

6. 居住誘導区域

6.1 居住誘導区域とは

居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても生活サービスや地域のコミュニティが持続的に確保されるよう、一定の人口密度を維持すべき区域です。居住誘導区域内においては、居住環境の向上、公共交通の確保など居住を維持・誘導するための措置が講じられます。居住誘導区域に該当する区域及び望ましい区域は、以下のように示されています。

居住誘導区域に該当する区域
<ul style="list-style-type: none">➤ 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域➤ 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域➤ 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域
「都市計画運用指針 第10版」(平成30年9月5日一部改正)より抜粋
望ましい区域像
<p>i) <u>生活利便性が確保される区域</u> 中心拠点、地域生活拠点の中心部に容易にアクセスすることのできる区域、公共交通軸沿線など</p> <p>ii) <u>生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域</u> 将来人口推計を勘案し、日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される面積範囲内の区域</p> <p>iii) <u>災害に対する安全性等が確保される区域</u> 土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域などには該当しない区域</p>
立地適正化計画作成の手引き(国土交通省都市局)より抜粋

ただし、誘導区域外への一定の建築、開発行為については以下に示すとおり、届出制度の対象となります。

区域の境界をまたいで以下のような開発行為等を行う場合にも、届出が必要となります。

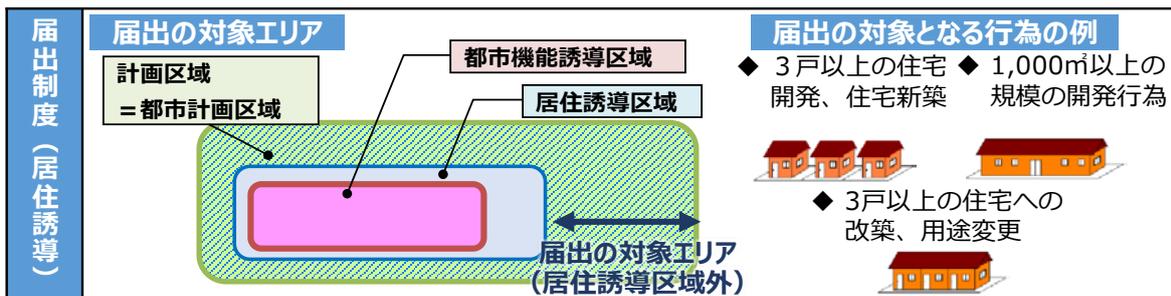


図 6-1 届出制度の概要

6.2 本市における居住誘導区域設定の考え方

(1) 居住誘導区域設定の考え方

本市では、5章で設定した都市機能誘導区域周辺を基本として居住誘導区域を設定します。居住誘導区域は、区域区分や用途地域等の法制度を踏まえ、災害リスクの高い地域は除外します。また、既存の土地利用、身近な都市機能の立地、公共交通の利便性の高い範囲を考慮して、これまでのインフラの整備状況や人口密度の動向に配慮しつつ、地形地物に沿って設定します。

(2) 居住誘導区域の設定ステップ

6.1、6.2(1)の考え方に基づき、以下の通り、具体的な7つのステップに沿って居住誘導区域を設定します。

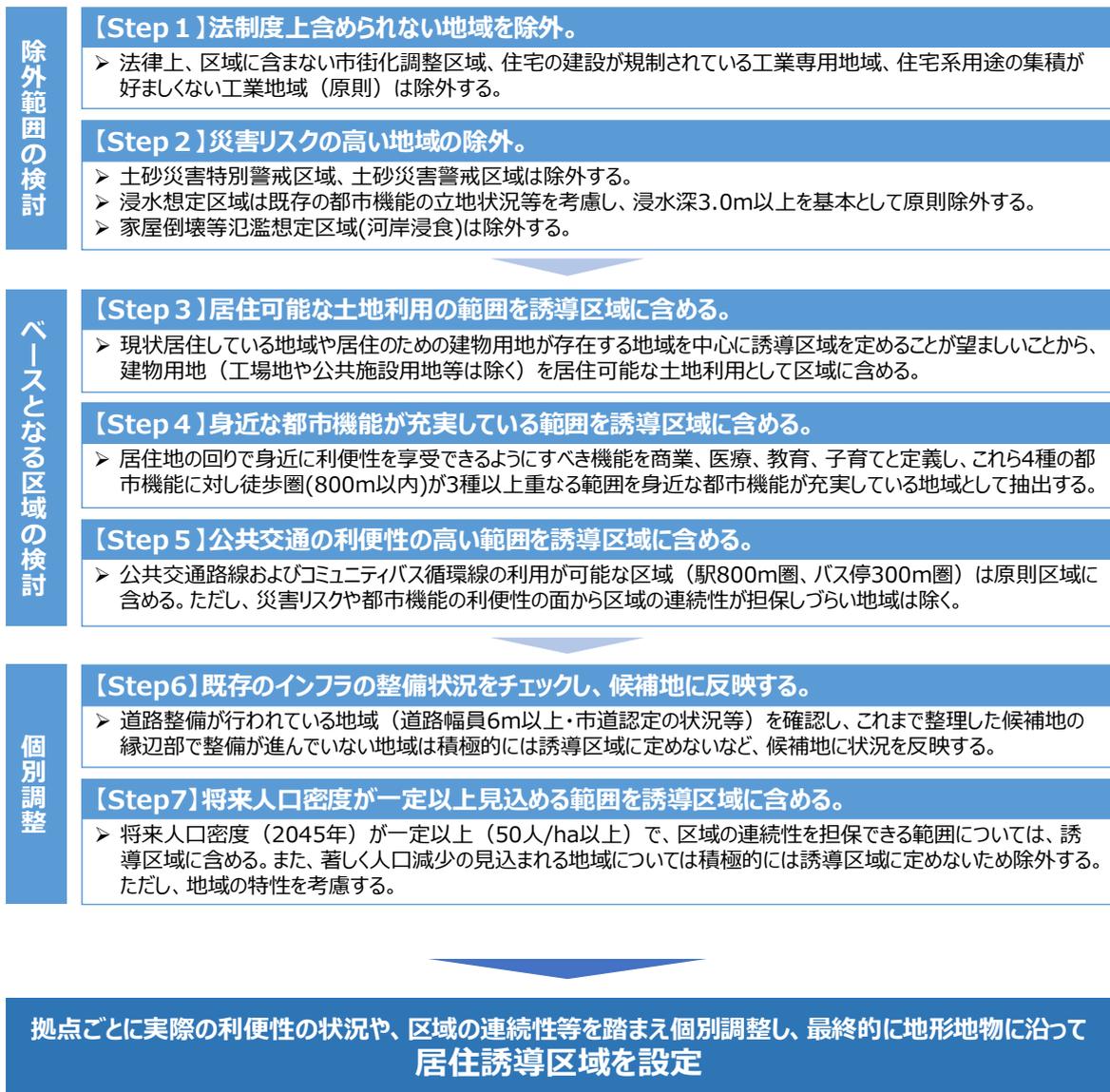


図 6-2 居住誘導区域の設定ステップ

【Step 1】法制度上含まれない地域を除外。

- 法律上、区域に含まない市街化調整区域、住宅の建設が規制されている工業専用地域、住宅系用途の集積が好ましくない工業地域（原則）は除外する。

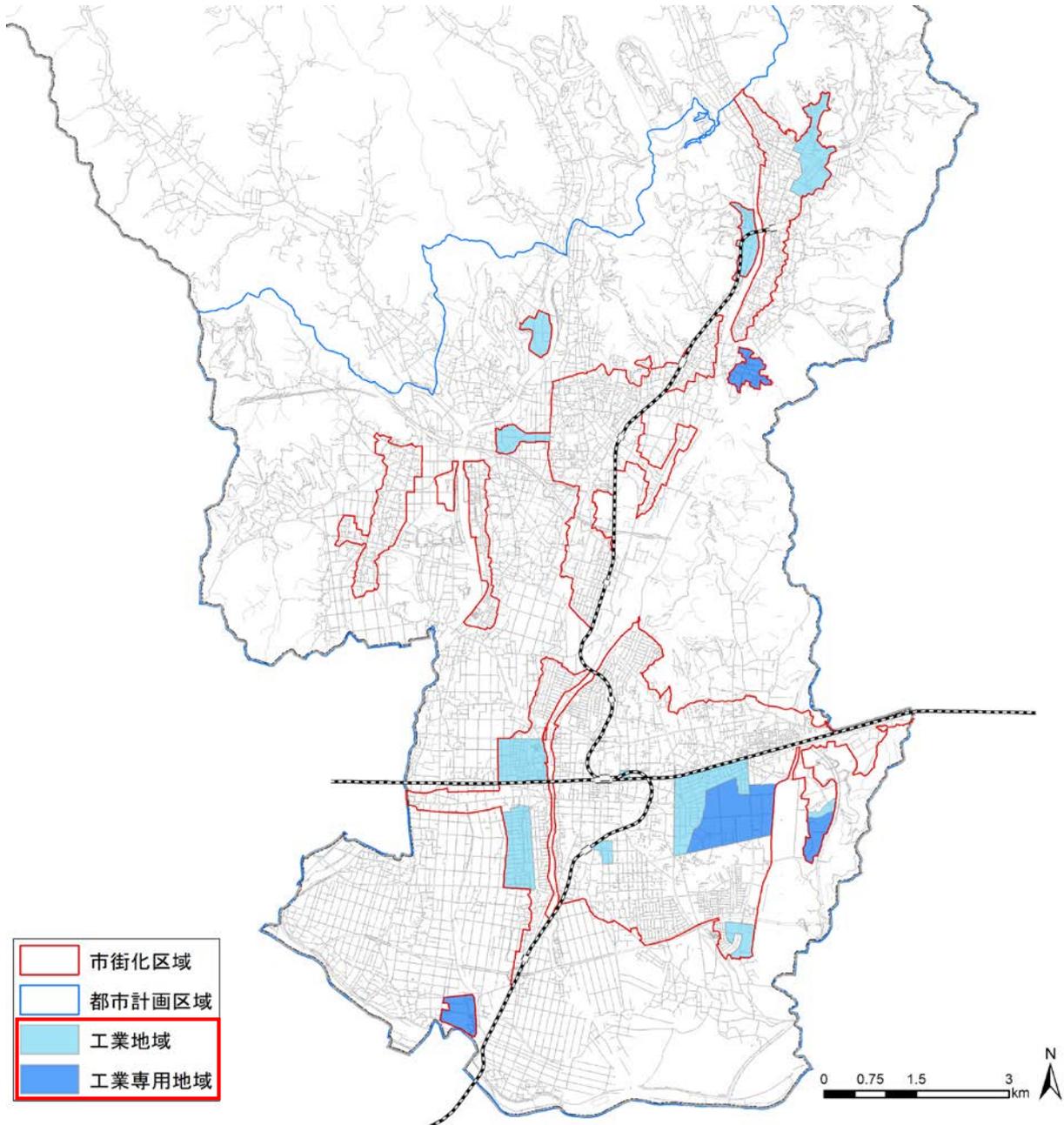


図 6-3 工業地域及び工業専用地域

【Step 2】災害リスクの高い地域の除外。

- 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域は除外する。
- 浸水想定区域は既存の都市機能の立地状況等を考慮し、浸水深3.0m以上を基本として原則除外する。
- 家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食)は除外する。

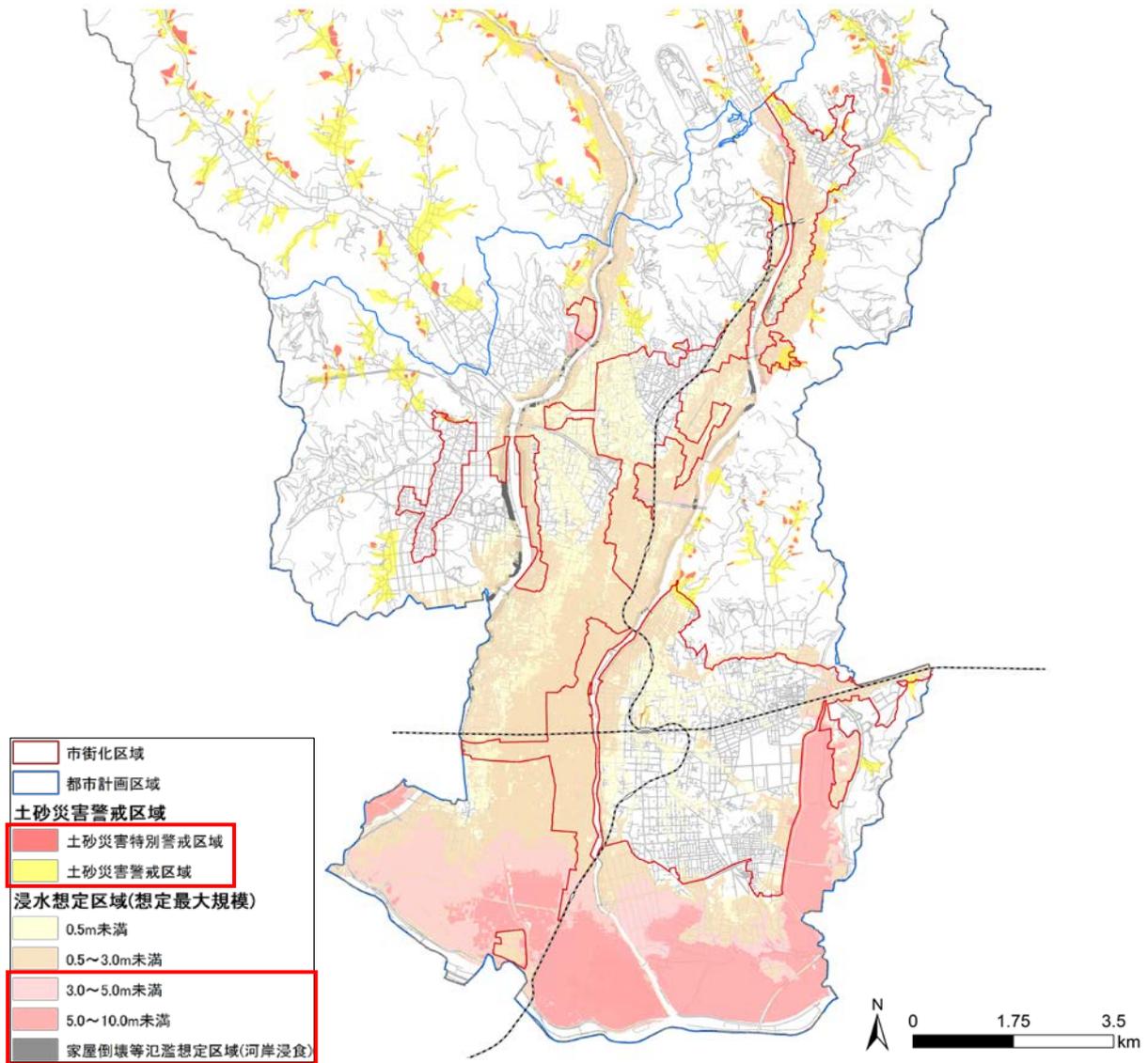


図 6-4 災害リスクの高い地域

【Step 3】居住可能な土地利用の範囲を誘導区域に含める。

- 現状居住している地域や居住のための建物用地が存在する地域を中心に誘導区域を定めることが望ましいことから、建物用地（工場地や公共施設用地等は除く）を居住可能な土地利用として区域に含める。

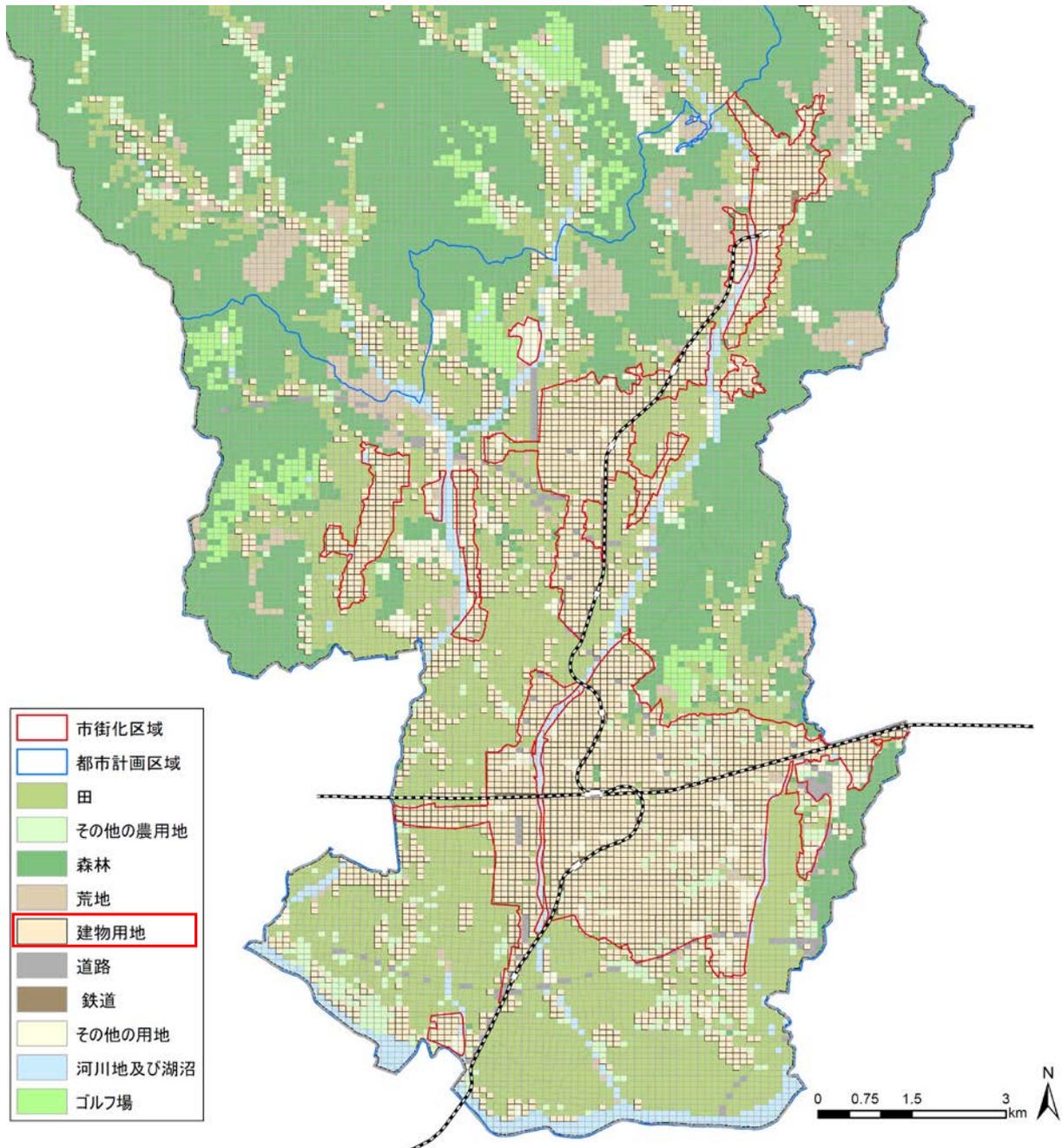


図 6-5 土地利用

【Step 4】身近な都市機能が充実している範囲を誘導区域に含める。

➤ 居住地の回りで身近に利便性を享受できるようにすべき機能を商業、医療、教育、子育てと定義し、これら4種の都市機能に対し徒歩圏(800m以内)が3種以上重なる範囲を身近な都市機能が充実している地域として抽出する。

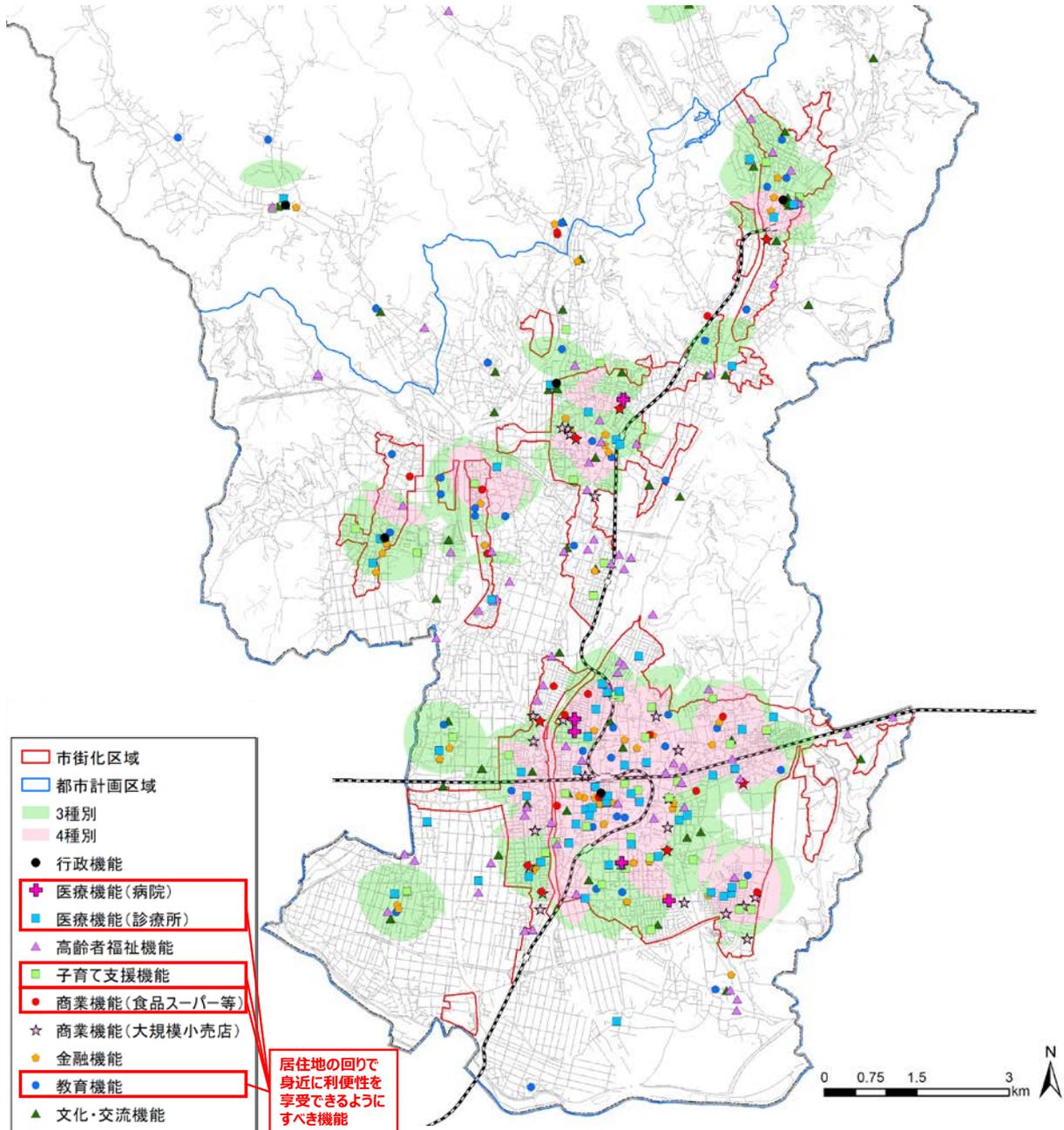


図 6-6 都市機能の立地および身近な都市機能の徒歩圏が3種以上重なる範囲

※居住地の回りで身近に利便性を享受できるようにすべき機能は以下の視点より、商業、医療、教育、子育てと定義した。

- 日常的に利用し、生活上必須であること
- 徒歩圏での利用想定が前提となる機能（送迎のつく高齢者福祉施設等は含まない）
- 他の施設で代替可能でない機能であること（例：金融機能はコンビニ等で代替可能）

【Step 5】公共交通の利便性の高い範囲を誘導区域に含める。

▶ 公共交通路線およびコミュニティバス循環線の利用が可能な区域（駅800m圏、バス停300m圏）は原則区域に含める。ただし、災害リスクや都市機能の利便性の面から区域の連続性が担保しづらい地域は除く。

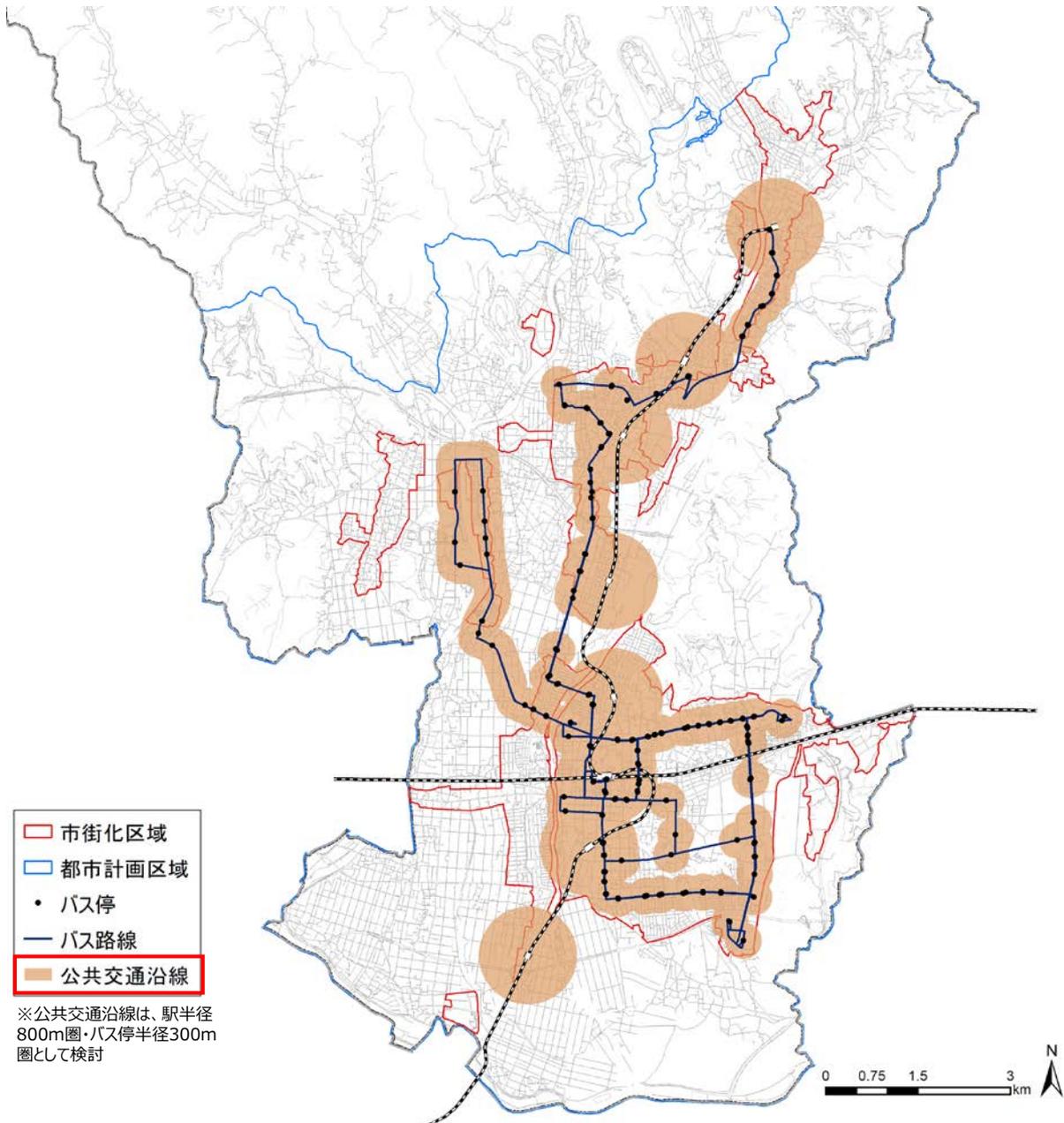


図 6-7 公共交通沿線

【Step6】既存のインフラの整備状況をチェックし、候補地に反映する。

- 道路整備が行われている地域（道路幅員6m以上・市道認定の状況等）を確認し、これまで整理した候補地の縁辺部で整備が進んでいない地域は積極的に誘導区域に定めないなど、候補地に状況を反映する。

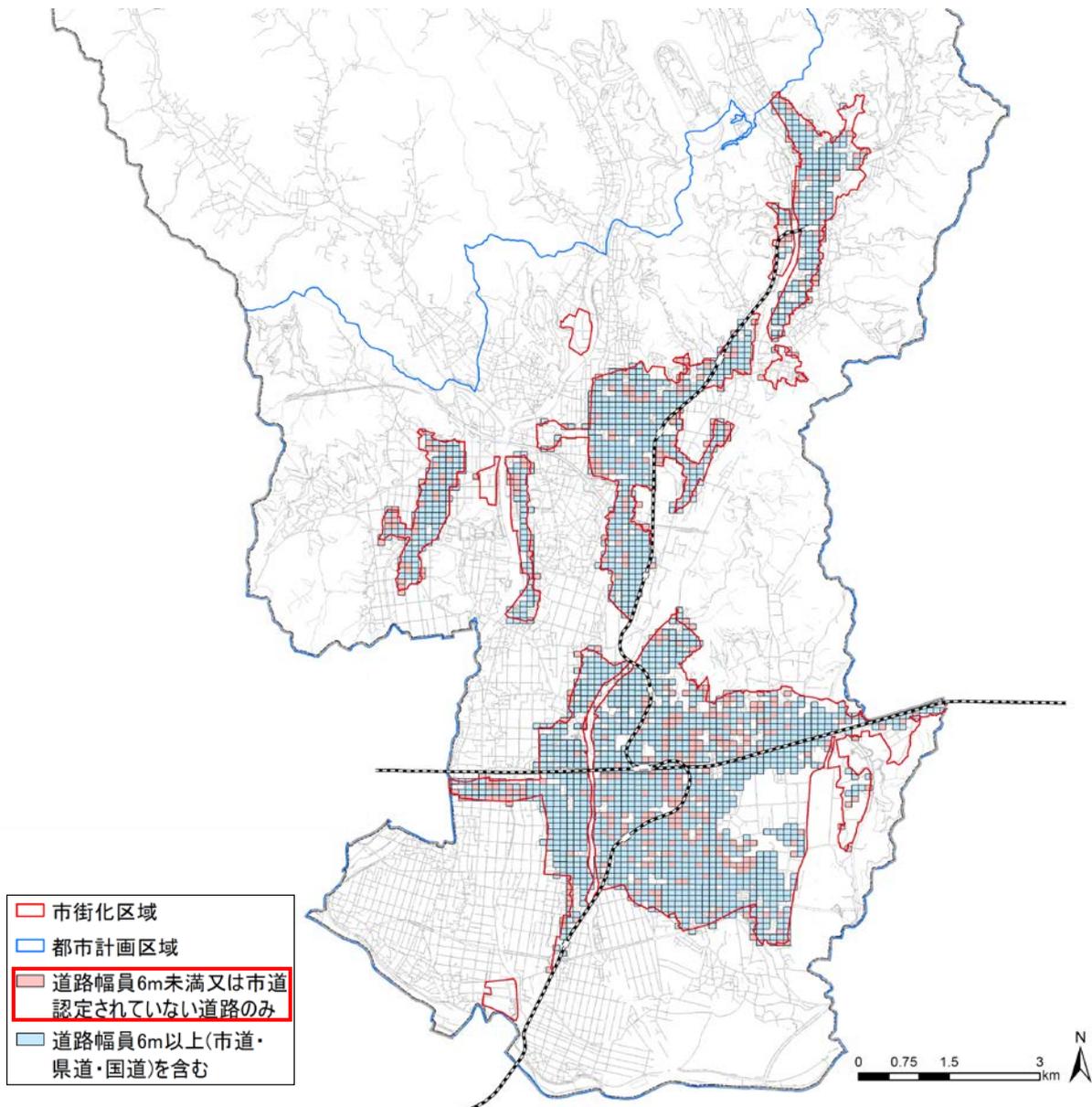


図 6-8 道路インフラの整備状況

【Step7】将来人口密度が一定以上見込める範囲を誘導区域に含める。

▶ 将来人口密度（2045年）が一定以上（50人/ha以上）で、区域の連続性を担保できる範囲については、誘導区域に含める。また、著しく人口減少の見込まれる地域については積極的に誘導区域に定めないため除外する。ただし、地域の特徴を考慮する。

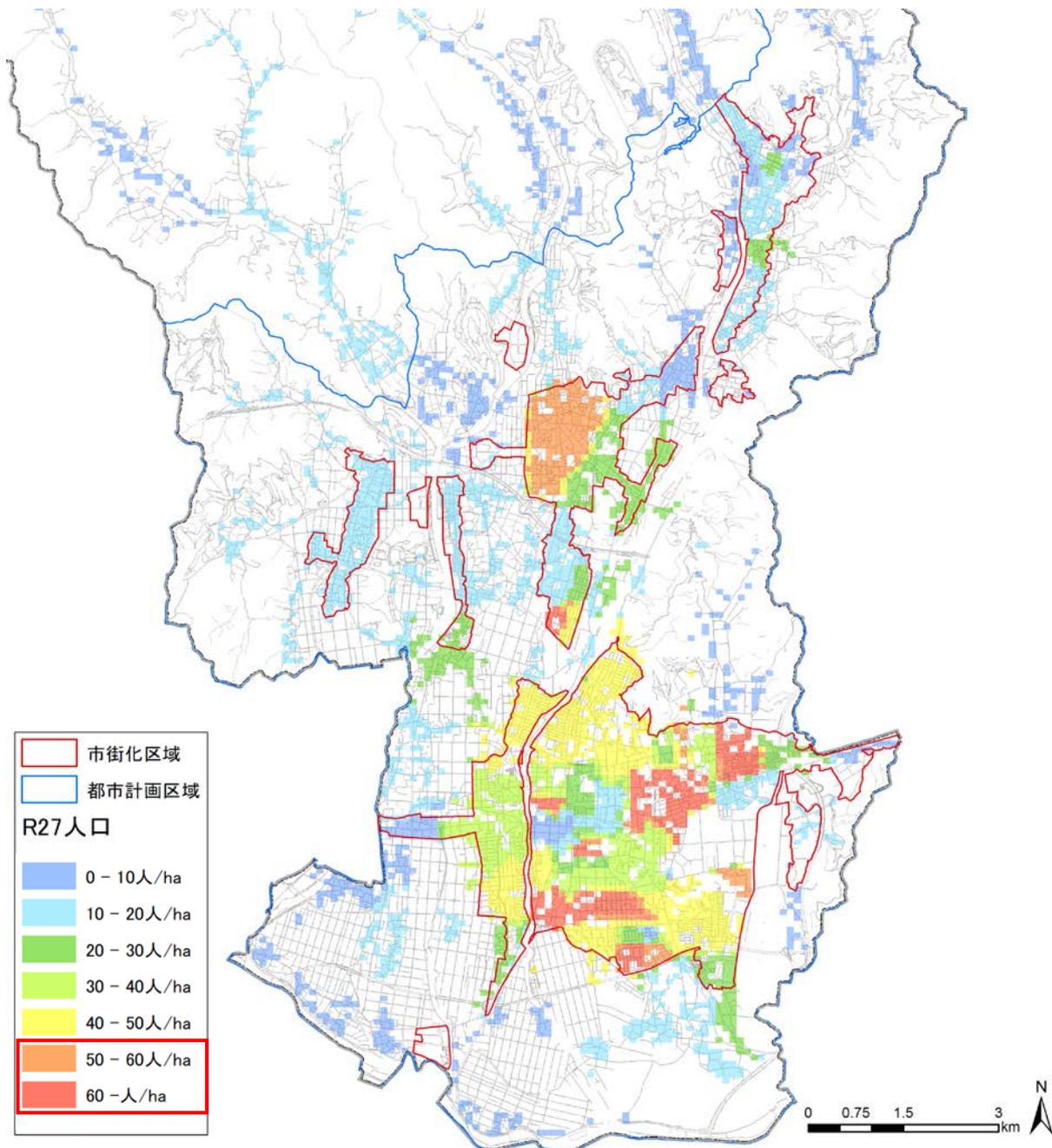
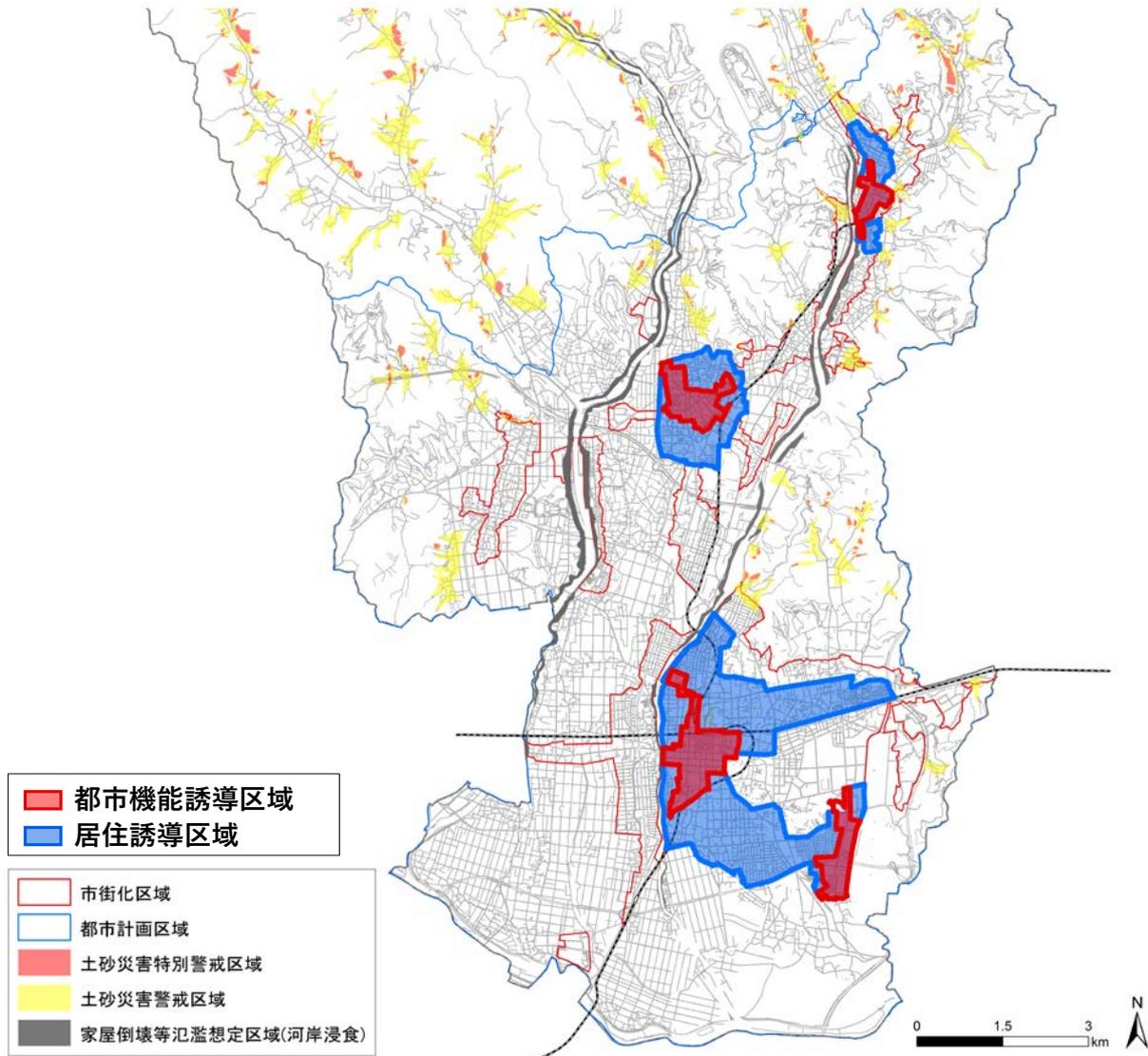


図 6-9 2045年における人口推計

6.3 居住誘導区域の設定

居住誘導区域設定の考え方及び設定ステップに基づき検討した居住誘導区域を以下に示します。

(1) 居住誘導区域（市全体）



※土砂災害（特別）警戒区域、家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食)は誘導区域に含めない。

図 6-10 居住誘導区域（市全体）

(2) 居住誘導区域（佐野エリア・佐野新都市エリア）

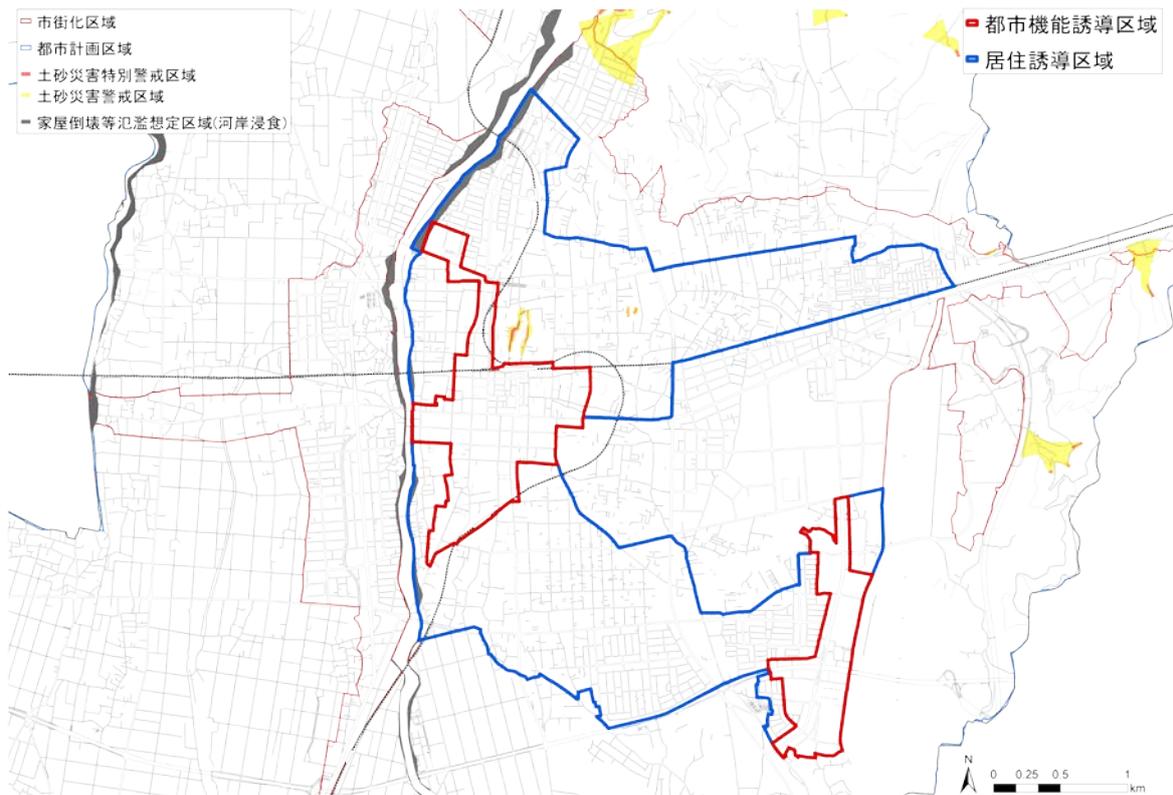


図 6-11 居住誘導区域の設定結果（佐野エリア・佐野新都市エリア）

(3) 居住誘導区域（田沼エリア）

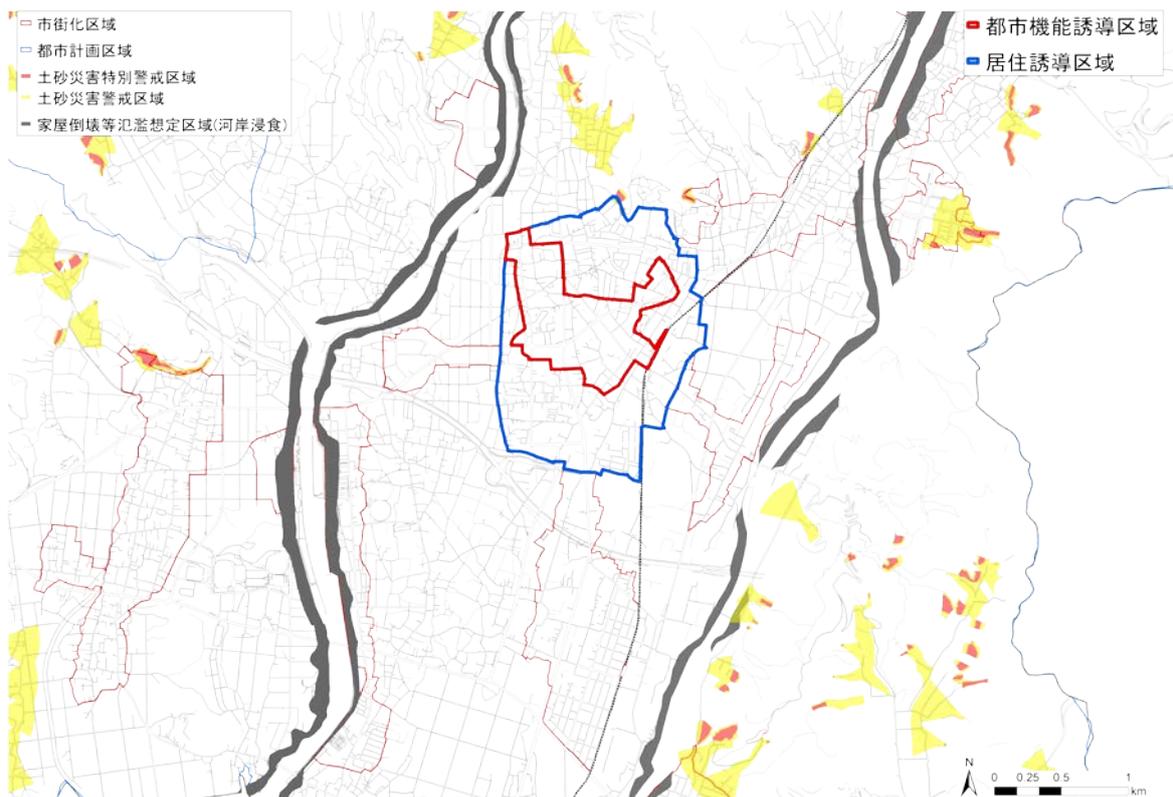


図 6-12 居住誘導区域の設定結果（田沼エリア）

(4) 居住誘導区域（葛生エリア）

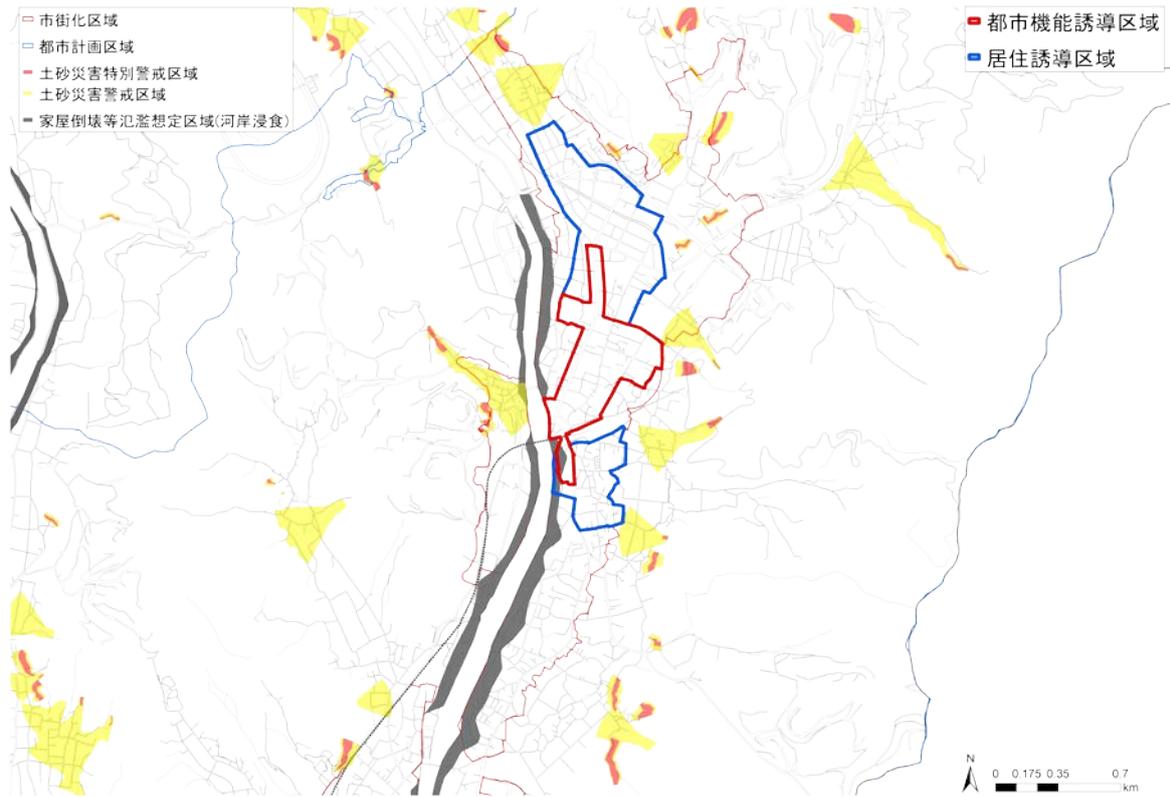


図 6-13 居住誘導区域の設定結果（葛生エリア）