

4章 誘導区域

立地適正化計画では、以下の定義に基づき、「居住誘導区域」「都市機能誘導区域」を定めます。

居住誘導区域とは

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、生活サービスや地域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。

都市機能誘導区域とは

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、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域。

また、本市は、居住地となる平地が少ない一方、豪雨をはじめ災害が多い土地柄であり、居住の誘導に際して、通常の居住誘導区域とともに、居住に際して災害への危険性を住民に特に周知し、住まう地域のことをより知って避難などに活かしていけるよう、本市の独自の区域として、居住誘導区域内に「減災促進区域」を設けます。

【誘導区域の指定による効果】

誘導区域を指定することで、以下のような効果が期待されます。

居住誘導区域の指定による効果

- ・ 居住誘導区域外で住宅開発や建築行為等を行おうとする場合には、市への届出が必要になり、届出に対して、区域内誘導のための協議や支援施策に関する情報提供をすることができます。
- ・ その他、国の補助制度を活用した区域内での公共施設整備等を進めることができます。

⇒災害不安の少ない、より安全な地域への居住誘導

都市機能誘導区域の指定による効果

- ・ 別途定める誘導施設の区域外での建築・開発や、区域内の既存施設の休廃止・転出に際して、市への届出が必要になり、届出に対して、区域内誘導のための施策に関する情報提供や開発行為の規模の縮小・中止等を勧告することができます。

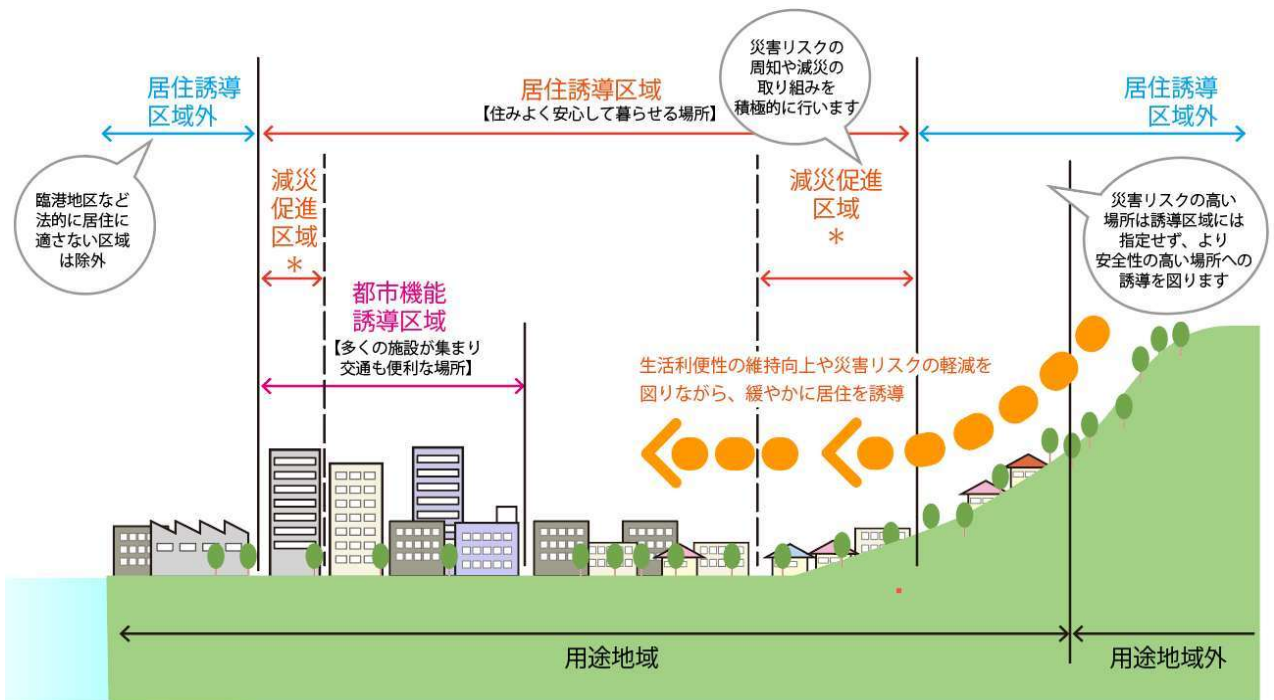
⇒誘導施設の立地誘導、転出抑制

*いずれも区域外での施設や住宅の建設を禁止するものではなく、既存の施設・住宅の継続的な立地を制限するものでもありません。

誘導区域の概要

| 居住誘導区域 | |
|----------|--|
| | 人口減少下においても、生活サービスやコミュニティが持続的に確保できるように一定の人口密度が保たれた、居住を誘導する安全で暮らしやすい区域 |
| 減災促進区域* | 居住を誘導する区域ですが、同時に災害リスクの周知をはじめ、減災の取組を積極的に進める区域 |
| 都市機能誘導区域 | 都市全体における高度な都市機能（医療、福祉、商業等）を都市の中心拠点に誘導・集積し、都市サービスを効率的に提供する区域 |

*減災促進区域は本市が独自設定する区域



*印は本市で独自設定するものです。

1. 居住誘導区域

1) 居住誘導区域の指定方針

まちづくりの方針等を踏まえ、居住誘導区域は以下の考え方に従って定めていきます。

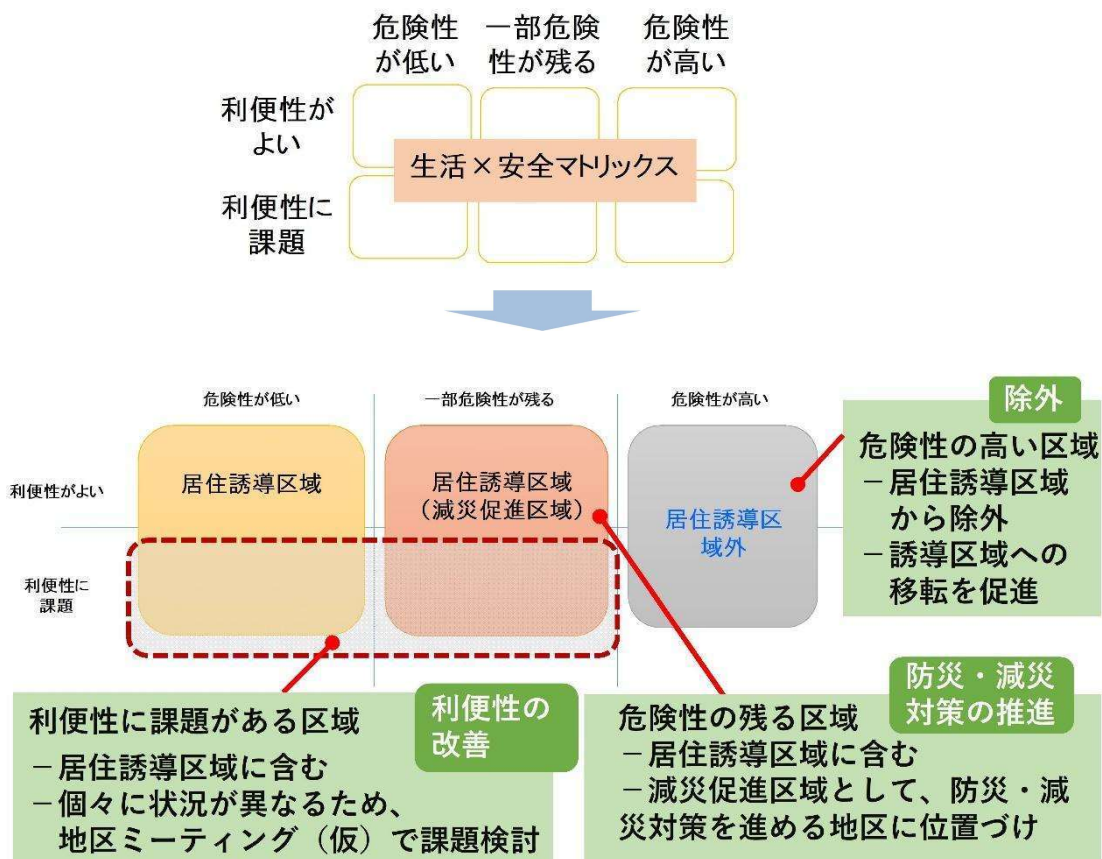
■居住誘導区域の指定方針

居住誘導区域は、島内の限られた市街地の中で、安全、安心、快適な居住環境として形成していくことが可能な範囲を指定します。これにより、拠点周辺で利便性の高い居住空間を形成するとともに、危険性の高い箇所の市街化や、市街地周辺部の無計画な開発を抑制します。

ただし、今後の良好な住環境整備の必要性やこれまでの市街地形成の経緯等を踏まえると、コンパクトな市街地形成がなされていることから、極力誘導区域の面積を確保する方針で区域設定を行ないます。

■指定にあたっての考え方

現行の用途地域を、生活利便性／安全性 の2つの観点から分析し、以下のマトリックスに基づき判断していきます。



- 危険性が高い場所は、利便性の良否に係らず、居住誘導区域外とします。
- 危険性が高い場所以外で利便性に課題のある場所は、居住誘導区域に含めたうえで、今後、地区ミーティング（仮）において、地区別での課題解決に継続して取り組んでいくこととします。
- 一部危険性が残る場所は、居住誘導区域（減災促進区域）に位置づけます。
 かつ利便性に課題がある場所は減災促進区域に位置づけたうえで、上述のとおり、地区ミーティング（仮）で課題解決に取り組みます。

2) 居住誘導区域の指定手順

- ・ 居住誘導区域は、用途地域内に指定することを前提とし、都市計画運用指針の考え方等を踏まえ、以下の手順で設定します。

| | |
|--------------|---|
| 生活利便性 | <p>生活利便性が確保される区域として、拠点や公共交通、店舗等への容易なアクセスが可能な以下の範囲を対象。</p> <p><u>生活利便性が確保されるエリア</u></p> <ul style="list-style-type: none">■ 幹線的なバス路線のバス停から近い（300m圏内） もしくは■ 店舗（スーパー・コンビニエンスストア）が徒歩圏（800m圏内）（コミュニティの観点から町丁目単位で設定。部分的に対象なら区域内とします。） <p>※その他施設分布や将来人口分布は抽出の条件とはしませんが、検討過程において状況を確認しており、今後の地区ごとの検討の材料として取りまとめます。</p> |
|--------------|---|



| | |
|------------|--|
| 安全性 | <p>「都市計画運用指針」に基づき以下のような区域を、危険性が高いエリア、一部危険性が残るエリアとして位置づけ。</p> <p><u>危険性が高いエリア</u></p> <ul style="list-style-type: none">■ 居住誘導区域に含まない区域（農用地区域、自然公園特別地域等）■ 原則居住誘導区域に含まないこととすべき区域（土砂災害特別警戒区域等）■ その他 <p><u>一部危険性が残るエリア</u></p> <ul style="list-style-type: none">■ 総合的に勘案すべき区域（土砂災害警戒区域、津波浸水区域等） |
|------------|--|

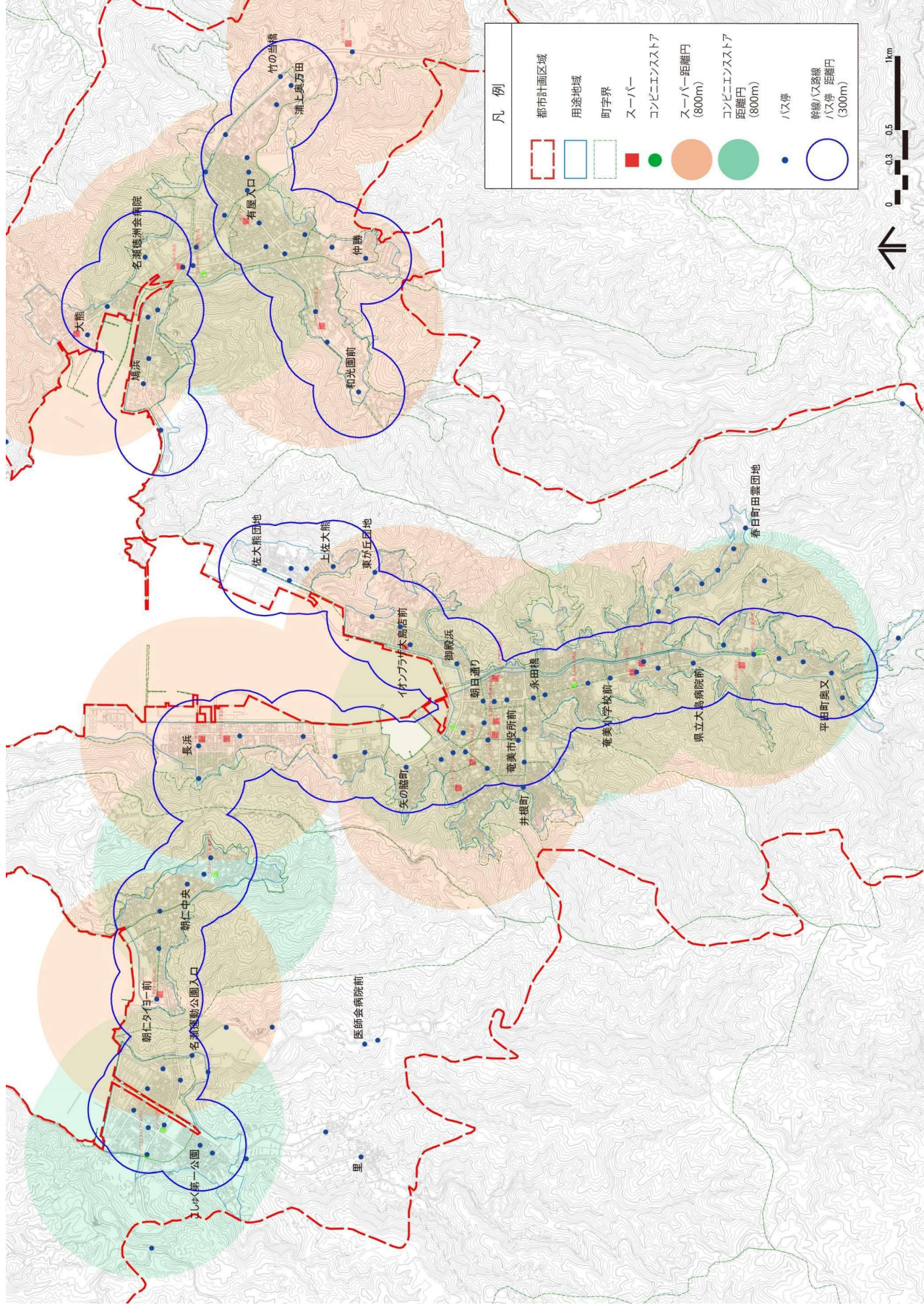


| |
|--|
| 誘導区域の指定 |
| <ul style="list-style-type: none">○ 町丁目単位で見ると、すべての地区で、バスもしくは店舗へのアクセスが可能であり、生活利便性に著しく劣る地区はないため、原則、<u>用途地域内のすべての地区を居住誘導区域</u>とします。○ ただし、<u>危険性が高いエリアは除外、一部危険性が残るエリアは減災促進区域</u>とします。○ さらに、各地区内には、例えばバスにはアクセス可能だが店舗はないなど、十分に利便性が確保できているとは言い切れない場所もあります。 そのため、<u>今後、地区ミーティング（仮）等を実施</u>し、住民目線課題を捉え、地域のコミュニティ等も活かしながら、まちづくりの取り組みを進め、利便性の改善等に努めていきます。 |

生活利便性

生活利便性が確保される区域として、拠点や公共交通、店舗等への容易なアクセスが可能な以下の範囲を対象

生活利便性が確保されるエリア：■幹線的なバス路線のバス停から近い（300m圏内） ■店舗（スーパー・コンビニエンスストア）が徒歩圏（800m圏内）



| | |
|------------|--|
| 安全性 | 「都市計画運用指針」に基づき以下のような区域を、危険性が高いエリア、一部危険性が残るエリアとして位置づけ。 |
| | <u>危険性が高いエリア</u> |
| | <ul style="list-style-type: none"> ■居住誘導区域に含まない区域（農用地区域、自然公園特別地域等） ■原則居住誘導区域に含まないこととすべき区域（土砂災害特別警戒区域等） ■その他 |
| | <u>一部危険性が残るエリア</u> |
| | ■総合的に勘案すべき区域（土砂災害警戒区域、津波浸水区域等） |

災害や土地利用の状況および都市計画運用指針等の記載内容を踏まえ、以下のように整理します。

| 都市計画運用指針 | 区域名 | 本市での指定状況 | 本市での対応方針 | |
|--------------------|--|--------------------|--|------------|
| 居住誘導区域に含まない・原則含まない | 農用地区域、自然公園特別地域、保安林 | 用途地域内に指定なし | 危険性が高いエリア | 居住誘導区域から除外 |
| | 急傾斜地崩壊危険区域（災害危険区域） | 用途地域内（境界付近）に指定 | | |
| | 土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン） | 用途地域内（境界付近）に指定 | | |
| | 地すべり防止区域、砂防指定地 | 用途地域内（境界付近）に指定 | | |
| 総合的に勘案すべき | 土砂災害警戒区域（イエローゾーン） | 用途地域内に相当程度指定 | 一部危険性が残るエリア | 居住誘導区域に含む |
| | 調査等により判明した災害の発生のおそれのある区域 | 過去の浸水被害箇所が用途地域内に存在 | | |
| | 津波浸水想定における浸水の区域 | 用途地域内（沿岸部）に存在 | | |
| 慎重に判断を行うことが望ましい区域 | 住宅の建築が制限されている区域 | 臨港地区が用途地域内（沿岸部）に存在 | 居住に適さないエリア | 居住誘導区域から除外 |
| | 特別用途地区、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 | 住宅の建築が制限されている区域はなし | | |
| | 過去に住宅地化を進めたものの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誘導を図るべきでないとし市町村が判断する区域 | 検討過程において将来人口分布を確認 | 個別検討 （検討の結果、区域に含むこととした上で、今後の地区ごとの検討材料として情報を取りまとめ） | 居住誘導区域に含む |
| | 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 | 小浜町の工業地域について確認 | 個別検討 （次頁参照） | |

※一部、津波災害警戒区域など本市に指定のないものは表から除いています

*総合的に勘案すべき地域についての考え方⇒「居住誘導区域（減災促進区域）」の設定

- ・ 土砂災害警戒区域等については、市街地中心部を含め、広い範囲に指定されており、これらを除外することで市街地として成り立たなくなるおそれがあります。
- ・ 一方で東日本大震災や豪雨災害等により、近年、災害リスクへの注目が高まっています。

このため、立地適正化計画をコンパクト化とともに災害の起きにくい場所に誘導する計画として位置づけ、これら地域を居住誘導区域に含めた上で、災害へのリスクを住民に認識いただき、防災・減災の取り組みを進める区域として、「**居住誘導区域（減災促進区域）**」を独自区域として設定します。

減災促進区域として設定する範囲

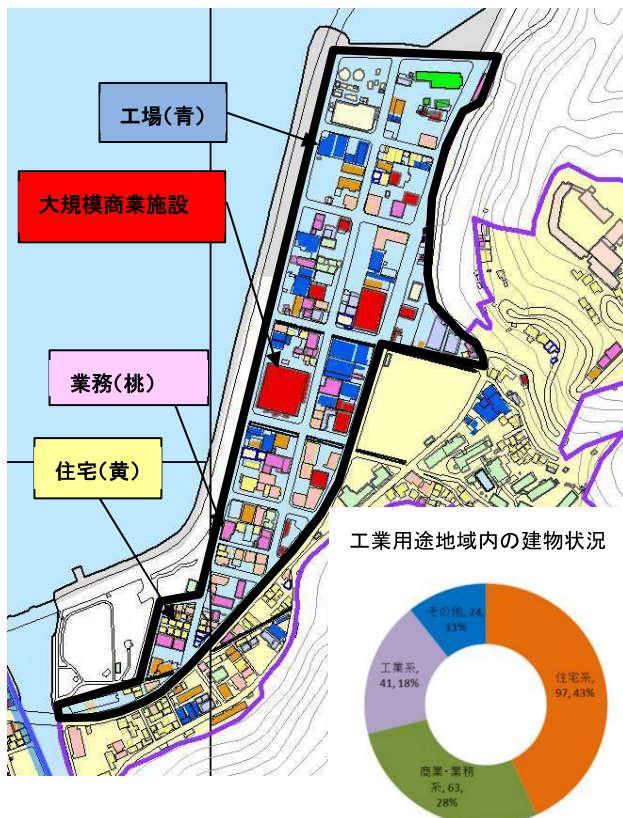
：土砂災害警戒区域、過去の浸水被害箇所、津波浸水想定区域（浸水深 2m以上）

*慎重に判断を行うことが望ましい区域（小浜地区）について⇒**居住誘導区域に含む**
 （「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」）

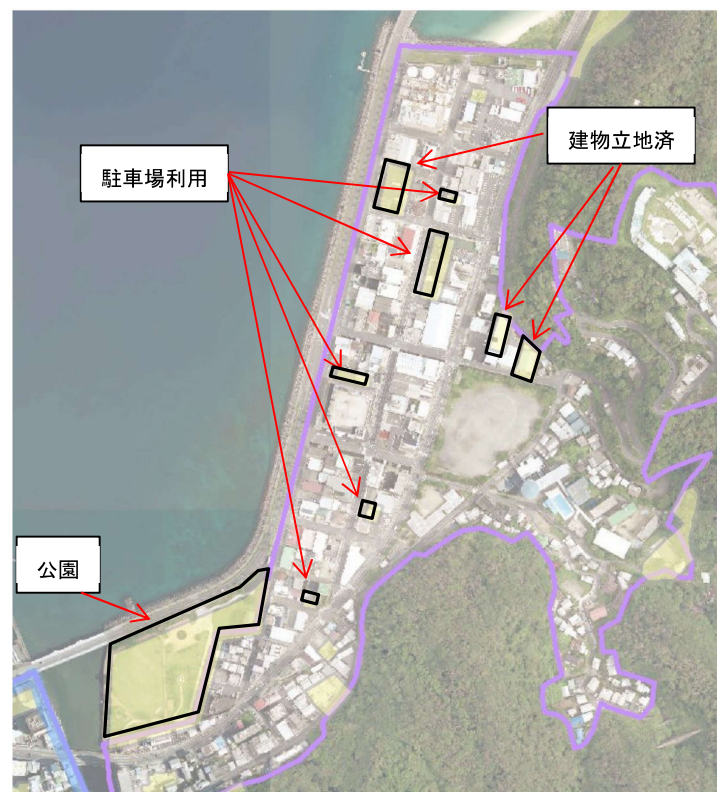
- ・ 本市の工業地域は左下図の箇所（図中水色の範囲）に指定されています。
- ・ 土地利用の状況は一部空地がみられますが、駐車場等として実効的に利用されている土地がほとんどであり、土地利用の需要はあるものと考えられます。
- ・ また工業用途地域ではありますが、工場のほか、大規模商業施設や業務施設、住宅も分布しており、工場に純化した土地利用とはなっていません。

このため、工業系用途地域ではありますが、住居等の誘導を進める場所として**居住誘導区域に含む**こととします。

建物用途



空地分布（黄色が空地）



「居住誘導区域に含まない・原則含まない」 「総合的に勘案すべき」 区域の範囲

