

## ■ 現行計画における居住誘導区域の検証

### 1. どの区域を居住誘導区域とするのか(居住誘導区域の検証)

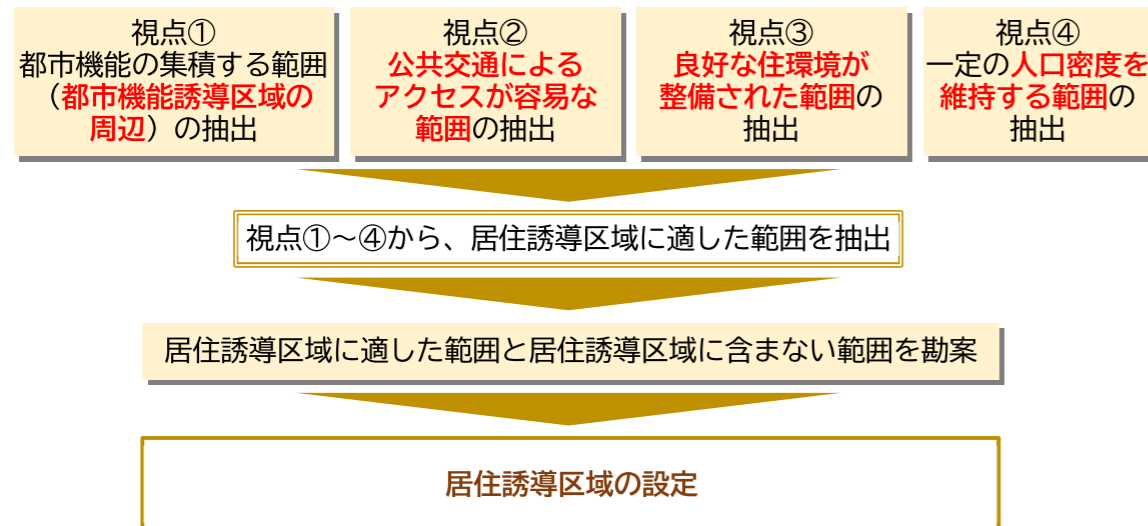
#### 1-1. 居住誘導区域とは

居住誘導区域は、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**です。

#### 1-2. 居住誘導区域設定の視点

視点
<p><b>視点① 都市機能が集積する範囲(都市機能誘導区域の周辺)の抽出</b>                      住民の生活を支える機能やサービスが身近に備わる区域が居住を誘導すべき区域であり、併せて都市機能を維持するためには、周辺に一定の居住人口の集積が必要であることから、都市機能誘導区域周辺から 800m を居住誘導区域として検討します。(都市機能の集積する区域へ徒歩でアクセスが容易な範囲)</p>
<p><b>視点② 公共交通によるアクセスが容易な範囲の抽出</b>                      都市機能誘導区域への公共交通アクセス(駅から 800m または運行本数の多いバス路線(30 本/日以上(平日))のバス停徒歩圏内(300m))が容易な範囲は、居住誘導区域に含めることを前提とした検討を行います。                      今後は、高齢者の増加により交通弱者が増えることから、既に公共交通の利便性の高い地域においては、居住が少ない地域であっても公共交通を維持するために一定の人口密度を確保する必要があるため、居住誘導区域に含めることを基本とします。</p>
<p><b>視点③ 良好な住環境が整備された範囲の抽出</b>                      土地区画整理事業の実施箇所、1ha 以上の開発許可による住居系開発・整備範囲を含めることを前提とした検討を行います。</p>
<p><b>視点④ 一定の人口密度を維持する範囲の抽出</b>                      一定の人口密度のある区域は、将来においても人口密度を維持するために居住誘導区域として検討します。人口密度は人口集中地区の基準の一つである人口密度 40 人/ha を条件とします。</p>

#### 【居住誘導区域設定フロー】



#### 視点① 都市機能の集積する範囲(都市機能誘導区域の周辺)の抽出

○都市機能誘導区域(現行計画)を生活利便性の高い範囲を考え、都市機能誘導区域からの徒歩圏(800m)を生活利便性の高い範囲として抽出

#### 視点② 公共交通によるアクセスが容易な範囲の抽出

○駅及びサービス水準の高いバス路線を利用しやすい範囲を整理し、公共交通によるアクセスが容易な範囲(=基幹的公共交通利用圏)を抽出  
 <基幹的公共交通利用圏>  
 鉄道駅 800m圏域かつ 30 本/日以上(平日)運行しているバス路線のバス停 300m圏域

#### 視点③ 良好な住環境が整備された範囲の抽出

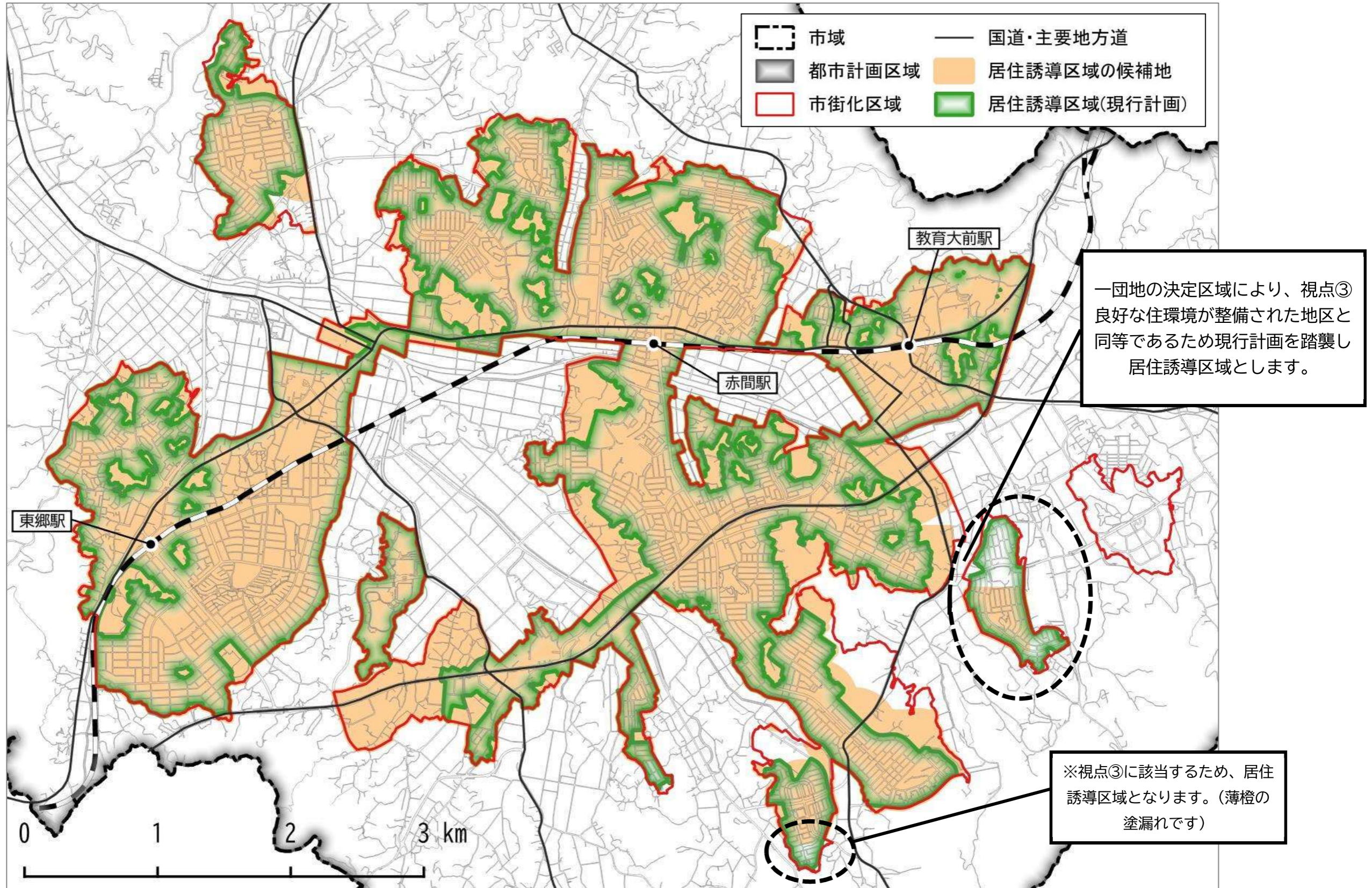
○土地区画整理事業の実施箇所  
 ○1ha 以上の開発許可による住居系開発・整備範囲

#### 視点④ 一定の人口密度を維持する範囲の抽出

○R2 時点の DID かつ R27 時点で 40 人/ha 以上の人口密度が想定される箇所

検証結果：『次期計画における居住誘導区域の候補地』と『現行の居住誘導区域』との比較

下図の通り、最新のデータに基づき、**区域設定の検証**を実施したところ、概ね**現行の誘導区域**は候補地に含まれるため、現行計画の誘導区域を踏襲します。



※居住誘導区域に含まない範囲について

検証結果を踏まえ、現行計画の誘導区域を踏襲しますが、「立地適正化計画の作成の手引き」(国土交通省)にて、“定めない”とされている事項について、**居住誘導区域に設定しません。**  
また、“原則として含まないこととすべき”とされている事項については、**中心市街地を含む既成市街地にイエローゾーンが含まれていることから慎重に検討します。**

区域	居住誘導区域の指定	(参考) 行為規制等	
<b>レッドゾーン</b> 住宅等の建築や開発行為等の規制あり	災害危険区域(崖崩れ、出水、津波等) 建築基準法	定めない 都市再生特別措置法第81条第19項	●災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、前項の条例で定める。(法第39条第2項)
	地すべり防止区域 地すべり等防止法	定めない 都市再生特別措置法施行令第30条第1項第2号	●地すべり防止区域内において、次の各号の一に該当する行為をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。(法第18条第1項) ※のり切り(長さ3m)、切土(直高2m)等
	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	定めない 都市再生特別措置法施行令第30条第1項第3号	●急傾斜地崩壊危険区域内においては、次の各号に掲げる行為は、都道府県知事の許可を受けなければならない。(法第7条第1項) ※のり切り(長さ3m)、切土(直高2m)等
	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	定めない 都市再生特別措置法施行令第30条第1項第4号	●特別警戒区域内において、都市計画法第4条第12項の開発行為で当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物の用途が制限用途であるものをしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。(法第10条第1項) ※制限用途：住宅(自己用除く)、防災上の配慮を要するものが利用する社会福祉施設、学校、医療施設
	浸水被害防止区域 特定都市河川浸水被害対策法	定めない 都市再生特別措置法施行令第30条第1項第5号	●浸水被害防止区域内において、特定開発行為あるいは特定建築行為をする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。(法第57条第1項、第66条第1項) ※住宅や要配慮者施設のほか条例で定める建築物及び当該建築に係る開発行為
津波災害特別警戒区域 津波防災地域づくりに関する法律	原則として含まないこととすべき 都市計画運用指針	●特別警戒区域内において、政令で定める土地の形質の変更を伴う開発行為で当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物の用途が制限用途であるものをしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。(法第73条第1項) ※制限用途：社会福祉施設、学校、医療施設、市町村の条例で定める用途	
<b>イエローゾーン</b> 建築や開発行為等の規制はなく、区域内の警戒避難体制の整備等を求めている	浸水想定区域 水防法	総合的に勘案し、適切で無いと判断される場合は、原則として含まないこととすべき 都市計画運用指針	●なし
	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	総合的に勘案し、適切で無いと判断される場合は、原則として含まないこととすべき 都市計画運用指針	●なし
	津波災害警戒区域 津波防災地域づくりに関する法律		●なし
	津波浸水想定(区域) 津波防災地域づくりに関する法律 都市浸水想定(区域) 特定都市河川浸水被害対策法		●なし

居住誘導区域に設定しない区域  
(本市に該当は赤枠)

※検討中

参考: 居住誘導区域設定の各視点における検証データ

