

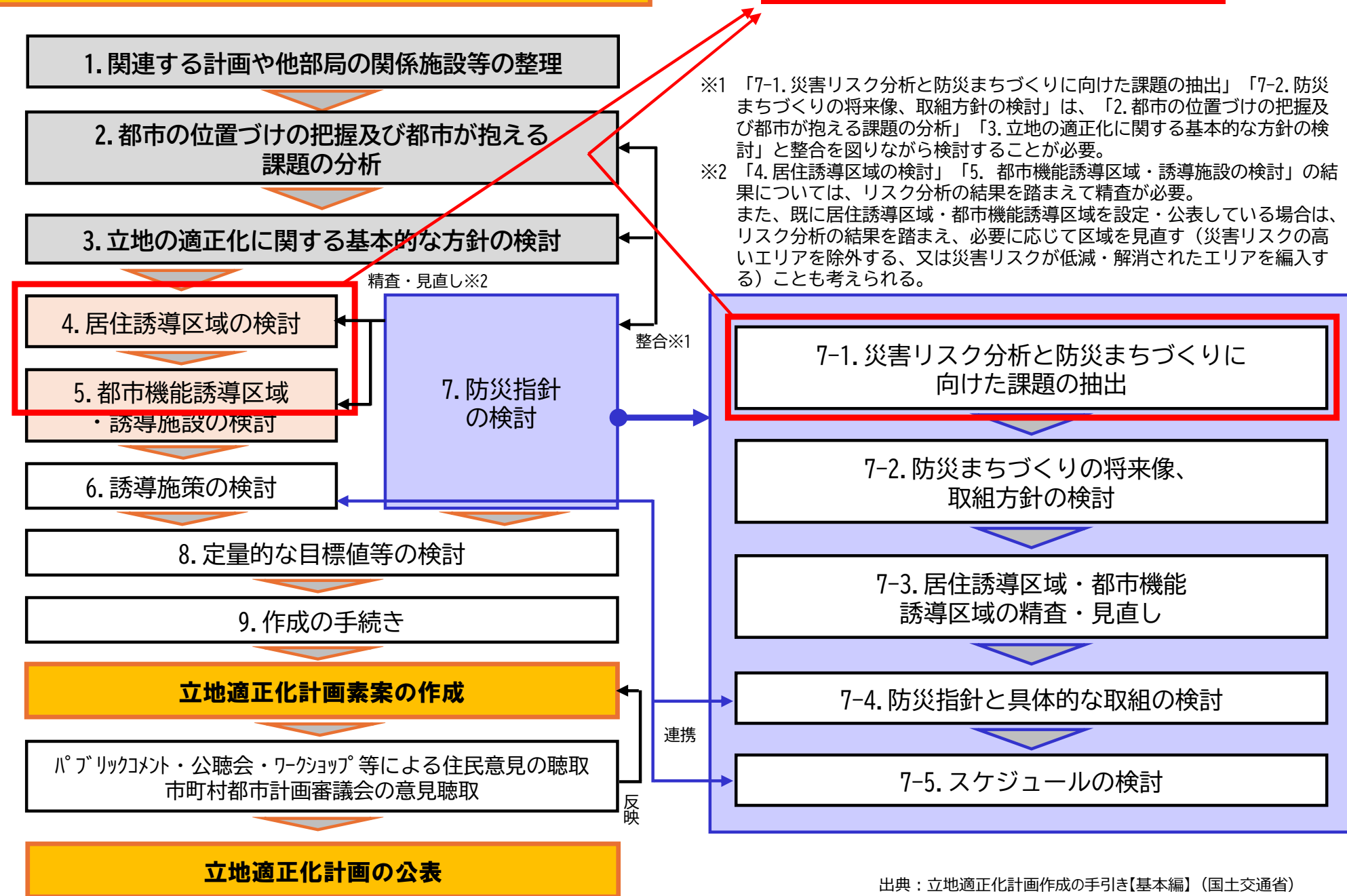
誘導区域の設定について

1. 立地適正化計画の検討の進め方
2. 誘導区域の設定について
3. 鳥取都市計画区域内の誘導区域について
4. ベースエリア（地域生活拠点）における人口密度の推移

1. 立地適正化計画の検討の進め方

立地適正化計画の検討の進め方

第3回委員会での議事内容



2. 誘導区域の設定について

○誘導区域設定の手順

【STEP 1】

・都市機能や居住が一定程度集積している範囲でかつ、将来の人口見通しを勘案して、都市機能が一定程度充実、または良好な居住環境が確保される範囲を「拠点レベル」という指標を設定し、定量的に抽出

【STEP 2】

・都市機能等のレベルに応じ、高レベルの分布が見込まれる範囲と一定レベルの分布が見込まれる範囲を設定

【STEP 3】

・開発行為や拠点機能を持つ施設等、誘導区域に含むべき区域や施設の検討

【STEP 4】追加

・利便性の高い公共交通からの徒歩圏を確認

【STEP 5】

・都市機能と居住の誘導を目指す範囲のうち、法律等で誘導区域に含めてはいけない区域を確認

【STEP 6】

・誘導区域に含めない区域として、洪水浸水想定区域の浸水深等を見定めて検討

【STEP 7、8、9】

・用途地域、地形地物を見極めて設定

STEP 1 生活利便性が高く人口集積のある区域（拠点レベル）

STEP 2 都市機能と居住の誘導を目指す範囲の設定（ベースエリア）

STEP 3 住宅団地等の開発区域や拠点機能を持つ施設（区域）の確認

STEP 4 基幹的公共交通（30本/日以上）となるバス停からの徒歩圏の確認

追加

STEP 5 誘導を行わない区域の確認

STEP 6 総合的に勘案し、誘導区域に含むかどうか判断を行う区域の検討

第3回委員会での議事内容

STEP 7
都市機能誘導区域の設定

STEP 8
居住誘導区域の設定

STEP 9
市独自区域の設定

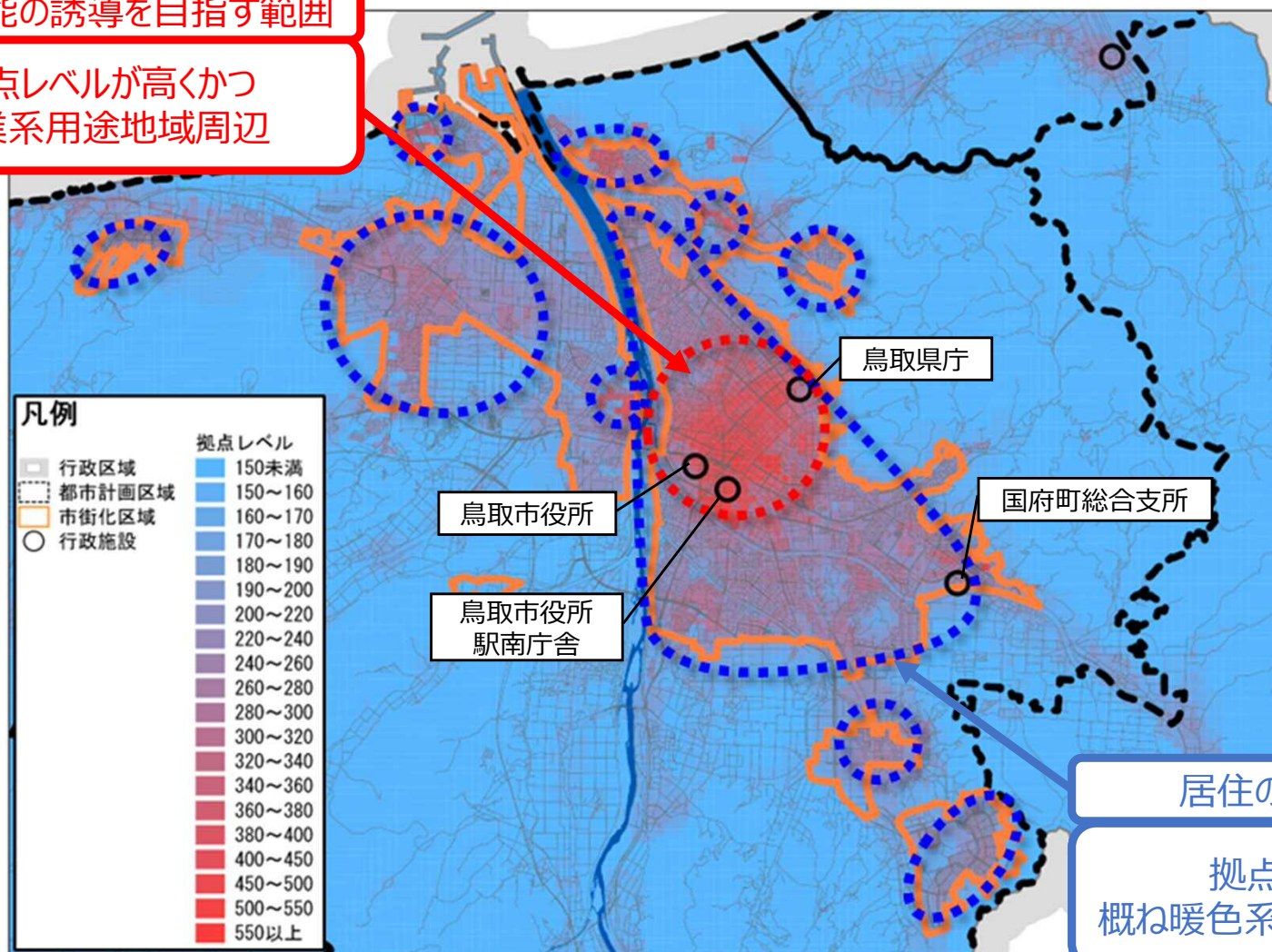
3. 鳥取都市計画区域内の誘導区域について

○STEP 2 までを踏まえた結果（前回のふり返し）

・鳥取都市計画区域については、「都市機能の誘導を目指す範囲」と「居住の誘導を目指す範囲」に区分し、「都市機能の誘導を目指す範囲」は、拠点レベルが高く、商業系用途地域が指定されている範囲で、「居住の誘導を目指す範囲」は、拠点レベルの色合いが概ね暖色系から寒色系に変わる範囲を誘導区域として設定ベースエリアとする。

都市機能の誘導を目指す範囲

拠点レベルが高くかつ
商業系用途地域周辺



居住の誘導を目指す範囲

拠点レベルの色合いが
概ね暖色系から寒色系に変わる範囲

図 拠点レベル算出結果
(鳥取都市計画区域)

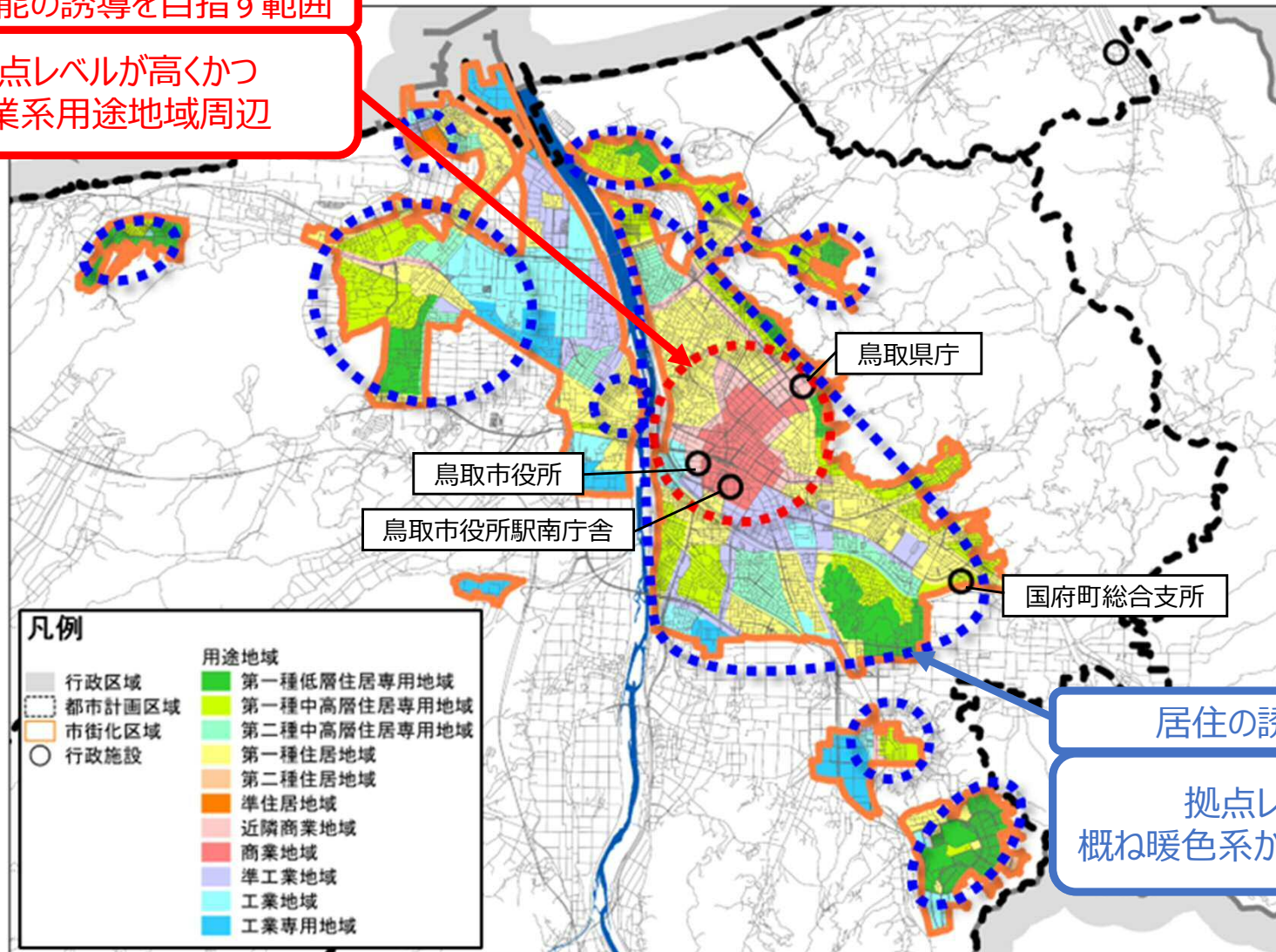
3. 鳥取都市計画区域内の誘導区域について

○STEP 2 までを踏まえた結果（前回のふり返し）

- ・ベースエリアの範囲に用途地域を重ね合わせてみると、都市機能の誘導を目指す範囲は概ね商業系用途地域を含む範囲となり、居住の誘導を目指す範囲は住居系用途地域を含む範囲となる。
- ・ただし、工業系用途、特に工業地域や工業専用地域は居住の誘導を促進すべき地域ではないため、居住の誘導を目指す範囲としては、不適切との判断より、基本的に範囲に含めないこととする。

都市機能の誘導を目指す範囲

拠点レベルが高かつ
商業系用途地域周辺



居住の誘導を目指す範囲

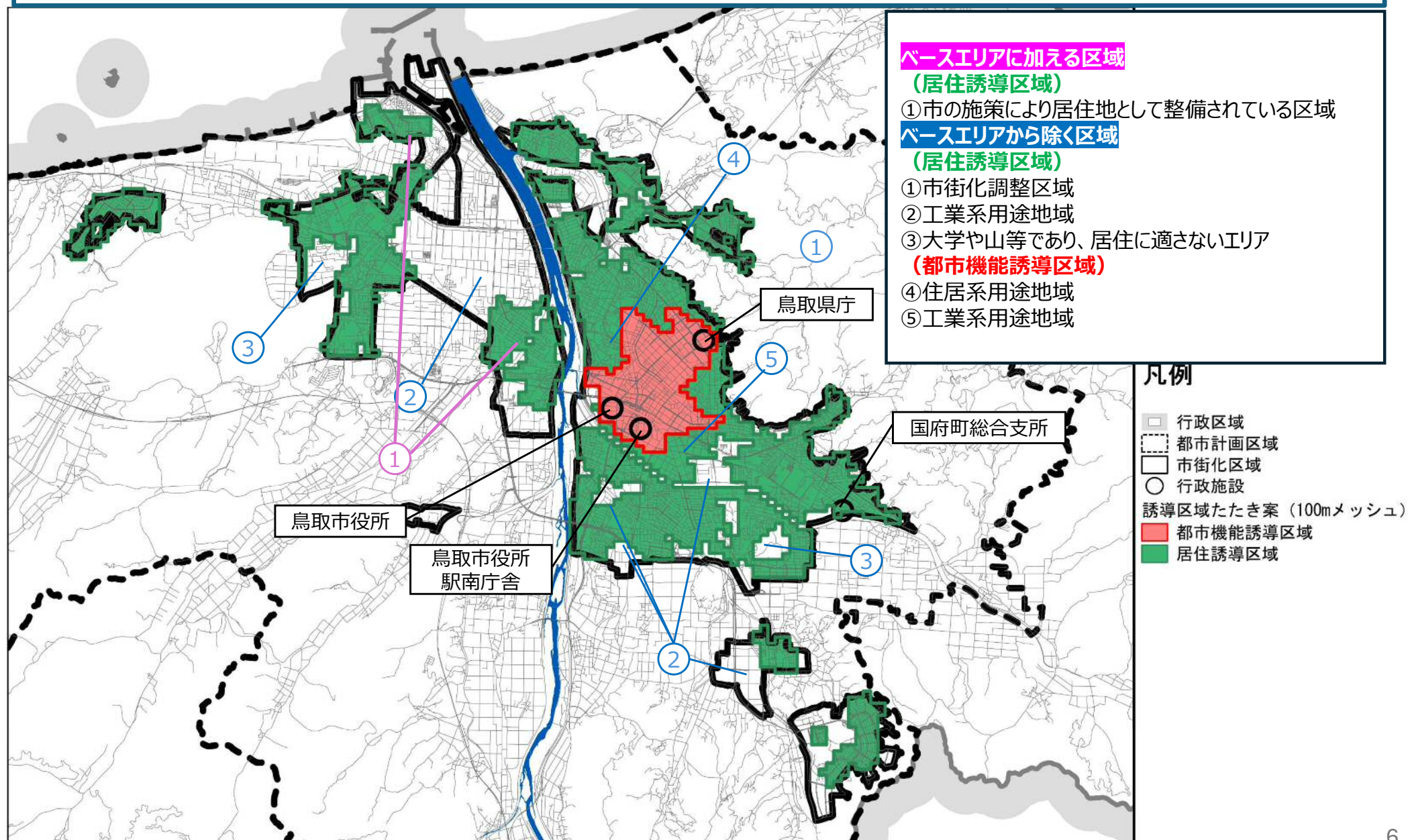
拠点レベルの色合いが
概ね暖色系から寒色系に変わる範囲

図 用途地域（鳥取都市計画区域）

3. 鳥取都市計画区域内の誘導区域について

○STEP 2 までを踏まえた結果（100mメッシュでの整理結果）

・設定したベースエリアを基本とし、市街化区域の範囲や用途地域の種別等を基に選定し、100mメッシュ単位で表示。
赤色の都市機能誘導区域と緑色の居住誘導区域について誘導区域たたき案を設定した。

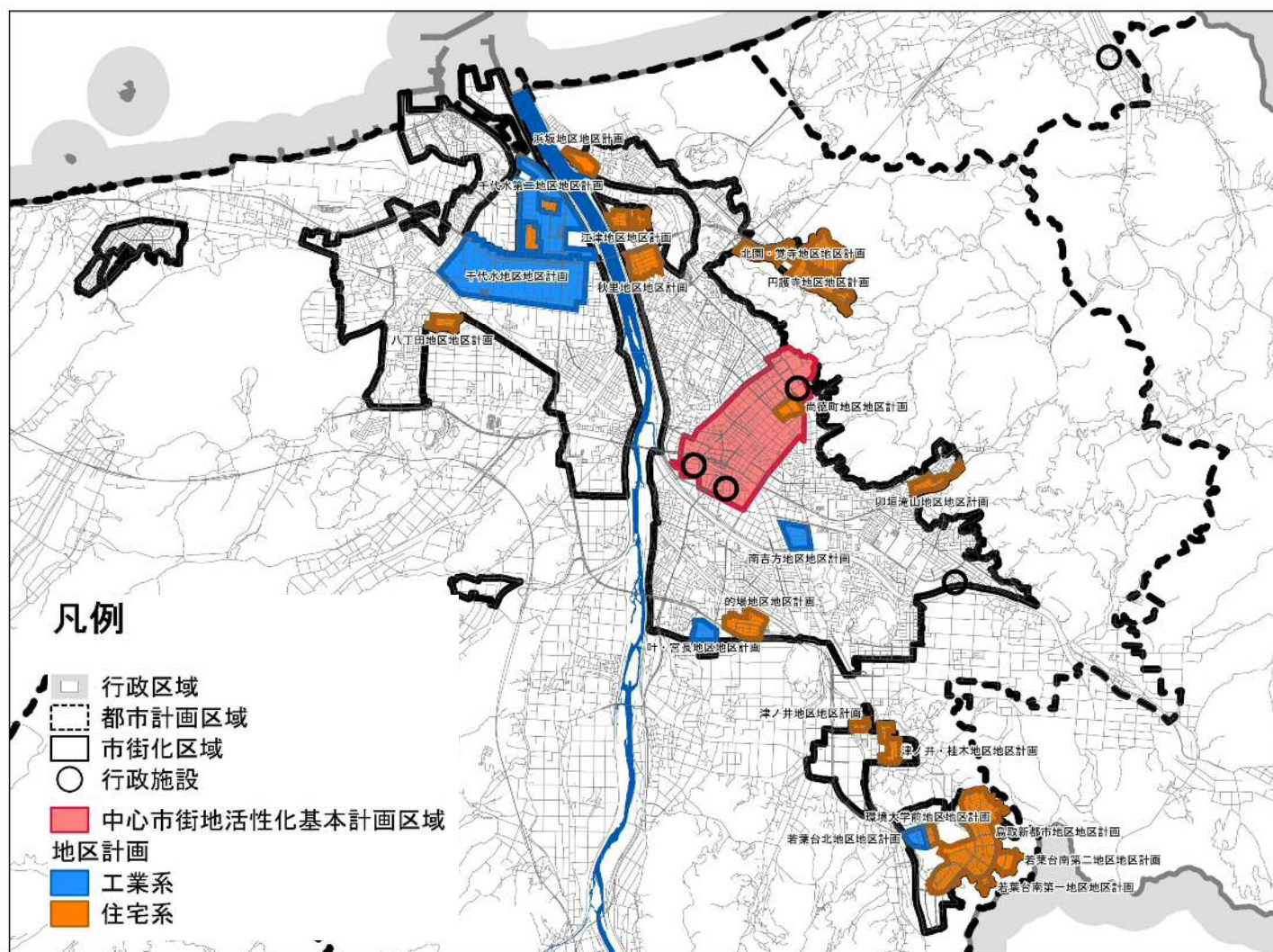


3. 鳥取都市計画区域内の誘導区域について

○STEP3 住宅団地等の開発区域や拠点機能を持つ施設（区域）の確認

・本市は「因幡・但馬麒麟のまち連携中枢都市圏」の中核として、中心市街地の活性化を推進しています。歴史と文化が蓄積されたこのエリアは、本市の持続的発展に欠かせない重要拠点です。そこで、中心市街地活性化基本計画の対象区域を、都市機能誘導区域の骨格となる区域とする。

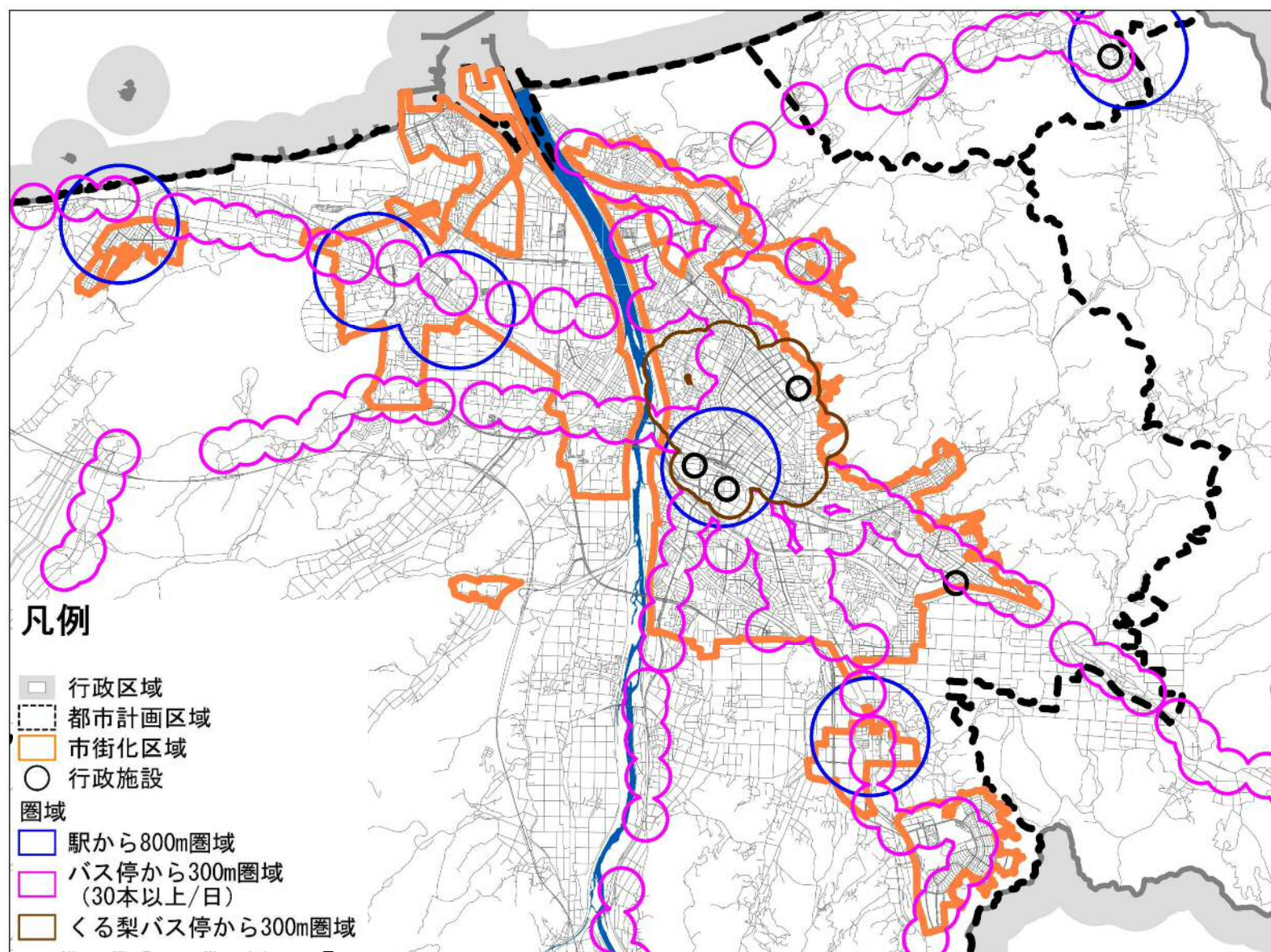
・地区計画による市街地整備がすすめられた区域については、居住誘導策を講じる等として積極的に居住を誘導するべきであると考えられる。そこで、本市においても実施している住宅系の当該区域については、良好な住環境が整備されていることから居住誘導区域の候補として設定する。また、工業系の地区計画については、住宅の建築を制限しているため、居住誘導区域の候補としない。



3. 鳥取都市計画区域内の誘導区域について

○STEP 4 基幹的公共交通（30本/日以上）となるバス停からの徒歩圏の確認

・本市においては、人口減少・少子高齢化社会においても、市民が安全・安心かつ快適に生活を継続できるよう、公共交通の利便性が高いエリアを居住誘導区域の候補とします。利便性が高いエリアとしては、駅からの徒歩圏（800m）に加え、基幹的公共交通（30本/日）となるバス停及びくる梨のバス停からの徒歩圏（300m）とし、これら徒歩圏へのアクセス性や、これまでの将来人口等の分析結果を踏まえて、居住誘導区域を設定する。



3. 鳥取都市計画区域内の誘導区域について

○STEP 5 誘導を行わない区域の確認

・都市再生特別措置法や都市計画運用指針等では、災害危険性の高い区域や住宅の建築が制限されている区域等を誘導区域として設定すべきではないと示されている。

位置付け	区域	区域に関する法令	設定方針
都市再生特別措置法により誘導区域に含めないこととされている区域	市街化調整区域	都市計画法第7条第3項	誘導を行わない
	災害危険区域のうち、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	建築基準法第39条第1項及び第2項	
	農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号	市街化区域内に無し
	農地・採草放牧地区域	農地法第5条第2項第1号	
	自然公園の特別地域	自然公園法第20条第1項	
	保安林の区域、保安林予定森林の区域	森林法第25条又は第25条の2	
	原生自然環境保全地域、原生自然環境保全地域特別地区	自然環境保全法第14条第1項、第25条第1項	
	保安林予定森林の区域、保安施設地区、保安施設地区に予定された地区	森林法第30条又は第30条の2、第41条、第44条において準用する同法第30条	
	地すべり防止区域	地すべり等防止法第3条第1項	
	急傾斜地崩壊危険区域	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	誘導を行わない
	土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)	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	
	浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項	市街化区域内に無し
都市計画運用指針により誘導区域に含めることについて慎重に判断することが望ましい区域	工業専用地域	都市計画法第8条第1項第1号	誘導を行わない
	特別用途地区や地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	都市計画法第8条第1項第2号、第12条の4第1項第1号	
	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		市街化区域内に無し
	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. 鳥取都市計画区域内の誘導区域について

○STEP 5 誘導を行わない区域の確認

・都市再生特別措置法や都市計画運用指針等では、災害危険性の高い区域や住宅の建築が制限されている区域等を誘導区域として設定すべきではないと示されている。

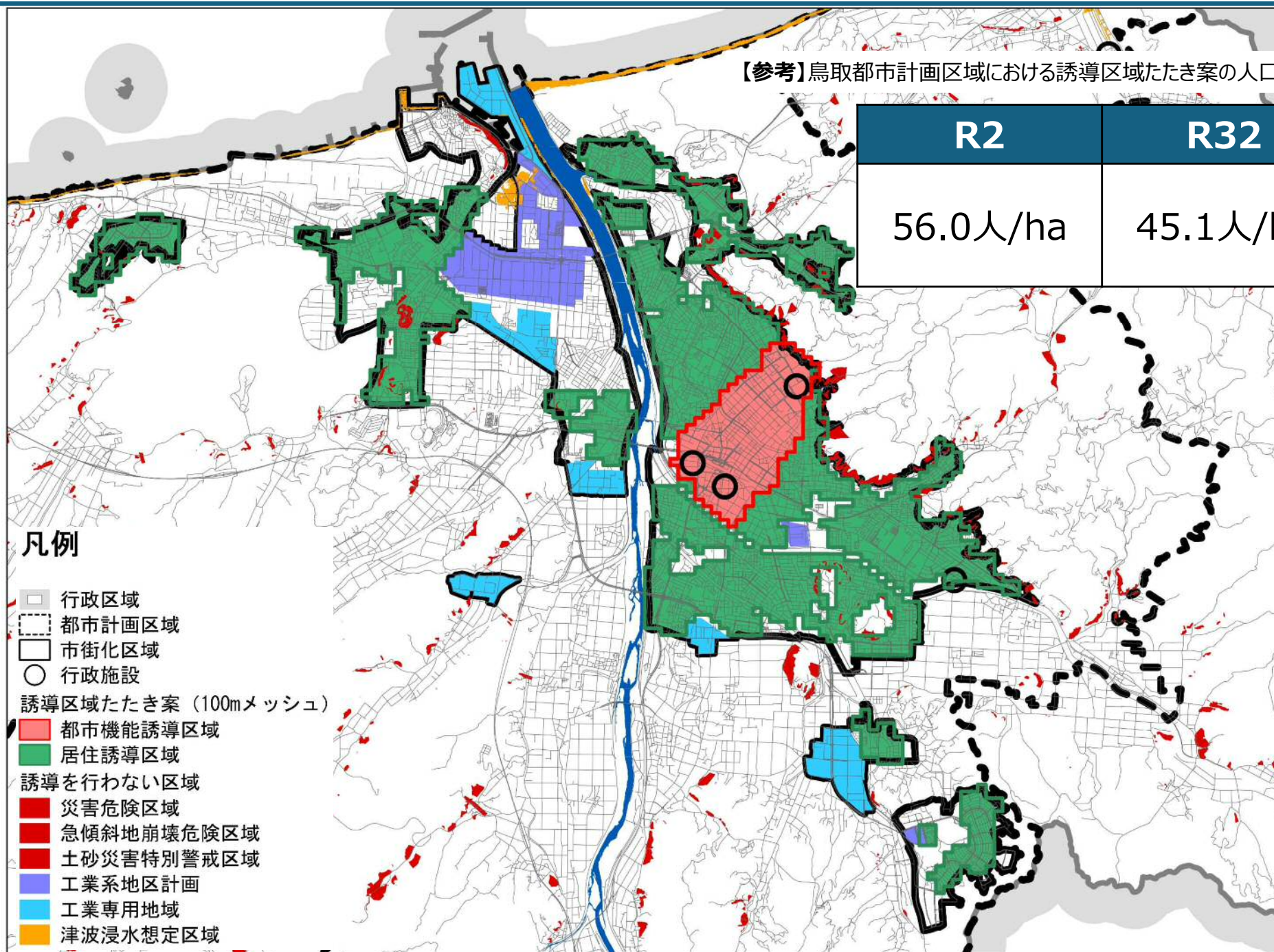
位置付け	区域	区域に関する法令	設定方針
都市計画運用指針により総合的に勘案し、適切でないと判断される場合、原則として含まない区域	土砂災害警戒区域(イエローゾーン)	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項	防災対策を推進することで誘導を行う
	津波災害警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項	誘導を行わない
	浸水想定区域	水防法第15条第1項4	条件付きで誘導を行う (STEP6へ) ①洪水浸水想定区域 ➡考慮するが、降雨想定や浸水深さ等の条件について検討したうえで、誘導を行う ②高潮浸水想定区域 ➡高潮は台風等の要因により発生することから、事前に災害情報を得ることができ避難に十分な時間の確保が可能であることから、誘導を行う ③内水浸水想定区域 ➡市内の内水浸水想定区域は、3m未満の範囲が大半となっており、比較的浅いことから、垂直避難が可能であると判断し、誘導を行うこととします。
	津波浸水想定における浸水の区域	津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項	誘導を行わない
	土砂災害警戒区域等で基礎調査により災害発生のおそれのある区域	土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項	市街化区域内に無し
	都市浸水想定における都市浸水が想定される区域	特定都市河川浸水被害対策法第4条第4項	

3. 鳥取都市計画区域内の誘導区域について

○STEP 5 まで踏まえた誘導区域案

【参考】鳥取都市計画区域における誘導区域たたき案の人口密度

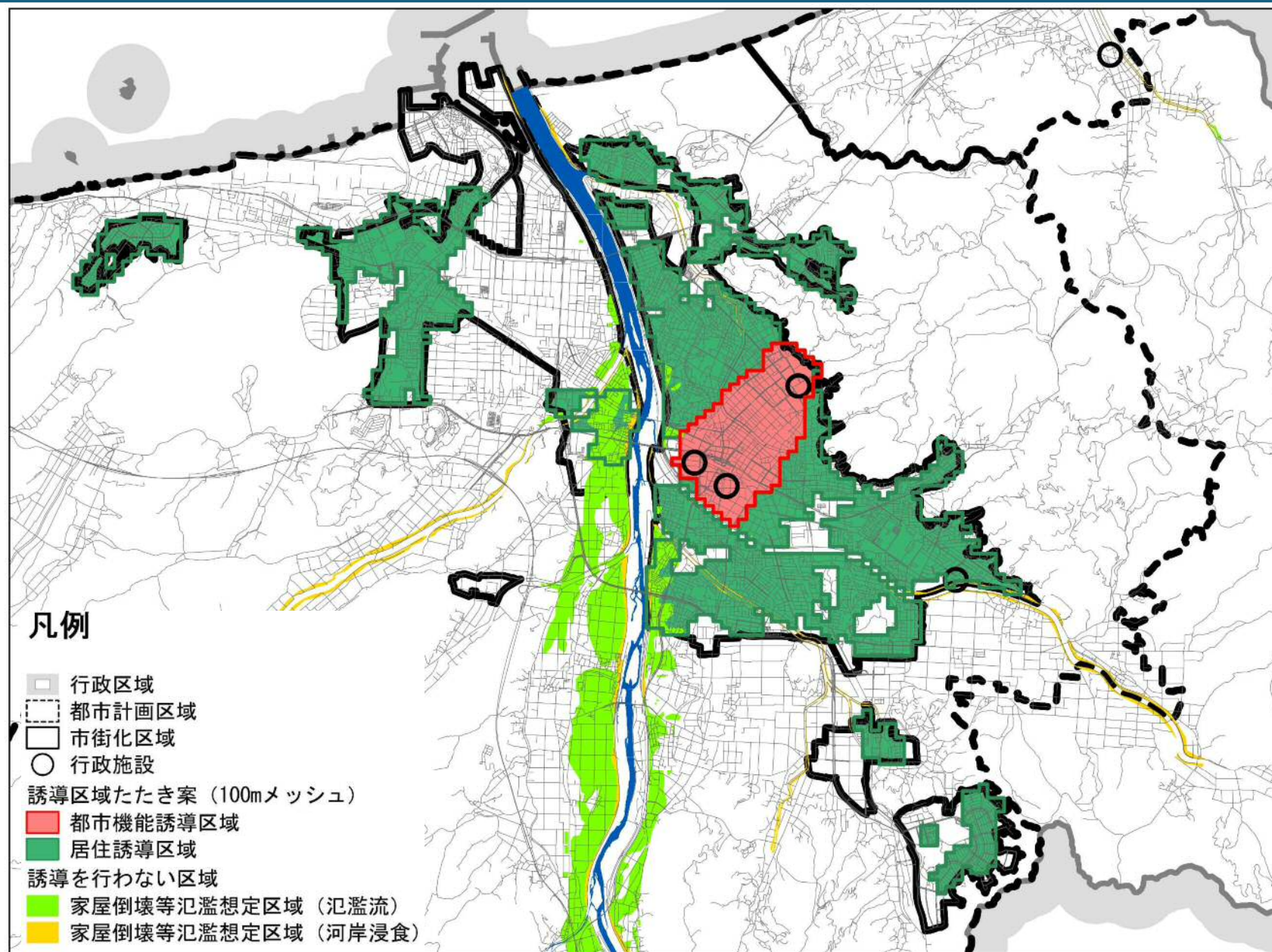
R2	R32
56.0人/ha	45.1人/ha



3. 鳥取都市計画区域内の誘導区域について

○STEP 6 総合的に勘案し、誘導区域に含むかどうか判断を行う区域の検討

・水防第15条第1項の浸水想定区域について、本市にも洪水浸水想定区域（計画規模及び想定最大）と家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流及び河岸浸食）が指定されています。その中でも、家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流及び河岸浸食）については、河川の氾濫によって家屋の倒壊が想定される区域であることから誘導区域に含めないこととする。



3. 鳥取都市計画区域内の誘導区域について

○STEP 6 総合的に勘案し、誘導区域に含むかどうか判断を行う区域の検討

・ここまでの検討により誘導区域に含めない区域を黒塗りしたものに、本市の**想定最大規模**および計画規模の浸水区域を重ねた図になります。次のページで詳しく見ていきます。

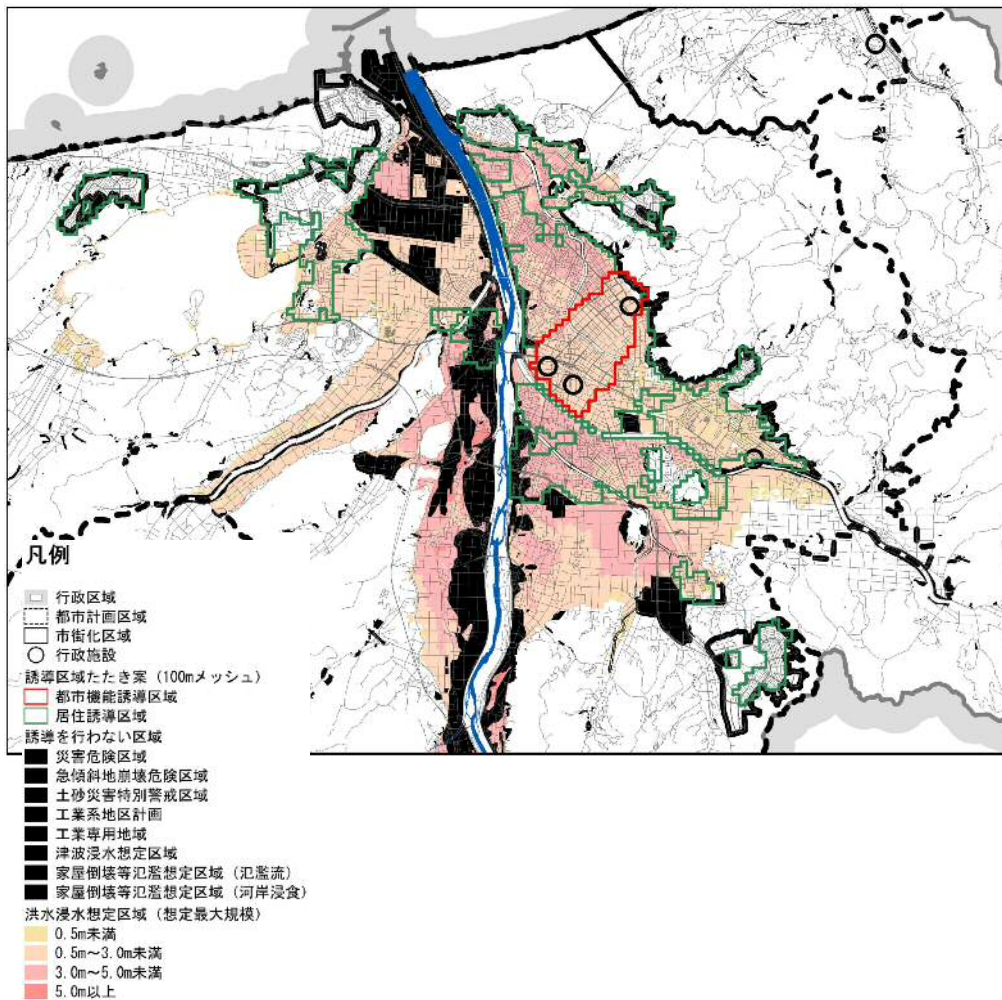


図 誘導区域に含めない区域の黒塗り (洪水浸水想定区域を除く)
洪水浸水想定区域 (想定最大規模)

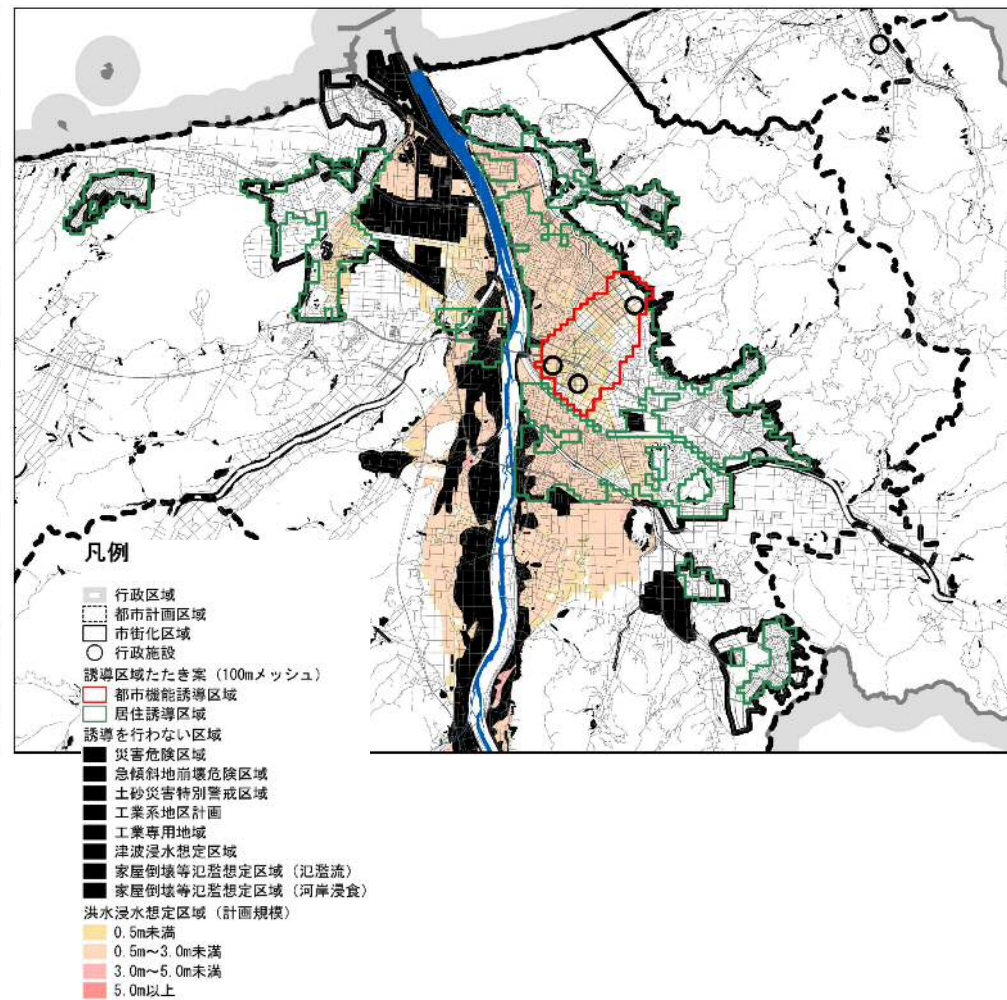


図 誘導区域に含めない区域の黒塗り (洪水浸水想定区域を除く)
洪水浸水想定区域 (計画規模)

計画規模: 10～200年に1回程度の降雨量を想定したもので、河川整備など洪水防御に関する計画の基本となる降雨です。

想定最大規模: 1000年に1回程度の降雨量を想定しており、最大の降雨量を考慮したものです。これは、1年の間に発生する確率が0.1%以下の降雨を示します。

3. 鳥取都市計画区域内の誘導区域について

○STEP 6 総合的に勘案し、誘導区域に含むかどうか判断を行う区域の検討

・洪水浸水想定区域については、浸水深3.0m以上で2階への避難が困難となるが、本市の**想定最大規模**における**浸水深3.0m以上の区域は、市街地の広範囲に指定されているため、当該区域の全てを誘導区域に含めないことは現実的ではない。**

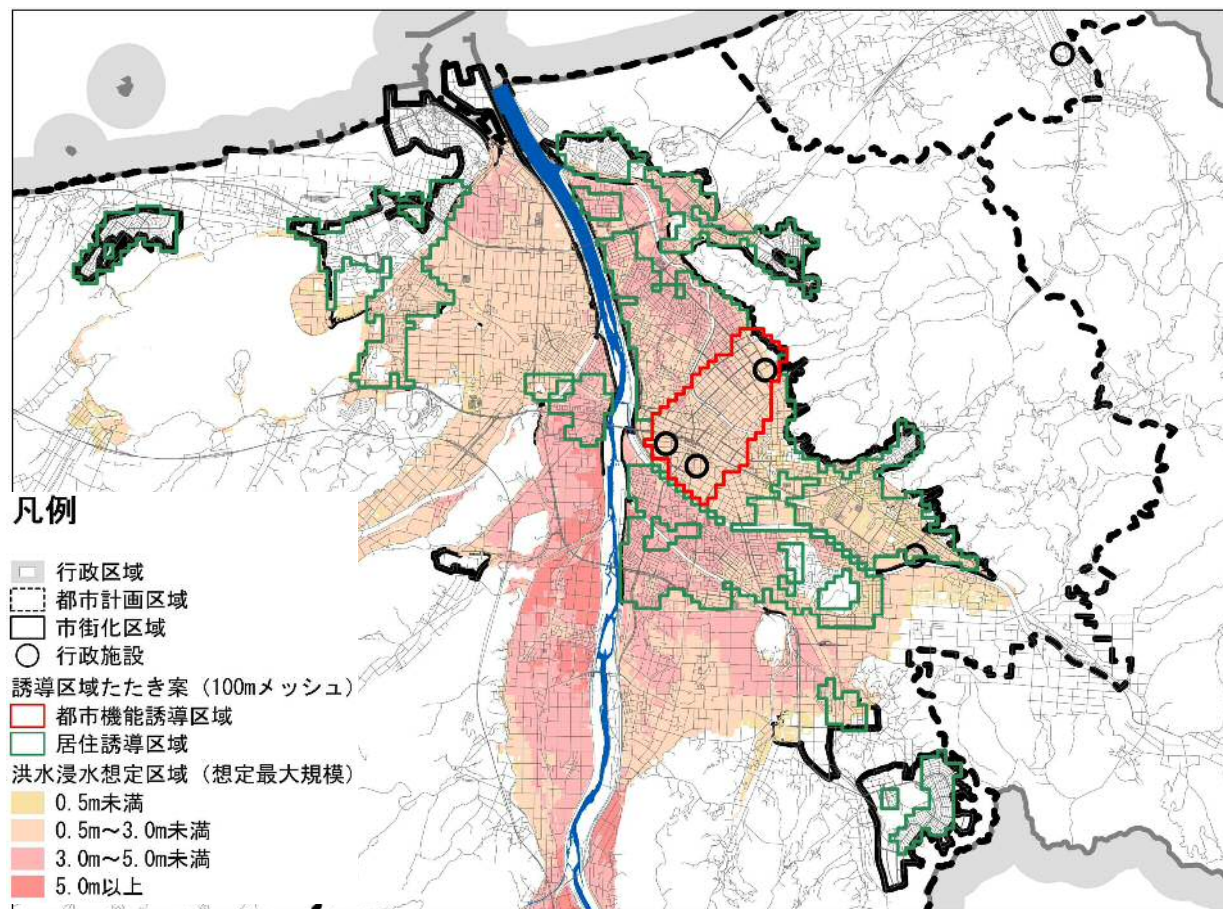


図 洪水浸水想定区域 (想定最大規模)

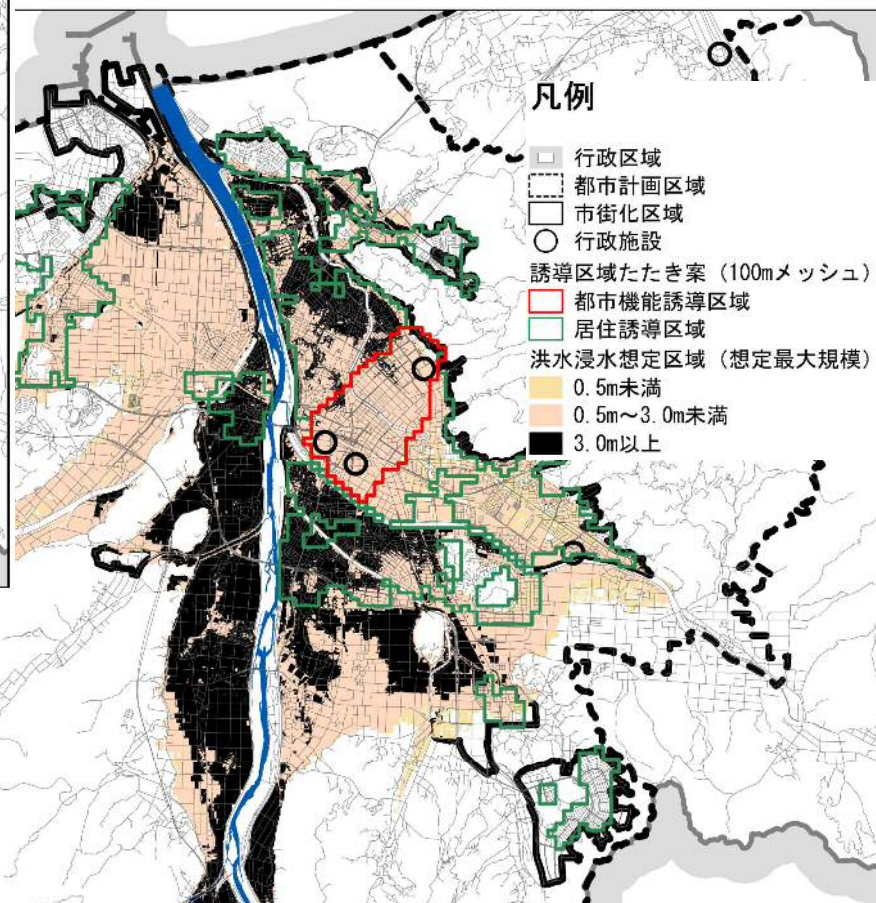


図 洪水浸水想定区域 (想定最大規模) の浸水深3.0m以上黒塗り

3. 鳥取都市計画区域内の誘導区域について

○STEP 6 総合的に勘案し、誘導区域に含むかどうか判断を行う区域の検討

・洪水浸水想定区域については、浸水深3.0m以上で2階への避難が困難となるが、本市の計画規模における浸水深3.0m以上の区域は、市街地に含まれるものの、誘導区域への影響は想定最大規模に比べて比較的少ない。

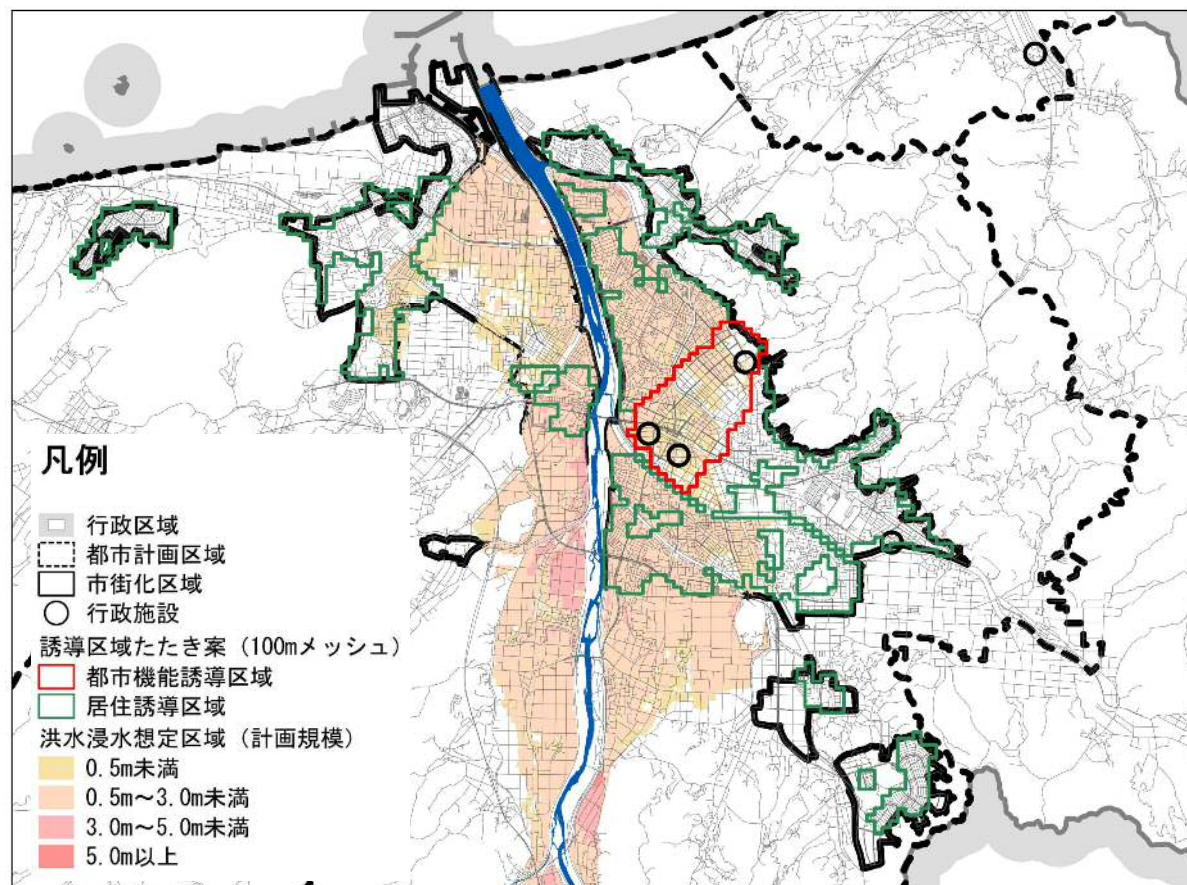


図 洪水浸水想定区域 (計画規模)

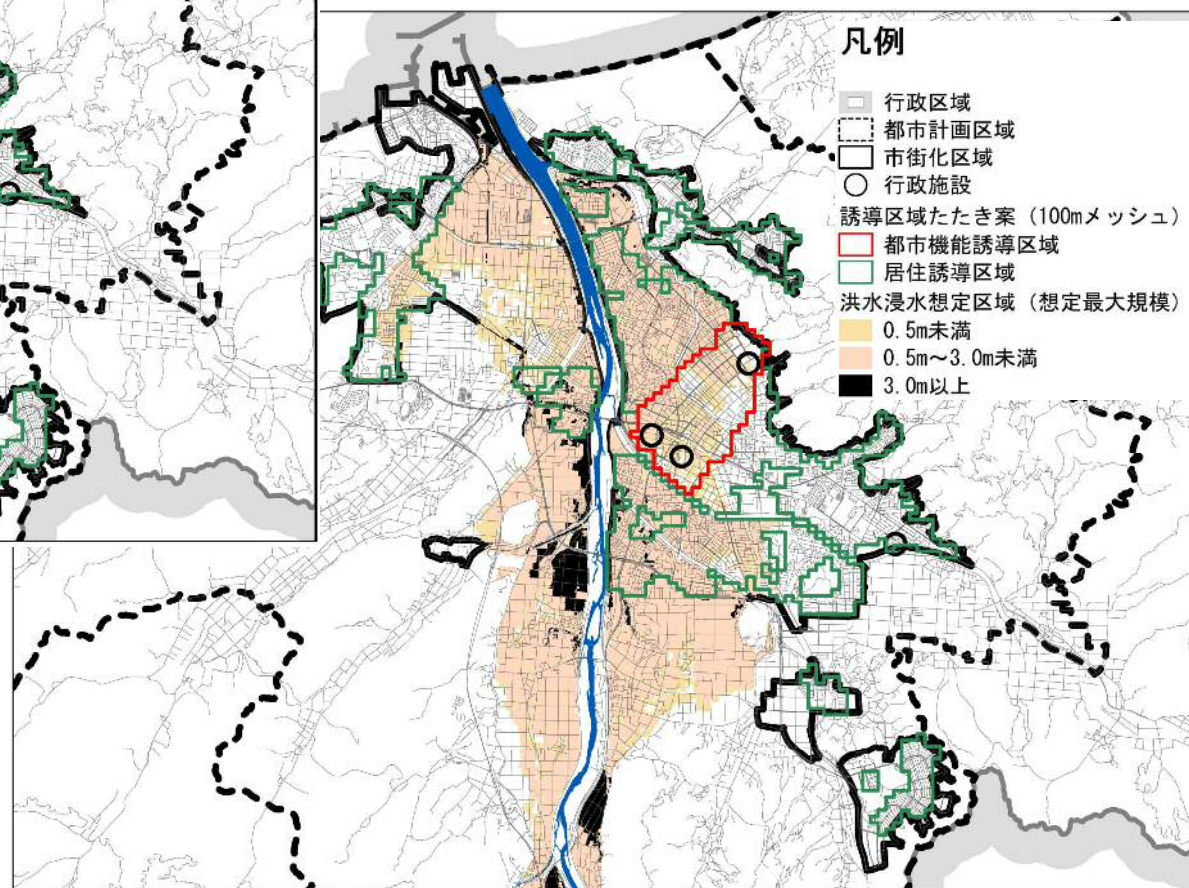


図 洪水浸水想定区域 (計画規模) の浸水深3.0m以上黒塗り

3. 鳥取都市計画区域内の誘導区域について

○STEP 6 総合的に勘案し、誘導区域に含むかどうか判断を行う区域の検討

・国では、土地利用や住まい方の工夫の検討及び水災害リスクを踏まえた防災まちづくりの検討など、流域治水の取組を推進することを目的として、発生頻度が高い降雨規模の場合に想定される浸水範囲や浸水深を明らかにするため、「多段階の浸水想定図」及び「水害リスクマップ」を作成・公表している。

・「多段階の浸水想定図」とは、年超過確率（ $1/30$ 、 $1/50$ 、 $1/100$ ）の降雨により浸水した場合に想定される、浸水範囲と浸水深を表示した図面で、「水害リスクマップ」とは、「多段階の浸水想定図」を重ね合わせたものであり、年超過確率ごとの浸水範囲（浸水発生、浸水深50cm以上、浸水深3m以上）を示した図面である。

・鳥取河川国道事務所が公表している中長期河道（R24年度末）の水害リスクマップのうち $1/50$ 確率の50cm以上（左図）の浸水は見られないが、 $1/100$ 確率規模の3m以上（右図）の浸水は複数個所で見られる。

・河川改修によっても、 $1/100$ 確率規模の3m以上の浸水リスクは除きされないことから、このエリア（右図の主に赤丸）を誘導区域の対象範囲から除外することで、市民の生命への脅威を除いた土地利用を推進する意思表示ができると考えられる。

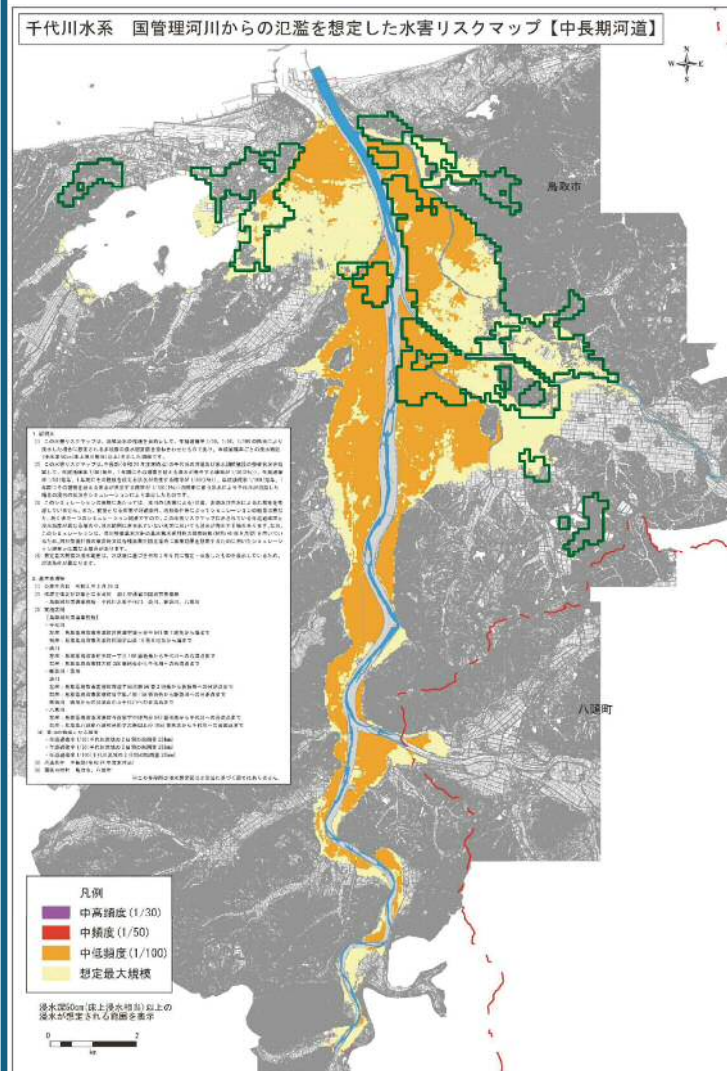


図 中長期河道（R24年度末）における年超過率ごとの浸水深50cm以上区域と居住誘導区域たたき案（100mメッシュ）

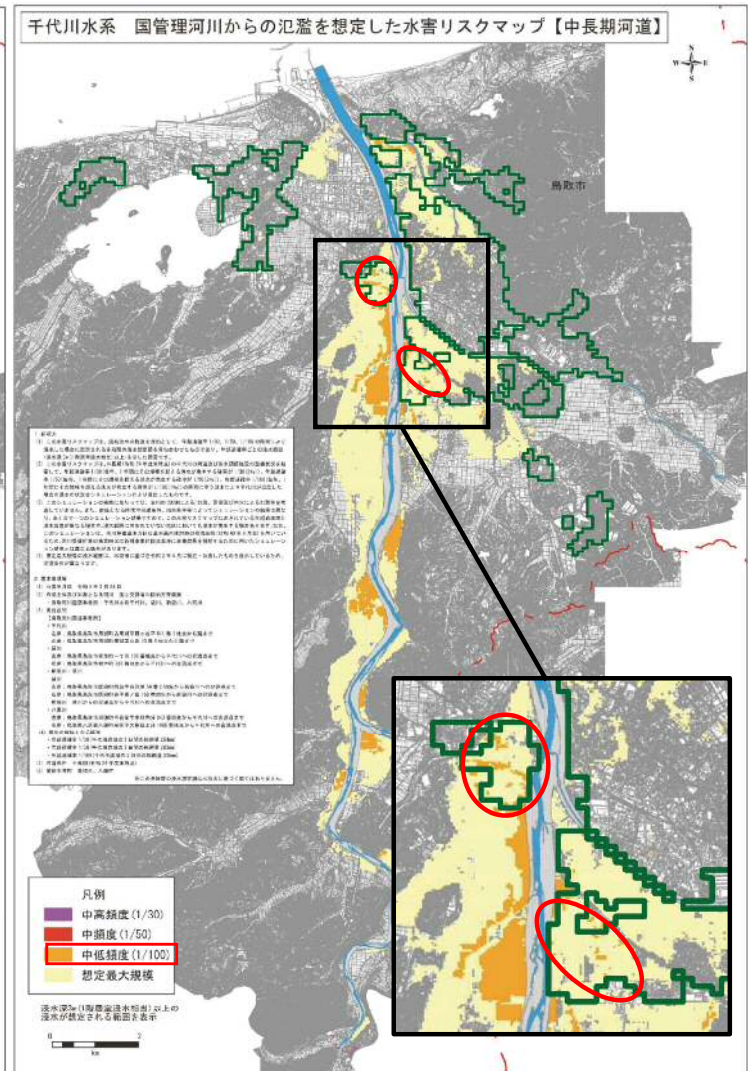


図 中長期河道（R24年度末）における年超過確率ごとの浸水深3m以上区域と居住誘導区域たたき案（100mメッシュ）

4. ベースエリア（地域生活拠点）における人口密度の推移

○地域生活拠点（福部・河原・気高・鹿野・青谷・佐治・用瀬）におけるベースエリアの人口密度（R2及びR32）

- ・各地域生活拠点のベースエリアについて、市独自区域の検討にあたり居住する区域の人口密度を算出した。
- ・鳥取都市計画区域以外のエリアでは、鳥取都市計画区域における人口密度に比べ大幅に低くなっており、各地域生活拠点において市独自の区域を設定し、ゆるやかに人口を誘導しても、人口密度の向上は見込めないことから、既に居住されている市民の日常生活レベルを守り、人口を極力維持していくことを施策を用い実施していくという方針とし、具体的な区域を定めないこととした。
- ・ただし、都市機能等の維持にあたっては、各総合支所や駅の周辺を拠点とし、日常生活利便性を確保していくこととする。

