

第4章 居住誘導区域

1. 居住誘導区域設定の基本的な考え方

(1) 居住誘導区域の基本的な考え方

居住誘導区域については、「都市計画運用指針」において、基本的な考え方が以下のよう
に示されている。

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ある。
	このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共施設施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきである。

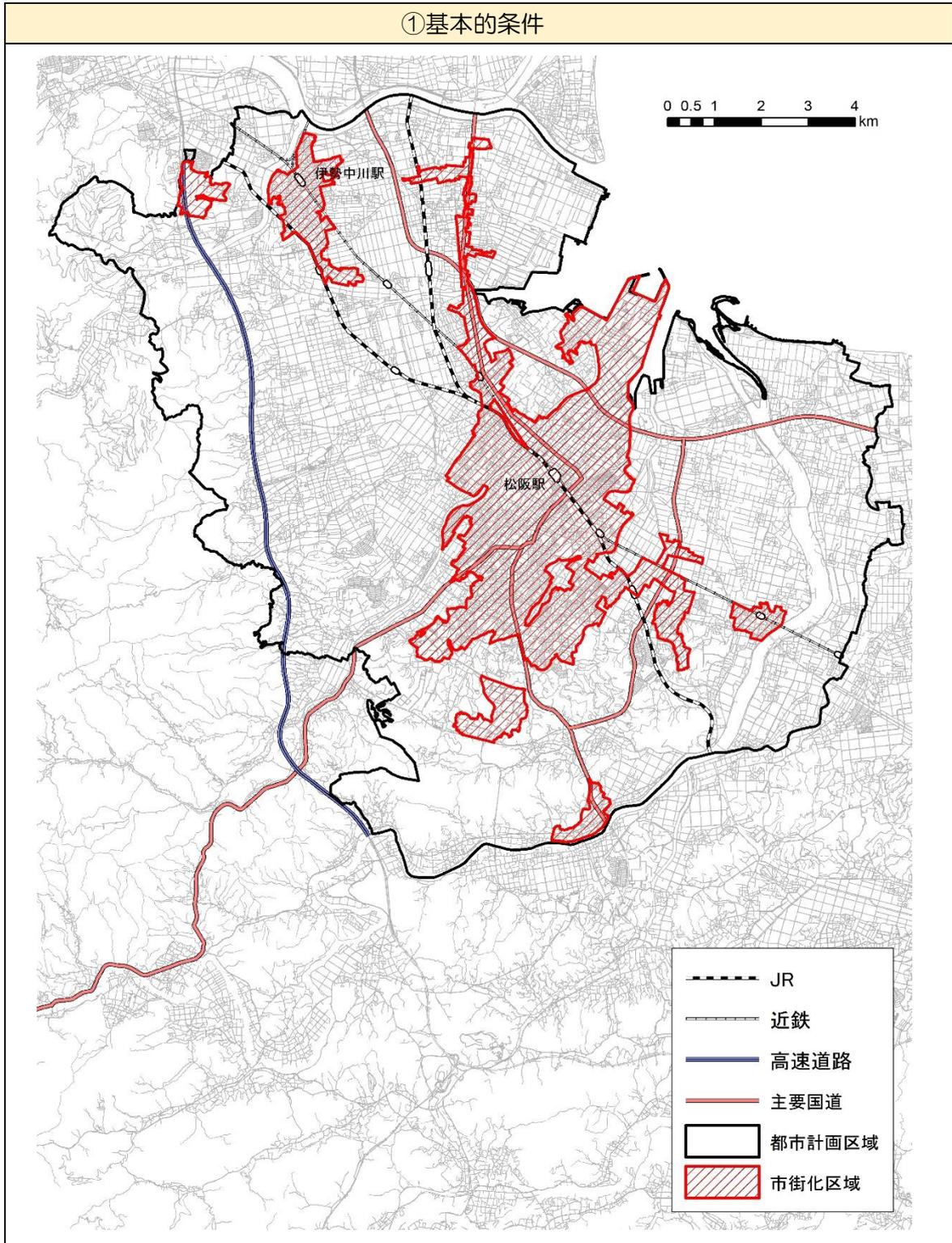
(2) 居住誘導区域設定の基本的な考え方

本市における居住誘導区域については、以下の考え方にに基づき、区域を設定する。

①基本的条件	都市計画区域を対象とし、その中で市街化区域を基本とする。
②居住誘導区域に含める区域の検討	i) 住居系用途地域 ii) 商業系用途地域（駅を中心部とする地域） iii) 準工業地域（住居系土地利用が図られている地域） iv) 交通サービス圏、生活利便施設サービス圏に含まれる居住性評価の高い地域
③居住誘導区域に含まない区域の検討	i) 土砂・津波災害特別警戒区域等（原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域） ii) 浸水想定区域等（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） iii) 工業専用地域等（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） iv) 住宅立地が想定されない大規模非可住地等（居住の誘導が困難な区域）
④居住誘導区域の設定	

① 基本的条件

- 立地適正化計画の対象となる都市計画区域のなかで、都市計画運用指針において、市街化調整区域が「法により居住誘導区域に含まない区域」と示されているため、居住誘導区域設定の検討にあたっては、市街化区域を基本とする。



平成 24 年 5 月 31 日現在

② 居住誘導区域に含める区域の検討

住居系の土地利用を基本に、居住誘導区域に含める区域を検討する。

i) 住居系用途地域

- 住居系用途地域 1,849.8ha を居住誘導区域に原則、含めるものとする。
 - 第一種低層住居専用地域 254.8ha
 - 第二種低層住居専用地域 6.9ha
 - 第一種中高層住居専用地域 48.8ha
 - 第二種中高層住居専用地域 183.4ha
 - 第一種住居地域 574.6ha
 - 第二種住居地域 722.5ha
 - 準住居地域 58.8ha

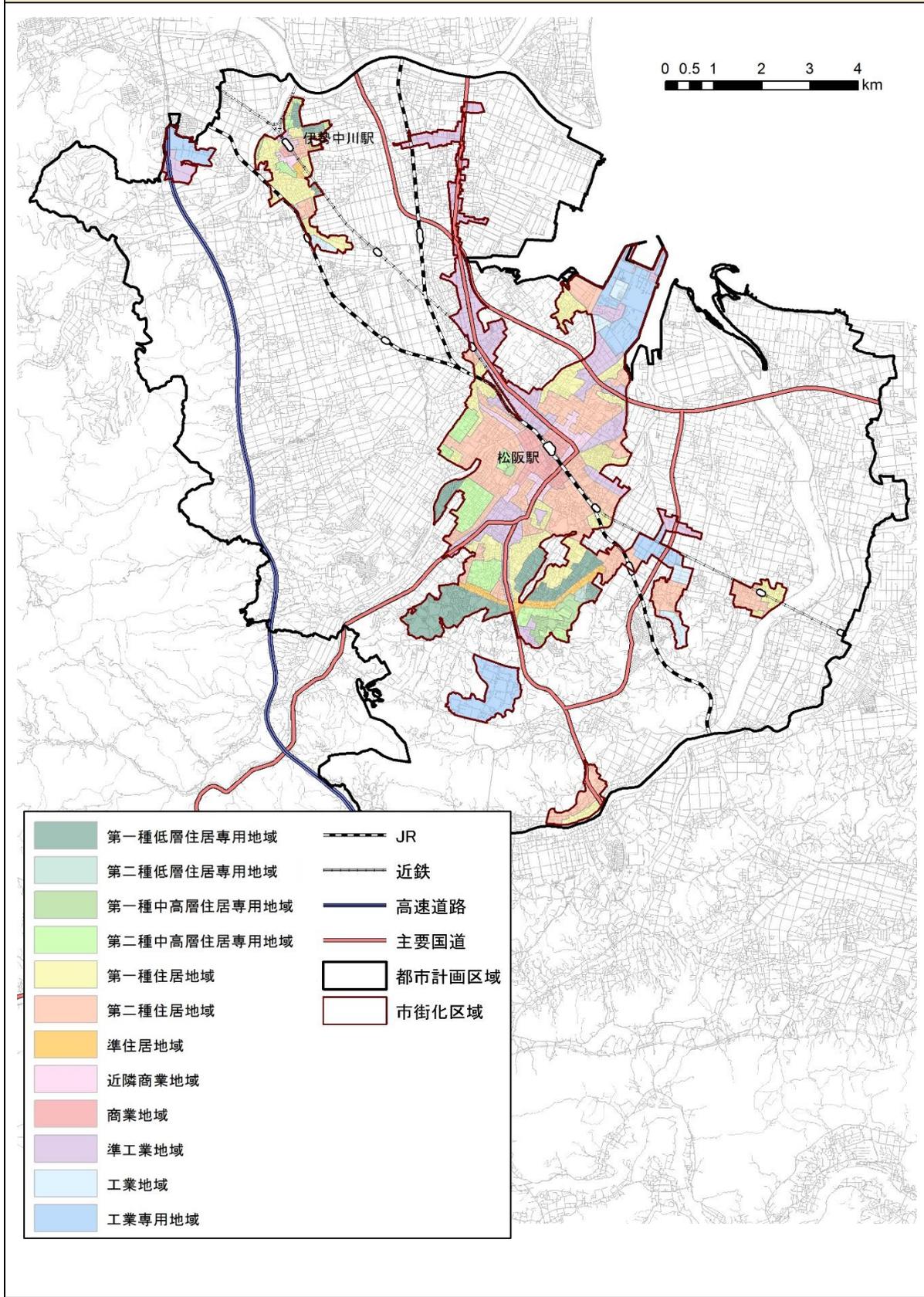
ii) 商業系用途地域

- 松阪駅や伊勢中川駅など都市計画マスタープランに都市核として位置づけられている駅周辺に存在する商業系の用途地域を居住誘導区域に含めるものとする。

iii) 準工業地域（住居系土地利用が図られている地域）

- 準工業地域については、本市の土地利用の現況を踏まえ、居住誘導区域に含める区域を検討する。なお、土地利用の現況は、都市計画基礎調査のゾーンごとに分析を行い、土地利用の大半を住居系で占める場合、居住誘導区域に含めるものとする。

用途地域



平成 27 年 12 月 11 日現在

iv) 交通サービス圏、生活利便施設サービス圏に含まれる居住性評価の高い地域

- 居住誘導区域の設定にあたって、生活利便性が確保され、生活サービス機能の持続的確保が可能な区域を検討する。
- そのため 100mメッシュを用いて以下の居住性評価を行う。
 - ▶ 鉄道駅・バス停からの交通サービス圏、商業施設、医療施設、高齢者福祉施設、子育て関連施設、教育施設、文化施設の生活利便施設サービス圏について、100mメッシュを用いた居住性評価を行う。
 - ▶ 評価にあたっては、100mメッシュに含まれる徒歩圏の面積度合いを算出し、すべてを足し合わせ点数化を行う。
 - ▶ 点数が高いほど、居住性が高い＝利便性が高い地域として整理する。

各徒歩圏の算出方法

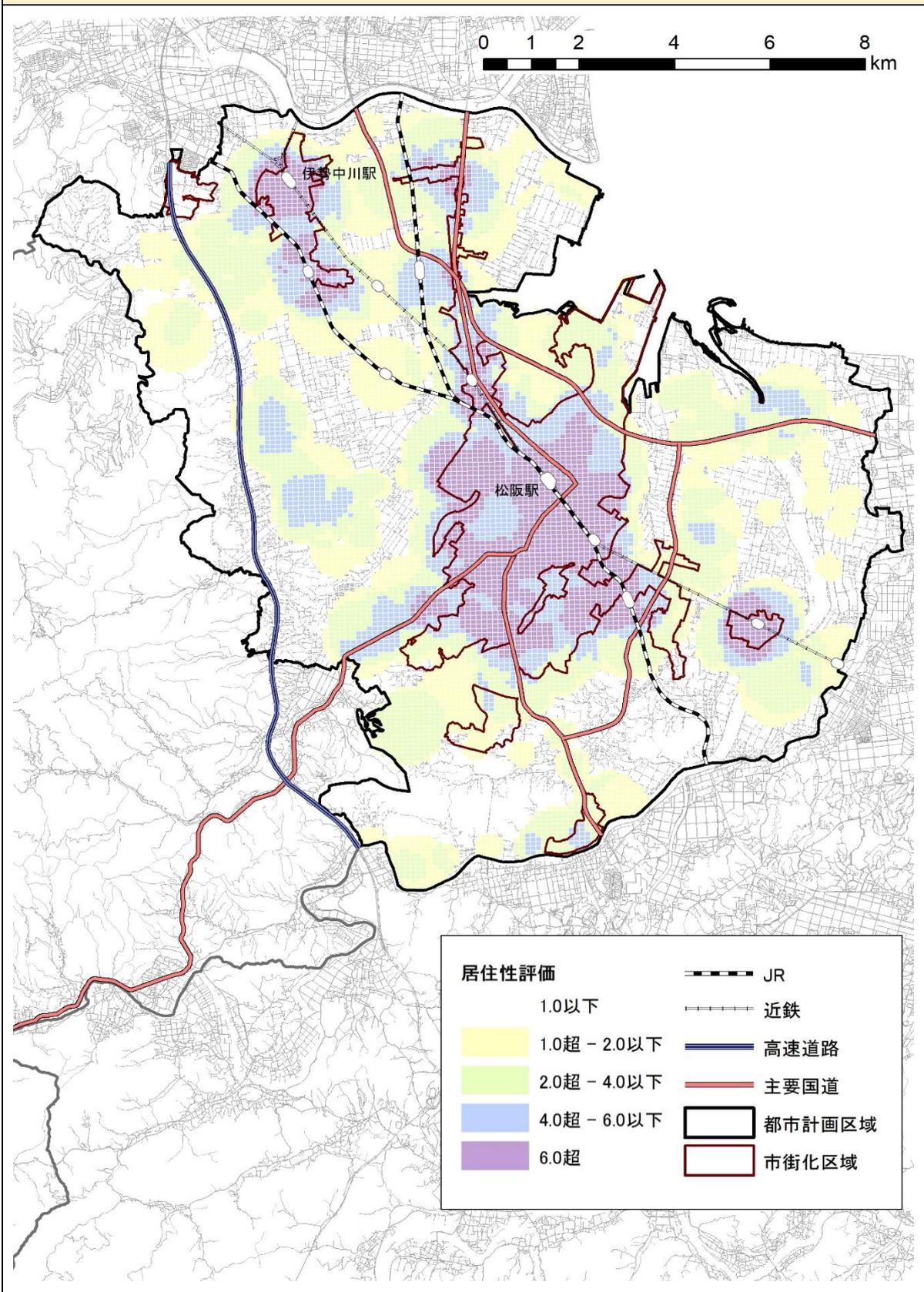
100mメッシュにおける各圏域のカバー面積÷100mメッシュの面積

都市機能	
交通サービス圏	鉄道駅から半径 800m 圏内 (松阪駅からは半径 1,000m圏内)
	バス停留所から半径 300m 圏内
生活利便施設サービス圏	商業施設から半径 800m 圏内
	医療施設から半径 800m 圏内
	高齢者福祉施設から半径 800m 圏内
	子育て関連施設から半径 800m 圏内
	文化施設から半径 800m 圏内

※圏域の半径については、以下の考えより設定している

300m～800m 国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」による
松阪駅周辺の中心市街地については、都市機能の立地状況から 1000m

交通サービス圏、生活利便施設サービス圏に含まれる居住性評価の高い地域



③ 居住誘導区域に含まない区域の検討

i) 土砂・津波災害特別警戒区域等（原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域）

- 以下の区域については、「原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域」と都市計画運用指針に示されているが、本市においては、市街化区域内に当該区域は存在しない。

原則として居住誘導区域に含まない区域	有無
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第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域	×
イ) 津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害特別警戒区域	×
ウ) 建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域（法で居住誘導区域に含まないこととされている区域を除く）	×
エ) 地すべり等防止法第3条第1項に規定する地すべり防止区域	×
オ) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域	△

※△ 都市計画区域内に該当要件があるが、市街化区域に該当要件はないもの

× 都市計画区域内に該当要件がないもの

ii) 浸水想定区域等（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）

- 「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」と、都市計画運用指針において示されている津波・洪水浸水想定区域について以下に整理する。
- 居住誘導区域の設定にあたっては、整理した内容を踏まえて検討する。

■津波浸水想定区域について

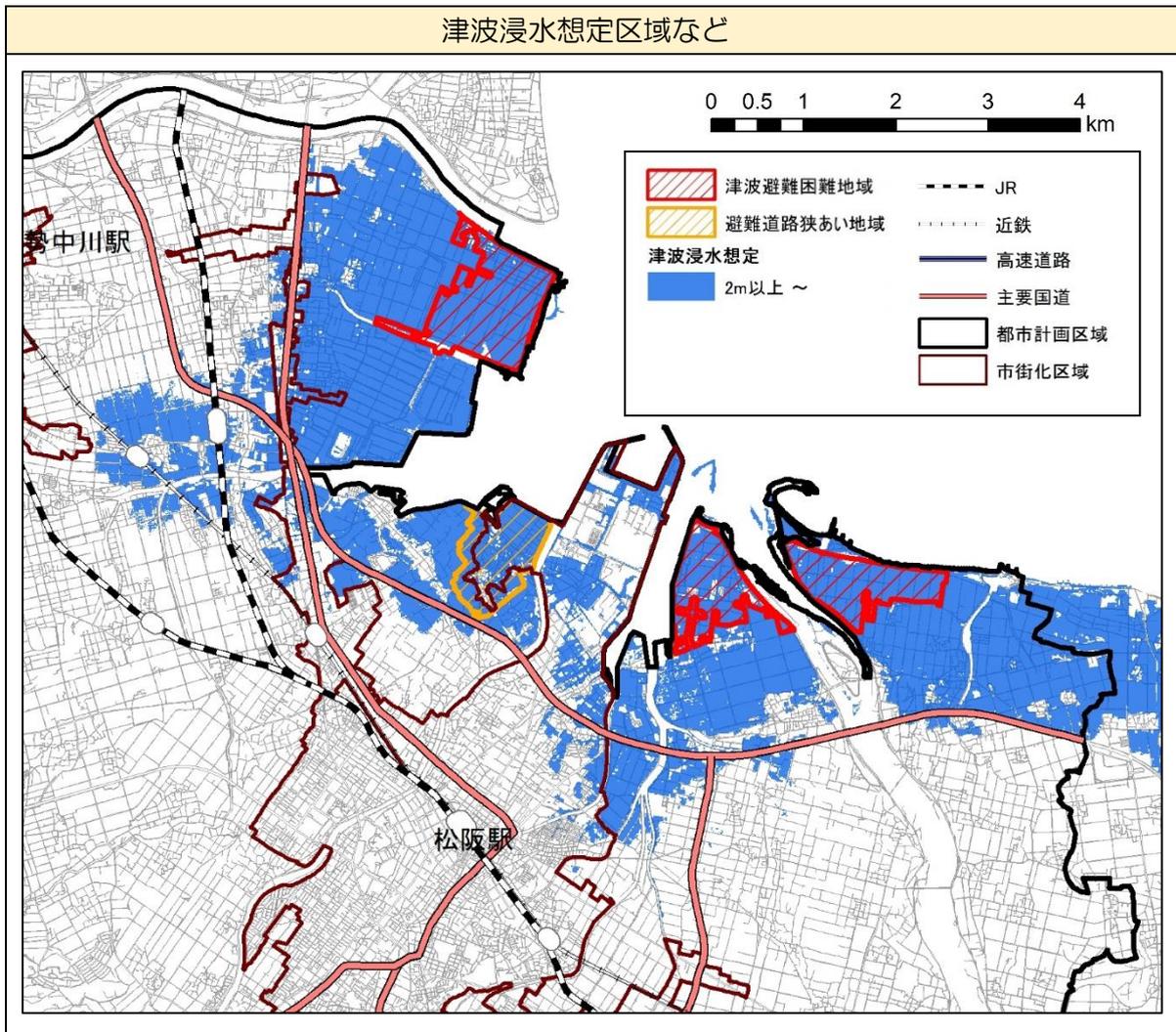
記載内容	資料
<ul style="list-style-type: none"> ハード対策に組み合わせて、建築物の構造強化や土地利用の規制・誘導等のソフト対策を実施し、<u>災害リスクの高い場所の人口や建築物の減少による被害の低減を図る。</u> 	三重県都市計画基本方針
<ul style="list-style-type: none"> 三重県地震・津波被害の低減に向けた都市計画指針では、<u>「許容浸水深の目安（木造建築物の多い市街地）として、市街地（集落）の壊滅的被害をもたらさない浸水程度としては、安全で確実な避難が可能であることを確認したうえで、概ね2.0m未満</u>」と示されている。 <p>※津波浸水想定2.0m以上から建物（木造）が全壊する割合が大きく増加する傾向がある（国土交通省資料より）。</p>	三重県地震・津波被害の低減に向けた都市計画指針

- 理論上最大クラスの南海トラフ地震の津波浸水想定区域を対象に、避難可能時間内に避難対象地域の外側や津波緊急一時避難ビルへ避難が可能な地域を除いた地域を「津波避難困難地域」として抽出。
- 当該地域の解消に向け、既存施設を生かした避難対策を優先し、それにおいても解消が困難な地域に対して津波避難施設の整備を行う。
- また、道路幅員が狭いため避難において課題があり、地域防災計画で対策を進めるべき地域を「避難道路狭あい地域」として位置づけている。

松阪市津波避難
対策基本方針



○津波浸水想定区域は、浸水深 2.0m 以上から建物（木造）が全壊する割合が大きく増加する傾向があるため、津波浸水想定区域 2.0m 以上は、原則、居住誘導区域から除外することとする。

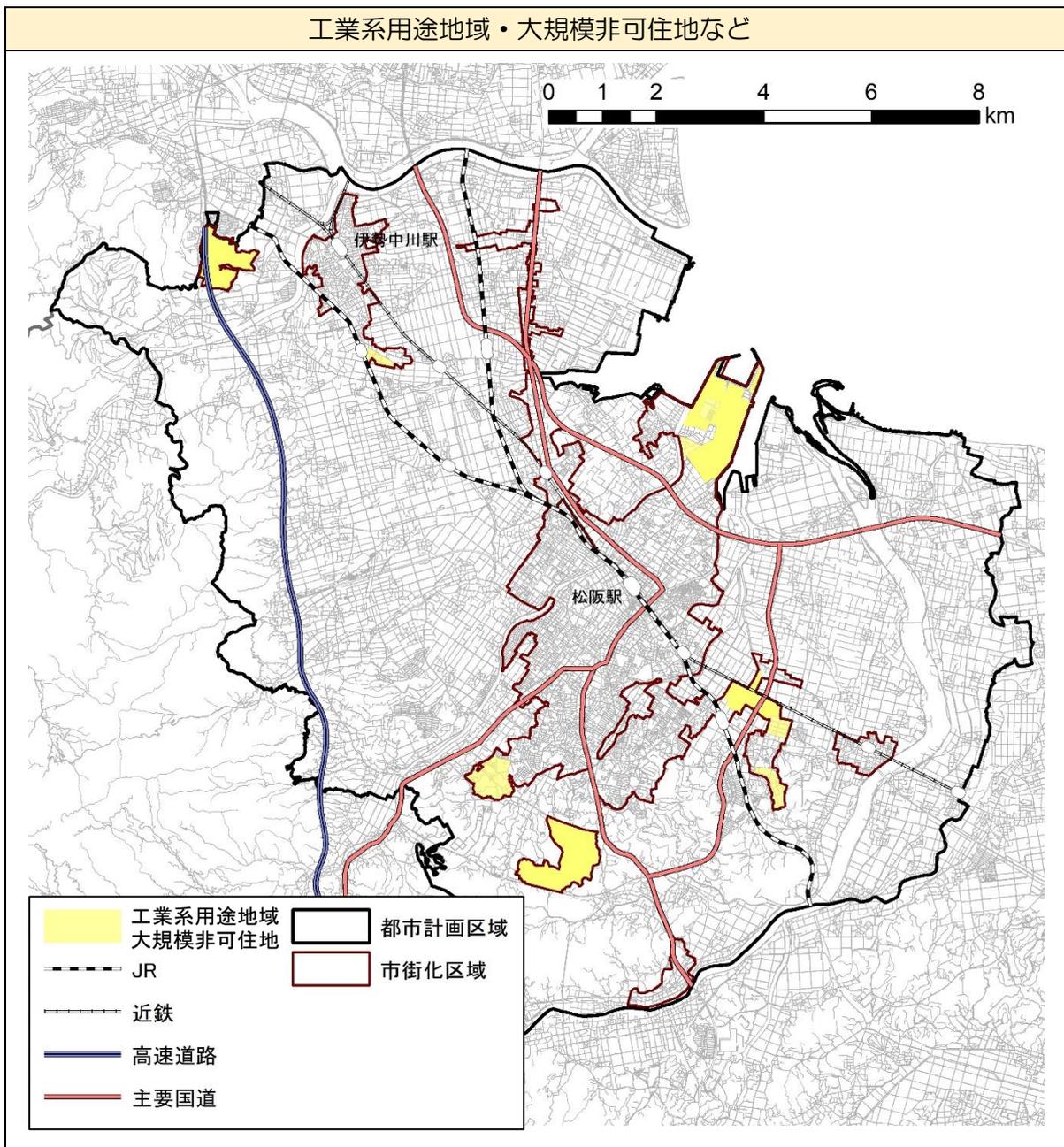


iii) 工業系用途地域等（居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域）

- 都市計画運用指針において、工業専用地域は「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」と示されており、本市においても居住を誘導する地域ではないことから、居住誘導区域に含まないものとする。

iv) 住宅立地が想定されない大規模非可住地等（居住の誘導が困難な区域）

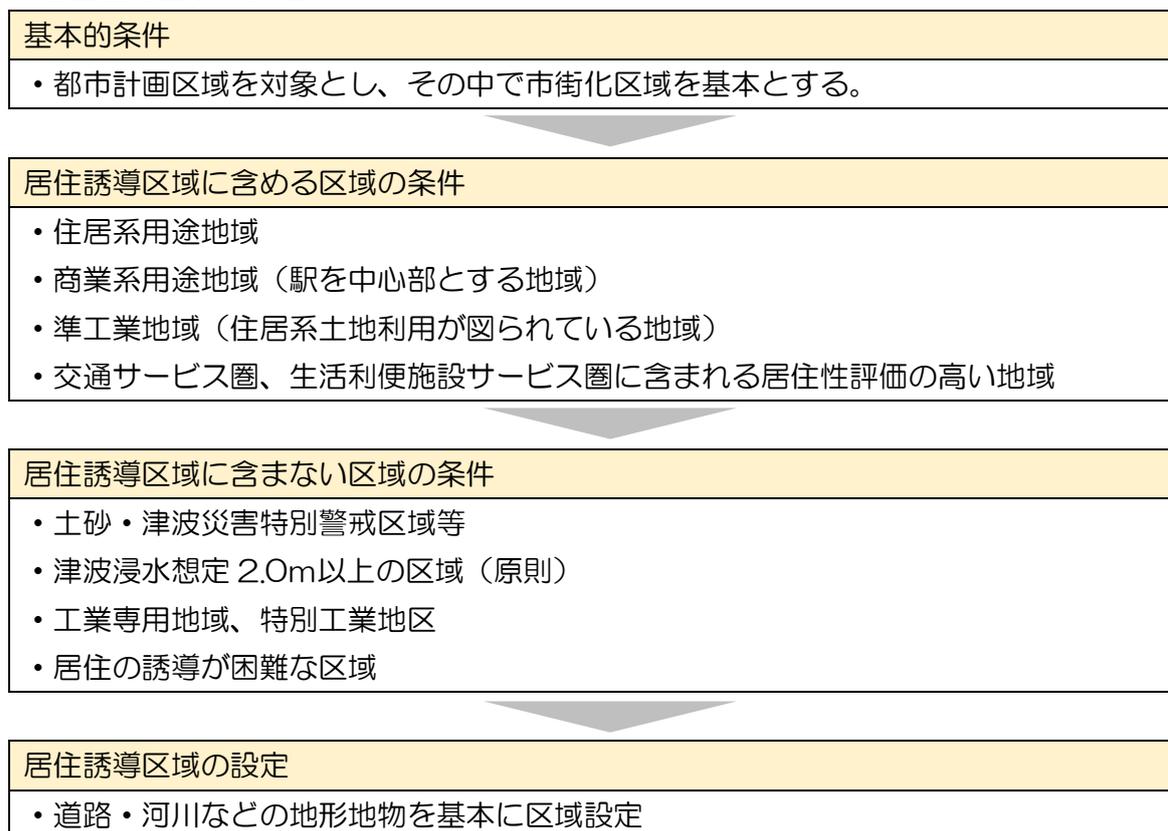
- 工業系の用途地域や住居系用途地域内にある中部台運動公園などの住宅の立地が想定されない大規模な非可住地等においては、居住の誘導が困難な区域であるとし、居住誘導区域に含まないものとする。



2. 居住誘導区域の設定

居住誘導区域の設定については、基本となる市街化区域内で、以下のとおり設定するとともに、区域区分については、道路・河川などの地形地物を基本とする。

■居住誘導区域の設定



■ 居住誘導区域

