

第2回都市再生協議会

類似都市における 立地適正化計画の事例

令和7年2月28日

1

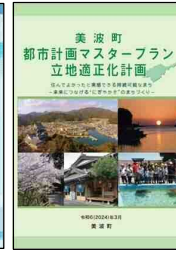
類似都市の抽出

2

類似都市の抽出

以下の視点で類似都市を抽出しました。

- ①主要産業が類似している
- ②津波リスクがある
- ③防災指針を策定済みである
- ④比較的近年策定されたものである。



都市		人口	主要産業	津波有無	防災指針	策定年月日	備考
三重県	鳥羽市	17,000	観光業 漁業	○	-	-	-
三重県	伊勢市	123,500	観光業 食品業	○	○	R5.3	・隣接市であり、ベンチマークになり得る
徳島県	鳴門市	55,000	観光業 漁業	○	○	R5.3	・離島あり
徳島県	美波町	6,142	農業 漁業	○	○	R6.3	・小規模自治体として参考になる ・公共施設の高台移転に取り組んでいる
大分県	津久見市	15,500	漁業 観光業	○	○	R4.11	・地理的要因がかなり類似 (離島、リアス式海岸)

居住誘導区域の導き方

居住誘導区域とは？(おさらい)

居住誘導区域とは、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、都市機能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す。

【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**
 ○国立社会保障・人口問題研究所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**

※民間施設を含む都市機能の持続性確保に必要な人口密度としては、計画的な市街化を図るべき区域とされる市街化区域の設定水準が一つの参考となりますが、人口減少が進んでいる地域においては、実情に応じて実現可能な人口密度を設定する必要があります。

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

○土砂災害、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**

5

基本的な居住誘導区域の導き方

	伊勢市	鳴門市	美浜町	津久見市
基本となる区域	用途地域	用途地域	用途地域 (例外あり)	用途地域
基本的な導き方	用途地域をベースに、除外を考慮する区域(※)を除外していく 引き算的な導き方	生活利便性が高くかつ人口集積のある区域(拠点レベル)を導き、そこから 居住誘導区域と都市機能誘導区域に振り分けている 。また、そこに、土地区画整理事業地区を入れたり、災害リスクの高いエリアを除いたりする導き方	鳴門市とほぼ同様の導き方	伊勢市と同様の導き方



例外は高台移転地

(※)【除外を考慮する区域】

- ①居住誘導区域に含まないこととされている区域
(法定:都市再生法第81条第19項、同法施行令第30条)
- ②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
- ③居住を誘導することが適当でない判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである区域
- ④慎重に判断を行うことが望ましい区域

次ページ以降詳しく解説

6

除外を考慮する区域の取り扱い

7

①居住誘導区域に含まないこととされている区域(1/2)

「-」は該当なし	伊勢市	鳴門市	美浜町	津久見市
市街化調整区域	用途地域が基本	-	-	-
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	-	含めない	-	含めない
農用地区域	-	-	含めない	含めない
集団の農地若しくは採草放牧地の区域	-	-	含めない	含めない
自然公園の特別地域	含めない	-	含めない	含めない
保安林の区域、保安林予定森林の区域	含めない	-	含めない	含めない
原生自然環境保全地域	-	-	-	-
原生自然環境保全地域特別地区	-	-	-	-
保安施設地区、保安施設地区に予定された地区	-	-	-	-

どの都市もすべての項目において、当てはまる区域を居住誘導区域から除外している。

8

①居住誘導区域に含まないこととされている区域(2/2)

「-」は該当なし	伊勢市	鳴門市	美浜町	津久見市
地すべり防止区域	-	含めない	含めない	-
急傾斜地崩壊危険区域	含めない	含めない	含めない	含めない
土砂災害特別警戒区域	含めない	含めない	含めない	含めない
都市洪水想定区域、都市浸水想定区域	-	-	-	-

どの都市もすべての項目において、当てはまる区域を居住誘導区域から除外している。

9

②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

「-」は該当なし	伊勢市	鳴門市	美浜町	津久見市
津波災害特別警戒区域	-	-	-	-
災害危険区域	-	含めない	含めない	-

どの都市もすべての項目において、当てはまる区域を居住誘導区域から除外している。

10

③居住を誘導することが適当でない判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである区域

「-」は該当なし	伊勢市	鳴門市	美浜町	津久見市
土砂災害警戒区域	居住に関する制限はないため、含める	含めない	含める	含めない
津波災害警戒区域 ①	-	含める	含める	-
浸水想定区域	・洪水浸水深3.0m以上は含めない ・家屋倒壊等氾濫想定区域は含めない	・洪水浸水深3.0m以上は含めない ・家屋倒壊等氾濫想定区域は含まない ・高潮浸水深3.0m以上は含めない	含める ②	含めない
津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項、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、特定都市河川浸水被害対策法第4条第2項4号	・災害危険箇所について、境界が明確でなく、居住に関する規制がないため、含める ・津波浸水深2.0m以上は含めない	・津波浸水深2.0m以上は含めない	-	含めない

①鳴門市、美浜町では、津波災害警戒区域において既に市街地が形成されており、基本的には防災指針で対応しつつ誘導区域に含めることとしている。
②美浜町は、全て「含める」としている。

11

④慎重に判断を行うことが望ましい区域

「-」は該当なし	伊勢市	鳴門市	美浜町	津久見市
工業専用地域、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	含めない	含めない	-	-
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	-	-	-	-
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	人口減少が進行する中で、現状で人口密度や生活利便性が十分確保されていない地域は、含めない	-	-	-
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	-	-	-	用途地域における全ての工業地域、または準工業地域のうち20人/ha以上の人口集積の無い地域を含めない

12

⑤その他区域

美浜町では、都市計画運用指針に記載のない項目をその他区域として、別途除外を検討している。

	美浜町
津波避難計画にて示している特定避難困難地域	津波避難タワーを3箇所整備したことにより、特定避難困難地域を解消したため、含めることとする
家屋倒壊等氾濫想定区域	堤防整備、地盤改良が進められ、リスクの軽減が図られていることから、誘導区域に含めることとする
準工業地域	既に住宅が混在していることから含めることとする
臨港地区	含めない

※準工業地域の取り扱いは津久見市においても検討されている。(p.12参照)
※家屋倒壊等氾濫想定区域の取り扱いは伊勢市、鳴門市においても検討されている。(p.11参照)

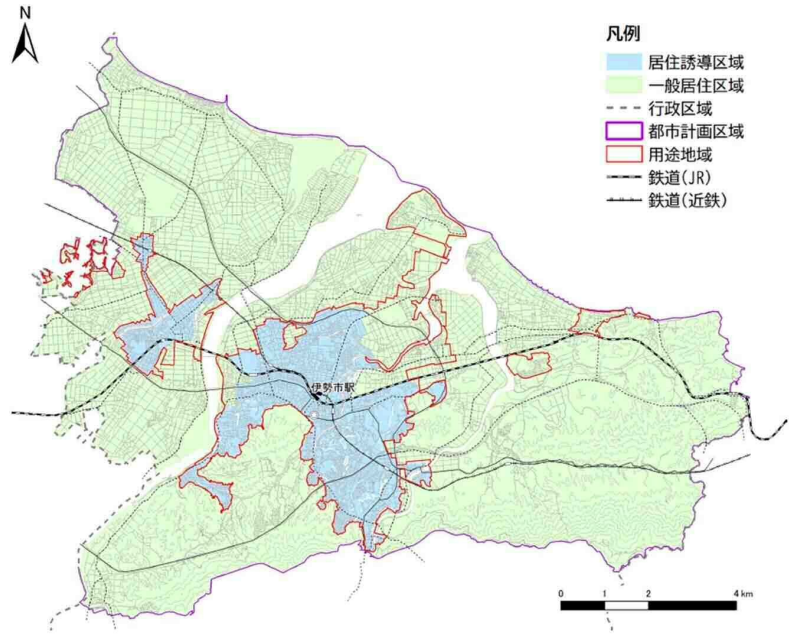
独自の区域

一般居住区域(伊勢市)

伊勢市では、都市計画区域内の居住誘導区域外となる地域において、居住誘導区域と同様に、自然公園法に規定する特別地域、保安林の区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域を除き、加えて農用地区域を除いた区域を「一般居住区域」に設定しています。

一般居住区域では、約半数の市民が居住し、漁港や農地、名勝二見浦といった伊勢市を特徴づける産業や、観光拠点が立地しており、市民の安全を確保し生活環境を維持することが重要であるため、伊勢市都市マスタープランや伊勢市地域公共交通網形成計画等の関連計画に位置づけられた土地利用や交通ネットワーク整備、防災・減災対策等を適切に推進します。

■居住区域図



出典:伊勢市立地適正化計画(令和5年3月) 15

都市機能誘導区域の導き方

都市機能誘導区域、誘導施設とは？（おさらい）

都市機能誘導区域は、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業等が集積する地域等、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します。

誘導施設は、将来の人口推計や施設の充足状況等を勘案し、都市機能誘導区域ごとに必要な施設を定めます。

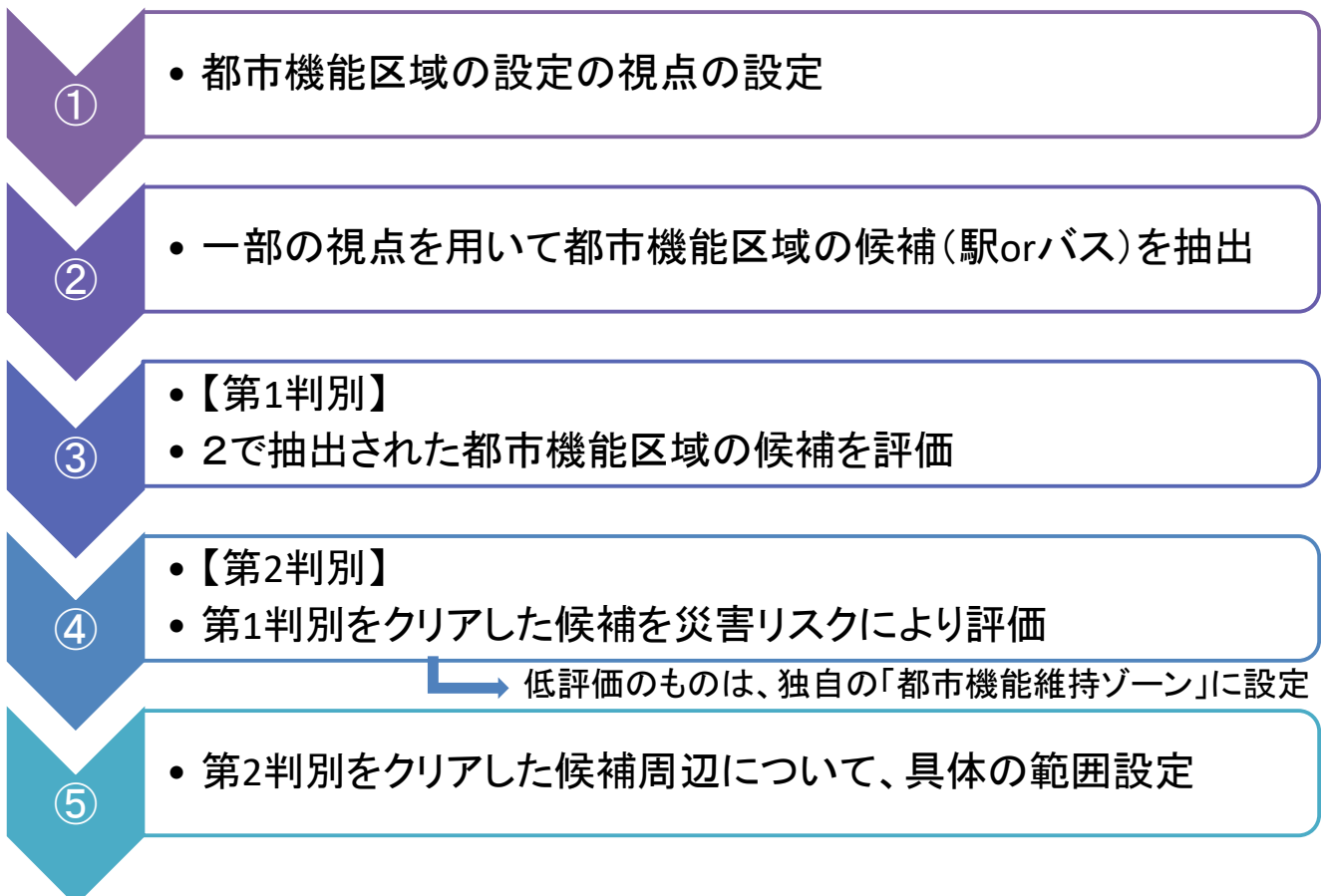
【望ましい区域像】

○各拠点地区の中心となる鉄道駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域

○主要駅や役場等が位置する中心拠点の周辺の区域に加え、合併前の旧市町村の役場が位置していた地区等、従来から生活拠点となる都市機能が存在し中心拠点と交通網で結ばれた地域拠点の周辺の区域

17

伊勢市 設定の流れ



18

伊勢市 設定の流れ ①視点

	視点	内容
視点1	都市づくりの方針への適合	① 子育て世代や高齢者といった多様な世代にとって必要な都市機能の維持・拡充 ② 集約型都市構造(多拠点ネットワーク型の都市構造)の実現 ⇒「山田都市交流拠点」「地域交流拠点」
視点2	周辺からの公共交通のアクセス利便性	○ 鉄道駅のピーク時の運行本数が1時間あたり片道3便以上
視点3	徒歩圏における都市機能の集積性	○ 日常生活に必要な不可欠な「医療」「福祉」「商業」「子育て施設(保育園)」「駅・バス停」「金融(銀行等)」の各施設が全て徒歩圏内にあること
視点4	快適な市街地環境の形成(用途地域の指定状況)	○ 中心となる駅及びバス停の利用圏域の過半に用途地域が指定されていること。
視点5	中心市街地活性化基本計画への適合、基幹的な医療、商業施設の立地	○ 以下のいずれかにあてはまること。 ・中心市街地活性化基本計画の計画エリア内であること ・「大規模集客施設(店舗面積が10,000㎡超)」が立地していること ・基幹的な病院が立地していること
視点6	特徴的な景観形成	○ 伊勢市景観計画の重点地区に位置づけられていること。
視点7	人口の集積	○ 駅及びバス停の利用圏域※1の人口密度が30人/ha以上であること。
視点8	地区特性	○ 観光・文化の名所、基幹的な集客施設や公共施設が立地していること
視点9	災害リスク	○ 津波浸水想定(理論上最大)において、用途地域内の浸水深2m以上の影響を考慮する。

19

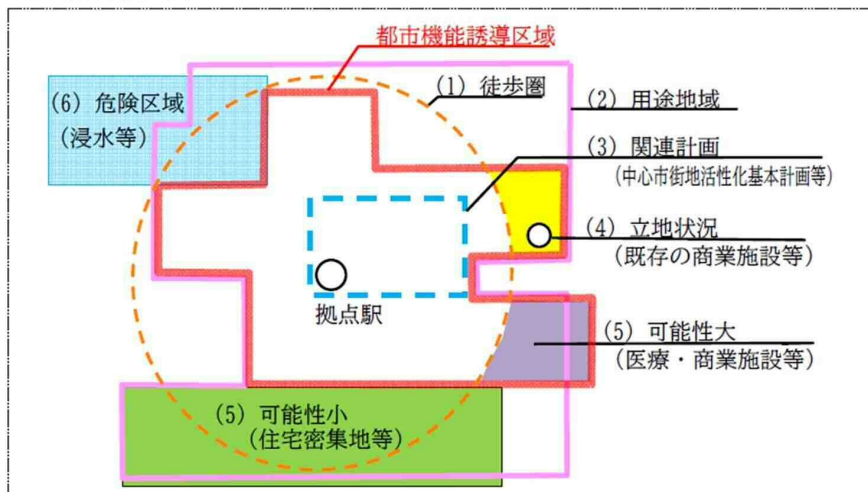
伊勢市 設定の流れ ⑤具体の設定範囲設定

【都市機能誘導区域の設定の考え方】

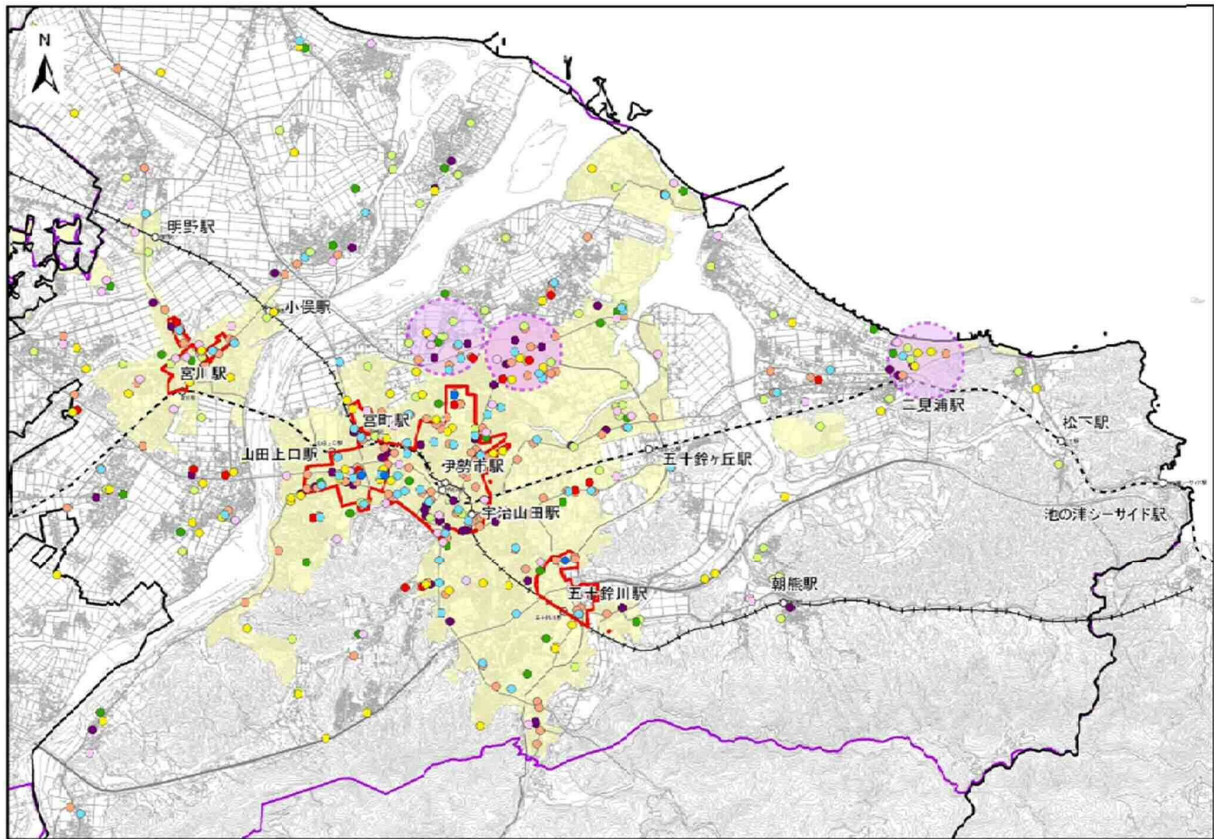
- (1) 区域の拠点となる鉄道駅の徒歩圏(駅から半径1km)の範囲を目安とする。徒歩圏
- (2) 原則、商業系の用途地域を設定する。用途地域
- (3) 中心市街地活性化基本計画、公共施設等総合管理計画等、関連計画を考慮する。関連計画
- (4) 都市機能増進施設の立地状況を考慮して区域を設定する。立地状況
- (5) 都市機能増進施設の今後の立地の可能性を考慮する。可能性大 可能性小
- (6) 津波、河川洪水による被害が甚大となることが予測される区域や土砂災害の危険区域は除く。

危険区域

■ 区域設定模式図

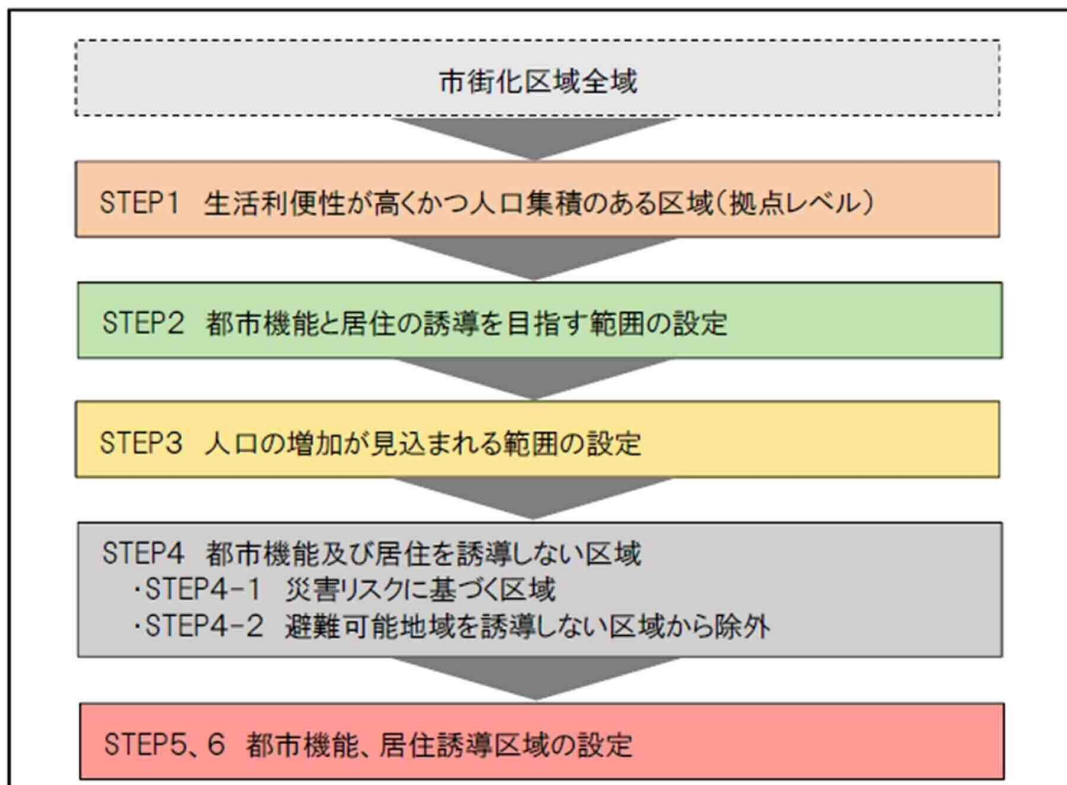


伊勢市 最終的な都市機能誘導区域



出典:伊勢市立地適正化計画(令和5年3月) 21

鳴門市 設定の流れ



■ 誘導区域設定のフロー

出典:鳴門市立地適正化計画(令和5年3月) 22

鳴門市 設定の流れ STEP1:拠点レベル

1. 市内全体を 100m 単位でメッシュ化

2. メッシュごとに3つの指標を算出

①現況人口分布（平成 27（2015）年）	平成 27 年（2015）国勢調査の 500m メッシュ集計をベースに土地利用・建物現況に応じて 100m メッシュに分割し算出
②将来人口分布（令和 27（2045）年）	500m メッシュ別将来推計人口（国数値情報）をベースに土地利用・建物現況に応じて 100m メッシュに分割し算出
③都市機能（商業・医療・福祉・文化・行政・避難・駅・バス停）施設へのアクセシビリティ	都市機能（商業・医療・福祉・駅・バス停）の種類に応じて点数を配分し、メッシュから徒歩圏（800m、バス停は 300m）に含まれる施設の合計点数を算出

次ページ以降詳しく解説

3. 指標を統合し「拠点レベル」を求める

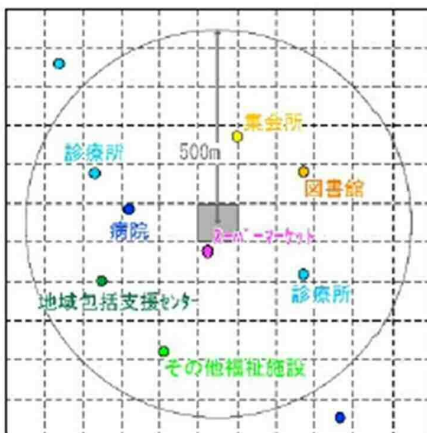
・メッシュごとに、①～③それぞれの偏差値を取り、それらを合計した数値を「拠点レベル」とする

出典:鳴門市立地適正化計画(令和5年3月) 23

鳴門市 設定の流れ STEP1:拠点レベル

- ①都市機能施設それぞれに固有点数を指定
- ②あるメッシュの徒歩圏に含まれる各施設の数×固有点数でそのメッシュの拠点レベルを示す

拠点レベル算出イメージ



■都市機能施設へのアクセシビリティに関する点数配分（商業、医療、福祉）

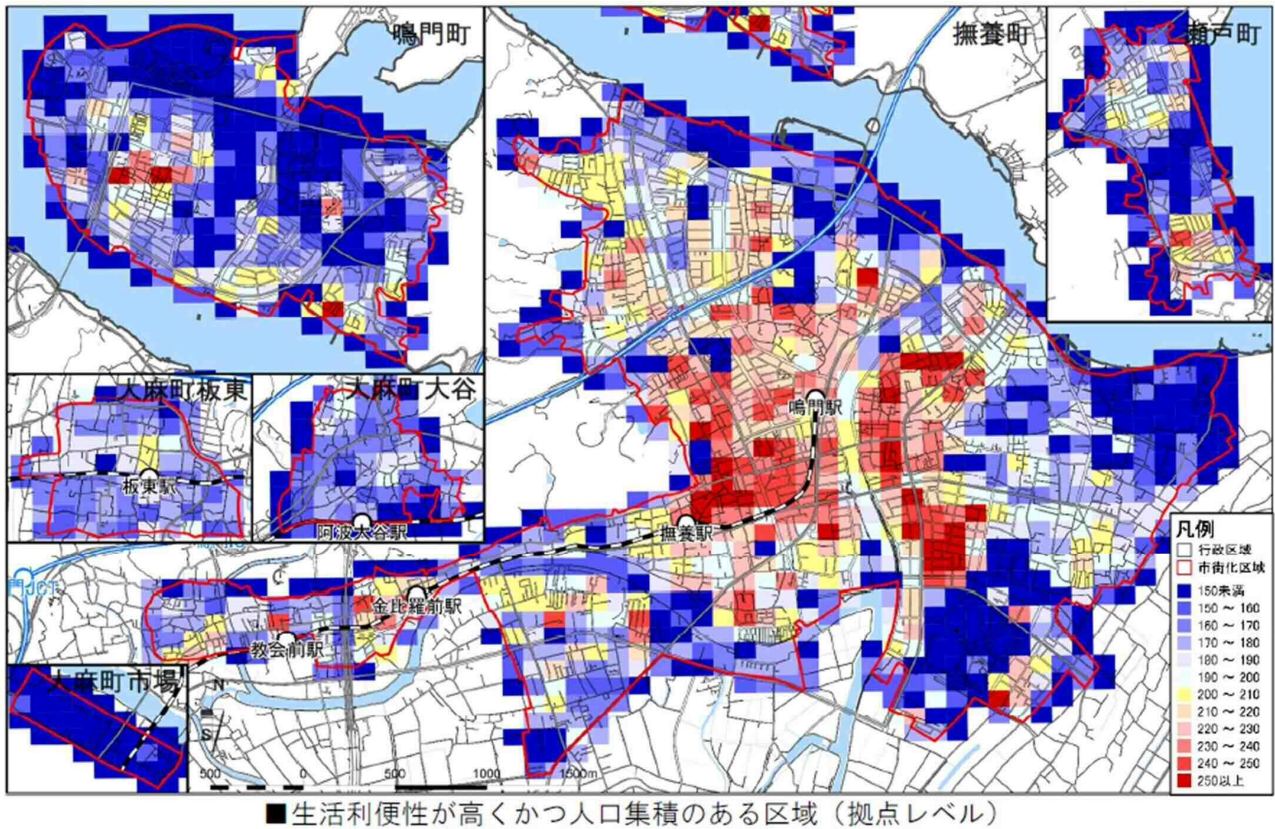
大分類	中分類	データ個数	点数	点数の考え方
商業施設	スーパーマーケット（1000㎡以上）	7	5	・都市のサービスレベルを表し、拠点となる地区に立地すべき大規模な商業施設、病院に高い点数を与える。
	スーパーマーケット（1000㎡未満）	4	3	
	専門店・ホームセンター	28	2	
	コンビニエンスストア	23	1	
医療施設	病院・医療センター	7	5	・専門店・ホームセンターは、店舗の規模は大きいものの、専門店であるため低い点数とする。
	医院・診療所（複数科）	39	3	
	医院・診療所（単科）	3	1	
福祉施設	社会福祉複合施設	1	4	・福祉施設は市全体で均等に配置するという考え方もあるが、将来の高齢化を見据え、拠点となる社会福祉複合施設に高得点を与える。また、地域包括支援センターは地域包括ケアの核となるので高い得点を与える。
	地域包括支援センター	6	3	
	その他の通所型介護施設	50	2	
	障害児者福祉施設	14	1	

固有点数

【計算例】 右図の「■」の点数
 スーパーマーケット 1000㎡以上（5点）×1
 +病院（5点）×1
 +医院・診療所（単科）（1点）×2
 +地域包括支援センター（3点）×1
 +その他の通所型介護施設（2点）×1
 +図書館（3点）×1
 +公民館（1点）×1 =21点

出典:鳴門市立地適正化計画(令和5年3月) 24

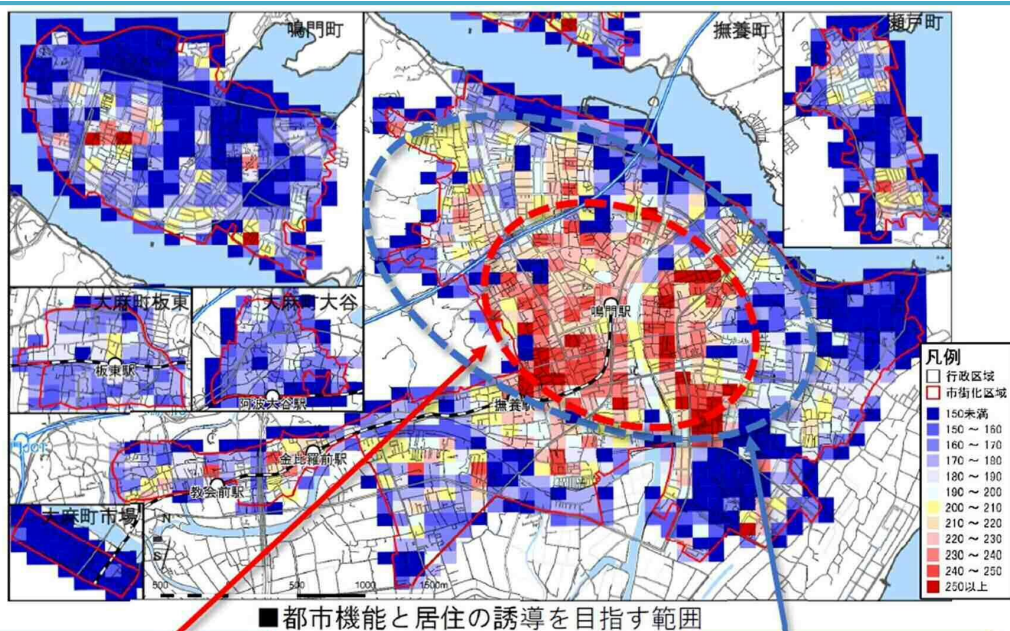
鳴門市 設定の流れ STEP1 : 拠点レベル



出典：鳴門市立地適正化計画(令和5年3月) 25

鳴門市 設定の流れ STEP2 : 誘導区域の区分

用途地域や土地利用現況を加味し、商業系用途地域が指定され、都市機能が多く集積している拠点レベルが高い範囲を「都市機能誘導区域」、その他一定レベルの分布がみられる範囲を「居住誘導区域」としての。**(※区分といたつ、都市機能誘導区域は居住誘導区域内で設定している)**



商業系用途地域周辺の都市機能が多く集積している範囲

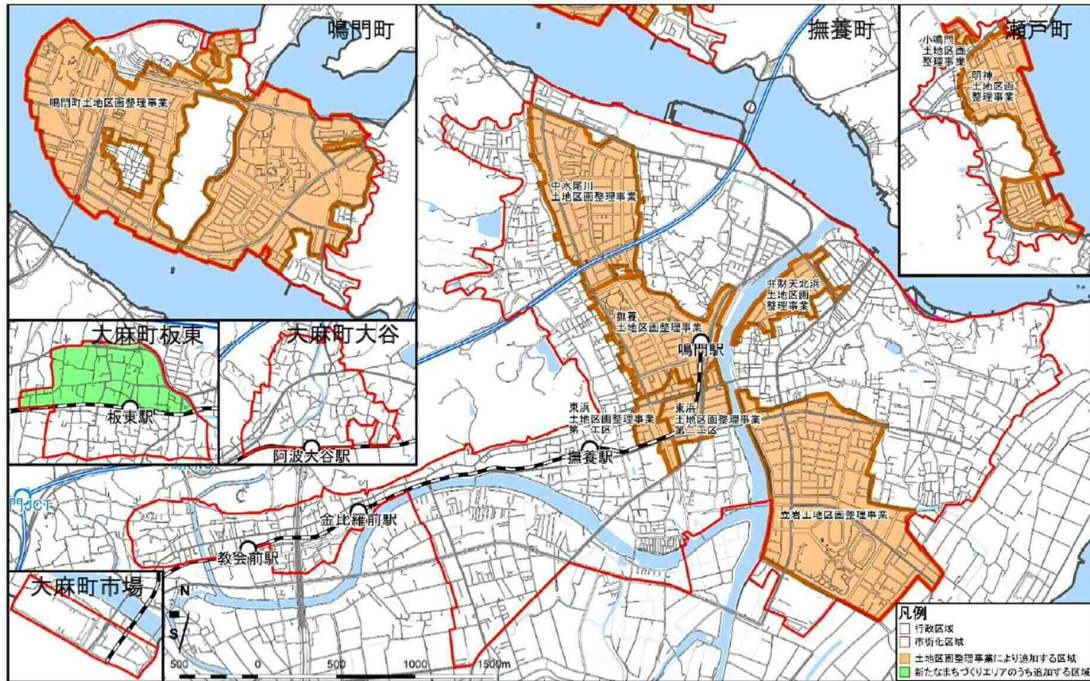
資料：国勢調査、国土数値情報、国立社会保障・人口問題研究所

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

出典：鳴門市立地適正化計画(令和5年3月) 26

鳴門市 設定の流れ STEP3:事業等の加味

「土地区画整理事業の区域」と「新たなまちづくりが想定されている区域」を居住誘導区域に含めることとする。



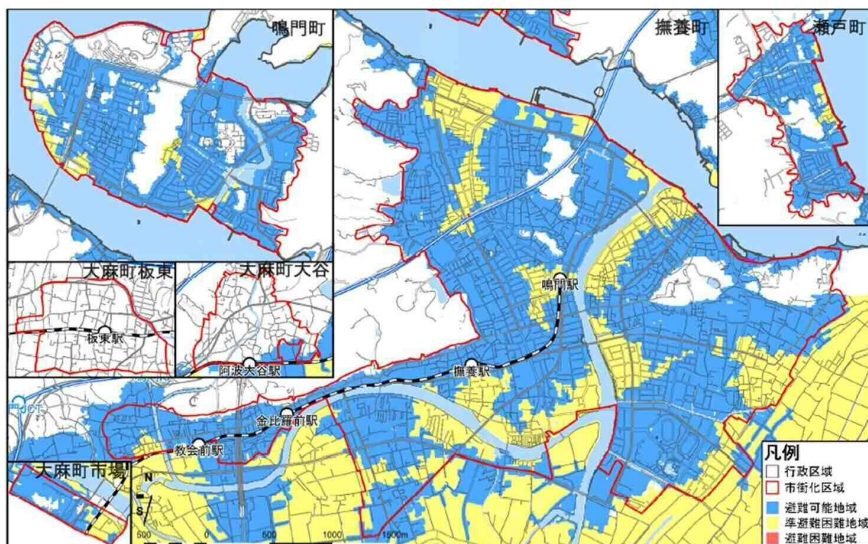
■人口の増加が見込まれる範囲

出典:鳴門市立地適正化計画(令和5年3月) 27

鳴門市 設定の流れ STEP4:災害リスク等の加味(一部再掲)

「災害リスクに基づく区域」を除外する。ただし、「避難可能地域」は誘導区域に含める。(災害リスクに基づく区域は、p.7~13のとおり)

- 「鳴門市津波避難計画(H26.3)」より
- 避難可能地域 : 500m以内の地域(消防庁の「津波避難対策推進マニュアル検討会報告書」)
 - 準避難困難地域 : 500mを超え2,500m以内の地域
 - 避難困難地域 : 2,500m(避難可能距離)を超える地域

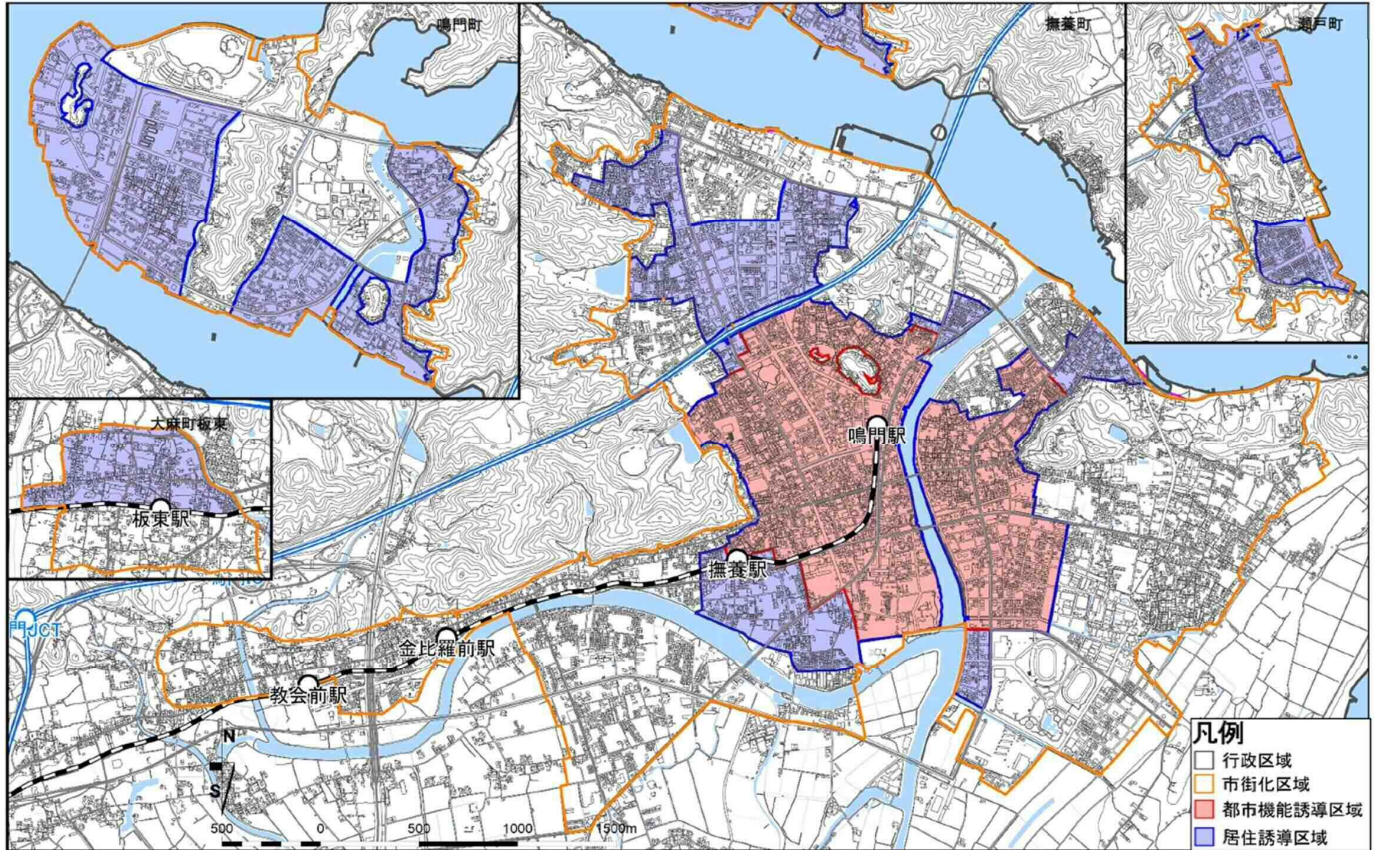


■避難シミュレーション

資料:鳴門市津波避難計画

出典:鳴門市立地適正化計画(令和5年3月) 28

鳴門市 最終的な誘導区域



■誘導区域図

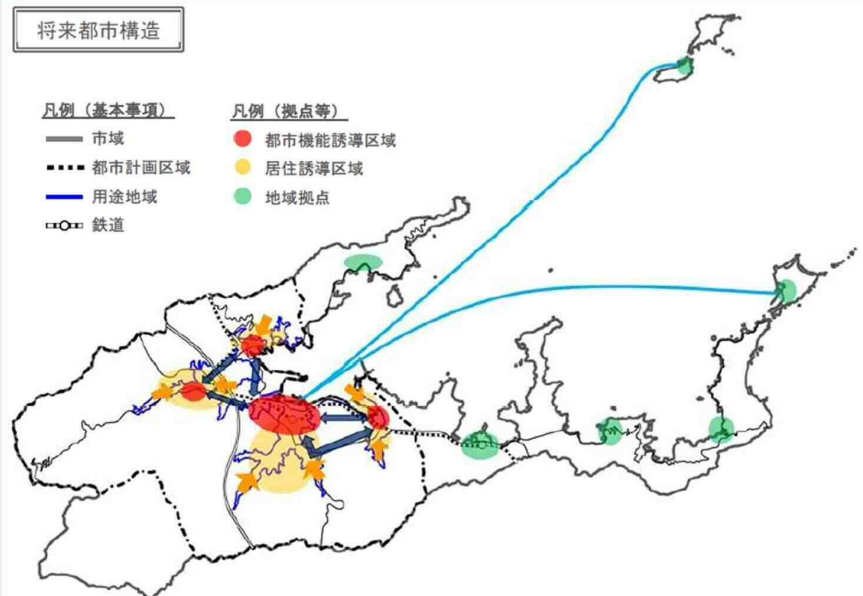
出典:鳴門市立地適正化計画(令和5年3月) 29

津久見市

災害に対するリスク分散の視点から、都市マスの地域区分(4地域)それぞれで、都市機能誘導区域を設定している。

⇒かなり簡易的に設定している。

■津久見・下青江地域・離島エリア(市中心部)
 上位・関連計画(グランドデザイン・都市再生整備計画)との整合を図りつつ、都市機能誘導区域を設定
 ⇒「まちなか拠点整備等基本構想」の「商業施設・商店集積ゾーン」の一部、「集客交流拠点+行政・市民サービス拠点」、「まちなか居住ゾーン」、「海辺のレクリエーション拠点」、「港湾関連施設ゾーン」



■その他のエリア(千怒・日代・四浦、上青江、堅徳・長目)
 ⇒明確な基準は明記されていないが、未利用地活用、公共施設の統廃合などを見据えて、主要な施設周辺を設定

出典:津久見市(令和4年11月)30

今後のスケジュール

31

	議題(案)	立適の項目
第1回	【制度概要説明】	
第2回	【先行事例の共有及び課題・基本的な方針に対する議論】 ①防災指針を有する立地適正化計画を策定済みの都市のうち、鳥羽と類似している都市を先行事例として共有(※その他、伊勢市やUR都市機構からの先進事例紹介も想定) ②立地適正化にあたっての鳥羽市の課題と基本的な方針の共有	○課題・方針
第3回	【誘導区域設定の考え方、誘導施設、及び防災指針に対する議論】 ①誘導区域設定の考え方について議論 ②誘導施設について議論 ③防災指針について議論	○誘導区域 ○誘導施設 ○防災指針
第4回	【居住誘導区域(及び市独自の区域設定)に対する議論】 ①第3回協議会での議論を踏まえた居住誘導区域(及び市独自の区域設定)について議論	○誘導区域
第5回	【住民説明会に向けた議論】 ①第3回及び第4回協議会での議論を踏まえた誘導区域等について議論 ②住民説明会の開催周知及び進め方等の共有(必要に応じて議論)	○誘導区域 ○誘導施設 ○防災指針
コントロールポイント:住民説明会		
第6回	【住民説明会意見の反映に対する議論】 ①住民説明会実施結果の報告(参加者数、主な意見等) ②①を踏まえた誘導区域等への反映について議論	○誘導区域 ○誘導施設 ○防災指針
第7回	【誘導施策・目標値に対する議論】 ①誘導施策について議論 ②目標値の設定について議論	○誘導施策 ○目標値
第8回	【パブコメ資料(案)に対する議論】 ①パブコメ資料(案)について議論	○とりまとめ
コントロールポイント:パブリックコメント		
第9回	【パブコメ実施結果の反映に対する議論】 ①パブコメ実施結果の報告(意見者数、主な意見等) ②①を踏まえた立地適正化計画への反映について議論	○とりまとめ

32