

第4章 誘導区域、誘導施設の設定



4-1 誘導区域設定の考え方と手順

(1) 誘導区域と本市の考え方

1) 都市機能誘導区域

原則として居住誘導区域内に設定し、医療・福祉・商業といった都市機能を中心拠点や生活拠点に誘導し、集約することで、各種サービスの効率的な提供を図る「都市機能誘導区域」についても、都市再生特別措置法のほか、「都市計画運用指針」に示されている考え方や区域像に基づき設定します。

本市では、都市計画マスタープランで掲げる将来都市構造や本計画で目指す都市の骨格構造を実現するために都市機能誘導区域を設定し、誘導による拠点機能の向上を図ることとします。

【都市再生特別措置法】(第81条)

都市機能誘導区域及び誘導施設は、立地適正化計画の区域における人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、適切な都市機能増進施設の立地を必要な区域に誘導することにより、住宅の立地の適正化が効果的に図られるように定めるものとする。

【都市計画運用指針】(都市機能誘導区域の設定)

- 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
- 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

2) 居住誘導区域

人口減少の中で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ある「居住誘導区域」は、都市再生特別措置法のほか、「都市計画運用指針」に示されている考え方や区域像に基づき設定します。

本市では、利便性の高いエリアに居住誘導区域を設定し、緩やかな居住の誘導を図り淡路島の中心地としてふさわしい住環境の維持・増進を促進することとします。

【都市再生特別措置法】(第81条)

居住誘導区域は、立地適正化計画の区域における人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、良好な居住環境が確保され、公共投資その他の行政運営が効率的に行われるように定める。

【都市計画運用指針】(居住誘導区域を定めることが考えられる区域)

- 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) 誘導区域設定の手順

用途地域のうち、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しました (STEP1)。

次いで、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を「都市機能の誘導を目指す範囲」、一定レベルの分布が見込まれる範囲を「居住の誘導を目指す範囲」としました (STEP2)。

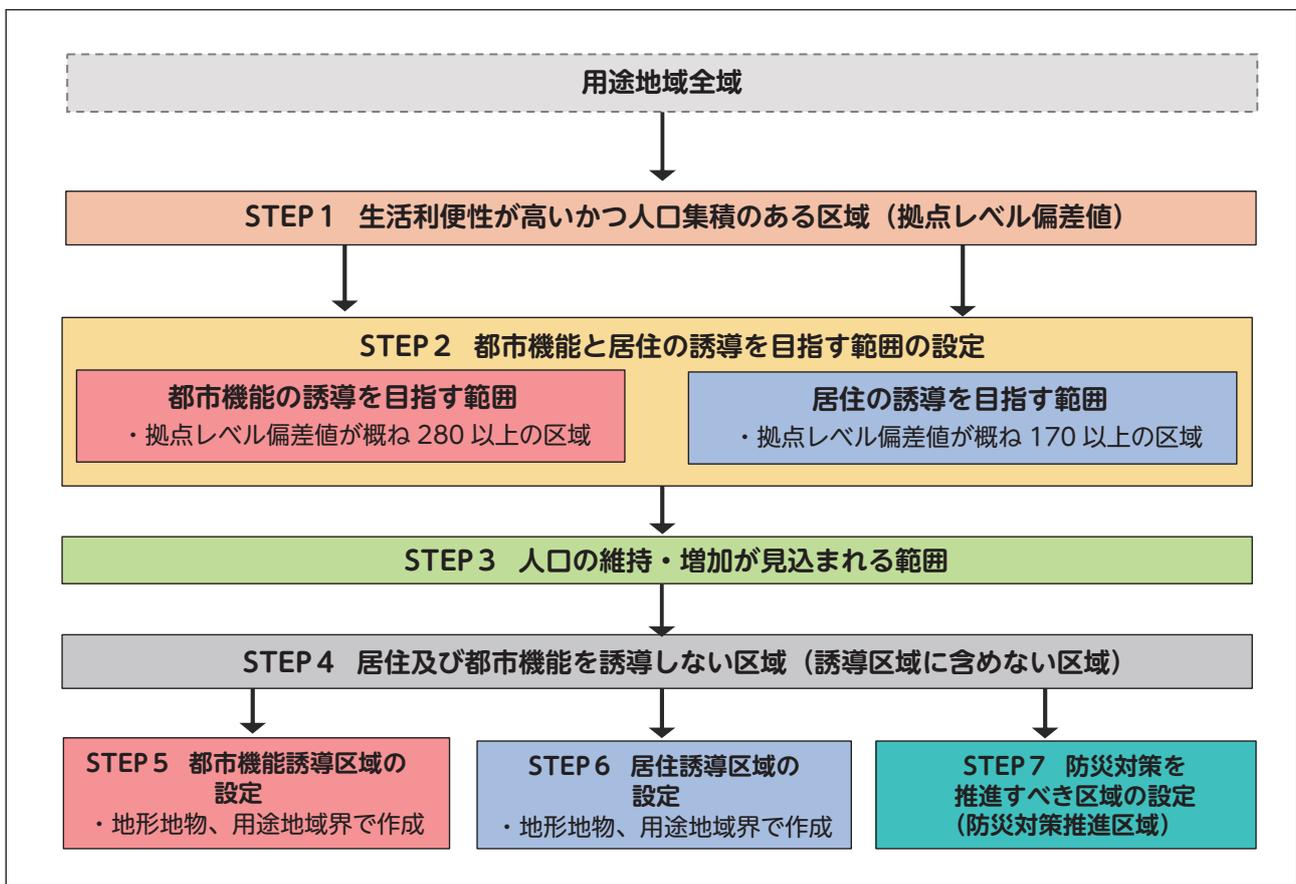
また、「居住の誘導を目指す範囲」に加え、土地区画整理事業により良好な住環境が整備されている宇原地区を「人口の維持・増加が見込まれる範囲」としました (STEP3)。

さらに、「都市機能の誘導を目指す範囲」、「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除外しました (STEP4)。

「誘導区域に含めてはいけない区域を除外した都市機能の誘導を目指す範囲」のうち、地形地物、用途地域界を見極め、「都市機能誘導区域」を設定しました (STEP5)。

「誘導区域に含めてはいけない区域を除外した居住の誘導を目指す範囲」のうち、地形地物、用途地域界を見極め、「居住誘導区域」を設定しました (STEP6)。

また、本市独自の考え方として、居住誘導区域に含めないものの「洪水浸水想定区域の浸水深3m以上」の区域の一部において、今後防災対策を推進することにより継続して居住ができるよう良好な住環境を保全する区域として「防災対策推進区域」を設定しています (STEP7)。防災対策推進区域は、都市機能誘導区域、居住誘導区域のどちらにも属さない任意の区域ですが、防災対策を推進し安全性が確保された後に居住誘導区域に含めることとする区域とします。



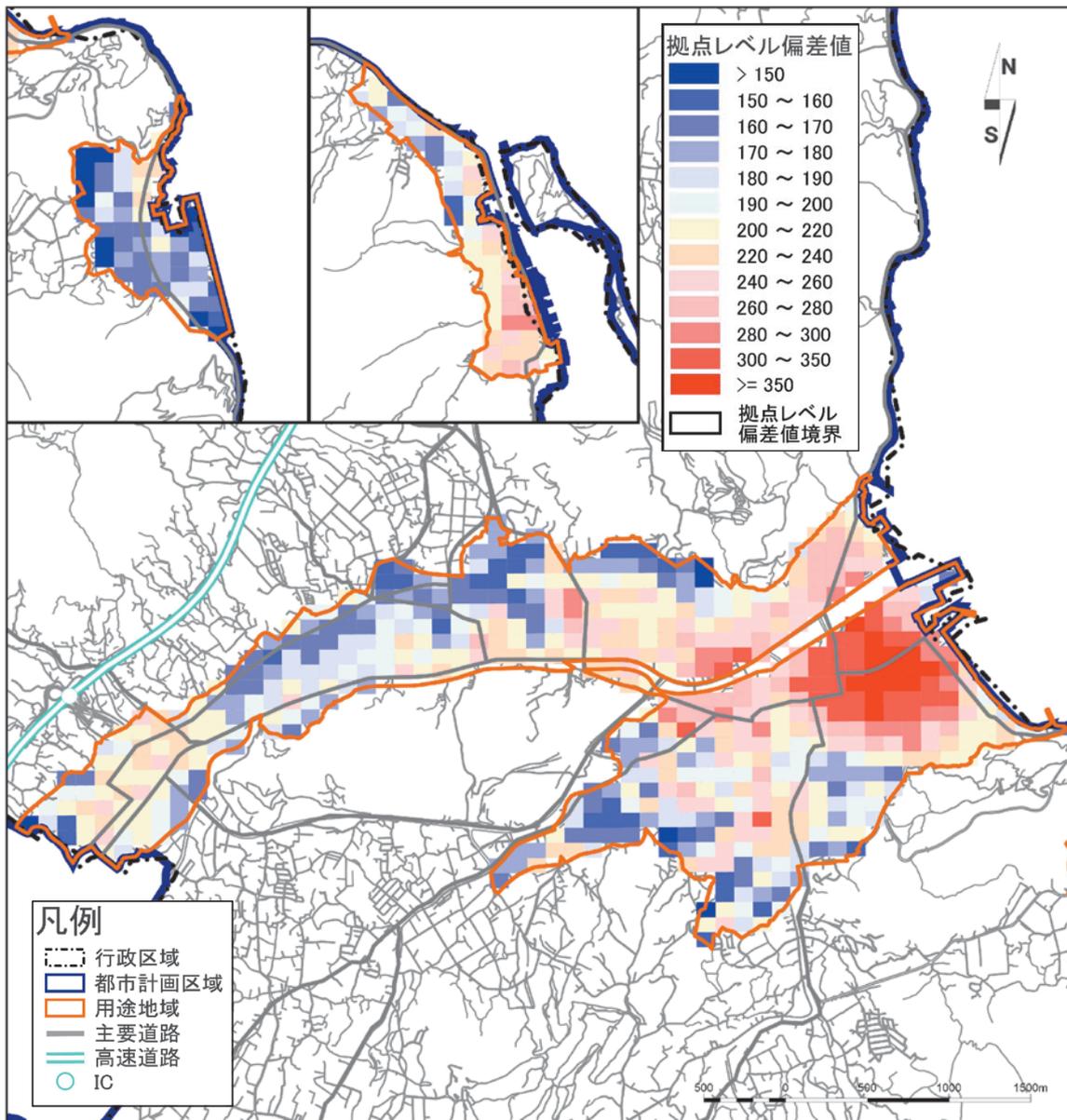
4 2 誘導区域設定の前提条件等

(1) STEP 1 生活利便性が高いかつ人口集積のある区域(拠点レベル偏差値)

誘導区域の設定にあたり、市内の拠点性や生活利便性を表す「拠点レベル」を定量的に算出しました。

用途地域を100mメッシュに分割し、メッシュごとに、「将来人口密度(令和27(2045)年)」、「生活利便施設へのアクセス性」、「公共交通へのアクセス性(バス)」の3つの視点から指標化しました。「将来人口密度(令和27(2045)年)」は100mメッシュあたりの人口密度の値から、そのほかの「生活利便施設へのアクセス性」、「公共交通へのアクセス性(バス)」は、施設の重要度や機能性に応じ点数を配分し、各100mメッシュの偏差値(拠点レベル)を算出しました。

拠点レベルが高い(暖色系)ほど生活利便性が高く人口が集積している一方、拠点レベルが低い(寒色系)ほど生活利便性が低く人口の集積が低いことを示しています。



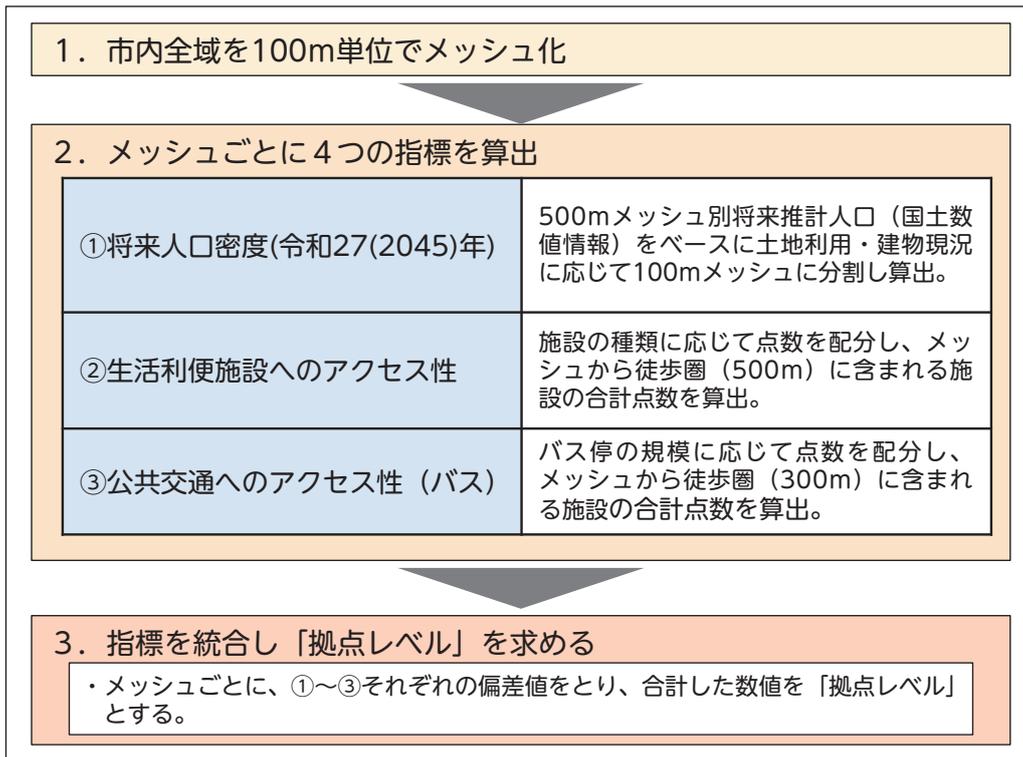
■生活利便性が高いかつ人口集積のある区域(拠点レベル偏差値)

出典：令和元(2020)年度洲本市都市計画関連計画策定業務

(参考) 拠点レベルの算出フロー及び点数配分

「拠点レベル」は、「将来人口密度（令和27（2045）年）」、「生活利便施設へのアクセス性」、「公共交通へのアクセス性（バス）」の3つの視点から指標化しました。

また、「生活利便施設へのアクセス性」、「公共交通へのアクセス性（バス）」は、施設の重要度や機能性に応じて、点数を配分しています。算出フローと点数配分は以下のとおりとなっています。



■算出フロー

■生活利便施設へのアクセス性に関する点数配分（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	ショッピングセンター	1	5	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。
	寄合百貨店※	1	4	
	スーパーマーケット（1000㎡以上）	4	3	
	スーパーマーケット（1000㎡未満）	16	2	
	専門店・ホームセンター	3	2	
医療施設	コンビニエンスストア	16	1	
	病院・医療センター	3	5	
	医院・診療所（複数科）	29	3	
福祉施設	医院・診療所（単科）	11	1	<ul style="list-style-type: none"> 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、地域包括ケアの核となる地域包括支援センターにも高い得点を与える。
	社会福祉複合施設	2	4	
	地域包括支援センター	2	3	
	その他の通所型介護施設	28	1	
	障がい児者福祉施設	20	1	

※百貨店、スーパー、ホームセンター、ショッピングセンター等の業態以外で、核店舗の全体に占めるウェイトが低く、複数の業種の多店舗から構成されるもの。アウトレットモールを含む。

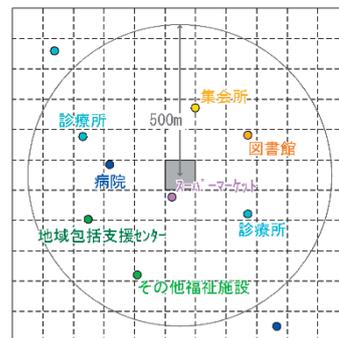
■生活利便施設へのアクセス性に関する点数配分（文化、行政、避難）

大分類	中分類	データ個数	点数	点数の考え方
文化施設	市民交流センター	2	4	<ul style="list-style-type: none"> 文化施設の中でも市の拠点となる地区に立地すべき市民交流センターに高い点数を与える。また、利用頻度が高いと考えられる図書館や、市外からの来訪者も見込まれる資料館にやや高い点数を与える。 市全体の中心に位置すべき市役所に高い点数を与える。
	図書館	2	3	
	資料館	2	2	
	集会所	14	1	
行政施設	市役所（本庁舎）	1	5	
	市役所（五色庁舎）	1	3	
	由良支所	1	1	
	上灘出張所	1	1	
避難施設	指定避難所	58	3	<ul style="list-style-type: none"> 避難施設は均等配置が前提であるため、指定避難所に一律の得点を与える。

■公共交通へのアクセス性に関する点数配分（バス）

大分類	中分類	データ個数	点数	点数の考え方
公共交通	洲本バスセンター	1	5	<ul style="list-style-type: none"> 拠点となるべきバスセンターに高い点数を与える。
	洲本 IC バス停・五色バスセンター	2	4	
	その他バス停	104	3	
	コミュニティバス	11	1	

【計算例】 右図の「■」の点数
 スーパーマーケット1000㎡以上（3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（1点）×1
 +図書館（3点）×1
 +集会所（1点）×1 = 18点

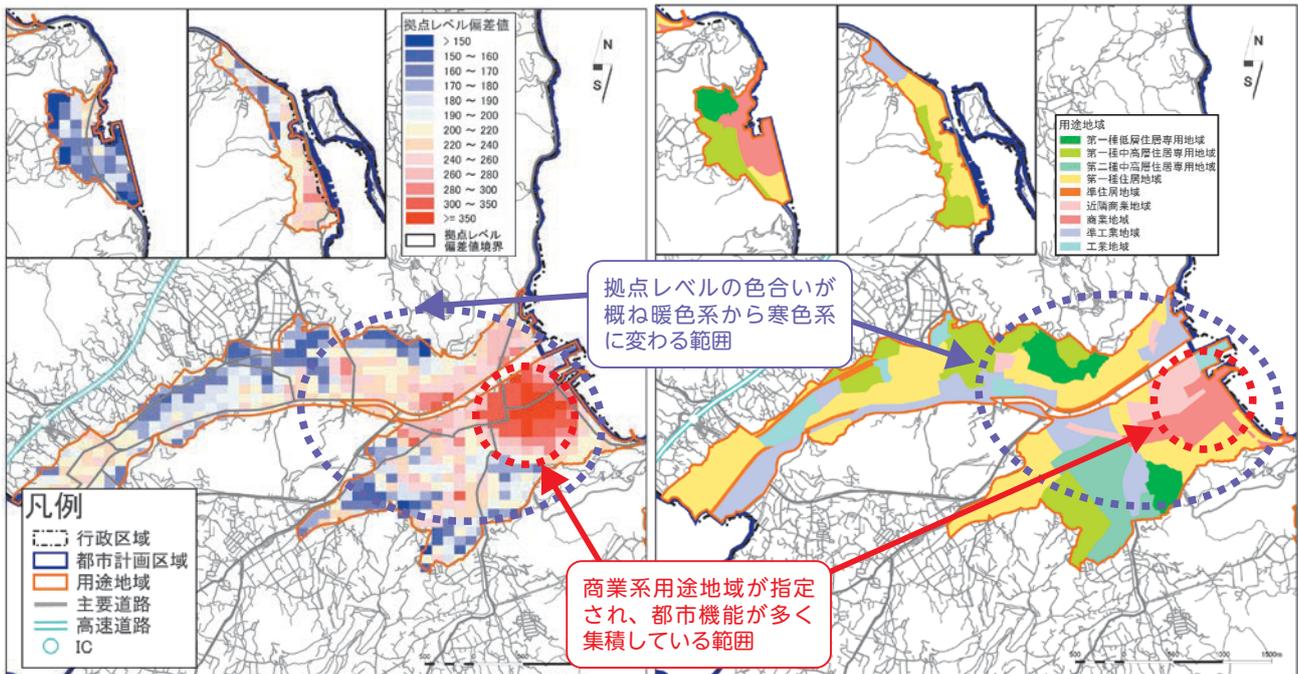


■計算例

(2) STEP 2 都市機能と居住の誘導を目指す範囲の設定

都市機能等のレベルに応じ「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」に区分するため、用途地域や土地利用状況を加味し判断しました。拠点レベルが高い範囲である「都市機能の誘導を目指す範囲」は、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範囲としました。

一定レベルの分布が見込まれる「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としました。



■都市機能と居住の誘導を目指すべき範囲

■用途地域図

出典：令和元（2020）年洲本市都市計画関連計画策定業務

(3) STEP 3 人口の維持・増加が見込まれる範囲

現在、拠点レベルは一定レベルの分布は見込まれないものの、土地区画整理事業等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などして積極的に居住を誘導するべきと考えられます。本市では、宇原地区において土地区画整理事業を実施し良好な住環境が整備されていることから、当該範囲も居住誘導区域として設定します。

(4) STEP 4 居住及び都市機能を誘導しない区域

1) 誘導区域に含めない区域

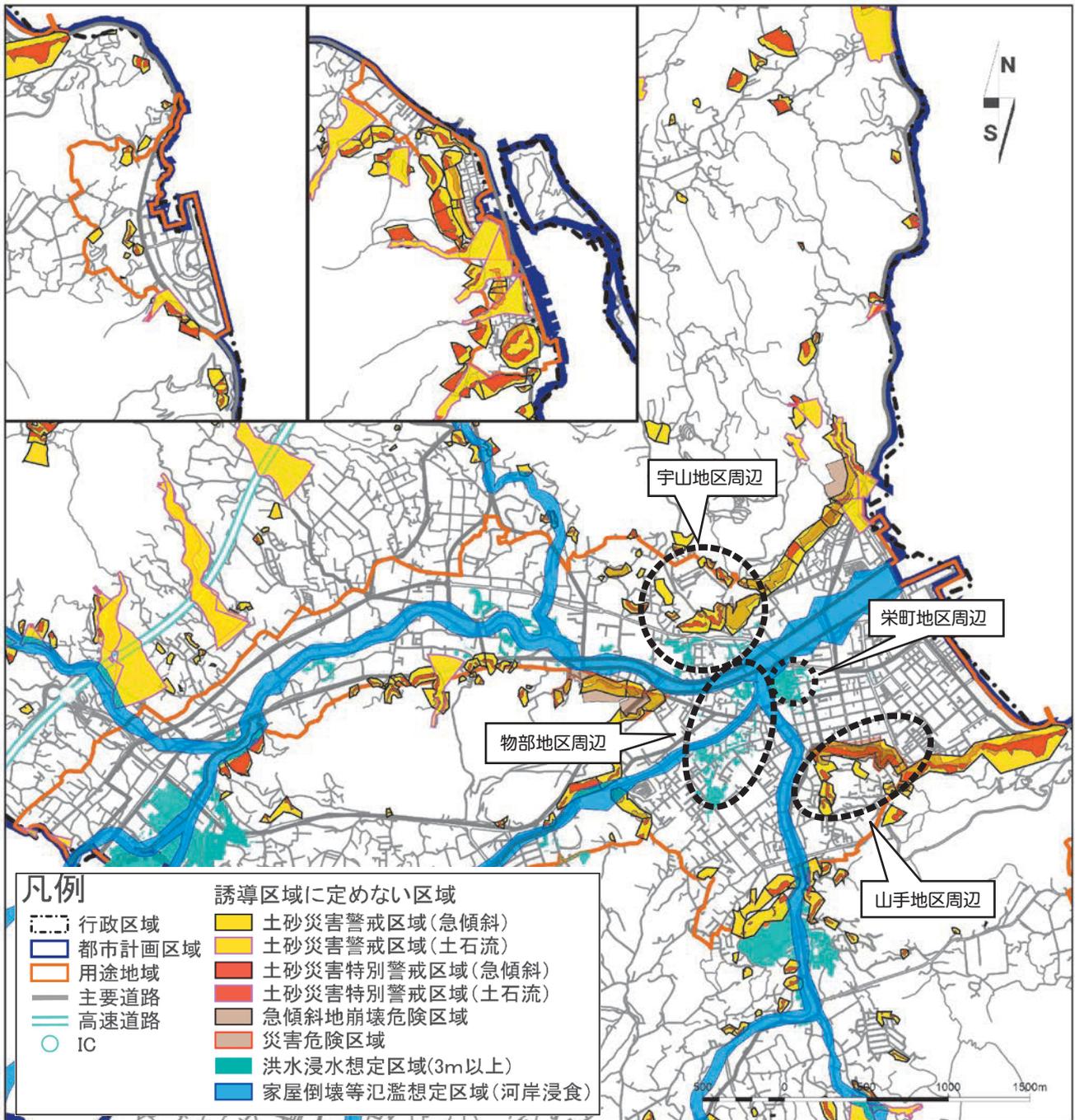
都市再生特別措置法や都市計画運用指針等では、災害の危険性の高い区域や住宅の建築が制限されている区域等を誘導区域として設定すべきではないと示されています。

居住及び都市機能を誘導しない区域（誘導区域に含めない区域）は、下表のとおりです。

■誘導区域に含めない区域

分類	誘導区域に含めない区域	洲本市で想定されるリスク	リスクの取扱い
都市再生特別措置法・政令	市街化調整区域	—	—
	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	災害危険区域	誘導区域に含めない
	農用地区域	用途域内に該当なし	用途域内に該当なし
	集団の農地若しくは採草放牧地の区域（農地法第5条 第2項第1号口）		
	自然公園の特別地域		
	保安林の区域、保安林予定森林の区域		
	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（森林法 第41条、第44条）			
都市計画運用指針	土砂災害特別警戒区域（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9条第1項）	土砂災害特別警戒区域	誘導区域に含めない
	津波災害特別警戒区域	—	—
	災害危険区域（上記に掲げる区域を除く）		
	地すべり防止区域		
	急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地崩壊危険区域	誘導区域に含めない
都市計画運用指針	土砂災害警戒区域（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7条第1項）	土砂災害警戒区域	誘導区域に含めない
	津波災害警戒区域	—	—
	浸水想定区域（水防法 第15条第1項4号）	洪水浸水想定区域（想定最大規模）（家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）を含む）	慎重な判断を要する範囲
	都市洪水想定区域、都市浸水想定区域（特定都市河川浸水被害対策法 第32条第1項、第2項）	—	—
	浸水の区域及びその他災害の発生のおそれのある区域（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、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項）	津波浸水想定区域	誘導区域に含める
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、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	—	—
	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		
	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		

本市の誘導区域に定められない区域の分布状況を見ると、山手地区周辺は土砂災害のリスク、物部地区周辺及び栄町地区周辺は水害のリスク、宇山地区周辺に土砂災害及び水害のリスクがまとまってみられます。



■誘導区域に定めない区域

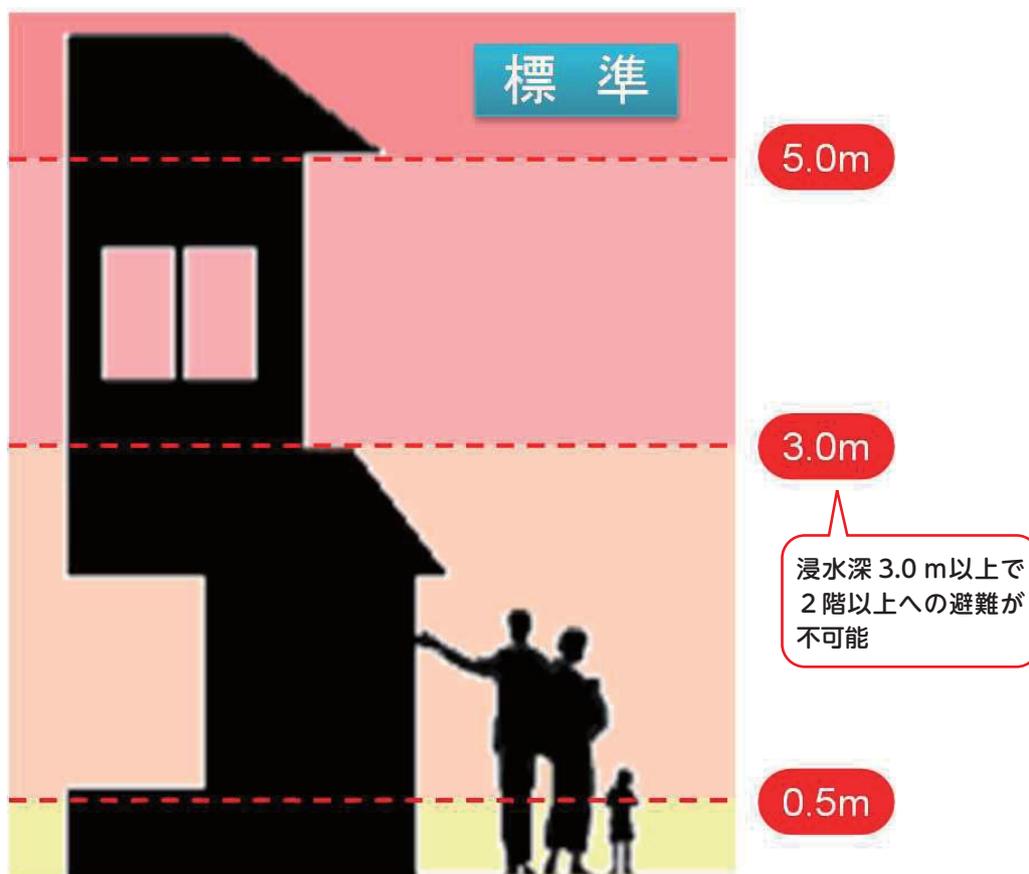
出典：兵庫県CGハザードマップ

2) 本市における「慎重な判断を要する範囲」について

本市の用途地域内にある「誘導区域を定められない区域」については、基本的に全ての誘導区域に含めないこととします。ただし、「慎重な判断を要する範囲」のうち、浸水想定区域（洪水）に関しては、以下の通り整理します。

■本市における制度上定められない区域等と誘導区域における取扱い

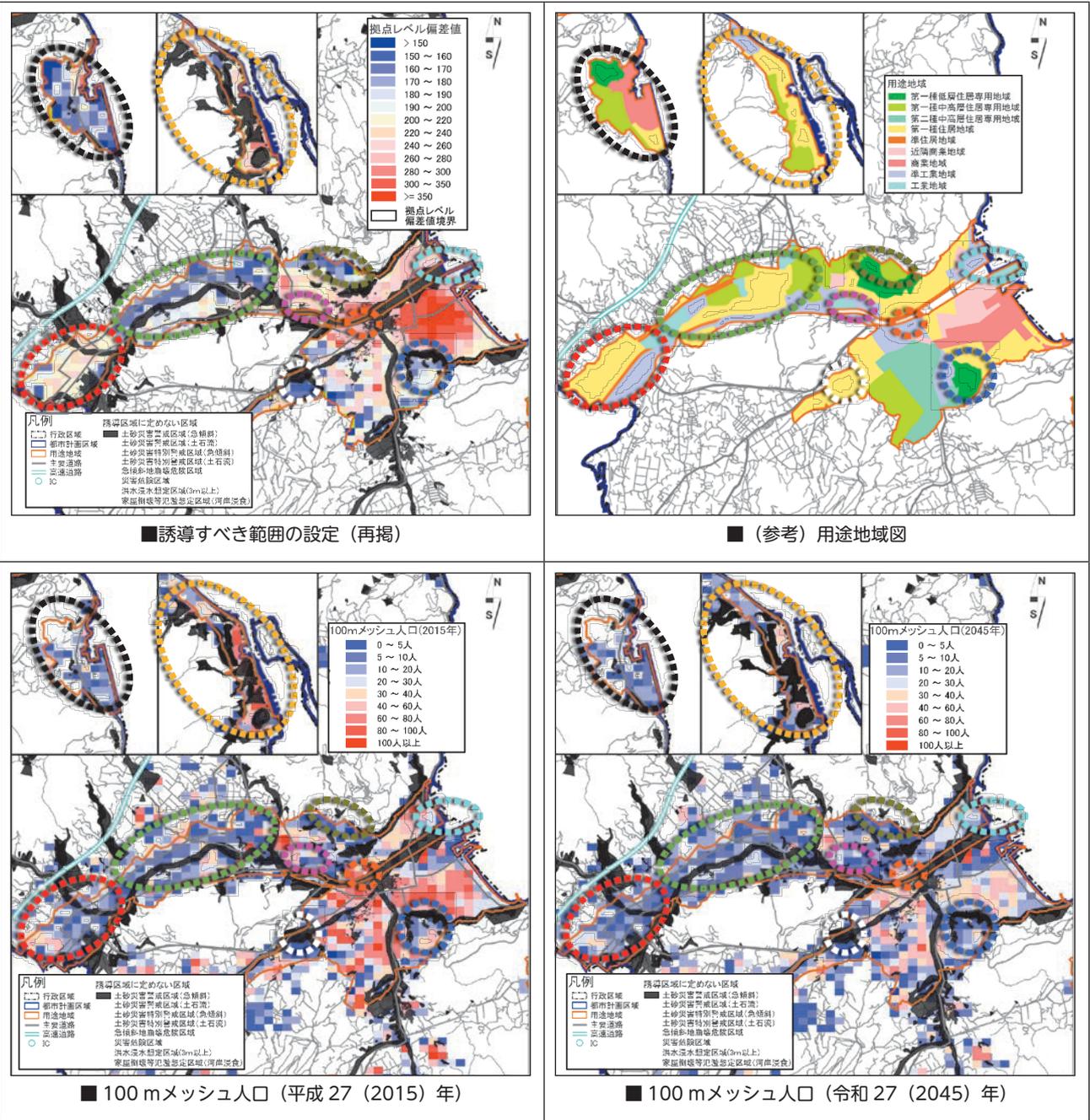
都市計画運用指針上の位置づけ	定められない区域等	誘導区域設定における取扱い
災害リスクや警戒避難態勢の整備状況等を勘案し、適当でないと判断される場合、原則として含まない区域	洪水浸水想定区域（想定最大規模）	浸水深 3.0 m以上の区域は含めない
	家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）	誘導区域に含めない



■洪水の浸水深と建物の高さの関係

出典：洪水浸水想定区域図作成マニュアル（国土交通省）

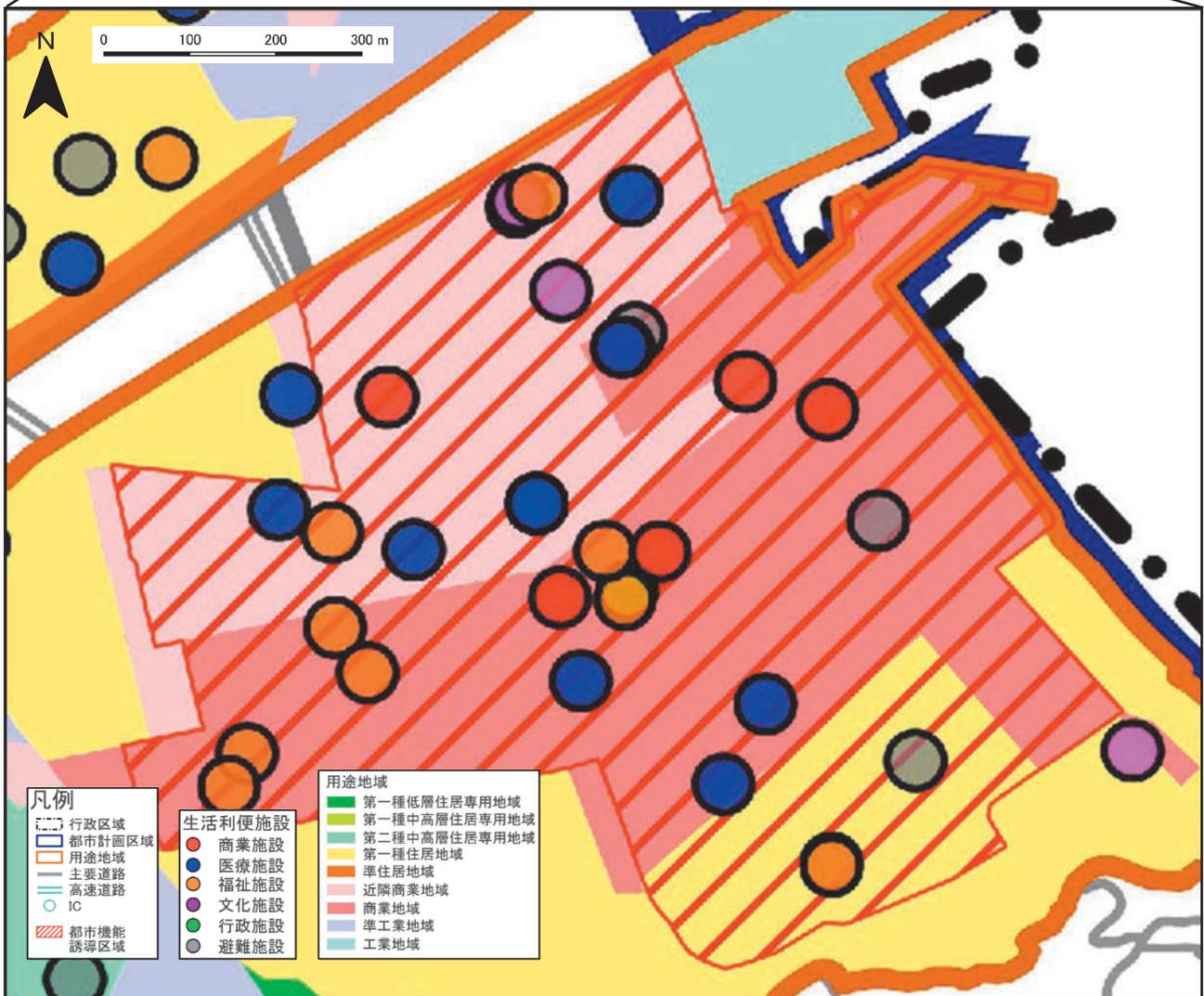
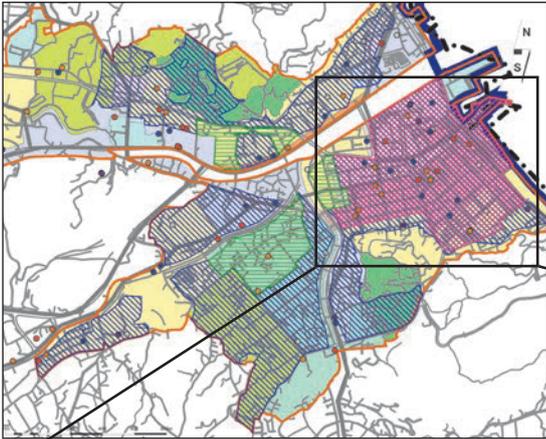
【参考 誘導区域に採用しない理由】



凡例	地域	誘導区域に採用しない理由
	洲本 IC 周辺	拠点レベルは高く、現状人口も一部集積しているが、将来的に人口が減少すると予測されているため
	桑間地区周辺	拠点レベルも低く、将来的に人口が減少すると予測されているため
	小路谷地区	宿泊施設が多く立地し、将来的に人口が減少すると予測されているため
	由良地区	現状人口が一部集積しているが、土砂災害の区域が指定されているため
	物部地区周辺	拠点レベルも低く、将来的に人口が減少すると予測されているため
	山手地区周辺	土砂災害の区域が分布し、将来的に人口が減少すると予測されているため
	宇山地区周辺	拠点レベルも低く、将来的に人口が減少すると予測されているため
	下加茂地区周辺	拠点レベルは高いが、将来的に人口が減少すると予測されているため
	千草川合流地点	浸水深 3.0m 以上の区域が指定されているため
	炬口地区周辺	拠点レベルは高いが、将来的に人口が減少すると予測されているため

4 3 都市機能誘導区域の設定 (STEP 5)

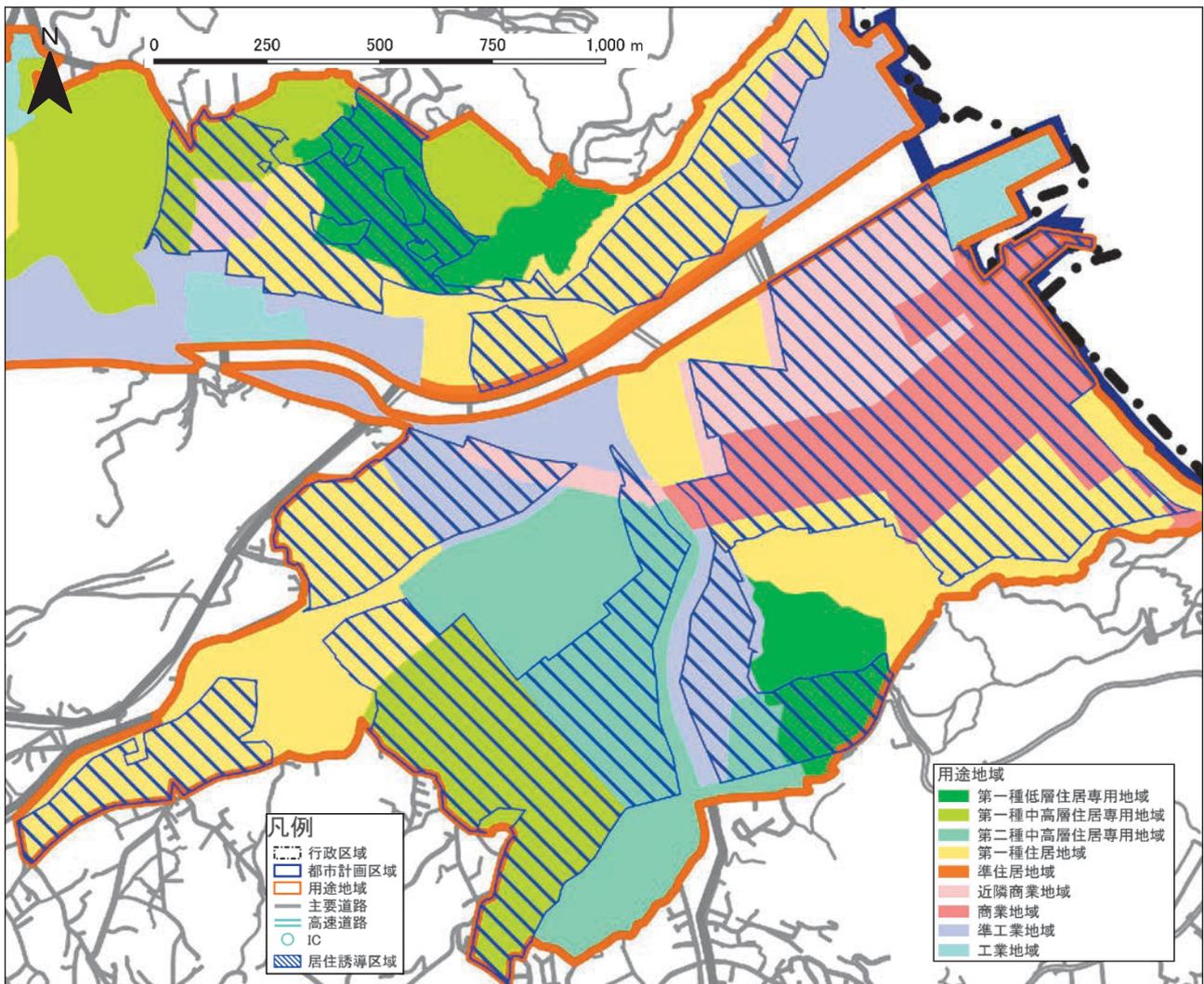
淡路島最大であるバスターミナルをはじめ、県立病院や大規模集客施設などが集積し、市民の暮らしを支える拠点である市役所周辺を本市の都市機能誘導区域に設定します。



■都市機能誘導区域

4-4 居住誘導区域の設定 (STEP 6)

商業、医療、福祉施設が比較的多く立地し、都市機能誘導区域に近く利便性が高い範囲を居住誘導区域に設定します。

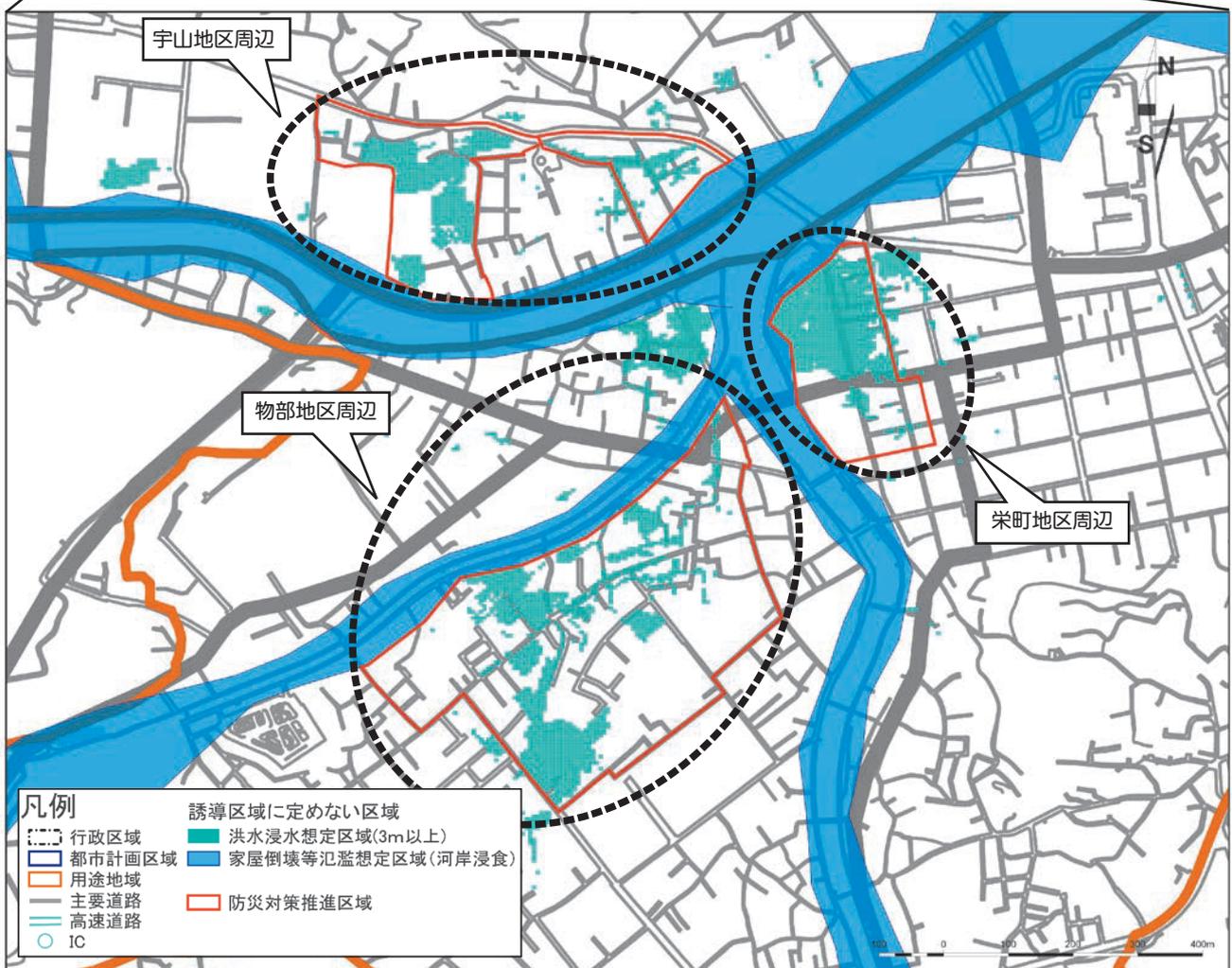
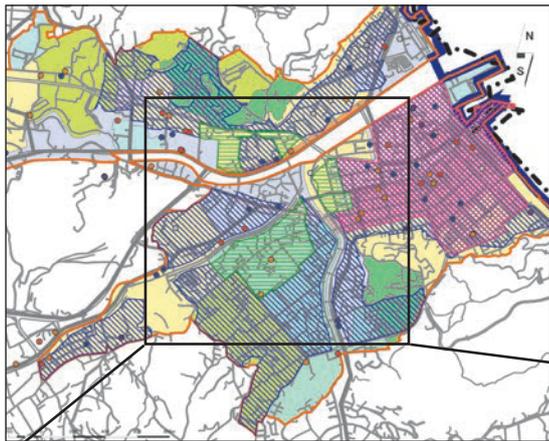


■居住誘導区域

4 5 防災対策を推進すべき区域（防災対策推進区域）の設定（STEP 7）

誘導区域に含めない区域のうち、洪水浸水想定区域の浸水深3m以上の区域の一部は今後、防災対策を推進し、継続して居住ができるように良好な住環境を保全する区域とする防災対策推進区域を設定します。対象の区域は以下のとおり、物部地区、宇山地区、栄町地区とします。

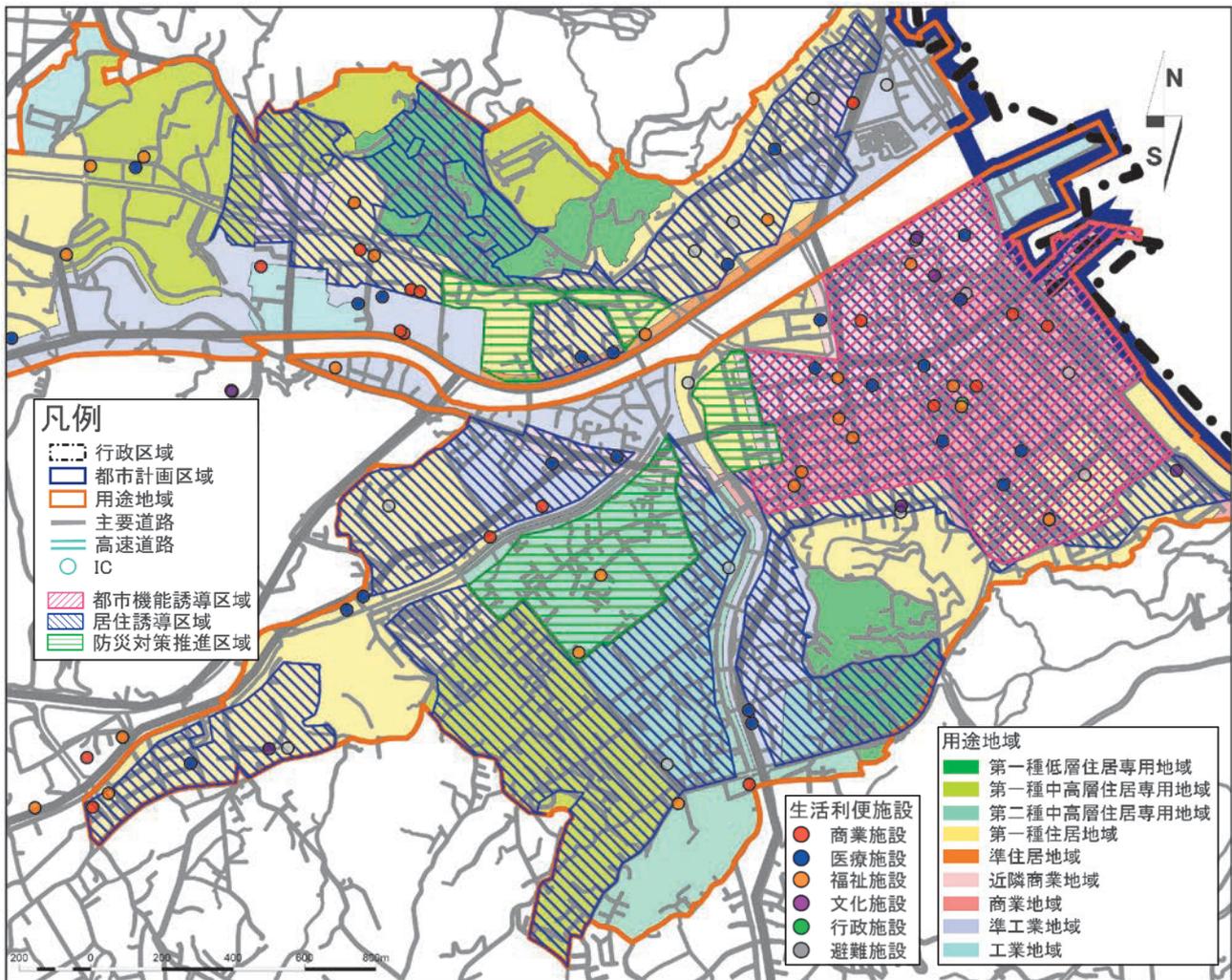
なお、防災対策推進区域は家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）を除く区域とします。



■防災対策推進区域

4.6 誘導区域の設定

本市の都市機能誘導区域及び居住誘導区域、防災対策推進区域は下図の通りです。
なお、居住誘導区域は洪水浸水想定（想定最大規模）の浸水深 3.0m 以上の区域を除く区域とします。



■誘導区域と防災対策推進区域

4 7 誘導施設の設定

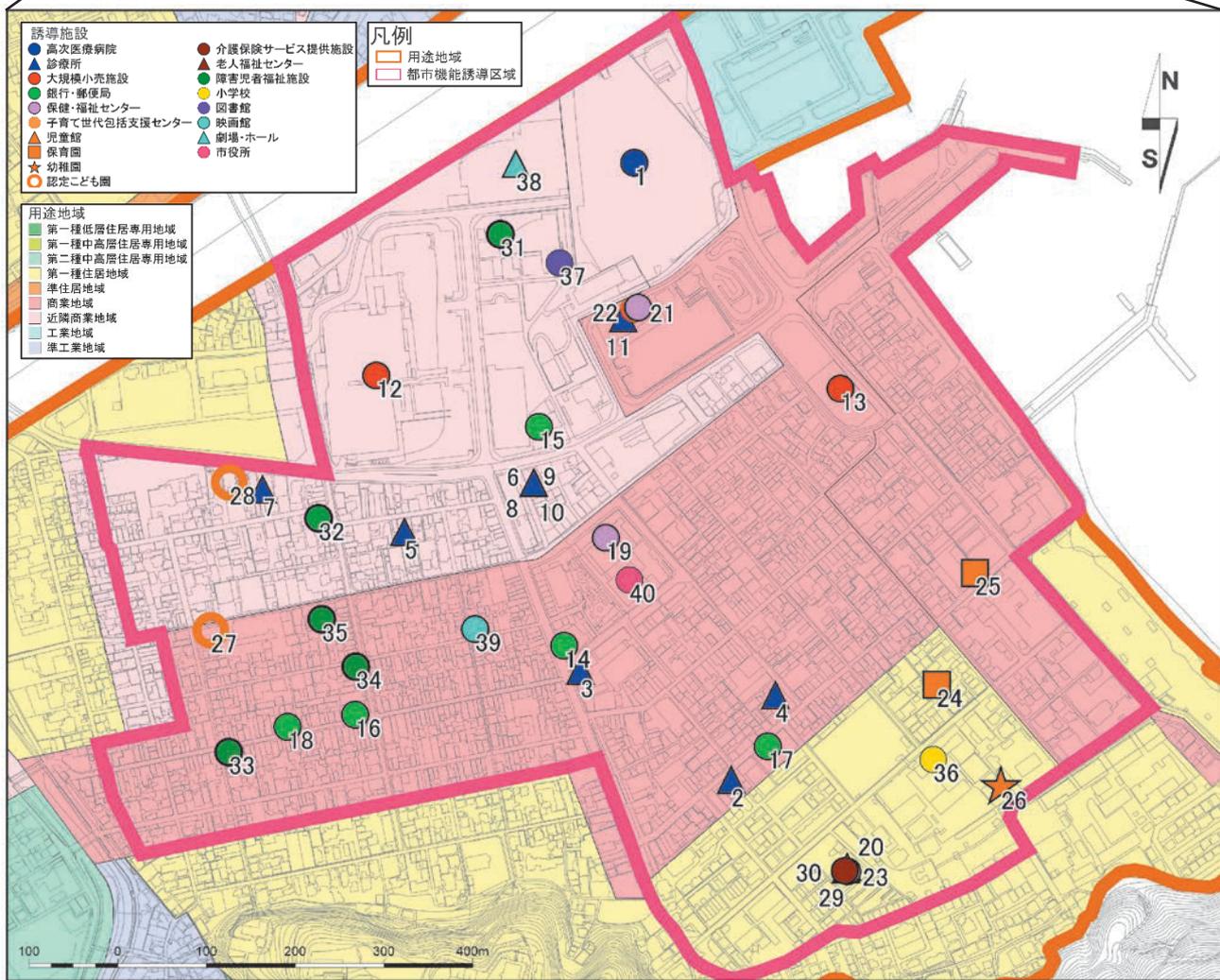
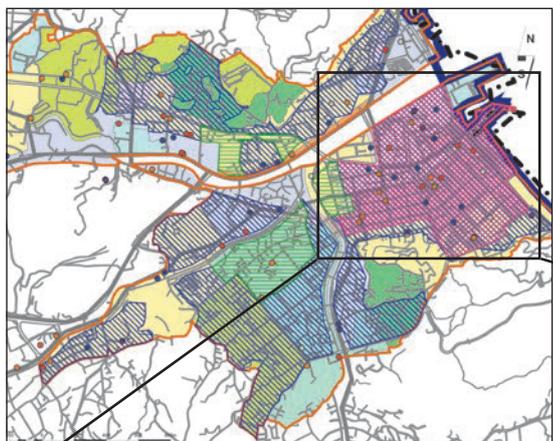
誘導施設は、誰もが住み慣れた地域で安心して快適な暮らしができるように都市機能誘導区域内において維持・確保すべき施設として設定します。

なお、誘導施設は、不足する機能を補うために新たな立地を誘導する施設だけでなく、既存施設について都市機能誘導区域内に維持すべき施設も含めて設定を行います。

誘導施設は、施設の立地特性・立地状況、市民意向調査結果を踏まえ、以下のとおり設定します。

■誘導施設一覧

都市機能	具体施設	定義
医療施設	高次医療病院	高度医療（専門医療・先進医療等）が受けられる施設
	診療所	医療法第1条の5第2項に定める診療所
商業施設	大規模小売店舗	大規模小売店舗立地法第2条第2項に定める大規模小売店舗で、生鮮食品を扱う施設
金融施設	銀行・郵便局	銀行法第4条、信用金庫法第4条、労働金庫法第6条、日本郵便株式会社法第2条第4項のそれぞれに定める施設
福祉施設	保健・福祉センター	介護・福祉の指導・相談・活動の最寄りの拠点となる施設
子育て支援施設	子育て世代包括支援センター	母子健康法第22条に定める施設
	児童館	児童福祉法第40条に定める施設
	保育園	児童福祉法第39条に定める施設
	幼稚園	学校教育法第1条に定める施設
高齢者支援施設	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2条第6項に定める施設
	介護保険サービス提供施設	指定地域密着型サービス事業者の指定を受けた者による当該サービス提供施設
障害者支援施設	老人福祉センター	老人福祉法第20条の7に定める施設
	障害者支援施設	障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に定める施設
教育施設	小学校	学校教育法第1条に定める施設
文化施設	図書館	図書館法第2条第1項に定める施設
情報交流施設	映画館	興行場法第1条に定める施設
	劇場・ホール	劇場、音楽堂等の活性化に関する法律第2条に定める施設
行政施設	市役所	地方自治法第4条第4項に定める施設



■ 誘導施設図

■誘導施設一覧

NO	大分類	中分類	名称
1	医療施設	高次医療病院	兵庫県立淡路医療センター
2		診療所	カク西本協同産婦人科
3			うまづめ眼科クリニック
4			内町クリニック
5			三根医院
6			藤井眼科
7			菱川内科クリニック
8			沖田耳鼻咽喉科
9			村上メンタルクリニック
10			クラモト皮膚科
11			洲本市応急診療所
12	商業施設	大規模小売施設	イオン新洲本ショッピングセンター
13			マルナカ洲本店
14	金融施設	銀行・郵便局	三井住友銀行洲本支店
15			みなと銀行洲本支店
16			淡路信用金庫本町支店
17			洲本郵便局
18		洲本本町郵便局	
19	福祉施設	保健・福祉センター	洲本市地域包括支援センター 本庁舎
20			洲本市総合福祉会館【やまて会館】
21			洲本市健康福祉館【みなと元気館】
22	子育て支援施設	子育て世代包括支援センター	母子健康包括支援センター（洲本市健康福祉館内）
23		児童館	洲本市総合福祉会館【やまて会館】児童センター
24		保育園	洲本オーリーブ保育園
25		保育園	やなぎオーリーブ保育園
26		幼稚園	洲本幼稚園
27		認定こども園	洲本こども園
28			洲本こども園分園
29	高齢者支援施設	介護保険サービス提供施設	洲本市立デイサービスセンターやまて
30		老人福祉センター	洲本市総合福祉会館【やまて会館】
31	障害者福祉施設	障害者支援施設	(NPO) 淡路障害者連絡会アミアミ
32			(NPO) 各駅停車
33			(一社) 洲本福祉朋和会 米田家食堂
34			(福) ひょうご聴覚障害者福祉事業協会 おのころ屋
35			(有) 豊生ケアサービス 放課後等デイサービス ふくまる
36	教育施設	小学校	洲本第二小学校
37	文化施設	図書館	洲本図書館
38	情報交流施設	劇場・ホール	洲本市文化体育館
39	情報交流施設	映画館	洲本オリオン
40	行政施設	市役所	洲本市役所