

1 居住促進区域の設定

(1) 居住促進区域の設定の基本的な考え方

居住促進区域は、都市計画運用指針 第12版（2023年（令和5年）7月）において、「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、居住を誘導する区域」と定義されています。また、同指針においては、「居住誘導区域に含めないとされている区域」、「原則として含めないとされている区域」、「総合的に区域に含めるかどうかを判断すべき区域」なども示されています。

本市では当初計画において、将来人口密度の状況に加えて、既存ストックの集積状況、都市機能誘導区域へアクセスしやすいエリア、災害危険区域などの指定状況などを総合的に勘案し、居住促進区域を設定しています。

なお、本市では、地域住民からの意見を踏まえ、都市再生特別措置法における居住誘導区域の名称を「居住促進区域」と表記します。

■居住促進区域の望ましい区域像

（国土交通省「立地適正化計画作成の手引き」（2023年（令和5年）3月））

○生活利便性が確保される区域

都市機能誘導区域となるべき中心拠点、地域／生活拠点の中心部に徒歩、自転車、端末交通などを介して容易にアクセスすることのできる区域、及び公共交通軸に存する駅、バス停の徒歩、自転車利用圏に存する区域から構成される区域

○生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

社人研の将来推計人口などをベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において、少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療、福祉、商業などの日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される面積範囲内の区域

○災害に対する安全性などが確保される区域

土砂災害、津波災害、浸水被害などにより甚大な被害を受ける危険性が少ない区域であって、土地利用の実態などに照らし、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域などには該当しない区域

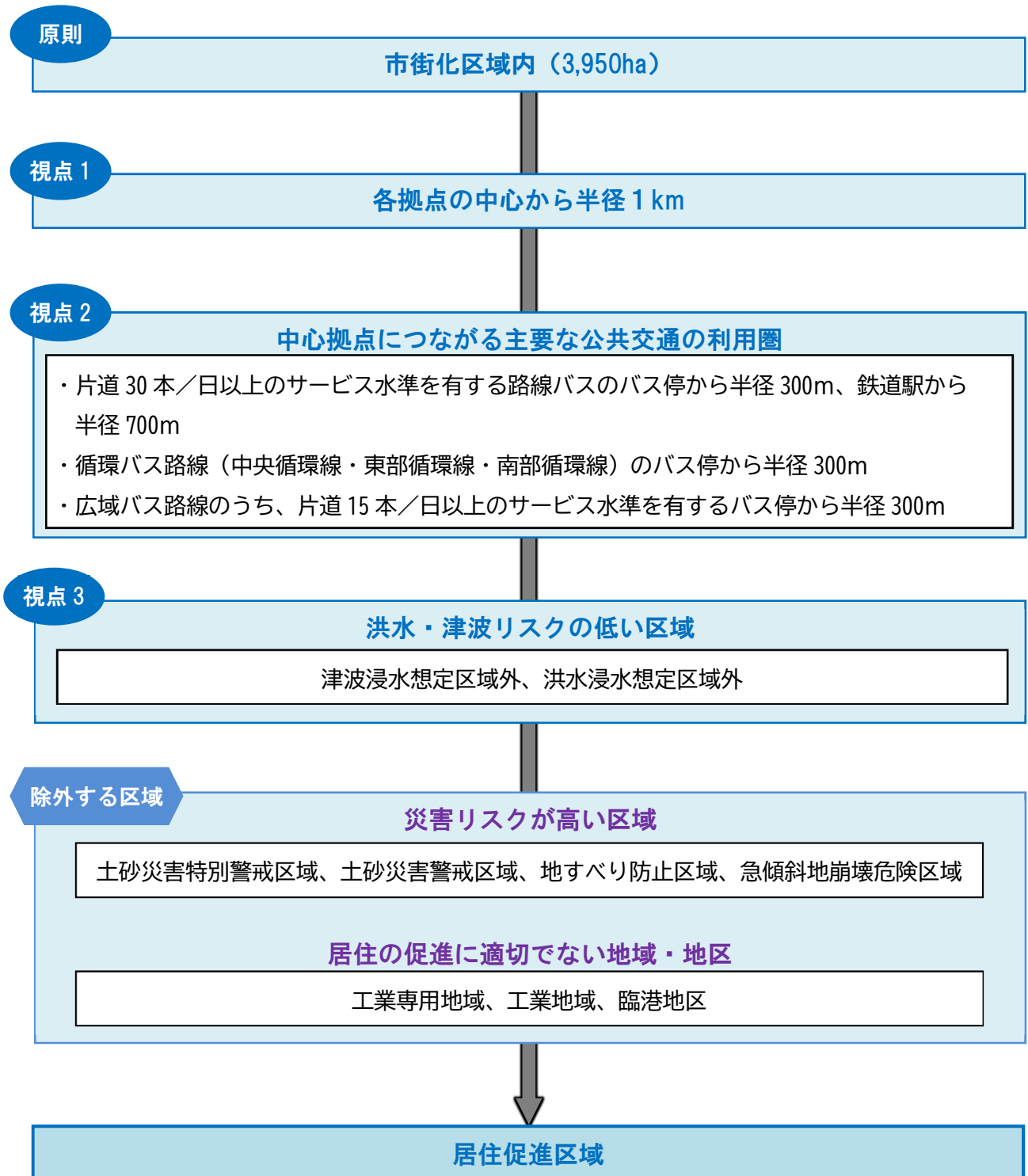
■居住促進区域の設定が考えられる地域

- ① 都市再生特別措置法第81条の規定により居住誘導区域として定めのないものとされている区域以外であること
- ② 市街化区域又は用途地域が指定されていること
- ③ 都市計画などの土地利用方針（用途地域など）と整合すること
- ④ 一定の人口密度（40人/ha程度）が見込めること
- ⑤ 公共交通、自転車、徒歩などにより、都市機能誘導区域へ容易にアクセスできる区域であること

(2) 居住促進区域の設定の流れ

居住促進区域は、各拠点の中心からの距離、公共交通の利用圏、洪水・津波リスクなどを総合的に勘案し、以下の流れにより設定しています。

また、区域線は、効果的に居住の促進を図るため、区域の連続性に留意しながら、道路・河川などの地形地物、災害危険区域などを考慮して設定しています。



(3) 居住促進区域の設定で検討すべき区域の取扱い

都市計画運用指針 第12版(2023年(令和5年)7月)を踏まえ、居住促進区域の設定で検討すべき区域を以下のとおり整理します。

なお、計画の策定・改定後に、新たに災害危険区域などの指定があった場合には、適宜、居住促進区域の見直しを検討するものとします。

■居住促進区域の設定で検討すべき区域(災害リスク)

対象区域		都市計画運用指針における位置づけ	本市の方針
区分	災害リスクが高い区域		
土砂災害	土砂災害特別警戒区域	居住促進区域に含まない (災害レッドゾーン) ※住宅などの建築や開発行為などに規制がある区域	▶ 居住促進区域から除外します。
	地すべり防止区域		
	急傾斜地崩壊危険区域		
	土砂災害警戒区域	警戒体制や防災・減災施設の整備状況などを総合的に勘案し、居住を誘導することが適当でないと判断される場合は原則として含まない (災害イエローゾーン) ※建築や開発行為などの規制はなく、区域内の計画避難体制の整備などが求められる区域	
津波	津波浸水想定区域	—	▶ 市街化区域においても大部分で津波や洪水による浸水が想定されていますが、これらの区域内には、すでに都市基盤が整備され、一定規模の人口密度を有していることから、浸水想定区域全てを居住促進区域から除外することは現実的ではありません。
	津波災害警戒区域		
洪水	洪水浸水想定区域	—	▶ 警戒体制や緊急避難場所の周知徹底、各地区ごとの避難計画の作成と訓練の実施などを進めることにより、事前の避難が可能であると考えられます。 ▶ そのため、居住促進区域から除外せず、人命を守るための避難を軸とした防災対策を「第7章 防災指針」(P.65)に位置づけます。
	家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)		
	家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)		
高潮	高潮浸水想定区域	—	—
ため池	ため池浸水想定区域	—	—
その他	大規模盛土造成地	—	▶ 大規模盛土造成地は、過去の地震では滑動崩落により多くの宅地被害が発生しました。しかし、地震発生時に必ずしも危険ということではないため、居住促進区域から除外せず、危険性の周知や安全性の確認を進めます。

■居住促進区域の設定で検討すべき区域(その他)

対象区域	都市計画運用指針における位置づけ	本市の方針
市街化調整区域	法令の規定により含まない	▶ 居住促進区域から除外します。
農用地区域		
森林法の規定により指定された保安林		
工業専用地域	慎重に判断を行うことが望ましい	—
工業地域		
臨港地区		

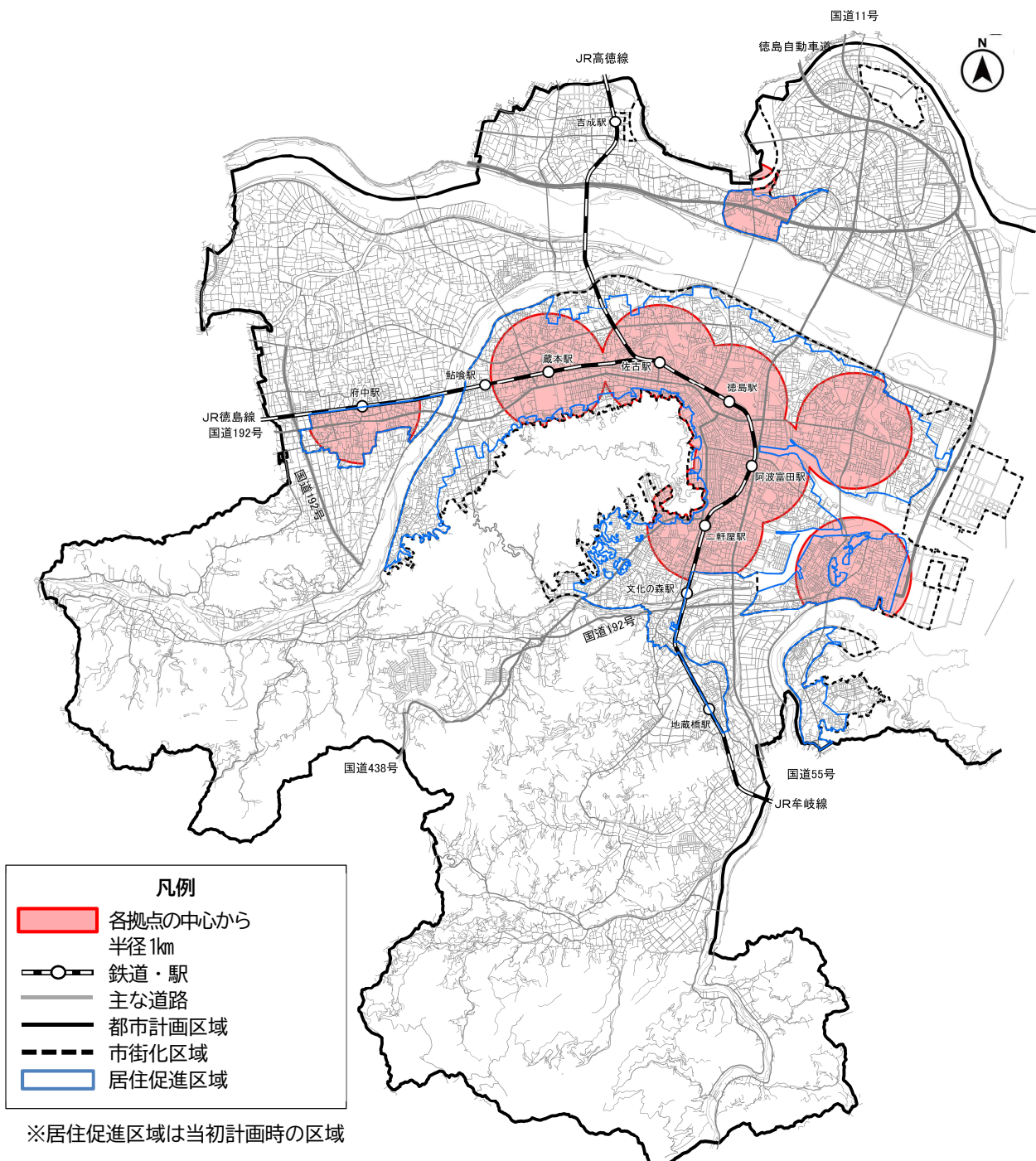
(4) 居住促進区域の設定の視点

【視点①】各拠点の中心から半径1km

鉄道駅、主要幹線道路の交差点など、各拠点の中心から半径1kmの範囲を図示しています。
なお、当初計画策定時から拠点設定に変更はありません。

- ・中心拠点：徳島駅、佐古駅、阿波富田駅、二軒屋駅の中心からそれぞれ半径1km
 - ・地域拠点：蔵本駅、府中駅の中心からそれぞれ半径1km
- 安宅・沖洲（県道29号と県道38号の交差点）の中心から半径1km
津田（県道120号線 津田町交番前の交差点）の中心から半径1km
応神（四国大学）の中心から半径1km

※半径1kmは「地域包括ケアシステムの日常生活圏域」を想定（都市構造の評価に関するハンドブック）

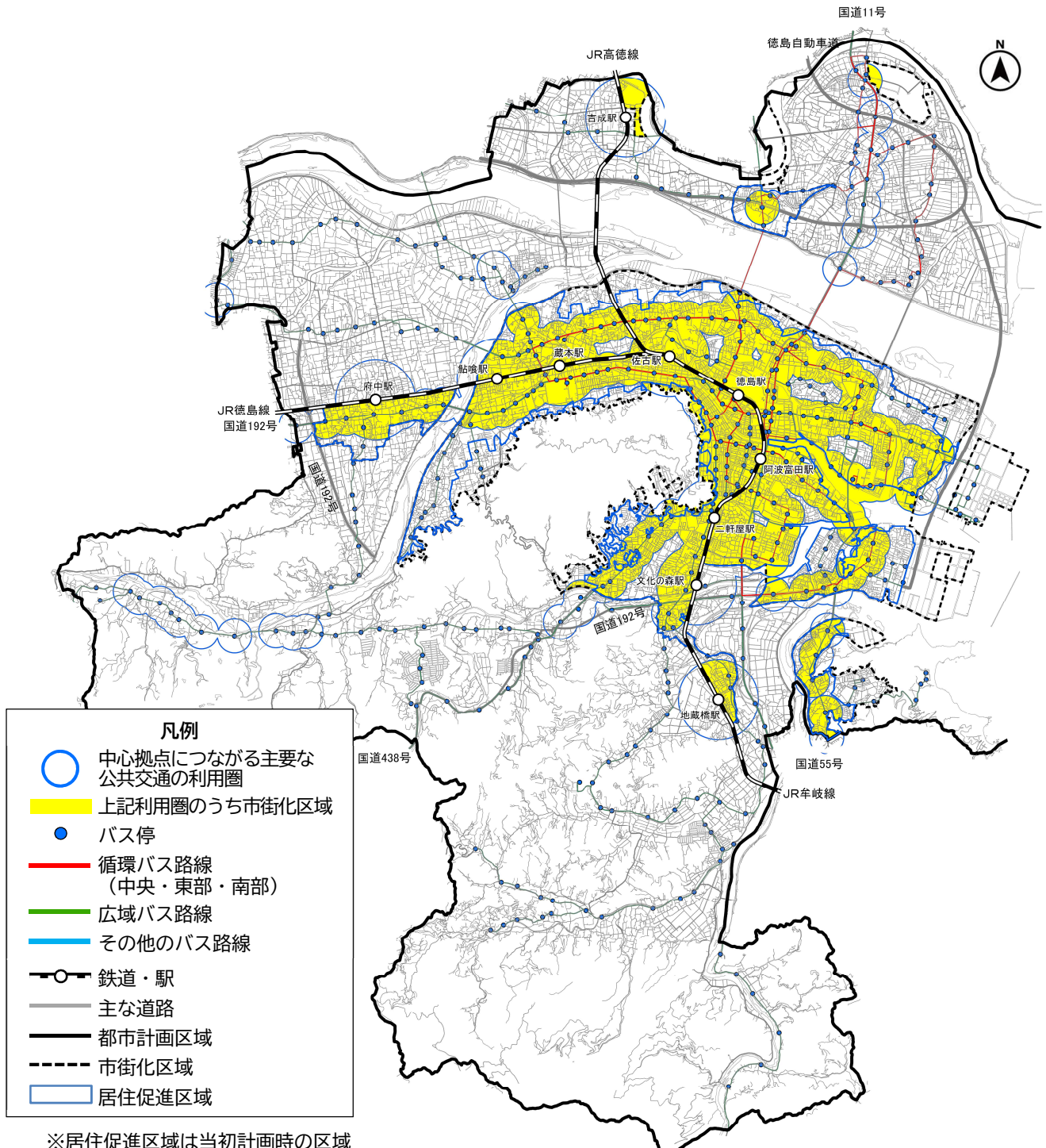


【視点②】中心拠点につながる主要な公共交通の利用圏

以下のいずれかに該当する区域を「中心拠点につながる主要な公共交通の利用圏」としています。

- ・片道 30 本／日以上 サービス水準を有する路線バスのバス停から半径 300m、鉄道駅から半径 700m
- ・循環バス路線（中央循環線・東部循環線・南部循環線）のバス停から半径 300m
- ・広域バス路線のうち、片道 15 本／日以上 サービス水準を有するバス停から半径 300m

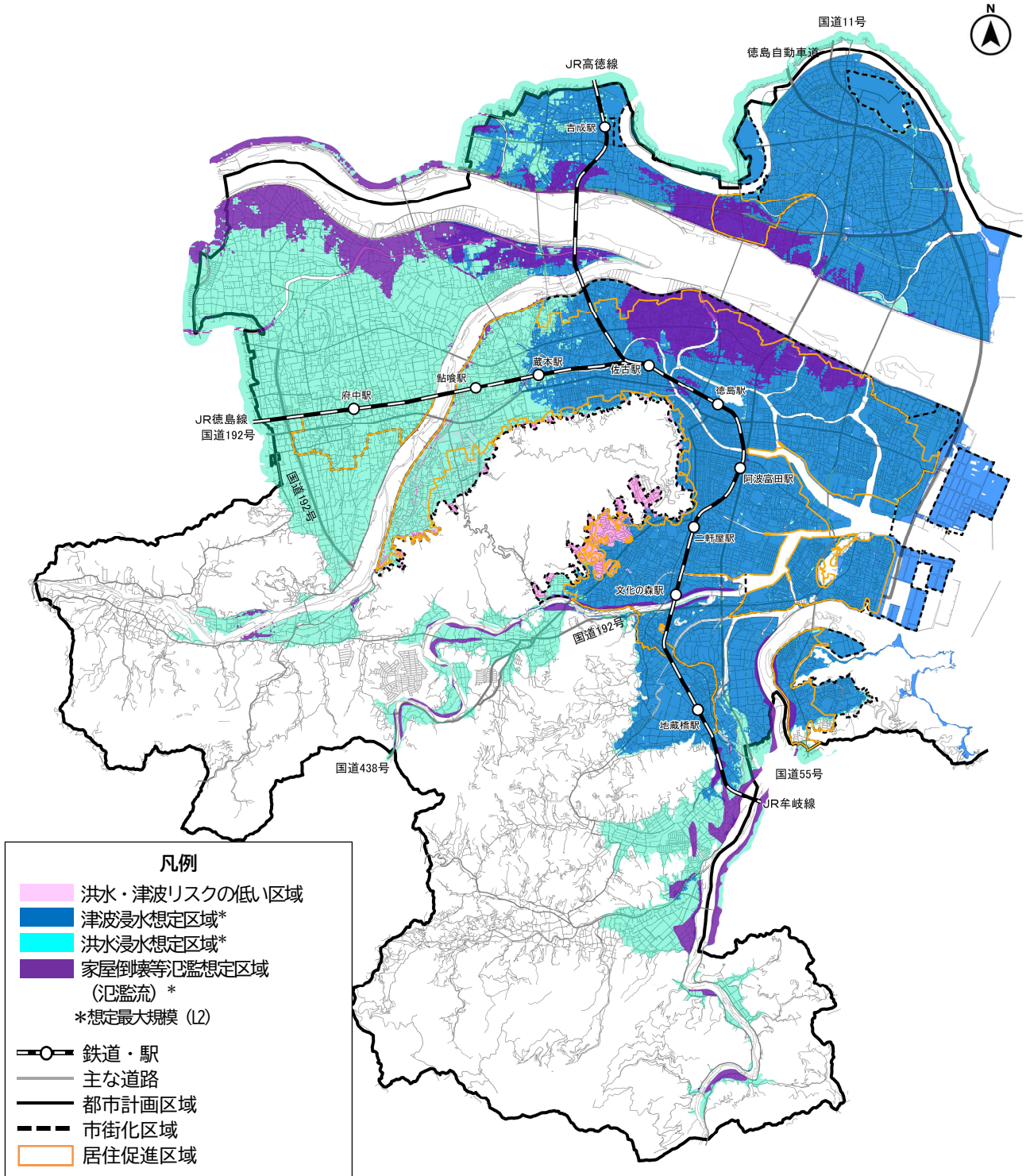
川内地区・応神地区や加茂名地区の居住促進区域では、広域バス路線の廃止により、設定した条件に該当する区域が減少しており、「徳島市地域公共交通計画」と連携した取組により、居住促進区域をはじめとした市街地における公共交通の路線を維持・確保していく必要があります。



【視点③】洪水・津波リスクの低い区域

津波浸水想定区域の区域外、洪水浸水想定区域の区域外を「洪水・津波リスクの低い区域」として
います。

平地部のほぼ全域が洪水・津波リスクが高いエリアとなっており（洪水・津波リスクの低い区域は
山地部縁辺などのごく一部）、「第7章 防災指針」に則り、人命を守るための避難を軸に、ハード・
ソフト両面にわたる総合的な防災・減災対策により、居住促進区域を中心とした、被害を最小限に抑
える強靱なまちづくりを推進していく必要があります。

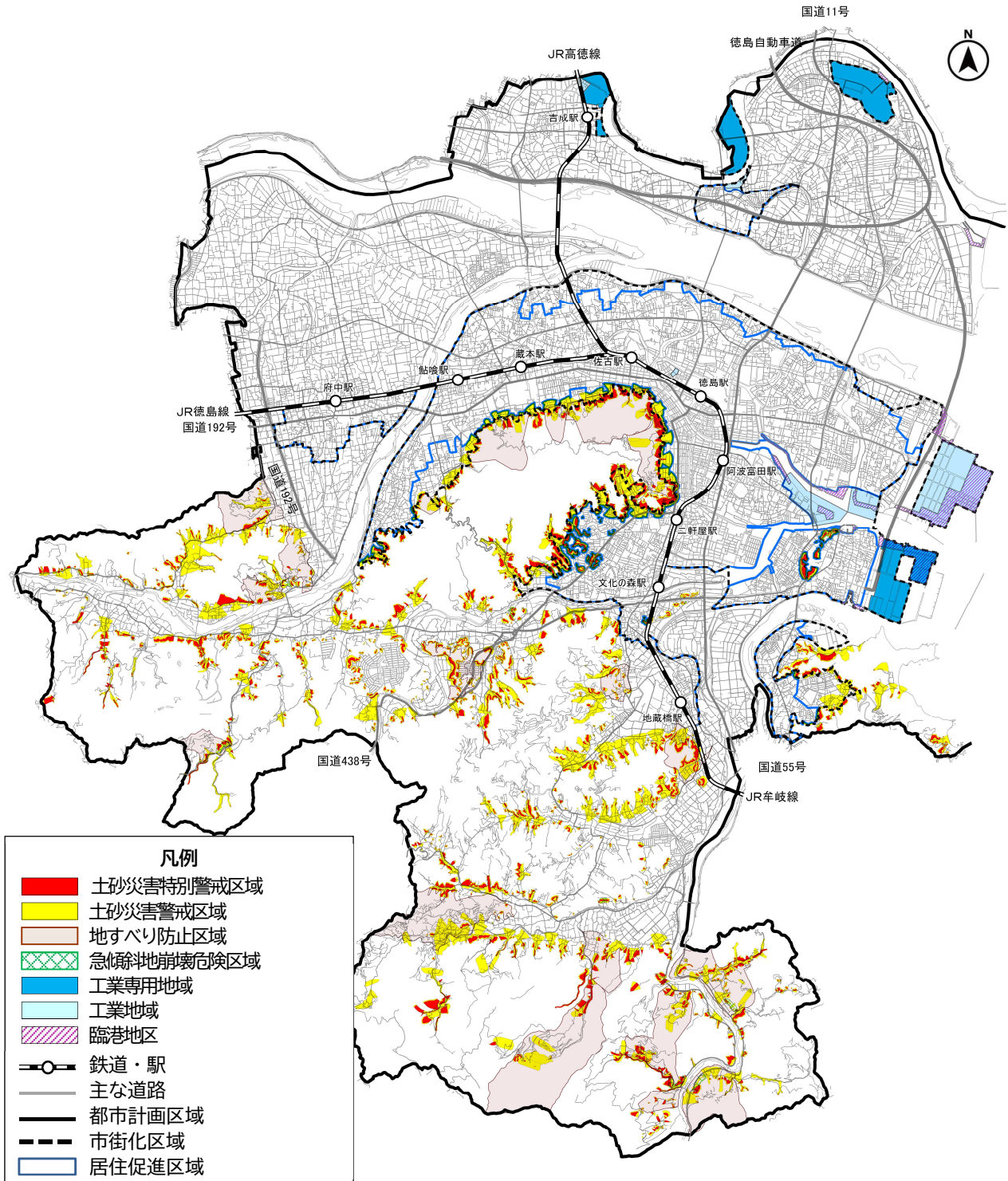


※居住促進区域は当初計画時の区域

【除外する区域】 災害リスクが高い区域、居住の促進に適切でない地域・地区

自然災害の危険性の高い区域として土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域を、居住の促進に適切でない地域・地区として工業専用地域、工業地域、臨港地区を図示しています。

また、上記区域に含まれない箇所であっても、周囲が土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域に囲まれている区域については、災害時に孤立するおそれがあることから居住促進区域から除外します。



※居住促進区域は当初計画時の区域

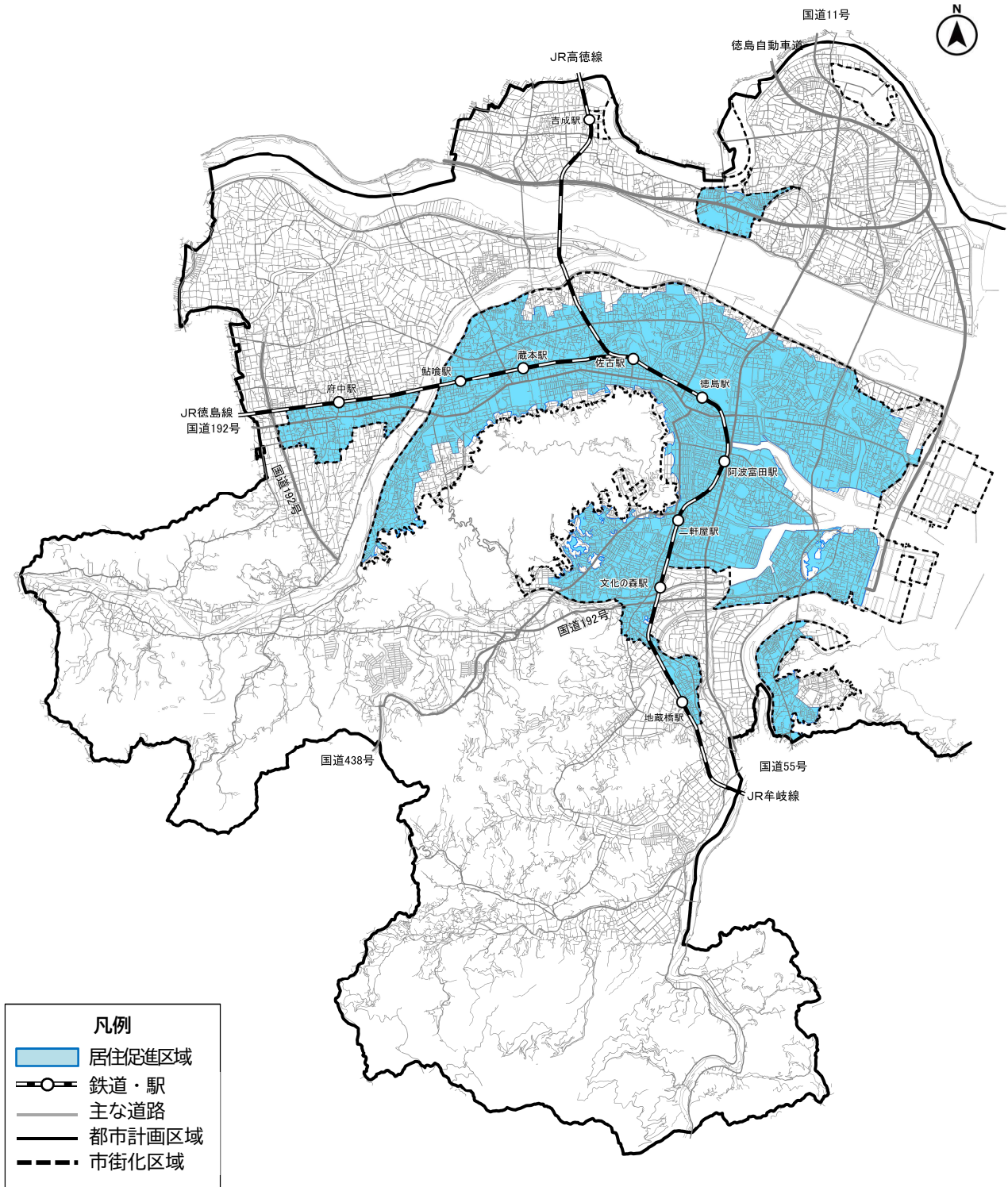
(5) 居住促進区域

当初計画時の設定範囲や各視点の状況を踏まえ、居住促進区域を以下のとおり設定します。

市街化区域の面積（3,950ha）に占める割合は約75%（総面積：2,973ha）となります。

なお、居住促進区域の設定の視点や設定範囲は、人口や都市機能の集積状況、開発動向、社会情勢の変化などを踏まえ、必要に応じて見直しを行っていきます。

■ 居住促進区域



2 居住促進区域外の考え方

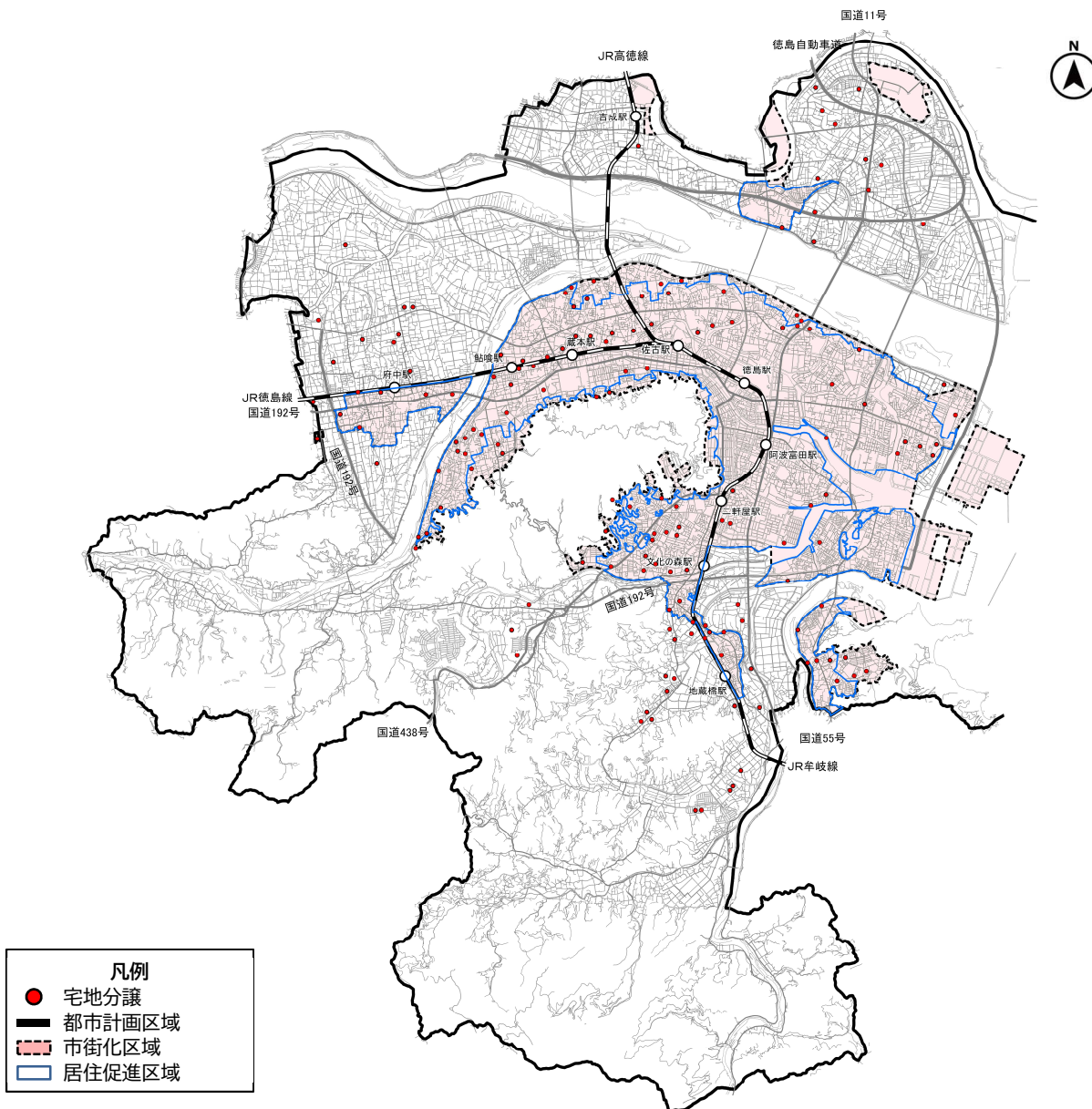
居住促進区域外については、届出制度により宅地開発などを把握し、必要に応じて、居住調整地域や跡地等管理等区域の設定を検討します。

市街化調整区域の災害リスクの高いエリアにおいては、開発行為の原則禁止または厳格化を行っています。

居住促進区域外に設定することができる区域

- 居住調整地域：住宅地化を抑制するために定める区域（市街化調整区域には設定できない。）
- 跡地等管理等区域：跡地などの適正な管理（雑草の繁茂などの防止）に関する指針を定めることができる区域

■開発許可（宅地分譲）の状況（2015年度（平成27年度）～2021年度（令和3年度））



※集計対象とした主要な用途は「宅地分譲」で「変更」「廃止」のものについては対象外とした
※開発許可台帳の住所をアドレスマッチングにより緯度経度へ変換し、GIS上でプロットしたものを集計
※開発許可の位置は、住所が与えられる前の「地番」により台帳で管理されており、アドレスマッチングでは地番レベルまで正確に位置を特定することができないため、上記の開発許可（宅地分譲）の位置は目安であり、位置の正確性を示すものではない

出典：徳島市「開発許可台帳」（2015年度（平成27年度）から2021年度（令和3年度））