

第4章 誘導区域

1. 誘導区域について

(1) 居住誘導区域とは

居住誘導区域とは、人口減少の中に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されるよう、居住を誘導すべき区域のことです。都市全体における人口動態や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを総合的に勘案しつつ、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に定めるべきとされています。

居住誘導区域を定めることが考えられる区域としては、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区域や、都市の中心拠点及び地域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、それらの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などがあります。

なお、都市再生特別措置法や都市計画運用指針により、居住誘導区域に含まない区域などが示されていますが、その中で、市内に存在する区域は次のとおりです。

①居住誘導区域に含まないこととされている区域

- ・農用地区域、農地法第5条第2項第1号ロに掲げる農地又は採草放牧地の区域
- ・自然公園の特別地域
- ・保安林の区域、保安林予定森林の区域等
- ・急傾斜地崩壊危険区域（防止措置等が講じられている区域を除きます。）
- ・土砂災害特別警戒区域

②災害リスク、警戒避難体制等の整備状況や整備の見込み等を総合的に勘案し、居住の誘導が適当ではないと判断される場合は、原則として含まないこととすべき区域

- ・土砂災害警戒区域
- ・水防法第15条第1項第4号に規定する浸水想定区域

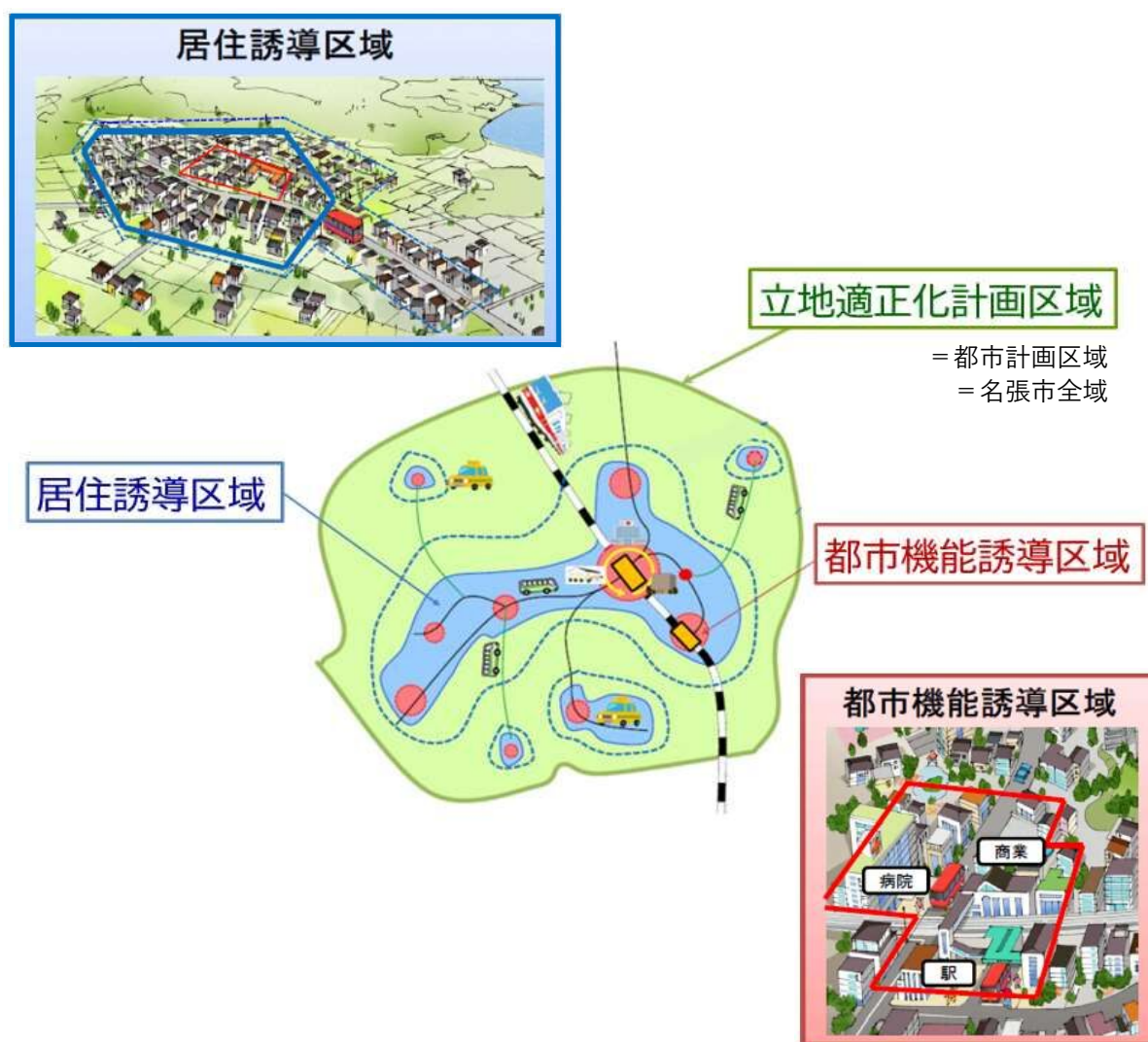
③居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域

- ・工業専用地域

（２）都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域とは、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導・集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域のことで、基本的には居住誘導区域の中に設定します。

都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域としては、鉄道駅に近い商業・業務機能などが集積する地域等や都市機能が一定程度充実している区域や周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等があります。



出典：国土交通省『改正都市再生特別措置法等について』・
『立地適正化計画作成の手引き』より一部加工

2. 誘導区域の設定方針

① 現行の都市計画及び方針に沿った誘導

現行の都市計画及び名張市都市マスタープラン等における方針に基づいたまちづくりを目指して誘導を図ります。そこで、本計画第3章の「2. 目指すべき将来都市構造」で示した中心拠点と地域生活拠点及びその周辺エリアを基に誘導区域の設定を考えます。

なお、本市の面積は129.77km²と比較的小さく、さらに、市域の約半分が山林となっています。加えて、総人口の80%以上が公共交通等（※1）で60分以内に交通結節点である近鉄名張駅と近鉄桔梗が丘駅に到達できる（※2）コンパクトなまちの構造になっていることから、まずは、市街地をこれ以上拡散させないという考えからスタートして各拠点への適切な誘導・集約を図ります。

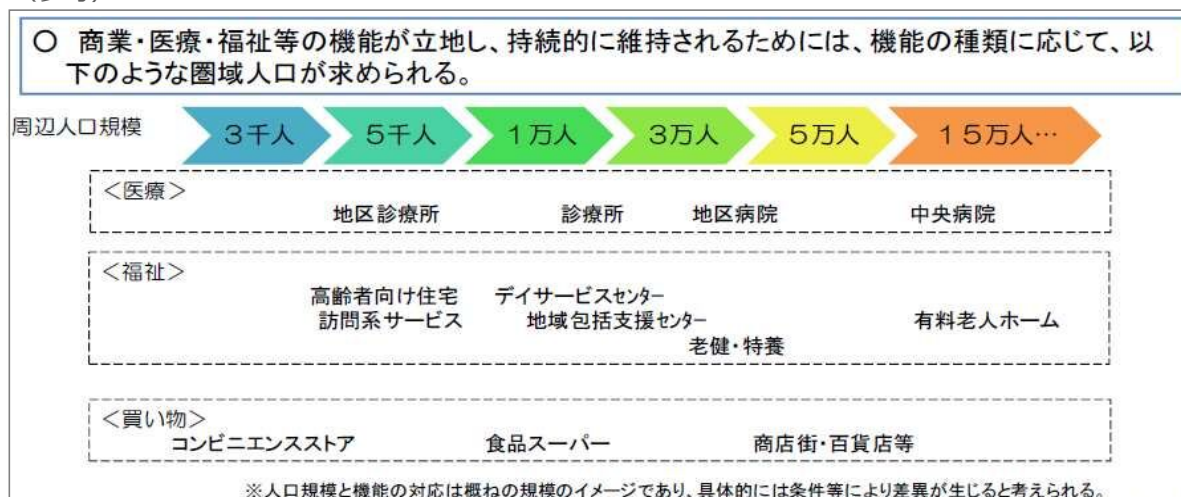
※1 徒歩、鉄道及びバス（原則としてコミュニティバス、運行本数1本/時未満の路線を除きます。）

※2 出典：伊賀圏域マスタープラン資料

② メリハリのあるまちづくり

生活サービス機能を維持するためには、一定エリアにおける人口密度の維持が必要とされています。そこで、居住については都市のスポンジ化が懸念されている中心拠点への誘導と、将来も高く推計されている地域生活拠点での人口密度の維持を図り、あわせて、各拠点に必要な都市機能を誘導します。また、これらの拠点に誘導を図ることで、集落居住拠点等の自然豊かな暮らし・街並みを守り、メリハリのあるまちづくりを行います。

（参考）



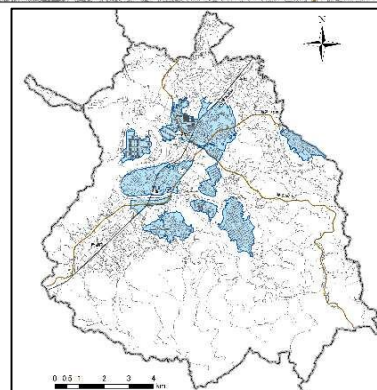
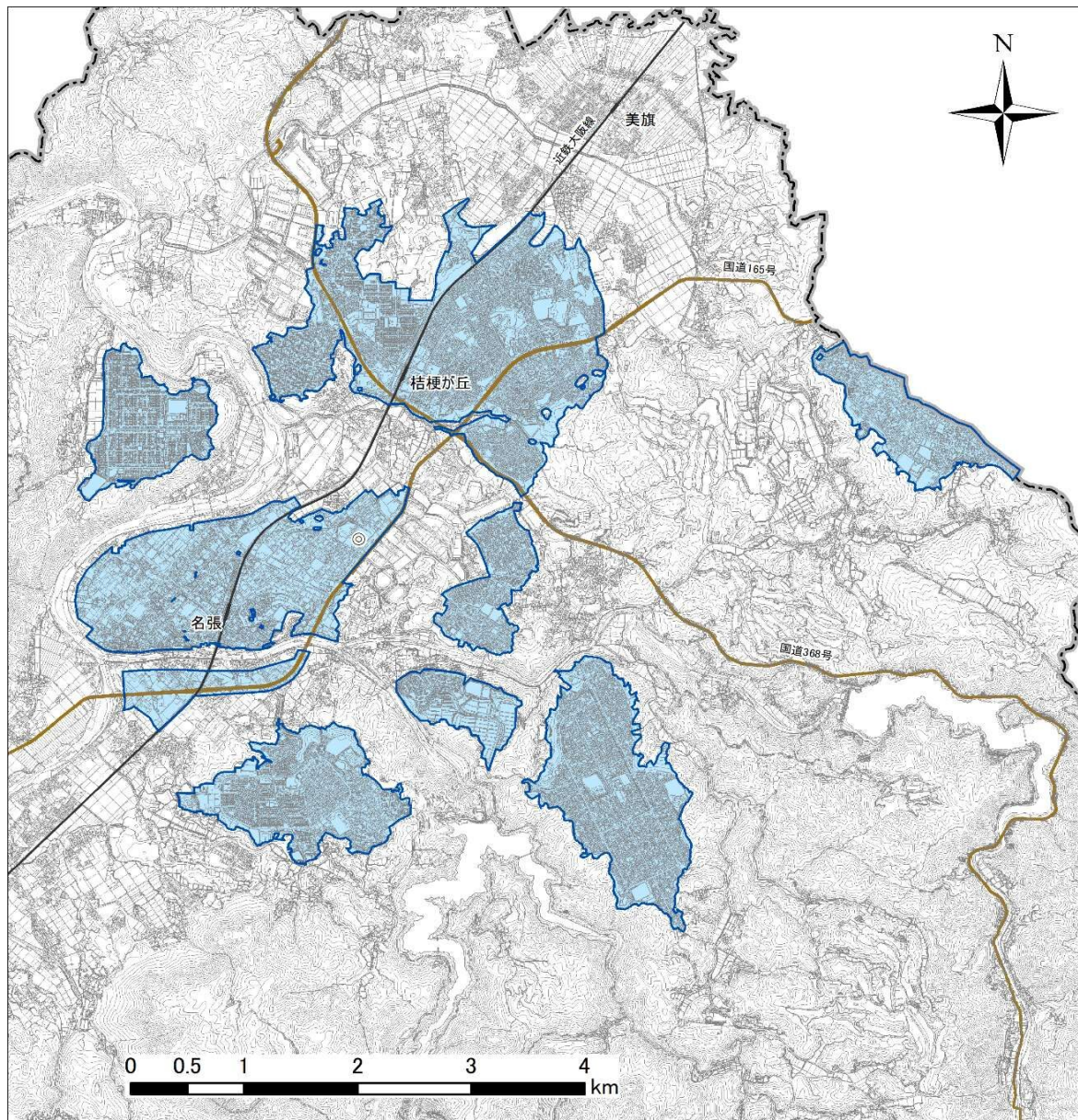
出典：国土交通省『改正都市再生特別措置法等について』より一部加工

③ 災害に強いまちづくり

都市の防災機能の強化を図るため、原則として、災害危険性が高い区域や住宅の建築が制限されている区域には誘導しません。ただし、市民の生命身体の保護を最優先に考えつつも、過度な規制を行うことなく、既存のまちづくりとの兼ね合いも考え、総合的に判断します。

3. 居住誘導区域

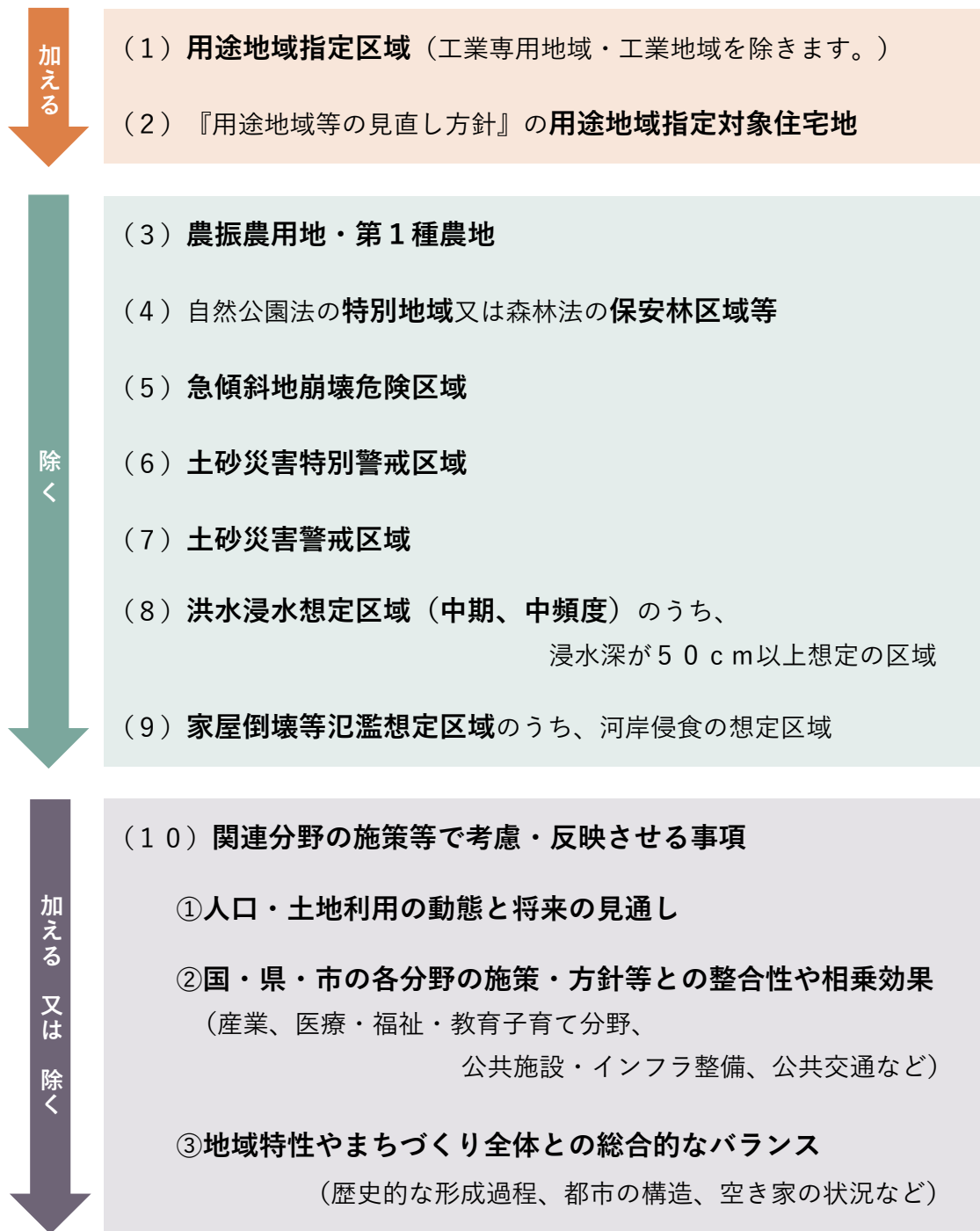
誘導区域の設定方針を踏まえ、次のとおり居住誘導区域を設定します。なお、設定のプロセスは次ページのとおりです。



各プロセスに基づき居住誘導区域を設定します。(10)は、(1)～(9)までの中で条件的に当てはまらなかったものや特殊な事情があるものを調整するものです。

それぞれの詳細については次のとおりです。

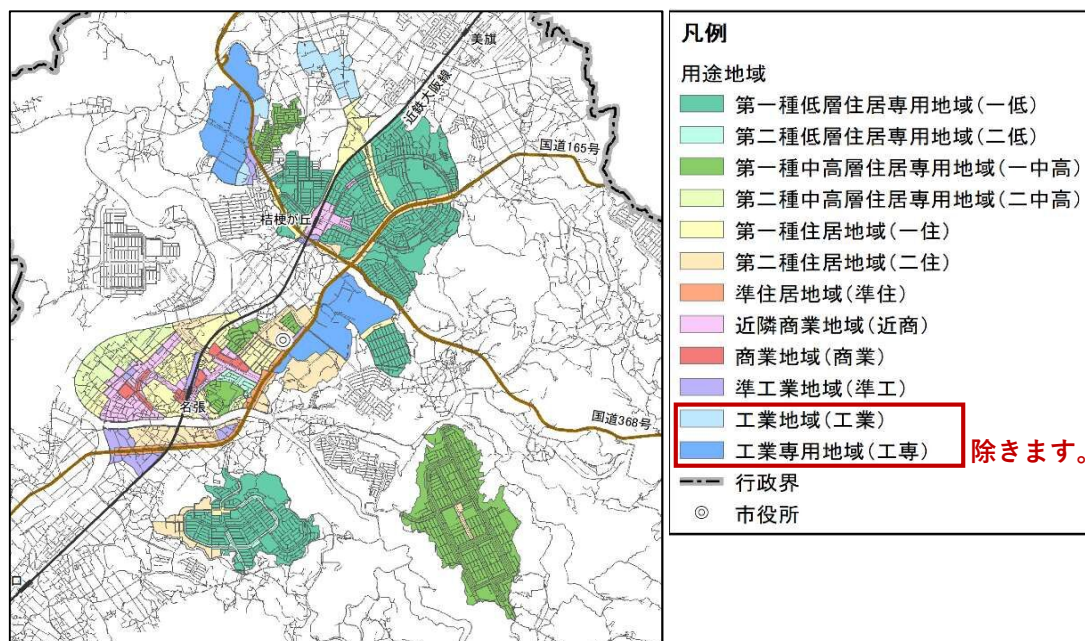
居住誘導区域設定プロセス



【居住誘導区域設定プロセス（１）】

用途地域指定区域（工業専用地域・工業地域を除きます。）

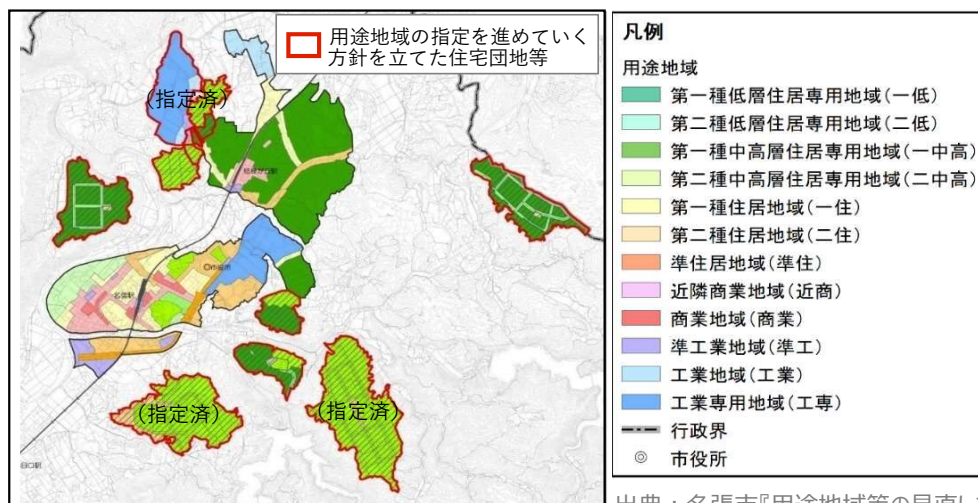
現行の都市計画と整合を図るため、まずは、現在の用途地域指定区域をベースにして居住誘導区域を設定します。居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域とされている工業専用地域と、居住には不向きな工業地域は除きます。



【居住誘導区域設定プロセス（２）】

『用途地域等の見直し方針』の用途地域指定対象住宅地

2014（平成26）年に作成した『用途地域等の見直し方針』で、用途地域の指定を進めていく方針を立てた住宅団地（※）を加えます。



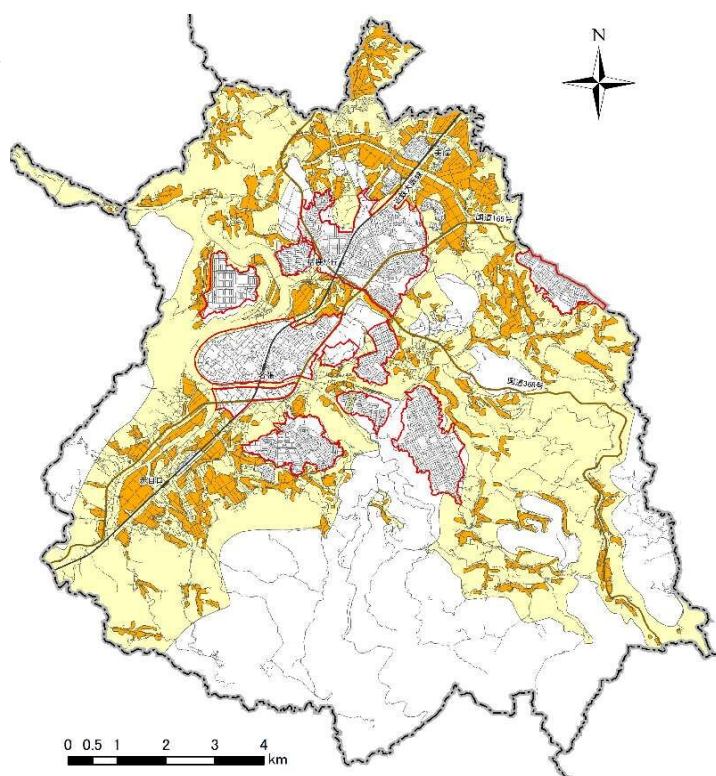
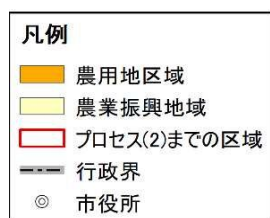
出典：名張市『用途地域等の見直し方針』

※現行の用途地域に隣接する地区又は単独で一定のまとまった規模（概ね50ha）を有している地区を対象にしています。

【居住誘導区域設定プロセス（3）】

農振農用地・第1種農地

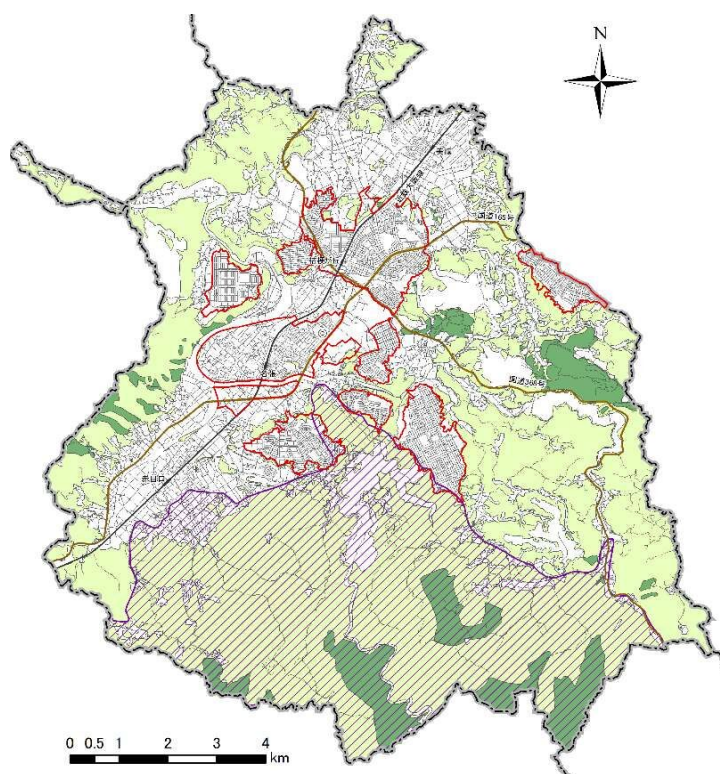
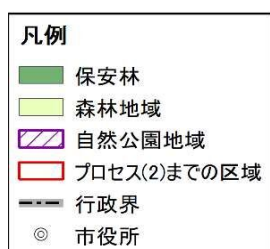
居住誘導区域に含まないこととされている農振農用地等は除くこととしますが、現況ではプロセス（2）までに加えた区域に対象地域はありません。



【居住誘導区域設定プロセス（4）】

自然公園法の特別地域又は森林法の保安林区域等

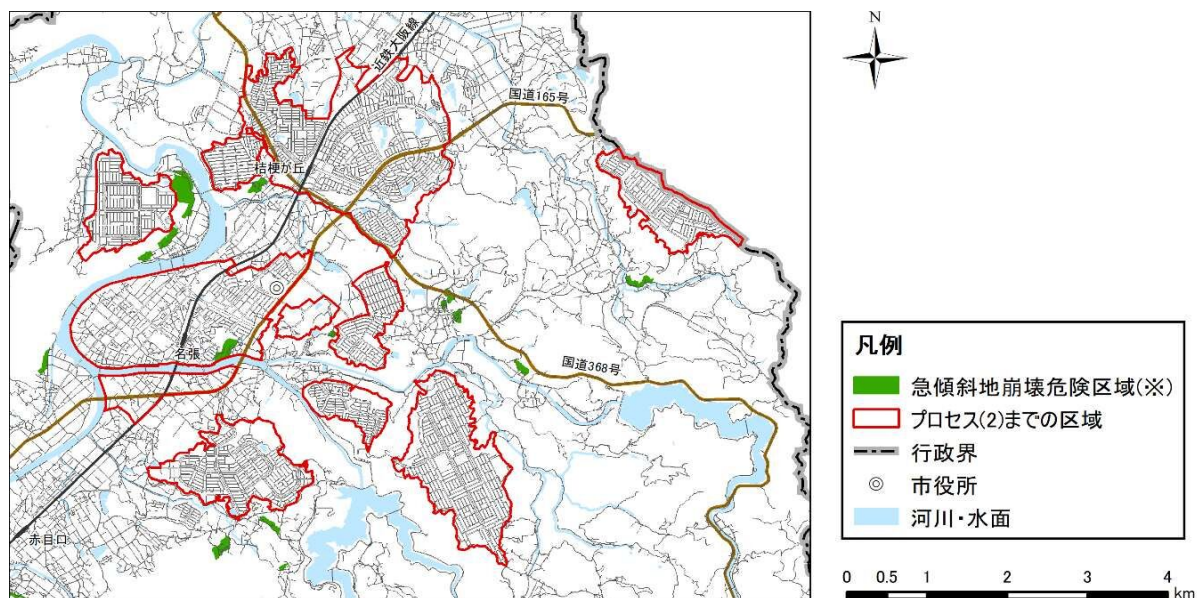
居住誘導区域に含まないこととされている自然公園法の特別地域等は除くこととしますが、現況ではプロセス（2）までに加えた区域に対象地域はありません。



【居住誘導区域設定プロセス（5）】

急傾斜地崩壊危険区域

居住誘導区域に含まないこととされている急傾斜地崩壊危険区域を除きます。ただし、急傾斜地の崩壊を防止するための措置が講じられている土地の区域は含めます。

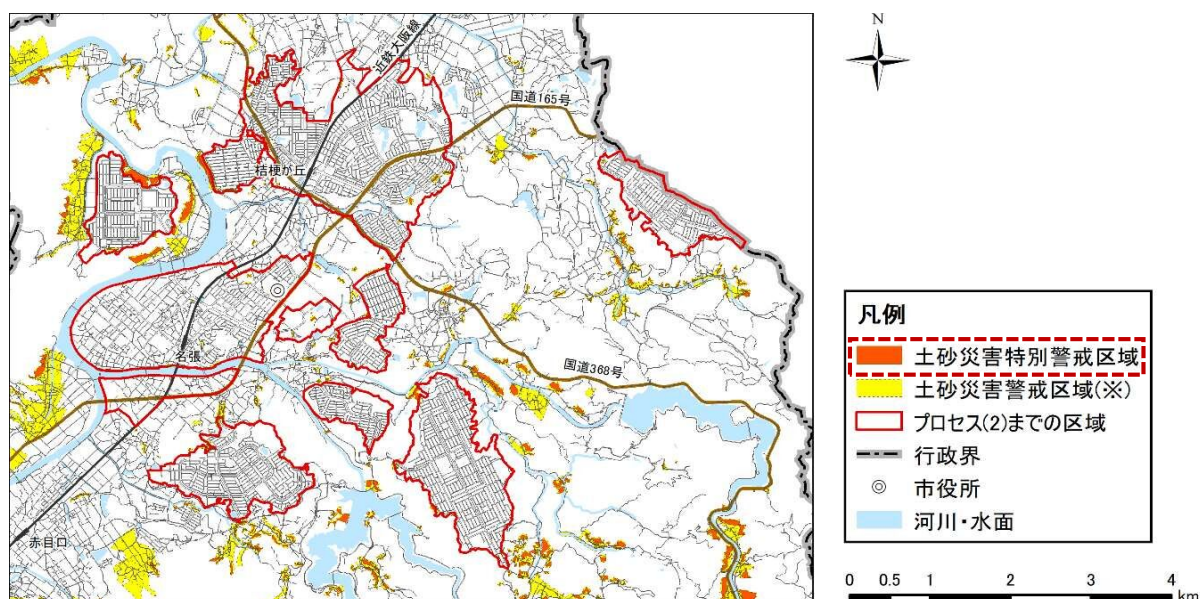


※急傾斜地の崩壊を防止するための措置が講じられている土地の区域は除きます。

【居住誘導区域設定プロセス（6）】

土砂災害特別警戒区域

居住誘導区域に含まないこととされている土砂災害特別警戒区域を除きます。

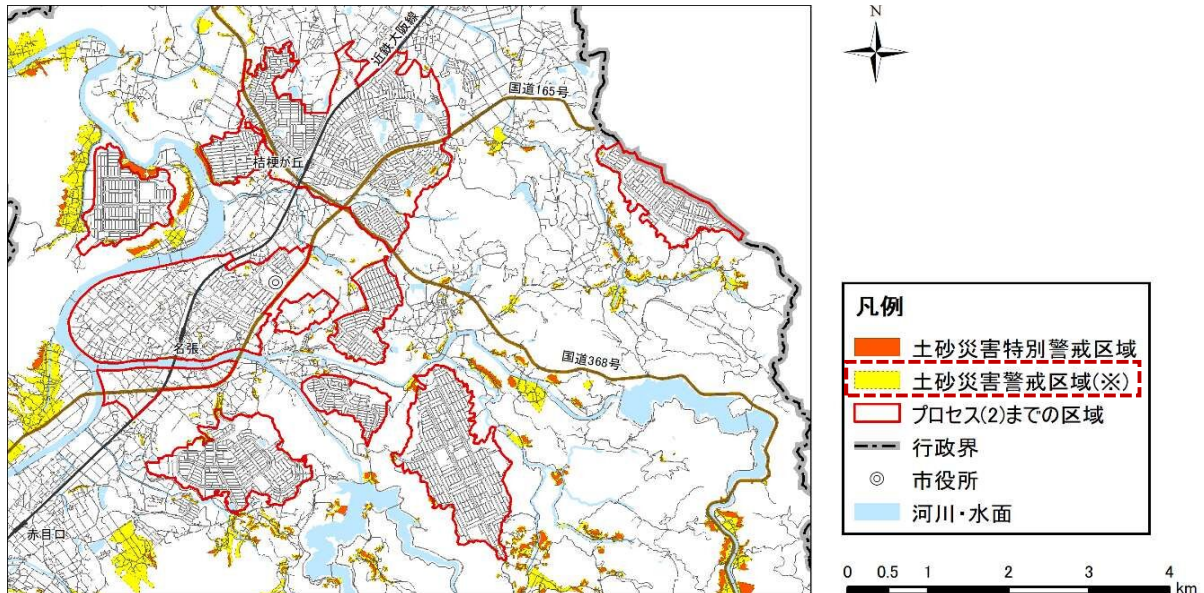


※災害リスク、警戒避難体制等の整備状況や整備の見込み等を総合的に勘案し、居住の誘導が適当ではないと判断した箇所。

【居住誘導区域設定プロセス（7）】

土砂災害警戒区域

土砂災害警戒区域については、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したものを原則として居住誘導区域から除きます。

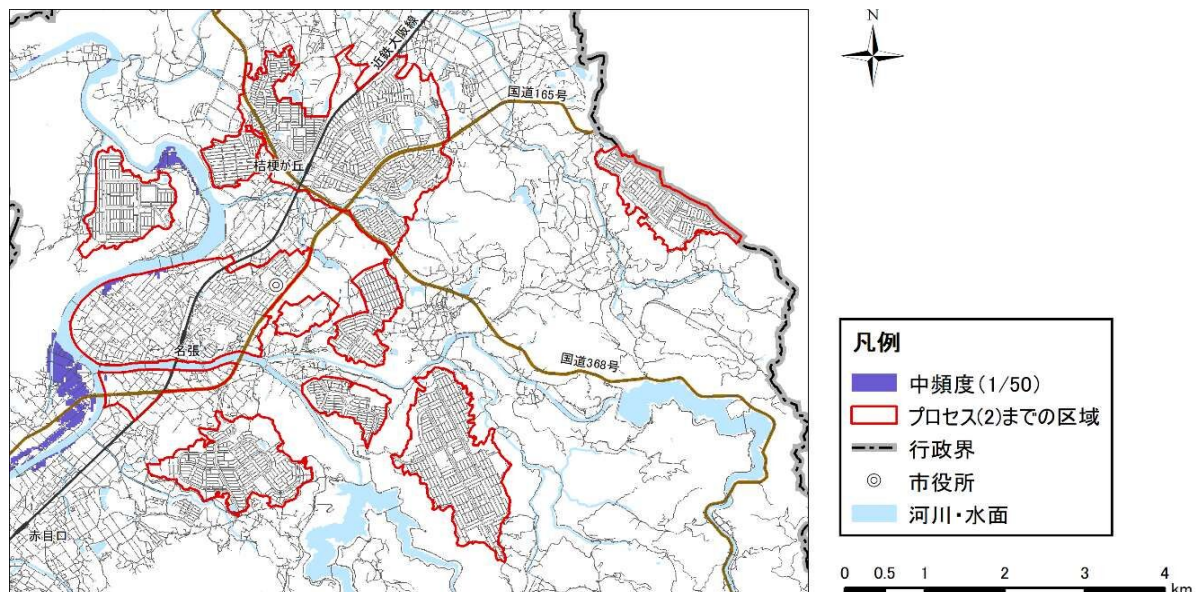


※災害リスク、警戒避難体制等の整備状況や整備の見込み等を総合的に勘案し、居住の誘導が適当ではないと判断した箇所。

【居住誘導区域設定プロセス（8）】

洪水浸水想定区域（中期、中頻度）のうち、浸水深が50cm以上想定区域

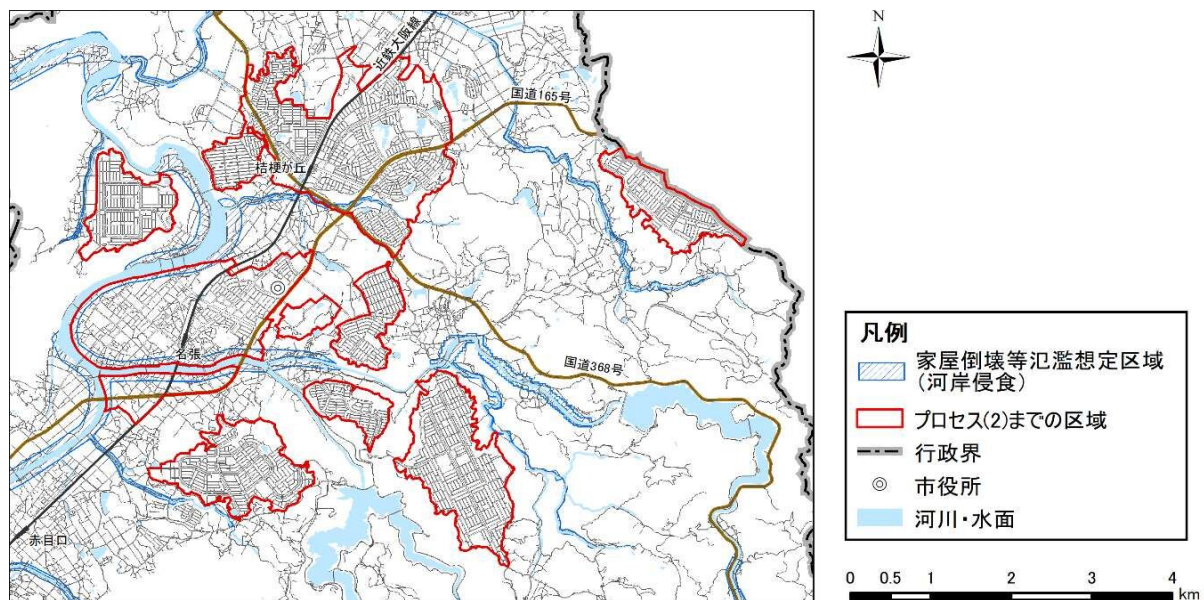
洪水浸水想定区域については、中期（名張川河川改修が完了）の中頻度（50年に1回程度）の規模のうち、大人でも歩行による避難行動が困難になるとされている浸水深が50cm以上と想定されている区域を除きます。



【居住誘導区域設定プロセス（9）】

家屋倒壊等氾濫想定区域のうち、河岸侵食の想定区域

家屋倒壊等氾濫想定区域には、氾濫流と河岸侵食の2種類があります（35ページ参照）。そのうち、建築物の構造にかかわらず、土地の侵食により住居等が流失する危険がある河岸侵食の想定区域を居住誘導区域から除きます。



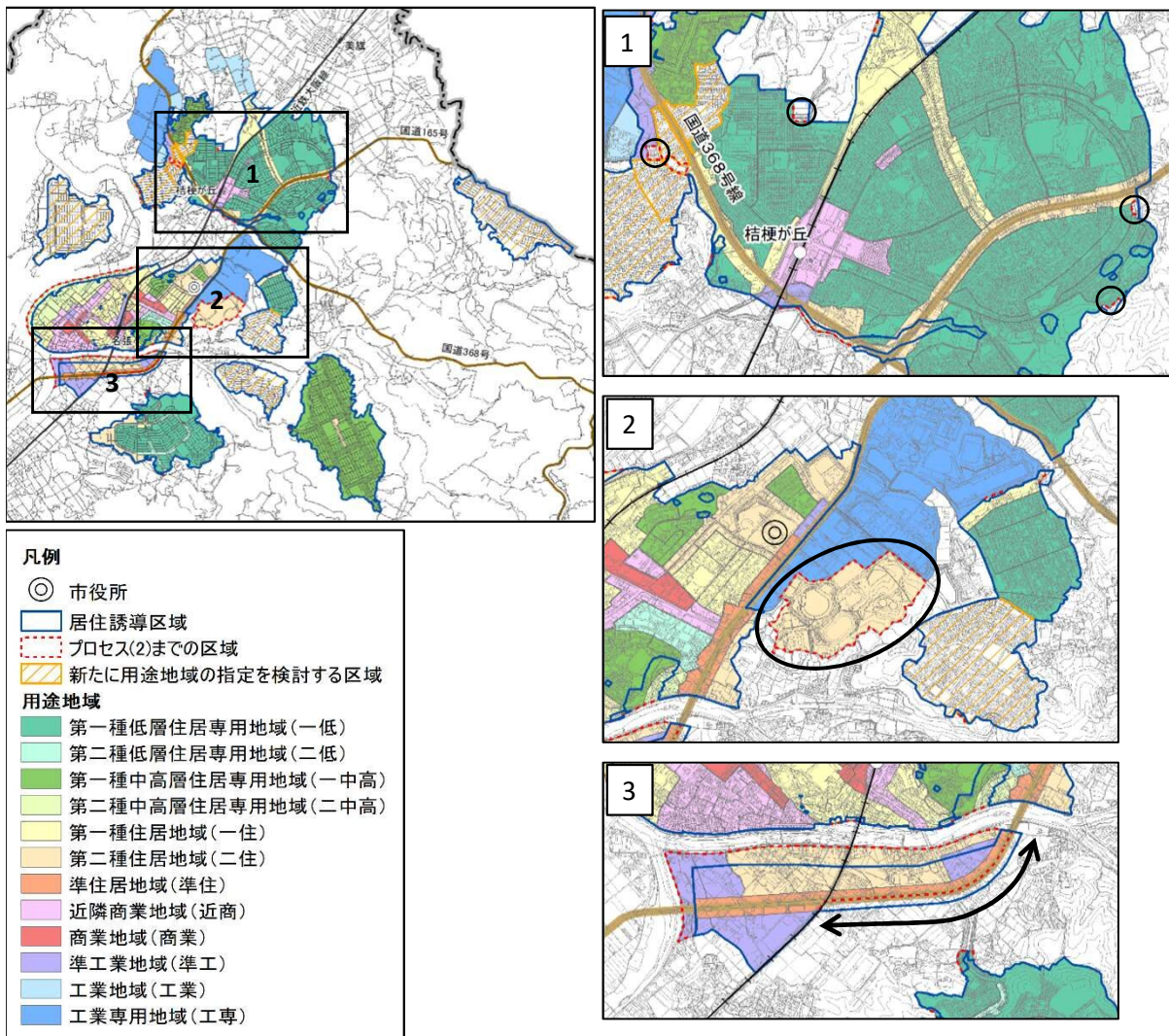
【居住誘導区域設定プロセス（10）】

関連分野の施策等で考慮・反映させる事項

①人口・土地利用の動態と将来の見通し

次の区域を加除します。

1. 現況の土地利用としては一体であるものの、後から開発されたなどの事情により用途地域が指定されていない区域（桔梗が丘の一部）を加えます。
2. 工業専用地域を除くことで連担性が失われること、大半が都市計画施設で住居を建てられないことから、名張中央公園のある第二種住居地域のエリアを除きます。
3. 交通量やロードサイド店舗が多くにぎわいのある箕曲地域の国道165号沿いは、両サイドを居住誘導区域にするべきと考え、用途地域の指定のない南側も居住誘導区域に加えます。

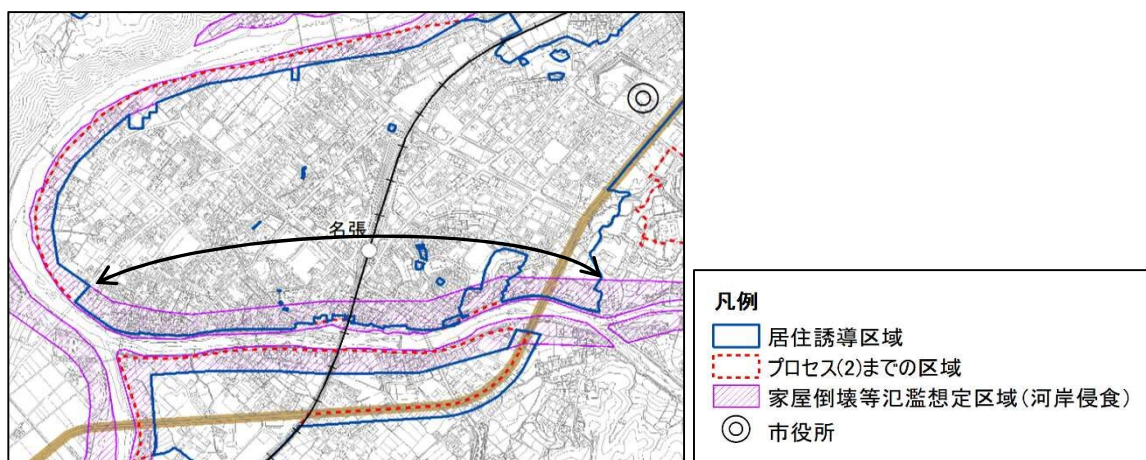


② 国・県・市の各分野の施策・方針等との整合性や相乗効果

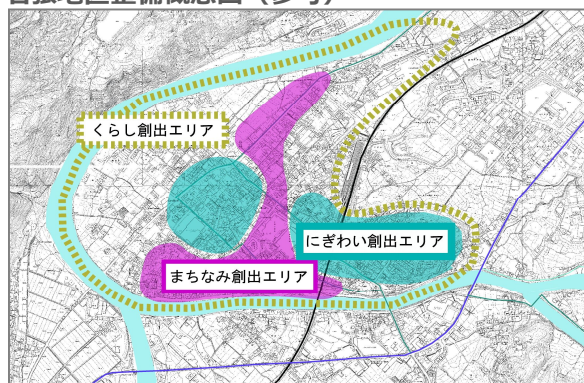
土砂災害警戒区域については、それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断したものを原則として居住誘導区域から除きますが、都市計画法の改正により開発許可制度ができた1975（昭和50）年以降の住宅団地のうち、梅が丘、百合が丘、さつき台内にある土砂災害警戒区域については、周囲の宅地と同様に三重県の開発許可を受けているため安全性が確保されていると考え、居住誘導区域に含みます。

③ 地域特性やまちづくり全体との総合的なバランス

家屋倒壊等氾濫想定区域のうち、河岸侵食の想定区域を居住誘導区域から除きますが、この中には既に都市基盤が整備され、居住等が集積している区域を含んでいます。長い歴史を通じて本市の中心としての役割を果たしてきた名張地区の中でも、特に初瀬街道沿いの区域は、名張市都市マスタープランでにぎわいや街並みを創出するエリアにしている（下図参照）ほか、現在、国、市及び地域が協働で進めている「名張かわまちづくり事業」において、まちなかの回遊性向上の拠点を含む区域となっています。これらのことから、一部の区域については居住誘導区域に含めることとし、残存する災害リスクに対しては「第6章 防災指針」において必要な防災・減災対策を示します。



名張地区整備概念図（参考）



出典：『名張市都市マスタープラン』