

第3章 居住誘導区域

(1) 基本的な考え方

「居住誘導区域」とは、人口減少の中にあっても一定の区域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。このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営等の都市経営が効率的に行われるよう定めるべきとされています。居住誘導区域を定めることが考えられる区域として以下が想定されます。

◎都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点の周辺の区域

◎都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域

(都市計画運用指針より)

(2) 国東市における居住誘導区域設定の考え方

① 居住誘導区域に「含む」区域に関する視点

本市の居住誘導区域は、一定のエリアにおける人口密度の維持を図るため、公共交通の利便性や生活利便性が確保される区域を対象に、その候補地を以下の視点で抽出します。

視点1 用途地域内の区域

- ・ 誘導区域については、都市再生特別措置法第81条第14項により市街化区域内で区域を設定するものとされています。
- ・ 本市は市街化区域と市街化調整区域に線引きをしていない非線引き都市計画区域であり、都市計画運用指針においては、非線引き都市計画区域の用途地域内は都市的土地利用の計画として市街化区域に準ずるとされていることから、本市においては現在指定されている用途地域内において誘導区域の設定を検討します。

視点2 現在人口の集積がみられる区域

- ・ 現在一定程度の人口が集積している区域を中心に、誘導区域の設定を検討するため、平成27年（2015年）100mメッシュ人口密度20人/ha以上の区域を対象とします。

視点3 都市機能が一定程度集積している区域

- ・ 医療、高齢者福祉、子育て、商業、金融、公共の各都市機能より半径500m以内の範囲（高齢者徒歩圏）が、複数重なる区域を生活利便性の高い区域として、誘導区域設定の対象とします。

視点4 公共交通によるアクセスの利便性が高い区域

- ・ 公共交通によるアクセスの利便性を考慮し、路線バス及びコミュニティバスのバス停より半径500m以内の範囲（高齢者徒歩圏）を誘導区域設定の対象とします。

視点5 活用可能な既存ストックの周辺区域

- ・ 用途地域内の学校跡地等の低未利用地や都市公園等のうち、今後活用が可能な既存ストックの周辺区域については、誘導区域に含めます。

②居住誘導区域に「含まない」区域に関する視点

土砂災害警戒区域や浸水想定区域等の災害リスクの高い区域については、現況や被害想定を踏まえ、居住誘導区域に含めるかどうかを判断しますが、原則としては除くものとします。

また、農用地区域や自然公園法に基づく特別地域については、以下の考え方にに基づき、居住誘導区域に含まないものとします。

視点 6 保全及び災害の観点から居住誘導区域に含まない区域

●農用地区域

- ・都市計画運用指針において、「**居住誘導区域に含まないこととされている区域**」とされている農用地区域は、良好な農地の保全を図る観点から、居住誘導区域に含めません。

●自然公園法による特別地域

- ・農用地区域と同様に、「**居住誘導区域に含まないこととされている区域**」とされている自然公園法による特別地域については、都市計画区域内に第2種特別地域・第3種特別地域の指定がありますが、地域の自然の風致を守る観点から、居住誘導区域に含めません。

●急傾斜地崩壊危険区域

- ・都市計画運用指針において、「**原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域**」とされている急傾斜地崩壊危険区域は、地すべりや急傾斜地の崩壊が助長・誘発されるおそれがないようにするため、居住誘導区域に含めません。

●土砂災害警戒区域

- ・都市計画運用指針において、「**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区域**」とされている土砂災害警戒区域は、地すべりや急傾斜地の崩壊が助長・誘発されるおそれがないようにするため、居住誘導区域に含めません。

●洪水浸水想定区域

- 都市計画運用指針において、「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区域」とされている洪水浸水想定区域は、用途地域内の田深川周辺に広範囲に存在しています。特に田深川の南側については、市役所やその他の都市機能が集積し、人口密度も比較的高い区域であることから、居住誘導区域から除くことは現実的ではありません。従って、浸水リスクの周知啓発、降雨時の情報提供とともに、河川施設の安全性強化、雨水流出抑制等の治水対策等を総合的に推進することにより、想定される水深が3.0m未満の区域については2階建て以上の建築物においては垂直避難が可能なため、居住誘導区域に含めることとしますが、具体的な対応策については「防災指針」において定めるものとします。

なお、洪水浸水想定区域のうち、洪水時家屋倒壊等氾濫想定区域については、洪水時の命の危険が高いため、基本的に居住誘導区域に含めません。

●津波浸水想定区域

- 都市計画運用指針において、「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区域」とされている津波浸水想定区域は、用途地域内の田深川や清流川河口付近に存在しています。地震発生時において災害の危険性が高いため、居住誘導区域に含めません。

●高潮浸水想定区域

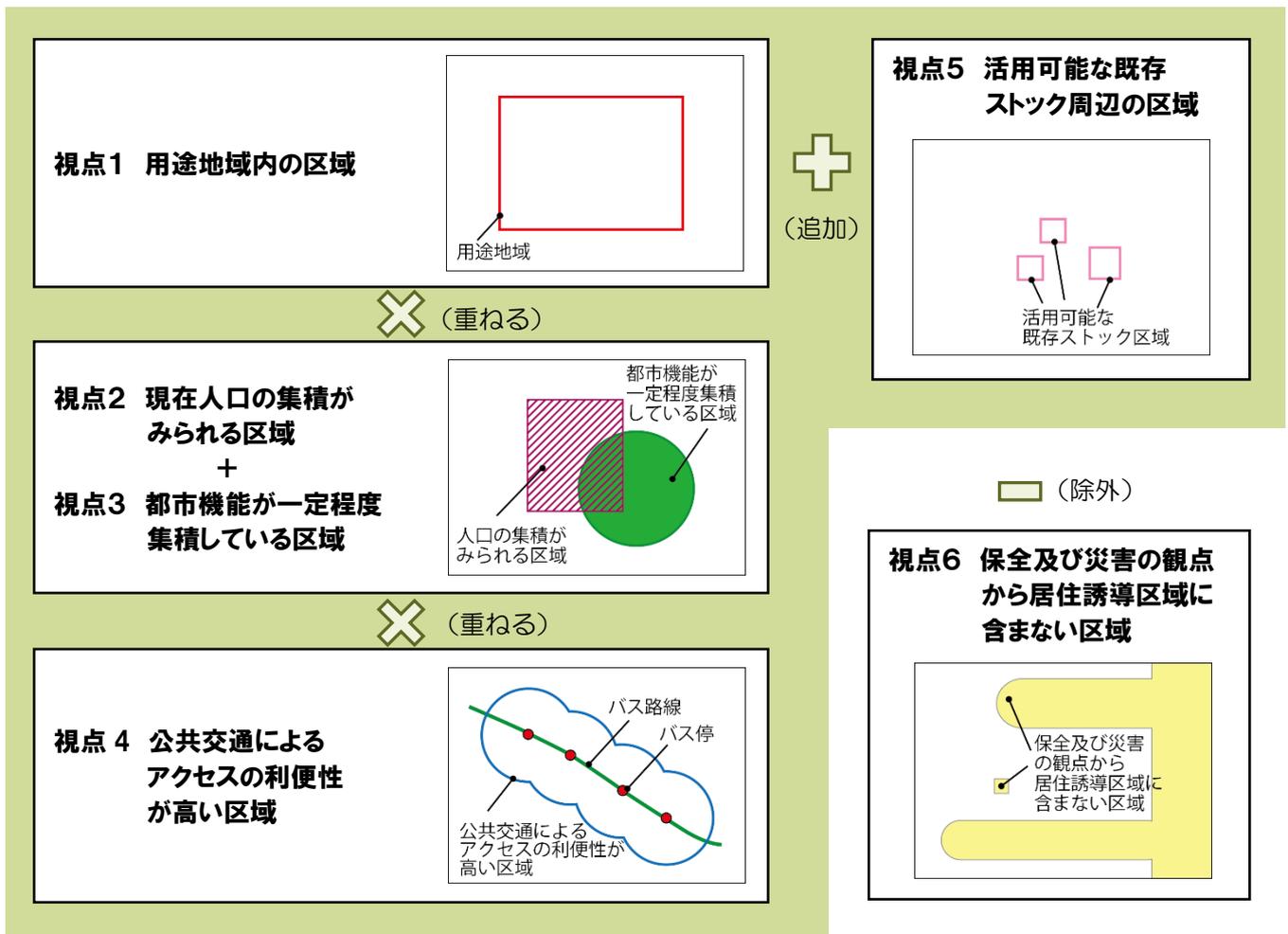
- 高潮浸水想定区域は、用途地域内の本市沿岸部から田深川や清流川河口付近に存在しています。台風や低気圧発生時において災害の危険性が高いため、居住誘導区域に含めません。

●ため池浸水想定区域

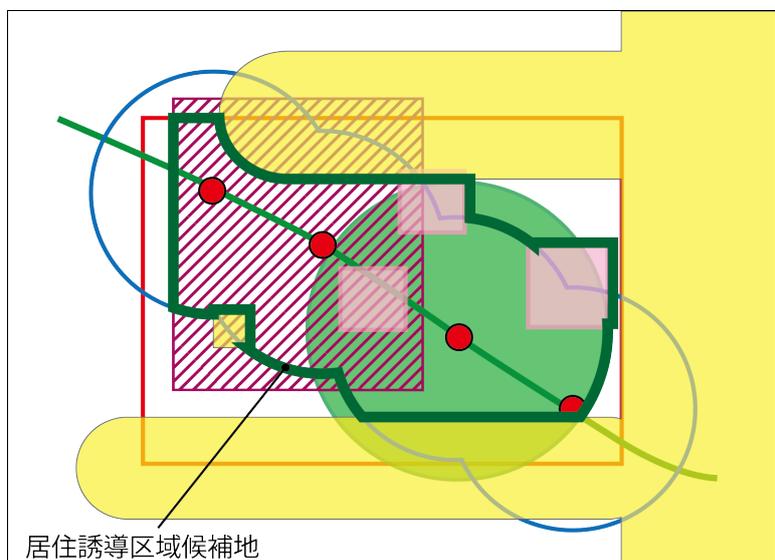
- ため池浸水想定区域は、用途地域内の田深川南側や清流川周辺に広範囲に存在しています。特に田深川の南側にかかる浸水想定区域については、市役所やその他の都市機能が集積する区域に近接し、利便性の高い区域であることから、居住誘導区域から除くことは現実的ではありません。洪水浸水想定区域と同様に、浸水リスクの周知啓発、降雨時の情報提供とともに、河川施設の安全性強化等の治水対策等を総合的に推進することにより、浸水想定深が0.3m未満となっている田深川の南側にかかる浸水想定区域については、居住誘導区域に含めるものとします。具体的な対応策については「防災指針」において定めるものとします。

【参考】都市計画運用指針への対応

居住誘導区域に含まないこととされている区域	備考
都市計画法(昭和43年法律第100号)第7条第1項に規定する市街化調整区域	該当無し
建築基準法(昭和25年法律第201号)第39条第1項に規定する災害危険区域のうち、同条第2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	該当無し
農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条第2項第1号に規定する農用地区域又は農地法(昭和27年法律第229号)第5条第2項第1号ロに掲げる農地若しくは採草放牧地の区域	除外(農用地区域)
自然公園法(昭和32年法律第161号)第20条第1項に規定する特別地域	除外(第2種特別地域・第3種特別地域)
森林法(昭和26年法律第249号)第25条若しくは第25条の2の規定により指定された保安林の区域	該当無し
自然環境保全法(昭和47年法律第85号)第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域若しくは同法第25条第1項に規定する特別地区	該当無し
森林法第30条若しくは第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第41条の規定により指定された保安施設地区又は同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区	該当無し
原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	備考
土砂災害特別警戒区域	該当無し
津波災害特別警戒区域	該当無し
災害危険区域(「居住誘導区域に含まないこととされている区域」に掲げる区域を除く)	除外(急傾斜地崩壊危険区域)
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	該当無し
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	除外(急傾斜地崩壊危険区域)
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区域	備考
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(平成20年法律第57号)第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域	除外(土砂災害警戒区域)
津波防災地域づくりに関する法律(平成23年法律第123号)第53条第1項に規定する津波災害警戒区域	該当無し
水防法(昭和24年法律第193号)第14条第1項に規定する洪水浸水想定区域	前頁参照
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	該当無し
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により判明した災害の発生のおそれのある区域	該当無し
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	前頁参照
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	除外(洪水時家屋倒壊等氾濫想定区域、高潮浸水想定区域) 前頁参照(ため池浸水想定区域)
居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域	備考
都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項第13号に規定する流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域	該当無し
都市計画法第8条第1項第2号に規定する特別用途地区、同法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	該当無し
過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	該当無し
工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	該当無し



居住誘導区域候補地抽出のイメージ



視点 1・2：用途地域及び人口の集積がみられる区域

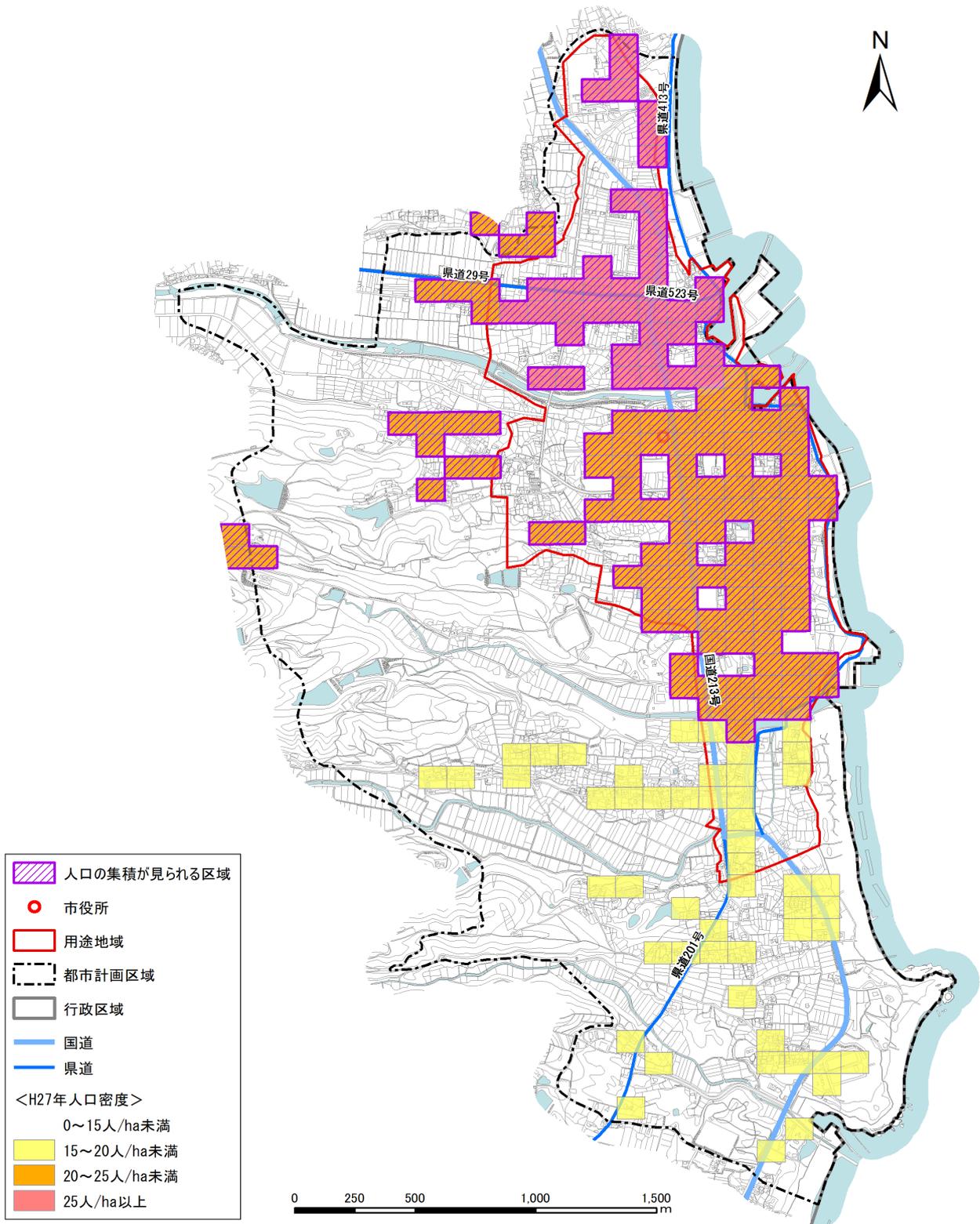


図 用途地域及び人口の集積が見られる区域

資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所、国土数値情報
 (国交省国土庁 G空間情報センターの将来人口・世帯予測ツールにて100mメッシュ人口作成)

視点3：都市機能が一定程度集積している区域

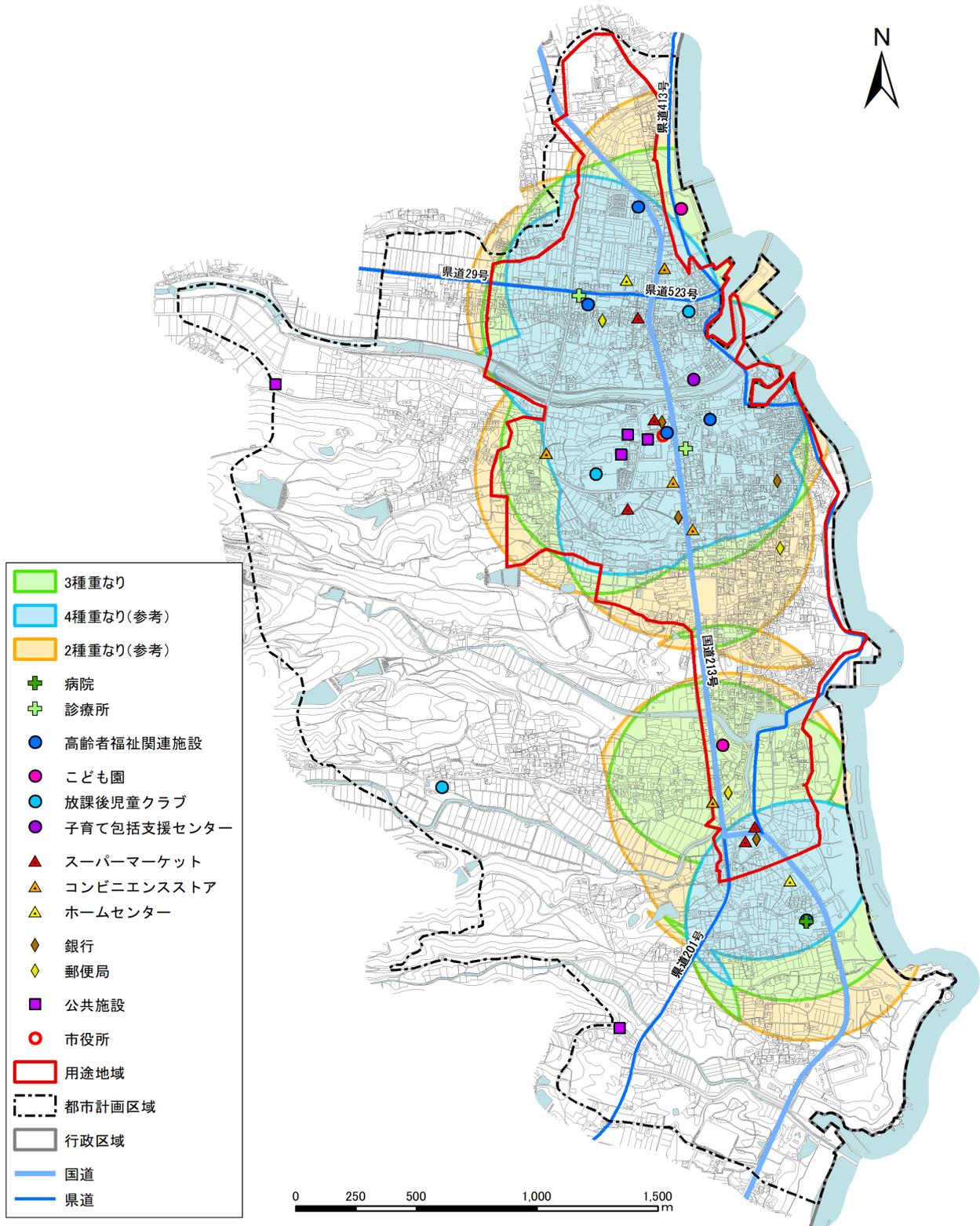


図 都市機能が一定程度集積している区域

視点 4：公共交通によるアクセスの利便性が高い区域

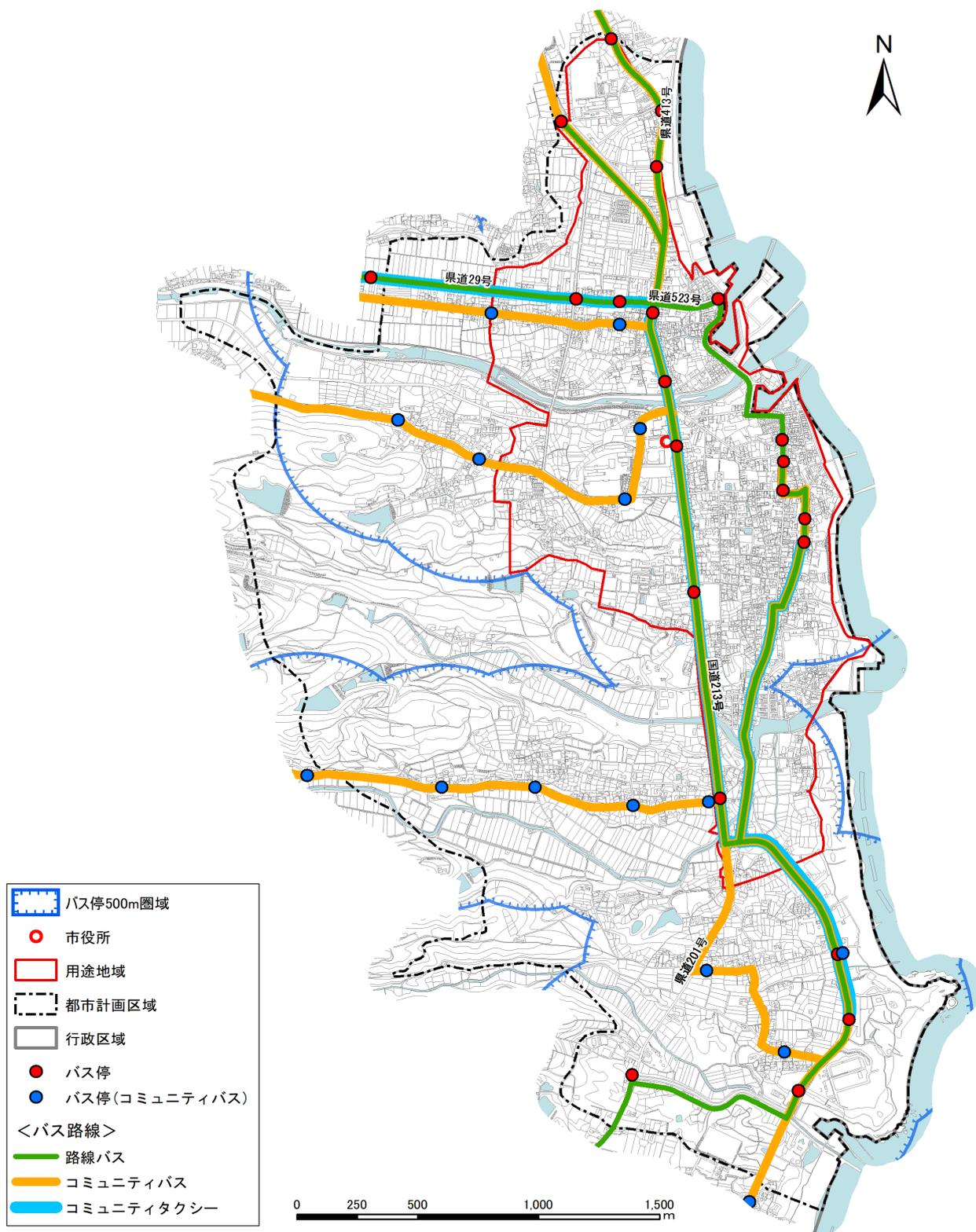


図 公共交通によるアクセスの利便性が高い区域

視点 5：活用可能な既存ストック区域

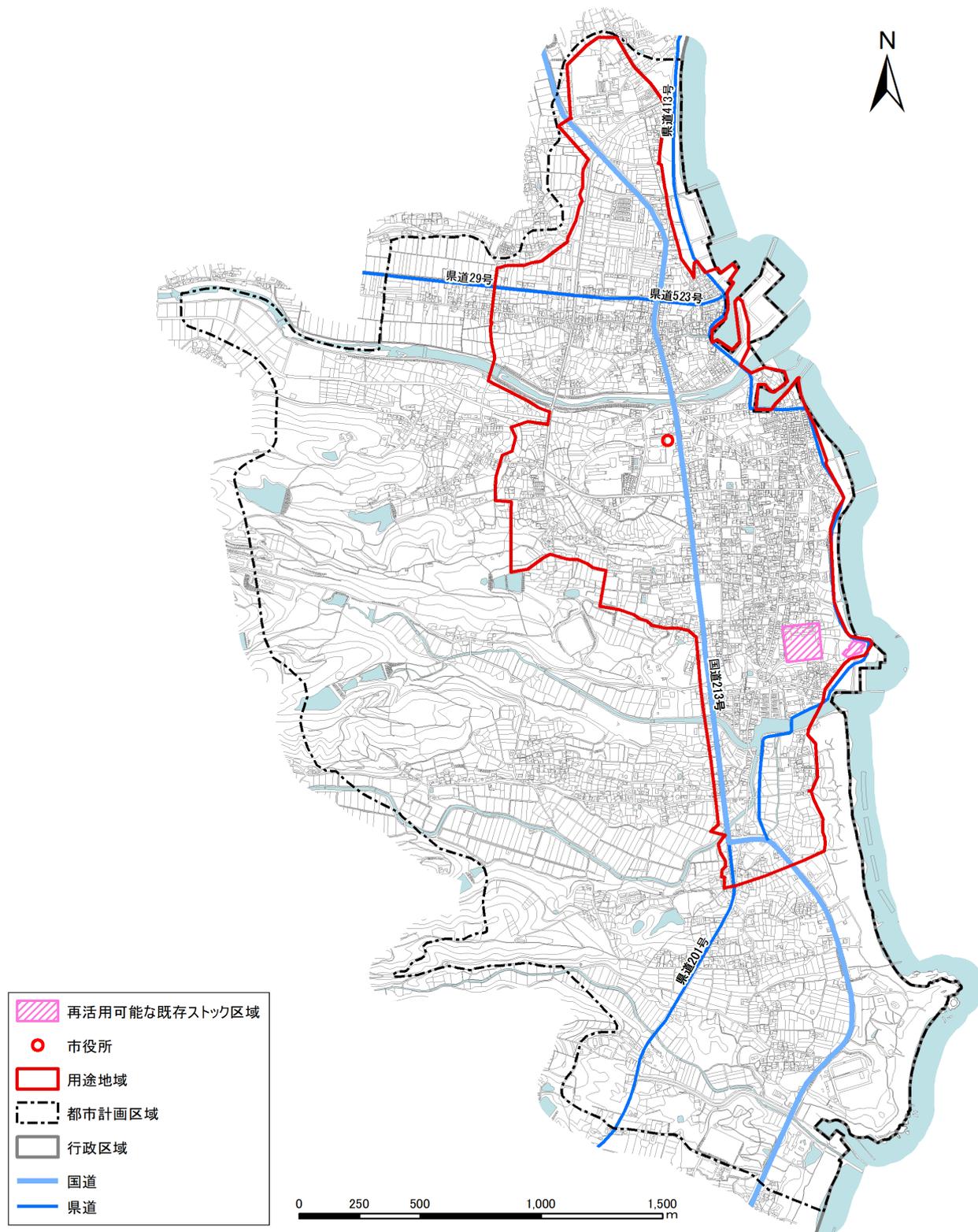


図 活用可能な既存ストック区域

視点1～5による抽出区域

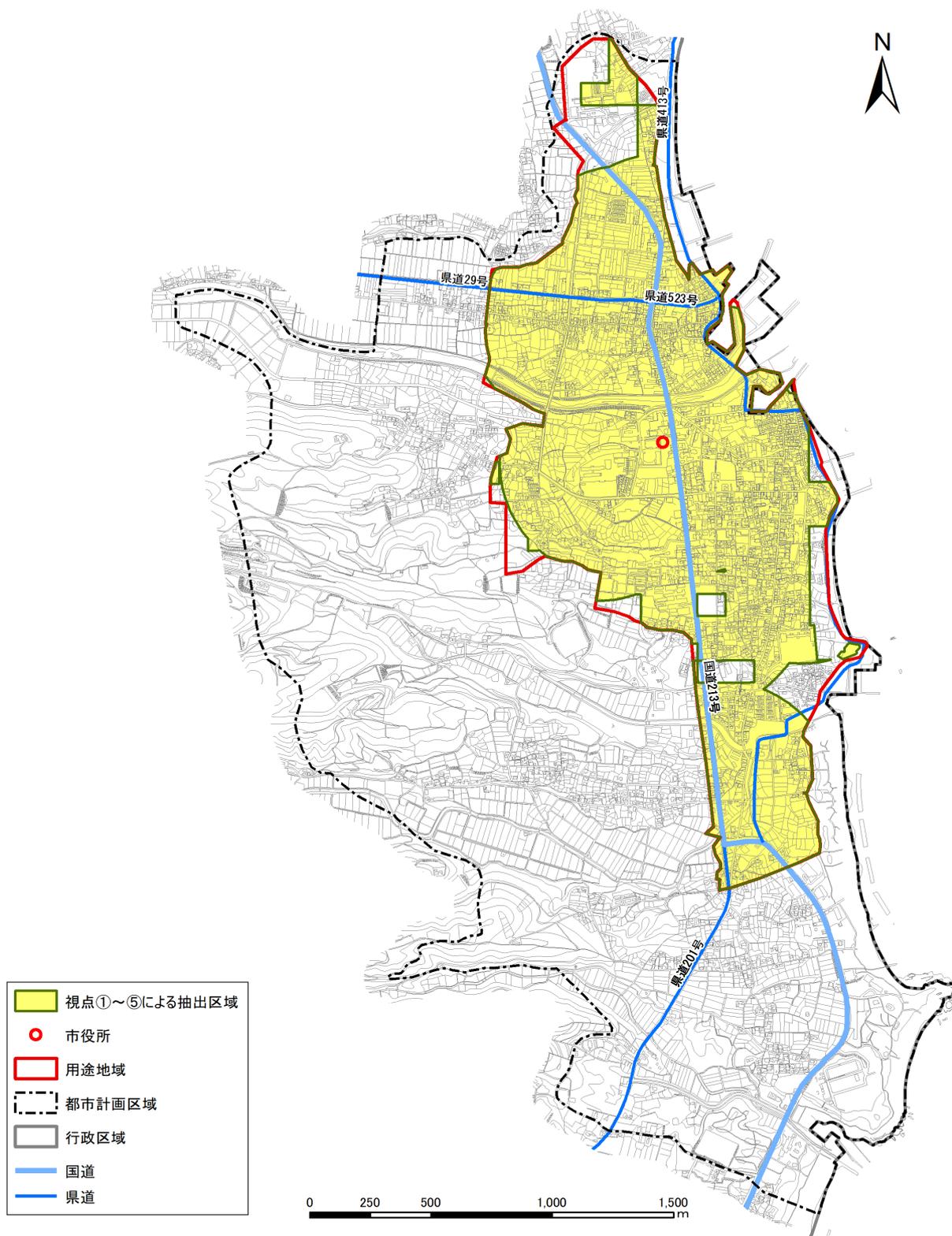


図 視点1～5による抽出区域

視点 6：保全及び災害の観点から居住誘導区域に含まない区域

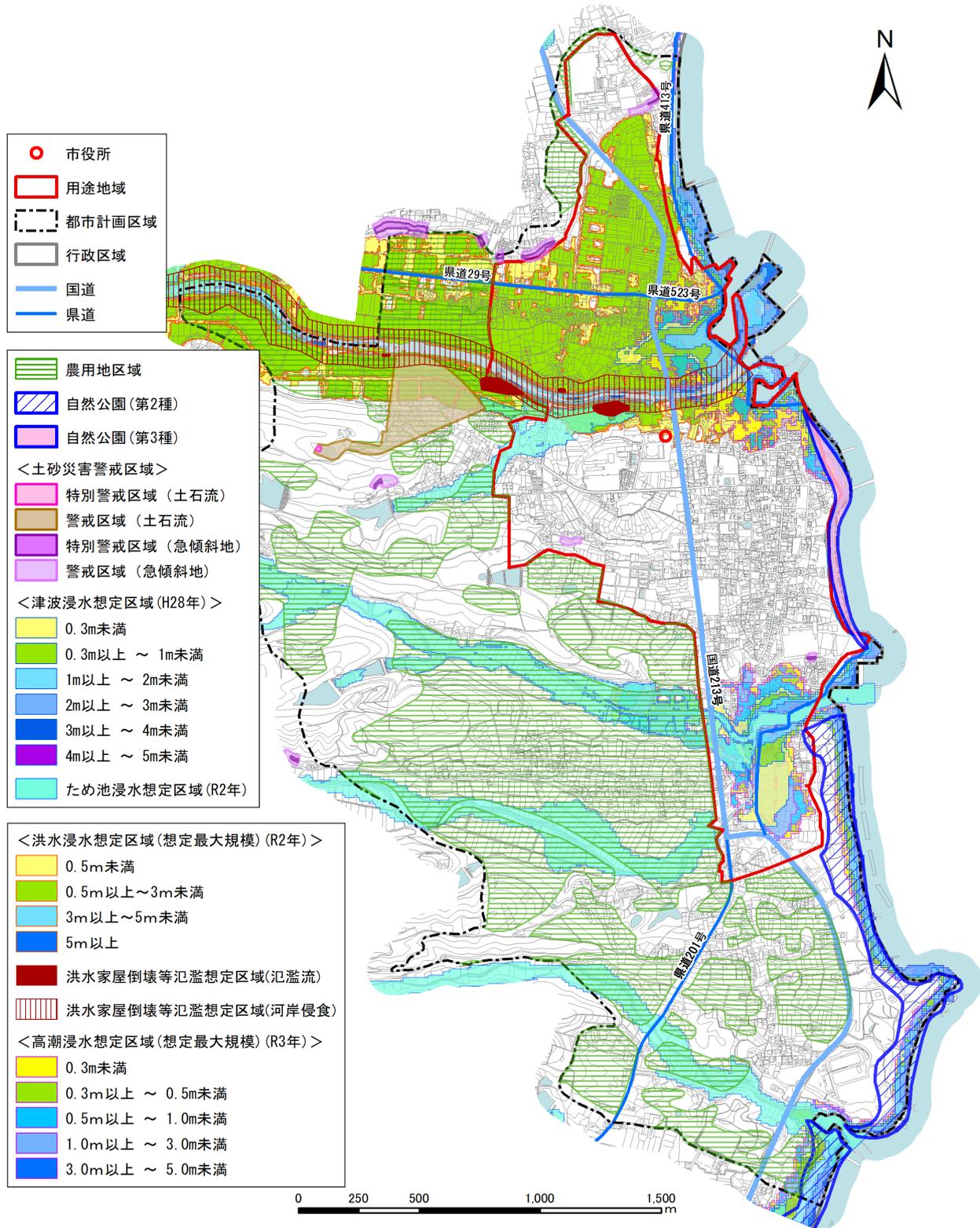


図 保全及び災害の観点から居住誘導区域に含まない区域

居住誘導区域候補地

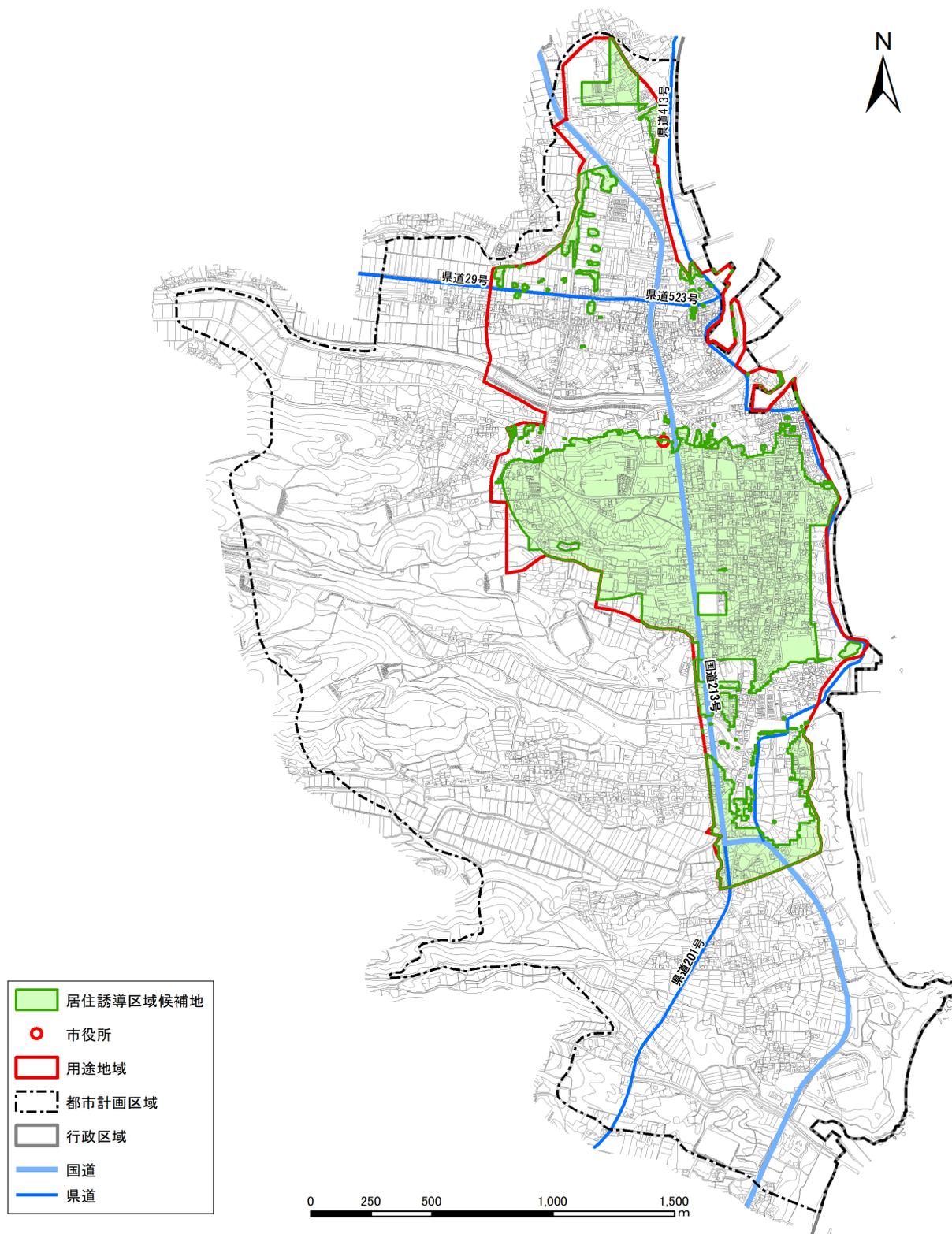


図 居住誘導区域候補地

(3) 居住誘導区域

前述の国東市における居住誘導区域設定の考え方に基づき、居住誘導区域を設定します。

具体的な区域設定については、原則として、道路や鉄道、河川、その他の地形地物等の土地の範囲、各用途地域の境界線等により設定します。

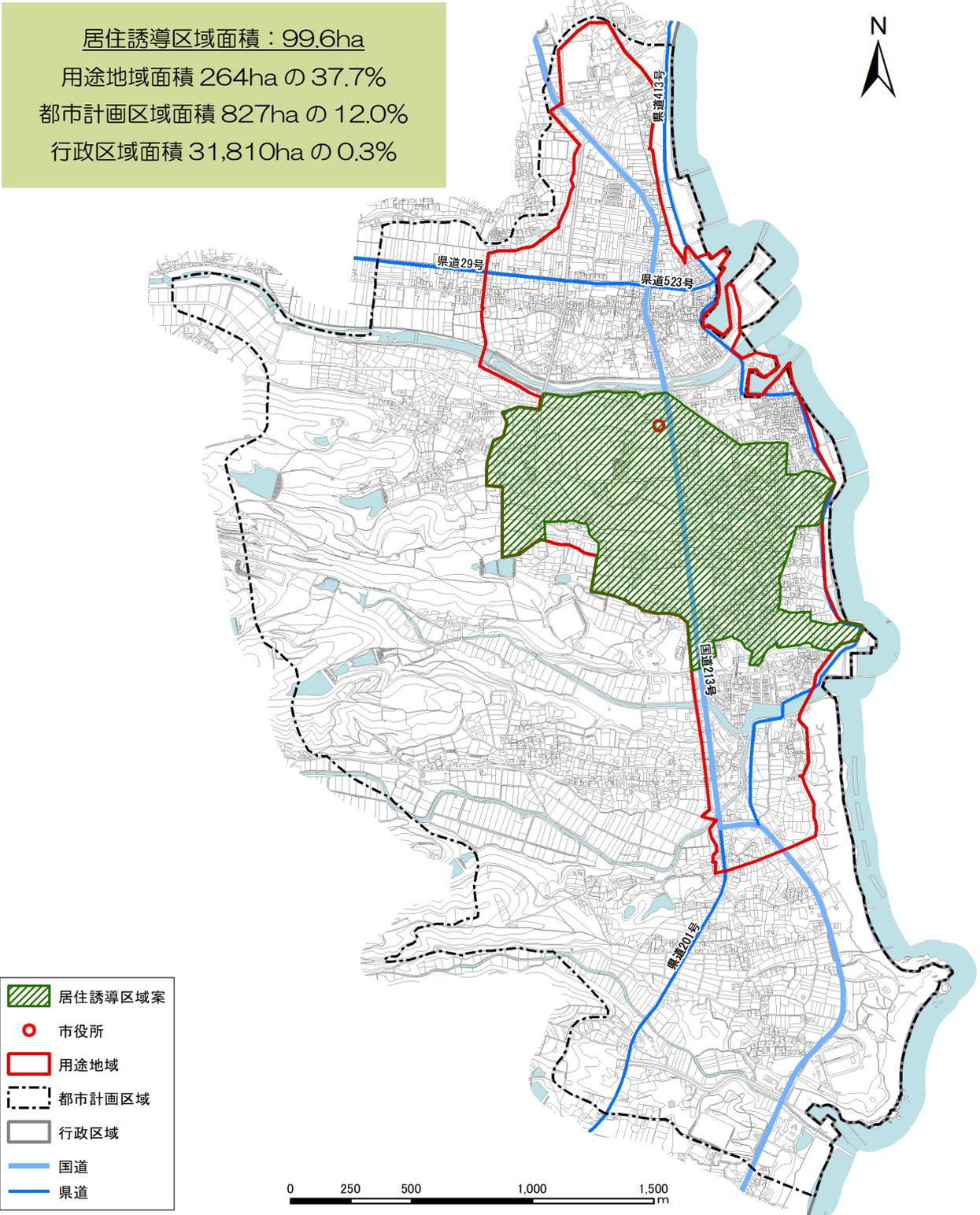


図 居住誘導区域

【参考】居住誘導区域設定の考え方

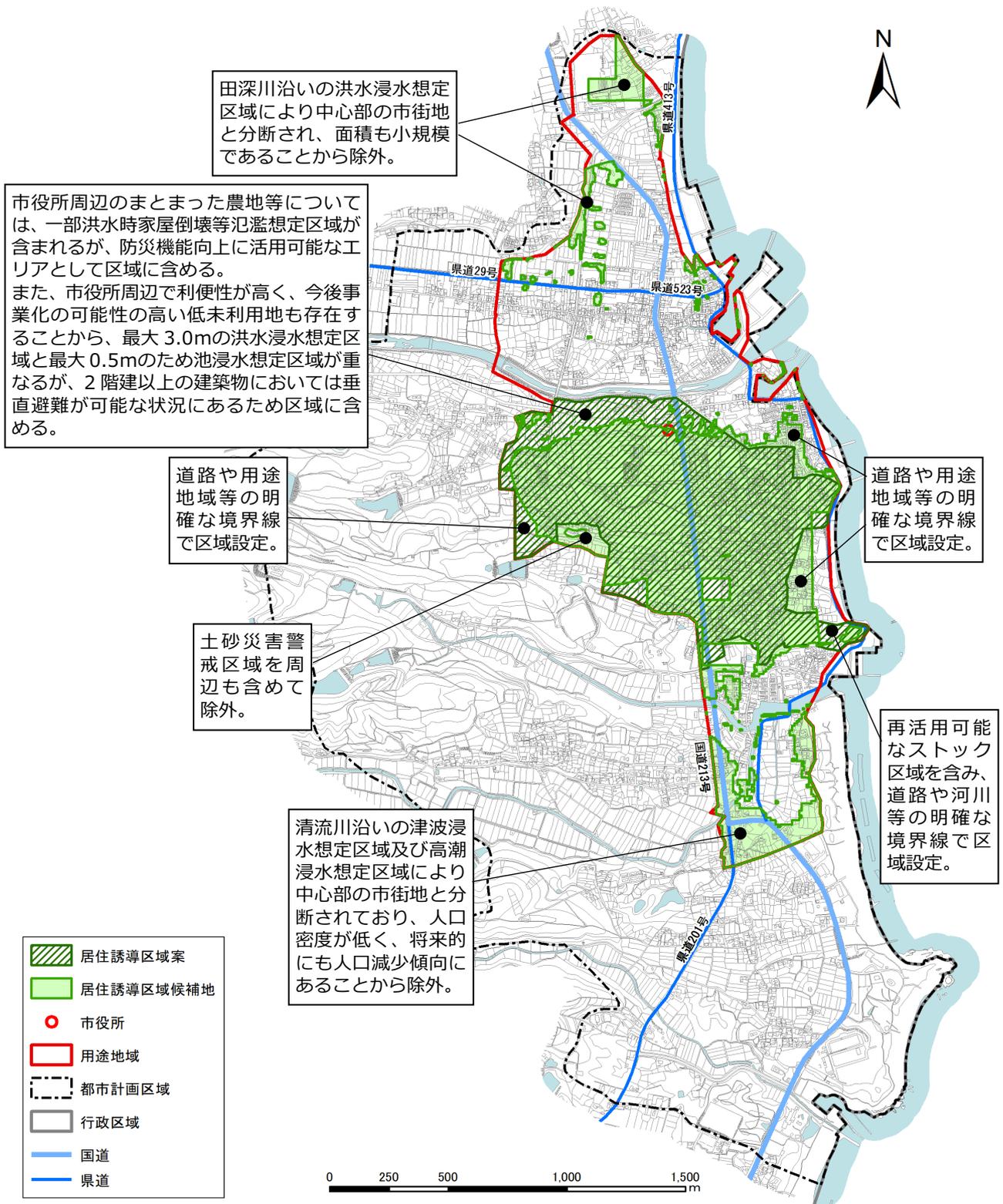


図 居住誘導区域設定の考え方