

IV章 居住誘導区域

1. 居住誘導区域設定の基本的な考え方

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。国の「都市計画運用指針」で示される居住誘導区域を定めることが考えられる区域を踏まえながら、以下の4つの視点に基づき、居住誘導区域を設定します。

■都市計画運用指針における「居住誘導区域を定めることが考えられる区域」

- 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

視点① 既存ストックの充実度

既に都市基盤が整備されている区域や、住宅ストックが形成されている区域については、既存ストックを活用した住み替えや新規住宅の供給等による居住誘導を図ります。

都心拠点（都心）は、面的に都市基盤が整備され、高い交通利便性を背景とした開発ポテンシャルの高い区域であることから、集合住宅等の供給を通じて、都市型居住を誘導します。

その他拠点は、都市機能の誘導を図り、生活圏域の中心として生活利便性の向上を目指すことから、拠点周辺や、拠点へのアクセスが容易な公共交通沿線の区域に居住を誘導します。

また、土地区画整理事業等の市街地整備が完了又は実施中の区域は、公共投資により良好な都市基盤が計画的に確保された区域であることから、継続的に居住を誘導します。

視点② 公共交通の利便性

公共交通の利便性が高い市街地は、今後の高齢化の進展を踏まえ、歩いて暮らせる居住環境が確保された区域として評価し、住み替えの促進等により、鉄道駅やバス停から歩いて移動できる一定範囲へ居住を誘導します。公共交通沿線への居住誘導を図ることにより、公共交通の持続的なサービスの維持・確保を図ります。

視点③ 人口の集積

現に人口が集積し、目標年次（2040年（平成52年））においても一定の人口集積が維持される区域は、生活サービスやコミュニティの持続的確保が期待される区域として評価し、住み替えの促進等により、居住を誘導します。

視点④ 安全・安心

安全・安心な居住環境への居住の誘導を図ることについて災害リスクが高い箇所や防災対策としての過度な投資が想定される区域においては、居住誘導を抑制します。

2. 居住誘導区域の設定

(1) 居住誘導区域の設定方針

基本的な考え方にに基づき、下記の手順に従い、居住誘導区域を設定します。

STEP 1 : 居住誘導区域に「含む区域」の設定

視点① 既存ストックの充実度

①-1 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域を「含む区域」に設定します。

①-2 都市基盤整備区域

土地区画整理事業等の市街地整備が完了又は実施中の区域を「含む区域」に設定します。

視点② 公共交通の利便性

②-1 公共交通の徒歩利用圏

鉄道駅半径800m圏、及び基幹的バス路線*のバス停300m圏を「含む区域」に設定します。

※概ね1日60本以上/日の頻度で運行するバス路線を基幹的バス路線として位置づけます。

視点③ 人口の集積

③-1 将来人口密度40人/ha以上の区域

目標年次（2040年（平成52年））における将来人口密度*が40人/ha以上（DID設定基準）の町丁目を「含む区域」に設定します。なお、40人/haを下回る町丁目であっても、隣接町丁目と一体的な市街地を形成し、隣接町丁目と一帯で40人/ha以上の人口集積を有する場合は、「含む区域」として設定します。

※目標年次（2040年（平成52年））における将来人口は、計画本体の目標「居住誘導区域における人口増減率の向上」の目標値0.88（2040年（平成52年））の社人研推計人口に対する2010年（平成22年）の人口比率）を踏まえた推計値とします。

STEP 2 : 居住誘導区域に「含まない区域」の設定

視点④ 安全・安心

④-1 災害発生への恐れのある区域

災害危険区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域等を「含まない区域」とします。

④-2 法令・条例により住宅の建築が制限されている区域等

住宅の建築が制限されている工業専用地域は「含まない区域」とします。また、工業地域は「主として工業の利便を促進するため定める地域」（都計法第9条）であり、危険物等を取扱う工場の立地も認められることから、同様に「含まない区域」とします。

(2) 居住誘導区域の設定

居住誘導区域の考え方に従い、以下の通り、居住誘導区域を設定します。

■ 居住誘導区域

