# 目次


- 第１章　立地適正化計画の概要
- 第２章　各関連計画
- 第３章　湖西市の現況
- 第４章　湖西市の課題
- 第５章　立地適正化の方針
- 第６章　都市機能誘導区域
- 第７章　誘導施設
- 第８章　居住誘導区域
  (1) 居住誘導区域の設定方針
  (2) 居住誘導区域の設定
- 第９章　公共交通ネットワーク
- 第10章　誘導施策
- 第11章　目標指標


**本日の検討テーマ**

# （１）居住誘導区域の設定方針

## 【国の指針】居住誘導区域の基本的な考え方

・人口減少下であっても一定エリアにおいて**人口密度を維持**することで、**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

◆居住誘導区域を定めることが考えられる区域

・都市機能や居住が集積している**都市の中心・生活拠点とその周辺**の区域
・都市の中心・生活拠点に**公共交通により比較的容易にアクセス**ができ、立地する**都市機能の利用圏**として一体的な区域
・合併前の旧町村の中心部等、**都市機能や居住が一定程度集積**する区域

◆居住誘導区域に含まない区域（その１）

①都市再生特別措置法により**居住誘導区域に含まない**こととされている区域
・**市街化調整区域**
・災害危険区域の内、条例による住宅建築禁止区域
・農用地区域、農地法に掲げる農地
・自然公園特別地域、保安林区域、自然環境保全特別地区等

（出典：第10版都市計画運用指針、国土交通省、H30.11）

# （１）居住誘導区域の設定方針

## 【国の指針】居住誘導区域の基本的な考え方

◆居住誘導区域に含まない区域（その２）

②**原則、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**／津波災害特別警戒区域
・災害危険区域（条例による住宅建築禁止区域を除く）
・地すべり防止区域／急傾斜地崩壊危険区域

③**災害リスク、防災施設の整備状況等を総合的に勘案**し、居住誘導が適当ではないと判断される場合、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／都市洪水想定区域／都市浸水想定区域
・津波災害警戒区域／**津波浸水想定区域**等

④居住誘導区域に含めることを**慎重に判断**すべき区域
・**工業専用地域**、流通業務地区等、法令による住宅建築制限区域
・特別用途地区、地区計画等の内、条例による住宅建築制限区域
・過去に**住宅地化を進めたが**居住集積が実現せず、**空地等が散在する区域**で、人口等の将来見通しを勘案し、今後居住誘導を図るべきではないと判断する区域
・**工業系用途地域で空地化が進展**している区域で、引き続き居住誘導を図るべきではないと判断する区域

（出典：第10版都市計画運用指針、国土交通省、H30.11）

# （１）居住誘導区域の設定方針

## 【湖西市の方針】居住誘導区域の設定方針（案）

・本市の立地適正化における居住に係る基本方針と、国が示す居住誘導区域の基本的な考え方を踏まえ、居住誘導区域の設定基準を定める。

■本市の居住に係る基本方針と国の居住誘導区域の基本的な考え方、本市の居住誘導区域の設定基準の関係整理

**【湖西市】立地適正化における居住に係る基本方針「住みよいくらし環境の形成」**

- 空き家・未利用地の活用や土地区画整理事業等により定住・移住の促進を図る
- 郊外集落地における規制の見直し等により地域コミュニティの維持・形成を図る
- 災害リスクの少ない地域への居住の誘導とハード・ソフト両面からの被害の最小化を図る

**【湖西市】居住誘導区域の設定基準**

- ①公共交通でのアクセスが便利な場所
- ②将来人口の維持が見込まれる場所
- ③災害の危険性の低い場所
- ④土地利用状況と整合を図れる場所

**【国の指針】居住誘導区域の基本的な考え方**

人口密度を維持し、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

居住誘導区域を定めることが考えられる区域
- 都市の中心・生活拠点とその周辺
- 公共交通で容易にアクセスできる都市機能の利用圏
- 都市機能や居住が一定程度集積

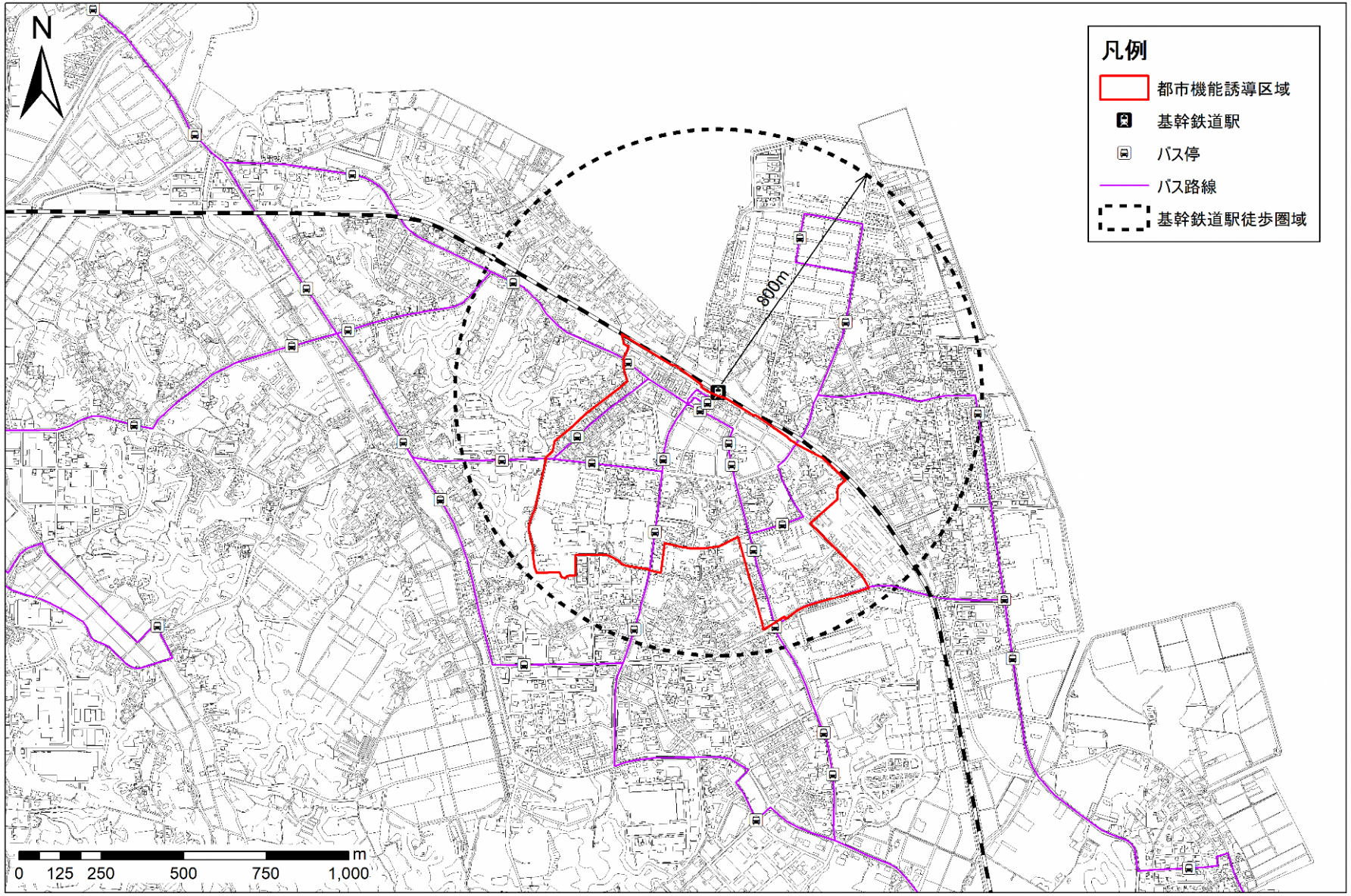
居住誘導区域に含まない区域
- ①都市再生特措法により居住誘導区域に含まないとする市街化調整区域等
- ②原則、居住誘導区域に含まないとすべき土砂災害特別警戒区域等
- ③災害リスク等を総合的に勘案し、居住誘導が適当ではないと判断される土砂災害警戒区域、津波浸水想定区域等
- ④居住誘導区域に含めることを慎重に判断すべき工業専用地域等

# （１）居住誘導区域の設定方針

| | 区分 | 設定基準（案） |
|---|---|---|
| ① | 公共交通でのアクセスが便利な場所 | 住民の生活利便性を確保するため、基幹的公共交通である**JR駅から半径800mの徒歩圏**を目安に都市機能誘導区域周辺に設定する。<br>※徒歩圏は「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省、H26.8）より<br>※バス停からの徒歩圏は運行本数が少ないことから除外 |
| ② | 将来人口の維持が見込まれる場所 | 持続可能なまちづくりを進めていくために、新たなインフラ投資に係る費用をできるだけ抑制していく必要がある。将来も人口密度の維持が予測される区域(**2040年人口密度:40人/ha以上**を目安)とする。※人口密度40人/ha以上は市街化区域の設定水準より設定 |
| ③ | 災害の危険性の低い場所 | 居住誘導区域は、多くの住民の集積が想定され、災害時の安全確保が極めて重要であることから、**土砂災害特別警戒区域**等の災害危険性の高い場所は原則**除外**する。<br>※居住誘導区域内の土砂災害警戒区域等は、警戒区域が外せるような適切な土地利用を図る<br>※津波浸水想定区域は、津波浸水シミュレーション結果を踏まえる |
| ④ | 土地利用状況と整合を図れる場所 | **工業専用地域**を**除外**する。<br>※土地利用の実態を踏まえ、工業系用途、都市農地、空き家・空き地化が進行している郊外地域を含めない。 |

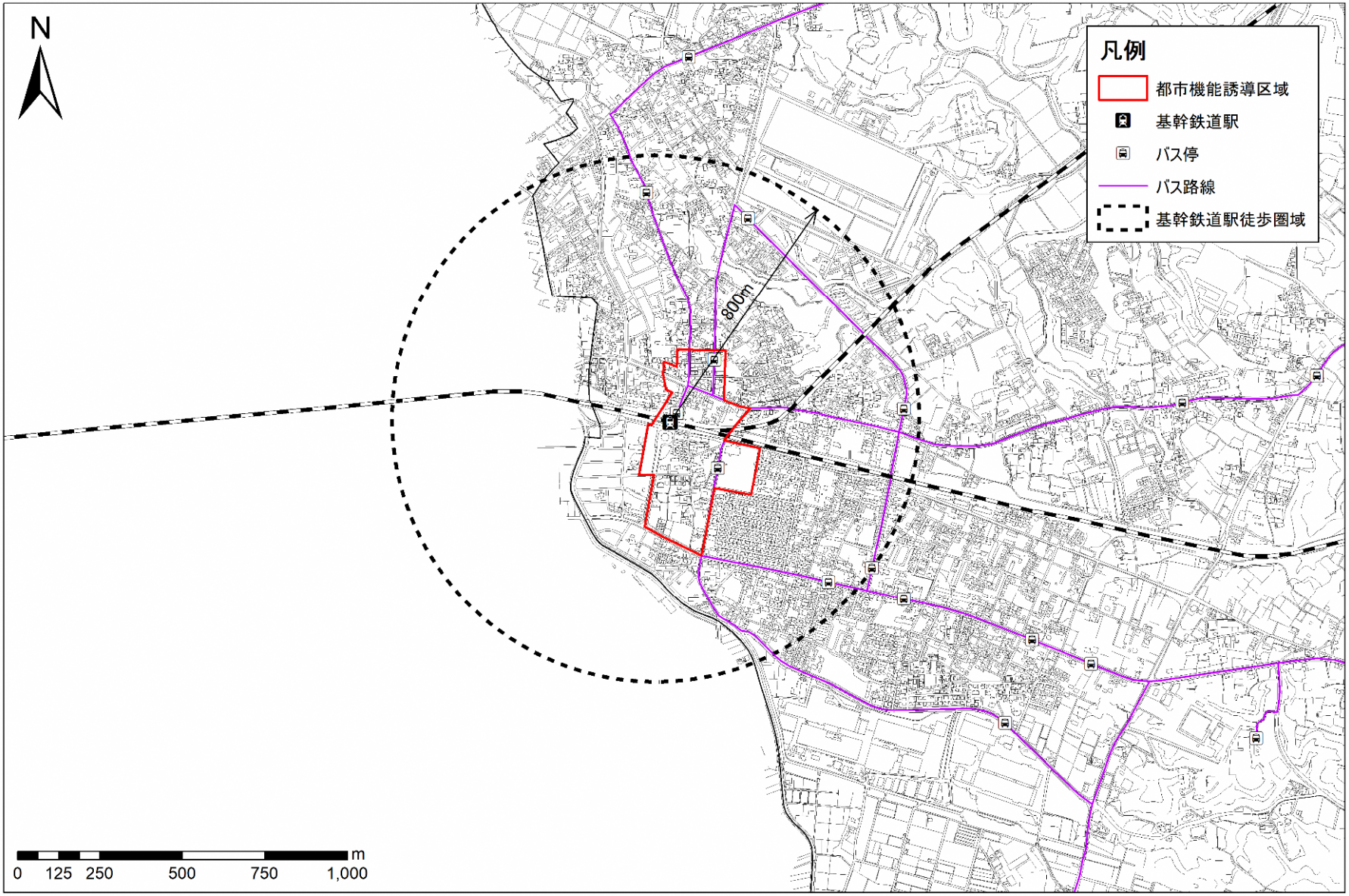
# ①公共交通でのアクセスが便利な場所（鷲津地区）

基幹的公共交通であるJR駅から半径800mの徒歩圏を目安に
公共交通でのアクセスが便利な場所とする



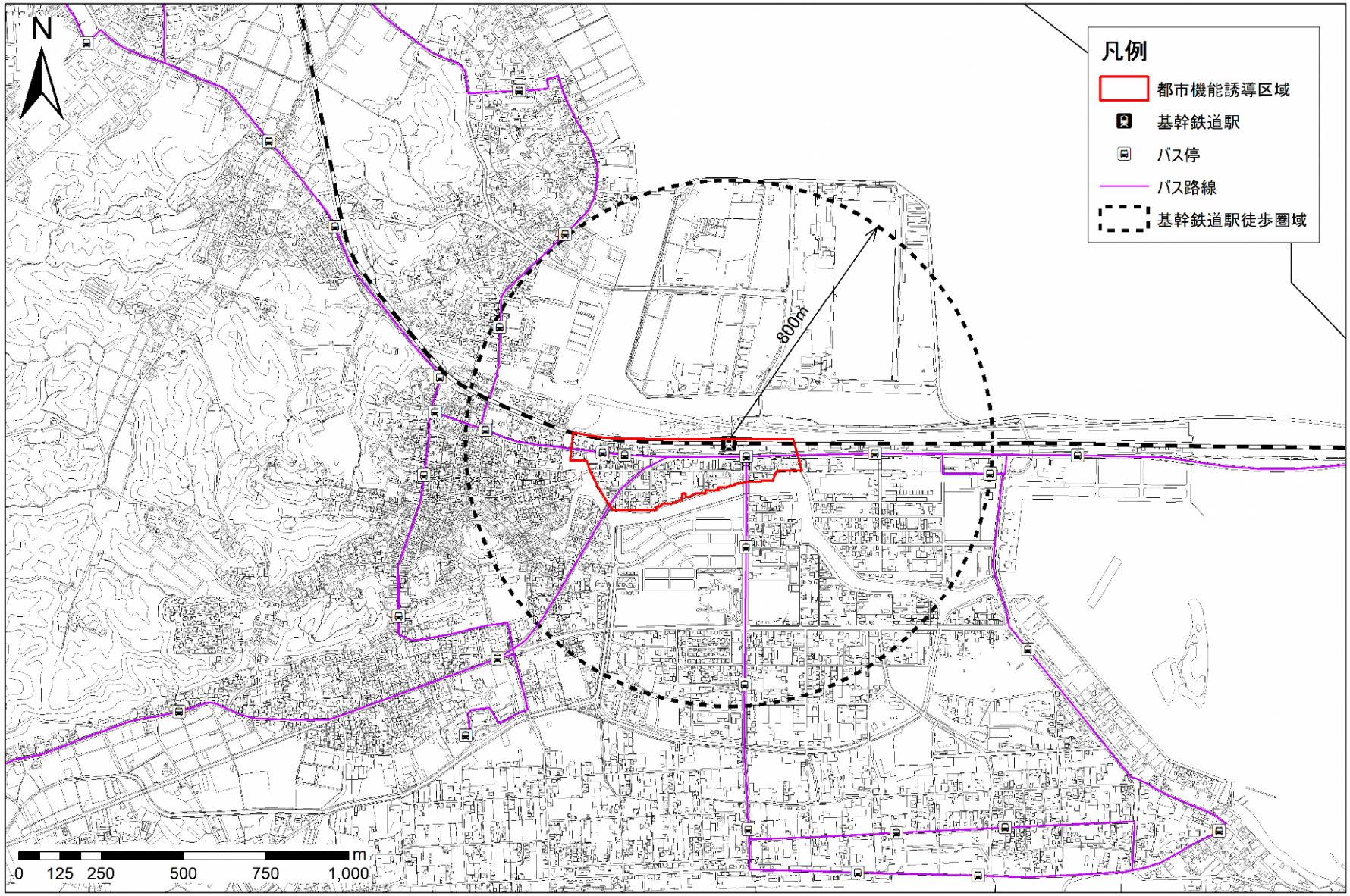
# ①公共交通でのアクセスが便利な場所（新所原地区）

基幹的公共交通であるJR駅から半径800mの徒歩圏を目安に
公共交通でのアクセスが便利な場所とする



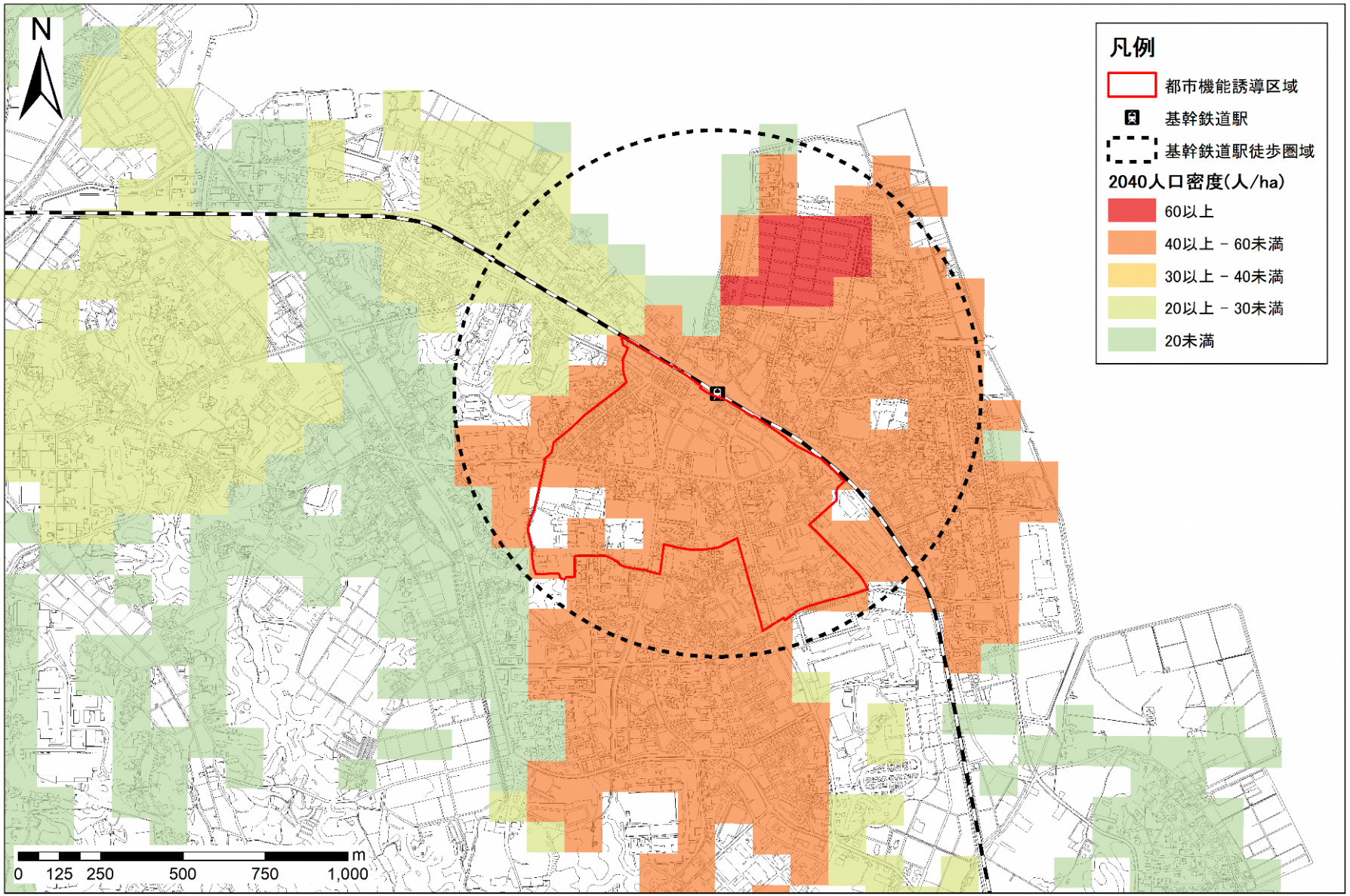
# ①公共交通でのアクセスが便利な場所（新居地区）

基幹的公共交通であるJR駅から半径800mの徒歩圏を目安に
公共交通でのアクセスが便利な場所とする



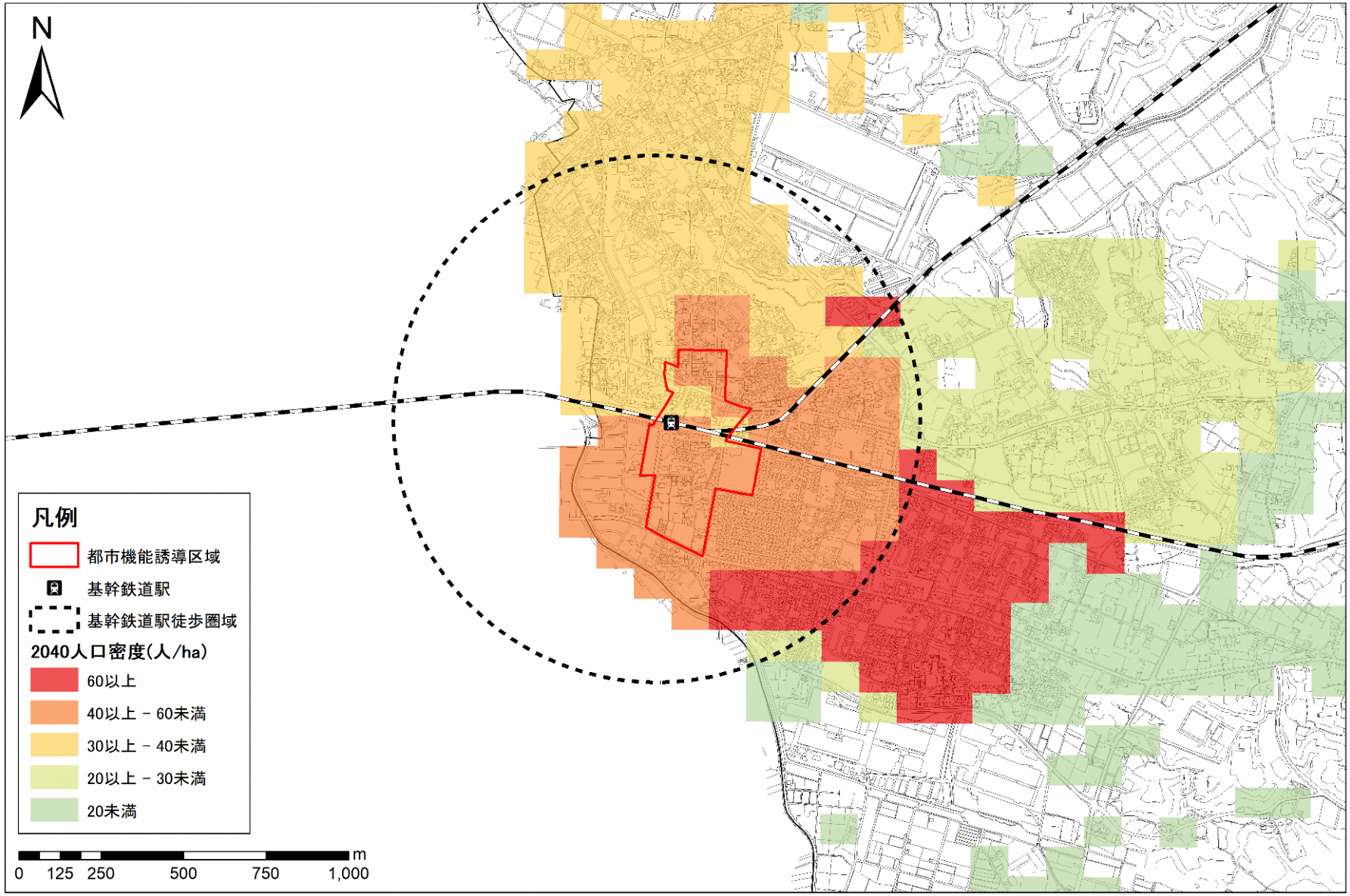
# ②将来人口の維持が見込まれる場所（鷲津地区）

2040年人口密度が40人/ha以上の区域を目安とする



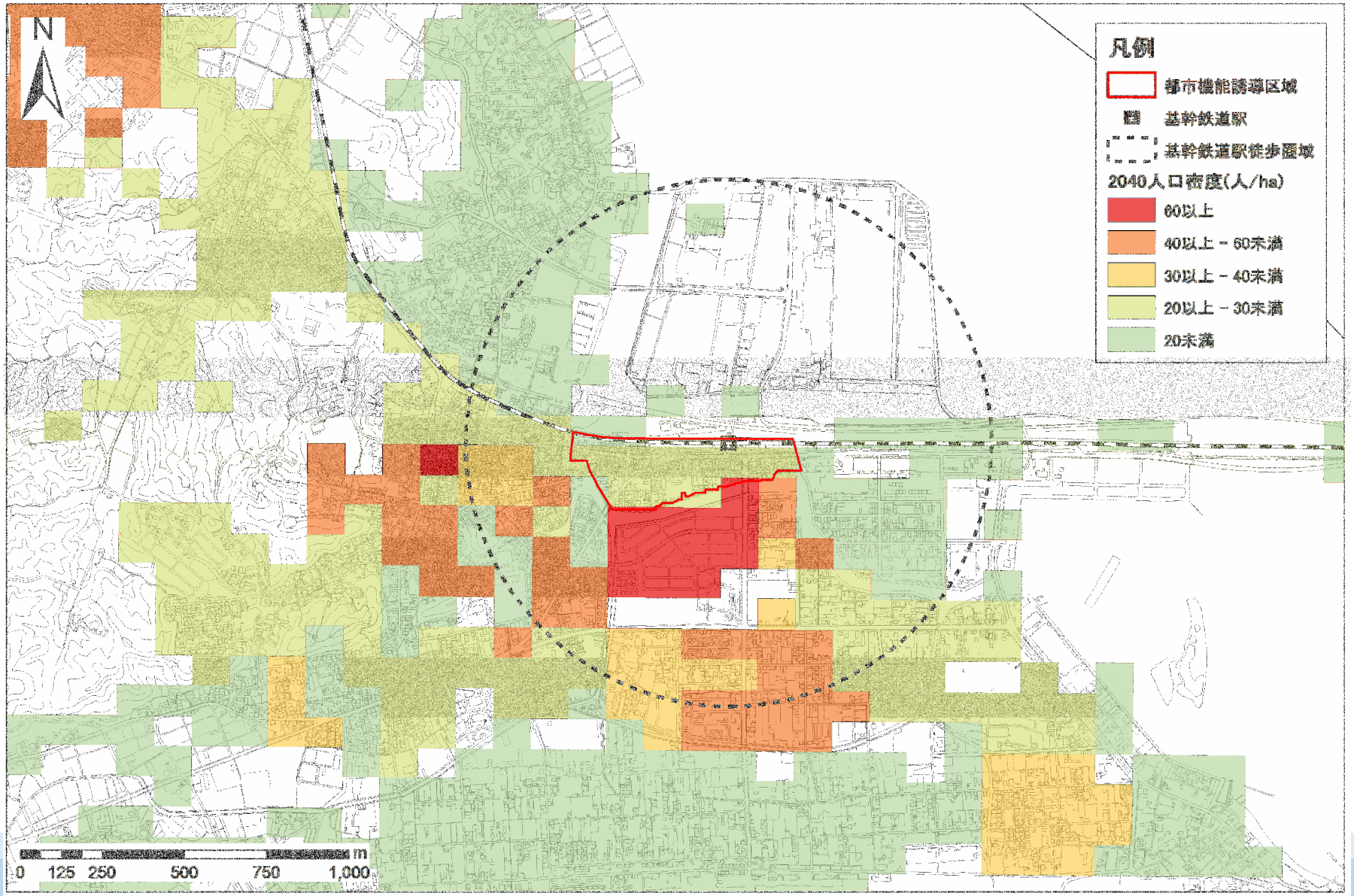
# ②将来人口の維持が見込まれる場所（新所原地区）

2040年人口密度が40人/ha以上の区域を目安とする



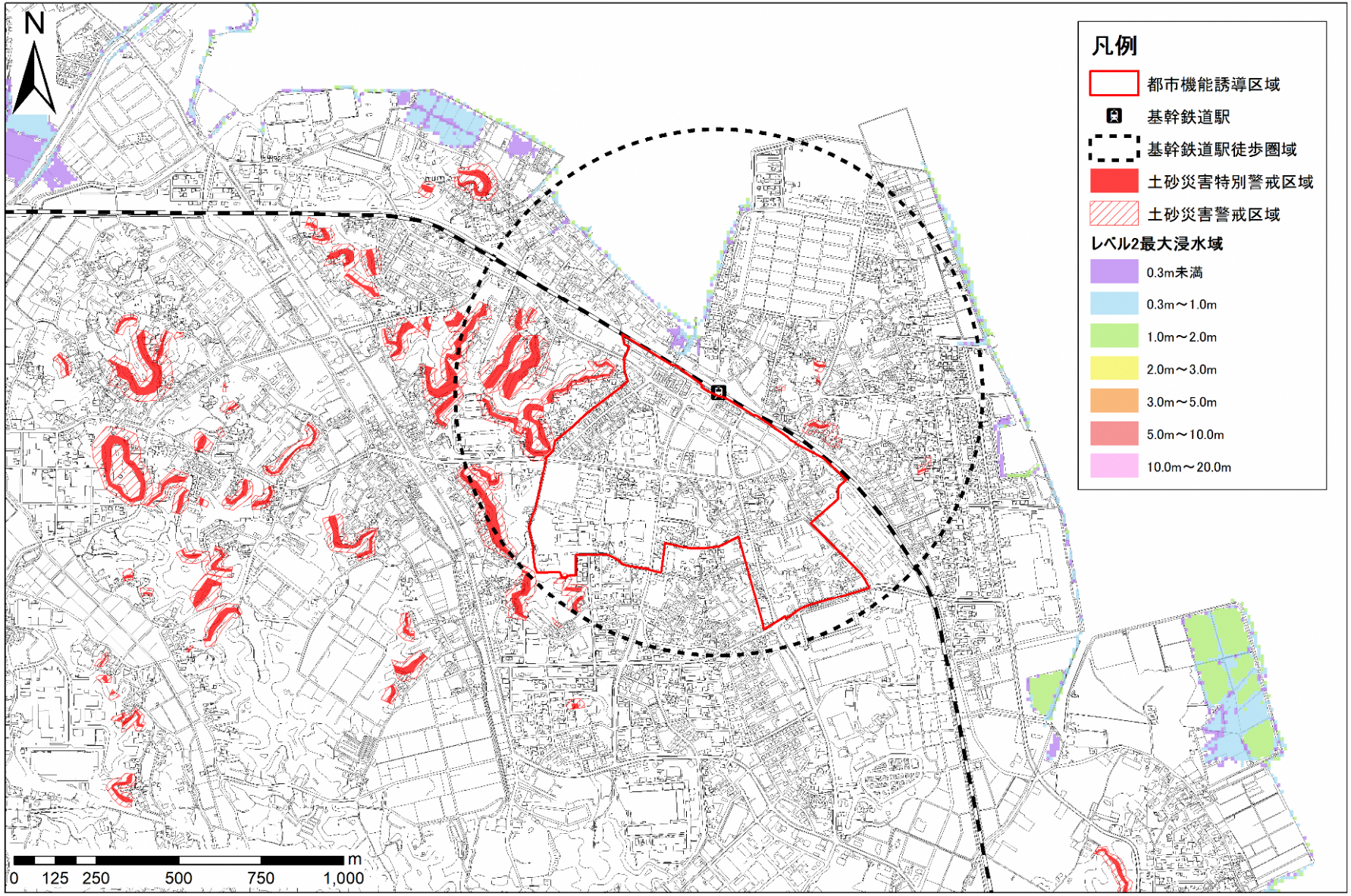
# ②将来人口の維持が見込まれる場所（新居地区）

2040年人口密度が40人/ha以上の区域を目安とする



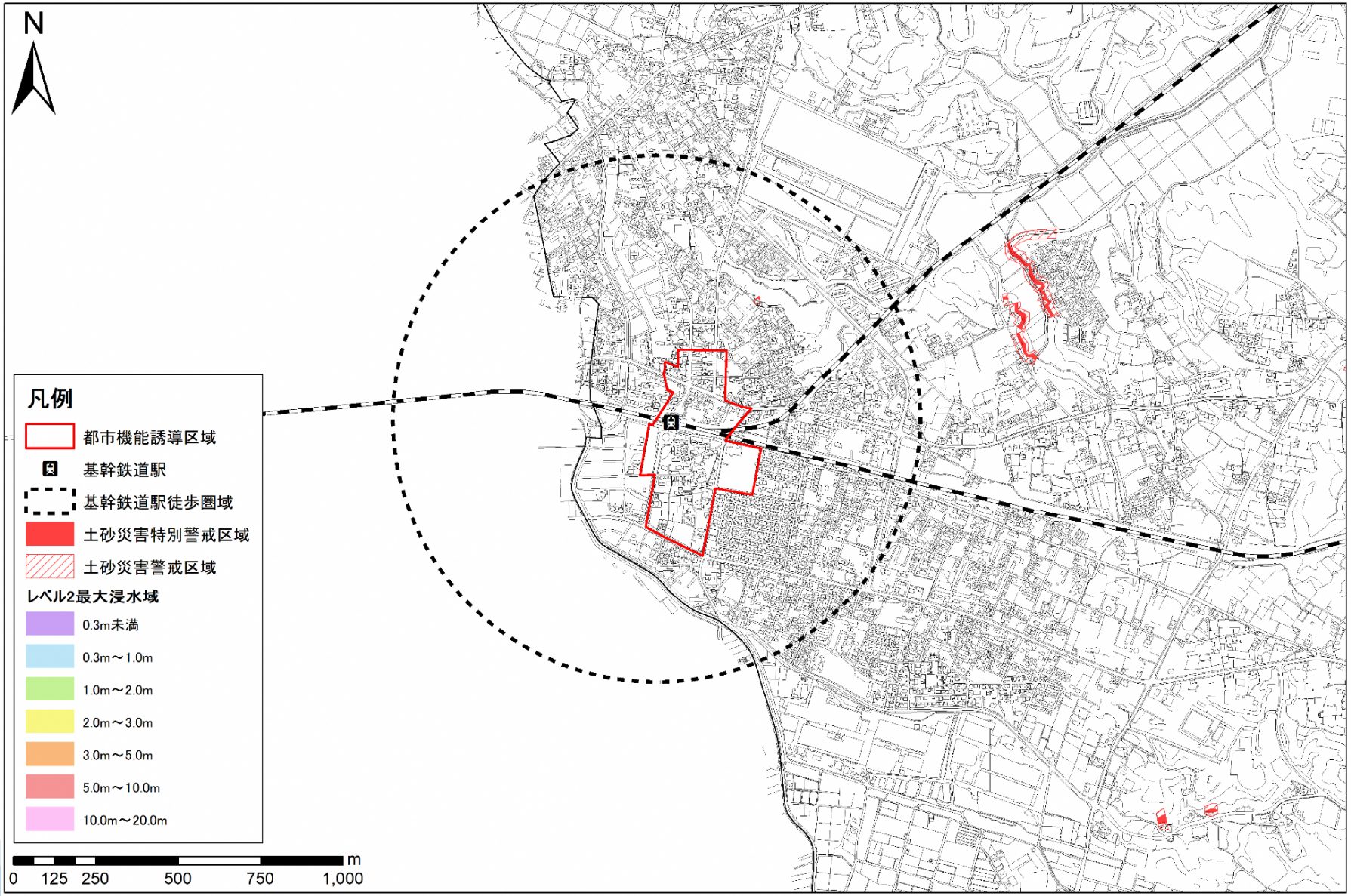
# ③災害の危険性の低い場所（鷲津地区）

土砂災害特別警戒区域等の災害危険性の高い場所は原則除外であるが、
警戒区域が外せるような適切な土地利用を図る



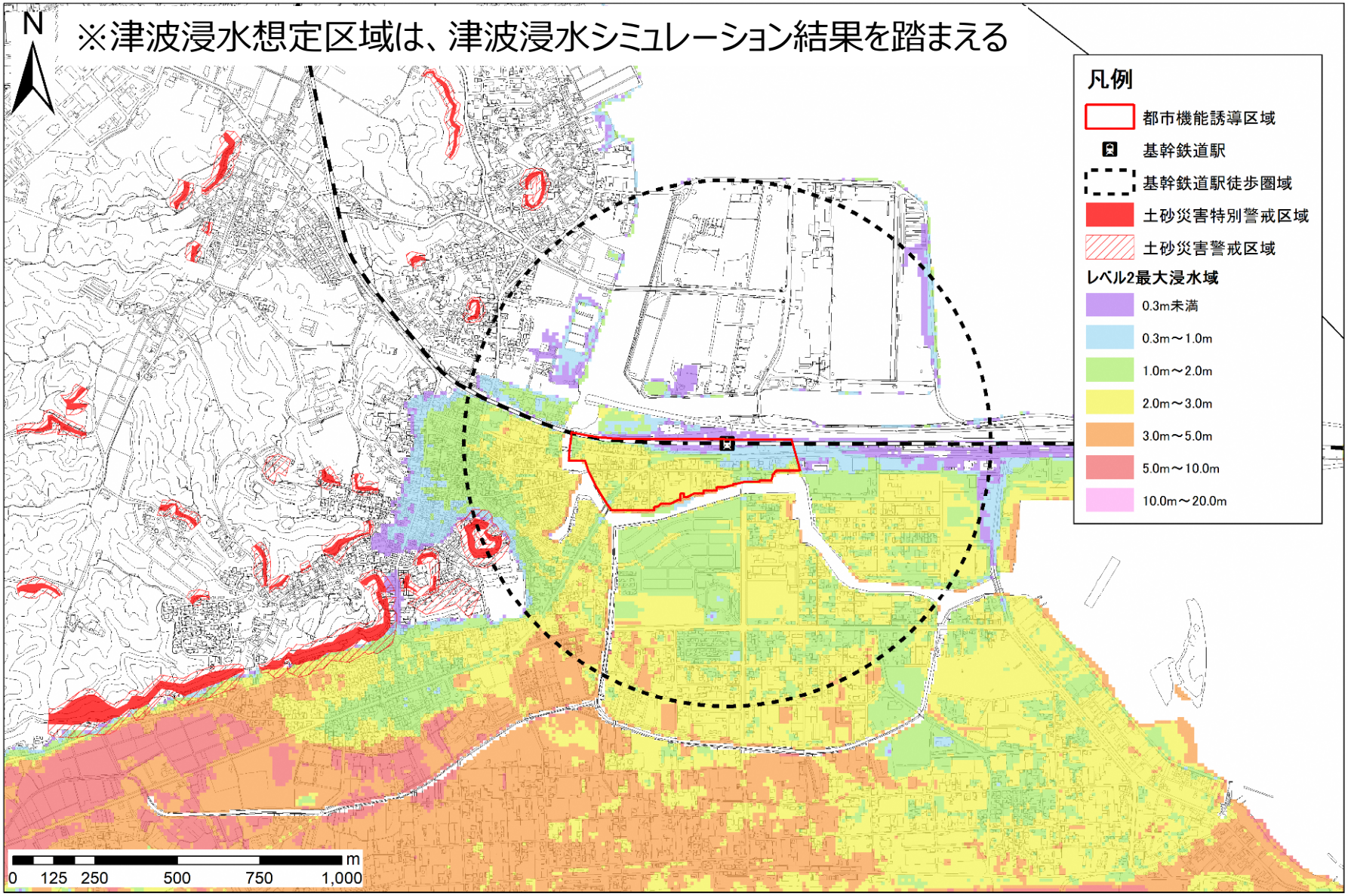
# ③災害の危険性の低い場所（新所原地区）

土砂災害特別警戒区域等の災害危険性の高い場所は原則除外であるが、
警戒区域が外せるような適切な土地利用を図る



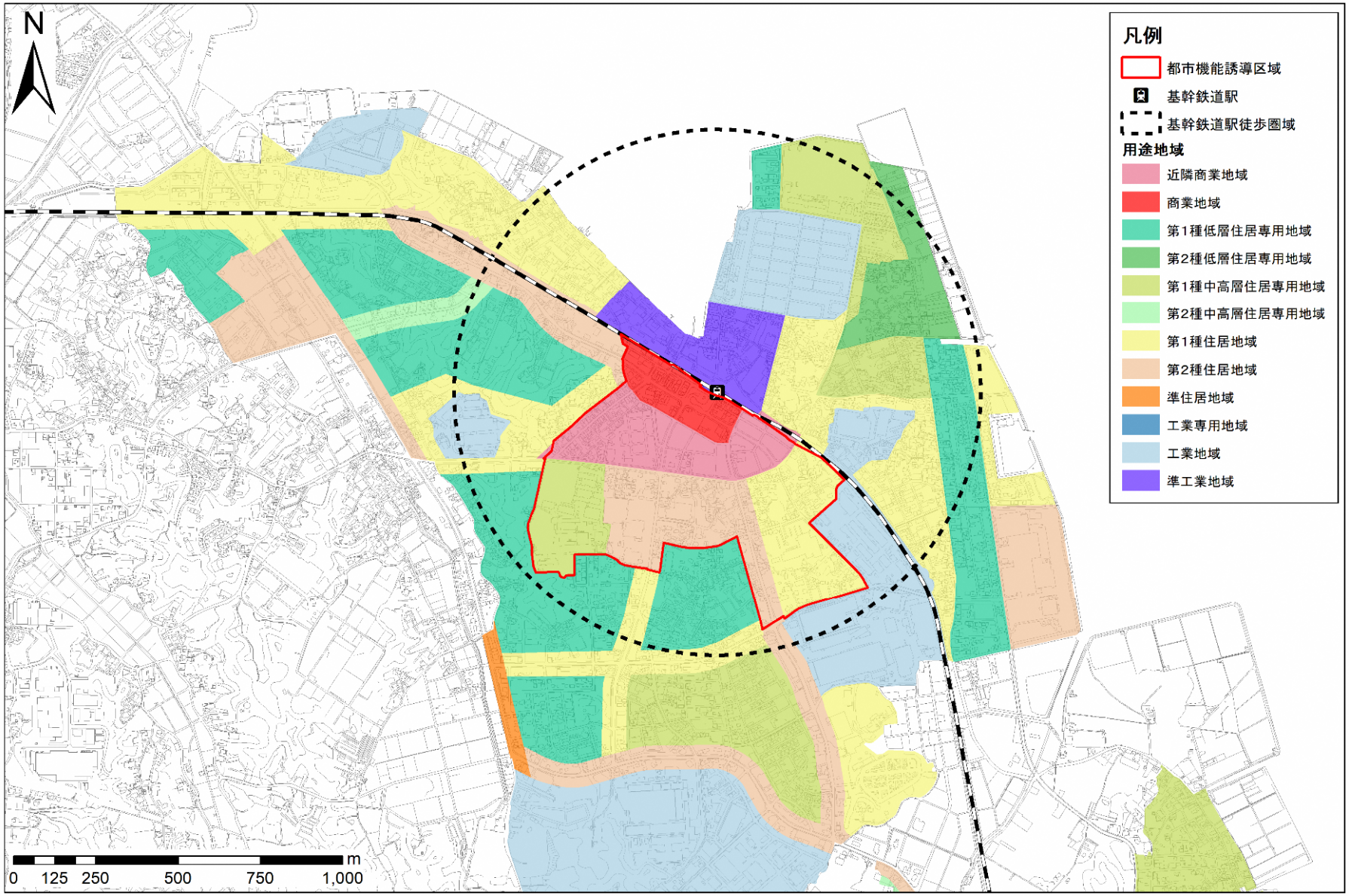
# ③災害の危険性の低い場所（新居地区）

土砂災害特別警戒区域等の災害危険性の高い場所は原則除外であるが、
警戒区域が外せるような適切な土地利用を図る



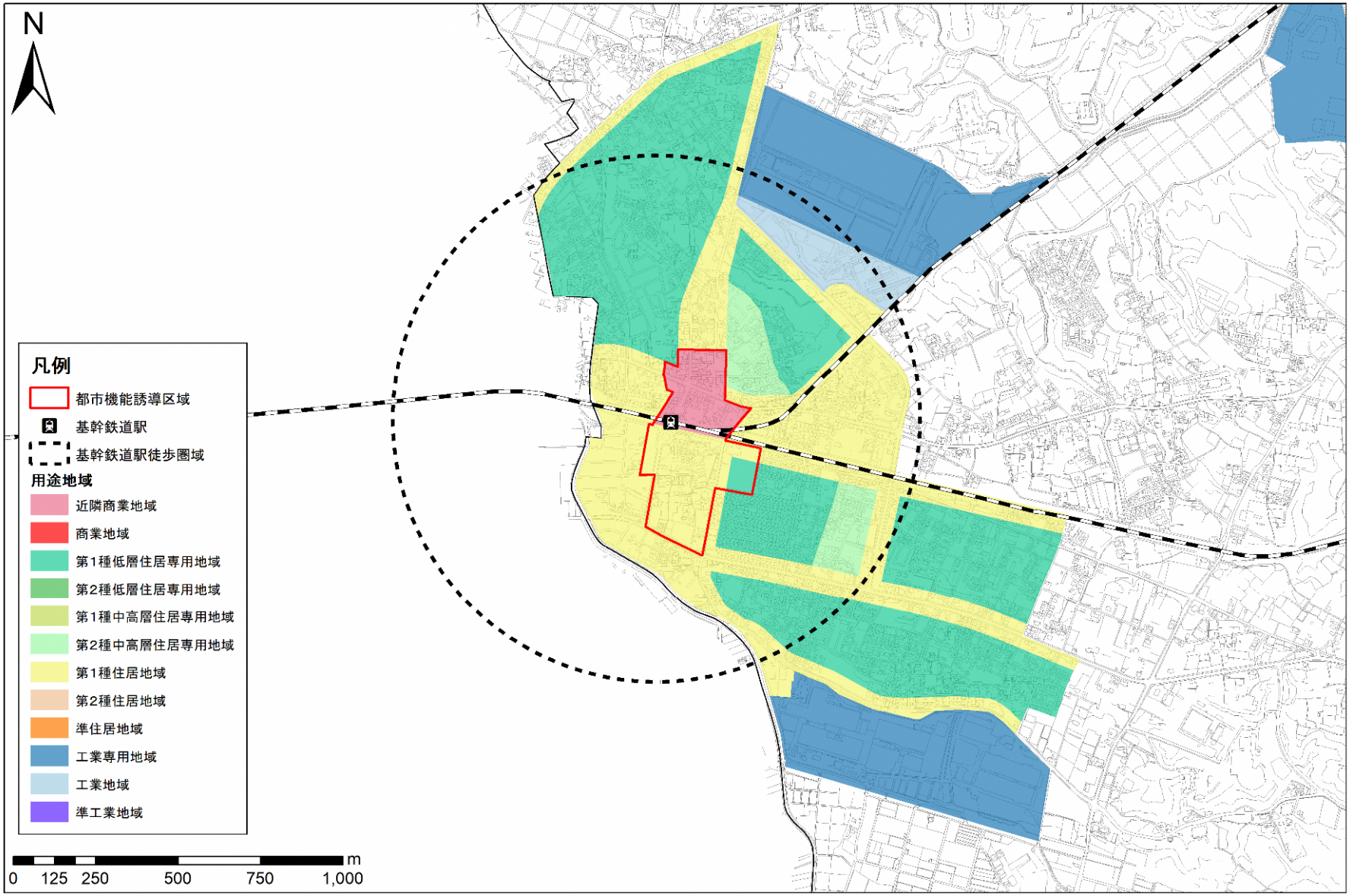
# ④土地利用状況と整合を図れる場所（鷲津地区）

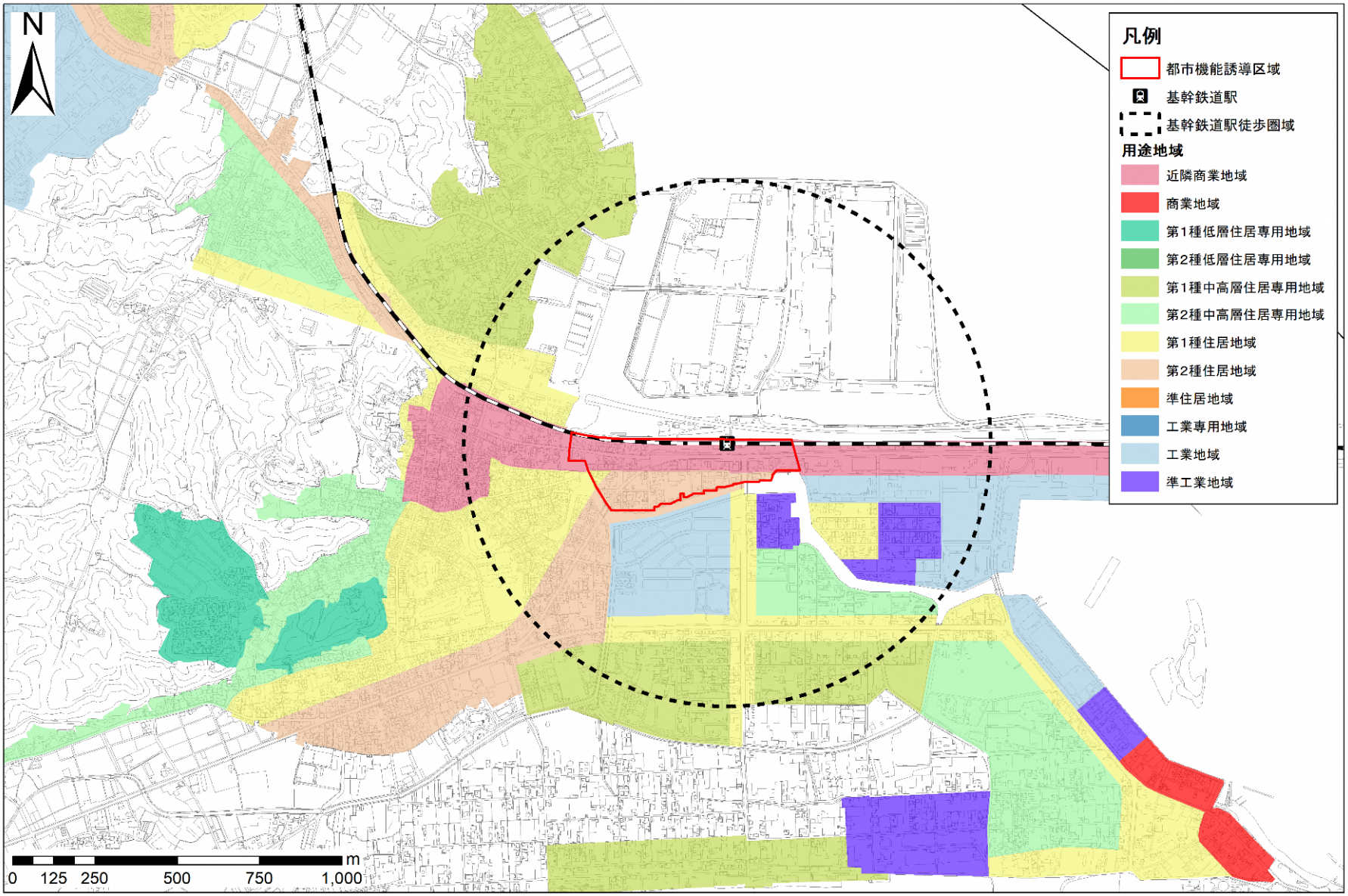
工業専用地域を除外／土地利用の実態を踏まえる



# ④土地利用状況と整合を図れる場所（新所原地区）

工業専用地域を除外／土地利用の実態を踏まえる



# ④土地利用状況と整合を図れる場所（新居地区）

工業専用地域を除外／土地利用の実態を踏まえる