

# 第5章

## 居住誘導区域

# 第5章 居住誘導区域

## 1 居住誘導区域の設定の考え方

人口減少の中にも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、生活サービスや公共交通が持続的に確保され、利便性の高い生活が維持されるように、居住の誘導を図る区域である「居住誘導区域」を設定するにあたって、設定の基本的な考え方を整理します。

### (1) 前提とする考え方

#### 1) 立地適正化計画における取手市のまちづくりの方針

立地適正化計画における「まちづくりの方針」の①～③のうち、「居住誘導区域」の設定に係る方針②を以下に示します。

##### 方針② 優れた利便性のなかで、安心して暮らし続けられる住環境へ

- ◇市街地内の人団や都市機能が集積する、生活利便性が高いエリアを基本に居住の誘導を図り、生活利便性の持続的な確保を図るとともに、歩きたくなる環境をつくり、高齢者をはじめ若い世代が「住みやすい街」を形成します。
- ◇災害リスクを有する箇所での居住の抑制や防災・減災対策の充実、市民の災害に対する意識醸成の促進など、ハード・ソフト両面による対策を講じることにより、安心できる居住地の形成を図ります。
- ◇空き家対策等により、暮らしの安全性を確保しながら、防犯の観点からも安心できる住環境を形成します。
- ◇街なかへの居住の誘導により、市街化区域郊外部や集落地域における緑地・農地の保全と活用を図るとともに、自然と共生したゆとりある住環境を形成します。
- ◇大規模企業用地の継続や就業人口の確保により、職住近接の環境を形成します。

#### 2) 国における居住誘導区域の考え方

##### 【基本的な考え方】(都市再生特別措置法より)

以下の区域は居住誘導区域に含まないこととされている。

- ・市街化調整区域
- ・災害危険区域のうち、条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域
- ・農用地区域又は政令で定める農地若しくは採草放牧地

##### 【望ましい姿】(立地適正化計画作成の手引きより)

###### (1) 生活利便性が確保される区域

- ・都市機能誘導区域の候補となる中心拠点、地域・生活拠点に、徒歩・自転車・端末交通等により容易にアクセスすることのできる区域や、鉄道駅・バス停の徒歩・自転車利用圏

###### (2) 都市機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

- ・医療・福祉・商業等の都市機能が将来にわたって持続できる人口密度が確保される面積範囲内
- ・国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において少なくとも現状の人口密度を維持、あるいは低下抑制することを基本に検討

※民間施設を含む都市機能の持続性確保に必要な人口密度としては、計画的な市街化を図るべき区域とされる市街化区域の設定水準が一つの参考となるが、人口減少が進んでいる地域においては、実情に応じて実現可能な人口密度を設定する必要がある。

###### (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

- ・土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域で、土地利用の実態等に照らして、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域等には該当しない区域

## (2) 本市における居住誘導区域設定の考え方

本計画のまちづくりの方針で整理した考え方と、国における居住誘導区域の考え方をもとに、本市における居住誘導区域設定の考え方を導き出します。

なお、本計画は、概ね5年ごとに評価を行い、必要に応じて居住誘導区域の見直しを行います。

### 1) 居住を誘導すべき区域

#### ●一定以上の人口が集積している区域

市街地として必要とされる人口密度とされる40人/ha(都市計画運用指針)以上の人人が集積している場所については、すでに基幹的な公共交通があり施設が集積しているなど、利便性が高い地域となっているため、今後もその環境を維持していくために居住を誘導すべき区域の基本とします。

現在すでに人口密度が40人/ha未満の地域は、今後の人口減少下において人口密度が高まることは考えにくいため基本的には対象としませんが、公共交通があり、すでに施設が集積しているような利便性が高い場所は、今後人口集積の可能性が見込めるため対象とします。

- 2015(平成27)年人口密度が40人/ha(都市計画運用指針)以上の区域

#### ●拠点となる場所に容易にアクセスできる区域

様々な都市機能が集積している都市機能誘導区域へ、徒歩や自転車、路線バス等の公共交通によりアクセスが容易な区域を基本とします。

- 基幹的公共交通徒歩圏

(鉄道駅徒歩圏:半径800m 路線バス(30本/日以上)停留所徒歩圏:半径300m)

※基幹的公共交通:「都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省)」を参考に、運行頻度が1日片道30本以上(概ねピーク時に片道3本/1h以上に相当)の公共交通。市民の利便性が確保されている路線と判断。

※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)」を参考に、鉄道は一般的な徒歩圏である半径800m、バス停は誘致距離を考慮し半径300mとしている。

#### ●日常的に必要な生活サービス機能が利用しやすい区域

日々の食料等の買い物に必要な商業機能や、通院や急な病気の際に必要な医療機能については、日常的な利用が行われることから、歩いて利用できる範囲にあることが望まれます。そのため、商業機能、医療機能の徒歩圏を対象とします。

なお、福祉施設については車による送迎が想定される通所系施設や、ホームヘルパーが自宅へ来る訪問系施設が多いため対象とはしません。

- 商業(ショッピングセンター、スーパー・マーケット)徒歩圏(半径800m)
- 医療(病院、診療所)徒歩圏(半径800m)

※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)」を参考に、一般的な徒歩圏である半径800mとしている。

#### ●持続可能な行政運営のため、良好な都市基盤ストックがある区域

市内では、昭和40年代から市街地開発事業等が進められ、良好な居住環境を有する住宅地が形成されています。

そのため、都市インフラの有効活用によるストック効果の最大化を図る観点から、市街地開発事業等が実施された区域を含みます。

- 市街地開発事業等区域または開発行為区域(5ha以上)

※良好な都市基盤ストックとして有効活用するためには、一定規模以上の開発であることが必要と考えられるため、5ha以上を基準としている。

前述の各条件より、居住を誘導すべき区域は以下のいずれかを満たす区域とします。

**①人口密度が40人/ha以上であり、基幹的公共交通の徒歩圏内で、商業・医療の各都市機能のいずれかの徒歩圏内であること。**

現在すでに人口密度が高く、基幹的公共交通があり、日常的に必要な商業または医療機能の徒歩圏である地域は、すでに利便性が高い地域となっているため、今後もその環境を維持していくために居住を誘導すべき区域とします。

**②人口密度が40人/ha以上であり、基幹的公共交通の徒歩圏外であるが、商業・医療の各都市機能のいずれもの徒歩圏内であること。**

基幹的公共交通の徒歩圏外であるものの、すでに人口密度が高く、商業・医療機能が両方とも立地している地域は、すでに生活圏内において利便性の高い環境となっているため、それらを将来的にも維持していくために居住を誘導すべき区域とします。

**③人口密度が40人/ha未満であるが、基幹的公共交通の徒歩圏内であり、商業・医療の各都市機能のいずれもの徒歩圏内であること。**

40人/ha未満であっても、基幹的公共交通の徒歩圏で商業・医療機能両方の徒歩圏である区域は、利便性が高く今後の人口密度の集積が可能と考えられるため、居住を誘導すべき区域とします。

**④市街地開発事業等区域または開発行為区域（5ha以上）**

都市インフラの有効活用によるストック効果の最大化を図る観点から、市街地開発事業等が実施された区域を居住を誘導すべき区域とします。

	人口密度	基幹的公共交通	都市機能	
			商業	医療
①	40人/ha以上	○	いずれかの徒歩圏内	
②	40人/ha以上	×	○	○
③	40人/ha未満	○	○	○
④	市街地開発事業等区域または開発行為区域（5ha以上）			

## 2) 居住誘導区域に含めない区域

次に掲げる区域については、都市再生特別措置法第81条第14項、同法施行令第24条において、居住誘導区域に含まないこととされています。そのため、以下については、居住誘導区域からは除外します。

### ●市街化調整区域（都市計画法第7条第1項）

#### ●災害危険区域のうち、条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域 (建築基準法第39条第1項)

- 取手市の場合、取手市建築基準条例第55条により「急傾斜地崩壊危険区域」を災害危険区域としており、住居の建築を禁止しています。

#### ●農用地区域又は政令で定める農地若しくは採草放牧地（農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号、農地法第5条第2項第1号口）

## 3) 居住の誘導を考慮すべき区域

### ●災害リスクのある区域

本市の中には、災害が懸念される地域が存在しており、安心・安全な居住環境を形成するために、都市計画運用指針に記載されている以下の区域については、地区の状況を考慮して設定します。

なお、災害リスクに関する詳細な分析については、「第6章 防災指針」にて検討を行っています。

#### ○原則として居住誘導区域に含めないこととすべき区域（災害レッドゾーン）

##### ・土砂災害特別警戒区域

###### 《対応状況》

・急傾斜地の崩壊や土石流が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命または身体に著しい危害が生ずる恐れがあると認められる区域であり、土砂災害特別警戒区域に建築物を建てる場合には、外壁や構造耐力上主要な部分を鉄筋コンクリート造とする、開口部は原則として設けない、厚さは15cm以上とするなど建築基準法施行令第80条の3、2001（平成13）年3月30日国土交通省告示第383号に適合した構造にしなければならないと定められています。

###### 《居住誘導区域への設定方針》

⇒急傾斜地の崩壊が発生した場合に、住民等の生命または身体に危害が生ずるおそれがあるとともに、建築物を建てる際の基準が厳しく、建築物を誘導するのは難しいと判断されるため、**居住誘導区域から除外します。**

##### ・急傾斜地崩壊危険区域

・「2) 居住誘導区域に含めない区域 ●災害危険区域のうち、条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域」に含まれるため、**居住誘導区域から除外します。**

○それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、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、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域（災害イエローゾーン）

・土砂災害警戒区域

《対応状況》

- ・土砂災害警戒区域は、急傾斜地の崩壊や土石流が発生した場合に、住民等の生命または身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域であり、傾斜度 30 度以上で高さが 5m 以上の区域等が指定され、市内では 33 箇所が指定されています。（取手市においては急傾斜地の崩壊のみ該当し、他の指定区分である土石流や地すべりによる指定を受けている箇所はありません。）
- ・土砂災害警戒区域に建築物を建築する場合は、法律上の特別な制限はありませんが、安全な擁壁を設けなければならないという取手市建築基準条例第 5 条に適合させる必要があります。

《居住誘導区域への設定方針》

⇒急傾斜地の崩壊が発生した場合に、住民等の生命または身体に危害が生ずるおそれがあるため、**居住誘導区域から除外します。**

・浸水想定区域

《対応状況》

- ・取手市地域防災計画においては、利根川、小貝川及びその支流となる河川水系の氾濫浸水の災害並びに台風及び多発するいわゆる「ゲリラ豪雨」の災害等を想定して、「風水害等予防計画」「風水害等応急対策計画」「風水害等復旧・復興対策計画」ごとに推進すべき各種施策・対策を定めています。
- ・取手市地域防災計画では、「風水害等対策として、東北地方太平洋沖地震のような大規模地震に耐えうる堤防や排水樋管等の整備強化を図ることを国に求め、風水害や土砂災害などさまざまな災害に応じた防災基盤の整備を進める」ことを方針として掲げています。
- ・利根川及び小貝川は、国土交通省の直轄河川で、河川氾濫等の災害防備対策が進んでいます。国・県は、今後過去に例をみない気象現象などによる水害等に備え、関係機関の協力を得て、総合的な治水対策の推進を図り、市は、集中豪雨等により内水処理機能が飽和状態に達し、低地帯における家屋の床上・床下浸水等を未然に防止するため、樋門・樋管の管理点検を行うとともに、逐次排水施設の整備を図ることとしています。
- ・2015（平成 27）年の水防法の一部改正により、洪水に係る浸水想定区域について、河川整備の基本となる降雨を前提とした区域から、想定し得る最大規模の降雨を前提とした区域に拡充されたことにより、2019（平成 31）年 2 月以降、新たな浸水想定区域に対応した洪水ハザードマップの作成を行っています。
- ・水害に備え、現在 17 施設が避難所として指定されています。また万が一、逃げ遅れて危険が迫った場合、緊急的かつ一時的に生命の安全を確保する水害時緊急避難場所が立地しているほか、小貝川流域における大規模水害に対して、住民が安全かつ迅速に隣接市へ避難できるよう「鬼怒川・小貝川広域避難計画」を策定し、2019（令和元）年 5 月に構成自治体で協定を締結しました。協定による避難先自治体はつくば市、守谷市、つくばみらい市、龍ヶ崎市、坂東市です。

- ・県内で暴風・豪雨・地震等による災害が発生し、被災市町村独自では応急措置が実施できないようなときには、市町村が相互間で応援を円滑に行うことができるよう、1994（平成6）年に県内市町村で災害時等の相互応援に関する協定を締結しており、物資や避難施設の提供などの応援が行える仕組みが構築されています。
- ・耐水型地域整備事業の一環として、桜が丘地域周辺と光風台地域周辺には、水害発生時の避難時間の確保を目的として、氾濫流制御施設（嵩上げされた道路）が整備されています。

《居住誘導区域への設定方針》

⇒ソフト面、ハード面で対策を実施しているため、**居住誘導区域に含めます。**

### ●市の経済活力を保ち人の流れを呼び込むため現状の土地利用を維持する区域

市の経済活力を保ち、人の流れを呼び込むため、工業の操業環境を維持する観点から、原則、工業専用地域、工業地域は居住誘導区域から除外します。

- ・工業専用地域
- ・工業地域

### ●既存集落区域

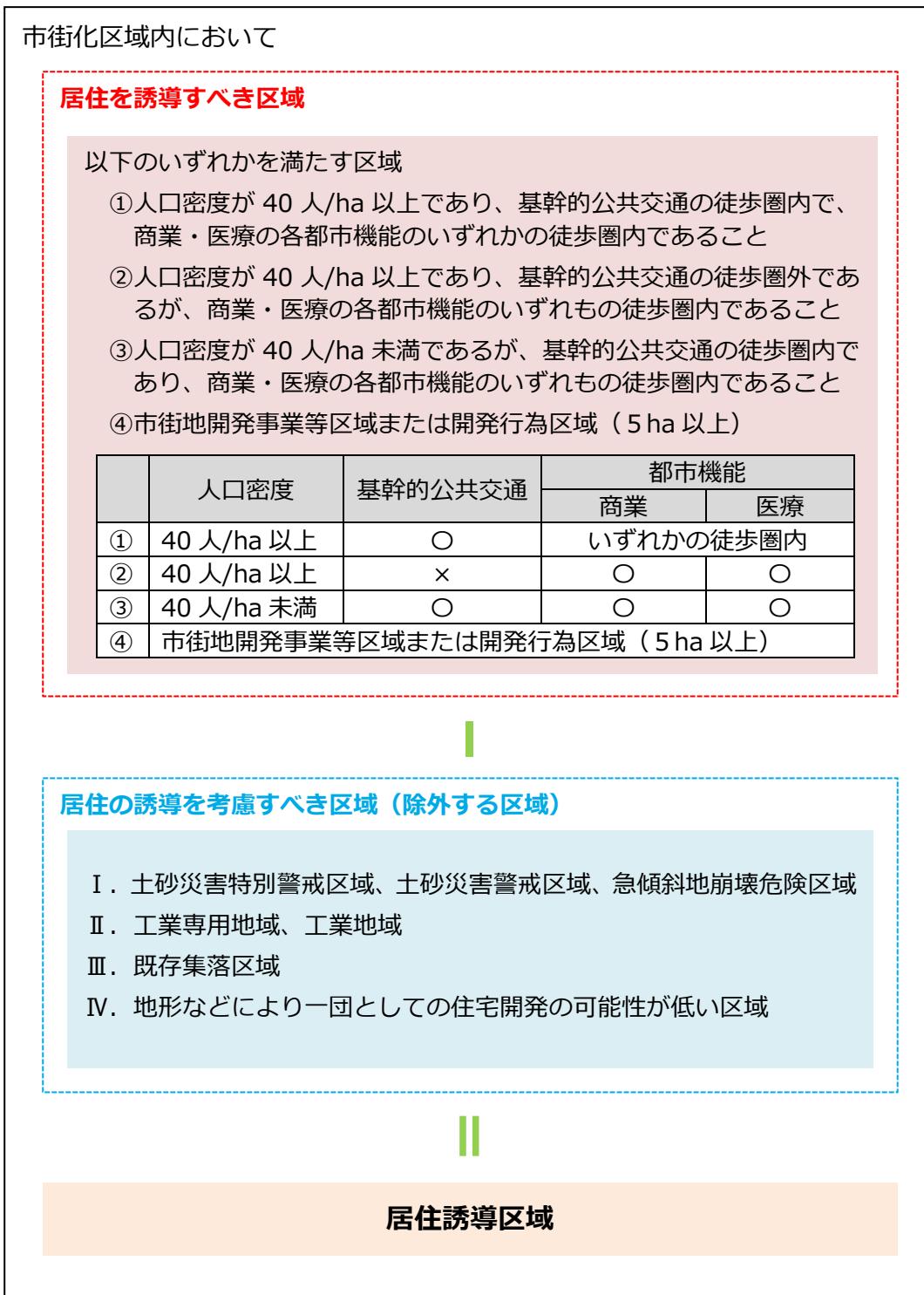
既存の農家集落等は、市街化区域郊外部や集落地域における緑地・農地の保全と活用を図るとともに、自然と共生したゆとりある住環境を形成するために、地域の状況等を確認したうえで除外します。

### ●地形などにより一団としての住宅開発の可能性が低い区域

高低差等の地形的要因から、今まで開発が行われておらず今後も開発の余地が少ない区域は除外します。

### (3) 居住誘導区域設定のフロー

前述の「本市における居住誘導区域設定の考え方」をもとに、以下のフローに基づき居住誘導区域を設定します。



## 2 居住誘導区域の設定

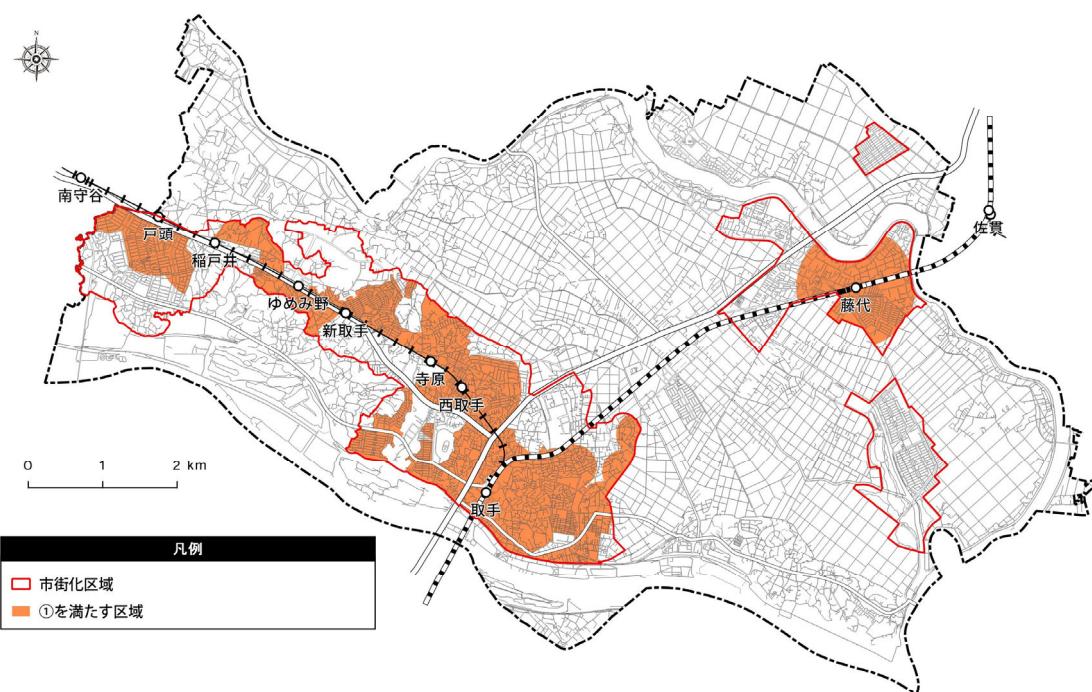
### (1) 居住誘導区域の設定

前述の「居住誘導区域設定のフロー」に基づき居住誘導区域を設定します。

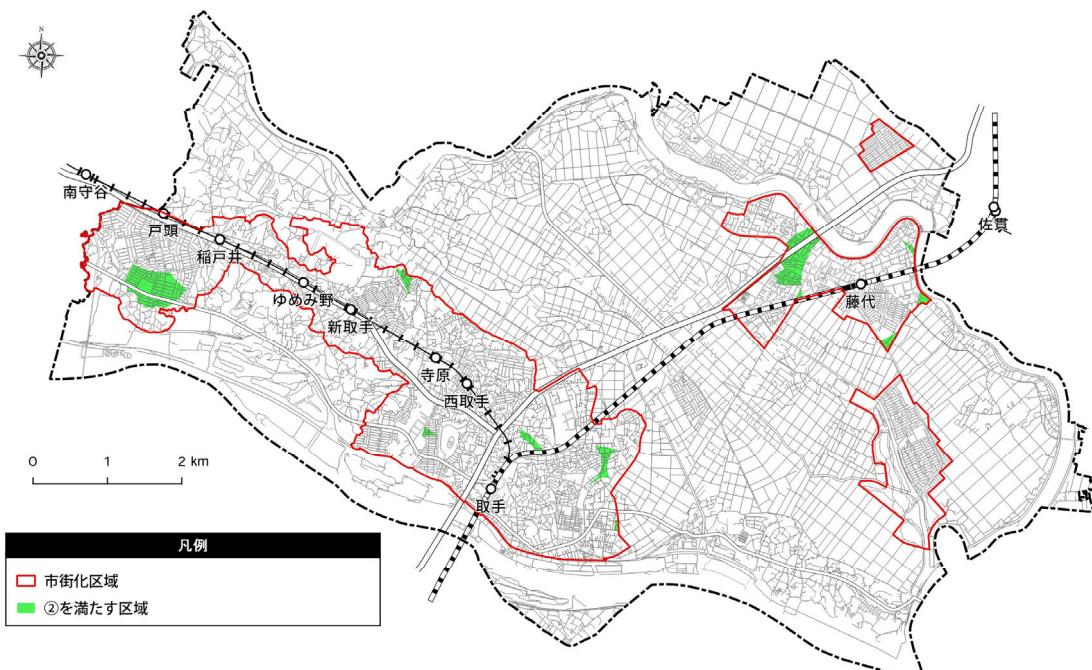
なお、具体的な区域の設定にあたっては、道路・鉄道・河川等の地形地物を考慮します。

#### ＜居住を誘導すべき区域＞

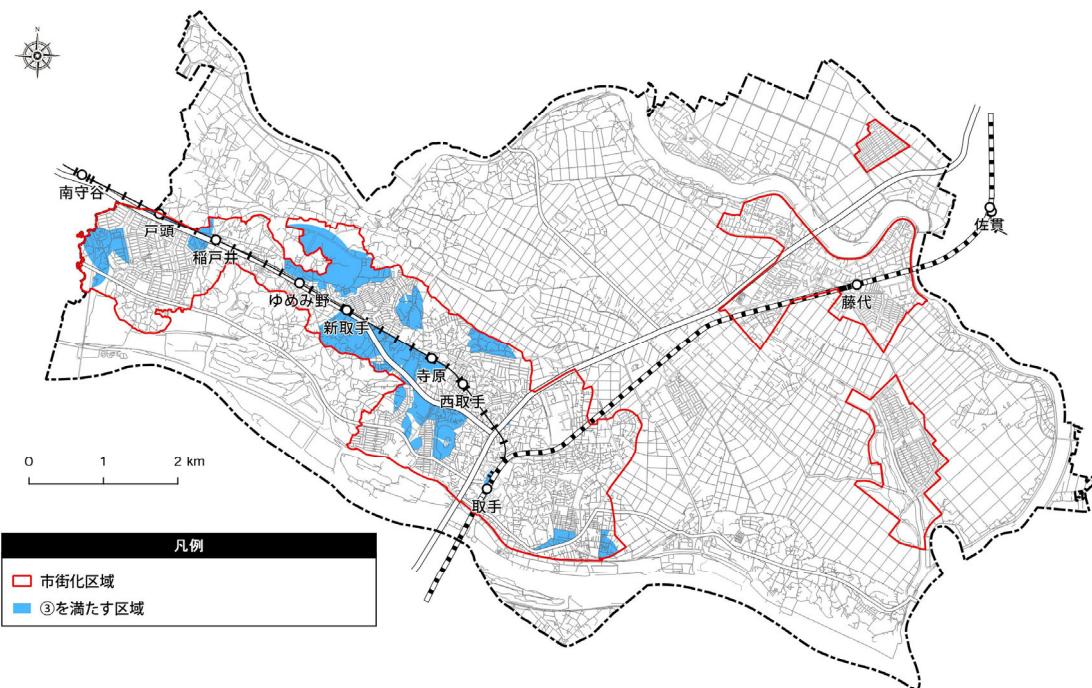
①人口密度が 40 人/ha 以上であり、基幹的公共交通の徒歩圏内で、商業・医療の各都市機能のいずれかの徒歩圏内



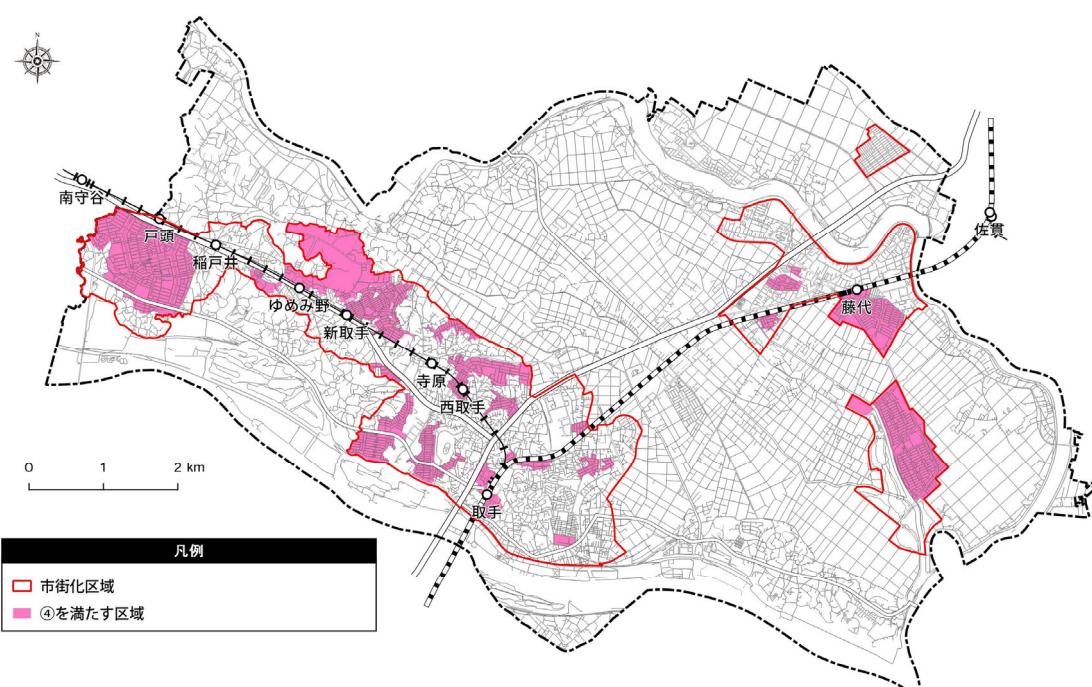
②人口密度が 40 人/ha 以上であり、基幹的公共交通の徒歩圏外であるが、商業・医療の各都市機能のいずれもの徒歩圏内

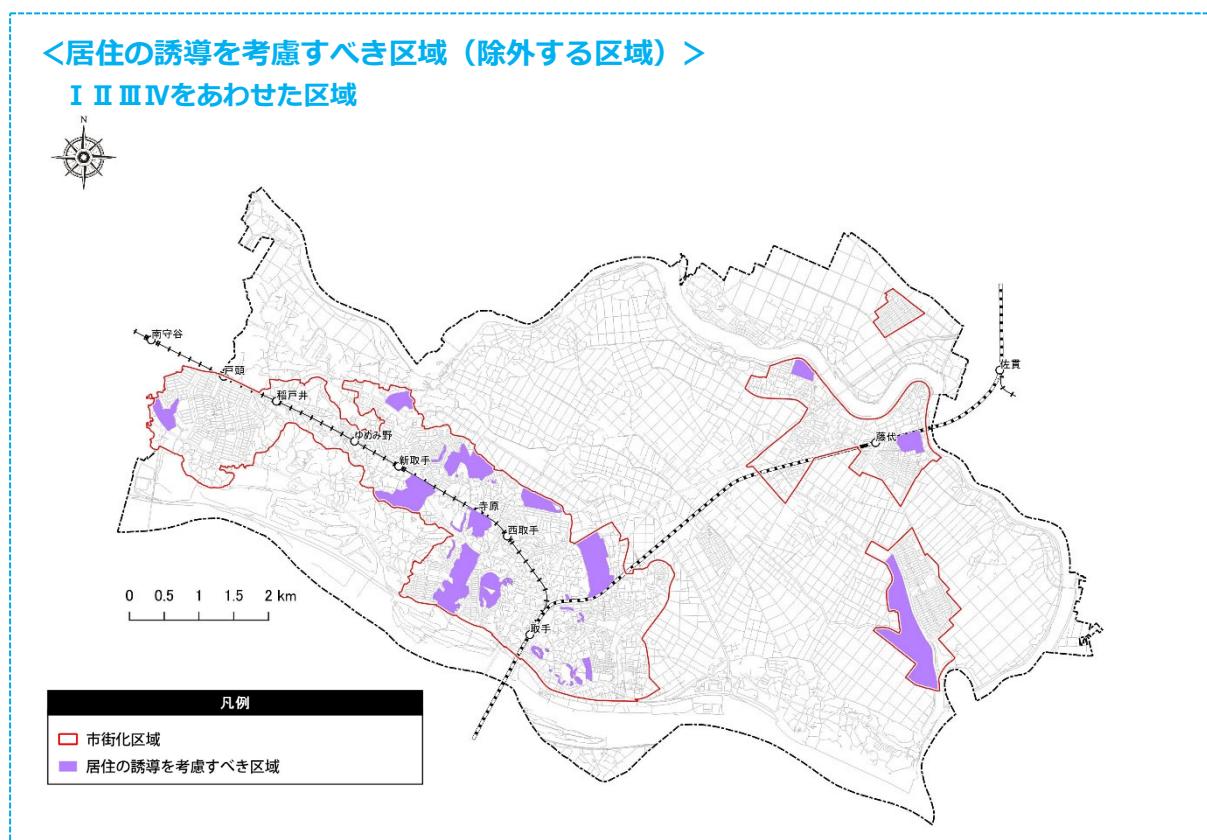
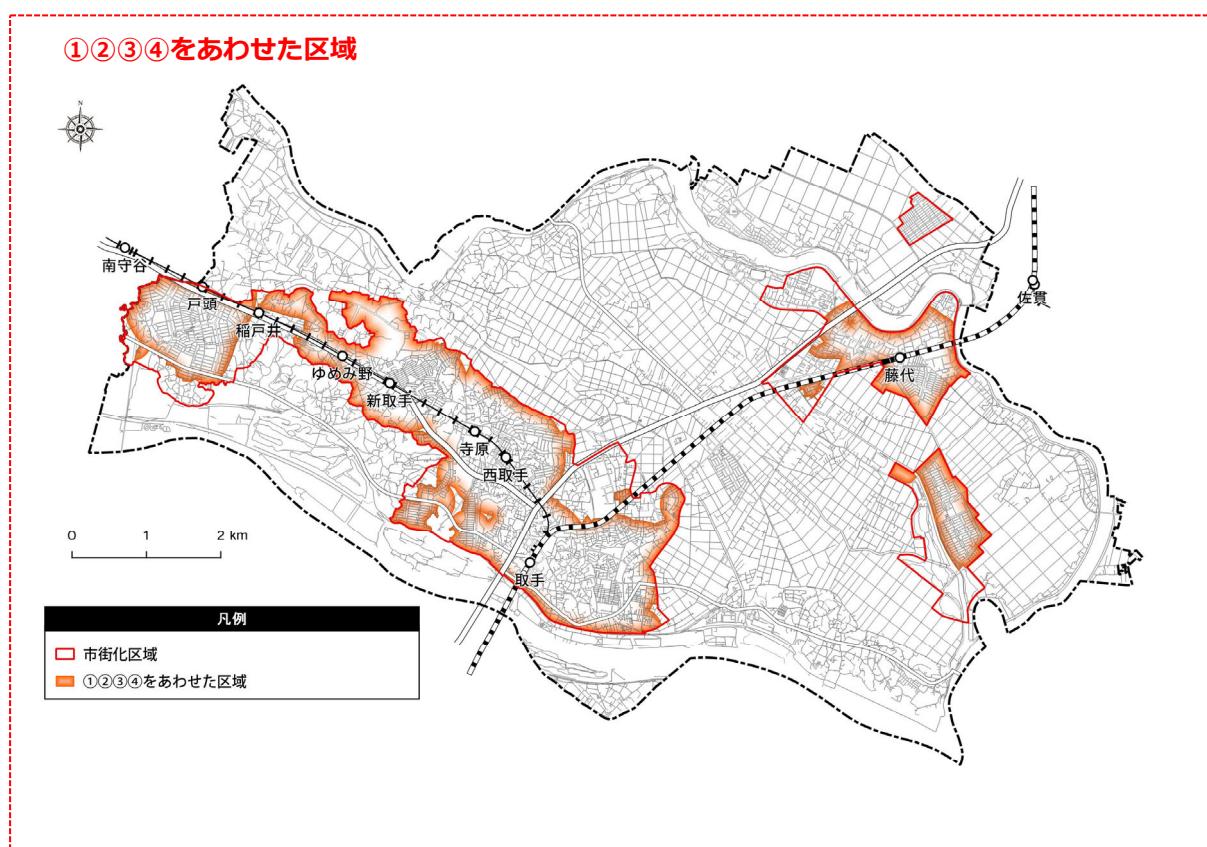


③人口密度が40人/ha未満であるが、基幹的公共交通の徒歩圏内であり、商業・医療の各都市機能のいずれもの徒歩圏内

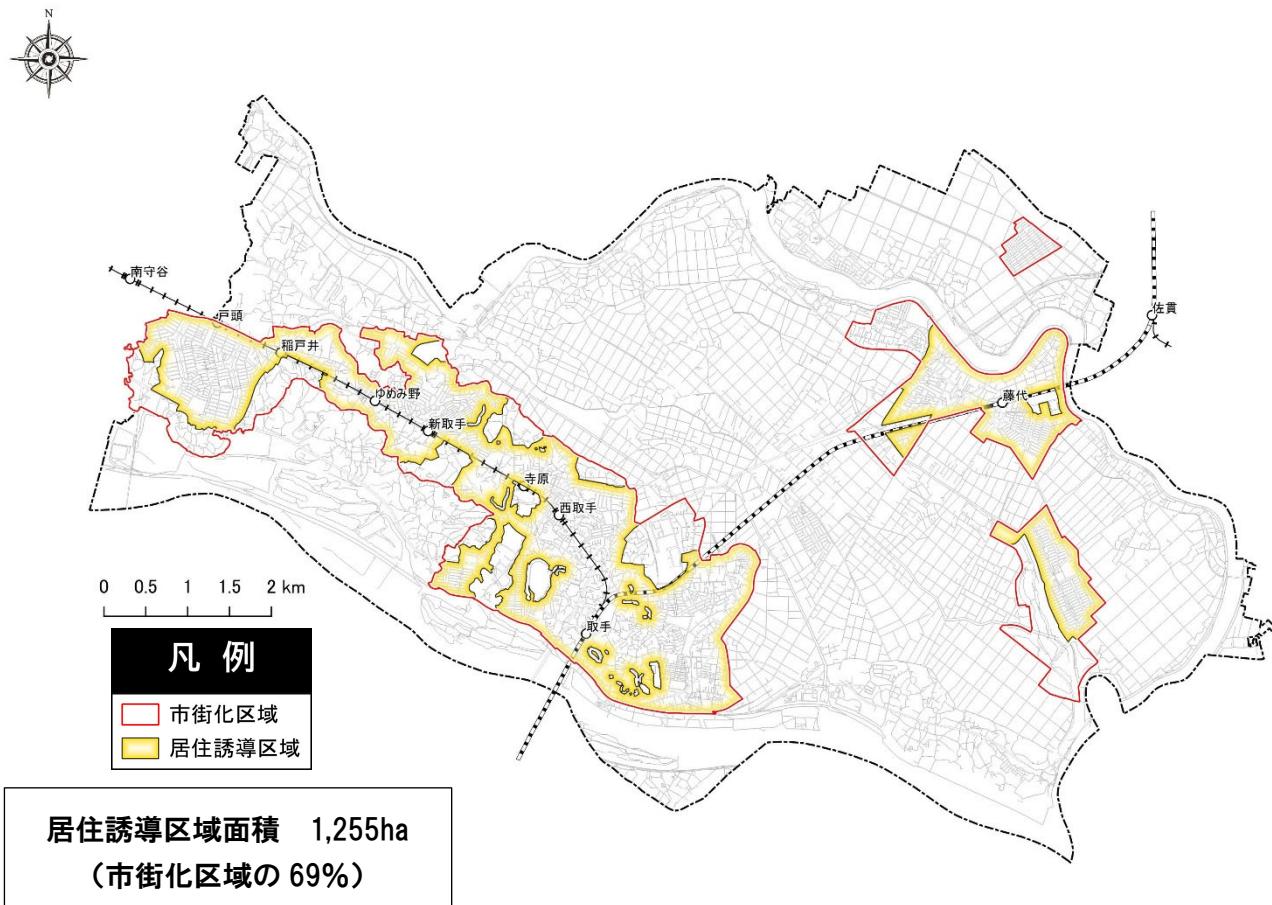


④市街地開発事業等区域または開発行為区域（5ha以上）





## &lt;居住誘導区域&gt;

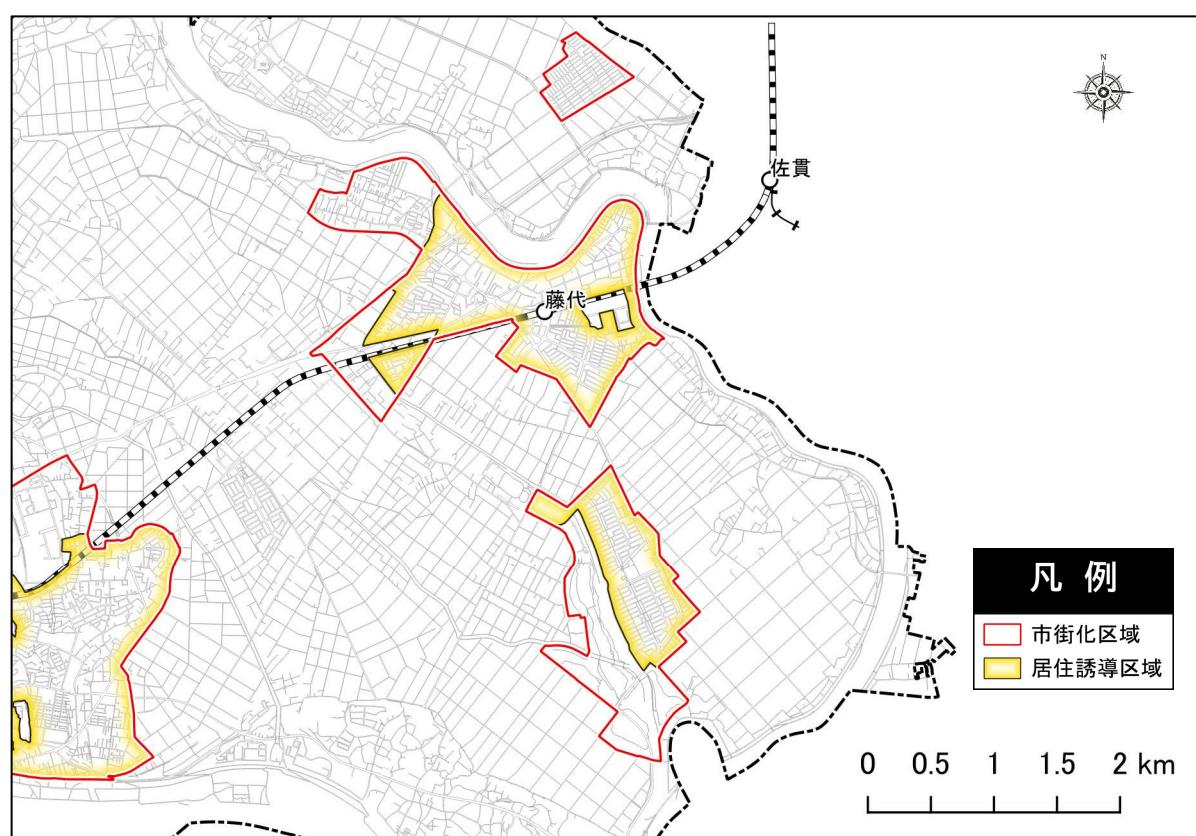
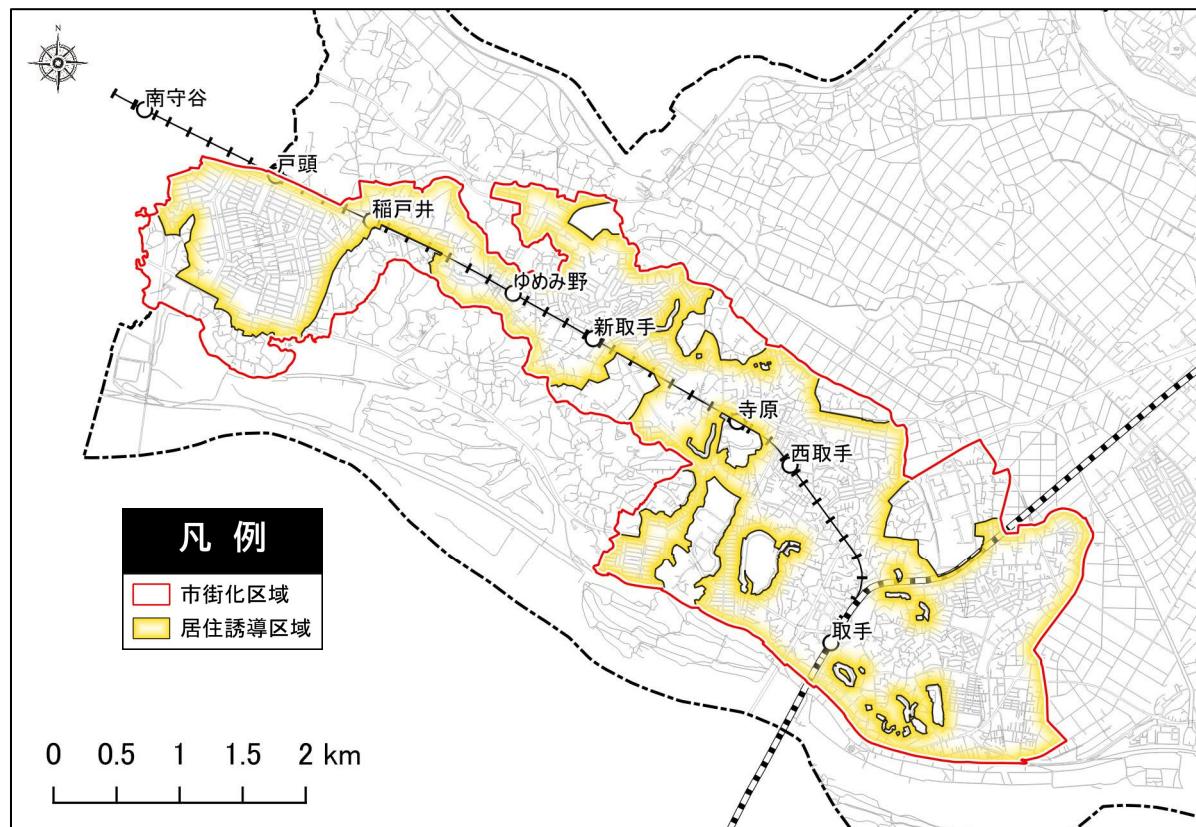


※土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域は居住誘導区域から除外する。  
区域の具体的な場所については、「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」及び  
「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」に基づき、茨城県が指定する区域により確認を行う。

## ◆区域別人口及び人口密度

	2015 (平成 27) 年	2035 (令和 17) 年	2040 (令和 22) 年			
	人口(人)	人口密度 (ha)	人口(人)	人口密度 (ha)	人口(人)	人口密度 (ha)
市内全域	106,570	15.2	87,188	12.5	81,000	11.6
市街化区域内	90,319	49.9	74,523	41.2	69,344	38.3
<b>居住誘導区域内</b>	<b>75,300</b>	<b>60.0</b>	<b>62,233</b>	<b>49.6</b>	<b>57,924</b>	<b>46.2</b>
居住誘導区域外 (市街化区域内)	15,019	27.1	12,290	22.2	11,420	20.6

## ◆ (参考) 居住誘導区域の拡大図



### 3 居住誘導区域外のエリアの考え方

本市では、居住誘導区域外においても多くの方が居住しており、地域によっては従来からの集落として地域の生活の拠点となるエリアが存在していることから、それらの地域の特性に応じた居住環境を形成し、生活利便性や地域コミュニティ等が失われないよう努める必要があります。

そこで、本計画では居住誘導区域としての位置づけは行わないものの、総合計画や都市計画マスタープランをはじめ関連計画等に基づき、居住誘導区域外における取組を今後も進めています。

#### （1）居住誘導区域外の市街化区域

##### 1) 農と共生したゆとりある居住環境の維持

居住誘導区域外の農地と住宅が混在する既存の集落地域等においては、新たな用途地域である「田園住居地域」の指定等により、小規模開発等によるスプロールを未然に防ぎ、農業の利便の増進を図りつつこれと調和したゆとりある低層住宅の環境を維持していきます。

##### 2) 農業環境、工業の操業環境の維持

居住誘導区域外には、良好な農地が広がっているとともに大規模な工業地が見られます。そこで、現在優良な農地や工業系の土地利用が形成されている地域においては、環境保全や市の活力維持を図る観点から、営農環境や操業環境を維持していきます。

#### （2）市街化調整区域

##### 1) 生活の拠点となる場所の生活環境の維持

市街化調整区域においても、従来からの集落として地域の拠点となっているエリアや、一体的な基盤整備によるまとまった住宅地などが存在しています。そこで、それらの地域の生活の拠点と、取手駅周辺の中心拠点、藤代駅周辺、戸頭駅周辺の地域拠点とを公共交通でネットワーク化し、将来にわたって安心して暮らせる地域の維持を目指します。

## ◆ (参考) 都市機能誘導区域と居住誘導区域

