第６章　居住誘導区域の設定

６－１．基本的な考え方

誘導施設や都市機能誘導区域、居住誘導区域等の検討については、まちづくりの方針、課題解決のための施策・誘導方針、骨格となる都市構造、誘導施設の最適立地の範囲に沿って検討する必要があります。（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）より）

視点１　生活利便性が確保される区域

【視点の考え方】

・拠点に徒歩、自転車、公共交通等で容易にアクセスできる区域か？

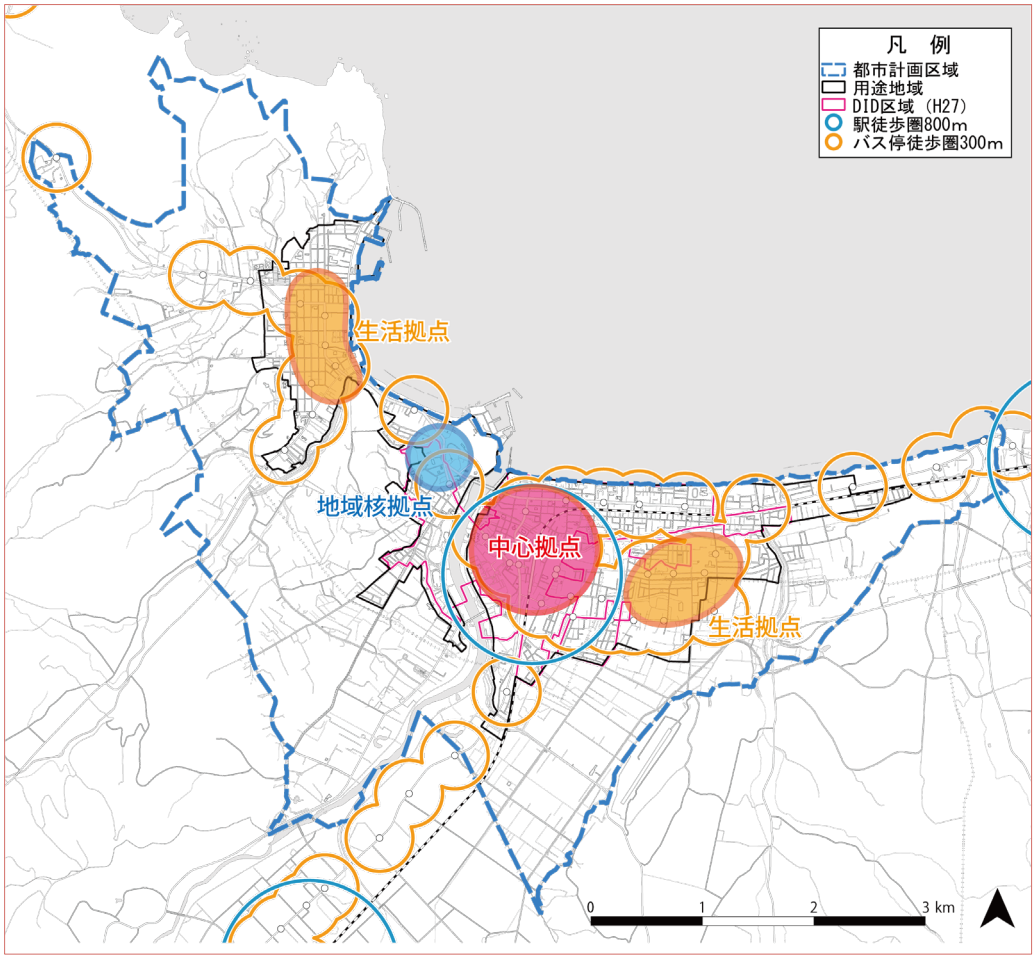
【区域設定の考え方】

・用途地域内には、公共交通として徒歩圏に駅※、バス停があり、生活利便性が確保されています。

※新幹線開通後（並行在来線廃止後）はＪＲ余市駅周辺のバスターミナル化と、鉄道代替バスのアクセスを想定

・目指すべき都市の骨格構造で設定している各拠点は、公共交通利用圏内に形成しています。

・「生活利便性が確保される区域」の視点からは、用途地域内には居住誘導区域に適さない除外要因は見当たりません。



視点２ 生活サービス機能の持続的確保が可能な人口密度の範囲

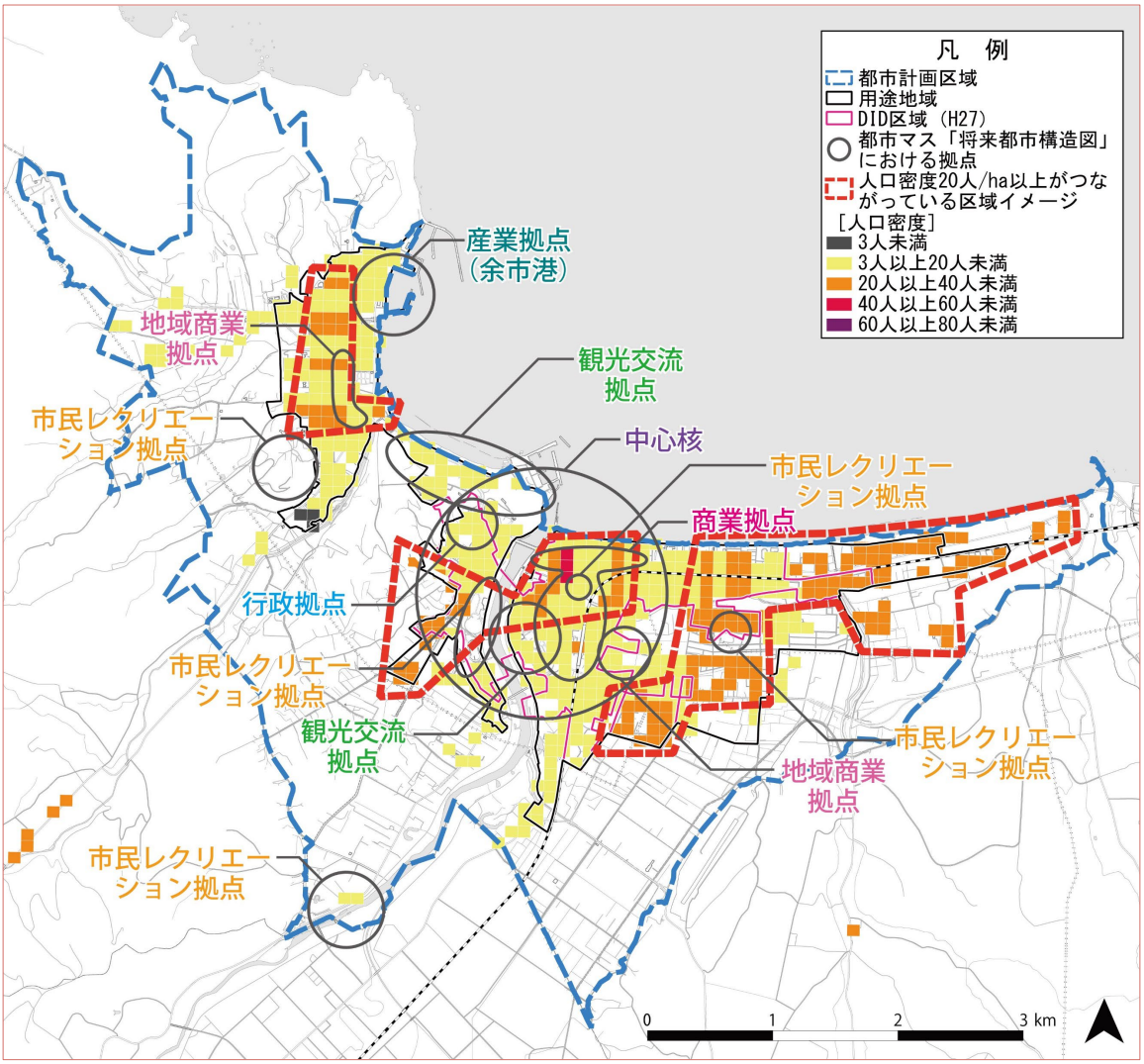
【視点の考え方】

・現在の人口密度を維持できる範囲

【区域設定の考え方】

・平成２７年（２０１５年）におけるメッシュ全体の人口密度は、３３．６人／ha になります。

・現状における人口密度（３３．６人／ha）を概ね維持する場合の想定として、令和２７年（２０４５年）において人口密度２０人／ha 以上のブロックがつながっている区域イメージを整理すると、範囲は下図のようになります。



視点３ 災害リスクの低減

【視点の考え方】

・自然災害による甚大な被害を受ける危険性が少ない区域か？

【区域設定の考え方】

「第１２版　都市計画運用指針」（令和５年１２月２８日一部改正、国土交通省）を準用し、災害リスク低減のため次のように設定します。

【土砂災害】

・災害レッドゾーン（土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域）及びイエローゾーン（土砂災害警戒区域）について居住誘導区域から除外します。

【津波】

・３ｍ以上の津波浸水想定区域は、居住誘導区域から除外します。

【洪水】

・５ｍ以上の洪水浸水想定区域は、居住誘導区域から除外します。

視点４ 土地利用の規制・実態

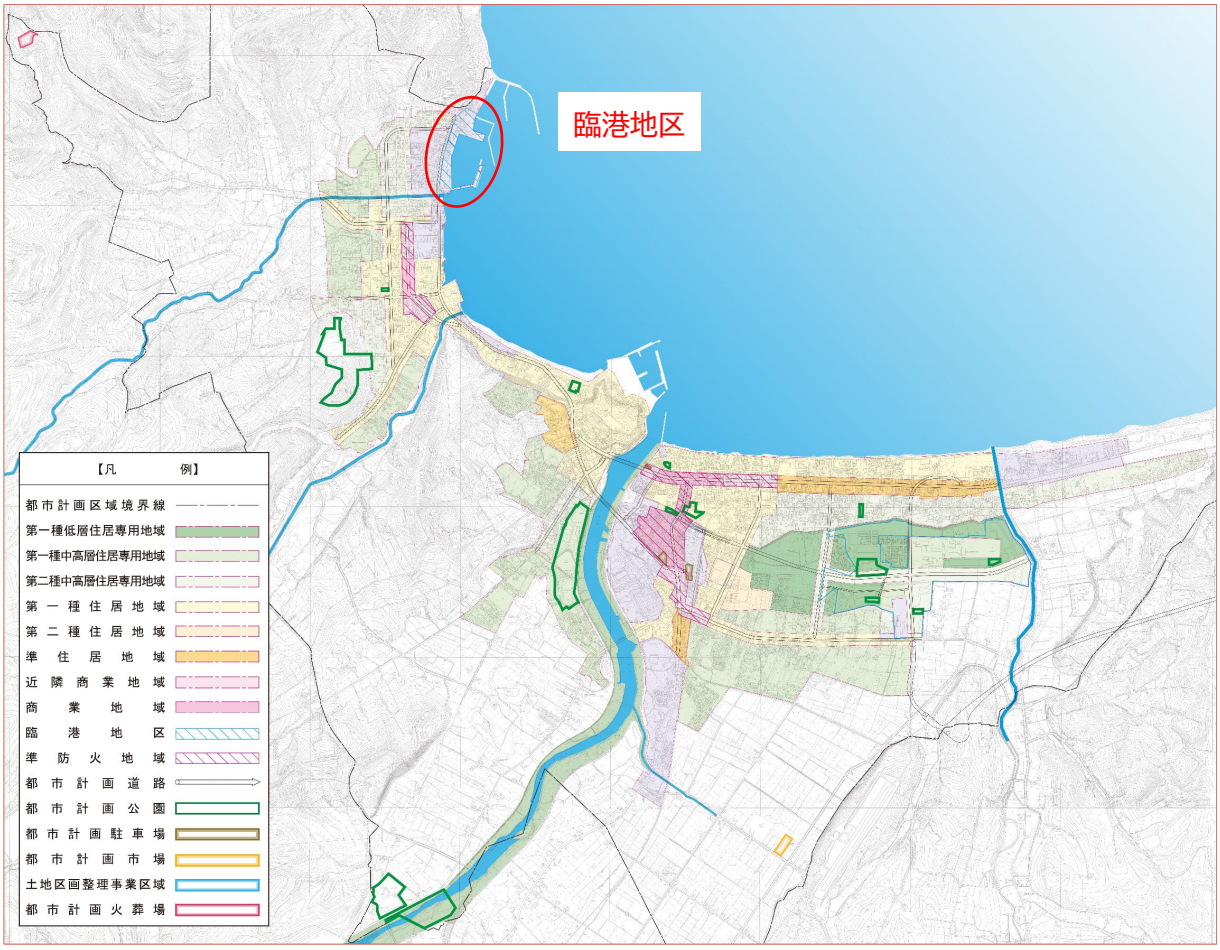
【視点の考え方】

・居住に対する規制はかかっていないか？

【区域設定の考え方】

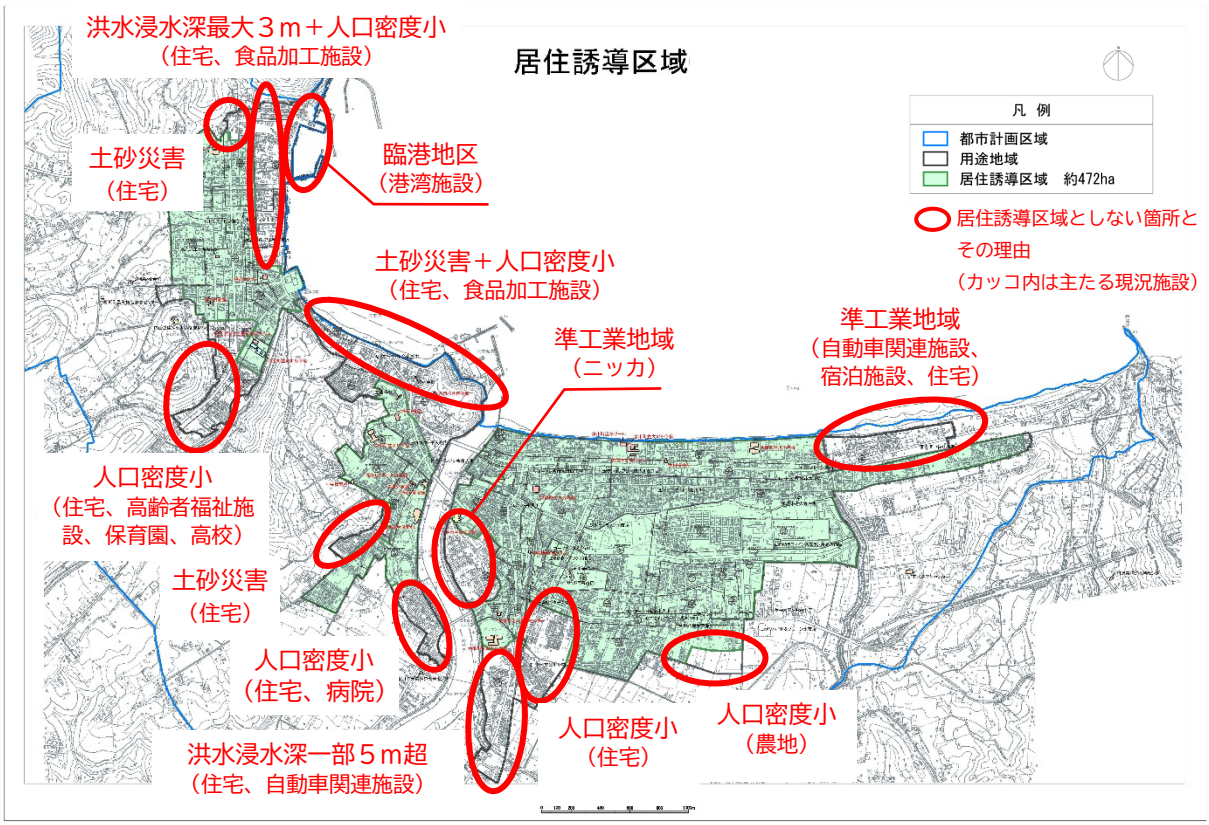
・現状の用途地域設定では、居住に対する規制はかかっておりません。

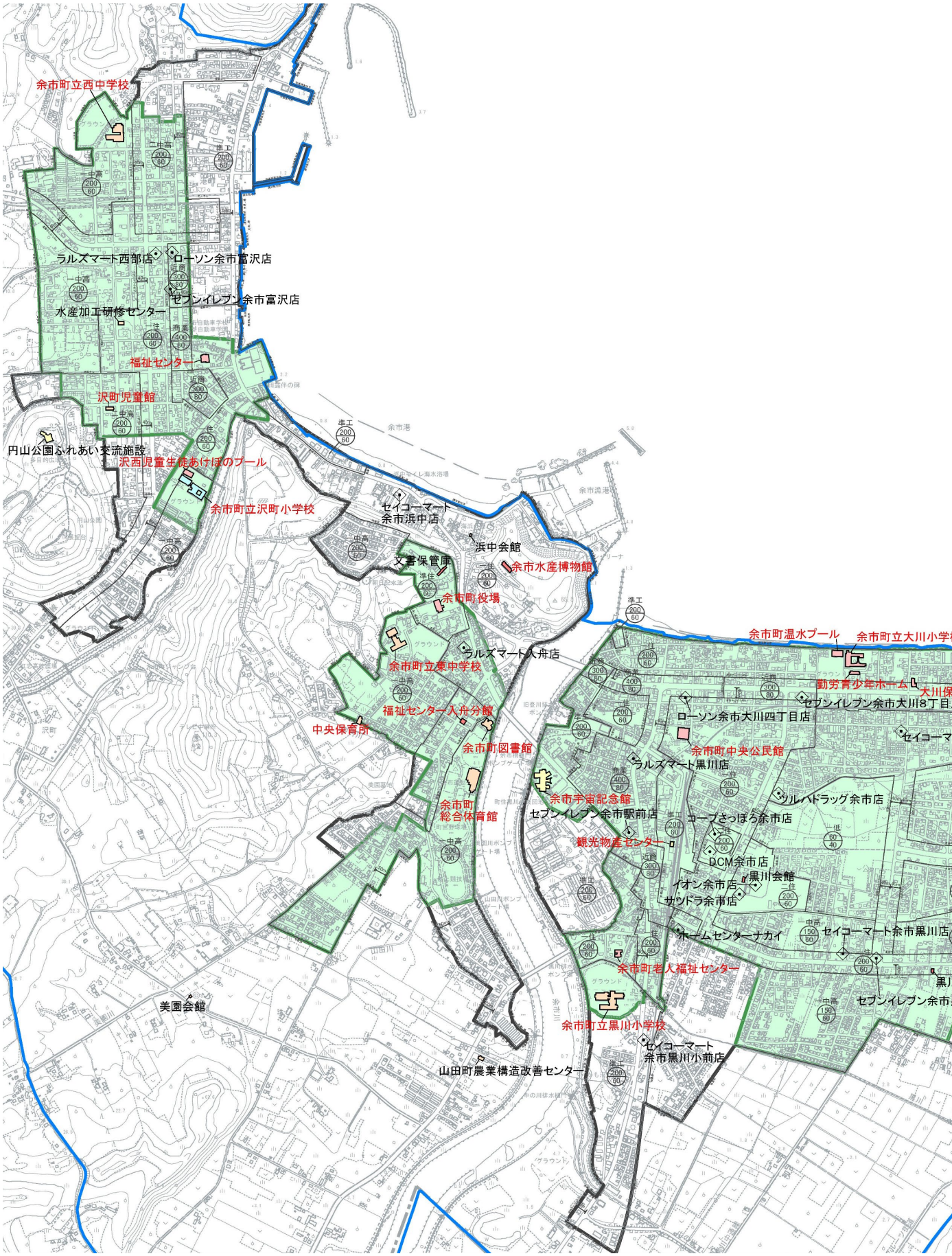
・臨港地区は港湾を管理運営するため定める地区で、居住の規制がかかっています。



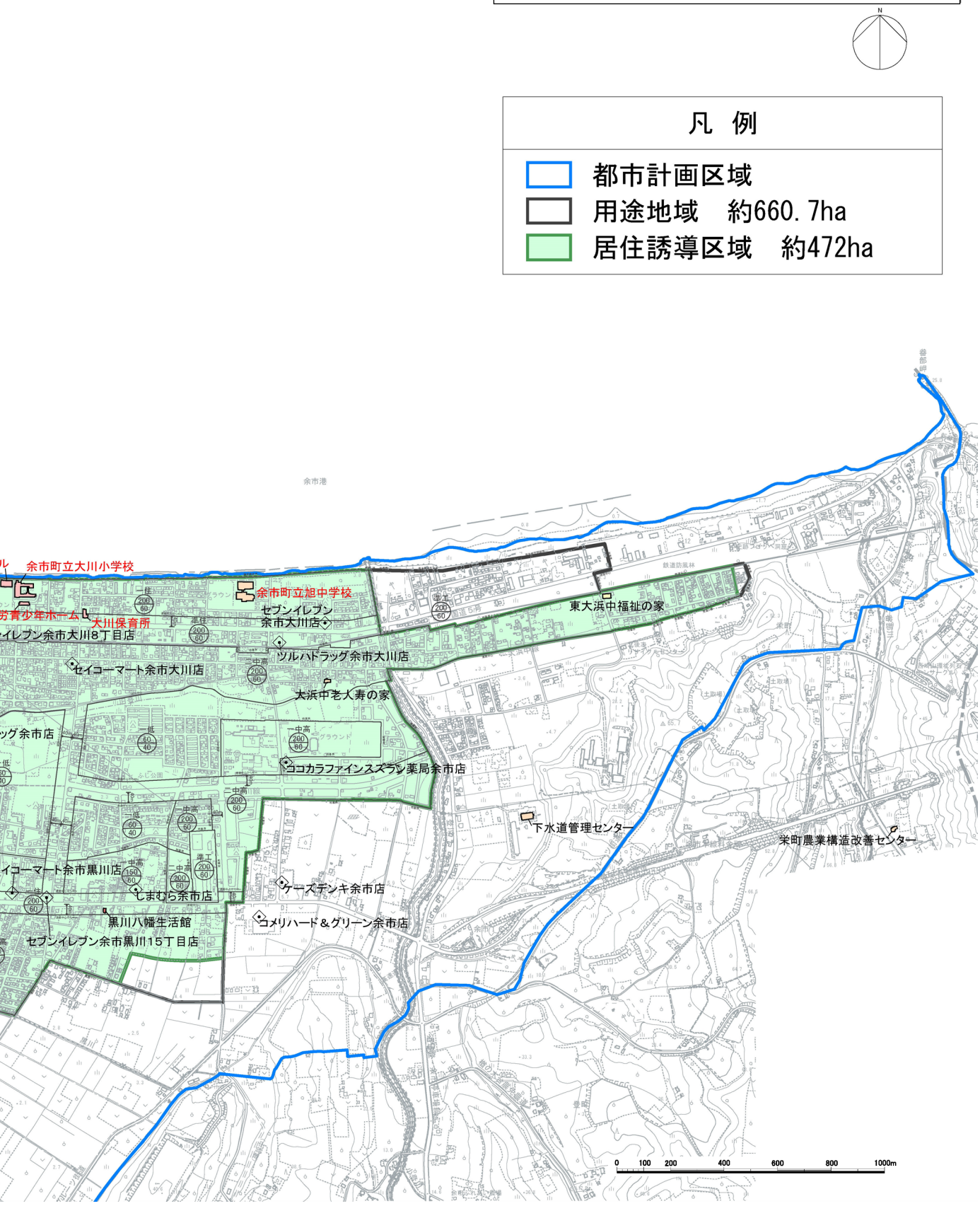
６－２．居住誘導区域の設定

前述の生活利便性、人口密度、災害リスク、土地利用規制に加え、現況土地利用などを勘案し、居住誘導区域を以下の様に設定します。




余市町立西中学校
ラルズマート西部店
ローソン余市富沢店
セブンイレブン余市富沢店
水産加工研修センター
福祉センター
沢町児童館
円山公園ふれあい交流施設
沢西児童生徒あけぼのプール
余市町立沢町小学校
セイコーマート
余市浜中店
浜中会館
文書保管庫
余市水産博物館
余市町役場
ラルズマート入舟店
余市町立東中学校
福祉センター入舟分館
中央保育所
余市町図書館
余市町
総合体育館
余市町温水プール
余市町立大川小学
勤労青少年ホーム
セブンイレブン余市大川8丁目
ローソン余市大川四丁目店
余市町中央公民館
ラルズマート黒川店
余市宇宙記念館
セブンイレブン余市駅前店
ツルハドラッグ余市店
コープさっぽろ余市店
観光物産センター
DCM余市店
黒川会館
イオン余市店
サツドラ余市店
ホームセンターナカイ
セイコーマート余市黒川店
余市町老人福祉センター
セブンイレブン余市
余市町立黒川小学校
セイコーマート
余市黒川小前店
山田町農業構造改善センター
美園会館

居住誘導区域図


N
凡　例
都市計画区域
用途地域　約660.7ha
居住誘導区域　約472ha
余市港
余市町立大川小学校
余市町立旭中学校
セブンイレブン
余市大川店
東大浜中福祉の家
大川保育所
イレブン余市大川8丁目店
ツルハドラッグ余市大川店
セイコーマート余市大川店
大浜中老人寿の家
ココカラファインスズラン薬局余市店
下水道管理センター
栄町農業構造改善センター
イコーマート余市黒川店
ケーズデンキ余市店
しまむら余市店
コメリハード＆グリーン余市店
黒川八幡生活館
セブンイレブン余市黒川15丁目店
0
100
200
400
600
800
1000m