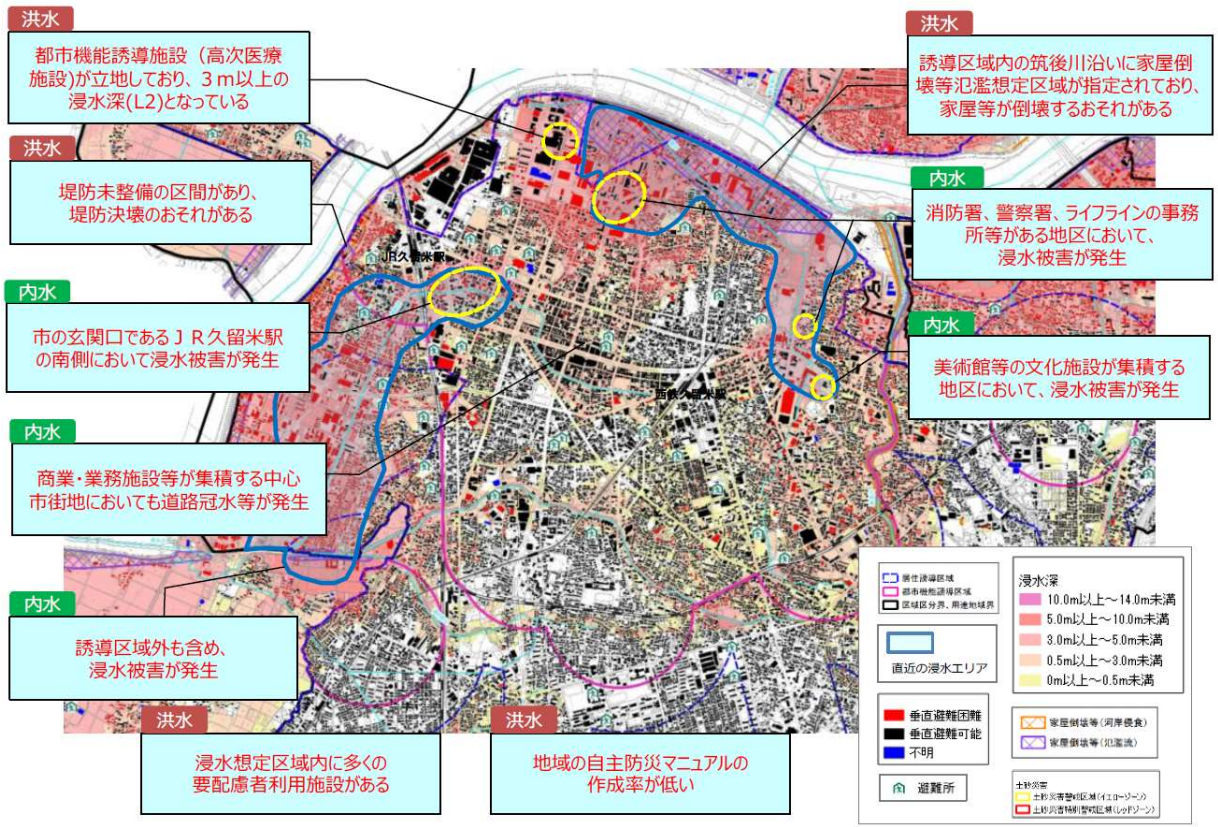
8－1．居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
3）地区ごとの防災上の課題の整理【事例】

■　災害の種別（洪水、内水、土砂災害等）や、地区・箇所毎に災害リスクや課題を具体的かつ網羅的に分析。

■　主な災害リスク（地区別）



出典：厚木市立地適正化計画



出典：久留米市立地適正化計画

8. 防災指針の検討について

国土交通省

8－1．居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
＜参考＞災害リスク情報のリスクコミュニケーションへの活用

■ 防災指針の検討に当たって収集した洪水、雨水出水（内水）、津波、高潮等の災害ハザード情報や、これらを都市の情報と重ね合わせた災害リスク分析の結果は、地域における防災まちづくり活動や、個人の防災行動計画（マイ・タイムライン）、地区単位の防災行動計画（コミュニティタイムライン）の作成を市町村が支援する場合などにおいて、住民等と共有を行うことにより、災害に対する理解を深めるためのリスクコミュニケーションにも活用することが考えられます。



地域における防災まちづくり活動（防災ワークショップ等）
における災害リスク情報の共有



マイ・タイムライン作成講習会等における災害ハザード情報の共有・活用
（右はマイ・タイムライン作成ツール「逃げキッド」）

８－２．防災まちづくりの将来像、取組方針の検討

8. 防災指針の検討について

8－2．防災まちづくりの将来像、取組方針の検討
1）　地区ごとの課題を踏まえた取組方針の検討

■ 防災指針は「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」であり、
- 災害ハザードエリアにおける立地規制、建築規制（災害リスクの回避）
- 災害ハザードエリアからの移転促進、災害ハザードエリアを居住誘導区域から除外することによる立地誘導（災害リスクの回避）
- ハード、ソフトの防災・減災対策（災害リスクの低減）

を総合的に組み合わせて対応方針の検討を行うことが必要です。
　各地区の課題を踏まえ、規制・移転や居住誘導区域の見直し等による災害リスクの回避の取組方針と、災害リスクを低減するために必要な対策の取組方針を合わせて各地区の取組方針として定めることとなります。

■ 取組方針の検討に当たっては、市町村が自ら講じる施策以外の、国、都道府県、民間事業者等の他の主体により講じられる対策との連携を検討することが重要であり、関係部局との連携、調整を十分に図ることが必要です。また、他の主体による対策の取組方針についても実施主体を明示し防災指針に記載することが考えられます。

■ 防災指針は立地適正化計画の計画期間を対象として作成しますが、災害リスクの程度によっては、抽出した課題の全てを計画期間内に解決できない場合もあります。このため、対応方針を踏まえた具体的な取組の検討にあたっては、時間軸を意識し、どの水準まで災害リスクの低下を図るのか等の目標設定を行うことが重要です。また、目標設定に当たっては、目標実現による地域の将来の姿を住民等に分かりやすく提示し、地域の理解を得ながら検討を行うことが必要です。

■ なお、計画期間後に残存する課題については、計画期間以降も立地適正化計画（防災指針）の評価、見直し等を適切に行い、課題の解決に向けた取り組みを行っていくことが必要です。

8. 防災指針の検討について

国土交通省

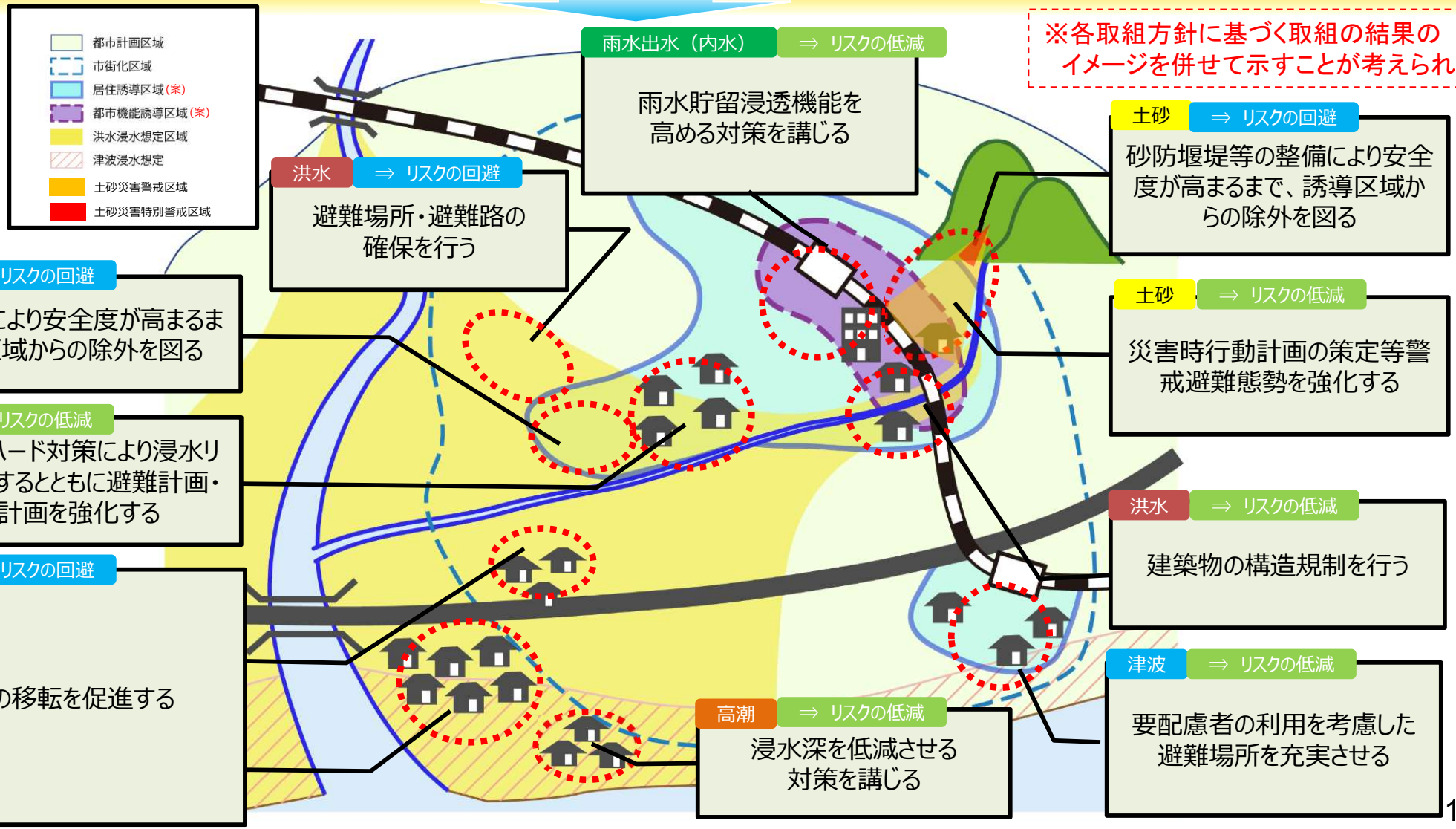
8－2．防災まちづくりの将来像、取組方針の検討
1）　地区ごとの課題を踏まえた取組方針の検討

■防災上の対応方針（ターゲット）と将来像、地区ごとの取組方針の例

防災上の対応方針（ターゲット）

より安全な地域への居住・都市機能を誘導する堅牢なまちづくり

※各取組方針に基づく取組の結果のイメージを併せて示すことが考えられる

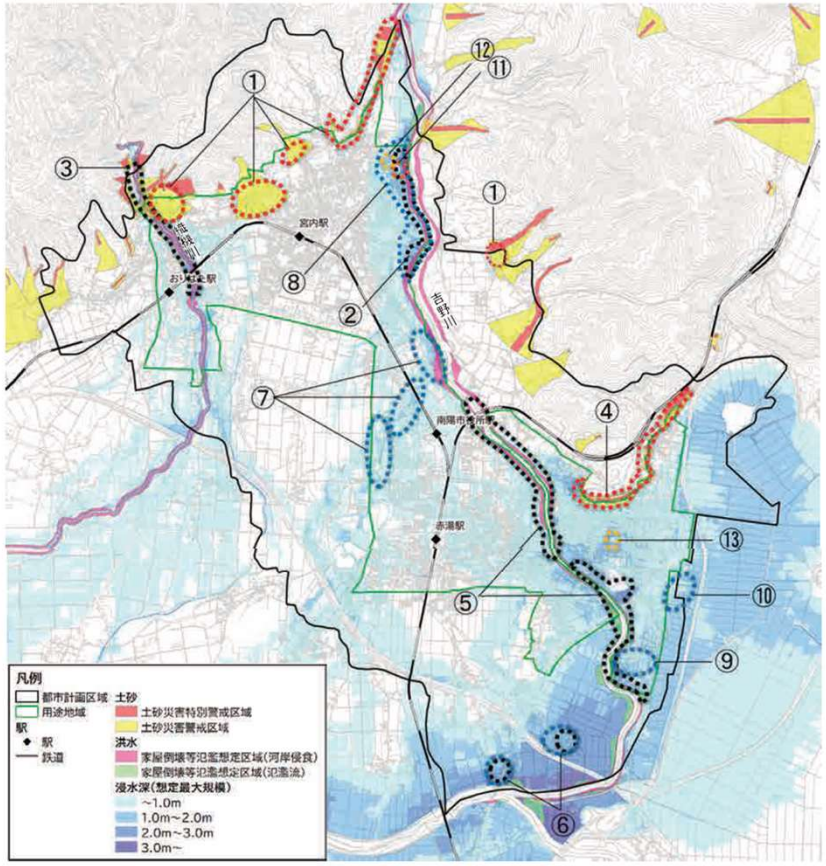


8. 防災指針の検討について

8－2．防災まちづくりの将来像、取組方針の検討
1）　地区ごとの課題を踏まえた取組方針の検討【事例】

■　防災指針に基づく取組を具体化する上での方針として、災害リスクや課題を踏まえた取組方針を地区・箇所毎に検討。

〈対応方針図〉

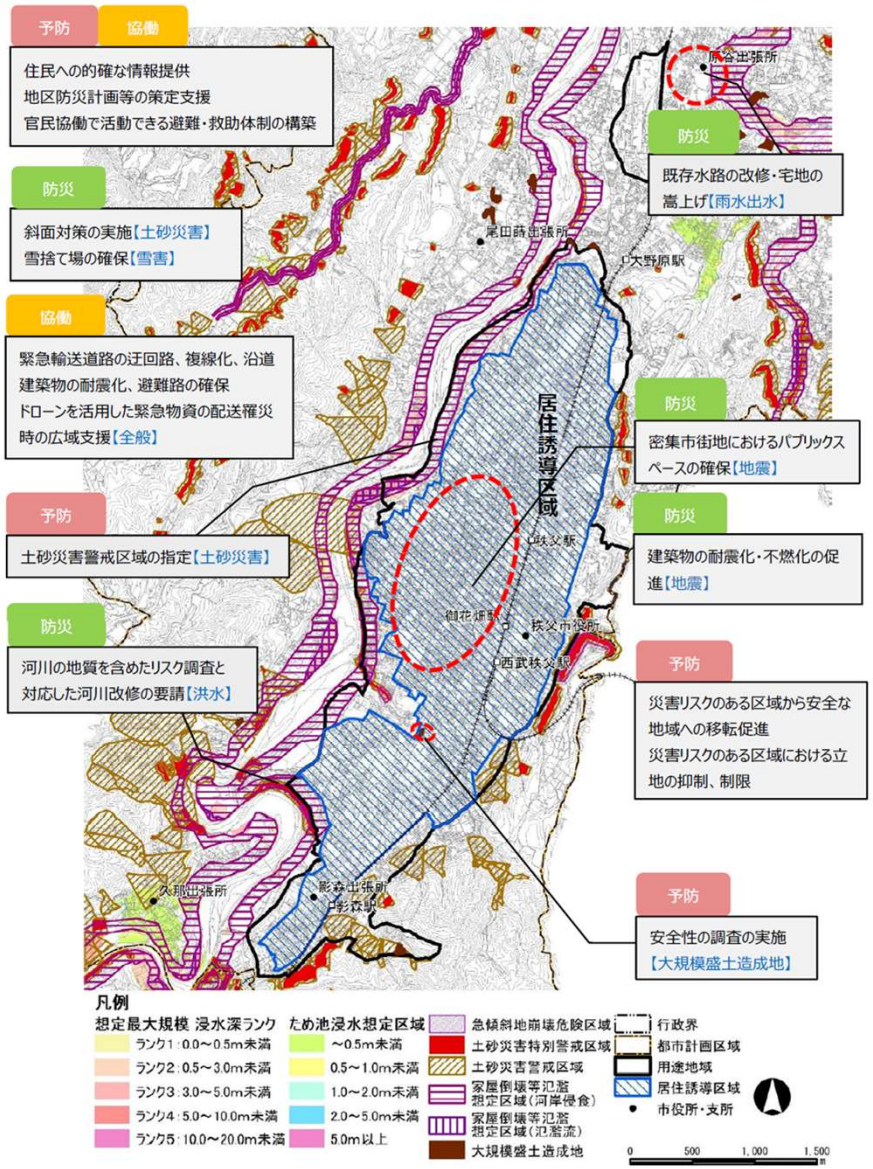


資料：山形県土砂災害警戒システム（土砂）、山形県資料に基づく詳細データ（令和元年９月）（洪水）

防災上の危険性の高いエリア	対応方針
土砂災害による建物の全壊の危険性があるエリア	⇒リスク回避：誘導区域外とし、居住誘導区域内への移転を図る
洪水による建物の全壊の危険性があるエリア	⇒リスク回避：誘導区域外とし、居住誘導区域内、都市機能誘導区域内への移転を図る
建物の頻繁な浸水の危険性があるエリア	⇒リスク回避：誘導区域外とし、居住誘導区域内への移転を図る
長時間の浸水により都市機能停止の危険性あるエリア	⇒リスク回避：誘導区域外とし、居住誘導区域内、都市機能誘導区域内への移転を図る
比較的大きい浸水により災害時に機能維持を要する都市機能が停止するおそれがあるエリア	⇒リスク低減：施設内への浸水を防止する機能の強化及び避難施設の配置検討を図る

出典：南陽市立地適正化計画

＜防災まちづくりの方針図＞



出典：秩父市立地適正化計画

８－３．具体的な取組、スケジュール、目標値の検討

8. 防災指針の検討について

国土交通省

8－3. 具体的な取組、スケジュール、目標値の検討
1）防災指針に基づく具体的なハード・ソフトの取組の実施

■ 地区ごとの取組方針に基づき、地域住民等との合意形成等を図りつつ、ハード、ソフト両面から災害リスクの回避、低減に必要な具体的な取組について記載します。
■ 計画に位置付ける取組については、地域住民等との合意形成の状況や取組の実施状況等を踏まえて適宜に追加等を行うことが可能であり、取組方針に基づく取組の追加等については立地適正化計画の軽微な変更として対応することが可能です。

取組方針と対策の分類	考えられる具体の取組の例
災害リスクの回避の対策 ・災害時に被害が発生しないようにする（回避する）ための取組	・開発規制、立地誘導、移転促進 ・土地区画整理事業による宅地地盤の嵩上げ（一帯の浸水解消） ・二線堤の整備（氾濫水が及ぶ範囲の制御）　等
災害リスクの低減の対策（ハード） ※対策の程度によっては災害が防止される場合も想定される ・雨水貯留施設の整備、（市町村管理の）河川や下水道の整備等による浸水対策や土砂災害防止のための砂防施設の整備等	・下水道の整備、雨水貯留浸透施設の整備や田んぼ、ため池、公園等の既存施設の雨水貯留への活用 ・土地や家屋の嵩上げ、建物のピロティ化による浸水防止 ・（市町村管理河川の）堤防整備、河道掘削（引提）による流下能力向上 ・土砂災害防止のための法面対策、砂防施設の整備 ・住居・施設等の建築物の浸水対策（止水板の設置等） ・避難路・避難場所の整備　等
災害リスクの低減の対策（ソフト） ・氾濫の発生に際し、確実な避難や経済被害軽減、早期の復旧・復興のための対策	・浸水深が一定の深さ以下であり浸水時にも利用可能な避難路のネットワークの検討・設定や、交通ネットワーク、ライフラインの機能強化 ・早期に避難できる避難場所の一定の距離での配置や案内看板の設置 ・地域の防災まちづくり活動の支援、マイ・タイムライン作成の支援（リスクコミュニケーション） ・地区防災計画の検討・作成　等

8. 防災指針の検討について

国土交通省

8－3. 具体的な取組、スケジュール、目標値の検討
1）防災指針に基づく具体的なハード・ソフトの取組の実施

■ 防災指針に基づく取組は、どの地域で何を実施するのかを地図上に示すなど、分かりやすく整理することが望まれます。
■ この際、市町村以外の者が実施する取組についても、居住誘導区域等の安全度の向上に寄与するものについては、これらが市町村の取組とどのように関連しているかが分かるように一体的に示すことが考えられます。

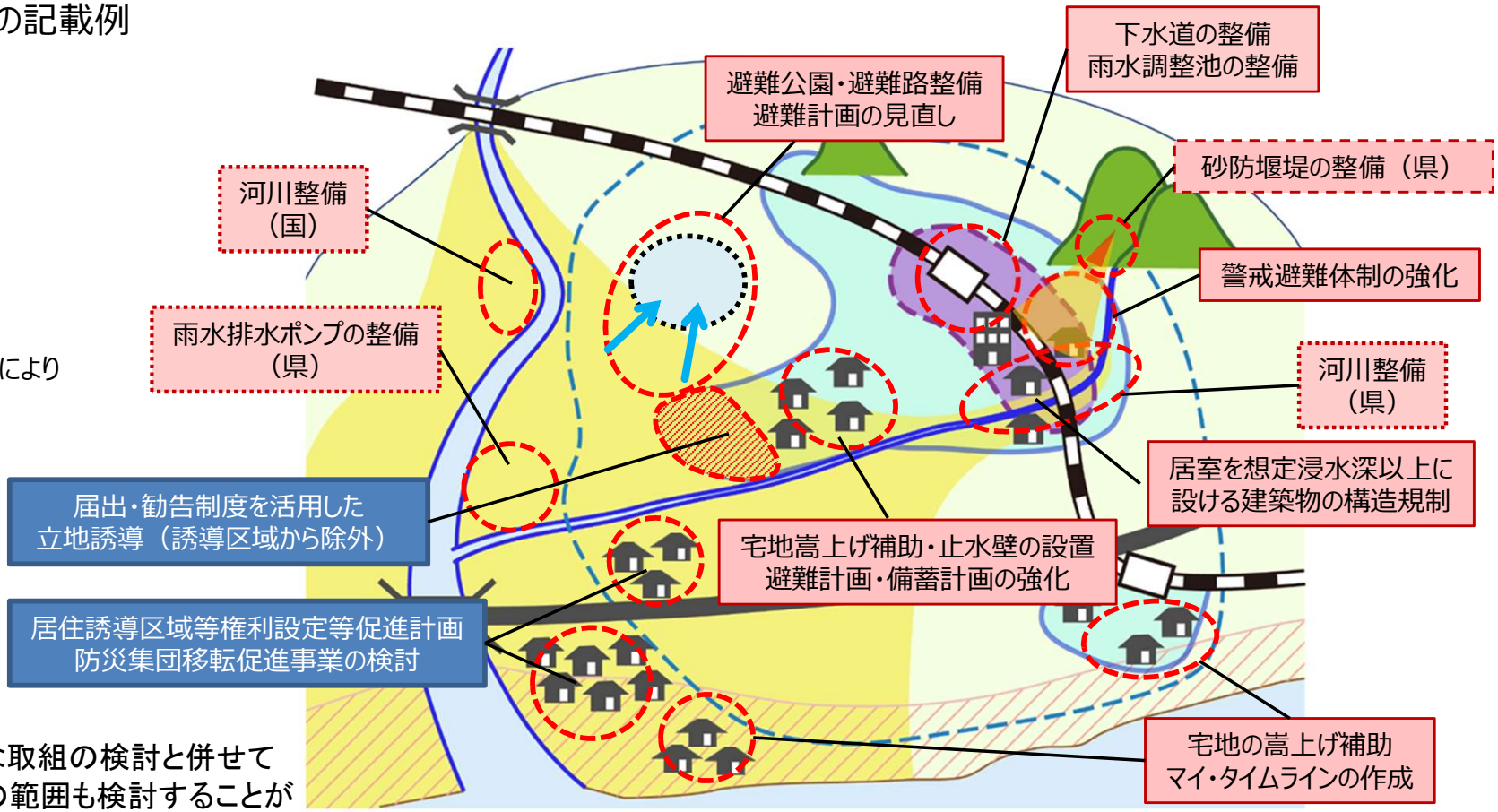
■水災害に対する具体的な取組の記載例

災害リスクの回避
災害リスクの低減

※破線 は他の主体(国・都道府県等)により実施される対策の方向性

都市計画区域
市街化区域
居住誘導区域
都市機能誘導区域
洪水浸水想定区域
津波浸水想定

※考慮すべき災害ハザード情報は上記のみとは限りません



※具体的な取組の検討と併せて誘導区域の範囲も検討することが考えられる

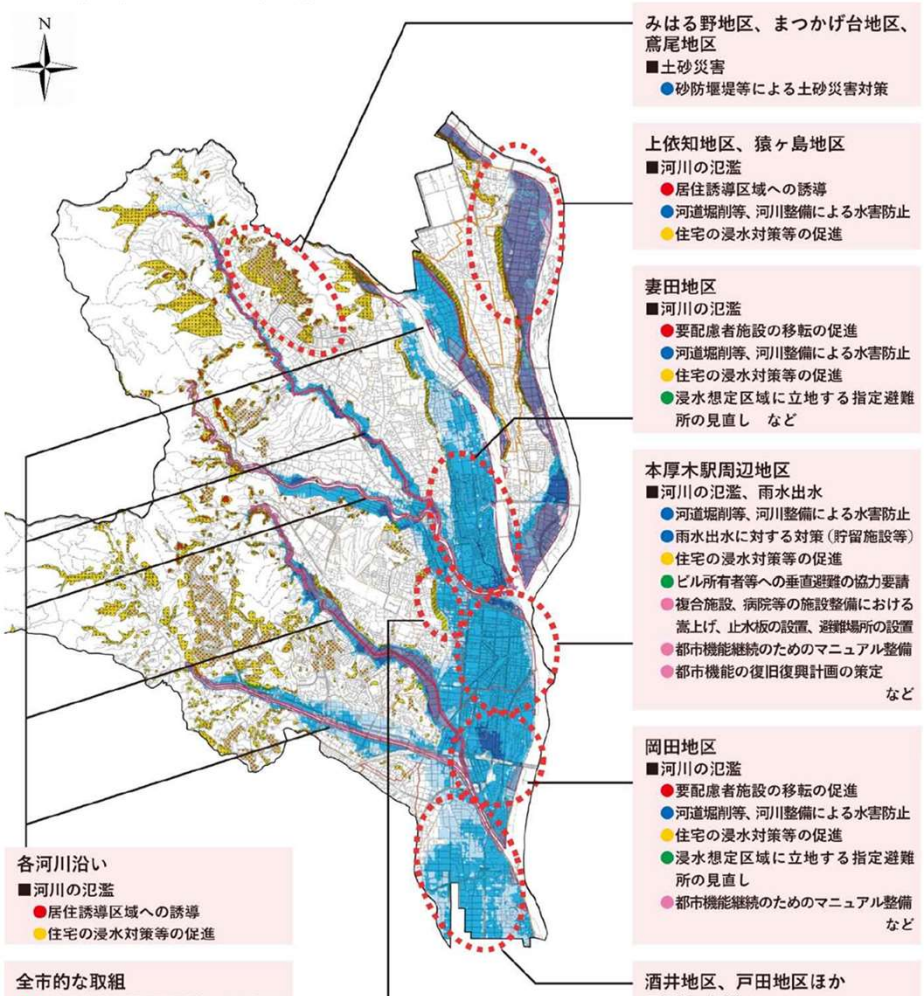
8. 防災指針の検討について

国土交通省

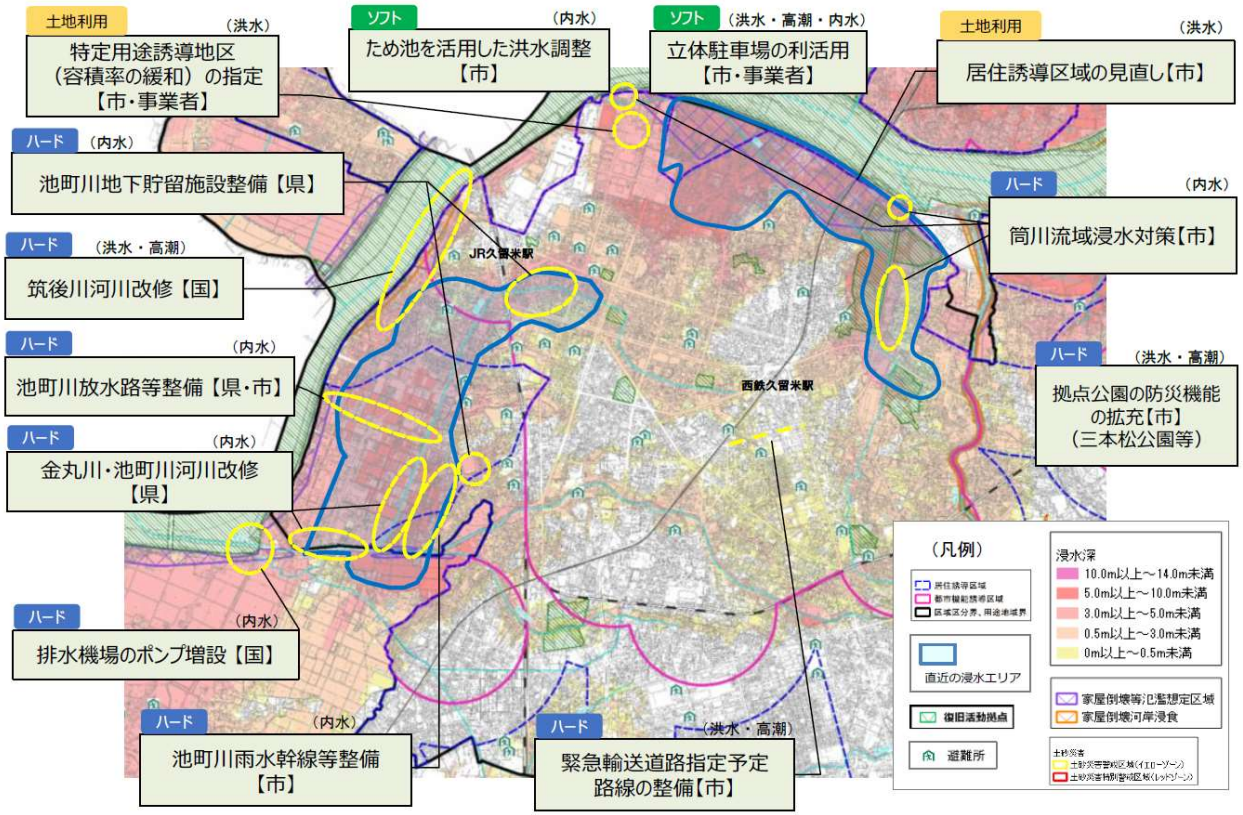
8－3. 具体的な取組、スケジュール、目標値の検討
1）防災指針に基づく具体的なハード・ソフトの取組の実施【事例】

■ 分析した災害リスクと課題に応じ、防災指針に基づく取組をハード・ソフトの両面から具体的かつ網羅的に位置づけ。

■ 各地区における施策の体系



出典：厚木市立地適正化計画



出典：久留米市立地適正化計画

8. 防災指針の検討について

国土交通省

8－3. 具体的な取組、スケジュール、目標値の検討
2）取組スケジュールと目標値の検討

- ■ 取組の実施に当たっては、取組方針において設定された目標に向けて計画的に対策の進捗を図ることが必要です。この場合、目標年次に至るまでの、短期（おおむね5年程度）、中期（おおむね10年程度）の達成目標についても設定することが考えられます。
- ■ また、実効的な計画とするためには、災害リスクが高い地域の居住人口の相対的な減少や、災害リスクに対する居住エリアの安全性強化の取組の進捗等を市民等に分かりやすく示すため、災害リスクを踏まえた居住人口等、定量的な目標設定を行うことが必要です。
- ■ 既存の計画を策定または見直しを行ってから5年以上経過する場合や、災害が発生した場合には、計画の効果を評価し、取組の追加・変更等を適時適切に行うことが必要です。

	施策	重点的に実施する地域	実施主体	実現時期の目標 短期(5年)	中期(10年)	長期(20年)
災害リスク回避	住居の移転	○○地区	国	→	→	
	開発規制	××地区	県・市	→	→	→
	届出・勧告による立地誘導	居住誘導区域外(特にハザードエリア内)	市	→	→	→
災害リスク除去・低減	宅地嵩上げの補助	居住誘導区域内	市	→	→	→
	止水板の設置	都市機能誘導区域内	市・事業者	→	→	→
	災害危険区域の指定	居住誘導区域内(ハザードエリア内)	市	→	→	
	下水道整備	市街化区域内	市	→	→	→
	避難場所設置(防災公園等)	●●地区	市	→		
	避難路整備	△△地区	市	→		
	マイ・タイムラインの作成	市全域	市・住民	→	→	→
	避難計画の見直し	■■地区・◇◇地区	市・住民	→	→	→
	雨水排水ポンプの整備	市全域	県	→		
	河川整備(中小河川)	市全域	県	→	→	
	河川整備(大河川)	市全域	国	→	→	→

【整備（取組）目標（例）】

- ■ 宅地嵩上げの進捗を令和●年度までに○○%、令和●年度までに○○%とする。
- ■ 避難路の整備率を令和●年度までに○○%とする。
- ■ 地区ごとの避難行動計画の作成率を令和●年度までに100%とする。

【効果目標（例）】

- ■ 洪水浸水想定区域（想定最大規模、計画規模、中高頻度の確率規模等）における居住人口を令和●年度までに○○人とする。
- ■ 洪水浸水想定区域（想定最大規模、計画規模、中高頻度の確率規模等）の浸水深３m以上における居住人口を令和●年度までに○○人、令和●年度までに○○%とする。
- ■ 土砂災害に係るハザードエリア（土砂災害特別警戒区域等）内の居住人口割合を令和●年度までに○○%とする。
- ■ 自宅等から避難所までの距離が500m以内の居住人口を令和●年度までに○○人、令和●年度までに○○%とする。

8. 防災指針の検討について

国土交通省

8－3. 具体的な取組、スケジュール、目標値の検討
2）取組スケジュールと目標値の検討【事例（目標値の設定）】

■ 防災指針に基づく各種取組に係る目標と併せ、災害リスクを踏まえた居住人口等に関する目標を位置づけ。

⑤ 防災視点の強化に関する目標値

		基準年		評価年
		R1		R22
計画規模時の洪水浸水想定区域内の居住人口（単位：千人）	基準値	302	目標値	242
		基準年		評価年
		R1		R5
校区防災連絡会などの設立割合　（単位：%）	基準値	92.7	目標値	100
地域版ハザードマップの作成割合（単位：%）		42.4		55.0

出典：熊本市立地適正化計画

■ 防災まちづくりに関する評価指標

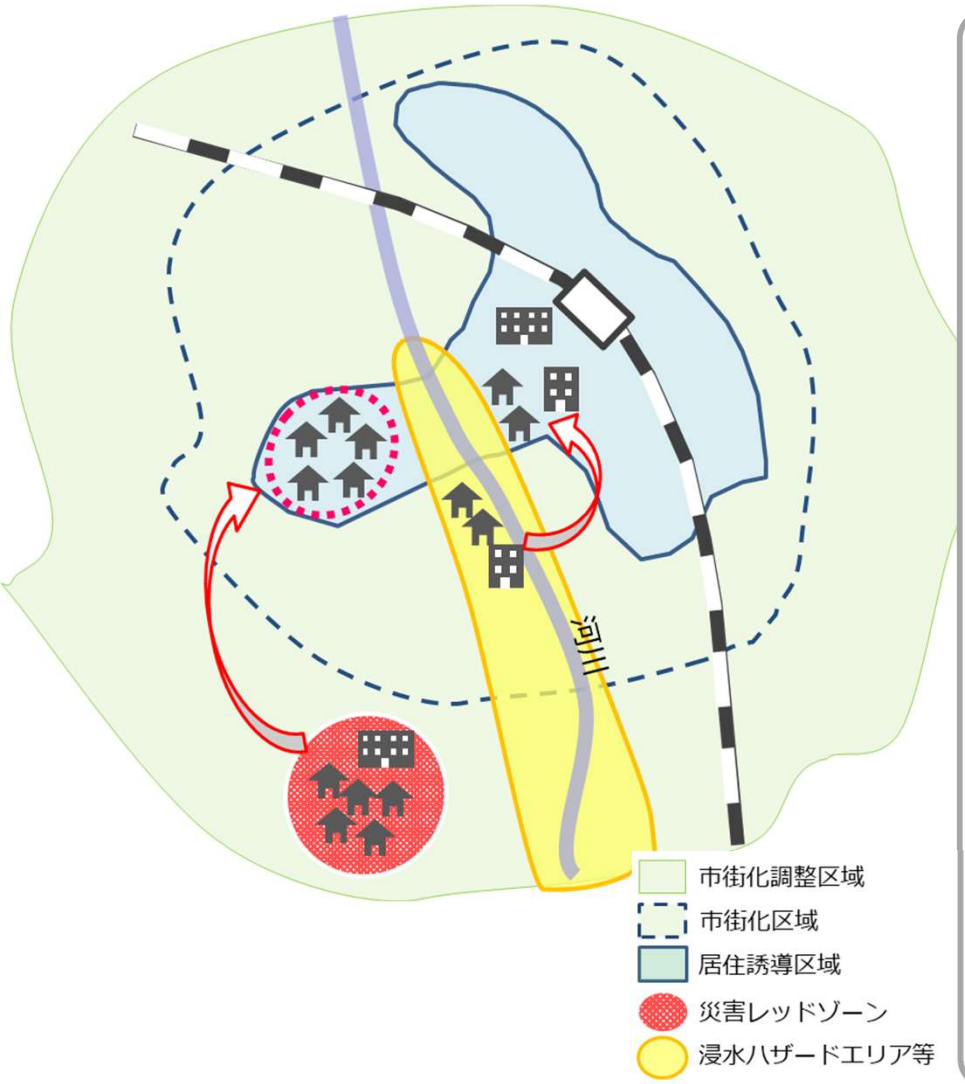
分類		評価指標	基準値	目標値 2027	目標値 2037	目標値 2050
水災害	「備える」取組	浸水想定区域等における水災害への備えに取り組んでいる市民の割合 【目指す状態等】 市民が水災害時の避難場所・避難経路の確認などに取り組んでいる。	—	漸増(徐々に増加)を目指す		
	「備える」取組	都市機能誘導区域及び市街化調整区域の地域拠点区域(浸水想定区域等)における浸水対策に取り組んでいる誘導施設数 【目指す状態等】 想定最大規模の降雨による浸水時にも市民生活を支える都市機能が維持されている。	—	漸増(徐々に増加)を目指す		
	「流す」取組	【田川流域（市街地部）】 東日本台風等の既往最大規模の降雨(213.6㎜/6hr)に対する床上浸水(面積)の解消	【田川】 29.2ha (2020)	【田川】 0ha (2025) ※床上浸水解消後も更なる早期被害軽減に努める。		
	「貯める」取組	【市全域】 既存の河川整備計画で設定している降雨(47.2mm/hr)に対する床上浸水(面積)の解消 【目指す状態等】 既往最大規模や既存の河川整備計画等の降雨に対する浸水被害が軽減・解消されている。	【市全域】 70.1ha (2020)	【市全域】 0ha (2030) ※床上浸水解消後も更なる早期被害軽減に努める。		
土砂災害		土砂災害防災訓練及び土砂災害危険箇所等点検の実施 【目指す状態等】 土砂災害危険箇所等における啓発活動等により人的被害の防止につながっている。	1回 (2019)	1回/年以上の実施を目指す		
大地震（大規模盛土造成地）		大規模盛土造成地面積(誘導区域等)のうち安全性確認を実施した面積の割合 【目指す状態等】 大規模盛土造成地(誘導区域等)における安全性が継続的に確認されている。	100% (2020)	100%		
共通		災害危険性の少ない地域の居住人口割合 ※ 土砂災害警戒区域や急傾斜地崩壊危険区域等を除く地域の居住人口の割合 【目指す状態等】 災害に対する安全性が高いエリアの居住人口が増加している。	99.2% (2020)	漸増(徐々に増加)を目指す		

出典：宇都宮市立地適正化計画

8. 防災指針の検討について

８－３．具体的な取組、スケジュール、目標値の検討
３）防災指針に関連する制度の活用　①　市町村による防災移転計画の作成

○　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。



「防災移転支援計画（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又は都市機能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。
・（税制）移転先として取得する土地建物に係る税制上の特例
→【登録免許税】本則の１／２軽減
＊所有権移転登記、地上権・賃借権設定登記
【不動産取得税】課税標準から１／５控除
※市町村が計画を作成し公告した場合には、円滑な特例手続きを進めるため、都道府県の課税部局に情報提供をお願いします。

8. 防災指針の検討について

国土交通省

８－３．具体的な取組、スケジュール、目標値の検討
３）防災指針に関連する制度の活用　②土地区画整理事業の特例（防災住宅建設区の創設）

必要性

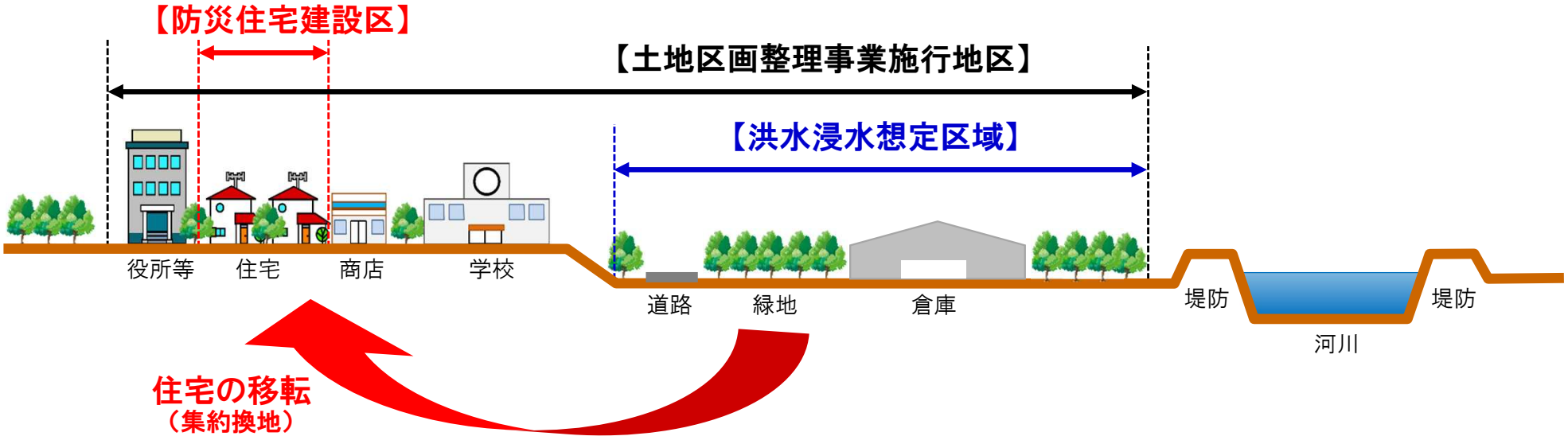
今般、令和元年台風第19号による浸水被害等により多くの人的・住家被害が発生した。浸水災害等による被害軽減のためには、居住誘導区域内の災害ハザードエリア内に存する住宅について、防災措置が講じられた安全な土地への移転を促すことが必要である。

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】



8. 防災指針の検討について

国土交通省

8－3．具体的な取組、スケジュール、目標値の検討
3）防災指針に関連する制度の活用　③大規模盛土造成地に係る宅地被害防止事業

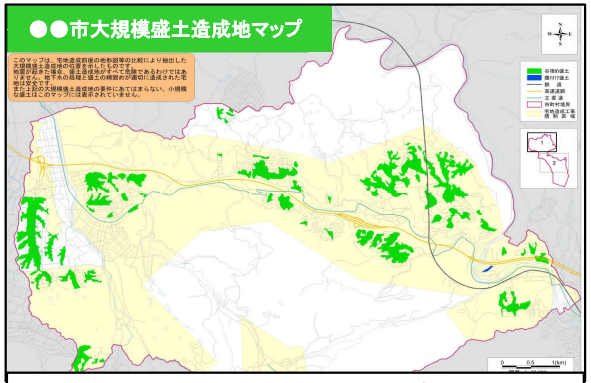
○　防災指針に即した事業として、宅地被害防止事業（宅地地盤の滑動崩落又は液状化の被害の防止を促進する事業）について立地適正化計画に記載することができる。市町村が宅地被害防止事業について記載した立地適正化計画を公表した場合、宅地造成等規制法の業務を当該市町村が行うことができる制度を創設（都道府県から市町村への権限移譲を円滑化）。

○　宅地被害防止事業については、別途予算面において支援を強化（p182 「宅地耐震化推進事業」参照）

＜立地適正化計画における大規模盛土造成地防災対策の位置づけ（イメージ）＞

○宅地の安全性確保に向けた基本的な考え方
・居住誘導区域の全域（あるいは一部区域）を、宅地被害を防止する区域と位置づける。
・当該区域内の大規模盛土造成地について、重点的に安全性を把握するための調査等を推進する。調査等の結果、安全性が不足する大規模盛土造成地については、対策工事の実施を検討する。

○大規模盛土造成地の状況
・市では、H○年に第一次スクリーニングを実施し、対象地約○箇所の状況を大規模盛土造成地マップとして公表した。うち、居住誘導区域内の盛土は○箇所である。
・さらに、H○年に第二次スクリーニング計画を実施した結果、居住誘導区域内の早期に安全性確認が必要と考えられる大規模盛土造成地は○箇所である。



市域内に大規模盛土造成地が○箇所、
うち○箇所が居住誘導区域内に存在

○宅地被害防止事業
①安全性を把握するための調査
○箇所を対象に実施（今後○年間を目途）
・対象地区：○○地区、○○地区、・・・
・事業概要：地質調査（調査ボーリング、表面波探査等）、安定性検討
②対策工事
①の変動予測調査の結果を踏まえ、安全性が不足する箇所について実施を検討



早期に安全性確認が必要と考えられる箇所（イメージ）

８－３′．防災・減災対策に係る予算制度等

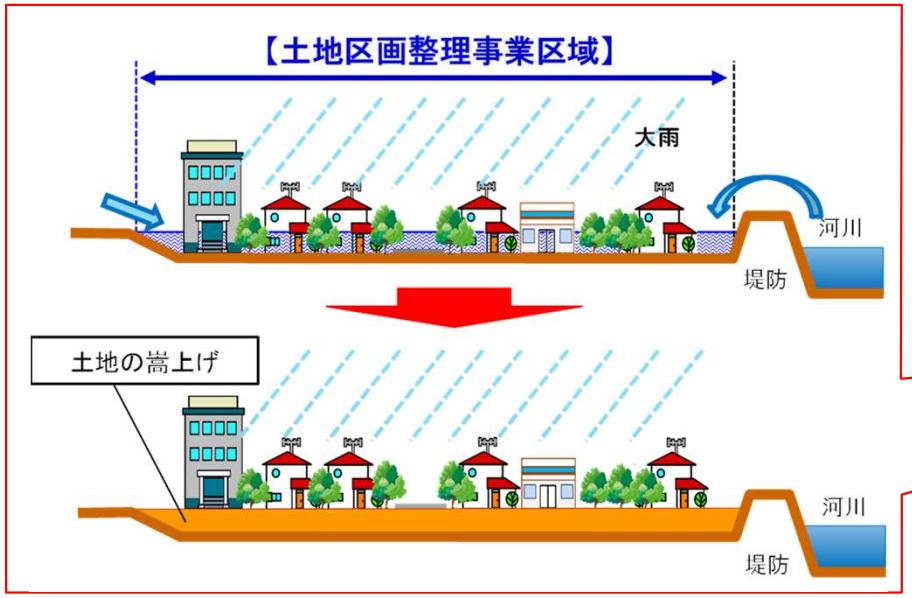
都市再生区画整理事業

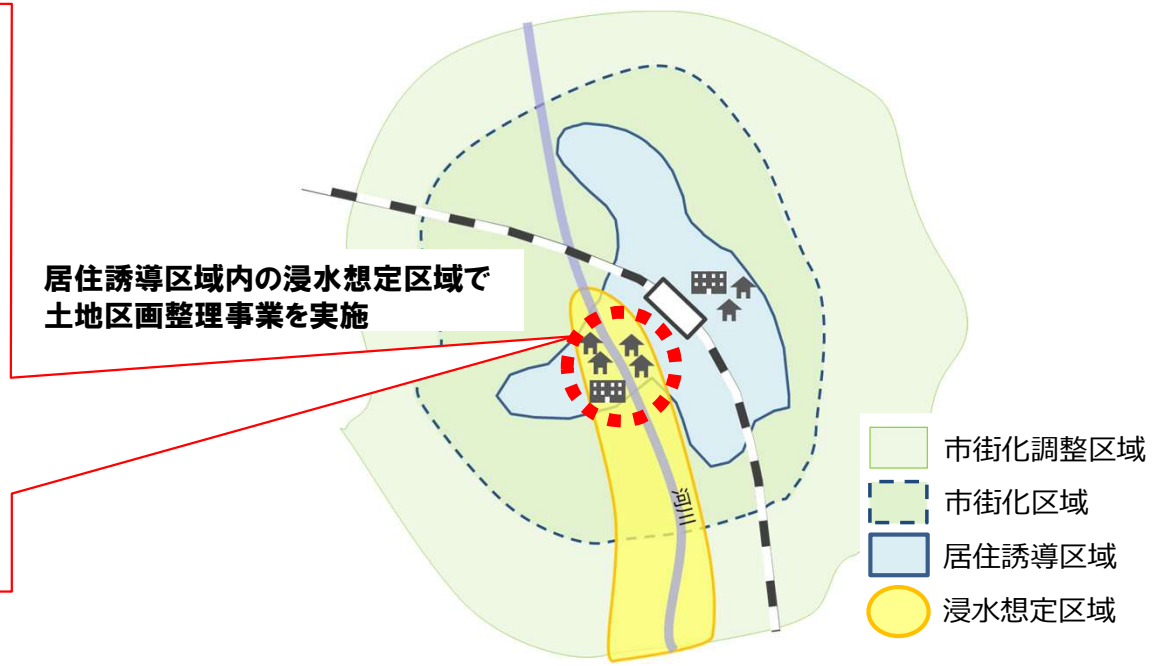
○　令和元年台風第19号等の水災害等の宅地災害等を踏まえ、増大する自然災害リスクに対応するため、立地適正化計画における防災対策の位置付けを推進するとともに、当該防災対策に基づく取組への支援を強化。

■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、土地の嵩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）

【土地の嵩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、土地の嵩上げ費用を都市再生区画整理事業の補助限度額に算入

①その面積が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立地適正化計画に防災指針が記載されており、当該防災指針に即して行われる事業

都市構造再編集中支援事業による施設整備支援

国土交通省

○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、市町村や民間事業者等が行う施設整備に対して支援を実施。

【市町村等への支援】

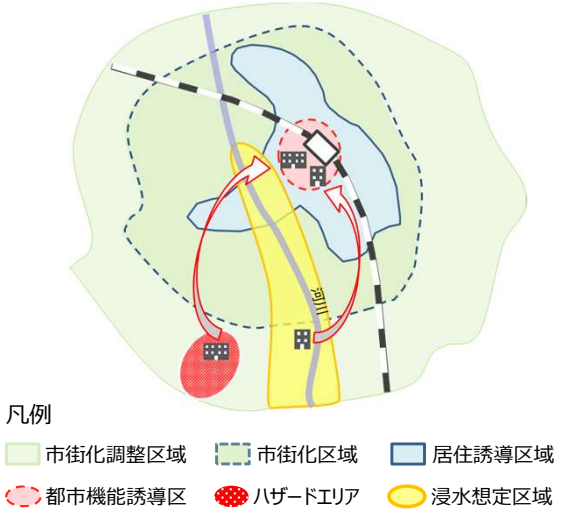
○事業主体：市町村及び市町村都市再生協議会等

○対象事業：都市再生整備計画に位置付けられた
立地適正化計画の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４５％（都市機能誘導区域内は国費率１／２）で支援。



【民間事業者等への支援】

○事業主体：民間事業者等

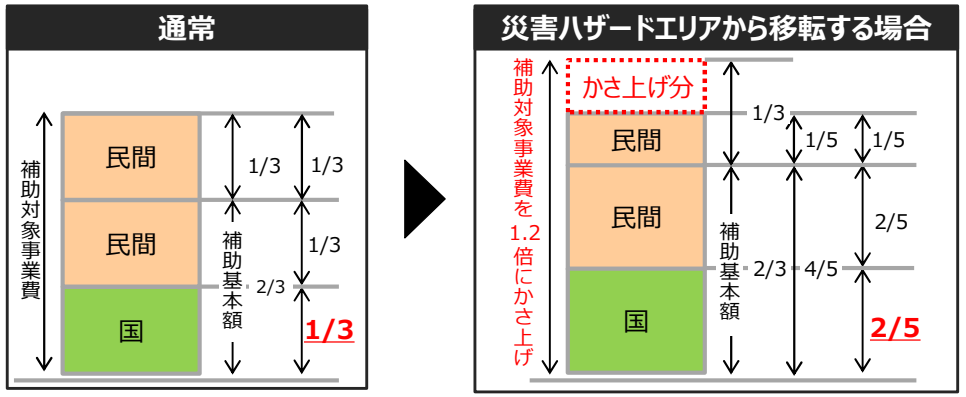
○対象事業：都市再生整備計画に位置付けられた
立地適正化計画の都市機能誘導区域内の誘導施設
（医療施設、社会福祉施設、教育文化施設、子育て支援施設）
の整備

○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２３％とする。

※誘導施設については、三大都市圏域の政令市・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。

都市防災総合推進事業の概要

国土交通省

避難地・避難路等の公共施設整備や避難場所の整備、避難地・避難路周辺の建築物の不燃化、木造老朽建築物の除却及び住民の防災に対する意識の向上等を推進し、防災上危険な市街地における地区レベルの防災性の向上を図る取組を「都市防災総合推進事業」（防災・安全交付金の基幹事業）により支援

赤字部：R4年度予算拡充事項

○ 都市防災総合推進事業の概要　事業主体：市町村、都道府県 等

事業メニュー	主な交付対象施設等	国費率
①災害危険度判定調査	・各種災害に対する危険度判定調査	1／3
②盛土による災害防止のための調査	・盛土等に伴う災害の発生の恐れがある区域の把握のために必要な調査	1／3
③住民等のまちづくり活動支援	・住民等に対する啓発活動 ・まちづくり協議会活動助成	1／3
④事前復興まちづくり計画策定支援	・事前復興まちづくり計画策定	1／3
⑤地区公共施設等整備	・地区公共施設(避難路、避難地(避難地に設置する防災施設を含む)) ・地区緊急避難施設(指定緊急避難場所(津波避難タワー、避難センター等)、避難場所の機能強化(防災備蓄倉庫、非常用発電施設、感染症対策に資する設備等))	用地：1／3 工事：1／2 ※1
⑥都市防災不燃化促進	・耐火建築物等の建築への助成	調査 1／3 工事 1／2
⑦木造老朽建築物除却事業	・密集市街地における木造老朽建築物の除却への助成	1／3
⑧被災地における復興まちづくり総合支援事業 激甚災害被災地　等※2	・復興まちづくり計画策定 ・地区公共施設、地区緊急避難施設	1／2
	・高質空間形成施設 ・復興まちづくり支援施設	1／3

※１：南海トラフ特措法に基づく津波避難対策緊急事業計画に位置づけられ、一定の要件を満たす避難場所、避難路の整備については国費率２／３

※２：地域防災計画や市町村マスタープラン等の上位計画に記述された事前復興の取組内容を踏まえた事前復興まちづくり計画を策定しており、当該計画に基づく事業を実施する市町村

○ 地区要件

施行地区

＜事業メニュー①　③～⑤＞
災害の危険性が高い区域（浸水想定区域、土砂/津波/火山災害警戒区域（地域）等）を含む市街地、 大規模地震発生の可能性の高い地域※3、重点密集市街地を含む市、DID地区

＜事業メニュー⑥＞
大規模地震発生の可能性の高い地域※3、重点密集市街地を含む市、DID地区、三大都市圏既成市街地、政令市、道府県庁所在市

＜事業メニュー⑦＞　重点密集市街地

＜事業メニュー⑧＞
激甚災害による被災地　等
事前復興まちづくり計画に基づく事業を実施する市町村※2

※３：地震防災対策強化地域、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


津波避難タワー


避難センター


備蓄倉庫


避難場所に向かう避難路


避難地となる公園


沿道建築物の不燃化

宅地耐震化推進事業の概要

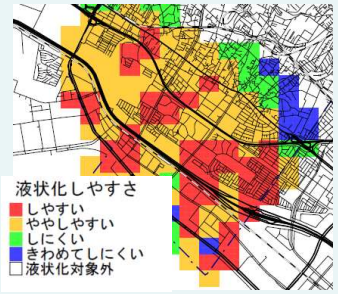
国土交通省

大地震時等における滑動崩落や液状化による宅地の被害を軽減するため、変動予測調査を行い住民への情報提供等を図るとともに、対策工事等に要する費用について補助する。　※赤字はR４拡充事項

○ 大規模盛土造成地の変動予測調査等

大地震等が発生した場合に、大きな被害が生ずるおそれのある大規模盛土造成地の変動予測調査や宅地の液状化による変動予測調査、宅地擁壁等の危険度調査や応急対策工事に要する費用の一部を補助。

事業主体　地方公共団体、宅地所有者（間接補助）等
交付率　１/３、１/２　（2022年度まで）
交付対象　・大規模盛土造成地及び宅地の液状化による変動予測調査
・宅地擁壁等の危険度調査　・宅地擁壁等の応急対策工事



液状化しやすさマップ（千葉県）

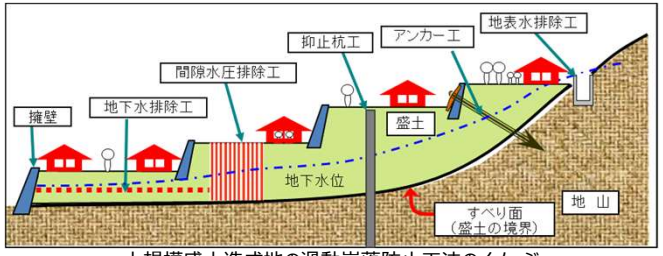

擁壁の危険度調査



擁壁の防災対策

○ 大規模盛土造成地滑動崩落防止事業

大地震等に、一定の要件を満たす大規模盛土造成地が滑動崩落することを防止するために行われる事業に要する費用の一部を補助。



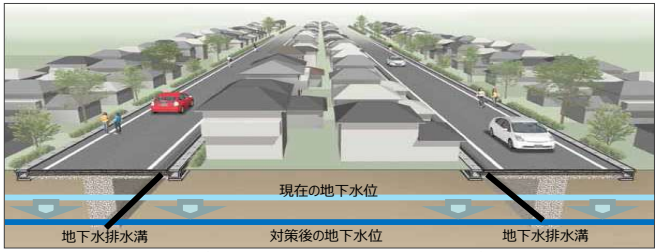
大規模盛土造成地の滑動崩落防止工法のイメージ

事業要件
①宅造法第16条第2項の勧告又は第20条第1項の指定を受けた区域であること
②下記のいずれかに該当すること
・盛土面積3,000㎡以上かつ被害を受けるおそれのある住戸10戸以上
・勾配20度以上かつ盛土高さ5m以上かつ被害を受けるおそれのある住戸5戸以上
・盛土高さ2m以上かつ住戸2戸以上（震度7の地震による激甚災害指定、擁壁被害1万件以上等が要件）
③滑動崩落により、道路、河川、鉄道、避難地又は避難路等に被害が発生するおそれのあるもの

事業主体　地方公共団体、宅地所有者（間接補助）等
交付率　１/４、１/３、１/２（熊本地震および北海道胆振東部地震の被災宅地の復旧に限る）
交付対象　大規模盛土造成地の滑動崩落防止工事に要する設計費及び工事費

○ 宅地液状化防止事業

宅地と一体的に行われる道路等の公共施設の液状化対策事業に要する費用の一部を補助。



道路と宅地との一体的な液状化対策を行う工法のイメージ（地下水位低下工法）

事業要件
①当該宅地の液状化により、公共施設（道路、公園、下水道、河川、水路その他公共の用に供する施設をいう。）に被害が発生するおそれのあるもの
②変動予測調査等により、液状化による顕著な被害の可能性が高いと判定された3,000㎡以上の一団の土地の区域でありかつ、区域内の家屋が10戸以上であるもの
③公共施設と宅地との一体的な液状化対策が行われていると認められるもの

事業主体　地方公共団体、宅地所有者（間接補助）等
交付率　１/４、１/２（熊本地震および北海道胆振東部地震の被災宅地の復旧に限る）
交付対象　宅地と一体的に行われる公共施設の液状化防止工事に要する設計費及び工事費

●大規模盛土造成地滑動崩落防止事業 及び 宅地液状化防止事業　共通
上記の現行要件に加え、平成19年4月1日以前に造成に着手された宅地で、以下①～③いずれかに該当するものについて地方公共団体が事業主体のものは交付率１/２
①立地適正化計画における防災指針に即して行われる場合　②滑動崩落により人家１０戸（避難路を有する場合は５戸）以上へ流出する場合　③震度５弱相当で滑動崩落する場合

防災集団移転促進事業

国土交通省

災害危険エリアにおいて、地域が一体となって居住に適当でない地域からの住居の集団的移転を促進することを目的とした、住宅団地の整備、住居の移転、移転元地の買取等に対し事業費の一部を補助

【事業の概要】

施行者

市町村、都道府県（市町村からの申出に基づく）、都市再生機構（自治体からの委託に基づく）

移転元地（移転促進区域）

自然災害が発生した地域又は災害のおそれのある区域(※)

※災害危険区域、浸水被害防止区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域

移転先（住宅団地）

５戸以上(※)かつ移転しようとする住居の数の半数以上

※ただし、災害ハザードエリア外からの移転については１０戸以上

【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
（住居の移転に関連して移転する要配慮者施設に係る土地の整備を含む。なお、分譲の場合は補助対象外。）

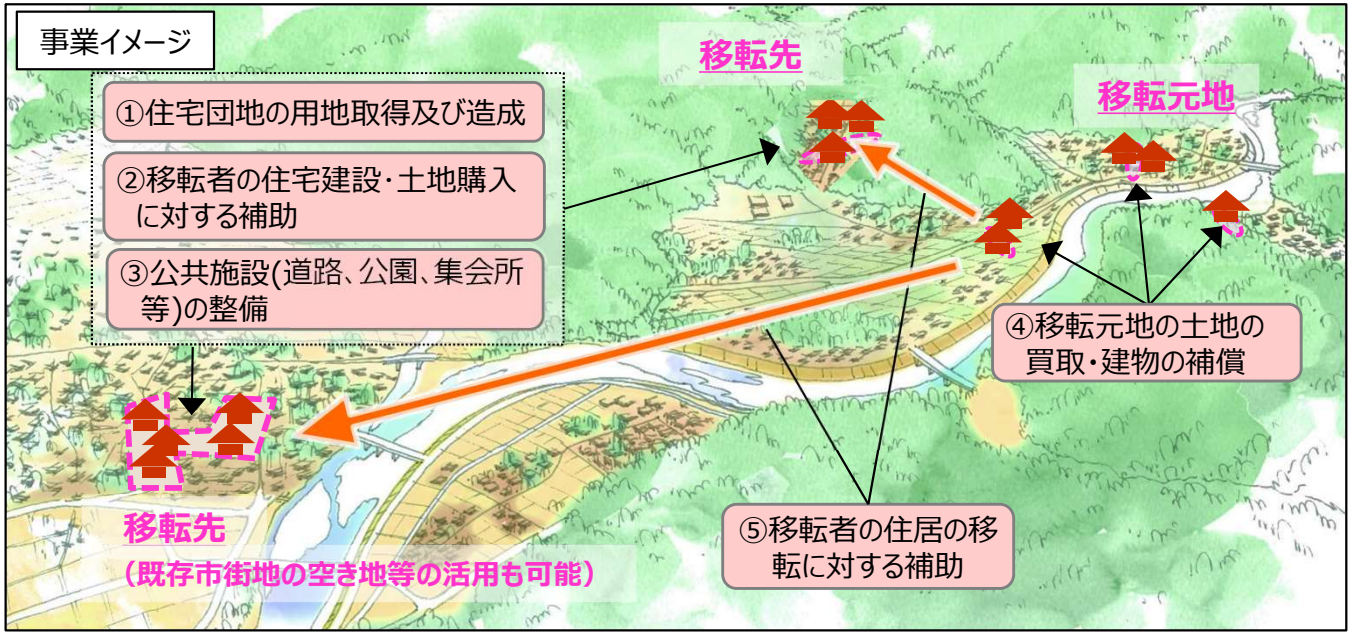
② 移転者の住宅建設・土地購入に対する補助
（住宅ローンの利子相当額）

③ 住宅団地に係る公共施設の整備

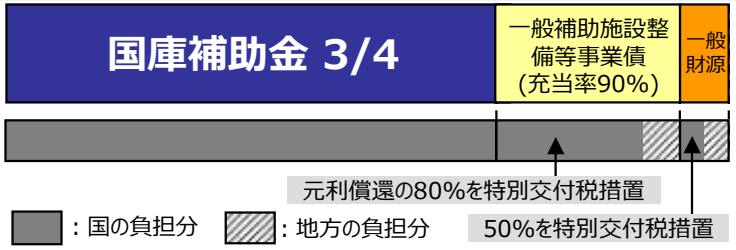
④ 移転元地の土地の買取・建物の補償
（やむを得ない場合を除き、移転促進区域内のすべての住宅の用に供する土地を買い取る場合に限る。）

⑤ 移転者の住居の移転に対する補助

⑥ 事業計画等の策定に必要な経費　（補助率１/２）



補助基本額における財源内訳



※補助基本額には個別限度額、合算限度額あり。
※都道府県が実施する場合は、特別交付税措置対象外。

地方財政措置

1）地方負担分については一般補助施設整備等事業債の対象（充当率90%）。その元利償還金の80%を特別交付税措置。
※事業計画等の策定に必要な経費の適債性に関しては、財政部局と協議すること。

2）一般財源分についても50%を特別交付税措置。
※⑥事業計画等の策定に必要な経費についても同様。

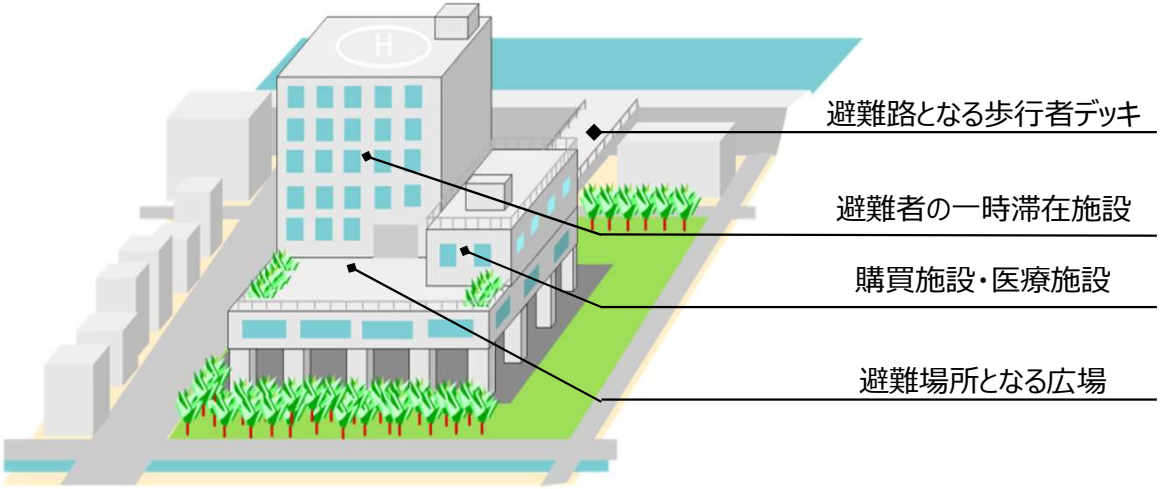
一団地の都市安全確保拠点施設 ※R3法改正事項（都市計画法）

国土交通省

令和３年７月施行

○　浸水継続時間が長い市街地において浸水時の避難者の対応や都市機能の維持ができるよう、避難や浸水に対応した一団地の防災拠点の形成が必要。
○　都市施設の対象に、災害時における居住者等の安全確保に必要な行政、医療、避難施設等の機能を一体的に有する一団地の都市安全確保拠点施設を追加。
○　災害に備えた早期の整備を行うため、土地収用が可能な都市計画事業として実施。

【外観イメージ】





歩行者デッキで高層階や堤防と連結し、移動経路を確保



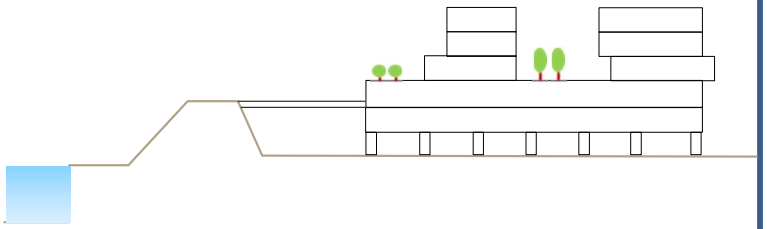
浸水時の避難者の一時滞在場所を確保



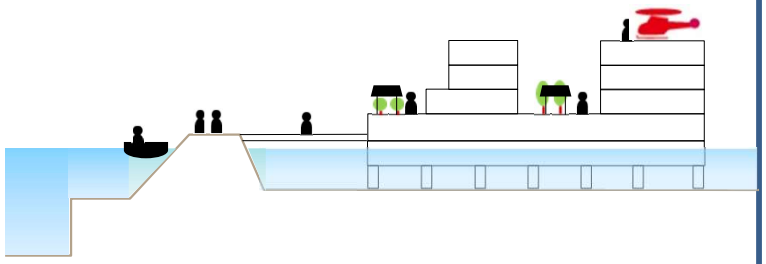
屋上の広場は
浸水時に一時避難場所として活用

【構造イメージ】

通常時



浸水時



都市安全確保拠点整備事業

国土交通省

○事業概要

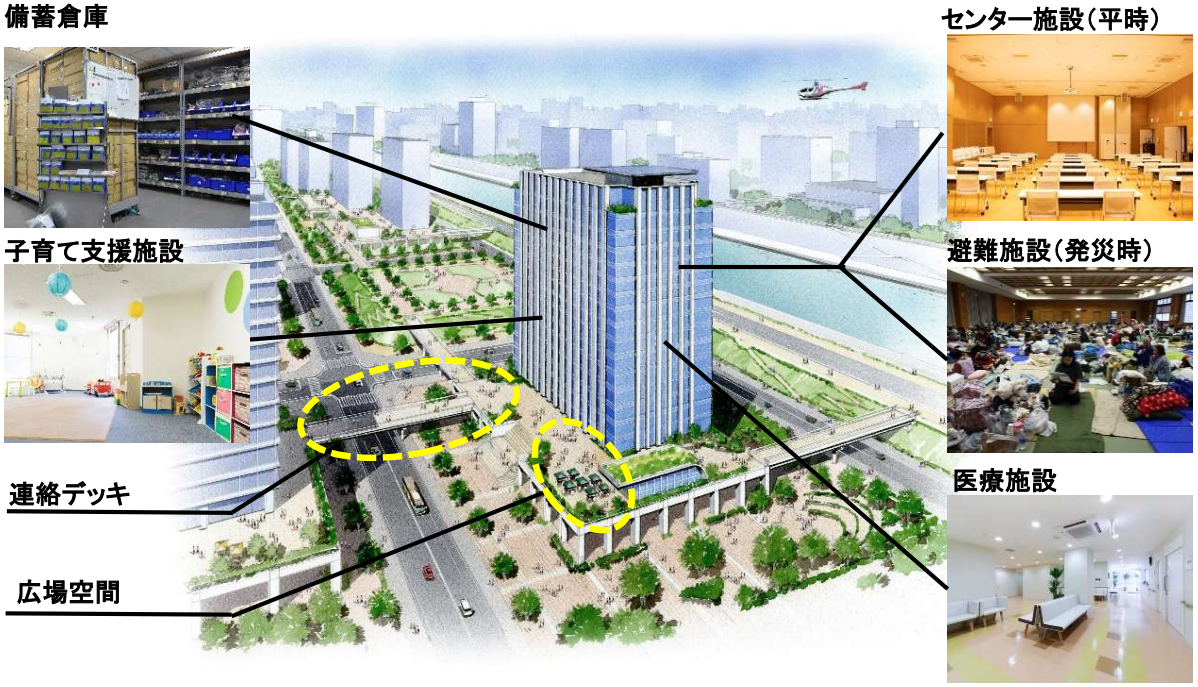
溢水、湛水、津波、高潮その他の自然現象による災害のおそれが著しく、かつ、当該災害が発生した場合に居住者等の安全を確保する必要性が高いと認められる区域において、都市計画法に基づく一団地の都市安全確保拠点施設の枠組みを創設し、災害時に都市の機能を維持するための拠点市街地の整備を支援する。

○地区要件

・浸水発生時に多数の居住者等の安全を確保する必要性が高い区域内
（DID区域内かつ浸水継続時間が72時間以上と想定される区域）
※1市区町村あたり10haまで

○交付対象事業者、基本国費率

・交付対象事業者：地方公共団体（間接交付含む）
・基 本 国 費 率 ：1/2（国）



○交付対象事業

1）都市安全確保拠点整備計画の策定
①計画作成費 ②コーディネート費
2）特定公益的施設の整備（いずれも購入費を含む）

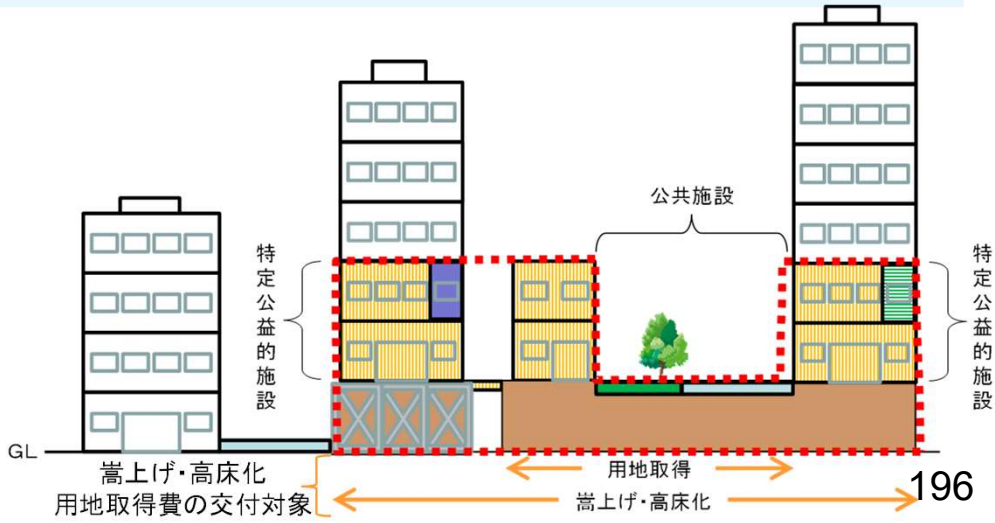
都市計画に定められた一団の都市安全確保拠点施設における特定公益的施設のうち、以下の施設の整備を支援

災害対応施設（備蓄倉庫等）
災害時の用にのみ供する施設（平常時：利用なし）

特定避難支援施設（医療施設、社会福祉施設、子育て支援施設、高次都市施設、連絡デッキ等）
災害時に専ら安全確保の用に供する公益的施設（平常時：公益的利用）。医療施設・社会福祉施設・子育て支援施設・高次都市施設は事業費30億円が上限。

その他安全確保施設
災害時に専ら安全確保の用に供する施設の掛かり増し分

3）公共施設の整備
4）特定公益的施設及び公共施設の嵩上げ及び高床化
5）特定公益的施設（※）及び公共施設の用地取得
①用地費 ②補償費
（※）特定公益的施設のみの建築物に限る



地区単位の防災性向上に係る地区計画制度の拡充

※R3法改正事項（都市計画法）

国土交通省

令和３年７月施行

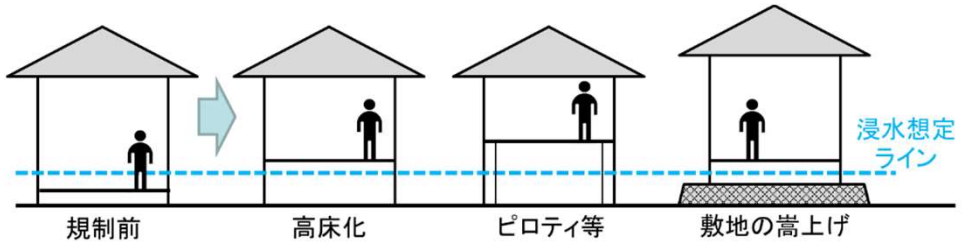
背景

○近年の頻発・激甚化する自然災害に対し、地区レベルでの防災性を向上させる必要がある。
○地区計画が定められている区域のうち、計画規模※の洪水による浸水想定区域を含むものは、地区数ベースでおよそ３分の１。
※河川整備の計画において洪水防御の基本とする規模

改正事項

○地区計画において、新たに次の事項を地区整備計画に定めることができることとする。
①【地区施設】 避難路、避難施設、雨水貯留浸透施設
②【建築物等に関する事項】 居室の床面の高さの最低限度、敷地の地盤面の高さの最低限度
※建築基準法に基づく条例化についても検討中

建築物の浸水対策のイメージ図

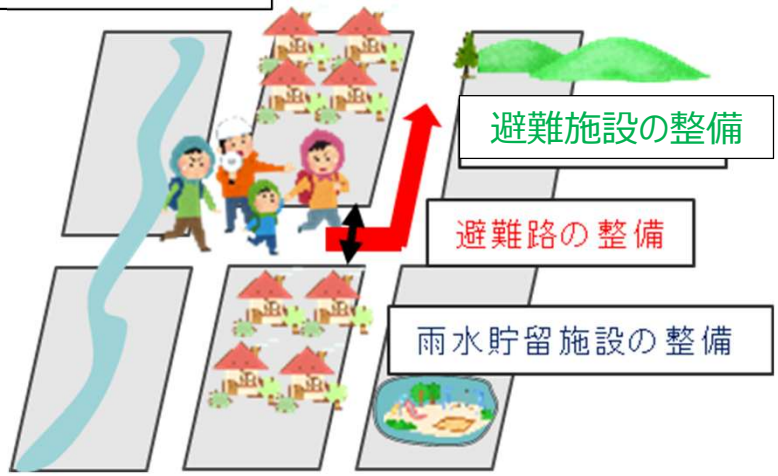


敷地の嵩上げ、高床化した住宅（イメージ）





地区施設のイメージ図



避難施設・避難路（イメージ）





市街地再開発事業等の拡充（地区単位の浸水対策を推進）

都市再開発法（昭和44年法律第38号）に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、道路・広場等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。

※市街地再開発事業等：市街地再開発事業及び防災街区整備事業

事業の概要

＜施行区域要件＞

・都市計画に定められた特定の地区の区域内（高度利用地区、特定地区計画区域等）

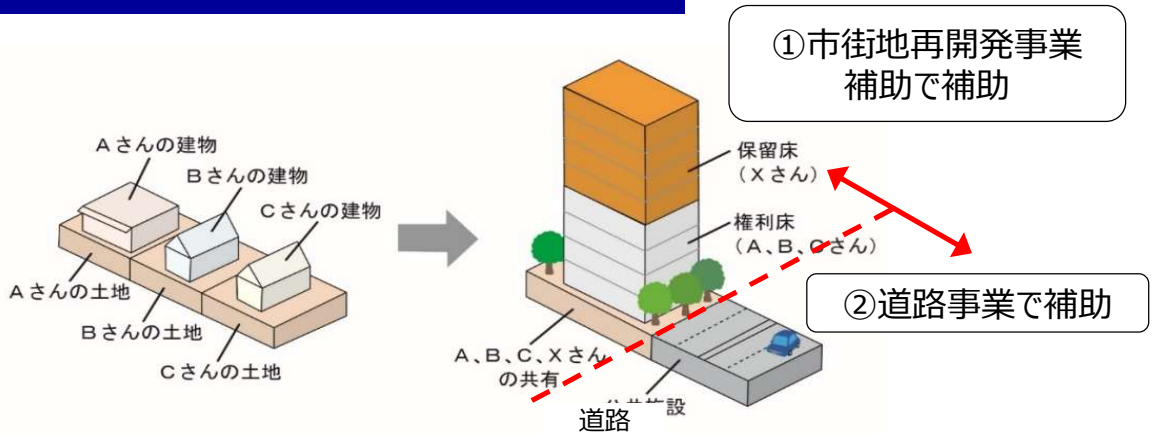
・地区内の耐火建築物の割合が1/3以下

・十分な公共施設がないこと、土地が細分化されていること等、土地の利用状況が不健全　等

＜交付対象及び国費率（社会資本整備総合交付金）＞

補助事業名	補助内容	負担割合		
		国	地方	施行者
市街地再開発事業	施設建築物及びその敷地の整備に要する費用の一部（調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費　等）	1/3	1/3	1/3
道路事業	都市計画道路等の整備に要する費用（用地費及び補償費、工事費、測量及び試験費　等）	1/2	1/2	－

一般的な市街地再開発事業のイメージ



拡充の概要（法改正関連）

＜補助対象の追加＞

地区単位の浸水対策を推進するため、市街地再開発事業等において、下記の条件をいずれも満たす場合、地区施設の整備に要する**用地費及び補償費**を補助対象に追加する。

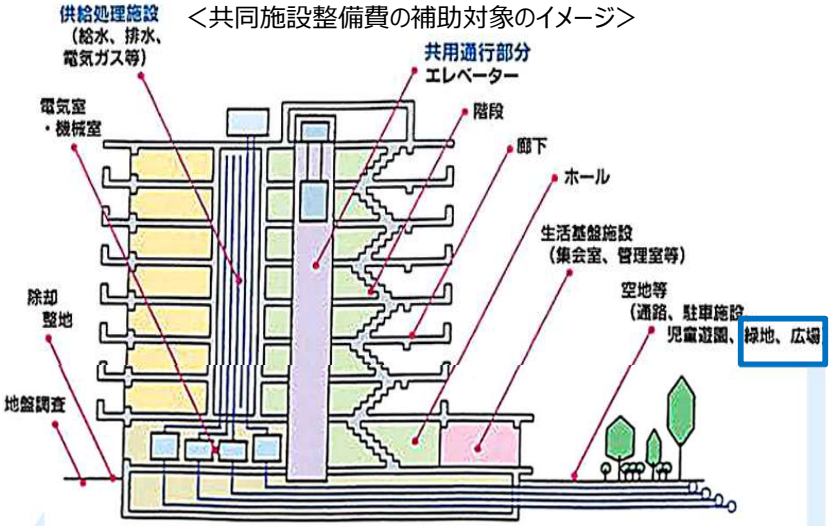
・地区計画に新たに位置付けられる地区施設
（雨水浸透機能の高い緑地、避難地）

・概ね1,000㎡以上



＜イメージ＞避難地の整備

＜共同施設整備費の補助対象のイメージ＞



都市再生区画整理事業（予算制度の拡充）

○　地区レベルの防災・減災対策を推進するため、土地区画整理事業により雨水貯留浸透施設、避難施設等の地区施設（令和3年度の都市計画法の改正により新たに地区施設に位置付け）に対する支援を拡充。

拡充②（R3都市計画法改正関連）

支援対象の拡充（浸水対策施設整備費の拡充）

土地区画整理事業により整備される、**雨水貯留浸透施設や避難施設等**（※）の整備費について、 都市再生区画整理事業の補助対象（**浸水対策施設整備費）の対象に追加**し、当該施設の**整備費全額を補助限度額に算入**（地区施設以外の調整池については整備費の1/3）

(※)令和3年度の都市計画法の改正により、新たに地区施設として位置づけられたものに限る

【拡充後の支援対象】

現行	拡充後
浸水対策施設の対象	
・調整池	・調整池 ・**雨水貯留施設、避難施設**等 （地区施設に位置付けられたものに限る）
補助限度額の対象	
・調整池の整備費×2/3	・調整池の整備費×1/3（地区施設以外） ・**地区施設の整備費全額**

【支援対象施設のイメージ】



特別緑地保全地区の指定要件の追加（雨水貯留浸透能力の高い緑地）※R3法改正事項（都市緑地法）

令和３年７月施行

特別緑地保全地区の概要

都市の良好な自然的環境を形成している緑地を市町村（10ha以上かつ2以上の市町村にわたるものは都道府県）が都市計画に定め、開発行為等を許可制により規制し、現状凍結的に保全

- 指定目的を達成できるものであれば、緑地の規模の大小や住民の利用に供するか否かに関わらず指定可能
- 開発行為等が不許可とされ、土地の利用に著しく支障をきたす場合、土地所有者の申し出により地方公共団体等が買入れ

指定状況（R元年度末現在）
６２８地区、約2,873.1ha
特別緑地保全地区所在自治体
19都道府県、84都市

特別緑地保全地区の指定の対象となる緑地（※）として雨水貯留浸透能力の高い緑地を追加し、着実に保全することで水害の被害を軽減するグリーンインフラとして活用することが重要。

※これまでは、遮断地帯、緩衝地帯、避難地帯の対象となる緑地が指定の対象（都市緑地法第12条第１項第１号）

改正の概要

特別緑地保全地区の指定要件に、「雨水貯留浸透地帯（雨水を一時的に貯留し又は地下に浸透させることにより浸水による被害を防止する機能を有する土地の区域をいう。）」を追加（流域治水関連法（公布：R3.5.10））



雨水貯留浸透能力の高い緑地のイメージ

都市計画運用指針における緑地の雨水貯留浸透機能の明示

Ⅲ－３自然的環境の整備又は保全について

２．都市計画を定めるに当たっての基本的考え方

- （略）さらに、（略）雨水の貯留浸透機能を有する緑地は、河川空間も含めた連続性を確保する必要がある。この場合、公園等の公共空地と田園住居地域、緑地保全地域、特別緑地保全地区、緑化地域、生産緑地地区、風致地区等の地域地区とが連続し、あるいは一体となって、相互に効用を高め合うよう総合的に計画し、これに即した都市計画決定を進めることが重要である。

19．特別緑地保全地区

- 特別緑地保全地区は、雨水の貯留浸透等のグリーンインフラとしての機能を有する緑地等の保全や、市街地の無秩序な拡大の抑制を図るために積極的に指定することも考えられる。

８－参考１．災害ハザード情報について

国土交通省

＜参考＞ハザード情報の種類と概要

ハザード情報の一覧

ハザード	区域等	外力規模	情報	位置づけ
洪水	洪水浸水想定区域	想定最大規模	区域	水防法
			浸水深	
			浸水継続時間	水防法施行規則
			家屋倒壊等氾濫想定区域	洪水浸水想定区域図作成マニュアル（第４版）
		計画規模		水防法施行規則
			区域	
			浸水深	
		その他の外力 中頻度（100年に１回程度） 中高頻度（50年に１回程度） 高頻度（10年に１回程度）		洪水浸水想定区域図作成マニュアル（第４版） *※マニュアルでは、複数の規模のものを提供することが望ましいとされており、平成29年には、その他確率規模で算出した浸水想定区域についても可能な限り提供するよう整備局等へ事務連絡を発出*
			区域	
			浸水深	
	浸水実績図	各々	区域	水防法
			浸水深	
雨水出水（内水）	雨水出水（内水）浸水想定区域	想定最大規模		水防法 *※現状、一部の自治体が法定の浸水想定区域を公表している他、任意で想定最大規模のハザードマップを公表している自治体がある*
			区域	
			浸水深	
			浸水継続時間	水防法施行規則
			水深の時間変化	
		その他の外力		内水浸水想定区域図作成マニュアル（案）
	浸水実績図	各々	区域	内水浸水想定区域図作成マニュアル（案）
高潮	高潮浸水想定区域	想定最大規模		水防法 *※現状、一部の自治体が法定の浸水想定区域を公表しているものの他、任意の浸水想定区域を公表している自治体がある（外力条件はともに想定最大）*
			区域	
			浸水深	
			浸水継続時間	水防法施行規則
		その他の外力		高潮浸水想定区域図作成の手引き

※浸水想定区域が公表されていない場合は、ハザードマップ（浸水実績等）を活用することが考えられる。

※ハザード情報が公表されていない場合は、治水地形分類図等を活用することが考えられる。

国土交通省

＜参考＞ハザード情報の種類と概要

ハザード	区域等	外力規模・区域設定条件	情報	位置づけ
津波	津波浸水想定	最大クラス	区域 浸水深	津波防災地域づくりに関する法律
	津波災害警戒区域（イエロー）	津波浸水想定を踏まえ、津波が発生した場合には住民その他の者の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における津波による人的災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域		
	津波災害特別警戒区域（オレンジ）	警戒区域のうち、津波が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為及び一定の建築物の建築又は用途の変更の制限をすべき土地の区域		
	津波災害特別警戒区域（レッド）	津波の発生時における利用者の円滑かつ迅速な避難を確保することができないおそれが大きいものとして特別警戒区域内の区域であって市町村の条例で定めるものごとに市町村の条例で定める用途		
土砂災害	土砂災害警戒区域（イエロー）	急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域として政令で定める基準に該当するもの （施行令において、急傾斜地の崩壊、土石流、地滑りごとの区域の指定の基準が定められている）		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 同法施行令
	土砂災害特別警戒区域（レッド）	警戒区域のうち、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為の制限及び居室を有する建築物の構造の規制をすべき土地の区域として政令で定める基準に該当するもの （施行令において、急傾斜地の崩壊、土石流、地滑りごとの区域の指定の基準が定められている）		

国土交通省

＜参考＞洪水浸水想定区域図の作成方法等

洪水浸水想定区域制度の経緯

○平成13年の水防法改正により、適切な避難場所の設定等の円滑かつ迅速な避難等のための措置を講じること等の一層効果的な住民の避難の確保を図ること等を目的に、洪水に係る浸水想定区域制度を創設。

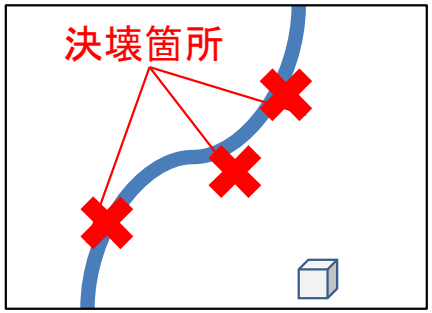
○平成17年の水防法改正により、洪水浸水想定区域の指定対象を水位周知河川に拡大。

○平成27年の水防法改正により、河川整備において基本となる降雨を前提とした区域から、想定し得る最大規模の降雨を前提とした区域に拡充。

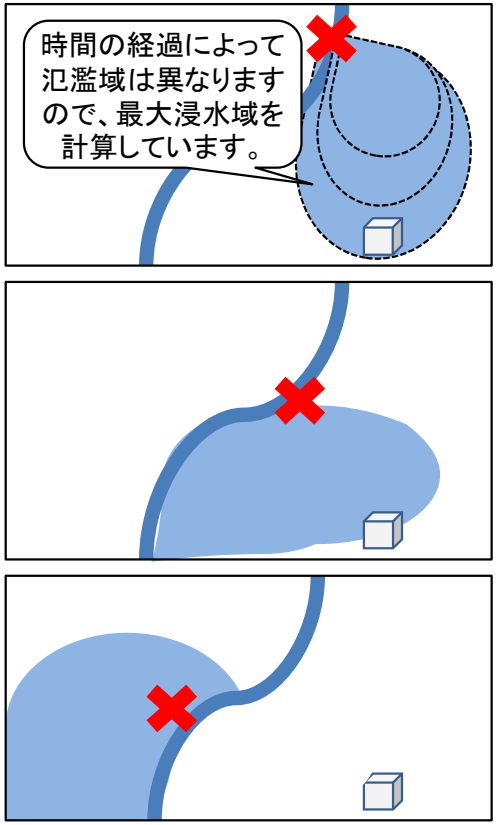
洪水浸水想定区域図の作成手順



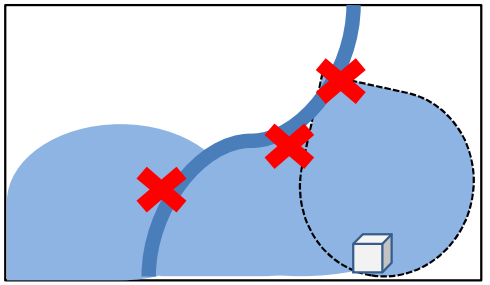
想定し得る最大規模の降雨で計算



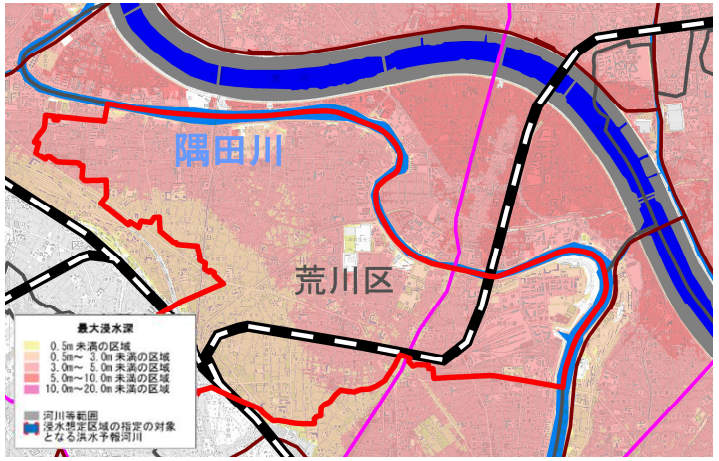
①複数の決壊箇所を想定します。



②それぞれの最大浸水域を計算します。



③浸水域を重ね合せます。



④洪水浸水想定区域図を作成

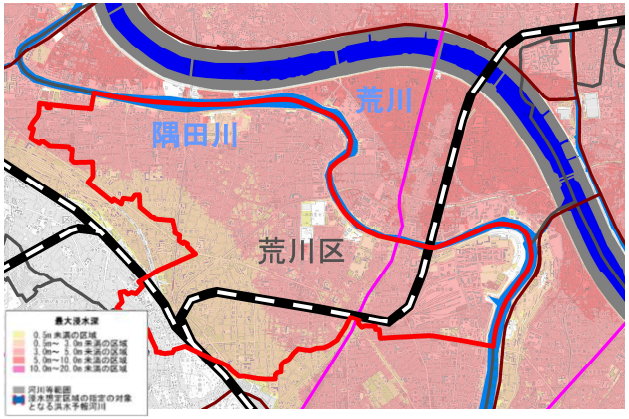
国土交通省

＜参考＞洪水浸水想定区域とハザードマップ

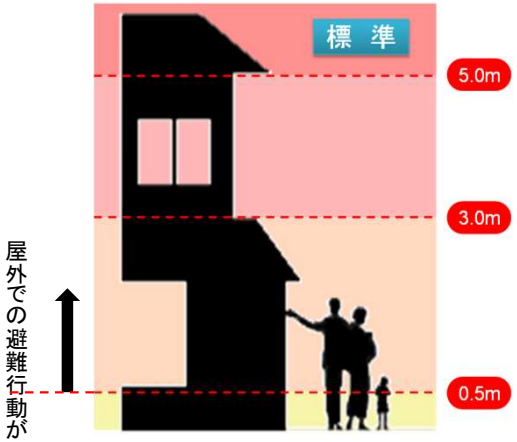
○ 国、都道府県、市町村が指定・公表した浸水想定区域（洪水、高潮、雨水出水）をもとに、市区町村が洪水予報等の伝達方法や避難場所等を記したハザードマップを作成・周知。

○ 水防法に基づく浸水想定区域が公表されていない場合でも、浸水実績等をもとにハザードマップが作成・公表されている場合がある。

＜洪水浸水想定区域図（国、都道府県）＞



＜洪水浸水想定区域※の指定＞
想定しうる最大規模の降雨による浸水が想定される区域、その水深及び浸水継続時間等について、国または都道府県が指定



浸水想定区域図作成マニュアル（第4版）

＜洪水ハザードマップ（市区町村）＞



＜洪水ハザードマップの周知＞
市町村地域防災計画に以下を位置づけ、洪水浸水想定区域とあわせて住民等に周知
- ✓洪水予報及び水位到達情報の伝達方法
- ✓避難施設その他の避難場所及び避難路その他の避難経路に関する事項
- ✓避難訓練の実施に関する事項
- ✓浸水想定区域内にある地下街等、要配慮者利用施設、大規模工場等の名称及び所在地

等

8－参考1．災害ハザード情報について

＜参考＞水害リスクマップ

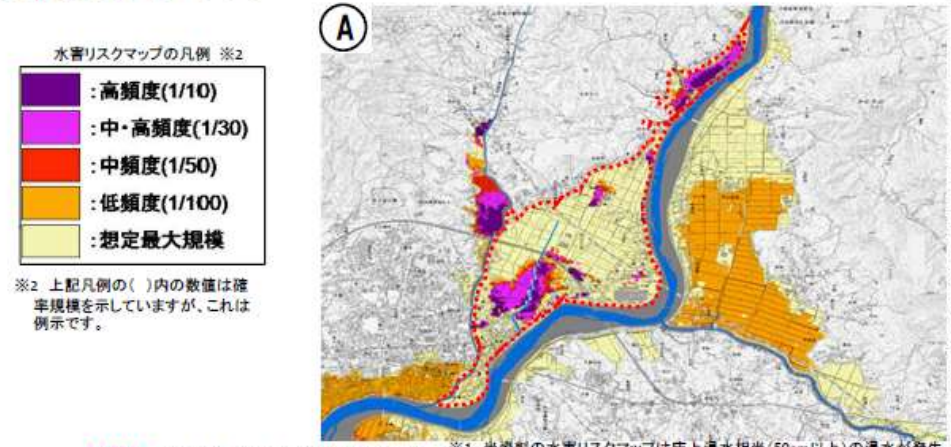
○ 従来、想定最大規模降雨の洪水で想定される浸水深を表示した水害ハザードマップを提供し、洪水時の円滑かつ迅速な避難確保等を促進。
○ 今後は、これに加えて、浸水範囲と浸水頻度の関係をわかりやすく図示した「水害リスクマップ（浸水頻度図）」を新たに整備し、水害リスク情報の充実を図り、防災・減災のための土地利用等を促進。

水害リスク情報の充実

○水害ハザードマップ



○水害リスクマップ※1



※1 当資料の水害リスクマップは床上浸水相当（50cm以上）の浸水が発生する範囲を示しています。（暫定版）

水害リスクマップの活用イメージ

現在の水害リスクと今後実施する河川整備の効果を反映した将来の水害リスクを提示し、以下に取り組む

○住居・企業の立地誘導・立地選択や水害保険への反映等に活用することで、水害リスクを踏まえた土地利用・住まい方の工夫等を促進

○企業BCPへの反映を促進することで、洪水時の事業資産の損害を最小限にとどめることにより、事業の継続・早期復旧を図る

現在（外水氾濫のみ）　整備後（外水氾濫のみ）



【令和4年度の国土交通省としての取組】

・全国109の一級水系において、外水氾濫を対象とした水害リスクマップの作成を完了させるとともに、先行して、特定都市河川や水災害リスクを踏まえた防災まちづくりに取り組む地区において、内水も考慮した水害リスクマップを作成

8

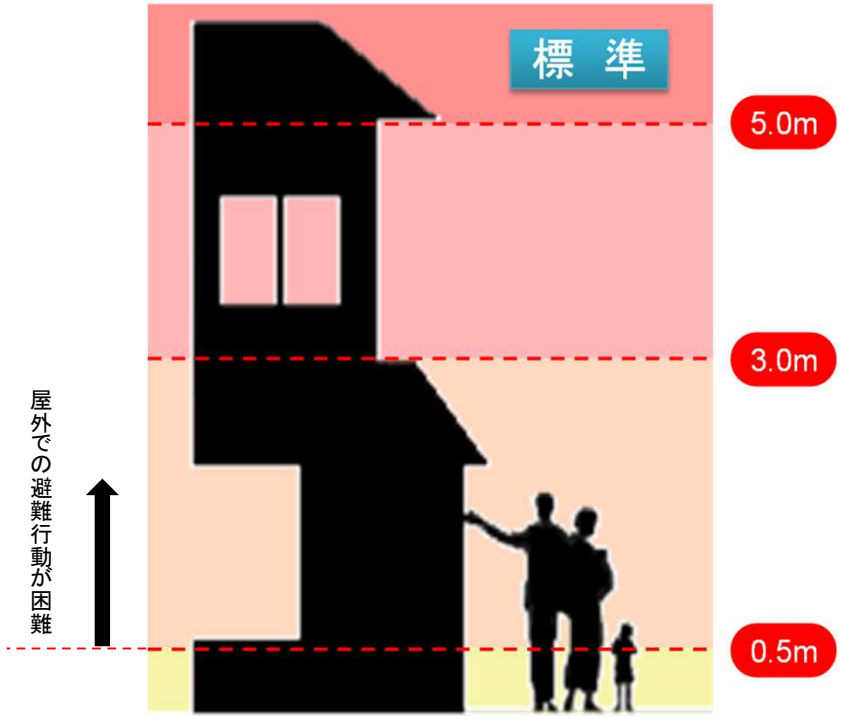
国土交通省

＜参考＞わかりやすい浸水危険情報の設定

〇浸水の危険性については、浸水深や流速等によって、その大きさは多様。
〇このため、浸水した場合の地域の住民や企業などが必要な行動・心構えをしてもらえるよう、浸水想定区域の指定にあたっては、浸水のリスクに応じて簡便化した浸水ランクを提示。

浸水危険情報	出水時の心構え
家屋倒壊等氾濫想定区域	〇家屋の倒壊のおそれがあり、避難が遅れると命の危険が非常に高いため、住民は避難情報のみならず、出水時の水位情報にも注意し、事前に必ず避難所等の安全な場所に避難
浸水深3.0m以上の区域	〇２階床面が浸水する２階建て住宅では、避難が遅れると危険な状況に陥るため、住民は避難情報のみならず、出水時の水位情報等にも注意し、必ず避難所等の安全な場所に避難 〇高い建物の住民でも、浸水深が深く、水が退くのに時間を要することが想定されるため、事前に避難所等の安全な場所に避難
浸水深0.5m～3.0mの区域	〇平屋住宅または集合住宅１階の住民は、１階床上浸水になり、避難が遅れると危険な状況に陥るため、避難情報のみならず、出水時の水位情報等にも注意し、必ず避難所等の安全な場所に避難 ●２階以上に居室を有する住民は、浸水が始まってからの避難は、水深0.5mでも非常に危険なため、避難が遅れた場合は、無理をせず自宅２階等に待避 ただし、浸水が長時間継続した場合や孤立した場合の問題点について認識しておくことが必要
浸水深0.5m未満の区域	●避難が遅れた場合は自宅上層階で待避 ただし、浸水が長時間継続した場合や孤立した場合の問題点について認識しておくことが必要

〇「水害ハザードマップ作成の手引き」（平成28年4月）



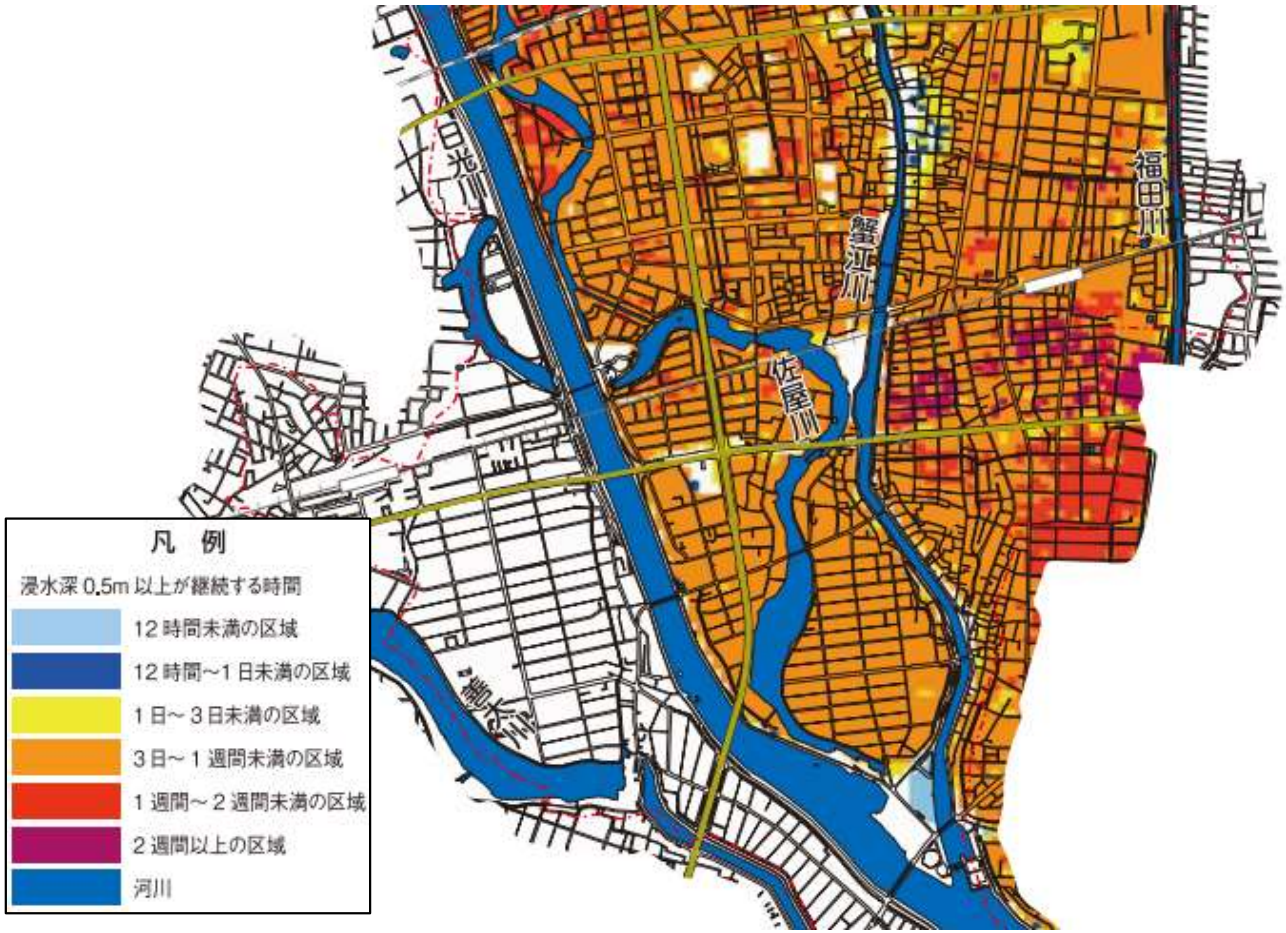
浸水想定区域図作成マニュアル（第4版）

国土交通省

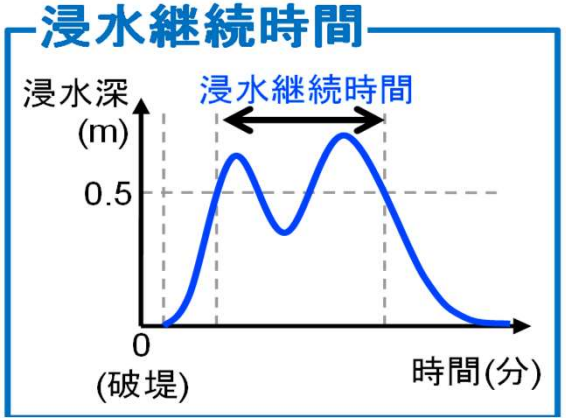
＜参考＞浸水継続時間

○ 「浸水継続時間」は、想定最大規模降雨における洪水時や想定最大規模の高潮による氾濫発生等に避難が困難となる一定の浸水深（50cm）を上回る時間の目安として示すものであり、長時間（おおむね24時間以上）にわたり浸水するおそれのある場合に示す時間として、水防法施行規則第2条第3項に基づき規定されるものである。
○ 浸水が長時間継続すると、上下水道、電気、ガス等のライフラインの機能が停止するおそれがあり、このような区域を考慮した上で、孤立者対策を含む避難計画の検討や排水活動等の応急活動を実施する必要がある。

浸水継続時間の表示例



出典：蟹江町洪水ハザードマップより抜粋





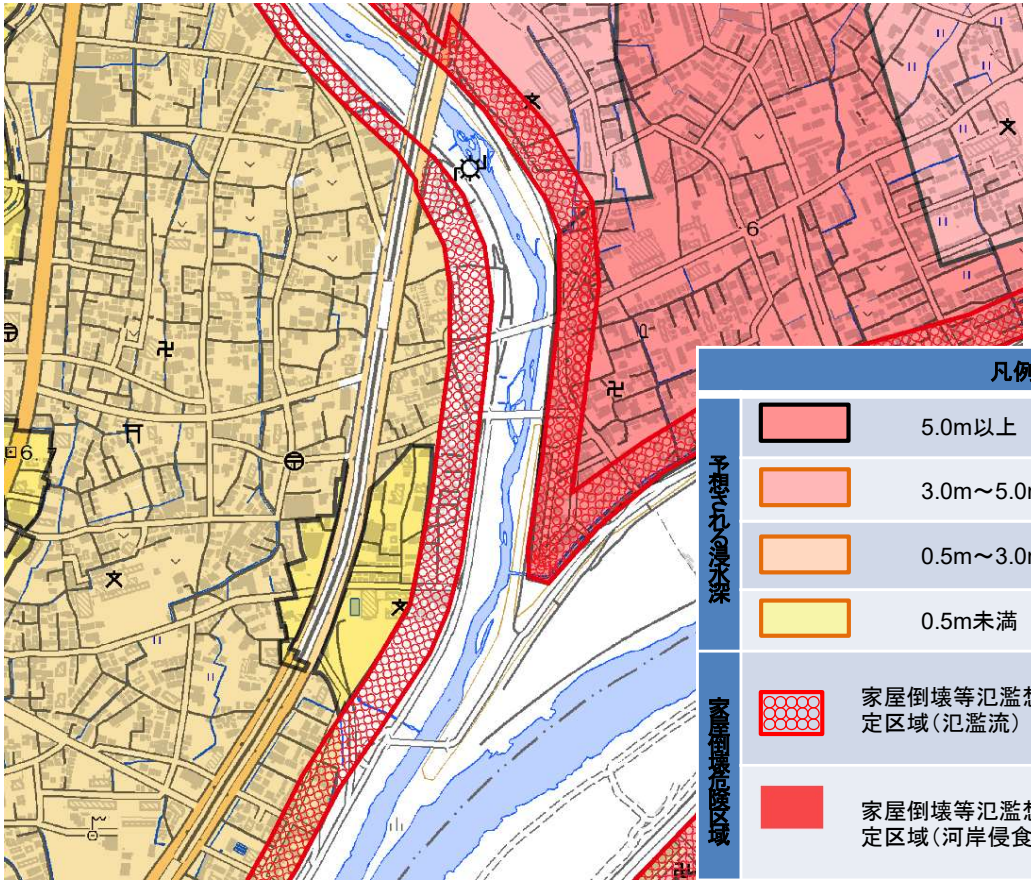
出典：内閣府　大規模水害対策に関する調査委員会　資料

8－参考1. 災害ハザード情報について

＜参考＞家屋倒壊等氾濫想定区域

○ 「家屋倒壊等氾濫想定区域」は、堤防沿いの地域等において、洪水時に家屋が倒壊するような激しい氾濫流等が発生するおそれが高い区域である。
○ この区域では、洪水時には避難勧告等に従って安全な場所に確実に立退く必要がある。
○ したがって、水害ハザードマップに記載した「早期の立退き避難が必要な区域」は、この区域も考慮して設定されている。

家屋倒壊等氾濫想定区域の表示例





堤防決壊等に伴う
氾濫流による家屋倒壊等



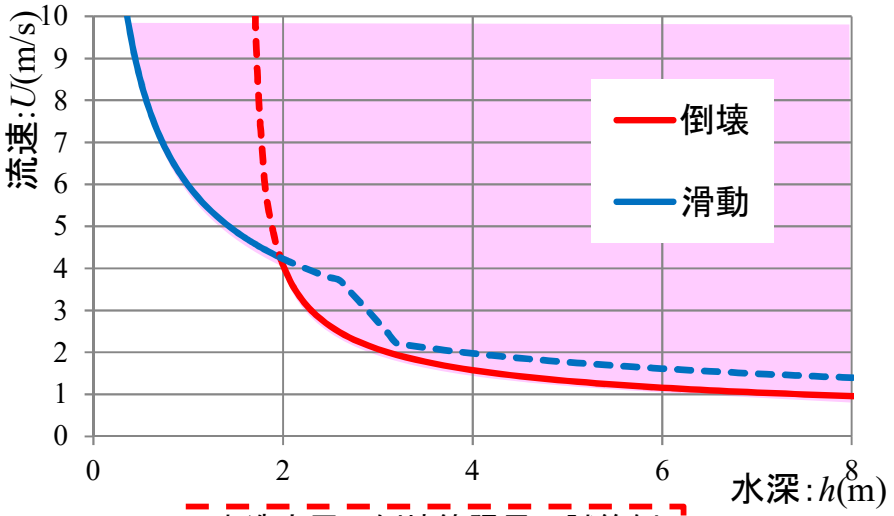
河岸侵食に伴う家屋倒壊等

国土交通省

＜参考＞家屋倒壊等氾濫想定区域の設定方法

家屋倒壊等氾濫想定区域（洪水氾濫）

一般的な構造の木造家屋について、浸水深と流速から倒壊等をもたらすような氾濫流が発生するおそれのある区域を推算。
頑強な高層のビルがある場合には、倒壊等の恐れは低いため、ただちに立退き避難が必要との判断にはならない場合もある。



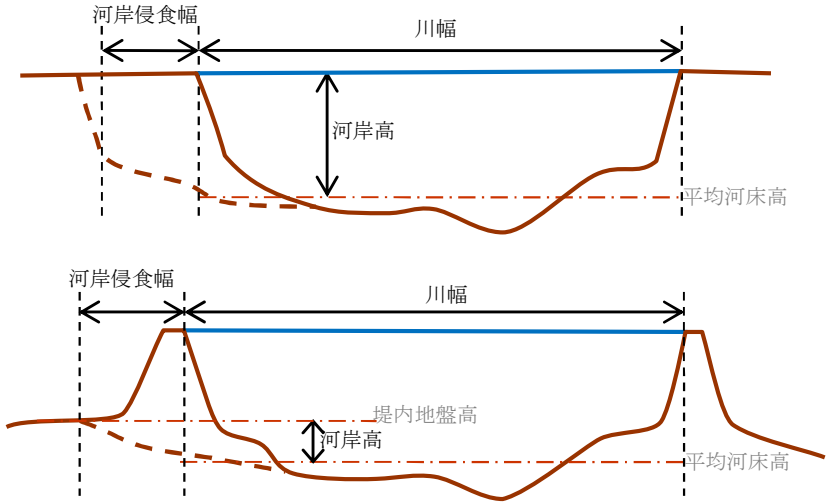
木造家屋の倒壊等限界の試算例

※木造2階建て家屋について氾濫流により倒壊等に至る状況を想定したものであり、あくまでもモデル的な家屋、荷重条件等を想定しての計算結果であることに留意が必要

家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）

家屋の基礎を支える地盤が流出するような河岸侵食が発生するおそれのある区域を推算。
過去の洪水規模別に発生した河岸侵食幅より、木造・非木造の家屋の倒壊等をもたらすような洪水時の河岸侵食幅を、河岸高（堤内地盤高と平均河床高の差）や川幅等から推算。

河岸侵食幅＝河岸高×α
（α＝5～35（川幅や河床勾配により決まる））



河岸侵食の算定式と算定に用いる川幅等

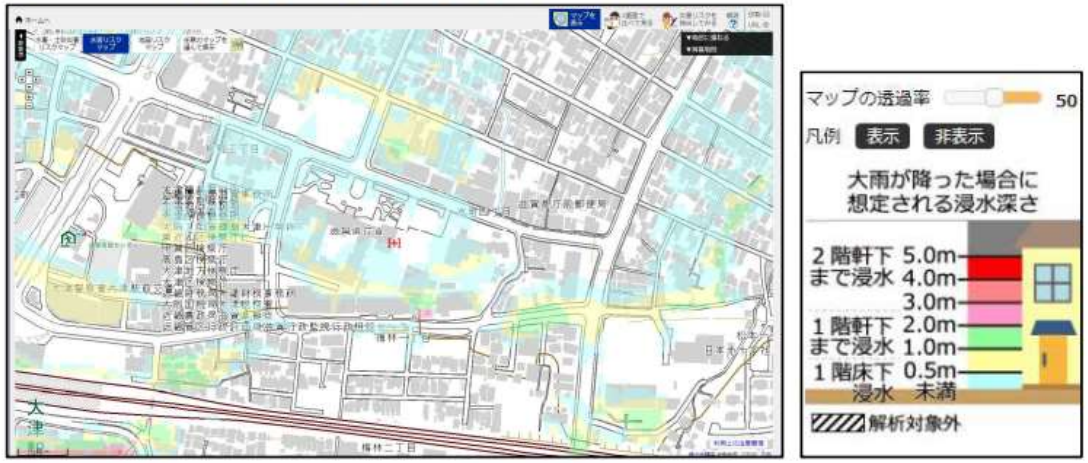
8－参考1. 災害ハザード情報について

国土交通省

＜参考＞滋賀県の取組事例：「地先の安全度マップ」

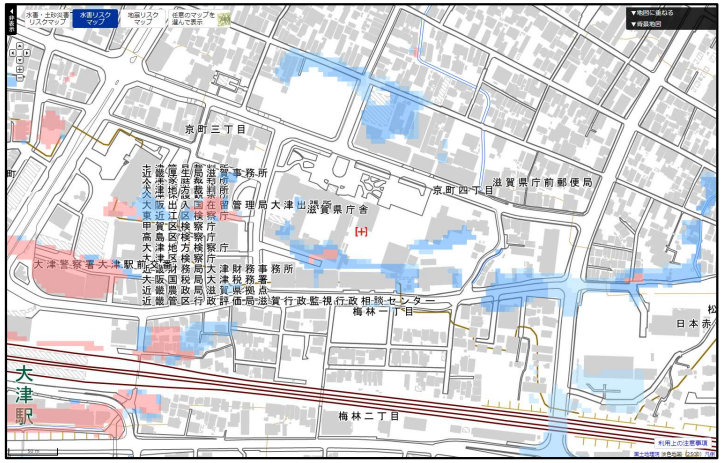
- 滋賀県では、洪水予報河川や水位周知河川のほか、県下の主要な一級河川・普通河川・水路等の様々な規模の降雨による氾濫などを想定した水害リスク情報を、「地先の安全度マップ」として公表し、土地利用や住まい方、避難行動につなげるための基礎資料として活用。
- 最大浸水深だけでなく、床上浸水や家屋水没、家屋流失などの被害の発生確率を表示可能とすることで、地域住民の理解促進を図っている。

大津市の表示例：最大浸水深図（1/200）

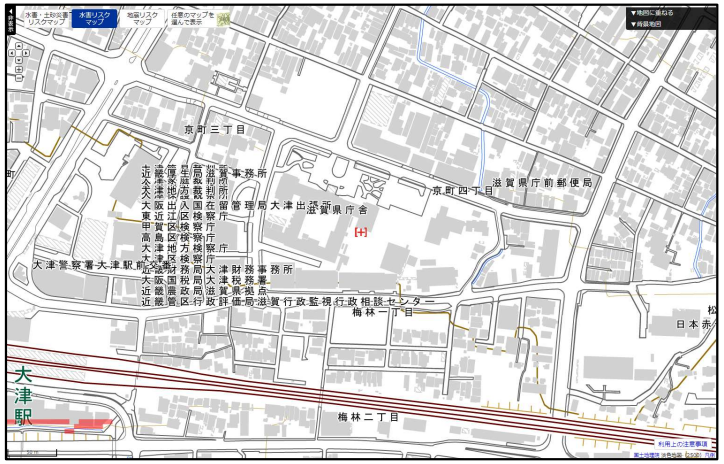


対象河川等	県下の主要な一級河川（約240 河川）に加え、主要な普通河川、雨水渠および農業用排水路 ⇒ 河川からの氾濫だけではなく、内水氾濫も考慮
設定外力（降雨）	「比較的頻繁に想定される大雨(1/10)」から「計画規模を超える（一級河川整備の将来目標を超える）降雨規模（1/100, 1/200）」を想定 ・降雨規模：1/10，1/100，1/200
表示情報	・被害発生確率（床上浸水(浸水深0.5m以上)、家屋水没(浸水深3m 以上)、流体力2.5m3/s2 以上） ・最大浸水深 ・流体力(=浸水深×氾濫水の平均流速の2 乗)

床上浸水発生確率（浸水深0.5m以上）



家屋水没発生確率（浸水深3.0m以上）



８－参考２．水災害リスクを踏まえた防災まちづくりのガイドライン

水災害リスクを踏まえた防災まちづくりのガイドライン【概要】①

国土交通省

概要

○近年、激甚な水災害が全国各地で発生し、今後、気候変動の影響による降雨量の増加等により、さらに頻発化・激甚化することが懸念されることから、河川整備等と防災まちづくりの総合的・重層的な取組により、水災害に強いまちづくりを目指すことが必要。

○このような状況を受け、国土交通省は「水災害対策とまちづくりの連携のあり方」検討会を設置し、令和2年8月に提言をとりまとめ。今般、提言に基づき、水災害ハザード情報の充実や防災まちづくりを進める考え方・手法を示す**「水災害リスクを踏まえた防災まちづくりのガイドライン」**を作成。

○地方公共団体の治水、防災、都市計画、建築等の各分野の担当部局が、これまで以上に連携を深め、水災害リスクを踏まえた防災まちづくりに取り組んでいけるよう、本ガイドラインを周知し、支援。

○本ガイドラインの内容は、水災害リスクを踏まえた防災まちづくりについて、現時点で妥当と思われる基本的な考え方を整理したもの。今後、各地域での取組を通じて得られた知見を随時反映し、法制度の改正等も踏まえ、必要に応じて見直し、充実。

「水災害対策とまちづくりの連携のあり方」検討会

開催経緯

令和２年１月　８日　第１回検討会
４月１７日　第２回検討会
６月１２日　第３回検討会
７月１６日　第４回検討会
８月２６日　提言とりまとめ
令和３年３月１７日　第５回検討会
●月●●日　ガイドラインとりまとめ

委員名簿　（◎座長、○副座長　敬称略、五十音順）

	岡安　章夫	東京海洋大学海洋資源エネルギー学部門教授
	小山内　信智	政策研究大学院大学教授
	加藤　孝明	東京大学生産技術研究所教授
	木内　望	建築研究所主席研究監
○	立川　康人	京都大学大学院工学研究科教授
◎	中井　検裕	東京工業大学環境・社会理工学院教授
	中村　英夫	日本大学理工学部教授
	藤田　光一	河川財団河川総合研究所長

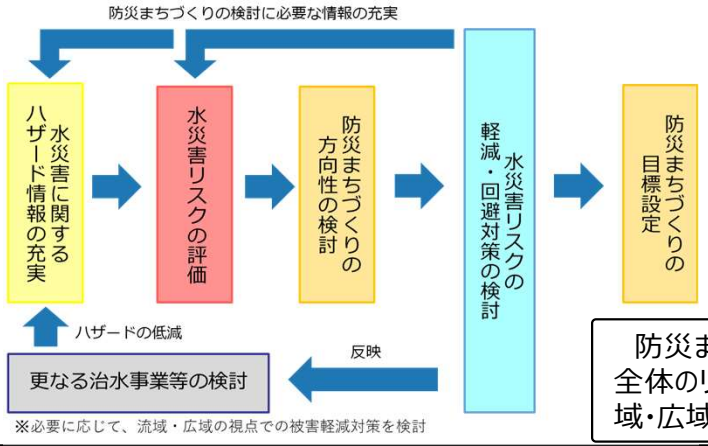
事務局　国土交通省　都市局、水管理・国土保全局、住宅局

ガイドラインの全体像

取組主体：市町村（主な実施者）、国及び都道府県（重要な協力者）を想定。

水災害リスクを踏まえた防災まちづくりの全体の流れ

- ハザード情報を整理し、防災まちづくりの検討に必要なハザード情報を充実。
- ハザード情報をもとに、地域ごとに水災害リスクの評価を行い、防災まちづくりの方向性を検討。
- 水災害リスクの評価内容に応じて、当該リスクを軽減又は回避する対策を検討し、防災まちづくりの目標を設定。新たなハザード情報が必要となった場合には、情報をさらに充実。
- まちづくりにおける対策では地域の水災害リスクの軽減に限界がある場合には、治水部局において、水災害ハザードを軽減させるために更なる治水対策等の取組を検討。



防災まちづくりの推進に当たっては、流域全体のリスク分担のあり方の検討など、流域・広域の観点からの連携が必要。

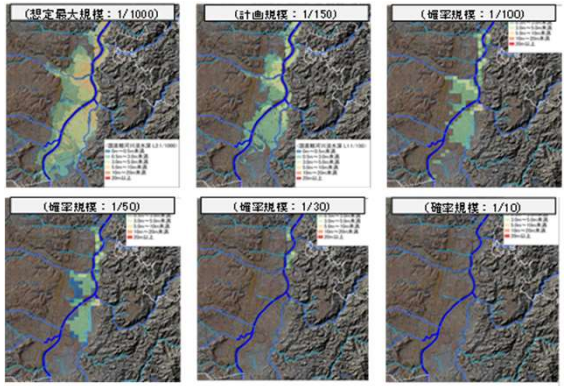
水災害リスクを踏まえた防災まちづくりのガイドライン【概要】②

国土交通省

ガイドラインの概要

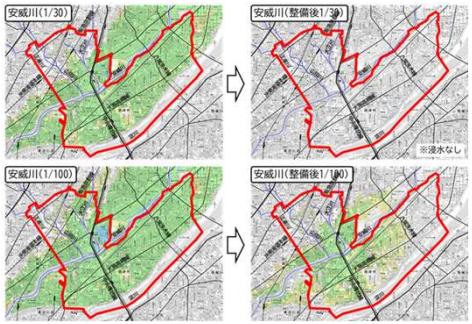
1．防災まちづくりに活用できる水災害に関するハザード情報

①既に公表されているハザード情報（法定の洪水浸水想定区域、治水地形分類図等）に加え、防災まちづくりに活用できるハザード情報（より高頻度の浸水想定や河川整備前後の浸水想定等）を新たに作成。

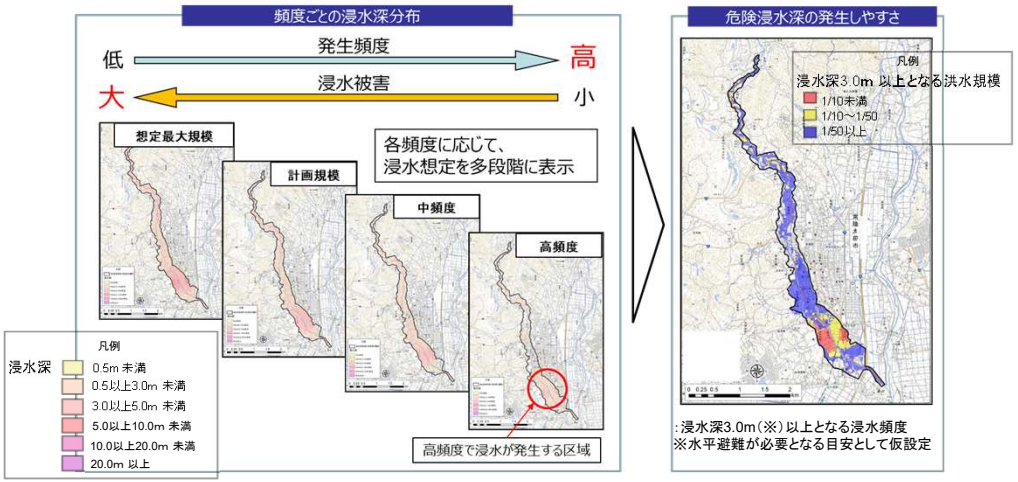


多段階の浸水想定区域図のイメージ

大阪府流域整備後。神崎川ブロック河川整備計画完了時。安威川ダム完成。各河川ため池貯留。神崎川掘削（1/40）後



河川整備前後の浸水想定の例



多段階の浸水想定区域図を用いた危険浸水深の発生しやすさの評価

②①の新たなハザード情報は、河川管理者等（各地方整備局河川部又は当該河川の河川国道事務所及び都道府県等）が、防災まちづくりの取組主体である市町村との連携・調整のもと作成。

2．地域における水災害リスク評価

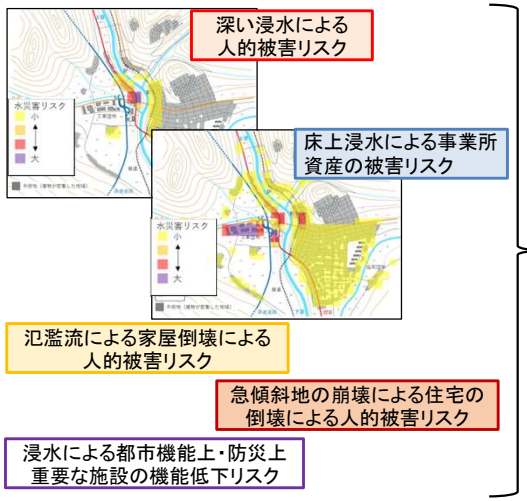
①1．のハザード情報に加えて、暴露及び脆弱性の情報により、水災害による損失を表す「水災害リスク」を評価。

水災害リスク ＝ （ハザード（洪水・雨水出水・津波・高潮、土砂災害） × 発生確率） × 暴露（ハザードを被る人命、財産等） × 脆弱性（被害の受けやすさ）

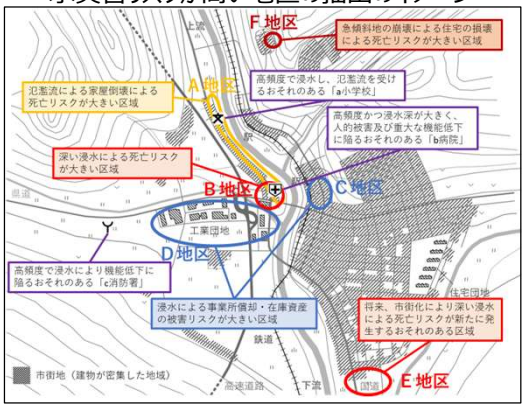
②ハザードの特性や地域の状況に応じて、水災害リスクの評価項目を設定。

- 人的被害（深い浸水による人の死亡、氾濫流による家屋倒壊　等）
- 経済的被害（家屋、事業所資産の浸水被害、交通の途絶　等）
- 都市機能上・防災上重要な施設（庁舎、医療施設等）の機能低下

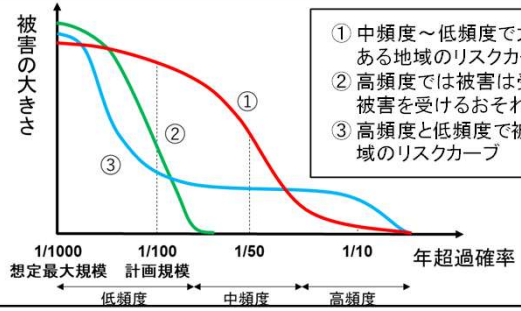
②で設定した項目ごとに①に従って水災害リスクを評価し、視覚化した上で、水災害リスクが高い地区を抽出。



水災害リスクが高い地区の抽出のイメージ



③ハザードの発生頻度ごとに水災害リスクの大きさを評価し、地域の水災害リスクの構造を把握。



① 中頻度～低頻度で大きな被害を受けるおそれのある地域のリスクカーブ
② 高頻度では被害は受けないが、低頻度で甚大な被害を受けるおそれのある地域のリスクカーブ
③ 高頻度と低頻度で被害を受けるおそれのある地域のリスクカーブ

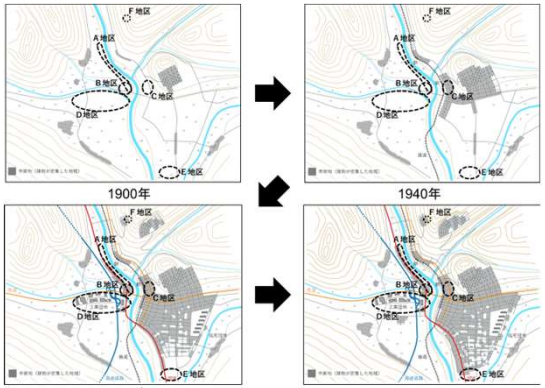
水災害リスクを踏まえた防災まちづくりのガイドライン【概要】③

国土交通省

ガイドラインの概要

3．水災害リスクを踏まえた防災まちづくりの方向性

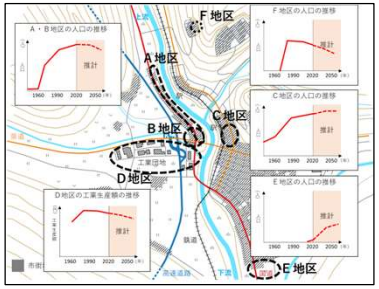
①２．で評価した水災害リスクを可能な限り避けることを原則としつつ、都市の構造、歴史的な形成過程、人口・経済・土地利用の動態等を踏まえ、地域の持続可能性やまちづくり全体との総合的なバランスを考慮し、防災まちづくりの方向性を決定。



都市の歴史的な形成過程



都市計画の内容



人口・経済の動態

②水災害リスクが存在する区域ごとに、以下の方向性を検討。

- 都市機能上の必要性等を勘案し、水災害リスクを軽減し、又はこれ以上増加させない対策を講じながら、都市的土地利用を継続。
- 残存する水災害リスクが大きいことが見込まれることから、都市的土地利用を回避。

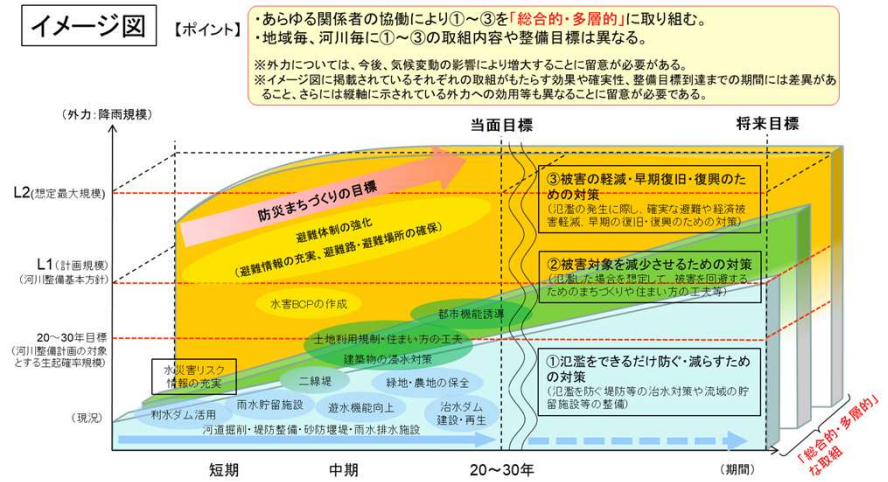
5．関係者間の連携

①上流・下流、本川・支川の治水バランスを確保し、流域全体で安全を確保するため、流域・広域の視点から関係者が連携。

②関係部局間の連携体制の構築、各分野横断的な知識を有する人材の確保・育成、専門家の協力体制の構築。

4．水災害リスクを軽減又は回避する対策

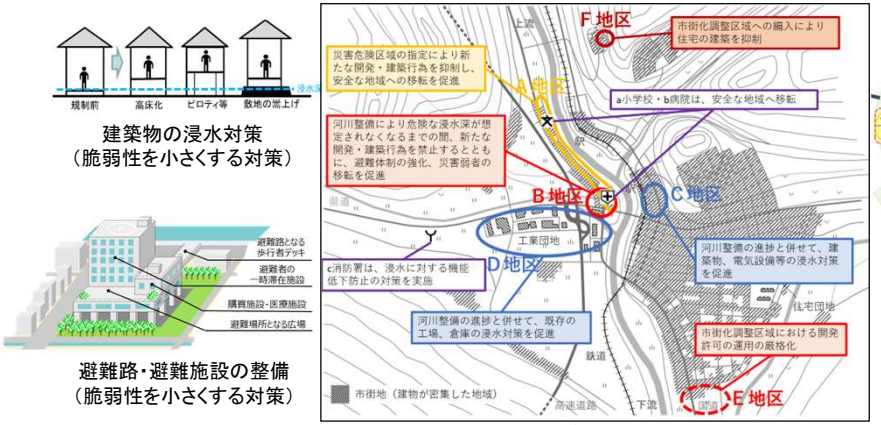
①３．の防災まちづくりの方向性の実現に向け、水災害リスクが存在する区域について、リスクを軽減又は回避するための対策を総合的に検討。



②対策を計画的に実行していくために、防災まちづくりの目標を設定。

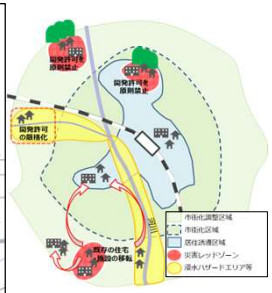
③地域にどのような水災害リスクが存在し、そのリスクを軽減又は回避するためにどのような対策を行う必要があるのか、地域の関係者との合意形成が図られることが重要。

建築物の浸水対策
（脆弱性を小さくする対策）



防災まちづくりの対策内容

避難路・避難施設の整備
（脆弱性を小さくする対策）



土地利用の規制、
安全な区域への移転
（暴露を小さくする対策）

８－参考３．防災都市づくり計画策定指針等

国土交通省

（参考）リスク評価における災害ハザード情報等の活用例

（１）都市レベル

災害リスクの主な評価方法（例）

「建物の延焼火災の危険性」	不燃領域率、木防建ぺい率、延焼遮断帯の整備状況、延焼シミュレーションの結果、災害危険度判定調査の結果等で評価を行う
「建物の倒壊の危険性」	老朽建築物棟数率、液状化危険度マップ、揺れやすさマップ、 災害危険度判定調査の結果等で評価を行う
「避難の困難性」	広域避難活動の困難区域、避難路の整備・ネットワーク状況、 災害危険度判定調査の結果等で評価を行う
「津波による浸水や津波避難の困難性」	沿岸の予想津波高、海岸からの距離・津波到達時間、標高、浸水実績図、想定浸水深、津波ハザードマップ、津波シミュレー ション・避難困難度（避難時間・道路ネットワーク評価）の結果等で評価を行う
「洪水・雨水出水（内水）による浸水の危険性」	浸水実績、浸水想定区域図（洪水・雨水出水（内水）） 、浸水シミュレーションの結果等で評価を行う

例）津波災害

津波災害については、例えば津波ハザードマップによる想定浸水深、浸水範囲や避難のリードタイムと、避難路や津波避難ビルの立地状況を重ね合わせ、市全域（沿岸部）において逃げ遅れのおそれがある地域や孤立する地域を把握し、現状の避難施設や道路の整備状況等を踏まえた課題を整理する。

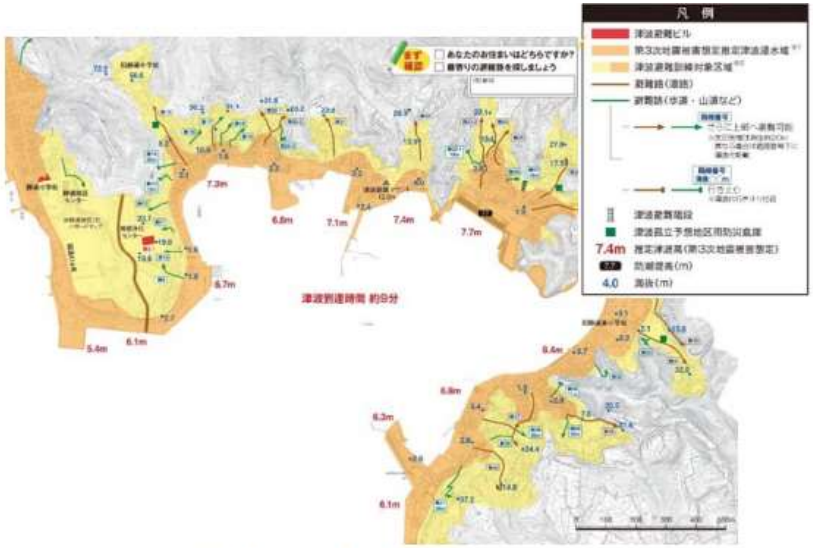


図 津波ハザードマップ
（出典：沼津市津波ハザードマップ）

例）水害（洪水・雨水出水（内水））

水害（洪水）については、例えば洪水ハザードマップにおける浸水想定深と要援護 者施設の立地状況を重ね合わせ、市全域（流域）で浸水するリスクが高い地域や、 浸水深が高い地域における要配慮者利用施設を把握し、避難対策に係る課題を整理する。

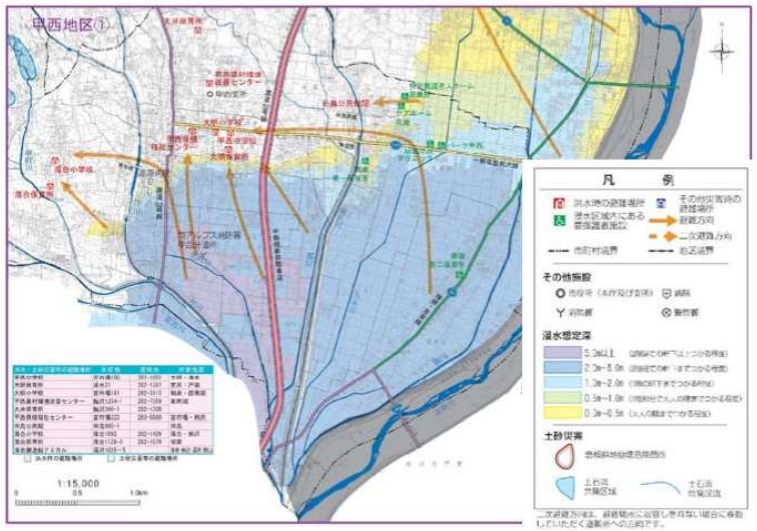


図 洪水ハザードマップ
（出典：南アルプス市洪水ハザードマップ）

（出典）防災都市づくりモデル計画解説

国土交通省

（参考）リスク評価における災害ハザード情報等の活用例

（２）地区レベル

災害リスクの主な評価方法（例）

「建物倒壊・道路閉塞・延焼の危険性」	建築年次、建物構造、道路幅員現況、延焼シミュレーションの結果、液状化危険度マップ、揺れやすさマップ、災害危険度判定調査等で評価を行う。
「地震による避難活動・消防活動の困難性」	一次避難活動の困難性、道路幅員現況、避難場所の配置、消防水利の配置、災害危険度判定調査等で評価を行う
「津波による浸水や建物倒壊の危険性」	建物構造・階数、沿岸の予想津波高、海岸からの距離、標高、浸水実績図、想定浸水深、津波ハザードマップ、津波シミュレーションの結果等で評価を行う。
「津波による避難活動の困難性」	道路幅員現況・ネットワーク状況、避難経路・避難場所の配置、沿岸の予想津波高、海岸からの距離、標高、浸水実績図、想定浸水深、津波ハザードマップ、津波シミュレーションの結果等で評価を行う
「建物浸水・浸水による孤立の危険性」	建物構造・階数、浸水実績、浸水想定区域図（洪水・雨水出水（内水））、浸水シミュレーションの結果等で評価を行う
「避難活動・水防活動の困難性」	道路幅員現況・ネットワーク状況、避難経路・避難場所の配置、浸水実績、浸水想定区域図（洪水・雨水出水（内水））、浸水シミュレーションの結果等で評価を行う

例）津波災害

津波災害については、例えば建物倒壊に伴う道路閉塞の影響を考慮した避難困難度（６ｍ以上の道路ネットワークを介した最終避難先までの到達距離・時間）と土地利用現況（空き家・空き地等の低未利用地）を重ね合わせ、老朽建物除却による空地の確保やブロック塀除去による津波避難経路の確保等につながる対応課題を整理する。

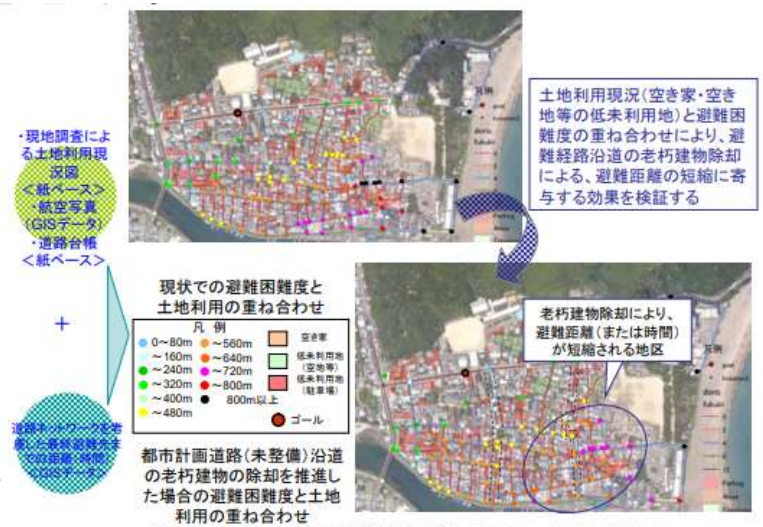


図　土地利用現況図と避難困難度（津波）の重ね合わせ
（出典：H23 年度防災まちづくりWG検討資料）

例）水害（洪水・雨水出水（内水））

水害（洪水・雨水出水（内水））については、例えば浸水想定区域や内水実績と防災上重要な施設（市役所・避難所等）、入所系要配慮者利用施設の立地状況を重ね合わせ、建築物の耐水化の促進、浸水リスクが高い地区における土地利用の制限・誘導等につながる対応課題を整理する。

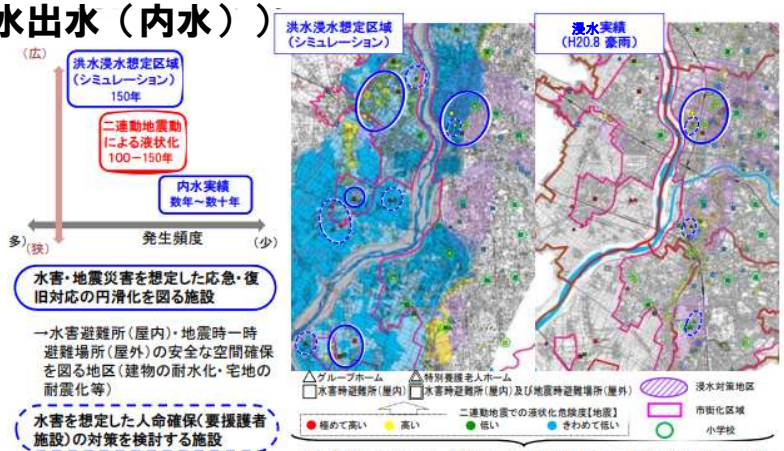


図　浸水想定区域・内水実績と避難所・入所系要援護者施設の立地状況を重ね合わせ
（出典：H24 年度防災まちづくりWG検討資料）

（出典）防災都市づくりモデル計画解説

国土交通省

（参考）防災都市づくりの基本方針を踏まえた空間整備イメージの表現例

■地区レベルの将来像設定のイメージ



図　地区レベルの防災都市づくりの整備イメージ（対象災害：地震）
（出典：震災に強いまちづくり方針～名古屋市防災都市づくり計画～平成 19 年 3 月）



図　地区レベルの防災都市づくりの整備イメージ（対象災害：地震・津波・水害）
（出典：港区防災街づくり整備指針「芝・三田周辺地区の地区別構想」 平成 25 年 3 月　東京都港区）

出典：防災都市づくり計画のモデル計画及び同解説

９．定量的な目標値等の検討について

９．定量的な目標値等の検討

国土交通省

○立地適正化計画の必要性・妥当性を市民等の関係者に客観的かつ定量的に提示するとともに、ＰＤＣＡサイクルが適切に機能する計画とするため、計画の作成にあたっては、**課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）により目指す目標及び目標達成により期待される効果を定量化**することが重要です。
○例えば、ストーリーにより目指す目標が「居住誘導区域内の人口密度の維持」の場合、この目標達成により期待される効果はなにか明らかにし、これを定量化することが重要です。
○人口密度の維持によってどのような効果を期待するのか、これは何のために人口密度を維持するのかと同義です。つまり、目標達成により期待される効果とは、立地適正化計画作成の目的そのものであり、これをしっかりと定量化することで実効性ある計画となります。
○また、コンパクトシティの施策効果をわかりやすく示す観点から、地価や商業動向などの地域経済活動に関する指標、歩行者通行量などのまちの賑わいに関する指標など、住民が実感できる目標を設定することが有効です。

「都市再生特別措置法（最終改正：平成28年６月７日）」（抜粋）

（立地適正化計画の評価等）

第八十四条　市町村は、立地適正化計画を作成した場合においては、おおむね五年ごとに、当該立地適正化計画の区域における住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する施策の実施の状況についての調査、分析及び評価を行うよう努めるとともに、必要があると認めるときは、立地適正化計画及びこれに関連する都市計画を変更するものとする。

「都市計画運用指針（平成28年９月１日一部改正）」（抜粋）

Ⅳ－１－３　立地適正化計画　５．評価

市町村は、立地適正化計画を作成した場合においては、おおむね５年毎に計画に記載された施策・事業の実施状況について調査、分析及び評価を行い、立地適正化計画の進捗状況や妥当性等を精査、検討することが望ましい。また、その結果や、都市計画基礎調査の結果、市町村都市計画審議会における意見を踏まえ、施策の充実、強化等について検討を行うとともに、必要に応じて、適切に立地適正化計画や関連する都市計画の見直し等を行うことが望ましい。

この際、立地適正化計画の必要性や妥当性を市民等の関係者に客観的かつ定量的に提示する観点からも、あらかじめ立地適正化計画の作成に当たり、生活利便性、健康福祉、行政運営等の観点から、立地適正化計画に基づき実施される施策の有効性を評価するための指標及び目標値を設定するとともに、目標値が達成された際に期待される効果についても定量化するなどの検討を行うことが望ましい。

※）目標達成により期待される効果の定量化には、金額換算だけではなく、ＣＯ２の削減量や訪問医療・介護サービスの効率化なども考えられます。
※）次頁からの取組事例１，２はあくまで一例ですので、目標や効果については、各都市の実情を踏まえ検討を行って下さい。

9．定量的な目標値等の検討

国土交通省

〈取組事例１〉 A市

都市が抱える課題

・合併により類似・重複した公共施設を多く保有
・公共施設の老朽化等に伴う維持管理・更新費の増大
⇒公共施設の見直しや維持管理コストの適正化が必要

・合併後の拠点の役割と公共交通ネットワークの不整合
⇒公共交通ネットワークの見直しが必要

まちづくりの方針（ターゲット）

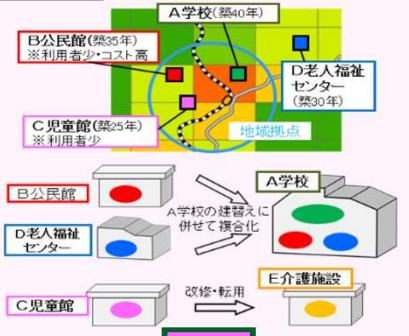
拠点への公共施設の集約・再編と余剰資産の民間による活用

課題解決のための必要な施策・誘導方針（ストーリー）

コンパクトシティ＋α

公共施設の拠点への集約・再編

○拠点への**類似・重複した公共施設の集約・再編**
○不要な公共施設をニーズが高い**介護施設等**に転用
○**ＰＰＰ／ＰＦＩ**で公共施設の整備・運営を効率化



平成●●年度公共施設等総合管理計画の作成の際に、立地適正化計画との連携を明記し、更なる公共施設の集約を促進

合併後の拠点とネットワークにあわせた公共交通の再編



効率的な拠点間の移動を確保
基幹・準基幹・環状路線は拠点間移動、支線路線は地域内移動の足として確保

余剰資産の活用による社会ニーズへの対応

○余剰資産を活用し、地域に不足する機能・サービスを民間活力により導入 ⇒ **旧町村の活性化にも寄与**

教育	「小さな拠点」生活サービス維持
【旧町役場庁舎】外国人学習支援センター・外国人学校に転用	【旧町役場】【協働センター】金融機関、郵便局、民間保険会社、ﾃﾞﾏﾝﾄﾞﾊﾞｽ発着所等に貸付
移住促進	【旧教職員住宅】都会からの移住希望者向けの「お試し住宅」として地域のNPO法人等に貸付

○地域のまちづくり会社が都心空き店舗のリノベーションにより、交流施設を整備し、まちなかでの人々の交流を促進

立地適正化計画との連携で都市機能を誘導

ストーリーにより目指す定量的な目標値

○**公共施設の延べ床面積の縮減**
現在　→△ △年後→ △ △年後
（●●m²→●●m²→●●m²）

○**公共交通利用者数の増加**
現在　→ △ △年後　→ △ △年後
（●千人/年→●●千人/年→●●千人/年）

○**公共資産を活用した民間事業者のサービス提供**
現在　→○○年後→○○年後
（●施設→●施設→●施設）

目標値の達成により期待される効果の定量化

○**公共施設の維持管理費の削減**
（維持管理費：●億円/年の縮減）

○**生活利便性の維持・向上（公共交通サービスの維持）**
（経営改善：●億円/年の改善）

○**民間投資の拡大**
（民間投資：計●億円の投資）

9．定量的な目標値等の検討

国土交通省

〈取組事例２〉 B市

都市が抱える課題

○ 高齢化による社会保障費の増加
→ 高齢化率が市域全体で○○%となっており、社会保障費ともに増加傾向となっている状態

○ 村部集落地域の衰退（少子高齢化）
→ 集落のコミュニティが衰退するとともに、集落に残された既存インフラの有効活用が困難な状態

まちづくりの方針（ターゲット）

都市部と村部が持続できる歩いて暮らせる健康なまちづくり

課題解決のための必要な施策・誘導方針（ストーリー）

コンパクトシティ＋α

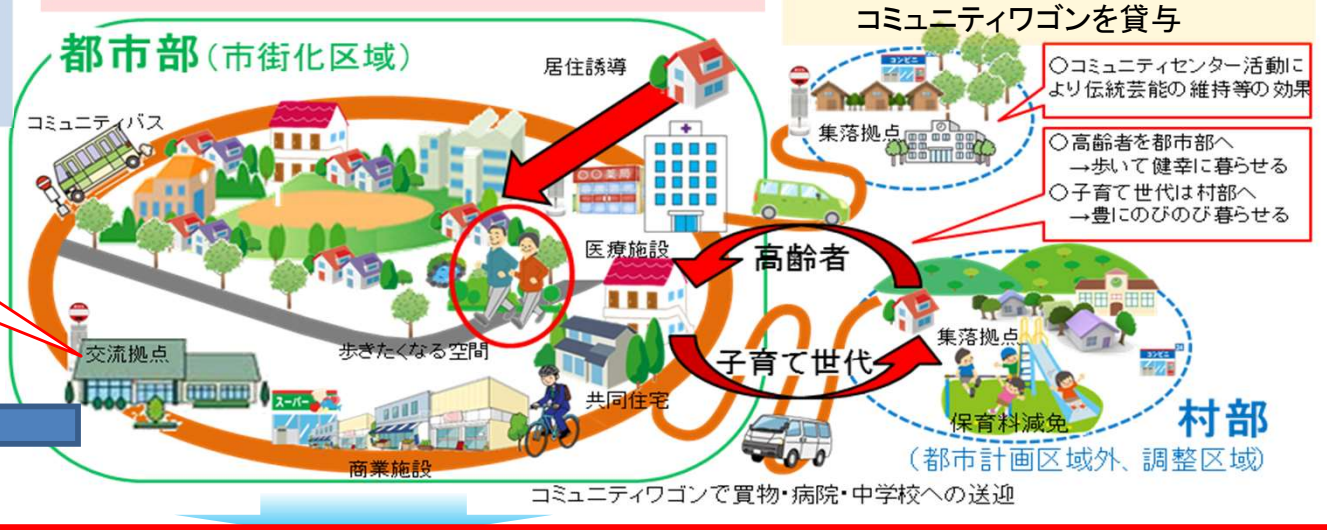
○ 都市部への集約と健幸まちづくり
- 拠点への交流・活動機能の集約化
- 中心市街地の空き店舗への出店促進
- 歩きたくなる空間（公園・道路等）の整備
- 健康運動教室の実施
- 市民が企画・運営する生きがい仲間づくり

○ 都市部と村部との交流・住み替え
- 拠点間交通等の改善（コミュニティワゴン運行）
- 空き家の活用促進（空き家調査・空き家バンク等）

○ 持続可能な集落地域づくり
- 集落生活圏の拠点（集落拠点）設定
- コミュニティセンターを設置し、コミュニティワゴンを貸与

健康づくりセンター、多目的広場、子育て支援センターなどを備えた市民活動・交流の場の拠点

公共交通沿線等の交通利便性の高い市街地に居住を誘導



ストーリーにより目指す定量的な目標値

○高齢者の歩行量の増加
現在　→ △ △年後 → △ △年後
（●千歩/日→●千歩/日→●千歩/日

○地域コミュニティ組織設置率の増加
現在　→ △ △年後→ △ △年後
（ ●●%→●●%→●●% ）

○高齢者の社会参画機会の増加
現在　→ △ △年後→ △ △年後
（ ●●%→●●%→●●% ）

目標値の達成により期待される効果の定量化

○健康寿命の延伸
（平均健康寿命：●歳増加）

○健康増進による社会保障費の抑制等
（医療費：●億円/年の抑制）（介護認定率の維持（現状推移より減少））

9．定量的な目標値等の検討

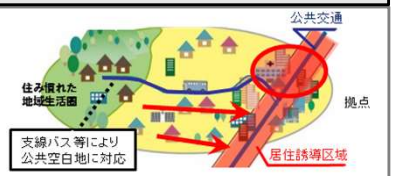
国土交通省

期待される効果の定量化の例

熊本市（立地適正化計画：H28.4.1公表、地域公共交通網形成計画：H28.4.11公表）

○ 公共交通利用圏への居住や都市機能の誘導

・公共交通沿線や拠点周辺に居住や都市機能を誘導し、生活の利便性向上と同時に、公共交通の利用者を確保

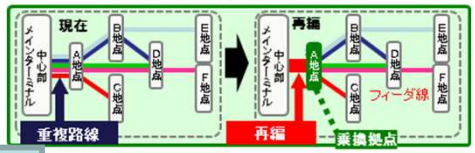


○ 公共交通網の効率化、利便性向上

①バス路線での幹線と支線の位置付けを明確にし、幹線では重複路線を再編して効率化

②バス専用（優先）レーン、公共車両優先システムの導入拡大、運行ダイヤの平準化など公共交通の利便性を向上

バス路線再編のイメージ



期待される効果

○ 公共交通沿線への居住誘導、バス運行の効率化により、**乗車率の向上、経営の改善（居住誘導による効果：年間約2.3億円、さらに効率化による効果を期待）**

○ 中心市街地への移動利便性の向上により、**中心市街地の消費額を増加**

※効果は一定の仮定のもとに熊本市試算

《試算方法の例～居住誘導によるバス増収効果：年間約2．3億円～》

必要なデータ

①最新のバス事業者の年間運送収益：a （円）
②最新の年間バス利用者数：b_1 （人）
③現状のまま推移した場合の目標年度における推計年間バス利用者数：b_2 （人）
④公共交通沿線等への居住誘導の目標が達成された場合の目標年間バス利用者数：b_3 （人）

計 算 方 法

ⅰ．1人あたりの平均運賃：$a' = a / b_1$ （円）
ⅱ．公共交通沿線等への居住誘導による年間バス利用者数の増加人数：$b' = b_3 - b_2$ （人）
ⅲ．公共交通沿線等への居住誘導によるバス事業者の年間運送収益の増加分：$B = a' \times b'$ （人）

→**熊本市のケースではB＝231，084，000となり約2．3億円の増加**

花巻市（立地適正化計画：H28.6.1公表、地域公共交通網形成計画：H28年度中に作成予定）

○ 拠点の絞込み

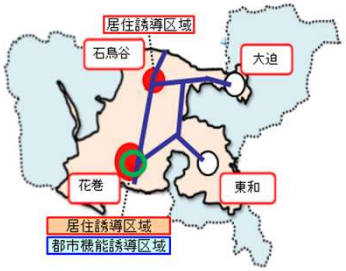
・ポテンシャルの高いエリアに、居住や都市機能の誘導区域を絞込み

○ ターゲットを定めた誘導施設の設定

（例）「総合病院」を複合施設として移転新設（H30年度完成予定）
・福祉機能等を複合（介護付き老人ホーム、居宅介護支援事業所、訪問看護）

○「家守構想」と「花巻家守舎」

・市と民間双方でのリノベーションまちづくりによる不動産流動化の促進



期待される効果

○ 利用者の利便性や訪問事業等の移動効率を高め、**生産性を向上**
（訪問介護のサービス提供量：1日当たり約2割増加）

○「歩けるまち」となることで、**高齢者の医療費を削減** 等

※効果は花巻市資料を基に国土交通省試算

《試算方法の例～訪問介護のサービス提供量：1日当たり約2割増加～》

必要なデータ

①居住誘導の目標が成された場合の対象区域（例：居住誘導区域）内の推計高齢者人口密度：D_1（人/ha）
②居住誘導の目標が成された場合の対象区域（例：居住誘導区域）外の推計高齢者人口密度：D_2（人/ha）

計 算 方 法

○高齢者人口密度とホームヘルパー1人あたりの訪問可能回数／日の関係式（国土交通省において開発）

$n = 0.32 \ln(D) + 5.75$　　D：高齢者人口密度 （人/ha）
※$\ln$は自然対数　　n：訪問可能回数 （回/日）

ⅰ．上記関係式を用いて、D_1の場合の訪問可能回数：n_1を算出
ⅱ．上記関係式を用いて、D_2の場合の訪問可能回数：n_2を算出
ⅲ．ホームヘルパーの訪問可能回数の増加割合：$N = n_1 / n_2$

→**花巻市のケースではN＝1．15となり約2割の増加**

10．施策の達成状況に関する評価方法の検討について

10. 施策の達成状況に関する評価方法の検討

国土交通省

○おおむね５年毎に、施策の実施の状況についての**調査、分析及び評価を行う**よう努めるものとする。（都市再生特別措置法§84）

○“総論賛成・各論反対”に陥りがちなコンパクトなまちづくりの推進に向けては、いかなる都市構造を目指すべきか、客観的かつ定量的な分析、評価のもと、市民をはじめとする地域の関係者でコンセンサスを形成することが重要。

○各都市におけるコンパクトなまちづくりを支援する参考図書として都市構造のコンパクトさを多角的に評価する手法をとりまとめ。　⇒『**都市構造の評価に関するハンドブック**』

【参考】都市構造の評価に関するハンドブック ～概要～

現況及び将来における都市構造のコンパクトさを、生活の利便性、健康・福祉など６つの分野から多角的に評価する手法

評価手法の概要

１．評価分野
- 都市構造を評価する分野として以下の６分野を設定
  ①生活利便性　②健康・福祉　③安全・安心
  ④地域経済　⑤行政運営　⑥エネルギー／低炭素

２．評価指標
- 各評価分野ごとに、都市のコンパクトさとの関連性、当該分野における市民、民間、行政等の視点等を勘案し、評価指標を設定
- 評価指標の一部は、現況評価のみならず、将来予測評価も可能

３．全国平均値の提示
- 評価指標毎に、可能な限り、現状における全国平均値、都市規模別平均値を算定・提示

評価手法の活用イメージ

１．現況評価
- 都市構造の現状を評価し、類似規模都市とも比較しながら、都市政策上の課題を抽出、整理。

２．マスタープランの検討・目標値の設定
- 趨勢で推移した場合も含め複数の将来都市構造を比較評価し、目指すべき将来都市構造を検討。
- 現況評価値や将来予測評価値をもとに、マスタープランに基づくまちづくりにより達成しようとする目標値を検討。

３．モニタリング評価
- 例えば５年毎に、各種計画に基づくまちづくりの進捗状況を目標値に照らし評価。

評価手法の構成イメージ

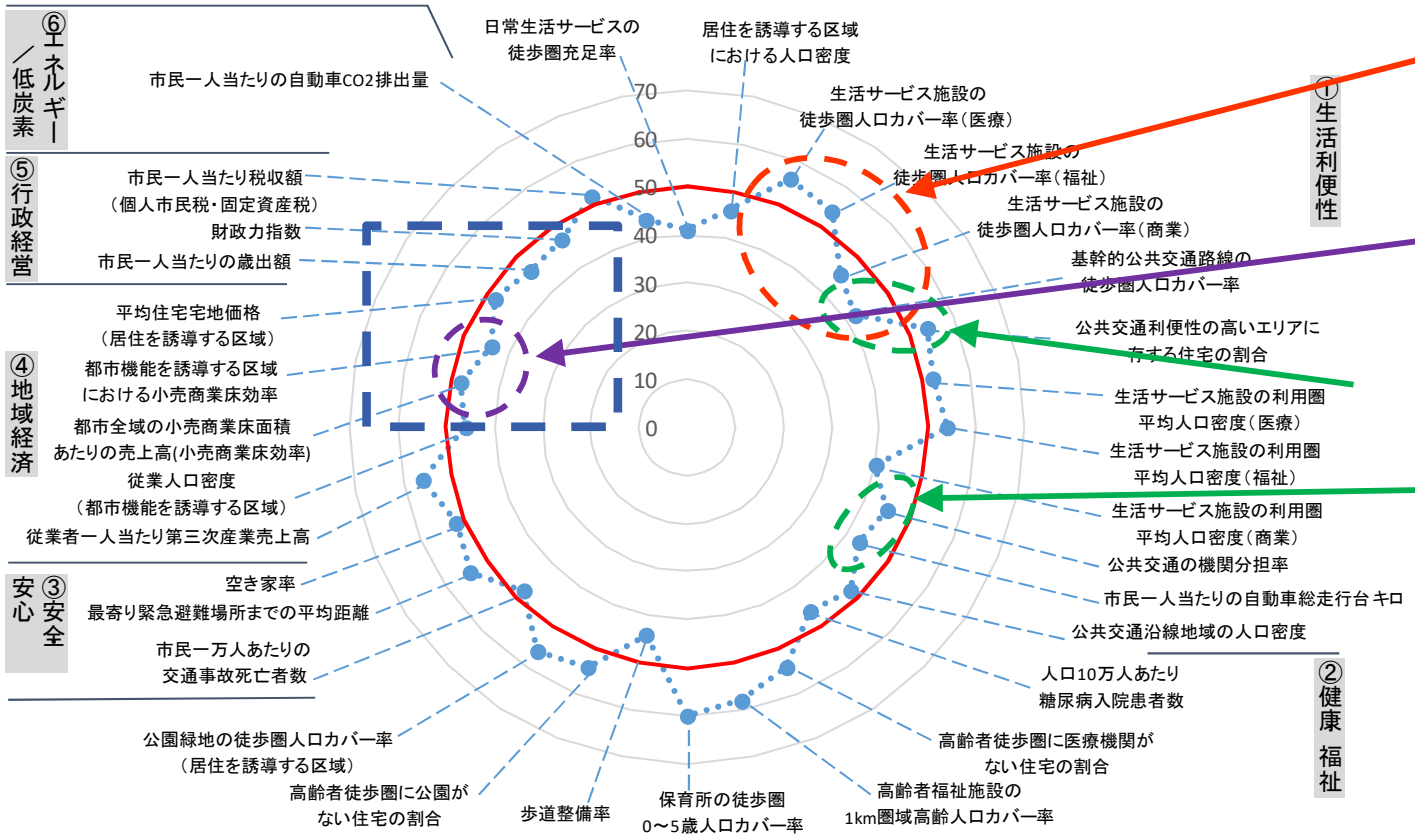


10. 施策の達成状況に関する評価方法の検討

(1)現況評価

- 現況都市構造にかかる評価結果について、下図のようなレーダーチャートで整理し、類似規模都市平均値との比較や他分野の評価結果の相互比較等を行うことにより、どのような分野において課題があるのか客観的、定量的に把握することが可能。
- また、評価は基本的に都市全体を対象としているが、評価指標の一部については地区別に評価することも可能であり、地区別の考察を行うことにより、より詳細な課題把握を行うことも可能。
- 評価指標は、日常生活（市民）、経済活動（民間事業者）、行政運営(行政)の視点も加味して設定しており、都市構造のコンパクトさのみならず、生活利便性、都市経済の活発さ、都市経営の健全さなど、都市の総合力を評価することも可能。

○○市の現況都市構造評価（イメージ）
～同規模都市との比較による偏差値レーダーチャート～



【現状・課題分析のイメージ】

■医療、福祉機能の徒歩利便性は比較的高いが商業の徒歩利便性、便数の多い公共交通への利便性が低く、その改善が課題。

■拠点周辺の小売商業の床面積当たり売上高が他の地域に比べて低く、拠点周辺の商業機能の活性化が課題。

■公共交通全てを対象にすると利便性はそれなりだが、便数が多い公共交通に限ると大きく人口カバー率は減少。
■公共交通分担率等も低水準にあり、公共交通のサービス水準の全般的な低さ、主な公共交通導線と土地利用との不整合が課題

:○○市の偏差値
:偏差値50ライン
※改善すれば偏差値は上昇するように設定。
例えば、一人当たりＣＯ２排出量は減少するほど偏差値は向上。

※出典：都市構造の評価に関するハンドブック

10. 施策の達成状況に関する評価方法の検討

国土交通省

(2)将来予測評価

①現状のまま推移した場合（ＢＡＵ）の将来都市構造の評価

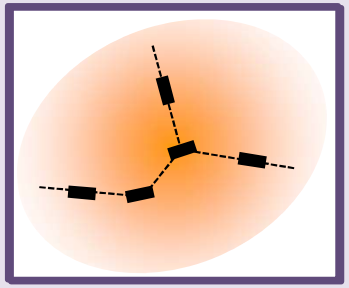
- **ハンドブックには、コーホート分析等により地区別将来人口を予測する方法、地区別人口をベースに将来における都市機能施設や公共交通サービスの残存率等を予測する方法を掲載。こうした方法を活用しながら、ＢＡＵ将来都市構造（地区別人口、都市機能施設の配置等）を想定し、これを評価することで、放置すればどのような状況に陥る可能性があるのかを把握。**

②目指すべき将来都市構造の評価

- **ＢＡＵ将来都市構造をベースに、講じようとする施策に応じ、居住誘導区域の形状や人口水準、都市機能・公共交通サービスの水準等を設定し、これをもとに目指すべき将来都市構造案を想定。当該将来都市構造を評価することでその妥当性や効果等を検証。**

現状のまま推移した場合の
将来都市構造評価

■まず、現状のまま推移した場合（BAU）の将来都市構造を想定し、これを評価することで、施策を講じない場合に生じるおそれのある状況を把握。

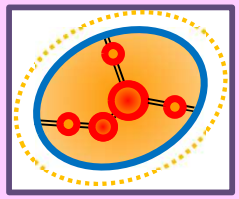


目指すべき将来都市構造評価（集約ケース②）

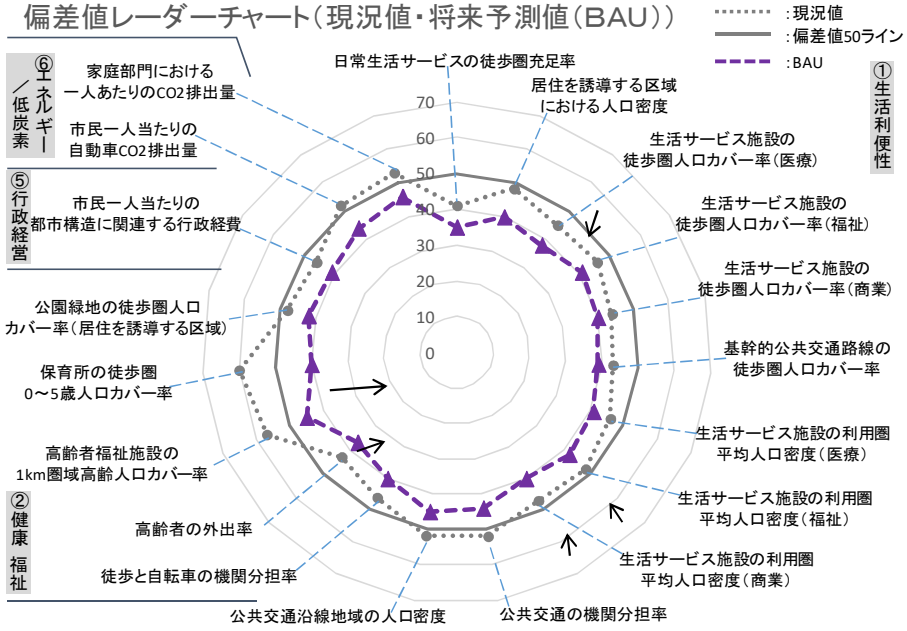
■ｹｰｽ①に加え、居住誘導区域内の都市機能、公共交通の水準を向上

目指すべき将来都市構造評価（集約ケース①）

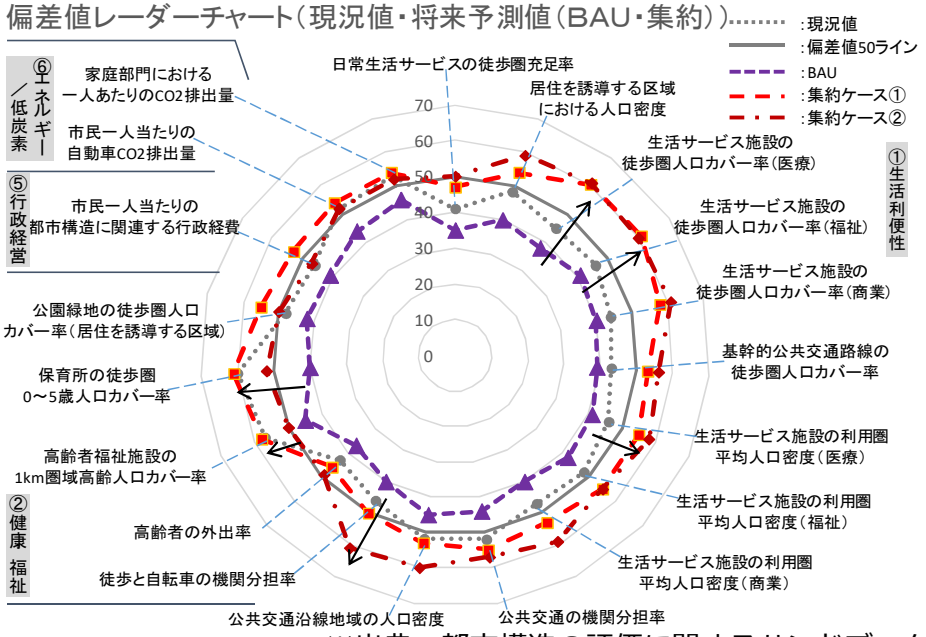
■ＢＡＵ将来都市構造をベースに、居住誘導区域の人口密度が○人/haとなるよう人口を誘導するシナリオを想定



偏差値レーダーチャート（現況値・将来予測値（BAU））



偏差値レーダーチャート（現況値・将来予測値（BAU・集約））



※出典：都市構造の評価に関するハンドブック

10. 施策の達成状況に関する評価方法の検討

国土交通省

(3)主な評価手法の例

評価分野		評価軸	主な評価指標の例
①生活利便性	◎都市機能や居住機能を適切に誘導することにより、歩いて行ける範囲に、日常生活に必要な、医療、福祉、商業などの生活機能と公共交通機能が充足した街を実現すること	**■適切な居住機能の誘導** －都市機能誘導区域など生活利便性の高い区域及びその周辺に居住が誘導され、徒歩圏で必要な生活機能等を享受できること	✓ 居住を誘導する区域における人口密度 ✓ 日常生活ｻｰﾋﾞｽ機能等を徒歩圏で享受できる人口の総人口に占める比率（医療、福祉、商業及び公共交通）
		■都市機能の適正配置 －都市機能が生活の拠点など適切な区域に立地、集積していること	✓ 日常生活サービス施設の徒歩圏における平均人口密度
		■公共交通サービス水準の向上 －公共交通のサービス水準が高まり利用率が向上していること	✓ 公共交通の機関分担率 ✓ 公共交通沿線地域の人口密度
②健康・福祉	◎市民の多くが歩いて回遊する環境を形成することにより、市民が健康に暮らすことのできる街を実現すること	**■徒歩行動の増加と健康の増進** －高齢者等の社会活動が活発化し、徒歩等の移動が増大すること －それにより市民の健康が増進すること	✓ 日常生活における歩行量（歩数） ✓ メタボリックシンドロームとその予備軍の受診者に占める割合 ✓ 徒歩、自転車の機関分担率
		■都市生活の利便性の向上 －日常生活ｻｰﾋﾞｽ機能や公共交通ｻｰﾋﾞｽが徒歩圏域で充足していること	✓ 福祉施設を中学校区程度の範囲内で享受できる高齢者人口の割合 ✓ 保育所の徒歩圏に居住する幼児人口の総幼児人口に占める割合
		■歩きやすい環境の形成 －歩行者空間が充実し、公園緑地も住まいの近くに配置されるなど歩きやすい環境が整備されていること	✓ 歩行者に配慮した道路延長の割合 ✓ 高齢者徒歩圏内に公園がない住宅の割合
③安全・安心	◎災害や事故等による被害を受ける危険性が少ない街を実現すること	**■安全性の高い地域への居住の誘導** －災害危険性の少ない地域等に適切に居住が誘導されていること	✓ 防災上危険性が懸念される地域に居住する人口の割合
		■歩行環境の安全性の向上 －都市内において安全な歩行者環境が確保されていること	✓ 歩行者に配慮した道路延長の割合
		■市街地の安全性の確保 －オープンスペースの適切な確保など、市街地の災害や事故に対する安全性が確保されていること	✓ 公共空間率 ✓ 最寄り緊急避難場所までの平均距離 ✓ 人口あたりの交通事故死亡者数
		■市街地の荒廃化の抑制 －空き家等が減少し、荒廃化や治安悪化が抑制されていること	✓ 空き家率
④地域経済	◎都市サービス産業が活発で健全な不動産市場が形成されている街を実現すること	**■ビジネス環境の向上とサービス産業の活性化** －都市機能誘導区域における昼間人口等の集積が高まり、医療、福祉、商業等のサービス産業が活性化すること	✓ 従業者一人当たりの第三次産業売上高 ✓ 従業人口密度
		■健全な不動産市場の形成 －地価や賃料水準が維持、向上し、空き家など未利用不動産の発生が抑制されること	✓ 平均住宅宅地価格
⑤行政運営	◎市民が適切な行政サービスを享受できるよう、自治体財政が健全に運営されている街を実現すること	**■都市経営の効率化** －人口密度の維持、公共交通の持続性向上、高齢者の外出機会の拡大などにより行政経営の効率化が図られていること	✓ 市民一人当たりの行政コスト ✓ 居住を誘導する区域における人口密度
		■安定的な税収の確保 －医療、福祉、商業等の第三次産業が活発となること －地価が維持、増進すること	✓ 市民一人当たりの税収額 ✓ 従業者一人当たりの第三次産業売上高 ✓ 平均住宅宅地地価
⑥エネルギー／低炭素	◎エネルギー効率が高く、エネルギー消費量、二酸化炭素排出量が少ない街を実現すること	**■運輸部門における省エネ化・低炭素化** －公共交通の利用率が向上するとともに、日常生活における市民の移動距離が短縮すること	✓ 市民一人当たりの自動車ＣＯ$_2$排出量 ✓ 公共交通の機関分担率
		■民生部門における省エネ化・低炭素化 －民生部門におけるエネルギー利用効率が向上し、エネルギー消費量が減少すること	✓ 家庭部門における市民一人当たりのＣＯ$_2$排出量 ✓ 業務部門における従業者一人当たりのＣＯ$_2$排出量

※出典：都市構造の評価に関するハンドブック

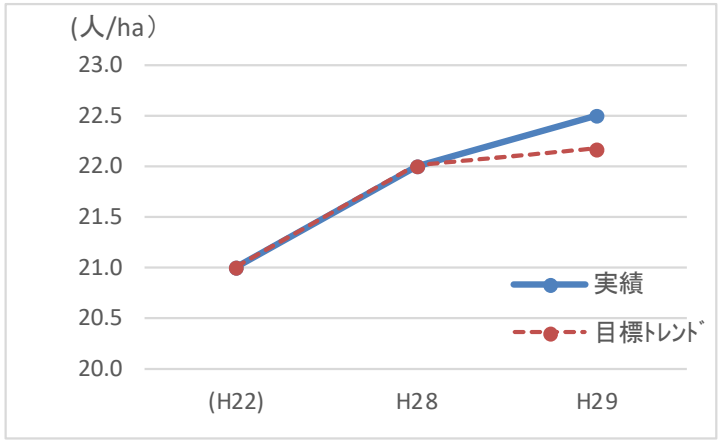
10. 目標値の達成状況評価

(4)目標値のモニタリング及びトレンド把握

計画は概ね５年毎に施策の実施状況について調査、分析及び評価を行うよう努めるべきですが、質の高い取組に発展・継続させていくためには、誘導施策による効果の発現状況やトレンドを適切に把握していくことが重要です。

■効果発現状況及びトレンドの把握例

①居住誘導区域の人口密度



（現時点）　（人/ha）

	(H22)	H28	H29
実績	21.0	22.0	22.5
目標ﾄﾚﾝﾄﾞ	21.0	22.0	22.2
目標(H52)	26.0	達成状況	↗

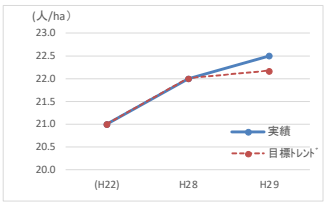
■立地適正化計画　目標・効果　達成状況フォーマット（案）

都道府県	○○県	市町村	T市	公表日	H29.4.1	目標年度	H52
全域(ha)	231,000	都市計画区域(ha)	35,270				
市街化区域(ha)	3,327	市街化調整区域(ha)	32,954	用途地域計(ha)	3,328	DID面積(ha)	2,401
人口 H27国調	129,600	2015年人口 社人研	129,800	2025年人口 社人研	115,500	2030年人口 社人研	108,200
都市(ha)	187.1	都市割合	8%	居住(ha)	921.7	居住割合	40%

＜立地適正化計画で設定している目標値・効果＞

①居住誘導区域の人口密度：21人/ha（H22）現→26人/ha（H52）目
②若年層の地元定着率：35.6%（H22）現→51.7%（H52）目
③空き家棟数：2,806棟（H28）現→2,273棟（H33）中
④空き家・狭隘道路等の一体的住環境整備の箇所数：5箇所（H28）現→29箇所（H33）中

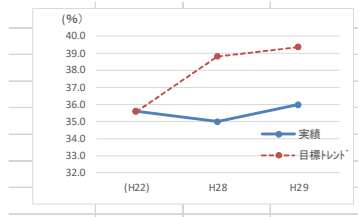
①居住誘導区域の人口密度



（現時点）　（人/ha）

	(H22)	H28	H29
実績	21.0	22.0	22.5
目標ﾄﾚﾝﾄﾞ	21.0	22.0	22.2
目標(H52)	26.0	達成状況	↗

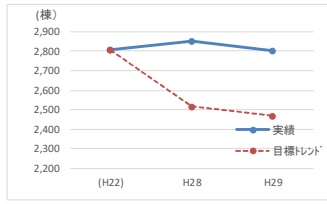
②若年層の地元定着率



（現時点）　（%）

	(H22)	H28	H29
実績	35.6	35.0	36.0
目標ﾄﾚﾝﾄﾞ	35.6	38.8	39.4
目標(H52)	51.7	達成状況	↘

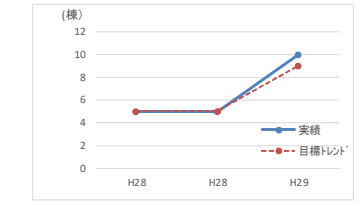
③空き家棟数



（現時点）　（棟）

	(H22)	H28	H29
実績	2,806	2,850	2,800
目標ﾄﾚﾝﾄﾞ	2,806	2,515	2,467
目標(H33)	2,273	達成状況	↗

④空き家・狭隘道路等の一体的住環境整備の箇所数



（現時点）　（棟）

	H28	H28	H29
実績	5	5	10
目標ﾄﾚﾝﾄﾞ	5	5	9
目標(H33)	29	達成状況	↗

＜達成状況の評価＞

＜今後の対応（目標値の修正・更新等）＞

（その他参考資料）

（参考資料）「都市が抱える課題の分析」に使用するデータ

(1)各種基礎的データの収集と都市の現状把握（1/4）

1)人口 に係る分析に使用するデータ

分析事項	分析例	データ	時点	単位	出典
DID人口・区域	人口集中地区の区域図（1960年、2005年）	人口集中地区データ	1960、2010	人口集中地区	国土数値情報「人口集中地区」
	人口、及び人口集中地区の人口密度の推移	人口	1960～2040	自治体	国勢調査
		将来推計人口	2015～2040	自治体	国立社会保障・人口問題研究所（平成25年3月推計）
		人口集中地区人口	1960～2040	自治体	国勢調査、国土数値情報「人口集中地区」
		人口集中地区面積	1960～2040	自治体	国勢調査、国土数値情報「人口集中地区」
地区別人口・高齢化の動向	メッシュ人口増減の推計（2000～10年）	人口集中地区データ	2010	人口集中地区	国土数値情報「人口集中地区」
		人口	2000、2010	4次メッシュ	国勢調査（統計GIS）
	メッシュ高齢者人口増減の推計（2000～10年）	人口集中地区データ	2010	人口集中地区	国土数値情報「人口集中地区」
		人口	2000、2010	4次メッシュ	国勢調査（統計GIS）

2)土地利用 に係る分析に使用するデータ

分析事項	分析例	データ	時点	単位	出典
土地利用状況の動向	都市的土地利用の拡がり（1976年）	土地利用細分メッシュデータ	1976	100mメッシュ	国土数値情報「土地利用細分メッシュ」
	都市的土地利用の拡がり（2009年）	土地利用細分メッシュデータ	2009	100mメッシュ	国土数値情報「土地利用細分メッシュ」
開発許可の動向	開発許可面積の推移	開発許可等のデータ	過去～現在	個々	自治体保有
	開発許可の状況	用途地域データ	2011	個々	国土数値情報「用途地域」
		都市地域データ	2011	個々	国土数値情報「都市地域」
空き家の動向	空き家の分布と世帯数増減状況の重ね合わせ	人口集中地区データ	2010	人口集中地区	国土数値情報「人口集中地区」
		世帯データ	2005、2010	4次メッシュ	国勢調査（統計GIS）
		空き家データ	現在	個々	自治体保有
	一戸建住宅の新規着工戸数の推移	新規着工住宅戸数	2003～2014	全国	国土交通省「建築着工統計」
	空き家数と空き家率の推移	空き家データ	1998～2013	個々	住宅・土地統計調査
空き地の動向	中心市街地における空き地の発生	低未利用地データ	現在	個々	自治体保有（宮崎市中心市街地活性化基本計画）
	宮崎市周辺部の現状	航空写真	2016	駅周辺	Google Map

※青字のデータ：GISデータを意味する

（参考資料）　「都市が抱える課題の分析」に使用するデータ

(1)各種基礎的データの収集と都市の現状把握（2/4）

3)都市交通 に係る分析に使用するデータ

分析事項	分析例	データ	時点	単位	出典
公共交通の動向	路線バス利用者数の推移	路線バス利用者数	2005～2010	自治体	自治体保有（久留米市「都市交通マスタープラン」）
	路線バスの赤字補助額の推移	路線バスの赤字補助額	2001～2011	自治体	自治体保有（久留米市「都市交通マスタープラン」）
市民の交通行動の動向	交通手段分担率の推移（前目的分担率）	交通手段分担率の推移	1974～1999	自治体	自治体保有（富山市「都市マスタープラン」）
	交通手段分担率の推移（通勤目的分担率）	交通手段分担率	1974～1999	自治体	自治体保有（富山市「都市マスタープラン」）

4)経済活動 に係る分析に使用するデータ

分析事項	分析例	データ	時点	単位	出典
床面積・床効率の動向	事業所数の変化	人口集中地区データ	2010	人口集中地区	国土数値情報「人口集中地区」
		事業所数データ	2001～2009	4次メッシュ	①事業所・企業統計調査、②経済センサス－基礎調査（統計GIS）　※①：2006まで、②2009
	売場面積規模別の事業所数の推移	売場面積規模別事業所数	1994～2014	自治体	経済センサス、商業統計
	小売販売額の推移	小売業年間商品販売額	1994～2014	自治体	経済センサス、商業統計
	小売業売場面積の推移	小売業売場面積	1994～2014	自治体	経済センサス、商業統計

5)地価 に係る分析に使用するデータ

分析事項	分析例	データ	時点	単位	出典
地価の動向	区域別の地価の推移	地価公示データ	1997～2015	自治体	国土交通省「都道府県地価調査（地価公示）」

※青字のデータ：GISデータを意味する

（参考資料）「都市が抱える課題の分析」に使用するデータ

(1)各種基礎的データの収集と都市の現状把握（3/4）

6)災害 に係る分析に使用するデータ

分析事項	分析例	データ	時点	単位	出典
災害履歴、各種ハザード区域の動向	各種ハザード区域とDIDの広がり（1960→2010年）	人口集中地区データ	1960、2010	人口集中地区	国土数値情報「人口集中地区」
		土砂災害危険箇所データ	2010	個々	国土数値情報「土砂災害危険個所」
		浸水想定区域データ	2012	個々	国土数値情報「浸水想定区域」
		都市計画区域、市街化区域データ	2011	個々	国土数値情報「都市地域」
		人口データ	2010	4次メッシュ	国勢調査（統計GIS）
	防災危険箇所と人口増減分布との関係図（2000→2010年）	人口集中地区データ	1960、2010	人口集中地区	国土数値情報「人口集中地区」
		土砂災害危険箇所データ	2010	個々	国土数値情報「土砂災害危険個所」
		浸水想定区域データ	2012	個々	国土数値情報「浸水想定区域」
		都市計画区域、市街化区域データ	2011	個々	国土数値情報「都市地域」
		人口データ	2000、2010	4次メッシュ	国勢調査（統計GIS）
	火災の危険箇所とDIDの広がり（1960→2010年）	人口集中地区データ	1960、2010	人口集中地区	国土数値情報「人口集中地区」
		延焼危険性データ	2017（一部2016もしくは2010）	自治体（町丁目）	G空間情報センター「火災」（内閣府作成）

※青字のデータ：GISデータを意味する

（参考資料）「都市が抱える課題の分析」に使用するデータ

(1)各種基礎的データの収集と都市の現状把握（4/4）

7)財政に係る分析に使用するデータ

分析事項	分析例	データ	時点	単位	出典
固定資産税・都市計画税収の状況	都市区域ごとの人口、面積、固定資産税+都市計画税の比率	都市計画区域面積	2014	自治体	都市計画年報
		用途地域面積	2014	自治体	都市計画年報
		都市計画区域人口	2010	自治体	国勢調査
		固定資産税額	2016	自治体・都市区域	自治体保有
		都市計画税額	2016	自治体・都市区域	自治体保有
	用途地域内外の路線価、標準宅地価格の実態	用途地域データ	2011	個々	国土数値情報「用途地域」
		都市計画区域データ	2011	個々	国土数値情報「都市地域」
		標準宅地価格	2015	道路	資産評価システム研究センター「全国地価マップ」
		固定資産税路線価	2015	道路	資産評価システム研究センター「全国地価マップ」
歳入・歳出構造	歳入・歳出の内訳	歳入・歳出の内訳	1983、2014	自治体	自治体保有
整備年度別公共施設、インフラの状況	公共施設の築年別建築数の推移	公共施設築年別建築数	1949～2009	自治体	自治体保有

※青字のデータ：GISデータを意味する

（参考資料）「都市が抱える課題の分析」に使用するデータ

(2)人口の将来見通しに関する分析 に使用するデータ

項目	分析事項	分析例	データ	時点	単位	出典
都市全体の人口動向の把握	総人口、年齢層別人口の推移	総人口、年齢層別人口の推移	人口データ	1960～2040	自治体	国勢調査
人口密度の分布動向（自然増減のみ考慮）	将来時点における人口密度低下の見通しに関する分析	現況の人口分布（2010年）	人口集中地区データ	2010	人口集中地区	国土数値情報「人口集中地区」
			人口データ	2010	4次メッシュ	国勢調査（統計GIS）
		人口が減少した場合（2040年）	人口集中地区データ	2010	人口集中地区	国土数値情報「人口集中地区」
			人口データ	2040	4次メッシュ	—
		メッシュ人口増減の推計（2010～40年）	人口集中地区データ	2010	人口集中地区	国土数値情報「人口集中地区」
高齢者数の分布動向（自然増減のみ考慮）	将来時点における人口密度低下の見通しに関する分析	①現況の人口分布（高齢者数）（2010年）	人口集中地区データ	2010	人口集中地区	国土数値情報「人口集中地区」
			人口データ	2040	4次メッシュ	—
		②人口が減少した場合（高齢者数）（2040年）	人口集中地区データ	2010	人口集中地区	国土数値情報「人口集中地区」
			人口データ	2040	4次メッシュ	—
		③メッシュ高齢者人口増減の推計（2010～40年）	人口集中地区データ	2010	人口集中地区	国土数値情報「人口集中地区」
			人口データ	2040	4次メッシュ	—

※青字のデータ：GISデータを意味する

（参考資料）「都市が抱える課題の分析」に使用するデータ

(3)都市が抱える課題の分析（1/４）

1)公共交通の利便性、持続可能性 に係る分析に使用するデータ

分析事項	分析例	データ	時点	単位	出典
公共交通の利便性に基づく地域区分、公共交通空白地の人口分布に関する分析	公共交通の利便性に基づく地域区分マップ、人口密度の推移	バスルートデータ	2011	自治体	国土数値情報「バスルート」
		バス停留所データ	2010	自治体	国土数値情報「バス停留所」
		鉄道データ	2014	自治体	国土数値情報「鉄道」
		用途地域データ	2011	個々	国土数値情報「用途地域」
		都市計画区域データ	2011	個々	国土数値情報「都市地域」
		人口密度データ	2010、2040	個々	―
公共交通路線網沿いの今後の人口密度の変化に関する分析	公共交通路線及び人口密度の重ね合わせマップ（2010年）	バスルートデータ	2011	自治体	国土数値情報「バスルート」
		バス停留所データ	2010	自治体	国土数値情報「バス停留所」
		鉄道データ	2014	自治体	国土数値情報「鉄道」
		用途地域データ	2011	個々	国土数値情報「用途地域」
		都市計画区域データ	2011	個々	国土数値情報「都市地域」
		人口密度データ	2010	4次メッシュ	国勢調査（統計GIS）
	公共交通路線及び人口密度の重ね合わせマップ（2040年）	バスルートデータ	2011	自治体	国土数値情報「バスルート」
		バス停留所データ	2010	自治体	国土数値情報「バス停留所」
		鉄道データ	2014	自治体	国土数値情報「鉄道」
		用途地域データ	2011	個々	国土数値情報「用途地域」
		都市計画区域データ	2011	個々	国土数値情報「都市地域」
		人口密度データ	2040	4次メッシュ	―

※青字のデータ：GISデータを意味する

（参考資料）「都市が抱える課題の分析」に使用するデータ

(3)都市が抱える課題の分析（2/４）

2)生活サービス施設の利便性、持続可能性 に係る分析に使用するデータ

分析事項	分析例	データ	時点	単位	出典
生活サービス施設の配置と人口分布（現状及び将来見通し）	都市機能アクセス利便性マップ	人口集中地区データ	2010	人口集中地区	国土数値情報「人口集中地区」
		都市計画区域データ	2011	個々	国土数値情報「都市地域」
		施設データ	2015	個々	iタウンページ
		人口データ	2010	4次メッシュ	国勢調査（統計GIS）
	アクセス困難人口比率	人口集中地区データ	2010	人口集中地区	国土数値情報「人口集中地区」
		施設データ	2015	個々	iタウンページ
		人口データ	2010	4次メッシュ	国勢調査（統計GIS）
		人口データ	2040	4次メッシュ	―
生活サービス施設の配置と地区別人口減少率	医療・福祉・商業施設の立地マップ（現状）	人口集中地区データ	2010	人口集中地区	国土数値情報「人口集中地区」
		都市計画区域データ	2011	個々	国土数値情報「都市地域」
		施設データ	2015	個々	iタウンページ
		人口データ	2010	4次メッシュ	国勢調査（統計GIS）
	医療・福祉・商業施設の立地マップ（将来）	人口集中地区データ	2010	人口集中地区	国土数値情報「人口集中地区」
		都市計画区域データ	2011	個々	国土数値情報「都市地域」
		施設データ	2015	個々	iタウンページ
		人口データ	2040	4次メッシュ	―
	施設500m圏域における人口密度の推移	人口集中地区データ	2010	人口集中地区	国土数値情報「人口集中地区」
		施設データ	2015	個々	iタウンページ
		人口データ	2010	4次メッシュ	国勢調査（統計GIS）
公共交通路線、生活サービス施設の配置と人口分布	公共交通の利便性に基づく地域区分別施設の立地数	人口集中地区データ	2010	人口集中地区	国土数値情報「人口集中地区」
		施設データ	2015	個々	iタウンページ
		人口データ	2010	4次メッシュ	国勢調査（統計GIS）
		バスルートデータ	2011	自治体	国土数値情報「バスルート」
		バス停留所データ	2010	自治体	国土数値情報「バス停留所」
		鉄道データ	2014	自治体	国土数値情報「鉄道」

※青字のデータ：GISデータを意味する

（参考資料）「都市が抱える課題の分析」に使用するデータ

(3)都市が抱える課題の分析（3/４）

3)高齢者の福祉、健康 に係る分析に使用するデータ

分析事項	分析例	データ	時点	単位	出典
公共交通路線と地区別高齢人口増加数（人口密度）	高齢者数増減メッシュと公共交通路線の重ね合わせマップ	人口集中地区データ	2010	人口集中地区	国土数値情報「人口集中地区」
		人口データ	2010	4次メッシュ	国勢調査（統計GIS）
		人口データ	2040	4次メッシュ	—
		バスルートデータ	2011	自治体	国土数値情報「バスルート」
		バス停留所データ	2010	自治体	国土数値情報「バス停留所」
	公共交通の利便性に基づく地域区分、公共交通空白地域の高齢者人口	人口データ	2010	4次メッシュ	国勢調査（統計GIS）
		バスルートデータ	2011	自治体	国土数値情報「バスルート」
		バス停留所データ	2010	自治体	国土数値情報「バス停留所」
		鉄道データ	2014	自治体	国土数値情報「鉄道」
	高齢化率メッシュと公共交通路線の重ね合わせマップ（2010）	人口集中地区データ	2010	人口集中地区	国土数値情報「人口集中地区」
		人口データ	2010	4次メッシュ	国勢調査（統計GIS）
		バスルートデータ	2011	自治体	国土数値情報「バスルート」
		バス停留所データ	2010	自治体	国土数値情報「バス停留所」
	高齢化率メッシュと公共交通路線の重ね合わせマップ（2040）	人口集中地区データ	2010	人口集中地区	国土数値情報「人口集中地区」
		人口データ	2040	4次メッシュ	—
		バスルートデータ	2011	自治体	国土数値情報「バスルート」
		バス停留所データ	2010	自治体	国土数値情報「バス停留所」
高齢者福祉・介護施設と地区別高齢人口増加数	高齢者数増減メッシュと通所介護施設の重ね合わせマップ	施設データ	2015	個々	iタウンページ
		人口集中地区データ	2010	人口集中地区	国土数値情報「人口集中地区」
		人口データ	2010	4次メッシュ	国勢調査（統計GIS）
		人口データ	2040	4次メッシュ	—
	高齢者の通所介護圏域内外人口	施設データ	2015	個々	iタウンページ
		人口データ	2010	4次メッシュ	国勢調査（統計GIS）
		人口データ	2040	4次メッシュ	—
	高齢化率メッシュと通所介護施設の重ね合わせマップ（2010）	施設データ	2015	個々	iタウンページ
		人口集中地区データ	2010	人口集中地区	国土数値情報「人口集中地区」
		人口データ	2010	4次メッシュ	国勢調査（統計GIS）
		施設データ	2015	個々	iタウンページ
	高齢化率メッシュと通所介護施設の重ね合わせマップ（2040）	人口集中地区データ	2010	人口集中地区	国土数値情報「人口集中地区」
		人口データ	2040	4次メッシュ	—

※青字のデータ：GISデータを意味する

（参考資料）「都市が抱える課題の分析」に使用するデータ

(3)都市が抱える課題の分析（4/４）

4)災害等に対する安全性 に係る分析に使用するデータ

分析事項	分析例	データ	時点	単位	出典
ハザード地域と地区別人口（推移、現状及び見通し）	高齢者数増減メッシュと各種ハザード区域の重ね合わせマップ	人口集中地区データ	1960、2010	人口集中地区	国土数値情報「人口集中地区」
		土砂災害危険箇所データ	2010	個々	国土数値情報「土砂災害危険個所」
		浸水想定区域データ	2012	個々	国土数値情報「浸水想定区域」
		都市計画区域、市街化区域データ	2011	個々	国土数値情報「都市地域」
		人口データ	2010	4次メッシュ	国勢調査（統計GIS）
		人口データ	2040	4次メッシュ	—
	高齢者数増減メッシュと各種ハザード区域の重ね合わせマップ	用途地域データ	2011	個々	国土数値情報「用途地域」
		土砂災害危険箇所データ	2010	個々	国土数値情報「土砂災害危険個所」
		浸水想定区域データ	2012	個々	国土数値情報「浸水想定区域」
		都市計画区域、市街化区域データ	2011	個々	国土数値情報「都市地域」
		人口データ	2010	4次メッシュ	国勢調査（統計GIS）
		人口データ	2040	4次メッシュ	—
	火災の危険箇所とDIDの広がり（1960→2010年）	人口集中地区データ	1960、2010	人口集中地区	国土数値情報「人口集中地区」
		延焼危険性データ	2017（一部2016もしくは2010）	自治体（町丁目）	G空間情報センター「火災」（内閣府作成）

※青字のデータ：GISデータを意味する

（参考資料）「都市が抱える課題の分析」に使用するデータ

5)財政の健全性 に係る分析に使用するデータ

分析事項	分析例	データ	時点	単位	出典
公共施設の将来更新費用推計	将来更新費用推計	公共施設の将来維持更新コスト	2013～2053	自治体	総務省「更新費用資産ソフト」
中心市街地等における地価の推移と地区別人口減少数	都市区域ごとの人口、面積、固定資産税+都市計画税の比率	都市計画区域面積	2014	自治体	都市計画年報
		用途地域面積	2014	自治体	都市計画年報
		都市計画区域人口	2010	自治体	国勢調査
		固定資産税額	2016	自治体・都市区域	自治体保有
		都市計画税額	2016	自治体・都市区域	自治体保有
	中心市街地における地価の減少動向	公示地価	1996～2014	町丁目	国土数値情報「地価公示」
	地域別メッシュ人口増減の推計	都市計画区域、市街化区域データ	2011	個々	国土数値情報「都市地域」
		人口データ	2010	4次メッシュ	国勢調査（統計GIS）
		人口データ	2040	4次メッシュ	―

※青字のデータ：GISデータを意味する