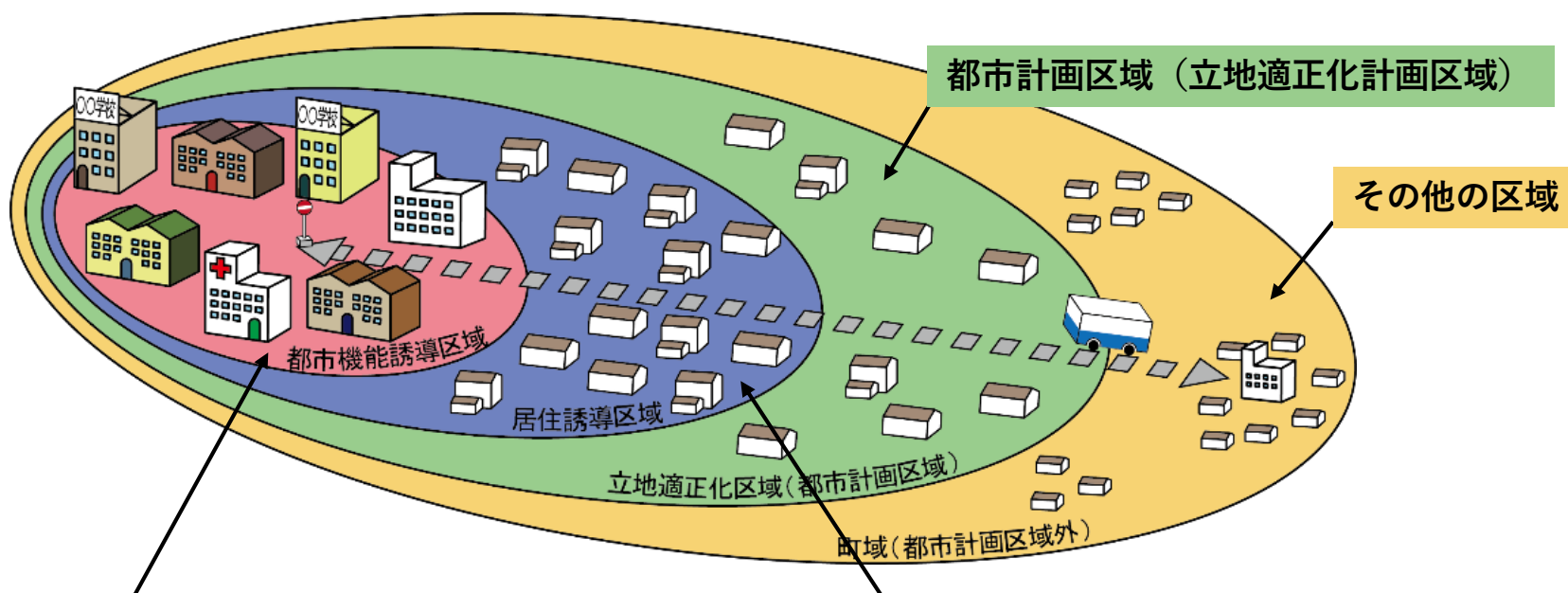


3. 誘導区域の設定について

立地適正化計画の記載事項（前回委員会資料より）

- ▶ 都市計画区域内に『**都市機能誘導区域**』と『**居住誘導区域**』を設定（都市機能誘導区域は居住誘導区域に含まれる）



都市機能誘導区域

医療・福祉・商業等の**都市機能**を中心拠点や生活拠点に**誘導・集約**し、各種**サービスの効率的な提供**を図る区域

居住誘導区域

人口減少の中でも、**一定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を持続的に確保されるよう**居住を誘導**すべき区域

▶ 誘導区域の設定は『第11版都市計画運用指針』に基づき検討を行う

Point 『都市計画運用指針』とは

- ▶ 国として、今後、都市政策を進めていくうえで都市計画制度をどのように運用していくことが望ましいと考えているか、また、その具体の運用が、各制度の趣旨からして、どのような考え方の下でなされることを想定しているか等についての原則的な考え方をしたもの
- ▶ 地方自治法第245条の4の規定に基づく技術的な助言の性格を有するもの
- ▶ 平成12年に初版が公表されており、最新（第11版）は令和2年に改正

第11版 都市計画運用指針

令和2年9月

国土交通省

▶ 『居住誘導区域』 は以下の 3 ステップで作成

ステップ 1 居住誘導区域に含める区域の抽出



ステップ 2 居住誘導区域に含めない区域の抽出



ステップ 3 居住誘導区域に含めるか判断を行う区域の検討



地形地物等で区域を整理

居住誘導区域

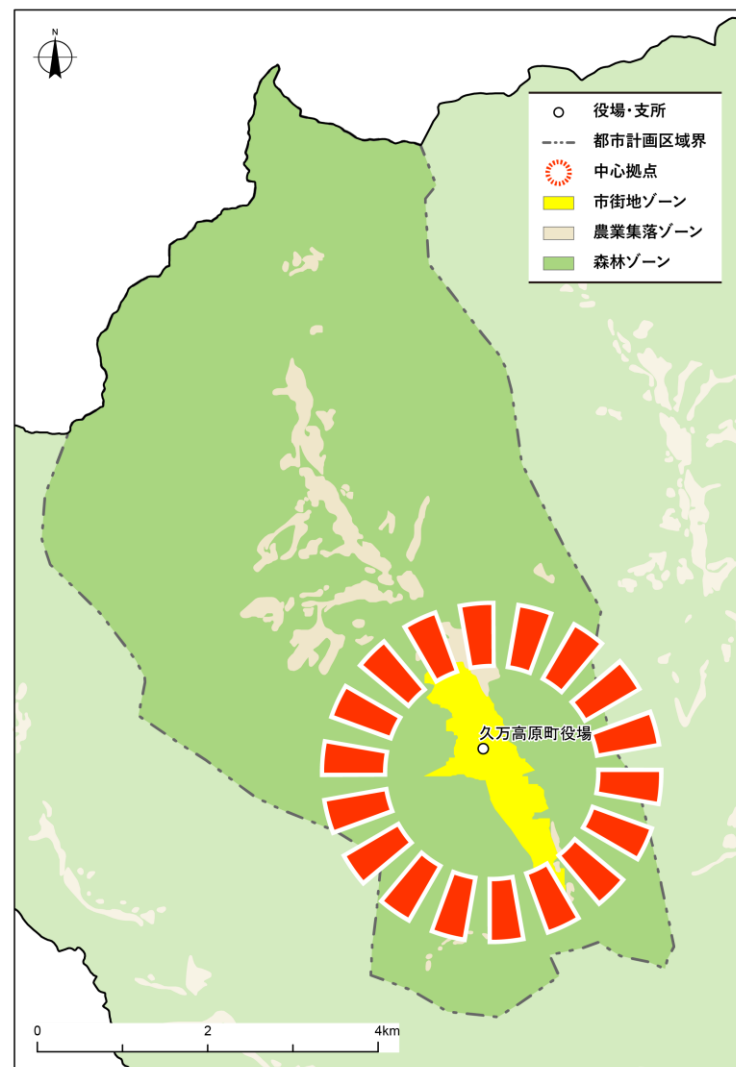
ステップ1 居住誘導区域に含める区域の抽出

- ①都市機能や居住が集積している都市の中心拠点
- ②公共交通により比較的容易にアクセスできる区域
- ③都市機能や居住が一定程度集積している区域

ステップ1 居住誘導区域に含める区域の抽出

① 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点

将来都市構造図で示した
中心拠点（＝用途地域周辺）

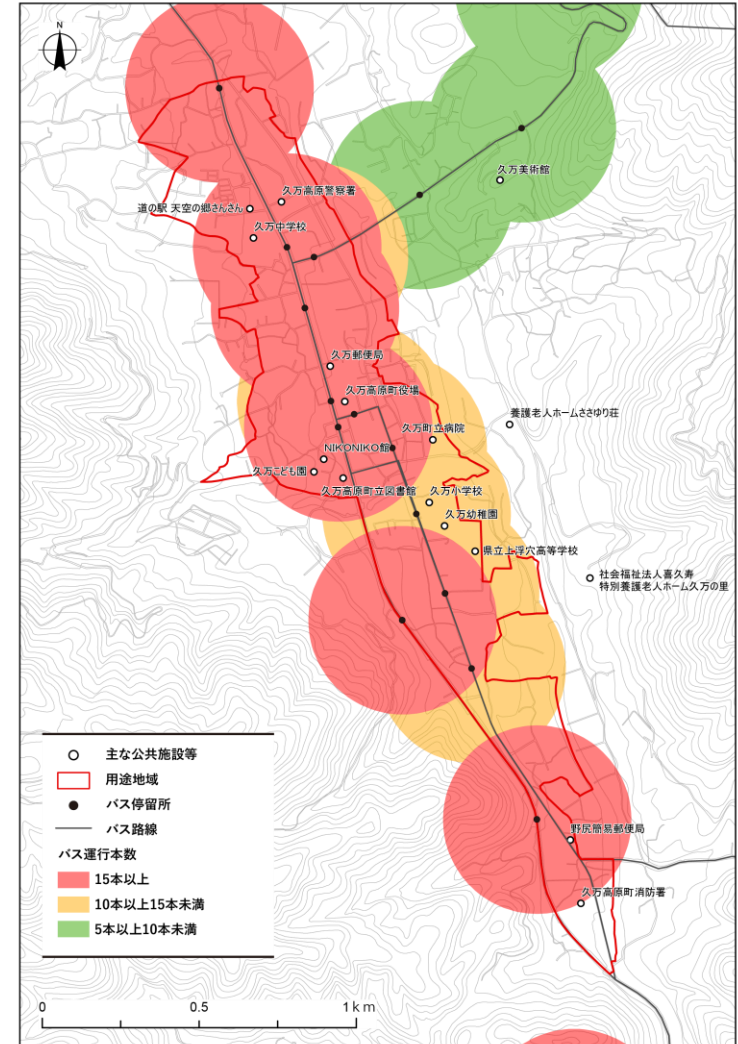


ステップ1 居住誘導区域に含める区域の抽出

②公共交通により比較的
容易にアクセスできる区域

バス利用圏
(バス停から300m以内※)

※国土交通省『都市構造の評価に関する
ハンドブック』より

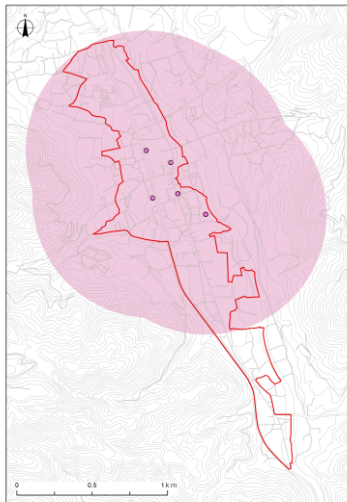


ステップ1 居住誘導区域に含める区域の抽出

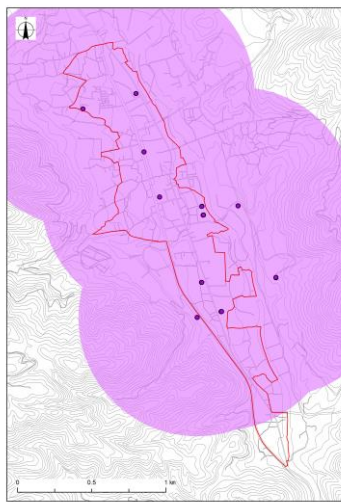
③都市機能や居住が一定程度集積している区域



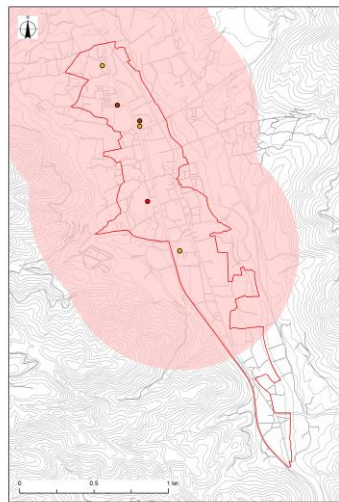
医療機能



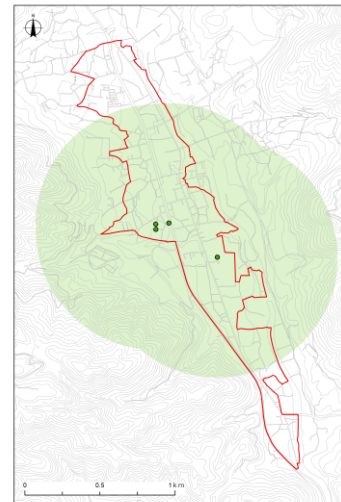
高齢福祉機能



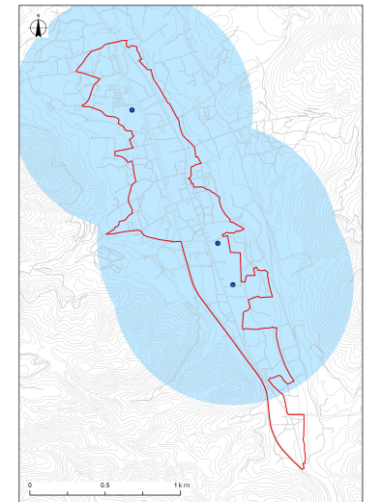
商業機能



子育て支援機能



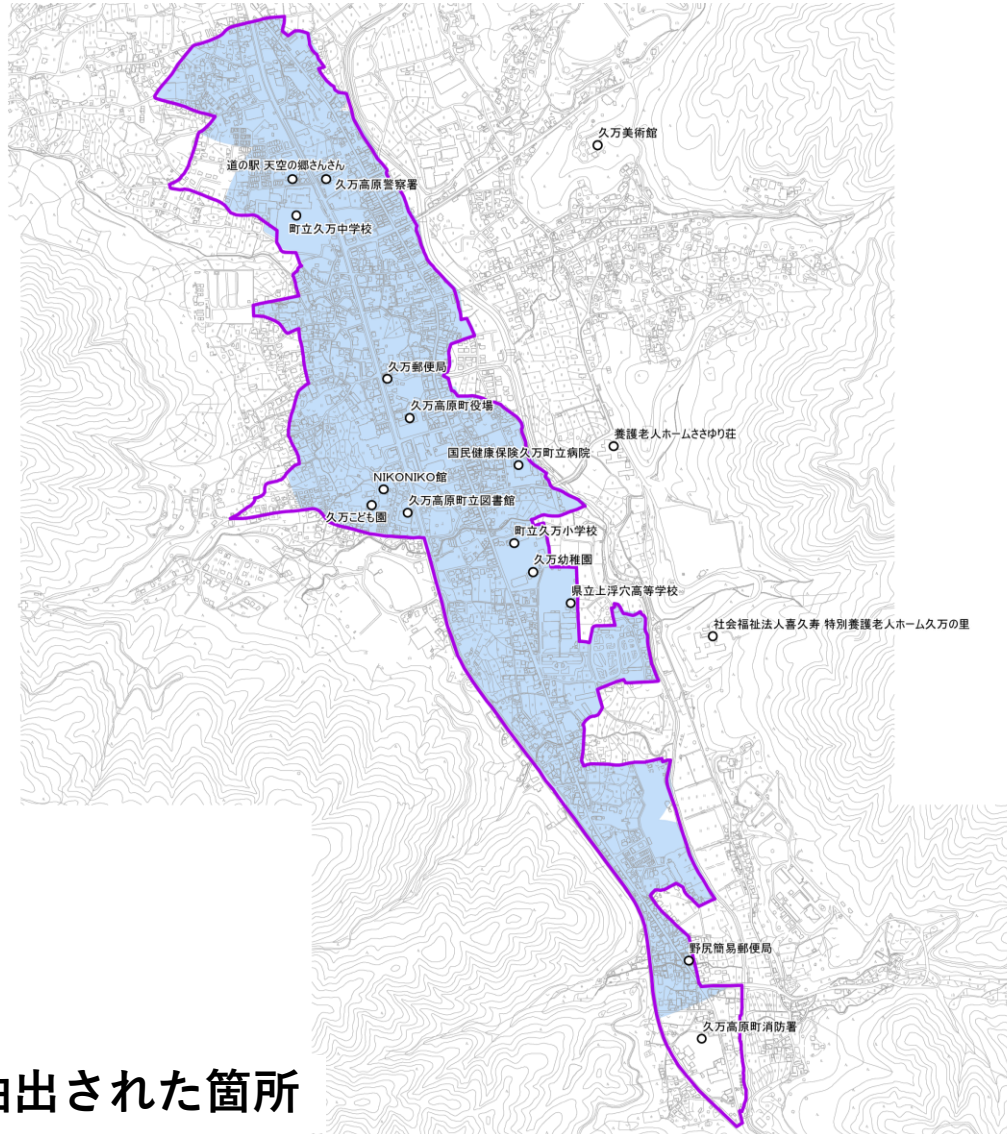
教育機能



施設利用圏（いずれかの都市機能から800m以内※）

※国土交通省『都市構造の評価に関するハンドブック』より

ステップ1 居住誘導区域に含める区域の抽出



ステップ1により抽出された箇所

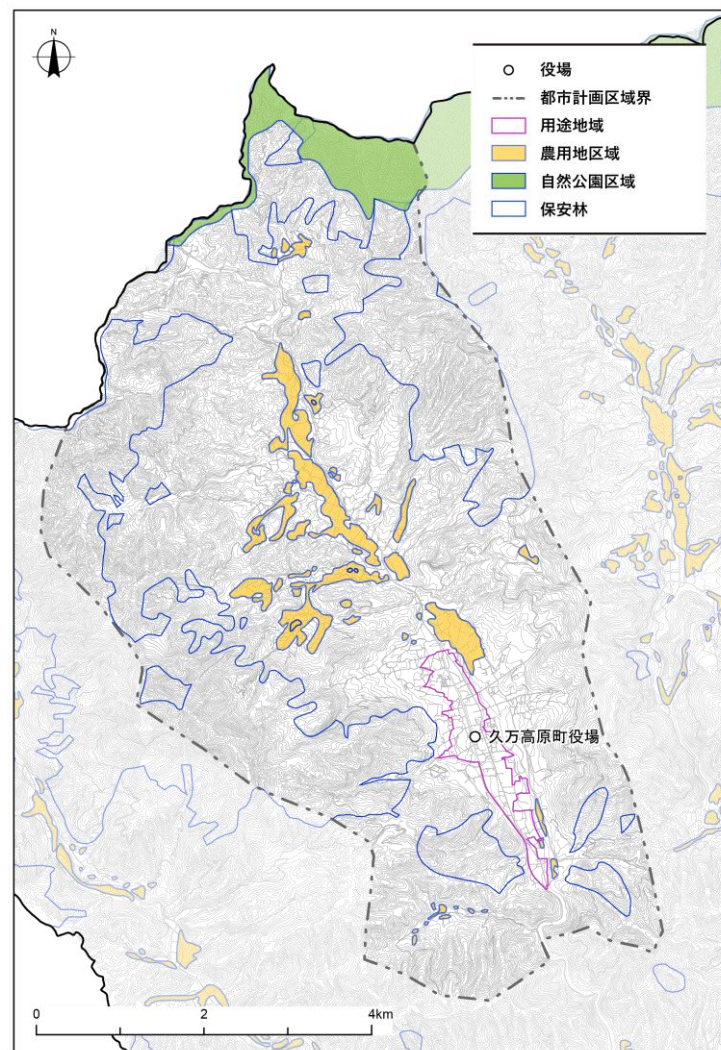
ステップ2 居住誘導区域に含めない区域の抽出

①法令等で指定されている区域

以下の区域を除外

- ・ 農用地区域
- ・ 自然公園区域
- ・ 保安林

※用途地域内に該当なし



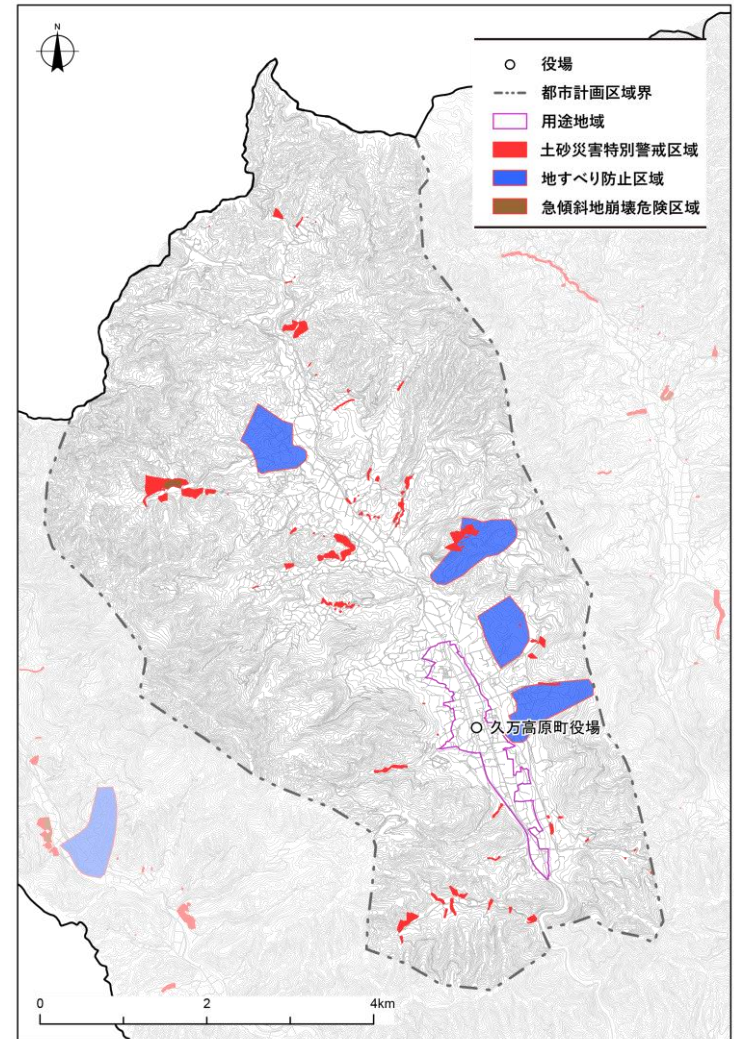
ステップ2 居住誘導区域に含めない区域の抽出

②災害レッドゾーン

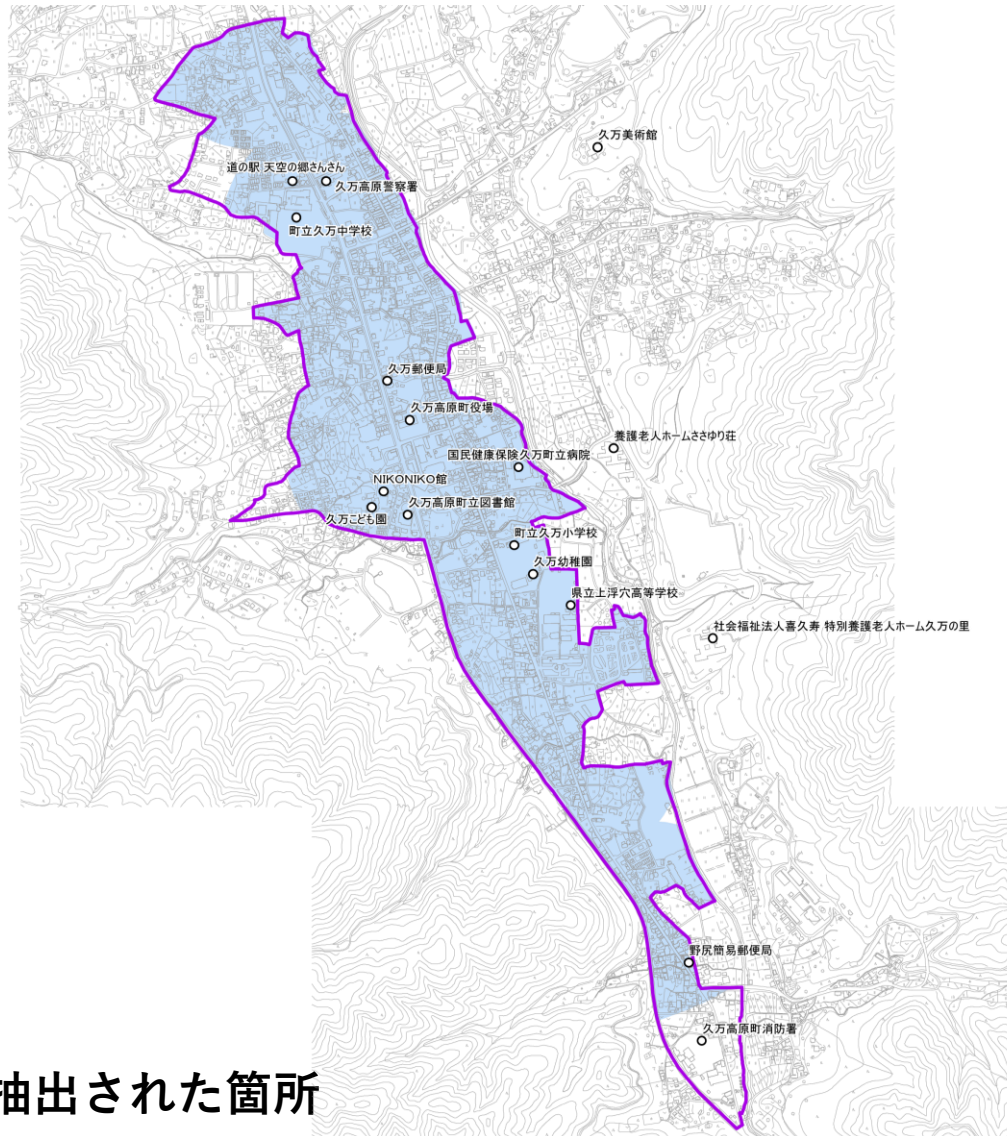
以下の区域を除外

- ・土砂災害特別警戒区域
- ・地すべり防止区域
- ・急傾斜地崩壊危険区域

※用途地域内に該当なし



ステップ2 居住誘導区域に含めない区域の抽出



ステップ2により抽出された箇所

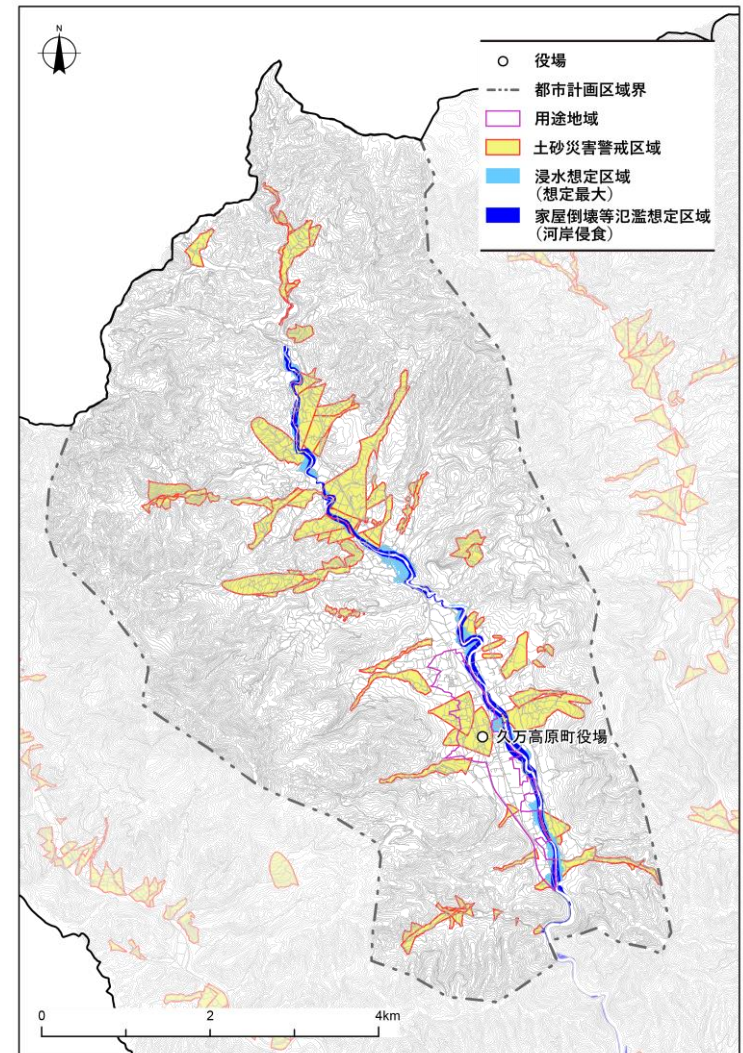
ステップ3 居住誘導区域に含めるか判断を行う区域の検討

①災害イエローゾーン

久万高原町では以下の
エリアが該当

- ・ 土砂災害警戒区域
- ・ 浸水想定区域

※用途地域内に該当あり



ステップ3 居住誘導区域に含めるか判断を行う区域の検討

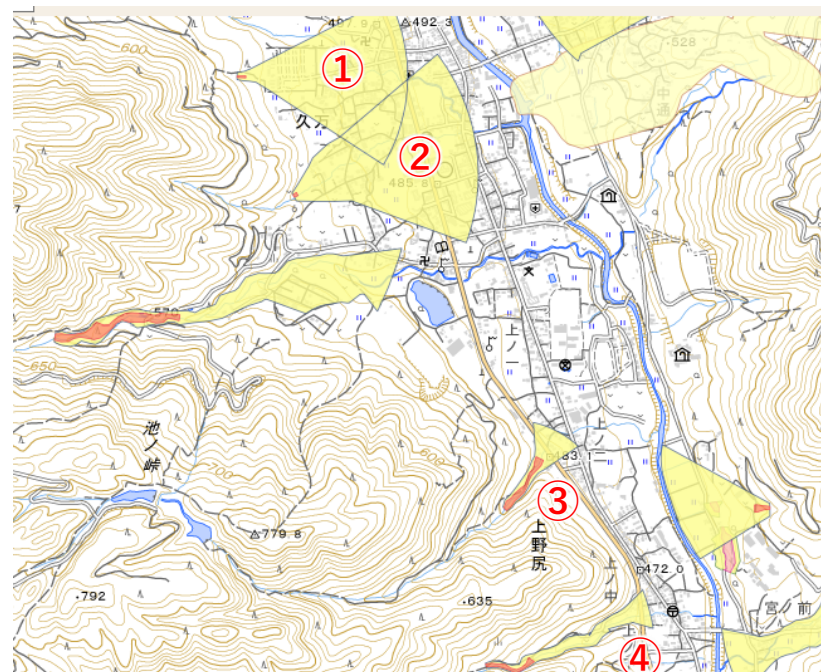
①災害イエローゾーン

・土砂災害警戒区域

⇒用途地域に係る区域は
治山事業で対策実施済

以下の区域を除外

・浸水想定区域



番号	事業の内容
①	H17災害関連緊急治山事業 谷止工2基
②	H20林地荒廃防止事業 谷止工1基
③	S60年度 重点保全地域総合治山事業 谷止1基 S61年度 重点保全地域総合治山事業 谷止1基 S62年度 重点保全地域総合治山事業 谷止2基
④	S62年度 重点保全地域総合治山事業 谷止工1基 H30年度 復旧治山事業 谷止工1基 R1年度 復旧治山事業 谷止工1基

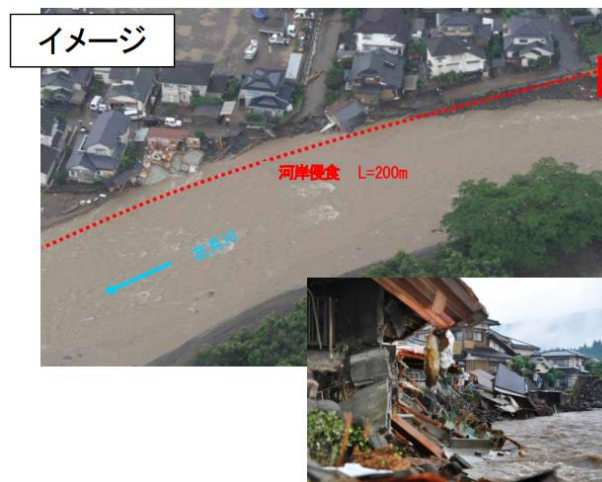
- ▶ 浸水想定区域は、久万川の**浸水想定区域（想定最大規模）**と**家屋倒壊等氾濫想定区域**を考慮

Point 『家屋倒壊等氾濫想定区域』とは

- ▶ 家屋倒壊等氾濫想定区域は、「**氾濫流**」と「**河岸侵食**」の2種類（久万高原町では河岸侵食のみ該当）
- ▶ 河岸侵食は、洪水時に**木造・非木造（鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造）**の家屋倒壊のおそれがある区域



西日本豪雨災害状況（大洲市）



河岸侵食により家屋倒壊した状況

■ 浸水深と家屋倒壊等氾濫想定区域

家屋倒壊等氾濫想定区域

河川沿いは要注意！

堤防が削られたり
水深・流速によって
建物の倒壊が
想定される区域



マップの色/浸水の深さ

5~10m

2階屋根以上
浸水



3~5m

2階屋根まで
浸水



0.5~3m

2階床下まで
浸水



0.5m未満

1階床下まで
浸水



浸水しない



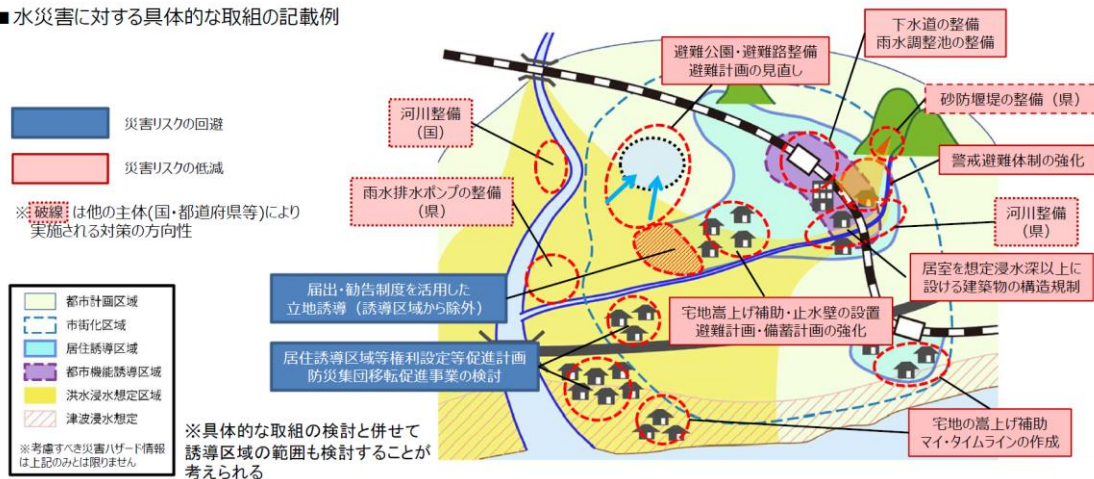
▶土砂災害警戒区域を含め、居住誘導区域に残存する災害リスクについては「防災指針」で検討

Point 『防災指針』における検討内容

- ▶ 立地適正化計画の対象とする地域の災害リスクの分析、災害リスクの高い地域の抽出
- ▶ 居住誘導区域における防災・減災対策の取組方針及び地区毎の課題に対応した対策の検討 など

■ 具体的な取組の記載例

■ 水災害に対する具体的な取組の記載例



■ 取組スケジュール例

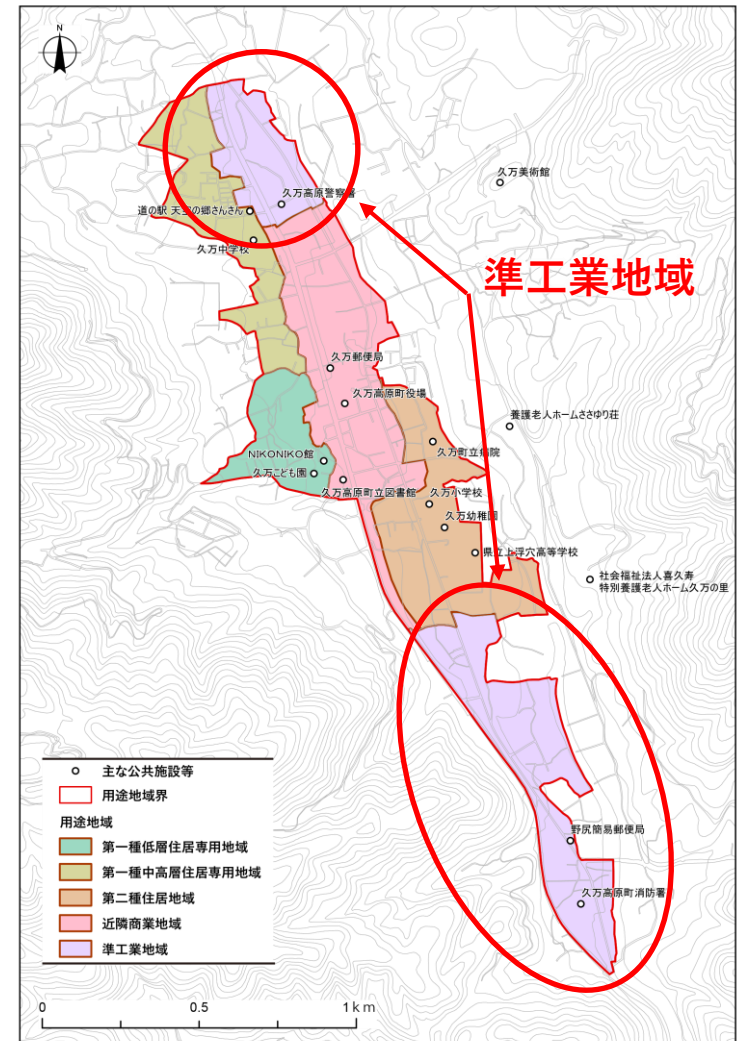
施策	重点的に実施する地域	実施主体	実施時期の目標		
			短期 (5年)	中期 (10年)	長期 (20年)
災害リスク回避	住居の移転	〇〇地区	国		
	開発規制	××地区	県・市		
	届出・勧告による立地誘導	居住誘導区域外(※ハザードエリア内)	市		
	宅地嵩上げの補助	居住誘導区域内	市		
	止水板の設置	都市機能誘導区域内	市・事業者		
災害リスク除去・低減	災害危険区域の指定	居住誘導区域内(ハザードエリア内)	市		
	下水道整備	市街化区域内	市		
	避難場所設置(防災公園等)	●●地区	市		
	避難路整備	△△地区	市		
	マイ・タイムラインの作成	市全域	市・住民		
	避難計画の見直し	■●地区・◇◇地区	市・住民		
	雨水排水ポンプの整備	市全域	県		
	河川整備(中小河川)	市全域	県		
	河川整備(大河川)	市全域	国		

ステップ3 居住誘導区域に含めるか判断を行う区域の検討

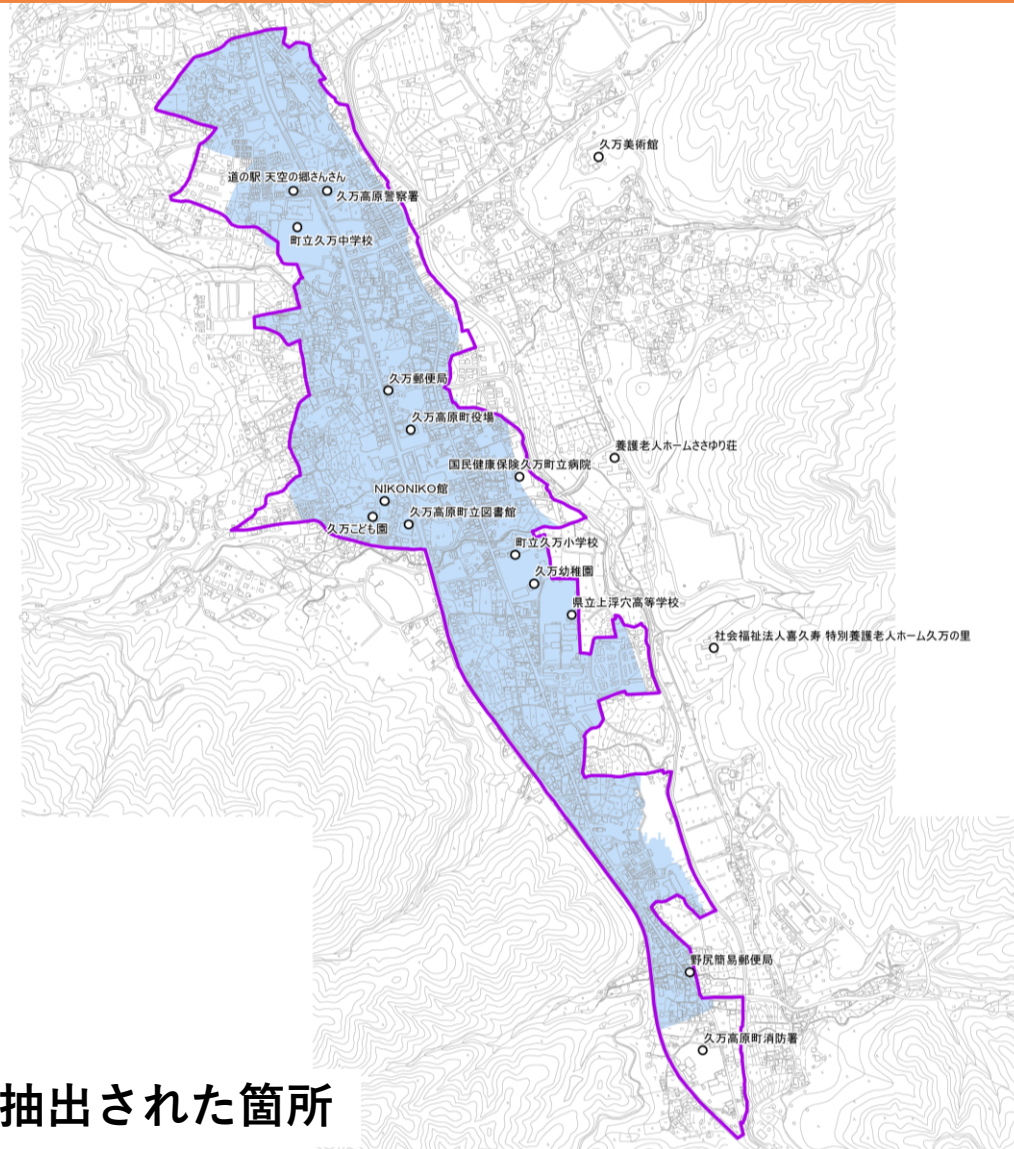
②その他区域

工業系用途地域（準工業地域）が指定

工場の移転により空地化が進展している区域や居住の誘導を図るべきではないと判断される区域は**該当なし**



ステップ3 居住誘導区域に含めるか判断を行う区域の検討

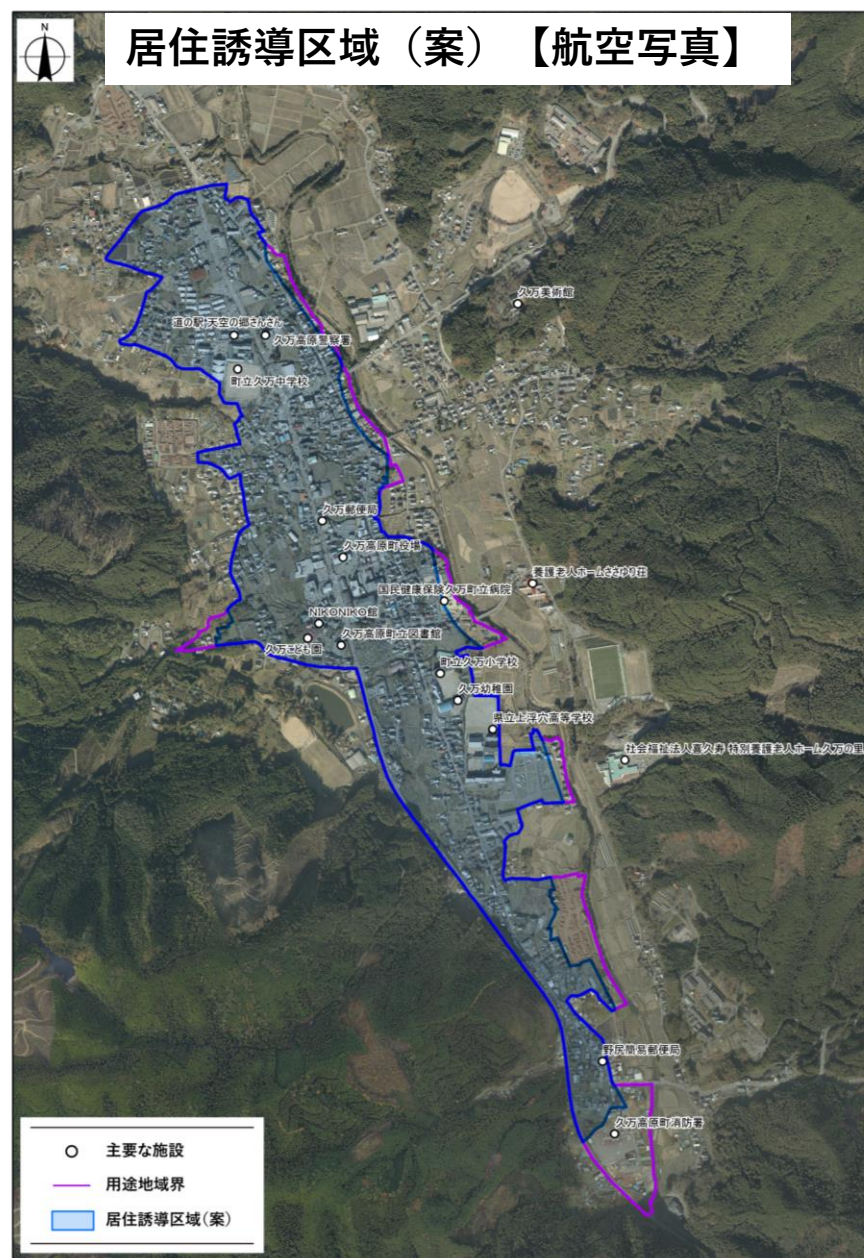


ステップ3により抽出された箇所

▶ステップ1～3で抽出された区域に対して以下のルールで区分を実施

【区分のルール】

- ✓ 原則、抽出された区域に一部でも含まれた敷地に対する範囲を最も近い地形地物又は地番で区分
- ✓ 抽出された区域の境界付近にある町有地等の低未利用地については区域に含める
- ✓ 敷地をまたぐ場合で同一の用途であると判断されたものは含める
- ✓ 旧久万都市計画マスタープランにおいて、「空閑地の土地利用構想」で示されている空閑地については含める



▶ 『都市機能誘導区域』 は以下の3ステップで作成

ステップ1 都市機能誘導区域のベースとなる区域



ステップ2 都市機能が一定集積している区域



ステップ3 徒歩や自転車等により容易に移動できる区域

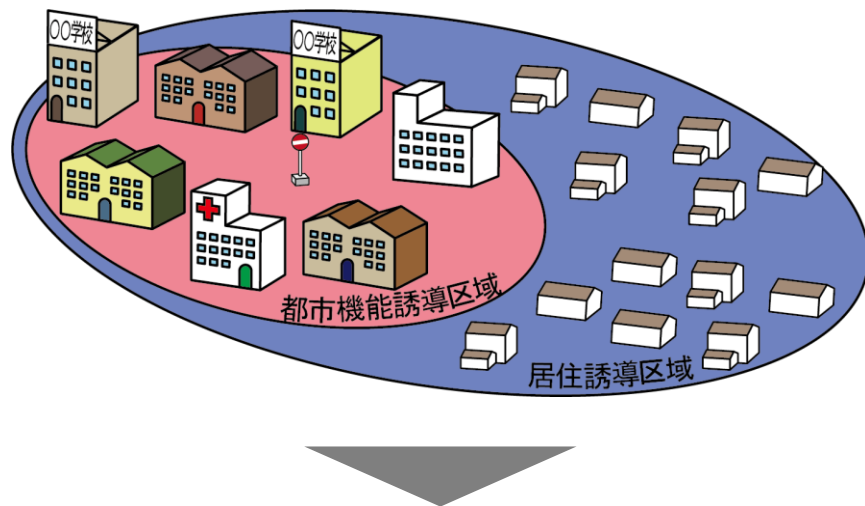


地形地物等で区域を整理

都市機能誘導区域

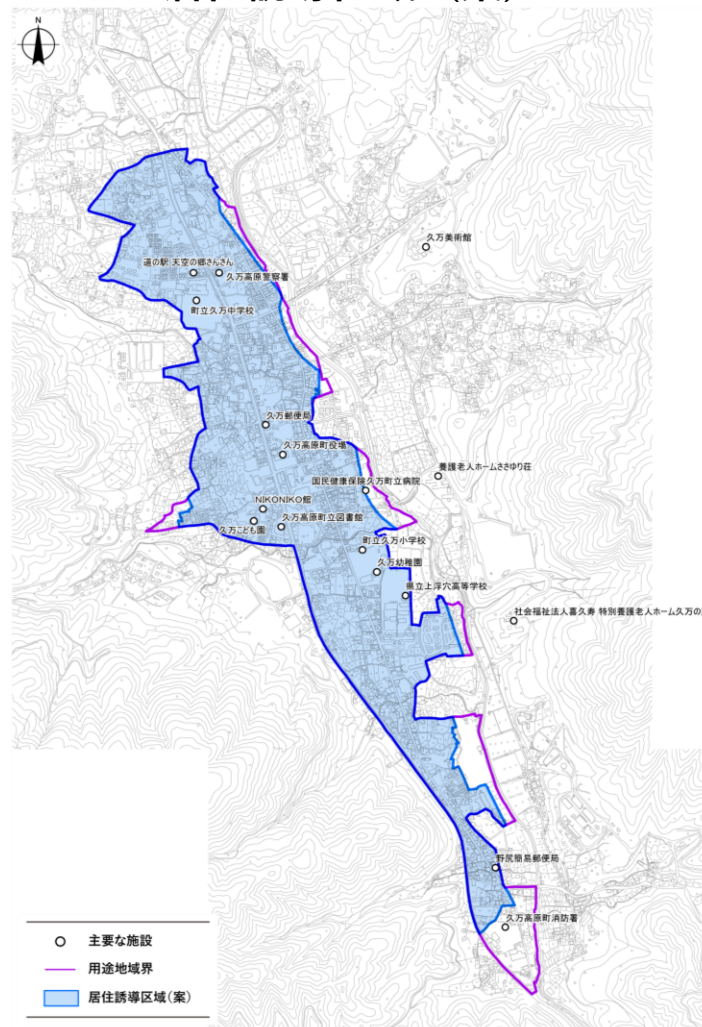
ステップ1

都市機能誘導区域は居住誘導区域に重複して指定



居住誘導区域内に設定

居住誘導区域（案）



ステップ2 都市機能が一定集積している区域

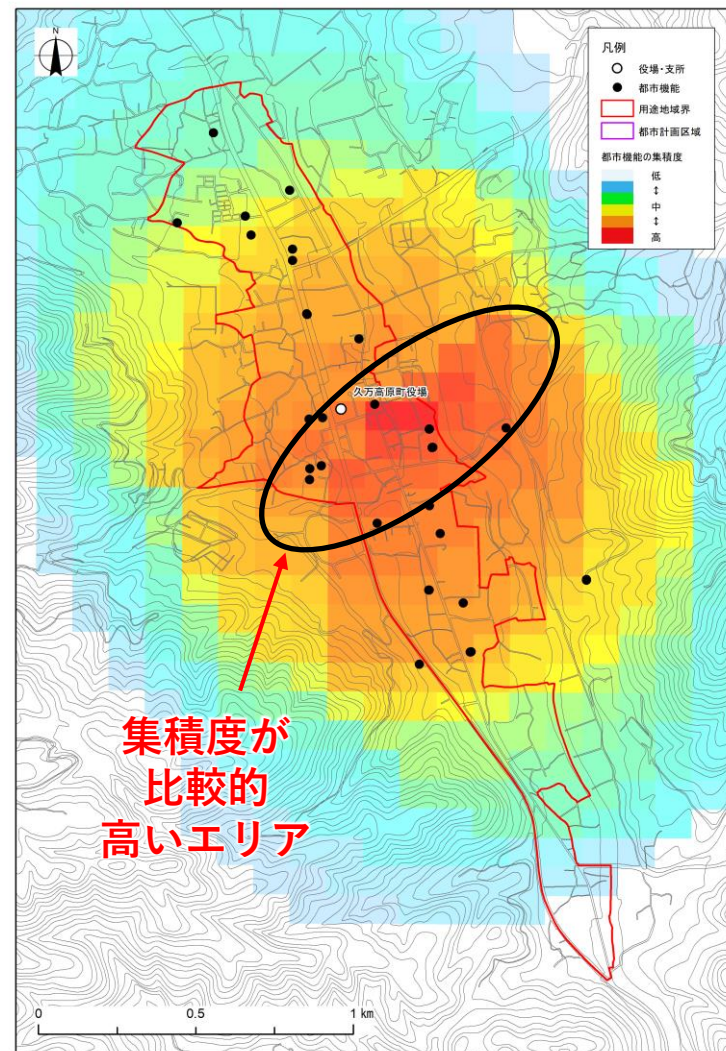
- ①都市機能が充実している区域
- ②都市機能の立地が可能となる区域

ステップ2 都市機能が一定集積している区域

①都市機能が充実している区域

各都市機能施設の利用圏域に含まれる区域を対象に100mメッシュ毎に集積度を評価

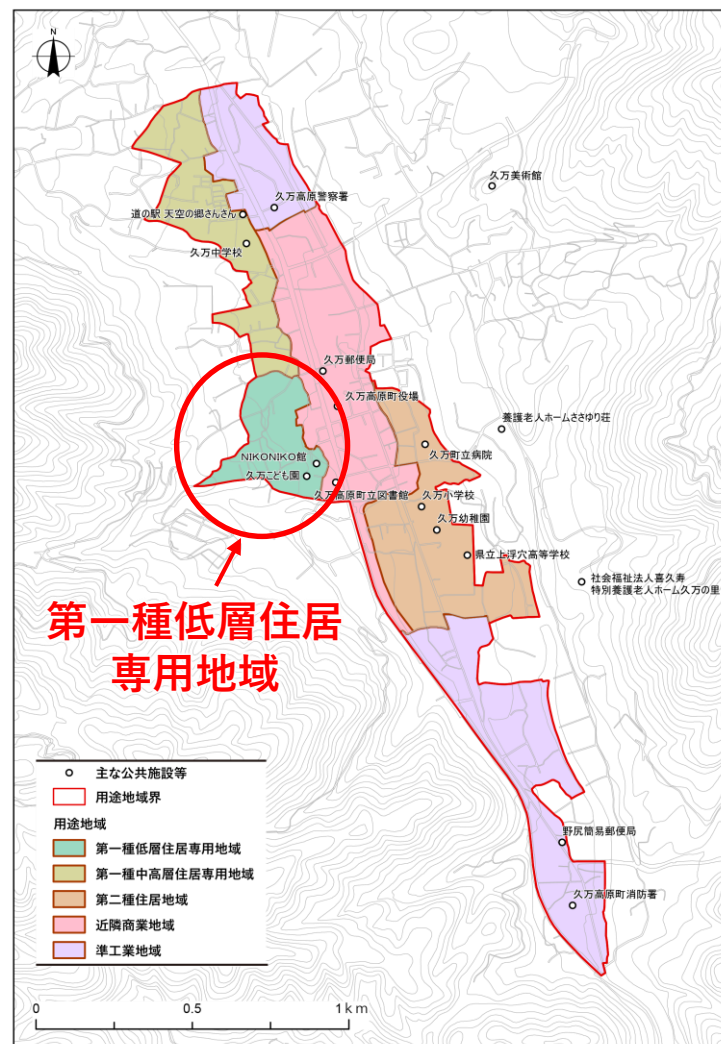
久万高原町役場から町立病院にかけての区域



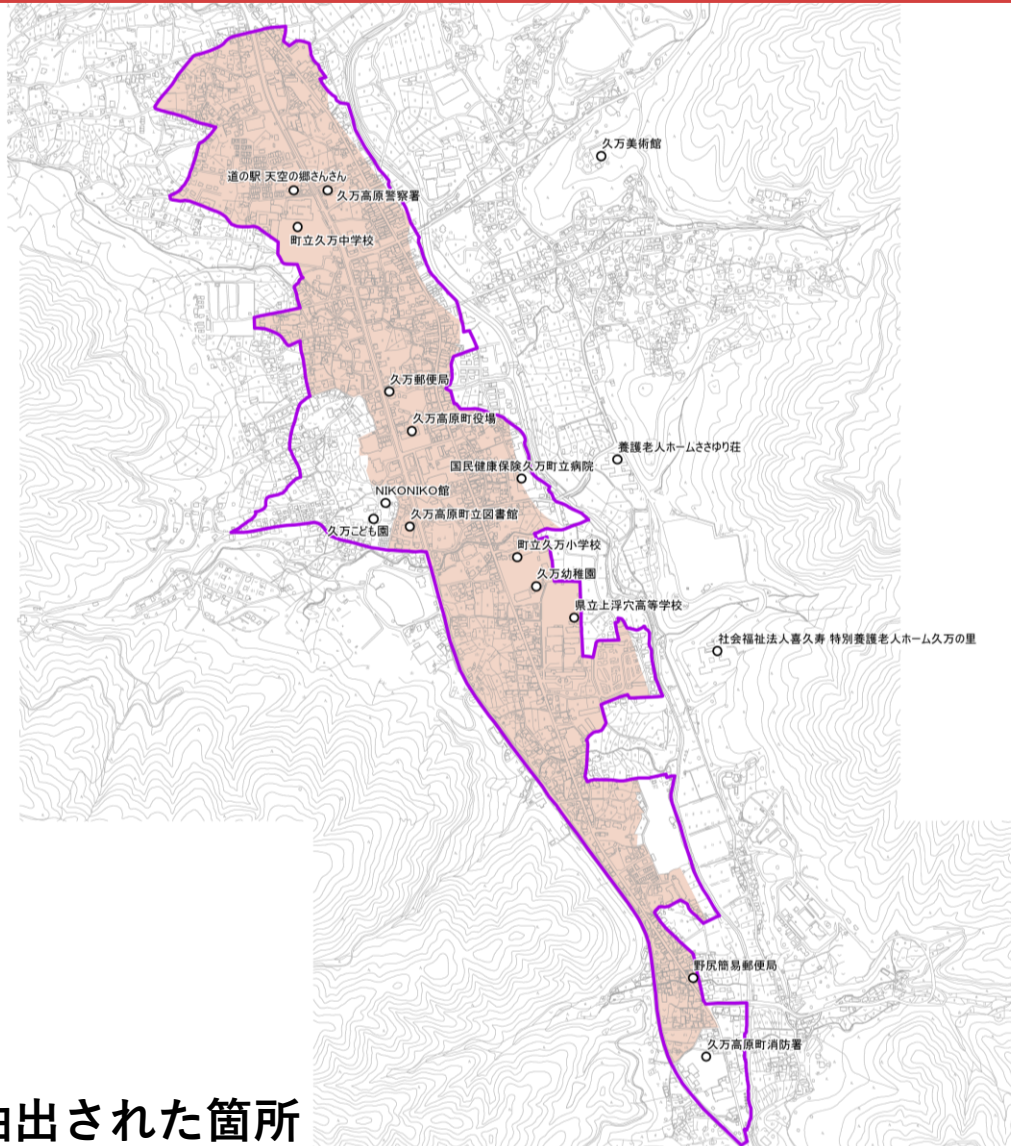
ステップ2 都市機能が一定集積している区域

②都市機能の立地が可能となる区域

一定の都市機能の立地が制限されている第一種低層住居専用地域を除いた区域



ステップ2 都市機能が一定集積している区域



ステップ2により抽出された箇所

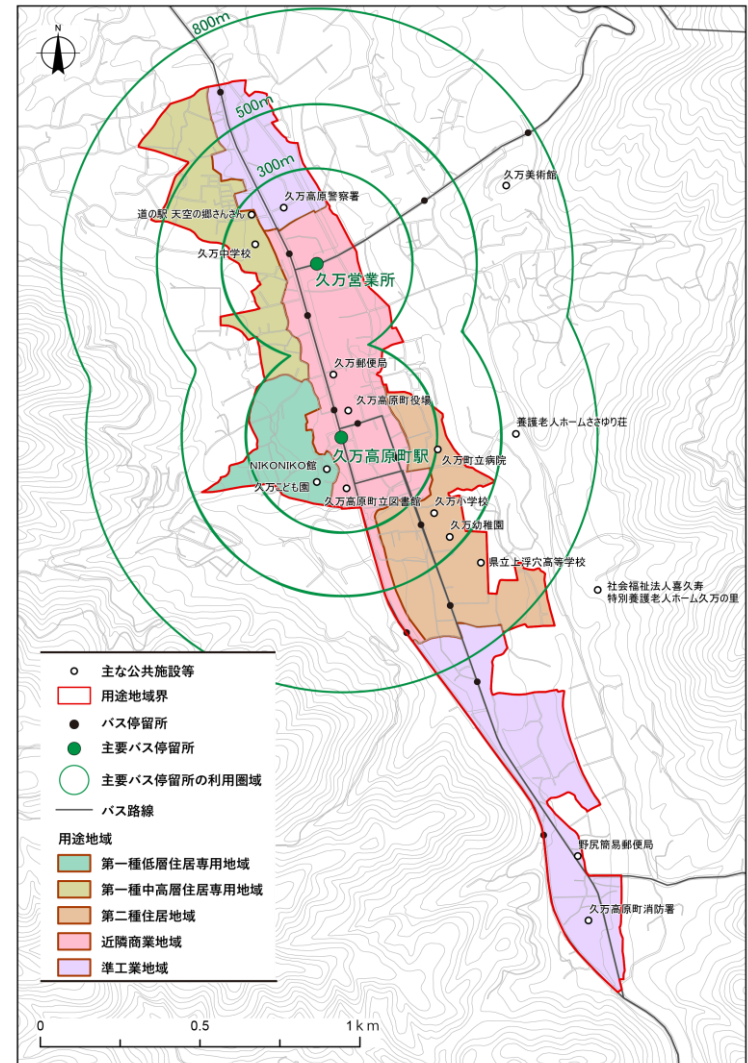
ステップ3 徒歩や自転車等により容易に移動できる区域

「歩いて暮らせるまちづくり」を踏まえ、主要なバス停留所から近いエリア

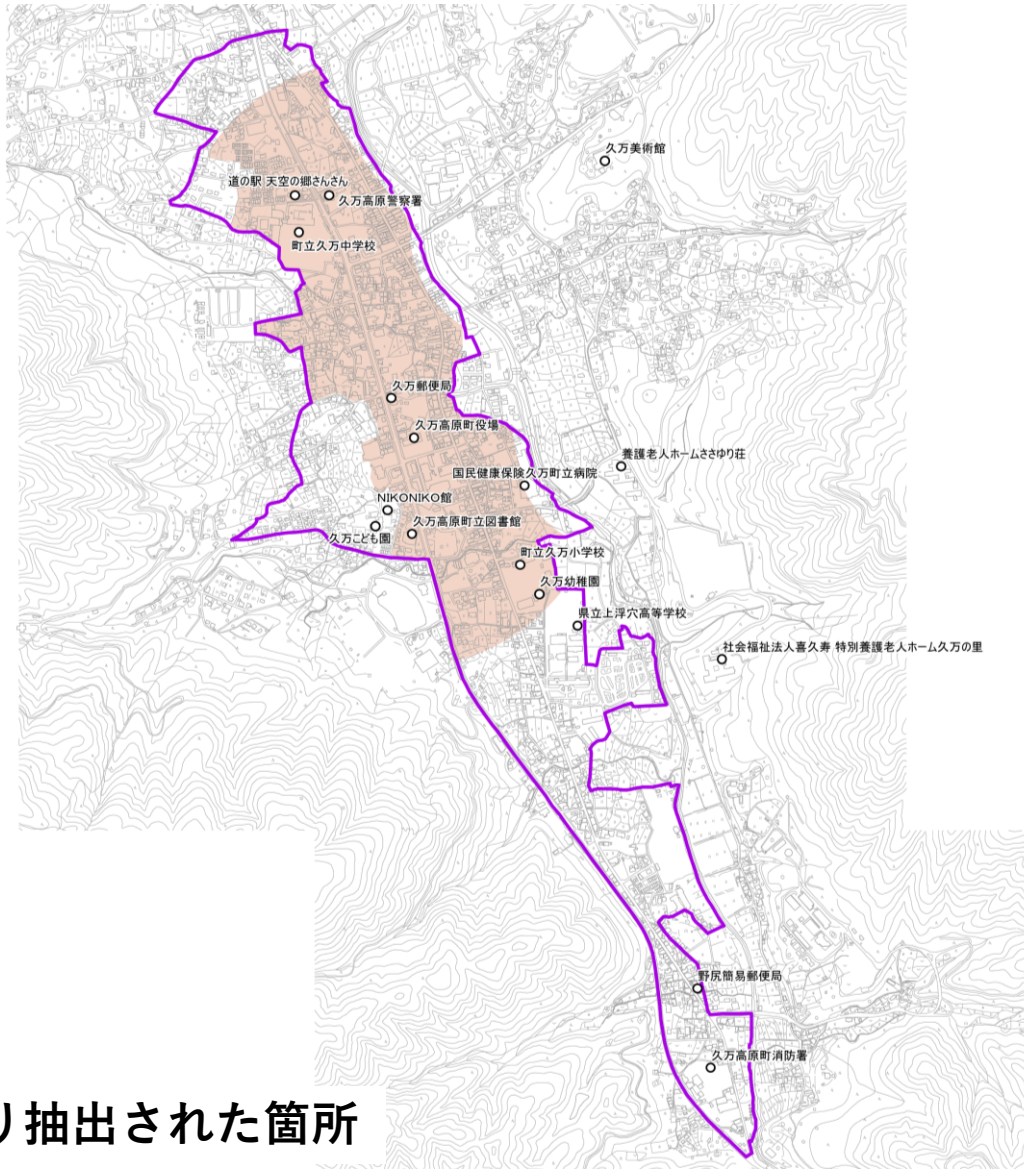
主要バス停からの徒歩圏
(500m※)

- ・ 久万高原駅
(町営バス・JR四国バス)
- ・ 久万営業所
(伊予鉄南予バス)

※国土交通省『都市構造の評価に関するハンドブック』より



ステップ3 徒歩や自転車等により容易に移動できる区域



ステップ3により抽出された箇所

- ▶ ステップ 1 ～ 3 で抽出された区域に対して以下のルールで区分を実施

【区分のルール】

- ✓ 原則、抽出された完全に含まれる範囲を最も近い地形地物又は地番で区分
- ✓ 抽出された区域の境界付近にある町有地等の低未利用地については区域に含める
- ✓ 敷地をまたぐ場合で同一の用途であると判断されたものは含める

