

# 第6章 居住誘導区域の検討

## 6-1 居住誘導区域の基本的な考え方

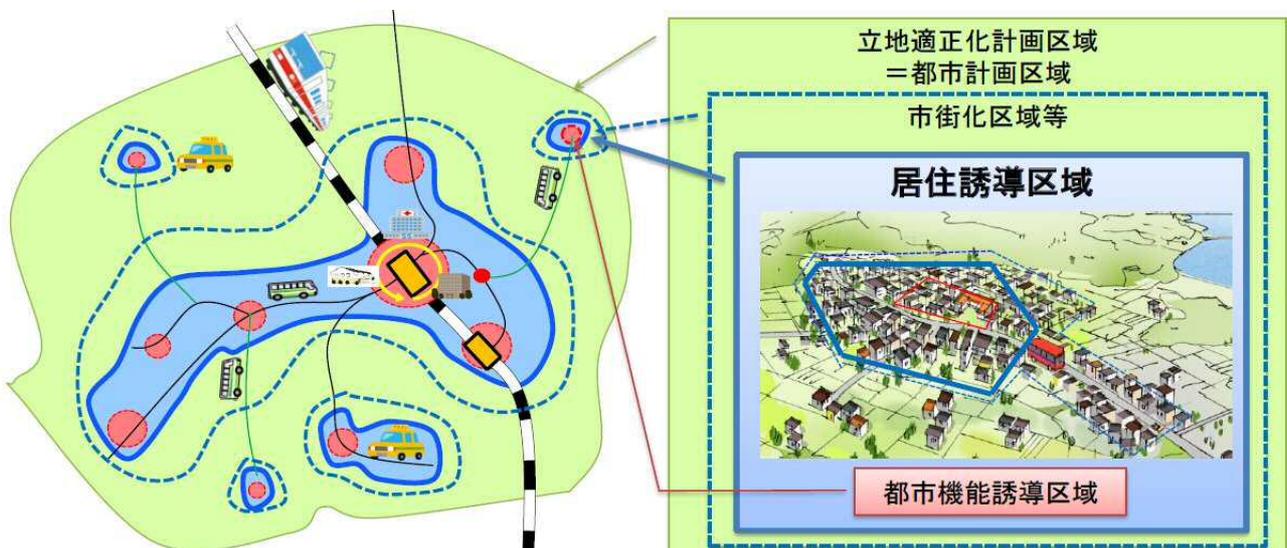
居住誘導区域は、人口の維持を図りながら居住地の密度を高め、市街地、居住地としての機能を維持、向上させつつ、地域における公共投資や公共公益施設の維持・運営など、都市経営を効率的に行うことを目的とした地域です。

本計画における居住誘導区域の対象地区は、用途地域が指定されている中心市街地とし、人口密度の動向や都市機能の立地状況、河川の氾濫などの災害想定区域等を勘案して区域を定めます。

また、居住誘導区域を定めない地域拠点周辺については、市民の日常生活に必要な生活サービス機能やコミュニティ機能が充実した拠点の形成を目指し、居住と都市機能の適正な誘導を図ります。

### 【居住誘導区域の設定の基本的な考え方】

- ・用途地域（用途地域のうち工業地域及び工業専用地域を除く）が指定されている区域
- ・将来的に用途地域と同様の土地利用が見込まれる区域
- ・都市機能や居住地が集積している地域
- ・周辺地域からの公共交通によるアクセスが容易であり、都市機能の利用圏として一体的である区域
- ・土砂災害や浸水被害等の深刻な被害が発生するおそれのある箇所は、危険度の予測等をもとに指定された区域の現状を踏まえて区域を検討



出典：国土交通省

図 立地適正化計画制度における居住誘導区域のイメージ図

凡例

- 都市計画区域
- 用途地域（市街化区域）
- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域

---

## 6-2 居住誘導区域の設定

---

### 6-2-1 居住誘導区域設定の流れ

居住誘導区域は用途地域内において定められるものであることから、本町における居住誘導区域の設定には、用途地域内 100mメッシュを用いて、以下に定める条件に該当するメッシュを加除し、用途地域の中から、居住誘導区域を設定する条件を満たすメッシュを抽出していくものとします。

居住誘導区域の候補検討のフロー及び候補検討に用いる項目、重みづけ（点数化）は以下のとおり設定します。

また、居住誘導区域に設定する条件を満たす候補メッシュのうち、区域境界のフリンジに位置するメッシュについては、道路や水路など現況の地形地物、用途地域界を考慮して居住誘導区域を確定させるものとします。

#### 【居住誘導区域に設定する条件（用途地域内）】

##### （1）平均値より点数の高い地域

居住誘導区域の候補検討に用いる項目の合計点数が平均値より高い地区を設定します。

##### （2）災害危険性のある地域を除外

土砂災害、浸水想定区域や家屋倒壊等氾濫想定区域の指定を受けているメッシュを除外します。

##### （3）住宅の立地が見込めない地域を除外

工業系用途地域として指定されているエリアを除外します。

将来的な土地利用を鑑み、今後、居住を誘導していく必要があると考えられるエリアを誘導区域に設定します。

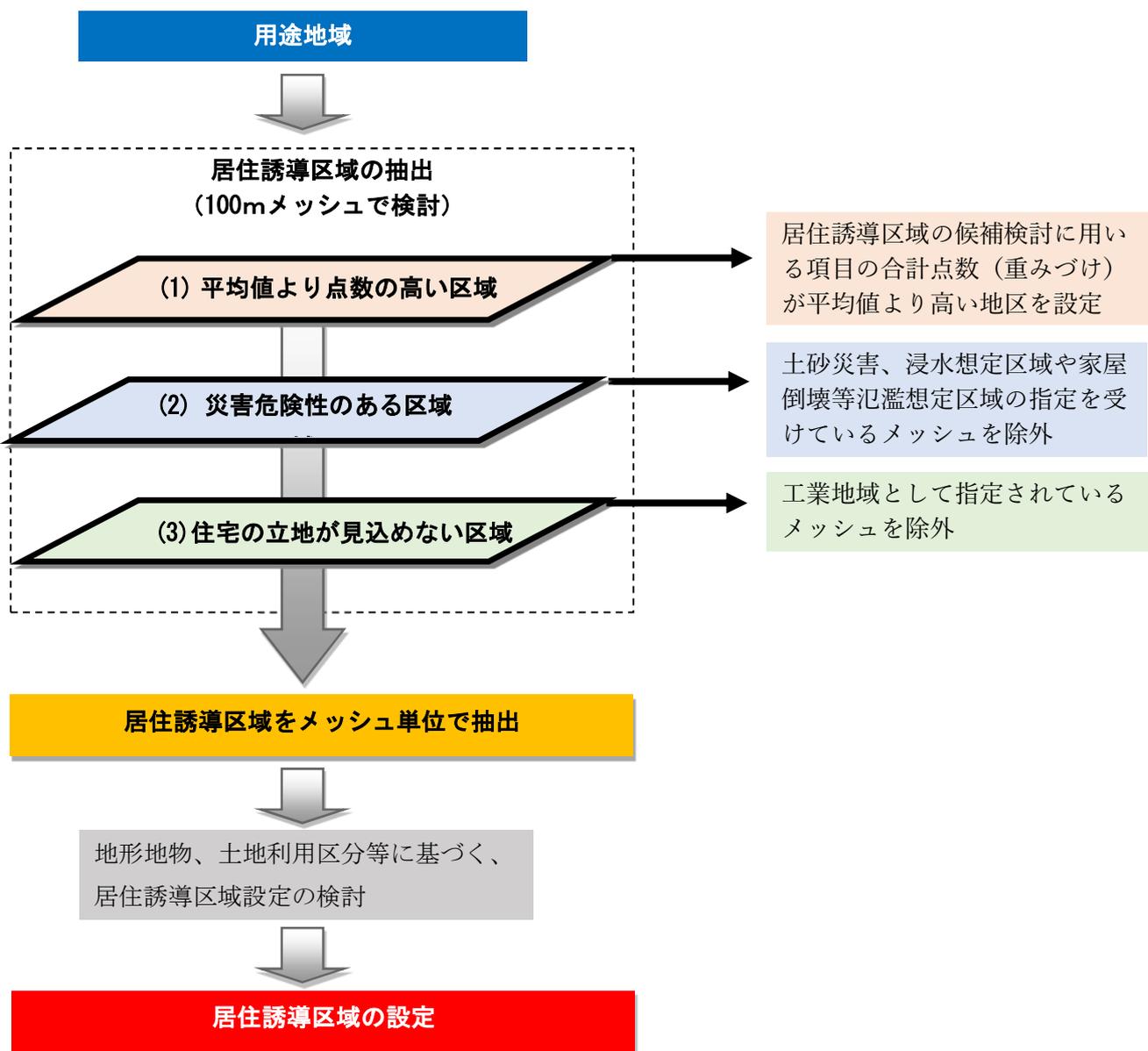


図 居住誘導区域の設定の流れ

表 居住誘導区域の候補検討に用いる項目

項目		重みづけ（点数化）	考え方
人口	①人口密度 100mメッシュ (平成 27 年 (2015 年))	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 10 人/ha 未満：1 点</li> <li>・ 10～20 人/ha 未満：2 点</li> <li>・ 20～30 人/ha 未満：3 点</li> <li>・ 30～40 人/ha 未満：4 点</li> <li>・ 40～50 人/ha 未満：5 点</li> <li>・ 50 人/ha 以上：6 点</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 人口密度維持の視点から、現行の人口密度の高い順に点数を付与する。</li> </ul>
公共交通	②公共交通便利地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ バス停から 300m 圏域：1 点</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ コンパクトシティ・プラス・ネットワークの視点から、公共交通の利便性が高い地域に点数を付与する。</li> </ul>
都市機能増進施設	③行政施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設から 500m 圏域：1 点</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設の利便性の高い地域に点数を付与する。</li> </ul>
	④介護・福祉施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設から 500m 圏域：1 点</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設の利便性の高い地域に点数を付与する。</li> </ul>
	⑤子育て支援施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設から 500m 圏域：1 点</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設の利便性の高い地域に点数を付与する。</li> </ul>
	⑥教育・文化施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設から 500m 圏域：1 点</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設の利便性の高い地域に点数を付与する。</li> </ul>
	⑦商業施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設から 500m 圏域：1 点</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設の利便性の高い地域に点数を付与する。</li> </ul>
	⑧医療施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設から 500m 圏域：1 点</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設の利便性の高い地域に点数を付与する。</li> </ul>
	⑨金融施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設から 500m 圏域：1 点</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設の利便性の高い地域に点数を付与する。</li> </ul>

※都市構造の評価に関するハンドブックに基づき、バス停の誘致距離 300mを採用します。

※都市構造の評価に関するハンドブックに基づき、高齢者徒歩圏の半径 500mを採用します。

## 6-3 重みづけによる点数化結果

### 6-3-1 人口密度

平成 27 年国勢調査による人口密度の高い順に点数を付与した結果は以下のとおりです。

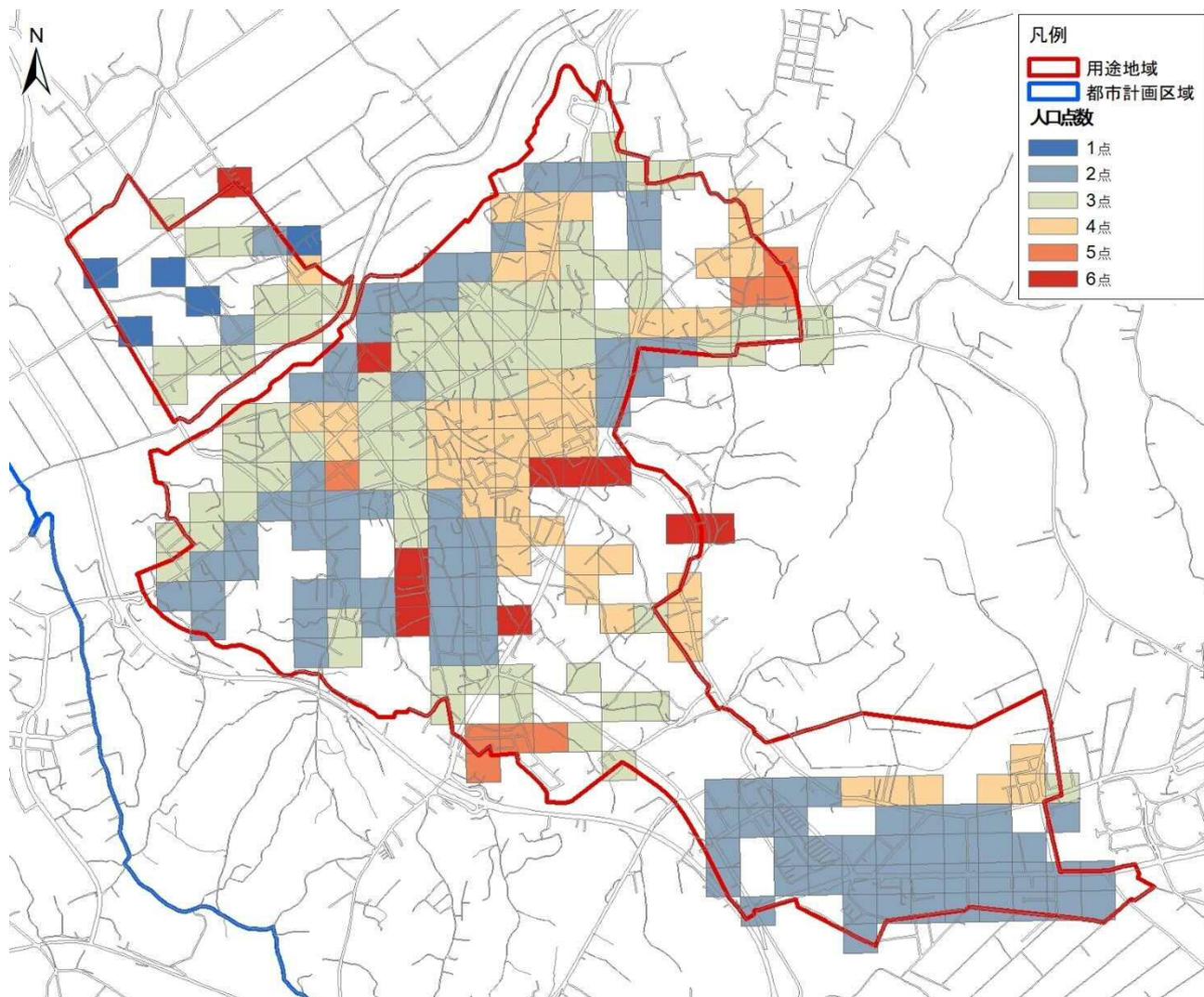


図 人口密度の点数化結果

### 6-3-2 公共交通便利地域

公共交通の利便性が高い地域に点数を付与した結果は以下のとおりです。

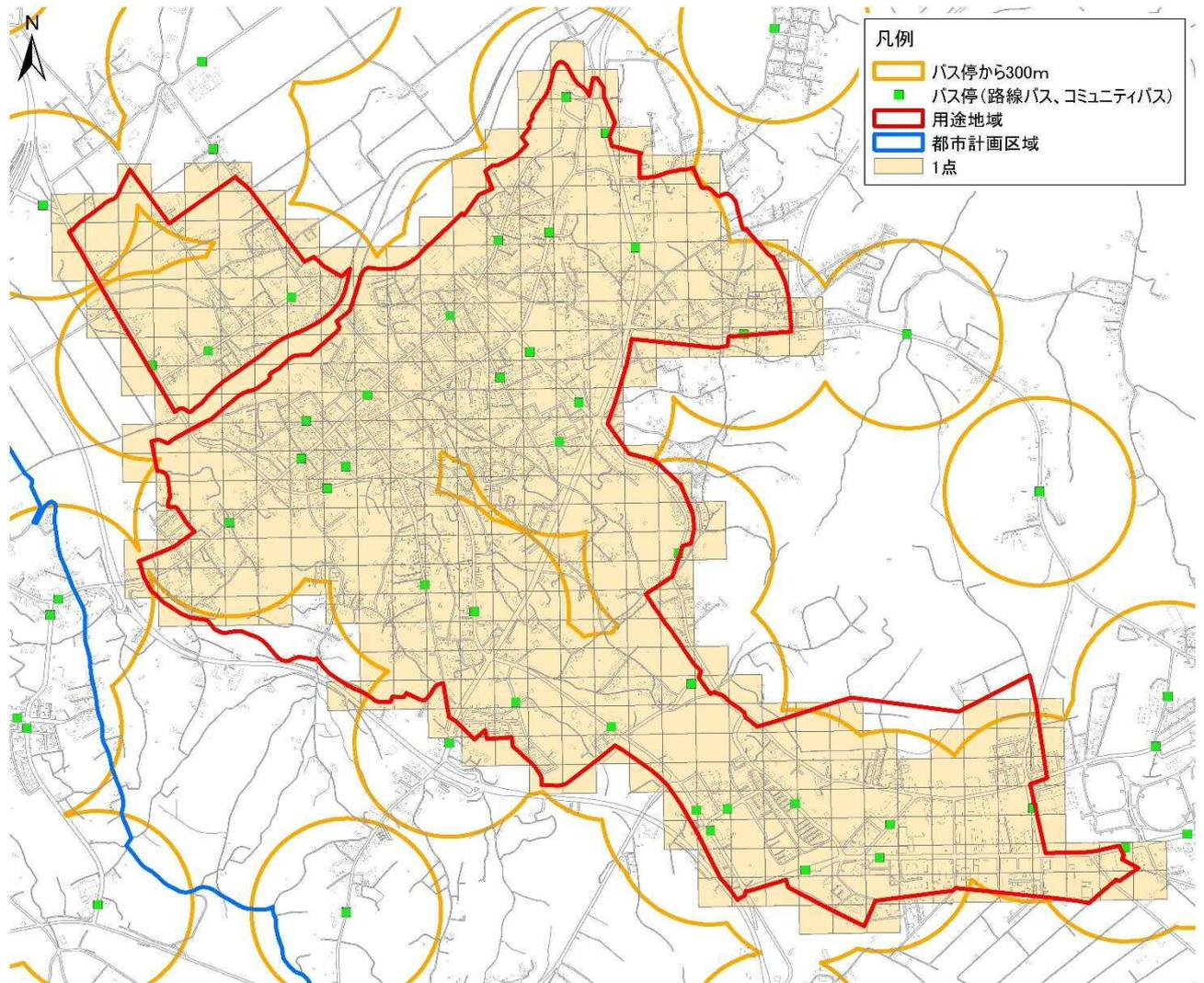


図 公共交通便利地域の点数化結果

### 6-3-3 行政施設

行政施設の利便性が高い地域に点数を付与した結果は以下のとおりです。

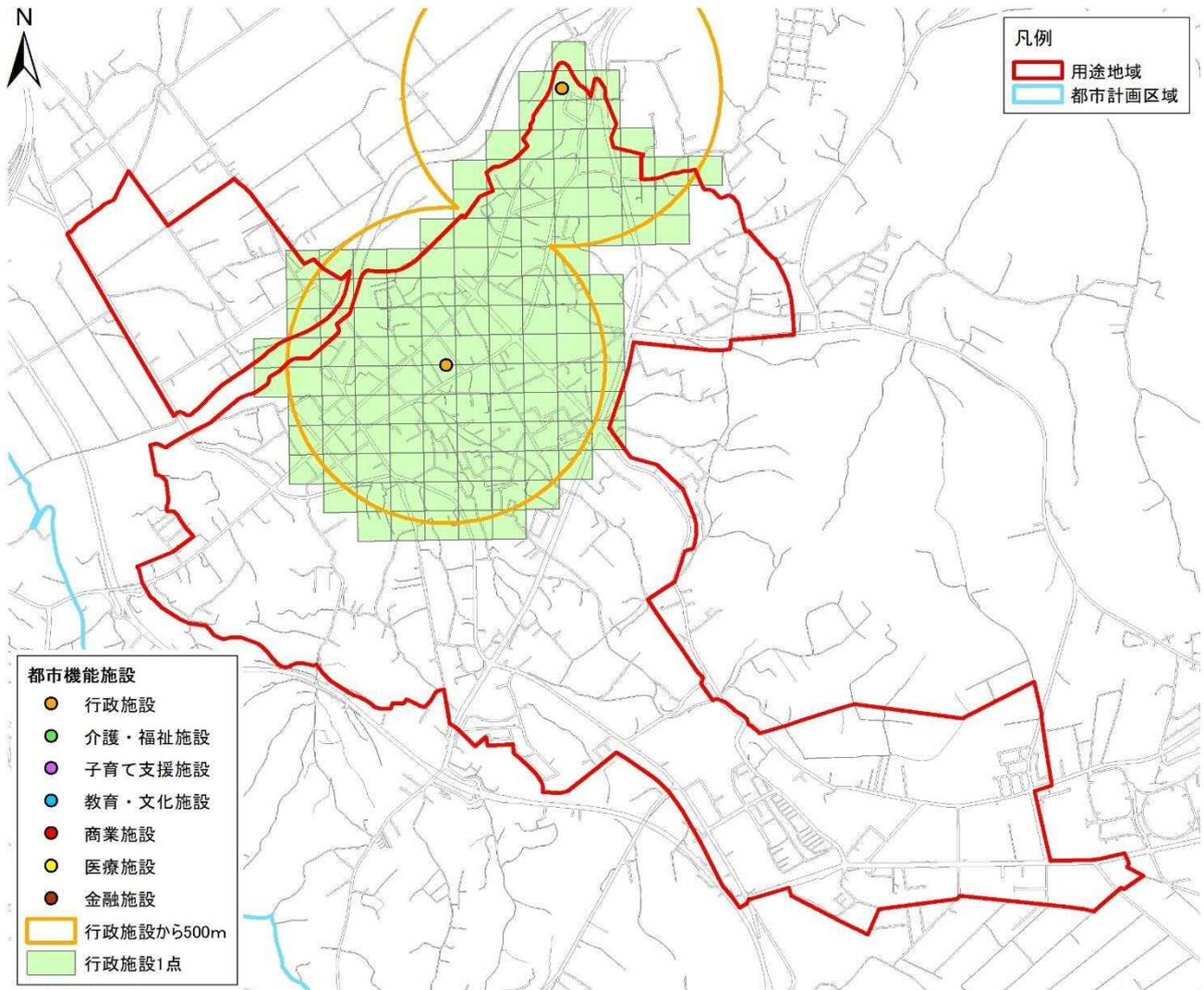


図 行政施設の点数化結果

### 6-3-4 介護・福祉施設

介護・福祉施設の利便性が高い地域に点数を付与した結果は以下のとおりです。

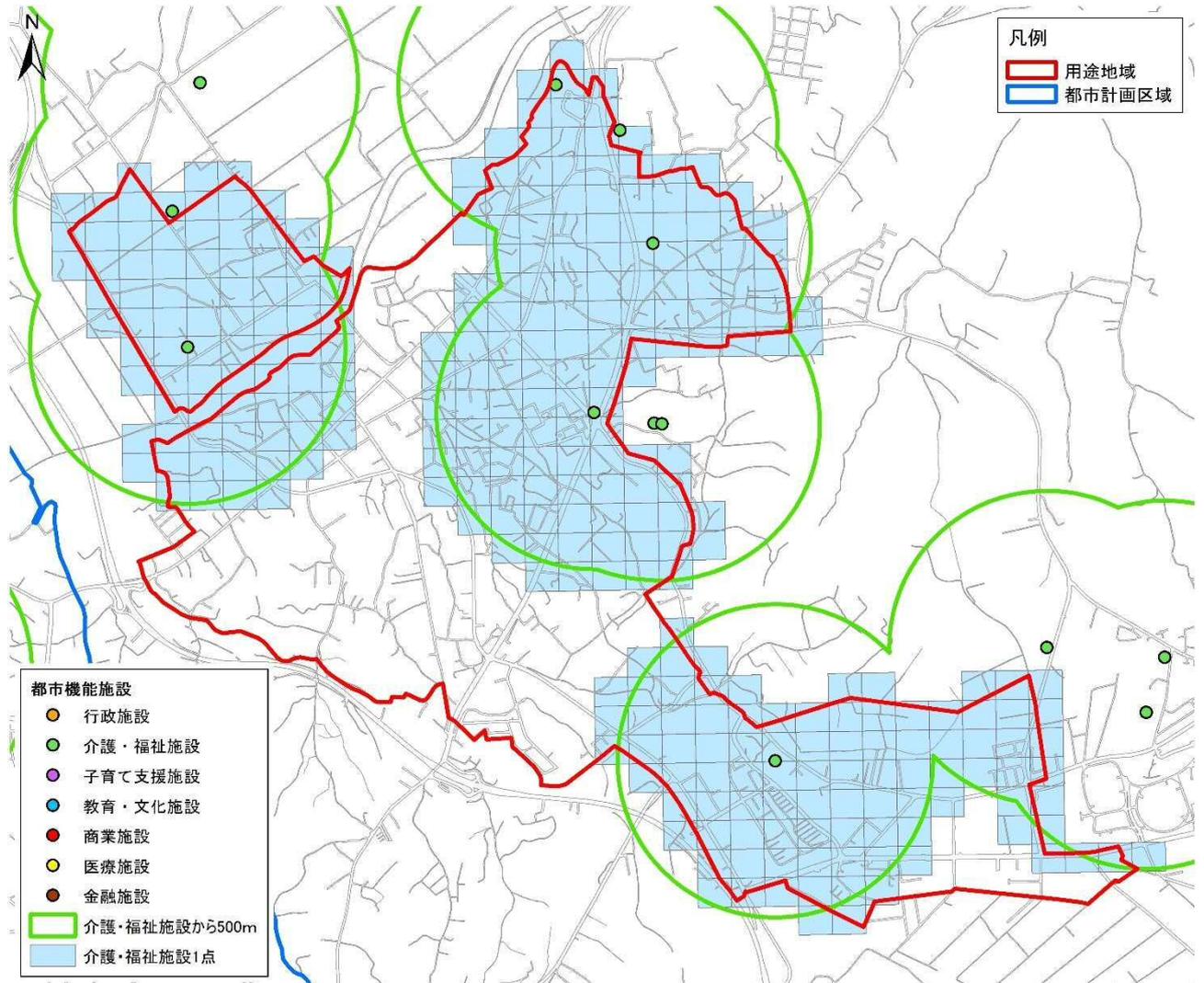


図 介護・福祉施設の点数化結果

### 6-3-5 子育て支援施設

子育て支援施設の利便性が高い地域に点数を付与した結果は以下のとおりです。

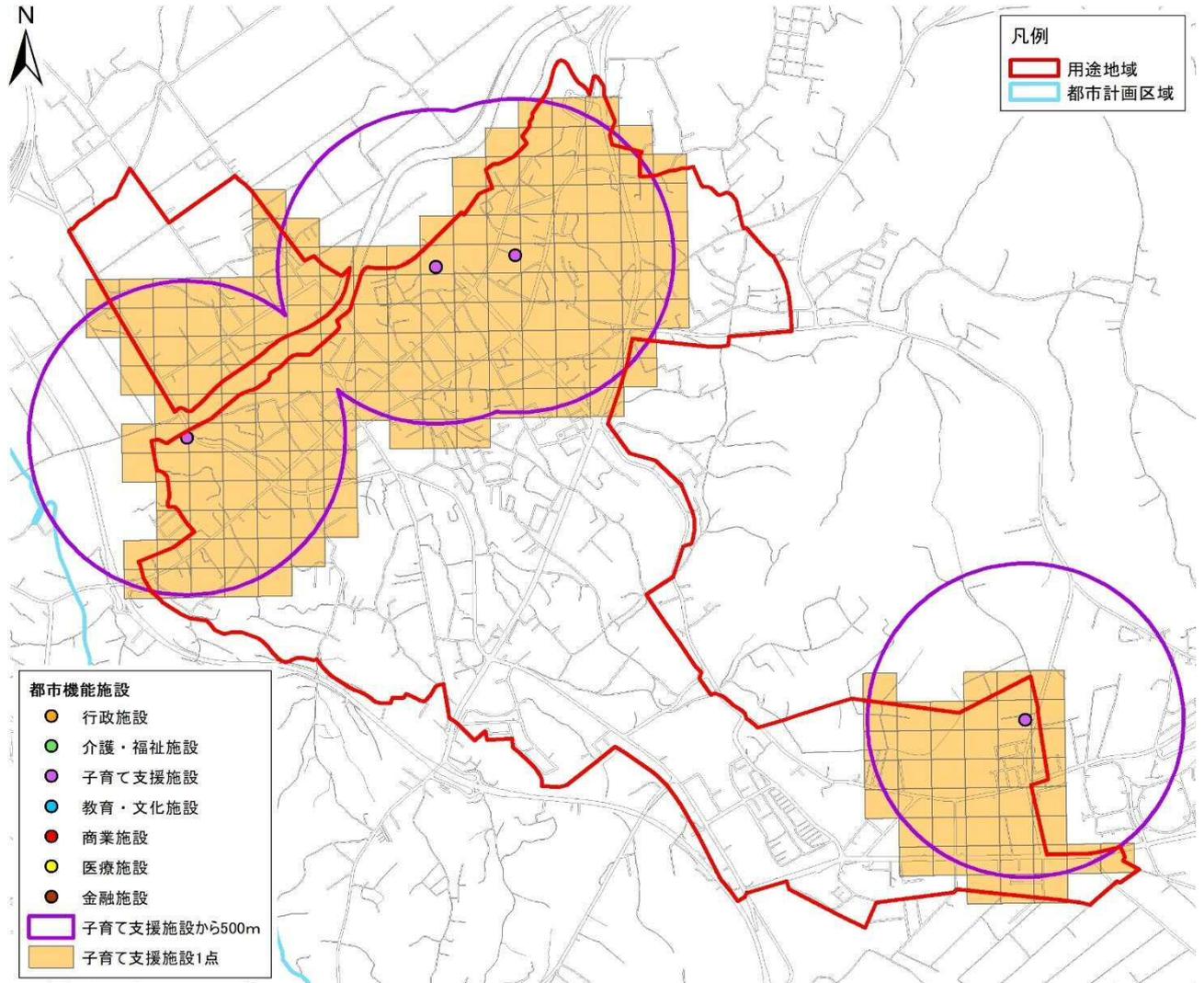


図 子育て支援施設の点数化結果

### 6-3-6 教育・文化施設

教育・文化施設の利便性が高い地域に点数を付与した結果は以下のとおりです。

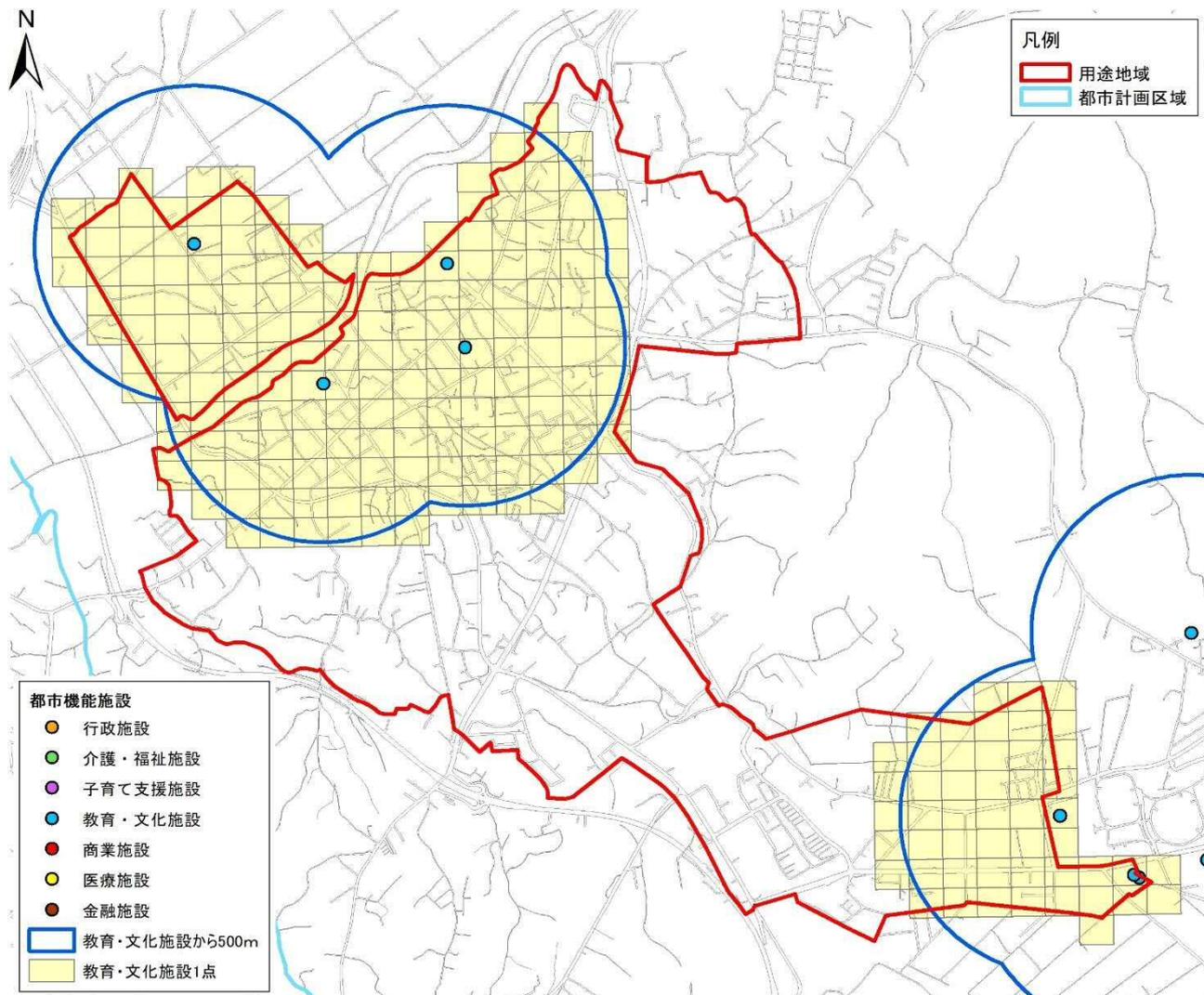


図 教育・文化施設の点数化結果

### 6-3-7 商業施設

商業施設の利便性が高い地域に点数を付与した結果は以下のとおりです。

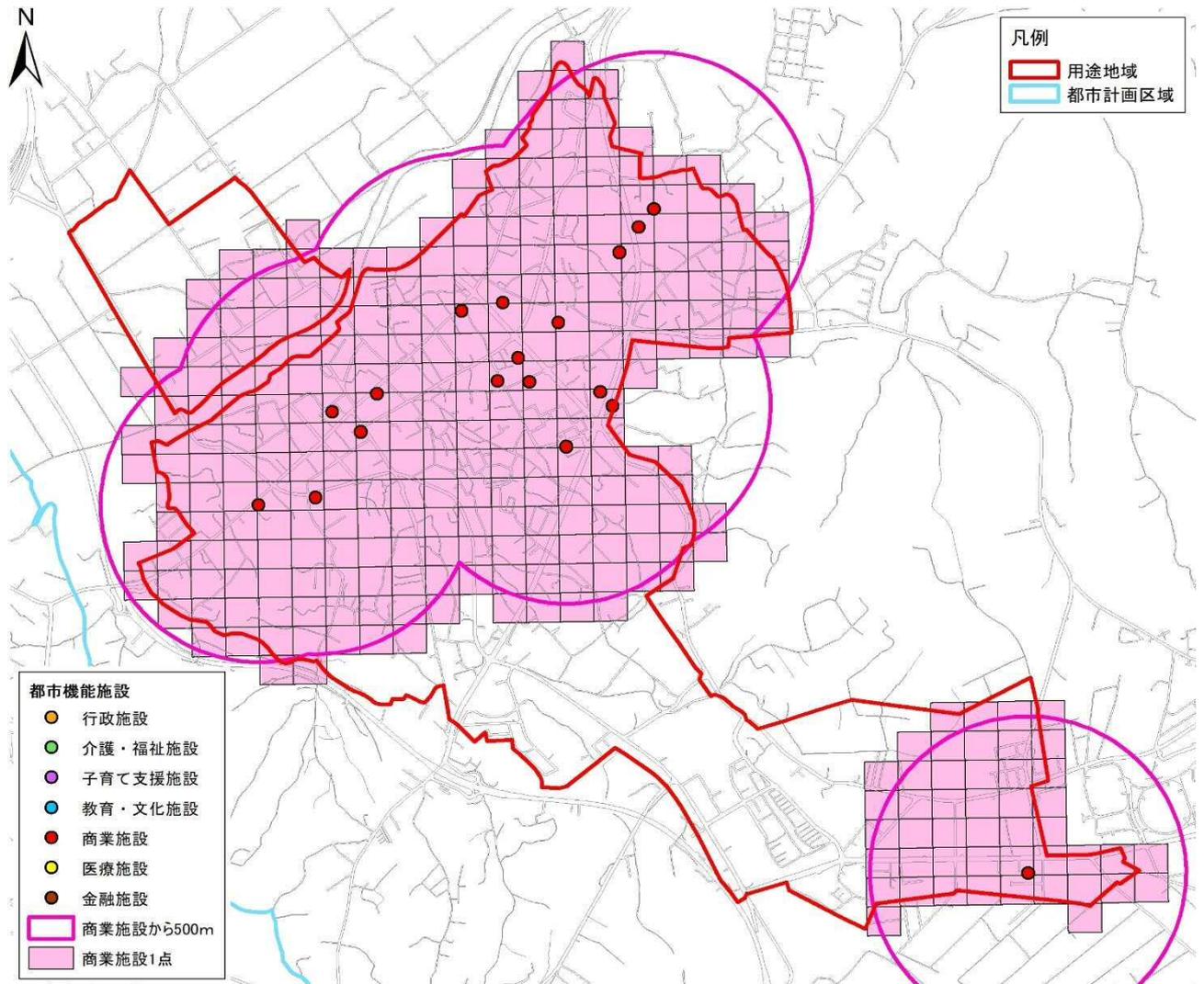


図 商業施設の点数化結果

### 6-3-8 医療施設

医療施設の利便性が高い地域に点数を付与した結果は以下のとおりです。

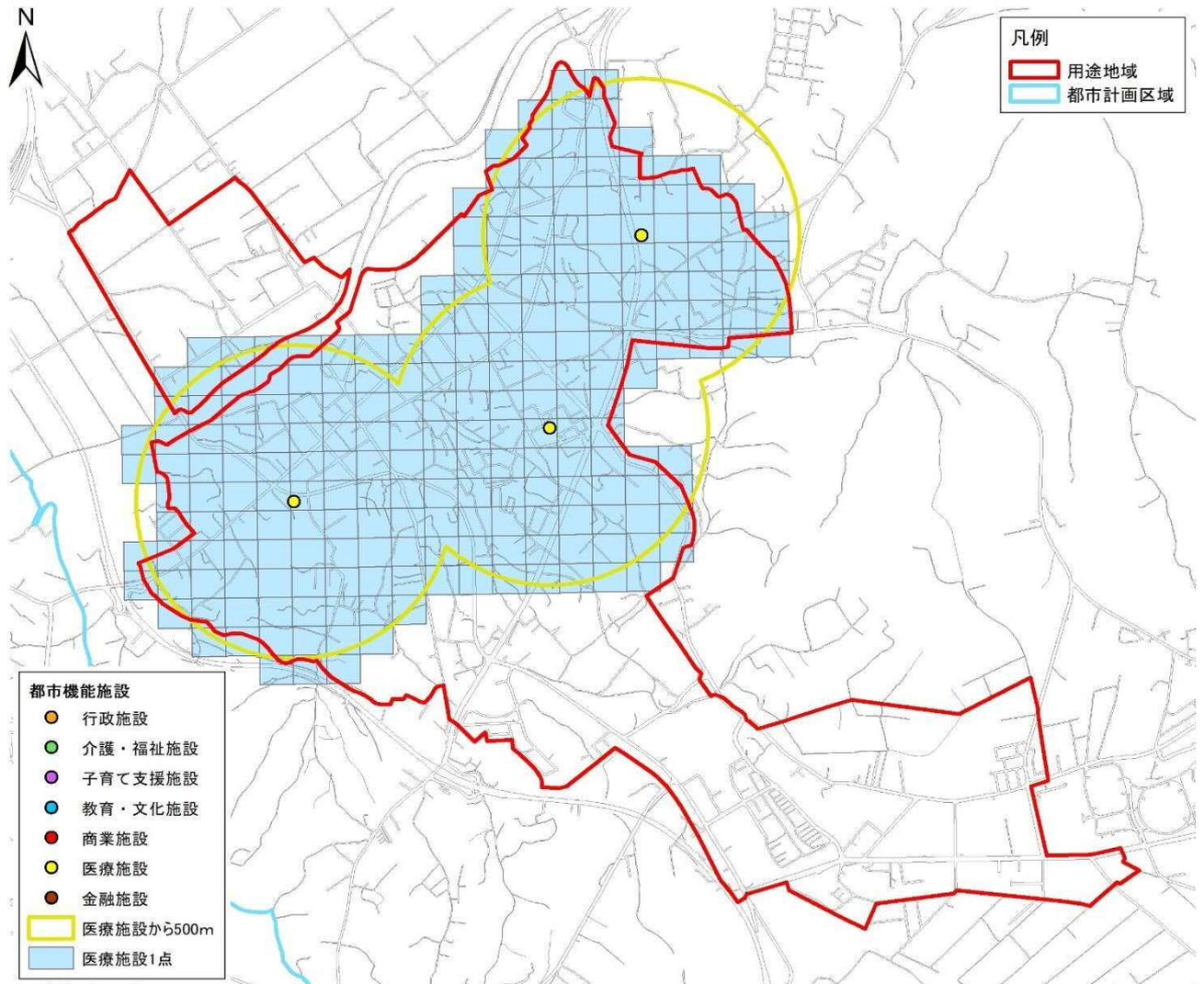


図 医療施設の点数化結果

### 6-3-9 金融施設

金融施設の利便性が高い地域に点数を付与した結果は以下のとおりです。

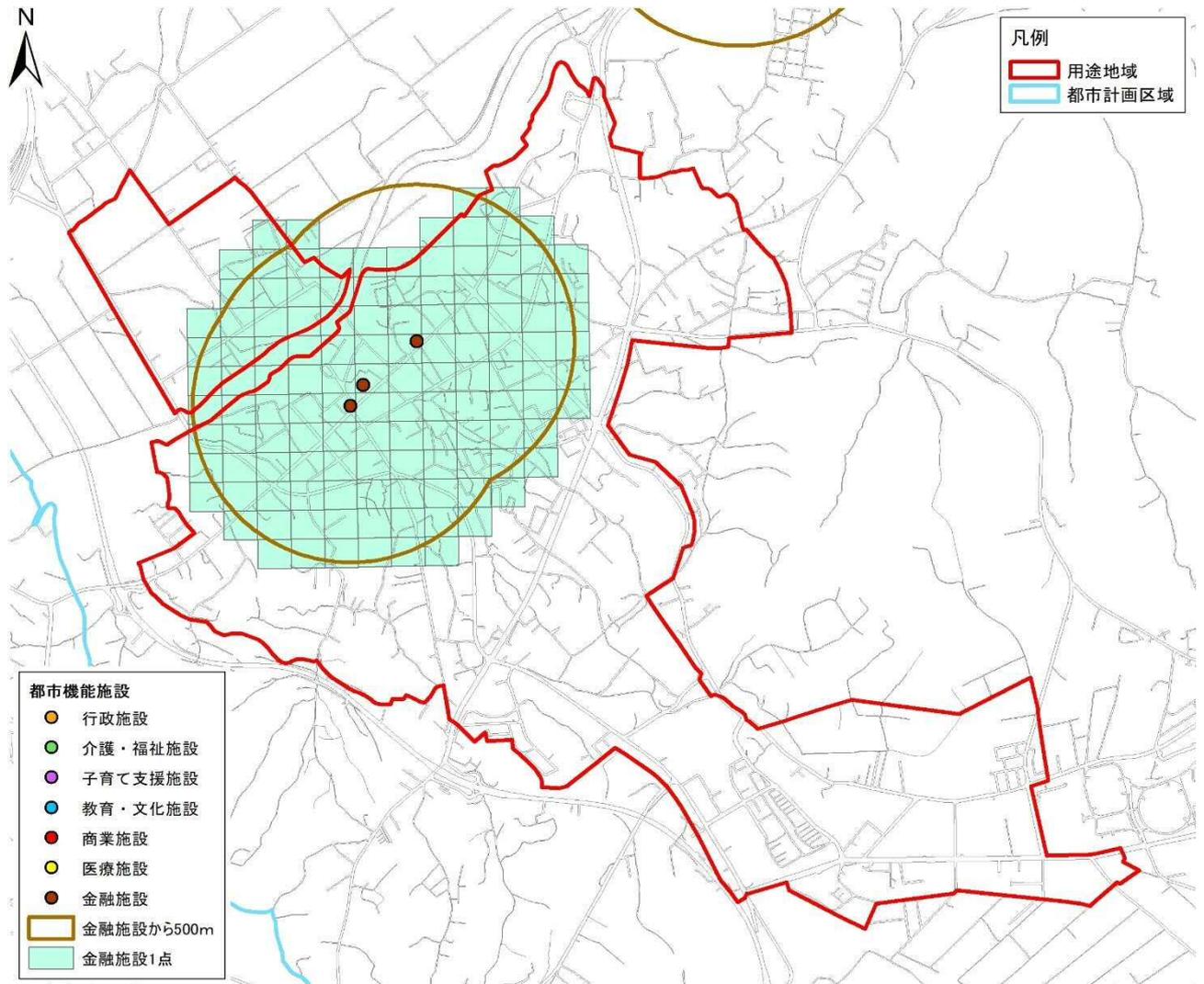


図 金融施設の点数化結果

## 6-4 総合評価

### 6-4-1 総合評価（①～⑨の合計点数）

各項目の合計点数は以下のとおりです。

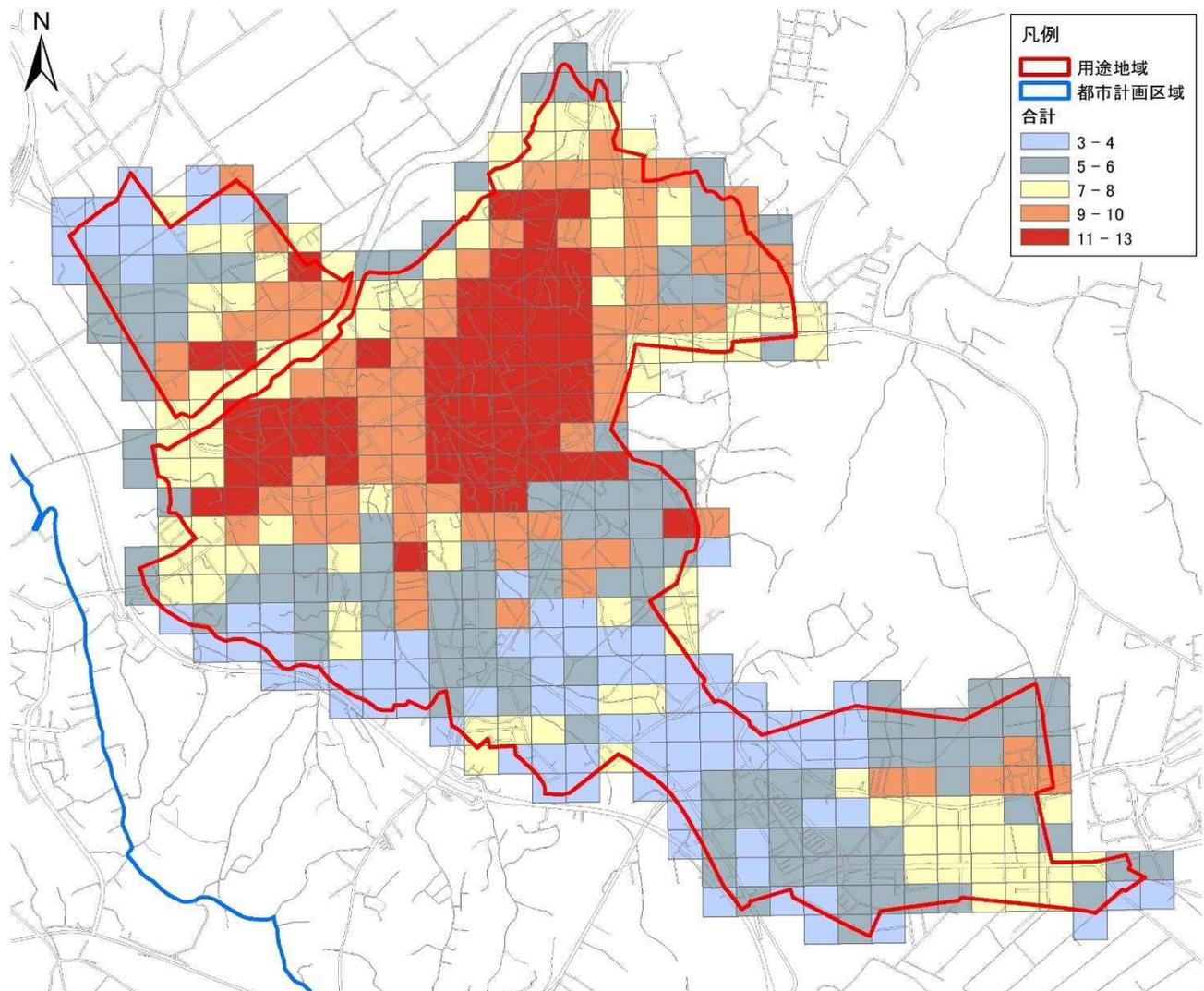


図 総合評価の結果

### 6-4-2 総合評価（合計点数 11 点以上）

合計点数が11点以上の箇所は下記のとおりです。

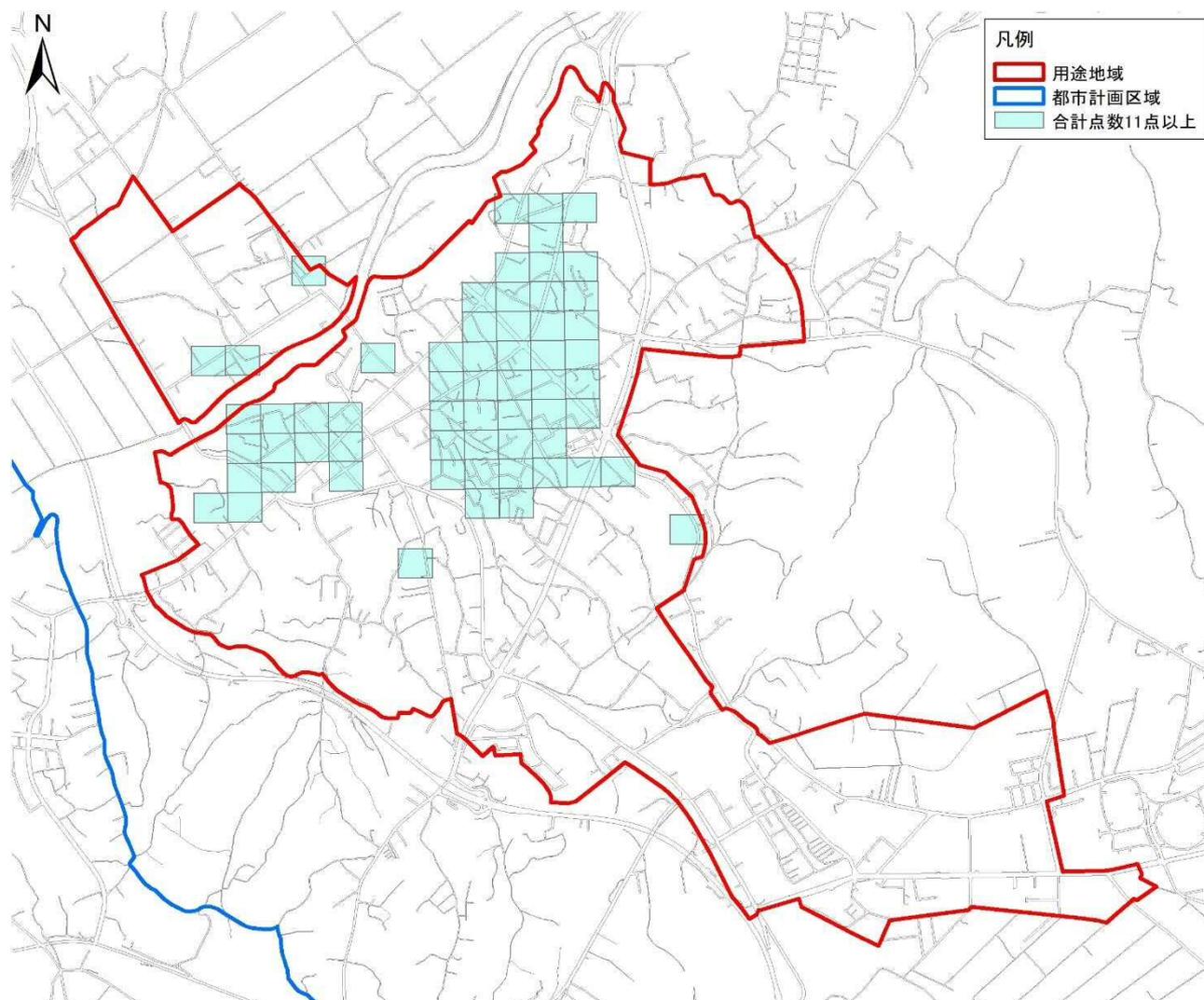


図 総合評価（合計点数11点以上）

### 6-4-3 総合評価（合計点数 10 点以上）

合計点数が10点以上の箇所は下記のとおりです。

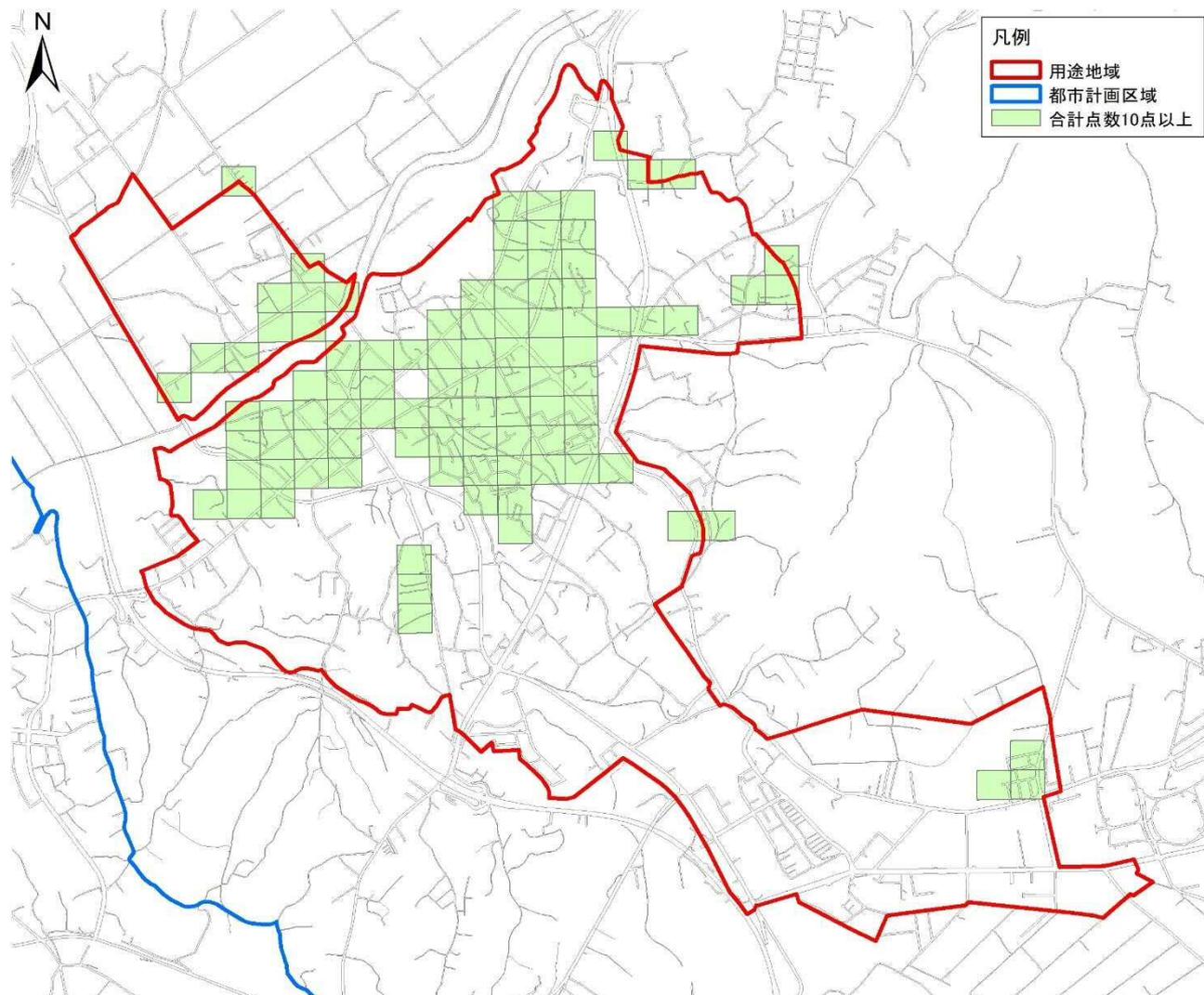


図 総合評価（合計点数10点以上）

#### 6-4-4 総合評価（合計点数9点以上）

合計点数が9点以上の箇所は下記のとおりです。

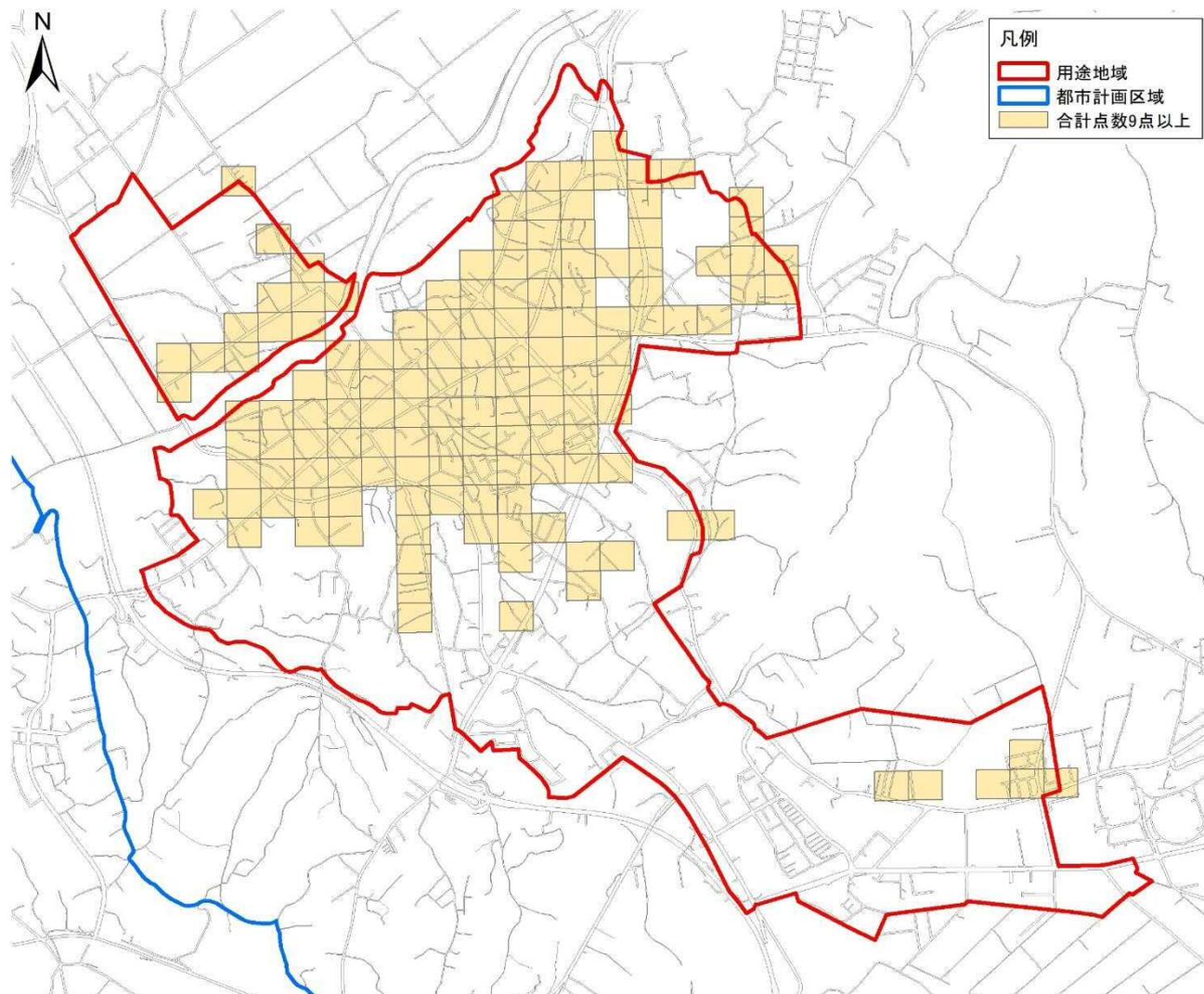


図 総合評価（合計点数9点以上）

### 6-4-5 総合評価（合計点数8点以上）

合計点数が8点以上の箇所は下記のとおりです。

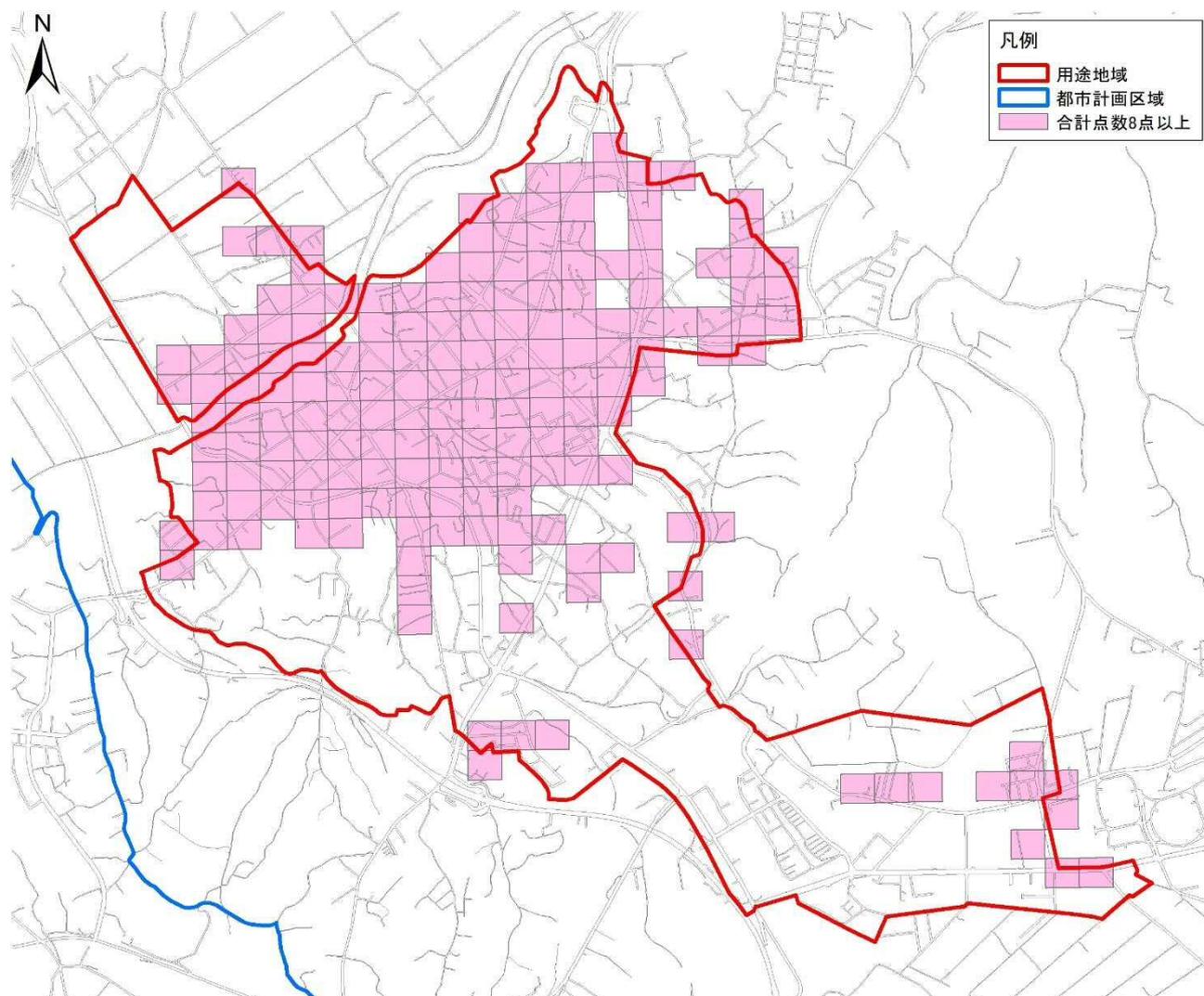


図 総合評価（合計点数8点以上）

### 6-4-6 総合評価（合計点数7点以上）

合計点数が7点以上の箇所は下記のとおりです。

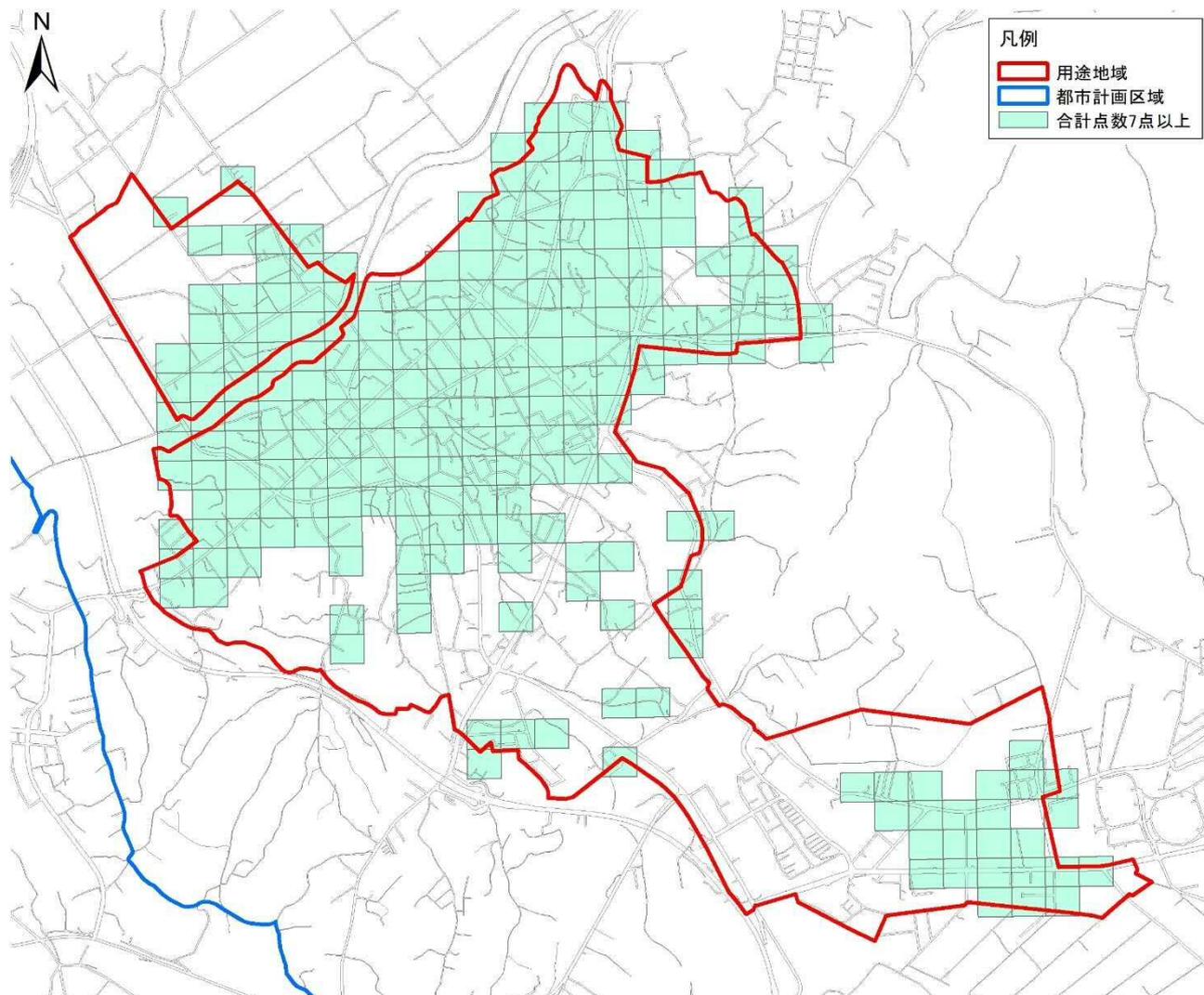


図 総合評価（合計点数7点以上）

### 6-4-7 総合評価（合計点数6点以上）

合計点数が6点以上の箇所は下記のとおりです。

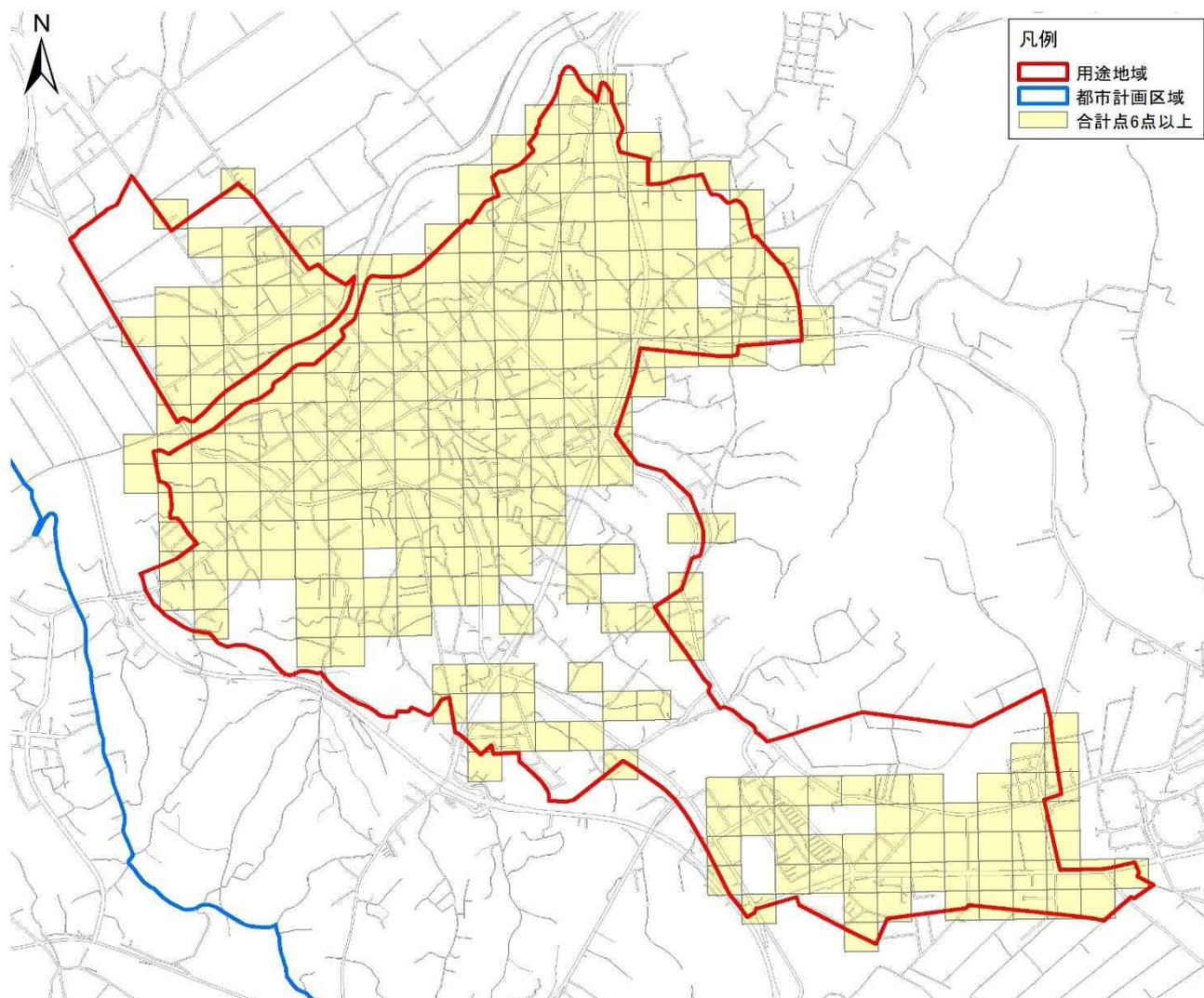


図 総合評価（合計点数6点以上）

## 6-5 メッシュデータの点数化結果を踏まえた居住誘導区域の検討

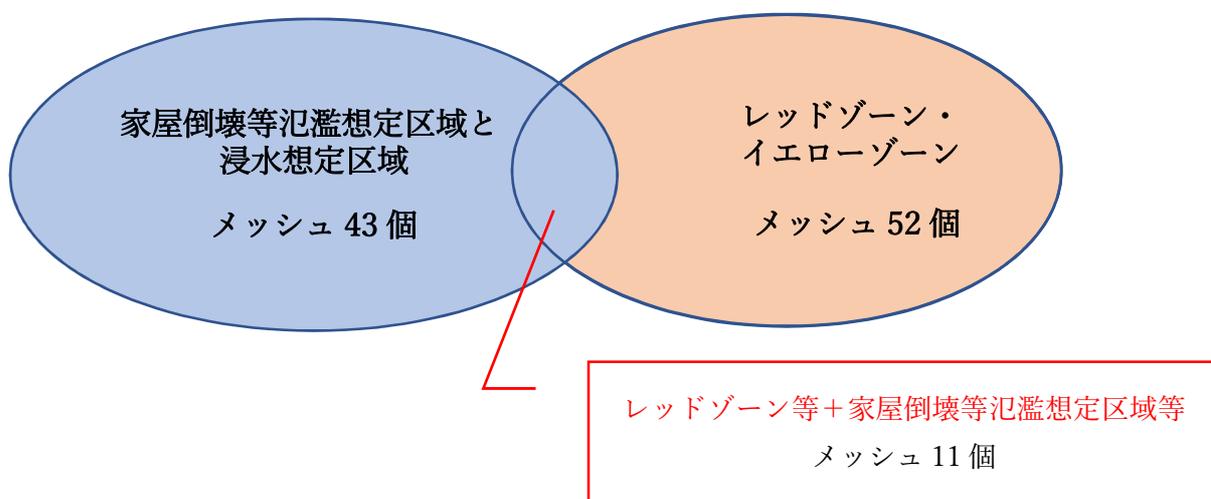
メッシュデータの重みづけ（点数化）の結果を踏まえ、居住誘導区域を設定します。

五戸町の用途地域における 445 個メッシュの合計点数は 3,153 点となっていますが、下表の b) から d) までの居住誘導区域対象外地域のメッシュ個数と点数は除外します。ただし b) と c) の重複分は 2 重で差し引いているため足し戻しています。その結果、293 個メッシュの合計点数は 2,100 点となっており、その平均値で、総合評価の点数が **8 点以上** となったメッシュをもとに、地形地物等に沿って居住誘導区域を検討します。

表

地区属性	メッシュ個数	合計点数	平均値
a) 用途地域の総数	445	3,153	7.1
b) レッドゾーン・イエローゾーン	52	389	7.5
c) 家屋倒壊等氾濫想定区域と浸水想定区域	43	333	7.7
d) 工業地域	68	413	6.1
e) レッドゾーン等+家屋倒壊等氾濫想定区域等	11	82	7.5
f) 居住誘導区域候補地 (a-b-c-d+e)	293	2,100	7.2

居住誘導区域  
対象外地域



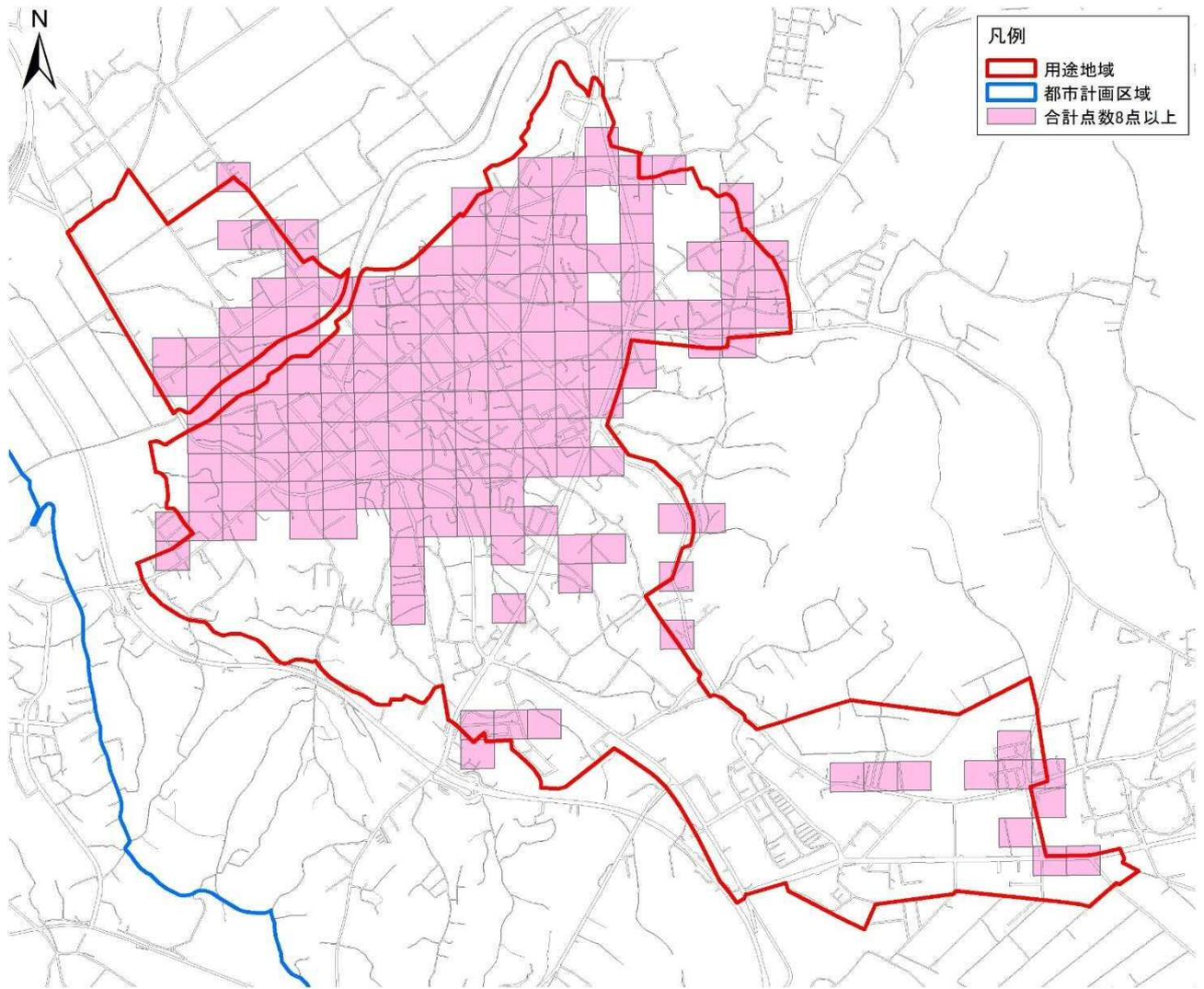


図 総合評価（合計点数8点以上）（再掲）

## 6-6 居住誘導区域を含めるべきではない地域の設定

### 6-6-1 災害危険性のある区域

用途地域内において、自然災害の危険性のあるレッドゾーン・イエローゾーンの指定範囲に該当するメッシュを対象とします。

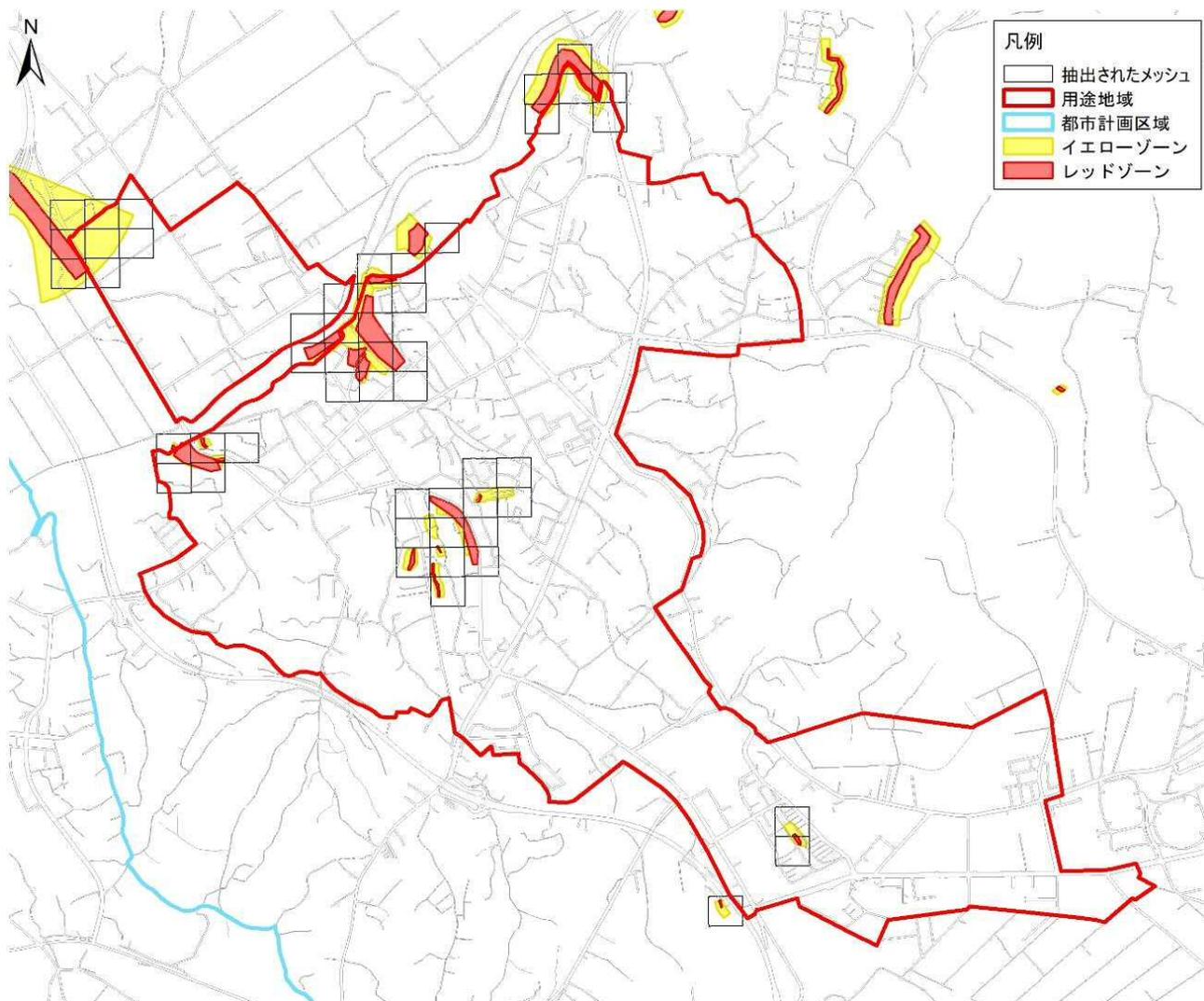


図 レッドゾーン・イエローゾーンの指定状況

レッドゾーン・イエローゾーンの指定状況を踏まえて、居住誘導区域候補地（合計点数8点以上の地域）と重なっている箇所を除外します。

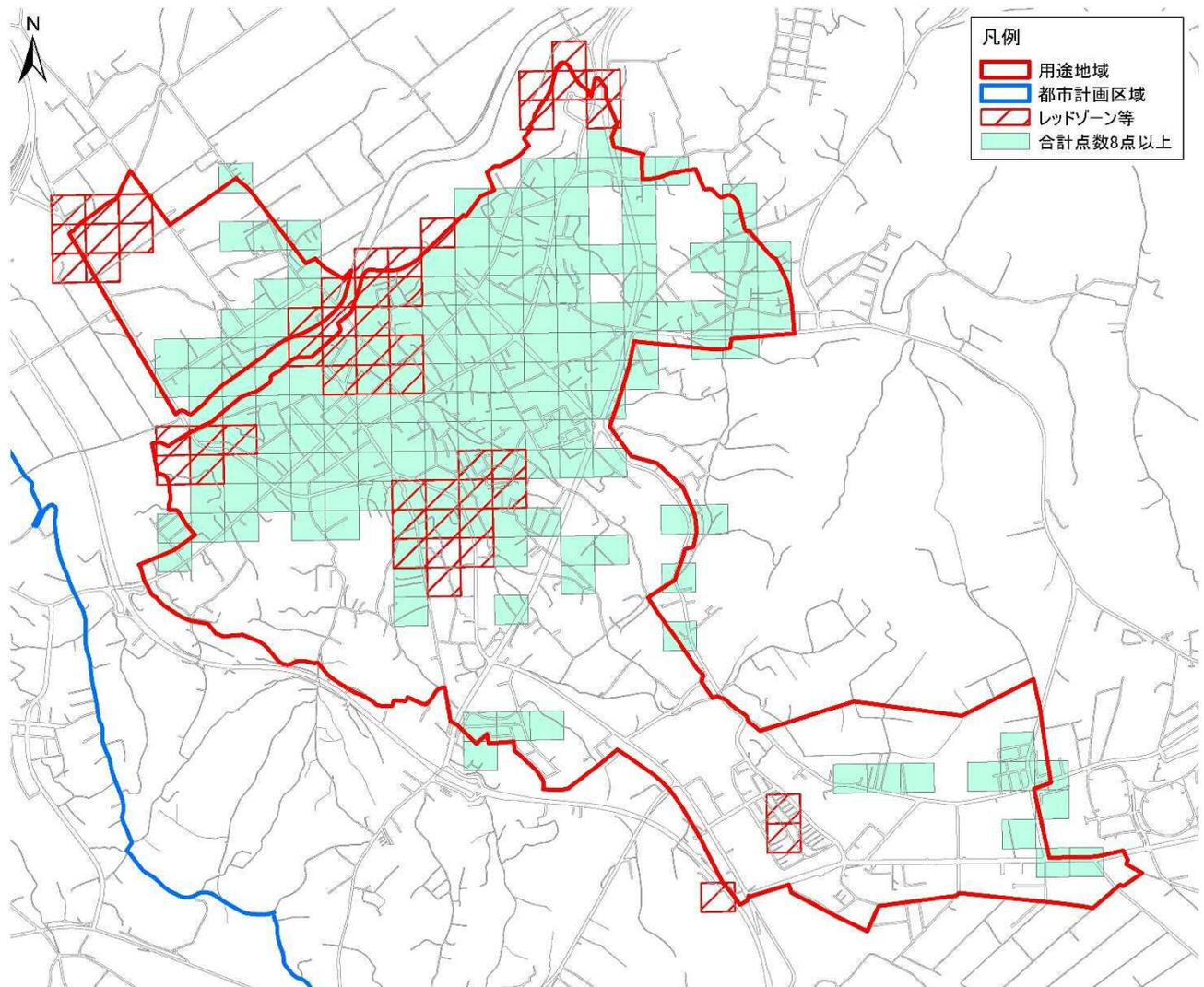


図 居住誘導区域候補地におけるレッドゾーン・イエローゾーンの箇所（メッシュ）

用途地域内において、浸水想定区域の指定範囲に該当するメッシュを対象とします。

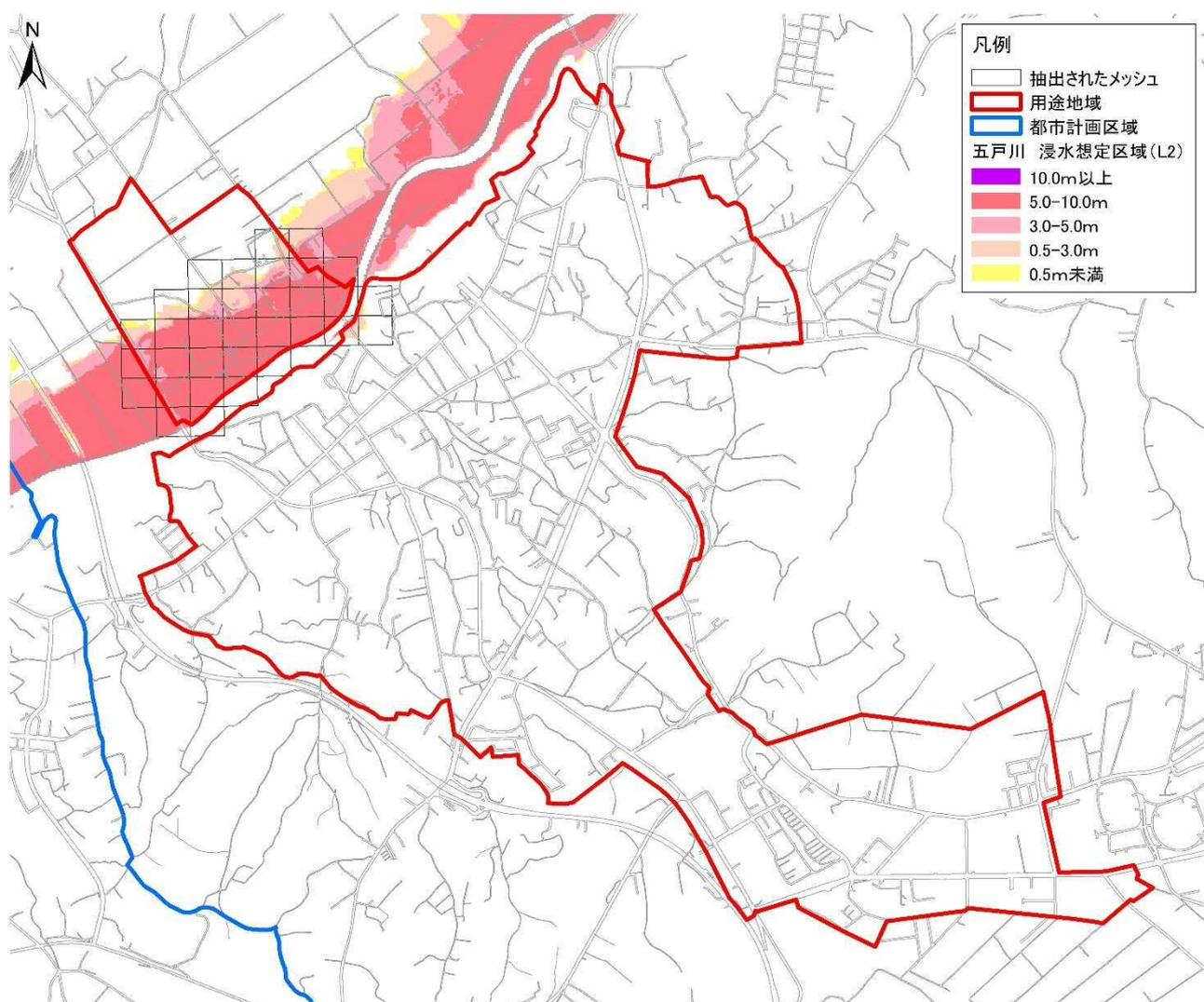


図 浸水想定区域の指定状況

浸水想定区域の指定状況を踏まえて、居住誘導区域候補地（合計点数8点以上の地域）と重なっている箇所を除外します。

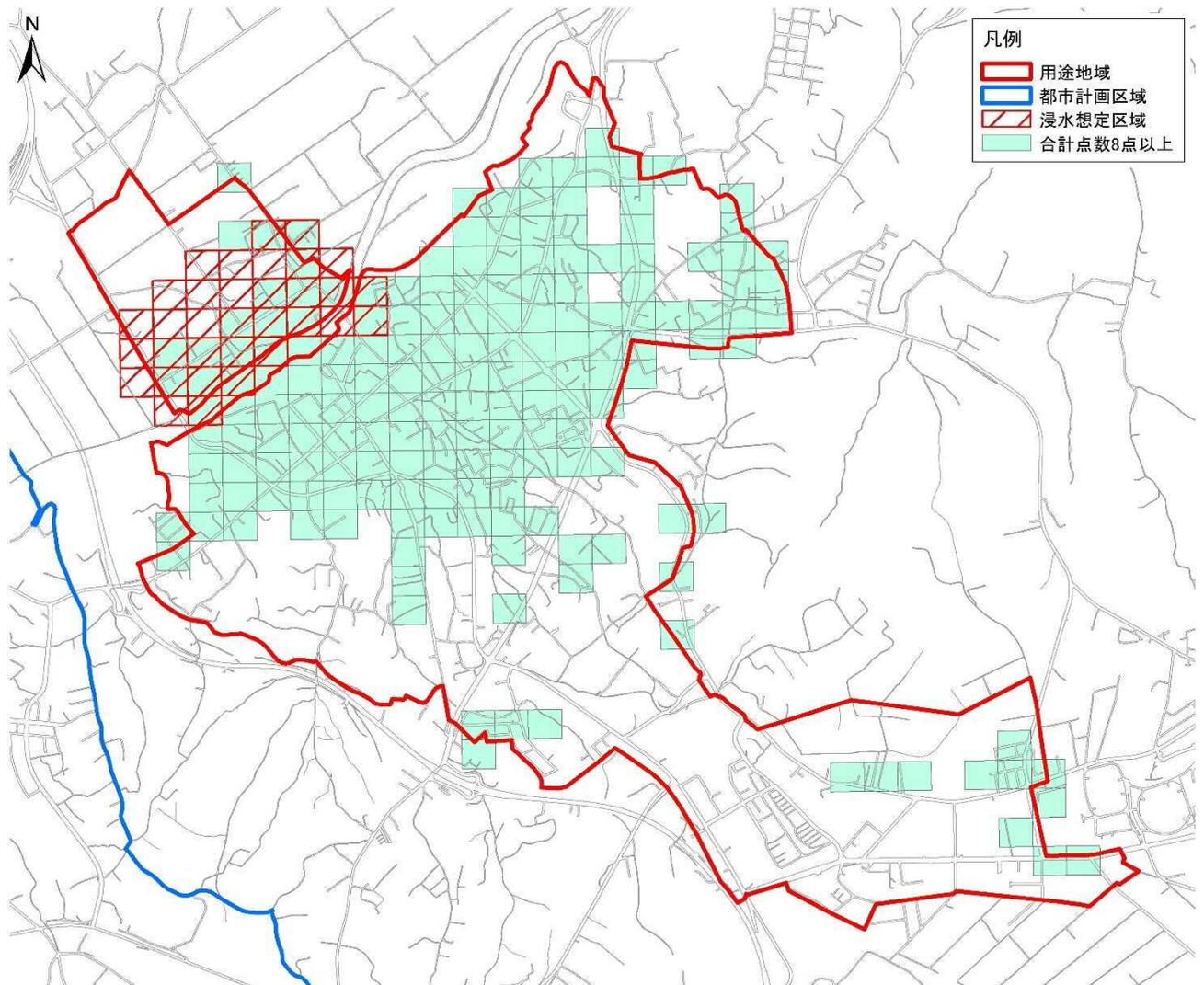


図 居住誘導区域候補地における浸水想定区域の箇所（メッシュ）

用途地域内において、自然災害の危険性のある家屋倒壊等氾濫想定区域の指定範囲に該当するメッシュを対象とします。

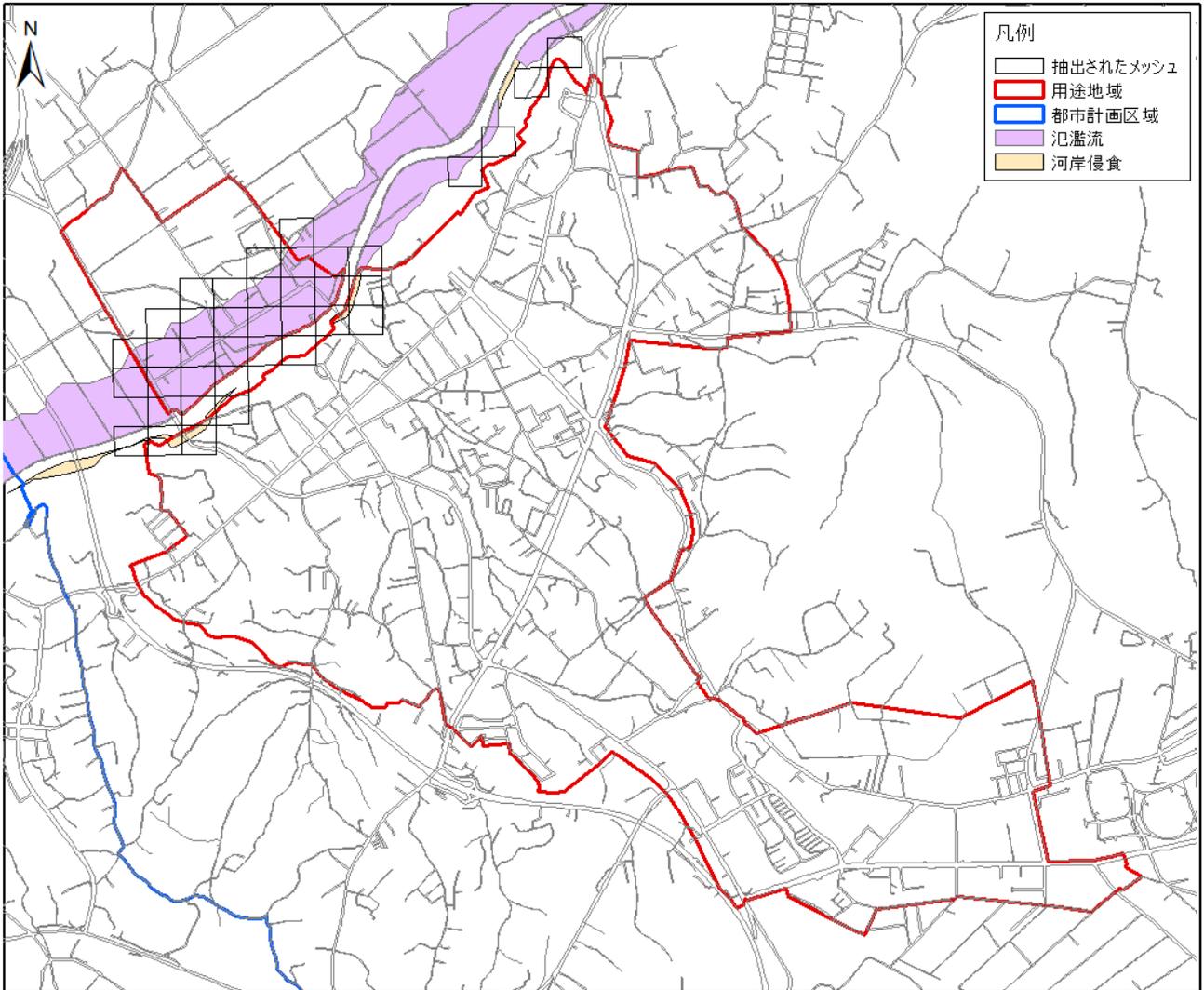


図 家屋倒壊等氾濫想定区域の指定状況

家屋倒壊等氾濫想定区域の指定状況を踏まえて、居住誘導区域候補地（合計点数8点以上の地域）と重なっている箇所を除外します。

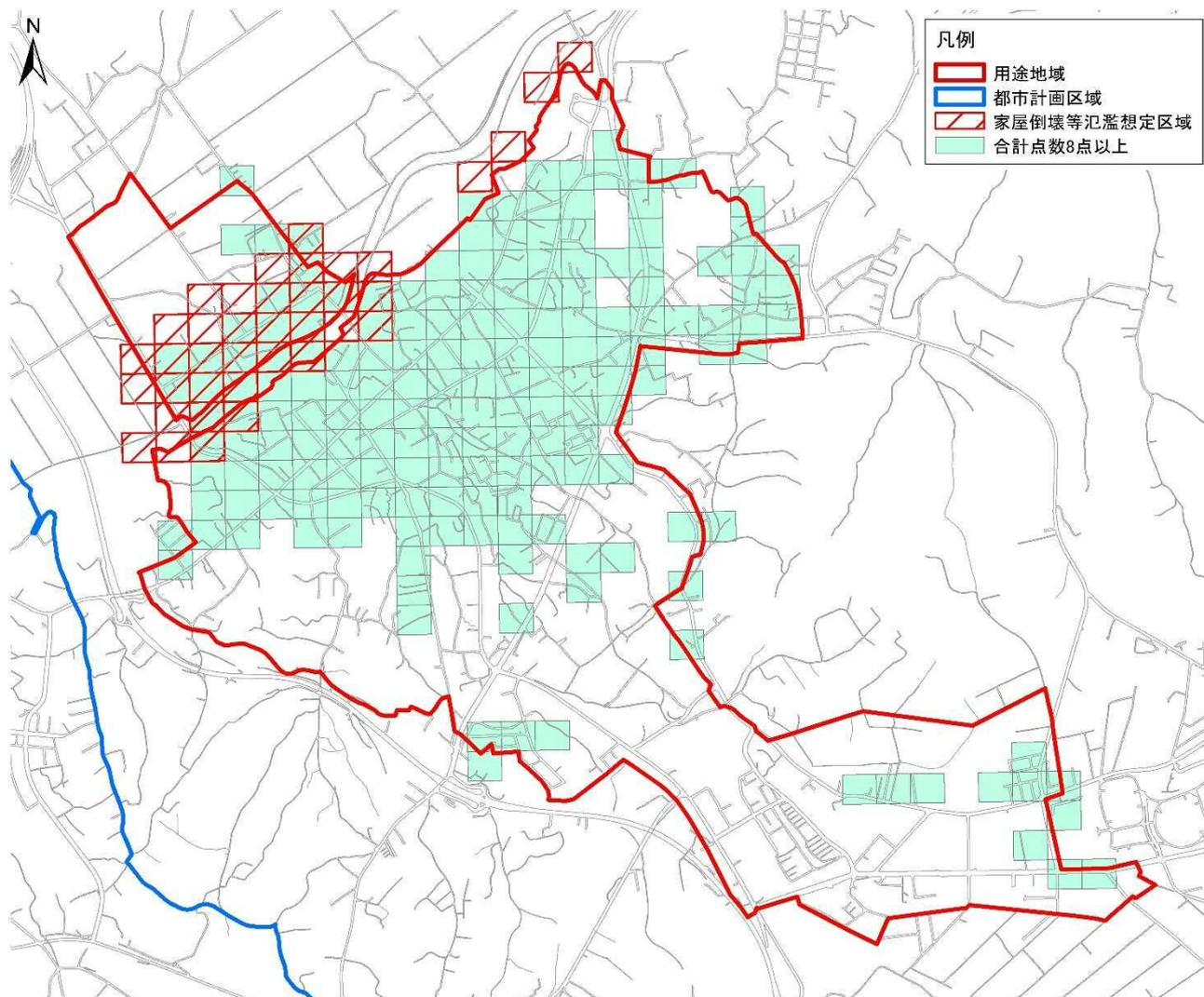


図 居住誘導区域候補地における家屋倒壊等氾濫想定区域の箇所（メッシュ）

### 6-6-2 住宅の立地が見込めない区域

用途地域の東側は工業地域に指定されています。該当するメッシュを除外します。

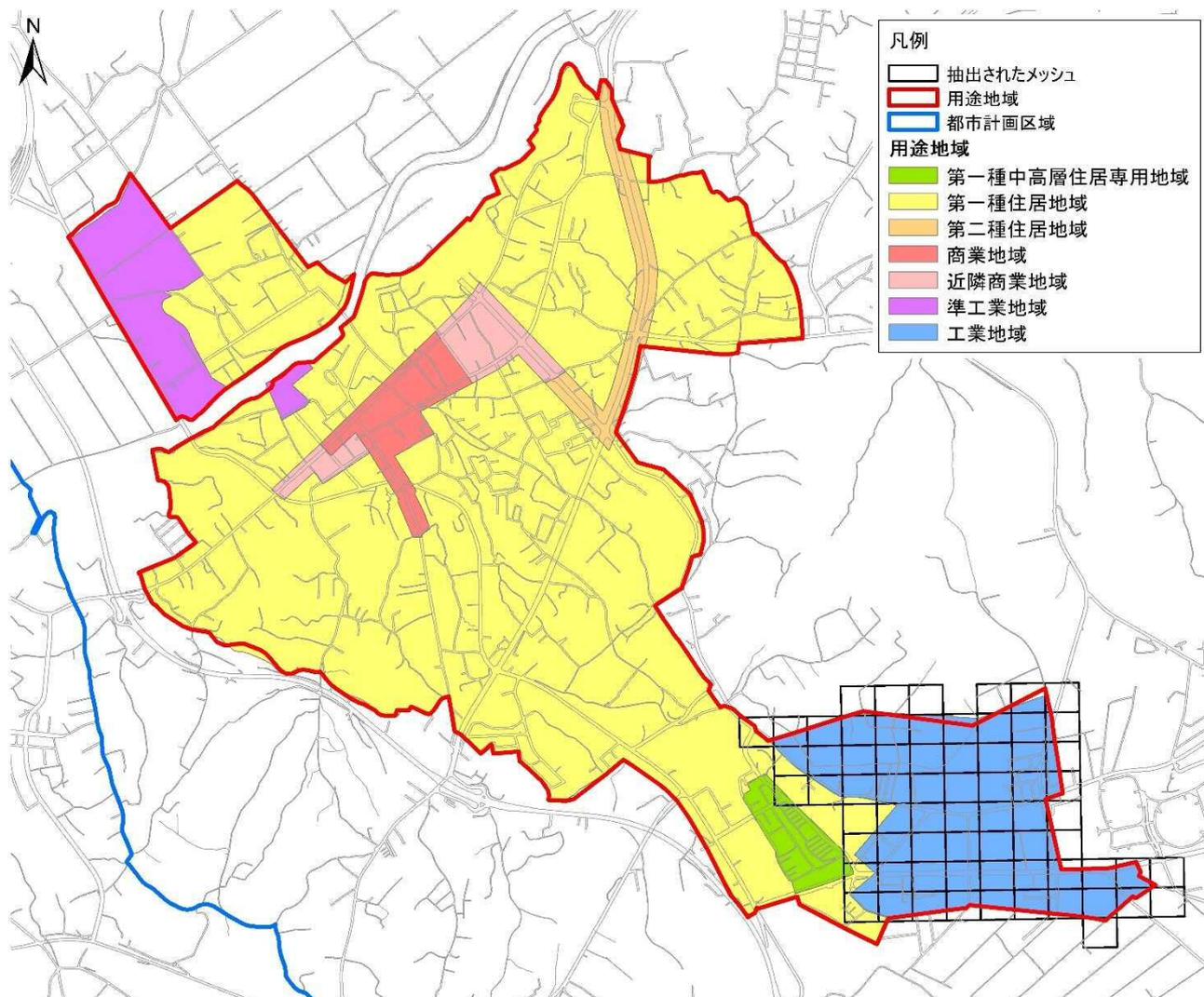


図 住宅の立地が見込めない区域

工業地域の指定状況を踏まえて、居住誘導区域候補地（合計点数8点以上の地域）と重なっている箇所を除外します。

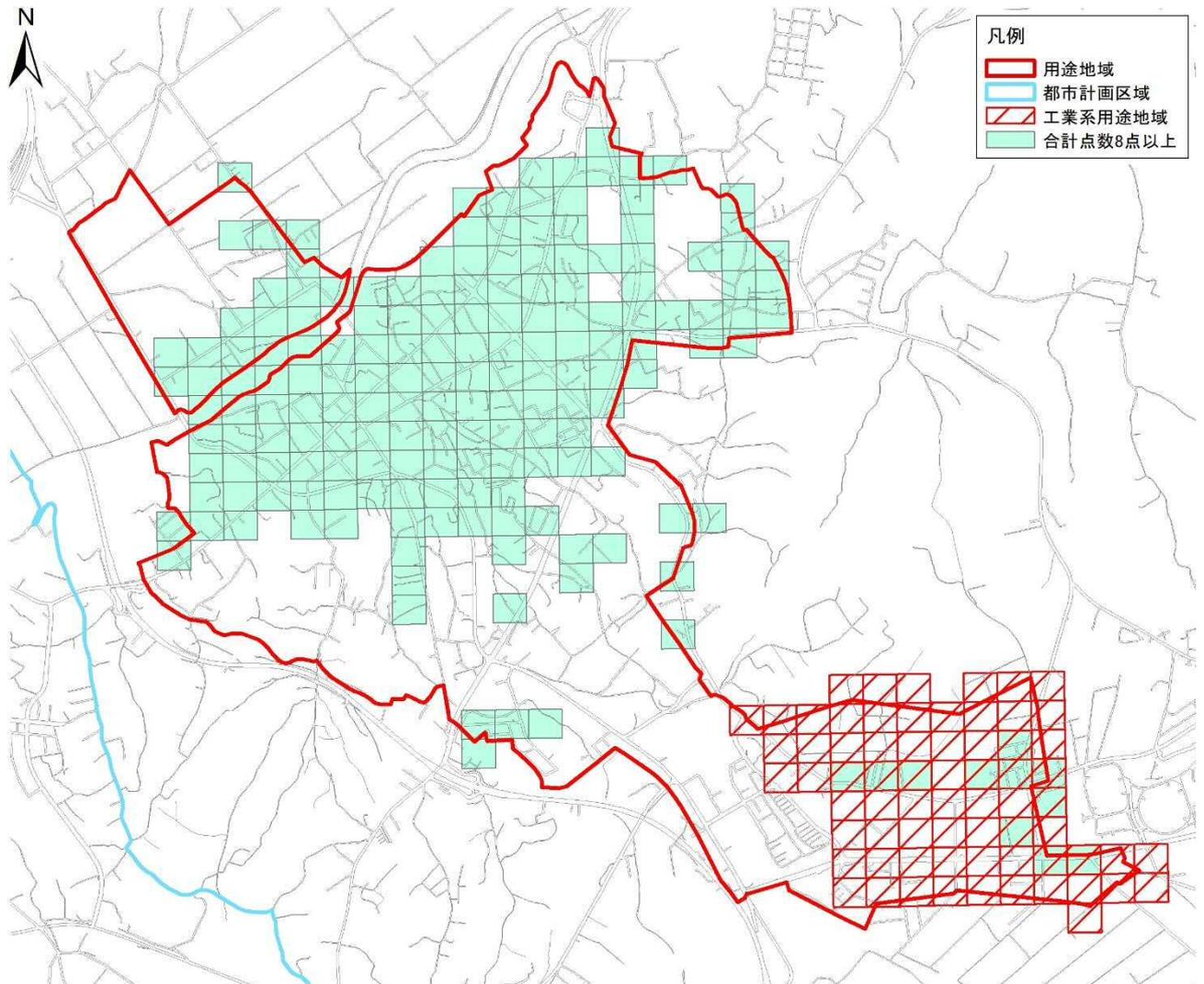


図 居住誘導区域候補地における工業地域の箇所（メッシュ）

### 6-6-3 居住誘導区域を含めるべきではない地域の設定

レッドゾーン・イエローゾーン、浸水想定区域、家屋倒壊等氾濫想定区域と工業地域の指定状況を踏まえて、居住誘導区域に含めるべきではない地域として抽出します。

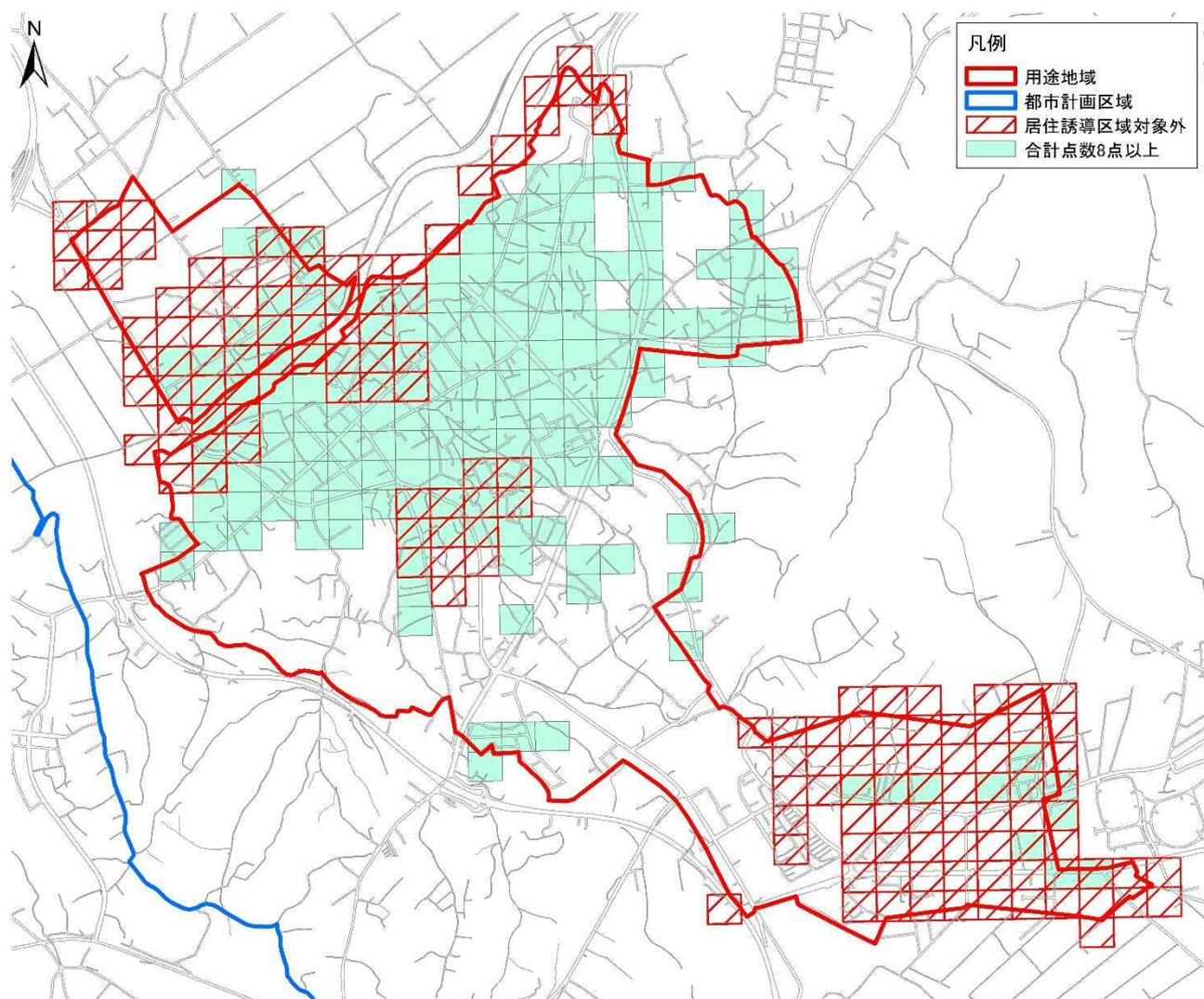


図 居住誘導区域に含めるべきではない地域として抽出されたメッシュ

## 6-7 居住誘導区域の設定

### 6-7-1 居住誘導区域として抽出されたメッシュ

6-6の結果を踏まえて、居住誘導区域として、以下のメッシュが抽出されました。

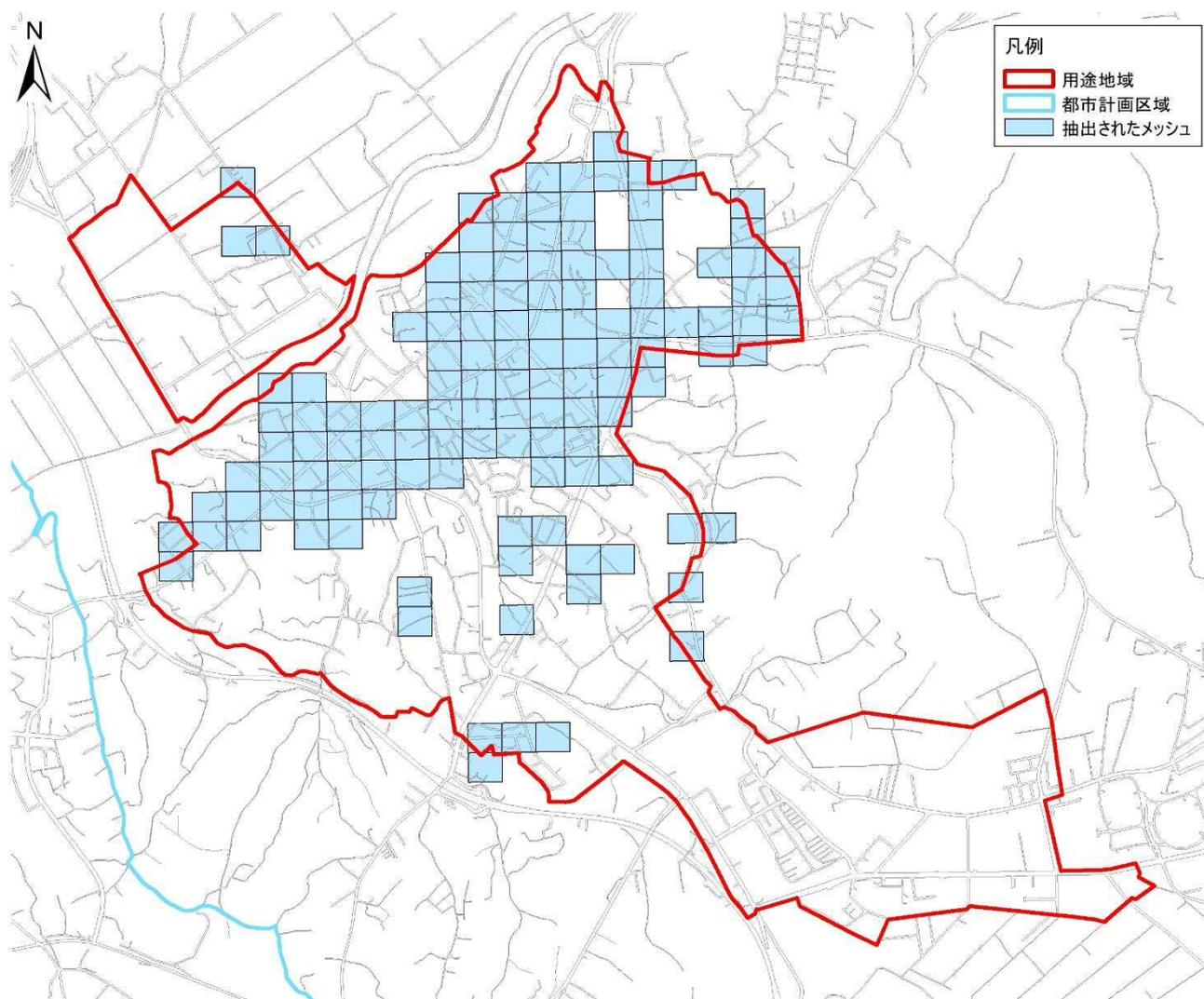


図 居住誘導区域として抽出されたメッシュ

### 6-7-2 居住誘導区域の設定

抽出されたメッシュをもとに、用途地域界、地形地物を考慮して、居住誘導区域を設定します。

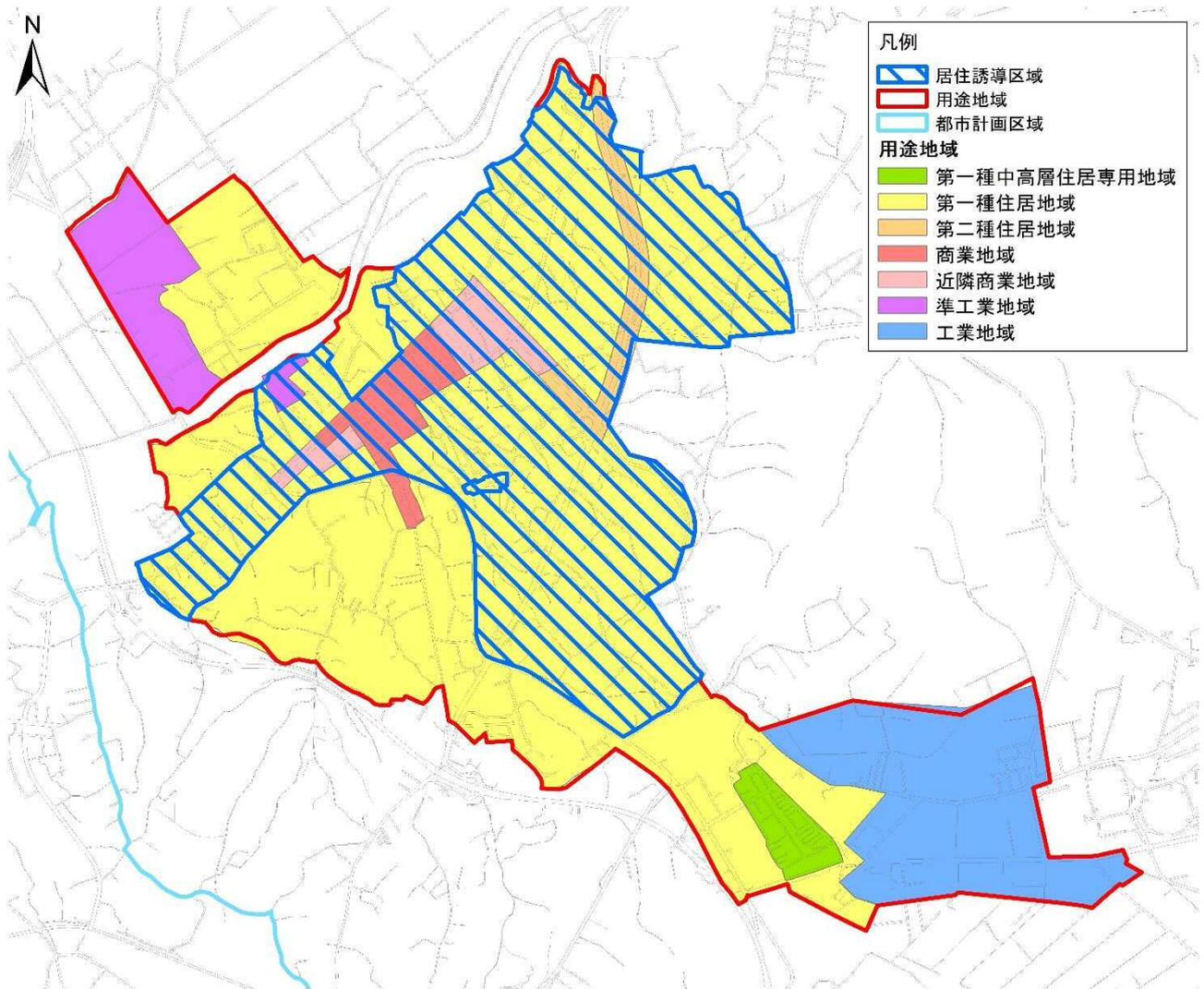


図 居住誘導区域