

## 第4章 居住誘導区域等の設定

- 1 居住誘導区域の考え方
- 2 居住誘導区域の設定

## 1 居住誘導区域の考え方

### 1.1 居住誘導区域設定の考え方

居住誘導区域とは、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です。

「3.2 居住誘導に向けた基本的な考え方」で示した通り、本計画では一定の利便性が確保された「都市拠点」「地域生活拠点」やその周辺に居住を誘導し、人口集積を維持・促進することとしているため、以下のような視点を踏まえて区域の設定を行います。

表 4-1 居住誘導区域設定の基本的な視点

- ①生活サービス機能へのアクセス性が高い区域
- ②公共交通利便性が高い区域
- ③既に都市基盤が整備済みの区域
- ④一定の人口密度を有する区域
- ⑤開発・建築行為が活発化している区域

ただし、法令等により住宅の建築が規制されている区域や、災害の危険性が高い区域等については、良好な住環境の維持・形成や、災害の発生により懸念される被害の大きさなどを考慮して居住誘導区域からの除外を検討します。

#### ■用途地域外の取り扱いについて

本市の市街地は用途地域を中心に形成されているものの、市街地南側の用途地域外のエリアにも市街地が広がりつつあり、既に都市機能や住宅の立地が見られDID（人口集中地区）も拡大している状況です。

土地利用規制が比較的緩やかな用途地域外で無秩序な開発が進行した場合、都市基盤の整備が不十分なまま市街地が低密度に拡散していく懸念があるため、用途地域や特定用途制限地域の指定等により、適切な土地利用の誘導が必要です。

一方で、当該エリアは市街地に隣接しており、小学校も立地するなど生活利便性が比較的高いことや、災害の危険性も限定的であることなどを考えると、既存の市街地と一体のエリアとして計画的に都市的土地利用を進めていくことが望ましいと考えられます。

また、西都市都市計画マスタープランにおいても、当該エリアは住宅地ゾーンとして良好な住環境の形成と居住誘導策を検討し、居住誘導に向けた土地利用を促進することとしています。

以上を踏まえて、本計画においては、用途地域外の区域についても、用途地域の指定等の都市計画の見直しを前提としつつ、居住誘導区域に含めることを検討します。

ただし、当該エリアの一部については、市街地からの連坦状況等を踏まえると短期的な都市計画の見直し（用途地域の指定）は困難であることから、そうしたエリアについては本市独自（任意）の「居住誘導準備区域」を設定し、今後の状況の変化や本計画の見直し等にあわせて居住誘導区域への編入を検討していくエリアとして位置づけます。

# 第4章 居住誘導区域等の設定

## 1.2 居住誘導区域の設定の流れ

居住誘導区域設定の考え方を踏まえた居住誘導区域設定の流れを以下に示します。

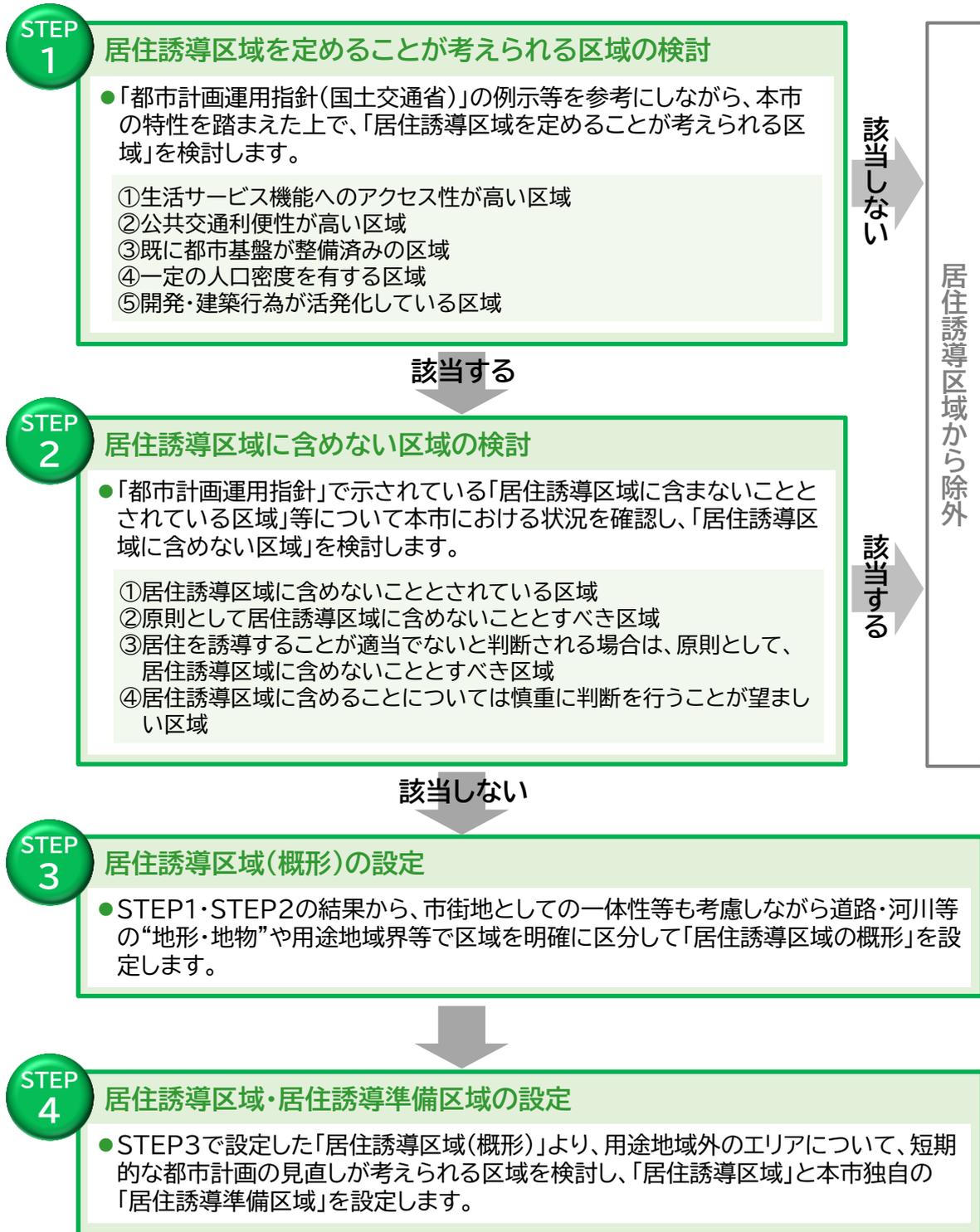


図 4-1 居住誘導区域設定の流れ

## 2 居住誘導区域の設定

### 2.1 居住誘導区域を定めることが考えられる区域の検討

#### (1) 居住誘導区域を定めることが考えられる区域の考え方

「都市計画運用指針」に例示されている「居住誘導区域を定めることが考えられる区域」を参考に、本市の特性を踏まえた上で居住誘導区域設定の考え方を以下の通り整理しました。

##### ①生活サービス機能へのアクセス性が高い区域

居住誘導区域は、生活サービス機能が享受できる区域であるとともに、生活サービス機能の持続的確保の観点から、日常的に利用頻度が高い「生活サービス機能へのアクセス性が高い区域」については、居住誘導区域を定めることが考えられる区域に含めます。

##### ②公共交通利便性が高い区域

居住誘導区域は、自家用車に依存せず多様な交通手段で、多様な都市機能が集積する「中心市街地」へ容易にアクセスすることのできる公共交通利便性が高い区域であるため、都市機能誘導区域へのアクセス性が確保されている公共交通利便性の高い区域については、居住誘導区域を定めることが考えられる区域に含めます。

##### ③既に都市基盤が整備済みの区域

既に都市基盤が整備済みとなっている区域（土地区画整理事業を実施した区域）は、宅地化が進行しており、また、居住の誘導に適した良好な居住環境が確保されていることから、居住誘導区域を定めることが考えられる区域に含めます。

##### ④一定の人口密度を有する区域

生活サービス機能は一定の利用者の存在により持続的な確保が可能となります。また、人口減少が進んでいくなか、現時点で人口集積がみられない区域に新たに居住を誘導していくことは考えにくいことから、人口分布状況より一定の人口密度を有する区域を、居住誘導区域を定めることが考えられる区域に含めます。

##### ⑤開発・建築行為が活発化している区域

居住誘導区域は用途地域を基本に検討することが望ましいですが、現在の本市の実態や居住ニーズ踏まえた上で居住誘導区域を設定することとし、「開発・建築行為が活発化している区域」についても、居住誘導区域を定めることが考えられる区域に含めます。

# 第4章 居住誘導区域等の設定

## (2) 居住誘導区域を定めることが考えられる区域の抽出

### ① 生活サービス機能へのアクセス性が高い区域

生活サービス機能へのアクセス性が高い区域として、日常的に利用頻度が高い生活サービス機能の徒歩圏が全て重複する区域を抽出しました。

なお、日常的に利用頻度が高い生活サービス機能は商業施設、医療施設、金融施設とし、徒歩圏は各施設から半径800mとしました。

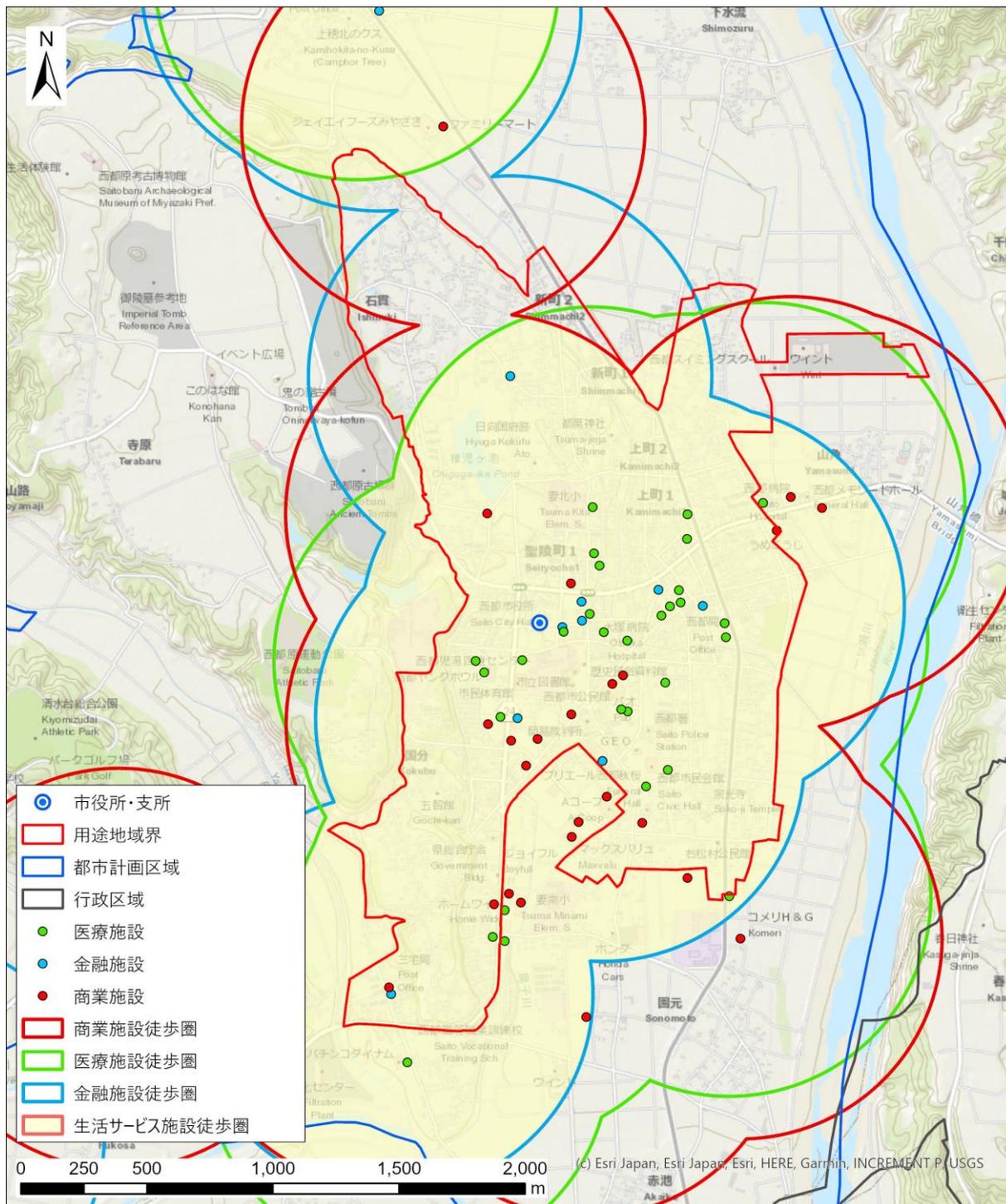


図 4-2 生活サービス機能へのアクセス性が高い区域

# 第4章 居住誘導区域等の設定

## ②公共交通利便性が高い区域

都市機能誘導区域へのアクセス性が確保されている公共交通利便性の高い区域として、運行頻度が20本/日以上以上のバス停留所からの徒歩圏（半径300m）を抽出しました。

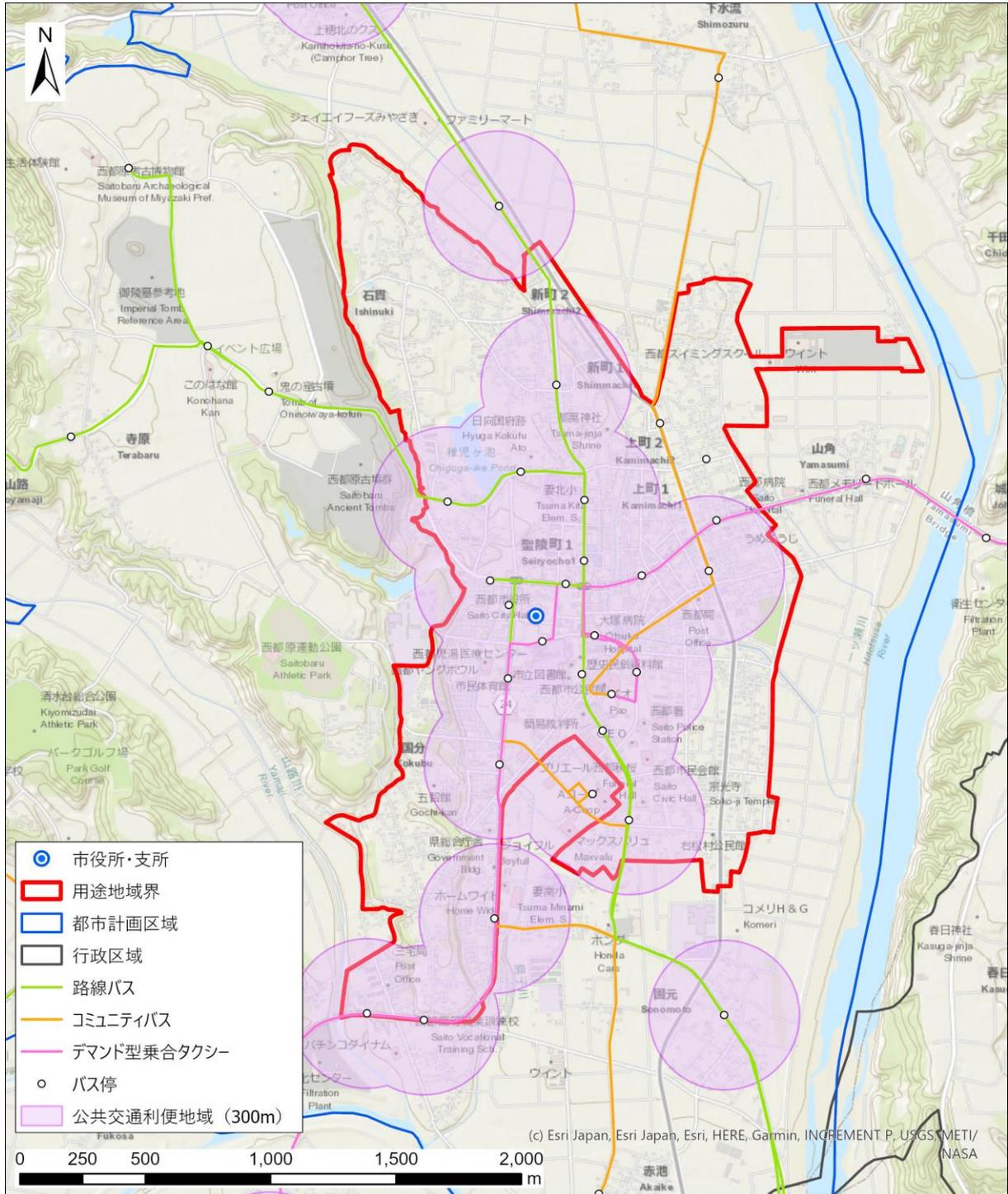


図 4-3 公共交通利便性が高い区域

# 第4章 居住誘導区域等の設定

## ③既に都市基盤が整備済みの区域

既に都市基盤が整備済みの区域として、土地区画整理事業を実施した区域を抽出しました。

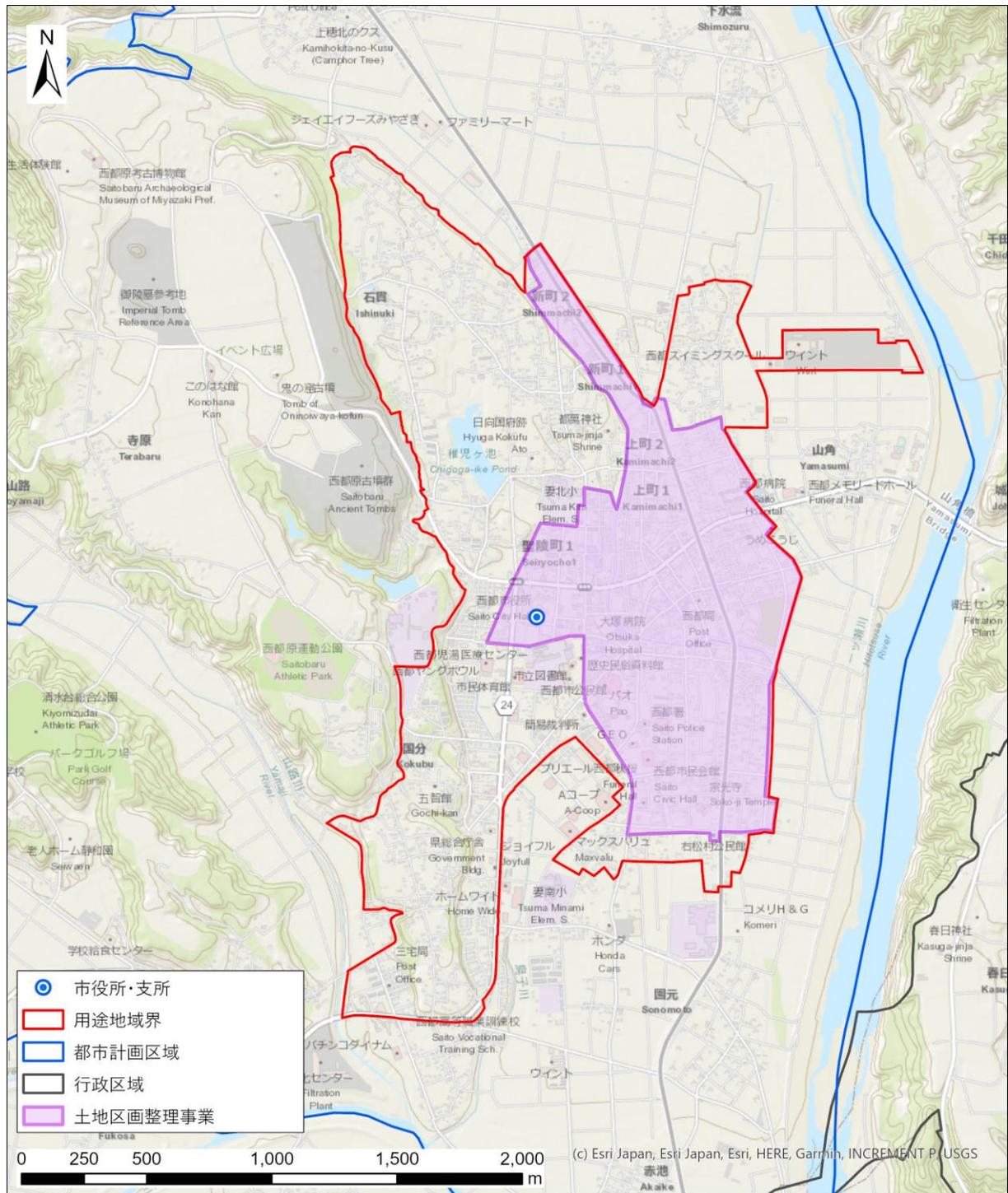


図 4-4 既に都市基盤が整備済みの区域

## 第4章 居住誘導区域等の設定

### ④一定の人口密度を有する区域

一定の人口密度を有する区域として、人口分布状況より「人口密度 32.1 人/ha 以上」の区域を抽出しました。

なお、生活サービス機能の持続性確保に必要な人口密度としては、計画的な市街化を図るべき区域とされる市街化区域の設定水準である DID 人口密度 (40 人/ha) を参考に、本市の DID 人口密度である「32.1 人/ha」を基準に設定しました。

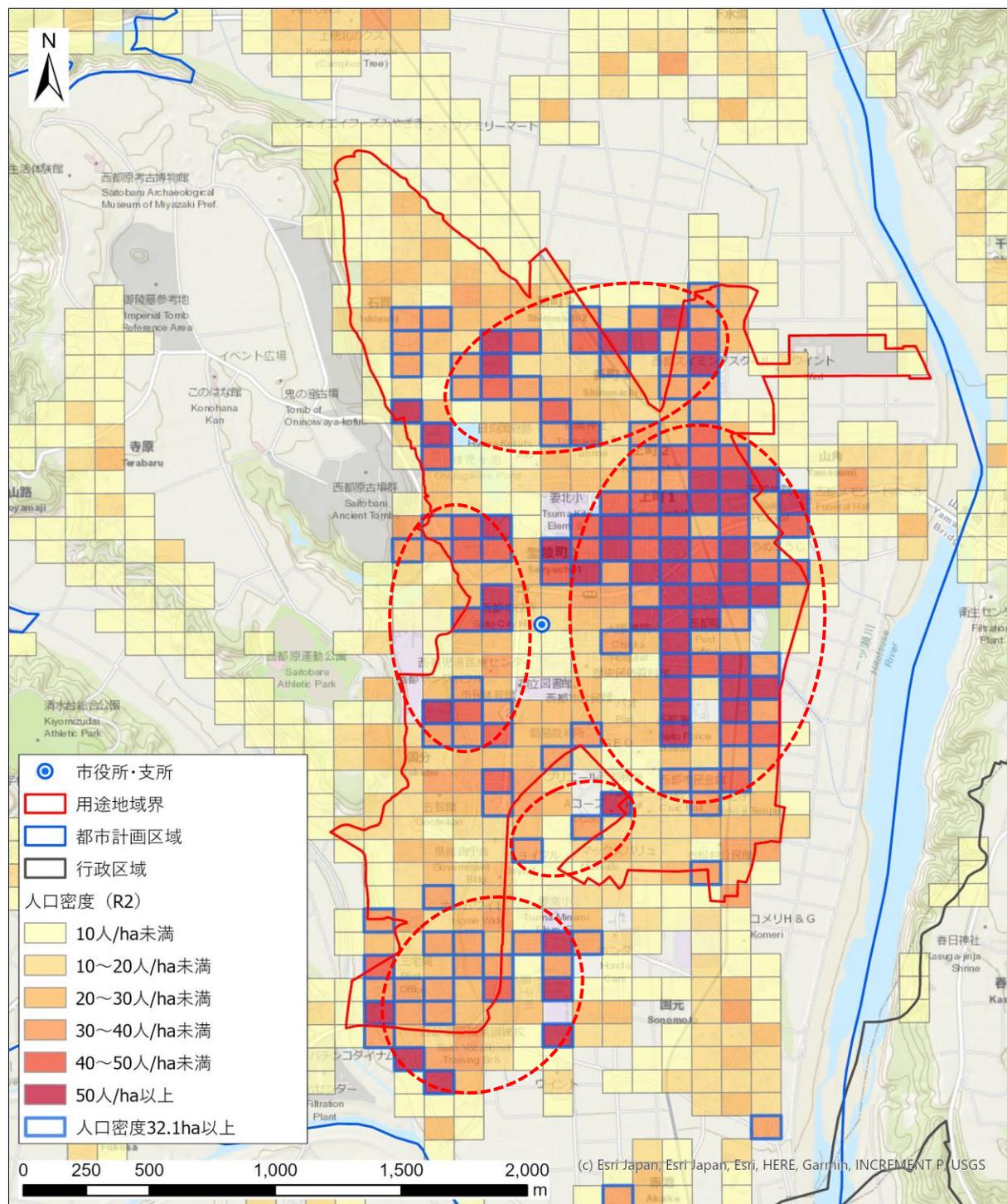


図 4-5 一定の人口密度を有する区域

# 第4章 居住誘導区域等の設定

## ⑤開発・建築行為が活発化している区域

開発・建築行為が活発化している区域として、近年の住居系の新築動向、農地転用箇所を抽出しました。

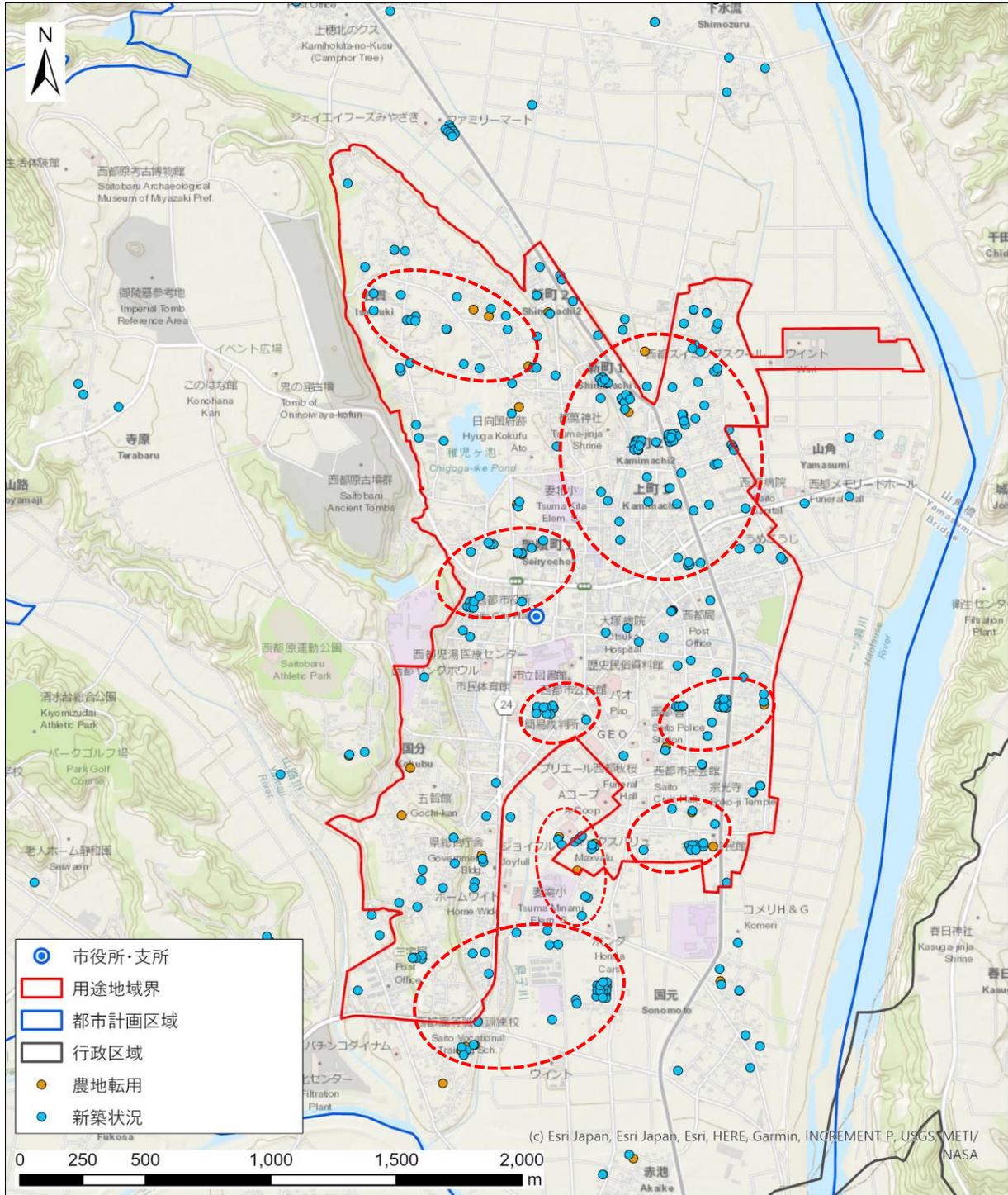


図 4-6 開発・建築行為が活発化している区域

# 第4章 居住誘導区域等の設定

## STEP 1：居住誘導区域を定めることが考えられる区域

①～⑤の設定要件より、「居住誘導区域を定めることが考えられる区域」を以下の通り抽出しました。

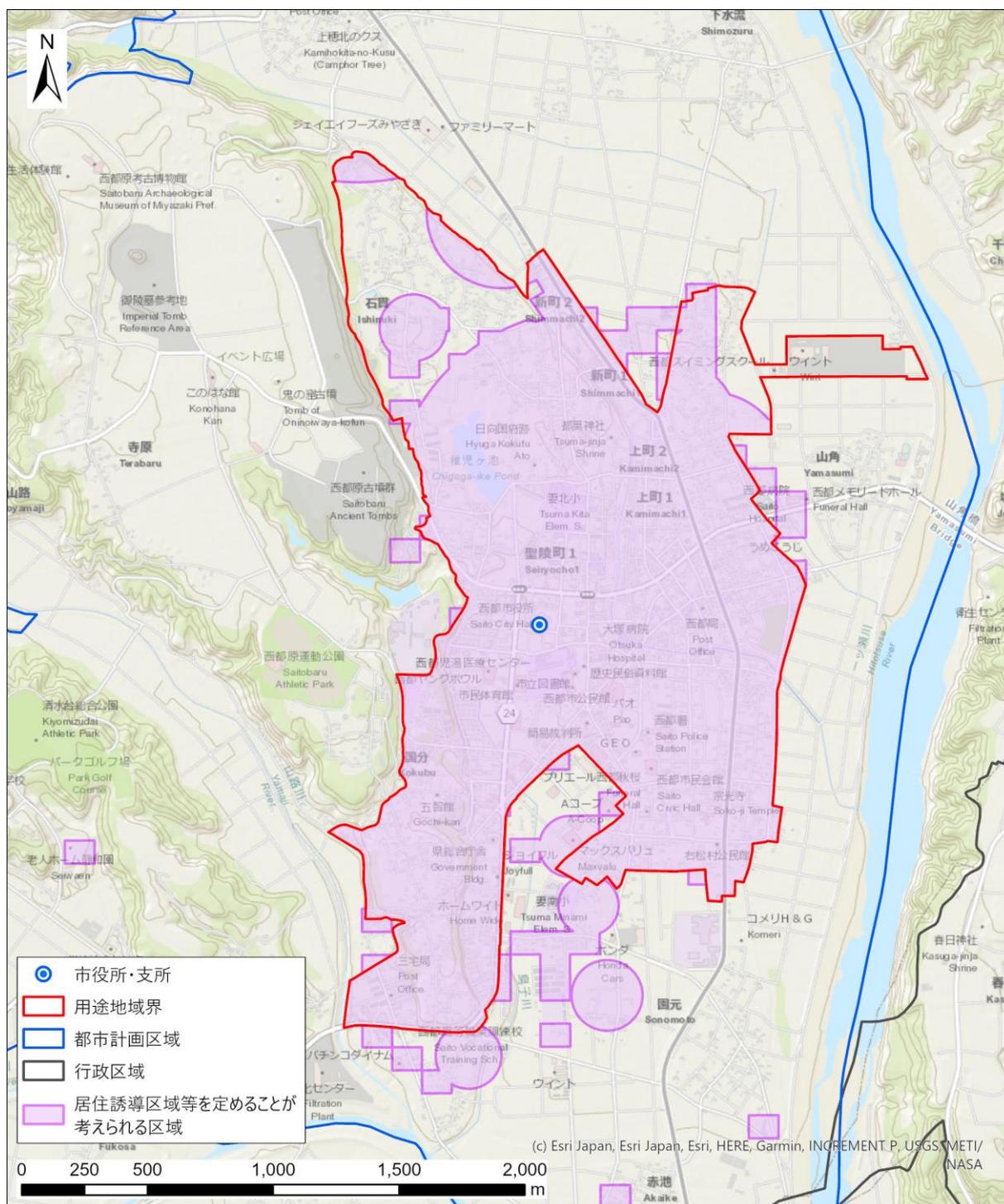


図 4-7 居住誘導区域を定めることが考えられる区域

# 第4章 居住誘導区域等の設定

## 2.2 居住誘導区域に含めない区域の検討

### (1) 居住誘導区域に含めない区域

「都市計画運用指針」では、下表の通り「居住誘導区域に含めない区域」等が示されており、災害の危険性が高い区域や、良好な居住環境の形成等の観点から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。

表 4-2 居住誘導区域に含めない区域等

区分	概要
①居住誘導区域に含めないこととされている区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>ア) 都市計画法に規定する市街化調整区域</li> <li>イ) 建築基準法に規定する災害危険区域のうち、条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域</li> <li>ウ) 農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域又は農地法に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域</li> <li>エ) 自然公園法に規定する特別地域、森林法の規定により指定された保安林の区域、自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域若しくは特別地区、森林法により告示・指定された保安林予定森林の区域、保安施設地区、保安施設地区に予定された地区</li> <li>オ) 地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域</li> <li>カ) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域</li> <li>キ) 土砂災害特別警戒区域</li> <li>ク) 特定都市河川浸水被害対策法に規定する浸水被害防止区域</li> </ul>
②原則として居住誘導区域に含めないこととすべき区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>ア) 津波災害特別警戒区域</li> <li>イ) 災害危険区域</li> </ul>
③居住を誘導することが適当で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	<ul style="list-style-type: none"> <li>ア) 土砂災害警戒区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土砂災害警戒区域</li> <li>イ) 津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波災害警戒区域</li> <li>ウ) 水防法に規定する浸水想定区域</li> <li>エ) 土砂災害警戒区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浸水想定における浸水の区域およびその他の調査結果等により判明した災害の発生の恐れのある区域</li> </ul>
④居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>ア) 用途地域のうち工業専用地域、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</li> <li>イ) 特別用途地区、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</li> <li>ウ) 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</li> <li>エ) 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</li> </ul>

出典：都市計画運用指針 第12版（令和5年12月）

# 第4章 居住誘導区域等の設定

## (2) 災害危険性の高い区域の取り扱いの検討

「居住誘導区域に含めない区域」等のうち、災害の危険性の高い区域の取り扱いについて、以下の通り整理しました。

### ①洪水浸水想定区域/ため池浸水想定区域

洪水等による浸水深が0.5mを超えると徒歩による避難（水平避難）が困難になる可能性が高く、避難が遅れた場合は無理をせず建物の2階等への退避（垂直避難）による対応が必要となります。一方、浸水深が3.0mを超えると2階床面が水没するため、垂直避難による対応も困難となります。また、浸水深が4.5mを超えると高齢者等が垂直避難で対応できる安全水位帯を超え、死亡率が増大する可能性が高いです。

以上より、仮に、想定しうる最大の浸水（L2）が発生する“最悪の事態”においても、「垂直避難」により人的被害の発生を抑制することを前提として、浸水深3.0m以上のエリアは区域に含めないこととしました。

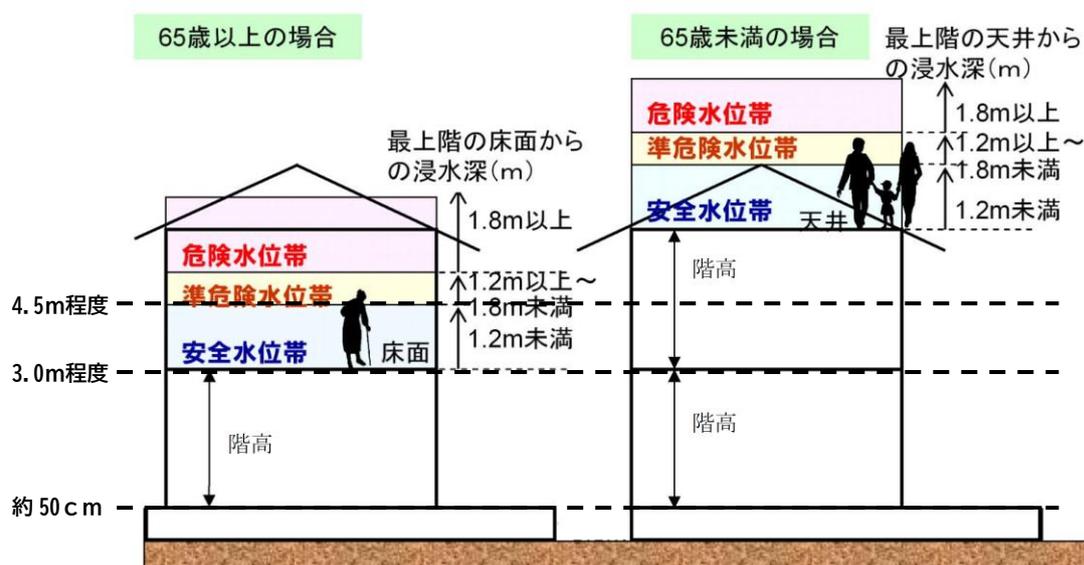


図 4-8 浸水深に応じた危険度の分布

出典：水害の被害指標分析の手引き 平成 25 年試行版（国土交通省）

### ②家屋倒壊等氾濫想定区域

家屋倒壊等氾濫想定区域は、家屋の倒壊・流失の危険があるため浸水深に関わらず「垂直避難」では危険を回避することは困難で、生命・財産への甚大な被害が懸念されることから区域に含めないこととしました。

表 4-3 家屋倒壊等氾濫想定区域の種類と概要

種類	概要
氾濫流	・ 氾濫水の流れの力が大きく家屋倒壊の危険がある区域
河岸浸食	・ 河川の流れにより土地が侵食され流失する危険がある区域

## 第4章 居住誘導区域等の設定

### ③土砂災害特別警戒区域

土砂災害特別警戒区域は、土砂災害の種類（土石流・地すべり・急傾斜地の崩壊）を問わず、生命・財産への甚大な被害が懸念されるいわゆる「災害レッドゾーン」に分類され、原則として開発行為が規制される区域であることから、区域に含めないこととしました。

### ④土砂災害警戒区域

土砂災害警戒区域のうち、「地すべり」に該当する区域については、予見困難であり、かつ、甚大な被害が発生する懸念があることから、区域に含めないこととしました。

表 4-4 土砂災害警戒区域の種類と概要

種 類	概 要
土石流	・山腹が崩壊して生じた土石等または溪流の土石等が一体となって流下する自然現象であり、主として豪雨等にもなって発生することから予見が比較的容易で、円滑な情報提供・迅速な避難等により被害を抑制しやすいです。
地すべり	・土地の一部が地下水等に起因して滑る自然現象又はこれに伴って移動する自然現象であり、予見は困難です。
急傾斜地の崩壊	・傾斜度 30° 以上である土地が崩壊する自然現象であり、地震動等により引き起こされる可能性もあることから、予見は困難です。 ・ただし、都市計画区域内の高さ 2.0m 以上および地表面が水平面に対して 30° を超える土地においては、宮崎県建築基準法施行条例第 5 条（崖地に近接する建築物）に基づく建築構造等とする必要があるため、結果的に「土砂災害警戒区域」内においては土砂災害に耐えうる構造物等と認められる建築物等のみが許可されることとなり、人的被害等の甚大な被害が発生する可能性は高くないです。

### (3) 本市における居住誘導区域に含めない区域

災害危険性の高い区域の取り扱いの検討結果を踏まえて、本市における「居住誘導区域に含めない区域」は以下の通りとしました。

表 4-5 本市の居住誘導区域に含めない区域

区 分	居住誘導区域等に含めない区域
居住誘導区域に含めないこととされている区域	・土砂災害特別警戒区域
原則として居住誘導区域に含めないこととすべき区域	・該当なし
居住を誘導することが適当で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	・土砂災害警戒区域（地すべりによるもの） ・浸水想定区域（浸水深 3.0m 以上） ・ため池浸水想定（浸水深 3.0m 以上） ・家屋倒壊等氾濫想定区域
居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域	・工業専用地域

# 第4章 居住誘導区域等の設定

## STEP 2 : 居住誘導区域に含めない区域

居住誘導区域に含めない区域を以下に示します。

なお、浸水深3.0m以上の区域のうち、河川や水路等については、地盤高が他の土地より低くなっているため、居住誘導区域に含めることとします。

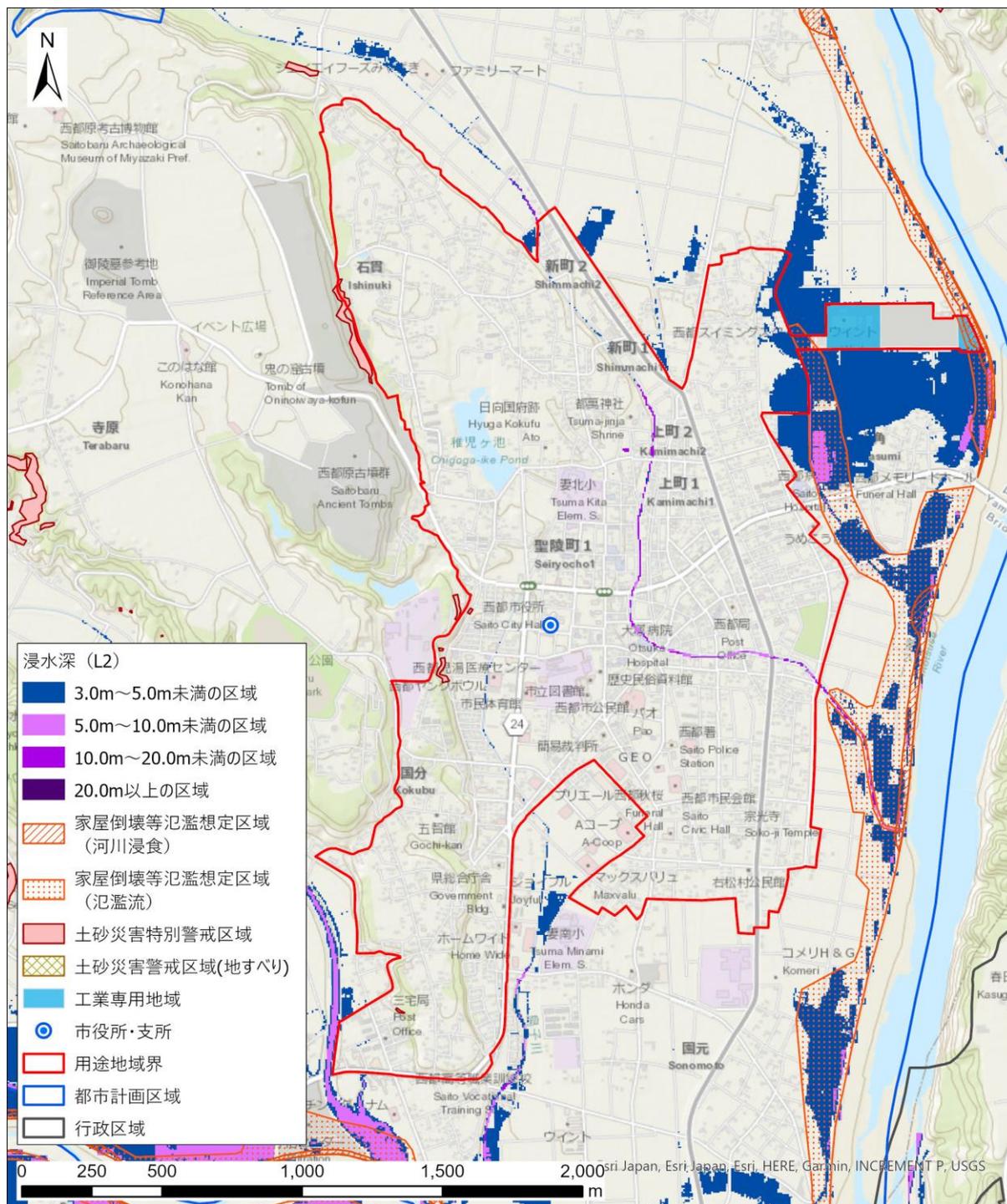


図 4-9 居住誘導区域に含めない区域

# 第4章 居住誘導区域等の設定

## 2.3 居住誘導区域（概形）の設定

### STEP 3：居住誘導区域（概形）の設定

STEP 1・2を踏まえるとともに、市街地としての一体性等も考慮し、道路・河川等の“地形・地物”や用途地域界等で区域を明確にしながら、用途地域外の区域も含めて「居住誘導区域の概形」を設定しました。

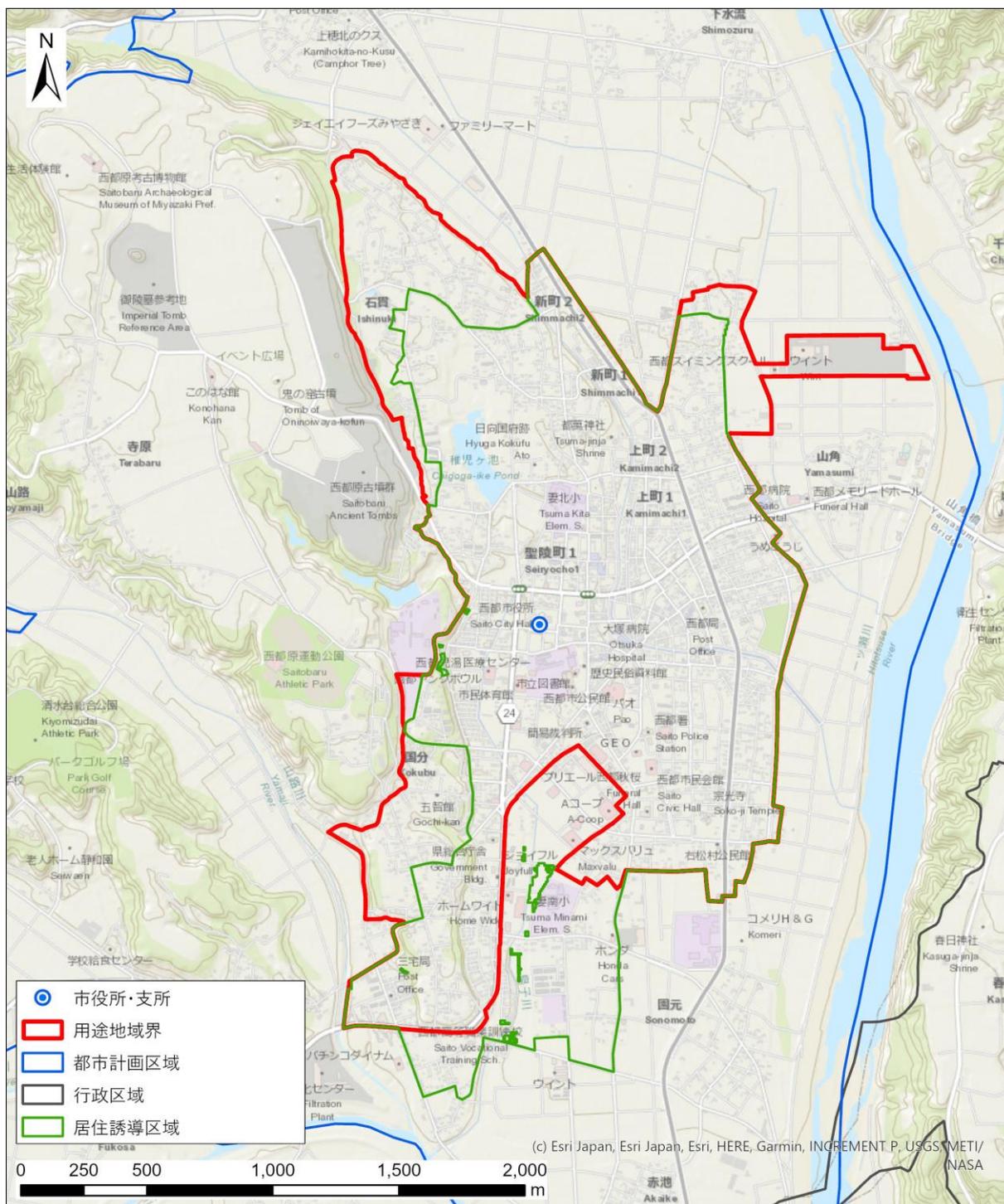


図 4-10 居住誘導区域（概形）

# 第4章 居住誘導区域等の設定

## 2.4 居住誘導区域・居住誘導準備区域の設定

STEP 3で設定した居住誘導区域（概形）より、用途地域外となっているエリアについて、農用地区域の指定状況を確認した上で、施設・住宅立地状況、市街地との連坦の状況等を考慮して、用途地域の指定等の短期的な都市計画見直しが考えられる区域については「居住誘導区域」に設定することとし、それ以外の区域は本市独自の「居住誘導準備区域」に設定しました。

### (1) 農用地区域の確認

居住誘導区域（概形）周辺の農用地区域の指定状況は以下の通りです。

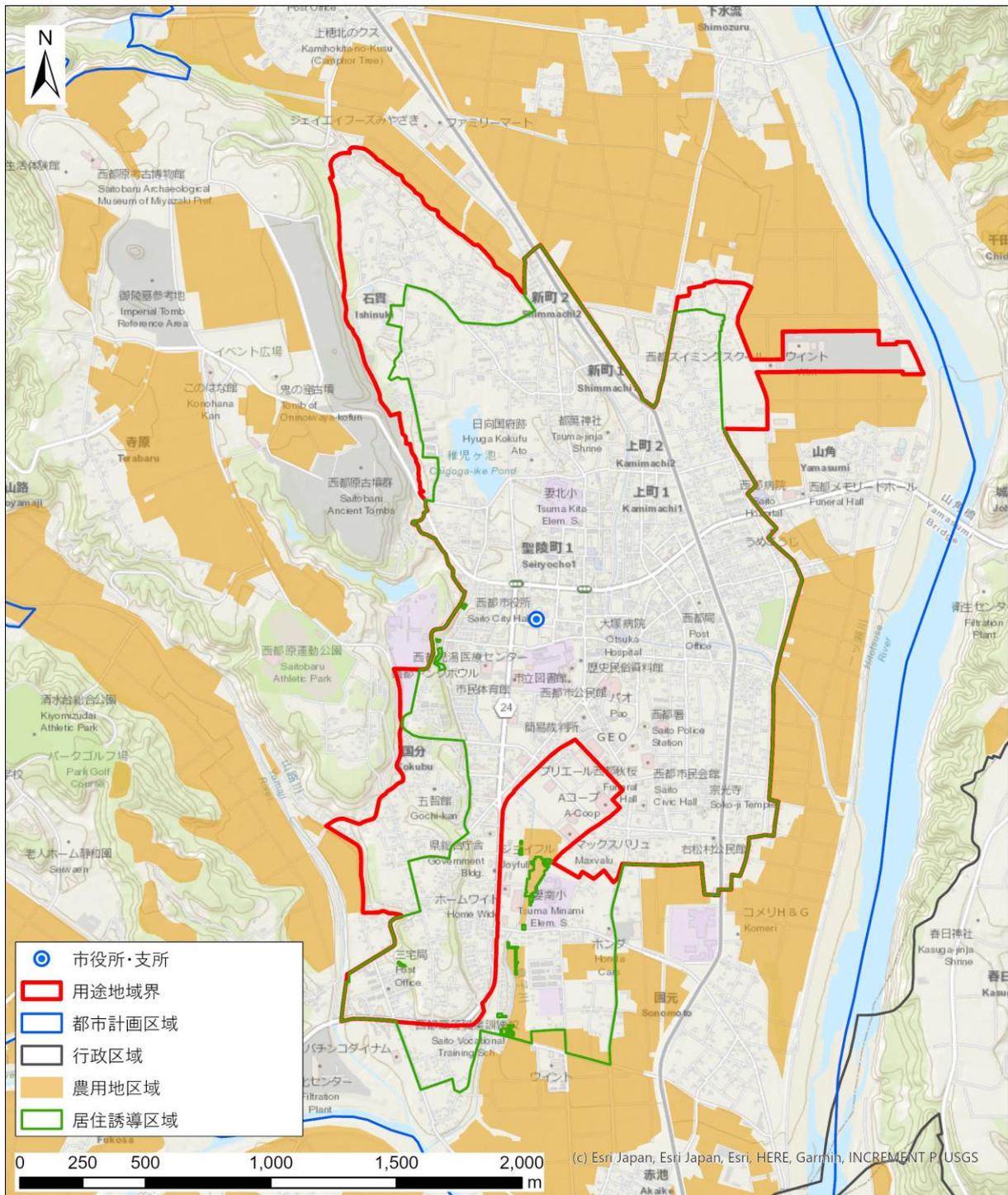


図 4-11 農用地区域の指定状況

出典：西都市資料

# 第4章 居住誘導区域等の設定

## (2) 短期的な都市計画の見直しが考えられる区域の検討

(1) で確認した農用地区域や、施設・住宅立地状況、市街地との連坦の状況等を考慮して、用途地域の指定等の短期的な都市計画見直しが考えられる区域を抽出しました。

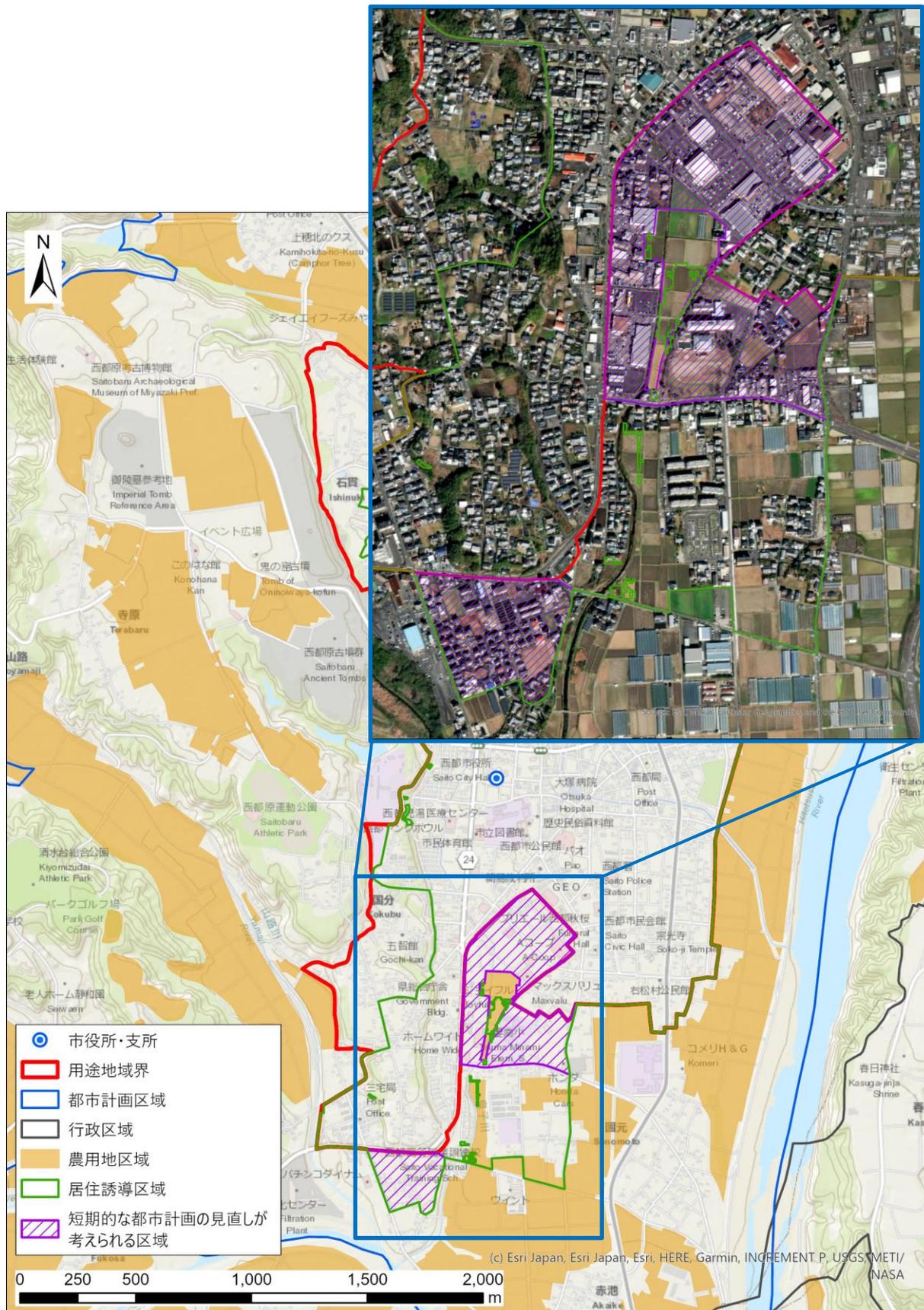


図 4-12 短期的な都市計画の見直しが考えられる区域

# 第4章 居住誘導区域等の設定

## (3) 居住誘導区域・居住誘導準備区域の設定

### STEP 4：居住誘導区域・居住誘導準備区域の設定

以上の検討を踏まえて、「居住誘導区域」を以下の通り設定しました。  
居住誘導区域の面積は 332.1ha（用途地域の 86.0%）です。

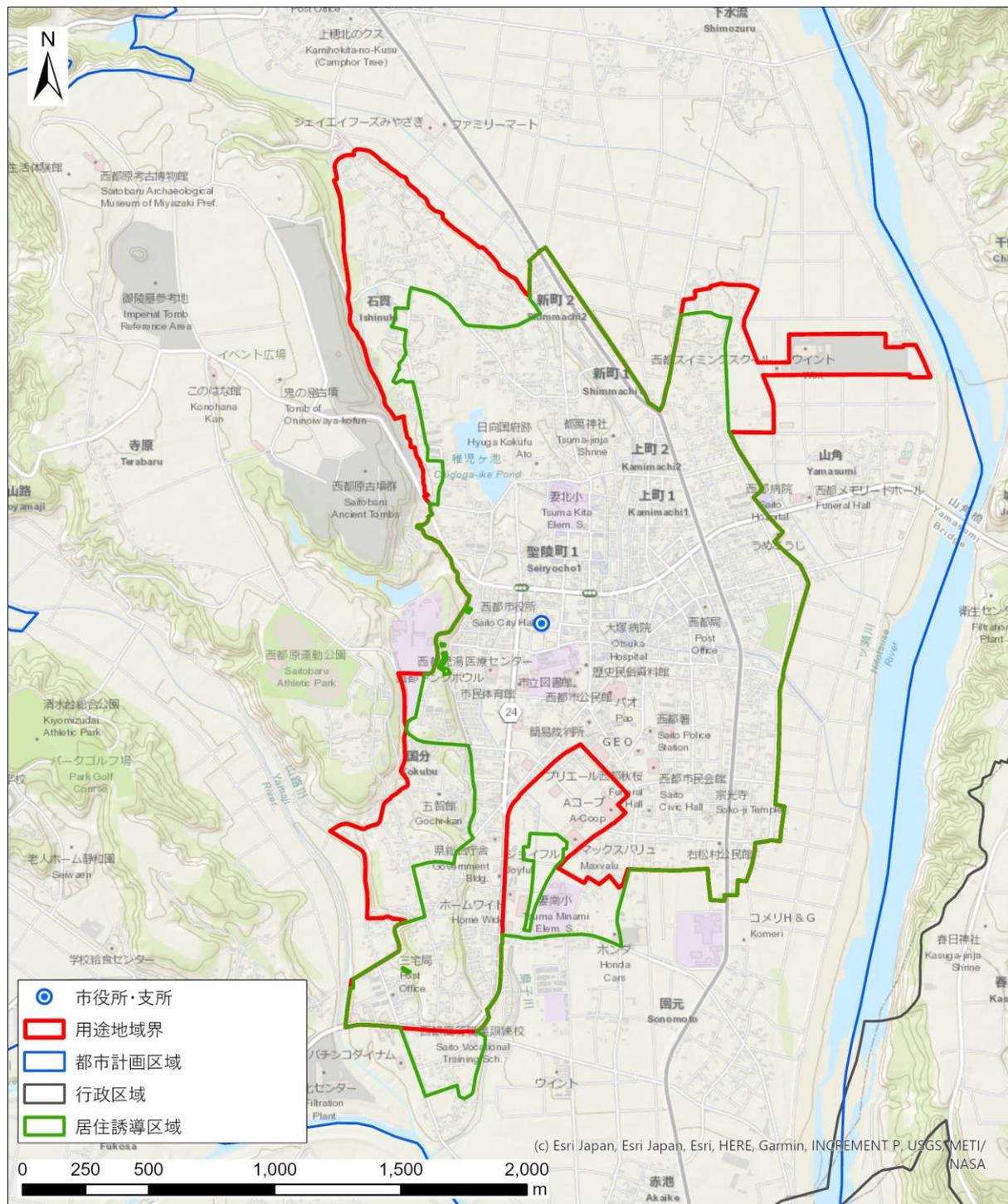


図 4-13 居住誘導区域

## 第4章 居住誘導区域等の設定

「居住誘導区域」および「居住誘導準備区域」を以下に示します。

居住誘導準備区域の面積は 25.1ha（用途地域の 6.5%）です。

なお、居住誘導準備区域には一部浸水深 3.0m 以上の区域も含まれていますが、開発行為を行う際に盛土等の対応を行うことを前提に居住誘導準備区域に設定しました。

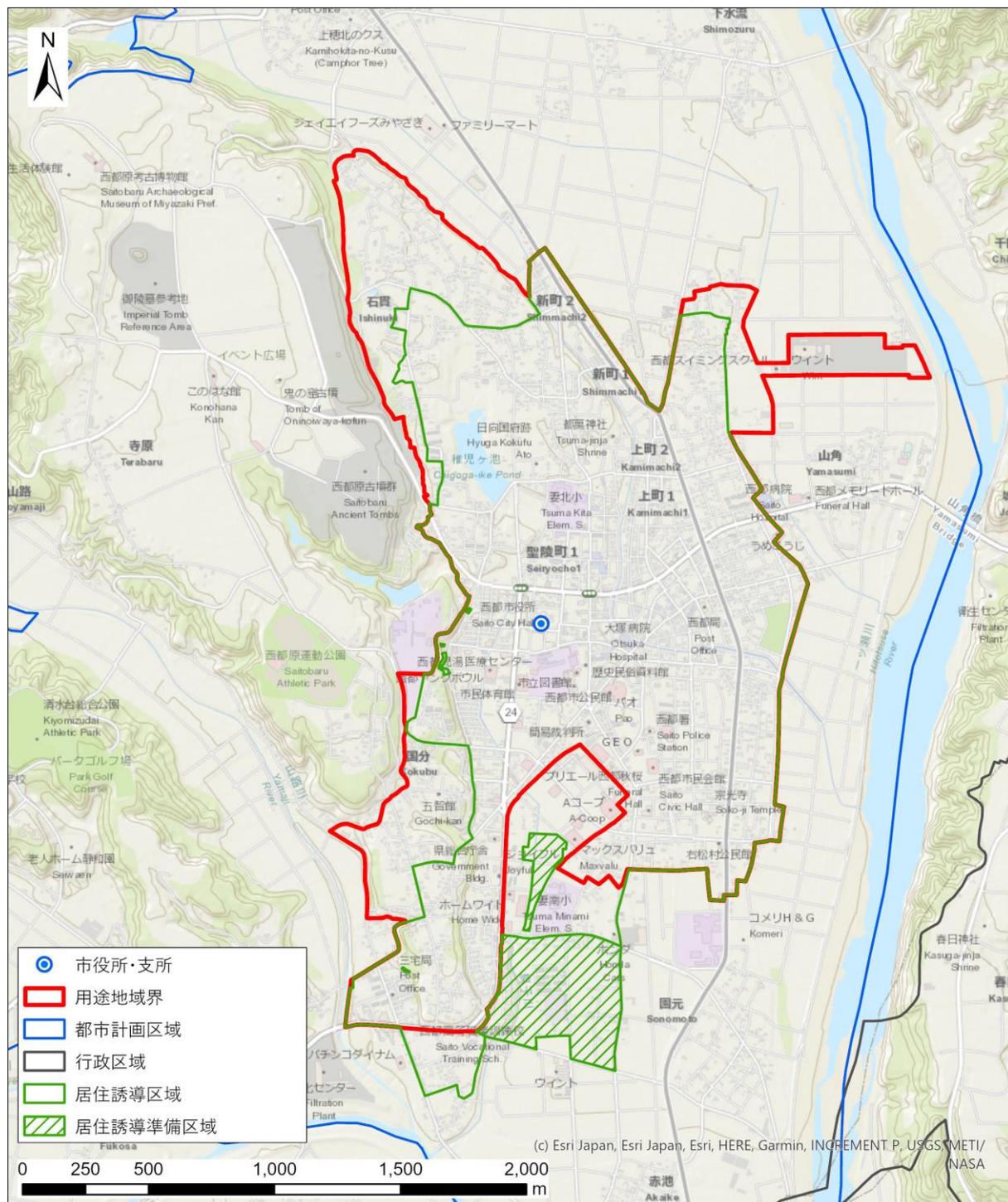


図 4-14 居住誘導区域・居住誘導準備区域

# 第4章 居住誘導区域等の設定

居住誘導区域内における土砂災害特別警戒区域の拡大図を以下に示します。  
 なお、以下の箇所は居住誘導区域から除外しています。

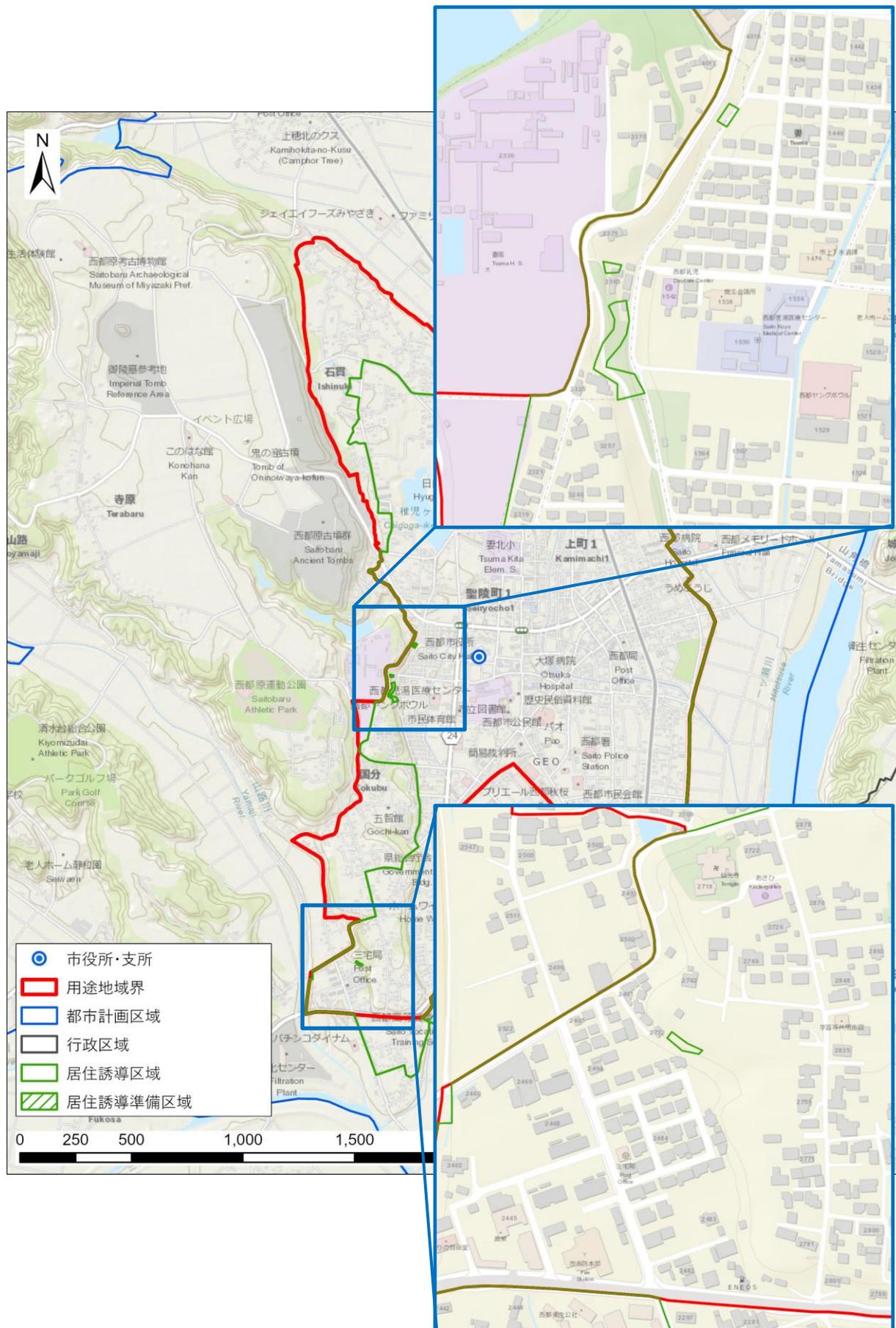


図 4-15 居住誘導区域内の土砂災害特別警戒区域