

## 第5章 居住誘導区域

本章では、立地適正化計画で定める事項のひとつ、居住誘導区域について、「設定の考え方」を明確にし、区域を設定します。

- ▶ 5-1 居住誘導区域設定の考え方
- ▶ 5-2 居住誘導区域
- ▶ 5-3 居住誘導区域の整備方針
- ▶ 5-4 住宅等の誘導に関する届出について

## 5-1 居住誘導区域設定の考え方

ストーリー②

ストーリー③

居住誘導区域は、立地適正化計画区域（＝都市計画区域）内に設定し、利便性の高い公共交通沿線等を中心に、誰もが安全に安心して快適で健康に暮らせる生活圏の形成を目指します。

第4章で整理した「立地適正化の基本方針」から、居住誘導区域に関するものを抜粋し、設定方法・設定基準を定めます。

### ●基本的な方針 1

人口密度が高い地域やバス停から近いところへの居住の誘導を図ります。

●西郷港周辺の人口密度が高い地域や、バス停から近く利便性の高いところに設定。

居-1	人口密度30人/ha以上	一定規模の人口密度を維持していくため	または	居-2	バス停から200m圏内	バス停まで歩いて200mの圏域を中心に連続した住宅地が形成されているところの人口密度を維持していくため
-----	--------------	--------------------	-----	-----	-------------	---

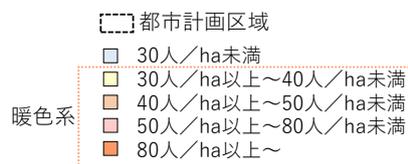
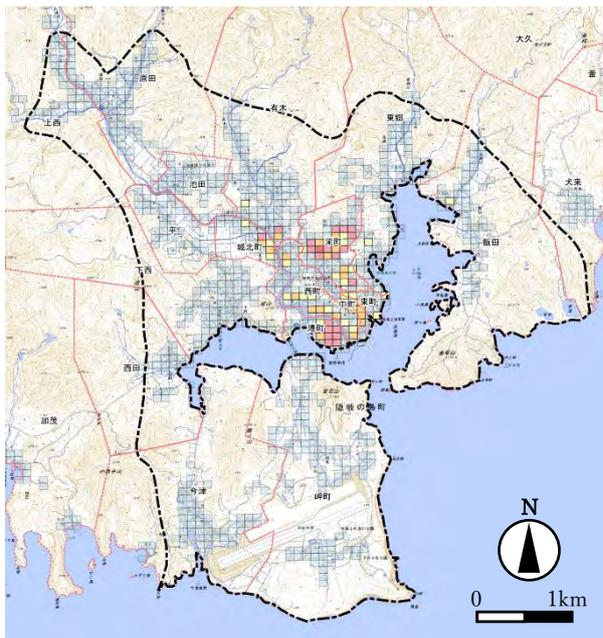


図5-1 都市計画区域内人口密度（H27年国勢調査100mメッシュ）  
（拡大図は図24参照）

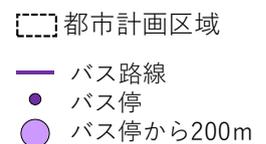
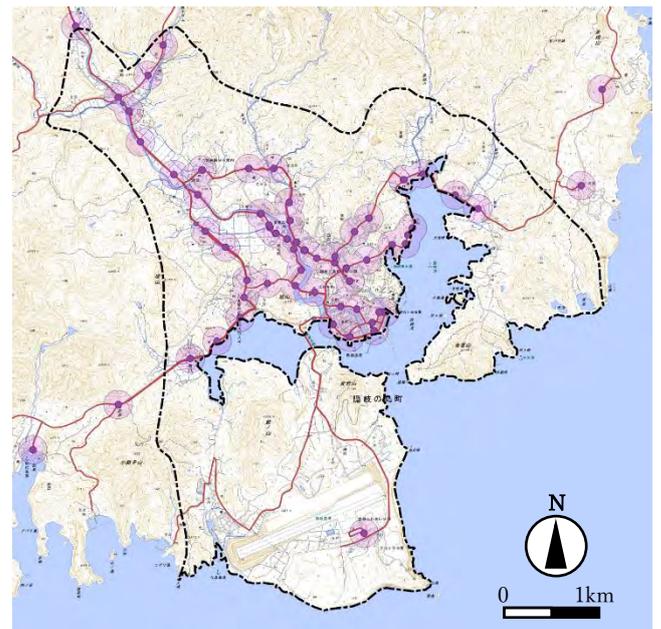


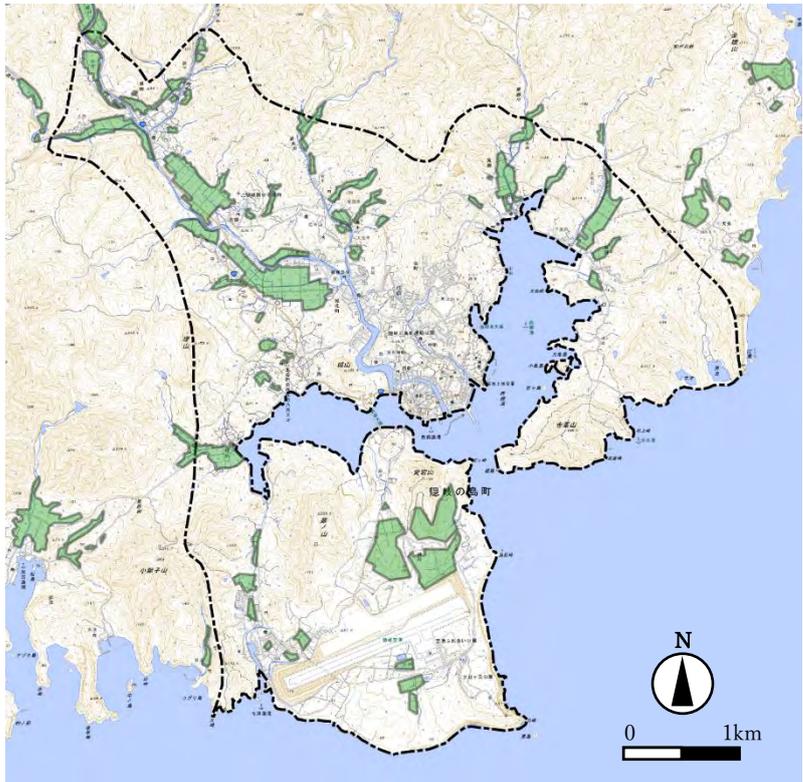
図5-2 バス路線・バス停位置図  
（拡大図は図2-16参照）

● 基本的な方針 2

安全で安心して暮らせる居住地への居住の誘導を図ります。

- 法令等で居住や住宅の建築が制限されている区域は居住誘導区域から除く。

<b>除外</b>	農用地区域	法令等で居住や住宅の建築が制限されているため
-----------	-------	------------------------



--- 都市計画区域  
■ 農用地区域

図 5-3 農用地区域図  
(拡大図は図 2-17 参照)

- 防災上の観点から居住を誘導すべきでないと判断する区域は除く。

<b>除外</b>	<p>防災上危険な区域</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土砂災害特別警戒区域 (レッド)</li> <li>・ 土砂災害警戒区域 (イエロー)</li> <li>※イエローの対策済みは除外区域に含めない</li> <li>・ 津波浸水エリア (2m以上)</li> <li>・ 八尾川洪水浸水エリア (2m以上)</li> </ul>	法令等で居住や住宅の建築が制限されているため
-----------	--	------------------------

※津波による浸水深約2.0mで被災状況に大きな差があるとの調査結果 (国土交通省「東日本大震災による災害現況調査結果」) より、2.0m以上を除外の目安とする

## 津波に関する考え方

津波浸水エリアに「港町・西町・中町の住宅や都市機能集積地」が含まれる

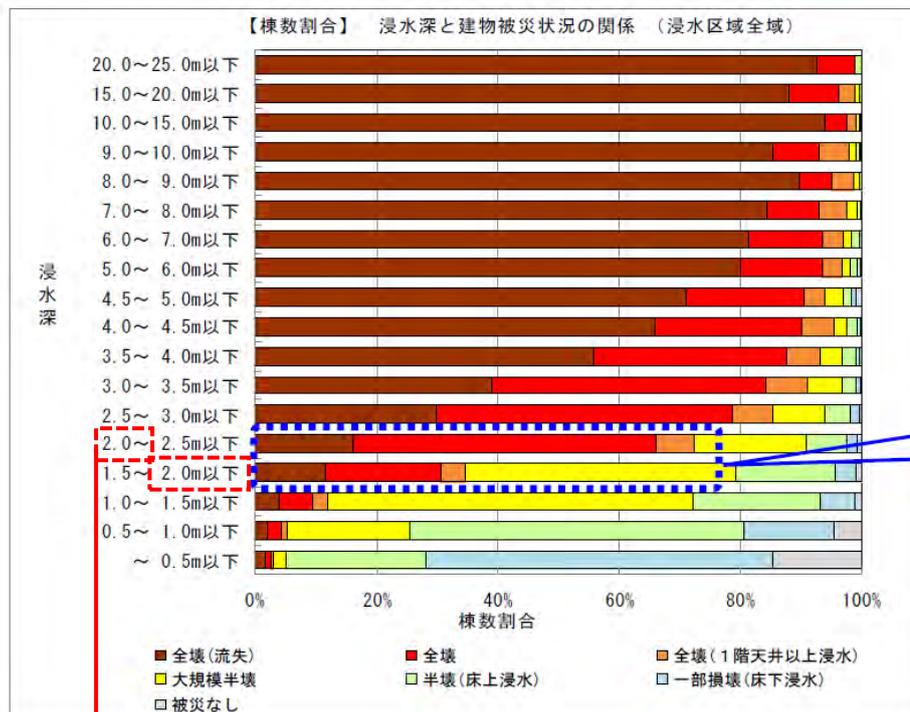
津波の被害全てを回避することは現実的でない

**リスクの低減として**：2つの条件が整えば「居住」と「都市機能」を誘導することができる

- 一定の浸水深を下回る（2.0m未満）である
- 一定距離（200m以内）に一時避難場所がある  
または、一定距離（50m以内）に垂直避難ができる安全な建物がある

### ■国土交通省「東日本大震災による災害現況調査結果」より

浸水深ごとの建物被災状況の構成割合を見ると、**浸水深 2.0m前後**で建物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ことがわかりました。



島根県の津波シミュレーションの基準では 2.0m は「2.0m 以上」となるため

**町としては、2.0m 以上の浸水深には「居住」と「都市機能」を誘導しない。**

洪水浸水エリアに「セントラルエリア」が含まれる

**回避として：**

浸水深 20.m 以上の浸水エリアには「居住」と「都市機能」を誘導しない

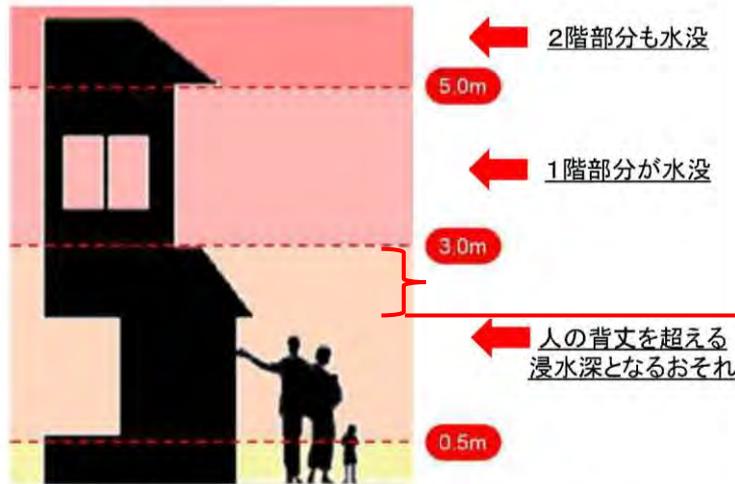
**リスクの低減として：**

浸水深 20.m 未満の浸水エリアでは、垂直避難、避難路・避難場所の確保が必須

■国土交通省「防災指針手引き」より

【浸水深と人的被害のリスク】

浸水による人的被害のリスクの程度を、浸水深から検討することが考えられる。一般的な家屋の2階が水没する浸水深 5 mや、2階床下部分に相当する浸水深 3 mを超えているかが一つの目安となる。2階への垂直避難が困難な居住者の有無にも注意することが重要である。

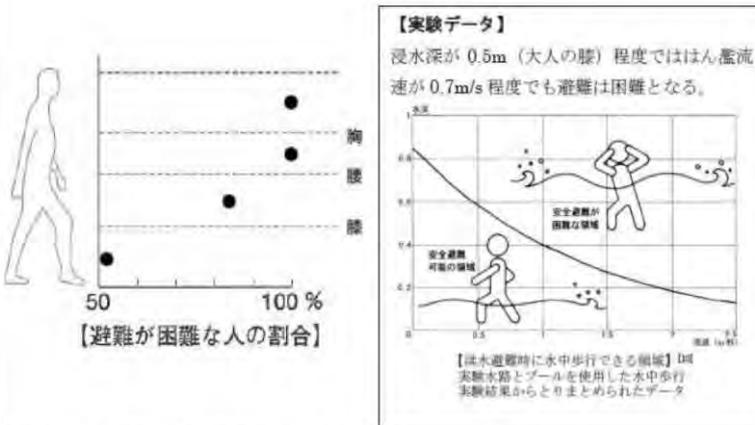


※洪水浸水想定作成マニュアル(第4版)から抜粋した図を一部加工

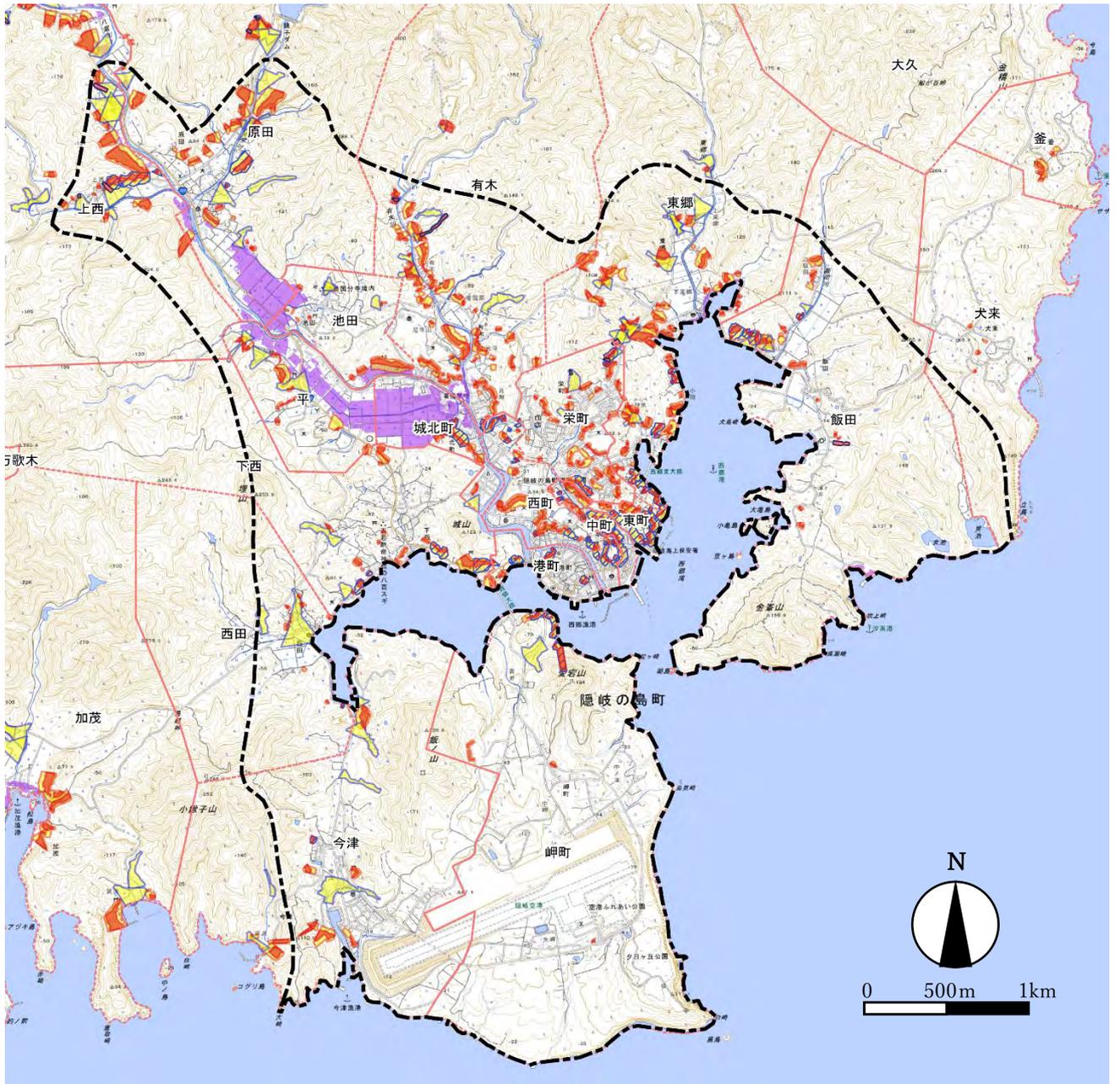
町としては、2.0m 以上の浸水深には「居住」と「都市機能」を誘導しない

【浸水深・流速と避難行動について】

避難行動時における被災リスクの程度を、浸水深や流速から検討することが考えられる。関川水害 (H7) における調査結果によれば、浸水深が膝 (0.5m) 以上になると、殆どの人が避難困難であったとされる。また、実験では、0.5mの水深では流速が0.7m/sでも避難は困難となり、流速が2.0m/sを超えると水深が0.2m程度でも避難が困難となるとされる。また、伊勢湾台風の際に避難した人のアンケートでは、小学校5~6年生では、水深0.2m以上になると避難が困難になるというデータもある。



※洪水ハザードマップの手引き(改訂版)から抜粋



- 土砂災害特別警戒区域 (レッド)
- 土砂災害警戒区域 (イエロー)
- 土砂災害警戒区域 (対策済) ※除外区域から外す
- 浸水深2m以上となる浸水想定区域 (津波・河川氾濫)

図 5-4 防災上危険な区域図

● 基本的な方針 3

暮らしを支える身近な日常生活サービス機能が維持できる人口密度を確保できるよう、コンパクトなまちをめざします。

## 5-2 居住誘導区域

居住誘導区域設定の考え方に基づいて設定した区域は以下の通りです。

### 設定イメージ

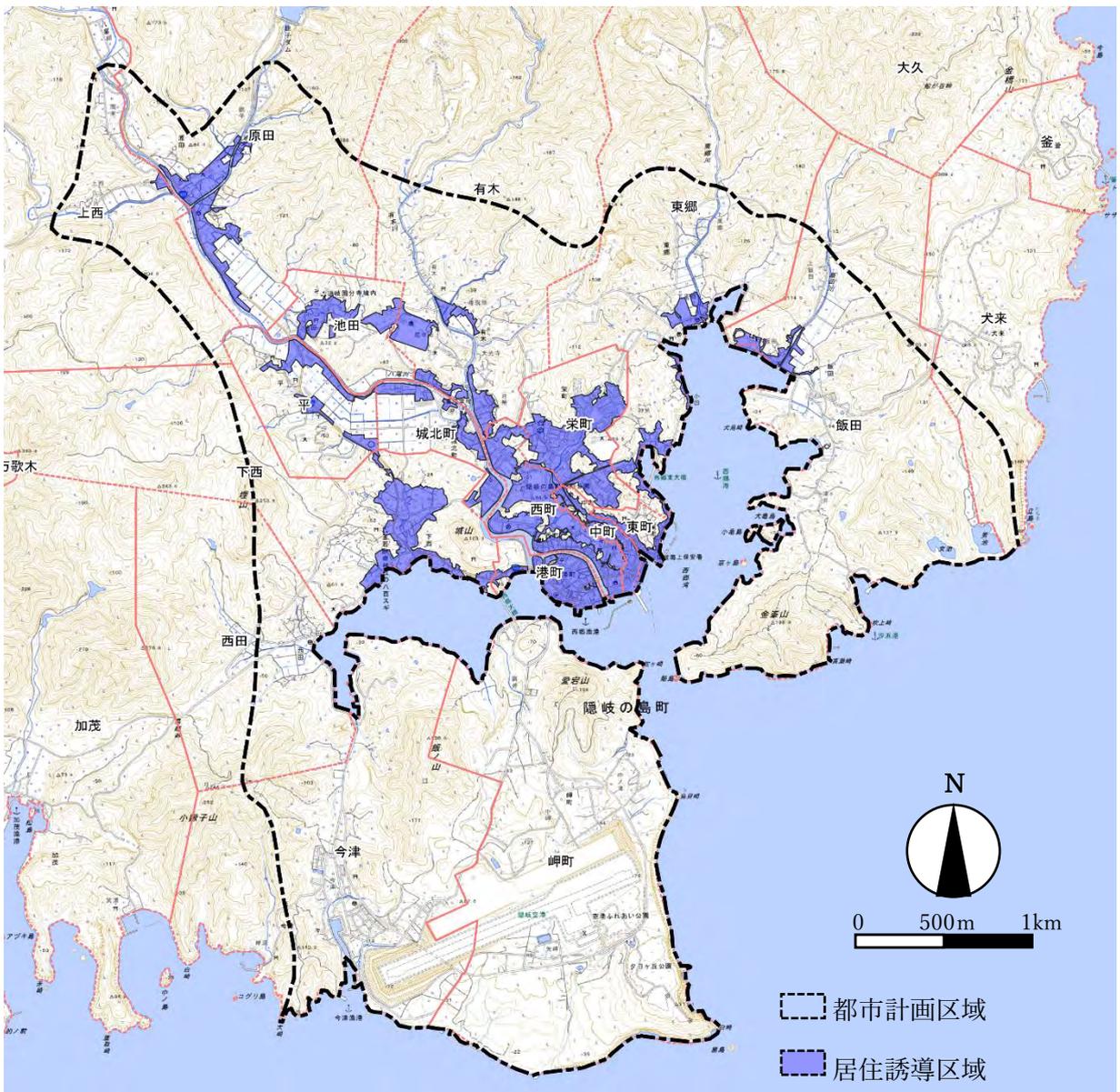
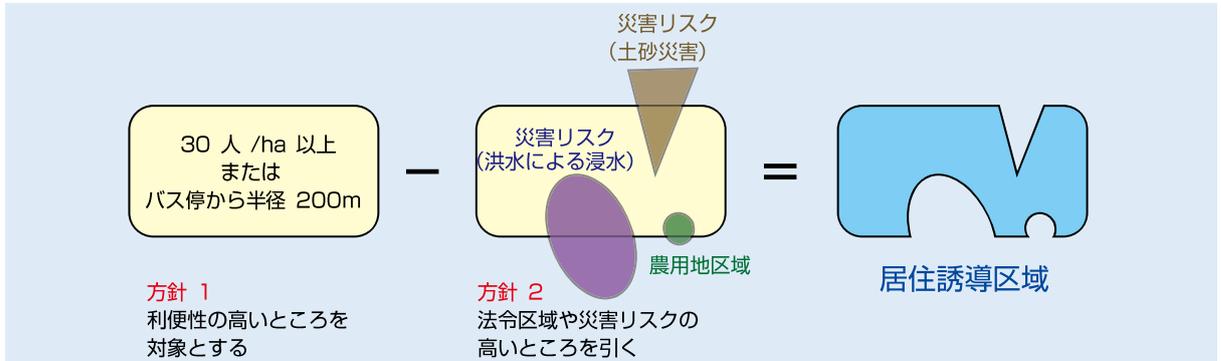


図 5-5 居住誘導区域図

### 5-3 居住誘導区域の整備方針

居住誘導区域における整備方針は以下の通りです。

**【整備方針①】 良好な住環境を目指します。**

老朽家屋の建て替え促進や、空き家の利活用を行うことで、良好な住環境を目指します。

現在、西郷港周辺の家屋が密集していることでは、隣接する建物との間に隙間がないところも多く、建ぺい率や容積率の既存不適格建築物がみられますが、隣同士の敷地を活用して建て替えを行うなど、改善へ向けた取り組みを目指します。

また、狭あい道路が残るところもあり、空き家・空き地を活用し、4m道路への接続を目指します。

**【整備方針②】 安心安全な住環境を目指します。**

危険家屋の撤去を行い、不審火や倒壊などの危険を除くことで、安心安全な住環境を整備していきます。

災害リスクの高いところでは、対策を講じているところ以外への居住は誘導せず、現在危険な区域においては、区域外への居住を緩やかに誘導するか、または、開発事業者に対策をとるよう指導していきます。

また、災害リスクの高い区域では、避難訓練や防災知識の習得など、安心安全に向けたソフト対策の実施を行います。

**【整備方針③】 新たに、若者から高齢者まで誰もがすみやすい住環境整備を目指します。**

人口密度が高く、バス停からの距離も近い、いわゆる利便性の高い地域においても空き家が多く存在します。いつまでも空き家を放置することは住環境や防犯上、景観上もよくありません。西郷港周辺で商売をしたいという若者や、まちなか居住を希望する若い世代が多いことから、建て替え、住み替えの促進を目指します。

また、歩いて暮らせるまちは、若者だけでなく免許を返納した高齢者にとっても住みやすい場所であることから、建て替え、住み替えを促進します。

## 5-4 住宅等の誘導に関する届出について

都市再生特別措置法第 88 条関係に基づき、以下の行為を行う場合、**届出対象行為に着手する日の 30 日前までに町への届出が必要**となります。

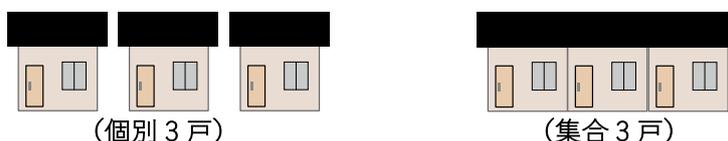
この届出制度により、町は住宅開発等の動きを把握でき、開発者は居住の誘導のための施策を知り調整等を行う機会として活用できます。

届出の内容によって、居住誘導区域内における住宅の立地の誘導を図る上で支障があると認められるときは、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告を行う場合があります。

### 【対象行為】

#### (1) 開発行為

- 3 戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為



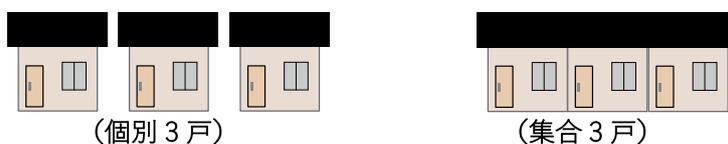
- 1 戸または 2 戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が 1,000 ㎡以上のもの



- 住宅以外で、人の住居の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為 (例：寄宿舍や有料老人ホーム等)

#### (2) 建築等行為

- 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合

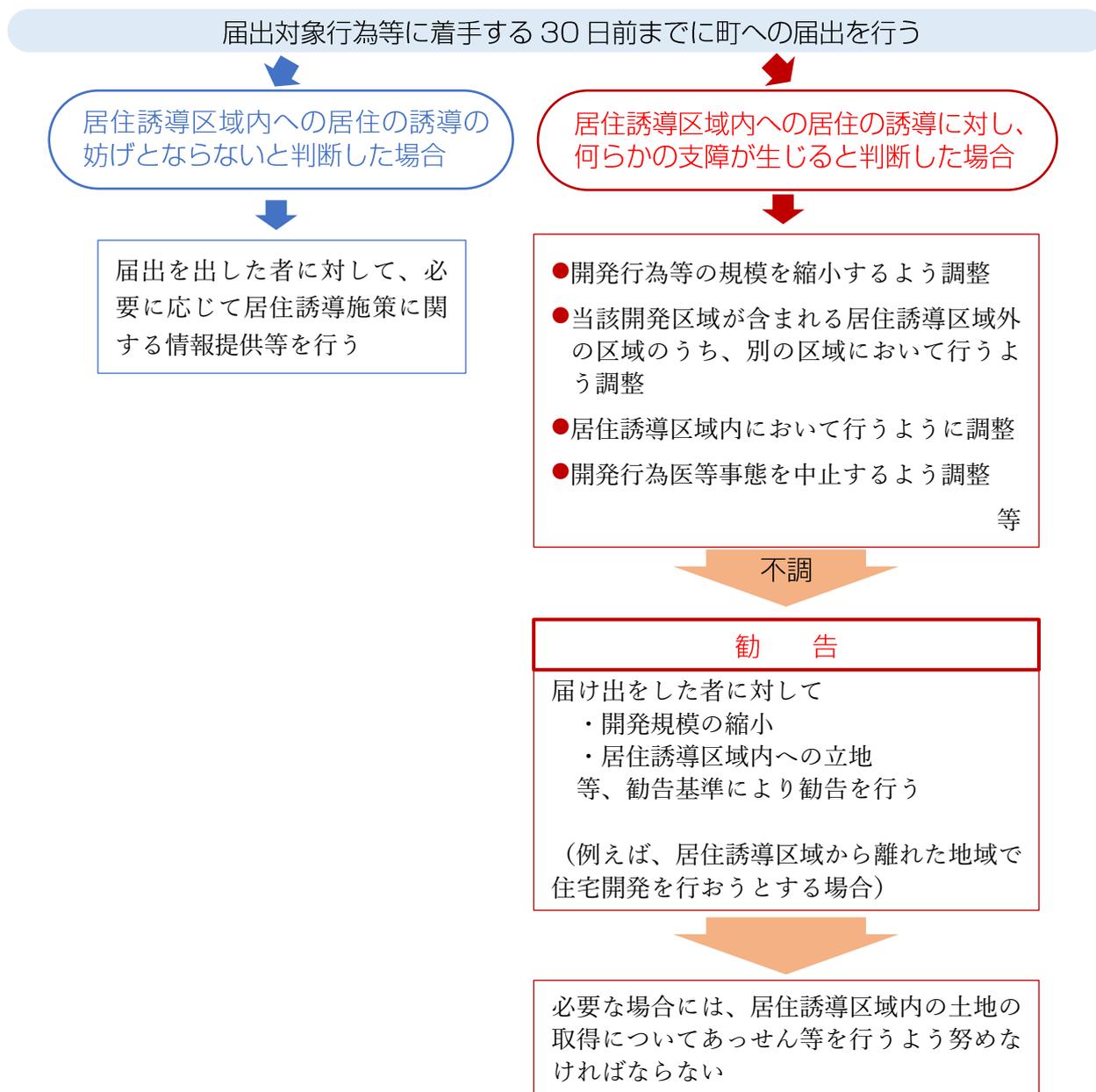


- 人の住居の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合 (例：寄宿舍や有料老人ホーム等)

- 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して「3 戸以上の住宅」または「人の住居の用に供する建築物として上例で定めたもの」とする場合

#### (3) 「開発行為」または「建築等行為」の届出内容を**変更**する場合

## 【届出に対する対応】



## 第6章 都市機能誘導区域

本章では、立地適正化計画で定める事項のひとつ、都市機能誘導区域について、「設定の考え方」を明確にし、区域を設定します。

- ▶ 6-1 都市機能誘導区域設定の考え方
- ▶ 6-2 都市機能誘導区域
- ▶ 6-3 都市機能誘導区域の整備方針
- ▶ 6-4 都市機能の誘導に関する届出について

## 6-1 都市機能誘導区域設定の考え方

ストーリー①

都市機能誘導区域は、居住誘導区域内に設定し、特に生活利便性を向上させる施設の集積地の形成を目指します。生活利便性を向上させる施設を集積することで、広域からの集客により賑わいを生み、暮らしの質を高めます。

第4章で整理した「立地適正化の基本方針」から、都市機能誘導区域に関するものを抜粋し、設定方法・設定基準を定めます。

### ● 基本的な方針 4

安全で安心な都市機能集積地の形成のため、都市基盤の整備を図ります。

- 居住誘導区域内において設定する。  
※法的規制・防災上危険なところは除いてある

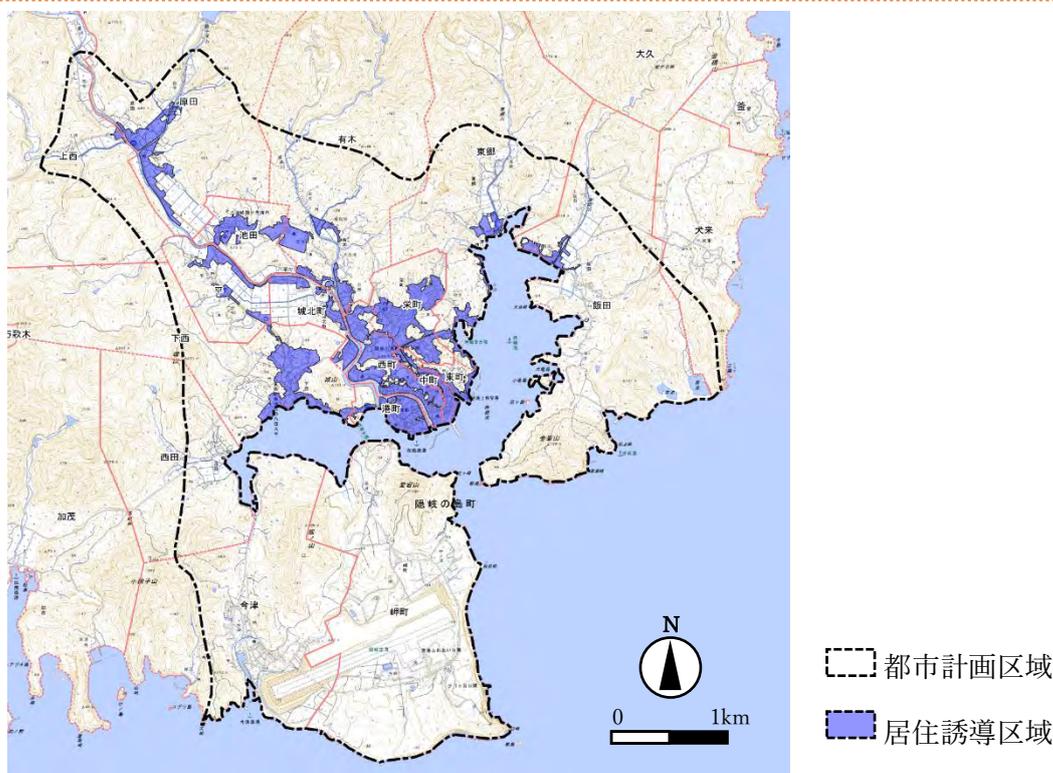


図 6-1 居住誘導区域図  
(拡大図は図 5-5 参照)

●基本的な方針 5

生活利便施設が立地する魅力ある都市機能の集積強化を図ります。

●特に生活利便性を向上させる施設の集積地を 都市機能誘導区域とします。

区分	都市機能誘導施設・条件	設定理由
都-1	西郷港ターミナルビルを中心とした半径200m圏内	年間27万人（800人/日）が利用する「ひと・もの・情報」の集積地。



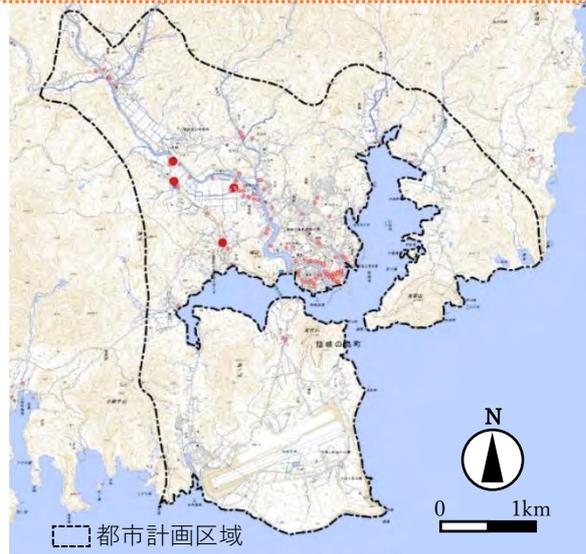
図 6-2 西郷港ターミナルビルを中心とした半径 200m 圏内図

区分	都市機能誘導施設・条件	設定理由
都-2	医療機関	隠岐病院は外来者数470人/日（R1年度実績）が通院する目的地。診療所。（歯科医院は除く）
都-3	大規模小売店 （売場面積1,000㎡以上）	日常生活を営むため、町内から集まる主な買い物先（島根県商勢圏調査：都市計画区域内の8～9割が買い物に訪れ、町内からも6～7割が訪れている）



- 病院（20床以上）
- 診療所（0～19床）
- 歯科医院

図 6-3 医療機関位置図（拡大図は図 2-15 参照）



- 大規模小売店（売場面積 1,000 ㎡以上）
- 小売店

図 6-4 大規模小売店・小売店位置図（拡大図は図 2-14 参照）

区分	都市機能誘導施設・条件	設定理由
都-4	小売店が連続し商店街の体を形成	日常生活を営むため、近隣から集まる主な買い物先

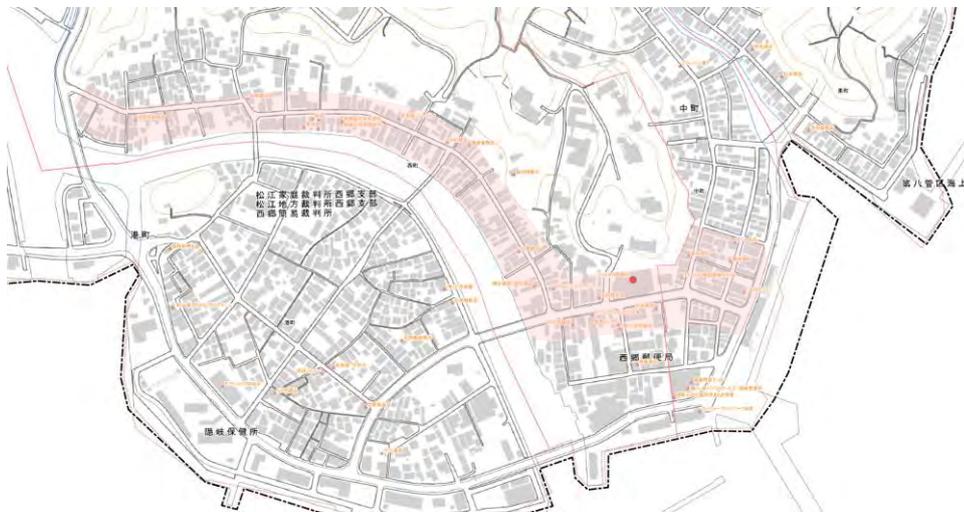


図 6-5 西郷港周辺「ターミナルビル」から続く小売店郡

●基本的な方針 6

公共施設マネジメントと連携した都市機能の強化、再配置を図ります。

区分	都市機能誘導施設・条件	設定理由
都-5	公共施設（庁舎、図書館、文化施設、体育館、警察署、消防署）、銀行・郵便局	行政手続き、金融機関など、日常生活で居住地の近くに必要施設

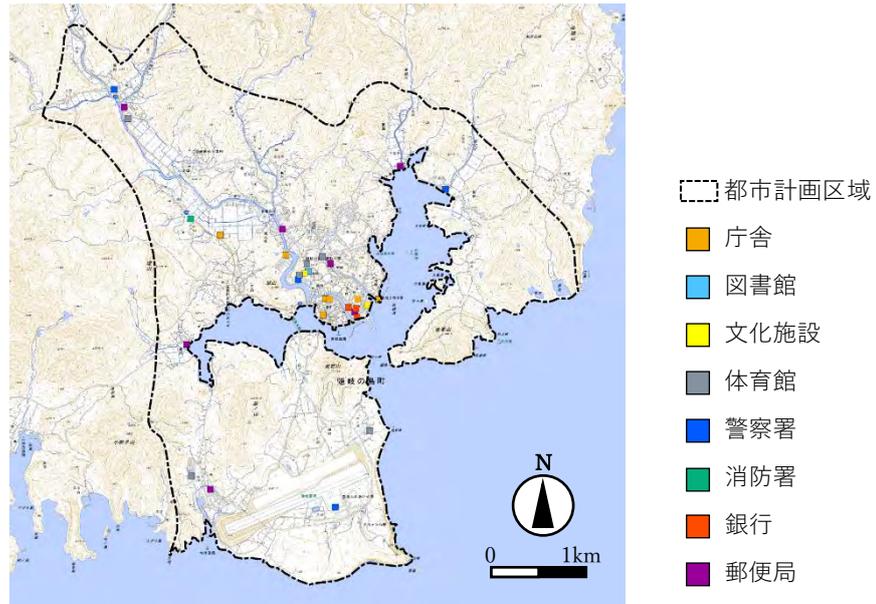


図 6-6 公共施設位置図  
(拡大図は図 2-13 参照)



**【都市機能誘導施設】**

都市機能誘導区域を設定した施設の中で、今後も機能を維持していくための重点施設として、「都市機能誘導施設」を以下の通りに設定します。

- 西郷港ターミナルビル
- 公共施設（庁舎、図書館、文化施設、体育館、警察署、消防署）、銀行・郵便局
- 医療機関（病院（20床以上）、診療所（0～19床） ※歯医者を除く）
- 大規模小売店（売場面積 1,000 m<sup>2</sup>以上）



## 6-3 都市機能誘導区域の整備方針

都市機能住誘導区域における整備方針は以下の通りです。

**【整備方針①】 大規模小売店や公共施設を集積を維持し、質の高い生活環境を守ります。**

人口減少で消費者の数が減る中においても、大規模小売店が存続していけるよう、都市機能を集約します。利便性が高く、お店や商品を選択することができる質の高い消費行動を維持していけるよう、コンパクトなまちづくりを促進していきます。

**【整備方針②】 西郷港周辺での都市再生整備計画事業を促進します。**

西郷港周辺のまちづくりは、平成 30 年度から令和元年度にかけて、小学生・中学生とまちづくりの話し合いを行い、高校生とは地元飲食店とのコラボによるチャレンジショップとその決算処理を体験しました。誰でも参加できる話し合いの場は、11 回の「まちづくり談義」を行い、「ターミナルエリアの整備」と「みち」「かわ」「台地」をつなぐ地域の活性化の実現を目指した「まちづくり計画」を策定しました。

この計画に基づいて行う事業を促進していきます。

**【整備方針③】 西郷港周辺とセントラルエリアを一体的に捉え、都市機能を集積します。**

西郷港周辺から八尾川沿川、国道沿線にかけて都市機能施設が立地しています。西郷港周辺とセントラルエリアは一体的に捉え、都市機能を誘導していきます。

## 6-4 都市機能の誘導に関する届出について

都市再生特別措置法に基づき、以下の行為を行う場合、**開発行為等に着手する日の30日前までに町への届出が必要**となります。

この届出制度により、町は都市機能誘導区域内の誘導施設の整備の動きや、誘導施設の休止・廃止の動きを把握でき、また、誘導のための施策に関する情報提供や調整等を行う機会として活用できます。

届出の内容によって、都市機能誘導区域内における都市機能の立地の誘導を図る上で支障があると認められるときは、誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告を行う場合があります。

### 【対象施設】

対象となる施設は、都市機能誘導施設とします。

- 西郷港ターミナルビル
- 公共施設（庁舎、図書館、文化施設、体育館、警察署、消防署）、銀行・郵便局
- 医療機関（病院（20床以上）、診療所（0～19床） ※歯医者を除く）
- 大規模小売店（売場面積1,000㎡以上）

※都市機能誘導区域内であっても、当該区域の誘導施設として設定されていない場合は、届出が不要です

### 【対象行為】

#### 都市機能誘導区域外で以下の行為を行う場合

##### (1) 開発行為

- 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

##### (2) 建築等行為

- 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- 建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合

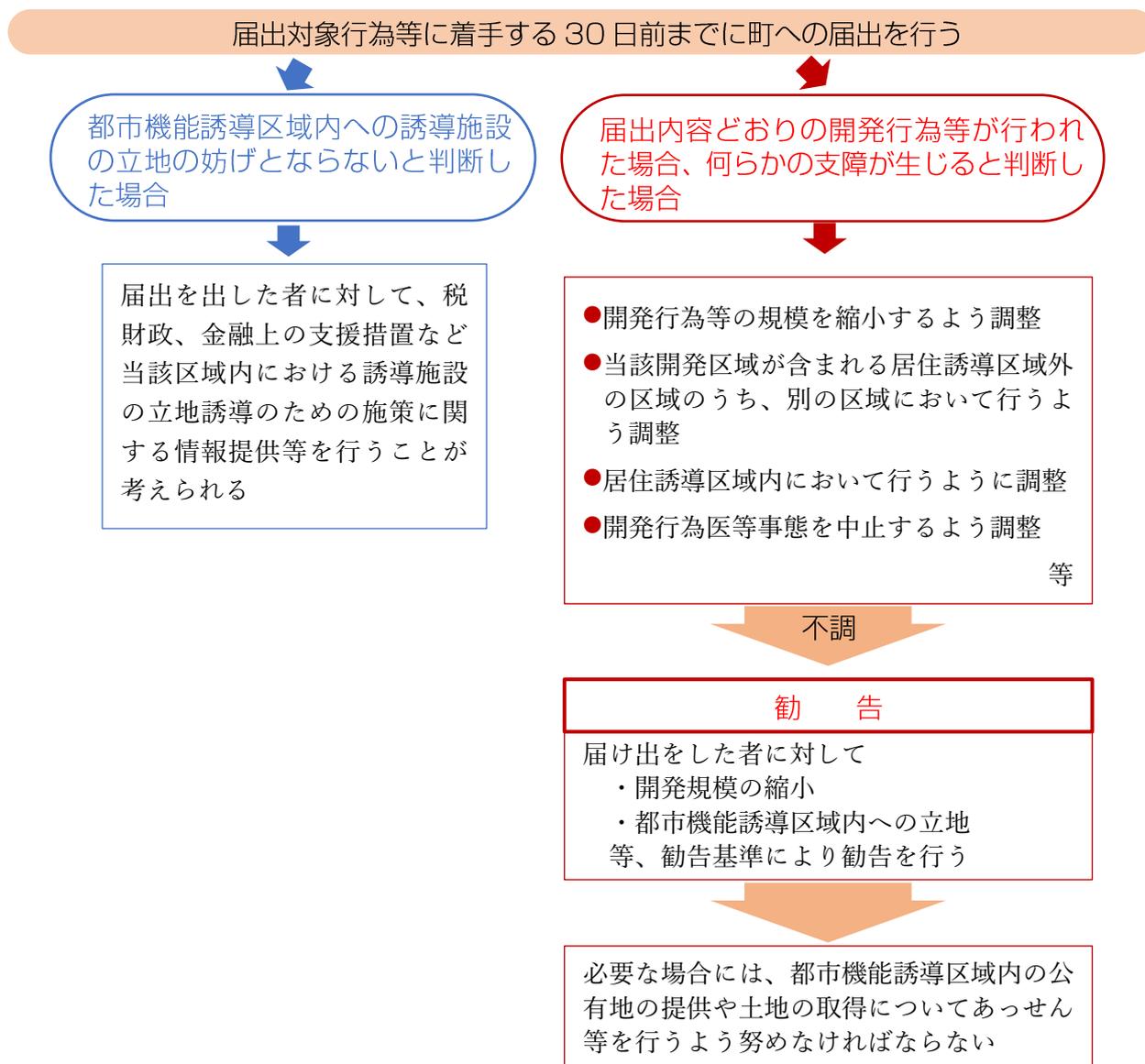
##### (3) 「開発行為」または「建築等行為」の届出内容を**変更**する場合

#### 都市機能誘導区域内で以下の行為を行う場合

##### (1) 休廃止

- 対象施設を休止または廃止しようとする行為

## 【届出に対する対応】



## ■届出を受けた場合の対応と開発許可に係る処分との調整

➤届出に係る開発行為が開発許可の適用対象ともなる場合においては、立地適正化計画関係部局と開発許可部局は密接に連携を取るべきである。

具体的には、誘導的手法と規制的手法が効果的に併用されるように、

**原則として届出が開発許可申請に先行してなされることが望ましい。**

➤また、特に、当該開発行為が、市街化区域又は非線引き都市計画区域で行われる場合には、都市機能誘導区域外の当該開発行為について、**都市機能誘導区域を定めた趣旨が反映されるよう開発許可制度を運用することが望ましい。**(居住誘導区域における運用も同様)

例えば、都市機能誘導区域外における技術基準の強化や規制規模の引き下げを検討すること、公共施設の適切な管理等を図るため、開発行為を行おうとする者と公共施設の設置・管理に関する協定の締結を求めると等が考えられる。