

第6章 居住誘導区域の設定

1. 居住誘導区域の考え方

- 居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、日常生活のサービスや公共交通、また地域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。
- 本市は、3つの都市計画区域から構成され、区域区分や地域地区の有無から、それぞれ土地利用の規制誘導内容が異なります。このため、区域区分が定められている伊勢崎都市計画区域と、区域区分の定めのない赤堀都市計画区域及び東都市計画区域のそれぞれについて、地域の特性に応じた設定方針を示します。

伊勢崎都市計画区域 (線引き都市計画区域)	・市街化区域のうち、伊勢崎市都市計画マスタープラン(H26.8一部改訂)の土地利用方針図において、専用工業地を除く区域を基本に区域設定を検討します。
赤堀都市計画区域及び東都市計画区域 (非線引き都市計画区域)	・伊勢崎市都市計画マスタープラン(H26.8一部改訂)の土地利用方針図において、工業系を除く土地利用検討地に位置づけられた区域を基本に区域設定を検討します。

- なお、居住誘導区域は、次に示す地形地物などの明示性のある界線をもって設定します。

- ・ 区域区分の界線
- ・ 道路や河川等区域を分断するような地形地物の端線または中心線
- ・ 用途地域の界線
- ・ 土地区画整理事業施行区域

2. 居住誘導区域の設定

- 居住誘導区域は、以下の5つの視点に基づき設定します。

【視点1：人口密度の維持・誘導】

- 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」と位置づけられていることに鑑み、目標とする一定の人口密度の確保可能性を考慮します。

都市計画区域	区域の設定方針	区域設定の基準
伊勢崎都市計画区域 (線引き都市計画区域)	○ 市街化区域の平成27年における人口密度が40.8人/ha(ただし、工業専用地域の人口・面積を除く)であることを踏まえ、60～80人/haを目標としつつ、おおむね40人/haを確保可能な区域を目安に設定します。	■ 平成27年における人口密度が、線引き都市計画区域においてはおおむね40人/ha、非線引き都市計画区域においては20人/haとなるメッシュに該当する範囲であること。ただし、道路などの分断要素によって、上記の基準とする人口密度を満たしていない区域と一体性のある市街地と判断される場合は、含めないように界線を設定することも可能とすること。
赤堀都市計画区域及び東都市計画区域 (非線引き都市計画区域)	○ 平成27年における人口密度が、赤堀都市計画区域9.5人/ha、東都市計画区域13.9人/haであることを踏まえ、既成市街地の基準である40人/haを目標としつつ、「人口減少下における土地利用ガイドライン」において最小限水準と位置づけられるおおむね20人/ha以上かつ人口400～500人(200戸)程度となる20ha以上のまとまりを確保可能な区域を目安に設定します。	■ 上記に該当するメッシュのうち、住民基本台帳による人口の分布に濃淡がある場合は、人口のまばらな区域を含めないように、また密な区域を含めるように界線を設定することも可能とすること。

表 都市計画区域別の人口密度(平成27年)

都市計画区域		面積 (ha)	人口 ^{※1} (人)	人口密度 (人/ha)
伊勢崎都市計画区域	市街化区域 ^{※2}	2,831	115,484	40.8
	工業専用地域	473	4	0.0
	市街化調整区域	6,350	47,399	7.5
赤堀都市計画区域		2,438	23,156	9.5
東都市計画区域		1,852	25,769	13.9

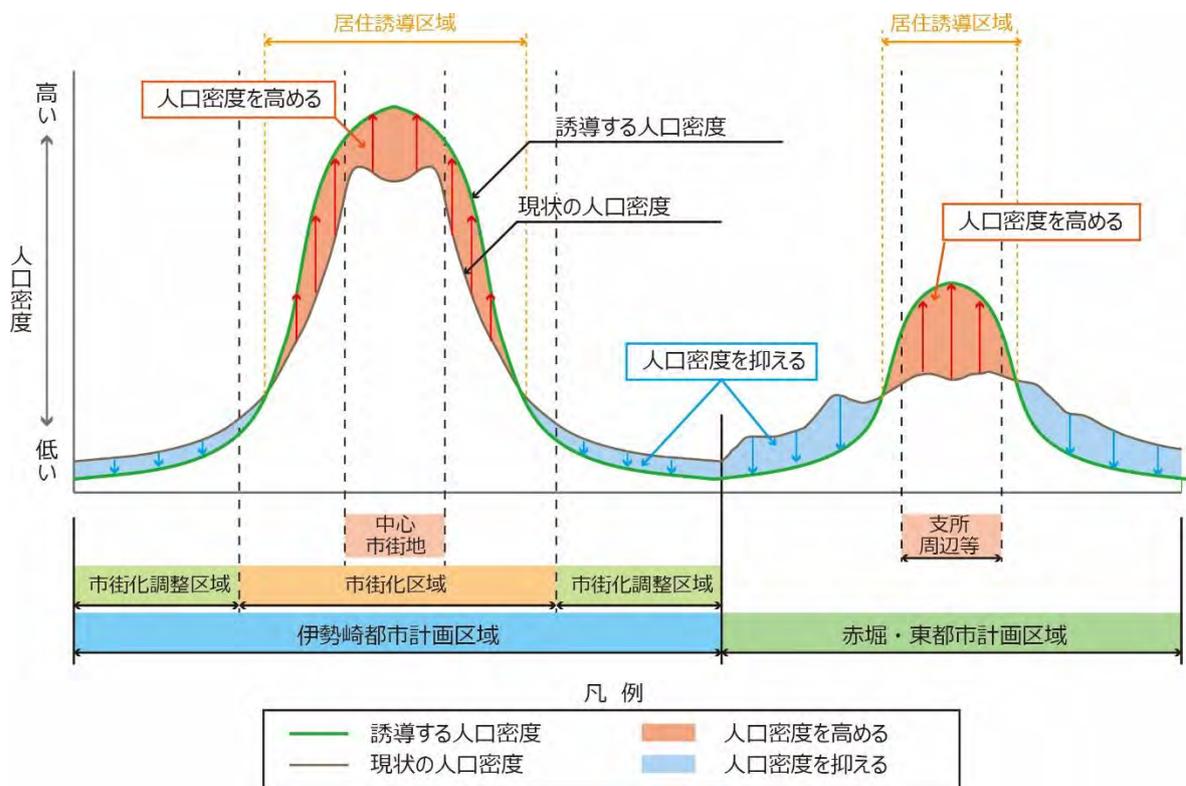
※1：住民基本台帳による

※2：工業専用地域を除く

<参考—居住誘導区域の設定による人口密度の誘導イメージ>

- 本計画の計画人口は、平成39(2027)年度に205,000人、平成47(2035)年度に198,000人としており、平成27(2015)年の国勢調査による208,814人を基準とすると、平成39(2027)年度には約3,800人(1.8%)の減少、平成47(2035)年度には約10,800人(5.2%)の減少となります。
- 過去のすう勢である既成市街地での人口減少と市街地周辺部での人口増加という傾向のまま、市全域としての人口減少が現実のものとなった場合は、過去の傾向が一層助長され、結果的に低密度な市街地が拡散していくことが考えられます。
- このため、本計画に定める居住誘導区域のうち、市街化区域においては人口密度を維持または上昇させ、非線引きである赤堀及び東都市計画区域においては、人口密度を引き上げることで、拠点を中心に高く、郊外に向かうほど低下する、メリハリのある都市の骨格構造(下図の黒線が現状の人口密度、緑線が誘導する人口密度を示す)を目指します。
- なお、居住誘導区域以外の区域においては、居住を禁止または居住誘導区域内への移転などによって市街化の抑制を図るものではありません。主に自然減によって長期間にわたり、緩やかに人口が減少し、人口密度が低下していくことを想定しています。

図 人口密度の誘導イメージ



【視点2：良好な居住環境の確保】

- 良好な居住環境を確保する視点から区域を設定します。

区域の設定方針	区域設定の基準
<ul style="list-style-type: none"> ○ 良好な居住環境の確保に資するこれまでの公共投資を有効に活用する観点から、市街地開発事業が実施済または事業中の区域にあっては、できる限り居住誘導区域に含めることとします。 ○ 「特別業務地区（第1種地区）」は、良好な住環境への居住誘導や土地利用純化の観点から、居住誘導区域に含めないこととします。 ○ 「多田山産業団地地区計画区域」、「境百々地区地区計画区域」は、良好な住環境への居住誘導や土地利用純化の観点から、居住誘導区域に含めないこととします。 ○ 工業専用地域は、将来都市構造において拠点などの位置づけはなく、都市機能誘導区域の設定が想定されないため、良好な住環境への居住誘導や土地利用純化の観点から、居住誘導区域に含めないこととします。 ○ 都市計画マスタープランの土地利用方針に位置づけのある流通業務地については、流通業務機能の集積を誘導する区域に位置づけられることから、良好な住環境への居住誘導や土地利用純化の観点から、居住誘導区域に含めないこととします。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 良質な都市基盤施設を有効に活用する観点から、土地区画整理事業などの市街地開発事業が実施済または事業中の区域を含めること。 ■ 工業系用途地域が指定され、既に工業用地などの土地利用が行われている場合や居住を誘導することが土地利用の混在を招くことが考えられる場合は、含めないこと。 ■ 用途地域や特別用途地区、地区計画などによって、住宅の立地が制限されている区域は含めないこと。 ■ 土地区画整理事業などが未施行の区域で施行済区域に隣接する場合は、人口密度水準を満たしていても、施行済区域に居住を誘導する観点から、含めないように界線を設定することも可能とすること。

【視点3：都市機能へのアクセス性による利便性の確保】

- 都市機能へのアクセス性を高め、利便性を確保する視点で区域を設定します。

区域の設定方針	区域設定の基準
<ul style="list-style-type: none"> ○ まとまりのある都市の形成や居住誘導区域の居住者の生活関連サービスの確保・向上の観点から、都市機能誘導区域の端線からおおむね1 km(徒歩限界※¹)以内の範囲、または交通利便性の高い圏域※²に設定します。 ○ 都市機能誘導区域の端線からおおむね1 km(徒歩限界)以遠で、かつ交通利便性の高い圏域から外れる地区であっても、人口密度や市街地開発事業の実施状況などを踏まえ、必要に応じて居住誘導区域に含めることとします。 ○ 飛び地は、「都市計画区域ごとに拠点の有無」、「拠点までの距離」、「公共交通による拠点へのアクセス性」、の3つの観点で判断します。 ○ 飛び地に該当する除ケ町・富塚町周辺は、基幹的公共交通路線の沿線に位置してアクセス性が高いことから、居住誘導区域に含めることとします。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 飛び地となる区域において、徒歩または公共交通の利用による都市機能誘導区域へのアクセス性が確保されている場合は、居住誘導区域を設定することも可能とすること。

※1：「アクセシビリティ指標活用の手引き(案)」(国土技術政策総合研究所平成26年6月)において、徒歩移動の限界距離として、鉄道駅徒歩圏20分(1 km)及びバス停から500m(徒歩10分)を設定している

※2：交通利便性の高い圏域とは、基幹的公共交通路線の鉄道駅から1 km(徒歩20分)及びバス停から500m(徒歩10分)以内

【視点4：自然環境の保全・文化財の保護】

- 自然環境の保全及び文化財を保護する視点で区域を設定します。

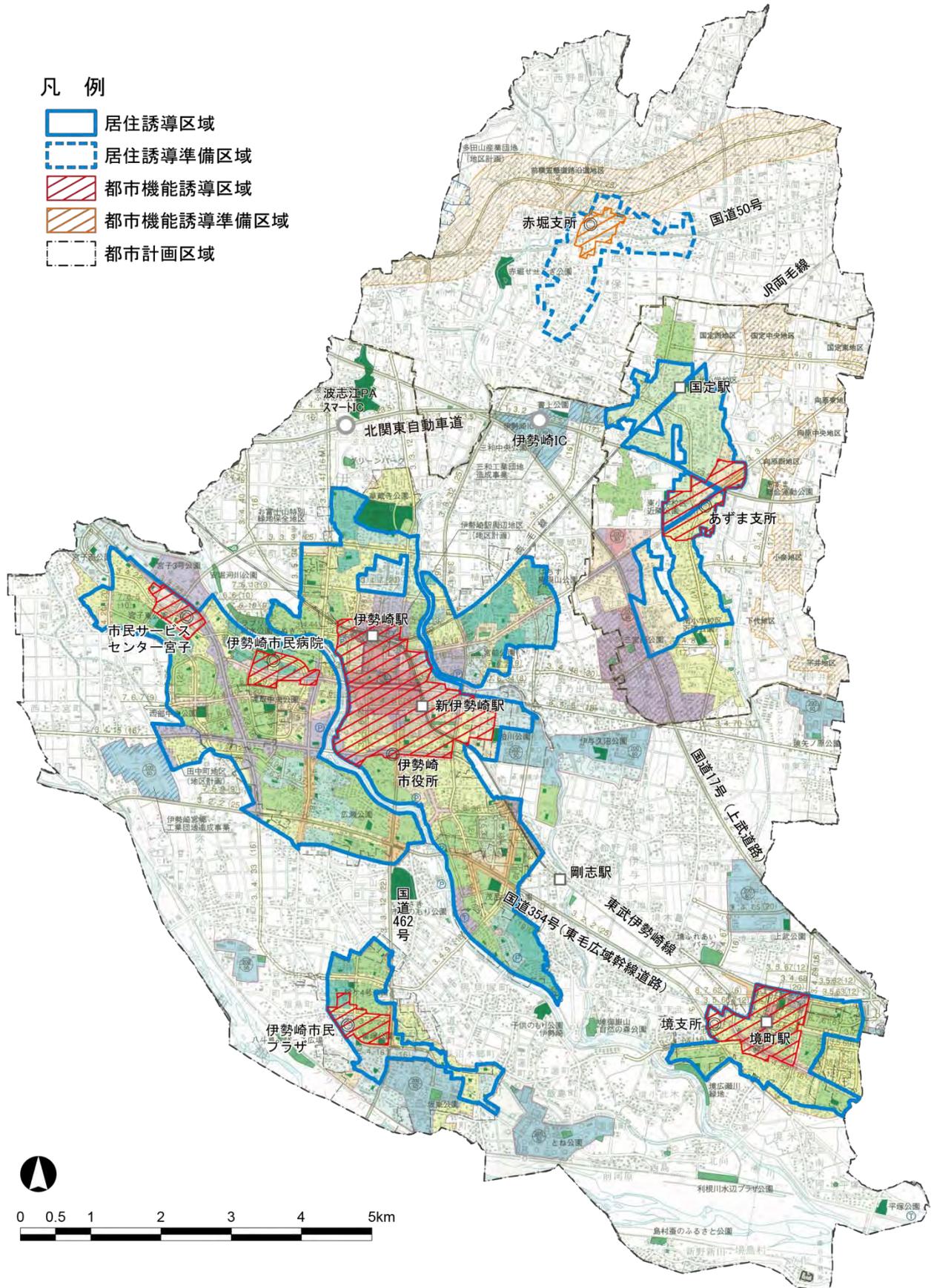
区域の設定方針	区域設定の基準
<ul style="list-style-type: none"> ○ 赤堀都市計画区域においては、主に西部の多田山をはじめとする丘陵部に保安林が分布しており、自然環境の保全の観点から、これらの区域は居住誘導区域に含めないこととします。 ○ 赤堀都市計画区域及び東都市計画区域においては、広く農用地区域が分布しており、自然環境の保全の観点から、これらの区域は居住誘導区域に含めないこととします。 ○ 指定文化財のうち、史跡に指定され、保存・活用を進める区域は、居住誘導を図ることが望ましくない区域として、居住誘導区域に含めないこととします。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 保安林、農振農用地、集団的農地、指定文化財（史跡指定地）の区域は含めないこと。 ■ 居住の誘導を検討する区域の縁辺部にあつて、将来的に住宅用地としての土地利用が望ましくない保全系の土地利用が行われている区域は含めないこと。

【視点5：災害に対する安全性の確保】

- 災害に対する安全性を確保する視点で区域を設定します。

区域の設定方針	区域設定の基準
<ul style="list-style-type: none"> ○ 本市の市街化区域は広瀬川が貫流していることに起因し、その広範にわたる区域が「洪水浸水想定区域」に含まれますが、既に人口及び都市機能の集積が進んでいること、また、これまでの社会資本整備に関わる投資効果を低下させることとなるため、防災対策による安全性確保施策を講じることを前提として、居住誘導区域の設定を可能とします。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 洪水浸水想定区域については、洪水災害発生懸念時の避難行動支援などの防災対策による安全性確保施策を講じることで、居住誘導区域の指定を可能とすること。ただし、避難行動時の危険性が特に高い家屋倒壊等氾濫想定区域は含めないこと。

図 居住誘導区域の位置



※居住誘導準備区域とは、用途地域等の指定後に居住誘導区域に指定(変更)する区域です。