

第4章 居住誘導区域

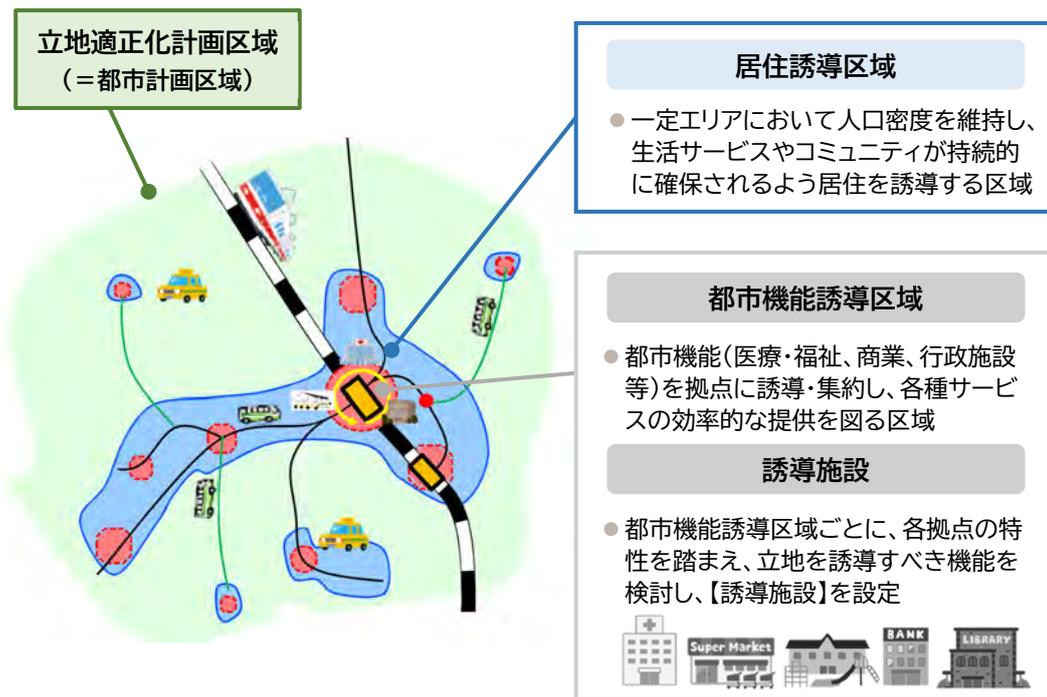
-
- ▶ 4-1 居住誘導区域とは
 - ▶ 4-2 居住誘導区域設定の基本的な考え方
 - ▶ 4-3 居住誘導区域の設定
-

4-1 居住誘導区域とは

- 居住誘導区域とは、都市計画区域において、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です。
- 国土交通省都市計画運用指針では、居住誘導区域を定めることが考えられる区域として、以下の区域が挙げられています。

図 | 居住誘導区域を定めることが考えられる区域(国土交通省 都市計画運用指針)

- 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
- 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
- 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:都市計画運用指針、立地適正化計画作成の手引き(国土交通省)

4-2 居住誘導区域設定の基本的な考え方

(1) 居住誘導区域設定の基本的な考え方

- 居住誘導区域は、本町における日常生活に必要な商業、医療・福祉、教育・子育て支援などの都市機能を維持・確保し、町民の生活利便性を持続させていくため、将来にわたって一定の人口密度を維持していく必要がある区域を居住誘導区域として設定します。
- 本町においては、以下の基本的な考え方に基づき、居住誘導区域を設定します。

図 | 居住誘導区域設定の基本的な考え方

基本的な要件

視点1

商業、医療・福祉、教育・子育て支援などの都市機能施設の徒歩圏内であり、生活利便性が高い区域を抽出します。

- 商業施設(スーパー等)、医療施設(診療所、病院)、福祉施設(障がい者・高齢者福祉施設)、教育・子育て支援施設(小学校、幼稚園)の徒歩圏 800m圏域 (参照:国土交通省都市構造の評価に関するハンドブック)

かつ

視点2

身近な公共交通としてバス交通の利便性が高い区域を抽出します。

- 公共交通の利便性の目安:バス停またはフリー乗降区間から 300m圏域
- (参照:国土交通省都市構造の評価に関するハンドブック)

かつ

視点3

一定の人口集積がある区域を抽出します。

- 人口集積の目安:R2年人口 100mメッシュにおいて 20 人/ha 以上のメッシュを中心として、一定の人口集積のまとまりがある区域

+ 必要に応じて追加

視点4

既存インフラ整備が活用でき、上位計画の位置付けや近年の状況から今後、住宅整備を誘導すべきと考えられる区域を踏まえます。

- 視点1及び視点2の要件を満たす区域
- 道路に接続しており、下水道が整備された区域で、宅地の開発整備が行いやすい区域
- 上位計画の位置付けがあり、近年人口が増加している区域や利便性の観点から住宅を誘導すべきと考える区域

視点 1~4 を踏まえ、居住誘導区域の設定候補地とします。

— 除外

視点5

居住に適さない区域は居住誘導区域から除外します。

- 都市再生特別措置法及び同法施行令:居住誘導区域に含めない区域 (例:災害危険区域、保安林、災害レッドゾーンなど)
- 都市計画運用指針:居住を誘導することが適当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めないこととするべき区域(例:災害イエローゾーンなど)

居住誘導区域の設定

(2) 居住誘導区域の検討

①生活利便性及び公共交通の利便性が高い区域の抽出（視点1・視点2）

- 立地適正化計画区域（都市計画区域）内において、生活利便性及び公共交通の利便性が高い区域を抽出します。

視点1

商業、医療・福祉、教育・子育て支援などの都市機能施設の徒歩圏内であり、生活利便性が高い区域を抽出します。

- 商業施設（スーパー等）、医療施設（診療所、病院）、福祉施設（障がい者・高齢者福祉施設）、教育・子育て支援施設（小学校、幼稚園）の徒歩圏 800m圏域（参照：国土交通省都市構造の評価に関するハンドブック）

かつ

視点2

身近な公共交通としてバス交通の利便性が高い区域を抽出します。

- 公共交通の利便性の目安：バス停またはフリー乗降区間から 300m圏域
- （参照：国土交通省都市構造の評価に関するハンドブック）

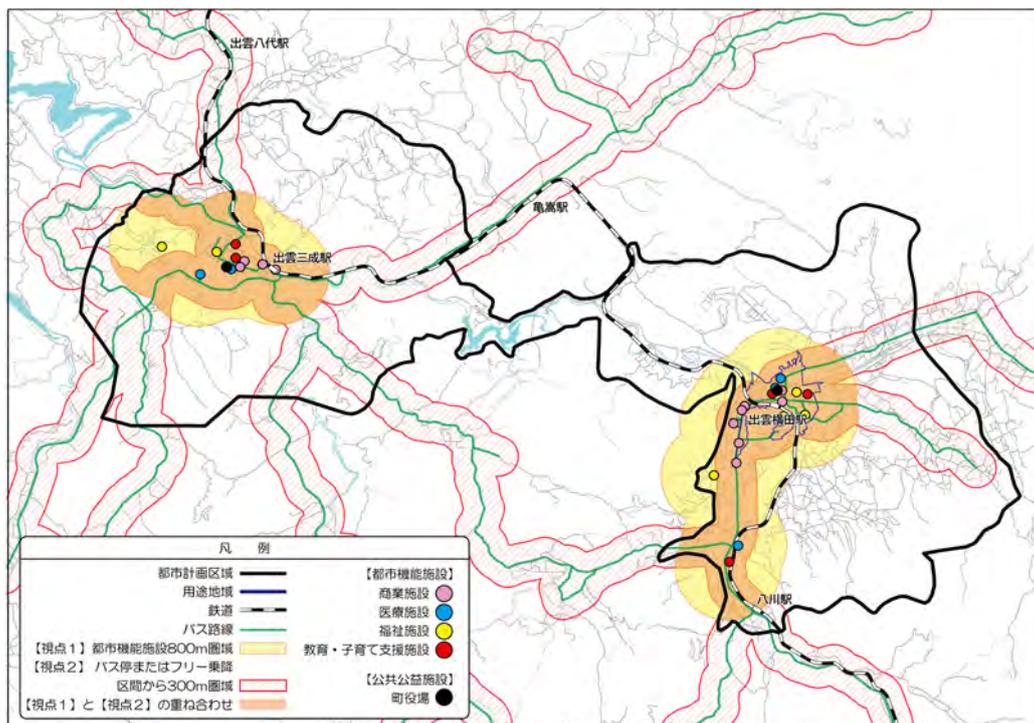
三成地区

- 三成地区では、三成中心市街地を中心に生活利便性及び公共交通の利便性の高い区域が形成されています。

横田地区及び下横田エリア

- 横田地区及び下横田エリアでは、横田中心市街地と国道 314 号沿いにおいて生活利便性及び公共交通の利便性の高い区域が形成されています。

図 | 生活利便性及び公共交通の利便性が高い区域の抽出（視点1・視点2）



②一定の人口集積がある区域の抽出（視点3）

- 視点1かつ視点2の区域内において一定の人口集積がある区域を抽出します。

視点3

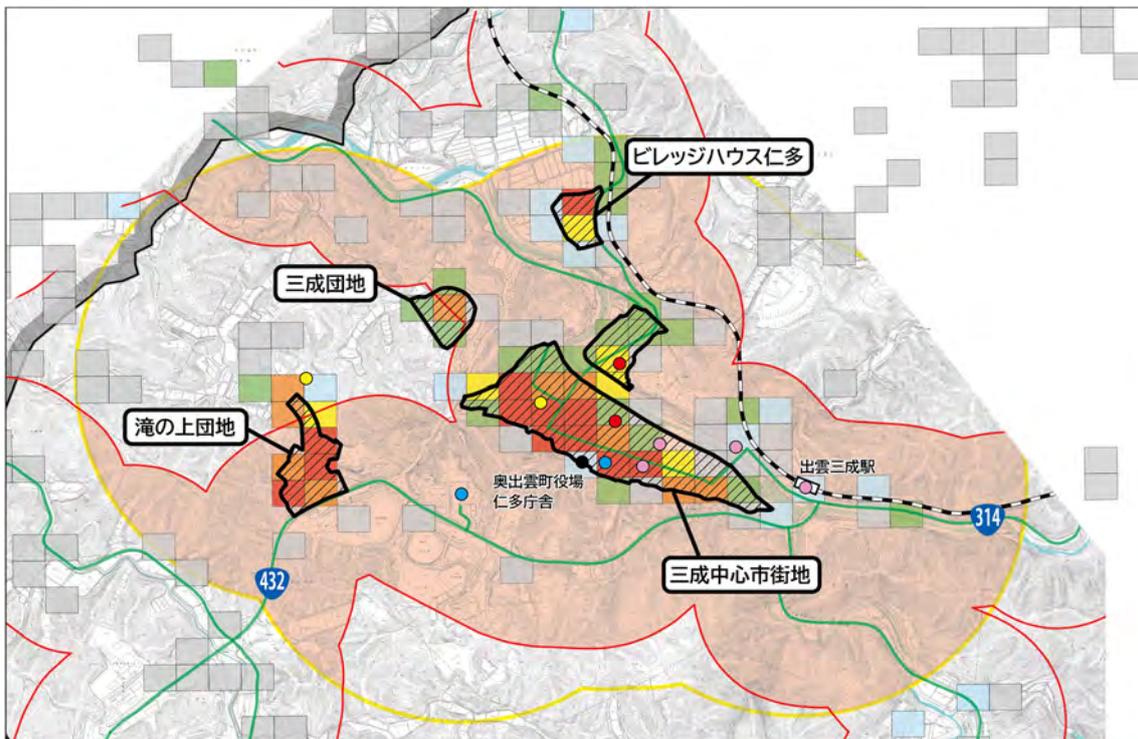
一定の人口集積がある区域を抽出します。

- 人口集積の目安:R2年人口100mメッシュにおいて20人/ha以上のメッシュを中心として、一定の人口集積のまとまりがある区域

三成地区

- 三成地区では、三成中心市街地を中心に「滝の上団地」及び「三成団地」、「ビレッジハウス仁多」の住宅団地で一定の人口集積がみられます。

図 | 三成地区 一定の人口集積がある区域の抽出(視点3)



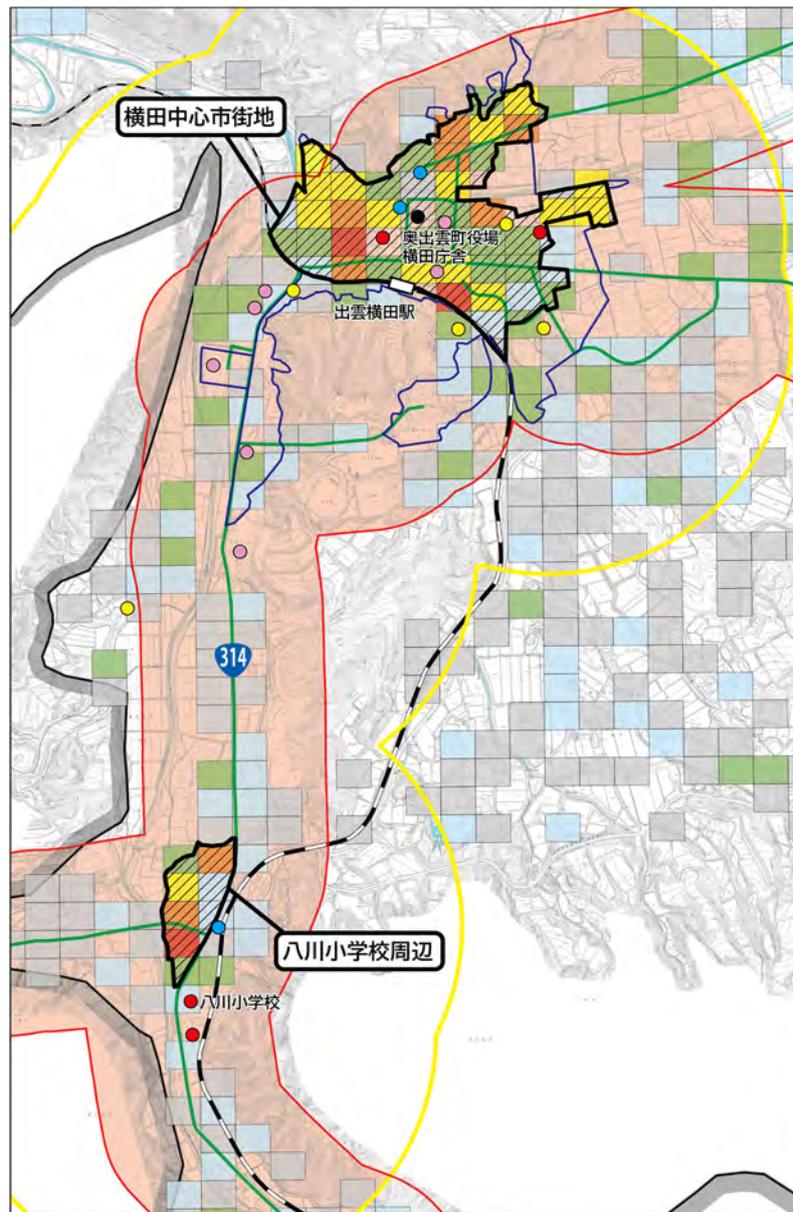
凡 例		
都市計画区域	【都市機能施設】	【人口密度【人/ha】 (R2年人口100mメッシュ)】
用途地域	商業施設	5未満
鉄道	医療施設	5以上10未満
バス路線	福祉施設	10以上20未満
【視点1】都市機能施設800m圏域	教育・子育て支援施設	20以上30未満
【視点2】バス停またはフリー乗降 区間から300m圏域	【公共公益施設】	30以上40未満
【視点1】と【視点2】の重ね合わせ	町役場	40以上
【視点3】人口集積区域		

横田地区及び下横田エリア

- 横田地区及び下横田エリアでは、用途地域指定のある横田中心市街地と国道314号沿いの八川小学校*周辺に一定の人口集積がみられます。

※八川小学校:計画策定時点
令和7年度横田小学校へ統合予定

図 | 横田地区及び下横田エリア 一定の人口集積がある区域の抽出(視点3)



凡 例		
都市計画区域	——	【都市機能施設】
用途地域	——	商業施設
鉄道	——	医療施設
バス路線	——	福祉施設
【視点1】都市機能施設800m圏域	——	教育・子育て支援施設
【視点2】バス停またはフリー乗降 区間から300m圏域	——	【公共公益施設】
【視点1】と【視点2】の重ね合わせ	——	町役場
【視点3】人口集積区域	——	
		【人口密度 [人/ha] (R2人口100mメッシュ)】
		5未満
		5以上10未満
		10以上20未満
		20以上30未満
		30以上40未満
		40以上

③既存インフラが活用でき、今後住宅整備を誘導すべきと考えられる区域の抽出(視点4)

- 生活利便性及び公共交通の利便性の高い区域において、現時点では人口集積が少ないものの、既存インフラ(道路・下水道)を活用することで新たな宅地開発が行いやすく、今後、人口集積区域と併せて住宅整備を推進・誘導すべきと考えられる区域を抽出します。

視点4 既存インフラ整備が活用でき、上位計画の位置付けや近年の状況から今後、住宅整備を誘導すべきと考えられる区域を踏まえ、

- 視点1及び視点2の要件を満たす区域
- 道路に接続しており、下水道が整備された区域で、宅地の開発整備が行いやすい区域
- 上位計画の位置付けがあり、近年人口が増加している区域や利便性の観点から住宅を誘導すべきと考える区域

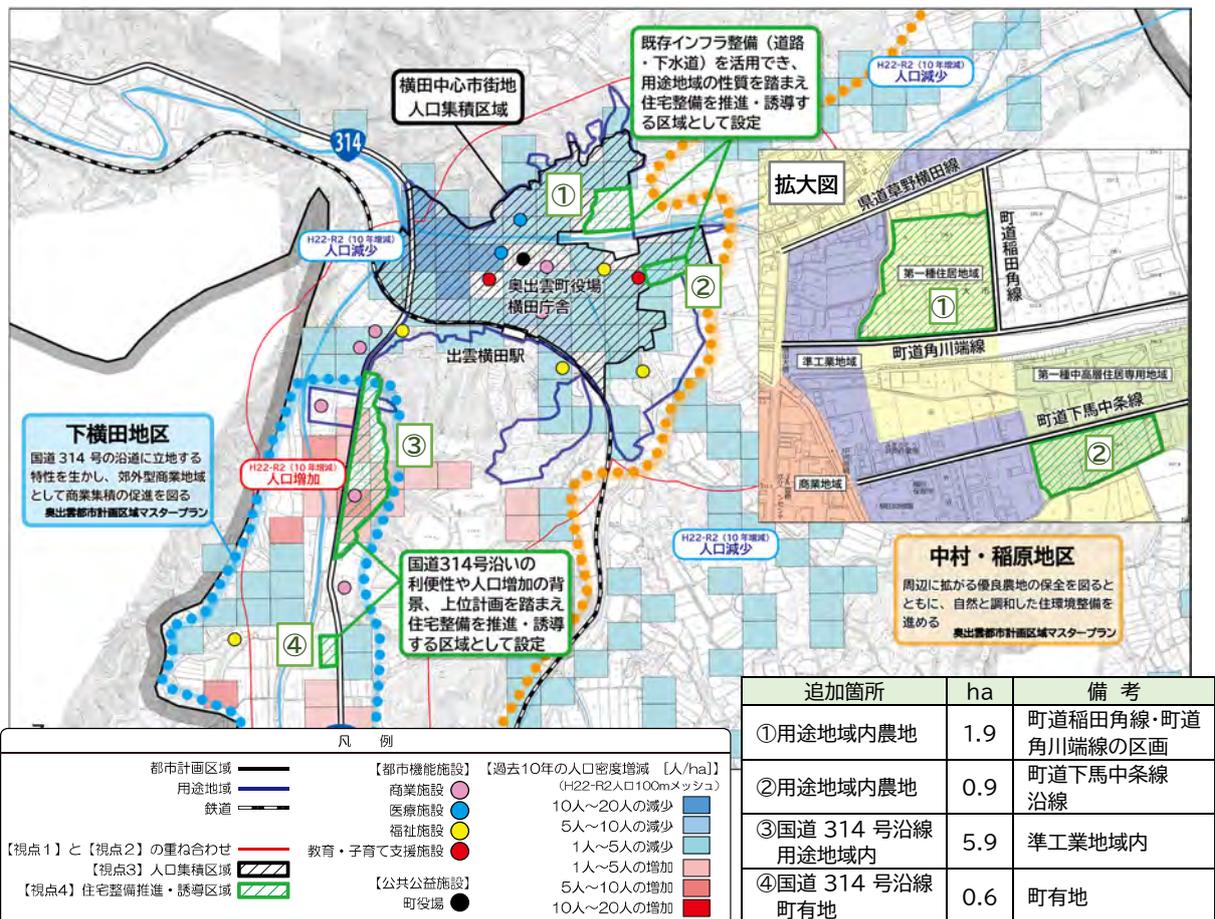
三成地区

- 三成地区は山間に市街地が形成されているため、人口集積区域以外での宅地開発は困難です。そのため、人口集積区域の中心市街地内において、公共施設や公共用地の再編と併せて宅地開発が可能な土地の確保を行います。

横田地区及び下横田エリア

- 横田地区及び下横田エリアは、横田中心市街地の人口集積区域と併せて、用途地域内の一部農地及び国道314号沿線用途地域、町有地において、上位計画の位置付けや利便性の観点から、人口集積区域と併せて住宅整備を推進・誘導する区域として設定します。

図 | 横田地区 既存インフラが活用でき、今後住宅整備を誘導すべきと考えられる区域の抽出(視点4)



④居住に適さない区域の除外（視点5）

- 視点1～4 までの検討から抽出された居住誘導区域の設定候補地から、都市再生特別措置法及び同法施行令、都市計画運用指針を参考に、災害リスクのある区域等、居住に適さない区域について居住誘導区域から除外します。
- 居住誘導区域に含めない区域を以下に整理します。

視点5

居住に適さない区域は居住誘導区域から除外します。

- 都市再生特別措置法及び同法施行令：居住誘導区域に含めない区域（例：災害危険区域、保安林、災害レッドゾーンなど）
- 都市計画運用指針：居住を誘導することが適当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めないこととすべき区域（例：災害イエローゾーンなど）

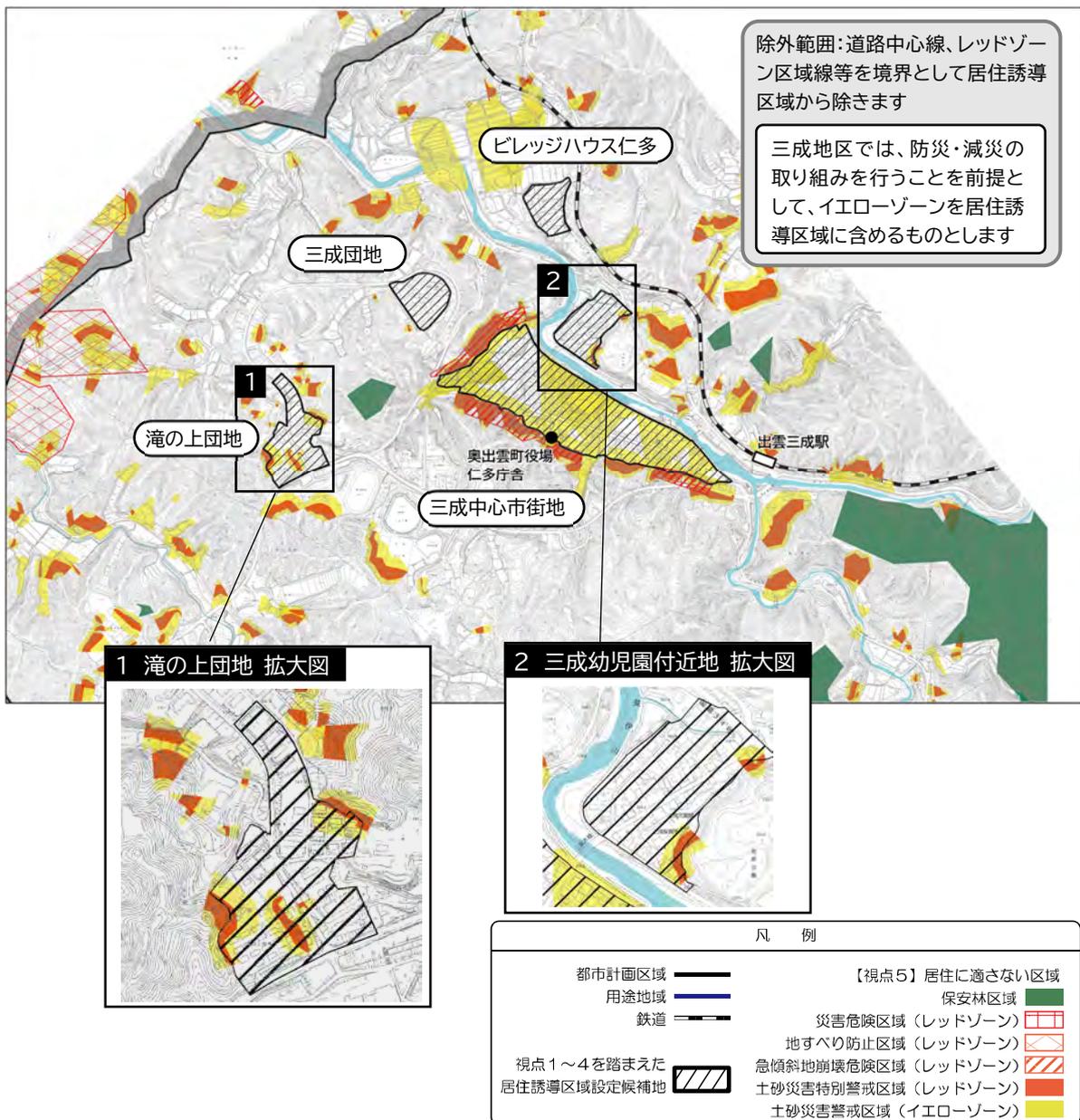
表 | 居住誘導区域に含めない区域

分類	対象区域	町の方針
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19項、同法施行令第30条)	農用地区域	●除外します。
	保安林	●除外します。
	災害危険区域 (レッドゾーン)	●除外します。
	地すべり防止区域 (レッドゾーン)	●除外します。
	急傾斜地崩壊危険区域 (レッドゾーン)	●除外します。
	土砂災害特別警戒区域 (レッドゾーン)	●除外します。
総合的に勘案し、居住を誘導することが適当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 (都市計画運用指針)	土砂災害警戒区域 (イエローゾーン)	●原則除外しますが、三成中心市街地など、既に市街地が形成されている区域に広範囲に分布している場合等、一律に除外することは困難です。 ●そのため、これらの区域においては含めるものとしませんが、防災指針を定め、防災・減災対策に関するソフト・ハードの両面から総合的な取り組みを進め、安心・安全に暮らせる市街地の形成を計画的かつ着実に推進するものとし、ます。

三成地区

- 三成中心市街地について、斐伊川南岸区域の大部分が土砂災害警戒区域(イエローゾーン)の指定がされています。
- 滝の上団地や三成幼児園付近の縁辺部においては、一部で土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)、土砂災害警戒区域(イエローゾーン)が指定されています。
- 三成地区は山間に形成された市街地であり、当該災害ハザード区域全てを居住誘導区域から除外することは困難です。そのため、災害ハザード区域のうち、レッドゾーンを居住誘導区域から除外し、イエローゾーンは含むものとします。
- 防災指針を定め、必要な防災・減災対策を計画的かつ着実に推進していきます。

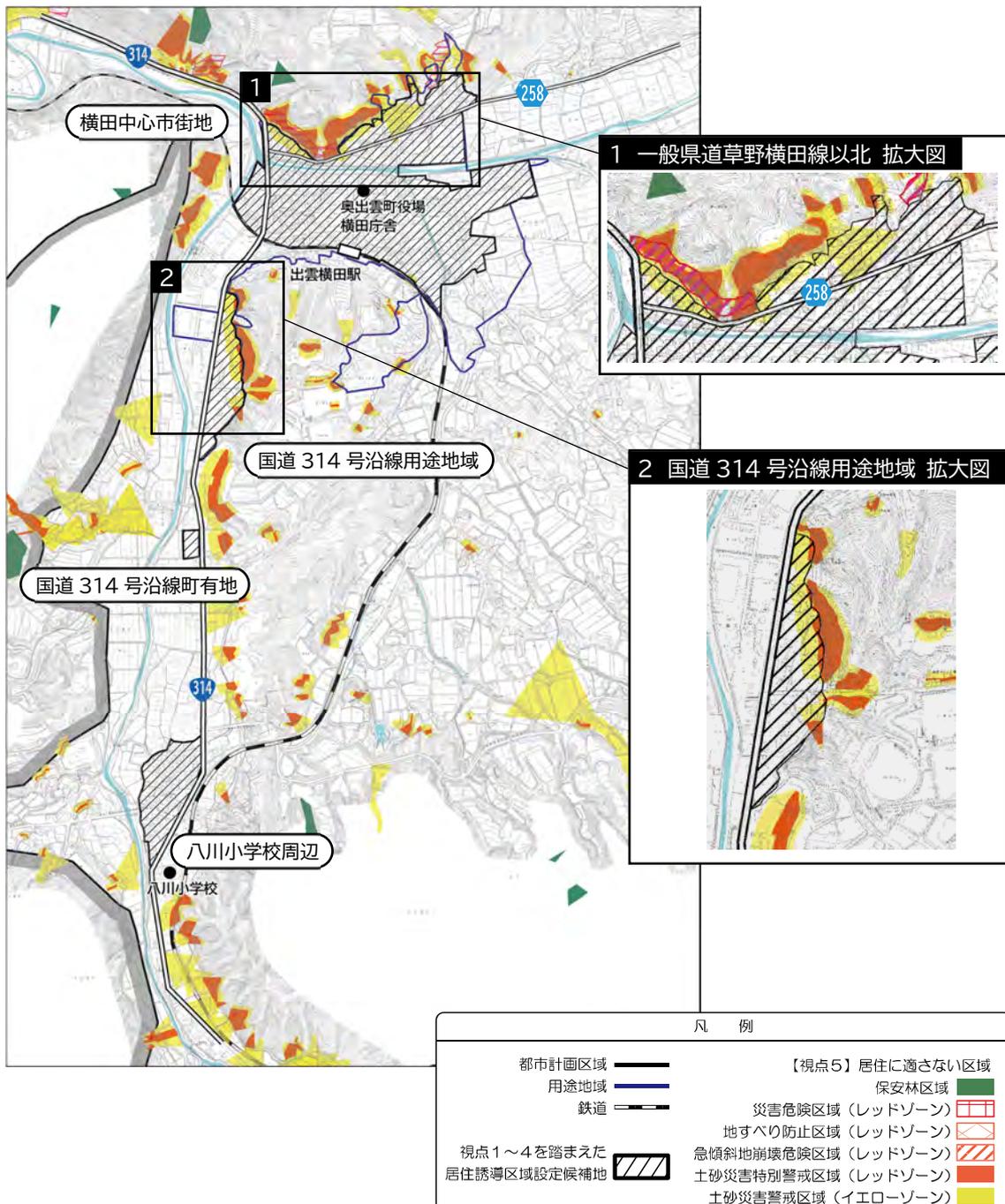
図 | 三成地区 居住に適さない区域の除外(視点5)



横田地区及び下横田エリア

- 横田中心市街地の一般県道草野横田線(258)以北の住宅地、国道314号沿い用途地域の山際部において土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)、土砂災害警戒区域(イエローゾーン)が指定されています。
- 三成地区に比べて平地が多く、災害リスクの低い土地がまとまって形成されている横田地区では、これらのハザードエリアを原則除外し、安全が確保できる区域への居住誘導を図ります。

図 | 横田地区及び下横田エリア 居住に適さない区域の除外(視点5)



4-3 居住誘導区域の設定

- 居住誘導区域を以下に設定します。

奥出雲町立地適正化計画における居住誘導区域(81.8ha)

