

第 1 回兵庫県土地利用推進検討会におけるご意見への対応

1 都市計画法改正に伴うイエロー区域の取扱い（都市計画法施行条例の改正）

	原 案	意 見	対 応
既指定の特別指定区域への対応	Y 区域であっても従前どおり許可を行う。 （特段の条件なく住宅等の新築が可能） 別案 1 許可の際に適切に避難する旨の誓約を求める。 別案 2 新規区域指定と同等の規制とする。	別案 1 の対応（避難の誓約）が望ましい。	意見を反映 別案 1 の対応（避難の誓約）とする。 ※特別指定区域を持つ全 13 市町の長も別案 1 を希望。
		既指定区域と新規指定区域で基準が異なると申請者にとって複雑なため、別案 2（新規指定と同じ規制）でもよいのではないか。	上記により対応する 既指定区域については、建築や都市計画の法体系において一般に見られる既存のものに対する制限緩和措置と同様に、新規指定区域より緩やかな対応を行うこととする。
新規の特別指定区域指定への対応	Y 区域であっても指定基準に適合すれば区域指定を可能とする。 指定基準① 土砂 Y で堰堤等の防災対策が実施されている区域 指定基準② 浸水 Y で 500m 以内に避難場所がある区域 指定基準③ 下記対策を許可条件とする区域 ・土砂 Y 区域では 2 階建以上とする。 ・浸水 Y 区域では、想定浸水深に応じ、2 階建又は 3 階建以上とする。	指定基準②の避難場所は指定避難所に限定せず、市町の判断に委ねる運用としてはよい。	意見を反映 指定避難所以外で、市町が避難場所として適切と認める場所についても避難場所として取り扱う。
		指定基準③については、屋上への避難も可能とすることを検討すべき。	意見を反映 指定基準③（浸水 Y）を拡充する。 〔階数のみで制限するのではなく、屋上等避難可能な床が設けられている場合も認める。〕
		指定基準①～③以外の基準や事業所についての指定基準を検討すべき。	意見を反映 指定基準④を追加する。 【基準④】 事業所において災害が予見される場合に施設を閉鎖する旨を明確にした計画等を策定しているなど、指定基準①～③と同等以上の安全性が確保されていると認められる区域
		指定基準に加え、避難の誓約を求めるべき。 （既指定区域の別案 1 と同様の対応）	意見を反映 新規指定区域内での許可の際にも避難の誓約を求める。

2 空家等の活用及び流通の促進（空家等活用促進特別区域に関する条例の制定）

	原 案	意 見	対 応
空家等の用途変更の基準	築後 10 年以上経過した空家等について、空家等活用方針に即してカフェやホテル・旅館等への用途変更を可能とする規制緩和を行う。	カフェやホテルへの用途変更だけでなく、事務所や社宅などにも枠組みを広げてほしい。	意見を反映 カフェやホテルへの用途変更以外に、事務所や社宅などへの用途変更も幅広く認める。
		築後 10 年未満でも所有者が亡くなっている場合等は柔軟に対応できるようにしてほしい。	意見を反映 築後 10 年未満であっても、所有者が死亡している場合は用途変更を可能とする。

3 地域活性化のための日影規制の合理化（建築基準条例の改正）

修正意見がなかったため、原案どおり。

1 都市計画法の改正概要＜市街化調整区域の開発許可の厳格化＞

現行制度と法改正の背景

- 市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であり開発が制限されているが、県（開発許可権限を有する市では当該市）が条例で区域を指定することにより開発が可能となる。
- 条例で指定する区域（本県では「特別指定区域」）には、原則「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」を含むことができない。（定性的規定）
- 近年、自然災害が頻発・激甚化する中、市街化調整区域内での被害が多発しており、市街化調整区域の開発許可の厳格化が必要となった。

都市計画法改正（R4.4 施行）

改正後

特別指定区域には、原則以下の区域を含むことができない。（災害の発生のおそれのある区域を明確化）

災害レッドゾーン（R区域）	災害イエローゾーン（Y区域）
<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害警戒区域 ・浸水想定区域 <p>（目安は想定浸水深3.0m以上の区域（国技術的助言））</p> <p>※原則は想定最大規模降雨（1,000年に一度の降雨）による。当分の間、計画降雨（100年程度に一度の降雨）とすることができる。</p>

2 法改正に伴う特別指定区域の課題

現状

- 特別指定区域指定状況：13市町※ 630地区 6,243ha <全国1位の指定区域数・面積>
- ※猪名川町、稲美町、西脇市、三木市、小野市、加西市、加東市、福崎町、相生市、たつの市、赤穂市、太子町、上郡町
- 市街化調整区域のうち、森林・優良農地等を除く区域（既存集落等）の約8割で特別指定区域を指定済み。未指定の区域は約2割。
- 特別指定区域 6,243ha (79%)、地区計画 444ha (5.6%)、未指定区域 約1,220ha (15.4%)
- これまでR区域のみを特別指定区域に含めないこととし、Y区域は許容していたため、既指定の特別指定区域面積（6,243ha）の約2割（1,166ha）がY区域となっている。

課題

【既指定区域の課題】

○都市計画法施行条例（以下「条例」）において、災害のおそれのある区域内では開発許可ができない旨を規定しているため、改正法施行後は、既指定区域の約2割（Y区域1,166ha）で許可（住宅等の新築）ができなくなる。

【新規区域指定の課題】

○改正法施行後は、Y区域内で特別指定区域の指定ができなくなる。これに対し、各市町は、市街化調整区域の地域活力の維持に甚大な影響が生じるとして、県に柔軟な対応を求めている。

【特別指定区域の手続】

- ①市町の申出により県が区域を指定
- ②区域内で開発を行う際は県の許可を受ける。

3 対応方針（案）

【既指定区域への対応】

○既指定区域については、Y区域で開発許可ができない旨の条例の規定を削除し、許可申請者が避難に関する書面を提出することをもって許可を行う。（Y区域であっても、住宅等の新築が可能。）

【新規区域指定への対応】

○新規の区域指定に当たっては、次の建築物のみを可とする等の規制強化を行う。（許可申請時には、申請者が避難に関する書面を提出する。）

[土砂Y区域内（堰堤等の防災対策がない場合）]

・2階建以上とする。

[浸水Y区域（近隣に避難所がない場合）]

・想定浸水深3～5mの区域では2階建以上とする。

・想定浸水深5m以上の区域では3階建以上とする。

※屋上等避難可能な床が設けられている場合も認める。

【Y区域の状況】

○既指定区域（6,243ha）

土砂Y：567ha（9.1%）

浸水Y

・浸水深3～5m：591ha（9.5%）

・浸水深5m以上：8ha（0.1%）

○未指定区域（約1,220ha）※新規指定の可能性がある区域

土砂Y：約110ha

浸水Y

・浸水深3～5m：約116ha

・浸水深5m以上：約1ha

〔未指定区域においても、既指定区域と同程度の割合のY区域を含むものと想定。〕

【避難に関する書面】

避難所・避難ルートを示した図及び市町からの指示に従い適切に避難する旨を誓約する書面



新規区域指定の基準（案）

Y区域であっても特別指定区域に指定することができる区域の基準①～④

①土砂Y区域において、災害を防止・軽減する堰堤等の防災対策が実施された区域

（参考）既指定区域ではY区域の約2割が①に該当。

②浸水Y区域において、容易に移動可能な距離（概ね500m程度）に避難場所*がある区域

※市町が避難場所に相当すると認める場所を含む。

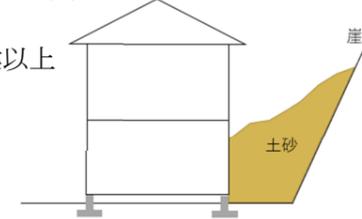
（参考）既指定区域ではY区域の約1割が②に該当。

③安全上・避難上の対策に係る基準への適合を許可条件とする区域（(1)(2)いずれにも該当）

(1)建物の安全対策

○土砂Y

・2階建以上



○浸水Y

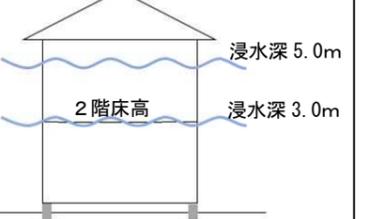
・浸水深3～5mの区域では

2階建以上

・浸水深5m以上の区域では

3階建以上

※屋上等避難可能な床が設けられている場合も認める。



(2)早期避難体制の整備

・早期避難の実施が可能と市町長が認めた避難計画が作成されていること。

早期避難：避難指示（要援護者においては高齢者等避難）が発出された場合に即座に避難を開始すること。

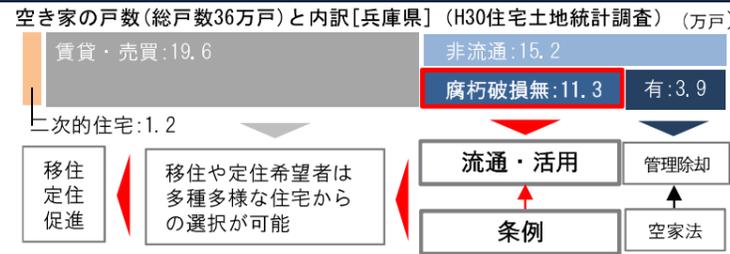
④事業所において災害が予見される場合に施設を閉鎖する旨を明確にした計画等を策定しているなど、指定基準①～③と同等以上の安全性が確保されていると認められる区域

背景

- 県の人口減少は深刻で、転出超過は年々増加(R2:6,865人/全国ワースト2)しており、人口対策は急務。
- 県の空家数も年々増加しており、地域の活力、居住環境、その他地域経済に影響を及ぼしている。
- 一方、腐朽破損等なく利用できるにもかかわらず流通していない空家が約11万戸あり、これらは、今後、人口減少・少子高齢化を背景に管理不全に陥る可能性がある。

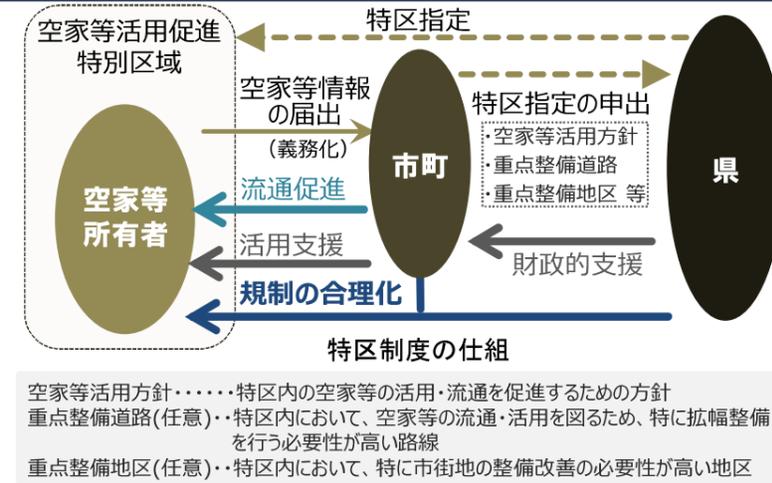
目的

- 空家等を有効活用することにより、管理不全空家の発生を予防するとともに、空家等を地方回帰の受皿として流通・活用することにより、移住、定住及び交流の促進を図り、もって地域の活性化に寄与する。



条例骨子

- 市町は、空家等の流通及び活用を特に促進する必要がある地区の範囲や空家等活用方針等を定め、「空家等活用促進特別区域」(以下「特区」)の指定を県に申し出ることができる。
- 県は、市町から申出があった場合、活用方針等について審議会の意見を聴いたうえで、特区を指定することができる。
- 特区内の空家等所有者は、市町に対し「空家等情報の届出」を行い、県・市町は、空家等情報を活用した「流通促進」、特区内における「規制の合理化」や「支援強化」を行う。



施策の概要

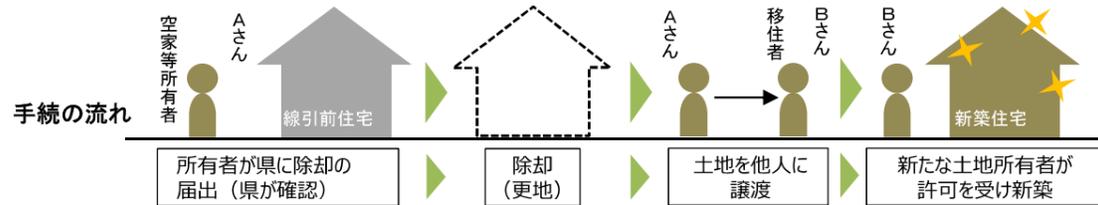
※①～③は、全ての特区で適用されるものではなく、市町が地域の特性や課題に応じて定めた「空家等活用方針」に則して、選択して実施できる規制緩和等の規定である。

① 市街化調整区域内の空家のカフェ・ホテル等への用途変更を認める規制緩和等 規制の合理化

- 市街化調整区域の特区内の空家等について、空家等活用方針に則してカフェやホテル、**事務所、社宅**等への用途変更を可能とする規制緩和を行うことにより、多自然地域の住民や移住者等の誰もが迅速かつ円滑に起業・創業等ができる場を創出。

- <基準イメージ> ※規則に明記
- ・ 築後10年以上経過した空家等 **(所有者死亡の場合は築後10年未満でも可)**
 - ・ 地域への貢献、活性化等、空家等活用方針に即した目的で行う用途変更 等

- 市街化調整区域の特区内の空家等について、除却後の更地においても住宅等の新築を可能とする規制緩和を行うことにより、除却跡地を移住・定住者の住宅等の用地として活用。[規制緩和]



- 県・権限市は、特区内の空家等の活用を図るため、空家等活用方針に配慮して都市計画法の運用を行う。[配慮]

空家等活用方針に配慮した都市計画法の運用例

(例)開発区域の敷地が接する道路の幅員緩和

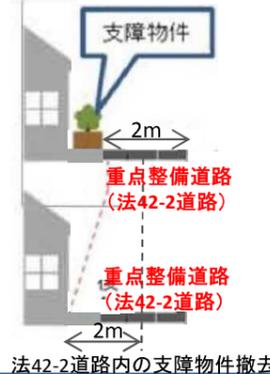
- ・ 老朽空家等除却後の一体開発等による跡地の流通促進を図るため、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がない場合において、開発区域の接続道路の最低幅員を緩和する。



③ 円滑な通行空間を確保できるようにする措置(道路内支障物件の設置制限) 規制の合理化

- 特区内の重点整備道路においては、建築基準法第42条第2項に規定する道路内及び狭あい道路の拡幅整備された道路内に支障物件を設置してはならない。

空家活用促進特別区域



[違反者への措置]

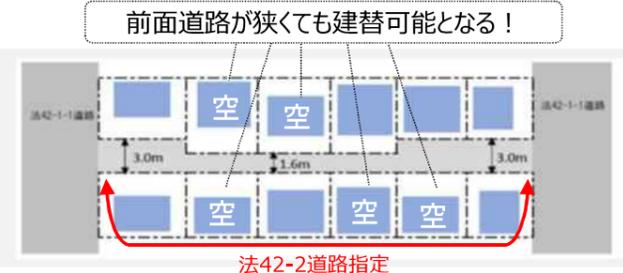
- 指導
- 勧告
- 命令
- 氏名等公表

② 狭あい道路や旗竿敷地でも建替えや用途変更を可能とする規制緩和等 規制の合理化

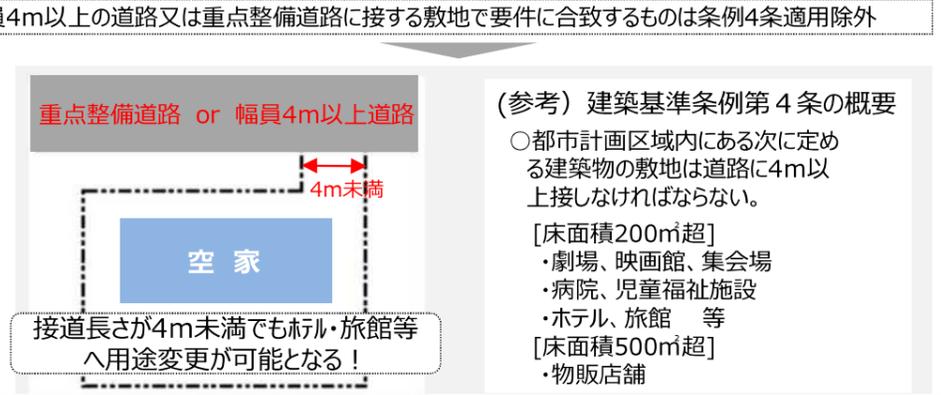
- 特定行政庁は、重点整備地区における空家等の活用や建替の促進を図るため、空家等活用方針に配慮して建築基準法の運用を行う。[配慮]

空家等活用方針に配慮した建築基準法の運用例

- (例)特定行政庁による幅1.8m未満の同法42条2項道路の指定
- ・ 空家等の利活用を図りながら、将来一体的に幅員4mの道路が形成されるよう、建築審査会の同意手続を経て、42条2項道路に指定



- 重点整備地区において、その敷地が幅員4m以上の道路又は重点整備道路に接する建築物のうち、円滑な避難や通行の安全が十分確保できるものについて、建築基準条例第4条の規定は適用しない。[規制緩和]



④ 空家等情報の届出制度 流通促進

- 市町は、所有者から届出を受けた空家等情報を連携協定等を締結している団体(宅建業者やNPO等)に提供。提供を受けた宅建業者等が空家等所有者に対し、流通や活用に向けた働きかけや伴走型のきめ細かなサポートを行う。
- 市町は、空家等の流通・活用を促進するため、固定資産税の住宅用地特例*の適用に際し、無届出の空家等について調査を行うよう努める。

- 市町は、空家等の流通・活用を促進するため、固定資産税の住宅用地特例*の適用に際し、無届出の空家等について調査を行うよう努める。

*尼崎市(JR尼崎駅徒歩約12分) 200㎡の場合:約6万円

