

第6章 誘導区域について

(1) 居住誘導区域について

① 制度の概要

- ・居住誘導区域は「都市の居住者の居住を誘導すべき区域」(都市再生特別措置法第81条第2項第2号)とされている。
- ・都市計画運用指針では、「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」(都市計画運用指針)とされている。
- ・居住誘導区域を定めるに際して、立地適正化計画には次の事項を定める(都市再生特別措置法第81条第2項第2号)。

(立地適正化計画に定める事項)

○居住誘導区域の範囲

○居住環境の向上、公共交通の確保その他の当該居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項

- ・都市計画運用指針では、居住誘導区域を定めえることが考えられる区域として、以下の3例を示している。

(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 居住誘導区域に含められない又は含めないことを検討する区域

- ・都市再生措置法および都市計画運用指針では、次のページに示す区域について、居住誘導区域に含められない、又は含めないことを検討する区域としている。
- ・小松市の市街化区域について該当する区域と、考えられる対応策は次のとおり整理した。

■ 小松市市街化区域のうち、居住誘導区域に含めない区域

区域	考えられる対応策
土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域 (粟津温泉付近の一部の斜面地等)	今後、居住誘導区域を確定する段階で、含めないように区域界を調整する
工業専用地域、第3種特別工業地区	現状住宅の建築を制限しているため、含めない

■ 居住誘導区域を定められない区域等

分類		居住誘導区域を定められない区域等		小松市市街化区域における指定の有無
都市再生特別措置法・政令	定められない区域	市街化調整区域	都市計画法 第7条第1項	○
		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	建築基準法 第39条第1項、第2項	×
		農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律 第8条第2項第1号	×
		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	自然公園法 第20条第1項	×
		保安林の区域、保安林予定森林の区域	森林法 第25条若しくは第25条の2、第30条若しくは第30条の2	×
		原生自然環境保全地域	自然環境保全法 第14条第1項	×
		特別地区	自然環境保全法 第25条第1項	×
		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	原則として含まない区域	土砂災害特別警戒区域		○ (粟津温泉周辺等)
		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	地すべり等防止法 第3条第1項	×
		急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律 第3条第1項	×
	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	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6条第1項	○ (粟津温泉周辺)
		津波災害警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律 第53条第1項	×
		浸水想定区域	水防法 第14条第1項	○
		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	×
	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	都市計画法 第8条第1項第1号等	○
		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	都市計画法 第8条第1項第2号、第12条の4第1項第1号	○ (第3種特別工業地区)
		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	—	×

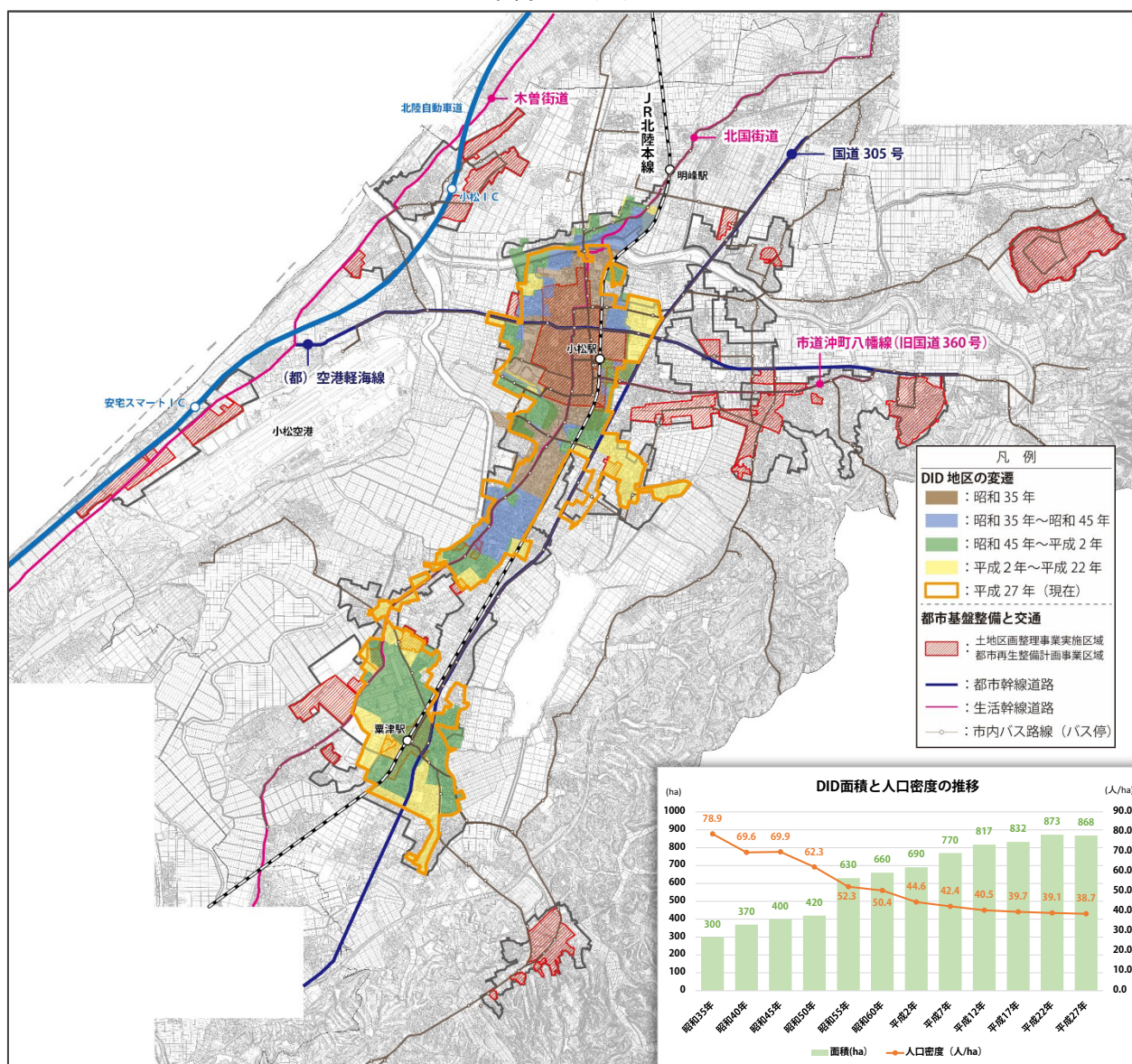
③ 設定の考え方

- ・小松市では、これまでの市街地の成り立ちや、人口の集積、歴史・文化の継承を踏まえたうえで、区域を設定します。

【これまでの小松市の市街地の成り立ち】

- ・昭和 35 年の DID をみると、小松駅西側の北国街道沿いに人口が集中し、市街地を形成。昭和 45 年の線引き以降に、栗津駅周辺に人口が集中し、市街地南部の栗津駅周辺で市街地が形成されている。
- ・その後、国道 305 号や市道沖町八幡線（旧国道 360 号）などの幹線道路沿線において、土地区画整理事業での基盤整備が行われ、また、（都）空港軽海線などの整備に合わせて、市東部へ市街地が拡大してきている。
- ・東西、南北方向に整備された、都市幹線道路や生活幹線道路を軸として住宅地が形成され、主に車を利用して便利に暮らすことができる。

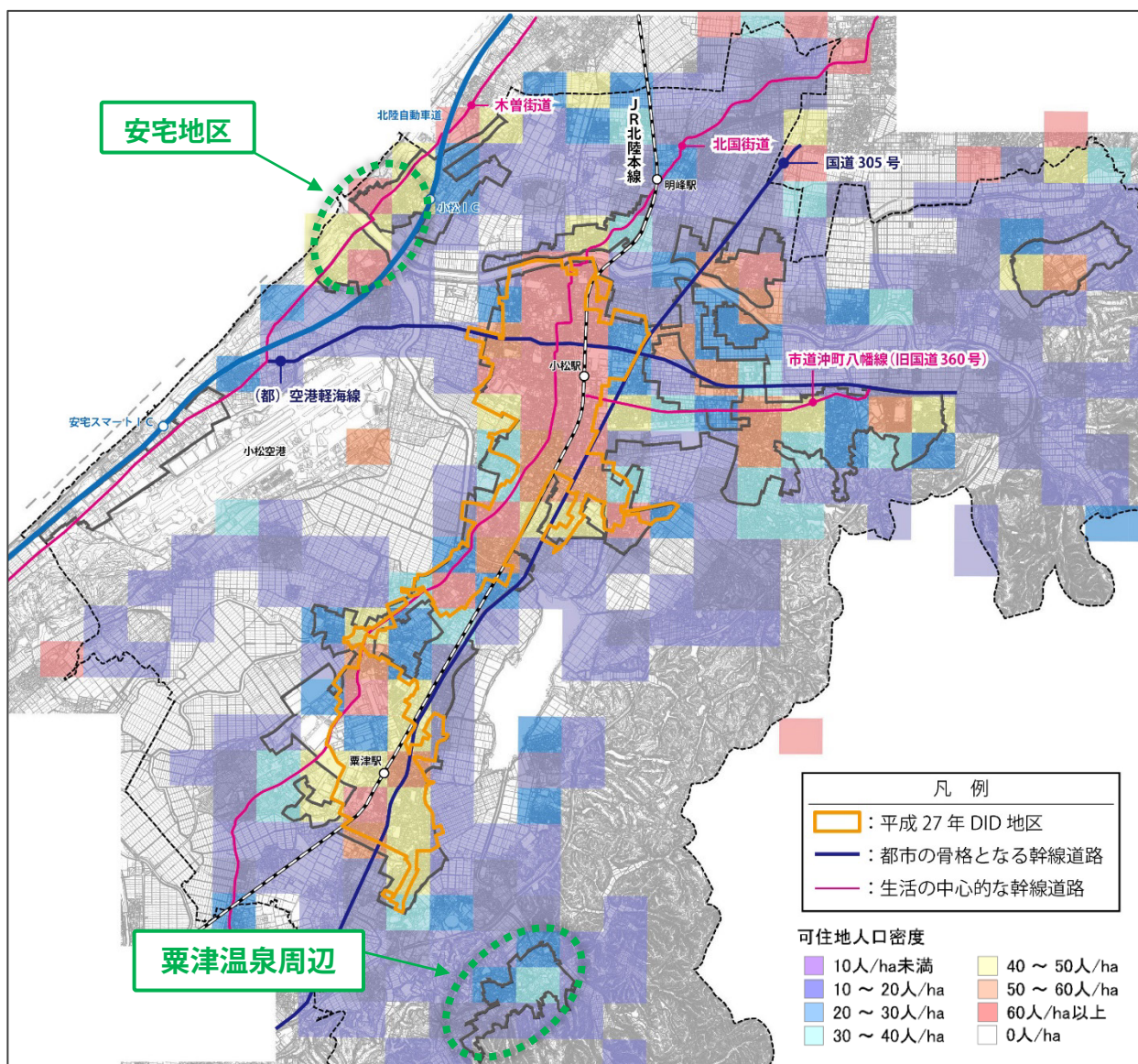
■市街地の成り立ち



【人口の集積】

- ・小松市における人口集積地は、小松駅の西側の北国街道沿いの宿場町を起源として栗津駅周辺まで北国街道沿いに発展してきた市街地を中心とする DID の区域がある。
- ・また、集積規模の面から、DID には該当しないが、日本海に沿って伸びる木曽街道が梯川の河口を渡る地に北前船寄港地として栄え、今も高い人口密度を維持している安宅のまち、さらには、1300 年前の泰澄大師が発見したと伝えられ、保養・湯治の温泉地として宿泊施設や飲食店が集積し、その従業員などが居住し、高い人口密度を維持している栗津温泉がある。
- ・これらのまちは、小松市内でも歴史文化、地域コミュニティが豊かであり、生活サービスが一定水準で確保されるなど生活利便性が高く、また、現在も都市再生整備計画事業が進められていたり、活性化に繋がるプロジェクトの計画がある。
- ・このため、これらの地域では、今後の人口減少・長寿社会、国際化に対応する持続可能なまちづくりを進める必要があり、緩やかな居住の誘導により地域の歴史文化、地域コミュニティの担い手の確保、人口密度及び生活利便性の維持を図る。

■DID と可住地人口密度（平成 27 年）分布

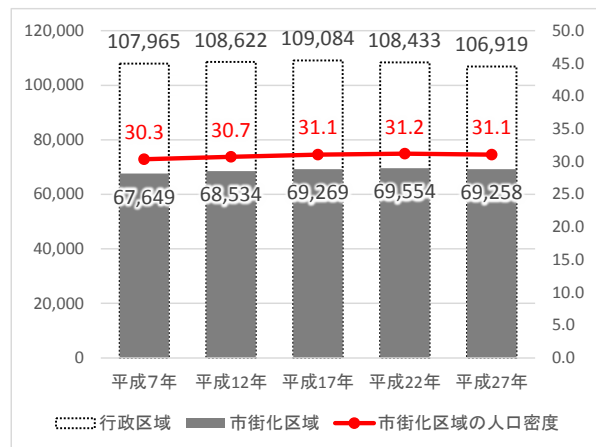
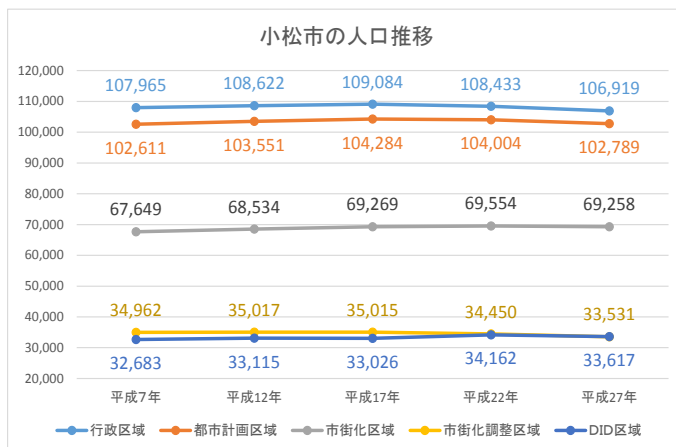


【各区域人口の推移】

- ・平成7年からの小松市の人口の推移をみると、総人口は平成17年をピークに減少傾向となっている。同様に都市計画区域人口も平成17年をピークに減少傾向にあるが、市街化区域の人口は約69,000人で推移を続けており、市街化調整区域の人口が減少している傾向にある。
- ・市街化区域の人口密度は、概ね31.0人/haで推移を続けている。

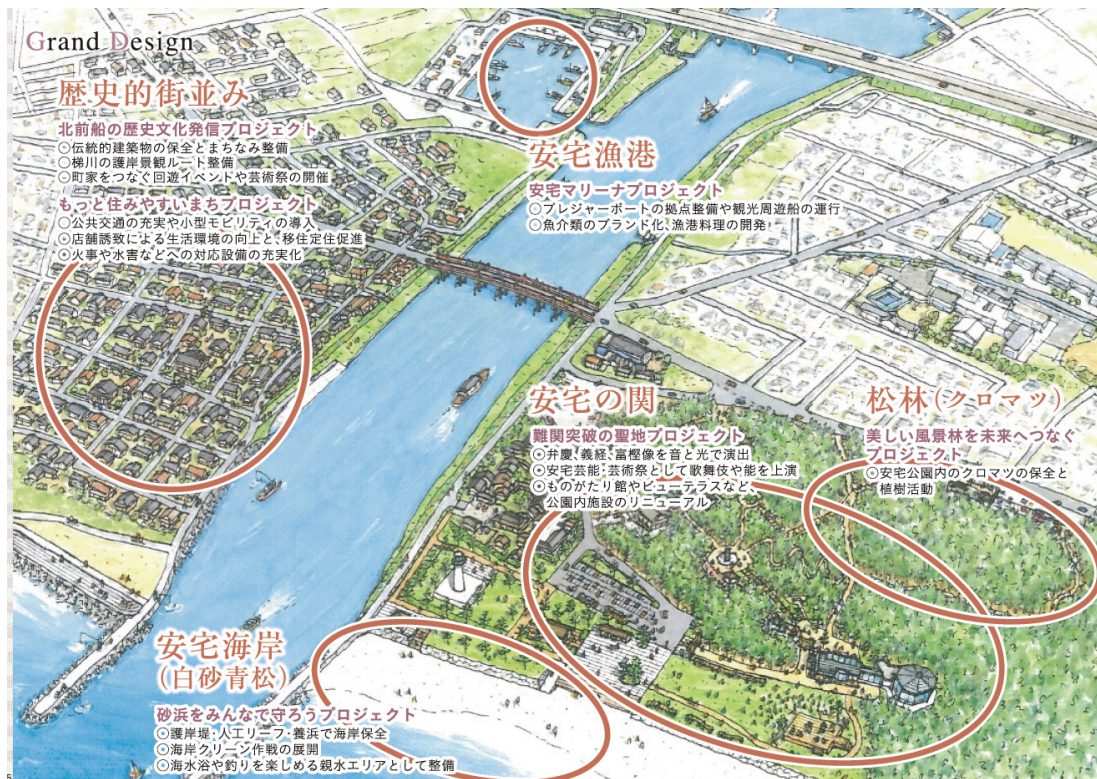
■小松市の区域別人口推移

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
行政区域	107,965	108,622	109,084	108,433	106,919
都市計画区域	102,611	103,551	104,284	104,004	102,789
市街化区域	67,649	68,534	69,269	69,554	69,258
市街化調整区域	34,962	35,017	35,015	34,450	33,531
D I D 区域	32,683	33,115	33,026	34,162	33,617



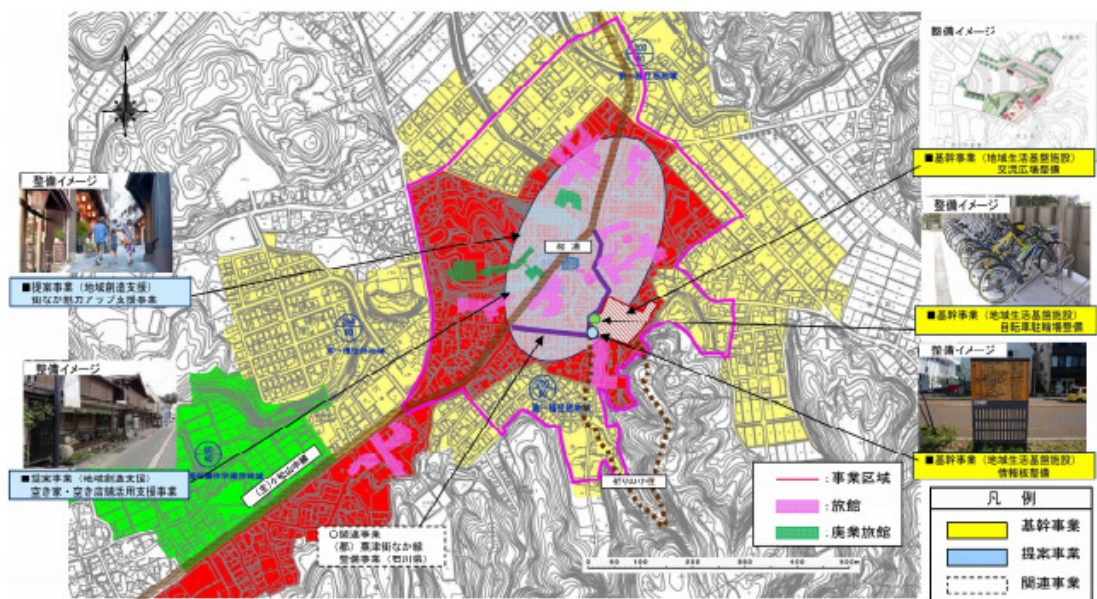
【歴史・文化の継承に向けたまちづくり】

- ・安宅地区では、安宅フューチャーデザインとして、観光交流人口の拡大に向けた取組とともに、町家や古民家、空家や空地の有効活用、歴史・文化を次世代に継承する環境づくり、生活道路や買い物環境など快適な住環境づくりにより、訪れてよし、住んでよしの一体的なまちづくりが進められている。



資料：安宅フューチャーデザイン

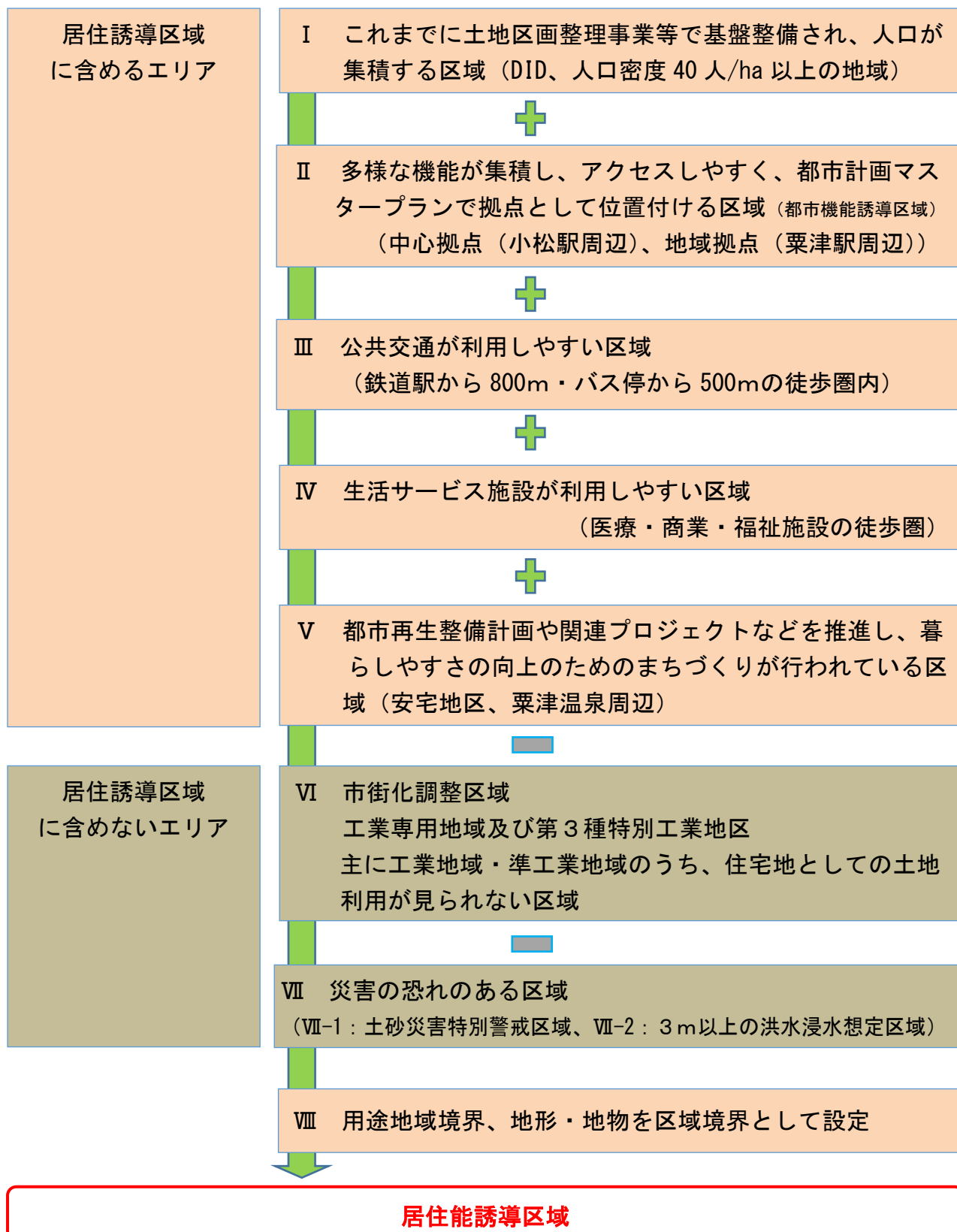
- ・栗津温泉周辺では、都市再生整備計画のもと、観光地としてのまちなかの魅力向上に向けた取組とともに、空き家や空き店舗の有効活用、地域生活基盤施設の整備などにより、暮らしやすいまちづくりも進められている。



資料：都市再生整備計画（栗津温泉地区（Ⅱ期））

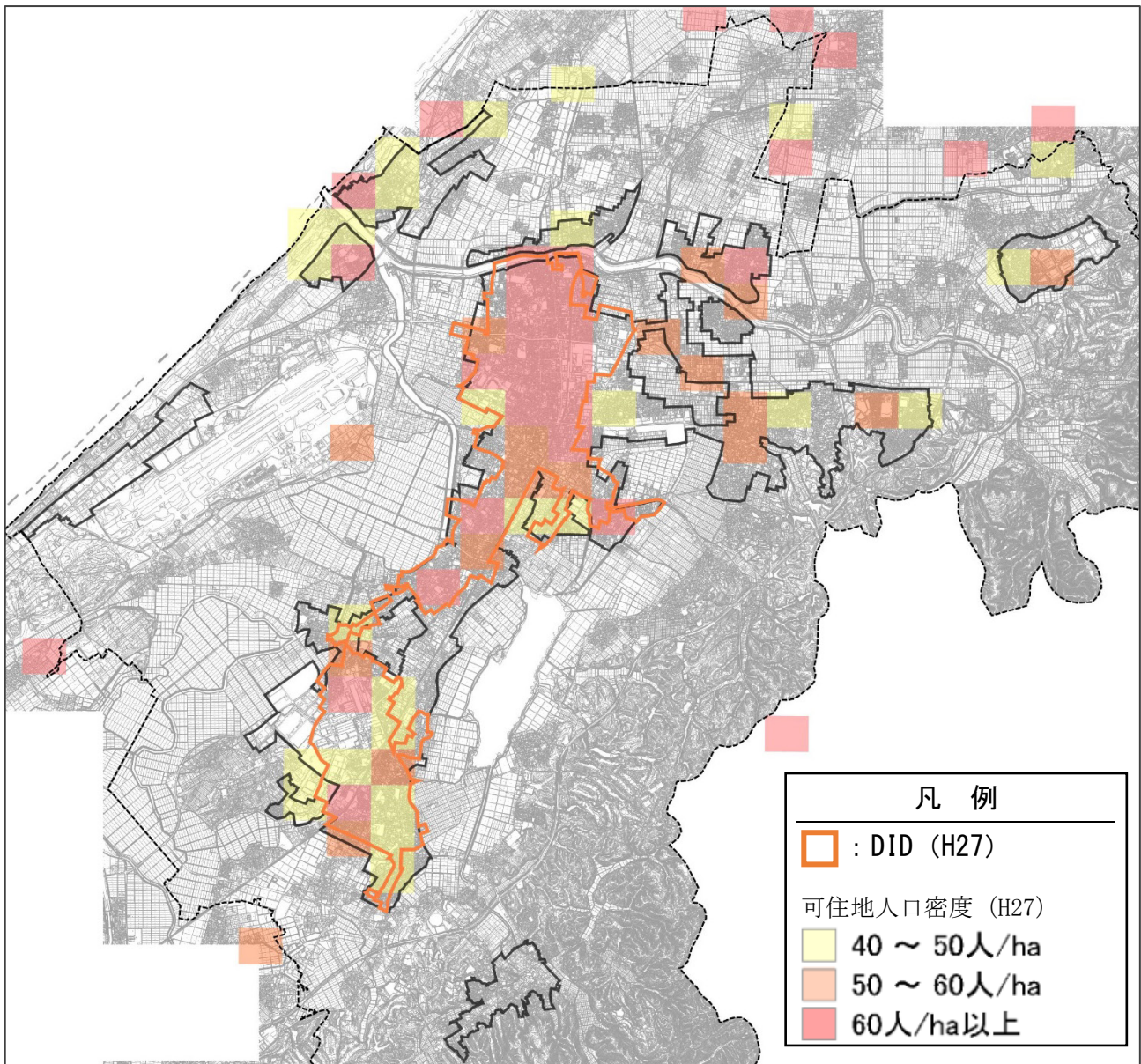
【居住誘導区域設定のフロー】

- ・小松市における居住誘導区域の設定は、前述の居住の誘導方針の「誰もが暮らしやすい市街地の維持・整備」と公共交通における誘導方針の「多様な交流・市民の暮らしを支える公共交通システム・ネットワークの充実」に則して、今後市街化区域内で人口密度を維持すべきエリアについて考えると、以下の区域が考えられます。



【居住誘導区域に含めるエリア】

- I これまでに土地区画整理事業等で基盤整備され、人口が集積する区域
(DID、人口密度 40 人/ha 以上の地域)

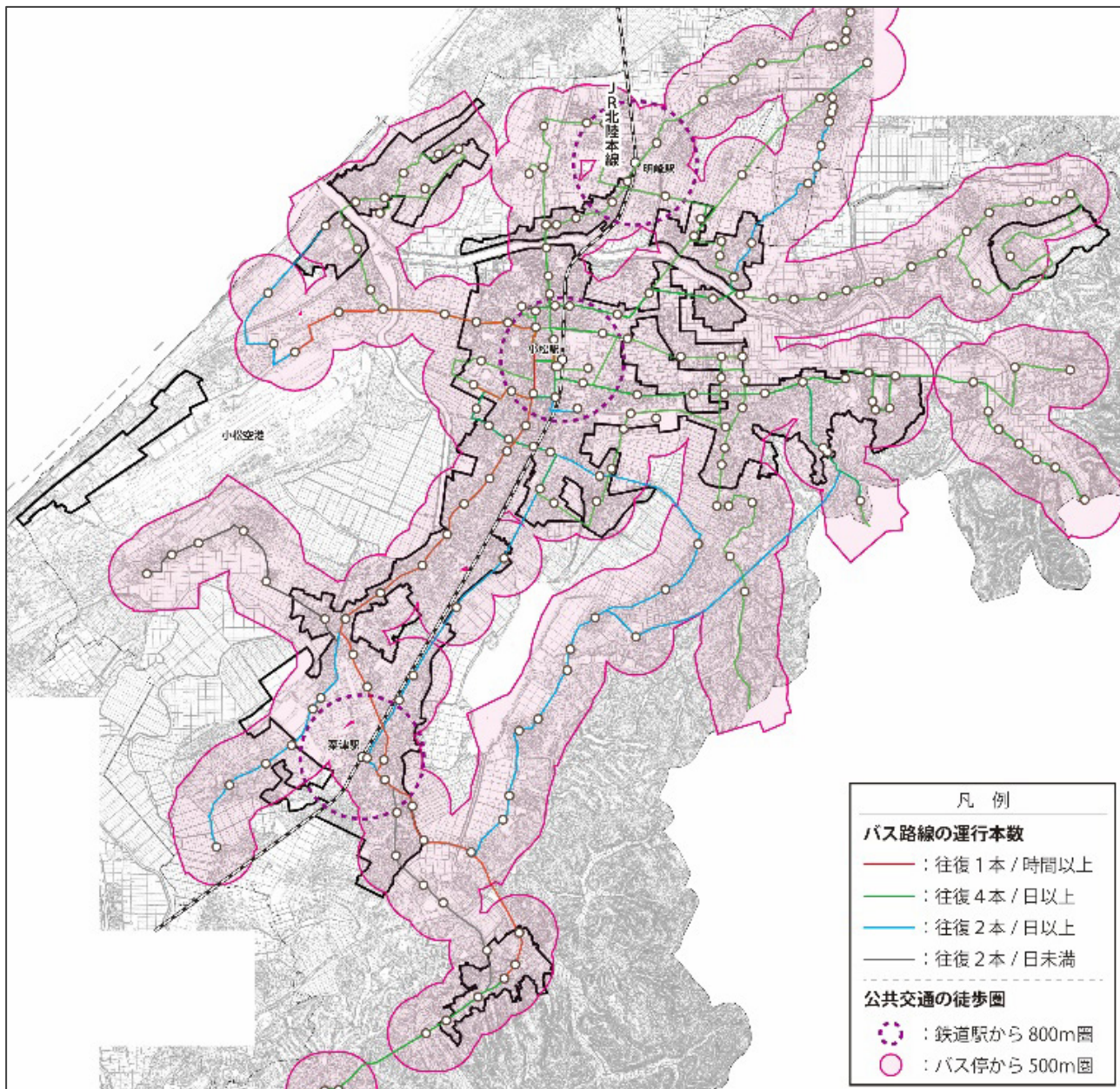


- II 多様な機能が集積し、アクセスしやすく、都市計画マスタープランで拠点として位置付ける区域（中心拠点（小松駅周辺）、地域拠点（栗津駅周辺））

・都市機能誘導区域と同様の区域とする。（区域は P76 参照）

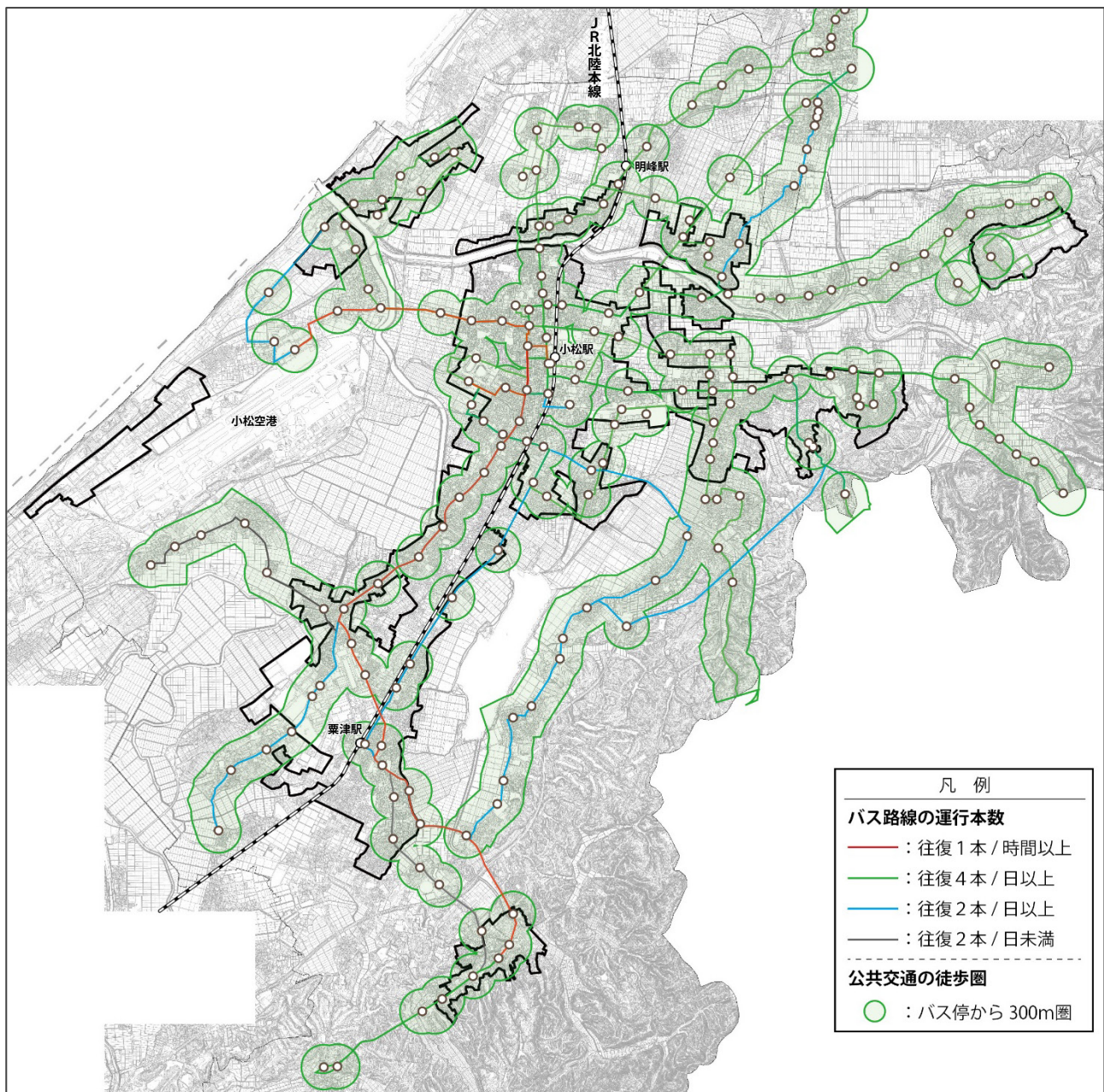
Ⅲ 公共交通が利用しやすい区域

(鉄道駅から 800m・バス停から 500mの徒歩圏内)



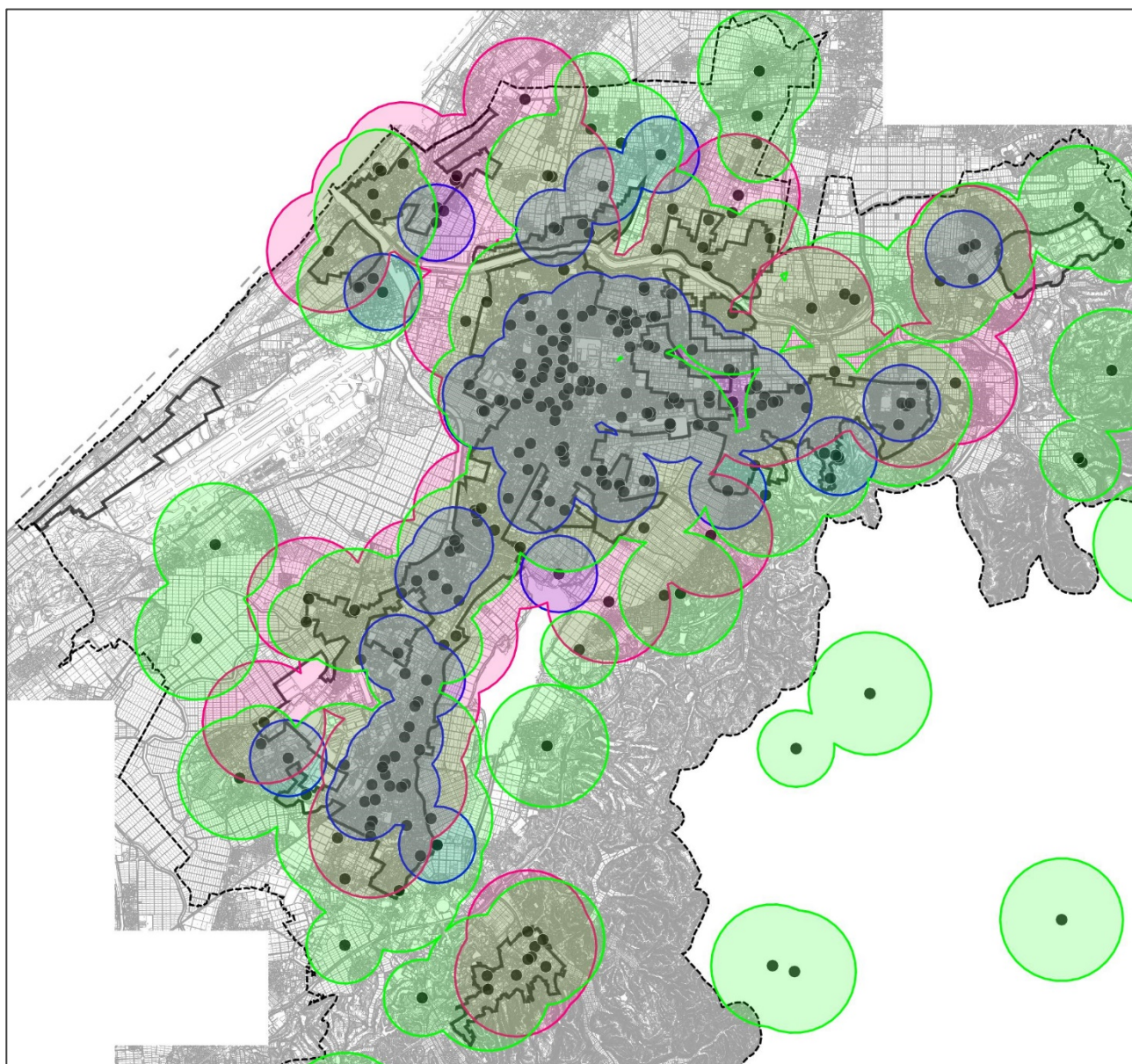
※フリー乗降区間については、バス路線から半径 500m 圏を徒歩圏とする。

参考：バス停から 300m圏



※バス停から 300m、又は、500m圏に含まれていない市街地についても、今後、市民が公共交通サービスを利用しやすくなるように、乗降等の利便性の向上を図っていきます。

Ⅳ 生活サービス施設が利用しやすい区域（医療・商業・福祉施設の徒歩圏※¹）



※各施設の徒歩圏は以下とする。

- 医療施設：病院・診療所から 500m
- 福祉施設：子育て支援施設から 800m、高齢者福祉施設から 500m
- 商業施設：大型小売店・スーパー、コンビニ、ドラッグストアから 800m

Ⅴ 都市再生整備計画や関連プロジェクトなどを推進し、暮らしやすさの向上のためのまちづくりが行われている区域（安宅地区、栗津温泉周辺）

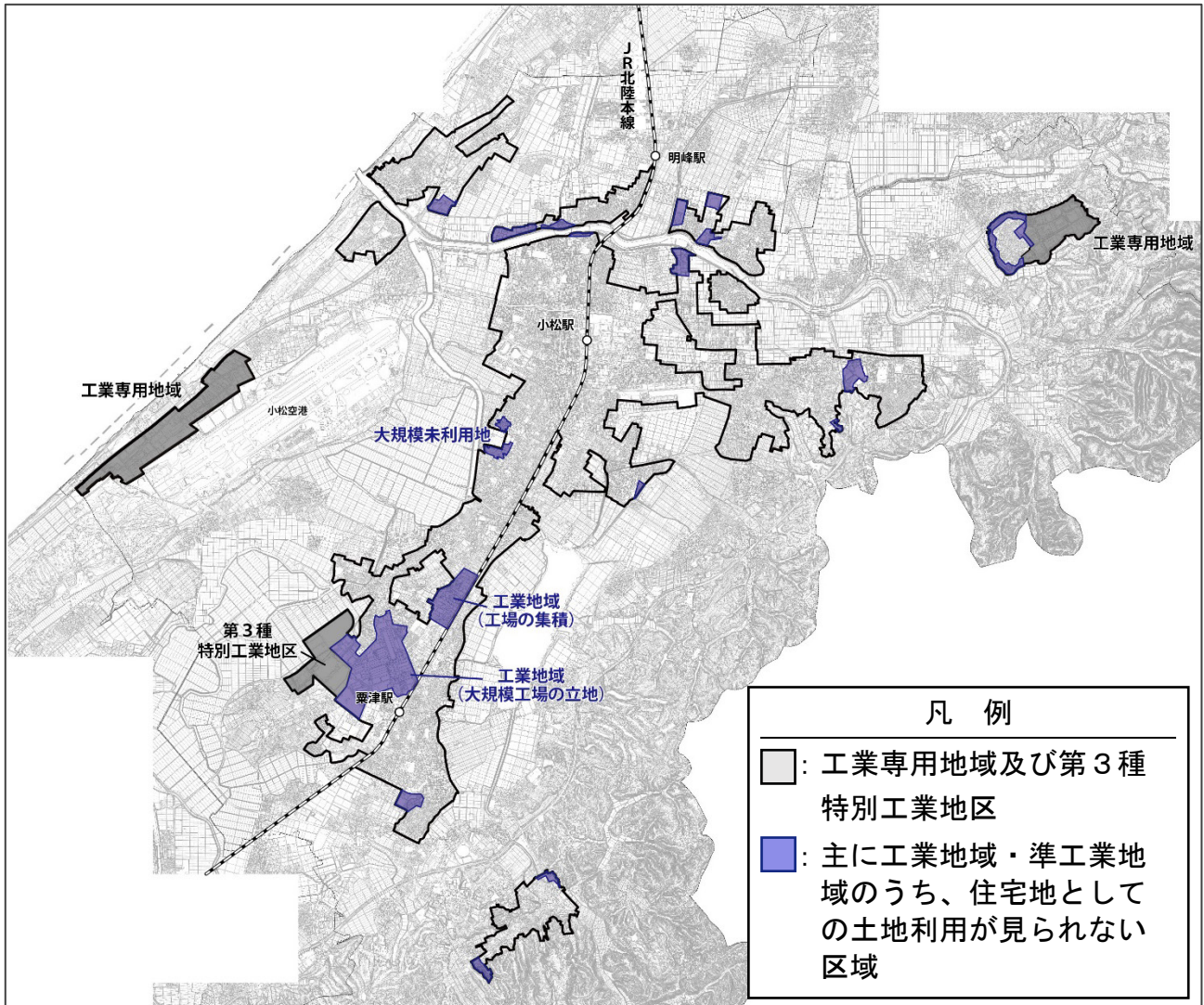
- ・ 安宅フューチャーデザインの対象となる安宅地区一帯
- ・ 栗津温泉地区（Ⅱ期） 都市再生整備計画実施区域 （P59 参照）

【居住誘導区域に含めないエリア】

VI 市街化調整区域

工業専用地域及び第3種特別工業地区

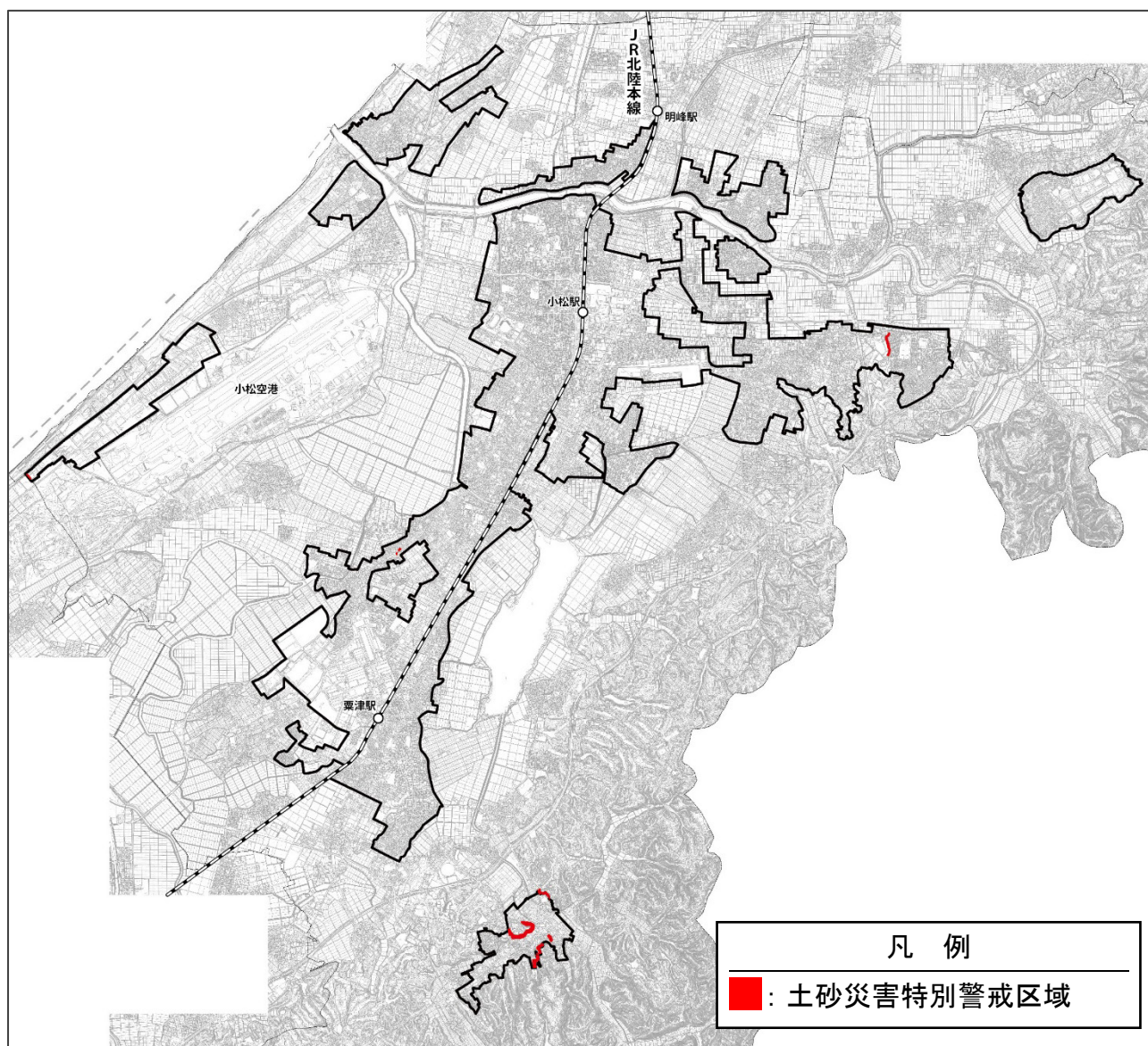
主に工業地域・準工業地域のうち、住宅地としての土地利用が見られない区域※



※

- ・工業地域に用途指定され、工場等の立地が見られる区域は居住誘導区域に含めない。
- ・準工業地域に用途指定され、市街地縁辺部の居住の用途に属さない一定規模（1.0ha 以上）の敷地は居住誘導区域に含めない。ただし、向本折地区の大規模未利用地など、工業地域・準工業地域以外の用途地域でも居住の用途に属さない土地利用は居住誘導区域に含めないものとする。

VII-1 土砂災害特別警戒区域

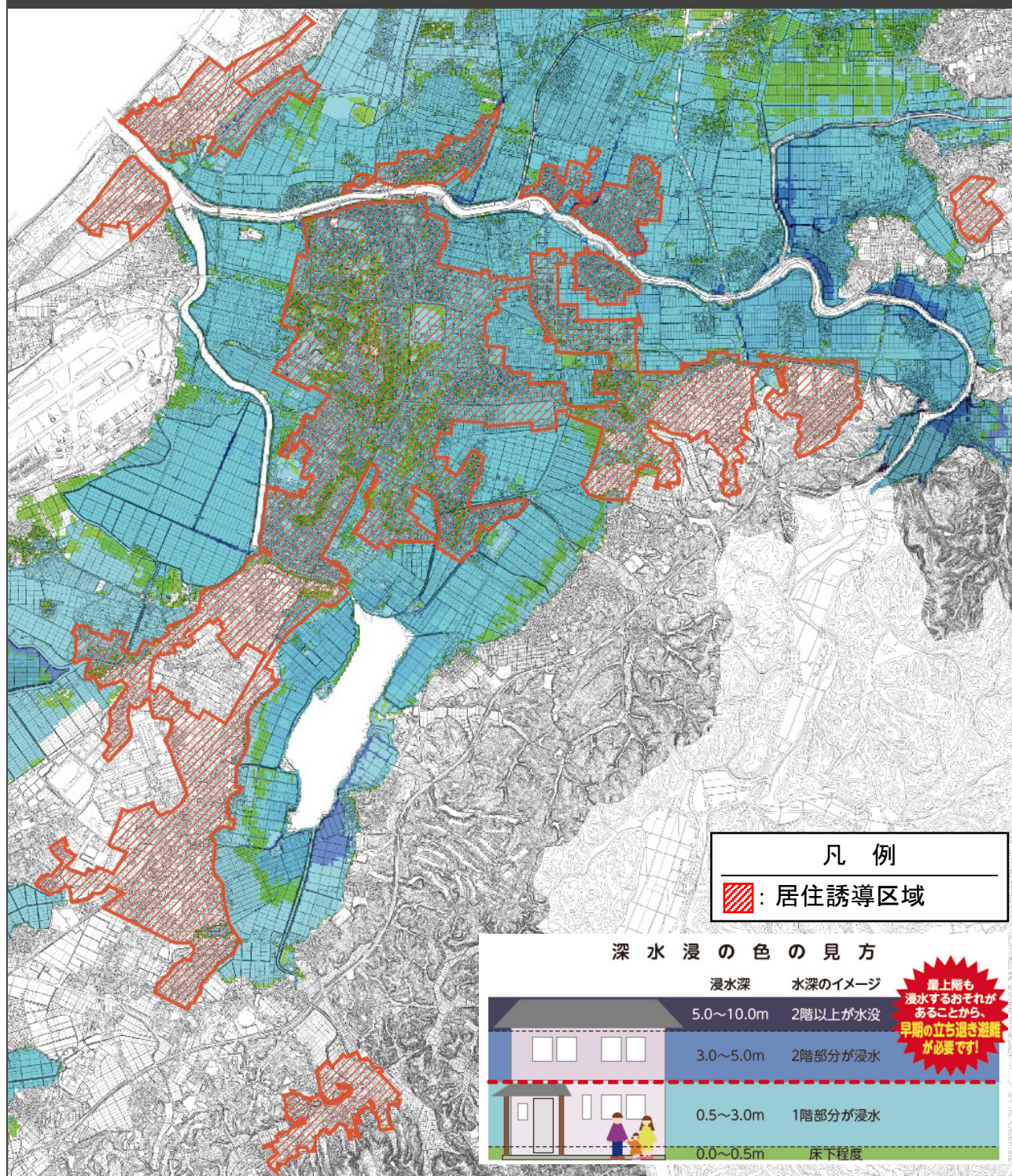


※

- ・土砂災害警戒区域は、自主防災組織の充実や先進技術を活用した災害対策、土砂災害警戒マップ等の周知により安全な避難の確保を進めるため、区域に含めるものとする。

VII-2 3m以上の洪水浸水想定区域

小松市洪水ハザードマップ（梯川・前川・八丁川・鍋谷川・新堀川） 計画規模（L1）

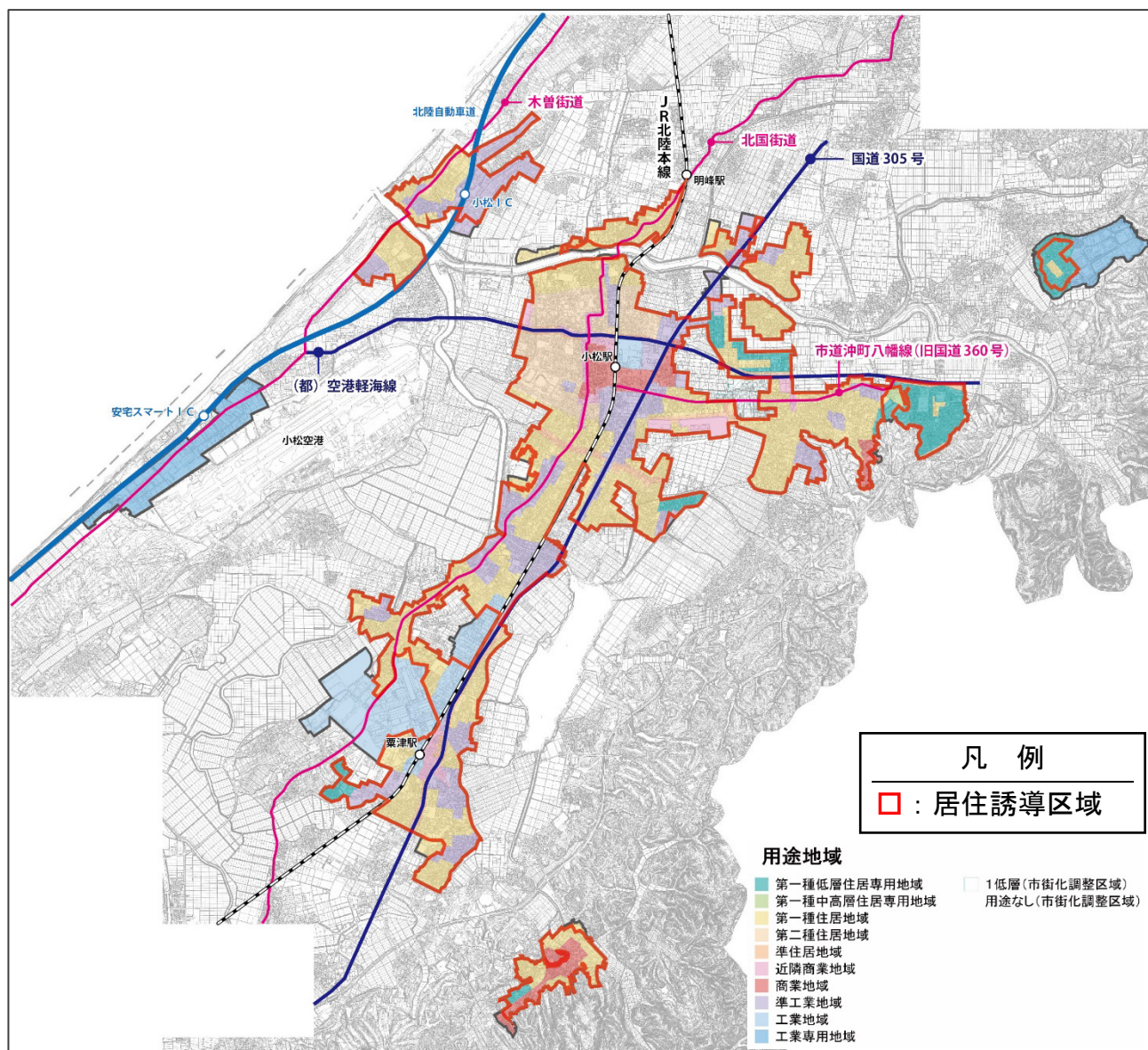


※

- ・3m以下の浸水区域は、2階への垂直避難の呼び掛け、「我が家の防災ファイル」の全世帯への配布等により浸水時の避難方法等の周知・意識啓発を図るため、区域に含めるものとする。

- ・前述のⅠからⅤの基準に含まれる区域から、Ⅵ、Ⅶの基準に含まれる区域を除外した区域を居住誘導区域として設定します。
- ・区域界に関しては基準Ⅶにより、用途地域界、地形・地物を区域界として設定します。

居住能誘導区域

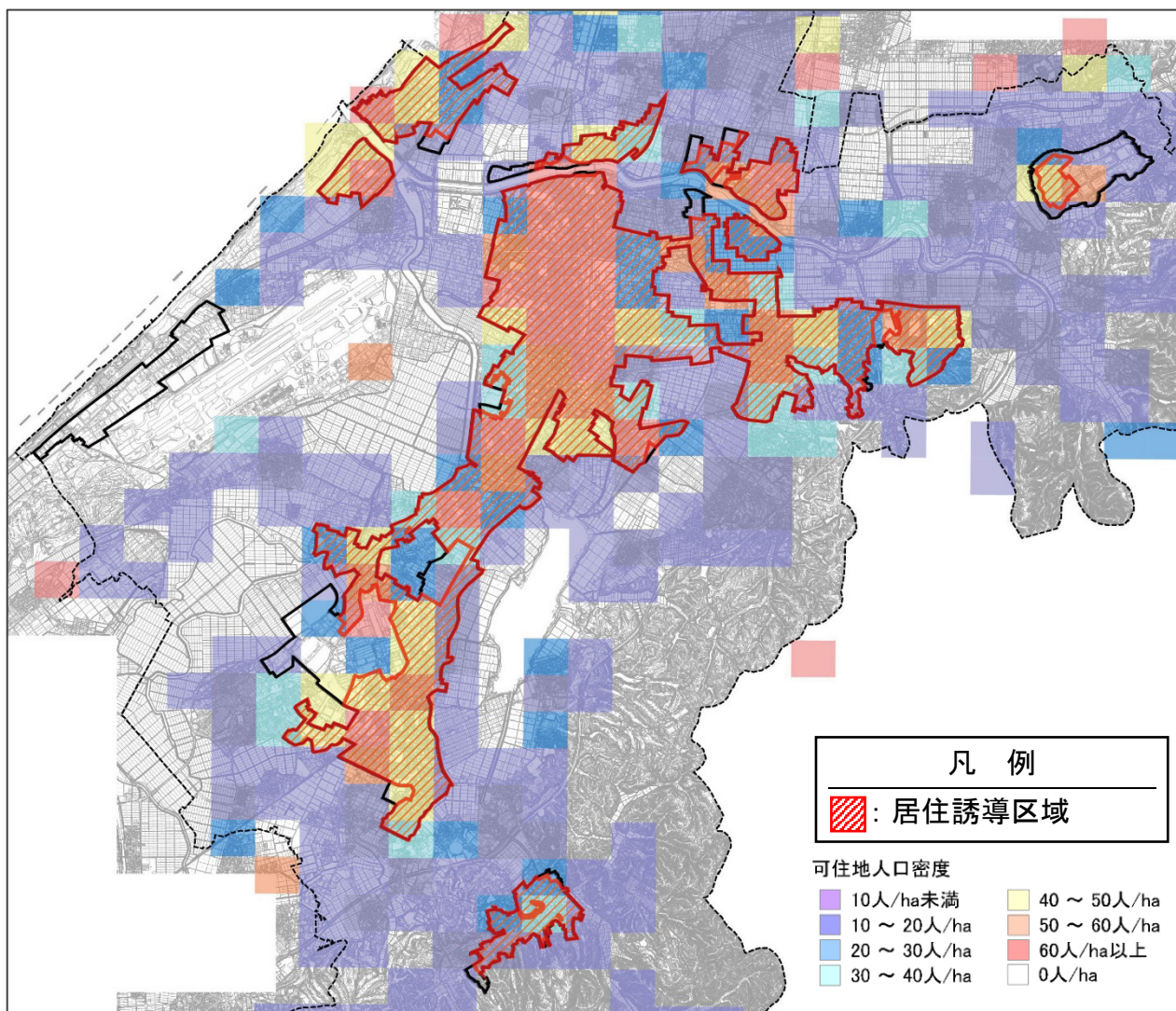


市街化区域面積	居住誘導区域面積	市街化区域に占める割合
2,229ha	1,813ha	81.3%

④ 居住誘導区域の人口密度の予測

- ・居住誘導区域における人口は平成 27 年（2015 年）国勢調査より 67,888 人となっています。
- ・居住誘導区域の面積を GIS 上で算出すると、約 1,813ha となり、平成 27 年（2015 年）の居住誘導区域の人口密度は、37.4 人/ha となっています。
- ・国立社会保障・人口問題研究所が示す平成 30 年（2018 年）の将来人口の推計結果を踏まえ、居住誘導区域内の将来人口と人口密度、居住誘導区域内の居住率を算出すると以下となります。

■居住誘導区域と平成 27 年可住地人口密度の分布



	2015	2020	2025	2030
総人口	106,919	104,751	102,005	98,779
居住誘導区域人口	67,888	66,759	65,236	63,354
居住誘導区域外人口	39,031	37,992	36,769	35,425
居住誘導区域の人口密度	37.4	36.8	36.0	34.9
2015年の人口密度を維持する場合に誘導すべき人口	-	1,128	2,651	4,534

資料：国勢調査、国立国立社会保障・人口問題研究所（平成 30 年 3 月推計）

(2) 都市機能誘導区域について

① 制度の概要

【法律上の仕組み】

- ・都市機能誘導区域は「都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域」（都市再生特別措置法第 81 条第 2 項第 3 号）とされている。
- ・都市機能誘導増進施設は下表の内容となっており、立地適正化計画には次の事項を定める（都市再生特別措置法第 81 条第 2 項第 3・4 号）。

○都市機能誘導区域の範囲

○立地を誘導する都市機能増進施設（以下、誘導施設）

○誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項（必要な土地の確保、費用の補助など）

○誘導施設の立地を図るために必要な事業等に関する事項（誘導施設の整備に関する事業）

- ・都市機能区域内での生活サービス施設の誘導について、財政上、金融上、税制上の支援措置を講じることができるようになる。
- ・立地適正化計画区域内において、誘導施設を建築または建築を目的とした開発等を行う際には、市町村長に行為の種類や場所等を届けなければならない。さらに、対象地が都市機能誘導区域外である場合は、市町村長は勧告が可能となり、その場合、都市機能誘導区域内の土地取得についてあつせん等に努めなければならない。

■ 都市機能誘導区域に誘導する施設（都市機能誘導増進施設）

位置付け	対象となる施設	
定義 (都市再生特別措置法 第 81 条第 1 項)	・医療施設 ・福祉施設 ・商業施設 ・その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であつて、都市機能の増進に著しく寄与するもの	
考えられる施設 (都市計画運用指針 IV-1-3)	高齢化の中で 必要性の高まる 施設	・病院・診療所等の医療施設 ・老人デイサービスセンター等の社会福祉施設 ・小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センター 他
	子育て支援施設	・幼稚園や保育所 等
	教育施設	・小学校 等
	文化施設	・図書館 ・博物館 等
	商業施設	・スーパーマーケット 等
	行政施設	・市役所、支所 等

② 設定の考え方

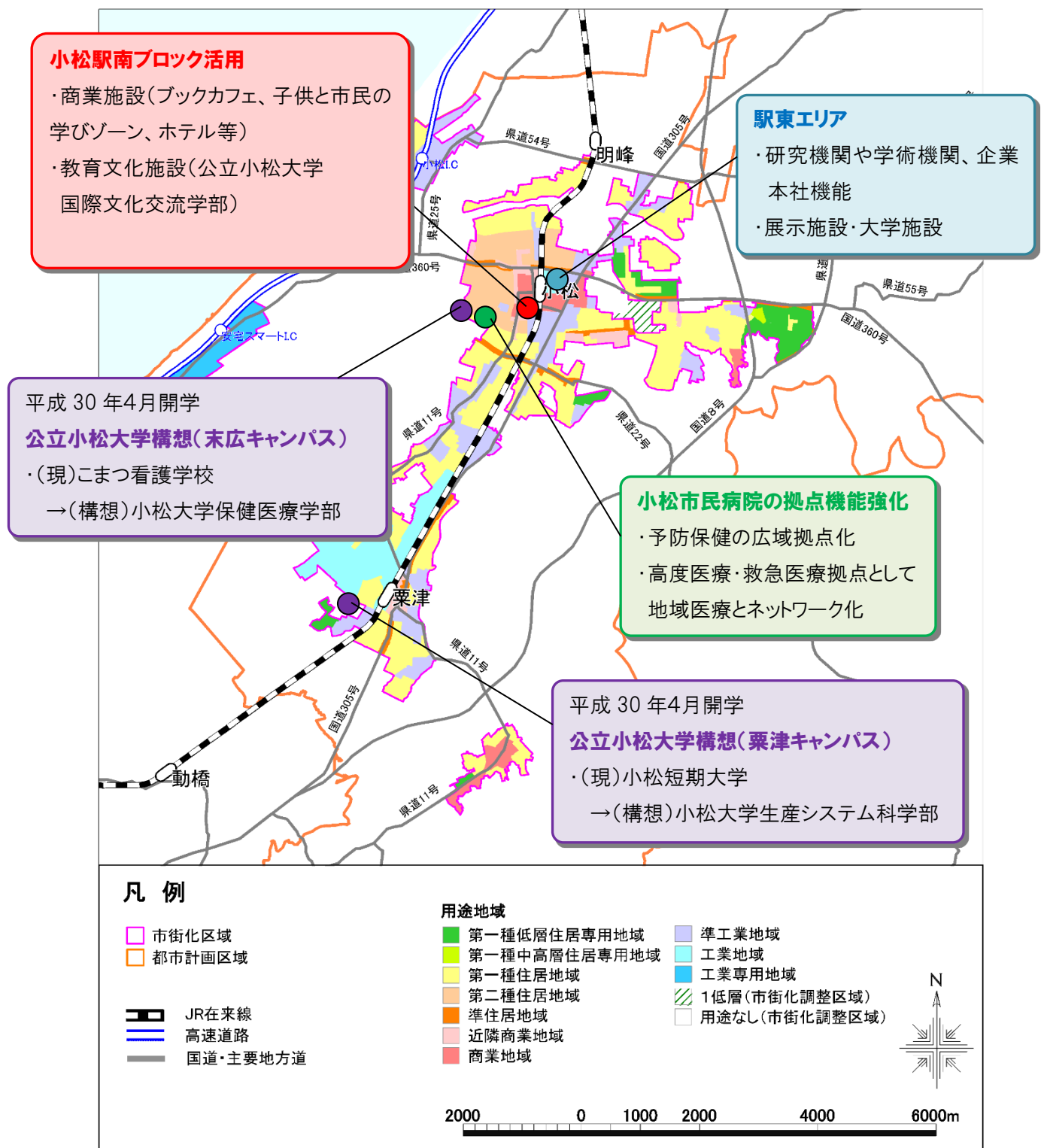
- ・小松市における都市機能誘導区域の指定基準については、以下の内容が考えられる。
- ・小松市が現在構想しているプロジェクトの概要は次のページに示すとおりとなっており、これらを踏まえると、教育文化、商業、医療施設の誘致を行うことを目的として、小松駅周辺に都市機能誘導区域を設定することが考えられる。
- ・目指すべき都市の骨格構造の検討からは、上記の施設に加えて、グローバルな施設の誘致や、栗津駅周辺も都市機能誘導区域に設定することが必然的に考えられる。

■ 小松市の都市機能誘導区域の指定基準

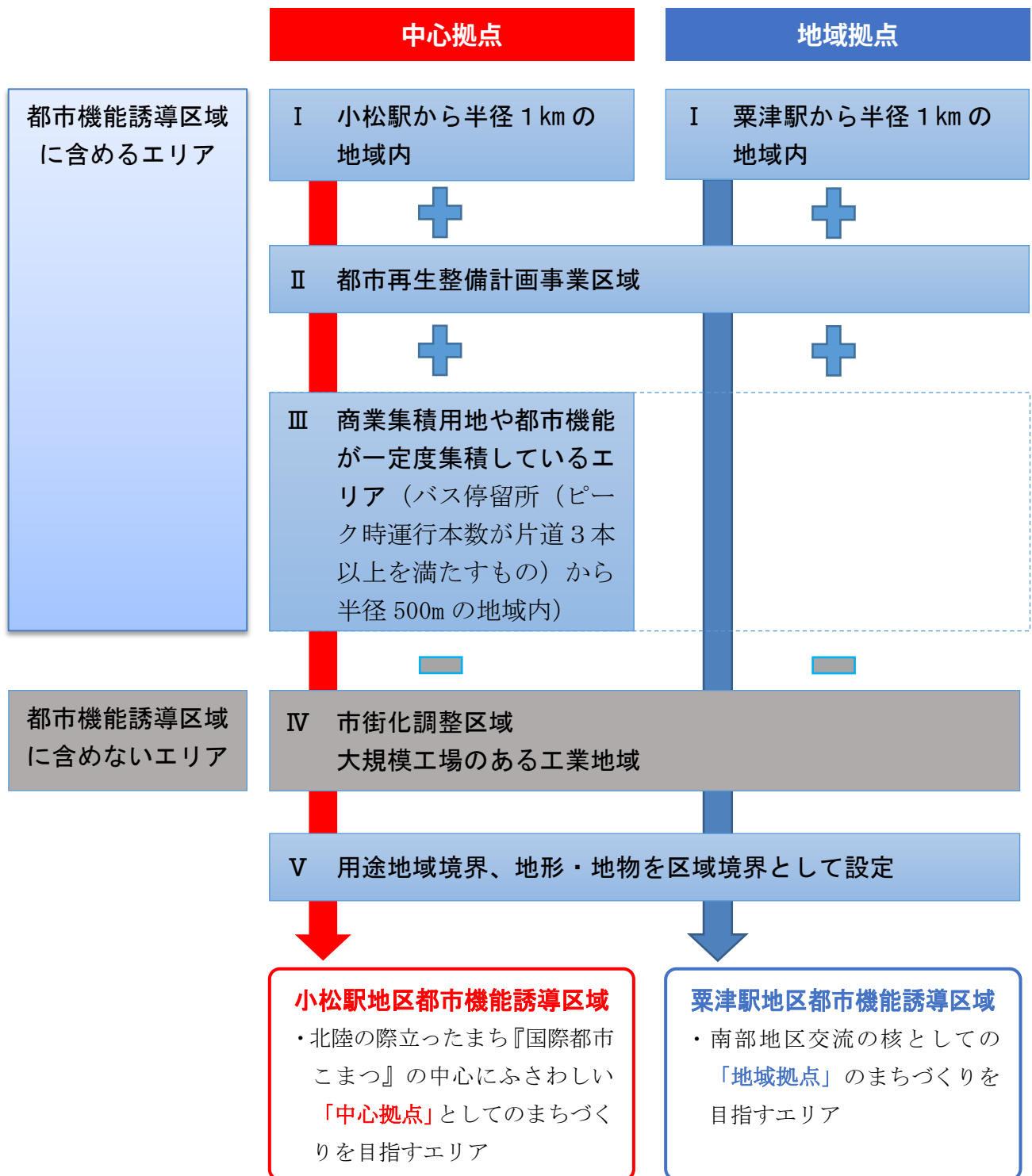
指定基準		現時点で該当するもの
実現性が担保されている	施設誘致に関する具体のプロジェクトがあること	・次のページの図のとおり
	土地の有効利用・土地の転換の可能性があること	
誰もがアクセスできる場所	公共交通の結節点の徒歩圏であること	・鉄道駅から半径 1km ・バス停留所から半径 500m(ピーク時運行本数が片道3本以上を満たすもの)

・徒歩圏の距離は「アクセシビリティ指標活用の手引き」(平成 26 年、国土技術政策総合研究所)、「都市機能立地支援事業制度要綱」(平成 26 年、国土交通省)による

■ 小松市が推進している重点プロジェクト（立地適正化計画に関わるもの）



【都市機能誘導区域設定のフロー】



【誘導施設】

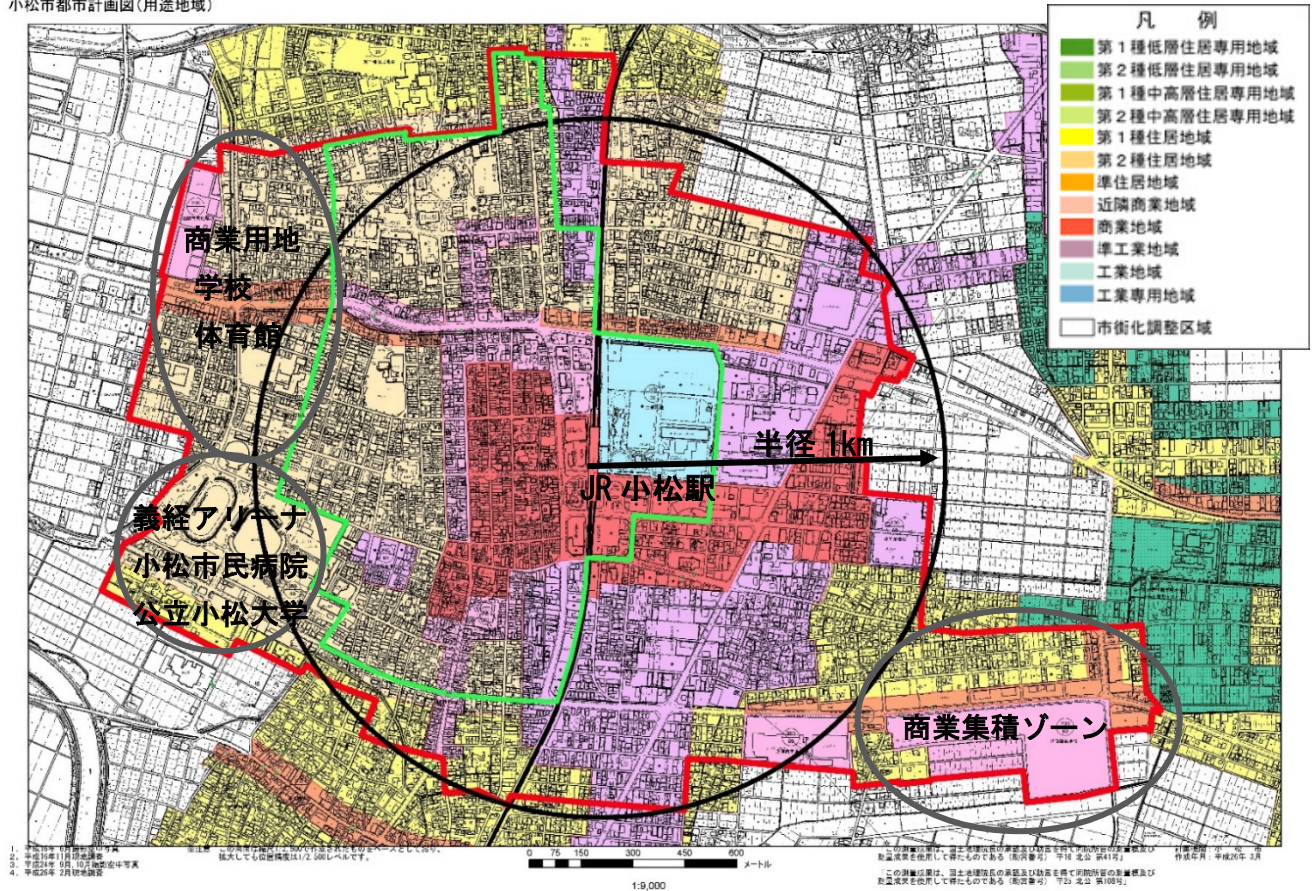
★医療、教育・文化、商業、行政、グローバルなどの機能を有する施設

※鉄道駅から 1 km、バス停から 500m の設定は、都市機能誘導区域（案）の検討の②設定の考え方による。

中心拠点

■都市機能誘導区域（小松駅地区）

小松市都市計画図（用途地域）



凡 例

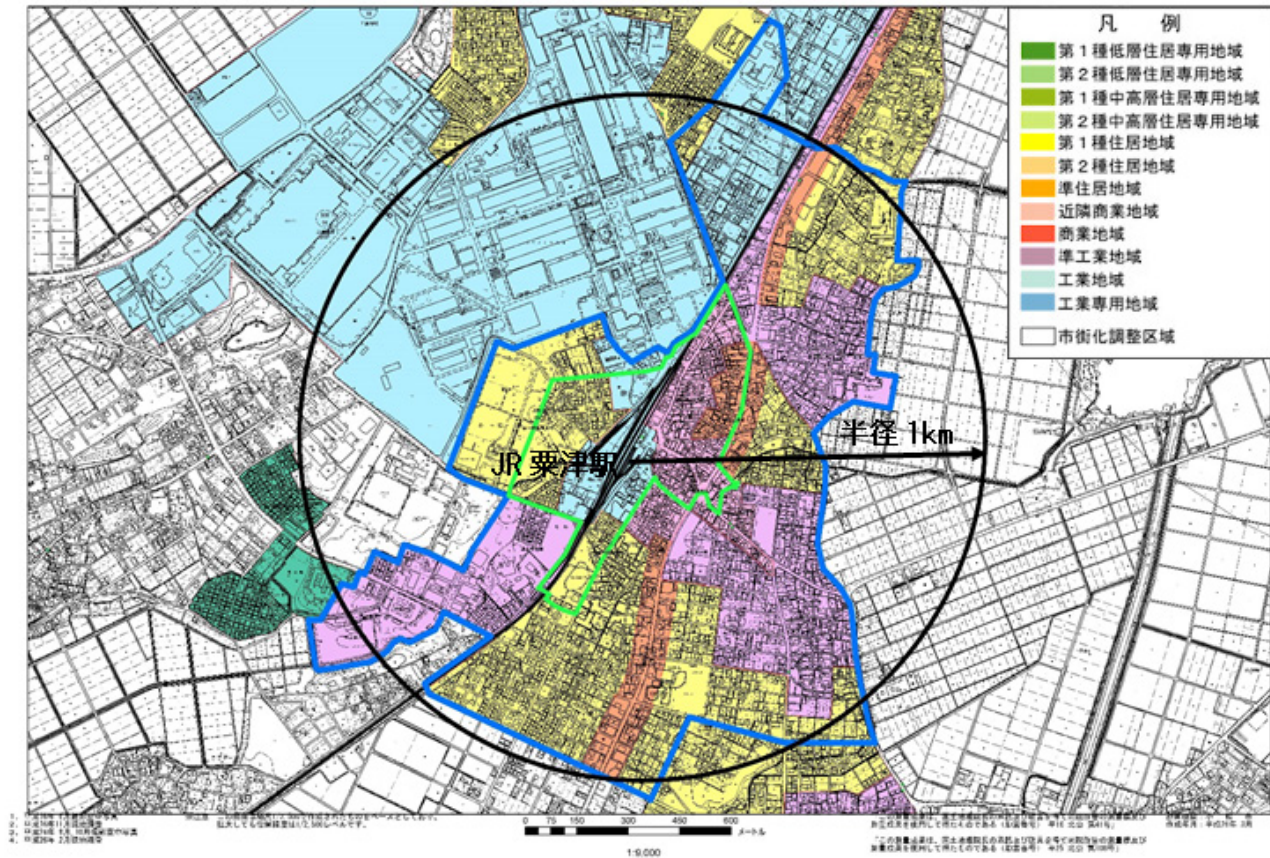
- ：都市機能誘導区域
- ：駅から半径1km
- ：都市再生整備計画事業区域
- ：商業用地や都市機能の集積エリア

※商業集積ゾーン（※沖周辺地区のこと）については、本市の広域商業機能を有する商業街区形成の観点から今後も重要な役割であるため、商業集積ゾーンと位置づけ、今後も商業の集積を図り、駅からの公共交通の維持・充実により良好なアクセスを形成する。

地域拠点

■都市機能誘導区域（栗津駅地区）

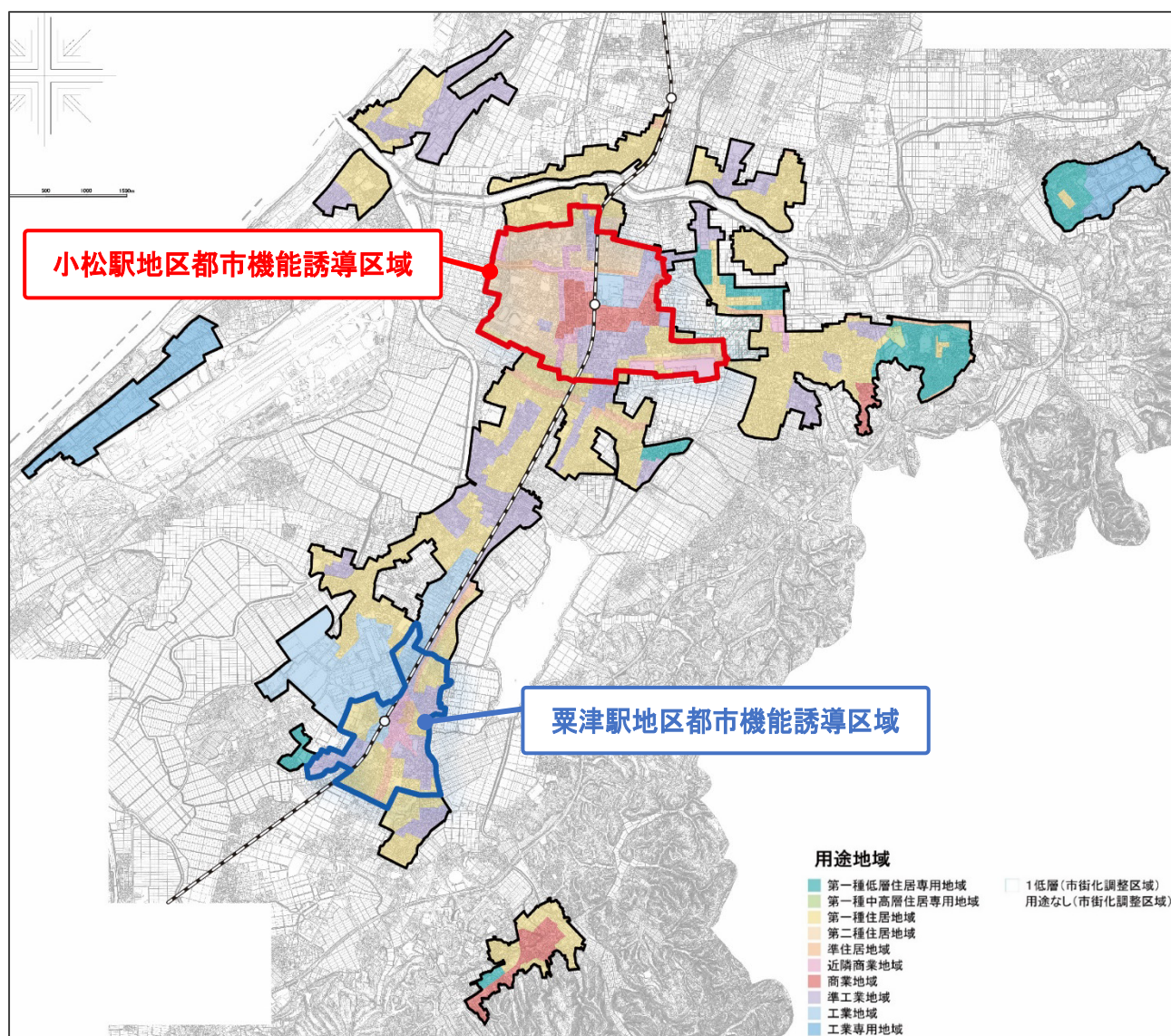
小松市都市計画図（用途地域）



凡 例

- ：都市機能誘導区域
- ：駅から半径1km
- ：都市再生整備計画事業区域

都市機能誘導区域



市街化区域面積	都市機能誘導区域面積	市街化区域に占める割合
2,229ha	569ha	25.5%

(3) 都市機能誘導施設

郊外部を含めた広域的な地域生活圏全体の居住者の利便性を維持・確保するために、日常生活に必要な施設であることから、今回、都市機能誘導施設として、「医療施設」、「教育・文化施設」、「商業施設」、「行政施設」、「グローバル施設」、「その他施設」の6分野の施設を定めます。

- ①「医療施設」は、予防保健の広域拠点として、市民の健康をリードしていくため総合病院を誘導施設に設定します。
- ②「教育・文化施設」は、中心地において、「学びの秀でたエリア」を創出する大学、専修学校、図書館、美術館、博物館を誘導施設に設定し、「人が集う場」を演出し、にぎわい、交流の核となる、大規模ホールを誘導施設に設定します。
- ③「商業施設」は、商業集積や集客力を維持していく観点から店舗面積が10,000㎡以上のデパート・ショッピングモールを誘導施設に設定します。
- ④「行政施設」は、地域生活圏全体の居住者の生活利便性を維持するために、必要な市役所、支所等を誘導施設に設定します。
- ⑤「グローバル施設」は、北陸の際立ったまち「国際都市こまつ」をめざし人材育成、ビジネス、観光でグローバルに対流するために、MICE 関連施設、研究施設又は研究開発型施設、大学連携施設、コンベンション・センターを誘導施設に設定します。
- ⑥上記の他、市民サービスの提供や地域コミュニティの維持を図る重要な施設として、**複合拠点施設と一体となったブックカフェ**及び公共機関が運営する体験型教育施設（子どもと市民の学びゾーン）を誘導施設に設定します。

都市機能誘導施設		都市機能誘導区域
分野	誘導施設	
①医療施設	病床数 100 床以上かつ主要な診療科（内科、外科、産婦人科、眼科、耳鼻咽喉科の 5 科）を含む病院	○
②教育・文化施設	大学、専修学校、図書館、美術館、博物館、大規模ホール（客席数 500 席以上を有する多目的ホール）	○
③商業施設	店舗面積が 10,000 m ² 超のデパート・ショッピングモール	○
④行政施設	市役所、支所等	○
⑤グローバル施設	MICE 関連施設（客席数 500 席以上を有するもの）※、コンベンション・センター（客席数 500 席以上を有するもの）※、研究施設又は研究開発型施設、大学連携施設	○
⑥その他施設	市民サービスの提供や地域コミュニティの維持を図る重要な施設として、複合拠点施設と一体となった子どもと市民の学び施設及びブックカフェ	○

注：用途地域内の建築物の用途制限は建築基準法が適用される。

■本市の施策として、子育て支援施設については、教育・保育提供区域として、市全域を「1 区域」として一体的に提供しており、また、放課後児童健全育成事業として小学校の校区を単位とする 25 区域で提供体制の確立を図っています。

高齢者福祉施設についても、住み慣れた地域での生活が継続できることが可能となるよう、概ね中学校校下を想定した日常生活圏域を設定しています。

そのため、市民によりよいサービスを提供する観点から、上記以外の誘導施設について、今回、市街化区域の一部区域にこれらの施設を誘導することは、適さないと考え、都市機能誘導施設としての設定を行わないこととします。

しかし、今回設定しなかった都市機能誘導施設については、今後の長寿社会情勢の変化を考慮しつつ、継続的に考察を重ねることとし、誘導施設に位置づける必要性が高まった段階で、都市機能誘導施設への設定を検討していくこととします。

※ MICE（マイス）：Meeting（会議・研修）、Incentive（招待旅行、travel, tour）、Conference（国際会議・学術会議）または Convention、Exhibition（展示会）または Event の 4 つの頭文字を合わせた言葉である。ビジネスと関わりがあり多数の人の移動を伴う行事という、企業などの会議やセミナー、報償・研修旅行、国際会議や総会・学会、展示会・見本市・イベントなど、観光および旅行の観点から着目した総称で、「ビジネスイベント」とも呼ばれています。

コンベンション・センター：展示会や会議を行う事を事業主体とする複合施設のことである。特に展示会などを行う施設を指して展示場や展示ホールとも呼称される。日本の場合、展示面積や収用人数等の明確な定義・基準はないが、複数の会議室のほか、最低 400 m²以上のホールを 1 つ以上保有する施設をさす場合が多いです。

★都市機能施設の整理

分野	誘導施設	法律による定義
医療施設	病床数 100 床以上かつ主要な診療科（内科、外科、産婦人科、眼科、耳鼻咽喉科の 5 科）を含む病院	医療法第 1 条の 5 第 1 項
教育文化施設	大学	学校教育法第 1 条
	専修学校	学校教育法第 124 条
	図書館	図書館法第 2 条第 1 項
	美術館	博物館法第 2 条第 1 項
	博物館	博物館法第 2 条第 1 項
	大規模ホール（客席数 500 席以上を有する多目的ホール）	—
商業施設	店舗面積が 10,000 m ² 超のデパート・ショッピングモール	大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に規定する 10,000 m ² 超の商業施設
公共施設	市役所	地方自治法第 4 条第 1 項に規定する施設
	支所	地方自治法第 155 条第 1 項に規定する施設
グローバル施設	MICE 関連施設 （客席数 500 席以上を有するもの）	—
	コンベンション・センター （客席数 500 席以上を有するもの）	—
	研究施設又は研究開発型施設	—
	大学連携施設	—