

## 第4章 居住誘導区域の設定

### 1 居住誘導区域の設定の方針

#### (1) 居住誘導区域の望ましい区域像

居住誘導区域は、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を示すものです。

「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）」では、居住誘導区域の望ましい区域像として、以下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

##### i) 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ができる区域、及び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

##### ii) 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

※ 生活サービス機能の持続性確保に必要な人口密度としては、計画的な市街化を図るべき区域とされる市街化区域の設定水準が一つの参考となる。

##### iii) 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であって、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

出典：立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）

## (2) 居住誘導区域の設定の方針

居住誘導区域の望ましい区域像を踏まえ、本市における居住誘導区域の設定の方針を以下のとおりとします。

### 1) 居住誘導区域の基本的な考え方

居住誘導区域は、将来にわたり人口集積の見込まれる地域、公共交通軸の沿線、生活サービス施設の徒歩圏など、身近な範囲で快適に生活できる、生活利便性が確保される区域とします。

また、既に都市基盤が整備され、新たなインフラ整備を伴わずとも、良好な住環境が形成された区域とします。

このようなことから、以下の考えのもと、居住誘導区域を設定します。

なお、区域界については地形地物などにより定めるほか、都市計画事業等により市街地が拡大する場合は、居住誘導区域の再編を検討します。

#### ■ 居住誘導区域設定の考え方

項目	考え方
将来人口見通し	・市街化区域のうち、令和27年に人口密度が40人/ha以上となる見込の範囲及び平成27年から令和27年にかけて人口が増加する見込の範囲
公共交通軸の徒歩圏	・土浦駅・荒川沖駅・神立駅の徒歩圏(800m) ・バス停の徒歩圏(300m)
コミュニティ交通導入見込の範囲	・地域公共交通計画におけるコミュニティ交通の導入を促進する地域かつ令和27年時点で人口密度が30人/ha以上となる見込の範囲
生活サービス施設の徒歩圏	・商業施設、医療施設、介護福祉施設、全ての徒歩圏に含まれる範囲
都市基盤整備の状況	・市街地開発事業等により、都市基盤が整っている地区(実施中含む、工業団地は含まない)

## 2) 居住誘導区域から除外する区域

立地適正化計画作成の手引きに基づき、居住地としての安全性や土地利用の現状・方針等を踏まえ、居住誘導区域から除外する区域について、個別に検討します。

### ■ 居住誘導区域から除外する区域

除外する区域	考え方
土砂災害(特別)警戒区域 急傾斜地崩壊危険区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土砂災害(特別)警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域については、人的被害等が発生するおそれが高いことから除外する。</li> </ul>
地域地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工業地域、工業専用地域、地区計画により住宅用途を制限している商業系地域については、居住に適さないため除外する。</li> <li>・準工業地域内で工業系土地利用の割合が高い地域については、居住に適さないため除外する。(ただし、市街地のまとまりや連続性から居住誘導区域に含める場合もある。)</li> </ul>
非可住地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自衛隊駐屯地や都市公園は非可住地のため除外する。</li> </ul>

### 3) 居住誘導における考慮事項

市街化区域内で災害（土砂災害を除く）が想定される地域については、計画的な防災対策を前提として居住誘導区域に設定します。

#### ■ 居住誘導における考慮事項

災害種類	災害リスクと居住誘導の考え方
洪水	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 霞ヶ浦及び桜川の沿岸が浸水想定区域に指定されており、土浦駅を含む広い範囲で 3.0～5.0m 未満の浸水が想定されるが、土浦駅周辺は既に市街化が進行しており、居住及び都市機能が集積していることから、雨水排水対策の推進、防災意識の高揚、地域防災力の強化、避難行動支援等を計画的に実施することを前提に<u>居住誘導区域に含めることとする。</u></li> </ul>
内水	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土浦駅周辺、荒川沖駅周辺、神立駅周辺及び藤沢周辺地区において 0.5～1.0m 未満の内水の発生が想定されるが、既に市街化が進行しており、居住及び都市機能が集積していることから、雨水排水対策を計画的に推進することを前提に<u>居住誘導区域に含めることとする。</u></li> </ul>
地震災害	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 液状化の可能性のあるエリアについては、霞ヶ浦沿岸から土浦駅周辺に分布しているが、土浦駅周辺は既に市街化が進行しており、居住及び都市機能が集積していることから、情報の周知をするとともに避難場所の確保を行うことを前提に<u>居住誘導区域に含めることとする。</u></li> <li>・ 大規模盛土造成地は、経過観察等により安全性の確認を実施する箇所として国のガイドラインに基づき抽出した地区であることから、経過観察を引き続き継続しつつ、<u>居住誘導区域に含めることとする。</u></li> </ul>

## 2 居住誘導区域の設定

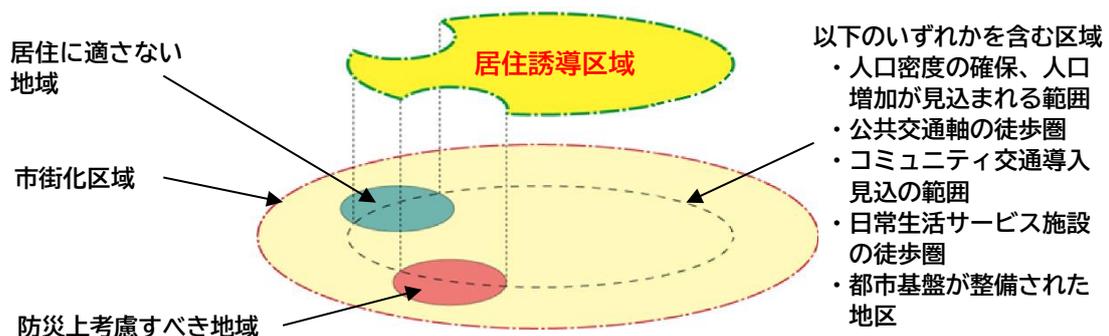
### (1) 居住誘導区域の検討フロー

居住誘導区域を決める検討フローを以下のとおりとします。居住誘導区域の設定の方針を踏まえ、災害ハザードエリアへの対応を検討した上で居住誘導区域を設定します。

ステップ1：市街化区域のうち、以下の①～⑤のいずれかを含む区域を設定	
①将来人口の視点	①-1 令和27年時点で人口密度が40人/ha以上となる見込の範囲 ①-2 平成27年から令和27年にかけて人口が増加する見込の範囲
②公共交通軸の徒歩圏	②-1 鉄道駅からの徒歩圏域(800m) ②-2 バス路線の停留所からの徒歩圏域(300m)
③コミュニティ交通導入見込の範囲	③-1 地域公共交通計画におけるコミュニティ交通の導入促進の地域かつ令和27年時点で人口密度が30人/ha以上となる見込の範囲
④日常生活サービス施設の徒歩圏	④-1 医療施設、介護福祉施設、商業施設全ての徒歩圏に含まれる範囲
⑤都市基盤整備の状況	⑤-1 市街地開発事業等により都市基盤が整っている地区(実施中含む、工業団地は含まない)

ステップ2：居住誘導区域から除外する区域の抽出	
⑥居住に適さない地域	⑥-1 工業地域、工業専用地域、地区計画により住宅用途を制限している商業系地域、都市公園等の都市施設、その他の非可住地 ⑥-2 準工業地域内で工業系土地利用の割合が高い地域 ※市街地のまとまりや連続性から、居住誘導区域に含める場合もある。
⑦防災上考慮すべき地域	⑦-1 土砂災害(特別)警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域 ※土砂災害(特別)警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域は除外し、その他のハザードエリアについては計画的な防災対策を前提に居住誘導区域に含める。

### 居住誘導区域の設定



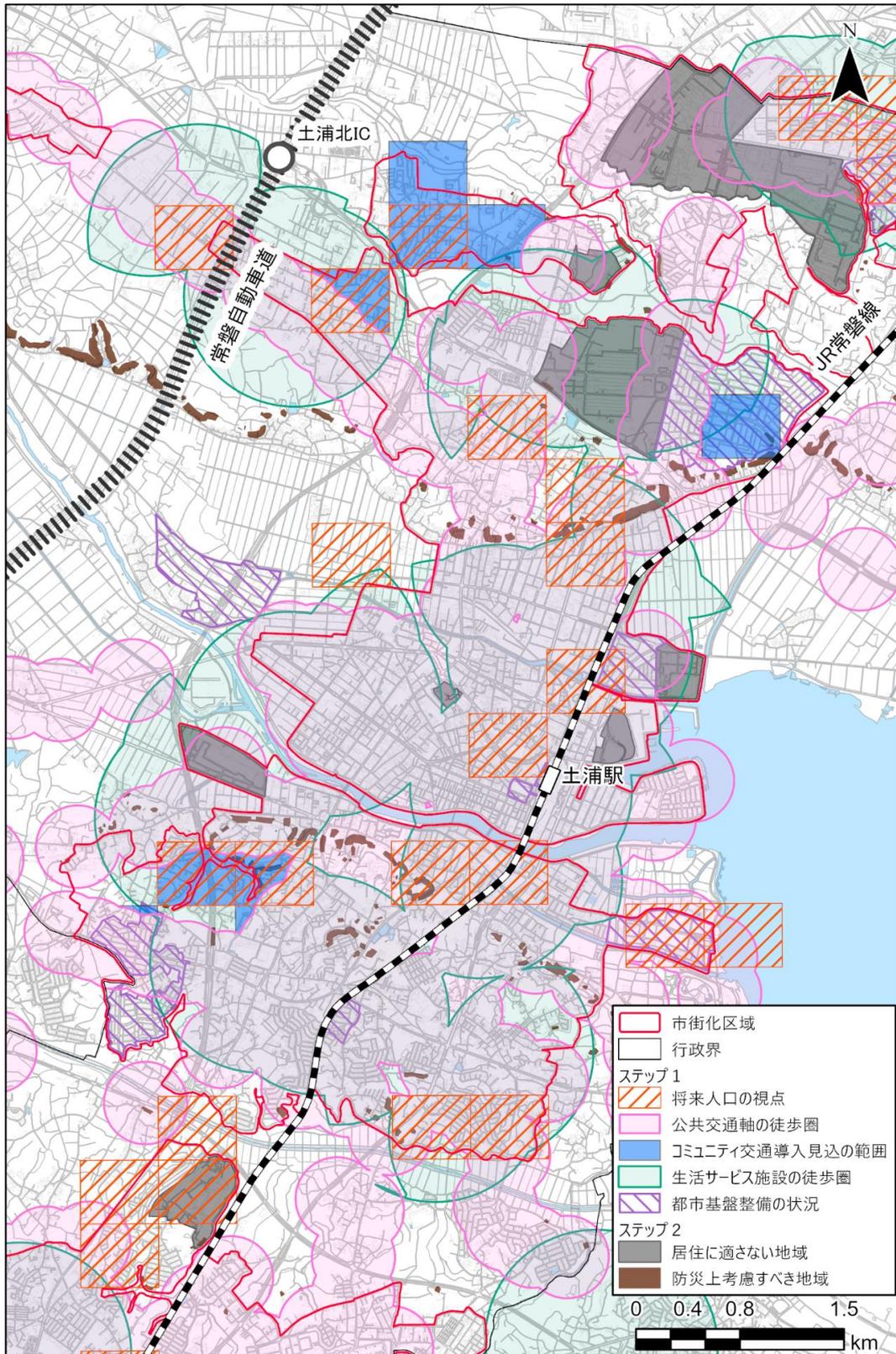
※ 境界は用途界や地形地物等を考慮し設定

## (2) 居住誘導区域の設定

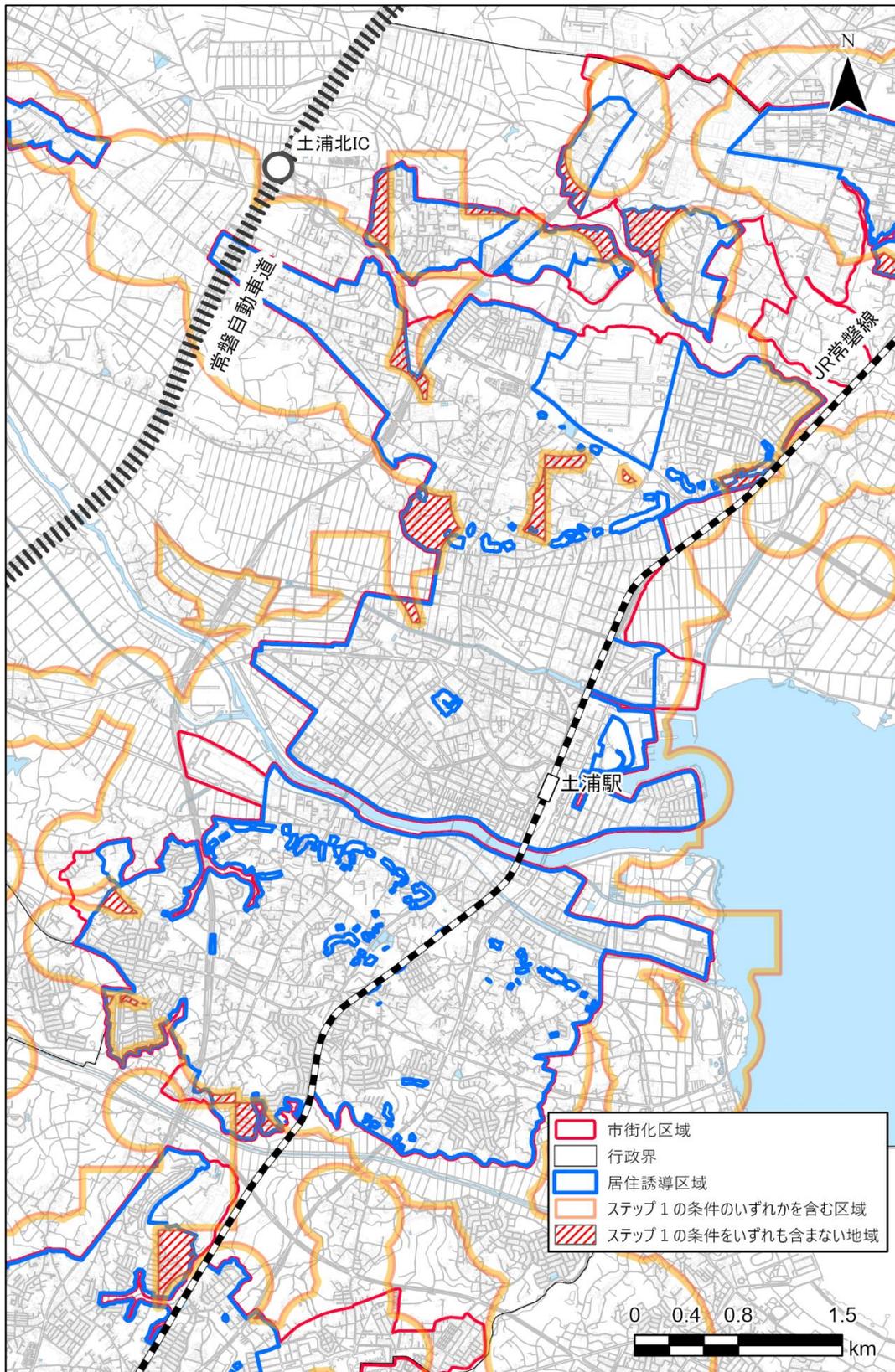
居住誘導区域の検討フローに基づき、居住誘導区域を設定します。

### 1) 市中央部

#### ■ 現況図

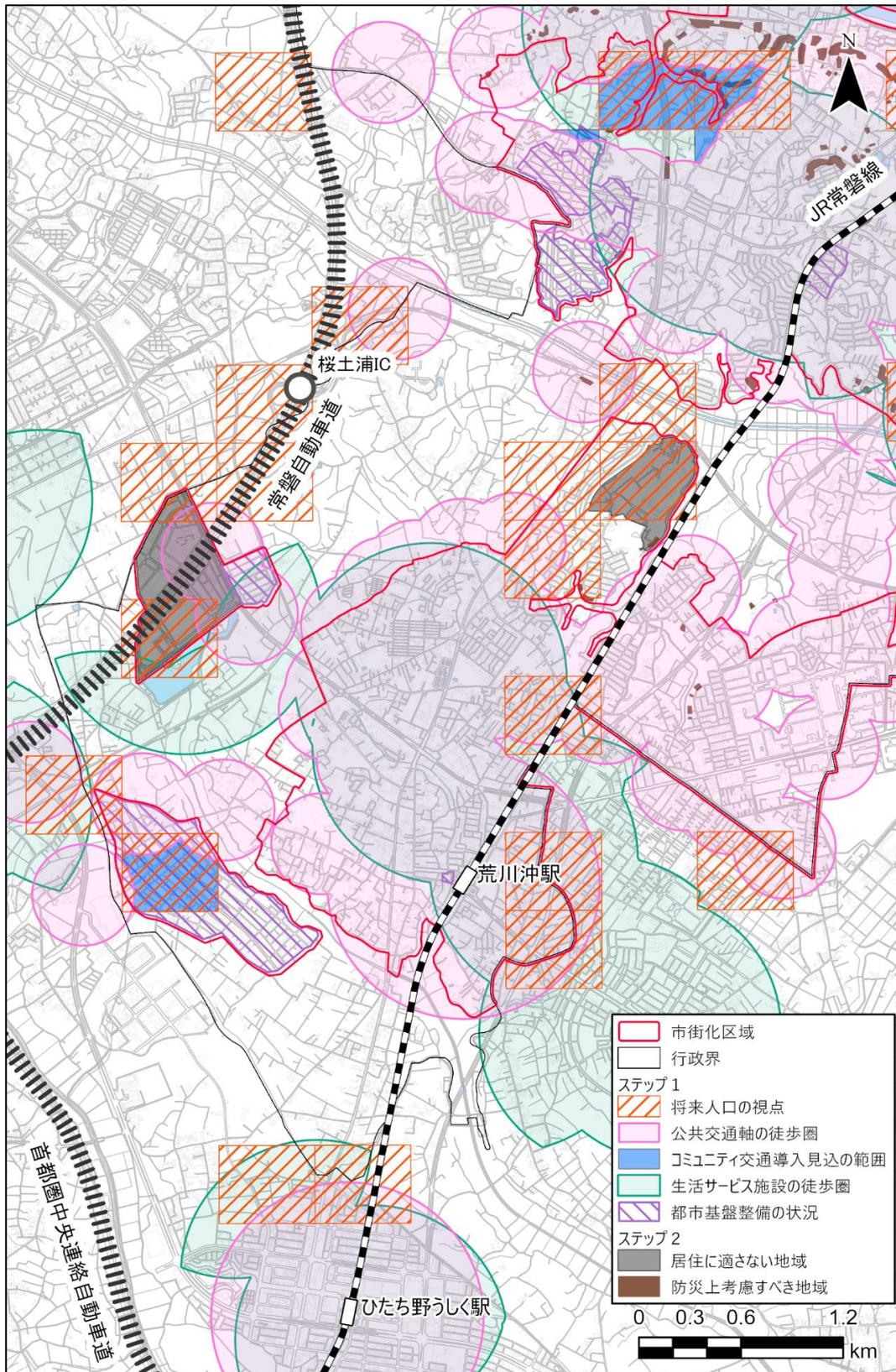


■ 居住誘導区域

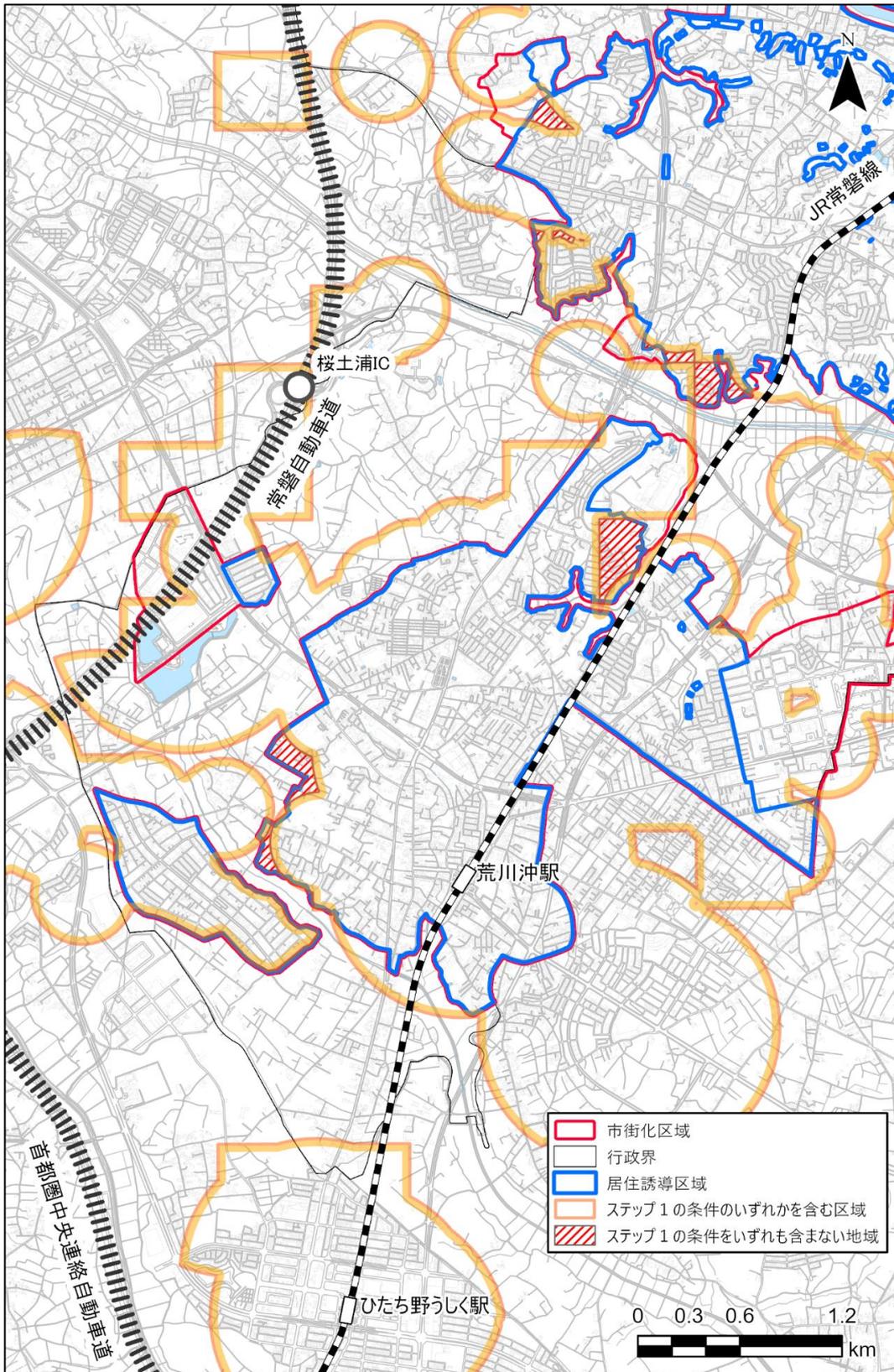


## 2) 市南部

### ■ 現況図

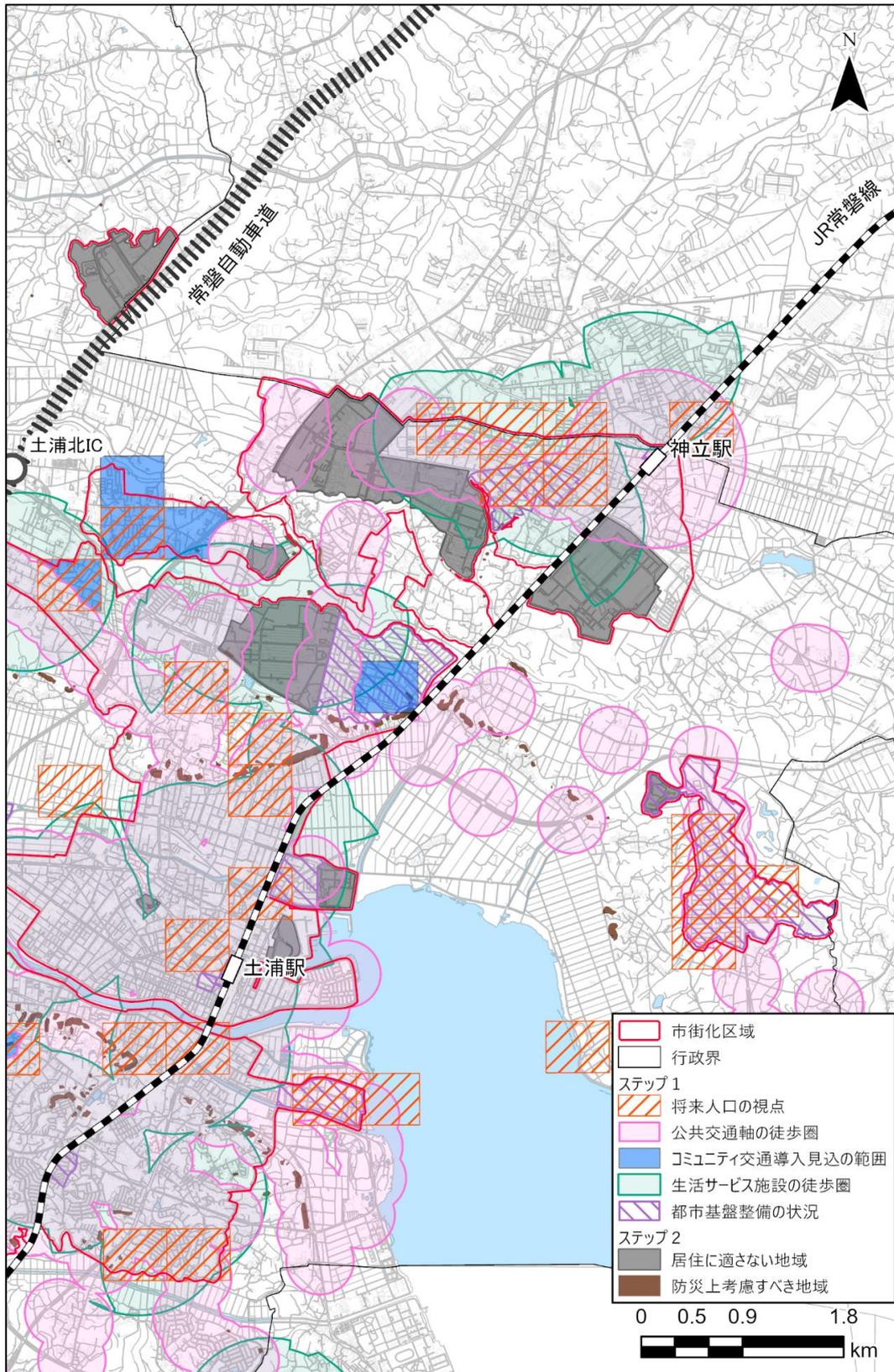


■ 居住誘導区域

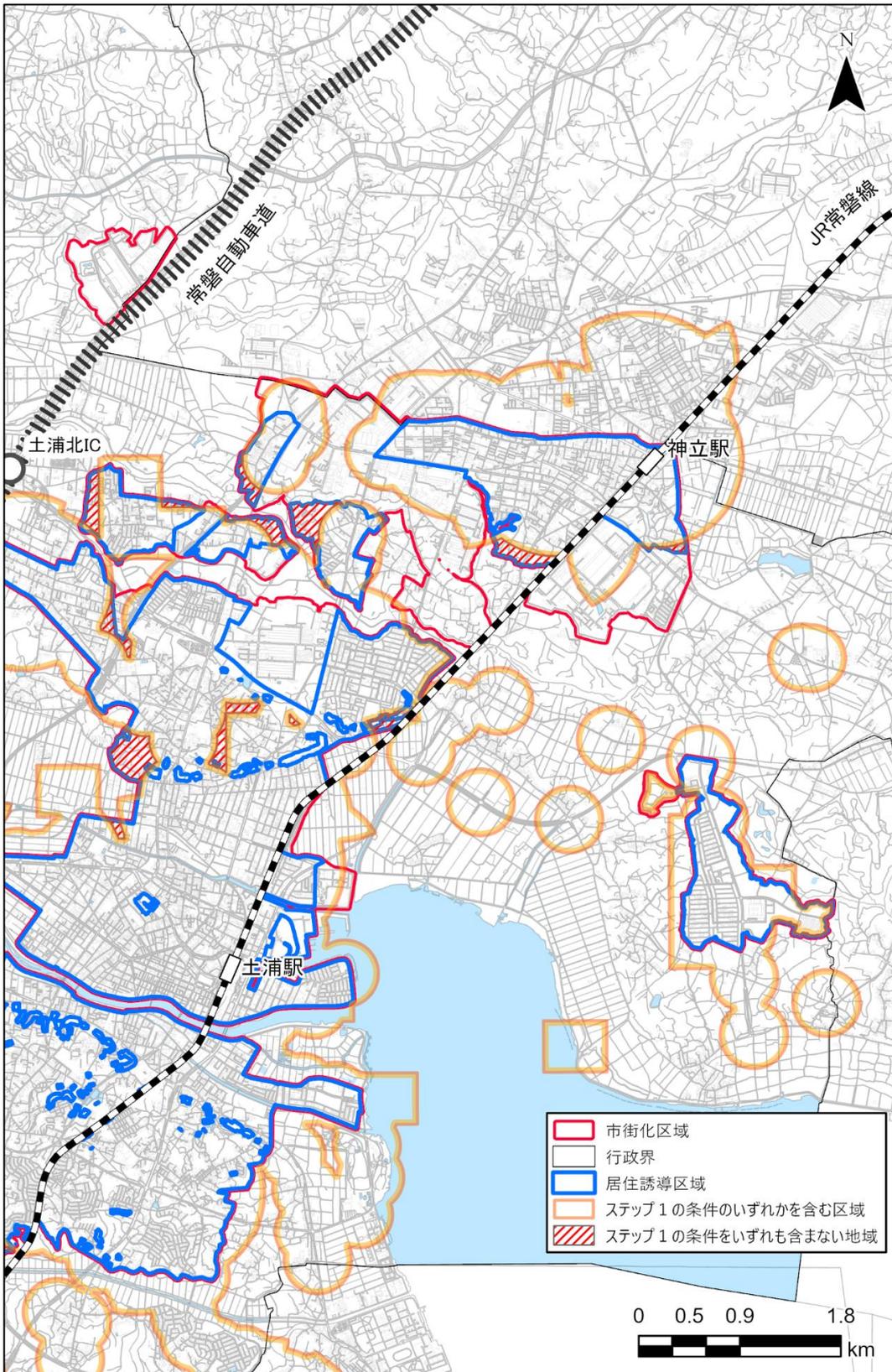


### 3) 市北東部

■ 現況図

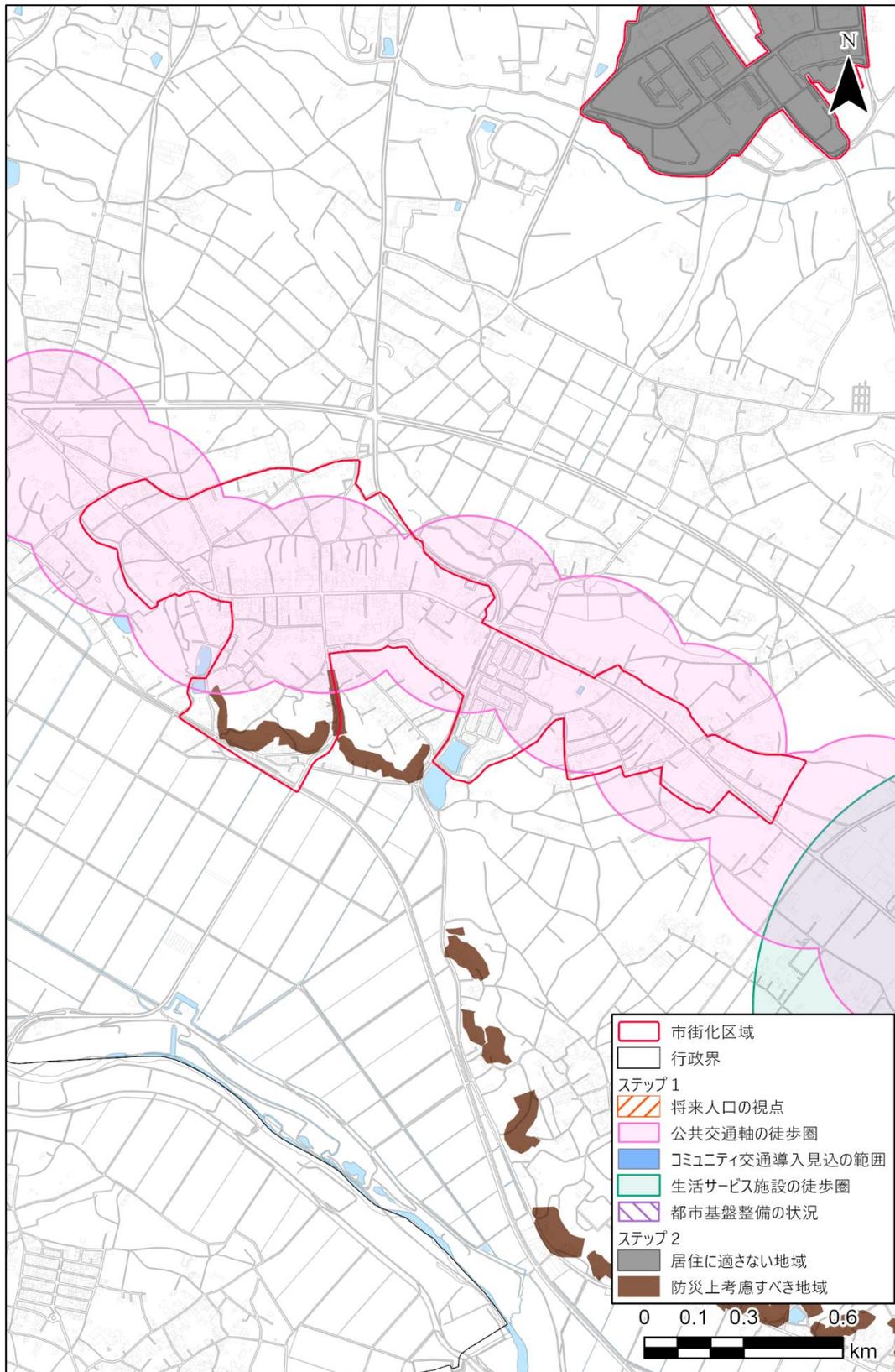


■ 居住誘導区域

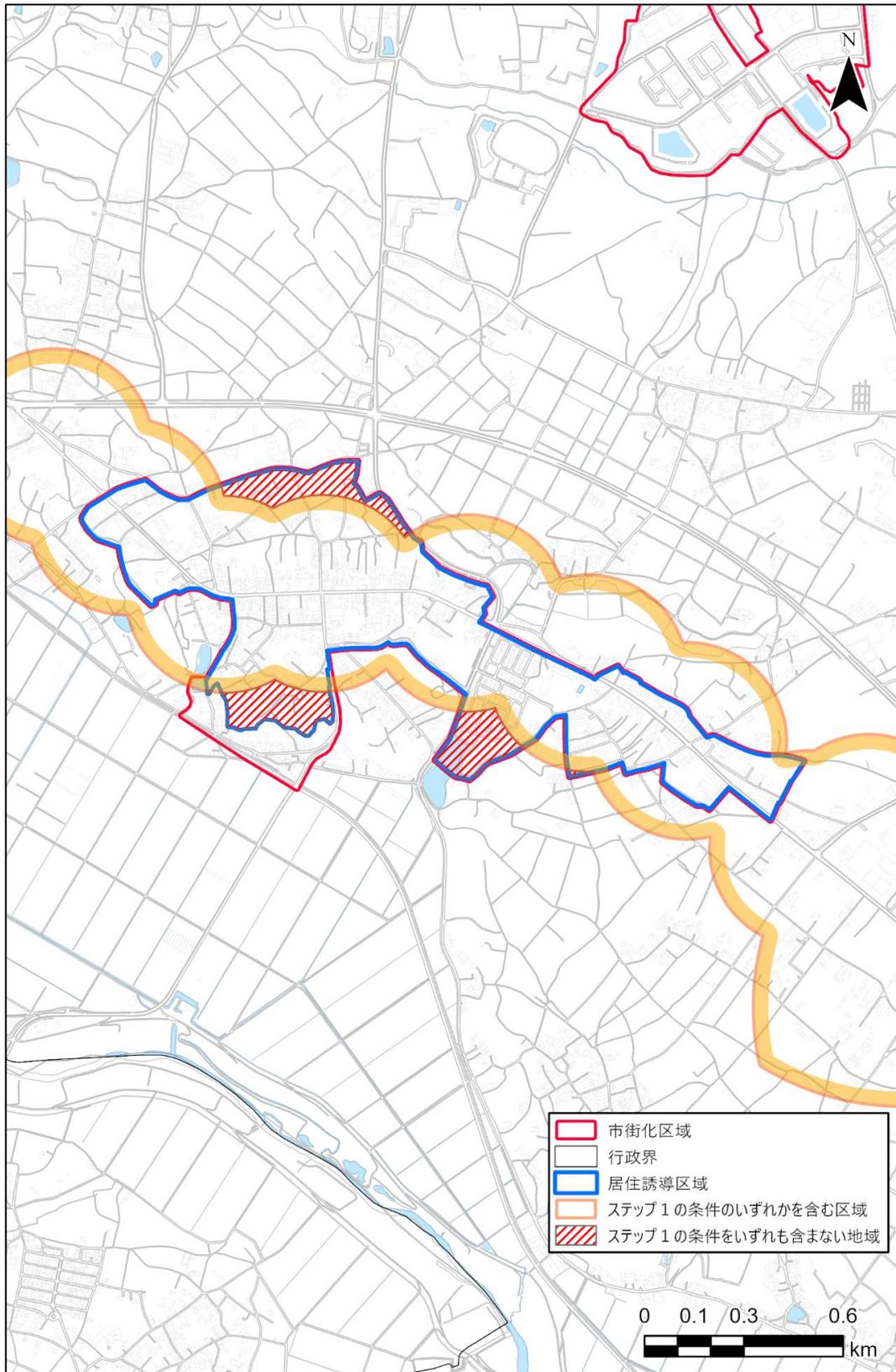


## 4) 市北西部

### ■ 現況図



■ 居住誘導区域



### 5) 居住誘導区域の全体図

