

4. 誘導区域の設定

4.1 都市機能誘導区域

(1) 設定に向けた基本的な考え方

1) 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

2) 区域の設定が考えられる区域

都市機能誘導区域として、一般的に区域の設定が考えられる区域は、都市機能が充実している区域や公共交通のアクセスが良好な区域等です。具体的には、以下の区域に設定することが望ましいです。

- 鉄道駅に近い業務・商業等が集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域
- 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
- 都市の拠点となるべき区域

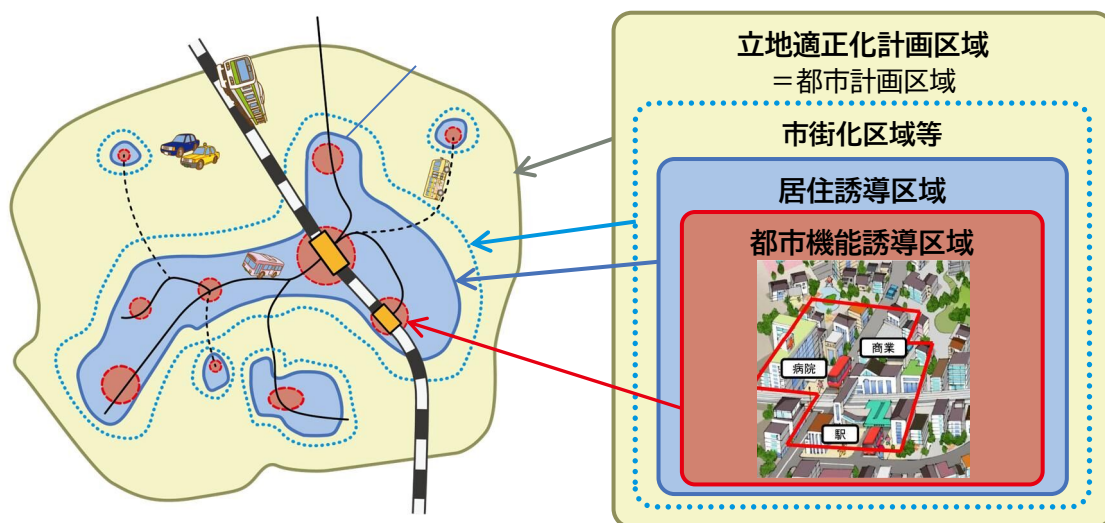


図 4-1 都市機能誘導区域の設定イメージ

資料：立地適正化計画作成の手引き（令和 5 年 11 月改訂、国土交通省都市局都市計画課）をもとに作成

3) 本市における区域設定の考え方

本市においては、都市の骨格構造を踏まえ、市街化区域内に設定した中心拠点、地域拠点、生活拠点を中心に都市機能誘導区域を設定します。

(2) 本市における設定フロー

本市における都市機能誘導区域の設定フローは以下に示すとおりです。

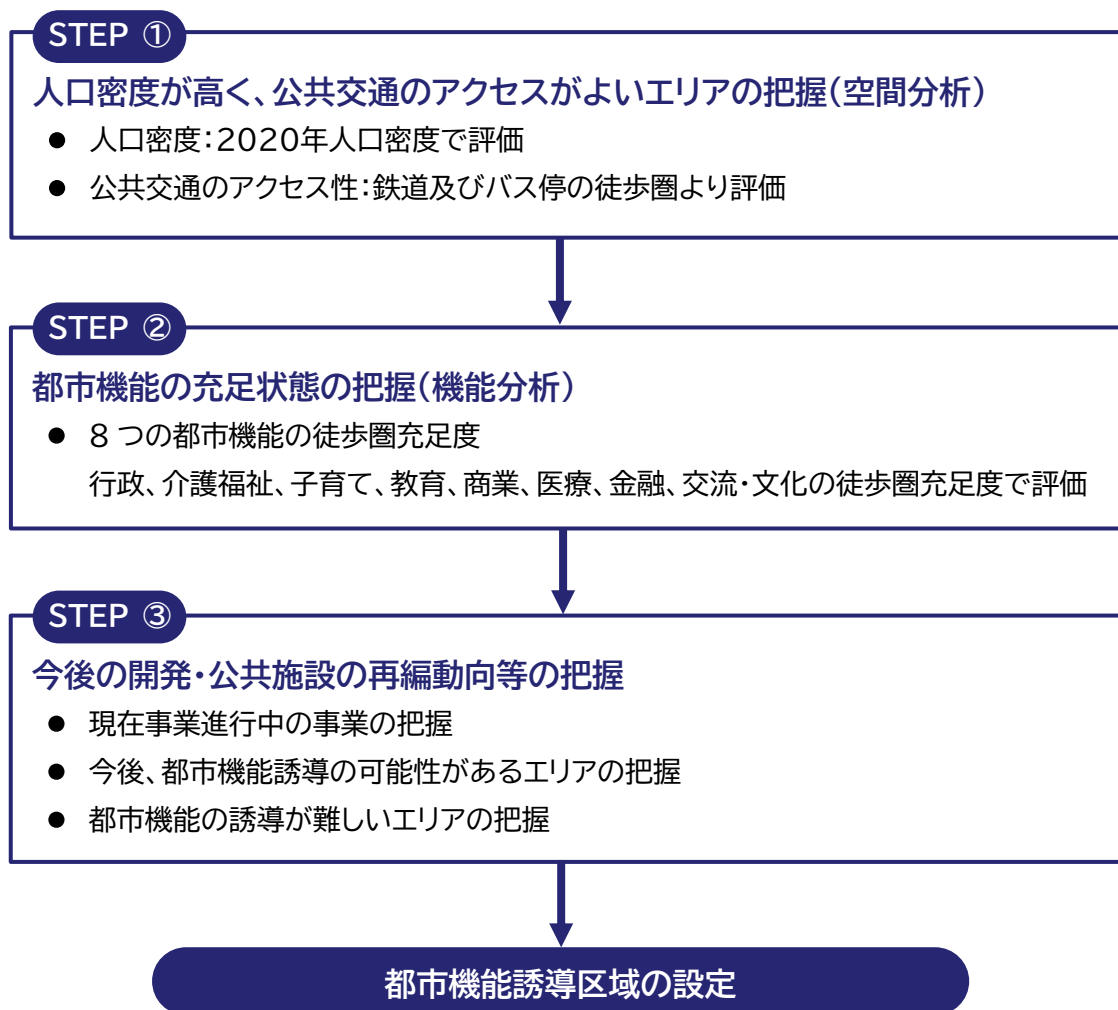


図 4-2 本市における都市機能誘導区域設定フロー

(3) 都市機能誘導区域の設定

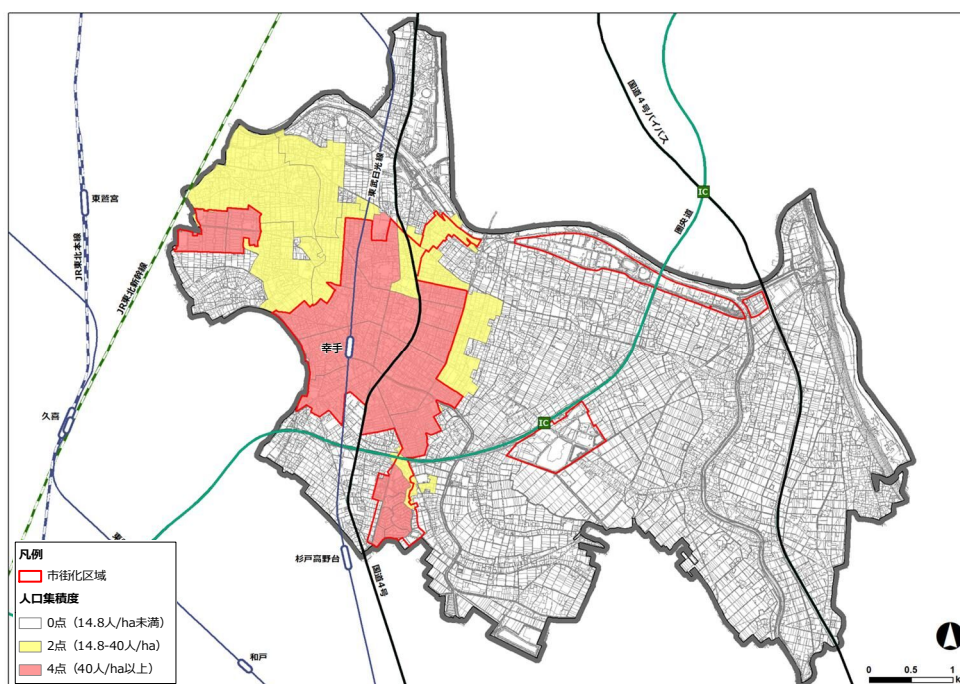
(2)で示したフローに基づき、以下のように都市機能誘導区域の設定を行います。

1) STEP①:人口密度が高く、公共交通のアクセスがよいエリアの把握(空間分析)

STEP①では、人口集積度と公共交通のアクセス性を点数化、その合計値を合算し、都市機能誘導区域の設定が考えられる候補エリアを把握します。

■人口集積度

鉄道沿線や国道4号東側、栄地区、香日向地区に人口集積が図られています。



0点	14.8人/ha 未満
2点	14.8人～40.0人/ha 未満
4点	40.0人/ha 以上

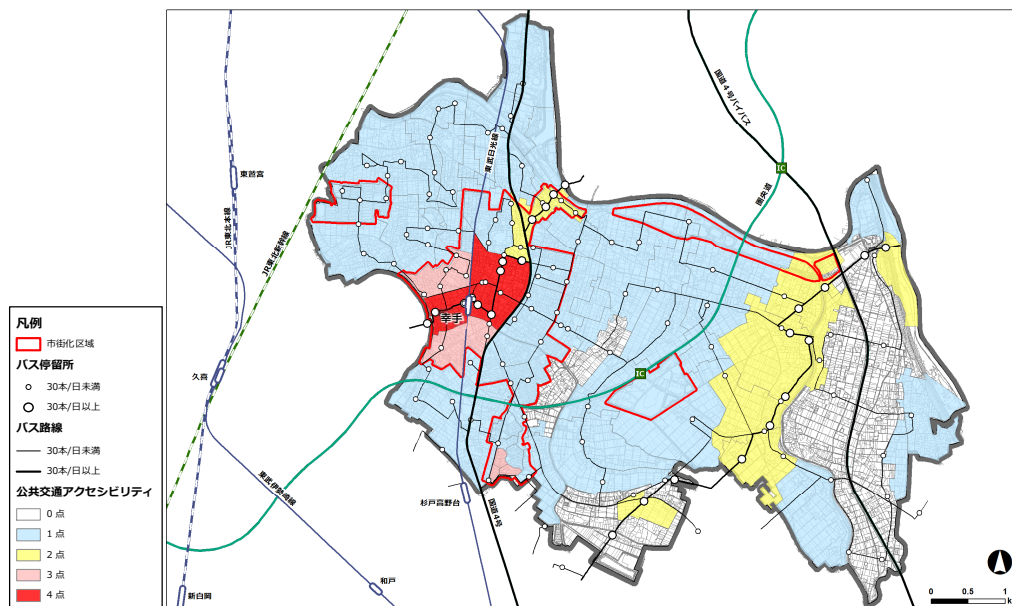
注 1)14.8人/ha は、2020年の幸手市人口密度

注 2)40.0人/ha は、既成市街地の人口密度の基準

図 4-3 人口集積度

■公共交通のアクセス性

幸手駅周辺や栄地区は公共交通によるアクセスの利便性が高い区域となっています。



30本/日未満バス停 300m 圏域

小地域(町丁目)徒歩圏力バー率が 50%以上で 1 点加点

30本/日以上バス停 300m 圏域

小地域(町丁目)徒歩圏力バー率が 50%以上で 2 点加点

鉄道駅 800m圏域

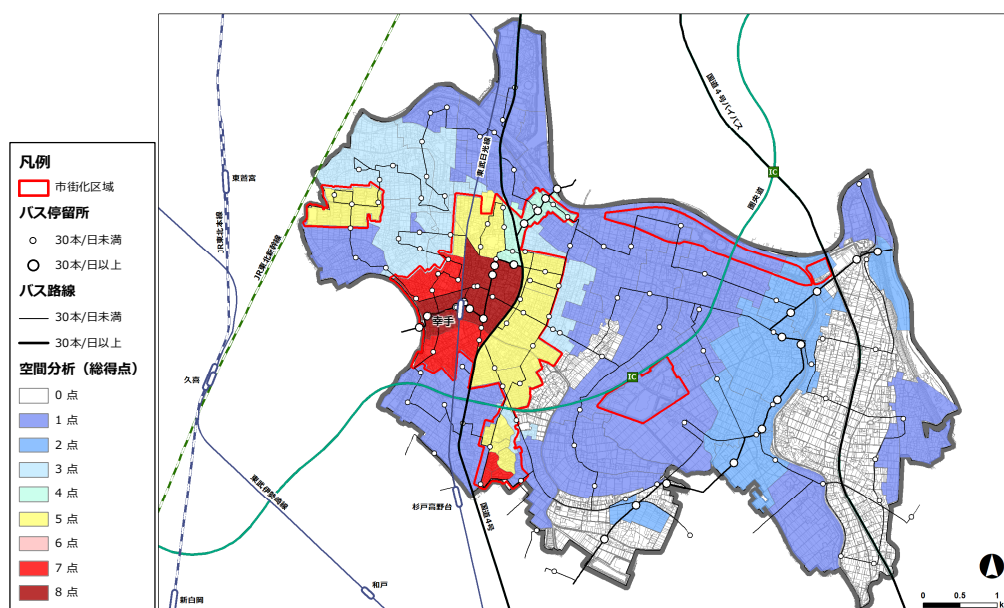
小地域(町丁目)徒歩圏力バー率が 50%以上で 2 点加点

注)小地域(町丁目)ごとにバス停 300m圏域、鉄道駅 800m圏域が 50%含まれるエリアに得点を付与

図 4-4 公共交通のアクセス性

【分析結果のまとめ】

人口集積度と公共交通アクセス性の2つの得点を合算すると、市街化区域のほぼ全域において 5 点以上のエリアとなっていますが、そのなかでも幸手駅周辺及び栄地区の一部は他のエリアに比べ、点数が高いエリアとなっています。



注)「人口集積度」及び「公共交通のアクセス性」の得点を合算し、総得点を算出

図 4-5 分析結果のまとめ

2) STEP②:都市機能の充足状況の把握(機能分析)

STEP②では、生活サービスを受ける上で必要な都市機能の分布状況から 100mメッシュデータを用いて徒歩圏となるメッシュに得点を付与します。これにより、エリア別の都市機能の充足度を評価し、候補エリアを絞り込みます。

表 4-1 機能分析の考え方

機能	施設	都市機能の充足度	徒歩圏域
行政機能	行政サービス窓口を複数有する庁舎	1	800m
介護福祉機能	地域包括支援センター、通所介護施設	1	500m
子育て機能	子育て支援施設、児童館、保育園、幼稚園、放課後児童クラブ	1	800m
教育機能	小学校、中学校	1	800m
商業機能	ショッピングセンター、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、ドラッグストア、ホームセンター	1	800m
医療機能	病院、診療所	1	800m
金融機能	銀行、信用金庫・信用組合、JA、郵便局	1	800m
交流・文化機能	文化会館、図書館、運動施設、集会場、資料館	1	800m
合 計		8	

【分析結果のまとめ】

市役所や病院等が立地している国道 4 号東側は、特に都市機能が充足している地域です。生活拠点となる栄地区や香日向地区においても都市機能が充足している地域が存在しています。

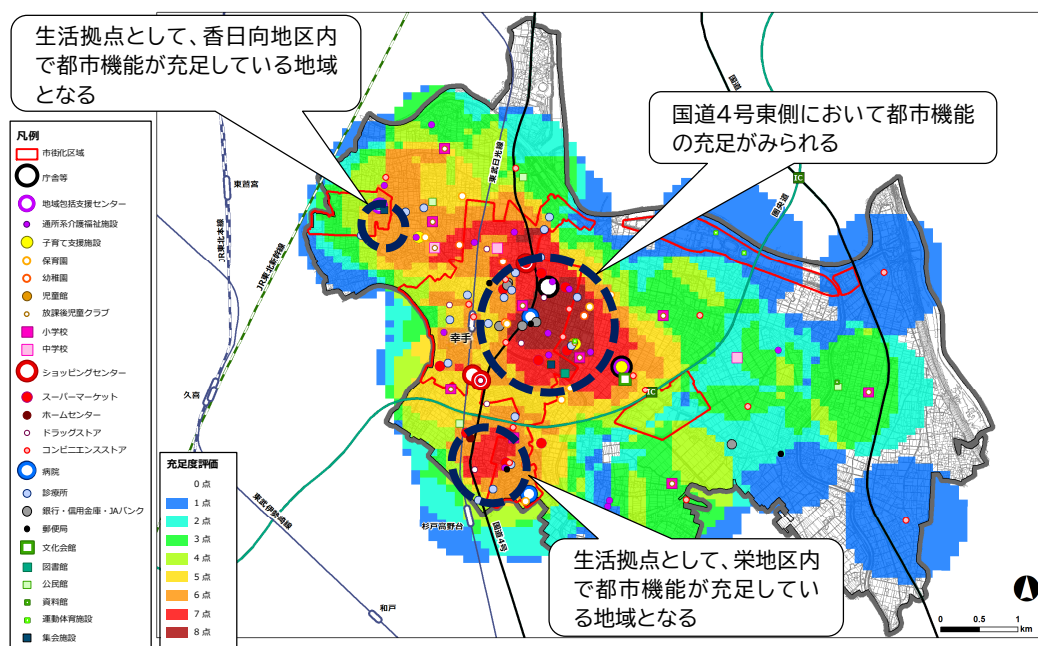


図 4-6 分析結果

3) STEP③:今後の開発・公共施設の再編動向等の把握

本市では、幸手駅西口において土地区画整理事業を推進します。また、今後は公共施設等の再編が想定されることから、これらのエリアは都市機能誘導区域に含めるものとします。

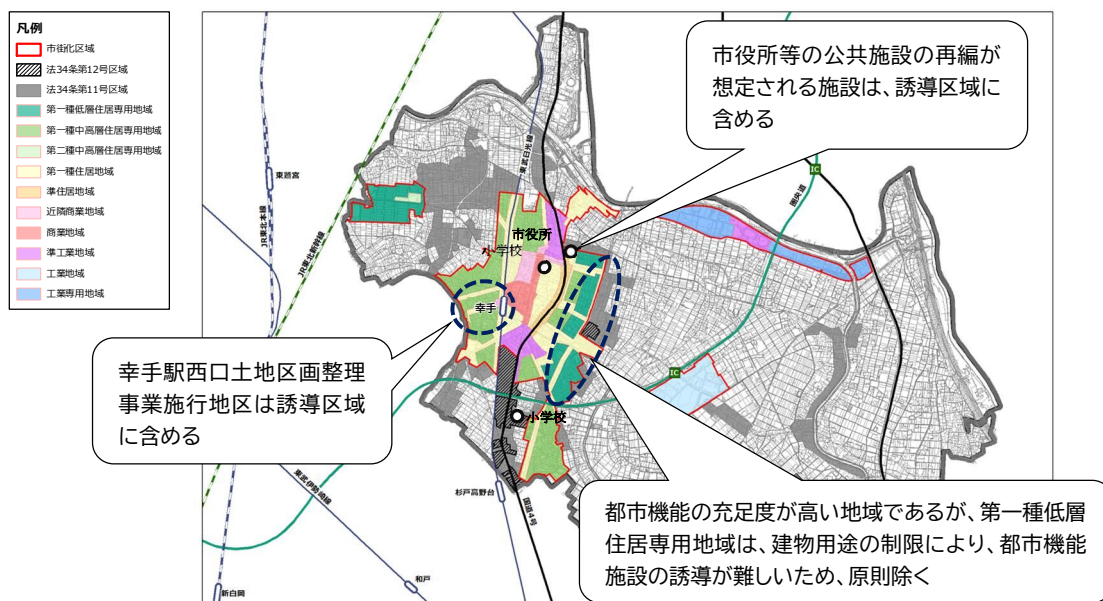


図 4-7 今後の開発・公共施設の再編動向からみた誘導区域への反映内容

4) 都市機能誘導区域の設定

以上の検討結果を踏まえ、本市における都市機能誘導区域を設定します。

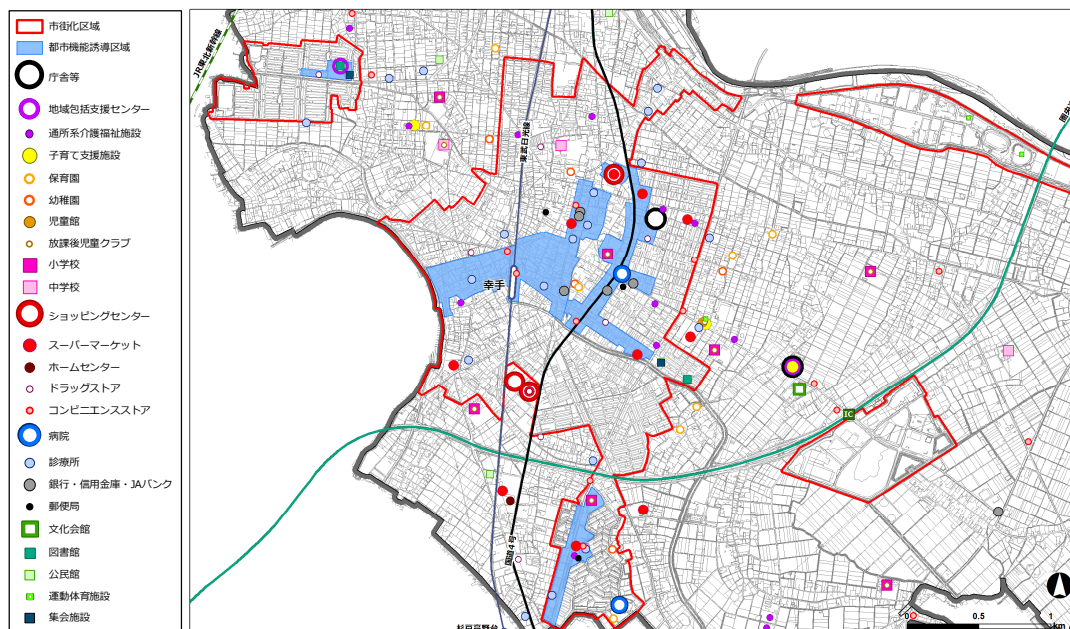


図 4-8 都市機能誘導区域

■まちなか地区(中心拠点・地域拠点)

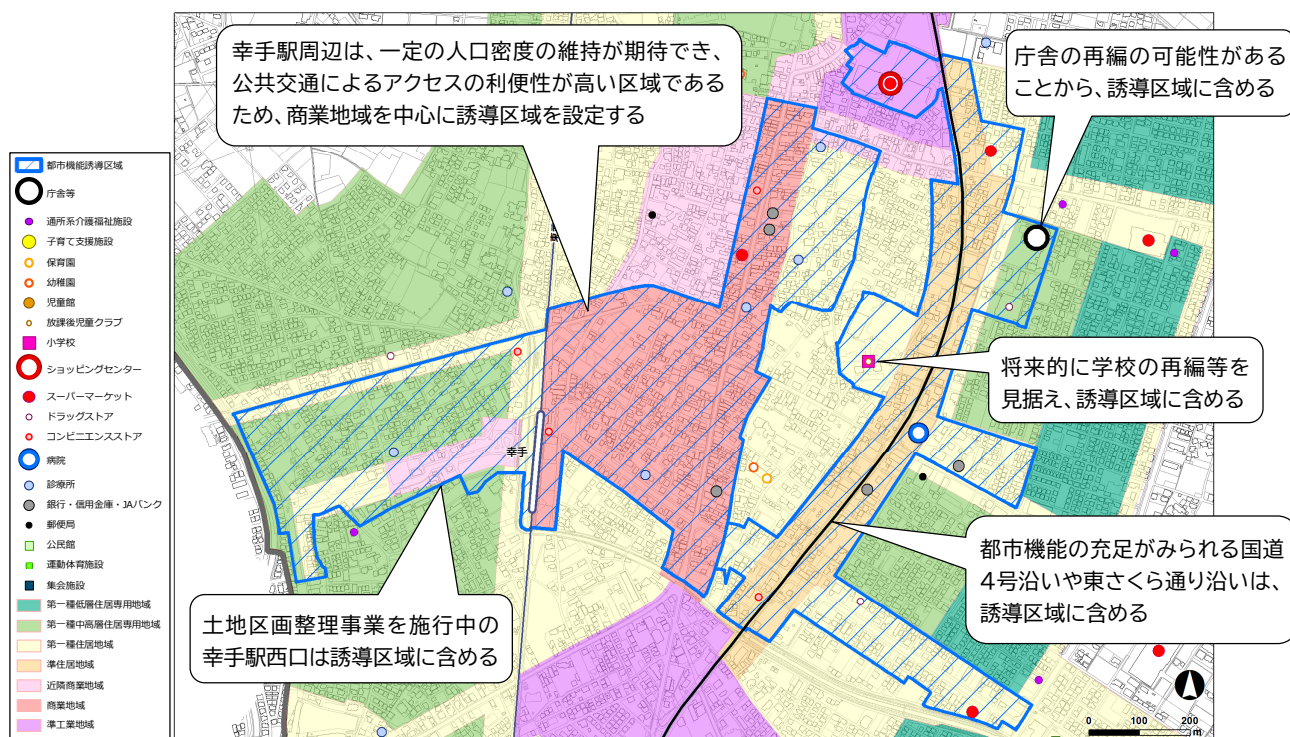


図 4-9 都市機能誘導区域(まちなか地区:中心拠点・地域拠点)

■栄地区



図 4-10 都市機能誘導区域(栄地区)

■香日向地区

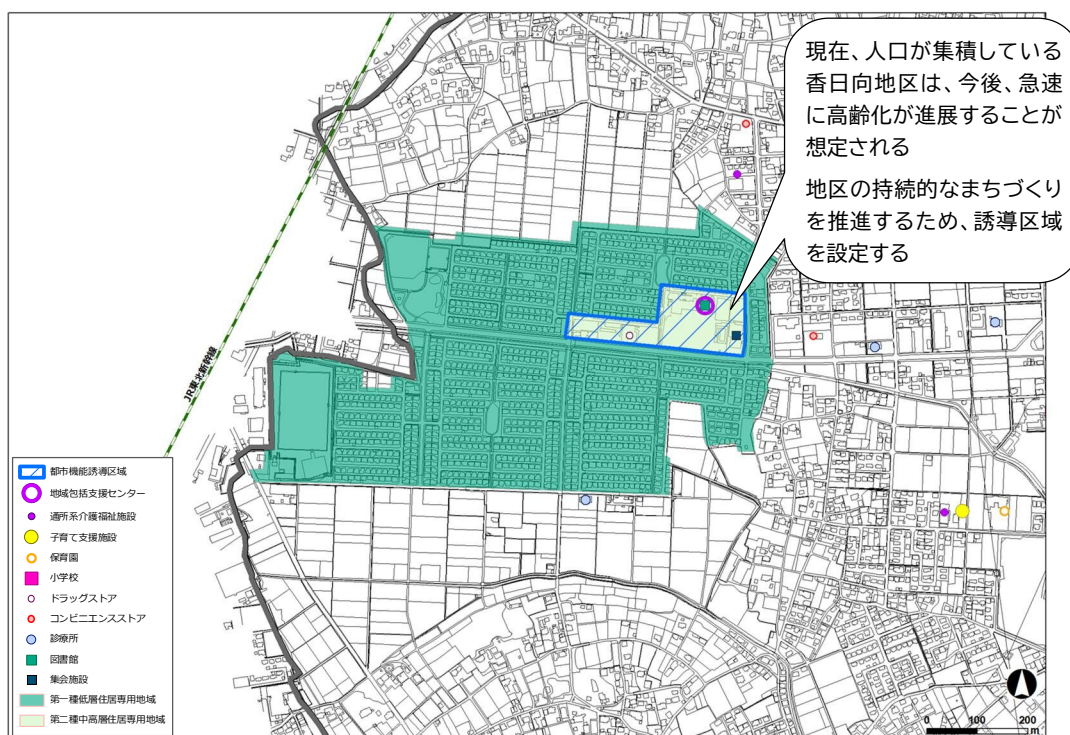


図 4-11 都市機能誘導区域(香日向地区)

4.2 居住誘導区域

(1) 設定に向けた基本的な考え方

1) 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。

2) 区域の設定が考えられる区域

居住誘導区域として、一般的に区域の設定が考えられる区域は、都市機能や居住が集積している区域や公共交通のアクセスが良好な区域等です。具体的には、以下の区域に設定することが望ましいです。

- 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

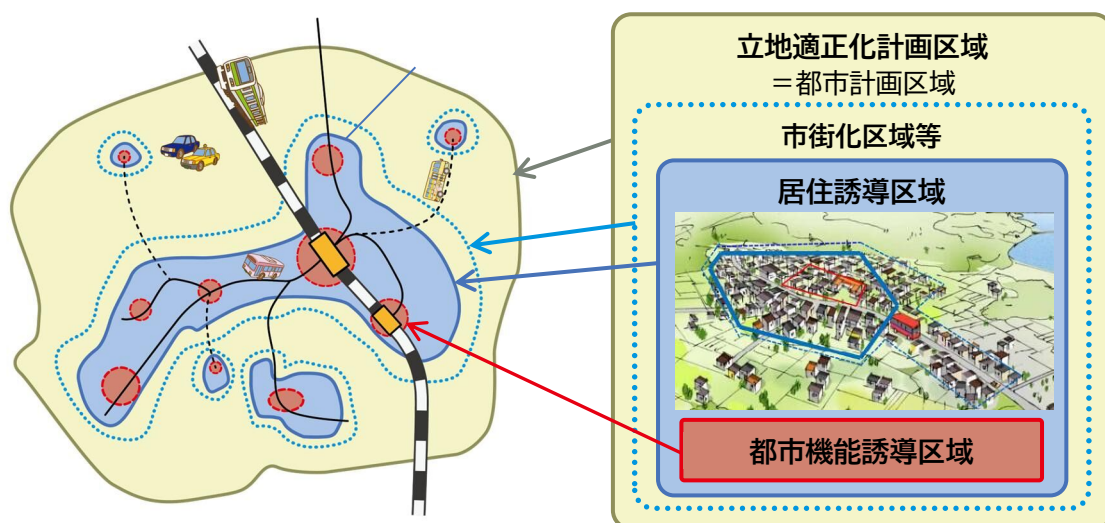


図 4-12 居住誘導区域の設定イメージ

資料：立地適正化計画作成の手引き（令和 5 年 11 月改訂、国土交通省都市局都市計画課）をもとに修正

3) 本市における区域設定の考え方

本市においては、市街化区域内において概ね人口集積が図られていることから、市街化区域全域を基本とし、そこから居住が望ましくないエリアを除外するものとします。

(2) 本市における設定フロー

本市における居住誘導区域の設定フローは、以下に示すとおりです。

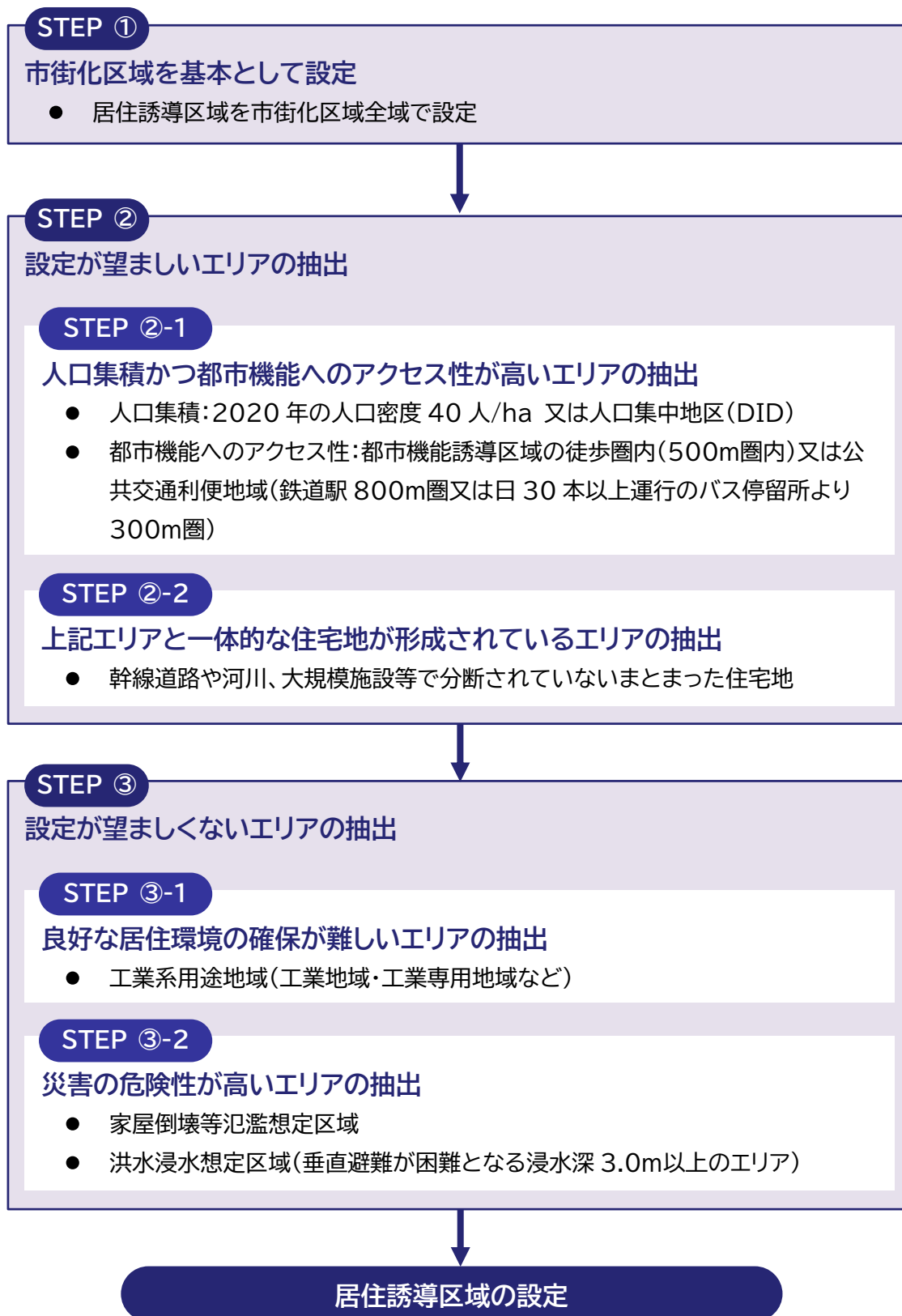


図 4-13 本市における居住誘導区域設定フロー

(3) 居住誘導区域の設定

(2)で示したフローに基づき、以下のように居住誘導区域の設定を行います。

1) STEP①:市街化区域を基本として設定

まずは市街化区域全域を対象として、居住誘導区域の設定をします。

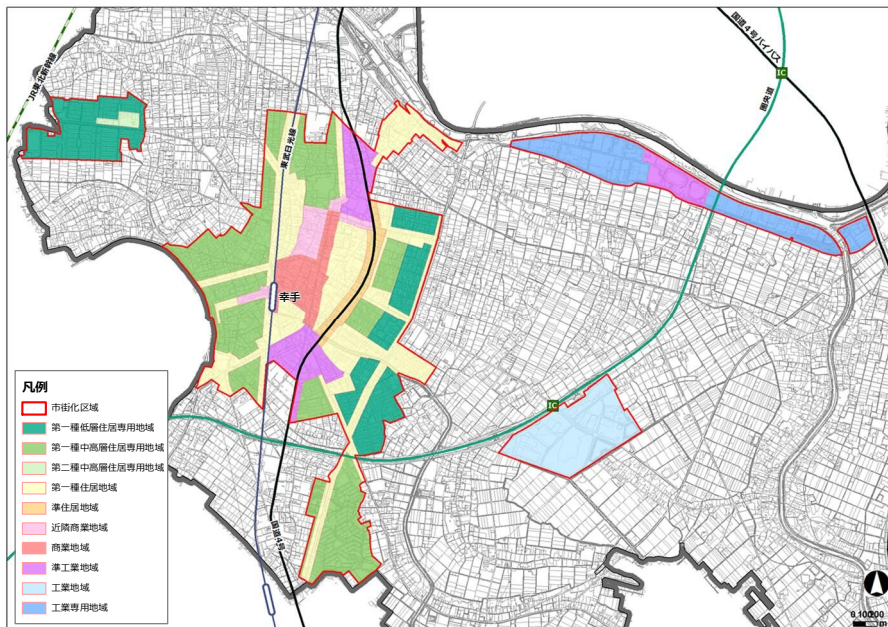


図 4-14 居住誘導区域の基本となる市街区化区域

2) STEP②:設定が望ましいエリアの抽出

① STEP②-1:人口集積かつ都市機能へのアクセス性が高いエリアの抽出

■人口集積しているエリア

市街化区域内においては、栄地区の一部を除き、概ね人口の集積がみられます。

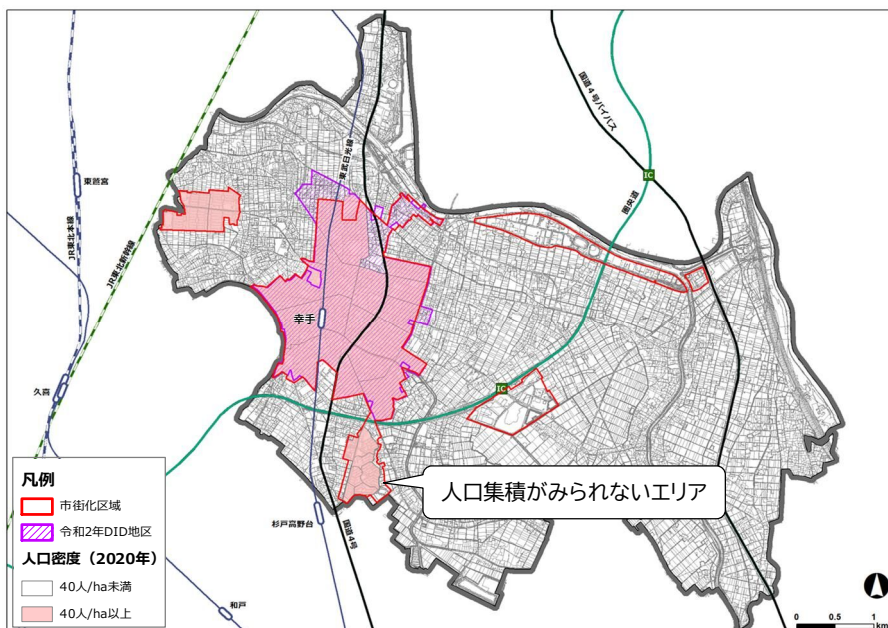


図 4-15 人口集積しているエリア

資料:DID は令和2年国勢調査をもとに作成

■都市機能へのアクセス性

西地区、緑台地区、上高野地区等の市街化区域縁辺部では、都市機能へのアクセス性が低くなっています。

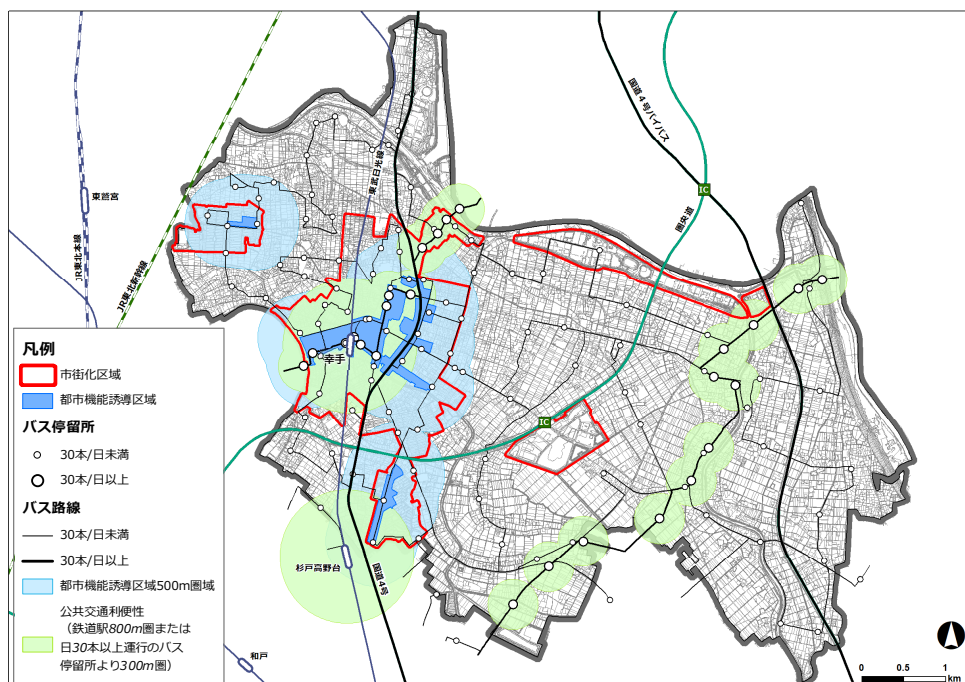


図 4-16 都市機能へのアクセス性

【人口集積かつアクセス性が高いエリアのまとめ】

西地区、上高野地区、幸手団地の外側地域等の市街化区域縁辺部で人口集積あるいは都市機能のアクセス性のどちらかが低い結果となっています。

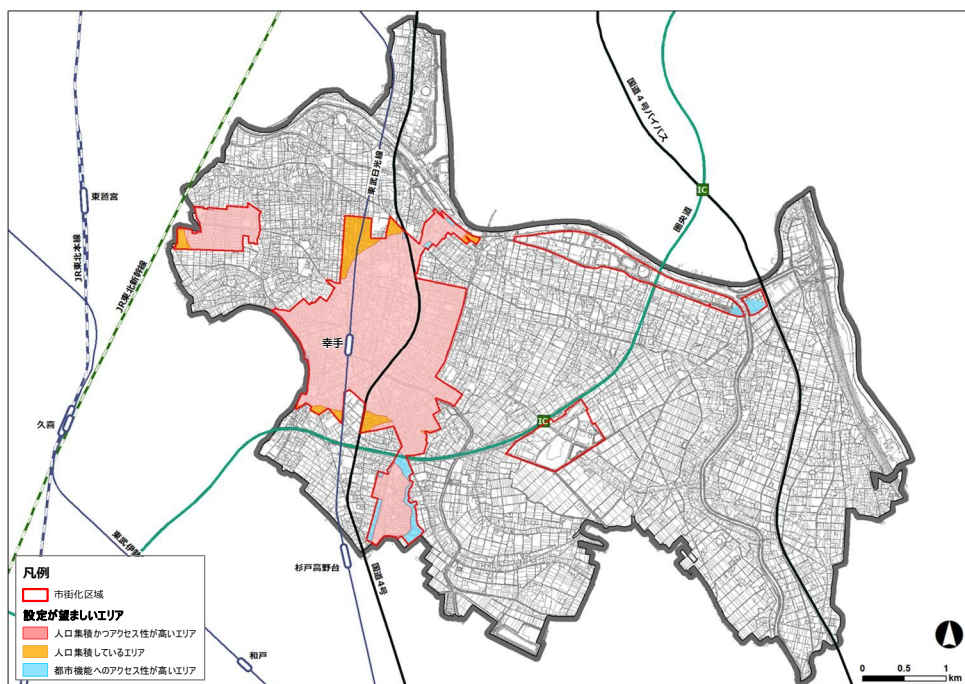


図 4-17 STEP②-1 で抽出したエリアのまとめ

② STEP②-2:STEP②-1のエリアと一体的な住宅地が形成されているエリアの抽出
市街化区域緑辺部について、人口集積あるいはアクセス性は低いものの、STEP②-1で抽出したエリアと一体的な住宅地を形成しているエリアについては、居住誘導区域に含めるものとします。

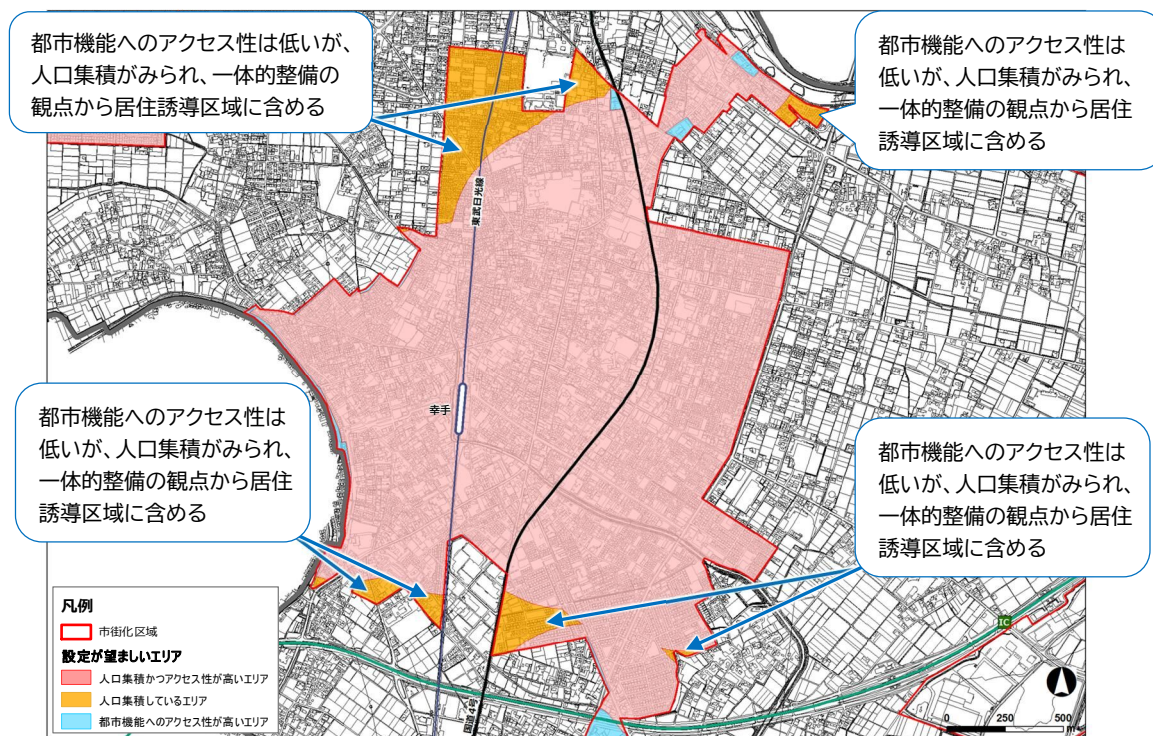


図 4-18 STEP②-2 で抽出したエリア(まちなか地区)

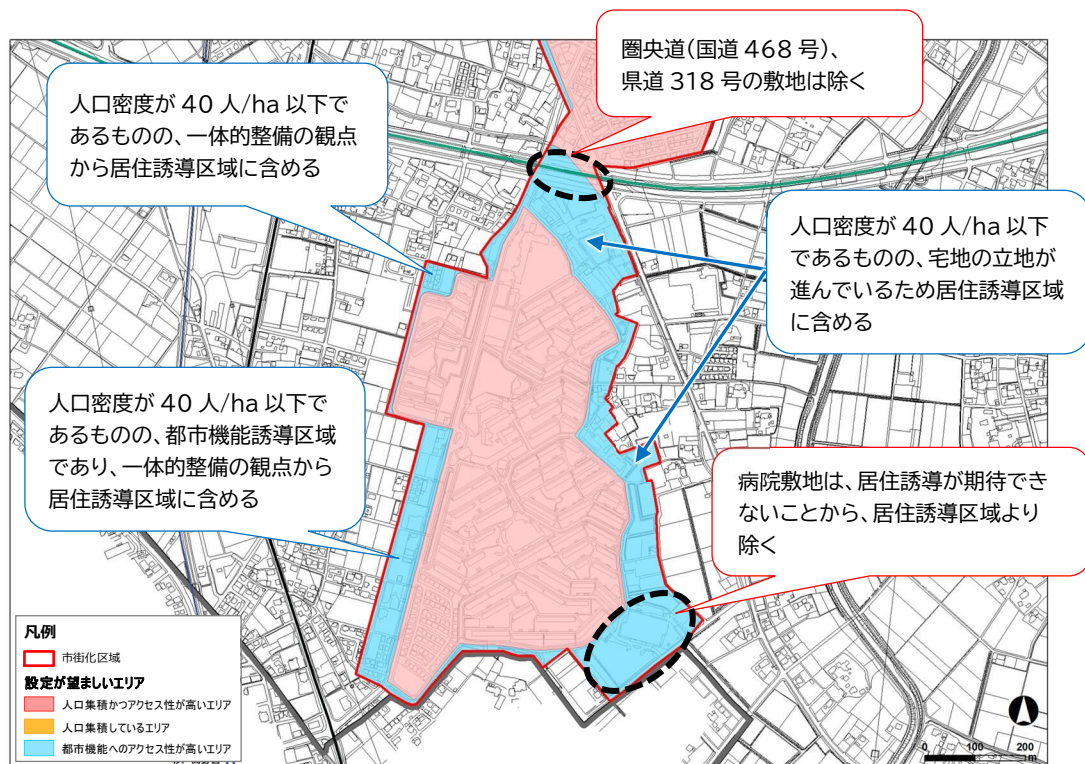


図 4-19 STEP②-2 で抽出したエリア(栄地区)

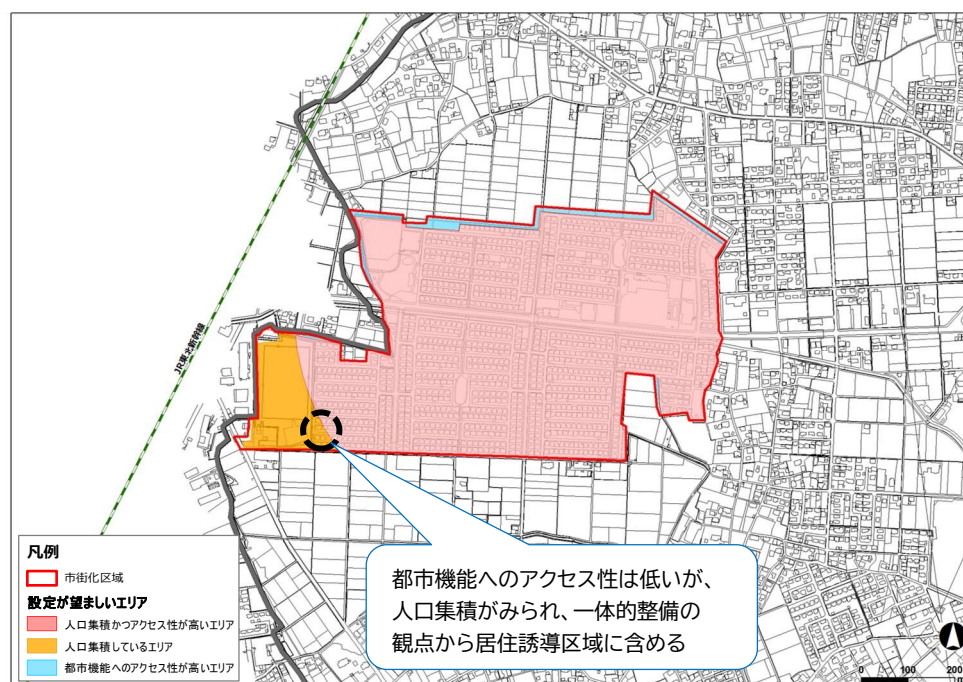


図 4-20 STEP②-2 で抽出したエリア(香日向地区)

3) STEP③:設定が望ましくないエリアの抽出

① STEP③-1:良好な居住環境の確保が難しいエリアの抽出

住宅の建築ができない工業専用地域や工業団地等、産業機能の維持を図る工業地域については、居住誘導区域に含めないものとします。なお、幸手インターチェンジ東側地区は、地区計画が定められており、住宅等の建築物が規制されています。

また、中川沿川の準工業地域は、幸手総合公園が整備されており、今後の宅地化が想定されていないことから居住誘導区域に含めないものとします。

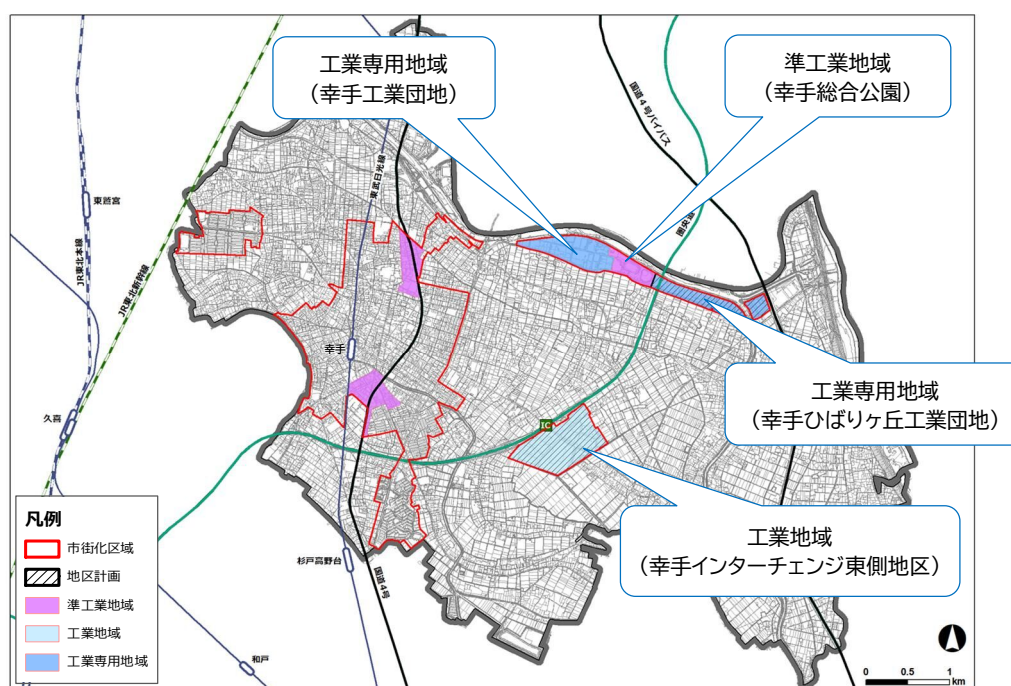


図 4-21 工業系用途地域の設定状況

② STEP③-2:災害の危険性が高いエリアの抽出

■家屋倒壊等氾濫想定区域

中川及び倉松川の沿川で家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)が指定されています。ただし、堤防強化対策が進められていることから居住誘導区域に含めるものとします。

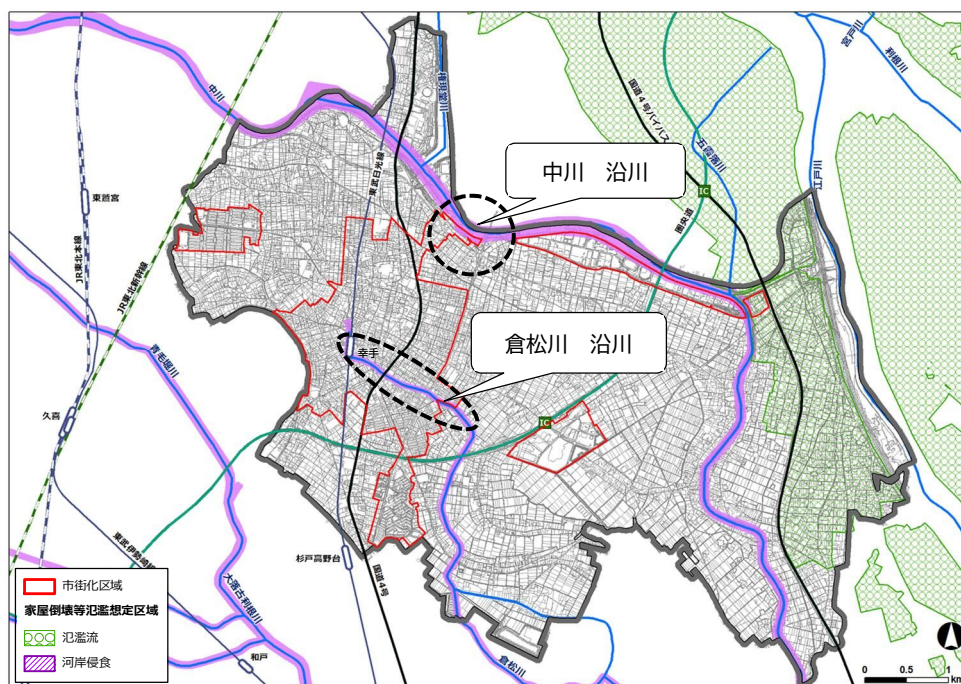


図 4-22 家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食・氾濫流)

■洪水浸水想定区域

市街化区域内において想定される浸水深(計画規模)は、概ね 3.0m 未満となっています。一部 3.0m 以上を超える地域が存在しますが、遊水地や排水ポンプ場等の敷地に該当しており、宅地化は想定されません。

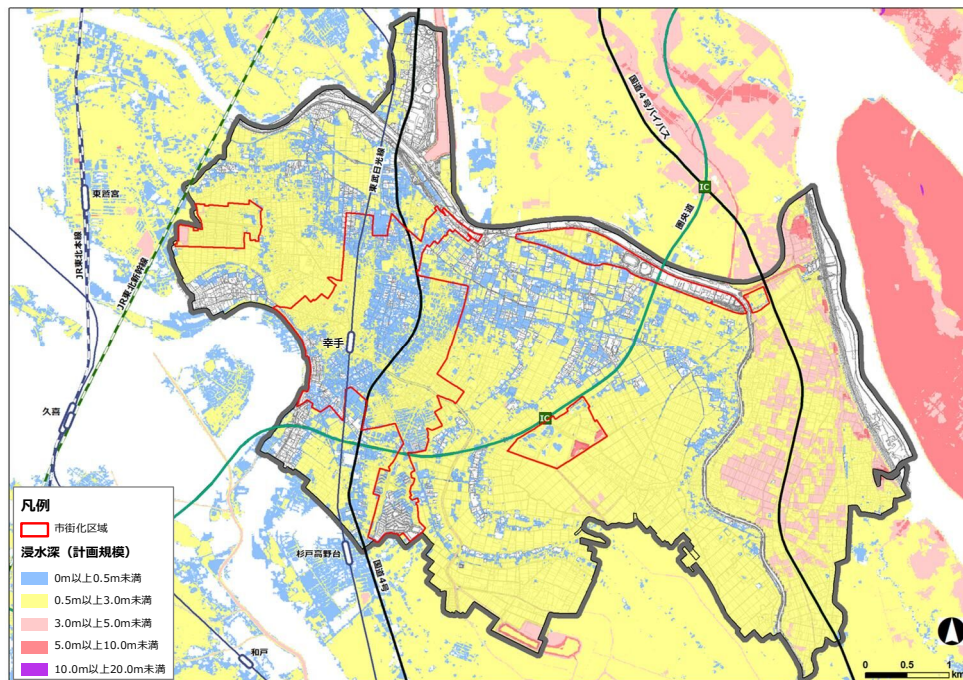


図 4-23 洪水浸水想定区域(計画規模)

【設定が望ましくないエリアのまとめ】

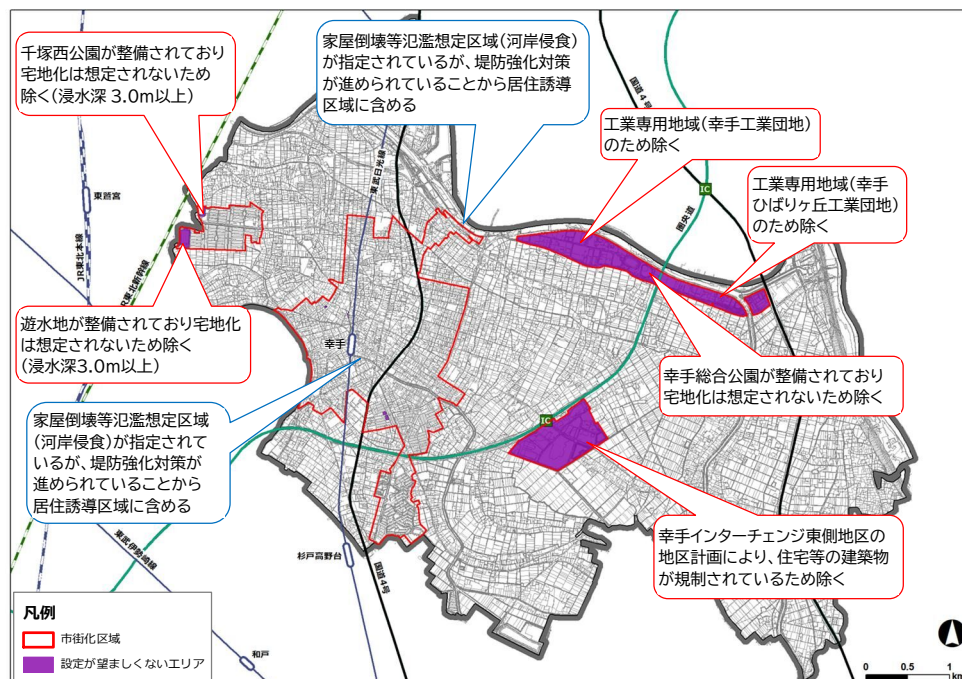


図 4-24 設定が望ましくないエリアのまとめ

4) 居住誘導区域の設定

以上の検討結果を踏まえ、本市における居住誘導区域を設定します。

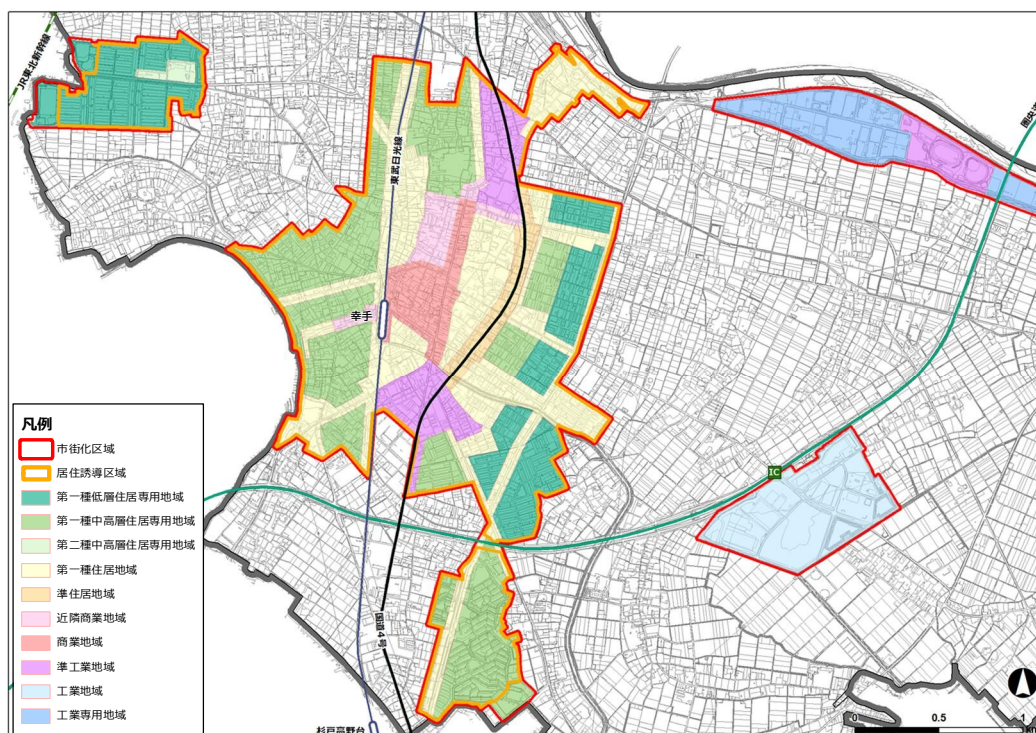


図 4-25 居住誘導区域

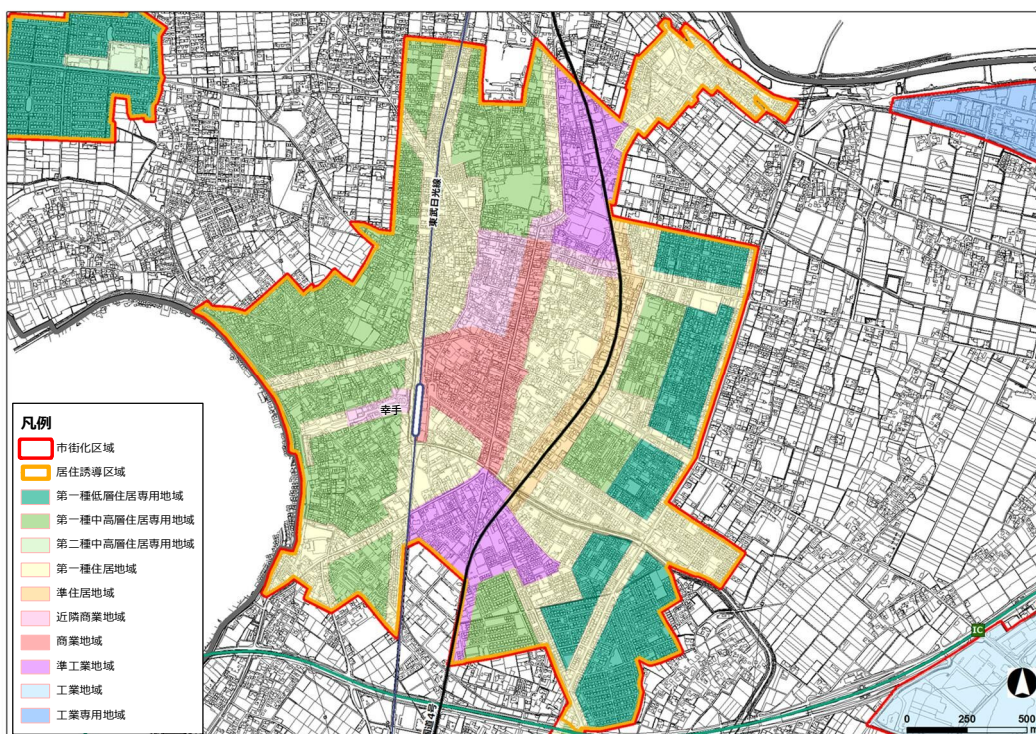


図 4-26 居住誘導区域(まちなか地区)

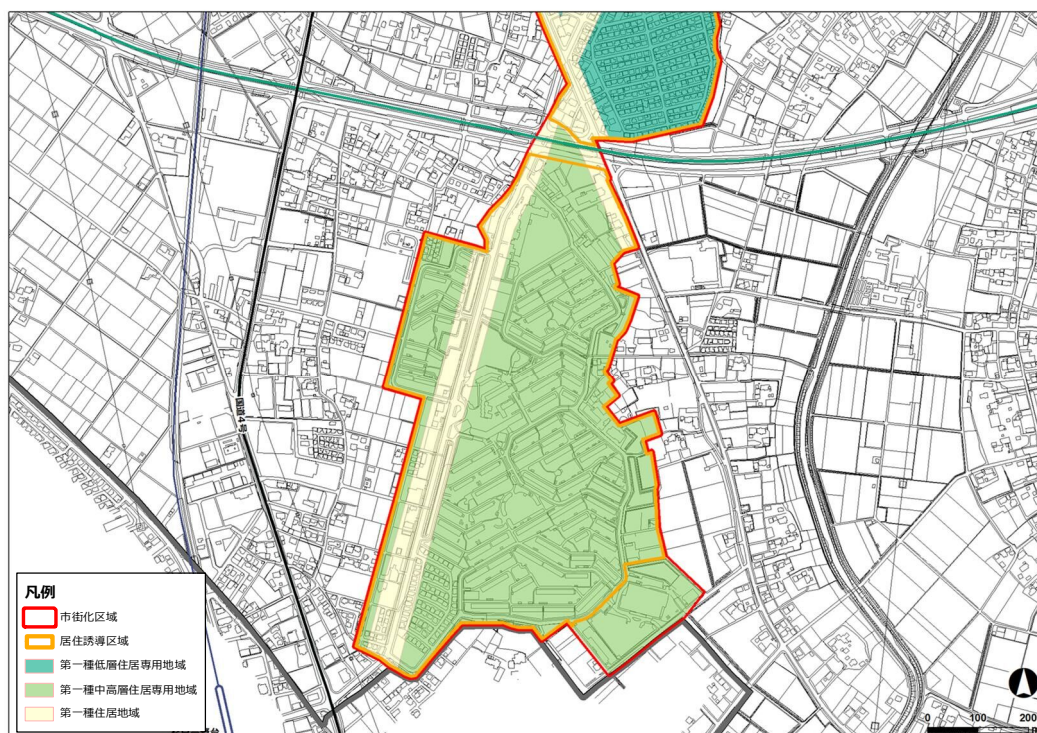


図 4-27 居住誘導区域(栄地区)

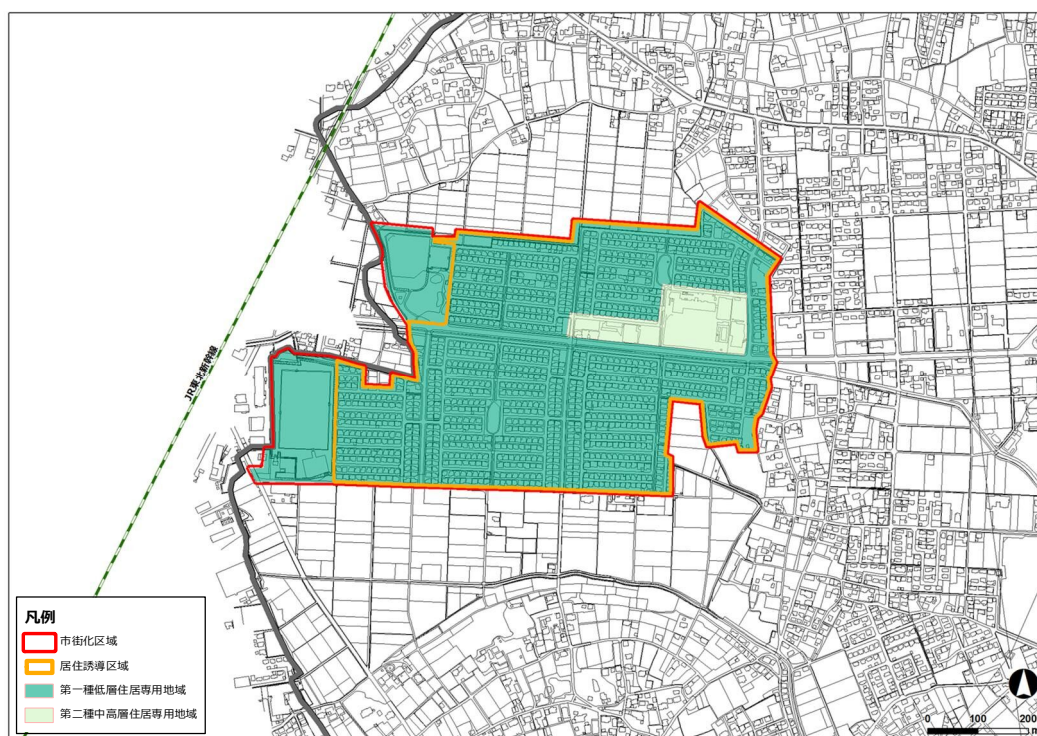


図 4-28 居住誘導区域(香日向地区)

参考

QoL マップ^{注1)}に基づく居住誘導が望まれるエリアについて

参考データとして、WEB アンケートを実施し、物理的な生活環境と市民ニーズ（本市居住者の価値観）より、市民が住みたいエリアを抽出しました。評価としては、赤いメッシュほど市民が住みたいエリアとなっています。その結果、本計画で設定した居住誘導区域と概ね一致することが確認されました。

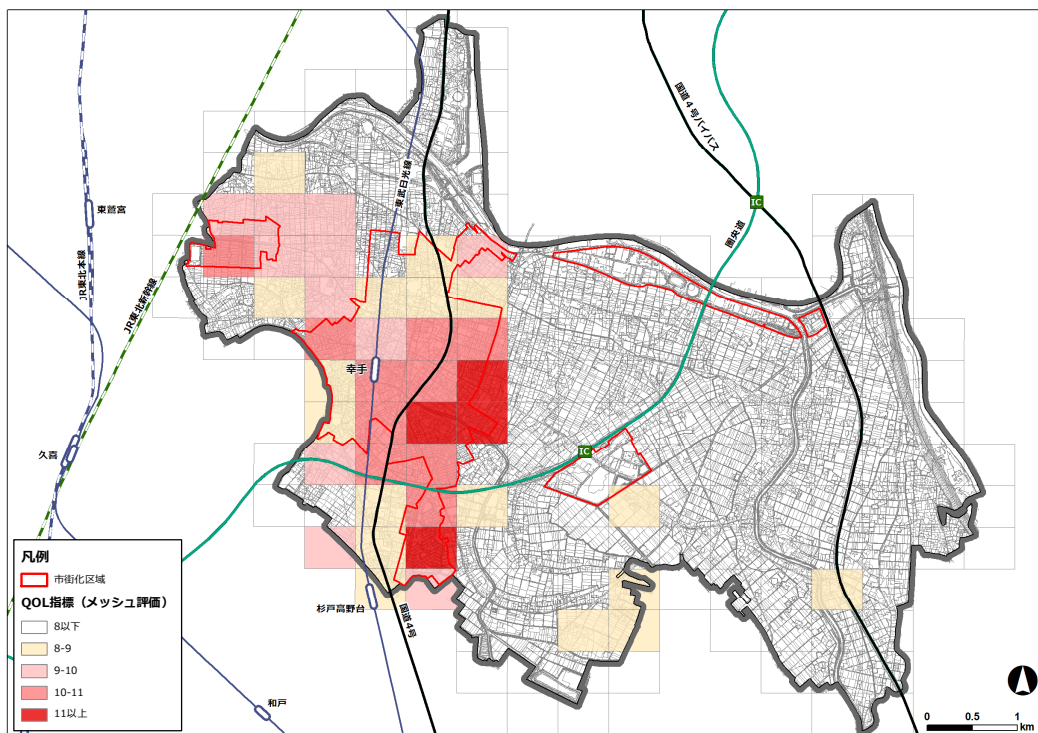


図 4-29 QoL マップに基づく質の高い暮らし生活空間の評価結果

注1) QoL マップは、市民の主観的な価値観を反映可能な QoL (Quality of Life: 生活の質) 指標を用いて都市構造分析を行った結果

注2) QoL は、交通利便性、居住快適性、災害安全性の3つの視点で評価するものであり、居住者の価値観については、WEB アンケート(回答者数: 80 名)により把握

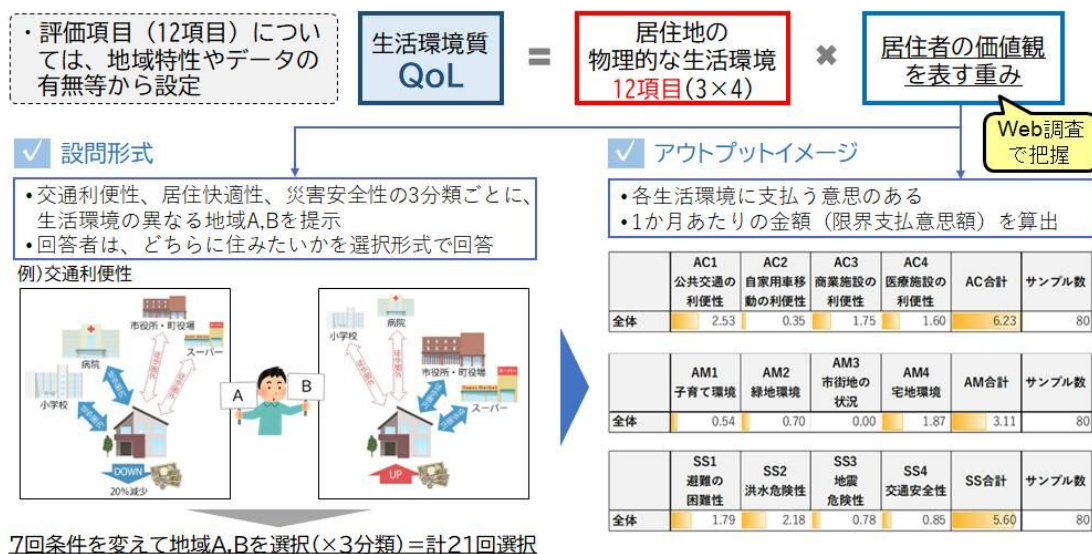


図 4-30 評価の全体イメージ

4.3 本市における誘導区域(まとめ)

本市における都市機能誘導区域及び居住誘導区域の市街化区域に占める割合は、それぞれ14.8%、79.2%となります。

表 4-2 市街化区域に占める誘導区域の割合

	区域面積(ha)	割合(%)
都市機能誘導区域	84.8	14.8
居住誘導区域	454.8	79.2
市街化区域	573.9	100.0

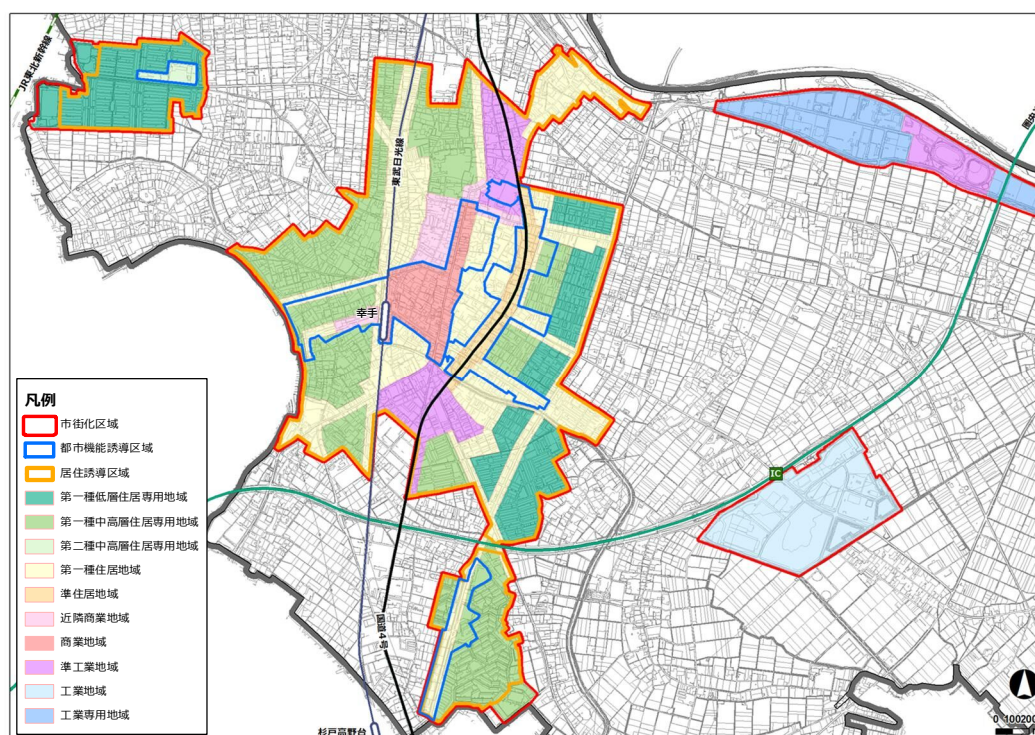


図 4-31 本市における都市機能誘導区域・居住誘導区域