

第5章 居住誘導区域

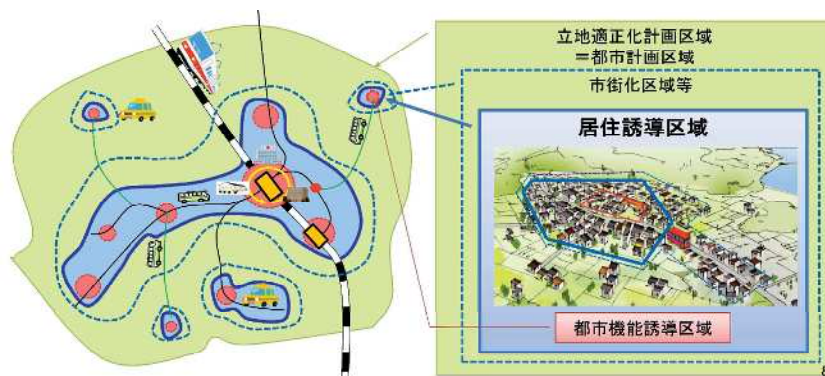
1. 居住誘導区域設定の考え方

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、居住の誘導を図る区域です。

都市計画運用指針（第12版国土交通省）では、居住誘導区域について次のような区域を設定することが考えられるとされています。

- ・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
- ・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

資料：第12版 都市計画運用指針（国土交通省）



資料：国土交通省

熊野町の居住誘導区域においては、都市計画運用指針の考え方や熊野町の立地の適正化に関する基本的な方針を踏まえ、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、居住地の生活利便性の維持や自然災害からの安全性の確保を図りながら、時間をかけて居住誘導区域への居住の誘導を図ります。

■ 居住誘導区域外に関する留意点

居住誘導区域外における居住の制限や、区域内への移転の強制を意図するものではなく、新たな転入者を中心に、日常生活に必要な都市機能や公共交通が維持された地域への緩やかな居住の誘導を目的としています。

居住誘導区域外においてもこれまでどおりの土地利用が可能ですが、区域外で一定規模以上の開発や建築行為を行う場合は、第8章に記載する町への届出が必要になります。

■ 居住誘導の方針（再掲）

安全で生活の利便性の高い区域への居住の誘導

① 市街地住環境の向上による居住の誘導

居住地（市街地）
■まちの「**身体**」の体質改善



- 市街地の人口密度が維持できる範囲内に居住を誘導すべきエリアを設定します。
- 町外からの新たな世帯の居住の誘致や町内世帯の住み替えの誘導等を図ります。

② 災害リスクの高い区域からの居住の誘導

防災・減災
■まちを護る「**ヨロイ**」の強化



- 災害の発生のおそれが高いハザードエリアから安全で生活利便性の高いエリアへ居住を誘導します。



③ 市街地周辺の田園住宅地への新たな居住の誘導

居住地（市街地）
■まちの「**身体**」の体質改善



- 田園集落地では、営農環境の保護・育成に配慮して、空き家の活用等により農業を新たに営む者等の居住を誘導します。

2. 居住誘導区域の設定

居住誘導区域設定の考えをもとに、熊野町では次の方針に即して居住誘導区域を設定します。

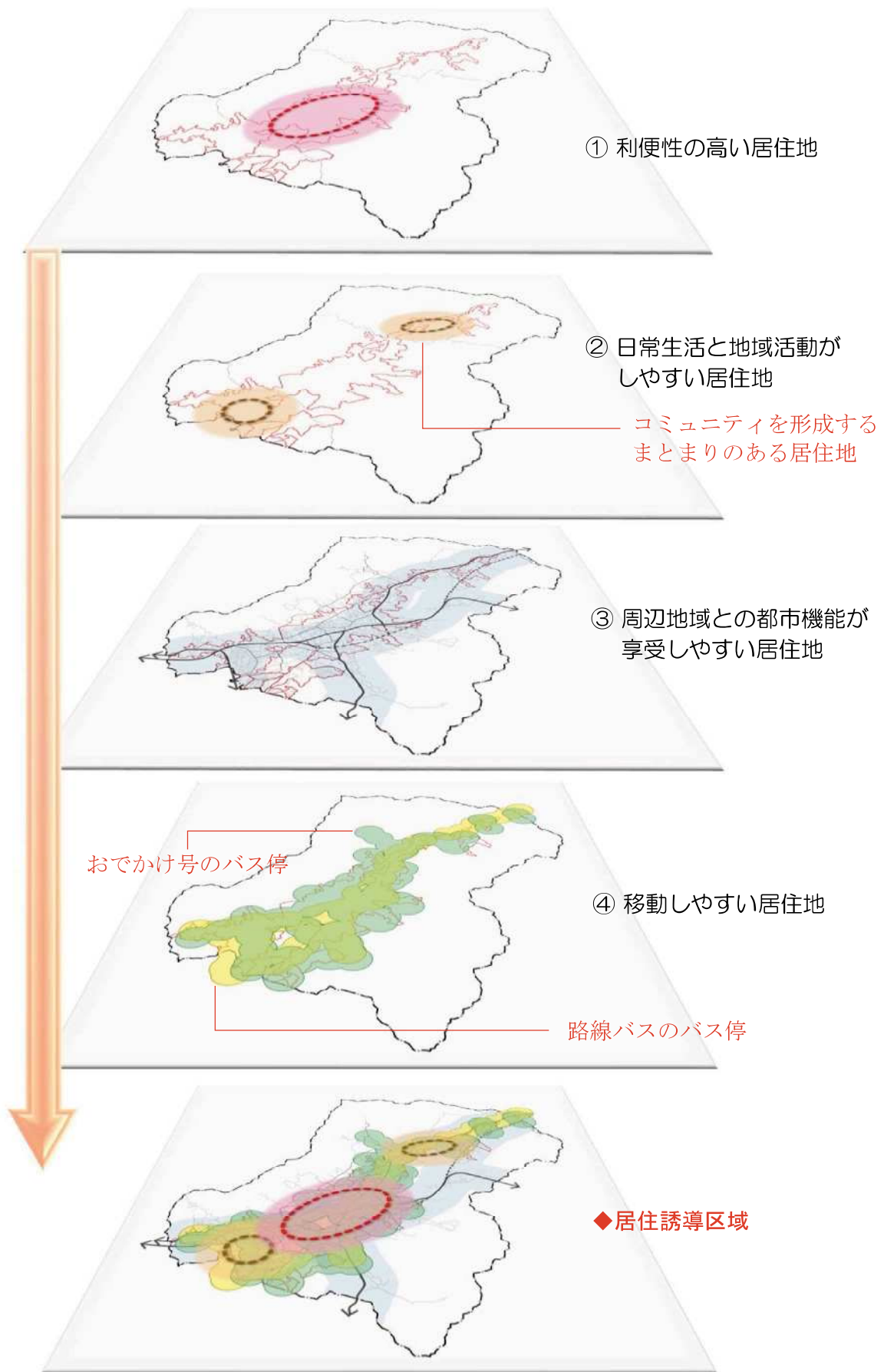
- ① 地域生活の利便性の向上を図る「都市拠点」の周辺
【利便性の高い居住地】
- ② 地域コミュニティの核となる「地域活動拠点」の周辺
【日常生活と地域活動がしやすい居住地】
【豊かな自然環境、営農環境を活かしてコミュニティを形成するまとまりのある居住地】
- ③ 主要都市へのアクセス性が高い広域連携軸の周辺の
【周辺地域との都市機能が享受しやすい居住地】
- ④ これまでに培われてきた町内の移動軸（バス停の徒歩圏）の周辺
【移動しやすい居住地】
- ⑤ 安全・安心に暮らしつつけることができる区域
【災害リスクの低い居住地】

【設定の詳細】

- ・居住誘導区域は市街化区域内に設定します。
- ・①、②について「拠点周辺」は拠点境界から 500m、「軸の周辺」は道路端から 500m を目安とします。本計画策定のために令和 4（2022）年 11 月に実施したアンケート調査で「あなたが歩いて行っても良いと思える距離（時間）」が 10 分程度を許容する回答が概ね半分以上を占めていたため、高齢者の歩行速度も考慮し 500m を目安として設定しました。
- ・④についてバス停の徒歩圏は上記のアンケートの設問において「バス停」については 5 分程度までを許容する回答が半分以上を占めていたため、バス停から 300m を目安とします。
- ・都市計画マスタープランの土地利用の方針に位置付けた工業施設及び関連産業施設を誘導する地区である東部地域の「工業地」は居住誘導区域から除外します。
- ・上記で設定した区域のうちコミュニティを形成するまとまりのある居住地の区域（4,000 m²）が確保できないエリアは居住誘導区域から除くこととします。

【留意事項】

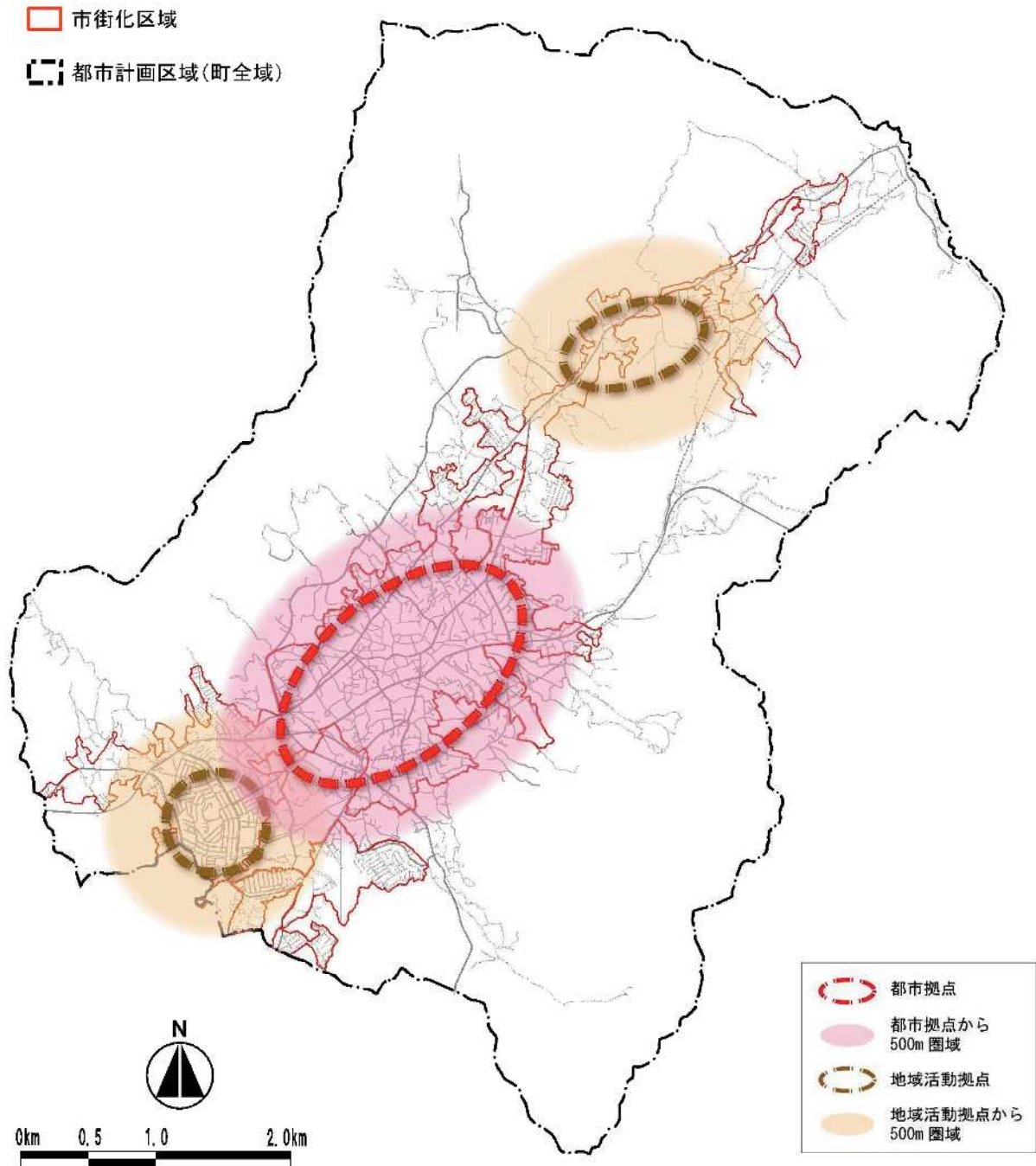
- ・県道矢野安浦線バイパス工区については、バイパス整備に伴い新たな誘導施設の配置や誘導施策の必要性が認められる状況になったときに、誘導区域の見直しを行い、立地の適性化を図ります。



■ 居住誘導区域の設定イメージ

■居住誘導区域の設定図

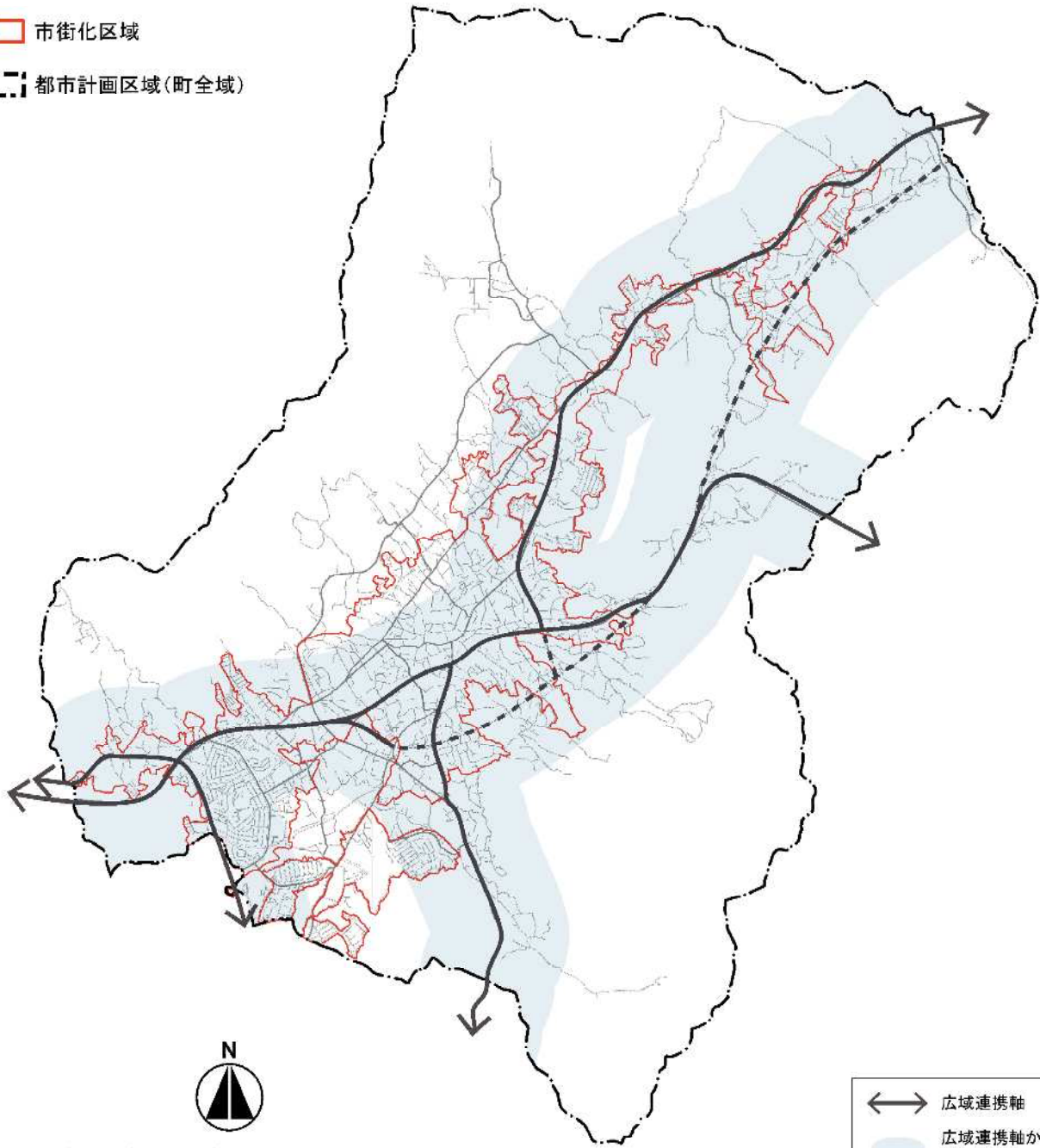
- ① 地域生活の利便性の向上を図る「都市拠点」の周辺 【利便性の高い居住地】
- ② 地域コミュニティの核となる「地域活動拠点」の周辺 【日常生活と地域活動がしやすい居住地】



③ 主要都市へのアクセス性が高い広域連携軸の周辺 【周辺地域との都市機能が享受しやすい居住地】

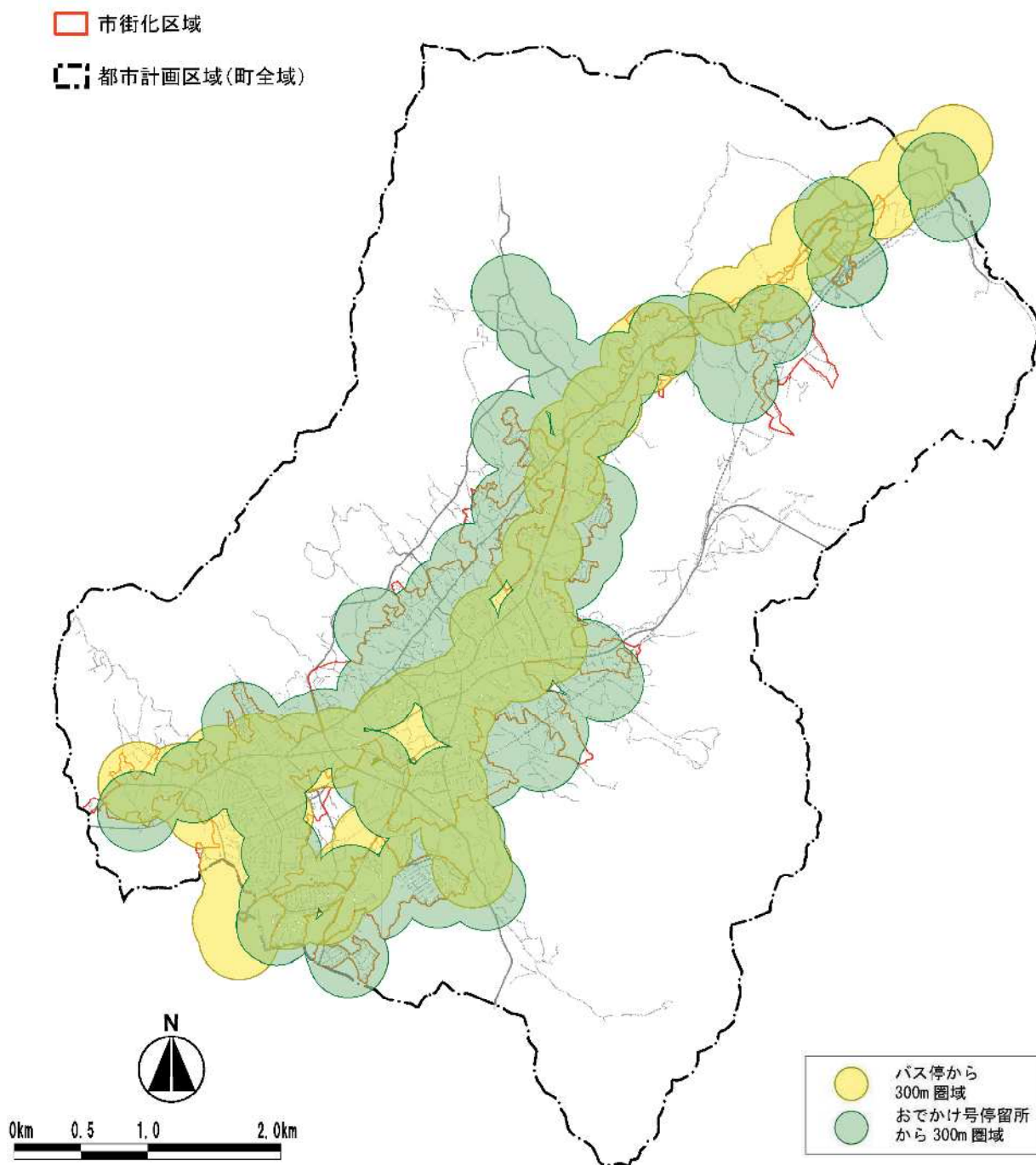
市街化区域

都市計画区域(町全域)



↔ 広域連携軸
○ 広域連携軸から500m圏域

④ これまでの培われてきた町内の移動軸（バス停の徒歩圏）の周辺
【移動しやすい居住地】



⑤ 安全・安心に暮らしつづけることができる区域【災害リスクの低い居住地】

都市計画運用指針に基づき、熊野町における誘導区域に含めないエリア等について整理します。

■居住誘導区域に含めない区域

都市計画運用指針	熊野町における考え方
ア) 都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域	含めない
イ) 建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域のうち、同条第2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	該当区域はない
ウ) 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域又は農地法第5条第2項第1号ロに掲げる農地若しくは採草放牧地の区域	含めない
エ) 自然公園法第20条第1項に規定する特別地域、森林法第25条若しくは第25条の2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14条第1項に規定する原生自然環境保全地域若しくは同法第25条第1項に規定する特別地区又は森林法第30条若しくは第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第41条の規定により指定された保安施設地区若しくは同法第44条において準用する同法第30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	該当区域はない
オ) 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	該当区域はない
カ) 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	含めない
キ) 土砂災害特別警戒区域	含めない
ク) 特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項に規定する浸水被害防止区域	該当区域はない

■原則として居住誘導区域に含めない区域

都市計画運用指針	熊野町における考え方
ア) 津波災害特別警戒区域	該当区域はない
イ) 災害危険区域（上記表のイに掲げる区域を除く。）	該当区域はない

■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当でないとは判断される場合は、原則として居住誘導区域に含めない区域

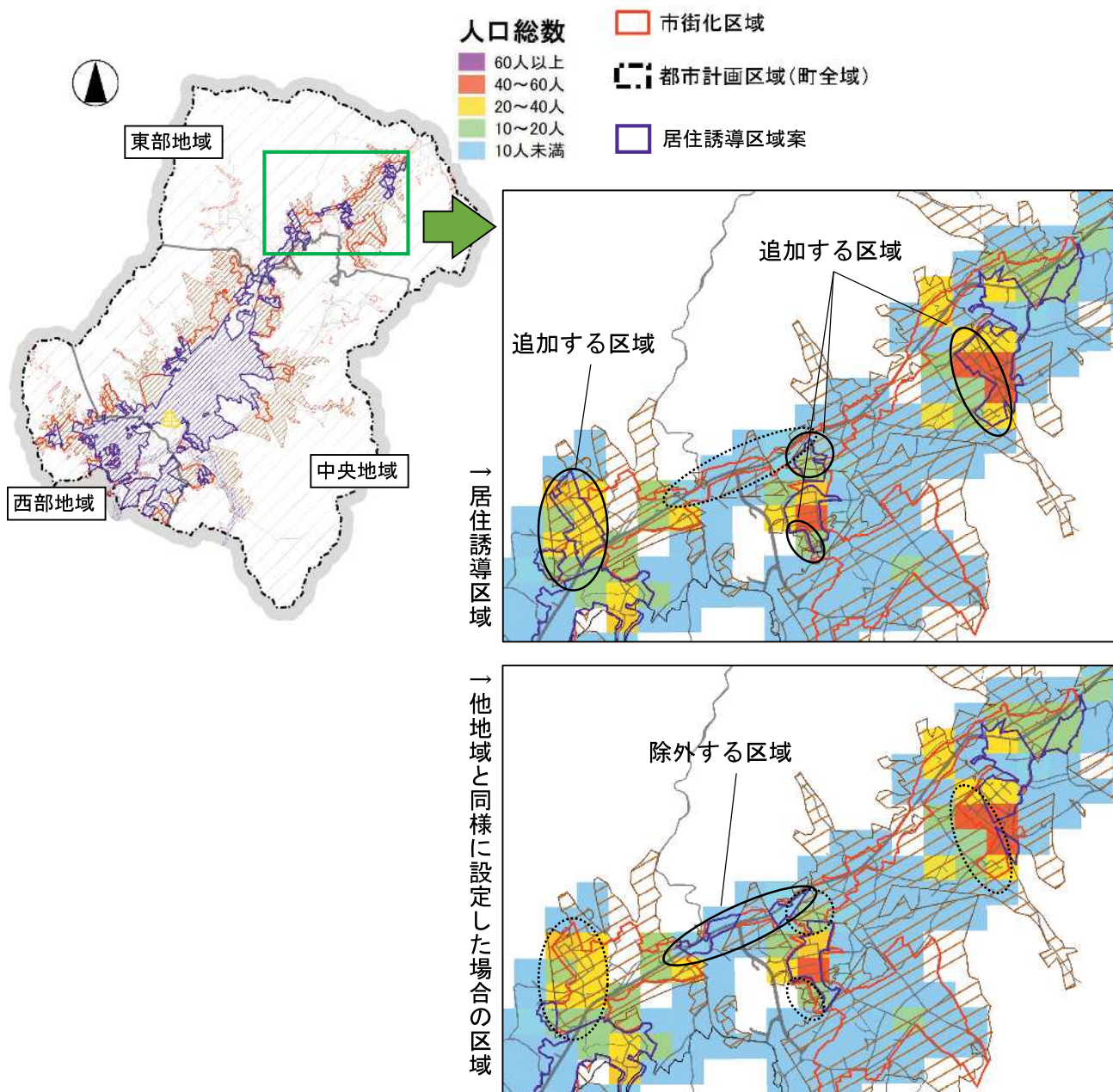
都市計画運用指針	熊野町における考え方
ア) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域	原則、含めない。ただし、地域特性を踏まえコミュニティの維持や地域の防災対策等を総合的に判断し設定する。
イ) 津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害警戒区域	該当区域はない
ウ) 水防法第15条第1項4号に規定する浸水想定区域	【想定最大規模】確率が低く浸水区域が比較的広範囲に及ぶため、全ての範囲を含めないことを前提としたまちづくりは困難である。そのため、防災指針に示すハード、ソフトの取組を推進し、対応を図ることとする。ただし、家屋倒壊等氾濫想定区域については家屋の流失・倒壊等により生命の危険に直結することから居住誘導区域に含めない。 【計画規模】確率が高く、浸水深3m以上の浸水区域は垂直避難だけでは生命を守ることが困難であり、居住誘導区域に含めないとする。
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、特定都市河川浸水被害対策法第4条第2項第4号に規定する都市浸水想定における都市浸水が想定される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	該当区域はない

■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	熊野町における考え方
ア) 都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項第13号に規定する流通業務地区等、法令により住宅等の建築が制限されている区域	該当区域はない
イ) 都市計画法第8条第1項第2号に規定する特別用途地区、同法第12条の4第1項第1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	該当区域はない
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	該当区域はない
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	該当区域はない

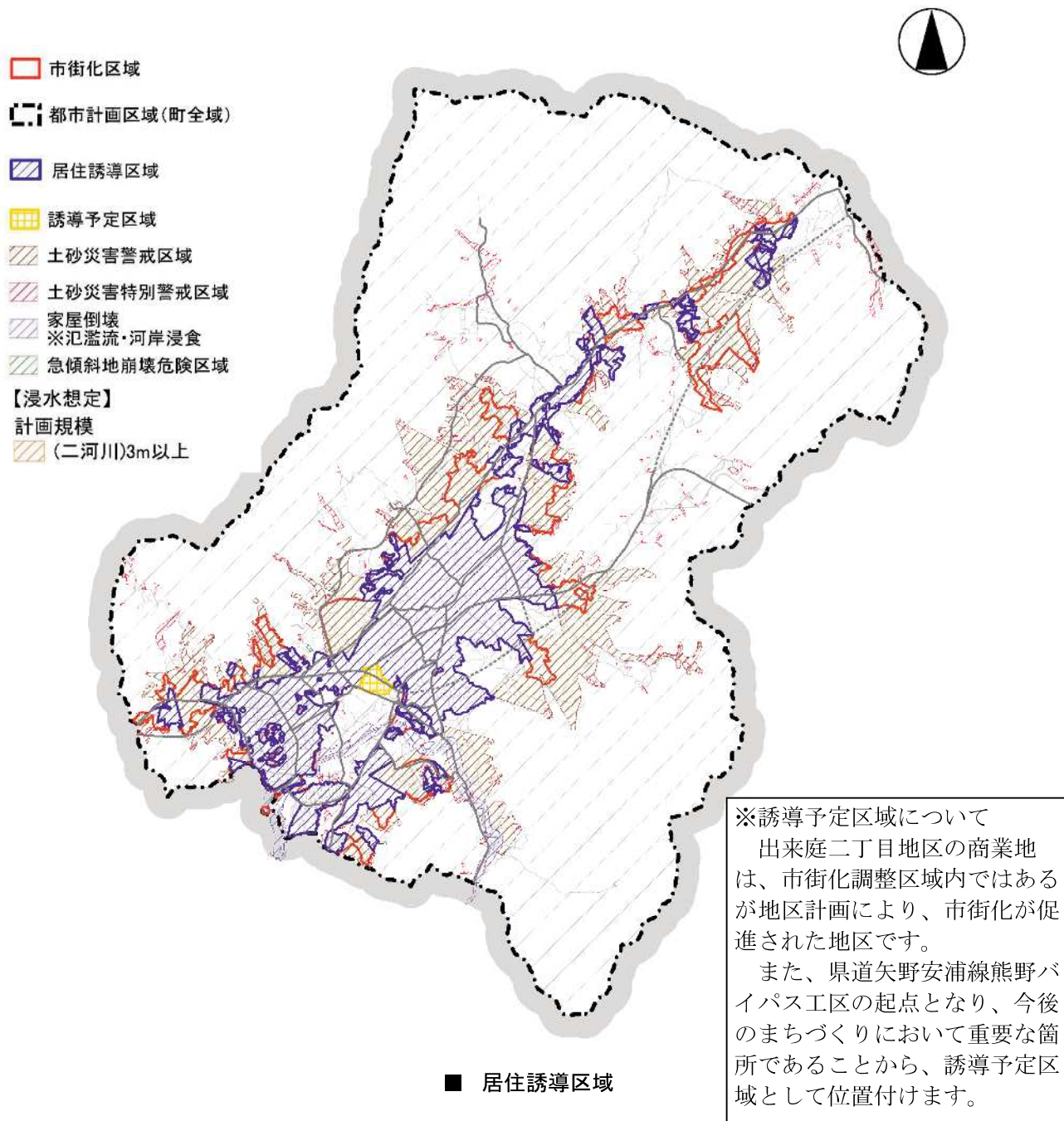
東部地域の居住誘導区域の設定については、これまでの考え方での設定では、既存のコミュニティを分断したエリア設定になってしまいます。そのため、後述する防災指針で示す地区防災計画の策定等の取組とあわせて、次の考え方により居住誘導区域を設定します。

- ① コミュニティの維持のため一定の人口密度の区域を居住誘導区域に指定（人口密度の低いエリアは除外）
- ② 拡大するエリアは防災指針の取組に示す地区防災計画の策定を前提



■ 東部地域の居住誘導区域の設定

居住誘導区域設定の考え方及び設定方針等に基づいて設定した居住誘導区域を示します。



参考 居住誘導区域人口及び人口密度（令和 2（2020）年度）

地域	全数	市街化区域		居住誘導区域					
		面積 (ha)	人口	人口密度	浸水想定：計画規模3m以上を除外				人口密度
	人口			人/ha	面積 (ha)	%	人口	%	人口密度
西部地域	7,381	126.5	6,797	53.8	106.1	83.9%	5,577	82.0%	52.6
中央地域	13,507	333.1	11,730	35.2	228.4	68.6%	7,892	67.3%	34.6
東部地域	1,945	67.7	1,420	21.0	33.1	48.9%	1,016	71.6%	30.7
総計	22,834	555.6	19,947	35.9	367.5	66.1%	14,485	72.6%	39.4

※面積は GIS 上の計測、人口は令和 2（2020）年度国勢調査 居住誘導区域内の人口は 100m メッシュ人口から整理、メッシュデータから集計しているため市街化区域内の面積、人口、人口密度は公表値とは異なる。

