

第5章 誘導区域及び誘導施設

5-1. 居住誘導区域

(1) 居住誘導区域設定の一般的な考え方

居住誘導区域は、都市再生特別措置法において、人口減少の中にあっても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、居住を誘導すべき区域です。

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、交通や財政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に定めます。

1) 居住誘導区域を定めることが考えられる区域

以下に、居住誘導区域を定めることが考えられる区域を示します。

- 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) 居住誘導区域に含まないとされている区域

以下に、居住誘導区域に含まないとされている区域を示します。

- 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、同法第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（同法第2条第4項に規定する地すべり防止工事の施行その他の同条第1項に規定する地すべりを防止するための措置が講じられている土地の区域を除く）
- 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（同法第2条第3項に規定する急傾斜地崩壊防止工事の施行その他の同条第1項に規定する急傾斜地の崩壊を防止するための措置が講じられている土地の区域を除く。）
- 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区域

以下に、居住誘導区域に含まないこととすべき区域を示します。

- 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

4) 居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域

以下に、居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域を示します。

- 都市計画法第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
- 都市計画法第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

(2) 明和町における居住誘導区域の設定方針

1) 居住誘導区域を定めることが考えられる区域の設定

都市機能や居住が集積している都市の都市拠点及び生活拠点並びにその周辺区域として、**即地的評価点数(100mメッシュ単位)が連続して9点以上となる範囲を、居住誘導区域に含めるよう設定**します。また、既に良好な住宅地の形成が図られていることから、特定用途制限地域の**居住環境地区**も含めます。

2) 居住誘導区域から除く区域の設定

居住誘導区域から除く区域として、農用地や土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域等の災害警戒区域等を除きます。また、史跡齋宮跡の内、第一種保存地区及び第二種保存地区は公有化対象地となっていることから、居住誘導区域に含まないとされている区域として扱います。ただし、第三種保存地区及び第四種保存地区は、史跡を保存しながら、住宅の建替えや環境整備の現状変更を認め、地域住民の生活を尊重していく区域であることから、居住誘導区域に含めることとします。

3) 状況に応じて定めるまたは除く区域の設定

上記に加えて、関連施策で反映させる区域や、地域特性、地域周辺との総合的なバランスを考慮し、居住誘導区域へ定めるか、もしくは除くかを判定します。

■居住誘導区域の設定方針のフロー

1 | 定める

- 即地的評価点数(100mメッシュ単位)が連続して9点以上の範囲
- 都市機能の利用圏として一体的である居住環境地区

2 | 除く

- 農用地区域
- 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域
- 津波災害警戒区域
- 洪水浸水想定区域
(浸水深が0.5mより大きい区域)
- 史跡齋宮跡(第一種保存地区、第二種保存地区)

3 | 定める

または
除く

- 関連分野の施策等の反映
- 地域特性及び地域周辺との総合的なバランス
(現状整理の結果、即地的評価の結果等)

4) 居住誘導区域の設定

① 居住誘導区域の設定方針のフロー-1

前項の居住誘導区域の設定方針のフロー-1 に従い、即地的評価点数(100m メッシュ単位)が連続して9 点以上となる範囲、ならびに都市機能の利用圏として一体的である居住環境地区を、地形や隣接メッシュとの関連などを踏まえつつ、居住誘導区域として定めます。

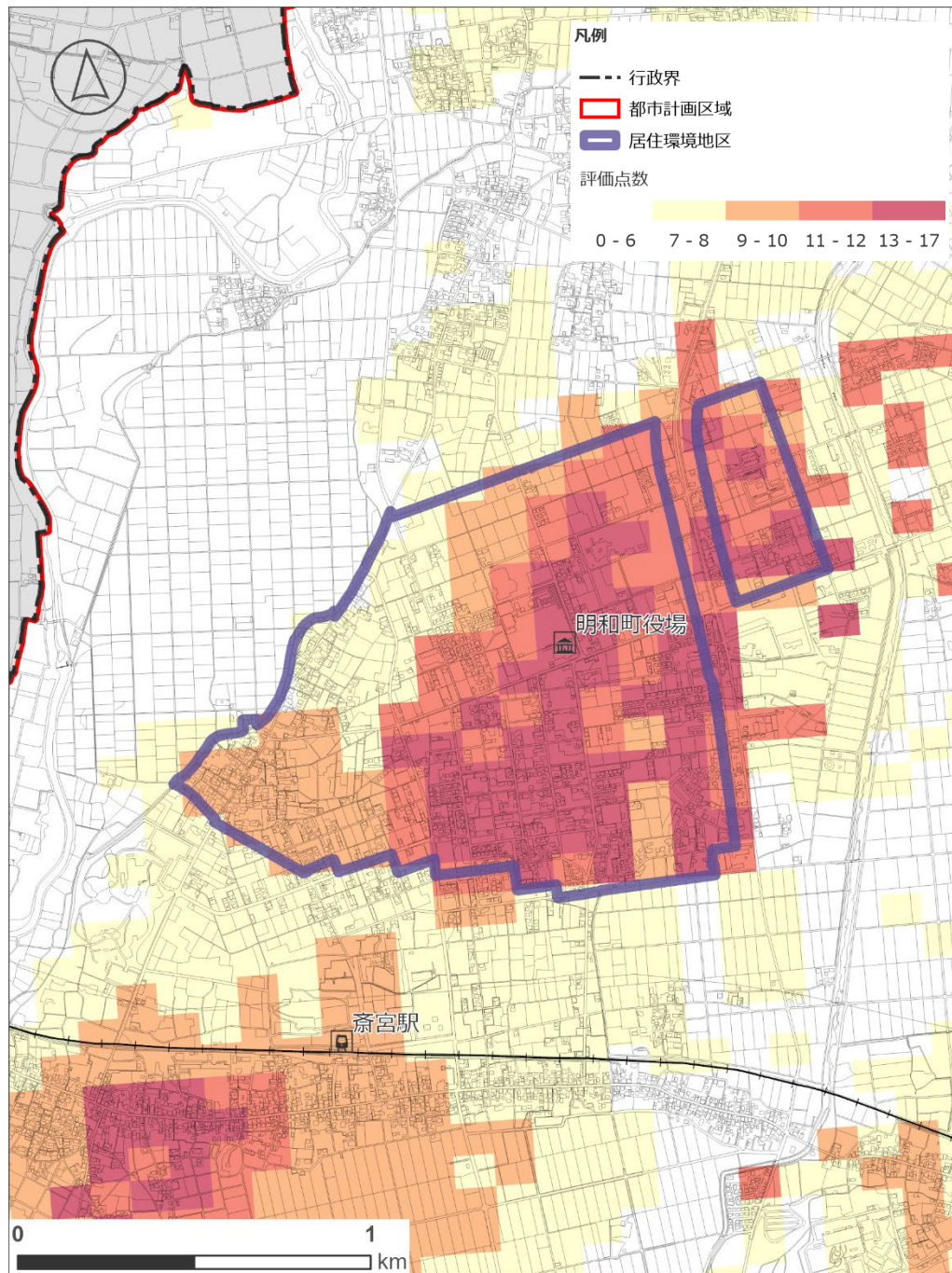


図 5-1 居住誘導区域の設定(明和町役場周辺)

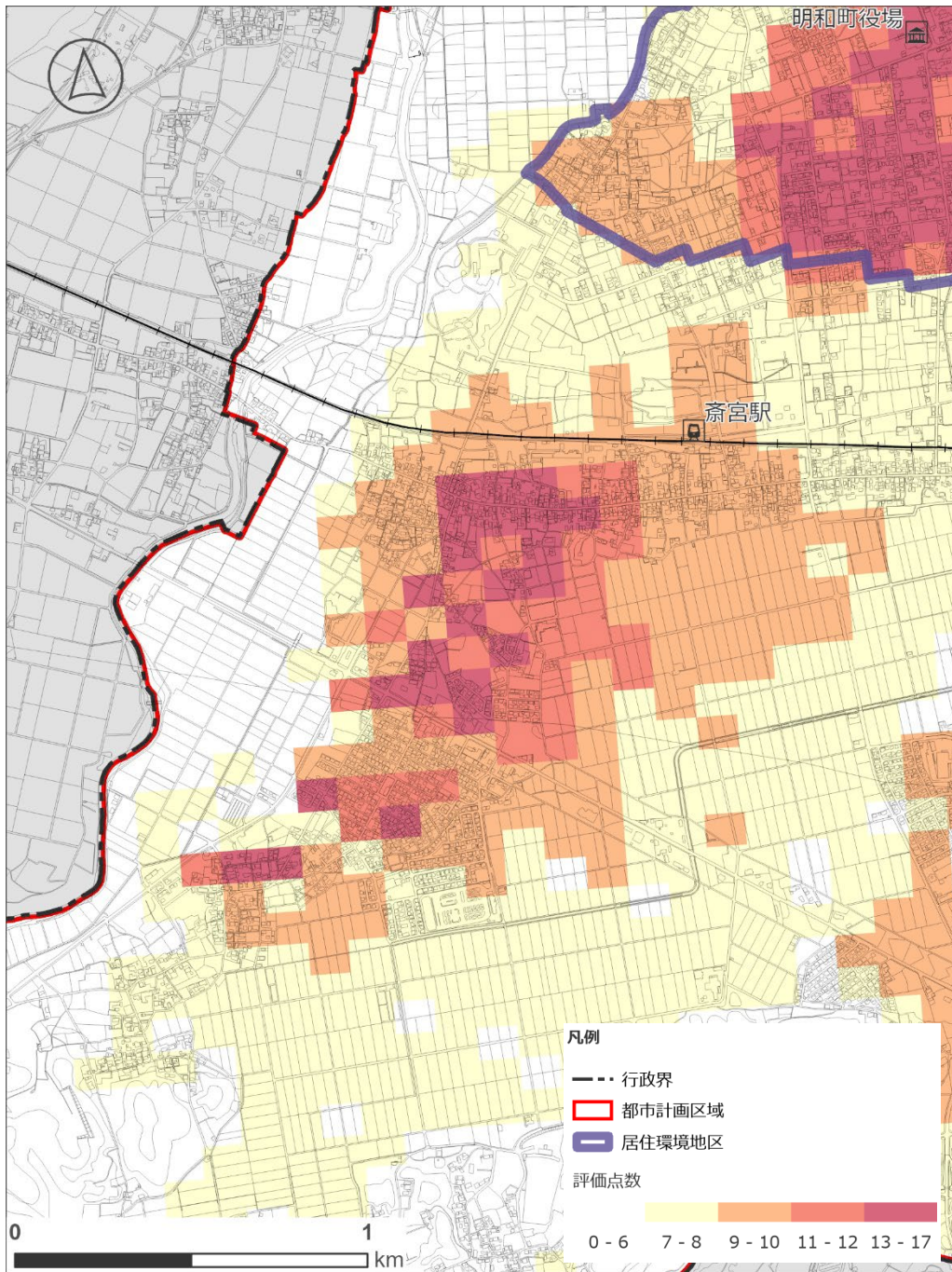


图 5-2 居住誘導区域の設定(齋宮駅、金剛坂周辺)

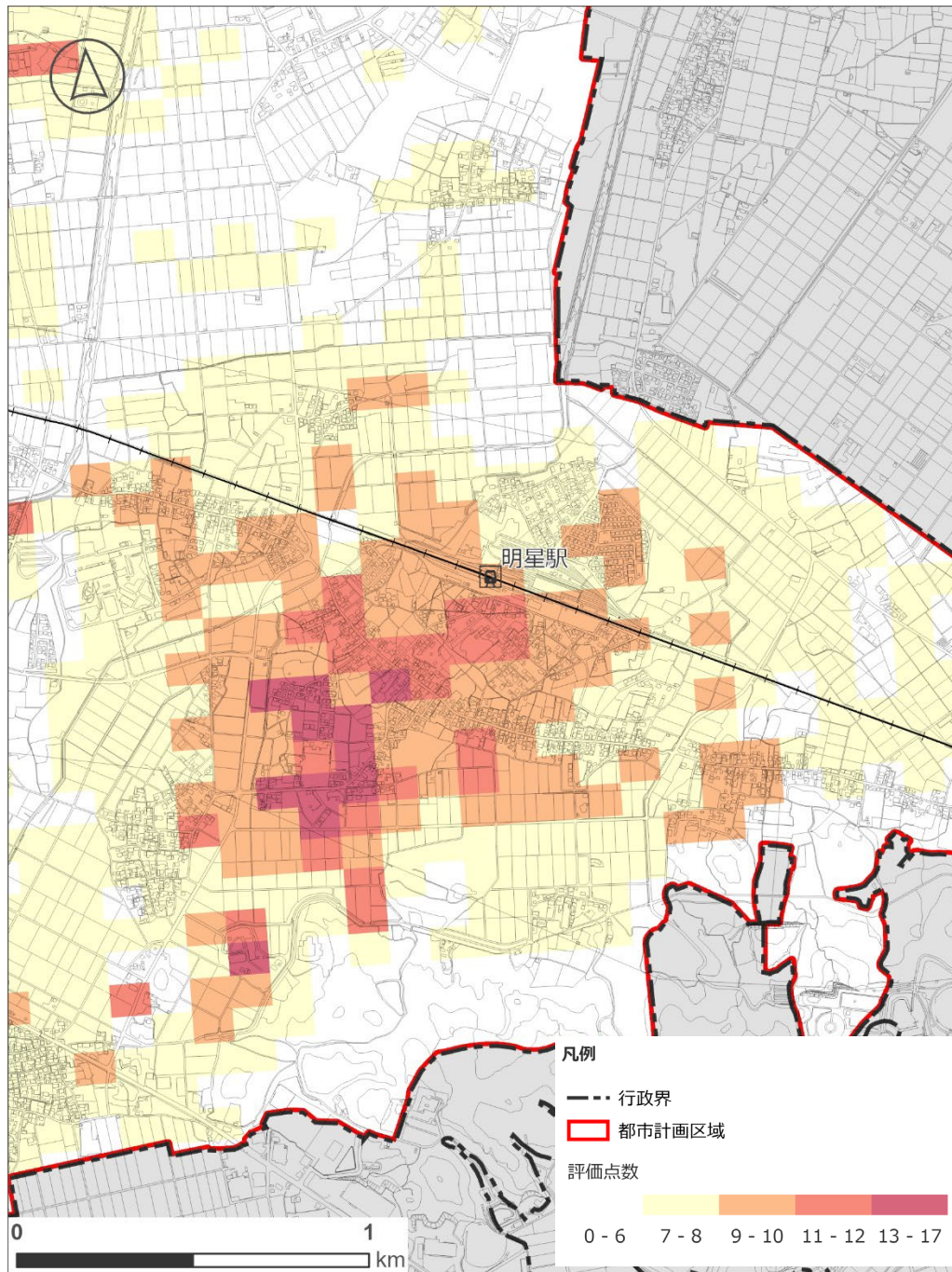


図 5-3 居住誘導区域の設定(明星駅周辺)

② 居住誘導区域の設定方針のフロー-2

居住誘導区域から除く区域として、農用地や土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域等の災害警戒区域等を除きます。また、史跡齋宮跡は、居住誘導区域に含まないとされている区域として扱います。

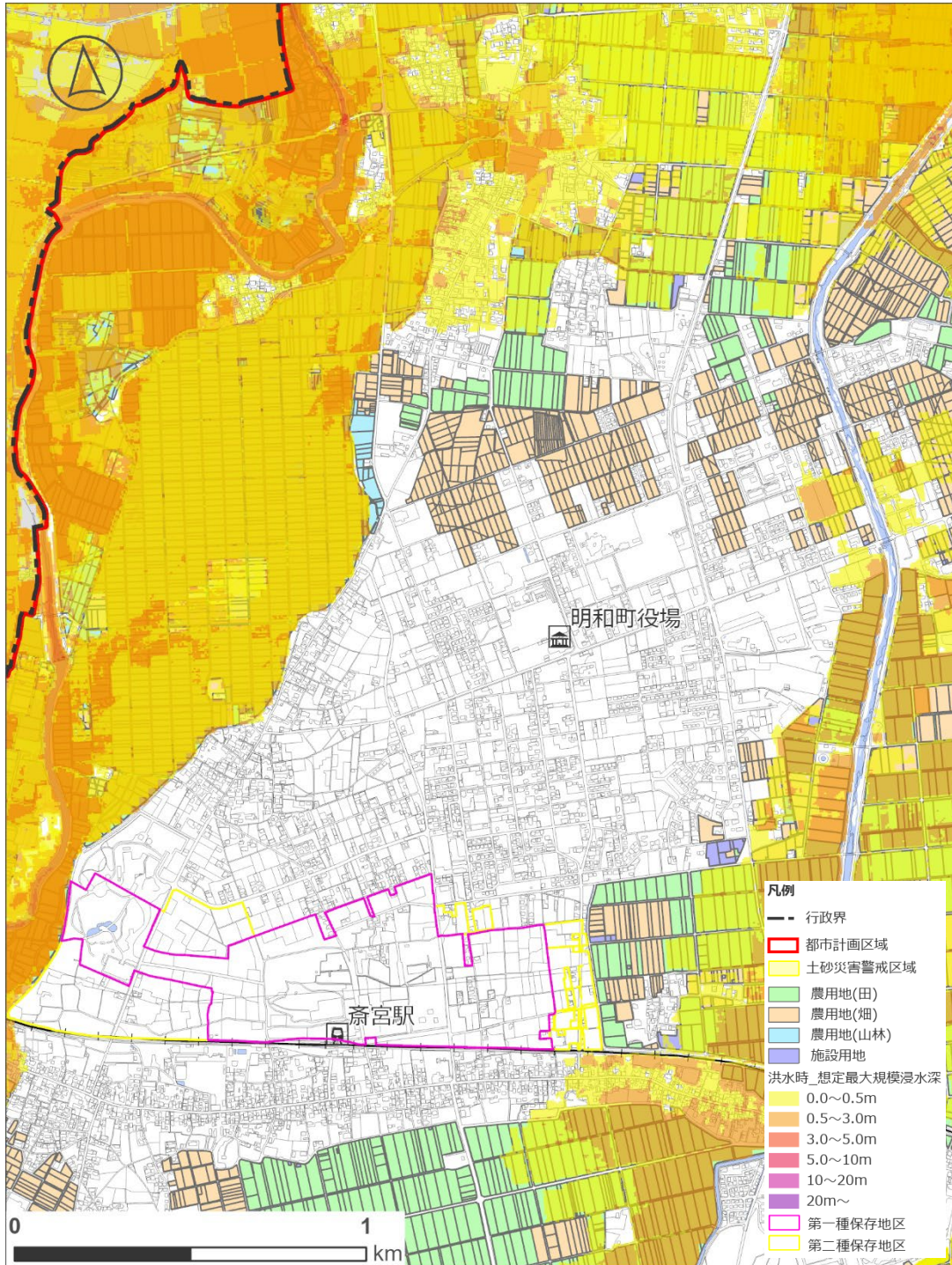


図 5-4 居住誘導区域の設定(明和町役場周辺)

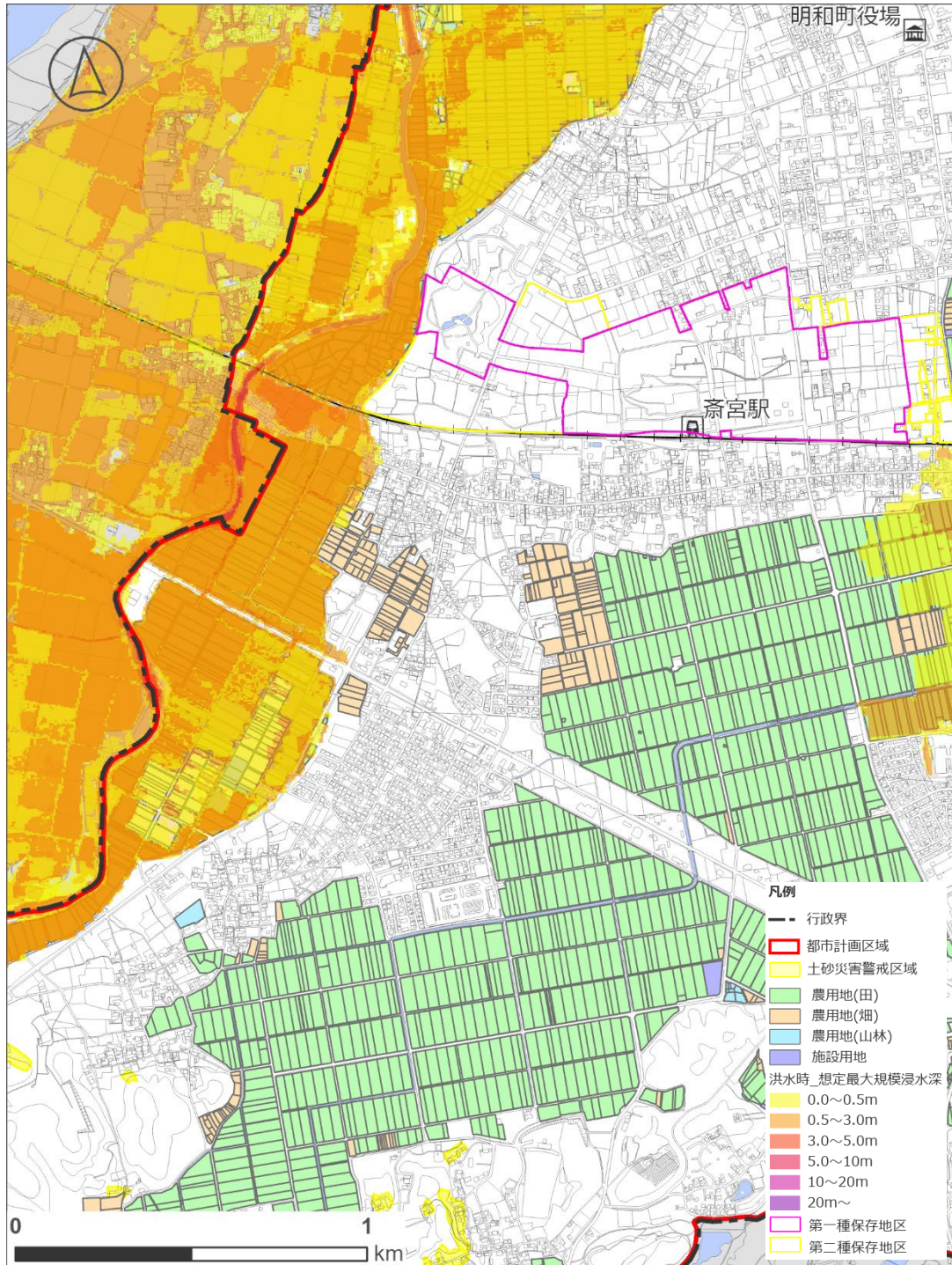


図 5-5 居住誘導区域の設定(齋宮駅、金剛坂周辺)

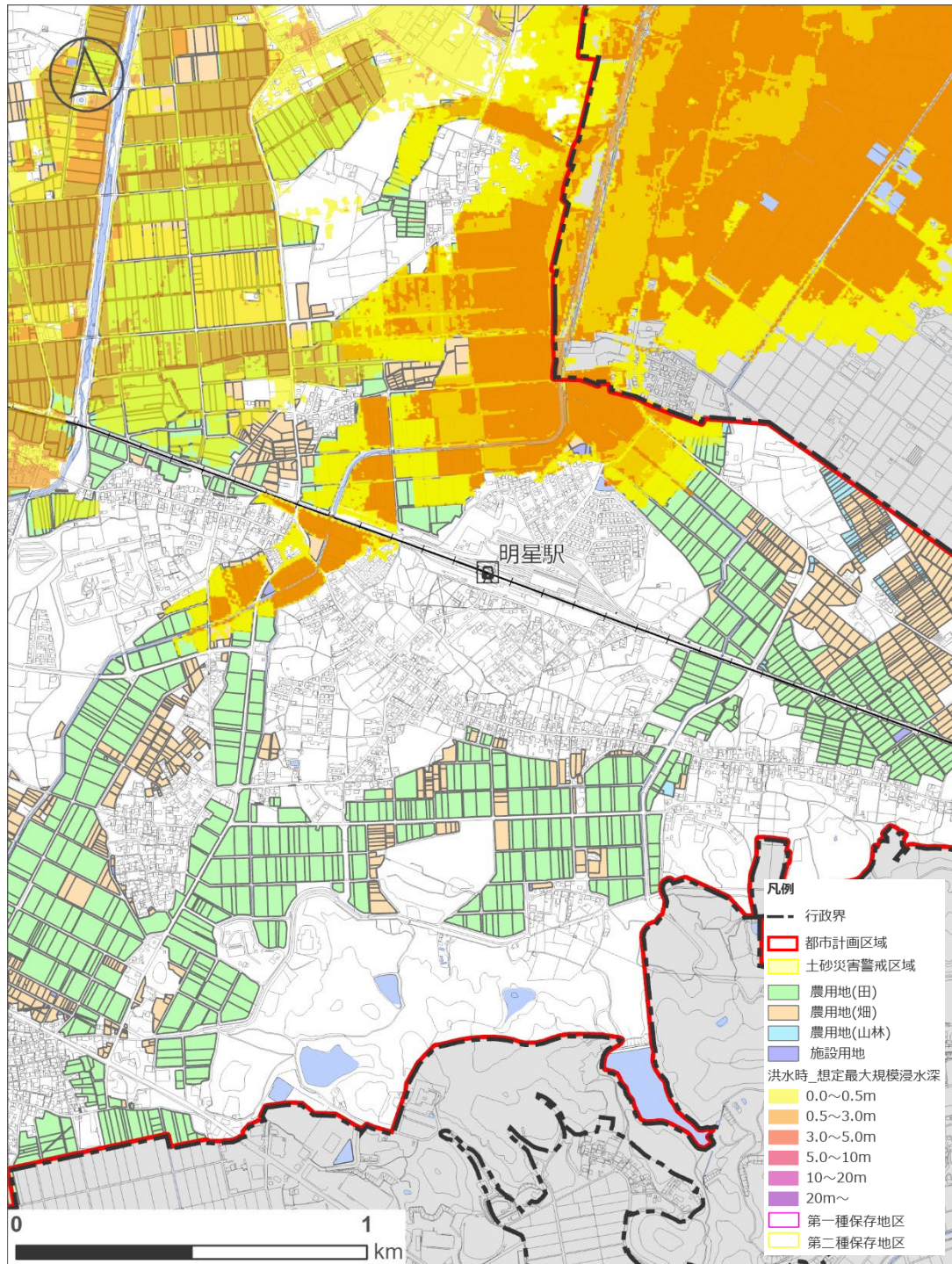


図 5-6 居住誘導区域の設定(明星駅周辺)

(3) 居住誘導区域の範囲

居住誘導区域の設定方針を踏まえ、以下の通り居住誘導区域を設定します。

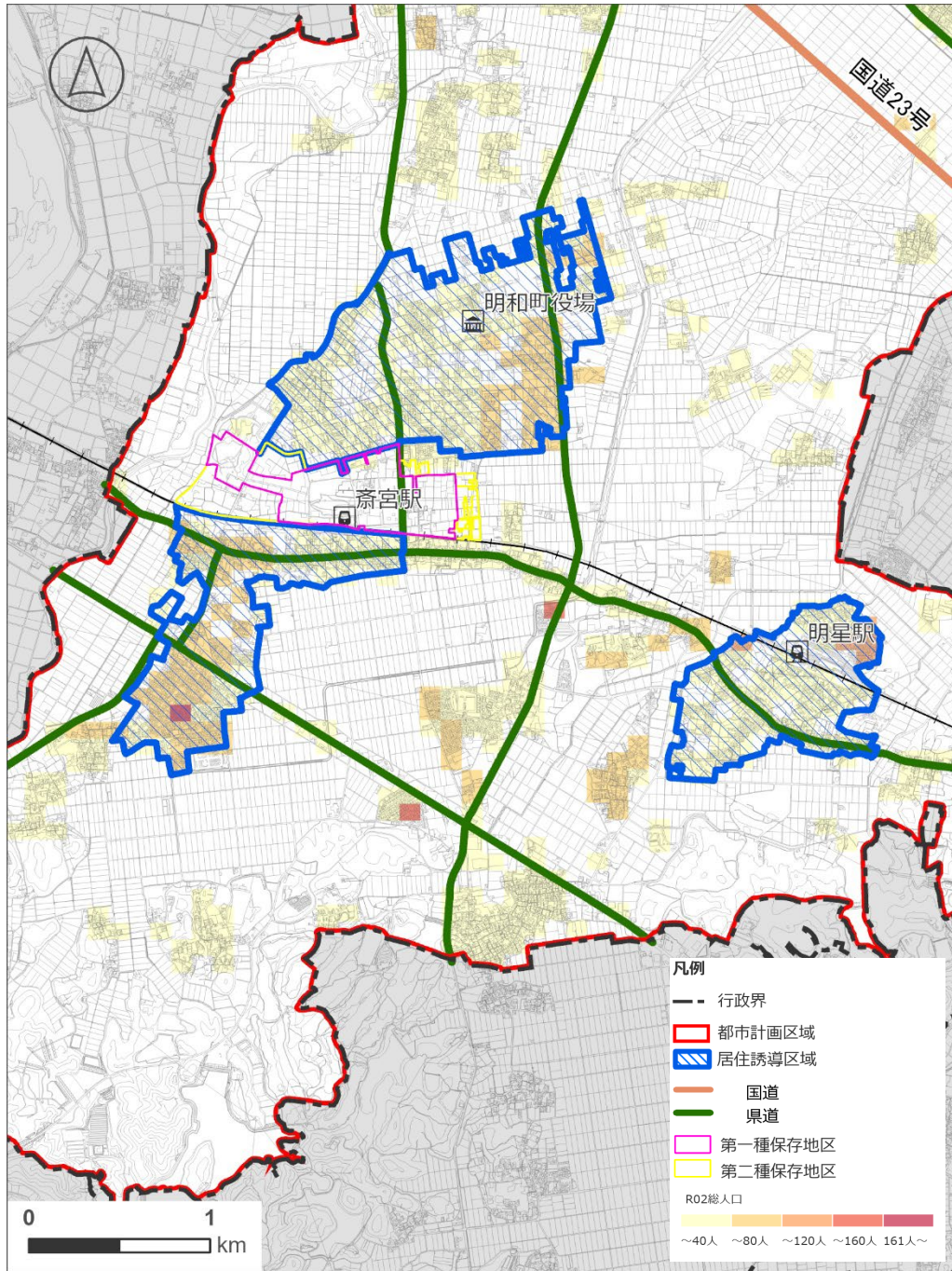


図 5-7 居住誘導区域の設定(全体)

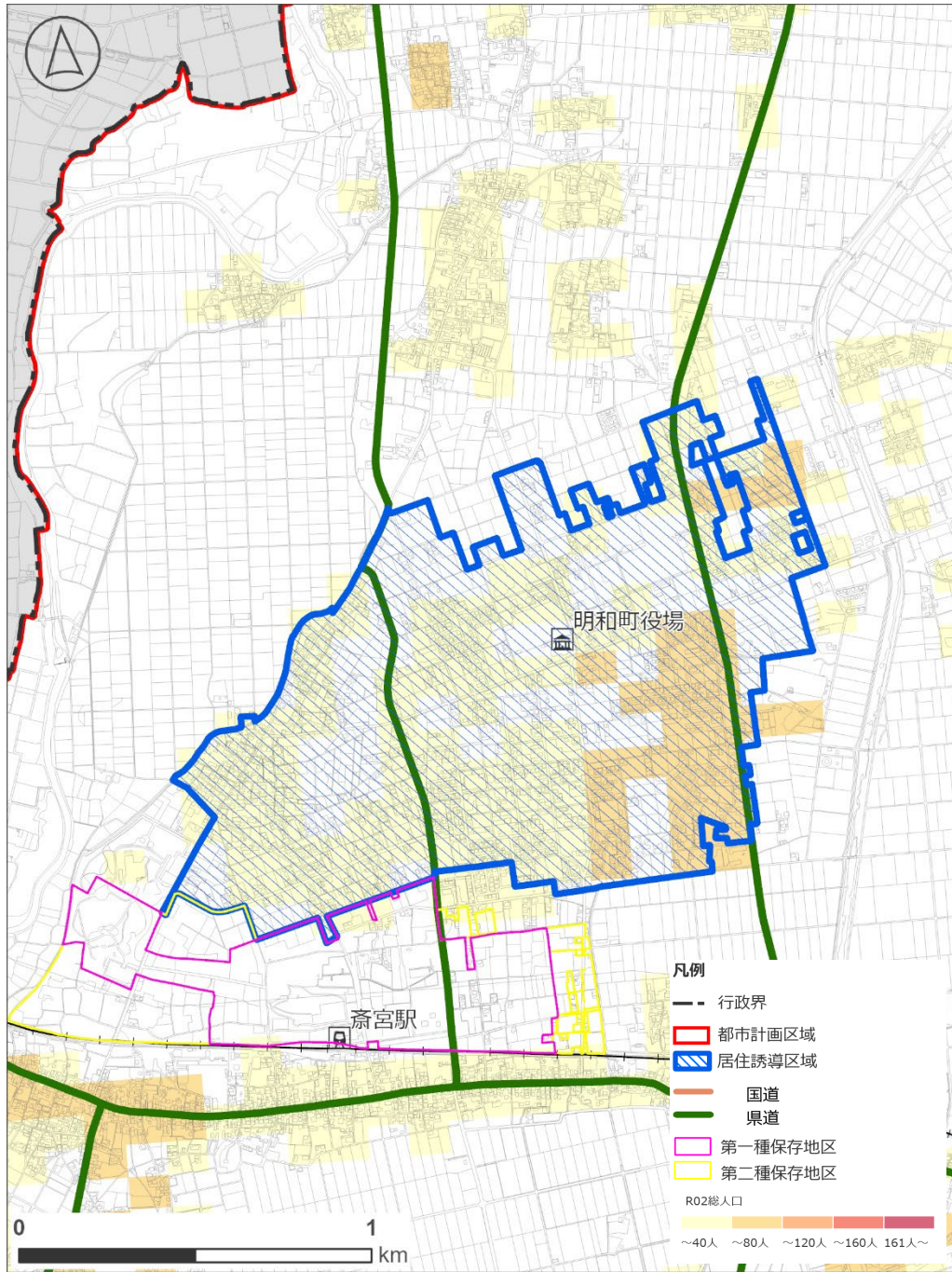


図 5-8 居住誘導区域の設定(明和町役場周辺)

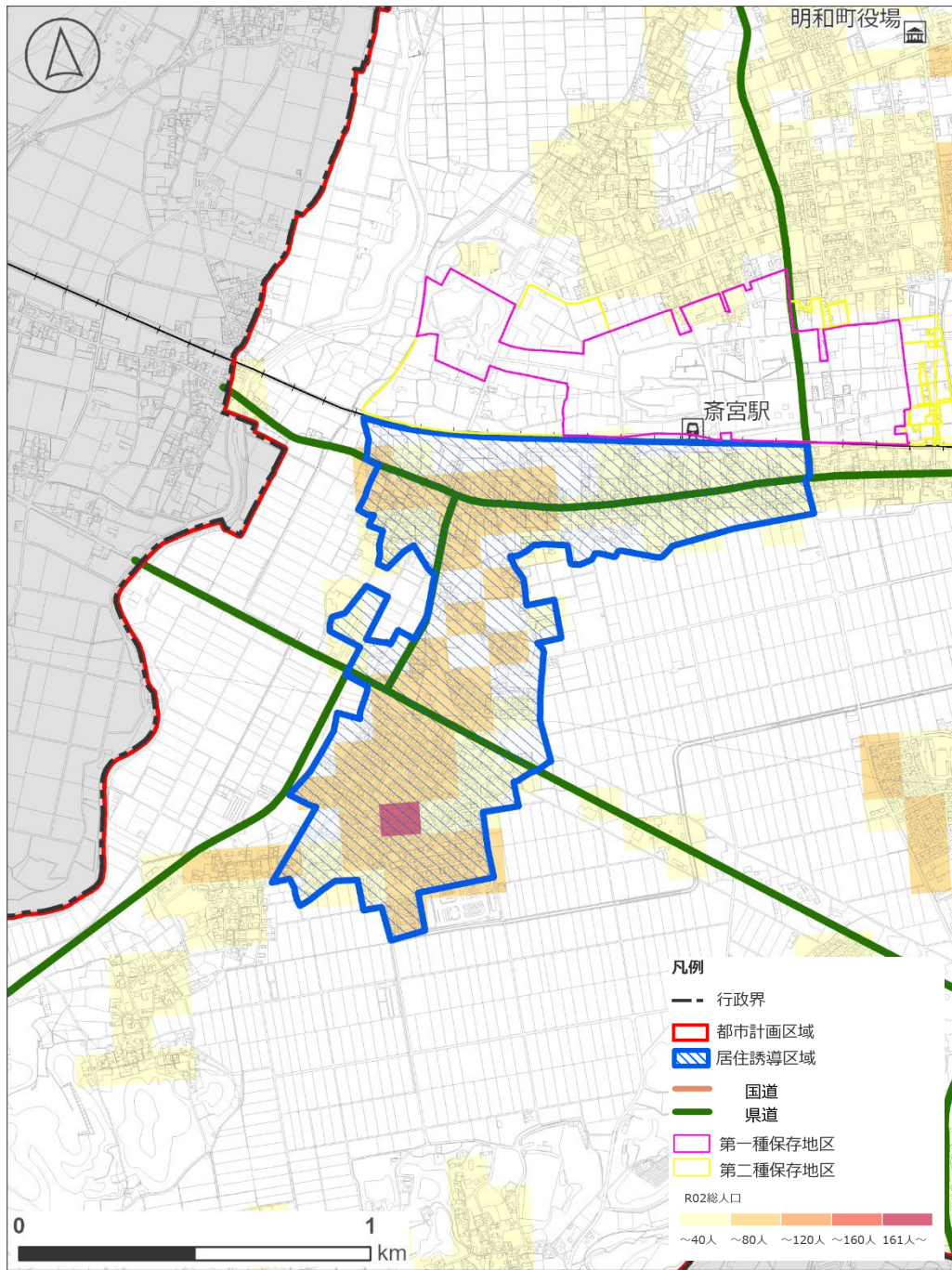


図 5-9 居住誘導区域の設定(齋宮駅、金剛坂周辺)

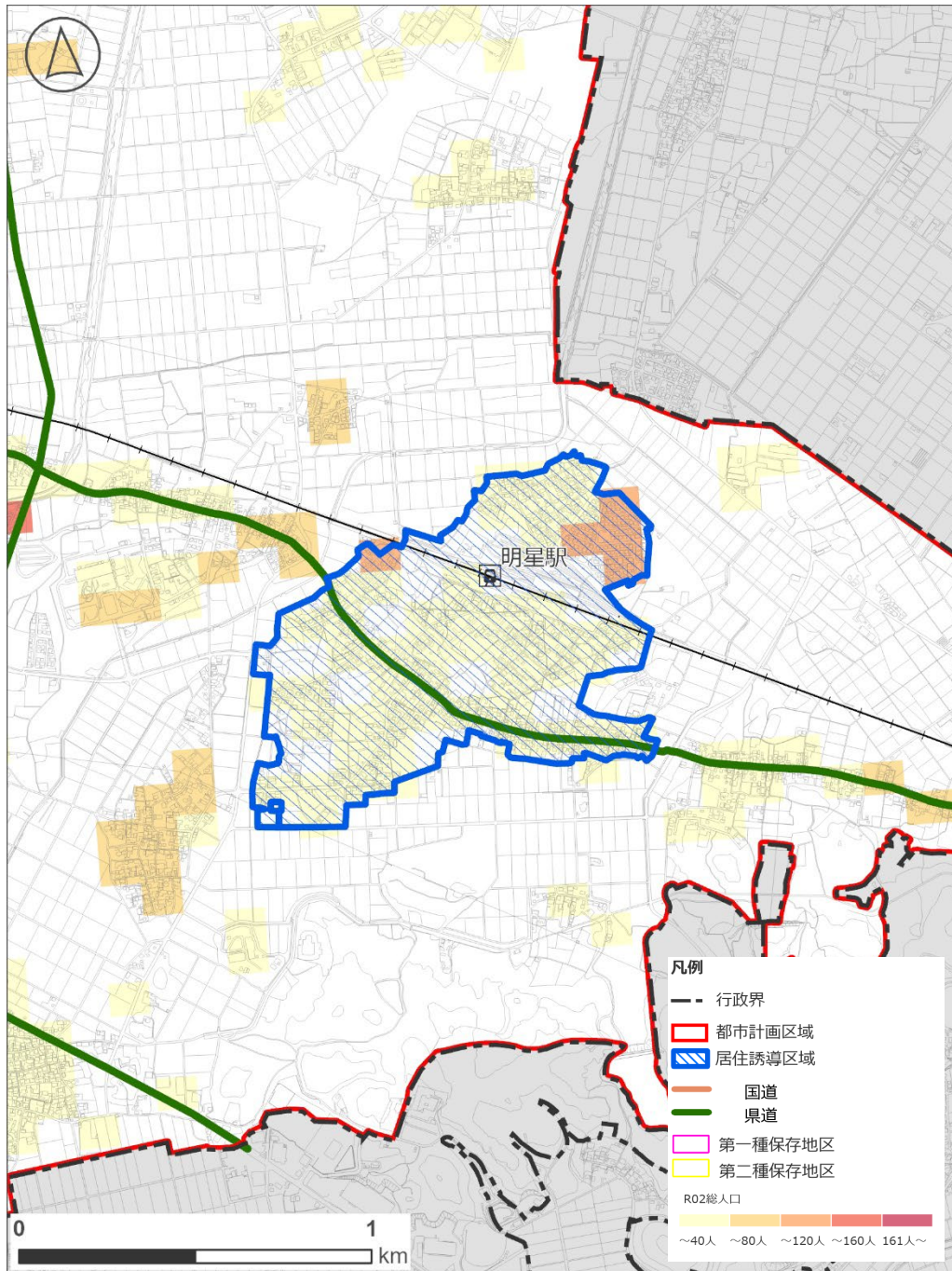


図 5-10 居住誘導区域の設定(明星駅周辺)

5-2. 都市機能誘導区域及び誘導施設

(1) 都市機能誘導区域設定の一般的な考え方

都市機能誘導区域は、都市再生特別措置法において、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の都市拠点や生活拠点に集約することにより、各サービスの効率的な提供を図る地域です。

都市機能の充足による居住誘導区域への誘導、人口密度の維持による都市機能の持続性の向上等、住居及び都市機能の立地の適正化を効果的に図るという観点から、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めるとともに、原則として、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を設定することとなります。

また、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な区域数を定め、徒歩や自転車等により都市機能誘導区域へ容易に移動できる範囲で区域設定することが、望ましいと考えられています。

1) 都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域

以下に、都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域を示します。

- 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
- 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

2) 農業振興地域の扱い

農業振興地域において、都市機能誘導区域を指定する際は、当該区域内における営農条件及び農村の生活環境の向上のための計画及び事業に悪影響を及ぼさないよう、町の都市計画担当部局と農業振興担当部局とで必要に応じて協議するとされています。

(2) 明和町における都市機能誘導区域の設定方針

都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域の内容を踏まえ、明和町では、都市機能誘導区域を明和町役場周辺、斎宮駅・金剛坂周辺、明星駅周辺の居住誘導区域内に設定します。また居住誘導区域には設定されていませんが、斎宮駅北側の史跡斎宮跡及び大型商業施設で明和町内全域からの利用が想定されるイオンモール明和周辺を含めた 4 地域を設定しました。

(3) 誘導施設の一般的な考え方

誘導施設は、都市再生特別措置法において、都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき都市機能誘導施設を設定するものです。また、都市機能増進施設でも町全域をカバーする施設や多くの利用者が想定される施設については、都市拠点に集約を図る必要がありますが、日常的な利用が想定され、町内の生活拠点に分散配置することで、生活利便性を確保する施設も考えられるため、以下の拠点集約に該当する都市機能増進施設を誘導施設とします。

表 5-1 都市機能増進施設の分類

都市機能	施設分類	定義
行政	町役場	地方自治法第 4 条 1 項に規定する施設
福祉・医療	在宅系介護施設	介護保険法第 4 条第 1 項に規定する指定居宅サービス事業を行う事業所
	地域包括支援施設	介護保険法第 115 条の 46 第 1 項に規定する施設
	病院・診療所	医療法第 1 条の 5 に規定する病院及び診療所のうち、内科・外科・整形外科・小児科のいずれかを診療科目としている施設
子育て	認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第 3 条第 1 項または第 17 条第 1 項に規定する施設
	放課後児童クラブ	児童福祉法第 6 条の 3 第 2 項に規定する放課後児童健全育成事業を行う施設
	子育て支援施設	児童福祉法第 6 条の 3 第 6 項に定める地域子育て支援拠点事業施設
商業	大規模商業施設	一つの施設内に複数の企業(テナント)が含まれている店舗面積 1,500 m ² 以上の商業施設
	食品スーパー、ドラッグストア	大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に規定する店舗面積 1,000 m ² 以上の商業施設
	小規模商業施設(コンビニエンスストア等)	飲食料品や日用雑貨などを取り扱う商業施設で、店舗面積 30 m ² ~250 m ²
金融	銀行	銀行法第 2 条に規定する施設
	信用金庫	信用金庫法第 4 条に基づく免許を受けて金庫の事業を行う信用金庫
	郵便局	日本郵便株式会社法第 2 条第 4 項に規定する施設
教育・文化	図書館	図書館法第 2 条第 1 項に規定する施設
	交流施設等	地域間の交流を支える地域振興施設

(4) 明和町における誘導施設の設定方針

明和町都市計画マスタープランにおける各拠点間の位置付けを踏まえ、明和町では誘導施設の設定方針を以下のように定めます。

表 5-2 誘導施設の設定方針

拠点	拠点の位置付け	誘導施設の方針
都市拠点	行政機能や商業・業務機能、教育機能、医療機能などの多様な都市機能が集積し、町民の生活の中心となる場所	町内全体からの利用が見込まれ、中心部に立地することが望ましい施設を誘導
生活拠点	鉄道駅周辺の特徴を活かし、住宅がまとまって立地することで、徒歩でも一定の生活サービスが享受できる暮らしやすい場所	周辺の地域住民を対象に利用されることを想定し、日常生活を送るうえで必要な施設を誘導
商業拠点	町民や周辺都市の人々が利用する商業・業務機能が集積し、町内外の生活サービスの中心的な役割を担う場所	町内全体だけでなく、近隣自治体からの利用が見込まれ、商業の中心的な役割を果たす施設を誘導

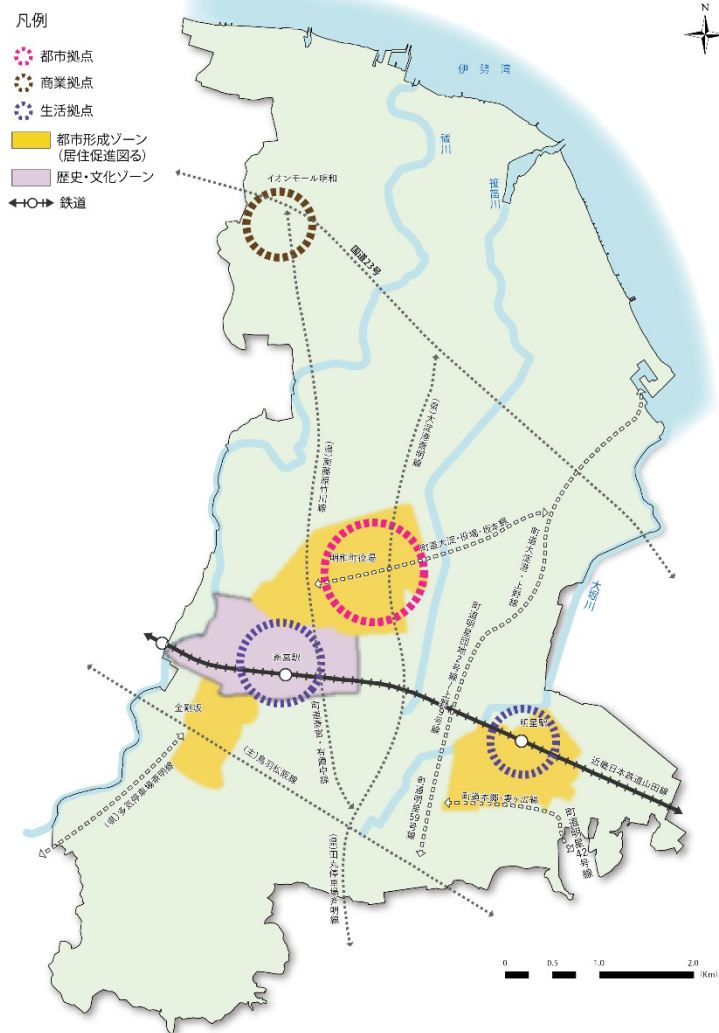


図 5-11 明和町立地適正化計画における都市構造

(5) 誘導施設の設定

誘導施設の設定方針に基づき、各拠点の誘導施設を以下のように設定します。

表 5-3 誘導施設の設定

都市機能	施設名	拠点			
		都市拠点 ①明和町役場 周辺	生活拠点 ②斎宮駅 金剛坂周辺	生活拠点 ③明星駅周辺	商業拠点 ④イオンモール 明和周辺
行政	明和町役場	●	—	—	—
福祉・医療	在宅系介護施設	●	●	●	—
	地域包括支援施設	●	○	○	—
	病院・診療所	●	●	●	—
子育て	認定こども園	●	●	○	—
	放課後児童クラブ	●	●	●	—
	子育て支援施設	●	●	○	—
商業	大規模商業施設 (店舗面積 1,500m ² を超えるもの)	—	—	—	●
	食品スーパー ドラッグストア (店舗面積 1,000 m ² を超えるもの)	● ※用途により面積 の上限設定	● ※幹線沿道地区 のみ	—	●
	小規模商業施設 (店舗面積 100 m ² を超え、500 m ² 以下)	●	●	○	—
	宿泊施設	—	○	—	—
金融	銀行・信用金庫・郵便局 (窓口機能がある店舗のみ)	●	●	●	—
教育・文化	図書館	●	—	—	—
	交流施設等	—	—	—	○

- ※●：既に都市機能誘導区域内に立地済みで維持する施設
- ：都市機能誘導区域内に立地していないため誘導する施設
- ：現段階で都市機能誘導区域への誘導は行わない施設

(6) 都市機能誘導区域の範囲

既存の誘導施設の立地状況や鉄道駅の位置を踏まえて、居住誘導区域内に都市機能誘導区域を設定します。

1) 都市拠点の設定【明和町役場周辺】

居住誘導区域のうち、既存の都市施設を含むエリアと、特定用途制限地域が幹線沿道地域のエリアを都市機能誘導区域として設定します。

表 5-4 都市拠点の都市機能一覧

都市機能	施設名	都市拠点 ①明和町役場周辺
行政	明和町役場	●
福祉・医療	在宅系介護施設	●
	地域包括支援施設	●
	病院・診療所	●
子育て	認定こども園	●
	放課後児童クラブ	●
	子育て支援施設	●
商業	食品スーパー、ドラッグストア【幹線沿道地区】 (店舗面積 1,000 m ² を超え、3,000 m ² 以下のもの)	●
	食品スーパー、ドラッグストア【居住環境地区】 (店舗面積 1,000 m ² を超え、1,500 m ² 以下のもの)	○
	小規模商業施設 (店舗面積 100 m ² を超え、1,000 m ² 以下のもの)	●
金融	銀行・信用金庫・郵便局	●
教育・文化	図書館	●

※●：既に都市機能誘導区域内に立地済みで維持する施設

○：都市機能誘導区域内に立地していないため誘導する施設

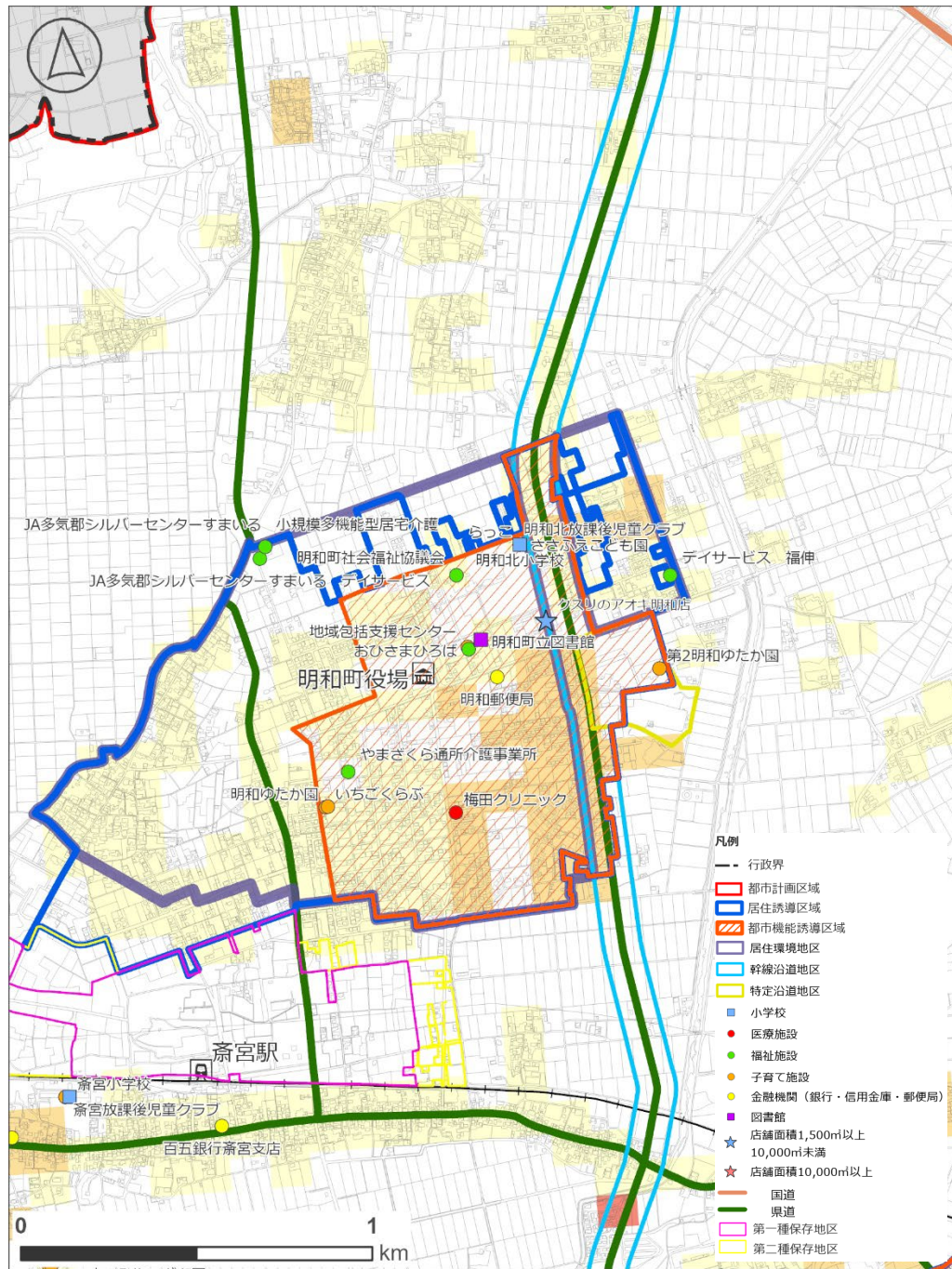


図 5-12 都市機能誘導区域(明和町役場周辺)

2) 生活拠点の設定【斎宮駅・金剛坂周辺】

居住誘導区域のうち、斎宮駅から1km圏内（概ね徒歩15分圏内）かつ都市施設を含むエリア、または特定用途制限地域が幹線沿道地区を都市機能誘導区域として設定します。

なお、斎宮駅北側の第一種保存地区及び第二種保存地区は、建造物の設置が厳しく制限される点を踏まえ、都市機能誘導区域のみの設定とします。

表5-5 生活拠点(②斎宮駅・金剛坂周辺)の都市機能一覧

都市機能	施設名	生活拠点 ②斎宮駅・金剛坂周辺
福祉・医療	在宅系介護施設	●
	地域包括支援施設	○
	病院・診療所	●
子育て	認定こども園	●
	放課後児童クラブ	●
	子育て支援施設	●
商業	食品スーパー、ドラッグストア【幹線沿道地区】 (店舗面積1,000㎡を超えるもの)	●
	小規模商業施設【上記以外の地区】 (店舗面積100㎡を超え、500㎡以下のもの)	●
	宿泊施設	○
金融	銀行・信用金庫・郵便局	●

※●：既に都市機能誘導区域内に立地済みで維持する施設

○：都市機能誘導区域内に立地していないため誘導する施設

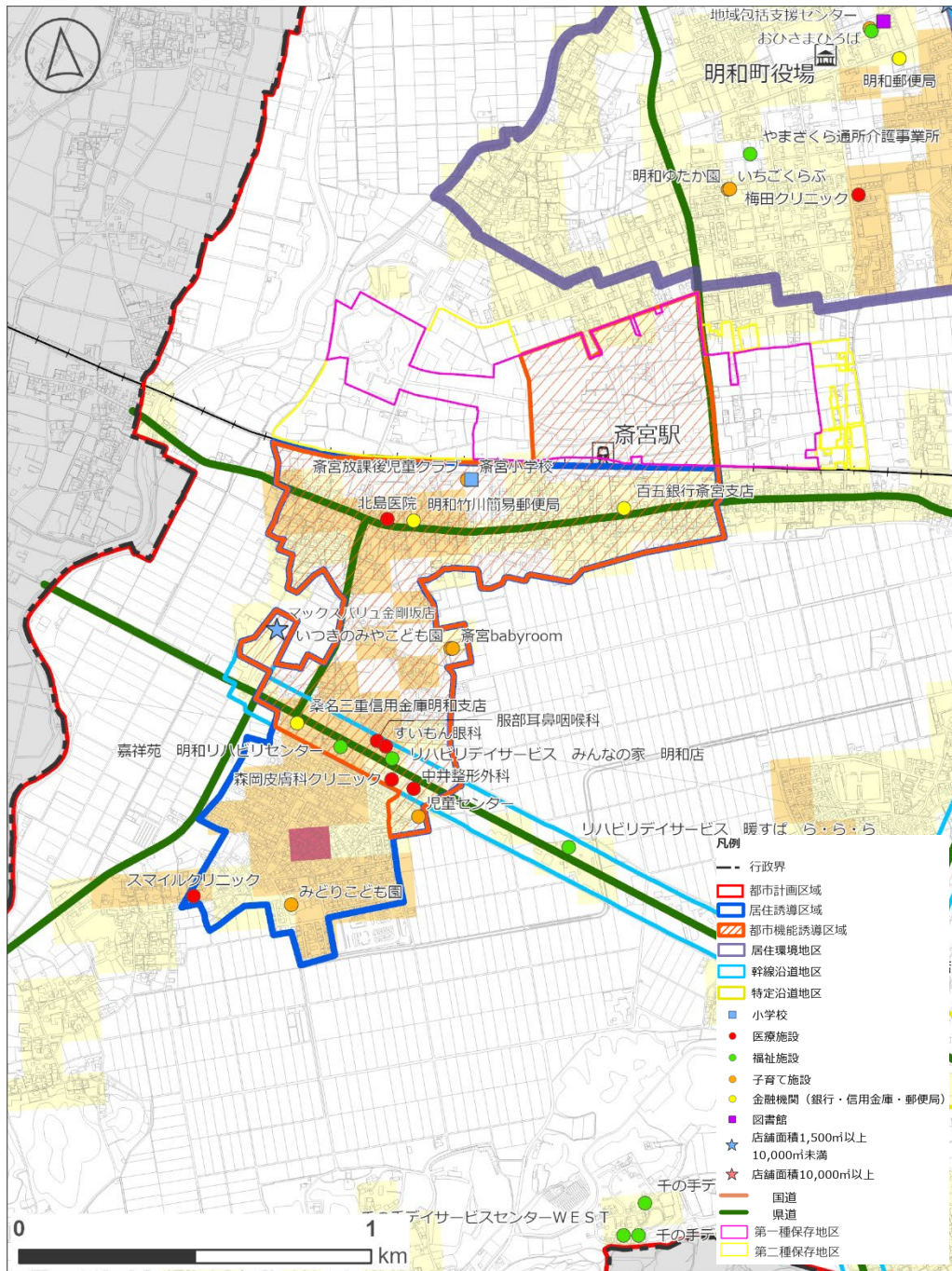


図 5-13 都市機能誘導区域(斎宮駅・金剛坂周辺)

3) 生活拠点の設定【明星駅周辺】

居住誘導区域のうち、明星駅から1km圏内（概ね徒歩15分圏内）かつ2本の町道(町道明星59号線、町道本郷・妻ヶ広線)に近いエリアと、伊勢街道沿いを都市機能誘導区域として設定します。

表 5-6 生活拠点(③明星駅周辺)の都市機能一覧

都市機能	施設名	生活拠点 ③明星駅周辺
福祉・医療	在宅系介護施設	●
	地域包括支援施設	○
	病院・診療所	●
子育て	認定こども園	○
	放課後児童クラブ	●
	子育て支援施設	○
商業	小規模商業施設 (店舗面積 100 m ² を超え、500 m ² 以下のもの)	○
金融	銀行・信用金庫・郵便局	●

※●：既に都市機能誘導区域内に立地済みで維持する施設

○：都市機能誘導区域内に立地していないため誘導する施設

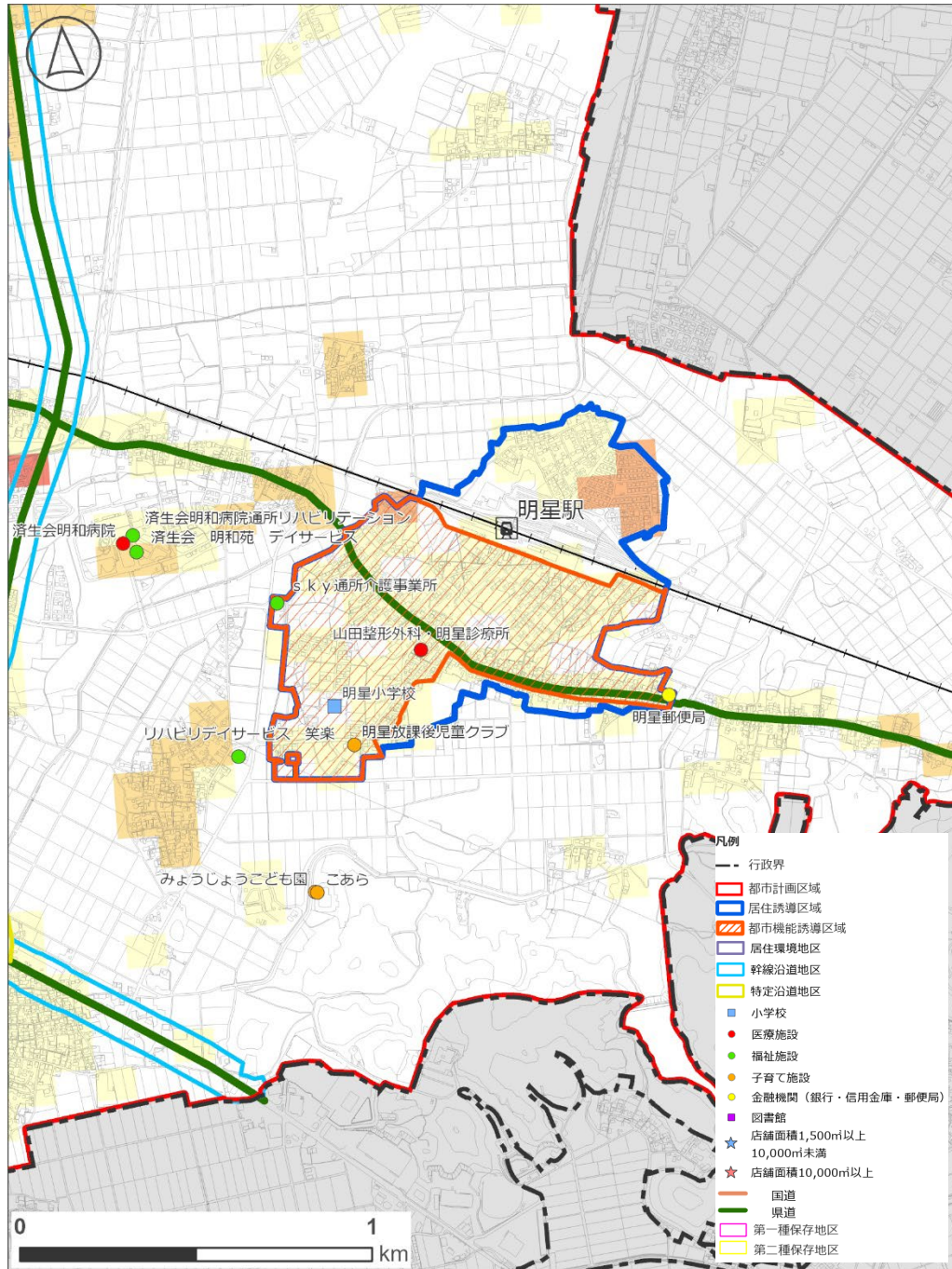


図 5-14 都市機能誘導区域(明星駅周辺)

4) 商業拠点の設定【イオンモール明和周辺】

商業拠点として位置づけるイオンモール明和周辺においては、特定用途制限地域の特定沿道地区かつ農用地でないエリアを都市機能誘導区域として設定します。

表 5-7 商業拠点(④イオンモール明和周辺)の都市機能一覧

都市機能	施設名	商業拠点 ④イオンモール明和周辺
商業	大規模商業施設 (店舗面積 1,500 m ² を超えるもの)	●
	食品スーパー、ドラッグストア (店舗面積 1,000 m ² を超えるもの)	●
教育・文化	交流施設等	○

※●：既に都市機能誘導区域内に立地済みで維持する施設

○：都市機能誘導区域内に立地していないため誘導する施設

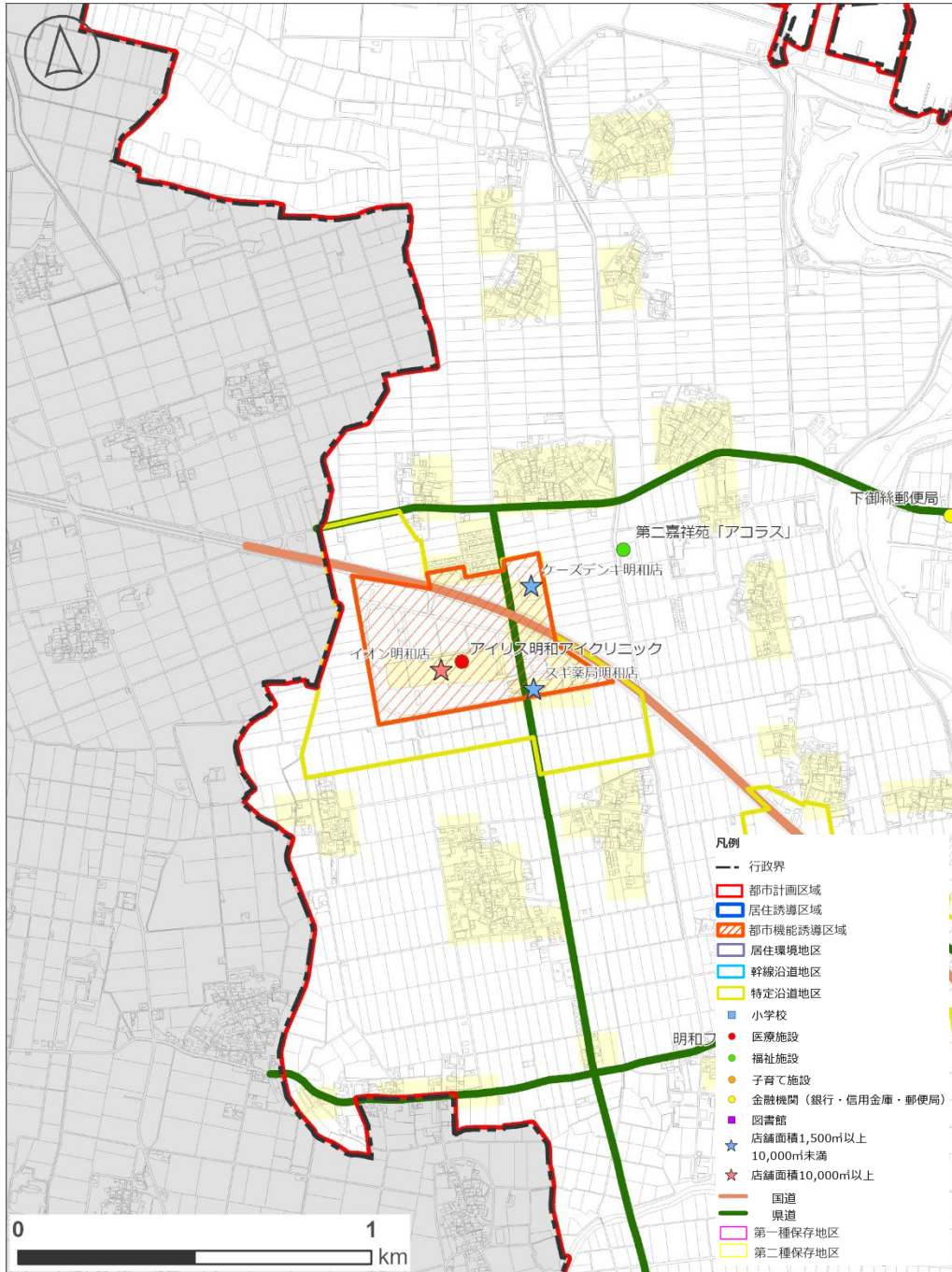


図 5-15 都市機能誘導区域(イオンモール明和周辺)