

第5章 居住誘導区域について

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 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。

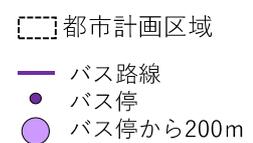
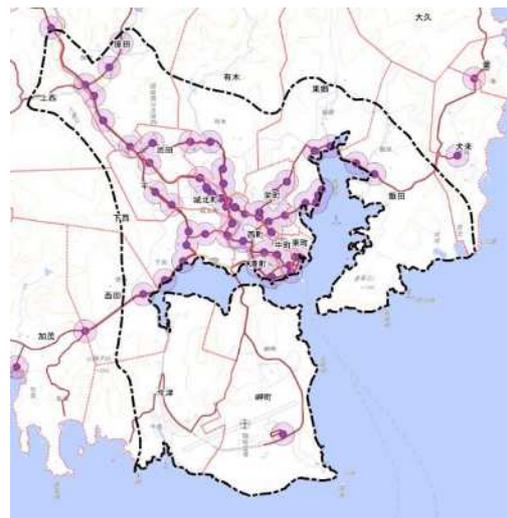
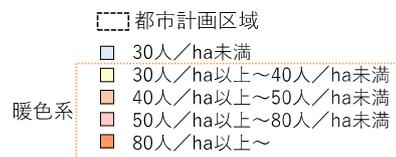
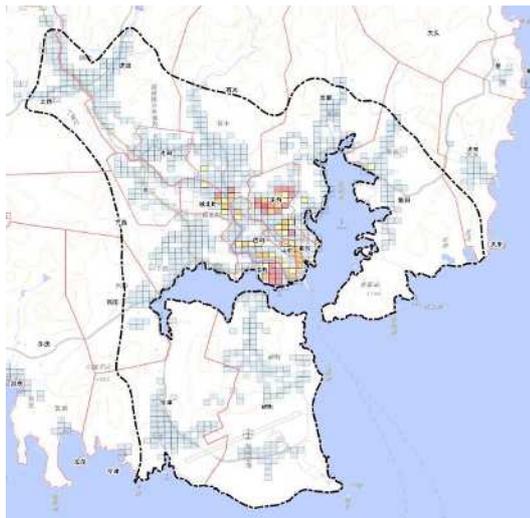
第4章で整理した「立地適正化の基本方針」から、居住誘導区域に関するものを抜粋し、設定方法・設定基準を定めます。

●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
-----	--------------	--------------------	-----	-----	-------------	---

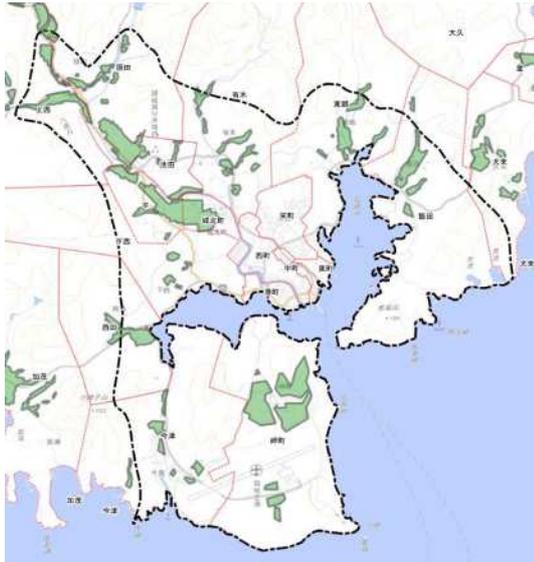


●基本的な方針 2

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。

除外	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

● 防災上の観点から居住を誘導すべきでないとは判断する区域は除く。

除外	防災上危険な区域 ・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） ※イエローの対策済みは除外区域に含めない ・津波浸水エリア（2m以上） ・八尾川洪水浸水エリア（2m以上）	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

全てを回避することは現実でない

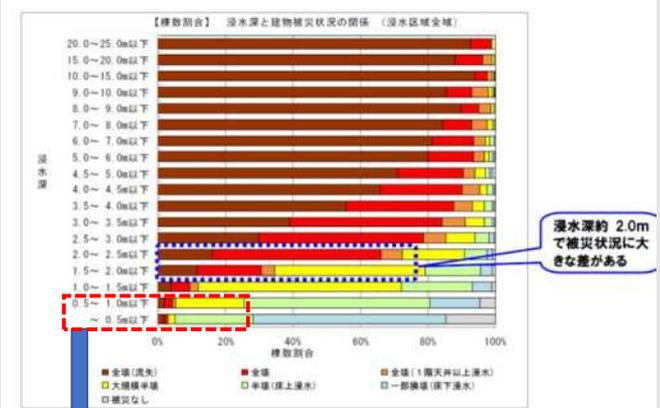
リスクの低減として：

2つの条件が整えば「都市機能」「居住」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。



町としては、2.0m以上の浸水深には「都市機能」「居住」を誘導しない

洪水に関する考え方

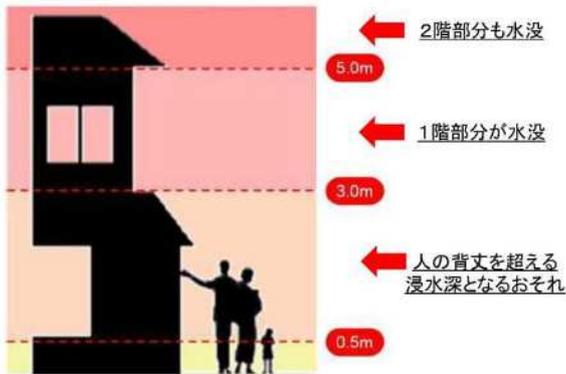
洪水浸水エリアに
セントラルエリア（仮称）
が含まれる

回避：浸水エリアを誘導区域に含めない

リスクの低減として：浸水深2.0m未満
垂直避難、避難路・避難場所の確保が必須

① 浸水深と人的被害のリスク

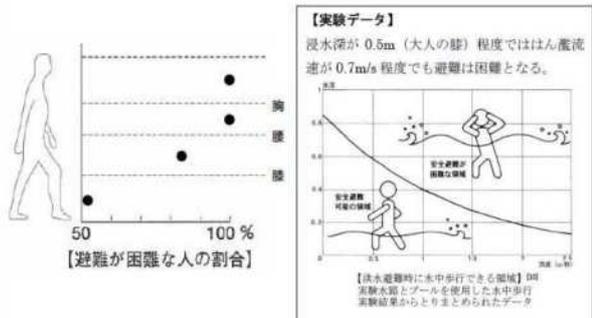
浸水による人的被害のリスクの程度を、浸水深から検討することが考えられる。一般的な家屋の2階が水没する浸水深5mや、2階床下部分に相当する浸水深3mを超えているかが一つの目安となる。2階への垂直避難が困難な居住者の有無にも注意することが重要である。



※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

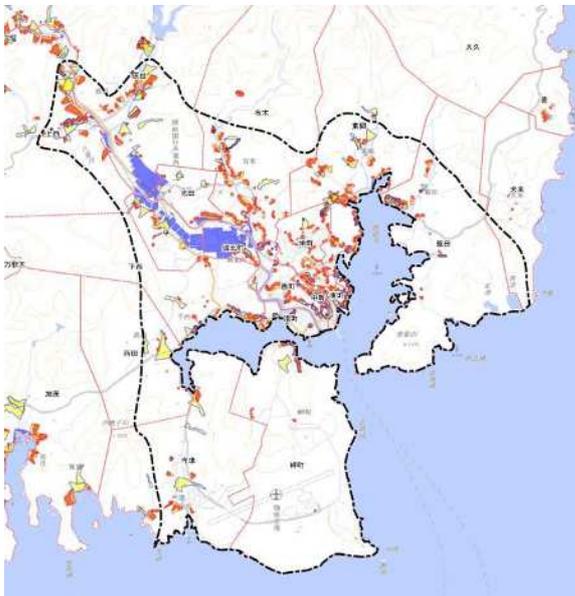
② 浸水深・流速と避難行動について

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

国土交通省「防災指針作成手引き」より



- 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）

● 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。

5-3 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に基づき、以下の行為を行う場合、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。

○開発行為	○建築等行為
<p>① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの</p> <p>③ 住宅以外で、人の居住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 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)</p> <p>①の例示 3戸の開発行為  届</p> <p>②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為  届</p> <p>800㎡ 2戸の開発行為  不要</p>	<p>① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>② 人の居住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 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)</p> <p>③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合</p> <p>①の例示 3戸の建築行為  届</p> <p>1戸の建築行為  不要</p>

■届出の時期(§ 88②)

開発行為等に着手する30日前までに届出を行うこととされている。

■届出に対する対応

○居住誘導区域内への居住の誘導の妨げとはならないと判断した場合

➢届出をした者に対して、必要な場合には当該区域内における居住の誘導のための施策に関する情報提供等を行うことが考えられる。

○居住誘導区域内への居住の誘導に対し、何らかの支障が生じると判断した場合

- 開発行為等の規模を縮小するよう調整。
- 当該開発区域が含まれる居住誘導区域外の区域のうち、別の区域において行うよう調整。
- 居住誘導区域内において行うように調整。
- 開発行為等自体を中止するよう調整。 等

不調

○届出をした者に対して、
・開発規模の縮小
・居住誘導区域内への立地 等

勧告

(都市再生法 § 88③)

勧告基準

例えば、居住誘導区域から離れた地域で住宅開発を行おうとする場合

○必要な場合には、居住誘導区域内の土地の取得についてあっせん等を行うよう努めなければならない。

(都市再生法 § 88④)

第6章 都市機能誘導区域について

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。

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

●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。

●基本的な方針6

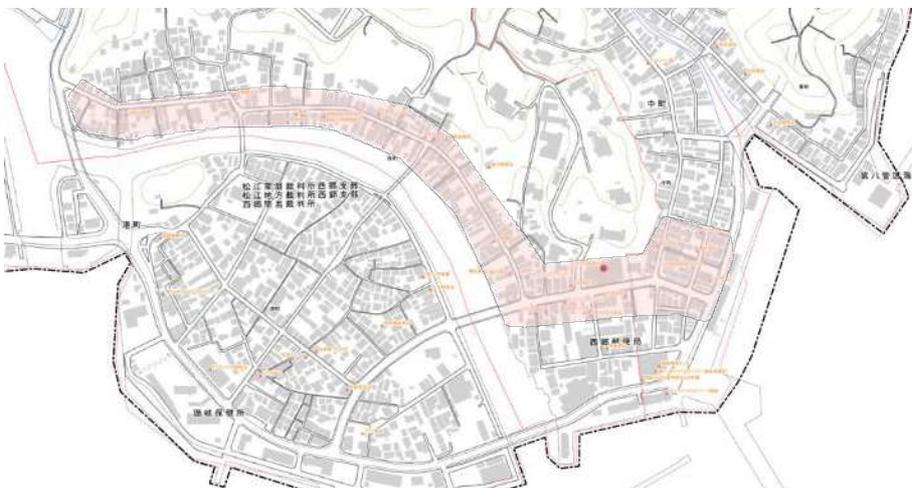
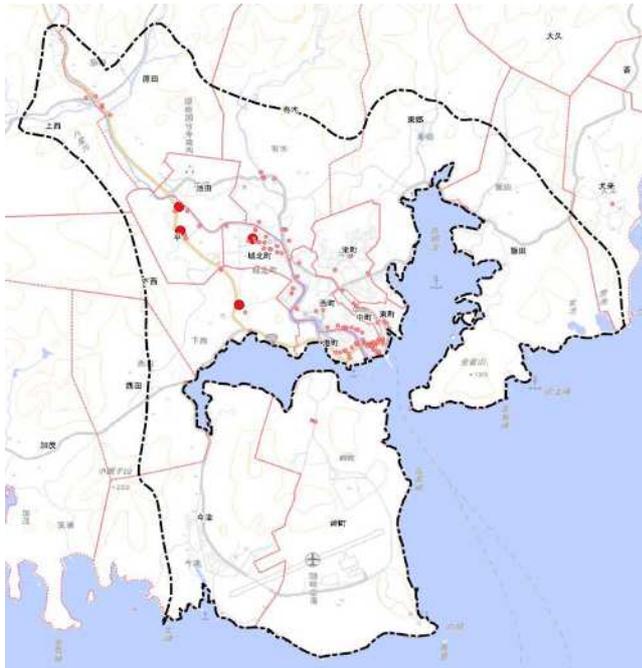
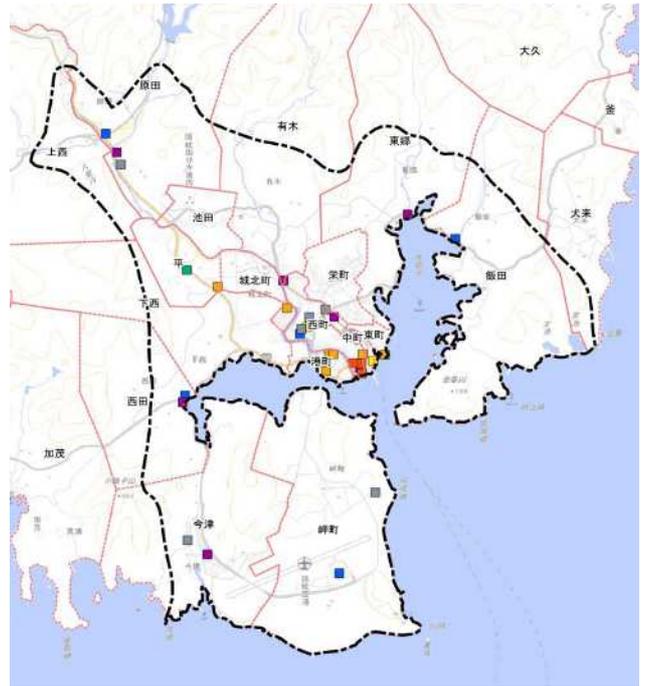
公共施設マネジメントと連携した都市機能の強化、再配置を図ります。

- 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。
都-2	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
都-3	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。また一般病院の通院先。（歯医者を除く）
都-4	大規模小売店（売場面積1,000m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）
都-5	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

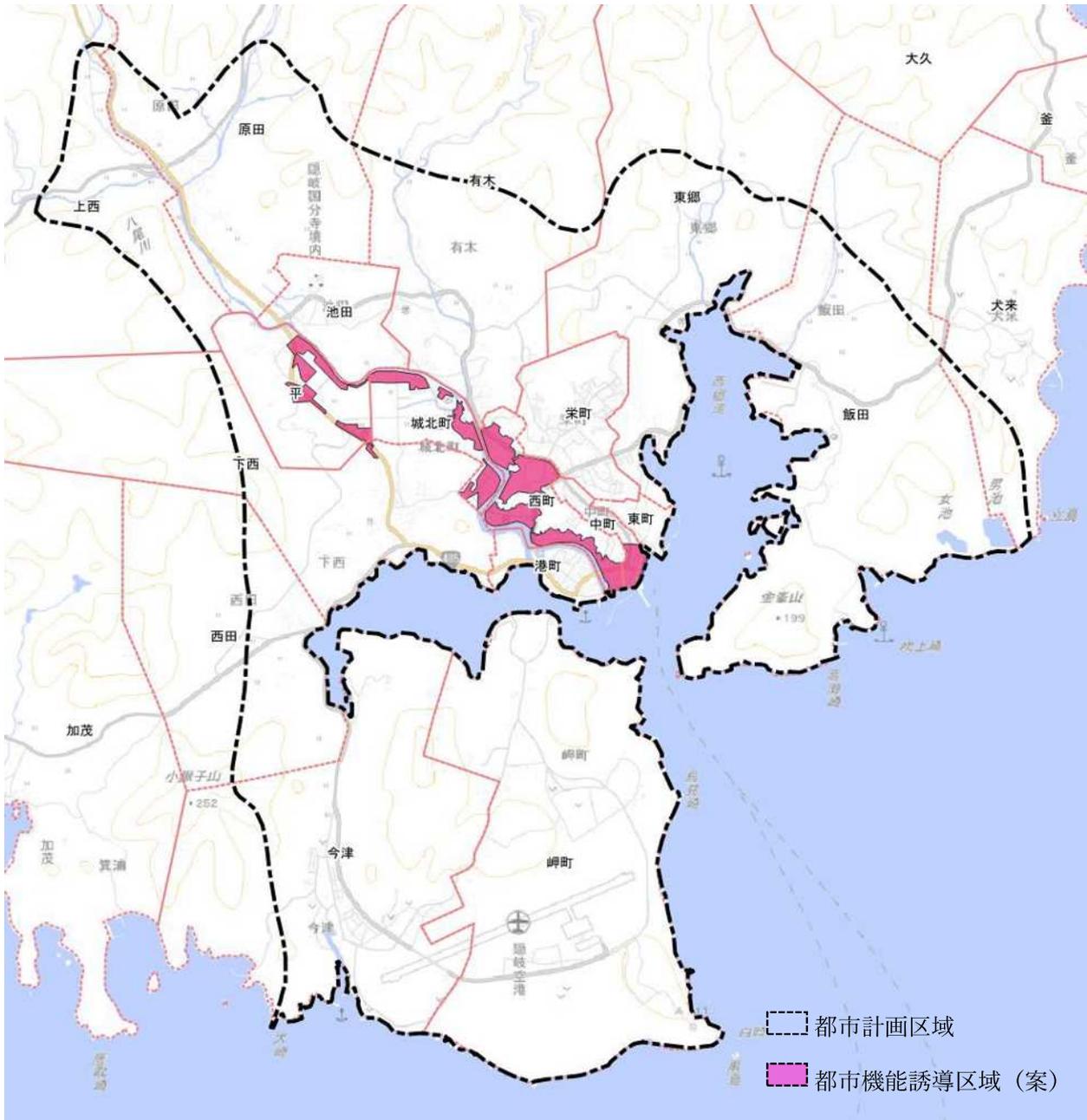


0 100 200 m



6-2 都市機能誘導区域

都市機能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。



6-3 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、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。

○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うおうとする場合。

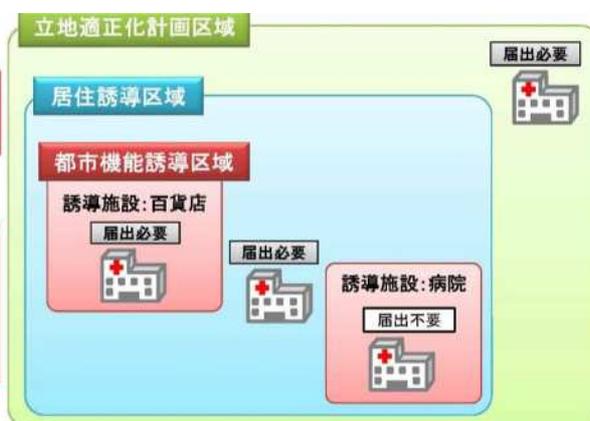
○開発行為以外

- ① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③ 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

誘導施設の明確化

○都市機能誘導区域外において建築等の際に届出義務が生じるか否かを明確にするため、立地適正化計画において誘導施設を定める場合には、例えば、「病室の床面積の合計が〇〇㎡以上の病院」等のように、対象となる施設の詳細（規模、種類等）についても定めることが望ましい。

○都市再生特別措置法第108条第1項第4号に規定する条例を定めることにより、例えば同一の土地での建替え等の一定の行為について届出対象外とすることも可能です。



■届出の時期(§108②)

開発行為等に着手する30日前までに届出を行うこととされている。

■届出に対する対応

○都市機能誘導区域内への誘導施設の立地の妨げとはならないと判断した場合

➢届出をした者に対して、税財政、金融上の支援措置など当該区域内における誘導施設の立地誘導のための施策に関する情報提供等を行うことが考えられる。

○届出内容どおりの開発行為等が行われた場合、何らかの支障が生じると判断した場合

- 開発行為等の規模を縮小するよう調整。
- 都市機能誘導区域内の公有地や未利用地において行うよう調整。
- 開発行為等自体を中止するよう調整。等

不調

○届出をした者に対して、
・開発規模の縮小
・都市機能誘導区域内への立地 等

勧告

(都市再生法 §108③)

○必要な場合には、都市機能誘導区域内の公有地の提供や土地の取得についてあつせん等を行うよう努めなければならない。(都市再生法 §108④)

勧告基準

■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こと等が考えられる。

第7章 防災指針

本章では、近年の甚大な自然災害を踏まえ、自治体として安全安心なところに居住や都市機能を誘導するための防災指針として整理します。

- ▶ 7-1 基本的な考え方
- ▶ 7-2 災害リスクの高い地域等の抽出
- ▶ 7-3 リスクの低減にむけた取り組み

7-1 基本的な考え方

立地適正化計画の対象となる都市部では、近年度重なる自然災害のリスクに見舞われるなど、防災上の観点も考慮したまちづくりを進めていくことが重要となっています。

日本がこれまでに経験してきた地震による建物火災、巨大地震による津波被害、降雨量の増加や海面水の上昇による水災害の頻発化・激甚化による浸水被害や土砂災害による被害、これらの自然災害は決してよそのことではありません。

ひとたび災害が起こると、人命や家屋が犠牲になるだけでなく、社会経済にも甚大な被害を及ぼします。

このような災害リスクの高いところには、既に市街地が形成されていることから、この範囲を全て居住誘導区域から除くことは現実的には困難です。

このため、居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避、または低減させるため、必要な防災・減災対策を「防災指針」として定め、計画的に実施していきます。

7-2 災害リスクの高い地域等の抽出

対象とする災害は、「土砂災害」「津波による浸水被害」「八尾川の氾濫および支川の氾濫による洪水被害」の3つのリスクについて整理します。

<土砂災害>

方針：特別警戒区域、警戒区域には居住を誘導しません。

但し、警戒区域の対策済みの箇所は誘導を許容します。



<津波被害>

方針：浸水深 2m以上には居住を誘導しません。

但し、2m未満には誘導し、避難訓練など日頃から防災意識を高めます。



都市計画区域内においては、2m以上の津波は予測されていません。

しかし、西郷港周辺や東郷の沿岸部で 2m未満の津波到達が予測されています。

<洪水被害>

方針：浸水深 2m以上には居住を誘導しません。

但し、2m未満には誘導し、宅地の高上げの推奨、八尾川支川区域の内水排除などの対策を講じます。



八尾川沿いの低平地では、河川氾濫や支川からの内水による氾濫が予測されており、近年も被害を受けました。

7-3 リスクの低減にむけた取り組み

リスクの「低減」にむけた取り組みを計画的に実施していきます。

施策	重点的に実施する地域	実施主体	実現時期の目標		
			短期 (5年)	中期 (10年)	長期 (20年)
安全対策の必要性周知 (宅地の嵩上げなど)	居住誘導区域内	町	→		
避難場所設置 (防災広場)	居住誘導区域内	町	→		
避難路整備 (道・橋)	居住誘導区域内 (特に港町・西町)	県・町	→		
避難誘導看板整備	東町・中町・西町・ 港町	町	→		
防災訓練実施	東町・中町・西町・ 港町・城北町	町	→		
八尾川支川区域の内水排除 対策	城北町周辺	町	→		

また、**評価指標**と**目標値**を以下の通りに設定します。

評価指標	基準値 (令和2年)	目標値 (令和8年)
八尾川支川区域の内水排除対策	0件	1件
宅地嵩上げ件数	0件/年	1件/年
避難誘導看板設置地箇所数	5カ所	27カ所
防災訓練実施件数	1件/年	5件/年
自主防災組織結成率	22.9%	30%

第8章 立地適正化計画の推進施策と 実現へ向けた取り組み

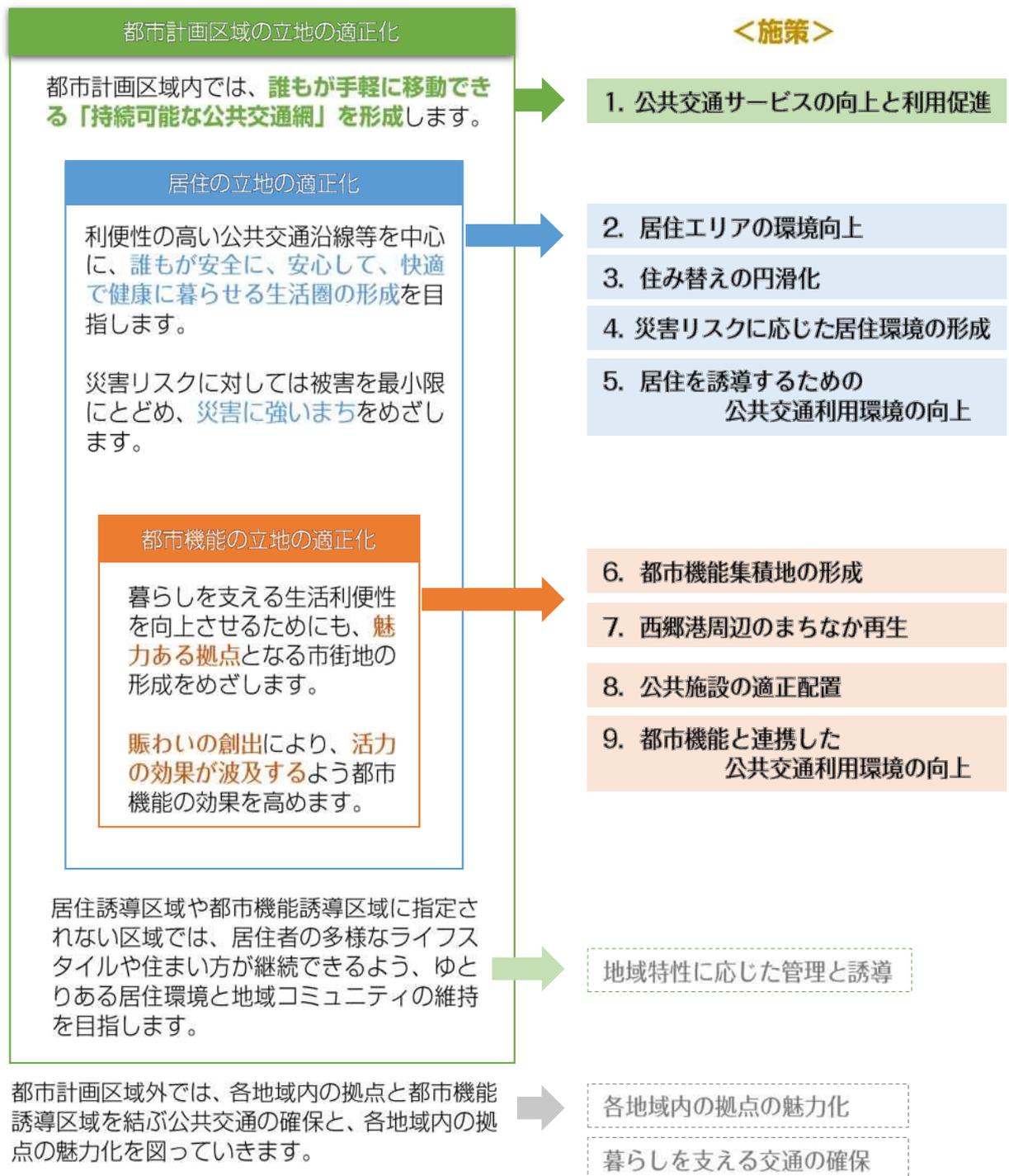
本章では、立地適正化計画で定める施策を体系的に整理し、「評価指標」、「目標値」、「進捗状況管理」について整理します。

- ▶ 8-1 立地適正化計画の施策の体系
- ▶ 8-2 計画の実現へ向けた評価指標と目標値

8-1 立地適正化計画の施策の体系

立地適正化計画の推進に向けて、居住誘導区域・都市機能誘導区域の基本的な考えや設定方針を踏まえ、区域の特性に応じた施策を展開していく必要があります。

また、居住や都市機能の立地の適正化に加え、持続可能な公共交通網の形成への対応を含めた「目指すべきまちづくりの方向性」（第4章）に沿った施策を整理します。



8-2 計画の実現に向けた評価指標と目標値

計画の実現に向けては、より効果を高めるための目標値を設定し、施策の進捗状況や効果について、各年単位でモニタリングを行います。

また、概ね5年ごとに施策・事業の実施状況について調査・分析を行い評価します。

さらに、社会経済情勢の変化やニーズの変化等も踏まえ、計画の妥当性を精査・検証し、必要に応じて計画を見直します。

施策	評価指標	基準値 (R2年)	目標値 (R6年)
1. 公共交通サービスの向上と利用促進	地域公共交通の利用者数	25,431人/年	25,431人/年
2. 居住エリアの環境向上	危険家屋の撤去数	10件/年	15件/年
3. 住み替えの円滑化	建て替え件数	0件/年	10件/年
4. 災害リスクに応じた居住環境の形成	住宅の耐震改修数	1件/年	2件/年
5. 居住を誘導するための公共交通利用環境の向上	西郷港周辺地区の交通機能強化件数	0件	1件
6. 都市機能集積地の形成	大規模小売店(1,000㎡以上)の数	4件	4件
7. 西郷港周辺のまちなか再生	都市再生整備計画事業の整備率	0%	20%
8. 公共施設の適正配置	公共施設の休廃止届出件数	0件	0件
9. 都市機能と連携した公共交通利用環境の向上	隠岐航路の利用者数	270,000人/年	300,000人/年

