

第3章 誘導区域

1 居住誘導区域

(1) 居住誘導区域とは

居住誘導区域は、「都市が人口減少下にあっても市街地の一定のエリアにおいて人口密度を維持し、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、居住を誘導する区域」です。本計画では、基本方針に掲げた「地区の特徴を活かした、住みたい、住み続けられる市街地の形成」の下、市街地における生活サービスを楽しむ環境を将来にわたって維持するため居住誘導区域を定めます。

なお、当区域を設定することにより、当区域外に一定規模以上の住宅や共同住宅を開発・建築する場合には届出が必要となります。

(2) 居住誘導区域の設定の考え方

上述のとおり、居住の誘導によって高い生活利便性を有する環境を、将来にわたって維持することを目指す本市では、居住誘導区域の設定対象を「生活利便性の高い範囲」とします。具体的には、日常生活に必要な生活サービスが充足している範囲や都市機能誘導区域へのアクセス性が高い公共交通のサービス圏を対象として居住誘導区域として設定します。

なお、居住誘導区域の設定の際には、都市再生法第 81 条第 14 項、同法施令第 24 条に規定される「居住誘導区域に含まないこととされている区域」等に留意し、南陽市の現状等を勘案して設定します。

〈居住誘導区域の設定の考え方〉

- ①生活サービス施設が集積している範囲に設定
- ②都市機能誘導区域へのアクセス性の高い公共交通のサービス圏に設定
- ③土砂災害特別警戒区域等の「居住誘導区域に含まないこととされている区域」等に留意しながら設定

(3) 居住誘導区域の範囲

本市の居住誘導区域は、前項の設定の考え方を踏まえ、徒歩による利用が想定される生活サービス施設である医療、商業の各施設が集積する範囲及び公共交通による都市機能誘導区域へのアクセス性の高い範囲を対象に設定します。

具体的には、医療施設、商業施設の2種類の施設から徒歩圏（一般的な徒歩圏として800m）※1の範囲、都市機能誘導区域から連絡している鉄道駅又はバス停からの徒歩圏（それぞれ800m、300m）※1を対象に居住誘導区域を設定します。

また、前項の「居住誘導区域に含まないこととされている区域」等については、土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域といった、法律によって原則として居住誘導区域に含まないこととすべき区域は、居住誘導区域に含めないこととします。これに加え、災害の危険性を踏まえた本市独自の判断により、土砂災害警戒区域、家屋倒壊等氾濫想定区域ほか、全壊※2のおそれがある想定最大規模降雨の2.0m以上の区域、想定最大規模降雨における24時間以上浸水する区域、想定最大規模降雨よりも頻繁に発生する計画規模降雨において床上浸水以上の被害が想定される浸水深0.5m以上の区域についても、居住誘導区域に含めないよう設定します。

※1：「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省都市局都市計画課）」より

※2：「住家の損壊が甚だしく、補修により元通りに再使用することが困難なもの」、「住家の損壊割合が50%以上に達した程度のもの」（内閣府）より

〈居住誘導区域の範囲〉

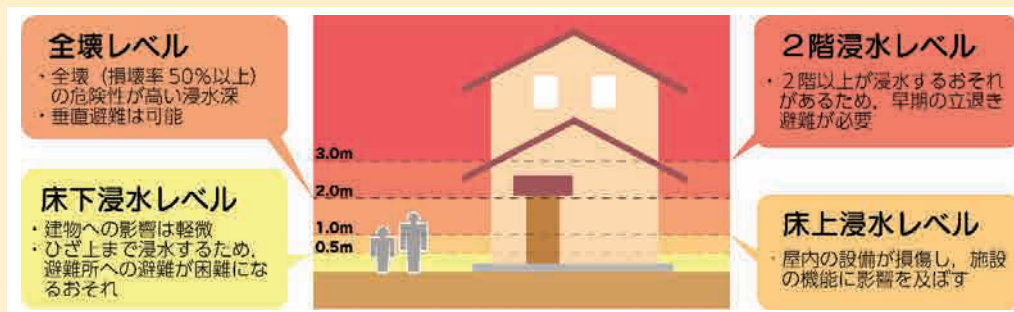
居住誘導区域は、以下の①、②の範囲から③、④の範囲を除いた区域に設定します。

- ①医療施設、商業施設※3の2種類の施設から徒歩圏(800m)の範囲
- ②駅からの徒歩圏(800m)又はバス停からの徒歩圏(300m)の範囲
- ③第11版都市計画運用指針IV-1-3 3.(3)②-1)、2)により、居住誘導区域に含めない区域
(土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域)
- ④市の判断により居住誘導区域に含めない区域
(家屋倒壊等氾濫想定区域、浸水想定区域のうち想定最大規模降雨の浸水深2.0m以上の区域、想定最大規模降雨における24時間以上浸水する区域、計画規模降雨の浸水深0.5m以上の区域、工業地域)

※3：医療施設は病院や内科・小児科を有する診療所、商業施設はスーパーマーケットやコンビニエンスストア

浸水深ごとの危険性について

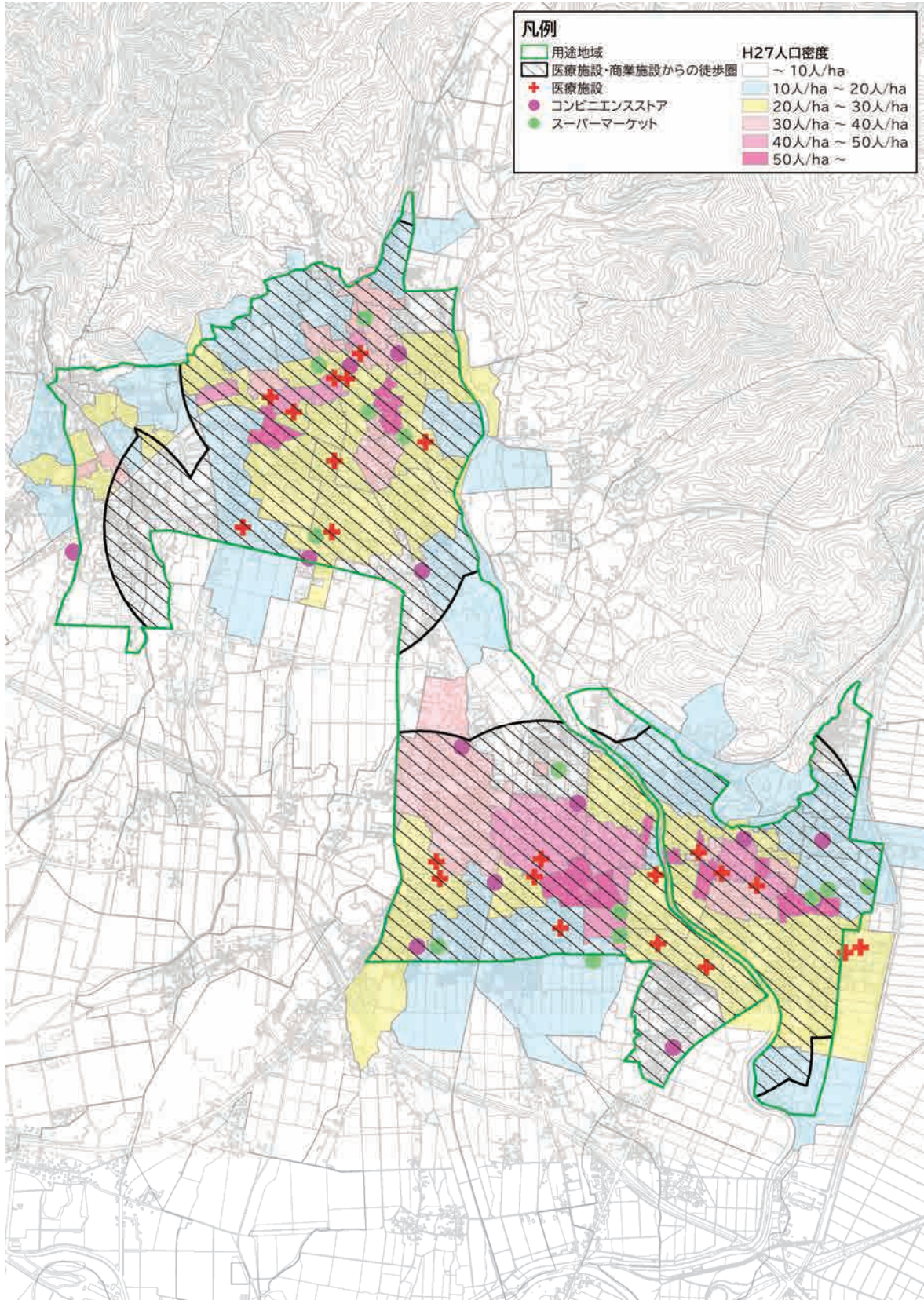
洪水発生時には浸水深によって想定される建物被害が異なります。また、避難の考え方も異なります。



(4) 居住誘導区域界の設定

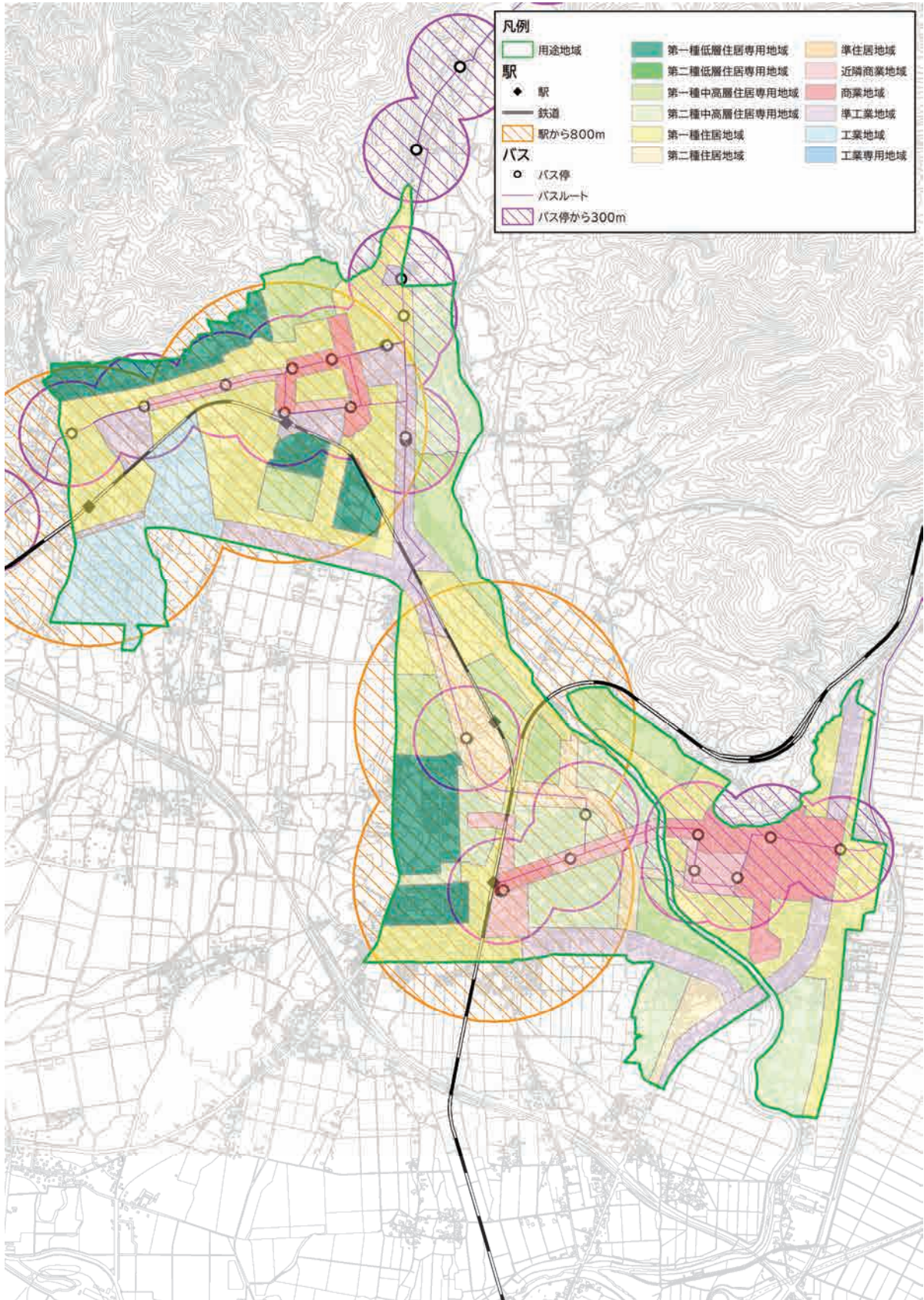
居住誘導区域は、「居住誘導区域の範囲」を基に、道路、水路などを基本として区域境界を設定します。ただし、土砂災害警戒区域等については、その内外で危険性の差が生じるものであるため、土砂災害警戒区域等の境界を居住誘導区域の基本とし、土砂災害警戒区域等に一部でもかかる敷地については、居住誘導区域から除外します。

〈医療施設、商業施設からの徒歩圏〉



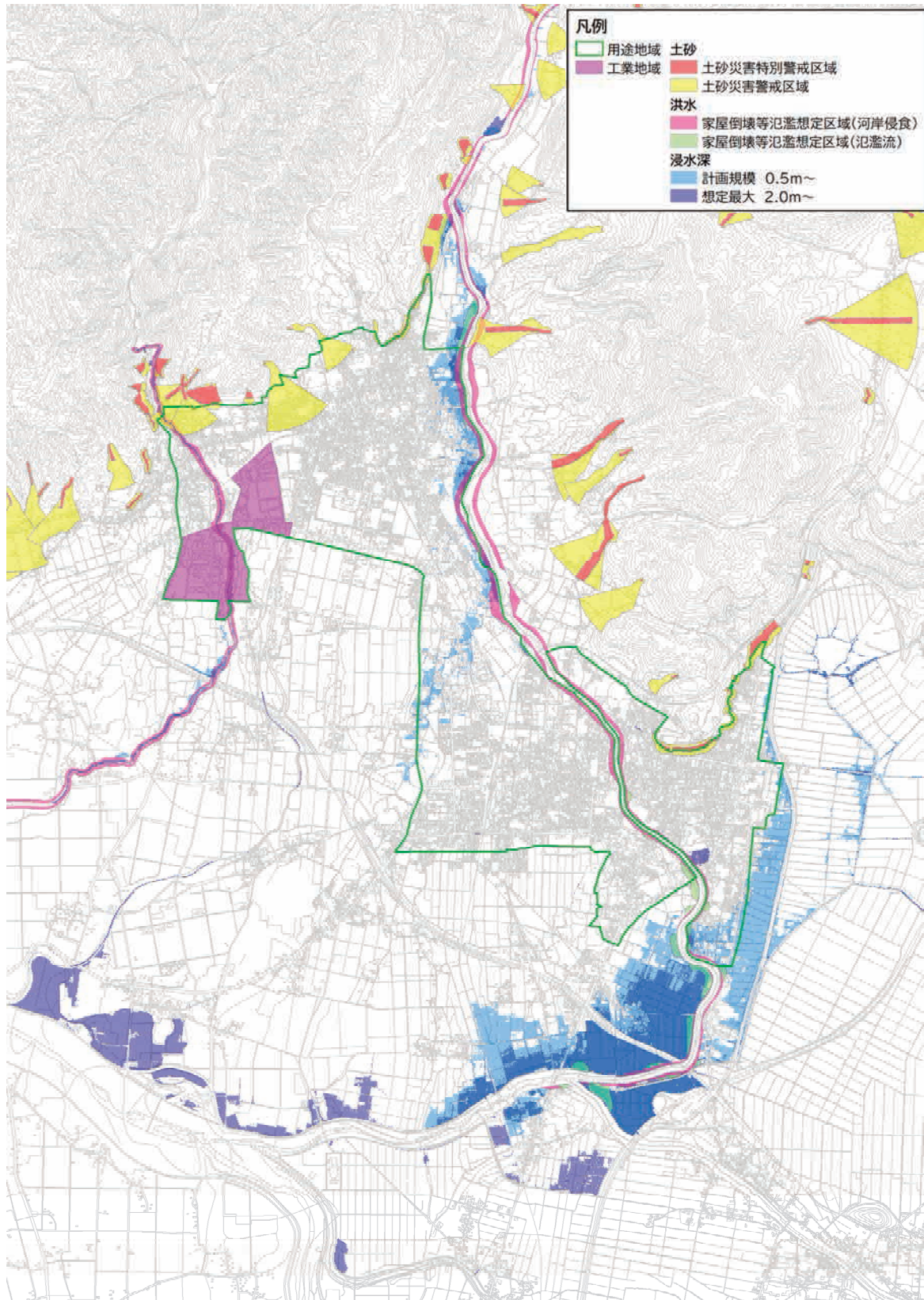
資料：山形県医療機関情報ネットワーク（令和元年11月時点）（医療施設）、南陽市東置賜郡医師会（令和元年11月時点）（医療施設）、山形県HP（大規模小売店舗立地法に基づく届出）（商業施設）、住宅地図（商業施設）、グーグルマップ（商業施設）、コンビニまっぷ（商業施設）

〈駅又はバス停からの徒歩圏〉



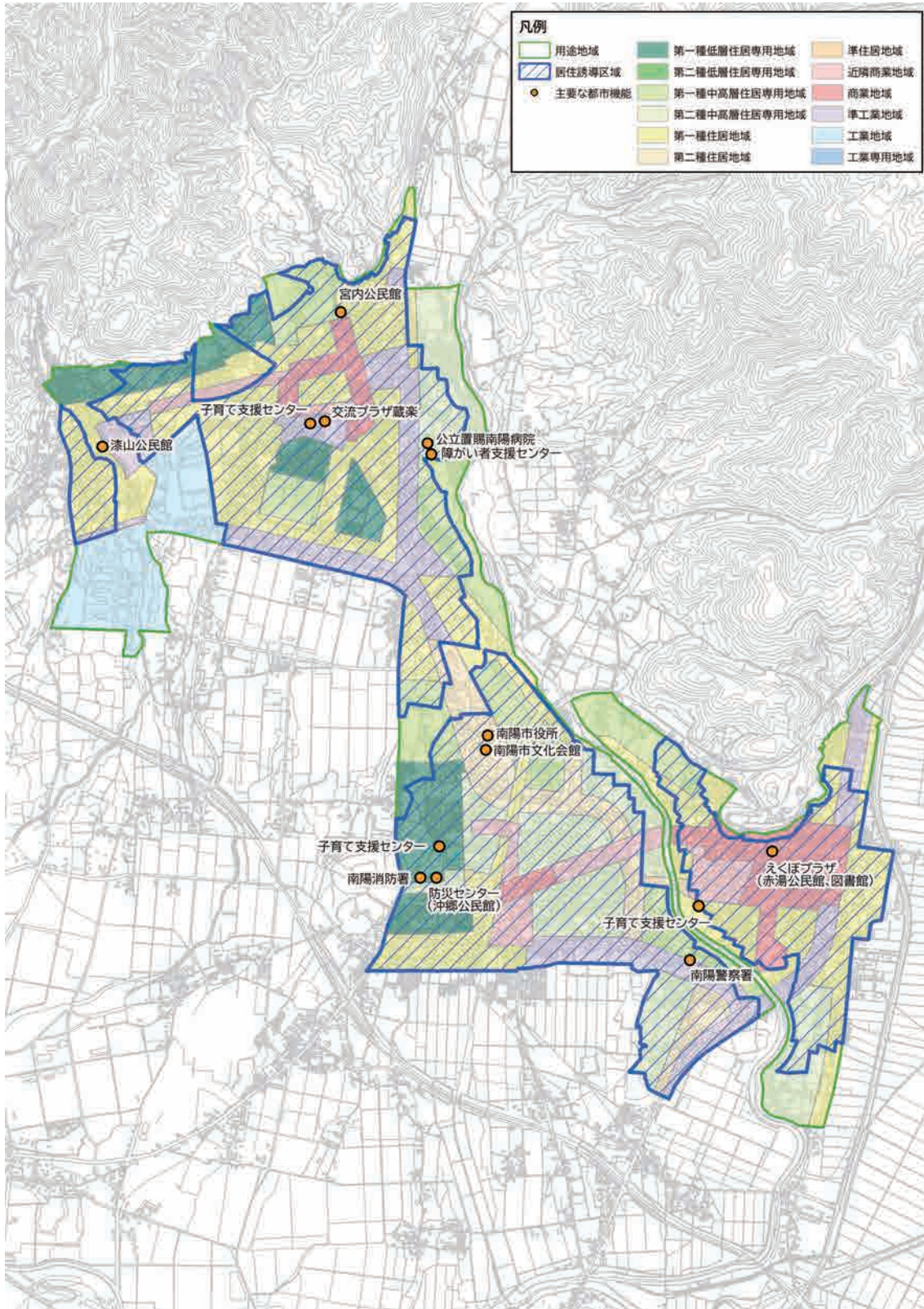
資料：南陽市ホームページ（駅、バス）

〈居住誘導区域に含めない区域〉



資料：山形県土砂災害警戒システム（土砂）、山形県資料に基づく詳細データ（令和元年9月）（浸水）

〈居住誘導区域〉



※用途地域 827ha 中、居住誘導区域 594ha (71.8%)

参考:「居住誘導区域に含まないこととされている区域」等（第11版都市計画運用指針）

①居住誘導区域に含まないこととされている区域

- ア 市街化調整区域
- イ 災害危険区域のうち、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 農用地区域等
- エ 自然公園特別地域、保安林の区域、原生自然環境保全地域等

②原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

- 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（①のイに掲げる区域を除く。）
- エ 地すべり防止区域
- オ 急傾斜地崩壊危険区域

③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区域

- ア 土砂災害警戒区域
- イ 津波災害警戒区域
- ウ 浸水想定区域
- エ 都市洪水想定区域及び都市浸水想定区域
- オ その他災害の発生のおそれのある区域

④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区域

- 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
- 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
- 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が判断する区域

2 都市機能誘導区域

(1)都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域は、「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し、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」です。

本市では、本計画に掲げる基本方針である『市街地中心部における都市活力とにぎわいの再生』の下、生活利便性の高い住みやすいまちをつくるため、市街地中心部に都市機能を誘導し、全ての市民が必要な都市サービスを楽しむことができるよう取り組む必要があります。

当区域に誘導を図る都市機能を「誘導施設」と呼びます。本市では、図書館や地域交流センター、病院等の公共公益施設等を誘導施設として設定することを想定しており、こうした施設の誘導により、暮らしやすい生活環境の形成を図ります。

なお、都市機能誘導区域は、基本的に居住誘導区域内に定めることとされており、本市においても居住誘導区域内に都市機能誘導区域を定めるものとします。

(2)都市機能誘導区域の設定の考え方

都市機能誘導区域の設定は、特定の施設の誘導とこれに合わせた拠点機能の強化といった制度の目的に留意して設定する必要があります。

具体的には、「都市の中心部等で様々な都市サービスを受けることができる環境の整備」という当区域のねらいを踏まえ、本市の都市機能誘導区域は、「都市又は地域をサービス対象とする施設」の集積状況を考慮して設定します。

上記の「都市又は地域をサービス対象とする施設」が提供する都市サービスを、全市民が享受できるようにするためには、交通弱者を含めた全市民がアクセスしやすい範囲に都市機能誘導区域を定める必要があります。この観点から、市域の主要地点をつなぐ公共交通である鉄道及びバス路線を踏まえて区域を設定します。

このような都市機能誘導区域の設定にあたっては、本市の将来都市構造の実現に向けて、将来都市構造において都市機能の誘導による拠点形成等を位置づけている各拠点及びエリアを対象に設定します。

〈都市機能誘導区域の設定の考え方〉

- ①都市又は地域をサービス対象とする施設の分布を考慮し設定
- ②市内移動の公共交通手段である鉄道及びバス路線を踏まえ設定
- ③将来都市構造において都市機能の誘導により拠点形成等を位置づけている各拠点及びエリアを対象に設定

(3)都市機能誘導区域の範囲

本市の都市機能誘導区域は、前項の設定の考え方にに基づき、「都市又は地域をサービス対象とする施設が集積する範囲」かつ「駅からの徒歩圏(800m圏)^{※1}又はバス停からの徒歩圏(300m圏)^{※1}」を対象に都市機能誘導区域を設定します。

上記の区域は、将来都市構造において都市機能の誘導による拠点形成等を位置づけている中心市街地形成エリア及び観光交流形成エリアの中に設定しますが、中心市街地形成エリア及び観光交流形成エリアの周辺に「都市又は地域をサービス対象とする施設」の立地が一体的にある場合は、これを取り込んだ範囲を都市機能誘導区域に設定します。

〈都市機能誘導区域の範囲〉

都市機能誘導区域は以下の条件に該当する範囲を対象に設定します。

- ①都市又は地域をサービス対象とする施設が集積する範囲
- ②駅からの徒歩圏(800m 圏)又はバス停からの徒歩圏(300m 圏)の範囲
- ③中心市街地形成エリア、観光交流形成エリア

※1：「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省都市局都市計画課）」より

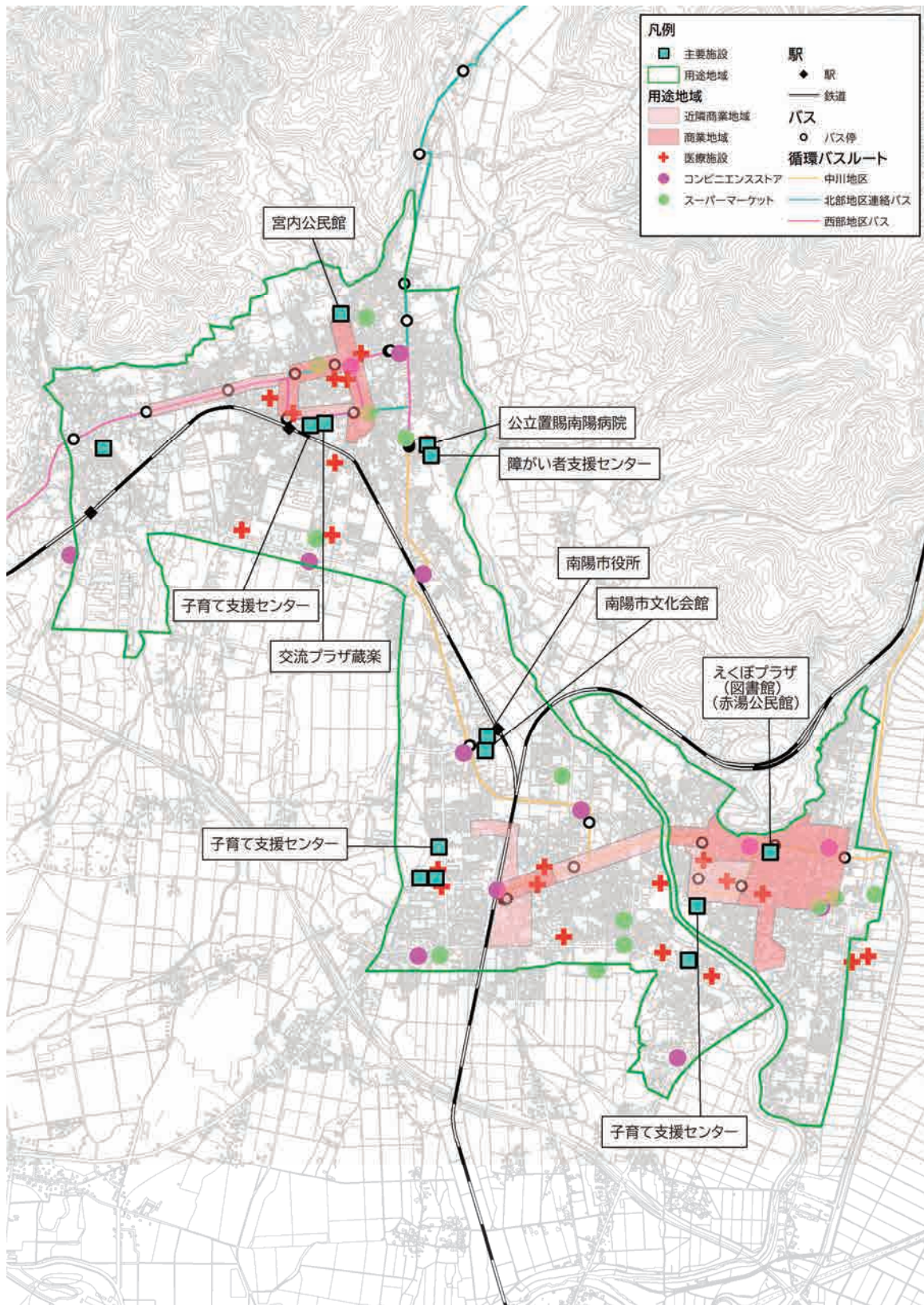
(4)都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域の範囲を基に、都市機能誘導区域の境界を設定します。都市機能誘導区域の境界は、用途地域の境界や道路、水路等を頼りに境界を設定します。

本市の都市機能誘導区域は、赤湯と宮内の市街地で1地区ずつ設定します。

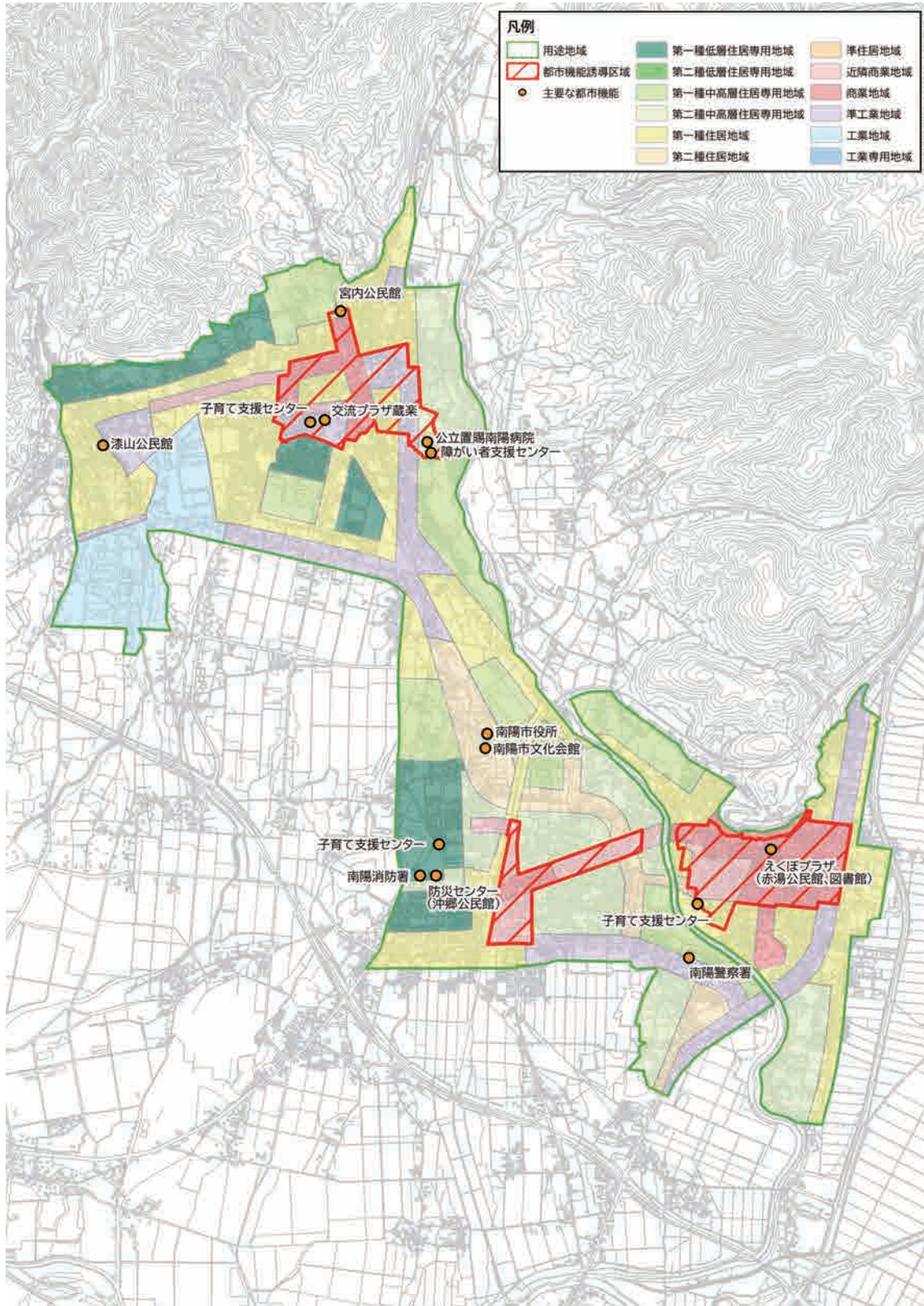
赤湯市街地では、赤湯温泉街から JR 赤湯駅にかけての商業地域、近隣商業地域を基本とする区域です。宮内市街地では、フラワー長井線宮内駅周辺から公立置賜南陽病院にかけての区域です。この2地区に都市機能を誘導し、都市サービスの効率的な提供と交流機能の強化を図ります。

〈都市又は地域をサービス対象とする施設の分布及び公共交通網図〉



資料：山形県医療機関情報ネットワーク（令和元年11月時点）（医療施設）、南陽市東置賜郡医師会（令和元年11月時点）（医療施設）、市資料（令和元年11月時点）（医療施設、公共公益施設）、山形県HP（大規模小売店舗立地法に基づく届出）（商業施設）、住宅地図（商業施設）、グーグルマップ（商業施設）、コンビニまっぷ（商業施設）

〈都市機能誘導区域〉



※用途地域 827ha 中、都市機能誘導区域 101ha (12.2%)