

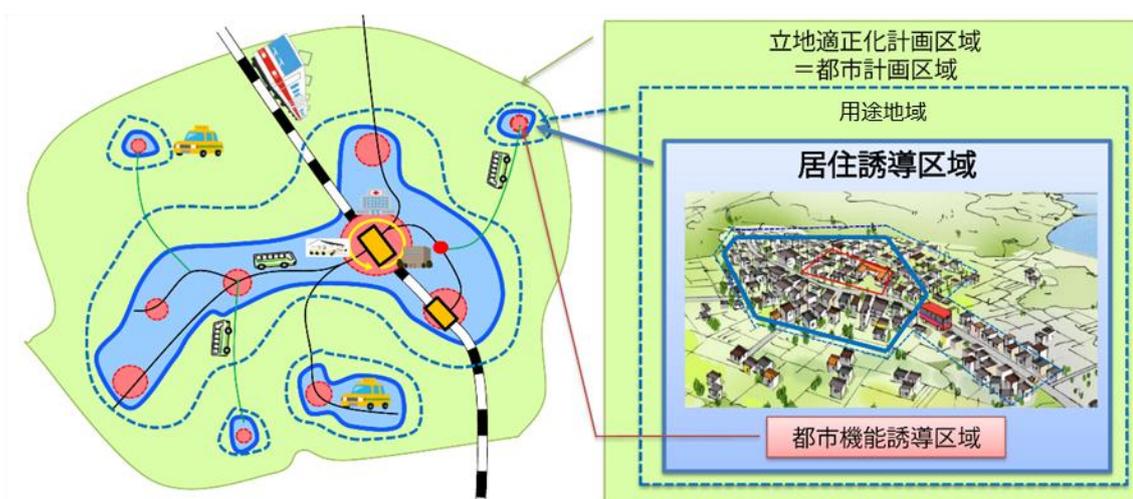
4. 居住の誘導

4.1 居住誘導区域

(1) 居住誘導区域とは

居住誘導区域とは、人口減少の中で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、医療・福祉・商業等の日常生活に必要なサービス（都市機能）や公共施設、公共交通が維持・確保されるよう居住を誘導する区域です。

本市では、都市計画区域内で鉄道駅やバス拠点を中心に交通アクセス（駅利用徒歩の限界距離 1km、バス利用徒歩の限界距離 500m¹）と人口密度を考慮して設定します。



出典：国土交通省「改正都市再生特別措置法等について（2015(平成27)年6月1日時点版）」一部改変

図 15 居住誘導区域のイメージ

■ 居住誘導区域の検証

現計画が策定されてからの都市構造の変化を踏まえ、居住誘導区域の設定方法（P.29、P.30 参照）に基づき、居住誘導区域の検証を行いました。

その結果、デマンド型交通の導入（令和7年度本格運行）、山梨市アザレアタウン中央地区土地区画整理事業の開始等、公共交通や土地利用の変化はあるものの、居住誘導区域の設定方法によるエリアに変化はなく、区域変更の必要性は生じていません。

なお、災害発生のおそれがある区域（洪水等）についての考え方は、「9. 防災指針」（P.53 参照）に整理しています。

¹ 国土技術政策総合研究所「アクセシビリティ指標活用の手引き（案）」（2014(平成26)年3月）における「徒歩の限界距離」の定義。

(2) 居住誘導区域の設定方法

本市における居住誘導区域の設定方法を以下に示します。

① 用途地域指定区域の範囲

都市計画区域の用途地域指定区域内を原則として設定します。

また、工業地域は将来的に居住が見込めないため、居住誘導区域に含めないことを原則としますが、本市の工業地域は、山梨市駅南側に隣接しており、立地条件が優れていることや一部が2015(平成27)年DID(人口集中地区)に設定されていることを考慮し、居住誘導区域に含めます。

② 中心拠点及び副次拠点の範囲

目指すべき都市の骨格構造図(P.26参照)に示した中心拠点は、2015(平成27)年にDIDに設定されており、一定程度の居住と都市機能が集積しているため、居住誘導区域に含めます。

また、副次拠点においても、中心拠点を補完する副次的な役割が期待され、人口定着と魅力ある都市施設等の誘導を図るため、居住誘導区域を設定する際の基本とします。

③ 公共交通による利便性

施設利用における徒歩の限界距離とされている鉄道駅(山梨市駅、東山梨駅)1km圏、バス拠点(山梨市役所、老人健康福祉センター)500m圏内は、公共交通の利便性が高いことから居住誘導区域を設定する際の基準とします。

とりわけ、交通利便性の高い鉄道駅1km圏は「樹園共生区域」と位置づけ、居住誘導区域を検討する際の前提とします。

よって、亀甲橋東側、市之蔵山梨線沿道については用途地域指定区域内であるものの、樹園共生区域の外に位置することから、居住誘導区域には含めません。

※樹園共生区域

徒歩及び自転車を主な交通手段として移動でき、都市機能の集積や宅地化に適しますが、農地と宅地が混在するエリアとなっています。本市の豊かな自然と美しい景観を守り、特色を生かし、果樹栽培を中心とした農地と宅地等秩序ある開発による居住環境が整った都市とするため、居住誘導区域を検討する際の基本的な範囲として位置づけます。

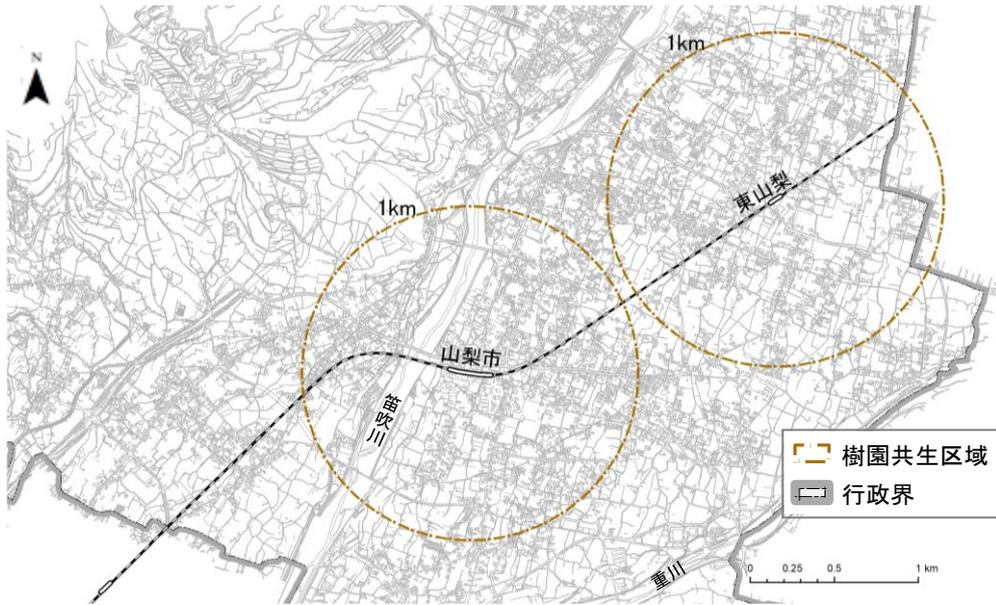


図 16 樹園共生区域

④ 人口の集積状況

人口密度が比較的高く人口集積が図られている地域や市街地における低未利用地等将来の人口集積が見込まれる地域は居住誘導区域を設定する際の基準とします。

また、用途地域指定のある笛吹川西側においては、人口減少率が大きいことから居住誘導区域に含めません。

⑤ 居住地としての安全性

災害リスクの現状において、浸水深 0.5m～3.0m未満の「洪水浸水想定区域」と「家屋倒壊等氾濫想定区域」が中心市街地で想定されていますが、人口及び都市機能が集積する中心市街地等は、防災指針において災害リスクを踏まえた防災・減災対策に取り組むため、「山梨市強靱化計画（2021(令和3)年7月）」¹、「山梨市地域防災計画（2021(令和3)年3月）」²に基づく災害リスクの低減（ハード・ソフト）対策を講じることを前提に、居住誘導区域から除外しないこととします。

⑥ 居住誘導区域の境界

居住誘導区域の境界は、以下に示す箇所に設定します。

- 1) 用途地域の境界線
- 2) 公共施設（道路）境界

¹ いかなる自然災害等が発生しようとも、「一人の犠牲者も出さないまちづくり」を目指して、「強さ」と「しなやかさ」を持った安全・安心な地域の構築を推進するために策定した計画。

² 災害対策基本法に基づき、本市の防災に関する基本的事項を総合的に定め、住民の生命、身体及び財産を災害から保護することを目的に策定した計画。

