

第5章 誘導区域

1 居住誘導区域

まちづくりの方針の実現に向け、前章で述べた都市構造と誘導方針を踏まえた良好な居住環境を確保するため、「居住誘導区域」を設定します。

居住誘導区域とは・・・

人口減少の中で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、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

(1) 居住誘導区域の設定方針

① 居住誘導区域の基本的な考え方

居住誘導区域は、都市再生特別措置法のほか、「都市計画運用指針」及び「立地適正化計画作成の手引き」（ともに国土交通省）に示されている考え方や区域像に基づき設定します。

なお、以下の設定方針を踏まえ、七戸町では計画的な市街地形成のために建物の種類、土地利用の用途の制限を定めた「用途地域」を指定していることから、用途地域内に居住誘導区域を設定することとします。

【都市再生特別措置法】（第81条）

居住誘導区域は、立地適正化計画の区域における人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、良好な居住環境が確保され、公共投資その他の行政運営が効率的に行われるように定める

【都市計画運用指針】（居住誘導区域を定めることが考えられる区域）

- ・都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- ・都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ・合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

【立地適正化計画作成の手引き】（望ましい区域像）

○生活利便性が確保される区域

- ・都市機能誘導区域となるべき中心拠点、地域／生活拠点の中心部に徒歩、自転車等を介して容易にアクセスすることのできる区域
- ・公共交通軸に存する駅やバス停を徒歩、自転車で利用できる区域

○生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

- ・少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される面積範囲内の区域

○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、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
- ・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などには該当しない区域

②居住誘導区域に含まない区域

居住誘導区域の設定においては、都市計画運用指針に示される区域の中で、七戸町の用途地域内に存在する以下の具体的区域については、原則、すべて居住誘導区域に含まないこととします。

区域の種類	具体的区域
【都市計画運用指針】 原則として、含まないこととすべき区域	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>土砂災害特別警戒区域</u>（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） ・ <u>急傾斜地崩壊危険区域</u>（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律）
【都市計画運用指針】 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>土砂災害警戒区域</u>（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） ・ <u>洪水浸水想定区域</u>（水防法） ・ <u>家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）</u>（青森県公表） ※「家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）」は、高瀬川（七戸川）沿いに限定的に存在していることから、本計画では対象としません。
【都市計画運用指針】 居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き<u>居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域</u>

メモ：家屋倒壊等氾濫想定区域

堤防沿いの地域等において、洪水時に家屋が倒壊するような激しい氾濫流等が発生するおそれが高い区域であり、この区域では洪水時には避難勧告等に従って安全な場所に確実に立退く必要がある。

・家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）

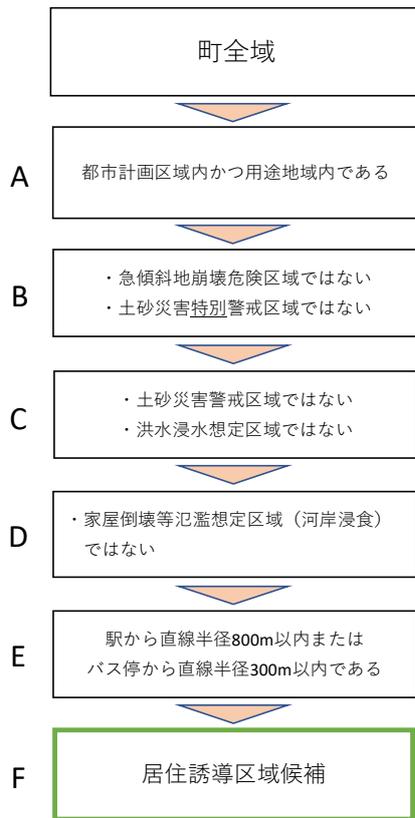
木造・非木造の家屋が倒壊するような河岸侵食が発生するおそれがある区域。

・家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）

堤防決壊等により、木造家屋が倒壊等するような氾濫流が発生するおそれがある区域。

(2) 居住誘導区域の設定

① 居住誘導区域候補の設定



A：都市計画区域内かつ用途地域内である

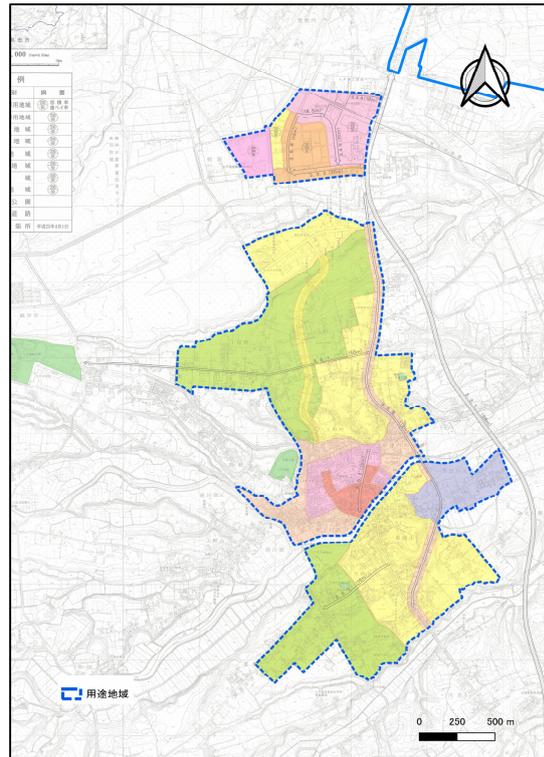


図 5-1-1 用途地域

資料：七戸都市計画図

B：急傾斜地崩壊危険区域ではない

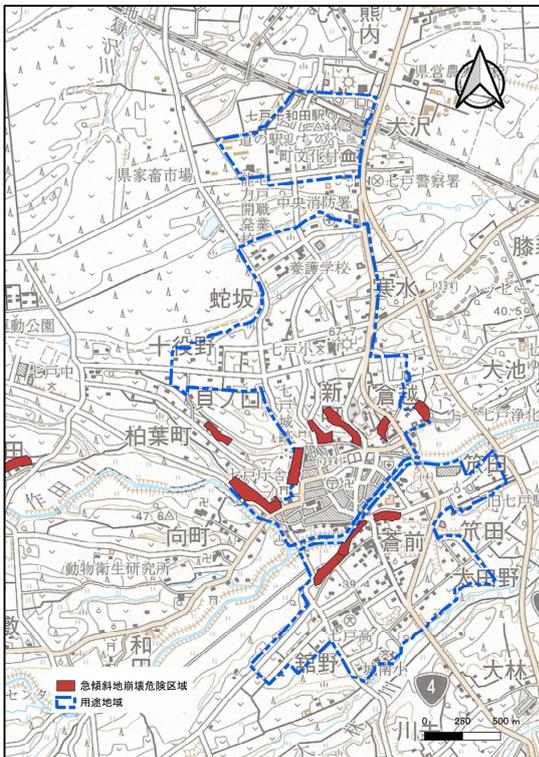


図 5-1-2 急傾斜地崩壊危険区域

資料：平成 29 年都市計画基礎調査

B：土砂災害特別警戒区域ではない

C：土砂災害警戒区域ではない

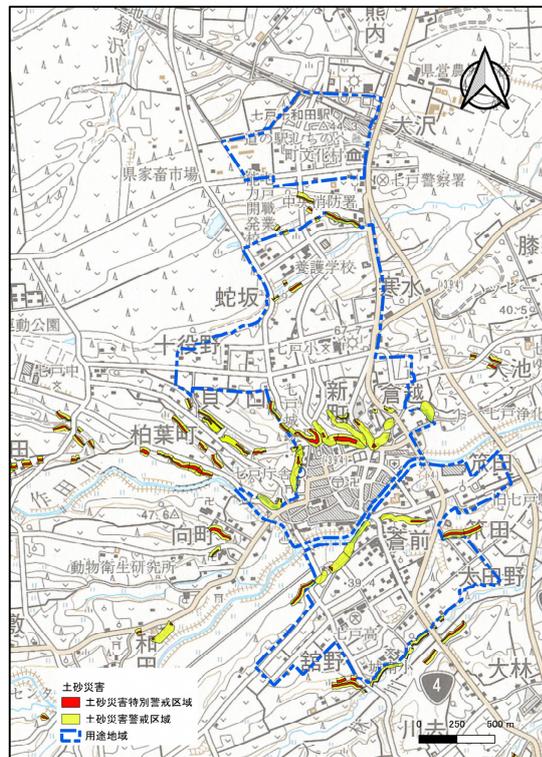


図 5-1-3 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域

資料：青森県土砂災害危険区域等マップ

C：洪水浸水想定区域ではない（計画規模）

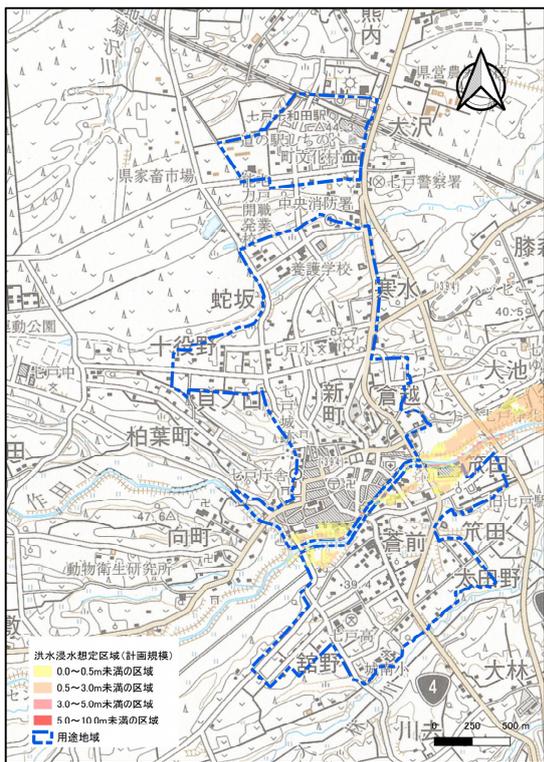


図 5-1-4 洪水浸水想定区域（計画規模）

資料：青森県 高瀬川水系高瀬川洪水浸水想定区域（計画規模）

C：洪水浸水想定区域ではない（想定最大規模）

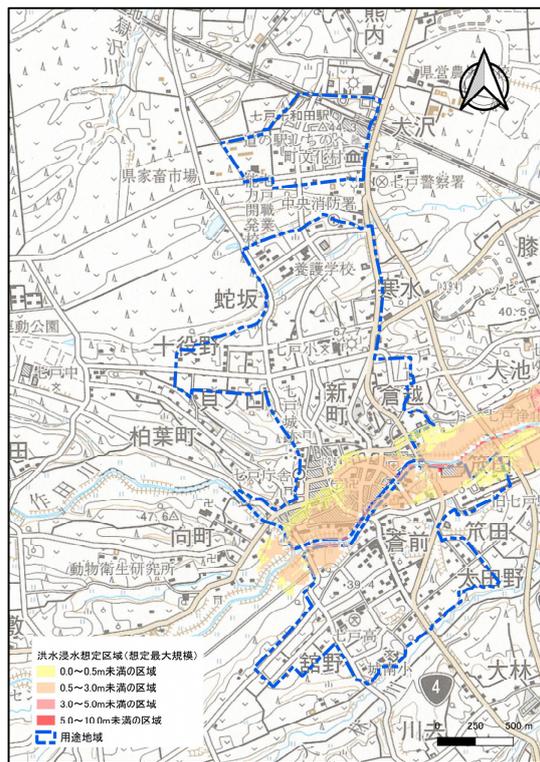


図 5-1-5 洪水浸水想定区域（想定最大規模）

資料：青森県 高瀬川水系高瀬川洪水浸水想定区域（想定最大規模）

D：家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）ではない

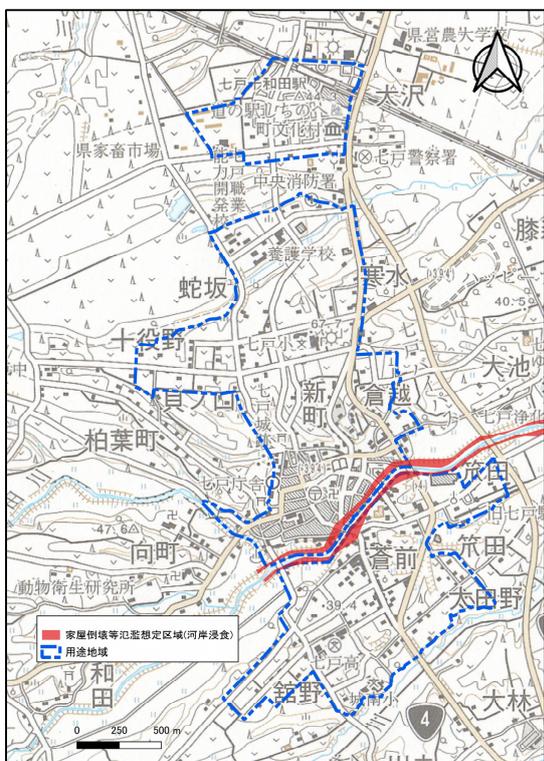


図 5-1-6 家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）

資料：青森県 高瀬川水系高瀬川洪水家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）

E：駅から直線半径 800m 以内またはバス停から直線半径 300m 以内である※

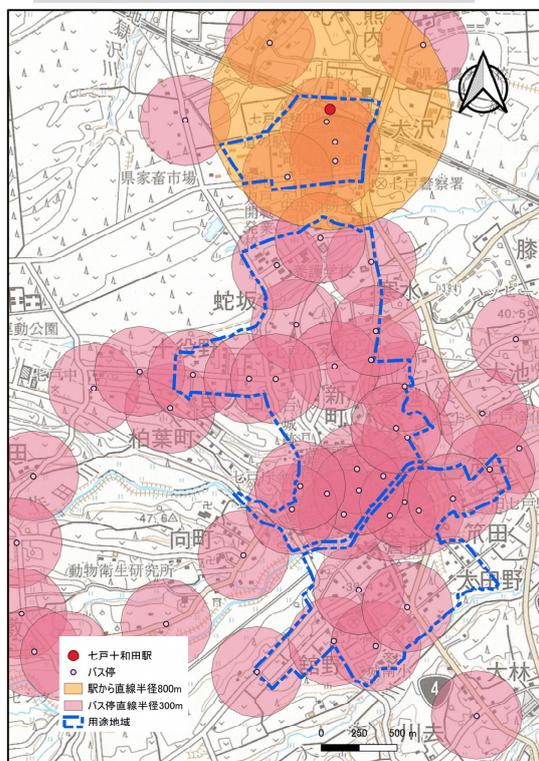


図 5-1-7 駅から直線半径 800m、バス停から直線半径 300m のエリア

※都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）の指標を用いて、公共交通機関から歩いて移動できる「駅から直線半径 800m 以内」と「バス停から直線半径 300m 以内」を誘導区域候補とする。

F：居住誘導区域候補

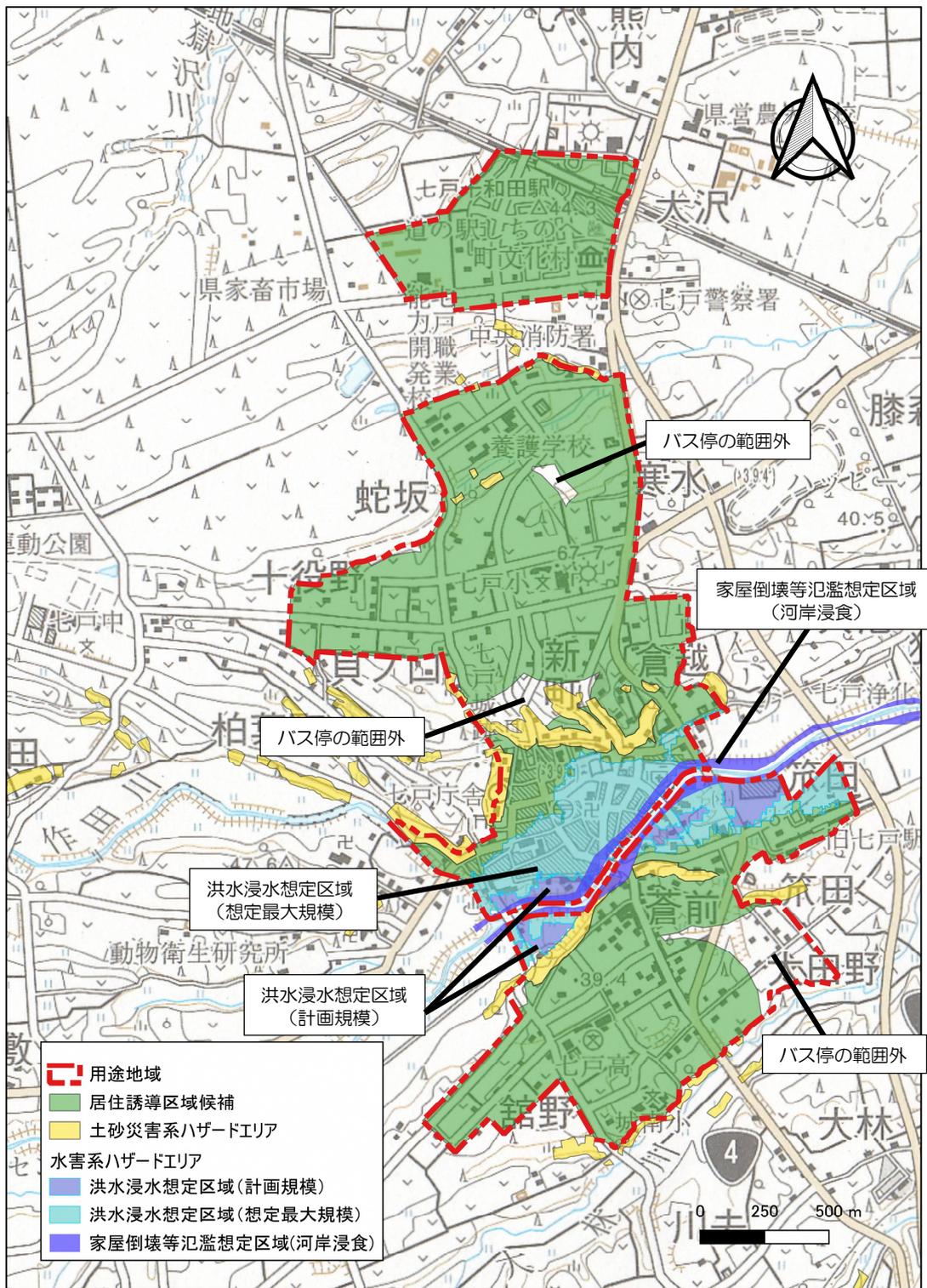


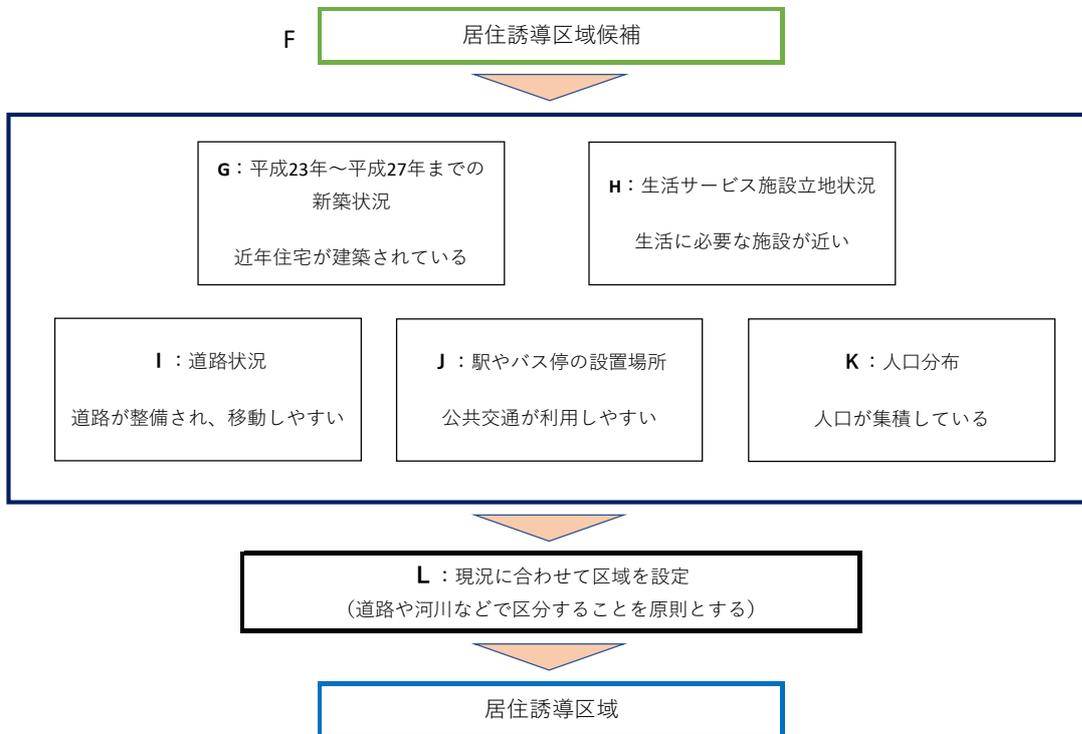
図 5-1-8 居住誘導区域候補エリア

※土砂災害系ハザードエリア=居住誘導区域に含まないこととした「急傾斜地崩壊危険区域」「土砂災害特別警戒区域」「土砂災害警戒区域」の総称とする。

※水害系ハザードエリア=居住誘導区域に含まないこととした「洪水浸水想定区域」「家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食)」の総称とする。

②居住誘導区域の設定

居住誘導区域候補から、生活サービスやコミュニティが持続的に確保できるよう、用途地域内の住宅新築状況、生活サービス施設の立地状況、道路状況、公共交通、人口分布、地形を考慮し、居住誘導区域を設定します。



G：住宅の新築状況（H23～H27）

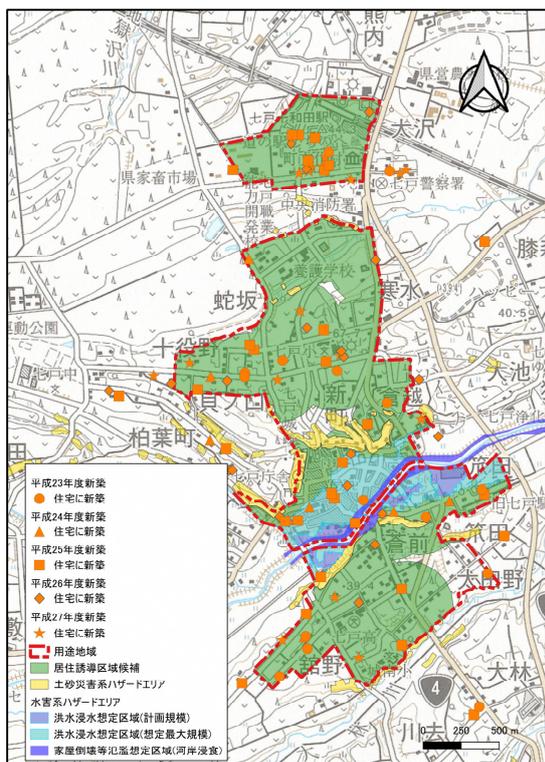


図 5-1-9 住宅の新築状況
資料：平成 29 年都市計画基礎調査

H：生活サービス施設立地状況

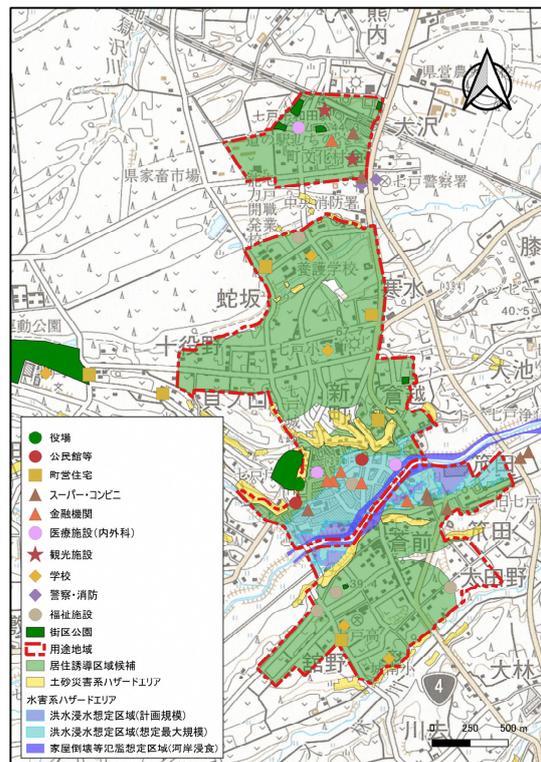


図 5-1-10 生活サービス施設立地状況

I：道路状況

J：駅やバス停の設置場所

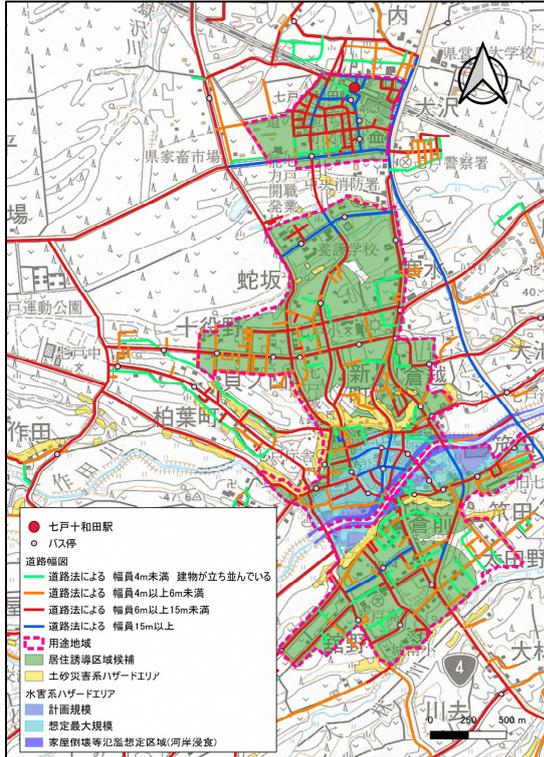


図 5-1-11 道路網・道路幅、
七戸十和田駅・路線バスのバス停の状況
資料：平成 29 年都市計画基礎調査

K：人口分布

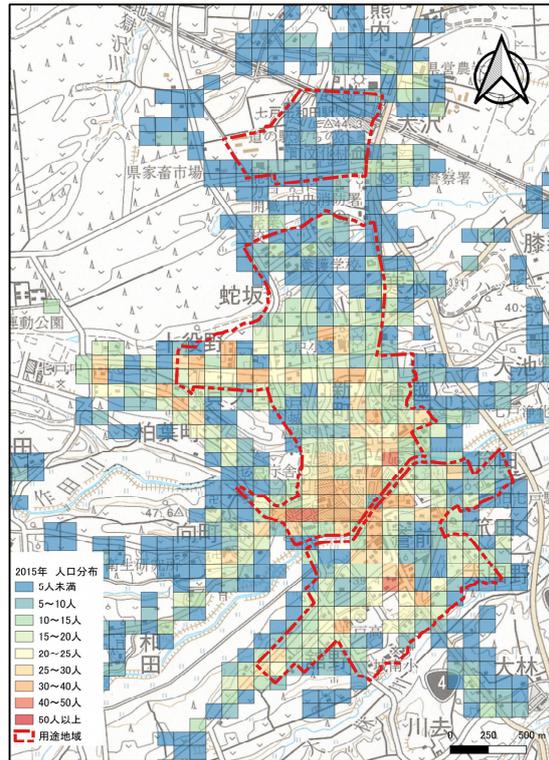


図 5-1-12 2015年 100mメッシュ人口
資料：平成 27 年国勢調査の 500mメッシュ集計の人口を 100mメッシュに按分したデータをもとに
東京大学空間情報科学センターが簡易 100mメッシュデータを作成したデータを使用

L：現況に合わせて区域を設定

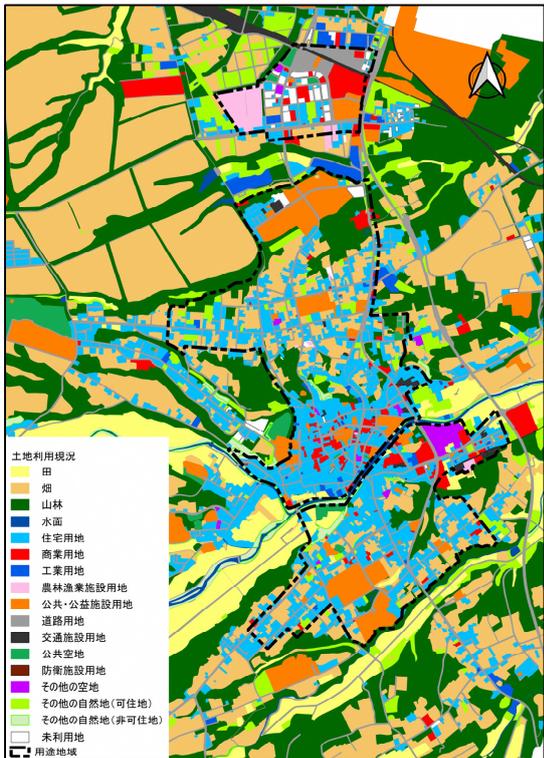


図 5-1-13 土地利用現況図
資料：平成 29 年都市計画基礎調査

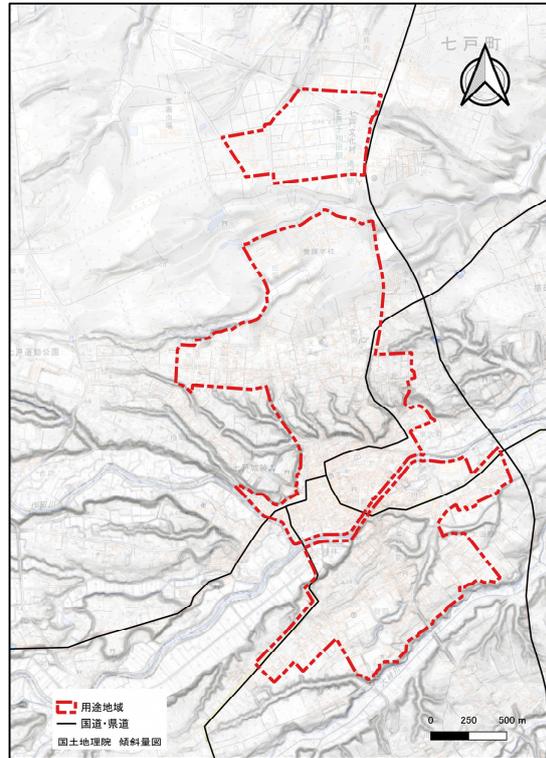


図 5-1-14 傾斜量図
資料：国土地理院

<居住誘導区域>

分析結果を踏まえて居住誘導区域を以下のとおり設定します。なお、設定にあたっては、「第7章防災指針」における災害リスク分析の結果も総合的に勘案し設定しています。

「市街地地区」については、急傾斜地崩壊危険区域の一部と洪水浸水想定区域（想定最大規模）の一部が含まれますが、既存市街地として生活サービス施設が多く人口密度が高いこと、該当する急傾斜地崩壊危険区域においては対策工事が済んでいることから、都市機能の維持を目的とした居住誘導区域に設定することとします。

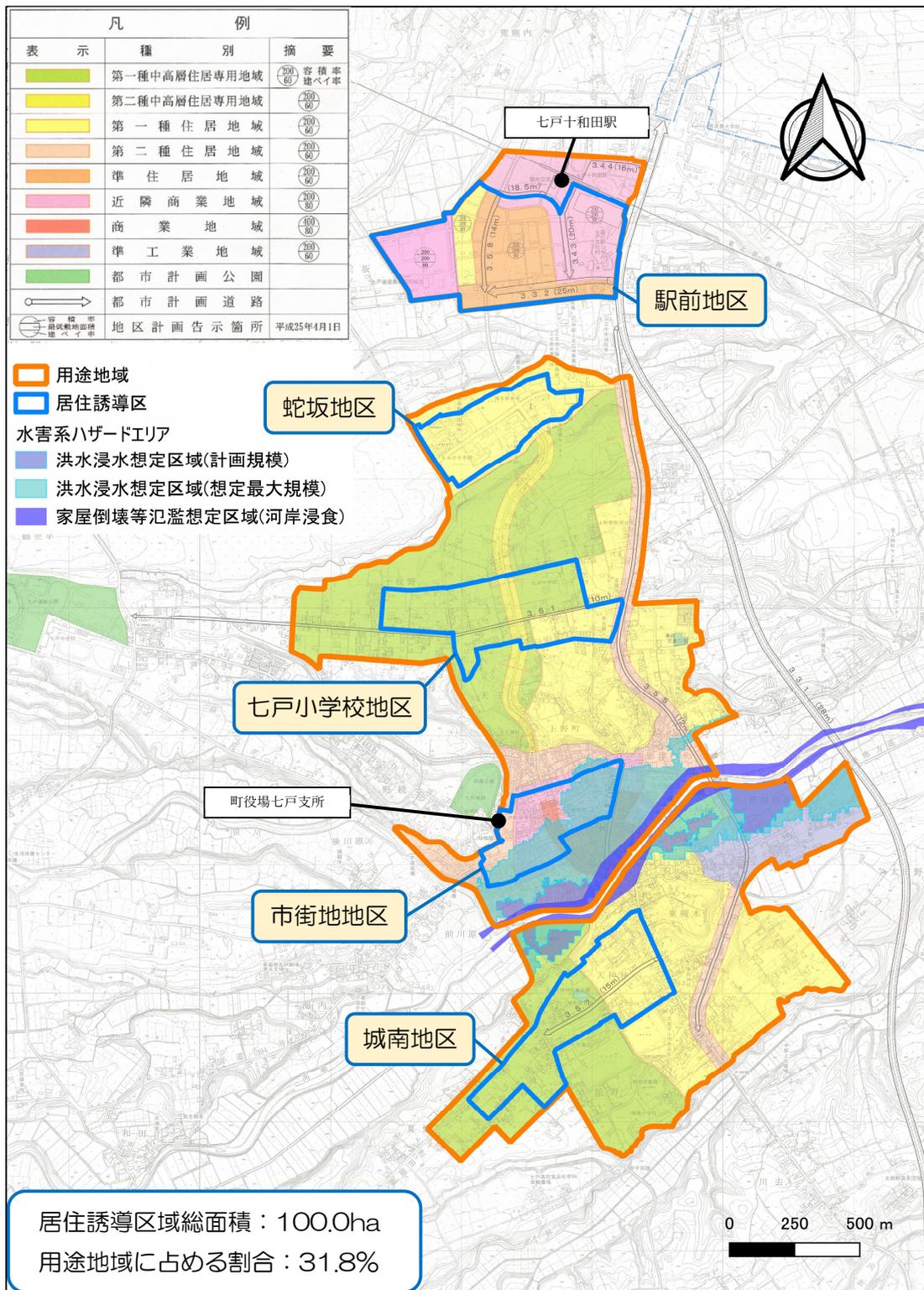


図5-1-15 居住誘導区域

2 都市機能誘導区域

まちづくりの方針の実現に向けて、生活サービス機能を集約し、利便性の高いコンパクトな都市拠点を構築するため、「都市機能誘導区域」を設定します。

都市機能誘導区域とは・・・

原則として居住誘導区域内に設定し、医療・福祉・商業といった都市機能を中心拠点や生活拠点に誘導し、集約することで、各種サービスの効率的な提供を図る区域

(1) 都市機能誘導区域の設定方針

① 都市機能誘導区域の基本的な考え方

都市機能誘導区域は、居住誘導区域と同様、都市再生特別措置法のほか、「都市計画運用指針」や「立地適正化計画作成の手引き」に示されている考え方や区域像に基づき設定します。

【都市再生特別措置法】(第81条)

都市機能誘導区域及び誘導施設は、立地適正化計画の区域における人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、適切な都市機能増進施設の立地を必要な区域に誘導することにより、住宅の立地の適正化が効果的に図られるように定めるものとする。

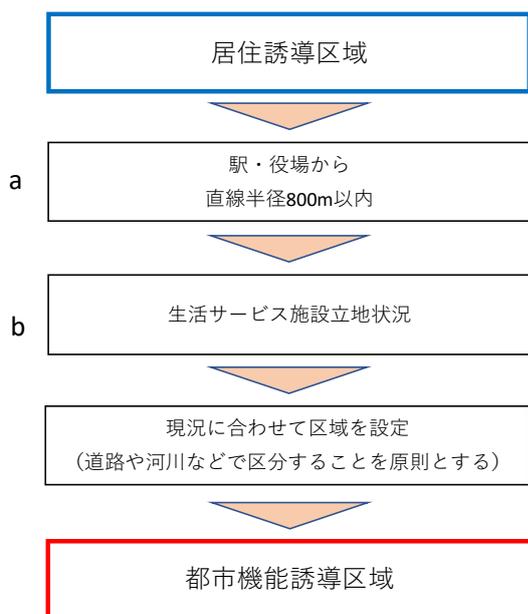
【都市計画運用指針】(都市機能誘導区域の設定)

- 都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域
- 都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲

【立地適正化計画作成の手引き】(望ましい区域像)

- 各拠点地区の中心となる駅やバス停、公共施設から徒歩や自転車で容易に回遊できることが可能な区域
- 公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等と照らし、地域としての一体性がある区域

(2) 都市機能誘導区域の設定



a：駅・役場から直線半径 800m 以内※

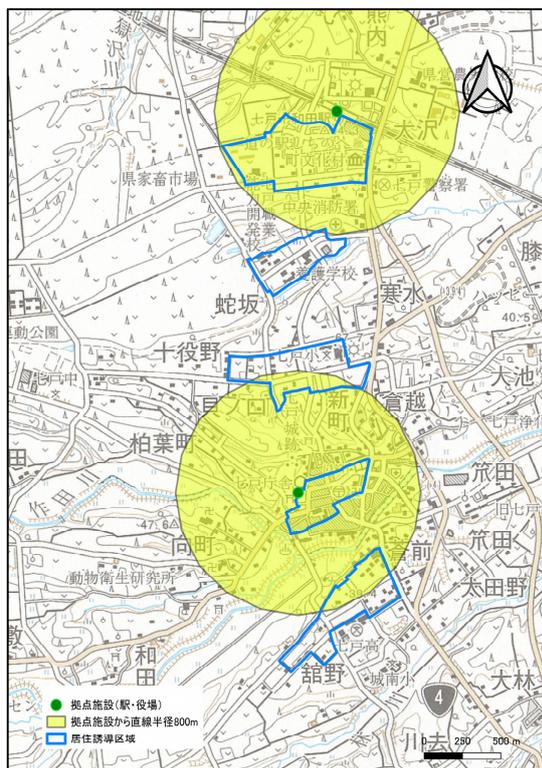


図 5-2-1 駅・役場から直線半径 800m 以内のエリア

b：生活サービス施設立地状況

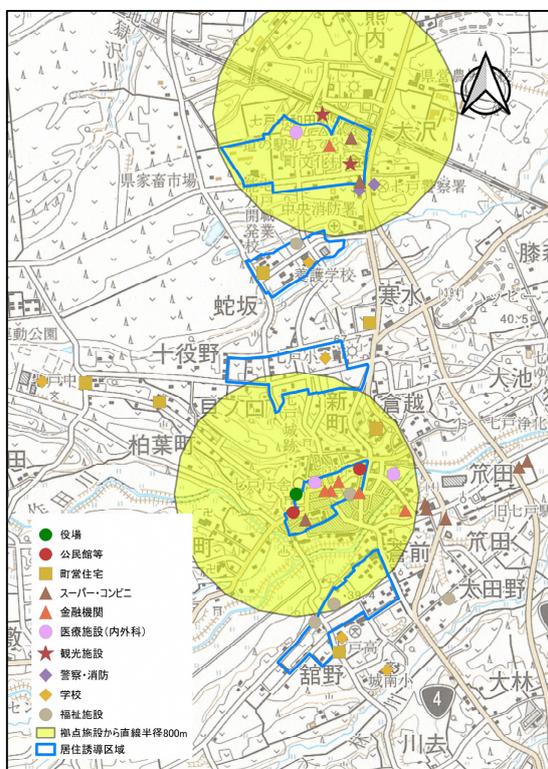


図 5-2-2 生活サービス施設立地状況

表 5-2-1 居住誘導区域内の生活サービス施設立地状況

	駅前地区	蛇坂団地地区	七戸小学校地区	市街地地区	城南地区
役場				1	
公民館等				2	
町営住宅		1			
スーパー コンビニ	2			1	
金融機関	1			4	
医療施設 (内外科)	1			1	
観光施設	1				
警察 消防					
学校			1		
福祉施設				1	2

※都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）での指標を用いて、交通の要所である七戸十和田駅と行政機関である町役場七戸支所から歩いて移動できる「直線半径 800m 以内」に都市機能誘導区域を設定する。

<都市機能誘導区域>

区域設定の方針をもとに、居住誘導区域の「駅前地区」と「市街地地区」に都市機能誘導区域を設定します。「市街地地区」については、既存の都市機能の維持を主な目的とするため、居住誘導区域の全域を都市機能誘導区域とします。

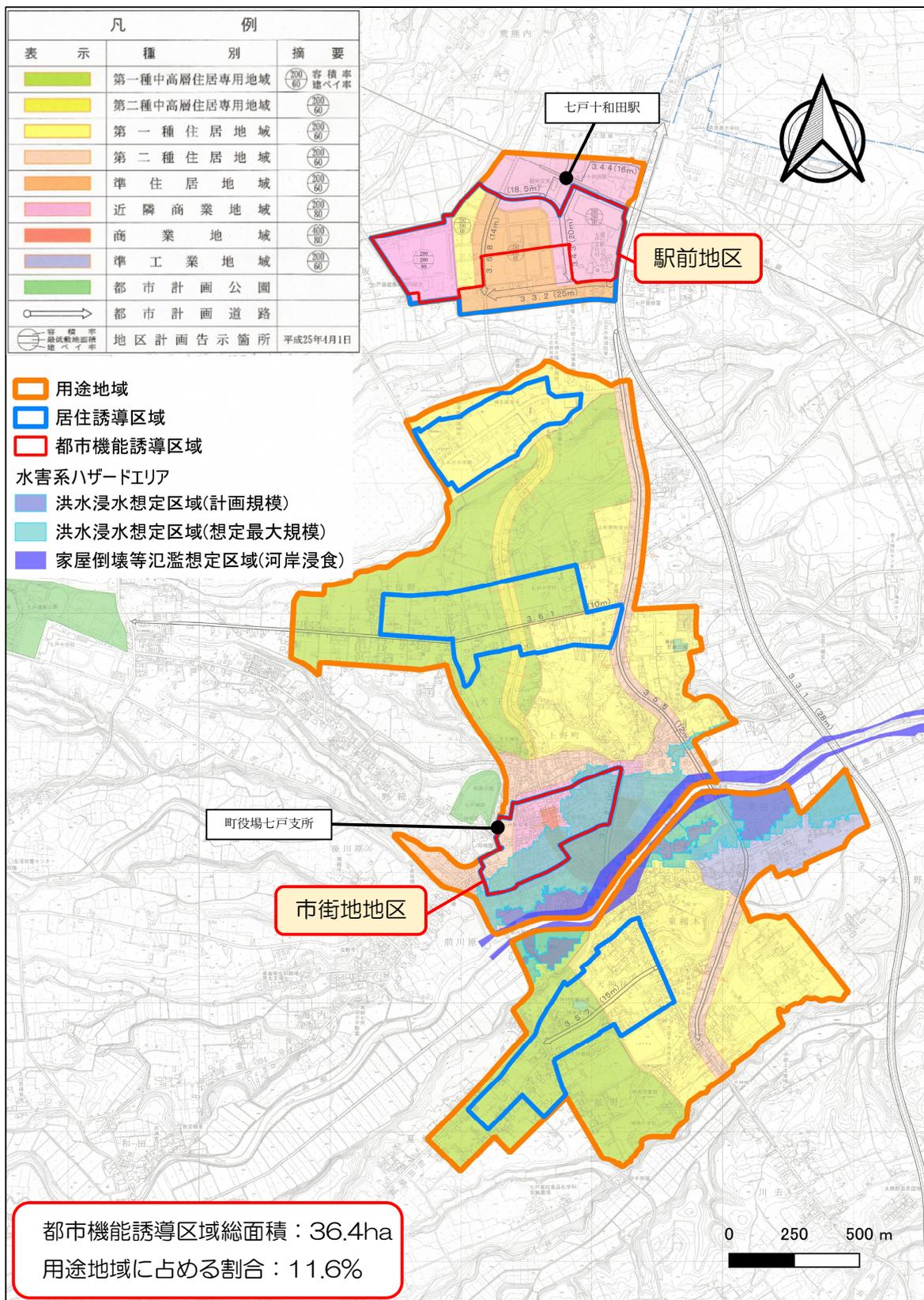


図 5-2-3 都市機能誘導区域の設定

(3) 都市機能誘導区域の誘導施設

都市機能誘導区域の設定とともに、区域内及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、「誘導施設」を設定する必要があります。

誘導施設とは・・・

都市機能誘導区域に立地を誘導すべき都市機能増進施設であり、医療施設、福祉施設、商業施設その他都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの

①誘導施設の基本的な考え方

誘導施設は、「都市計画運用指針」や「立地適正化計画作成の手引き」に示されている考え方や区域像に基づき設定します。

【都市計画運用指針】（誘導施設の設定）

- ・ 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・ 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・ 集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- ・ 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

【立地適正化計画作成の手引き】（誘導施設の検討について）

- ・ 誘導施設の検討にあたっては、ターゲット、ストーリーの内容を踏まえた上で、その施設が都市機能誘導区域外に立地した場合には、今後のまちづくりに影響を与える等の観点から設定する。
- ・ 既に都市機能誘導区域内に立地しており、今後も必要な機能の区域外への転出・流出を防ぐために誘導施設として定める。

②誘導施設の設定方針

誘導施設は都市機能誘導区域ごとに設定する必要があります。上記の考え方を踏まえて「駅前地区」と「市街地地区」の各区域の特徴に合わせて、誘導施設の設定方針を定めます。

<駅前地区>

- 七戸町の新たな魅力を創出できるよう多様な誘導施設を設定

新市街地である七戸十和田駅の周辺は、駅前の好立地と区画整理された土地により、将来的にさらなる発展が見込まれる地区であり、多様な施設を誘導します。

<市街地地区>

- 七戸町の文化伝統を守る既存市街地維持のための誘導施設を設定

古くから栄えてきた商店街と多くの住民が生活する市街地であり、既存生活サービス機能を維持できる施設を設定します。なお、洪水浸水想定区域が指定されていることから、新たな施設の誘導は行わないこととします。

③誘導施設

誘導施設の設定方針に基づき、「駅前地区」と「市街地地区」それぞれの都市機能誘導区域に、生活サービス機能を維持・誘導する誘導施設を以下のように設定します。

表 5-2-2 誘導施設

誘導施設		根拠法	駅前地区	市街地地区
①医療施設	病院※	医療法	○	—
	診療所※	医療法	○	○
②社会福祉施設	保育園	児童福祉法	○	○
③教育文化施設	図書館	図書館法	○	○
	美術館 (博物館相当施設)	博物館法	○	—
④子育て支援施設	児童福祉施設	児童福祉法	○	○
⑤行政施設	町役場	地方自治法	○	○
⑥金融施設	銀行	銀行法	○	○
	信用金庫	信用金庫法	○	○
	郵便局	日本郵便株式会社法	○	○
⑦商業施設	1,000 平方メートルを超える小売店舗	大規模小売店舗立地法	○	—
⑧公民館	公民館・地域交流センター	社会教育法	○	○

※病院とは、医師が、公衆又は特定多数人のため医療を行う場所で、20 人以上の患者を入院させるための施設（歯科医業のみ（歯科診療所）を除く。）。

※診療所とは、医師が、公衆又は特定多数人のため医療を行う場所で、入院施設を有しない、もしくは19人以下の患者を入院させるための施設（歯科医業のみ（歯科診療所）を除く。）。

3 天間林地区の考え方

天間林地区は、都市計画区域が指定されていないため本計画の区域外であり、**都市再生特別措置法に基づく居住誘導区域や都市機能誘導区域は設定できません。**しかしながら、まちづくりは七戸町全体で行う必要があるため、本計画では天間林地区も含めて課題・問題の整理や将来都市構造を検討しています。

天間林地区では、都市拠点である七戸町役場周辺の市街地に都市機能が集中し、その周辺には災害リスクの低い良好な居住空間として生活拠点が形成されています。この現状を踏まえ、本計画に掲げるまちづくりの方針の実現に向けて、人口減少の中でも人口密度を維持していくための「**居住誘導区域**」と、生活サービス機能の効率的な提供を図る「**都市機能誘導区域**」及び「**誘導施設**」を設定します。

なお、天間林地区の「**居住誘導区域**」と「**都市機能誘導区域**」には、法的効力はなく、立地適正化の観点から推奨する区域としての扱いとし、土地利用や用途による規制や制限を受けるものではありません。



図 5-3-1 天間林地区の居住誘導区域と都市機能誘導区域

表 5-3-1 天間林地区の「都市機能誘導区域」における誘導施設

天間林地区の誘導施設		天間林地区の都市機能誘導区域
①医療施設	診療所	○
②社会福祉施設	保育園	○
③行政施設	町役場/支所	○
④金融施設	銀行・信用金庫・郵便局	○
⑤公民館	公民館	○

4 既成集落等について

七戸町全体でのまちづくりにおいては、市街地以外にも重要なエリアです。既成集落や優良農地等が広がるこのエリアは、七戸町の基幹産業である一次産業の活性化には不可欠であるものの、人口減少が顕著に見られ、将来的にも進行すると予測されます。

本計画では、既成集落を都市構造上の集落拠点とし、最低限の生活サービス機能と住民の移動手段の確保により生活利便性の向上を図り、田園風景の維持・保全に努めます。

また、このエリアの方針については、「七戸町都市計画マスタープラン」にて、以下のように示しています。

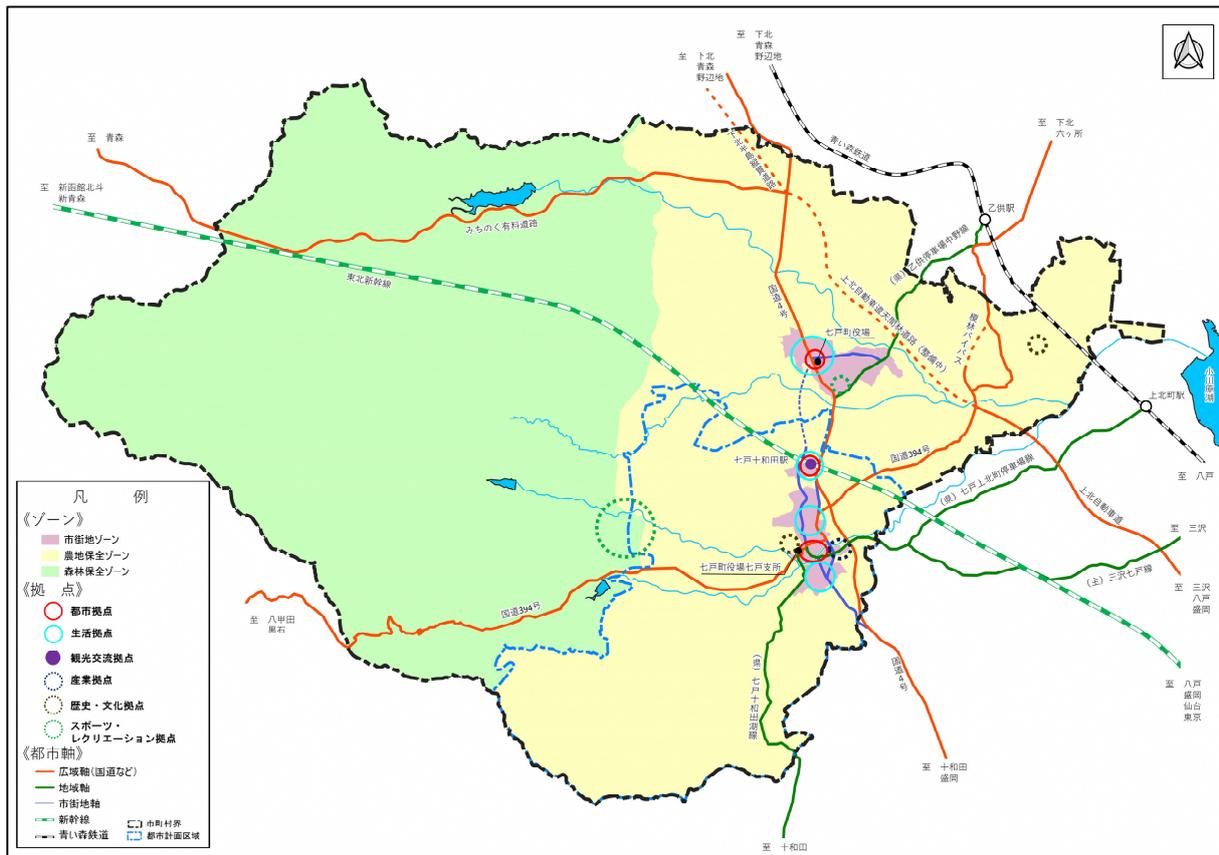


図 5-4-1 将来都市構造図（七戸町都市計画マスタープラン第3章まちづくりの目標より）

●農地保全ゾーン

市街地ゾーン周辺及び七戸町の東側の主に農地や牧場が広がる範囲を「農地保全ゾーン」と位置づけ、遊休地の有効活用なども合わせた農地の維持・保全を推進し、治水機能の確保、田園風景の維持・保全を図ります。

●森林保全ゾーン

七戸町の西側一帯の山林地帯を「森林保全ゾーン」と位置づけ、自然環境の保全、水源涵養機能の維持や山地災害防止の観点からも森林の保全を図りつつ、観光、レクリエーションなどの場として、豊かな自然とふれあう広域的な交流活動を推進し、有効活用を図ります。

七戸町都市計画マスタープラン第3章まちづくりの目標より