

2. 誘導区域の設定

(1) 居住誘導区域の設定

1) 基本的な考え方（国土交通省が示す考え方）

居住誘導区域は、「第13版 都市計画運用指針（令和7年3月 国土交通省）」によると、「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」とされ、都市全体における人口や土地利用、交通、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ものです。

「立地適正化計画の手引き（令和7年4月改訂 国土交通省都市局都市計画課）」によると、以下の観点等から具体の区域を検討することとされています。

- ・ 徒歩や主要な公共交通路線等を介した拠点地区へのアクセス性
- ・ 区域内の人口密度の維持または低下の抑制による都市機能の持続性
- ・ 対象区域における災害リスク

また、市街化調整区域や土砂災害特別警戒区域等の災害の危険性が高い区域など、居住誘導区域に含めてはならない区域が法令で定められていること、及び、「第13版 都市計画運用指針（令和7年3月 国土交通省）」において居住誘導区域に含まないこととすべき区域が定められていることに留意することとされています。

2) 居住誘導区域の設定方法

① 居住誘導区域に含む基準

国が示す居住誘導区域の設定の考え方を踏まえ、本町の居住誘導区域に含める基準を以下のように設定します。

■居住誘導区域に含める基準

- ・町役場、けいはんなプラザ、鉄道駅の徒歩圏（800m）の範囲
- ・拠点にアクセスできる片道 30 本/日以上運行するバス停の徒歩圏（300m）の範囲
- ・土地区画整理事業により都市基盤が整備されている区域
- ・地区計画制度により一体感のある住環境が形成されている区域
- ・将来の人口密度が一定程度確保される区域

② 居住誘導区域に含めない基準

国が示す居住誘導区域の設定の考え方を踏まえ、本町の居住誘導区域に含めない基準を以下のように設定します。

■居住誘導区域に含めない基準

- ・市街化調整区域
- ・災害の危険性が高い区域
- ・自然環境や農地を保全する区域
- ・都市公園が整備されている区域

③ 居住誘導区域の設定フロー

本町の居住誘導区域の設定基準に基づき、以下のフローにより具体的な区域を設定します。

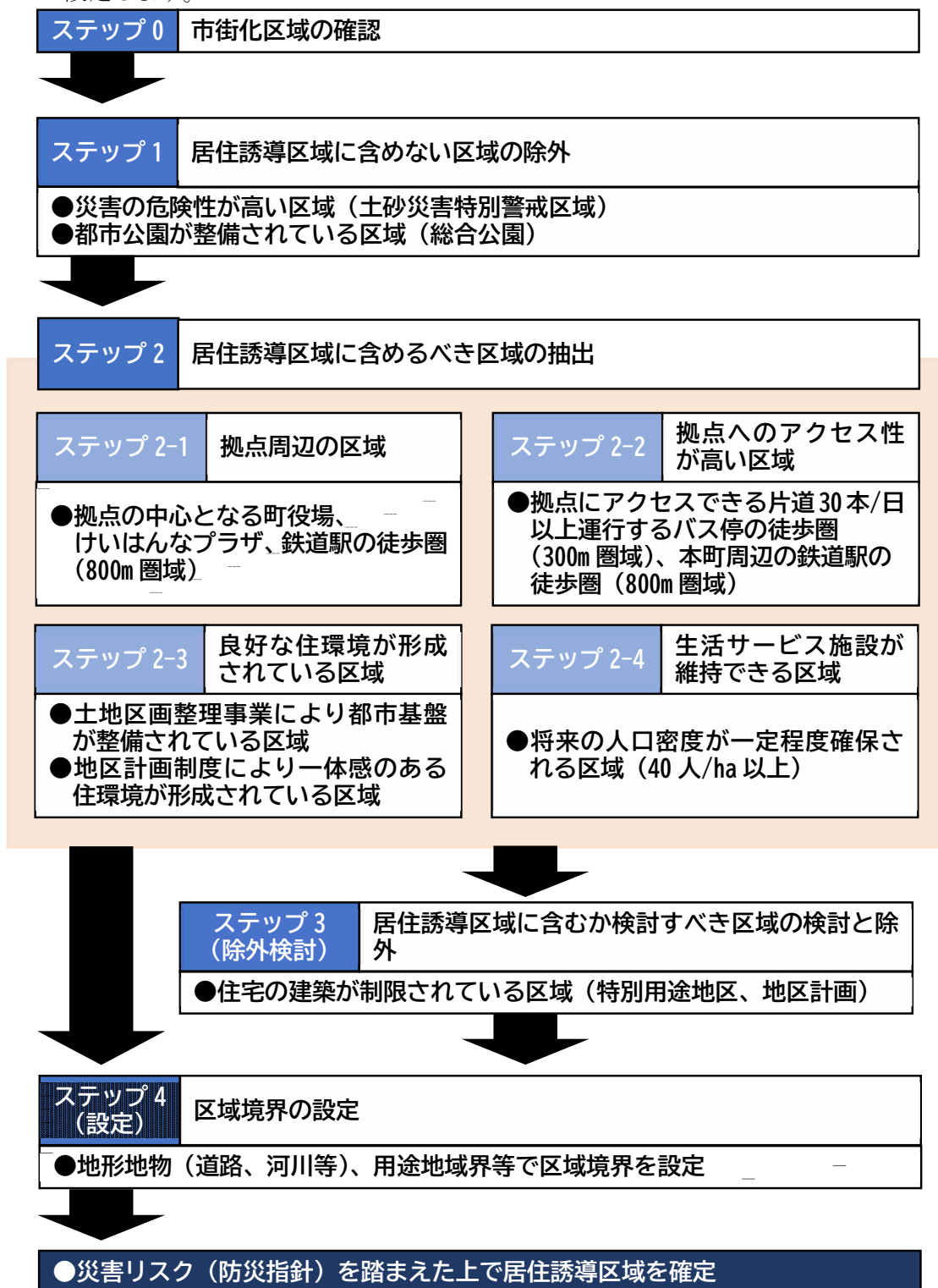


図 居住誘導区域の設定フロー図

3) 居住誘導区域の設定

① ステップ1 居住誘導区域に含めない区域の除外

居住誘導区域に含めない区域は、災害の危険性が高い区域（土砂災害特別警戒区域）、及び都市公園が整備されている区域のうち、良好な住環境を形成する観点から居住の誘導が見込めない都市公園（総合公園）とします。

なお、「街区公園」や「近隣公園」、「都市緑地」は住宅地と一体となった公園・緑地であることから、除外しません。

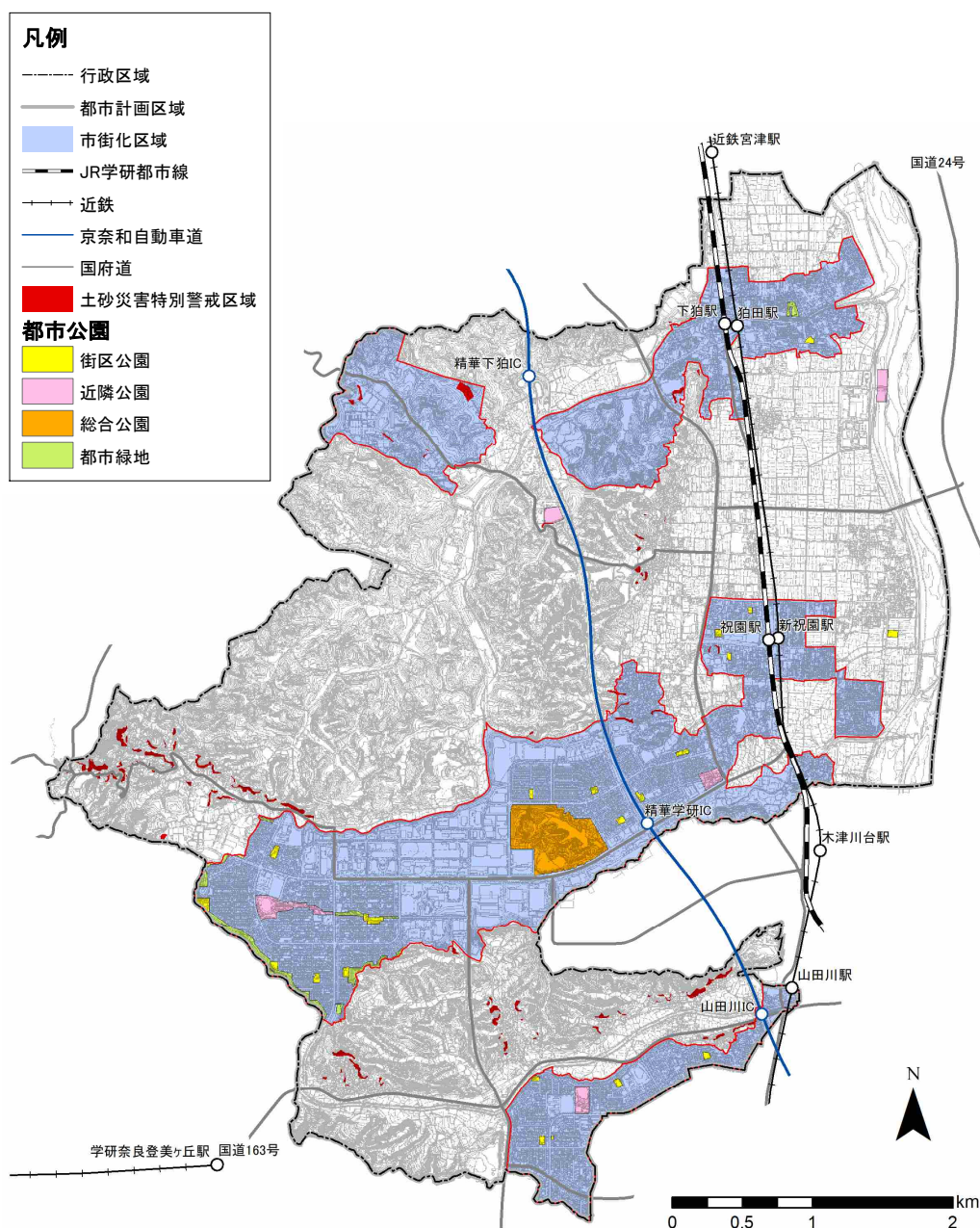


図 ステップ1 居住誘導区域に含めない区域

② ステップ2 居住誘導区域に含めるべき区域の抽出

居住誘導区域に含めるべき区域は、「拠点周辺の区域」、「拠点へのアクセス性が高い区域」、「良好な住環境が形成されている区域」、「生活サービス施設が維持できる区域」の4つの観点で整理を行います。

ア) ステップ2-1 拠点周辺の区域

拠点周辺の区域は、「拠点の中心となる鉄道駅」と「拠点の中心となる施設」の徒歩圏内（800m圏域）とします。

ここでの「拠点の中心となる施設」は、町役場及びけいはんなプラザとします。

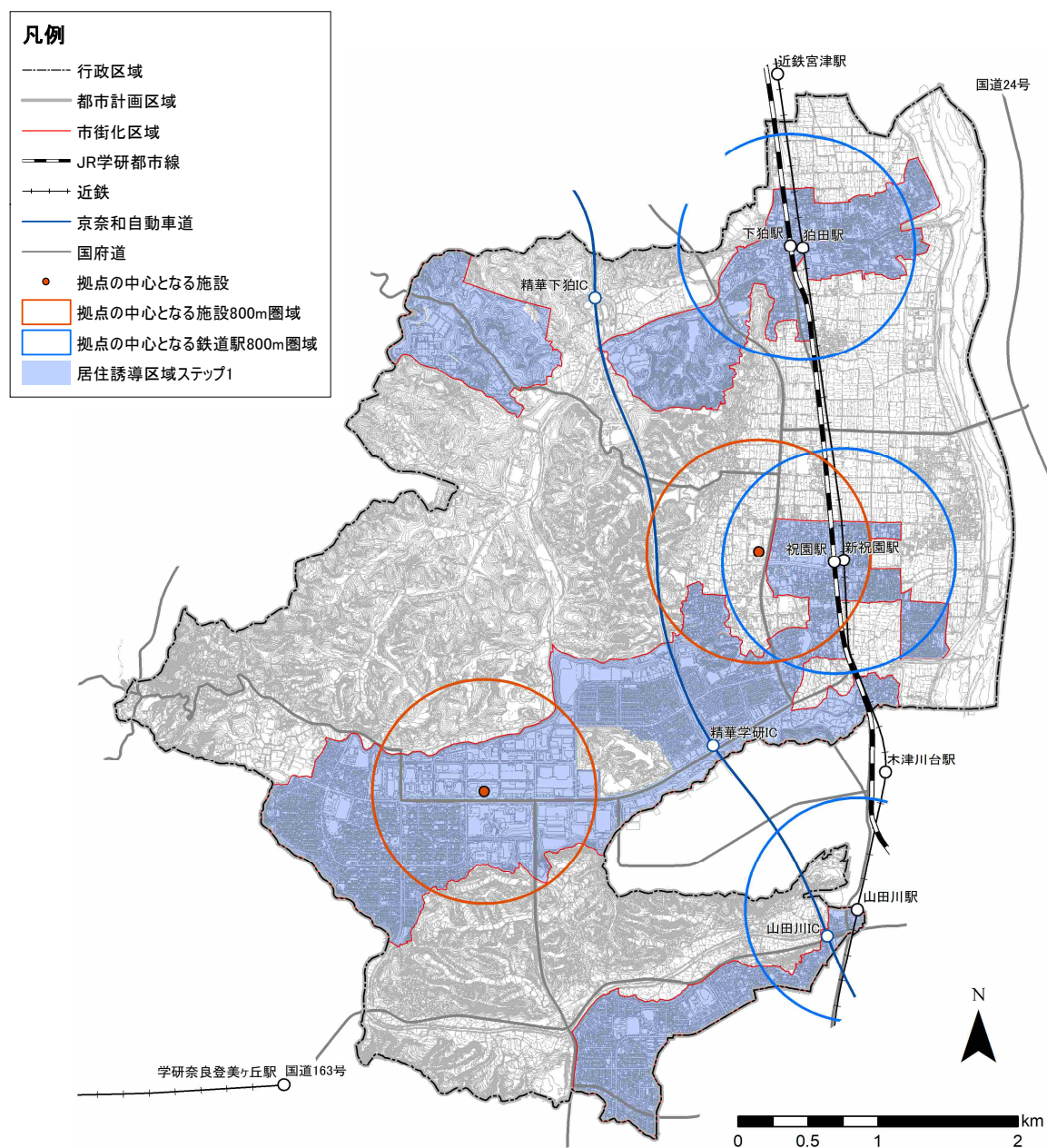


図 ステップ2-1 拠点周辺の区域

イ) ステップ 2-2 拠点へのアクセス性が高い区域

拠点へのアクセス性が高い区域は、拠点にアクセスできるバス停（片道 30 本/日以上運行があるもの）の徒歩圏（300m 圏域）と、「本町内及び周辺の鉄道駅」の徒歩圏（800m 圏域）とします。

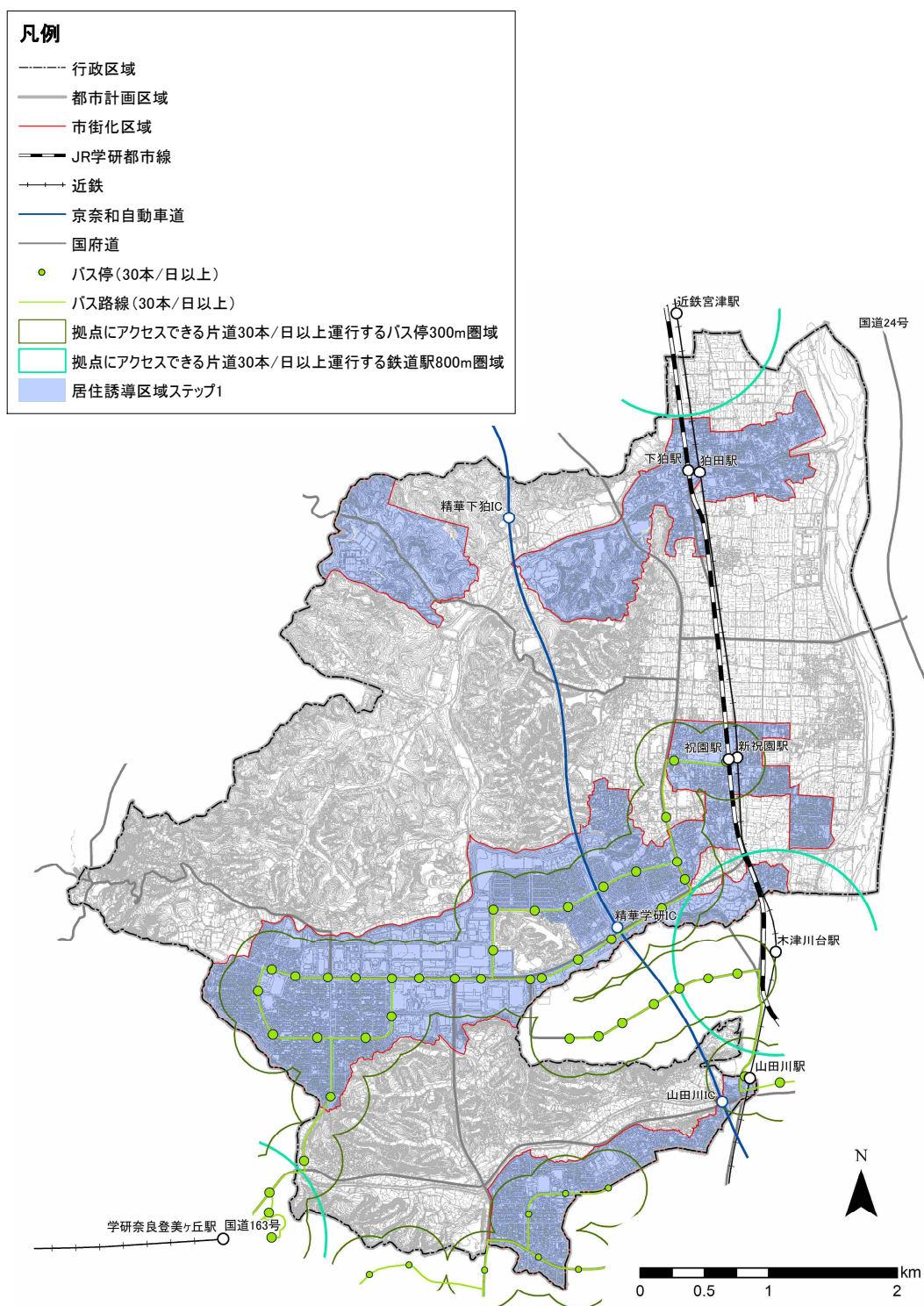


図 ステップ 2-2 拠点へのアクセス性が高い区域

ウ) ステップ 2-3 良好な住環境が形成されている区域

良好な住環境が形成されている区域は、土地区画整理事業により都市基盤が整備されている区域と、地区計画制度により一体感のある住環境が形成されている区域とします。

なお、現在、土地区画整理事業が進められている菅井・植田地区及び、今後土地区画整理事業を実施予定である蔭山・水落地区も含むこととします。

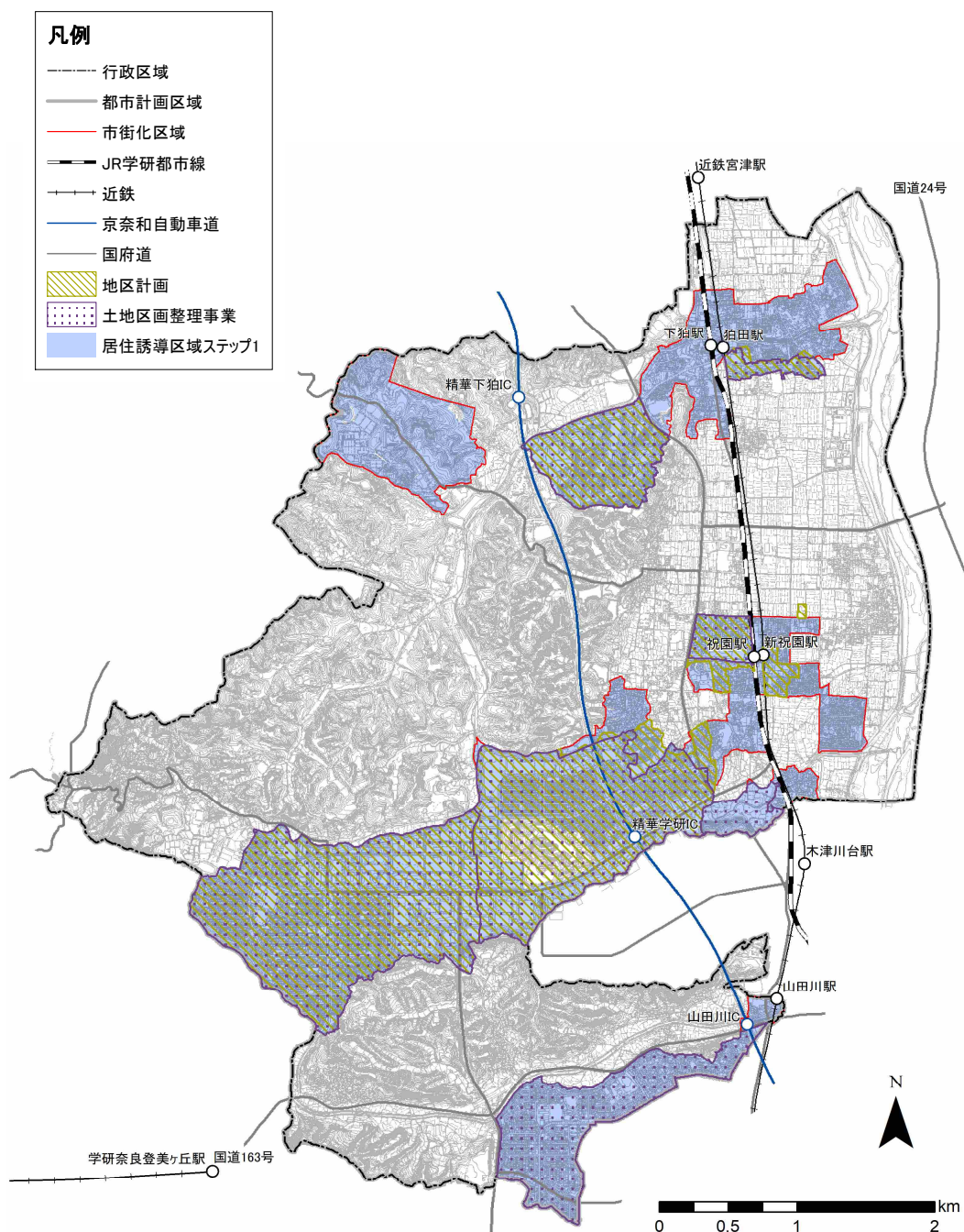


図 ステップ 2-3 良好な住環境が形成されている区域

エ) ステップ 2-4 生活サービス施設が維持できる区域

生活サービス施設が維持できる区域は、将来の人口密度が一定程度確保される見込みである区域（40 人/ha 以上）とします。

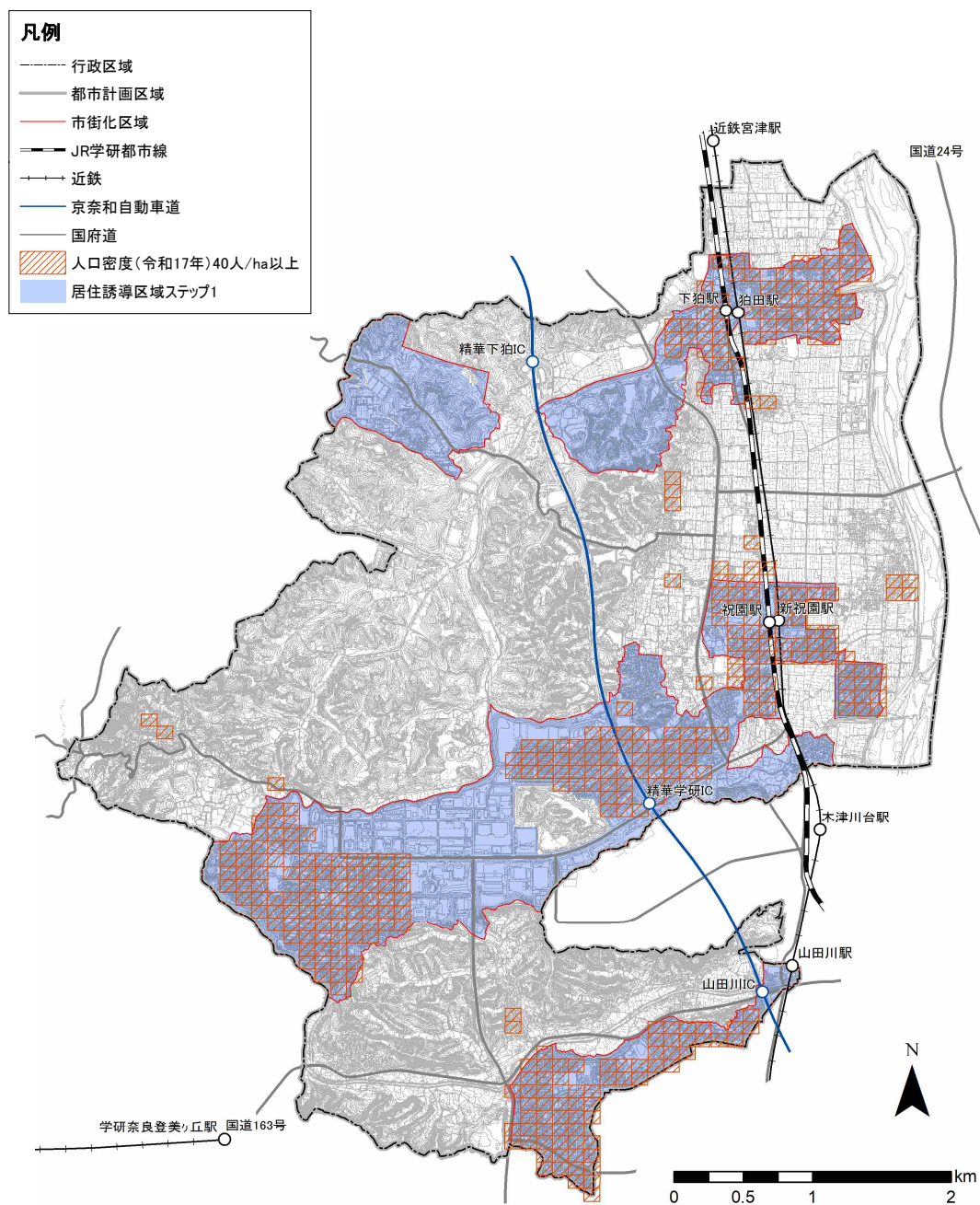


図 ステップ 2-4 生活サービス施設が維持できる区域

オ) ステップ 2-1～2-4 居住誘導区域に含めるべき区域

ステップ 0 及び 1 を踏まえ、かつ、ステップ 2-1 から 2-4 のいずれかに該当する区域を居住誘導区域に含めるべき区域として設定します。

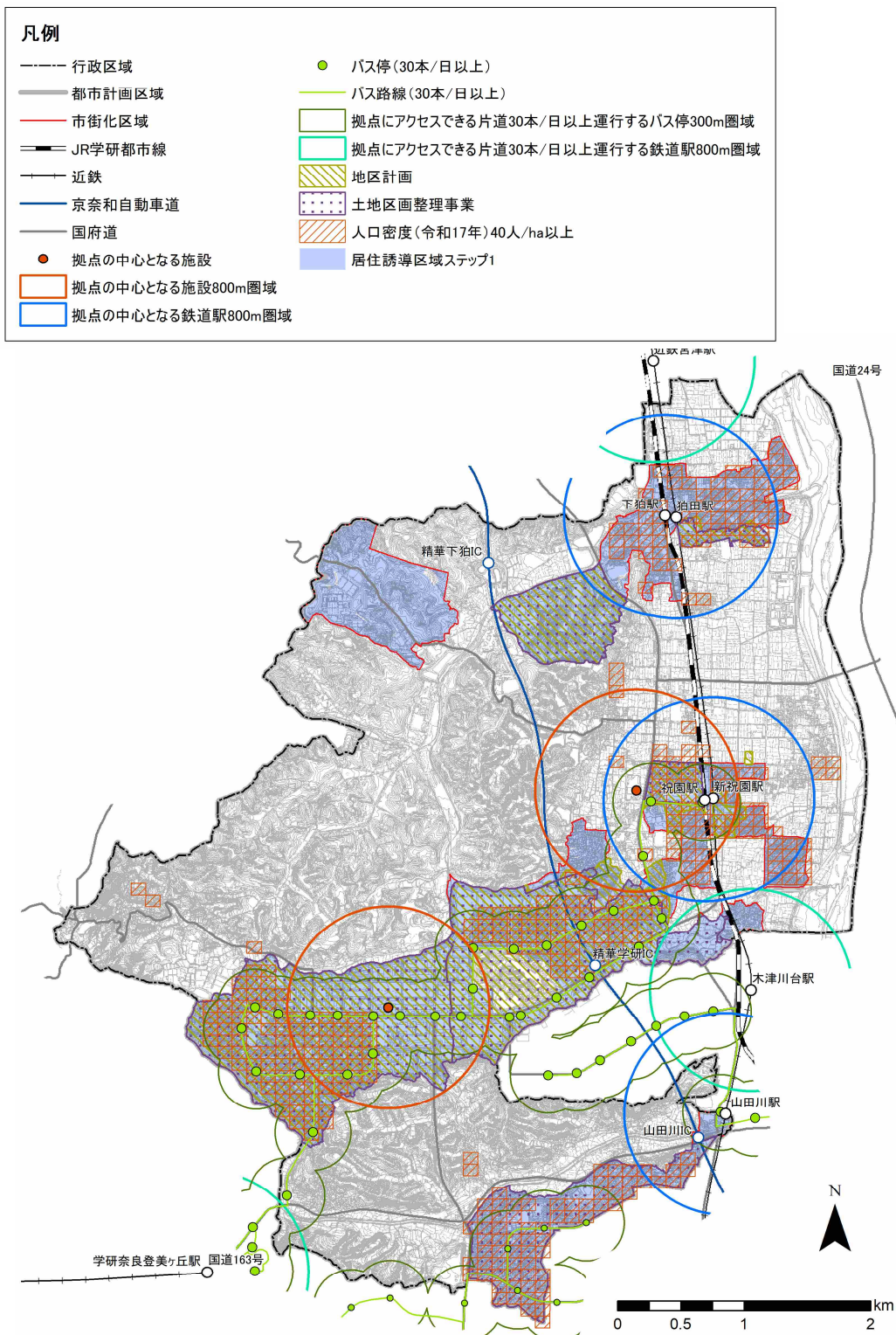


図 ステップ 2-1～2-4 居住誘導区域に含めるべき区域

カ) ステップ2で居住誘導区域から除外する区域

ステップ2で居住誘導区域から除外する区域は、下図のとおりとします。

なお、ステップ2-4で将来の人口密度が一定程度確保される区域（40人/ha以上）の形状により除外されてしまうものの、一体となった市街地が形成されている区域は、居住誘導区域から除外しないものとします。

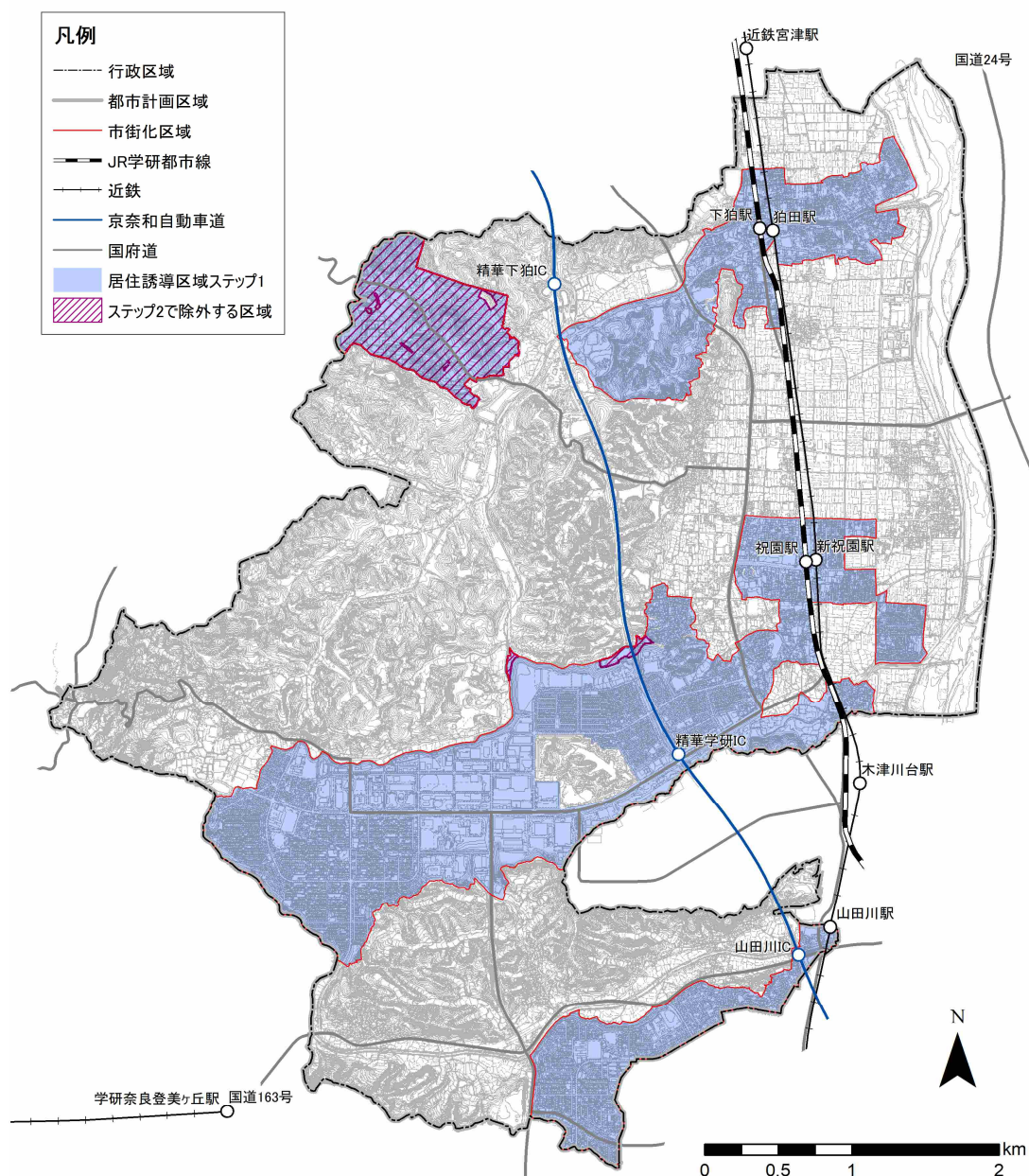


図 ステップ2で居住誘導区域から除外する区域

③ ステップ3 居住誘導区域に含むか検討すべき区域の検討と除外

居住誘導区域に含むか検討すべき区域は、都市計画制度により住宅の建築が制限されている区域とします。

本町では、光台地区地区計画における複合センターゾーン（Ａ）（Ｂ）、精華台地区地区計画におけるセンターゾーン、特別用途地区（研究開発地区）が該当し、いずれも居住誘導区域から除外することとします。

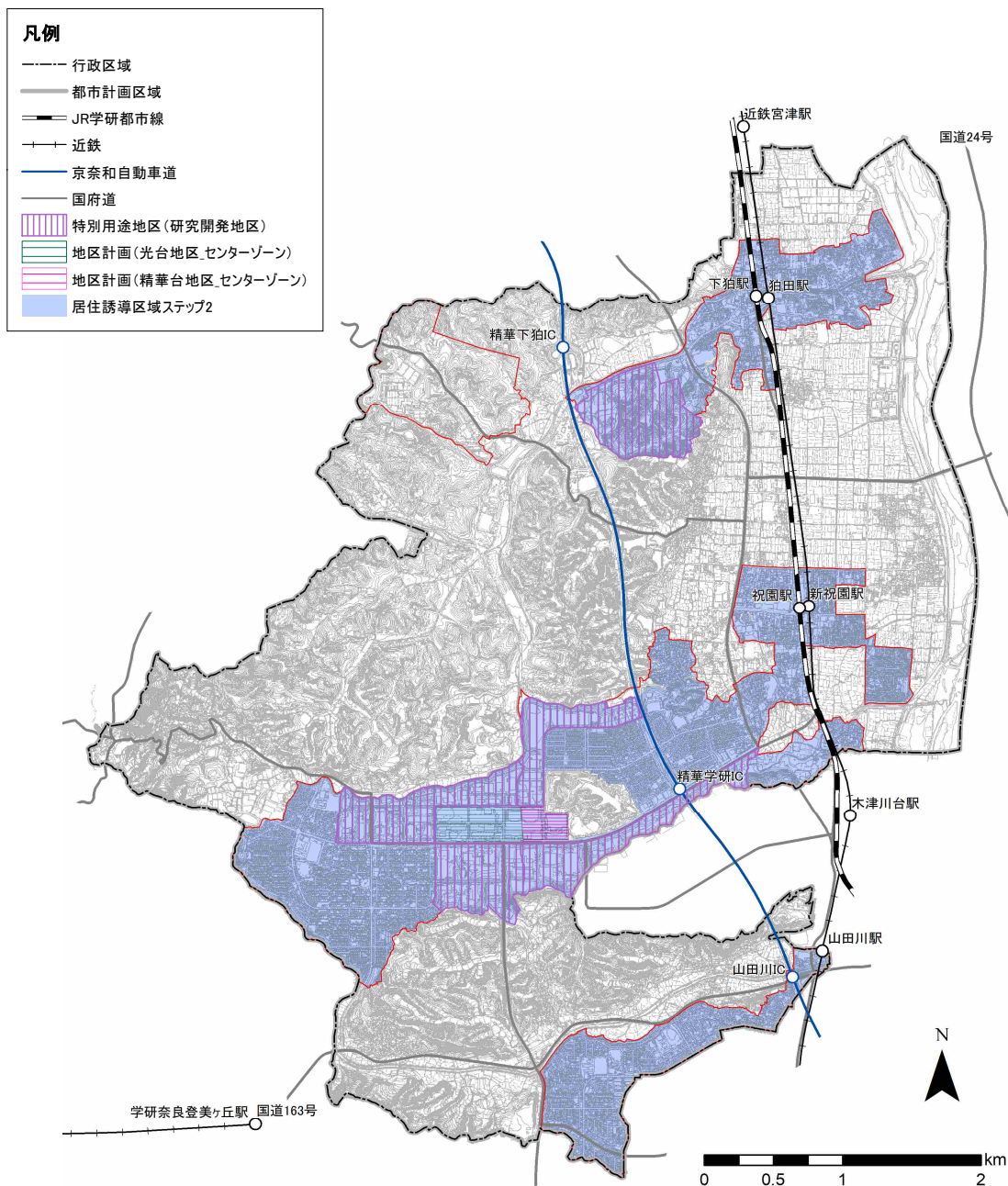


図 居住誘導区域に含むか検討すべき区域

④ ステップ4 区域境界の設定（居住誘導区域（案））

居住誘導区域の区域境界は、地形地物（道路、河川等）、用途地域界等で設定します。

なお、防災指針の検討において、災害ハザード情報（土砂災害警戒区域・洪水浸水想定区域・家屋倒壊等氾濫想定区域など）と都市情報の重ね合わせを行い、災害の危険性を踏まえた上で居住誘導区域を確定します。

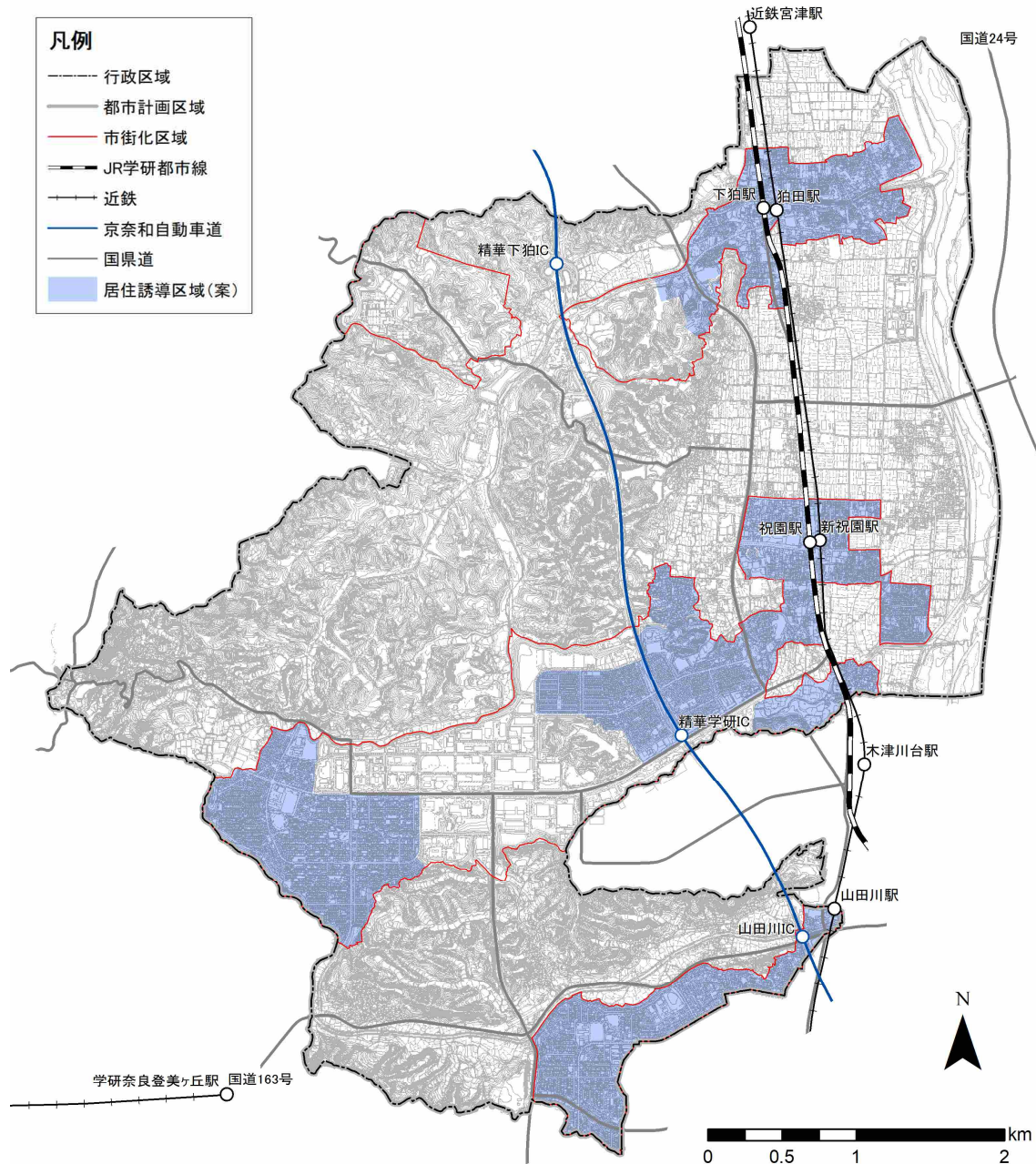


図 区域境界の確定（居住誘導区域（案））