

第6章 居住誘導区域

持続可能なまちの実現に向けて、コンパクト・プラス・ネットワークによるまちづくりを進めるため、立地適正化計画制度に基づき「居住誘導区域」を定めます。

居住誘導区域は、人口減少下においても、医療・福祉、商業等の生活サービス施設や公共交通が持続的に維持されるよう、一定のエリアの人口密度を確保するために居住を誘導する区域です。

なお、居住誘導区域は、生活に必要なサービスやコミュニティを維持するため、多様な暮らしを尊重しつつ、年月をかけて緩やかに居住の誘導・集約を促していくもので、住む場所の選択肢のひとつとして設定するものです。

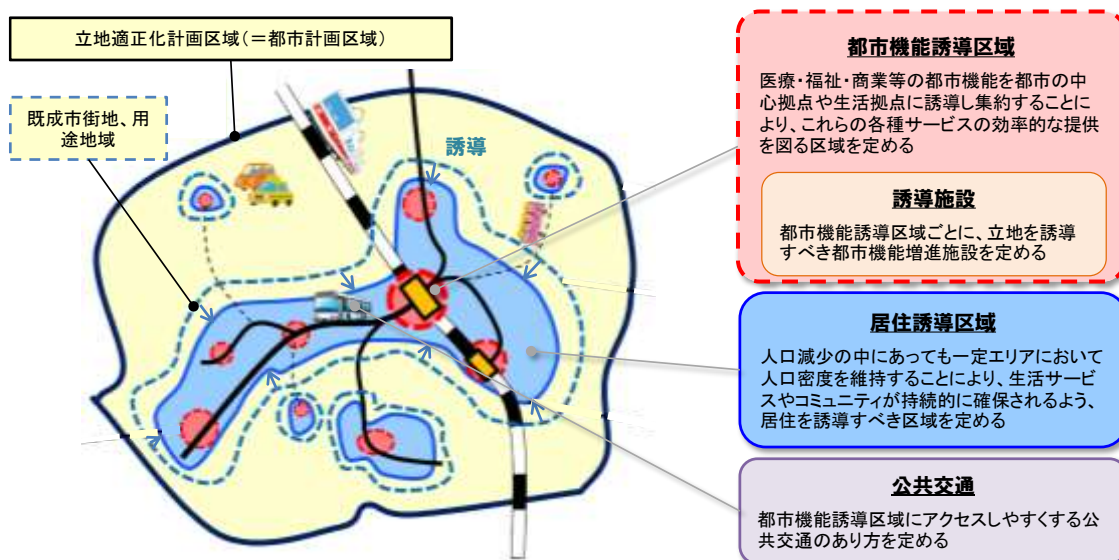
1. 居住誘導区域の設定

(1) 基本的な考え方

居住誘導区域の設定にあたっては、都市機能誘導区域周辺において、現行の用途地域を基本に都市機能誘導区域へ容易にアクセスが可能で、かつ一定の人口密度を確保する範囲として定めます。

特に、人口減少・超高齢社会の中で、市民の生活利便性を将来にわたって確保するため、鉄道駅周辺をはじめ国道11号沿いのバス停などにおける公共交通の利便性の高い地域に設定し、自動車交通に頼らなくても暮らせる都市構造を構築する視点から検討します。

■ 立地適正化計画の区域イメージ



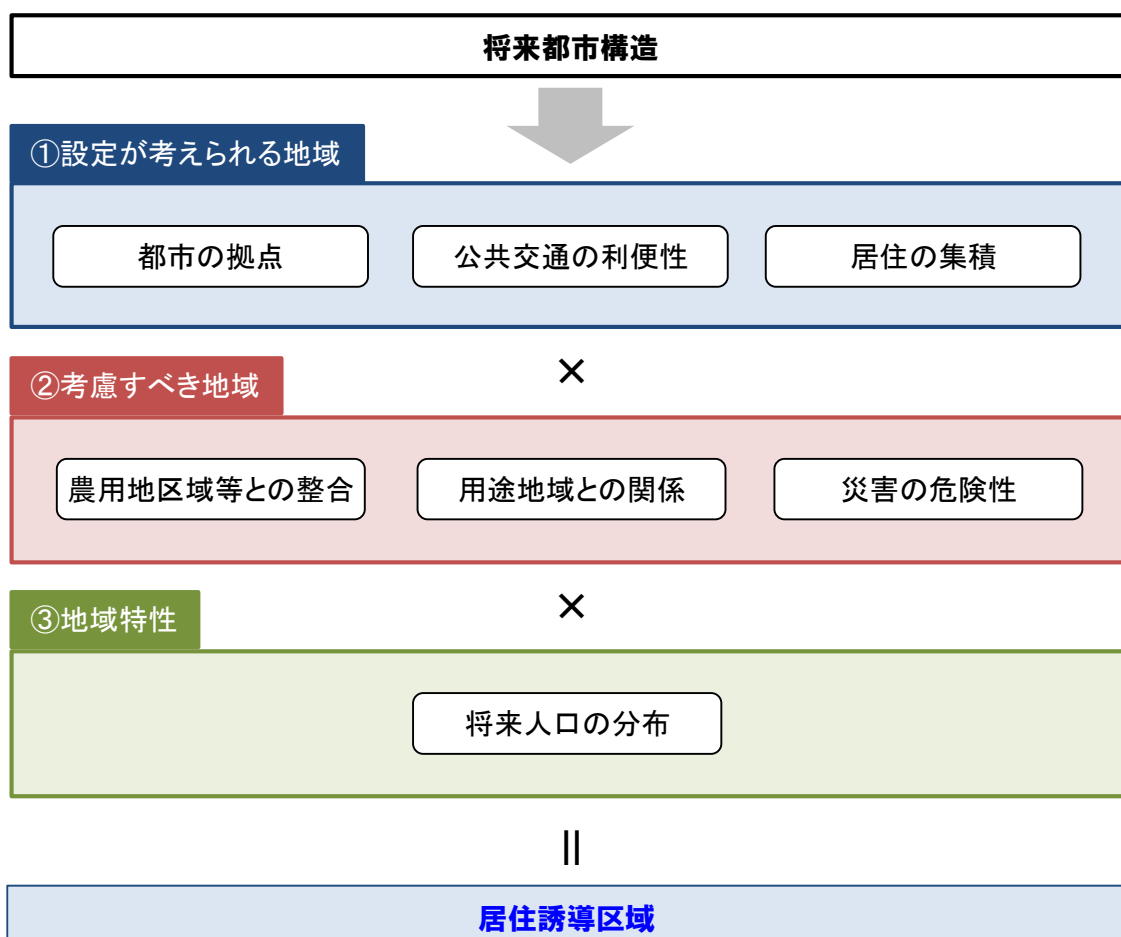
(2) 区域設定の前提条件

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されています。

そのため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通等の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるものとします。

居住誘導区域の設定にあたっては、都市計画運用指針の考え方にに基づき、「①設定が考えられる地域」を対象に、「②考慮すべき地域」や「③地域特性」を踏まえて検討します。

■ 居住誘導区域の検討フロー



① 居住誘導区域の設定が考えられる地域

都市機能誘導区域の周辺を中心に、公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、一定程度の居住が集積している区域を基本に居住誘導区域の設定を行います。

本市で想定される区域は、以下の通りです。

都市計画運用指針	本市で想定される区域
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	<ul style="list-style-type: none"> ●都市の拠点とその周辺 (都市機能誘導区域の周辺) ・新たな都心部拠点 (三島川之江 IC 周辺) ・市街地拠点 (JR 川之江駅周辺) ・市街地拠点 (JR 伊予三島駅周辺) ・生活拠点 (JR 伊予土居駅周辺) ・地区生活拠点 (JR 伊予寒川駅周辺) ・地区生活拠点 (JR 赤星駅周辺)
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	<ul style="list-style-type: none"> ●公共交通の利便性が高い地域 ・鉄道駅周辺 (1 km 圏) ・路線バス乗降場周辺 (300m 圏)
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	<ul style="list-style-type: none"> ●居住が一定程度集積している地域 ・住居系の用途地域、幹線道路沿道等

② 考慮すべき地域

居住誘導区域の設定にあたっては、都市機能誘導区域と同様 (P43~P49 参照) に、農用地区域や災害の危険を有する区域などの居住の誘導を避けるべき地域を考慮し設定します。

用途地域の指定がない地域（JR 伊予寒川駅周辺、JR 赤星駅周辺）のうち、国道11号を走る路線バスのバス停から300m圏域、鉄道駅から1km圏域の地域は、公共交通の利便性が高い地域です。また、これらの地域の多くはまとまった居住が見られます。

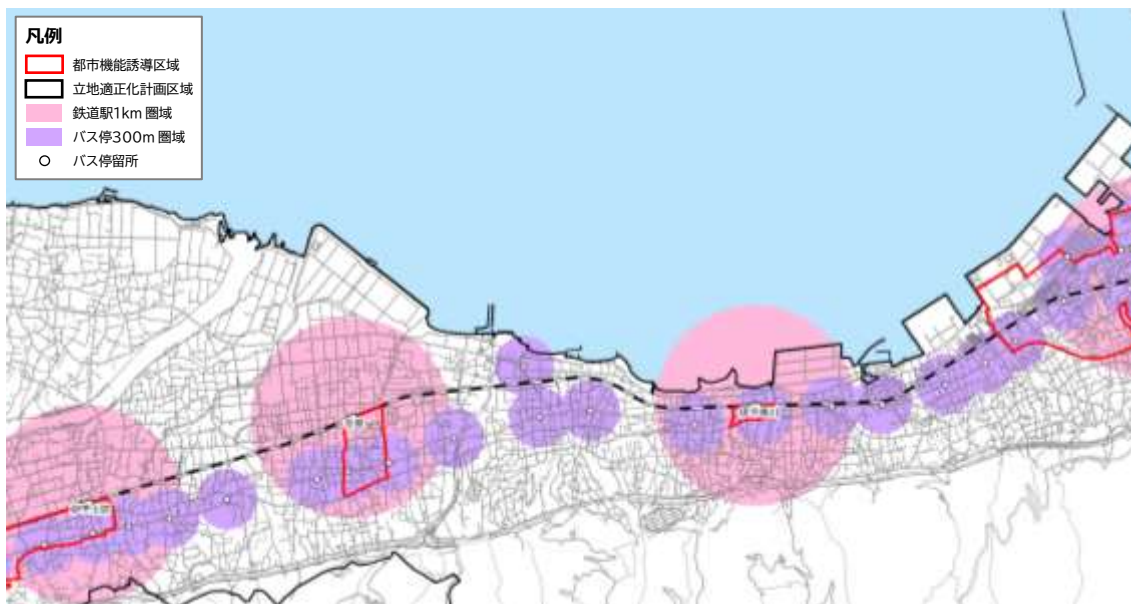
そのため、既存の居住環境の維持・向上を図るとともに、公共交通の利便性を活かしたコンパクトな居住地の形成に向けて、住居系の用途地域に指定することを前提に居住誘導区域に含めることとします。

なお、一部の地域では本市の地場産業である製紙工場が立地していることから、周辺の住環境の保全を図りつつ、職住近接による地域の活性化も見据え、特別用途地区の設定を視野に入れて検討します。

■ 用途地域の指定がない地域



■ 用途地域の指定がない地域における公共交通の利便性

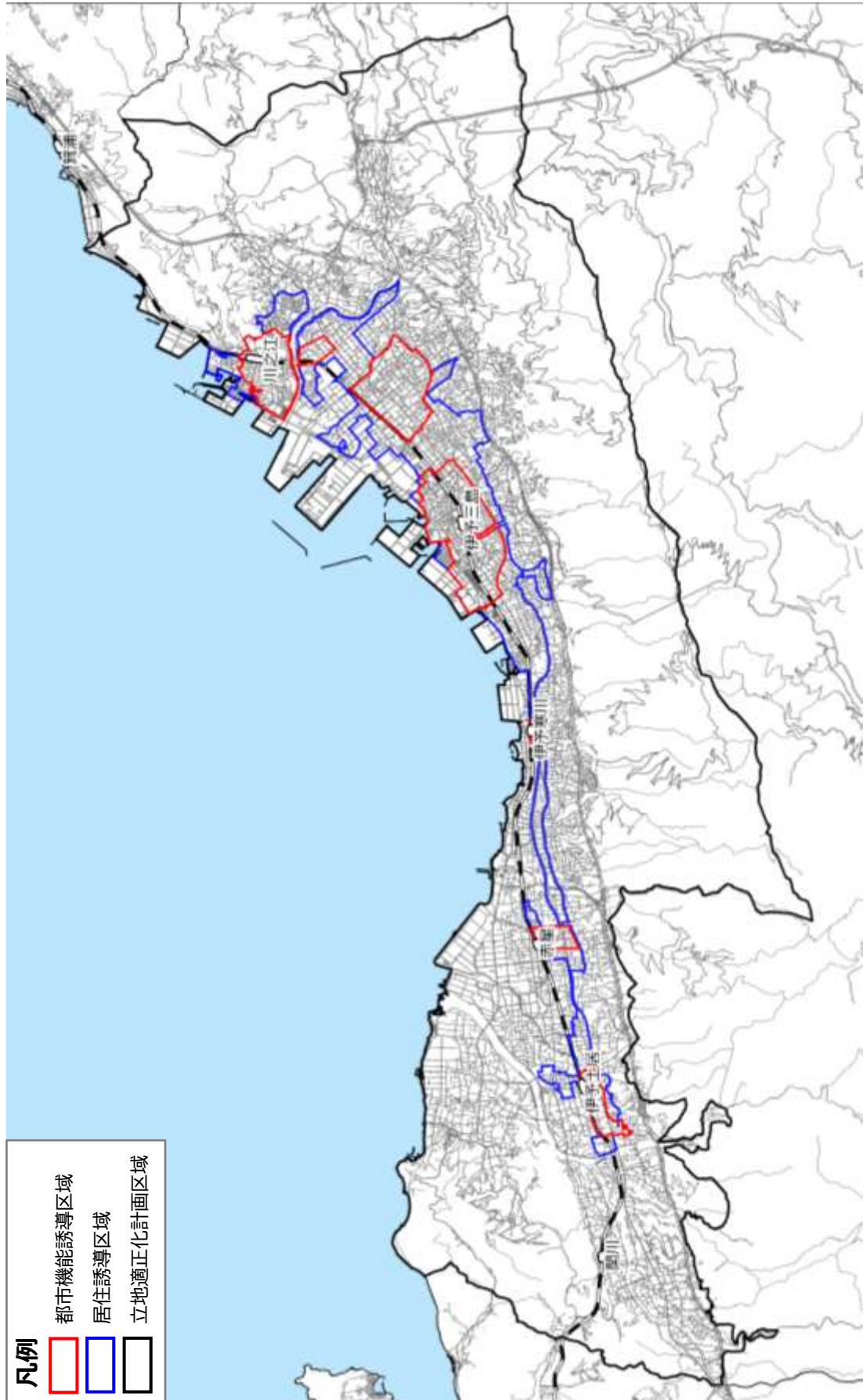


(3) 居住誘導区域の設定

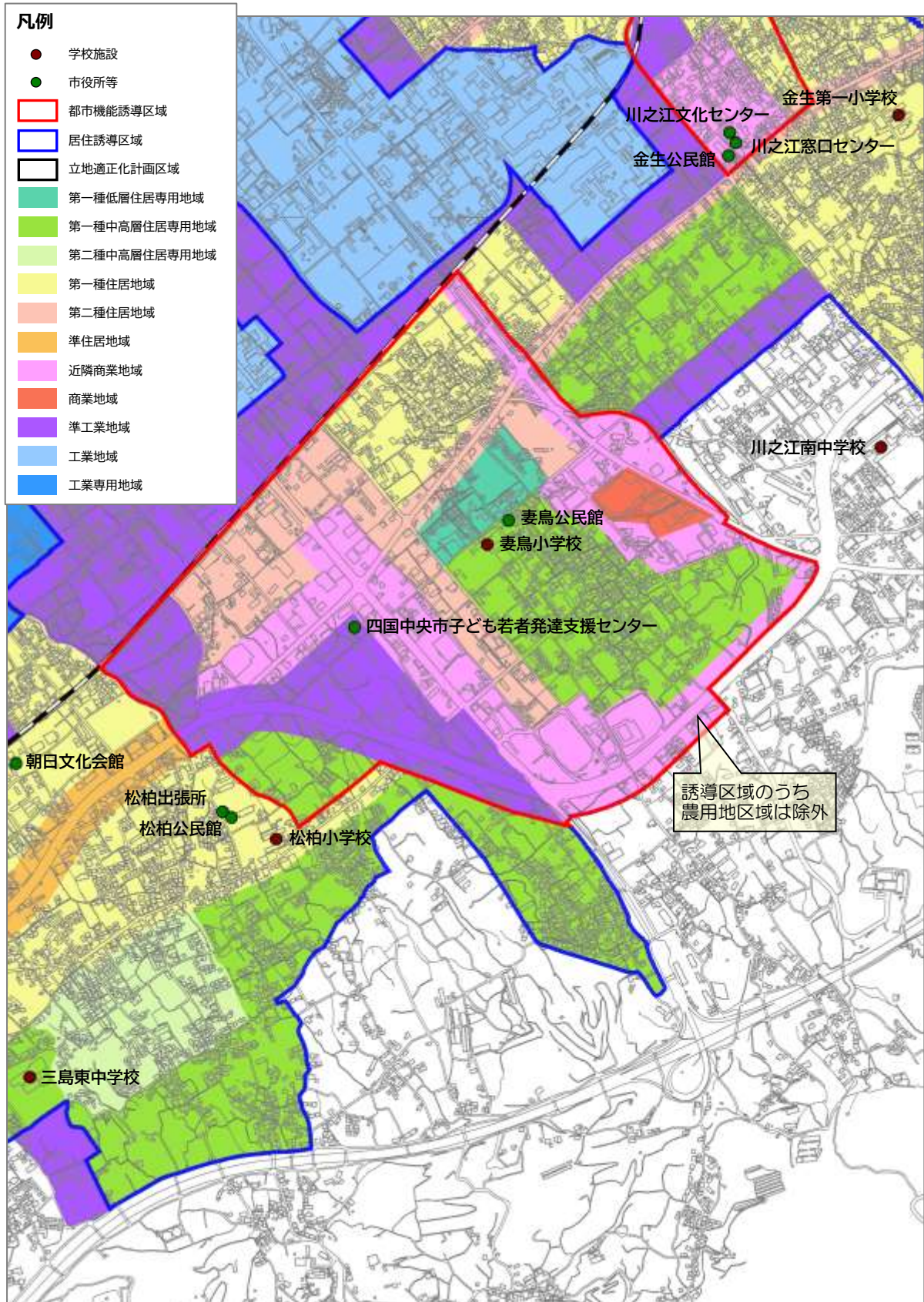
居住誘導区域の設定にあたっては、区域設定の前提条件を踏まえ、住居系の用途地域を中心に、土地利用の状況や人口の集積・将来の見通し、公共交通の利便性等を考慮し設定します。

なお、本市では、6つの都市機能誘導区域とそれらを結ぶ公共交通軸の周辺において、一体的な居住誘導区域を設定します。これは、拠点毎に異なる都市機能を公共交通ネットワークによって享受できる範囲であり、将来にわたって日常生活の利便性が維持・確保されるよう、将来の人口推計を踏まえて設定しています。

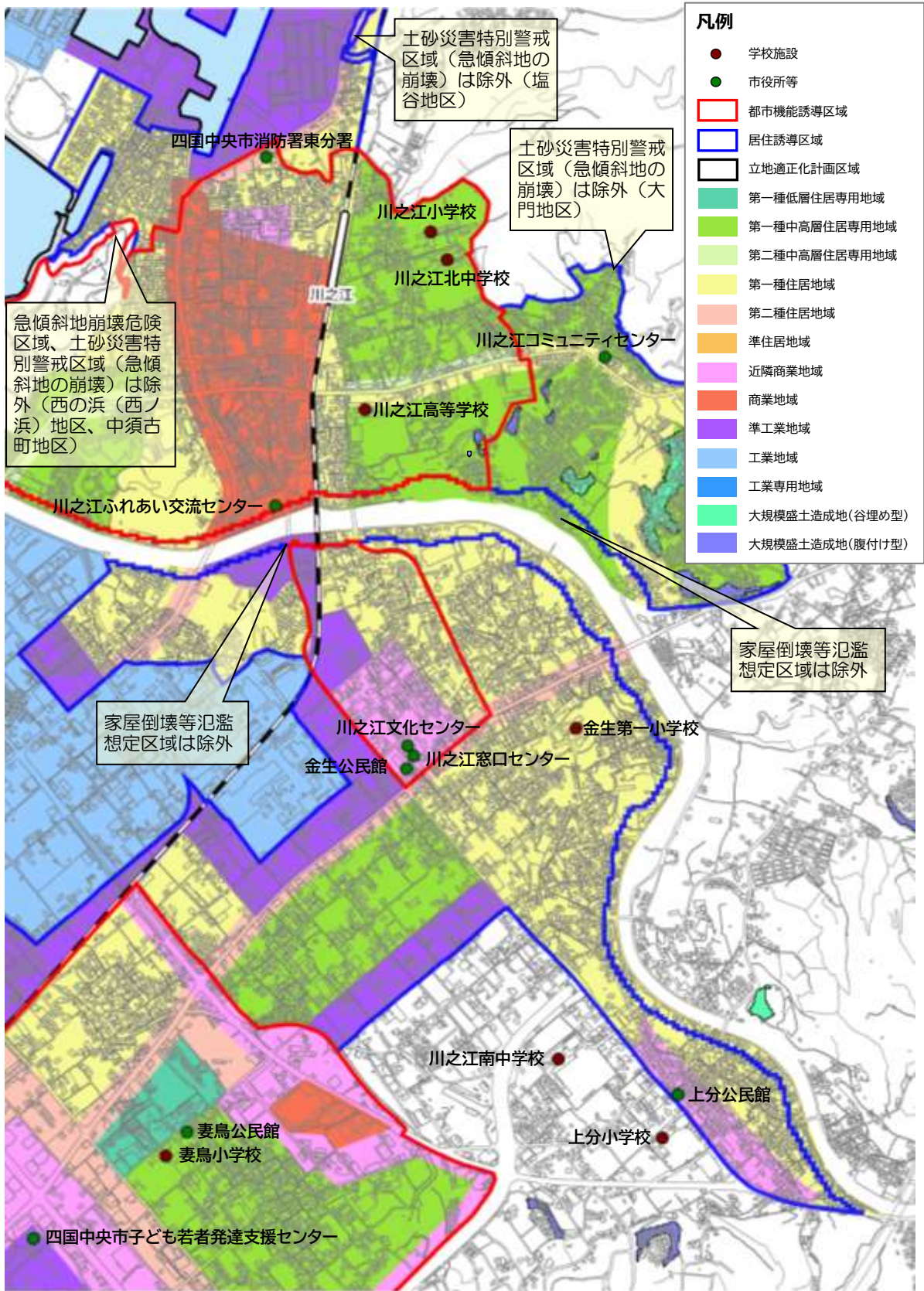
四国中央市 居住誘導区域



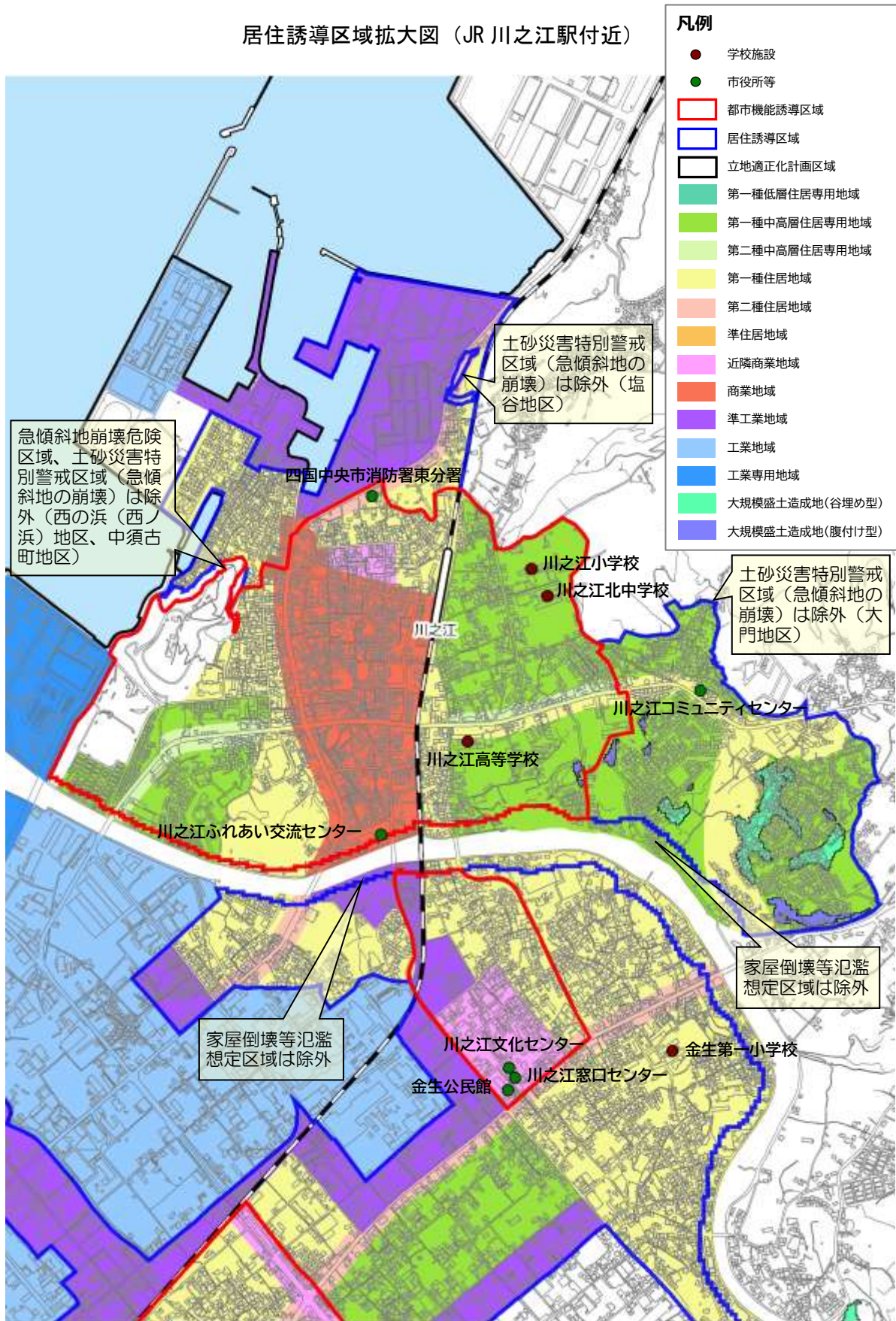
居住誘導区域拡大図（三島川之江 IC 付近）



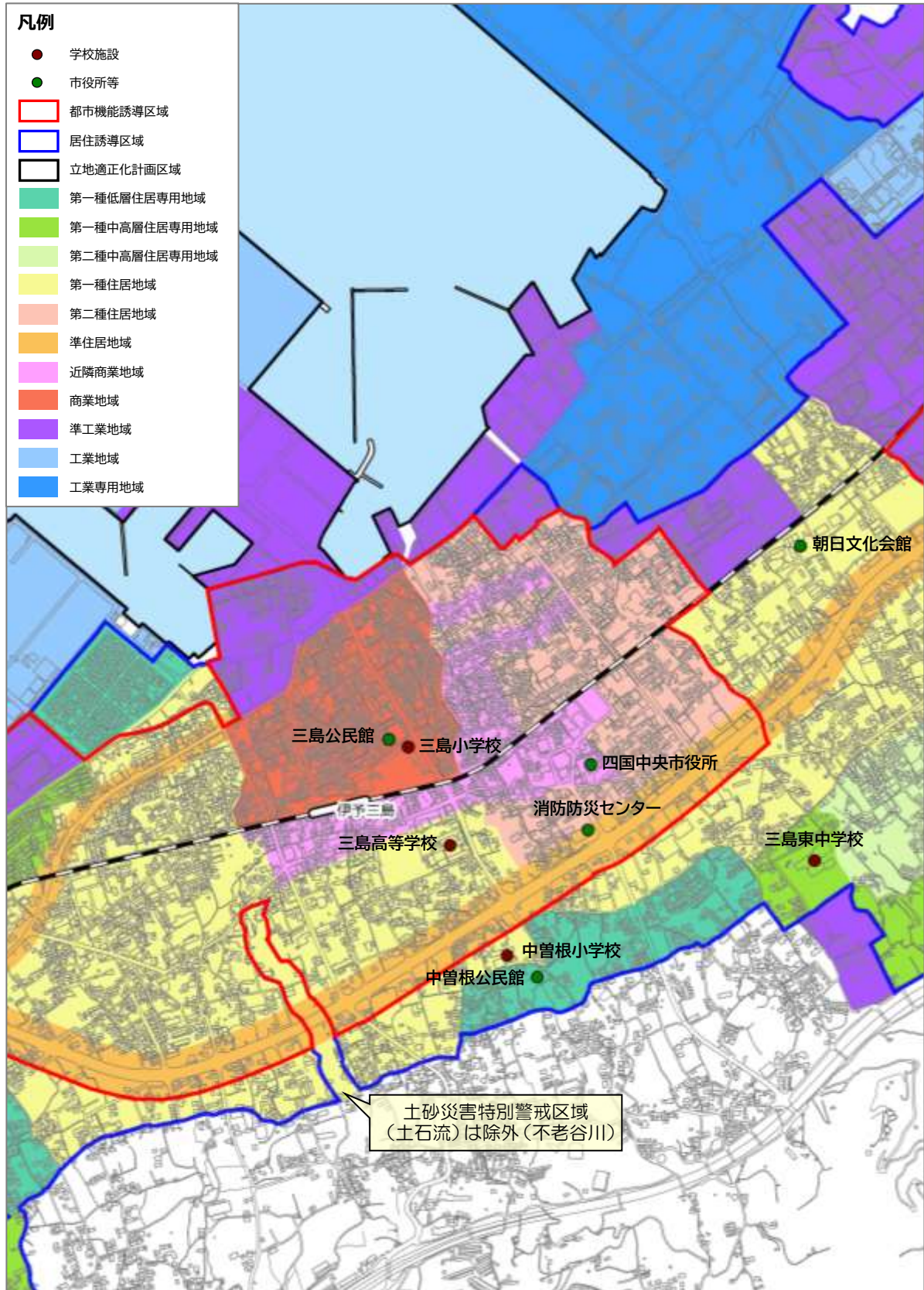
居住誘導区域拡大図（上分町付近）



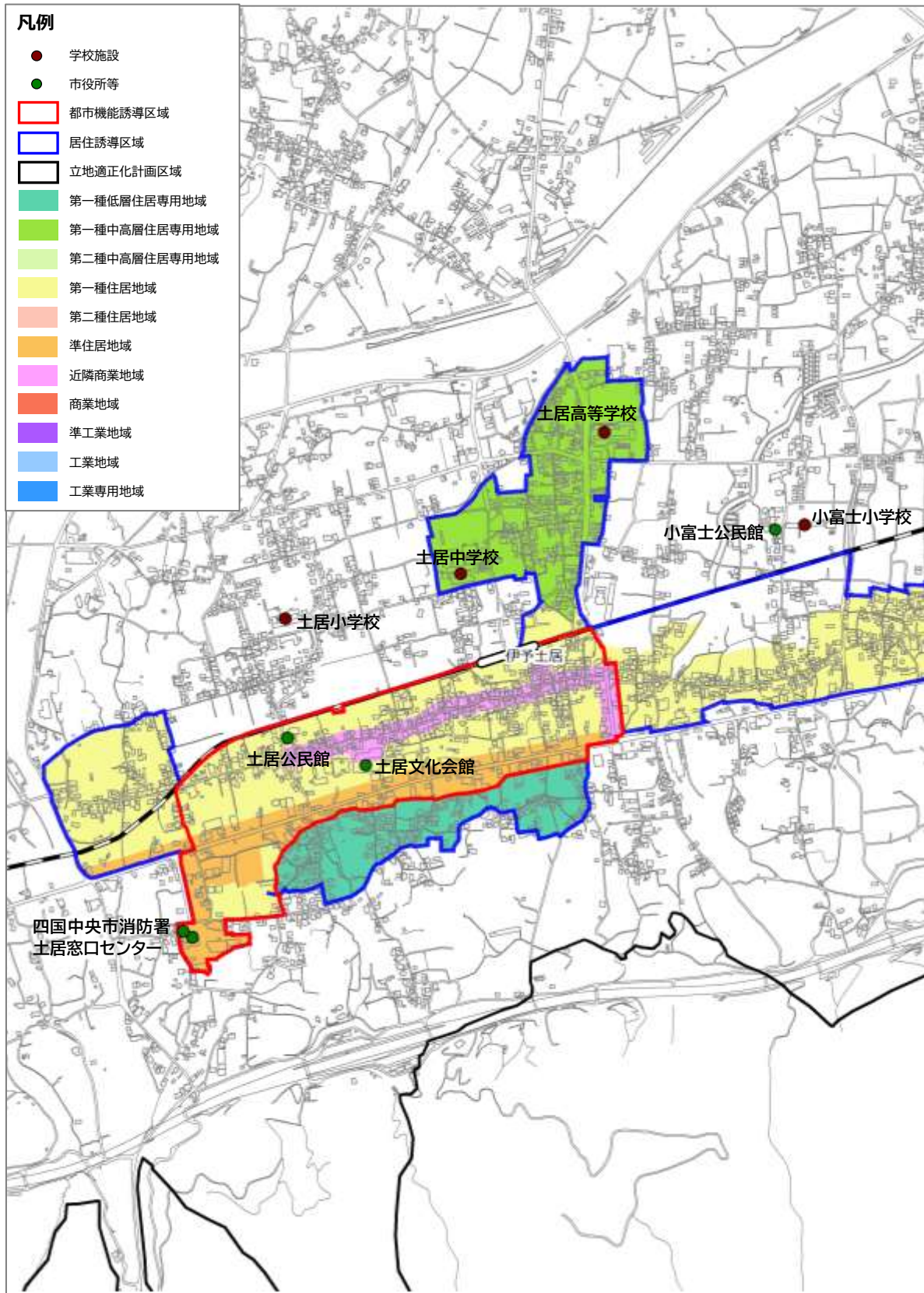
居住誘導区域拡大図（JR 川之江駅付近）



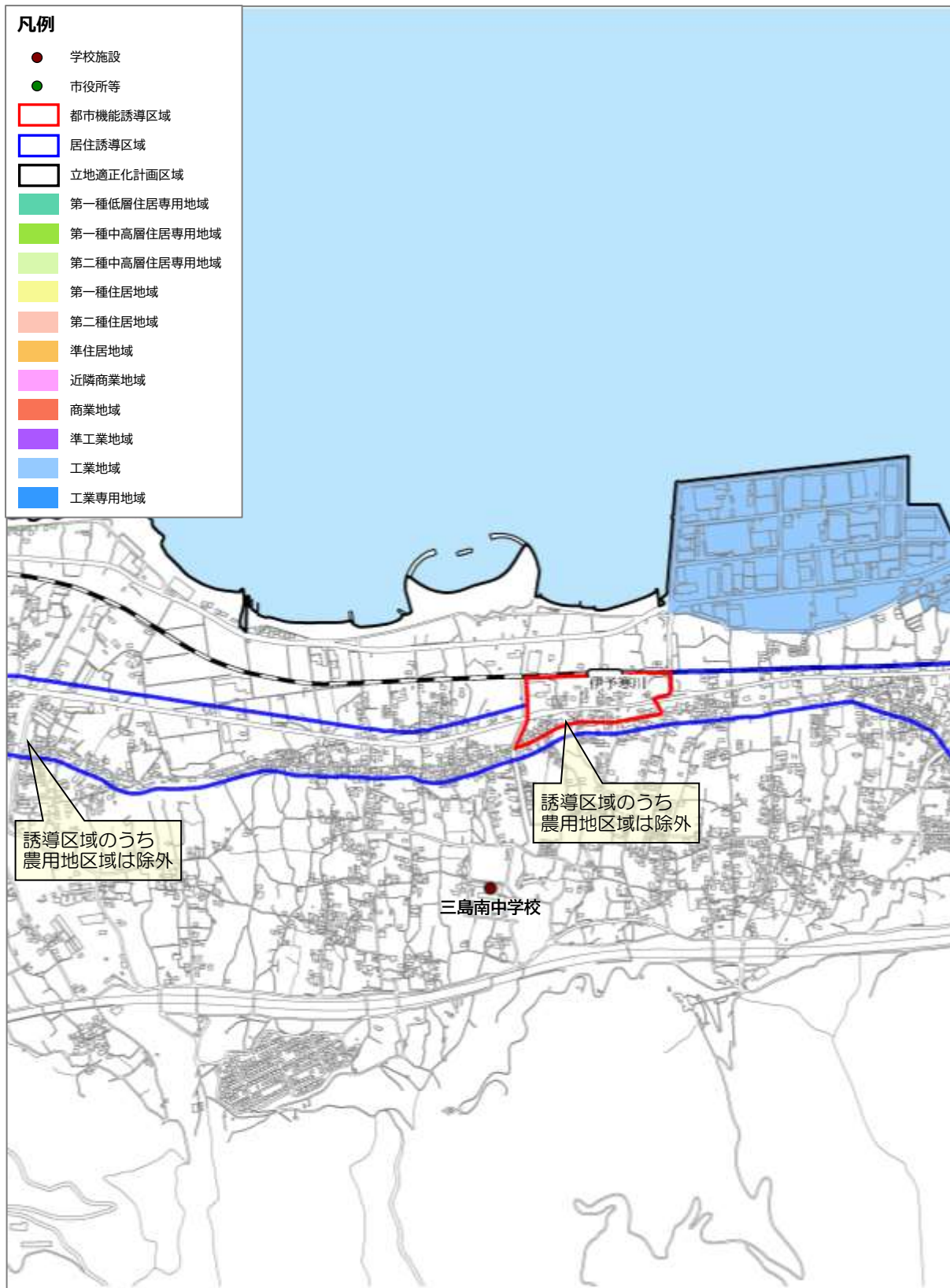
居住誘導区域拡大図（JR 伊予三島駅付近）



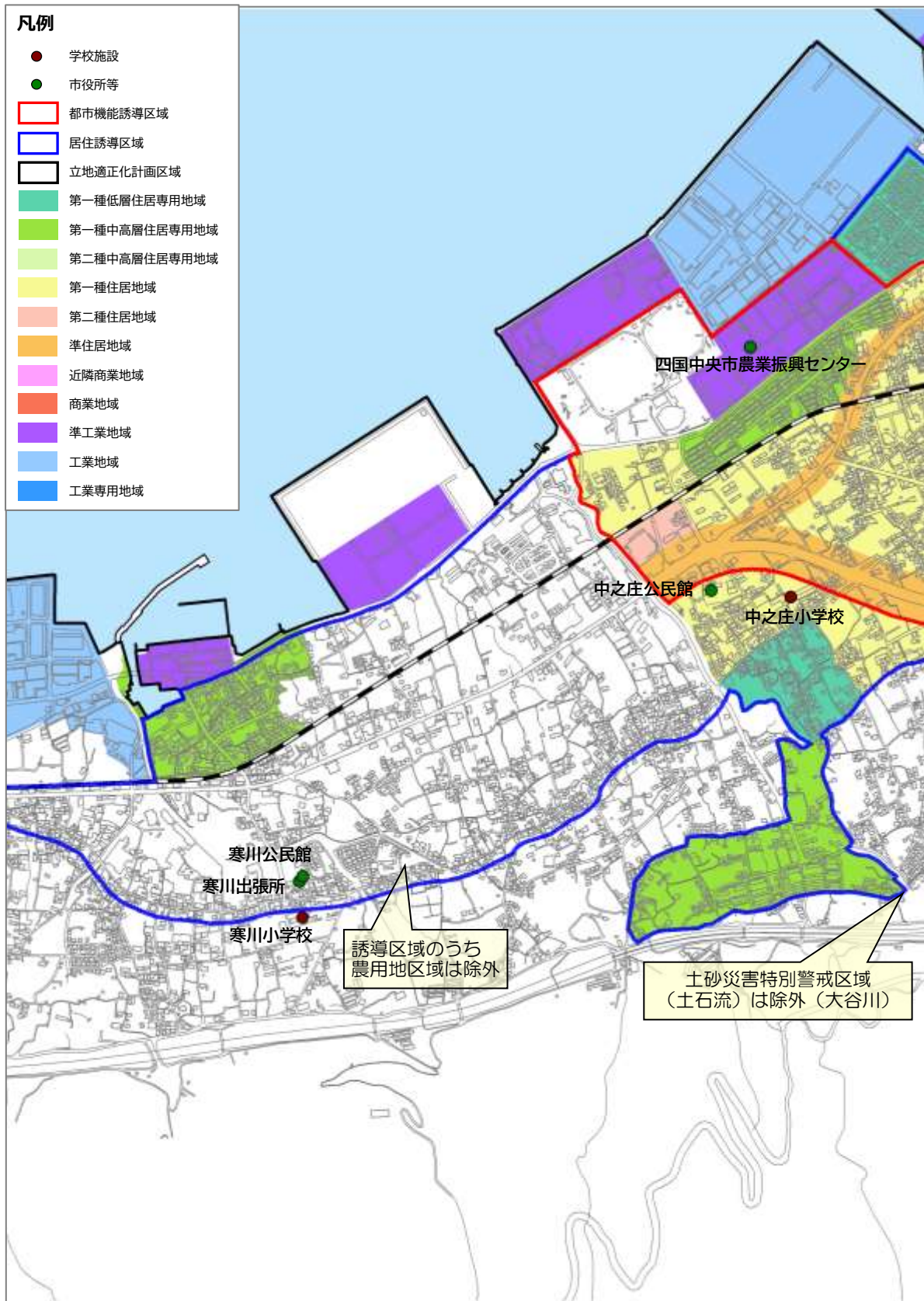
居住誘導区域拡大図（JR伊予土居駅付近）



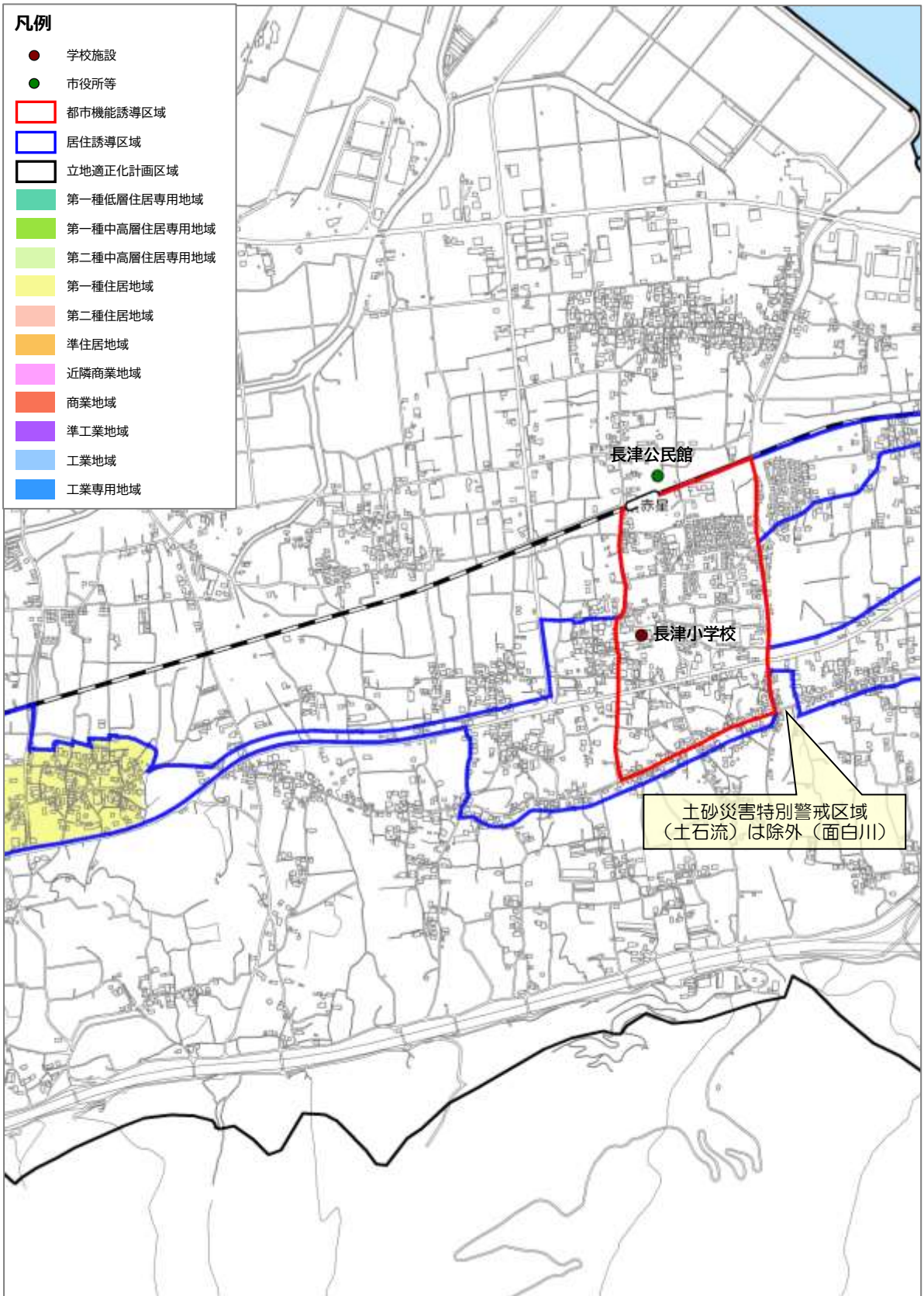
居住誘導区域拡大図（JR 伊予寒川駅付近）



居住誘導区域拡大図（寒川町付近）



居住誘導区域拡大図（JR 赤星駅付近）



居住誘導区域拡大図（豊岡町付近）

