



第4章

誘導区域および誘導施設の設定

第4章 誘導区域および誘導施設の設定

1. 居住誘導区域

(1) 居住誘導区域設定の考え方

「居住誘導区域」とは、一定エリア内において、人口密度を維持することによって、生活サービスやコミュニティが継続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域である。

人口減少・少子高齢化が進展する中において、良好な生活環境を維持するためには一定の生活サービスが提供可能な施設が確保されることが重要となります。

そのためには、生活サービス施設の維持に必要となる人口密度の維持に向けた居住の誘導が必要となります。

ただし、本計画は全ての居住者を居住誘導区域内に集約させるというのではなく、ライフスタイルによる居住地域の選択や各集落の存続は、従来通りとなります。

また、居住の誘導は、短期的・強制的なものではなく、時間をかけながら緩やかに誘導していくものとなります。

なお、居住誘導区域外における一定規模以上の住宅等を建築する際には、行政への届出が義務付けられます。

〈居住誘導区域設定により期待される効果〉

- ・まちなかの人口密度維持による生活利便性の維持・向上
- ・災害リスクのある土地への居住抑制によるリスクの軽減
- ・無秩序な開発行為の抑制による自然と共存した土地利用の維持

(2) 居住誘導区域の設定

本町における居住誘導区域の設定は、以下に示す考え方により、検討・設定しました。
STEP1~4までの考え方を次頁以降に示します。

STEP 1 原則は用途地域内、必要に応じて都市計画区域内も検討

STEP 2 法規制や土砂災害の恐れがある区域など、居住誘導に適さない区域を除外

視点1：居住に適さない区域

- ✓ 農業振興地域の整備に関する法律における農用地区域又は農地法における農地若しくは採草放牧地の区域
- ✓ 自然公園法における特別地域
- ✓ 森林法における保安林の区域

視点2：安全が確保されていない区域

- ✓ 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における土砂災害特別警戒区域
- ✓ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律における急傾斜地崩壊危険区域

STEP 3 含めることが望ましい区域を抽出

視点1：人口集積の可能性が高い区域

- ✓ 役場周辺（半径 800mの徒歩圏[※]）

視点2：公共交通の充実を図れる可能性が高い区域

- ✓ バス停 300m圏[※]

視点3：日常生活の利便性が高い区域

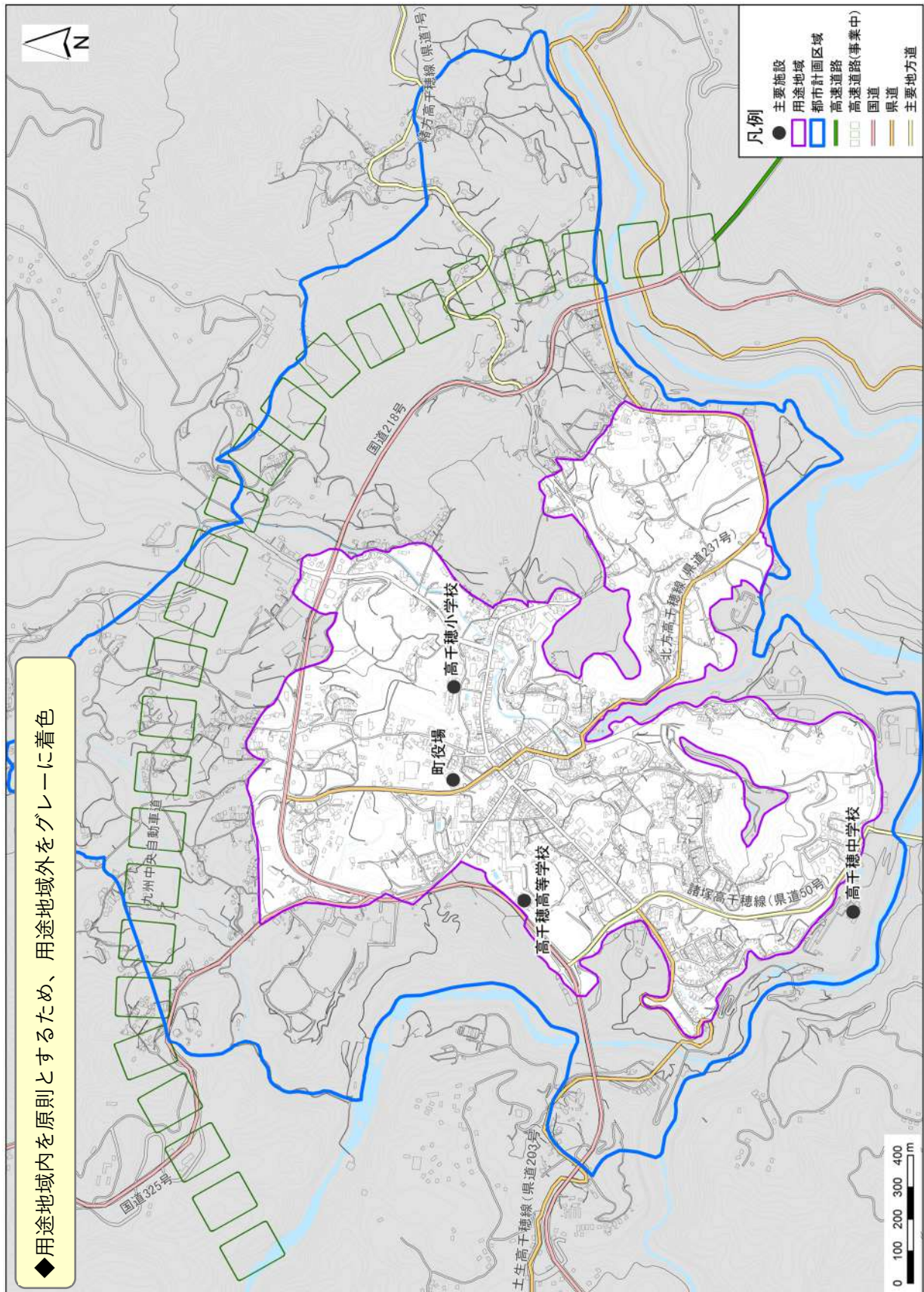
- ✓ 役場・出張所や食料・日用品店、病院・福祉施設等の分布状況
- ✓ 徒歩および自動車、公共交通でのアクセス性
- ✓ 現状の居住地分布や居住者の受け入れを見込める土地の分布状況

※：「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省：平成 26 年 8 月）」を参考に、
一般的な徒歩圏は半径 800m、バス停は誘致距離を考慮した 300mを採用しました。

STEP 4 居住誘導区域の設定

STEP 1 原則は用途地域内、必要に応じて都市計画区域内も検討

STEP 1の条件を示した図



STEP 2 法規制や土砂災害のおそれがある区域など、居住誘導に適さない区域を除外

「都市計画運用指針（国土交通省：令和2年9月）」において、法規制や災害リスクの観点から、居住誘導区域から除外または除外すべき区域等が示されています。これらの区域に関する本町の方針を以下に示します。

〈居住誘導区域に定められない区域〉

区域	用途地域内指定	設定方針
市街化調整区域	なし	－
災害危険区域	なし	－
農用地区域又は農地、採草放牧地の区域	なし	－
自然公園法特別地域	あり	除外
保安林の区域	なし	－
原生自然環境保全地域	なし	－
地すべり防止区域	なし	－
急傾斜地崩壊危険区域	あり	除外
土砂災害特別警戒区域	あり	除外
浸水被害防止区域	なし	－

〈原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域〉

区域	用途地域内指定	設定方針
津波災害特別警戒区域	なし	－
災害危険区域（前出の区域を除く）	なし	－

〈災害リスクや警戒避難体制の整備状況等を考慮した際に、居住を誘導することが適当でないと判断される場合に、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域〉

区域	用途地域内指定	設定方針
土砂災害警戒区域	あり	含める（※次頁詳述）
津波災害警戒区域	なし	－
浸水想定区域	なし	－

〈慎重に判断を行う区域〉

区域	用途地域内指定	設定方針
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）	なし	－
条例により住宅の建築が制限されている区域（特別用途地区等）	なし	－

(※) 土砂災害警戒区域の位置付けについて

本町の用途地域内に指定されている「土砂災害警戒区域」は、全てが「急傾斜地の崩壊」による区域指定となっています。

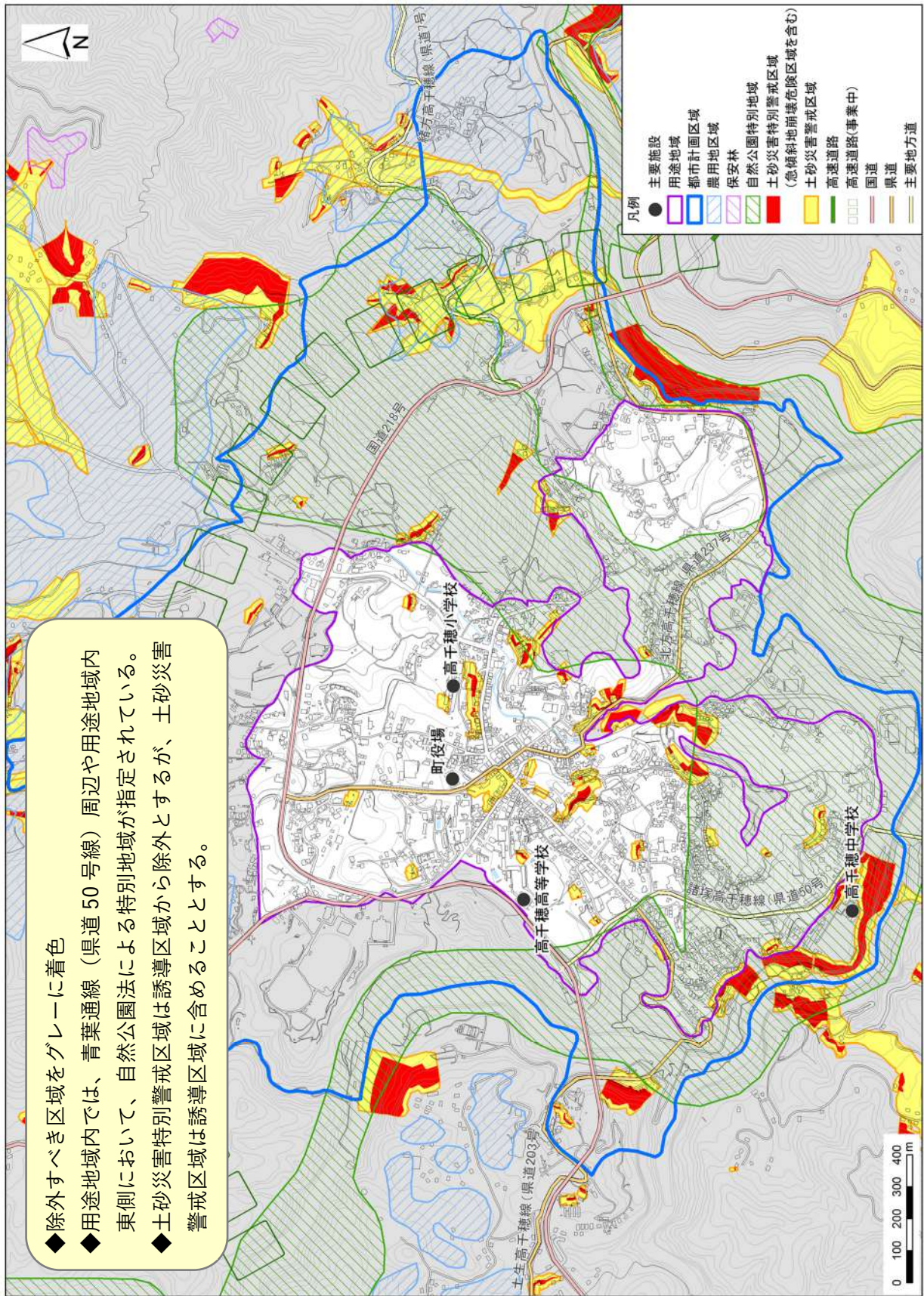
急傾斜地の崩壊に関する土砂災害警戒区域の指定基準は、『傾斜度が30°以上かつ、高さが5.0m以上のもの』となっています。区域指定後は、土砂災害防止法第8条第3項において、ハザードマップの整備等が義務付けられていますが、建築物等に関する規制はないのが現状です。

しかし、都市計画区域内の高さ2.0m以上および地表面が水平面に対して30°を超える土地においては、宮崎県建築基準法施行条例第5条（崖地に近接する建築物）に基づく建築構造等とする必要があることから、結果的に「土砂災害警戒区域」内においては、土砂災害に耐えうる構造物等と認められる建築物等のみが許可されることとなります。

これに加え、本町では防災指針や地域防災計画、国土強靱化地域計画などに基づき、土砂災害警戒区域指定状況の周知や避難に関する意識啓発などのソフト対策、県と連携したハード対策を推進しています。

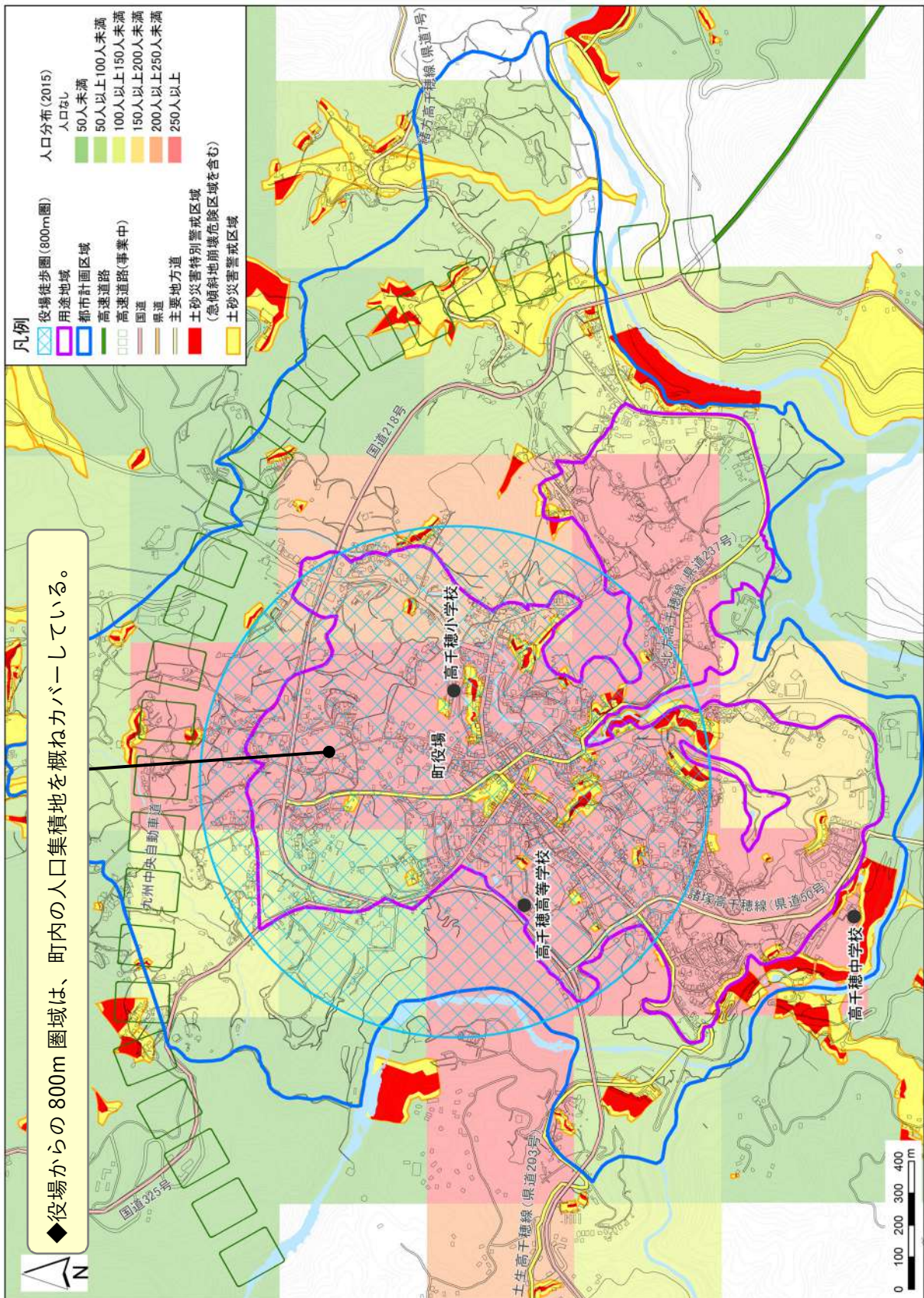
これらの状況を踏まえ、土砂災害警戒区域については、居住誘導区域に含めることとしました。

STEP 2の条件を示した図

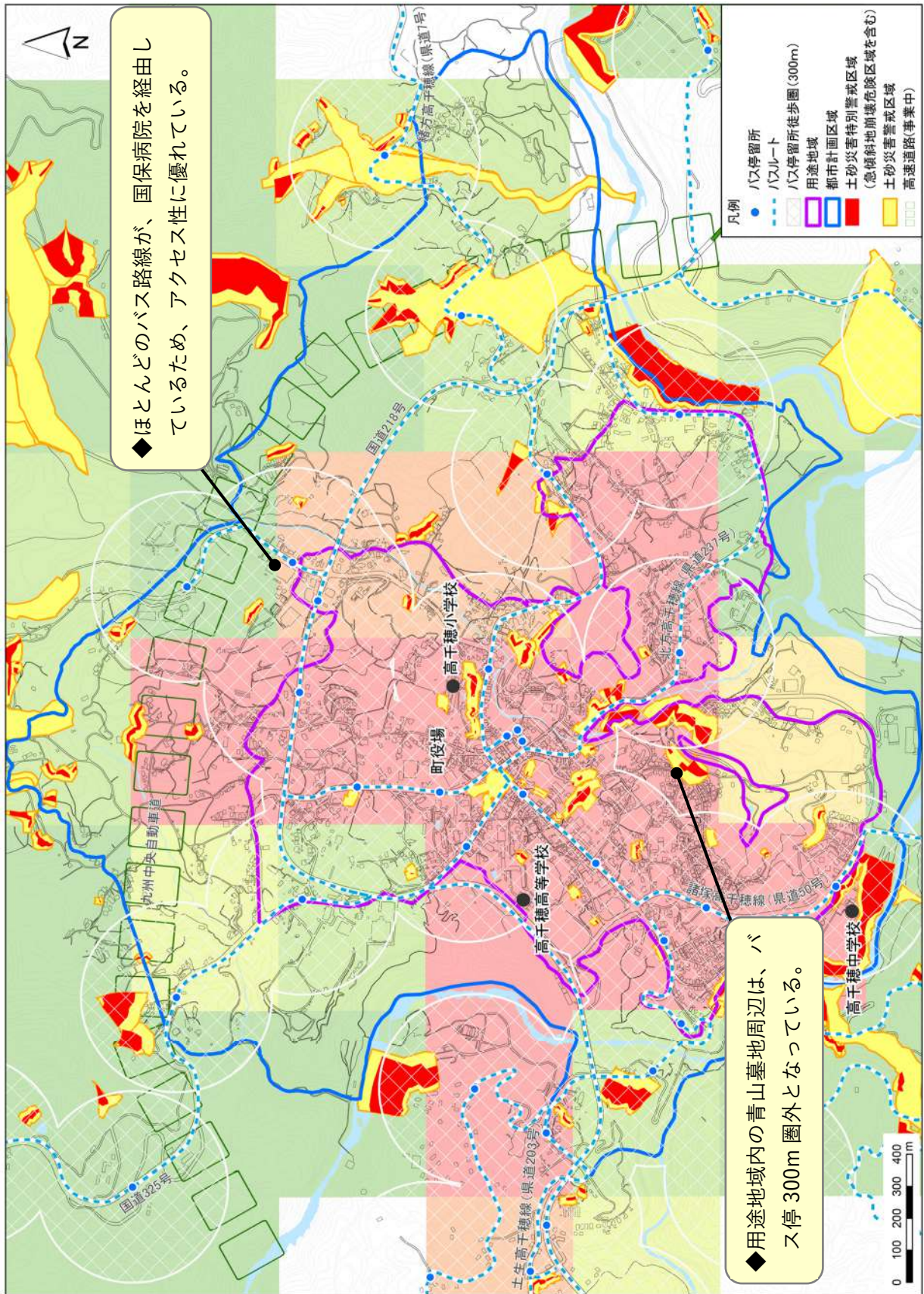


STEP 3 含めることが望ましい区域を抽出

STEP 3を示した図（人口集積）

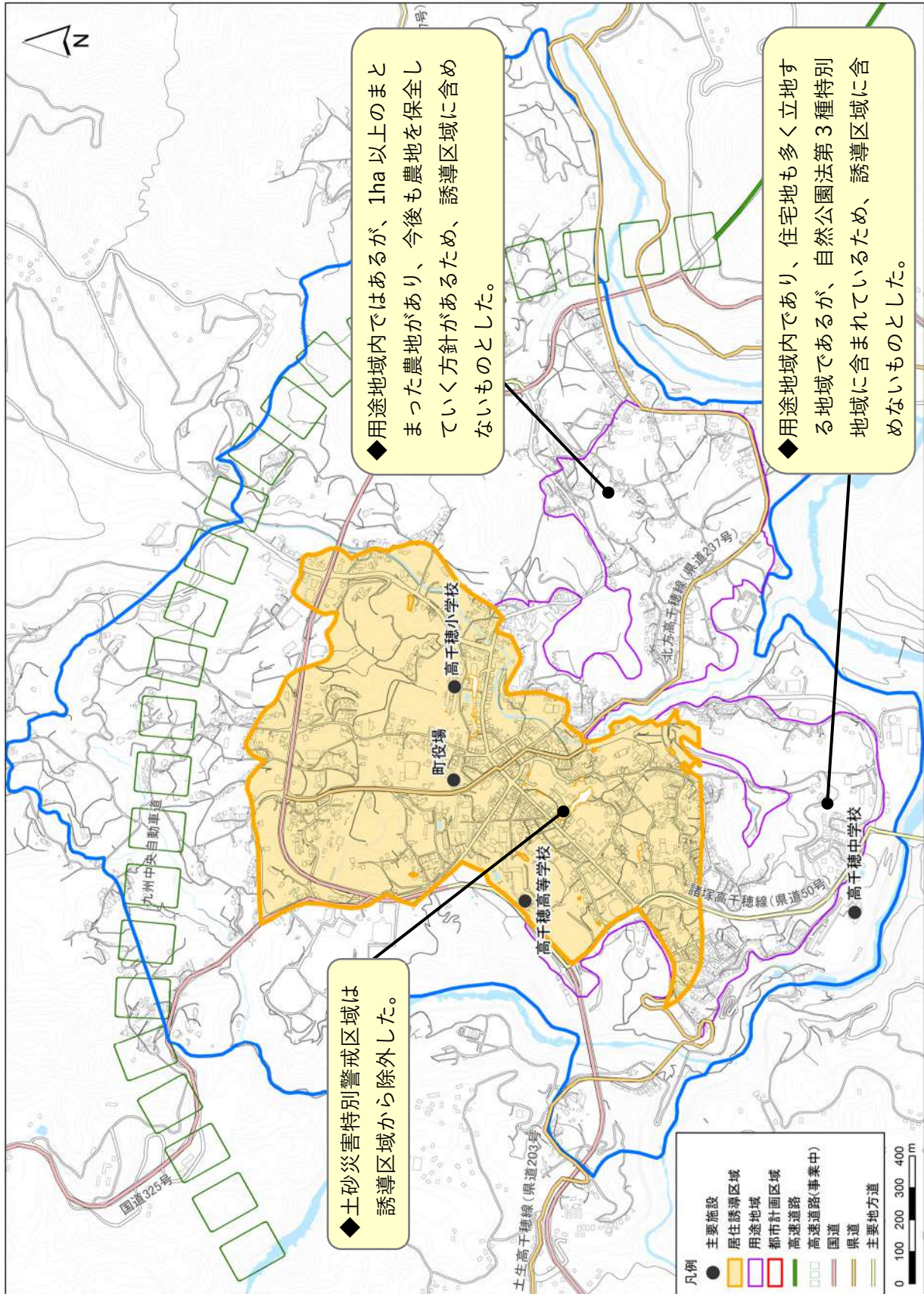


■ STEP 3を示した図 (アクセス性)



STEP 4 居住誘導区域の設定

STEP 4 居住誘導区域を示した図



2. 都市機能誘導区域

(1) 都市機能誘導区域設定の考え方

「都市機能誘導区域」とは、居住誘導区域内に設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し、集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域である。

都市機能誘導区域は、設定した区域内に生活利便施設を誘導することで、区域周辺の居住者にとって魅力的な区域になることが重要となります。

また、第3章で設定したまちづくり方針において「誰もが利用しやすい生活利便施設の集約・充実」を位置付けており、これを具現化するための区域設定が必要となります。

〈都市機能誘導区域設定の意義〉

- ・ 実情に見合った施設配置による効率的な土地利用の実現
- ・ 都市機能の集約によるサービス・移動の効率化
- ・ コンパクトシティの実現による人の流れ（回遊・移住等）の創出

(2) 都市機能誘導区域の設定

本町における都市機能誘導区域の設定は、以下に示す考え方により、検討・設定しました。
STEP4～6までの考え方を次頁以降に示します。

STEP 4 居住誘導区域の設定



STEP 5 現状の生活利便施設や土地利用との整合性

視点1：用途地域

- ✓ 多様な生活利便施設が立地可能な用途地域（商業地域、近隣商業地域）をベースとする
- ✓ 極力、現況の土地利用との整合を図る

視点2：現状の生活利便施設の立地状況

- ✓ 徒歩の移動手段による各種サービス（医療・福祉・商業等）の回遊性[※]
- ✓ アクセスの利便性が高い区域
- ✓ 住宅が中心となっている場所は原則避ける

視点3：今後想定される事業

- ✓ 福祉ゾーン周辺における施設整備

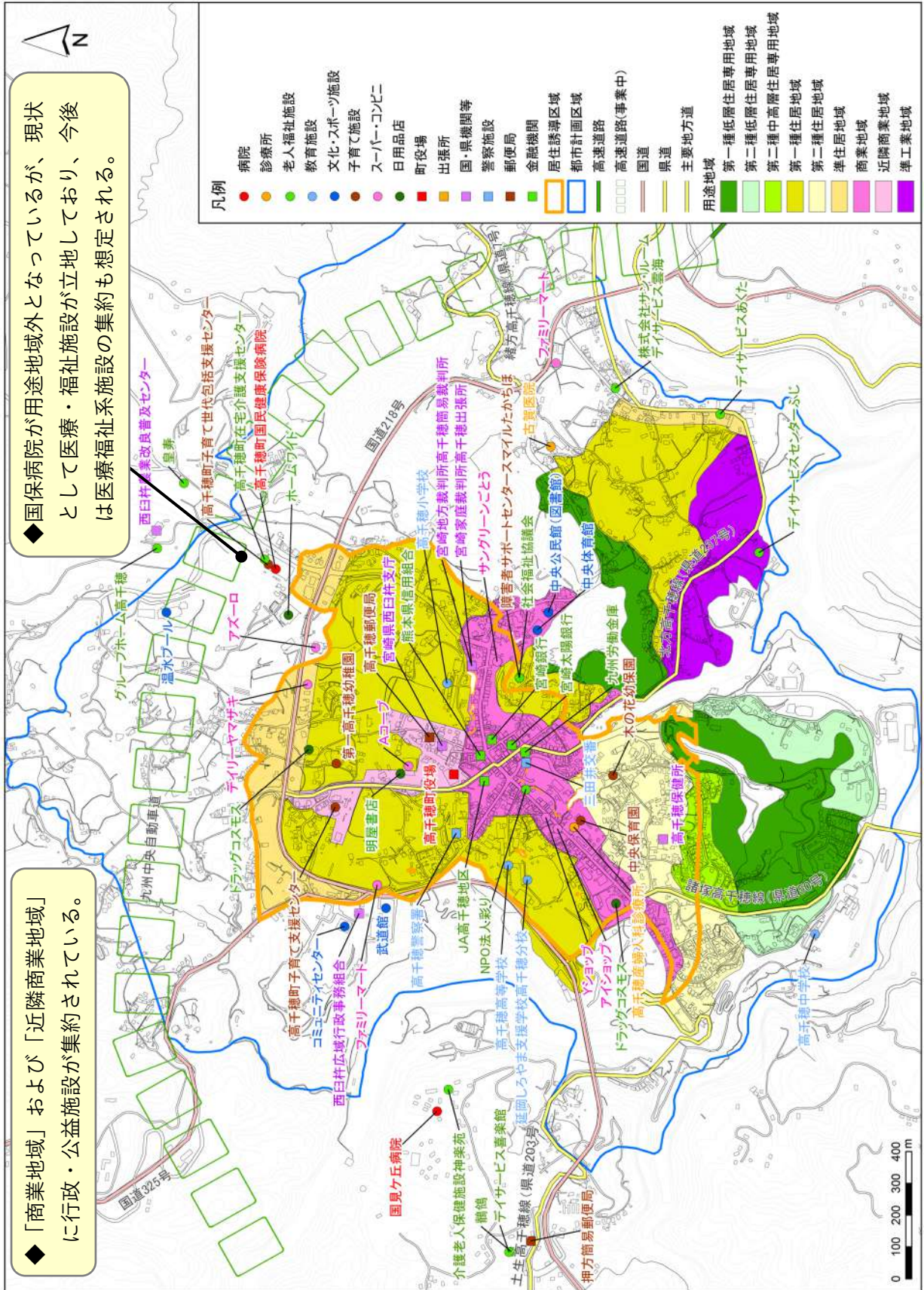
※：「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省：平成26年8月）」を参考に、
一般的な徒歩圏は半径800m、高齢者の一般的な徒歩圏は半径500m、
バス停は誘致距離を考慮した300mを採用しました。



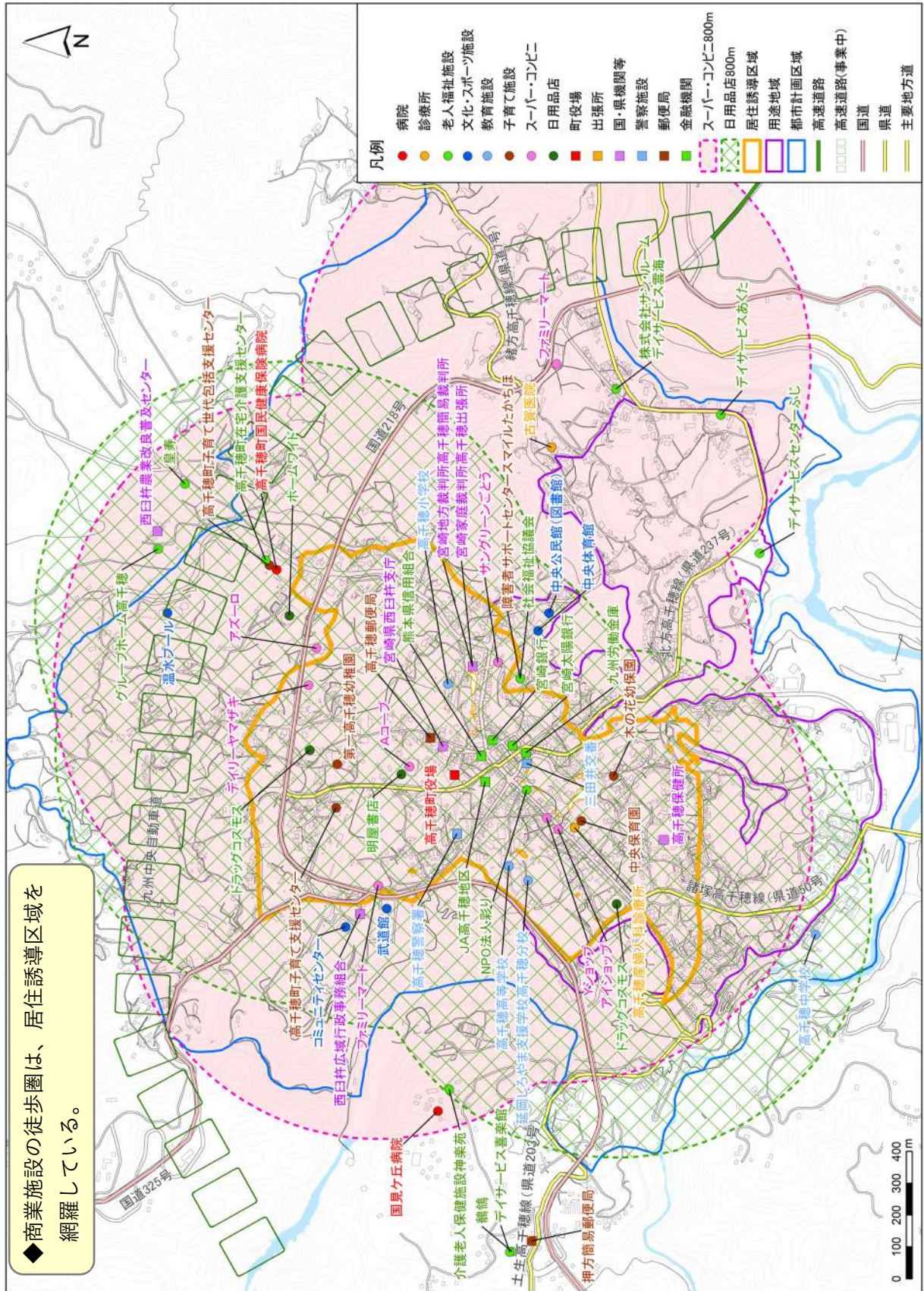
STEP 6 都市機能誘導区域の設定

STEP5 現状の生活利便施設や土地利用との整合性

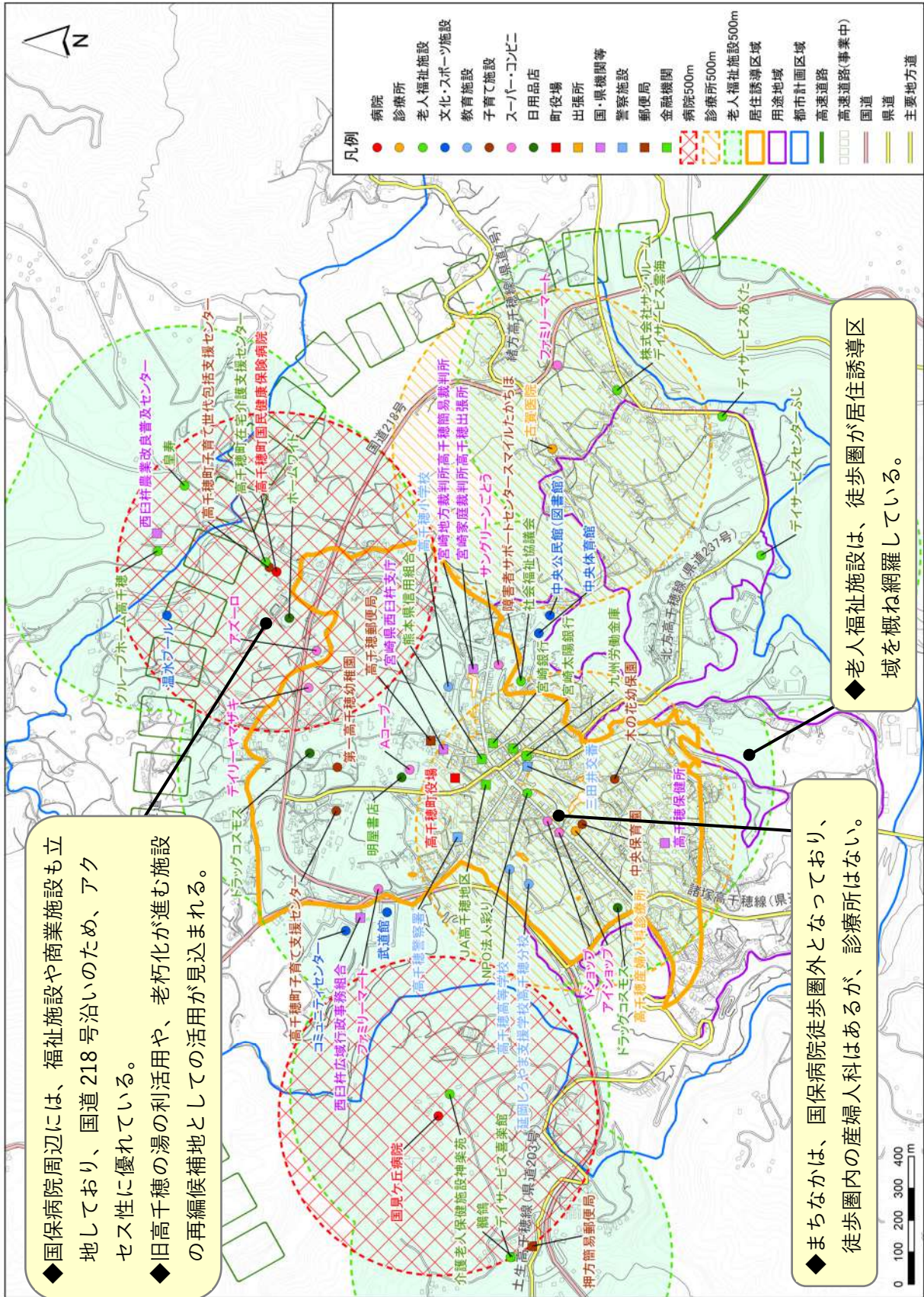
STEP5-1 用途地域と施設分布を示した図



STEP 5-2 商業施設徒歩圏を示した図

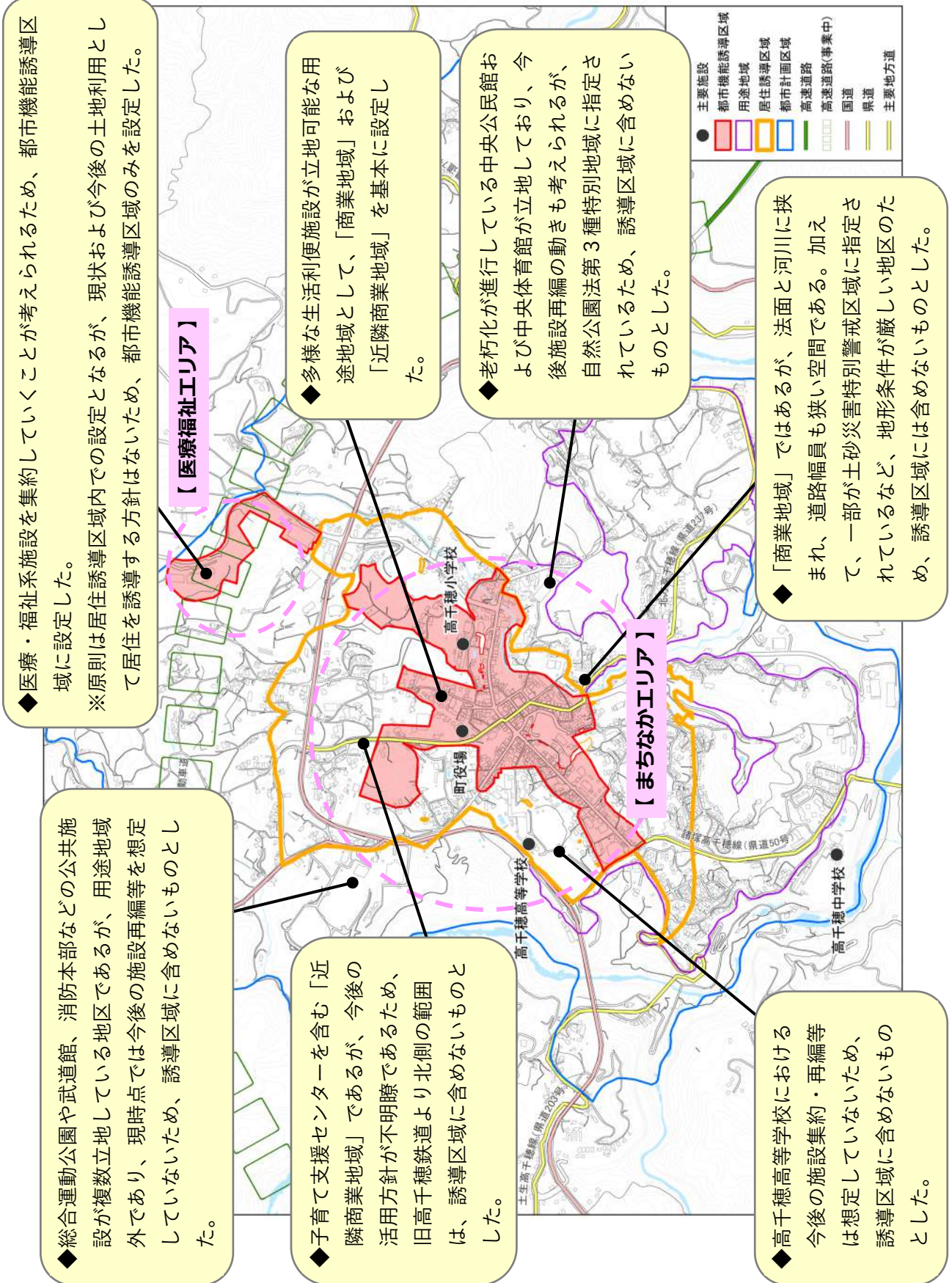


STEP5-3 医療・福祉施設徒歩圏を示した図



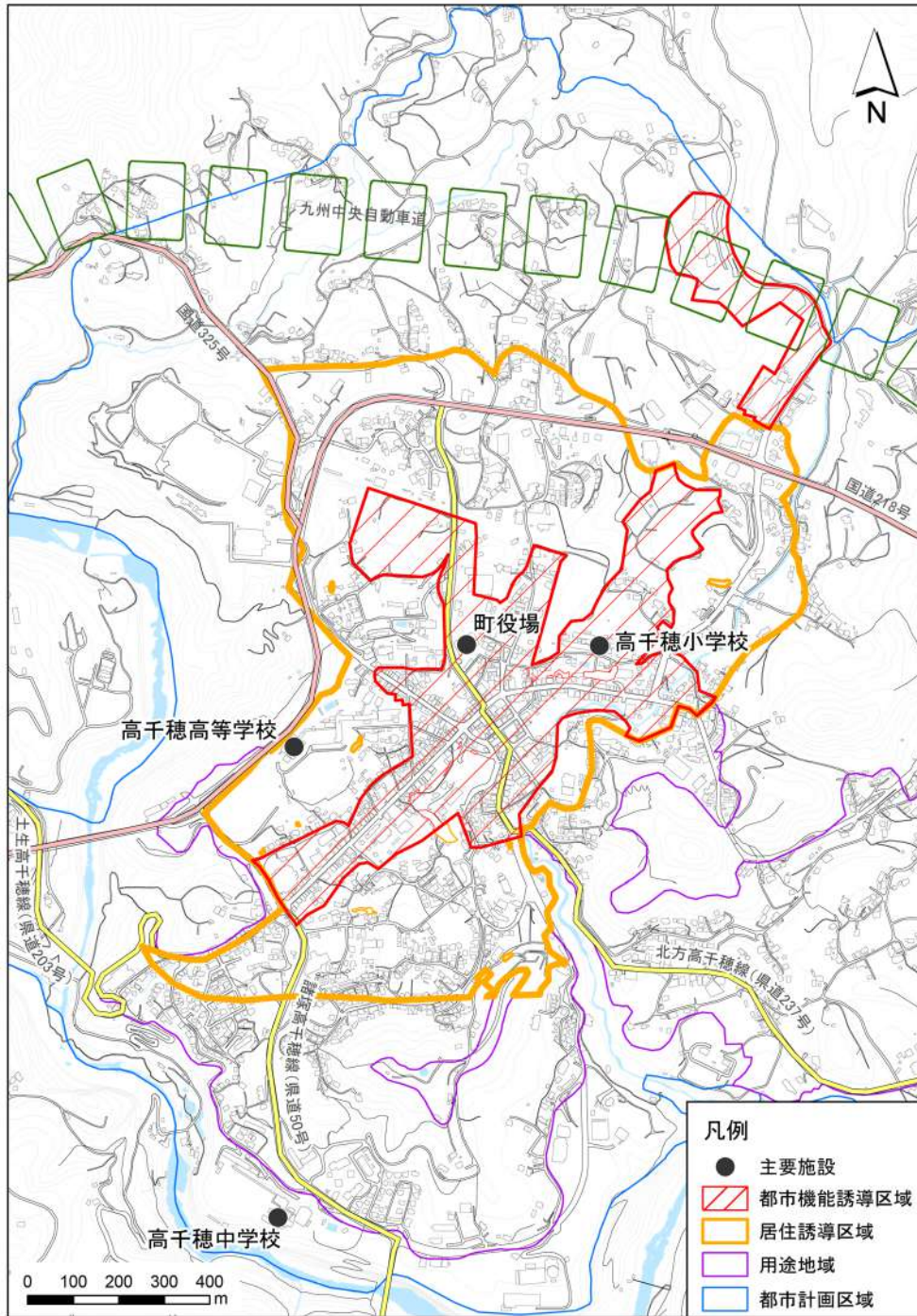
STEP6 都市機能誘導区域の設定

STEP6 都市機能誘導区域を示した図



■ 設定した居住誘導区域および都市機能誘導区域

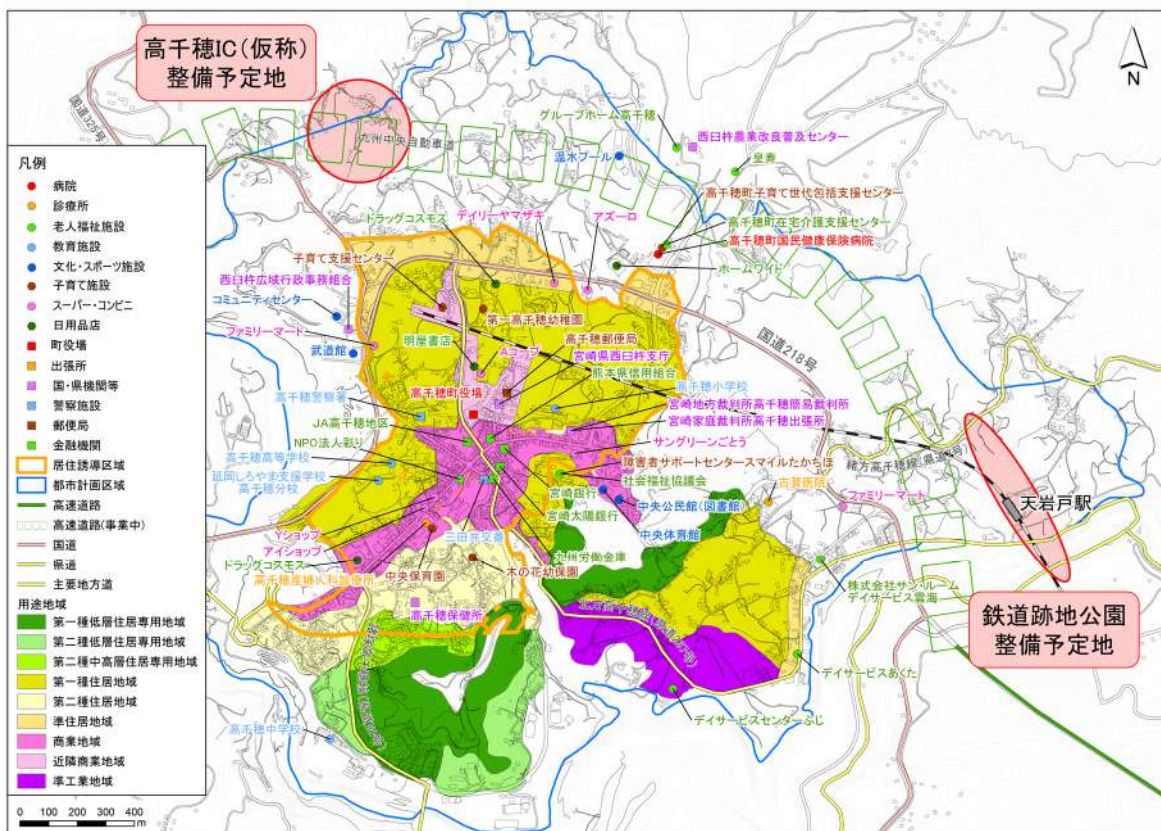
前述までの検討を踏まえ、設定した誘導区域を以下に示します。



区域	面積 (ha)	人口 (人)	人口密度 (人/ha)	数値根拠
居住誘導区域	118	2,178	18.46	面積はGIS上で計測 人口は国勢調査(2015年)の面積按分により算出 (まちなかエリア: 35ha、医療福祉エリア: 10ha)
都市機能誘導区域	45	866	19.24	
行政区域	23,754	11,933	0.50	宮崎県資料(令和2年3月31日現在)
都市計画区域	563	4,300	7.64	宮崎県資料(令和2年3月31日現在)
用途地域	205	3,300	16.10	宮崎県資料(令和2年3月31日現在)

■今後の都市構造の変化とそれに応じた対応について

- 本町の都市構造に影響する大きな事業として、九州中央自動車道の整備があります。
これに伴う今後の都市構造の変化について、以下のようなことが考えられます。
 - 九州中央自動車道の整備が事業中であり、近い将来、高千穂 IC（仮称）が整備される予定である（位置は下図参照）。
 - 国道 218 号沿いには、国保病院やコスモス、ホームワイド、アズーロなどの町民の生活に欠かせない施設が複数立地しているが、国保病院、ホームワイドおよびアズーロは用途地域から外れている。
 - 旧高千穂鉄道の天岩戸駅周辺において、鉄道跡地公園化の事業が計画されている。
 - 上記の状況から、高千穂 IC および鉄道跡地公園が整備された際には、その連絡軸となる国道 218 号の利用者が増加することも想定される。
- 本計画では、高千穂 IC（仮称）の整備スケジュールや周辺への影響が現時点では不明瞭であることから、居住誘導区域および都市機能誘導区域の設定に関して、上記事項は反映していません。
 - 今後、事業内容が具現化した段階で、用途地域、居住誘導区域および都市機能誘導区域の見直し、地区計画の活用なども含め、適切な土地利用の検討を行います。



3. 誘導施設

(1) 誘導施設設定の考え方

「誘導施設」とは、まちを活性化させ、人の流れを生み出すことを目的に、都市機能誘導区域内において立地を誘導すべき施設で、機能の増進や利便性向上、居住環境の改善が期待できる施設である。

都市計画区域内にある既存施設について、当面は維持・存続することとし、将来的に新設や統合等を行う際には、都市機能誘導区域内への再配置を促進します。

■ 都市計画運用指針において想定されている誘導施設

- 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その他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- 集客力があり、まちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- 行政サービスの窓口機能を有する市役所・支所等の行政施設 等

(2) 誘導施設の設定

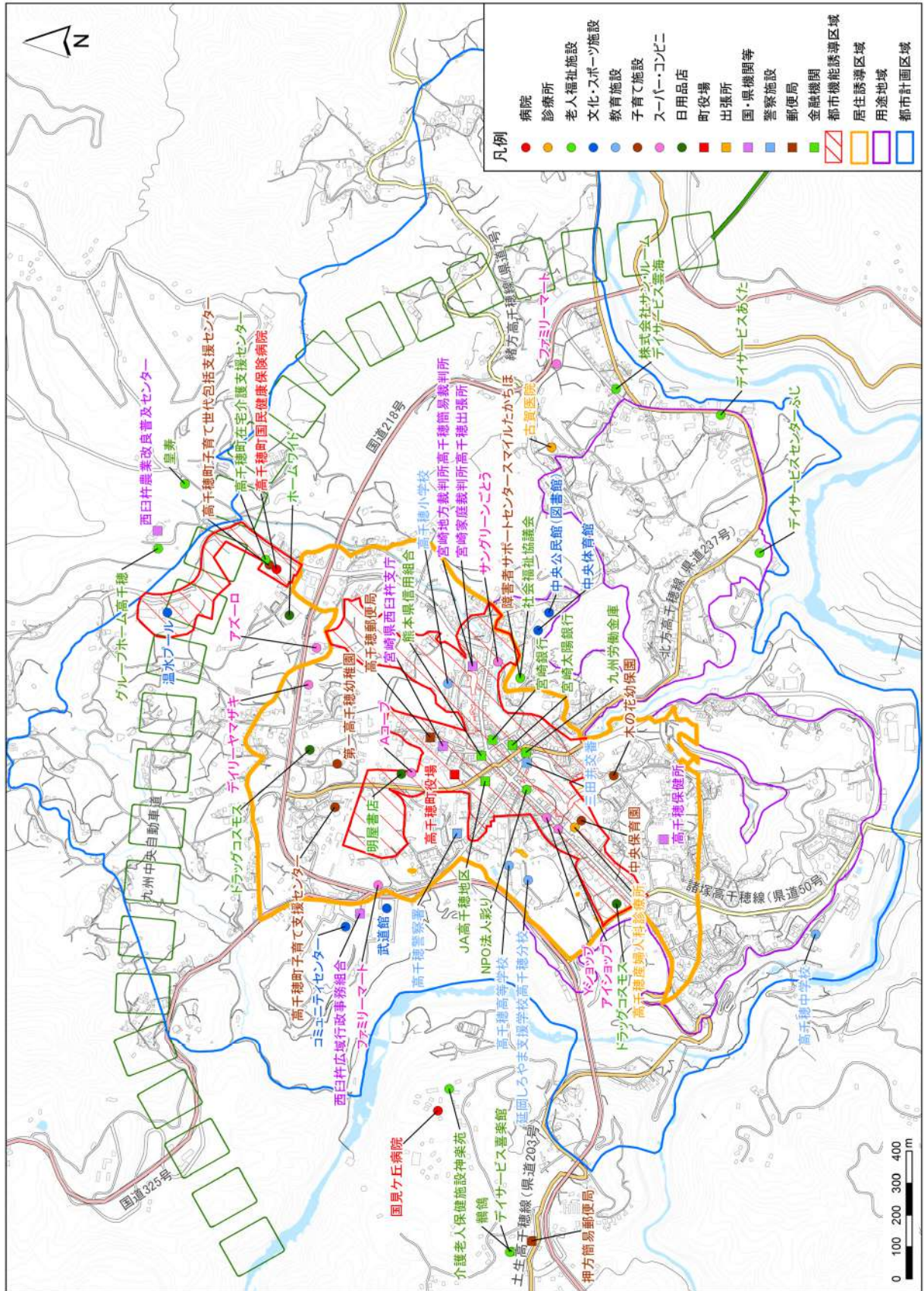
1) 既存施設の立地状況

都市機能誘導区域への誘導が望ましい機能について、該当する既存施設の立地状況を以下に示します。

■ 現状の誘導施設分布数

機能	施設(例)	都市計画区域	用途地域	都市機能誘導区域	
商業	スーパー、ドラッグストア	12	9	6	A コープ、サングリーンごとう、Y ショップ、アイショップ、コスモス、明屋書店
医療	病院、診療所(歯科を除く)	3	1	2	国保病院、高千穂産婦人科
子育て	保育園、幼稚園、認定こども園 子育て支援センター	6	4	2	中央保育園、子育て世代包括支援センター
介護福祉	総合福祉センター、介護施設	6	4	2	在宅介護支援センター、NPO 法人彩り
行政	役場、出張所	1	1	1	町役場
教育	小学校、中学校、高等学校	4	3	1	高千穂小学校
文化	図書館、文化施設、スポーツ施設、	5	2	1	温水プール
金融	金融機関、郵便局	6	6	6	熊本県信用組合、JA、宮崎銀行、九州労働金庫、宮崎太陽銀行、郵便局

■ 既存施設の立地状況

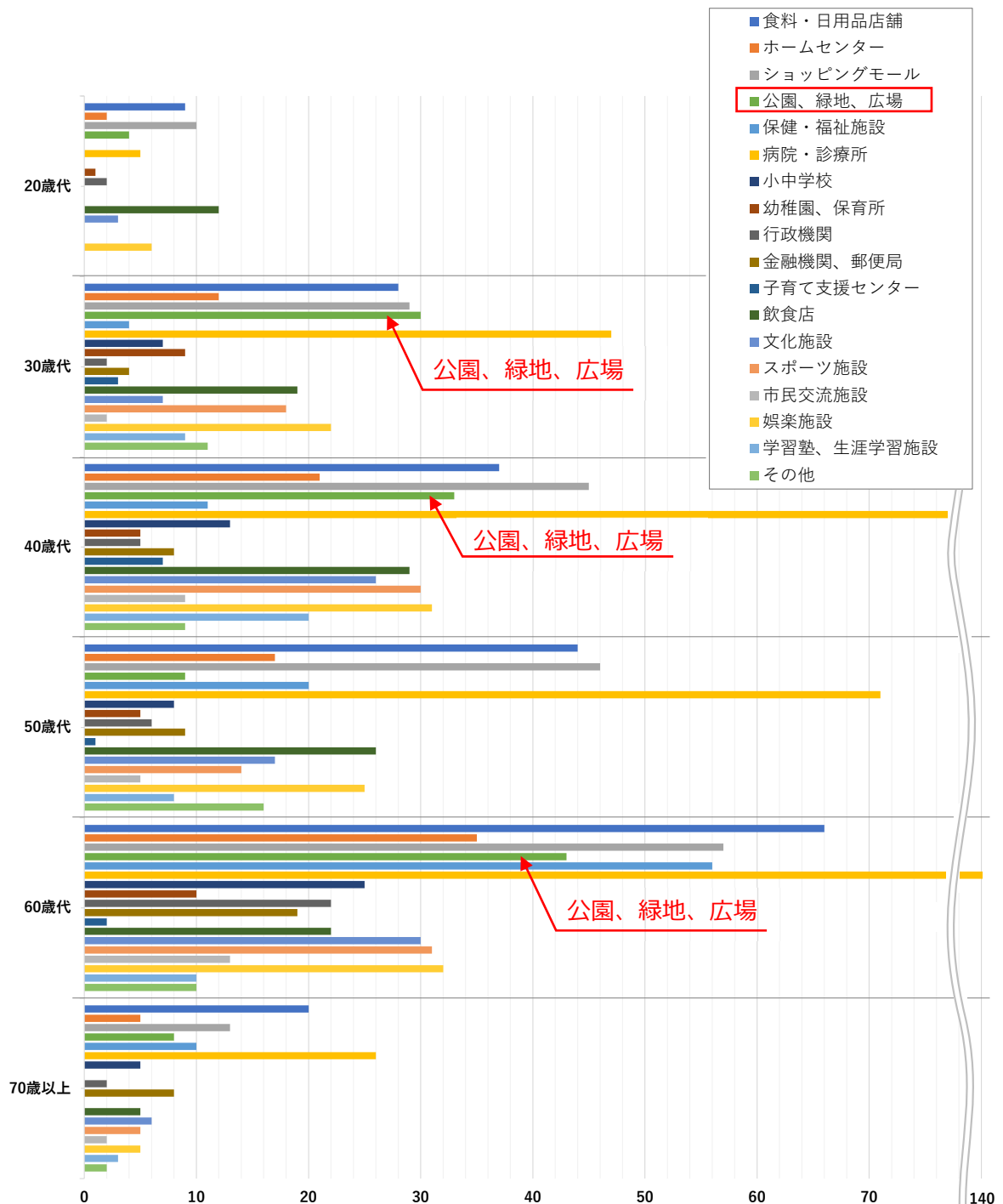


2) 住民アンケート調査による施設ニーズ

住民アンケート調査の結果をまとめてみると、「充実してほしい施設」に関しては、次のような特徴的なニーズが高いことがわかりました。

- ①30～40 歳代および 60 歳代で「公園、緑地、広場」の割合が高い
- ②30 歳を超えた年齢層では、病院などの医療機関や食料・日用品店のニーズが高い
- ③全世代共通で、娯楽施設、スポーツ施設、飲食店、ショッピングモールのニーズが高い

■ 年齢別の充実してほしい施設



3) 誘導施設の設定

設定した都市機能誘導区域は、前述したように国道218号を跨いで2つのエリアに分けられます。それぞれのエリアで集約していきたい機能が異なるため、誘導方針および誘導施設は、エリアごとに設定しました。

【まちなかエリア】

〈現状〉

本町中心部においては、商業施設や飲食店、金融機関等、町の中心的機能が集中しています。

しかし、住民アンケートにおいて食料品・日用品店やショッピングモール等の商業施設に対するニーズが高く、都市機能の充実による利便性の向上が課題と言えます。

また、本町の強みである“観光”という面では、高千穂峡や高千穂神社など、点在する観光拠点を訪れる観光客の回遊性の向上および滞在時間の延長等が経済活性化に向けた課題となっています。

子育て・教育という面では、現状の施設立地において文化的施設が不足しており、住民アンケートにおいても、子育て世代から教育環境の充実が求められています。

〈都市機能の誘導方針〉

これらの現状を踏まえ、誘導方針を以下のように設定します。

- 住民の満足度およびまちなかの回遊性向上に資する商業機能の誘導・充実を図る
- 住民の満足度向上および子育て世帯の移住定住促進に資する子育て・教育機能の誘導・充実を図る

■ 誘導施設の設定

機能	誘導施設の設定方針	誘導施設
商業	住民の満足度およびまちなかの回遊性向上と賑わい創出に資する商業機能の誘導を図ります。 また、空き店舗や低未利用地の有効活用による商業機能の充実を図ります。	商業施設
子育て	若い世代の暮らしを支援し、若い世代の流出抑制等に寄与するために、子育て支援に関する機能の充実に資する施設の誘導・充実を図ります。	保育園等
介護福祉	今後も高齢者の増加が見込まれる中、施設の必要性は益々高くなると考えられます。 施設の老朽化や施設規模の変化等、施設の再編を検討する際には、国保病院周辺への施設の集約化・複合化等を促進し、充実を図ります。	地域需要に対応した高齢者支援施設
行政	町役場や出張所などの施設は、町内にバランスよく配置されており、現状の立地状況も充足しています。 町民が利用する施設として今後も維持していくために、誘導施設に設定します。	町役場
教育	安全安心な教育環境を形成するために、災害リスクの低い土地への教育施設の誘導や利用・維持管理の状況に応じた施設の更新を図ります。	幼稚園、小学校、中学校、高等学校
文化	現状の立地状況で不足している機能です。 暮らしやすい生活環境や交流の場を確保するために、老朽化している施設等との一体化も含め、子育て世代の定住促進や住民の満足度向上に資する機能・施設の充実を図ります。	文化施設 交流施設
金融	用途地域内に金融機関が6施設分布しており、現状の立地状況も充足しています。 町民が利用する施設として今後も維持していくために、誘導施設に設定します。	金融機関

【医療福祉エリア】

〈現状〉

医療福祉エリアにおいては、国保病院および保健福祉センター、温水プール等が立地しています。

旧高千穂の湯については、令和3年3月に閉館となっており、今後の利活用が検討されています。

当区域は、医療・福祉・健康増進の中心施設が位置しており、災害に対するリスクも低く、さらに国道218号に隣接しているためアクセス性も優れています。



〈都市機能の誘導方針〉

これらの現状を踏まえ、誘導方針を以下のように設定します。

- 既存施設（旧高千穂の湯等）の利活用も含め、医療・福祉施設を当区域に集約し、利便性の向上および機能の充実、施設間の連携強化を図る

■ 誘導施設の設定

機能	誘導施設の設定方針	誘導施設
医療	今後も高齢者の増加が見込まれる中、施設の必要性は益々高くなると考えられます。 若い世代の定住促進を図ることも踏まえ、子育て・高齢者施設との連携も深めながら、既存施設が有する機能水準の維持・向上を図ります。	病院 診療所
子育て	若い世代の暮らしを支援し、若い世代の流出抑制等に寄与するために、子育て支援に関する機能の充実に資する施設の誘導・充実に図ります。	保育園等
介護福祉	将来、高齢者の増加が見込まれる中、施設の必要性は益々高くなると考えられます。 施設の老朽化や施設規模の変化等、施設の再編を検討する際には、国保病院周辺への施設の再編・複合化等を促進しつつ、充実に図ります。	地域の需要に対応した高齢者支援施設
商業	医療福祉施設の利用者や周辺住民の利便性向上に資する商業機能の誘導を図ります。	商業施設

4. 誘導区域外の位置付け

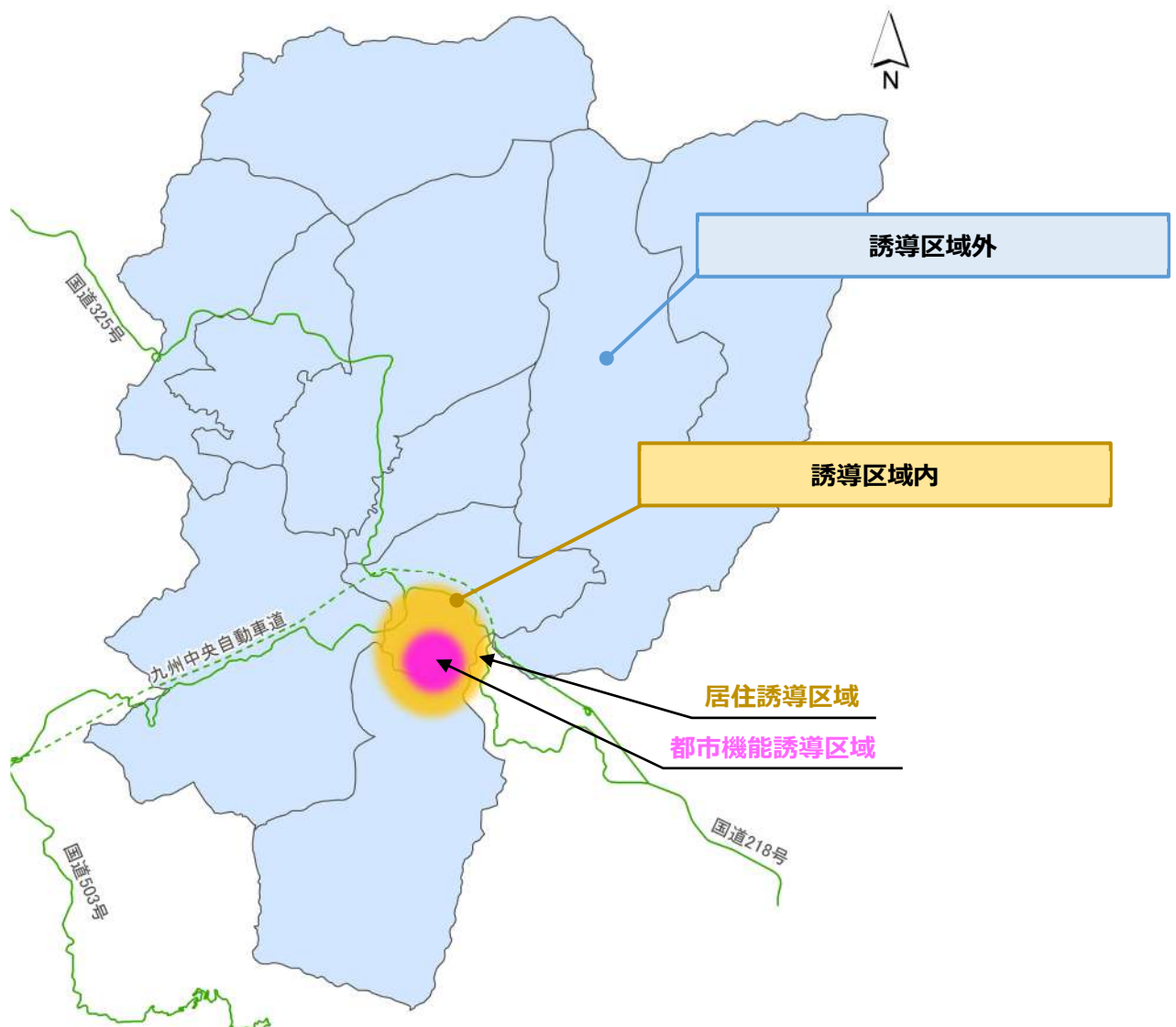
(1) 誘導区域外の地域に関するまちづくり方針

都市計画マスタープランにおいて、都市計画区域外の地域も含めた地域別構想が示されているように、生活拠点を維持していくためには、居住誘導区域外も含めたまちづくりが重要となります。

そこで、本計画において誘導区域外とした地域に関するまちづくりの方針を以下に整理します。

〈誘導区域外におけるまちづくりの方針〉

- 生活拠点として、日常生活に必要な機能の維持や基盤整備の維持を図ります。
- 公共交通による移動環境が確保されるよう、地域の実情に合った公共交通ネットワークの検討を行います。
- 災害の危険性が高い区域については、今後も防災施設の整備を推進するとともに、必要に応じて居住誘導区域への移転促進についても検討します。



(2) 独自の区域設定（居住誘導特認区域）

居住誘導区域外とした地域のうち、神殿地区および田口野団地周辺については、以下に示した理由により、「**居住誘導特認区域**」として区域の設定を行います。

当区域は、立地適正化計画の制度には拠らない独自の区域設定とし、住宅地やインフラの整備などによる居住環境の整備を促進し、居住の誘導を図るものとします。

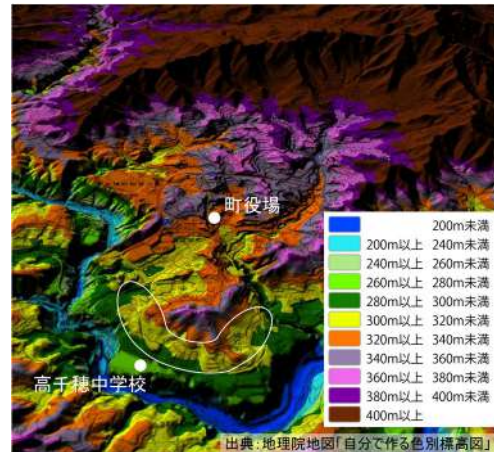
■ 居住誘導特認区域の設定理由について

〈法的規制〉

- ・当区域は自然公園法第3種特別地域に含まれています。しかし、当時の住宅地を主とした土地利用状況や平坦部が確保可能な地形条件などを鑑み、平成13年に県告示により「特認地域」として規制緩和措置を受けています。

〈地形条件〉

- ・本町は起伏に富んだ地形が特徴であり、平地部の割合が少なく、わずかな平地部に居住地が集中しています。
- ・その点、当区域は比較的平地部が確保できる土地を有しています。



〈建物の立地状況〉

- ・第3種特別地域に指定されているものの、県営住宅および町営住宅が立地しているほか、一般住宅も多く建てられており、人口密度は用途地域内より高い数値となっています。

〈今後の土地利用〉

- ・人口減少社会の中で持続可能なまちづくりを行っていくためにも、移住定住の促進が重要であり、移住者向けの居住環境を形成できる貴重な候補地となっています。

■ 周辺の様子



■ 設定した居住誘導特認区域



■ 目標値の設定

居住誘導特認区域においては、立地適正化計画の制度には拠らない独自の区域設定として、住宅地やインフラの整備などによる居住環境の整備を促進し、居住の誘導を図ることを方針としております。したがって、その効果を検証するために、目標値設定を行います。

評価指標としては、当区域内の人口密度を設定し、居住誘導の効果を検証するものとします。

目標値については、第8章で示す居住誘導区域内の人口密度に関する目標値設定と同様に、社人研による将来推計人口を基に算出し、以下のように設定します。

〈設定した目標値〉

評価指標	現状値	目標値	
	2020年	2030年	2040年
居住誘導特認区域内の人口密度	32.2人/ha	27.8人/ha	23.0人/ha

※居住誘導特認区域の面積：24ha