

5 居住誘導区域

(1) 居住誘導区域の考え方

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に居住を誘導する区域です。

区域の設定に当たっては、都市計画区域の用途地域内において、都市機能や居住が集積している都市の拠点などとその周辺の区域で、公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、立地する都市機能の利用圏として一体的である区域を設定することが考えられます。

また、区域の設定においては、安全な居住環境への誘導を促進するため、災害リスクが高いエリアを区域に含まないように留意することが求められます。

《 望ましい区域像 》

◆生活利便性が確保される区域

都市機能誘導区域となるべき中心拠点に徒歩、自転車等を介して容易にアクセスすることのできる区域、及び公共交通軸に存する駅、バス停の徒歩、自転車利用圏に存する区域

◆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

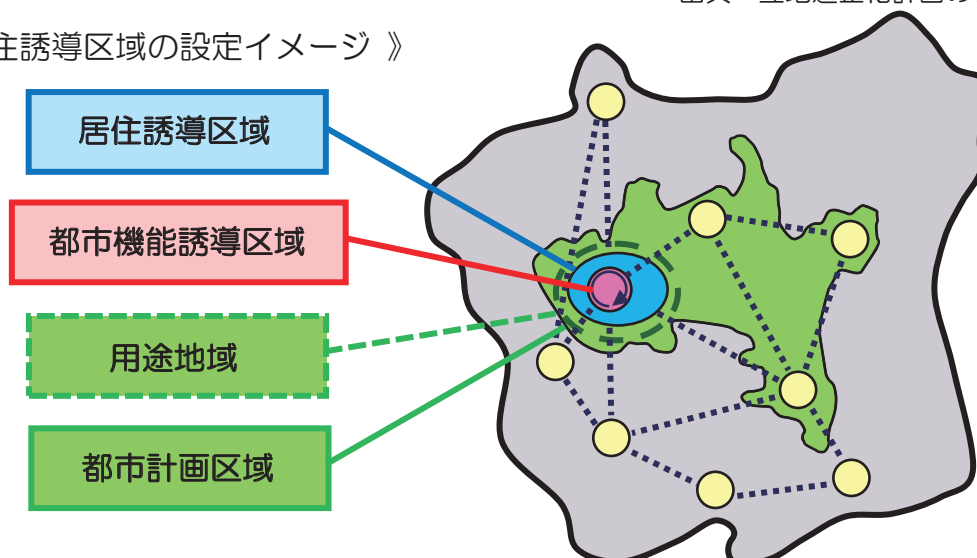
現状における人口密度を維持することを基本に医療、福祉、商業等の日常生活サービスの持続的な確保が可能な人口密度基準が確保される区域

◆災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる地域

土砂災害、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であって、土地利用の実態に照らし、工業系用途、都市農地、深刻な空き地・空き家化が進行している郊外地域等に該当しない区域

出典：立地適正化計画の手引き

《 居住誘導区域の設定イメージ 》



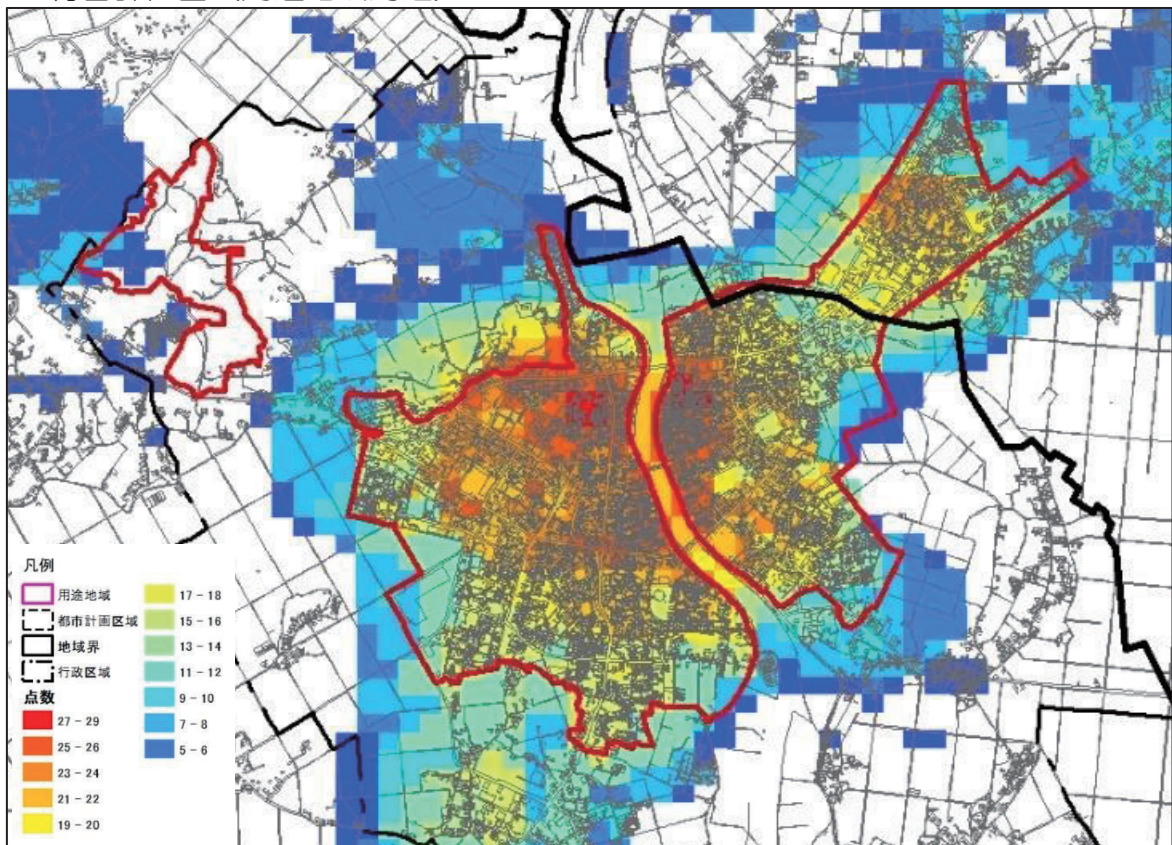
(2) 居住誘導区域の設定

居住誘導区域は、都市機能や人口が集積している中心拠点である佐沼地区周辺の用途地域内へ設定します。

区域の検討にあたり、人口が集積している地域を基本とし、住民の日常生活に関連する公共交通や都市機能施設の利用のしやすさ等を踏まえながら検討するため、項目・重みづけ（点数化）を下記のとおり設定して評価します。

項目		重みづけ（点数化）	考え方
人口	①人口密度 (平成27年(2015年))	<ul style="list-style-type: none"> ・0～10人/ha未満 : 1点 ・10～20人/ha未満 : 2点 ・20～30人/ha未満 : 3点 ・30～40人/ha未満 : 4点 ・40人/ha以上 : 5点 	<ul style="list-style-type: none"> ・人口密度維持の観点から、現行の人口密度の高い順に点数を付与する。
	公共交通	<ul style="list-style-type: none"> ②公共交通便利地域(鉄道、BRTを含む) ・施設から500m圏域 : 1点 ③公共交通便利地域(バス) ・バス停から500m 1～2路線 : 1点 3路線 : 2点 4路線以上 : 3点 	
都市機能増進施設	④行政施設	<ul style="list-style-type: none"> ・施設から500m圏域 施設の圏域1箇所 : 1点 施設の圏域2箇所が重複 : 2点 施設の圏域3箇所以上が重複 : 3点 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の利便性の高い地域に点数を付与する。
	⑤医療施設		
	⑥高齢者福祉施設		
	⑦子育て支援施設		
	⑧文化教育施設		
	⑨商業施設		
	⑩金融機関		

■総合評価図（用途地域周辺）



区域の規模は、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、将来の人口等の見通しを踏まえて、よりコンパクトなエリアとするため、都市機能施設及び公共交通の利便性の高いエリア、現行の人口密度が高いエリアに絞りこみ、公共施設整備状況や土地利用状況、土地区画整理事業などによる基盤整備状況を考慮して設定します。

また、防災上の観点から、災害時に甚大な被害が想定される区域は含めません。

《 居住誘導区域の設定の流れ 》

① 都市機能集積状況、居住集積状況

- ・ 佐沼地区周辺の用途地域内

④ 基盤整備状況

- ・ 土地区画整理事業等

② 区域の規模

- ・ 都市機能施設及び公共交通の利便性
- ・ 現行の人口密度

⑤ 防災指針

- ・ 災害ハザード、浸水想定区域の整理

③ 公共施設整備状況、土地利用状況

- ・ 公共施設の立地状況
- ・ 用途地域の土地利用規制状況

⑥ 居住誘導区域の設定

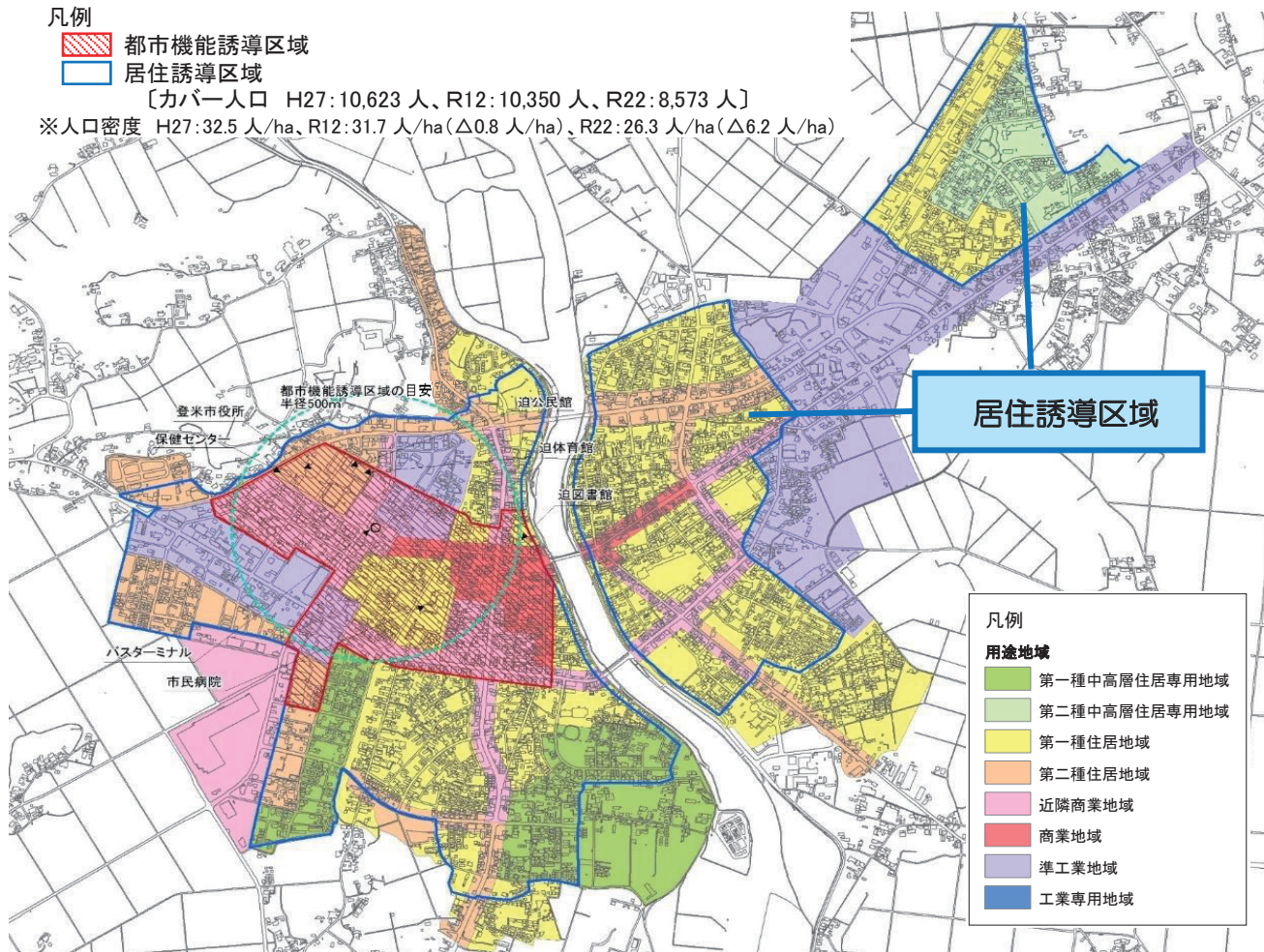
■ 居住誘導区域【面積：326.4ha、カバー人口 10,623 人（H27 国調）】

凡例

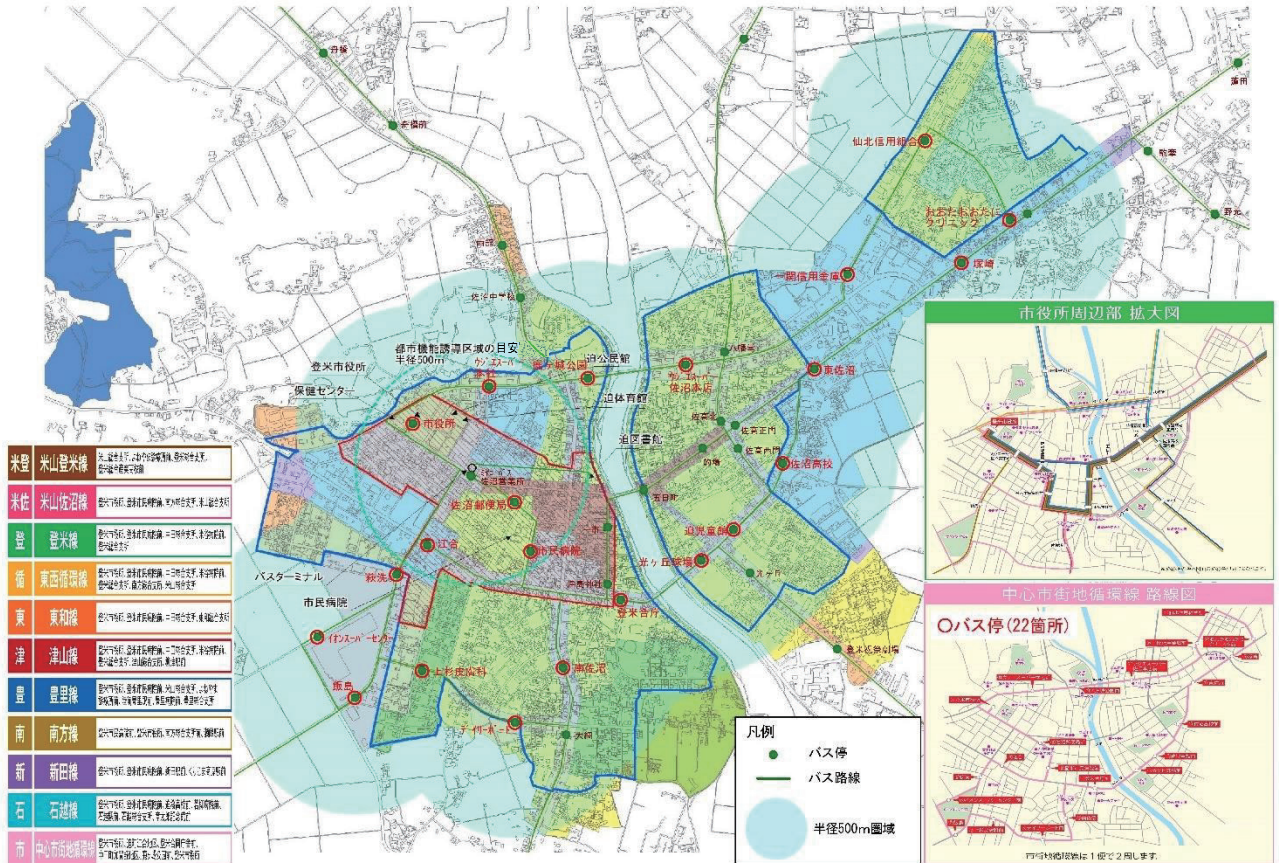
- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域

【カバー人口 H27:10,623 人、R12:10,350 人、R22:8,573 人】

※人口密度 H27:32.5 人/ha、R12:31.7 人/ha(Δ0.8 人/ha)、R22:26.3 人/ha(Δ6.2 人/ha)



■ 中心市街地循環線バス停から半径 500m 圏内



■ 浸水想定区域図（想定最大規模 年超過確率 1/1000）

