

5. 居住誘導区域・地域コミュニティゾーンと誘導施策

(1) 居住誘導区域の設定

1) 居住誘導区域とは

居住誘導区域とは、都市再生特別措置法第 81 条第 2 項第 2 号において「都市の居住者の居住を誘導すべき区域」とされています。第 10 版都市計画運用指針(平成 30 年 11 月 16 日一部改正 国土交通省)では、以下のとおり記載されています。

【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公益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。

また、同じく第 10 版都市計画運用指針(平成 30 年 11 月 16 日一部改正 国土交通省)では、居住誘導区域の設定について以下のとおり記載されています。

【居住誘導区域を定めることが考えられる区域(都市計画運用指針第 10 版)】

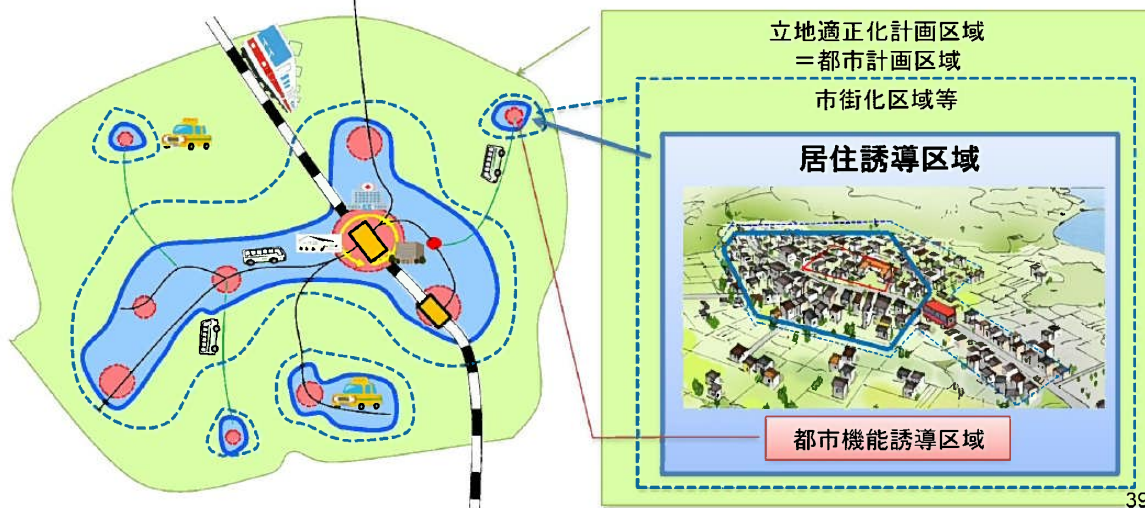
- ア 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- イ 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ウ 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

2. 居住誘導区域…区域の設定①

② 居住誘導区域を定めることが考えられる区域

- 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区域
- 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
- 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

※居住誘導区域を設定することにより、例えば届出義務が課される等の措置が講じられることとなることから、区域の設定に当たっては、その境界を明確にし、届出の必要の有無が明らかになるようにしなくてはならない。

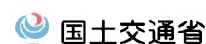


2. 居住誘導区域…区域の設定②

③ 居住誘導区域に含まないこととされている区域(§ 81⑪)

- **市街化調整区域**
- 建築基準法第三十九条第一項に規定する**災害危険区域のうち、同条第二項の規定に基づく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**
- 農業振興地域の整備に関する法律第八条第二項第一号に規定する**農用地区域**又は農地法第五条第二項第一号口に掲げる**農地若しくは採草放牧地の区域**
- 自然公園法第二十条第一項に規定する**特別地域**
- 森林法第二十五条又は第二十五条の二の規定により指定された**保安林の区域**
- 自然環境保全法第十四条第一項に規定する**原生自然環境保全地域**又は同法第二十五条第一項に規定する**特別地区**
- 森林法第三十条若しくは第三十条の二の規定により告示された**保安林予定森林の区域**、同法第四十一条の規定により指定された**保安施設地区**又は同法第四十四条において準用する同法第三十条の規定により告示された**保安施設地区**に予定された地区

2. 居住誘導区域…区域の設定③



④原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

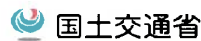
- > **土砂災害特別警戒区域**
- > **津波災害特別警戒区域**
- > 災害危険区域(建築基準法第三十九条第一項に規定する災害危険区域のうち、同条第二項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く)
- > 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項に規定する**地すべり防止区域**
- > 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)第3条第1項に規定する**急傾斜地崩壊危険区域**

⑤原則として、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の見込み等を総合的に勘案し、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

- > 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6条第1項に規定する**土砂災害警戒区域**
- > 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**津波災害警戒区域**
- > 水防法(昭和24年法律第193号)第14条第1項に規定する**浸水想定区域**
- > 特定都市河川浸水被害対策法(平成15年法律第77号)第32条第1項に規定する**都市洪水想定区域**及び同条第2項に規定する**都市浸水想定区域**
- > **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4条第1項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域**

41

2. 居住誘導区域…区域の設定④



⑥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

○法令や条例に基づく区域

- > 都市計画法第八条第一項第一号に規定する用途地域のうち**工業専用地域**、同項十三号に規定する**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
- > 都市計画法第八条第一項第二号に規定する**特別用途地区**、同法第十二条の四第一項第一号に規定する**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

○その他の区域

- > 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
- > **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

⑦その他

- > 大規模な地震、津波、集中豪雨、土砂災害等の自然災害に備え、災害に強く安全なまちとなるよう、ソフト・ハードの防災対策とあわせて検討・記載することが望ましい。例えば、**居住誘導区域に災害の発生のおそれのある区域を含める場合には、当該区域のリスクを記載するとともに警戒避難体制の整備等の防災対策を検討・記載することが考えられる。**
- > **農業振興地域において、居住誘導区域を指定する際は、当該区域内における営農条件及び農村の生活環境向上のための計画及び事業に悪影響を及ぼさないよう、市町村の都市計画担当部局は、農業振興担当部局と協議することが望ましい。**

42

2) 居住誘導区域の考え方の整理

居住誘導区域の考え方は、本市が今後積極的に居住を誘導すべきと考える区域（A）から、居住誘導区域の考え方に当てはまらない区域（B）と、見附市の将来都市構造を踏まえて居住誘導区域から除外する区域（C）を除いた区域とします。

A. 今後積極的に居住を誘導すべきと考える区域 =下記ア～エのいずれかに該当する区域

- ア. 都市機能誘導区域の外縁 300mの範囲
(一定の都市機能が誘導される区域のまわりに居住を誘導)
- イ. 路線バス・コミュニティバスの沿線 300mの範囲
(3つの都市機能誘導区域を結ぶ公共交通軸の沿線に居住を誘導)
※全路線バス（近年中に廃止予定の路線を除く）のバス停から半径 300m を範囲とする。なおコミュニティバスのバス停間隔は概ね 300～500mと一般路線バスのバス停間隔より短いことから、バス停からではなくバス路線沿線 300mの範囲とする。
- ウ. 鉄道駅から 500mの範囲
(鉄道駅から徒歩圏に居住を誘導する)
- エ. 現行都市再生整備計画区域（見附駅周辺、葛巻地区）（※下記の「B. 居住誘導区域の考え方に当てはまらない区域」を除く）
(既往計画で居住を誘導することを公表済み)

B. 居住誘導区域の考え方に当てはまらない区域 =下記①・②のいずれかに該当する区域

- ①工業系用途の土地利用の方針を定めている区域
 - a. 工業地域および準工業地域のうち大半が工業系土地利用の地区
- ②居住誘導に適さない区域 =下記b～dのいずれかに該当する区域
 - b. 市街化調整区域
 - c. 土砂災害特別警戒区域、家屋倒壊等氾濫想定区域
 - d. 地区計画により住宅の建築が制限されている区域

C. 見附市の将来都市構造を踏まえて居住誘導区域から除外する区域

=下記除外区域①・②のいずれかに該当する区域

除外区域①：今町町部地区の近隣商業地域

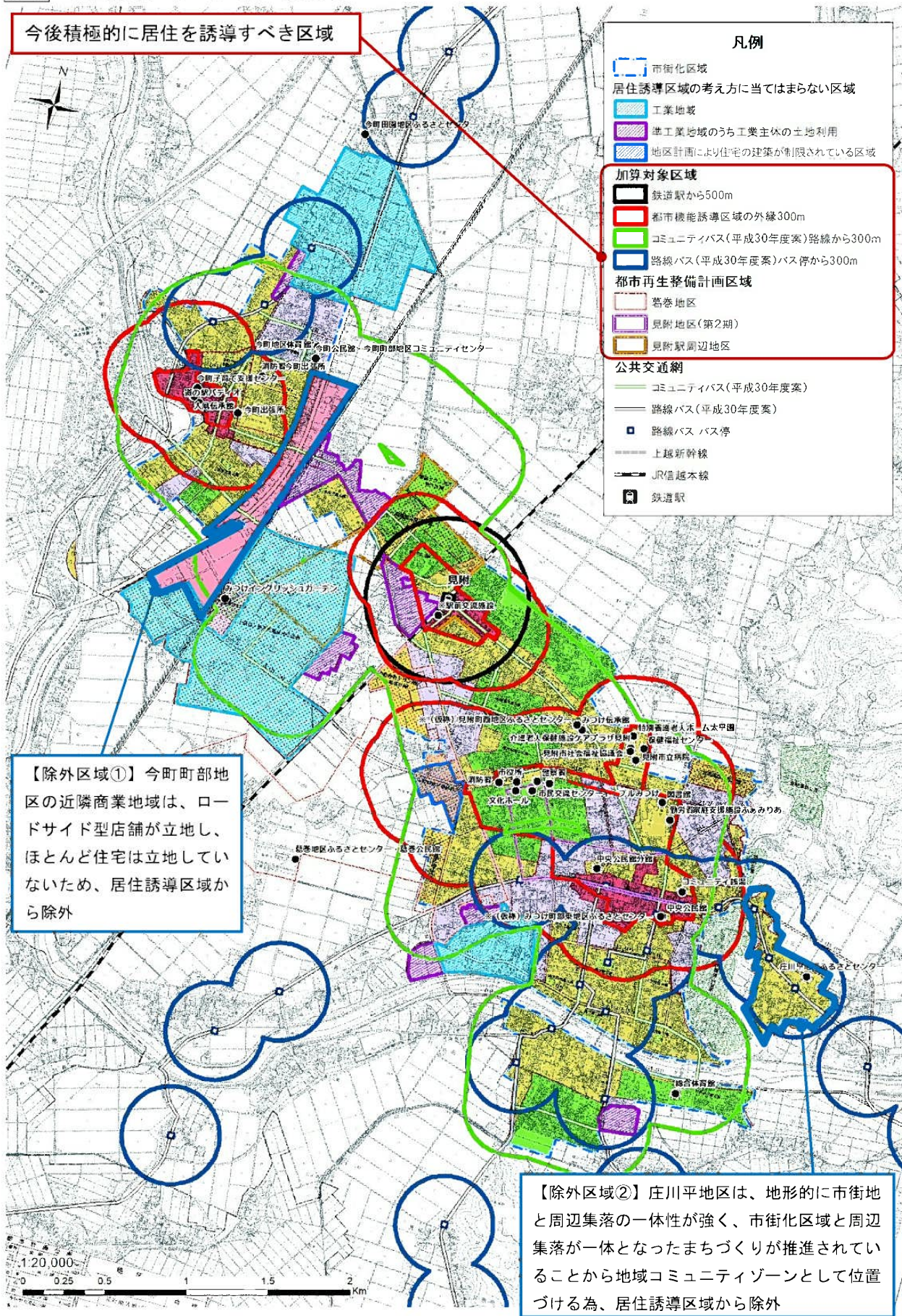
(ロードサイド型店舗が立地し、ほとんど住宅は立地していないことから除外)

除外区域②：庄川平地区内の市街化区域

(庄川平地区は、地形的に市街地と周辺集落の一体性が強く、市街化区域と周辺集落が一体となって地域コミュニティによるまちづくりが推進されてきている。このことから同地区はふるさとセンターを拠点とした生活機能の維持や居住誘導を図っていくことが有効であると考えられることから地域コミュニティゾーンとして位置づける。)

今後積極的に居住を誘導すべき区域

参考 居住誘導区域の考え方の説明図



3) ハザード等に関する区域の検討

①「今後積極的に居住を誘導すべき区域」とハザード等との関係

本市の居住誘導区域を検討するうえで考慮すべき区域等については以下のような状況であり、土砂災害及び浸水想定について考慮する必要があります。

※「該当」とは、前ページにおける「今後積極的に居住を誘導すべき区域」に含まれている状況を指します。

表－「今後積極的に居住を誘導すべき区域」とハザード等との関係

エリア名	根拠法令	該当(※)	備考
「都市再生特別措置法第 81 条第 11 項、同法施行令第 24 条により、居住誘導区域に含まないこと」とされている区域			
市街化調整区域	都市計画法第 7 条第 1 項	－	
災害危険区域のうち、居住が禁止されている区域	建築基準法第 39 条第 1 項、第 2 項	－	
農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号	－	
農地・採草放牧地	農地法第 5 条第 2 項第 1 号	－	
特別地域	自然公園法第 20 条第 1 項	－	
保安林の区域	森林法第 25 条の 2	－	
原生自然環境保全地域特別地区	自然環境保全法第 14 条第 1 項、第 25 条第 1 項	－	
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	森林法第 30 条、第 30 条の 2、第 41 条、第 44 条において準用する同法第 30 条	－	
都市計画運用指針より、「居住誘導区域に含まないこととすべき」とされている区域			
土砂災害特別警戒区域	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 8 条第 1 項	●	
津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律 第 72 条第 1 項	－	
災害危険区域	建築基準法 第 39 条第 1 項	－	
地すべり防止区域	地すべり等防止法 第 3 条第 1 項	－	
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 第 3 条第 1 項	－	
都市計画運用指針より、「総合的に勘案し、居住誘導が不適と判断される場合は、居住誘導区域に含まないこととすべき」とされている区域			
土砂災害警戒区域	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 6 条第 1 項	●	
津波災害警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律 第 53 条第 1 項	－	
浸水想定区域	水防法 第 14 条第 1 項	●	
都市洪水想定区域	特定都市河川浸水被害対策法 第 32 条第 1 項	－	
都市浸水想定区域	特定都市河川浸水被害対策法 第 32 条第 2 項	－	
都市計画運用指針より、「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」とされている区域			
工業専用地域	都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号	－	
流通業務地区	都市計画法第 8 条第 1 項第 13 号	－	
特別用途地区 (条例で住宅が建築制限の場合)	都市計画法第 8 条第 1 項第 2 号	－	
地区計画 (条例で住宅が建築制限の場合)	都市計画法第 12 条の 4 第 1 項第 1 号	－	
その他 ・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 ・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		－	

②土砂災害及び洪水浸水に関する区域と居住誘導区域との関係

土砂災害警戒区域（以下イエローゾーン）については、都市計画運用指針によると「総合的に勘案し、居住誘導が不適と判断される場合は、居住誘導区域に含まないこととすべき」とされている区域です。

土砂災害特別警戒区域（以下レッドゾーン）については、都市計画運用指針によると「居住誘導区域に含まないこととすべき」とされている区域です。

イエローゾーンについては、古くから住宅や商店街等として宅地化されていた部分も多く、総合的に勘案して居住誘導が不適な区域とは言えません。本市では、土砂災害の危険性が高まった際（県からの土砂災害前ぶれ情報の発表時）の対策として、対象地域への連絡網整備による避難体制が構築されていることから、居住誘導区域から除外はしないこととします。しかしレッドゾーンについては、土砂災害が発生した場合、建築物に損壊が生じ住民の生命または身体に著しい危害が生ずるおそれがある区域であり、将来的な建て替えが困難となることから、居住誘導区域から除外することとします。

【レッドゾーン（土砂災害特別警戒区域）に関する居住誘導区域設定の方針】

方針	備考
居住誘導区域の必要要件を満たす区域のうち、レッドゾーンと重複する区域は、レッドゾーンの区域界に沿って居住誘導区域から除外する。	<ul style="list-style-type: none"> ・災害発生時に、住民等の生命または身体に著しい危害が生じるおそれがあり、将来的に建替えが困難となる危険な区域を除く。 ・他市の計画においてもレッドゾーンの区域界をもって居住誘導区域から除外している。

また信濃川水系刈谷田川洪水浸水想定区域図（家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流））は平成 29 年 6 月 13 日に公表されたものであり、刈谷田川洪水に伴い浸水が想定される区域が示されています。浸水想定区域は都市計画運用指針によると「総合的に勘案し、居住誘導が不適と判断される場合は、居住誘導区域に含まないこととすべき」とされている区域です。

当該区域においては、一定の条件下において、家屋の倒壊・流失をもたらすような堤防決壊に伴う激しい氾濫流や河岸浸食が発生することが想定され、住民の生命に危険を及ぼす可能性があることから、市街化区域のうち一定の範囲が含まれますが、レッドゾーンと同じく居住誘導区域から除外するものとします。

【家屋倒壊等氾濫想定区域に関する居住誘導区域設定の方針】

方針
レッドゾーンと同様に、居住誘導区域の必要要件を満たす区域のうち、家屋倒壊等氾濫想定区域と重複する区域は、家屋倒壊等氾濫想定区域の区域界に沿って居住誘導区域から除外する。

③液状化のしやすさと居住誘導区域との関係

本市における液状化による被害は、平成16年の中越地震の際に刈谷田川の旧河道を中心に土砂の噴出や、建物等の傾きが生じる等の被害が発生しています。また、地盤の性質として液状化しやすい傾向があるかどうかを示した「新潟県内液状化しやすさマップ」（国土交通省北陸地方整備局、公益社団法人地盤工学会北陸支部）においては、本市の市街地の多くが液状化危険度3の範囲（条件次第では液状化の可能性のある範囲）に含まれており、中越地震で被害のあった刈谷田川の旧河道の区域が液状化危険度4の範囲（液状化の可能性が高い範囲）とされています。

液状化危険度4の範囲における液状化による被害を防ぐ為に、本市では、旧河道であることやこれまでの液状化被害の発生の有無、今後も液状化の被害が起こりうる可能性があることの周知に努めます。さらに、建築主が建物を建築等する際には、設計者側において地盤の改良や構造等の対策等により被害が発生しないよう必要に応じた対応が求められています。

上記の対応に加え、液状化危険度3以上の範囲は古くから宅地化されている部分も多く、近年の中越地震や中越沖地震において建物の倒壊といった住民の生命に直接危険を及ぼす被害は発生していないことから、総合的に勘案して居住誘導区域から除外はしないこととします。

<新潟県内の液状化しやすさマップ（国土交通省北陸地方整備局 HP）>

<http://www.hrr.mlit.go.jp/ekijoka/niigata/niigata.html>

【建築基準法における液状化対策の考え方】

湿潤な土地、出水のおそれの多い土地又はごみその他これに類する物で埋め立てられた土地に建築物を建築する場合においては、盛土、地盤の改良その他衛生上又は安全上必要な措置を講じなければならない。（建築基準法第19条（敷地の衛生及び安全）第2項）

4) 居住誘導区域の設定

以上の検討を踏まえ、居住誘導区域を次ページのとおり設定します。面積等の状況は以下のとおりとなります。

表一 居住誘導区域・都市機能誘導区域等の人口の状況と将来見通し

	面積(ha)	人口		
		H27 年国勢調査 A(人)	2040 年将来人口 :社人研※ B(人)	2040 年将来人口 :市独自推計 C(人)
市全域	—	40,608	31,437	34,465
市街化区域内 (市全域に対する割合)	830.0 —	29,763 73%	23,041 73%	25,261 73%
居住誘導区域内 (市全域に対する割合)	562.2 —	27,854 69%	21,564 69%	23,641 69%
(市街化区域内に対する割合)	68%	94%	94%	94%
都市機能誘導区域内 (今町地区)	8.9	458	354	388
都市機能誘導区域内 (見附駅周辺地区)	17.2	622	482	528
都市機能誘導区域内 (見附地区)	83.7	3,461	2,680	2,938
都市機能誘導区域内 (3地区合計)	109.8	4,541	3,516	3,854

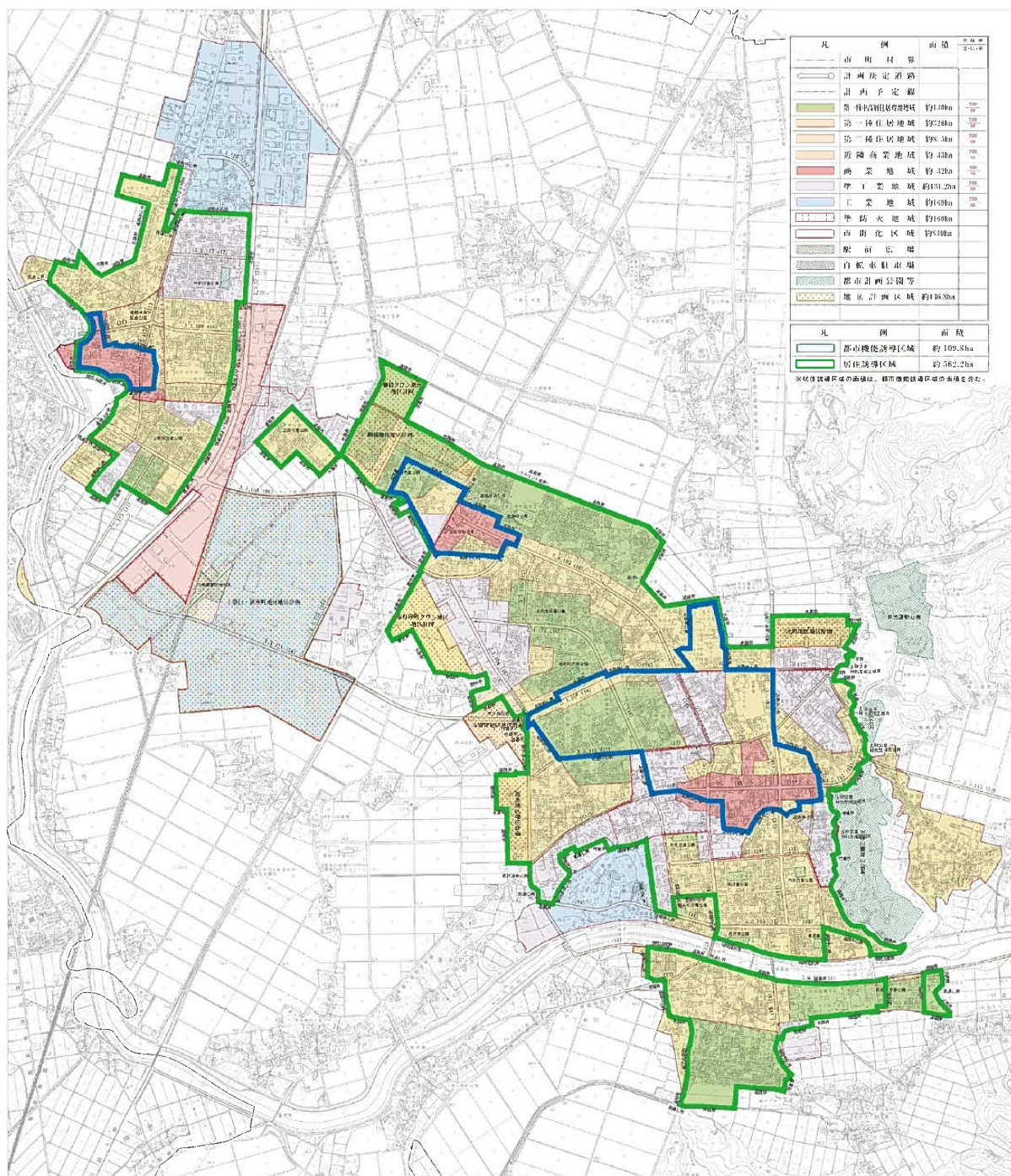
=国資料,市資料より

=GIS により算出(あくまで目安の数値です)

=比例按分により計算(あくまで目安の数値です)

※社人研=国立社会保障・人口問題研究所

見附市立地適正化計画 都市機能誘導区域及び居住誘導区域 【見附市全域】

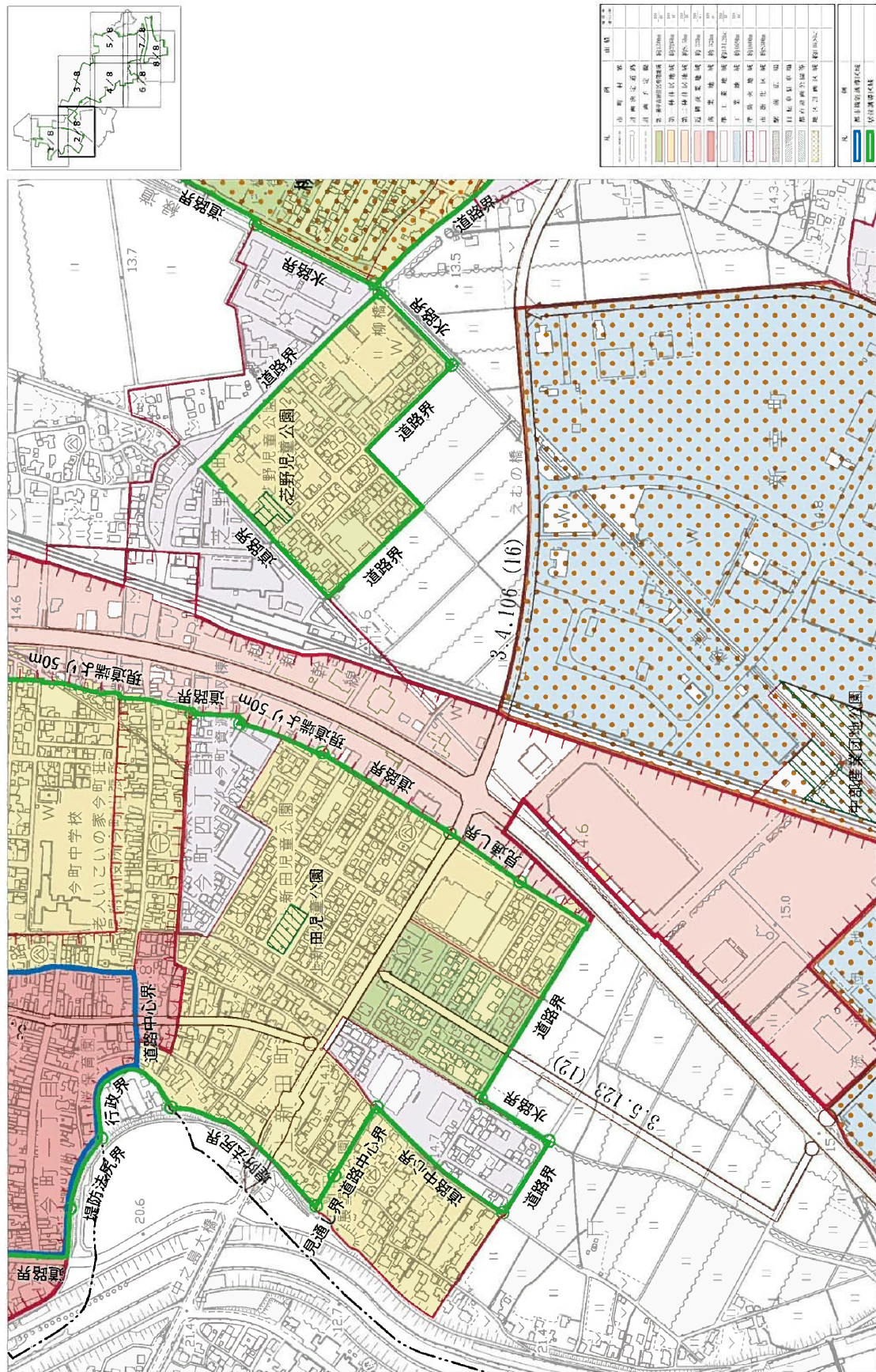


S=1:10,000 (A1)

0 500m 1km 2km

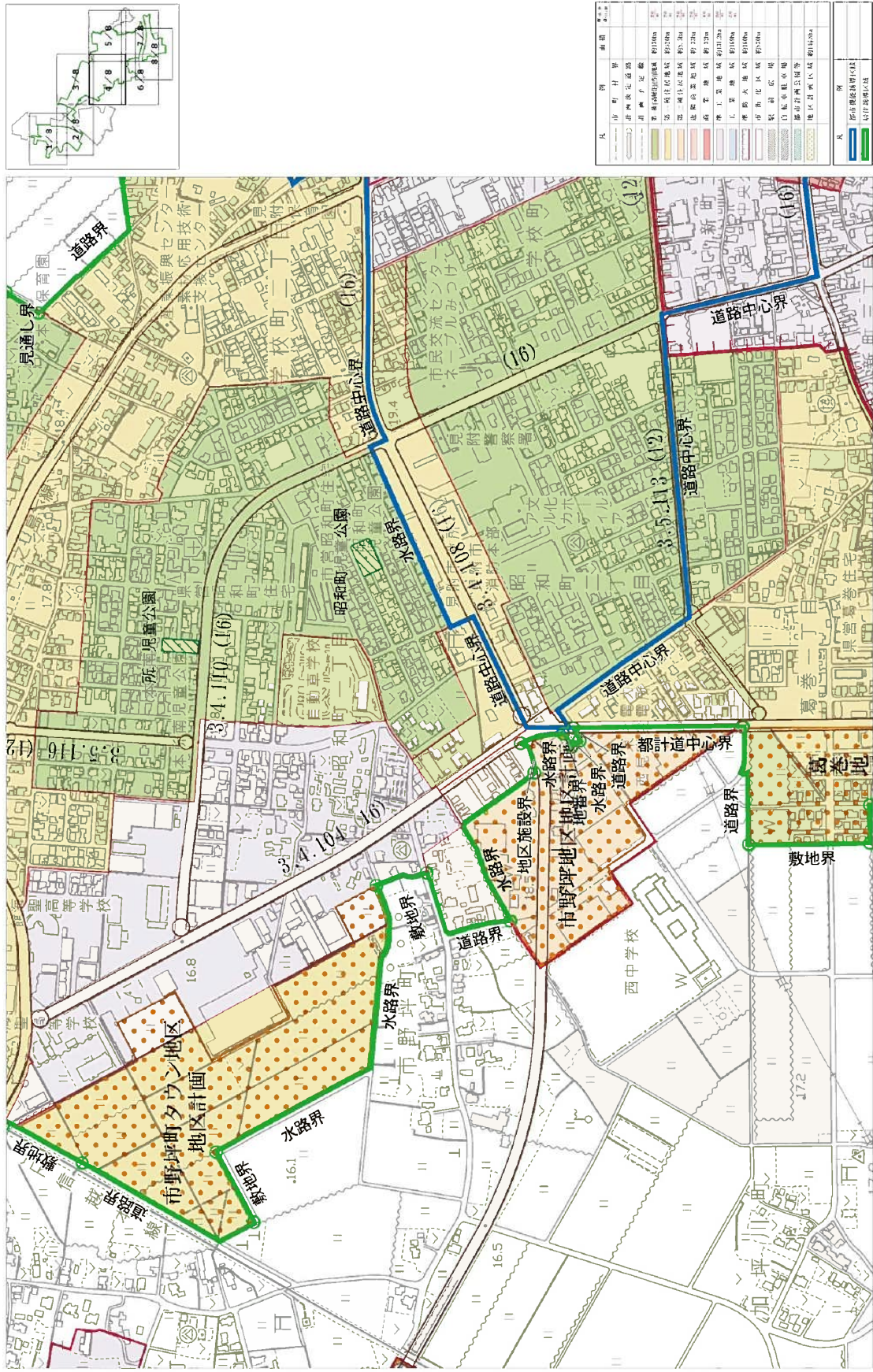


見附市立地適正化計画 居住誘導区域 (2/8)

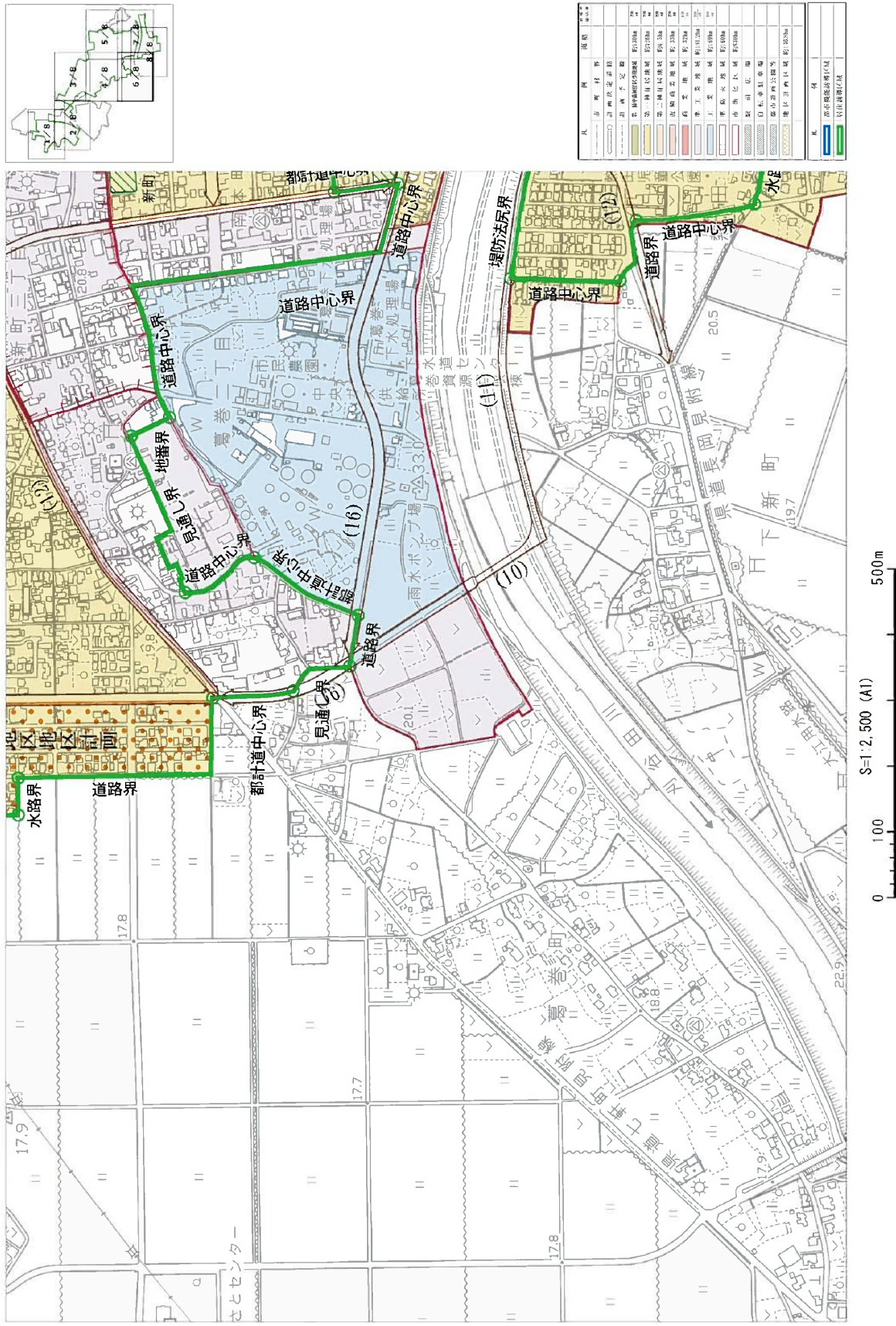


色	種別	種別	種別
(Yellow)	第一種住居地域	(Blue)	商業地域
(Orange)	第二種住居地域	(Red)	第一種商業地域
(Light Green)	第三種住居地域	(Dark Blue)	第二種商業地域
(Light Blue)	第四種住居地域	(Green)	第一種公共施設地域
(Light Purple)	第五種住居地域	(Dark Green)	第二種公共施設地域
(Light Yellow)	第六種住居地域	(Light Blue)	第一種工業地域
(Light Orange)	第七種住居地域	(Light Green)	第二種工業地域
(Light Red)	第八種住居地域	(Light Orange)	第一種倉庫地域
(Light Blue-Gray)	第九種住居地域	(Light Red)	第二種倉庫地域
(Light Green-Gray)	第十種住居地域	(Light Blue-Gray)	第一種物流地域
(Light Orange-Gray)	第十一種住居地域	(Light Green-Gray)	第二種物流地域
(Light Red-Gray)	第十二種住居地域	(Light Orange-Gray)	第一種遊園地域
(Light Blue-Gray)	第十三種住居地域	(Light Red-Gray)	第二種遊園地域
(Light Green-Gray)	第十四種住居地域	(Light Blue-Gray)	第一種公園地域
(Light Orange-Gray)	第十五種住居地域	(Light Green-Gray)	第二種公園地域
(Light Red-Gray)	第十六種住居地域	(Light Orange-Gray)	第一種緑地地域
(Light Blue-Gray)	第十七種住居地域	(Light Red-Gray)	第二種緑地地域
(Light Green-Gray)	第十八種住居地域	(Light Blue-Gray)	第一種河川地域
(Light Orange-Gray)	第十九種住居地域	(Light Green-Gray)	第二種河川地域
(Light Red-Gray)	第二十種住居地域	(Light Orange-Gray)	第一種海岸地域
(Light Blue-Gray)	第二十一種住居地域	(Light Red-Gray)	第二種海岸地域
(Light Green-Gray)	第二十二種住居地域	(Light Blue-Gray)	第一種埋立地域
(Light Orange-Gray)	第二十三種住居地域	(Light Green-Gray)	第二種埋立地域
(Light Red-Gray)	第二十四種住居地域	(Light Orange-Gray)	第一種埋立地域
(Light Blue-Gray)	第二十五種住居地域	(Light Red-Gray)	第二種埋立地域
(Light Green-Gray)	第二十六種住居地域	(Light Blue-Gray)	第一種埋立地域
(Light Orange-Gray)	第二十七種住居地域	(Light Green-Gray)	第二種埋立地域
(Light Red-Gray)	第二十八種住居地域	(Light Orange-Gray)	第一種埋立地域
(Light Blue-Gray)	第二十九種住居地域	(Light Red-Gray)	第二種埋立地域
(Light Green-Gray)	第三十種住居地域	(Light Blue-Gray)	第一種埋立地域
(Light Orange-Gray)	第三十一種住居地域	(Light Green-Gray)	第二種埋立地域
(Light Red-Gray)	第三十二種住居地域	(Light Orange-Gray)	第一種埋立地域
(Light Blue-Gray)	第三十三種住居地域	(Light Red-Gray)	第二種埋立地域
(Light Green-Gray)	第三十四種住居地域	(Light Blue-Gray)	第一種埋立地域
(Light Orange-Gray)	第三十五種住居地域	(Light Green-Gray)	第二種埋立地域
(Light Red-Gray)	第三十六種住居地域	(Light Orange-Gray)	第一種埋立地域
(Light Blue-Gray)	第三十七種住居地域	(Light Red-Gray)	第二種埋立地域
(Light Green-Gray)	第三十八種住居地域	(Light Blue-Gray)	第一種埋立地域
(Light Orange-Gray)	第三十九種住居地域	(Light Green-Gray)	第二種埋立地域
(Light Red-Gray)	第四十種住居地域	(Light Orange-Gray)	第一種埋立地域
(Light Blue-Gray)	第四十一種住居地域	(Light Red-Gray)	第二種埋立地域
(Light Green-Gray)	第四十二種住居地域	(Light Blue-Gray)	第一種埋立地域
(Light Orange-Gray)	第四十三種住居地域	(Light Green-Gray)	第二種埋立地域
(Light Red-Gray)	第四十四種住居地域	(Light Orange-Gray)	第一種埋立地域
(Light Blue-Gray)	第四十五種住居地域	(Light Red-Gray)	第二種埋立地域
(Light Green-Gray)	第四十六種住居地域	(Light Blue-Gray)	第一種埋立地域
(Light Orange-Gray)	第四十七種住居地域	(Light Green-Gray)	第二種埋立地域
(Light Red-Gray)	第四十八種住居地域	(Light Orange-Gray)	第一種埋立地域
(Light Blue-Gray)	第四十九種住居地域	(Light Red-Gray)	第二種埋立地域
(Light Green-Gray)	第五十種住居地域	(Light Blue-Gray)	第一種埋立地域

見附市立地適正化計画 居住誘導区域 (4/8)



見附市立地適正化計画 居住誘導区域 (6/8)



見附市立地適正化計画 居住誘導区域 (8/8)

