

2. 居住誘導区域

1) 居住誘導区域の考え方

都市計画運用指針では、居住誘導区域の考え方を以下のように示しています。

基本的な考え方	<p>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。</p> <p>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。</p>
居住誘導区域の設定	<p>◇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</p> <p>◇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</p> <p>◇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</p>

運用指針での考え方	対象地域
都市再生法第 81 条第 19 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ことに留意すべきである。	<p>ア 市街化調整区域</p> <p>イ 災害危険区域のうち、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</p> <p>ウ <u>農用地区域</u>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</p> <p>エ 自然公園法の特別地域、<u>保安林の区域</u>、原生自然環境保全地域若しくは特別地区、保安林予定森林の区域、保安施設地区若しくは保安施設地区に予定された地区</p>
居住誘導区域に含まないこととすべきである。	<p>ア <u>土砂災害特別警戒区域</u></p> <p>イ 津波災害特別警戒区域</p> <p>ウ 災害危険区域（上記 イに掲げる区域を除く。）</p> <p>エ 地すべり防止区域</p> <p>オ <u>急傾斜地崩壊危険区域</u></p>
それぞれの区域の災害リスク、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である。	<p>ア <u>土砂災害警戒区域</u></p> <p>イ 津波災害警戒区域</p> <p>ウ 水防法に規定された<u>浸水想定区域</u>（洪水、内水、高潮）</p> <p>エ 都市洪水想定区域、都市浸水想定区域</p> <p>オ <u>土砂災害防止対策の推進に関する法律による基礎調査、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</u></p>
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。	<p>ア 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</p> <p>イ 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</p> <p>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、空き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が判断する区域</p> <p>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き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が判断する区域</p>

※太字アンダーラインは、本市に該当するもの

2) 居住誘導区域の設定

本市は、ゆとりある暮らしにより高密度な人口集積地がみられず、用途地域など土地利用に係るルールも設定されていません。

しかし、今後の人口減少下においては積極的に土地利用マネジメントを行い、持続可能な都市を構築していくことが重要となります。

こうしたことから、都市機能誘導区域に集積する都市機能の維持・向上を目的として、その周辺に居住誘導区域を設定し、今後も一定の人口規模及び密度を確保していきます。

なお、都市機能誘導区域に徒歩等で容易にアクセスできる範囲は、生活利便性の高い地域であることから、特に交通移動困難者にとっては、居住地の選択肢として優先度が高くなることが期待されます。

○居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域を以下の方針で設定します。

なお、居住誘導区域設定の考え方は、「第Ⅳ章 防災指針」にも記載しています。

【方針1】：土地利用マネジメントを図ることが望まれる区域

都市機能誘導区域の周辺で、徒歩等によるアクセスが容易な区域であり、今後も優先的かつ総合的に土地利用マネジメントを図ることが望まれる区域を設定します。

- ・既に市街地を形成する地域であり、将来的な指定も視野に入れた用途地域に相当する区域
- ・今後の人口減少等を踏まえ、人口密度が一定程度確保された区域
- ・農用地域や保安林など、自然的土地利用の永続的な担保が必要な区域は除外
- ・工業系の土地利用を促進し、住宅の建築が望ましくないと考えられる区域は除外

【方針2】：一定程度の安全性が確保された区域

昨今、激甚化する自然災害を鑑み、発災時に特に人命への危険性が高いと考えられる土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域を対象から除外します。

また、浸水想定区域（洪水、内水被害実績、ため池、高潮）及び津波浸水想定における浸水の区域については、災害リスクと警戒避難体制を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当でないと判断される場合は、原則として対象から除外します。

- ・土砂災害特別警戒区域
- ・急傾斜地崩壊危険区域
- ・浸水想定区域（洪水 3.0m以上、想定しうる最大規模の高潮 3.0m以上）
- ・津波浸水想定における浸水の区域（L2 最大の浸水深が 2m以上の区域）

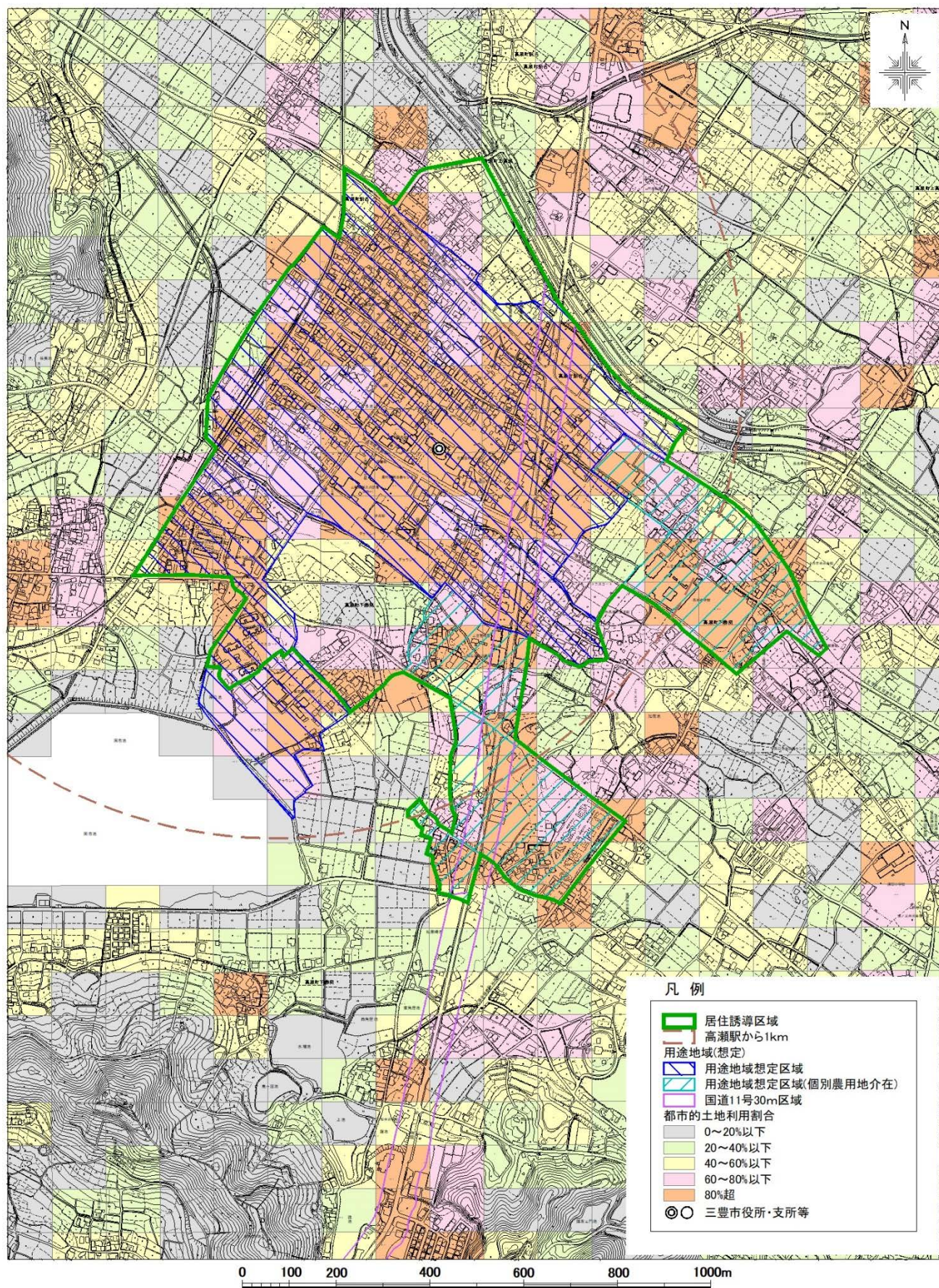
○居住誘導区域の検討

上記設定方針に即し、居住誘導区域を検討します。

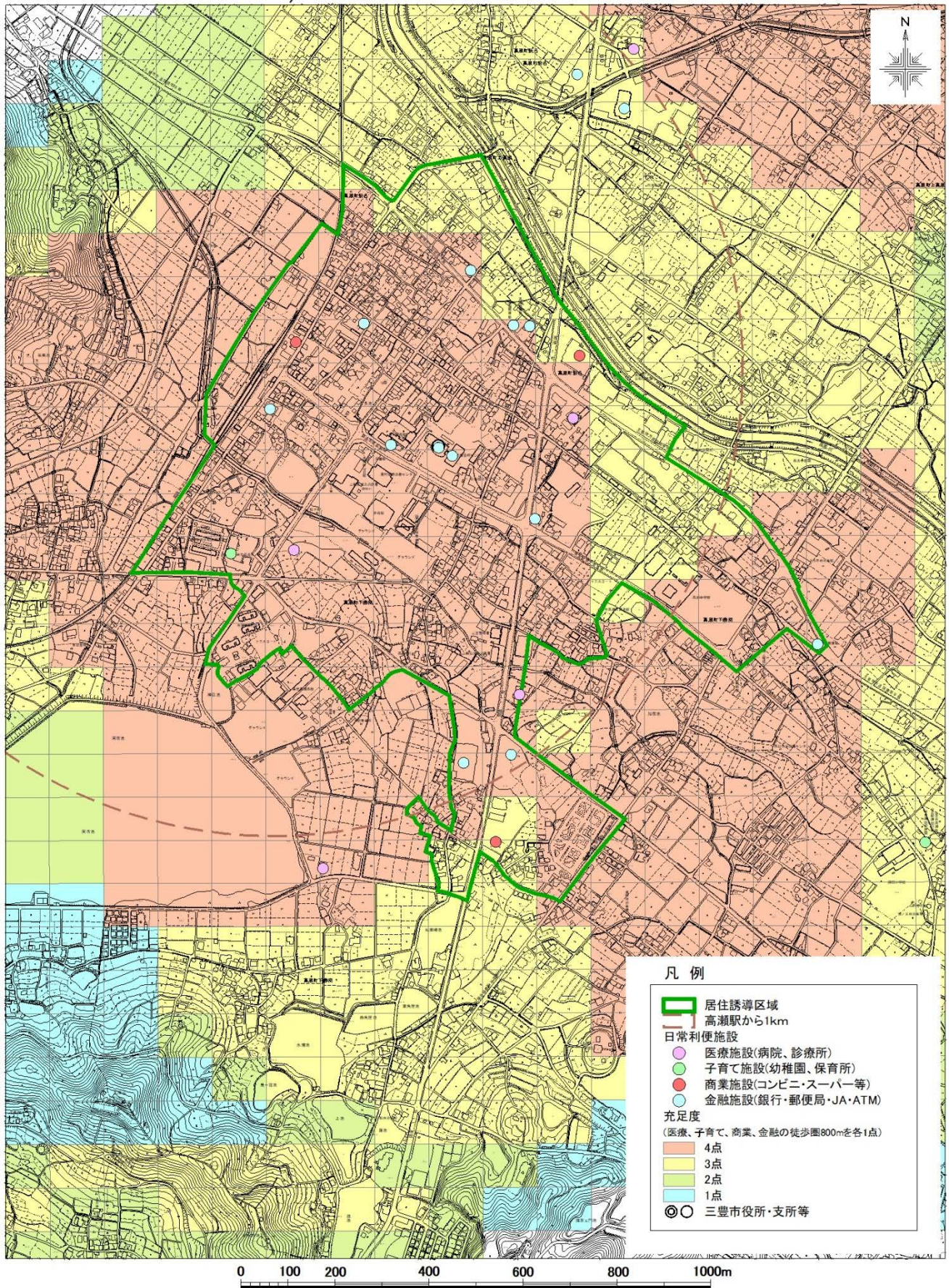
なお、各検討図においては、誘導区域との位置関係を示すため、検討結果として設定した居住誘導区域を併せて標記します。

【高瀬】

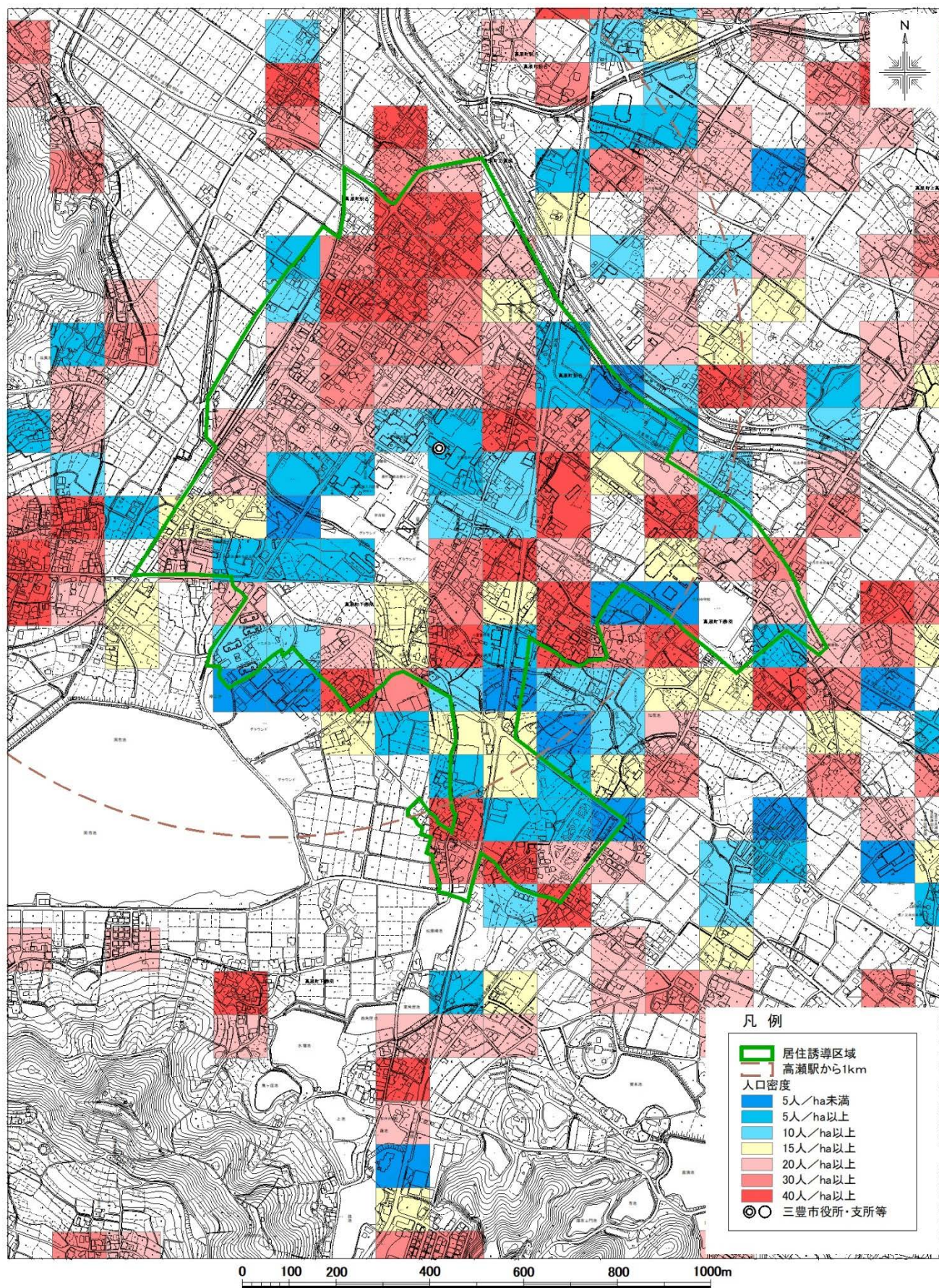
◆居住誘導区域【高瀬】_用途地域（想定）



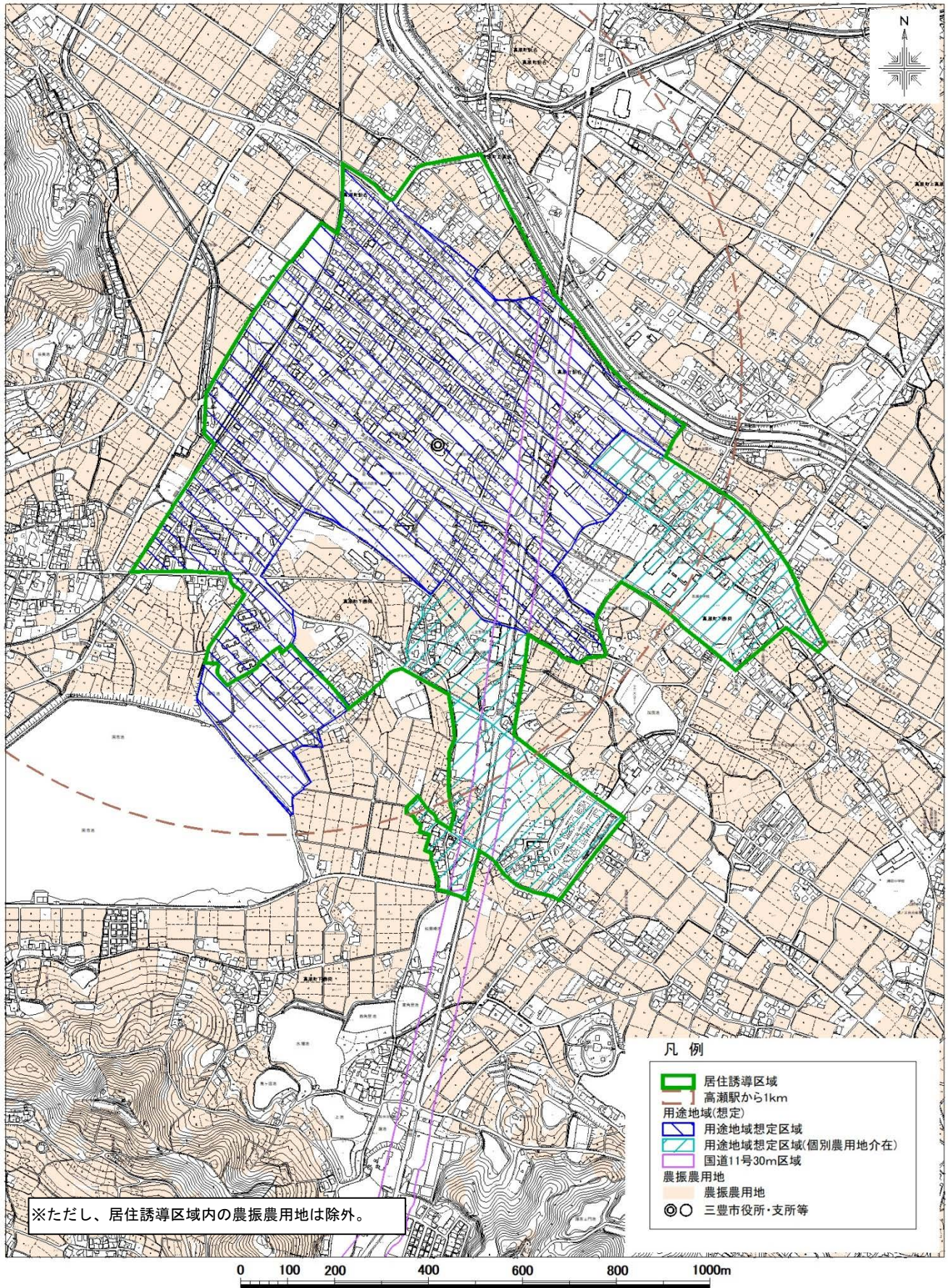
◆居住誘導区域【高瀬】_日常利便施設



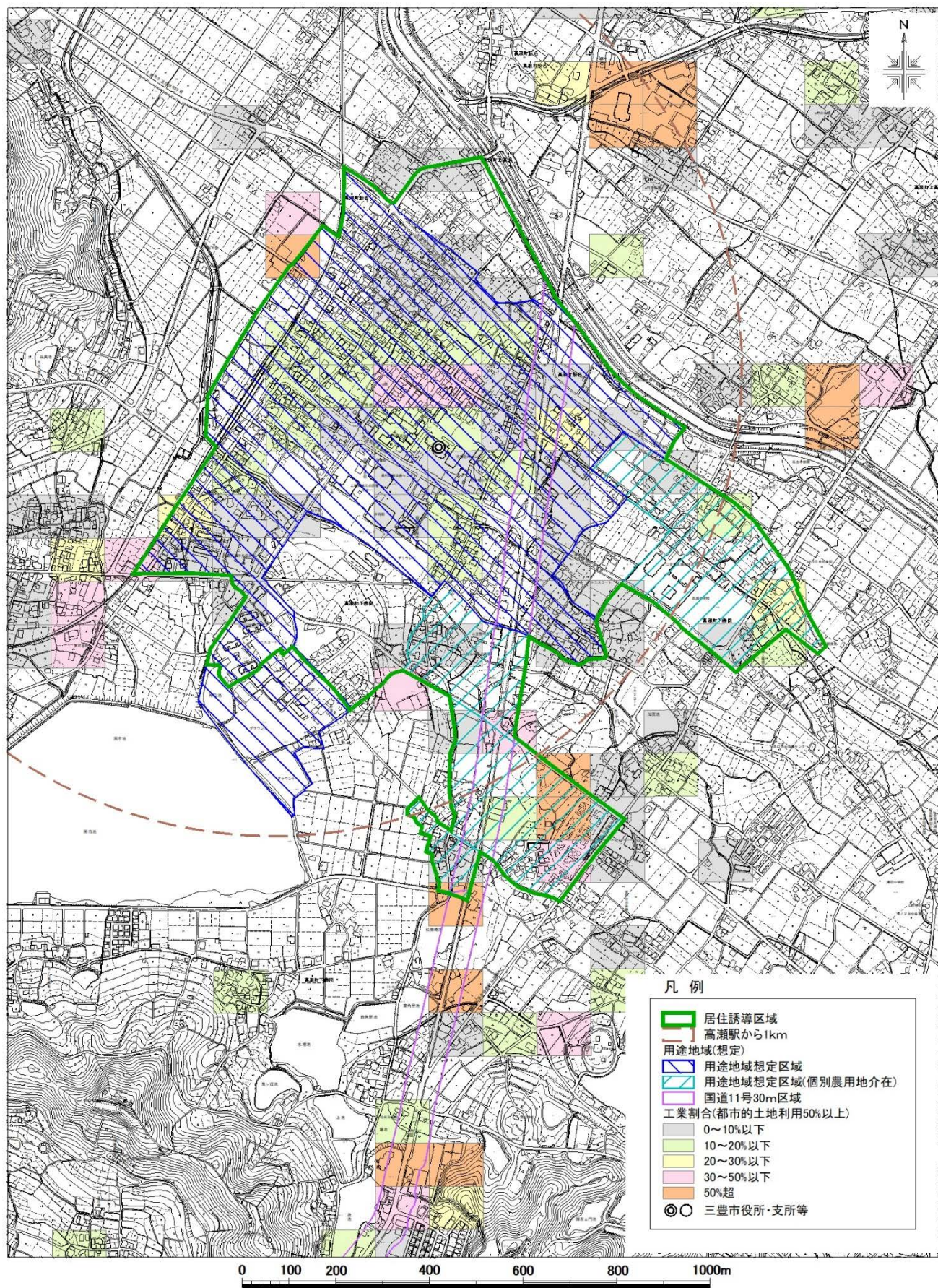
◆居住誘導区域【高瀬】_人口密度（100mメッシュ） ※土地利用の住宅面積で人口配分



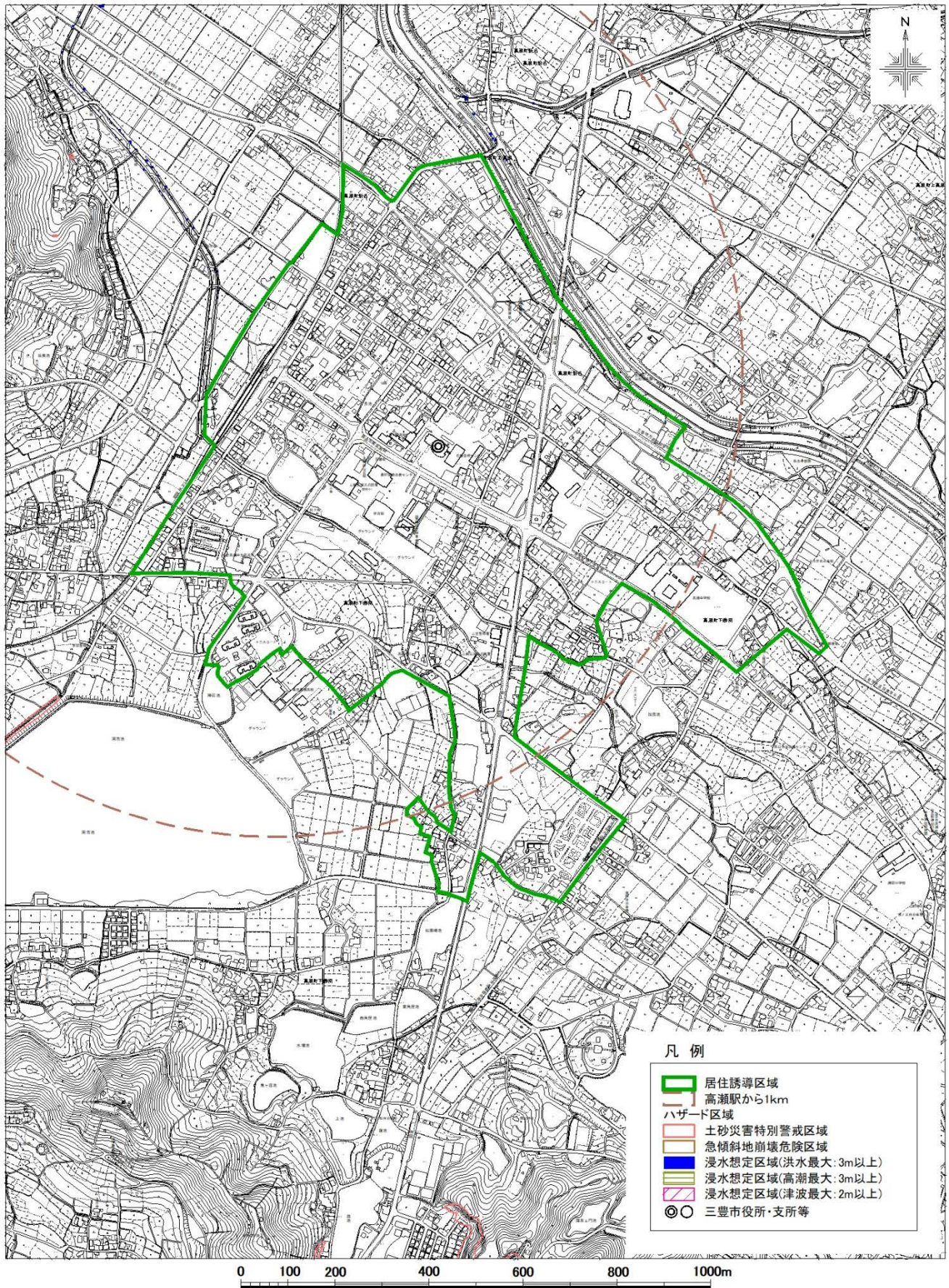
◆居住誘導区域【高瀬】_農用地区域



◆居住誘導区域【高瀬】_工業系土地利用割合

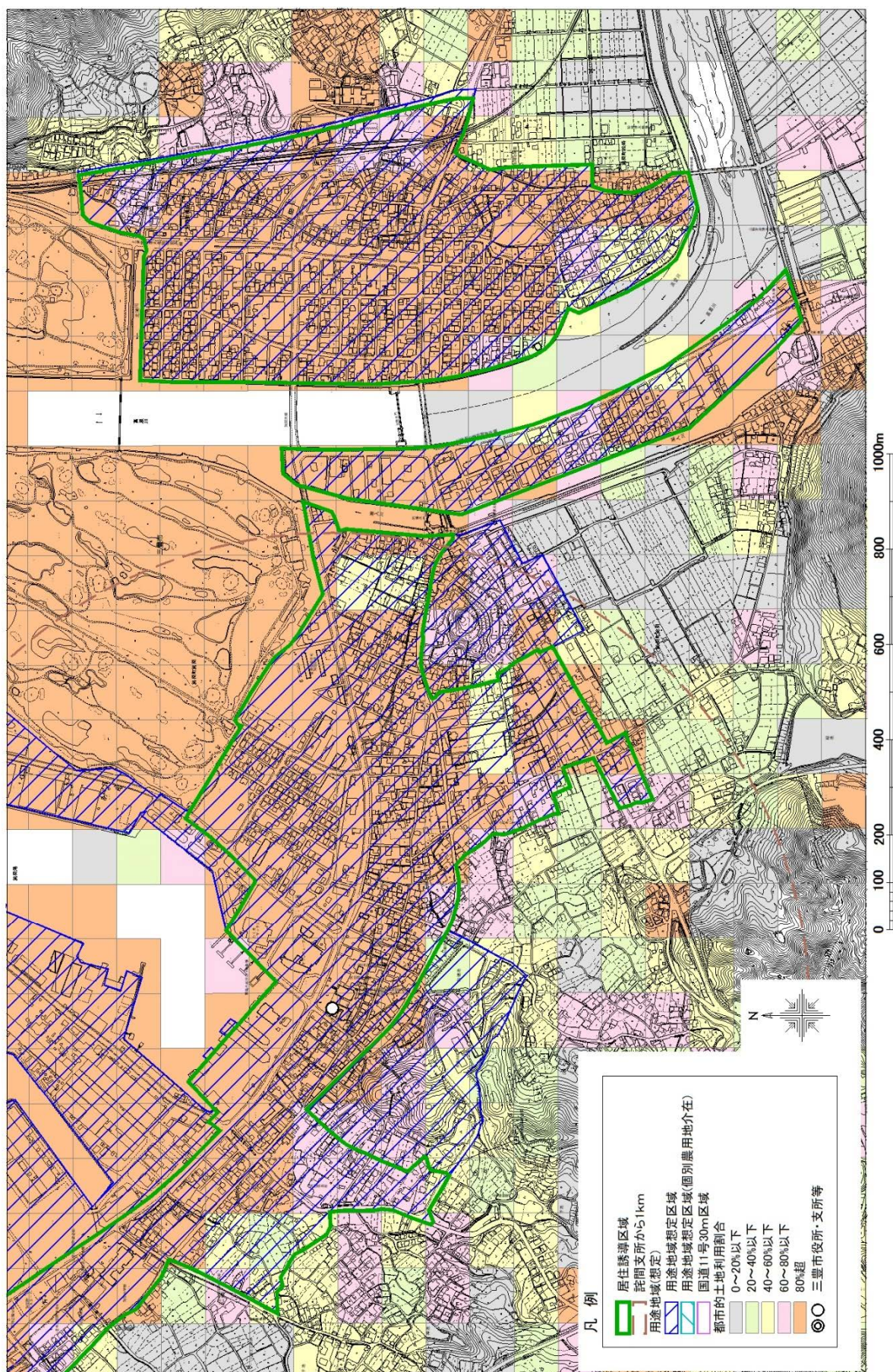


◆居住誘導区域【高瀬】_ハザード区域

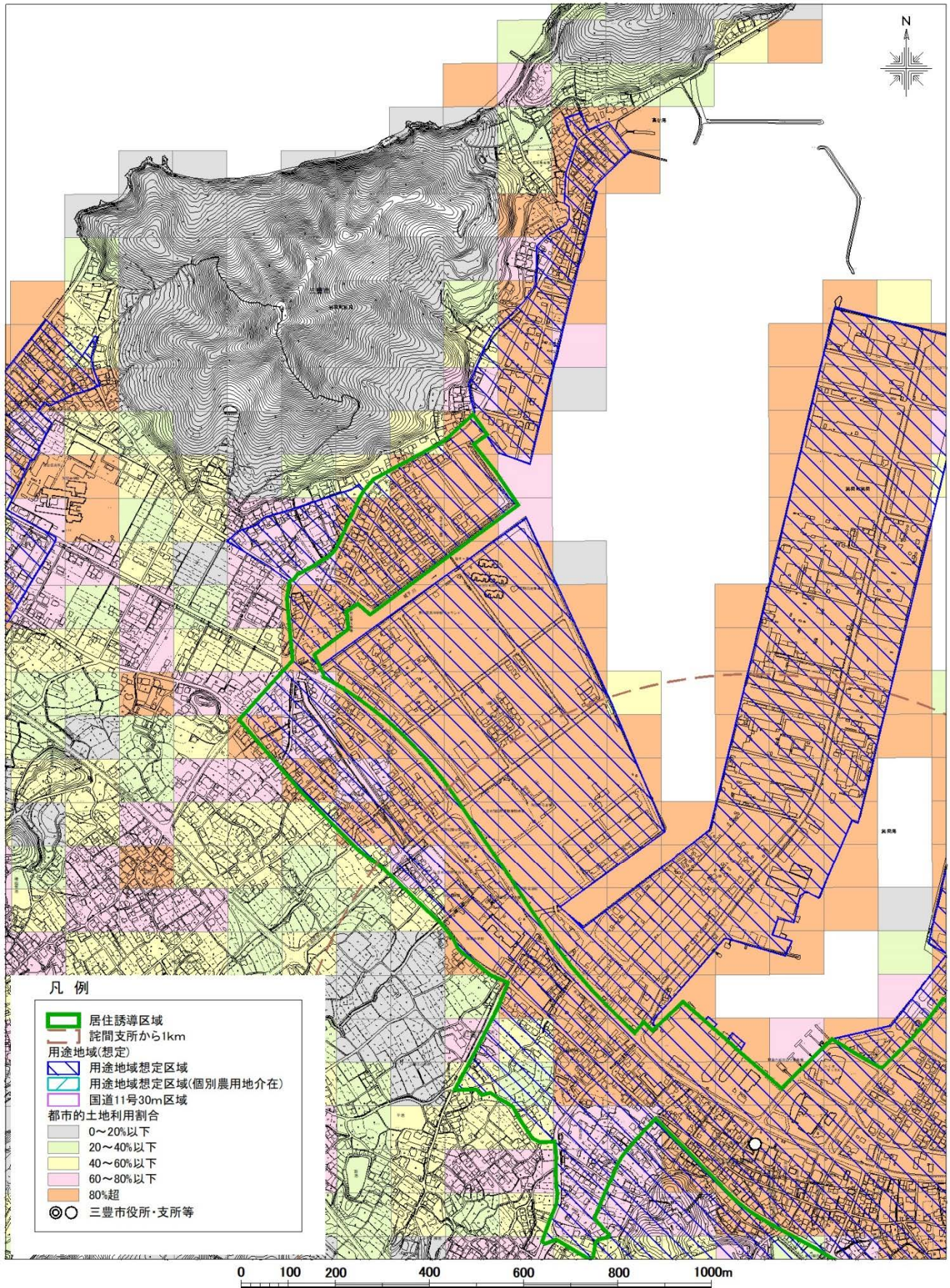


【詫間】

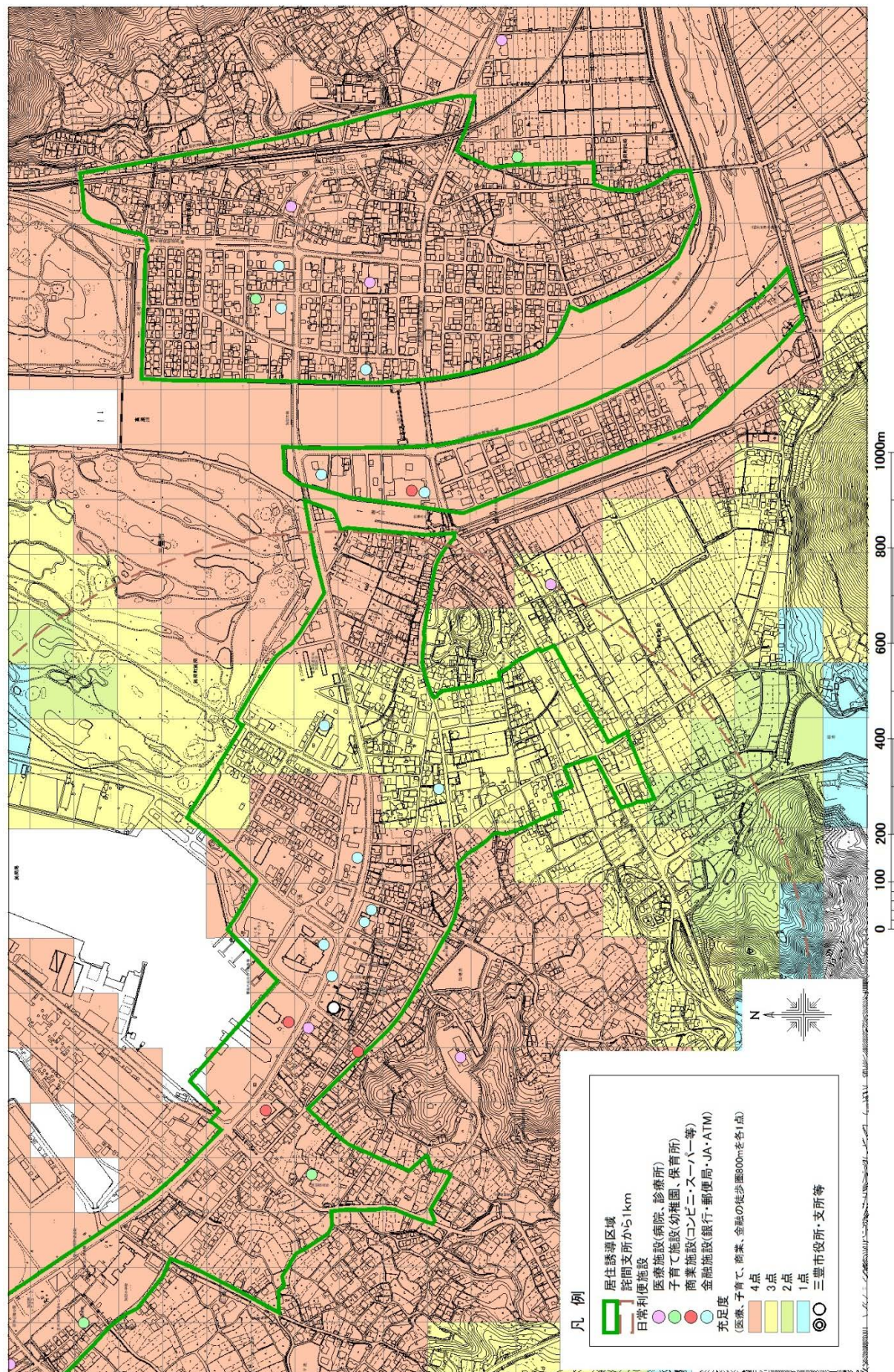
◆居住誘導区域【詫間 01】_用途地域（想定）



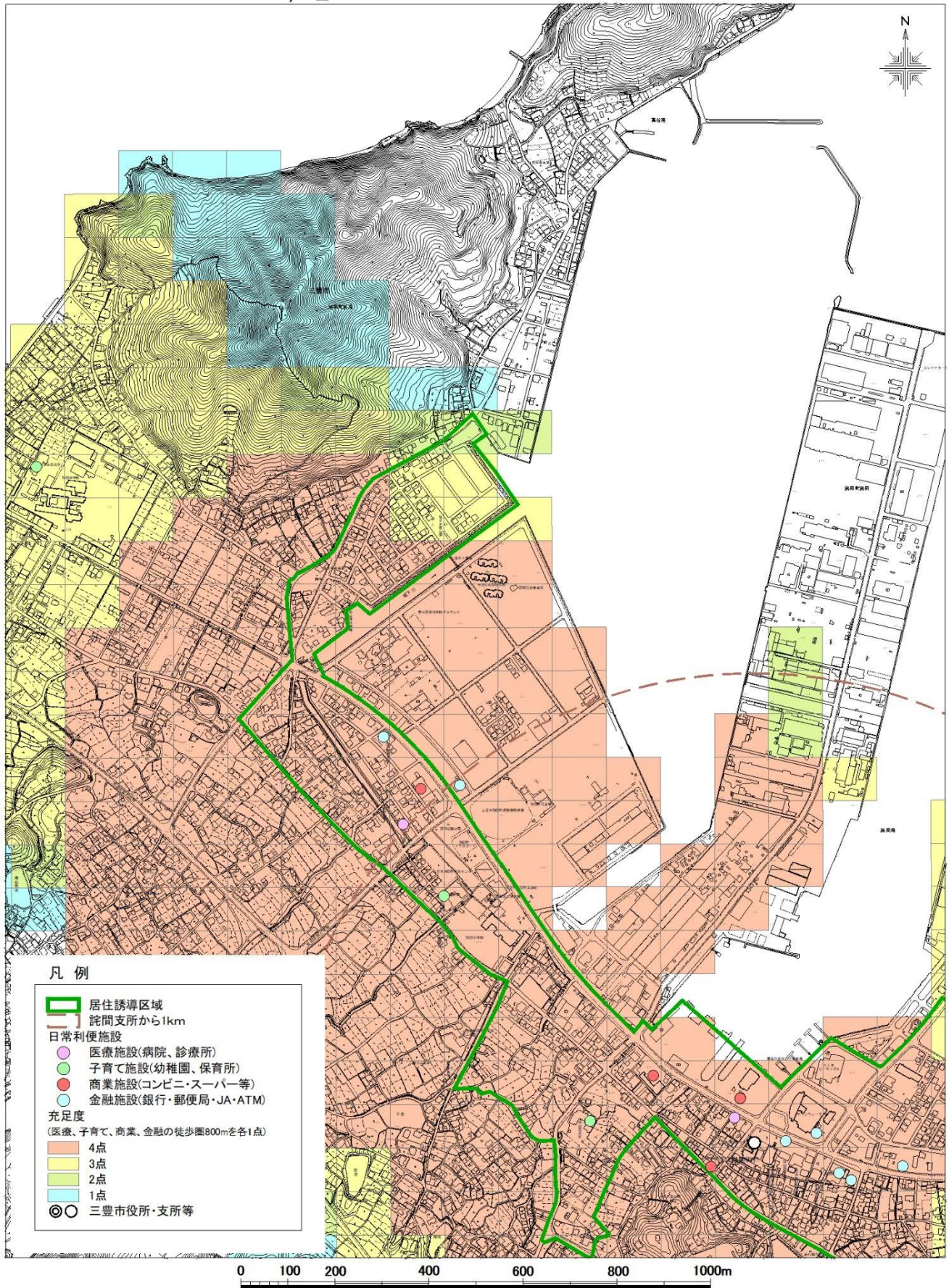
◆居住誘導区域【詫間 02】_用途地域（想定）



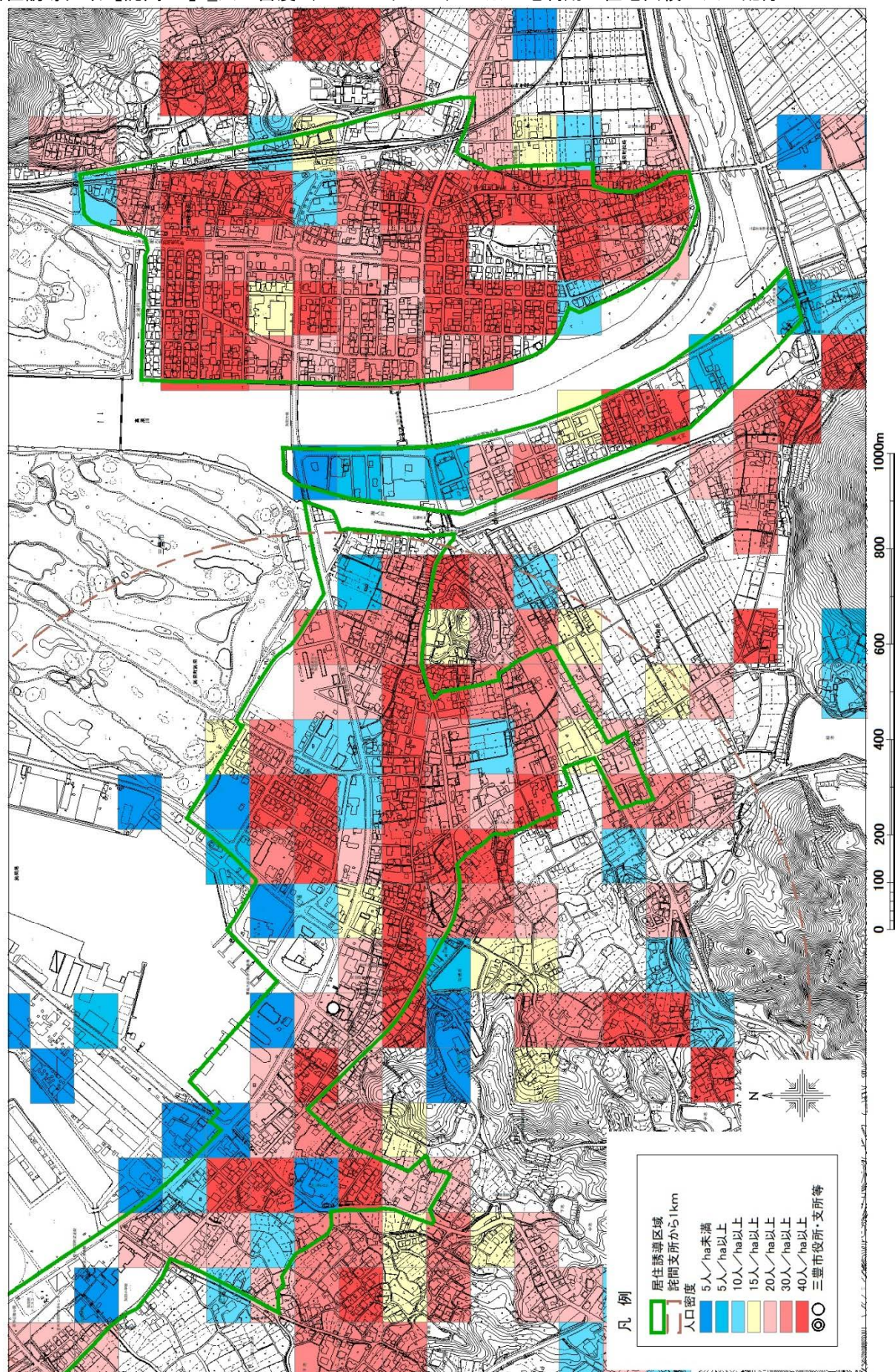
◆居住誘導区域【詫間 01】_日常利便施設



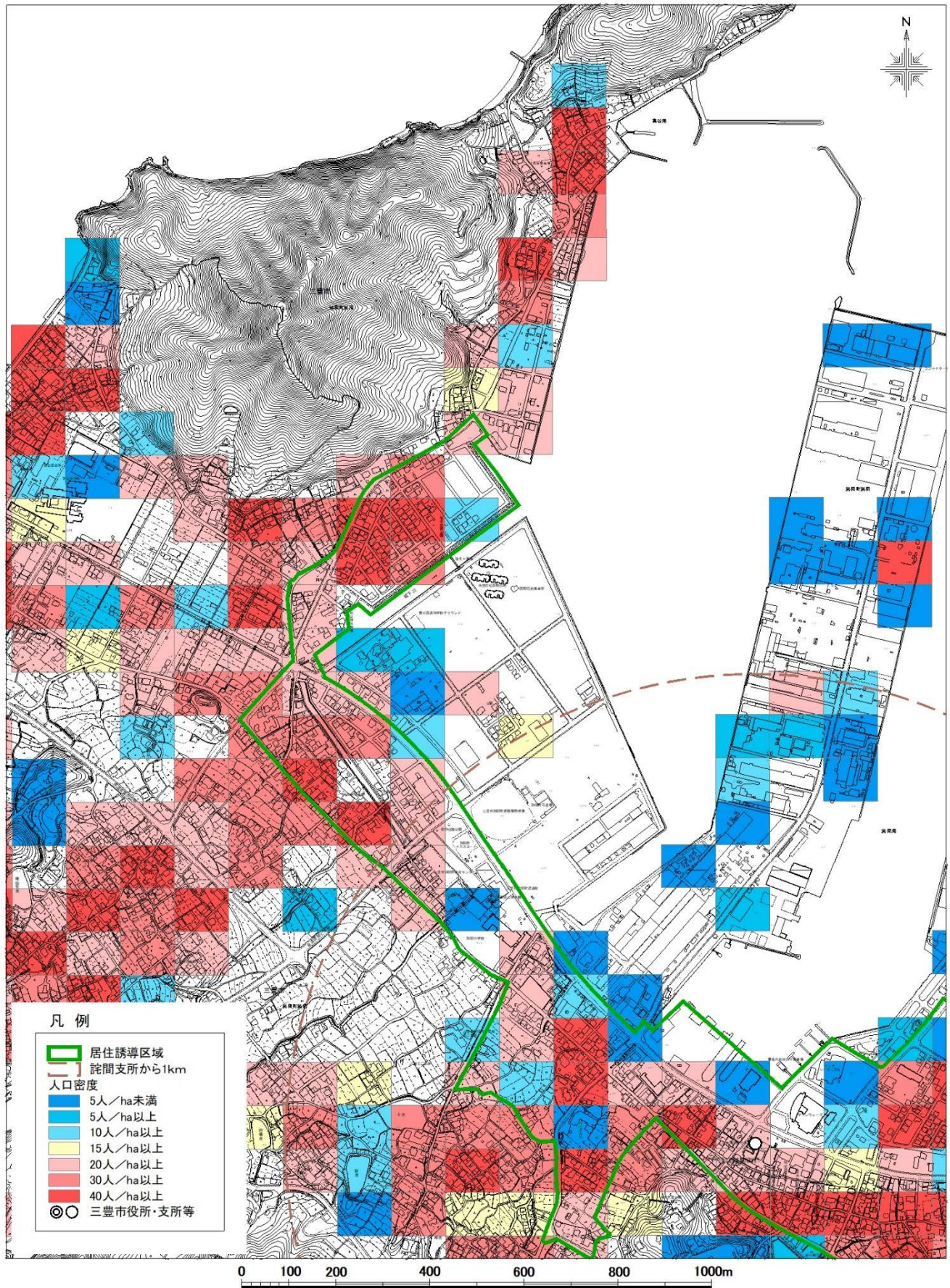
◆居住誘導区域【詫間 02】_日常利便施設



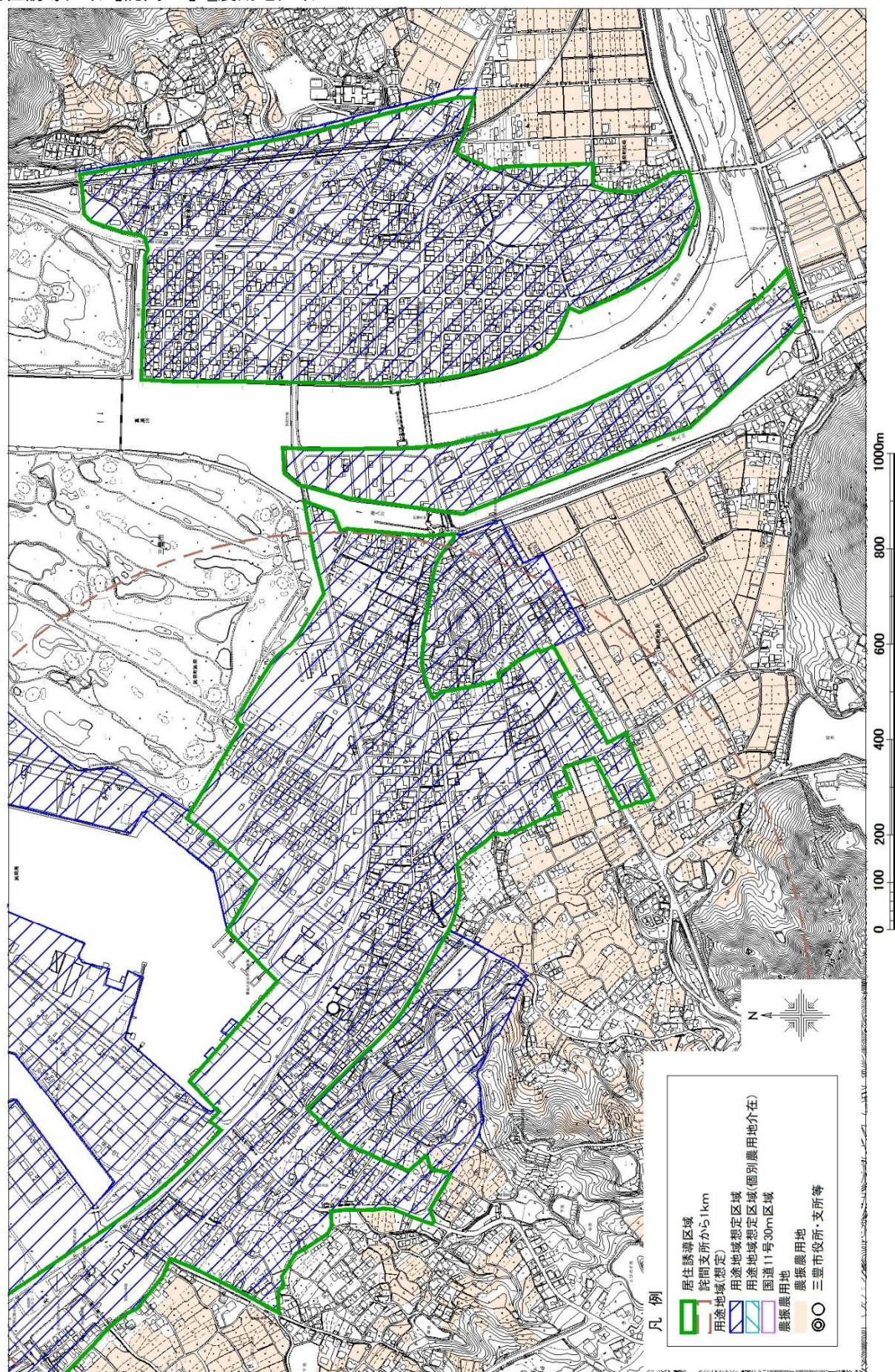
◆居住誘導区域【詫間01】_人口密度（100mメッシュ） ※土地利用の住宅面積で人口配分



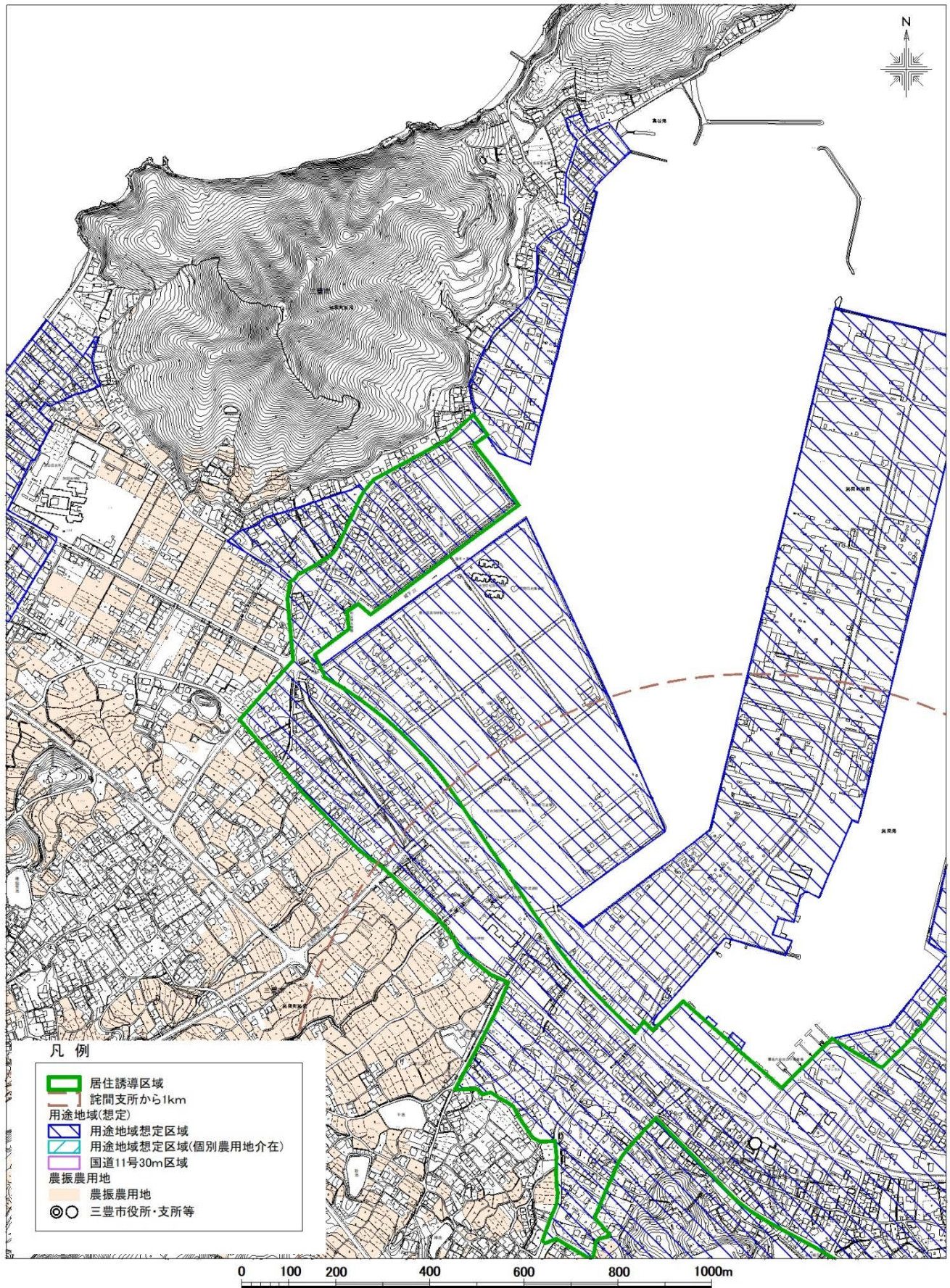
◆居住誘導区域【詫間 02】_人口密度（100mメッシュ） ※土地利用の住宅面積で人口配分



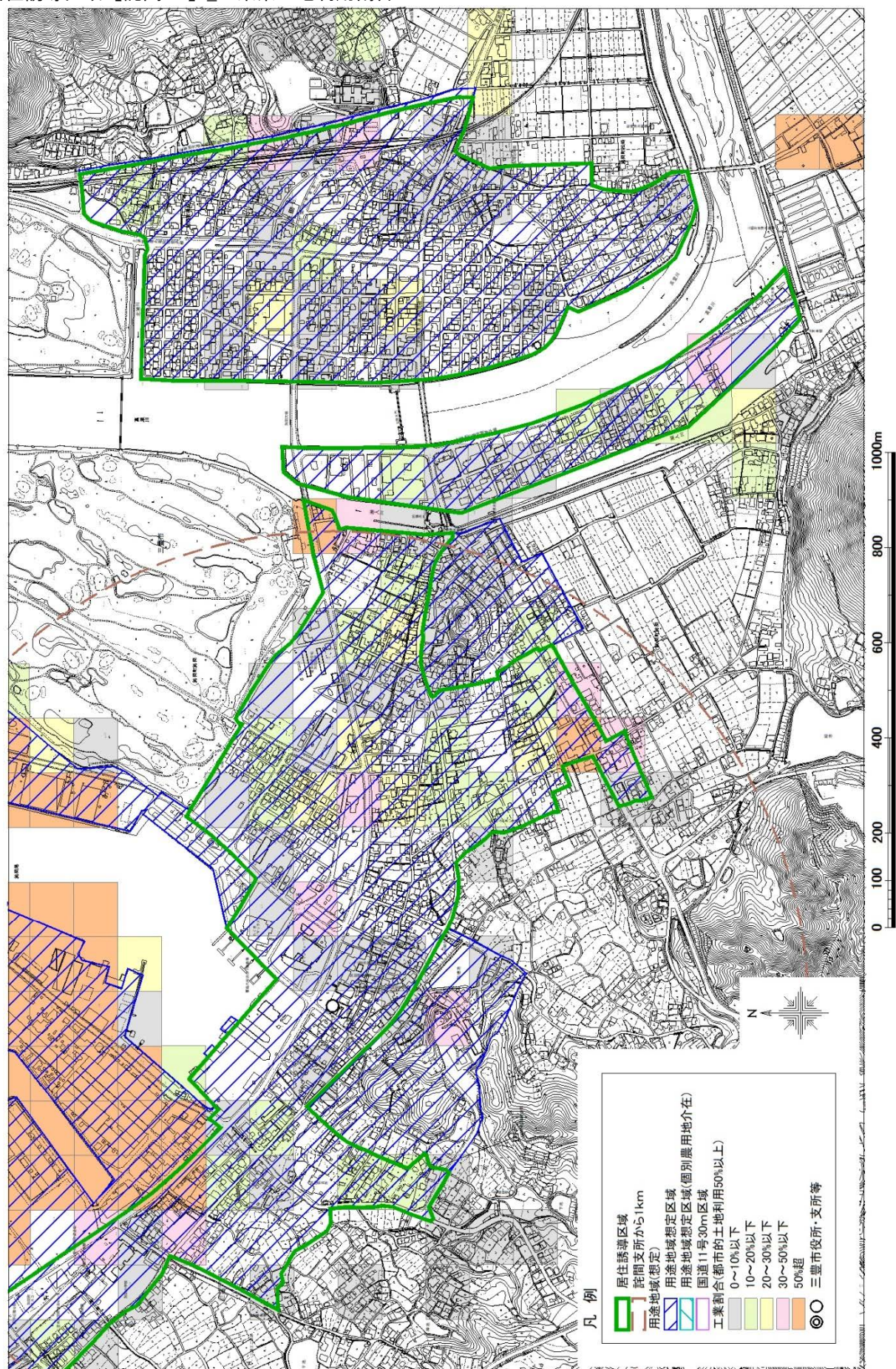
◆居住誘導区域【詫間01】_農用地区域



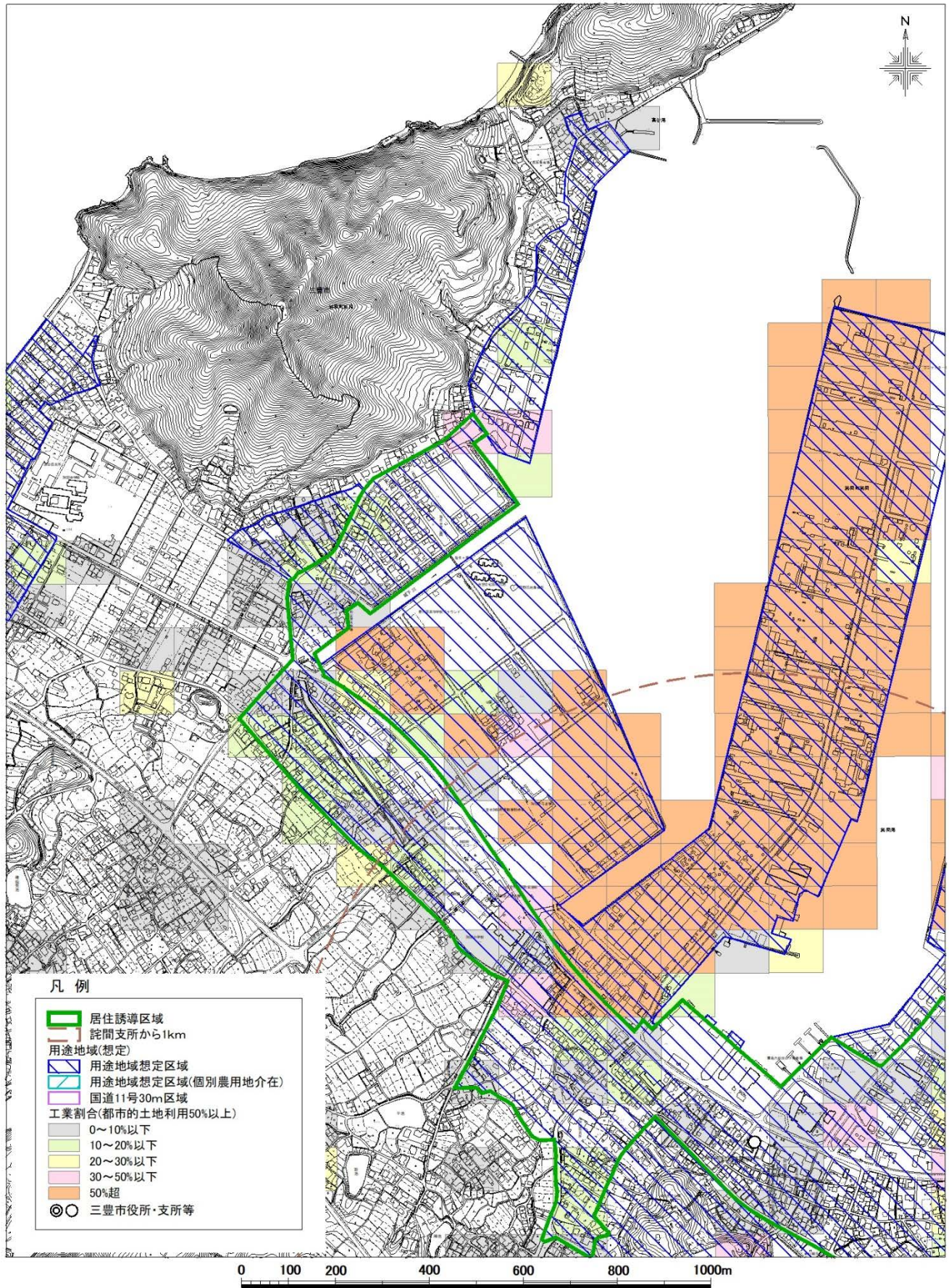
◆居住誘導区域【詫間 02】_農用地区域



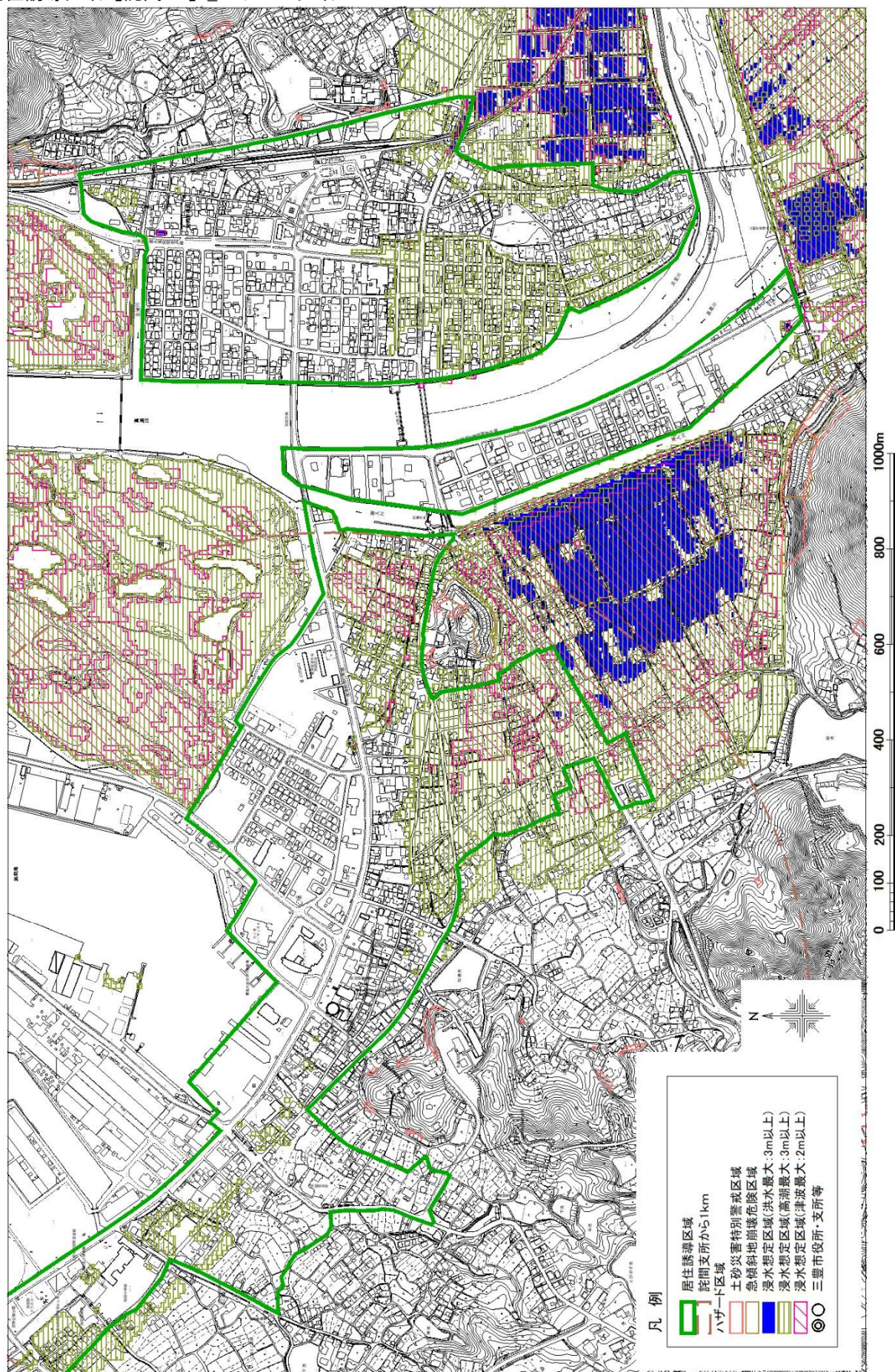
◆居住誘導区域【詫間 01】_工業系土地利用割合



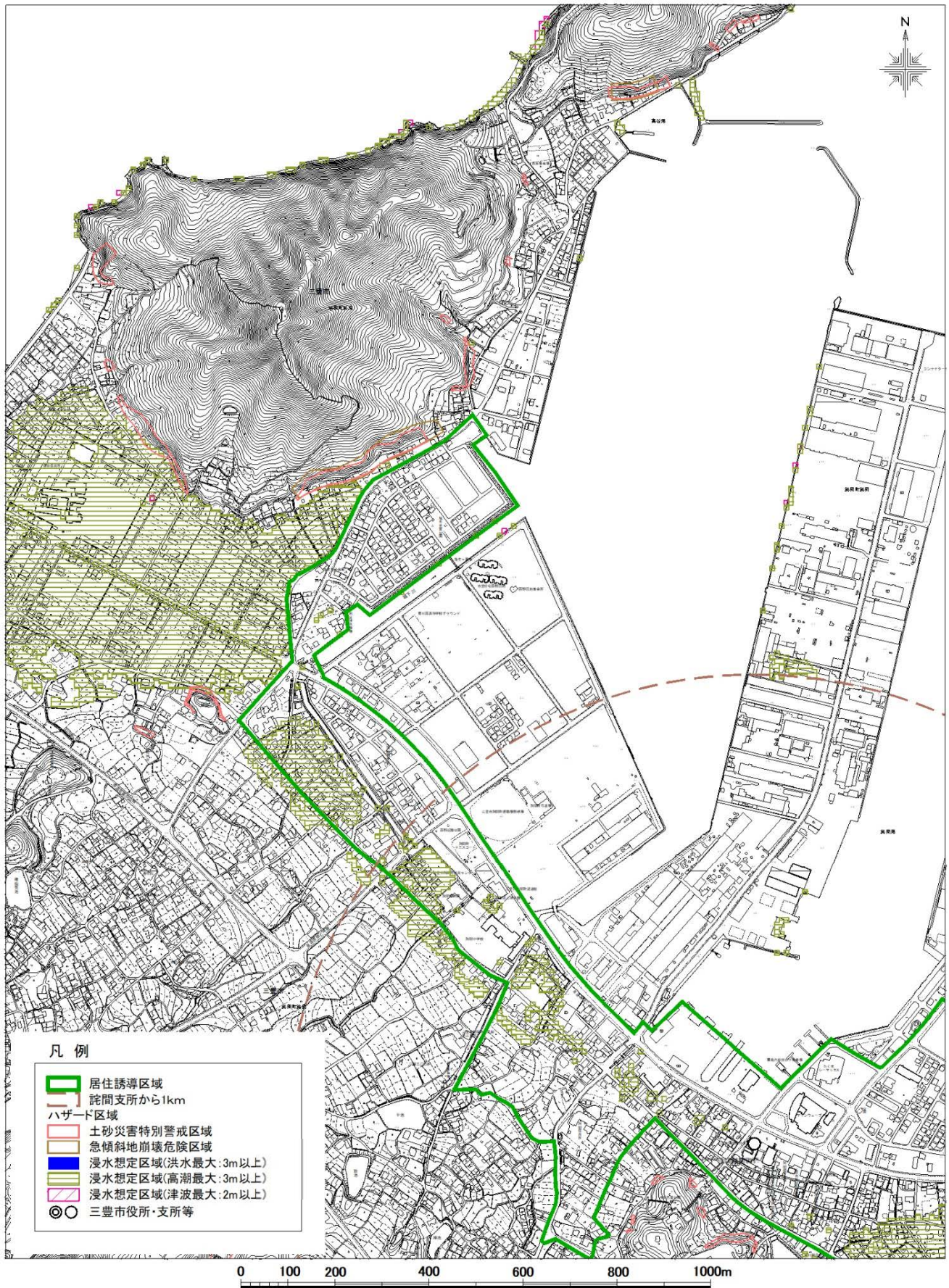
◆居住誘導区域【詫間 02】_工業系土地利用割合



◆居住誘導区域【詫間01】_ハザード区域



◆居住誘導区域【詫間 02】_ハザード区域



3.都市機能誘導施設

1) 都市機能誘導施設の考え方

都市計画運用指針では、都市機能誘導施設の考え方を以下のように示しています。

基本的な考え方	誘導施設は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる。この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。
都市機能誘導施設の設定	<p>誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設 ・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設 ・集客力があり、まちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設 ・行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設などを定めることが考えられる。

2) 都市機能誘導施設の設定

○候補一覧

都市計画運用指針の考え方等を踏まえつつ、都市機能誘導施設の候補を以下のとおり抽出しました。

■都市機能誘導施設の候補一覧

視点	区分	想定される誘導施設	利用圏域				立地支援事業	根拠等
			徒歩圏	日常生活圏	都市圏	広域都市圏		
高齢化の中で必要性が高まる	福祉	高齢者福祉施設等		○	○		通所型	老人福祉法及び介護保険法に基づき高齢者にサービスを提供する施設
	医療	第二次救急医療施設				○	有	入院を要する救急医療を担う医療機関(第三次以外)であり、都道府県が作成する医療計画に基づく
		病院		○			有	医療法第1条の5に規定する病院(第二次救急医療施設を除く)及び診療所のうち、内科又は外科を診療項目とするもの
		診療所	○				有	
子育て世代の居住条件として重要	幼保	保育所・幼稚園・認定こども園	△	○			有	児童福祉法第39条第1項に規定する保育所 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第3条に規定する認定こども園 学校教育法第1条に規定する幼稚園
	子育て	子育て支援センター等			○			子育ての用に供し、広く市民に対して総括的なサービスを提供する施設
	教育	小学校・中学校		○			有	学校教育法第1条に規定する学校
		高等学校・大学・その他			○		有	学校教育法第1条、第124条に規定する学校等
集客力があり賑わいを創出	商業	大規模集客施設(床面積1万㎡超)			△	○	有	店舗等の床面積が1万㎡を超える施設
		スーパー等(床面積3千㎡以上)		○			有	店舗等の床面積が3千㎡を超える商業施設 ※3千㎡以上の店舗等は、用途地域の制限により、住居専用系及び第1種住居地域では建てるできません。
		スーパー等(店舗面積千㎡以上)		○			有	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積千㎡以上の商業施設で生鮮食料品を取り扱うもの
		小規模店舗(店舗面積千㎡未満)	○				有	生鮮食品を取り扱う千㎡未満の商業施設
	文化	図書館		△	○		有	図書館法第2条第1項に規定する図書館
		博物館・美術館等				○	有	博物館法第2条第1項に規定する博物館、同法第29条に規定された博物館に相当する施設
		交流施設等			○		-	文化、交流、スポーツ、観光等の用に供し、広く市民等に対して総括的なサービスを提供する施設
その他日常生活に必要なもの	金融	銀行等		○			-	銀行法第2条に規定する銀行、信用金庫法に規定する信用金庫、中小企業等協同組合法第3条及び協同組合による金融事業に関する法律第3条に規定する信用組合
		郵便局・JA・ATM等	○				-	日本郵便株式会社法第2条第4項に規定する郵便局、農水産業協同組合貯金保険法第2条第4項第1号に規定する信用事業を行うもの など
	行政	本庁出張所等		○			-	

※利用圏域：1施設以上は立地が望まれる最少圏域

徒歩圏：800m(一般的な徒歩圏：800m<高齢者：500m>)

日常生活圏：中学校区(6km)を基本

都市圏：三豊市 広域都市圏：複数市町村(二次医療圏等を参照)

○都市機能誘導施設の設定

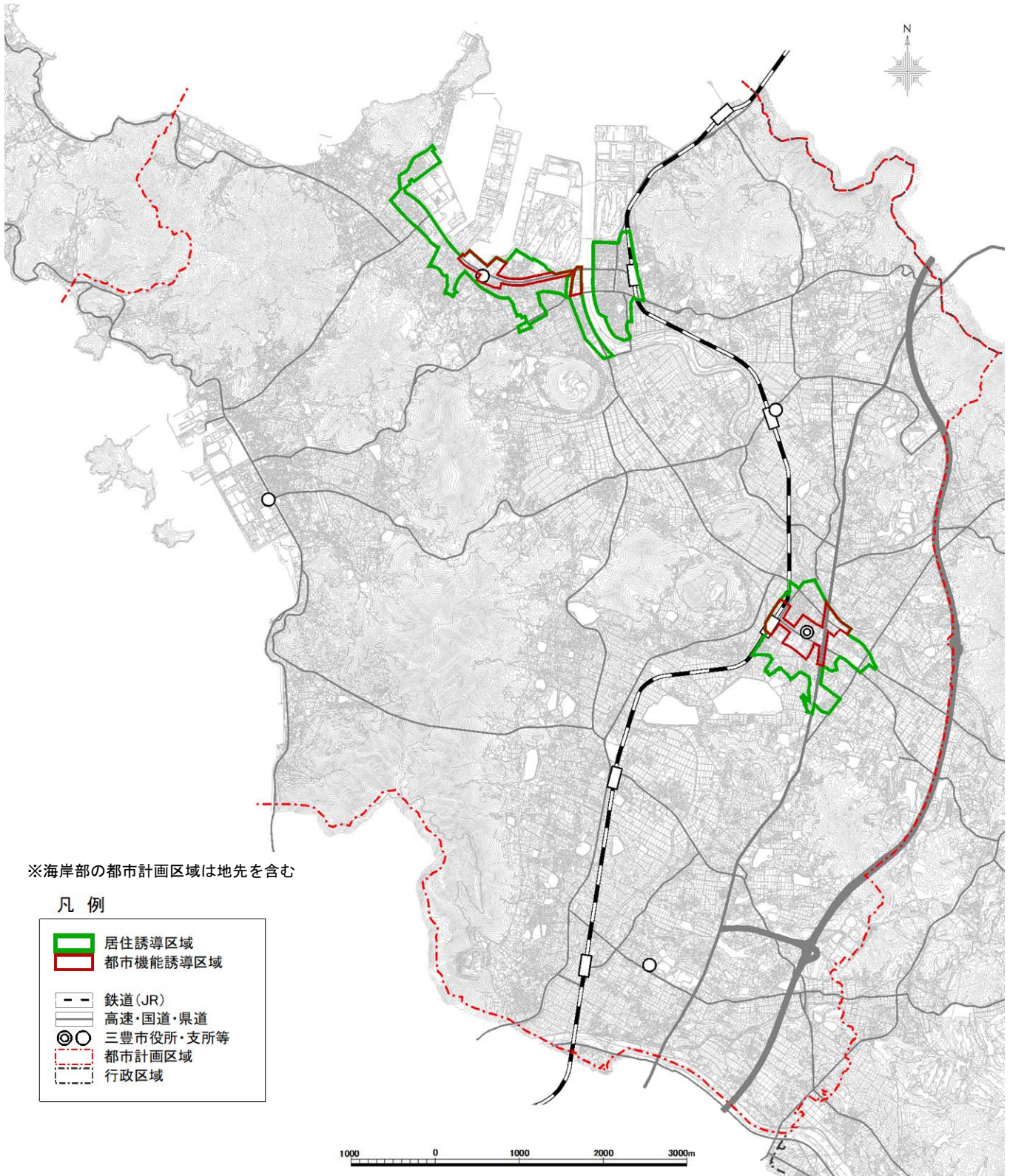
本市の特性や地域に求められる機能等を踏まえ、都市機能誘導施設を以下のとおり設定します。

施設名	配置方針	高瀬 地区	詫間 地区
高齢者福祉施設等	・高齢者福祉施設は送迎が基本となり、市域全体でバランスよく配置されることで利便性が高まると考えられるため、都市機能誘導施設には位置付けません。	—	—
病院	・本市には病院が6施設あり、市内各地に点在しています。 ・広大な市域を有する本市では、市域全体でバランスよく配置されることで利便性が高まると考えられるため、都市機能誘導施設には位置付けません。	—	—
診療所	・診療所は、病院と同様に市域全体でバランスよく配置されることで利便性が高まると考えられるため、都市機能誘導施設には位置付けません。	—	—
保育所・幼稚園・認定こども園	・「三豊市就学前教育・保育総合計画」に基づき、統廃合を含め効果的な配置を進めていくことから、都市機能誘導施設には位置付けません。	—	—
子育て支援複合施設等	・各地域にバランスよく配置されることで利便性が高まると考えられる子育て支援関連の施設は、都市機能誘導施設には位置づけません。 ・一方で、子育て支援の中核的な機能を有し、交通利便性の高い拠点において、複合的なサービスを一括で提供することが効果的と考えられる子育て支援複合施設等は、少子化の中で次世代育成が重要なテーマであることを考慮し、都市機能誘導施設に位置付けます。	○ 新設	—
小学校・中学校	・「三豊市立学校再編整備基本方針」等に基づき、統廃合を含め効果的な配置を進めていくことから、都市機能誘導施設には位置付けません。	—	—
高等学校・大学・その他	・市域を超えた広域的な判断が必要であり、加えて学校の特性等によっても立地条件が異なることから、都市機能誘導施設には位置付けません。	—	—
スーパー等（床面積3千㎡以上）	・本市には5施設あり、市内各地に点在しています。 ・広大な市域を有する本市では、市域全体でバランスよく配置されることで利便性が高まると考えられます。一方で、大規模な施設は地域経済や土地利用への影響も大きいことから、都市拠点の利便性を維持する観点より都市機能誘導施設に位置付けます。	○ 維持	○ 維持
小規模店舗等（床面積3千㎡未満）	・市域全体でバランスよく配置され、身近な地域でサービスを受けることが望ましい施設であることから、都市機能誘導施設には位置付けません。	—	—
図書館	・「三豊市図書館基本計画」に基づき整備を進め、施設にこだわらず機能の充実を図っていることから、都市機能誘導施設には位置付けません。	—	—
博物館・美術館等	・展示内容など、立地条件が多様であることから、都市機能誘導施設には位置付けません。	—	—
交流施設等	・文化、交流、スポーツ、観光等は、各所で展開されるものであることから、都市機能誘導施設には位置付けません。 ※なお、中核的な機能を有し、交通利便性の高い拠点において、複合的なサービスを一括で提供することが効果的と考えられる施設は、以下の「市役所等」の項目において、その他行政サービスとともに位置付けるものとします。	—	—
銀行等	・広大な市域を有する本市では、市域全体でバランスよく配置されることで利便性が高まると考えられます。一方で、銀行等は都市機能誘導区域に必要不可欠な施設であることから、区域内での維持を目的として、都市機能誘導施設に位置付けます。	○ 維持	○ 維持
郵便局・J A ・ A T M等	・市域全体でバランスよく配置され、身近な地域でサービスを受けることが望ましい施設であることから、都市機能誘導施設には位置付けません。	—	—
市役所等	・高瀬地区は行政サービスの中心的役割を担っていく区域であり、今後もその機能の維持・増進を図っていくことから、三豊市役所を都市機能誘導施設に位置付けます。 また、各種行政サービスの中核的な機能を有し、交通利便性の高い拠点において、複合的なサービスを一括で提供することが効果的と考えられる施設についても、都市機能誘導施設に位置づけます。	○ 維持 新設	○ 維持 新設
出張所等	・広大な市域を有する本市では、市域全体でバランスよく配置されることで利便性が高まると考えられるため、都市機能誘導区域には位置付けません。	—	—

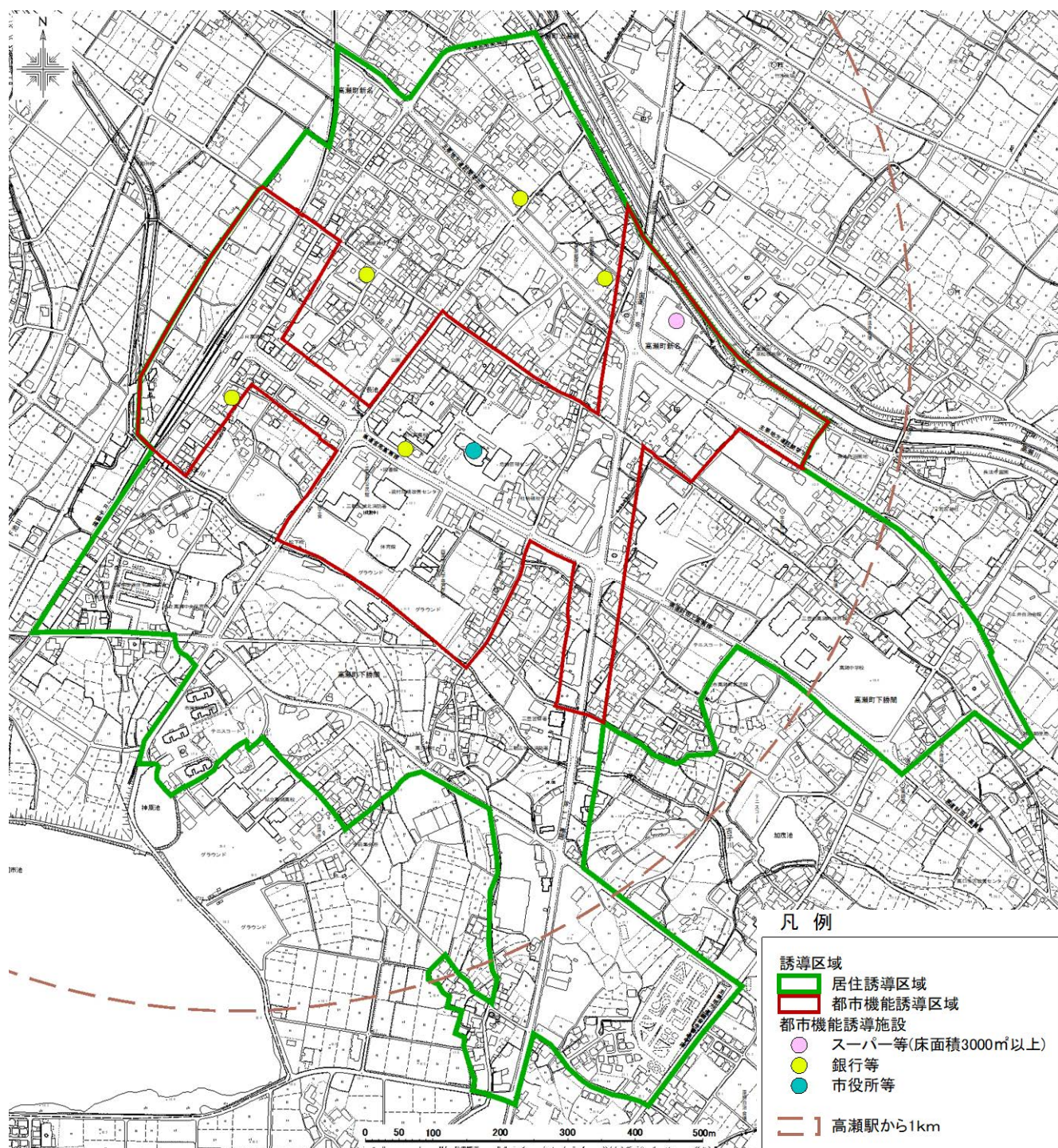
4.誘導区域及び誘導施設

先の検討の結果、都市機能誘導区域、居住誘導区域は以下の通りです。

◆誘導区域（三豊都市計画区域）



◆誘導区域及び誘導施設（高瀬）



◆誘導区域及び誘導施設（詫間）

