

第5章 近年の都市計画の動き

1 持続可能なまちづくり

本県では、総合計画として、令和2年10月に「安心・誇り・挑戦 ひろしまビジョン」を策定しました。この計画において、未来を担う次の世代にしっかりとバトンを託すため、概ね30年後の「あるべき姿」を構想し、10年後の「目指す姿」とその実現に向けた取組の方向性を描き、県民の皆様に示しています。県民の皆様とその目指す姿を共有し、共感を得ることで、県民の皆様と一緒に新たな広島県づくりを推進しています。

計画には、17の施策領域と99の取組の方向を位置付けており、都市分野の施策としては「持続可能なまちづくり」を掲げて取り組んでいます。

○持続可能なまちづくり

あるべき姿 (概ね30年後)

- ・イノベーションを創出する基盤となる都市と、適切な開放空間があり、心身を癒してくれる自然が近接した本県の強みを生かして、多様な価値観やニーズを持つ様々な世代の人々が、都市を行き来し、大都市圏では得られないゆとりと安心を実感し、それぞれの仕事と暮らしを楽しむライフスタイルを実現させています。
- ・県全体の発展を牽引する広島市や福山市を中心に、沿岸部や山間部の拠点都市が交通や情報ネットワークで結ばれ、相互に連携しながら発展しています。また、県民の日常に不可欠なサービス機能が身近に充足するとともに、デジタル技術やデータなどを活用した、安心して快適に暮らすことができる持続可能なまちづくりが実現しています。

目指す姿 (10年後)

- ・地域特性や規模に応じた拠点ごとに必要な都市機能の集約や災害リスクの低いエリアへの居住の誘導が進むとともに、拠点間が最適な公共交通ネットワーク等で結ばれた、県民の安全・安心で豊かな生活を支える「持続可能な集約型都市構造」の形成が進んでいます。
- ・都市機能や居住が集約されたエリアでは、効果的かつ集中的にデジタル技術やデータなどを活用して、質の高いサービスを享受できるとともに、イノベーションを創出する交流の場と心身を豊かにする自然が近接している広島県の強みやそれぞれのエリアの特色を生かした、ゆとりと魅力あるまちづくりや居住環境の創出が進んでいます。
- ・広島市都心部においては、利便性の高い公共交通ネットワークの構築や国内外からの来訪者等が気軽に憩えるデザイン性に優れた公共空間の整備等により、人が中心となる都心空間と回遊ネットワークが形成されています。
また、大規模オフィスやコンベンション施設、ラグジュアリーホテル等の国際水準の都市機能の強化やイノベーションを生み出す多彩な人材の育成と集積が進んでいます。
- ・備後圏域の玄関口である福山駅周辺においては、都市型産業の集積や遊休不動産を活用したビジネスモデルの構築などにより、ビジネスの拠点性が強化され人材が集積されるとともに、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の創出に向けて、人の集まる拠点の整備や道路・広場等の整備など進んでいます。

目指す姿の実現に当たって考慮すべき課題

- 急激な人口減少・超高齢社会を迎え、都市の中心部では、空き地や空き家がランダムに発生する都市のスポンジ化が進んでおり、郊外では拡散した低密度な市街地が形成されるなど、行政及び生活サービス水準の低下や公共交通ネットワークの縮小などが懸念されます。
- 拡散した市街地の一部は、土砂災害警戒区域等の災害リスクの高い区域に拡がっており、頻発する大規模災害に対して脆弱な都市構造となっています。
- 県民をはじめ、国内外の多様な価値観やニーズを持つ様々な世代の人々が「住みたい」「働きたい」「訪れたい」と思える広島ならではのまちづくりや居住環境を実現する必要がありますが、地域特性や既存の地域資源が十分に生かされていません。
- 新型コロナウイルスを踏まえた人々の新たな価値観やライフスタイルの変化に対応したまちづくりが求められています。
- 広島市都市部については、更新期を迎えた建築物の更新が進んでいないこと、平和記念公園に訪れる国内外の人々の都心への流れ・滞在時間が少ないこと、商業施設の利用が他の地区と比べ相対的に減少していることなどの課題があります。
- 福山駅周辺については、流動客数の減少や空き店舗・空き地の増加などにより、にぎわいが低下しています。

目指す姿の実現に向けた取組の方向

- ① 機能集約された都市構造の形成
地域特性や規模に応じた拠点のレベルごとに必要とされる多用で質の高いサービスを効率的に提供できるコンパクトに機能集約された利便性の高い都市構造の形成に取り組みます。
- ② ネットワーク及び交通基盤の強化
集約された拠点内及び拠点間を結ぶ公共交通ネットワークとそれを支える交通基盤の強化に取り組みます。
- ③ 災害に強い都市構造の形成
災害に強く、安全・安心に暮らせる持続可能な都市構造の形成に取り組みます。
- ④ 地域と連携し、地域の特性を生かしたまちづくりの推進
多様な主体と連携し、多世代で住み継ぐことができるゆとりと魅力ある居住環境や「まちなみ」の創出に向けたモデルづくり、魅力ある建築物の創造、空き地、空き家の活用・解消など、各市町の特性や地域資源の価値に応じた施策を推進します。
- ⑤ データと新技術を活用したまちづくり（スマートシティ化）の推進
県民生活の利便性・快適性の向上に向け、各地域の特性に応じた地域課題を解決するため、関係市町とまちづくりのビジョンを共有し、「交通」や「安全・安心」などの分野におけるデータと新技術を活用したまちづくり（スマートシティ化）を推進します。
- ⑥ 新しい生活様式に対応したまちづくりの推進
新たな価値観やライフスタイルに対応できるまちづくりに取り組むとともに、歩行空間の拡大や公園・緑地の充実などのゆとりある空間をまちなかに形成する取組を推進します。
- ⑦ 人を惹きつける魅力ある都心空間の創出
広島市都心部及び福山駅周辺において、ハード・ソフト両面にわたり、地域の良好な環境形成や地域全体の価値を維持・向上させるための活動などを通じて、人を惹きつける魅力ある都心空間の創出に取り組みます。

2 民間の活力を中心とした都市再生

■ エリアマネジメント

人口減少社会を迎え、これからのまちづくりは「つくること」から「育てること」へシフトしていく必要があるといわれています。

そのような中、全国各地で幅広い多様な主体が一体となって、地域の価値を高める様々な活動を行っています。

地域における良好な環境や価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組の活動を「エリアマネジメント」と呼ばれ、注目されています。

◆ エリアマネジメントのポイント

エリアマネジメントは、幅広い多様な主体による取組であり、一概にその特徴を述べることは難しいですが、代表的なものとして以下の4つのような特徴があるとされています。

エリアマネジメントの背景

人口減少社会における維持管理・運営（マネジメント）の必要性

地域特性に応じた地域の魅力づくりの必要性

環境や安全・安心への関心の高まり、地域活動への参加意欲の高まり

【ポイント1】
「つくること」
だけでなく、
「育てること」

【ポイント2】
住民・事業主・
地権者等が主体的
に進めること



エリアマネジメント

【ポイント3】
多くの住民・事業
主・地権者等が関
わり合いながら進
めること

【ポイント4】
一定のエリアを
対象としている
こと

■ 広島都心会議

広島都心部を中心に、各所で再開発の計画や検討が進められ、広島のみちづくりが大きく動き出している中、市街地等の建物の老朽化や、より良い交通環境づくりへの対応、公共空間の活用等を含めた新たなにぎわいの創出の必要性など、様々な課題に対し、解決に向けて前進させていくことが求められています。

地域住民、地権者、民間企業、エリアマネジメント団体等の様々な関係者や行政と連携し、一体となって継続的にまちづくりを推進していくため、令和3年4月に広島都心会議が設立されました。

広島都心会議

(1) 地域のエリアマネジメント団体と行政の中間に位置するプラットフォームの役割を果たす存在として、双方と連携し、一体となってまちづくりを進めていくことのできる、まちづくりの調整・支援の活動

(2) 広島都心部のまちづくりに対する機運を高め、活性化させる活動

3 「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくり

■ウォーカブルなまちなかの形成

人口減少や少子高齢化が進み、商店街のシャッター街化などによる地域の活力の低下が懸念される中、都市の魅力向上を促し、まちなかににぎわいを創出することが、多くの都市に共通して求められています。

このような背景の中、「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和2年9月7日施行）」により、市町村が、まちなかにおける交流・滞在空間の創出に向けた官民の取組をまちづくり計画に位置付けることができるようになりました。官民のパブリック空間（街路、公園、広場、民間空地等）をウォーカブルな人中心の空間へ転換・先導し、民間投資と共鳴しながら「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの形成を図ります。こうした地域の取組に対して、法律・予算・税制のパッケージによる支援を行うことで、「居心地が良く歩きたくなる」空間づくりを促進し、魅力的なまちづくりを推進するものです。

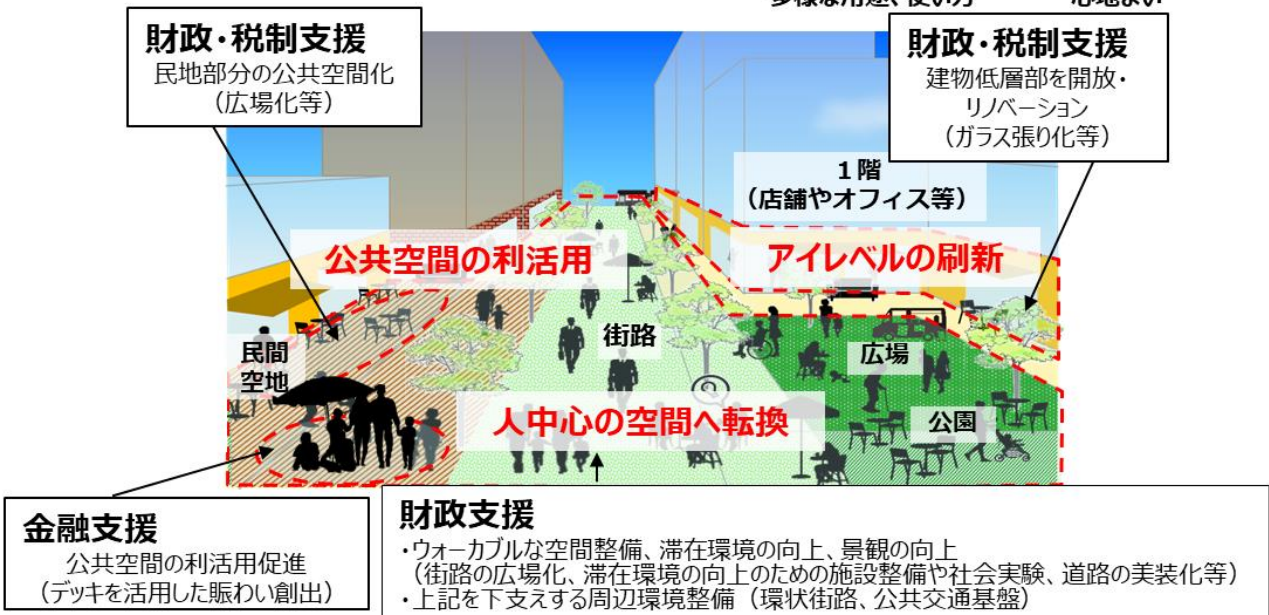
これにより、多様な人々の出会い・交流を通じたイノベーションの創出や人中心の豊かな生活を実現し、まちの魅力・国際競争力の向上が内外の多様な人材、関係人口を更に惹きつける好循環が確立された都市を構築していくことに繋がります。

◆滞在快適性等向上区域

都市再生整備計画において、都市再生整備計画区域内に「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの形成を目指す区域として設定するものです。滞在快適性等向上区域内の取組に対して、法律・予算・税制のパッケージにより支援を行います。

○「居心地が良く歩きたくなる」空間のイメージ

Walkable 歩きたくなる **Eye level** まちに開かれた1階 **Diversity** 多様な人の多様な用途、使い方 **Open** 開かれた空間が心地よい



4 立地適正化計画

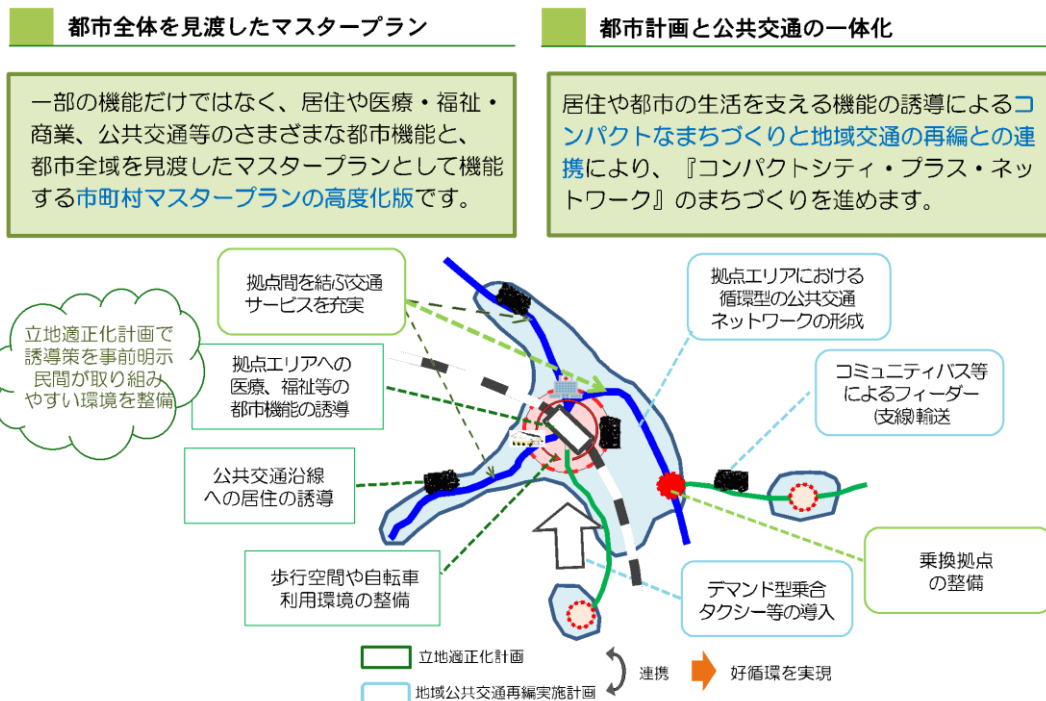
■都市再生特別措置法の改正（立地適正化計画制度の創設）

都市における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題です。こうした中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考えで進めていくことが重要です。

こうした背景を踏まえ、行政と住民や民間事業者が一体となってコンパクトなまちづくりに取り組んでいくため、都市再生特別措置法を改正し、立地適正化計画制度が創設されました。

立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能の誘導により、都市全域を見渡したマスタープランとして位置付けられる「市町マスタープランの高度化版」であるとともに、コンパクトシティ形成に向けた取組を推進するものです。

◆立地適正化計画の意義と役割



まちづくりへの公的不動産の活用

財政状況の悪化や施設の老朽化等を背景とした、公的不動産の見直しと連携し、将来のまちのあり方を見据えた**公共施設の再配置や公的不動産を活用した民間機能の誘導**を進めます。

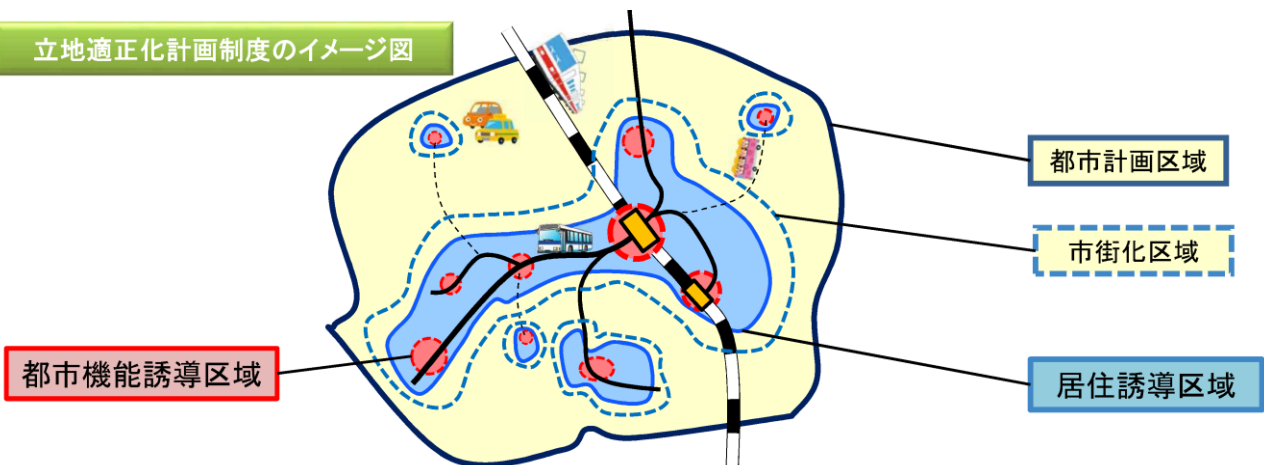
市街地空洞化防止のための選択肢

居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールできる、**市街地空洞化防止のための新たな選択肢**として活用することが可能です。

◆立地適正化計画で定める事項等

区域 (必須事項)	<ul style="list-style-type: none"> 立地適正化計画の区域は、都市計画区域内でなければならず、都市計画区域全体とすることが基本となります。 また、立地適正化計画区域内に、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めると共に、原則として居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定めることが必要です。
基本的な方針 (必須事項)	<ul style="list-style-type: none"> 計画により実現を目指すべき将来の都市像を示すとともに、計画の総合的な達成状況を的確に把握できるよう、定量的な目標を設定することが望ましいです。
都市機能誘導区域 (必須事項)	<ul style="list-style-type: none"> 都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これら各種サービスの効率的な提供を図る区域です。
誘導施設 (必須事項)	<ul style="list-style-type: none"> 誘導施設とは、居住者の共同の福祉や利便性の向上、都市機能の増進に寄与する都市機能増進施設で、都市機能誘導区域ごとに定めます。
居住誘導区域 (必須事項)	<ul style="list-style-type: none"> 居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。
防災指針 (必須事項)	<ul style="list-style-type: none"> 居住誘導区域等における災害リスク分析を行い、居住誘導区域に残存する災害リスクに対して地区ごとの課題を踏まえた取組方針、具体的な取組、スケジュール、目標値等を定めます。
その他 (任意事項)	<ul style="list-style-type: none"> 上記以外に、必要に応じて駐車場配置適正化区域、居住調整地域、跡地等管理区域、特定用途誘導地区、居住環境向上用途誘導地区、防災移転計画等を定めることができます。

立地適正化計画制度のイメージ図



◆防災指針の検討

コンパクトで安全なまちづくりを推進するため、災害リスクの高い地域は新たな立地抑制を図るため居住誘導区域からの原則除外を徹底するとともに、居住誘導区域に残存する災害リスクに対しては、立地適正化計画に防災指針を定め計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取り組むことが必要です。

防災指針の検討に当たっては、①～③を行うことが必要です。

- ① 立地適正化計画の対象とする地域の災害リスクの分析、災害リスクの高い地域の抽出
- ② リスク分析を踏まえた居住誘導区域の設定や、既に設定している居住誘導区域の見直し
- ③ 居住誘導区域における防災・減災対策の取組方針及び地区毎の課題に対応した対策の検討

これらの検討に当たっては、立地適正化計画で目指すまちづくりの方針についても、防災指針の内容と整合が図られるよう、適切な見直しを行うことが必要です。また、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も、避難路・避難場所を整備する場合には居住誘導区域外の居住者の利用も考慮して位置・規模を検討するなど、併せて検討することが必要です。

◆跡地等管理区域

居住誘導区域外においては、空き地等の発生による居住環境の悪化等の外部不経済を経過措置的に防止することが重要です。このため、必要に応じて立地適正化計画に跡地等管理区域を設定し、跡地等の管理や地域住民の利用に必要な施設の整備についての指針（跡地等管理指針）を定めることにより、空き地等の適切な利用・管理を促進し、良好な居住環境の確保を図ることができます。

(跡地等管理指針への記載内容)

- 跡地等の適正な管理
 - ・跡地等を適正に管理する上での留意点
 - ・適正な管理水準
- 跡地における居住者等が利用する緑地・広場等の整備・管理（R2 拡充）
 - ・跡地を地域のコミュニティ形成や地域の防災機能を高めるための空間として活用する上で必要な施設（緑地・広場、通路、休憩施設、遊戯施設、備蓄倉庫等）の整備・管理方針
- 跡地等管理協定の活用
 - ・所有者等による管理が困難な場合、都市再生推進法人等と跡地等管理協定を結ぶことで、当該地の管理や緑地、広場等の整備が可能



跡地等管理区域の設定、指針の策定

跡地等管理協定の締結

跡地等の管理・利活用（イメージ）



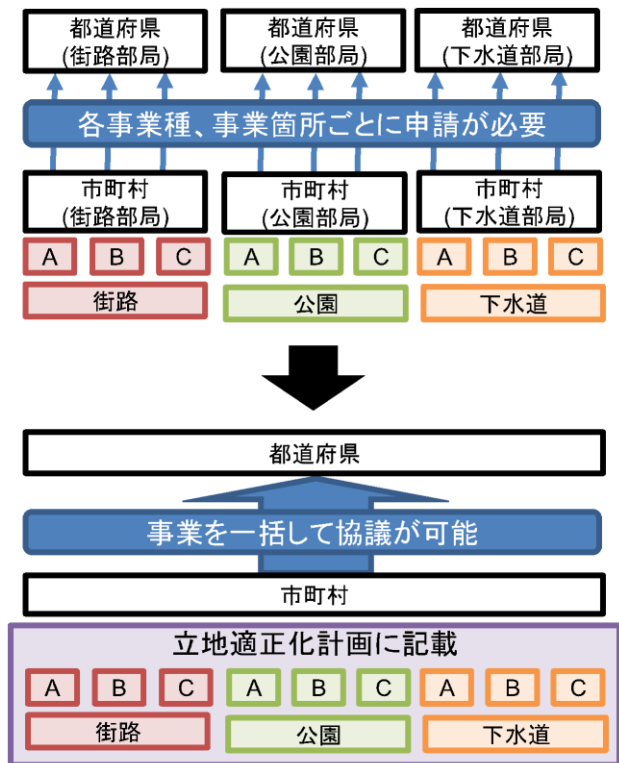
◆立地適正化計画に基づく都市計画事業の認可みなし制度の創設

高度経済成長期以降に整備された都市計画道路、都市公園など都市インフラの老朽化が急速に進行しており、立地適正化計画の居住誘導区域や都市機能誘導区域において計画的な改修、更新を進めることが喫緊の課題となっています。

老朽化した都市インフラの計画的な改修を進め、生活の安全性や利便性の維持・向上を図るため、都市計画施設の改修事業について、立地適正化計画に基づく都市計画事業の認可みなし制度が創設されました。

通常の都市計画事業と同様に、都市計画税を充当して改修事業を推進することが可能となりました。

また、知事への協議にあたっては、協議書類に複数施設を一括して記載することが可能など、手続きも簡素化されています。



◆居住誘導の取組み

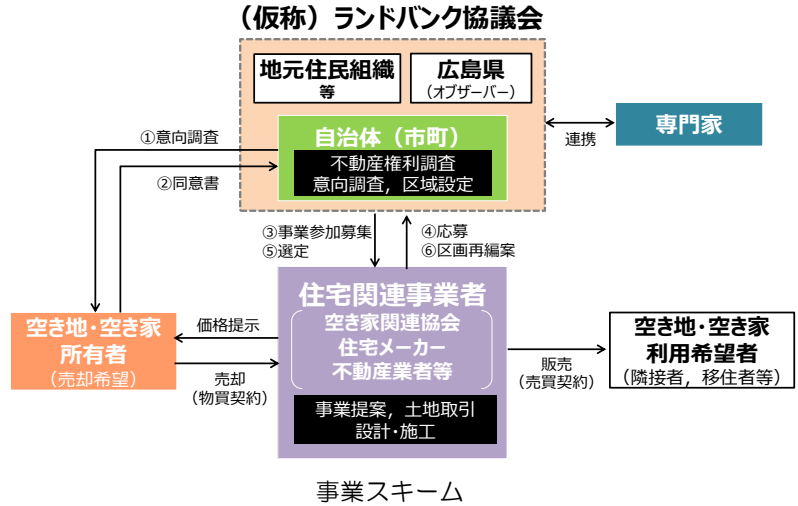
広島型ランドバンク事業

本県では、急激な人口減少と超高齢社会を迎え、中心市街地では、空き地や空き家などがランダムに発生する都市のスポンジ化が進んでおり、日常生活サービスの低下が懸念されています。そのような人口減少下においても県民生活や地域経済等の持続性を維持するために、災害リスクが低く利便性が高いエリアへ居住が誘導された集約型都市構造の形成が必要となっています。

そこで、中心市街地の空き地や空き家などの未利用ストックを活用した居住環境を整備することで、「立地適正化計画」で示されている居住誘導区域への居住を誘導し、集約型都市構造の形成を図るため、広島型ランドバンク事業を実施しています。

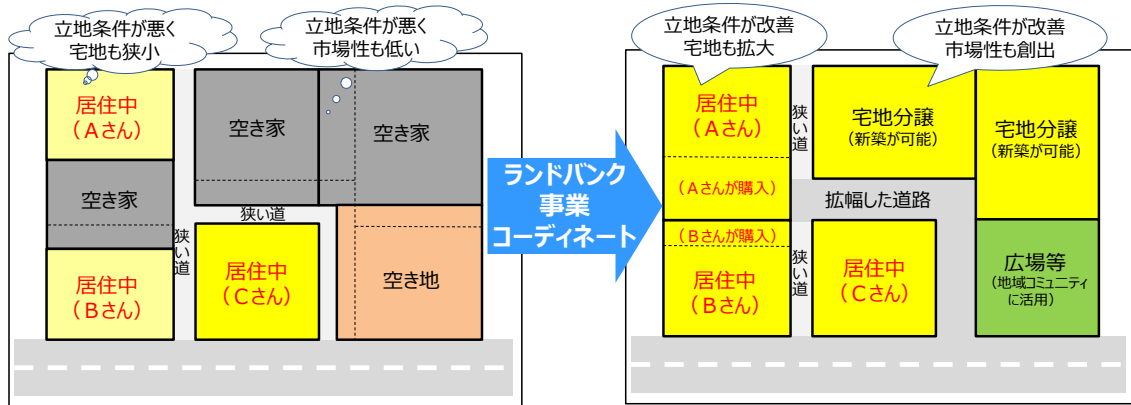
広島型ランドバンク事業とは、地元住民組織と自治体で事業を進める「ランドバンク協議会」を設置し、区画再編エリアの設定、整備方針の決定、関係者調整、事業者選定等を担い、再編エリアの土地買収、工事、再編後の土地販売を選定された住宅関連事業者（民間）が行うものです（右図）。

令和3年度から、三原市本町地区でモデル事業を実施しており、それらの検証結果を基にマニュアルを作成し、全県展開を図っていくこととしています。



【参考】ランドバンク事業とは

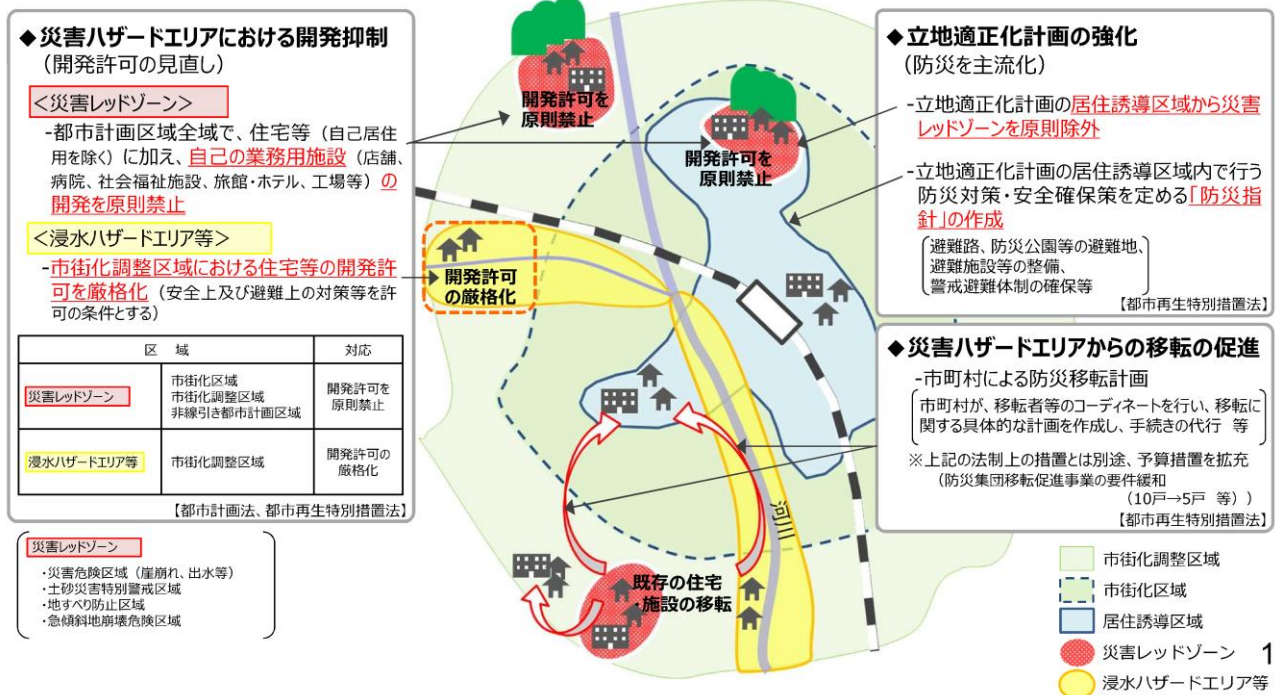
ランドバンク事業とは、空き家や空き地などの未利用ストックについて、隣接地や前面道路と一体として捉え、小規模での区画再編を連鎖させて、接道状況や土地形状の改善を図り、良好な居住環境整備につなげることで、土地に付加価値を与え、市場性のあるストックを生み出す事業です。



5 防災まちづくり

■安全まちづくりの推進

頻発・激甚化する自然災害に対応するため、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律が令和4年4月1日から施行されます。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ます。



◆災害ハザードエリアにおける開発抑制

災害レッドゾーンでは、これまで自己以外の居住の用に供する住宅及び自己以外の業務の用に供する施設が禁止されていましたが、新たに自己の業務に供する施設（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）が原則禁止になりました。

また、市街化調整区域において、地方公共団体が条例（いわゆる11号条例、12号条例）で区域等を指定すれば、市街化区域と同様に開発が可能となるエリアから、災害レッドゾーン及び浸水ハザードエリアを除外し、災害ハザードエリアにおける開発許可が厳格化されました。

◆災害ハザードエリアからの移転の促進

災害ハザードエリアから居住誘導区域等へ住宅や施設等の円滑な移転を支援するため、市町が防災移転計画（居住誘導区域等権利設定等促進計画）を作成し、市町が主体となって移転者等のコーディネートを行い、手続きの代行等を行う新たな制度が創設されました。

◆立地適正化計画の強化及び防災指針の促進

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することが明記されました。

また、立地適正化計画の記載事項として「防災指針」が追加され、市町は居住誘導区域内等で行う防災対策・安全確保策を定めることが必要です。

■流域治水の推進

近年激甚な水害が頻発しており、今後、さらに、気候変動による降雨量の増大や水害の激甚化・頻発化が予測されています。このような水災害リスクの増大に備えるために、河川・下水道等の管理者が主体となって行う治水対策に加え、氾濫域も含めて一つの流域として捉え、その河川流域全体のあらゆる関係者が協働し、流域全体で水害を軽減させる治水対策、「流域治水」への転換を進めることが必要です。



■市街化区域内の土砂災害特別警戒区域を市街化調整区域に編入する取組（逆線引きの取組）

本県においては、頻繁に襲う豪雨災害では甚大な被害が繰り返し発生しており、これからの都市づくりにおいては、ハード・ソフト対策が一体となった総合的な防災・減災対策により、都市の災害リスクを低下させ、災害発生時においても人命を守り、被害を最小限に止めることが喫緊の課題となっています。

このような状況を踏まえ、令和元年12月に改定した「広島県都市計画運用制度方針」において、都市の目指すべき将来像を設定し、「コンパクト+ネットワーク型の都市」、「安全・安心に暮らせる都市」の実現に向け、災害リスクの高い区域については都市的土地利用を抑制するため、市街化区域内における土砂災害特別警戒区域については、市街化調整区域へ編入することを基本的な考え方とし、県内市町と連携の上、段階的な市街化調整区域への編入について検討することとしました。

また、令和2年10月に策定した本県の総合計画である「安心・誇り・挑戦 ひろしまビジョン」において、持続可能なまちづくりに向けた施策として“災害に強い都市構造の形成”を掲げ、令和3年3月に策定した「広島県都市計画区域マスタープラン」において、その実現に向けて、市街化区域内の土砂災害特別警戒区域について市街化調整区域へ編入する取組（逆線引き）を推進することを位置付けました。

そして、市街化区域を有する県内13市町との会議や、令和3年7月に開催した広島県都市計画審議会での議論を経て、取組の進め方や候補地の選定方法などを取組方針として決定したことから、50年後には土砂災害特別警戒区域内の居住者が概ねゼロとなるよう目標を掲げ、市街化区域内の土砂災害特別警戒区域を市街化調整区域へ編入する取組を推進していきます。

【参考】都市計画運用指針（国土交通省）

市街化区域内の現に市街化していない区域において、土砂災害特別警戒区域及び津波災害特別警戒区域その他の溢水、湛水、津波、高潮、がけ崩れ等による災害の発生のおそれのある土地の区域が含まれる場合は、必要に応じ、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踏まえつつ、当該区域を市街化調整区域に編入することを検討することが望ましい。

■宅地耐震化の推進

阪神・淡路大震災や東日本大震災等において、谷や沢を埋めた造成宅地又は傾斜地盤上に腹付けした大規模な造成宅地において、盛土と地山との境界面や盛土内部を滑り面とする盛土の地滑りの変動（滑動崩落）が生じ、造成宅地における崖崩れ又は土砂の流出による被害が発生しました。

こうした被害を防止・軽減するため、既存の造成宅地について大規模盛土造成地の有無とそれらの安全性の確認（変動予測調査）を進める必要があります。本県では、平成 29 年度から令和元年度において大規模盛土造成地の有無を把握するための調査を実施しています。

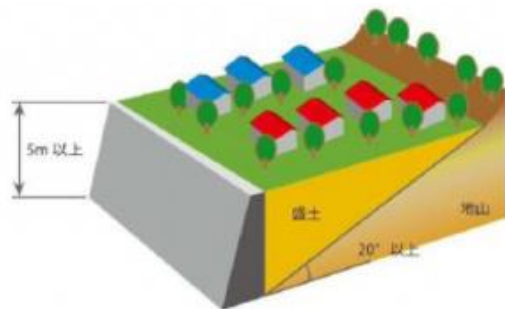
◆大規模盛土造成地

次のいずれかの要件を満たす造成地を「大規模盛土造成地」といいます。

(1) 谷埋め型大規模盛土造成地



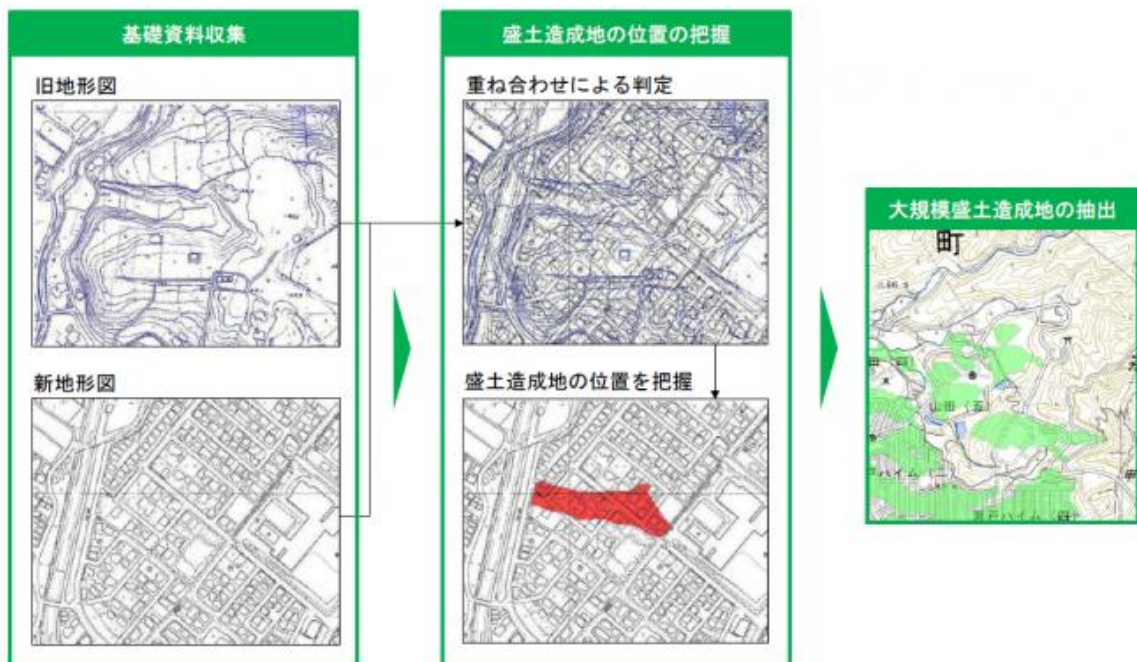
(2) 腹付け型大規模盛土造成地



◆大規模盛土造成マップの公表

出典：国土交通省

宅地における災害を未然に防ぐためには、宅地所有者の方などが日ごろから宅地や擁壁に目を配り、安全の確保に努めることが大切です。本県では、大規模盛土造成地マップを公表することにより、県民の皆様にも身近な「大規模盛土造成地」を知っていただき、宅地防災に対する理解を深めていただくことを目的としています。



大規模盛土造成地の抽出フロー『大規模盛土造成地の滑動崩落対策推進ガイドライン（国土交通省）』より

広島県の HP で公表しています。

「大規模盛土造成マップの公表」

<https://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/262/20170313takuchitaishinka.html#skip1>

6 都市農業の振興

■新たな用途地域（田園住居地域）の創設

都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）において、用途地域は土地利用規制の根本をなすものとして、市街地の大まかな土地利用の方向性を 12 種類の典型的な地域として示し、市街地の類型に応じた建築規制を行っているところですが、今般、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護することを目的に、新たな用途地域として田園住居地域を創設しました。（平成 30 年 4 月 1 日施行）

本制度は、用途地域にはじめて農地を位置付け、住宅と農地とが共存するエリアを望ましい市街地像として新たに示したものです。また、農地を都市の緑空間として評価し、保全する観点から、本用途地域内の農地における建築等に関する許可制度を創設し、市町村長が許可しなければならない類型を一定規模（300㎡（都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）第 36 条の 6））未満の開発等に限定しました。さらに、本用途地域内では、低層住居専用地域内に建築可能な建築物に加えて、農業に必要な倉庫や農産物直売所等の建築を可能とすることとしました。

例えば、第一種低層住居専用地域等において戸建て住宅と一定量の農地が調和しており、住と農が一体となった環境を将来にわたって保全する機運が醸成されている地域や、高齢化や空き家等の増加により、住と農の調和したゆとりある住宅地の形成が求められている地域等について、田園住居地域の指定を推進することを想定しています。



田園住居地域のイメージ

< 現行の用途指定状況 >
：第1種低層住居専用地域



農産物直売所



農家レストラン

◆田園住居地域のイメージ

◆開発規制・建築規制

住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している地域を、あるべき市街地像として都市計画に位置付け、開発/建築規制を通じてその実現を図ります。

開発規制

- 現況農地における①土地の造成、②建築物の建築、③物件の堆積を許可制とする
- 駐車場・資材置き場のための造成や土石等の堆積も規制対象
- 市街地環境を大きく改変するおそれがある一定規模(300㎡)を想定) 以上の開発等は、**原則不許可**

建築規制

用途規制

低層住居専用地域に建築可能なもの

- ・住宅、老人ホーム、診療所 等
- ・日用品販売店舗、食堂・喫茶店、サービス業店舗 等 (150㎡以内)

農業用施設

- 農業の利便増進に必要な店舗・飲食店 等 (500㎡以内)
：農産物直売所、農家レストラン、自家販売用の加工所等
- 農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの
：著しい騒音を発生するものとして国土交通大臣が指定するもの*を除く。
*原動機の出力の合計が、【平成30年国土交通省告示第236号】
2kWを超えるもの（米・大豆等の乾燥、茶の精揉に供する建築物）
4kWを超えるもの（米等のもみすりに供する建築物）
- 農産物の生産資材の貯蔵に供するもの：農機具収納施設等

◆税制措置

- ・田園住居地域内の宅地化農地（300㎡を超える部分）について、固定資産税等の課税評価額を1/2に軽減（平成31年度分より適用）
- ・田園住居地域内の宅地化農地について、相続税・贈与税・不動産取得税の納税猶予を適用

■生産緑地地区

◆条例による生産緑地地区の面積要件の見直し（第3条関係）

生産緑地法（昭和49年法律第68号）第3条第1項第2号に定める生産緑地地区の面積要件については、平成3年の生産緑地法改正において、都市計画上、緑地機能を評価できる下限面積として、500㎡以上とされましたが、以降も都市内の緑地等は継続的に減少し、農地等の有する緑地機能が相対的に高まっています。稠密な市街地など地域によっては、より小規模な農地等においても、災害時の避難場所や、生活の中で身近に緑に触れ合える場等として緑地機能を発揮している事例が見られます。

このため、生産緑地地区の面積要件を現行の500㎡以上を原則としつつ、下限面積を地域の実情に応じて、条例により300㎡から500㎡未満の範囲で定めることができるようにしました。

なお、下限となる300㎡については、身近な避難地として防災機能の発揮が期待される緑地の面積等を勘案して定めています。

◆直売所、農家レストラン等に係る生産緑地地区内における行為制限の緩和（第8条関係）

生産緑地地区は、営農の継続を通じて農地等の有する緑地機能を発揮することにより、良好な都市環境の形成を図るといった観点から、地区内で行う建築物の建築、土地の形質変更等の行為については、市町村長の許可を要することとされております。

具体的には、農産物等の生産・集荷施設、貯蔵・保管施設、処理・貯蔵に必要な共同利用施設、休憩施設等の施設に限り、設置が認められています。

今般、生産緑地が住宅に近接して立地する環境を活かし、農林漁業の6次産業化により、農業収入等の途を広げ、経営の安定を通じて農地等の安定的な保全を図るといった趣旨から、地区内に設置可能な施設として、製造・加工施設、直売所、農家レストラン（以下「2号施設」という。）を追加しました。このような趣旨を踏まえ、2号施設の設置により、当該生産緑地地区内の農地の緑地機能の発揮に支障をきたすことがないように、生産緑地法施行規則（昭和49年建設省令第11号）において、以下の要件を定めています。

- ① 2号施設の敷地を除いた生産緑地地区内の土地の面積が500㎡（市町村の条例で別に規模が定められている場合にあっては当該規模）以上であること。また、2号施設の敷地面積の合計は、生産緑地地区の面積に対して10分の2以下であること。
- ② 2号施設の設置管理者は、当該生産緑地に係る農林漁業の主たる従事者であること。
- ③ 2号施設のうち、製造・加工施設については、地域内農産物等（当該生産緑地において生産される農産物等又は当該施設が設置される市町村の区域内若しくは都市計画区域内において生産される農産物等）を主たる原材料として使用する施設であること。直売所については、主として、地域内農産物等や当該生産緑地地区内で製造・加工された物品を販売する施設であること。農家レストランについては、地域内農産物等を主たる材料として使用した料理を提供する施設であること。

都市農地の保全・活用

【生産緑地法、都市計画法、建築基準法】

○生産緑地地区の一律500㎡の面積要件を市区町村が条例で引下げ可能に(300㎡を下限)

〔(税) 現行の税制特例を適用〕

○生産緑地地区内で直売所、農家レストラン等の設置を可能に



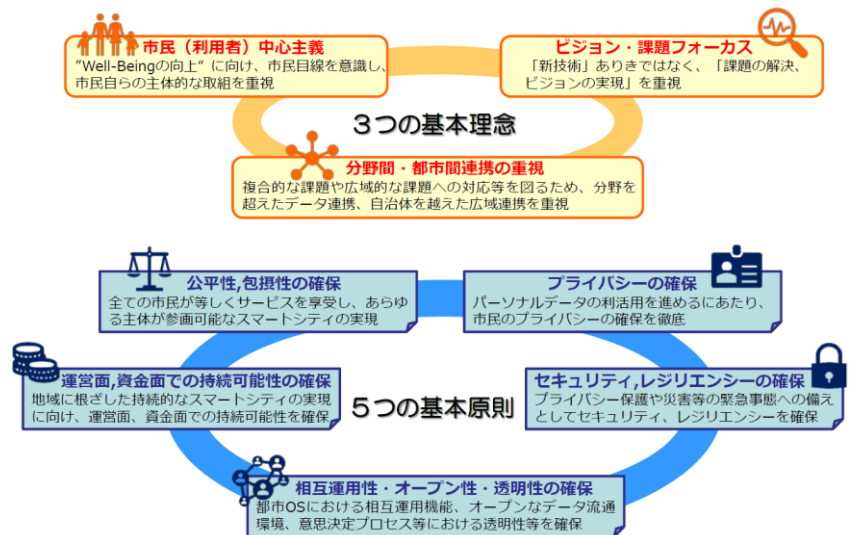
市街地に残る小規模な農地での収穫体験の様子

○新たな用途地域の類型として田園住居地域を創設
(地域特性に応じた建築規制、農地の開発規制)

7 スマートシティ

■スマートシティとは

右図に示す、3つの基本理念と5つの基本原則に基づき、新技術や官民各種のデータを活用した市民一人一人に寄り添ったサービスの提供や、各種分野におけるマネジメントの高度化等により都市や地域が抱える諸課題の解決を行い、また新たな価値を創出し続ける持続可能な都市や地域のことです。

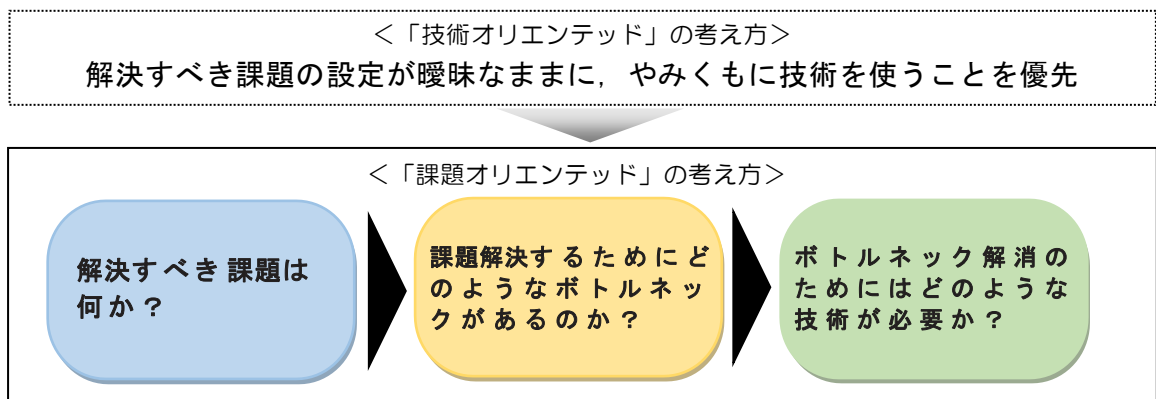


「スマートシティ・ガイドブックより引用」

■スマートシティの目指す将来像

◆技術オリエンテッドから課題オリエンテッドへ

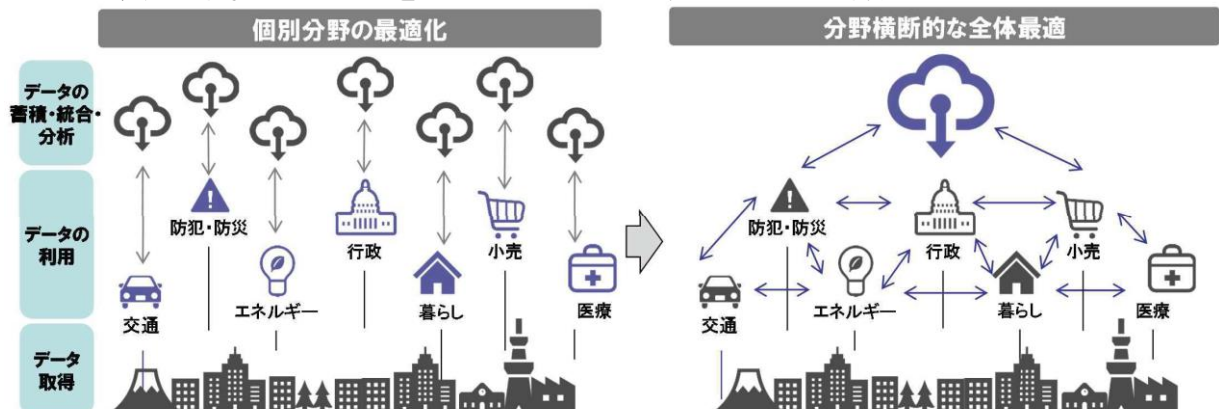
都市に住む人の QOL(Quality of Life)の向上がスマートシティの目指すべき目的であり、持続可能な取組としていくためには、やみくもに技術を使うことを優先するのではなく、「都市のどの課題を解決するのか?」、「何のために技術を使うのか?」を常に問いかけ、まちづくりの明確なビジョンを持った上で取り組むことが重要です。



◆個別最適から全体最適へ

一つの分野、一つの主体にとっての最適解（個別最適）が、都市全体にとっての最適解にならない場合があることから、主体間でのデータや技術の分野横断的な連携・協働により、都市全体の観点からの最適化（全体最適）を目指す必要があります。

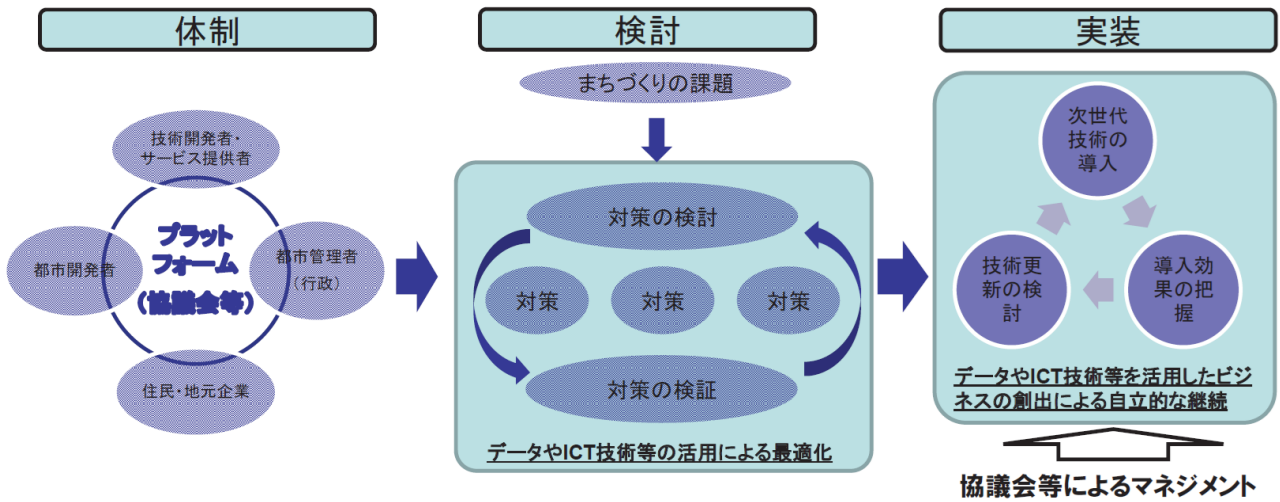
※手法の例）各分野のデータを共通プラットフォーム上で統合的に管理・分析を実施



スマートシティの実現に向けて【中間とりまとめ】（H30年8月国土交通省都市局）より引用

◆公共主体から公民連携へ

まちづくりに関する構想や計画策定等を担っている主体は行政である一方、まちづくりの課題解決に資する技術の開発・保有は大学等の研究機関や民間企業が主体です。様々な技術を取り入れ、都市の課題を解決するためには、産官学が連携することが重要です。

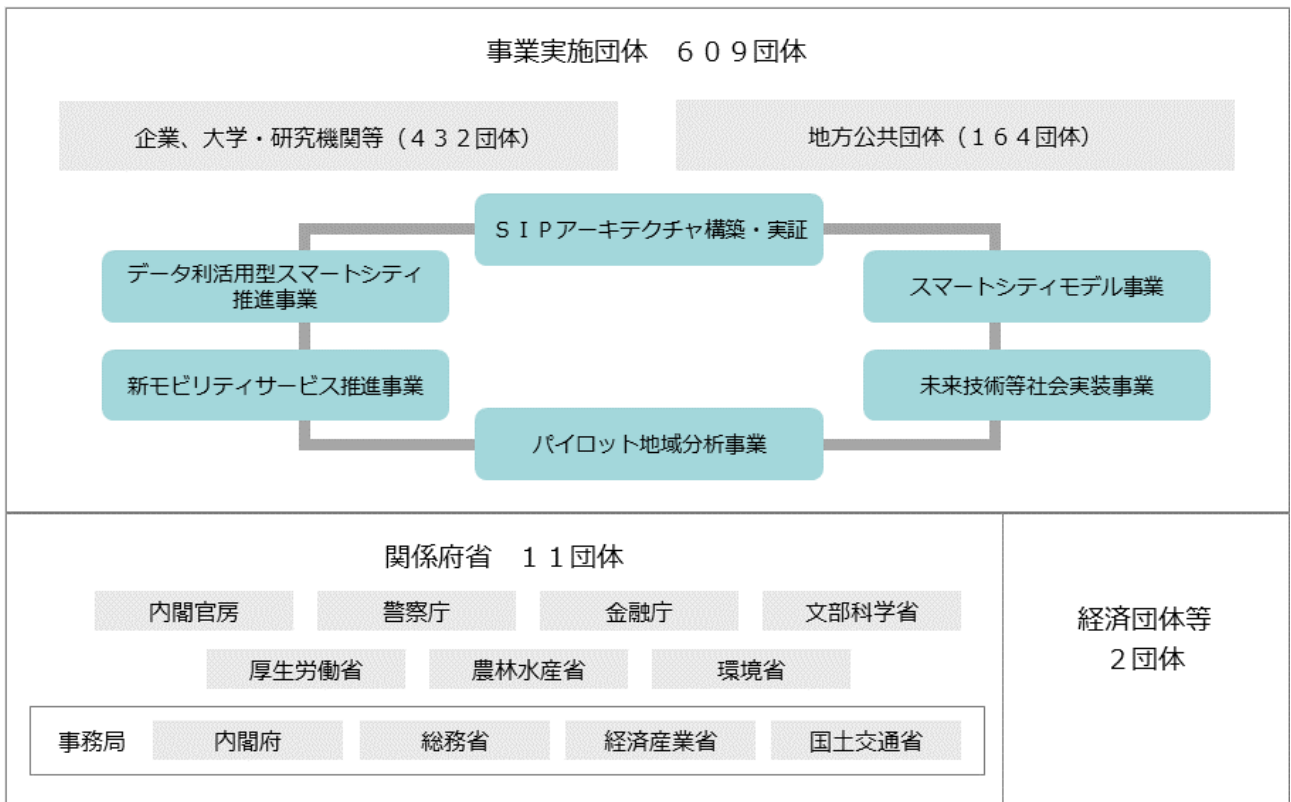


スマートシティの実現に向けて【中間とりまとめ】（H30年8月国土交通省都市局）より引用

■スマートシティ官民連携プラットフォーム

○産官学の連携によりスマートシティの取組を推進するため、内閣府、国土交通省、経済産業省、総務省が連携し、令和元年度に「スマートシティ官民連携プラットフォーム」を設立しました。

○会員は地方公共団体のほか、民間企業や大学等の研究機関が多数参加しており、会員の事業支援やマッチング支援、普及促進活動などを行っています。



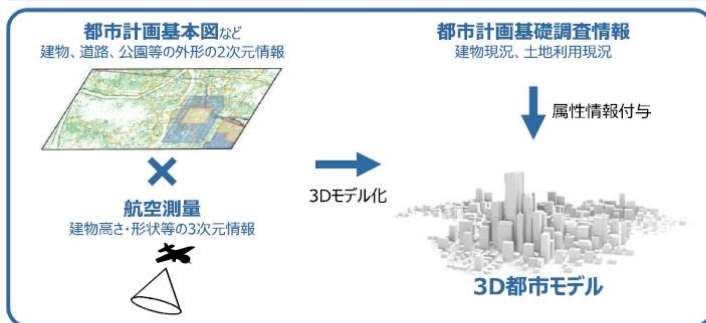
令和3年5月31日時点

■都市計画基礎調査情報を活用した3D都市モデルの構築（Project PLATEAU）

- 各自治体が保有する都市計画基本図や航空測量データとあわせて、都市計画基礎調査情報を活用することにより、3D都市モデルを構築することができます。
- 3D都市モデル上で、ハザードマップや人流データなどの様々な情報を重ね合わせ、一体的に分析した上で、フィジカル空間にフィードバックすることにより、全体最適・持続可能なまちづくりの推進に向けた活用が期待されています。
- また、3D都市モデルでまちの現状・将来パターンを具体的で精緻に可視化することで、市民レベルで共有し、市民参加型のまちづくりを目指すことができます。

○3D都市モデルのデータ作成

「都市計画基本図」等の2次元図形情報と航空測量等によって取得される建物・地形の高さや建物の形状情報を掛け合わせて、建物等の3次元モデルを作成。建物に都市計画基礎調査等によって取得された属性情報（都市空間の意味情報）を付加して3D都市モデルを構築。



○3D都市モデルのユースケース開発

3D都市モデルを活用した多様なユースケース開発の実証実験／フィージビリティスタディを全国で実施。



○オープンデータ化、活用ムーブメントの惹起

- ◆地方公共団体による作成・利活用支援
 - 3D都市モデル、データ製品仕様書・作成手順書の作成・公表
 - 利活用マニュアル、活用事例集の作成・公表
- ◆各種メディア等を通じた情報発信
 - 特設ウェブサイトの開設や3D都市モデルのビューアーの開発など
- ◆オープンデータ化
 - 全国約50都市の3D都市モデルを誰もが利用可能な形でダウンロード公開

全体最適、市民参加型の機動的な都市インフラ開発・まちづくりの実現

全体最適・持続可能なまちづくり
 防災・環境・交通等の多様な都市課題を分析し、統合的な構想・計画に基づいたまちづくりを推進。

人間中心・市民参加型のまちづくり
 具体的で精緻なまちの現状・将来をわかりやすく可視化し、多様な主体の参画によるまちづくりを実現

機動的で機敏なまちづくり
 中長期的なまちの静的なデータに人の流れなどの都市活動のデータを再現・予測

Project “PLATEAU” 報道発表資料（R2年12月）より引用