

第7章

居住誘導区域

1. 居住誘導区域の基本的な考え方
(国の方針)
2. 居住誘導区域の設定方針
(市の方針)
3. 居住誘導区域の設定
4. 居住誘導区域

1 居住誘導区域の基本的な考え方（国の方針）

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に居住を誘導すべき区域のことで

す。
具体的には、都市計画運用指針(国土交通省)に示す、以下のような区域を居住誘導区域に設定することとされています。

居住誘導区域への設定が考えられる区域（市街化区域内）

- 生活サービス施設や居住が集積している都市機能誘導区域並びにその周辺の区域
- 都市機能誘導区域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、都市機能誘導区域に立地する生活サービス施設の利用圏として一体的な区域
- 合併前の旧町村の中心部等、生活サービス施設や居住が一定程度集積している区域の周辺

※居住誘導区域に含まない、慎重に判断する区域等の区分け

| | 都市計画運用指針 | 区 域 | 本市の市街化区域内の状況 |
|---|---|--|----------------------|
| 1 | 都市再生特別措置法、同法施行令により居住誘導区域に含まないこととされている区域 | ・市街化調整区域 | — |
| | | ・建築基準法に規定する災害危険区域のうち、条例により住居の建築が禁止されている区域 | 該当あり (急傾斜地崩壊危険区域) |
| | | ・農用地区域又は農地法に掲げる農地 | 該当なし |
| | | ・自然公園法に規定する特別地域 | 該当なし |
| | | ・森林法に指定される保安林区域 | 該当あり |
| 2 | 原則として、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 | 該当あり |
| | | ・津波災害特別警戒区域 | 区域設定なし |
| | | ・地すべり防止区域 | 該当なし |
| | | ・急傾斜地崩壊危険区域 | 該当なし |
| 3 | 警戒避難体制の整備状況や防災施設等の整備状況・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切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 | ・土砂災害警戒区域 | 該当あり |
| | | ・津波災害警戒区域 | 区域設定なし |
| | | ・水防法に規定する浸水想定区域※ (※平成 27 年水防法改正：洪水浸水想定区域) | 該当あり |
| 4 | 居住誘導区域に含めることについて、慎重に判断することが望ましい区域 | ・工業専用地域 | 該当あり |
| | | ・特別用途地区 ^{*33} (特別業務地区) | 該当あり |
| | | ・工業系用途地域 | 該当あり |

*33 特別用途地区：地域の特性にふさわしい土地利用の増進等を図るため、用途地域の指定を補完して定める地区。特別用途地区内では、建築物の制限又は禁止に関して必要な規定が、地方公共団体の条例で定められる。

2 居住誘導区域の設定方針（市の方針）

本市においては、前述の「国の方針」及び「第4章まちづくりの方針」等を踏まえ、居住誘導区域の設定に向けた考え方を以下のとおりとします。

居住誘導区域の設定に向けた考え方

(1) 人口密度が高く生活サービス施設の維持が可能となる利用者が確保されている区域とします。

⇒**基準1**

(2) JR 駅へのアクセスや医療・買い物などの生活サービス施設へのアクセスが良い比較的利便性の高い公共交通沿線とします。

(都市機能誘導区域へのアクセスが容易)

⇒**基準2**

(3) 市街化区域内の産業集積地(工業専用地域、工業地域等)は、人口減少下においても都市の活力を維持し雇用の確保を図る観点から、居住誘導区域から除外し、産業基盤の維持・拡充を図ることとします。

⇒**基準3**

(4) 市街化区域内において自然環境が残る区域は、居住誘導区域から除外し、保全を図ることとします。

⇒**基準3**

(5) ・土砂災害(特別)警戒区域は、災害の危険性が高く、市民が安全に暮らせる環境として適さないため、居住誘導区域から除外します。

・水害については、本市の水害対策として海岸堤防整備、ポンプ場整備、河川改修等のハード面の整備が進められていること。また、防災訓練や防災情報の提供等のソフト面での対応など双方で災害対策に取り組んでいることから、津波浸水想定区域及び洪水浸水想定区域(磐田市ハザードマップ)については、居住誘導区域に含めることとします。

⇒**基準3**

※今後、土砂災害(特別)警戒区域や津波災害(特別)警戒区域等が指定された場合は、随時居住誘導区域から除外します。

3 居住誘導区域の設定

★以下の3つの基準を踏まえ、居住誘導区域の概ねの範囲を示していきます。

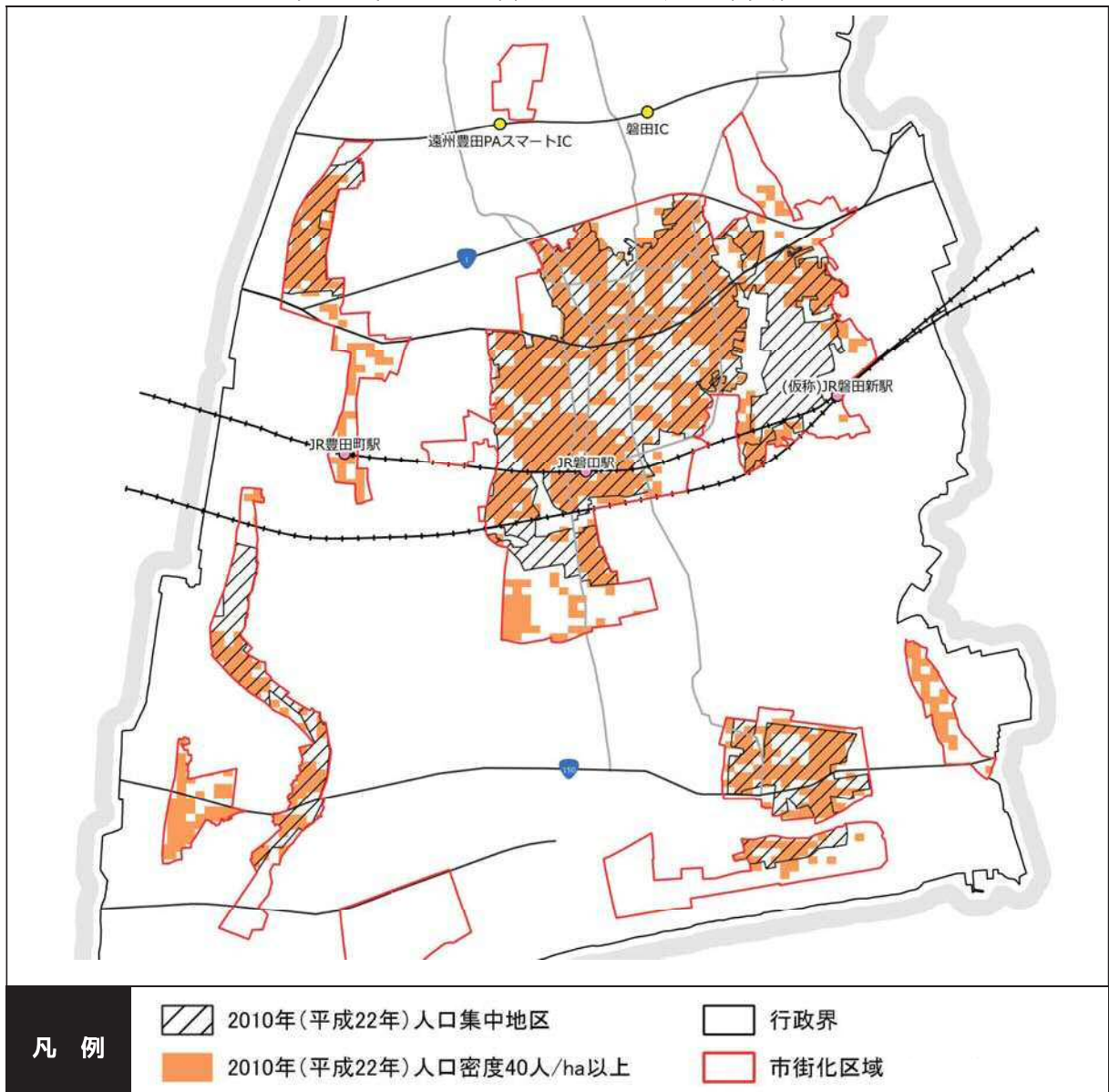
基準1：人口集中地区(DID 地区)及び人口密度40人/ha以上の箇所

日常生活に必要となる生活サービス施設の立地を維持するために必要とされる、一定の人口密度が確保されている「DID 地区[※]」及び「人口密度が40人/ha[※]以上」の箇所を、居住誘導区域に設定します。

※DID 地区：人口密度が市街地の目安である40人/ha以上の区域が隣接し、人口が5,000人以上となる地区

※40人/ha：都市計画法施行規則に定める住居系既成市街地の人口密度の基準で、生活サービス施設の立地に必要となる人口密度の目安

(DID 地区及び人口密度40人/ha以上の箇所)



基準 2 : JR 駅の徒歩圏及び比較的利便性の高い公共交通沿線

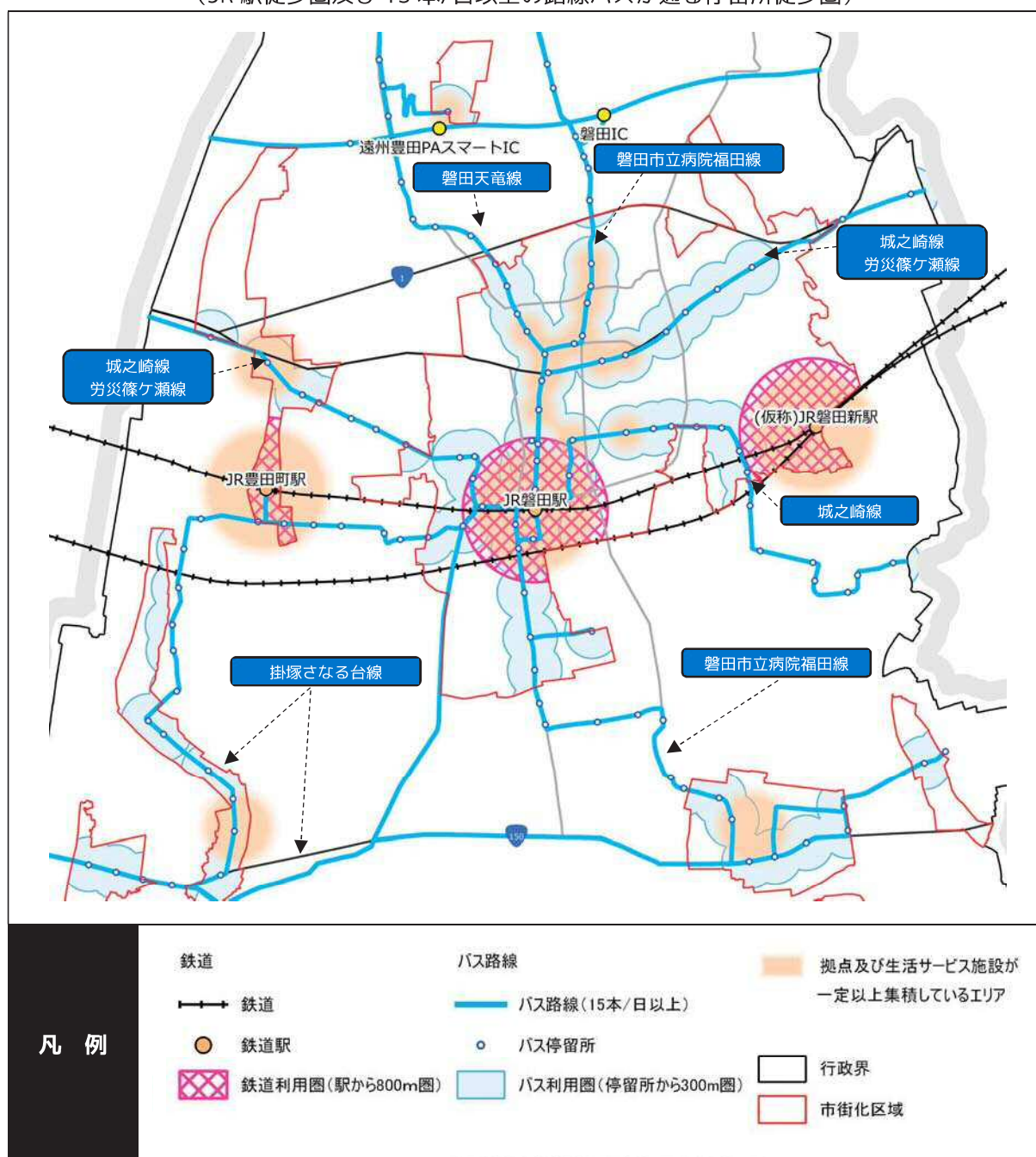
「JR 駅の徒歩圏」や、地域拠点及び生活サービス施設が一定以上集積しているエリアに比較的容易にアクセスできる「15 本/日以上比較的利便性の高い路線バスが通る停留所の徒歩圏」を居住誘導区域に設定します。

JR 駅の徒歩圏：一般的な徒歩圏である駅から半径 800m の範囲

停留所の徒歩圏：一般的な徒歩圏である停留所から半径 300m の範囲

※一般的な徒歩圏：「都市構造の評価に基づくハンドブック」（国土交通省）に基づく半径 800m、バス停は誘致距離を考慮し 300m を採用

(JR 駅徒歩圏及び 15 本/日以上路線バスが通る停留所徒歩圏)



基準3：居住誘導区域に含まない区域

産業振興を図るべき区域として「工業専用地域、工業地域及び特別業務地区」、自然環境保全を図るべき区域として「保安林区域」、災害の危険性が高い「災害危険区域」、「土砂災害(特別)警戒区域」を居住誘導区域から除外します。

(産業振興や自然環境保全を図るべき区域及び災害の危険性が高い区域)



第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

居住誘導区域

第8章

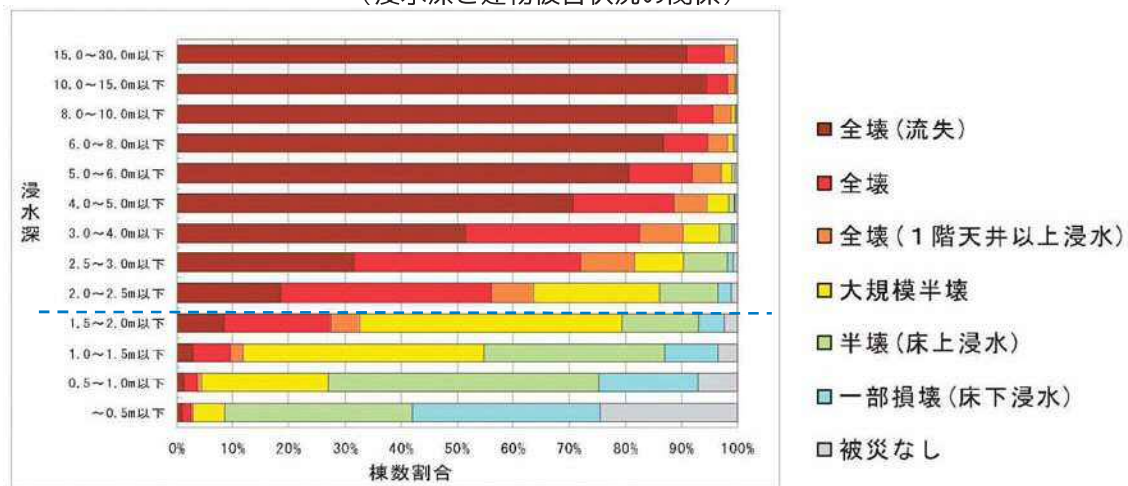
第9章

参考資料

参考：津波による浸水深と建物被害状況の関係

東日本大震災における津波被害など過去の津波被害に関する調査・分析の結果から、津波による浸水深と被害の関係が国や各種研究機関などから公表されています。津波被災市街地復興手法検討調査（2012年(平成24年)4月 国土交通省都市局）では、東日本大震災における建物被災状況の結果から、浸水深2m以下の場合には建物が全壊となる割合が大幅に低下する傾向が把握できていることが記されています。また、静岡県においては、津波災害特別警戒区域の指定基準に基準水位2m以上が採用されています。

（浸水深と建物被害状況の関係）



出典：津波被災市街地復興手法検討調査（2012年(平成24年)4月、国土交通省都市局）

参考：洪水浸水想定区域図（想定最大規模）

平成27年(2015年)の水防法の改正により、指定された想定し得る最大規模の降雨による洪水浸水想定区域が公表されました。

■天竜川水系天竜川 洪水浸水想定区域図（想定最大規模）

指定年月日：2016年(平成28年)12月15日

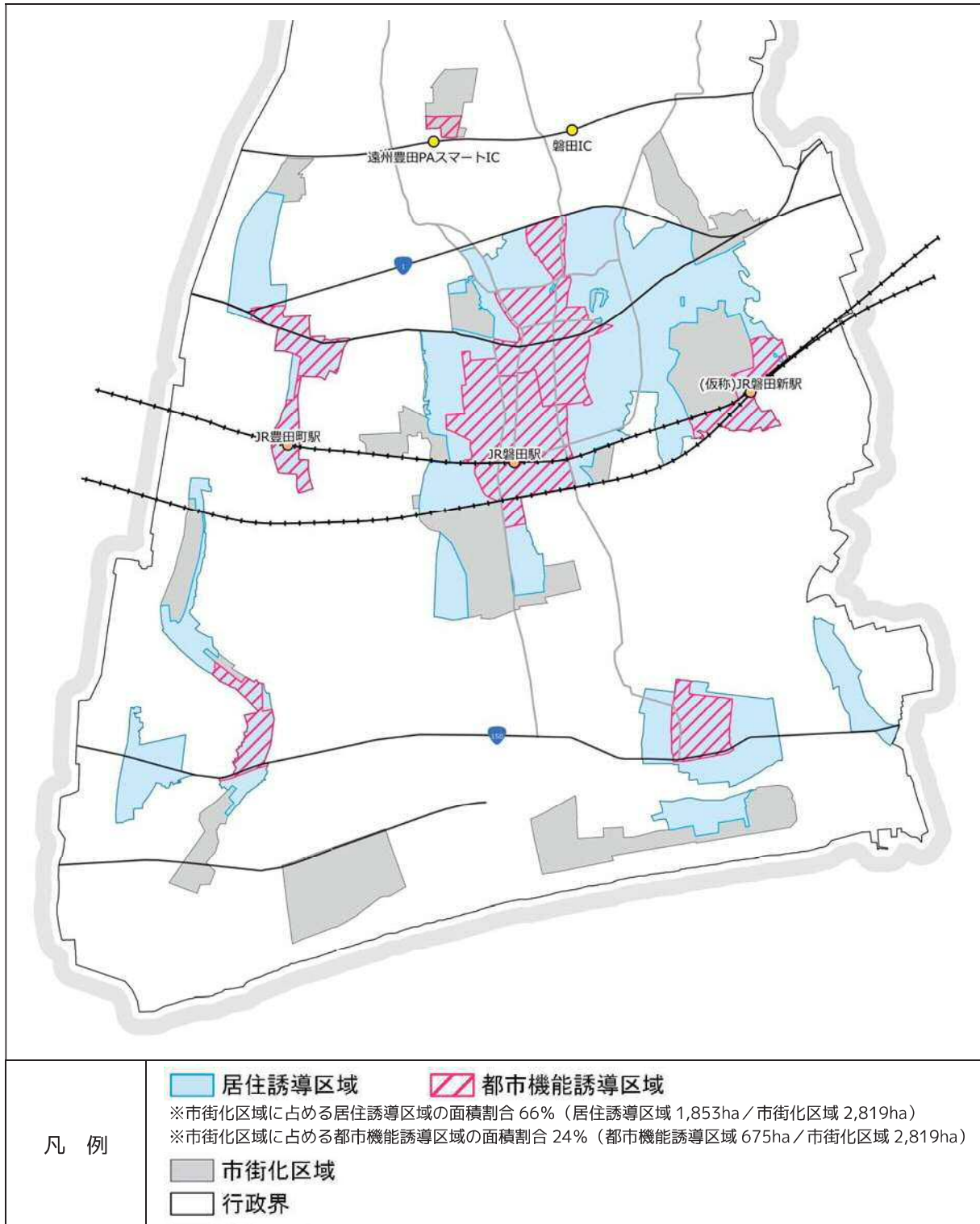
■太田川水系太田川 洪水浸水想定区域図（想定最大規模）

指定年月日：2017年(平成29年)7月7日

※区域図については、国土交通省のホームページで確認ができますので、土地を選定する際は参考にしてください。

4 居住誘導区域

基準1及び基準2に該当する区域から基準3の区域を除外した区域を居住誘導区域とした中で、土地利用の実態、用途地域、地域としての一体性を考慮して区域を設定しました。



※区域の詳細な箇所については、1/2,500 スケールの図面において別途定めます。

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

居住誘導区域

第8章

第9章

参考資料

