

# 第5章

## 居住誘導区域



## 第5章 居住誘導区域

### 1 居住誘導区域の基本的な考え方

#### (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一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、都市機能施設や地域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。

#### (2) 居住誘導区域の望ましい区域像

「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）」では、居住誘導区域の望ましい区域像として、以下の内容が示されています。

##### <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、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から構成される区域

##### <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>

社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、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

##### <災害に対する安全性等が確保される区域>

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であって、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

出典：立地適正化計画作成の手引き

## 2 本市における居住誘導区域の設定

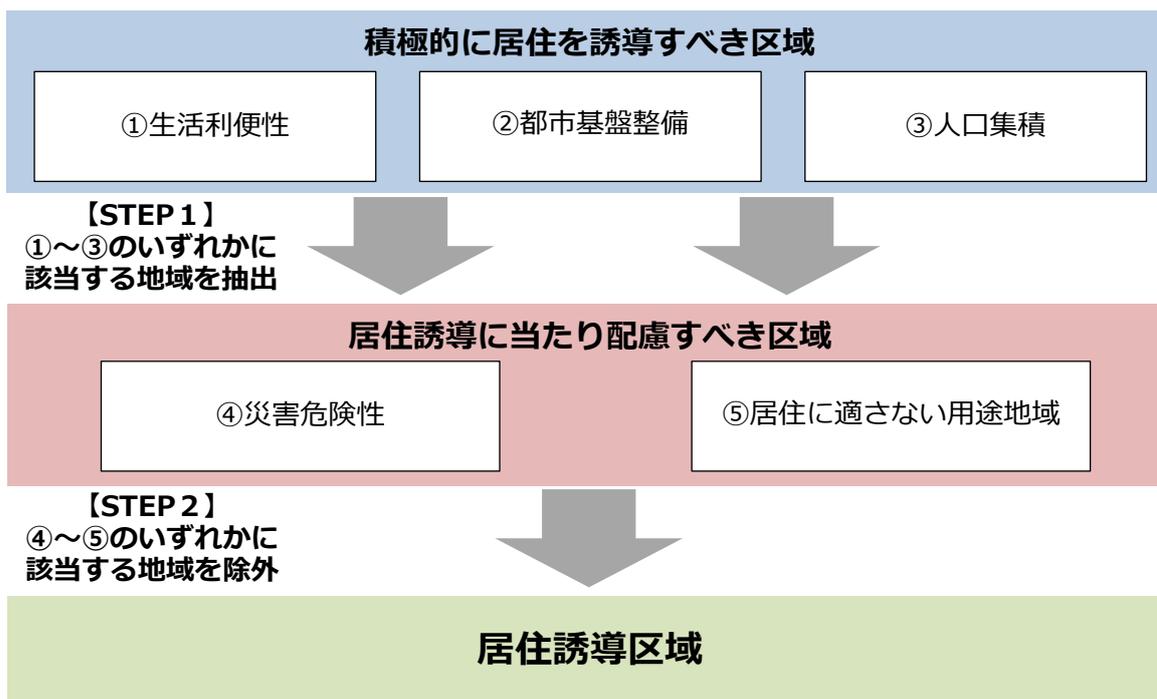
前項の居住誘導区域の望ましい区域像を踏まえて、本市では「積極的に居住を誘導すべき区域」のいずれかに該当する区域から、「居住誘導に当たり配慮すべき区域」を除いた区域を居住誘導区域に設定しました。

また、都市機能誘導区域は、原則として居住誘導区域内に定める必要があるため、都市機能誘導区域は居住誘導区域に含めます。

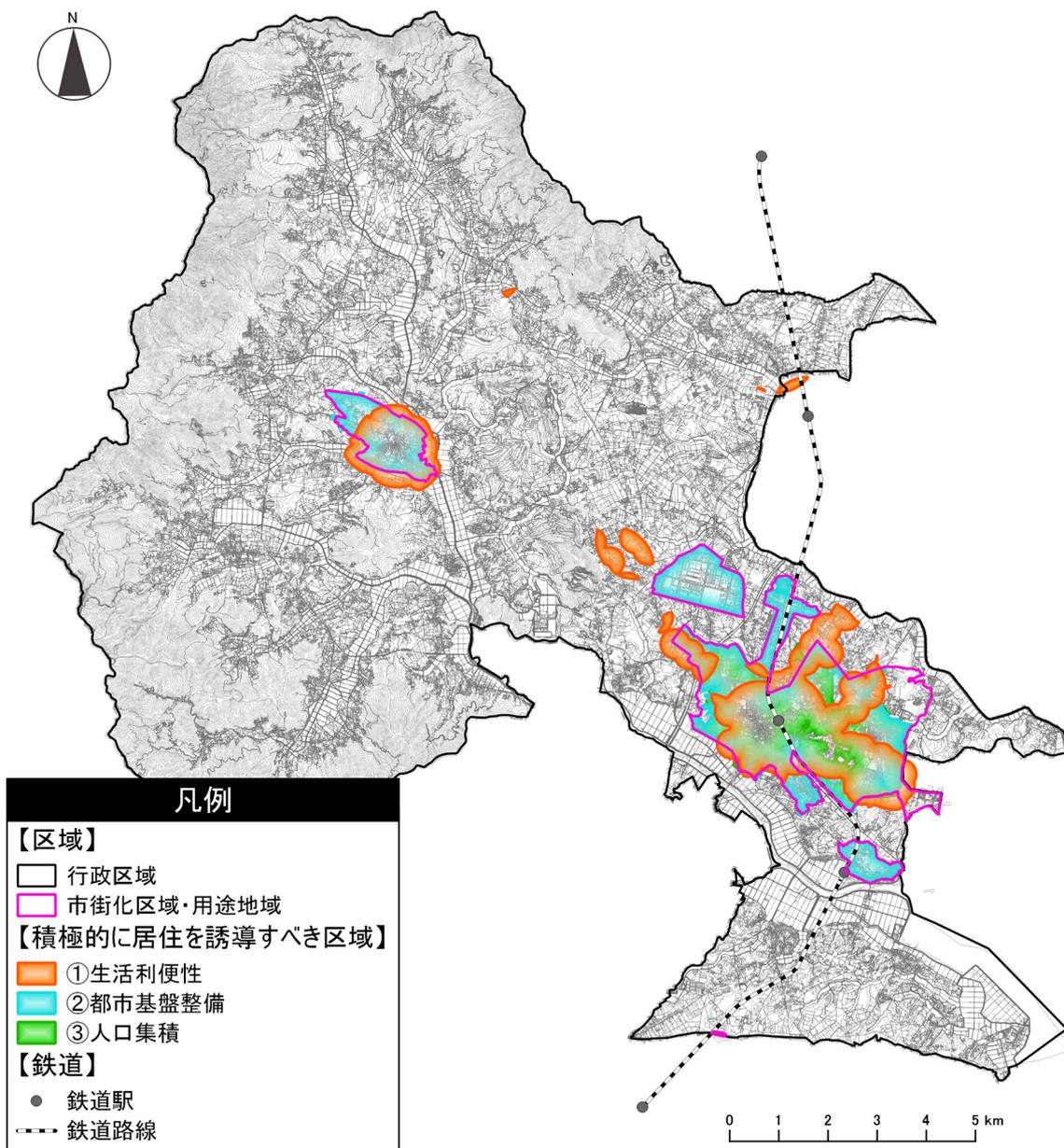
なお、具体的な区域設定に当たっては、上記の区域を基本として、地形地物や用途地域に応じて設定します。

表：居住誘導区域の設定の視点

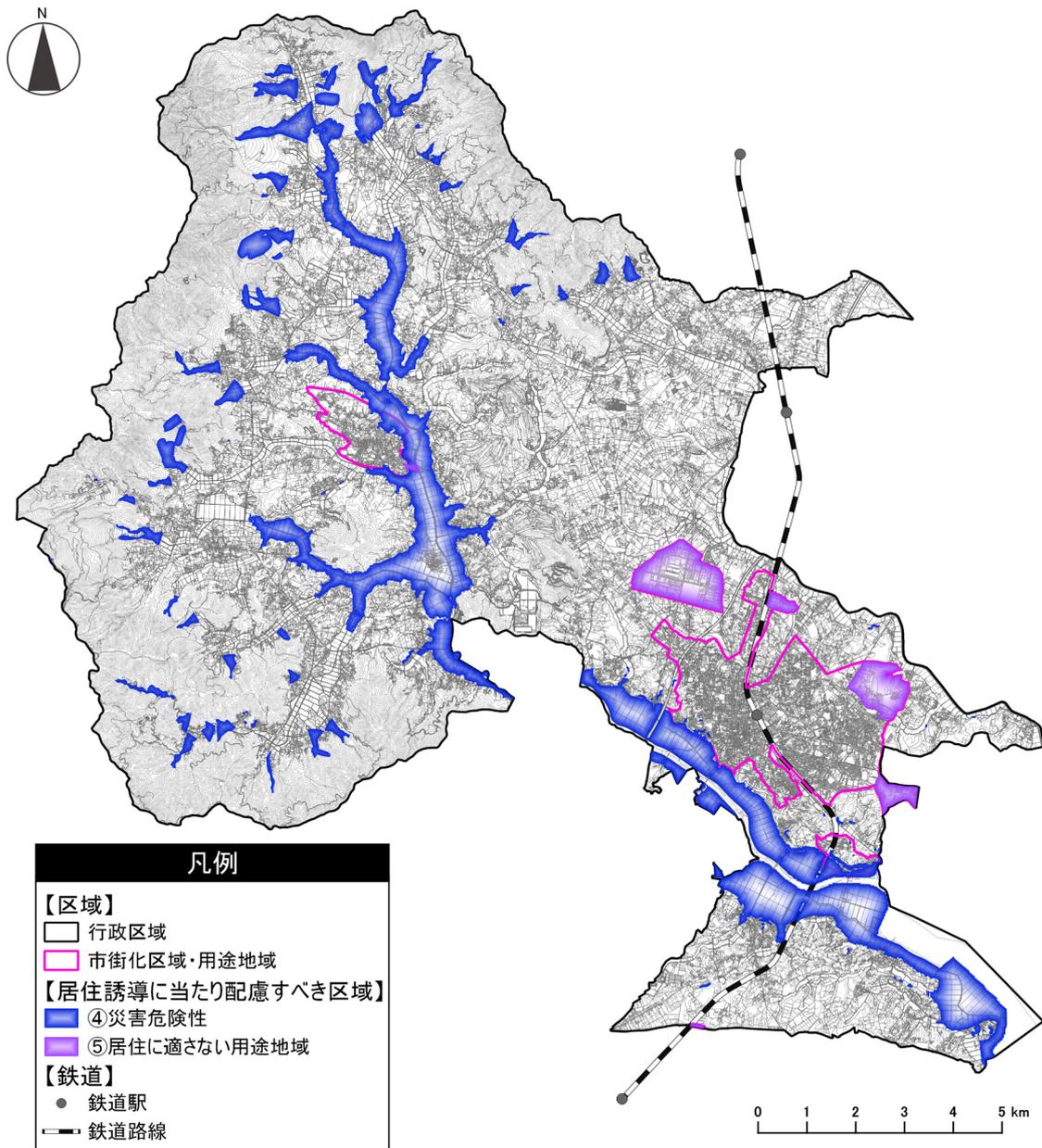
設定の視点		区域設定の考え方
積極的に居住を誘導すべき区域	①生活利便性	<ul style="list-style-type: none"> <li>医療施設、福祉施設、商業施設、公共交通の全ての徒歩圏に含まれる区域（医療施設、福祉施設、商業施設、鉄道駅は半径 800m<sup>※</sup>、バス停は半径 300m<sup>※</sup>）</li> <li>※都市機能誘導区域の設定に係る鉄道駅及びバス停は、都市機能誘導区域の設定の際に用いた半径に準じて設定</li> <li>※各施設の立地状況は 2019（平成 31）年策定時の状況から設定</li> </ul>
	②都市基盤整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街地開発事業区域</li> <li>下水道整備済み区域（2025（令和7）年までの整備実施予定区域を含む。）</li> </ul>
	③人口集積	<ul style="list-style-type: none"> <li>2020（令和2）年度の人口集中地区</li> </ul>
居住誘導に当たり配慮すべき区域	④災害危険性	<ul style="list-style-type: none"> <li>洪水浸水想定区域（想定最大規模（L2））</li> <li>家屋倒壊等氾濫想定区域（想定最大規模（L2））</li> <li>土砂災害（特別）警戒区域</li> <li>急傾斜地崩壊危険区域</li> </ul>
	⑤居住に適さない用途地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>工業専用地域</li> <li>工業地域</li> </ul>



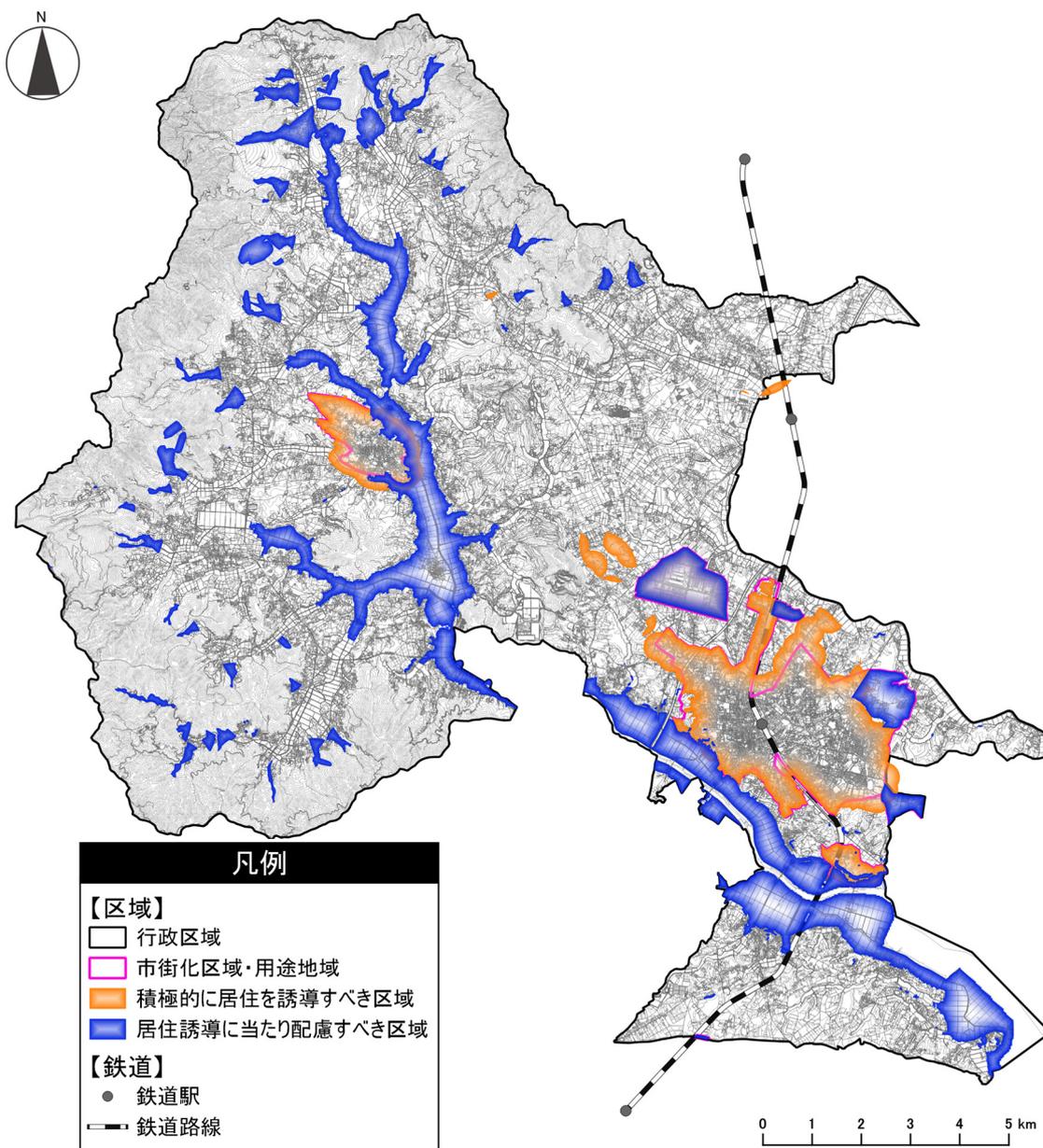
図：居住誘導区域の設定フロー



図：積極的に居住を誘導すべき区域

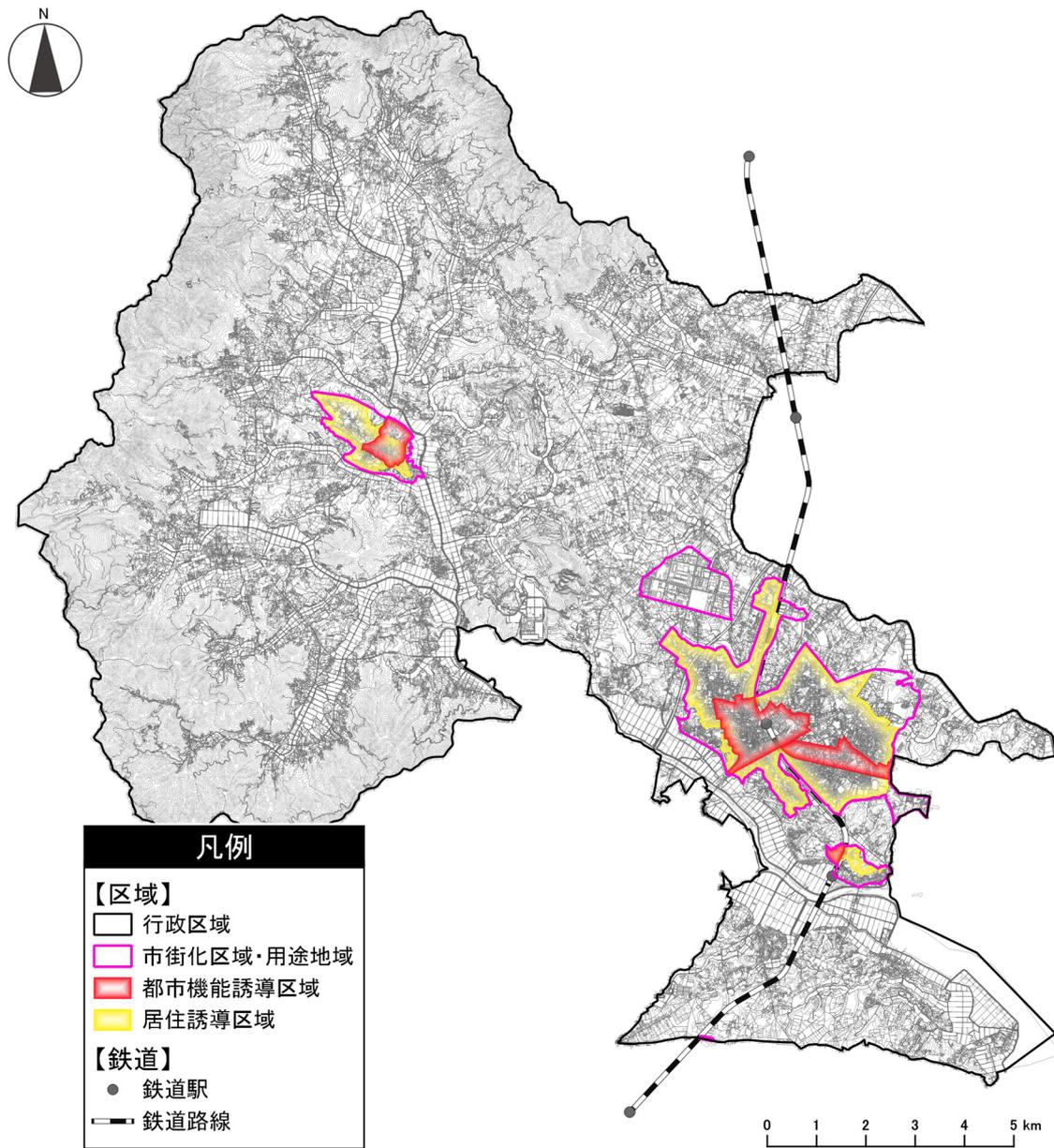


図：居住誘導に当たり配慮すべき区域

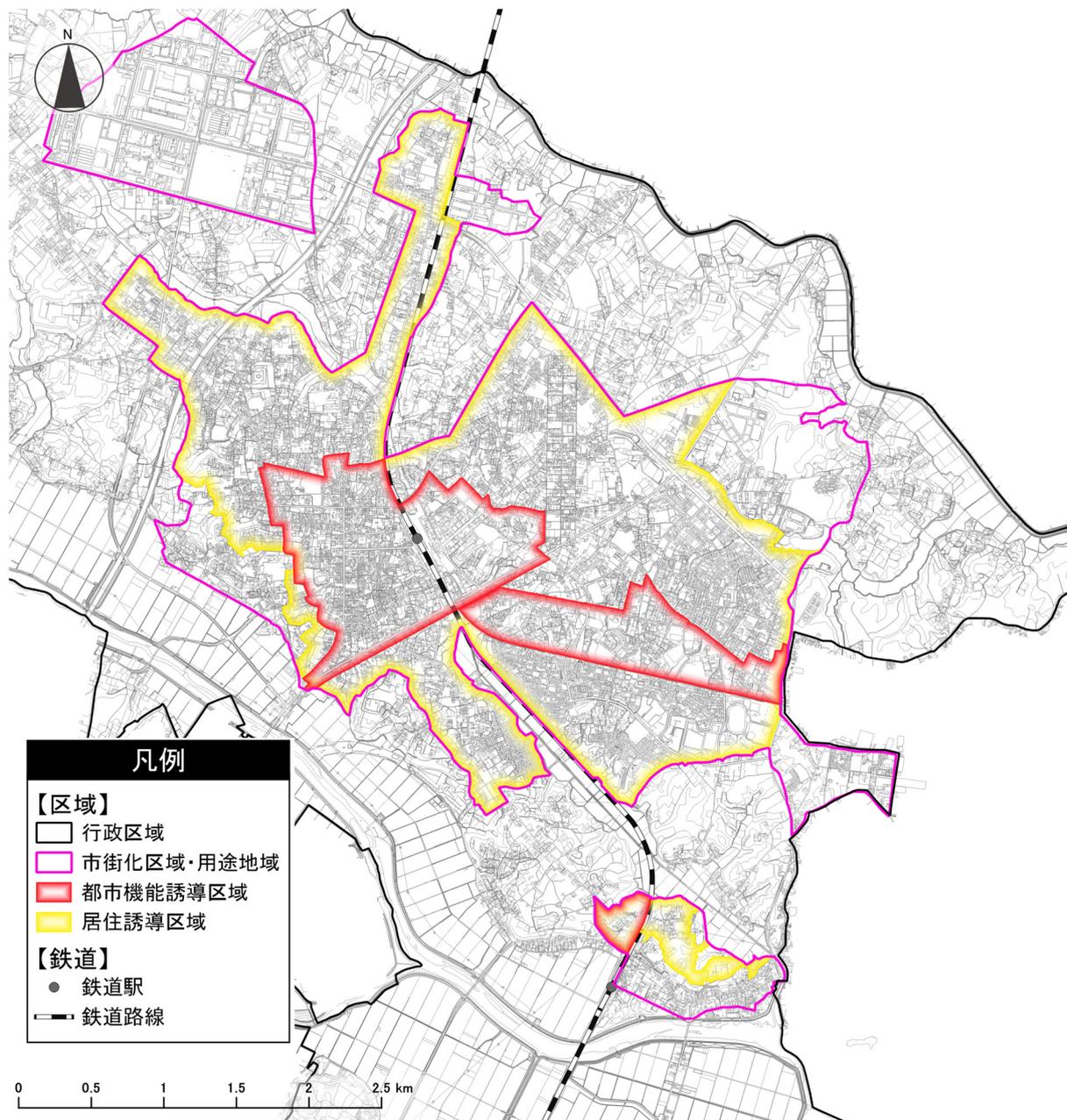


図：居住誘導区域の設定条件重ね図

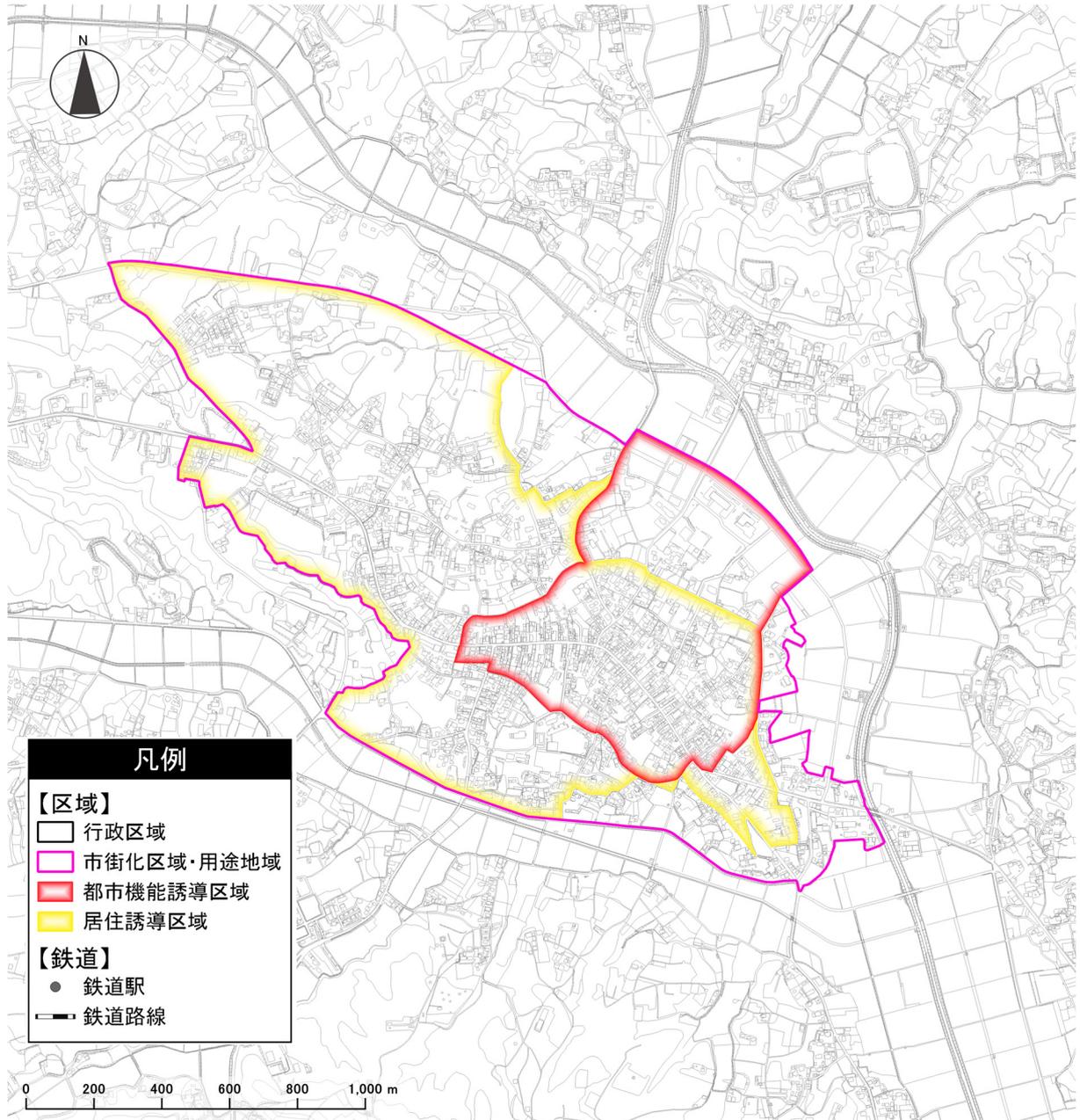
居住誘導区域の設定フローに基づき、設定した本市の居住誘導区域は以下のとおりです。  
 なお、本市の用途地域面積（1,614.6ha）に占める、居住誘導区域の割合は 74.1%  
 (1,196.3ha) となっています。



図：居住誘導区域（総括図）



図：居住誘導区域（石岡地域）



図：居住誘導区域（八郷地域）