

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

「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ス性
 - ☞ 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（立地適正化計画作成の手引きより引用）

- 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

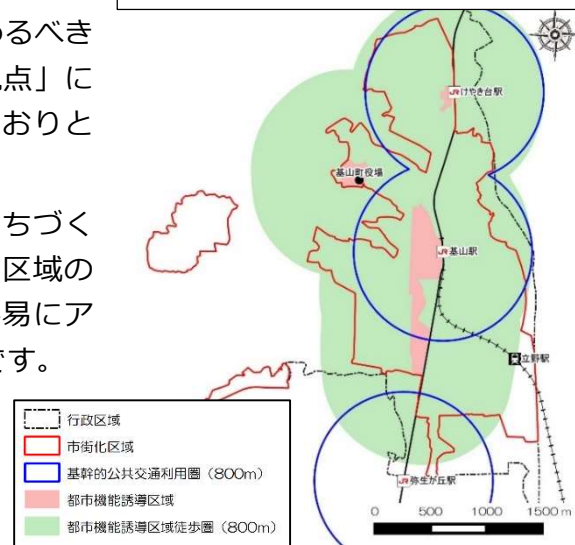
出典：立地適正化計画作成の手引き

(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、「居住誘導区域に含めるべき視点」、「居住誘導区域から除外すべき視点」に該当する項目を整理した場合、以下のとおりとなります。

基山町においては既にコンパクトなまちづくりを進めていることから、町内の市街化区域のほとんどが「2 都市機能誘導区域に容易にアクセスできる地域」に含まれている状況です。

都市機能誘導区域に容易にアクセスできる区域



■居住誘導区域に含めるべき視点

- 1 都市機能誘導区域もしくは生活利便性の高い区域
(都市機能誘導区域もしくは日常生活サービス圏)
- 2 都市機能誘導区域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)圏域もしくは都市機能誘導区域からの徒歩圏域)
- 3 将来的に人口規模が確保できる箇所
(令和22年時点で人口密度が25人/ha以上※となっている箇所)
※食品スーパーが立地するために必要な人口密度として、国土交通省「改正都市再生特別措置法等について」に記載されている以下の考え方を基に算出
商圏人口：食品スーパーの周辺人口(1~3万人)より、3万人と設定
商圏：その他地域におけるコンビニエンスストアの商圏(半径2~3km)と同等の商圏と仮定し、半径2kmと設定
上記2条件より食品スーパーの立地に必要な人口密度を算出
- 4 都市基盤が整備された地域
(民間開発による大規模住宅団地整備箇所もしくは下水道整備区域、住宅整備に係る地区計画実施箇所)

■居住誘導区域から除外すべき視点

- 1 防災上考慮すべき地域(土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域、急傾斜地危険地域、浸水想定区域)
- 2 住宅以外の土地利用を図る箇所(工業地域等)

① 居住誘導区域に含めるべき視点

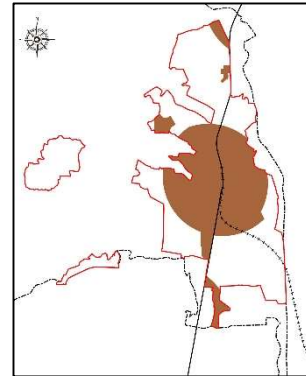
将来的に起こりうる人口減少下においてもコンパクトな市街地を維持するために、「居住誘導区域に含めるべき視点」に該当する項目を踏まえ、以下のフローによってより利便性の高い箇所を抽出します。

- 1 生活利便性の高い区域として、以下の区域を追加します。

- 都市機能誘導区域

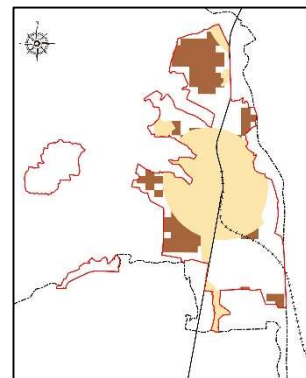
- 日常生活サービス圏

※居住誘導区域は市街化区域内に設定することとなっているため、市街化区域内の該当箇所を抽出します。
(以下同様)



- 2 将来的に人口規模が確保できる区域として、以下の区域を追加します。

- 令和 22 年時点で人口密度が 25 人/ha 以上の箇所

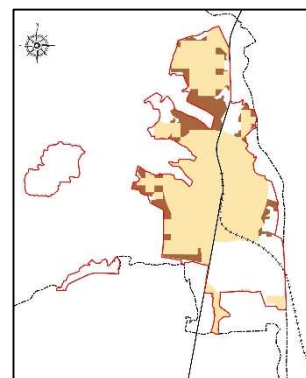


- 3 都市基盤が整備された区域として、以下の区域を追加します。

- 下水道整備区域（飛び地となる市街化区域を除く）

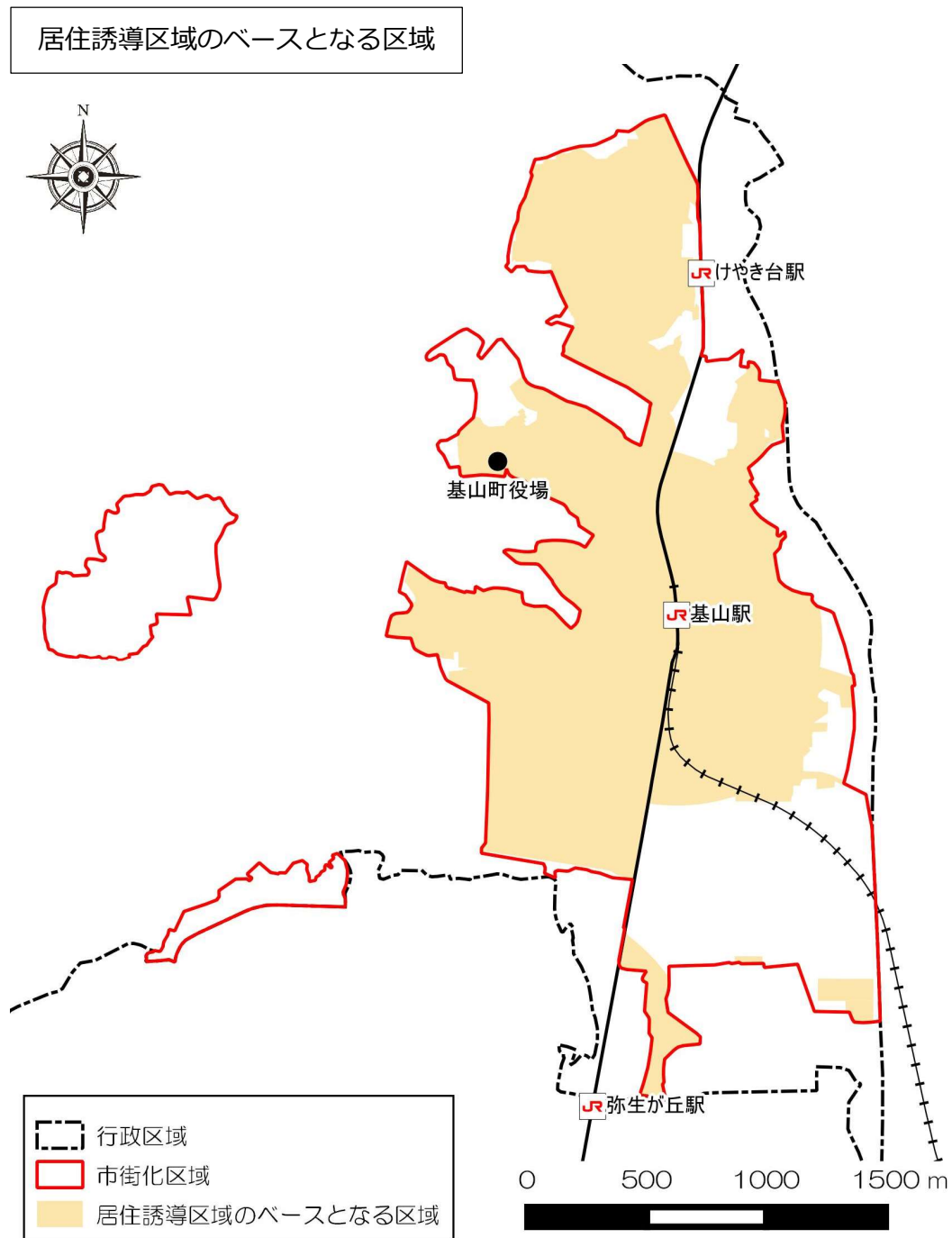
※民間開発による大規模住宅団地整備箇所・住宅整備に係る地区計画実施箇所の住宅立地箇所は全て下水道整備区域内となっています。

※下水道整備区域に囲まれている住宅エリアにおいては、区域外からの下水道流入が可能であり、下水道整備箇所と同等の生活水準を確保できることから、追加対象とします。



居住誘導区域のベースとなる区域の抽出

居住誘導区域のベースとなる区域については、下図のようになります。



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。

【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】（河川）

浸水被害が想定されている秋光川について、支川である実松川においては発生頻度の高い降雨災害を防御するため、浚渫や堰の撤去などといった改修が行われており、浸水想定区域が指定された時点と比較して浸水リスクは低減していると考えられます。また、秋光川の浸水想定区域は想定最大規模の降雨（流域での6時間雨量が621mm）を想定したものとなっています。

また令和6年度ハザードマップ更新により、新たに町内の3つの河川に係る浸水想定区域を追加したため、実松川沿いも一部新たに浸水想定区域に指定されています。実松川の浸水想定区域は想定最大規模の降雨（流域での6時間雨量が642mm）を想定したものとなっています。

発生頻度の高い降雨災害に対しては、河川改修等により被害を低減するための取り組みを実施していますが、想定最大規模の降雨災害を防御する施設を整備するためには多くの住居に対して立ち退き等を求めることとなります。

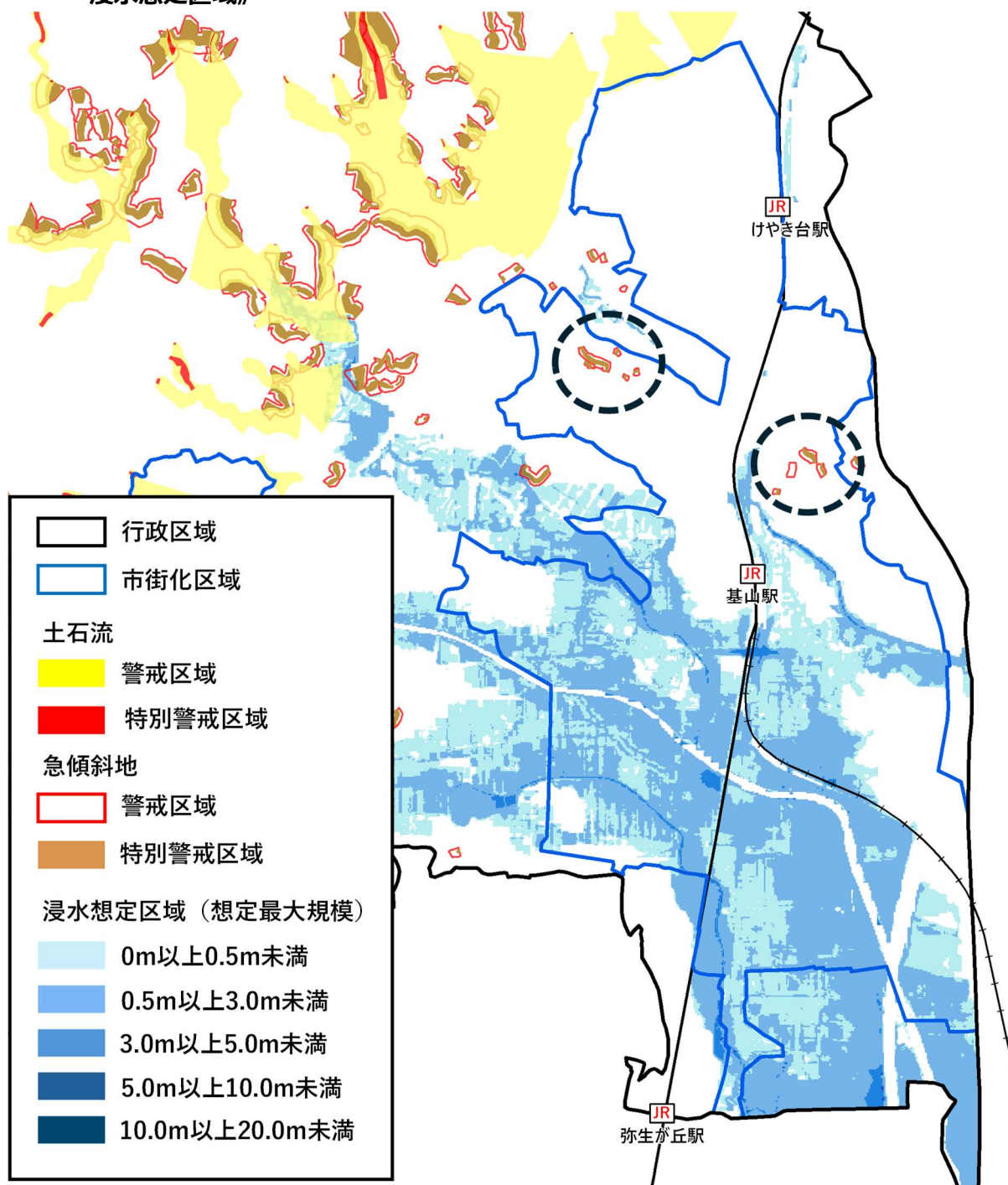
既に住環境が整備され、今後も人口集積が見込まれる場所は安全性の確保を行い、居住誘導区域に含めます。

想定最大規模の降雨が発生した際には避難路や垂直避難※が可能な避難施設の整備により、安全な場所へと避難できる環境づくりを行い、対象区域内の住民に対しては浸水想定区域内であることや避難施設、避難路の状況についての周知を図ります。

降雨時における安全性の確保を行うために、今後垂直避難が可能な施設の状況や降雨災害時における冠水等の状況の整理を行うことで、特に対策が必要な地域を抽出することで災害に強いまちづくりを行います。

※垂直避難とは、災害が発生して身が危険にさらされる状況で、避難所等に避難することが時間的に難しくなった際に、自宅や近隣施設等の上層階に避難することを指します。

《土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、
浸水想定区域》



積極的な居住の誘導を図るべきではないため、居住誘導区域外とします。

住宅以外の土地利用を図るべき箇所については、以下のとおり方針を設定します。

◎工業地域

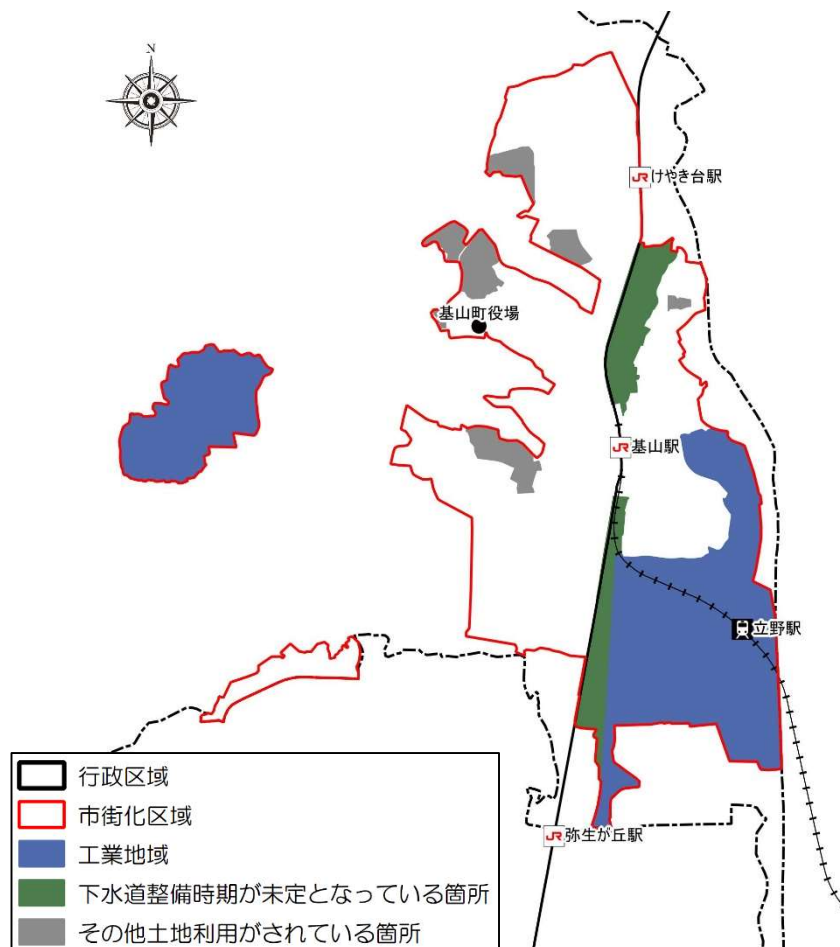
日常生活サービス圏域内の工業地域で下水道整備区域に含まれている箇所がありますが、積極的に居住の誘導を図るべき箇所ではないため、**居住誘導区域外**とします。

◎下水道整備時期が未定となっている箇所

町北部の国道3号沿道及び町南部の国道3号とJR鹿児島本線に囲まれた箇所については、費用対効果の面から下水道の整備時期が未定となっており、都市基盤が整備されていない現時点では積極的に居住を図るべき区域ではないため、**居住誘導区域外**とします。

◎その他土地利用がされている箇所

小中学校、大規模公園（北部公園・基山総合公園・中央公園）、ため池が立地している箇所においては、これらの土地利用を維持する目的から、**居住誘導区域外**とします。



2 居住誘導区域の設定

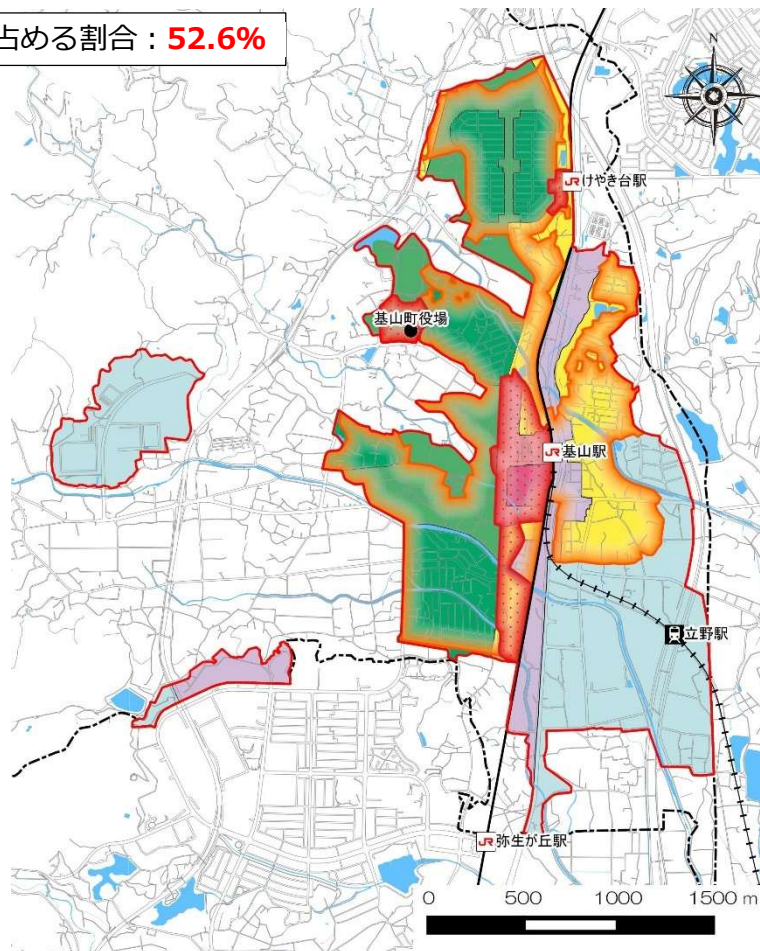
これまで検討した事項を踏まえ、居住誘導区域を以下のとおり設定します。

【居住誘導区域の設定基準】

- ・居住誘導区域のベースとなる区域（P114 参照）から、以下の範囲を除いた箇所を居住誘導区域として設定します。
 - 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域
 - 工業地域
 - 小中学校、大規模公園（北部公園・基山総合公園・中央公園）、ため池の立地箇所
 - 下水道整備時期が未定となっている箇所

《居住誘導区域》

市街化区域に占める割合：**52.6%**



行政区域	用途地域	
市街化区域	第一種低層住居専用地域	近隣商業地域
都市機能誘導区域	第一種中高層住居専用地域	商業地域
居住誘導区域	第一種住居地域	準工業地域
		工業地域

