

1. 居住誘導区域とは

「居住誘導区域」とは市全体の人口減少が進行する中においても一定のエリアにおいて居住を誘導し、人口密度を維持することによって、持続的な生活サービスやコミュニティの確保を目指す区域です。

本市における居住誘導区域の設定においては、居住誘導区域の設定の対象となる用途地域内において、人口集積性・都市機能集積性・公共交通利便性・災害安全性が高いエリアや既に土地区画整理事業施行区域、「佐伯市市街地グランドデザイン」の重点エリアといった政策的に整備を進めているエリアに対して居住誘導区域を設定し、誘導を図ります。

2. 居住誘導区域の設定方針

(1) 本市における居住誘導区域設定の考え方

前提条件 用途地域内に区域を設定

用途地域内の区域において誘導区域を設定します。ただし、多様な都市機能の集積が望ましくない工業系用途地域（工業専用地域、工業地域、準工業地域）は除外します。

設定方針1 人口が一定程度集積している区域を設定

居住誘導区域内の人口密度を維持するためには、すでに一定の人口集積が見られるエリアへの居住の誘導が重要であることから、人口が集積する区域に居住誘導区域を設定します。

- 令和2年国勢調査における人口集中地区（DID）に居住誘導区域を設定します。

設定方針2 都市機能が一定程度集積している区域を設定

居住誘導区域内の生活利便性の確保と効率的な都市機能の利用を促進するため、各種都市機能の集積状況や用途地域等を踏まえ、居住誘導区域を設定します。

- 既に多様な都市機能（商業機能、医療・福祉機能、子育て支援機能）の集積する場所からの徒歩圏500mが重なるエリアに居住誘導区域を設定します。

設定方針3 歩いて移動しやすい区域を設定

都市機能誘導区域に徒歩や自転車、公共交通を利用して都市機能間を移動できる居住誘導区域とするため、鉄道駅やバス停を中心とした徒歩圏に居住誘導区域を設定します。

- 鉄道駅から徒歩圏800mのエリアに居住誘導区域を設定します。
- 路線バス停留所から徒歩圏300mのエリアに居住誘導に区域を設定します。

設定方針 4 **すでに基盤整備が行われているもしくは市街地グランドデザインの区域を設定**

一定の基盤整備が進められている区域は、良好な居住環境が形成されているため土地区画整理事業の区域を誘導区域設定の対象とします。また、中心市街地内の 20 年後を見越した将来像を示した「佐伯市市街地グランドデザイン」のエリアは、政策的な整合を図るため誘導区域設定の対象とします。

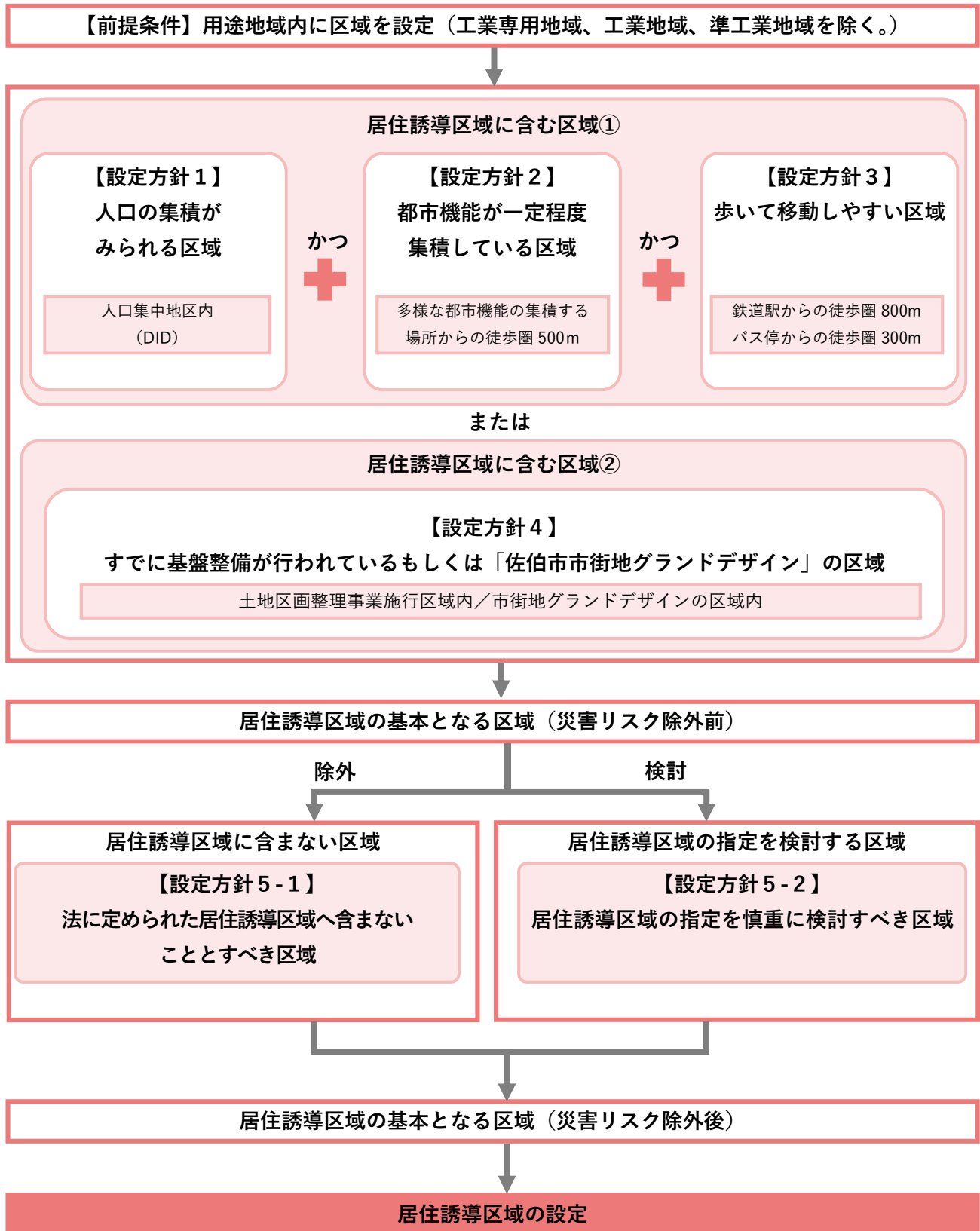
- 既存ストックの観点から土地区画整理事業等のエリアに居住誘導区域を設定します。
※設定方針 1～3 を満たさない場合であっても居住誘導区域の対象とする。
- 「佐伯市市街地グランドデザイン」の重点エリア（城下町エリア、駅前・港エリア）、まちなか暮らしエリアに居住誘導区域を設定します。

設定方針 5 **災害リスクを踏まえた区域を設定**

居住誘導区域内の安全性を確保するために災害リスクを踏まえ、対策の実施によるリスクの低減が可能なエリアに居住誘導区域を設定します。

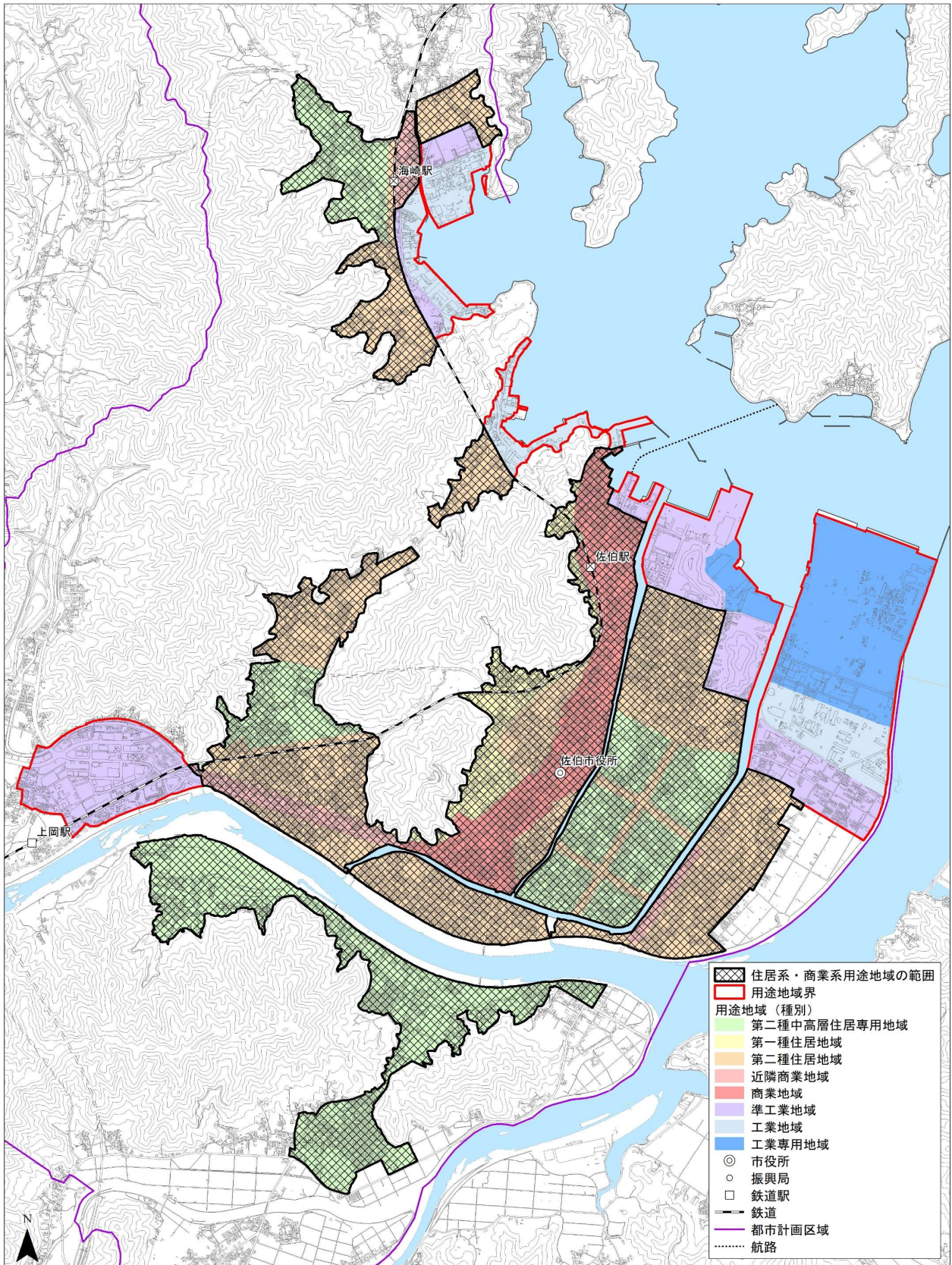
- 災害リスクの状況及び防災対策の可否を踏まえて居住誘導区域を設定します。

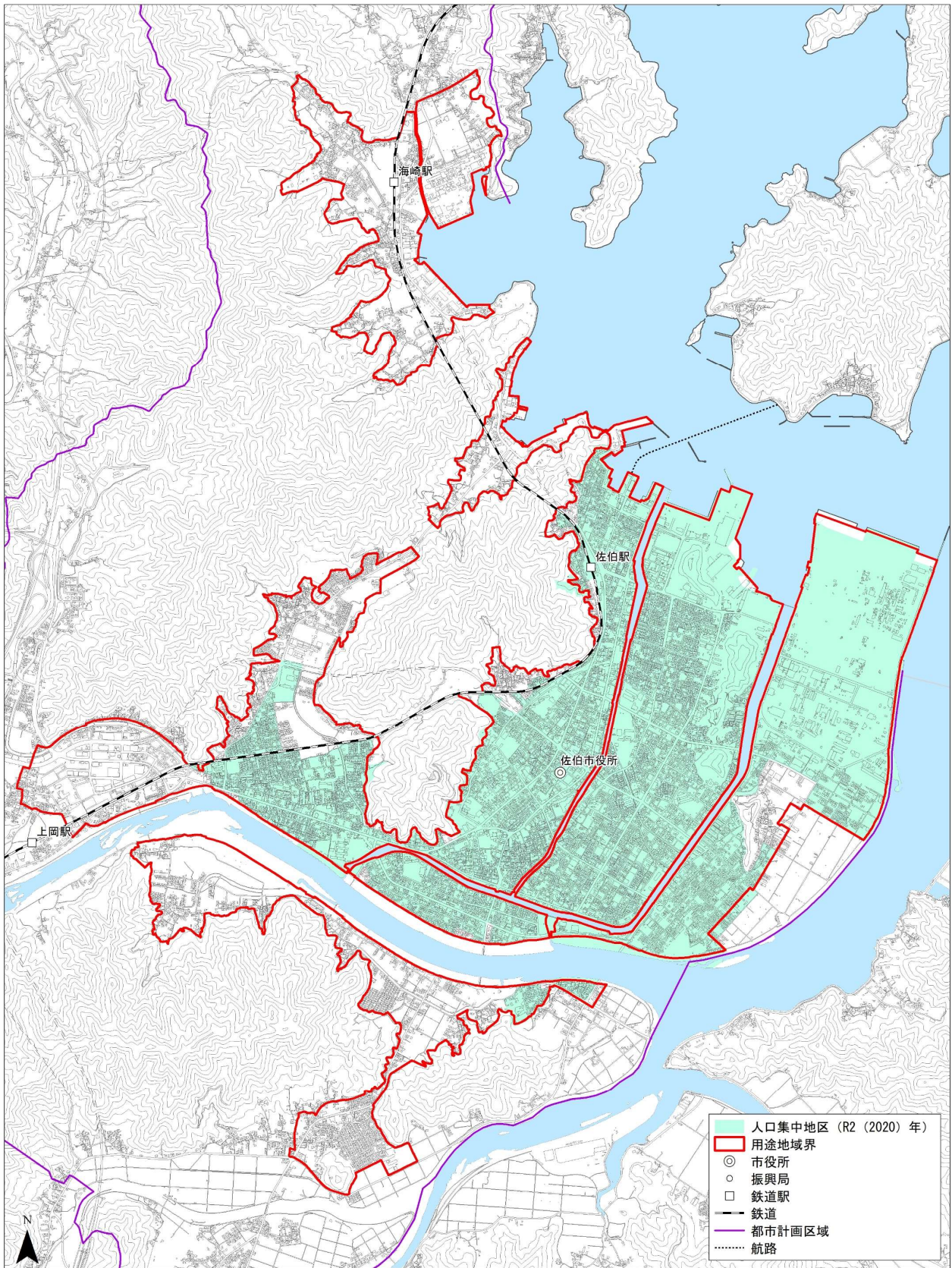
(2) 居住誘導区域の設定の流れ



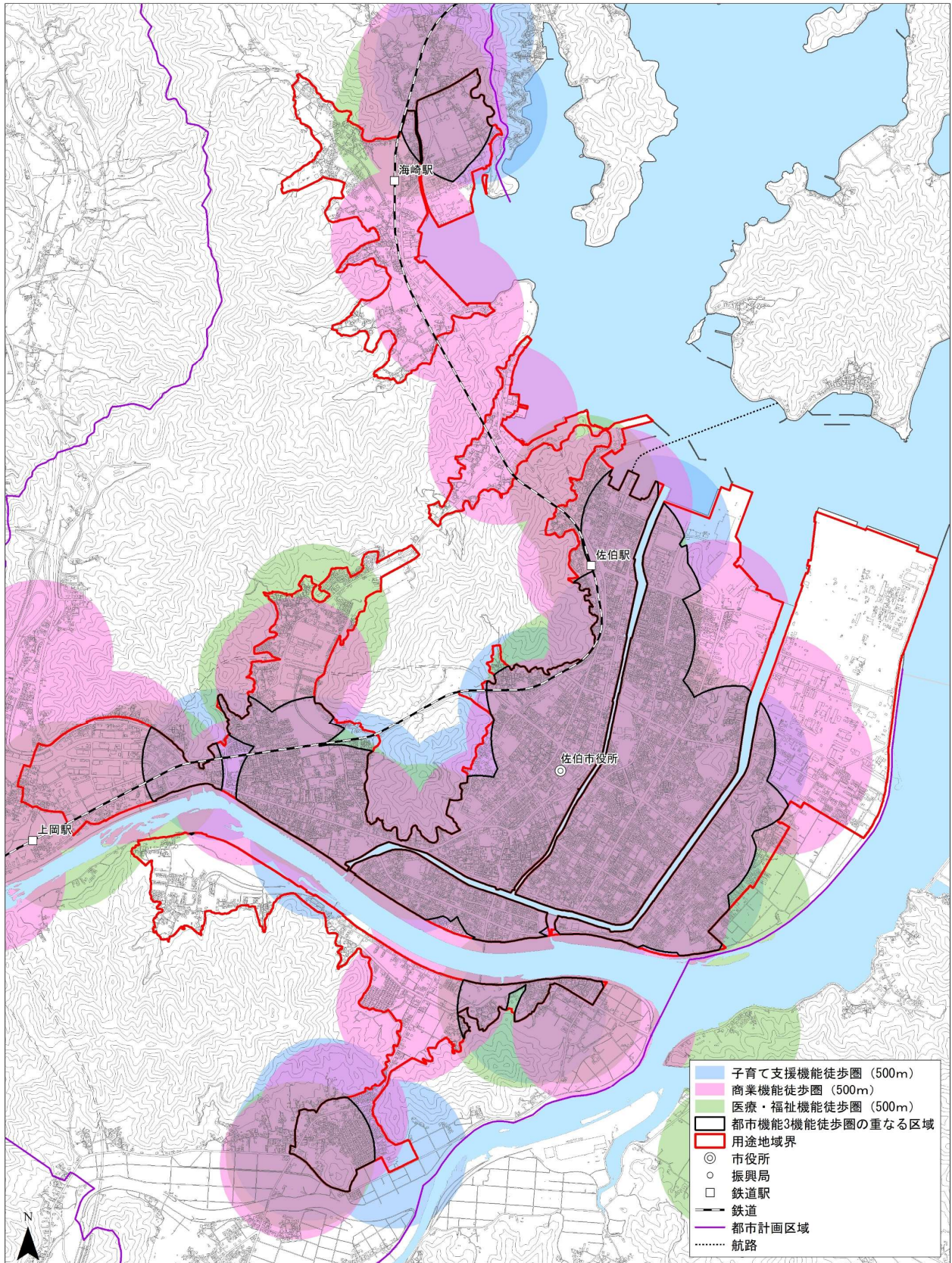
3. 居住誘導区域の基本となる区域の設定

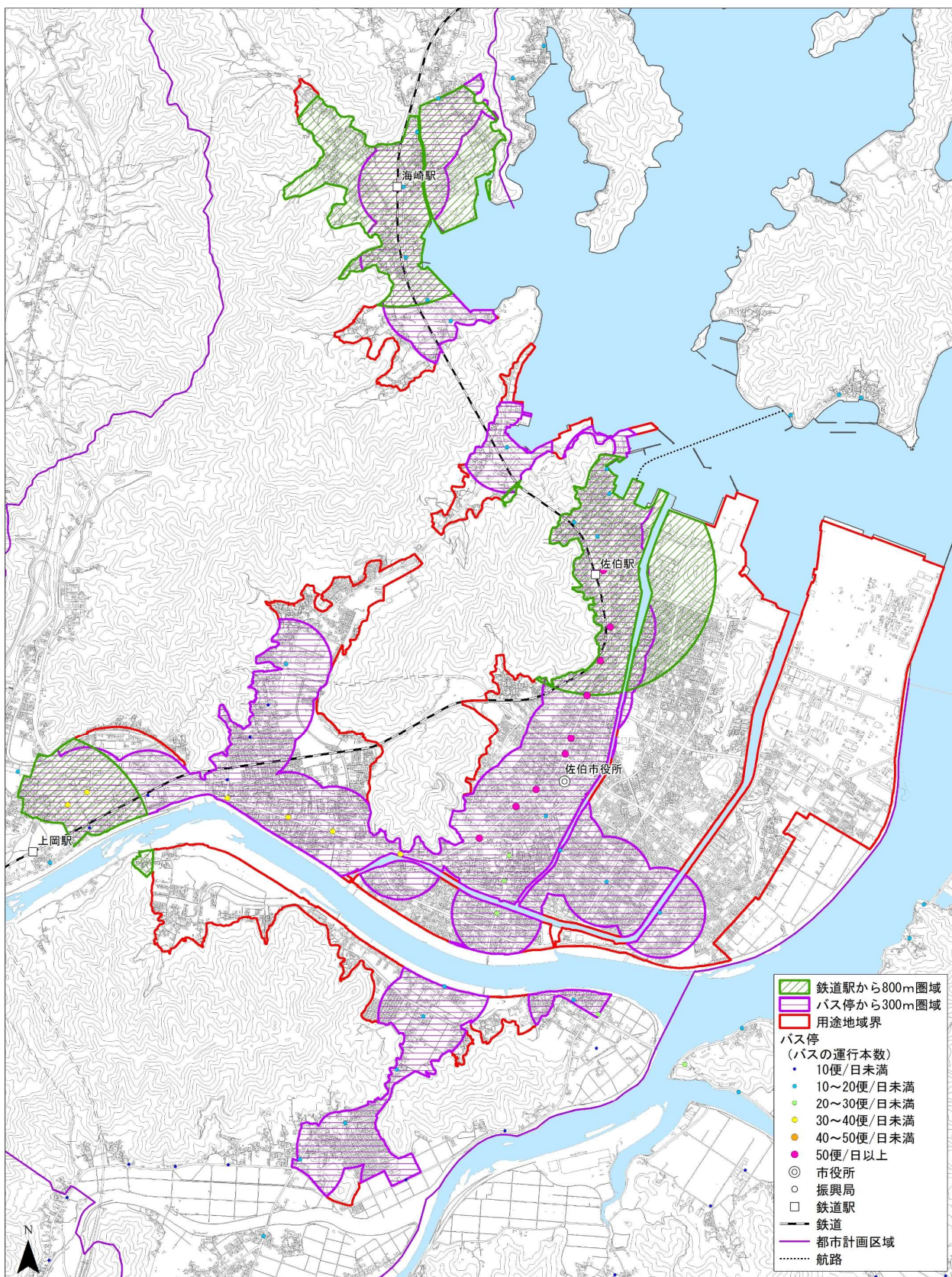
前提条件 用途地域内に区域を設定（工業専用地域、工業地域、準工業地域を除く。）

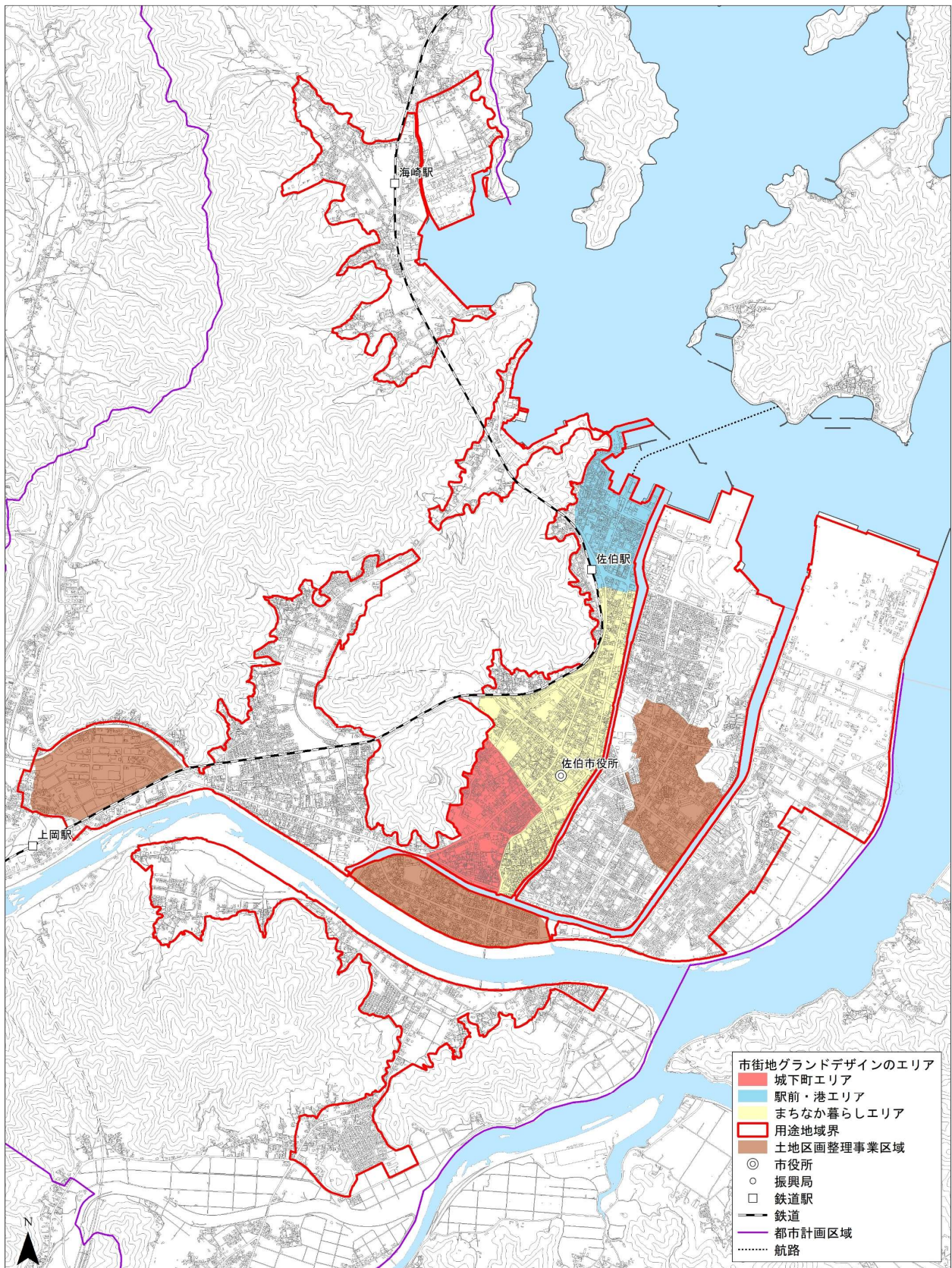




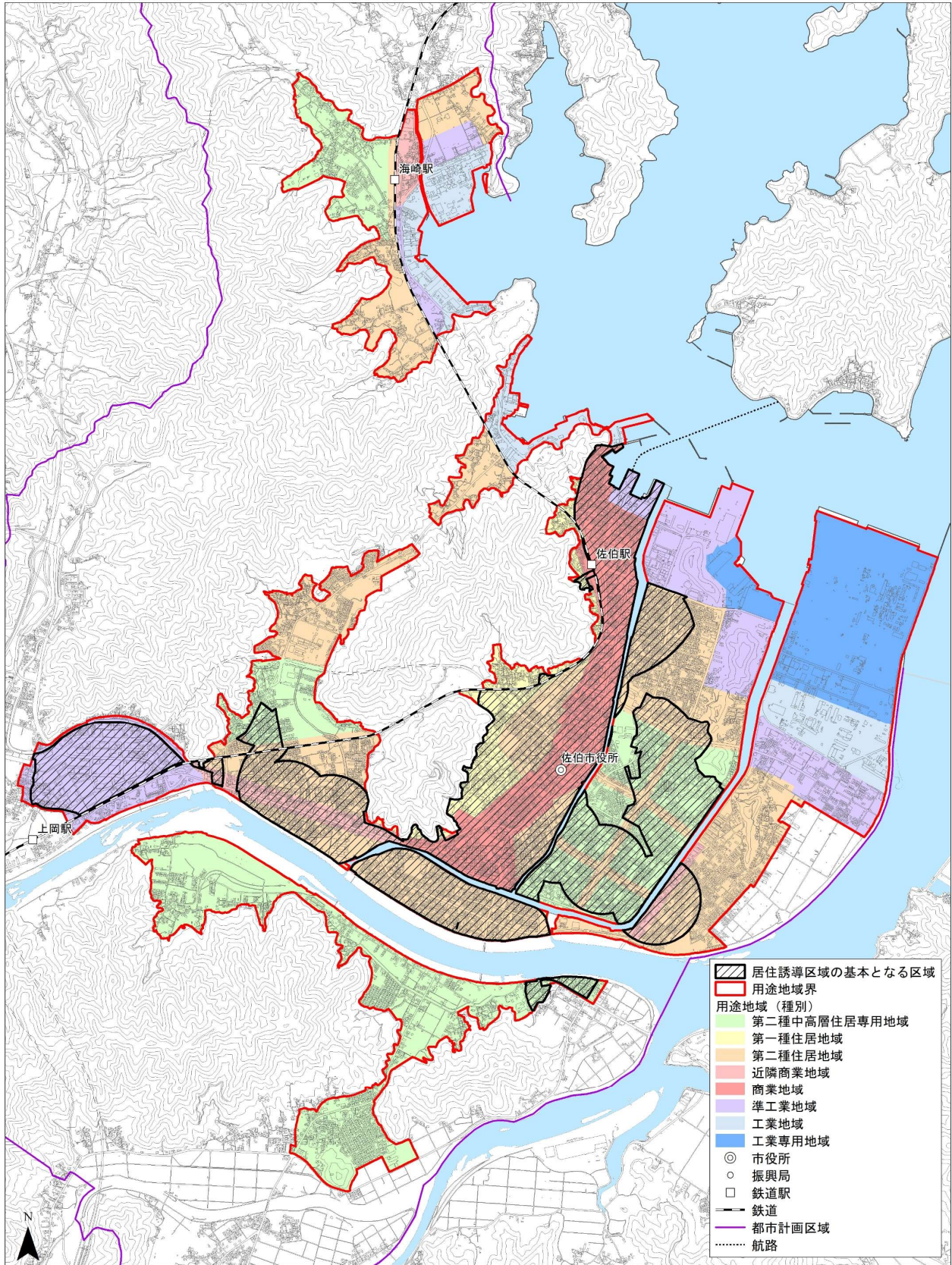
都市機能が一定程度集積している区域を設定
 (多様な都市機能の集積する場所からの徒歩圏 500m)







< 居住誘導区域の基本となる区域（災害リスク除外前） >



設定方針5 災害リスクを踏まえた区域を設定

設定方針5-1：法に定められた居住誘導区域へ含まないこととすべき区域

次に示す区域は、都市再生特別措置法及び同法施行令により、居住誘導区域に含めないこととされています。本市では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、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域が該当しますが、本市においても法令に従い居住誘導区域から除外します。

■都市計画運用指針との対応及び本市における誘導区域の取り扱い

区域	根拠法令	有無	誘導区域での取り扱い
市街化調整区域	都市計画法第7条第1項	×	該当なし
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	○	含まない
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	×	該当なし
農地、採草放牧地の区域	農地法第5条第2項第1号口 同法第43条第1項の規定により同号口に掲げる農地を含む。	×	該当なし
特別地域	自然公園法第20条第1項	×	該当なし
保安林の区域	森林法第25条若しくは第25条の2、同法第30条若しくは第30条の2	×	該当なし
原生自然環境保全地域、特別地区	自然環境保全法第14条第1項	×	該当なし
保安林予定森林の区域、保安施設地区又は保安施設地区に予定された地区	森林法第41条、同法第30条	×	該当なし
土砂災害特別警戒区域	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9条第1項	○	含まない
地すべり等防止法の地すべり防止区域	地すべり等防止法第3条第1項	×	該当なし
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	○	含まない
浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項	×	該当なし

※「有無」は、用途地域内の状況を示す。

設定方針5-2：居住誘導区域の指定を慎重に検討すべき区域

次に示す区域は、都市計画運用指針第12版（令和5年7月/国土交通省）の居住誘導区域の設定において、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て検討することとされています。

本市の用途地域内においては土砂災害警戒区域（指定予定含む）、津波災害警戒区域の指定、浸水想定区域（洪水、高潮）、津波浸水想定区域の想定がされており、これまでの防災・減災対策の実施状況や防災指針に位置づける今後の防災・減災対策等を総合的に勘案して居住誘導区域を検討します。

■都市計画運用指針との対応及び本市における誘導区域の取り扱い

区域	根拠法令	有無	誘導区域での取り扱い
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7条第1項	○	含む
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	○	含む
浸水想定区域	水防法第15条第1項4号	○	含む
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、同条第2項	×	該当なし
基礎調査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	○	含む
津波浸水想定における浸水の区域	津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項	○	含む
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		○	含む

※「有無」は、用途地域内の状況を示す。

①土砂災害警戒区域

土砂災害警戒区域は、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に市民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域です。本市の用途地域内においては、城山の山裾や濃霞山、渡町台地区等において指定されています。指定後は市町村にハザードマップの整備などが義務付けられますが、建築等に関する規制はありません。

また、2m以上（角度30度以上）の崖地の周辺において住居等を建築する場合は大分県建築基準法施行条例に基づく建築構造等とする必要があるため、結果として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等と認められる建築物等のみが許可されることになります。

さらに、本市ではハザードマップ整備により避難場所、避難路、土砂災害に関する情報の伝達方法等の周知を行っていることや、大分県と連携して急傾斜地崩壊対策事業を推進していること、近隣に避難施設が整備されていること等の状況を踏まえ、後述する防災指針に更なる防災対策を位置づけて推進することとして居住誘導区域に含めることとします。

■参考：本市における土砂災害の周知状況

土砂災害に備えて

大雨の時など避難の際に必要となりますので、家族全員がわかる場所に貼っておきましょう。

日頃からの確認

①



雨が強くなってきたら

②



前兆現象を見たら

③



避難のときは

④⑤



①土砂災害警戒区域や避難場所等を確認しておきましょう！

②テレビやラジオ、インターネット等で気象情報を確認しましょう。

③直ちに市役所に連絡しましょう！

種類	前兆現象
土石流	<ul style="list-style-type: none"> ○急に川の流れが濁り流木が混ざっている。 ○山鳴りがする。 ○雨が降り続けているのに川の水位が下がる。
がけ崩れ	<ul style="list-style-type: none"> ○がけに割れ目が見える。 ○がけから水がわき出ている。 ○がけから小石がばらばらと落ちてくる。

④避難情報が出たら、内容を確認して適切な避難行動を取りましょう！ ※右上「避難情報」参照

⑤避難の際はこんなことに気をつけましょう！

- ・渓流から直角方向に避難し、できるだけ渓流から離れましょう。
- ・避難場所へ避難する際は、他の土砂災害危険箇所や浸水想定区域を避けた避難経路を選択しましょう。

危険を感じたら、早めの避難を行ってください！

前兆現象発見!!

避難

ここに逃げる！

指定緊急避難場所

佐伯市役所(委員会室)

通報

通報先

佐伯市役所 防災危機管理課
電話：0972-22-4567

佐伯警察署
電話：0972-22-2131(110)

佐伯市消防本部
電話：0972-22-3301(119)

さいき防災メールに登録しませんか
佐伯市の防災情報を携帯電話やパソコンで受信できます。

1. 携帯電話またはパソコンから
bousai.saiki-city@raidaien.ktaiwork.jp
に空メールを送信します。

2. 仮登録完了のメールが届きます。

3. 画面の指示に従い本登録を行います。

※右のQRコードからも登録できます。



佐伯市防災・行政ラジオをご利用ください
佐伯市からの緊急放送やお知らせ等を自動で受信し放送します。また、普通のラジオとしても利用できます。

希望する場合は、市役所もしくは各振興局にて申請手続きをお願いします。



～雨の強さと災害の発生状況～

1時間雨量	人が受けるイメージ	発生状況
10～20ミリ	ザーザー降る	長く続くときは注意が必要。
20～30ミリ	どしゃ降り	側溝や下水、小さな川があふれ、小規模のがけ崩れが始まる。
30～50ミリ	バケツをひっくり返したように降る	山崩れ、がけ崩れが起きやすくなり、危険地帯では避難の準備が必要。
50～80ミリ	滝のように降る	土石流が起こりやすい。多くの災害が発生する。
80ミリ以上	息苦しくなるような圧迫感がある。恐怖を感じる	雨による大規模な災害の発生するおそれが高く、嚴重な警戒が必要。

資料：佐伯市土砂災害ハザードマップ

②津波災害警戒区域、津波浸水想定区域

津波災害警戒区域は津波災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき区域であり、指定にあたり基準水位も公表されます。

本市の用途地域内においては鶴岡西町を除く大部分において津波浸水想定区域が指定され、津波浸水想定区域と同様の範囲において津波災害警戒区域が指定されていますが、建築や開発行為の規制はありません。また、地域防災計画に位置づけられた社会福祉施設や学校、医療施設などにおいては、避難確保計画の作成、避難訓練の実施が義務付けられます。

くわえて、用途地域内では池船津波避難タワー、長島防災高台の整備等により、特定津波避難困難地域が解消されていること等の状況を踏まえ、人命を守ることを最優先とした「佐伯市津波防災地域づくり推進計画」との連携に努めつつ、後述する防災指針に更なる防災対策を位置づけて推進することとして、居住誘導区域に含めることとします。

■参考：本市における津波対策について

【津波防災地域づくりの基本方針】		
津波災害から命を守り、将来の世代へ繋げるまちづくり		
方針	取組施策の方向性	
方針1	【生命を守る】 「逃げる」ことを想定したソフト対策を中心とした取組みの推進	①避難場所、避難所の確保 ②避難経路の確保 ③情報伝達の充実 ④自主防災組織の育成 ⑤要配慮者の避難対策
方針2	【被害を減らす】 「地震・津波被害」を想定したハード対策を中心とした取組みの推進	①既存施設等を活かした津波防護ラインの確保 ②地震被害の軽減
方針3	【津波に備える】 孤立地域対策や防災意識の醸成を図るための取組の推進	①自助、共助、公助での備蓄対策 ②防災意識の醸成 ③学校と地域の連携 ④孤立地域対策 ⑤地域防災拠点等の整備
方針4	【津波から復旧する】 早期に救援・救助・復旧を図るための取組の推進	①道路啓開、災害廃棄物対策等 ②広域支援体制の整備 ③地域間連携
方針5	【津波から復興する】 被災地域の早期復興及び生活再建のための取組の推進	①生活再建支援対策 ②事前復興対策

津波防災地域づくり推進のために行う事業実施箇所図

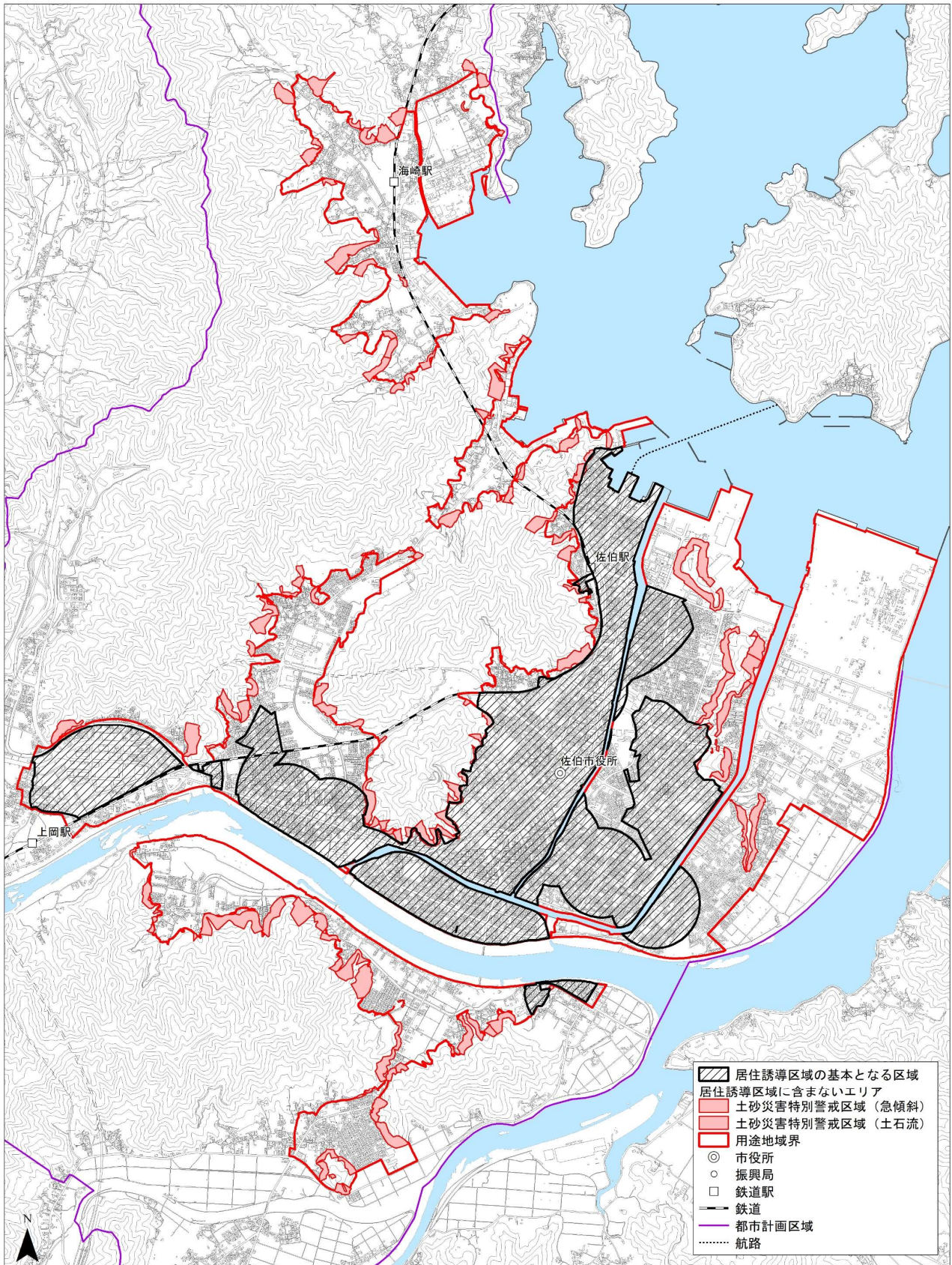
(津波浸水想定区域内における主な取組)

- ・津波避難ビルの拡充
- ・津波避難路の整備
- ・津波避難施設原材料支給及び重機借上げ補助
- ・海拔表示板設置
- ・津波避難地案内標識設置
- ・津波対策用市地区倉庫設置補助

資料：佐伯市津波防災地域づくり推進計画

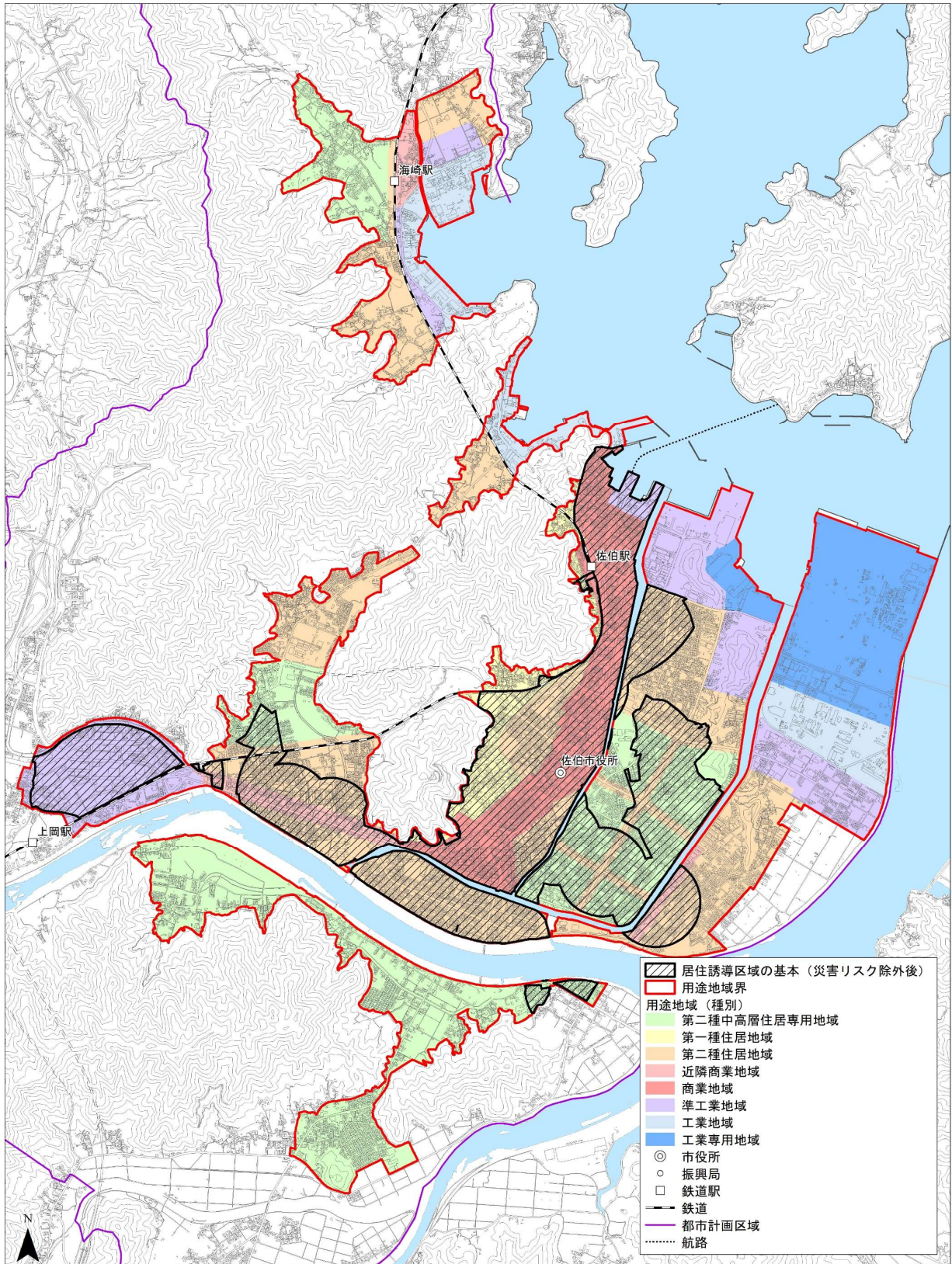
< 居住誘導区域に含まない区域 >

居住誘導区域に含まない区域は、以下の通りです。居住誘導区域の基本となる区域から居住誘導区域に含まないエリアを除外します。



< 居住誘導区域の基本となる区域（災害リスク除外後） >

設定方針1～5を踏まえて抽出した居住誘導区域の基本となる区域は、以下の通りです。以下の区域を基本として政策的に追加すべき区域等を考慮しつつ、地形地物等により居住誘導区域を設定します。



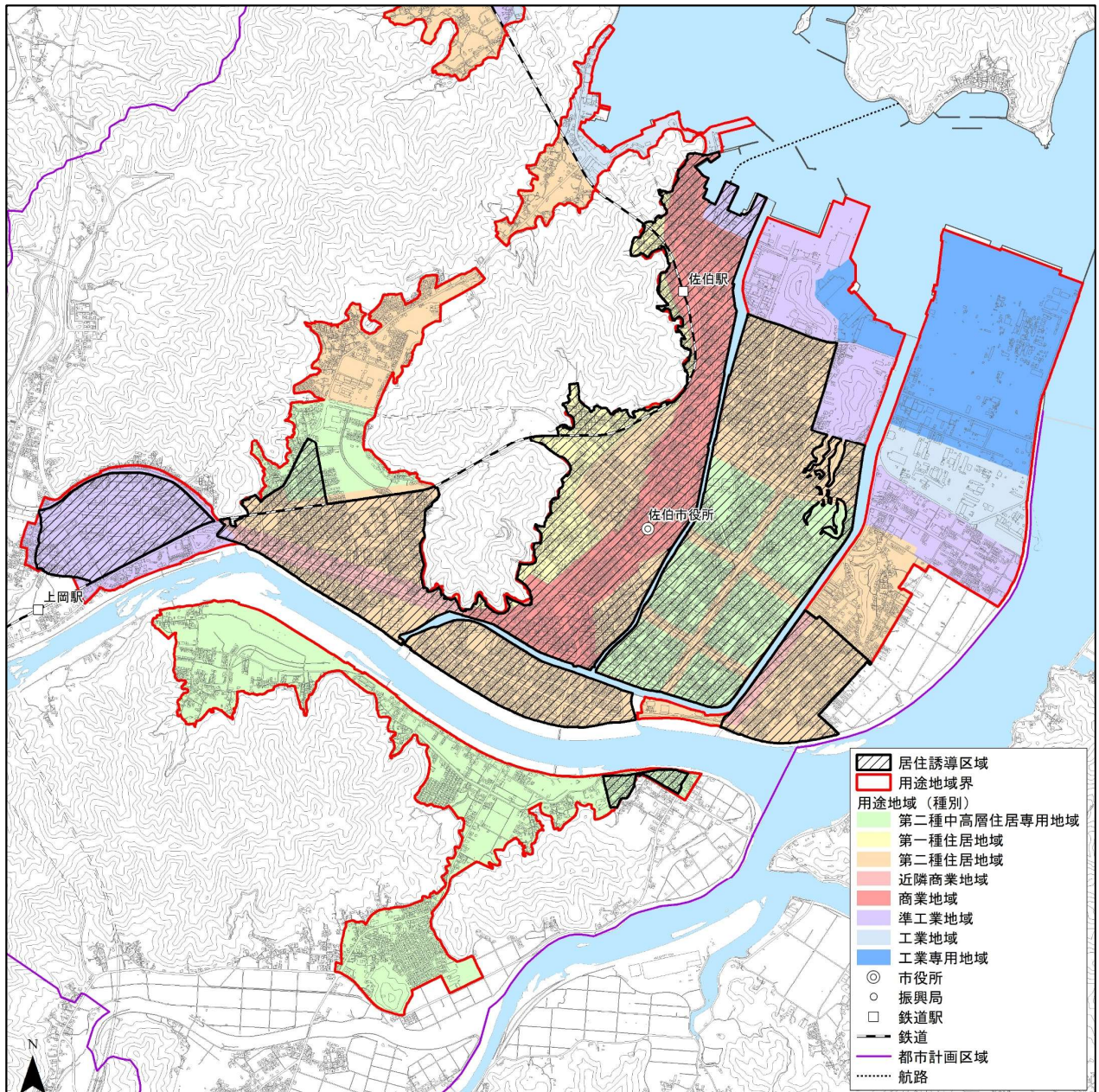
4. 居住誘導区域の設定

居住誘導区域の設定方針に従って検討した「居住誘導区域の基本となる区域（災害リスク除外後）」を参考としながら設定します。

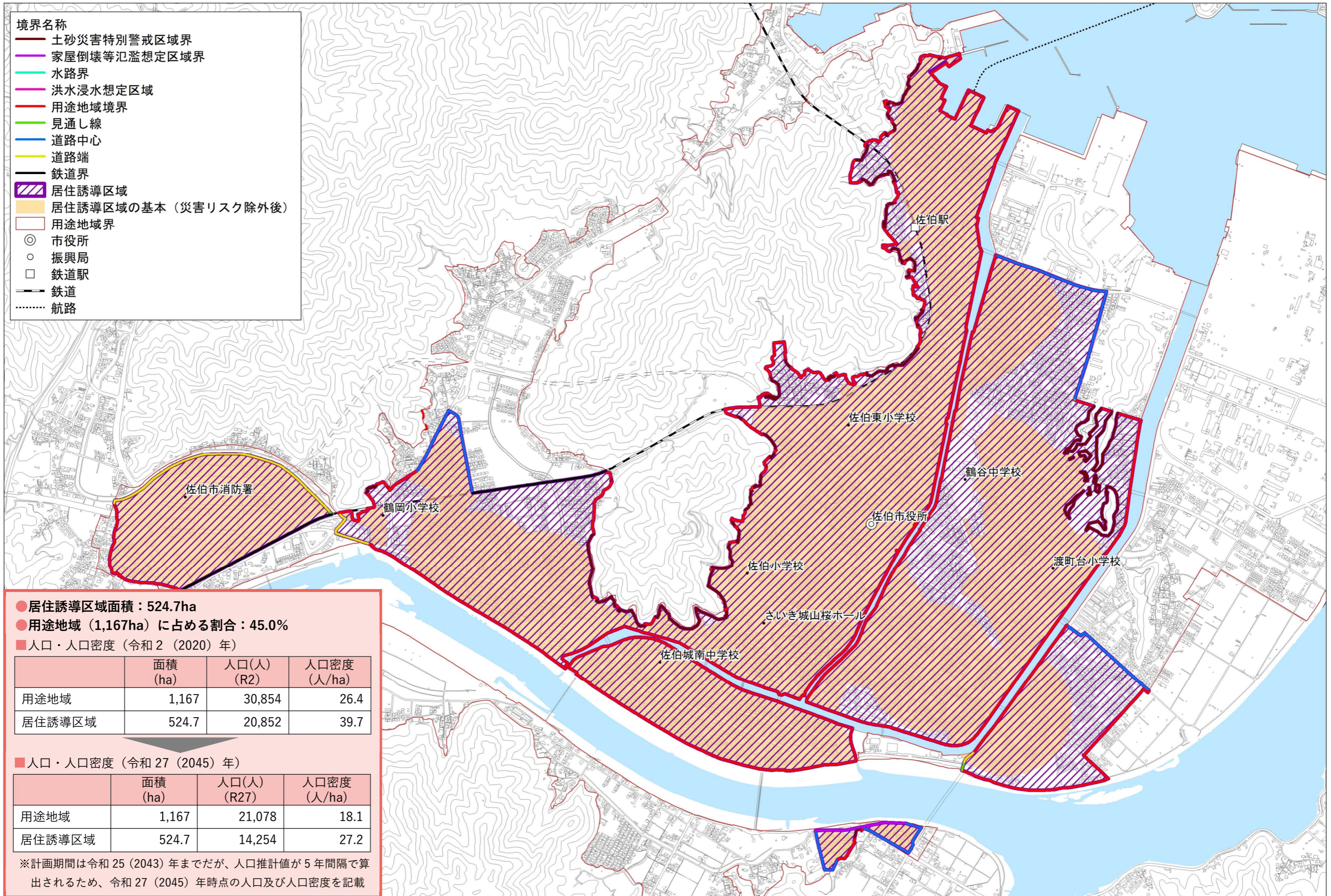
具体的な区域設定にあたっては、原則として、道路、鉄道、河川等の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものおよび用途地域界により定めます。

なお、居住誘導区域内に残存する災害リスク（洪水浸水想定区域（想定最大規模）、高潮浸水想定区域、津波浸水想定区域、基礎調査により判明した災害の発生のおそれのある区域）は、防災指針において具体的な防災対策を定めます。

■ 居住誘導区域



■居住誘導区域（詳細）



●居住誘導区域面積：524.7ha
 ●用途地域（1,167ha）に占める割合：45.0%
 ■人口・人口密度（令和2（2020）年）

	面積 (ha)	人口(人) (R2)	人口密度 (人/ha)
用途地域	1,167	30,854	26.4
居住誘導区域	524.7	20,852	39.7

■人口・人口密度（令和27（2045）年）

	面積 (ha)	人口(人) (R27)	人口密度 (人/ha)
用途地域	1,167	21,078	18.1
居住誘導区域	524.7	14,254	27.2

※計画期間は令和25（2043）年までだが、人口推計値が5年間隔で算出されるため、令和27（2045）年時点の人口及び人口密度を記載