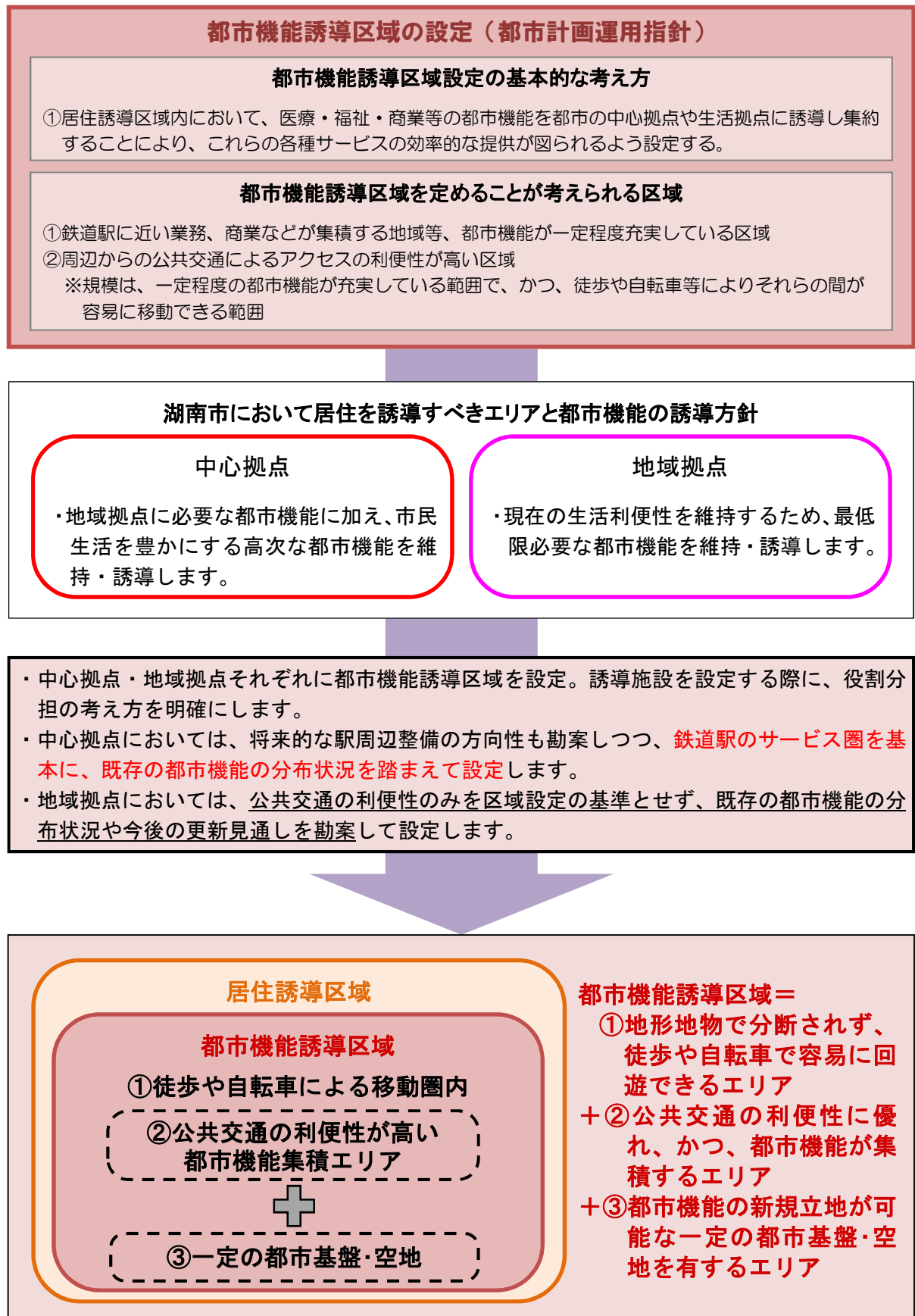


5. 誘導区域等の設定

5-1 基本的な考え方

(1) 都市機能誘導区域設定の考え方



(2) 居住誘導区域設定の考え方

居住誘導区域の設定(都市計画運用指針)

居住誘導区域設定の基本的な考え方

- ①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設定する。
- ②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設定する。
- ③居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境の確保、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配慮し設定する。

居住誘導区域を定めることが考えられる区域

- ①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、その周辺の区域
- ②都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通で比較的容易にアクセスすることができ、そこに立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ③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

湖南省において居住を誘導すべきエリアと人口の誘導方針

中心拠点

- ・地域拠点の誘導方針に加え、若干の土地の高度利用を促進します。

地域拠点

- ・市街地拡大を抑制し、湖南省版総合戦略との整合を図りながら、人口流出の抑制、移住や住み替えの促進を図り、持続的なコミュニティの形成を図ります。

- ・市街化区域内で、既に高密度に人口が集積するエリア一帯を設定します。これらのエリアは、ほぼ公共交通のサービス圏に含まれます。
- ・なお、一部、公共交通の利便性（コミュニティバス運行頻度）に差が見られるほか、ＪＲ駅の位置が周辺市街地の人口中心とずれますが、既にコンパクトな市街地が形成されていること、主要な都市機能の多くがこれらのエリアに含まれること、自動車依存の強い地方都市においては公共交通へのシフトが一気に進むとは考えにくいことから、公共交通の利便性のみを区域設定の基準としません。

居住誘導区域 = 市街化区域 - 除外すべきエリア

市街化区域

居住誘導区域

～ 除外すべきエリア ～

○居住に適さないエリア

- ・災害リスク(土砂災害、浸水被害)が高いエリア
- ・工業系用途のうち、用途が混在するなど一団の住宅地形成が困難なエリア
- ・農地のうち、一団のまとまりを持ち、将来的に保全することが適当なエリア

5-2 都市機能誘導区域

(1) 拠点類型毎に必要とされる都市機能の種類と配置

・拠点類型毎に必要とされる都市機能の種類や配置の考え方、湖南省における現在の立地状況は次の通りとなっています。

■拠点類型毎に必要とされる都市機能の種類と配置

都市機能	高次都市機能（中心拠点）		生活サービス機能（地域拠点）	
	役割・主な機能	誘致圏・規模等	役割・主な機能	誘致圏・規模等
行政	●中核的な行政機能 ・本庁舎等 <u>湖南省東庁舎、西庁舎、保健センター</u>	・市域内で1ヶ所	●日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 ・支所、福祉事務所等各地域事務所等 <u>まちづくりセンター（三雲、柑子袋、石部、石部南、岩根、菩提寺、下田、水戸）</u>	・地域毎に1ヶ所
介護福祉	●全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 ・総合福祉センター等 <u>社会福祉センター、石部老人福祉センター</u>	・市域内で1ヶ所	●高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 ・地域包括支援センター・在宅系介護施設、コミュニティサロン等 <u>地域包括支援センター（保健センターに併設）、介護施設（通所19ヶ所）</u>	・基本的には地域毎に1ヶ所 ・地域包括支援センターは、市町村が責任主体。直営の場合と社会福祉法人等への委託の場合がある
子育て	●全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 ・子育て総合支援センター等 <u>子育て支援センター（岩根保育園内）、石部子育て支援センター</u>	・市域内で1ヶ所	●子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 ・保育所・子ども園・放課後児童クラブ・子育て支援センター・児童館等 <u>保育所（10ヶ所）、認定こども園（8ヶ所）幼稚園（3ヶ所）、学童保育所（9ヶ所）</u>	・基本的には地域毎に1ヶ所
商業	●時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 ・相当規模の商業集積（大規模商業施設、商店街等）	・商店街、百貨店の圏域人口は5万人	●日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 ・食品スーパー・コンビニ等 <u>コンビニ23ヶ所</u>	・食品スーパー（2000～3000㎡）は周辺人口1～3万人 ・コンビニは1ヶ所/半径0.5～3km圏域、周辺人口3000～4000人
医療	●総合的な医療サービス（二次医療）を受けることができる機能 ・病院等	・地区病院の圏域人口は3～5万人、中央病院は15万人	●日常的な診療を受けることができる機能 ・診療所等 <u>診療所（24ヶ所）</u>	・診療所の圏域人口は1～3万人
金融	●決済や融資などの金融機能を提供する機能 ・銀行、信用金庫等	・主な支店は市域内で1ヶ所、小規模な支店は概ね地域毎	●日々の引き出し、預け入れなどができる機能 ・郵便局、ATM等 <u>郵便局（甲西、石部、甲西三雲、甲西菩提寺、甲西大池、甲西下田）</u>	・郵便局は基本的には地域毎に1ヶ所 ・ATMは多数（コンビニでも利用可）
教育	●高等教育機能 ・大学、高等専門学校等		●教育機能 ・小学校、中学校等 <u>小学校9校、中学校4校、高等学校2校</u>	
文化	●市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 ・文化ホール、中央図書館、市民会館、美術館、博物館等 <u>甲西文化ホール、石部文化ホール、甲西図書館、石部図書館</u>	・市域内で1ヶ所	●地域における社会教育活動を支える拠点となる機能 ・図書館支所、社会教育センター、地域公民館等 <u>市民学習交流センター</u>	・基本的には地域毎に1ヶ所 ・やや規模の大きなものは合併前の行政単位毎に1ヶ所

2021.10時点で確認できた施設や施設数に変更しています。

（立地適正化計画作成の手引き P.86 に加筆）

赤文字：現存する機能

(2) 都市機能誘導区域の設定に当たっての視点

- ・「5-1 基本的な考え方 (1)都市機能誘導区域設定の考え方」に示した通り、本市では、拠点類型毎に必要とされる都市機能については、現存する機能は維持・充実を図り、新規に必要な機能については適正に立地誘導を図ることを前提としつつ、徒歩や自転車による移動、都市機能の集積状況など以下の視点から都市機能誘導区域の範囲を設定します。

視点1 関連計画やプロジェクトとの整合

- ・東庁舎周辺整備計画（基本構想）や石部駅、三雲駅周辺環境整備等との整合を図ります。

視点2 拠点中心部へのアクセス性や回遊性

- ・公共交通により周辺からのアクセスが可能で、広域幹線道路や河川などの地形地物によって分断されることなく、各拠点の中心部に徒歩、自転車で容易にアクセスでき、回遊の創出が可能な区域設定とします。

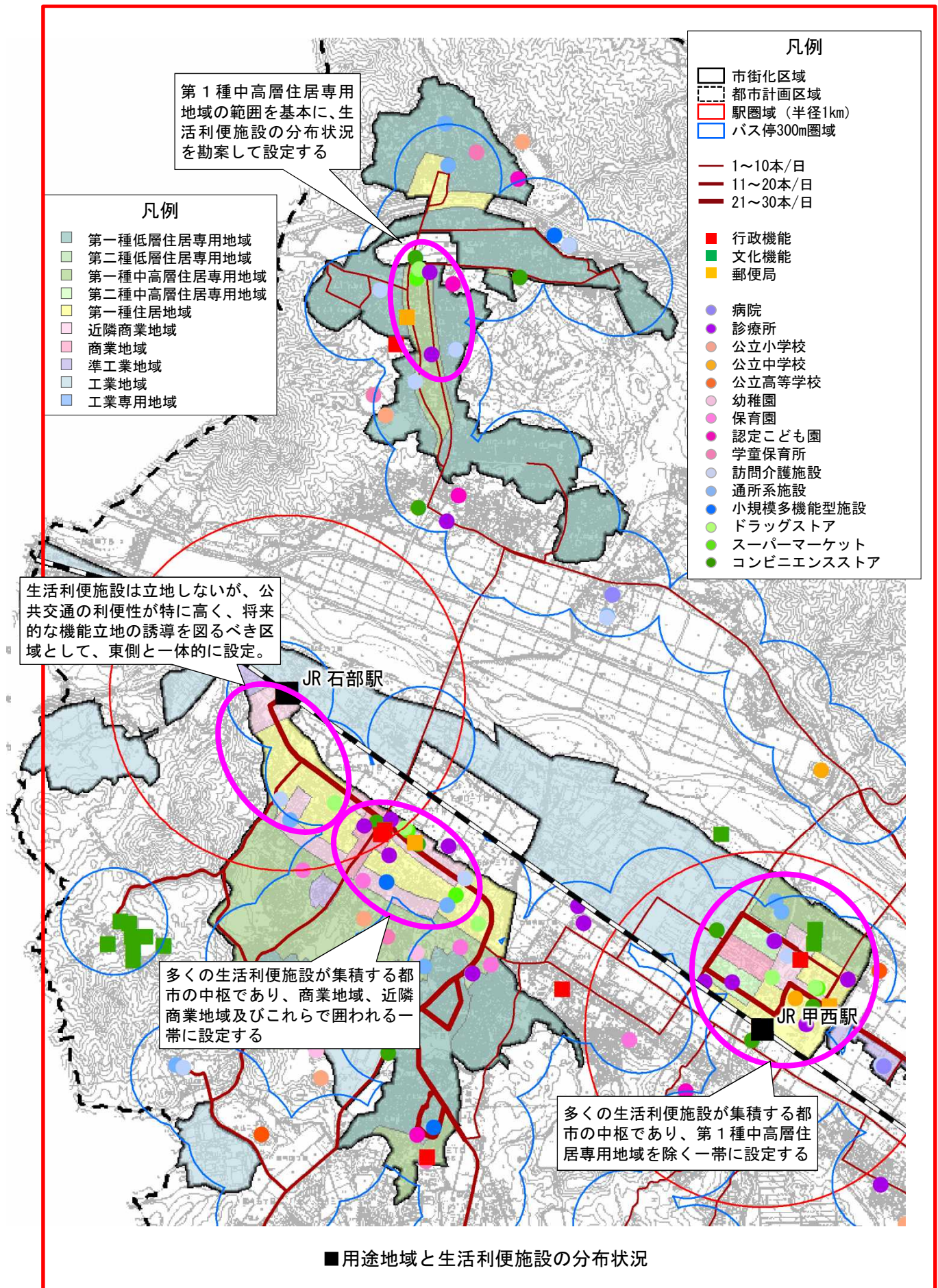
視点3 都市機能の集積状況

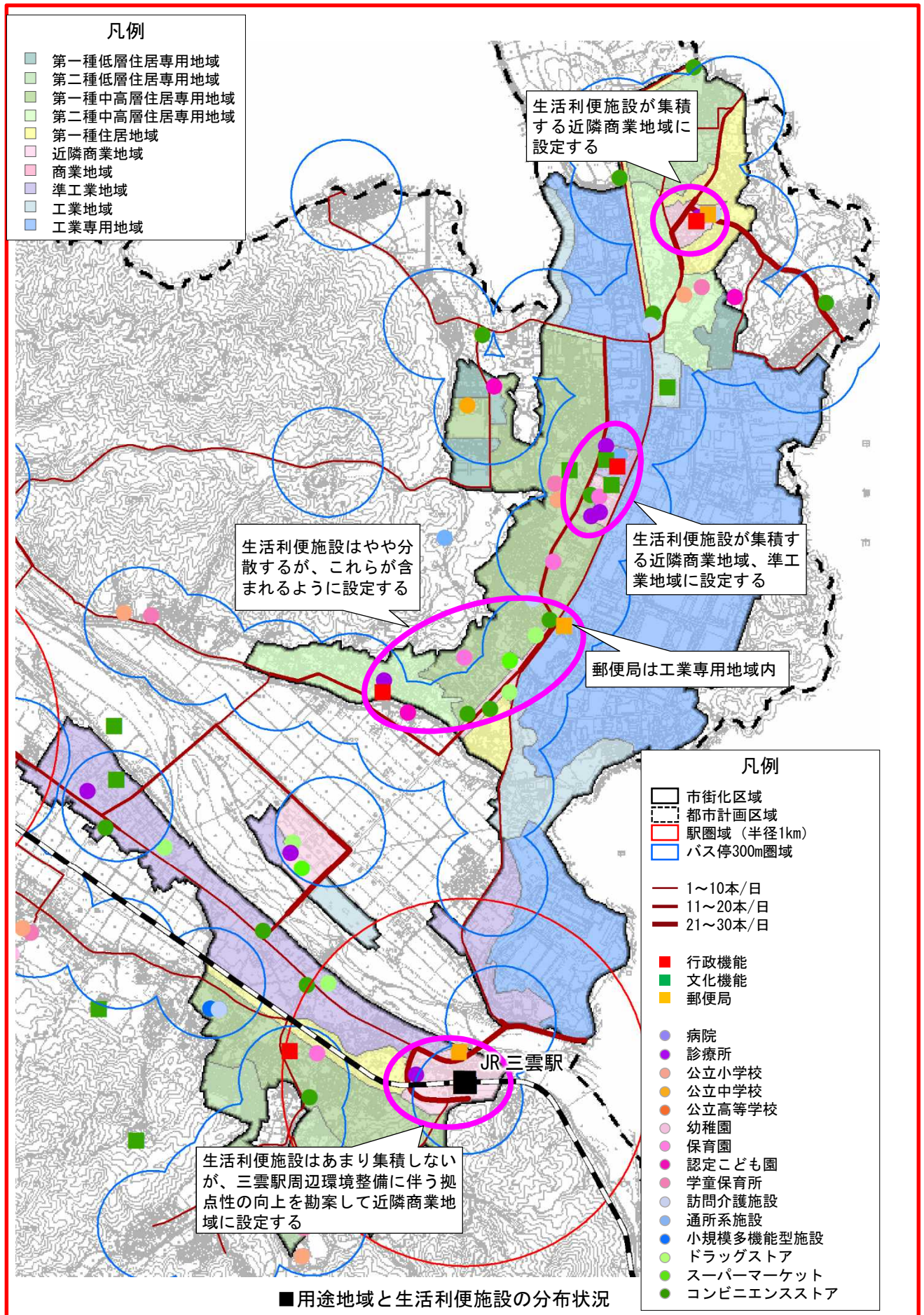
- ・医療、福祉、商業等の生活サービス施設に加え、行政サービス、教育・文化施設、子育て関連施設が一定以上集積するエリアについて設定します。

(3) 都市機能誘導区域の設定方針

- ・都市機能の分布状況や市街地の状況を踏まえ、前述の視点に基づく都市機能誘導区域の設定方針を以下の通りとします。

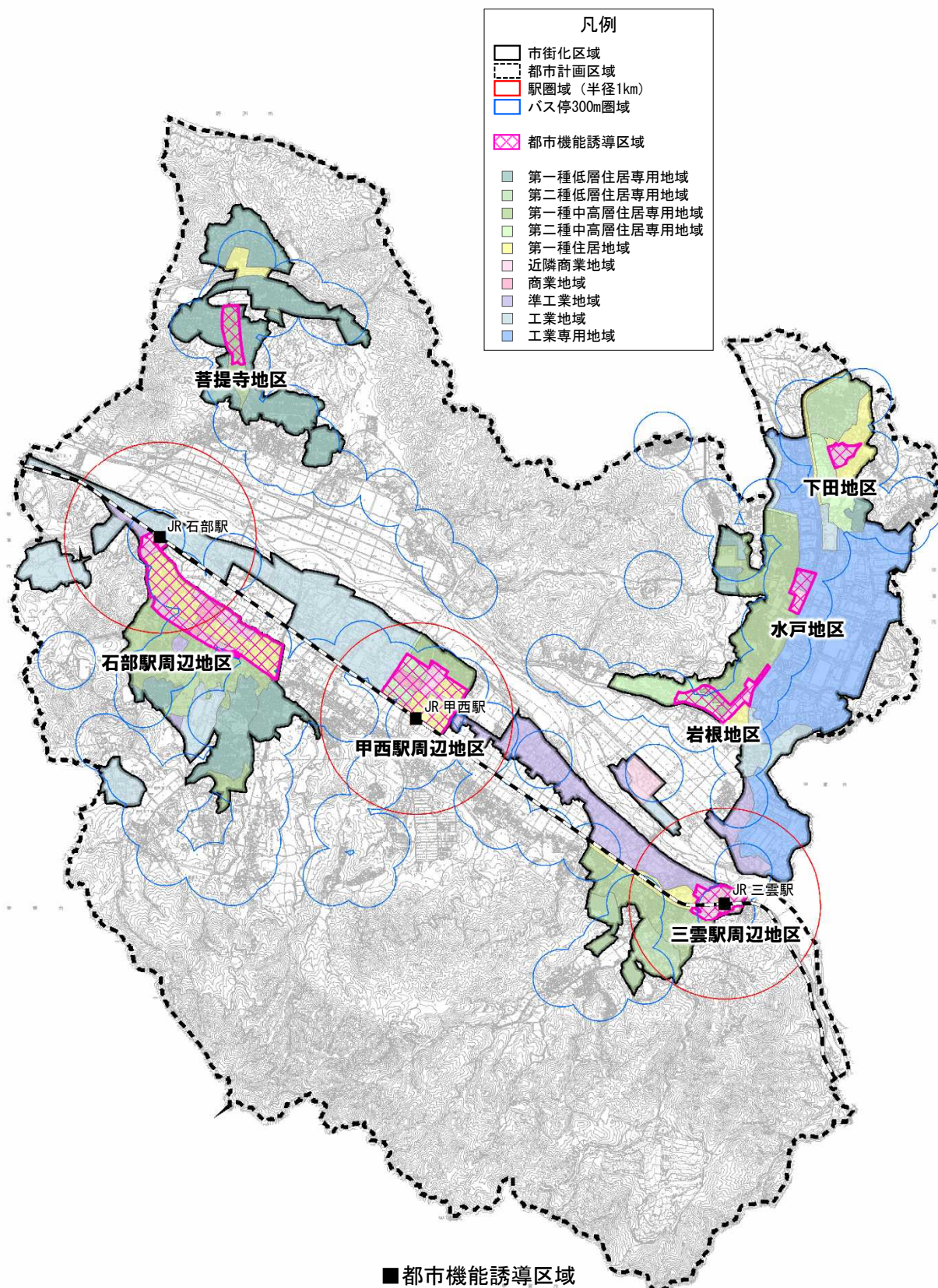
市街地	都市機能の分布状況、市街地の状況	都市機能誘導区域の設定方針
甲西駅周辺市街地	・多くの生活利便施設が集積する都市の中核。 ・工業地域以外はすべて甲西駅のサービス圏に含まれる。(甲西駅から文化ホールまででも 600m弱) ・東庁舎の在り方を検討中。 ・図書館が第 1 種中高層住居専用地域に立地する。	・第 1 種中高層住居専用地域を除く一帯に設定する。
石部駅周辺市街地	・多くの生活利便施設が集積する都市の中核。 ・石部駅のサービス圏からは一部、外れるが、コミュニティバスの便数は市内で最も多い。 ・石部駅舎・南北自由通路整備に伴う交通結節点の強化、南北駅前広場の整備。	・商業地域、近隣商業地域及びこれらで囲われる一帯に設定する。 ・石部駅直近部については、現在は主要な都市機能は立地しないが、駅周辺整備に伴うポテンシャルの向上を勘案し、一体的に設定する。
三雲駅周辺市街地	・三雲駅周辺整備による交通結節点の強化。 ・生活利便施設はあまり集積しないが、三雲駅周辺環境整備に伴う拠点性の向上が期待される。	・近隣商業地域に設定する。
菩提寺市街地	・総合スーパーや郵便局が第 1 種中高層住居専用地域に集積。 ・まちづくりセンターや病院は市街化調整区域に立地。	・第 1 種中高層住居専用地域の範囲を基本に、生活利便施設の分布状況を勘案して設定する。 ・生活利便施設の立地を促進するため、用途地域の変更を検討する。
岩根市街地	・生活利便施設は県道沿いに分散。 ・まちづくりセンターはやや離れる。	・近隣商業地域に第 1 種、第 2 種中高層住居専用地域の一部を加えて設定する。 ・用途地域を分割する箇所は、明確に地形地物を境界線とする。
下田市街地	・生活利便施設が集積する。	・近隣商業地域に設定する。
水戸市街地	・生活利便施設が集積する。	・近隣商業地域、準工業地域に設定する。 ・準工業地域の部分は、南側に隣接する近隣商業地域との一体化を図るため、用途地域の変更を検討する。





現都市機能誘導区域から後述する災害リスクが高いエリアを除きました。

・以上の検討を踏まえ、都市機能誘導区域を以下の通り設定します。



※都市機能誘導区域は居住誘導区域（後述）の中に定めるため、居住誘導区域に含めない「災害リスクが高いエリア」は除かれることになります。

5-3 居住誘導区域

(1) 居住地として適さないエリア

- ・居住誘導区域設定の考え方に示した通り、「居住に適さないエリア」について、湖南省での該当状況は以下の通りです。

分 類	湖南省で該当する区域（根拠法等）	区域の設定
都市再生法、同法施行令による「含まない区域」	・市街化調整区域 ・農用地区域（※市街化区域内には存しない） ・三上・田上・信楽県立自然公園特別地域（※市街化区域内には存しない）	除外
都市計画運用指針による「原則として含まない区域」	・土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法） ・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）	除外
都市計画運用指針による「適当でないと判断される場合は原則として含まない区域」	・土砂災害警戒区域（土砂災害防止法） ・浸水想定区域（水防法）	指定状況を検証した上で判断 ⇒（２）
都市計画運用指針による「慎重に判断を行うことが望ましい区域」	・工業専用地域 ・特別用途地区（住宅の建築を制限しているもの） ・工業系用途地域内の空地化が進展している区域で、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	湖南省の地域特性を踏まえた独自の検討を行う ⇒（３）

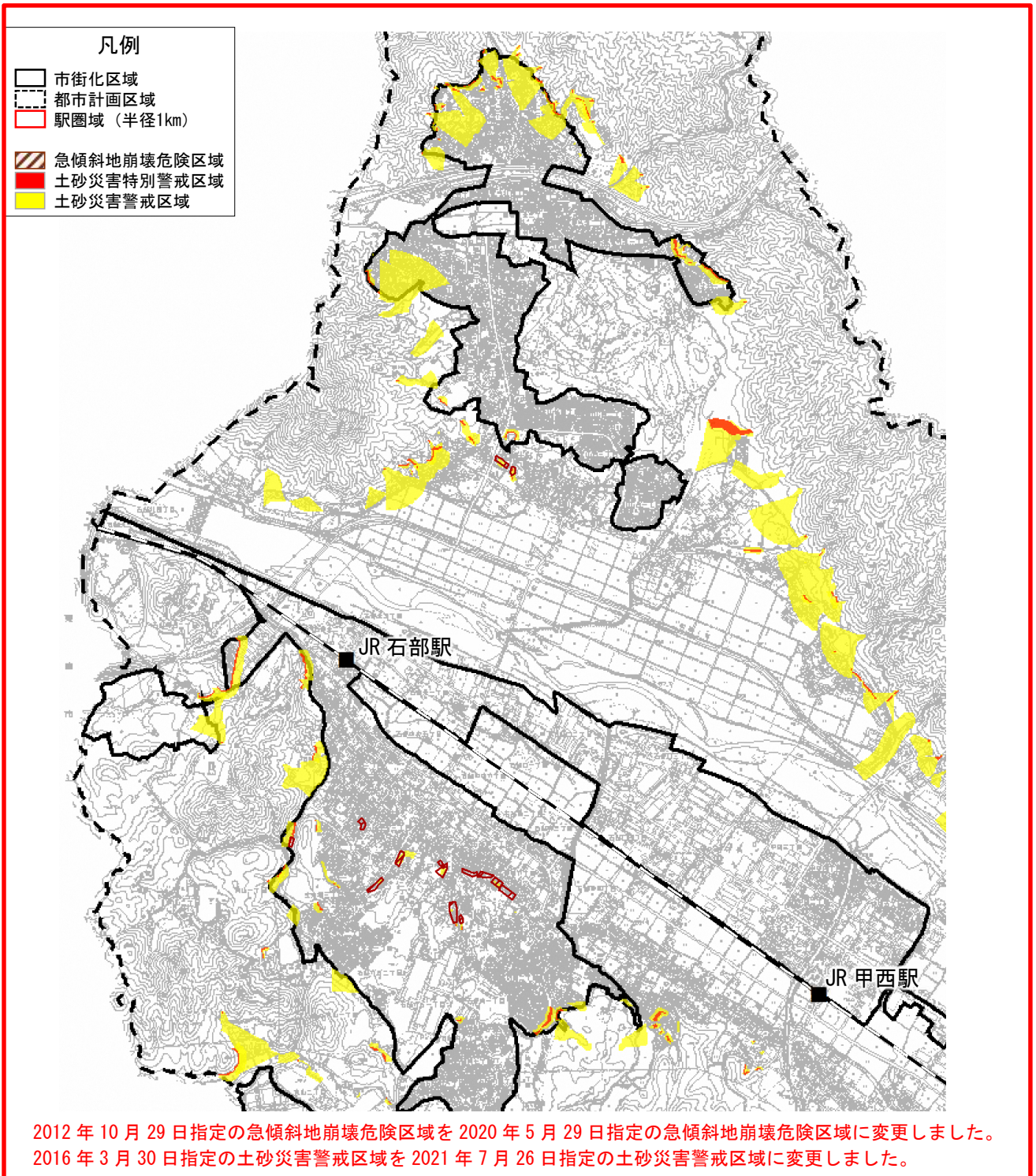
【参考】

区 分	都市計画運用指針での考え方	対象地域（赤字：湖南省が該当）
法令の規定により含まない区域	都市再生法第 81 条第 11 項、同法施行令第 22 条により、次に掲げる区域については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。	ア．法第 7 条第 1 項に規定する市街化調整区域 イ．建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）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 ウ．農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域又は農地法（昭和 27 年法律第 229 号）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 エ．自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）第 20 条第 1 項に規定する特別地域、森林法（昭和 26 年法律第 249 号）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（昭和 47 年法律第 85 号）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
原則として含まない区域	次に掲げる区域については、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。	ア．土砂災害特別警戒区域 イ．津波災害特別警戒区域 ウ．災害危険区域（2）イに掲げる区域を除く。） エ．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 オ．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
適当でないと判断される場合は原則として含まない区域	次に掲げる区域については、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。	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 6 条第 1 項に規定する土砂災害警戒区域 イ．津波防災地域づくりに関する法律第 5 3 条第 1 項に規定する津波災害警戒区域 ウ．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 エ．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 オ．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
慎重に判断を行うことが望ましい区域	次に掲げる区域を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。	ア．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、法令により住宅の建築が制限されている区域 イ．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 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 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

(2) 「適当でないと判断される場合は原則として含まない区域」

①土砂災害警戒区域

- ・土砂災害警戒区域については、ある程度は「含まない区域（急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域）」に包含されますが、菩提寺市街地や岩根市街地で面的に広い区域が見られます。
- ・建築活動が制限されているわけではありませんが、区域指定の趣旨が危険の周知、警戒避難体制の整備、住宅等の新規立地の抑制、既存住宅の移転促進等のソフト対策を推進しようとするものであり、安心して住み続けられる区域としてはふさわしくないことから、居住誘導区域には含まないものとします。

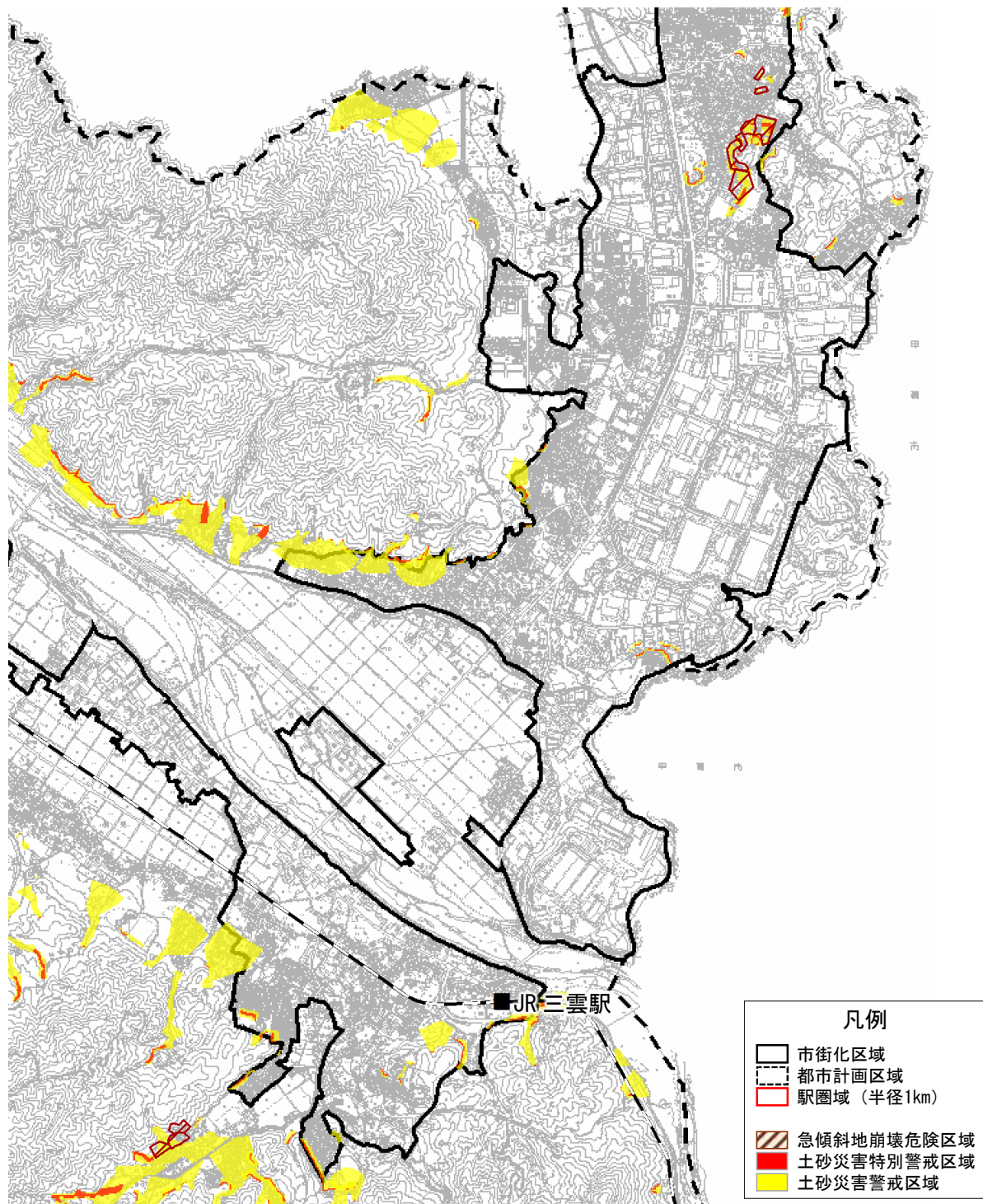


【急傾斜地崩壊危険区域と土砂災害特別警戒区域の違い】

急傾斜地崩壊危険区域は、急傾斜地の崩壊が助長・誘発されるおそれがないように、行為の制限や対策工事を実施する区域で、いわば、原因地対策を講ずるための区域。

一方、土砂災害警戒区域等は、崩壊等が発生した場合に住民等の生命・身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、警戒避難体制の整備などを実施する、いわば、被害地対策を講ずるための区域。

2012年10月29日指定の急傾斜地崩壊危険区域を2020年5月29日指定の急傾斜地崩壊危険区域に変更しました。
2016年3月30日指定の土砂災害警戒区域を2021年7月26日指定の土砂災害警戒区域に変更しました。

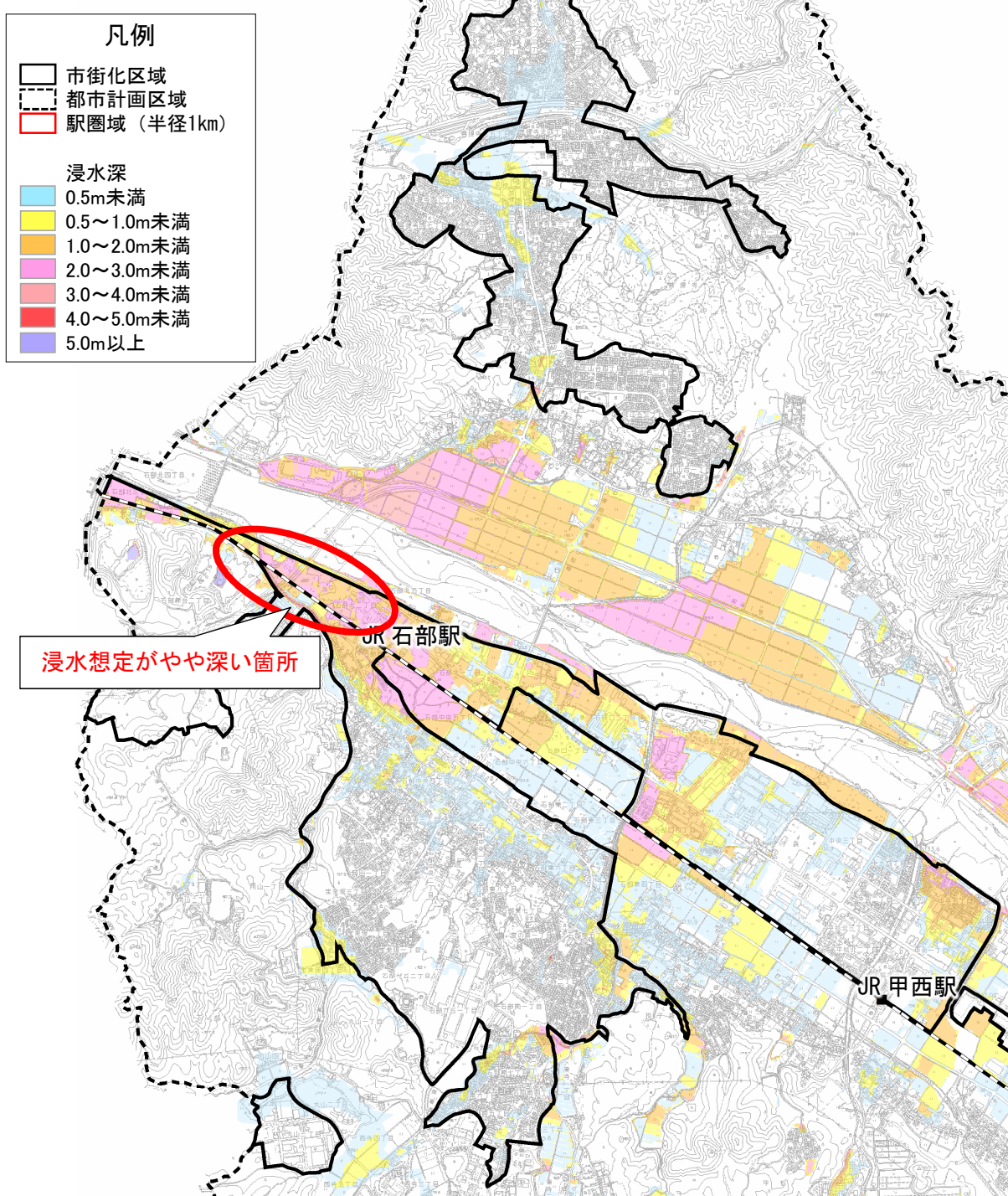


※急傾斜地崩壊危険区域（R02.05.29指定分まで）、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域は（第112指定（R03.07.16）分まで）

②浸水想定区域

- ・平成 27 年（2015 年）に水防法が改正されましたが（浸水想定区域 1/100 年確率⇒1/1000 年確率）、ここでは従来の浸水想定区域 1/100 年確率をもとにしています。
- ・市街化区域の大半は浸水想定が 2.0m 未満となっています。石部駅付近で 3.0m を超える箇所が見られますが、これらは工業地域に指定されており、「慎重に判断を行うことが望ましい区域」（後述）で除外対象となります。
- ・このため、浸水想定区域については、浸水対策を講じる、講じられることを前提として、居住誘導区域の除外対象とはしないものとします。

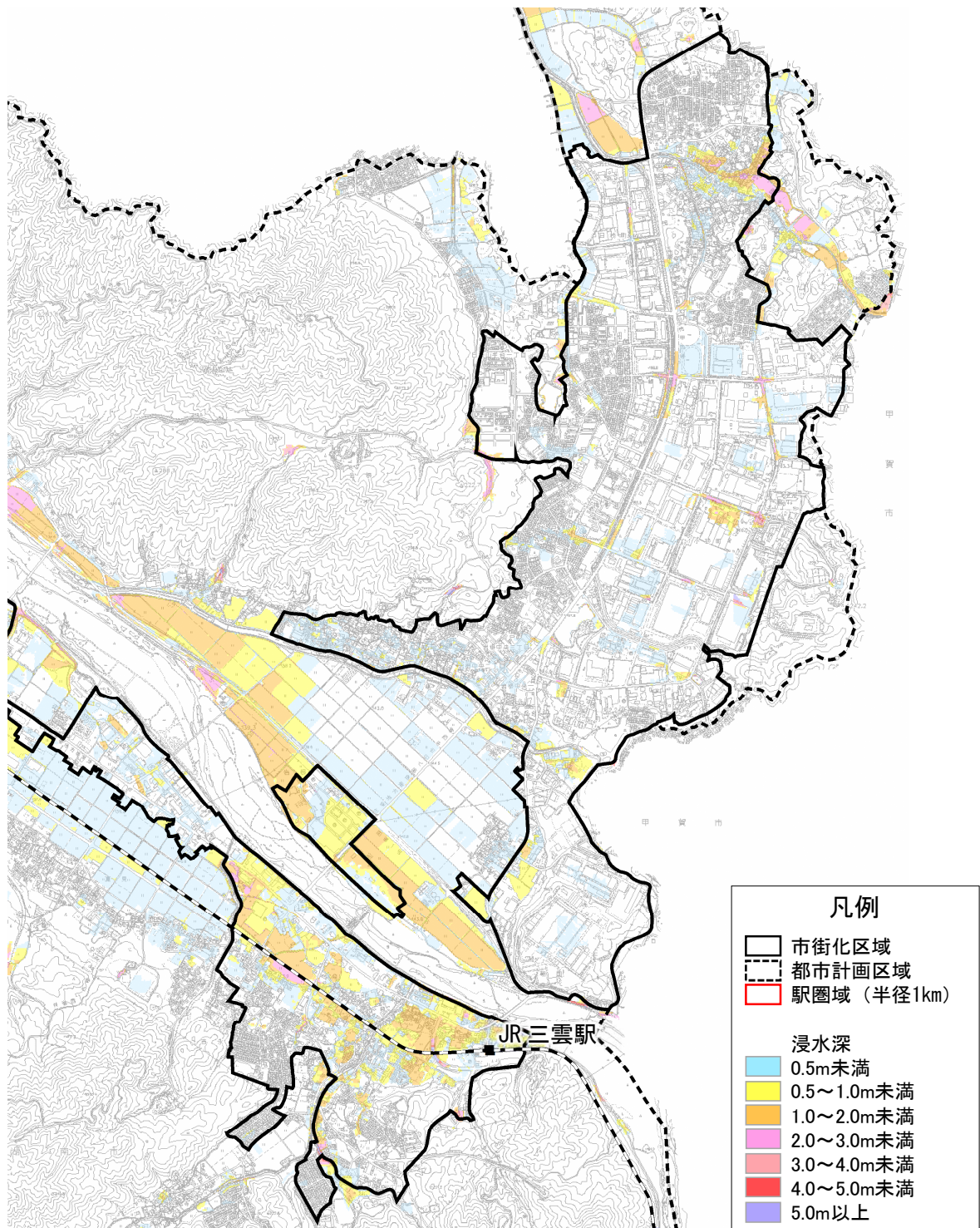
2005 年 5 月 30 日指定の浸水想定区域を 2020 年 3 月 31 日公表の浸水想定区域に変更しました。



【参考】

- ・ 滋賀県では、「滋賀県流域治水の推進に関する条例（平成 26 年（2014 年） 滋賀県条例第 55 号）」に基づき浸水警戒区域を指定した場合は、その区域における建築物（住居の用に供する建築物または高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校もしくは医療施設）の建築の許可について、知事の許可が必要となります。
- ・ 湖南市での区域指定はありません。

2005 年 5 月 30 日指定の浸水想定区域を 2020 年 3 月 31 日公表の浸水想定区域に変更しました。



(3)「慎重に判断を行うことが望ましい区域」

①工業専用地域

- ・工業専用地域には大規模な事業所が集積しているため、居住誘導区域から除外します。

②工業地域

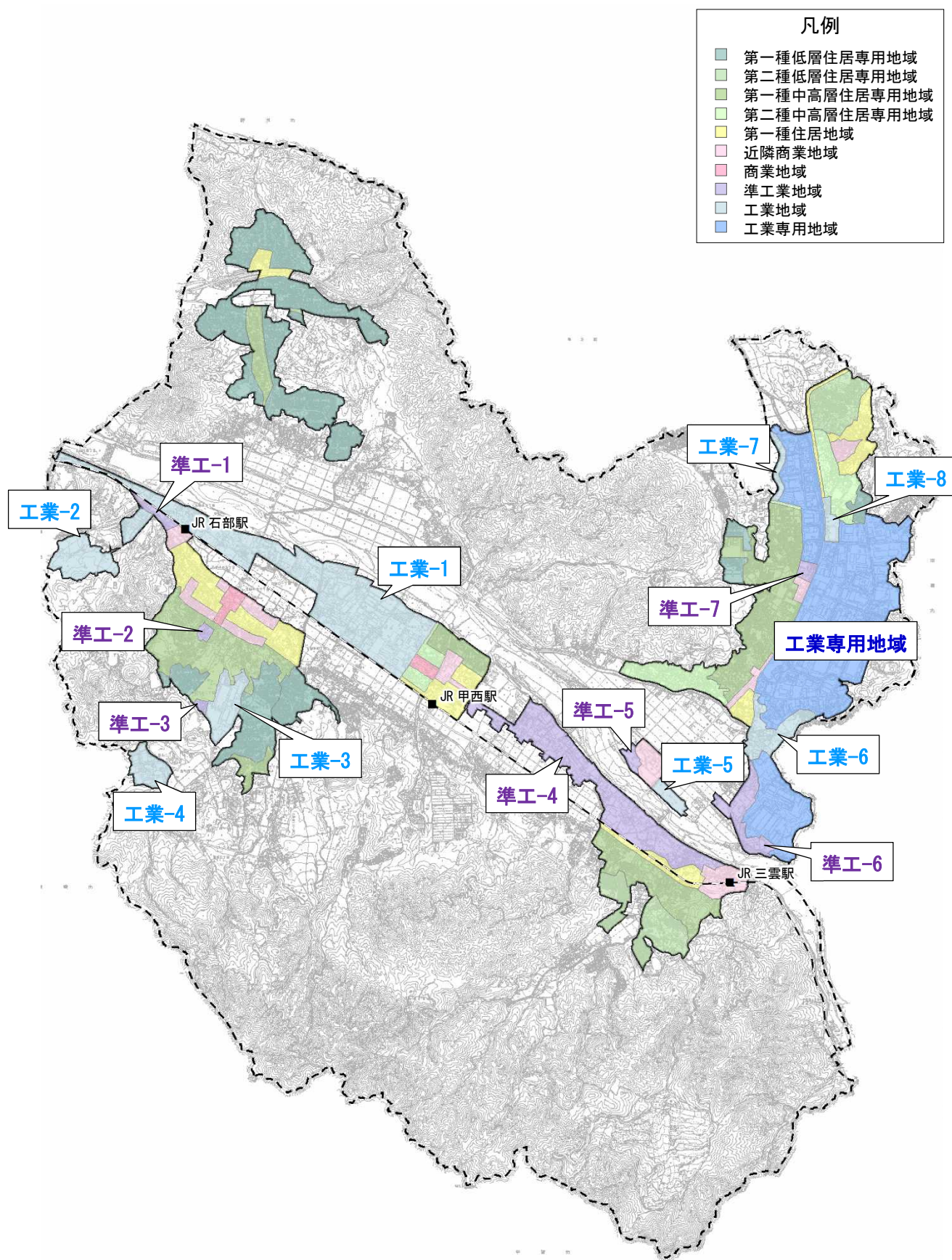
- ・工業地域は8ヶ所指定されており、一部、住居系土地利用が見られますが、工業系土地利用に介在する小さな規模であり、周辺の土地利用との一体性からは、居住を誘導すべき区域にはふさわしくないと考えられます。

箇所	土地利用現況	居住誘導区域としての妥当性
工業-1	・野洲川とJR草津線に挟まれた、東西に長い工業地。大半が工業施設で埋まっているが、県道沿道には商業施設も立地。 ・石部口交差点南西には低未利用地が残存し、一部で袋地状に開発された住宅地がある（開発許可：2002.1/9）。 ・中央3丁目、柑子袋にも工業地に社宅や住宅が介在する。	・現行MPでは「産業振興ゾーン」。 ・工業地としての一体的な土地利用がなされており、居住を誘導すべき区域にはふさわしくない。
工業-2	・大規模な工業施設が立地。	・現行MPでは「産業振興ゾーン」。 ・工業に特化しており、居住を誘導すべき区域にはふさわしくない。
工業-3	・大規模な工業施設が立地。	・現行MPでは「産業振興ゾーン」。 ・工業に特化しており、居住を誘導すべき区域にはふさわしくない。
工業-4	・大規模な工業施設が立地。	・現行MPでは「産業振興ゾーン」。 ・工業に特化しており、居住を誘導すべき区域にはふさわしくない。
工業-5	・大規模な工業施設が立地。	・現行MPでは工業系の「計画的市街地整備区域」。H24.3/28 に市街化区域に編入。地区計画で住宅の立地を制限。 ・工業に特化しており、居住を誘導すべき区域にはふさわしくない。
工業-6	・隣接する工業専用地域と一体となった工業地を形成しているが、西側道路沿いに一部、既存集落がある。 ・東端には、袋地状に開発された住宅地がある。	・現行MPでは「産業振興ゾーン」。 ・工業に特化しており、居住を誘導すべき区域にはふさわしくない
工業-7	・隣接する工業専用地域と一体となった工業地を形成している。 ・特別工業地区が指定され、住宅の立地を制限。	・現行MPでは「産業振興ゾーン」。 ・工業に特化しており、居住を誘導すべき区域にはふさわしくない
工業-8	・高松公園以北は、事務所、工場が立地。	・現行MPでは高松公園以北は「専用居住ゾーン」。 ・居住を誘導すべき区域にはふさわしくない

③準工業地域

- ・準工業地域は7ヶ所指定されており、基本的には工業地域と同様、居住を誘導すべき区域にはふさわしくないと考えられますが、都市計画マスタープランでの位置づけや現況土地利用、居住誘導区域としての一体性、鉄道の利便性等を考慮して設定します。

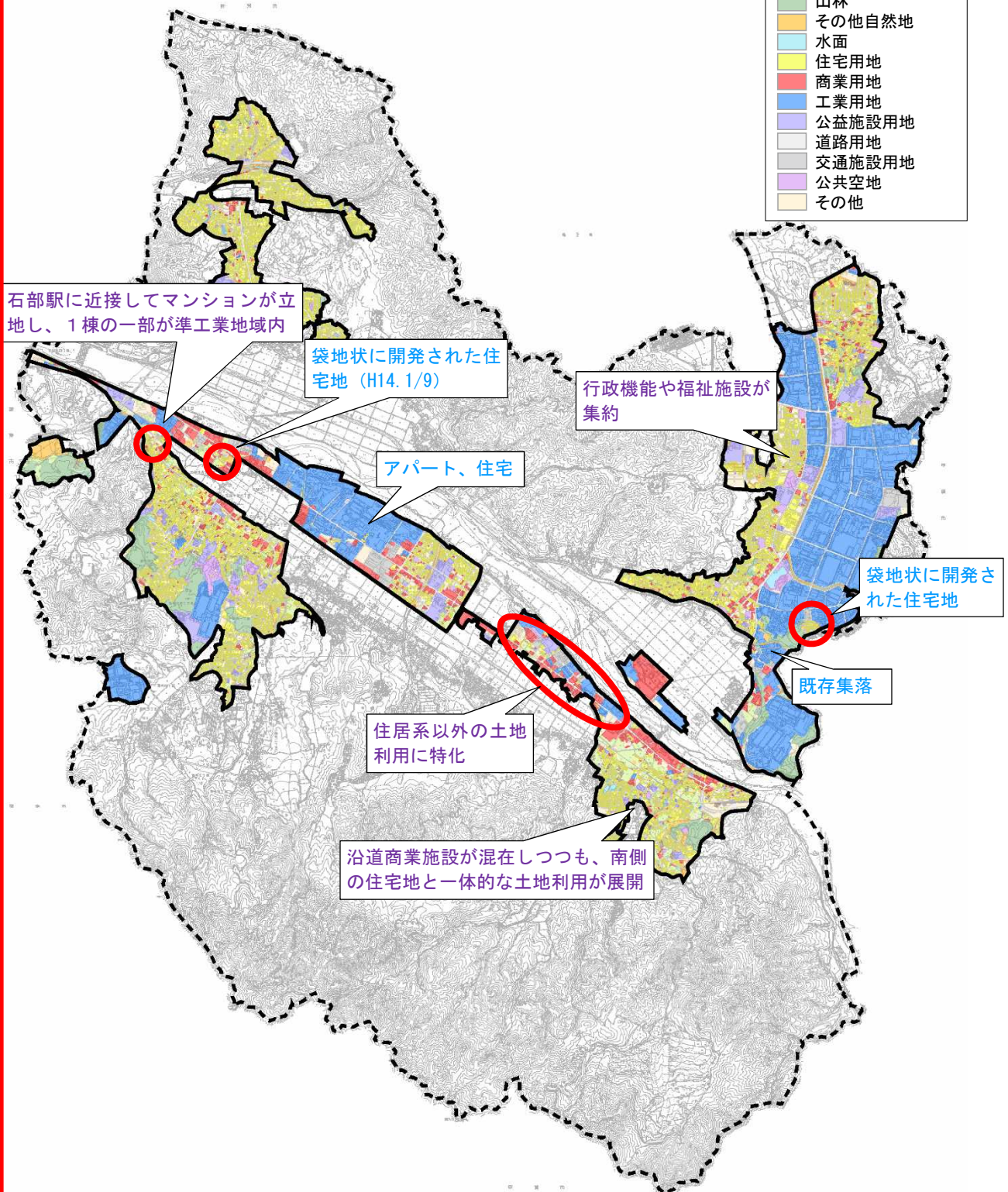
箇所	土地利用現況	居住誘導区域としての妥当性
準工-1	・ J R 草津線と村井川・宮川に挟まれ、西側は農地と未利用地、東側の石部駅前広場隣接部はマンションが立地、うち西側の一部が準工業地域内（敷地の過半は近隣商業地域）。	・ 現行MPでは「産業振興ゾーン」。 ・ 西側の低未利用地は、工業地としての一体的な土地利用を目指す。
準工-2	・ 大規模な工業施設が立地。	・ 現行MPでは「産業振興ゾーン」。 ・ 工業に特化しており、居住を誘導すべき区域にはふさわしくない。
準工-3	・ 社会福祉施設が立地。隣接地には大規模な工場が立地。	・ 現行MPでは「産業振興ゾーン」。 ・ 居住を誘導すべき区域にはふさわしくない。
準工-4	・ 県道沿道には商業施設が建ち並ぶ。 ・ 吉永交差点以西は、沿道、又は沿道商業施設の背後地に大規模な工場が建ち並ぶ。 ・ 吉永交差点以东は、三雲駅付近の県道北側に運輸倉庫施設がある以外は住商が混在する。県道南側には、沿道土地利用の背後に一団の農地が残存する。	・ 現行MPでは「産業振興ゾーン」。 ・ 三雲西交差点より以东は三雲駅のサービス圏にも含まれ、旧東海道沿道は北側、南側が住宅地として一体的な土地利用が進展していることから、居住誘導区域に含める。 ・ 三雲西交差点より以西は、住居系以外の土地利用に特化し、生活利便施設の立地もないことから、居住誘導区域に含めない。 ・ 一団の残存農地は、周辺の土地利用や都市基盤の状況から、引き続き居住の誘導を図るべきではないと考えられる。
準工-5	・ 大規模な工業施設が立地。	・ 現行MPでは工業系の「計画的市街地整備区域」。2012.3/28に市街化区域に編入。地区計画で住宅の立地を制限。 ・ 工業に特化しており、居住を誘導すべき区域にはふさわしくない。
準工-6	・ 背後の工業専用地域と一体となった工業地を形成するが、一部、低未利用地が介在する。	・ 現行MPでは「産業振興ゾーン」。 ・ ある程度工業に特化しており、居住を誘導すべき区域にはふさわしくない。
準工-7	・ 市民学習交流センターや水戸まちづくりセンター、社会福祉施設が集約。	・ 現行MPでは「商業・業務ゾーン」。 ・ 生活利便施設が集積するため、居住を誘導すべき区域に含める。将来的には、南側に隣接する近隣商業地域との一体化（用途地域の変更）を図る。



■用途地域の指定状況

平成 18 年度甲賀、大津湖南広域都市計画基礎調査の結果を
平成 28 年度・平成 29 年度大津湖南都市計画基礎調査の結果に変更しました。

凡例	
	市街化区域
	都市計画区域
	田
	畑
	山林
	その他自然地
	水面
	住宅用地
	商業用地
	工業用地
	公益施設用地
	道路用地
	交通施設用地
	公共空地
	その他



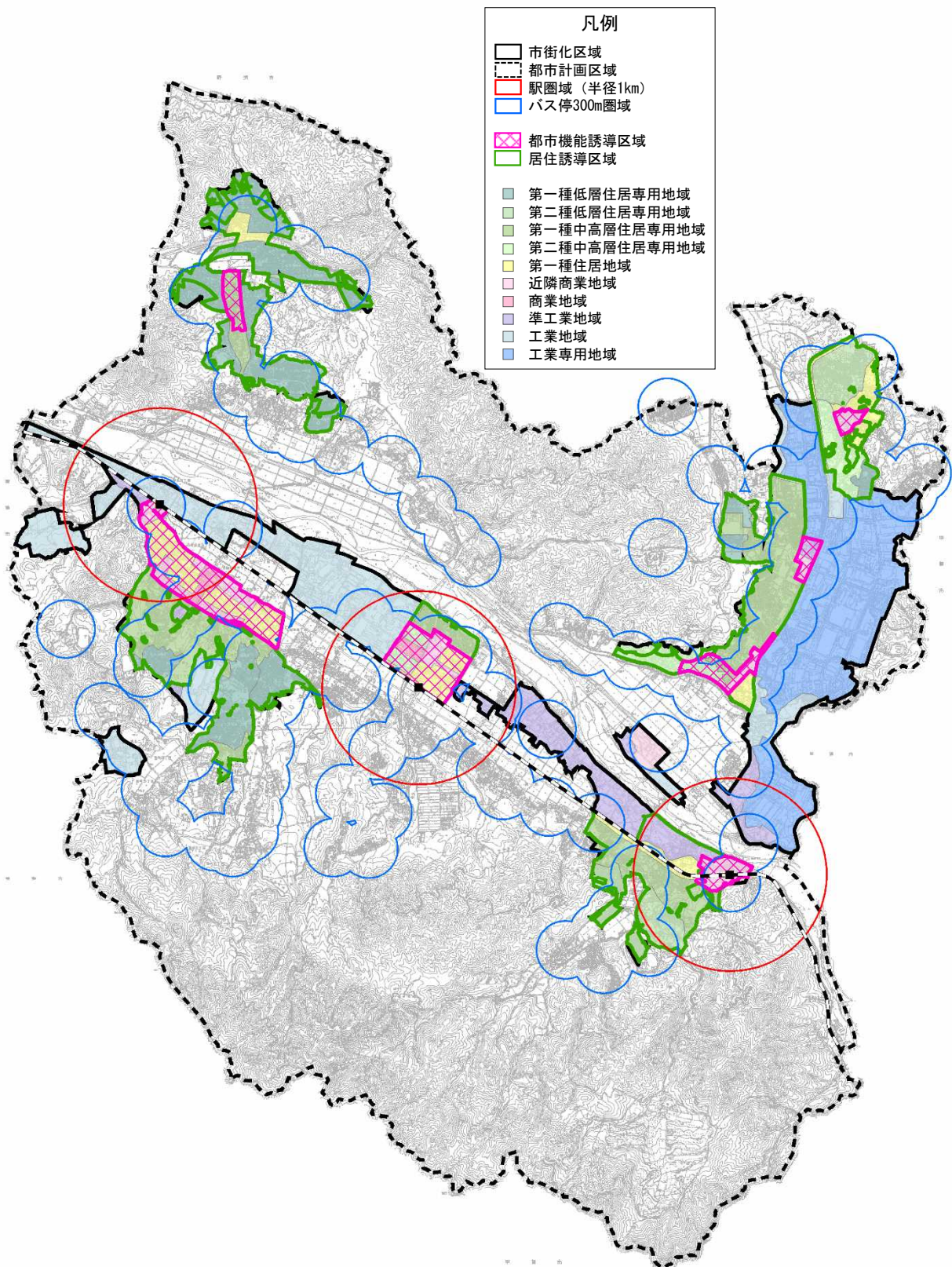
■土地利用の現状

(出典：平成 28 年度・平成 29 年度大津湖南都市計画区域基礎調査)

(4) 居住誘導区域の設定

現居住誘導区域から災害リスクが高いエリアを除きました。

- ・以上の検討を踏まえ、居住誘導区域を以下の通り設定します。



■ 居住誘導区域

(5) 居住誘導区域外の居住の考え方

- ・居住誘導区域は、市街化区域のうち居住に適さないエリアを除外して設定していますので、新規・住み替えの住宅需要は前述の施策展開と合わせて居住誘導区域内に誘導していくことが原則となります。
- ・一方、本市の市街化調整区域には、歴史的な街並みが残る東海道の沿道をはじめ、歴史・文化資源と一体となって固有の集落環境を形成している地区があります。また、その周辺には優れた田園環境が残り、周囲の山並みと一体となった田園景観を形成しています。
- ・このため、市街化調整区域においては、豊かな自然環境や文化資源、農業環境の保全を前提としつつ、都市計画法第 34 条第 11 号、第 12 号等の制度を活用しながら、従来からのコミュニティ豊かな生活環境の維持活性化を図ります。

【都市計画法第 34 条 11 号、12 号とは】

市の条例により、市街化調整区域において区域、目的、予定建築物の用途を定めて開発許可することができる旨を規定しています。

- 11 号：市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域で、自己居住用の一戸建住宅（自ら事業を行う事務所、店舗等の兼用可）の開発が可能。
- 12 号：市が認定した既存住宅団地の区域内で、自己居住用の一戸建専用住宅の開発が可能。

令和 4 年 4 月の改正内容を追加しました。

【令和 4 年 4 月 都市計画法第 34 条 11 号、12 号指定区域の変更について】

近年、全国各地で自然災害が頻発、激甚化していることから、自然災害に対する安全なまちづくりを進めていくため、法律の改正により令和 4 年 4 月 1 日以降、災害防止を図るために都市計画法第 34 条第 1 項 11 号指定区域及び 12 号指定区域に災害リスクの高いエリアを含むことができなくなりました。

(指定区域に含まない災害リスクの高いエリア)

- ・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)
- ・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 7 条第 1 項)
- ・浸水想定区域(水防法第 15 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち、洪水、雨水、出水又は高潮が発生した場合に住民その他のものの生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域)
- ・都市計画法施行令第 8 条第 1 項第 2 号ロからニに掲げる土地の区域
 - ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生するおそれのある土地の区域
 - ハ 優良な団地農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
 - ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備するなどのため保全すべき土地の区域

5-4 誘導区域のまとめ

(1) 誘導区域のまとめ

- ・居住誘導区域、都市機能誘導区域の面積、市街化区域に対する割合は以下の通りとなります。

	市街化区域 (ha)	居住誘導区域		都市機能誘導区域	
		(ha)	割合	(ha)	割合
甲西駅周辺 市街地	465.5	55.8 (2,154 人、38.6 人/ha) (1,526 人、27.4 人/ha)	58.7%	40.1	24.0%
石部駅周辺 市街地		217.7 (10,651 人、48.9 人/ha) (10,658 人、49.0 人/ha)		71.5	
三雲駅周辺 市街地	197.3	126.1 (3,591 人、28.5 人/ha) (3,206 人、25.4 人/ha)	63.9%	13.5	6.9%
菩提寺市街地	169.0	141.0 (8,138 人、57.7 人/ha) (3,820 人、27.1 人/ha)	83.4%	9.4	5.6%
岩根市街地	584.3	140.1 (6,822 人、48.7 人/ha) (5,430 人、38.8 人/ha)	37.9%	22.3	4.7%
水戸市街地		81.3 (3,371 人、41.4 人/ha) (1,827 人、22.5 人/ha)		5.0	
下田市街地					
合 計	1,416.1 (42,859 人) (32,106 人)	761.9 (34,726 人、45.6 人/ha) (26,467 人、34.7 人/ha)	53.8%	161.8	11.4%

※（ ）は、当該区域の人口、人口密度。
上段は 2015 年（平成 27 年）、下段は 2045 年（令和 27 年）。

前述した方法により変更された都市機能誘導区域と居住誘導区域の面積を算出しました結果になります。
また、表内 () の人口を 2010 年と 2040 年から 2015 年と 2045 年に変更しました。