

4-4. 居住誘導区域の設定

(1) 居住誘導区域の考え方

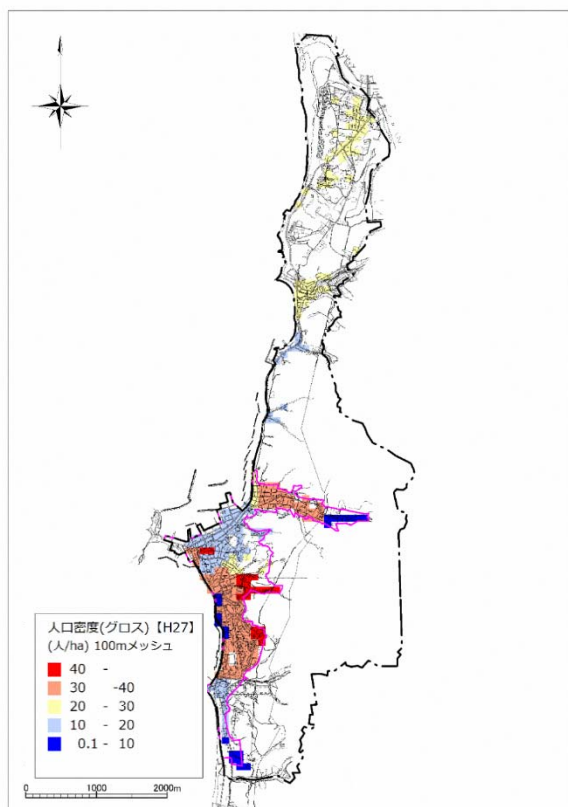
- ・人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。
- ・設定が考えられる区域は以下の通りです。

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
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
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

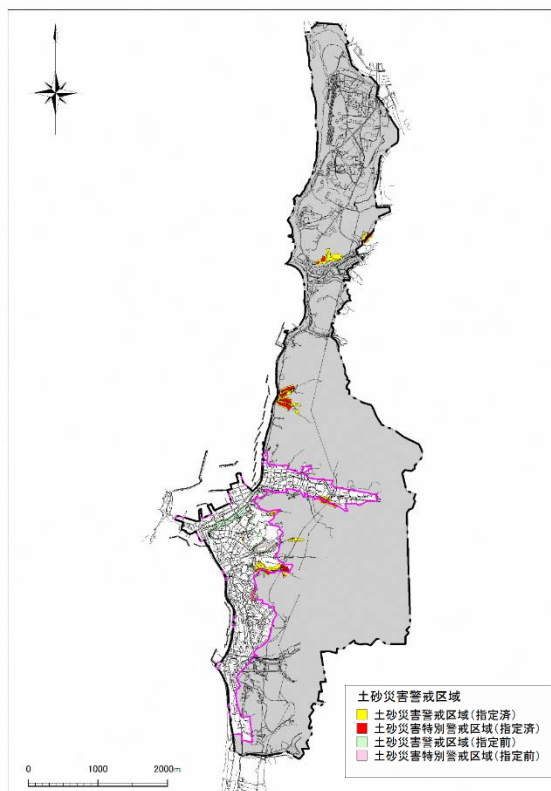
- ・土砂災害特別警戒区域については原則居住誘導区域に含めないものとします。
- ・地すべり等防止法第3条1項に規定する地すべり防止区域、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域については、いずれも対策工事がなされていること、また、すでに市街地が形成されており、誘導区域から除外することが困難であることから、居住誘導区域に含めるものとします。このほかにも、津波の浸水が想定される区域や土砂災害警戒区域なども居住誘導区域に含めています。居住誘導を図る上では、地域防災計画に基づく災害の予防・応急及び復旧等への即応体制の整備、避難所や避難経路の整備・確保、自主防災組織の育成と活動支援などの対策を確実に進めていくこととします。

人口動向を押さえる

《人口密度（H27）※推計》



災害危険箇所を押さえる



(2) 区域設定の基準

- ・「都市計画運用指針」の内容を踏まえ、江差町の居住誘導区域設定の基準を以下の通りとします。

表 居住誘導区域設定の考え方 「都市計画運用指針（第12版）より」

区分	内容	江差町での適用の考え方	区域設定基準
1) 居住誘導区域を定めることが考えられる区域	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	江差町においては、江差市街地の用途地域が該当する。	用途地域内を基本に居住誘導区域を設定 ・一定程度住宅が集積した住居系・商業系用途地域を設定 ・山側の縁辺部で社寺や公共施設、公園の立地により居住が見込みにくいエリアは除外→5) ・工業系でも生活利便機能の立地、一団の住宅が集積したエリアは設定
	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		
	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	近年の合併はない	
2) 都市再生法第81条第14項、同法施行令第24条により、次に掲げる区域については居住誘導区域に含まないことに留意すべきである。	ア 法第7条第1項に規定する市街化調整区域	該当なし	
	イ 建築基準法（昭和25年法律第201号）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	該当なし	
	ウ 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域又は農地法（昭和27年法律第229号）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	用途地域内に該当なし	
	エ 自然公園法（昭和32年法律第161号）第20条第1項に規定する特別地域、森林法（昭和26年法律第249号）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（昭和47年法律第85号）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	用途地域内に該当なし	
	オ 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）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。）	対策済の地すべり防止区域あり	対策済であることから、居住誘導区域からの除外要件としない
	カ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）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。）	対策済の急傾斜地崩壊危険区域あり	対策済であることから、居住誘導区域からの除外要件としない

	キ 土砂災害特別警戒区域	用途地域内に 点在	・土砂災害特別警戒区域 を除外
	ク 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項に規定する浸水被害防止区域	該当なし	
3) 次に掲げる区域については、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。	ア 津波災害特別警戒区域	該当なし (未指定)	
	イ 災害危険区域（2）イに掲げる区域を除く。）	該当なし	
4) 次に掲げる区域については、それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、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。	ア 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	指定区域あり	・該当区域はあるが、現状の居住や都市機能の立地を鑑み、防災や避難体制等の対策を講じることとし、区域除外は行わない。
	イ 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	指定区域あり	
	ウ 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項4号に規定する浸水想定区域	指定区域あり	
	エ 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	土砂災害危険箇所、津波浸水想定区域該当あり (ハザードマップ)	・該当区域はあるが、防災対策を講じることとし、区域除外は行わない。
	ア 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、同項第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	臨港地区が該当する	・工業系用途地域で今後も人口の集積や生活利便施設の立地が見込みにくいエリアは除外する。 【除外区域】 ・山側縁辺部にある社寺境内や住宅の用に供さないまとまった公共施設や事業所用地等 （西本願寺江差別院、正覚院、金剛寺、真宗大谷派江差別院、旧ひのき荘跡、人材開発センター） ・運動公園、松ノ岱公園の区域
5) 次に掲げる区域を居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい。	イ 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	該当なし	
	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	用途地域（住居系）内で人口の貼りつきが見込みにくいものを抽出	
	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		

(3) 居住誘導区域

- ・区域設定基準に基づき、市街地の中で即地的に含めるエリア・除外するエリアは概ね以下の通りとします。（詳細は P117～P118 の区域図によります。）
- ・共通事項として、各エリアに分布する土砂災害特別警戒区域はすべて除外するものとします。

①愛宕町、新栄町、豊川町（市街地の北東部）

- ・愛宕町、新栄町、豊川町の住居系・商業系用途地域を概ね含む。
- ・豊川町の内陸部、事業所が多い準工業地域は除外する。
- ・住居系でも住宅に利用されていない旧ひのき荘跡は除外する。
- ・旧江差南高校南側の傾斜地は、土砂災害特別警戒区域のため除外する。

②中歌町、姥神町（市街地の北側、港湾エリア）

- ・中歌町、姥神町の近隣商業地域を含む。
- ・診療所のある工業地域、役場や追分会館のある準工業地域を含む。（臨港地区外）
- ・上記以外の港湾地域は除外する。

③津花町、茂尻町、海岸町、南浜町（かもめ島以南の海岸エリア）

- ・国道沿いの住宅地を含む。

④柏町（市街地の南部）

- ・江差追分漁港（五勝手）付近の住宅地、町営住宅柏町団地までの住宅地エリアを含む。
- ・バスターミナル以南の準工業地域は除外する。
- ・住宅地に利用されない江差町運動公園敷地は除外する。

⑤南が丘、陣屋町

- ・1 低層、1 中高の住宅地エリアを含む。
- ・住宅地に利用されない人材開発センターは除外する。
- ・一部の傾斜地は、土砂災害特別警戒区域のため除外する。

⑥新地町、本町、上野町、橋本町、円山、緑丘

- ・住居系・商業系用途地域を含む。
- ・円山の「江口の沢通り」沿いや新地町のホテル裏の斜面地は、土砂災害特別警戒区域のため除外する。

表 居住誘導区域の面積

区 分	面 積
用途地域面積	248.7ha
居住誘導区域面積	153.1ha

