

第4章 居住誘導区域の設定

1. 基本的な考え方

居住誘導区域は、人口減少の中であっても一定区域内の人口を維持することで、生活サービスやコミュニティが持続可能になるよう居住を誘導していきたい区域のことです。このため、この区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状と将来の見通しを勘案し、良好な居住環境の確保と地域の事業活動が効率的に行われる範囲で定めることとされています。

国の指針では、居住誘導区域に定めることが考えられる区域として、以下のとおり定めています。

- ① 都市機能や居住が集約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
- ② 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
- ③ 合併前の市町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

2. 居住誘導区域の考え方

本市の居住誘導区域は、現状と将来の見通しを勘案し以下のとおりとします。

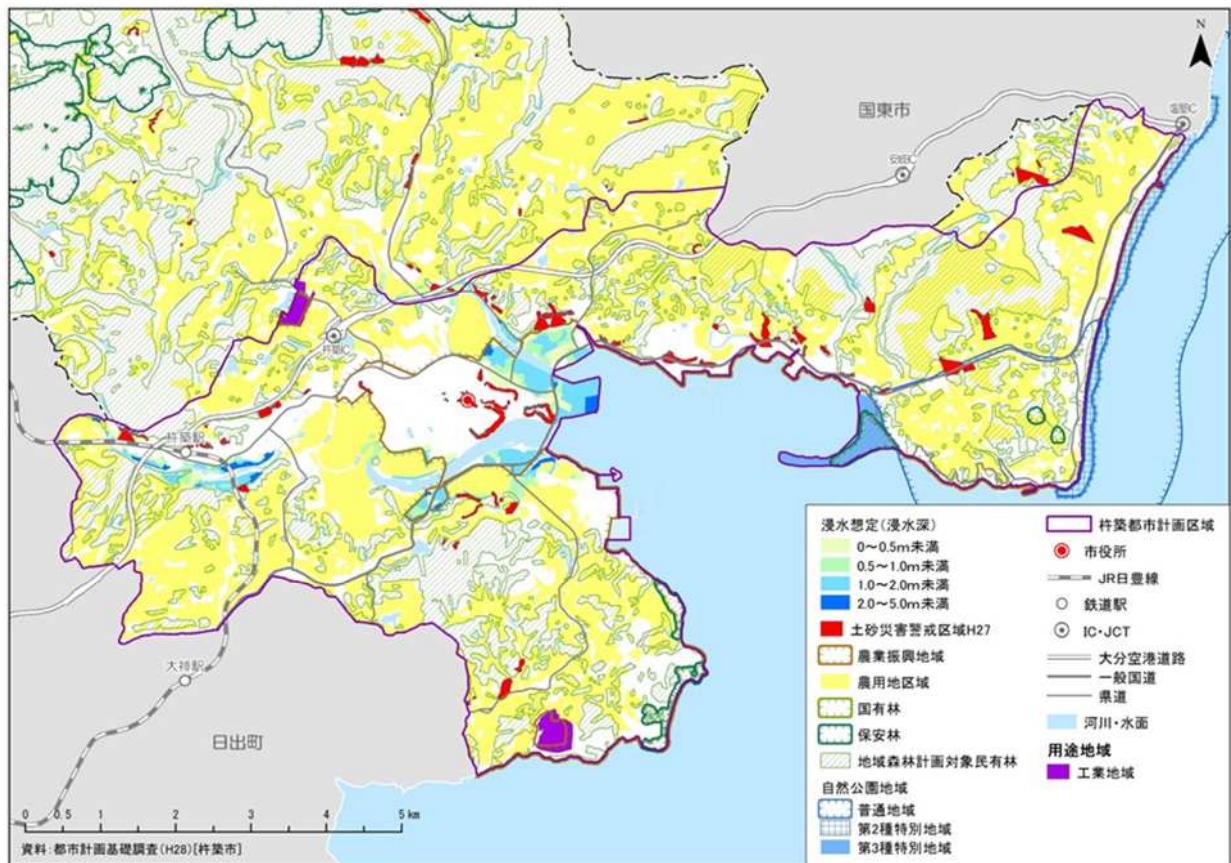
- ① 既に一定規模の人口集積があり、今後も永続的に都市施設維持できると見込まれる区域
- ② 既に生活利便施設が集積し、公共交通網の利便性が高い区域

3. 居住誘導区域に含まない区域の考え方

本市の居住誘導区域は、以下の区域を原則として含まないものとします。

- ① 法律及び条例で住宅の建築が制限されている区域
- ② 農業振興地域の整備に関する法律の農用地区域
- ③ 農地法の農地
- ④ 自然公園法の特別地域
- ⑤ 森林法の保安林及び、保安施設区域
- ⑥ 土砂災害特別警戒区域及び、土砂災害警戒区域
- ⑦ 津波災害特別警戒区域及び、津波災害警戒区域
- ⑧ 地すべり防止区域
- ⑨ 急傾斜地崩壊危険区域
- ⑩ 浸水想定区域

■居住誘導区域に含まない区域



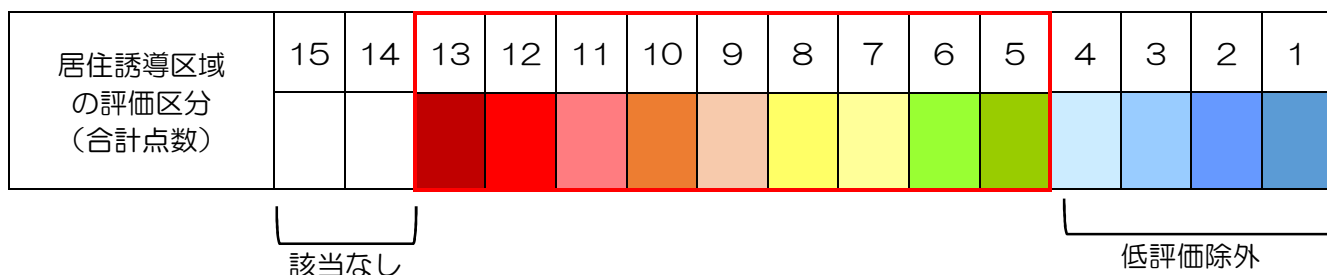
4. 居住誘導区域の設定方法

居住誘導区域の設定は、「2. 居住誘導区域の考え方」に基づき以下の評価基準を用いて評価します。

- 評価① 人口密度が高い場所（人口集積度）
- 評価② 生活サービスの利便性の高い場所（生活利便性）
- 評価③ 公共交通の利便性の高い場所（公共交通利便性）

■市民生活に係る居住誘導区域の評価

	評価項目（該当しないものは全て0）				
	評価① 人口密度が高い場所	人口密度が40人/ha以上の区域		人口密度が30～40人/ha未満の区域	
	5点		3点		1点
評価② 生活サービスの利便性の高い場所	生活利便施設の800m圏域が5要素ある	生活利便施設の800m圏域が4要素ある	生活利便施設の800m圏域が3要素ある	生活利便施設の800m圏域が2要素ある	生活利便施設の800m圏域が1要素ある
	5点	4点	3点	2点	1点
評価③ 公共交通の利便性の高い場所	駅から1kmかつバス停から300mの圏域		駅から1kmまたはバス停から300mの圏域		それ以外の区域
	5点		3点		0点



【評価項目に関する設定根拠】

評価①（人口集積度）

用途地域が定められる地域の一般的な人口密度の基準が40人/ha以上であるため、40人/ha以上の区域を5点評価、30～40人/ha未満を3点評価、30人/ha以下の区域を1点で評価。

評価②（生活サービス利便性）

商業施設（スーパー、コンビニ）、医療施設、高齢者福祉施設、子育て支援施設、金融機関の5要素のうち、5つの要素を有する場所を5点、4要素を有する場所を4点、3要素を有する場所を3点、2要素を有する場所を2点、1要素を有する場所を1点で評価。

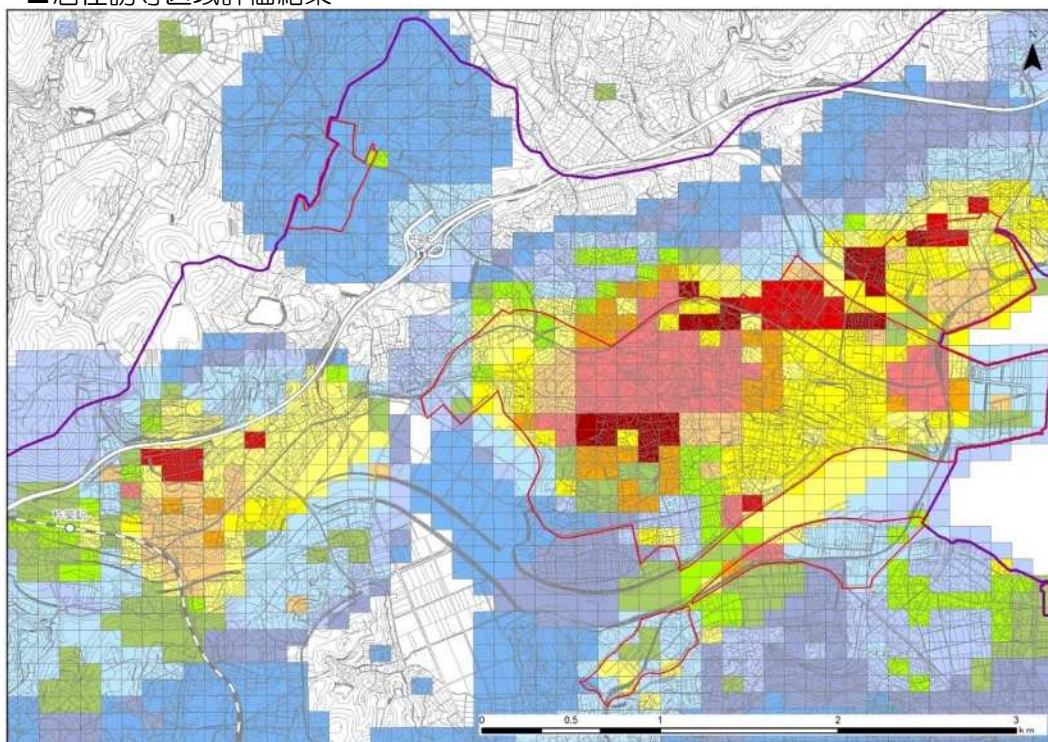
評価③（公共交通利便性）

JR杵築駅から1km以内かつバス停から300m以内の範囲を5点、いずれかの範囲を3点、それ以外の範囲を0点で評価

居住誘導区域の評価区分は、15項目となりますが、既存の用途地域内は概ね「評価5」以上の評価となっていることから、「評価4」以下の低評価項目は除外します。

また、最も評価の高い「評価15」及び「評価14」は、該当するメッシュがありません。

■居住誘導区域評価結果



5. 居住誘導区域の設定

本市の居住誘導区域は、居住誘導区域評価結果の評価点の高い箇所から「3. 居住誘導区域に含まない区域の考え方」に記載する箇所を除外した以下の区域とします。

■居住誘導区域の位置



※居住誘導区域は、社会情勢の変化や法制度の変更などにより都市計画審議会の議を経て見直すことがあります。