

第4章. 居住誘導

4.1. 居住誘導区域

4.1.1. 居住誘導区域とは

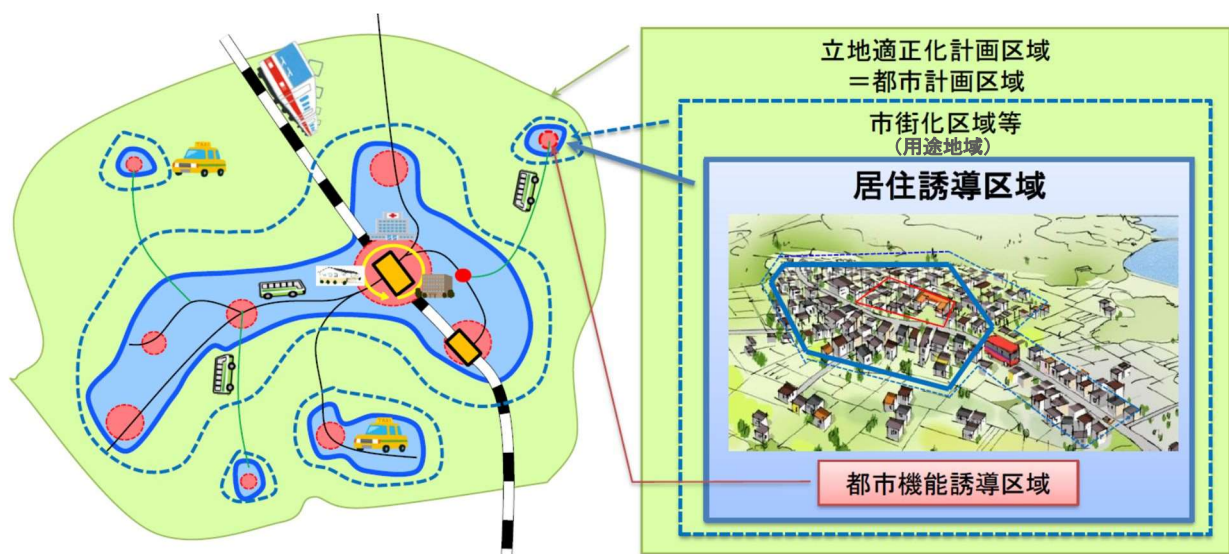
人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域のことであります。

なお、区域の設定は、全ての人を居住誘導区域に誘導するものではなく、町民のライフスタイルや居住地選択の条件は様々であり、居住誘導区域だけにしか住んではならないものではありません。また、例えば農業等の従事者が旧来の集落に居住し続けることも当然であり、全ての町民を居住誘導区域に誘導することをめざすというものではありません。

居住誘導区域は、中長期的な視点に立ち、居住を誘導する区域を設定し、都市の魅力・機能を増幅するための施策を講じることが、人口減少社会においても都市が持続的に運営していくために必要なことであるとの認識のもと、定住の選択肢のひとつとして設定するものです。

居住誘導区域設定の意義

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、生活サービス施設が集約する拠点を利用しやすく、公共交通の利便性が高い地域に居住誘導区域を設定し、居住誘導区域内における良好な居住環境の確保と人口密度の維持を図ることにより、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ことが期待されます。



出典)改正都市再生特別措置法等について(国土交通省)

4.1.2. 当別町における居住誘導区域設定の考え方

都市計画運用指針に記載されている居住誘導区域の設定の考え方「都市機能や居住が一定程度集積している区域」や「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」に基づき、居住誘導区域に期待される役割を踏まえ、居住誘導区域の設定を行います。

居住誘導区域に期待される効果

今後更なる進行が予想される人口減少や少子高齢化社会の中で、現在の状態を放置しておくと、都市機能の維持が困難になるとともに、生活利便性の低い地域となる恐れがあります。そのため、人口減少の中にあっても拠点周辺の歩いて暮らすことができる利便性の高い居住地を形成することにより、都市機能を維持させるとともに、一定の人口密度を維持する役割があります。

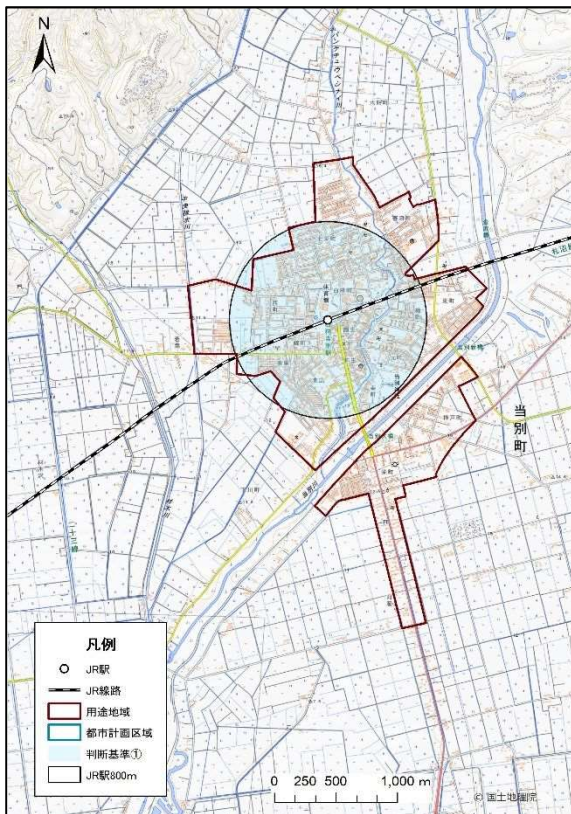
(参考) 都市計画運用指針に示されている居住誘導区域判断基準

- ・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

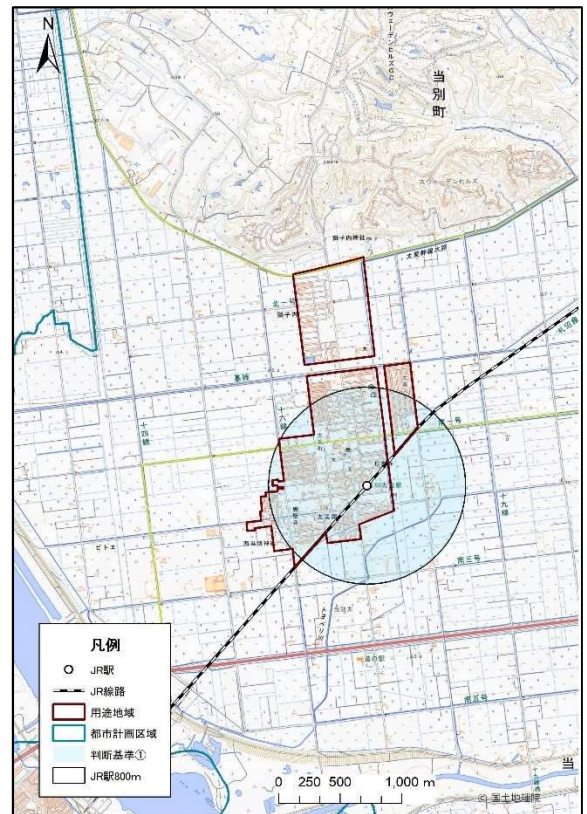
当別町版 居住誘導区域判断基準

- ①JR 駅から一定範囲内(前提)
- ②現状人口密度が一定以上
- ③将来人口密度が比較的維持されるもしくは、人口維持が求められる区域
- ④築年数が古い住宅の集積エリアで近い将来に住宅等の更新エリアとして位置付けるべき区域
- ⑤一体型義務教育学校の整備に伴う子育て世代向けの住宅整備を進める区域

① JR 駅から徒歩圏の範囲

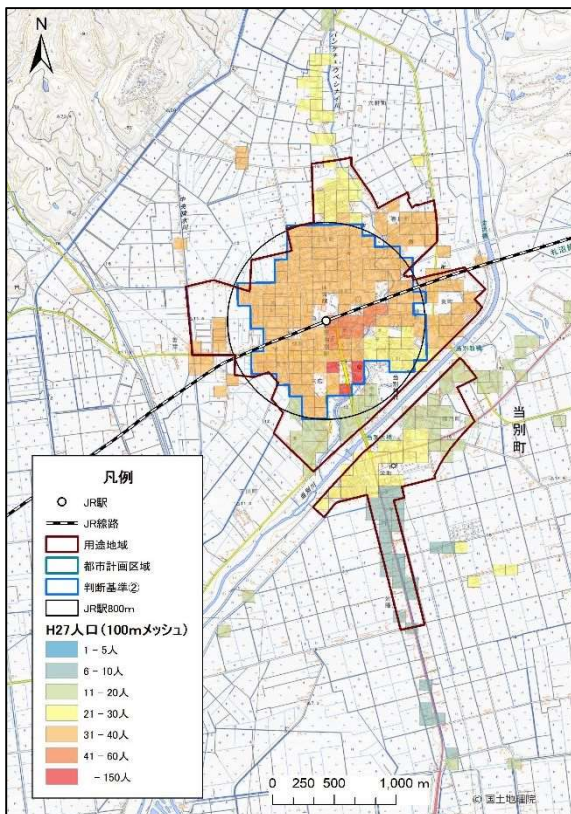


本町市街地

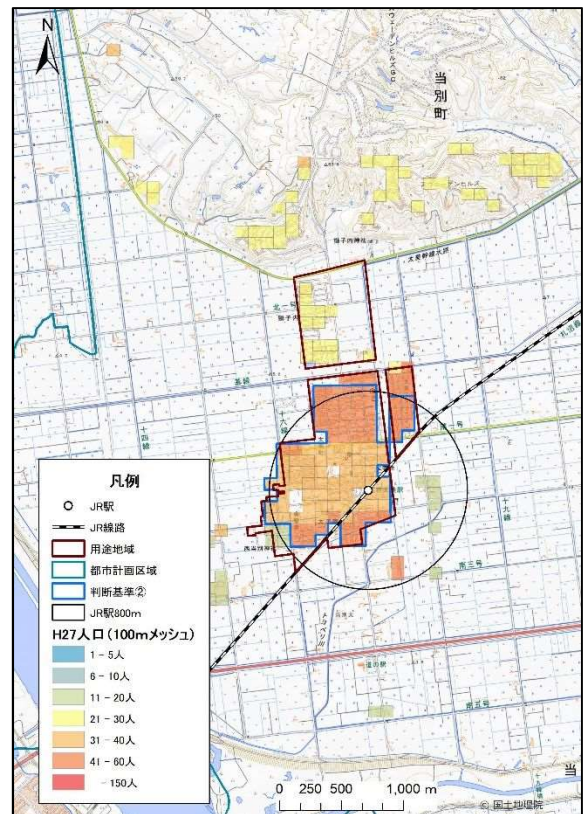


太美市街地

② 現状人口密度が一定以上

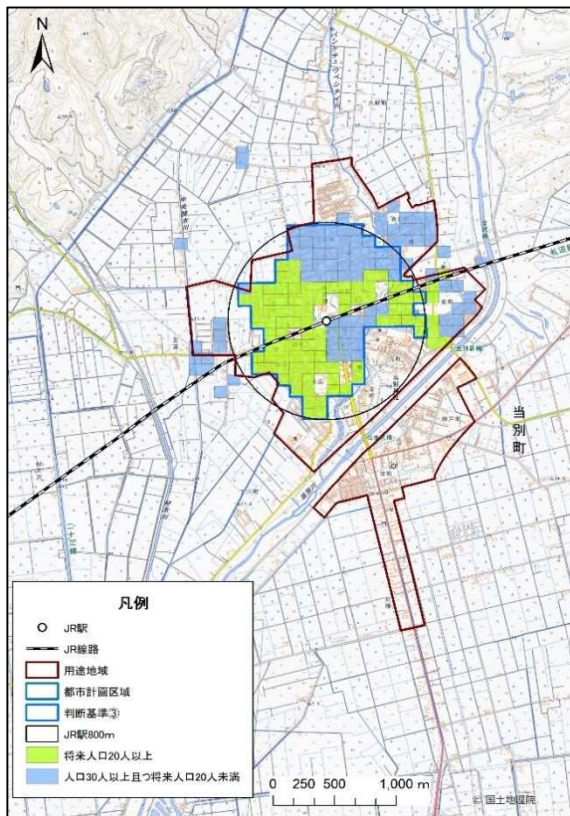


本町市街地

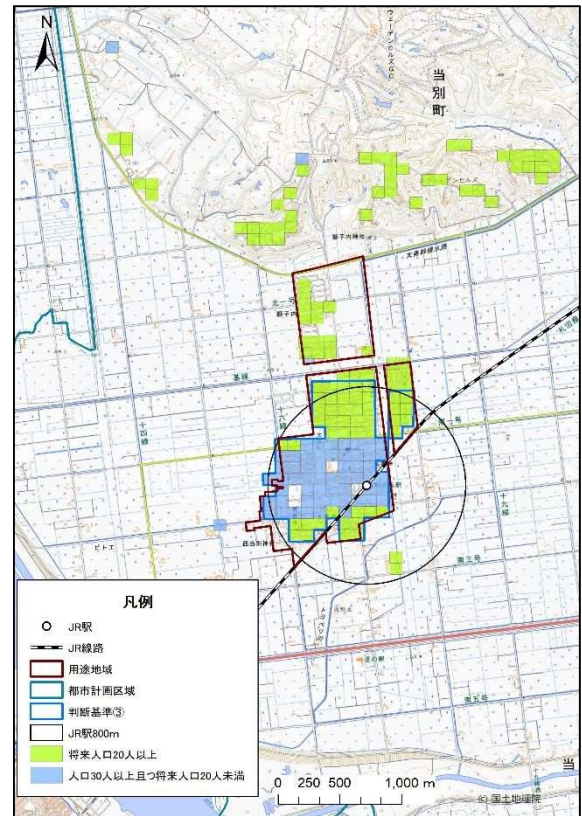


太美市街地

③ 将来人口密度が比較的維持されるもしくは、人口維持が求められる区域

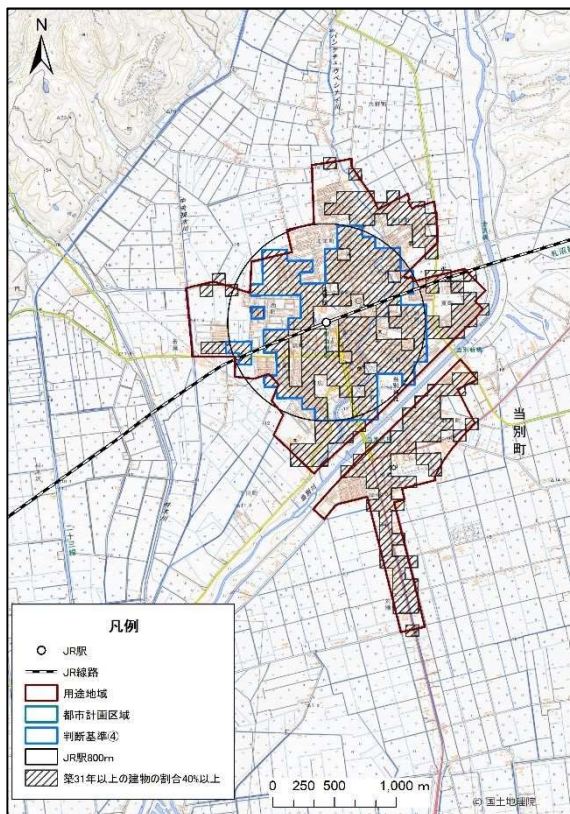


本町市街地

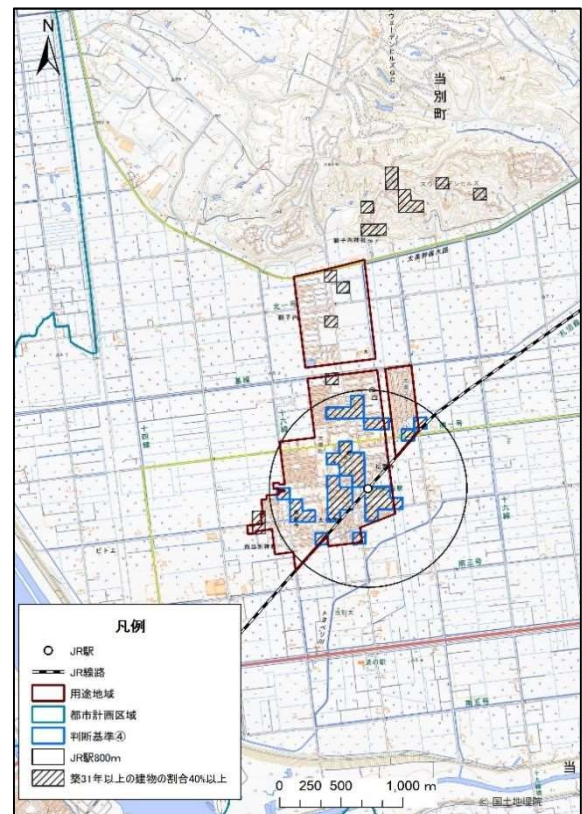


太美市街地

④ 築年数が古い住宅の集積エリアで近い将来に住宅等の更新エリアとして位置付けるべき区域

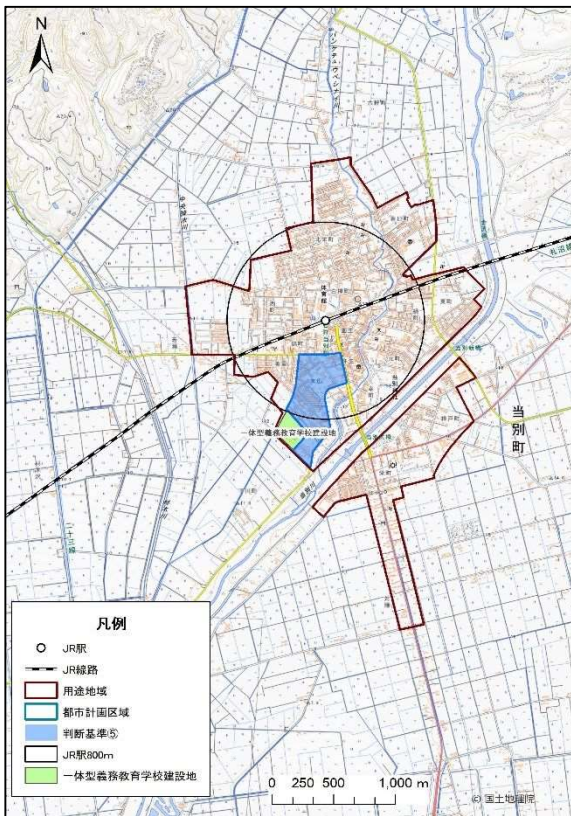


本町市街地

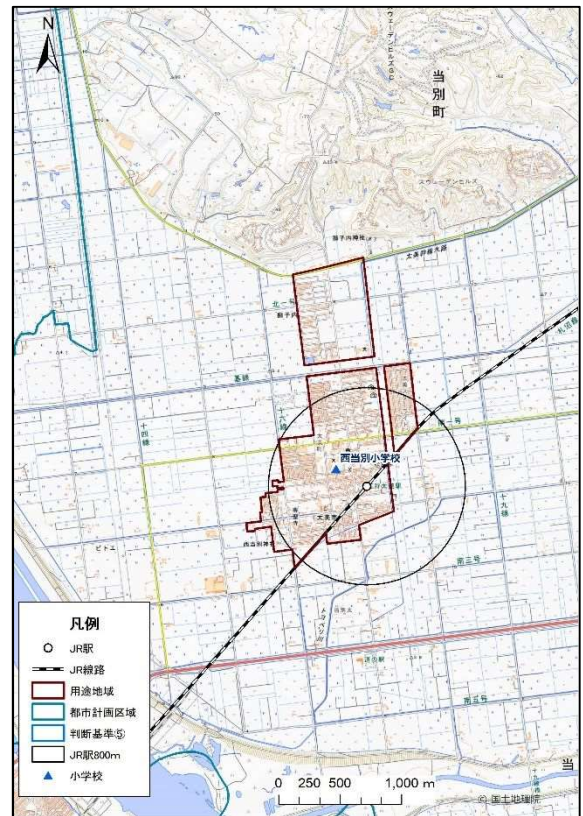


太美市街地

⑤ 一体型義務教育学校の整備に伴う子育て世代向けの住宅整備を進める区域

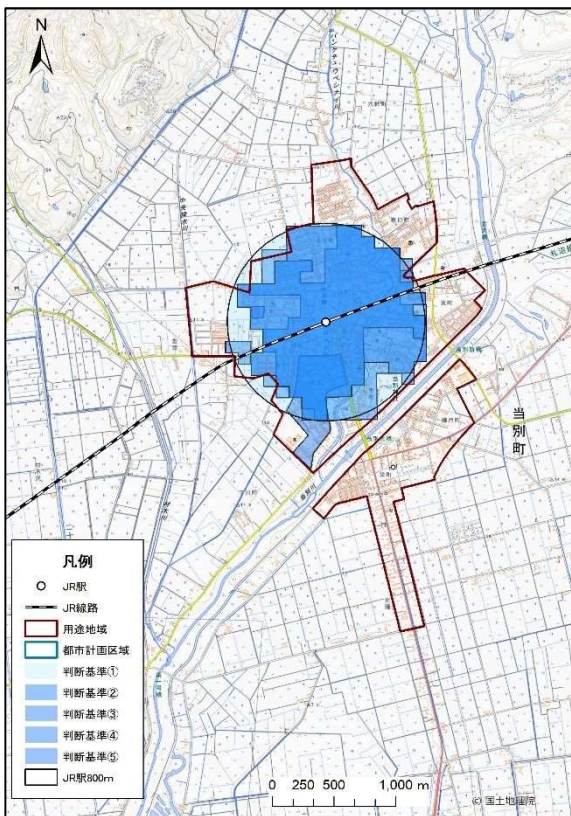


本町市街地

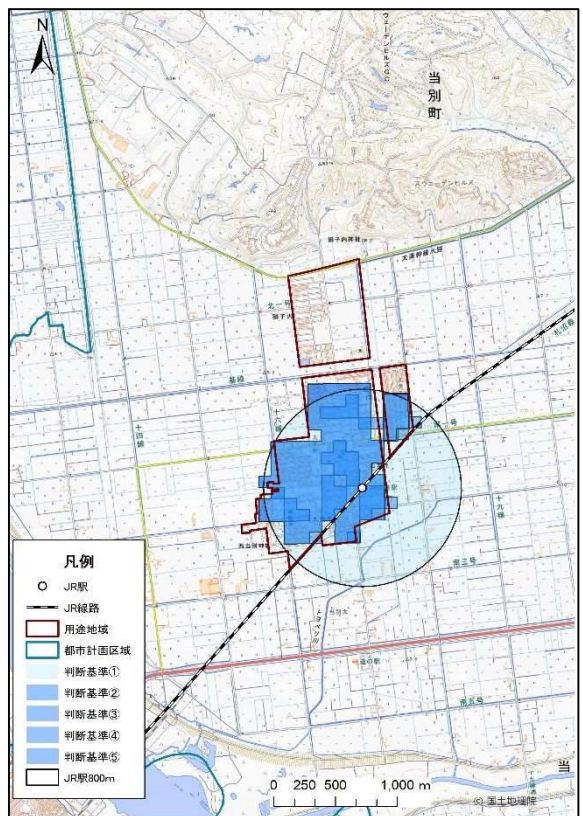


太美市街地

⑥ 各条件の重ね合わせ



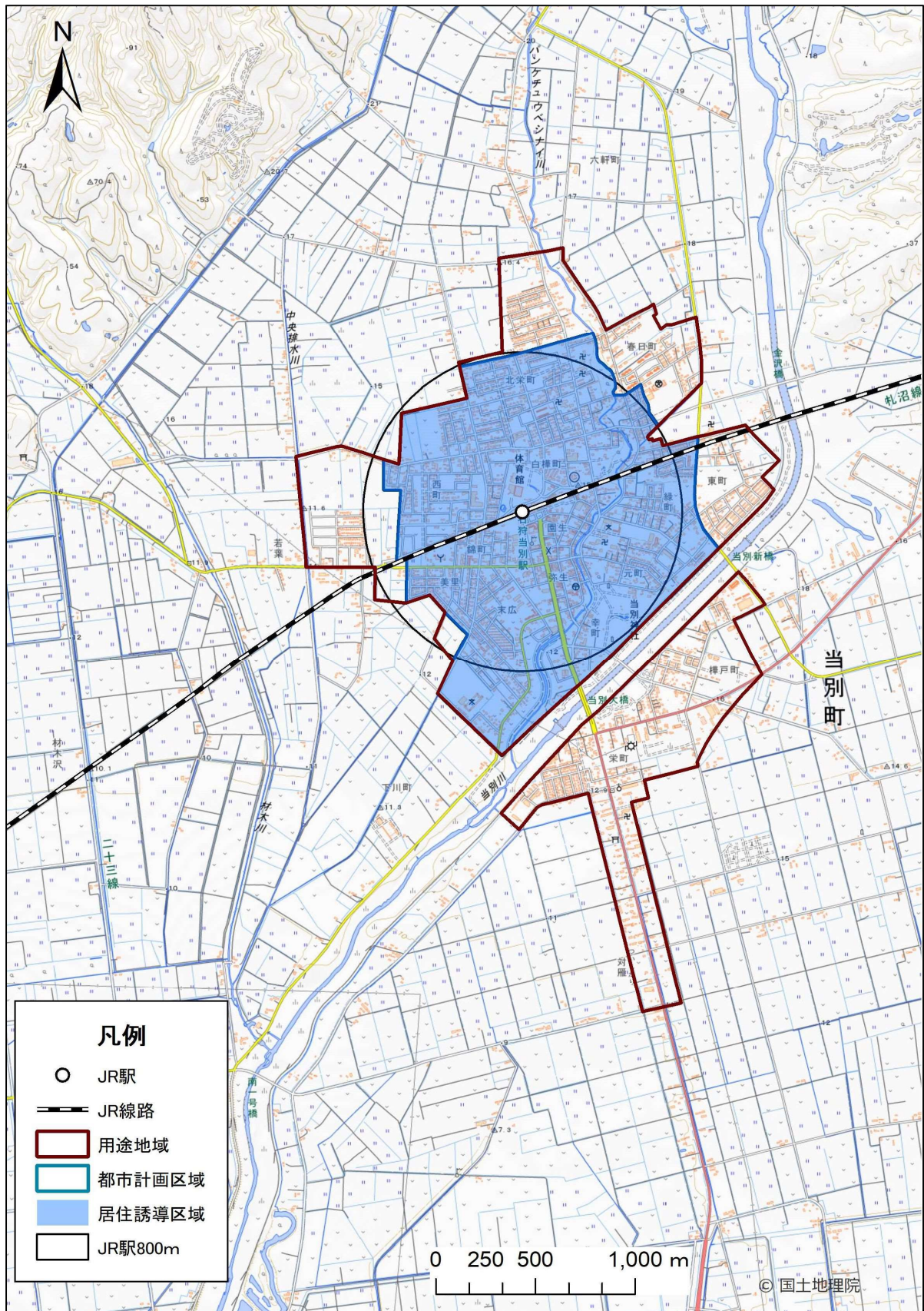
本町市街地



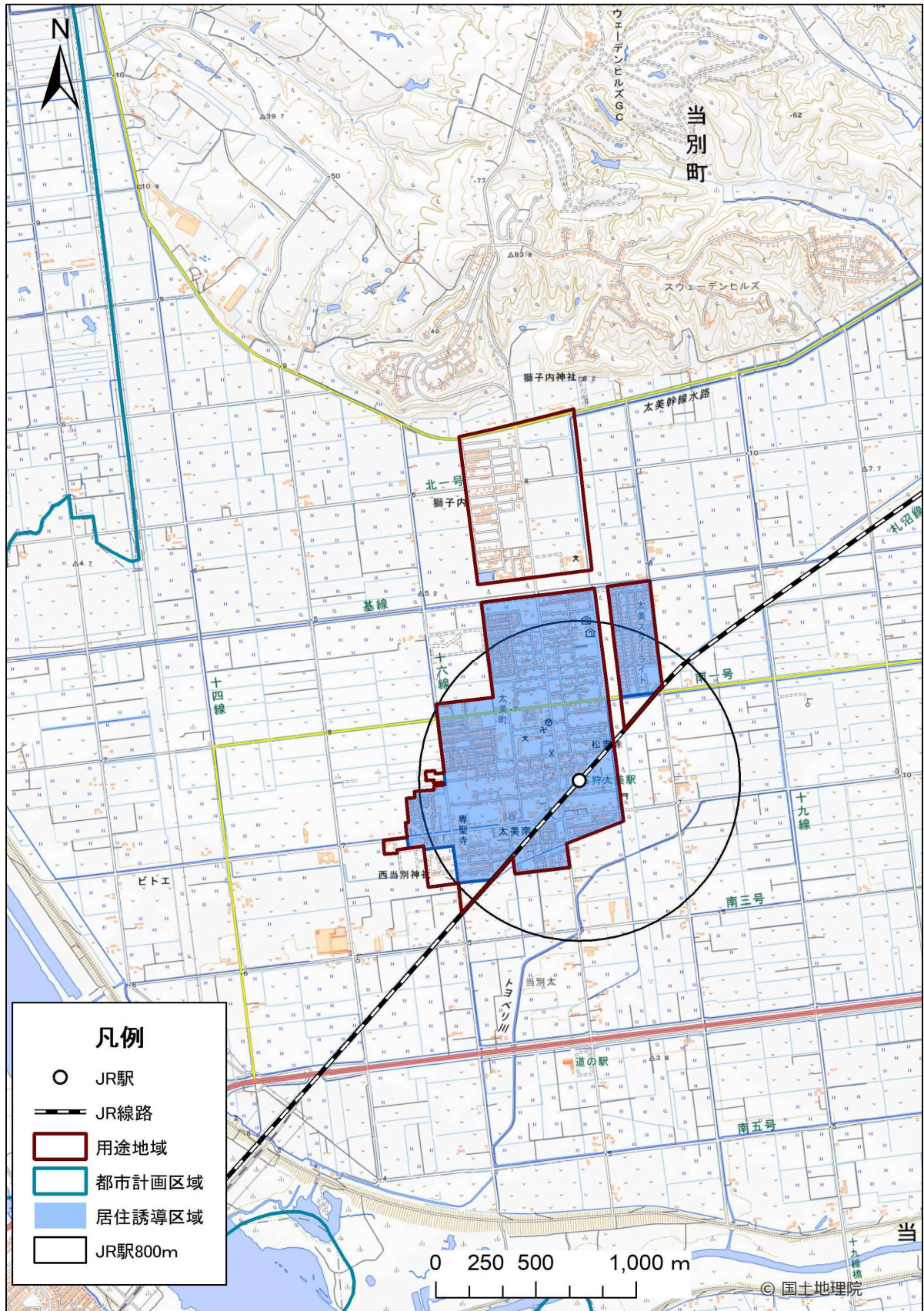
太美市街地

4.1.3. 居住誘導区域の設定

重ね合わせ結果をもとに地形・地物等の境界を考慮し、居住誘導区域を設定します。



本町市街地での居住誘導区域の設定



太美市街地での居住誘導区域の設定

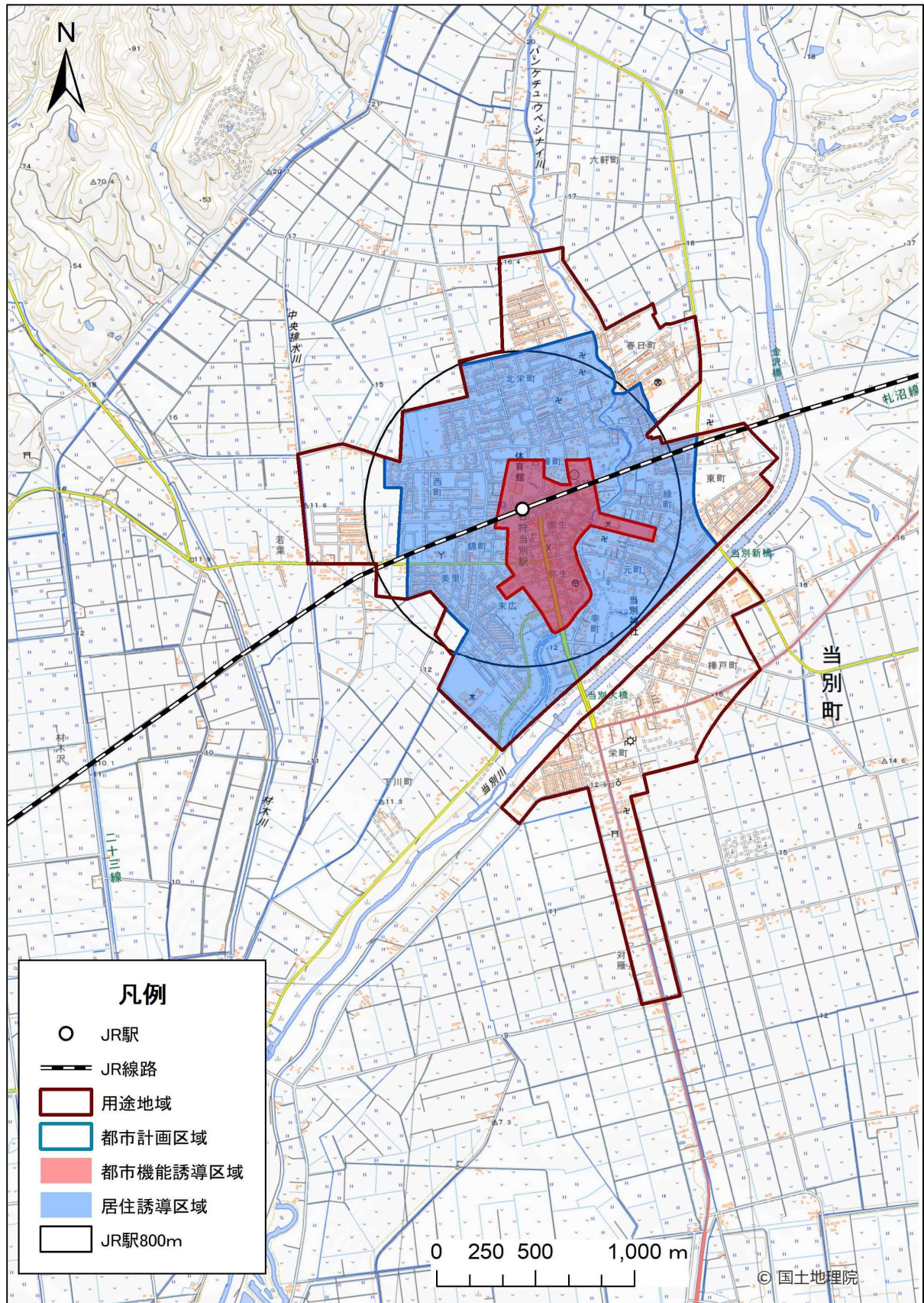
(参考) 居住誘導区域に定めない区域の確認

下記の各項目について当別町における現状を把握した上で、居住誘導区域に定めない区域の確認を行いました。

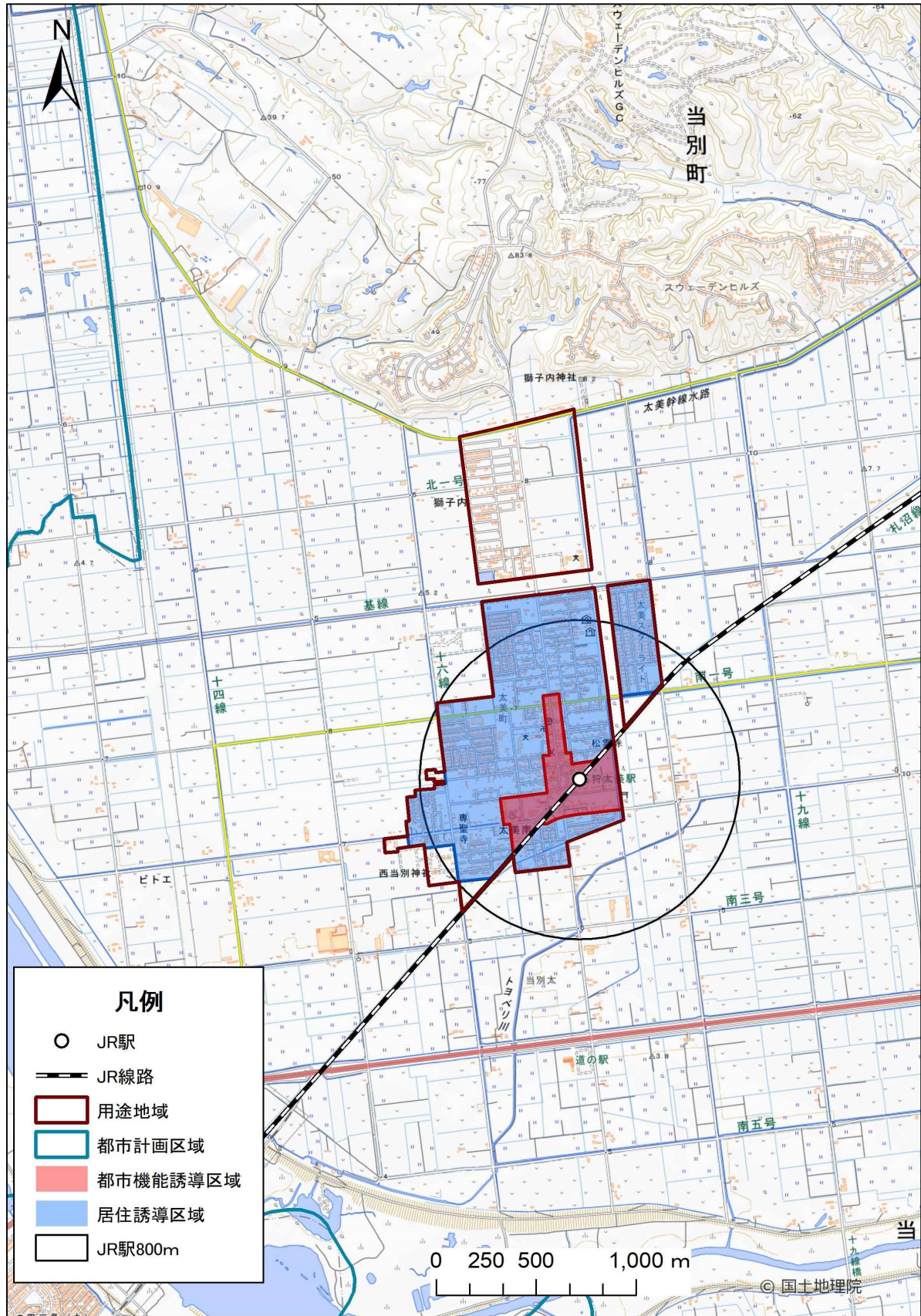
対象区域		当別町における状況及び対応方針
都市再生法、同法施行令により、「居住誘導区域を検討できない区域」	市街化調整区域	指定なし
	災害危険区域(建築基準法)(建築基準法第39条第2項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されているものに限る)	用途地域内に指定なし
	農用地区域(農振法)、農地・牧草地(農地法)	用途地域内に指定なし
	特別地域(自然公園法)、保安林(森林法)	用途地域内に指定なし
都市計画運用指針により、「原則として居住誘導区域に設定できない区域」	土砂災害特別警戒区域	用途地域内に指定なし
	災害危険区域(住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く)	用途地域内に指定なし
	急傾斜地崩壊危険区域	用途地域内に指定なし
都市計画運用指針により、「適当で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区域」	土砂災害警戒区域	用途地域内に指定なし
	浸水想定区域	本町市街地及び太美市街地ともに浸水想定区域となっているが、ハザードマップの改定・見直しを行い「当別町防災マップ」の改訂版として全戸配布し防災セミナーや出前講座等を通じ、マップの活用について周知徹底を図るとともに、防災危機管理体制の整備や地域防災力の強化、迅速な情報伝達手段の拡充等により防災体制を強化することで検討区域に含めた。
都市計画運用指針により、「慎重に判断を行うことが望ましい区域」	用途地域のうち工業専用地域、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	該当なし
	特別用途地区、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	該当なし
	過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空き地等が散在している区域	該当なし

4.1.4. 都市機能誘導区域及び居住誘導区域の設定

これまでの検討より、都市機能誘導区域及び居住誘導区域を以下のとおり設定します。



本町市街地での都市機能誘導区域と居住誘導区域の重ね合わせ



太美市街地での都市機能誘導区域と居住誘導区域の重ね合わせ