

## 第6章 誘導区域の設定

### 第1節 居住誘導区域の設定

#### (1) 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、生活サービスや地域の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です。

子育て支援・環境の充実、公共交通の利便性向上、都市基盤整備によるまちの機能向上など、若者・子育て世代から高齢者までだれもが安心して暮らせる魅力的な生活環境を整備することにより居住を誘導し、2世代・3世代同居や近居を促し、世代間で支え合うまちづくりを目指します。

#### (2) 区域の設定方針

##### 設定方針

ポイント：検討範囲は用途地域

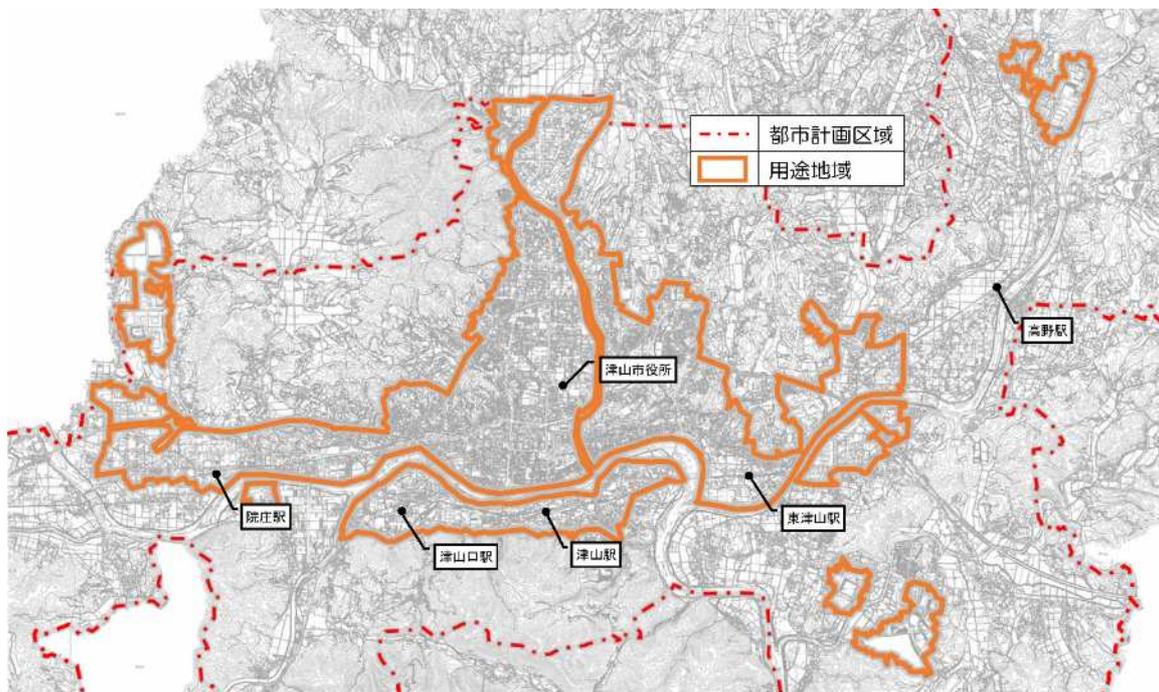
道路、公園、下水道などの都市施設がおおむね整備され、商業施設や医療機関などの生活に必要な機能や居住が一定程度立地・集積している用途地域を居住誘導区域の検討範囲とします。

検討にあたっては、公共交通軸である主要バス路線を基本として、都市機能の立地状況や人口密度等を基に拠点地域を設定し、次の視点から各拠点の地域特性を把握することで総合的に検討します。

なお、拠点地域の大きさは、JR駅、バス停の中心から高齢者の一般的な徒歩圏の半径500mで設定します。



資料：改正都市再生特別措置法等について(平成27年(2015)6月)



図：用途地域の範囲

## 区域検討の視点

・用途地域の指定状況	良好な居住環境の確保に適している用途地域かどうか
・都市機能の立地状況	暮らしに必要な都市機能の立地の有無
・現在や将来の人口密度	将来的に一定程度の人口密度の維持が見込めるかどうか
・公共交通の利便性	自動車に頼ることなく公共交通により医療・福祉施設や商業施設等にアクセスできる環境が整っているかどうか
・含むべきではない区域	災害による危険性、工業系の用途地域、丘陵地

都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省)より

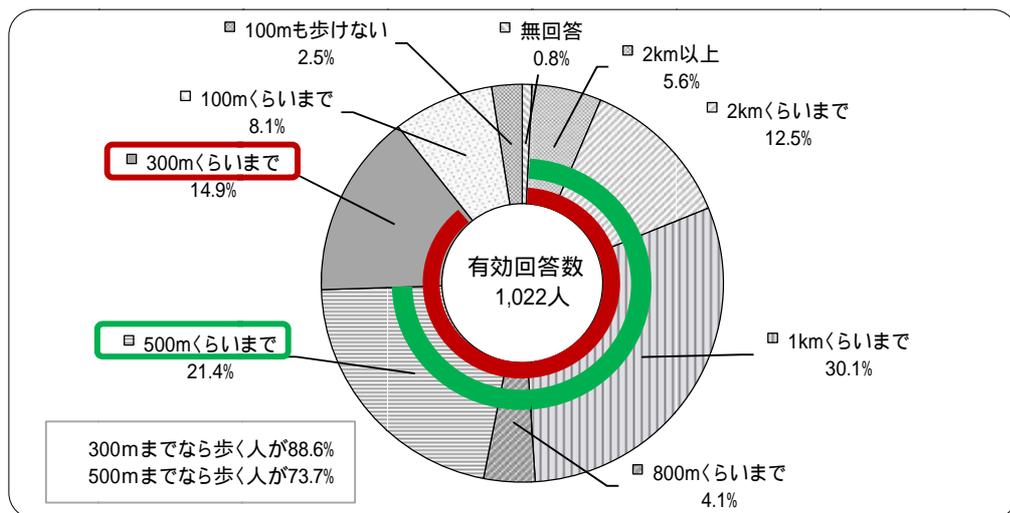
前述の‘まちづくりに対する意向’に関するアンケート調査においても、概ね7割の人が500mまでは目的地まで徒歩で移動すると回答

～アンケート調査結果(抜粋)～

## 徒歩での移動距離について

あなたは、どのくらいの距離であれば目的地まで歩いて行こうと思いますか。

- ◆ 500mまでなら目的地まで歩いて行こうと思う人が73.7%



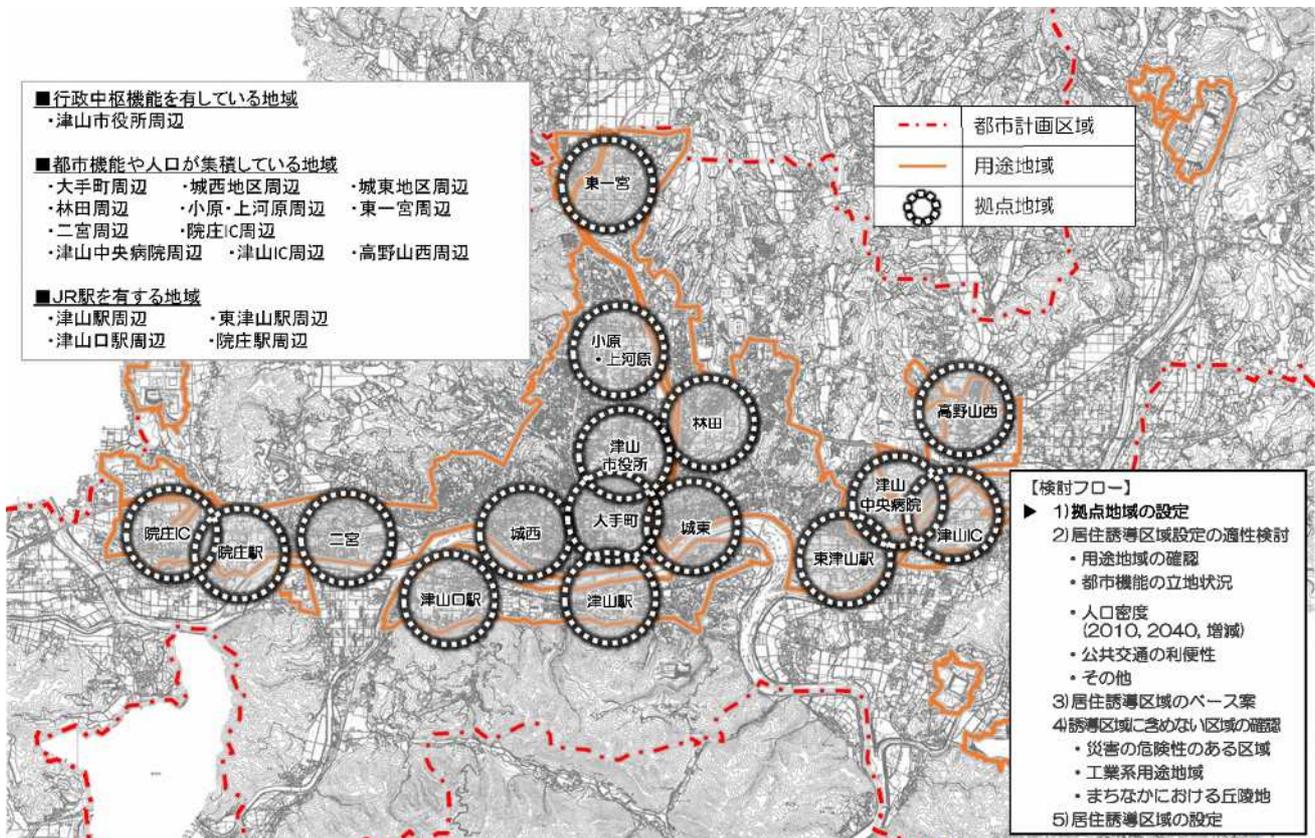
## 区域の境界

居住誘導区域の境界は、原則として、道路、鉄道、河川などの明確な地形・地物により定めます。明確な地形・地物による明示が適切ではない箇所については、現行の用途地域境界などを参考に境界を定めます。

## (3) 区域設定

## 1) 拠点地域の設定

公共交通軸である主要バス路線を基本として、都市機能や人口密度が集積している地域及びJR駅を有する地域を拠点地域に設定します。



## 2) 居住誘導区域設定の適性検討

## 拠点地域毎の適正検討

各拠点地域が居住誘導区域の設定に適しているかどうかを、「A：用途地域」「B：都市機能の立地状況」「C：人口密度(2010年、2040年)」「D：公共交通の利便性」の視点で確認し、各拠点の地域特性を把握することで総合的に判断します。

**A：用途地域の確認**

居住誘導区域は、良好な住居環境を確保するものであることから、工業系の用途地域への設定は望ましくありません。

**B：都市機能の立地状況の確認**

都市機能を「生活密接型都市機能」と「その他都市機能」に分類し立地状況を確認します。

日常生活においてすべての世代に密接な関わりがあると考えられる「医療・商業・金融機能」を「生活密接型都市機能」とします。

## 生活密接型都市機能

医療機能	病院、診療所(内科系、外科系、その他診療科目)
商業機能	生鮮食料品を扱う商業施設、コンビニエンスストア、その他の商業施設
金融機能	銀行、郵便局、ATM等

## その他都市機能

行政機能	市役所、国・県の機関、コンビニエンスストア(住民票の取得など)
文化・交流機能	文化センター、図書館、博物館、総合体育館、公民館等
福祉機能	地域包括支援センター・サブセンター、高齢者福祉施設等
教育機能	大学、高校、高等専門学校、中学校、小学校等
子育て支援機能	子ども・子育て支援施設、児童相談所、保育園(所)、放課後児童クラブ等

## C：現在や将来の人口密度

目標年である「2040年の用途地域の人口密度」を基準値に設定し、「C-1：2040年人口密度」、「C-2：2010年人口密度」及び「C-3：人口密度の増減(2010年から2040年の人口密度の動向)」を確認します。

基準値：23.8人/ha

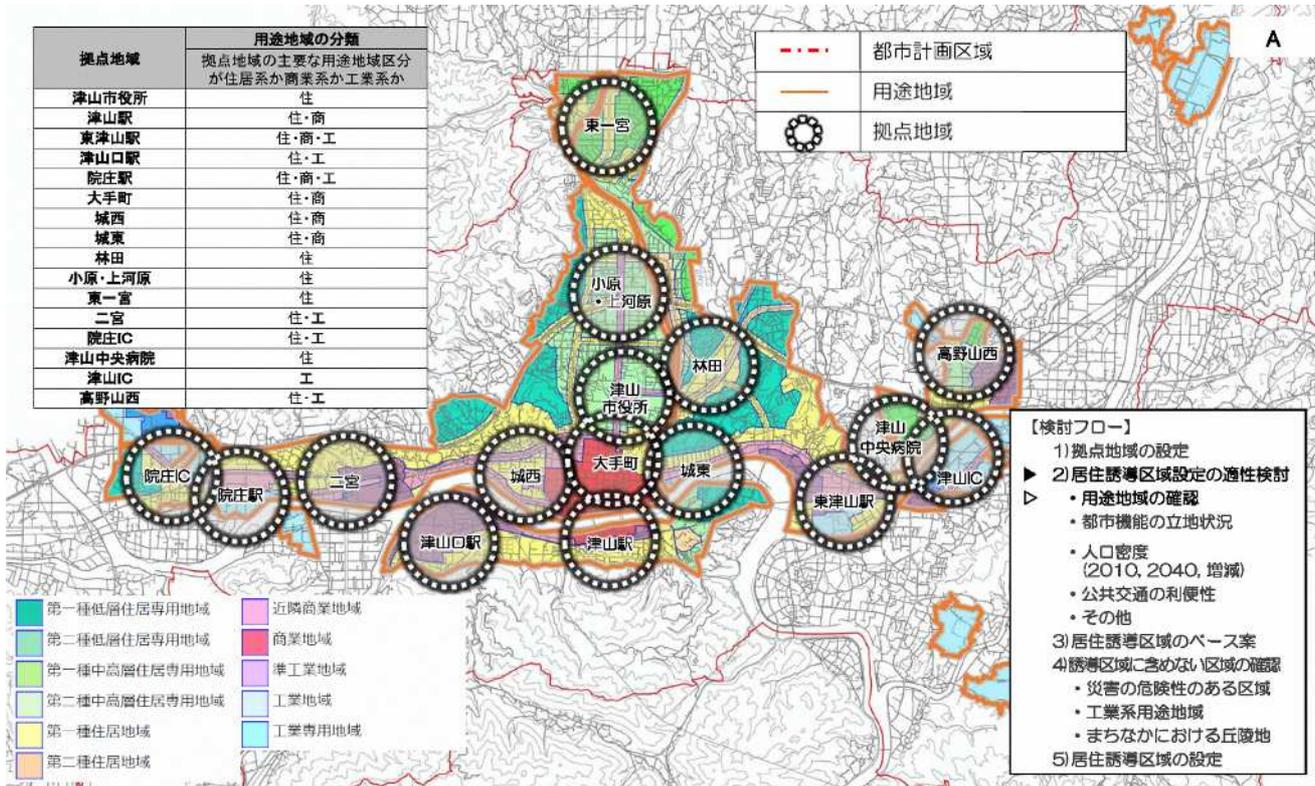
2040年の用途地域の人口密度(居住のない飛び地の工業系用途地域(工業団地)を除く)

## D：公共交通の利便性の確認

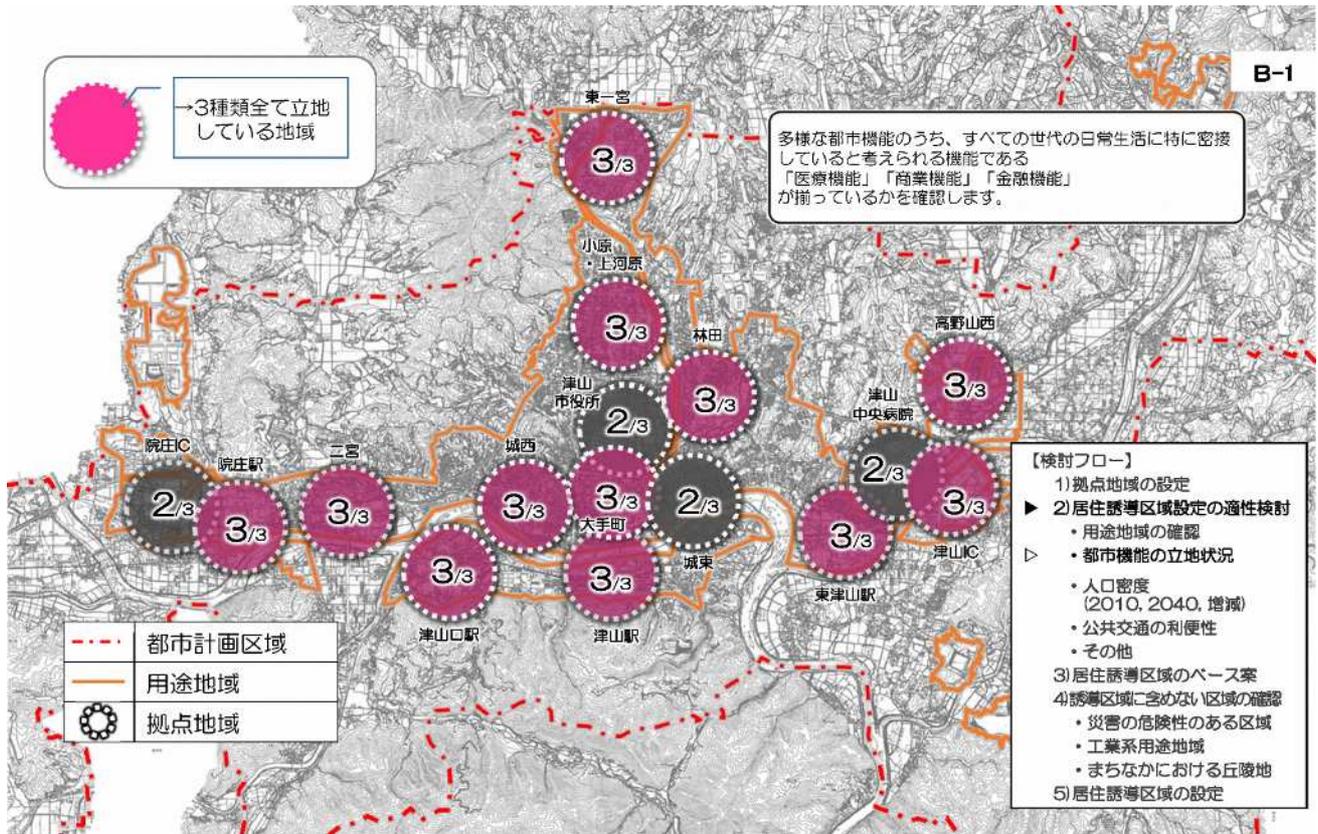
拠点地域ごとに基幹的公共交通路線となる鉄道駅又はバス停留所を有しているかを基準として、公共交通利便性が優れている拠点地域を確認します。

ピーク時片道1時間当たり3本以上の運行頻度のある鉄道路線及びバス路線

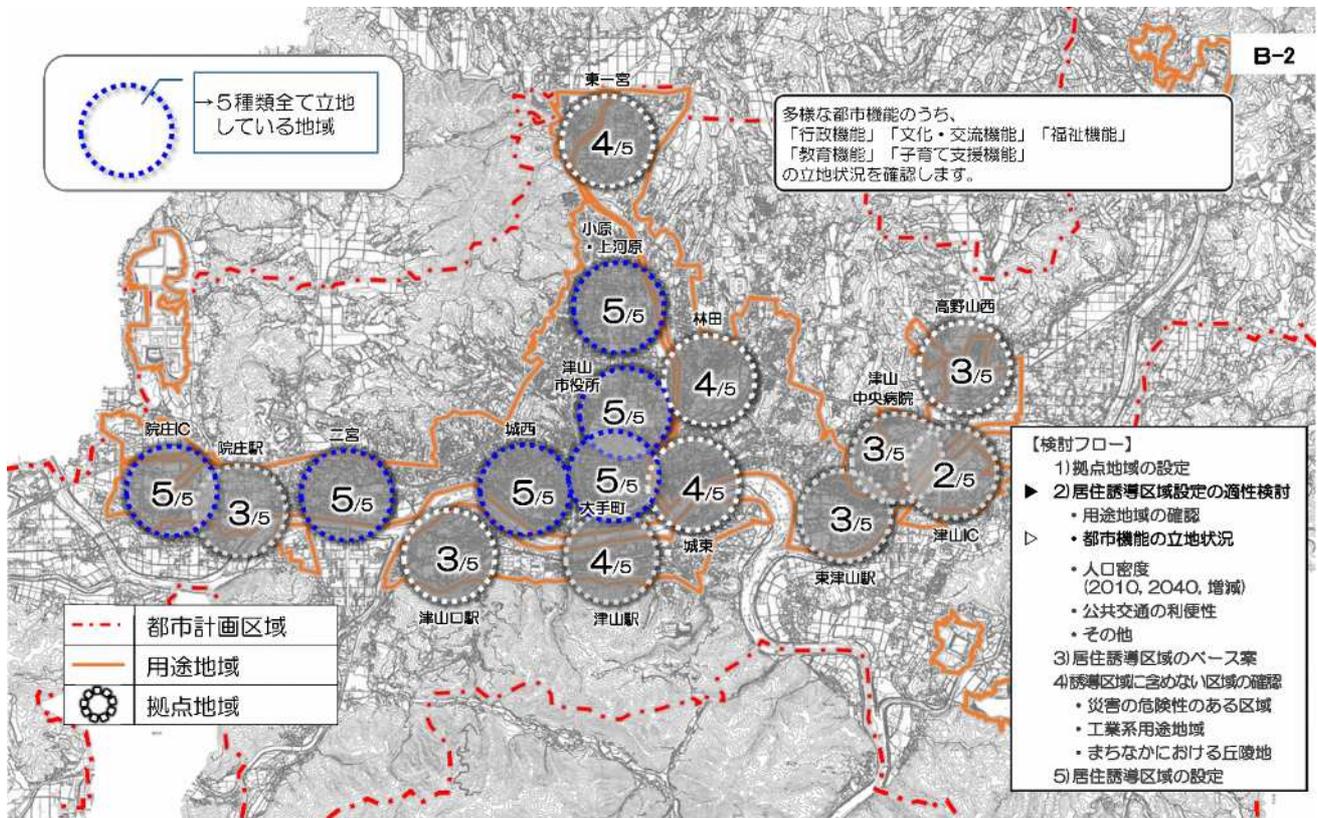
## A：用途地域の指定状況



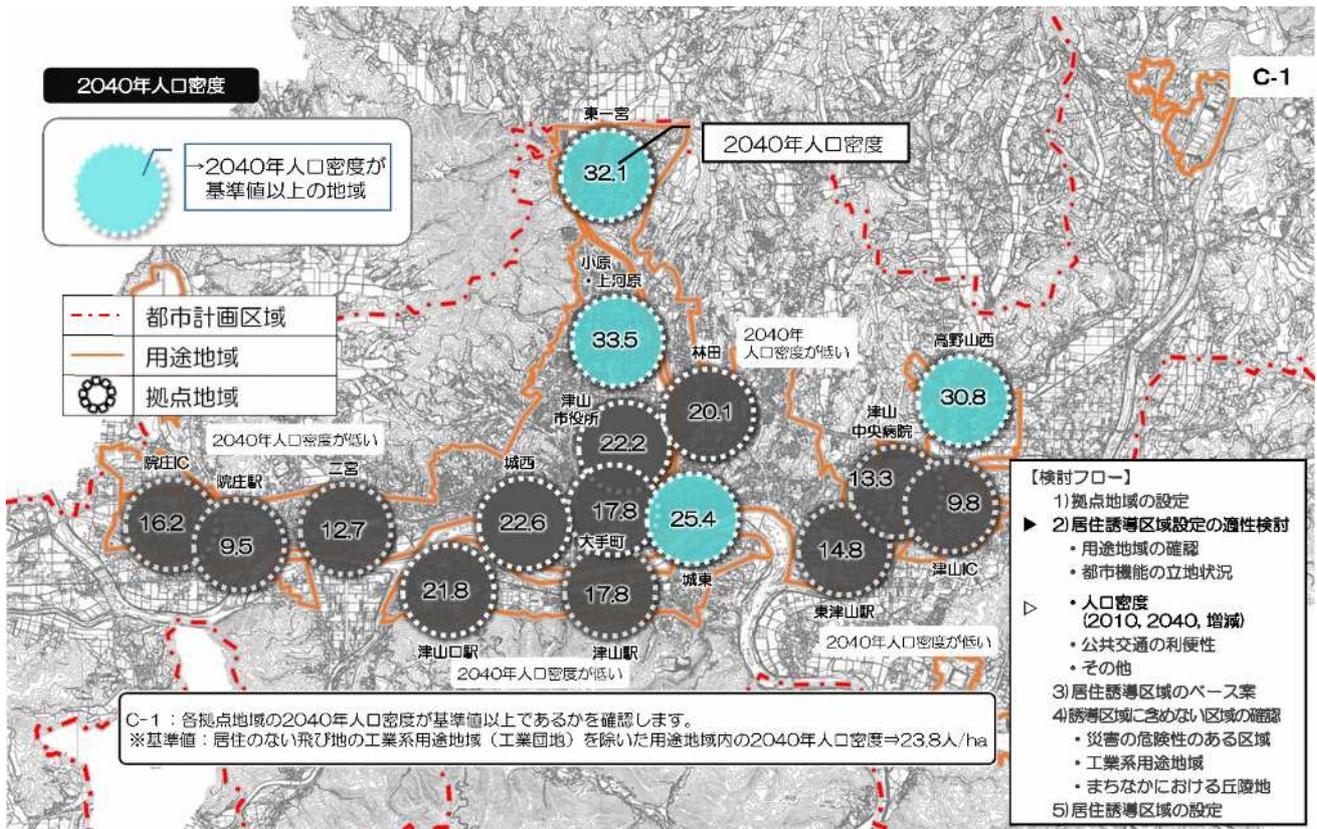
## B-1：生活密接型都市機能の立地状況



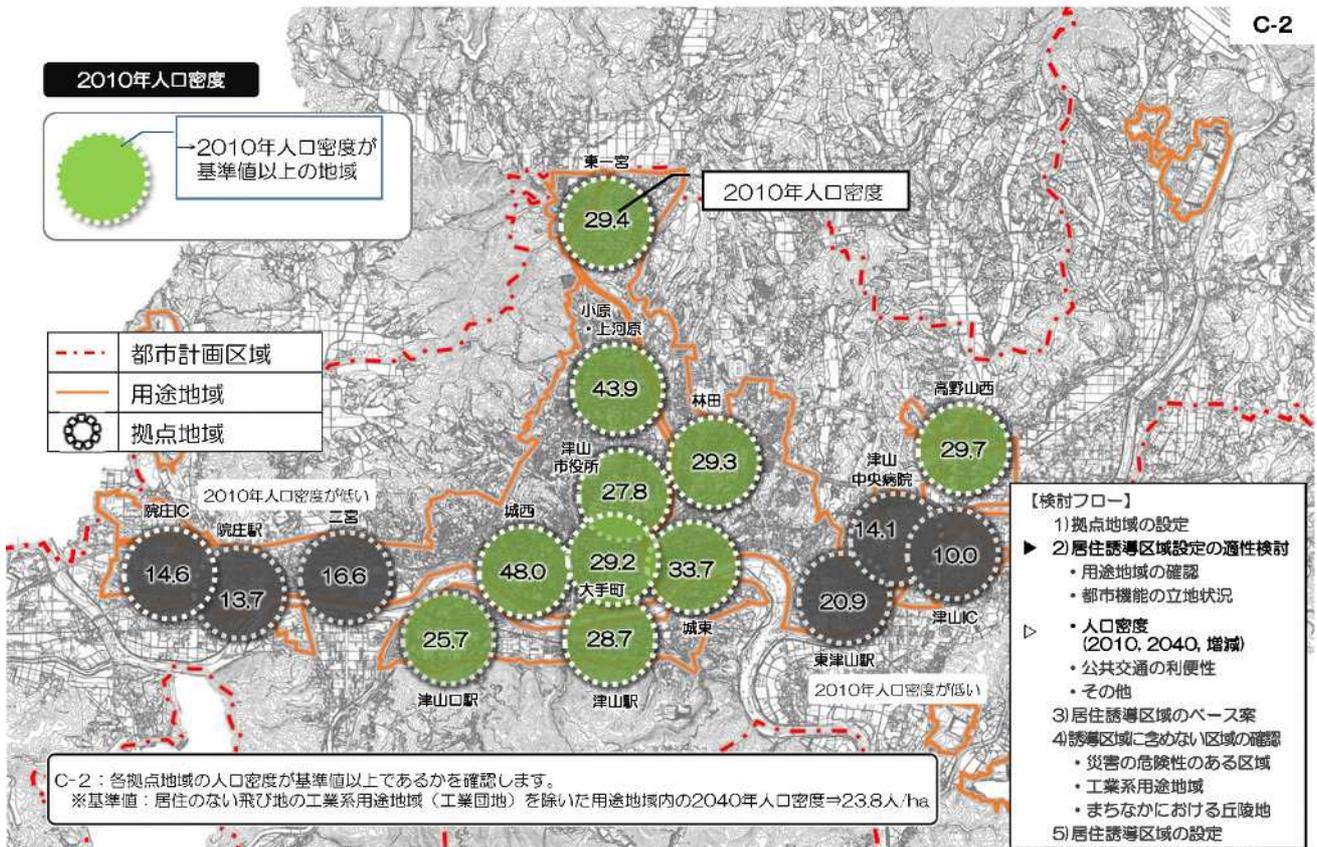
## B-2：その他の都市機能の立地状況



## C-1：2040年の人口密度



## C-2：2010年の人口密度





A～Dの視点による居住誘導区域の設定の適正検討結果は、次のとおりです。

表 居住誘導区域の設定の適正検討結果

拠点 地域	A:用途地域 主たる 用途地域	B:都市機能					C:人口密度			D:公共交通 利便地域	総合 判定		
		B-1 生活密着型 都市機能		B-2 その他都市機能			C-1 2040年 人口密度	C-2 2010年 人口密度	C-3 人口密度 増減				
		医療	商業	金融	行政	文化・交流						福祉	教育
津山市役所	住	x					22.2	27.8	↑	-20%	・商業機能以外は、市役所など都市機能は揃っており、特に市役所周辺には4つの高校や農芸園、総合体育館など教育、文化、交流施設が集中立地している文教地区となっている。 ・2010年の人口密度は基準値より高く、公共交通の利便性も高い地域です。 ・地域の大部分が商業地域で揃っており、本市の中核を担う地域となっている。 ・特に医療施設の集積度は、他地域と比べ突出して高くなっています。 ・2010年の人口密度は基準値より高く、公共交通の利便性も高い地域です。 ・すべての都市機能が揃っており、公共交通の利便性も高い地域です。		
大手町	住・商					x	17.8	29.2	↑	-39%	・2010年人口密度は最も高い地域ですが、減少率は最も大きくなっています。 ・本地域は寺社など歴史の建造物も多く、歴史的回遊の保全の観点から、今後、居住を維持、誘導する必要があります。 ・商業機能と行政機能以外の都市機能は概ね揃っており、公共交通の利便性は比較的高い地域です。		
城西	住・商						22.6	48.0	↑	-53%	・本地域は言わば居住地として利用されており、2010年及び2040年の人口密度は基準値より高い地域です。 ・出雲街道沿いは重要伝統的建造物群保存地区となっており、歴史的町並みの保全の観点から、今後、居住の維持、誘導する必要があります。		
城東	住・商	x			x		25.4	33.7	↑	-25%	・都市機能が概ね揃っており、2010年人口密度も高く、公共交通の利便性も高い地域です。 ・中環状道路、都市計画道路、緑社川線、緑社川線線の整備も進んでおり、今後さらなる利便性の向上が見込まれます。		
林田	住				x		x	20.1	29.3	↑	-31%	・すべての都市機能が揃っており、近隣には市内唯一の大学が立地しているなど、市街地北部の中心的地域となっています。 ・2010年及び2040年人口密度が高く、公共交通の利便性も高い地域です。	
小原 ・上河原	住						33.5	43.9	↑	-24%	・比較的近年に区画整理された地域であり、都市機能は概ね揃っています。 ・地域中心部での公共交通の利便性は低いものの、2010年の人口密度は高く、2040年も増加すると推計されています。		
東一宮	住				x		32.1	29.4	↑	9%	・住・工が混在した地域であり、2010年及び2040年の人口密度は基準値より低くなっています。 ・言井川沿いは工場が立地していますが、姫新線北側は都市機能が揃っており、公共交通の利便性も高い地域となっています。		
二宮	住・工						x	12.7	x	↑	-24%	・医療機能以外の都市機能は揃っており、2010年人口密度は低いものの、2040年人口密度は増加すると推計されています。 ・近隣に津山産業・流通センターが立地しており、今後これら関係者の居住地としての需要も高まる可能性があります。 ・本地域の商業施設は久米地域など近隣の日常生活を支える施設であるほか、バスの乗換え拠点にもなっています。	x
院庄C	住・工	x					x	16.2	x	↑	11%	・県北唯一の第三セクター医療施設である津山中央病院が立地しており、本市の医療拠点となっています。 ・都市機能の集積度及び人口密度は比較的低いものの、津山中央病院を経由するバスが多く、公共交通の利便性は高い地域です。	
津山 中央病院	住	x			x		x	14.1	x	↑	-6%	・大規模商業施設が立地し、バスの乗換え拠点にもなっており、公共交通の利便性は高い地域です。 ・地域の大半が工業系用途地域であり、主に工場や商業施設が立地しており、居住誘導区域には適していません。	x
津山C	工				x	x	x	9.8	x	↑	-2%	・区画整理された地域であり、都市機能は概ね揃っています。 ・公共交通の利便性は低いものの、2010年の人口密度は高く、2040年も増加すると推計されています。	
高野 山西	住・工				x		30.8	29.7	↑	4%	・津山駅を中心とした本市最大の交通結節点であり、公共交通の利便性が高い地域です。 ・都市機能は概ね揃っており、2010年の人口密度は基準値以上はあるものの、2040年人口密度は減少すると推計されています。 ・JR駅はあるものの、市内における公共交通の利便性は低い地域です。ただし、都市計画道路の整備により利便性の向上が見込める地域です。	x	
津山駅	住・商				x		x	17.8	x	↑	-38%	・住・商・工が混在した地域であり、2010年及び2040年の人口密度は基準値より低くなっています。 ・姫新線南側は工場が立地していますが、北側は都市機能が概ね揃っており、公共交通の利便性も高い地域となっています。	
東津山駅	住・商 ・工				x	x	x	14.8	x	↑	-29%	・都市機能は概ね揃っており、2010年の人口密度は基準値以上となっています。 ・JR駅はあるものの、市内における公共交通の利便性は低い地域です。ただし、都市計画道路の整備により利便性の向上が見込める地域です。	
津山口駅	住・工				x		x	21.8	x	↑	-15%	・住・商・工が混在した地域であり、2010年及び2040年の人口密度が基準値より低くなっています。 ・姫新線南側は工場が立地していますが、北側は都市機能が概ね揃っており、公共交通の利便性も高い地域となっています。	x
院庄駅	住・商 ・工				x		x	9.5	x	↑	-31%	・住・商・工が混在した地域であり、2010年及び2040年の人口密度が基準値より低くなっています。 ・姫新線南側は工場が立地していますが、北側は都市機能が概ね揃っており、公共交通の利便性も高い地域となっています。	

：拠点地域全体としては適していないが、公共交通の利便性や都市機能の集積状況を考慮し、部分的な居住誘導区域の設定を検討する地域

## ② 拠点地域を結ぶ区間の適正検討

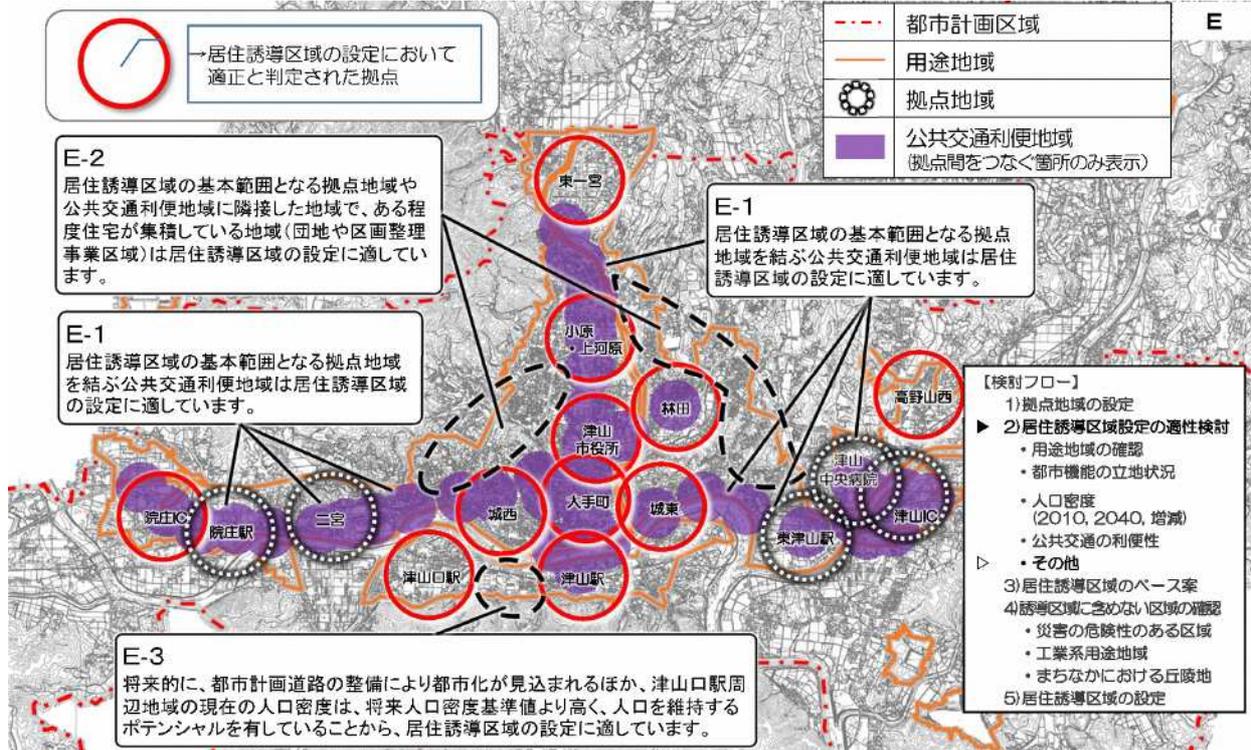
## E：その他

拠点地域間を結ぶ区間について、次のような特徴を持つ地域は、居住誘導のポテンシャルを有していることや基幹的公共交通路線の維持の観点からも、居住誘導区域に含める方針とします。

## E-1 選定した拠点地域を結ぶ公共交通利便地域

## E-2 選定した拠点地域及び公共交通利便地域に隣接して住宅地(団地や区画整理事業区域など)が形成されている地域

## E-3 都市計画道路の整備などにより居住地としての利便性向上が見込まれる地域

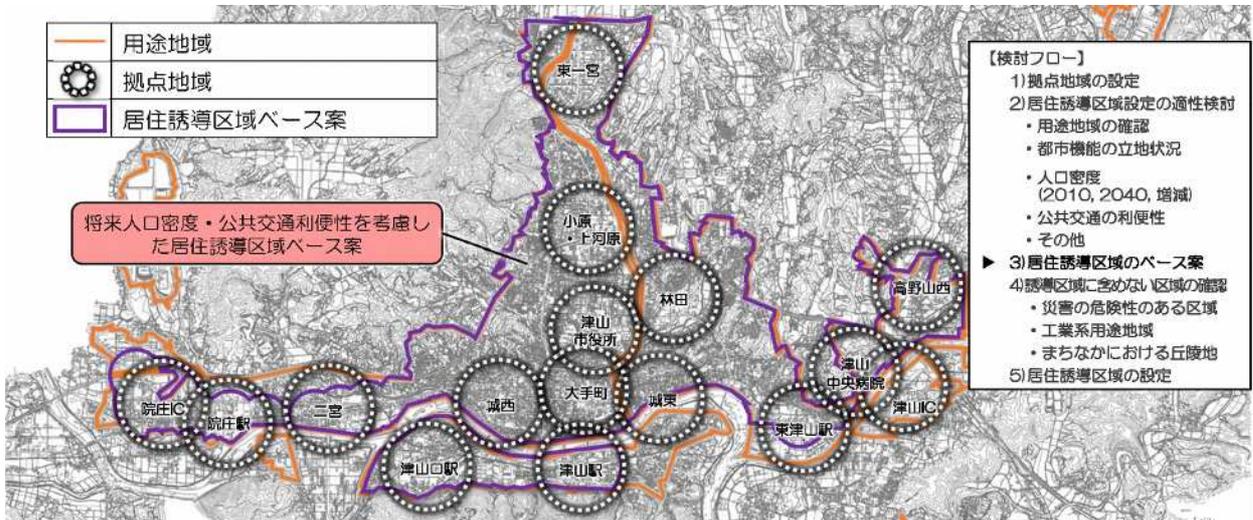


## 3) 居住誘導区域ベース案

ここまでの検討結果を踏まえて、居住誘導区域のベース案を作成しました。

ベース案の作成における基本的な考え方は次の通りです。

- ・居住誘導区域の設定に適している拠点地域は、全体を居住誘導区域に含める
- ・公共交通の沿線地域として、公共交通利便地域を居住誘導区域とする
- ・公共交通利便地域ではないエリアは用途地域の外側の境界線を居住誘導区域の境界とする



## 4) 居住誘導区域に含めない区域の確認

居住誘導区域に含むべきではない「災害の危険性のある区域」「工業系の用途地域」「まちなかにおける丘陵地」などは、原則、居住誘導区域に含めないこととします。

## 【災害の危険性のある区域】

次の災害の危険性のある区域は、居住誘導区域に含めません。

- A：地すべり防止区域(地すべり等防止法)
- B：急傾斜地崩壊危険区域(急傾斜地法)
- C：土砂災害特別警戒区域(通称「レッド区域」といいます)(土砂災害防止法)
- D：土砂災害警戒区域(通称「イエロー区域」といいます)(土砂災害防止法)
- E：浸水想定区域(水防法) ( 浸水深 H=2.0m 以上の区域)

浸水想定区域は、垂直避難(建物の2階以上への避難など)した場合でも、生命に危険が迫ることになる浸水深 H=2.0m 以上の区域は、居住誘導区域に含めないこととします。

しかし、下記の理由から浸水深 H=2.0m 未満の区域は、含めることとします。

- ◆ 除外することが望ましいが、大手町地域などのまちなかには本市の中核機能が立地し、居住が集積していることから、浸水想定区域の全域を居住誘導区域に含めないことは現実的に困難である。
- ◆ 平成10年(1998)の洪水被害後に河川改修が行われ、同規模の水害に耐え得る構造となっているほか、上流にダム(洪水調整施設)が建設され、水害に対する安全性が更に向上しており、引き続き、流域の治水安全度向上のため緊急性の高い箇所からの計画的な整備、適切な維持管理を関係機関と協力のもとに推進する。
- ◆ ハザードマップによる自然災害の危険性や避難所等の周知、災害情報の迅速な発信などソフト対策による洪水時の円滑かつ迅速な避難を図り、居住の安全性向上に努めている。

## 【工業系の用途地域】(F とします)

工業系用途地域は、工業の利便を増進するため定める地域であることから、居住誘導区域に含める場合は慎重に判断を行うことが望ましいです。

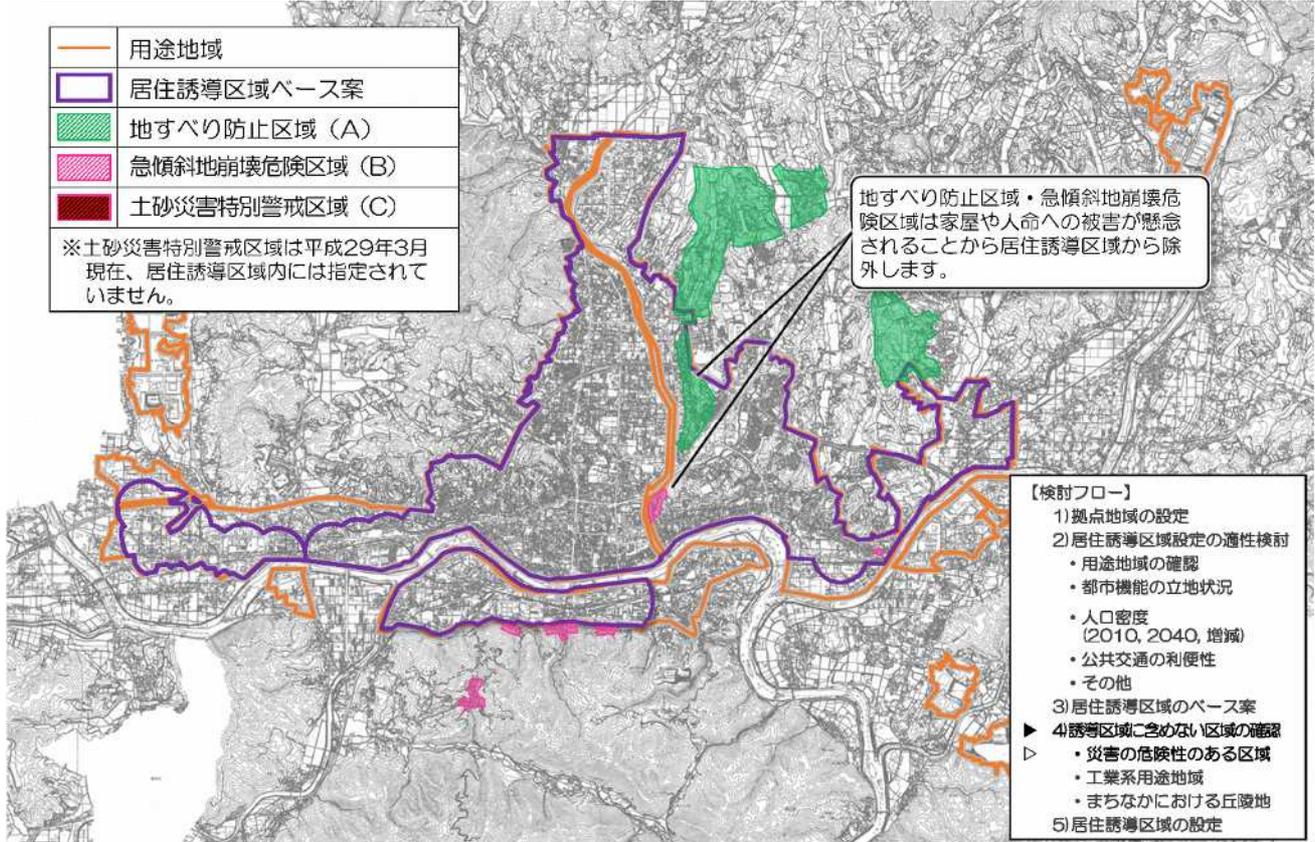
- ◆ 工業専用地域、工業地域には、製造業の工場などが立地しており、既往の土地利用を継続することが望ましいことから、居住誘導区域には含めません。
- ◆ 準工業地域は、主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進する地域であり、現状において、居住や都市機能が集積している地域があります。こうした地域については、公共交通の利便性や隣接地域との連続性等を勘案し設定します。

## 【まちなかにおける丘陵地】(G とします)

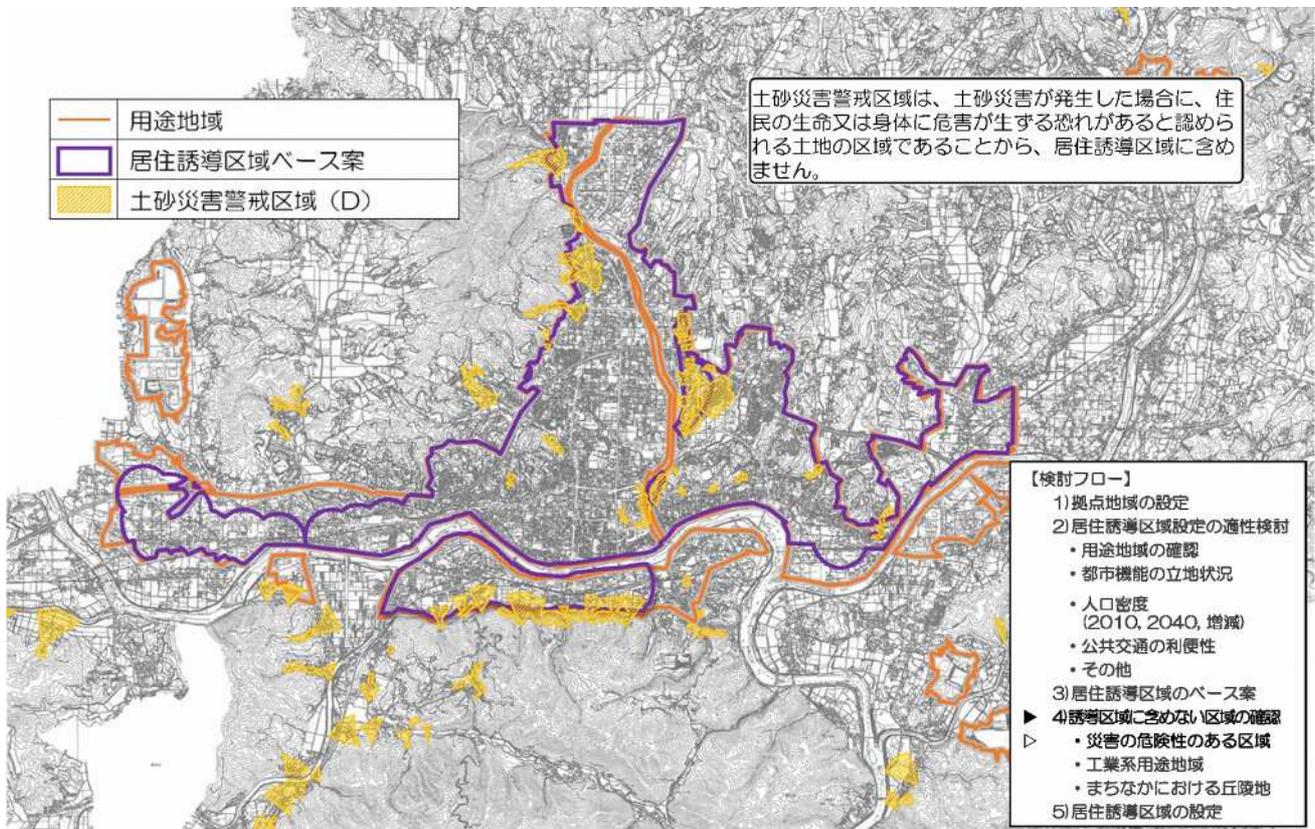
本市のまちなかの丘陵地は、農地や居住地として利用されています。また、これらの丘陵地に残されている森林は、豊かな自然と調和した都市景観を形成しています。

こうした丘陵地は、今後も維持していく必要があり、今後の人口減少を考慮すると新たな宅地化は望ましくないことから、本市の居住誘導区域には原則含めないこととし、既存市街地との連続性及び住宅の集積度、公共交通の利便性を勘案し設定します。

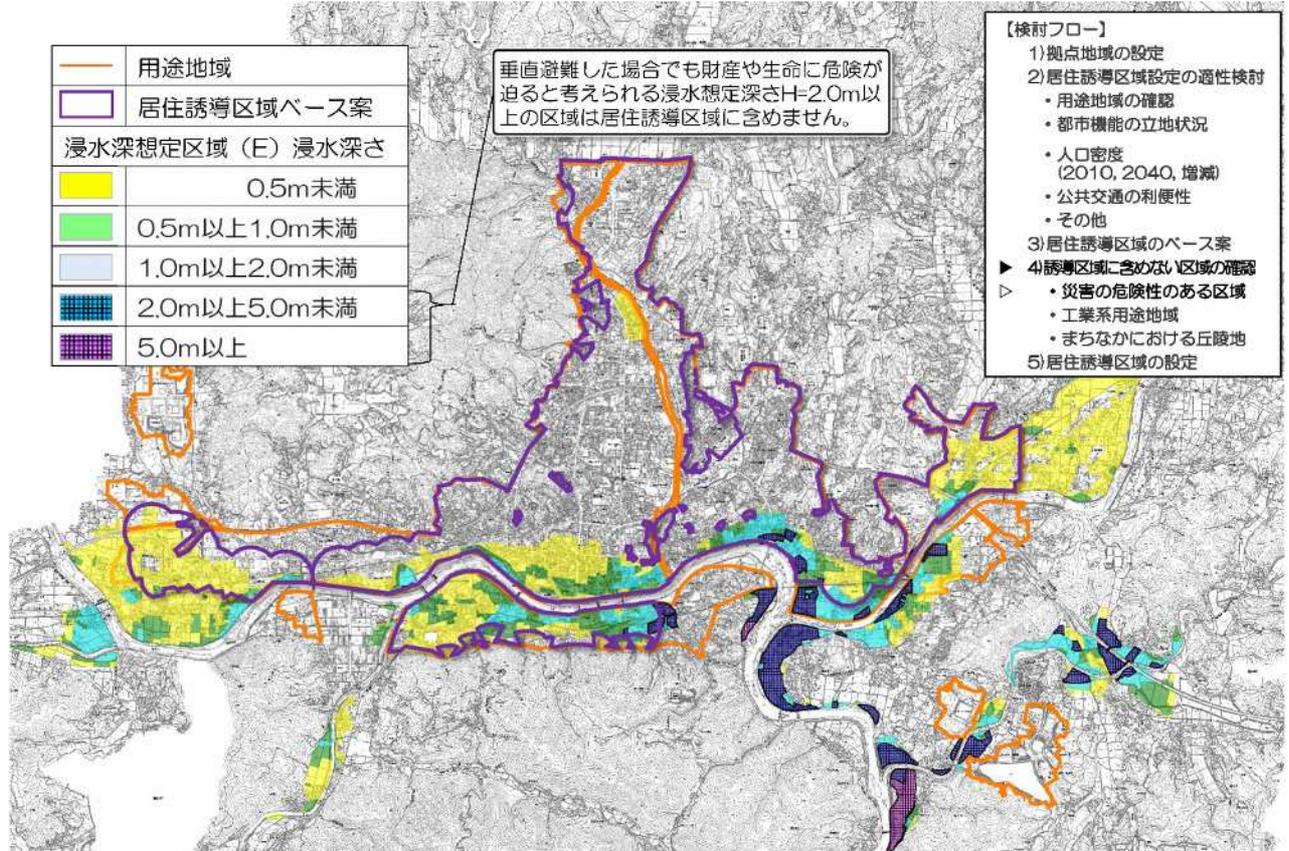
## A:地すべり防止区域 B:急傾斜地崩壊危険区域 C:土砂災害特別警戒区域



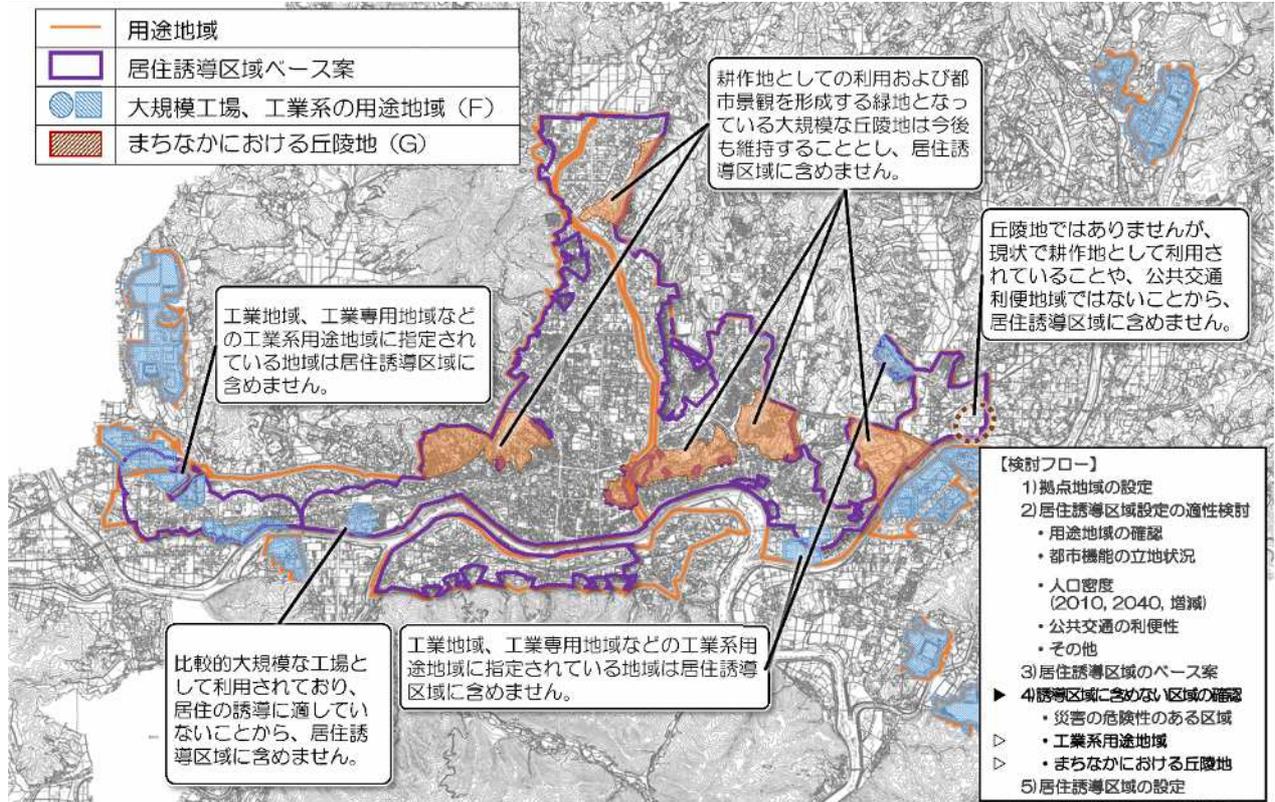
## D:土砂災害警戒区域(イエロー区域)



## E:浸水想定区域

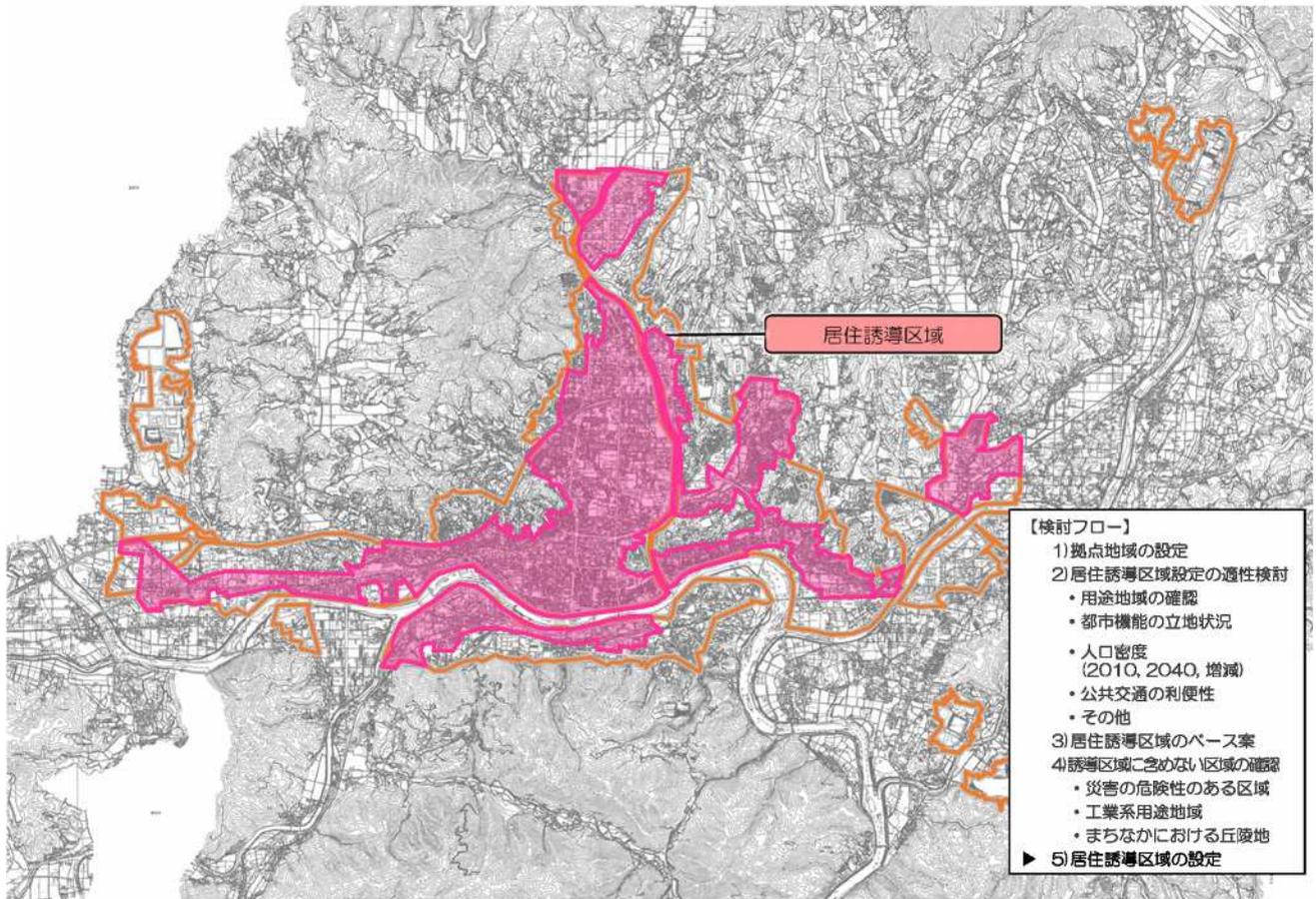


## F:工業系用途地域、G:まちなかにおける丘陵地



## 5) 居住誘導区域の設定

これまでの適正検討等の結果を踏まえ、明確な地形地物で線引きすることで居住誘導区域を設定します。



居住誘導区域：約 991ha

## 【区域境界の設定について】

優先順位 1：居住誘導区域の境界は、原則として明確な地形・地物(道路や河川の中心や境界)

優先順位 2：明確な地形・地物による境界設定が適切ではない箇所については、現行の用途地域境界などを参考に境界を設定

優先順位 3：上記以外の場合は、筆界を参考に境界を設定