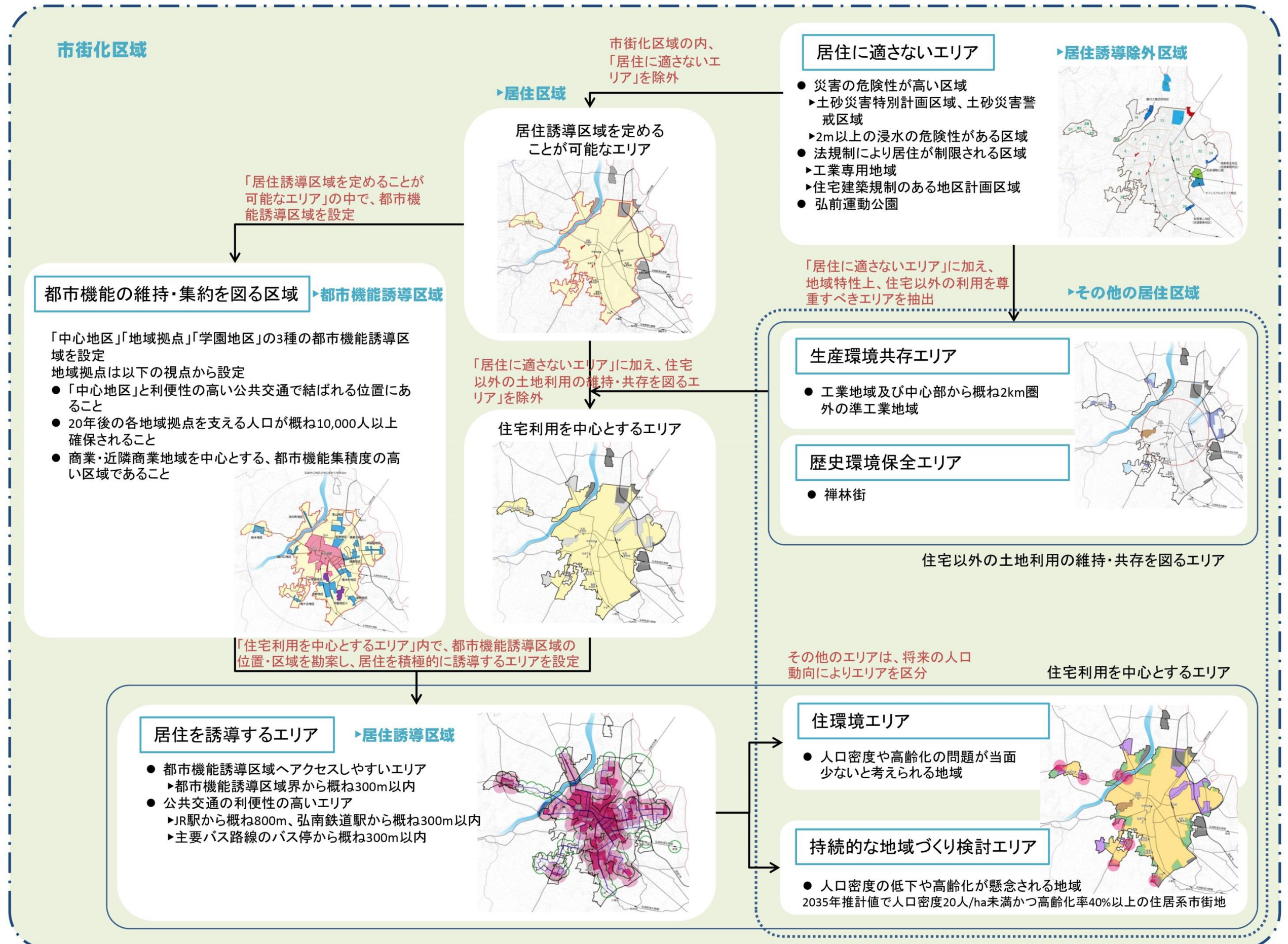


4. 居住誘導区域

図表 4-1 居住誘導区域
設定フロー



(1) 居住誘導区域

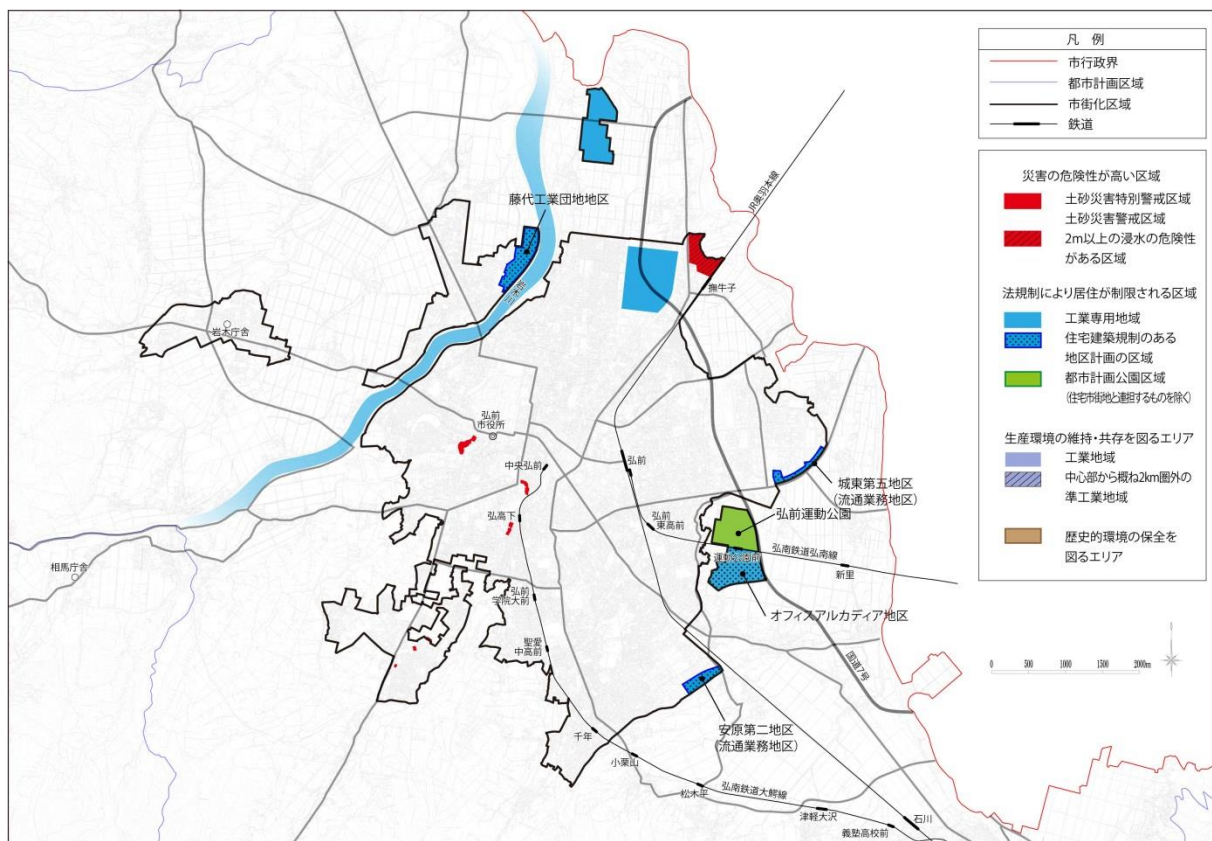
1) 居住に適さないエリア（居住誘導除外区域）（再掲）

居住誘導区域の設定に先立ち、居住誘導区域に含めることができない区域について、「第 8 版都市計画運用指針（平成 27 年（2015） 1 月）」をもとに確認を行いました。（資料編 3.（1） 3）参照）

そこで確認した「居住誘導区域には含まないこととされている区域」に基づき、市街化区域内で、居住できない或いは適さないため居住誘導区域から除外する区域について、以下の考え方に基づき設定しました。

- 「原則、居住誘導区域に含まないこととすべき区域」「災害リスクや整備状況（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、居住誘導区域に含まないこととされている区域」に該当する区域
 - 土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域
 - 浸水が想定される区域（特に危険性が高い2m以上の浸水が想定される区域を設定）
- 「居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域」に該当する区域の内、法令により住宅の建築が明確に制限されている区域
 - 工業専用地域
 - 住宅建築規制のある地区計画区域
- その他、明らかに居住を誘導すべきでない区域（市独自設定）
 - 住宅市街地と連担していない相当規模の公園（弘前運動公園）

図表 4-2 居住に適さないエリア（居住誘導除外区域）

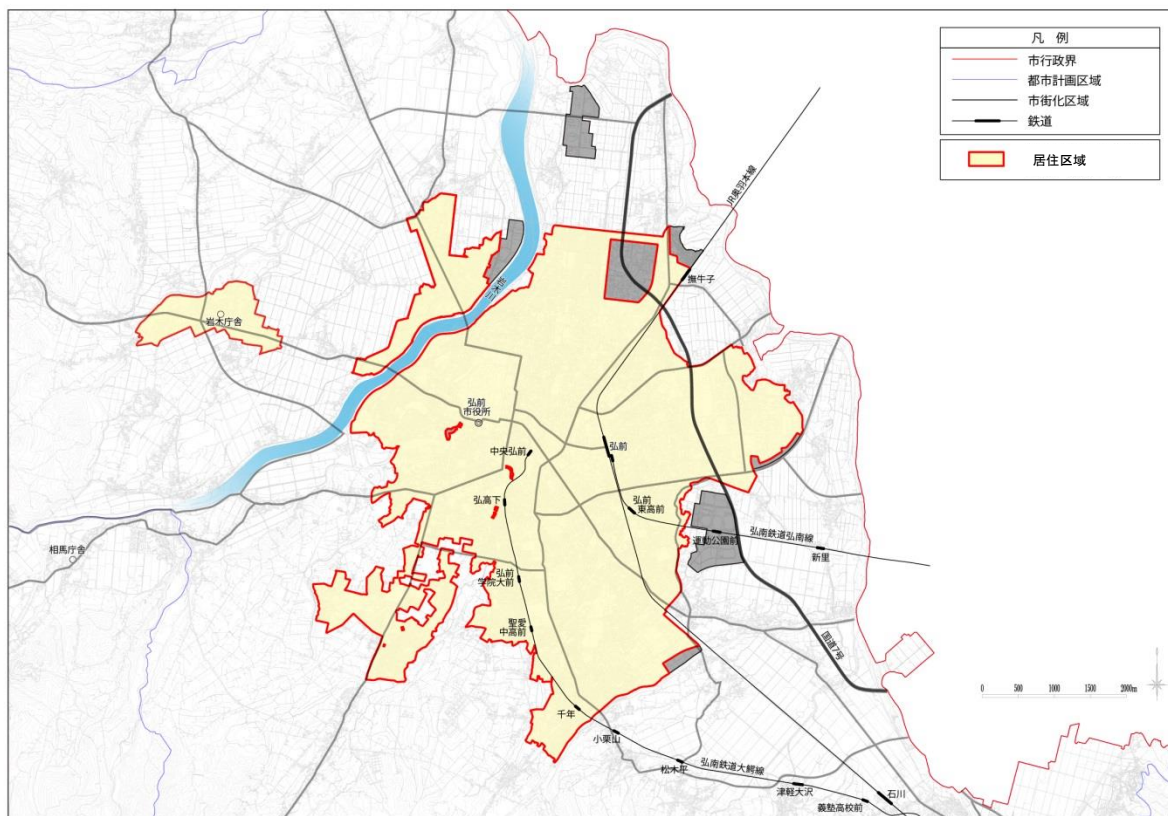


2) 居住区域

市街化区域の内、前項で設定した居住に適さないエリアである「居住誘導除外区域」を除いた区域を、「居住区域」として設定しました。

なお「居住区域」は、「居住誘導区域を定めることが可能なエリア」と同一です。

図表 4-3 居住区域（居住誘導区域を定めることが可能なエリア）（再掲）

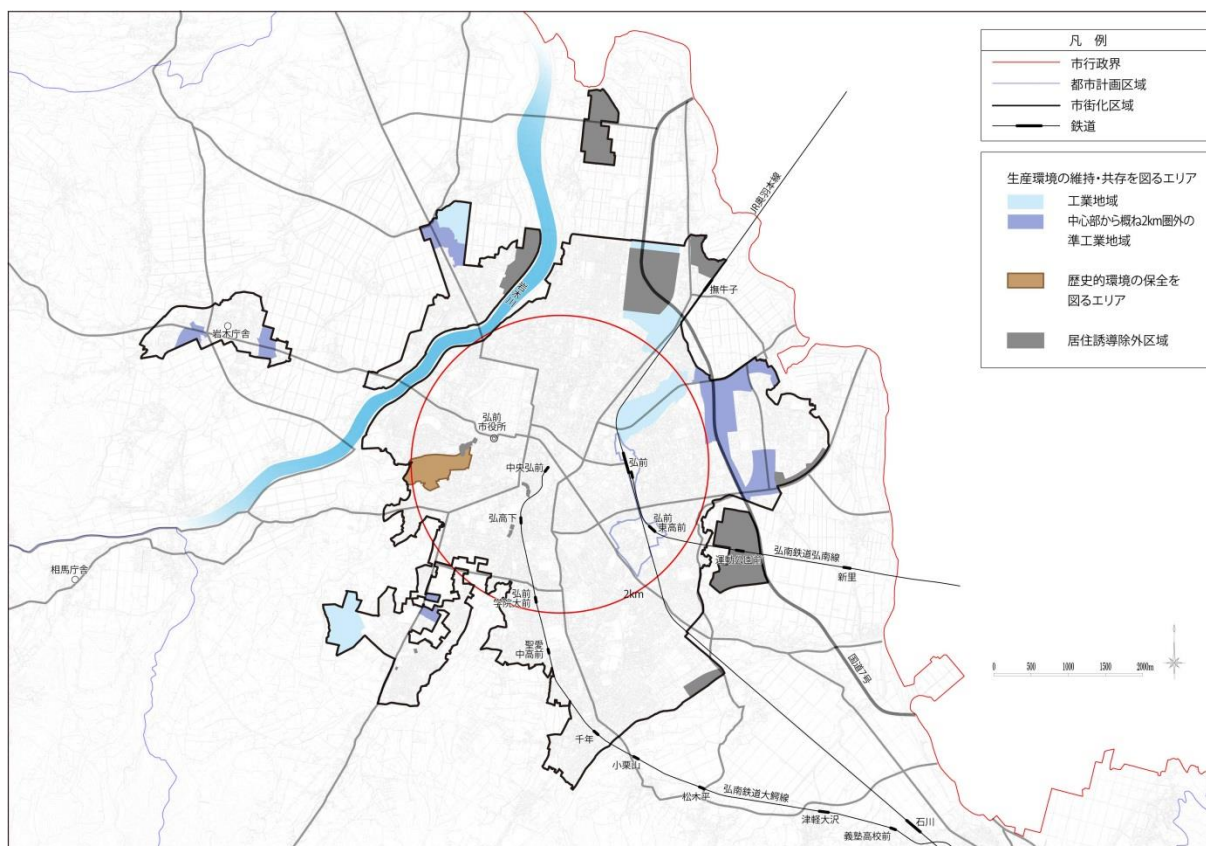


3) 住宅以外の土地利用の維持・共存を図るエリア

前項で設定した「居住区域」の内、地域特性上、住宅以外の利用を尊重すべきエリアを以下の通り設定し、居住誘導区域から除くこととしました。

- 生産環境の維持・共存を図るエリア
 - 工業地域
 - 中心部から概ね 2km 圏外の準工業地域
- 歴史的環境の保全を図るエリア
 - 禅林街（西茂森）

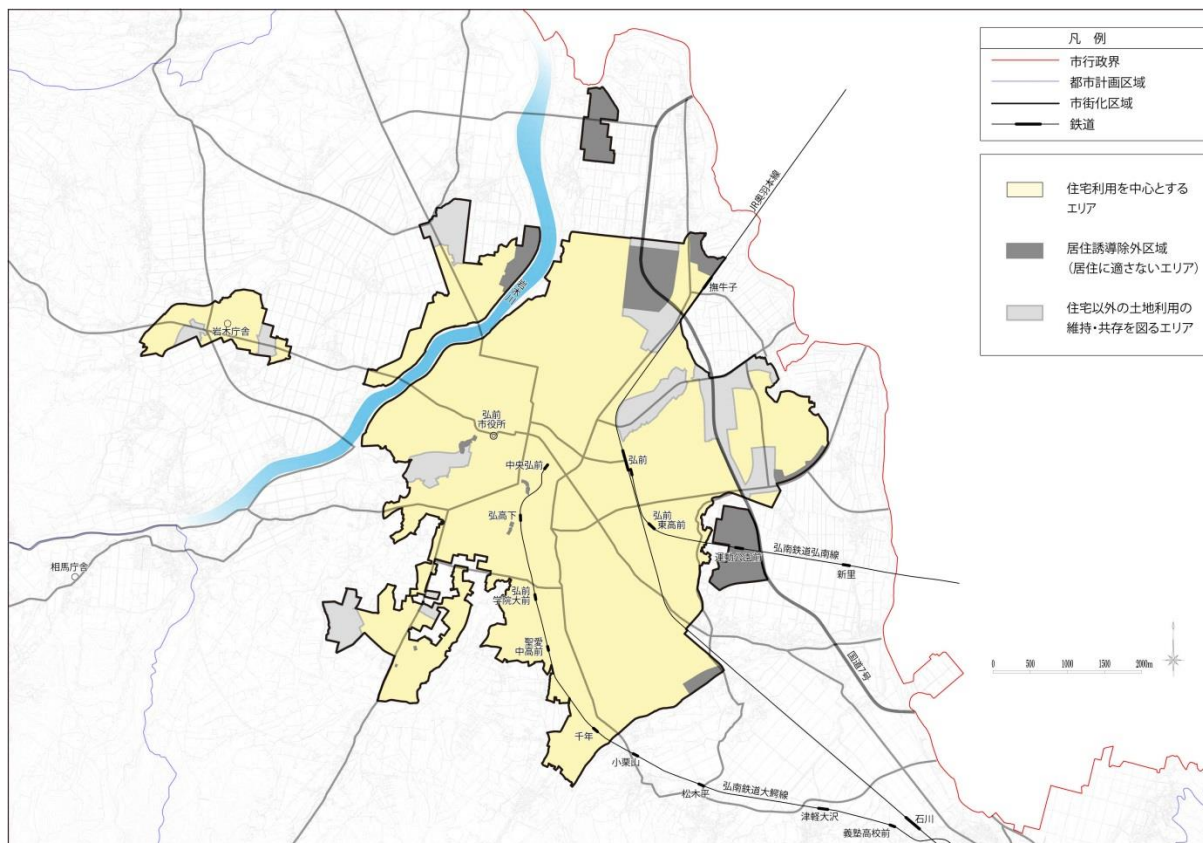
図表 4-4 住宅以外の土地利用の維持・共存を図るエリア



4) 住宅利用を中心とするエリア

「居住区域」の内、前項で設定した「住宅以外の土地利用の維持・共存を図るエリア」を除いた区域が住宅利用を中心とするエリアとなります。このエリアの範囲内で、居住誘導区域の設定を検討します。

図表 4-5 住宅利用を中心とするエリア



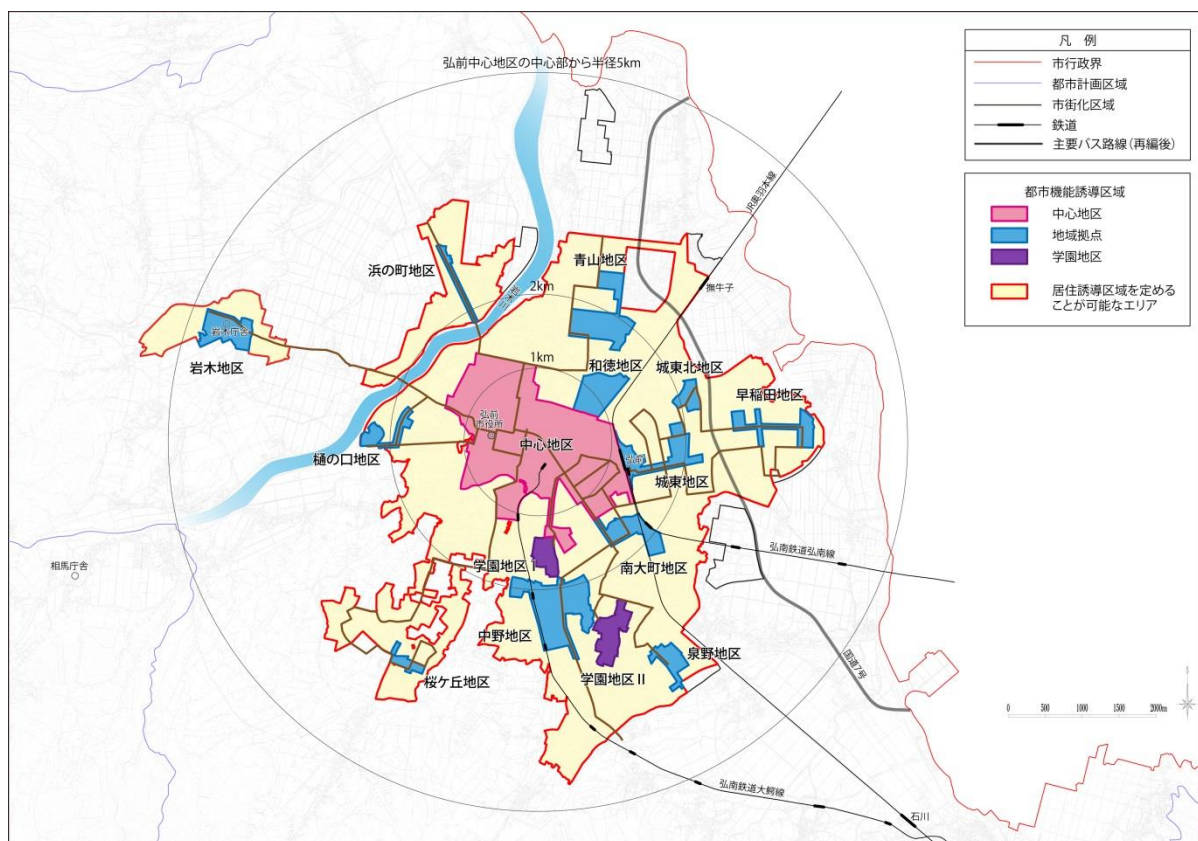
5) 都市機能誘導区域 (再掲)

りんごの花型の都市構造に基づき、居住誘導区域を定めることが可能な「居住区域」内で、以下の考え方にに基づき具体の都市機能誘導区域の設定を行いました。

居住誘導区域は、都市機能誘導区域を含んだ区域として設定を行います。

- 中心地区：ひろさきの都市的魅力の中核を形成
土手町循環バス周辺の商業地域を中心とする、公園、病院、高校等の高次都市機能施設を含む連担した区域
- 地域拠点：日常的な生活を支える機能が備わる
近隣商業地域を中心とし、生活利便施設や公園が集積するエリアを基本として設定
現位置周辺における維持を目指す誘導施設（大規模小売店舗、高校・大学等がある場合は区域に含む）
- 学園地区：学園都市ひろさきの拠点を形成
中心地区、地域拠点以外に高校・大学等が集積するエリアの当該施設の敷地を基本として設定

图表 4-6 都市機能誘導区域図（再掲）

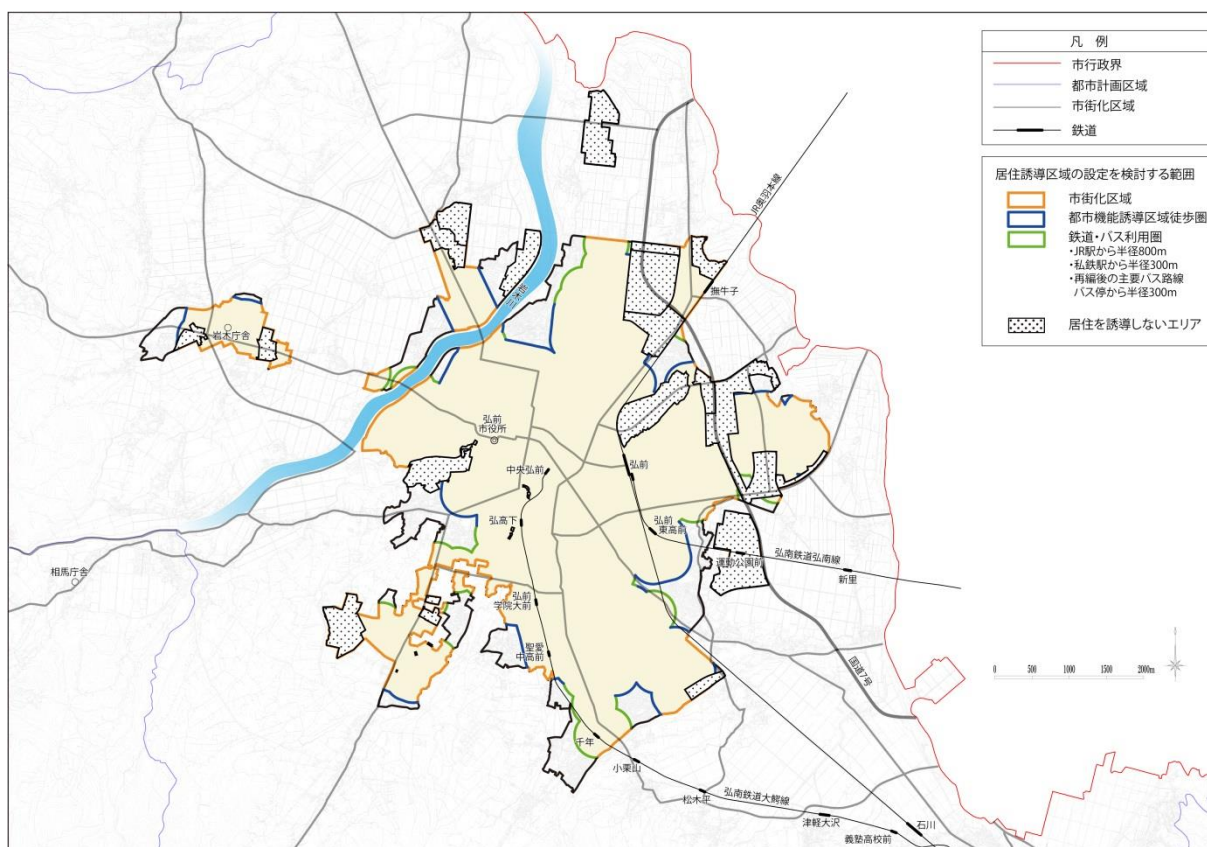


①居住誘導区域設定の考え方

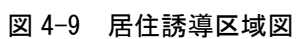
居住誘導区域は、居住区域内の「住宅以外の土地利用の維持・共存を図るエリア」を除く「住宅利用を中心とするエリア」内で、以下の考え方に基づく「居住誘導区域の設定を検討する範囲」内で設定することとし、この範囲の中で、具体の区域境界を地形地物等により定めます。

- 都市機能誘導区域へアクセスしやすいエリア
 - ・都市機能誘導区域界から概ね 300m 以内
 - 公共交通の利便性の高いエリア
 - ・J R 駅から概ね 800m 以内
 - ・弘南鉄道駅から概ね 300m 以内
 - ・中心地区と地域拠点、又は学園地区を結ぶ主要なバス路線のバス停*から概ね 300m 以内
- *：「弘前市地域公共交通網形成計画（平成 28 年（2016）5 月）」による再編後の計画バス路線のうち、中心軸幹線、中心地区線（地域拠点間の連絡路線除く）に位置づけがある路線（1 日 48 本以上（30 分に 1 往復以上）の運行を想定）の計画バス停位置

図表 4-7 居住誘導区域の設定を検討する範囲



(都市機能誘導区域へアクセスしやすいエリア、公共交通の利便性の高いエリア)



②居住誘導区域境界の設定の考え方

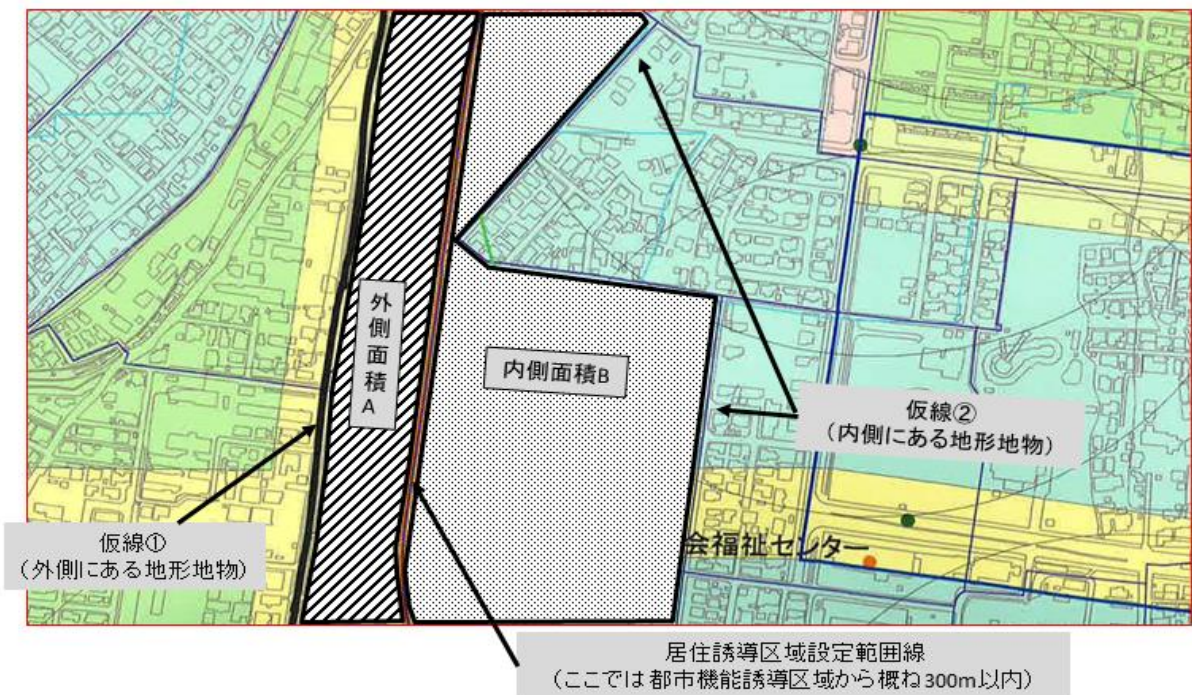
居住誘導区域の具体的な区域境界の設定にあたっては、以下の考え方に基づき、設定します。

○地形地物、地区計画区域界、用途境界、町字界を区域界とし、設定の優先順位は下記のとおりとします。

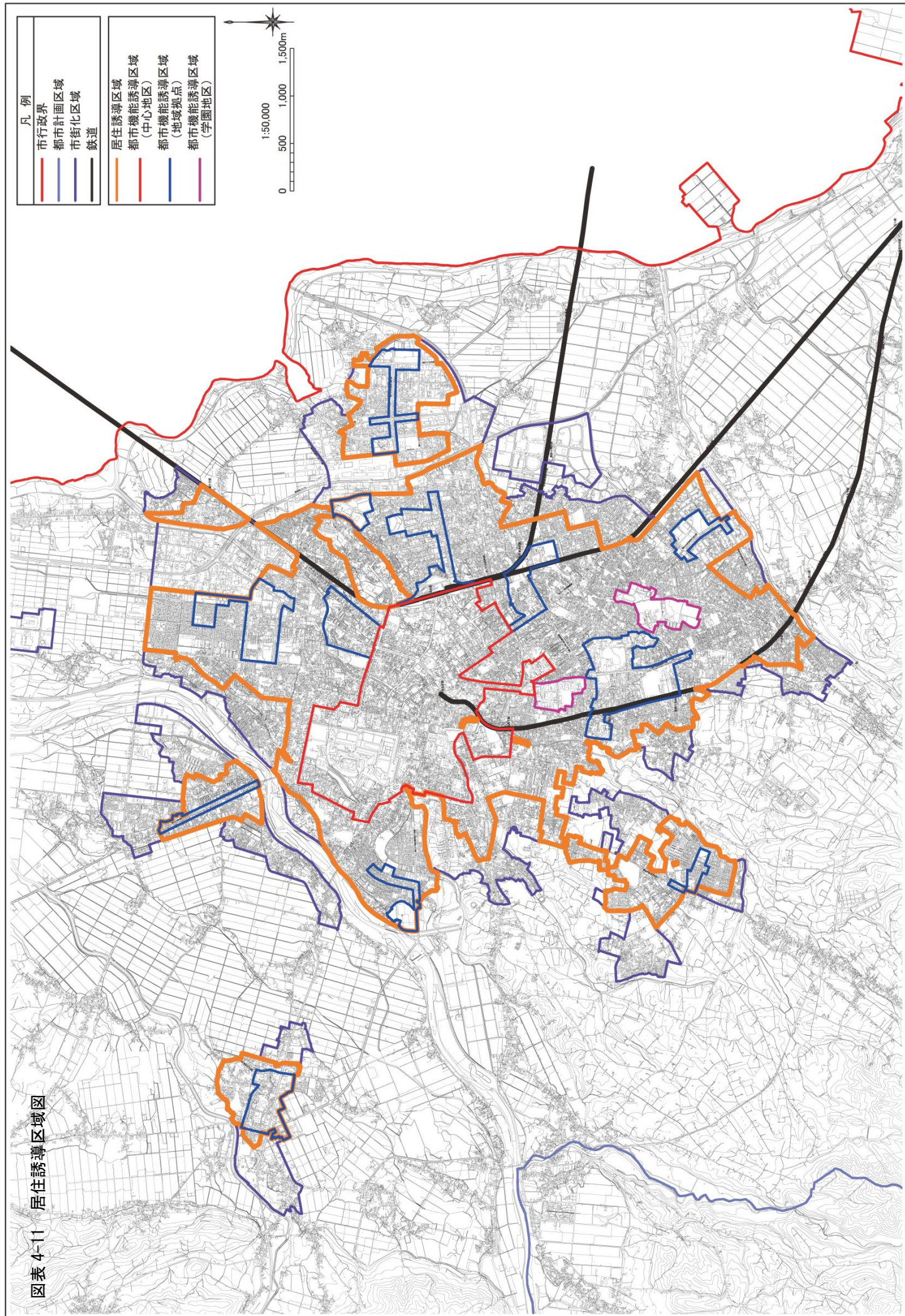
1. 地形地物（道路・河川・水路）
2. 地区計画区域界
3. 用途境界
4. 町字界

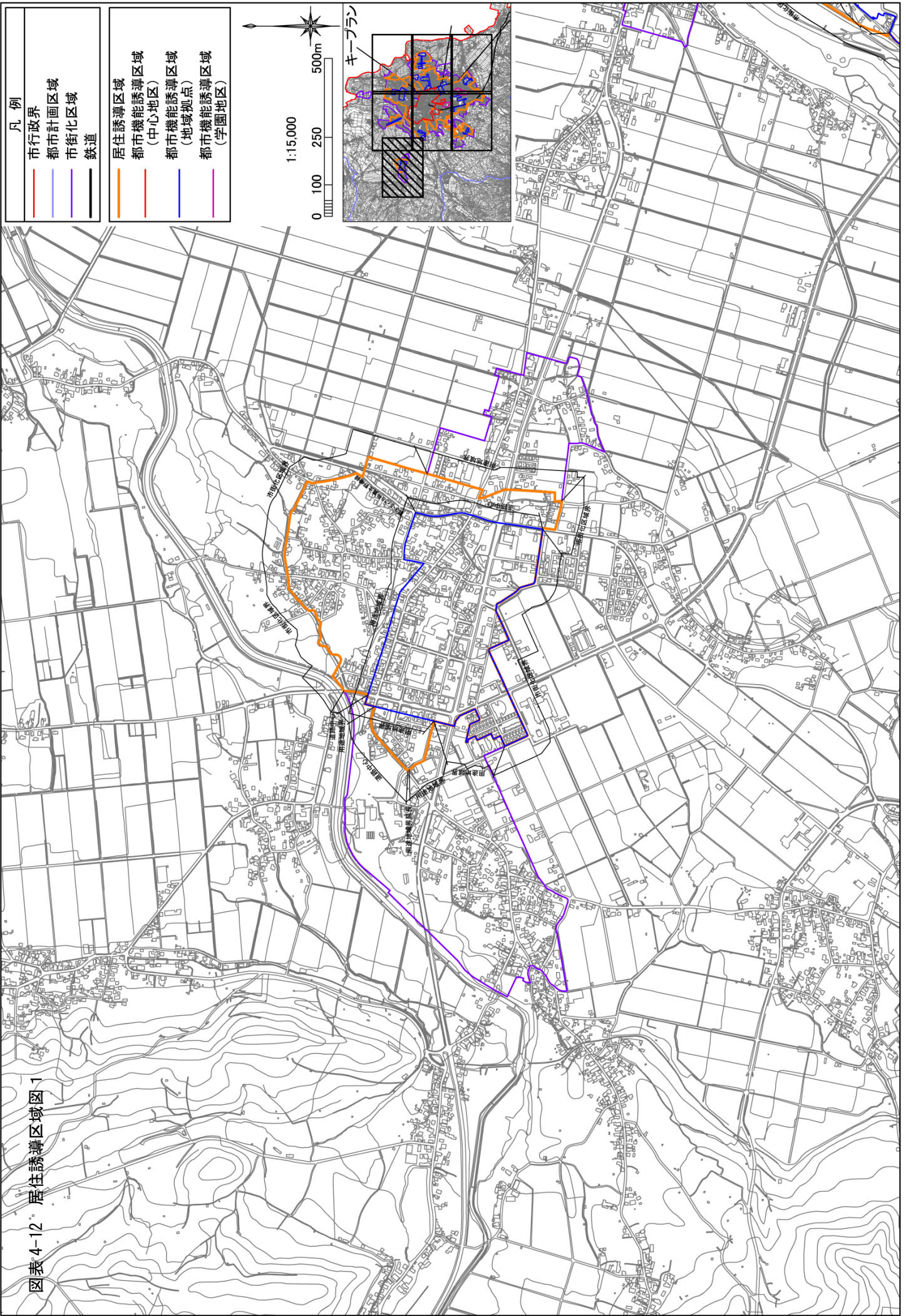
○上記の境界線は、原則として居住誘導区域設定方針に基づく区域（居住誘導区域設定範囲線）内で設定することとします。ただし、そうした場合に居住誘導区域界が居住誘導区域設定範囲線より大幅に内側に設定されてしまう場合は、居住誘導区域設定範囲線の外側に居住誘導区域界を設定します。

図表 4-10 区域設定の考え方（居住誘導区域設定範囲線の外側に居住誘導区域界を設定する場合）

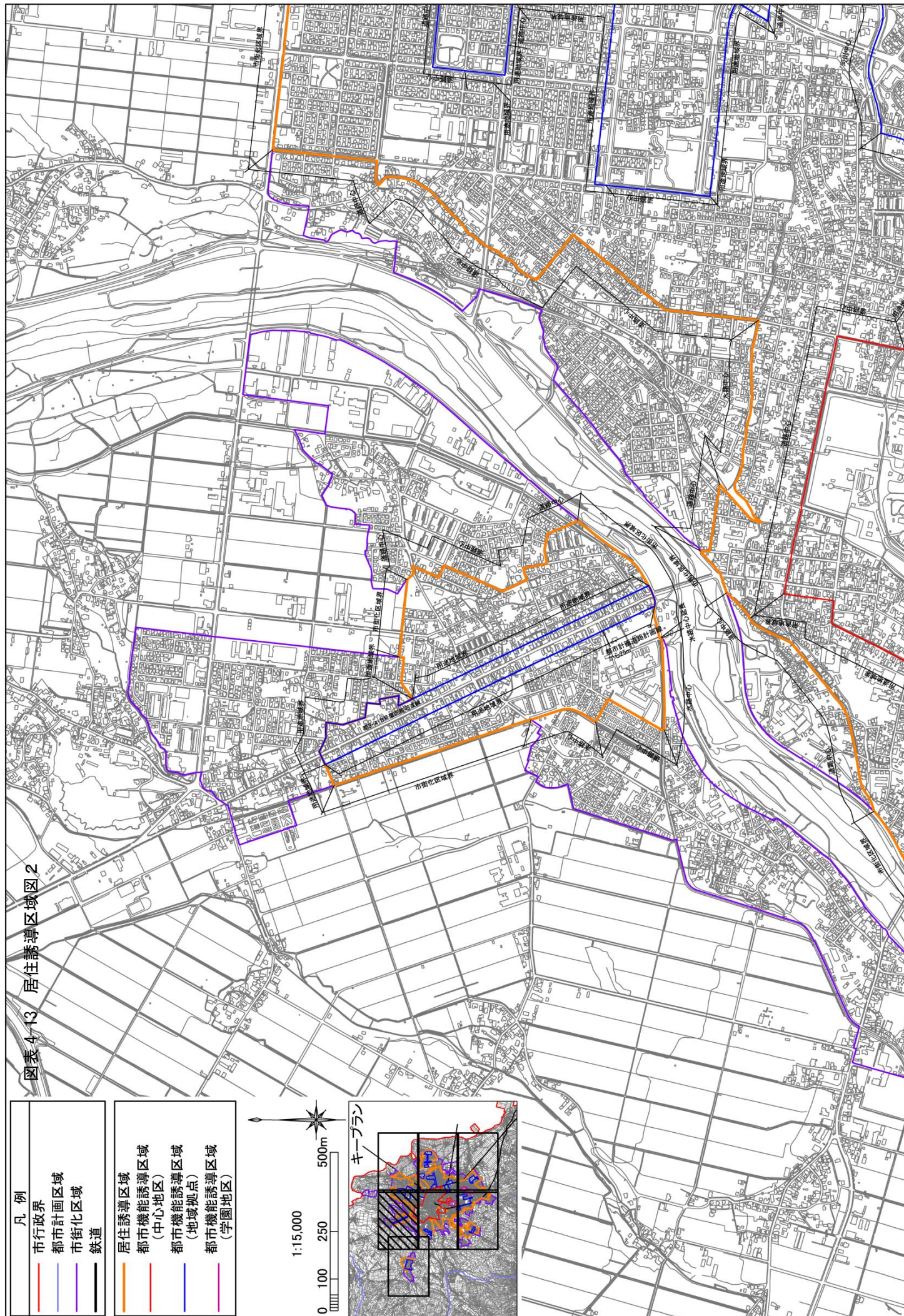


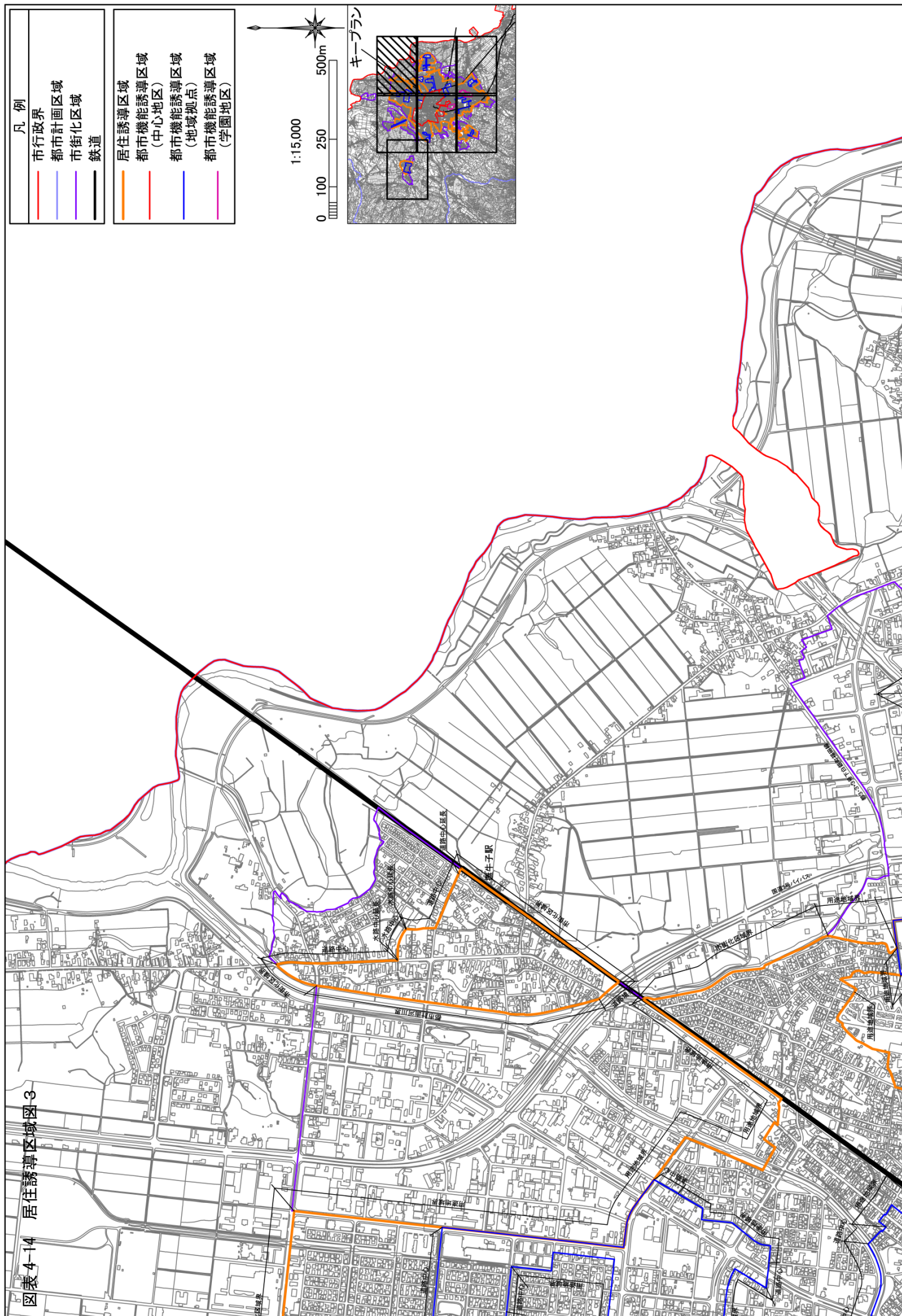
居住誘導区域設定範囲線の外側に居住誘導区域界を設定する場合は、外側面積Aは内側面積Bより大きくならないようにします。

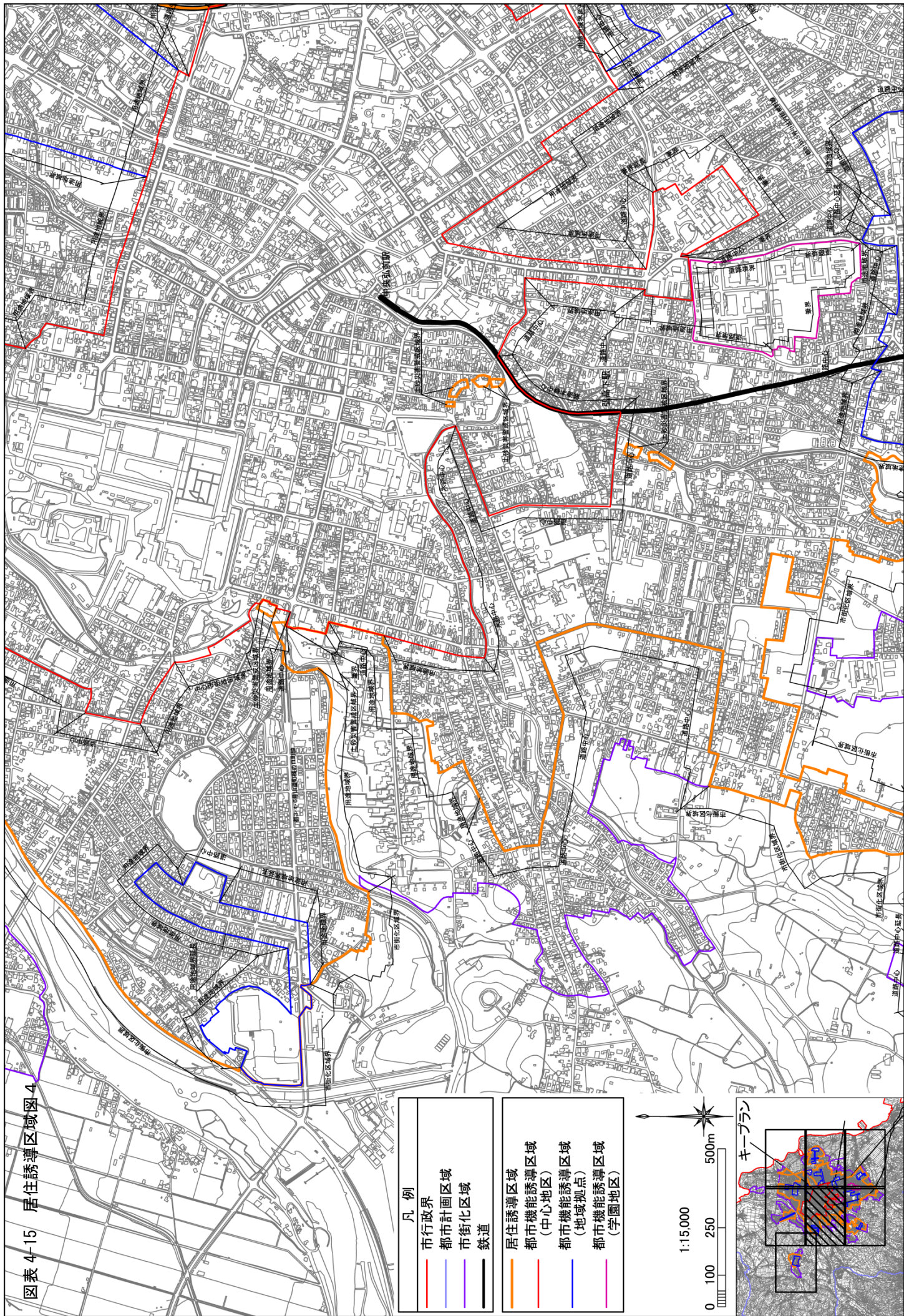




図表 4-12 居住誘導区域図 1





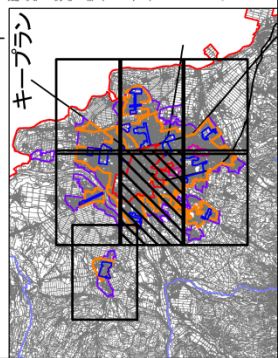


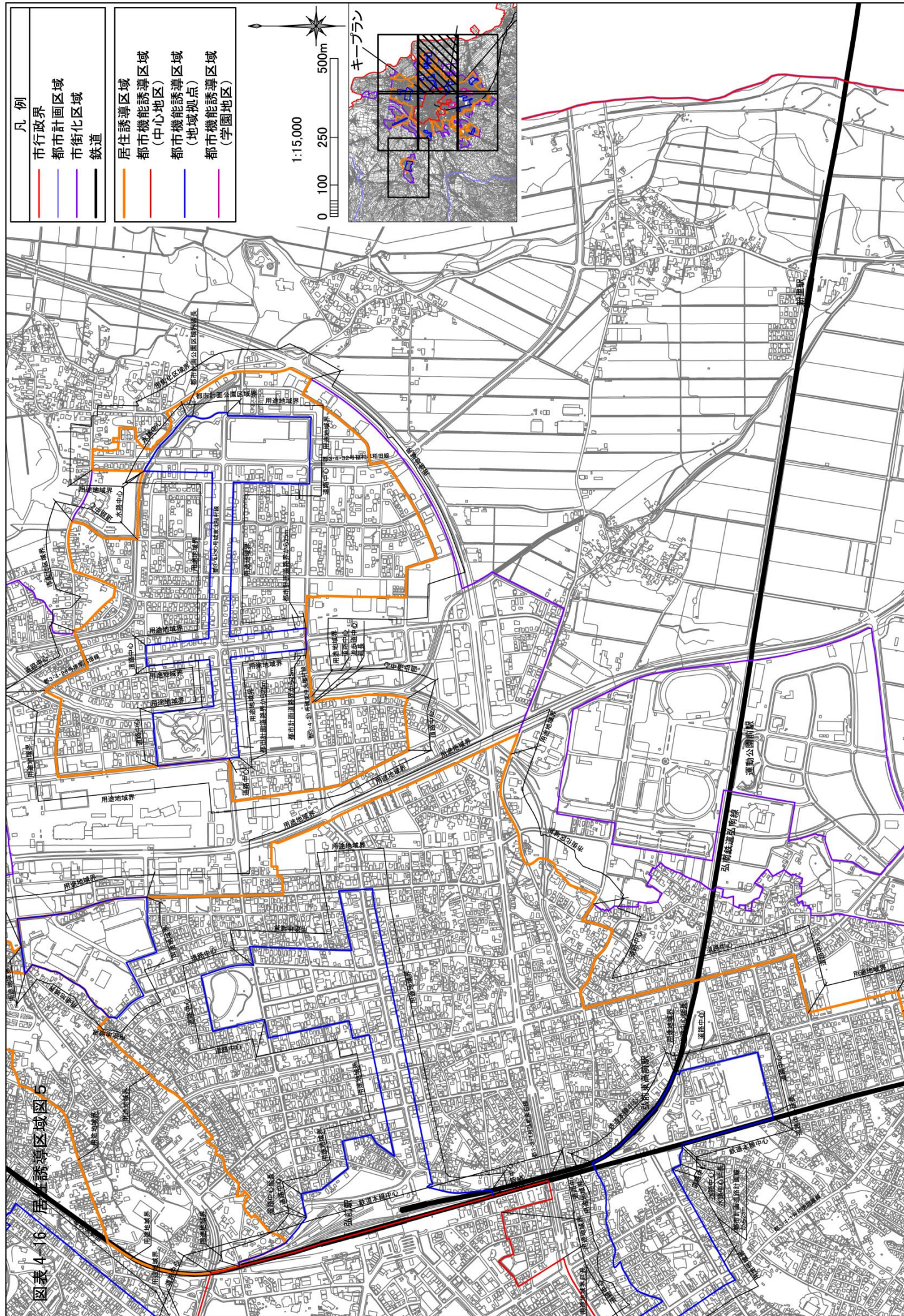
図表 4-15 居住誘導区域図 4

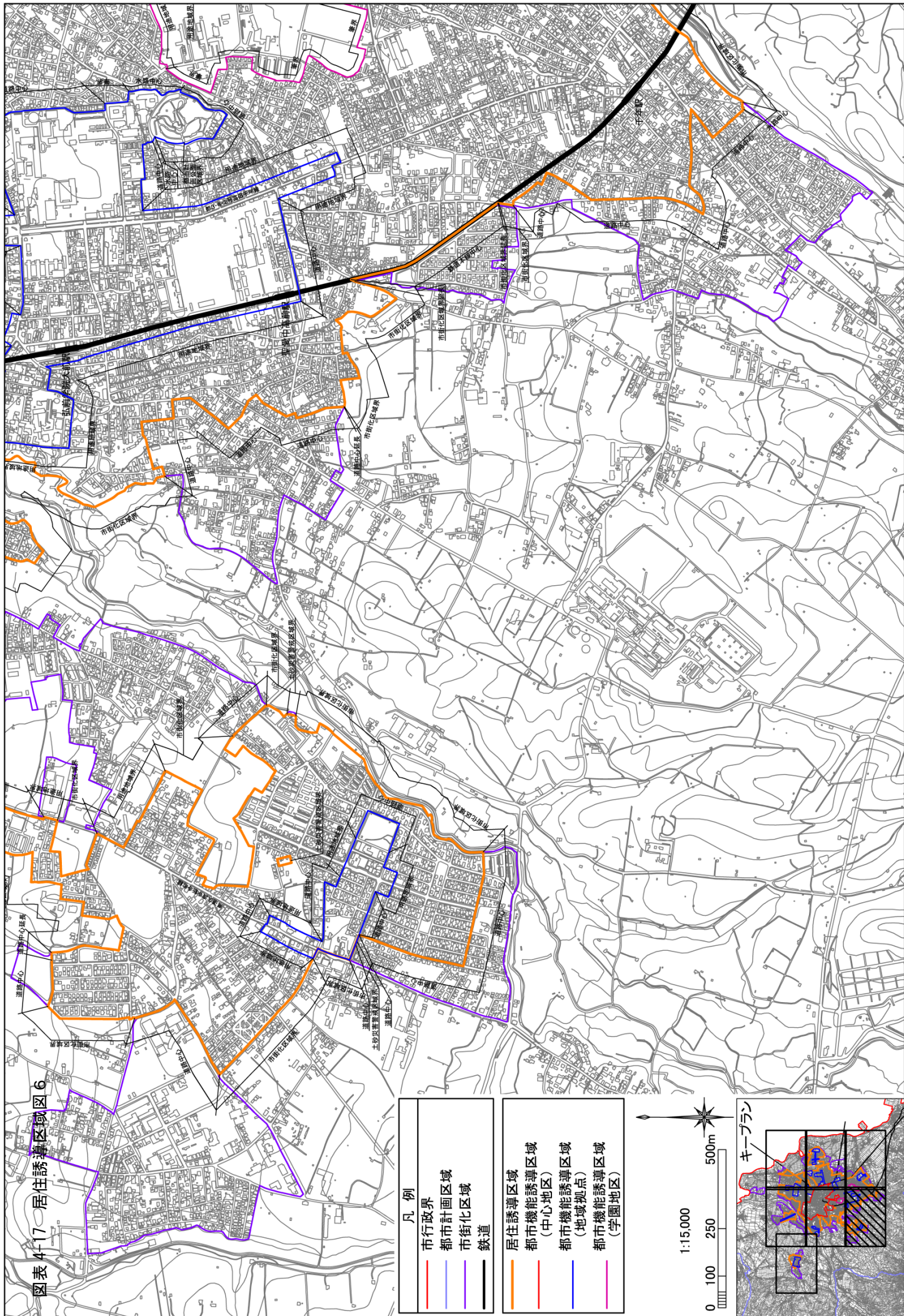
- 凡 例
- 市行政界
 - 都市計画区域
 - 市街化区域
 - 鉄道
- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域 (中心地区)
 - 都市機能誘導区域 (地域拠点)
 - 都市機能誘導区域 (学園地区)

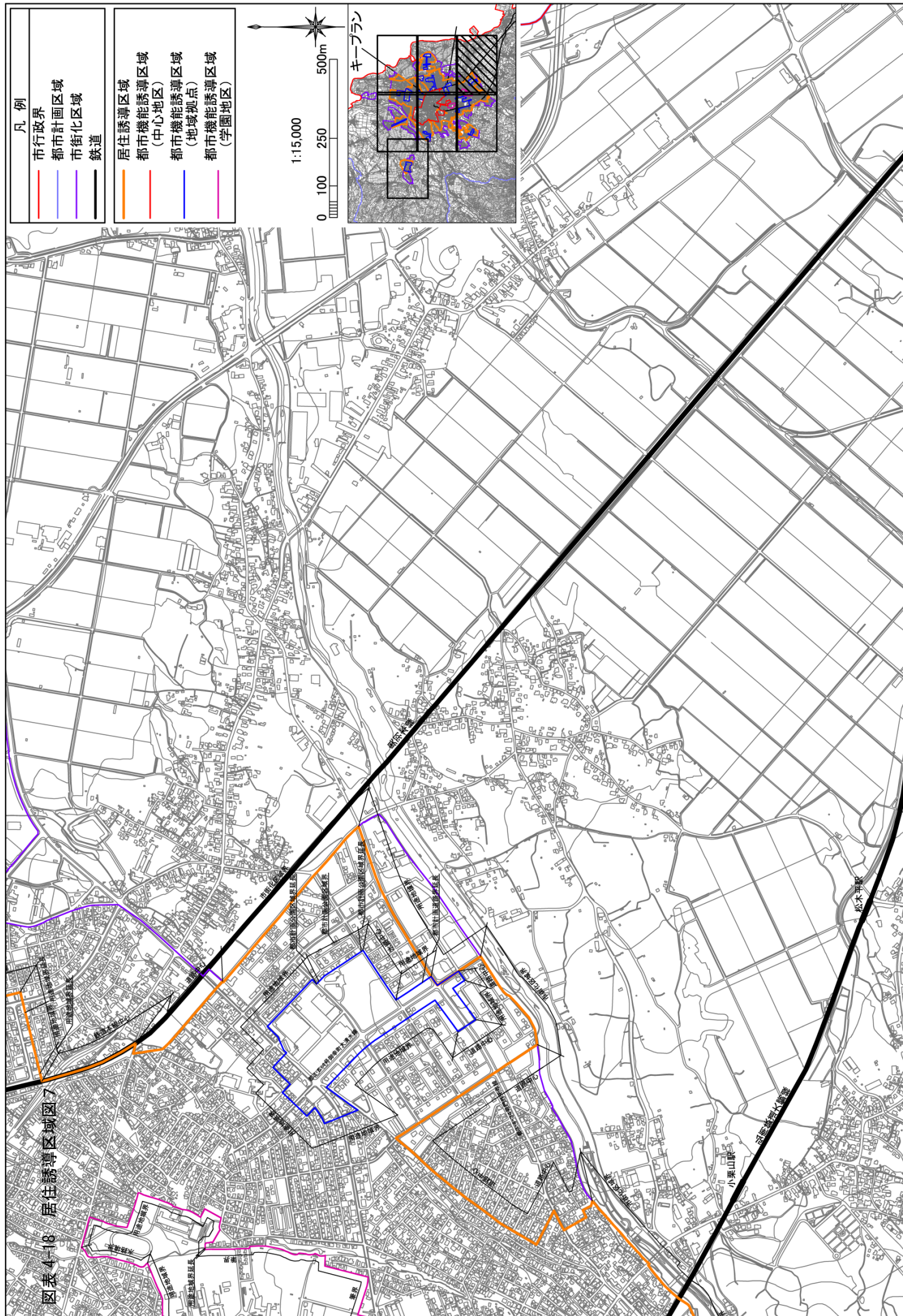
1:15,000

0 100 250 500m









(2) 居住区域

市街化区域の内、「居住に適さないエリア」を除く「居住区域」の内、「居住誘導区域」に設定しないエリアは、以下の考え方でエリアを区分します。

○生産環境共存エリア

- ・工業地域
- ・中心部から概ね2km圏外の準工業地域

○歴史環境保全エリア

- ・禅林街（西茂森地区）

○住環境エリア

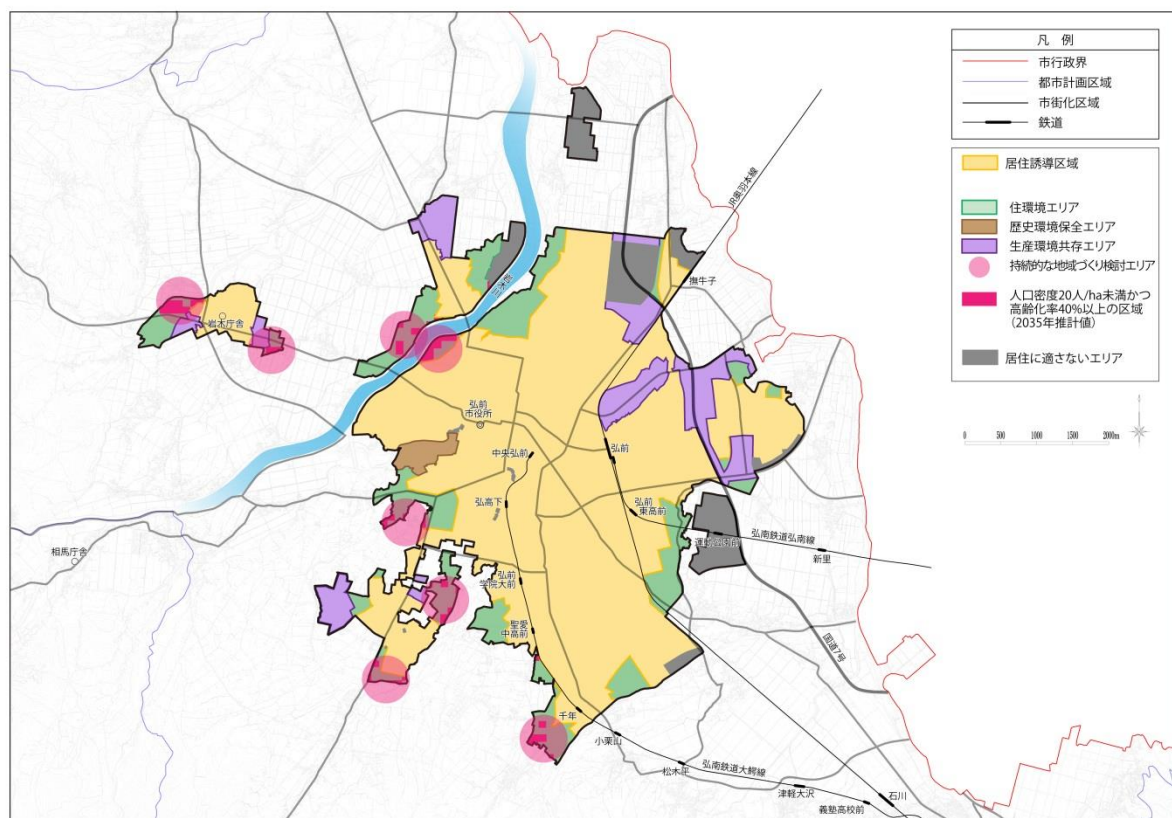
「住宅利用を中心とするエリア」の内、「居住誘導区域」を除くエリアで、居住密度や高齢化の問題が当面少ないと考えられる地域

○持続的な地域づくり検討エリア

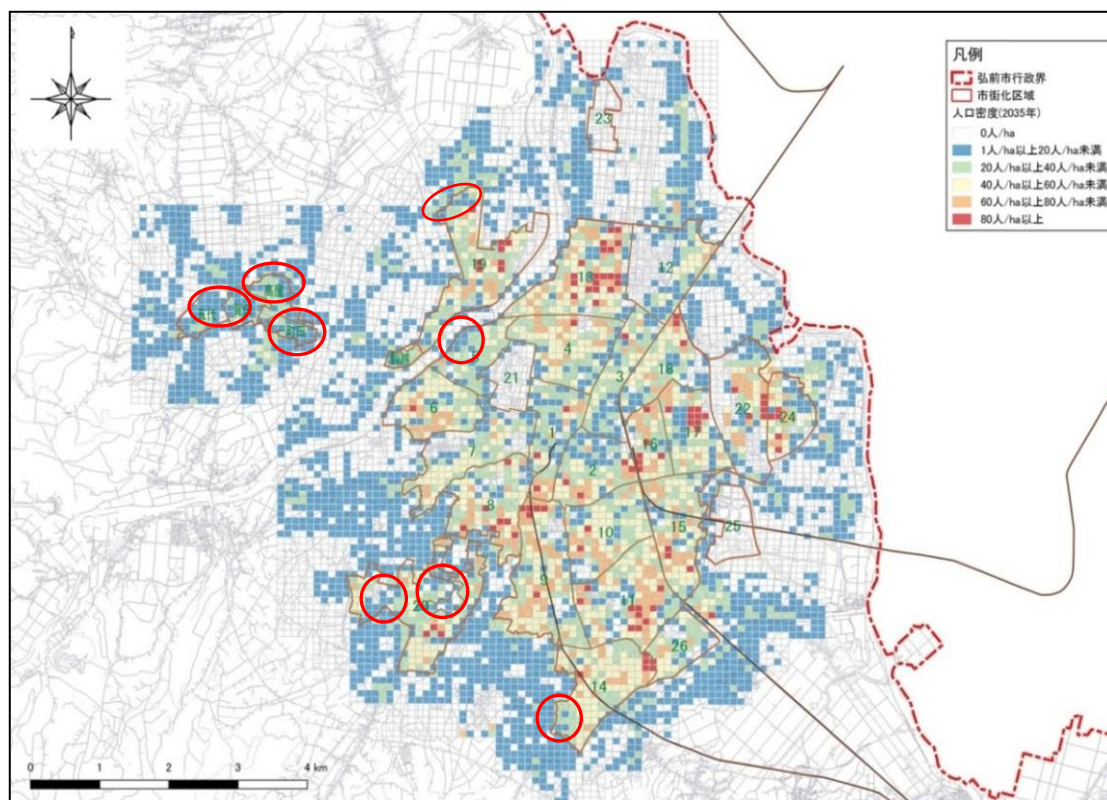
「住宅利用を中心とするエリア」の内、「居住誘導区域」を除くエリアで、将来の人口密度や高齢化率に関する課題が大きいと想定される地域

(2035年推計値で人口密度20人/ha未満、かつ高齢化率40%以上)

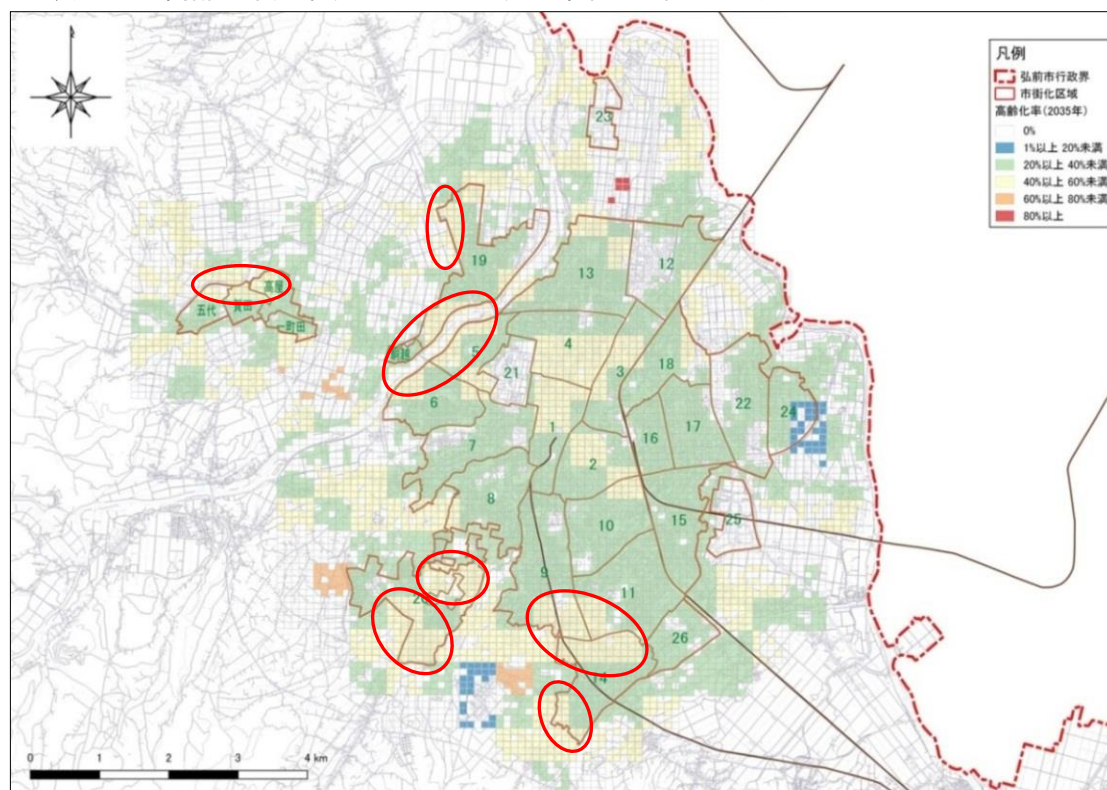
図表 4-19 居住区域参考図



図表 4-20 人口分布(100m メッシュ) 令和 17 年 (2035)



図表 4-21 高齢化率分布(100m メッシュ) 令和 17 年 (2035)



*「平成 22 年 (2010) 国勢調査-世界測地系 (国勢調査-世界測地系 100m メッシュ) 男女別人口総数及び世帯数 / 総務省統計局」を基に作成