

第4章 居住誘導区域の設定

第1節 居住誘導区域の基本的な考え方

居住誘導区域は、人口減少のなか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。

本計画における居住誘導区域の対象地区は、用途地域が指定されている市街地とし、人口密度の動向や都市機能の立地状況、河川の氾濫などの災害想定区域等を勘案して区域を定めます。

また、居住誘導区域を定めない地域拠点周辺については、市民の日常生活に必要な生活サービス機能やコミュニティ機能が充実した拠点の形成を目指し、居住と都市機能の適正な誘導を図ります。

○居住誘導区域設定の基本的な考え方

- ・用途界または地形・地物を基本とする。
- ・用途地域（用途地域のうち工業地域及び工業専用地域を除く）が指定されている区域 ※面的に広がる工業系用途、商業系用途は対象としない。
- ・将来的に用途地域と同様の土地利用が見込まれる区域
- ・都市機能や居住地が集積している地域
- ・周辺地域からの公共交通によるアクセスが容易であり、都市機能の利用圏として一体的である区域
- ・土砂災害や浸水被害等の深刻な被害が発生する恐れのある箇所は、危険度の予測等をもとに指定された区域の現状を踏まえて区域を検討

○居住誘導区域の設定条件

- ・用途地域内で、人口密度を維持していくために積極的な居住誘導策が必要になる区域
- ・居住に適さない面的に広がる工業系用途、商業系用途並びに災害リスクの高い区域を除外した区域
- ・居住に適さない区域（自然災害により甚大な被害が想定される等）を除外した区域
- ・公共交通の利便性の高い区域（鉄道駅の徒歩圏域（800m）またはバス停の徒歩圏域（300m））
- ・法令の規定により誘導区域に含めない区域を除外した区域

第2節 居住誘導区域の設定

1. 区域設定の流れ

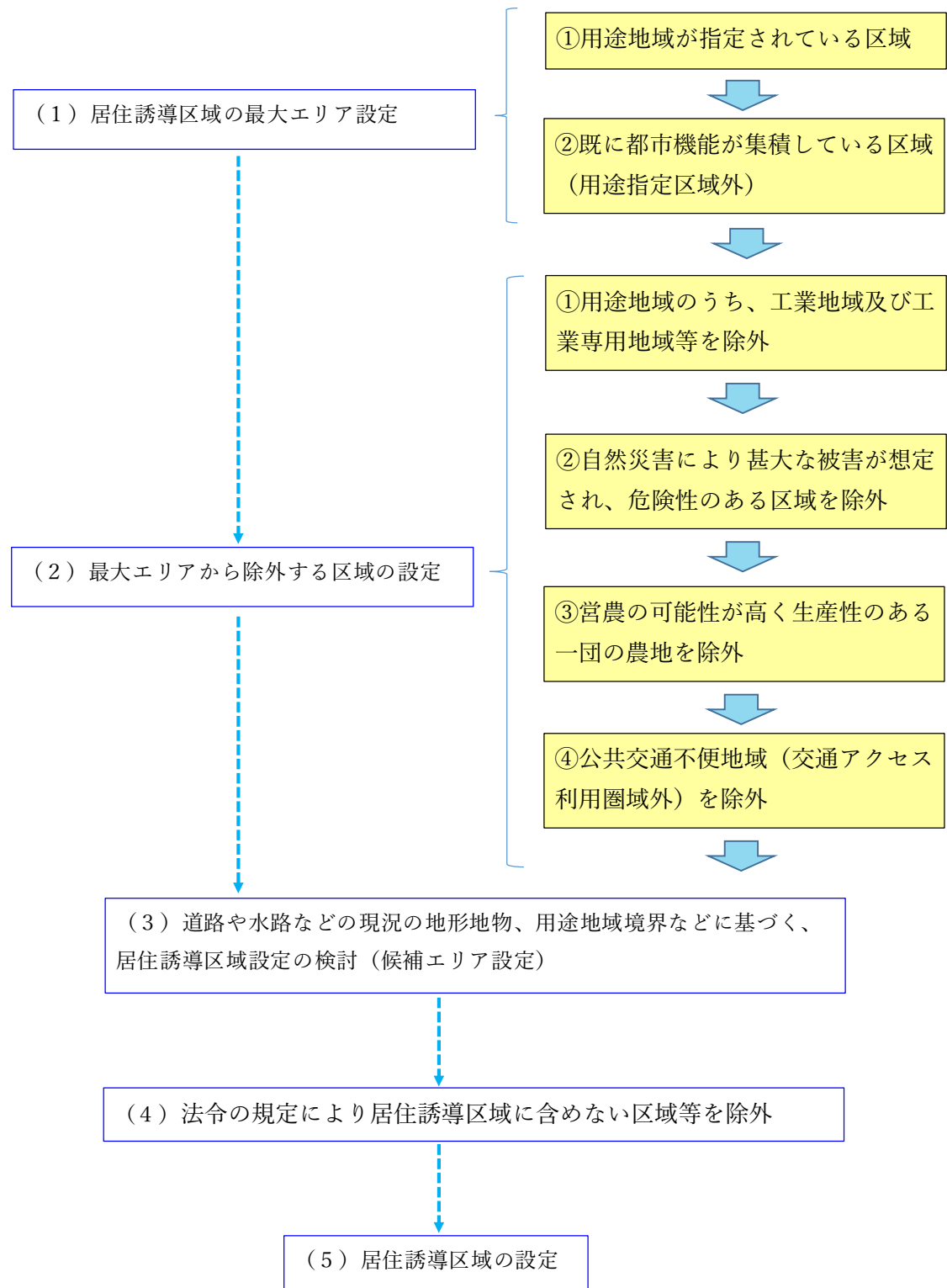


図 36 居住誘導区域設定の流れ

2. 居住誘導区域の設定

(1) 居住誘導区域の最大エリア設定

①用途地域が指定されている区域

用途地域が指定されている区域の全域を対象とします。

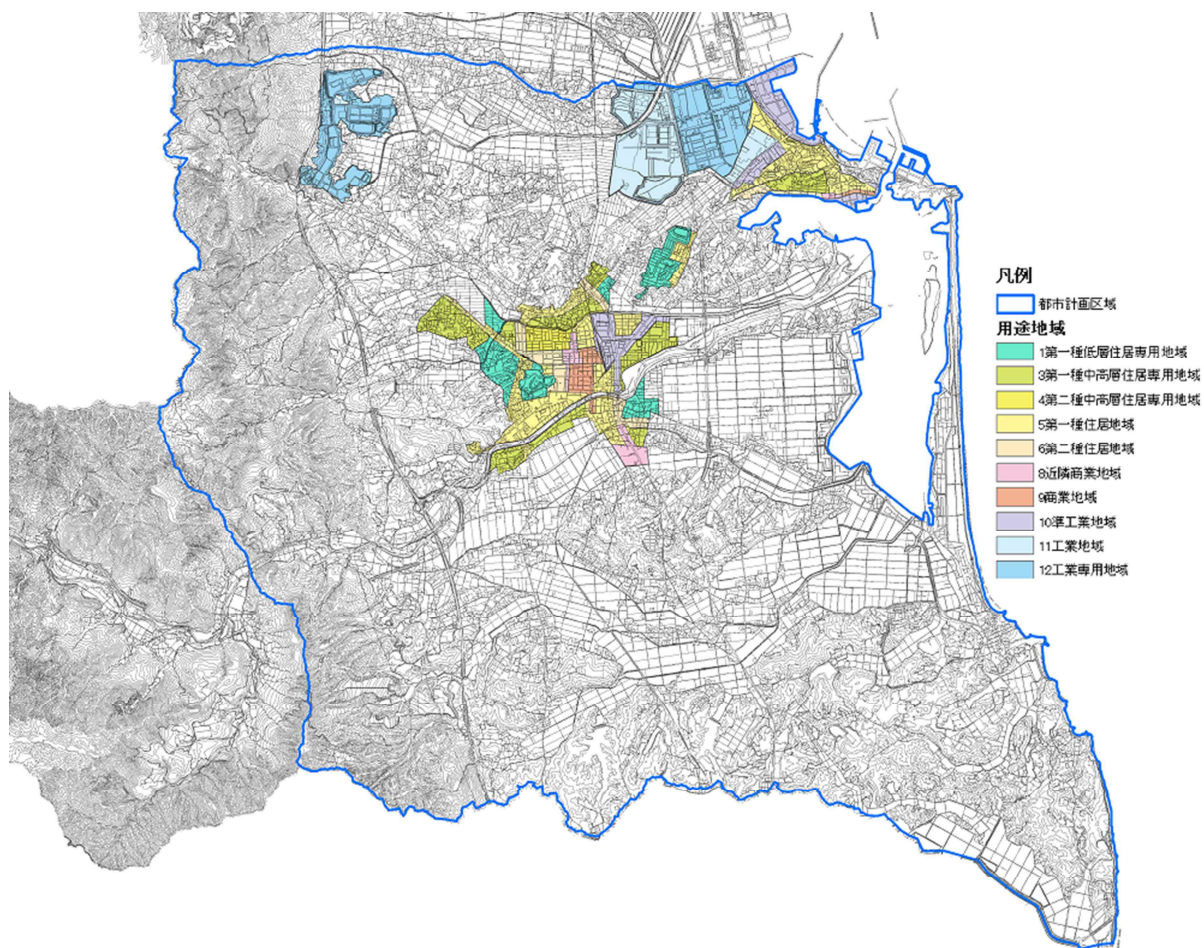


図 37 用途地域

②既に都市機能が集積している区域

用途地域外の一部において、都市機能が集積している区域を抽出します。

- ・区域①では、医療施設、介護・福祉施設、教育施設が立地しています。
- ・区域②では、商業施設が立地しています。
- ・区域③では、教育施設、介護・福祉施設が立地しています。
- ・区域④では、商業施設、介護・福祉施設が立地しています。
- ・区域⑤では、商業施設が立地しています。

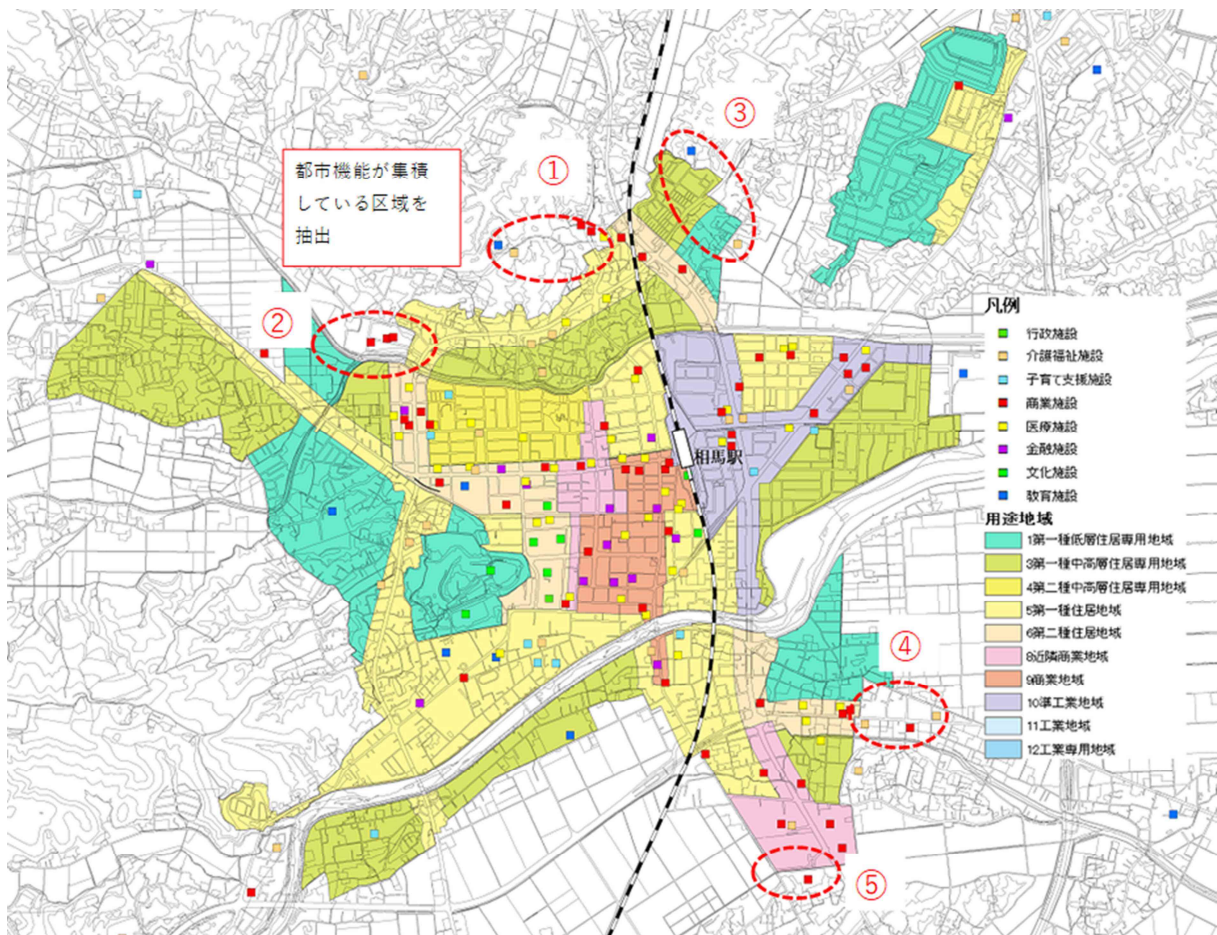


図 38 都市機能が集積している区域

(2) 居住誘導区域の最大エリアから除外する区域の設定

①用途地域のうち、工業地域及び工業専用地域等を除外

用途地域の北西および北東のエリアは、工業専用地域、工業地域、準工業地域に指定されています。工業専用地域は、建築基準法において住居系の建築物の立地が制限されているため、このエリアを除外の対象とします。また、工業地域、準工業地域については、住宅系用途の立地は制限されていないものの、地域地区の主旨より域内への居住誘導は望ましくないことから、除外の対象とします。

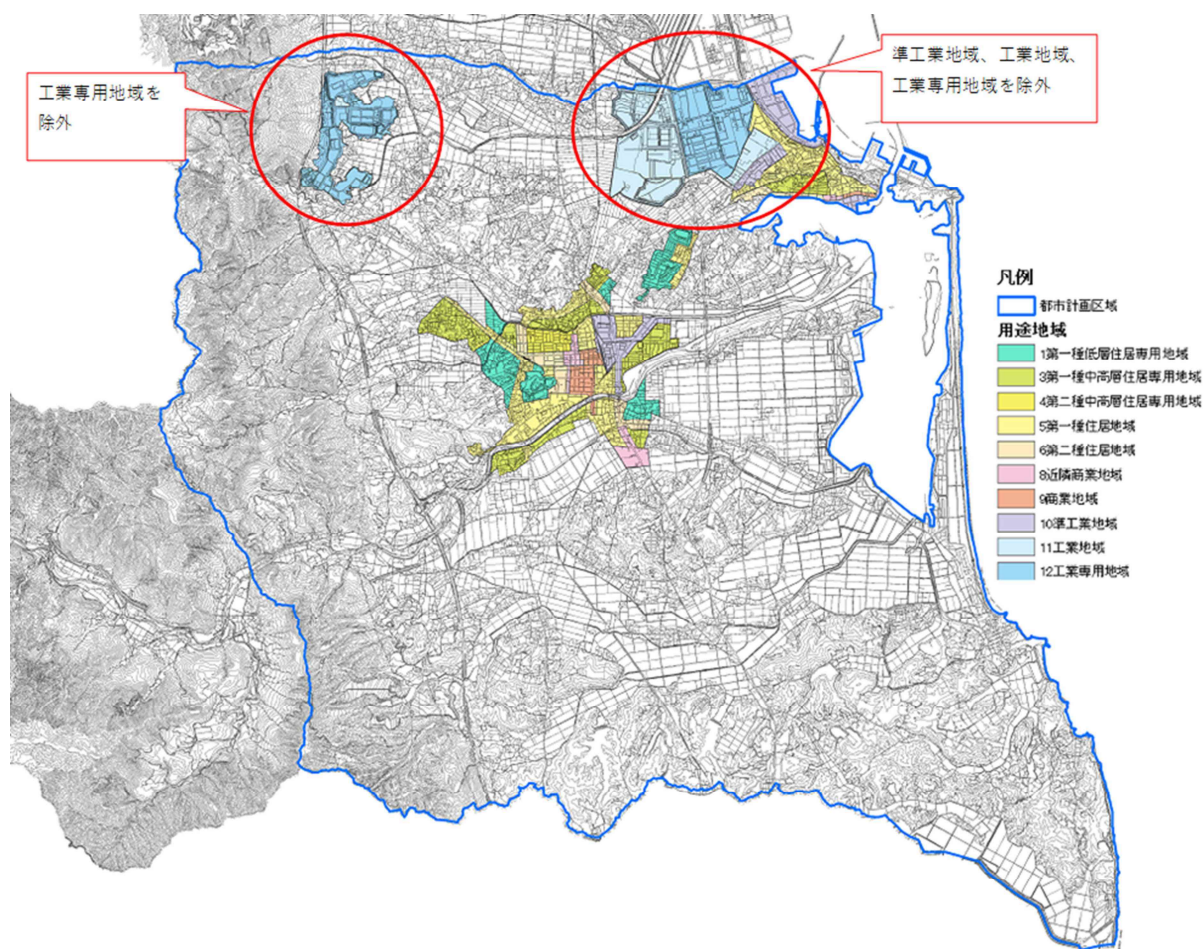


図 39 用途地域のうち、工業専用地域及び工業地域、準工業地域

②自然災害により甚大な被害が想定され、危険性のある区域を除外

用途地域内において、自然災害の危険性のある津波浸水想定区域の一部を除外の対象とします。

なお、用途地域内を東西に横断する小泉川及び宇多川沿いには、洪水浸水想定区域が指定されていますが、「第7章 防災指針」にて災害リスク分析・取組方針で検討します。

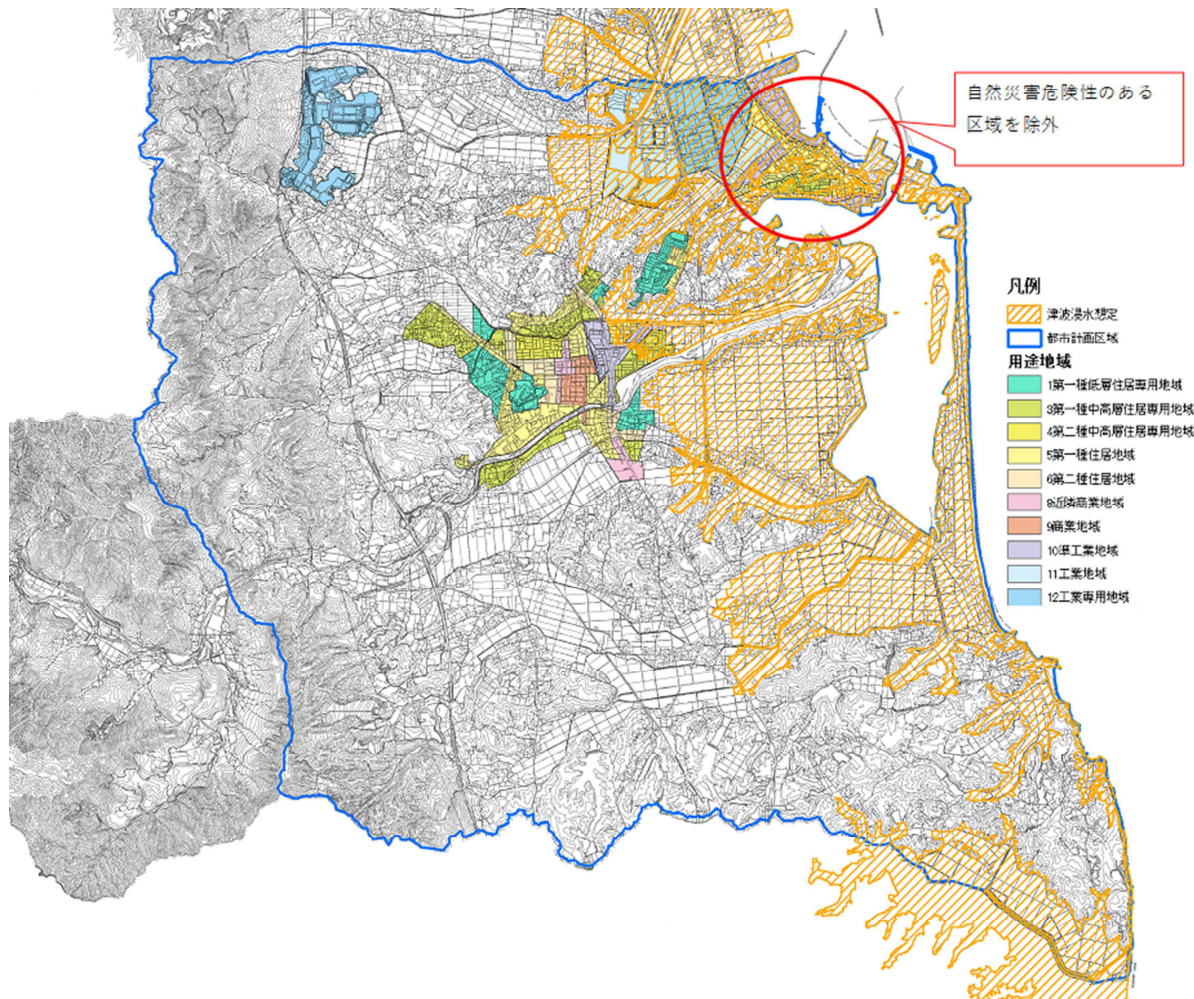


図 40 用途地域及び津波浸水想定区域の指定状況

③営農の可能性が高く生産性のある連担農地を除外

用途地域内ではあるものの、土地利用の現況が主に農地となっている土地を除外の対象とします。

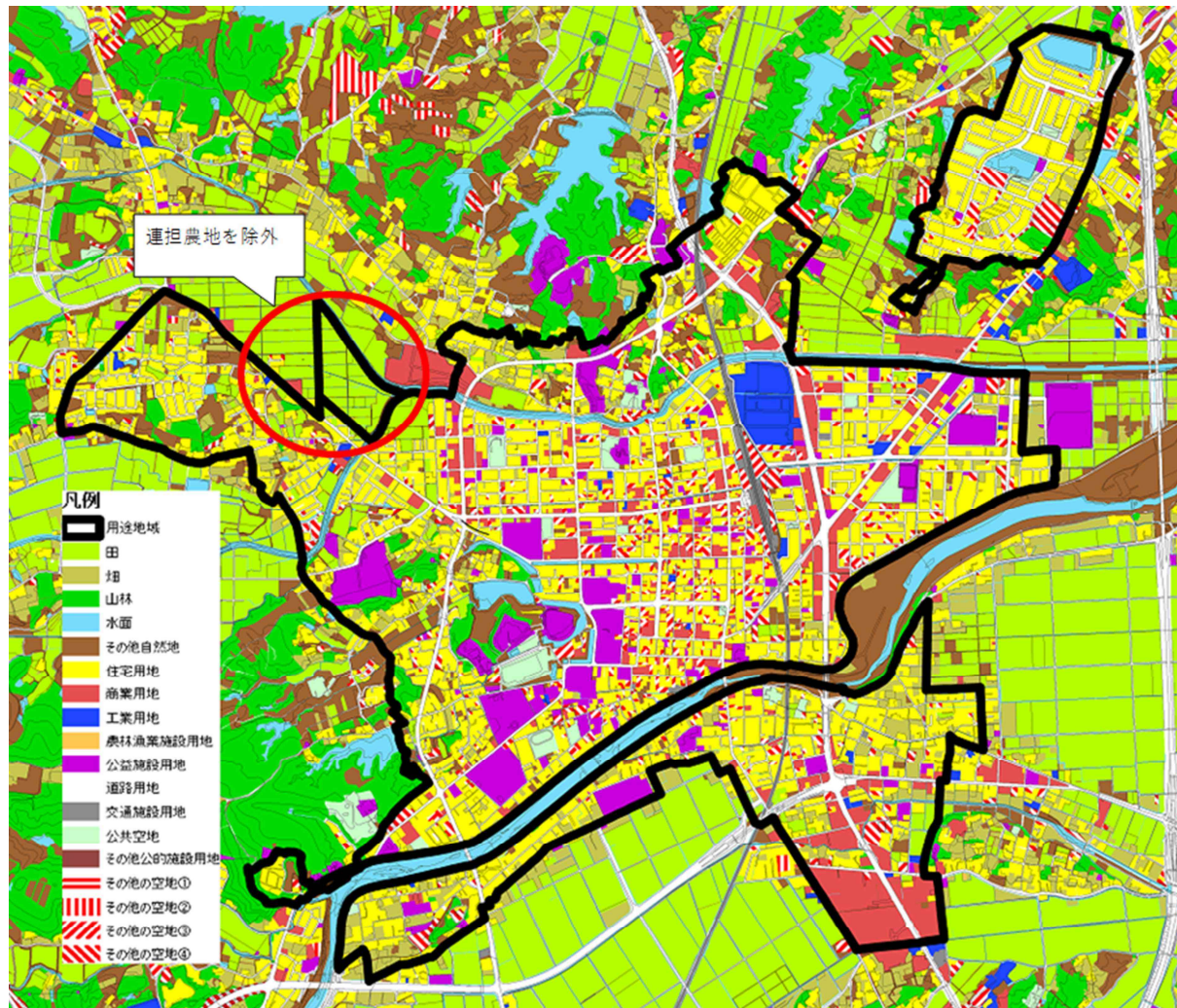


図 41 土地利用現況

④公共交通不便地域（交通アクセス利用圏域外）の除外検討

各バス停からの徒歩利用圏外（300m 圏外）を公共交通不便地域とし、除外の対象とすることも考えられますが、概ね用途地域の中心地をカバーしていること、おでかけミニバスが運行されていることを考慮し、公共交通不便地域は存在しないものと考えます。

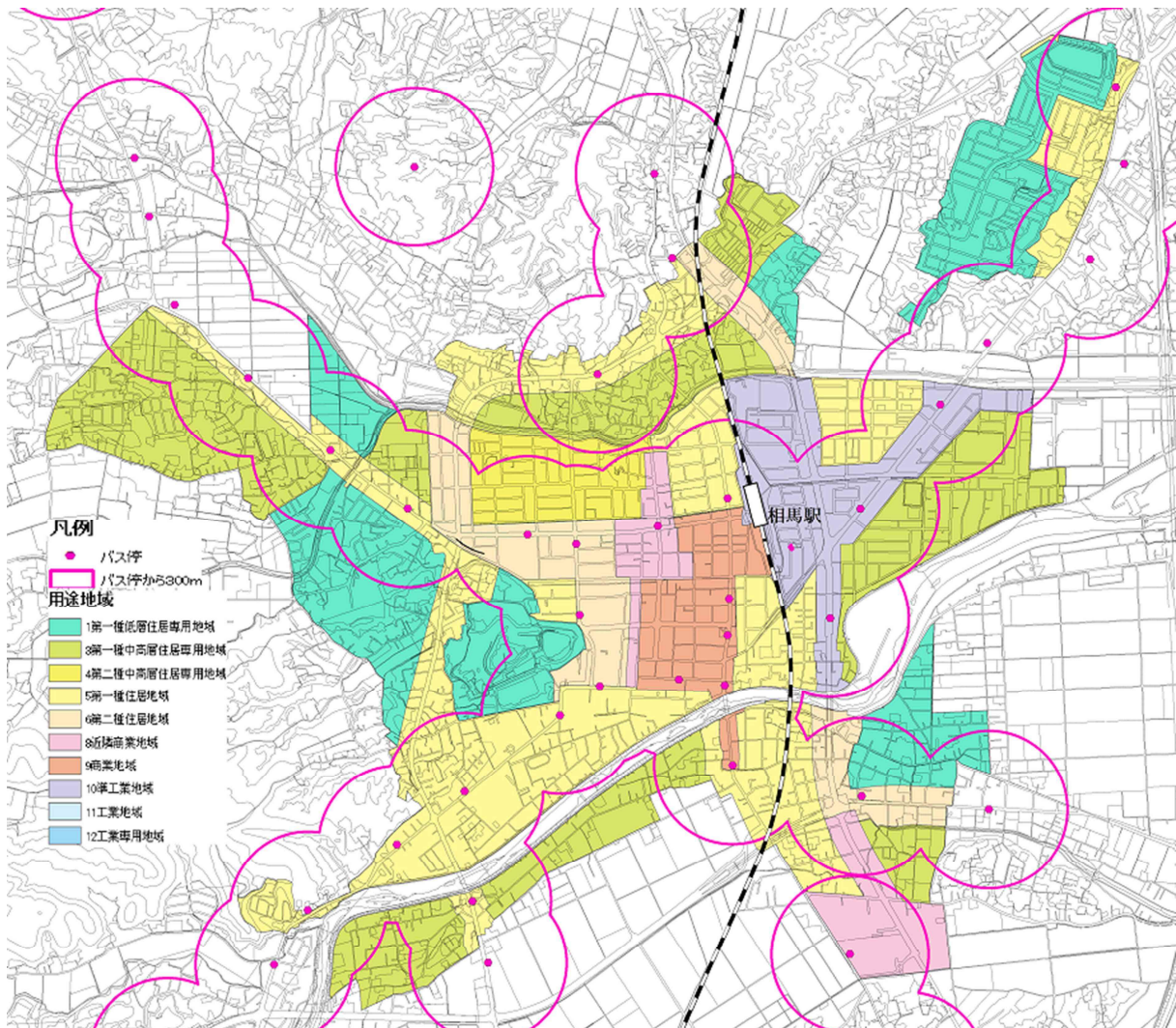


図 42 バス停の分布状況

(3) 居住誘導区域の候補エリア設定

(1)～(2)にて検討したエリアから、(1)②で確認した都市機能施設の立地状況、道路や水路などの現況の地形地物、用途地域境界などに基づき、居住誘導区域の候補エリアを設定します。

なお、(1)②で確認した都市機能集積区域のうち、今後の居住区域としての発展可能性を考慮し、区域②を候補エリアとして拡大します。

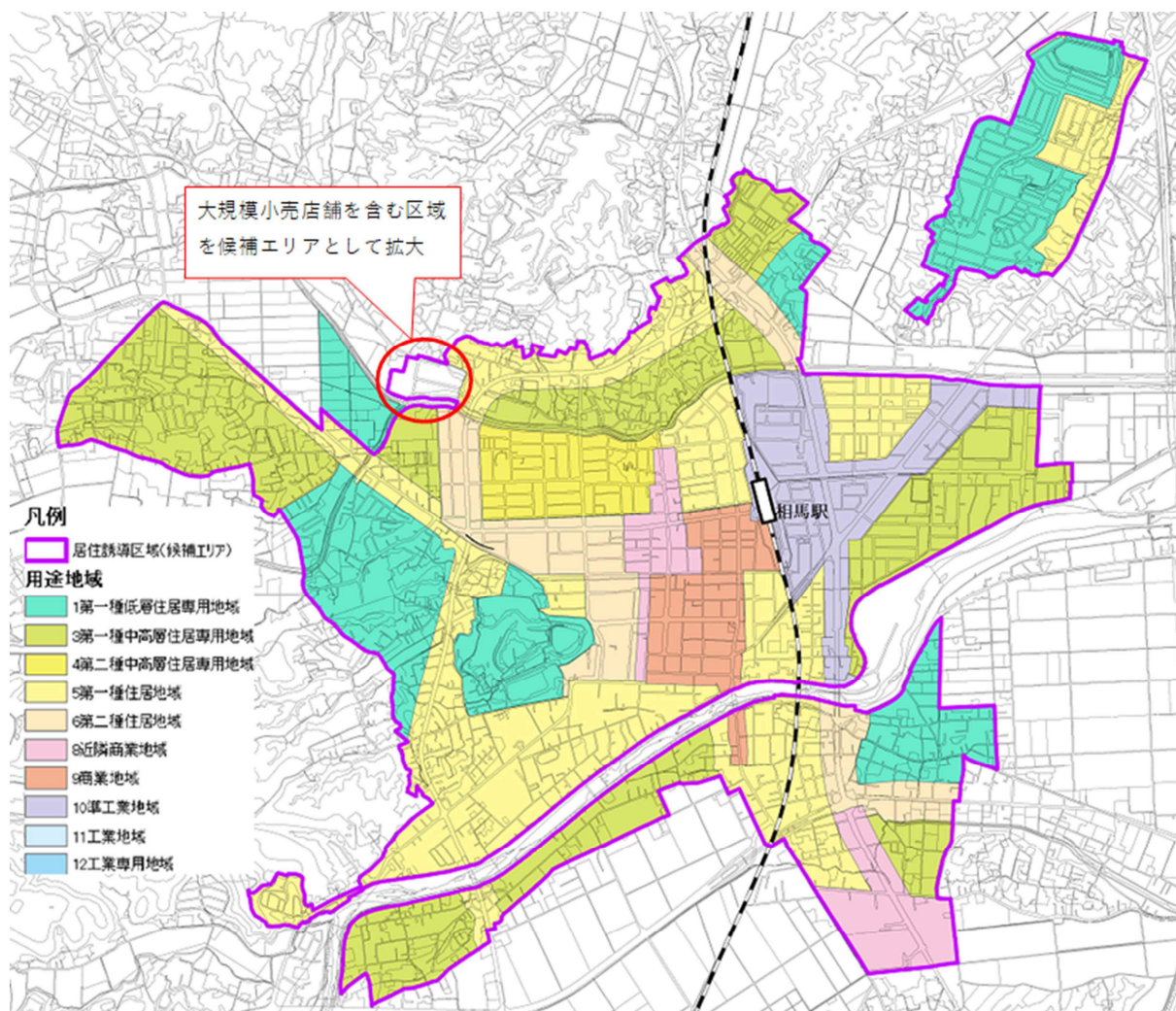


図43 居住誘導区域の候補エリア

(4) 法令の規定により居住誘導区域に含めない区域等を除外

①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規定する土砂災害特別警戒区域 等

居住誘導区域の候補エリアにおいて、法令（都市再生特別措置法第81条第19項）の規定により居住誘導区域に含めない区域である「土砂災害特別警戒区域」が指定されているため、その区域を除外の対象とします。

併せて、都市計画運用指針において「適当でないと判断される場合は、原則として居住誘導区域に含めない区域」として示されている「土砂災害警戒区域」も指定されているため、その区域も除外の対象とします。

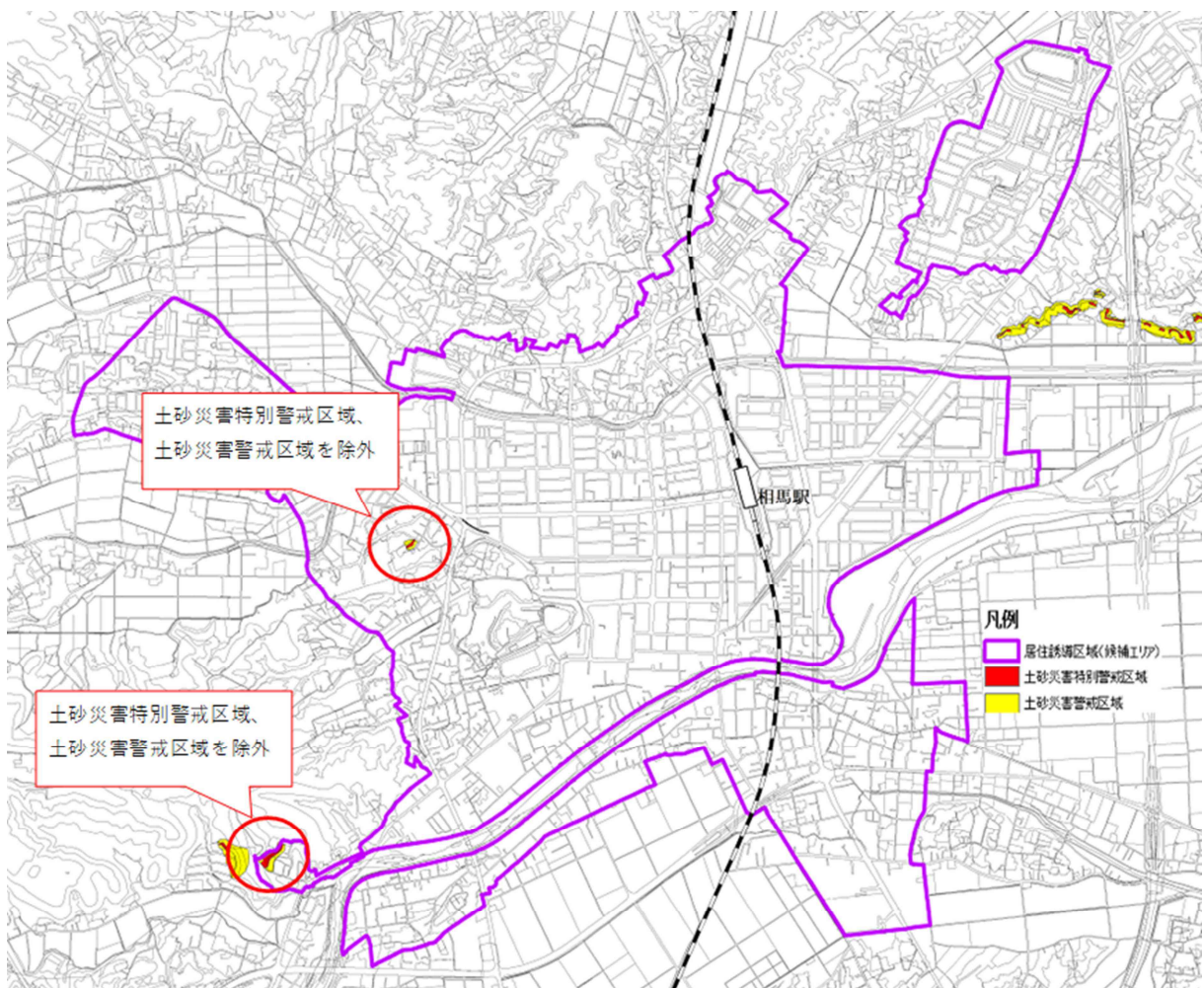


図44 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域の指定状況

②建築基準法に規定する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

居住誘導区域の候補エリアにおいて、住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域はありません。

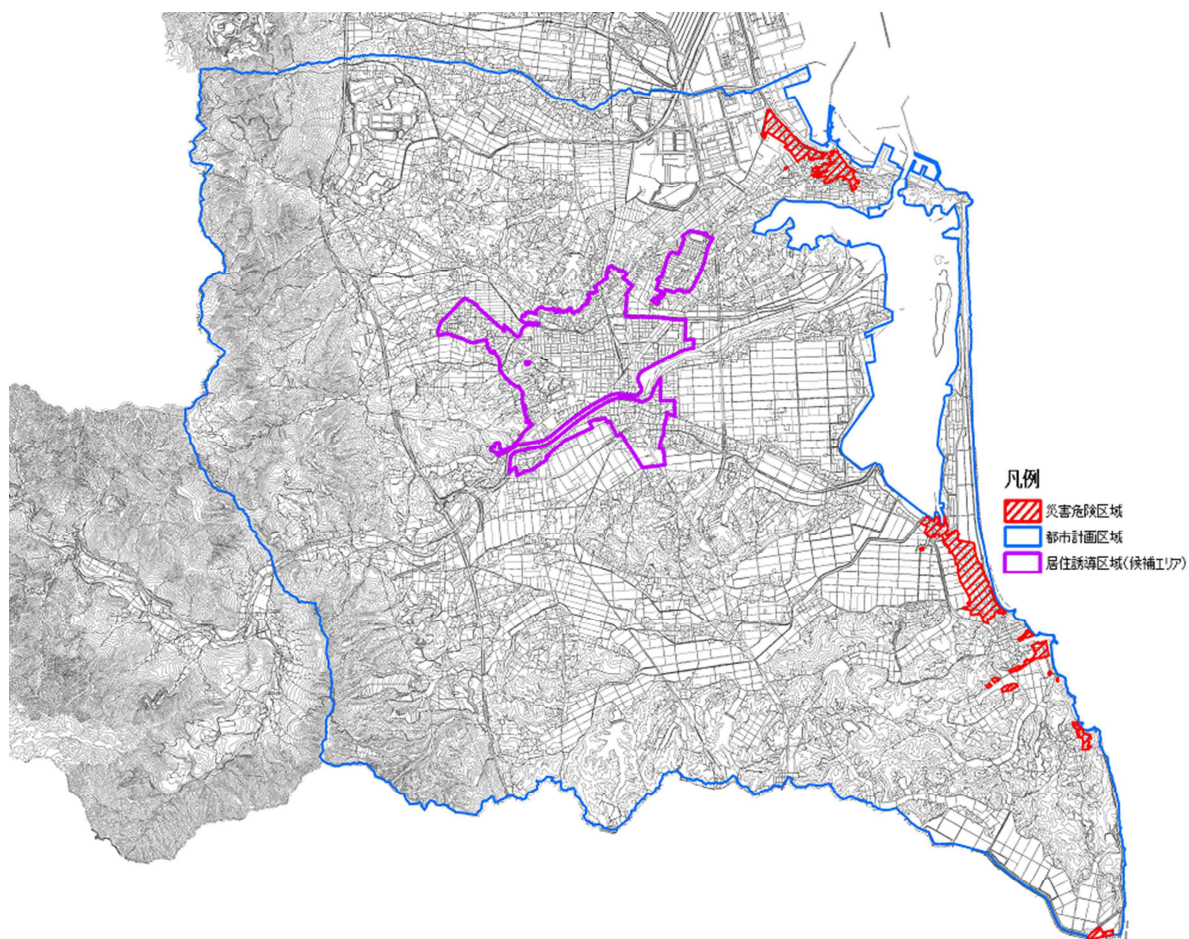


図 45 災害危険区域の指定状況

③農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域

居住誘導区域の候補エリアにおいて、農用地区域はありません。

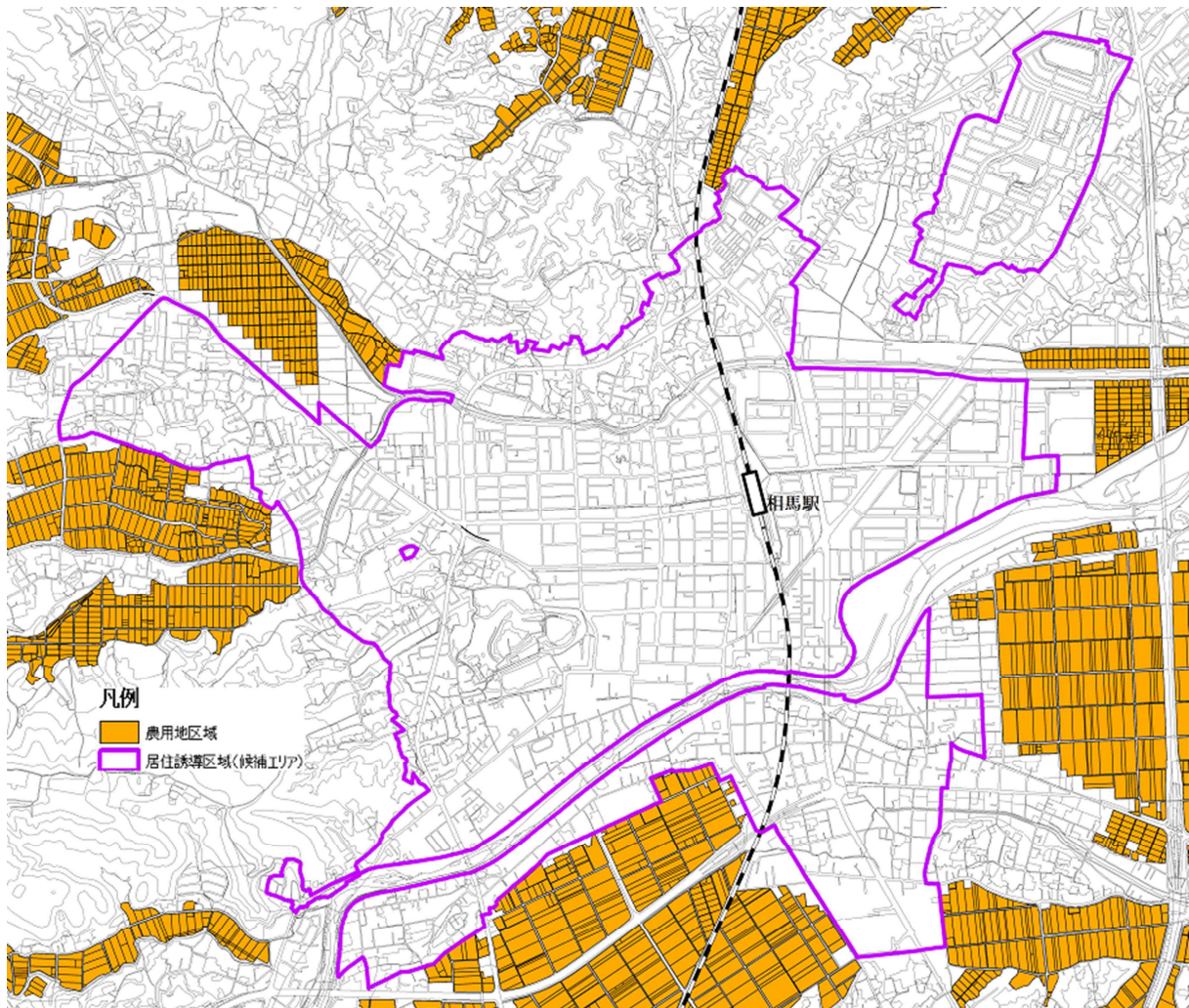


図 46 農用地区域の指定状況

(5) 居住誘導区域の設定

居住誘導区域の候補エリアをもとに、用途地域界や地形地物を考慮して居住誘導区域を設定します。

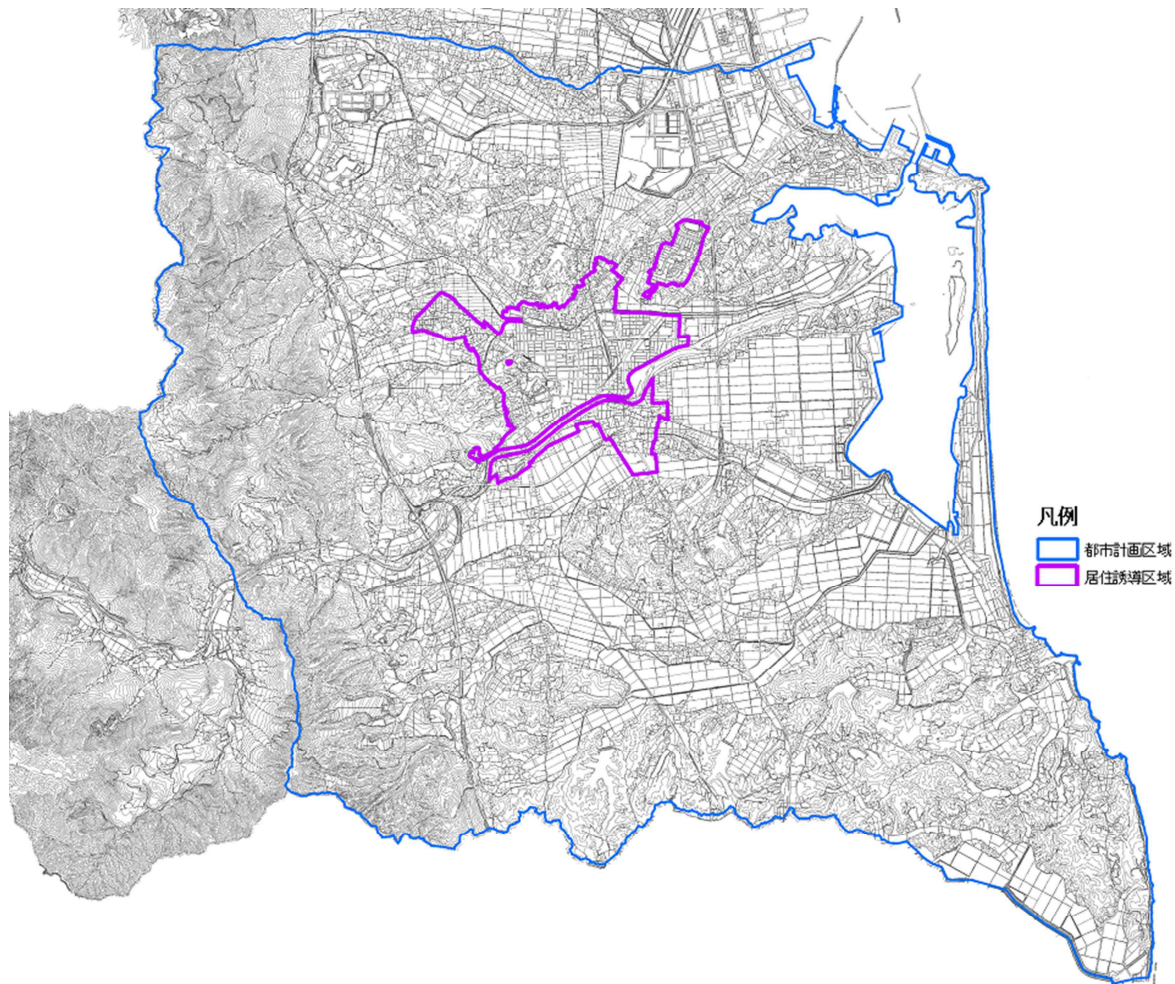


図47 居住誘導区域（広域）

(1) ②で確認し、拡大した区域②は用途地域の指定が無いエリアとなりますが、今後、地域の将来像を実現していくため、都市計画の変更も含め必要な土地利用規制のあり方を検討していきます。

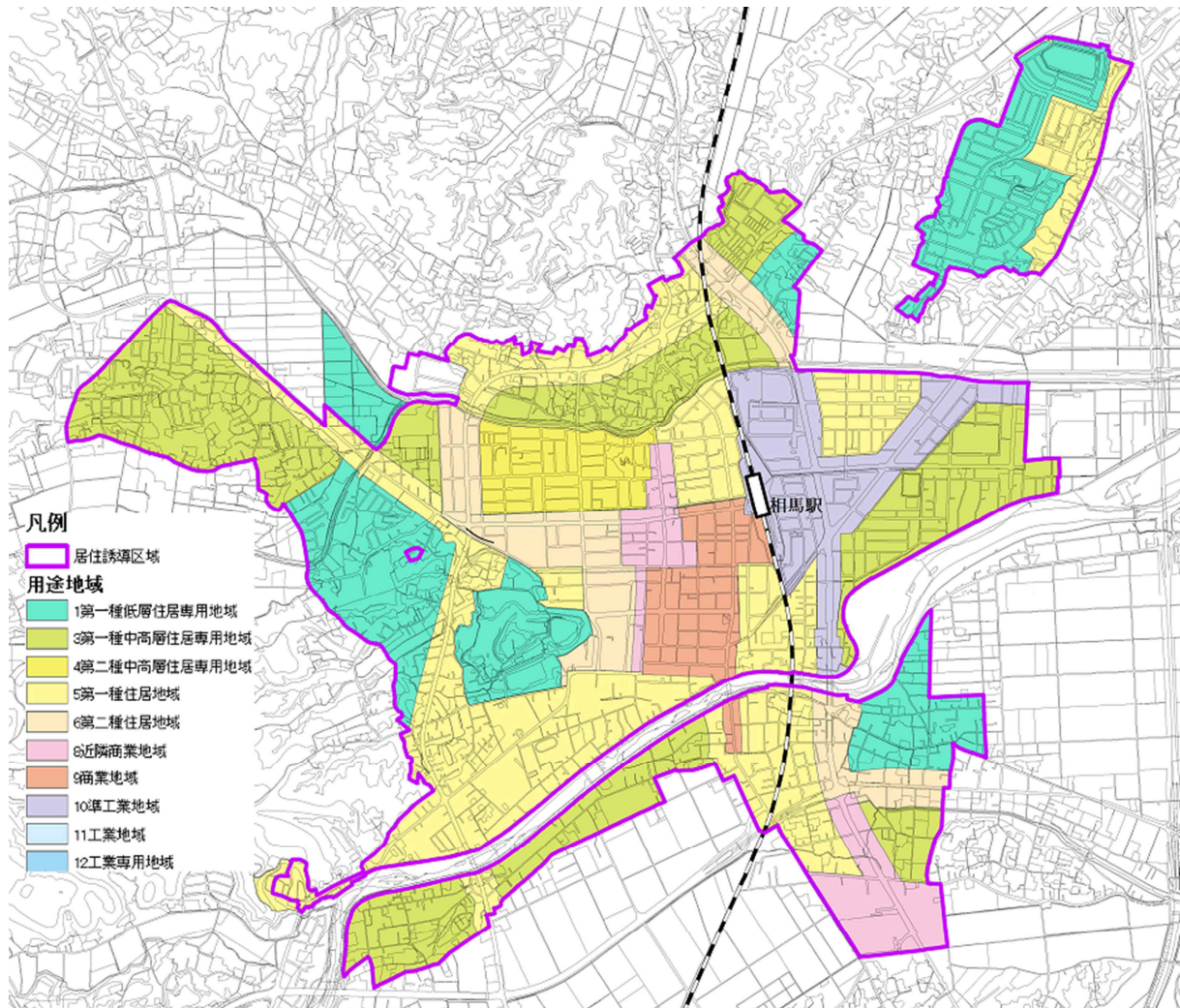


図 48 居住誘導区域（詳細）

■居住誘導区域

面積:584.1ha(対用途地域面積 47.7%)