

幸田町スーパーシティ「The Well City 幸田」基本方針概要

幸田町スーパーシティ構想「The Well City 幸田」は、防災をメインテーマに、「幸せの田畑を培い・育むハッピーフィールド／安全・安心な緑住文化都市」を構築する。防災については、迫りくる南海トラフ等の巨大地震をはじめとして、あらゆる災害に対応すべく、最先端の技術やサービスを活用し、防災コミュニティの構築等、**地域主体の防災・減災の仕組みづくり**を行う。また、防災のみならず、地域の高齢化やコロナ禍への対応等の諸課題に対しても、農業や医療、モビリティといった分野でソリューションを提供しつつ、**災害時・平常時の「デュアル・モード」で住民の幸せを実現**していく。

当スーパーシティ構築を通じて、産官学民の連携、周辺自治体との広域連携による防災でのまちづくりの在り方とともに、高齢化が進み、耕作放棄地となっているエリアの活性化手法を示し、産業集積地ならではの**コレクティブ・インパクトによる新たな防災産業の創出**のモデルをつくっていく。

※ なお、スーパーシティの構築にあたっては、第5次社会資本整備重点計画や第5期科学技術基本計画等、国における諸計画も踏まえ実効性のあるものにしていく。

新たな地方創生のモデルとなる世界に誇る郊外型のスーパーシティを構築

住民ニーズ・地域課題の認識

- 住民の高齢化・耕作放棄地の増加により、**防災・農業・医療・地域交通の充実等を含む、まちの再開発**を望む声が大い。
 - 当地域は、三河地震でできた深溝断層を抱えており、防災に対する意識は高く、住民からは、多発する自然災害や新型コロナウイルス感染症等を踏まえ、**『大規模災害とパンデミックの複合災害』への備え**が求められている。
 - また、**隣接する海沿い自治体からは震災時の津波・台風の際の風水害・高潮等に備えた避難エリアの整備**が求められている。
 - さらに、自動車産業等、周辺企業からはBCPの側面から、災害時の交通・物流の確保等、**あらゆる災害に対応できるバックヤード**が求められている。
- ※ 一方、耕作放棄地の開発にあたっては、**土地利用規制が障害**となっている。

「The Well City 幸田」基本方針

- ・**防災・減災・防疫によりいつまでも安心して暮らせるまち**
- ・**農業を活用した多世代がいまきと交流するまち**
- ・**自動車産業が集積するものづくり日本一、三河地域ならではのまち**

デュアルモードでの防災

- ・災害時・平常時の両面を支えるコミュニティの構築
- ・新・旧の住民交流

農・工・医連携

- ・スマート農業・遠隔医療
- ・半農半サラ・ワーケーション等
- ・耕作放棄地の活用

モビリティブレンド

- ・交通弱者の救済
- ・利用者や用途に応じた新たな移動手段の提供

サステナブルを実現する幸田町スーパーシティの最先端サービス

連携企業等の最新技術を用いて、平常時&災害時のデュアルモードでの暮らしの安心・安全を実現（オールハザード・アプローチ）

幸田スーパーレジリエントパーク（防災公園等）& エリアマネジメント
 平常時：買物やスポーツ、ワーケーション・グランピング・防災教育・訓練
 災害時：避難所・応急仮設住宅建設

防災
コミュニティ

住宅
エネルギー

幸田レジリエント&カーボンフリー住宅&Fail Safeインフラ
 平常時：エネルギー自立型住宅建設・高台移転による事前復興
 災害時：エネルギーの自給自足・V2Hを活用したEVからの放電

幸田スマートアグリ

平常時：地域特産のスマート農業と6次産業化、半農半X
 災害時：備蓄された食の供給・炊き出し

農業

世界に誇る
サステナブルな
スーパーシティ

医療
福祉

幸田ヘルスケアネットワークサービス

平常時：大学病院・薬局と連携した遠隔医療やまちかど保険室
 災害時：迅速・的確なトリアージ、病院搬送等の救済

幸田モビリティサービス

平常時：オンデマンドバスや小型モビリティの自動運転
 災害時：トイレトレーラー・キッチントレーラー・浴室トレーラーの派遣

交通

物流

幸田防災物流サービス

平常時：防災備蓄倉庫・ドローン宅配・ロボット活用
 災害時：周辺地域への物流のハブ
 ※宅配用トラック（EV・FCV）の物流拠点、EV・水素ステーションあり。

データ連携基盤：都市OSが平常時・災害時の両面で暮らしをサポート

平常時：個人データを連携させることで、次世代型の医療・交通サービスや、地域コミュニティ内での見守り、災害に強い人づくりを実現

災害時：個人データ（健康状態、位置、安否等）やインフラデータ（道路状況等）がまとめて可視化・共有されることで、スムーズな人的、物的サポートを実現

「情報銀行」の仕組みを活用し、個人情報をも本人の同意に基づき運用。住民目線の防災DXを実現。

防災型スーパーシティ「The Well City 幸田」

平常時・災害時のデュアルモードで暮らしの安心を実現

住民・隣接自治体・周辺企業寄られる高い期待

住民

当地域は、三河地震でできた深溝断層を抱えており、防災意識が高い住民からは、多発する自然災害や新型コロナウイルス感染症等を踏まえ、『大規模災害とパンデミックの複合災害』への備えが求められている。

隣接自治体

隣接する海沿い自治体からは震災時の津波・台風の際の風水害・高潮等に備えた避難エリアの整備が求められている。

周辺企業

自動車産業等、周辺企業からはBCPの側面から、災害時の交通・物流の確保等、あらゆる災害に対応できるバックヤードが求められている。

「The Well City 幸田」基本方針

- ・防災・減災・防疫により
いつまでも安心して暮らせるまち
- ・農業を活用した多世代が
いきいきと交流するまち
- ・自動車産業が集積するものづくり
日本一、三河地域ならではのまち

**災害が多発する中、防災型スーパーシティの構築はまった無し。
一方で、『Well』には、「土地利用規制」が障害となっている。**

防災型スーパーシティの開発に向けた「土地利用の規制改革」の提案

住民・近隣自治体・周辺企業からの期待に応える防災型スーパーシティの構築
「災害時に逃げ込めるまち」、「緑豊かな農住生活をかなえるまち」、「日本のものづくりを支えるまち」

**防災型スーパーシティの構築は、人口集中型都市では成立しえず、
都市と都市のはざまにある郊外エリアにこそ『Well※』を築く必要がある。**

※安心をくみ上げる井戸の意味を含む

防災を通じて、地方創生のモデルとなるスーパーシティ・デジタル田園都市を構築
高度経済成長期の「人口集約型の都市づくり」から人口減少下の成熟社会における「リスク分散型の都市づくり」へ

防災型スーパーシティの開発にあたって、以下の2点について、根本的見直しにチャレンジ。

◆ **人口集中型都市づくりの「人口密度基準60人/ha」を根本的に見直し**

(参考) 今回の25人/ha程度を想定。(新規開発部分は43.5ha)

関連法規：都市計画法（第7条・第18条の2・第19条3項・第34条10項）

及び都市計画法第7条に基づく「都市計画法施行令」、「都市計画運用指針」

◆ **農林漁業との調整における「デジタル田園都市」の戦略的な土地利用**

関連法規：農振興整備法（第13条）、農地法（第5条）、「都市計画運用指針」

幸田町スーパーシティ構想実現に支障となる規制・制度の改革

当該地では、隣接自治体を含む広域防の災拠点となるスーパーシティの開発が求められている。一方、市街化調整区域の開発は、『都市計画運用指針』において、「都市の拡散防止」の原則に基づき、農用地の土地利用転換による広域的な住民の安心につながる防災型シティの構築が難しい

都市近郊での「防災型スーパーシティ」の実現には

※当該地は、全体で約70ha。農用地約30haを含む。（営農地は約4haで大半は不耕作農地）

20ha以上

「市街化区域」への編入

但し、以下の規定がボトルネック

人口密度：60人/ha未満は市街化×
10ha以上の農地では市街化×
地区計画が整っていないと市街化×

20ha未満

（段階的なアジャイル開発）

市街化調整区域における「地区計画」

但し、以下の規定がボトルネック

市街化調整区域の性格を変えるのは×
農地の都市的利用は×

※農地転用については、地域再生法等で中山間地域における緩和措置もあるが、今般の構想は、中山間地域とは一線を画している。

田園都市

愛知県の見解も同様：都市的な土地利用は原則として市街化区域で行うこと！

自然災害の多発やCOVID-19の感染拡大を契機に、自立分散型のまちづくりが求められている。
都市と田園は分断から連携・融合へ。用途純化から多様性へシフト。(Mixed-use)

これまでの都市の弱点を克服する持続可能なデジタル田園都市づくりへ

①市街化調整区域における地区計画を定める場合の面積要件の明確化

○具体的な法令・条文箇所

第11版 都市計画運用指針（p.172 地区計画に関する都市計画を定めるに当たっての基本的な考え方）

市街化調整区域における地区計画については、広域的な運用の統一性を確保し、区域区分の主旨を踏まえ、市街化調整区域における秩序ある土地利用の形成を図る観点から、あらかじめ都道府県が協議に当たっての判断指針等を作成し、市町村の参考に供することで、円滑な制度運用が図られるものである。

同指針（p.69 市街化区域）

既成市街地と連続しない新市街地（計画的開発の見通しのある住宅適地、工業適地等と一体の周辺既存集落等を含む。）は、1つの独立した市街地を形成するに十分な規模の区域とし、その規模はおおむね50ha以上であり、周辺における農業等の土地利用に支障のない区域とするべきである。

ただし、次に掲げる土地の区域については、1つの住区を形成する最低限の規模である20ha以上を目途として飛地の市街化区域を設定することができる。

愛知県 市街化調整区域内地区計画ガイドライン（p.3 指針（2）対象地区の要件）

当該地区は、対象地区の面積、形状が次のいずれかに該当するものであること。

- （ア）住居系の場合は、原則として1ha以上で20ha未満の概ね整形な区域であること。
- （イ）工業系の場合は、原則として5ha以上の概ね整形な区域であること。
- （ウ）地域振興系の場合は、原則として1ha以上で20ha未満の概ね整形な区域であること。



○規制緩和要望

- ◆ 都市計画運用指針において、市街化調整区域でも農地との調整が図られる地区については、20ha以上でも地区計画を設定可能と許容することを明確化する。

②市街化調整区域の地区計画内における農地転用の許可条件の緩和

○具体的な法令・条文箇所

農地法 第5条第1項、第2項（農地又は採草放牧地の転用のための権利移動の制限）

農地を農地以外のものにするため又は採草放牧地を採草放牧地以外のもの（農地を除く。次項及び第四項において同じ。）にするため、これらの土地について第三条第一項本文に掲げる権利を設定し、又は移転する場合には、当事者が都道府県知事等の許可を受けなければならない。

2 前項の許可は、次の各号のいずれかに該当する場合には、することができない。（中略）

- 一 次に掲げる農地又は採草放牧地につき第三条第一項本文に掲げる権利を取得しようとする場合
 - イ 農用地区域内にある農地又は採草放牧地



○規制緩和要望

- ◆ 農地法第5条第1項に、市街化調整区域における地区計画内にある農地で、継続して保全する農地を除き、あらかじめ農業委員会に届け出たものについては、都道府県知事等の許可を不要とするためのデジタル田園都市特例等の創設を行う。

③地域再生土地利用計画策定の対象地区の要件緩和

○具体的な法令・条文箇所

地域再生法（平成17年法律第24号）

第十七条の十七 認定市町村は、協議会における協議を経て、認定地域再生計画に記載されている集落生活圏について、地域再生拠点の形成並びに農用地等の保全及び農業上の効率的かつ総合的な利用を図るための土地利用に関する計画（以下「地域再生土地利用計画」という。）を作成することができる。

2 認定市町村は、前項の協議を行う場合には、都道府県知事、農業委員会その他農林水産省令・国土交通省令で定める者を協議会の構成員として加えるものとする。

地域再生土地利用計画の作成等に関するガイドライン

第1 趣旨

中山間地域等においては、高齢化・人口減少に伴い、買い物や医療・福祉など、住民の日常生活に必要な様々なサービス機能の提供に支障が生じてきている。（以下略）

○背景

地域再生法に基づく地域再生土地利用計画の作成による特例措置において、市町村の具体的な計画を基に農業上の土地利用との調整が調った土地については、農用地区域からの除外及び農地転用許可が可能としており、提案の施設については、これらの仕組みにより設置が可能となるものと考えられる。



○規制緩和要望

- ◆ 中山間地域等の対象として、「人口密度基準60人/ha」に満たないものの、耕作放棄地等、かつては住民の生活が営まれていたものの、現在では活用されていない地域も防災スーパーシティとしてデジタル田園都を展開する場合には対象とすることを明確化されたい。

幸田町スーパーシティにおける主な規制改革 4つの提案

平常時・災害時のデュアル・モードで暮らしの安心を



災害時に逃げ込めるまち
緑豊かな農住生活があるまち
日本のものづくりを支えるまち

- ◆ **「人口密度基準60人/ha」を根本的に見直し**
都市開発にあたっての人口密度基準の緩和
都市計画法（第7条・第18条の2・第19条3項・第34条10項）
- ◆ **農林漁業との調整における戦略的な土地利用**
農地の都市的土地利用の拡散防止の緩和
農振整備法(第13条)、農地法(第5条)、地域再生法(第17条17)

災害前から仮設住宅の社会的備蓄を図る（事前復興）



宿泊可能なコンテナ仮設住宅
平常時はワーケーション利用も可
災害時は近隣住民の避難場所

- ◆ **防災モール（都市公園等）コンテナハウス等
宿泊施設の設置の明確化**
都市公園内への事前避難住宅の建設
都市公園法（第6条）、都市公園法施行令（第8条第4項）

デマンド型モビリティブレンド・自立型モビリティ住宅



自動運転による防災物資輸送と
人命救助
人・モノ・情報の移動円滑化

- ◆ **モビリティ自立型住宅の建築物運用の明確化**
建築基準法（第2条・第28条、第52条、第53条）
- ◆ **デマンド型モビリティAI自動運行のための明確化**

歩車共存	道路交通法(第18条)
貨客混載	道路運送法(第82条)
自動走行車両	道路運送車両保安基準(第55条)
免許保有者制限	道路交通法(第85条)
バス停等利用	道路交通法(第44条)

地域主体の防災コミュニティ・エリアマネジメントの運営



郊外型のエリアマネジメント推進
住民からの負担金徴収
都市OS活用による郊外型の
共助の仕組みづくり

- ◆ **地域再生エリアマネジメント負担金制度**
地域再生法(第17条17)

エリアマネジメントは、現在、都心や商業地を中心として、展開されており、受益者としての対象は、エリアマネジメント活動により利益を受ける「事業者」※に限定されているのが実態
スーパーシティの受益には住民を含むことから、住民同意・参画協力を得て、郊外型の持続可能なエリアマネジメントを展開していくことも検討