

第4章 誘導区域・誘導施設

4-1 居住誘導区域

(1) 居住誘導区域とは

第13版都市計画運用指針では、居住誘導区域の基本的な考え方及び居住誘導区域の設定として、以下のように記載されています。

【居住誘導区域の基本的な考え方】

居住誘導区域は、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である。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、災害リスク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などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきである。

出典：第13版 都市計画運用指針（国土交通省）

【居住誘導区域の設定】

居住誘導区域を定めることが考えられる区域として、以下が考えられる。

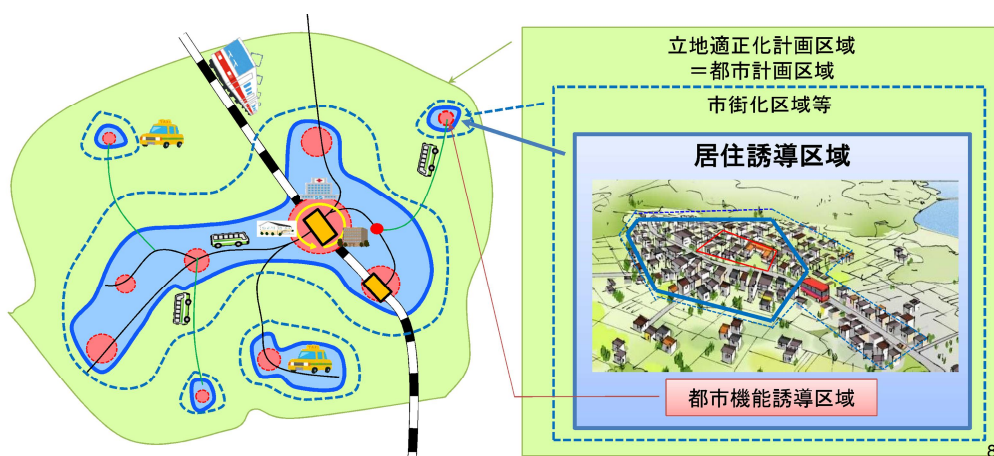
- ア 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- イ 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ウ 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

出典：第13版 都市計画運用指針（国土交通省）

【留意事項】

居住誘導区域の設定に当たっては、市町村の主要な中心部のみをその区域とするのではなく、地域の歴史や合併の経緯等にも十分留意して定めることが望ましい。

出典：第13版 都市計画運用指針（国土交通省）



■誘導区域の概念図

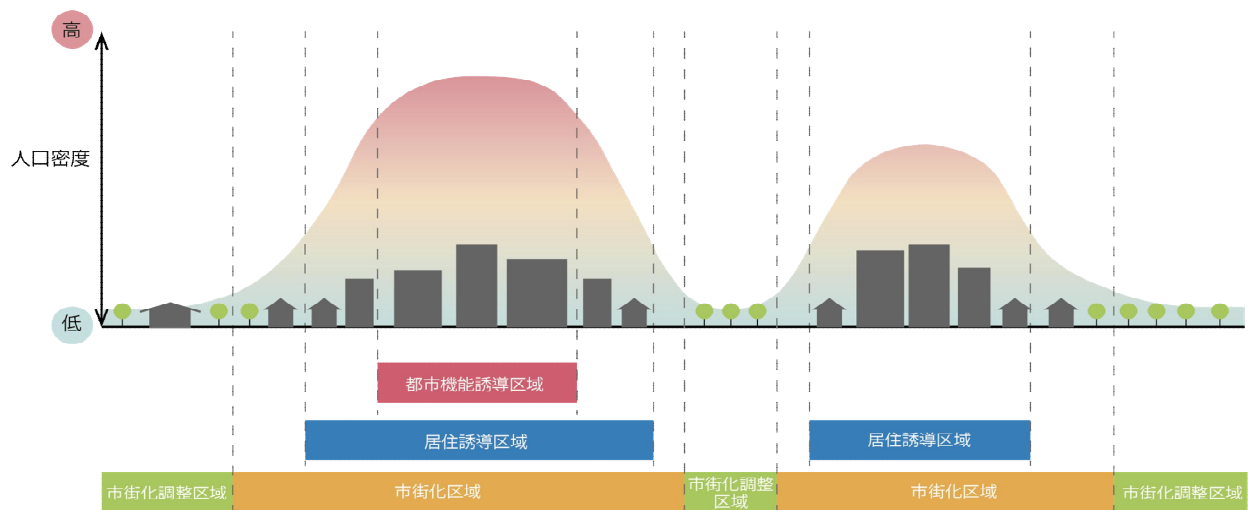
出典：国土交通省

(2) 居住誘導の基本的な考え方

人口減少・高齢化の進行を見据え、定時性に優れる鉄道と利便性の高い路線バスを利用しやすいエリアに居住を誘導することにより、人口密度を維持し、持続可能な公共交通網の形成を目指すとともに、誰もが徒歩や利便性が高い公共交通機関を利用して様々な都市機能が集積している都市拠点へアクセスすることができ、快適で安心、安全に暮らせるまちづくりを推進します。

一方で、居住誘導区域外においては、各地域の特性を踏まえた多様なライフスタイルに応じて快適に暮らすことができるまちづくりを進めます。

居住誘導区域の設定により、一定の人口密度を確保することで、広く市内の暮らしを支えている各種日常生活サービス機能が維持され、そのサービスを利用することが可能となり、居住誘導区域外での暮らしを維持することにもつながります。



市街地の人口構成イメージ

区 域		地域イメージ	人口密度の考え方
市街化区域	都市機能誘導区域	利便性の高い公共交通により、市民各地や市外からのアクセスが容易なエリアで、市民生活に不可欠な各種都市機能の集積を図るなど、市民生活や都市活動の拠点となる市街地	都市機能と住宅の双方が立地あるいは近接する利便性の高い市街地で、市街化区域内で相対的に人口密度が高い
	居住誘導区域	徒歩や相対的に利便性の高い公共交通により、自動車を利用しなくても日常生活サービスを享受でき、子育て世代や高齢者にとっても便利で快適に暮らすことができる市街地	
	居住誘導区域外	マイカーが自由に使える若い世代や元気な高齢者、農のある暮らし志向者など、多様なライフスタイルに応じて快適に暮らすことが出来るとともに、住環境と調和しつつ市民の雇用や都市の活力を支える工場等が立地する市街地	工場や農地等と共存しながら、低層住宅等を中心とする市街地で、市街化区域内では相対的に人口密度が低い
市街化調整区域		自然環境や営農環境の保全を基本とし、無秩序な市街化を抑制する地域 ※集落環境の維持、生活交通等の確保等により、住み続けることができる地域形成を目指す。	無秩序な宅地化を抑制し、自然環境や営農環境との調和を図る場であり、人口密度は低い

(3) 居住誘導区域

1) 居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域の設定に当たっては、居住誘導の基本的な考え方を踏まえ、次の観点で居住誘導区域を設定します。

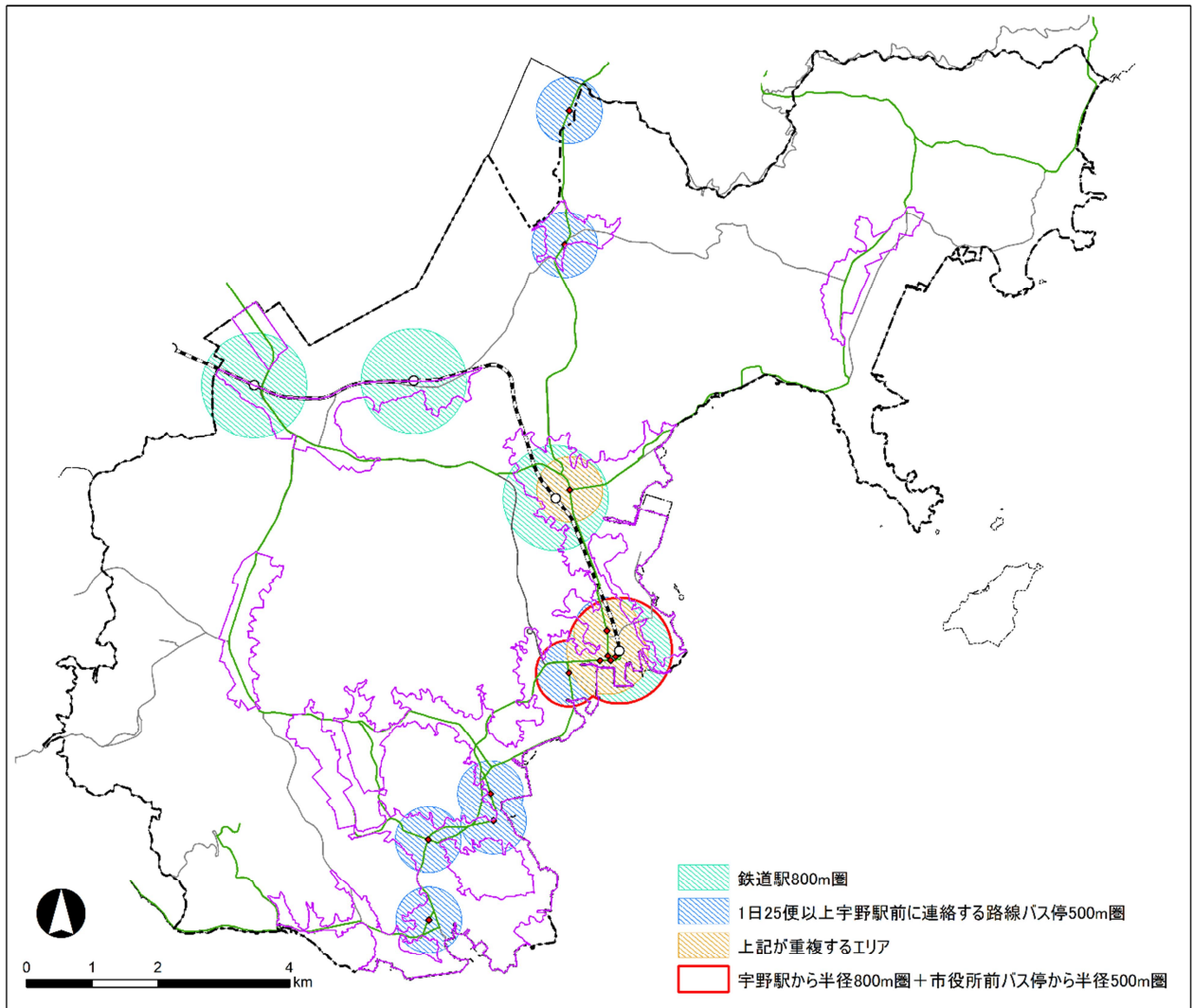
- ①多様な都市機能が集積したエリアに徒歩でアクセスできる範囲
 - ②多様な都市機能が集積したエリアに利便性の高い公共交通でアクセスしやすい範囲
※住み続けたいと感じる生活利便性の確保を図るため、鉄道及び利便性の高い路線バスの両方が利用可能なエリアを「利便性の高い公共交通でアクセスしやすい範囲」とします。
 - ③安全・安心に暮らしつづけることができる範囲
 - ④大規模工場等と住み分けを図ることができる範囲
- 以上の①または②のいずれかに該当し、③、④のいずれにも該当する範囲

2) 区域境界の設定

居住誘導区域の具体的な区域境界は、居住誘導区域の設定方針に基づき、以下のとおり設定します。

- ①多様な都市機能が集積したエリアの徒歩圏域
 - ・ 中心市街地活性化区域、宇野駅から半径 800m 圏、市役所前バス停から半径 500m 圏とします。
- ②多様な都市機能が集積したエリアにアクセスしやすい鉄道駅、路線バス停の徒歩圏域
 - ・ 鉄道駅から半径 800m 圏内（ただし、その圏内に運行本数（片道）概ね 25 本/日以上路線バス停を含む場合に限る。）
- ③上記の区域に隣接する良好な居住環境が形成されている区域
 - ・ 土地区画整理事業による基盤整備区域とします。

※国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」を参考に一般的な徒歩圏である半径 800m、高齢者の一般的な徒歩圏である半径 500m を参考に設定



■鉄道駅 800m圏、1 日 25 便以上停車する路線バス停 500m圏

3) 居住誘導区域から除外するエリア

① 安全・安心に暮らしつづけることができる区域

居住誘導区域内外にわたり、防災・減災対策とコンパクトなまちづくりとの連携を強化し、将来にわたって安全・安心に暮らしつづけることができるまちづくりを進めることが重要です。

居住の誘導に当たっては、安全で誘導に適した区域への誘導を図るため、災害の種類に応じた災害ハザードリスクやその対策の状況、土地利用の状況等を踏まえ、居住の誘導を図るべきでないと判断する区域を除いて居住誘導区域を設定します。

居住誘導区域から除外するエリアは次の通りです。

ア 土砂災害リスクのあるエリア

- ・土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域

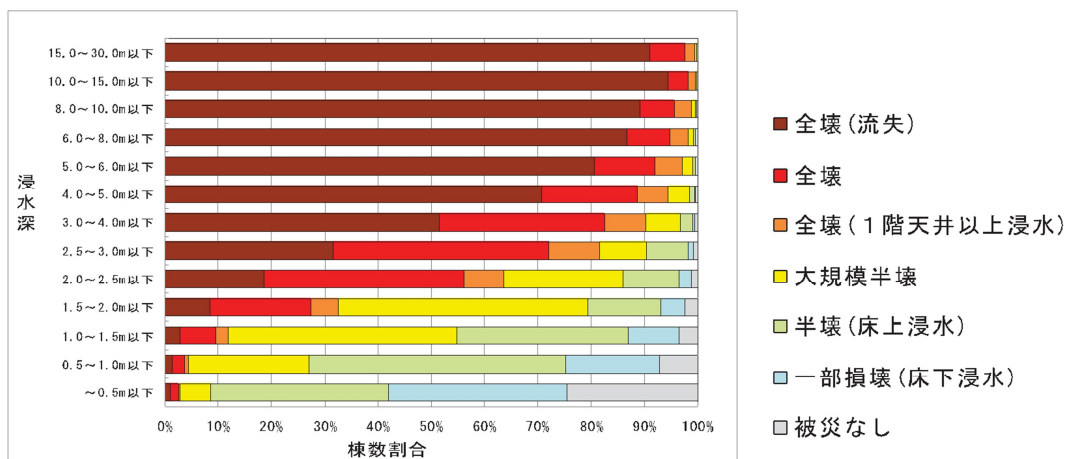
⇒土砂災害は地震、大雨などが発生のかきかけとなりますが、地震等は事前の予測が困難であり避難等による対策が難しいことから土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域を居住誘導区域から除外します。

イ 高潮リスクのあるエリア

- ・高潮浸水想定区域（水防法第15条第1項第4号に規定する浸水想定区域）
⇒高潮浸水想定区域の発生確率（500年から数千年に1度程度）を踏まえ、市街化区域内の既成市街地で3m以上の浸水想定区域が広範囲に及びこれらの既成市街地を居住誘導区域から除外することは現実的ではないため居住誘導区域からは除外しません。ただし、安全・安心に暮らしつづけることができる居住環境の実現に向けて、「防災指針」において災害リスクの軽減に向けての方向性や施策を示し、それに基づく取組を進めていきます。
- ・高潮浸水想定区域（平成16年台風第16号の規模に基づく高潮モデル）
⇒平成16年台風第16号の中心気圧や移動速度の観測データ、複数の台風経路、潮位が所定の高さを超えると海岸堤防が決壊等の想定要素も加えた独自の高潮浸水シミュレーションにより玉野市防災ハザードマップを作成し、防災意識の啓発を行っています。
また、岡山沿岸海岸保全基本計画（H30年3月）において、海岸保全施設の高さは、平成16年台風第16号による高潮（既往最高潮位）が設計高潮位とされています。
標準的な2階建て住宅において、3m未満の浸水では2階への避難が可能であるため、浸水深3mを居住誘導区域の設定の基準とし、過去に発生した災害を想定した規模であることを踏まえ、玉野市防災ハザードマップ等との整合を図る観点から玉野市防災ハザードマップにおける浸水深3m以上の区域を居住誘導区域から除外します。

ウ 津波リスクのあるエリア

- ・津波浸水想定区域
⇒東日本大震災における津波被害の調査によると、浸水深2mを境に被災状況に大きな差があり、浸水深2m以下の場合には建物が全壊となる割合は大幅に低下する傾向がみられることが公表されています。



■ 浸水深に対する建物被害の割合

出典：津波被災市街地復興手法検討調査（とりまとめ） 平成24年4月 国土交通省都市局

- ⇒南海トラフ地震による玉野市への津波到達時間は2時間程度（地域防災計画）であり、避難時間が見込めることから、建物倒壊の割合が高まる2m以上の浸水想定区域を居住誘導区域から除外します。

エ 洪水リスクのエリア

- ・洪水浸水想定区域

⇒標準的な2階建て住宅において、3m未満の浸水では2階への避難が可能であることから、浸水深3mを居住誘導区域の設定の基準とし、**3m以上の浸水想定区域を居住誘導区域から除外します。(該当エリアなし)**

オ 内水リスクのあるエリア

- ・内水浸水想定区域

⇒標準的な2階建て住宅において、3m未満の浸水では2階への避難が可能であることから、浸水深3mを居住誘導区域の設定の基準とし、**3m以上の浸水想定区域を居住誘導区域から除外します。(該当エリアなし)**

カ 地震・液状化リスクのあるエリア

- ・地震・液状化

⇒地震、液状化については、市内全域に災害リスクが存在していることから、特定の区域を居住誘導区域から除外することは現実的に困難であるため、**居住誘導区域の設定の考慮事項としません。**

キ 滑動崩落リスクが懸念されるエリア

- ・大規模盛土造成地

⇒大規模盛土造成地については、市内に分布する大規模盛土造成地の概ねの位置と規模を示したものであり、現時点では危険な箇所を表示しているというわけではないため、**現時点では大規模盛土造成地については、居住誘導区域の設定の考慮事項としません。**

※ただし、今後の調査で危険性が明らかになった大規模盛土造成地においては、居住誘導区域からの除外を検討します。

② 大規模工場等と住み分けを図ることができる区域

工業専用地域及び工業地域のうち工業系の土地利用がなされているまとまったエリアや一団の非住居系エリアについては、産業及び雇用確保等の観点から、工業地としての維持が望ましいため、居住誘導区域に含まないこととします。

臨港地区は、物流の場、生産の場、憩いの場といった多様な役割を果たすために指定された地区であり、原則として住宅の建設が禁止されているため、居住誘導区域に含まないこととします。

また、住宅の建築が見込まれない風致公園などの大規模公園や競輪場などの大規模施設用地は、居住誘導区域に含まないこととします。

■居住誘導区域に含めない区域（都市再生特別措置法第81条第19項、同法施行令第30条）

都市計画運用指針	本市の考え方
ア) 都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域	含めない
イ) 建築基準法第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	該当区域なし
ウ) 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域又は農地法第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	該当区域なし（市街化区域内）
エ) 自然公園法第20条第1項に規定する特別地域、森林法第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、自然環境保全法第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又は森林法第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若しくは同法第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	該当区域なし（市街化区域内）
オ) 地すべり等防止法第3条第1項に規定する地すべり防止区域	該当区域なし
カ) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域	含めない
キ) 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9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域	含めない
ク) 特定都市河川浸水被害対策法第5条第6条第1項に規定する浸水被害防止区域	該当区域なし

■原則として居住誘導区域に含めない区域

都市計画運用指針	本市の考え方
ア) 津波災害特別警戒区域	該当区域なし
イ) 災害危険区域（上記表のイに掲げる区域を除く。）	該当区域なし

- 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ないと判断される場合は、原則として居住誘導区域に含めない区域

都市計画運用指針	本市の考え方
ア) 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7条第1項に規定する土砂災害警戒区域	含めない
イ) 津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害警戒区域	該当区域なし
ウ) 水防法第15条第1項4号に規定する浸水想定区域	<p>【最大想定規模】</p> <ul style="list-style-type: none"> 発生確率が低いため除外しない（防災指針に示すソフト施策により対応） <p>【計画規模】</p> <ul style="list-style-type: none"> 発生確率が高く、浸水深3m以上では垂直避難で生命を守ることが難しいため、含めない（3m以上） <p>※高潮のみ該当</p>
エ) 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、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、特定都市河川浸水被害対策法第4条第2項第4号に規定する都市浸水想定における都市浸水が想定される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おそれのある区域	<p>【津波浸水想定区域】</p> <ul style="list-style-type: none"> 浸水深2m以上では、建物全壊となる割合が急激に高くなるため含めない（2m以上） <p>【玉野市防災ハザードマップ平成16年台風第16号の規模に基づく高潮モデル（3m以上）】</p> <p>【内水ハザードマップ（3m以上）】</p>

■慎重に判断を行うことが望ましい区域

都市計画運用指針	本市の考え方
ア) 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、法令により住宅等の建築が制限されている区域	含めない
イ) 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	該当区域なし
ウ) 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	該当区域なし
エ) 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	該当区域なし
オ) 法第8条第1項第9号の臨港地区内に都市機能誘導区域又は居住誘導区域を定める場合には、市町村は立地適正化計画を作成する際に、事前に港湾管理者と調整するべきである。	含めない

以上の検討に基づき設定した居住誘導区域を示します。

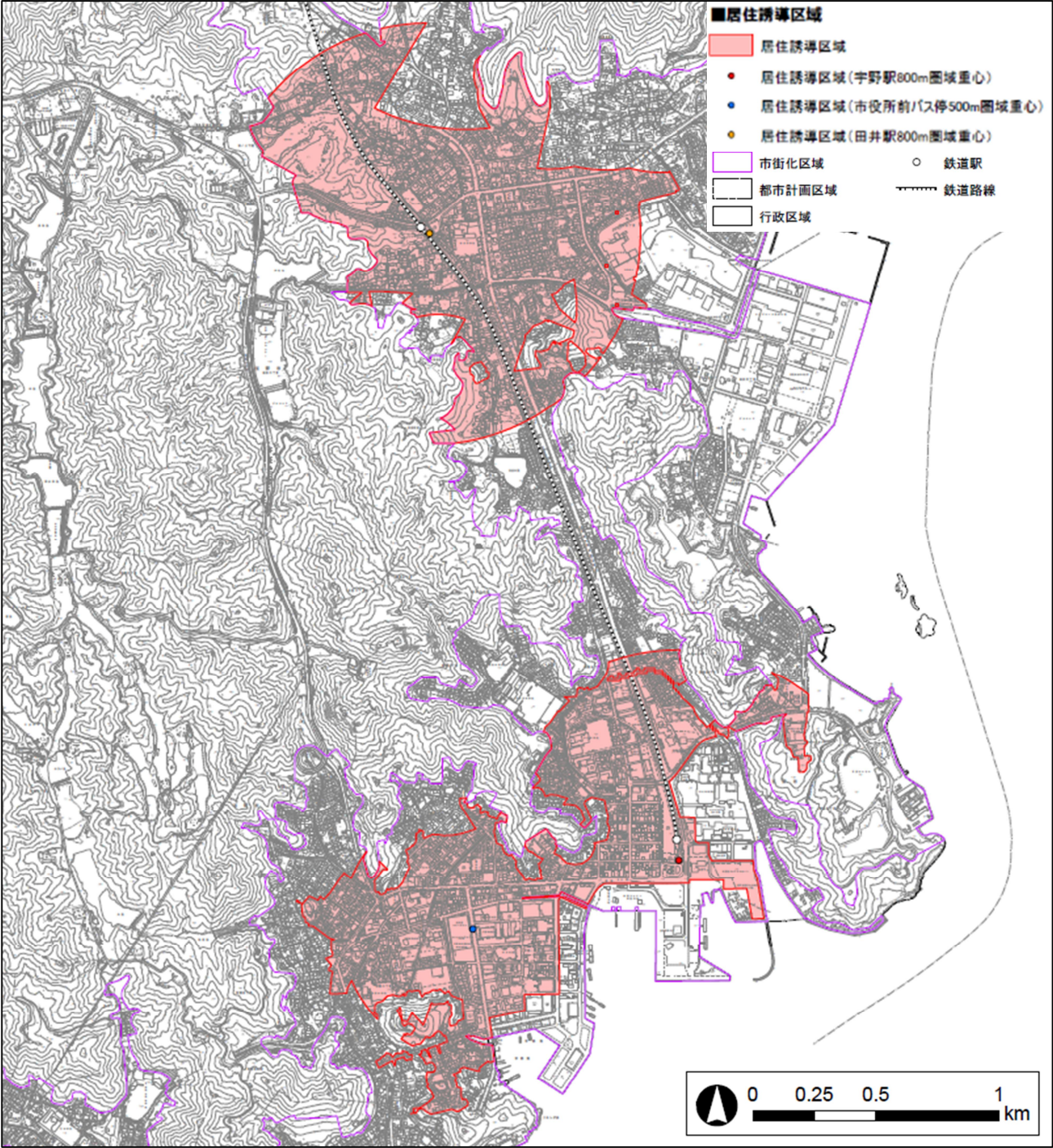


図 居住誘導区域

(参考) 居住誘導区域の面積・人口・人口密度

	面積 (ha)	R2人口 (人)	R27人口 (人)	R2人口密度 (人／ha)	R27人口密度 (人／ha)
市街化区域	1,769.0	46,863	29,390	26.5	16.6
居住誘導区域	218.2	7,112	4,627	32.6	21.2
居住誘導区域/市街化区域	12.3%	15.2%	15.7%	—	—

表 居住誘導区域の設定根拠

居住誘導区域に含むエリア	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中心市街地活性化区域、宇野駅から半径 800m圏、市役所前バス停から半径 500m圏 ・ 鉄道駅から半径 800m圏内（ただし、その圏内に運行本数（片道）概ね 25 本/日以上以上の路線バス停を含む場合に限る。） ・ 上記に隣接する区画整理事業による基盤整備区域を含む
居住誘導区域から除外するエリア	【自然災害ハザードエリア】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 玉野市防災ハザードマップにおける平成 16 年台風第 16 号の規模に基づく高潮モデル（3.0m以上） ・ 津波浸水想定区域（2.0m以上） ・ 急傾斜地崩壊危険区域 ・ 土砂災害特別警戒区域 ・ 土砂災害警戒区域
	【土地利用規制エリア等】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 工業専用地域 ・ 工業地域のうち大規模工場用地、工場集積地等 ・ 臨港地区 ・ 風致公園、その他大規模非可住施設用地

（参考）基準点の座標

基準点		X 座標	Y 座標
宇野駅 800m 圏域重心	宇野駅改札	133.95387277000	34.49444090890
田井駅 800m 圏域重心	田井駅改札	133.94347722300	34.51584170730
市役所前バス停 500m 圏域重心	市役所前バス停（上下バス停の中間地点）	133.94538228500	34.49206735800