

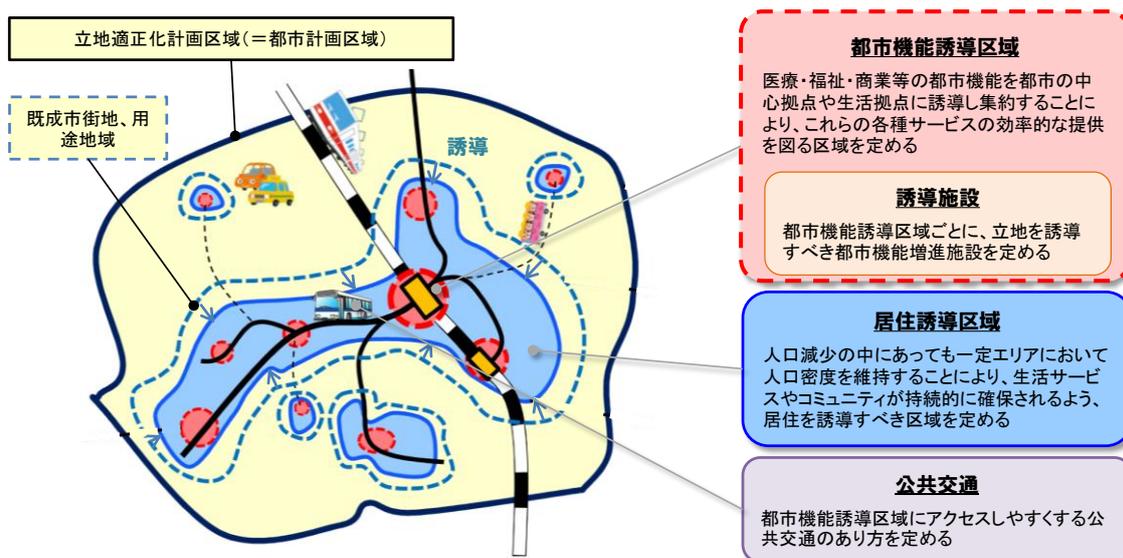
第6章 居住誘導区域

- ・持続可能なまちの実現に向けて、コンパクトシティ・プラス・ネットワークによるまちづくりを進めるため、立地適正化計画制度に基づき「居住誘導区域」を定めま
- す。
- ・居住誘導区域は、人口減少下においても、医療・福祉、商業等の日常生活サービス施設や公共交通が持続的に維持されるよう、一定のエリアの人口密度を確保するために居住を誘導する区域です。
- ・なお、居住誘導区域は、生活に必要なサービスやコミュニティを維持するため、多様な暮らしを尊重しつつ、年月をかけてゆるやかに居住の誘導・集約を促していくもので、住む場所の選択肢のひとつとして設定するものです。

1. 居住誘導区域の設定

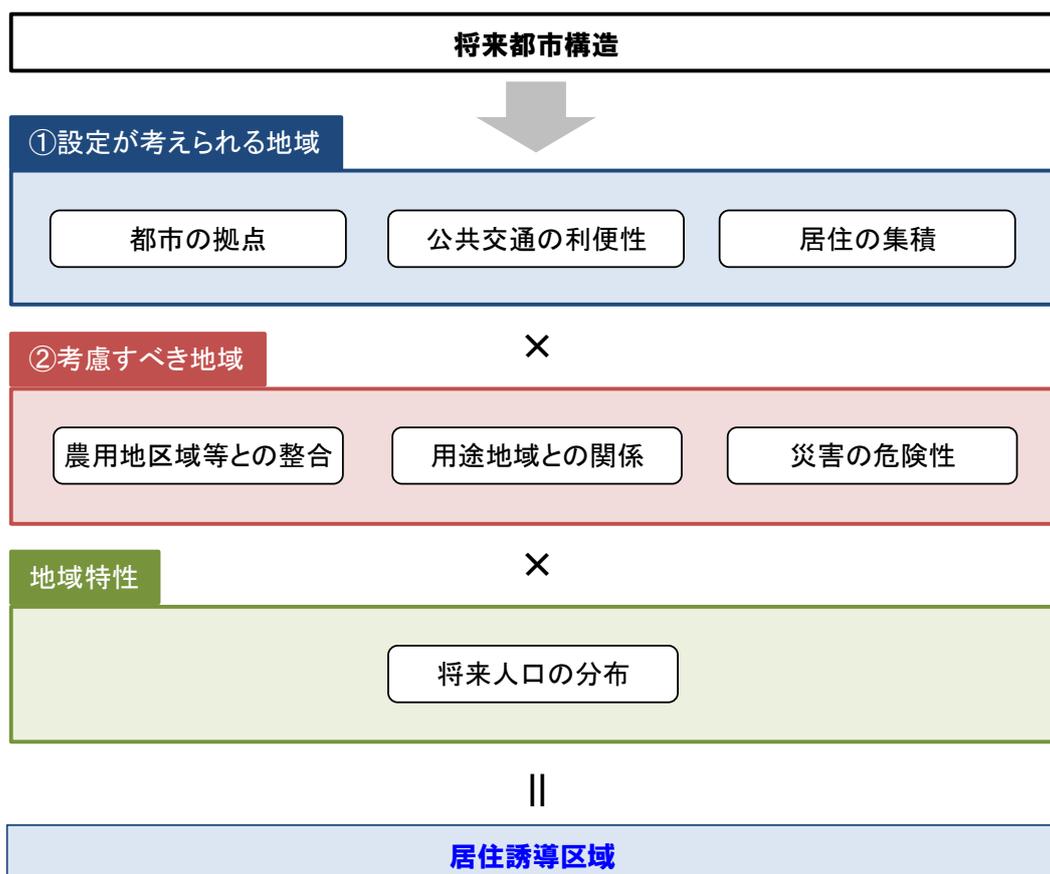
(1) 基本的な考え方

- ・居住誘導区域の設定にあたっては、都市機能誘導区域周辺において、現行の用途地域を基本に都市機能誘導区域へ容易にアクセスが可能で、かつ一定の人口密度を確保する範囲として定めます。
- ・特に、人口減少・超高齢社会の中で住民の生活利便性を将来にわたって確保するため、鉄道駅周辺をはじめ国道11号バス路線沿線などの利便性の高い地域に設定し、自動車交通に頼らなくても暮らせる都市構造を構築する視点から検討します。



(2) 区域設定の前提条件

- ・居住誘導区域は、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、居住を誘導すべき区域とされています。
- ・そのため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通等の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、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定めるものとします。
- ・居住誘導区域の設定にあたっては、都市計画運用指針の考え方にに基づき、「①居住誘導区域の設定が考えられる地域」を対象に、「②考慮すべき地域（居住誘導区域に含まないこととされる区域／含めるか判断すべき区域）」や地域特性を踏まえて検討を行っています。



①居住誘導区域の設定が考えられる区域

- ・都市機能誘導区域の周辺を中心に、公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、一定程度の居住が集積している区域を基本に居住誘導区域の設定を行います。
- ・想定される区域について、本市の対象を以下の通りとしています。

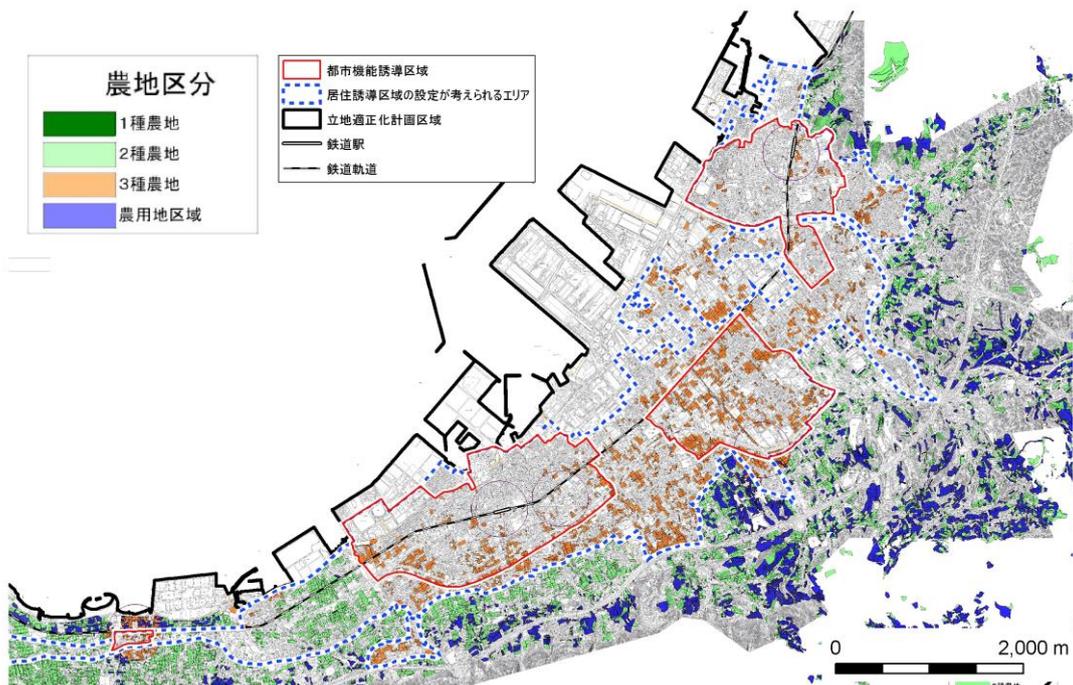
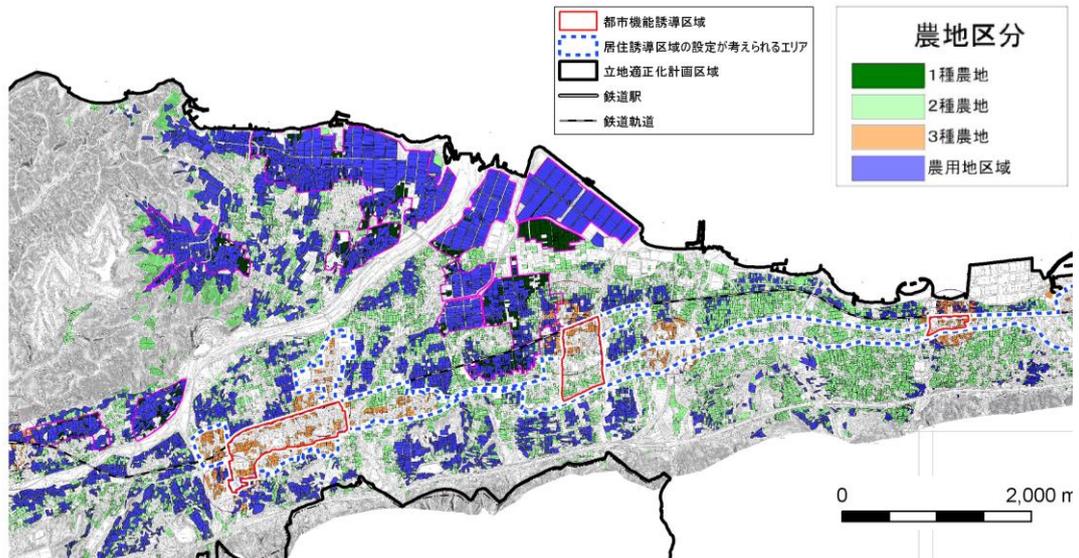
都市計画運用指針	本市で想定される区域
都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域	<ul style="list-style-type: none"> ●都市の拠点とその周辺（都市機能誘導区域の周辺） ・新たな都心部拠点（三島川之江 IC 周辺） ・市街地拠点（JR 川之江駅周辺） ・市街地拠点（JR 伊予三島駅周辺） ・生活拠点（JR 伊予土居駅周辺） ・地区生活拠点（JR 伊予寒川駅周辺） ・地区生活拠点（JR 赤星駅周辺）
都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスことができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域	<ul style="list-style-type: none"> ●公共交通の利便性が高い地域 ・鉄道駅周辺（1km 圏） ・路線バス乗降場周辺（300m 圏）
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	<ul style="list-style-type: none"> ●居住が一定程度集積している地域 ・住居系の用途地域、幹線道路沿道等

- ②考慮すべき地域（居住誘導区域に含まないこととされる区域／含めるか判断すべき区域）
- ・居住誘導区域の設定にあたっては、都市機能誘導区域と同様に、下表に示す農用地区域や災害の危険区域などの居住の誘導を避けるべき地域を考慮し設定します。

都市計画運用指針（再掲）		対象	判断
含まない	市街化調整区域	—	—
	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（A）	—	—
	農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域又は農地法第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	区域あり	除外
	自然公園法の特別地域	—	—
	森林法の保安林の区域	区域あり	除外
	自然環境保全法の原生自然環境保全地域又は特別地区	—	—
	森林法の保安林予定森林の区域	—	—
	森林法の保安施設地区又は保安施設地区に予定された地区	—	—
原則含まない	土砂災害特別警戒区域	区域あり	除外
	津波災害特別警戒区域	—	—
	災害危険区域（Aの区域を除く）	—	—
	地すべり防止区域	区域あり	除外
	急傾斜地崩壊危険区域	区域あり	除外
適当か判断を行う	土砂災害警戒区域	区域あり	警戒避難体制等が整備されている場合は含める
	津波災害警戒区域	—	—
	浸水想定区域	区域あり	警戒避難体制等が整備されている場合は含める
	都市洪水想定区域、都市浸水想定区域	—	—
	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（大規模盛土造成地）	区域あり	造成宅地防災区域に指定された場合、除外
慎重に判断を行う	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）	区域あり	除外
	条例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）	—	—
	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	—	—
	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地域であって、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	—	—

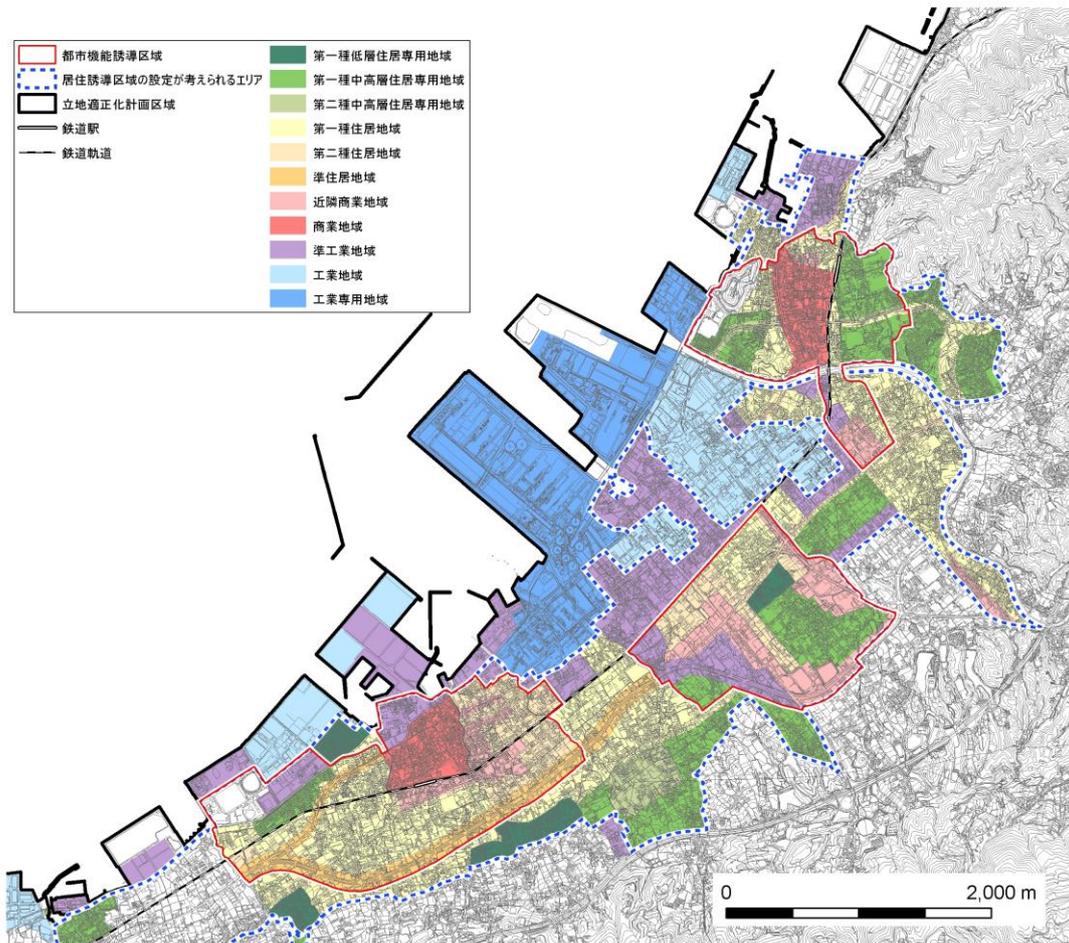
—：本市に対象となる区域がない

農用地区域等との整合



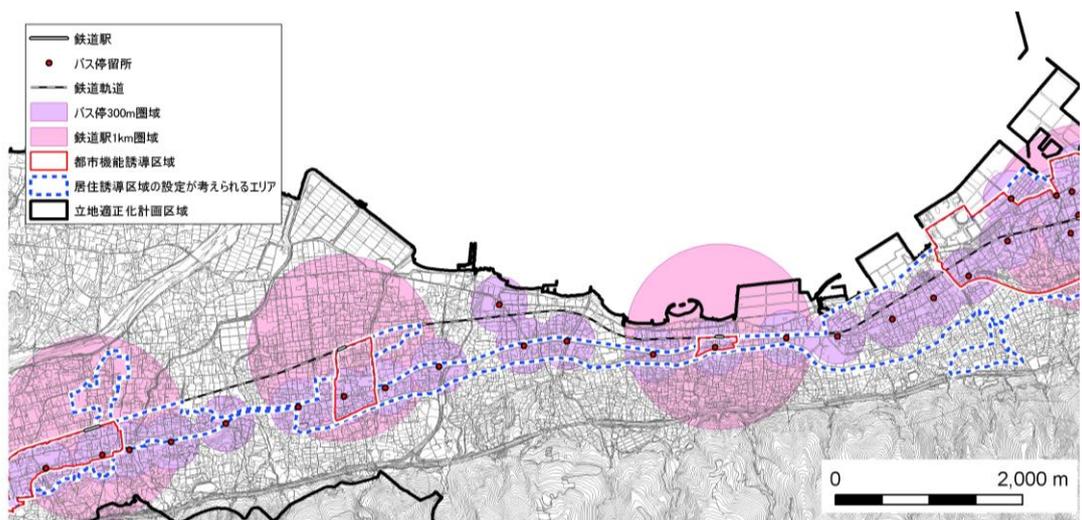
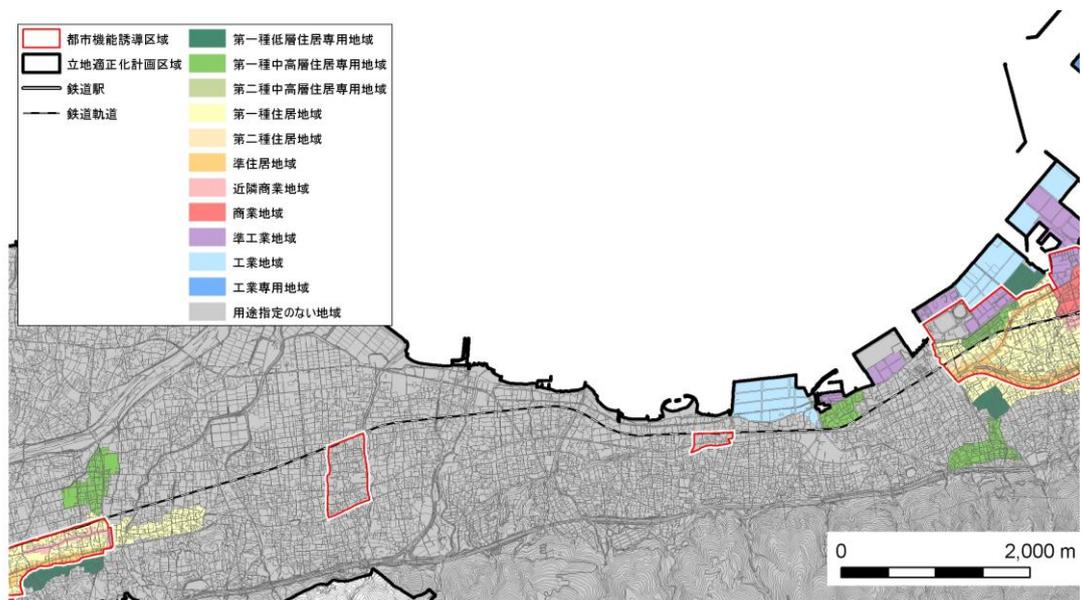
- ・農業の生産性の高い農用地区域等については、将来にわたって農業上の利用を確保するため居住誘導区域から除くこととします。

用途地域との関係



(工業系の用途地域について)

- ・居住誘導区域の設定にあたっては、将来にわたって良好な住環境の形成を図るべき居住系の用途地域を基本に設定します。
- ・そのため、都市機能誘導区域と同様に、臨海部の工業専用地域や工業地域については、住居等の建設ができないことや既に工場等が立地していることから居住誘導区域から除くこととします。
- ・なお、準工業地域については、現在の土地利用や災害の危険性などを踏まえて検討します。

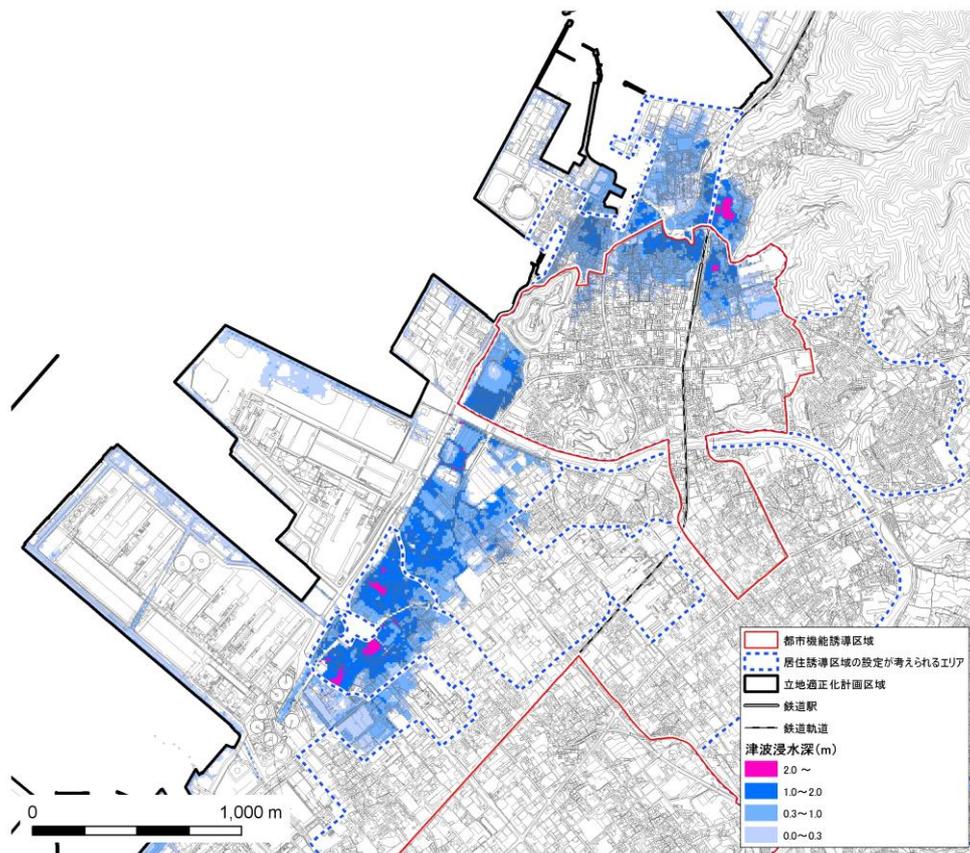


(用途地域の指定がない地域について)

- 用途地域の指定がない地域のうち、国道 11 号を走る路線バスのバス停から 300m 圏域、鉄道駅から 1km 圏域の地域は、徒歩による公共交通の利便性が高い地域です。また、これらの地域の多くは現在まとまった居住が見られます。
- そのため、既存の居住環境の維持・向上を図るとともに、利便性を活かしたコンパクトな居住地の形成に向けて、今後、住居系の用途地域に指定することを前提に居住誘導区域に含めることとします。
- なお、一部の地域では本市の地場産業である製紙工場が立地していることから、周辺の住環境の保全を図りつつ、職住近接による地域の活性化も見据え、特別用途地区の設定も視野に入れて検討します。

災害の危険性

- ・本市では、現在まとまった居住が見られる地域や今後良好な住環境の形成を図るべき地域（住居系の用途地域が指定されている地域）の大部分において、土砂災害をはじめ洪水浸水などの災害の危険性が示されています。
- ・しかし、これらの地域を全て居住誘導区域から除くことは現実的ではないため、都市機能誘導区域と同様※に緊急避難体制の状況、継続的な防災対策などを考慮し、居住誘導区域を設定します。
- ・なお、まとまった居住が見られない地域では、災害を未然に回避する観点から新たな居住を誘導するべきではないため、居住誘導区域から除くこととします。



(愛媛県津波浸水想定について)

- ・南海トラフ巨大地震による愛媛県の津波浸水想定では、三島川之江港で最高津波水位 3.5m、寒川海岸で最高津波水位 3.6m が想定されています。
- ・津波浸水が想定される区域のうち、居住の集積している三島川之江港周辺や川之江漁港周辺については、今後も次のソフト対策とハード対策による避難体制の構築や継続的な防災対策の推進を図ることとし、居住誘導区域に設定します。

※P51 参照

○ソフト対策（再掲）

- ・ 自主防災組織や防災士の育成
- ・ 防災訓練の実施
- ・ 防災知識の普及啓発に向けた出前講座
- ・ 防災マップの作成



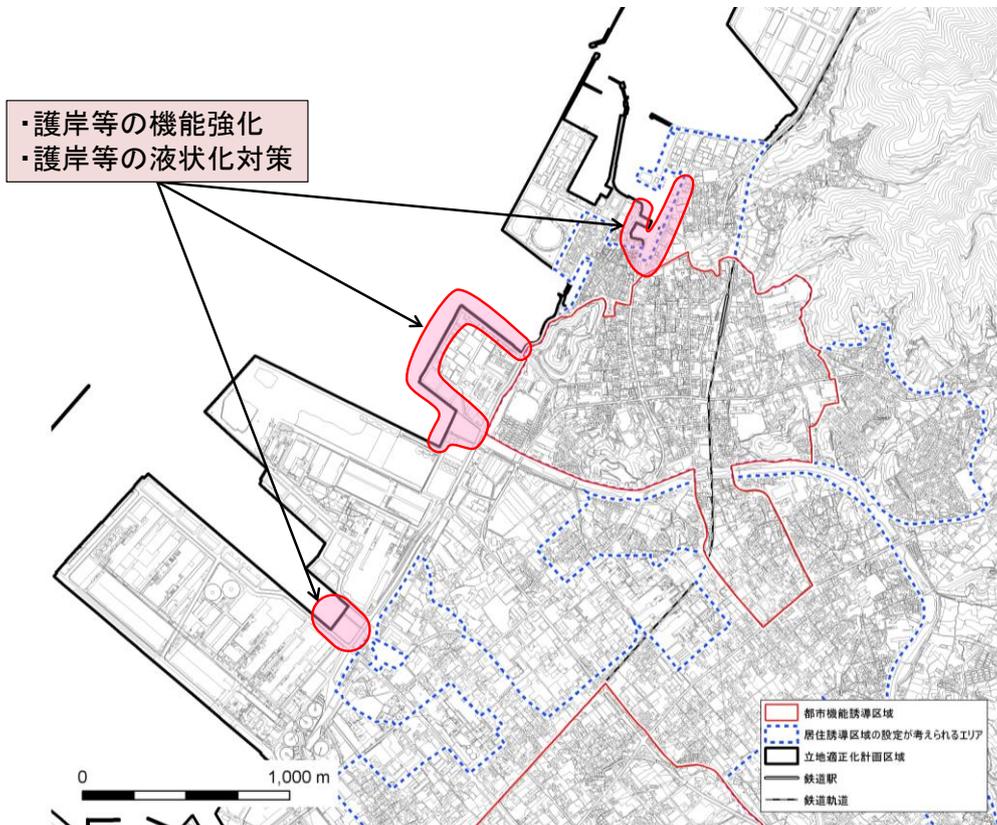
出前講座



防災マップ

○ハード対策

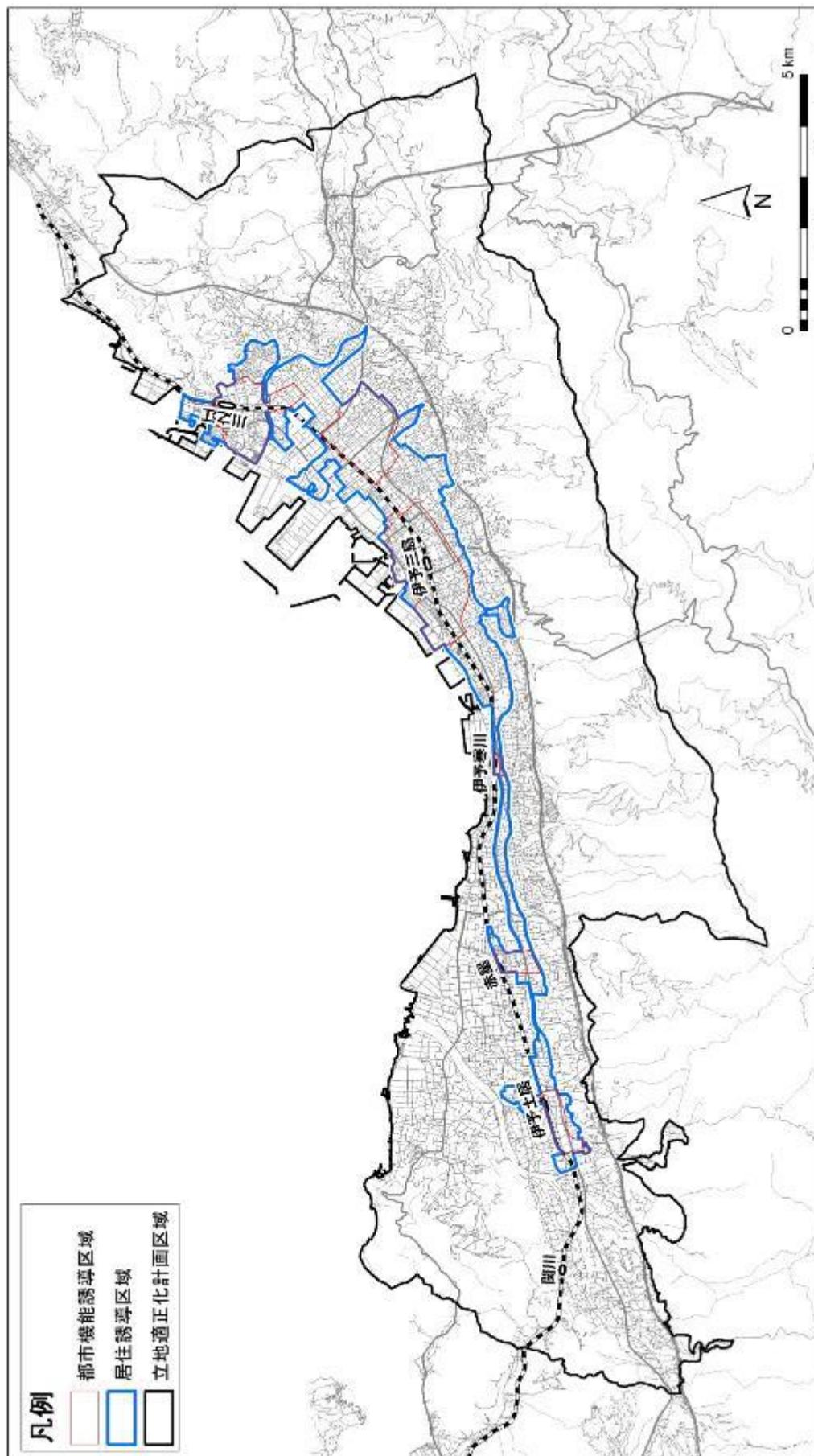
- ・ 燧灘海岸保全基本計画（H27.3、愛媛県）において、三島川之江港海岸が重点整備海岸として選定されています。今後、計画に基づく護岸等の機能強化、液状化対策を関係機関との連携により推進を図ります。



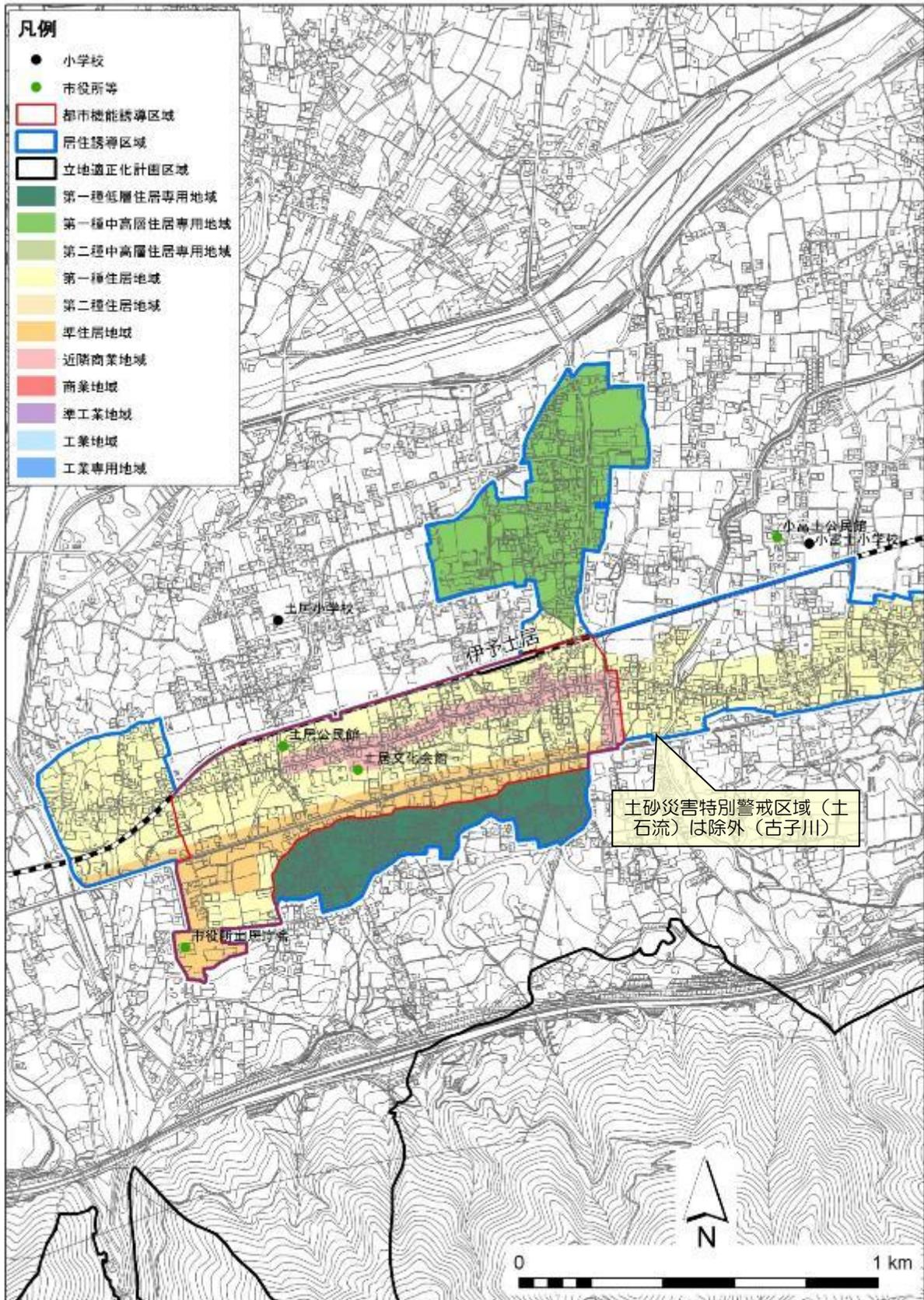
(3) 居住誘導区域の設定

- 区域の設定にあたっては前述の①及び②の前提条件を踏まえ、住居系の用途地域を中心に、土地利用の状況や人口の集積・将来見通し、公共交通の利便性等を考慮し、設定しました。
- 本市では、6つの都市機能誘導区域とそれらを結ぶ公共交通軸の周辺において、一体的な居住誘導区域を設定します。
- これは、拠点毎に異なる都市機能を公共交通ネットワークによって享受できる範囲であり、将来にわたって日常生活の利便性が維持・確保されるよう、将来の人口推計を踏まえて設定しています。

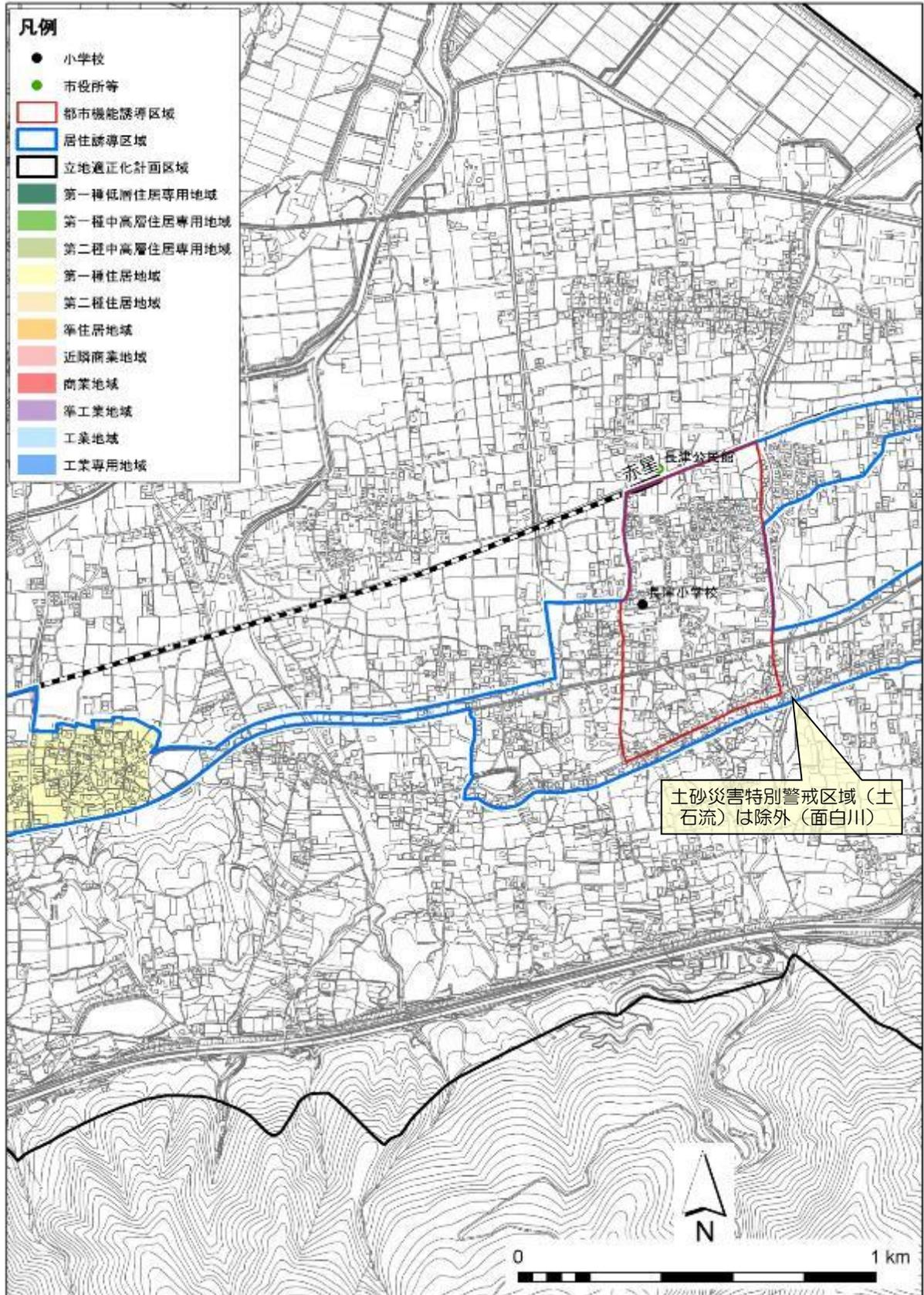
四国中央市 居住誘導区域



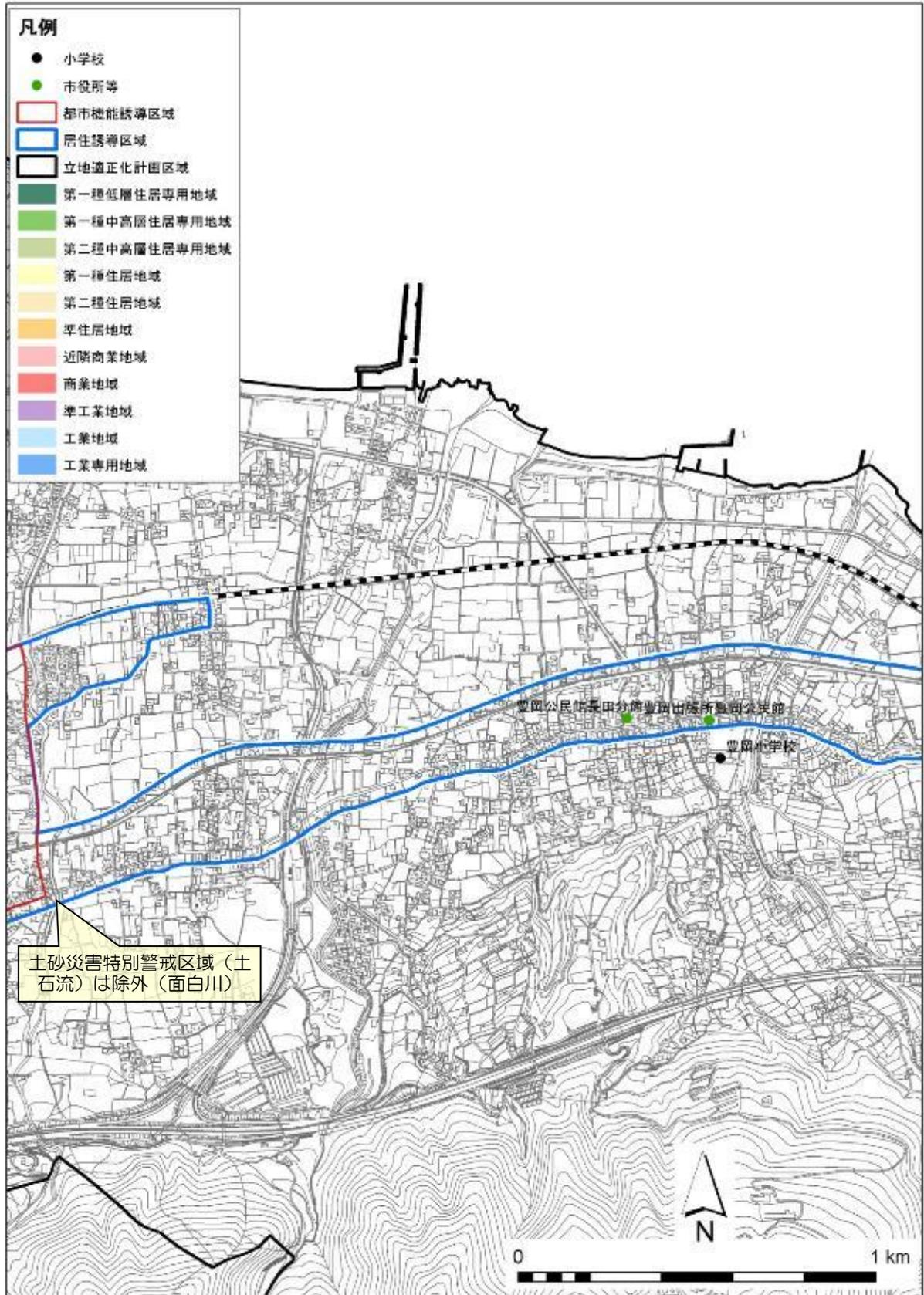
居住誘導区域拡大図（JR 伊予土居駅付近）



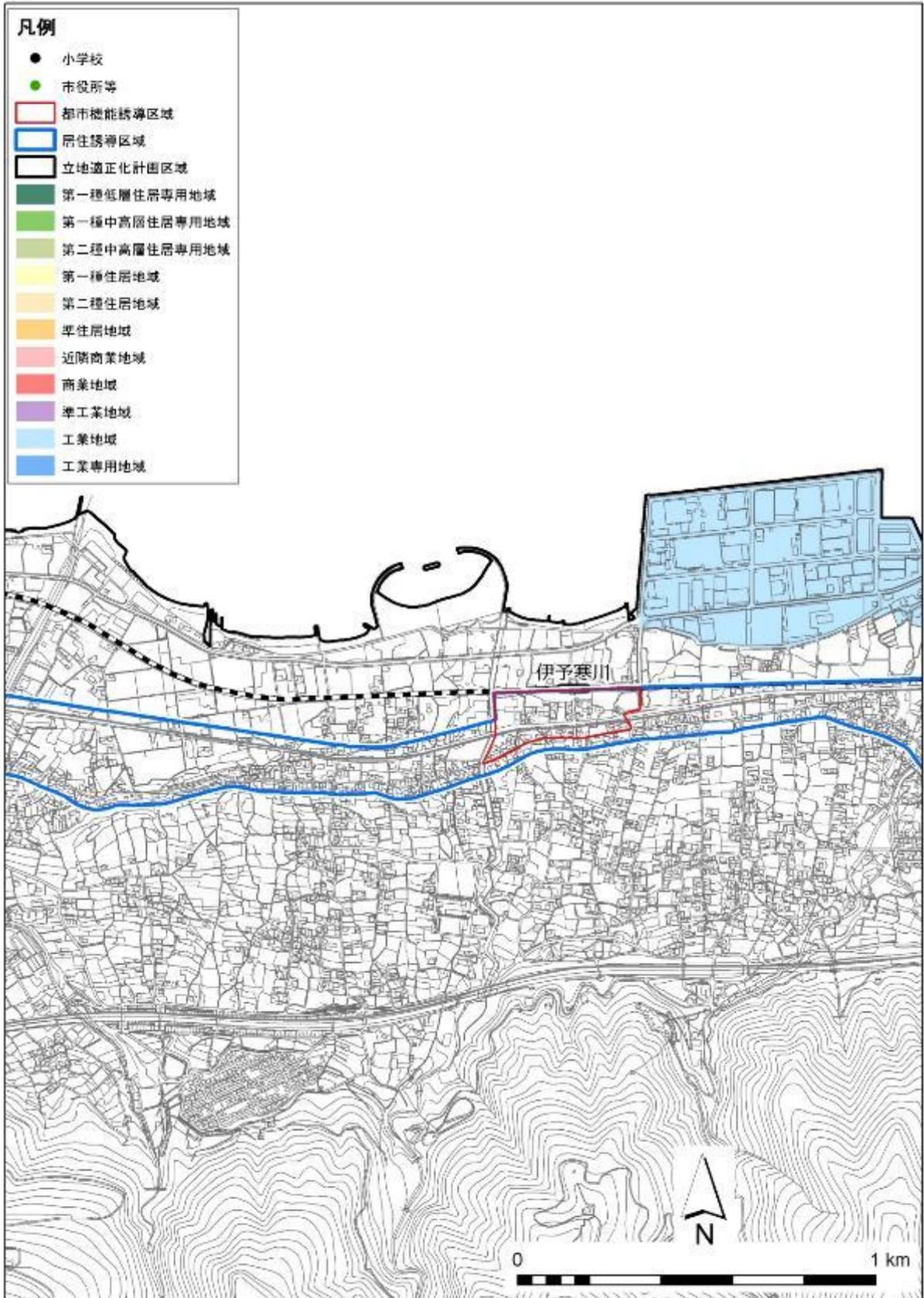
居住誘導区域拡大図（JR 赤星駅付近）



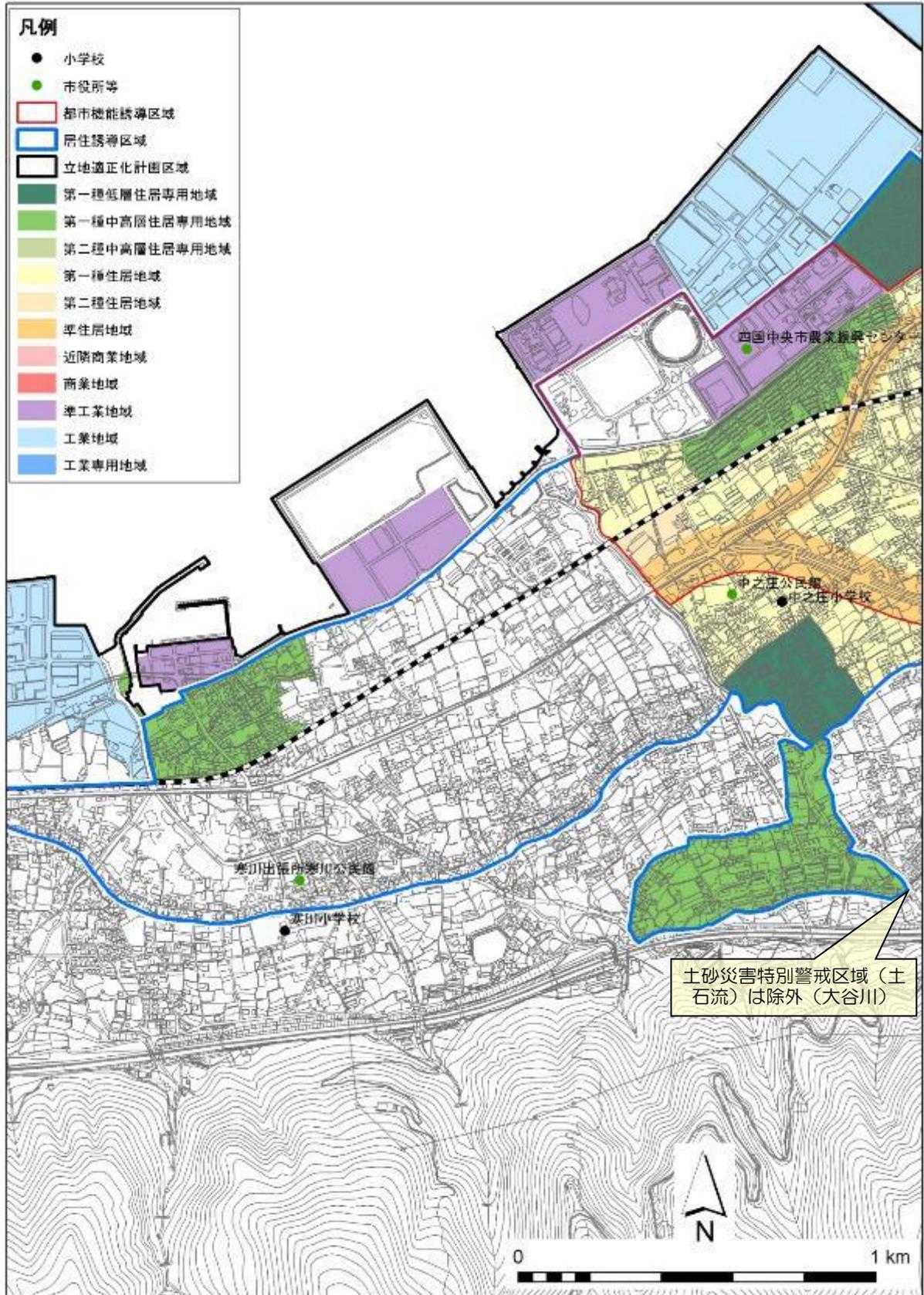
居住誘導区域拡大図（豊岡町付近）



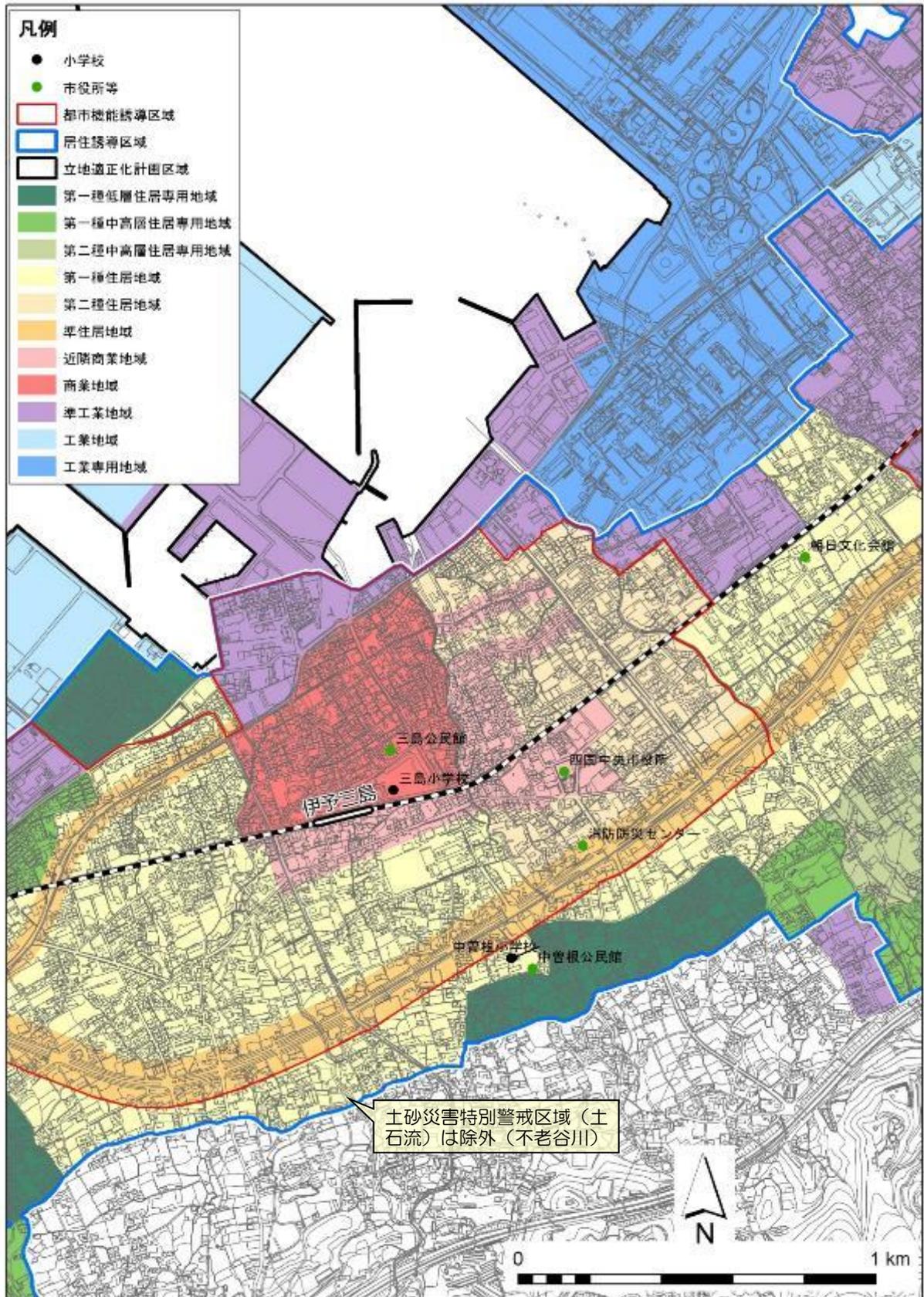
居住誘導区域拡大図（JR 伊予寒川駅付近）



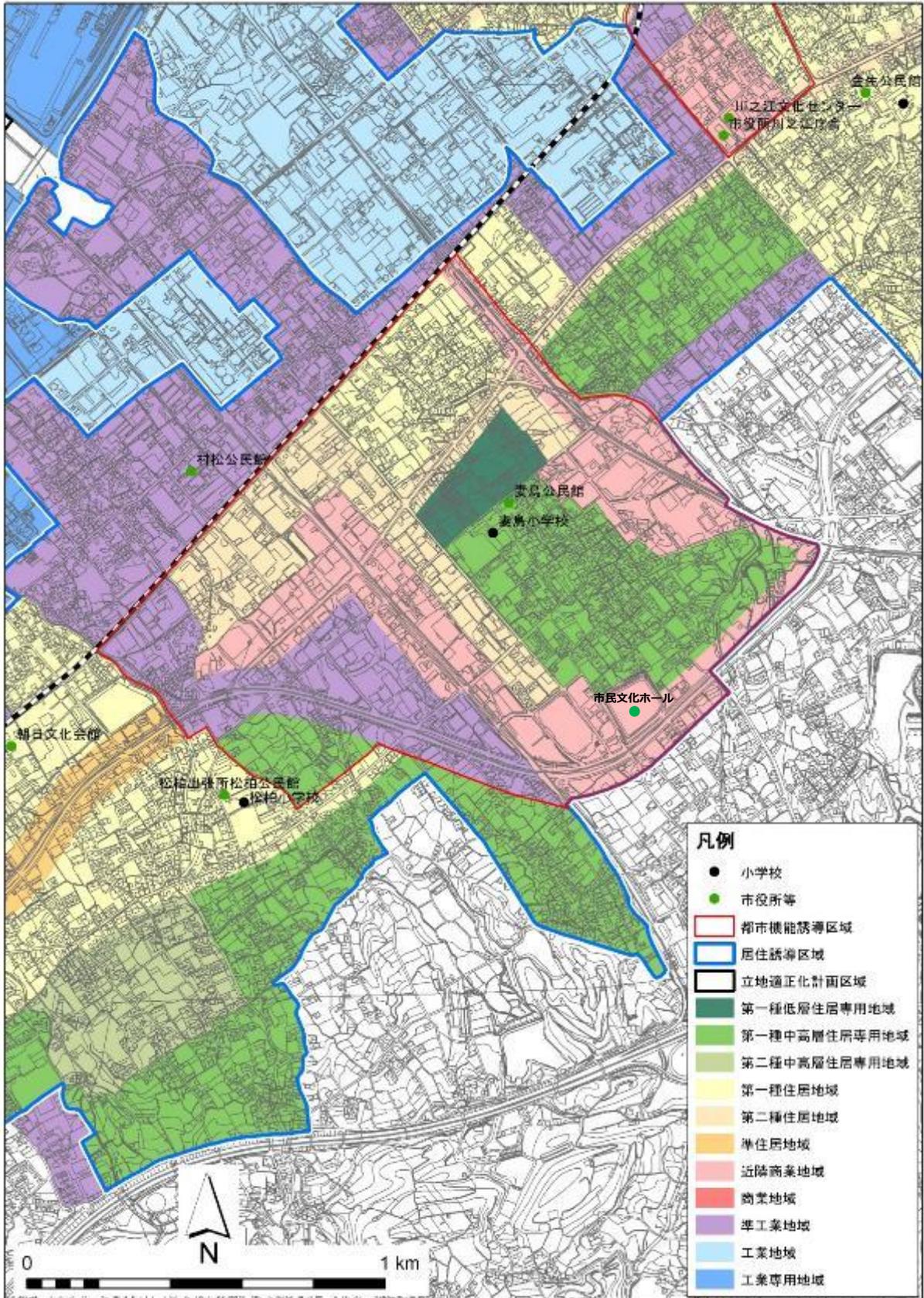
居住誘導区域拡大図（寒川町付近）



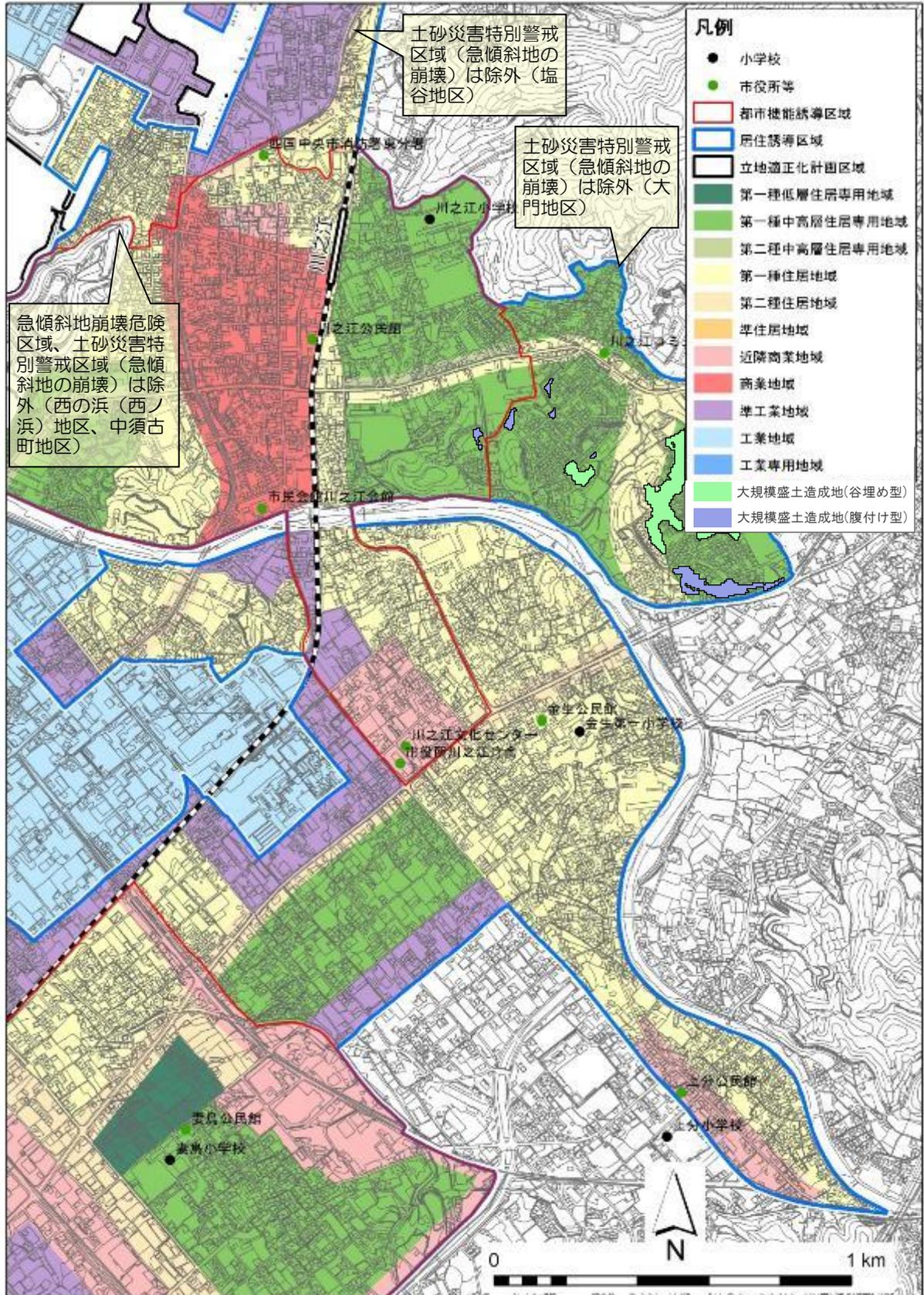
居住誘導区域拡大図（JR 伊予三島駅付近）



居住誘導区域拡大図（三島川之江 IC 付近）



居住誘導区域拡大図（上分町付近）



居住誘導区域拡大図（JR 川之江駅付近）

