

議題 2

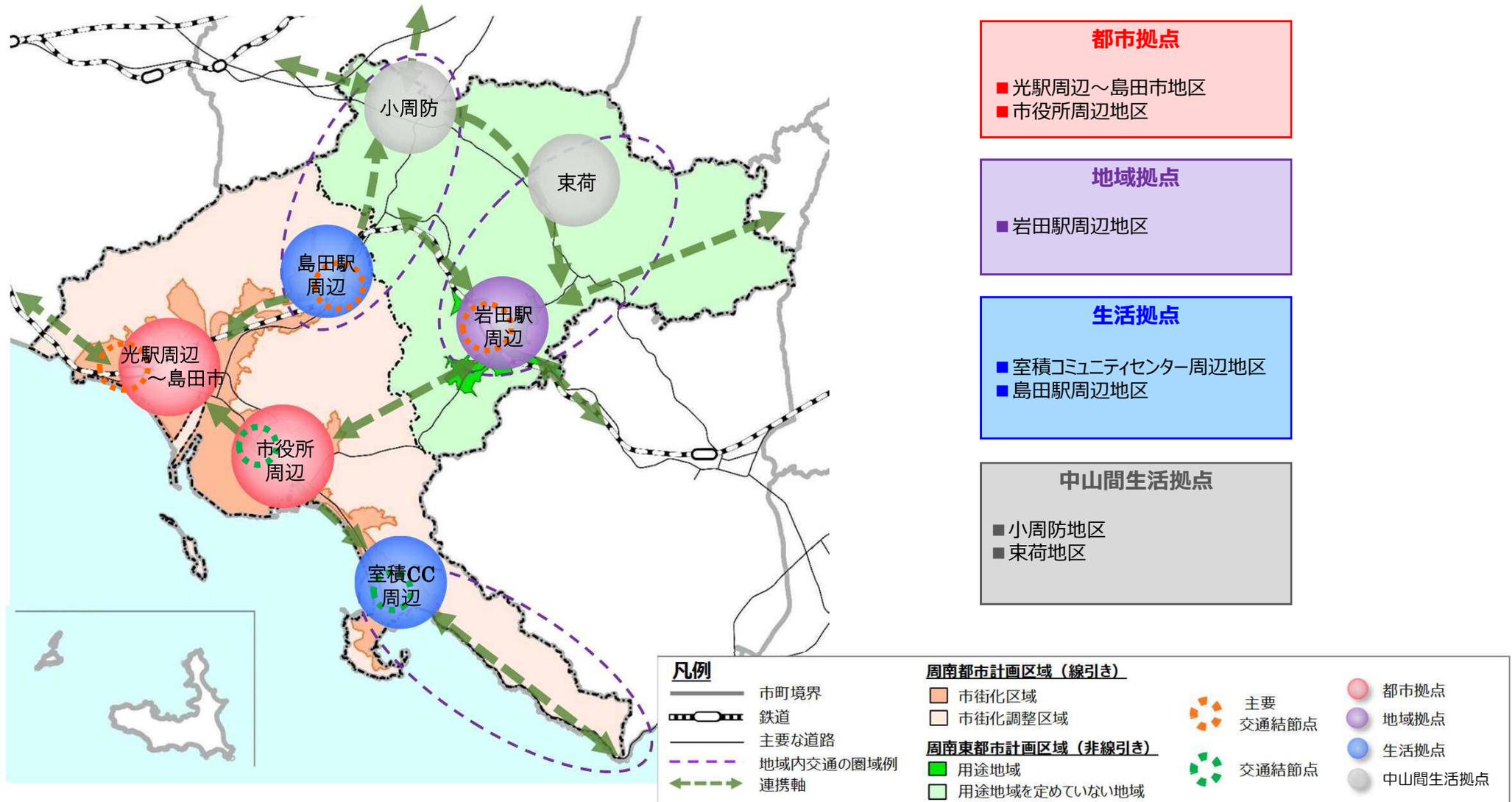
居住誘導区域ベースエリアの検討について

- (1) 目指す都市の骨格構造・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- (2) 居住誘導区域の設定にあたっての基本的な視点・・・ 3
- (3) ベースエリアの検討・・・・・・・・・・・・・・・・ 9

1 目指す都市の骨格構造

都市の骨格構造の設定の考え方

本計画で目指す都市の骨格構造については、光市都市計画マスタープランにおける将来都市構造「多核連携型都市構造」による市域全体の一体的な発展の考えを基本とします。



1 目指す都市の骨格構造

拠点ごとの都市づくりの方向性

現計画では、拠点種別ごとの拠点づくりの基本的な方向性に沿って、各拠点の特性を踏まえて、拠点ごとの「役割」及び「拠点づくりの方向性」を次のとおり設定しています。

地区名	拠点の位置付け	役割	拠点づくりの方向性(方針)
光駅周辺 ～ 島田市	都市拠点	市の玄関口として、市内外の人々が訪れ、にぎわいと活気のある都市拠点	都市機能が集積し、にぎわいに満ちた 「都市拠点づくり」
市役所周辺		行政・文化・教育の拠点として、全ての市民が利用しやすく、集い、交流できる都市拠点	行政・文教機能をはじめ、多様な都市機能が連携した 「都市拠点づくり」
岩田駅周辺	地域拠点	生活に必要な機能が集積し、生活利便性・交通利便性が高い、主に東部地域の生活を支える地域拠点	誰もが安心して住み続けられる、快適で便利な 「地域拠点づくり」
室積コミュニティセンター周辺	生活拠点	地域を特徴付ける歴史資源や水産資源、豊かな自然環境が保全・活用された魅力ある生活拠点	歴史・水産資源や自然環境の豊かな 「生活拠点づくり」
島田駅周辺		自然環境が豊かな、温泉施設を中心に市民が集い、交流し、ふれあう憩いの生活拠点	交流とふれあいを生む憩いの 「生活拠点づくり」
小周防 東荷		中山間地域において、地域の集いや交流など日常的な地域活動を支える中山間生活拠点	中山間地域の生活を維持する 「中山間生活拠点づくり」

暮らしのイメージ

各地域拠点や生活拠点には生活に身近な商店や診療所、コミュニティセンターといった普通の生活に欠かせない機能が集まっています。それぞれのお住まいから徒歩・自転車・地域内交通等により、食料品や日用品の買い物をしたり、軽度の症状で診療所に通院したりするなど、住み慣れた地域で日常的に必要なサービスを受けることができます。

一方、2つの都市拠点には、大型商業施設や病院、基幹的な行政サービスなど、それぞれの拠点の役割に応じた高次の都市機能が集まっており、鉄道や路線バスなどで都市拠点にアクセスすることにより、高次の都市機能を利用することができます。

また、2つの都市拠点間は、一定の運行便数が確保された利便性の高い公共交通等で連絡されており、容易に往来することができます。

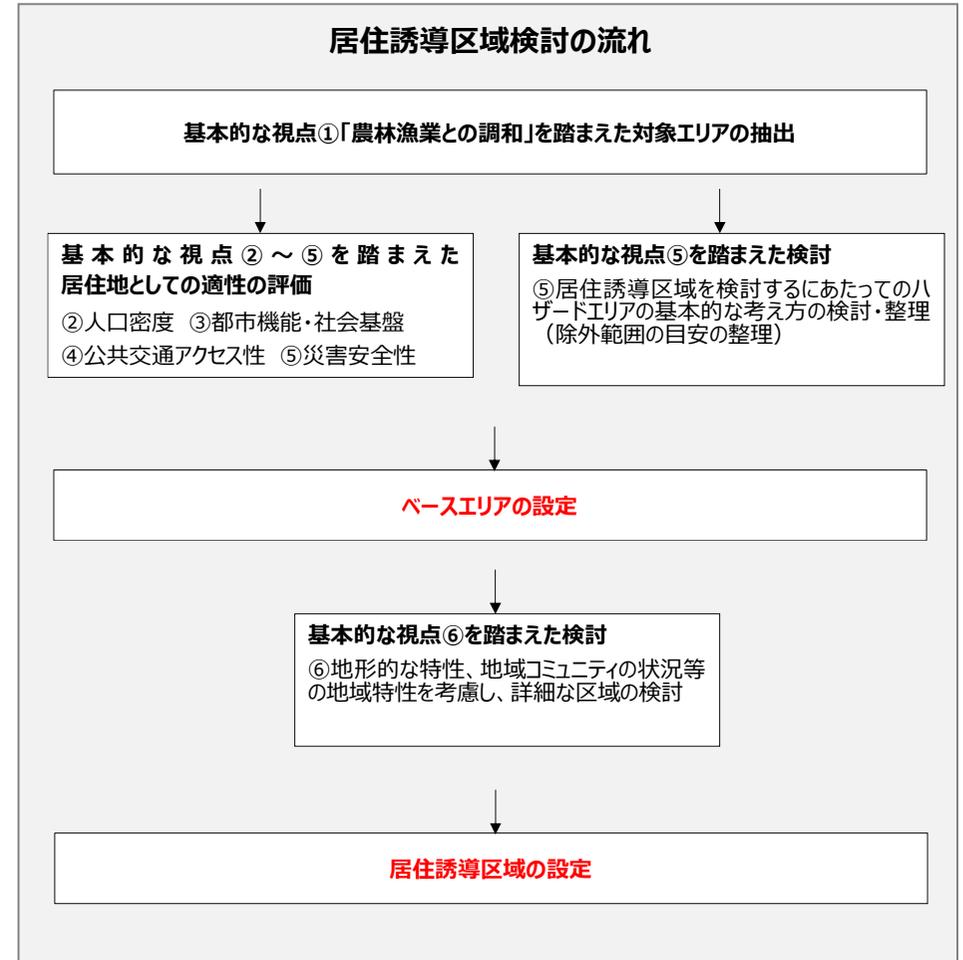


2 居住誘導区域の設定にあたっての基本的な視点

基本的な視点、居住誘導ベースエリアの設定

本市における都市の居住者の居住エリアを検討するにあたっては、以下の6つの視点を設定し、これらを踏まえた対象エリアの抽出や居住地としての適性の評価を行い、居住誘導区域のベースエリアを設定します。

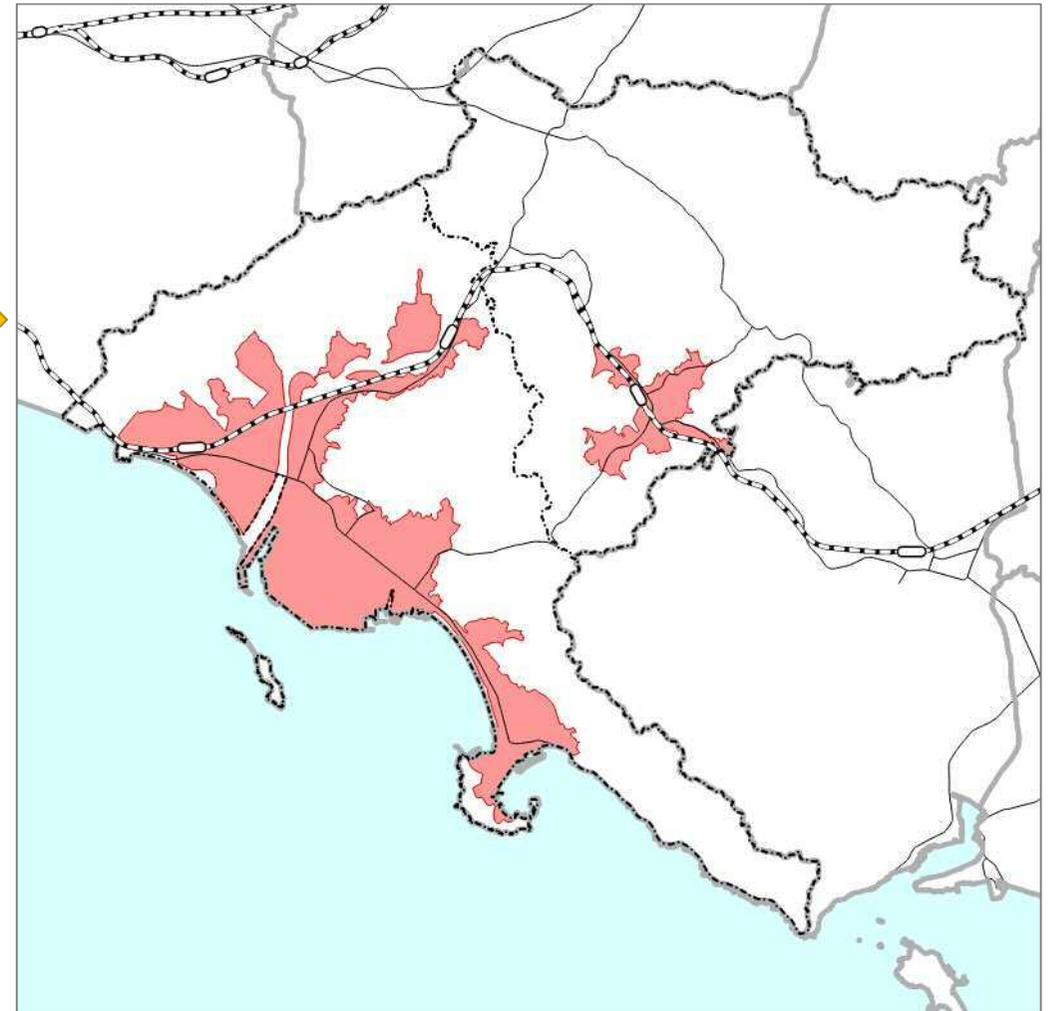
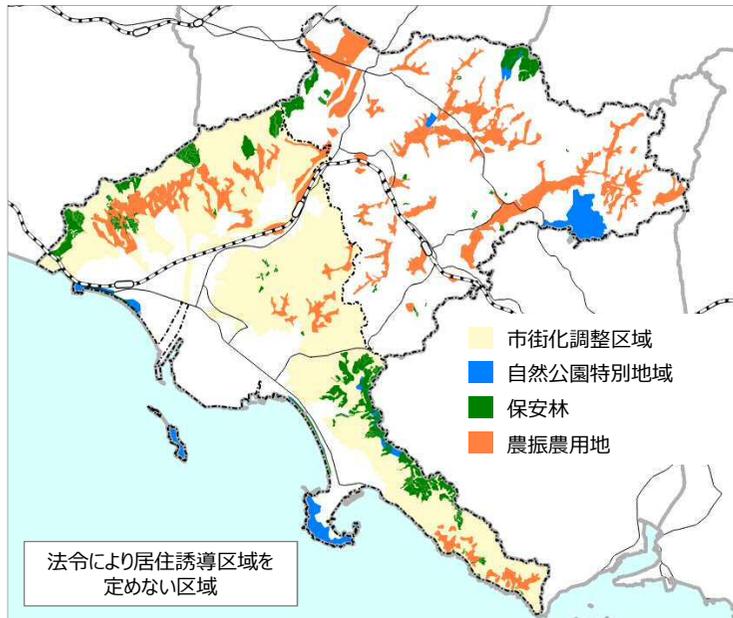
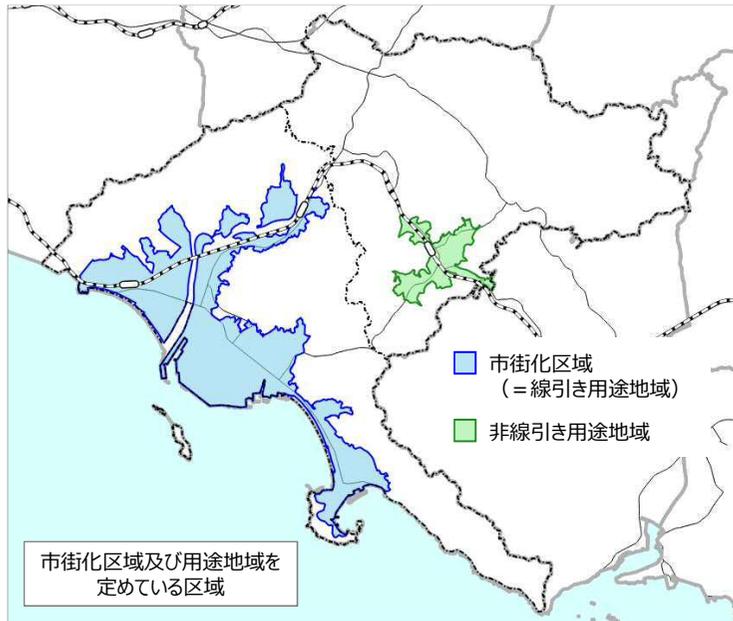
基本的な視点（案）	検討方針
①農林漁業との調和	農林漁業との健全な調和を図るため、市街化区域及び用途地域を定めている区域を対象に検討（農業振興地域（≒非線引き用途白地地域等）は対象外）
②人口密度	人口減少化において、将来にわたり都市機能を確保し、生活利便性を維持するため、一定の人口密度の確保を基本に検討
③都市機能・社会基盤ストック	人口減少に伴う民間の投資意欲の弱まりが懸念されるため、都市のストック等の有効活用の視点をもって検討
④公共交通アクセス性	都市拠点等の都市機能・サービスを享受しやすいよう、都市拠点への公共交通によるアクセス性の観点をもって検討
⑤災害安全性（ハザードエリア）	本市の地形的な制約やハザードエリア等を考慮しつつ、自然災害に対する安全性を高めるため、災害安全性の観点をもって検討
⑥地域特性	本市の歴史的な成り立ちや地形的な特性、地域コミュニティの状況等を踏まえて検討



2 居住誘導区域の設定にあたっての基本的な視点

基本的な視点①（農林漁業との調和）を踏まえた対象エリアの抽出

- 農林漁業との健全な調和を図るため、農業振興地域（≒非線引き用途白地地域）を対象外とし、市街化区域及び用途地域を定めている区域を対象とする。
- 法令により居住誘導区域を定めないこととされる区域は対象外とする。



（市街化区域及び用途地域を定めている区域から、法令により居住誘導区域を定めない区域を除外したエリア）

2 居住誘導区域の設定にあたっての基本的な視点

基本的な視点②～⑤を踏まえた居住地としての適性の評価

- 居住地としての適性を複数の視点から総合的に評価するため、基本的な視点②～⑤を踏まえた評価指標を以下のように設定する。
- 100mメッシュ単位でこれらの指標を点数化し、合計点によって総合評価とする。

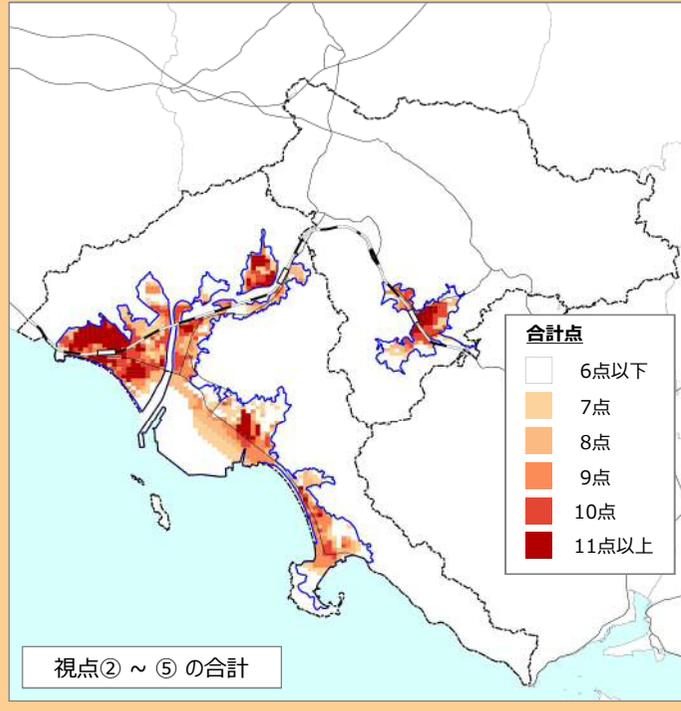
都市の居住者の居住エリアの検討にあたっての 基本的な視点（案）	居住適性の評価指標
<p>視点①農林漁業との調和 農林漁業との健全な調和を図るため、市街化区域及び用途地域を定めている区域を対象に検討（農業振興地域（≠非線引き用途白地地域等）は対象外）</p>	<p>「農林漁業との調和」を踏まえた対象エリアの抽出の際に考慮</p>
<p>視点②人口密度 人口減少下において、将来にわたり都市機能を確保し、生活利便性を維持するため、一定の人口密度の確保を基本に検討</p>	<p>将来推計人口（2040年）の人口密度 将来にわたり一定の人口密度の確保が可能と考えられるエリアについて、その人口密度に応じて評価する。</p>
<p>視点③都市機能・社会基盤ストック 人口減少に伴う民間の投資意欲の弱まりが懸念されるため、都市の既存ストックの有効活用の観点をもって検討</p>	<p>都市機能の利便性 既存の都市機能（医療・子育て・福祉・商業）について、利用圏（800m以内）に立地する施設の種類の多さに応じて評価する。</p>
<p>視点④公共交通アクセス性 都市拠点等の都市機能・サービスを楽しむやう、都市拠点等への公共交通によるアクセス性の観点をもって検討</p>	<p>公共交通の利用圏 鉄道駅から800m、バス停から300m以内のエリアについて、利用可能な交通機関の日便数に応じて評価する。</p>
<p>視点⑤災害安全性（ハザードエリア） 本市の地形的な制約やハザードエリア等を考慮しつつ、自然災害に対する安全性を高めるため、災害安全性の観点をもって検討</p>	<p>ハザードエリアの指定状況 居住誘導区域に「原則として含まない区域」や「総合的に判断する区域」として挙げられる災害ハザードエリアについて、これらの指定の有無により評価する。</p>
<p>視点⑥地域特性 本市の歴史的な成り立ちや地形的な特性、地域コミュニティの状況等を踏まえて検討</p>	<p>ベースエリアの作成後、詳細な区域の検討の際に考慮</p>

2 居住誘導区域の設定にあたっての基本的な視点

基本的な視点②～⑤を踏まえた居住地としての適性の評価

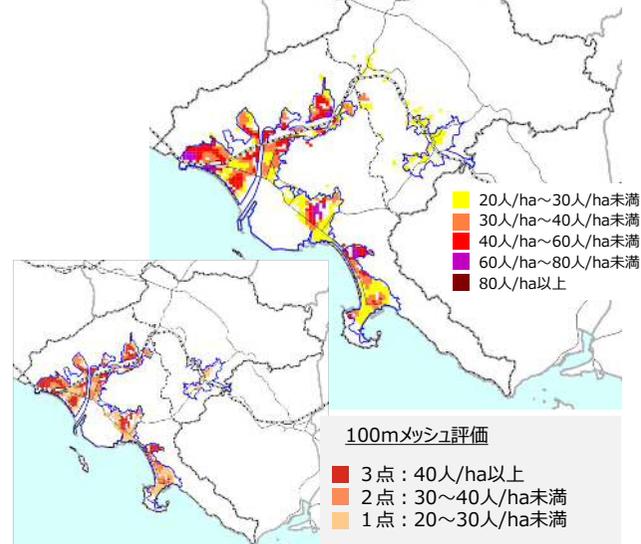
○検討対象エリア（市街化区域及び用途地域を定めている区域から、法令により居住誘導区域を定めない区域を除外したエリア）における、100mメッシュ評価の結果は下図の通り。

■居住適性の評価【総合評価】



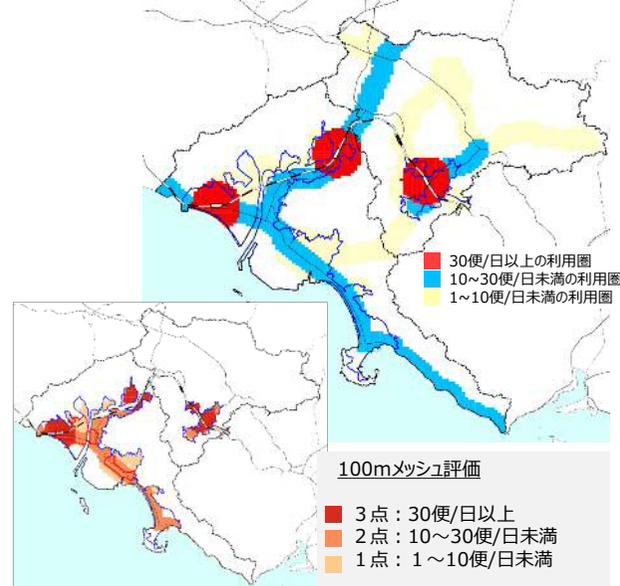
視点② 将来推計人口（2040年）の人口密度

将来にわたり一定の人口密度の確保が可能と考えられるエリアについて、その人口密度に応じて評価する。



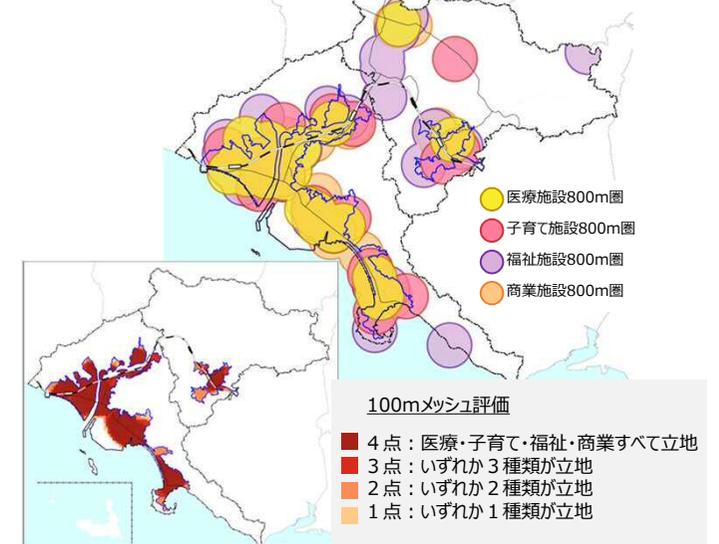
視点④ 公共交通の利用圏

鉄道駅から800m、バス停から300m以内のエリアを、利用可能な交通機関の日便数に応じて評価する。



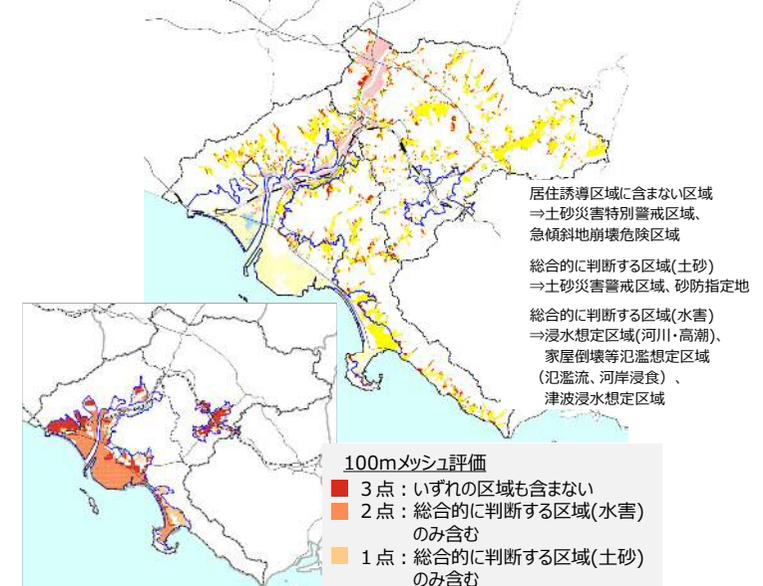
視点③ 都市機能の利便性

既存の都市機能（医療・子育て・福祉・商業）について、800m以内に立地する施設の種類の多さに応じて評価する。



視点⑤ ハザードエリアの指定状況

誘導区域に原則として含まない、または総合的に判断するとされるハザードエリアの指定状況に応じて評価する。

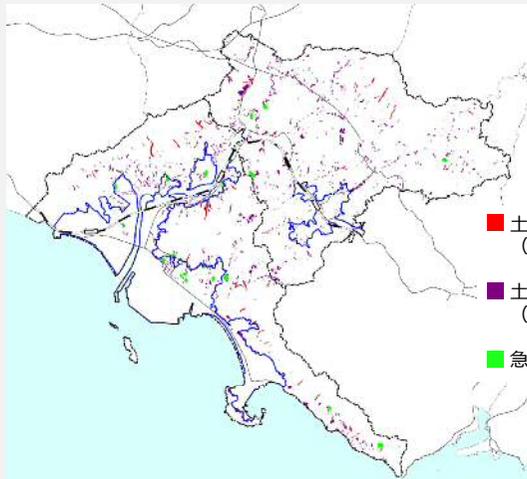


※相対的に、土砂災害は突発的に発生するため予測が難しく、生命の危険に直結する可能性が高いため、これを含む区域の評価を低く設定した。

2 居住誘導区域の設定にあたっての基本的な視点

基本的な視点⑤（災害安全性）を踏まえた検討

- 災害安全性については、市街化区域を含め市内の広い範囲でさまざまなハザードエリアが指定されていることや、近年の災害発生状況等から、特段の配慮が必要である。
- 都市計画運用指針を参考に、ハザードエリア等（土地の用途を含む）についての基本的な考え方を整理し、居住誘導区域に含めないエリアや、防災施策の実施等を前提に居住誘導区域に含めるエリアを設定する。

都市計画運用指針	区域の有無 (市内)	基本的な考え(案)	参考図	
居住誘導区域に含まない区域	土砂災害特別警戒区域 (土砂災害防止法)	あり	居住誘導区域に 含めない (都市機能誘導区域からも除外する)	 <ul style="list-style-type: none"> ■ 土砂災害特別警戒区域 (土石流) ■ 土砂災害特別警戒区域 (急傾斜地の崩壊) ■ 急傾斜地崩壊危険区域
	浸水被害防止区域	なし	—	
	災害危険区域(建築基準法) (建築物の建築が禁止される区域)	なし	—	
	地すべり防止区域 (地すべり等防止法)	なし	—	
	急傾斜地崩壊危険区域 (急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律)	あり	居住誘導区域に 含めない (都市機能誘導区域からも除外する)	
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、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(都市計画法)	あり ・工業専用地域	住宅の建築制限があるため、居住誘導区域に 含めない	 <ul style="list-style-type: none"> ■ 用途地域 (工業専用地域) ■ 特別用途地区 (特別工業地区)
	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	あり ・特別用途地区 ・臨港地区	住宅の建築制限があるため、居住誘導区域に 含めない	
	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	なし	—	
	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	なし	—	
災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を 総合的に勘案し、居住を誘導することが適切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	あり	市街化区域の約6割が何らかのハザードエリアに指定されており、生命の保護の観点から 災害の種別ごとに検討	(次ページ以降参照)	

2 居住誘導区域の設定にあたっての基本的な視点

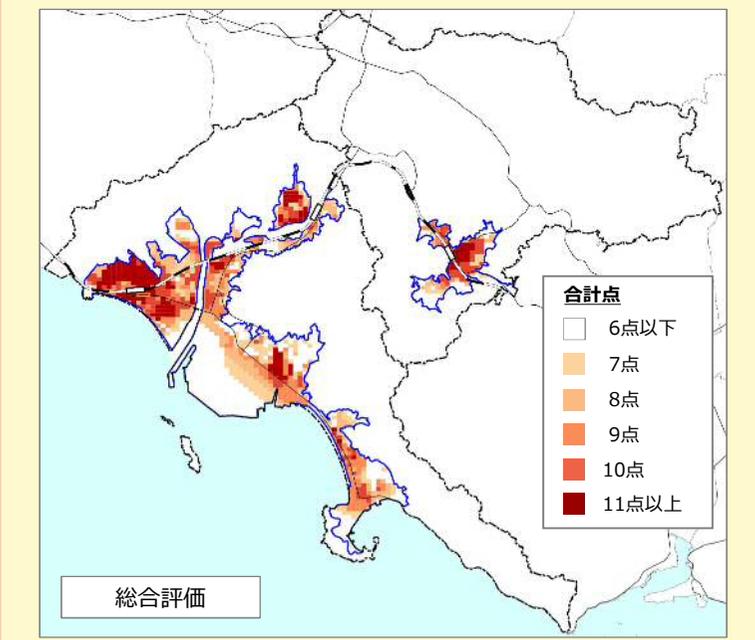
基本的な視点⑤（災害安全性）を踏まえた検討

○総合的な判断が必要な災害ハザードエリアについては、内閣府「避難勧告に関するガイドライン」も参考に、災害種別ごとの特性やリスク等を勘案しながら検討する。

災害種別	災害特性（ガイドラインより）	命を脅かす危険性があり、立ち退き避難が必要となる災害事象（ガイドラインより）	主な該当エリア（案）	基本的な考え（案）	参考図
土砂災害	<ul style="list-style-type: none"> 土砂災害は命を脅かすことが多い 洪水等の他の水災害と比較すると突発性が高く、精確な事前予測が困難であり、発生してからは逃げることは困難で木造住宅を流失・全壊させるほどの破壊力を有しているため、人的被害に結びつきやすい 	<ol style="list-style-type: none"> 背後等に急傾斜地があり、降雨により崩壊し、被害のおそれがある場合 土石流が発生し、被害のおそれがある場合 地すべりが発生し、被害のおそれがある場合 	土砂災害警戒区域	<ul style="list-style-type: none"> 相対的に災害発生の予見性が高くないため、基本的には居住誘導区域に含めない（都市機能誘導区域からも除外する） 	<p>土砂災害警戒区域（土石流） 土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊） 土砂災害警戒区域（地すべり）</p>
洪水等	<ul style="list-style-type: none"> 河川水位の上昇に伴う堤防の決壊や溢水等によって発生するため、水位等の河川状況や、堤防等の施設の異常に係る情報等によって、避難勧告等の発令を判断する必要がある 	<ol style="list-style-type: none"> 堤防から水があふれたり（越流）、堤防が決壊したりした場合に、河川から氾濫した水の流れが直接家屋の流失をもたらすおそれがある場合 山間部等の川の流れの速いところで、河岸侵食や氾濫流により、家屋流失をもたらすおそれがある場合 氾濫した水の浸水の深さが深く、平屋の建物で床上まで浸水するか、2階建て以上の建物で浸水の深さが最上階の床の高さを上回ることにより、屋内安全確保をとるのみでは命に危険が及ぶおそれがある場合 人が居住・利用等している地下施設・空間のうち、その利用形態と浸水想定から、その居住者・利用者に命の危険が及ぶおそれがある場合 ゼロメートル地帯のように浸水が長期間継続するおそれがある場合 	<ul style="list-style-type: none"> 家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流／河岸侵食） 洪水浸水想定区域（L1） 洪水浸水想定区域（L2） 	<ul style="list-style-type: none"> 家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流／河岸侵食）は、含めない（都市機能誘導区域からも除外する） 洪水浸水想定区域は、以下の通り 浸水深3m以上のエリアは、含めない 浸水深3m未満のエリアは、相対的に災害発生の予見性が高く、避難が遅れた場合でも垂直避難が考えられるため、除外はしない ※洪水浸水想定区域の検討内容については、別紙を参照 	<p>島田川洪水浸水想定区域：3m以上 洪水時家屋倒壊等危険ライン・河岸侵食 洪水時家屋倒壊等危険ライン・氾濫流</p>
津波	<ul style="list-style-type: none"> 局所的に高くなる場合もある 20cmから30cm程度の高さであっても、急で強い流れが生じるため、これに巻き込まれて流されれば、命を脅かされる可能性がある 	<ol style="list-style-type: none"> 津波による浸水のおそれがある場合 海岸堤防等より陸側が浸水することはないものの、海岸や海中で津波の強い流れにより人が流されるなどの被害のおそれがある場合 	津波浸水想定区域	<ul style="list-style-type: none"> 津波は、東日本大震災のデータにより浸水深2.0m以上になると建物全壊率が大幅に増加するため、津波浸水想定区域は、浸水深2.0m以上の区域は、含めない 	<p>津波浸水想定区域：2m以上 津波浸水想定区域：2m未満</p>
高潮	<ul style="list-style-type: none"> 命を脅かす危険性があるケース： 潮位が海岸堤防等の高さを大きく越えるなどにより、広い範囲で深い浸水が想定される場合 潮位が堤防を越えなくとも、高潮と重なり合った波浪が海岸堤防を越えたり、堤防が決壊したりすること等により流入した氾濫水等が、家屋等を直撃する場合 	<ol style="list-style-type: none"> 高潮時の越波や浸水により、家屋の流失をもたらす場合 浸水の深さが深く、平屋の建物で床上まで浸水するか、2階建て以上の建物で浸水の深さが最上階の床の高さを上回ることにより、屋内安全確保をとるのみでは命に危険が及ぶおそれがある場合 人が居住・利用等している地下施設・空間のうち、その利用形態と浸水想定から、その居住者・利用者に命の危険が及ぶ恐れがある場合 ゼロメートル地帯のように浸水が長期間継続するおそれがある場合 	高潮浸水想定区域	<ul style="list-style-type: none"> 高潮は、予見性が高く事前に準備、避難をすることで災害リスクの低減効果が大きいため、高潮浸水想定区域は、除外はしない 	<p>高潮による浸水区域 0.5m以上2.0m未満 2.0m以上3.0m未満 3.0m以上</p>

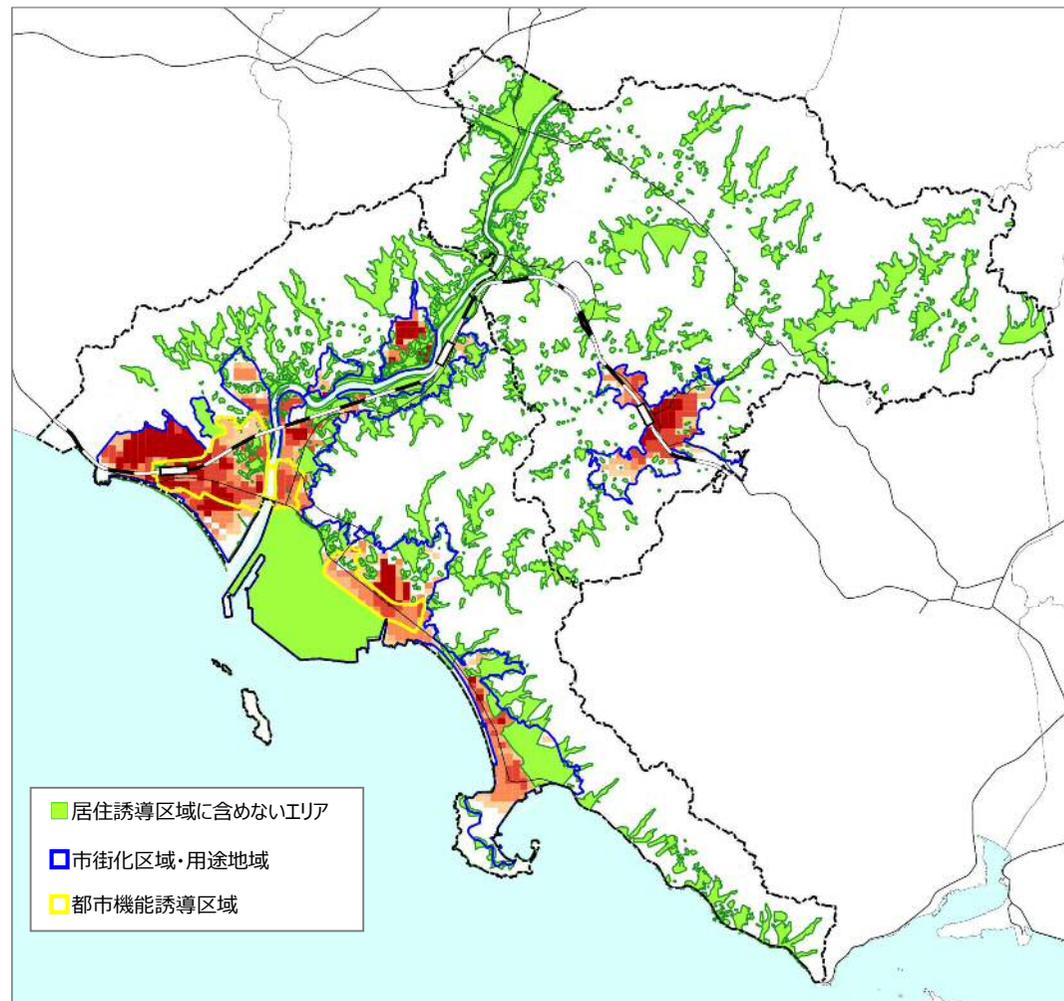
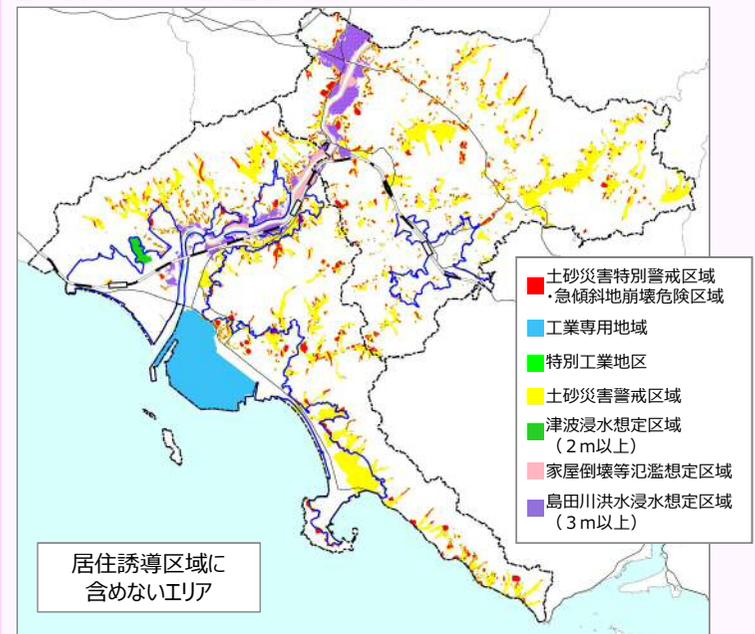
3 ベースエリアの検討

基本的な視点②～⑤を踏まえた居住地としての適性の評価



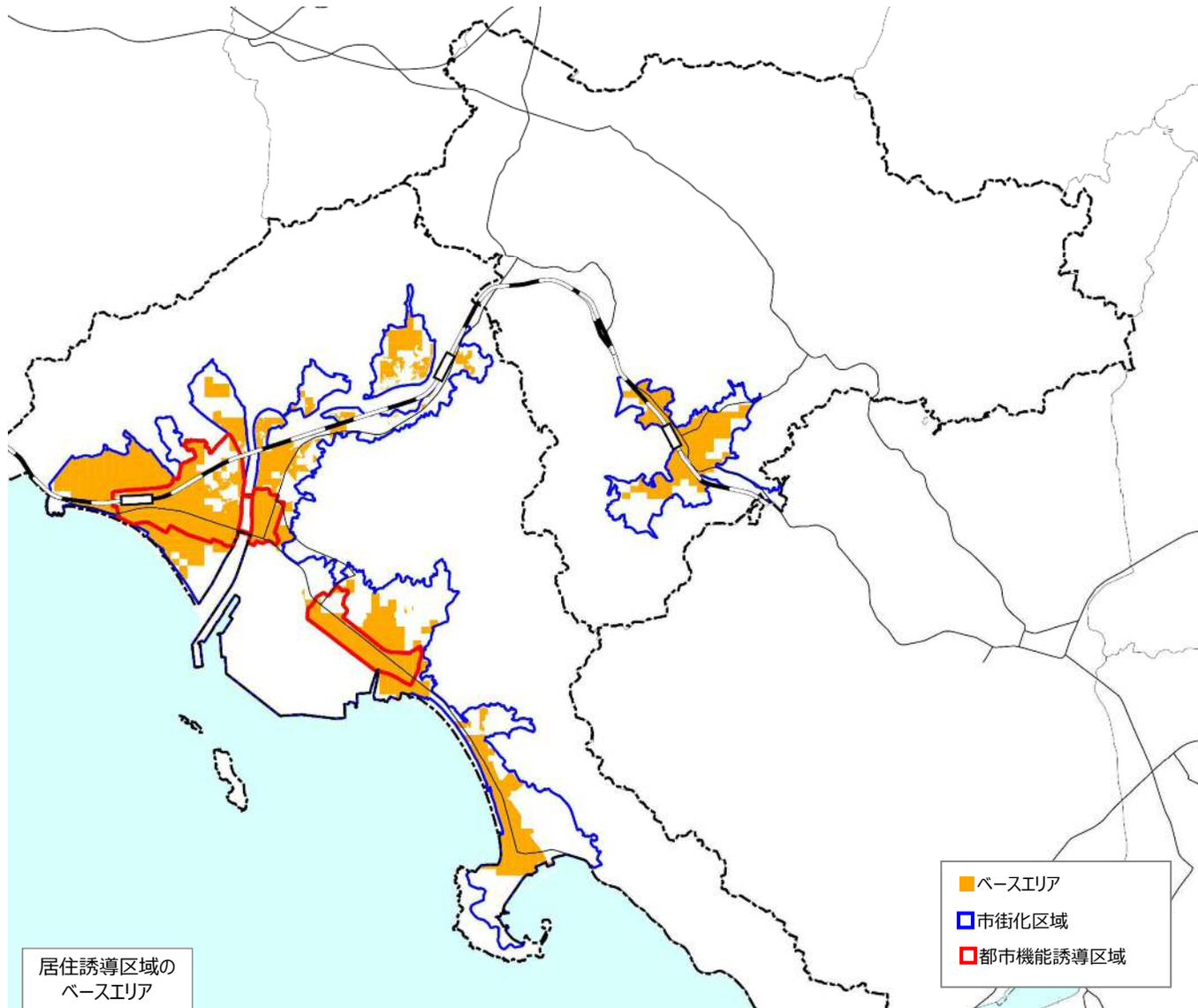
重ね合わせ

基本的な視点⑤（災害安全性）を踏まえた検討



3 ベースエリアの検討

○居住地としての適性の評価が一定程度高い（**8点以上**）エリアから居住誘導区域に含めないエリアを除外した範囲を、居住誘導区域を検討するベースエリアとした。



- ベースエリアを基に、基本的な視点⑥「地域特性」等を踏まえ、詳細な区域の検討を行う。
- 居住誘導区域に含めるエリアについては、分かりやすい災害リスク情報の提示や優先的な防災対策を実施し、安全性の確保を図る。

【参考】本市における防災施策の例

自然災害に強い市域の形成	治山：森林整備計画の推進、小規模治山事業の推進等 砂防：砂防事業、地すべり防止事業、急傾斜地崩壊対策事業の推進等 河川：災害の原因を除去し、安全な流下を図るための事業の推進等 海岸：既存設備の維持・改良、高潮対策等の整備等 低(湿)地：排水路、排水機の整備等 ため池：定期的な調査、必要な整備等の実施等 災害危険区域の設定、防災パトロールの実施等
災害情報体制の整備	情報通信体制の確保、観測・予報施設の整備、的確な情報伝達等
災害応急体制の整備	職員の体制、防災関係機関との連携体制、防災中枢機能の確保・充実、水防資器材の整備等
避難予防対策	避難計画の作成・周知等
防災思想の普及啓発	自主防災思想の普及啓発、防災知識の普及啓発、災害教訓の伝承等
防災活動の促進	消防団（水防団）の育成強化、自主防災組織の育成、企業防災活動の促進、地区防災計画の推進等
防災訓練の実施	市・事業所・自主防災組織及び住民による防災訓練の実施等

資料：光市地域防災計画