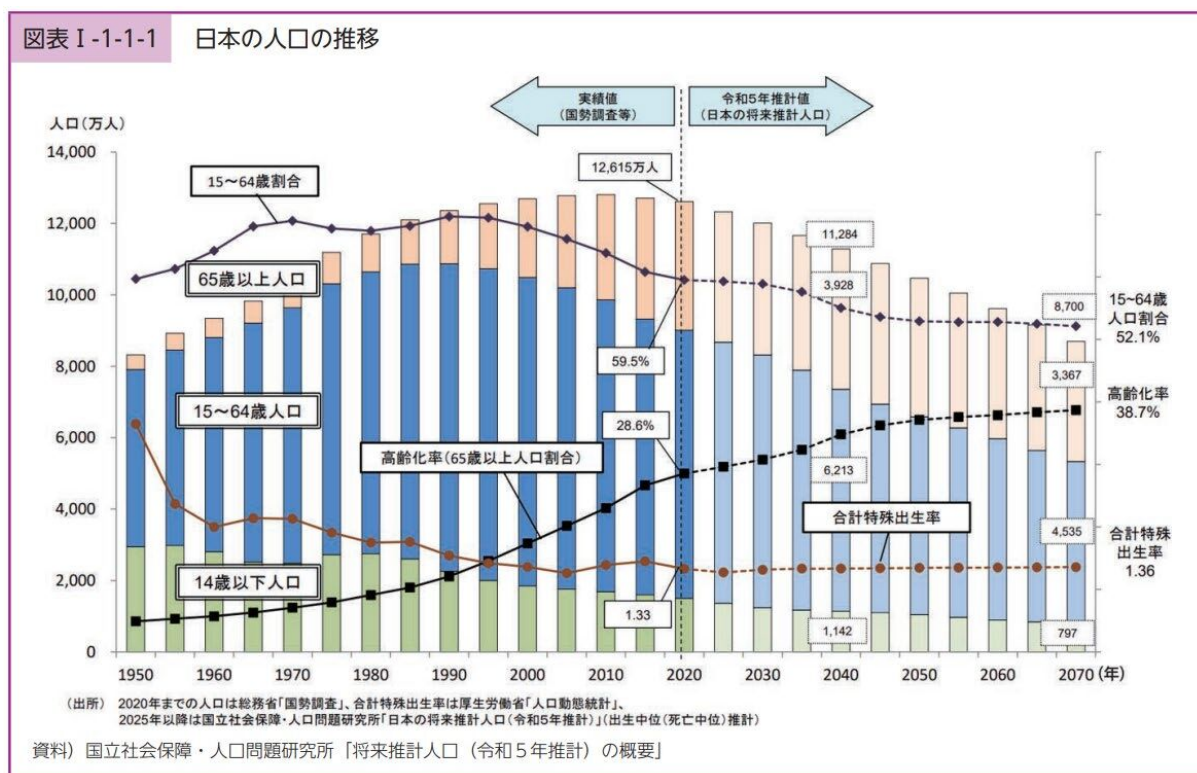


1. 見直しの前提条件の整理

(1) 社会情勢の変化

①人口減少、少子高齢化

- ・人口減少は全国共通の課題であり、住民基本台帳を基に総務省がまとめた日本人の人口は 14 年連続で減少し、令和 5（2023）年には初めて 47 都道府県全てで人口が減少しました。
- ・令和 2（2020）年の国勢調査に基づいて国立社会保障・人口問題研究所が公表した「日本の将来推計人口」によると、日本の総人口は長期の人口減少過程に入り、令和 38（2056）年に 1 億人を割り込み、令和 52（2070）年には 8,700 万人にまで減少すると推計されています。
- ・死亡数が出生数を上回る「自然減」も 15 年連続で拡大し続けており、0～14 歳の年少人口は令和 35（2053）年に 1,000 万人を割り込み、令和 52（2070）年には 797 万人にまで減少する一方、65 歳以上の高齢者の割合は増加を続け、令和 2（2020）年の 3.5 人に 1 人から、令和 52（2070）年には 2.6 人に 1 人が 65 歳以上となると推計されています。
- ・人口減少や少子高齢化の進行は、消費の低下や労働力不足による経済活動の縮小、国や自治体の財政の悪化など、多方面に影響が及ぶことが懸念されますが、人口減少は避けられないという認識の下で、いかに社会・地域活力を維持していくかが求められています。



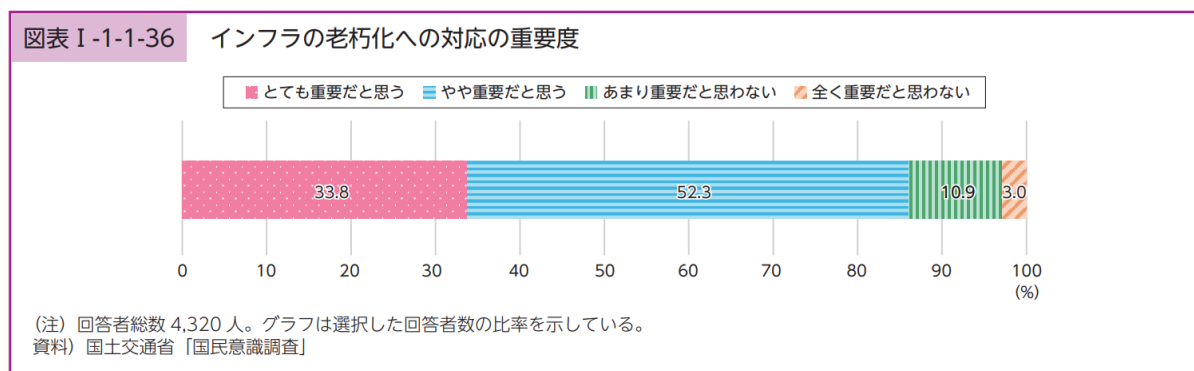
我が国の将来人口の推計（出典：令和 6 年版 国土交通白書 2024）

②安全・安心なまちづくりへの意識の高まり

- ・日本は、地形的条件から各種の災害が発生しやすい特性があり、地球温暖化等を背景とする気候変動と相まって、大規模自然災害の発生リスクが高まっています。
- ・国では、甚大な被害が生じた東日本大震災などを踏まえ、平成 25（2013）年に国土強靱化基本法を制定し、平成 26（2014）年に国土強靱化基本計画を策定しました。また、これから必要な災害リスクへの備えとして、行政だけでなく一人一人が災害のリスクとどう向き合うかを考え、社会全体で災害リスクに備える「防災 4.0」未来構想プロジェクトを推進しています。
- ・いつ訪れるか分からない大規模災害に備え、必要な社会基盤の整備や適切な維持管理による防災・減災、市民や地域の連携による自助・共助の取組み等により、安全安心なまちづくりを進めていくことが求められています。

③社会資本の老朽化とストック再編

- ・都市機能を支えている社会資本の多くは、高度成長期以降の 1970 年代から 1980 年代にかけて整備されており、今後一斉に老朽化することが見込まれています。
- ・特に近年では、老朽化した水道管等の破損により、人命や市民生活に多大な影響を及ぼす事故が相次いで発生しています。
- ・限られた財源の中で安全で安心な都市基盤を維持していくためには、今後これらの社会資本を計画的・効率的に維持管理・更新することが求められています。



インフラ老朽化への対応の重要度（出典：令和 6 年版国土交通白書）

④地球規模の環境・エネルギー問題の深刻化

- ・「国連世界人口推計（2024 年版）」によると、世界の人口は令和 6（2024）年半ばまでに約 82 億人に到達し、令和 62（2080）年半ばに 103 億人でピークを迎えると予測されており、人間活動に伴う地球環境への負荷はますます増大していきます。
- ・国では、パリ協定等の国際的な取り決め等を背景として、地球温暖化や生物多様性の喪失・生態系の破壊などの地球規模の環境問題に対応するため、温室効果ガス排出の新たな削減目標を定めた「2050 年カーボンニュートラル」や、複数の発電方法を効率的に組み合わせて社会に必要な電力を供給する「2030 年エネルギーミックス」等の取組みを進めています。
- ・まちづくりの分野においては、脱炭素型まちづくりの実現やグリーンインフラの推進による自然との共生など、地球環境への負荷軽減につながる取組みが求められています。

⑤SDGs（持続可能な開発目標）の推進

- ・SDGs（Sustainable Development Goals：持続可能な開発目標）は、平成 27（2015）年の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」に記載された令和 12（2030）年までに達成すべき国際社会の共通目標です。
- ・「地球上の誰一人として取り残さない」を基本理念として、持続可能な世界を実現するための 17 のゴールと 169 のターゲットが掲げられ、日本では「SDGs 実施指針」や「SDGs アクションプラン」を策定し、各自治体において SDGs を意識した持続可能なまちづくりが進められています。

⑥AI・ICT・ビッグデータ等の技術革新

- ・国では、「暮らし」や「産業」などの領域で、デジタルの力で新たなサービスや共助のビジネスモデルを生み出しながら、デジタルの恩恵を地域に生み出す「デジタル田園都市国家構想」を目指しており、AI（人工知能）、ICT（情報通信技術）、ビッグデータ（様々な種類のデータ）を活用し、様々な社会課題の解決に向けた取組が全国的に進められています。
- （地方がそれぞれの特性に応じた発展を遂げることができるよう、日本経済成長の起爆剤としての大規模な地方創生策を講ずるため、令和 6（2024）年 10 月 11 日に「デジタル田園都市国家構想実現会議」を発展させ、「新しい地方経済・生活環境創生本部」が設置されました。）
- ・まちづくりの分野においても、AI・ICT・ビッグデータの活用を視野に入れた都市の分析や取組の検討が進められています。

⑦ウェルビーイング社会の推進

- ・ウェルビーイングとは、「well（良い）」と「being（状態）」からなる言葉で、精神・肉体の健康と社会的な健康を意味し、短期的な幸福のみならず、生きがいや人生の意義などの将来にわたる持続的な幸福を含む概念であり、「地域幸福度」とも訳されます。
- ・地域の幸福度を表す指標には、住環境や子育て、医療・福祉、移動・交通、都市景観、自然災害、雇用など様々あり、国では、このウェルビーイングをデータ化、可視化し、まちづくりにいかす取組を進めています。

⑧新型コロナウイルス感染症がもたらした社会変化への対応

- ・令和 2（2020）年から感染が広まった新型コロナウイルスにより、人と人との接触が制限される中で、情報通信技術の発展と相まって、場所にとらわれないリモートワークや地方での起業などといった働き方の変化が加速したほか、地方への移住など人々の価値観やライフスタイルも大きく変化しました。
- ・まちづくりの分野では、街路空間や公園、民間地などの様々なオープンスペースの柔軟な活用、まちづくりと一体となった総合的な交通戦略の推進、自転車を利用しやすい環境整備などが求められています。

(2) 関連法・制度の改正

①災害危険区域等における開発規制（都市計画法改正）

- ・近年の激甚化・頻発化する災害を踏まえ、増大する災害リスクに的確に対応するためには、河川堤防の整備等のハード対策とともに、災害リスクの高いエリアにおける開発の抑制が重要であり、開発規制について災害リスクを重視する観点から見直すことが急務となっていました。
- ・そのため、令和2（2020）年6月に都市計画法を一部改正し、令和4（2022）年4月1日以降は災害リスクが高いエリアにおいて行う開発行為を原則認めないこととなりました。

（法第33条第8号関係）

- ・災害危険区域等に立地する自己業務用の施設が被災して大きな被害が発生していることや、自己業務用の施設の開発が周辺の市街化を誘発し、被害を拡大させるおそれがあること等を踏まえ、従来の規制対象に「自己の業務用の供する建築物」を追加（自己居住用の住宅は規制の対象外）

（法第34条第11号及び第12号関係）

- ・市街化調整区域において特例的に開発及び建築を認める条例区域に、開発不適地である災害危険区域等が含まれている実態があることや、近年の災害において市街化調整区域での浸水被害や土砂災害が多く発生していることを踏まえ、条例区域に災害リスクの高い次のエリアを含まないことを法令上明確化

イ 災害危険区域

ロ 地すべり防止区域

ハ 急傾斜地崩壊危険区域

ニ 土砂災害防止法第7条第1項の土砂災害警戒区域

ホ 水防法第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、洪水等が発生した場合に建築物が損壊し、又は浸水し、住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域

（法第34条第8号の2関係） ※新設

- ・市街化調整区域内のレッドゾーン内にある住宅や施設が、同一の市街化調整区域のレッドゾーン外に移転する場合については、従前と同一用途・同規模等の条件の下で特例的に開発を許可

②危険な開発の規制（宅地造成及び特定盛土等規制法）

- ・令和3（2021）年に静岡県熱海市で大雨に伴って盛土が崩落し、大規模な土石流災害が発生したことや、危険な盛土等に関する法律による規制が必ずしも十分でないエリアが存在していること等を踏まえ、「宅地造成等規制法」を抜本的に改正して「宅地造成及び特定盛土等規制法」とし、土地の用途に関わらず、危険な盛土等を包括的に規制することとなりました。
- ・新たな法律の概要は次のとおりです。
 - 盛土等の崩落により、人家等に被害を及ぼし得るエリアを規制区域として指定
 - 規制区域内で盛土等を行う場合は、あらかじめ許可が必要
 - 規制区域内で盛土等が行われた土地の所有者等に対して、盛土等を安全に保つ責務

③立地適正化計画の強化（都市再生特別措置法）

- ・人口減少と高齢者の増加を背景として、市町村による持続可能なまちづくりを支援するため、都市再生特別措置法が改正され立地適正化計画が創設されました（平成 26(2014) 年 8 月 1 日施行）。
- ・立地適正化計画で定めた居住誘導区域が浸水被害に遭う事例が生じています。全国の自治体で浸水想定区域を含めて設定しているケースが多い中で、国土交通省の有識者会議では、「多くの都市部が水災害ハザードエリア内にある中、居住や都市機能を誘導する区域から完全にハザードエリアを除外することは困難」であり、「河川や下水道などの治水施設の整備と併せ、水害リスクの低い地域への居住・都市機能の誘導、地形に応じた住まい方の工夫、避難体制の構築など、水害対策とまちづくりが一体となった取り組みを推進する必要があるとの認識」の下で、「水災害リスクを踏まえた防災まちづくりのガイドライン骨子（案）」を作成しました。
- ・また、立地適正化計画においては、居住誘導区域に含めてはならない区域として、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域を法令上明確化するとともに、防災の視点を取り入れたまちづくりを加速化させるため、新たに「防災指針」を定めることとしました。

④空家等の適正管理・活用の推進（空家等対策の推進に関する特別措置法）

- ・人口減少に伴い全国で空家・空き地が増加傾向にあり、使用目的のない空家はこの 20 年間で約 1.9 倍に増加し、今後さらに増加する見込みです。
- ・住宅の空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）は、周辺に著しい悪影響を及ぼす空家（特定空家）への対応を中心に制度的措置を定めていましたが、特定空家になってからでの対応には限界がありました。
- ・そこで、周囲に悪影響を及ぼす特定空家等の除却等の更なる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空家等の有効活用や適切な管理を確保し、空家等対策を総合的に強化するため、空家等の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」を 3 本柱とする法改正が行われました。

⑤建築分野における環境負荷の低減（建築基準法、建築物省エネ法）

- ・2050 年カーボンニュートラル、令和 12（2030）年度における度温室効果ガス 46%削減（平成 25（2013）年度比）の実現に向けて、建築分野における省エネ対策が加速化しています。
- ・令和 4（2022）年に建築物省エネ法の改正法が公布され、建築基準法の改正と合せて、令和 7（2025）年 4 月 1 日以降、原則全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準への適合が義務付けられ、省エネ性能の底上げやより高い省エネ性能への誘導等を図っています。

(3) 岡山県の動向

①災害ハザードエリアにおける 50 戸連たんによる開発許可等の厳格化

- ・令和 2（2020）年 6 月 10 日の都市計画法改正（令和 4（2022）年 4 月 1 日施行）により，開発許可権者が条例で定める市街化調整区域内における 50 戸連たんによる自己用住宅の開発許可の対象となる区域に，災害リスクの高いエリア（災害ハザードエリア）を含まないとされたことを受けて，岡山県でも「都市計画法に係る開発行為の許可の基準に関する条例」を改正し，令和 4（2022）年 4 月 1 日から次のとおり施行しています。

【開発許可の対象となる区域に含まないこととする災害ハザードエリア／開発許可権限が県】

災害ハザードエリア	都市計画法施行令
災害危険区域 ※該当区域なし	第 29 条の 9 第 1 号
地すべり防止区域	第 29 条の 9 第 2 号
急傾斜地崩壊危険区域	第 29 条の 9 第 3 号
土砂災害警戒区域	第 29 条の 9 第 4 号
浸水被害防止区域 ※該当区域なし	第 29 条の 9 第 5 号
浸水想定区域のうち想定浸水深が 3 m 以上である区域を含む区域として知事が定める区域（令和 6（2024）年 3 月 31 日までは計画規模降雨，令和 6（2024）年 4 月 1 日以降は最大規模降雨）	第 29 条の 9 第 6 号
津波災害特別警戒区域 ※該当区域なし	第 29 条の 9 第 7 号

【備考】

早島町	令和 6（2024）年 4 月 1 日に制度廃止
赤磐市	令和 7（2025）年 4 月 1 日に制度廃止

【開発許可権限を有する自治体の状況】

岡山市	令和 8（2026）年 4 月 1 日に制度廃止 令和 6（2024）年 6 月 1 日より「20 戸連たん制度」および「空き家の用途変更緩和制度」を新たに運用
倉敷市	令和 4（2022）年 4 月 1 日に制度廃止
玉野市	令和 4（2022）年 4 月 1 日に厳格化（県の基準と同様）

図 想定最大規模降雨による 50 戸連たんの適用を受けない区域

