

第 4 章 誘導施設・誘導区域の設定

第4章 誘導施設・誘導区域の設定

1 誘導区域等の位置付け

「まちづくりの方針」及び「都市の骨格構造」の具現化に向けて、居住や都市機能の誘導に関する区域の位置付けを次に示します。

なお、本計画において、狭い区域でコンパクトにまとまった都市構造を目指し、中心市街地を核とした【居住誘導区域】、【都市機能誘導区域】の設定を行います。

区域	位置づけ
居住誘導区域	・ 日常生活に必要なサービス機能など、将来にわたり人口密度を維持する区域
都市機能誘導区域	・ 様々な都市機能（歴史、文化、観光等）が集積し、都市の生活利便性を確保することで、賑わいを高める区域
●中心拠点	・ 公共交通アクセス性に優れ、様々な都市機能や日常的な生活サービス機能を提供する拠点
基幹的な公共交通軸	・ 拠点や地域を繋ぎ、将来にわたり一定以上のサービス水準を確保する公共交通が運行する軸

（1）居住誘導区域内に居住を誘導するための施策

居住を誘導するための住宅施策や市街地活性化等により、居住の集積を図るとともに居住環境を向上させるための交通施策や基盤整備を推進します。

また、歩いて暮らせるまちづくりを推進することで、健康の向上と賑わいの形成を図り、快適な居住環境を実現することで、居住の誘導を目指します。

（2）都市機能誘導区域内に都市機能誘導施設を維持・誘導するための施策

都市機能誘導施設の整備のみならず、都市機能誘導施設を利用するに当たって必要となる交通施策や事業の実施に努めます。また、都市再生特別措置法の改正に伴い、都市機能誘導区域への施設の誘導に当たっての各種支援制度が拡充されていることから、これらの制度の活用をします。

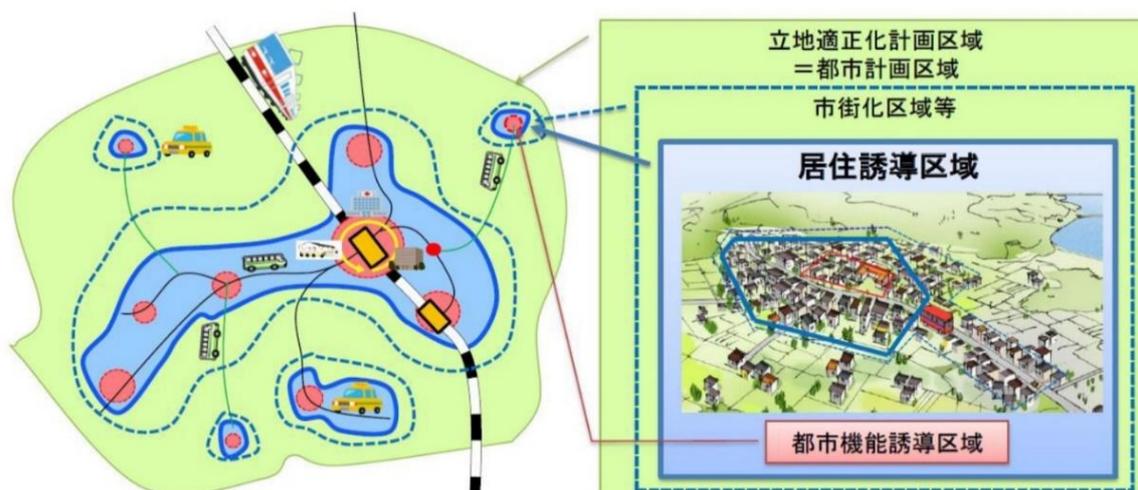
2 居住誘導区域

(1) 居住誘導区域の考え方

人口減少に伴う少子高齢化が進展する中において、良好な生活環境を維持するためには一定の生活サービスが提供可能な施設が確保されることが重要となります。そのためには、生活サービス施設の維持に必要となる人口密度の維持に向けた居住の誘導が必要となります。

今後は、宅地開発が市街地を取り囲む丘陵地にてさらに拡散することも懸念されるため、魅力ある利便性が高い居住地を形成し、居住の誘導を図ることが重要となります。

これらを踏まえ、本町における居住誘導区域は、生活サービスやコミュニティが持続的に確保され、住民が快適に生活でき、拠点へのアクセス性、災害等に対する安全性を確保した区域を設定します。



居住誘導区域のイメージ(資料 国土交通省)

(2) 居住誘導区域の設定方法・設定基準

居住誘導区域の設定方針を踏まえながら、以下のとおり居住誘導区域の設定方法・設定基準を定めます。

都市計画区域



①生活利便性確保の検討

- 「公共交通の利便性を確保すべきエリア」を基本として検討
 - バス路線（幹線）沿線 300m
- 「日常生活の利便性を確保すべきエリア」を基本として検討
 - 店舗（スーパー・コンビニエンスストア）徒歩圏 800m
 - 各種生活利便施設（医療、福祉、商業、教育、公共公益施設）の集積している区域を検討



②安全性確保の検討

- 法令等により居住誘導区域に含まないこととされている区域
や住宅の建築が制限されている区域
 - 農用地区域，保安林の区域
 - 自然公園特別地域
 - 土砂災害特別警戒区域
- 居住環境としての適性や災害リスク、警戒避難体制、災害を防止・軽減のための施設の整備状況等を勘案し、居住を誘導すべきでない判断する区域
 - 土砂災害警戒区域
 - 津波浸水想定区域
 - 洪水浸水想定区域
 - 大規模盛土造成地



居住誘導区域（拠点性と安全性の向上を図る区域）を設定

【居住誘導区域に設定する条件】

条件① 生活利便性が確保されている地域

区域・箇所名
<ul style="list-style-type: none"> ・ バス路線のバス停から 300m圏内、もしくは ・ 店舗（スーパー・コンビニエンスストア）から 800m圏内

※「徒歩圏」は、一般的な徒歩圏である半径 800mを採用。バス停は誘致距離を考慮し 300m。
 （出典：国土交通省 都市構造の評価に関するハンドブック）

条件② 災害危険性のある区域を除外

土砂災害警戒区域の指定を受けているエリアは、居住を抑制する必要があるため除外します。

都市計画 運用指針	区域・箇所名	リスク	対応方針
居住誘導区域 に含まない・原則含まない	農用地区域、自然公園特別地域、保安林	/	除外
	土砂災害特別警戒区域（急傾斜）（レッドゾーン）	危険性が高い エリア	除外 （P49 参照）
	土砂災害特別警戒区域（地すべり）（レッドゾーン）		除外 （P49 参照）
総合的に勘案 すべき	土砂災害警戒区域（急傾斜）（イエローゾーン）	一部危険性が 残るエリア	含む （P49 参照）
	土砂災害警戒区域（土石流）（イエローゾーン）		一部含む ^{※1} （P49 参照）
	土砂災害警戒区域（地すべり）（イエローゾーン）		一部含む ^{※1} （P49 参照）
	津波想定における浸水の区域		含む （P51 参照）
	過去の浸水被害箇所（洪水・内水氾濫）		一部含む ^{※2} （P52 参照）
	大規模盛土造成地		一部含む （P53 参照）
慎重に判断を行うことが望ましい区域	オープンスペース（公共空地）の確保による密集市街地の解消エリア		含む （P26 参照）

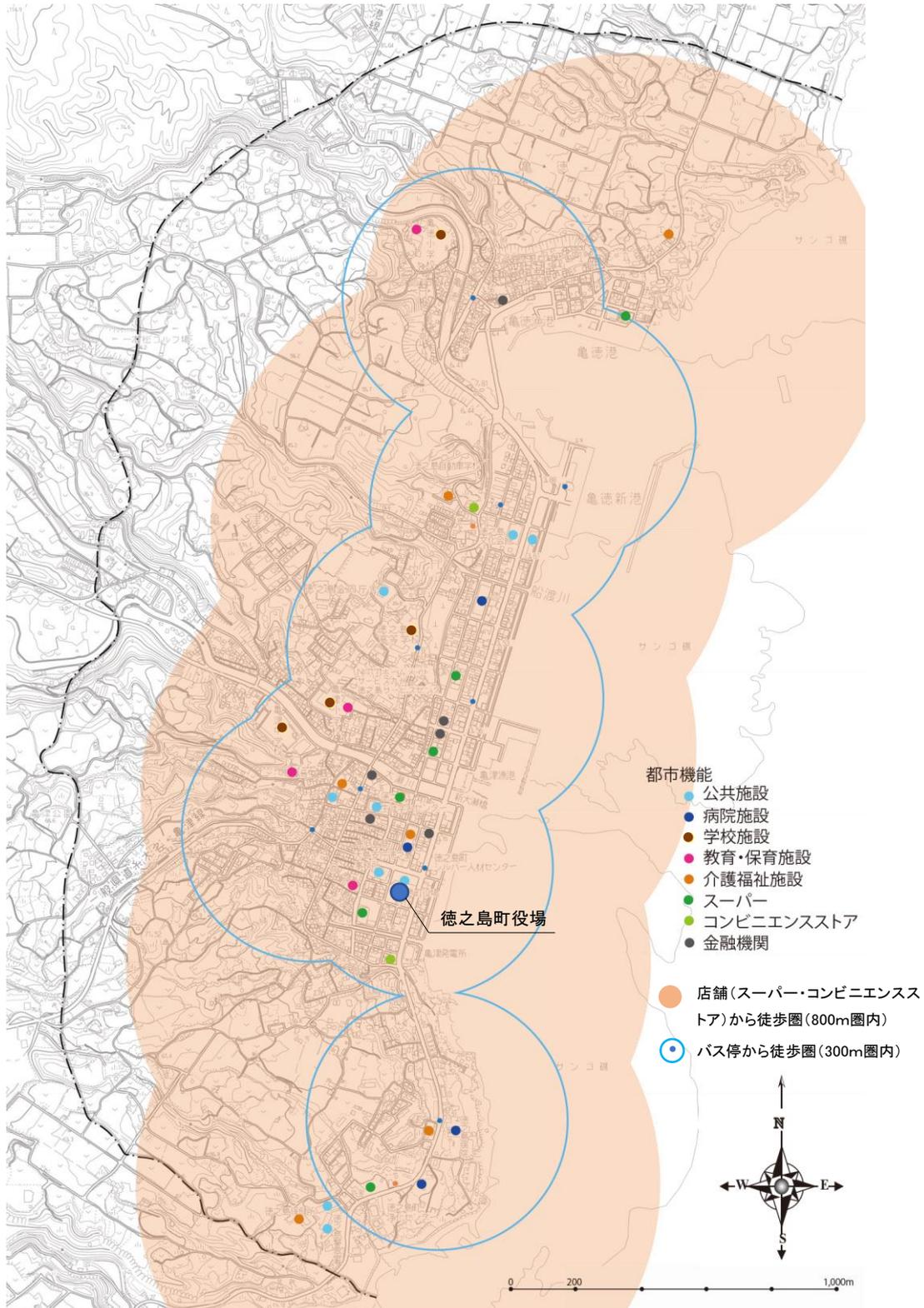
※^{※1} 土砂災害特別警戒区域（急傾斜）（レッドゾーン）と重なるエリアは除外。

※^{※2} 未整備河川沿いの家屋については除外。なお、浸水被害箇所における対策済みのエリアは含む。

① 生活利便性の確保対応

生活利便性が確保される区域として、拠点や公共交通、店舗等への容易なアクセスが可能な「幹線的なバス路線のバス停から近い(300m圏内)」もしくは「店舗(スーパー・コンビニエンスストア)が徒歩圏(800m圏内)」を居住誘導区域として設定します。

生活利便性が確保される区域



② 災害危険性のある区域の対応

人口減少・少子高齢化の本格化、自然災害の頻発・激甚化など、社会経済情勢が大きく変化している中、住民や市街地の安全性を確保するためには、災害に強く、持続可能で強靱な都市構造への変革が求められます。

そのためには、居住誘導区域内外にわたり、防災・減災対策とコンパクトなまちづくりとの連携を強化し、安全なまちづくりを進める必要があります。

居住誘導区域から除外を検討する災害リスクは、想定される自然災害のうち、土砂災害・津波・洪水を主な対象とし、計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取り組むため、防災指針（p66以降）における災害リスクと居住誘導区域設定方針を踏まえ、対応を整理します。

ア) 土砂災害のリスク対応

土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）、災害防止上必要な対策がなされているエリアを除く急傾斜地崩壊危険区域については、土砂災害防止法や国の指針等により、住宅等の開発は禁止されており、「居住誘導区域に含まない区域」として位置付けられています。

土砂災害警戒区域（イエローゾーン）については、国の指針には「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、居住の誘導が適当ではない場合は、居住誘導区域に含まないこととすべき」として位置付けられています。

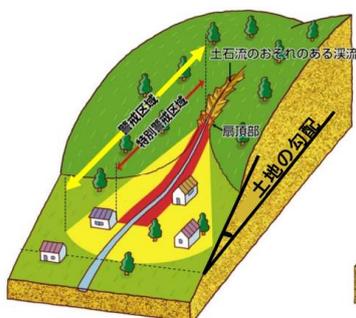
これらを踏まえ、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）については、居住を誘導すべきでない判断し、居住誘導区域には含めないこととします。

土砂災害警戒区域（イエローゾーン）については、土砂災害特別警戒区域（急傾斜）（レッドゾーン）と重なるエリアは除外するため、一部を居住誘導区域に含めることとします。

土砂災害警戒区域

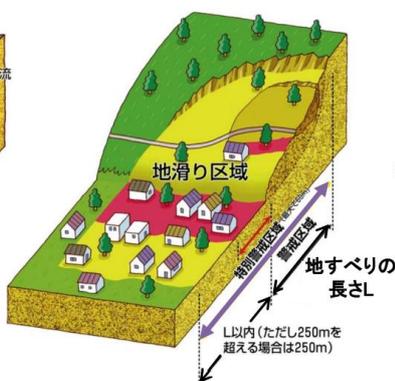
土石流

※山腹が崩壊して生じた土石等又は溪流の土石等が一体となって流下する自然現象



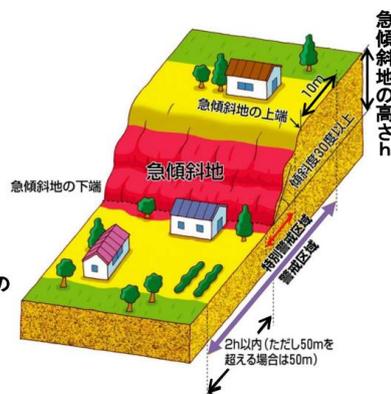
地滑り

※土地の一部が地下水等に起因して滑る自然現象又はこれに伴って移動する自然現象

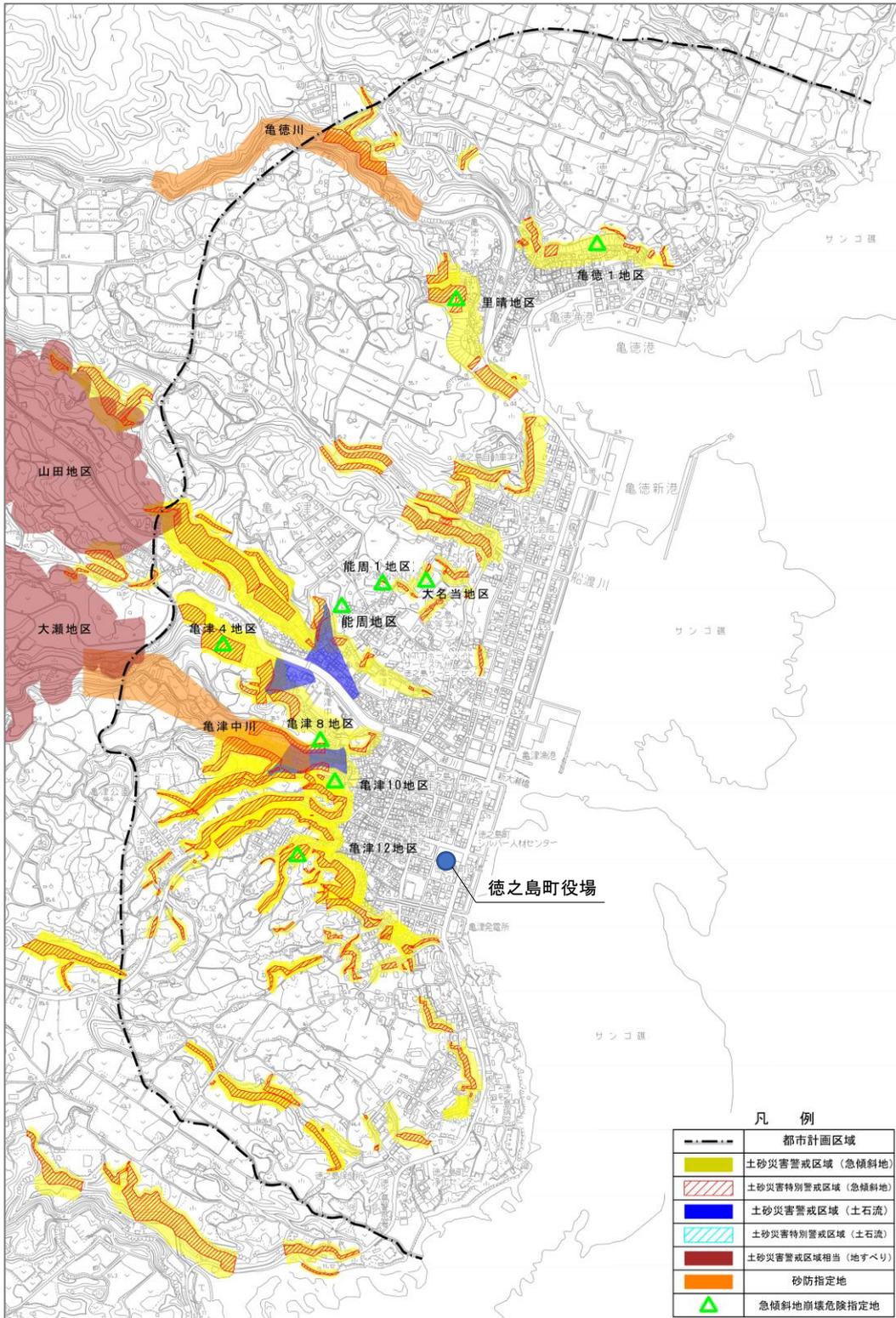


急傾斜地の崩壊

※傾斜度が30°以上である土地が崩壊する自然現象



土砂災害警戒区域(再掲)



出典: 徳之島町都市計画基礎調査

イ) 津波へのリスク対応

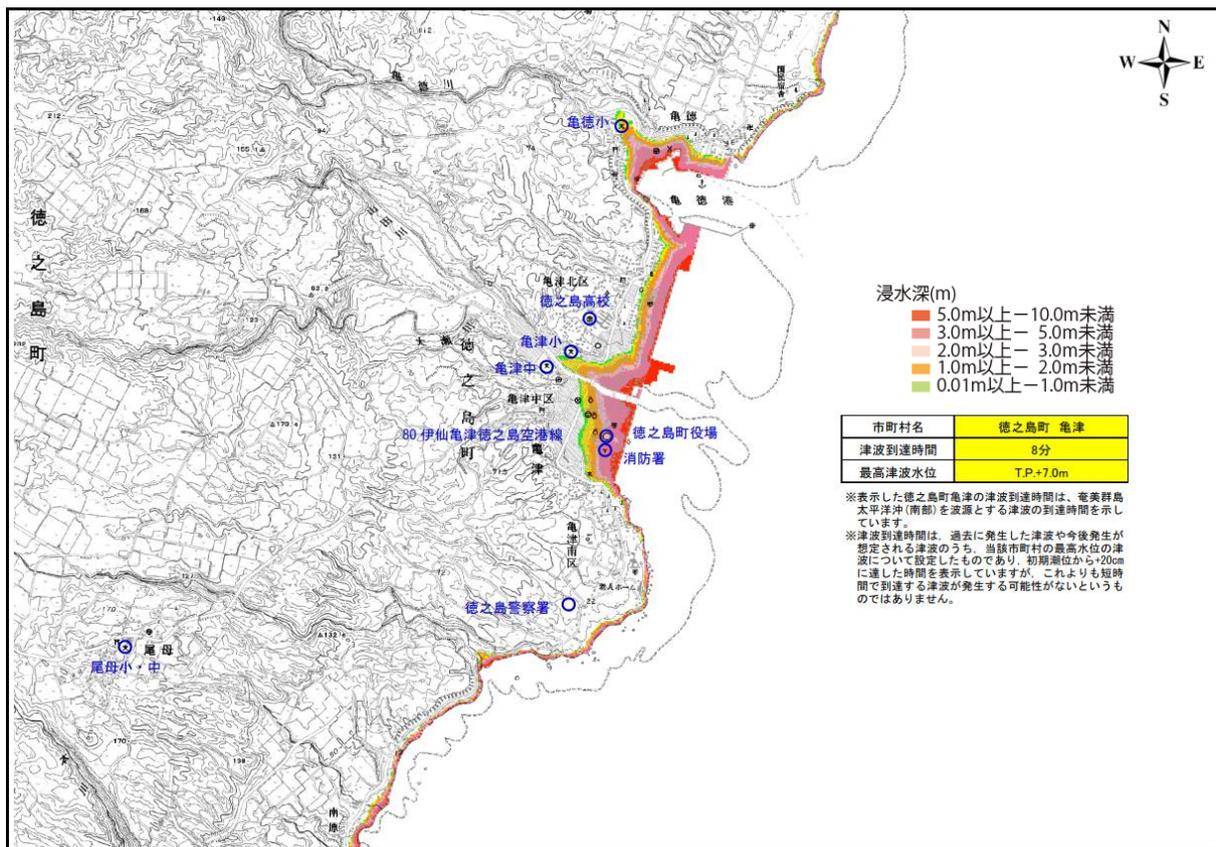
奄美群島太平洋沖（南部）地震を前提とした浸水想定を示す「津波浸水想定」を公表（鹿児島県）しています。

大規模地震の発生に伴う津波等による浸水ハザードエリアは、沿岸部を中心にそのエリアが広範囲になることから、国の指針には「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、居住の誘導が適当ではない場合は、原則、居住誘導区域に含まないこととすべき」と位置付けられています。

都市計画区域内の亀津・亀徳地区は、海岸線に面して市街地が形成されていることから、津波における浸水区域の全てを居住誘導区域から除外することは現実的といえない状況にあります。

これらを踏まえ、総合的に災害リスク等を判断し、「津波浸水想定エリア」についても居住誘導区域には含めませんが、避難経路や避難拠点の充実など、防災・減災対策により、津波へのリスク低減を図ることとします。

鹿児島県津波浸水想定(徳之島町)



出典:鹿児島県津波浸水想定図

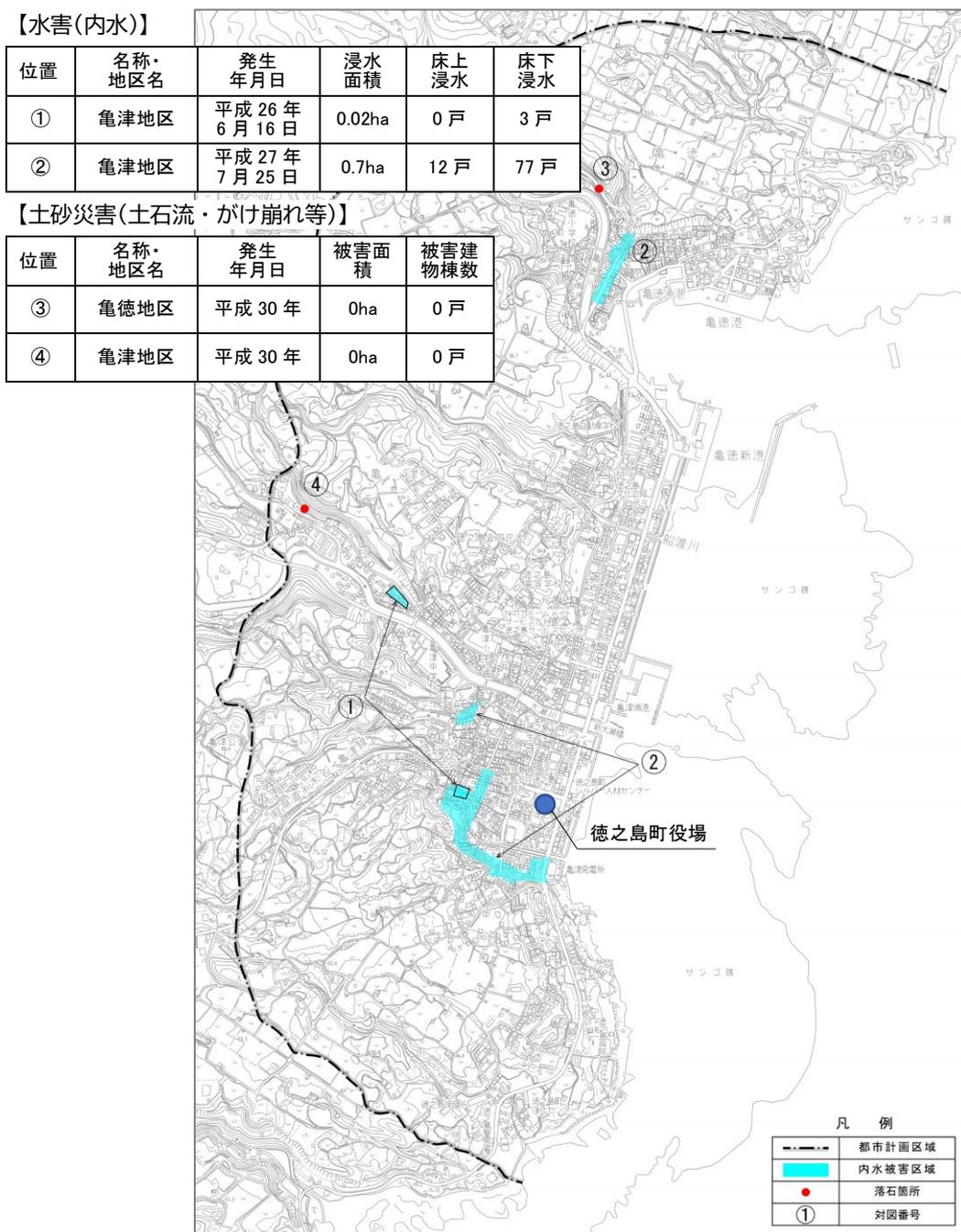
ウ) 洪水・内水氾濫へのリスク対応

洪水等による浸水想定区域については、国の指針により「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、居住の誘導が適当ではない場合は、原則、居住誘導区域に含まないこととすべき」とされています。

近年の全国的な水災害の激甚化・頻発化の発生を踏まえると、浸水による危険性が高い場所においては、適切な防災・安全対策が実施されるまでは居住の積極的な誘導は図るべきではないとされています。

これらを踏まえ、浸水被害箇所における対策済みのエリアは含むこととしますが、未整備河川沿いの家屋については、居住誘導区域には含めないこととします。

近年における災害発生状況(再掲 p31)



出典: 徳之島町都市計画基礎調査

工) 大規模盛土造成地へのリスク対応

本町では、盛土造成地の調査を行い、概ねの位置・規模やその範囲を示した大規模盛土造成地マップを公表しています。

居住誘導区域内の対象地については、早期に安全性の把握に向けた調査を実施します。なお、危険性が認められる場合には居住誘導区域から除外し、地盤被害を防止する対策を講じます。

大規模盛土造成地マップ

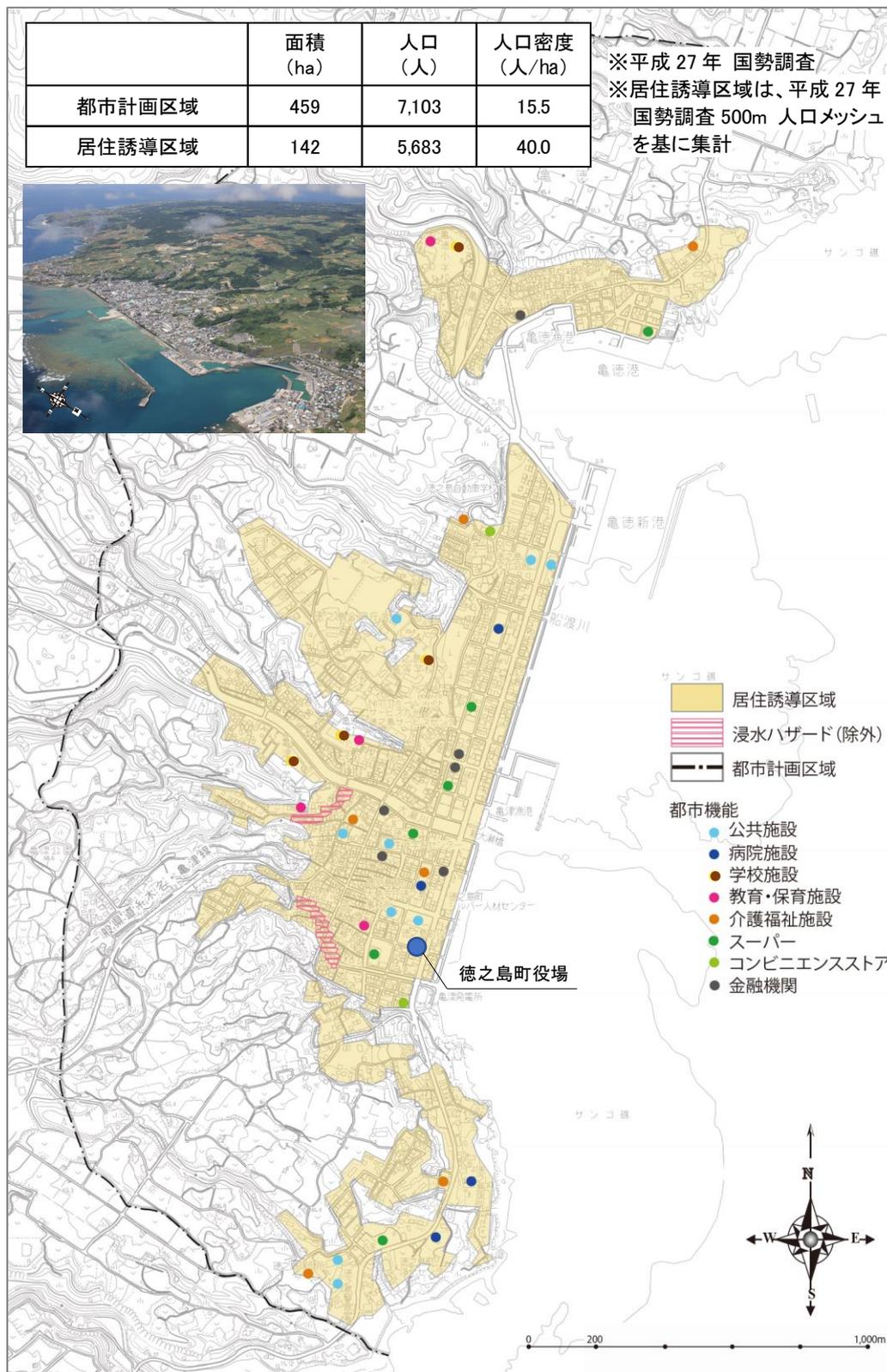


出典: 徳之島町建設課

(3) 居住誘導区域の設定

前項の検討を踏まえて抽出された居住誘導区域の設定の条件を満たすエリアを居住誘導区域（142ha）として設定します。設定に当たっては、道路や水路、指定区域の境界など現況の地形地物、土地利用区分を考慮して定めるものとします。居住誘導区域内において、整備が進められている公共下水道事業については、今後の整備計画や区域の縮小（浄化槽区域への転換）など、住民説明会等により理解を求めていきます。

居住誘導区域

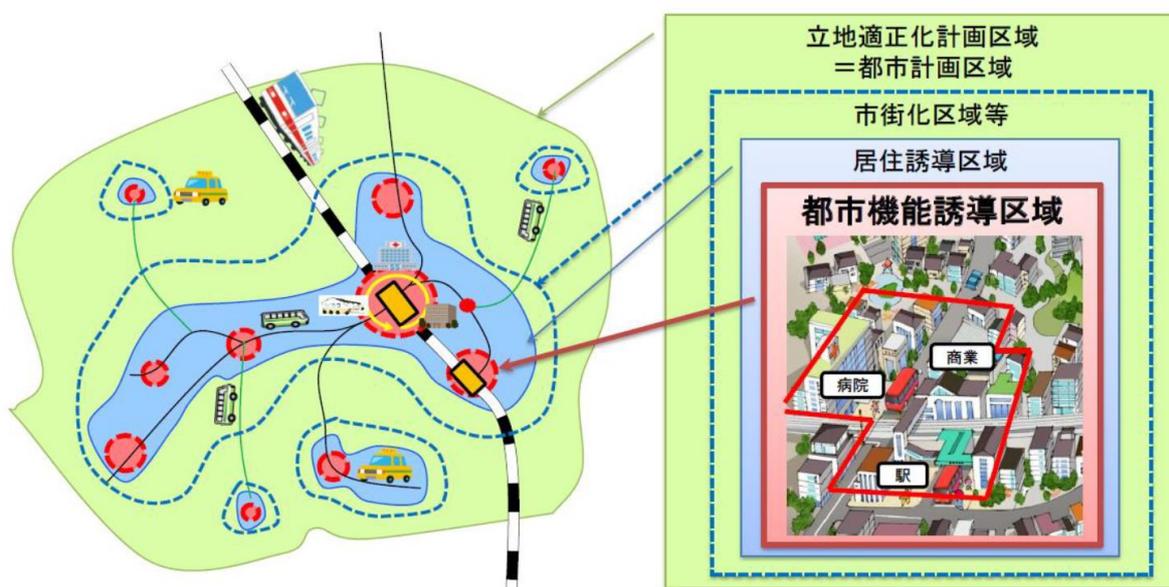


3 都市機能誘導区域

(1) 都市機能誘導区域の考え方

一般的に都市機能誘導区域は、行政機能、商業施設、福祉医療施設など、生活サービス施設の集積を誘導していく地域を位置付け、利用者が往来しやすい利便性が高い区域に設定します。

本町においては、居住誘導区域外にも多くの住民が居住している状況もあることから、そのような地域特性を踏まえ、誘導する施設の内容についても考慮し、都市機能誘導区域を設定します。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が図られ、本町ならびに徳之島全体の地域生活圏の利便性の持続的な確保を図ります。



都市機能誘導区域のイメージ(資料 国土交通省)

【都市機能誘導区域に設定する条件】

条件① 基本的な条件

都市機能誘導区域は、移動利便性が確保されたバス停周辺を中心とした地域において検討を行います。また、具体的な区域境界の検討においては、現在までの都市基盤に関する既往事業の状況などを勘案したうえで、災害リスクを有する区域との整合を図りながら設定する必要があります。

以上の区域設定の考え方を踏まえ、都市機能誘導区域の設定に向けた基本的な条件を以下に整理します。

区域・箇所名リスク	対応方針
<ul style="list-style-type: none">・徳之島町都市計画マスタープランに基づき、「都市集積を図るエリア」等を勘案し設定（P9 参照（中心市街地ゾーン））・各種生活利便施設（医療、福祉、商業、教育、公共公益施設）の集積している区域を設定（P48 参照）<ul style="list-style-type: none">→本町の商業の中心地であり、商業施設等が集積するエリアを設定→高齢者が歩いて買物や活動ができるよう、商店街を含むコンパクトにまとまりのあるエリアを設定	含む

条件② 生活利便性が確保されている地域

区域・箇所名	対応方針
<ul style="list-style-type: none">・バス路線のバス停から 300m圏内	含む

(2) 誘導施設の検討

都市機能となる施設は、主要な医療福祉や商業集積地等にまとまって立地する「都市機能誘導施設」と、人口分布や地域のコミュニティのまとまりにあわせて点在して立地する「都市機能補完施設」の大きく2つに区分されます。

「都市機能誘導施設」については、都市機能誘導区域に立地することで、多くの人が集まり、都市機能増進効果が最大限に発揮できることから誘導施設と位置付けます。

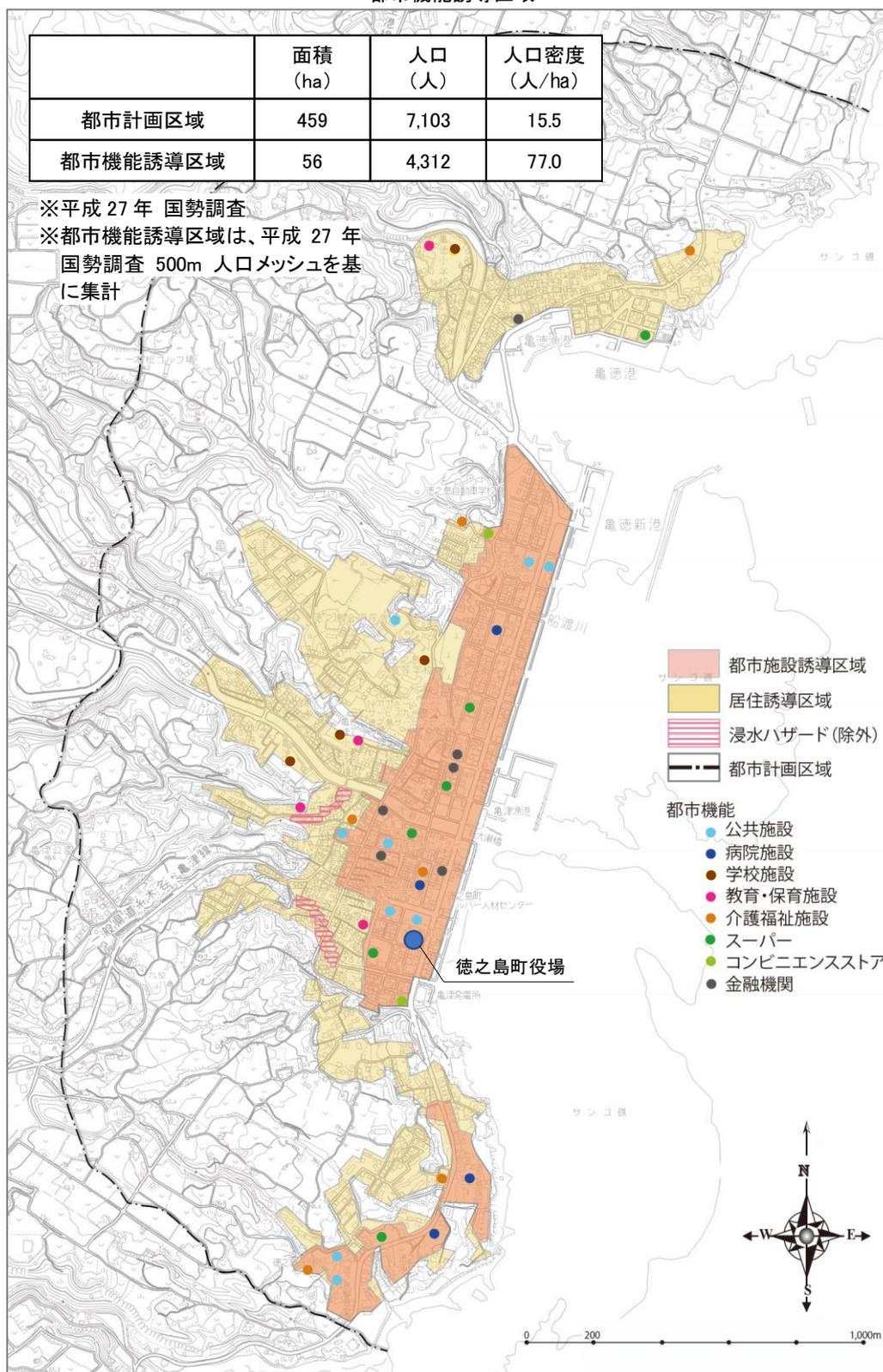
また「都市機能補完施設」については、居住誘導区域の利便性を補完し、住民生活のライフラインとなる施設を維持・誘導施設として位置付けます。「その他施設」については、都市機能誘導区域に限らず、各区域に近接・分散して立地することで、身近で利用しやすい環境が形成されることから誘導施設に位置付けないこととします。

区分	項目	概要	対応方針
商業	ショッピングセンター	大規模小売店舗は、広域的に利用される都市機能であり、立地に際しては生活利便地域の形成、交通ネットワーク、周辺の土地利用等、都市構造に大きく影響することから、都市核周辺における誘導施設として設定	【設定】 都市機能誘導施設
	スーパー・ドラッグストア	日常生活に欠かせない食料品等の生活必需品を提供する施設であることから、誘導施設として設定	【設定】 都市機能補完施設
	コンビニエンスストア	コンビニエンスストアは、食品、日用品、ATM、宅配等のサービスを提供する店舗であり、生活利便地域の形成に影響することから、誘導施設として設定	【設定】 都市機能補完施設
医療・福祉	病院	病院は、広域的に利用される高次都市機能ですが、救急医療機関としての機能も有しており、救急搬送に適した立地及び配置が望まれることから、誘導施設として設定	【設定】 都市機能誘導施設
	福祉サービス事業所	高齢者等にとって身近な地域の中で必要なサービスが完結するように基盤整備を進めていくとの考え方に立ち、生活圏の需要に応じた施設の維持・充実に取り組むことから誘導施設には設定しない	位置付けない
	子育て支援施設 (保育園・幼稚園)	保育園や幼稚園等の子育て支援施設は、子育て世代の生活を支える役割を担い、各地域に必要な施設であることから、誘導施設には設定しない	位置付けない
教育	小学校・中学校・高等学校等	小中学校及び高等学校等は、住民の最も身近な生活行動単位である区域の一つを形成していることから、誘導施設には設定しない	位置付けない
金融	銀行等	入出金可能な銀行等は、広域的に利用される都市機能であることから誘導施設として設定	【設定】 都市機能誘導施設
行政及び 公共施設 等	役場	役場庁舎は、広域的に利用される都市機能施設であり、立地に際しては町内各地域との交通ネットワークの形成が求められることから、都市の中核における誘導施設として設定	【設定】 都市機能誘導施設
	文化施設(生涯学習センター・文化会館等)	文化施設は、広域的に利用される高次都市機能であることから、公共交通の利便性の高い都市核周辺における誘導施設として設定	【設定】 都市機能誘導施設
	公民館	公民館は、おおむね区ごとに1施設設置されていることから、誘導施設には設定しない	位置付けない

(3) 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域は、居住誘導区域内に定められるものであり、公共施設、生活サービス施設などの都市機能を都市の拠点に誘導・集約させることにより、各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるものです。本町における都市機能誘導区域は、立地適正化計画で目指す将来の都市の骨格構造で位置付けた「中心市街地ゾーン」を基本に設定することとします。

都市機能誘導区域



4 誘導施策の展開

誘導施策については、都市再生特別措置法の改正により、国において都市のスポンジ化対策や遊休資産の活用にかかる施策等、従来の施策の拡充、新たな施策の創設が行われており、「国等が直接行う施策」、「国等の支援を受けて町が行う施策」、「町が独自に行う施策」の3種類に分けられます。

居住や都市機能への誘導に当たっては、事業者や住民のメリットを最大化するような施策により、誘導区域の暮らしやすさの向上、魅力を高める手法で従来の都市計画制度による規制誘導に限らず、地域性に配慮した緩やかな誘導を図ることとします。

(1) 居住誘導区域における住環境の充実

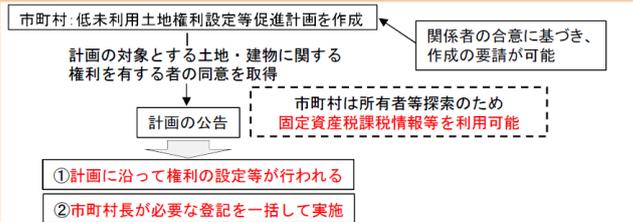
- 居住誘導区域への転入や区域内での住み替えを促進するため、狭あい道路の改善や空き家の利活用の促進等により、良好な住環境への改善を図ります。
- 密集市街地においては、建物の建替え時にお互いの合意形成ができた箇所から道路幅や電柱移設などの柔軟な手法により、オープンスペース（公共空地）を確保し、安全な通学、緊急車両進入の対応に努めます。
- 都市のスポンジ化による生活利便性の低下、魅力の喪失等の問題に対応するため、低未利用地の集約等による利用の促進など、低未利用地の有効活用と適正管理を検討します。
- 福祉や健康、防災など各分野の相乗効果により、住み続けたいと実感できる質の高い住環境の形成と、安全性・快適性が確保された住生活の実現を図ります。
- 土地利用の変化や公共交通の利便性の変化等により、必要に応じ居住誘導区域への編入及び除外を検討します。
- 低密度な市街地の拡大を防ぎ、農地や自然環境等を保全するとともに、防災面の観点から居住誘導区域を除くエリアにおいては、今後の人口や建築動向を注視しながら、低未利用土地権利設定等促進計画制度等の都市計画制度の活用を検討します。

コラム 都市のスポンジ化対策のための制度（低未利用土地権利設定等促進計画制度）

低未利用土地権利設定等促進計画制度の創設

<概要>（立地適正化計画の誘導区域が対象）
低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政が能動的にコーディネートし、所有権にこだわらず複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画を市町村が作成することができる。

<制度フロー>



支援措置

【税制】

（登録免許税）計画に基づく土地・建物の取得等について税率を軽減
⇒ 地上権等の設定登記等（本則1%→0.5%）
所有権の移転登記（本則2%→1%）
（不動産取得税）計画に基づく一定の土地の取得について軽減（課税標準の1/5控除）
※市町村が計画を作成し公告した場合には、円滑な特例手続きを進めるため、都道府県の課税部局に情報提供をお願いします。

<制度活用イメージ>



(2) 居住誘導に向けた公共交通利用環境の向上

- 居住誘導区域では、公共交通の利便性の向上に向け、通勤・通学、買い物や通院など日常生活のあらゆる機会での移動が可能となるよう、公共交通ネットワークの強化を図ります。
- 路線バス・タクシー等、限られた地域の公共交通資源の連携・相互補完により、移動手段の確保と生活の利便性の向上を図り、健康的で活気あるまちづくりを推進します。
- 公共交通空白地域における日常生活に必要な移動手段の確保に加え、更なる利便性向上を図るため、デマンド型や乗合タクシーなどの多様な運行によるコミュニティ交通の導入を検討します。

(3) 都市機能誘導区域への施設等の立地促進

- 主要な幹線道路へのアクセスと行政、医療・福祉、文化、商業等の都市機能の集積というポテンシャルを活かし、それぞれが連携し一つの都市拠点として機能するよう、総合的かつ段階的に施設整備を展開していきます。
- 各種施策との相乗効果が期待される重要なネットワークや、地域を結ぶ幹線道路網については早期の整備を目指します。
- 官民連携によるエリアプラットフォームの形成、未来ビジョンに基づく自立自走型システムの構築に向けた社会実験、コワーキング・交流施設整備の整備を図るため、官民連携まちなか再生推進事業の活用を検討します。
- 賑わい創出に向けた店舗・事業所等の誘致のほか、密集市街地改善に向けた住環境の整備を図るため、低未利用土地権利設定等促進事業の活用を検討します。(再掲)

コラム エリアプラットフォームの構築のための制度(官民連携まちなか再生推進事業)



出典:国土交通省「官民連携まちなか再生推進事業」について

(4) 公共施設の適正配置及び公的資産の活用

- 財政負担の軽減化、公共施設等の最適配置の実現を目指し、長期的な視点に立った施設の更新・統廃合・長寿命化等を計画的に進めるため、コンパクトなまちづくりと連携した、総合的なマネジメントに努めます。
- 遊休地となる公的不動産は、新たな都市機能の整備地等として有効活用に努めます。

(5) 官民連携によるまちづくり

- 地域住民・地権者・民間事業者等の拠点の活性化や誘導施設の導入効果の向上に資する取組を支援し、官民連携による多様な都市機能の集積・強化と良好な都市環境の保全・創出を図ります。
- 多様な関係人口の交流を目指したイノベーションの創出により、にぎわいや活力の創出に努めます。

(6) 関係機関との連携と庁内体制の充実

- 適正な土地利用誘導や効果的な都市施設整備の推進に当たっては、町のみでなく、広域的かつ総合的な視点も必要となってくるため、関係機関との調整を図るとともに、連携の強化に努めます。
- 長期的な将来像を実現していくため、庁内関係各課の連携強化並びに体制の充実を図ることにより、町が一体となった継続的なまちづくりの展開に努めます。

5 法に基づく届出制度

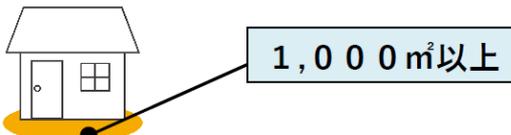
(1) 居住誘導区域外で行う建築等の行為

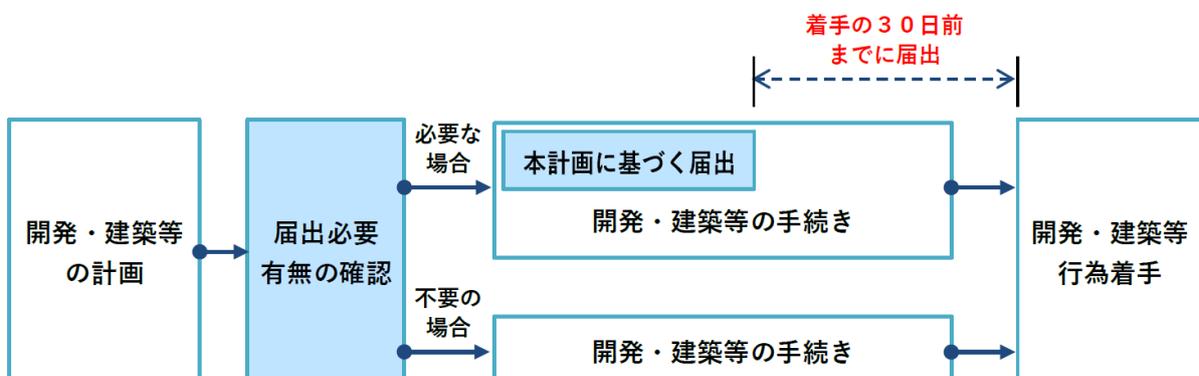
都市再生特別措置法（第 88 条）に基づき、以下の行為を行う場合、着手する日の 30 日前までに行為の種類や場所などについて、町への届出が必要となります。

この届出制度は、町が居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握し、居住の誘導のための施策に関する情報提供や調整等を行う機会として活用することを目的としています。

なお、当該届出に係る行為が居住誘導区域内における住宅の立地の誘導を図るうえで支障があると認められるときは、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告を行う場合があります。

誘導区域外における届出の対象行為

<p>開発行為</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・3戸以上の住宅の建築目的の開発行為  <ul style="list-style-type: none"> ・1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で1,000㎡以上の規模のもの 
<p>建築等行為</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・3戸以上の住宅を新築する場合 ・建築物を改築し、又はその用途を変更して3戸以上の住宅とする場合 



(2) 都市機能誘導区域外で行う建築等の行為

都市機能誘導区域外の区域では、都市再生特別措置法（第 108 条）に基づく届出制度の導入について検討し、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きの把握につなげます。

町は届出に対して支障がある場合には必要な勧告を行うことができ、あっせん等の措置を講じるよう努めることとします。

開発行為	○誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行なうとする場合
建築等行為	①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ③建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合

