

第3章

居住誘導区域

1. 居住誘導区域設定の考え方

居住誘導区域は、都市再生特別措置法に定める「都市の居住者の居住を誘導すべき区域」であり、人口減少の中にもあって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が持続的に確保できる区域です。

(1) 区域設定の考え方と流れ

居住誘導区域の設定は、「含むことが望ましい区域」を検討したうえで「含めない区域」の検討を行い、総合的な判断に基づき居住誘導区域を設定します。

■居住誘導区域設定の流れ

用途地域指定区域を基本とする

Step1. 含むことが望ましい区域の検討

- ①人口密度が高い区域
- ②公共交通徒歩利用圏内
- ③災害時に避難が可能な区域



Step2. 含めない区域の検討

- ①法令の定めにより含めてはならない区域
- ②適当ではないと判断される場合は含めない区域
- ③慎重に判断を行うことが望ましい区域



Step3. 居住誘導区域の設定

2. 居住誘導区域の検討

(1) 含むことが望ましい区域の検討

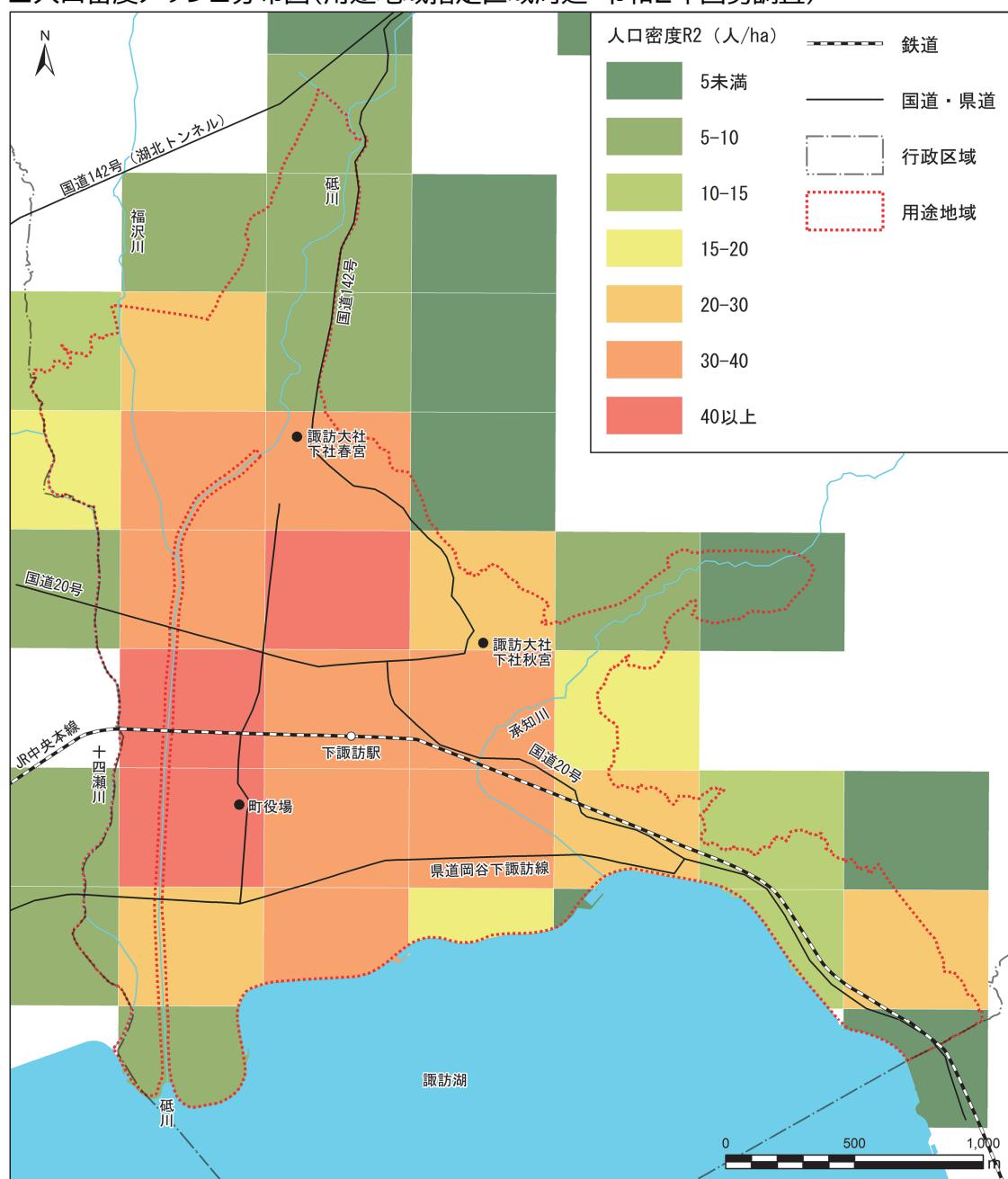
① 人口密度が高い区域

居住誘導区域は、国土交通省の都市計画運用指針によって、人口密度が維持される見込みのある区域に設定することが求められます。

令和2年(2020年)国勢調査に基づく人口密度メッシュ分布図は以下のとおりです。

用途地域内の下諏訪駅南北の平坦な土地では人口密度が概ね30人/ha以上となっています。

■人口密度メッシュ分布図(用途地域指定区域周辺・令和2年国勢調査)

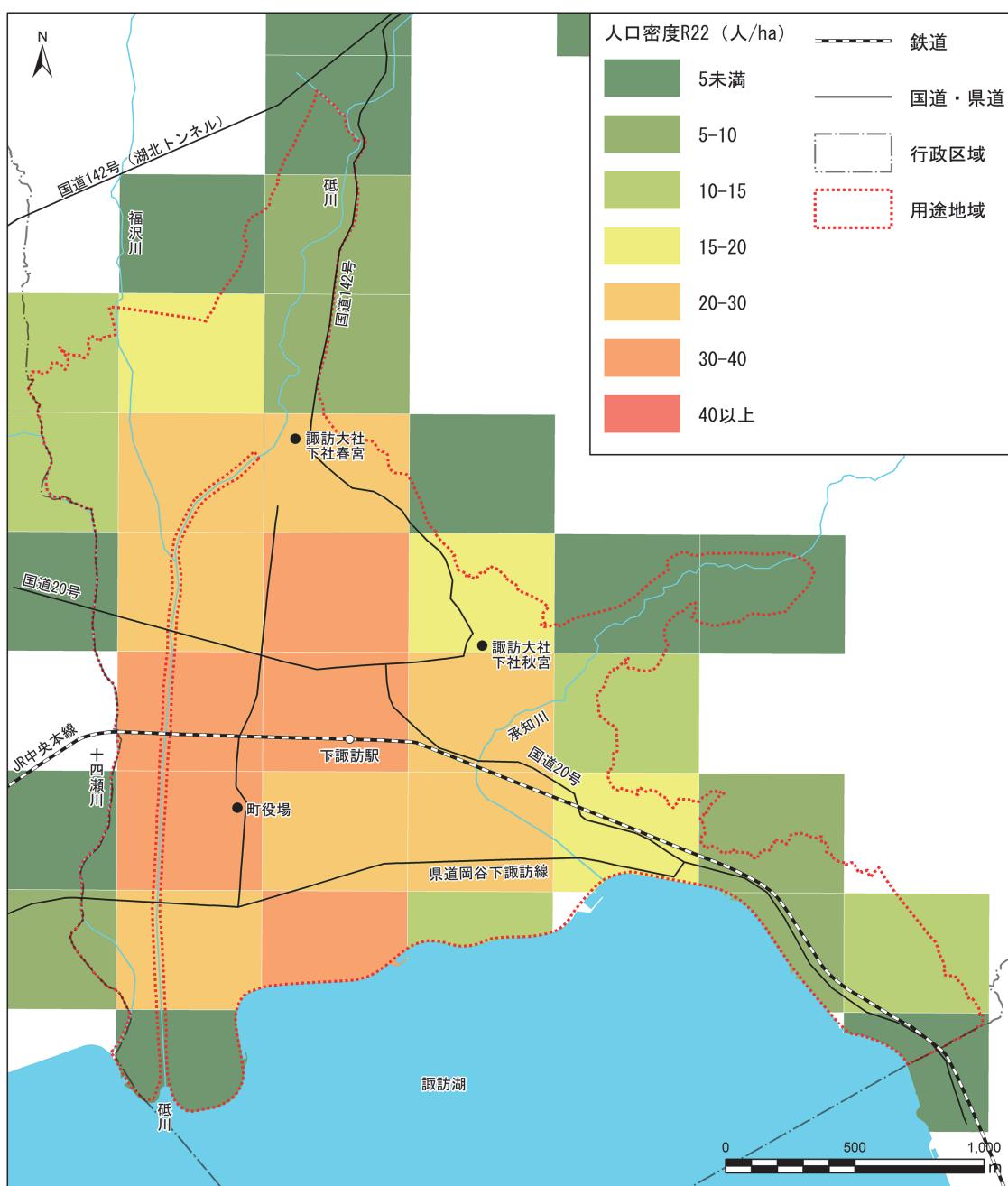


出典：「国勢調査」（総務省統計局）メッシュ統計から作成

本町の人口は、社人研の将来人口推計(令和5年推計)により、令和2年(2020年)の19,155人から令和22年(2040年)には13,997人に減少(約27%減少)することが見通されています。

社人研の令和5年推計による将来人口に準拠した「将来人口・世帯予測ツール」で作成した令和22年(2040年)の将来人口密度メッシュ分布図によると、概ね現在の密度分布のまま、町全体の人口密度が低下する見込みであり、用途地域についても人口密度が低下する見込みです。

■将来人口密度メッシュ分布図(用途地域指定区域周辺・令和22年社人研推計)



出典：「将来人口・世帯予測ツール」(国土技術政策総合研究所)から作成

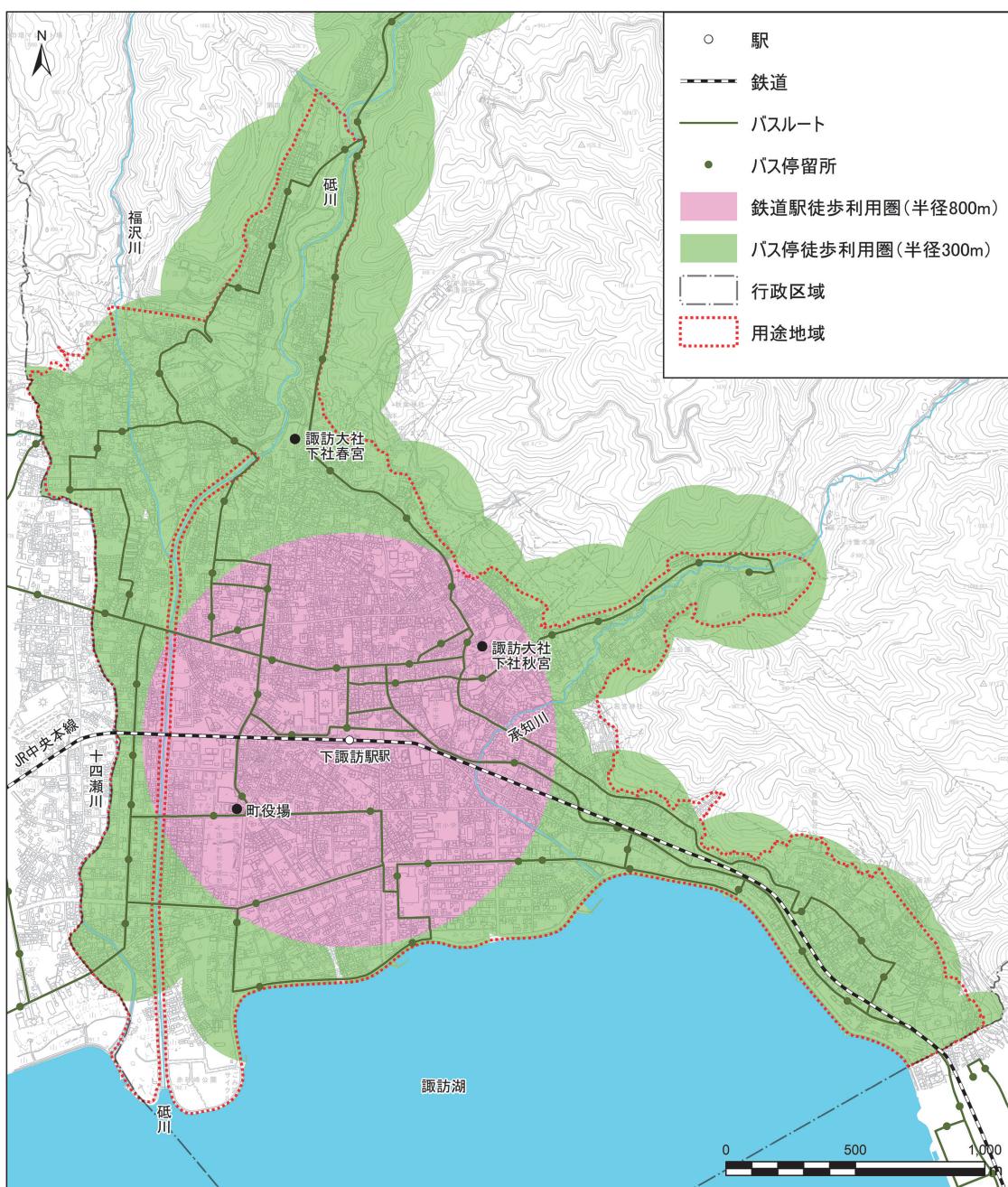
② 公共交通徒步利用圏内

居住誘導区域は、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方において、公共交通により拠点に容易にアクセスできる範囲に設定することが求められます。

現状の鉄道・バスネットワークによる公共交通徒步圏図¹を以下に示します。

用途地域のほぼ全域が公共交通の徒步圏内です。

■公共交通徒步圏図(用途地域指定区域周辺)



出典：下諏訪町ウェブサイト資料から作成

¹ 国土交通省「都市構造ハンドブック」に準拠

③ 災害時に避難が可能な区域

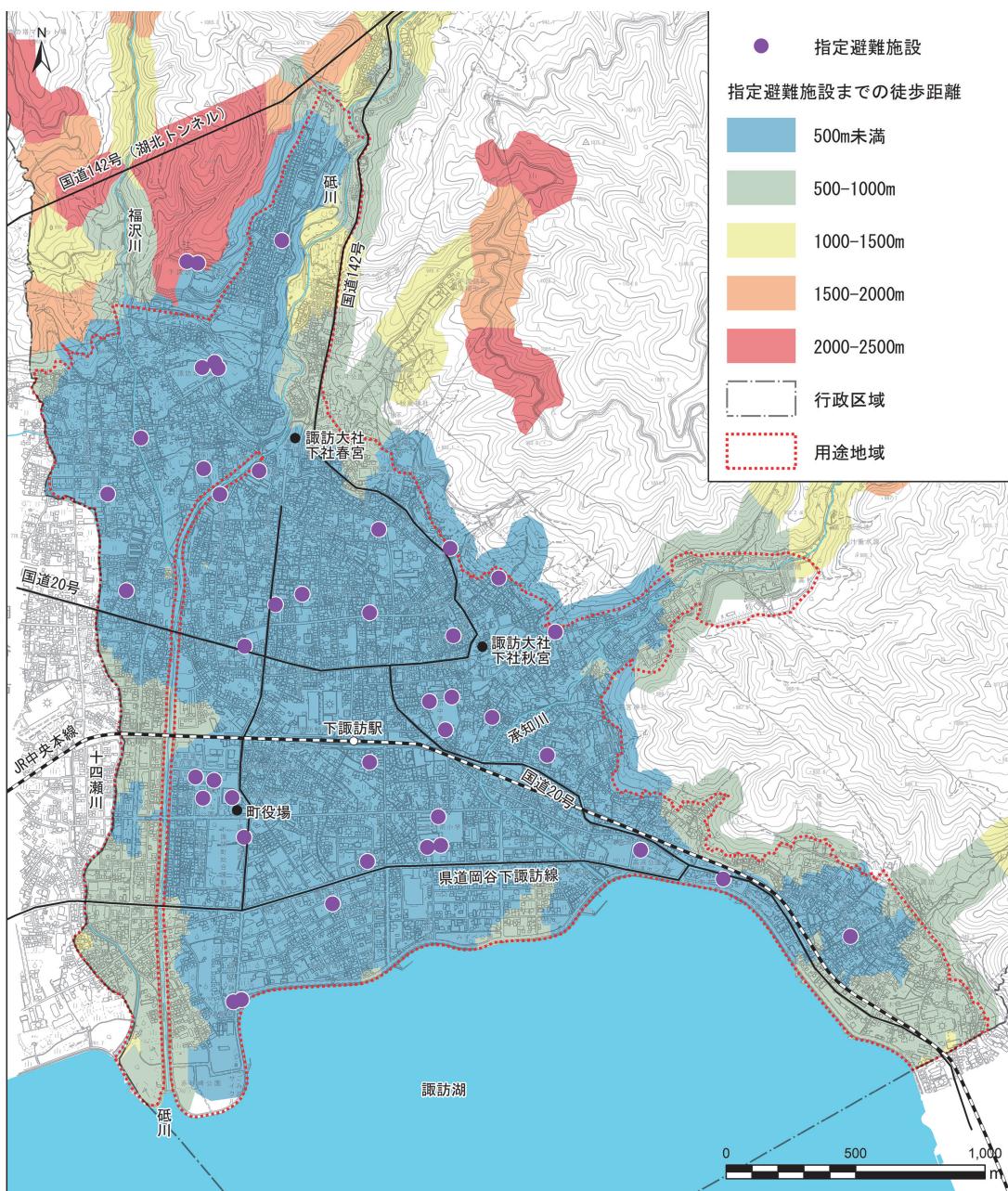
居住誘導区域は、災害発生時にも安全が確保される場所に設定することが求められます。

消防庁の調査²によれば、東日本大震災で健常者が徒歩で避難した距離の上限が2kmであったことから、指定避難施設から2kmの範囲を徒步圏とします。

本町の指定避難所の分布にこれを当てはめると、用途地域のほぼ全域が徒步圏に含まれます。

■指定避難施設までの徒步距離(用途地域指定区域周辺)

※指定避難施設から道路ネットワークデータを用いて作成



出典：「下諏訪町地域防災計画（令和5年3月）」から作成

² 『津波避難対策推進マニュアル検討会 報告書』（平成25年3月） 消防庁国民保護・防災部防災課

(2) 含めない区域の検討

土地利用規制や防災に係る区域指定、土地利用の経緯等により一定の要件に該当する区域については居住誘導区域に含めないこととされています。

法令や都市計画運用指針に基づく居住誘導区域に含めない区域及び本町における該当の有無は下表のとおりです。

■居住誘導区域に含めない区域の検討

| 分類 | 区域名等 | 該当の有無 |
|---------------------|--|-------|
| ①含めてはならない | ア 市街化調整区域 | × |
| | イ 建築基準法第39条の災害危険区域のうち、条例により住宅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の農用地区域または農地法の農地若しくは採草放牧地の区域 | ○ |
| | エ 自然公園法の特別地域 森林法の保安林の区域 自然環境保全法の原生自然環境保全地域または特別地区 森林法の保安林予定森林の区域 森林法の保安施設地区または保安施設地区に予定された地区 | ○ |
| | オ 土砂災害特別警戒区域 | ○ |
| | カ 津波災害特別警戒区域 | × |
| | キ 災害危険区域 | × |
| | ク 地すべり防止区域(※) | × |
| | ケ 急傾斜地崩壊危険区域(※) | ○ |
| | ア 土砂災害警戒区域 | ○ |
| ②適当でないと判断される場合は含めない | イ 津波災害警戒区域 | × |
| | ウ 浸水想定区域(最大降雨規模) | ○ |
| | エ 都市洪水想定区域、都市浸水区域 | × |
| | オ ③ア・イのほか調査結果により判明した災害の発生の恐れのある区域 | 調査中 |
| | ア 法令により住宅の建築が制限されている区域(工業専用地域・流通業務地区等) | × |
| ③慎重に判断を行うことが望ましい | イ 法令により住宅の建築が制限されている区域(特別用途地区・地区計画等のうち、条例による制限区域) | ○ |
| | 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 | × |
| ④その他慎重に判断することが望ましい | — | — |

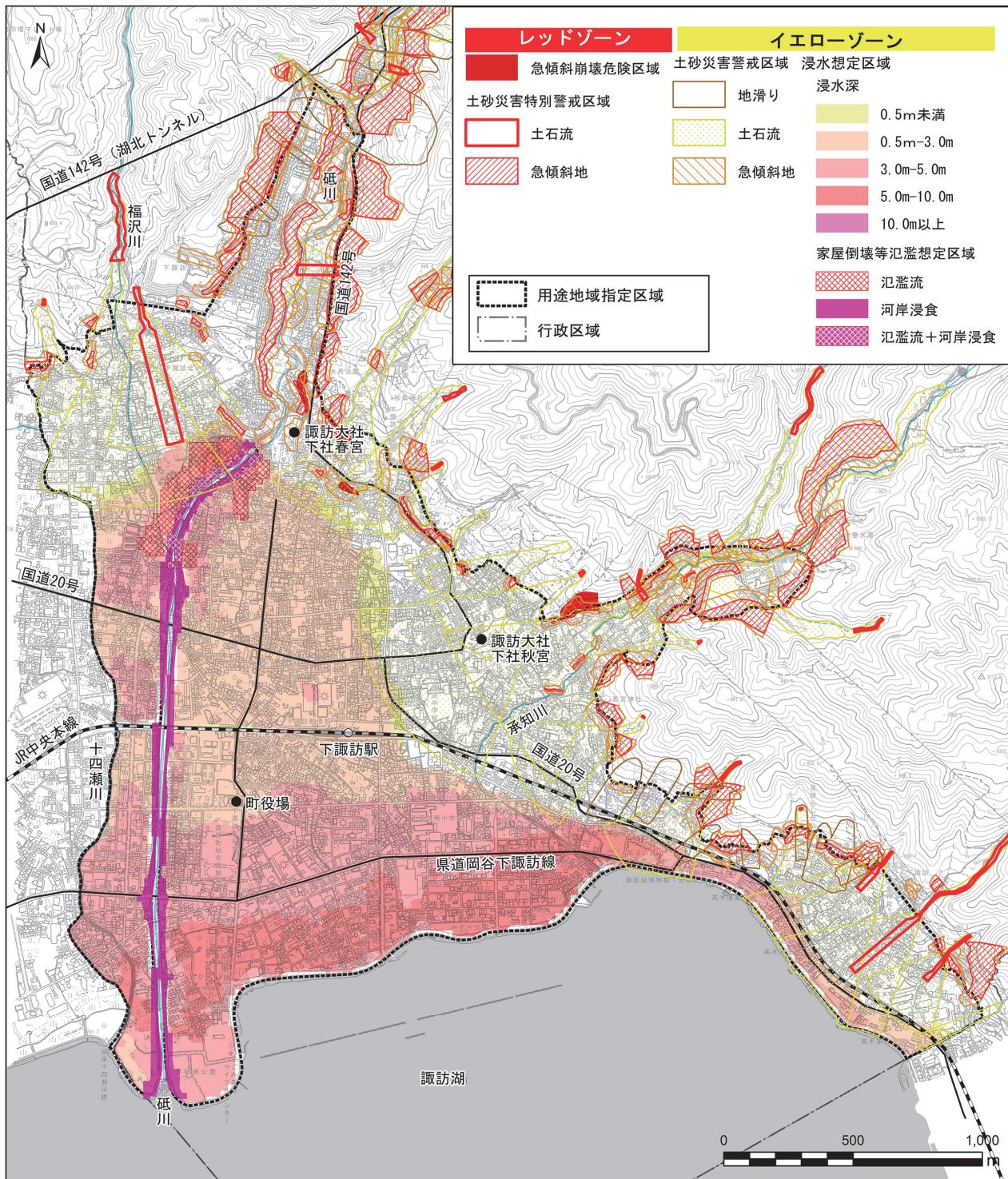
※災害防止のための措置が講じられている区域を除く

前項の「居住誘導区域に含めない区域」に該当する区域についての本町における方針は下表のとおりです。

■居住誘導区域に含めない区域の方針

| 分類 | 区域名等 | 方針 |
|------------------------|---|--|
| ① 法令の定めにより含めてはならない区域 | 土砂災害特別警戒区域（土石流） | 山腹が崩壊して生じた土石等または溪流の土石等が水と一緒に流下する土石流により、甚大な被害を受ける危険性が高いため、居住誘導区域に含めません。 |
| | 土砂災害特別警戒区域（急傾斜地） | 急傾斜地の崩壊に伴う土石等の移動により、通常の建築物が住民の生命や身体に著しい危害を与える可能性があるため、居住誘導区域に含めません。 |
| | 急傾斜地崩壊危険区域 | 台風や集中豪雨の際に発生する急傾斜地の崩壊（がけ崩れ）による被害の恐れがある区域であり、本来であれば含めてはならない区域ですが、急傾斜地崩壊対策事業を実施済のため居住誘導区域に含めます。 |
| ② 適当でないと判断される場合は含めない区域 | 土砂災害警戒区域 | 防災指針で定める災害リスクを踏まえた防災・減災対策を実施していくことにより、災害リスクの軽減が見込めることから、居住誘導区域に含めます。 |
| | 浸水想定区域（最大降雨規模） | 防災指針で定める災害リスクを踏まえた防災・減災対策を実施していくことにより、災害リスクの軽減が見込めることから、居住誘導区域に含めます。 |
| ③ 慎重に判断を行うことが望ましい区域 | 法令により住宅の建築が制限されている区域（特別用途地区・地区計画等のうち、条例による制限区域） | 赤砂崎公園の砥川左岸及び同公園北側に隣接する本町・町土地開発公社で所有する空き地は、赤砂崎地区地区計画により住宅の建築が不可とされています。 同公園部分は住宅用地になり得ないこと、空き地については今後の用途が未定ですが、都市計画運用指針において「原則として新たな開発予定地を居住誘導区域として設定すべきではない。」とされていることから、居住誘導区域に含めません。 |
| | 一体的な工業系用途などの土地利用がなされている区域 | 本町には、住宅等の建設が制限される工業専用地域や工業を中心とした土地利用を誘導する工業地域は指定されていません。 既存の工業系土地利用については、将来的に工場等が閉鎖し、宅地化されることも想定されることから居住誘導区域に含めます。 |

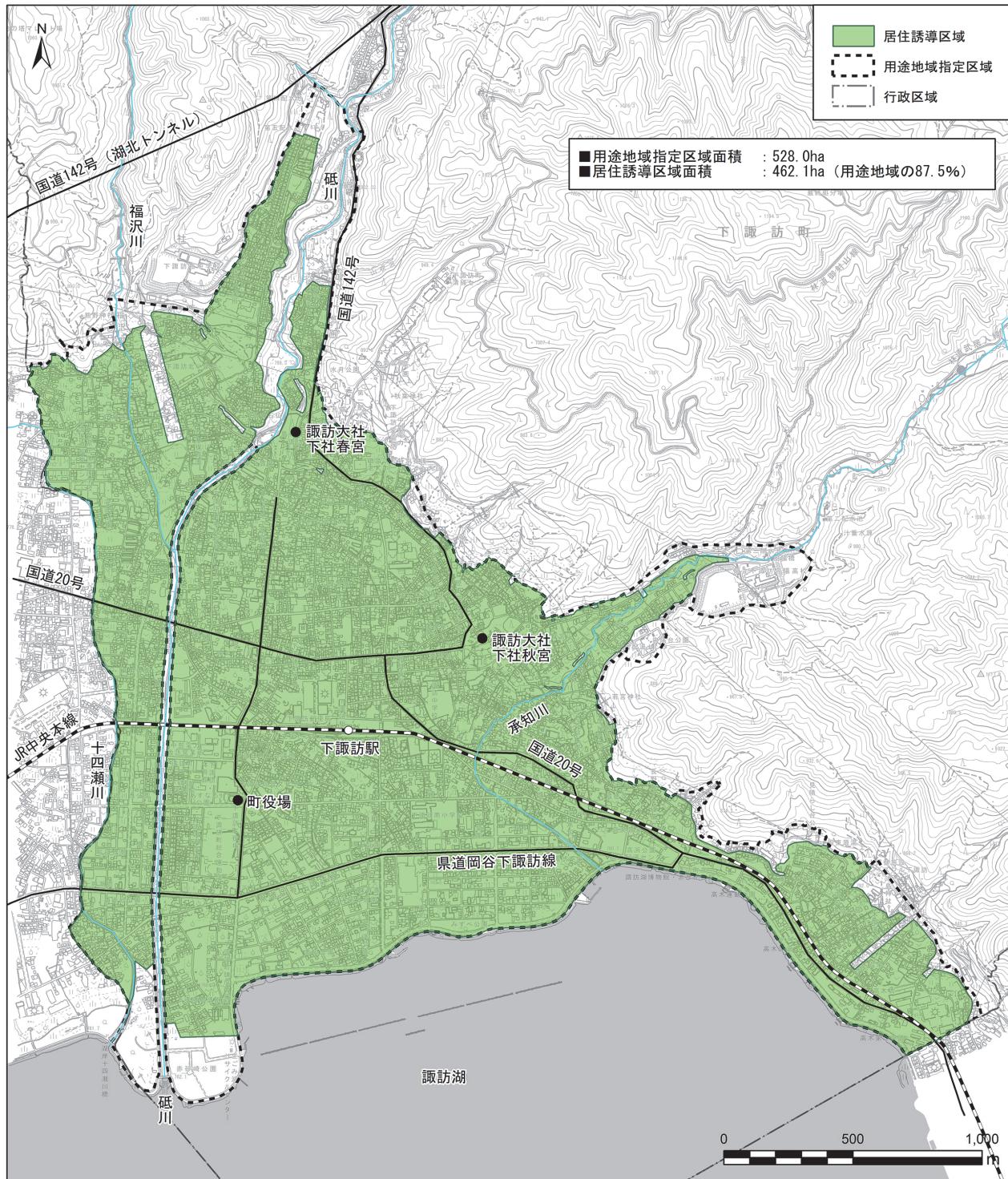
■居住誘導区域に含めない区域の検討図(災害ハザード関連)



3. 居住誘導区域の設定

前項までの検討結果を踏まえ、下図のとおり居住誘導区域を設定します。

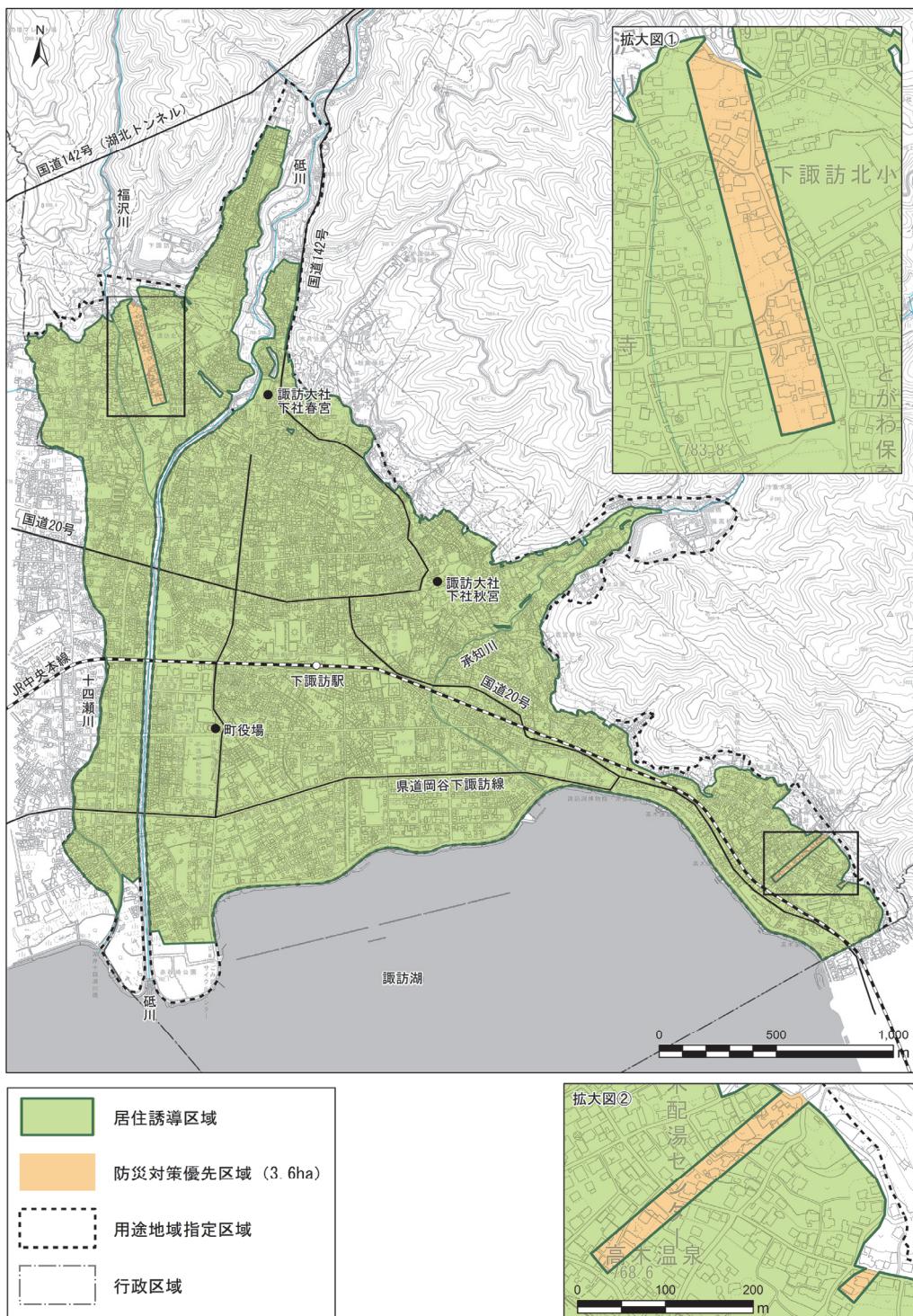
■居住誘導区域



4. 防災対策優先区域の設定

居住誘導区域の検討で「含めない区域」として除外したハザードエリアのうち、一定の居住が見られる区域については、本町独自の「防災対策優先区域」を設定し、防災・減災を特に優先して行うほか、住民への周知・注意喚起や、必要な取組を検討・実施します。なお、対策事業の実施により、ハザードエリアの指定が解除された際は、居住誘導区域への見直しを検討します。

■防災対策優先区域(町独自)



5. 居住誘導区域外における届出制度

居住誘導区域の指定により、居住誘導区域外において一定規模の開発行為等を行う場合は着手の30日前までに町へ届出が必要となります。(都市再生特別措置法第88条)

届出制度の詳細については、「下諏訪町 立地適正化計画に係る届出の手引き」をご覧ください。

