

安中市立地適正化計画 誘導区域設定の考え方

1. 居住誘導区域

1-1. 居住誘導区域とは

居住誘導区域とは、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のこと。

＜第12版 都市計画運用指針 令和6年3月＞

(3) 居住誘導区域

①基本的な考え方

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、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べきである。

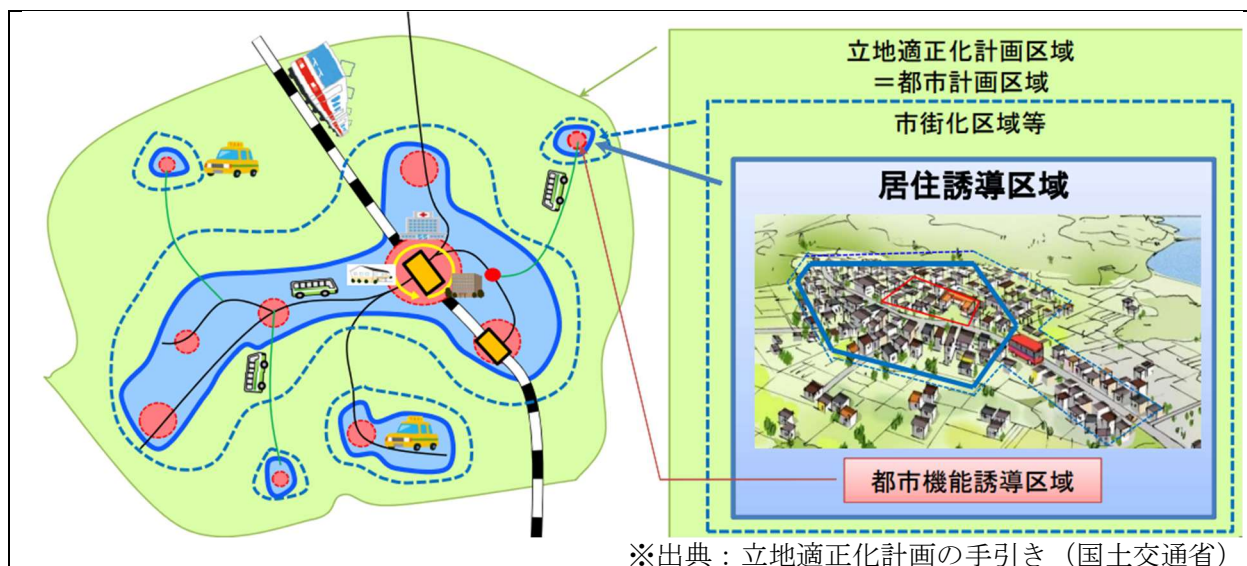


図 居住誘導区域のイメージ図

1-2. 居住誘導区域設定に関する国の考え方

居住誘導区域の設定にあたって、国は以下のような考え方や規程を示している。

＜第12版 都市計画運用指針 令和6年3月＞

②居住誘導区域の設定

1) 居住誘導区域を定めることが考えられる区域として、以下が考えられる。

- 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

表 居住誘導区域に含まないこととされている区域等の整理表

区域名	根拠法令等	用途地域内の有無
【都市再生特別措置法第 81 条第 19 項、同法施行令第 30 条により、居住誘導区域に含まないこととされている区域】		
市街化調整区域	都市計画法第 7 条第 1 項	×
災害危険区域のうち、住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	建築基準法第 39 条第 1 項、第 2 項	×
農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号	×
農地・採草放牧地	農地法第 5 条第 2 項第 1 号	×
特別地域	自然公園法第 20 条第 1 項	×
保安林の区域	森林法第 25 条の 2	×
原生自然環境保全地域特別地区	自然環境保全法第 14 条第 1 項、第 25 条第 1 項	×
保安林予定森林の区域、保安施設地区、保安施設地区に予定された地区	森林法第 30 条、第 30 条の 2、第 41 条、第 44 条において準用する同法第 30 条	×
地すべり防止区域	地すべり等防止法第 3 条第 1 項	×
急傾斜地崩壊危険区域	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	○
土砂災害特別警戒区域	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 8 条第 1 項	○
浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項	×
【都市計画運用指針で居住誘導区域に含まないこととすべきとされている区域】		
津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第 72 条第 1 項	×
災害危険区域	建築基準法第 39 条第 1 項	×
【都市計画運用指針で総合的に勘案し、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、居住誘導区域に含まないこととすべきとされている区域】		
土砂災害警戒区域	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 7 条第 1 項	○
津波災害警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第 53 条第 1 項	×
浸水想定区域	水防法第 15 条第 1 項 4 号（洪水浸水想定区域、雨水出水浸水想定区域、高潮浸水想定区域）	○
家屋倒壊等氾濫想定区域	県知事指定	○
基礎調査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	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	×
津波浸水想定における浸水の区域	津波防災地域づくりに関する法律第 8 条第 1 項	×
都市浸水想定における都市浸水が想定される区域	特定都市河川浸水被害対策法第 4 条第 4 項	×
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		
砂防指定地	砂防法第 2 条	×
【都市計画運用指針で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ことが望ましいとされている区域】		
工業専用地域	都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号	○
流通業務地区等	都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号	×
特別用途地区（条例で住宅が建築制限の場合）	都市計画法第 8 条第 1 項第 2 号	×
地区計画（条例で住宅が建築制限の場合）	都市計画法第 12 条の 4 第 1 項第 1 号	×
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		×
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：重ねるハザードマップ（国土交通省）：<https://disaportal.gsi.go.jp/index.html>

1-3. 居住誘導区域設定の考え方(案)

本市の居住誘導区域は、将来の都市の骨格構造、まちづくりの方針、誘導方針（ストーリー）、国の示す考え方を踏まえて以下の考え方に基づき設定する。

STEP1: 用途地域内への誘導を基本

- ・策定中の都市計画マスタープランとの整合を図るため、適正かつ計画的な土地利用規制区域として、用途地域内への誘導を基本に設定する。

STEP2: 生活サービス機能が徒歩圏内に立地する区域、または公共交通利用に支障のない区域

- ・日常生活に必要なサービス機能として、行政（庁舎・支所）、医療、福祉、商業（スーパー）が徒歩圏（800m）内に立地する区域を基本に設定する。
- ・または、子どもや高齢者などの交通弱者が歩いて移動できる区域として、公共交通利用に支障がない区域（鉄道駅1km、バス停300m）を基本に設定する。

STEP3: 居住誘導区域に含まないこととされている区域を除いた区域

- ・都市計画運用指針において、以下に示す「居住誘導区域に含まないこととされている」災害リスクが高い地域を除いた区域を基本に設定する。

【居住誘導区域に含まないこととされている区域】

◇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項に規定される「急傾斜地崩壊危険区域」

◇土砂災害警戒区域等における土砂災害防災対策の推進に関する法律第8条第1項に規定される「土砂災害特別警戒区域」

【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、区域に含まないこととされている区域】

◇土砂災害警戒区域等における土砂災害防災対策の推進に関する法律第7条第1項に規定される「土砂災害警戒区域」

STEP4: 恒常的に非可住地としての土地利用を除く区域

- ・工業地域等の恒常的に非可住地として土地利用がなされる地域を除いた区域を設定する。

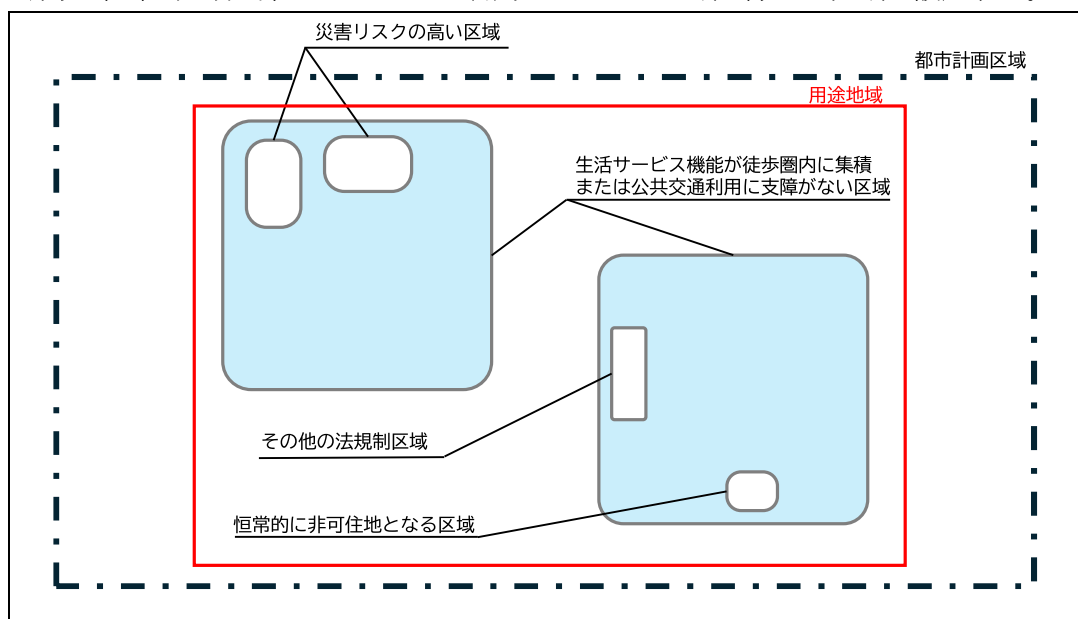


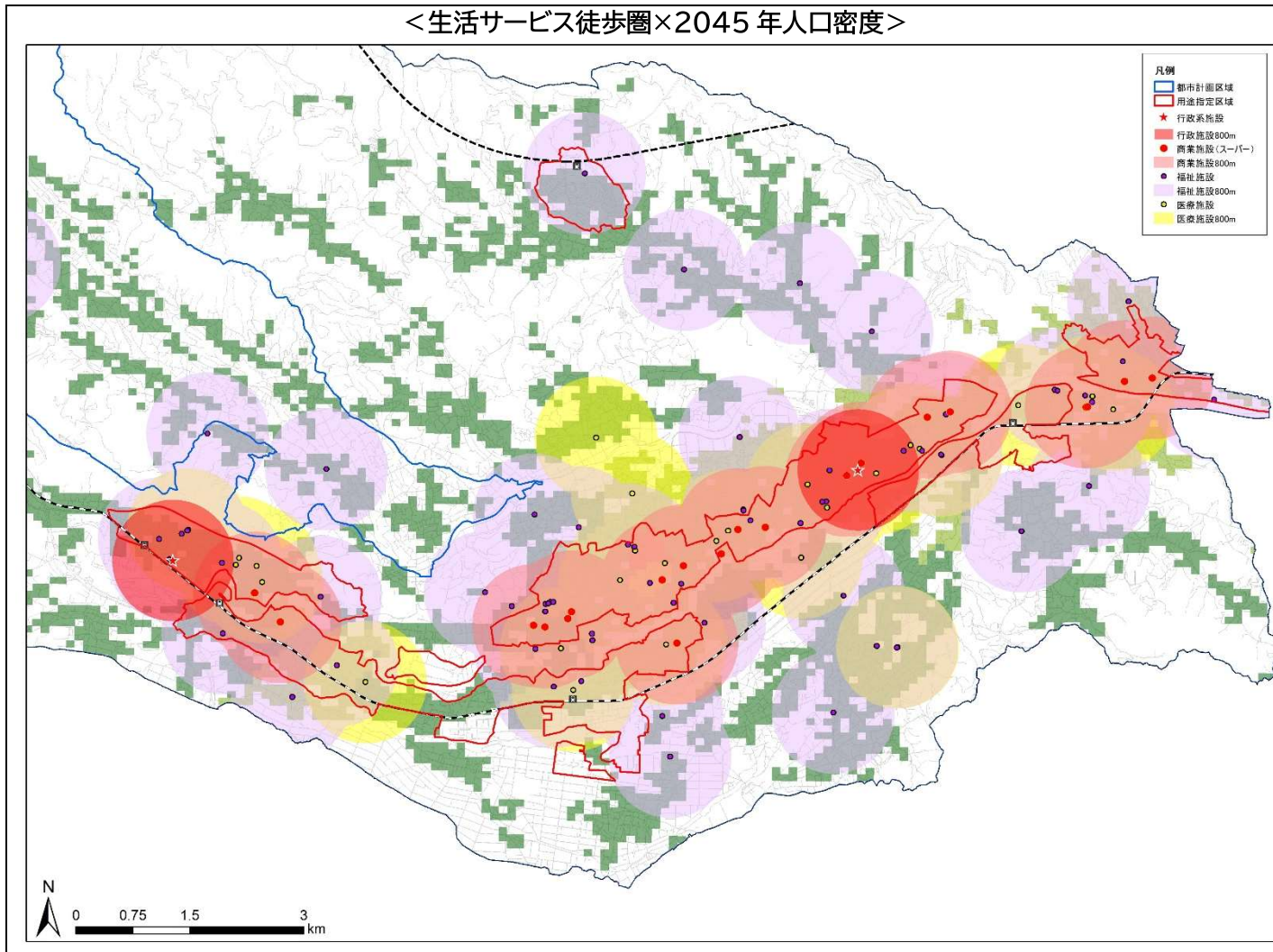
図 居住誘導区域設定の考え方(概念図)

STEP1:用途地域内への誘導を基本

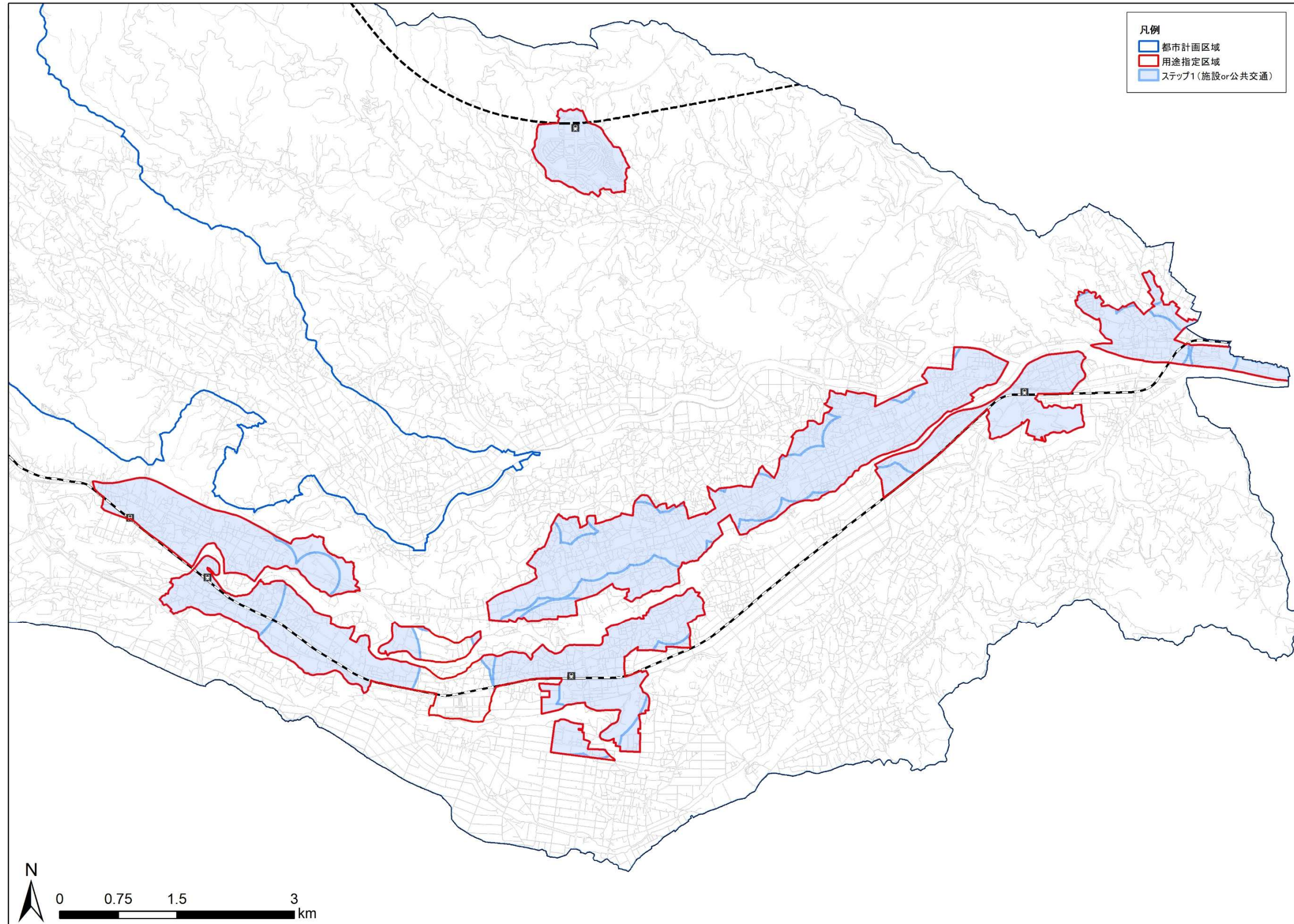
STEP2:生活サービス機能が徒歩圏内に立地する区域、または公共交通利用に支障のない区域

- ・日常生活に必要な行政（庁舎・支所）、医療、福祉、商業（スーパー）といった生活利便施設が徒歩圏（800m）
- ・または、子どもや高齢者などの交通弱者が歩いて移動できる区域として、公共交通利用に支障がない区域（鉄

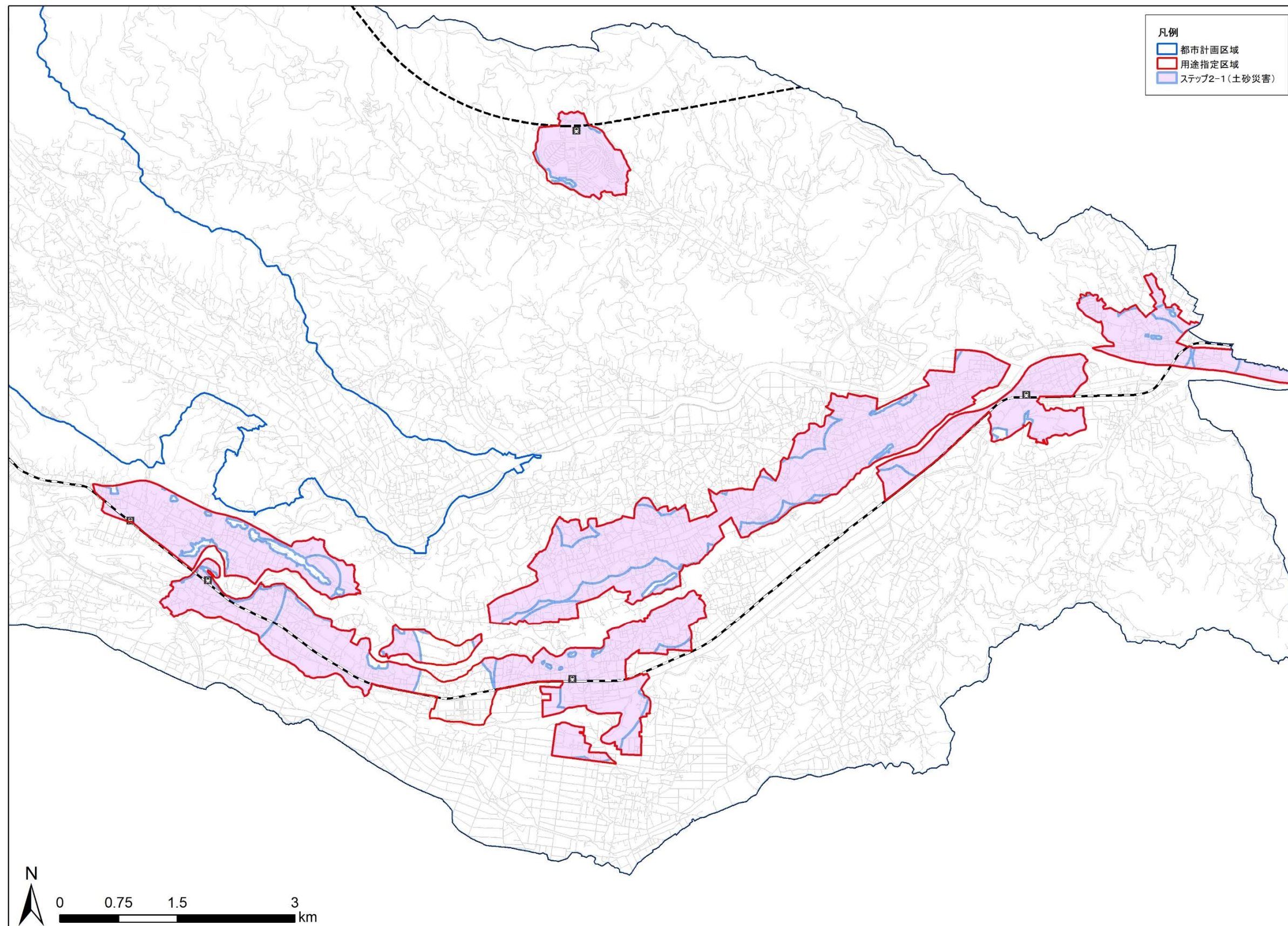
<生活サービス徒歩圏×2045年人口密度>



<ステップ1:生活利便施設(庁舎・商業(スーパー)・医療・福祉 800m 圏域)+公共交通カバー圏域(鉄道 1 km圏・バス停 300m 圏)>

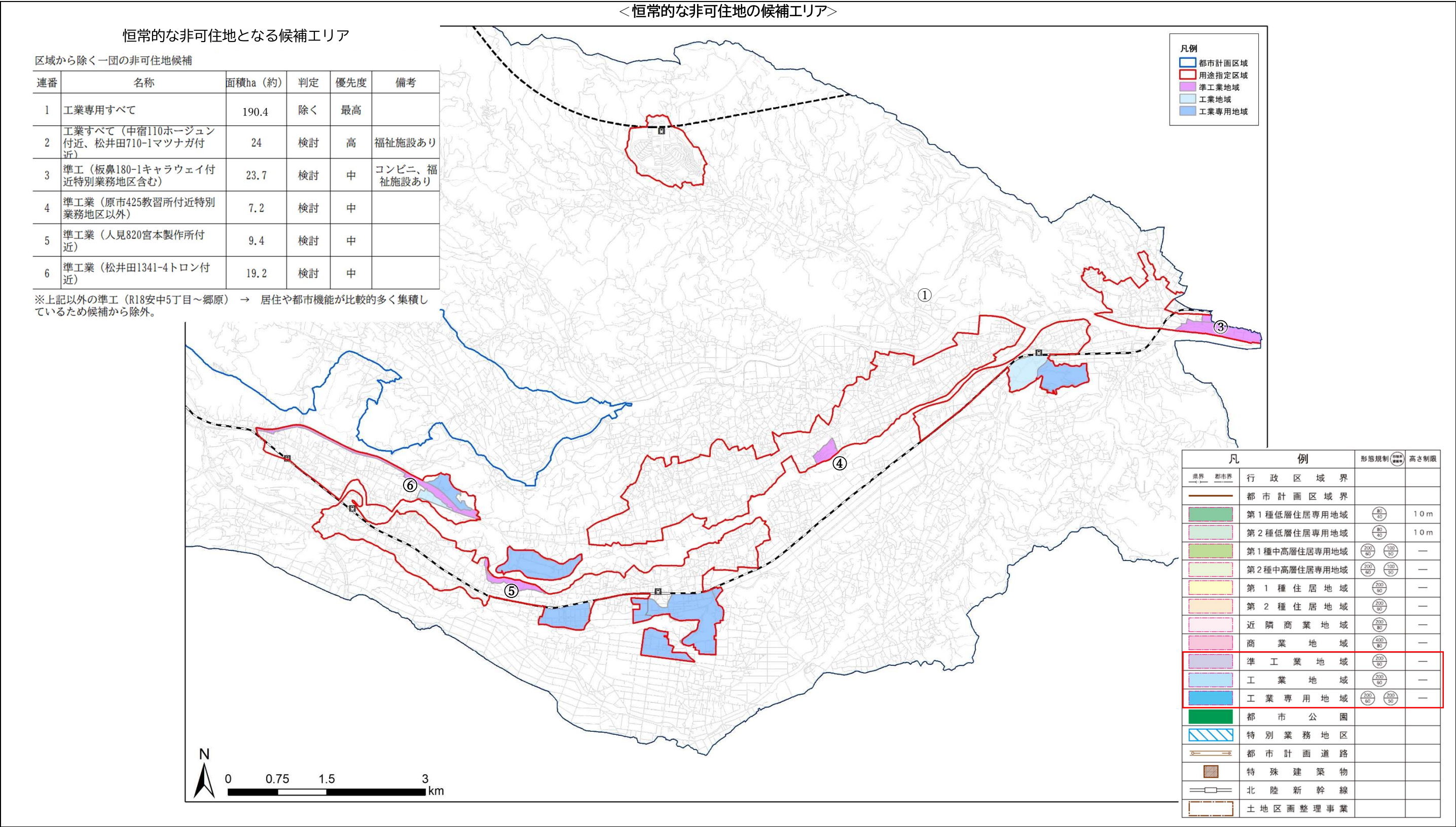


<ステップ2-1:土砂災害(特別警戒・急傾斜崩壊危険・警戒区域)を除外>

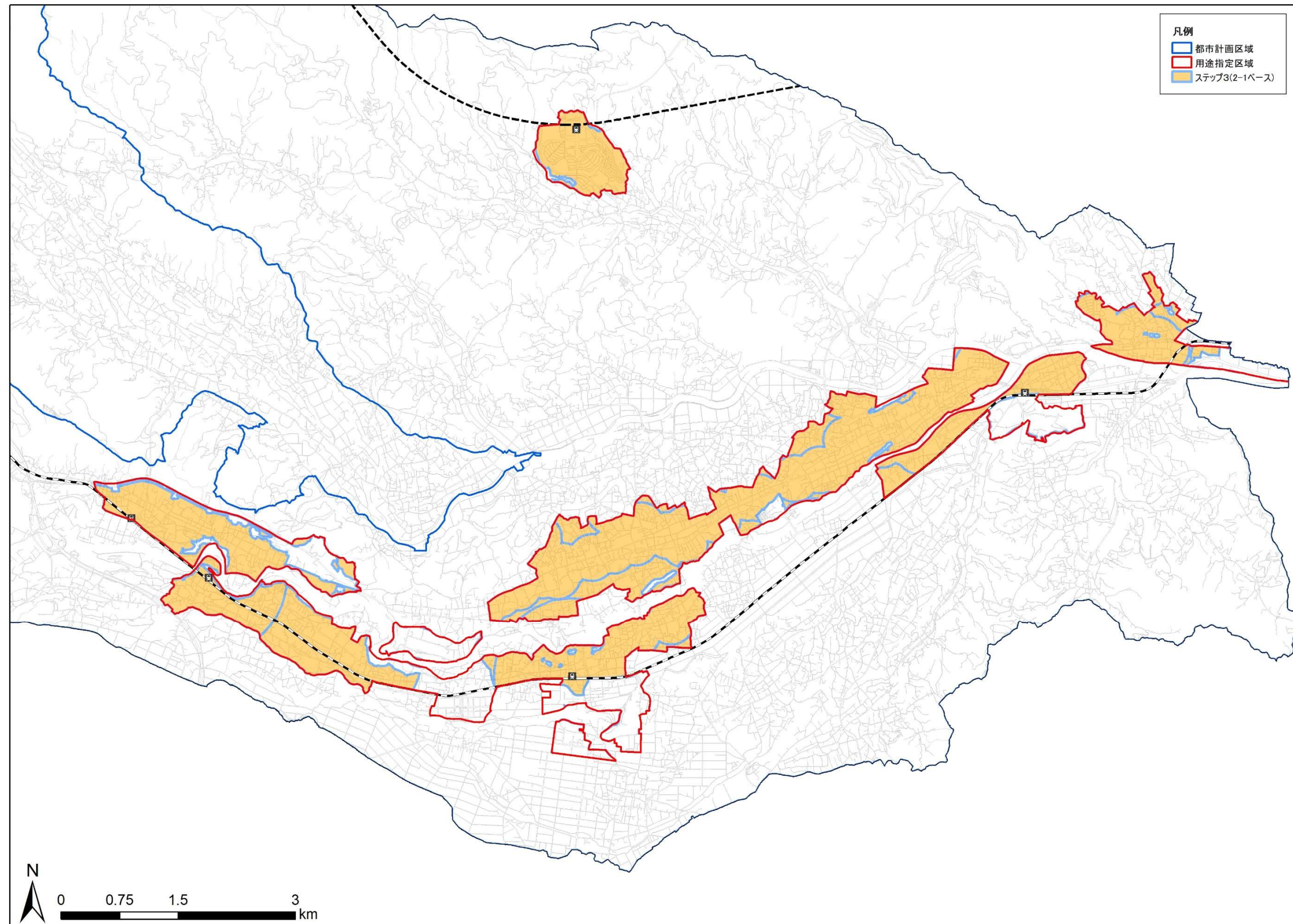


STEP4:恒常的に非可住地としての土地利用を除く区域

- ・現況土地利用を考慮し居住を誘導する区域として適さないと判断される（恒常的な非可住地）として、工業専用地域や工業地域、準工業地域の一部を候補エリアとして誘導区域からの除外する。



＜恒常的な非可住地を除外した区域(工業専用地域+工業地域+準工業地域(一部))＞⇒居住誘導区域案



2. 都市機能誘導区域

2-1. 都市機能誘導区域とは

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を図る区域のこと。

＜第12版 都市計画運用指針 令和6年3月＞

（4）都市機能誘導区域

①基本的な考え方

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。

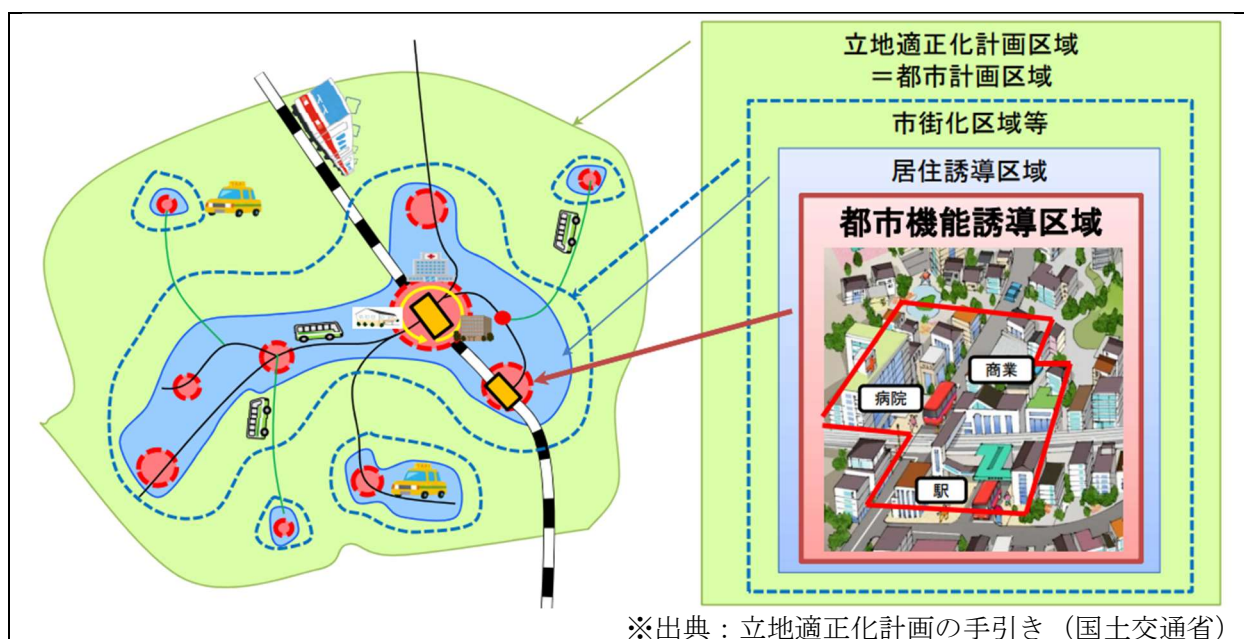


図 居住誘導区域のイメージ図

2-2. 都市機能誘導区域設定に関する国の考え方

都市機能誘導区域の設定にあたって、国は以下のような考え方や規程を示している。

＜第12版 都市計画運用指針 令和6年3月＞

②都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられる。

また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる。

2-3:都市機能誘導区域設定の考え方(案)

STEP1:居住誘導区域内への誘導を基本

STEP2:各拠点の内、公共交通機関でアクセスしやすい区域

- ・都市拠点、地域拠点、生活拠点への都市機能誘導区域の設定を検討
- ・公共交通機関でアクセスしやすい区域をベースに検討する
鉄道駅を中心とする 1km 圏域及びバス停（基幹的な路線や乗継拠点等）徒歩 300m 圏域
ただし、中心部が鉄道駅から遠い安中都市拠点では、路線バスの乗り換え拠点でもある市役所を中心に 1km 圏域をベースとする。なお、新駅構想を検討するエリアについては、検討の進捗にあわせ都市機能誘導区域の設定を検討する
- 生活サービス機能が原市交差点付近に集積している原市交差点・磯部駅周辺は、路線バスの乗り換え拠点である碓氷病院を中心に 1km 圏域をベースとする
- ・都市拠点及び地域拠点・生活拠点における誘導施設の考え方に基づき、既存の都市機能利便施設が集積したエリアをベースに検討する

STEP3:都市計画との整合

- ・住居系専用は除外

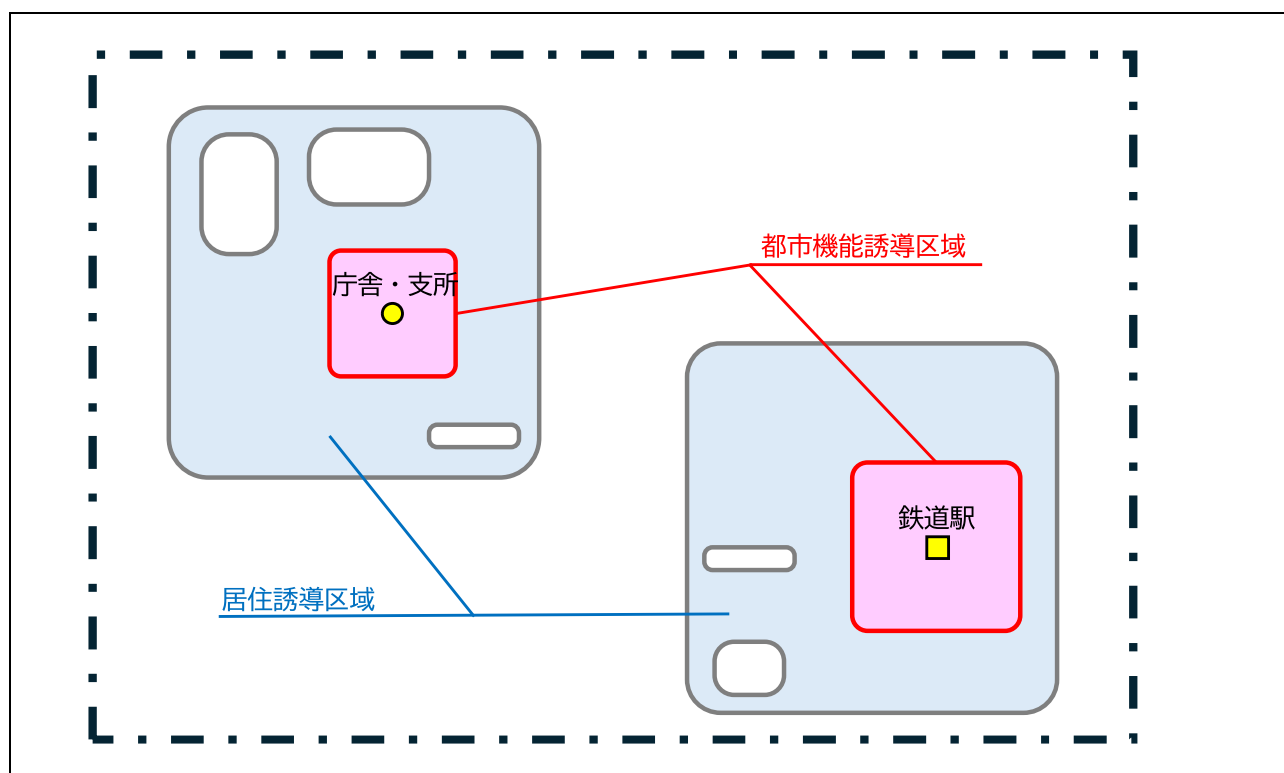
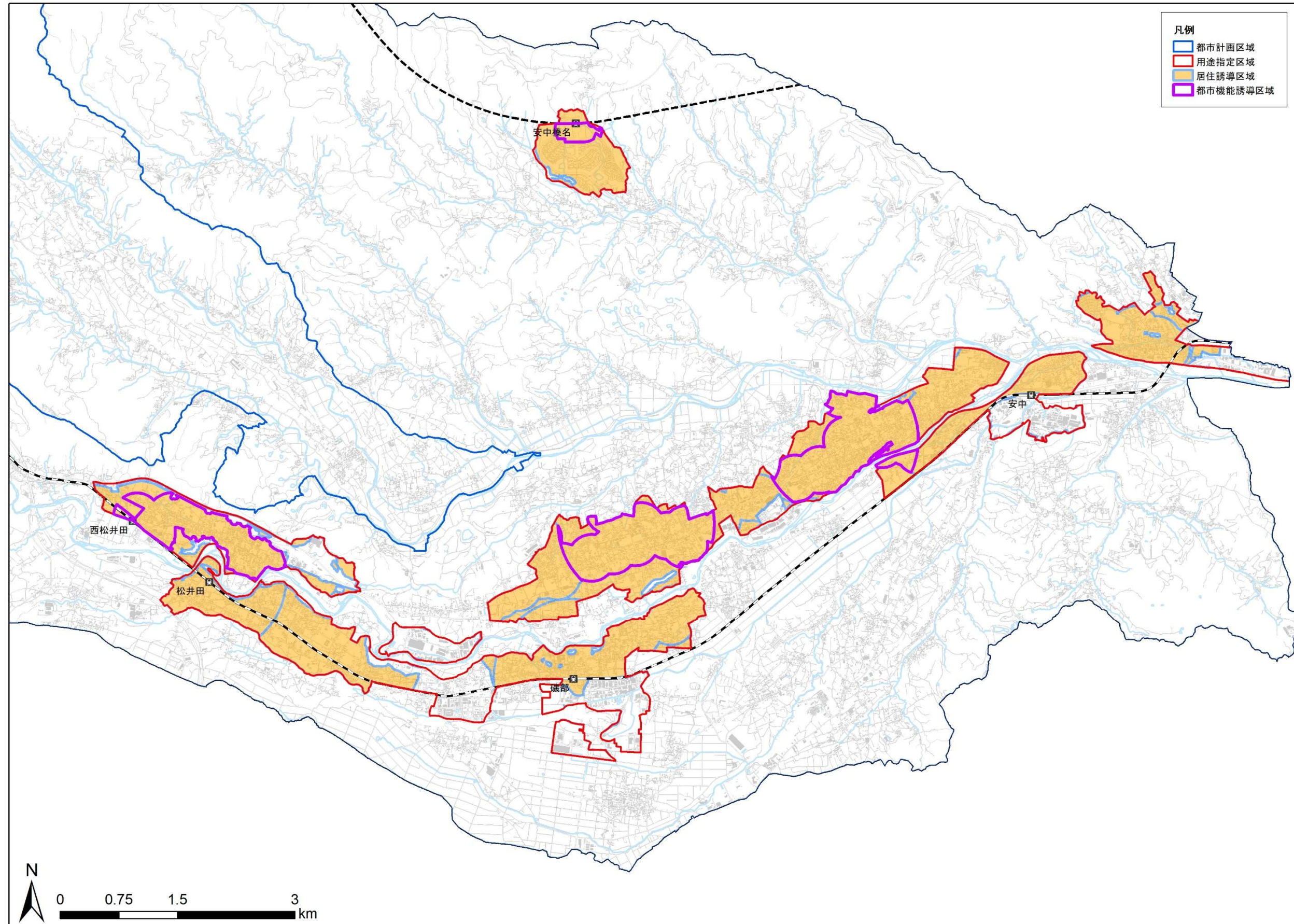


図 都市機能誘導区域設定の考え方（概念図）

<居住誘導区域をベース:各拠点の内、公共交通機関でアクセスしやすい区域+都市計画との整合>⇒都市機能誘導区域案



[illegible]