

〔 第 5 章 居住誘導区域 〕

5 - 1 居住誘導区域の設定

(1) 居住誘導区域の設定の考え方

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、生活サービスや公共交通が持続的に確保されるように、人口密度の維持や誘導を図る区域です。立地適正化計画作成の手引きでは、居住誘導区域の望ましい区域像として、次の考え方が示されています。

< 居住誘導区域の望ましい区域像 >

) 生活利便性が確保される区域

- 都市機能誘導区域となるべき中心拠点、地域・生活拠点の中心部に徒歩、自転車、端末交通等を介して容易にアクセスすることのできる区域
- 公共交通軸に存する駅、バス停の徒歩、自転車利用圏に存する区域から構成される区域

) 生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

- 区域内において少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される範囲内の区域

) 災害に対する安全性等が確保される区域

- 土砂災害、津波被害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域
- 工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域等には該当しない、居住に適した区域

出典：立地適正化計画作成の手引き

居住誘導区域の検討フロー

立地適正化計画作成の手引きで示された居住誘導区域の望ましい区域像の考え方については、本市の目指す都市の骨格構造の実現においても基本となることから、「①国の示す考え方」に基づき設定します。また、本市の特性等を踏まえて、本市の目指す都市の骨格構造の実現上、加味すべき事項を「②本市独自の考え方」として設定し、以下のフローで居住誘導区域を検討します。

居住誘導区域の設定の考え方

国が示す考え方 (p.76 参照)

- 設定** 基幹的公共交通(鉄道・バス)の徒歩利用圏
除外 防災上の安全が懸念される区域
除外 本市の経済活力維持に資する区域
除外 条例により住宅の建築が制限されている区域
除外 一団の非居住系地域

+

本市独自の考え方 (p.77 参照)

- 設定** 市マスの10拠点の徒歩利用圏
設定 市マスの10拠点の徒歩利用圏に接する土地区画整理事業の地区
設定 2015年の人口密度50人/ha以上かつ都市機能誘導区域設定の5拠点の徒歩利用圏に接する小地域
除外 市街化区域北側の斜面地

↓ 地形地物や用途地域界等で設定

③居住誘導区域の設定

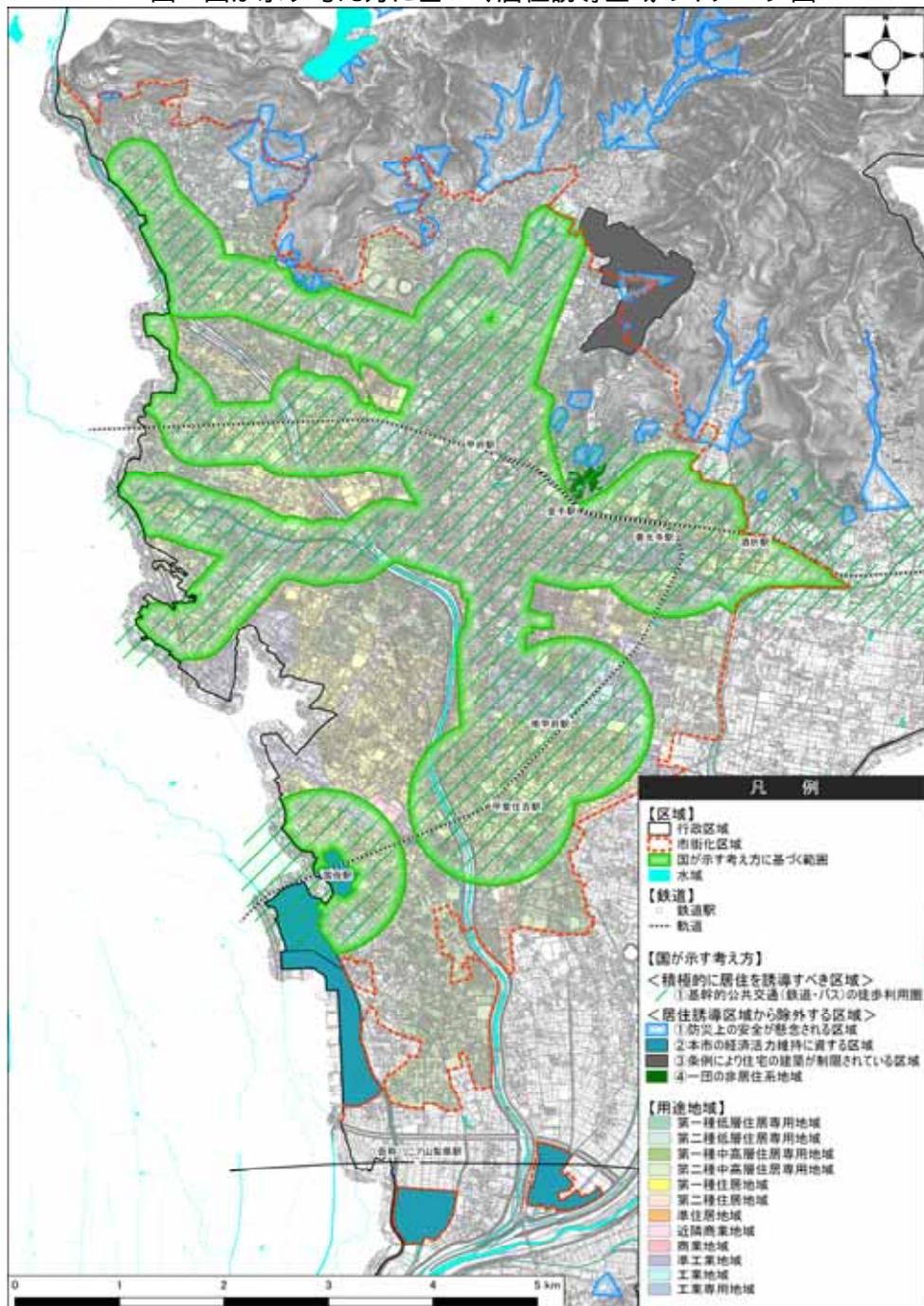
(2) 居住誘導区域の設定

国が示す考え方

ア	設定	基幹的公共交通（鉄道・バス）の徒歩利用圏	鉄道駅の徒歩利用圏（半径 800m※）、1 日片道 30 本以上のバスルートの徒歩利用圏（両側 300m※）
イ	除外	防災上の安全が懸念される区域	急傾斜地（特別）警戒区域、土石流（特別）警戒区域、地すべり警戒区域、河川浸水想定区域（浸水深 5m 以上※）
ウ	除外	本市の経済活力維持に資する区域	工業専用地域、工業地域（工業専用地域との隣接箇所、工場立地法に基づく特定工場が過半を占める箇所※）
エ	除外	条例により住宅の建築が制限されている区域	墓園
オ	除外	一団の非居住系地域	一団の農地（隣接して 4ha 以上の一団を形成する農地※）

※国の考え方に基づき、本市が定めた範囲

図 国が示す考え方に基づく居住誘導区域のイメージ図



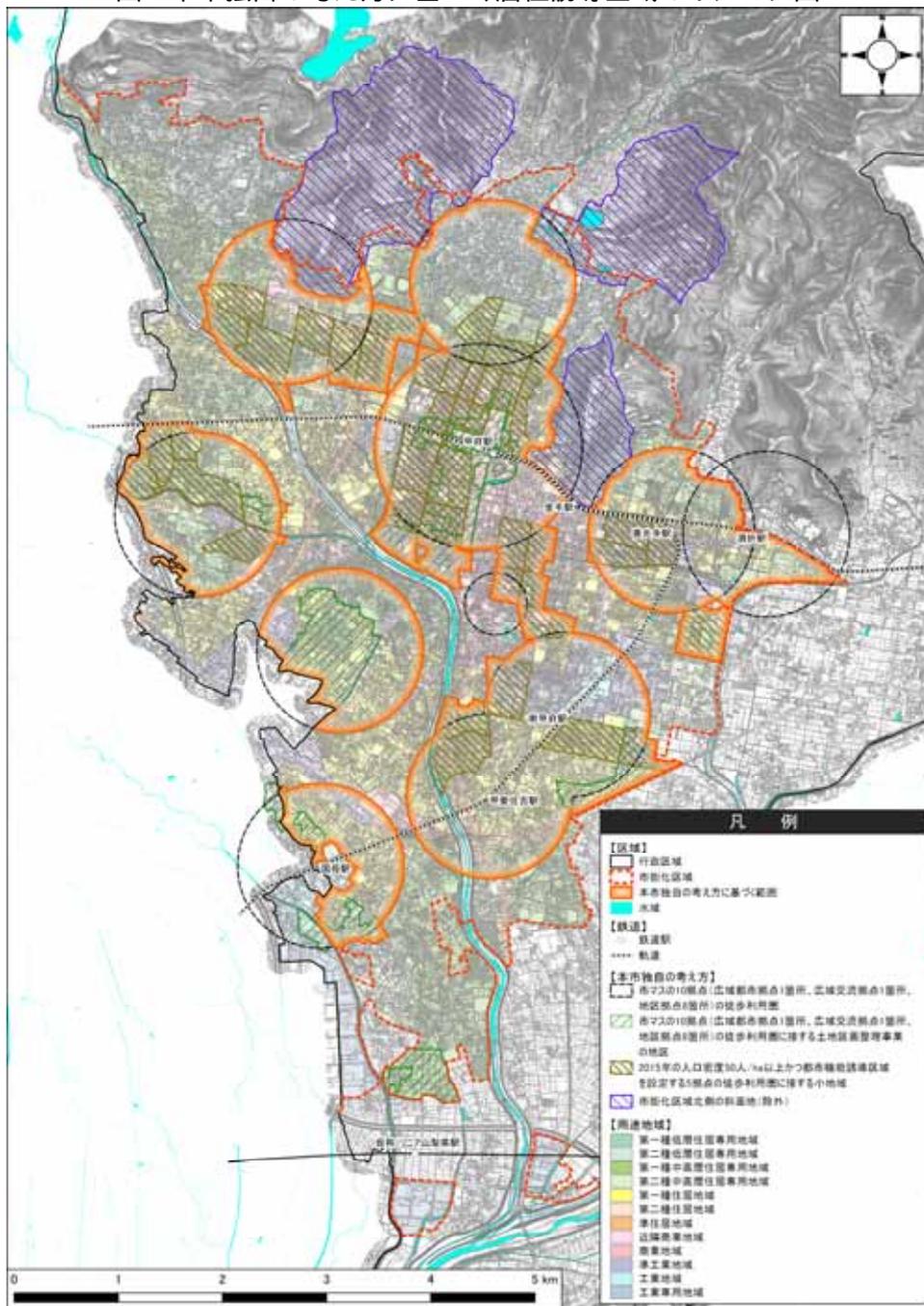
・国が示す考え方による区域：約 1,900ha（市街化区域の約 60%）

本市独自の考え方

ア	設定	市マスの10拠点の徒歩利用圏※	市マスの10拠点（広域都市拠点1箇所、広域交流拠点1箇所、地区拠点8箇所）では都市機能誘導区域の設定有無に関わらず居住を誘導する。
イ	設定	市マスの10拠点の徒歩利用圏※に接する土地区画整理事業の地区	住宅地形成に資する公共投資を有効に活用する観点より、当該地区での人口維持を図り、良好な居住地の持続性を高める。
ウ	設定	2015年の人口密度50人/ha以上かつ都市機能誘導区域設定の5拠点の徒歩利用圏※に接する小地域	人口減少下においても、現在の高い人口密度を維持することにより、都市機能誘導区域での拠点形成に寄与する。
エ	除外	市街化区域北側の斜面地	市街化調整区域から続く自然的景観や、歴史資源（武田神社等）の保全を図るため、居住誘導区域は設定しない。

※徒歩利用圏：甲府駅周辺以外の拠点では一般的な徒歩利用圏の半径800mとして、甲府駅周辺は広域性を有するため、半径1,000mとするとともに、基幹的バス交通の主要バス停から半径300mとする。

図 本市独自の考え方に基づく居住誘導区域のイメージ図



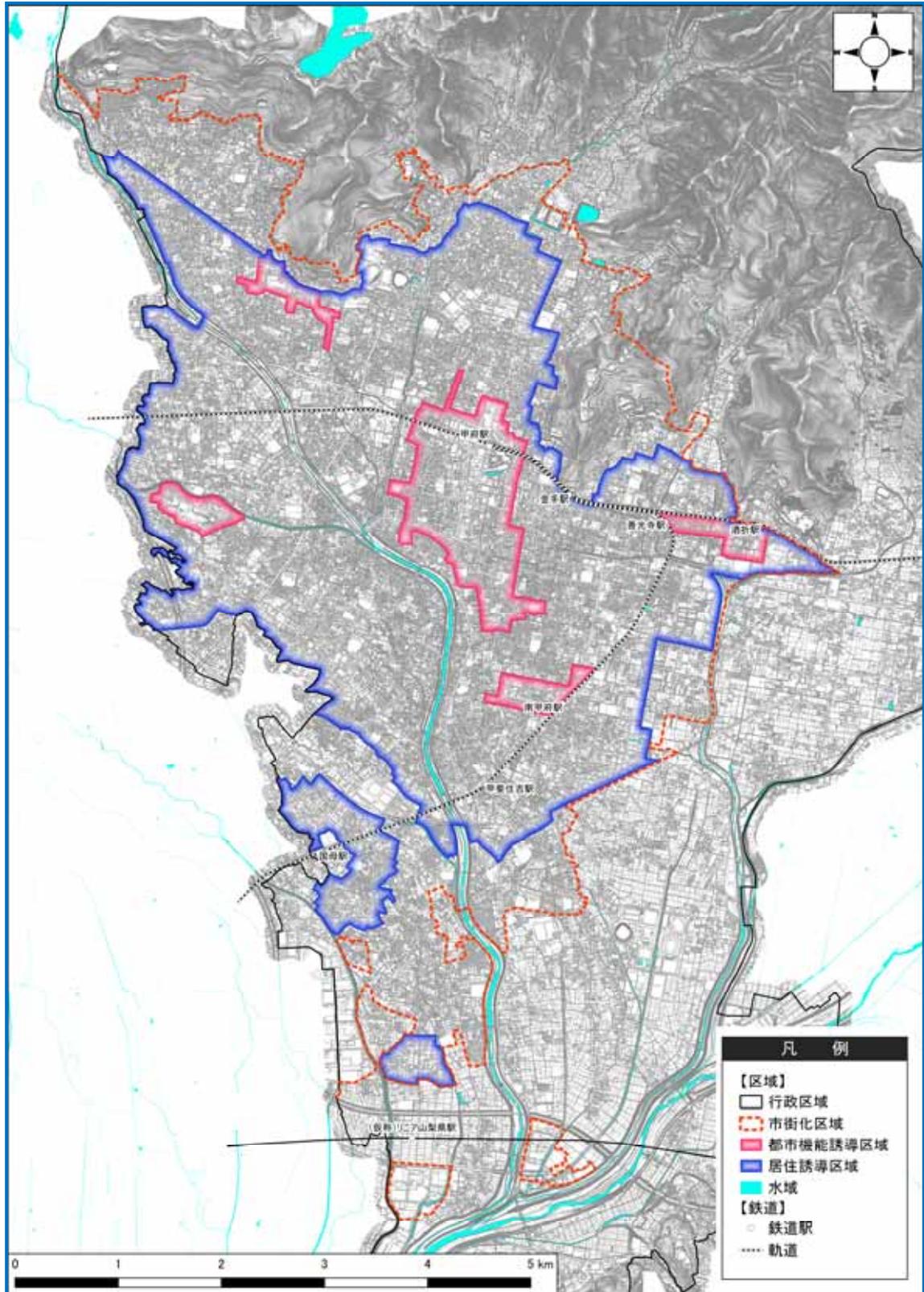
・50人/ha：2015年の市街化区域の平均人口密度49.2人/haを上回る箇所として設定

居住誘導区域の設定

居住誘導区域の設定基準



地形地物や用途地域界等で設定
居住誘導区域



・居住誘導区域は、市街化区域に対して 77.5%