

第5章 居住誘導区域

1. 居住誘導区域

(1) 居住誘導区域の設定方針

1) 前提とする考え方

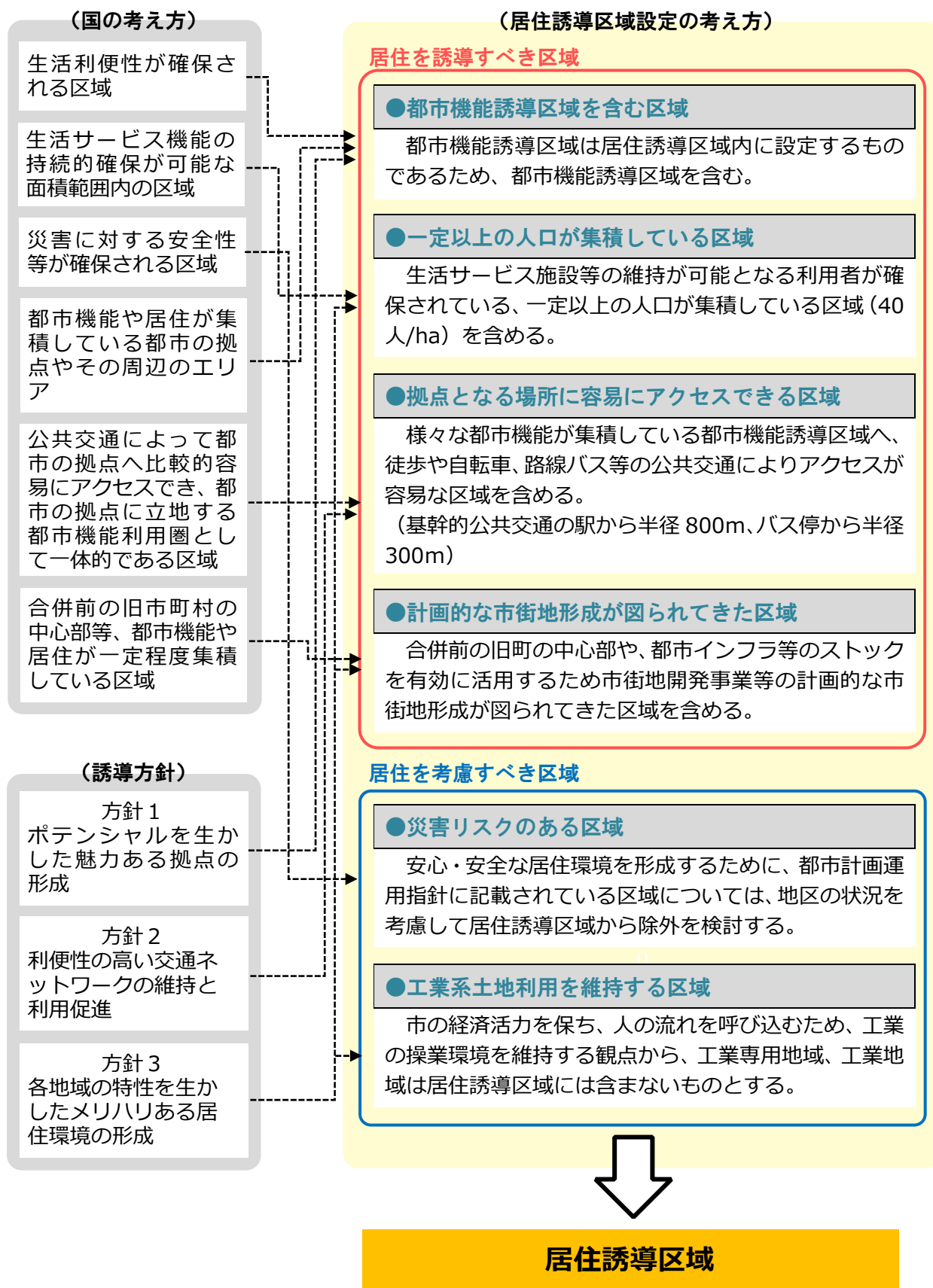
居住誘導区域とは、都市再生特別措置法に定める「都市の居住者の居住を誘導すべき区域」のことで、都市計画運用指針においては、「人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域」とされています。

都市計画運用指針及び立地適正化計画作成の手引きに示される居住誘導区域の設定の考え方は以下のとおりです。

望ましい姿
<ul style="list-style-type: none"> ・生活利便性が確保される区域 ・生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域 ・災害に対する安全性等が確保される区域
区域を定めることが考えられる箇所
<ul style="list-style-type: none"> ・都市機能や居住が集積している都市の拠点やその周辺のエリア ・公共交通によって都市の拠点へ比較的容易にアクセスでき、都市の拠点に立地する都市機能利用圏として一体的である区域 ・合併前の旧市町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域
区域に含まない・考慮すべき区域
<p>(区域に含まないこととされている区域)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域 ・農用地区域 ・災害危険区域のうち居住の用に供する建築物の建築が禁止されている区域（※） ・自然公園法に規定する特別地域、保安林の区域等 <p>(原則含まないこととすべき区域)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害特別警戒区域 ・津波災害特別警戒区域 ・地すべり防止区域 ・災害危険区域（上記（※）の災害危険区域以外） ・急傾斜地崩壊危険区域 <p>(それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制等の整備状況や整備見込み等を勘案し、居住誘導が適当ではないと判断される場合は原則含まないこととすべき区域)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害警戒区域 ・津波災害警戒区域 ・浸水想定区域 ・都市洪水想定区域、都市浸水想定区域 ・津波浸水想定における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生の恐れのある区域 <p>(慎重に判断を行うことが望ましい区域)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・法令により住宅の建築が制限されている区域（工業専用地域、流通業務地区等） ・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 ・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 ・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

2) 本市における居住誘導区域設定の考え方

国における居住誘導区域の考え方と、本計画の課題解決のための誘導方針（ストーリー）をもとに、本市における居住誘導区域設定の考え方を整理します。



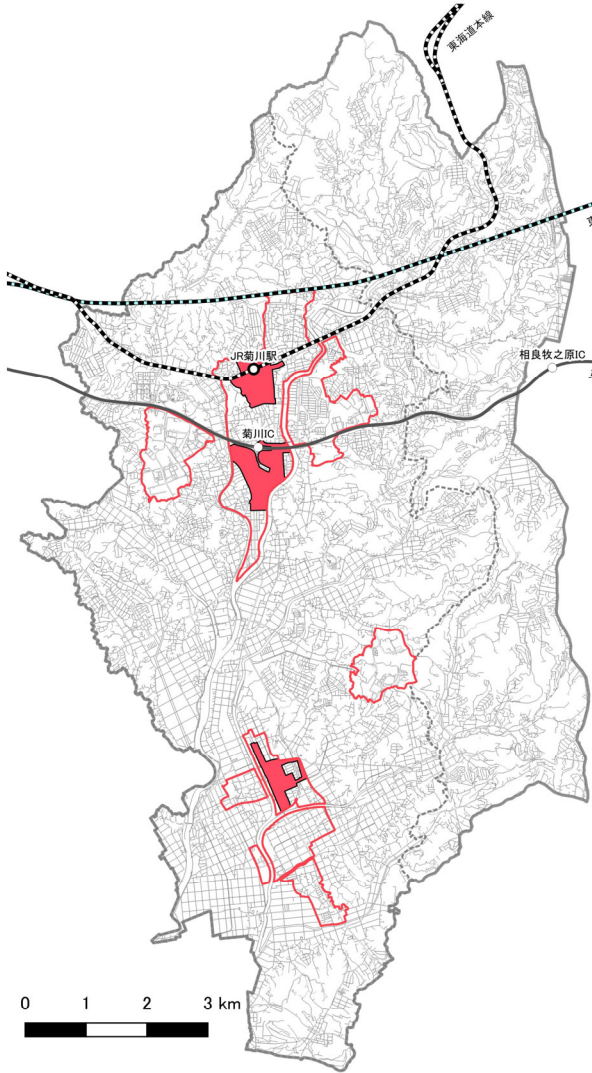
※詳細な区域境界は、用途地域や土地利用の実態、地域としての一体性、地形地物を考慮して設定

(2) 居住誘導区域の設定

居住誘導区域設定の考え方に沿って、居住誘導区域を設定します。

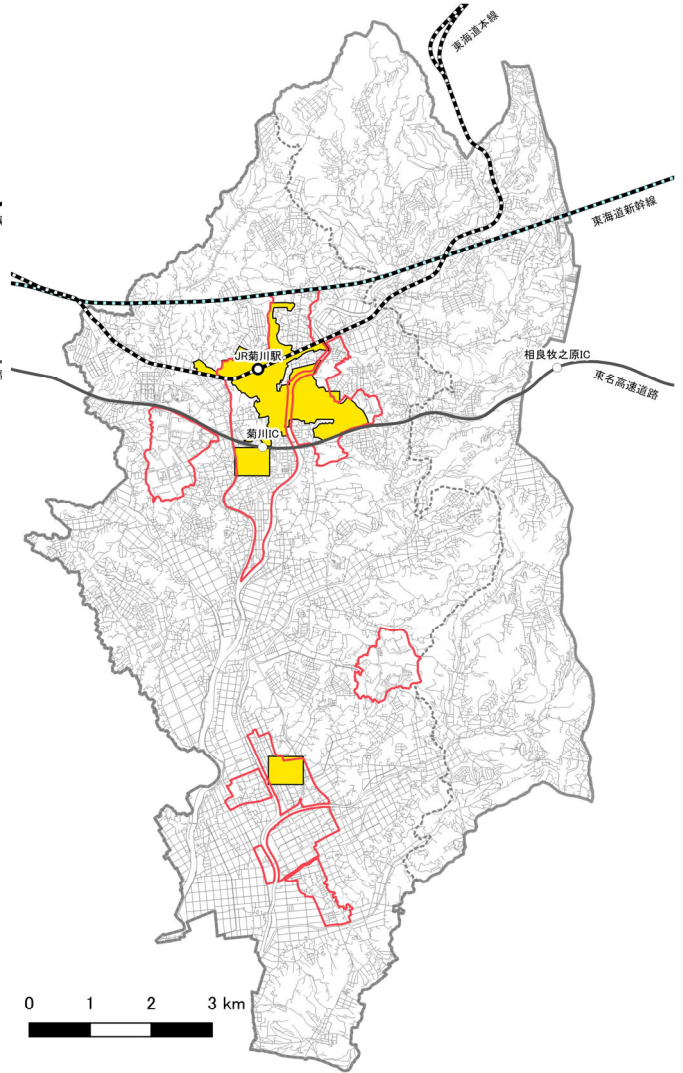
1) 居住を誘導すべき区域

●都市機能誘導区域を含む区域



凡例	
	都市機能誘導区域を含む区域
○	鉄道駅
—	東名高速道路
— — —	東海道新幹線
— — —	東海道本線
○	高速IC
- - - -	都市計画区域界
□	行政区域
□	用途地域界

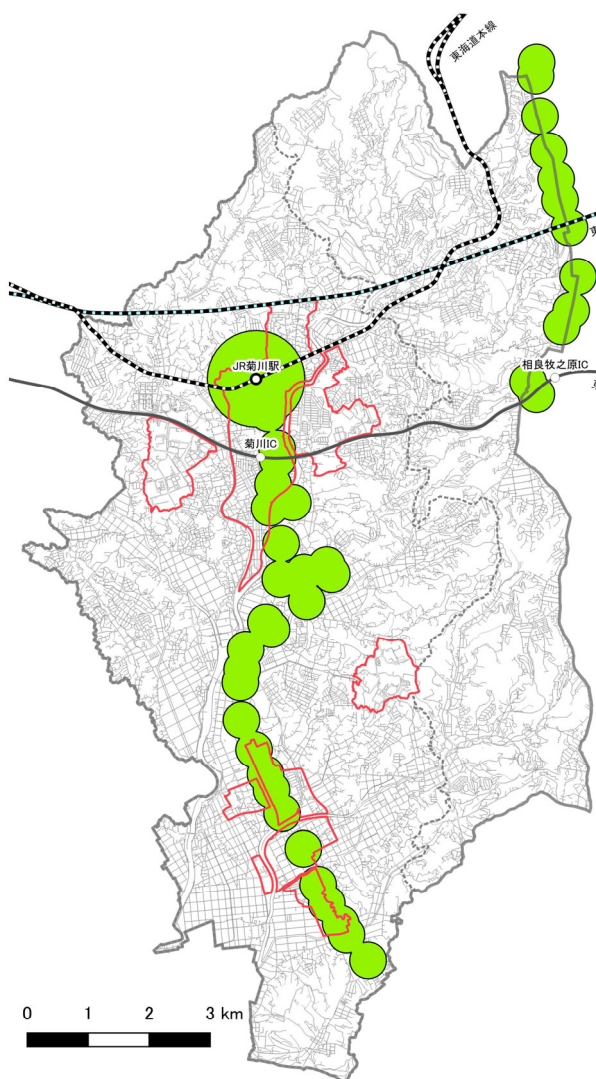
●一定以上の人口が集積している区域



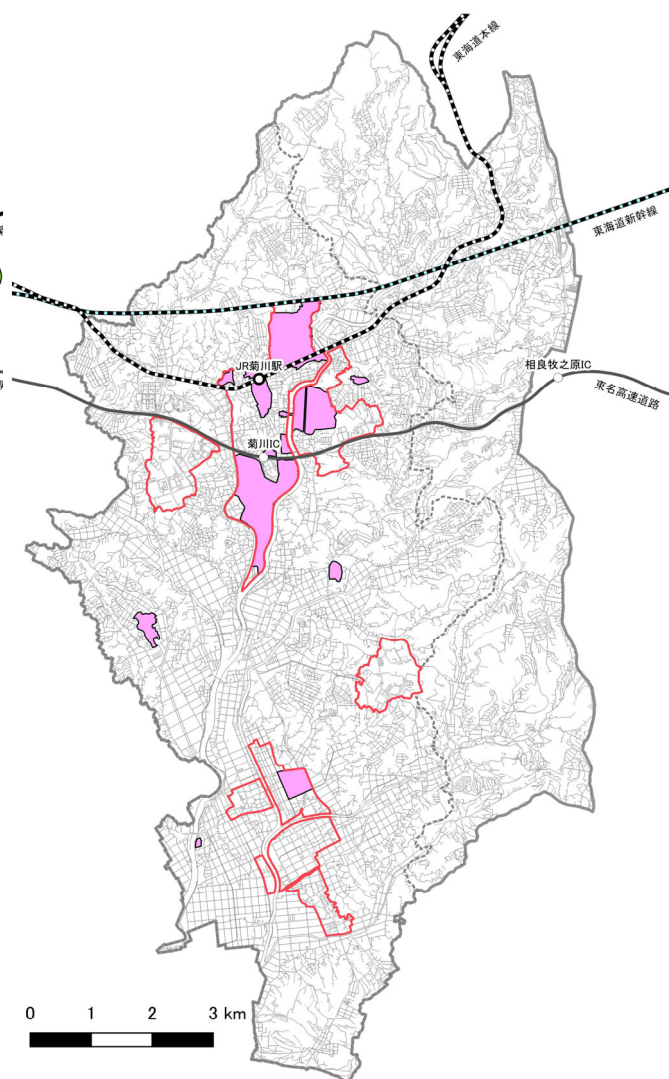
凡例	
	一定以上の人口が集積している区域
○	鉄道駅
—	東名高速道路
— — —	東海道新幹線
— — —	東海道本線
○	高速IC
- - - -	都市計画区域界
□	行政区域
□	用途地域界

※一定以上の人口が集積している地区は、2015（平成27）年、2045年の500mメッシュ人口が40人/ha以上の区域、及び2015（平成27）年のDID地区。

●拠点となる場所に容易にアクセスできる区域



●計画的な市街地形成が図られてきた区域



凡例	
	拠点となる場所に容易にアクセスできる区域
○	鉄道駅
—	東名高速道路
—	東海道新幹線
—	東海道本線
○	高速IC
—	都市計画区域界
—	行政区域
—	用途地域界

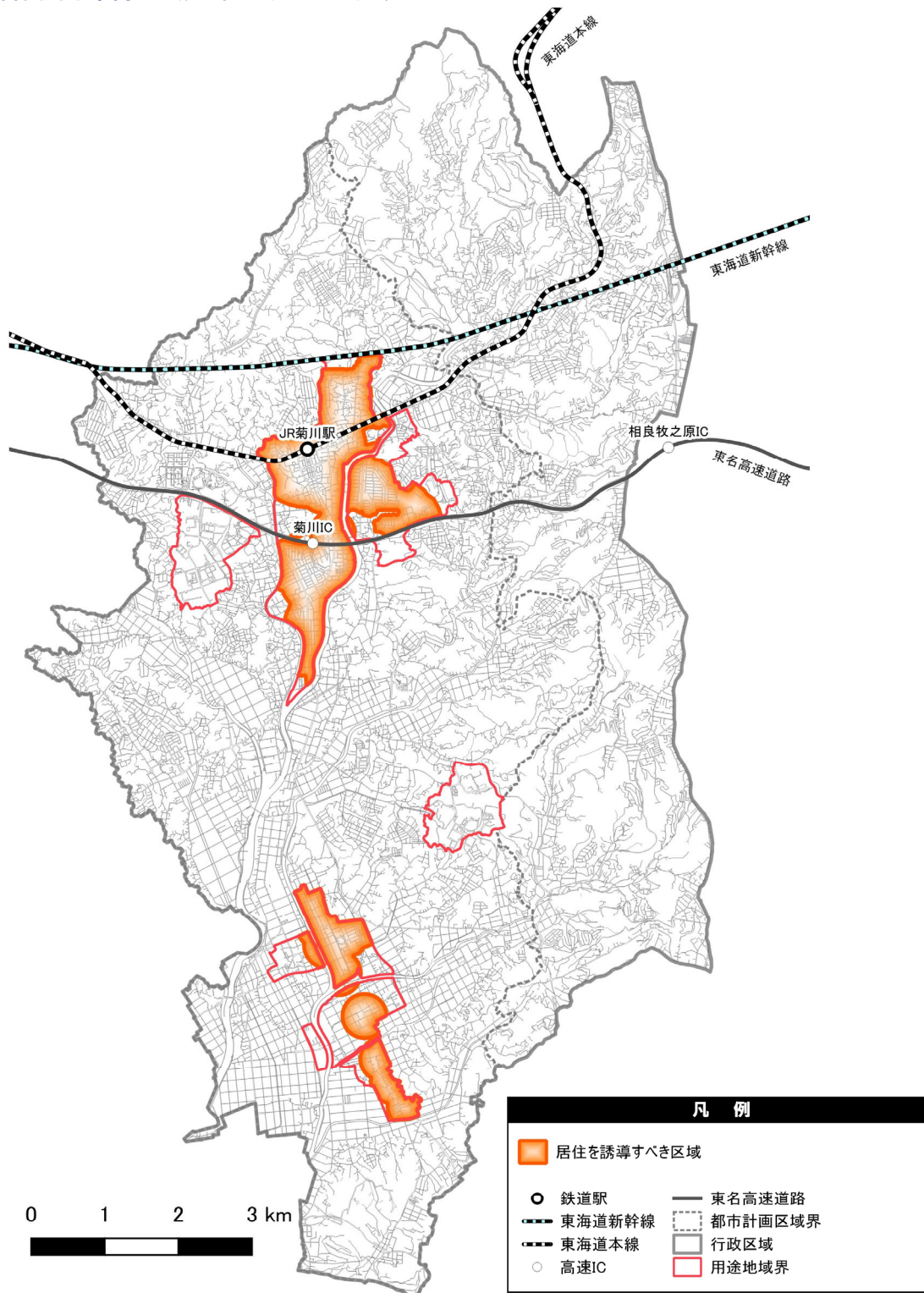
※「拠点となる場所に容易にアクセスできる区域」は、基幹的公共交通（30本/日）の駅から半径800m、バス停から半径300m。
 ※菊川浜岡線は一部30本/日未満で基幹的公共交通ではなく、萩間線も基幹的公共交通ではないが、都市の骨格構造で基幹的公共交通軸に位置付けているため、対象としている。

凡例	
	計画的な市街地形成が図られてきた区域
○	鉄道駅
—	東名高速道路
—	東海道新幹線
—	東海道本線
○	高速IC
—	都市計画区域界
—	行政区域
—	用途地域界

※「計画的な市街地形成が図られてきた区域」は、土地区画整理事業、公社・公団・公営の公的住宅地造成のいずれかに該当する1,000㎡以上の開発、5ha以上の開発行為、地区計画区域。

<居住を誘導すべき区域>

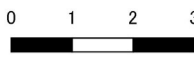
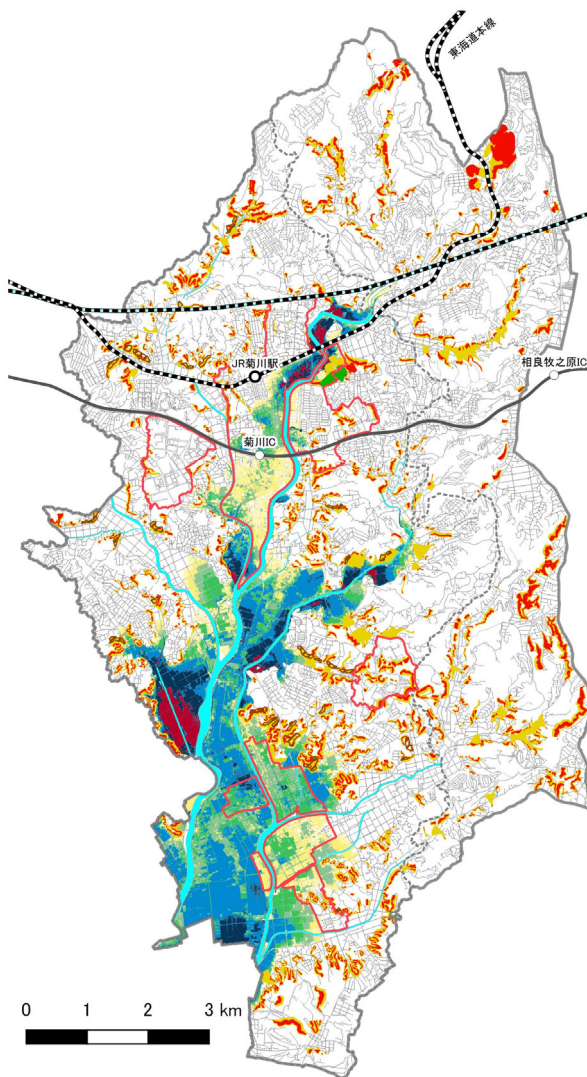
- 都市機能誘導区域を含む区域
- 一定以上の人口が集積している区域
- 拠点となる場所に容易にアクセスできる区域
- 計画的な市街地形成が図られてきた区域



※「居住を誘導すべき区域」は用途地域内を基本とする。

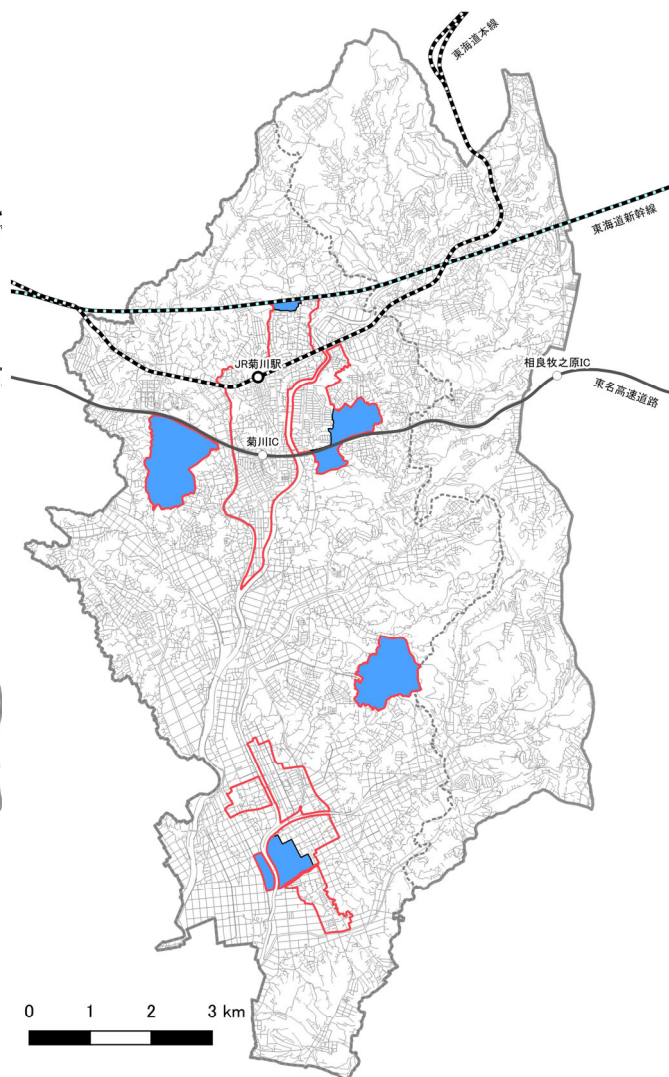
2) 居住を考慮すべき区域

●災害リスクのある区域



凡例	
浸水想定区域	土砂災害特別警戒区域
0.5m未満	土砂災害警戒区域
0.5m以上 - 1.0m未満	急傾斜地崩壊危険区域
1.0m以上 - 1.5m未満	地すべり防止区域
1.5m以上 - 2.0m未満	○ 鉄道駅
2.0m以上 - 3.0m未満	● 東海道新幹線
3.0m以上 - 4.0m未満	● 東海道本線
4.0m以上	○ 高速IC
河川区域	— 東名高速道路
	--- 都市計画区域界
	--- 行政区域
	□ 用途地域界

●工業系土地利用を維持する区域



凡例	
■ 工業系土地利用を維持する区域	○ 鉄道駅
	● 東海道新幹線
	● 東海道本線
	○ 高速IC
	— 東名高速道路
	--- 都市計画区域界
	--- 行政区域
	□ 用途地域界

※JR 菊川駅北側の工業地域については、都市機能誘導区域に含めているため、工業系土地利用を維持する区域からは抜いている。

参考 災害リスクのある区域の考え方

区域に含まないこととされている区域

- **災害危険区域（建築基準法）のうち居住の用に供する建築物の建築が禁止されている区域（※）**
⇒（菊川市対象なし）

原則含まないこととすべき区域

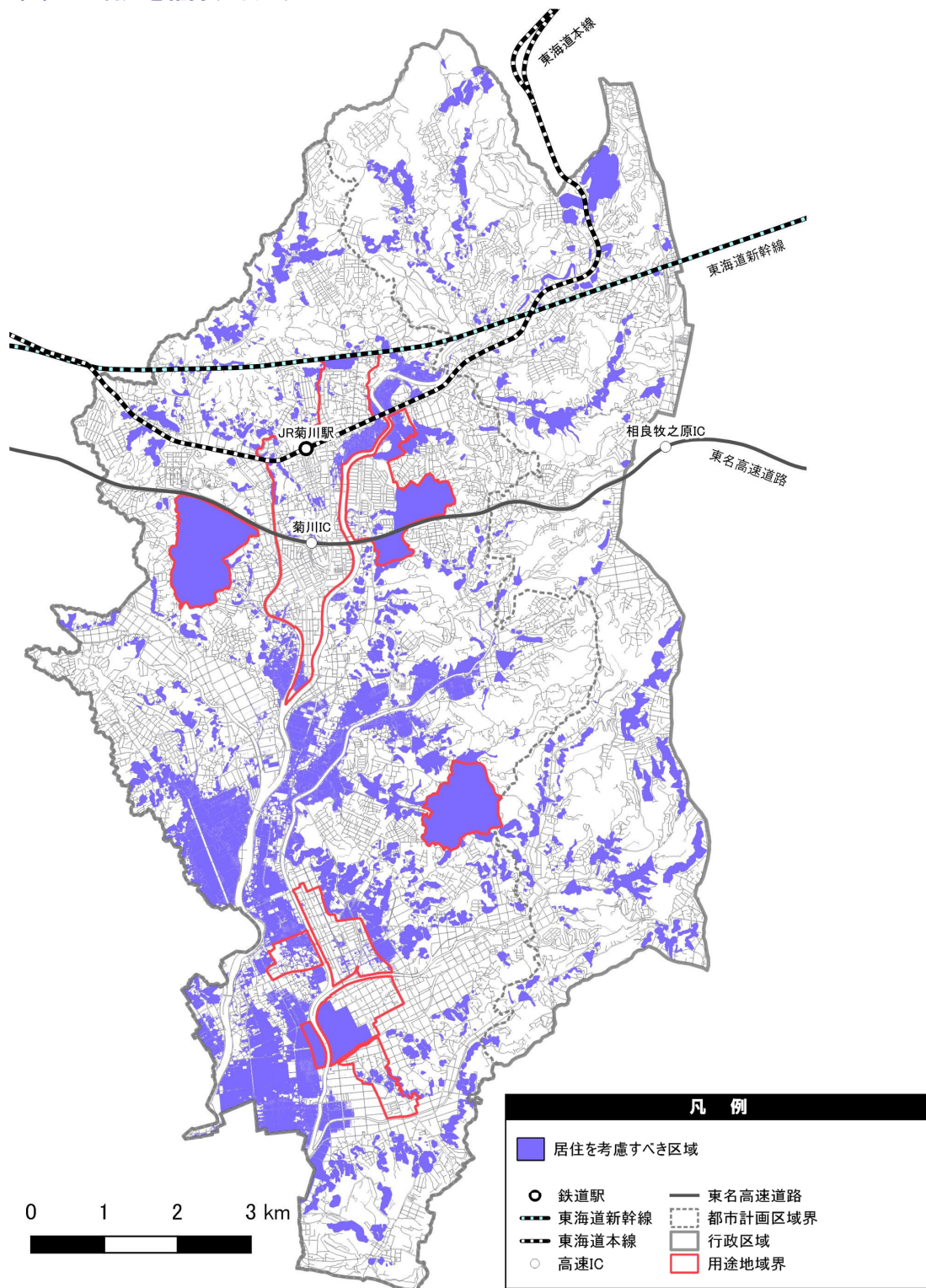
- **土砂災害特別警戒区域**（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）
⇒菊川市該当あり。急傾斜地の崩壊や土石流が発生した場合に、住民等の生命または身体に危害が生ずる恐れがあると同時に、建築物を建てる際の基準が厳しく、建築物を誘導するのは難しいと判断されるため、居住誘導区域から除外する。
- **津波災害特別警戒区域**（津波防災地域づくりに関する法律）
⇒（菊川市対象なし）
- **地すべり防止区域**（地すべり等防止法）
⇒菊川市該当あり。地すべりが発生した場合に、住民等の生命または身体に危害が生ずる恐れがあると同時に、地すべりを誘発する形質変更行為が制限されており、建築物を誘導するのは難しいと判断されるため、居住誘導区域から除外する。
- **災害危険区域（建築基準法）（上記（※）の災害危険区域以外）**
⇒県建築基準条例第3条により、津波、高潮、出水等により危険が生ずる恐れのある区域のうち、知事が指定する区域が2箇所、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づき指定した「急傾斜地崩壊危険区域」が位置付けられている。
⇒下記の考え方を踏襲する。
- **急傾斜地崩壊危険区域**（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律）
⇒菊川市該当あり。急傾斜地の崩壊や土石流が発生した場合に、住民等の生命または身体に危害が生ずる恐れがあるため、居住誘導区域から除外する。

それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制等の整備状況や整備見込み等を勘案し、居住誘導が適当ではないと判断される場合は原則含まないこととすべき区域

- **土砂災害警戒区域**（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）
⇒菊川市該当あり。急傾斜地の崩壊や土石流が発生した場合に、住民等の生命または身体に危害が生ずる恐れがあるため、居住誘導区域から除外する。
- **津波災害警戒区域**（津波防災地域づくりに関する法律）
⇒（菊川市対象なし）
- **浸水想定区域**（水防法）
⇒菊川市該当あり。浸水想定区域になっている箇所は、旧来からの地域の拠点であり、既に多くの方が住んでいる地域を多く含んでいる。浸水深2m未満で1階の軒下まで浸水すると言われており、2m未満であれば垂直避難が可能であると想定されるため、浸水深2m以上のエリアは居住誘導区域から除外する。
- **都市洪水想定区域、都市浸水想定区域**（特定都市河川浸水被害対策法）
⇒（菊川市対象なし）
- **津波浸水想定における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生の恐れのある区域**
⇒（菊川市対象なし）

<居住を考慮すべき区域>

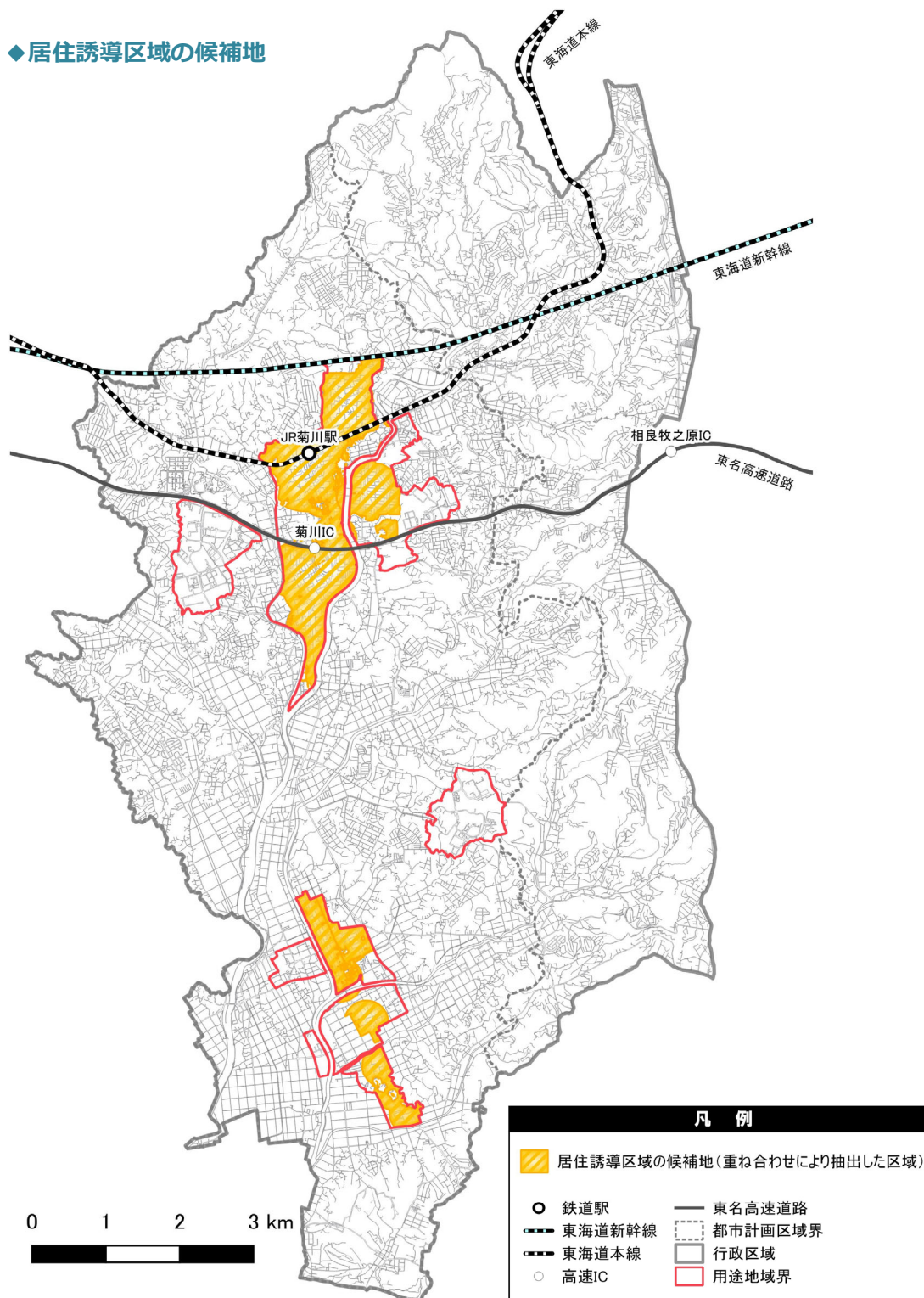
- 災害リスクのある区域
- 工業系土地利用を維持する区域



3) 居住誘導区域の候補地

居住を誘導すべき区域から、居住を考慮すべき区域を除いた区域を居住誘導区域の候補地とします。

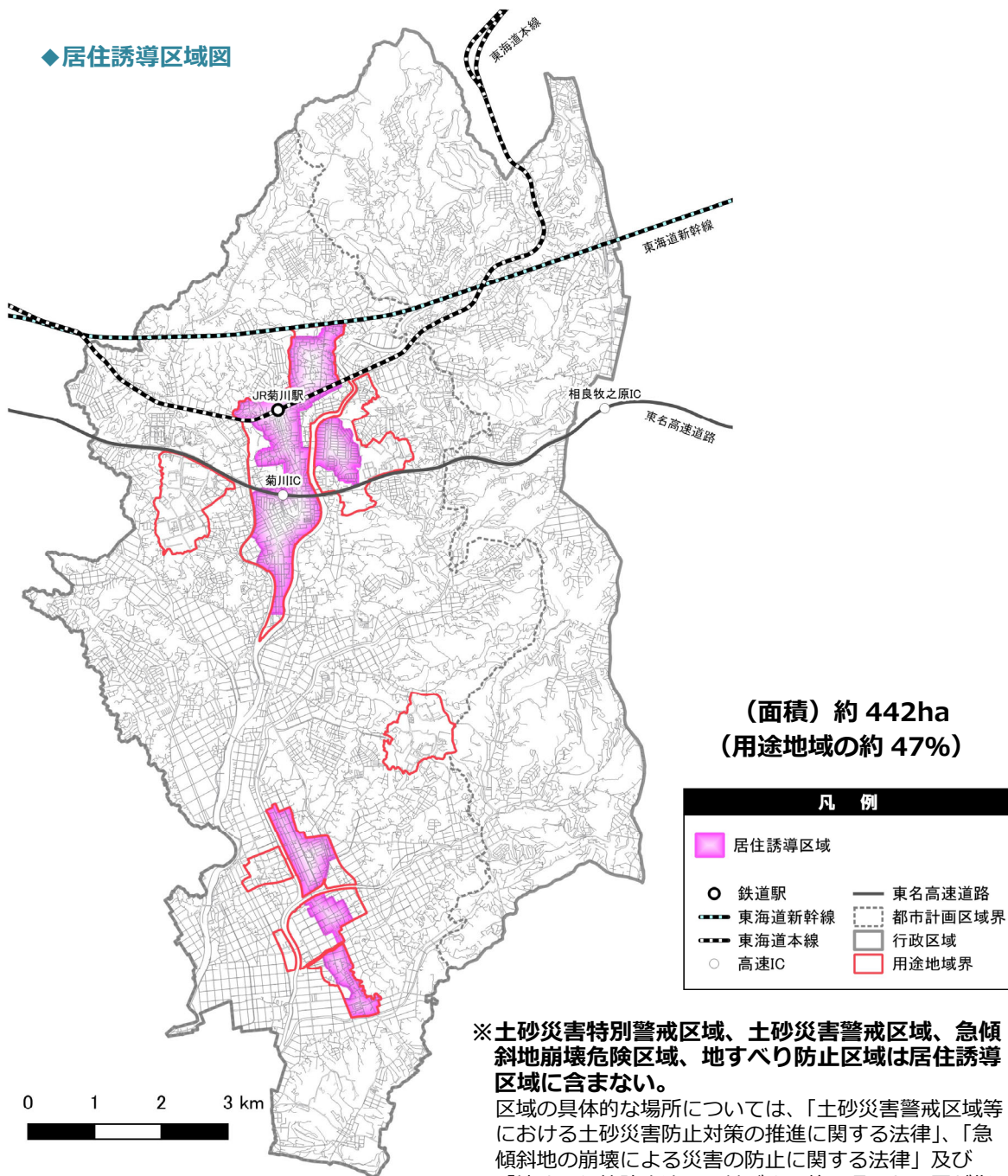
◆居住誘導区域の候補地



4) 居住誘導区域

区域界の考え方をもとに整理した居住誘導区域は、以下のとおりとします。

◆居住誘導区域図



参考 区域界の考え方

区域界は、居住誘導区域設定の考え方を基にした居住誘導区域の候補地をベースとし、土地利用の一体性、現況土地利用状況、将来土地利用状況等から判断する。

土地利用状況から分断要素がある場合

緑地、崖地等、将来的に居住の集積が望めない地域がある場合は、地形地物や道路センターを境界として除く。

土地利用状況から分断要素が無い場合

基本的に範囲に含まれる用途地域界を区域とするが、用途を分割する場合は、道路センターを境界とする。河川等の明確な地形地物においても同様にセンターとする。

浸水想定区域について

浸水想定区域の取り扱いについて、浸水想定区域 2 m 以上を除くこととするが、周辺を居住誘導区域に囲まれ土地利用の連続性が失われる箇所、かつ周辺が浸水想定区域でなく容易に避難可能な箇所は除外しない。

◆【参考】居住誘導区域図（拡大図）

