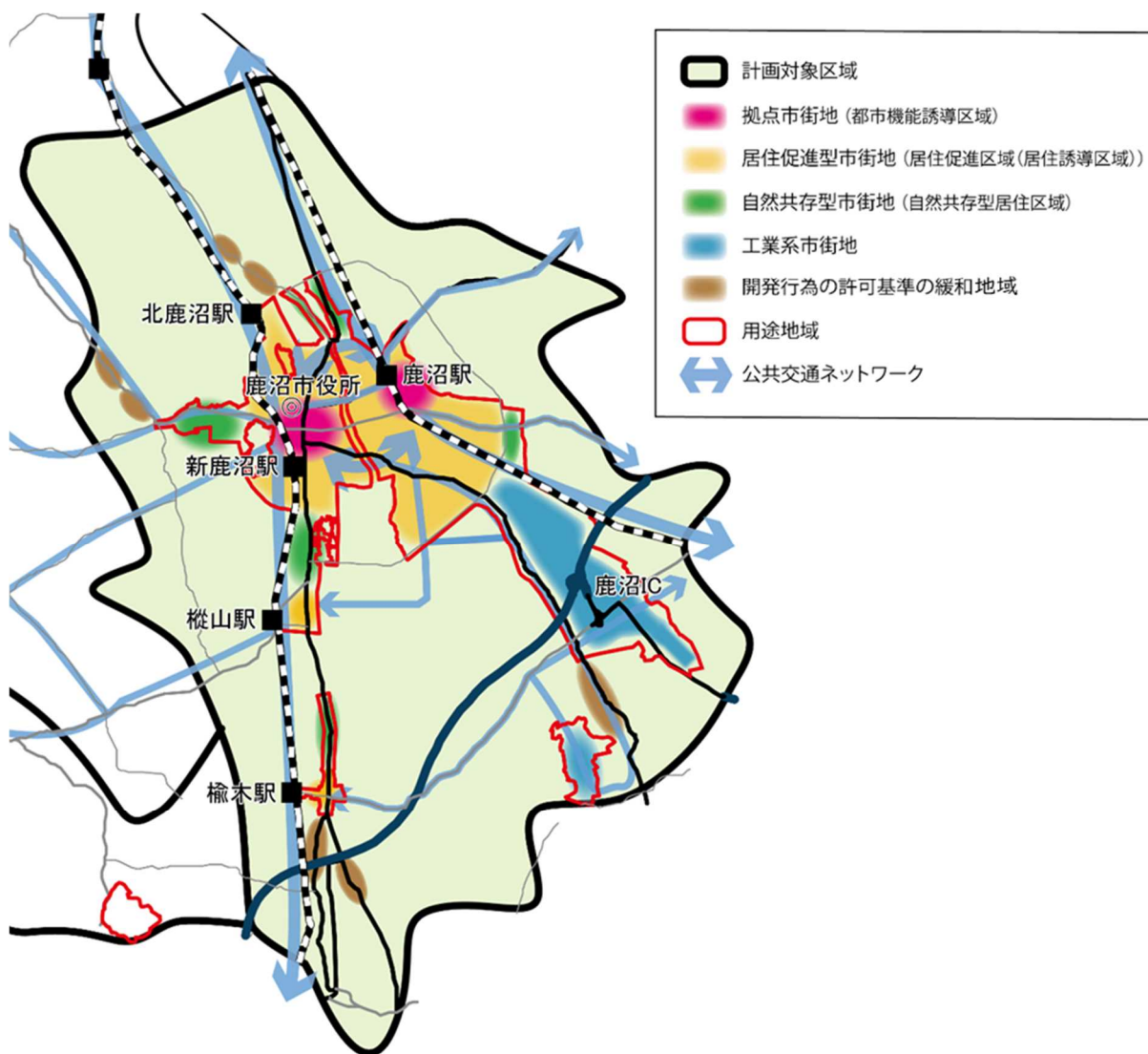


第4章

誘導区域の設定

1. 誘導区域の基本的な考え方

- 本計画では、居住誘導区域、都市機能誘導区域の設定を行うにあたり、まちづくり方針で掲げた「多様な暮らし方を許容する市街地環境の形成」、「都市の中心を担う地区(中心部)における高次都市機能の維持・誘導」、「コンパクトな移動を支える公共交通環境の維持・形成」に基づく、目指す都市構造の実現に向け、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」による持続可能な都市づくりに資する区域を設定します。
- なお、自然と共存しながらゆとりある住環境を形成するエリアを「自然共存型居住区域」と称することとします。



2. 居住誘導区域の設定

(1) 居住誘導区域とは

<p>■ 第 12 版 都市計画運用指針（国土交通省）／（R5.7 改正）</p> <p>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である。このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスク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べきである。</p>
--

(2) 居住誘導区域の設定の考え方

1) 居住誘導区域を定めることが考えられる区域

<p>■ 第 12 版 都市計画運用指針（国土交通省）／（R5.7 改正）</p> <ul style="list-style-type: none">○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○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することができ、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○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

2) 居住誘導区域に含むことができない区域

<p>■ 第 12 版 都市計画運用指針（国土交通省）／（R5.7 改正）</p> <ul style="list-style-type: none">○都市計画法第 7 条第 1 項に規定する市街化調整区域○建築基準法第 39 条第 1 項に規定する災害危険区域のうち、同条第 2 項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域○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○自然公園法第 20 条第 1 項に規定する特別地域○森林法第 25 条若しくは第 25 条の 2 の規定により指定された保安林の区域○自然環境保全法第 14 条第 1 項に規定する原生自然環境保全地域若しくは同法第 25 条第 1 項に規定する特別地区又は森林法第 30 条若しくは第 30 条の 2 の規定により告示された保安林予定森林の区域○森林法第 41 条の規定により指定された保安施設地区若しくは同法第 44 条において準用する同法第 30 条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区○地すべり等防止法第 3 条第 1 項に規定する地すべり防止区域○急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項に規定する急傾斜地崩
--

壊危険区域

- 土砂災害特別警戒区域
- 特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項に規定する浸水被害防止区域

3) 原則として居住誘導区域に含まないこととすべきである区域

■第12版 都市計画運用指針（国土交通省）／（R5.7改正）

- 津波災害特別警戒区域
- 災害危険区域

4) 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

■第12版 都市計画運用指針（国土交通省）／（R5.7改正）

- 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域
- 津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害警戒区域
- 水防法第15条第1項4号に規定する浸水想定区域
- 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の区域、特定都市河川浸水被害対策法第4条第2項第4号に規定する都市浸水想定における都市浸水が想定される区域及び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

5) 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

■第12版 都市計画運用指針（国土交通省）／（R5.7改正）

- 法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項第13号に規定する流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域
- 法第8条第1項第2号に規定する特別用途地区、同法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域
- 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町村が判断する区域

(3) 本市における居住促進区域の設定方針

- 都市計画運用指針の考え方を踏まえ、本市では、以下の設定方針に基づき、居住促進区域を定めることとします。
- なお、本市では、多様な暮らし方を許容しながら、ゆるやかに居住を促すという観点から、「居住促進区域」と称することとします。

居住誘導区域 = 居住促進区域

【居住促進区域の設定方針】

○持続的かつ利便性の高い居住地の維持

- 現状において既に一定の人口集積がみられる区域を基本とする。
- 日常生活を支える身近な都市機能が集積しており、生活利便の良い区域を基本とする。
- 鉄道やバス等の公共交通におけるアクセス性が高く、コンパクトな移動が可能な区域と基本とする。

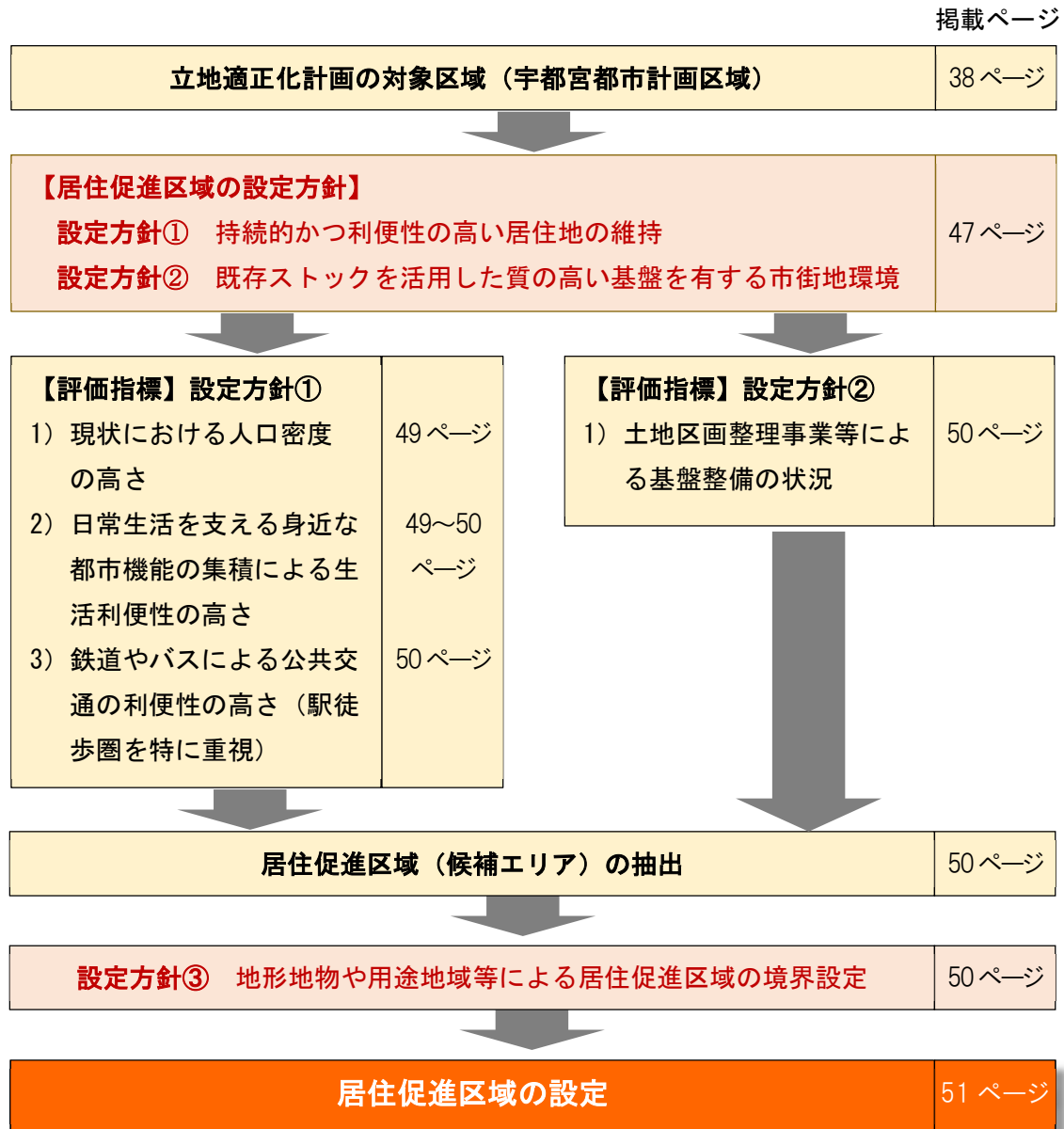
○既存ストックを活用した質の高い基盤を有する市街地環境の形成

- 土地区画整理事業等による計画的な市街地整備や都市の骨格を担う幹線道路の整備等が進む区域については、今後も質の高い基盤施設を有する市街地としての利用を促進するために区域に含むこととする。

【居住促進区域から除外する区域及び災害対応における考え方】

- 都市計画運用指針において、災害発生のおそれのある区域指定等が行われている地区は、原則として居住を誘導するべきではないとされています。
- 土砂災害の危険性のある地区（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）は、市街化区域内における指定は少ない状況となっています。ただし、土砂災害については、豪雨のみならず地震等においても突発的に起こりうることから、居住促進区域から除外します。
- また、家屋の倒壊・流失をもたらすような堤防決壊に伴う激しい氾濫流や河岸侵食が発生することが想定される区域（家屋倒壊等氾濫想定区域）は、垂直避難が不可能であり人命に危険を及ぼす可能性が高い区域であることから、居住促進区域から除外します。
- 河川の堤防決壊等による浸水想定区域は、黒川及び思川沿いに広く指定されています。特に黒川については、市街地の中央を南北に流れる河川であり、右岸には中心市街地が広がっています。
- 想定最大規模の浸水想定では、用途地域内は概ね 3.0m 未満の浸水が想定されており、その区域は中心市街地を含む既成市街地の大部分を占めています。
- 河川氾濫については、豪雨等の事前の発生予想・避難指示等が可能であり、早期避難の仕組みや防災体制等の強化、浸水リスクの認知と避難の啓発等、防災施策との連携により、居住地としての選択は可能であると考え、垂直避難が困難となる 3.0m以上の浸水が想定されるエリアのみ、居住促進区域から除外します。

■居住促進区域の設定フロー



(4) 本市における居住促進区域の設定基準

- ・3つの設定方針に基づく評価指標を下記のとおり定め、居住促進区域を設定します。

設定方針①

1) 評価指標1：現状における人口密度の高さ

- ・現状（2015年）における人口密度が高い区域を評価します。

	評価項目
ランク1	2015年の人口密度 60人以上/ha
ランク2	2015年の人口密度 40人～60人/ha
ランク3	2015年の人口密度 20人～40人/ha

2) 評価指標2：日常生活を支える身近な都市機能の集積による生活利便性の高さ

- ・日常生活を支える都市機能について、要素ごとに分類し、250mメッシュにおいて、各徒歩圏※内の要素の多様さにより評価を行います。

※徒歩圏：各施設から300m圏

要素区分	種 類	
	身近な都市機能	高次都市機能
医療	診療所	病院
福祉	地域包括支援センター、 通所系高齢者福祉施設	健康福祉センター
生活サービス (商業)	大規模小売店舗（日用品取扱店舗のみ）、スーパーマーケット※、 コンビニエンスストア	百貨店、大規模小売店舗
生活サービス (金融)	郵便局	郵便局（本局のみ）、銀行、JA、 信用金庫、労働金庫
子育て支援	保育園、幼稚園、児童福祉施設、 小学校、中学校、学童保育	—
公共施設	市役所、県出先機関、 文化施設分館、 地域コミュニティセンター、 駐在所・交番、消防署	市役所、県出先機関、 文化施設、警察署

※スーパーマーケット：日用品取扱店舗（敷地面積1,000㎡未満を除く）

	評価項目
ランク1	身近な都市機能5～6要素から徒歩圏内
ランク2	身近な都市機能3～4要素から徒歩圏内
ランク3	身近な都市機能1～2要素から徒歩圏内

3) 評価指標3：鉄道やバスによる公共交通の利便性の高さ

- ・公共交通を利用しやすい区域として、鉄道駅及び一定の便数を有するバス停からの徒歩圏域にある区域を評価します。

	評価項目
ランク1	駅から徒歩圏※内又は20便以上/日のバス停から徒歩圏内
ランク2	10便～20便/日のバス停から徒歩圏内
ランク3	10便未満/日のバス停から徒歩圏内

※鉄道駅からの徒歩圏800m、バス停からの徒歩圏300m

(都市構造の評価に関するハンドブック/国土交通省(H26.8)より)

設定方針②

1) 土地区画整理事業等による基盤整備状況

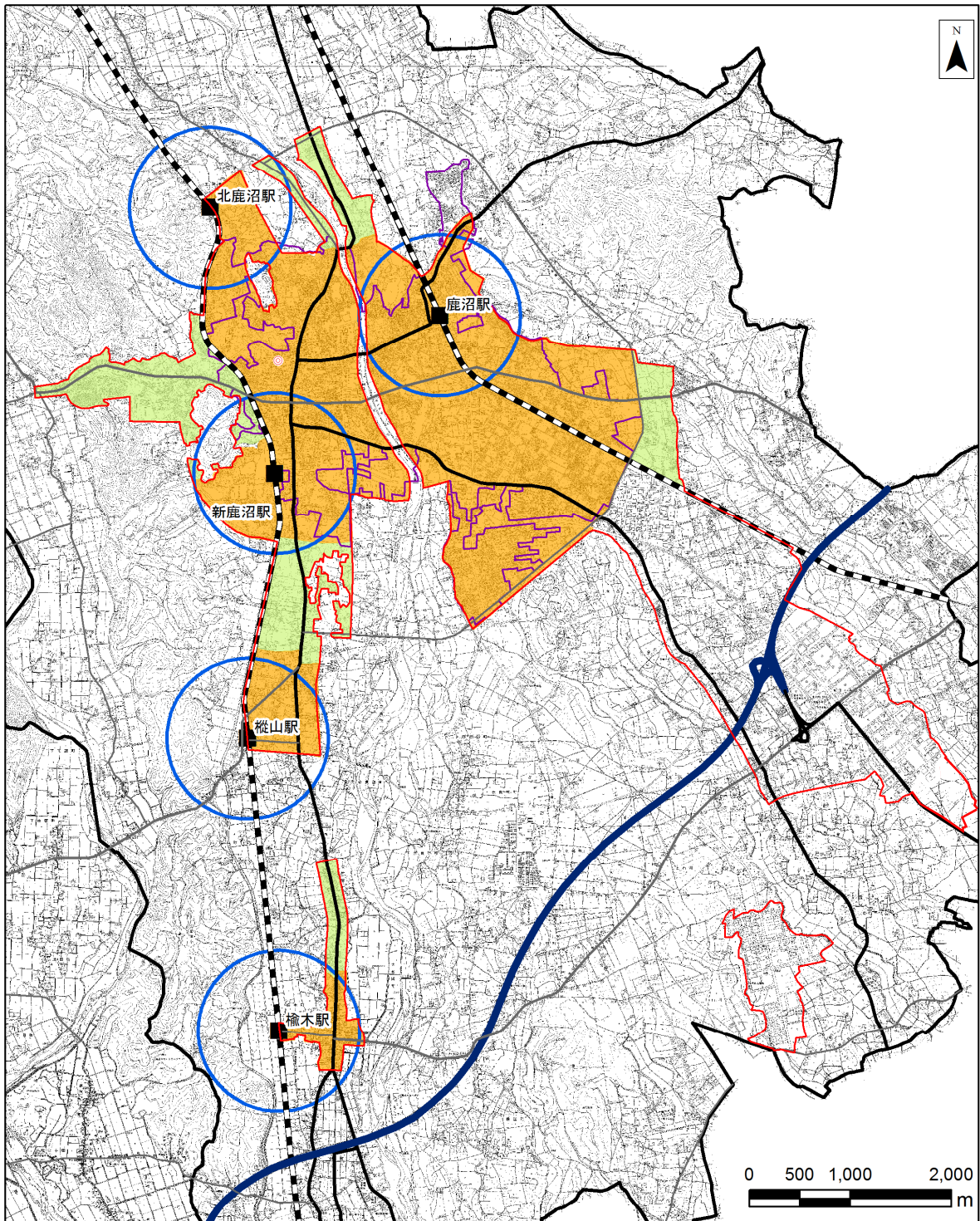
- ・**設定方針①**1)～3)の指標の評価に関わらず、質の高い都市基盤を有する市街地である「土地区画整理事業が施行済又は実施中の区域」及び、広域的な交通利便性の高い区域である「鉄道駅から徒歩圏(800m圏内)」について、区域設定の際に考慮する。

設定方針③

1) 地形地物や用途地域等による居住促進区域の境界設定

- ・**設定方針①**1)～3)及び**設定方針②**1)の指標に基づき、抽出したエリアを候補エリアとし、原則として、道路や鉄道等の地形地物、又は用途地域界、道路端からの一定距離等により区域を設定する。

(5) 居住促進区域の設定



凡例

- | | |
|---|---|
| 居住促進区域(法定) | H27年DID地区 |
| 自然共存型居住区域(任意) | 市街化区域 |
| 鉄道駅800m徒歩圏 | |

※除外区域

- 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
- 家屋倒壊等氾濫想定区域
- 3.0m以上の浸水が想定される
浸水想定区域

■ 市街化区域に対する「居住促進区域」の指定状況

都市計画区域名	市街化区域 面積 (ha)	居住促進区域 面積 (ha)	市街化区域内比率 (%)
宇都宮都市計画区域	1,992.3	1,131	56.8

3. 都市機能誘導区域の設定

(1) 都市機能誘導区域とは

■ 第12版 都市計画運用指針（国土交通省）／（R5.7改正）

医療・福祉・子育て支援・商業といった民間の生活サービス施設の立地に焦点が当てられる中では、これらの施設を如何に誘導するかが重要となる。このような観点から新たに設けられた都市機能誘導区域の制度は、一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、当該エリア内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るものであり、都市計画法に基づく市町村マスタープランや土地利用規制等とは異なる全く新しい仕組みである。

原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、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るよう定めるべきである。

(2) 都市機能誘導区域の設定の考え方

■ 第12版 都市計画運用指針（国土交通省）／（R5.7改正）

都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、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、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられる。

また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる。

(3) 本市における都市機能誘導区域の設定方針

- 都市計画運用指針の考え方を踏まえ、本市では、以下の設定方針に基づき、都市機能誘導区域を定めることとします。

【都市機能誘導区域の設定方針】

- 多くの市民の利用や広域性を持った高次都市機能の集積する拠点市街地の形成
- 多くの市民が利用する広域性をもつ機能である高次都市機能の集積する区域を基本とする。
 - 子どもから高齢者まで多様な世代が利用しやすい立地であることが求められる高次都市機能の集積する区域は、鉄道やバス等の公共交通ネットワークとの関係性は重要であり、公共交通によるアクセス性の高い区域を基本とする。
 - 多様な機能の立地を許容できる拠点に適した地区として都市計画における土地利用制限（用途地域等）の指定状況を踏まえた区域を基本とする。

【都市機能誘導区域から除外する区域及び災害対応における考え方】

- 都市計画運用指針において、災害発生のおそれのある区域指定等が行われている地区は、原則として居住を誘導するべきではないとされており、都市機能誘導区域は原則として居住促進区域内に指定されます。そのため、都市機能誘導区域においても、災害の発生のおそれのある区域指定等が行われている地区には都市機能を誘導しないこととします。
- 土砂災害の危険性のある地区（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）は、市街化区域内における指定は少ない状況となっています。ただし、土砂災害については、豪雨のみならず地震等においても突発的に起こりうることから、都市機能誘導区域から除外します。
- また、家屋の倒壊・流失をもたらすような堤防決壊に伴う激しい氾濫流や河岸侵食が発生することが想定される区域（家屋倒壊等氾濫想定区域）は、垂直避難が不可能であり人命に危険を及ぼす可能性が高い区域であることから、都市機能誘導区域から除外します。
- 河川の堤防決壊等による浸水想定区域は、黒川及び思川沿いに広く指定されています。特に黒川については、市街地の中央を南北に流れる河川であり、右岸には中心市街地が広がっています。
- 想定最大規模の浸水想定では、用途地域内は概ね 3.0m 未満の浸水が想定されており、その区域は中心市街地を含む既成市街地の大部分を占めています。
- 河川氾濫については、豪雨等の事前の発生予想・避難指示等が可能であり、早期避難の仕組みや防災体制等の強化、浸水リスクの認知と避難の啓発等、防災施策との連携により、都市機能施設の立地は可能であると考え、垂直避難が困難となる 3.0m以上の浸水が想定されるエリアのみ、都市機能誘導区域から除外します。

■都市機能誘導区域の設定フロー

掲載ページ



(4) 本市における都市機能誘導区域の設定基準

- ・「高次都市機能の集積による利便性の高さ」、「鉄道やバスによる公共交通の利便性の高さ」、
「多様な機能の立地を許容する用途地域の指定状況」の3指標により評価します。

設定方針①

1) 評価指標 1：高次都市機能の集積による利便性の高さ

- ・その役割から広域性を持つ高次都市機能について、要素ごとに分類し、250mメッシュにおいて、各徒歩圏※内の要素の多様さにより評価を行います。

※徒歩圏：各施設から300m圏

要素区分	種 類	
	身近な都市機能	高次都市機能
医療	診療所	病院
福祉	地域包括支援センター、 通所系高齢者福祉施設	健康福祉センター
生活サービス (商業)	大規模小売店舗（日用品取扱店 舗）、スーパーマーケット※、 コンビニエンスストア	百貨店、大規模小売店舗
生活サービス (金融)	郵便局	郵便局（本局のみ）、銀行、J A、 信用金庫、労働金庫
子育て支援	保育園、幼稚園、児童福祉施設、 小学校、中学校、学童保育	—
公共施設	市役所、県出先機関、 文化施設分館、 地域コミュニティセンター、 駐在所・交番、消防署	市役所、県出先機関、 文化施設、警察署

※スーパーマーケット：日用品取扱店舗（敷地面積 1,000 m²未満を除く）

	評価項目
ランク1	高次都市機能5～6要素から徒歩圏内
ランク2	高次都市機能3～4要素から徒歩圏内
ランク3	高次都市機能1～2要素から徒歩圏内

2) 評価指標 2 : 鉄道やバスによる公共交通の利便性の高さ

- 公共交通を利用しやすい区域として、鉄道駅及び一定の便数を有するバス停からの徒歩圏域にある区域を評価します。

	評価項目
ランク1	駅から徒歩圏※内又は 20 便以上/日のバス停から徒歩圏内
ランク2	10 便~20 便/日のバス停から徒歩圏内
ランク3	10 便未満/日のバス停から徒歩圏内

※鉄道駅からの徒歩圏 800m、バス停からの徒歩圏 300m

(都市構造の評価に関するハンドブック/国土交通省 (H26.8) より)

3) 評価指標 3 : 多様な機能の立地を許容する用途地域の指定状況

- 多様な誘導施設の立地が可能な商業系・住居系の用途地域を評価します。

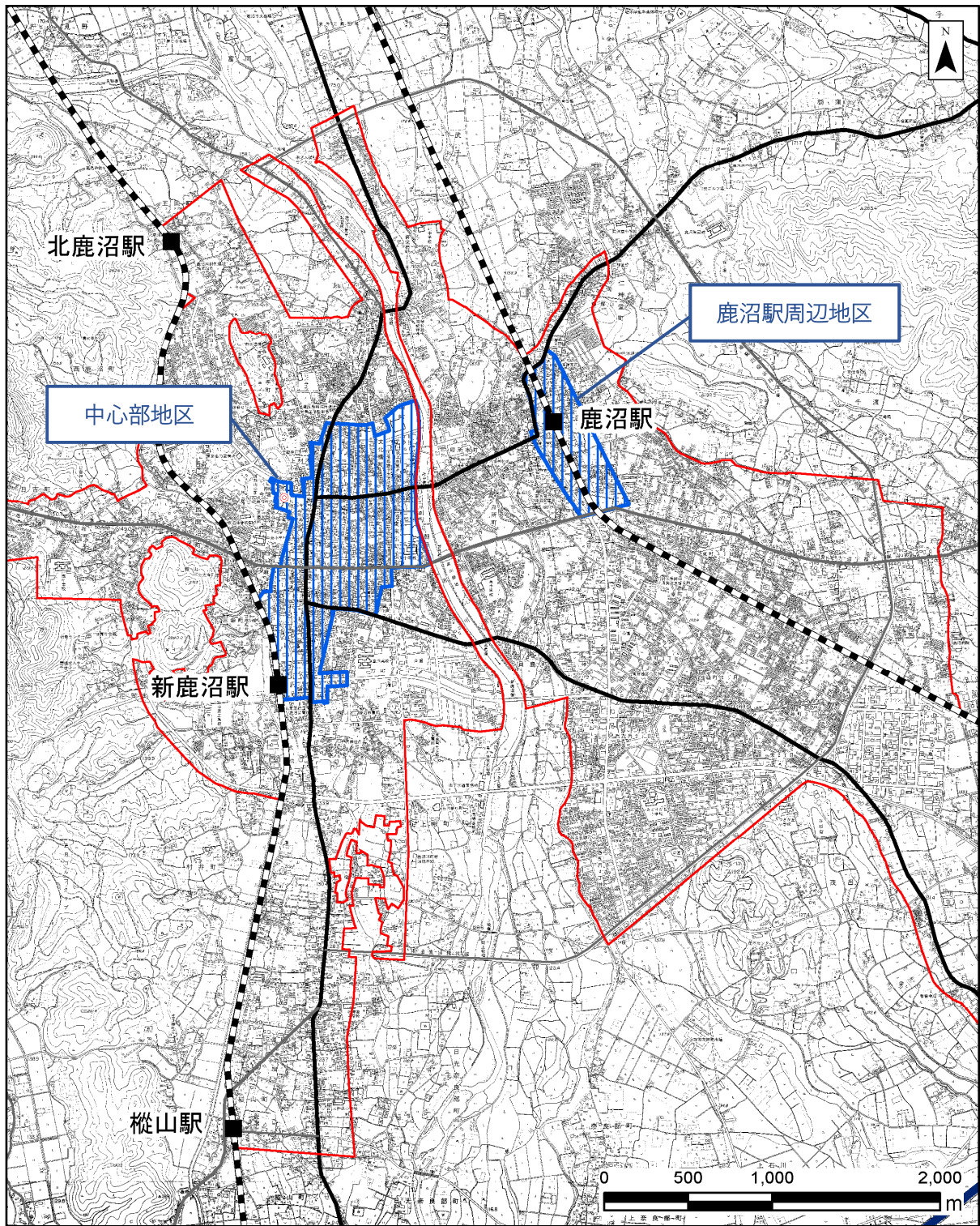
	評価項目
ランク1	商業地域・近隣商業地域
ランク2	第二種住居地域・第一種住居地域
ランク3	第二種中高層住居専用地域・第一種中高層住居専用地域

設定方針②

1) 地形地物や用途地域等による都市機能誘導区域の境界設定

- 設定方針①1)~3)の指標に基づき、抽出したエリアを候補エリアとし、原則として、道路や鉄道等の地形地物、又は用途地域界、道路端からの一定距離等により区域を設定する。

(5) 都市機能誘導区域の設定



凡例

- 都市機能誘導区域
- 市街化区域

※除外区域

- 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
- 家屋倒壊等氾濫想定区域
- 3.0m以上の浸水が想定される
浸水想定区域

■ 市街化区域に対する「都市機能誘導区域」の指定状況

都市計画区域名	市街化区域 面積 (ha)	都市機能誘導区域 面積 (ha)	市街化区域内比率 (%)
宇都宮都市計画区域	1,992.3	128	6.4

