

第4章 居住誘導区域の設定

- 4-1 居住誘導区域とは
- 4-2 居住誘導区域設定の考え方
- 4-3 居住誘導区域の設定

4-1 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。

都市計画運用指針*や立地適正化計画作成の手引きにおいて居住誘導区域の考え方等が示されています。

都市計画運用指針（第12版）（抜粋）

基本的な考え方

- ・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

設定が考えられる区域

- ・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

立地適正化計画作成の手引き（令和4年4月改定）（抜粋）

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、地域／生活拠点の中心部に徒歩、自転車、端末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】

- ・国立社会保障・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

4-2 居住誘導区域設定の考え方

(1) 居住誘導区域を定める区域

都市計画運用指針や立地適正化計画作成の手引きで示されている考え方に基づき、本市における居住誘導区域を定める区域の条件を設定します。

居住誘導区域を定める区域は以下のいずれかの条件を満たすエリアとします。

条件 1 : 人口密度が一定水準を満たしているエリア

- ・平成 27 年国勢調査で人口密度が 40 人/ha 以上のエリア

条件 2 : 交通利便性が確保されているエリア

- ・鉄道駅から徒歩圏（800m 圏）のエリア
- ・バス停（30 本以上/平日）から徒歩圏（300m 圏）のエリア

条件 3 : 生活利便性が確保されているエリア

- ・都市拠点及び生活拠点中心の徒歩圏（800m 圏）のエリア

条件 4 : 開発行為が行われ一定水準以上の人口密度と判断できるエリア

- ・都市計画法の開発行為*が完了済みで人口密度 40 人/ha 以上と判断できるエリア*

※判断基準（下記条件をすべて満たすこと）

- 1) 法第 29 条第 1 項に基づく開発許可を受けた区域であり、完了公告が行われていること
- 2) 住宅用途として 1ha 以上を確保していること
- 3) 供給する宅地の半数以上が利用されていること

(2) 居住誘導区域から除外する区域

都市計画運用指針や立地適正化計画作成の手引きで示されている考え方にに基づき、本市における居住誘導区域から除外する区域を設定します。

居住誘導区域から除外する区域は、市街化調整区域*のほか、土砂災害特別警戒区域、工業専用地域*、特別工業地区*、臨港地区*などとしします。

表 4-1 居住誘導区域から除外する区域

都市計画運用指針の考え方		該当箇所	居住誘導区域の取扱い
居住誘導区域に含まないエリア	市街化調整区域	有	除外
	災害危険区域*のうち、条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	無 (市街化区域内)	—
	農用地区域*又は農地、若しくは採草放牧地の区域	無 (市街化区域内)	—
	特別地域(国立公園、国定公園)	無 (市街化区域内)	—
	保安林*の区域、保安林予定森林の区域、保安施設地区、保安施設地区に予定された地区	無 ^{※1} (市街化区域内)	—
	原生自然環境保全地域*若しくは特別地区	無	—
	地すべり防止区域*	無	—
	急傾斜地崩壊危険区域*	無	—
	土砂災害特別警戒区域	有	除外
	浸水被害防止区域	無	—
原則として居住誘導区域に含まないエリア	津波災害特別警戒区域*	無	—
	災害危険区域	無	—
災害リスク、警戒避難体制、災害防止施設の整備状況等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として居住誘導区域に含まないエリア	土砂災害警戒区域	有	除外
	津波災害警戒区域	有	居住誘導区域に含める
	浸水想定区域	有	居住誘導区域に含める
	基礎調査区域(土砂災害)*	有	除外
	津波浸水想定区域	有	居住誘導区域に含める
	都市浸水が想定される区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれがある区域	無	—
居住誘導区域を含めることについて慎重に判断することが望ましいエリア	工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域	有	除外
	特別用途地区*や地区計画*等、条例により住宅の建築が制限されている区域	有	除外
	過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	無	—
	工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	無	—

※1:市街化区域に取り囲まれる小規模な保安林を除く

また、都市計画運用指針に示されている「災害リスク、警戒避難体制、災害防止施設の整備状況等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合に、原則として居住誘導区域に含まないエリア」のうち、津波災害警戒区域、浸水想定区域、津波浸水想定区域については、以下の考え方により居住誘導区域に含めることとします。

【津波災害警戒区域・津波浸水想定区域】

木造家屋が全面破壊に至るとされる津波浸水深 2.0m 以上の区域が居住誘導区域内に存在しますが、全て近隣の避難所へ避難可能で避難困難地域にも該当していません。また、ハザードマップ*の作成・配布による意識啓発や津波避難計画の作成など、避難体制の整備等の取組を進めています。

津波災害警戒区域・津波浸水想定区域については、今後も津波に関する情報の提供や防災知識の普及・啓発等の取組みを充実・強化していくこととし、居住誘導区域に含めることとします。

【浸水想定区域】

2 階建ての建物の避難が必要となる浸水深 3.0m 以上の区域が居住誘導区域内に数か所存在しますが、旧勇払川・幌内川の河川敷、臨海東通アンダーパス内のみとなっています。家屋倒壊等氾濫想定区域*（河岸浸食）については、近隣の避難所に避難時注意箇所を通過せずに避難可能となっています。

また、洪水や内水による浸水の発生要因である台風や大雨は事前の発生予測が可能であり、今後もハザードマップの作成・配布による意識啓発や防災メールによる事前情報の提供、避難体制の充実・強化を図ることとし、浸水想定区域については居住誘導区域に含めることとします。

4-3 居住誘導区域の設定

(1) 居住誘導区域の設定

居住誘導区域設定の考え方及び地形地物*や用途地域*境界等との重ね合わせを踏まえ、居住誘導区域を以下の通り設定します。

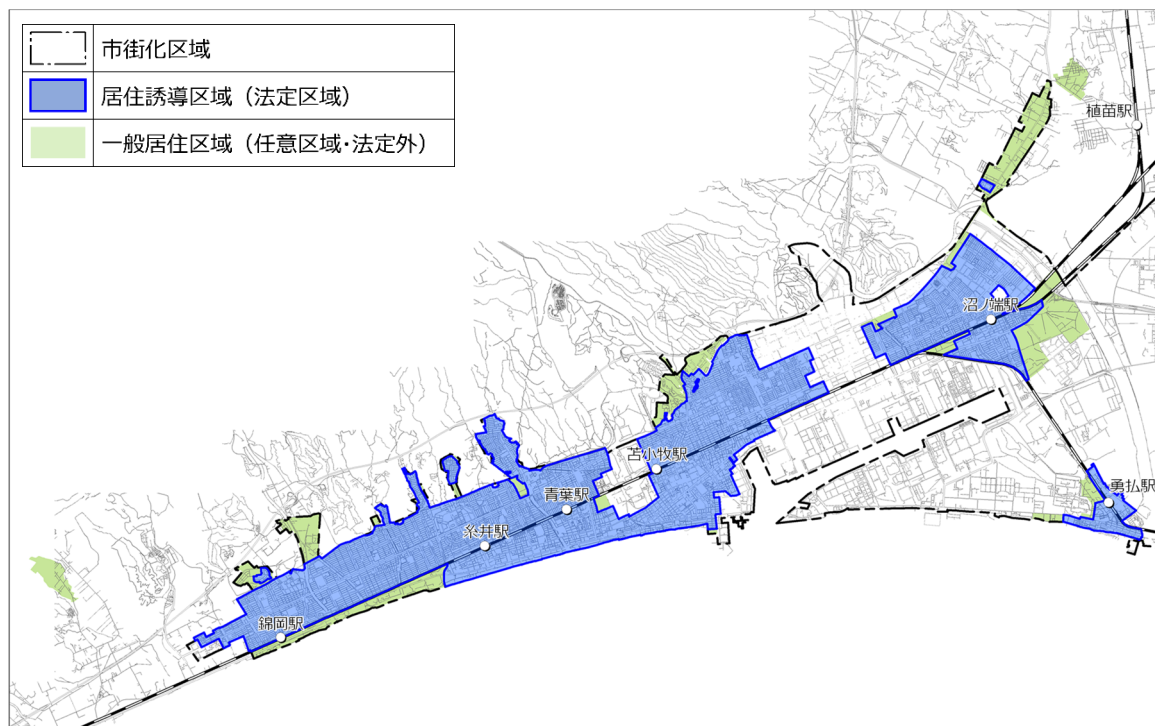


図 4-1 居住誘導区域

表 4-2 居住誘導区域の面積及び人口密度（令和 22 年推計）

市街化区域面積	15,370	ha
居住誘導区域面積	3,559.2	ha
市街化区域に占める面積割合	23.2	%
居住誘導区域内人口密度（令和 22 年推計）	39.1	人/ha

(2) 一般居住区域の設定

居住誘導区域は、居住誘導区域外から居住誘導区域内への移動を強制するものではなく、長期的な視点で緩やかに居住を誘導するものであるため、現状において居住誘導区域外に居住している市民の生活環境にも配慮する必要があります。

そのため、都市計画区域内で一般住宅の建築が可能な区域（工業地域*や土砂災害警戒区域等の一部区域を除く）については「一般居住区域（任意区域・法定外）」とし、ゆとりある良好な居住環境の維持・保全を図る区域として位置づけます。