



4. 誘導区域・誘導施設の設定

目指すべき姿やまちづくりの方針を踏まえ、各種誘導区域の設定に向けた基本的な考え方を整理したうえで、各種誘導区域を設定する。

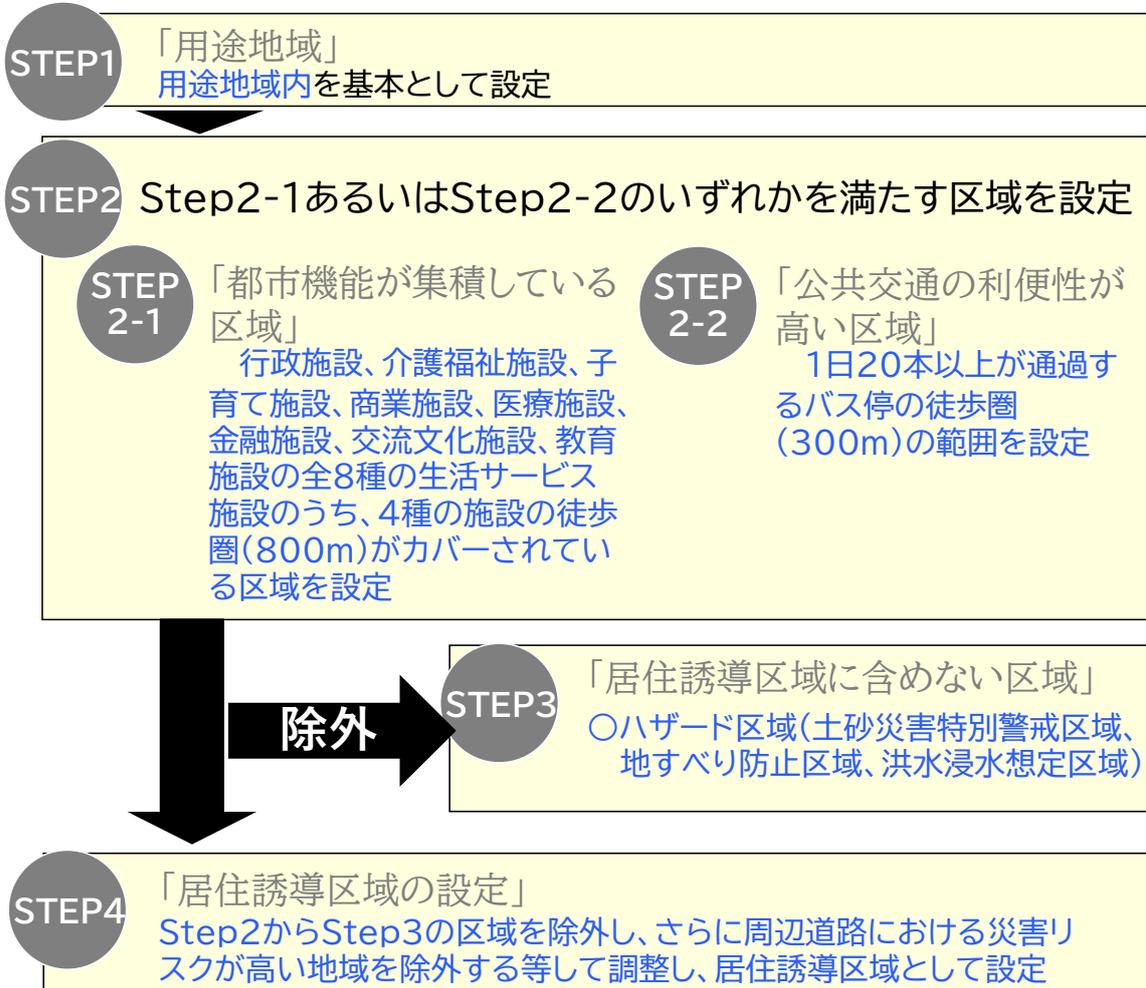
4.1 居住誘導区域

4.1.1 居住誘導区域の考え方・設定手順

対馬市における居住誘導区域は、用途地域のうち、都市機能が集積している区域または公共交通の利便性が高い区域に設定する。なお、設定にあたっては、ハザードエリアの除外を勘案する。

上記の考え方にに基づき、以下のステップに従って居住誘導区域を設定する。

■ 居住誘導区域設定の手順



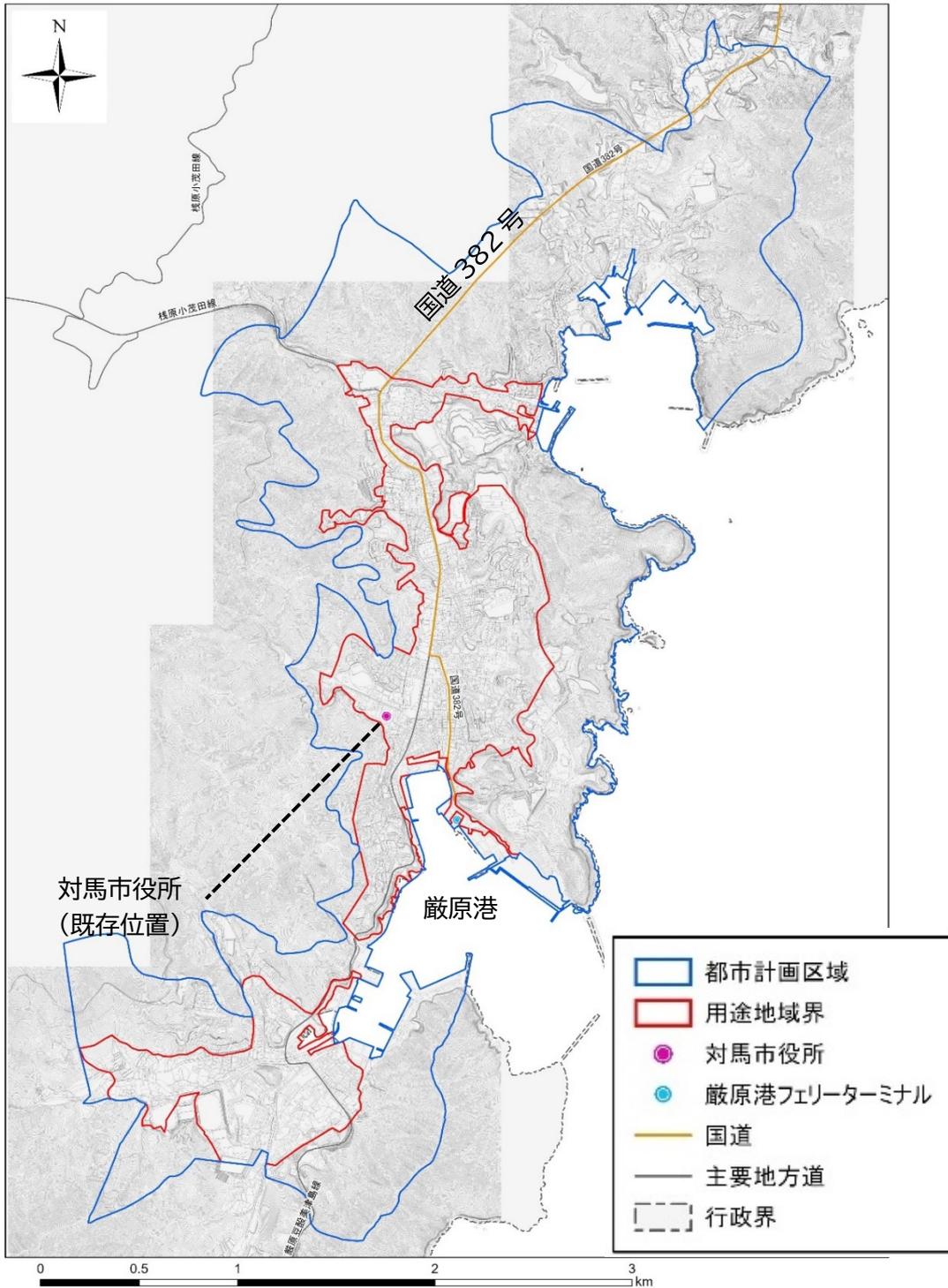


4.1.2 居住誘導区域の設定

(1) STEP1：用途地域

居住誘導区域は用途地域内を基本として設定する。

■用途地域





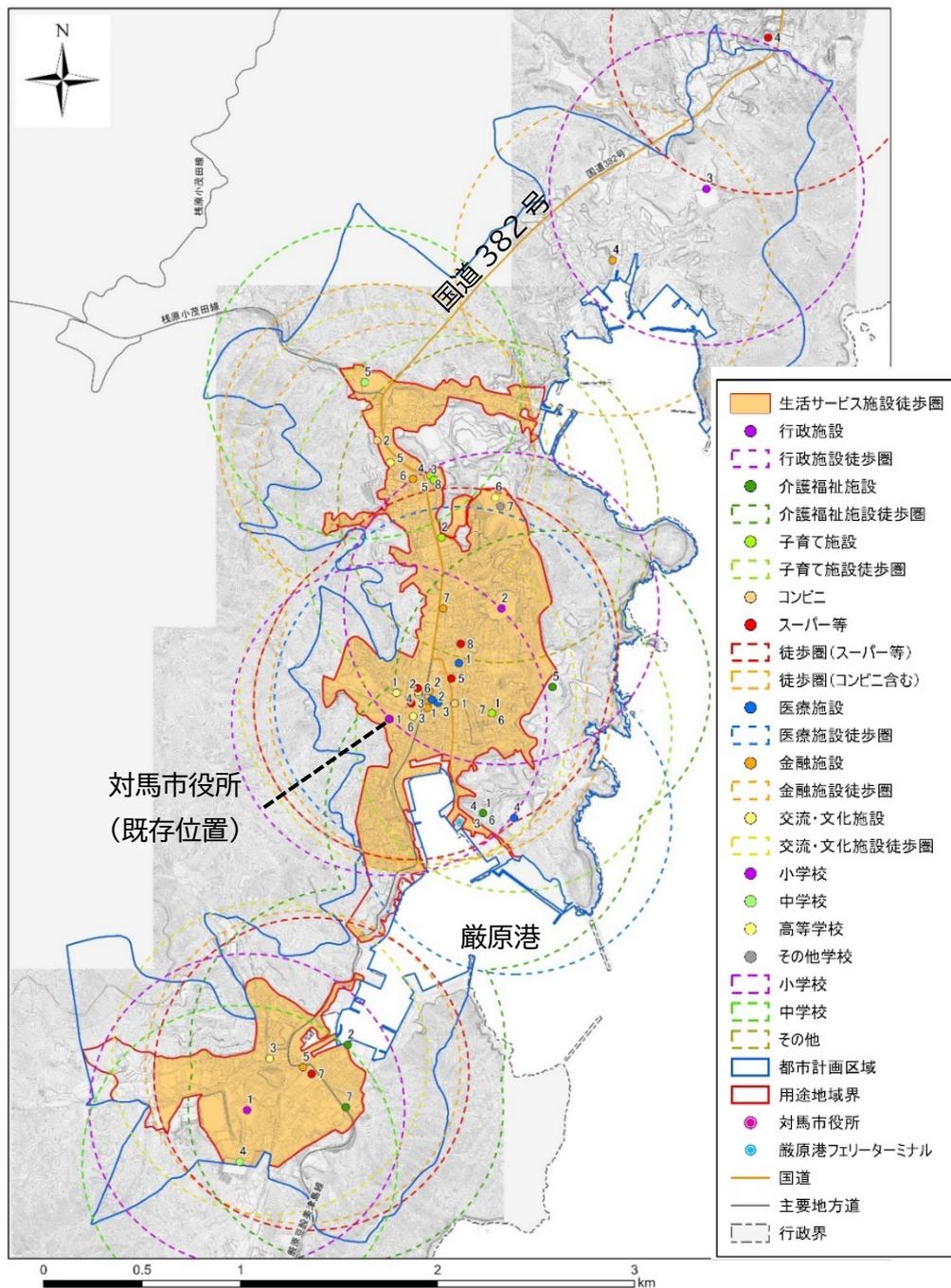
(2) STEP2：都市機能が集積している区域または公共交通の利便性が高い区域

都市機能が集積している区域と公共交通の利便性が高い区域のどちらかを満たす区域を設定する。

1) STEP2-1：都市機能が集積している区域

行政施設、介護福祉施設、子育て施設、商業施設、医療施設、金融施設、交流文化施設、教育施設の全8種の生活サービス施設のうち、4種の施設の徒歩圏(800m)がカバーされている区域を設定する。

■都市機能が集積している区域

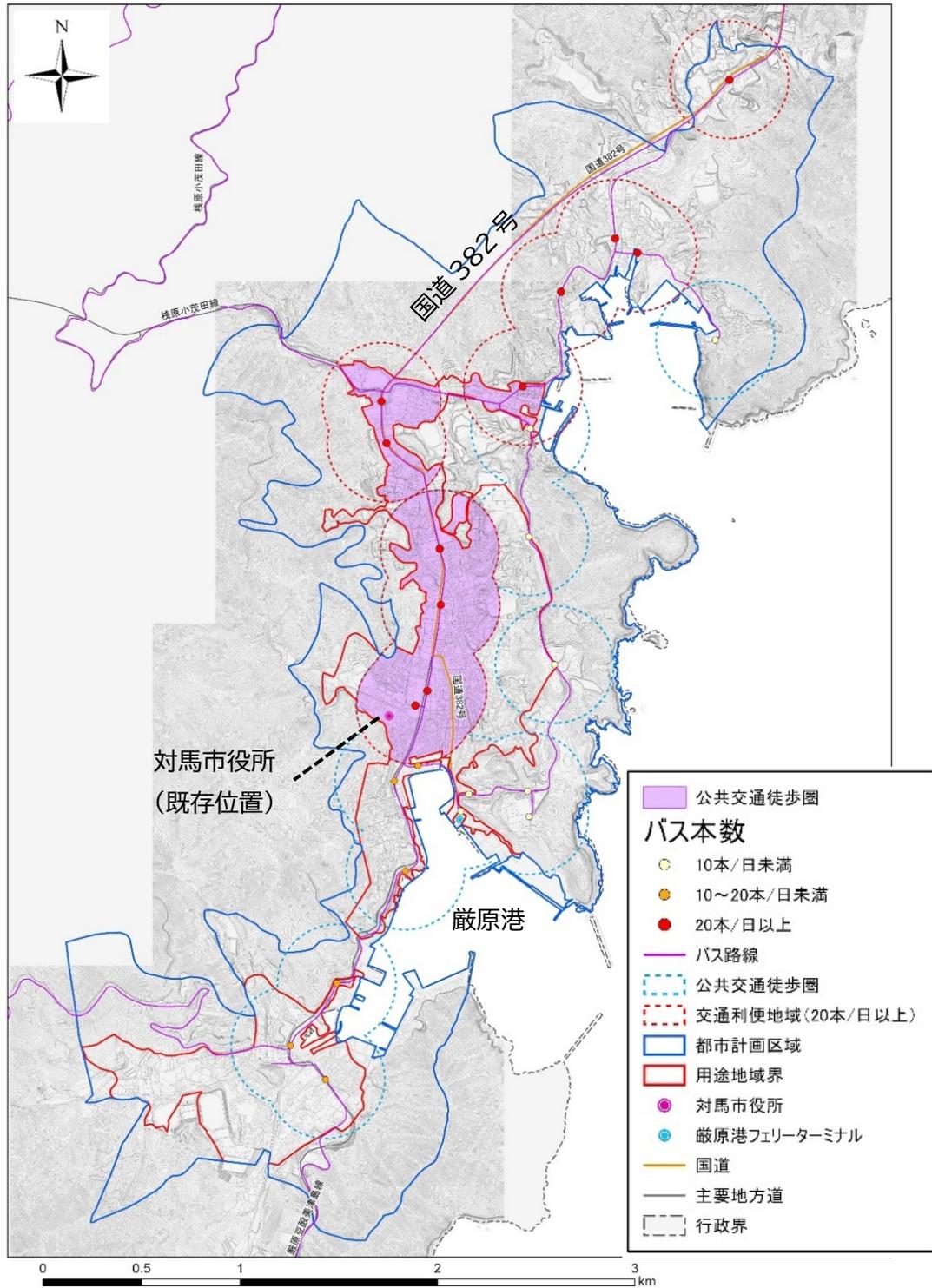




2) STEP2-2 : 公共交通の利便性が高い区域

1 日 20 本以上が通過するバス停の徒歩圏(300m)の範囲を設定する。

■ 公共交通の利便性が高い区域



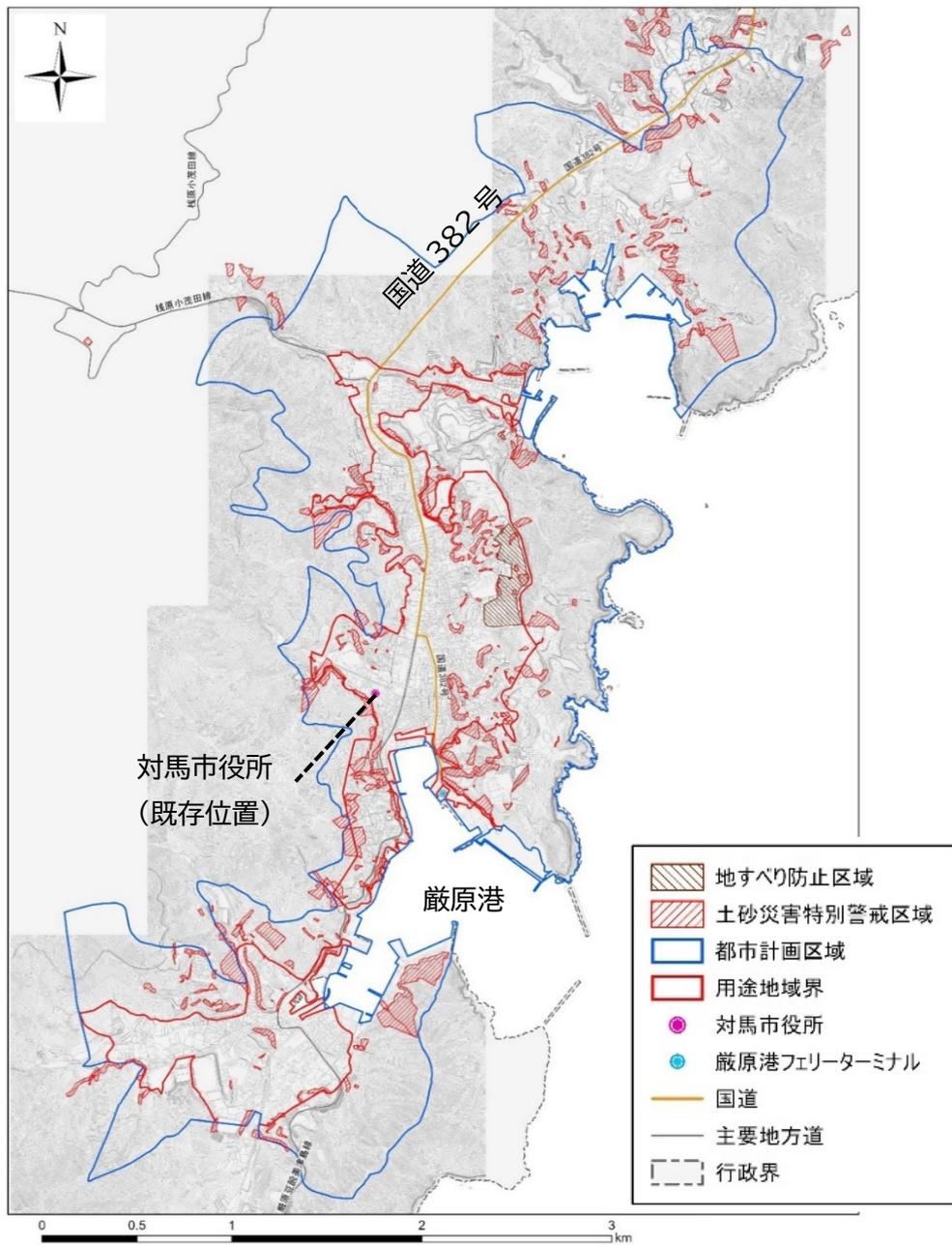


(3) STEP3：居住誘導区域に含めない地域

以下に示すエリアは居住誘導区域に含むことが望ましくないため、Step2 で設定したエリアから以下のハザード区域を除外する。

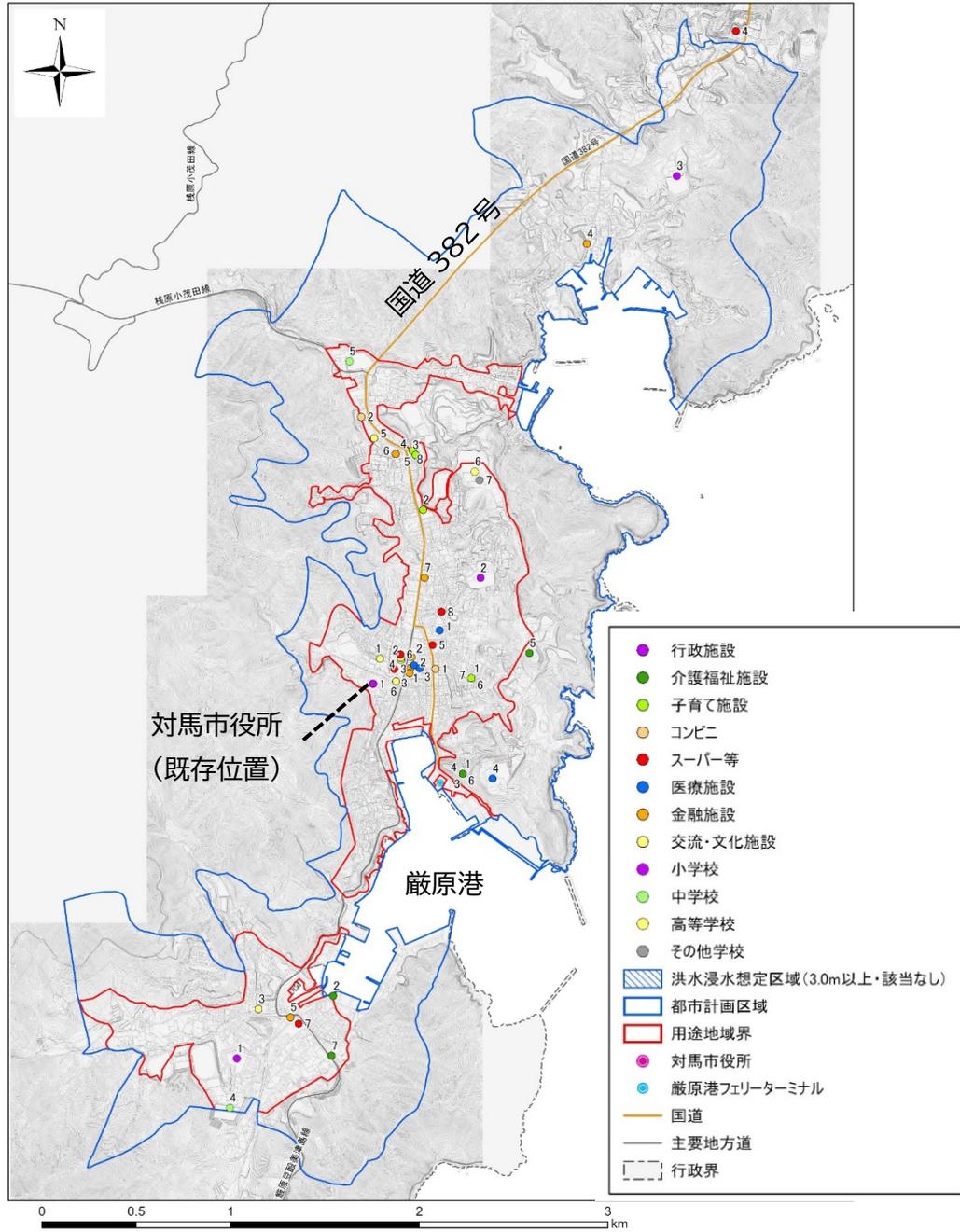
- ハザード区域
 - ・土砂災害特別警戒区域
 - ・地すべり危険箇所
 - ・洪水浸水想定区域
- ※洪水浸水想定区域は、長崎県より公表されている想定最大規模のハザードマップを参照し、浸水深 3m 以上を誘導区域から除外

■土砂災害特別警戒区域・地すべり防止区域





■ 洪水浸水想定区域



※想定浸水深 3.0m以上の箇所は、都市計画区域内に存在しない。

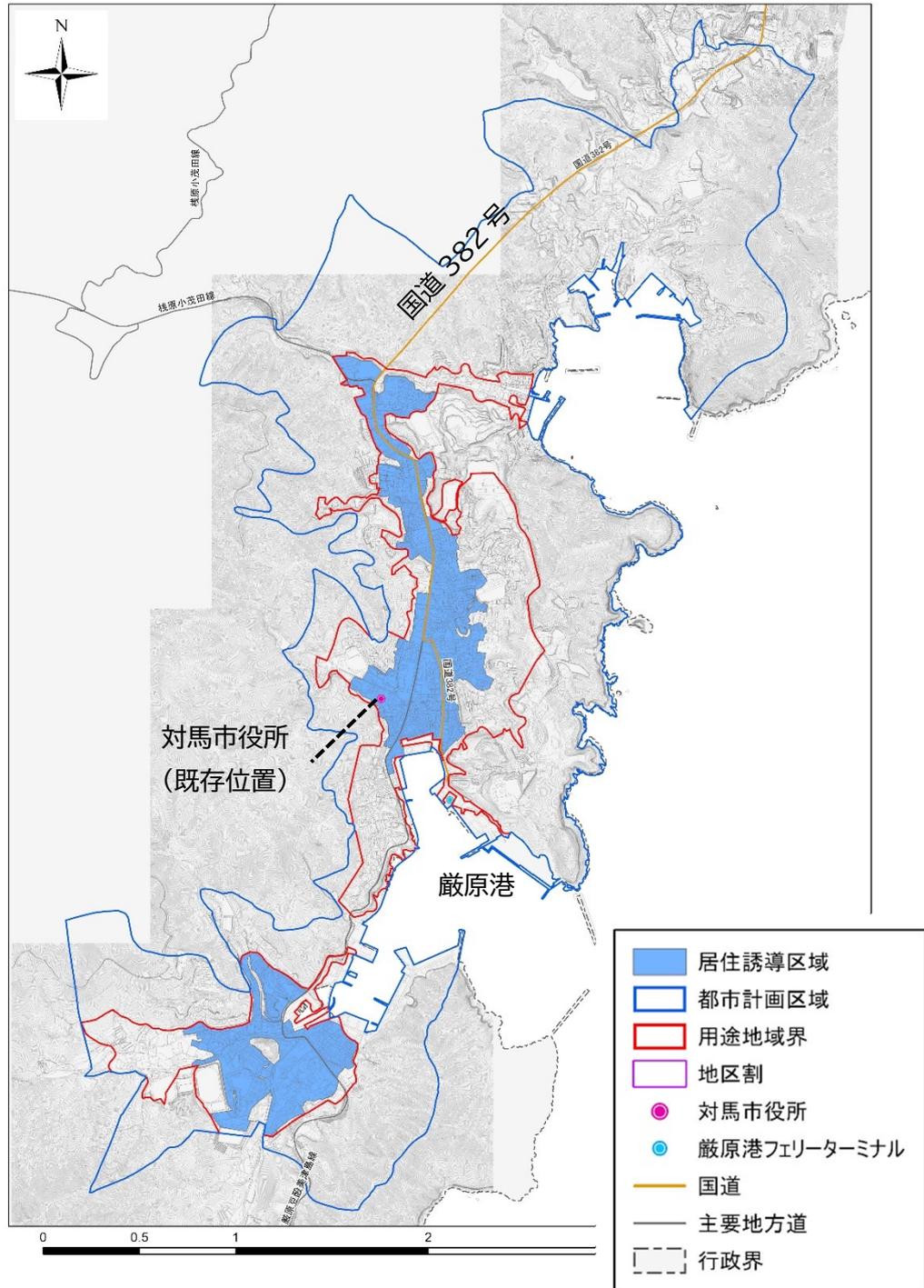


(4) STEP4：居住誘導区域の設定

STEP2 から STEP3 の区域を除外し、さらに、周辺道路における災害リスクが高い地域を除外する等して調整し、居住誘導区域として設定する。

また、居住誘導区域内の人口、面積と用途地域に占める割合、交通利便地域の面積と居住誘導区域に占める割合をそれぞれ示す。

■ 居住誘導区域





■ 居住誘導区域内の人口と割合

	H27 (2018)		R17(2035)	
	人口 (人)	都計区域比 (%)	人口 (人)	都計区域比 (%)
用途地域	6,054	70.3	4,011	70.2
居住誘導区域	4,119	0.5	2,456	0.4

※メッシュ人口による計測のため、公称値と異なる

■ 居住誘導区域内の面積と割合

	面積 (ha)	都計区域比 (%)
用途地域	216.4	27.6
居住誘導区域	98.0	12.5

※都市計画区域、用途地域は公称値、誘導区域面積はGIS計測値。

■ 居住誘導区域内の交通利便地域の面積と割合

	面積 (ha)	交通利便地域	
		面積 (ha)	カバー率 (%)
居住誘導区域	98.0	59.4	60.6



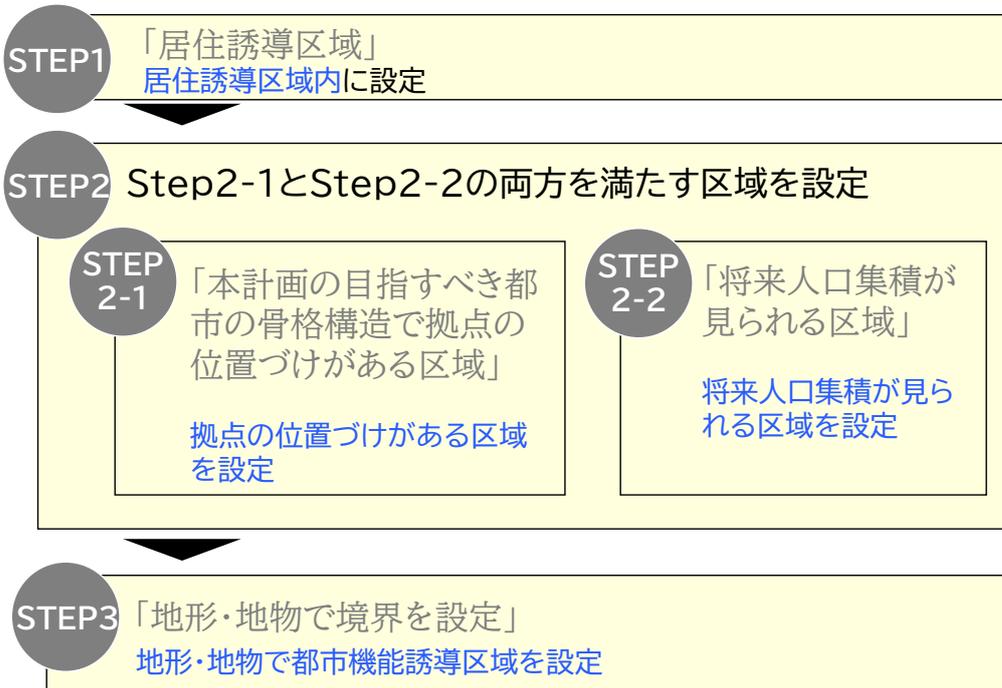
4.2 都市機能誘導区域

4.2.1 都市機能誘導区域の設定

対馬市における都市機能誘導区域は、居住誘導区域のうち、対馬市立地適正化計画の目指すべき都市の骨格構造で拠点の位置づけがある区域で、なおかつ将来人口集積が見られる区域に設定する。なお、境界は地形地物を勘案する。

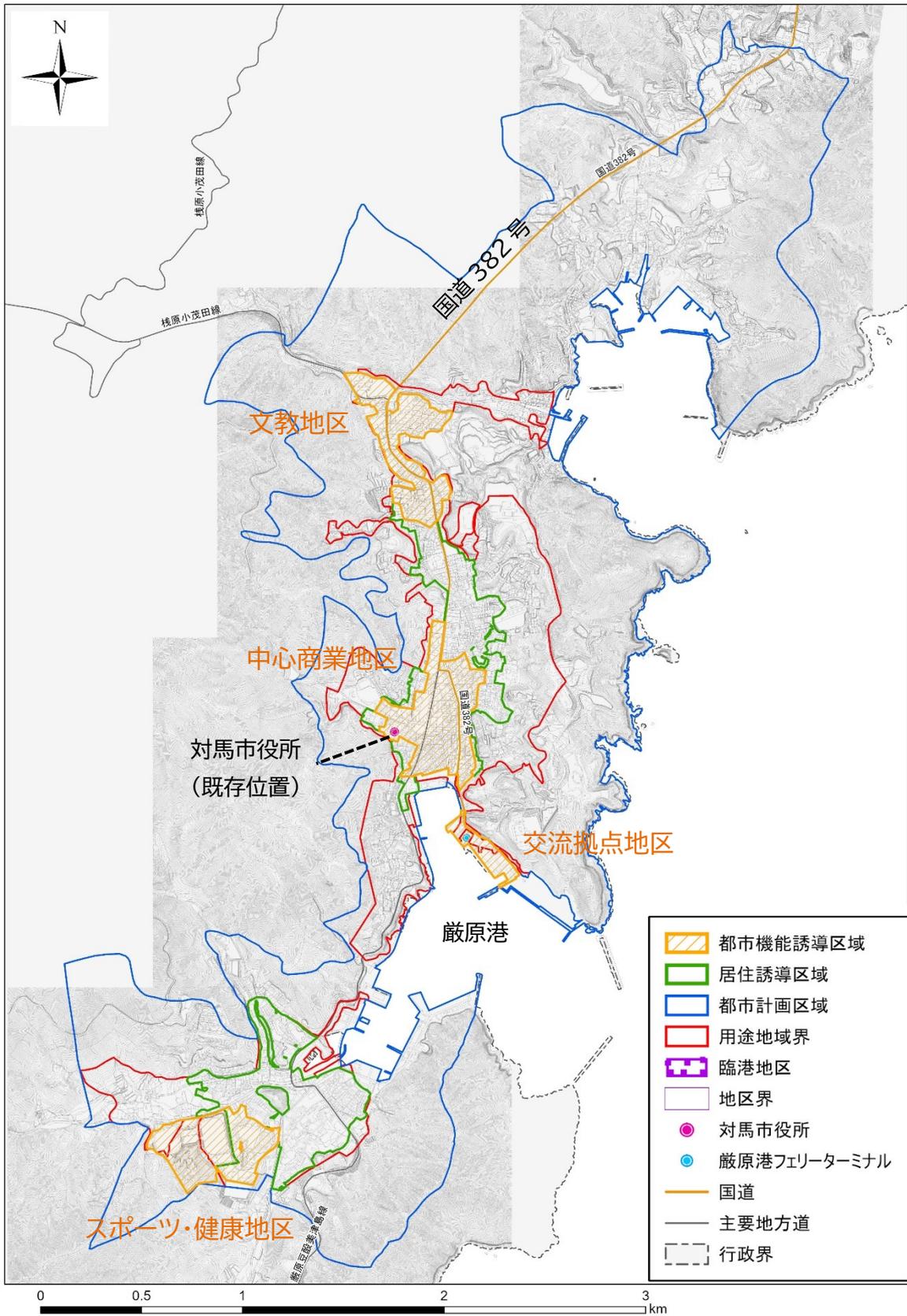
上記の考え方にに基づき、以下のステップに従って都市機能誘導区域を設定する。

■ 都市機能誘導区域設定の手順





■都市機能誘導区域





対馬市における都市機能誘導区域は、4つの区域で構成する。4つの都市機能誘導区域については、地域の特性に応じて以下の役割を持たせるものとする。

■ 4つの区域の地区名・役割

区域	地区名・役割
棧原・宮谷周辺	文教地区
市役所周辺	中心商業地区
厳原港周辺	交流拠点地区
久田周辺	スポーツ・健康地区

また、都市機能誘導区域内の人口、面積と用途地域に占める割合と、交通便利地域の面積と都市機能誘導区域に占める割合をそれぞれ示す。

■ 都市機能誘導区域内の人口と割合

	H27 (2018)		R17(2035)	
	人口 (人)	都計区域比 (%)	人口 (人)	都計区域比 (%)
用途地域	6,054	70.3	4,011	70.2
都市機能誘導区域	1,718	20.0	1,029	18.0
文教地区	820	9.5	581	10.2
中心商業地区	799	9.3	382	6.7
交通・交流地区	6	0.1	3	0.0
スポーツ・交流地区	94	1.1	63	1.1

※メッシュ人口による計測のため、公称値と異なる

■ 都市機能誘導区域内の面積と割合

	面積 (ha)	都計区域比 (%)
用途地域	216.4	27.6
都市機能誘導区域	57.3	7.3%
文教地区	15.9	2.0%
中心商業地区	20.6	2.6%
交通・交流地区	3.8	0.5%
スポーツ・健康地区	17.0	2.2%

※都市計画区域、用途地域は公称値、誘導区域面積はGIS計測値。

■ 都市機能誘導区域内の交通便利地域の面積と割合

	面積 (ha)	交通便利地域	
		面積 (ha)	カバー率 (%)
都市機能誘導区域	57.3	25.0	43.5%
文教地区	15.9	8.0	50.4%
中心商業地区	20.6	16.9	82.1%
交通・交流地区	3.8	0.0	0.0%
スポーツ・健康地区	17.0	0.0	0.0%

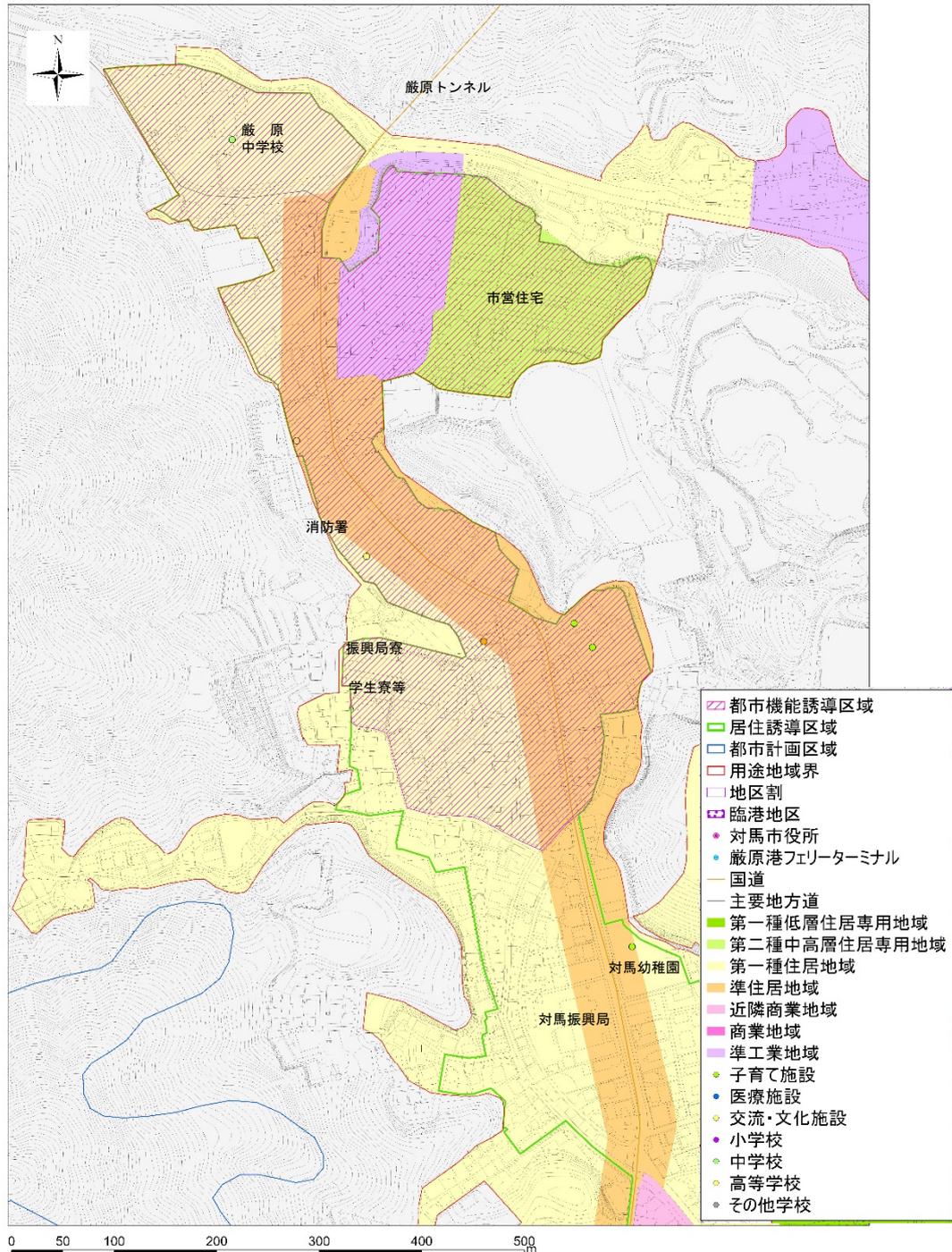


4.2.2 都市機能誘導区域の地区別の設定方針

4つの都市機能誘導区域について、以下の設定方針を掲げる。

(1) 文教地区の設定方針

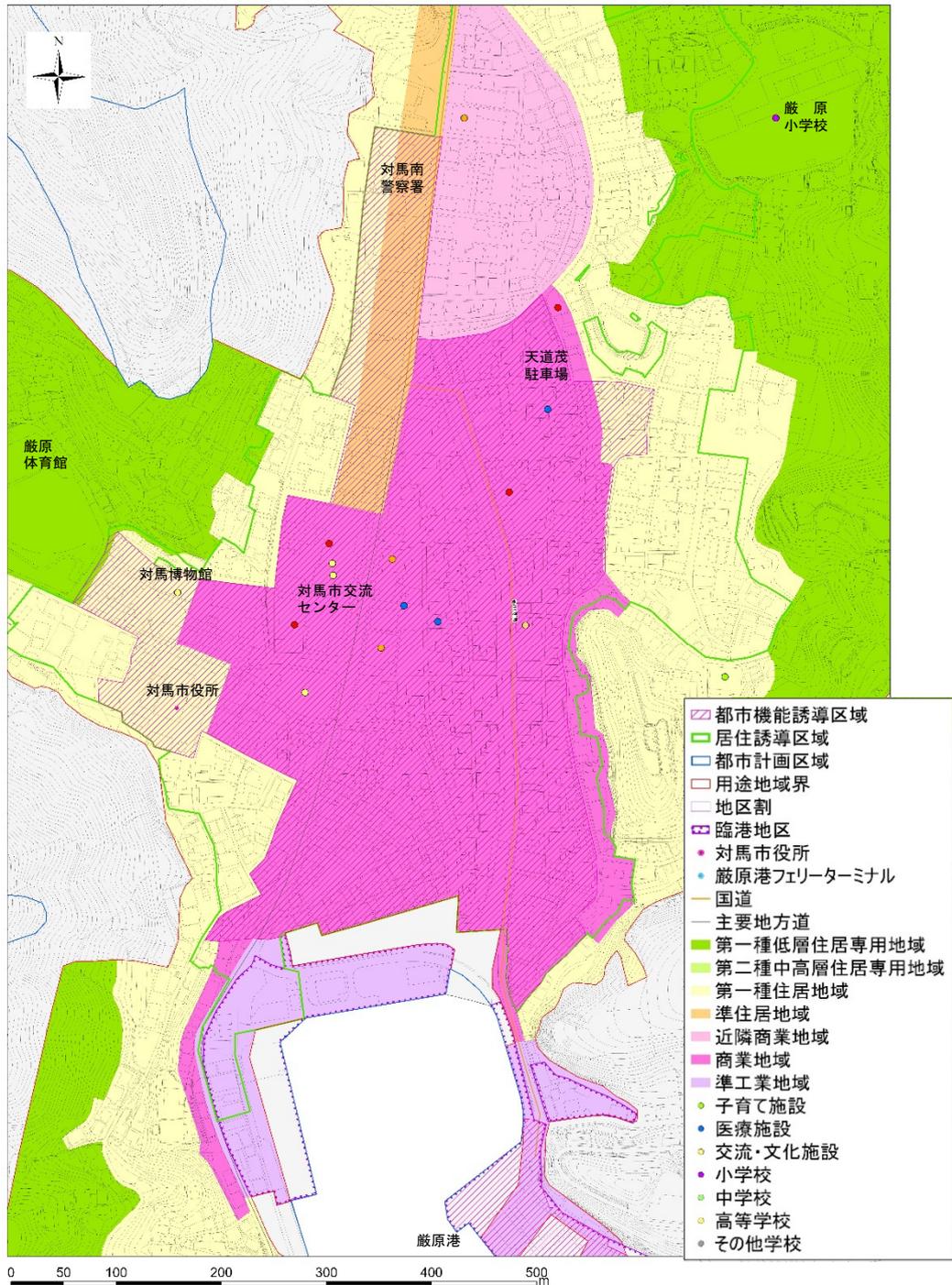
- ・ 棧原地区の厳原中学校付近及び宮谷地区の一部の用途地域が指定されている一帯を「文教地区」に設定する。
- ・ 対馬市の教育・子育ての中心地区として、教育や子育て等の活動を支える都市機能やサービスの維持・集約を図る。





(2) 中心商業地区の設定方針

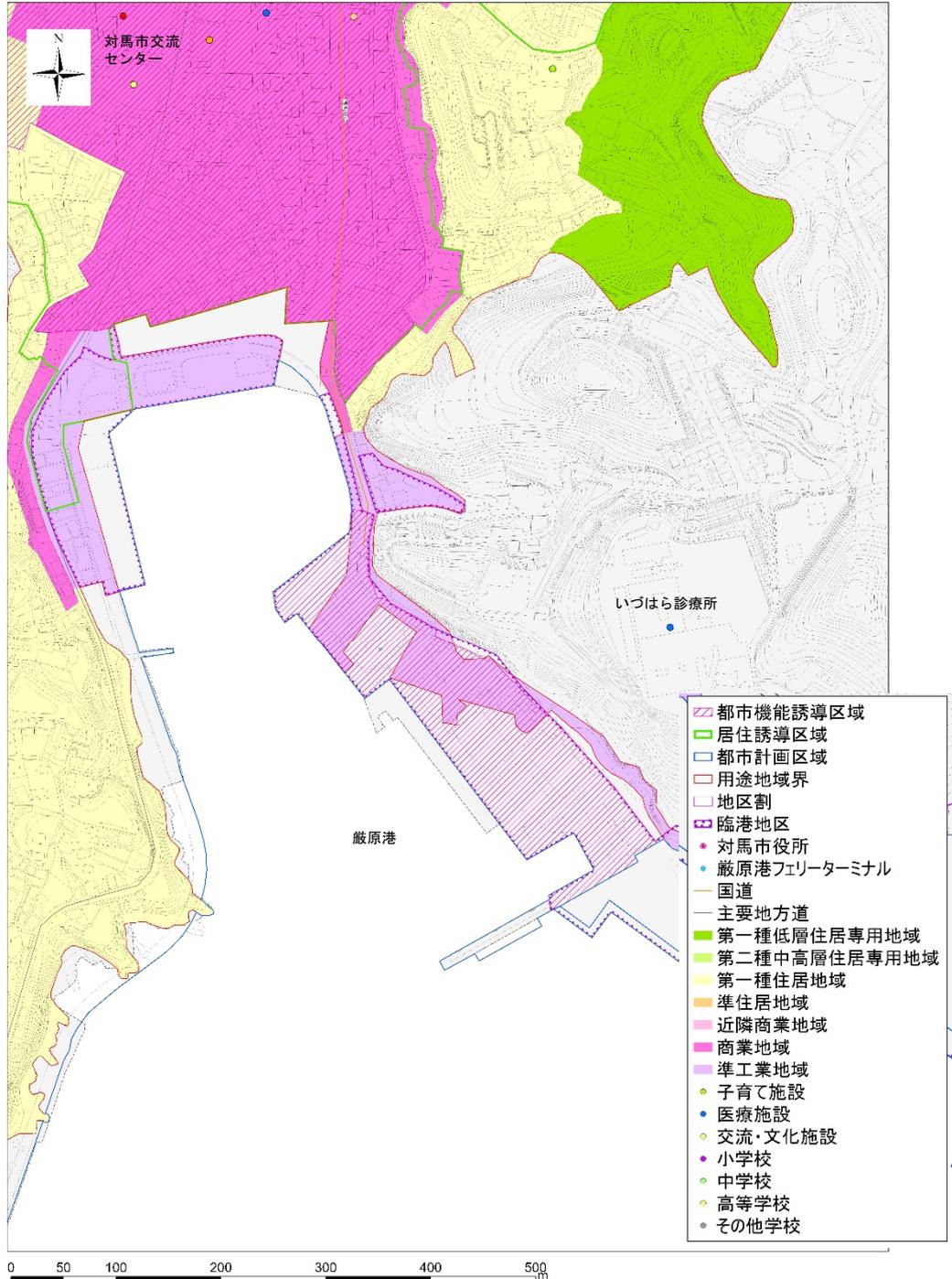
- 対馬市の中心地である、対馬市役所や対馬市交流センター周辺の商業地域を中心とした一帯を「中心商業地区」に設定する。
- 対馬市の中心拠点として、市民生活や経済活動を支える都市機能や行政サービスの維持・集約、機能拡充を図る。





(3) 交流拠点地区の設定方針

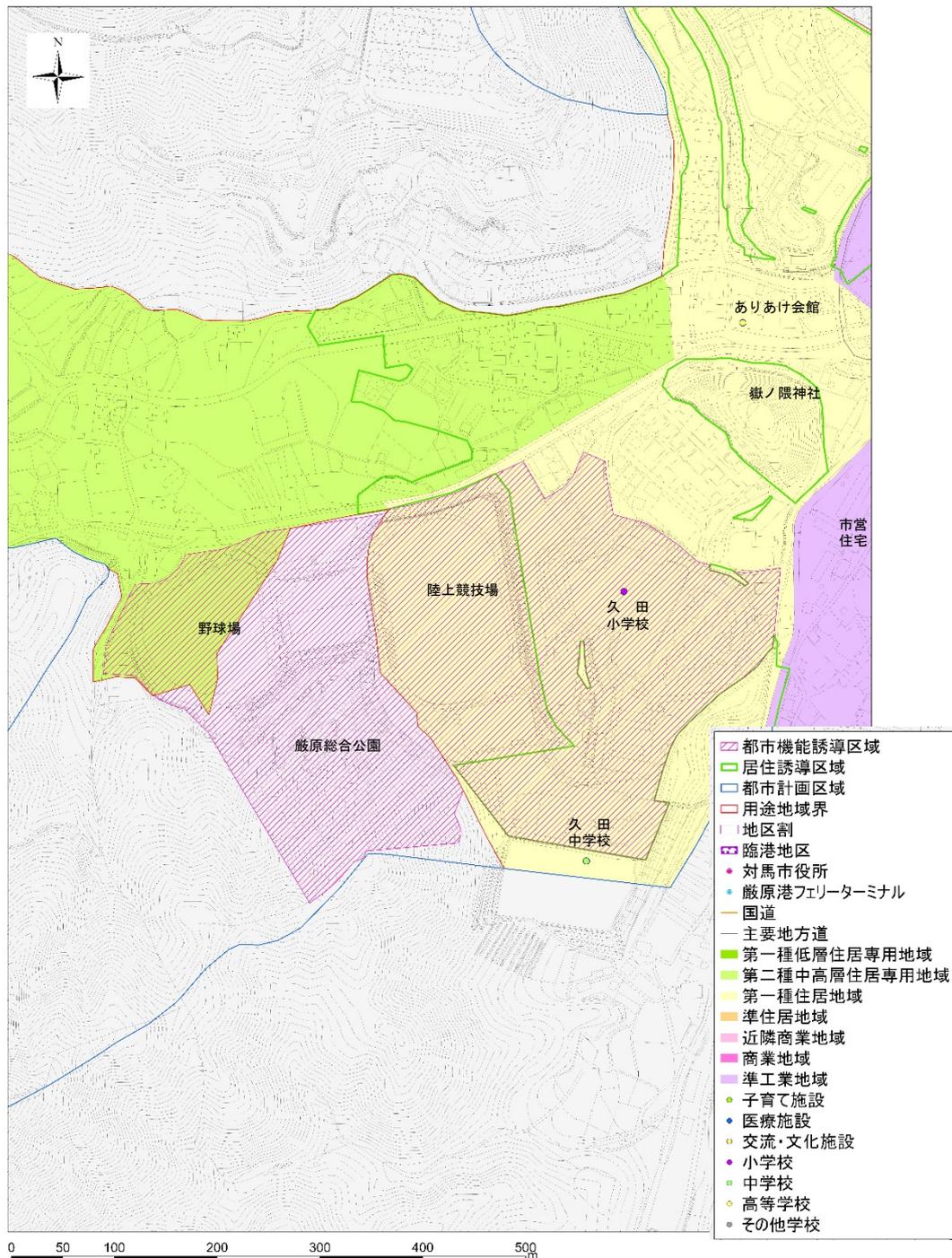
- ・ 厳原港ターミナル周辺の臨港地区が指定されている一帯を「交流拠点地区」に設定する。
- ・ 対馬市の玄関口である厳原港ターミナルと公共交通を結び付け、交通拠点機能の集約や交流拠点としての交通機能の拡充を図る。





(4) スポーツ・健康地区の設定方針

- 久田地区の都市公園厳原総合公園や久田小学校、久田中学校周辺の用途地域が指定されている一帯を「スポーツ・健康地区」に設定する。
- スポーツ・健康地区は、スポーツ等の中心地区として、市民の健康を促進する都市機能の維持・集約を図る。





4.3 誘導施設

4.3.1 誘導施設とは

誘導施設とは、「都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定」するものとして、都市再生特別措置法に規定されている。

4.3.2 誘導施設検討の留意点

誘導施設の検討にあたっては、ターゲット（まちづくり方針）、ストーリー（課題解決のための施策・誘導方針）の内容を踏まえた上で、その施設が都市機能誘導区域外に立地した場合には、今後のまちづくりに影響を与える等の観点から設定することが重要である。

また、既に都市機能誘導区域内に立地しており、今後も必要な機能の区域外への転出・流出を防ぐために誘導施設として定めることも考えられる。

地方中核都市クラスにおける拠点類型別に想定される各種機能を以下に示す。

対馬市は、地方中核都市クラスより小規模となるが、離島という特有の状況を踏まえ、生活に欠かせない基本的な機能を島内で確保できるよう、中心拠点と生活拠点に示される誘導施設について検討する。

○拠点類型別に想定される各種の機能についてのイメージ

	中心拠点	地域／生活拠点
行政機能	<ul style="list-style-type: none"> ■中核的な行政機能 例. 本庁舎 	<ul style="list-style-type: none"> ■日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 支所、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	<ul style="list-style-type: none"> ■市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 総合福祉センター 	<ul style="list-style-type: none"> ■高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティ等
子育て機能	<ul style="list-style-type: none"> ■市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 子育て総合支援センター 	<ul style="list-style-type: none"> ■子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例. 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館等
商業機能	<ul style="list-style-type: none"> ■時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例. 相当規模の商業集積 	<ul style="list-style-type: none"> ■日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例. 延床面積〇m²以上の食品スーパー
医療機能	<ul style="list-style-type: none"> ■総合的な医療サービス(二次医療)を受けることができる機能 例. 病院 	<ul style="list-style-type: none"> ■日常的な診療を受けることができる機能 例. 延床面積〇m²以上の診療所
金融機能	<ul style="list-style-type: none"> ■決済や融資などの金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫 	<ul style="list-style-type: none"> ■日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局
教育・文化機能	<ul style="list-style-type: none"> ■市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館 	<ul style="list-style-type: none"> ■地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 図書館支所、社会教育センター

86

出典：「立地適正化計画作成の手引き」（国土交通省 都市局都市計画課令和4年4月改訂）



4.3.3 厳原地区における誘導施設の考え方

対馬市立地適正化計画における都市の骨格構造としては、将来人口及び都市機能の集積が見られる主要地方道厳原豆酸美津島線沿道の対馬市交流センター一帯を「中心拠点」、将来人口の集積が見られる久田地区と棧原地区及び宮谷地区の一部を「生活拠点」として位置付けている。また、「中心拠点」については、求められる機能の違いから、陸上の交流拠点である「市役所周辺地区」、海上の交流拠点である「厳原港周辺地区」の2つから形成される。

そのため、各拠点の形成に必要な誘導施設を設定するものとする。

■ 厳原地区における誘導施設設定の考え方

名称	役割	地区	形成方針	誘導施設設定の考え方
中心拠点	行政、交通、経済、商業等のまちの中心的役割を担う地域として、歴史・文化・交流を生かした賑わいを創出する拠点	市役所周辺	都市機能の集積と合わせて歴史・文化景観の維持・保全や憩いの場を創出することで交流人口の増加を図る	対馬市の中心拠点として市民生活や経済活動を支える都市機能の維持・集約、機能拡充を図る
		厳原港周辺	島内外をつなぐ交通拠点機能の集約と合わせて憩いの場を創出することで交流人口の増加を図る	海上の玄関口としてターミナル機能（交流機能）の拡充を図る
生活拠点	日常生活に必要な施設の多くが身近な場所にある暮らしを持続的に提供する拠点	棧原・宮谷周辺	教育や子育てを支える都市機能を維持・集約することで、生活サービスの持続的な提供を図る。	現在立地している教育・子育て機能の維持、機能拡充を図る
		久田周辺	市民の健康を促進する都市機能を維持・集約することで、生活サービスの持続的な提供を図る	総合公園や学校を核としてスポーツや健康増進を促進する機能の維持、機能拡充を図る



4.3.4 誘導施設の設定

4.3.3 で示した考え方にに基づき、誘導施設の設定を行う。

設定にあたっては、現在、立地している都市機能を維持あるいは充実するものと新たに誘導していく機能の2つを設定するものとする。

また、対馬市立地適正化計画では「厳原地区」を対象として設定を行っているが、今後、「上対馬地区」「美津島地区」など、対馬市の目指すべき姿で示した5つの拠点ごとの設定を検討する。

■ 厳原地区における誘導施設の設定

都市機能	必要とする役割	対象施設	拠点名			
			栈原周辺	市役所周辺	厳原港周辺	久田周辺
行政機能	・ 市の中核となる行政機能	市役所		○		
介護・福祉機能	・ 高齢者の暮らしに関する相談や生活支援サービスを提供する機能	地域包括支援センター		○		
		老人福祉施設 小規模多機能型 居宅介護事業所	●	○		●
子育て機能	・ 子育て世帯が必要な預かりサービスや、相談・情報提供などを提供する機能	子育て支援施設 認定こども園 保育所	○	●		●
商業機能	・ 様々なニーズに対応し、一箇所に買い物、食事等を提供する機能	大規模小売店舗		○		
医療機能	・ 医療サービスを提供する機能	病院		●		
		診療所	●	○		●
金融機能	・ 決済や融資などの有人窓口による金融サービスを提供する機能	銀行		○		
交流・文化機能	・ 地域内外の交流を支える機能 ・ 地域の歴史・文化活動を支える機能 ・ スポーツ・健康増進を行う機能	ターミナル			○	
		観光交流センター		○		
		体育施設				○
		博物館等		○		
教育機能	・ 教育を行うための機能	幼稚園 小学校 中学校	○			○

注) ○都市機能の維持・充実 ●新たな機能の誘導

なお、上記の誘導区域の定義は次ページに示すとおりである。



■ 厳原地区における誘導施設の定義

都市機能	対象施設	根拠法
行政機能	市役所	・市の総合的な行政サービスの窓口
介護・福祉機能	地域包括支援センター	・介護保険法第 115 条の 46 第 1 項に定める地域包括支援センター
	老人福祉施設	・老人福祉法第 5 条の 3 に定める老人福祉施設（老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人福祉センター及び老人介護支援センター）のうち、入居を前提としない施設
	小規模多機能型居宅介護事業所	・介護保険法第 8 条第 19 項に基づく、小規模多機能型居宅介護を行う事業所
子育て支援機能	子育て支援施設	・児童福祉法第 6 条の 3 第 6 項に定める地域子育て支援拠点事業を行う施設 ・乳幼児一時預かり施設（一時預かり事業実施要綱等の国が定める基準に従い施設を整備・運営するものに限る）
	認定こども園	・就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第 2 条第 6 項に定める認定こども園
	保育所	・児童福祉法第 39 条第 1 項に定める保育所
商業機能	大規模小売店舗（店舗面積 1,000 m ² 以上）	・大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に定める大規模小売店舗
医療機能	病院	・医療法第 1 条の 5 第 1 項に定める病院
	診療所	・医療法第 1 条の 5 第 1 項に定める診療所（歯科診療所除く）
金融機能	銀行	・銀行法第 2 条に定める銀行
交流・文化機能	ターミナル	・港湾法第 2 条第 5 項に定める港湾施設
	観光交流センター	・観光客と市民が交流する施設
	体育施設	・社会教育調査規則第 3 条第 13 号に定める体育施設（一般の利用に供する目的で地方公共団体、独立行政法人又は民間が設置した体育館、水泳プール及び運動場等のスポーツ施設）
	博物館等	・博物館法第 2 条第 1 項に定める博物館 ・博物館法第 29 条に定める博物館に相当する施設
	図書館	・図書館法第 2 条第 1 項に定める図書館
教育機能	幼稚園	・学校教育法第 1 条に定める幼稚園、小学校、中学校
	小学校	
	中学校	



5. 誘導施策の検討

5.1 誘導施策の基本的な考え方

都市機能誘導区域への誘導施設の立地誘導及び居住誘導区域への居住の誘導を図るため、将来都市像実現に向けた基本方針（機能・方針）を踏まえた誘導施策の体系を以下に示す。

■ 厳原地区における誘導施策の体系

まちづくりの方針（ターゲット）	課題解決のための施策・誘導方針等（ストーリー）			
【立地適正化計画における目指すべき姿】	誘導区域等の分野	基本方針	施策・誘導方針	
		対馬市が独自に行う施策の考え方		国が行う施策の考え方
<p>【理念】 『対馬の循環を支えほっとする出会いを育む城下町 いづはら』</p> <ul style="list-style-type: none"> ○厳原地区をその立地特性から「交流の城下町」 ○市民の声を反映し、歴史や文化、景色、場所、新しいもの・ひととの出会いを日々の中で育むことのできる城下町の実現 <p>【将来都市像1】 視点「安心して楽しく、いどらんね！」 独特な歴史・文化を楽しくつなぎながら、気軽に地域の人が集い安心して住み続けられるまち</p> <p>【将来都市像2】 視点「もっと生きがいと活気を！」 世代と海を越えてつながりを感じながら、島全体の経済を牽引するまち</p> <p>【将来都市像3】 視点「みんなが暮らしやすく！」 地域内外と日常的につながり、移動が便利なまち</p>	居住誘導区域への展開	<p><居住誘導> 【基本方針1】 「安心して楽しく集えるまちづくり」で居住を誘導する</p>	<p>①石堀・石垣を活かしたまちづくりを通じて、地域への愛着や誇りを醸成する</p> <p>②誰もが質の高い生活を継続できる住環境を形成するため公共施設の再編及び低未利用地の有効活用を図る</p> <p>③防災・減災が根付いた安全な暮らしの場を構築する</p> <p>④だれもが安心して楽しく歩ける空間や気軽に集まり交流ができる場や機会を創出する</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○金融上の支援制度 ○税制上の支援制度 ○財政上の支援制度（交付金）
	都市機能誘導区域	<p><都市機能誘導> 【基本方針2】 「もっと生きがいと活気のあるまちづくり」で都市機能を誘導する</p>	<p>⑤島内外の交流を生む拠点施設の機能を強化するとともに、歴史・文化資源を活かしたまちなかの回遊性の向上を図る</p> <p>⑥商業・経済の活性化に資する施設の集積や商店街の活性化により市民の活躍の場を提供しにぎわいを創出する</p> <p>⑦交流や生産活動に不可欠な安定した情報発信を支える通信環境を整備する</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○財政上の支援制度（交付金）
	交通ネットワークへの展開	<p><交通ネットワーク> 【基本方針3】 「子どもから高齢者まで暮らしやすいまちづくり」で交通ネットワークを構築する</p>	<p>⑧多様な交通システムを活用して自家用車を持たない市民のための移動手段を確保する</p> <p>⑨緊急時の機動力を確保するため主要道路を改良し、地域の安全性を高める</p> <p>⑩幹線道路の整備と生活道路の拡幅等を行うことで、地域内外の移動を円滑にする</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○金融上の支援制度 ○税制上の支援制度 ○財政上の支援制度（交付金）
		【都市機能誘導区域外・居住誘導区域外】		○届出制度



5.2 居住誘導施策

居住誘導区域における「基本方針 1 「安心して楽しく集えるまちづくり」で居住を誘導する」に対応する誘導施策を以下に示す。

基本方針 1 「安心して楽しく集えるまちづくり」で居住を誘導する

施策・誘導方針	誘導施策
【歴史・文化の継承】 石堀・石垣を活かしたまちづくりを通じて、地域への愛着や誇りを醸成する	<ul style="list-style-type: none"> ● 石堀・石垣の保存に係る補助金対象地域の構築 ● 生活道路の拡幅 ● お船江の整備
【生活環境の充実】 誰もが質の高い生活を継続できる住環境を形成するため、公共施設の再編及び低未利用地の有効活用を図る	<ul style="list-style-type: none"> ● 公共施設の適正配置による生活利便施設の集約 ● 空家の有効活用（空家提供者への家財撤去費用の補助） ● 空家の情報のデータ化（GIS）・活用 ● 固定資産の減免に関する検討 ● 合併浄化槽の設置補助 ● 救急医療体制の中心部への集約等 ● 対馬版地域包括ケアシステムの構築 ● 出産・子育て支援
【地域防災力の向上】 防災・減災が根付いた安全な暮らしの場を構築する	<ul style="list-style-type: none"> ● 河川浸水想定地域内での垂直避難に関する検討 ● 土砂災害への対策及び土砂災害ハザードマップの周知 ● 自主防災組織による住民参加の避難訓練の定期実施 ● 避難所及び市役所への非常用電源の確保 ● 避難所機能を有する分団庫建設についての検討
【地域内交流の促進】 だれもが安心して楽しく歩ける空間や気軽に集まり、交流ができる場や機会を創出する	<ul style="list-style-type: none"> ● 子どもから高齢者が集える施設の整備 ● 高齢者サロン・広場の設置 ● 雨の日にも遊べる公園の整備 ● 歴史的なつながりの深い韓国との民間交流の促進



5.3 都市機能誘導施策

都市機能誘導区域における「基本方針2 「もっと生きがいと活気のあるまちづくり」で都市機能を誘導する」に対応する誘導施策を以下に示す。

基本方針2 「もっと生きがいと活気のあるまちづくり」で都市機能を誘導する

施策・誘導方針	誘導施策
【まちなかへの人口回帰】 【交流人口の拡大】 島内外の交流を生む拠点施設の機能を強化するとともに、歴史・文化資源を活かしたまちなかの回遊性の向上を図る	<ul style="list-style-type: none"> ●観光動線の構築 ●大型バスの昇降所、駐車場の整備 ●日本遺産「国境の島 吉岐・対馬・五島 ～古代からの架け橋～」の保全・活用
【都市機能の集積】 商業・経済の活性化に資する施設の集積や商店街の活性化により、市民の活躍の場を提供し、にぎわいを創出する	<ul style="list-style-type: none"> ●厳原体育館（S59.3.31 竣工）の配置計画の検討 ●企業誘致の奨励措置の拡充 ●官公庁の再編（公共機関の合同庁舎化）
【Society5.0 への対応】 交流や生産活動に不可欠な安定した情報発信を支える通信環境を整備する	<ul style="list-style-type: none"> ●Wi-Fi 環境改善に関する検討 ●生活サービスのオンライン化による利便性・機動力の向上

5.4 交通ネットワーク構築のための施策

交通ネットワークにおける「基本方針3 「子どもから高齢者まで暮らしやすいまちづくり」で交通ネットワークを構築する」に対応する誘導施策を以下に示す。

基本方針3 「子どもから高齢者まで暮らしやすいまちづくり」で交通ネットワークを構築する

施策・誘導方針	誘導施策
【多様な移動手段の確保】 多様な交通システムを活用して、自家用車を持たない市民のための移動手段を確保する	<ul style="list-style-type: none"> ●地域公共交通計画の策定及び連携 ●乗り合いタクシーの利用システムの改善 ●買い物が困難な方への支援
【安全な道路ネットワークの形成】 緊急時の機動力を確保するため、主要道路を改良し、地域の安全性を高める	<ul style="list-style-type: none"> ●緊急車両の通行確保
【安全な道路ネットワークの形成】 幹線道路の整備と生活道路の拡幅等を行うことで、地域内外の移動を円滑にする	<ul style="list-style-type: none"> ●幹線道路整備・広域幹線道路網の整備 ●生活道路の拡幅



5.5 届出制度

5.5.1 居住誘導区域に係る制度

居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するための制度で、**一定規模以上の住宅の開発または建築等行為を行おうとする場合は、対馬市への届出が義務づけられる。**

■届出制度の概要

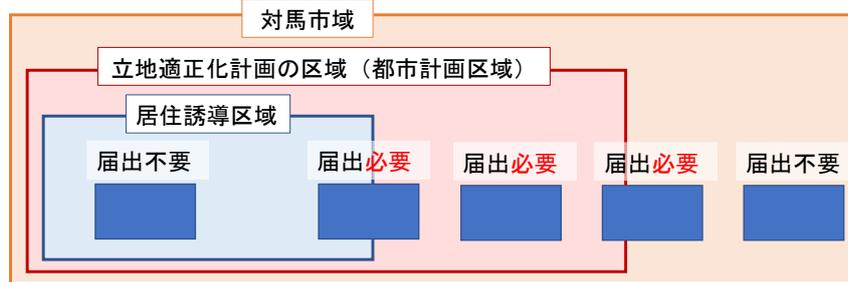
- ・ 居住誘導区域外で3戸以上、または、1,000㎡以上の住宅等に係る開発行為や3戸以上の建築行為を行う場合は、原則として対馬市への届出が必要（都市再生特別措置法 第88条）。
- ・ 届出は、開発行為等に着手する30日前までに必要。
- ・ 必要な届出を怠った場合や虚偽の届出を行った場合、罰則が設けられている（都市再生特別措置法 第130条）。

【居住誘導区域外で届出対象となるもの】

開発行為	(いずれか一つに該当) <ul style="list-style-type: none"> ・ 3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為 ・ 1戸または2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が1,000㎡以上の場合 	■例示 3戸の開発行為⇒【必要】  1,300㎡の1戸の開発行為⇒【必要】  800㎡の2戸の開発行為⇒【不要】 
建築等行為	(いずれか一つに該当) <ul style="list-style-type: none"> ・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ・ 建築物を改築または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合 	■例示 3戸の建築行為⇒【必要】  1戸の建築行為⇒【不要】 

■一部の区域が居住誘導区域に含まれる場合（居住誘導区域境界を含む土地の扱い）

原則として、一体的な建築行為又は開発行為を行う土地の全てが居住誘導区域内に含まれていなければ（一部でも居住誘導区域外であれば）、居住誘導区域に含まないものとして扱い、届出が**必要**。



凡例：  居住誘導に関する届出対象となる行為を行おうとする敷地

■特に居住誘導区域から離れた地域での住宅開発や災害レッドゾーンに係る届出があった場合

居住誘導区域への住宅立地の誘導に支障をきたす場合には、勧告、また勧告に従わない場合には公表を行う可能性があります（都市再生特別措置法 第88条）。



5.5.2 都市機能誘導区域に係る制度

都市機能誘導区域内外における都市機能誘導施設の立地動向を把握するための制度である。**都市機能誘導区域の外において、第4章で設定した、誘導施設を有する建築物の建築行為又は開発行為を行うおうとする場合には、対馬市への届出が義務付けられる。**また、**都市機能誘導区域の中で誘導施設を休止・廃止しようとする場合にも、届出が必要である。**

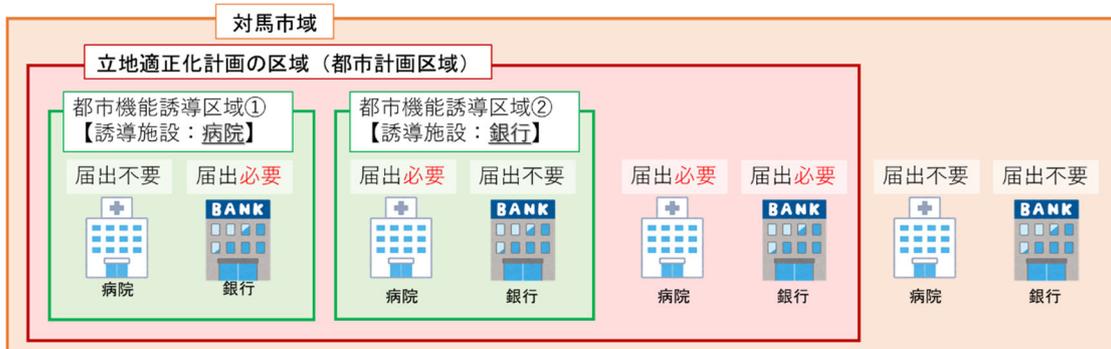
■届出制度の概要

- ・都市機能誘導区域外に誘導施設を整備する場合は、原則として対馬市への届出が必要（都市再生特別措置法 第108条）。
- ・都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止又は廃止する場合は、原則として対馬市への届出が必要（都市再生特別措置法 第108条の2）。
- ・届出は、開発行為等に着手する日の30日前、また誘導施設を休止・廃止する日の30日前までに必要。
※届出内容を変更する場合も、変更に係る行為に着手する日の30日前までに届出が必要。
- ・必要な届出を怠った場合や虚偽の届出を行った場合、罰則が設けられている（都市再生特別措置法 第130条）。

【都市機能誘導区域外で届出対象となるもの】

開発行為	・誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為
建築等行為	・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ・建築物の改築または建築物の用途を変更して、誘導施設を有する建築物とする場合

■開発行為、建築等行為に関する届出要否の考え方



※上図は例であり、都市機能誘導区域ごとに設定した誘導施設は、第4章「4.3.4 誘導施設の設定(P.57)」のとおり

■一部の区域が届出対象に含まれる場合（都市機能誘導区域境界を含む土地の扱い）

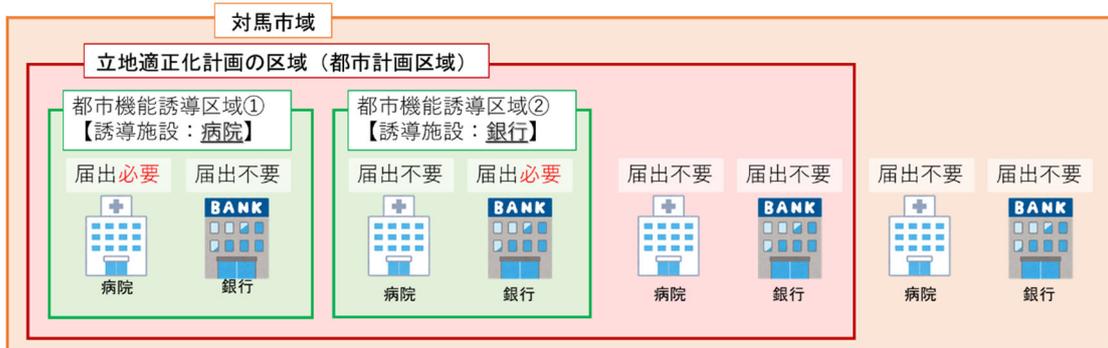
開発行為、建築等行為の場合は、原則として、一体的な建築行為又は開発行為を行う土地のうち、**一部でも都市機能誘導区域外であれば（全てが都市機能誘導区域内に含まれていなければ）、都市機能誘導区域に含まないものとして扱い、届出が必要。**



【都市機能誘導区域内で届出対象となるもの】

休止・廃止 ・ 誘導施設を休止または廃止する場合

■ 休止・廃止に関する届出要否の考え方



※上図は例であり、都市機能誘導区域ごとに設定した誘導施設は、第4章「4.3.4 誘導施設の設定(P.57)」のとおり

■ 一部の区域が届出対象に含まれる場合（都市機能誘導区域境界を含む土地の扱い）

休止・廃止の場合は、原則として、休止・廃止を行おうとする誘導施設の立地する土地のうち、**一部でも都市機能誘導区域内**に含まれていれば（全てが都市機能誘導区域外でなければ）、都市機能誘導区域に含むものとして扱い、届出が**必要**。



6. 防災指針

6.1 防災指針の概要

6.1.1 防災指針の目的

近年、特に水災害については頻発・激甚化の傾向を見せており、防災まちづくりの検討においては、洪水（外水氾濫）や雨水出水（内水）、津波、高潮、土砂災害などの災害要因毎に検討を行うとともに、災害が同時に発生することによる被害の拡大等も想定し、これらの災害を統合的に検討することが必要である。

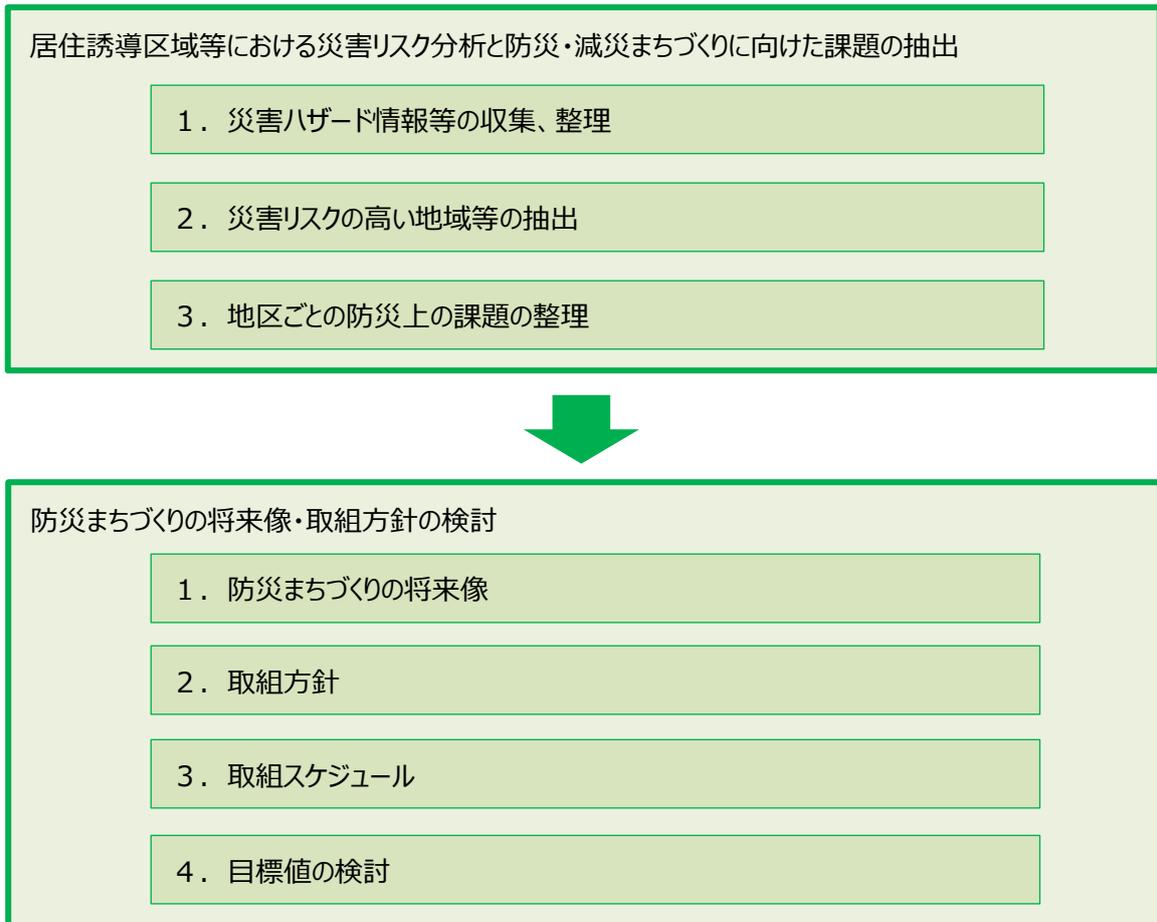
このような自然災害、特に水災害に対応するため、令和2（2020）年6月に都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画に防災指針が位置づけられることとなった。

防災指針は、災害ハザードエリアにおける開発抑制や移転の促進、防災施策との連携強化など、安全なまちづくりに必要な対策を講じるため、立地適正化計画に定めるものである。

6.1.2 防災指針策定の流れ

防災指針策定の流れ（フロー）を以下に示す。

■ 防災指針策定の流れ





6.2 災害リスクの分析と課題

6.2.1 災害ハザード情報等の収集、整理

各種関係資料を収集、整理することで、災害ハザード情報の把握を行った。

以下の項目について資料を収集した。なお、具体的な内容は防災指針（詳細版）に掲載する。

■収集、整理した災害ハザード情報

- ・ 既往災害被害箇所
- ・ 自然災害リスク情報
（標高・地形、洪水、津波浸水想定区域、土砂災害、大規模盛土造成地）
- ・ 各種ハザード区域の重ね合わせ

6.2.2 災害リスクの高い地域等の抽出

各種災害ハザード情報と、人口分布や建物立地状況等を重ね合わせることで、災害リスクの高い地域の抽出を行った。

以下の項目について検討した。なお、具体的な内容は防災指針（詳細版）に掲載する。

■災害リスクの高い地域等の抽出の検討項目

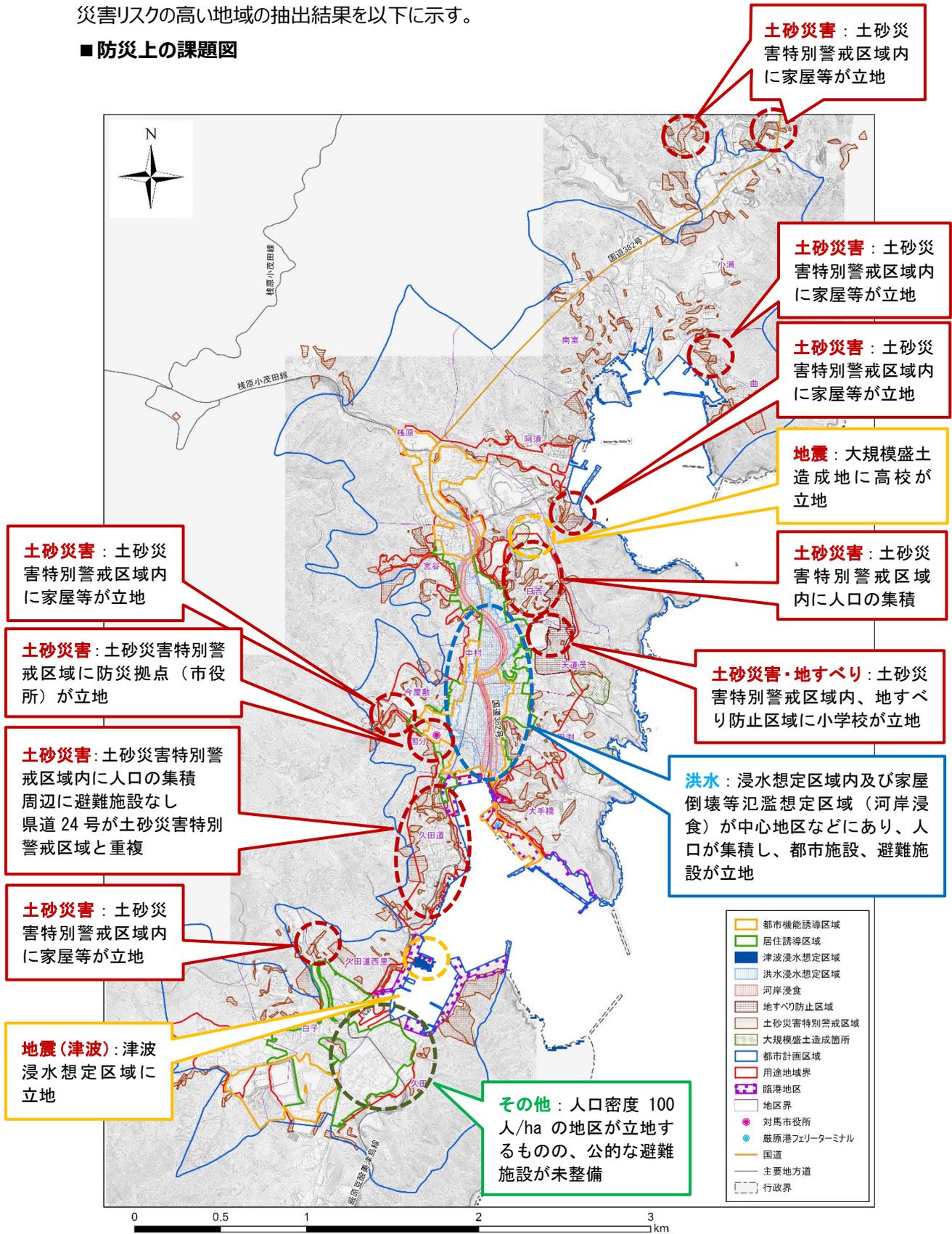
- | | |
|-----------------|------------|
| ○洪水リスク | |
| ・ 浸水想定区域 × | ・ 人口分布 |
| | ・ 老年人口分布 |
| | ・ 建物階数 |
| | ・ 避難施設 |
| | ・ 誘導施設 |
| | ・ 要配慮者利用施設 |
| | ・ 建物分布 |
| ・ 家屋倒壊等氾濫想定区域 × | ・ 建物分布 |
| ○土砂災害リスク | |
| ・ 土砂災害特別警戒区域 × | ・ 人口分布 |
| | ・ 建物分布 |
| | ・ 誘導施設 |
| | ・ 要配慮者利用施設 |
| ・ 土砂災害 × | ・ 道路網 |



6.2.3 地区ごとの防災上の課題の整理

災害リスクの高い地域の抽出結果を以下に示す。

■防災上の課題図





6.3 防災まちづくりの将来像・取組方針

6.3.1 防災まちづくりの将来像

防災・減災対策を実施していくにあたっての対応方針（ターゲット）となる「防災まちづくりの将来像」は、対馬市の防災への取組と整合を図ることとした。将来像・取組方針を以下に示す。

■理念

対馬の循環を支え ほっとする出会いを育む城下町 いづはら

◇基本となる防災上の将来像

【将来都市像1】

視点「安心して楽しく、いどらんね！」

独特な歴史・文化を楽しくつなぎながら、

気軽に地域の人が集い

安心して住み続けられるまち

◇防災上の基本的な姿勢（基本目標）

- ①人命の保護が最大限図られること
- ②本市及び地域社会の重要な機能が致命的な障害を受けず維持されること
- ③市民の財産及び公共施設に係る被害の最小化
- ④迅速な復旧復興

出典：対馬市国土強靱化地域計画（対馬市、令和2年3月）

◇防災指針における対応方針（ターゲット）

【地域防災力の向上】

防災・減災が根付いた安全な暮らしの場を構築する

◇防災指針での取組方針

○居住リスクの回避

：災害時に被害が発生しないようにする（回避する）ための取組

○災害リスクへの低減

：【ハード】浸水対策や土砂災害防止のための整備等

：【ソフト】氾濫の発生に際し、確実な避難や経済被害軽減、早期の復旧・復興のための対策

出典：防災指針の検討について（国土交通省、令和2年9月29日）



6.3.2 取組方針

防災まちづくりに向け、ハード、ソフト両面から災害リスクの回避、低減に必要な取組について検討する。

検討にあたっては、都市計画マスタープラン、地域防災計画、国土強靱化計画等の関連計画との整合を図り、取組を推進する。なお、地域防災計画における火災等の災害は、地域防災計画、国土強靱化計画に準ずることとし、ここでは検討していない。

災害リスク別の取組方針を以下に示す。

■災害リスク別取組方針

分類	取組方針
浸水災害	1.浸水対策 ○市街地等の浸水対策（国土強靱化計画）
土砂災害・ 地震災害・ 津波災害	1.土砂災害対策 ○土砂災害リスクからの被害を防ぐための対策等（国土強靱化計画）
	2.地震対策 ○大規模自然災害の発生への対応（国土強靱化計画） ○孤立集落等への対策（国土強靱化計画・地域防災計画）
	3.津波対策 ○津波防災地域づくり（国土強靱化計画）

大規模自然災害が発生したときでも人命の保護を最大限図るため、災害に強いまちづくりを推進する。災害リスク別の取組と合わせて推進する、人命の保護に対する取組方針を以下に示す。

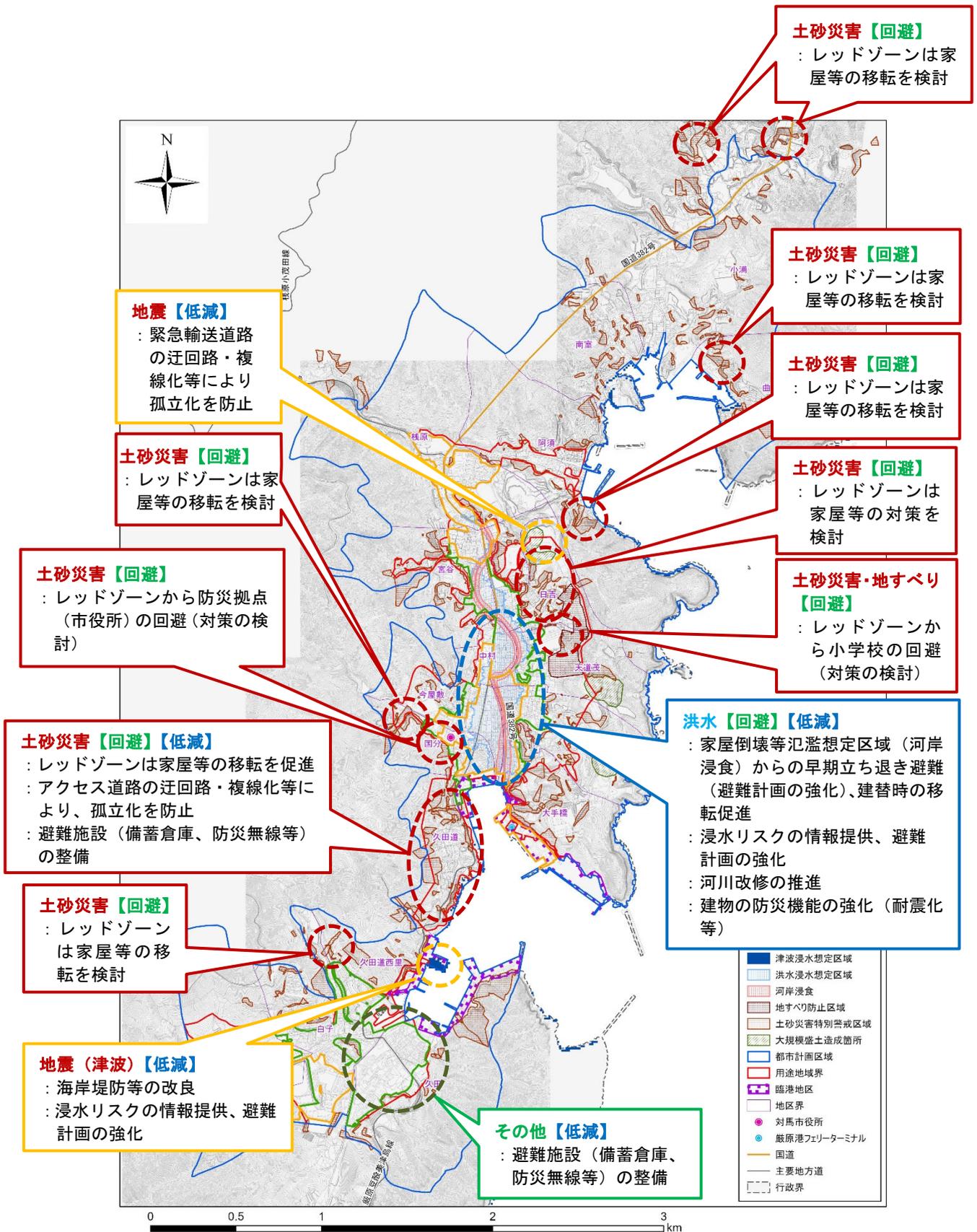
■人命の保護に対する取組方針

取組方針
1.災害に強いまちづくり ○情報伝達手段の多様化・多重化等（国土強靱化計画） ○消防施設・設備の充実強化（国土強靱化計画）
2.避難路・避難場所 ○避難路・避難場所の充実（国土強靱化計画）
3.避難体制 ○防災意識の涵養と警戒避難体制の推進（国土強靱化計画） ○水位周知等に係る対策の推進（国土強靱化計画） ○避難行動要支援者対策（国土強靱化計画）

上記の取組方針について、災害リスクの高い地域への適用方針を整理した。取組方針図を次ページに示す。



■ 取組方針図





6.3.3 取組スケジュール

取組に関するスケジュールを以下に示す。スケジュールは、目標年次に至るまでの短期（おおむね 5 年程度）、中期（おおむね 10 年程度）、長期（おおむね 20 年程度）の達成目標について設定する。

既存の計画を策定または見直しを行ってから 5 年以上経過する場合や、災害が発生した場合には、計画の効果を評価し、取組の追加・変更等を適時適切に行うこととする。

■取組スケジュール

分類	施策	実施主体			実施時期の目標				
		国	県	市	短期 5年	中期 10年	長期 20年		
浸水災害	1. 浸水対策				→				
	○水害発生の危険性が高い対馬の急流河川の河川改修事業の検討				→				
土砂災害・地震災害・津波災害	○排水施設整備等の推進				→				
	1. 土砂災害対策	○土砂災害等のハード対策の検討				→			
		○警戒区域・特別警戒区域の指定検討				→			
		○砂防施設や治山施設の整備				→			
	2. 地震対策	○レッドゾーンからの家屋等の移転や学校・防災拠点等への防災対策の検討				→			
		○交通基盤の災害対策				→			
		○インフラの長寿命化				→			
	3. 津波対策	○建物の耐震化				→			
		○海岸・堤防等の計画高の検討				→			
		○海岸堤防開口部の改良				→			
	人命の保護	1. 災害に強いまちづくり	○海岸防災林の整備				→		
			○CATVの防災無線の整備				→		
○日吉分団庫他、分団庫建設の複合施設化						→			
2. 避難路・避難場所		○旧いづはら病院施設の防水工事計画の推進				→			
		○指定避難場所の増加				→			
		○指定避難所における太陽光発電設備、非常用発電機、応急電源車等による電力確保				→			
		○食料及び生活物資の備蓄の推進				→			
		○浸水想定区域への垂直避難所の設置				→			
3. 避難体制		○避難場所や避難路の確保、避難所の耐震化				→			
		○自主防災組織による住民参加の避難訓練の定期実施				→			
		○警戒避難体制整備等				→			
		○自主防災組織活動促進事業				→			
		○要支援者名簿の作成及び個別計画の作成				→			



6.3.4 目標値の検討

(1) 目標値の設定

先に示す具体的な取組のうち、本市における防災指針の目標値を設定する。

目標値は、誘導区域などの人口集積地において大規模災害となり得る土砂災害リスクについて検討する。

土砂災害リスクから回避する取組のうち、多くの居住人口に係る「レッドゾーンからの家屋等の移転や学校・防災拠点等への防災対策の検討」について、ハザードエリア（レッドゾーン）に立地する誘導施設数及び要配慮者利用施設数への対策数を目標とする。

■目標値

目標管理指標		基準値 【令和2 (2020)年】	目標値 【令和17 (2035)年】
都市計画区域内	ハザードエリア（レッドゾーン）に立地する誘導施設への対策数	—	7施設すべて対策を実施
	ハザードエリア（レッドゾーン）に立地する要配慮者利用施設への対策数	—	6施設すべて対策を実施

(2) 整備目標

具体的な取組の計画的な進捗を図るために、ハード整備に関わる整備目標を設定する。

整備目標は、対馬市国土強靱化地域計画と連動して進めることとする。

■整備目標

No.	事業名等	基礎値	目標値
1	多数の者が利用する建築物の耐震化 ・耐震化率	86% (R1)	90% (R6)
2	一般の住宅の耐震化率 ・耐震化率	45% (H19)	90% (R6)
3	学校施設のトイレの洋式化率	21.8% (R1)	50.9% (R6)
4	合併浄化槽の普及率	33.28% (R2)	41.56% (R7)



7. 計画の推進に向けて

7.1 目標値の設定

立地適正化計画は、実施される施策の有効性を評価するための指標及びその目標値を設定するとともに、目標値が達成された際に期待される効果について定量化する必要がある。

計画の推進状況を評価するにあたっては、「目標管理指標 = コンパクトシティ化の度合いを計測」と「施策の進捗管理指標 = 施策の発現効果を計測」の両面から行うこととし、これにより、計画及び施策の評価を行う。

それぞれの評価指標は、先に設定したまちづくりの方針（ターゲット）と課題解決のための施策・誘導方針等（ストーリー）を踏まえて設定する。

7.1.1 目標管理指標の設定

まちづくりの方針（ターゲット）と課題解決のための施策・誘導方針等（ストーリー）を踏まえて、「目標管理指標（コンパクトシティ化の度合いの指標）」を設定し、将来目標を評価する。

(1) 居住誘導に関する目標管理指標

将来都市像「対馬の循環を支え ほっとする出会いを育む城下町 いづはら」の実現を目指し、厳原地区の中心部への居住回帰の流れをつくる。

このため、厳原地区内での歴史・文化の継承、生活環境の充実、地域防災力の向上、地域内交流の促進により、安心して楽しく集える暮らしの環境を形成し、居住誘導を図る。さらに、中心拠点、生活拠点での都市機能の強化と、交通ネットワークの強化を図ることも加え、これらの総合的な施策により、立地適正化計画を推進する。

また、質の高い生活を支えるような、より高次の都市機能によるサービスは、必要な人口規模が維持された環境で成立する。

以上から、計画の総合的な推進にあたり、目標管理のための指標と将来目標は必要となる都市機能の成立を支える「居住誘導区域内の人口密度」とする。

■ 居住誘導に関する目標管理指標と目標値

目標管理指標		基準値 【平成 27 (2015) 年】	長期目標値 【令和 17 (2035) 年】
暮らしの 機能の維持	居住誘導区域 内の人口密度	42.0 人/ha	32.5 人/ha

■ 目標設定の考え方

まち・ひと・しごと創生総合戦略の施策と立地適正化計画の施策を総合的に推進することで、居住誘導区域内の人口密度の減少幅を施策無しと比較し、半分程度に抑える。

※施策無しの場合、令和 17 (2035) 年の人口密度は 25.1 人/ha



(2) 都市機能誘導に関する目標管理指標

将来都市像「対馬の循環を支え ほっとする出会いを育む城下町 いづはら」の実現を目指し、厳原地区の都市機能の強化を目指す。

このため、厳原地区内の4つの拠点において、先に設定した各地区の役割を踏まえた、暮らしを守る都市機能の維持が必要である。

対馬市において、暮らしを守るために必要な都市機能は、「食料品や生活用品（洗剤・衛生用品など）のお店」、「病院や診療所」、「子育てを支援する施設」、「介護・福祉を支援する施設」等がある。これら誘導施設が中心拠点、生活拠点のいずれかにあることが必要である。

以上から、都市機能誘導に関する目標管理のための指標は、必要となる都市機能の集積を評価可能な「誘導施設の立地数」とする。

■ 都市機能誘導に関する目標管理指標と目標値

目標管理指標		基準値 【平成 27 (2015) 年】	長期目標値 【令和 17 (2035) 年】
都市機能の維持	誘導施設の立地数	1 4 施設	1 7 施設

■ 目標設定の考え方

既存施設で確保できている、4つの拠点別 1 4 施設を維持しつつ、新たに誘導することを目指す医療機能、子育て機能、介護・福祉機能について、各機能 1 施設ずつ、4つの拠点のいずれかに誘導する。



(3) 交通ネットワークに関する目標管理指標

将来都市像「対馬の循環を支え ほっとする出会いを育む城下町 いづはら」の実現に向け、交通ネットワークを充実させることで、厳原地区内外での多様な世代の暮らしを守り、成立させていく必要がある。

このため、居住誘導区域の人口密度の維持及び対馬市全島での交流促進により、公共交通サービスの持続と利便性向上を図り、子どもから高齢者まで暮らしやすいまちを形成する。

以上から、交通ネットワークに関する目標管理指標は、公共交通の持続と利便への反映を評価可能な「路線バス利用者数」とする。

■交通ネットワークに関する目標管理指標と目標値

目標管理指標		基準値 【平成 29 (2017) 年】	長期目標値 【令和 17 (2035) 年】
公共交通の充実	路線バス利用者数（空港線）	66,235 人/年	52,465 人/年

■目標設定の考え方

主要な医療機関である対馬病院、対馬空港、厳原地区の中心を通る国道 382 号及び主要地方道厳原豆酸美津島線を通過する路線バス「空港線」の利用者数を評価値とする。新型コロナウイルス感染症の感染拡大以前における最大値である、平成 29（2017）年度の水準まで回復させる。なお、誘導施策を実施した場合の将来人口増減率を加味して目標値を設定した。



7.1.2 施策の進捗管理指標

まちづくりの方針（ターゲット）と課題解決のための施策・誘導方針等（ストーリー）を踏まえて、「施策の進捗管理指標（施策の発現効果を計測）」を設定し、施策の進捗による効果を評価する。

(1) 居住誘導に関する進捗管理指標

基本方針 1「安心して楽しく集えるまちづくり」で居住を誘導するための施策を実施し、この施策により発現する効果を、以下の 2 つの進捗管理指標で評価する。

■ 居住誘導に関する進捗管理指標 1 と目標値

ストーリー	進捗管理指標	基準値 【令和 3（2021）年】	目標値 【令和 7（2025）年】
①石堀・石垣を活かしたまちづくりを通じて、地域への愛着や誇りを醸成する	石堀・石垣の箇所数	93 箇所	83 箇所

■ 目標設定 1 の考え方

既存の石堀・石垣のうち、個人が所有する 10 箇所を除き、公共または民間の所有する箇所の全て（83 箇所）を対象として、維持・保全を行う。

■ 居住誘導に関する進捗管理指標 2 と目標値

ストーリー	進捗管理指標	基準値 【令和 3（2021）年】	目標値 【令和 7（2025）年】
③防災・減災が根付いた安全な暮らしの場を構築する	消防車両進入困難エリアの箇所数	149 箇所	138 箇所

■ 目標設定 2 の考え方

消防車両の進入困難エリアのうち、特に進入困難な箇所が密集している 11 箇所を優先的に拡幅することにより、消防車両進入困難エリアを解消する。



(2) 都市機能誘導に関する進捗管理指標

基本方針 2「もっと生きがいと活気のあるまちづくり」で都市機能を誘導するための施策を実施し、この施策により発現する効果を、以下の 2 つの進捗管理指標で評価する。

■ 都市機能誘導に関する進捗管理指標 1 と目標値

ストーリー	進捗管理指標	基準値 【令和 2 (2020) 年】	目標値 【令和 7 (2025) 年】
⑤島内外の交流を生む拠点施設の機能を強化するとともに、歴史・文化資源を活かしたまちなかの回遊性の向上を図る	ふれあい処つしまの日本人利用者数	6,915 人/年	11,991 人/年

■ 目標設定 1 の考え方

平成 26 年度 (2014 年度) ~ 令和 2 年度 (2020 年度) の日本人の増加トレンドを継続させる。

■ 都市機能誘導に関する進捗管理指標 2 と目標値

ストーリー	進捗管理指標	基準値 【令和 3 (2021) 年】	目標値 【令和 7 (2025) 年】
⑤島内外の交流を生む拠点施設の機能を強化するとともに、歴史・文化資源を活かしたまちなかの回遊性の向上を図る	厳原城下町地区内の日本人の回遊数 (横町線)	280 人/日	767 人/日

■ 目標設定 2 の考え方

都市再生整備計画 厳原城下町地区 第 3 期 で未達成の目標値を達成する。



(3) 交通ネットワークの構築に関する進捗管理指標

基本方針 3「子どもから高齢者まで暮らしやすいまちづくり」で交通ネットワークを構築するための施策を実施し、この施策により発現する効果を、以下の1つの進捗管理指標で評価する。

■交通ネットワークに関する進捗管理指標と目標値

ストーリー	進捗管理指標	基準値 【令和3(2021)年】	目標値 【令和7(2025)年】
⑧多様な交通システムを活用して自家用車を持たない市民のための移動手段を確保する ⑨緊急時の機動力を確保するため主要道路を改良し、地域の安全性を高める	誘導区域、またその区域と他の地域をつなぐ 広域連携軸・地域間連携軸の沿道のバス停数	13箇所	13箇所

■目標設定の考え方

誘導区域、またその区域と他の地域との間を公共交通で移動できる、現状の交通アクセスを維持する。



7.2 計画の進行管理

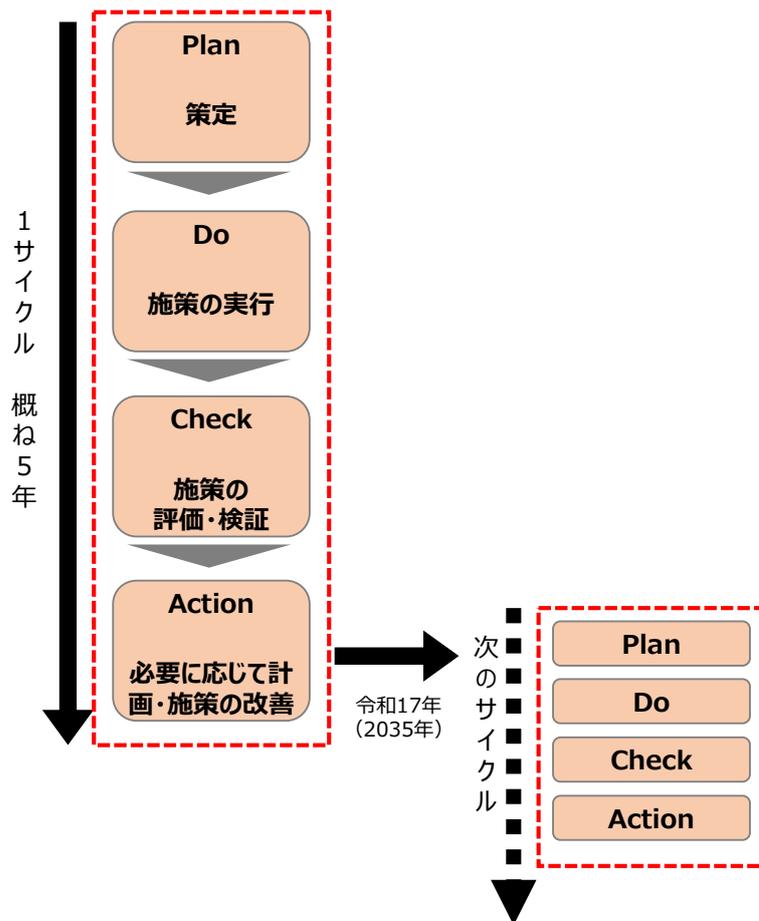
対馬市立地適正化計画は、住民や関係機関と連携し協働で実施するとともに、対馬市都市計画マスタープランと連動して行政内調整や連携を図る。

このため対馬市立地適正化計画は、対馬市都市計画マスタープランの目標年次に即し、おおむね20年後となる令和17（2035）年を見据えたものとしている。

対馬市は対馬市博物館の整備、厳原港ターミナルの整備などの事業に既に取り組んでいることから、これらの整備完了から時期を逸さず、立地適正化計画で示すにぎわいのある中心拠点の形成等にも早期に重点的に取り組み、対馬市の活力を高めることが必要である。また、若年層の島外流出の抑制に向けて、誘導施策の着実な実施を図っていくことが必要である。

計画の推進にあたっては、都市計画基礎調査の結果等の活用を図るとともに、おおむね5年ごとに都市機能誘導、居住誘導、交通ネットワーク等の施策の実施状況について調査、分析、評価を行い、必要があれば、計画の変更に加えて、関連する都市計画の変更に結びつけていくこととする。

■ 計画の進行管理



対馬市立地適正化計画



長崎県対馬市 建設部 建設課

〒817-8510 長崎県対馬市厳原町国分 1441 番地
TEL. 0920-53-6111 (内線364) FAX. 0920-53-6123

令和5年3月 策定