

【立地適正化計画編】

第7章

居住誘導区域の設定



7-1 居住誘導区域設定の考え方

(1) 基本的な考え方と区域像

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誘導を図るため、用途地域内に居住誘導区域を設定します。

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に定める区域です。

区域設定に際しては、「立地適正化計画作成の手引き」(国土交通省)により、以下のとおり設定するよう示されています。

■居住誘導区域の検討内容

基本的な考え方

国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口をもとに、長期的な地区別人口見通しを見据えつつ、以下の観点等から具体の区域を検討

- 徒歩や主要な公共交通路線等を介した拠点地区へのアクセス性
- 区域内の人口密度水準を確保することによる生活サービス施設の持続性
- 対象区域における災害等に対する安全性

望ましい区域像

1.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

2.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

- 社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、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面積範囲内の区域

3.災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域

- 土砂災害、津波災害、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
- 土地利用の実態等に照らし、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などには該当しない区域

※国交省「立地適正化計画作成の手引き」より

(2) 設定のための視点

居住誘導区域の設定にあたっては、区域内における生活利便性の確保とある程度の人口密度を維持するため、町民の利用頻度が高い施設からの距離や公共交通の利便性、将来の人口密度に関する判断基準を定め、これらに該当する箇所を居住誘導が妥当な区域として選定します。

ただし、工業地や大規模未利用地、大きな公園などの土地利用の状況、あるいは災害リスクが見込まれる区域となっている場合については、居住を誘導することが適さないものとし、個別の判断基準を定め、これらが含まれない居住誘導区域を設定します。

以上を踏まえて、美幌町の居住誘導区域は次の4つの視点により設定します。

視点1 生活利便性の確保

視点2 生活サービス機能の持続的確保

視点3 災害リスクの低減

視点4 土地利用の規制・実態

居住誘導区域の設定

■美幌町における居住誘導区域設定の考え方

視点	美幌町における考え方(判断基準)
生活利便性の確保	- 生活の利便性を確保するための施設は、行政施設や福祉施設、医療施設、文化施設など多様な施設が存在します。ここでは町民の利用頻度が比較的高い商業施設や医療施設に着目し、更に高齢化社会を考慮した施設の徒歩圏として半径500mの範囲を居住誘導にふさわしい妥当な区域として選定します。 - 公共交通の利便性が高く中心部に容易にアクセスできる区域(公共交通徒歩圏 駅800m、バス停300m)を選定します。
生活サービス機能の持続的確保	人口密度が将来的にも比較的高く維持される見込みの区域(直近の国勢調査に基づくDIDの範囲、将来においても現状程度の人口密度が維持できる範囲)をもとに選定します。
災害リスクの低減	- 土砂災害のリスクが見込まれる区域(土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域)は区域に含めません。 - 河川洪水による被害が見込まれる区域(浸水深3.0m以上)は区域に含めません。
土地利用の規制・実態	- 住宅地としては適さない用途地域の外縁部に配置されている工業地域は区域に含めません。 - コンパクトシティの観点から、住宅地の新規造成を見込まない住居系用途地域内外縁部の大規模未利用地は区域に含めません。 - 規模の大きな公園や緑地等(2ha以上)は区域に含めません。

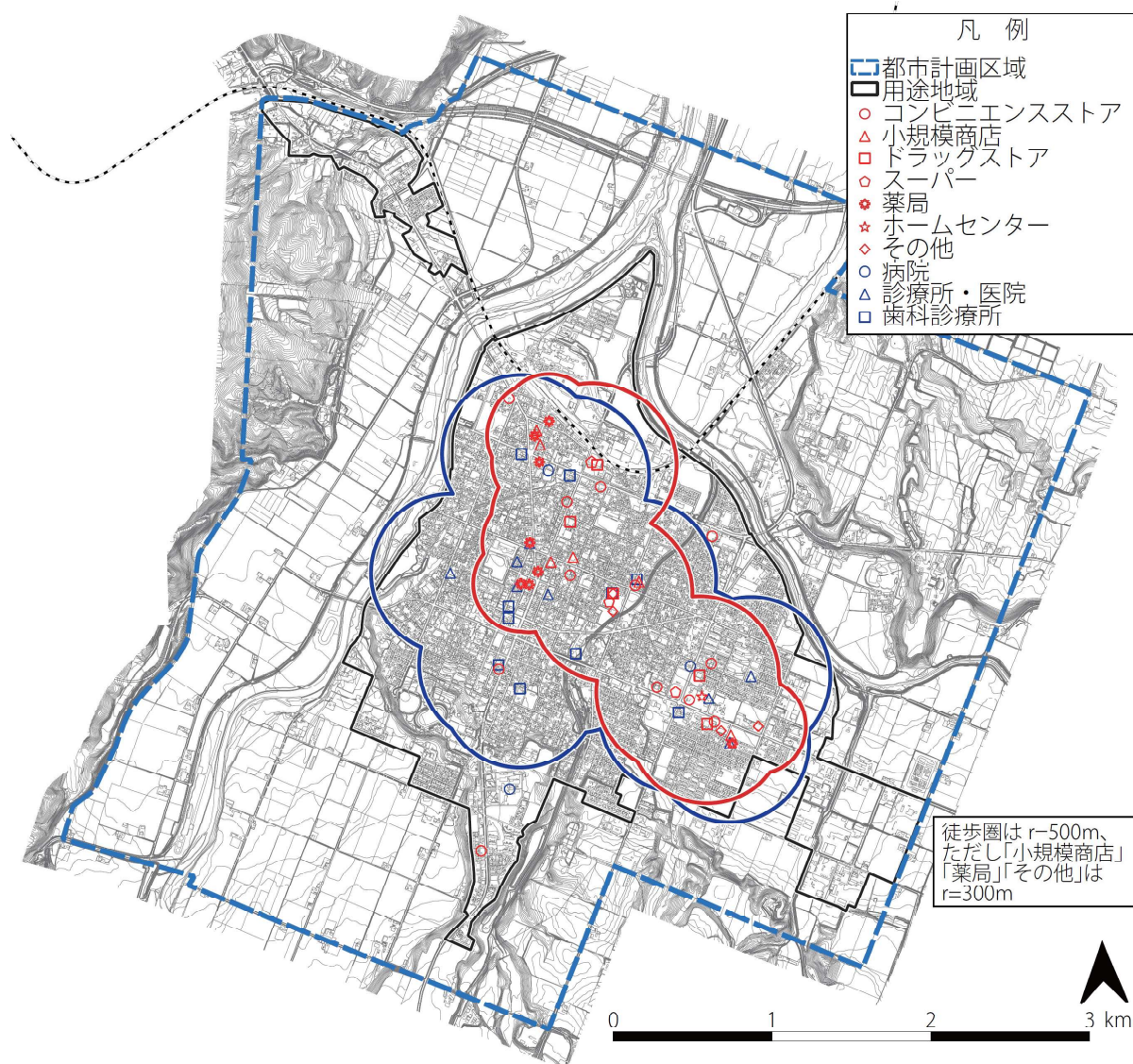
視点1 生活利便性の確保

① 利便施設の分布状況による利便性

町民の生活利便に供する施設として、町民利用の頻度が比較的高く、かつ不特定多数が利用する施設として商業施設及び医療施設を抽出します。

現在、美幌町には商業施設が39店舗、医療施設が17施設あり、分布状況としては、下図に示す範囲に概ねにまとまっていることに鑑み、商業施設徒歩圏(赤枠)若しくは医療施設徒歩圏(青枠)の範囲を生活利便性が高い区域と位置付けます。なお、町民アンケートでは、商業施設及び医療施設のほか、保育・子育て施設についても重要度が高い結果となりましたが、利用者の年齢層が限定的かつ自家用車による利用が多いため、徒歩圏にある区域には含めないこととします。

■商業施設及び医療施設が徒歩圏にある区域



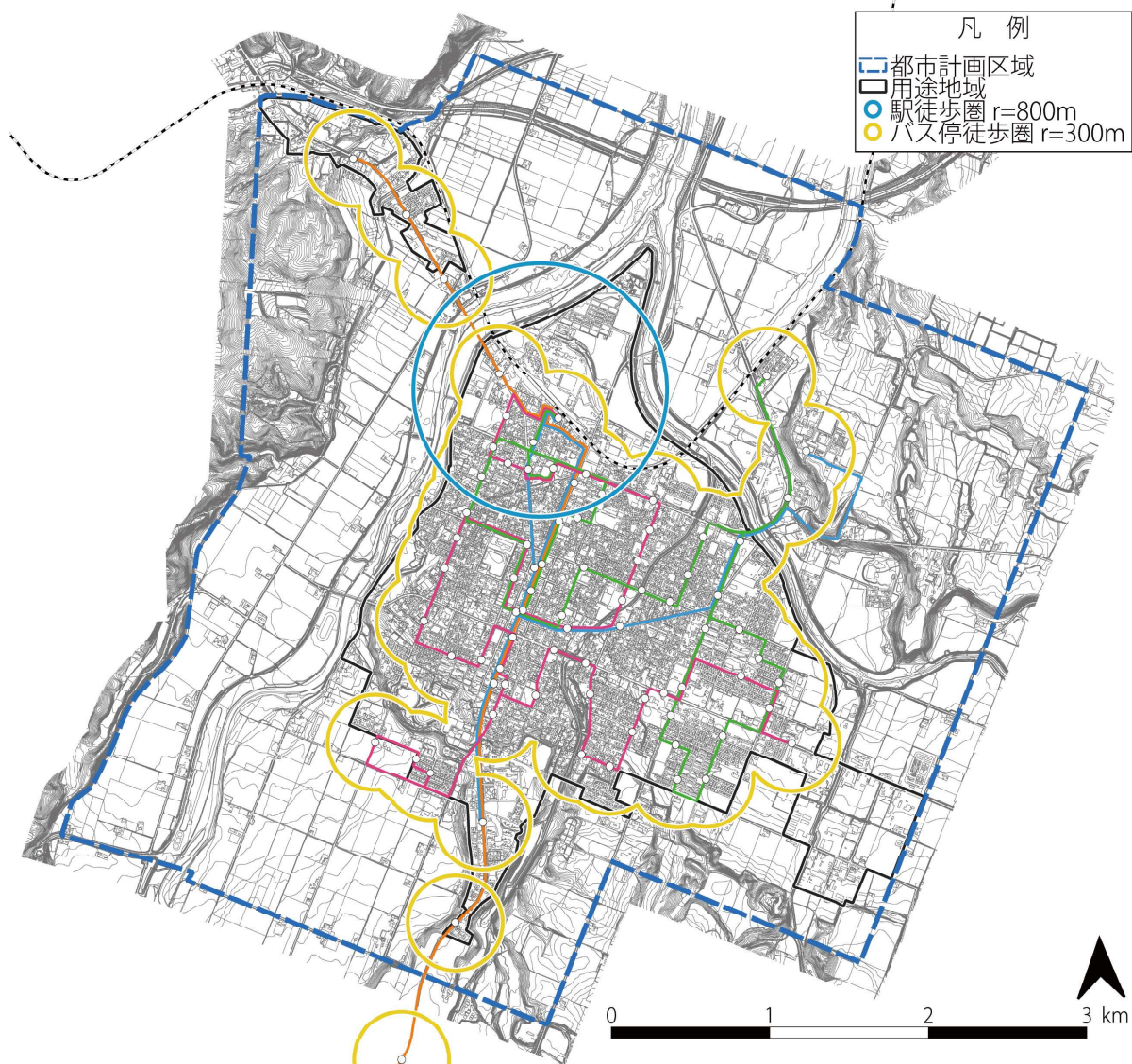
- ※ 商業施設のうちコンビニエンスストアについては、通過交通による消費者層もターゲットとした店舗配置をしており、居住者の生活利便の観点から他の商業施設と性格が異なることや、更なるコンパクト化を目指すため、徒歩圏の描画から除外
- ※ 医療施設のうち市街地の南側にある「美幌療育病院」については、長期療養等を主とした病院であるため、徒歩圏の描画から除外

② 公共交通の利便性

美幌町は、JR美幌駅を介しての都市間交通を有するほか、令和4年1月に策定した「美幌町地域公共交通計画」の策定及び路線見直しにより、公共交通のアクセス性が概ね確保されています。

市街地内には公共交通の優劣がないことから、居住誘導区域の設定にあたっては条件として重視しないこととします。

■駅及びバス停が徒歩圏にある区域



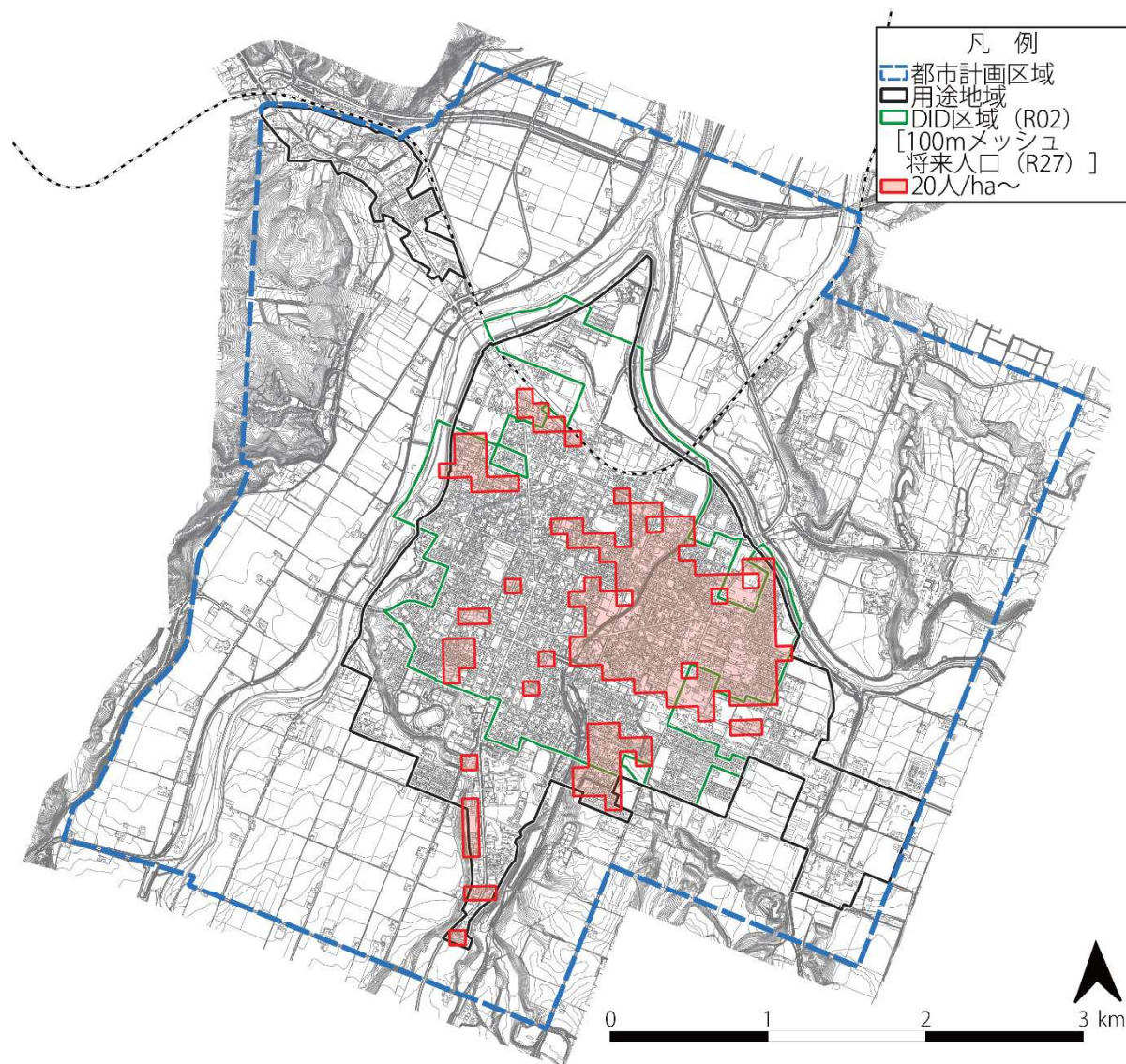
視点2 生活サービス機能の持続的確保

生活サービス機能の持続的確保に必要な人口密度の区域としては、直近の国勢調査に基づく DID の範囲、若しくは、将来においても現状程度の人口密度が維持できる範囲をもとに、選定することとします。

令和2(2020)年現在の DID 区域は下図に示すとおりです。

将来においても現状程度の人口密度が維持できる範囲については、令和2(2020)年の用途地域内人口密度が 21.6 人/ha(人口 16,114 人、面積 747ha)であることから、令和 27(2045)年における 100mメッシュ将来人口 20 人/ha 以上の区域とします。

■DID区域と将来人口密度が 20 人/ha 以上の区域



視点3 災害リスクの低減

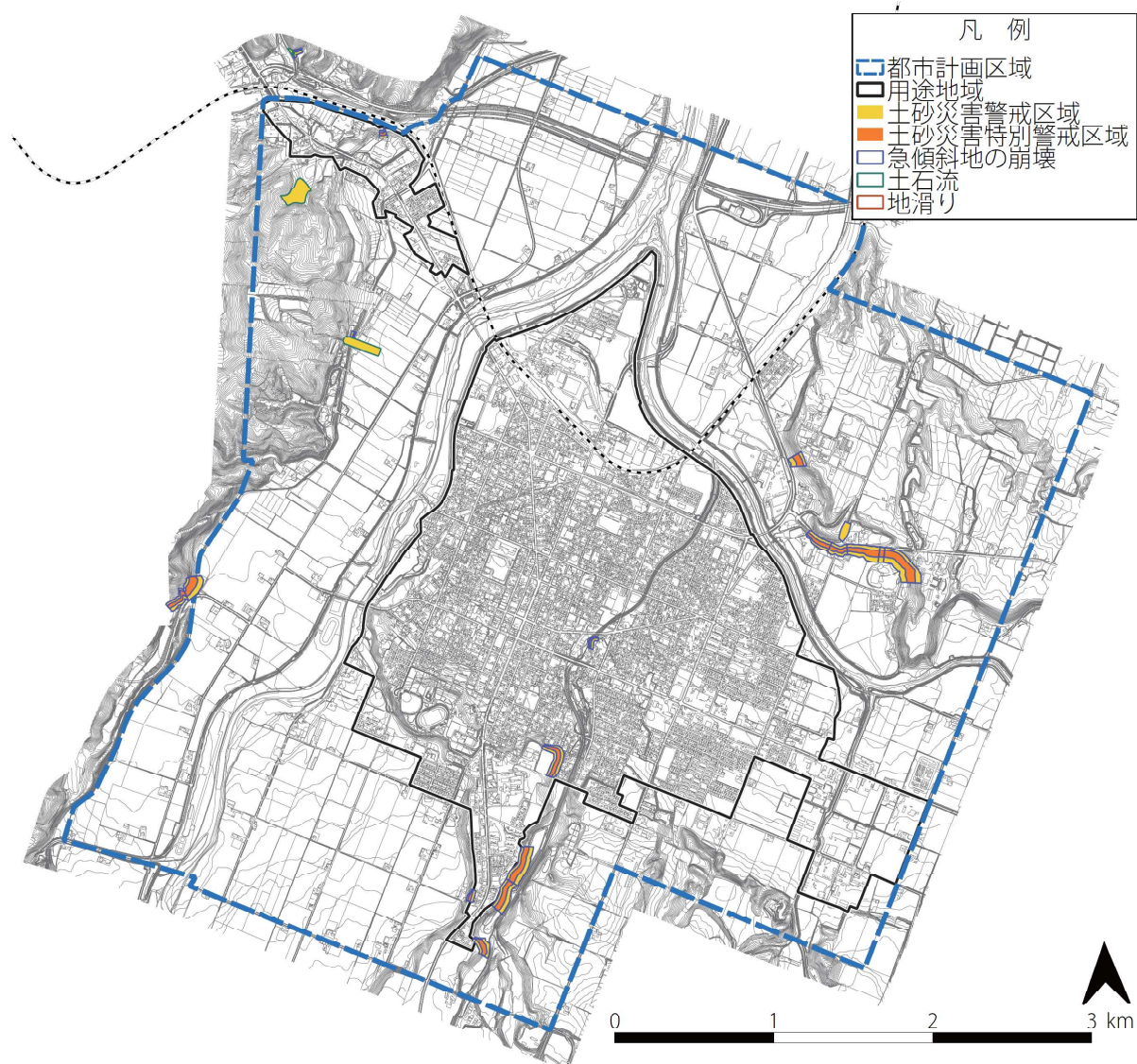
① 土砂災害

用途地域内の土砂災害は「急傾斜地の崩壊の恐れがある区域」で、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域として指定されています。

土砂災害特別警戒区域は、法令により居住誘導区域に定めないこととされているため居住誘導区域から除外します。

土砂災害警戒区域についても、住民の生命または身体に危害が生ずるおそれがあるため、居住誘導区域から除外します。

■土砂災害に関する区域



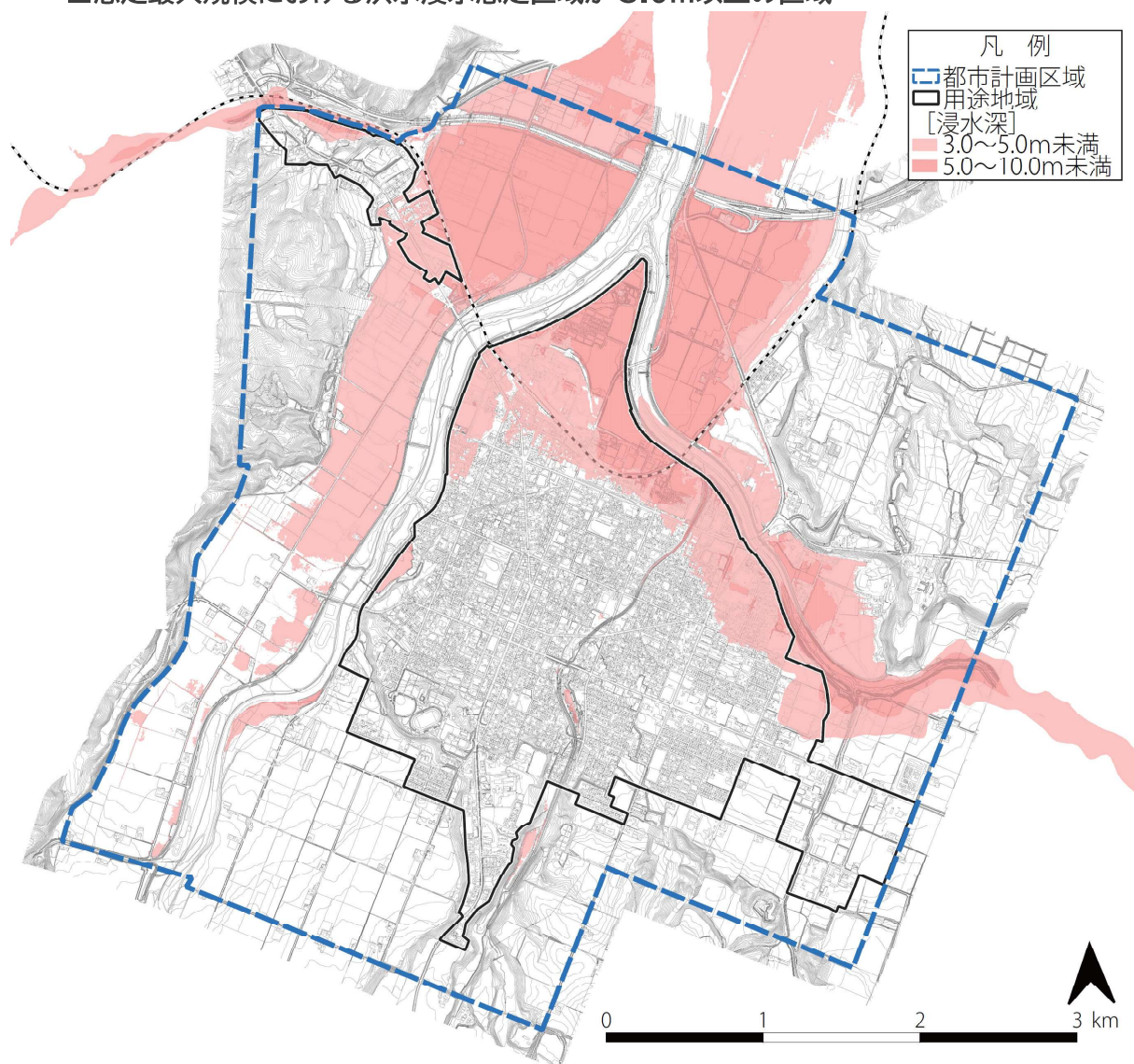
② 河川洪水

美幌町では、水防法の改定を受けて発生頻度の低い想定最大規模についても洪水ハザードマップに中小河川を反映したうえで掲載することとし、台風や集中豪雨による洪水が発生する前に、想定される浸水区域に十分注意することを町民に周知しています。

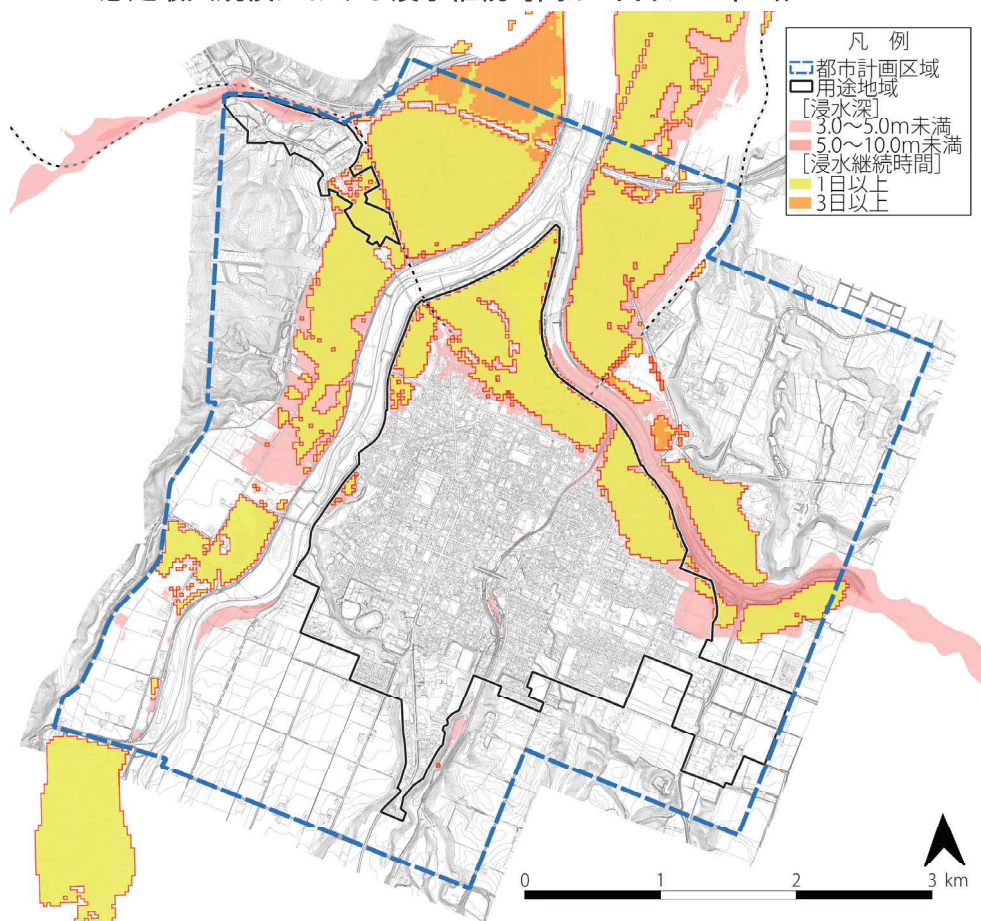
本計画では、安心して住み続けられるまちづくりを目指し、近年の災害激甚化を踏まえた備えを長期的に講じていく観点から、想定降雨量を計画規模ではなく想定最大規模とした洪水浸水想定とし、一般住宅の2階部分へ浸水が見込まれる浸水深 3.0m以上となる範囲を居住誘導区域から除外します。

浸水継続時間が1日以上となる区域では、避難が遅れた場合の孤立が昼夜に及ぶこと、家屋倒壊等氾濫想定区域では、氾濫流や河岸侵食による被害を受けた場合には相応の復旧期間が必要と考えられることから、居住誘導区域から除外します。

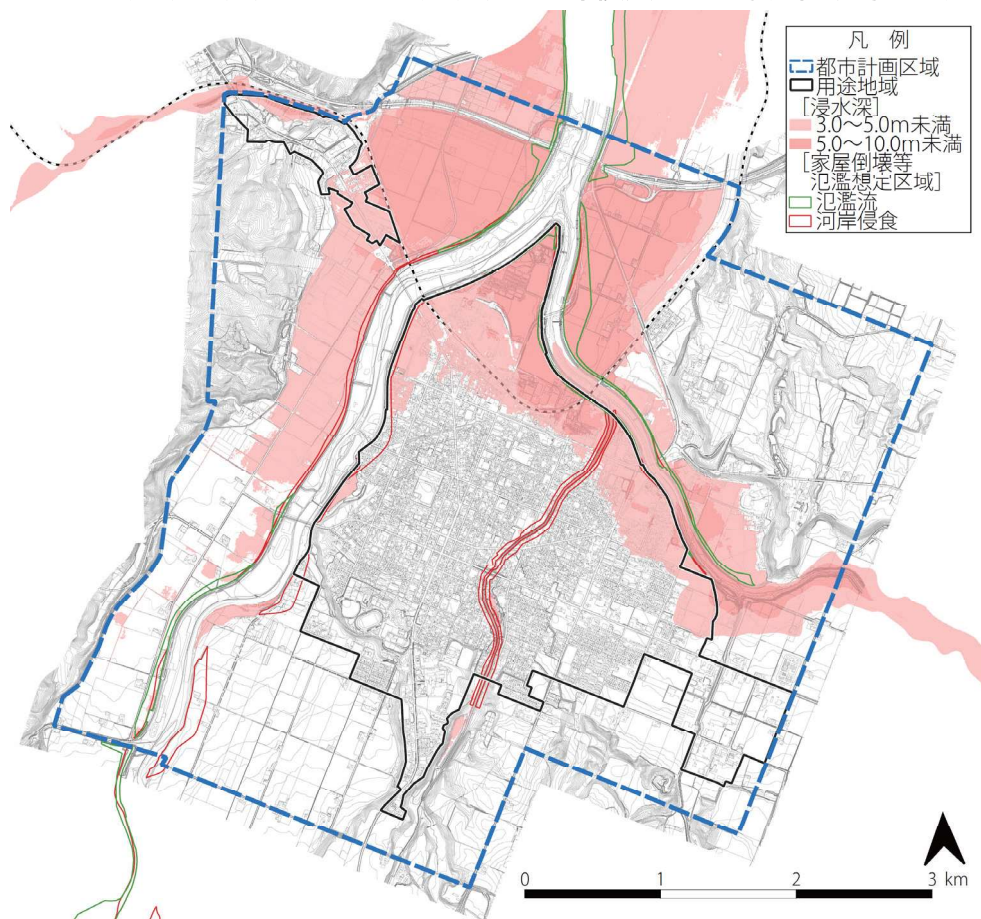
■想定最大規模における洪水浸水想定区域が 3.0m以上の区域



■想定最大規模における浸水継続時間が1日以上区域



■想定最大規模における氾濫流及び河岸侵食により家屋倒壊等が想定される区域

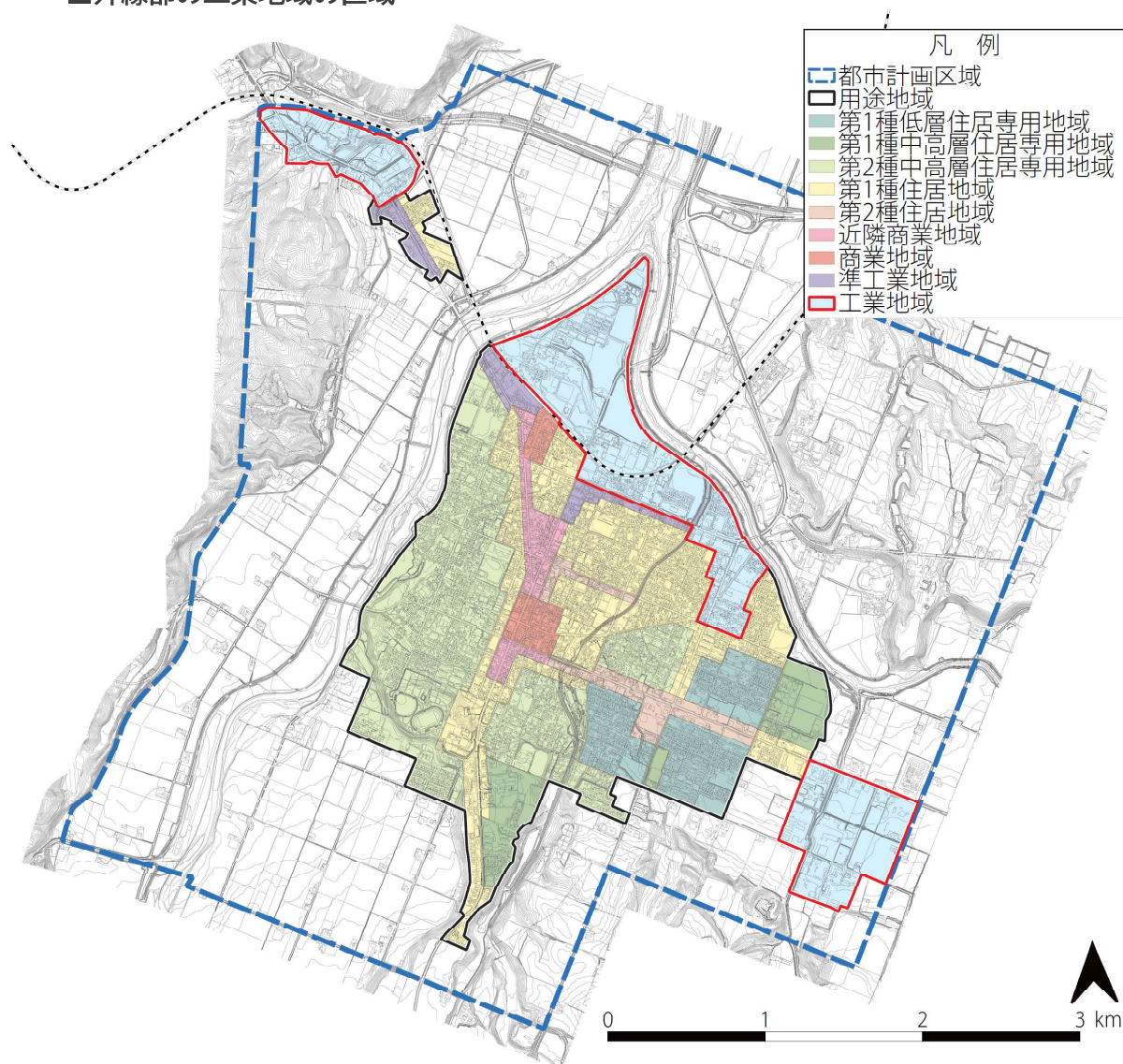


視点4 土地利用の規制・実態

① 工業地

用途地域のうち工業地域は、工業地としての利用増進を前提として指定されていることから、居住誘導区域から除外します。

■外縁部の工業地域の区域

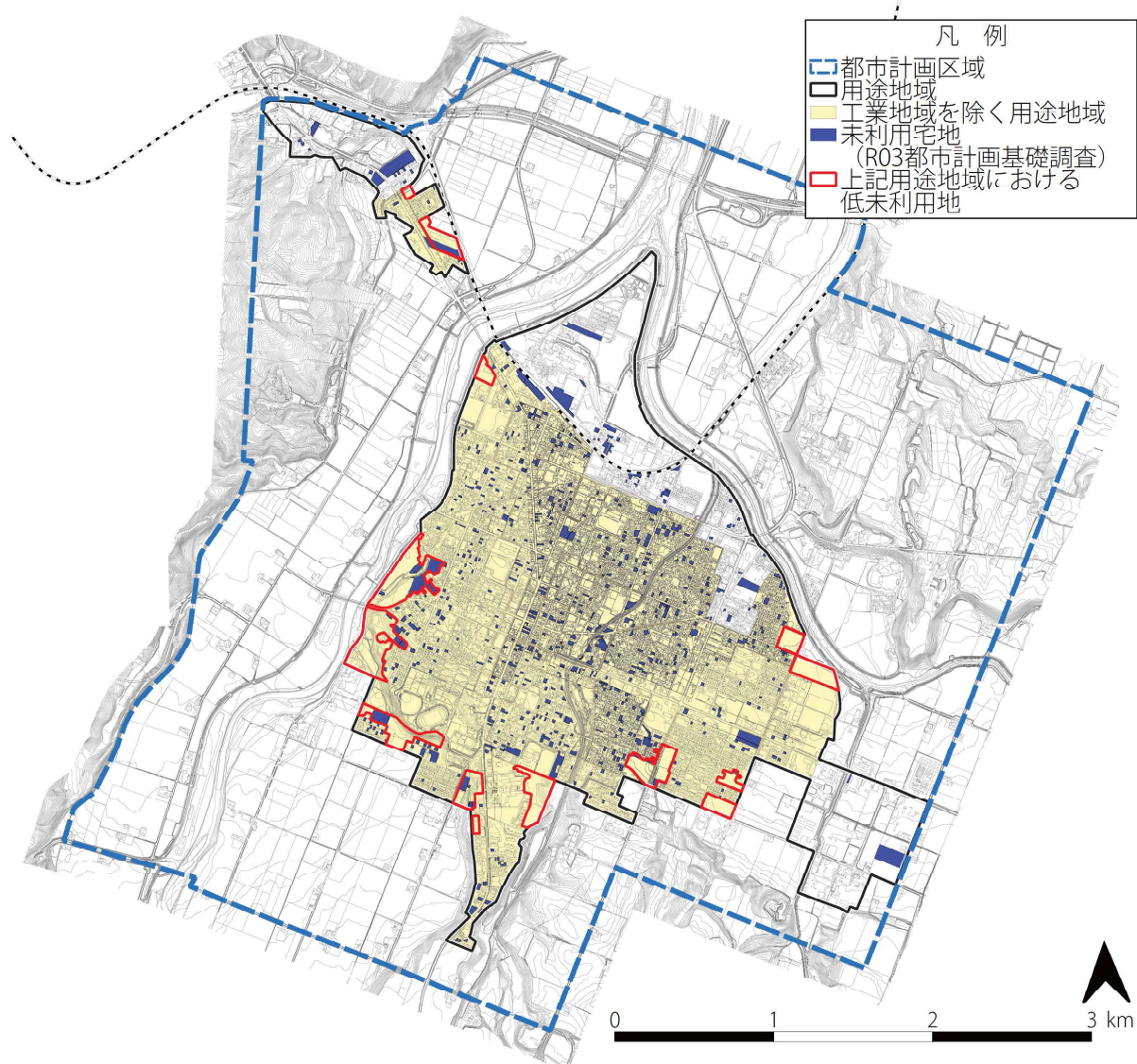


② 大規模未利用地

都市計画基礎調査における土地利用現況では、未利用宅地(建物跡地等の空地)が用途地域全体に点在しています。

その他の空地としては、工業地域を除いた用途地域のなかに農地、資材置場、太陽光パネルの設置に利用されている大規模な低未利用地が外縁部に点在しており、これらについては居住の誘導に適さない区域と判断します。

■外縁部の大規模低未利用地の区域



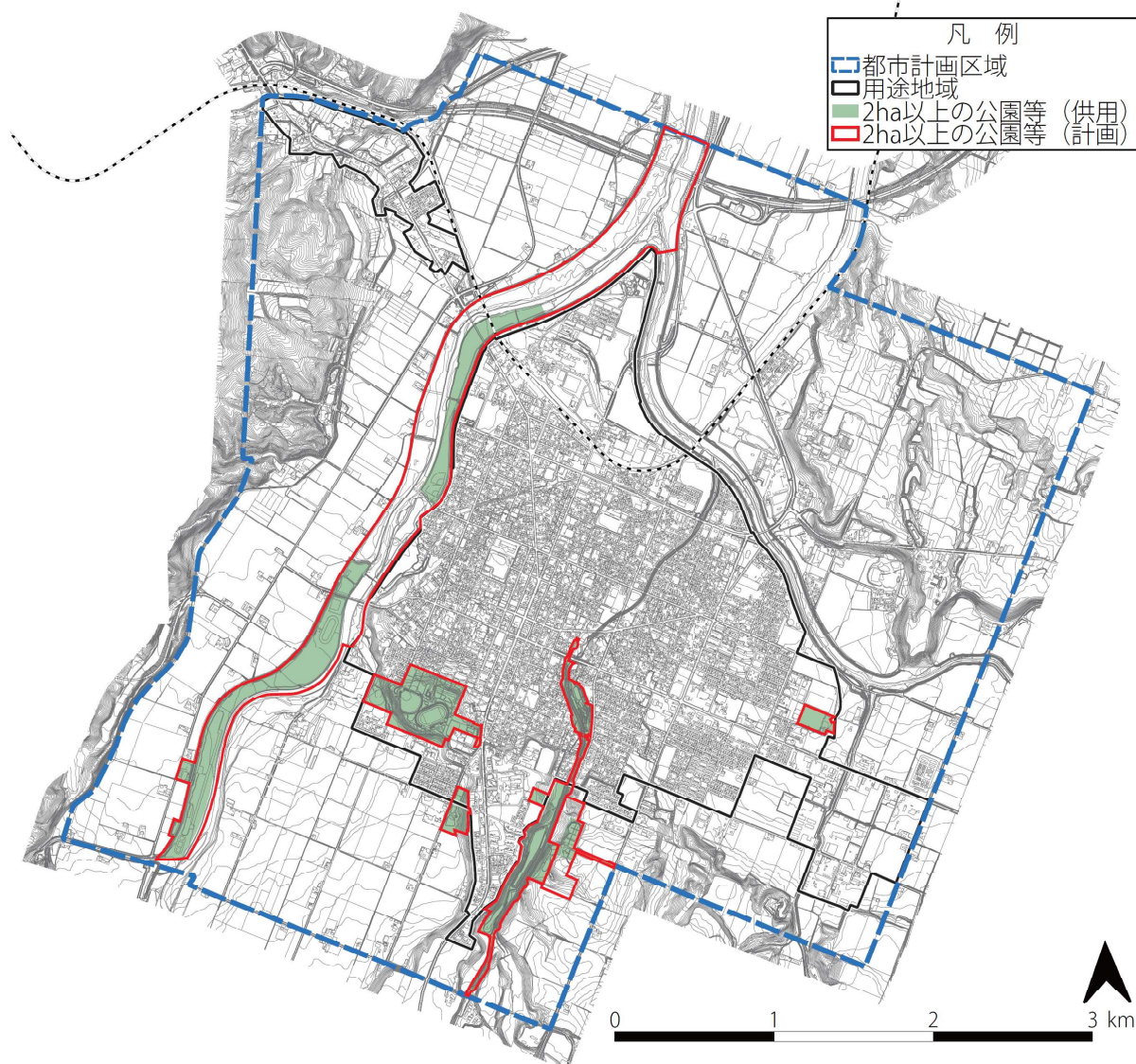
③ 大規模な公園等

都市計画公園では、「みとみ公園」と「柏ヶ丘公園」が2ha以上の規模を有し、公園内での居住は想定し得ないため、居住を誘導しない区域に位置付けます。

都市計画緑地では、「網走川河畔公園」と「せせらぎ公園」、その他の公園・緑地では、「あさひ広場公園」が2ha以上の規模を有し、都市計画公園と同様に居住を誘導しない区域に位置付けます。

「柏ヶ丘霊園」と「びほろ霊園」についても同様に、居住誘導区域に含めないこととします。

■2ha以上の公園等の区域



7-2 居住誘導区域の設定

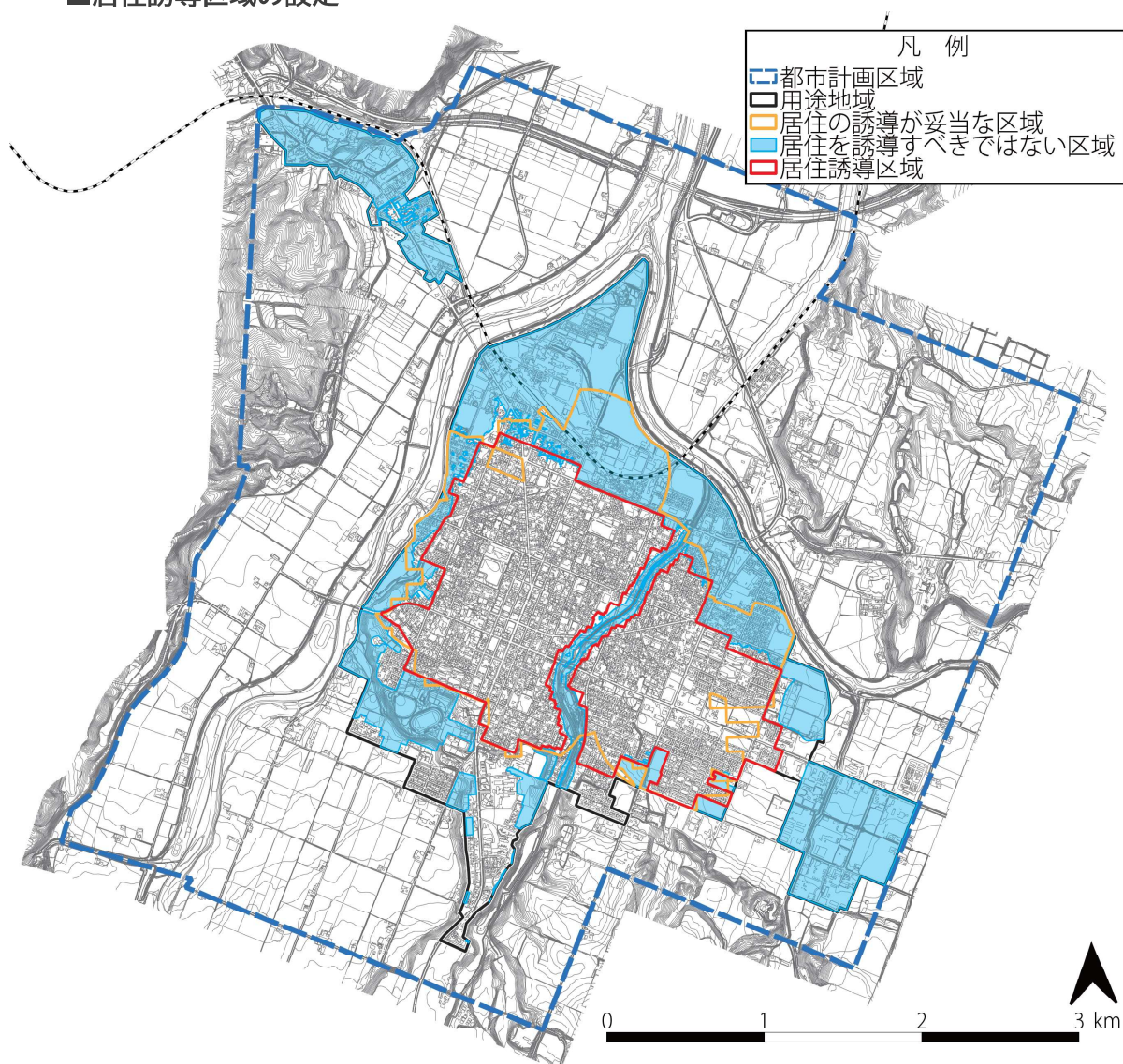
居住誘導区域の設定のための4つの視点から、「生活利便性の確保や人口密度維持の観点から居住の誘導が妥当な区域」と「土地利用の状況や防災上の観点から居住を誘導すべきではない区域」を整理しました。

“居住の誘導が妥当な区域”については、「利便施設分布状況による範囲内」と「人口密度が維持される範囲内」が重複する範囲とします。

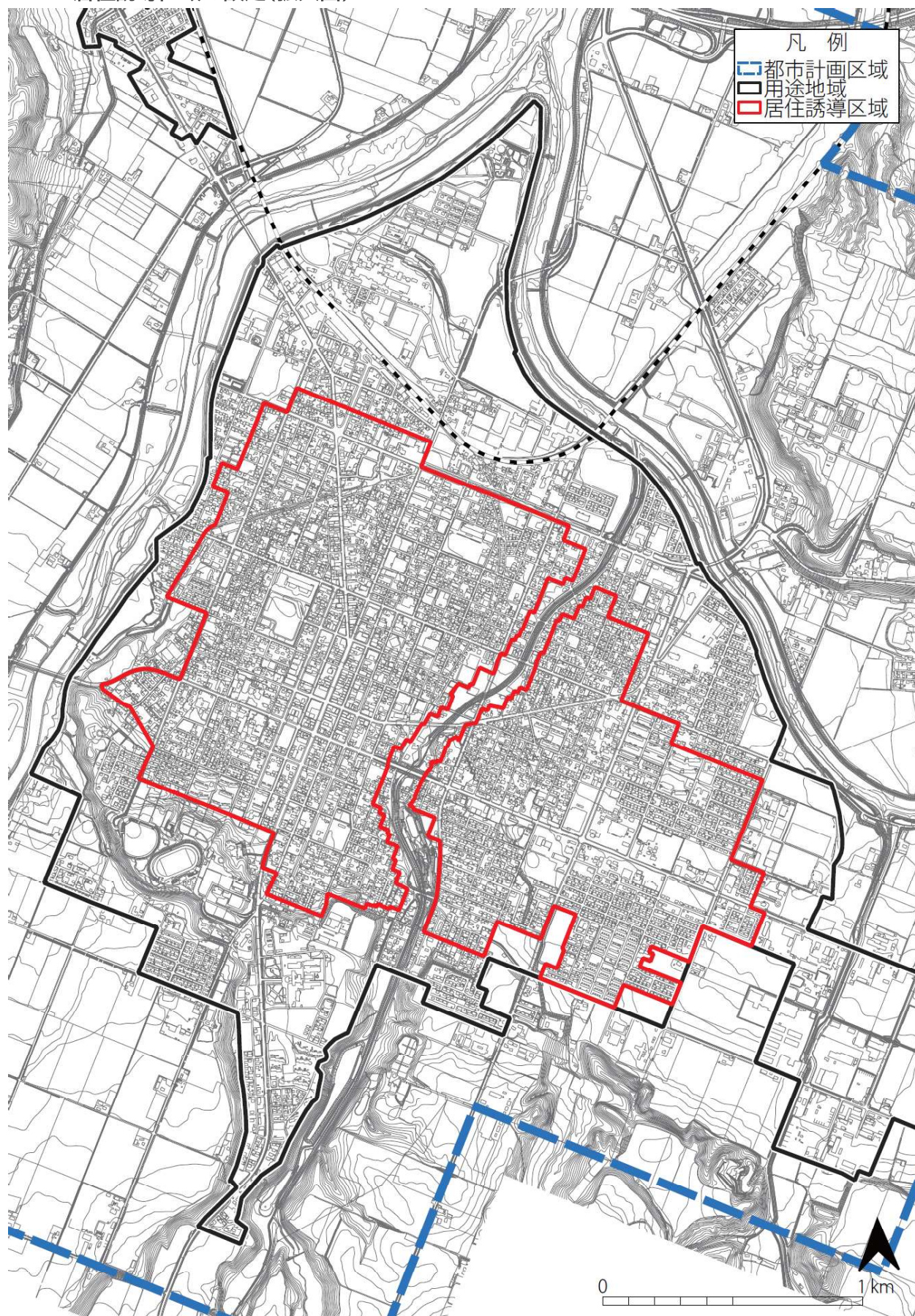
「居住の誘導が妥当な区域」から「居住を誘導すべきではない区域」を除外し、将来的に町民が住まう場所として適切なエリアを定めます。

最終的には、道路中心線などの地形地物を考慮して、居住誘導区域に設定します。

■居住誘導区域の設定



■居住誘導区域の設定(拡大図)



居住誘導区域面積:311.8ha(用途地域の 41.7%、工業地域を除く用途地域の 56.2%)