

# 第4章 居住誘導区域の設定

- 1 居住誘導区域の考え方
- 2 居住誘導区域の設定



# 第4章 居住誘導区域の設定

## I 居住誘導区域の考え方

### I. I 立地適正化計画制度における基本的な考え方

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、居住を誘導すべき区域のことを指します。

このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきとされています。

「立地適正化計画作成の手引き（令和3年10月改訂）」では、居住誘導区域の望ましい区域像として、以下の考え方が示されています。

#### 〔居住誘導区域の望ましい区域像〕

##### i) 生活利便性が確保される区域

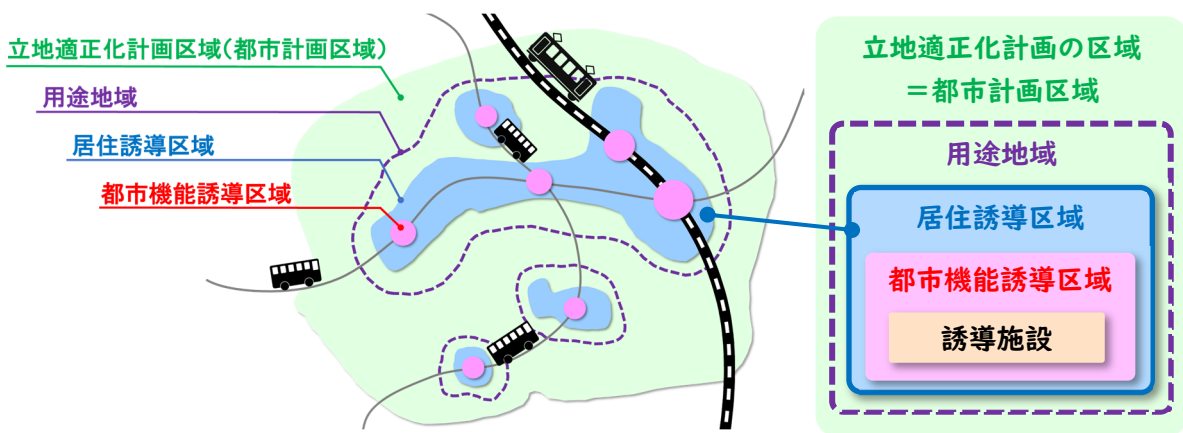
- ・都市機能誘導区域となるべき中心拠点、地域／生活拠点の中心部に徒歩、自転車、末端交通等を介して容易にアクセスすることのできる区域
- ・公共交通軸に存する駅、バス停の徒歩、自転車利用圏に存する区域から構成される区域

##### ii) 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

- ・区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において、少なくとも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

##### iii) 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区域

- ・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
- ・土地利用の実態等に照らし、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



居住誘導区域と他の区域との関係性

## 1.2 本市における居住誘導区域の設定の考え方

前記の立地適正化計画制度における基本的な考え方を踏まえ、本市における居住誘導区域の設定の考え方を以下に整理します。

### (1) 居住誘導区域の適性評価

居住を誘導すべき場所は、①既に人が多く住んでいる場所で、②公共交通の利便性や、③日常生活において施設の利便性が高く、居住地として魅力の高い場所であること、また、土地活用を促す観点から、④土地の収益性が高い場所であることが望ましいと考えられることから、以下の4つの視点で居住誘導区域の適性を評価します。

居住誘導区域の適性評価の手法

評価項目	考え方
人口の集積状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>一定水準以上の人口密度を有するエリアを評価</li> <li><b>3点</b>：DID区域内で40人/ha以上</li> <li><b>2点</b>：用途地域内で40人/ha以上</li> <li><b>1点</b>：40人/ha以上</li> </ul>
公共交通の利便性	<ul style="list-style-type: none"> <li>鉄道及び路線バスの利用圏域に位置するエリアを評価</li> <li><b>3点</b>：快速電車が停車する鉄道駅から800m圏域<sup>※1</sup>または快速電車が停車しない鉄道駅から500m圏域<sup>※1</sup>または20便/日以上 of バス停300m圏域<sup>※2</sup></li> <li><b>2点</b>：鉄道駅から800m圏域または10便/日以上 of バス停300m圏域</li> <li><b>1点</b>：10便/日未満 of バス停300m圏域</li> </ul>
生活の利便性	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存の都市機能施設（商業施設、教育施設、文化施設、高齢者等福祉施設、児童福祉施設、医療施設（内科のみ）、金融機関の7要素）から300mの圏域を作成し、都市機能施設の要素数を評価</li> <li><b>3点</b>：4～7要素の圏域が重なる場所</li> <li><b>2点</b>：2～3要素の圏域が重なる場所</li> <li><b>1点</b>：1要素の圏域が重なる場所</li> </ul>
土地の収益性	<ul style="list-style-type: none"> <li>固定資産税路線価に基づく地価が高いエリアを評価</li> <li><b>3点</b>：地価の上位2割</li> <li><b>2点</b>：地価の上位5割以上</li> <li><b>1点</b>：それ以外</li> </ul>

※1 鉄道の利用圏は、「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）」に基づき、半径800m（一般的な徒歩圏）及び半径500m（高齢者の一般的な徒歩圏）を採用

※2 路線バスの利用圏は、「バスサービスハンドブック（社団法人 土木学会）」に基づき、半径300m（バス利用者の9割が無理なく歩けるとされている距離）を採用

# 第4章 居住誘導区域の設定

## (2) その他

前記の適性評価に加え、居住地としての安全性や、土地利用の現状・方針（非可住、地域地区の指定状況）、今後の都市整備事業の動向を考慮します。

なお、区域設定にあたっては、永続的に存在する可能性が高い、道路や河川・水路・公共施設等の地形地物によって設定することを基本とし、適当な対象施設がない場合には施設からの距離や用途地域界などによって設定します。

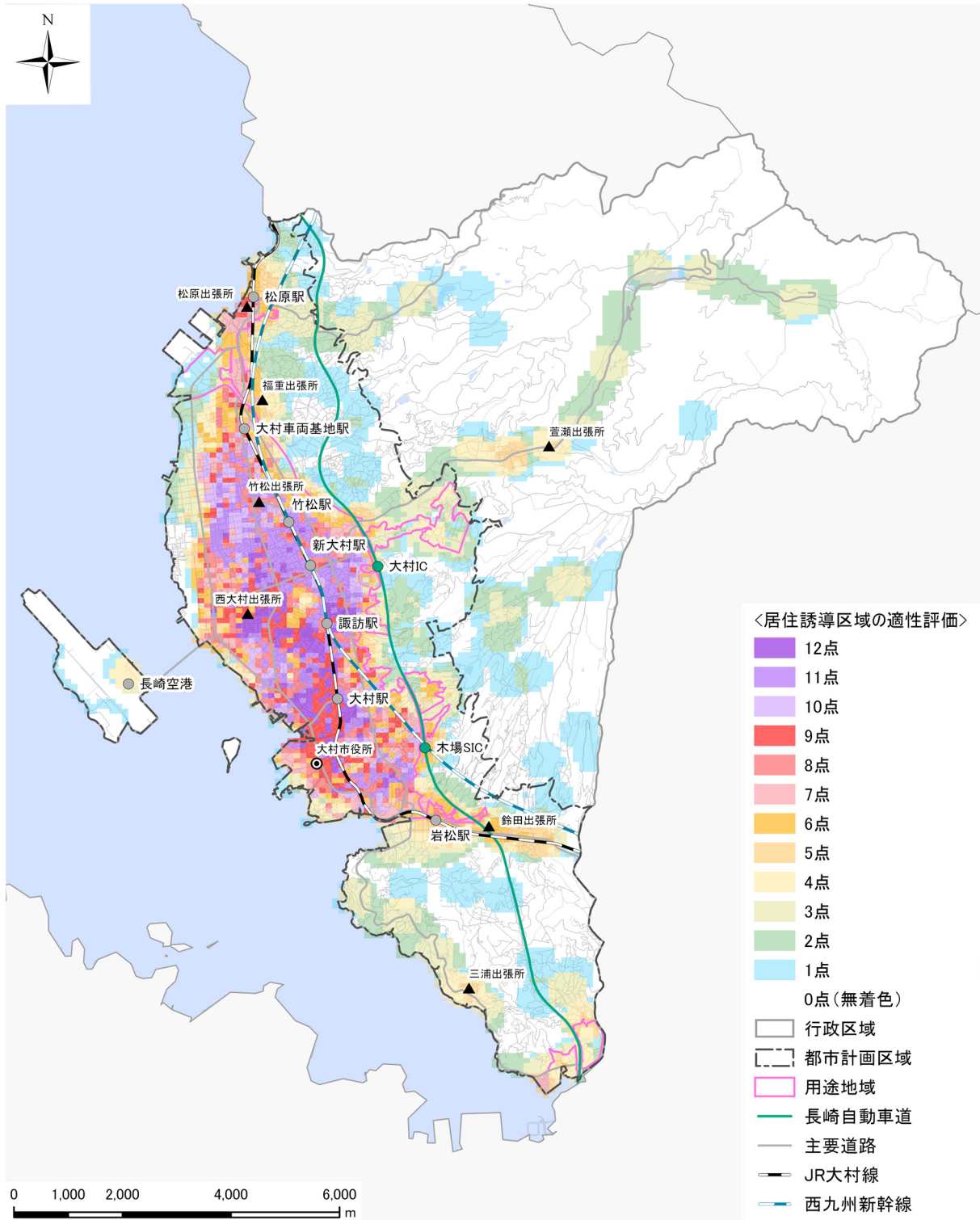
居住誘導区域の適性評価の他に考慮すべき項目

項目		考え方
居住誘導区域から除外する区域	居住地としての安全性	<p><b>(土砂災害)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>人命・財産上の被害に直結するおそれが高い土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域は居住誘導区域から除外</li> <li>より安全な居住環境を確保するために、土砂災害警戒区域についても居住誘導区域から除外</li> </ul> <p><b>(洪水)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>家屋倒壊等氾濫想定区域は、家屋の流失・倒壊をもたらすような氾濫が発生するおそれがある区域であることから居住誘導区域から除外</li> <li>浸水深 3.0m 以上の区域は垂直避難が困難になるおそれがあることから居住誘導区域から除外</li> </ul>
	非可住地	<ul style="list-style-type: none"> <li>自衛隊駐屯地等の大規模施設用地や都市公園は非可住地のため除外</li> <li>※ただし、都市機能誘導区域内に属する公園については居住誘導区域に含む</li> </ul>
	地域地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>工業専用地域と工業地域は居住地として適さないため居住誘導区域から除外</li> <li>風致地区は居住環境の風致を目的とする地区であり、良好な自然的景観の保全を図るため居住誘導区域から除外</li> </ul>
都市整備事業の動向		<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画道路整備や都市再生整備計画、新駅周辺のまちづくりなど、今後の都市整備事業によって周辺での一定の住宅集積が見込まれるエリアについては、居住誘導区域の再編を検討</li> </ul>

## 2 居住誘導区域の設定

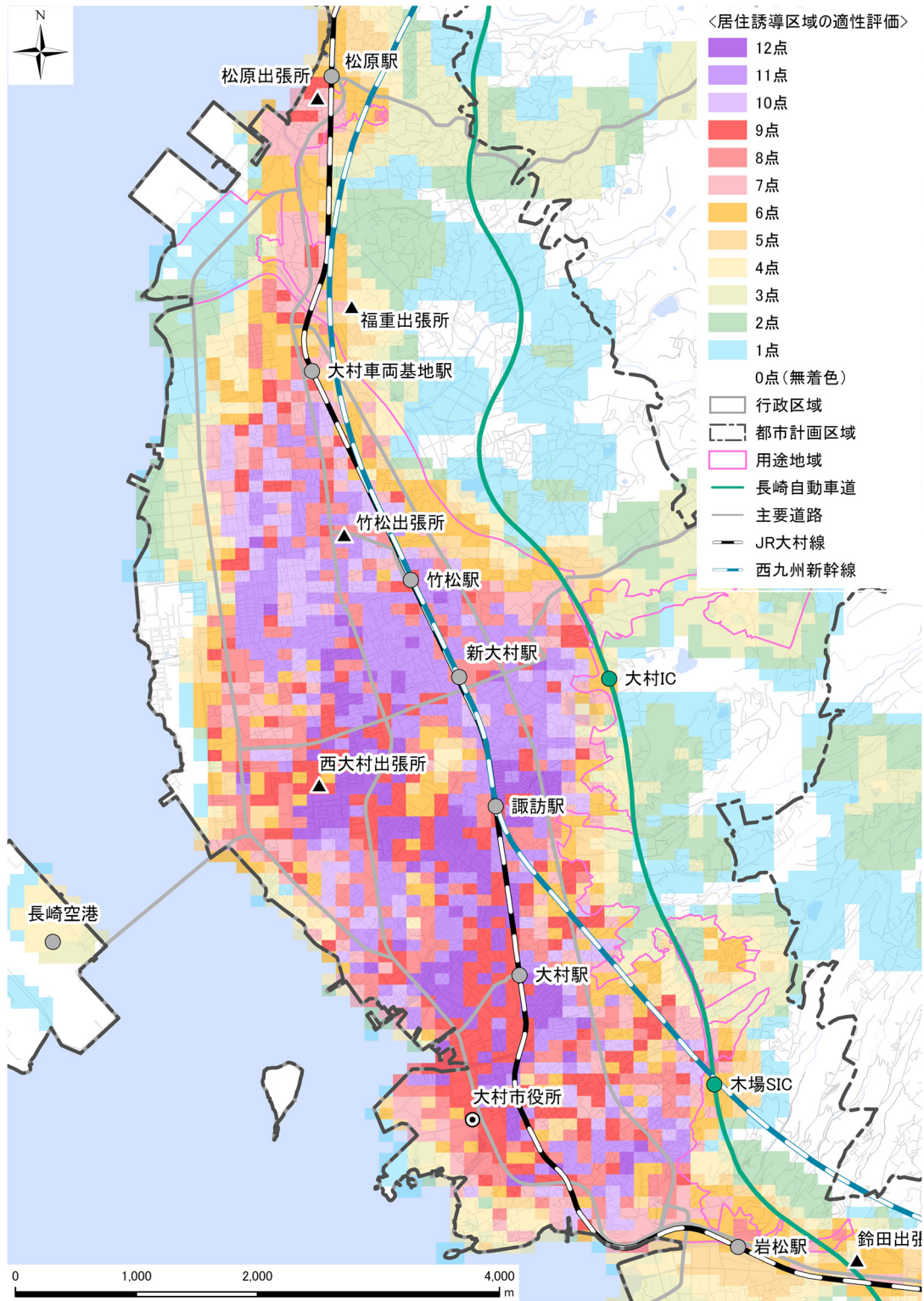
### 2.1 居住誘導区域の適性評価結果

前記の居住誘導区域の適性評価の考え方に基づいて、4つの評価項目（人口の集積状況、公共交通の利便性、生活の利便性、土地の収益性）の点数を合算した結果を以下に示します。



居住誘導区域の適性評価結果

# 第4章 居住誘導区域の設定



居住誘導区域の適性評価結果（拡大図）

## 2.2 居住誘導区域から除外する区域

居住誘導区域の検討にあたっては、前記の居住地としての安全性や、土地利用の現状・方針（非可住、地域地区の指定状況）の考え方に基づいて、下記に記載する区域を居住誘導区域から除外します。

- ・土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域
- ・家屋倒壊等氾濫想定区域、浸水深3.0m以上の区域
- ・自衛隊駐屯地等の大規模施設用地、都市公園
- ・工業専用地域、工業地域、風致地区



居住誘導区域から除外する区域

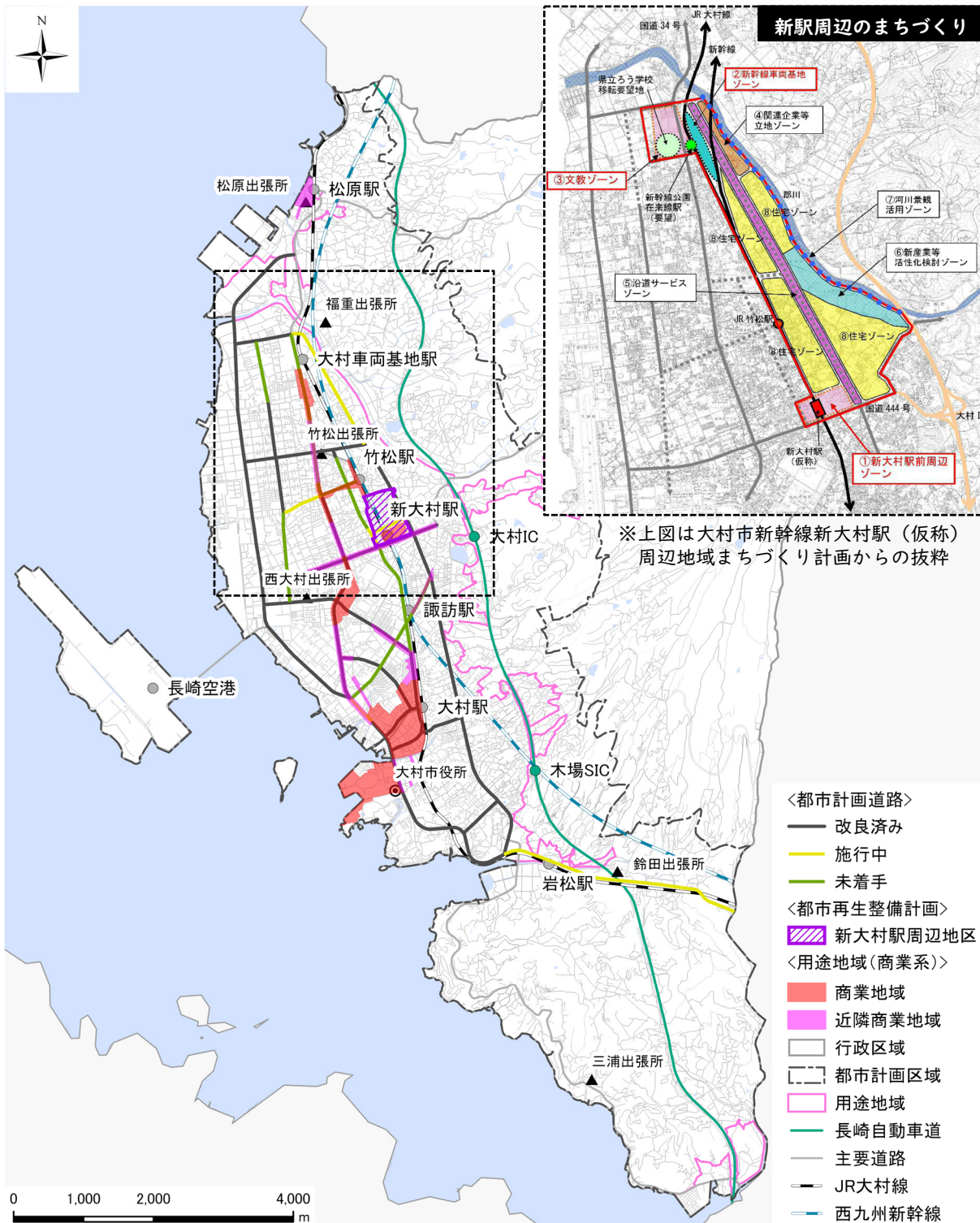
# 第4章 居住誘導区域の設定

## 2.3 都市整備事業の動向

今後の都市整備事業によって、周辺での一定の住宅集積が見込まれるエリアを考慮しながら、居住誘導区域を設定します。

### 都市整備事業の動向

・都市計画道路整備、都市再生整備計画、新大村駅周辺のまちづくり計画



### 都市整備事業の動向





# 第4章 居住誘導区域の設定

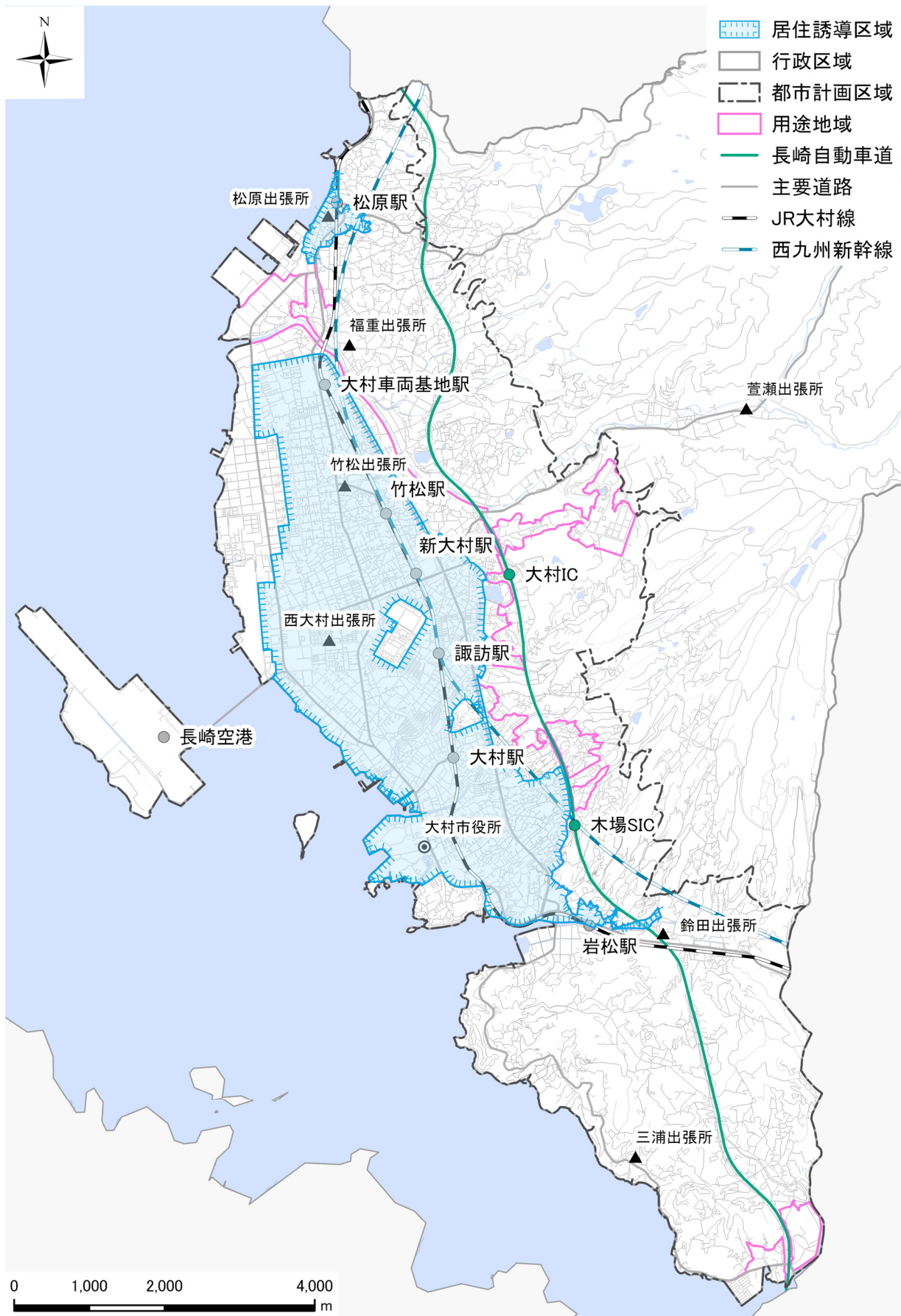
ただし、前記で示した居住地としての安全性に係る以下の区域については、居住誘導区域から除外します。

## 居住誘導区域から除外する区域

- ・土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域
- ・家屋倒壊等氾濫想定区域



居住誘導区域



居住誘導区域 (全体図)

