

4. 誘導区域等の設定

4-1 居住誘導区域の設定

(1) 居住誘導区域とは

都市計画運用指針において、「居住誘導区域は、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である。このため、居住誘導区域は、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べきである。」とされています。

【居住誘導区域の必要性・期待される効果】

今後の人口減少や市街地のスプロール化（無計画な拡大）の進行により、市街地の人口密度が低下し続けると・・・

- I. 日常生活を支える様々なサービス機能が衰退し、生活利便性が低下する
- II. 生活利便性の低下によって、郊外・市外への人口流出が進行し、空き家・空き地が増加する
- III. 人口流出により公共交通機能が衰退し、生活利便性がさらに低下する
- IV. I～IIIの悪循環により、市街地は空洞化し、市の中心部としての機能を維持できなくなる

このような事態を避けるため、居住誘導区域及び後述する都市機能誘導区域を設定し、一定の人口密度を維持することで、日常生活を支えるサービス機能や公共交通等を確保＝市民の生活環境の確保を図る必要があります。

居住誘導区域や都市機能誘導区域を設定することにより、一定の人口密度を維持し、市民の生活環境の確保を図ることで、以下のような効果が期待されます。

- 暮らしやすい生活環境が形成されることで、都市としての魅力が向上し、企業誘致が促進されるなど、雇用機会の創出に繋がります。
- 人口密度や生活環境が維持されることで、市中心部のみならず都市全体が活性化し、市内地域間だけでなく、隣接自治体や遠方も含めた交流人口の増加に繋がります。
- 計画的な公共施設の配置・運営等（統廃合・長寿命化等）により、施設整備や維持管理にかかる行政コストの低減を図ります。

(2) 居住誘導区域の設定

1) 都市計画運用指針における区域設定の考え方

①-1 居住誘導区域を定めることが考えられる区域

- ア 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
- イ 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
- ウ 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

①-2 都市再生特別措置法第81条第1項、同法施行令第22条により、次に掲げる区域については居住誘導区域に含まないこととされていることに留意

- ア 都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域
- イ 建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域のうち、同条第2項の規定に基づく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
- ウ 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域又は農地法第5条第2項第1号口に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域
- エ 自然公園法第20条第1項に規定する特別地域、森林法第25条若しくは第25条の2の規定により指定された保安林の区域、自然環境保全法第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域若しくは同法第25条第1項に規定する特別地区又は森林法第30条若しくは第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第41条の規定により指定された保安施設地区若しくは同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区

①-3 次に掲げる区域については、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき

- ア 土砂災害特別警戒区域
- イ 津波災害特別警戒区域
- ウ 災害危険区域（①-2 イに掲げる区域を除く。）
- エ 地すべり等防止法第3条第1項に規定する地すべり防止区域
- オ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域

- ①-4 次に掲げる区域については、それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み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こととすべき
- ア 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第6条第1項に規定する土砂災害警戒区域
 - イ 津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害警戒区域
 - ウ 水防法第14条第1項に規定する浸水想定区域
 - エ 特定都市河川浸水被害対策法第32条第1項に規定する都市洪水想定区域及び同条第2項に規定する都市浸水想定区域
 - オ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の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のある区域
- ①-5 次に掲げる区域を居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行う
- ア 都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項第13号に規定する流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域
 - イ 都市計画法第8条第1項第2号に規定する特別用途地区、同法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域
 - ウ 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
 - エ 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

①-6 留意すべき事項

居住誘導区域が将来の人口等の見通しを踏まえた適切な範囲に設定されるべきことは言うまでもない。例えば、今後、人口減少が見込まれる都市においては、現在の市街化区域全域をそのまま居住誘導区域として設定するべきではなく、また、原則として新たな開発予定地を居住誘導区域として設定すべきではない。なお、人口等の将来の見通しは、立地適正化計画の内容に大きな影響を及ぼすことから、国立社会保障・人口問題研究所が公表をしている将来推計人口の値を採用すべきであり、仮に市町村が独自の推計を行うとしても国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口の値を参酌すべきである。また、都市機能誘導区域へ誘導することが求められる医療、福祉、商業等の身近な生活に必要な都市機能は、各機能の特性に応じた一定の利用圏人口によってそれらが持続的に維持されることを踏まえ、当該人口を勘案しつつ居住誘導区域を定めることが望ましい。

一方で、居住誘導区域の設定に当たっては、市町村の主要な中心部のみをその区域とするのではなく、地域の歴史や合併の経緯等にも十分留意して定めることが望ましい。なお、市街地の周辺の農地のうち、生産緑地地区など将来にわたり保全することが適当な農地については、居住誘導区域に含めず、市民農園その他の都市農業振興施策等との連携等により、その保全を図ることが望ましい。

2) 居住誘導区域設定の検討の視点

居住誘導区域を設定するにあたって、中心市街地の特性を整理すると以下のようにまとめられます。

- 広大な行政区域面積に対し、用途地域が指定されている面積は 1.5%であり、既にコンパクトな市街地を形成しています。
- 公共交通利用圏域を、駅から半径 800mの範囲、バス停から半径 300mの範囲として設定した場合、中心市街地は、公共交通利用圏域としてほぼ網羅されており、公共交通の利便性が確保されています。
- 居住の誘導に必要な商業、医療、福祉、教育、行政等の各種施設の大部分が、中心市街地である三日市地区に立地しています。
- 三日市地区では、土地区画整理事業や民間企業の先進的な居住環境整備などの資本投資が行われています。
- 中心市街地である三日市地区周辺には土砂災害特別警戒区域など土砂災害の危険性が想定されるエリアはありません。

3) 居住誘導区域の設定

前章で示した中心市街地の再興に向けて、後述する都市機能誘導区域に誘導すべき施設として位置付ける機能を将来的にも維持していくためには、少なくとも平成 22 年ベースの人口規模・密度の確保を図る必要があります、その基盤として中心市街地に長期的な視点から居住を誘導していくことが求められます。

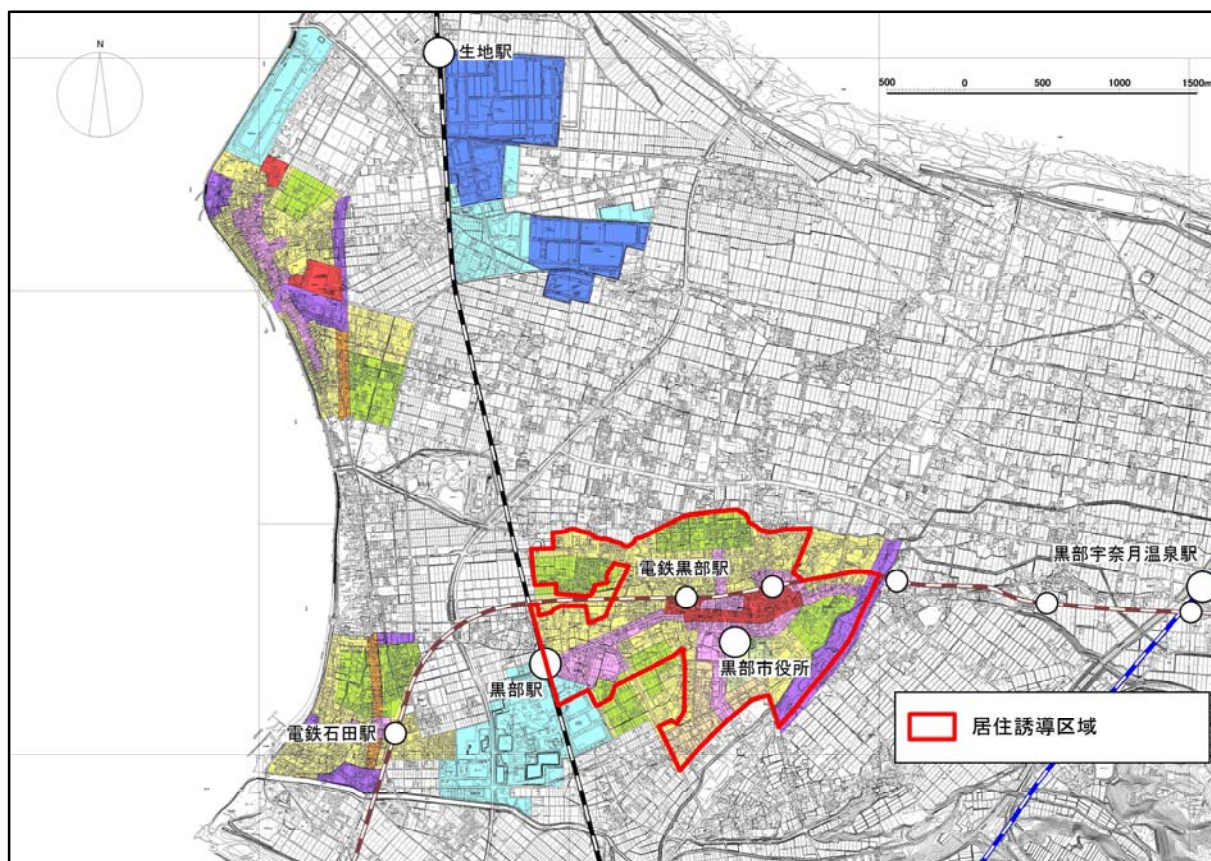
本市では、1) 及び 2) の観点を踏まえ、以下の考え方に基づいて居住誘導区域を設定します。(次ページに居住誘導区域図を提示)

① 黒部市都市計画マスタープランで位置づけられた「中心市街地」を基本とします

② 工業系用途地域（工業専用地域、工業地域）を除外します

③ 中心市街地において宅地化が進展していないエリアを除外します

図. 居住誘導区域図



居住誘導区域面積
約 205.8ha

(3) 人口密度の予測

居住誘導区域における人口は、5,878人(平成27年国勢調査より算出)となっています。

この値と居住誘導区域面積約205.8ha(図上計測値)から、居住誘導区域の人口密度を算出すると28.6人/haとなっています。

一方、国立社会保障・人口問題研究所から示された将来人口の推計結果を踏まえた居住誘導区域内の将来人口及び人口密度は以下のように推定されます。

表. 居住誘導区域における人口・人口密度の予測

	平成22年	平成27年	平成37年	平成47年
行政区域人口(人)	41,852	40,991	37,773	34,222
区域内人口(人)	6,315	5,878	5,417	4,907
人口密度(人/ha)	30.7	28.6	26.3	23.8

※行政区域人口(平成37年～): 社人研推計値

区域内人口(平成37年～): 平成27年の区域内人口と行政区域人口の比率が将来も維持すると想定した値

上表に示すとおり、現状のままでは人口減少の進行に伴い、人口密度も低下することとなり、目標年次である平成47年には、平成27年から約20%減の23.8人/haとなる予測となります。

4-2 都市機能誘導区域の設定

(1) 都市機能誘導区域とは

都市計画運用指針において、「医療・福祉・子育て支援・商業といった民間の生活サービス施設の立地に焦点が当てられる中では、これらの施設を如何に誘導するかが重要となる。このような観点から新たに設けられた都市機能誘導区域の制度は、一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、当該エリア内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るものであり、都市計画法に基づく市町村マスタープランや土地利用規制等とは異なる全く新しい仕組みである。原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきである。」とされています。

(2) 都市機能誘導区域の設定

1) 都市計画運用指針における区域設定の考え方

①-1 留意すべき事項

ア 都市機能誘導区域は、区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案して、市町村の主要な中心部のみならず、例えば合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定め、それぞれの都市機能誘導区域に必要な誘導施設を定めることが望ましい。

イ 都市機能の充足による居住誘導区域への居住の誘導、人口密度の維持による都市機能の持続性の向上等、住宅及び都市機能の立地の適正化を効果的に図るという観点から、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めるとともに、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を設定することとなる。

なお、居住誘導区域と都市機能誘導区域の設定が同時であることが基本となるが、居住誘導区域の設定において、住民への丁寧な説明等のために時間を要する場合には、都市機能誘導区域の設定が居住誘導区域の設定に先行することも例外的に認められる。

ウ 都市機能誘導区域は居住誘導区域の中に設定されるものであり、都市機能誘導区域に医療・福祉・商業等の都市機能とあわせて居住を誘導することが望ましい。

2) 都市機能誘導区域の設定

中心市街地の再興に向けて必要となる誘導施設の立地を集約していくため、前述の定義を踏まえ、以下の考え方に基づいて都市機能誘導区域を設定します。(次ページに都市機能誘導区域図を提示)

① 居住誘導区域内に設定します

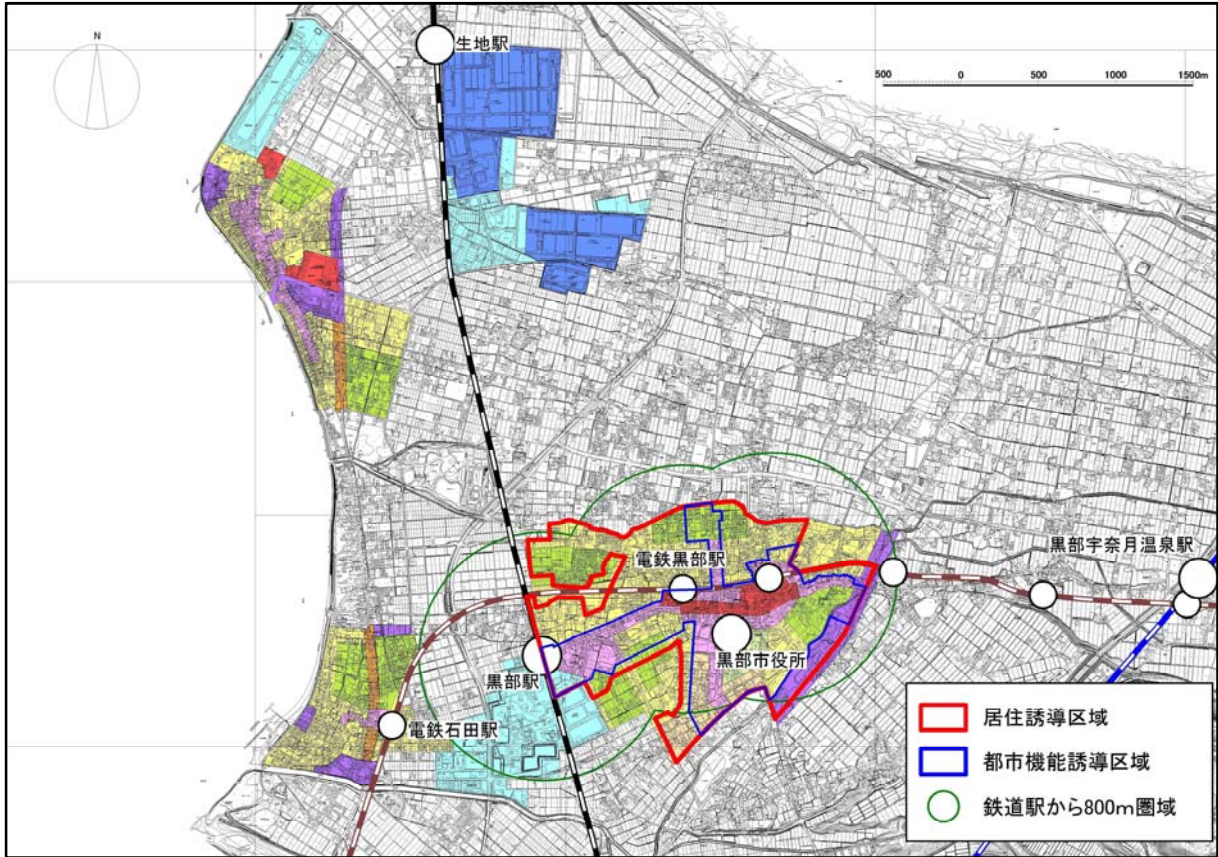
② 鉄道駅から 800m以内とします

③ 商業系用途地域（商業地域、近隣商業地域）は指定エリアに含めます

④ 路線バスやコミュニティ交通の路線が重複する幹線道路沿道をエリアに含めます

⑤ 土地区画整理事業等の都市基盤整備を行った区域のうち、誘導施設の立地が予想される区域をエリアに含めます

図. 都市機能誘導区域図



都市機能誘導区域面積
約 105.8ha

図. 中心市街地の公共交通網

