

## 第3章 誘導区域等の設定

### 3.1 誘導区域について

#### (1) 基本的な考え方

立地適正化計画では集約型都市構造の構築に向けて、居住誘導区域・都市機能誘導区域を設定します。

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。居住誘導区域は、用途地域内で検討するものとし、区域を設定するにあたり、福祉・商業・医療等の都市機能を備えていることや都市基盤が既に一定程度整備されていること、公共交通ネットワークの利便性が高く、拠点へのアクセスが確保されていること等を考慮します。また、本町はこれまでコンパクトなまちづくりを進めてきており、用途地域に多様な機能・人口の集約が図られています。この特性を踏まえながら、防災的視点も考慮して区域を設定します。

都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるもので、福祉・商業・医療等の都市機能を誘導する区域です。各種サービスの効率的な提供が図られるよう、一定のエリア内に生活サービス施設の誘導を図ります。

#### (2) 居住誘導区域の設定

前述の「基本的な考え方」を踏まえ、居住誘導区域設定の考え方を示します。

##### 【居住誘導区域設定の考え方】

- (i) 「高い生活利便性を有している区域」
- (ii) 「人口増加の見込まれる区域」
- (iii) 「都市基盤が整備されている区域」  
(i)～(iii)のうち、複数の条件を満たす区域
- 一方で、「災害等に対する危険性の高い区域」は、地形地物(筆界)を基準に除外
- また、「工業系土地利用を進める地域」も、現況が住宅地以外の地域は除外

##### ● (i) 高い生活利便性を有している区域

中心拠点・地域拠点に徒歩や公共交通等によって容易にアクセスすることのできる区域（駅やバス停の徒歩圏に含まれる区域）及び日常的に利用する福祉、商業、医療施設の徒歩圏に含まれている区域を居住誘導区域の設定基準とします。

##### ● (ii) 人口増加の見込まれる区域

人口増加の見込まれる中央地域や北部地域の一部区域は、福祉、商業、医療施設等の日常生活サービスの持続的な確保も可能であることから居住誘導区域の設定基準とします。

- (iii) 都市基盤が整備されている区域

都市計画マスタープランにおいて、中心地ゾーンに位置づけている区域を居住誘導区域として設定します。また、土地区画整理事業により都市基盤の整備が進んでいる区域、公共下水道の整備が進んでいる区域も居住誘導区域の設定基準とします。

上述の (i) ~ (iii) のうち、複数の条件を満たす区域を居住誘導区域に設定します。

- 居住誘導区域に含めない区域として、災害等に対する危険性の高い区域

土砂災害や河川浸水等の災害危険性の高い区域は、地形地物（筆界）を基準に居住誘導区域から除外します。

- 居住誘導区域に含めない区域として、工業系土地利用を進める地域

原則、工業系土地利用を進める用途地域として指定している工業地域及び工業専用地域は、居住誘導区域から除外します。ただし、町営住宅の唐橋団地や周辺の住宅地については、工業地域内にあるものの、居住環境が整備されており、今後も居住の促進を図っていくことから居住誘導区域に含めます。

<居住誘導区域設定のフロー>

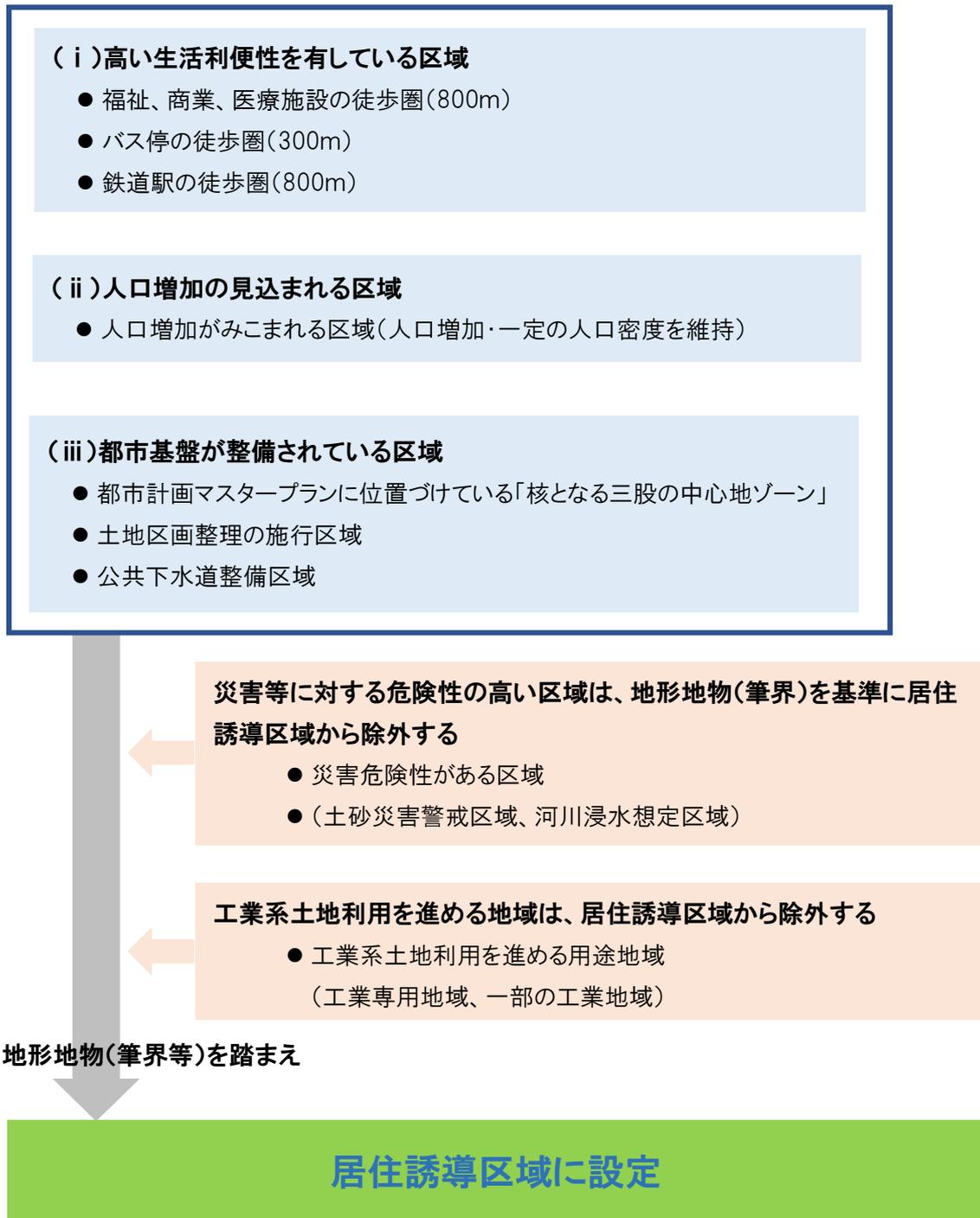


図 3.1 居住誘導区域設定のフロー

【(i) 高い生活利便性を有している区域】

生活サービス施設のうち、日常的に利用する福祉、商業、医療施設の徒歩圏に含まれる区域であることに加え、バス停及び鉄道駅の徒歩圏に含まれ、高い生活利便性を有している区域は下図のとおりとなります。

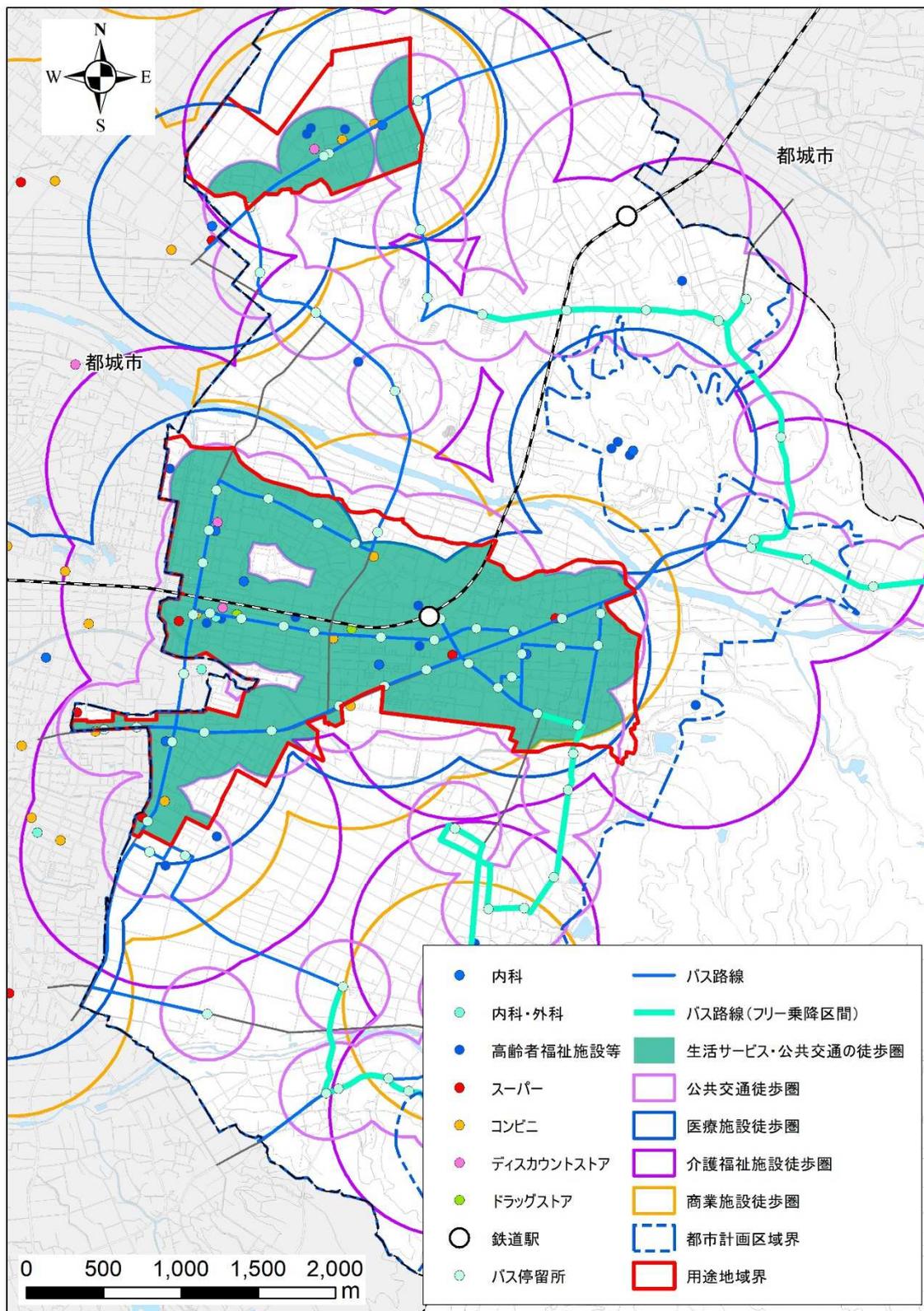


図 3.2 生活サービス、公共交通の徒歩圏

【(ii) 人口増加の見込まれる区域】

今後、人口増加の見込まれる区域は下図のとおりとなります。

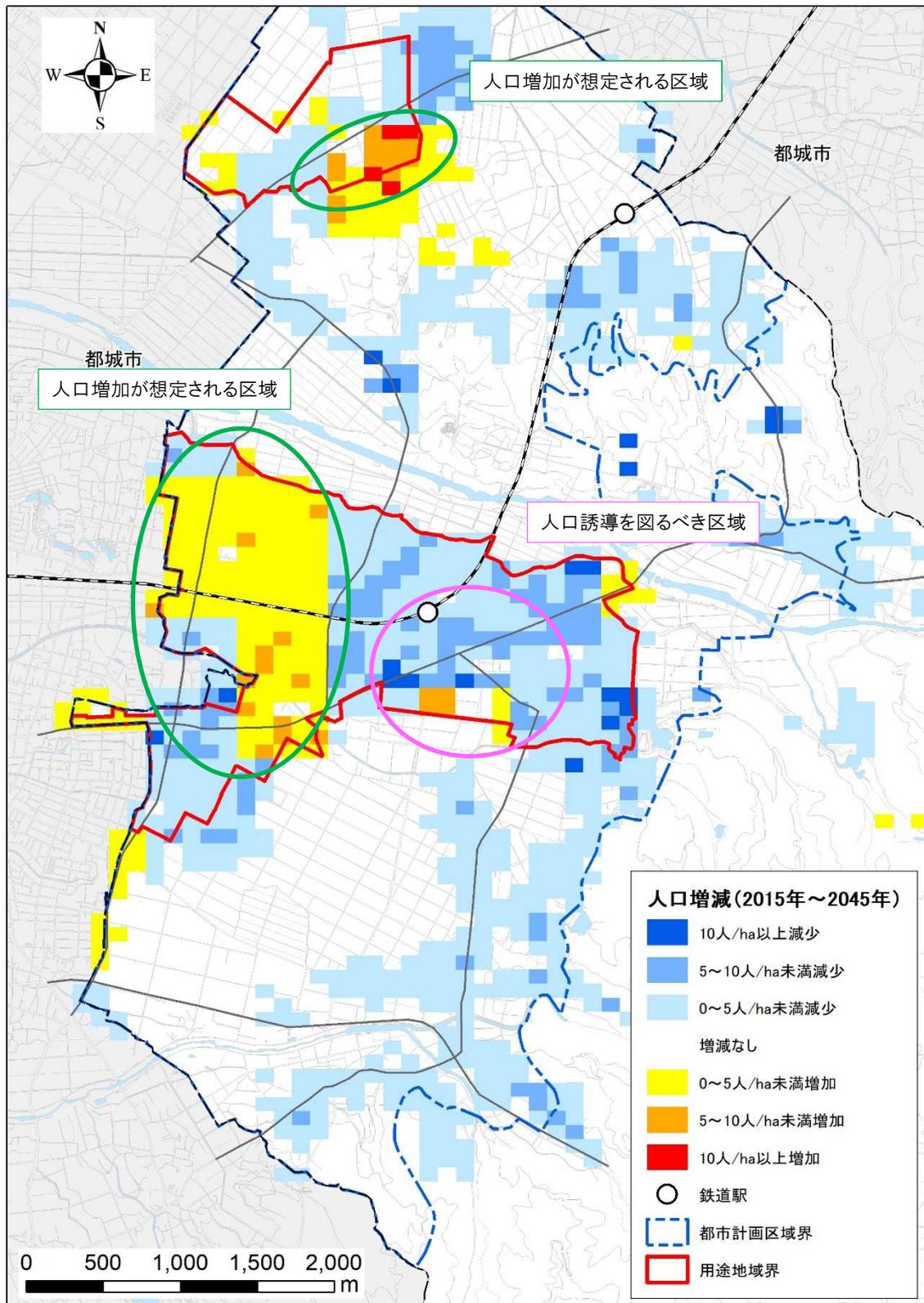


図 3.3 人口増加の見込まれる区域 (平成 27 年～令和 27 年・2015 年～2045 年)

【補足：2045年の人口密度予測】

将来、予測される人口密度は下図のとおりとなります。

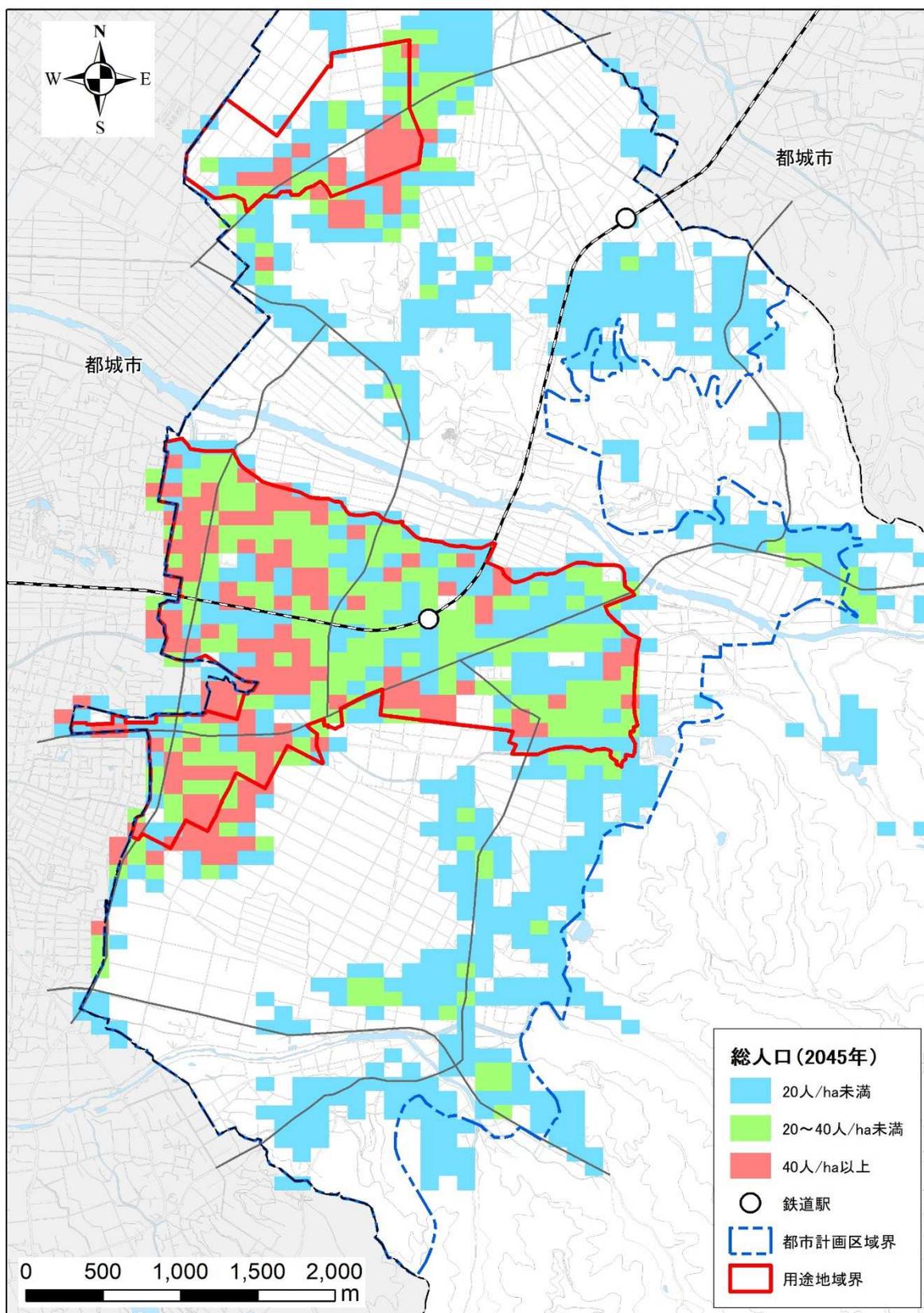


図 3.4 将来の人口密度の予測区域（令和 27 年・2045 年）

### 【(iii) 都市基盤が整備された区域①】

都市計画マスタープランにおいて、中心地ゾーンに位置づけている区域及び土地区画整理事業により都市基盤の整備が進んでいる区域、公共下水道の整備が進んでいる区域は下図のとおりとなります。

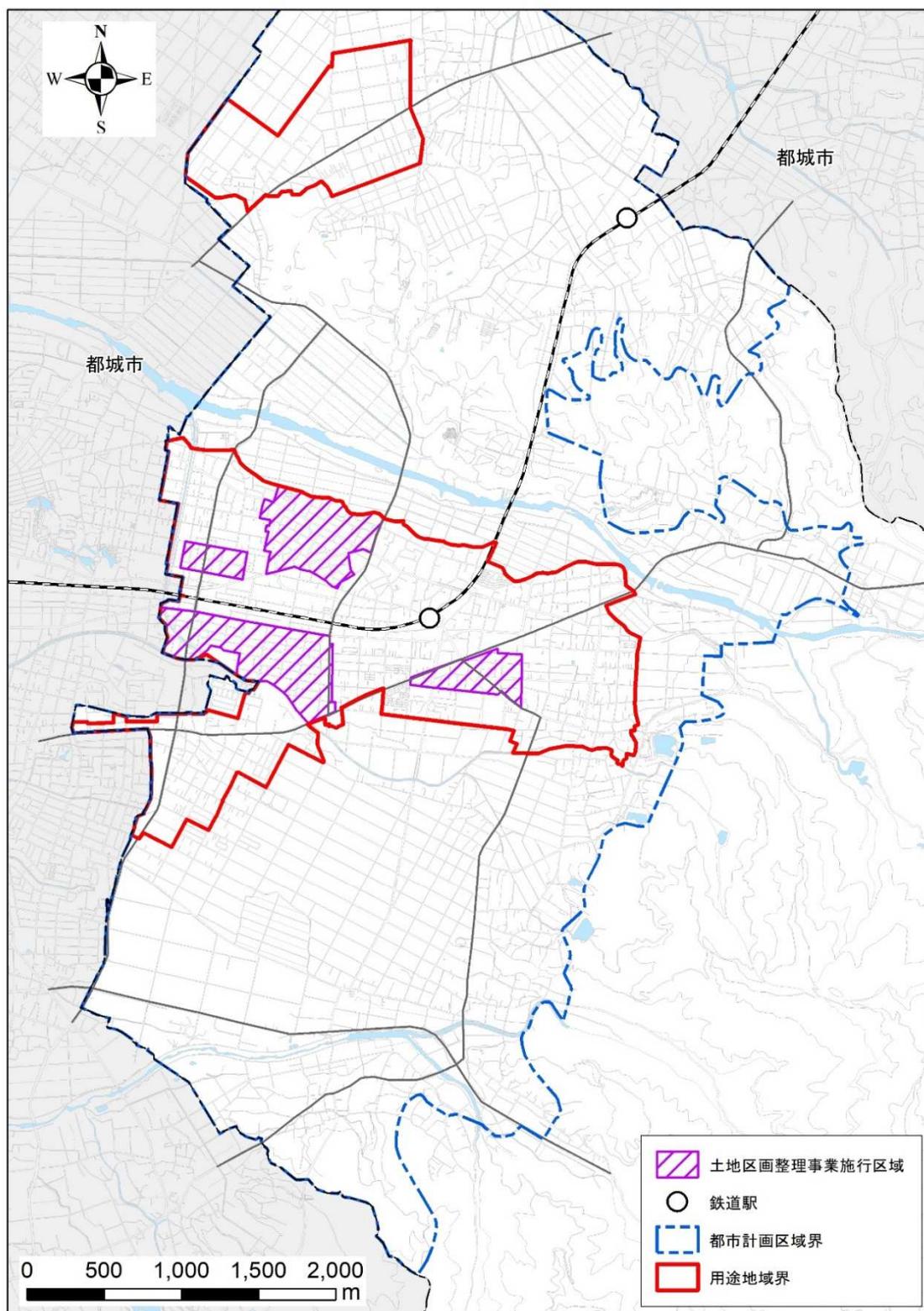


図 3.5 中心地ゾーン・土地区画整理事業施行区域

【(iii) 都市基盤が整備された区域②】

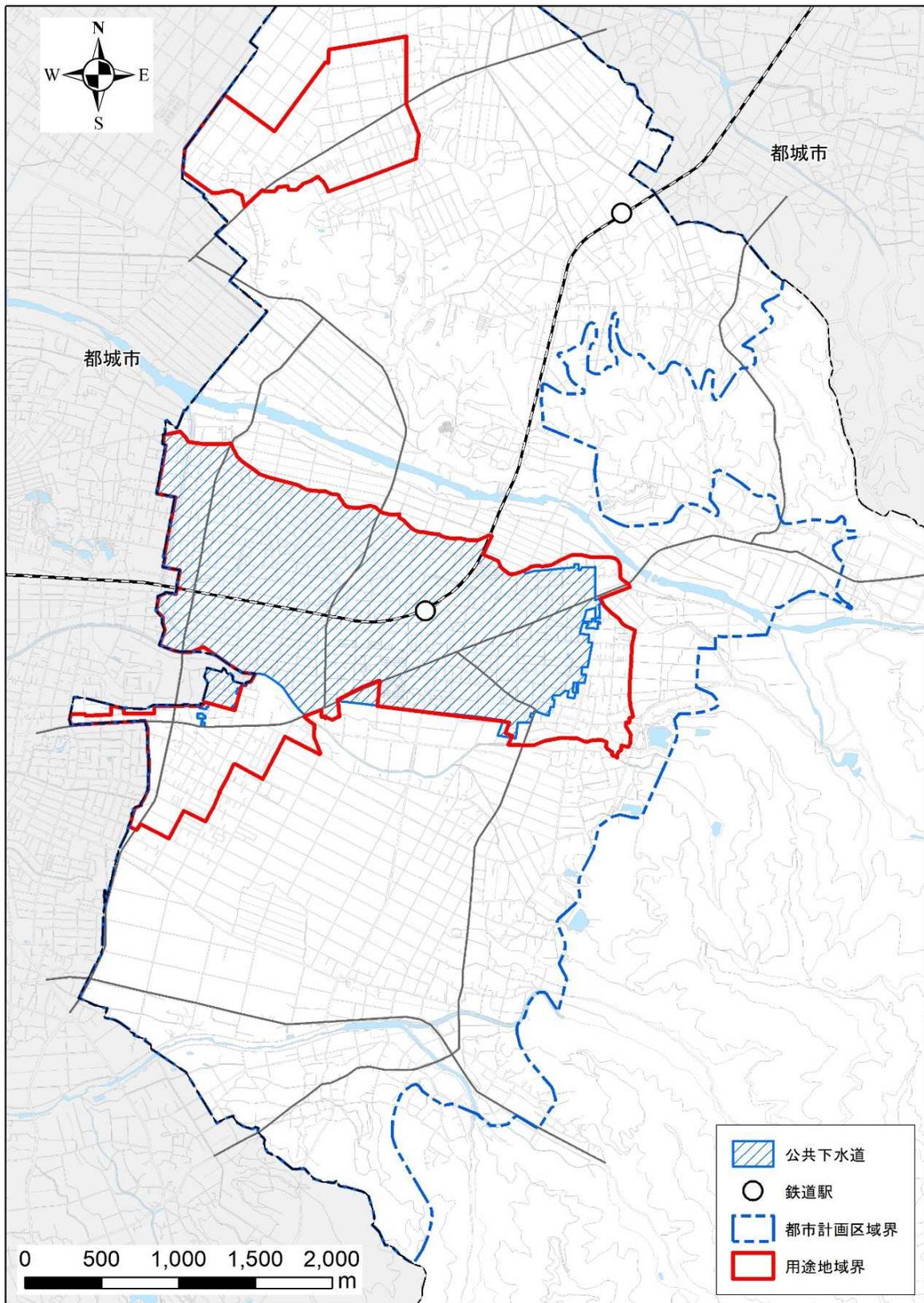


図 3.6 公共下水道の整備区域

### 【災害等に対する危険性の高い区域、工業系土地利用を進める地域】

災害等に対する危険性の高い区域、工業系土地利用を進めるために指定している用途地域（工業地域、工業専用地域）は下図のとおりとなります。これらの区域や地域は居住の用に適していないことに加え、町民の安全性を確保するため居住誘導区域に含めないこととします。

ただし、町営住宅の唐橋団地や周辺の住宅地については、工業地域内にあるものの、居住環境が整備されており、今後も居住の促進を図っていくことから居住誘導区域に含めます。

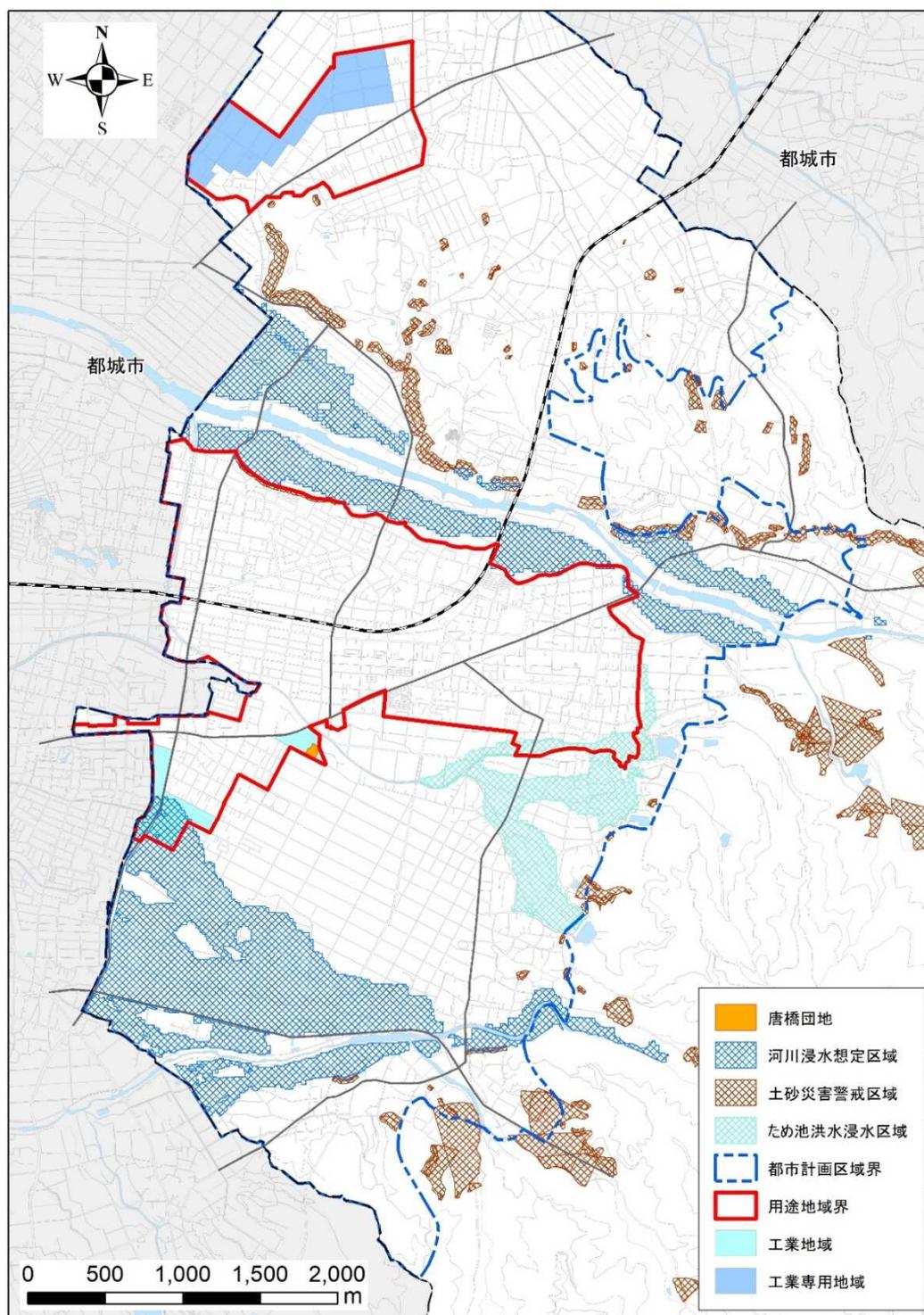


図 3.7 災害危険性の高い区域・工業系の用途地域

前述の内容を踏まえ、下図のとおり居住誘導区域を設定します。

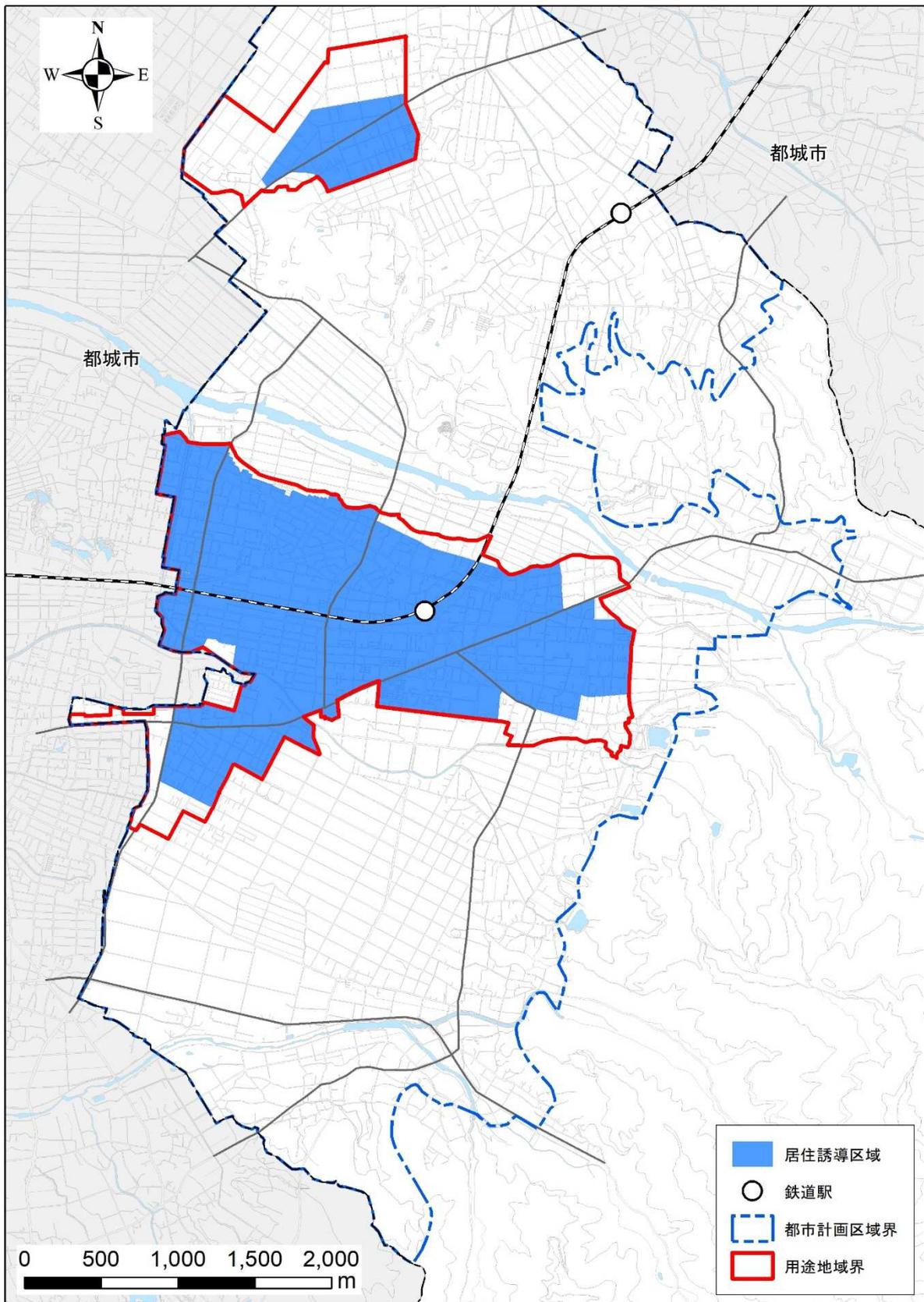


図 3.8 居住誘導区域

### (3) 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域は、町民の生活利便性及び都市活力の維持・向上を進めるため、必要な都市機能の誘導・集積を図る区域として、立地適正化計画におけるまちづくりの方針である『中心地ゾーンにおける都市機能の強化と協働で生み出す賑わいづくりによるまちの元気の「見える化」～見える、感じる、広がる 賑わい～』の実現に資する区域である必要があります。

中心地ゾーンは、町役場・三股町総合福祉センター（元気の杜）等の行政機能、総合文化施設・武道体育館等の公共施設、そして三股駅や産業会館、三股町まち・ひと・しごと情報交流センター（あつまい）等、各種の機能が集積するエリアであり、バランスの取れた質の高いエリアへの発展を目指していることから、都市機能の維持及び強化を図るべき区域として設定しています。

このような都市計画マスタープランの方針を踏まえ、中心地ゾーンを都市機能誘導区域に設定します。

#### <都市機能誘導区域の設定フロー>



図 3.9 都市機能誘導区域の設定フロー

### 【三股町都市計画マスタープランの位置づけ】

三股町都市計画マスタープランに位置づけている中心地ゾーンは下図のとおりとなります。

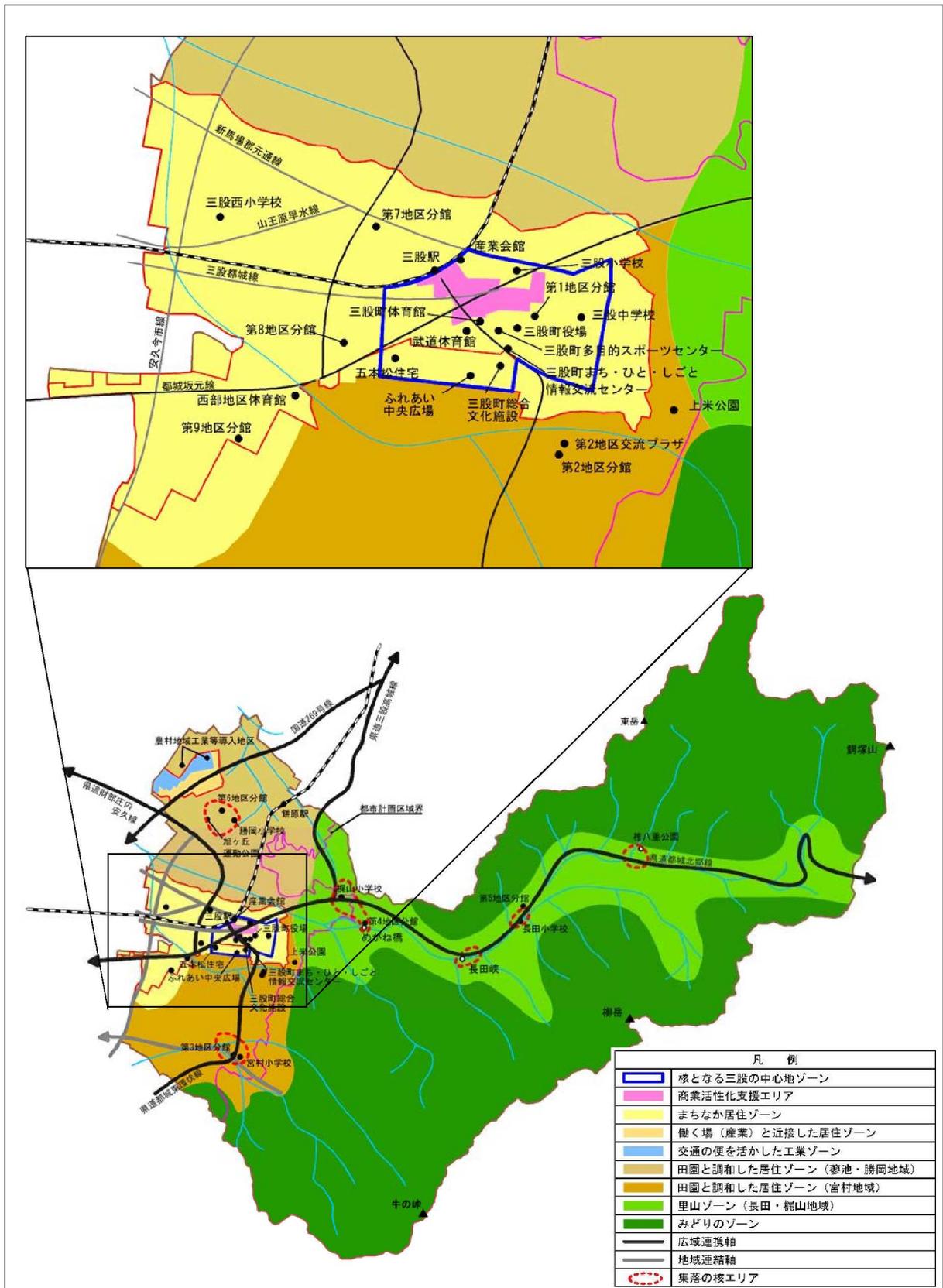


図 3.10 将来都市構造に位置づけている拠点地域

前述の内容を踏まえ、下図のとおり都市機能誘導区域を設定します。

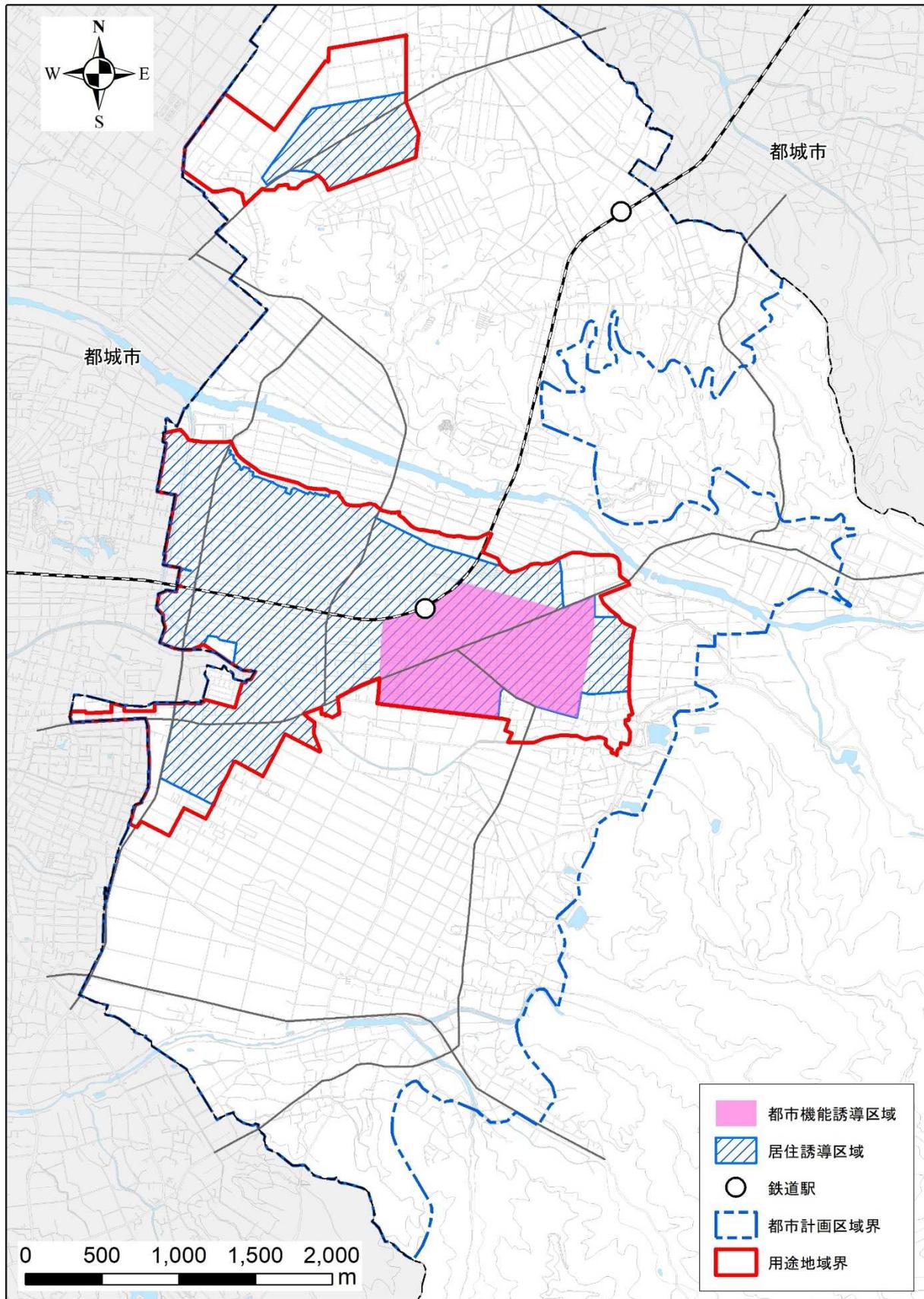


図 3.11 都市機能誘導区域