

4章 居住誘導区域

4-1 居住誘導の基本的な考え方

4-1-1 居住誘導区域とは

- ・居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定の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定められるべきです。

4-1-2 居住誘導区域の意義

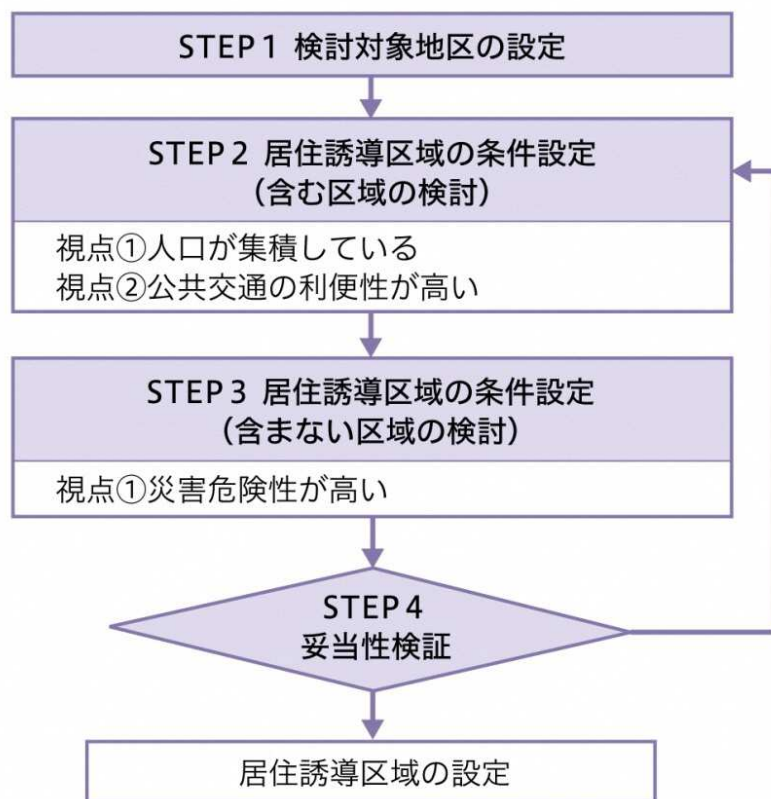
- ①まちなかの人口密度を維持し、生活利便性の確保を図ります。
- ②生活利便性の高いエリアに住むことで、高齢者等の自立した生活支援や歩くことによる健康寿命の増進を図ります。
- ③災害危険エリアへの居住を抑制し、自然災害の発生によるリスクを軽減させます。

	居住誘導の意義	条件設定
誘導	①まちなかの人口密度を維持し、生活利便性の確保を図ります。	○人口が集積している地域 →人口集中地区内 ※外縁部において、都市的土地利用がなされていない区域は除く
	②生活利便性の高いエリアに住むことで、高齢者等の自立した生活支援や歩くことによる健康寿命の増進を図ります。	○徒歩や公共交通等で生活サービス施設に容易にアクセスできる地域 →主要な公共交通路線の利用圏 (鉄道駅800m圏内+主要バス停300m圏内) ※地形等で公共交通を利用するのが容易でない区域は除く
抑制	③災害危険エリアへの居住を抑制し、自然災害発生によるリスクを軽減させます。	○災害の危険性が高い地域

4-2 居住誘導区域の設定

4-2-1 居住誘導区域の検討フロー

居住誘導区域の設定に際しては、以下の手順にて検討を行います。



▲ 検討フロー

4-2-2 検討対象区域の設定 (STEP1)

居住誘導区域の検討対象区域は、本計画の計画対象区域の内、市街化区域全域とします。



▲ 対象区域

4-2-3 居住誘導区域の条件設定：含む区域の検討（STEP 2）

別府市における居住誘導の意義と都市計画運用指針（国土交通省）を踏まえ、以下の視点により、居住誘導区域に含む区域を設定します。

<都市計画運用指針における条件設定>

▼居住誘導区域に「含む」地域

		都市計画運用指針		別府市の設定の考え方
居住誘導区域に「含む」区域	と居住誘導区域を定めること	ア	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	○人口が集積しているエリア（DID地区）※外縁部において都市的土地利用がなされていない区域を除く
		イ	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	○公共交通利用圏エリア（駅800m圏内、平日ピーク時3本以上運行するバス停300m圏内） ※地形等で公共交通を利用するのが容易ではない区域は除く
		ウ	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	—
	その他	—	—	—

視点①：人口が集積している

居住誘導区域では、一定の人口密度が保たれるエリアを対象とします。

別府市では、人口のほとんどが市街化区域内に居住していますが、その中でも国勢調査(H27)にて設定された人口集中地区(DID地区)※を対象とします。

■人口集中地区(DID地区)



出典：国土数値情報

※人口集中地区(DID地区)

国勢調査基本単位区等を基礎単位として、1) 原則として人口密度が4,000(人/㎢)以上の基本単位区等が市区町村の境域内で互いに隣接して、2) それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有する地域。

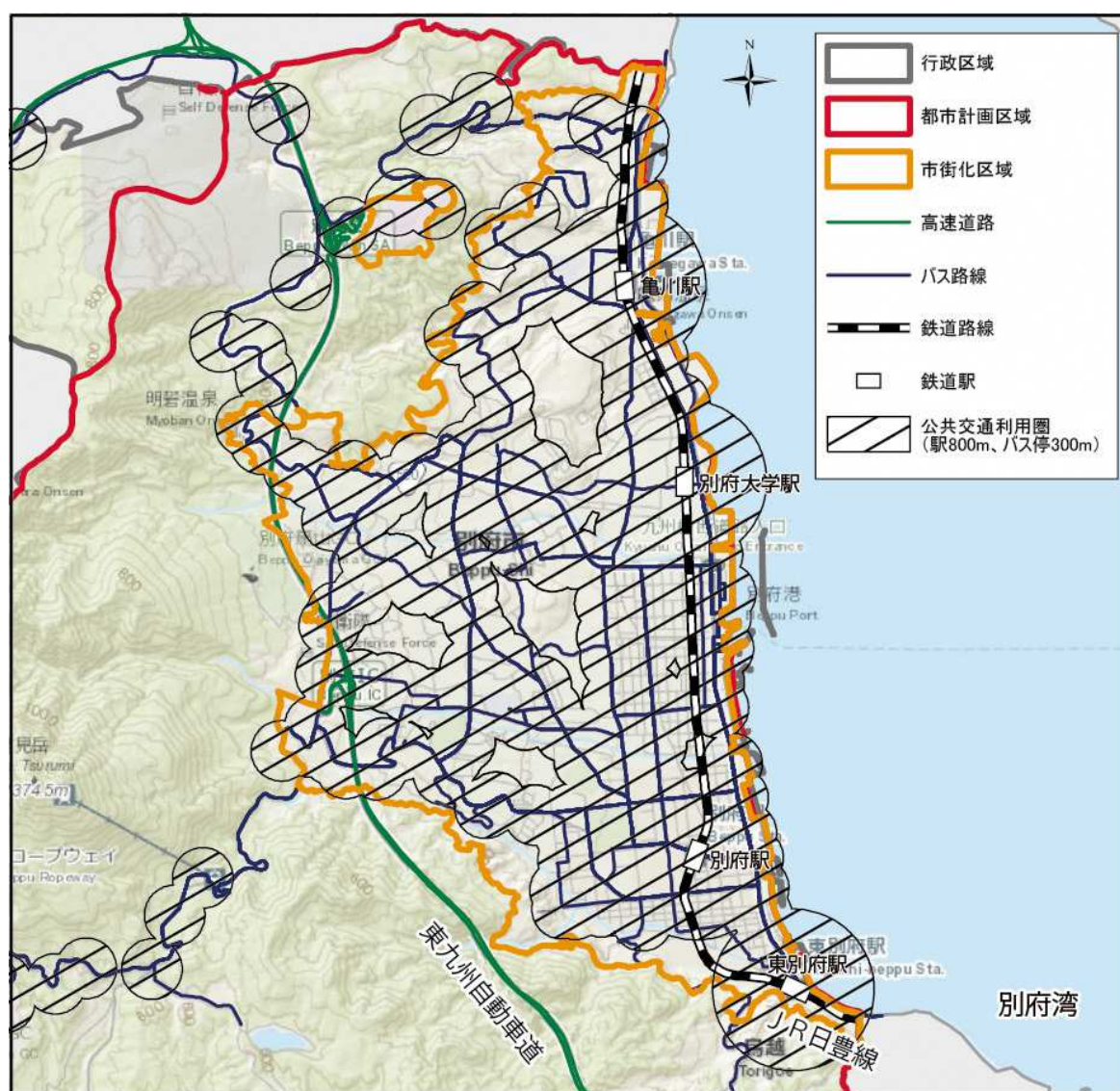
出典：総務省 統計局HP

視点②：公共交通の利便性が高い

居住誘導区域では、多くの人々が生活利便施設へのアクセスを容易に行えるように、公共交通の利便性が高いエリアを対象とします。

別府市では、沿岸部に鉄道網、内陸部にバス路線網が張り巡らされており、それらが容易に利用できる公共交通利便地域を対象とします。

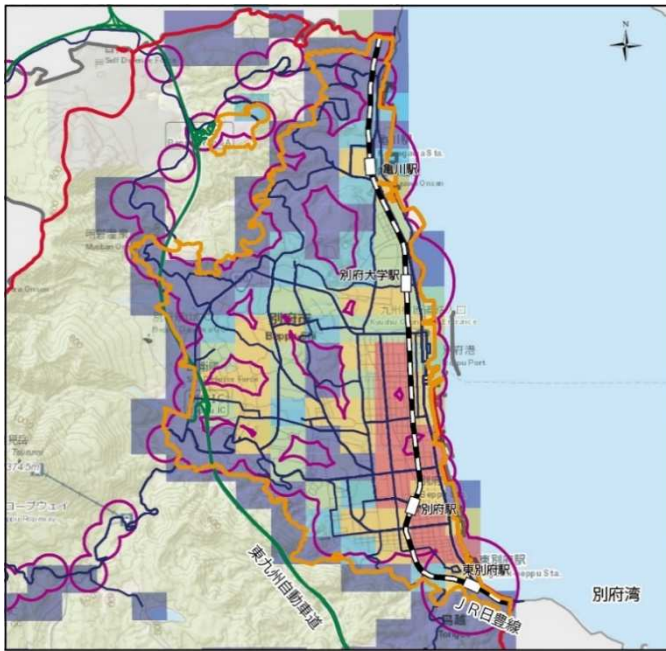
■公共交通利便地域（鉄道駅より800m、平日ピーク時片道3本以上のバス停より300m圏域）



出典：国土数値情報

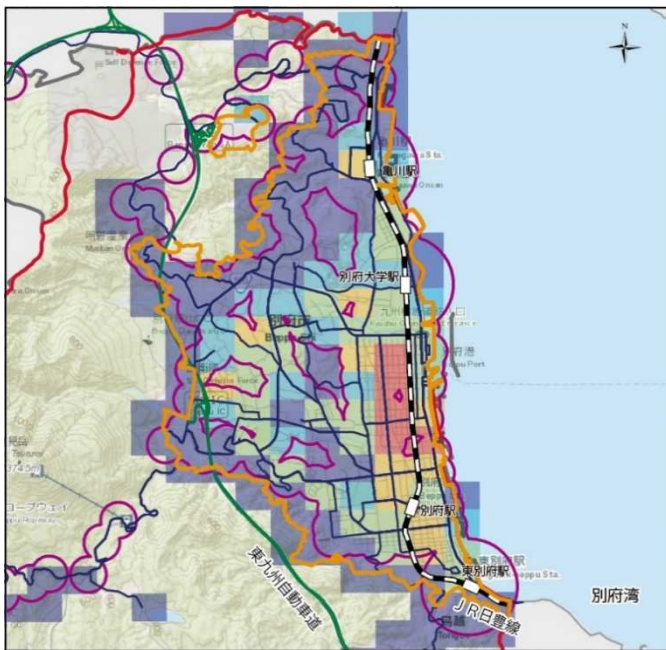
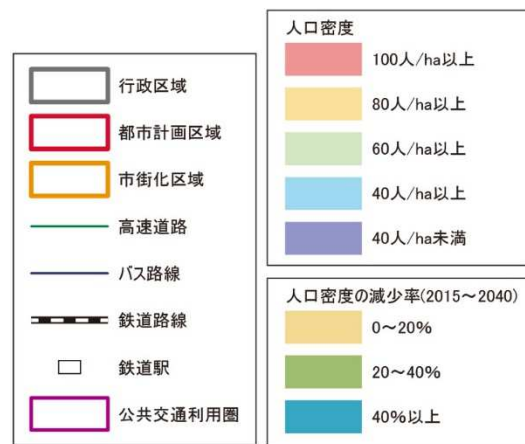
(参考) 将来の人口分布の状況

目標年次の2040年（R22）の人口密度を見たところ、2015年（H27）と比較して、市街化区域の縁辺部にて人口密度の低下がみられます。



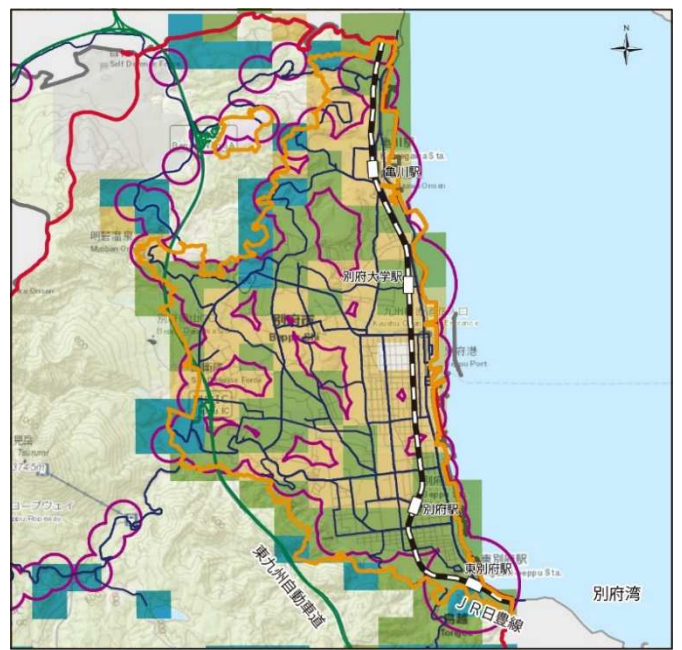
出典:国土数値情報

▲ 2015年（H27）の人口密度



出典:国土数値情報

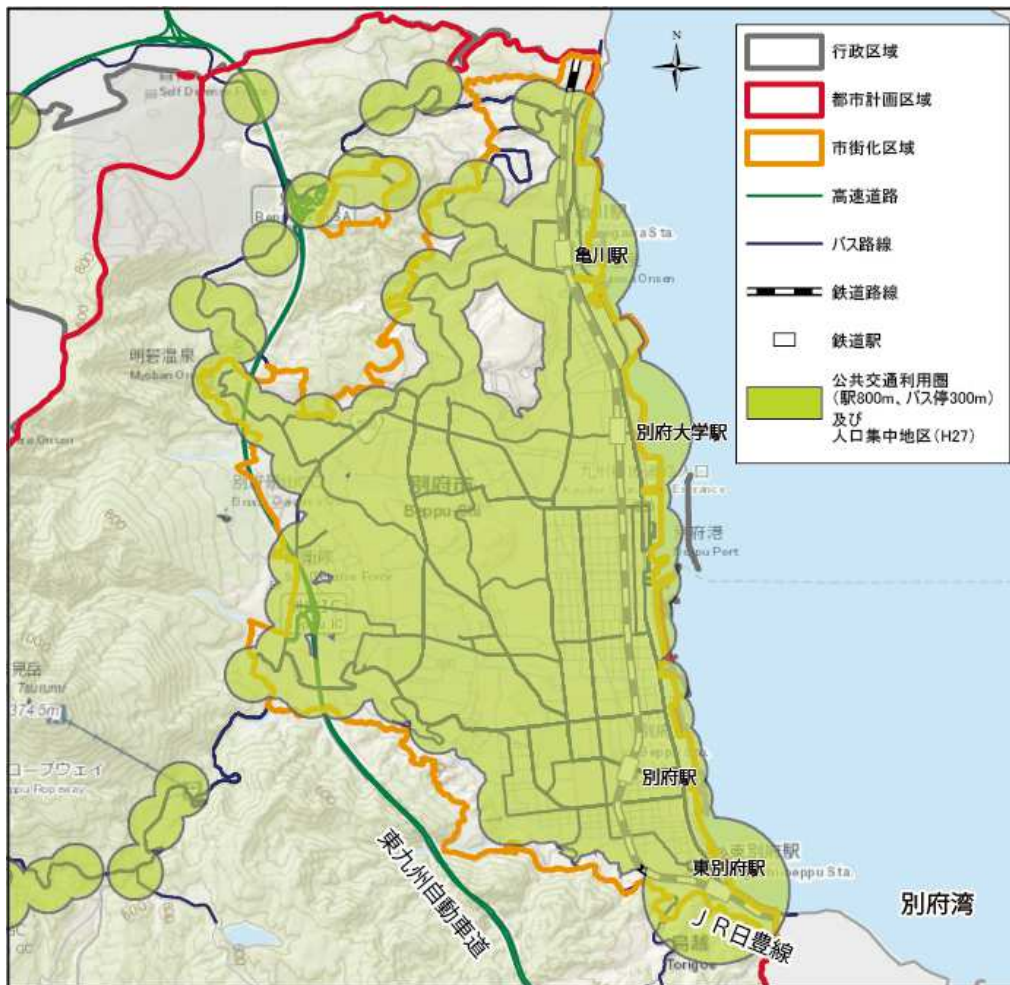
▲ 2040年（R22）の人口密度



出典:国土数値情報

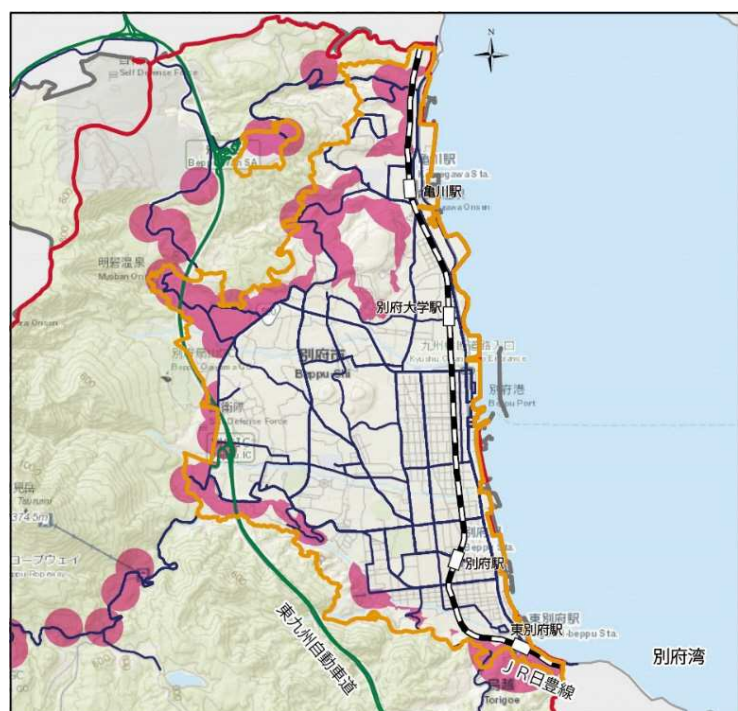
▲ 2040年-2015年の人口減少

■ 居住誘導区域に含む区域



出典：国土数値情報

含む区域のうち、DID地区の外縁部において都市的土地利用がなされていない区域、及び公共交通利用圏エリア内で地形等により公共交通を利用するのが容易でない区域は右図の区域であり、この区域は居住誘導区域には含まないものとしてします。



4-2-4 居住誘導区域の条件設定：含まない区域の検討（STEP 3）

別府市における居住誘導の意義と都市計画運用指針（国土交通省）を踏まえ、以下の視点により、居住誘導区域に含まない区域を設定しました。

<都市計画運用指針における条件設定>

▼居住誘導区域に「含まない」地域

		都市計画運用指針	別府市の設定の考え方	
居住誘導区域に「含まない」区域	含まない	ア	市街化調整区域	○市街化調整区域は含まない区域とする
		イ	建築基準法第39条の災害危険区域のうち、条例により住宅の建築が禁止されている区域	—
		ウ	農業振興地域の整備に関する法律農用地区域又は農地法の農地若しくは採草放牧地の区域	○農業振興地域、農用地区域は含まない区域とする
		エ	自然公園法の特別地域、森林法の保安林の区域、自然環境保全法の原生自然環境保全地域又は特別地区、森林法の保安林予定森林の区域、森林法の保安施設地区又は保安施設地区に予定された地区	○自然公園地域（特別地域）は含まない区域とする ○保安林、国有林、地域森林計画対象民有林は含まない区域とする
	含原則 含まない	ア	土砂災害特別警戒区域	○土砂災害特別警戒区域は含まない区域とする
		イ	津波災害特別警戒区域	—
		ウ	災害危険区域	—
		エ	地すべり防止区域	○地すべり防止区域は含まない区域とする
		オ	急傾斜地崩壊危険区域	○急傾斜地崩壊危険区域は含まない区域とする
	場 合は 含 ま な い と 判 断 す る	ア	土砂災害警戒区域	○土砂災害警戒区域は含む区域とする
		イ	津波災害警戒区域	—
		ウ	浸水想定区域	○浸水想定区域は含む区域とする
		エ	都市洪水想定区域、都市浸水想定区域	—
		オ	(4)ア・イほか調査結果等により判明した災害の発生の恐れのある区域	○津波浸水想定区域は含む区域とする
	慎 重 に 判 断 を 行 う こ と が 望 ま し い	ア	法令により住宅の建築が制限されている区域（工業専用地域・流通業務地区等）	○今後工業化が想定される工業地域は含まない区域とする ○臨港地区は含まない区域とする
		イ	条例により住宅の建築が制限されている区域（特別用途地区・地区計画等のうち、条例による制限区域）	○地区計画で定められている地域は含む区域とする
		ウ	過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空き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	—
		エ	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	—
	その他	留意事項	市街地周辺の農地のうち、将来にわたり保全することが適当な農地（生産緑地地区等）	—

■ 居住誘導区域に含まない区域



出典：国土数値情報

■津波浸水想定区域の考え方について

別府市では、過去に発生した津波や今後発生が想定される津波に基づき推計された最大クラスの津波を想定して、「津波ハザードマップ」を作成しています。

別府市は市域の東側が別府湾に面していることから、沿岸部の多くは津波浸水想定区域に含まれており、浸水する恐れがあるとされています。

これに対して、定期的に防災マップを更新・発行し、津波を含む災害に対する危険性や日頃からの備え、情報発信等について情報提供を行っています。

また、令和元年度には「別府市地域防災計画（地震・津波対策編）」を改訂し、津波に対する避難対策として、大分県が策定した「大分県地震・津波対策アクションプラン」に基づき、浸水域に居住地域が含まれる自主防災会は「地域津波避難行動計画」を作成し、避難場所、避難経路及び津波避難ビル等を事前に把握しておくこととしています。

防災対策推進計画では、施設の耐震化、避難場所・避難経路の整備、防災訓練の実施等の多岐にわたる対策を講じています。

このように別府市では、津波浸水想定区域に対しては、事前にできる様々な対策を検討しております。また、地形が扇状地であるため、津波に対して安全と想定されている海拔10m以上のところへの避難は比較的問題は少ない状況です。

これらの理由を踏まえて別府市では、これらの対策を継続して行うことを前提として、津波浸水想定区域の一部を居住誘導区域に含むこととします。なお、津波浸水想定区域の中でも、国道10号から東側の区域については、特に津波被害の影響が大きく、避難時に国道10号を渡るのに時間を要するため、居住誘導区域に含まないこととします。



▲別府市防災マップ

■ 居住誘導区域

検討対象地区の内、

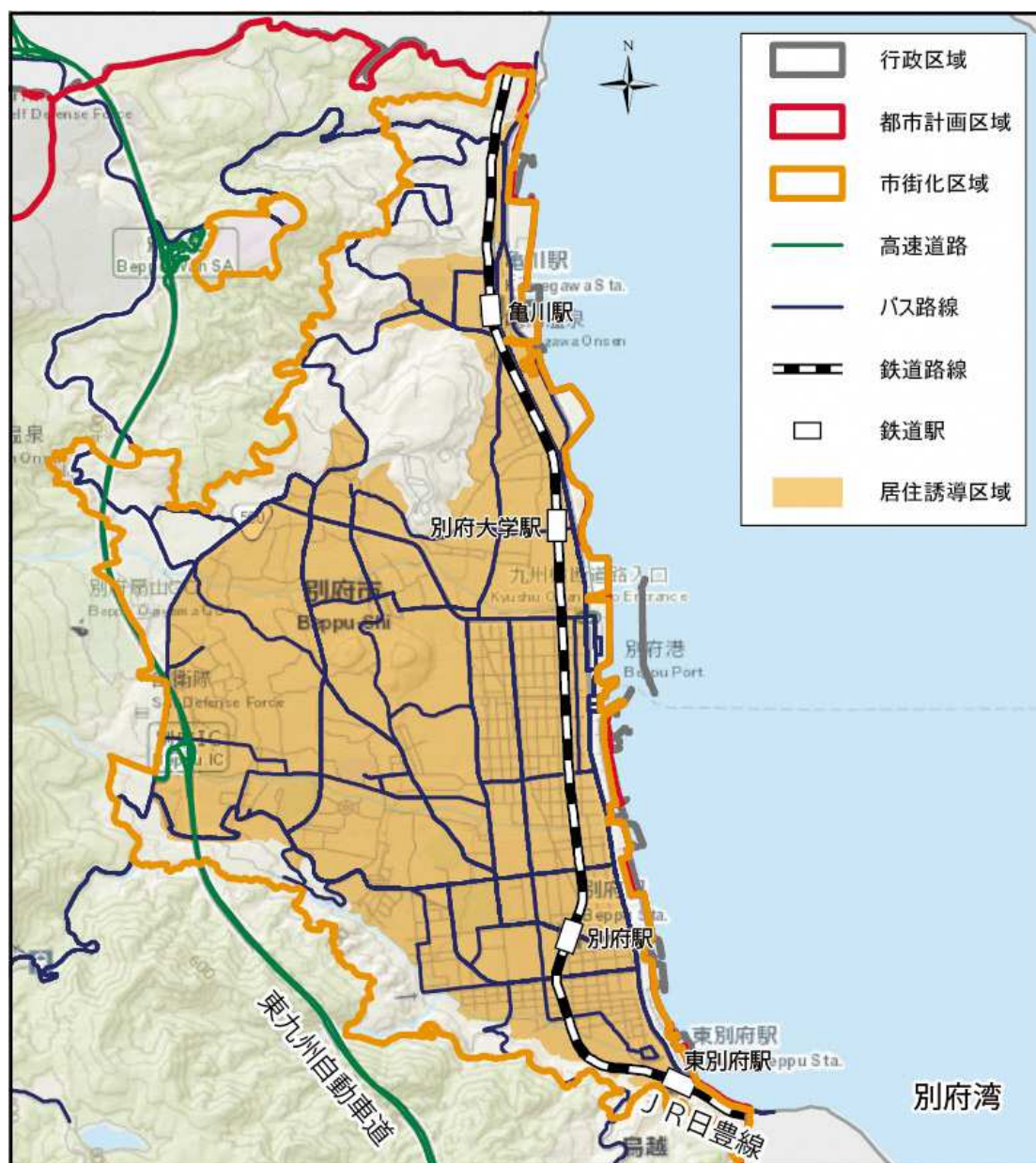
①人口の集積があり、公共交通の利便性が高い区域を居住誘導区域に「含む区域」

②災害危険性の高い区域を居住誘導区域に「含まない区域」

と設定し、市街化区域内の「含む区域」から「含まない区域」を除いた区域を居住誘導区域としました。

なお、居住誘導区域は、将来的に居住の誘導を図っていくための方向性を示すもので、現在居住誘導区域外に居住されている方に住み替えを行ってもらうためのものではありません。

市街化区域内で居住誘導区域外の区域において、現在居住されている方々の生活環境の維持確保に関しては、これまで通り一定の取組みを継続して行っていきます。



出典：国土数値情報

4-3 妥当性の検証

居住誘導区域における人口密度は、単純に推計した場合、2015年の54.9人/haから2040年には45.1人/haとなることが予想されます。

現在、市外から別府市への転入者は年間概ね5,000人程度であり、その内、居住誘導区域外の人口割合である約2割の1,000人が居住誘導区域外へ毎年転入しているものと想定されます。

別府市では、居住誘導区域外への転入者の内、約1割の100人を各種誘導施策等により居住誘導区域に誘導し、今後20年で約2,000人を誘導区域内へ誘導することを目標とします。

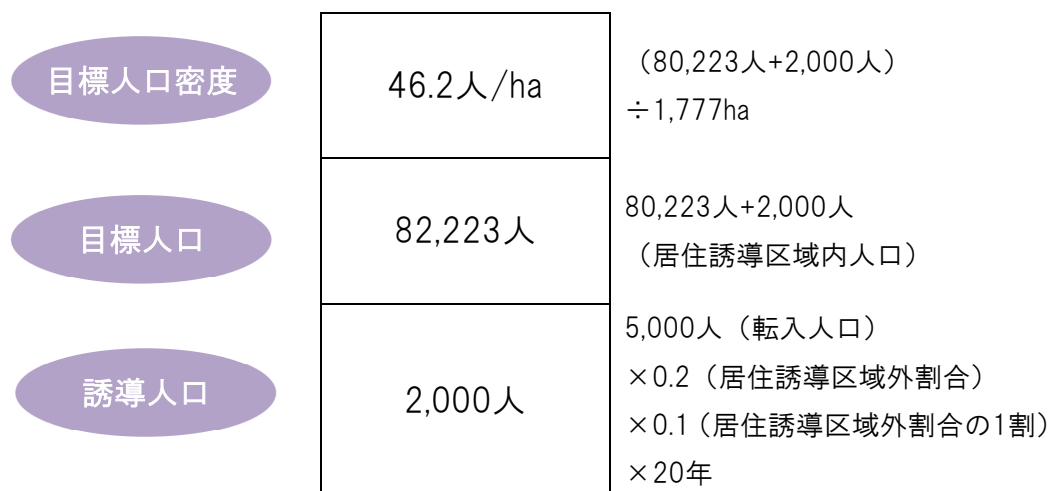
このため、2040年の目標人口密度を46.2人/haと設定し、市域全体の約83%の人口を居住誘導区域に集めることを目標とします。

これは、人口集中地区の密度である40人/haを上回っており、人口密度の目標値としては、妥当な数字であると考えます。

また、別府市は、年間約900万人の観光客が訪れる日本でも有数の観光地です。今後も多くの観光客が訪れ、別府の魅力が広がることによって、より多くの人々の移住定住が促進されると考えおり、その点からも妥当な数字であると考えます。

▲ 各区域内における現況及び将来人口の状況

	面積(ha)	2015年メッシュ人口(人)	2040年メッシュ人口(人)	2015-2040人口増減(人)	2015平均人口密度(人/ha)	2040平均人口密度(人/ha)
別府市域	12,534	122,138	99,080	-23,058	9.7	7.9
都市計画区域	8,587	121,982	98,903	-23,079	14.2	11.5
市街化区域	2,817	120,619	98,538	-22,081	42.8	35.0
居住誘導区域 案	1,777	97,469	80,223	-17,246	54.9	45.1
全市域に占める割合	14.2%	80%	81%			
市街化地域に占める割合	63%	81%	81%			



※居住誘導区域の設定及び誘導施策等の実施により、20年後に2,000人を居住誘導区域内に誘導することを目標とする。