

第4章

居住誘導区域

4-1. 居住誘導区域設定の条件整理（都市計画運用指針より）	61
4-2. 居住誘導区域の設定方針	62
4-3. 居住誘導すべき区域の検討	63
4-4. 居住誘導区域の設定	72
4-5. 居住を誘導するための施策	73



国土交通省が示す「都市計画運用指針」をもとに、居住誘導区域の設定に関する基本的な考え方等を整理します。

【基本的な考え方】

- 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。
- 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。

【区域の設定】

- 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
- 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

【抑制すべき区域】

- 居住誘導区域に含まないこととされていることに留意すべき区域
 - ・農業振興区域の整備に関する法律による農用地区域等
 - ・森林法による保安林の区域等
- 原則として居住誘導区域に含まないこととすべき区域
 - ・土砂災害特別警戒区域
 - ・地すべり等防止法による地すべり防止区域
 - ・急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律による急傾斜地崩壊危険区域
- 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区域
 - ・土砂災害警戒区域
 - ・浸水想定区域
- 慎重な判断を行うことが望ましい区域
 - ・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

4-2 居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域は、「条件整理」を踏まえ、以下に示す方針にもとづき設定します。

方針1 生活利便性の高い地区

居住誘導区域は、「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」であるべきとされています。本町においては、羽生田駅周辺及び田上駅周辺の徒歩圏（概ね半径 500m）である「地域拠点」を対象とします。なお、羽生田駅から 500m 以上離れた田上町役場周辺や田上中学校周辺も、生活利便施設が立地する地区として居住誘導区域の対象とします。

→鉄道駅からの徒歩圏（おおむね半径 500m）

→田上町役場周辺、田上中学校周辺

方針2 一定の人口密度の確保

居住誘導区域内では、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し、生活サービスやコミュニティの持続を図る必要があります。このため、方針1で示した地区において、将来の人口密度 20 人/ha^{*}の確保が可能となる区域を「居住誘導すべき区域」とします。

※現在の羽生田駅前及び原ヶ崎周辺の人口密度は約 20 人/ha であり、将来は 16 人/ha となることが想定されます。このため、居住誘導区域に指定する一定のエリアにおいては、現状と同水準の 20 人/ha を確保することを目標とします。

羽生田駅前及び原ヶ崎周辺の人口密度と同水準 = 20 人/ha (250mメッシュによる算定)

→将来において人口密度 20 人/ha が確保される範囲

方針3 抑制すべき区域の除外

農業振興地域の農用地区域（農業の振興を図るべき地区）や災害発生の危険性のある地区など、居住誘導区域指定を抑制すべき区域を整理し、対象から除外します。

→土砂災害特別警戒区域など、災害による被害のおそれのある区域を除外

4-3 居住誘導すべき区域の検討

(1) 「方針1：生活利便性の高い地区」の検討

生活利便性の高い地区は、「鉄道駅からの徒歩圏（おおむね半径 500m）」と「主要な生活利便施設の分布状況」の視点から検討します。

なお、区域の検討にあたっては、統計上利用される 250m 四方のメッシュ（網目状の区域）をもとに、概ねの範囲を設定します。

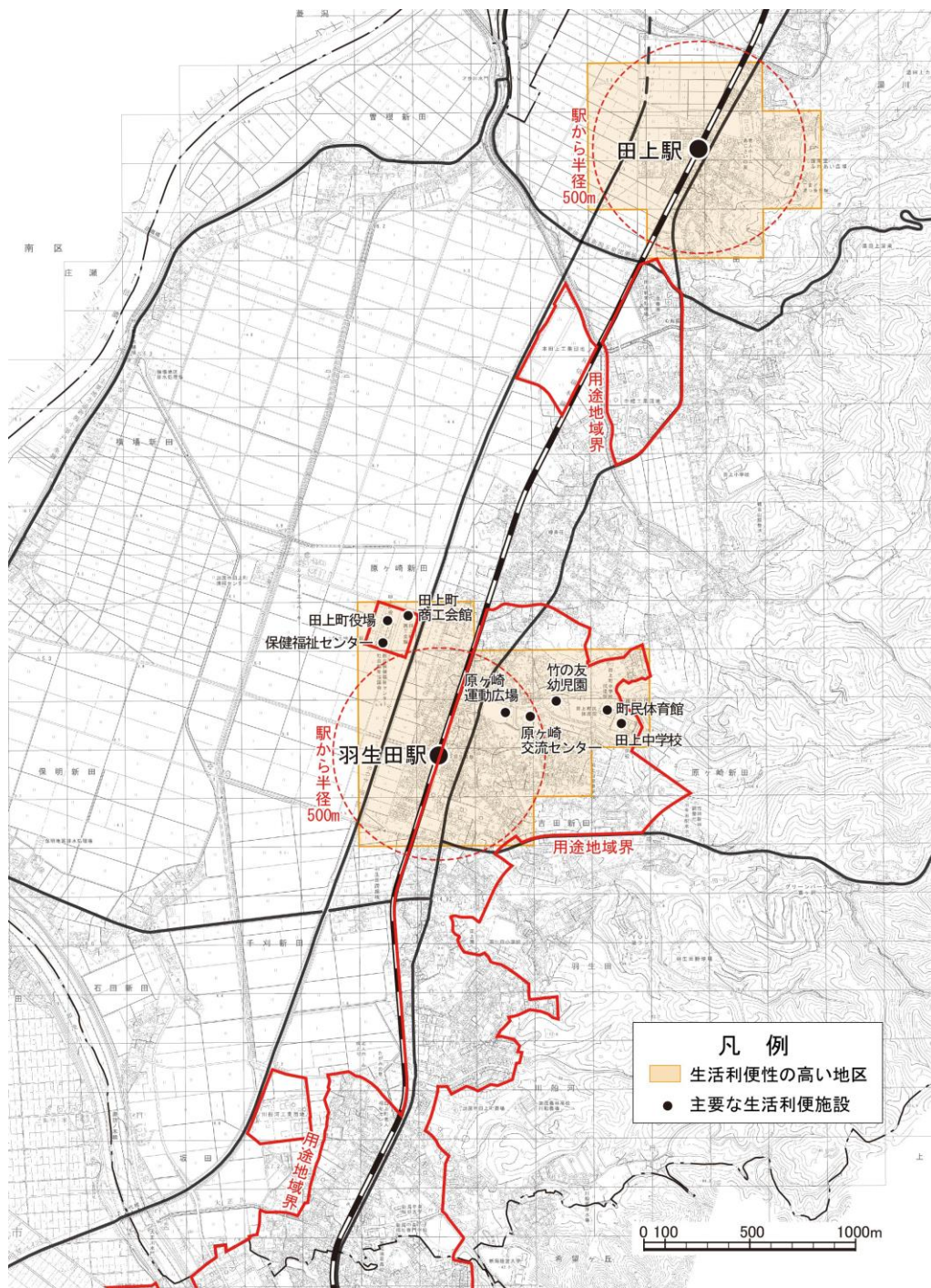


図 生活利便性の高い地区の設定

※ 「駅から半径 500m 圏」、「主要な生活利便施設」に相当するメッシュを抽出。

(2) 「方針2：一定の人口密度の確保」の検討

本町において、将来居住誘導すべき区域の人口密度を 20 人/ha とします。人口減少下でも集中的に転入人口等の集積を進め、20 年後の将来において、この人口密度が確保される区域（範囲）を設定します。

【手順】

- ① 将来居住誘導すべき区域へ転入する人口を推計する
- ② ①で推計した転入人口を含めて、将来の人口密度が 20 人/ha となる区域を調整する

① 2035 年（平成 47 年）までに居住誘導すべき区域に転入する人口

他市町村から本町への転入数は、年間 244 人で、このうち「住宅」を目的とする人は 115 人となっています。

表 本町への目的別転入数（H26～28 の平均）

	職業	住宅	学業	家族	戸籍	その他	計
転入数	45	115	19	13	43	9	244

住宅を目的とする転入者 115 人のうち、3 割程度^{※1}（34 人）は既に方針 1 で示した「生活利便性の高い地区」に居住すると仮定し、今後は残りの 7 割^{※1}（81 人）も当該地区に積極的に誘導することとします。なお、生活利便性の高い地区への誘導率を 50% と想定します。

※1 平成 27 年国勢調査によると、総人口 12,188 人のうち 3,607 人（29.6%）が「方針 1. 生活利便性の高い地区」に居住。

今後は、人口規模の縮小に伴い、転入人口も徐々に減少していくものと想定^{※2}し、居住誘導すべき区域に転入する人口を推計します。

※2 H27：81 人を基準に、毎年 1.3% ずつ減少するよう設定（人口は今後 20 年で 26% 減）

表 居住誘導すべき区域への転入人口想定

	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37
転入数	81	80	79	78	77	76	75	74	73	72	70
	H38	H39	H40	H41	H42	H43	H44	H45	H46	H47	合計
転入数	69	68	67	66	65	64	63	62	61	60	1,162

今後居住誘導すべき区域に転入する人口の推計

（実質的な効果が見込まれる H31～47 の 17 年間） $1,162 \text{ 人} \times 0.5 = 581 \text{ 人}$

② 将来の人口密度が20人/haとなる区域の調整

以下の視点を参考に、居住誘導すべき区域としての重要性の低い地区を対象から除外し、居住誘導すべき区域の概ねのエリアを設定します。

視点1 現用途地域内とする

視点2 区域の過半が現在未利用地となっているメッシュは除外する

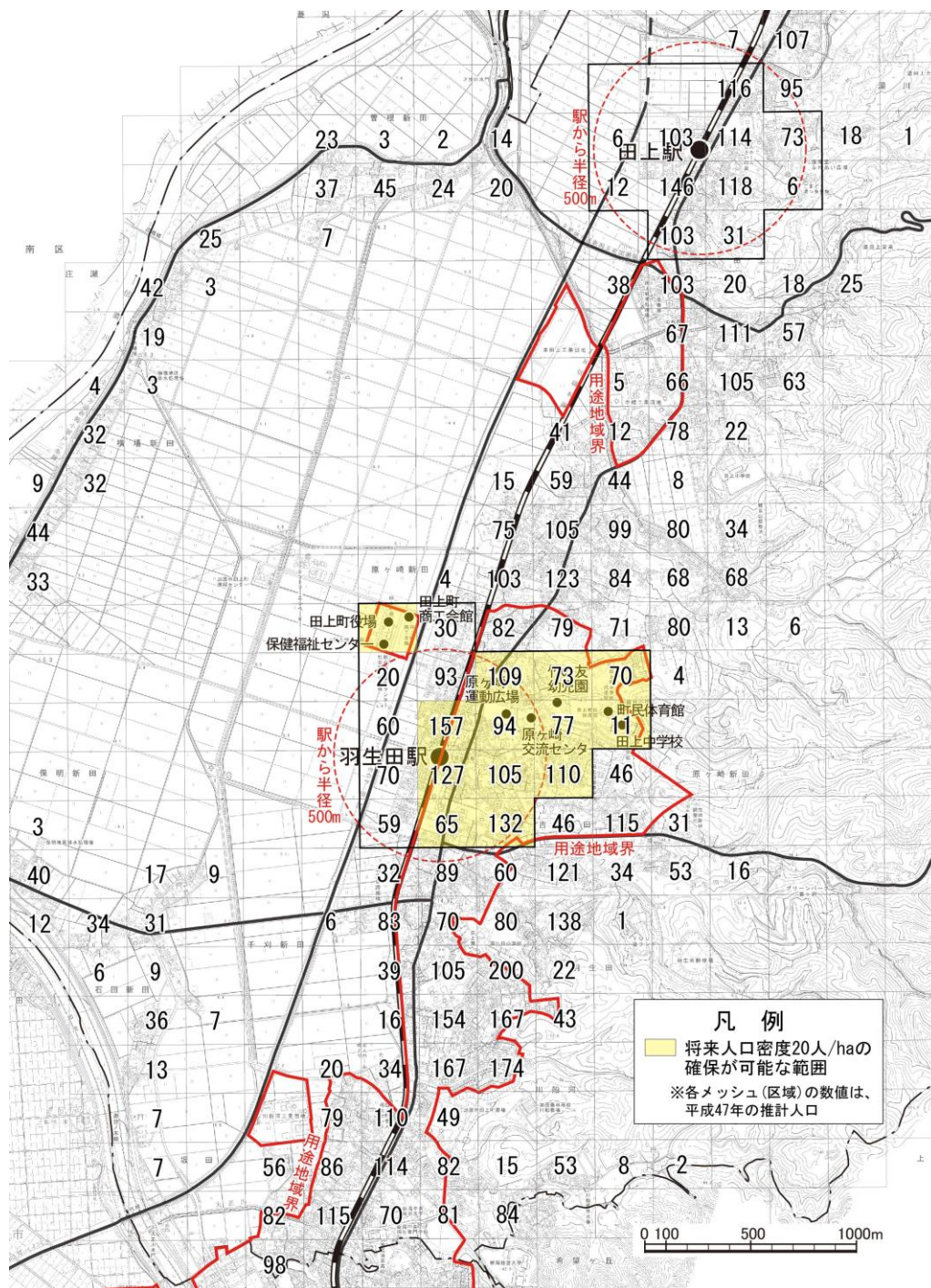


図 将来人口密度20人/haの確保が可能な範囲の設定

【②で設定した「居住誘導すべき区域」における将来人口密度の検証】

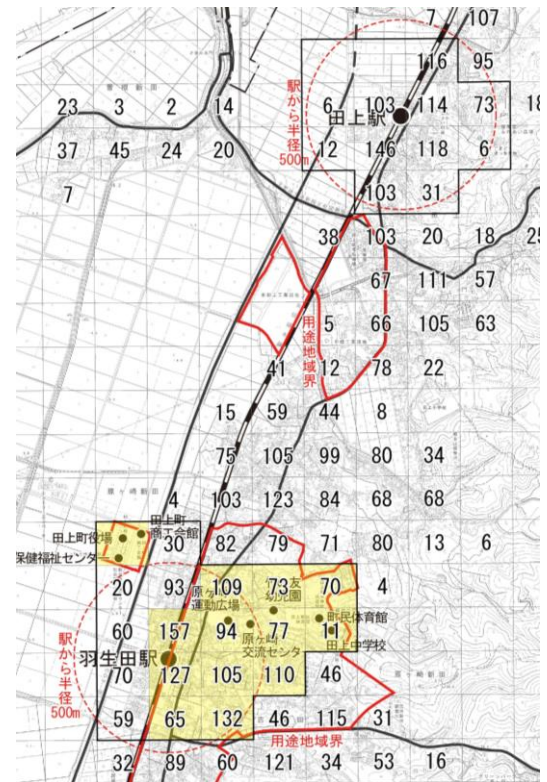
1) 設定区域の将来推計人口及び人口密度（このまま推移した場合）

【現在 (H27) 人口密度】

- 現在 (H27) 人口
1,543 人
- 対象メッシュ面積
 $6.25\text{ha} \times 13 \text{メッシュ} = 81.25\text{ha}$
※ 1 メッシュ : $250\text{m} \times 250\text{m} = 62,500 \text{m}^2$
- 人口密度
 $1,543 \text{人} \div 81.25\text{ha} = 19.0 \text{人/ha}$

【将来人口密度】

- 将来人口
1,130 人
- 対象メッシュ面積
81.25ha
- 人口密度
 $1,130 \text{人} \div 81.25\text{ha} = 13.9 \text{人/ha}$



2) 設定区域の将来推計人口及び人口密度（転入人口が増加した場合）

- 将来人口
 $1,130 \text{人} + 581 \text{人} = 1,711 \text{人}$
- 対象メッシュ面積
81.25ha
- 人口密度
 $1,711 \text{人} \div 81.25\text{ha} = 21.1 \text{人/ha}$

上記 1)、2)の結果により、居住誘導すべき区域（現在人口密度：19.0 人/ha）において、このまま推移した場合、将来 13.9 人/ha となるところ、住宅目的の転入人口を積極的に誘導することにより、現状の人口密度と同水準の 21.1 人/ha に維持することが可能であると考えられます。

(3) 「方針3：抑制すべき区域の除外」の検討

① 居住誘導区域に含まないこととされていることに留意すべき区域

- 農業振興地域の整備に関する法律による農用地区域等
- 森林法による保安林の区域等

「農用地区域」が居住誘導すべき区域のうち保留区域の一部に指定されています。当該区域については、将来用途地域を指定する際に農用地区域は解除されることとなるため、現状では農用地区域を指定したまま保留区域を位置付けます。

「保安林」の指定は、居住誘導すべき区域内にはありません。

→居住誘導すべき区域への影響なし

② 原則として居住誘導区域に含まないこととすべき区域

- 土砂災害特別警戒区域
- 地すべり等防止法による地すべり防止区域
- 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律による急傾斜地崩壊危険区域

「土砂災害特別警戒区域」が居住誘導すべき区域内に1地区・5か所指定されています。これら一連の区域を居住誘導すべき区域から除外します。

「地すべり防止区域」及び「急傾斜地崩壊危険区域」の指定は、居住誘導すべき区域内にはありません。

→土砂災害特別警戒区域を含む区域を居住誘導すべき区域から除外する

③ 防災対策の実施がない場合等は居住誘導区域に含まないこととすべき区域

- 土砂災害警戒区域
- 浸水想定区域

「土砂災害警戒区域」が居住誘導すべき区域内に3地区・6か所指定されています。

土砂災害警戒区域については、上記「土砂災害特別警戒区域」と一体的に居住誘導すべき区域から除外することを基本とします。ただし、区域設定上やむを得ない場合は当該区域も含むものとします。

「浸水想定区域」は、JR信越本線より西側一帯に広がります。居住誘導すべき区域の一部も浸水想定区域に含まれますが、これら地区は浸水対策を必要に応じて講じることを前提に、居住誘導すべき区域を存置します。

→土砂災害警戒区域を含む区域を有するが、居住誘導すべき区域は一部存置

→浸水想定区域を含む区域を有するが、居住誘導すべき区域は存置

④ 慎重な判断を行うことが望ましい区域

- 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（空地が散在する区域）
- 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

上記に該当する区域は、居住誘導すべき区域内にはありません。

→居住誘導すべき区域への影響なし

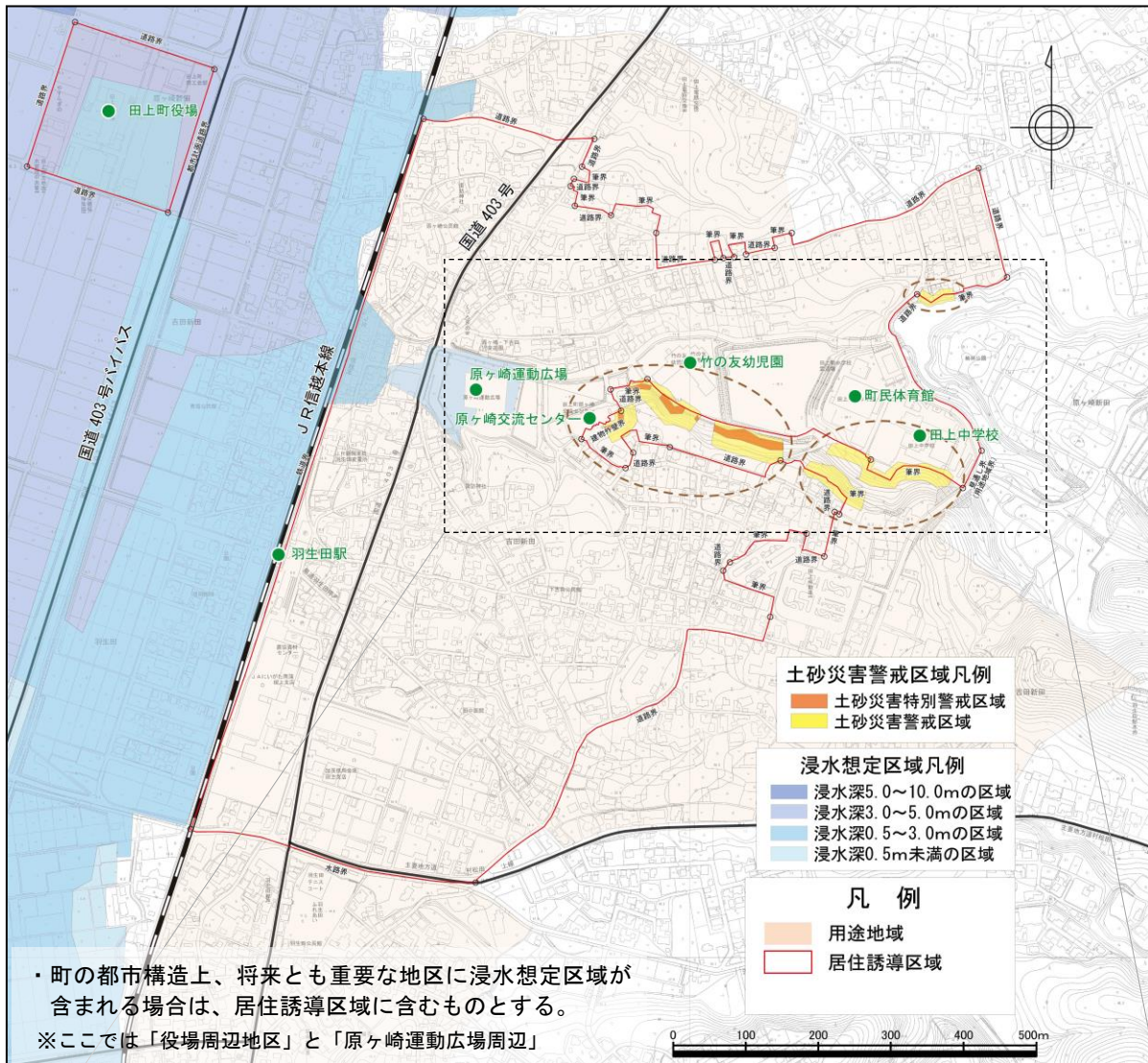
⑤ 居住誘導区域指定を抑制すべき区域の状況整理

居住誘導区域指定を抑制すべき区域の対象としては、以下のとおり「土砂災害特別警戒区域」、「土砂災害警戒区域」、「浸水想定区域」があげられます。

このうち、「土砂災害特別警戒区域」は全区域を居住誘導区域から除外します。「土砂災害警戒区域」及び「浸水想定区域」の一部については、将来都市構造上の必要性及び区域設定上の理由でやむを得ない区域は居住誘導区域を指定します。

この際、災害対策として、土砂災害ハザードマップ及び洪水ハザードマップを配布し周知するとともに、自主防災組織の育成の実施と田上町地域防災計画に基づく速やかな避難体制の充実を徹底します。

【居住誘導区域と土砂災害警戒区域・浸水想定区域の関係】



【拡大図】



(4) 田上駅周辺及び羽生田駅西側地区について

「方針3」までに設定した区域は、都市計画上市街地に位置付けられる用途地域に含まれています。

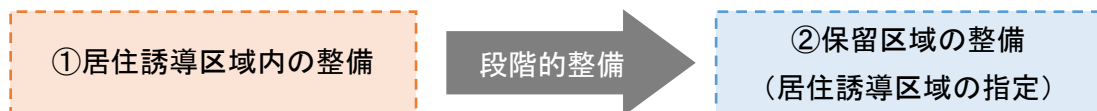
国（国土交通省）が示す指針や手引きにおいては、用途地域外での居住誘導区域の設定を規制していませんが、積極的な居住環境の整備を要する当該区域は、用途地域の指定が大前提であるものと考えます。

よって、現用途地域に該当する区域のみを居住誘導区域に定めることとします。

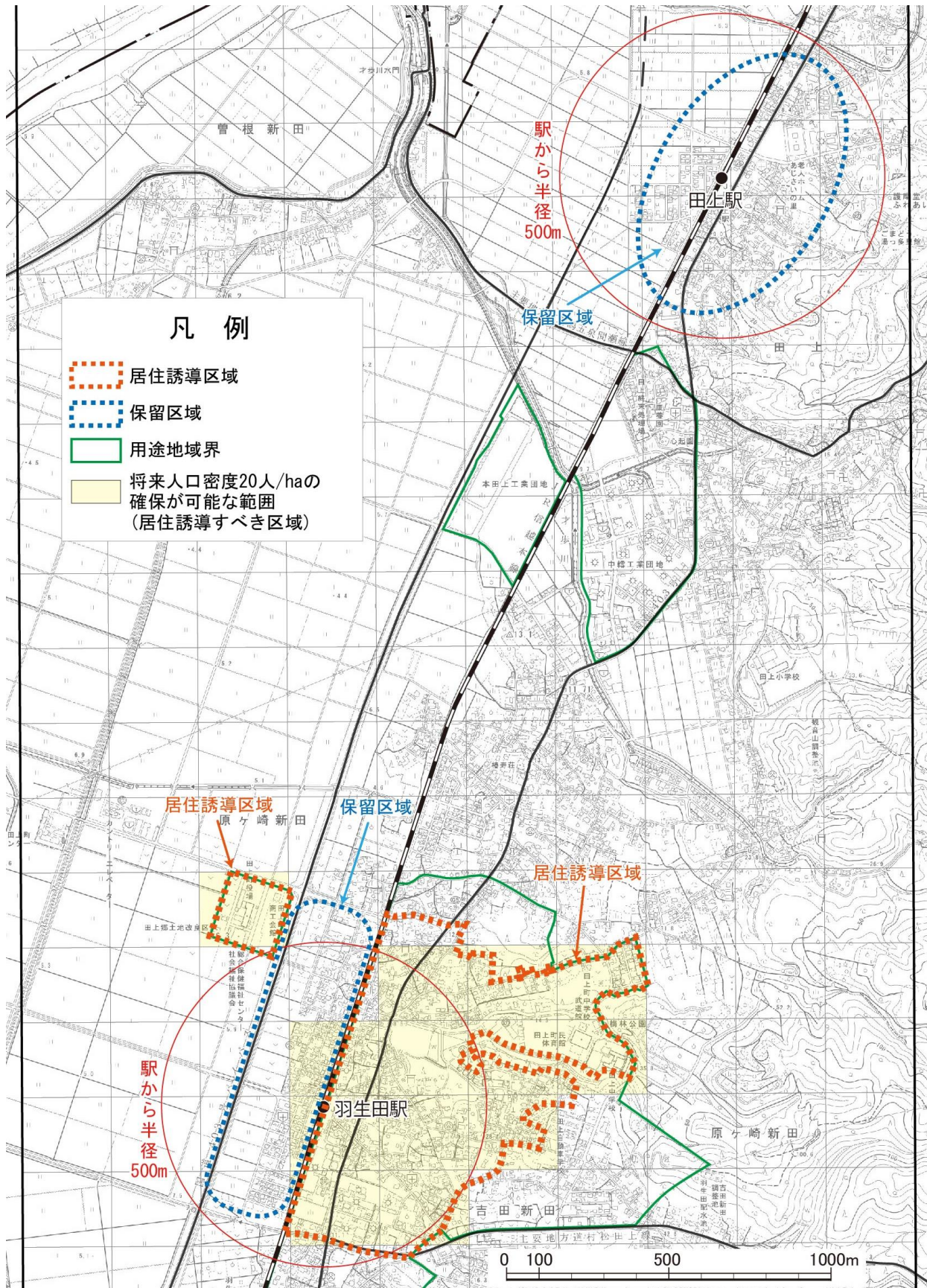
一方、現用途地域外の田上駅周辺及び羽生田駅西側の区域については、現状では居住誘導区域には定めません。当該地区は、鉄道駅に近く、町内でも生活利便性が高い地区であることから、「保留区域」に位置付け、将来的には用途地域の指定とともに居住誘導区域への追隨的な指定を検討します。

【保留区域の扱いについて】

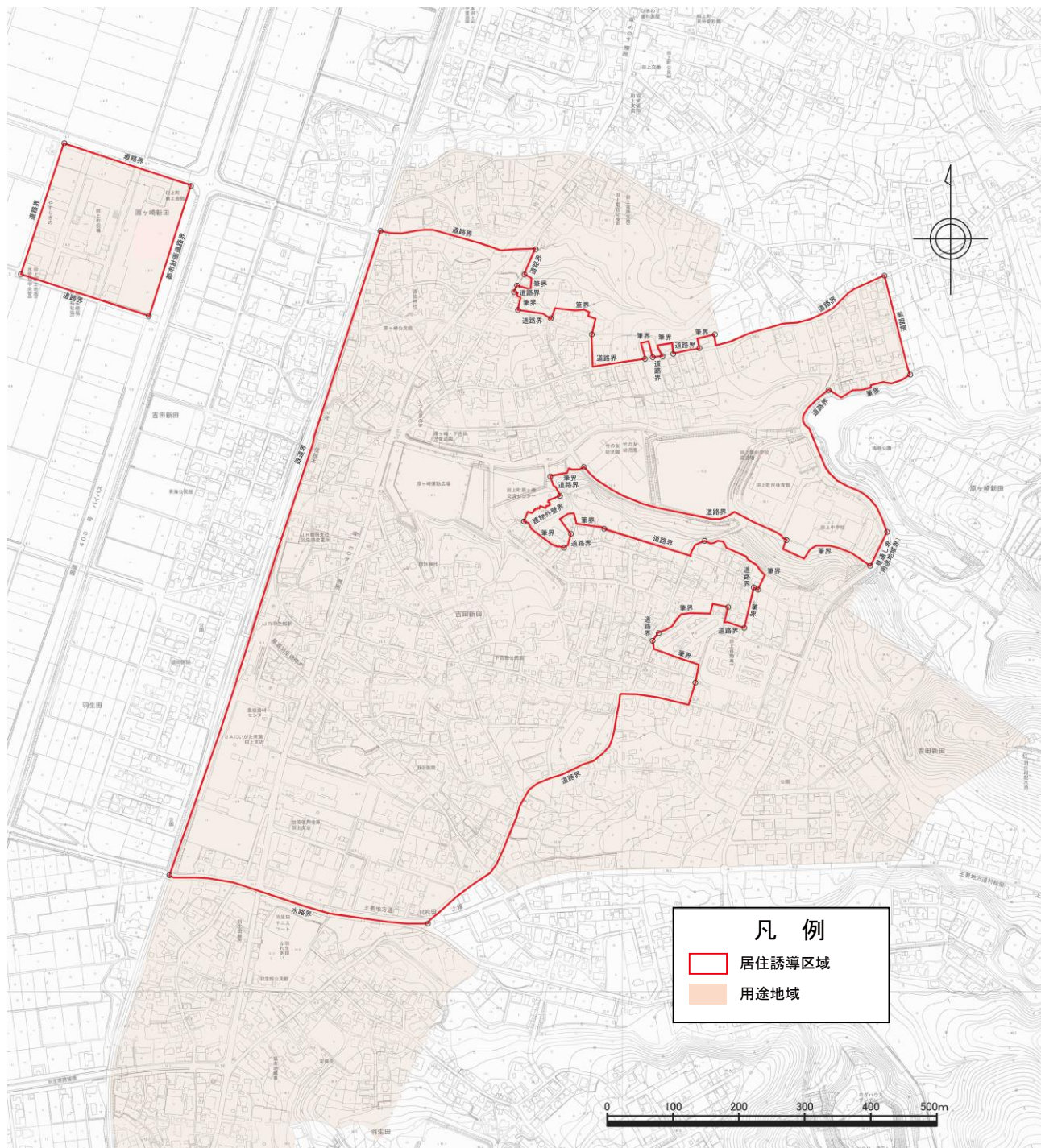
保留区域は、原則として都市的な整備は行いません。市街地整備の手順としては、まず①居住誘導区域内で積極的な住宅の誘導、居住環境の整備を図ります。①居住誘導区域内の整備が完了した段階で、順次、②保留区域の用途地域指定及び居住誘導区域指定を行い、段階的に整備を行います。



【居住誘導区域の選定結果】



4-4 居住誘導区域の設定



4-5 居住を誘導するための施策

(1) 交通利便の優位性を活かした居住地の形成

- 鉄道網、路線バスに加え、町内を網羅する新たな公共交通を整備し、公共交通事業者と連携して持続的な交通利便性の向上を図り、地区内の居住誘導を進めます。

(2) 転入者の居住地の受け皿整備

- 町外からの転入、町内他地区からの転居を促進するため、居住誘導区域における住宅情報の収集・提供を行います。
- 居住誘導区域における未利用地の解消と居住者増を図るため、業者が住宅地開発を行う際の支援を検討します。
- 居住誘導区域において移住者が将来とも住み続けられるよう、個人が住宅を建築または購入する際の支援（住宅利子補給金事業の差別化など）を検討します。
- 居住誘導区域内居住者に対し、一定条件を満たしたものに対する固定資産税の減免措置を検討します。

(3) 高齢者が健康に暮らせる居住環境の整備

- 高齢者が安心して暮らせるよう、サービス付き高齢者向け住宅など民間資金を活用した高齢者の居住に特化した住宅の整備を促進します。
- 段差や急勾配のない歩行空間の整備とともに、高齢者の健康づくり・生涯学習など、生きがいや健康寿命の延伸に配慮した施設の整備を進めます。

(4) 空き家・空き地の有効活用

- 現在町で取り組んでいる空き家・空き地情報バンク制度のさらなる普及と利用促進の啓発に努め、区域内の優良な住宅や空き地の有効活用を図ります。
- また、居住誘導区域内における空き家のリフォームに対する支援や空き地の購入等についても支援策を検討します。
- 立地適正化計画においては、「低未利用土地権利設定等促進計画^{*}」の作成により、複数の土地の利用権等の交換・集約、区画再編による一体利用を促すことが期待できるほか、「立地誘導促進施設協定^{*}」といった制度では、空き地や空き家を活用して、コミュニティ施設など、まちづくり団体等が共同で創出する空間・施設の整備を促すことが期待できます。先進事例を参考に、低未利用土地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートすることを中心に、既存の施策以外のこのような新しい制度を取り入れることで空き家・空き地の問題解決に幅広く取り組めるよう検討します。

※ 国土交通省 http://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_003039.html

これらを踏まえて、居住誘導区域内の低未利用土地の利用指針及び管理指針については、下記のとおり定めます。

利用指針：町は、既存住宅の再生及び良好な居住環境整備のための敷地統合等による利用を推奨します。

管理指針：<空き家> 建物の所有者、管理者又は使用者は、定期的な空気の入れ換え等の適切な清掃に努めます。

<空き地等>土地の所有者、管理者又は使用者は、雑草の繁茂及び害虫の発生を予防するための定期的な除草や、不法投棄等を予防するための適切な措置を講じ、適切な管理に努めます。