

北九州市立地適正化計画 居住誘導区域の変更手続きについて（報告）

1. 背景

北九州市立地適正化計画（以下、「計画」という。）では、5年ごとに計画の見直しを行うこととしているが、計画策定後に居住誘導区域の変更が必要となる事象が発生している。

- ① 居住誘導区域における災害発生のおそれのある区域の指定
- ② 市街化区域の編入や土地利用の転換など居住誘導区域の要件を満たす都市計画変更

2. 目的

計画で示す居住誘導区域設定の考え方（別紙「居住誘導区域の設定フロー」参照）に基づき、居住誘導区域を変更し、 目指すべき都市像の形成を促進する。

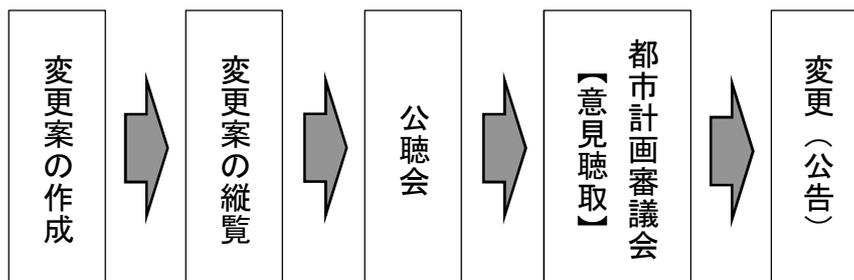
- ① 災害発生のおそれのある区域を居住誘導区域から除外し、災害から市民を守る。
- ② 公共交通利用圏、良好な居住環境の形成が見込まれる区域を居住誘導区域に編入し、街なか居住を推進する。

3. 居住誘導区域の変更の考え方

5年ごとの計画の見直し時を変更の機会としつつ、緊急性や必要性がある場合は随時の変更を行う。

4. 変更手続きについて

都市再生特別措置法第81条19項（同条第17項）に基づき、変更案の縦覧及び公聴会の開催、都市計画審議会の意見聴取を行う。



6-2 居住誘導区域の設定

(1) 設定フロー

居住誘導区域の設定の基本的考え方をフローにすると次のとおりとなります。

居住誘導区域の設定フロー



図 居住誘導区域の設定フロー

国 都 計 第 89 号
平成 30 年 10 月 26 日

各市町村 都市計画主管部局長 殿

国土交通省都市局都市計画課長
(公印省略)

立地適正化計画における災害の発生のおそれのある区域の取扱いについて

立地適正化計画に関しては都市計画運用指針（平成 12 年 12 月 28 日国都計第 92 号（最終改正平成 30 年 9 月 5 日国都計第 69 号）、以下「運用指針」。）等を参考にしながら各市町村において検討・作成が進められているところである。他方、近年大規模な地震、津波、集中豪雨、土砂災害等が多発傾向にあり、これらの自然現象に対し持続的に安全な都市を構築していくためには関係部局との連携を図り、これまで以上にソフト・ハードの防災対策や災害リスクを踏まえた検討を進めていくことが重要である。

運用指針においては、別紙の通り災害の発生のおそれのある特定の区域に関する居住誘導区域の取扱いについて記載しているが、上述の観点からも改めてその考え方を通知するものである。

なお、立地適正化計画の作成及び見直しにおいては、特に以下の点に留意し進めていただきたい。

- (1) 立地適正化計画の作成に際しては、防災担当部局や砂防担当部局等の関係部局との情報共有体制を構築し、運用指針Ⅳ―1―3 立地適正化計画 3(3)②3 および 3(3)②4 に記載の区域（以下、「災害危険区域等」）に関する基礎調査や指定状況等の情報把握に努め、運用指針の趣旨を踏まえた適切な対応を行うこと。その際、将来的に災害危険区域等の指定が見込まれている場合は、指定後の状況を勘案した居住誘導区域等の設定を検討すること。
- (2) 立地適正化計画を作成した場合は、速やかに関係部局へその内容を情報提供するとともに、以降の災害危険区域等の指定状況の変化等について継続的に情報把握を行うこと。
- (3) 立地適正化計画の作成後に、居住誘導区域内の区域が災害危険区域等に指定された場合には、居住誘導区域の見直しに向けた検討に着手すること。その際、運用指針Ⅳ―1―3 立地適正化計画 3(3)②3 に記載の区域については、可及的速やかに居住誘導区域から除外することが望ましいこと。

- (4) 運用指針Ⅳ－1－3 立地適正化計画 3 (3) ② 4) の趣旨は、居住を誘導することが適当でない区域は原則として居住誘導区域に含めないこととすべきことにある。
このため、仮に、これらの区域を居住誘導区域に含める場合には、災害リスクや警戒避難体制の整備等の防災対策等を総合的に勘案し、十分に安全性を検証することが不可欠であり、これらの検討・検証結果を踏まえ立地適正化計画に各種の防災対策を記載することが望ましいこと。
- (5) 災害危険区域等が小規模に散在し、居住誘導区域の設定に際して災害危険区域等を除外することが表示上困難でこれを含めて面的に居住誘導区域を設定しているケースが散見される。このケースに対しては、災害危険区域等の位置や境界が明示できる図や資料を立地適正化計画に添付するとともに「居住誘導区域（災害危険区域等と重複する箇所を除く）」と明記することで災害危険区域等を除外することは可能であること。

別紙

(参考) 都市計画運用指針 抜粋

IV-1-3 立地適正化計画 3 (3) ② 3)

次に掲げる区域については、原則として、居住誘導区域に含めないこととすべきである。

ア 土砂災害特別警戒区域

イ 津波災害特別警戒区域

ウ 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を除く）

エ 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項に規定する地すべり防止区域

オ 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）第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域

IV-1-3 立地適正化計画 3 (3) ② 4)

次に掲げる区域については、それぞれの区域の災害リスク、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である。

ア 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7条第1項に規定する土砂災害警戒区域

イ 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

ウ 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号に規定する浸水想定区域

エ 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第32条第1項に規定する都市洪水想定区域及び同条第2項に規定する都市浸水想定区域

オ 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