

第4章 誘導区域及び誘導施設等の設定

4-1 居住誘導及び都市機能誘導等の基本的な考え方

立地適正化計画は、都市計画区域内で特に居住を誘導して人口密度を一定以上に維持する「居住誘導区域」と、都市機能の誘導を図る「都市機能誘導区域」を設定し、コンパクト・プラス・ネットワークなまちづくりを進めるものです。本章では、第3章で位置付けた都市拠点及び地域拠点に対して、居住誘導区域や都市機能誘導区域、誘導区域に必要な都市機能を設定します。

都市拠点には、現時点で市民が生活する市街地を中心に、都市機能やコミュニティを持続的に確保するために、居住誘導区域を設定します。また、市民の生活サービスを維持するための都市施設の集積を図ることを目的に、都市機能誘導区域及び誘導施設を設定します。

地域拠点には、本市独自の居住環境維持拠点を設定し、地域の良好な居住環境を維持するために必要な都市機能の誘導を図ることとします。

なお、それぞれの拠点は、バス・鉄道などの公共交通による主要なネットワークにより結び付けられ、それぞれに役割を補完することで、本市の持続可能な都市構造の形成を目指します。

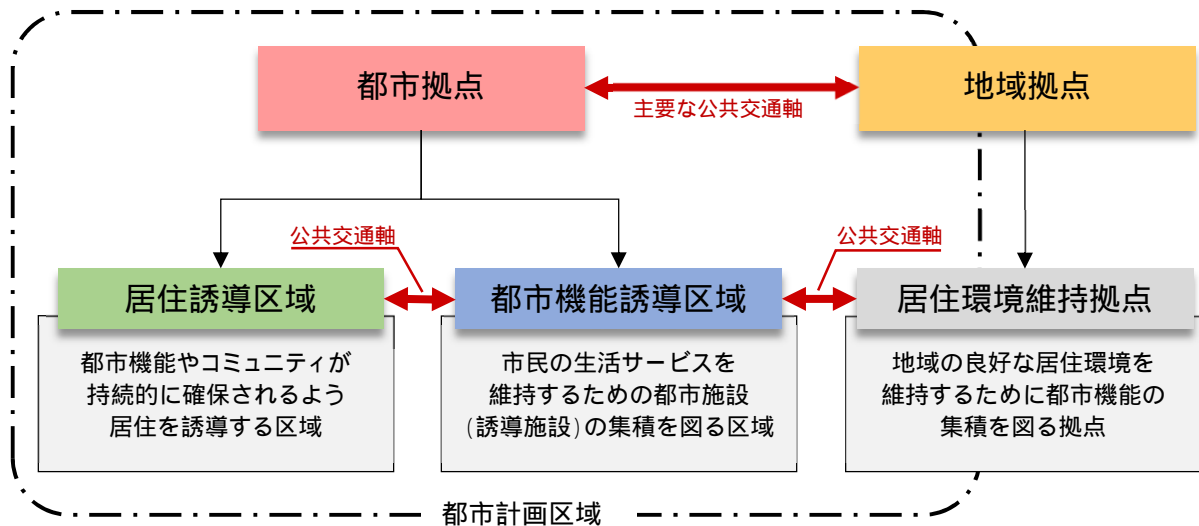


図 本市における居住・都市機能誘導等の基本的な考え方のイメージ

表 拠点の位置付け及び設定区域

名称	位置付け	設定区域
都市拠点	伊集院駅や東市来駅、湯之元駅を中心とした市街地は、都市拠点として位置付け、都市機能の維持・集積を図るとともに交通結節点としての強化を図ります。	・居住誘導区域 ・都市機能誘導区域
地域拠点	吹上地域及び日吉地域の支所周辺は、地域拠点として位置付け、地域住民の居住環境を維持し、日常的なサービスの維持を図ります。	・居住環境維持拠点

4 - 2 居住誘導区域の設定

4 - 2 - 1 居住誘導区域の基本的な考え方

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定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、居住誘導区域を定めることが考えられる区域は、都市計画運用指針において、以下のとおり示されています。

居住誘導区域を定めることが考えられる区域

- ア 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
- イ 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
- ウ 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：第13版 都市計画運用指針 p.39-40 (R7.3・国土交通省)

4 - 2 - 2 居住誘導区域設定の方針

居住誘導区域の設定に当たっては、本市の都市拠点として位置付けた伊集院・東市来の両都市計画区域を対象とします。両都市計画区域では、地域ごとのまちづくりの将来像を見据え、市街地の大きな土地利用を示す用途地域を指定しており、居住の誘導を図る上で考慮する必要があります。そのため、居住誘導区域は、用途地域内に設定することとしました。

居住誘導区域の基本的な考え方から、区域設定の方針を以下のとおりとします。

設定方針1： 人口密度の維持を考慮した区域の設定

人口が減少する状況においても一定の人口密度を維持するため、現時点で一定以上の人口密度（DID 地区等）を有している区域を「居住誘導区域」として設定します。

設定方針2： 交通利便性が確保された区域の設定

都市の中心部への交通利便性が高く、公共交通（鉄道・バス）と徒歩によるアクセスが可能であり、中心部に存在する都市機能の利用圏となる区域を「居住誘導区域」として設定します。

設定方針3： 災害リスク等を踏まえた区域の設定

居住の安全性を確保するため、災害リスク等を踏まえ、各種施策によって居住者の安全が確保可能な区域を「居住誘導区域」として設定します。

設定方針に基づき、居住誘導区域に含める区域・含めない区域に関する要件を整理し、居住誘導区域を検討しました。検討のフローは、以下のとおりです。

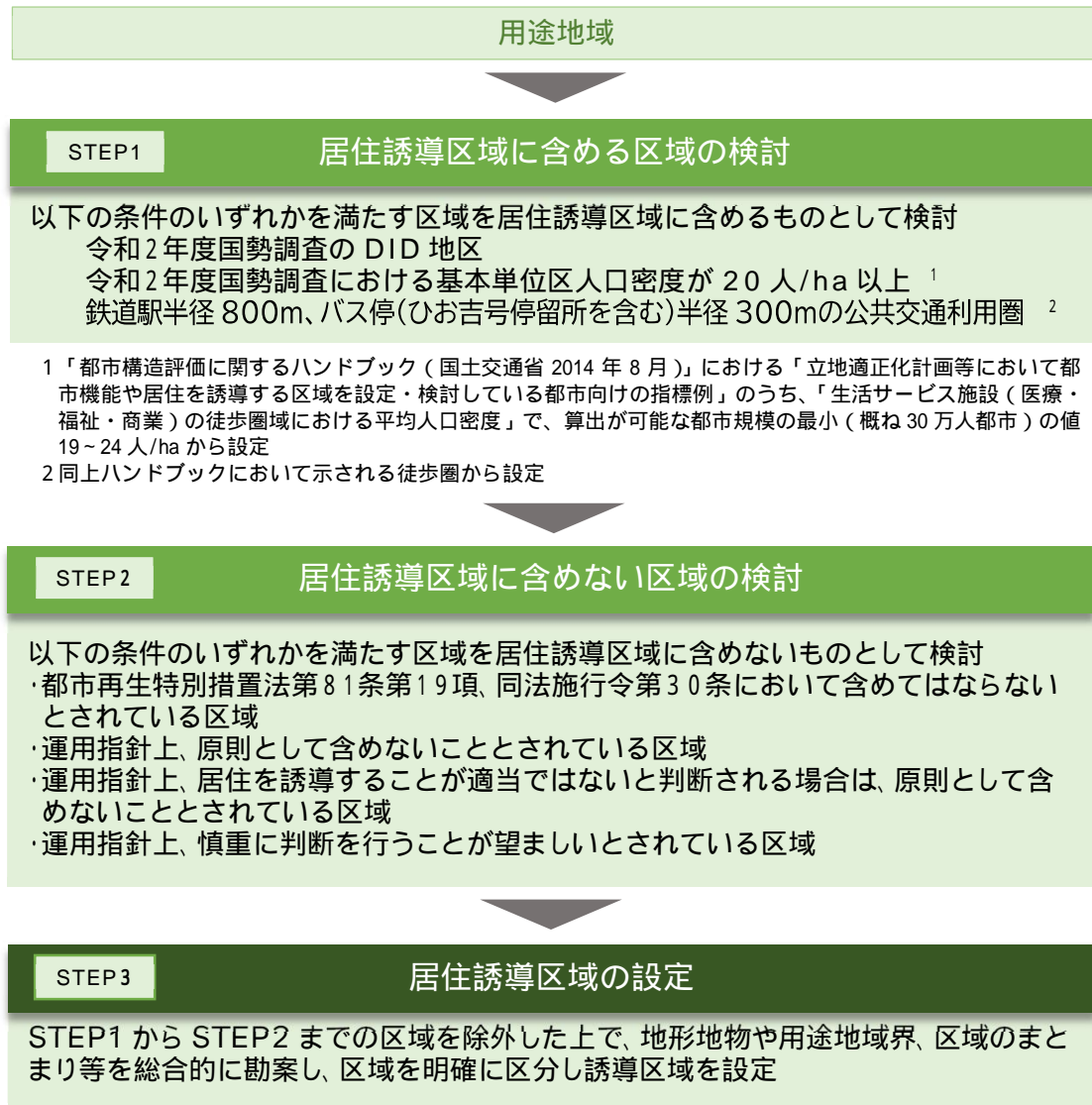


図 居住誘導区域検討のフロー

4 - 2 - 3 居住誘導区域の検討

(1) 居住誘導区域に含める区域の検討 (STEP1)

居住誘導区域に含める条件は、次に示す条件のいずれかを満たす区域とします。

表 居住誘導区域に含める区域

令和2年度国勢調査の DID 地区 令和2年度国勢調査における基本単位区人口密度が 20 人/ha 以上 鉄道駅半径 800m、バス停（ひお吉号停留所を含む）半径 300mの公共交通利用圏
--

令和2年度国勢調査の DID 地区

令和2年度の DID 地区(人口密度 40 人/ha)は、伊集院都市計画区域の妙円寺団地にのみ指定されています。

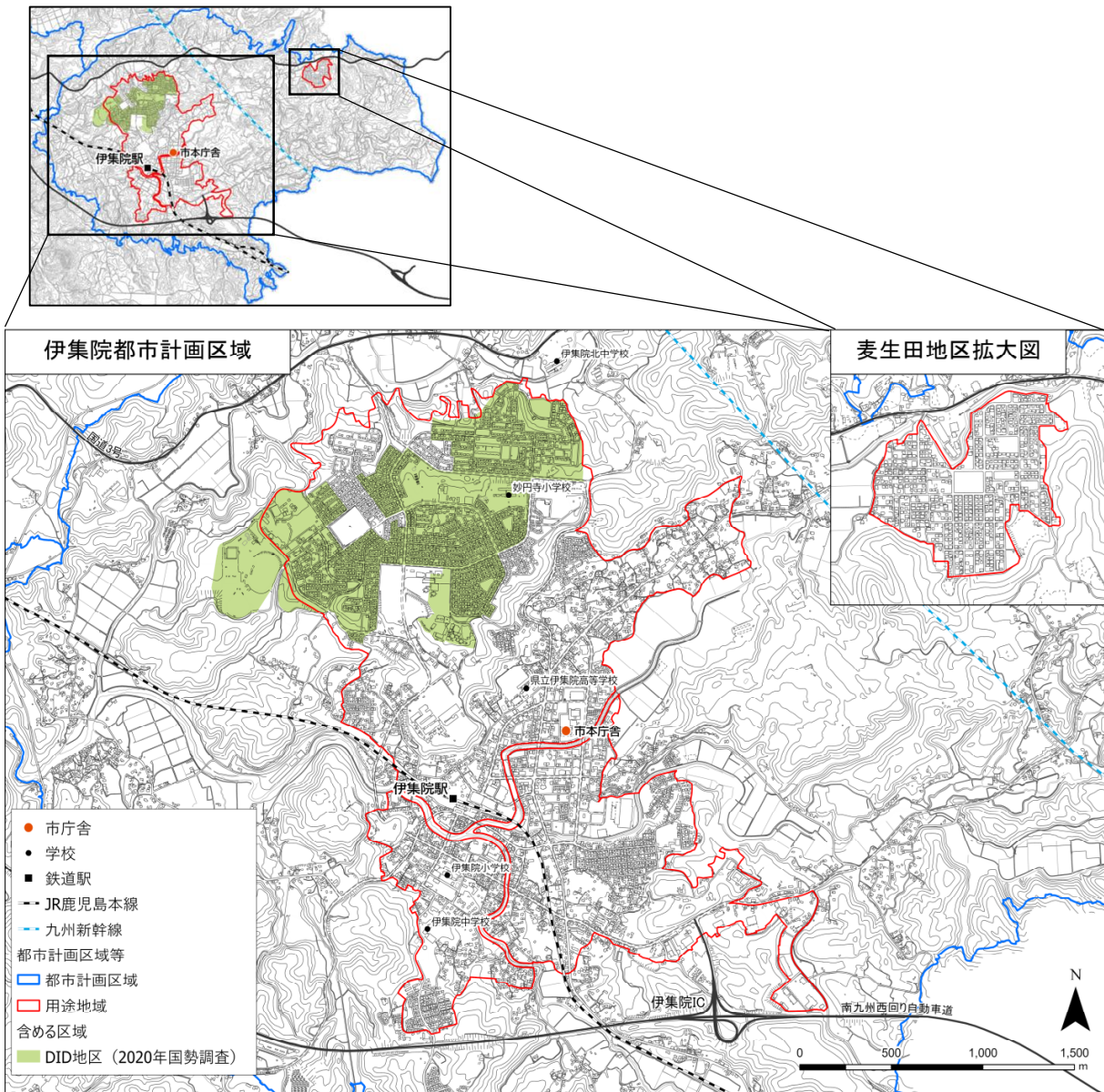


図 DID 地区(令和2年度国勢調査)

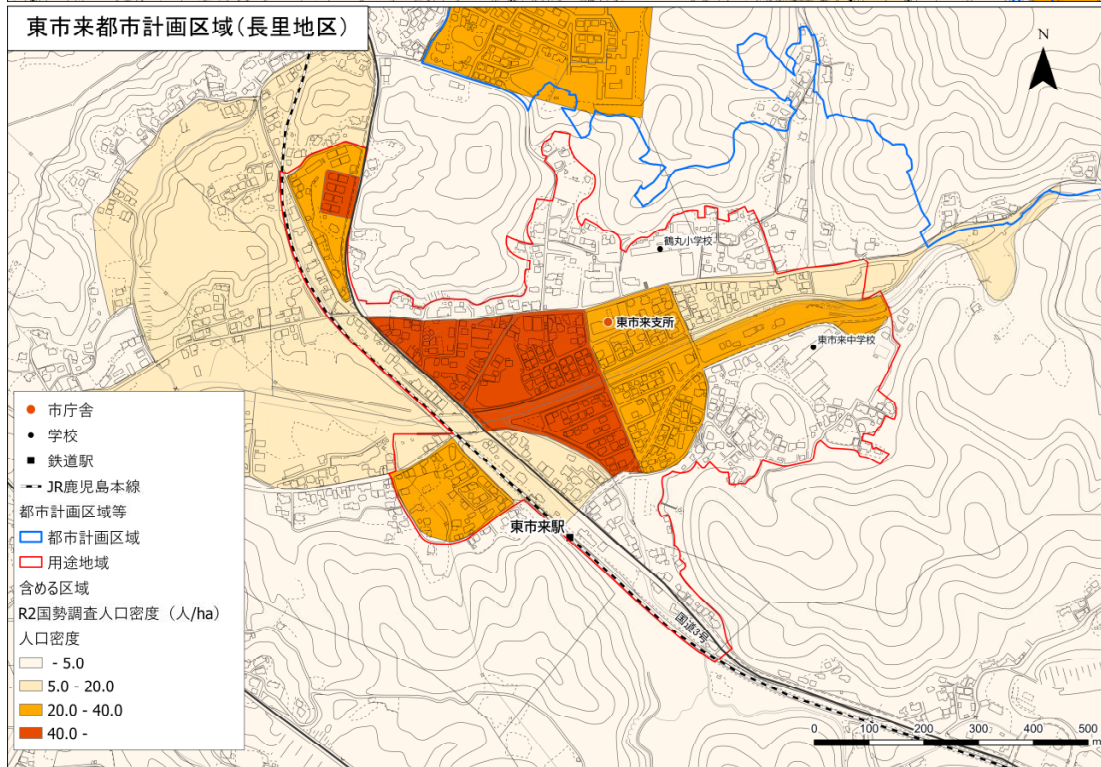
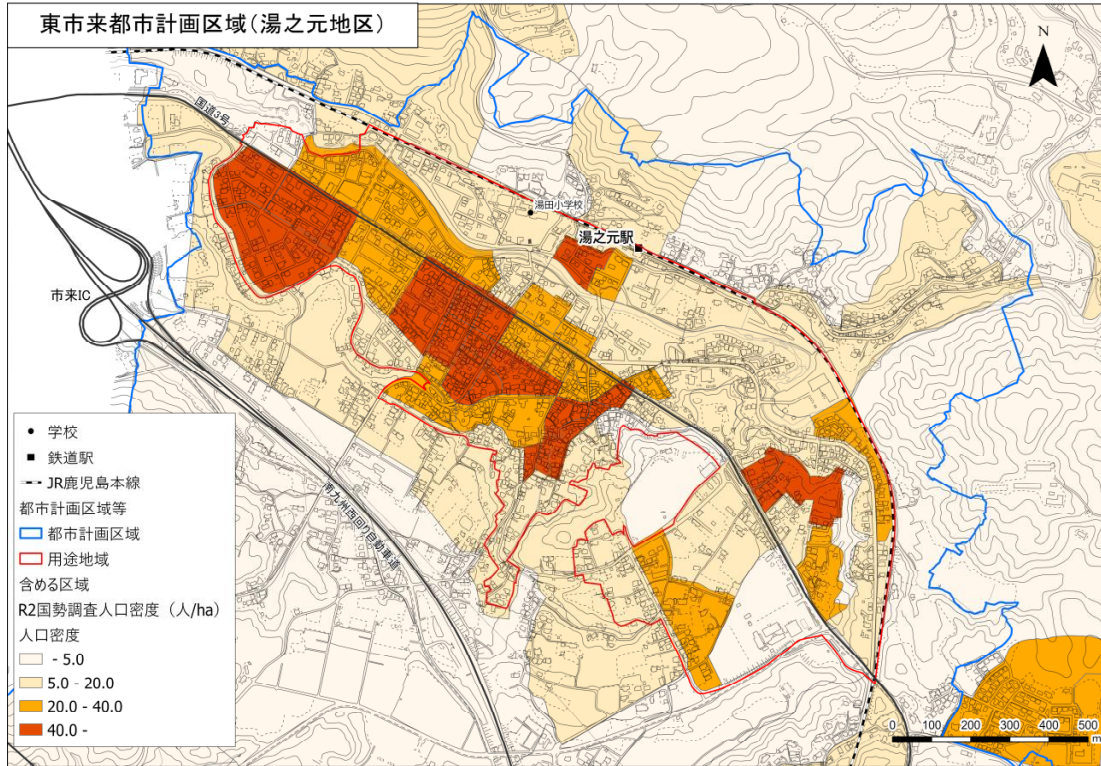
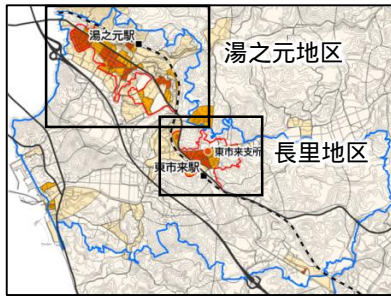


図 東市来都市計画区域の基本単位区人口密度(令和2年度国勢調査)

鉄道駅半径 800m、バス停(ひお吉号停留所を含む)半径 300mの公共交通利用圏

公共交通の利用圏域は、鉄道駅やバスからの徒歩圏によって概ね用途地域内はカバーされています。なお、路線バスのバス停の徒歩圏から外れる範囲についても、乗合送迎サービス「ひお吉号」の停留所が存在しており、市街地全域がカバーされています。

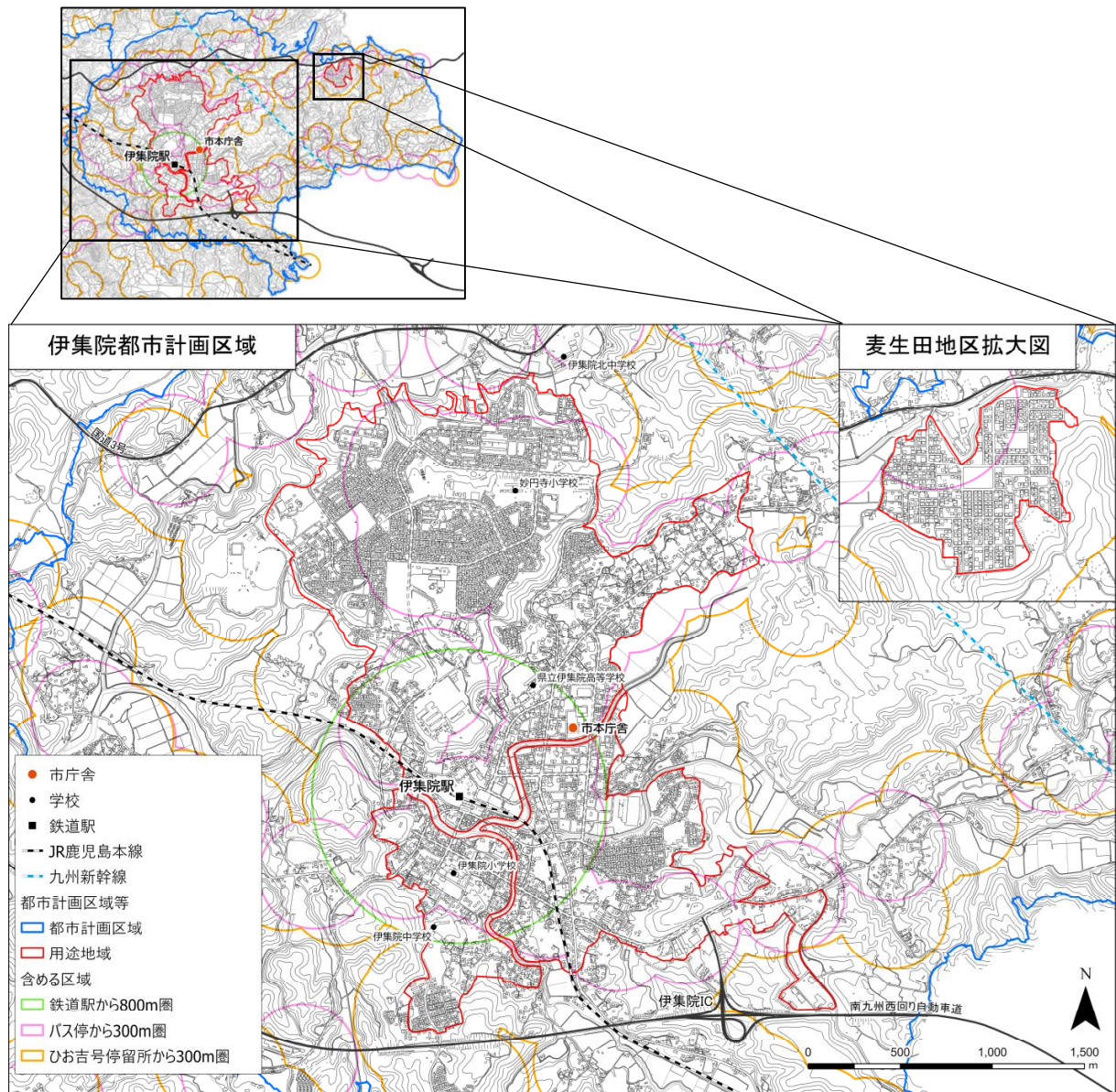


図 伊集院都市計画区域の公共交通利用圏
(鉄道駅800m圏、路線バス停及びひお吉号停留所 300m圏)

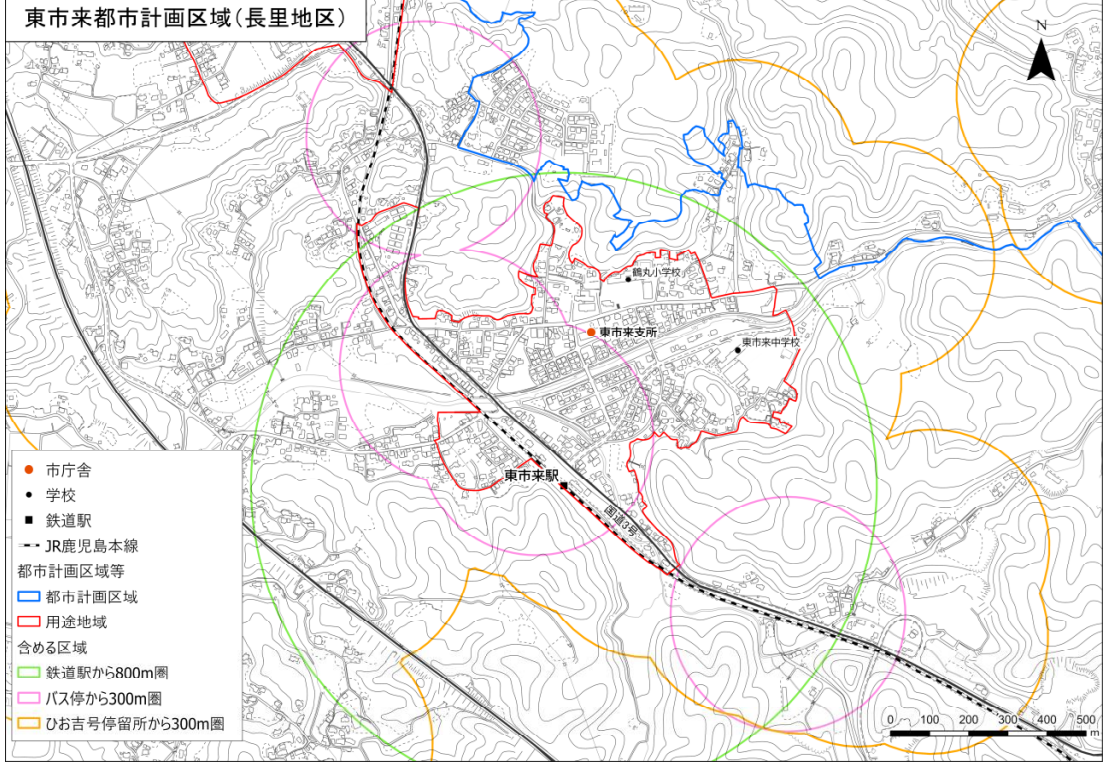
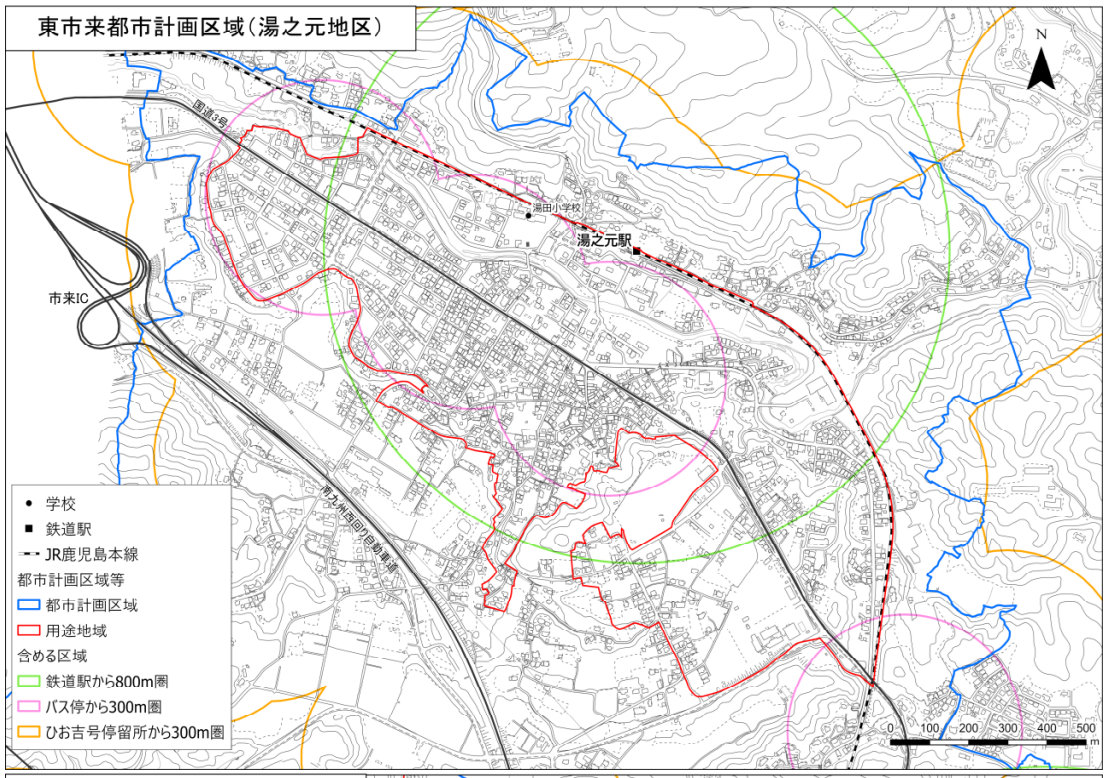
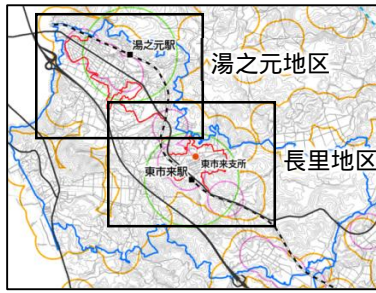


図 東市来都市計画区域の公共交通利用圏
(鉄道駅800m圏、路線バス停及びひお吉号停留所300m圏)

(2) 居住誘導区域に含めない区域の検討 (STEP2)

居住誘導区域に含めない区域

都市計画運用指針では、以下のとおり「居住誘導区域に含めないとされている区域」が示されており、災害の危険性が高い区域等については、居住誘導区域に含めないこととされています。

下表の「ア)法的に含めてはならない区域」及び「イ)原則として含めないこととすべき区域」に該当する区域については、運用指針に則り、本市においても居住誘導区域に含めないこととします。

表 居住誘導区域に含めない区域

区分	対象区域	本市(用途地域内)に該当する区域
ア)法的に含めてはならない区域 (都市再生特別措置法第81条第19項、同法施行令第30条)	市街化調整区域	-
	災害危険区域のうち、住宅建築が禁止されている区域	
	農振農用地、又は農地法第5条第2項第1号口に掲げる農地、採草放牧地	-
	自然公園特別地域、保安林区域、原生自然環境保全地域等	
	土砂災害特別警戒区域	
	地すべり防止区域	-
	急傾斜地崩壊危険区域	
	浸水被害防止区域	-
イ)原則として含めないこととすべき区域	津波災害特別警戒区域	-
	災害危険区域	
ウ)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、原則として含めないこととすべき区域	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	-
	その他、災害発生のおそれのある区域	-
エ)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	工業専用地域、流通業務地区	類似の土地利用として、工業地域、準工業地域の指定あり
	特別用途地区、地区計画等で住宅の建築が制限されている区域	-
	空地等が散在している区域で、今後は居住の誘導を図るべきではないと判断する区域	-
	工場の移転により空地化が進展している区域で、引き続き居住の誘導を図るべきではないと判断する区域	-

出典:第13版 都市計画運用指針 p.40-42(R7.3・国土交通省)

鹿児島県建築基準法施行条例第26条において、災害危険区域は急傾斜地崩壊危険区域とされています。また、同条例第27条において、災害危険区域には、住居の用に供する建築物は建築してはならないとされています。

個別に検討が必要な区域の検討

本市に該当する区域の中で、「ウ)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、原則として含めないこととすべき区域」の土砂災害警戒区域及び浸水想定区域、「エ)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」である工業系土地利用(工業専用地域、流通業務地区)に類似する工業地域及び準工業地域)については、居住誘導区域に含めるか個別に検討を行います。

【土砂災害警戒区域・浸水想定区域】

本市の土砂災害警戒区域・浸水想定区域に対する居住誘導区域の設定方針について、以下のとおり整理します。

表 災害リスクと居住誘導区域設定の方針

区 域	考え方	本市の方針
土砂災害警戒区域	<ul style="list-style-type: none"> 土砂災害は「立退き避難」が基本。 突発的に発生することが多く、発生してから避難することは困難であるとともに、木造住宅を流失・全壊させるほどの破壊力を有しており、屋内で身の安全を確保することができるとは限らない。 (内閣府避難情報に関するガイドラインより)	事前の避難が困難であることから、土砂災害特別警戒区域と同様に <u>居住誘導区域に含めない。</u>
浸水想定区域	<ul style="list-style-type: none"> 洪水は、「立退き避難」が基本。 ハザードマップ等により屋内で身の安全を確保できるか等を確認できた場合、自らの判断で「垂直避難(屋内安全確保)」することも可能であるが、下記の場合は「立退き避難」が必要とされている。 河岸侵食や氾濫流が家屋流失をもたらすおそれがある場合 浸水深が深く、居室が浸水するおそれがある場合等 浸水が長期間継続するおそれがある場合 (同上ガイドラインより)	家屋倒壊等氾濫危険区域(河岸侵食・氾濫流)は、 <u>居住誘導区域に含めない。</u> ¹ 浸水深が3m以上(計画規模降雨)の区域は、2階軒下まで浸水することから、 <u>居住誘導区域に含めない。</u> ² 浸水継続時間の長時間は、水防法による基準において「1日以上」とされている。 本市では、浸水継続時間が「1日以上」の区域は、伊集院駅南側の市街地中心部に広くみられることから、 <u>防災指針において対策を検討し、含むこととする。</u>

1 家屋倒壊等氾濫危険区域(河岸侵食)は、木造・非木造に限らず建物が被害を受ける可能性のある区域のことです。また、家屋倒壊等氾濫危険区域(氾濫流)は、木造の建物が被害を受ける可能性のある区域のことです。これらの地域への居住の誘導は行わないものとします。

2 浸水深は、「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」を超えているかが人的被害リスクの判断の目安となります。浸水深3m以上の場合、2階への垂直避難が困難であるため、本市では、浸水深3mを基準として居住の誘導を行わないものとします。

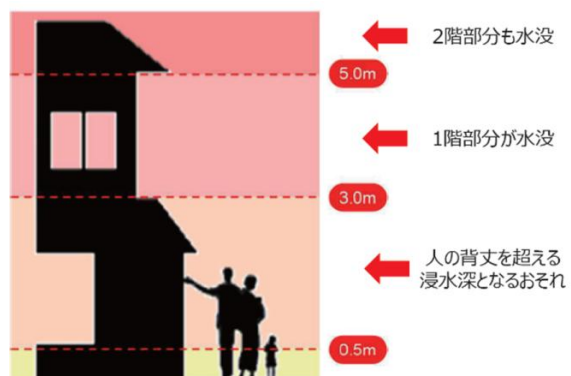


図 浸水深と人的被害リスク

出典:立地適正化計画の手引き【資料編】(R6.4改訂・国土交通省)

【工業系土地利用】

工業専用地域、流通業務地区は、「工」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に該当し、本市においても類似の工業系土地利用として、工業地域及び準工業地域の用途地域を指定しています。

そこで、将来の土地利用の方向性を鑑み、用途地域の区域ごとに居住誘導区域の設定方針を検討しました。

表 工業系土地利用と居住誘導区域設定の方針

区 域	考え方	本市の方針
工業地域	・主として工業の利便を増進するため定める地域とされている。 (都市計画法第9条第12項)	徳重工業団地が該当する。住宅の建設に制限はないが、工業団地は、引き続き工業系の土地利用を誘導するものであることから、 居住誘導区域に含めない。
準工業地域	・住宅等の混在を排除することが困難又は不相当と認められる工業地とされている。	伊集院インターチェンジ周辺及び東市来駅西側が該当する。 伊集院インターチェンジ周辺は、住居が混在しているものの大半が商業系、工業系の土地利用であることから 居住誘導区域に含めない。 東市来駅西側は、住居が多くみられるが、地域のほとんどが土砂災害警戒区域に指定されていることから、区域の一体性を考慮の上、 居住誘導区域に含めない。

【工業地域】

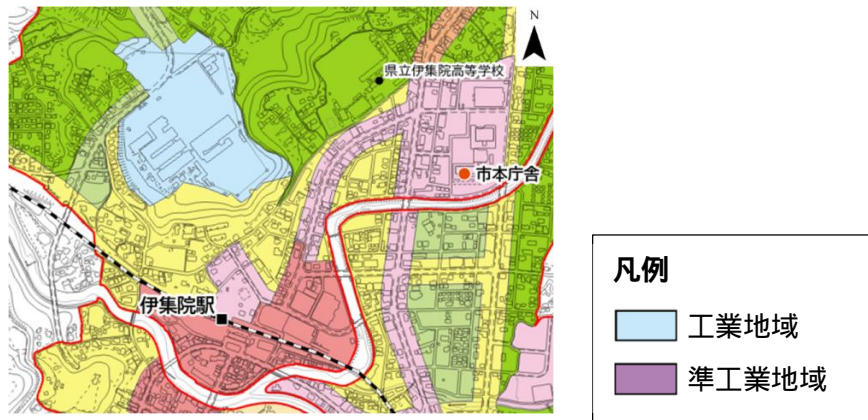


図 徳重工業団地の工業地域

【準工業地域】

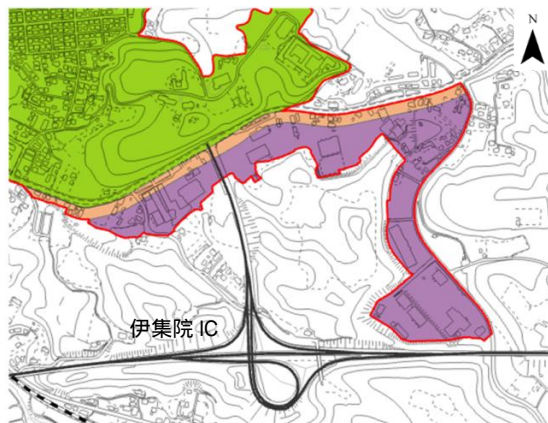


図 伊集院インターチェンジ周辺の準工業地域



図 東市来駅西側の準工業地域

居住誘導区域に含めない区域を整理した結果は、以下のとおりです。

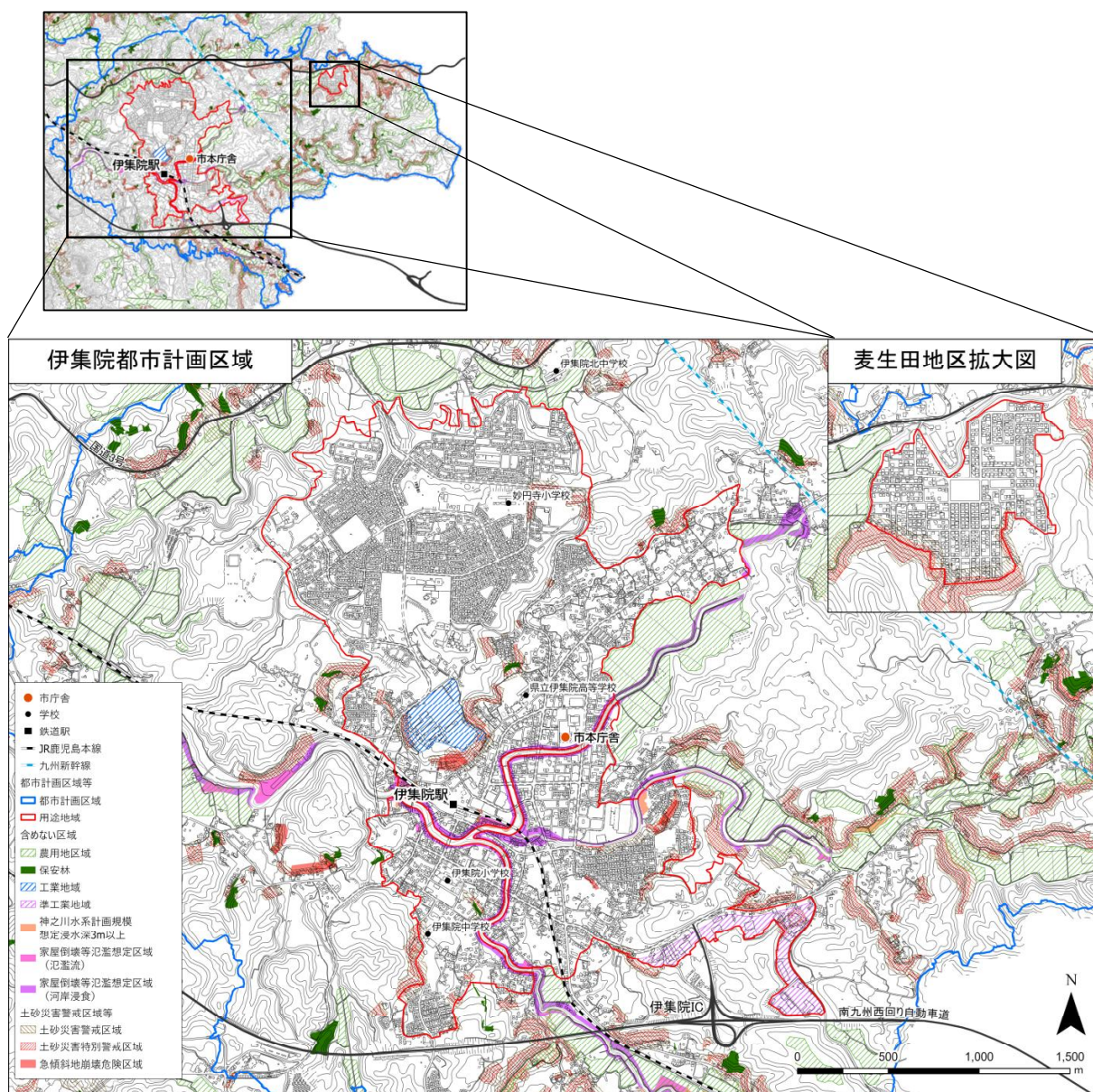


図 伊集院都市計画区域において居住誘導区域に含めない区域

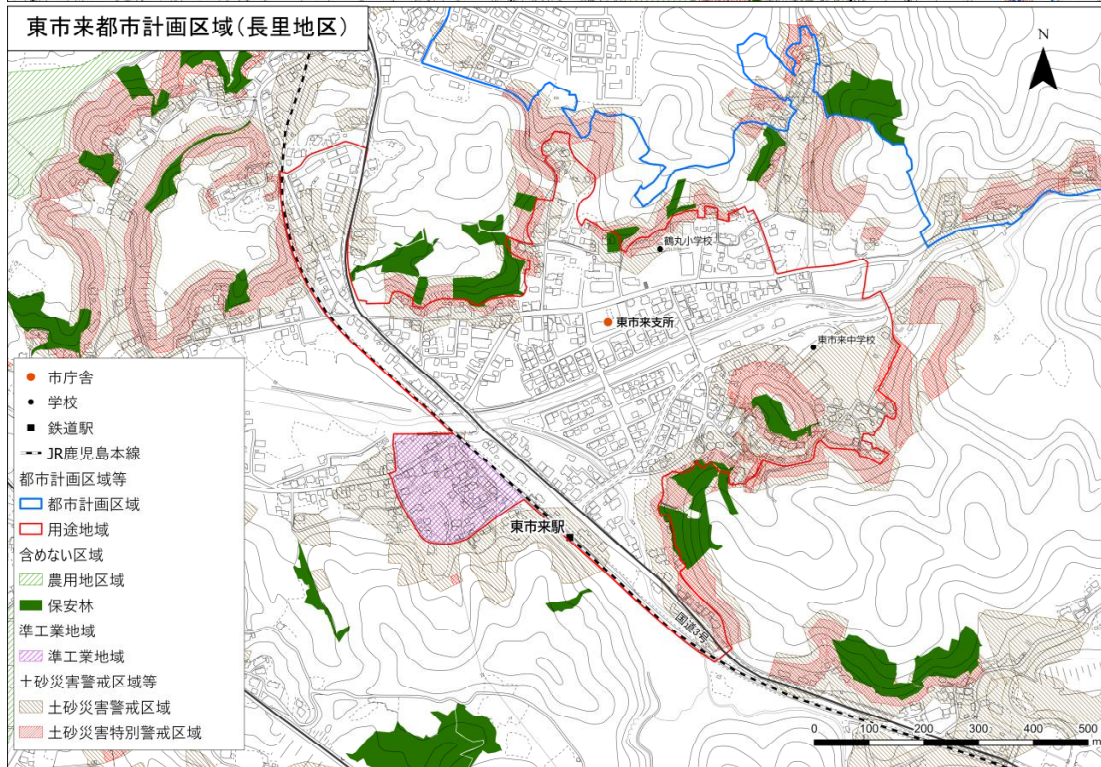
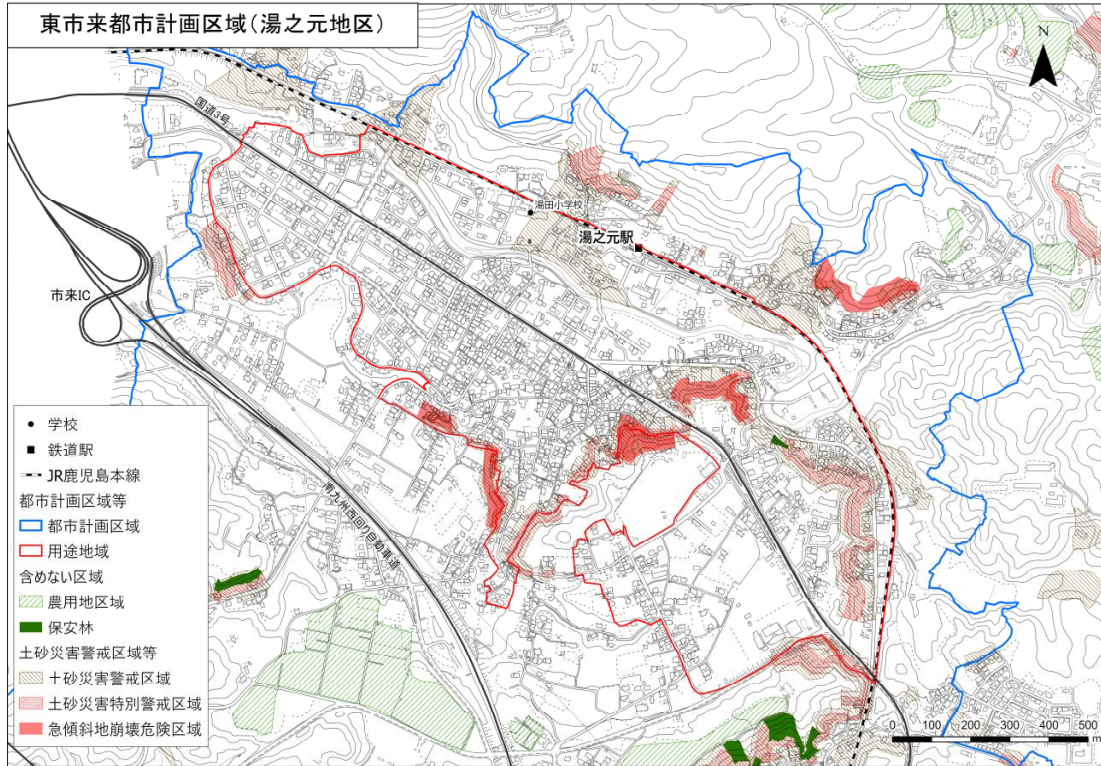
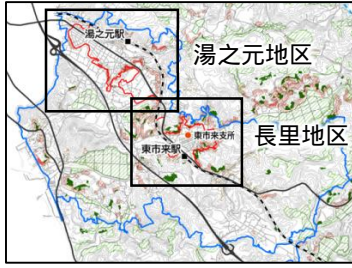


図 東市来都市計画区域において居住誘導区域に含めない区域