

よくある質問

令和3年1月18日時点

番号	分野	質問内容	回答
101	災害ハザードエリアにおける開発抑制	都市計画法第33条第1項第8号の規制対象に「自己の業務の用に供する施設」が追加されますが、災害レッドゾーンにおける開発が引き続き可能である建築物はどのような物があるのでしょうか。	自己居住用住宅については、都市計画法第33条第1項第8号の適用がないことに変更はなく、引き続き規制の対象外になります。また、規制対象である自己居住用住宅以外の建築物等は、開発区域のごく一部に災害危険区域等が含まれる場合であって、当該危険区域等に建築物等を建築せず、立ち入り禁止等の措置を講じている場合などの開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められる場合にはただし書を適用して許可しうる場合があると考えております。
102	災害ハザードエリアにおける開発抑制	都市計画法第34条第11号や第12号の条例の区域から浸水ハザードエリア等を除外するよう改正されましたが、その他の立地要件(同条第1号や第9号等)においては除外が規定がされなかった理由をご教示ください。	近年の頻発・激甚化する災害を踏まえ、増大する災害リスクに的確に対応するためには、災害リスクの高いエリアにおける開発規制について災害リスクを重視する観点から見直すことが急務となっています。都市計画法第34条第11号等の条例の区域については、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域において特例的に開発を認める区域であることから、条例区域指定の際、災害リスクの高いエリアを含まないなどすることで開発を抑制することとしております。
103	災害ハザードエリアにおける開発抑制	都市計画法第34条第12号条例の指定区域からの災害ハザードエリアの除外について、既存の指定区域は改正法施行前で見直すこととされましたが、施行日前で見直す必要がある理由をご教示ください。	今回の改正は、都市計画法第34条第11号等の条例によって区域を定める場合の基準の改正です。既に制定されている条例も改正後の基準の対象となるため、条例で指定している区域に災害レッドゾーン等を含んでいる場合には、改正法令の施行前までにその区域から除外することが必要になります。
104	災害ハザードエリアにおける開発抑制	現行の都市計画法施行令第29条の9は、「条例で定める区域に」となっていることから目的と予定建築物等の用途を限り定めた条例には適用外であると解釈してよろしいでしょうか。	近年の頻発・激甚化する災害を踏まえ、増大する災害リスクに的確に対応するためには、災害リスクの高いエリアにおける開発規制について災害リスクを重視する観点から見直すことが急務となっています。都市計画法第34条第11号等の条例の区域については、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域において特例的に開発を認める区域であることから、条例区域指定の際、災害リスクの高いエリアを含まないなどすることで開発を抑制することとしております。区域の限りを定めていない都市計画法第12号の条例については現行においても同法施行令第29条の9の適用がないものと考えられることから、区域を限らず分家住宅や収用移転等の用途や目的のみを定めているものは今回の改正の対象外となります。ただし、改正の趣旨を踏まえ、この場合であっても安全上及び避難上の対策の実施の考慮を検討することが望ましいと考えております。
105	災害ハザードエリアにおける開発抑制	浸水ハザードエリアは1000年に一度のレベルで表示されており、場所によっては浸水深が10m以上となっております。今後、厳格化の施行後、そのような場所における宅地のかさ上げは現実的に難しいと考えており、住民の移住等が難しいと考えますが、地区のコミュニティを維持していく方策等についてどのように考えますか。	人口減少が進む中、地方創生や既存集落の維持は重要なことと考えています。一方で、自然災害が激甚・頻発化する状況においては、国民の生命・財産を守るため、災害の発生のおそれがある区域については市街化の進展の防止や移転の促進を図ることが必要と考えており、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域においては、より一層求められるものと考えています。なお、地域コミュニティ維持の対応のため、空き家などの既存建築物を地域資源として活用する場合に、開発許可の運用の弾力化が可能となるよう、平成28年に開発許可権者である地方公共団体に向けて技術的助言を発出しております。
106	災害ハザードエリアにおける開発抑制	改正後の都市計画法施行令第29条の9第5号は、家屋倒壊等氾濫想定区域と同義ですか。	家屋倒壊等氾濫想定区域については、都市計画法第34条第11号等の条例の区域から除外する浸水ハザードエリアに含まれると考えられます。
107	災害ハザードエリアにおける開発抑制	市街化区域内にもハザードエリアは存在しますが、そのようなエリアも開発許可を厳格化すべきではないでしょうか。	市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるところ、昨今の災害により特に被災していることから、今回の改正により、市街化調整区域内の災害レッドゾーン等における開発を抑制することとしています。なお、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律(令和2年法律第43号)により都市計画法第33条第1項第8号が改正され、災害レッドゾーンにおける自己業務用施設の開発は原則禁止されることとなっており、この基準は市街化区域における開発行為も対象としております。また、災害レッドゾーンを立地適正化計画の居住誘導区域から除外することとしており、市街化調整区域以外の区域においても安全なまちづくりのための措置を講じております。
108	災害ハザードエリアにおける開発抑制	都市計画法第34条第11号又は第12号の区域から除外される浸水ハザードエリアを判断する際の浸水深について、その基となる降雨は計画降雨(L1)で考えるのでしょうか、それとも想定最大規模降雨(L2)で考えるのでしょうか。	洪水浸水想定区域については、これを定める水防法第14条第1項に基づく想定最大規模降雨により河川が氾濫し、浸水した場合に想定される水深のほか、当分の間は同法施行規則第2条第4号により当該区域の指定の際の明示事項とされている計画降雨により河川が氾濫し、浸水した場合に想定される水深とすることも可能とします。
121	災害ハザードエリアからの移転の促進	34条第8号の2について、移転元の建築物の取り扱いについてのルールや補助制度はありますか。	都市計画法第34条第8号の2は市街化調整区域内の災害レッドゾーンにある建築物等に代わるべき災害レッドゾーン外の建築物等を許可しうるものであり、従前の建築物を開発許可後においても移転元地において継続使用することを同号では予定しておりません。これに関する具体的な運用については、開発許可制度運用指針等により通知する予定です。なお、移転元地の建築物に関する補助制度については、防災集団移転促進事業又はがけ地近接等危険住宅移転事業に該当する可能性があるため、これらの事業の活用を検討していただきたいと存じます。
141	立地適正化計画の強化	防災指針について、立地適正化計画への記載は必須でしょうか。	防災指針は、居住誘導区域や都市機能誘導区域と同様に「立地適正化計画におおむね記載する事項」として位置づけられており、居住誘導区域等と併せて定めさせていただいております。
142	立地適正化計画の強化	既存の立地適正化計画に防災指針を新たに記載する場合、軽微な変更として問題ないでしょうか。	防災指針の記載を追加する場合は軽微な変更にはなりません。
143	立地適正化計画の強化	既に立地適正化計画を作成しているが、防災指針の記載に伴う見直しはいつまでに行う必要があるのでしょうか。	立地適正化計画はおおむね五年ごとに調査、分析、評価を行うことが法律で定められており、少なくともその際には、立地適正化計画に防災指針を定める変更を行っていただきたいと考えております。ただし、昨今の自然災害の激甚・頻発化の状況に鑑み、できるだけ早期に防災指針を策定いただくことが望ましいと考えております。
144	立地適正化計画の強化	「防災都市づくり計画」と「防災指針」関係はどのように考えればよいでしょうか。	「防災都市づくり計画」の対象範囲は特に限定されておらず、「防災指針」は主として居住誘導区域内の防災に関する内容を位置付けるものとなっております。防災都市づくり計画を先に作成している場合、一定の地域における防災対策の考え方については既に整理されていることと思っておりますので、防災指針については、水災害等の必要な災害リスクの分析を行い、その結果を踏まえて居住誘導区域内に関する防災・減災対策を記載することが考えられます。その場合、例えば、防災都市づくり計画では市町村全域の防災対策を位置づけ、防災指針では居住誘導区域の防災対策を位置付けるといったように、連携した計画内容とすることが望ましいと考えております。
145	立地適正化計画の強化	町内全域が最大で5メートルから10メートルの浸水想定区域が指定されているような状況ですが、今後どのように立地適正化計画及び防災指針の策定をしていけばよろしいのでしょうか。	既存集落のほとんどが浸水エリアとなっている都市や、全域に深い浸水深が想定されている都市については、浸水の発生確率を考慮したうえで例えば、人命を最優先に考え、避難対策に重点をおくことが考えられます。分析においては避難者の数を把握したうえで、避難場所の位置や距離、収用人数の確認等の関係について分析を行い、対策としては、浸水深を考慮した避難場所・建築物の整備や、既存施設との連携により避難者を受け入れる協定を締結するなどし、あらゆる取組により避難場所を確保することが考えられます。

番号	分野	質問内容	回答
146	立地適正化計画の強化	浸水ハザードエリアとされる人命等に危害が生じるおそれがある区域は、市町村の判断により規定すると考えてよろしいでしょうか。	防災指針の検討において参照する浸水ハザードエリアへの対応については、浸水深の大きさや土地利用の状況等を踏まえた災害リスク分析を行った上で、河川管理者や防災部局等との協議の上、計画策定主体となる市町村において判断していただきたいと 思います。 開発規制において11号条例等の区域に原則として含めないこととする浸水想定区域については、浸水した場合に想定される水深等の政省令に定める事項を勘案して、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とする 予定であり、開発許可事務を市町村で実施されている場合には、当該市町村の判断により11号条例等の区域から除外することとなります。
147	立地適正化計画の強化	『水災害リスクを踏まえた防災まちづくりの目標設定(以下、目標設定)』とは、「いつまでに、どの程度まで安全性を確保できるか、それまでの間にどのように対策を講じていくのかなど」と示されているが、具体的にどのような記載事項を想定しているでしょうか。 例)●年までに、浸水想定区域を◆haから◇halに減少させる 等	立地適正化計画の手引きP156にあるように、整備目標や効果目標とともに、スケジュールを示していただくことを想定しております。 例) 整備(取組)目標の例:宅地嵩上げの進捗を令和〇年度までに〇〇%とする 効果目標の例:洪水浸水想定区域(想定最大規模)における居住人口を令和〇年度までに〇〇%とする 等
148	立地適正化計画の強化	「防災指針の概要」に記載の目標と、上記の「目標設定」は以下のような理解でよいでしょうか。 ①「防災指針の概要」に記載の目標:居住誘導区域内に特化したもの ②目標設定:市全体を対象としたもの ※①を市全体も考慮した目標(例えばエリア毎に設定)とした場合、②がその目標で網羅されると理解してよろしいか。	目標設定については、居住誘導区域内に関するものを基本として考えておりますが、居住誘導区域外を含む立地適正化計画の区域について、目標を設定することも考えられます。
149	立地適正化計画の強化	「水災害リスクを踏まえた地域ごとのまちづくりの方向性」とは、リスク評価を考慮し、下記のようなイメージで、 市として居住や都市機能を誘導する地区を分類・明示するという理解でよいでしょうか。 例)A リスクが無い(低い)ので対策が不要である地区 B リスクが有る(中程度)ので市が求める具体の 対策(土地の嵩上げ〇m以上、避難体制の構築 等)を講じる必要がある地区 C リスクが有る(高い)ので立地不可能の地区 等	記述いただいているとおり、地区ごとのリスクに応じて対応方針を定め、その方針にもとづく具体的な対策やスケジュール等を併せて記載いただきたいと思います。
150	立地適正化計画の強化	浸水想定区域の見直し作業が行われているが、水災害のリスク分析を実施するのは、そのハザード情報が更新され次第と考えられるが、このような対応手順でよろしいでしょうか。	ハザード情報の更新を待つことなく既に公表されているものについては情報収集やリスク分析などを進め、県と情報共有を行いながら検討を行っていただければと思います。
151	立地適正化計画の強化	検討に必要なGISデータ等のオープンデータ化されるのでしょうか。県等にデータ借用申請をする必要があるのでしょうか。	洪水浸水想定区域等の災害ハザード情報については、国土数値情報によるオープンデータの充実が進められておりますが、河川整備後の浸水想定区域や、計画規模より高頻度の浸水想定区域といったデータについては、公表されていない場合やGISデータとして公表されていない場合がありますので、河川管理者(国や都道府県の河川部局)に確認していただくことが必要です。
152	立地適正化計画の強化	既存の地域防災計画や国土強靱化地域計画とのすみわけはどうなるのでしょうか。	都市計画運用指針において、「防災指針の作成にあたっては、地域防災計画や国土強靱化地域計画など市町村の防災・減災対策に係る計画との内容の整合を図ることが重要である。」として、内容の整合が図られるべきものとの考え方を示しています。地域防災計画等と整合を図った上で、防災指針は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に必要な防災・減災対策を位置づけていただくこととなります。
153	立地適正化計画の強化	居住誘導区域にハザードエリアを含んでいないが、防災指針に何を記載すべきでしょうか。	居住誘導区域をどのように設定するかの検討において災害ハザードエリアを考慮している場合にはこの内容を記載したり、法律に基づく災害ハザードエリア以外に過去の浸水実績など居住の安全を確保する上で考慮すべき情報がある場合はこれに対する取組等を記載頂くことが考えられます。一般的に、地震被害への対応などを考慮しますと、何も災害のおそれがないという状況は考えづらいため、居住誘導区域等で必要となる防災・減災対策を記載いただくことが考えられます。
154	立地適正化計画の強化	地区別分析について、校区単位や自治会単位と例示されているが、同じような分析結果が並ぶことが危惧されます。もっと広範囲の分析でもよいでしょうか。	災害リスクの分布は地域の特性によって異なると思いますので、必ずしも校区単位や自治会単位とするものではなく、地域毎のリスクの違いが判別できるよう、地域の実情に応じて判断していただきたいと 思います。
155	立地適正化計画の強化	防災指針の対象範囲は、市街化区域外も含まれるのでしょうか。	防災指針は基本的に居住誘導区域や都市機能誘導区域における防災・減災対策を位置付けることとなりますが、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についても、併せて検討することが必要になることが考えられます。例えば、避難路・避難場所の整備をする場合に居住誘導区域外の居住者の利用も考慮して位置・規模を検討する場合には、併せて防災指針に記載することが考えられます。
156	立地適正化計画の強化	リスク分析や防災指針策定に対する国の支援はあるのでしょうか。	防災指針を含めた立地適正化計画の策定や、既に策定している立地適正化計画に防災指針の追加にあたっての財政的支援については、コンパクトシティ形成支援事業を活用していただくことが可能です。また、具体的な内容の検討については、地方整備局等の国の職員も相談対応をいたしますので、ご相談ください。

番号	分野	質問内容	回答
157	立地適正化計画の強化	今後市街化編入を予定している地区があり、市街化編入に伴い、当該地を都市機能誘導区域及び居住誘導区域に編入する予定なのですが、防災指針作成に向けた検討はこれから実施する予定であり、市街化編入のタイミングには、防災指針の作成が間に合わない可能性が高いです。区域の見直しによる変更の数年後に防災指針を含めた計画変更を行うことは可能でしょうか。	区域編入と一体的に防災指針の検討を行っていただくことが望ましいと考えておりますが、困難な場合は、編入後速やかに防災指針の作成を行っていただきたいと考えております。なお、市街化区域の編入に係る防災に関連する基準として、都市計画法施行令第8条第1項第2号において、溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域を原則として含まないこととされていることに留意する必要があります。
201	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による容積率の緩和はどの程度まで可能ですか。	容積率の緩和については、指定容積率を基準にして、交通施設及び供給処理施設の容量や周辺地域に対する環境上の影響等を勘案し、過大にならない範囲で適切に定めることが望ましいです。なお、道路斜線や絶対高さ制限等の緩和はできないことに留意してください。
202	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を活用するに当たって、立地適正化計画にはどの程度の記載が必要か。また、立地適正化計画を変更して追記する場合は、軽微な変更には該当しますか。	居住環境向上用途誘導地区を活用するに当たり、立地適正化計画には、居住誘導区域ごとに居住環境向上施設を設定する必要があります。居住環境向上施設を設定するに当たっては、誘導施設と居住環境向上施設の規模を明確に区分し、また、誘導すべき用途について、建築確認等の際に疑義が生じないように明確に定める必要があります。また、軽微な変更には該当しません。
221	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改修について、計画的な改修、更新とは具体的にどのような事業を想定していますか。	インフラ長寿命化計画等に基づき、老朽化が進化した施設について予防保全として改修する場合や、バリアフリー化や耐震補強対策を行う場合等を想定しています。
222	老朽化した都市インフラの計画的改修	老朽化した都市計画施設の計画的改修について、都道府県知事との協議・同意に関する手続の必要書類、様式例などは政省令などで示されるのでしょうか。	協議に必要な書類については、都市再生特別措置法施行規則第55条の2の2で定められています。様式は法令では定められていませんが、参考様式を下記の都市計画課webページに掲載しています。 https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000035.html
223	老朽化した都市インフラの計画的改修	都市計画税の充当について、現在、一般的な街区道路や集会所、市役所等を都市施設としてみなすことができますか	本制度の対象となるのは、都市計画決定された都市施設であり、街区道路等であっても都市計画決定されていない施設は対象となりません。
224	老朽化した都市インフラの計画的改修	老朽化した都市施設の計画的な改修を立地適正化計画に位置付ける場合、軽微な変更となりますか。	軽微な変更となります。(施行規則第31条)
225	老朽化した都市インフラの計画的改修	都市計画運用指針において、「改修を要する施設を一体的に位置付けることが望ましい。」とありますが、これは具体的にどのような事例を想定しているのでしょうか。	居住誘導区域や都市機能誘導区域においては、居住や都市機能の誘導と併せて、生活空間の安全性や利便性の維持・向上を図ることが重要です。このため、居住誘導区域や都市機能誘導区域に存する道路や公園などの既存の都市計画施設において、それぞれ老朽化が進行している場合に、これらを一体的に立地適正化計画に位置づけ、計画的に改修を進めることが考えられます。
301	中小都市による立地適正化計画の作成支援	中小都市による計画の策定支援は新規作成のみでしょうか。変更も該当しますか。	コンパクトシティ形成支援事業の策定支援は計画の変更も補助対象です。また、令和2年度から通常の国費率1/2補助に加えて中小都市に対しては定額補助※(550万円まで全額補助)の支援を追加する制度の拡充をしております。
302	中小都市による立地適正化計画の作成支援	防災指針の作成について、既に立地適正化計画を作成している市町村が作成をする際は、コンパクトシティ形成事業の補助対象となりますか。	コンパクトシティ形成支援事業は立地適正化計画の変更及び防災指針作成に係る調査・分析等についても補助対象となります。