

第6章 居住誘導区域

1. 居住誘導区域とは

居住誘導区域は、「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、居住を誘導すべき区域」です。（都市計画運用指針）

松伏町の居住誘導区域は、立地適正化計画作成の手引きでの望ましい区域像や法律及び政令、都市計画運用指針における居住誘導区域に含めない区域を考慮し、以下のフローに基づき設定します。

居住誘導区域の検討フロー

(1) 居住誘導区域に適したエリアの検討

①生活利便性が確保される区域	②今後も人口の集約が想定される区域
<ul style="list-style-type: none">▶医療機能、高齢者福祉機能、商業機能から800m圏を設定▶バス停留所（30本/日以上）から800m圏を設定▶都市基盤整備済みの区域	<ul style="list-style-type: none">▶2045年推計人口40人/haが確保される区域を設定

(2) 居住誘導区域から除外すべきエリアの検討

①災害リスクに応じた区域	②工業系土地利用がなされている区域
<ul style="list-style-type: none">▶土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域は市街化区域内に該当なし▶浸水想定区域は、市街化区域全域にわたるため、災害リスクに応じ防災指針での対応を考慮	<ul style="list-style-type: none">▶工業専用地域を設定▶工業地域または準工業地域において工業地として利用されている地区を設定

(3) 居住誘導区域の設定

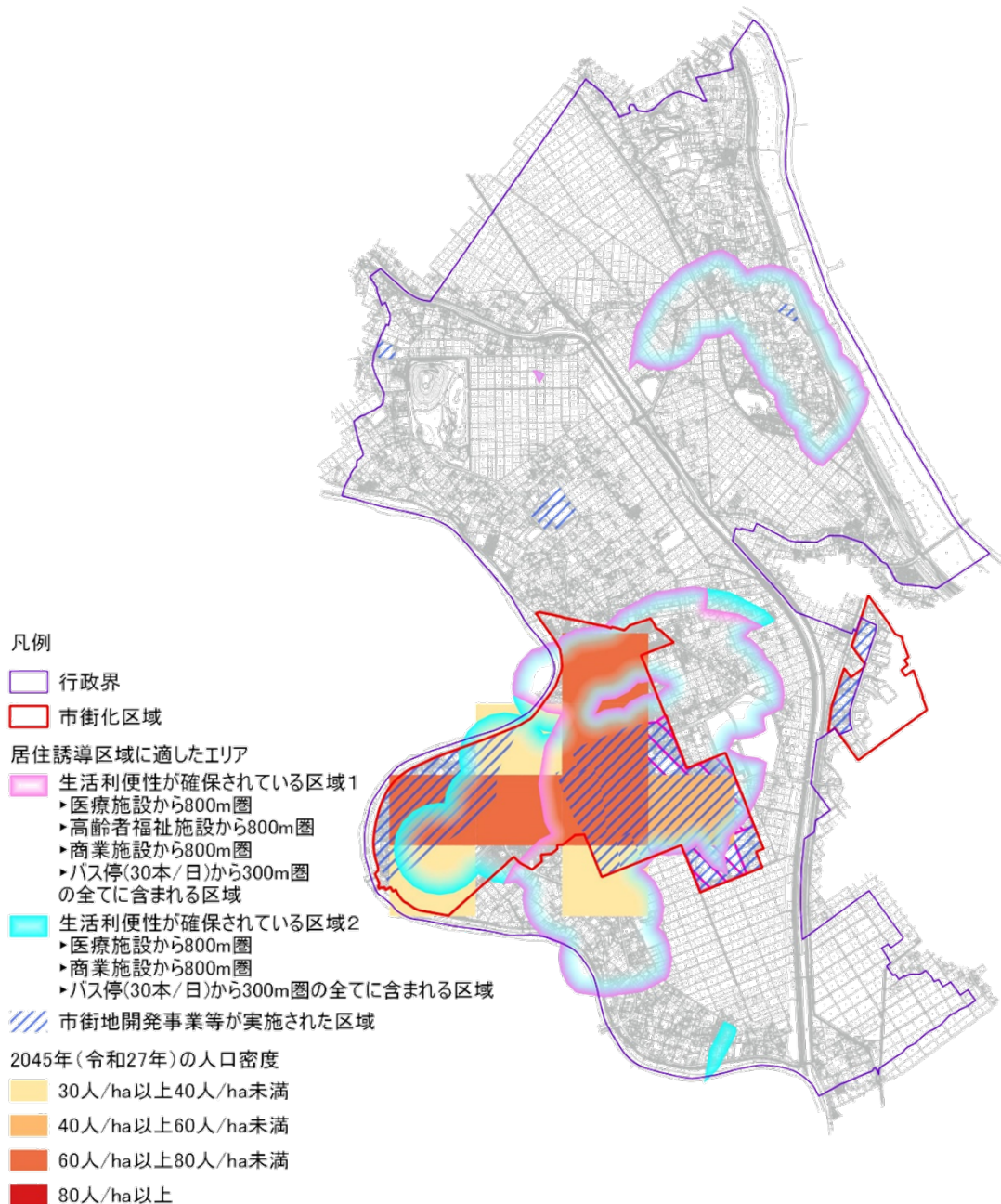
2. 居住誘導区域の設定

(1) 居住誘導区域に適したエリアの検討

松伏町における居住誘導区域に適したエリアは、生活利便性が確保される区域として、医療機能、高齢者福祉機能、商業機能から800m圏、バス停留所（30本／日以上）から300m圏の区域、または、都市基盤整備済みの区域とします。また、今後も人口の集約が想定できる区域として、2045年（令和27年）人口密度40人／ha以上の区域とします。

なお、区域界の設定にあたっては、現在の市街化区域界のほか、地形地物界、用途地域界、事業区域界等を用いることとします。

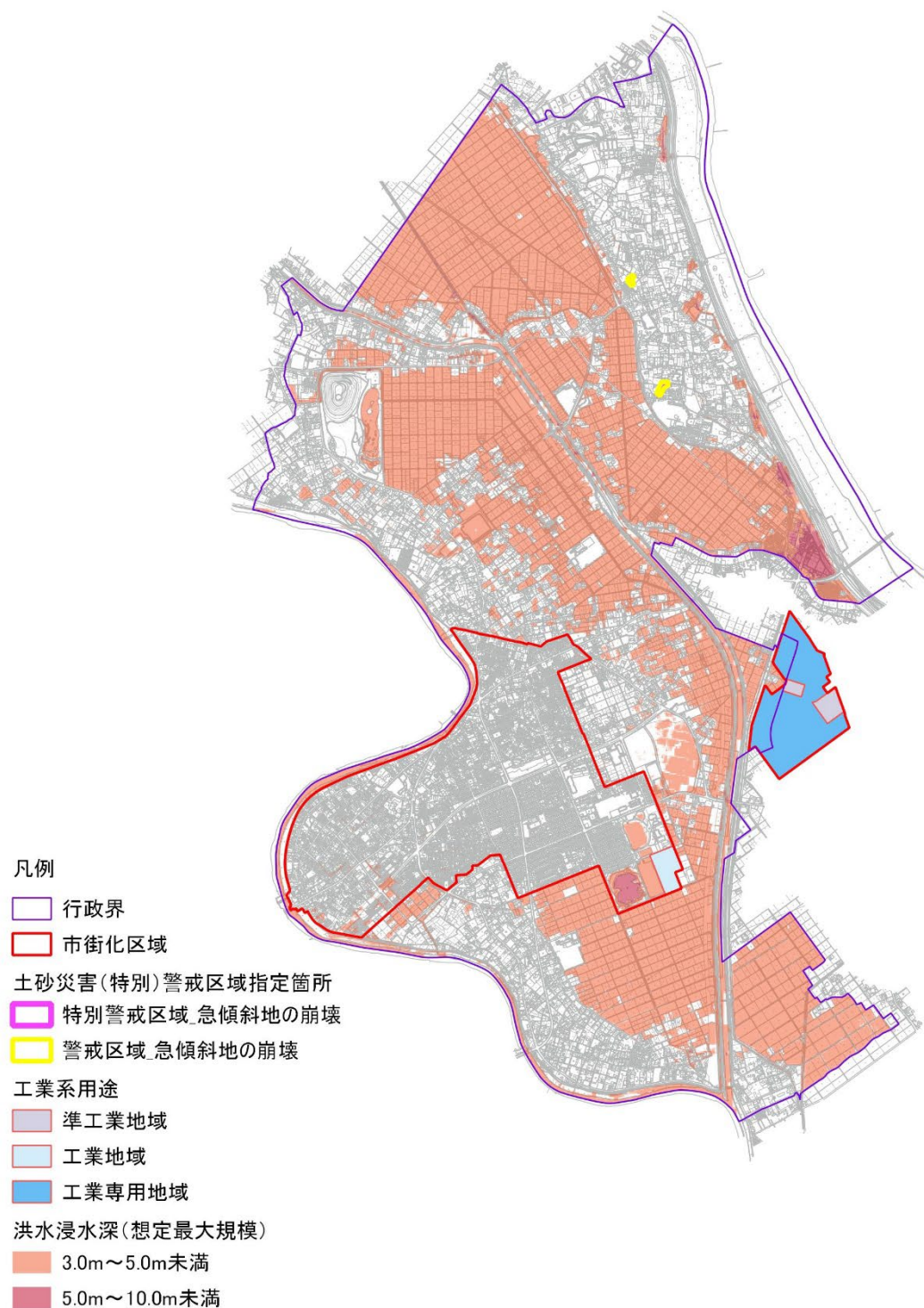
居住誘導区域に適したエリア



(2) 居住誘導区域から除外すべきエリアの検討

松伏町における居住誘導区域から除外すべきエリアは、都市計画法運用指針を考慮し、産業振興を図るべき区域となっている工業系用途地域、また、災害リスクに応じた区域として、調整池機能を有するため洪水浸水深が3.0m以上と想定される松伏記念公園、松伏総合公園の区域と中央公民館、松伏B & G海洋センターの区域をまとまりのある一体のエリアとして除外する区域とします。

居住誘導区域から除外すべきエリア



居住誘導区域から除外すべき区域の状況

区域名	不可	原則不可	状況を踏まえ 原則不可	慎重に判断	松伏町の状況	
	*法・政令	*都市計画運用指針				
市街化調整区域	■	-	-	-	該当あり	①
災害危険区域(住宅禁止)	■	-	-	-	該当なし	
災害危険区域(住宅禁止以外)	-	■	-	-	該当なし	
・農用地区域	■				該当あり	②
・農地/採草放牧地	■				該当なし	
・特別地域/保安林等	■				該当なし	
地すべり防止区域	■		-	-	該当なし	
急傾斜地崩壊危険区域	■		-	-	該当なし	
土砂災害警戒区域	-	-	■	-	該当あり	③
土砂災害特別警戒区域	■		-	-		
浸水被害防止区域	■				該当なし	
津波災害警戒区域	-	-	■	-	該当なし	
津波災害特別警戒区域	-	■	-	-	該当なし	
浸水想定区域（洪水・内水・高潮）指定前の 事前調査結果を含む	-	-	■	-	該当あり	④
工業専用地域	-	-	-	■	該当あり	⑤
流通業務地区	-	-	-	■	該当なし	
条例等で住宅を禁止しているエリア *特別用途地区、地区計画など	-	-	-	■	該当なし	
集積のない住宅団地 *人口増は困難で将来性が低い土地	-	-	-	■	該当なし	
工業系用途地域*空地化が進展し居住誘導を図る べきでない判断される区域	-	-	-	■	該当あり	⑥

*出典：法…都市再生特別措置法、政令…都市再生特別措置法施行令、都市計画運用指針

居住誘導区域から除外すべき エリア		居住誘導区域から除外すべき エリアの抽出
①	市街化調整区域	・市街化区域内は該当なしのため抽出しない。
②	農用地区域	
③	土砂災害警戒区域 土砂災害特別警戒区域	
④	浸水想定区域	・市街化区域全体が洪水浸水想定区域となるため除外はせず、対応策について防災指針で整理する。なお、調整池機能を有するため洪水浸水深が3.0m以上と想定される松伏記念公園、松伏総合公園の区域と中央公民館、松伏B & G 海洋センターの区域のまとまりのある一体を除外すべきエリアとして抽出。
⑤	工業専用地域	・居住誘導区域から除外すべきエリアとして抽出。
⑥	工業地域・準工業地域	・居住誘導区域から除外すべきエリアとして抽出。

(3) 居住誘導区域の設定

(1) 居住誘導区域に適したエリア、(2) 居住誘導区域から除外すべきエリアを考慮し、松伏町における居住誘導区域を以下のとおりとします。

松伏町は、行政区域全域1,620haに対し、市街化区域が261ha(16.1%)とコンパクトな市街地が形成されています。そのうち、居住誘導区域は、233ha(対行政区域面積割合14.4%、対市街化区域面積割合89.3%)となっています。

【松伏町の居住誘導区域】

市街化区域のうち、工業系用途地域(工業専用地域、工業地域)及び松伏記念公園、松伏総合公園、中央公民館、松伏町B&G海洋センターを含む一体のエリアを除外した区域

