

4. 居住誘導区域

4-1 居住誘導区域の考え方

本市は、現在のところ、コンパクトにまとまった良好な市街地を形成していますが、本市においても、今後、人口減少や高齢化率の高止まりが続く見込みであり、市街地人口の低密度化がこのまま進むと、都市機能の維持が難しくなるとともに、市民にとって生活しづらい都市になってしまう恐れがあります。

また、薄く広がった市街地においては道路や下水道施設など、インフラを維持する費用も増加し、行政運営も非効率となり、都心も郊外も含めて全体として市民生活や産業活力に影響が及ぶことが予想されます。

居住誘導区域は、将来にわたって市街地が維持される見込みが高い場所で、かつ、一定の災害リスクを考慮した、安全でお勧めできる場所を示した区域です。

基本的な考え方として、居住誘導区域においては、「都心居住スタイル」「拠点市街地居住スタイル」の実現に向けて、それぞれの居住スタイルや立地特性に応じた暮らしやすさを高めていくこととします。この区域に緩やかに居住を誘導することで、人口減少の中にあっても一定のエリアにおける人口密度を維持することに繋がり、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にするものです。

なお、例えば住み慣れた場所に住み続けることや、農林漁業等の従事者が旧来の郊外に居住し続けることも当然であり、全ての市民を居住誘導区域に誘導するものではありません。

4-2 居住誘導区域の設定

(1) 居住誘導区域の設定方針

商業、医療、介護・福祉、子育て支援、教育・文化等の都市機能が集積しており、交通利便性も確保され、将来にわたって一定の人口密度が期待される、生活利便性が高いエリアを居住誘導区域に指定し、併せてその内側に都市機能誘導区域を設定し、都市機能の維持や誘導・集約を図ります。

都市計画では、市街化区域の中に商業系・住宅系・工業系の用途地域を指定し、適切な土地利用を図っています。この都市計画の考え方と実際の土地利用や交通などのサービス提供の状況等も考慮し、そこに、災害リスクの分布やその内容、リスク対応の状況や災害発生時の市民の生命への影響等を勘案して区域を設定します。

区域の設定に当たっては、まず、人口分布（推計による将来の人口密度分布）や都市機能の集積状況、交通利便性などから、居住誘導区域の設定候補地を洗い出します。更に、災害リスクについて分布状況や災害防止の対応等を確認し、一定の条件を満たさないエリアは、居住誘導区域の設定候補地から除外します。こうして残ったエリアから地形地物を踏まえて居住誘導区域に設定します。

(2) 居住誘導区域の候補地

居住誘導区域は、将来における人口密度が維持され、都市機能が集積し、公共交通の利便性が高いエリアを、居住誘導区域を指定すべき「候補地」とします。

一般的に人口密度が高まれば行政サービス（インフラの維持管理など）が効率的に提供できるようになり、市民1人あたりの負担軽減につながります。持続可能な都市経営において、人口減少下においても一定のエリアにおける人口密度の維持を重視し、「将来における人口密度」を、居住誘導区域を検討する基本的条件として設定します。

※生活サービス機能の持続性確保に必要な人口密度としては、計画的な市街化を図るべき区域とされる市街化区域の設定水準が一つの参考とされています。（「立地適正化計画作成の手引き」（国土交通省都市局都市計画課：令和4年4月改訂））

【参考】都市計画運用指針及び都市計画法施行規則（1969年建設省令第49号）

住宅用地全域の将来人口密度は、都市計画法施行規則（1969年建設省令第49号）に定める既成市街地の人口密度の基準である1ha当たり40人を下回らないこととすべきである。

Step1. 将来における人口密度

以下の条件を満たす区域を抽出する。

条件1：将来においても一定のエリアにおいて人口密度が維持されるエリア

- ・可住地人口密度が将来2035年（令和17年）に40人/ha以上を確保できる区域

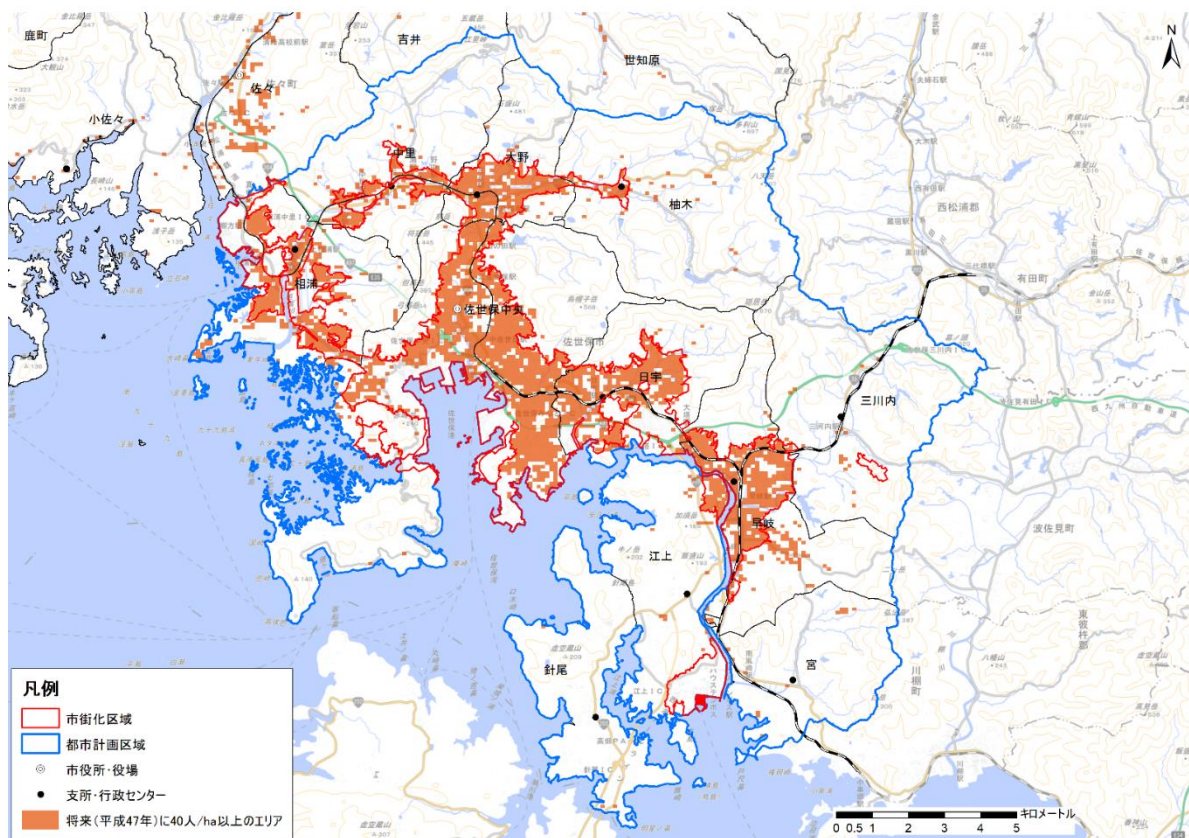


図 Step1 将来における一定のエリアにおける人口密度(可住地人口密度)が確保できるエリア

Step 2. 生活に身近な都市機能が集積しているエリア

以下の条件のいずれかを満たす区域を抽出する。

条件 2 : 行政機能を有しているエリア

- ・市役所・支所・行政センターから 500m 圏域

条件 3 : その他の都市機能を有しているエリア

- ・商業施設（全施設）から 500m 圏域
- ・医療施設から 500m 又は高齢者福祉施設から 500m 又は子育て支援施設から 500m 又は文化施設から 500m 又は教育施設から 500m

Step 3. 公共交通の利便性が高いエリア

以下の条件を満たす区域を抽出する。

条件 4 : 公共交通の利便性が高いエリア

- ・鉄道駅（JR・MR）から 500m 圏域 <または> バス停から 300m 圏域

※徒歩圏の考え方について

国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」では、一般的な徒歩圏は半径 800m とされていますが、下記理由により半径 500m を採用しています。（バス停は誘致距離を考慮し 300m）

- ・坂道の多い地形的要因から単純距離がなじまない
- ・地方では車で買い物等に行く傾向が高い
- ・同ハンドブックで高齢者徒歩圏は半径 500m とされている

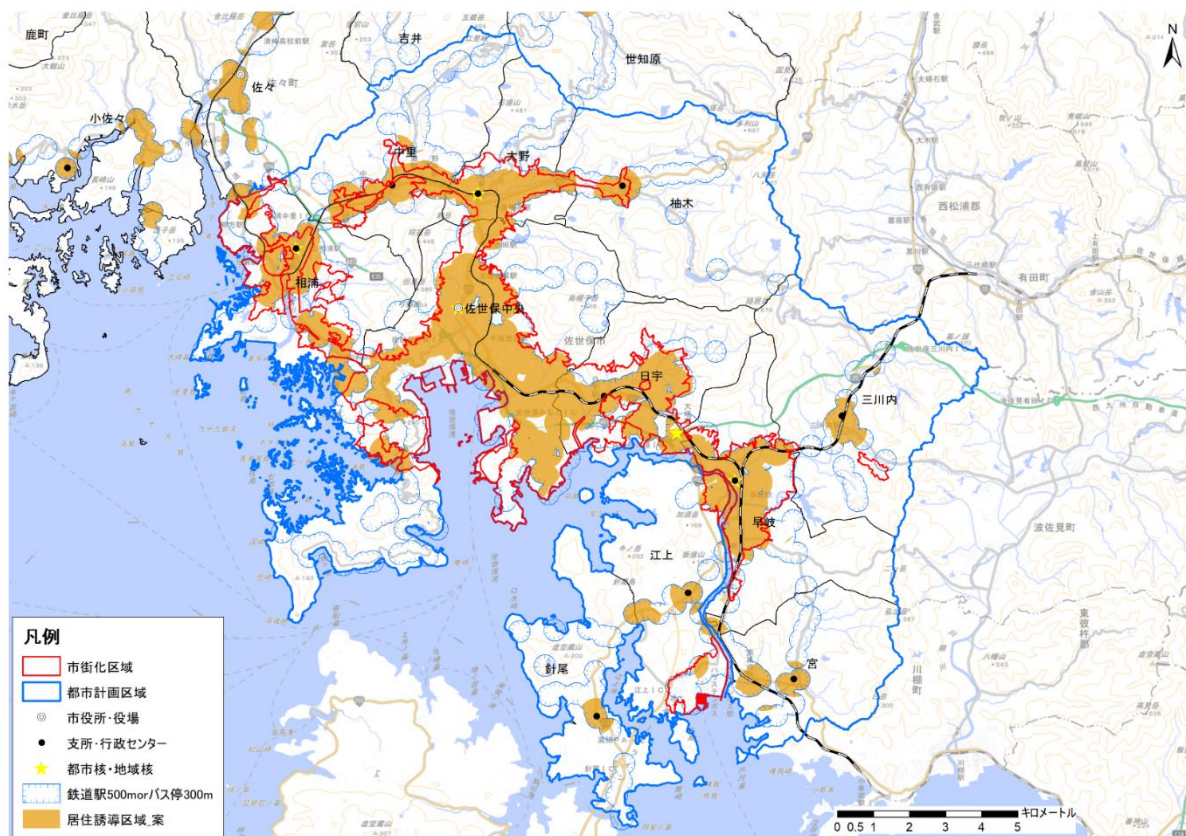


図 Step2 都市機能が集積しているエリア かつ Step3 公共交通の利便性が高いエリア

居住誘導区域の指定が考えられるエリア

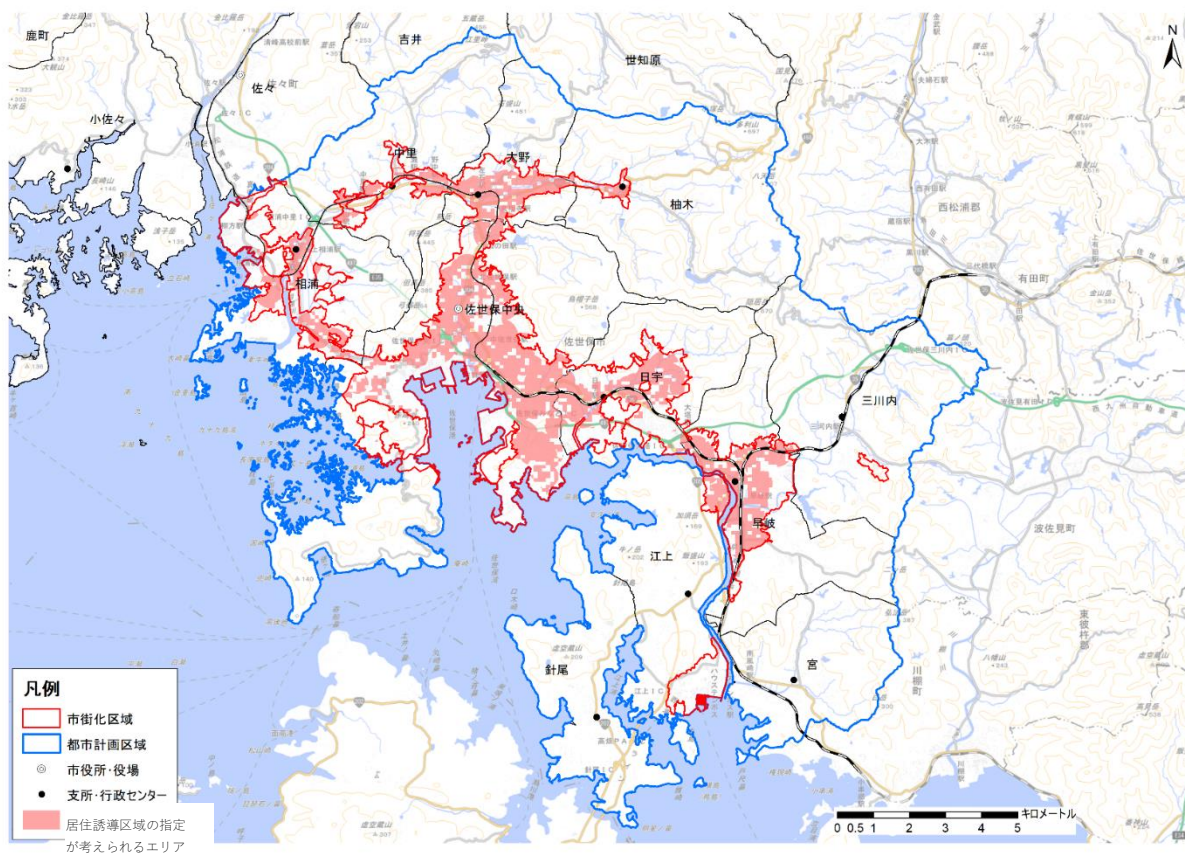


図 居住誘導区域の指定が考えられるエリア

※可住地人口密度が将来 2035 年(平成 47 年)に 40 人/ha 以上を確保できるエリア、かつ、
市役所・支所・行政センターから 500m 圏域 または 商業施設(全施設)から 500m 圏域かつ医療施設から 500m 又は高齢者福祉施設から 500m 又は子育て支援施設から 500m 又は文化施設から 500m 又は教育施設から 500m、かつ、鉄道駅 (JR・MR) から 500m 圏域またはバス停から 300m 圏域

(3) 居住誘導区域に含まないエリア

国の指針等に従い、土地利用が制限されている区域や災害リスクを考慮して住民の生命に影響が及ぶと想定される区域を、居住誘導区域を指定すべきでないとして「含まないエリア」とします。ただし、災害リスクが存在するものの対策工事や避難対応等がなされている区域は、注意喚起を行いつつ居住を誘導する「居住誘導区域B」として誘導区域に含めるものとします。

※各災害リスクの考え方、表については、後述の防災指針を参照

＜居住誘導区域に含まないエリアについて＞

- 農振農用地、自然公園、保安林等の法規制が掛かるエリアについては、居住誘導区域に含めることができません。（※市街化区域には当該エリアは存在していません。）

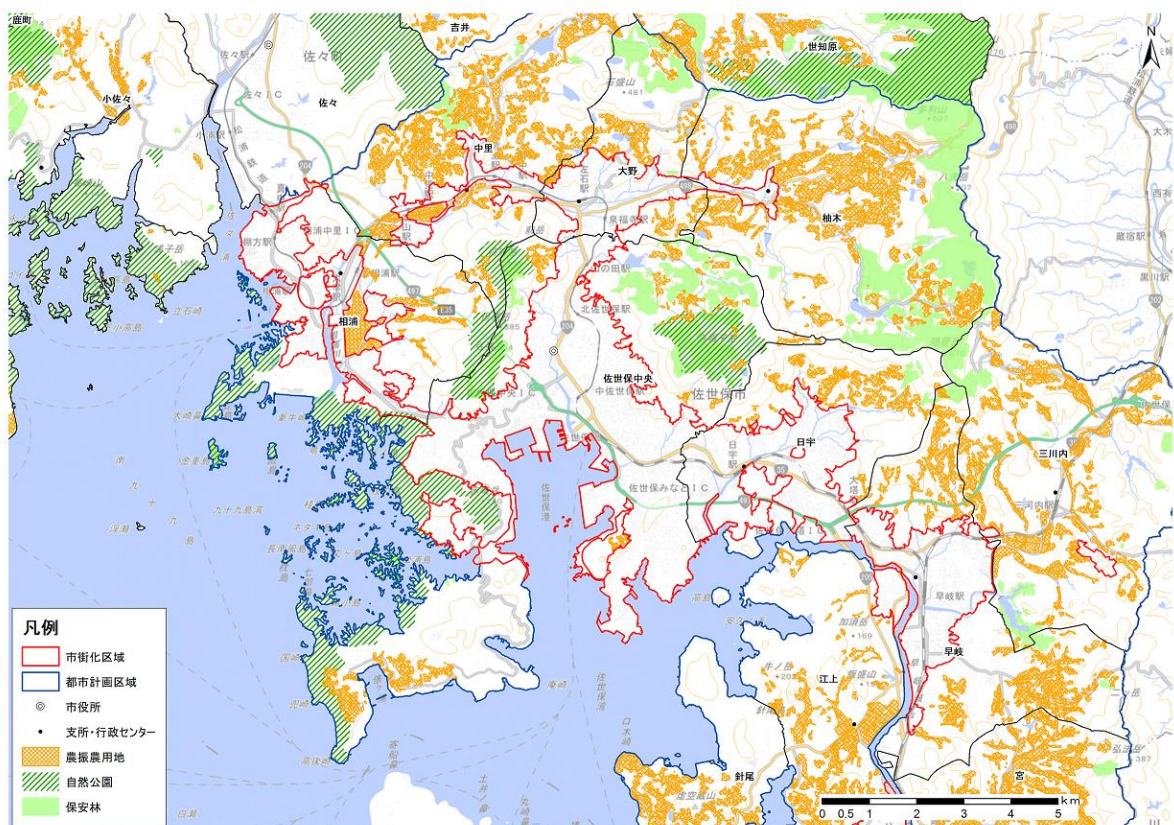


図 居住誘導区域に含まないエリア

＜原則として居住誘導区域に含まないエリアについて＞

- 土砂災害特別警戒区域※（急傾斜地、土石流）、急傾斜地崩壊危険区域については、土砂災害が発生した場合、建物等に損壊が生じ、住民の生命または身体に被害が及ぶ恐れがあると考えられることから、影響・被害の大きさを踏まえ、「原則として含まないエリア」とします。
※土砂災害特別警戒区域（地すべり）は市内には指定されていません。
- ただし、急傾斜地崩壊危険区域のうち、急傾斜地崩壊防止工事が完了している地区など、災害防止上必要な対策がなされている地区については、「居住誘導区域B」に含めるものとします。
- 地すべり防止区域については、市内の大半の区域において対策工事が完了していることから、対策済みの箇所は「居住誘導区域B」に含めるものとします。

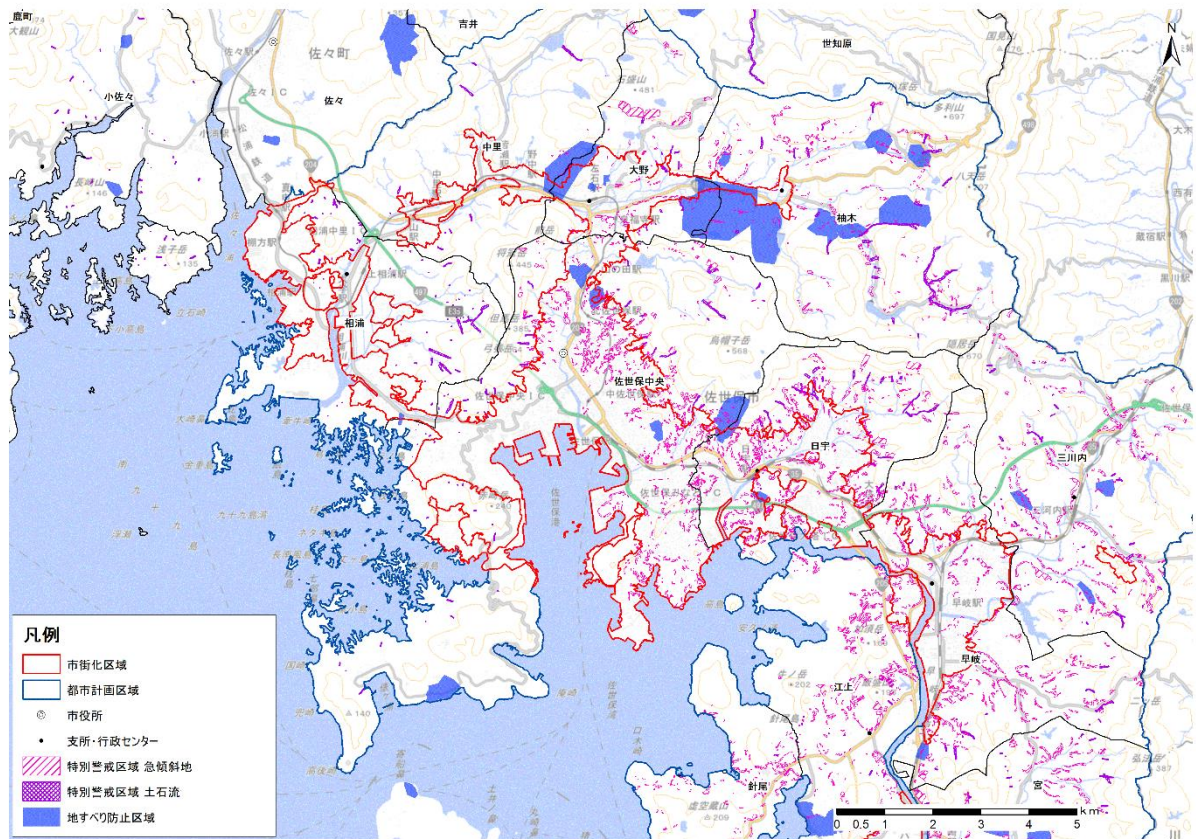


図 原則として居住誘導区域に含まないエリア

<総合的に勘案して居住誘導区域に含まないエリアについて>

- 土砂災害警戒区域（急傾斜地、土石流）については、災害発生時の被害や人命・身体への影響等を踏まえ、「居住誘導区域に含まないエリア」とします。
- ただし、土砂災害警戒区域（急傾斜地）のうち、当該イエローゾーンのバッファ元であるレッドゾーンに対応する急傾斜地崩壊危険区域について、対策済みの区域については、関係部局と協議の上、「居住誘導区域 B」に含めるものとします。
- 土砂災害警戒区域（地すべり）については、市域の広範囲に分布しており多くの可住地にかかること、予兆を検知し避難する対応が可能であることから、「居住誘導区域 B」に含めるものとします。
- 大規模盛土造成地については、危険度の判定等が進んでいないため、今回の居住誘導区域の設定においては考慮しないこととします。
- 計画規模の降雨による浸水想定区域（洪水）のうち想定浸水深が浅いエリア（0.5m 未満）については、避難等が可能であることから「居住誘導区域 B」に含めるものとします。なお、用途地域の「商業地域」については、1 階部分に商業機能など居室以外の利用が期待される区域であり、高度利用が可能のため、計画規模による想定浸水深が 3.0m 未満の区域を「居住誘導区域 B」に含めるものとします。
- 最大想定規模の降雨による浸水想定区域（洪水）については、都市核や地域核など安全な都市の再生が特に求められる地域においては、本市独自の「水災害対策強化促進区域」を設定し、災害発生時の対応を進めるとともに、水災害対策と連携した容積率の緩和や再開発事業等を促進するなど、民間活力を活かした施策の検討を進め、水災害に強い施設整備等を促進することとします。
- 津波災害警戒区域については、長崎県の津波浸水想定（第 2 版）によると、南海トラフ地震が発生した際に影響が始まる時間は地震発生後 156 分とされており、最大津波到達時間は地震発生後 306 分とされていることなどから、津波到達時間内に避難可能と考えられます。一方で、気象庁の「津波波高と被害程

度]によると、木造家屋では浸水 1m 程度から部分破壊を起こし始め、2m で全面破壊に至るとされていることから、津波浸水想定 2m 以上は居住誘導区域に含まないこととし、2m 未満については「居住誘導区域 B」に含めるものとします。

- 災害危険区域については、急傾斜地崩壊危険区域を指定しています。急傾斜地崩壊防止工事が完了しているなど、災害防止上必要な対策がなされている箇所については、「居住誘導区域 B」に含めるものとします。

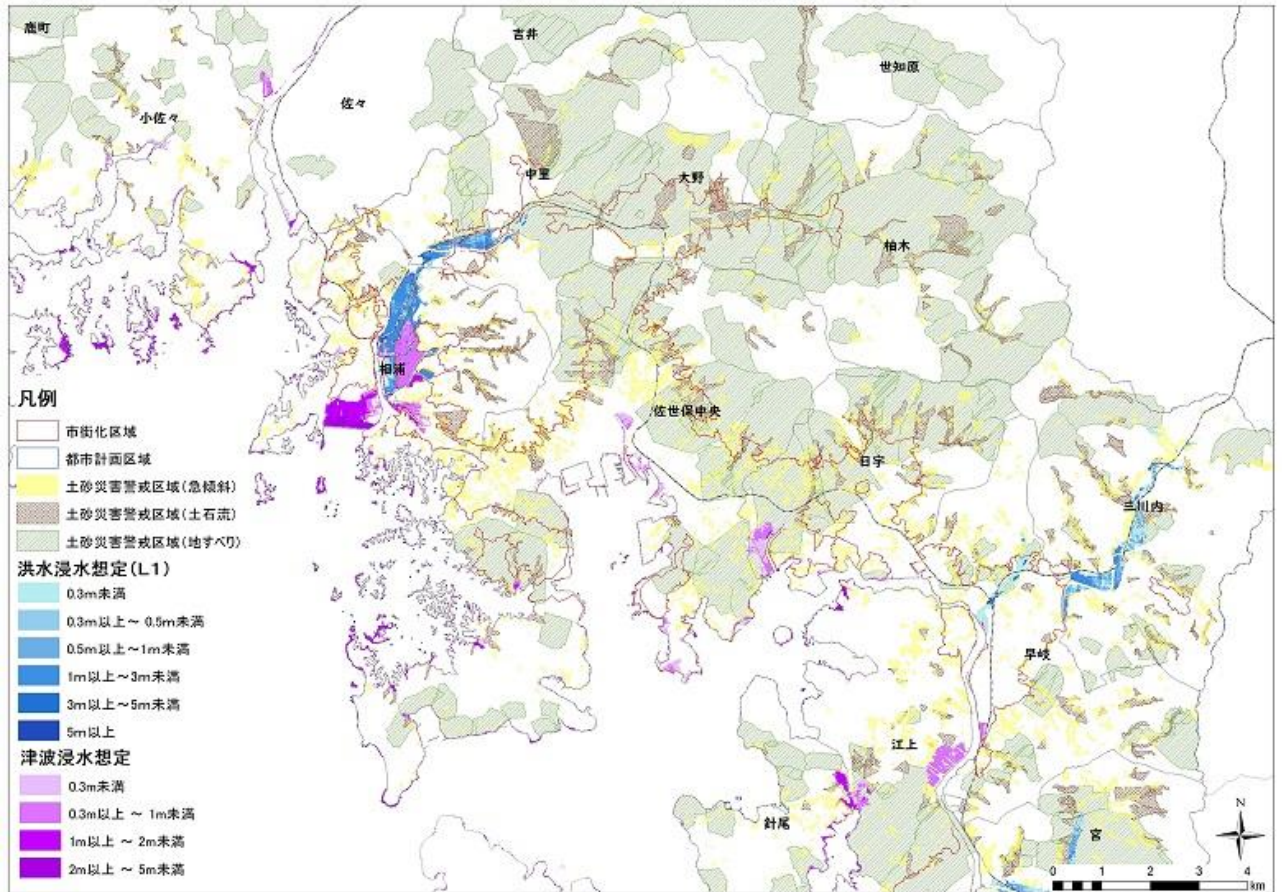
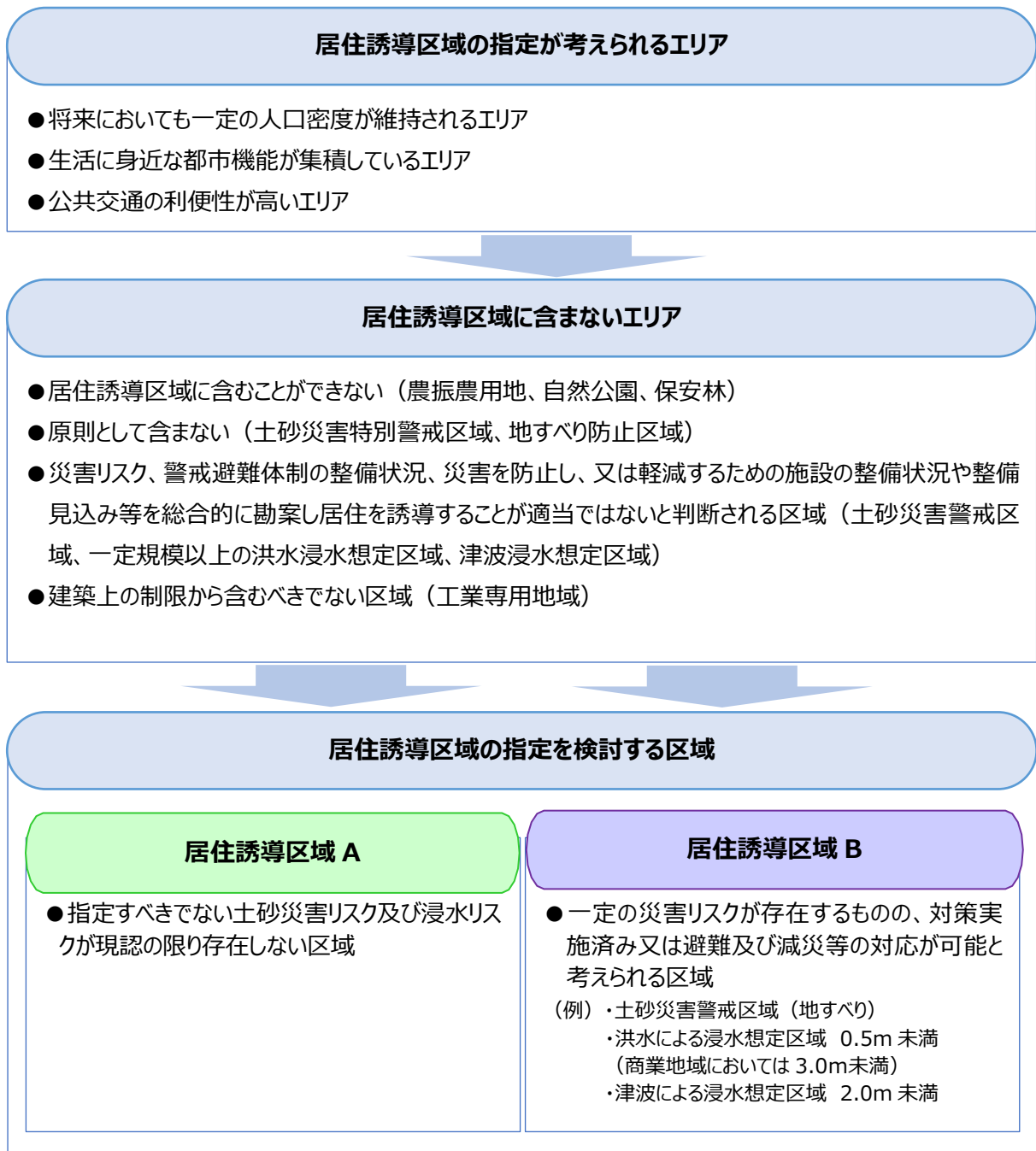


図 総合的に勘案すべき災害リスクの分布

(4) 居住誘導区域の指定区域

前述の(1)~(3)で整理したとおり、人口密度・都市機能・公共交通等の条件を満たす「指定が考えられるエリア」から、「含まないエリア」を除いたエリアを、「居住誘導区域の指定を検討する区域」とし、居住エリアの連続性や都市計画上の用途地域、地形地物等を踏まえ居住誘導区域を設定します。

なお、考慮する災害リスクについて、指定すべきでない土砂災害リスク及び浸水リスクが現認の限り存在しない区域を「居住誘導区域 A」、一定の災害リスクが存在するものの、対策実施済み又は避難及び減災等の対応が可能と考えられる区域を「居住誘導区域 B」に区分します。



居住誘導区域の設定

居住誘導区域 A、居住誘導区域 B について、それぞれ下記の条件により区域を設定

- 工業地域・工業専用地域には設定しない
- 準工業地域のうち現況土地利用が商業系（非工業系）の場合には設定する
- 地形地物または敷地界等で、区域 A・B の区域境界を設定
- 区域 A・B の区分は、極力安全側となるよう（区域 A が災害リスクを含まない側）に区域境界を設定
- 災害ハザードエリアの規模が比較的細かく分布している「土砂災害警戒区域（急傾斜）」は居住誘導区域を設定せず、「土砂災害警戒区域（急傾斜）を除く」と文章で注記することとする

水災害対策強化促進区域

居住誘導区域の指定の有無にかかわらず、拠点地域の既成市街地のうち最大想定規模の降雨による浸水が想定される区域は、平時には市民の生活を支える場所であることから、災害に強い都市再生を進めるため、防災性の高い建て方の誘導や避難路・緊急避難場所の整備等の防災・減災対策を促進する区域として『水災害対策強化促進区域』を設定する

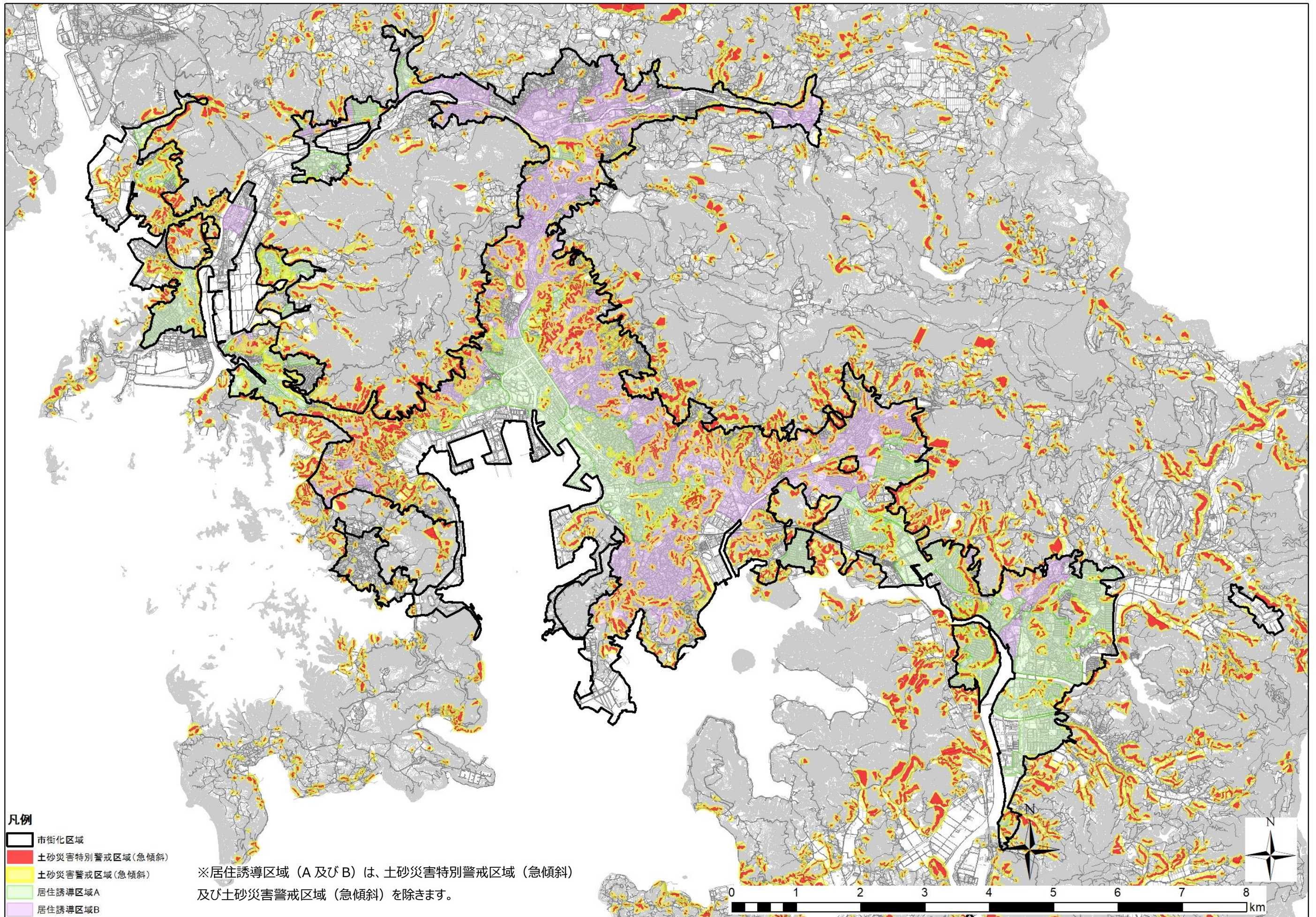


図 居住誘導区域