

第5章

居住誘導区域の 設定

第5章 居住誘導区域の設定

1. 居住誘導区域の設定方針

(1) 居住誘導区域設定の基本的な考え方

「第11版都市計画運用指針（国土交通省）」では、居住誘導区域の基本的な考え方として、以下のように記載されています。

■居住誘導区域の基本的な考え方（第11版都市計画運用指針より引用）

- ・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、災害リスク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

出典：第11版都市計画運用指針

「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）」において、居住誘導区域設定の基本的な考え方・望ましい区域像として、以下の通り記載されています。

■居住誘導区域設定の基本的な考え方

- ・国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口をもとに、長期的な地区別人口見通しを見据えつつ、以下の観点等から具体的な区域を検討
 - ☞ 徒歩や主要な公共交通路線等を介した拠点地区へのアクセシビリティ
 - ☞ 区域内の人口密度水準を確保することによる生活サービス施設の持続性
 - ☞ 対象区域における災害等に対する安全性

■居住誘導区域の望ましい区域像（立地適正化計画の手引きより引用）

- i) 生活利便性が確保される区域
都市機能誘導区域となるべき中心拠点、地域/生活拠点の中心部に徒歩、自転車、端末交通等を介して容易にアクセスすることのできる区域、及び公共交通軸に存する駅、バス停の徒歩、自転車利用圏に存する区域から構成される区域
- ii) 生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域
国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において、少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される面積範囲内の区域
- iii) 災害に対する安全性等が確保される区域
土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域であって、土地利用の実態等に照らし、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域などには該当しない区域

出典：立地適正化計画作成の手引き

(2) 居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域設定の基本的な考え方・望ましい区域像をもとに、玉名市において該当する箇所を整理すると以下のとおりとなります。

■居住誘導区域に含めるべき視点

1. 都市機能の集積する地域

(都市機能誘導区域もしくは生活サービス施設徒歩圏域)

2. 上記エリアに容易にアクセスできる地域

(基幹的公共交通(運行頻度が片道30本/日以上)の公共交通)圏域)

⇒ 大野下駅・玉名駅・肥後伊倉駅・新玉名駅が該当

3. 都市基盤が整備された地域

(下水道整備範囲・土地区画整理事業・市街地開発事業実施区域)

⇒ 用途地域全域が下水道整備範囲

4. 将来的に人口集積が見込まれる箇所

(令和22年時点で人口密度が30人/ha以上となっている箇所)

⇒ 同規模都市と同等の人口集積を目指すための指標として、熊本県内における同規模都市(人口5~10万人)の市街化区域・用途地域内人口密度の平均値を算出

■居住誘導区域から除外すべき視点

1. 災害リスクの指摘されている箇所 (浸水想定区域・土砂災害警戒区域等)

2. 住宅以外の土地利用を図るべき区域 (工業地域)

① 居住誘導区域に含めるべき視点

玉名市においては、用途地域全域に下水道が整備されており、都市基盤が整っていることから、生活利便性や公共交通の利便性の視点から、以下の条件に当てはまる箇所を「居住誘導区域に含めるべき視点」に位置づけます。

なお、居住誘導区域を設定できるのは用途地域内であるため、用途地域外の条件該当箇所は対象外とします。

●生活サービス施設徒歩圏域

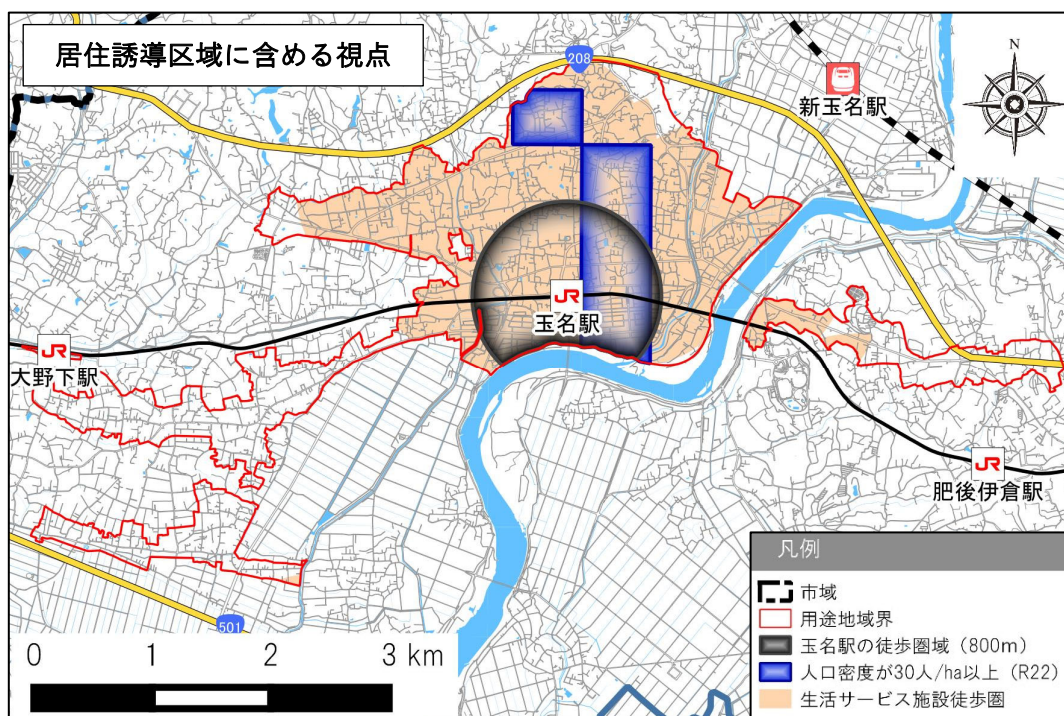
●令和 22 年時点で人口密度が 30 人/ha 以上となっている箇所

●基幹的公共交通（運行頻度が片道 30 本/日以上 of 公共交通）圏域

※JR 鹿児島本線の鉄道駅及び新玉名駅が該当しますが、本計画においては玉名駅周辺への積極的な居住誘導によるまちなかの魅力向上を目指すことから、玉名駅の徒歩圏域（800m）のみを対象とします。

その他の鉄道駅周辺は公共交通によって玉名駅周辺へのアクセス性を確保することによって生活環境の維持を目指します。

※「居住誘導区域から除外すべき視点」と重ね合わせた結果、飛び地となる箇所や線路等によって分断される箇所については居住誘導区域外とします。



② 居住誘導区域から除外すべき視点

災害リスクの指摘されている箇所については、以下のとおり方針を設定します。

【土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域】

土砂災害特別警戒区域は、住宅開発に関しては許可が必要であることと、区域内に位置している建物の移転に対しての支援措置があり、住宅の移転促進が図られていることから、居住誘導区域外とします。

土砂災害警戒区域は、住宅建築等に対する規制は無いものの、ひとたび災害が起これば甚大な被害が発生する地域であることから、居住誘導区域外とします。

【急傾斜地危険地域（急傾斜地崩壊危険区域）】

急傾斜地崩壊危険箇所については、土砂災害警戒区域と同様の箇所に指定されていることから居住誘導区域外とします。

【浸水想定区域】

浸水想定区域は想定最大規模（想定しうる最大規模の洪水）と計画規模（毎年1/10～1/100の確率で発生する洪水）といった異なる発生頻度での想定がされています。

想定最大規模の浸水想定区域内の大部分において、より頻度の高い計画規模の浸水想定区域が想定されています。

計画規模の洪水が発生した際においては、菊池川、境川を中心に浸水被害が発生するものとされています。

これに相当するものとして令和2年7月に発生した大雨があり、玉名市内においては玉名駅東側に立地するアンダーパスが冠水する被害が発生しました。近年では水災害が頻発化・激甚化しており、計画規模での浸水想定区域内においてはいつ浸水被害が発生してもおかしくない状況となっています。

境川については概ね毎年1/10、菊池川については概ね毎年1/30の確率で発生する洪水に対応するための整備が進められていますが、計画規模に対応するハード面での対策には期間と費用を要します。

防災指針（P134）において避難所と計画規模の浸水想定区域の状況を重ね合わせた結果、計画規模の浸水想定区域内において避難所の整備が望まれる地域がありますが、避難所の新設にあたっては境川や菊池川の整備を考慮する必要があります。

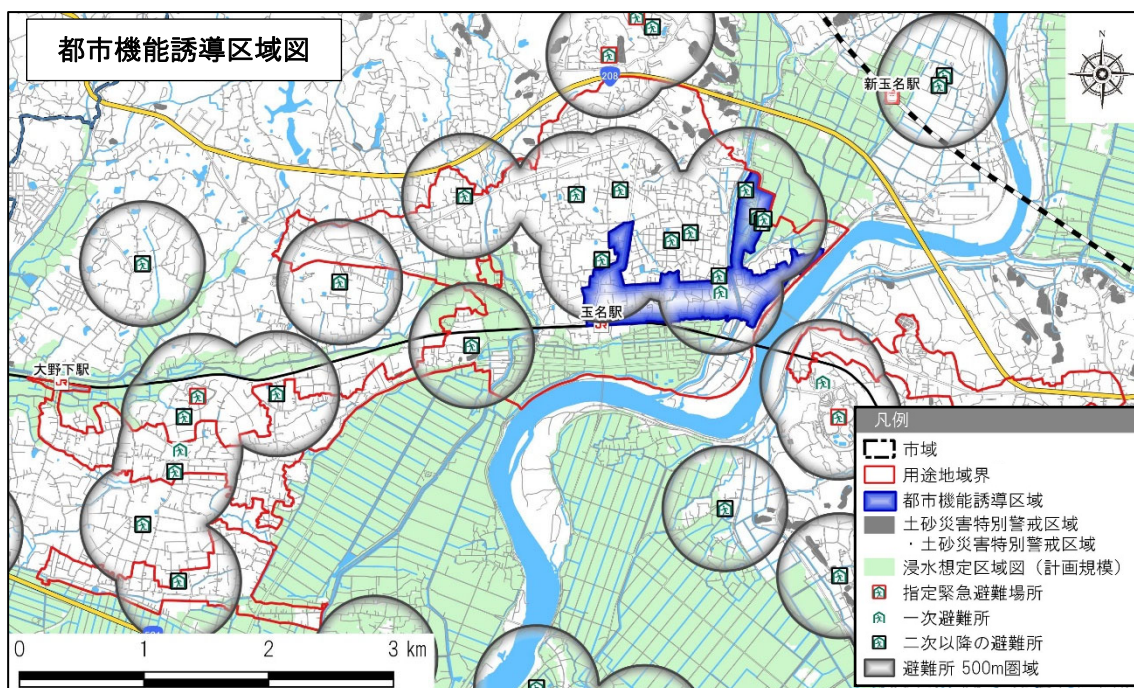
これらの理由により、現段階で計画規模の浸水想定区域に居住を誘導することは望ましくないと判断されることから計画規模の浸水想定区域は居住誘導区域外とします。今後、河川整備等や避難体制の整備状況を踏まえ、居住誘導区域への編入を検討します。

※水災害とは

洪水（外水氾濫）、雨水出水（内水）、津波、高潮、土砂災害などの災害

設定した条件を踏まえ、下記エリアは居住誘導区域外とします。

- 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域
- 急傾斜地危険地域（急傾斜地崩壊危険区域）
- 計画規模における浸水想定区域のうち、居住誘導区域とすることが適当でないと判断される地域



出典：国土数値情報、玉名市資料

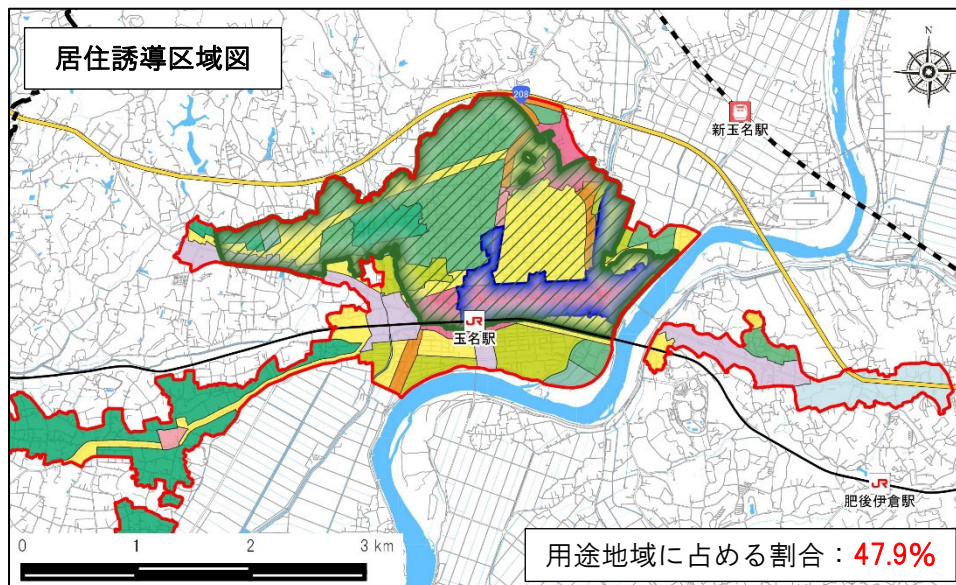
2. 居住誘導区域の設定

これまで検討した事項を踏まえ、居住誘導区域を以下のとおり設定します。

【居住誘導区域の設定基準】

- ・これまで検討した事項を踏まえ、居住誘導区域を以下の条件で設定します。
 - 公共交通利便性が高い箇所（玉名駅から800m圏域）
 - 都市機能利便性が高い箇所
（菊池川以西の生活サービス施設徒歩圏内（区域の一体性を考慮するため））
- ・ただし、以下の範囲を除きます。
 - 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域
 - 計画規模における浸水想定区域のうち、居住誘導区域とすることが適当でないと判断される地域
 - 飛び地となる条件該当箇所及び永徳寺地区
（区域の一体性を考慮するため）

※玉名市役所周辺も計画規模の浸水想定区域内となっていますが、防災指針において災害が発生した際の安全性を検証した結果、近隣に避難所が整備されているなど浸水に対する対応が可能であること、及び本市の行政機能が集中している区域であることから居住誘導区域に含めます。



凡例	
	市域
	用途地域界
	居住誘導区域
	都市機能誘導区域
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	準住居地域
	準工業地域
	工業地域
	近隣商業地域
	商業地域

都市機能誘導区域・居住誘導区域図

