

# 第5章 居住誘導区域の設定

- 5-1 居住誘導区域の基本的な考え方
- 5-2 居住誘導区域の選定条件
- 5-3 居住誘導区域の設定



## 5-1 居住誘導区域の基本的な考え方

居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても一定の区域において人口密度を維持することにより、区域内の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、居住の誘導を図る区域で、「国土交通省：立地適正化計画策定の手引き」では、以下のように示されています。

### 望ましい区域像【立地適正化計画の手引き 令和5年3月版より】

#### 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のできる区域、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

本市では、市街化区域内の大部分に居住環境が形成されておりますが、将来人口の分布状況を基に、公共交通のアクセス性、日常利便施設の立地状況、土地利用や災害リスク等から居住誘導区域を選定します。



## 5-2 居住誘導区域の選定条件

居住誘導区域の設定は、以下の①～⑥の条件を基に、エリアの選定を2ステップで検討します。

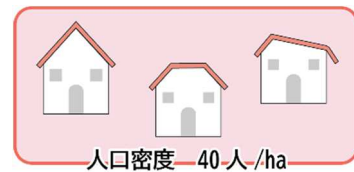
なお、都市再生特別措置法第81条第19項より、市街化調整区域は居住誘導区域の選定対象としません。

### ステップ1 居住誘導区域に含めるエリアの検討

#### ① 将来人口の分布状況による選定

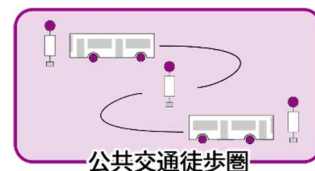
『令和17年100mメッシュ人口』による居住地域(概ね40人/ha以上)

※1ha当たり40人：既成市街地の人口密度の基準



#### ② 公共交通へのアクセス性による選定

『公共交通徒歩圏域』



#### ③ 日常的に利用する施設の立地状況による選定

『商業施設(スーパー・コンビニエンスストア)』、『医療施設(病院・診療所)』、『子育て支援施設(児童・保育施設)』、『教育施設(小中学校)』、『福祉施設(介護事業所)』の徒歩圏域



#### ④ 市街地形成状況による選定

近年住宅建設が進んでいる地域



①～④の選定エリアをすべて重ね合わせ

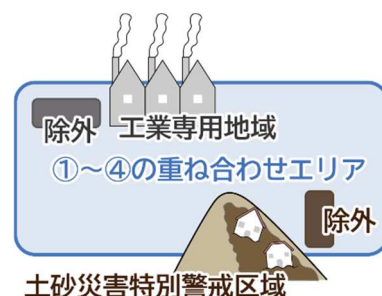
### ステップ2 居住誘導区域に含めないエリアの検討

#### ⑤ 防災指針に基づく災害リスクによる限定

『土砂災害特別警戒区域』を除外

#### ⑥ 土地利用状況による限定

『工業地域』『工業専用地域』を除外  
居住の用途として利用されないエリアを除外



①～④の選定エリアから除外



- 第1章  
はじめに
- 第2章  
江別市の  
現状と課題
- 第3章  
基本的な  
方針
- 第4章  
防災指針
- 第5章  
居住  
誘導区域の  
設定
- 第6章  
都市機能  
誘導区域の  
設定
- 第7章  
誘導施設の  
設定
- 第8章  
誘導施策
- 第9章  
届出制度
- 第10章  
目標値と  
計画の評価

## ① 将来人口の分布状況による選定

『令和17年100mメッシュ人口』による居住エリア（概ね40人/ha以上のメッシュ）を選定します。

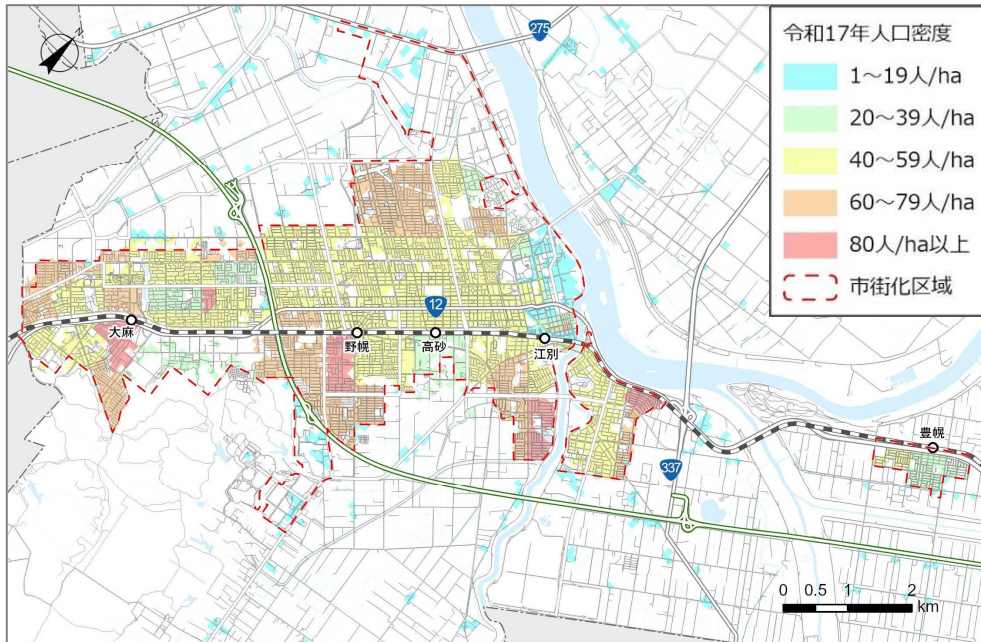


図 5-1 令和17年人口密度

※江別市推計（令和17年）を基に作成

## ② 公共交通へのアクセス性による選定

『公共交通徒歩圏域』を選定します。

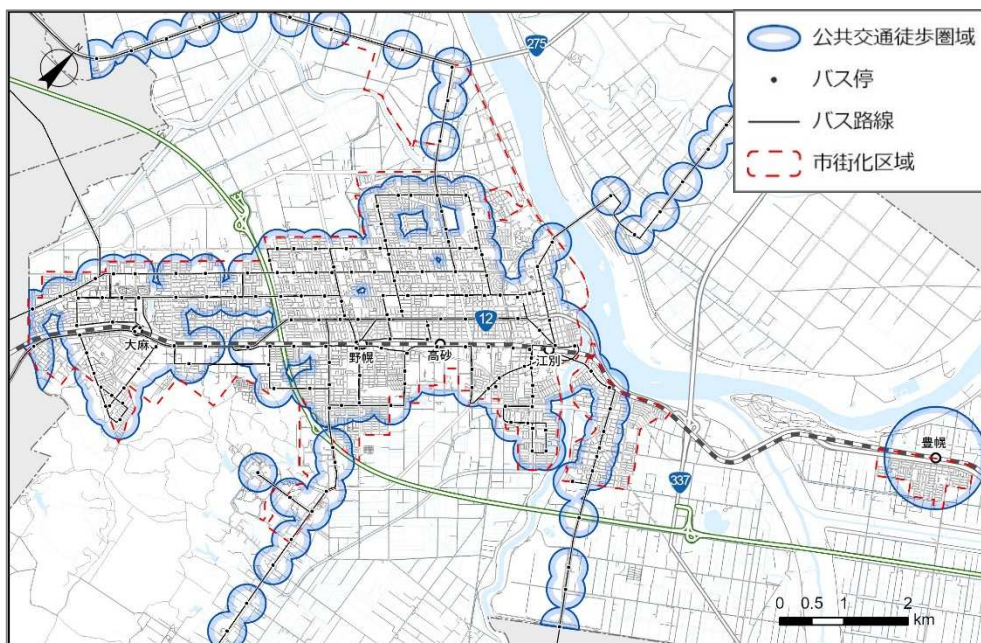


図 5-2 公共交通徒歩圏域

※公共交通徒歩圏域は鉄道駅800m、バス停300m圏域とし、デマンド交通の運行エリアは除く



③ 日常的に利用する施設の立地状況による選定

『教育施設（小中学校）』、『医療施設（病院・診療所）』、『子育て支援施設（児童・保育施設）』、『福祉施設（介護事業所）』、『商業施設（スーパー・コンビニエンスストア）』の徒歩圏域となるエリアを選定します。

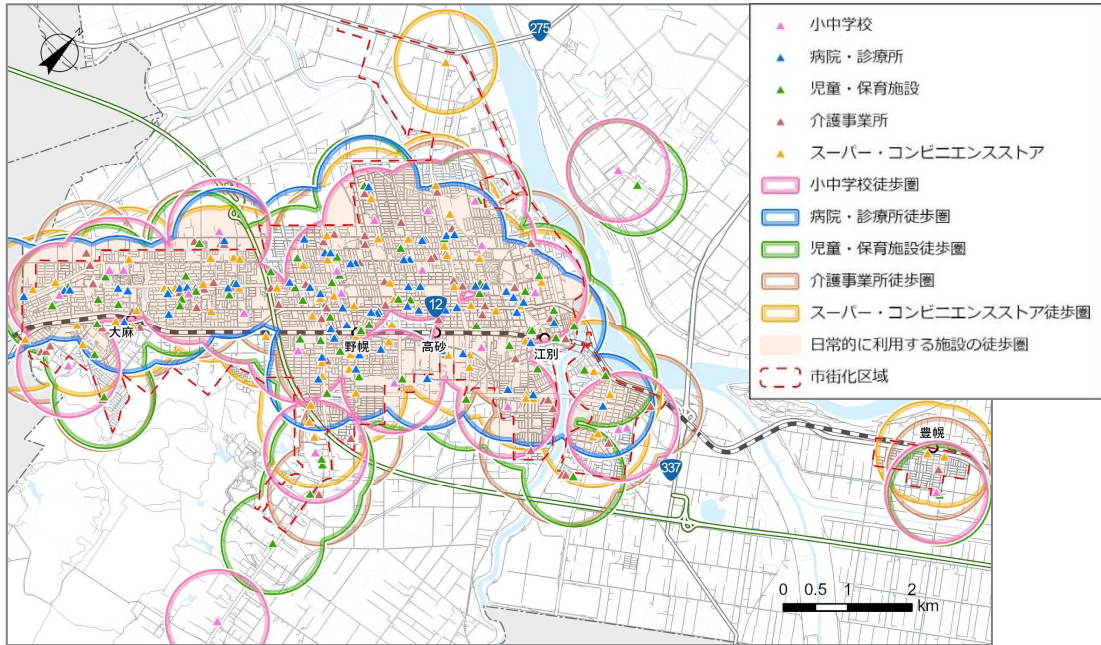


図 5-3 日常的に要する施設の徒歩圏域

※徒歩圏域は 800mに設定

④ 市街地形成状況による選定

近年住宅建設が進んでいる地域であることから、以下の地域を含めます。

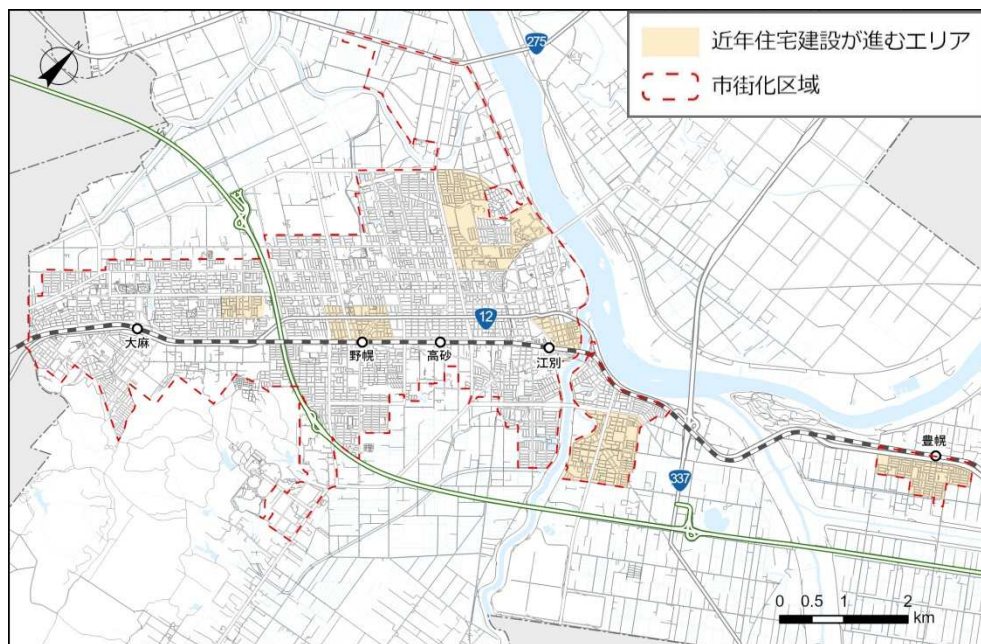


図 5-4 近年住宅建設が進んでいるエリア

第 1 章  
はじめに

第 2 章  
現状と課題

第 3 章  
方針 基本的な

第 4 章  
防災指針

第 5 章  
設定 居住誘導区域の

第 6 章  
設定 都市機能誘導区域の

第 7 章  
設定 誘導施設の

第 8 章  
誘導施策

第 9 章  
届出制度

第 10 章  
目標値と計画の評価



①～④を踏まえ、居住に適すると考えられるエリアを選定しました。

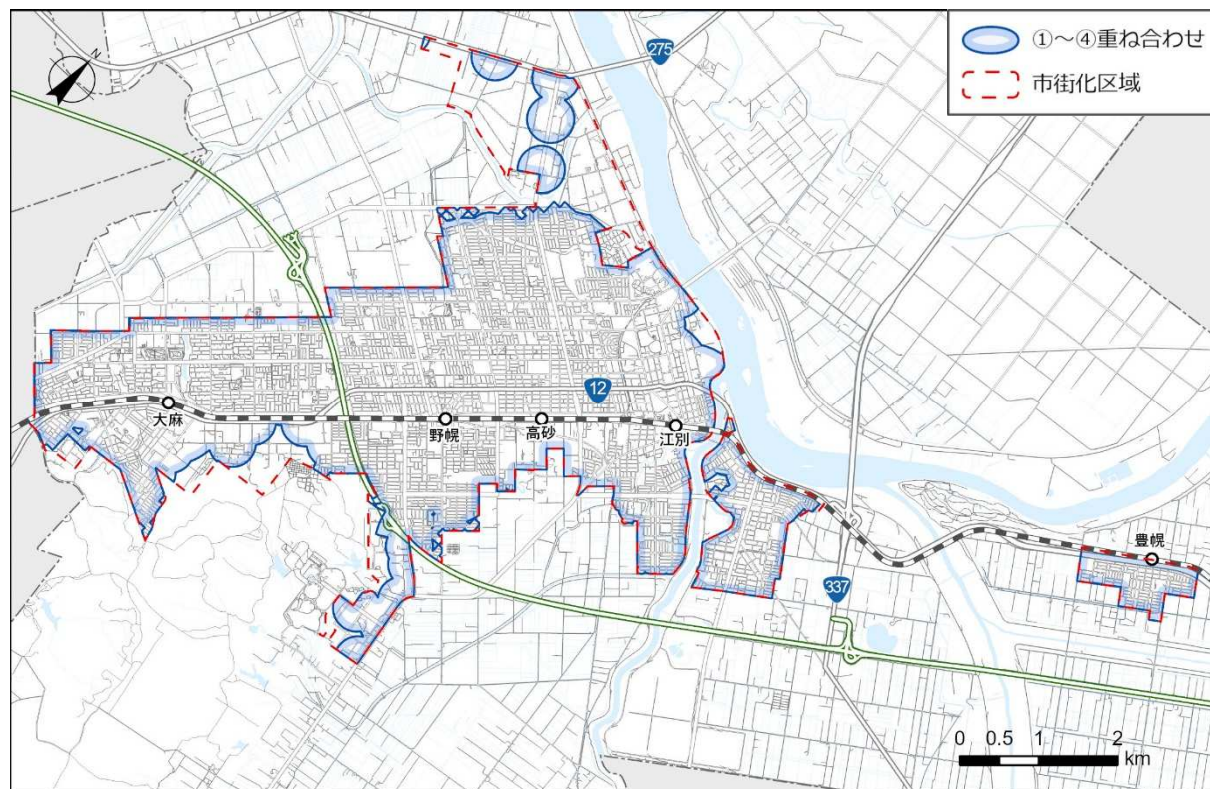


図 5-5 条件①～④の重ね合わせにより選定されたエリア

- 第 1 章  
はじめに
- 第 2 章  
江別市の  
現状と課題
- 第 3 章  
基本的な  
方針
- 第 4 章  
防災指針
- 第 5 章  
居住  
誘導区域の  
設定
- 第 6 章  
都市機能  
誘導区域の  
設定
- 第 7 章  
誘導施設  
の設定
- 第 8 章  
誘導施策
- 第 9 章  
届出制度
- 第 10 章  
目標値と  
計画の評価



⑤ 防災指針に基づく災害リスクによる限定

- 『土砂災害特別警戒区域』を除外します。
- 『土砂災害警戒区域』は、防災指針に基づく防災・減災対策を講じることにより、居住誘導区域に含めるものとします。

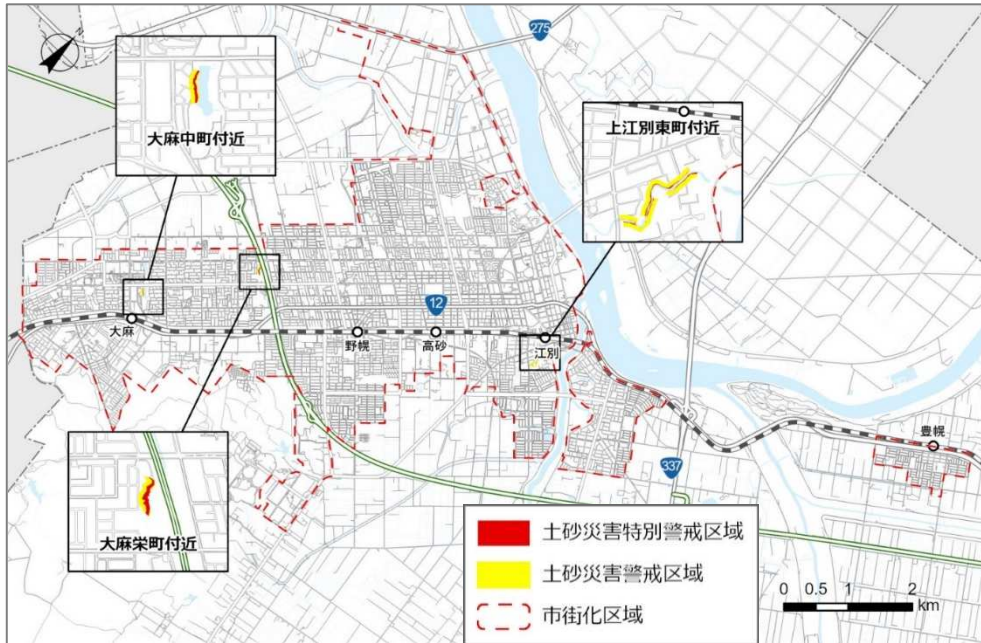


図 5-6 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域

出典：土砂災害（特別）警戒区域：北海道土砂災害警戒区域情報システム

- 『浸水想定区域』は、防災指針に基づく防災・減災対策を講じることにより、居住誘導区域に含めるものとします。

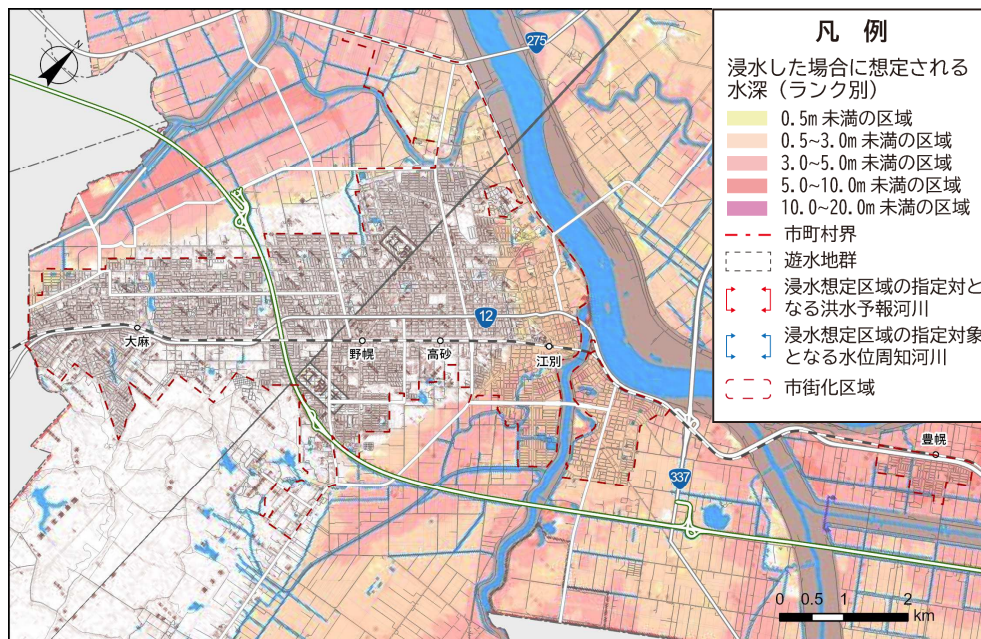


図 5-7 洪水浸水想定区域（最大想定）

出典：札幌開発建設部 石狩川下流（本川・支川重ね図）洪水浸水想定区域図

第1章  
はじめに

第2章  
現状と課題

第3章  
基本的な方針

第4章  
防災指針

第5章  
居住誘導区域の設定

第6章  
都市機能誘導区域の設定

第7章  
誘導施設の設定

第8章  
誘導施設

第9章  
届出制度

第10章  
目標値と計画の評価



## ⑥ 土地利用状況による限定

『工業地域』、『工業専用地域』を除外します。その他、現に居住以外の用途で利用されているエリアや、地区計画などにより住宅を制限しているエリアを除外します。

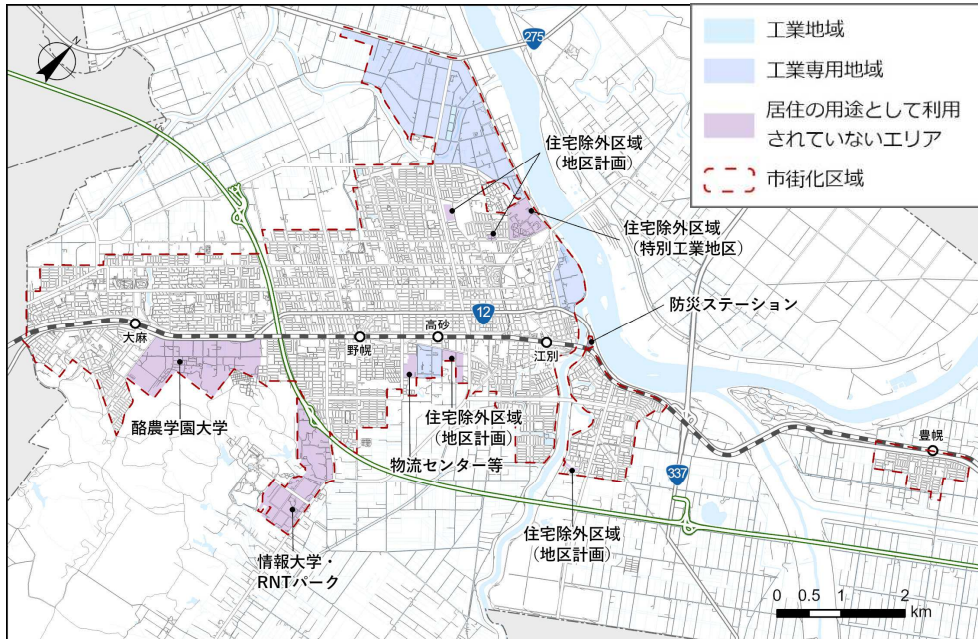


図 5-8 土地利用状況により居住に適さないエリア

ステップ1の①～④で選定した含めるエリアと、ステップ2の⑤、⑥で選定した除外するエリアを重ね合わせます。

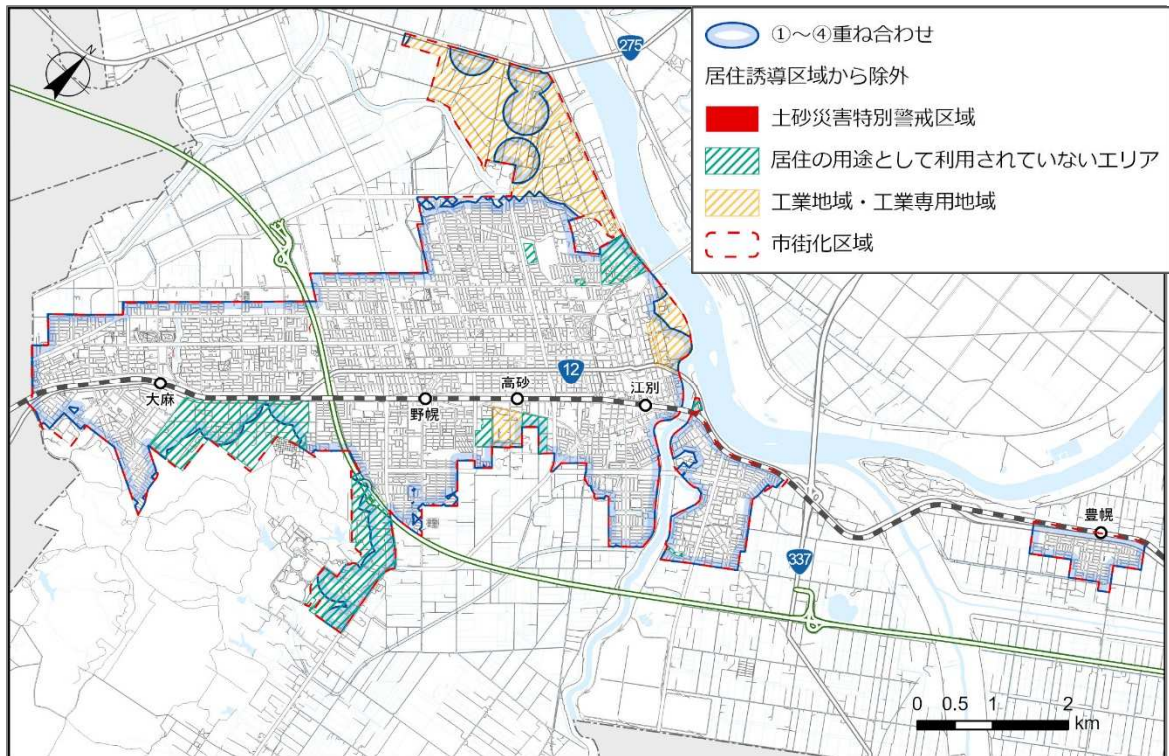


図 5-9 居住誘導区域選定条件の重ね合わせ



- 第1章 はじめに
- 第2章 現状と課題
- 第3章 基本的な方針
- 第4章 防災指針
- 第5章 居住誘導区域の設定
- 第6章 都市機能誘導区域の設定
- 第7章 誘導施設の設定
- 第8章 誘導施策
- 第9章 届出制度
- 第10章 目標値と計画の評価



# 5-3 居住誘導区域の設定

ステップ1、ステップ2を踏まえて、居住誘導区域を以下の通り設定します。

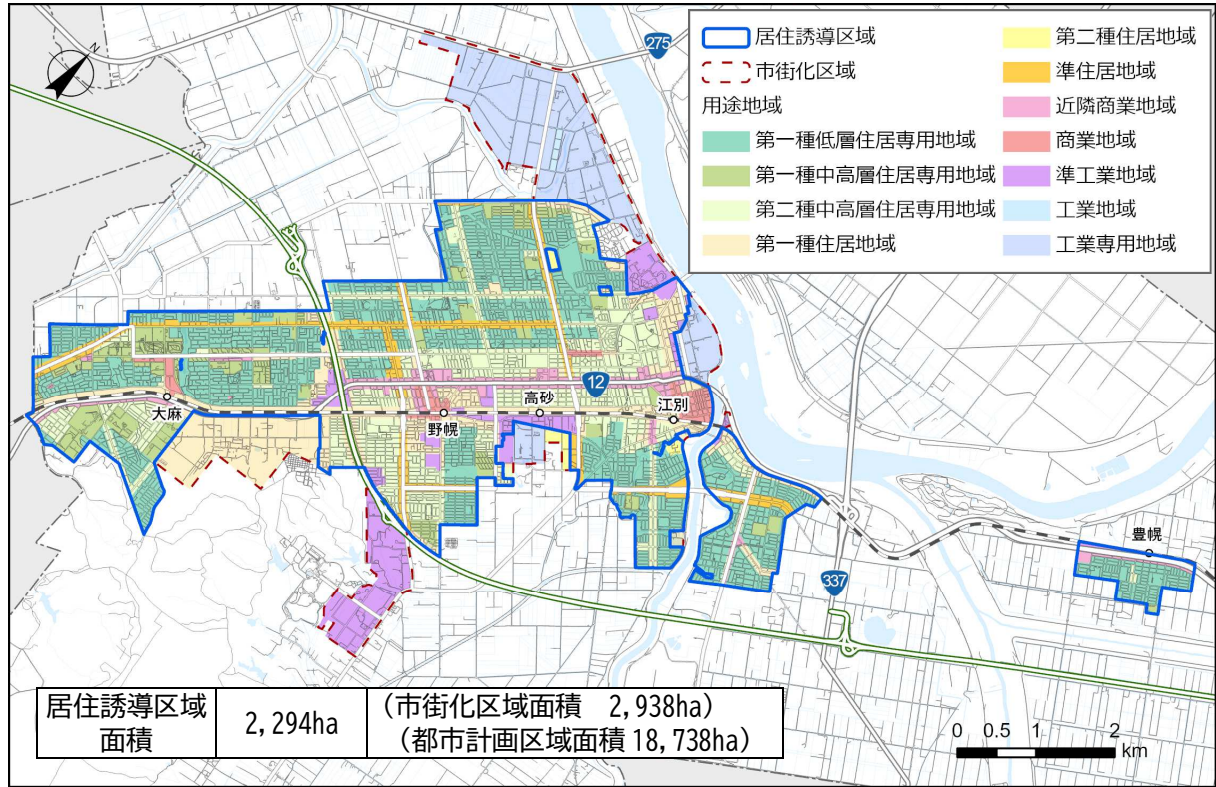


図 5-10 居住誘導区域

- 第1章 はじめに
- 第2章 現状と課題
- 第3章 基本的な方針
- 第4章 防災指針
- 第5章 居住誘導区域の設定
- 第6章 都市機能誘導区域の設定
- 第7章 誘導施設の設定
- 第8章 誘導施策
- 第9章 届出制度
- 第10章 目標値と計画の評価



