

第3章 立地適正化の基本的な方針

3-1 まちづくりの方針

第1章のとおり、本計画は都市計画マスタープランで示された都市構造を実現するための具体的な方策を示すものであるほか、本市の最上位計画であるまちづくり総合プランに即しつつ策定を行います。

そこで、本計画では、まちづくり総合プランの基本理念「魅力と活気に満ちたまち」「心豊かに、共に生き、支え合うまち」をまちづくりの基本理念とします。なお、都市計画マスタープランでも同様の基本理念を踏襲しています。

さらに、第2章の本市における現状整理結果を踏まえた課題を以下のとおり整理し、その課題に対する具体的な方向性として、まちづくりの基本理念に沿って「まちづくりの方針」を次のとおり設定します。

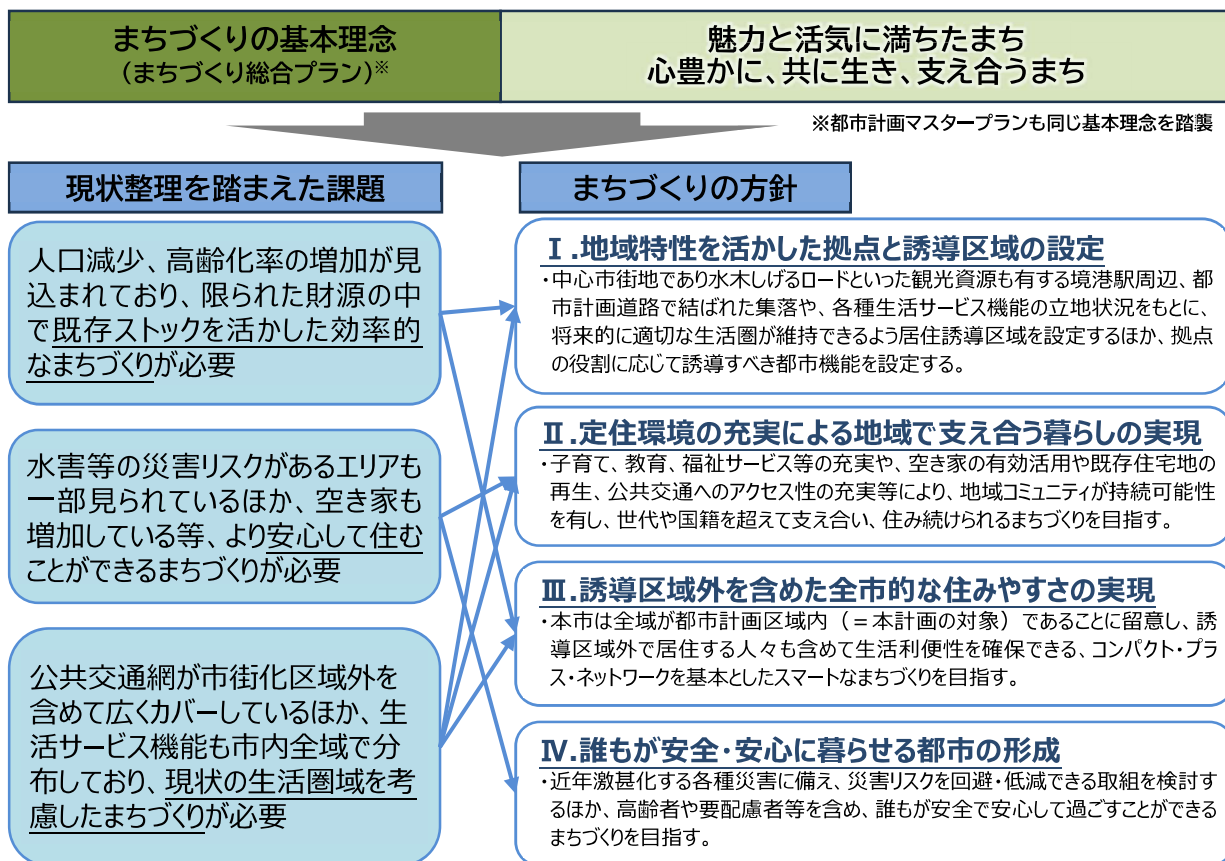


図 3-1 まちづくりの方針

前頁のまちづくりの方針について、上位計画等（まちづくり総合プラン、都市計画マスタープラン）に掲げられている方向性との関係は以下のとおりです。

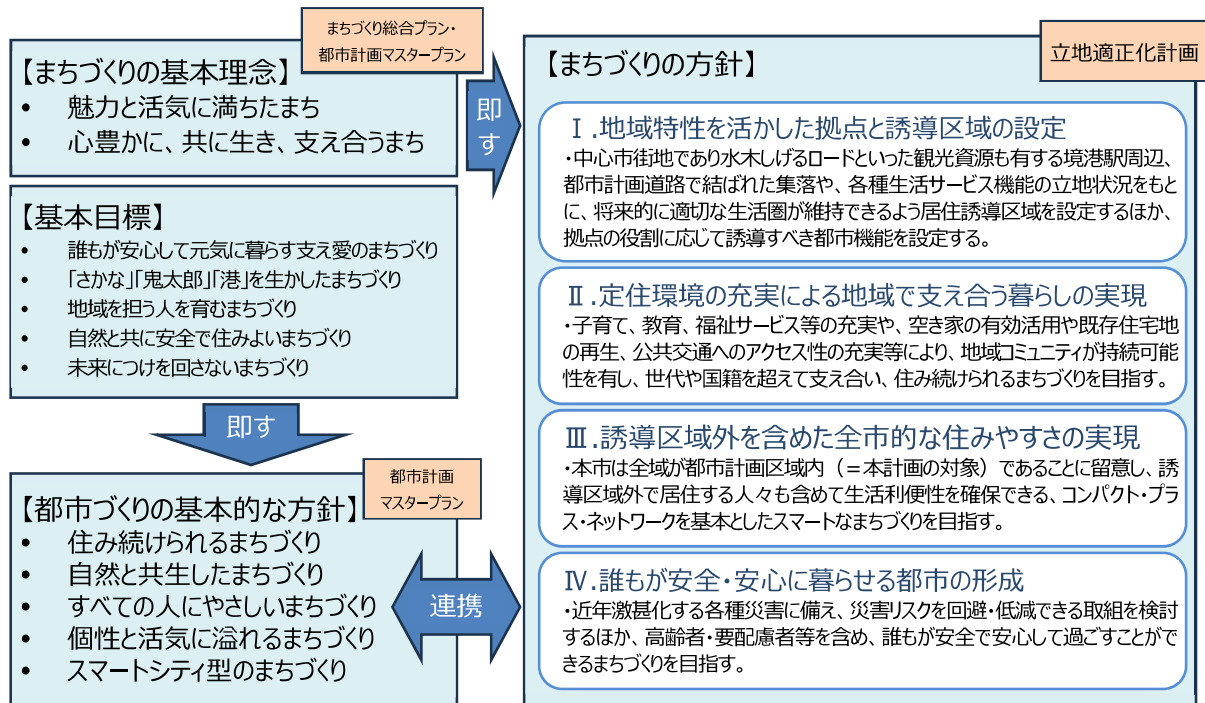


図 3-2 まちづくりの方針における上位計画等との関係

3-2 拠点の位置づけ・目指すべき都市の骨格構造

本市は、都市計画マスタープランに記載されているとおり、既にコンパクトなまちであることに加え、複数の都市機能が集積する各地域が主要道路により結ばれています。

本計画では、市街化区域内に居住誘導区域及び都市機能誘導区域を定めますが、その前提として各地域の機能と役割を考慮して以下のとおり各地域に拠点を設定し、目指すべき都市の骨格構造として位置づけます。

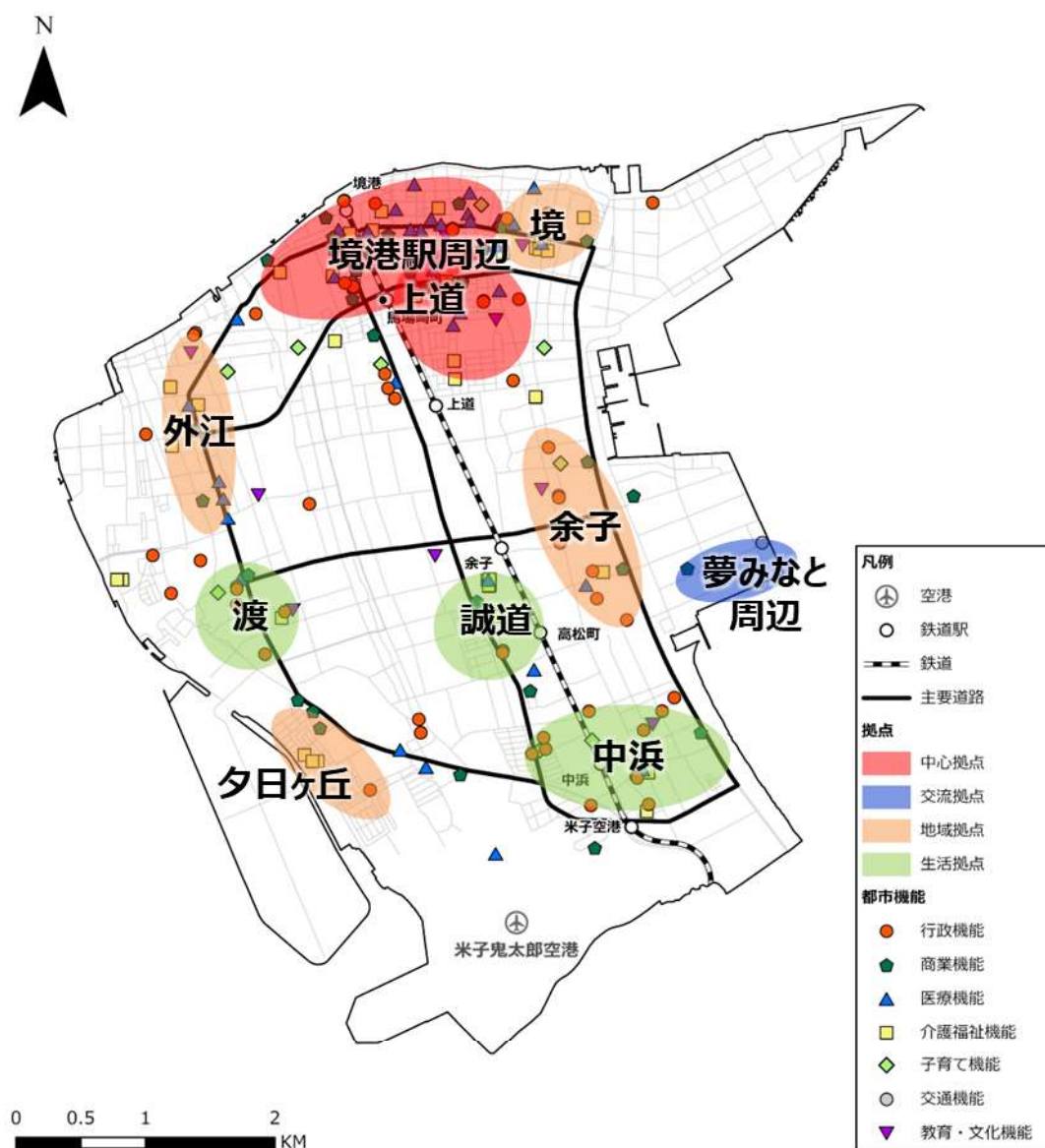


図 3-3 目指すべき都市の骨格構造

表 3-1 拠点の位置づけ

拠点類型	役割	主な対象地域
中心拠点	市域各所からの公共交通アクセス性に優れ、住民に行政中枢機能、総合病院、相当程度の商業集積等の高次の都市機能を提供する拠点	境港駅周辺・上道
交流拠点	市外からの寄港機能を備え、観光の玄関口としての役割を果たすとともに、地域住民への生活サービスも提供する拠点	夢みなと周辺
地域拠点	地域の中心として、地域住民に食品スーパーや医療機関等、主として日常的な生活サービス機能を提供する拠点	境、余子、外江、夕日ヶ丘
生活拠点	市街化区域外であるものの、人口減少が緩やかであり、付近の地域拠点等と連携して生活サービスを提供する拠点	誠道、中浜、渡
居住地域	（市街化区域内かつ上記の区域に属さないエリアのうち）一定の人口が集積する居住地	住居・商業系用途地域

第4章 居住誘導区域

4-1 居住誘導区域の概要

「居住誘導区域」とは、人口減少が進む中、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に、居住を誘導する区域のことです。

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、公共交通や財政、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、地域の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ます。

【居住誘導区域として望ましい区域像】

①生活利便性が確保される区域

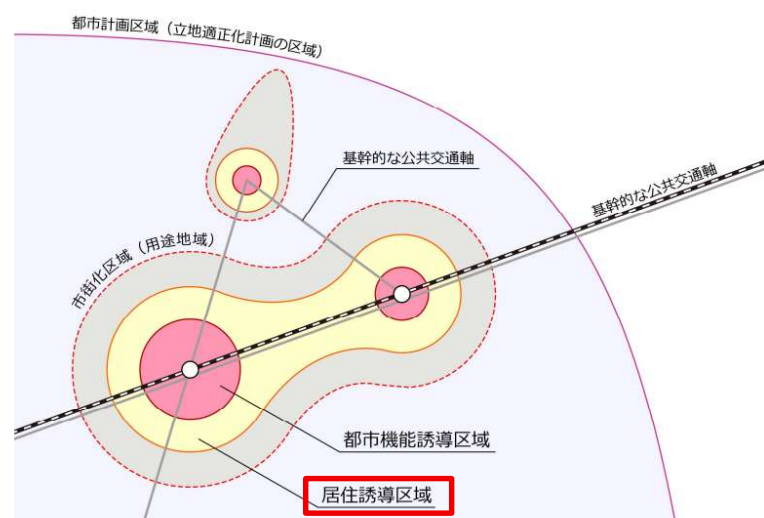
- 都市機能誘導区域の候補となる中心拠点や地域・生活拠点に、徒歩・自転車・端末交通等により容易にアクセスすることのできる区域や、鉄道駅・バス停の徒歩・自転車利用圏

②都市機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

- 医療・福祉・商業等の都市機能が将来にわたって持続できる人口密度が確保される面積範囲内の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において少なくとも現状の人口密度を維持、あるいは低下抑制することを基本に検討

③災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域

- 津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域で、土地利用の実態等に照らして、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域等には該当しない区域

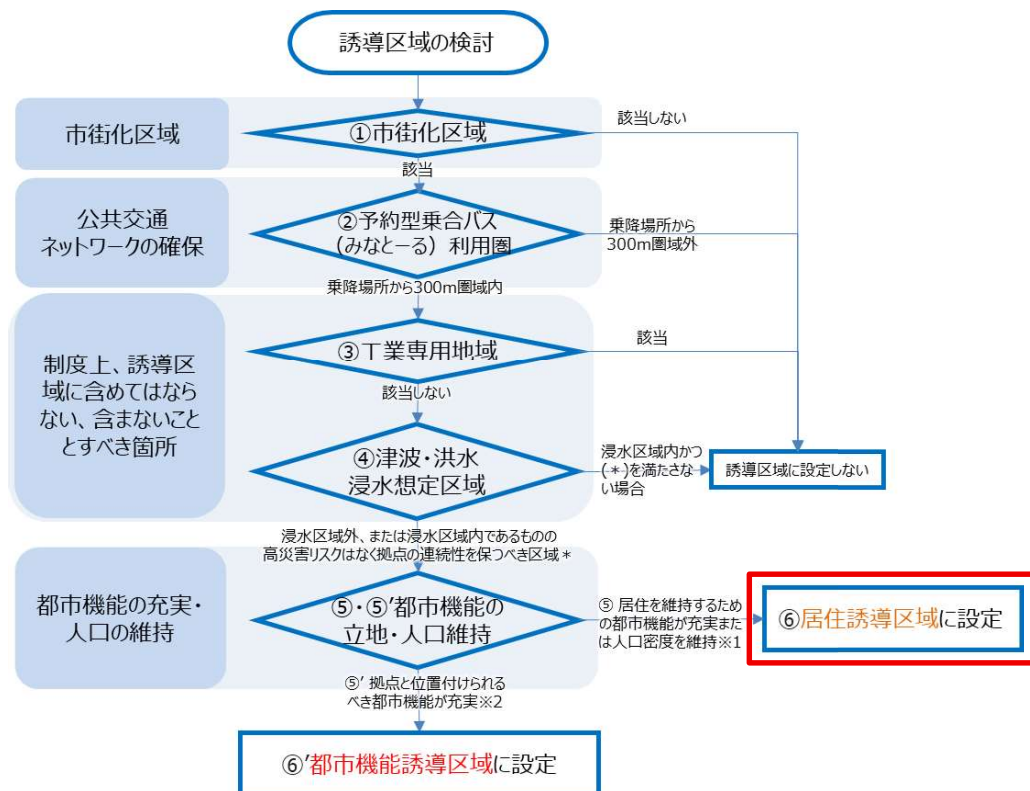


出典：立地適正化計画作成の手引き【基本編】（令和7年4月）をもとに一部加工

図 4-1 立地適正化計画における居住誘導区域の位置づけ

4-2 居住誘導区域の設定

居住誘導区域を設定するにあたっては、「市街化区域か否か」「公共交通ネットワークが確保できるか否か」「制度上、誘導区域に含めてはならないもしくは含まないこととすべき箇所（用途地域・災害安全性）の考慮」「居住を維持するための都市機能が充実しているか、または人口密度が維持される想定か」の観点をもとに、以下のフローに基づき地図上での即地的な検討を行います。なお、⑥'の「都市機能誘導区域」の設定については、次章に詳細を記載します。



- ※1…「公民館・集会所」「店舗、商業施設全般」「医療・福祉施設全般」「教育施設（小中学校）」「保育園」から半径500m圏域で、3つ以上が重なる圏域もしくは、令和2年から令和27年にかけて人口密度がおおむね維持されると推計されている圏域で、現状の居住エリアと連続性が確保できる区域
- ※2…「市役所」「大型商業施設、スーパーマーケット、ドラッグストア、ホームセンター、その他専門店」「総合病院・病院」「地域子育て支援センター」「フェリーターミナル」から半径500m圏域で、2つ以上が重なる圏域もしくは、その他拠点と位置付けるべき施設周辺の区域

図 4-2 居住誘導区域（都市機能誘導区域）の設定フロー

前述のうち、「制度上、誘導区域に含めてはならないもしくは含まないこととすべき箇所（用途地域・災害安全性）の考慮」については、都市再生特別措置法や同施行令、都市計画運用指針において、「居住誘導区域に含めてはならない区域」や「居住誘導区域に含まないこととすべき区域」が定められています。

このうち、「居住誘導区域に含めてはならない区域」は、市街化調整区域と工業専用地域が該当するため、市内の市街化調整区域と工業専用地域を除くこととします。

また「居住誘導区域に含まないこととすべき区域」は、津波や洪水といった水害の影響範囲が該当します。本市では沿岸部の市街地の一部が浸水想定区域に含まれていますが、浸水深が3mを超えるような高災害リスクは低いため、基本的に浸水区域は除きつつ、既成市街地の連続性を考慮し、国道 431 号や境水道沿いの道路よりも内側のエリアを誘導区域として設定することを検討しました。

表 4-1 制度上、誘導区域に含めてはならない区域・含まないこととすべき区域

分類	根拠法	対象区域（ 太字 が本市において該当がある区域）
居住誘導区域に含めてはならない区域	都市再生特別措置法第 81 条第 19 項	● 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（具体的には工業専用地域が該当）
	都市再生特別措置法施行令第 30 条	● 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、農地法第 5 条第 2 項第 1 号ロに掲げる農地や採草放牧地の区域（本市では市街化調整区域にのみ存在） ● 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 条又は第 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、同法第 25 条第 1 項に規定する特別地区 ● 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、同法第 41 条の規定により指定された保安施設地区、（中略）保安施設地区に予定された地区 ● 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、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（災害防止のための措置が講じられている区域を除く） ● 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 9 条第 1 項に規定する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
居住誘導区域に含まないこととすべき区域	都市計画運用指針	● 津波防災地域づくりに関する法律第 72 条第 1 項に規定する津波災害特別警戒区域 ● 災害危険区域（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を除く）
		● 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 6 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 14 条第 1 項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 4 項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

出典：立地適正化計画作成の手引き【基本編】（令和 7 年 4 月）をもとに一部加工

誘導区域の設定フローのうち「①市街化区域」において、市街化区域と市街化調整区域のエリアを明示した内容は以下のとおりです。市街化区域に該当するエリアを誘導区域の対象範囲とし、該当しないエリア（市街化調整区域）は誘導区域の対象範囲から除きます。

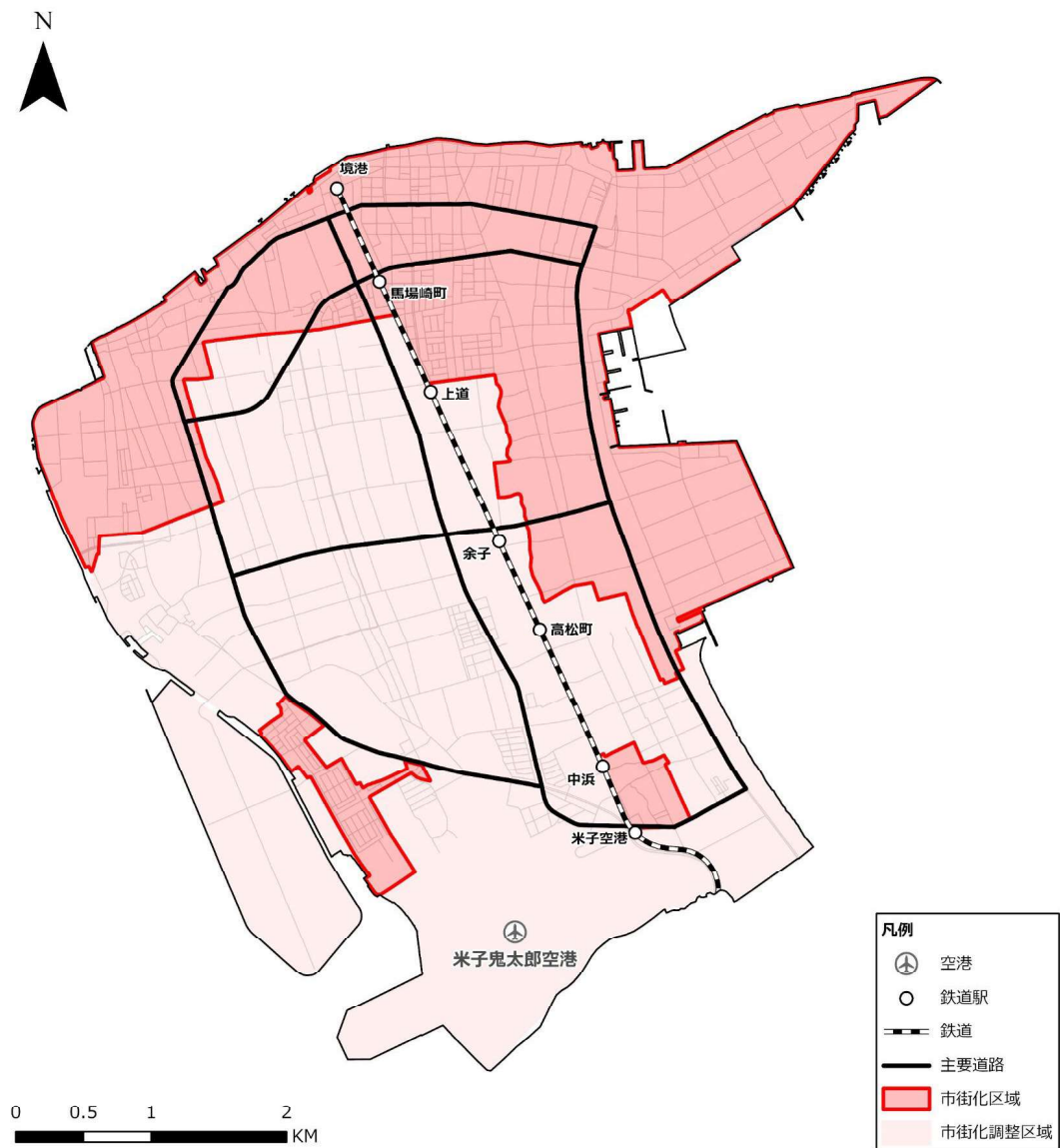


図 4-3 誘導区域の設定フロー①（市街化区域）

続いて、誘導区域の設定フローのうち「②予約型乗合バス（みなとーる）利用圏」を明示した内容は以下のとおりです。乗降場所から半径 300m 圏域内を利用圏とし、利用圏外は基本的に誘導区域の対象外とします。

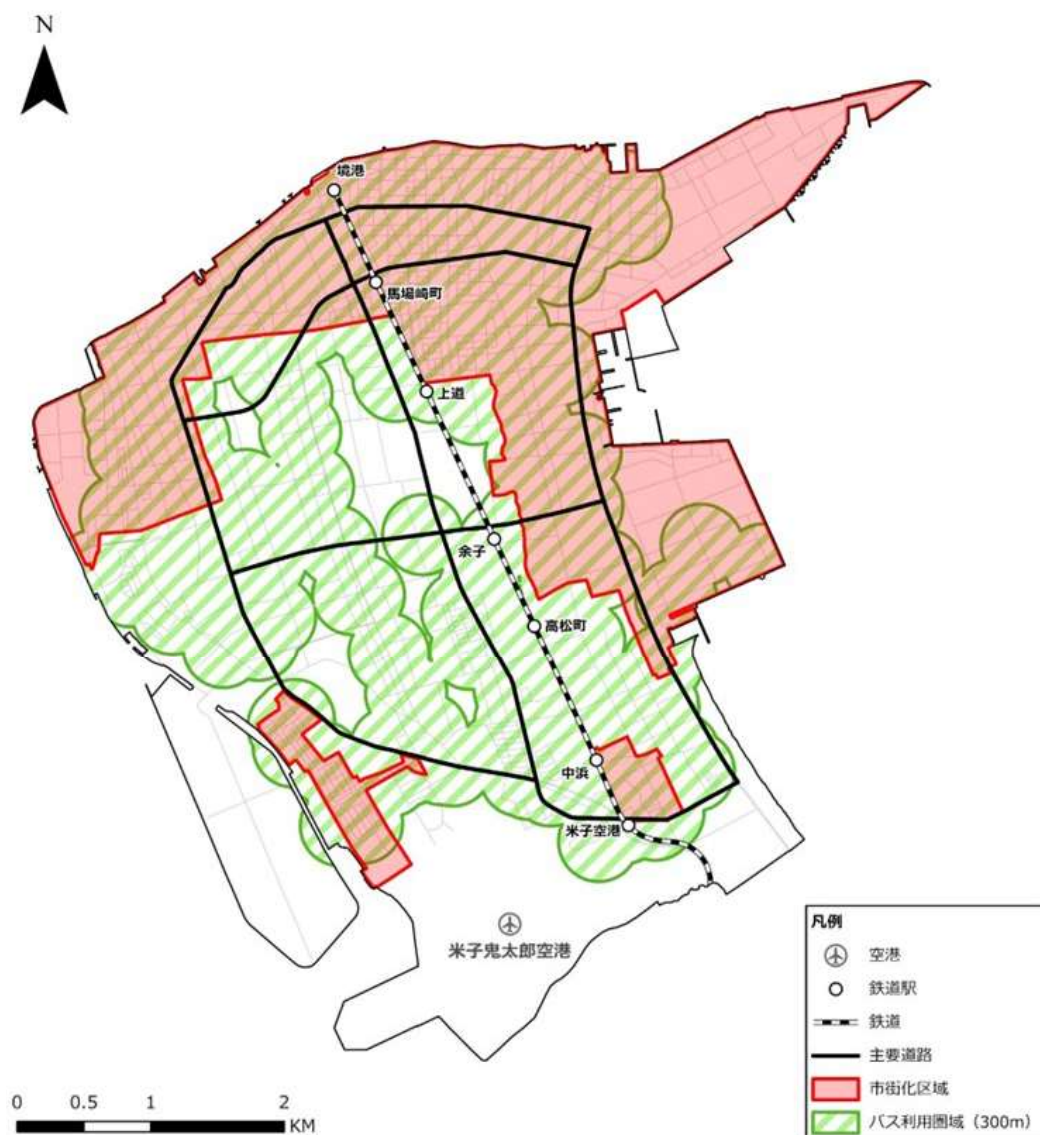


図 4-4 誘導区域の設定フロー②（予約型乗合バス（みなとーる）利用圏）

続いて、誘導区域の設定フローのうち「③工業専用地域」に設定されているエリアを明示した内容は以下のとおりです。都市再生特別措置法で定められる誘導区域に含めてはならないこととされている区域のうち、本市では昭和町工業団地、西工業団地及び竹内工業団地の一部が工業専用地域に該当するため、該当するエリアは誘導区域から除きます。

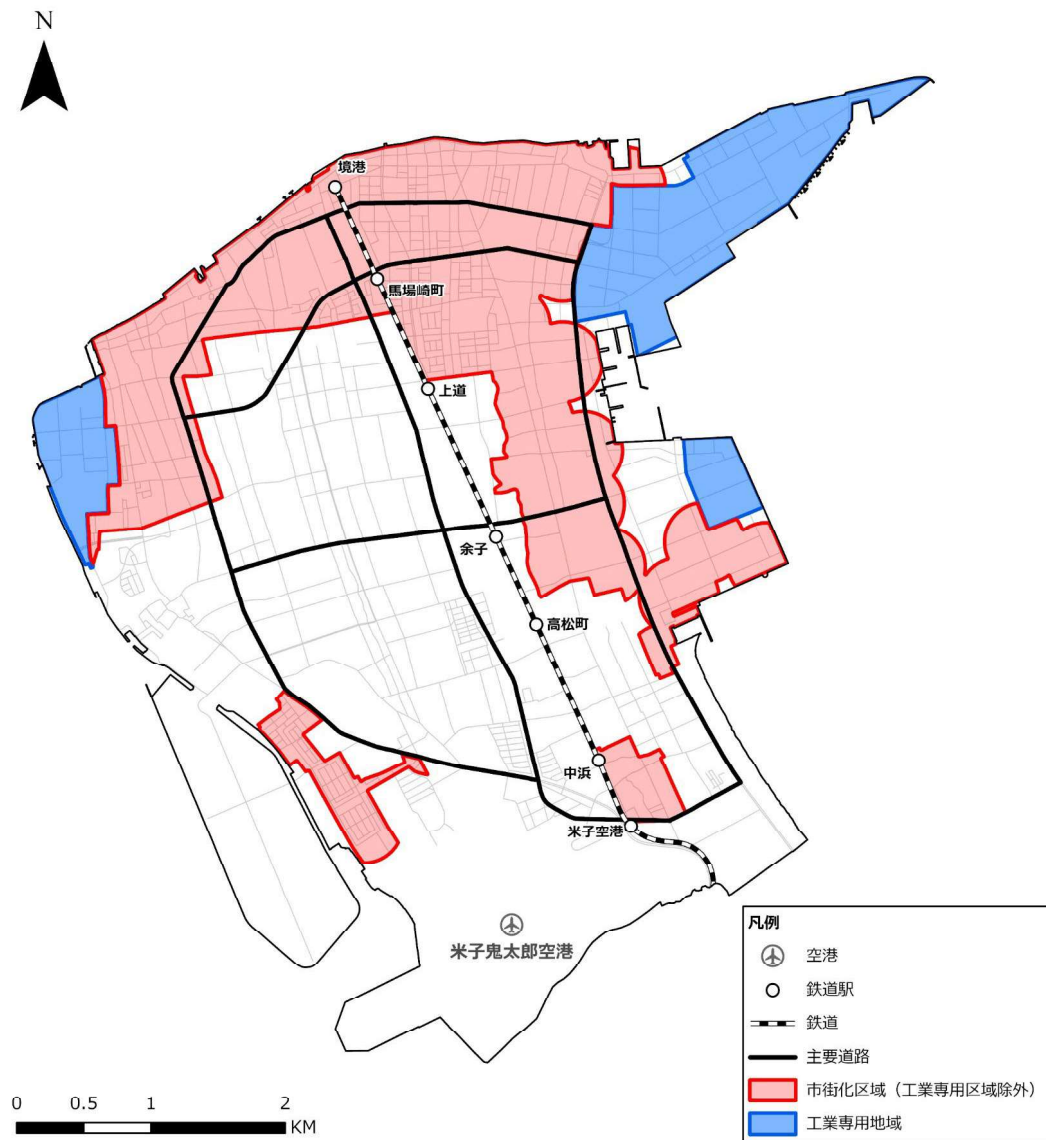


図 4-5 誘導区域の設定フロー③（工業専用地域）

続いて、誘導区域の設定フローのうち「④津波・洪水浸水想定区域」として、0m より大きい津波浸水深・洪水浸水深が想定されているエリアを明示した内容は以下のとおりです。都市計画運用指針で浸水想定区域は誘導区域に含めないこととすべきとされているため、基本的には誘導区域の設定対象範囲外とします。

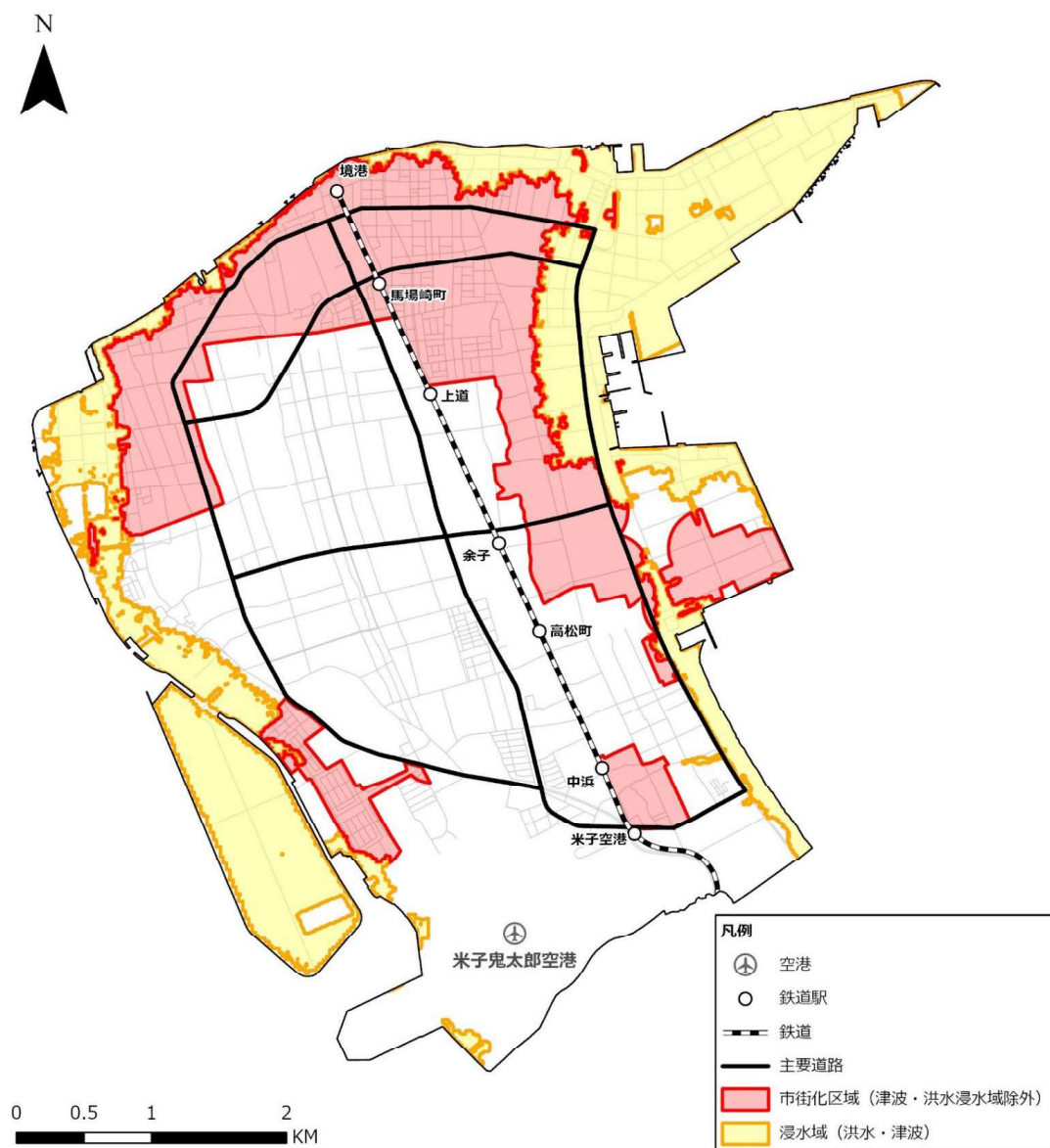


図 4-6 誘導区域の設定フロー④（津波・洪水浸水想定区域）

最後に、居住誘導区域として、公民館・集会所、商業施設、医療施設、保育園、小中学校の500m圏域が3種類以上重なるエリア、または令和2年の人口分布と令和27年の人口分布を比較して、人口の維持が見込まれるエリアを居住誘導区域の設定対象としました。

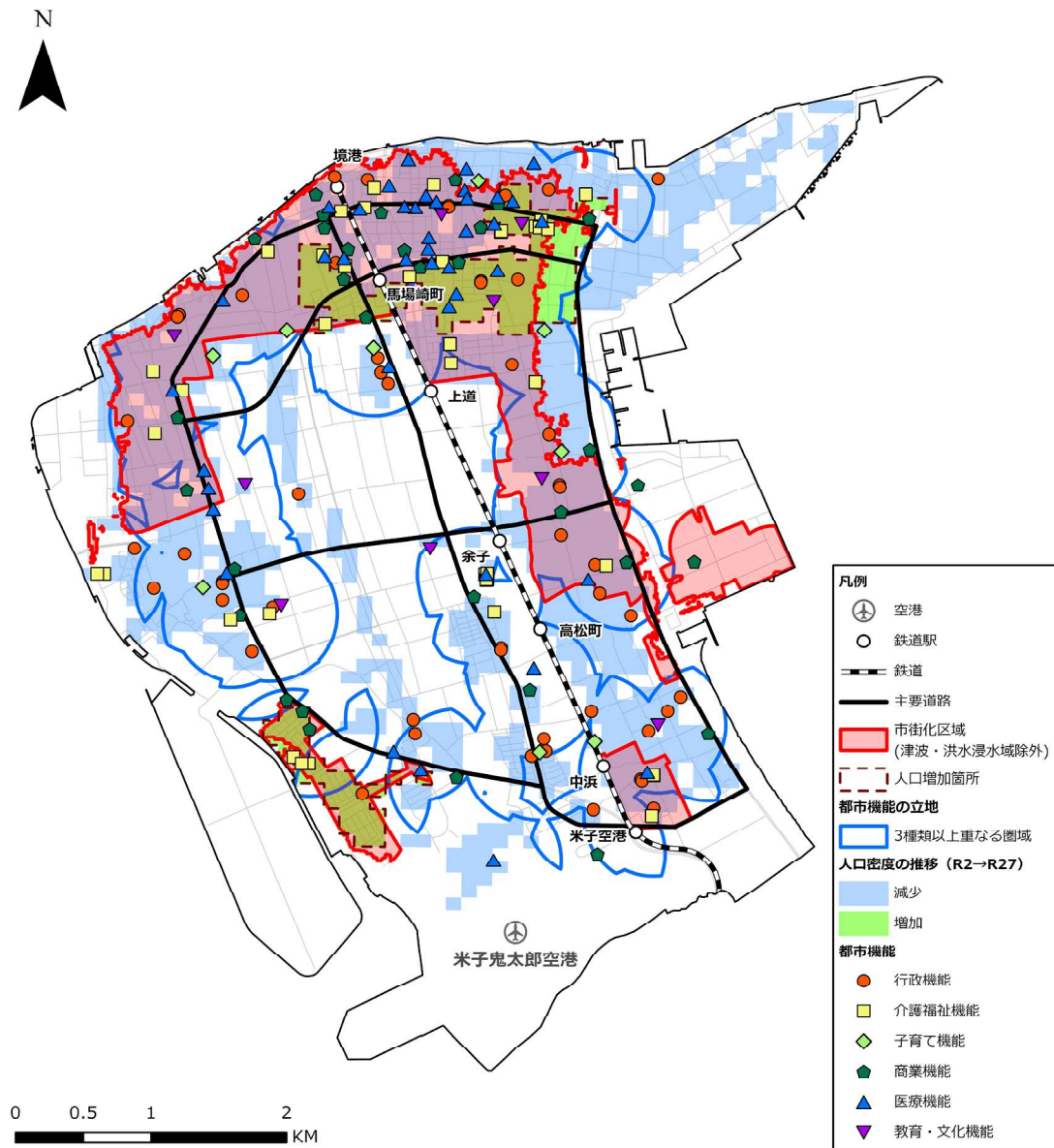


図 4-7 誘導区域の設定フロー⑤（都市機能の立地・人口維持）

これまでの設定条件をもとに、土地区画の連続性等も踏まえながら以下のとおり居住誘導区域を設定しました。

なお、誘導区域の設定フロー「④津波・洪水浸水想定区域」については、沿岸部の一部に浸水深が3mを超える予想箇所がありますが、浸水想定に含まれる市街地は浸水深が3mを超えるような高災害リスクは低いため、既成市街地の連続性を考慮し、国道431号や境水道沿いの道路よりも内側のエリアを誘導区域に含めることにしました。

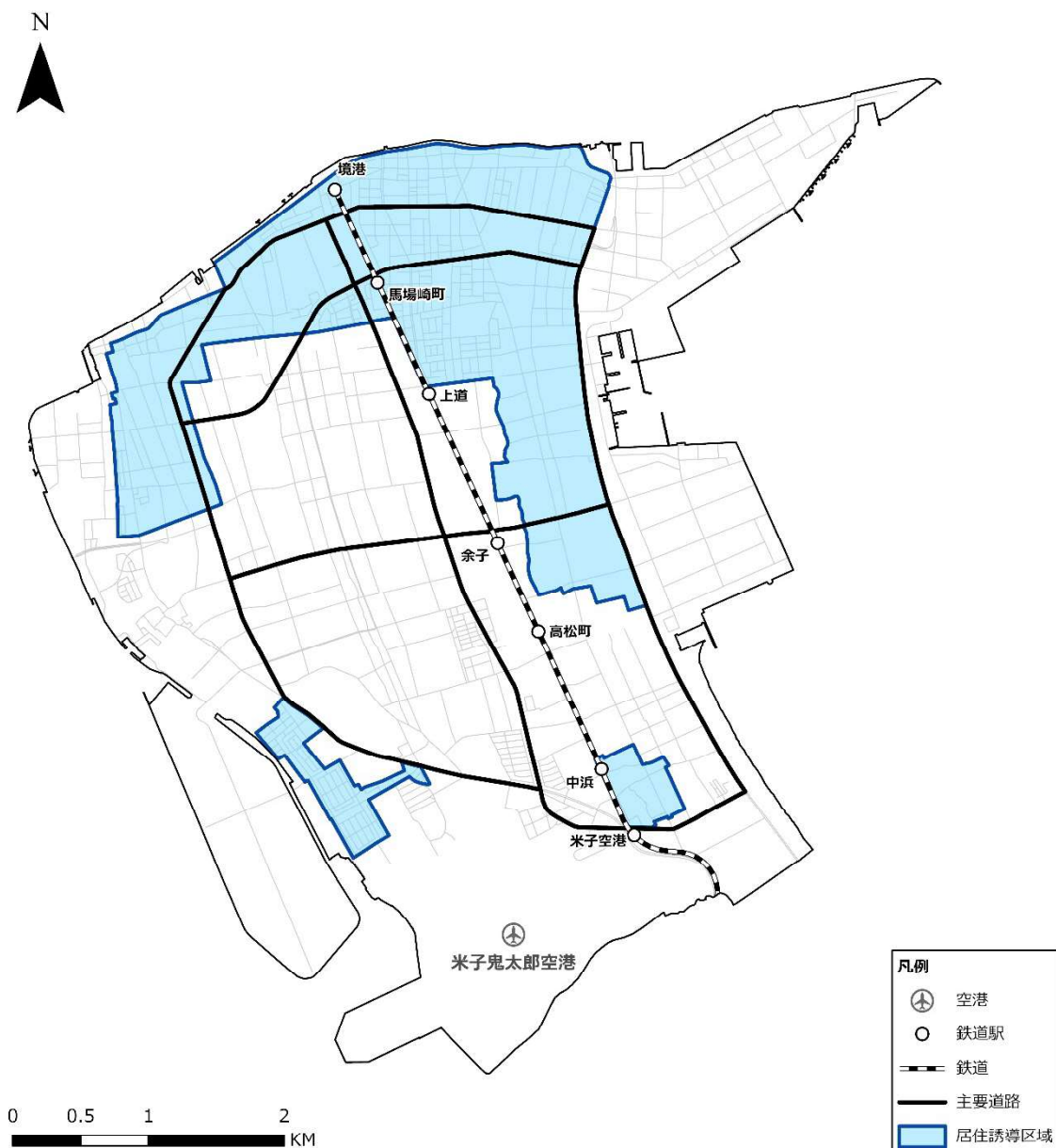


図 4-8 居住誘導区域

4-3 居住誘導区域の設定による影響

居住誘導区域を設定することで、区域外で一定規模以上の開発や建築行為を行う場合は、市長への届出が必要となります。

ただし、立地適正化計画は時間をかけながら居住や都市機能を誘導するものであるため、居住誘導区域外だからといって居住を規制する、あるいは強制的に移転させるものではない点に注意が必要です。

■届出の対象となる行為

以下の開発行為及び建築等行為が届出の対象となり、行為に着手する30日前までに届出が必要です。

開発行為

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの



建築等行為

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

