

第5章 居住促進区域の設定

1. 居住促進区域の基本的な考え方

(1) 居住促進区域の検討方針

居住促進区域とは、将来の人口減少社会においても、医療・商業等の日常生活サービス機能や公共交通を継続的に維持していくため、一定以上の「人口密度の維持」を目指すべき区域です。

国の「都市計画運用指針」には、検討の目安として以下の条件が示されています。

- 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
- 都市の中心拠点や生活拠点に、公共交通により比較的容易にアクセスでき、都市の中心拠点や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

このことを踏まえ、「第4章 立地適正化に関する基本的な方針」で設定した都市拠点及び居住拠点を対象に、以下の方針に基づいて「居住促進区域」の具体的なエリアを定めます。

①居住促進区域のベースエリア

- 「都市計画運用指針」に示される条件をおおむね満たすエリアとして、市街化区域内で以下のいずれかに該当するエリアを、居住促進区域のベースエリアとします。

(a) 生活に密着した都市施設の利用圏
商業・医療・子育て・福祉の4種類すべての施設が利用圏（半径800m以内）に立地しているエリア

(b) 公共交通の利用圏
鉄道・路線バスのいずれかの利用圏（駅から半径800m以内またはバス停から半径300m以内）となるエリア

②個別に検討するエリア

- 一定程度の宅地化が見られるエリアで、道路等の地物や用途地域等を考慮した上で、1つのまとまりとして捉えることが妥当なエリア（大規模開発等を含む。）は居住促進区域に含めます。
- 現時点で宅地化があまり見られず、土地利用や地形的な条件から、将来的にも宅地の広がりが見えにくいエリアは居住促進区域に含めません。
- 小規模の飛び地状となっているエリアは居住促進区域に含めません。

③居住促進区域から除外するエリア

- 用途地域のうち、居住を促進しない「工業地域」「工業専用地域」は除外します。
- 「第8章 防災指針」の検討による、災害リスクが高い以下のエリアは除外します。

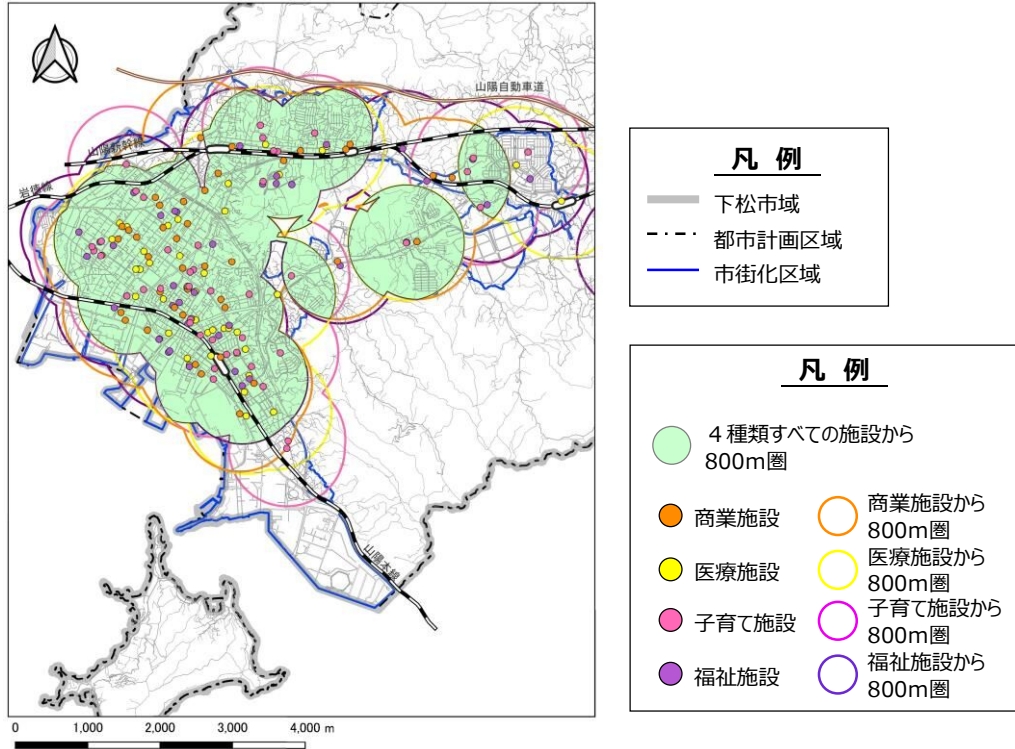
- ・土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）
- ・土砂災害警戒区域（イエローゾーン）のうち、「急傾斜地」及び「地すべり」
- ・急傾斜地崩壊危険区域
- ・浸水想定区域（想定最大規模L2で、浸水深が3.0m以上）
- ・津波浸水想定区域（浸水深が2.0m以上）
- ・家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流、河岸侵食）

①居住促進区域のベースエリア

市街化区域内で、次のいずれかに該当するエリアを居住促進区域のベースエリアとします。

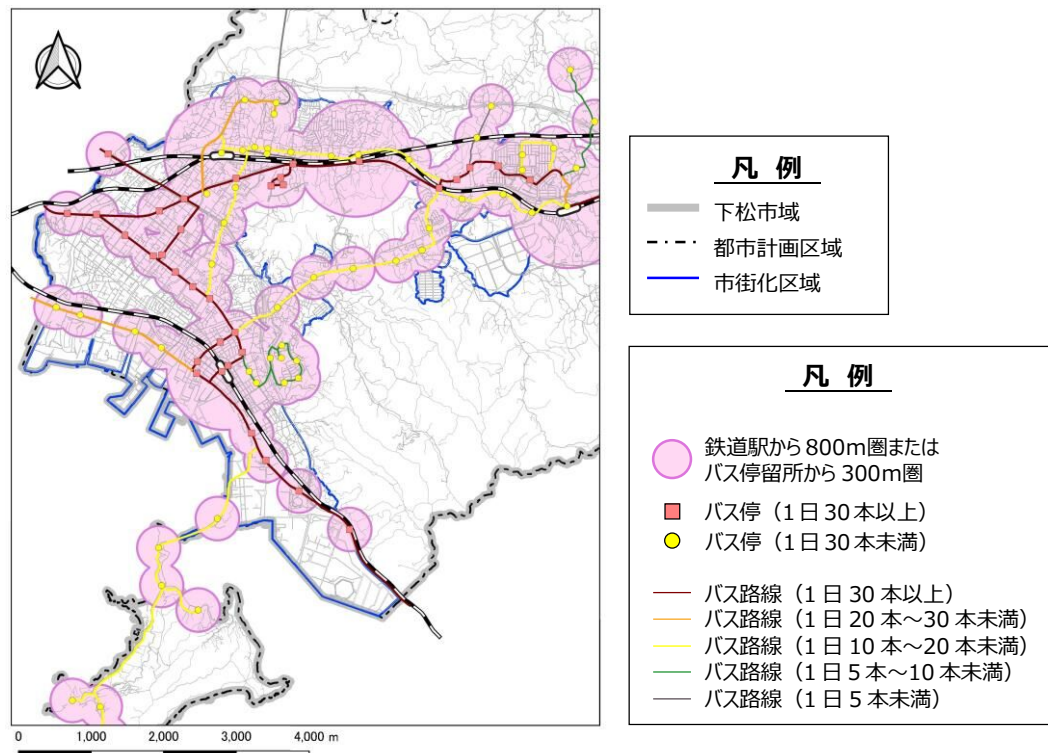
(a) 生活に密着した都市施設の利用圏（令和3（2021）年12月時点）

商業・医療・子育て・福祉の4種類すべての施設の利用圏（半径800m以内）となるエリア



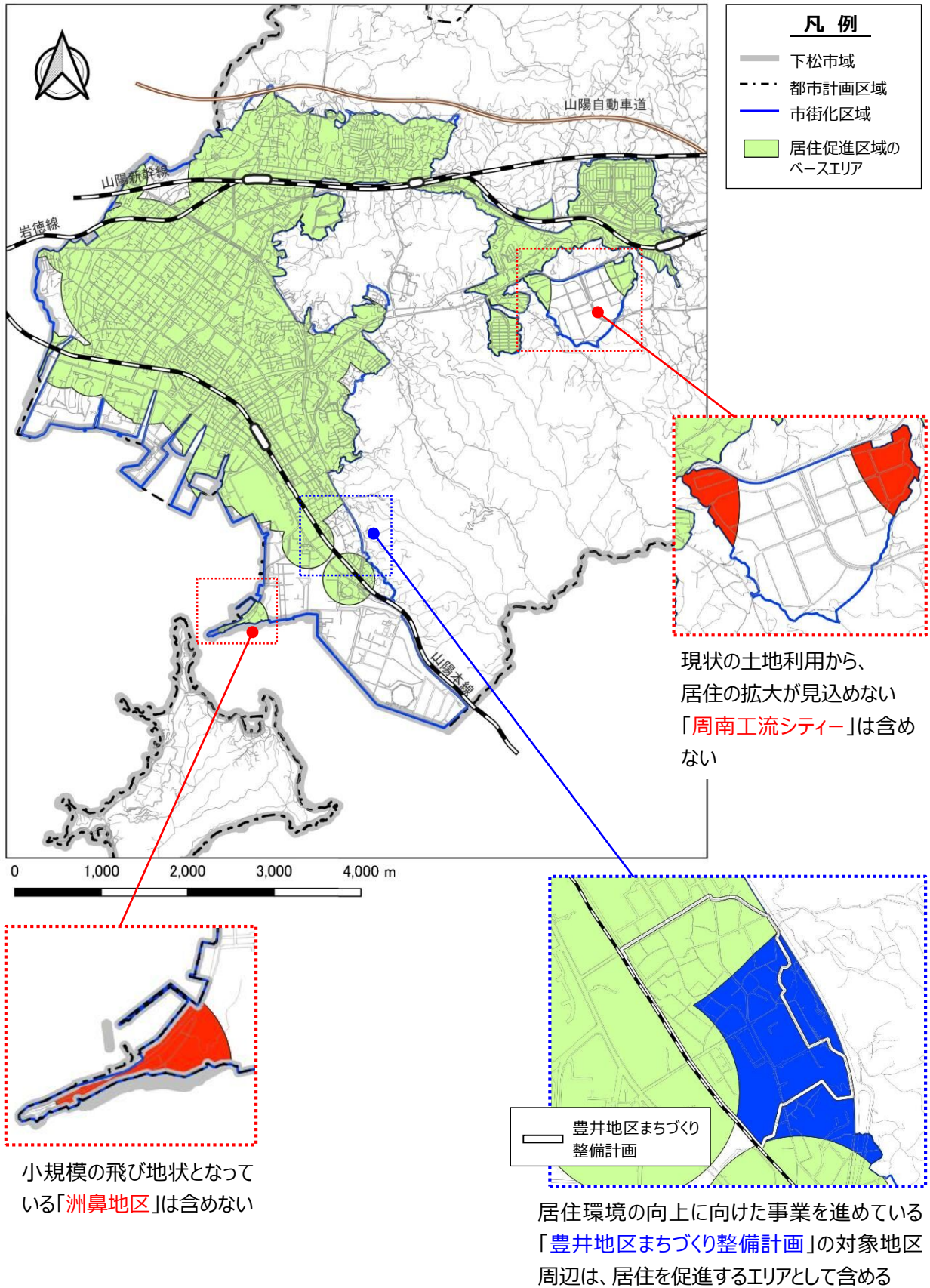
(b) 公共交通の利用圏（令和3（2021）年12月時点）

鉄道・路線バスのいずれかの利用圏（駅から半径800m以内またはバス停から半径300m以内）となるエリア



②個別に検討するエリア

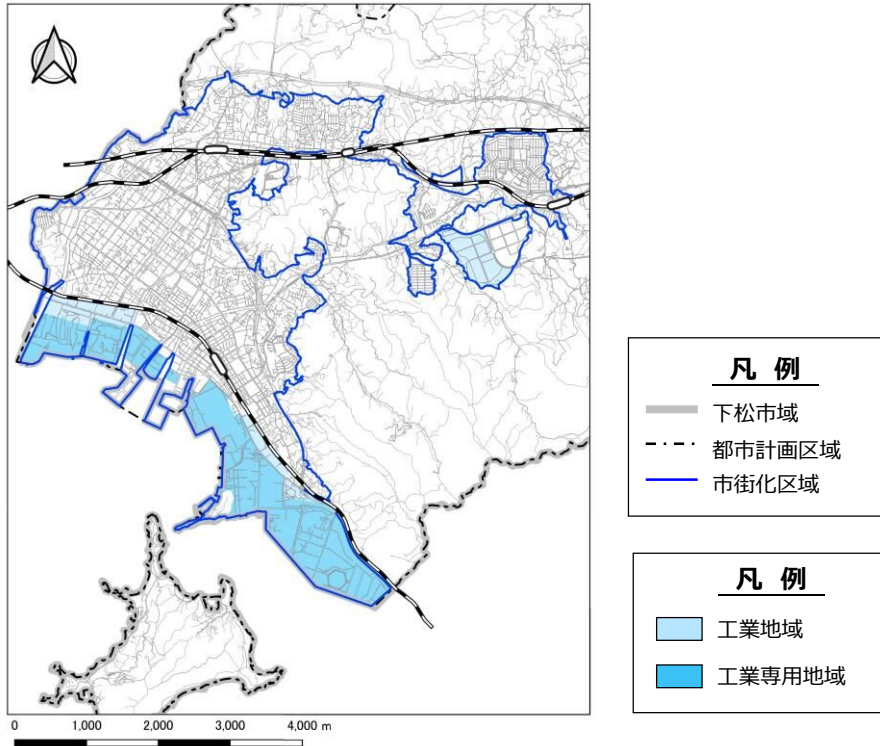
ベースエリアに対し、居住促進区域に含めるエリアと含めないエリアを個別に検討します。



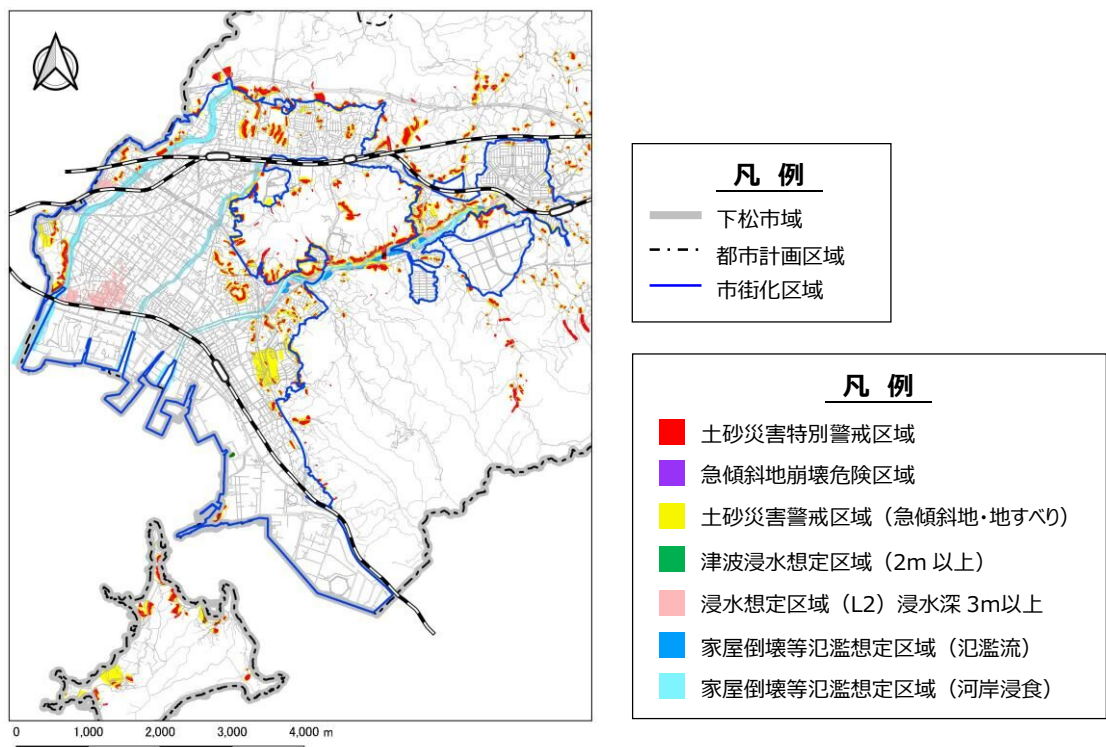
③ 居住促進区域から除外するエリア

以下のエリアについては、居住促進区域から除外します。

○ 用途地域のうち、居住を促進しない「工業地域」「工業専用地域」



○ 「第8章 防災指針」の検討による、災害リスクが高いエリア



2. 居住促進区域の設定

前項の検討により設定した居住促進区域を下図に示します。

災害リスクが高いエリアについては、形状が複雑であるため下図には示していませんが、居住促進区域に含みません。(災害ハザードエリアを記した図は、P.85 参照)

