

# むつ市立地適正化計画の変更

---

むつ市都市整備部都市計画課

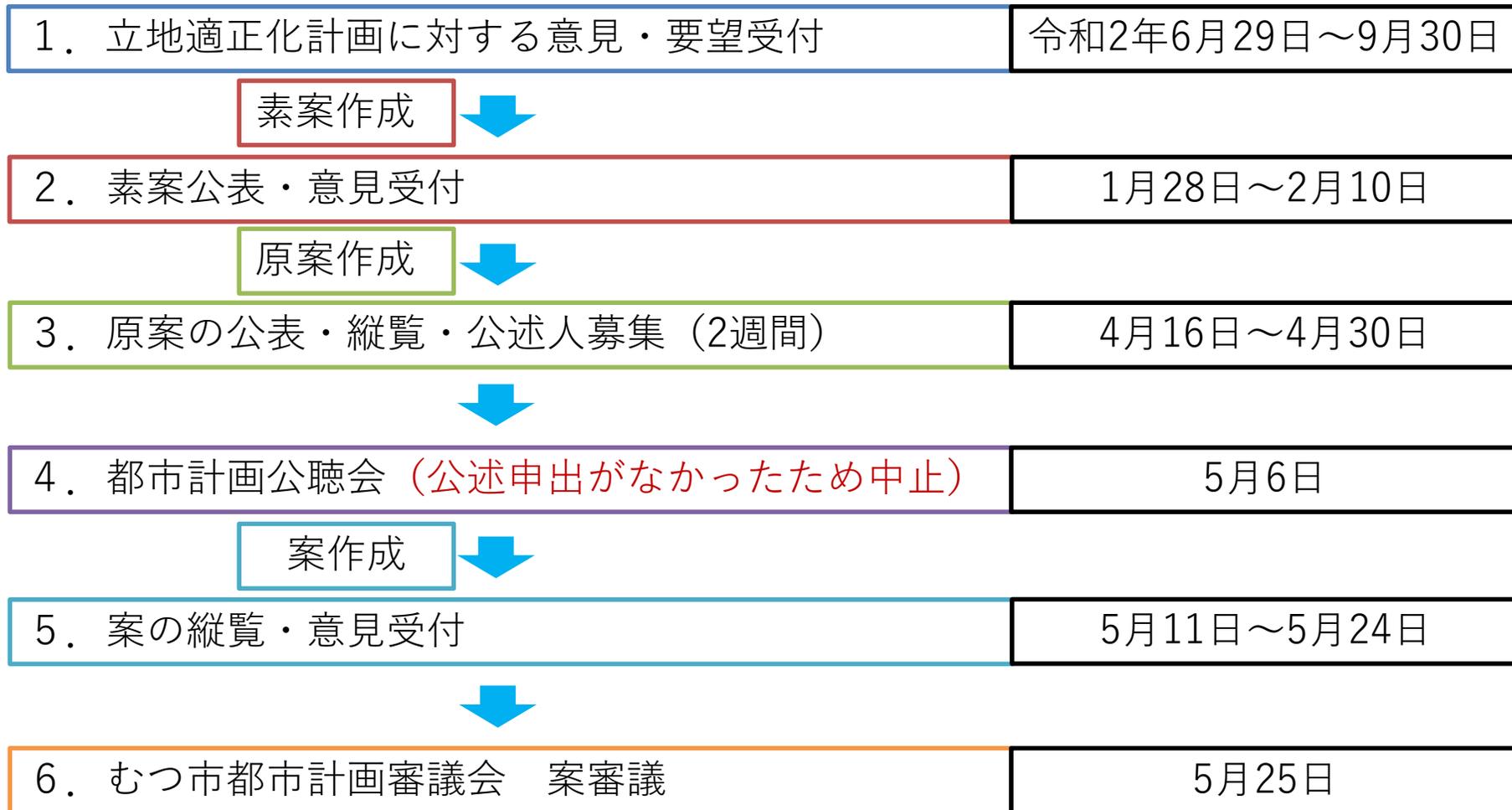
第51回むつ市都市計画審議会

令和3年5月25日

1. これまでの経緯
2. 立地適正化計画の変更

# 1. これまでの経緯

## 2. 立地適正化計画の変更



1. これまでの経緯
- 2. 立地適正化計画の変更**

○ 近年では、**毎年のように全国各地で自然災害が頻発し、甚大な被害が発生。**

【平成27年9月関東・東北豪雨】



①鬼怒川の堤防決壊による浸水被害  
(茨城県常総市)

【平成28年熊本地



②土砂災害の状況  
(熊本県南阿蘇村)

【平成28年8月台風10号】



③小本川の氾濫による浸水被害  
(岩手県岩泉町)

【平成29年7月九州北部豪雨】



④桂川における浸水被害  
(福岡県朝倉市)

【平成30年7月豪雨】



⑤小田川における浸水被害  
(岡山県倉敷市)

【平成30年台風第21号】



⑥神戸港六甲アイランドにおける浸水被害  
(兵庫県神戸市)

【平成30年北海道胆振東部地震】



⑦土砂災害の状況  
(北海道勇払郡厚真町)

【令和元年8月前線に伴う大雨】



⑧六角川周辺における浸水被害状況  
(佐賀県大町町)

【令和元年台風第15号】



⑨電柱・倒木倒壊の状況  
(千葉県鴨川市)

【令和元年台風第19号】



⑩千曲川における浸水被害状況  
(長野県長野市)



※国土交通省資料から抜粋

○ 頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける開発抑制、移転の促進、立地適正化計画の強化など、安全なまちづくりのための総合的な対策を講じる。

## ◆災害ハザードエリアにおける開発抑制 (開発許可の見直し)

### <災害レッドゾーン>

-都市計画区域全域で、住宅等（自己居住用を除く）に加え、自己の業務用施設（店舗、病院、社会福祉施設、旅館・ホテル、工場等）の開発を原則禁止

### <浸水ハザードエリア等>

-市街化調整区域における住宅等の開発許可を厳格化（安全上及び避難上の対策を許可の条件とする）

（開発許可の対象とならない小規模な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※について勧告に従わない場合は公表できることとする  
※ 3戸以上又は1000㎡以上の住宅等の開発で開発許可の対象とならないもの

区域	対応
災害レッドゾーン	市街化区域 市街化調整区域 非線引き都市計画区域 開発許可を原則禁止
浸水ハザードエリア等	市街化調整区域 開発許可の厳格化

【都市計画法、都市再生特別措置法】

### 災害レッドゾーン

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

※国土交通省資料から抜粋



## ◆立地適正化計画の強化 (防災を主流化)

-立地適正化計画の居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外

-立地適正化計画の居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定める「防災指針」の作成

- 避難路、防災公園等の避難地、避難施設等の整備、警戒避難体制の確保等

【都市再生特別措置法】

## ◆災害ハザードエリアからの移転の促進

-市町村による防災移転支援計画

- 市町村が、移転者等のコーディネートを行い、移転に関する具体的な計画を作成し、手続きの代行等

※上記の法制上の措置とは別途、予算措置を拡充（防災集団移転促進事業の要件緩和（10戸→5戸等））

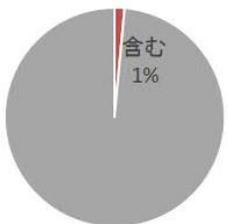
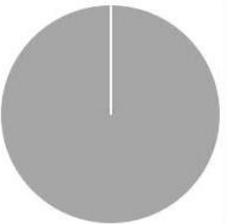
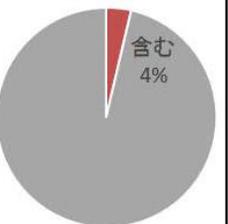
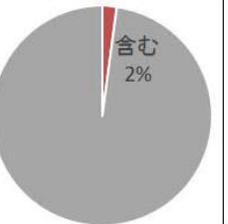
【都市再生特別措置法】

- 市街化調整区域
- 市街化区域
- 居住誘導区域
- 災害レッドゾーン
- 浸水ハザードエリア等

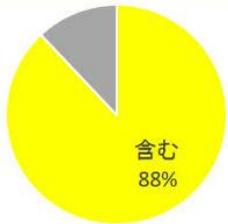
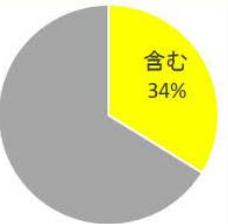
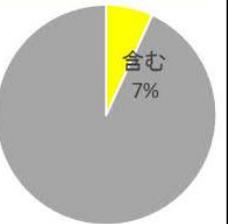
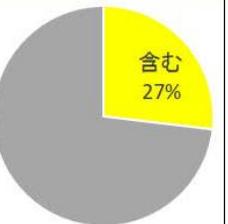
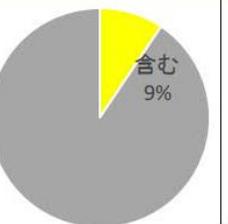
## ○ 居住誘導区域における災害ハザードエリアの存否

(調査対象：令和元年12月時点で立地適正化計画（居住誘導区域を含む）を公表している都市 n=275都市)

### 【災害レッドゾーン】：原則として居住誘導区域に含めないこととしている区域

区域	災害危険区域 (条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く)	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	総数
居住誘導区域に含む都市数 (R2年度末までに除外を予定している都市を除く)	4都市	0都市	10都市	6都市	13都市
	 含む 1%		 含む 4%	 含む 2%	

### 【災害イエローゾーン】：総合的に判断し、適切でない判断される場合は、原則として含まないこととすべき区域

区域	浸水想定区域	土砂災害警戒区域	都市洪水・都市浸水想定区域	津波浸水想定区域	津波災害警戒区域	総数
居住誘導区域に含む都市数 (R2年度末までに除外を予定している都市を除く)	242都市	93都市	19都市	74都市	26都市	254都市 (複数の区域を含む都市あり)
	 含む 88%	 含む 34%	 含む 7%	 含む 27%	 含む 9%	

	区 域	指 定	(参考) 行為規制等
<p><b>レッドゾーン</b></p> <p>→住宅等の建築や開発行為等の規制あり</p>	<p>災害危険区域(崖崩れ、出水等)                      &lt;建築基準法&gt;</p>	地方公共団体	<p>・災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、前項の条例で定める。                      (法第39条第2項)</p>
	<p>土砂災害特別警戒区域                      &lt;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&gt;</p>	都道府県知事	<p>・特別警戒区域内において、都市計画法第4条第12項の開発行為で当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物の用途が制限用途であるもの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</p>
	<p>地すべり防止区域                      &lt;地すべり等防止法&gt;</p>	国土交通大臣、 農林水産大臣	<p>・地すべり防止区域内において、次の各号の一に該当する行為をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。(法第18条第1項)                      ・のり切り(長さ3m)、切土(直高2m)など</p>
	<p>急傾斜地崩壊危険区域                      &lt;急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律&gt;</p>	都道府県知事	<p>・急傾斜地崩壊危険区域内においては、次の各号に掲げる行為は、都道府県知事の許可を受けなければ、してはならない。(法第7条第1項)                      ・のり切り(長さ3m)、切土(直高2m)など</p>
<p><b>イエローゾーン</b></p> <p>→建築や開発行為等の規制はなく、区域内の警戒避難体制の整備等を求めている</p>	<p>浸水想定区域                      &lt;水防法&gt;</p>	(洪水) 国土交通大臣、 都道府県知事 (雨水出水) 都道府県知事、 市町村長 (高潮) 都道府県知事	なし
	<p>土砂災害警戒区域                      &lt;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&gt;</p>	都道府県知事	なし
	<p>都市洪水想定区域                      都市浸水想定区域                      &lt;特定都市河川浸水被害対策法&gt;                      …</p>	国土交通大臣、 都道府県知事 等	なし

※国土交通省資料から抜粋

## 居住誘導区域として定めない区域(都市再生特別措置法 § 81⑱)

○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**

○**地すべり防止区域**

○**急傾斜地崩壊危険区域**

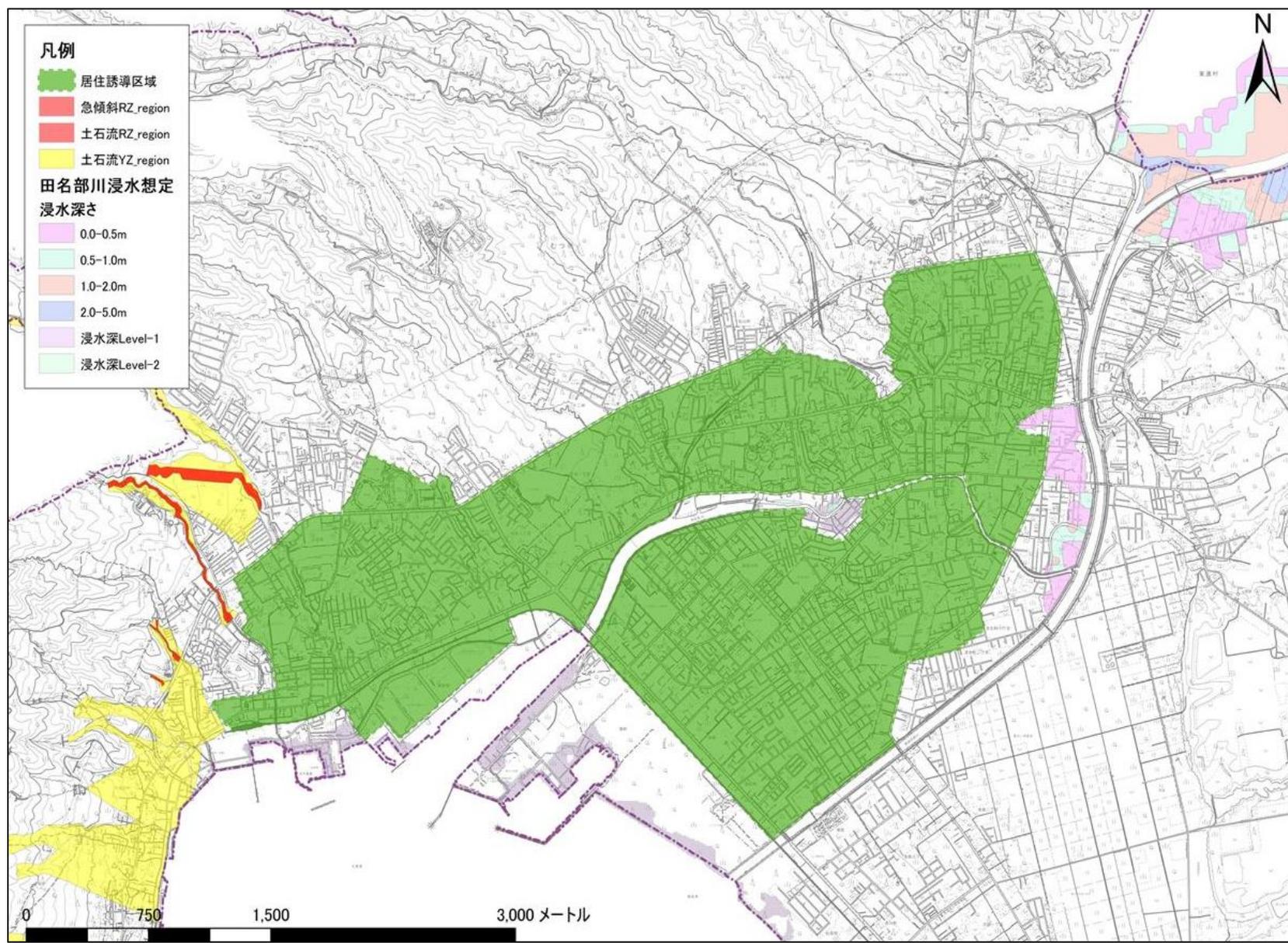
○**土砂災害特別警戒区域**

(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)

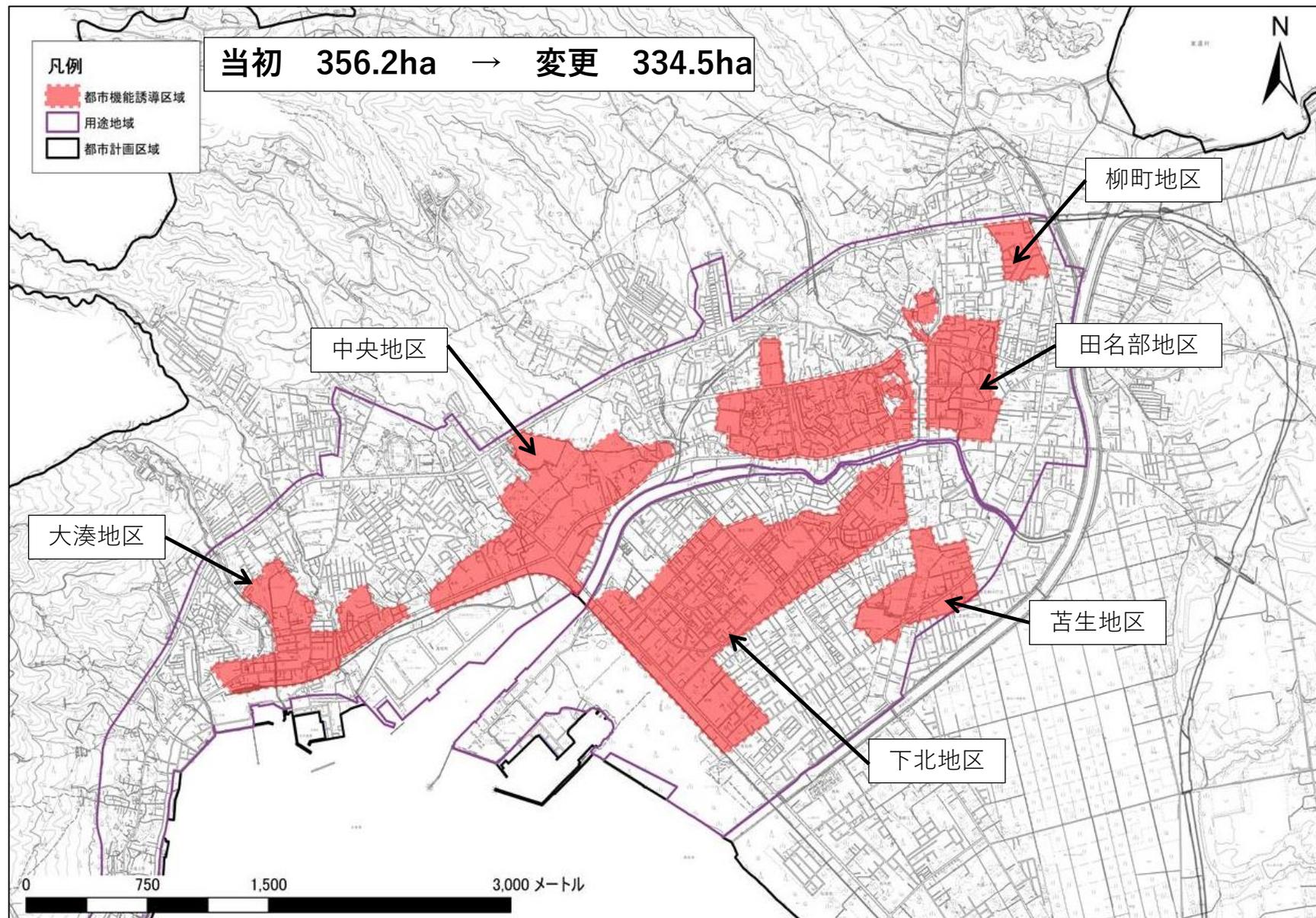
※ ●災害危険区域 (条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く)

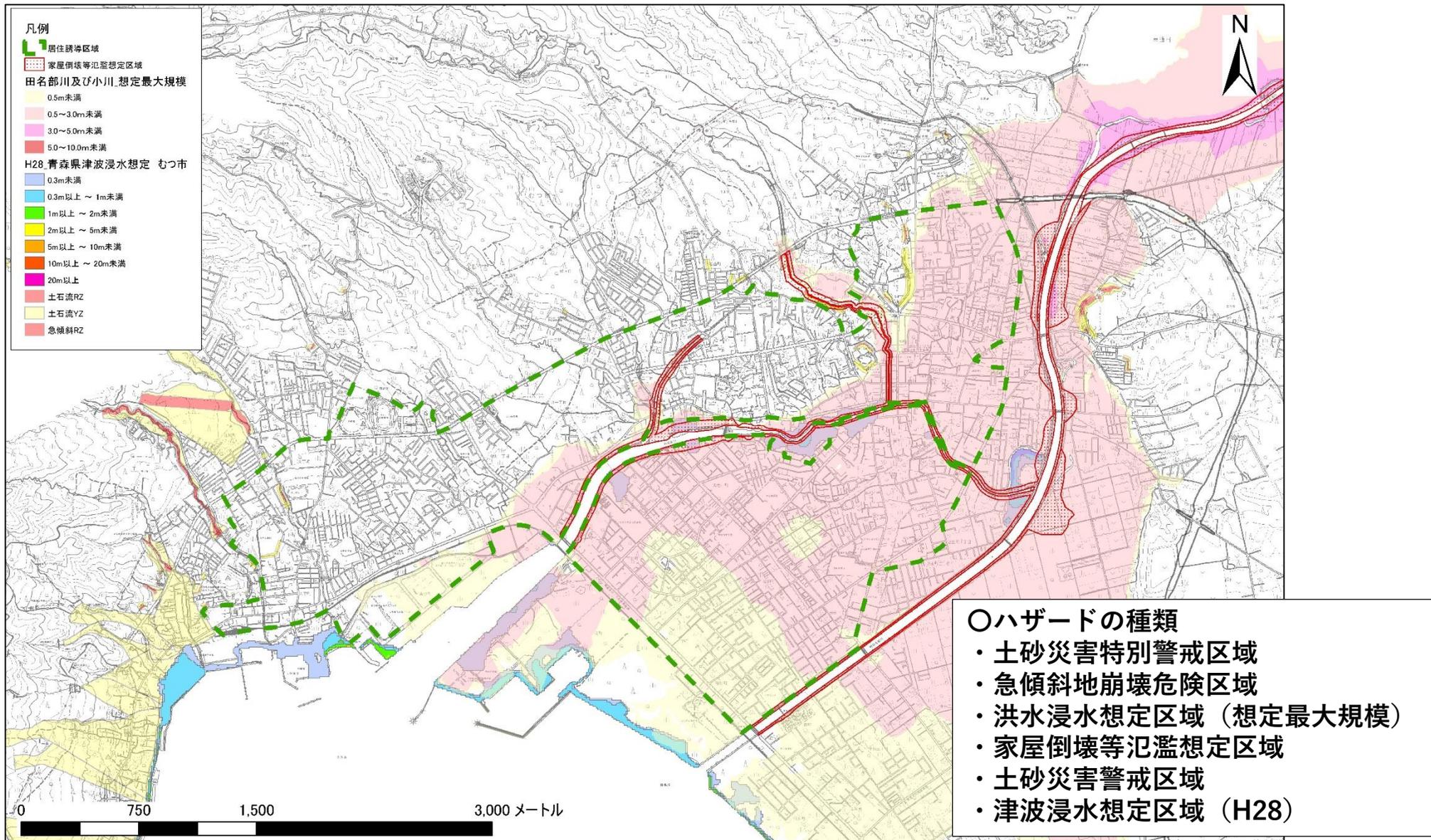
●津波災害特別警戒区域

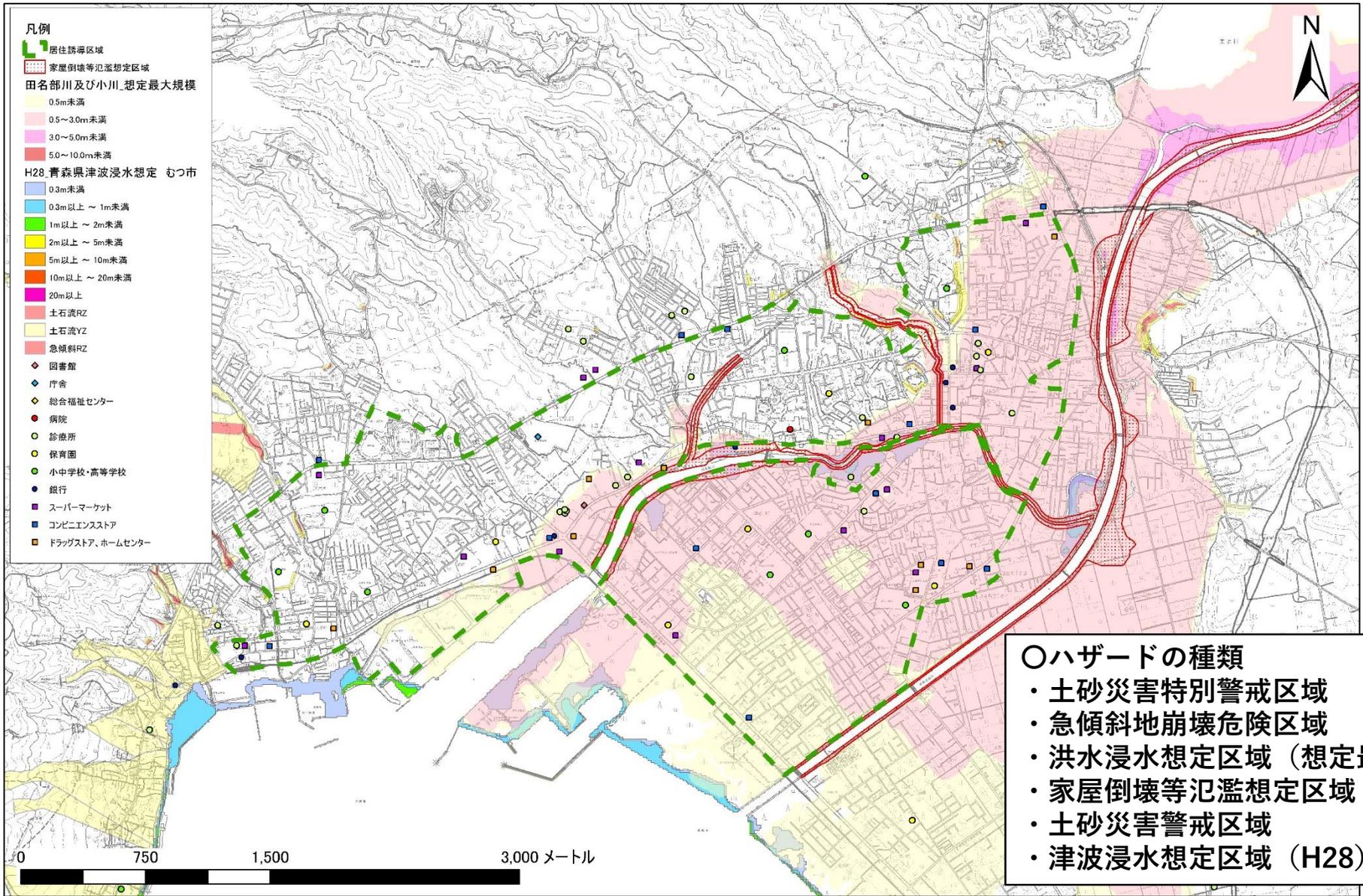
については、引き続き都市計画運用指針において原則居住誘導区域として定めないこととして位置づけ。









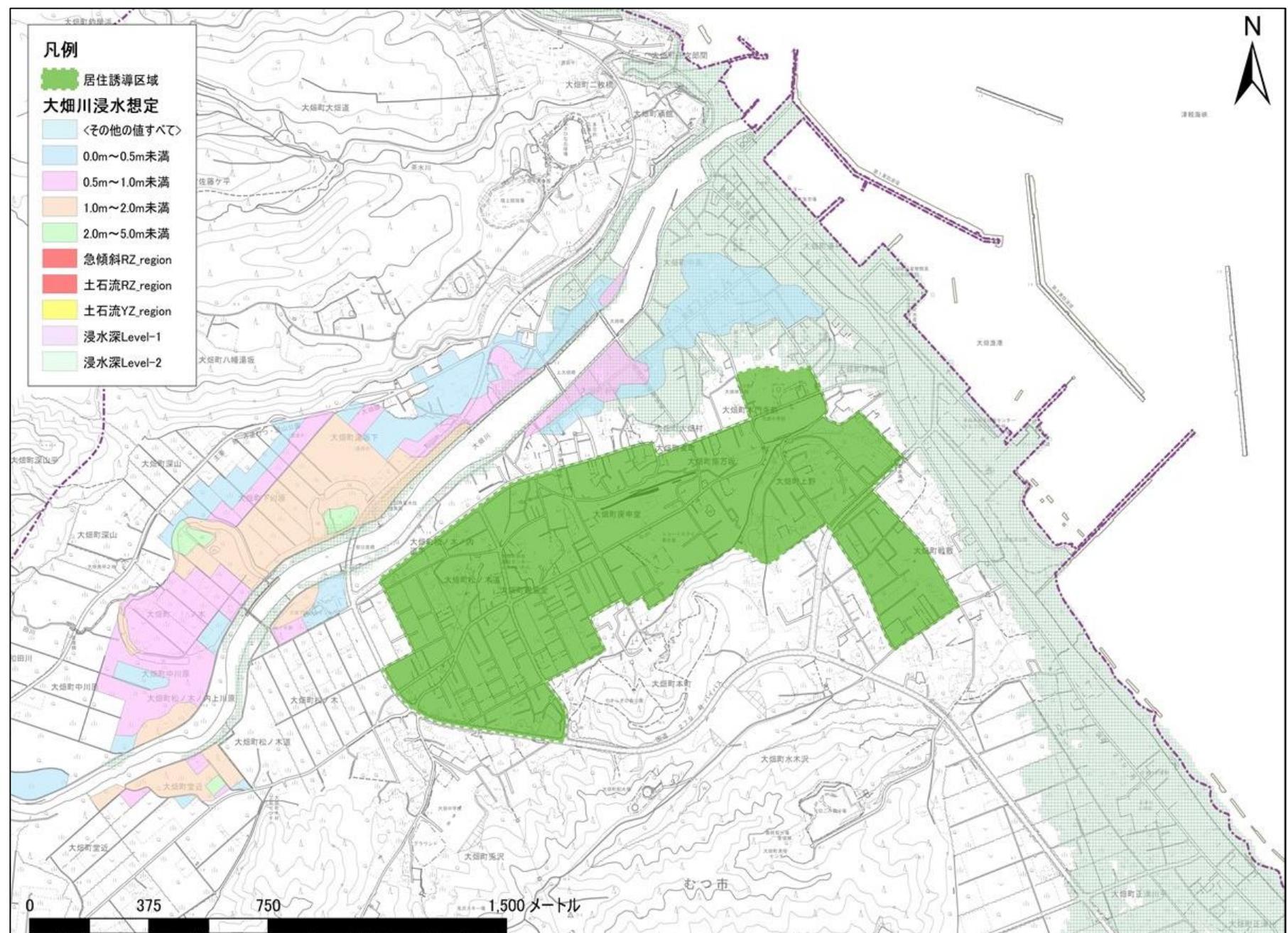


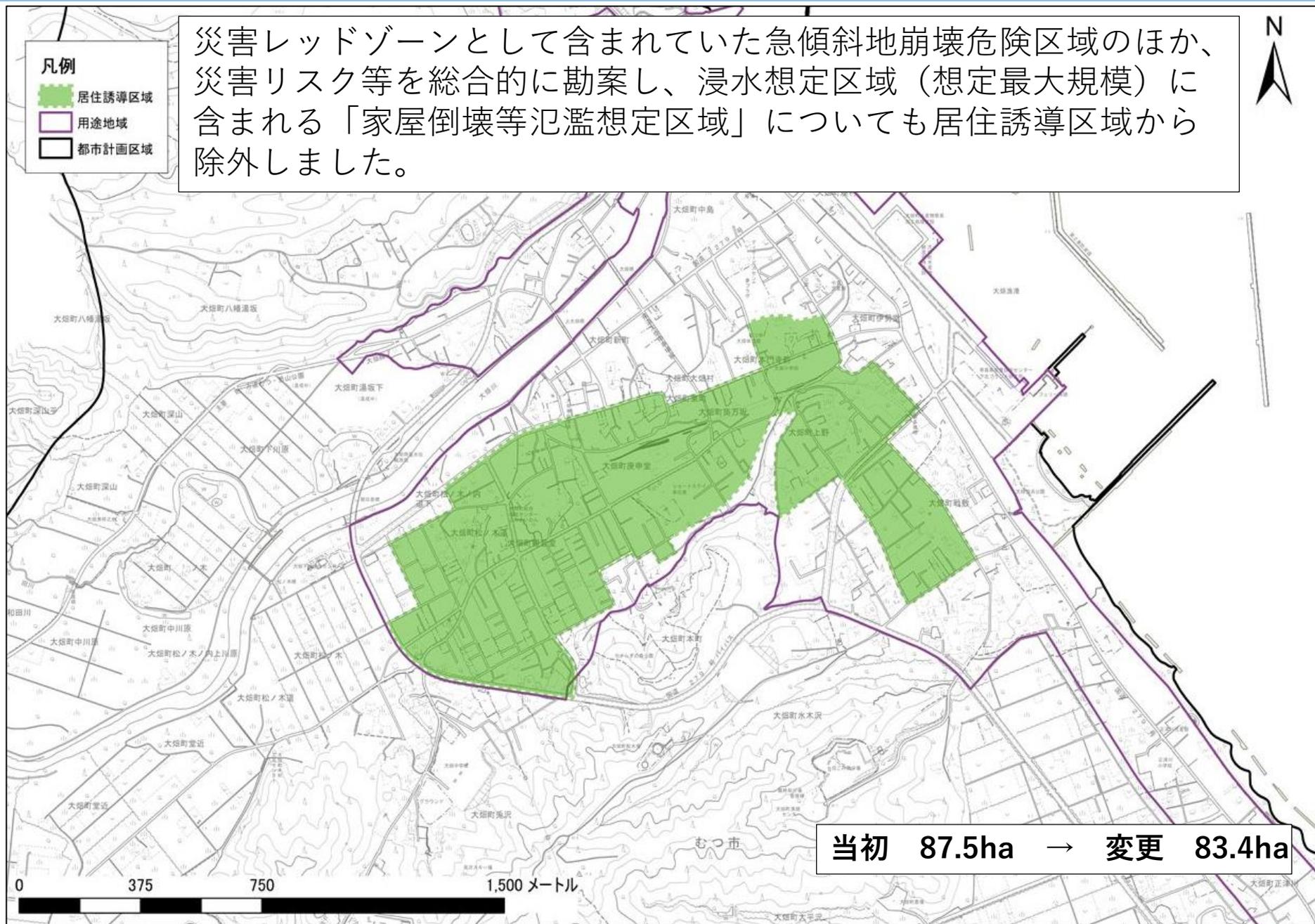
- ハザードの種類
- ・土砂災害特別警戒区域
  - ・急傾斜地崩壊危険区域
  - ・洪水浸水想定区域（想定最大規模）
  - ・家屋倒壊等氾濫想定区域
  - ・土砂災害警戒区域
  - ・津波浸水想定区域（H28）

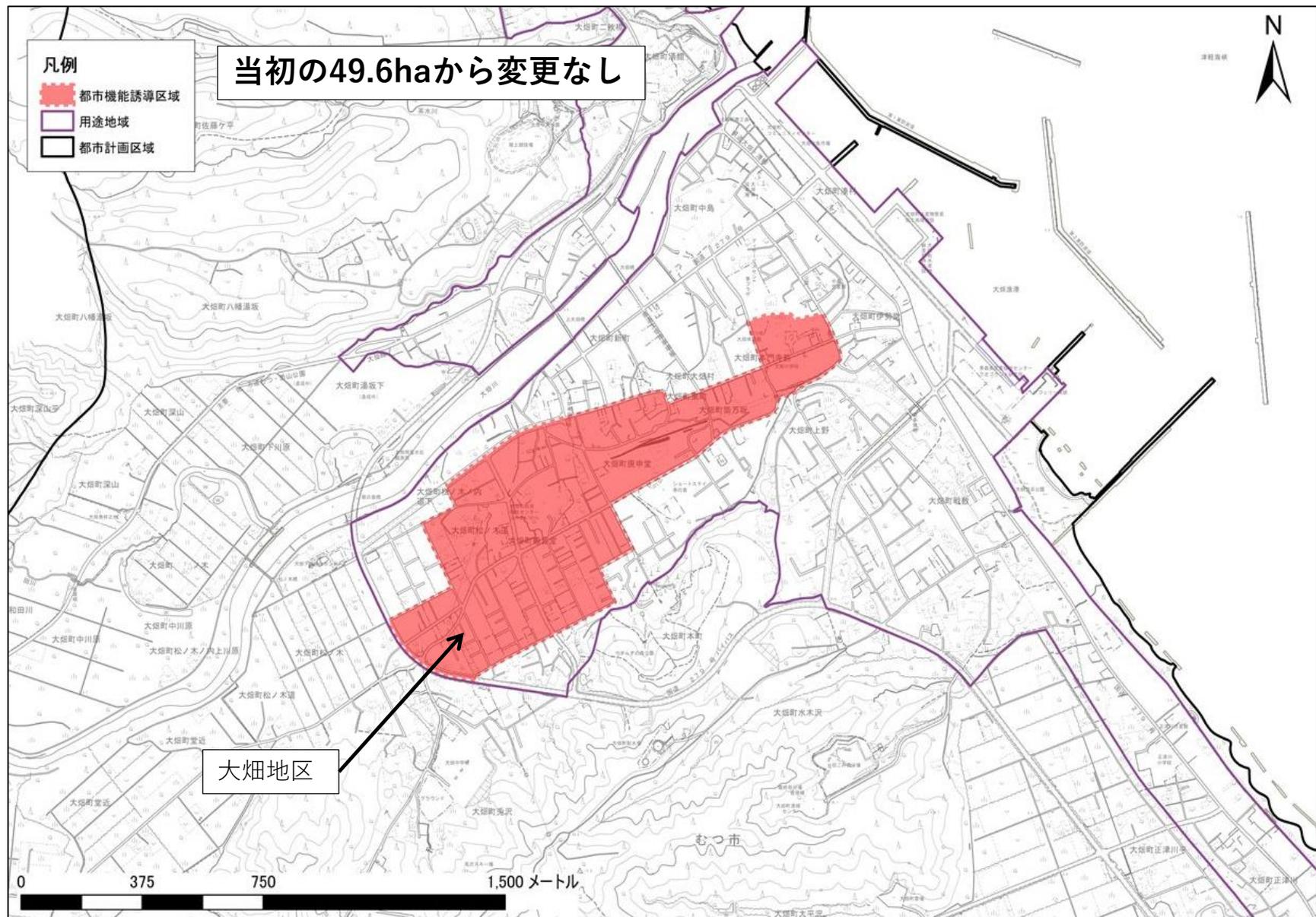
## 誘導施設 都市再生特別措置法第81条第2項

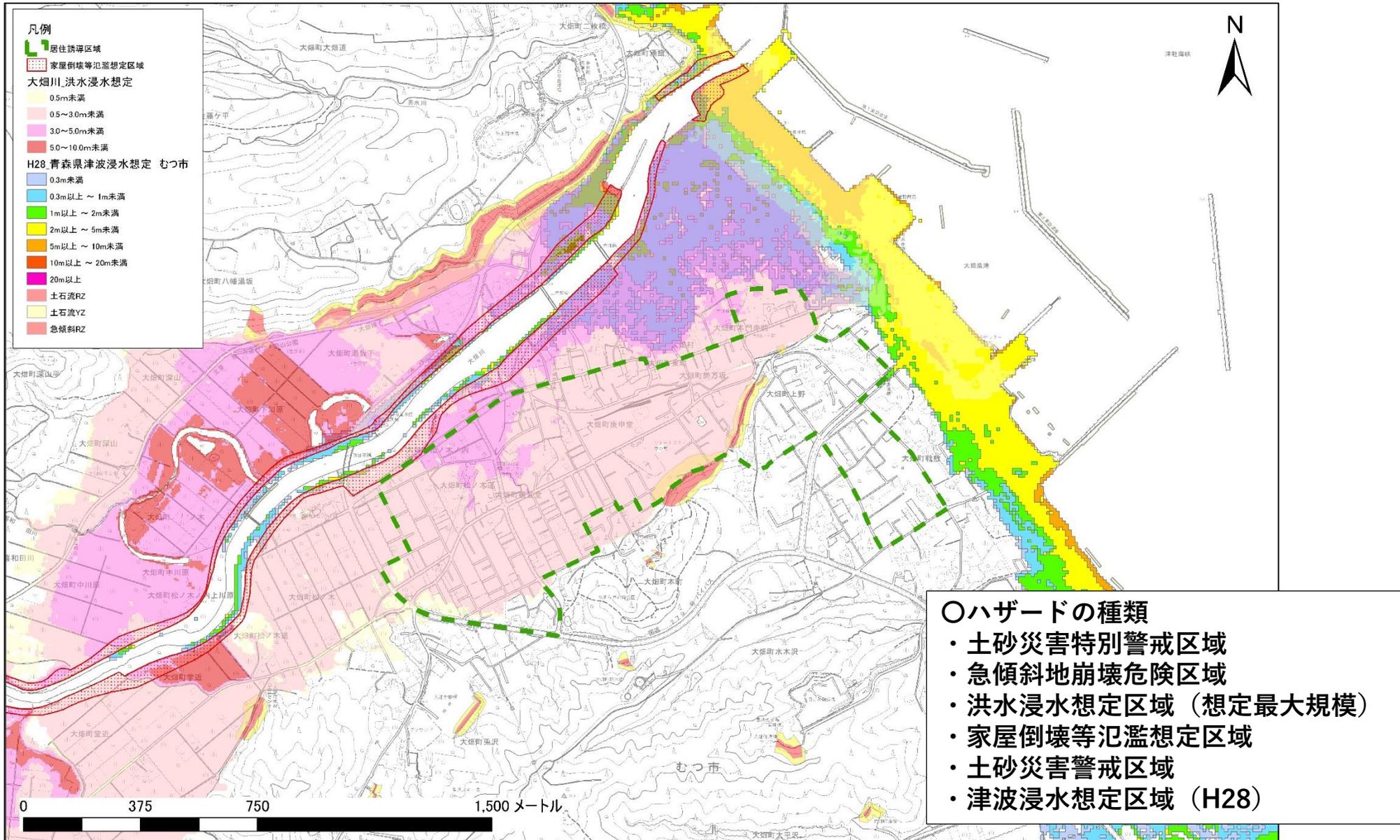
都市機能誘導区域 地区名	誘導施設
①田名部地区	病院、小売店、保育所、認定こども園、小学校、 <b>大学</b> 、社会福祉系施設
②中央地区	本庁舎、小売店、保育所、認定こども園、小学校、図書館
③下北地区	小売店、保育所、認定こども園、中学校、 <b>短期大学</b>
④苫生地区	小売店、保育所、認定こども園、小学校
⑤柳町地区	小売店
⑥大湊地区	小売店、保育所、認定こども園、小学校、中学校
⑦大畑地区	分庁舎、小売店、保育所、認定こども園、小学校、社会福祉系施設

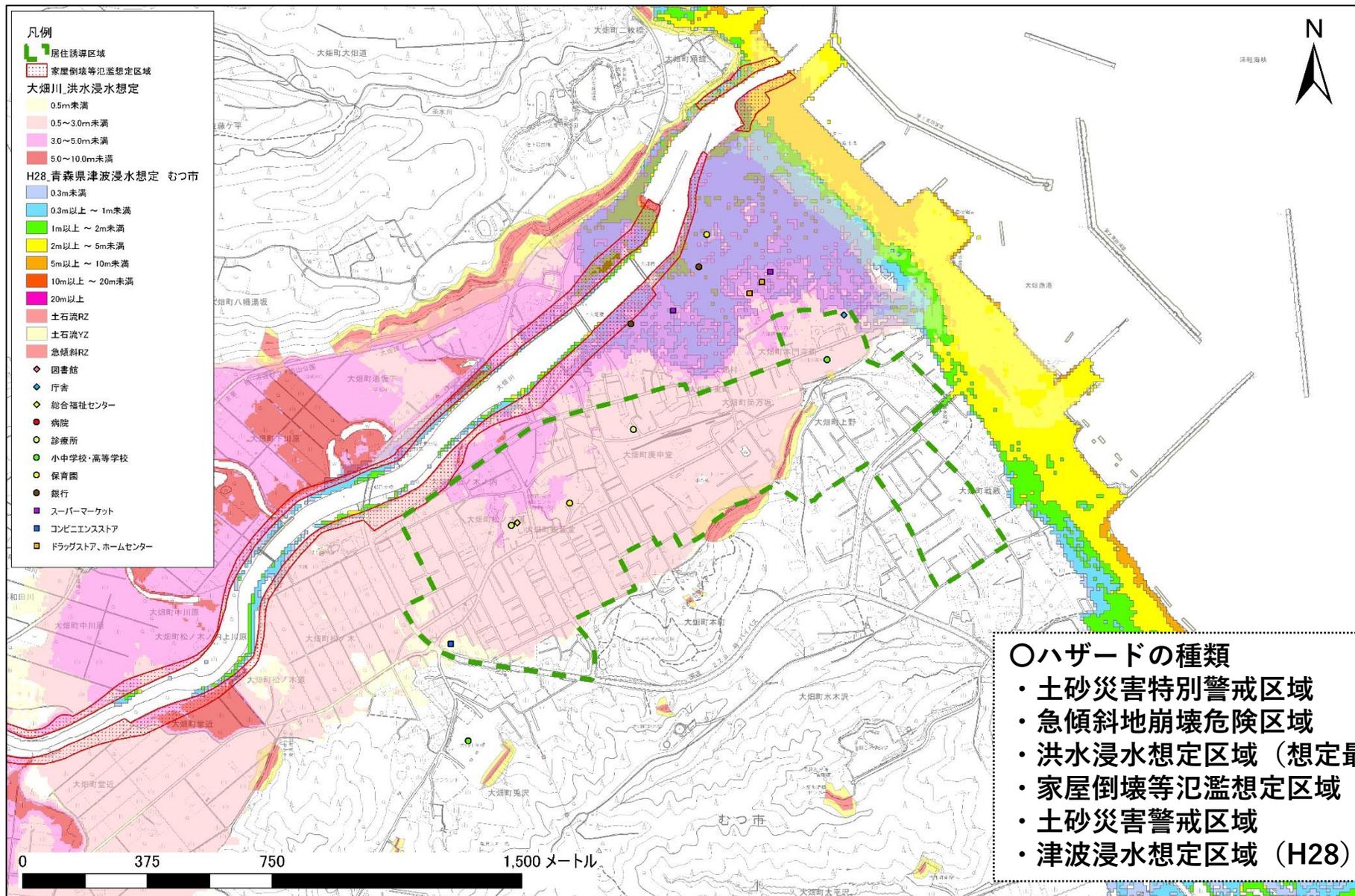
- ・ 田名部地区の病院とは、床面積20,000㎡以上のもので、むつ総合病院の維持を位置づけたものである。
- ・ 小売店は物品販売業を営む店舗（スーパー、ホームセンター、ドラッグストアなど）のことで、床面積の合計が500㎡以上のものに限る。床面積の考え方は、大規模小売店舗立地法の解説による。
- ・ 新たに田名部地区に大学、下北地区に短期大学を位置づける。







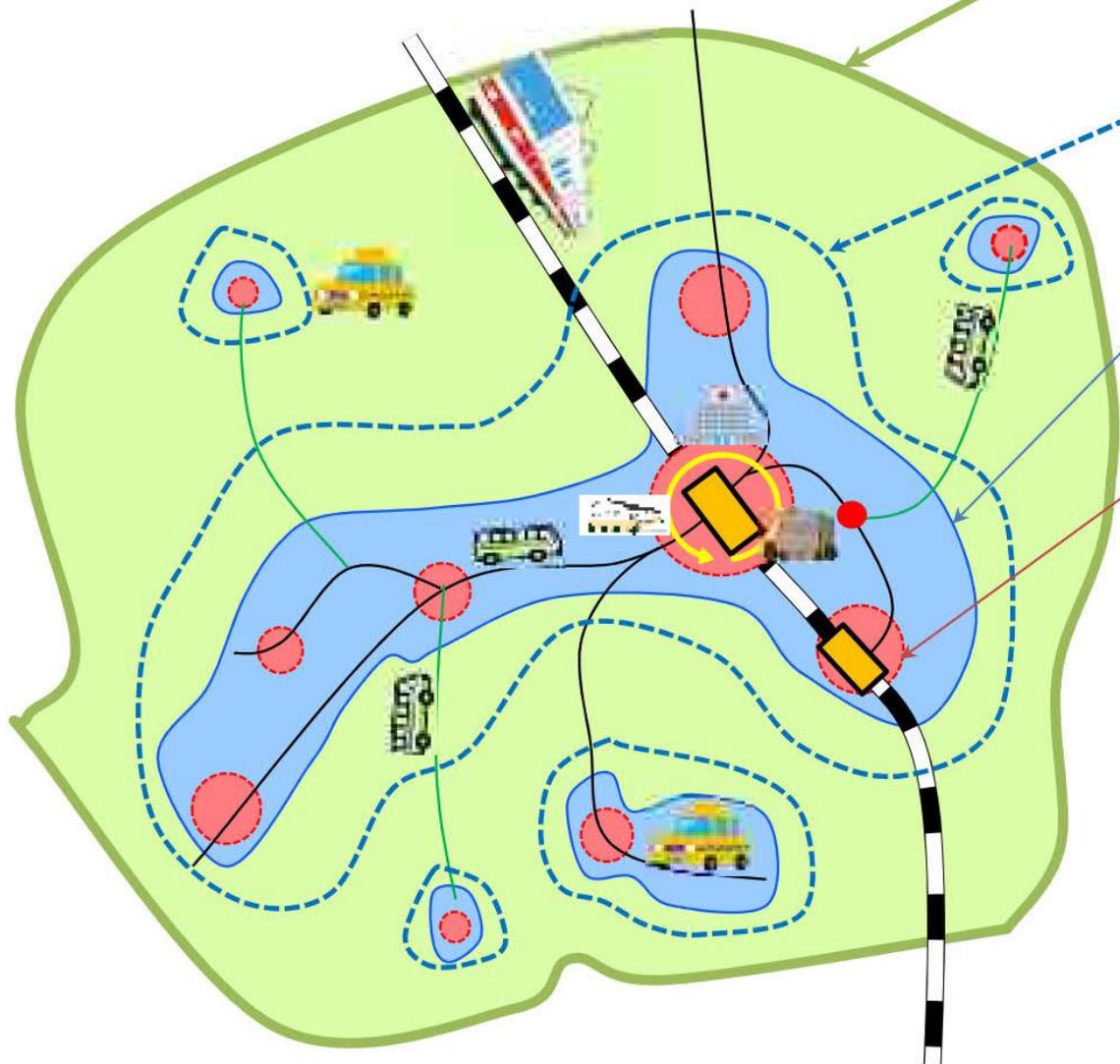




**立地適正化計画** (都市再生特別措置法第81条)

⇒平成29(2017)年2月公表

居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能の誘導を図ることにより、都市の機能を維持し、持続可能性のある都市を形成



**立地適正化計画区域** (第2項)  
= **都市計画区域**

市街化区域等

居住誘導区域 (第2項第2号)

都市機能誘導区域  
(第2項第3号)

R2法改正で新設

「**防災指針**」の作成 (第2項第5号)  
居住誘導区域にあつては住宅の、  
都市機能誘導区域にあつては誘導施設の  
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  
+  
防災指針に基づく取組の推進に関して必要な事項  
(第2項第6号)

※国土交通省資料から抜粋

## 防災指針の記載(都市再生特別措置法 § 81②)

見直し(法改正)

- 防災の観点を取り入れたまちづくりを加速化させるため、立地適正化計画の記載事項として、**新たに居住誘導区域内の防災対策を記載する「防災指針」**を位置づけ

(立地適正化計画)

第八十一条

2 立地適正化計画には、その区域を記載するほか、おおむね次に掲げる事項を記載するものとする。

一 ～ 四 (略)

**五 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（以下この条において「防災指針」という。）に関する事項**

**六 第二号若しくは第三号の施策、第四号の事業等又は防災指針に基づく取組の推進に関連して必要な事項**

七 前各号に掲げるもののほか、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るために必要な事項

## ○防災指針の基本方針

『逃げる』を優先し、『住民が安全・安心に暮らせる持続可能なむつ市』

## ○誘導区域内における具体的な取組

- ①水平避難のため、防災緑地の整備や道路の無電柱化、歩行空間の確保等に取り組む。  
また、ハザードエリア外の都市公園等については、住民が安心して避難することができる対策を講じていく。  
さらに、3階以上となる（仮称）田名部まちなか団地や、民間施設を活用していく方針とする。
- ②むつ市津波防災地域づくり推進計画に準じた安全の確保に努める。  
また、今後洪水浸水想定区域内に整備が予定される施設については、1階部分をピロティ化するなどの浸水深を考慮した浸水防止策を検討する。
- ③浸水等により倒壊するおそれがある空き家は、避難路等の支障となることから、解体等の対策を講じるよう所有者に働きかけていく。
- ④地域災害拠点病院であるむつ総合病院の機能を維持するため、施設・設備の耐震能力強化や、機械室・電気室の高層階への設置のほか、ライフラインや物流が途絶えた場合でも、病院機能を最低3日程度維持できるよう備蓄品の充実や非常時供給体制の確保を図る。  
また、隣接する金谷公園がむつ市国土強靱化地域計画において防災公園に位置付けられたことから、むつ総合病院との連携を図り、防災機能の強化を促進する。

### ○誘導区域外における安全確保策

- ①誘導区域外の災害レッドゾーンでの開発等の届出がなされた場合、開発の規模に関わらず、勧告を行い、必要に応じて、誘導区域内の低未利用地等の利用について促していくことを検討する。
- ②災害ハザードエリアから住宅又は誘導施設の移転を促進させる。  
※住宅の移転には、「むつ市空き家等利活用推進事業費補助金」が活用可能。

### ○災害に対応するための施設の立地方針

災害からの復旧・復興活動で活用することが見込まれる施設を新たに整備する場合には、その機能を確実に発揮させるため、災害ハザードエリア内には立地しないこととする。ただし、災害の種類に応じた対策を講じる場合は、立地できることとする。

1. 目標値として設定している人口密度の修正 (p.6)
2. 参考指標として設定している土地評価額を更新し、過去との比較を追加 (pp.7-8)
3. 都市機能誘導区域の各地区に位置付けられている誘導施設の維持・誘導により、当該地区にもたらされる効果を追加 (p.10)
4. 都市機能誘導区域における届出制度に、地区ごとに定められている誘導施設を休廃止した場合の届出や、無届や虚偽の届出をした場合の措置を追加 (p.13)
5. 居住誘導区域における届出制度に、無届や虚偽の届出をした場合の措置を追加 (p.16)
6. 低未利用地の有効利用や適正な管理を促進するため、「低未利用土地利用等指針」及び、これに基づく「低未利用土地権利設定等促進計画」に関する事項を追加 (pp.33-34)
7. 生活の安全性や利便性の維持・向上を図るため、居住誘導区域における都市計画道路や都市公園等の都市インフラの計画的な改修を進めることを追加 (p.35)
8. 巻末資料の追加 (pp.40-49)



安心して暮らしやすいまち

+ ひかりのアゲハが輝き続けるまち

➡ 魅力あるまち