

立地適正化計画について

令和 7 年度第 1 回 都市計画審議会

目次

資料 1. 立地適正化計画の概要

資料 2. 千代田都市計画区域の現況・住民アンケート・基本方針

資料 3. 居住誘導区域・都市機能誘導区域の検討

資料 4. 防災指針の検討

3.1 居住誘導区域の設定

✓ 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。

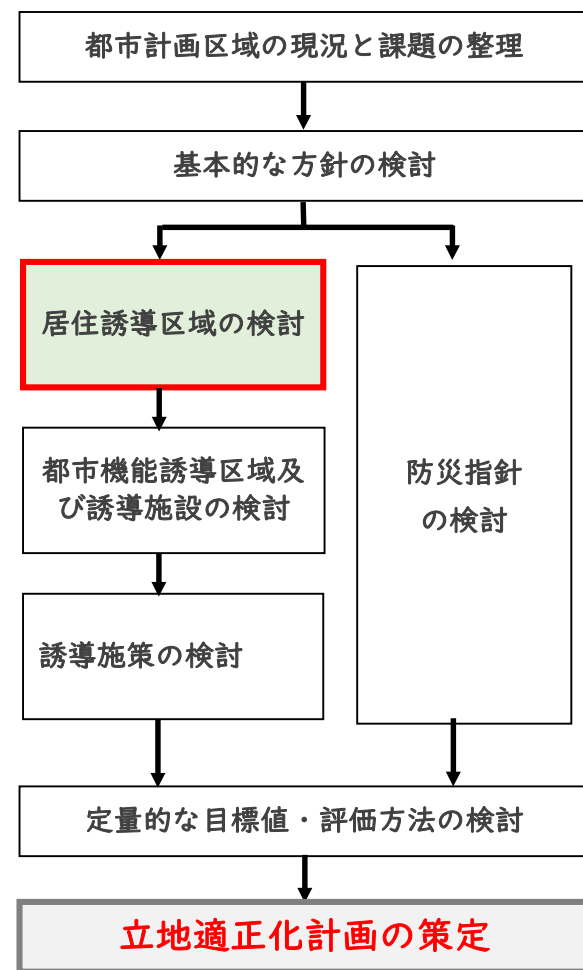
居住誘導区域の望ましい区域像

- ①生活利便性が確保される区域
- ②都市機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域
- ③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



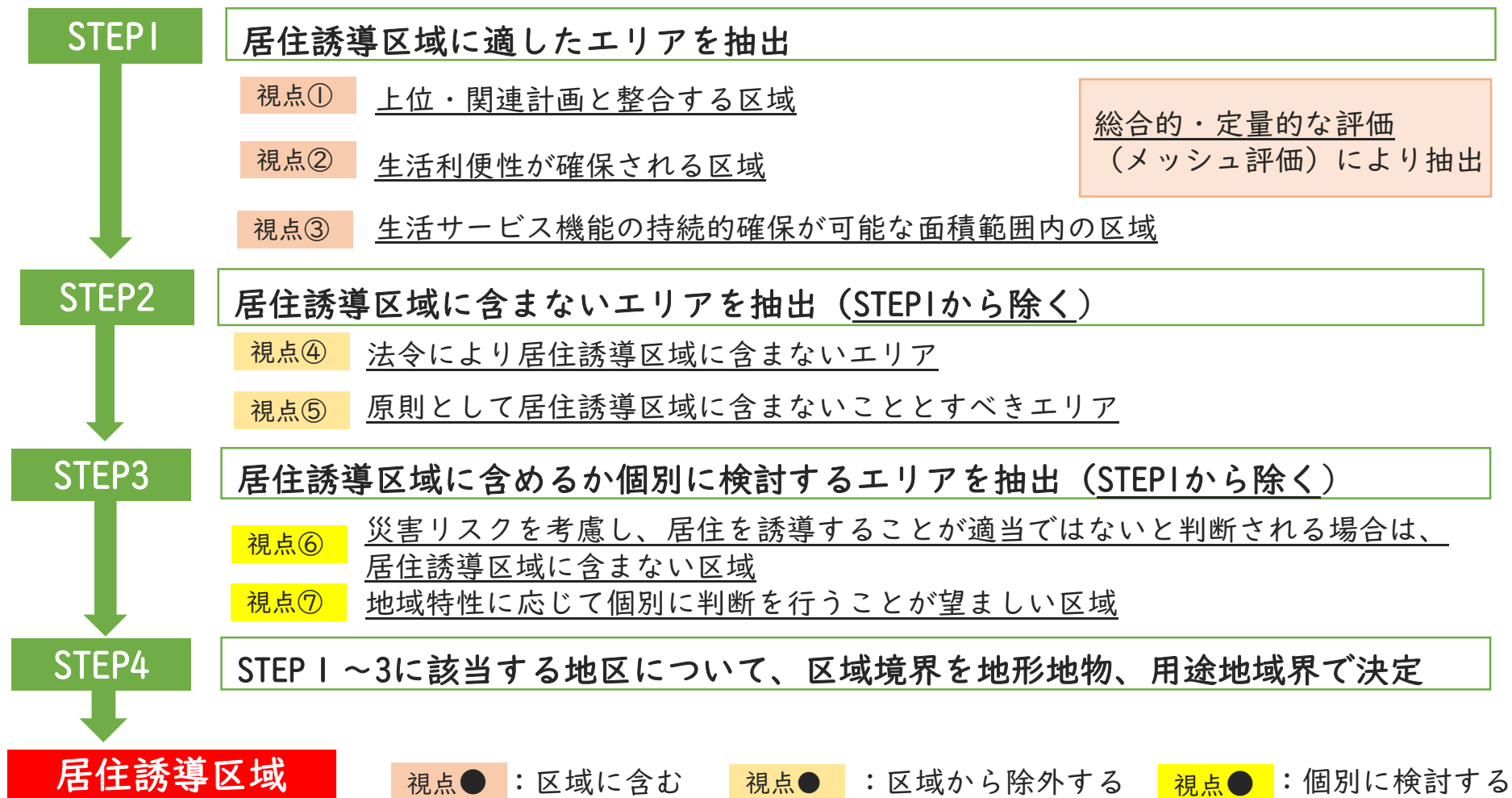
出典：国土交通省

立地適正化計画の策定の流れ



3.1 居住誘導区域の設定

居住誘導区域は以下のフローに沿って設定します。



3.1 居住誘導区域の設定

「居住誘導区域」の望ましい区域像

①生活利便性が確保される区域



②都市機能が持続的確保が可能な面積範囲内の区域



③防災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



人口や都市機能など様々な視点から検討すべき【メッシュ評価】

ハザード情報を踏まえて反映させる

居住誘導区域設定に適したエリアを抽出する視点

- 将来の人口規模に応じた生活サービス機能及びコミュニティを持続的に確保するため

➡ 将来的に一定の人口密度が確保される区域

- 公共交通により中心拠点へ容易にアクセスできるようにするため

➡ 路線バスのバス停に徒歩で容易にアクセスでき（バス停から300m圏内）、
ホープタクシーの利用圏内である区域

- 日常的に利用する施設が充実したエリアに居住を誘導するため

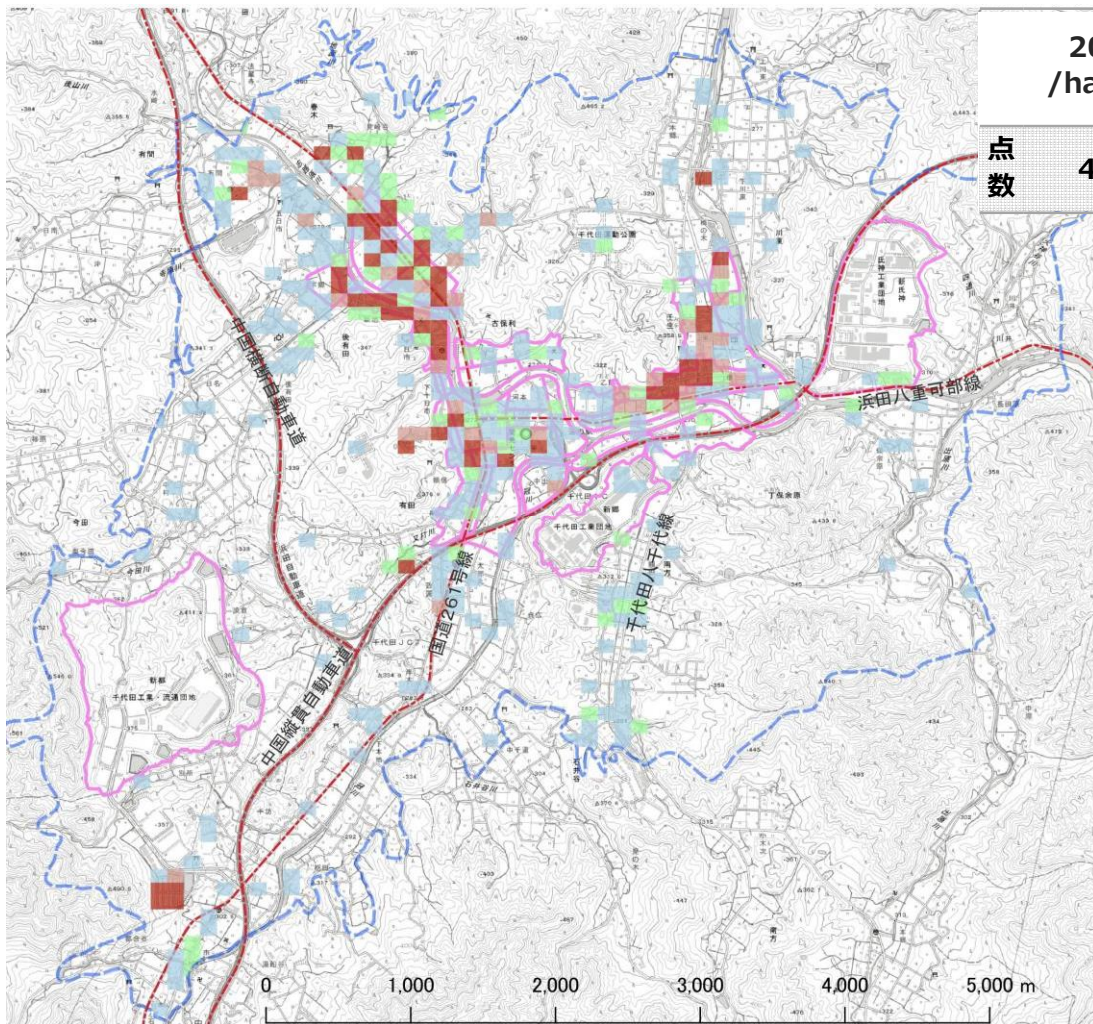
➡ 拠点及び各種生活サービス施設に徒歩で容易にアクセスできる区域

3.1 居住誘導区域の設定

【STEP 1】居住誘導区域に適したエリアを抽出

①将来的に一定の人口密度が確保される区域 ⇒将来（2040年）の人口密度

用途地域の人口密度が15人/ha以上のメッシュは、人口を有するメッシュの約25%を占めているため、人口密度15人/haを基準として、5人/haごとに評価を行います。



	20人 /ha以上	20人/ha未満～ 15人/ha以上	15人/ha未満～ 10人/ha以上	10人/ha未満 5人/ha以上	その他
点数	4点	3点	2点	1点	0点

①将来（2040年）の人口密度

- 5人/ha～10人/ha(1点)
- 10人/ha～15人/ha(2点)
- 15人/ha～20人/ha(3点)
- 20人/ha～(4点)

公共施設

○ 役場

--- 緊急輸送道路

□ 用途地域

□ 都市計画区域

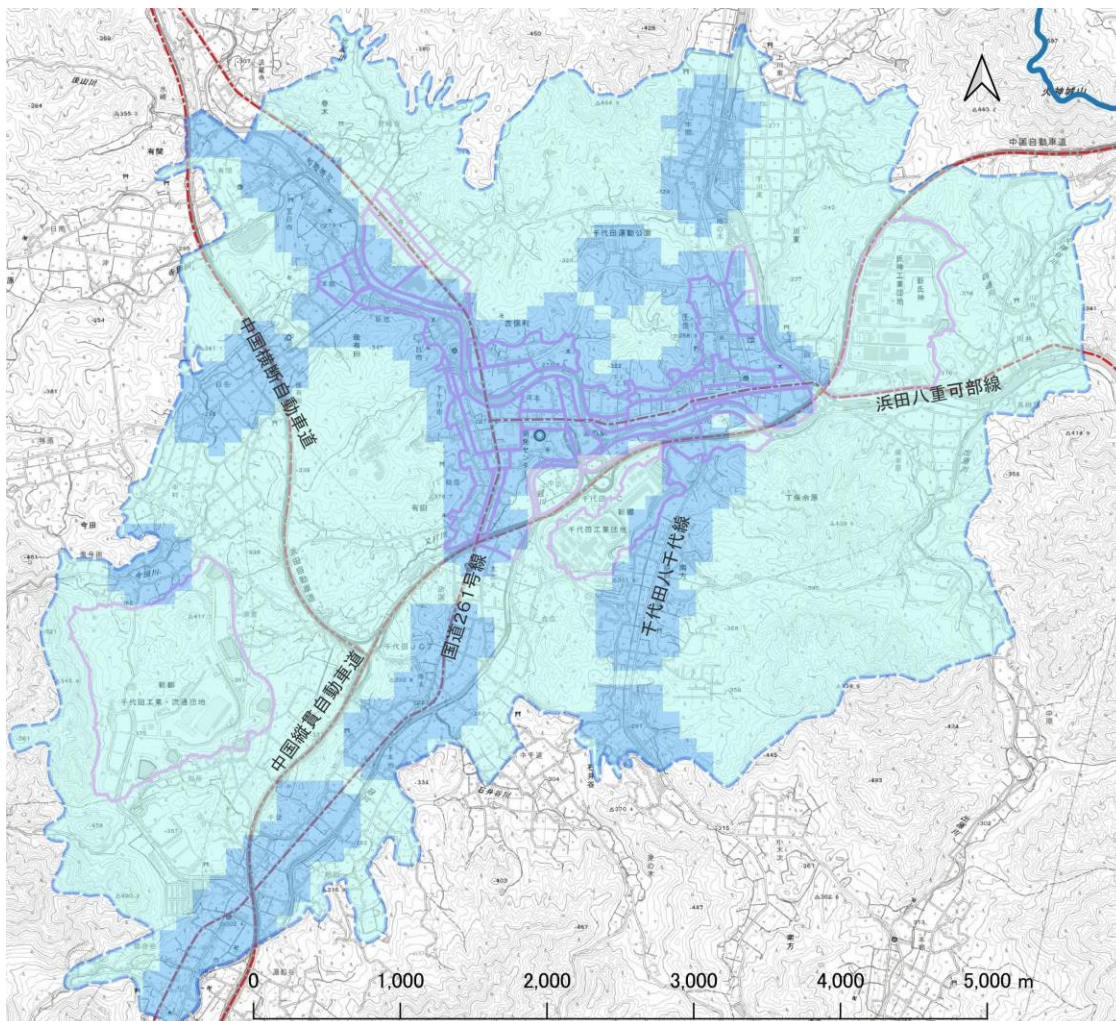
※人口密度を算出する際の面積は、GISの実測値で計算しています。

3.1 居住誘導区域の設定

【STEP 1】居住誘導区域に適したエリアを抽出

②路線バスのバス停に徒歩で容易にアクセスでき（バス停から300m圏内）、ホープタクシーの利用圏内である区域

路線バスのバス停から徒歩で容易にアクセスでき、かつホープタクシーの利用圏内である区域を高い評価とします。なお、全ての路線バスのバス停を対象とし、バス停から半径300mを徒歩圏とします。



路線バス停から300m圏内・
ホープタクシー利用圏

路線バス停から300m圏外・
ホープタクシー利用圏

点数

4点

3点

②公共交通の利便性

バス停300m圏内・ホープタクシー利用圏(4点)

バス停300m圏外・ホープタクシー利用圏(3点)

公共施設

○ 役場

--- 緊急輸送道路

□ 用途地域

□ 都市計画区域

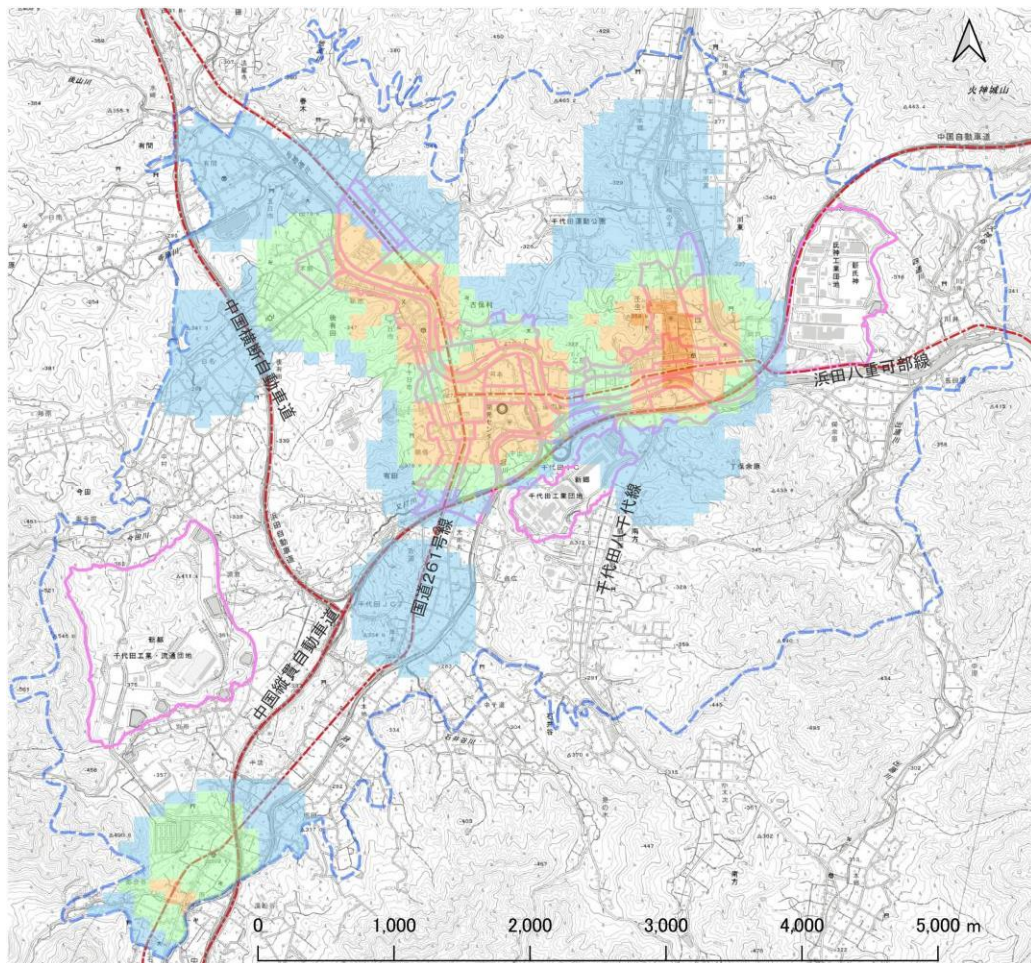
※国土交通省のハンドブックより、バス停からの徒歩圏域は300mと定義されています。また住民アンケート結果より最寄りのバス停までの徒歩所要時間は5分程度であり高齢者の一般的な徒歩速度60m/分であるため、300m圏域に設定しました。

3.1 居住誘導区域の設定

【STEP 1】居住誘導区域に適したエリアを抽出

③拠点及び各種生活サービス施設に徒歩で容易にアクセスできる区域 ⇒都市機能施設の500m徒歩圏の重複数

拠点及び各種生活サービス施設の利便性が高い区域は、日常的に利用する都市機能施設の種類が多い区域と定義します。また、徒歩で容易にアクセスできる範囲は、都市機能施設から半径500mとします。



	8～7種類	6～5種類	4～3種類	2～1種類	その他
点数	4点	3点	2点	1点	0点

④都市機能施設の500m徒歩圏の重複数(8種類)

- 1～2種類(1点)
- 3～4種類(2点)
- 5～6種類(3点)
- 7～8種類(4点)

公共施設

○ 役場

--- 緊急輸送道路

□ 用途地域

□ 都市計画区域

※本町は高齢化が進展しており、高齢者に配慮したまちづくりが必要となっています。また、国土交通省のハンドブックより、高齢者の一般的な徒歩圏域は半径500mと定義されています。そのため、都市機能施設からの徒歩圏域は、半径500m圏域に設定しました。

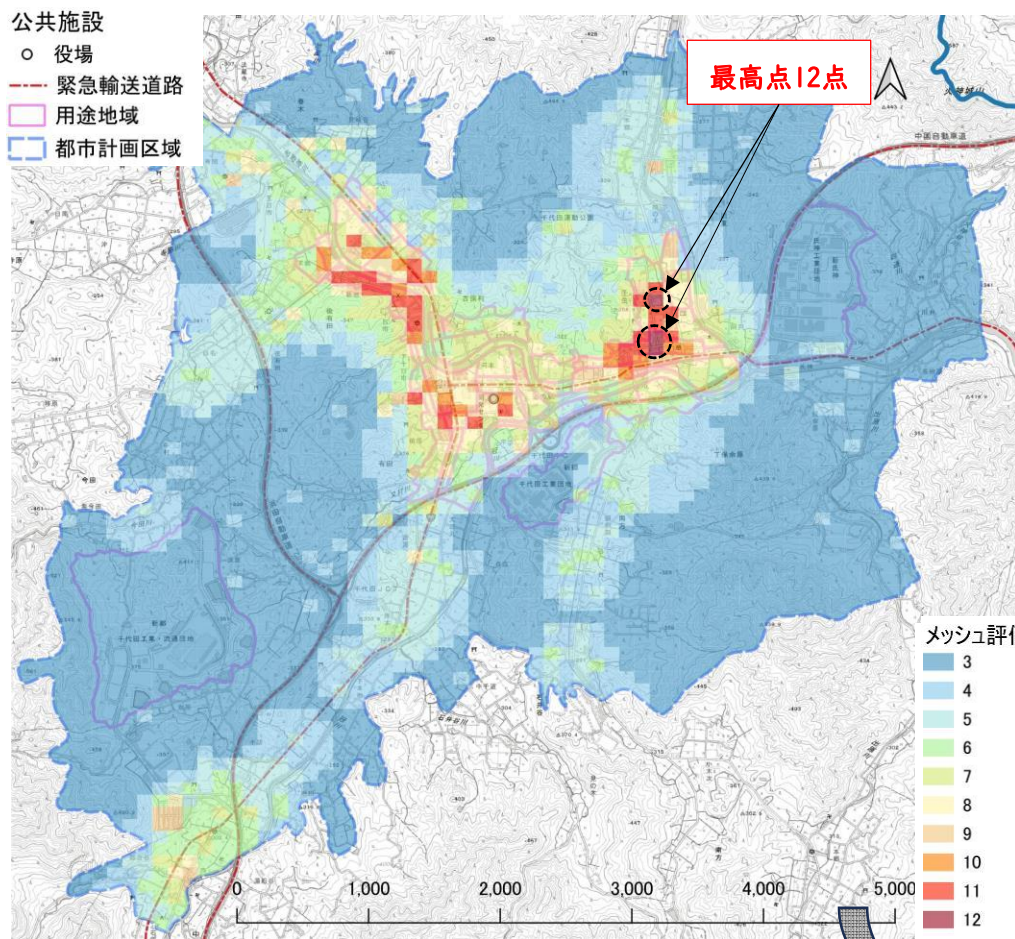
※都市機能施設は8種類（医療施設、福祉施設、子育て支援施設、商業施設、金融機関、教育施設、公共施設、公共交通関連施設）

3.1 居住誘導区域の設定

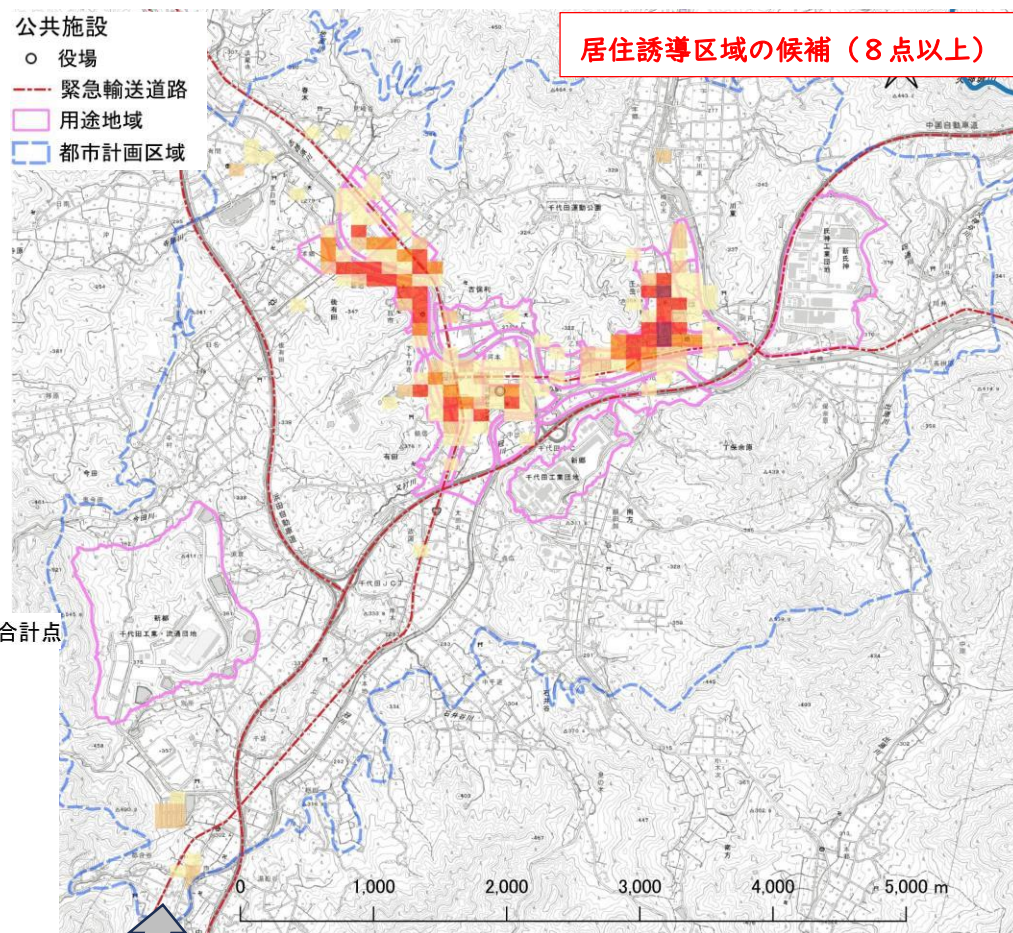
【STEP 1】 居住誘導区域に適したエリアを抽出

居住誘導区域として適したエリアを定量的に抽出【合計点数】

本町における居住誘導区域は、メッシュ評価を踏まえた区域の広さや人口規模など総合的に考慮し、合計点数の2/3以上に該当する8点以上を候補とします。



合計点数の分布



合計点数の分布（8点以上）

3.1 居住誘導区域の設定

【STEP 2】 居住誘導区域に含まないエリアを抽出

居住誘導区域に含めてはならない区域（法令）

- 災害危険区域（住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域）
- 農用地区域等
- 保安林の区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 急傾斜地崩壊危険区域

※千代田都市計画区域に指定区域がないエリア

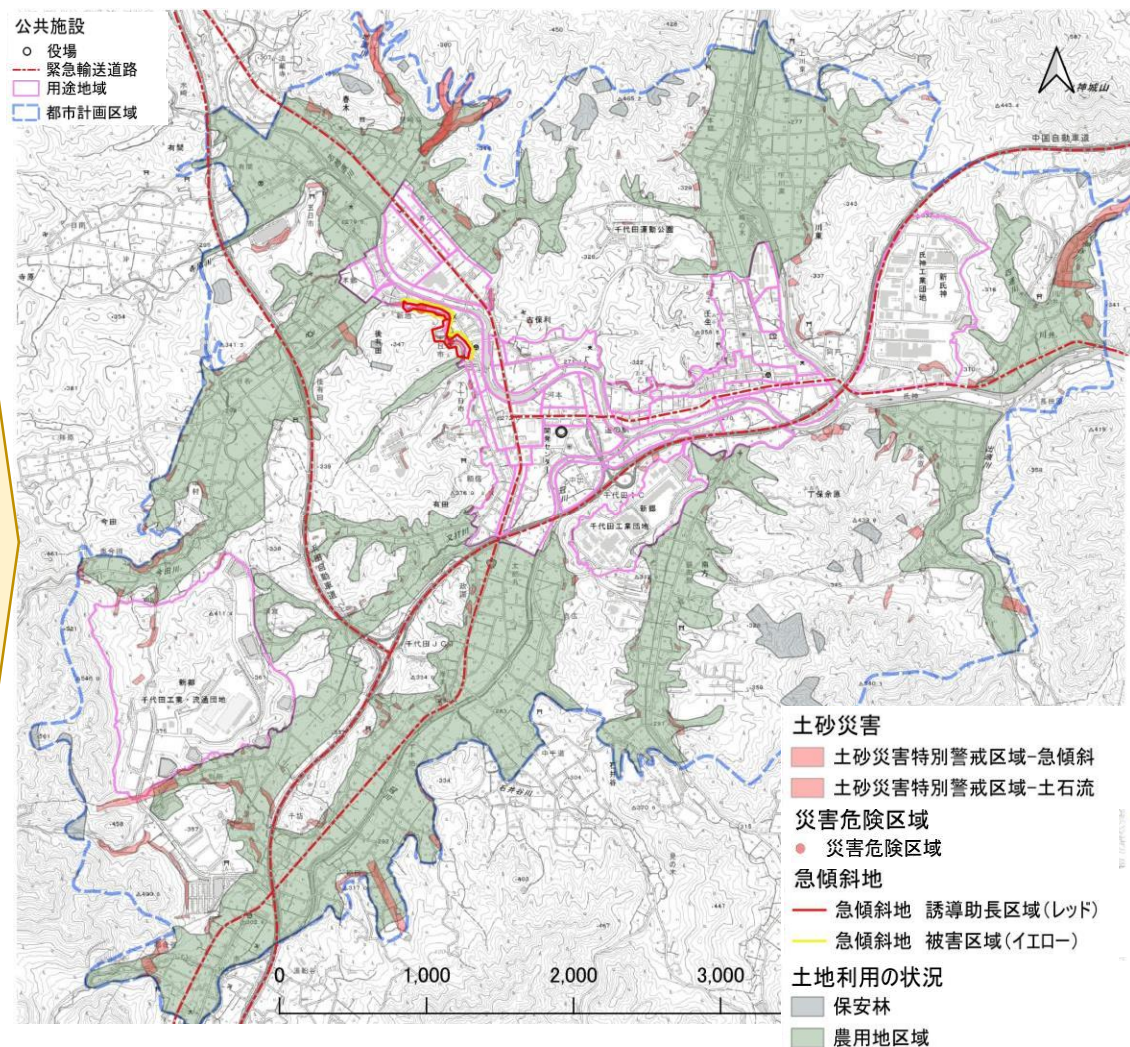
- 厚生自然環境保全地域・特別地区
- 保安林予定森林の区域、保安施設地区
- 地すべり防止区域
- 浸水被害防止区域・津波災害特別警戒区域等

居住誘導区域に含まないこととすべき区域 （都市計画運用指針）

- 災害危険区域（災害危険区域のうち住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く）

※千代田都市計画区域に指定区域がないエリア

- 津波災害特別警戒区域



3.1 居住誘導区域の設定

【STEP 3】 居住誘導区域に含めるか個別に検討するエリアを抽出

災害リスクを考慮し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、居住誘導区域に含まない区域の抽出

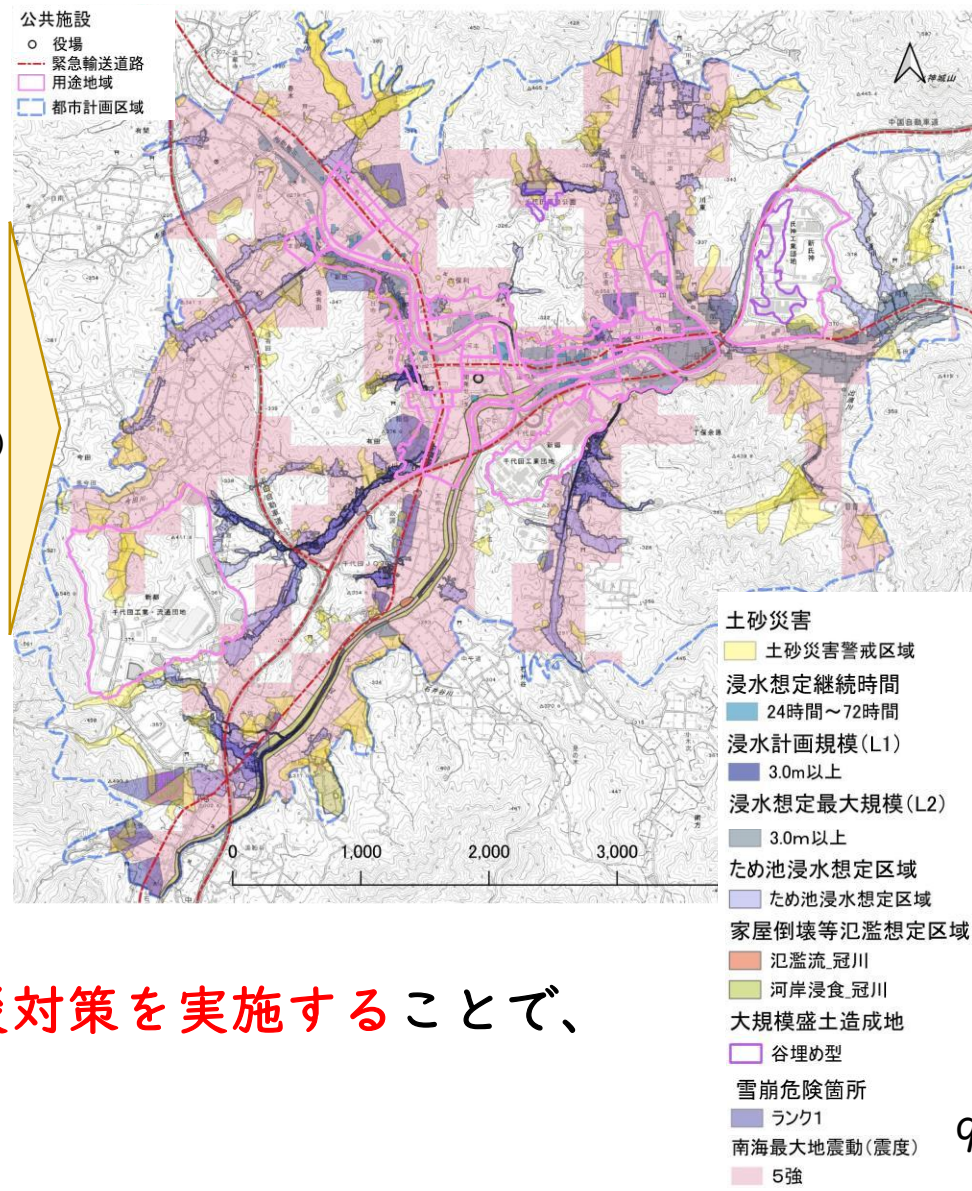
- 土砂災害警戒区域（本町は土石流・急傾斜地が指定）
- 浸水想定継続時間の長期：24時間以上
- 浸水想定区域（L1：計画規模降雨）の3m以上の浸水
- 浸水想定区域（L2：想定最大規模）の3m以上の浸水
- ため池浸水想定区域
- 家屋倒壊等氾濫想定区域（本町は氾濫流・河岸浸食が指定）
- 大規模盛土造成地（本町は谷埋め型が指定）
- 雪崩の被害規模が大きいランクⅠ（人家5戸以上など）
- 南海トラフ地震による震度5強

※災害ハザードの基準は、防災指針と整合を図り設定します。

※液状化は被害の恐れが低いため、表示していません。

※千代田都市計画区域に指定区域がないエリア

- 都市浸水想定区域
- 津波災害警戒区域

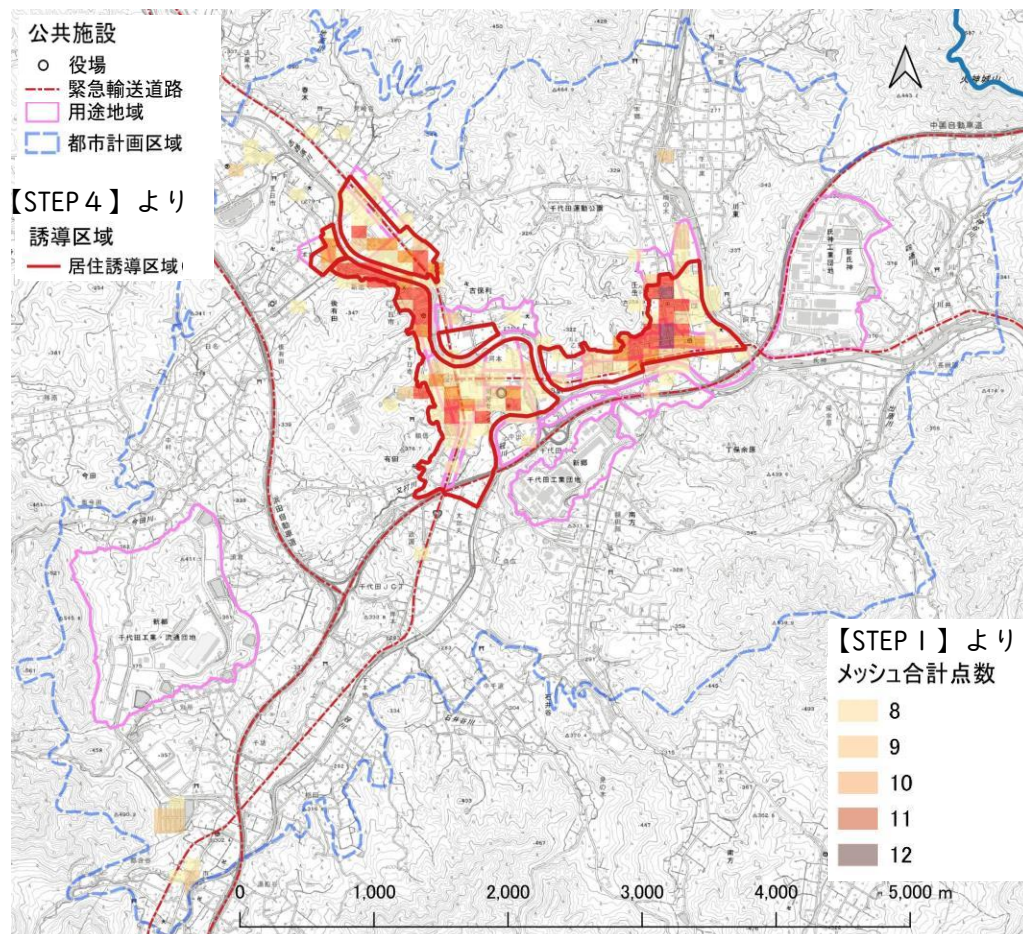


上記区域は、**防災指針に記載する防災対策を実施することで、**
居住誘導区域に含めます

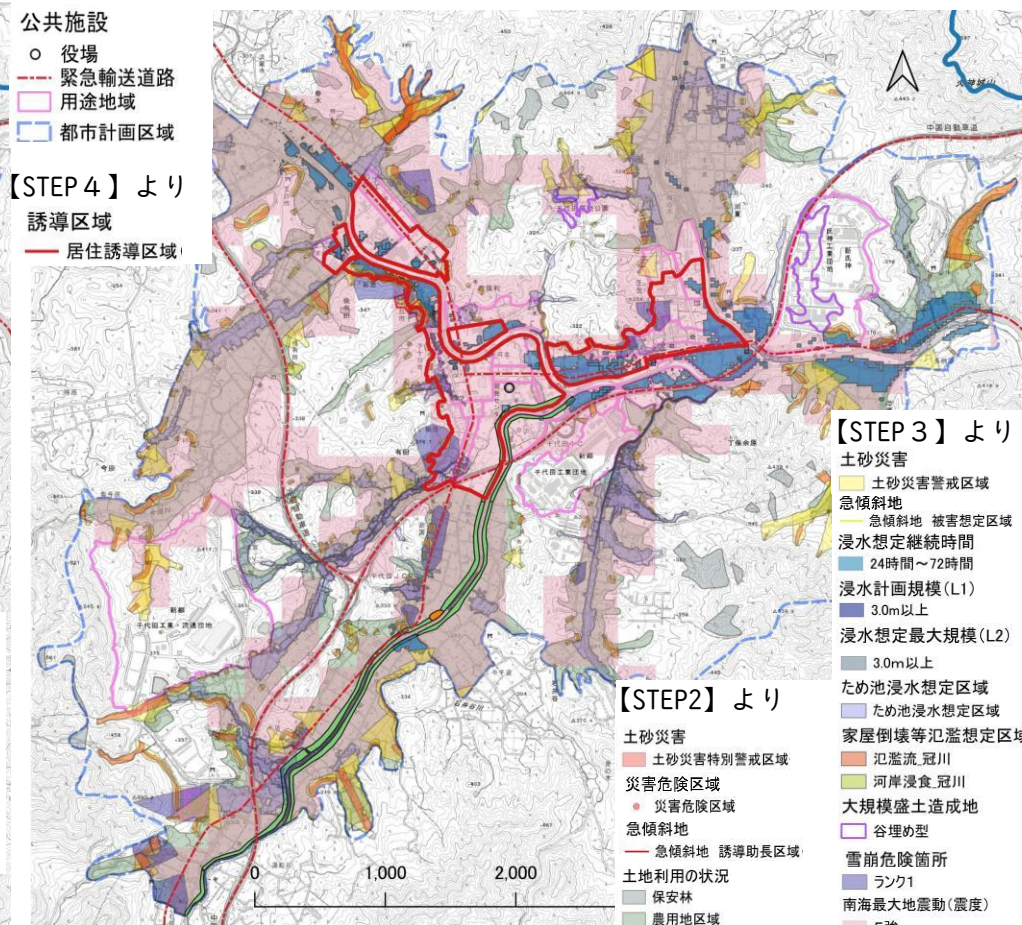
3.1 居住誘導区域の設定

【STEP 4】 STEP1～3より、居住誘導区域（案）を設定

STEP 1～3を踏まえ、区域境界を地形地物や用途地域界により居住誘導区域（案）を設定しました。なお、用途白地地域は、居住誘導区域に含めてはいけない区域が広範囲に指定されているため、居住誘導区域外としています。



【STEP 1】と居住誘導区域（案）



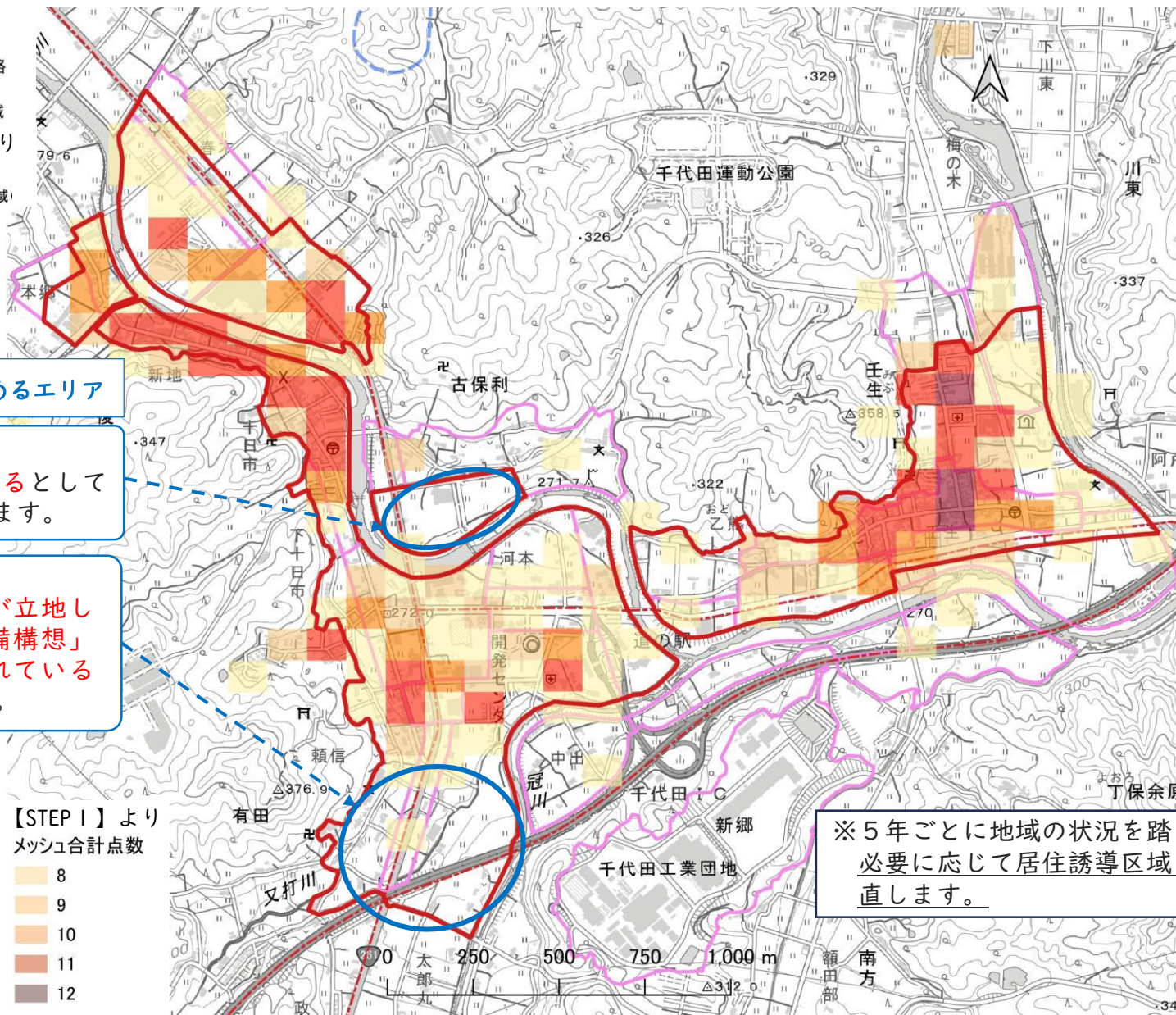
【STEP 2】 【STEP 3】と居住誘導区域（案）

※ 【STEP2】に該当する区域は、居住誘導区域から除きます。 10

3.1 居住誘導区域の設定

【STEP 4】 居住誘導区域（案）の検討

- 公共施設
○ 役場
--- 緊急輸送道路
□ 用途地域
□ 都市計画区域
【STEP 4】より
誘導区域
— 居住誘導区域



政策的に居住誘導区域（案）に含めるエリア

【古保利地区】

都市機能の誘導を政策的に進めるとして
いるため、居住誘導区域に含めます。

【八重東小学校周辺】

近くに役場等の都市機能施設が立地し
ており、また、「都市再生整備構想」
より居住ゾーンとして定められている
ため、居住誘導区域に含めます。

【STEP 1】より
メッシュ合計点数

- 8
9
10
11
12

※5年ごとに地域の状況を踏まえ、
必要に応じて居住誘導区域を見
直します。

3.1 居住誘導区域の設定

✓ 居住誘導区域に関する届出・勧告

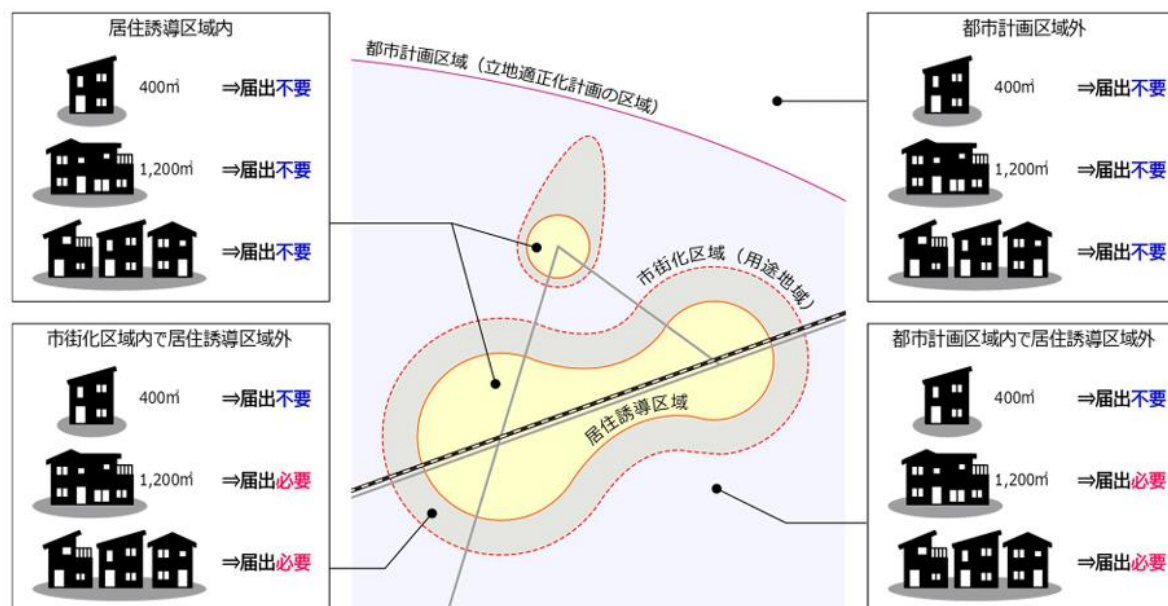
居住誘導区域を除く立地適正化計画の区域内で以下の行為を行おうとする場合には、市町村への届出が義務づけられます。

■届出の対象

開発行為	建築行為等
① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為	① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの	② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合（例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等）
③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為（例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等）	③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合

※「住宅」の定義については、建築基準法における住宅の取扱いを参考にすることが考えられます。

■届出の対象例



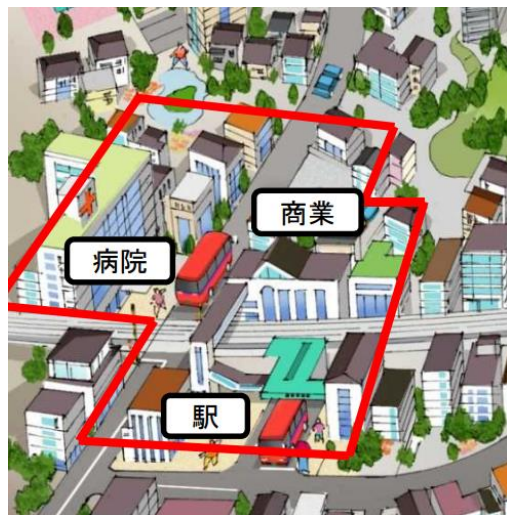
3.2 都市機能誘導区域の設定

✓ 都市機能誘導区域とは

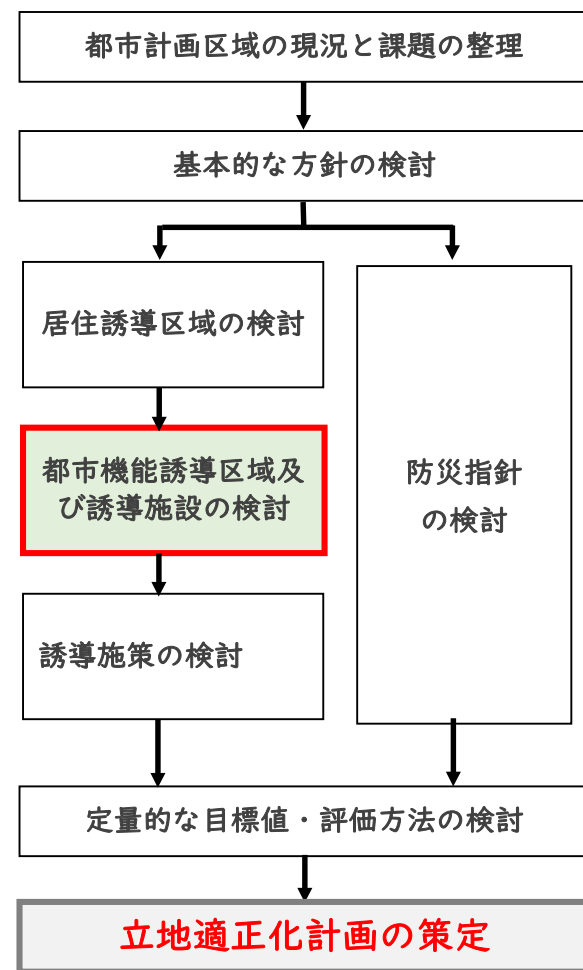
原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集積することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定める区域です。

都市機能誘導区域の望ましい区域像

- ①各拠点地区の中心となるバス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域
- ②役場等が位置する中心拠点の周辺の区域に加え、合併前の旧市町村の役場が位置していた地区等、従来から生活拠点となる都市機能が存在し中心拠点と交通網で結ばれた地域拠点の周辺の区域

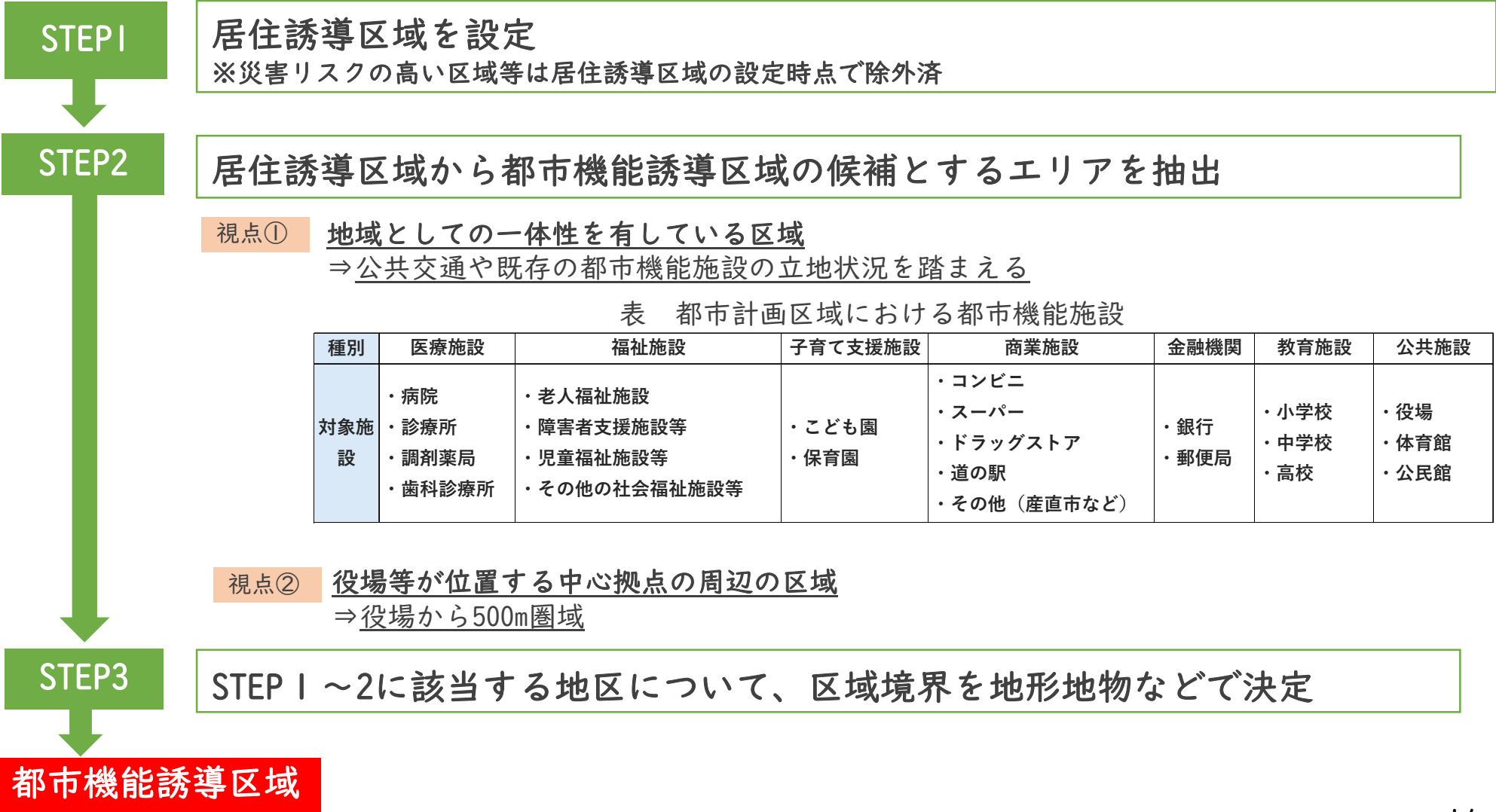


立地適正化計画の策定の流れ



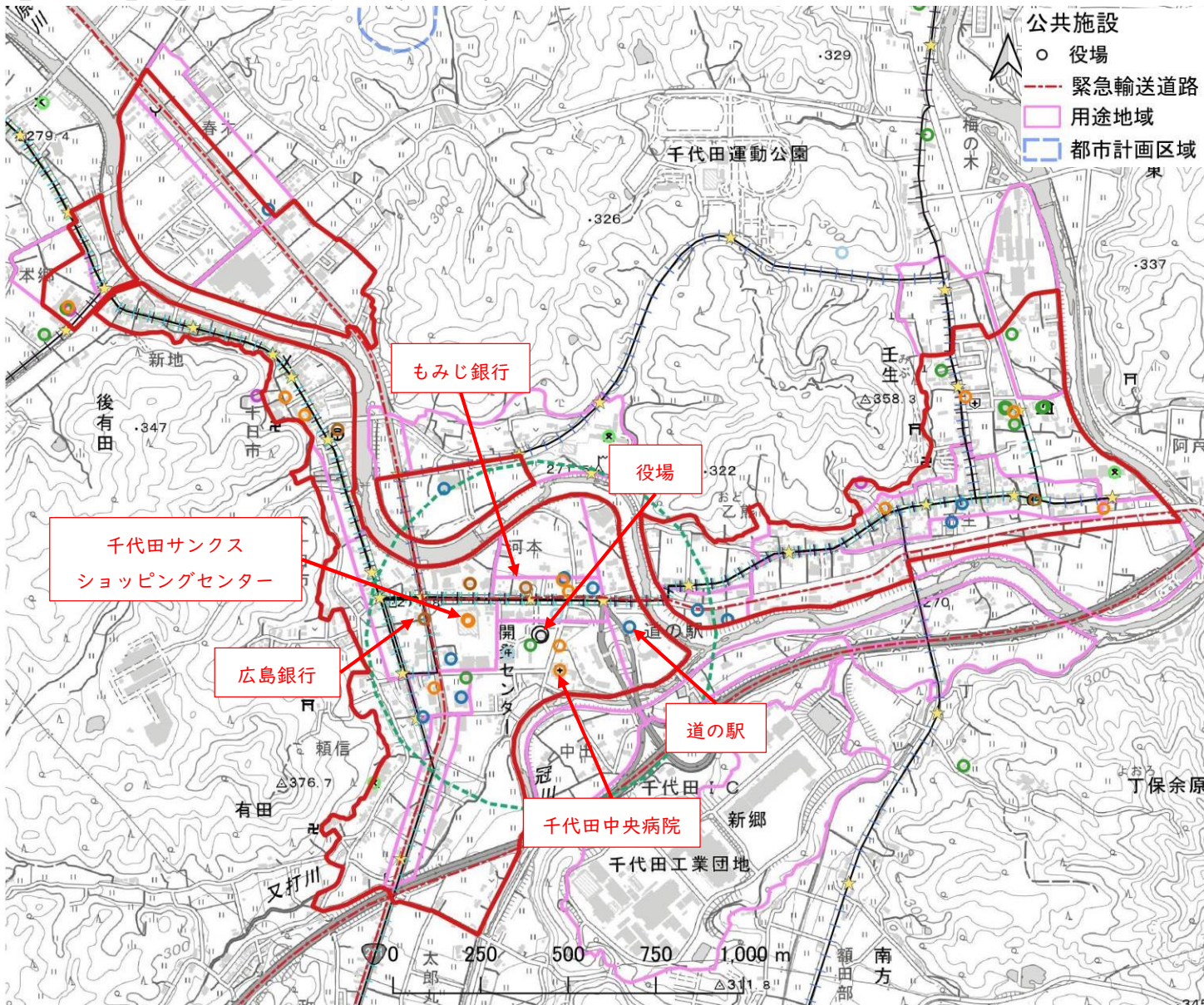
3.2 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域は以下のフローに沿って設定します。



3.2 都市機能誘導区域の設定

【STEP 1】 【STEP 2】 都市機能誘導区域に適したエリアを抽出



居住誘導区域のうち、行政施設をはじめ、医療施設や商業施設などの都市機能施設が立地しているため、都市機能誘導区域として適しているエリアとして、役場周辺エリアを抽出します。

【STEP1】より
誘導区域
—— 居住誘導区域

【STEP2】より

都市機能施設

- 医療施設
- 福祉施設
- 子育て支援施設
- 商業施設
- 金融機関
- 公共施設
- 教育施設

役所から500m圏域

公共交通
★ バス停
+ + バス路線

3.2 都市機能誘導区域の設定

【STEP 3】 STEP1～2より、都市機能誘導区域（案）を設定

公共施設

- 役場
- 緊急輸送道路
- 用途地域
- 都市計画区域

【STEP 3】より

- 誘導区域
- 都市機能誘導区域



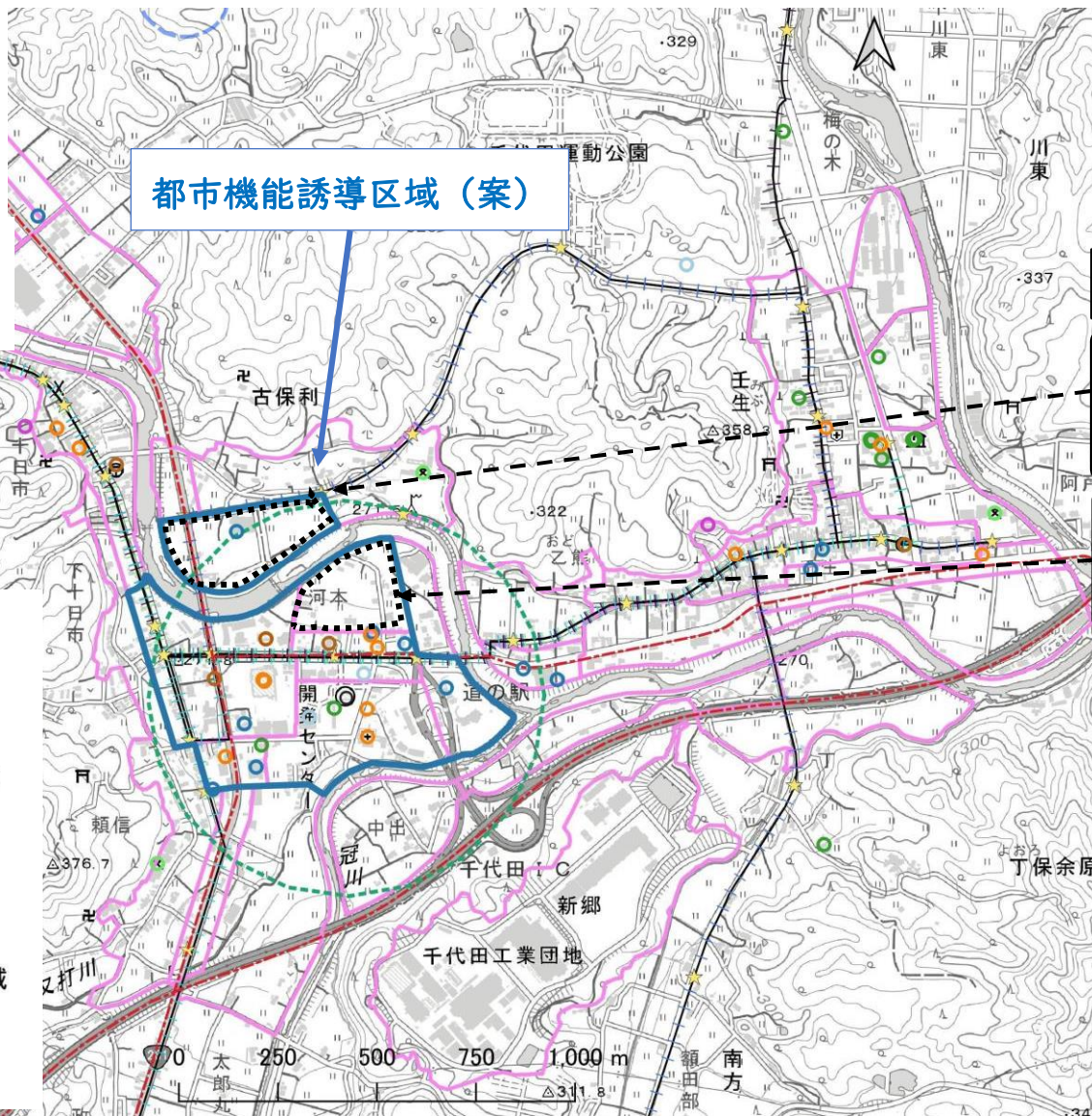
【STEP2】より

都市機能施設

- 医療施設
- 福祉施設
- 子育て支援施設
- 商業施設
- 金融機関
- 公共施設
- 教育施設
- 役所から500m圏域

公共交通

- ★ バス停
- バス路線



都市機能誘導区域

⇒STEP 1～2を踏まえ、区域境界を地形地物や用途地域界により都市機能誘導区域（案）を設定しました。

政策的に都市機能誘導区域に含めるエリア

【古保利地区】

今後、都市機能の誘導を政策的に進めるため、都市機能誘導区域に含めます。

【町役場の北側】

今後、都市機能の誘導を政策的に進めるため、都市機能誘導区域に含めます。

3.2 都市機能誘導区域の設定

✓ 都市機能誘導区域に関する届出・勧告

都市機能誘導区域を除く立地適正化計画の区域内で以下の開発行為等を行おうとする場合、もしくは都市機能誘導区域で誘導施設の休廃止を行う場合には、市町村長への届出が義務づけられます。

■ 届出の対象

開発行為	開発行為以外
○誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合	①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ③建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合

■ 届出の対象例（病院を誘導施設としている場合）

