

都市再生法等の改正（防災部分）説明資料

2019年12月11日

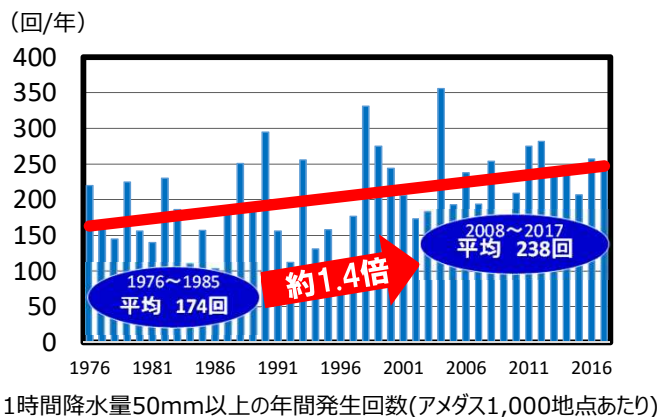
国土交通省 都市局

○ 気候変動の影響により、これまでの常識を超えて自然災害が頻発・激甚化。

気候変動の影響

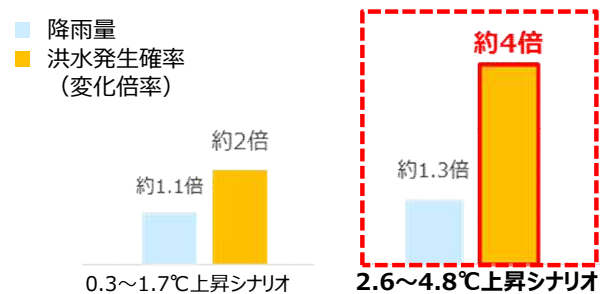
大雨の発生件数の増加

○ 時間雨量50mmを上回る**大雨の回数**がこの30年間で**約1.4倍に増加**



洪水の発生確率が増加

○ 地球温暖化により、気温上昇が最大のシナリオでは、今世紀末の**洪水発生確率**は1951年~2011年の平均と比較し、**約4倍と予測**



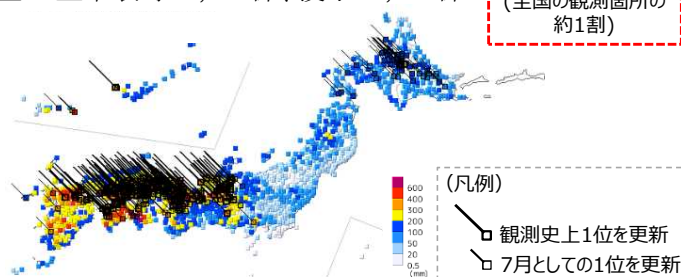
【地球温暖化による降雨量、洪水発生確率の変化】

自然災害の頻発・激甚化

平成30年7月豪雨

○ 全国125地点で48時間降水量が観測史上最高を更新
○ **西日本で広域・同時多発的に河川氾濫、がけ崩れが発生**

<被害状況> (2018年11月1日時点)
死者：224名 行方不明者：8名
家屋：全半壊等21,121棟、浸水30,216棟



【2018年6月28日~7月8日における48時間降水量の最大値】

北海道胆振東部地震 (平成30年9月)

○ 北海道で観測史上初の震度7を記録
○ **液状化等による宅地の被害や、大規模な山腹崩壊に伴う河道閉塞が発生**

<被害状況> (11月1日時点)
死者：41名
家屋：全半壊等10,134棟



【宅地被害の状況】
(北海道札幌市清田区)

台風第19号 (令和元年10月)

○ 令和元年台風第19号により広い範囲で記録的な大雨となり、**関東・東北地方を中心に計140箇所**で堤防が決壊するなど、**河川が氾濫し、国管理河川だけでも約25,000ha** (山手線内側の約4倍) の浸水が発生

<被害状況> (2019年11月13日時点)
死者：83名 行方不明者：4名
家屋：全半壊等27,571棟、浸水56,876棟



信濃川水系千曲川浸水状況
(長野県長野市)



阿武隈川浸水状況
(福島県須賀川市他)



土砂・洪水氾濫発生状況
(宮城県丸森町)



越辺川浸水状況
(埼玉県川越市)

- 自然災害の頻発・激甚化を踏まえ、ハード・ソフトの両面から防災・減災、国土強靱化の取組を推進。

事前防災の重要性

事前の整備により、被害を防ぐインフラ

- 利根川における渡良瀬遊水地等の4つの調整池で過去最大の合計約2.5億立方メートル(東京ドーム約200杯)の洪水を貯留するなど、台風第19号による首都圏の洪水被害を軽減。
- 台風第19号により狩野川流域は、狩野川台風よりも多い降雨量を観測。狩野川放水路の整備により、狩野川本川の氾濫を防止。

官民連携によるハード・ソフト一体となった取組

国、自治体、民間連携による防災対策

- 官民連携による建物内の雨水貯留施設整備、国・自治体連携による遊水地整備など、流域全体で治水対策を実施。

自治体支援の強化

- 台風第19号において、TEC-FORCEを派遣し、建設業者等と連携して、被災状況調査や応急対応等を実施し、被災自治体を支援。

多様な主体が連携した計画的な対応

- 公共交通事業者やマスコミ等を含む多様な関係機関が連携して、情報共有や、計画的な運休、空港運用の制限等を実施。
- ハザードマップ等を活用したマイ・タイムラインの作成の促進。

災害リスクに対応した土地利用

- ハード整備とともに、都市計画による開発規制、立地誘導、移転促進等を効果的に組み合わせた対策を推進。

(参考) 災害ハザードエリアで開発し、被災した事例

・愛媛県U市 (平成30年西日本豪雨)



1975年 開発前

2013年 開発後

2018年 被災 (土砂災害)

・埼玉県S市 (令和元年台風19号)



1988年 開発前

2007年 開発後

2019年 被災 (浸水被害)

- 立地適正化計画の居住誘導区域から災害ハザードエリアを除外。

○ 土地利用や都市計画の観点での防災・減災対策に関する新聞記事 (9/1 読売、10/14 日経、10/18 朝日、10/27 産経、10/28 日経、10/31 日経、11/27 東京他、12/5 日経 等)

「土地利用の規制強化を」 財務省、豪雨災害防止へ強調

国土利用の観点から、豪雨災害の防止を目的として、土地利用の規制強化を財務省は強調している。国土利用の観点から、豪雨災害の防止を目的として、土地利用の規制強化を財務省は強調している。

国土利用の観点から、豪雨災害の防止を目的として、土地利用の規制強化を財務省は強調している。国土利用の観点から、豪雨災害の防止を目的として、土地利用の規制強化を財務省は強調している。

10/14 N2 広域豪雨を前提に防災を考えるべきだ

台風19号がもたらした豪雨は、河川の氾濫など各地に広範囲に及ぼした。2018年の西日本豪雨も広い地域で被害を起した。広域豪雨災害を前提に防災を考えるべきだ。

国土利用の観点から、豪雨災害の防止を目的として、土地利用の規制強化を財務省は強調している。国土利用の観点から、豪雨災害の防止を目的として、土地利用の規制強化を財務省は強調している。

住居集約先に災害リスク 全国269市町の9割超

コンパクトシティ 国、危険区域の除外要請へ

人口の高密度化に伴って、住居や商業施設を集中させるコンパクトシティの設計が、災害リスクを高める可能性がある。国土利用の観点から、危険区域の除外を要請する必要がある。

国土利用の観点から、危険区域の除外を要請する必要がある。国土利用の観点から、危険区域の除外を要請する必要がある。

減災につながる水害対策の練り直しを

緊急対策の前倒しや追加を求める声が出てきている。水害対策の練り直しを、緊急対策の前倒しや追加を求める声が出てきている。

緊急対策の前倒しや追加を求める声が出てきている。水害対策の練り直しを、緊急対策の前倒しや追加を求める声が出てきている。



国土省は7月末、コンパクトシティの設計を推進する一方で、高水想定区域や土砂災害特別警戒区域など、災害リスクの高い地域に居住誘導区域を設定しないよう要請している。

国土省は7月末、コンパクトシティの設計を推進する一方で、高水想定区域や土砂災害特別警戒区域など、災害リスクの高い地域に居住誘導区域を設定しないよう要請している。

国土省は7月末、コンパクトシティの設計を推進する一方で、高水想定区域や土砂災害特別警戒区域など、災害リスクの高い地域に居住誘導区域を設定しないよう要請している。

国土省は7月末、コンパクトシティの設計を推進する一方で、高水想定区域や土砂災害特別警戒区域など、災害リスクの高い地域に居住誘導区域を設定しないよう要請している。

「ソフト防災」改善の余地

ソフト防災の改善の余地を、国土利用の観点から検討する必要がある。ソフト防災の改善の余地を、国土利用の観点から検討する必要がある。

ソフト防災の改善の余地を、国土利用の観点から検討する必要がある。ソフト防災の改善の余地を、国土利用の観点から検討する必要がある。

台風の号被災 死者も

台風の号被災による死者も発生している。台風の号被災による死者も発生している。

台風の号被災による死者も発生している。台風の号被災による死者も発生している。



(参考) 国会での論調

○共産党 高橋千鶴子議員 <令和元年10月30日(衆) 国土交通委員会>

ハザードマップをなぜつくるかというときのせっかくの趣旨が、やはり生かされていない現実がある。

○自由民主党 足立敏之議員 <令和元年11月5日(参) 国土交通委員会>

浸水域で多様な被害を生じたことを踏まえ、まちづくりや土地利用の観点からどのような対策を講ずべきか。

○国民民主党 浜口誠議員 <令和元年11月5日(参) 国土交通委員会>

浸水ハザードマップで浸水のリスクがあるという所に新たに住宅等の開発をする場合は、行政として一定の規制をかけていく、あるいは建設を認めるにあたって、十分な嵩上げをするだとかの浸水対策、防災対策をした上で開発の許可を出すといったようなことをやっていく必要があるのではないか。

○日本維新の会 森夏枝議員 <令和元年11月21日(衆) 災害対策特別委員会>

大量の雨が降り、増水により川が削れ、川沿いの住宅が流されたり、崖の横の住宅が被害にあっており、宅地造成の開発許可を見直すべき。

○国民民主党 小宮山泰子議員 <令和元年11月27日(衆) 国土交通委員会>

災害リスクの大きい地域の居住制限や都市計画の改正なども必要と考えられる。土地利用に対する規制に対して、改めて地域毎のゾーニングをはっきりさせて、国として建築規制をかけていくことも必要と考える。危険の予見される場所は、新たな開発を制限する。仮に開発や建設がされる場合には、予見される災害が生じたとしても災害を最小限にとどめられるような構造であることの確認を要件とする等の検討をすべきではないか。

○無所属 上田清司議員 <令和元年12月3日(参) 国土交通委員会>

立地適正化計画等を活用して浸水想定区域に適用して、より安全面を増やしていく仕組みを思い切ってやっていくべきではないか。

○ 頻発・激甚化する自然災害に対応するため、浸水ハザードエリアの見える化の促進を図るとともに、災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制、移転の促進、防災まちづくりの推進の観点から総合的な対策を講じる。

※国土強靱化基本計画（平成30年12月14日閣議決定）

「災害リスクの見える化、建物等の立地に関する制度の活用等により、災害リスクの高いエリアにおける立地の抑制及び同エリア外への移転を促進する。」

経済財政運営と改革の基本方針2019（骨太方針）（令和元年6月21日閣議決定）

「立地適正化計画制度の更なる改善や都市計画制度の在り方の見直しを進める。」

頻発・激甚化する自然災害に対応した「安全なまちづくり」

①浸水ハザードエリアの見える化の促進

○中小河川でも浸水想定区域を設定し、ハザードマップで周知

<災害レッドゾーン>

- ・災害危険区域
- ・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

②災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制

○開発許可制度の見直し

-災害レッドゾーンにおける自己業務用施設の開発を原則禁止（住宅等の開発は既に禁止の対象）

-市街化調整区域の浸水ハザードエリアにおける住宅等の開発を抑制【政令事項】

○住宅等の開発に対する勧告・公表

-災害レッドゾーン内での住宅等の開発について勧告を行い、従わない場合は公表できることとする

③災害ハザードエリアからの移転の促進

○市町村による移転計画制度の創設

-災害レッドゾーン及び浸水ハザードエリアからの円滑な移転を支援するための計画を市町村が作成

○防災集団移転促進事業の推進

-事業採択に係る最低戸数要件緩和（10戸→5戸）【政令事項】

④災害ハザードエリアを踏まえた防災まちづくり

○立地適正化計画の居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外【政令事項】

○立地適正化計画の居住誘導区域内における防災対策・安全確保策を定める「防災指針」の作成

-避難路、防災公園等の避難地、避難施設等の整備や警戒避難体制の確保等

現行（都市計画法第33条第1項第8号）

- 自己以外の居住の用に供する住宅
（分譲住宅、賃貸住宅 等）
- 自己以外の業務の用に供する建築物
（貸オフィス、貸ビル、貸店舗（ショッピングモールを含む）、
貸倉庫（レンタルボックスを含む）、その他業務用の賃貸物
件 等）

の開発にあつては

レッドゾーン

- 災害危険区域（出水等）
- 地すべり防止区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 急傾斜地崩壊危険区域

を含まないこと

- ただし、開発区域及び周辺の地域の状況等により支障がない場合にはこの限りではない。



自己業務用の施設の開発を追加

見直し

- 自己以外の居住の用に供する住宅
（分譲住宅、賃貸住宅 等）
- 自己以外の業務の用に供する建築物
（貸オフィス、貸ビル、貸店舗（ショッピングモールを含む）、
貸倉庫（レンタルボックスを含む）、その他業務用の賃貸物
件 等）

の開発にあつては

レッドゾーン

- 災害危険区域（出水等）
- 地すべり防止区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 急傾斜地崩壊危険区域

を含まないこと

- **自己の業務の用に供する建築物**
（自社オフィス、自社ビル、自社店舗（スーパー、コンビニを含
む）、病院、社会福祉施設、旅館・ホテル、工場、倉庫 等）

- ただし、開発区域及び周辺の地域の状況等により支障がない場合にはこの限りではない。

(参考) 開発許可制度の概要

規制内容

- 一定規模以上の宅地の開発を行う場合は、都道府県知事又は市町村長の許可を受けなければならない。

許可基準

- 都市計画法第33条及び第34条の基準を満たすことが必要。

第33条の基準

すべての開発において求められる基準

- **用途地域への適合**
建築物等の用途が建築基準法の用途の制限に適合していること
- **道路の配置**
道路が環境保全や防災、安全等の支障がないような規模・構造で適当に配置されること（道路の幅員、勾配等）
- **排水施設**
排水施設が下水を有効に排出し、周辺に溢水被害を生じない構造・能力で適当に配置されること（下水道管の口径、マンホールの位置等）
- **給水施設**
水道等の給水施設が想定される需要に支障を来さない構造・能力で適当に配置されること
- **地区計画等への適合**
地区計画等が定められているときは、建築物等の用途や公共施設の設計が計画内容に即していること
- **公共公益施設**
開発区域の利便増進、環境保全等が図られるよう、公共施設、学校等の公益的施設等の用途配分が定められていること
- **地盤の安全等**
地盤沈下、崖崩れ、出水等の災害防止のため、地盤改良、擁壁・排水施設の設置等の安全上必要な措置が講じられること

都市計画区域	線引き都市計画区域	市街化区域	1,000㎡（三大都市圏の既成市街地・近郊整備地帯等は500㎡）以上の開発行為 ※開発許可権者が条例で300㎡まで引下げ可	第33条の基準適用	—
		市街化調整区域	原則として全ての開発行為		第34条の基準適用
	非線引き都市計画区域		3,000㎡以上の開発行為 ※開発許可権者が条例で300㎡まで引下げ可		—
準都市計画区域			3,000㎡以上の開発行為 ※開発許可権者が条例で300㎡まで引下げ可		—
都市計画域及び準都市計画区域外			1ha以上の開発行為（それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模）		

- **開発不適地の除外**
災害危険区域等の開発に適当でない区域内の土地を含まないこと
- **樹木・表土の保全**
開発区域や周辺地域の環境保全のため、樹木の保存、表土の保全等の必要な措置が講じられること
- **緩衝帯**
開発区域や周辺地域の環境保全のため、騒音、振動等環境悪化防止上必要な緑地对等の緩衝帯が配置されること
- **輸送の便**
道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないこと
- **申請者の資力・信用**
申請者に開発を行うために必要な資力・信用があること
- **工事施行者の能力**
工事施行者に開発の工事を完成するために必要な能力があること
- **権利者同意**
関係権利者の相当数の同意を得ていること

現行

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



- A. 市町村長に届け出なければならない
- B. 届出に係る行為が住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、**必要な勧告をすることができる**



見直し

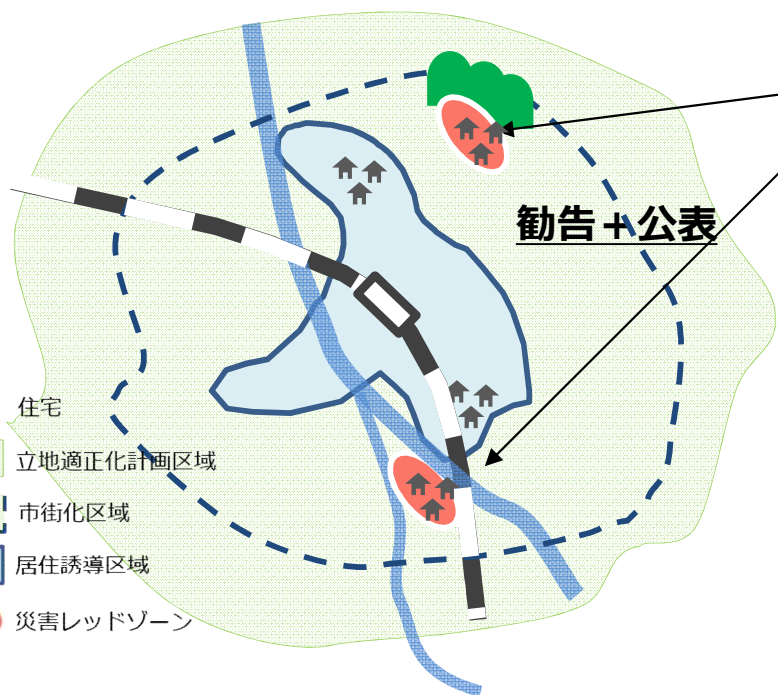
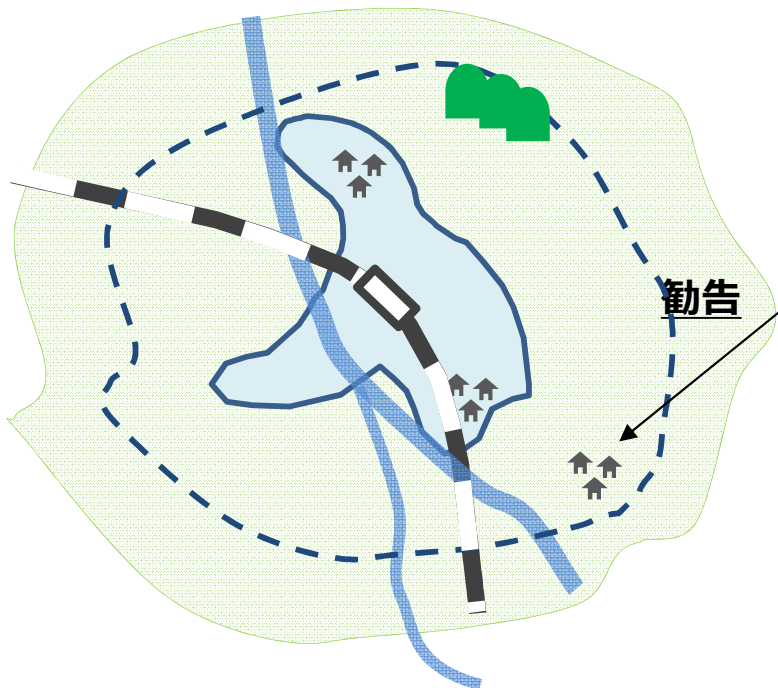
立地適正化計画の区域のうち、**居住誘導区域外**において、3戸以上の住宅又は1戸若しくは2戸の住宅で規模が1,000㎡以上のもの等の開発行為等を行おうとする場合



- A. 市町村長に届け出なければならない
- B. 届出に係る行為が住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、**必要な勧告をすることができる**
- C. **勧告をした場合において、その勧告を受けた者（下記災害レッドゾーンに係る届出をした者に限る）がこれに従わなかったときは、その旨を公表することができる**

レッドゾーン

- 災害危険区域（出水等）
- 地すべり防止区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 急傾斜地崩壊危険区域



- ▲ 住宅
- 立地適正化計画区域
- 市街化区域
- 居住誘導区域
- 災害レッドゾーン