

第4章

居住誘導区域の設定

- 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 居住誘導区域の検討
- 4 居住誘導区域

第4章 居住誘導区域の設定

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居住を誘導すべき区域のことで、第11版都市計画運用指針（国土交通省）では、以下のような区域を居住誘導区域として設定するべきとしています。また原則誘導区域に含めない区域についても示しています。

（1）居住誘導区域として定めることが考えられる区域

<ul style="list-style-type: none"> ・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

（2）原則居住誘導区域に含めない区域

都市計画運用指針	区域	状況※
①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、住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	—
	・農用地区域	○
	・良好な営農条件を備えている農地・採草放牧地	—
	・自然公園法に規定する特別地域	○
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	・森林法に指定される保安林	○
	・土砂災害特別警戒区域	—
	・津波災害特別警戒区域	—
	・災害危険区域（建築基準法に規定する災害危険区域のうち、住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く）	○
	・地すべり防止区域	○
③それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況等を総合的に勘案し、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、含まないこと とすべき区域	・急傾斜地崩壊危険区域	○
	・土砂災害警戒区域	—
	・津波災害警戒区域	○
	・浸水想定区域	—
	・都市洪水想定区域及び都市浸水想定区域	—
④居住誘導区域に含めることについて 慎重に判断を行うことが望ましい 区域	・土砂災害計画域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波の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	○
	・工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域	○
	・特別用途地区や地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	—
	・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	—
	・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	—

※都市計画区域内で該当箇所があるものは○、無いものは—で表示

出典：第11版都市計画運用指針（国土交通省）

2 居住誘導区域の設定方針（市の方針）

都市計画運用指針で定められている「国の方針」や立地の適正化に関する都市づくりの方針などを踏まえ、居住誘導区域の設定に向けた基本的な考え方を以下のとおりとします。

設定方針1 歩いて暮らせる居住環境づくり

- 一定の人口密度が確保されている区域を居住誘導区域に設定することで、生活に必要なサービス機能が得られる居住環境づくりを実現します。

⇒基準1

- 「島田市豊かな暮らし空間創生事業費補助事業」の区域は、今後人口の増加が見込まれるため、居住誘導区域に設定します。

⇒基準1

- 誰もが移動しやすい公共交通により、容易に移動することができる鉄道駅周辺や公共交通の沿線を居住誘導区域に設定することで、歩いて暮らせる居住環境づくりを実現します。

⇒基準2

設定方針2 安全安心に暮らせる居住環境づくり

- 本市は大井川などの豊かな自然環境を有する一方、浸水想定区域、土砂災害（特別）警戒区域など災害の危険性が高いエリアがあります。災害の危険性が高いエリアを居住誘導区域から除外し、災害の危険性が低いエリアに居住を誘導することで、誰もが安全安心に暮らせる居住環境を実現します。

⇒基準3

設定方針3 豊かな自然・農業と共生する良好な居住環境づくり

- 豊かな自然や農業の環境を保全するため、保安林や農用地区域などを居住誘導区域から除外します。

⇒基準3

- 良好な居住環境を形成するため、産業振興を図る工業地域や工業専用地域を居住誘導区域から除外します。

⇒基準3

3 居住誘導区域の検討

人口減少の中にあっても、将来にわたり生活利便性が高く安全安心に暮らすことのできる居住環境を形成するため、以下のように居住誘導区域を設定します。

(1) 居住誘導区域の設定基準

居住誘導区域の設定にあたり以下のような手順で検討します。

【基準1】 人口密度が高い区域または豊かな暮らし空間を促進する区域

- 2015年（平成27年）の国勢調査で人口密度が概ね40人/ha以上の区域
- 「島田市豊かな暮らし空間創生事業費補助事業」の区域

【基準2】 誰もが公共交通で移動しやすい区域

- 公共交通により、生活サービス施設や通勤通学が容易に移動できる区域
 - ⇒ 鉄道駅から概ね半径800m（徒歩圏）
 - ⇒ 鉄道が整備されていない初倉地域は、初倉公民館を中心に概ね半径800m（徒歩圏）
 - ⇒ 基幹的バス路線の運行区間*のバス停から概ね半径300m（徒歩圏）
 - ※一部バスの運行を他の移動手段等により補完する区域も含む

【基準3】 居住誘導区域に含まない区域の除外

- 災害の危険性が高い区域の除外
 - ⇒ 土砂災害（特別）警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域、浸水想定区域（1/100確率降雨における浸水深1.0m以上*、但し部分的なものは除く）
- 産業振興を図るべき区域の除外
 - ⇒ 工業地域、工業専用地域
- 自然環境・農業環境の保全を図るべき区域の除外
 - ⇒ 保安林、農用地区域

■ 1/100 確率降雨における浸水深 1.0m以上を居住誘導区域から除外する考え方

- ・ 国土交通省によると、1階の軒下が浸水する目安として浸水深1.0~2.0mが示されています。これは、2階に避難することにより人命が助かる目安となっていますが、島田市では、より安全性を担保するため、浸水深1.0m以上を除外基準に設定します。
- ・ 河川の浸水想定は、1/100 確率降雨（100年に1度相当の大雨）や1/1000 確率降雨（1000年に1度相当の大雨）などを基に行われています。居住誘導区域の設定においては、河川堤防や土木構造物などの設計の考え方を踏まえ、中頻度での大雨である1/100 確率降雨の浸水想定を基に行うこととします。
- ・ 1/1000 確率降雨に対しては居住誘導区域内の多くのエリアが浸水深1.0m以上のエリアに入ることとなりますが、1/1000 確率降雨が想定しうる最大規模の大雨であることを踏まえ、適切な避難誘導などソフト施策を組み合わせることにより、安全安心に暮らせる居住環境づくりを図る考えとします。

表 浸水深の目安

浸水深	浸水程度の目安
0~0.5m	床下浸水（大人の膝までつかる）
0.5~1.0m	床上浸水（大人の腰までつかる）
1.0~2.0m	1階の軒下まで浸水する → 2階に避難すれば命が助かる基準
2.0~5.0m	2階の軒下まで浸水する
5.0m~	2階の屋根以上が浸水する

(2) 居住誘導区域の検討範囲

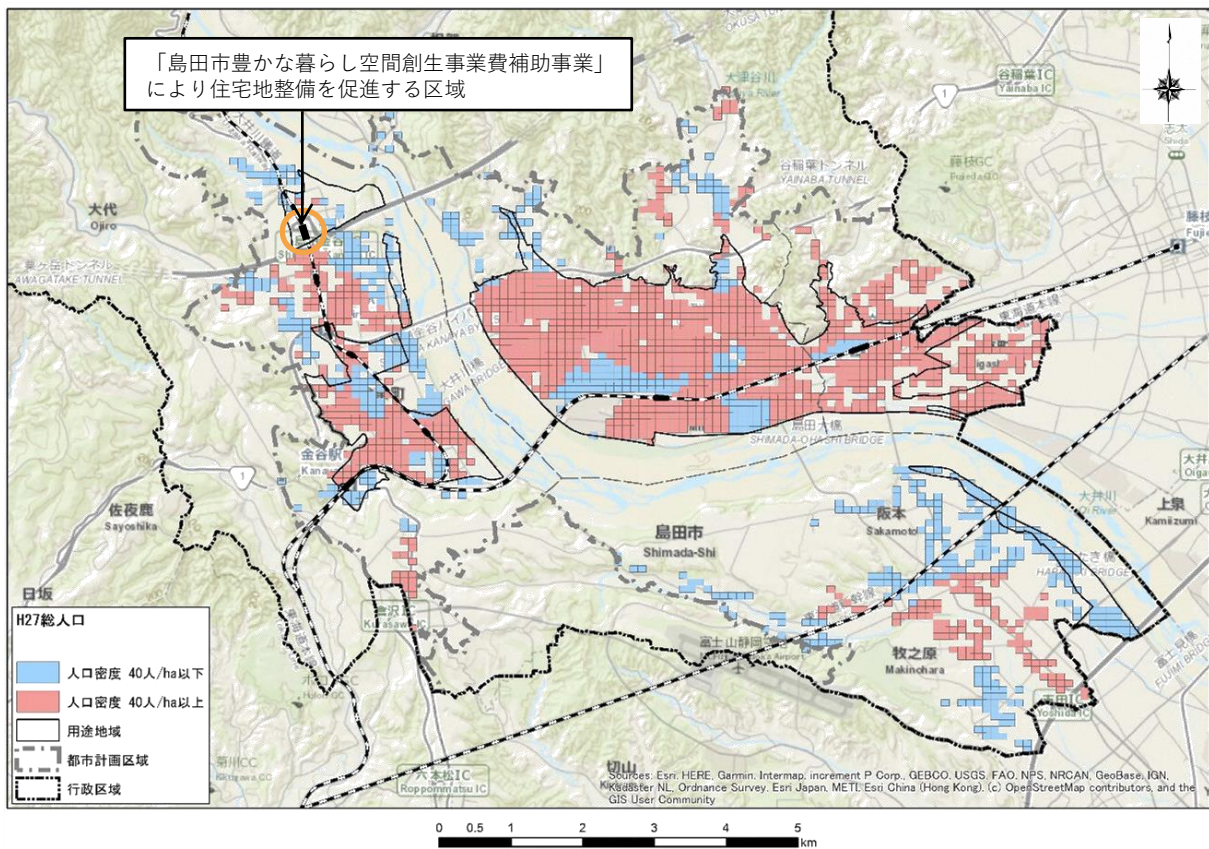
【基準1】人口密度が高い区域または豊かな暮らし空間を促進する区域

- 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、2015年（平成27年）の国勢調査において「人口密度が40人/ha*以上」の箇所を居住誘導区域として設定します。

※40人/ha：都市計画法施行規則に定める既成市街地の人口密度の基準

- 「島田市豊かな暮らし空間創生事業費補助事業」により住宅地整備を促進している、新東名島田金谷インターチェンジ周辺については、今後人口の増加が見込まれるため、居住誘導区域として設定します。

図 人口密度40人/ha以上の箇所

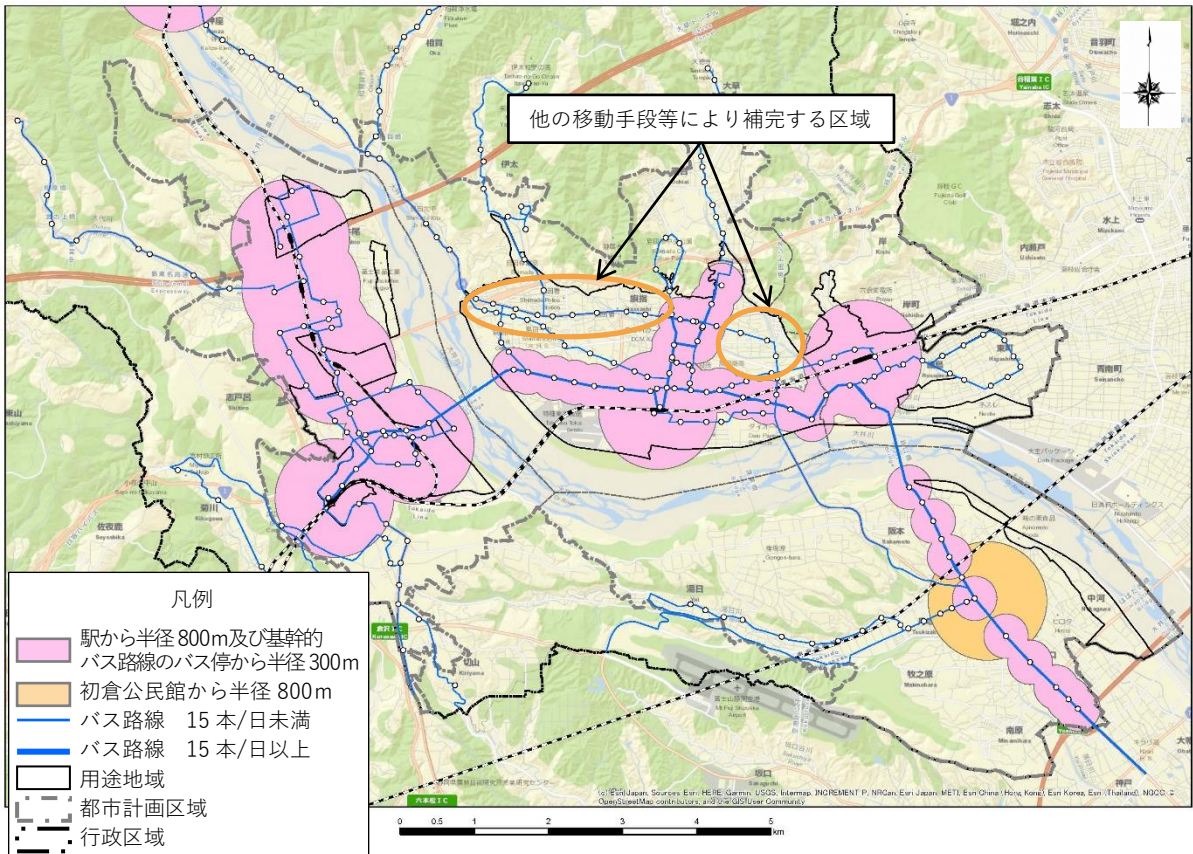


【基準2】誰もが公共交通で移動しやすい区域

- 生活サービス施設などの利用や通勤通学において、誰もが移動しやすい、公共交通により容易に移動することのできる区域として、鉄道駅や初倉公民館の徒歩圏（概ね半径 800m 圏内）や基幹的バス路線*の運行区間のバス停の徒歩圏（概ね半径 300m 圏内）を居住誘導区域として設定します。（一部バスの運行を他の移動手段等により補完する区域も含む）

※基幹的バス路線：「立地適正化計画作成の手引き」（国土交通省）から片道 15 本/日以上と設定

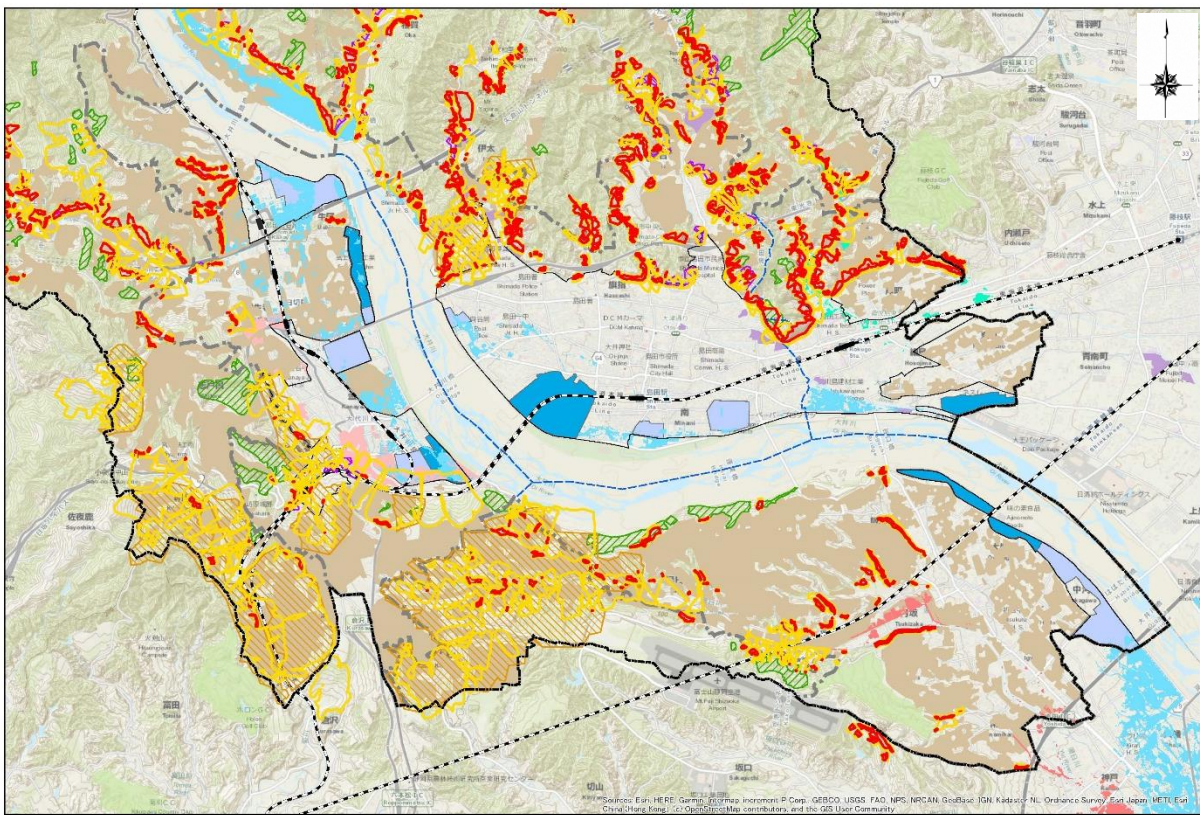
図 鉄道駅・基幹的バス路線バス停の徒歩圏



【基準3】 居住誘導区域に含まない区域の除外

- 災害危険性の高い区域の除外
 - ⇒ 「土砂災害（特別）警戒区域」、「急傾斜地崩壊危険区域」、「地すべり防止区域」、「浸水想定区域（浸水深 1.0m以上、但し部分的なものは除く）」
- 自然環境・農業環境の保全を図るべき区域の除外
 - ⇒ 「保安林」、「農用地区域（今後除外を行うものは区域に含める）」
- 産業振興を図るべき区域の除外
 - ⇒ 「工業地域」、「工業専用地域」

図 居住誘導区域から除外する区域

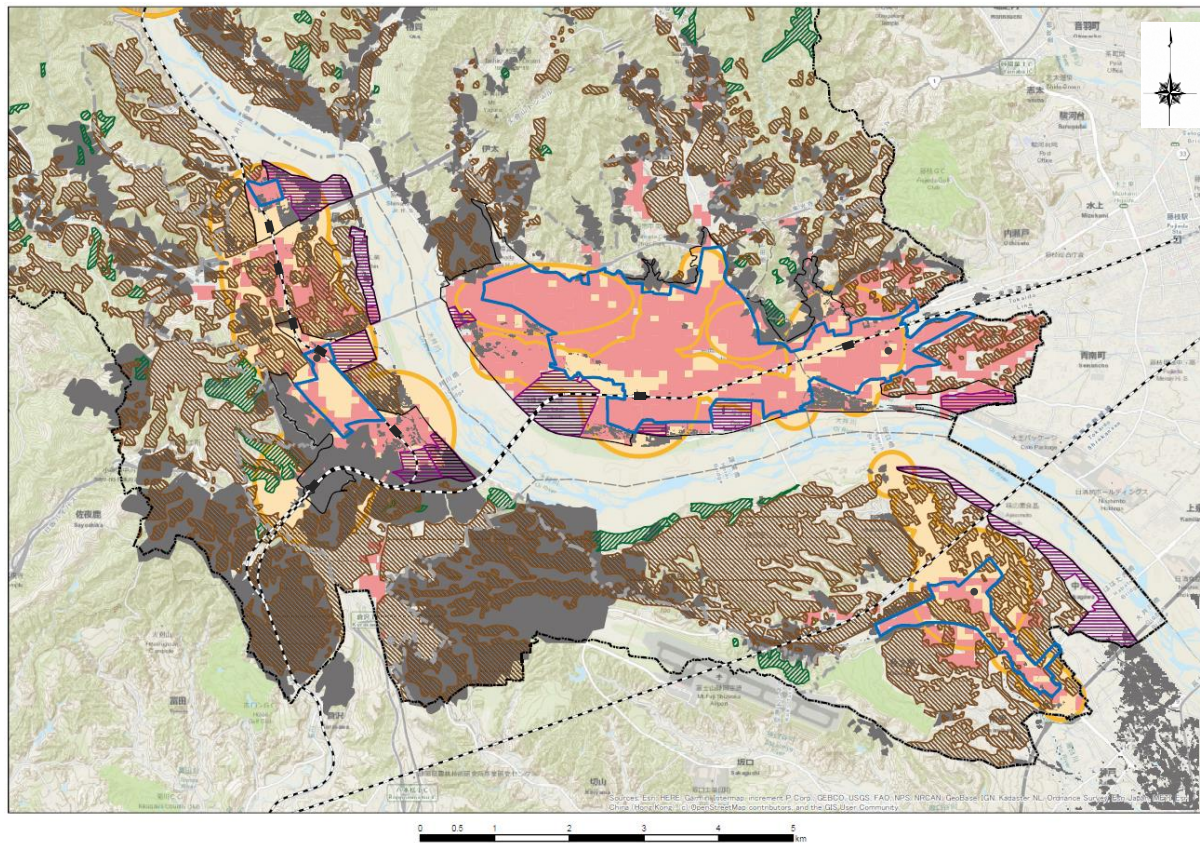


凡例	
	土砂災害警戒区域
	土砂災害特別警戒区域
	急傾斜地崩壊危険区域
	地すべり防止区域
	大井川 (1/100) (浸水深 1.0m以上)
	湯日川 (1/50) (浸水深 1.0m以上)
	栃山川 (1/50) (浸水深 1.0m以上)
	大代川 (1/30) (浸水深 1.0m以上)
	大津谷川、伊太谷川、尾川 (1/50) (浸水深 1.0m以上)
	農用地区域
	保安林
	工業地域
	工業専用地域
	都市計画区域
	用途地域
	行政区

4 居住誘導区域

基準1・基準2に該当する区域から基準3の区域を除外し、土地利用の実態等を踏まえ、道路や河川などの地形地物や用途地域界などを区域境界とし、居住誘導区域を設定します。

図 【基準1】～【基準3】の重ね図



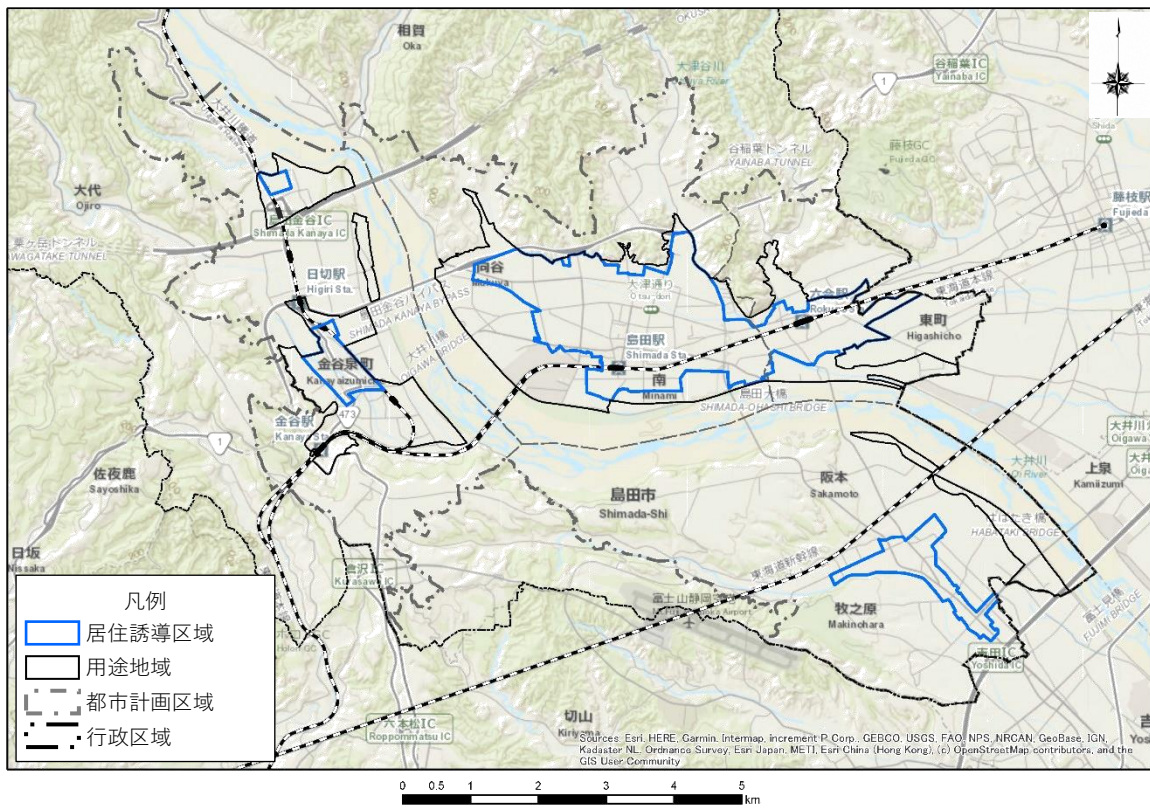
凡例	
居住誘導区域	【基準1】人口密度が高い区域または豊かな暮らし空間を促進する区域
用途地域	【基準2】誰もが公共交通で移動しやすい区域
都市計画区域	【基準3】災害危険性の高い区域
行政区域	【基準3】保安林
公民館	【基準3】農用地区域
	【基準3】産業振興を図るべき区域

表 各地域の居住誘導区域の設定の考え方

地域	居住誘導区域の設定の考え方
中心	<ul style="list-style-type: none"> 人口密度が高く公共交通の利便性が高いエリアのうち、災害の危険性が高い区域などを除外し、区域を設定します。
	【基準1】 2015年（平成27年）人口密度40人/ha以上の区域
	【基準2】 島田駅及び基幹的バス路線（島田静波線、金谷島田病院線、田代の郷温泉線と相賀線の重複区間）のバス停からの徒歩圏（一部バスの運行を他の移動手段等により補完する区域も含む）
六合	<ul style="list-style-type: none"> 人口密度が高く公共交通の利便性が高いエリアのうち、災害の危険性が高い区域などを除外し、六合駅・六合公民館周辺を区域に設定します。
	【基準1】 2015年（平成27年）人口密度40人/ha以上の区域
	【基準2】 六合駅及び基幹的バス路線（島田静波線）のバス停からの徒歩圏 【基準3】 大井川・東光寺谷川などの浸水想定区域、土砂災害（特別）警戒区域、保安林、農用地区域を除外
初倉	<ul style="list-style-type: none"> 人口密度が高く公共交通の利便性が高いエリアのうち、災害の危険性が高い区域などを除外し、初倉公民館周辺や（主）島田吉田線（谷口橋と吉田インターチェンジを結ぶ路線）周辺を区域に設定します。
	【基準1】 2015年（平成27年）人口密度40人/ha以上の区域
	【基準2】 初倉公民館周辺からの徒歩圏 基幹的バス路線（島田静波線）のバス停からの徒歩圏 【基準3】 大井川・湯日川の浸水想定区域、土砂災害（特別）警戒区域、農用地区域、第1種農地を除外
金谷	<ul style="list-style-type: none"> 人口密度が高く公共交通の利便性が高いエリアのうち、災害の危険性が高いエリアなどを除外し、金谷公民館周辺を区域に設定します。 地域内を大井川鉄道大井川本線が南北に運行していることから、住宅地整備を促進している島田金谷インターチェンジ周辺を設定します。
	【基準1】 2015年（平成27年）人口密度40人/ha以上の区域 新東名島田金谷インターチェンジ周辺地区の「島田市豊かな暮らし空間創生事業費補助事業」により住宅地整備を促進する区域
	【基準2】 金谷駅・大井川鉄道大井川本線の駅、基幹的バス路線（金谷島田病院線、菊川神谷城線と萩間線と勝間田線の重複区間）のバス停からの徒歩圏 【基準3】 大井川・大代川などの浸水想定区域、土砂災害（特別）警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域、保安林、農用地区域、工業地域、工業専用地域を除外

以上を踏まえ、下図のように居住誘導区域を設定します。

図 居住誘導区域



※ただし、次の区域は除く

- (1) 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
- (2) 農地法第5条第2項第1号口に掲げる農地若しくは採草放牧地