

(2) 誘導施設の設定

検討の結果、「誘導」と位置づけた施設を誘導施設に設定します。

誘導施設の詳細は、まちづくりの方針（ターゲット）や誘導方針（ストーリー）との整合を図りつつ、市民の健康増進や子育て環境の充実、コンパクトな都市構造の実現、余暇ニーズへの対応等に資する次の施設を位置づけます。

また、施設の充足度から「維持」と位置づけた施設についても、今後の状況を見極めつつ、不足が生じた段階で、必要に応じて本計画の見直しを行い、誘導施設に位置づけていくものとしします。

誘導施設の設定

区分	誘導施設	概要
健康増進機能	・ 温浴施設	・ 日本標準産業分類にある「その他の公衆浴場業」に該当する施設で、薬治、美容飲食等のサービスをあわせて提供する施設
	・ トレーニング施設	・ 日本標準産業分類にある「スポーツ・健康教授業」に該当する施設で、水泳、ヨガ、体操などを教授することを主たる目的とする施設
	・ フィットネスクラブ	・ 日本標準産業分類にある「フィットネスクラブ」に該当する施設で、室内プール、トレーニングジム、スタジオなど室内の運動施設を有し、会員に体力向上等に係るサービスを提供する施設
子育て機能	・ 子育て支援施設	・ 児童福祉法第7条第1項の施設（保育園） ・ 児童福祉法第6条の3第7項の事業（一時預かり事業）を行う施設 ・ 学校教育法第1条の施設（幼稚園） ・ 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項の施設（認定こども園） ・ 母子健康法第22条の施設（母子保健に関する各種の相談に応ずるほか、保健指導等を行う施設）
商業機能	・ 大規模小売店舗（食品スーパー等）	・ 日本標準産業分類にある「各種商品小売業」、「飲食料品小売業」に該当する店舗で、店舗面積が1,000㎡を超える施設
	・ 映画館 ・ 劇場 ・ 興行場	・ 日本標準産業分類にある「映画館」、「興行場（劇場、興行場）」に該当する施設



4-3 居住誘導区域

(1) 居住誘導区域設定の考え方

総社市が抱える課題やまちづくりの方針、課題解決のための施策・誘導方針を踏まえつつ、都市計画運用指針が示す区域設定の基本的な考え方等に基づき、居住誘導区域を設定します。

【居住誘導区域の設定の考え方】

目的：都市機能誘導区域やその周辺、並びに都市機能誘導区域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る区域に居住を誘導することで、市民全体の生活利便性を高め、暮らしやすい都市を実現する。

効果：居住誘導区域を設定し、都市機能が集積する都市機能誘導区域の周辺に、居住を誘導することによって、市民が日常生活サービスを楽しむやすくなり、また、必要な都市機能が継続的に維持されやすくなり、活力ある都市を持続する効果が期待できる。

維持すべき居住水準：維持すべき居住水準は、居住誘導区域全体で 40 人/ha 以上を基本とし、将来予測される人口の趨勢や、今後取り組む施策の方向性をもとに、将来の目標水準を設定する。

【居住誘導区域の定義】

- ・居住誘導区域は、人口減少の中にあっても人口密度を維持し、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
- ・人口や土地利用、交通等の現状と将来見通しを勘案し、公共投資や公共公益施設の維持管理等の都市経営が効率的に行われるように定める区域

【居住誘導区域に含めることを基本とする区域】

1. 都市機能や居住が集積する区域
 - ・医療、福祉、商業等の都市機能や居住が集積する区域
2. 都市機能誘導区域へのアクセス性が高い区域
 - ・都市機能誘導区域に徒歩や自転車、公共交通等で容易にアクセスすることができる区域
3. 総社市施行の土地区画整理事業区域
 - ・定住促進を図るべく計画的かつ一体的に整備された総社市施行の土地区画整理事業区域

【居住誘導区域に含めない区域】

1. 市街化調整区域
 - ・都市再生特別措置法第 81 条第 11 項により、居住誘導区域は市街化調整区域に設定できない。
2. 災害等危険区域
 - ・土砂災害や浸水等により甚大な被害を受ける可能性がある区域には、原則、居住誘導区域を設定しない。
3. 工業系用途地域（工業地域、工業専用地域）
 - ・工業の利便を増進する地域であるため、居住誘導区域は設定しない。

参考：都市計画運用指針（国土交通省）、立地適正化計画策定の手引き（国土交通省）

(2) 居住誘導区域の設定

1) 評価項目

居住誘導区域の検討にあたっては、設定の考え方を踏まえ、人口集積、交通利便性、面的整備区域、災害リスクの各項目について評価を行い、評価の考え方に該当する区域を抽出します。

評価の設定（居住誘導区域の検討）

評価項目	評価の考え方	
1) 人口集積	都市機能の持続的な確保が可能なエリアの把握	・人口集中地区の基準や都市機能が存続できる利用圏人口等を考慮し、40 人/haの人口密度がある区域
2) 交通利便性	都市機能誘導区域へ徒歩や自転車、公共交通等で容易にアクセスできるエリアの把握	・都市機能誘導区域にアクセスする鉄道駅から800m、またはバス停から300mの区域
3) 面的整備区域	計画的に整備された総社市施行土地区画整理事業エリアの把握	・総社駅前地区土地区画整理事業（40.4ha，施行期間 S38～S54）の区域 ・総社中央地区土地区画整理事業（53.3ha，施行期間 S50～H6）の区域 ・総社駅南地区土地区画整理事業（52.2ha，施行期間 H3～H35）の区域
4) 災害リスク	甚大な被害を受ける危険性が少ないエリアの把握	以下の区域は，原則，含めない ・土砂災害警戒区域 ・浸水想定区域（原則，2m以上の浸水が想定される区域）

2) 居住誘導区域の検討に係る土地利用の適正評価

① 人口集積

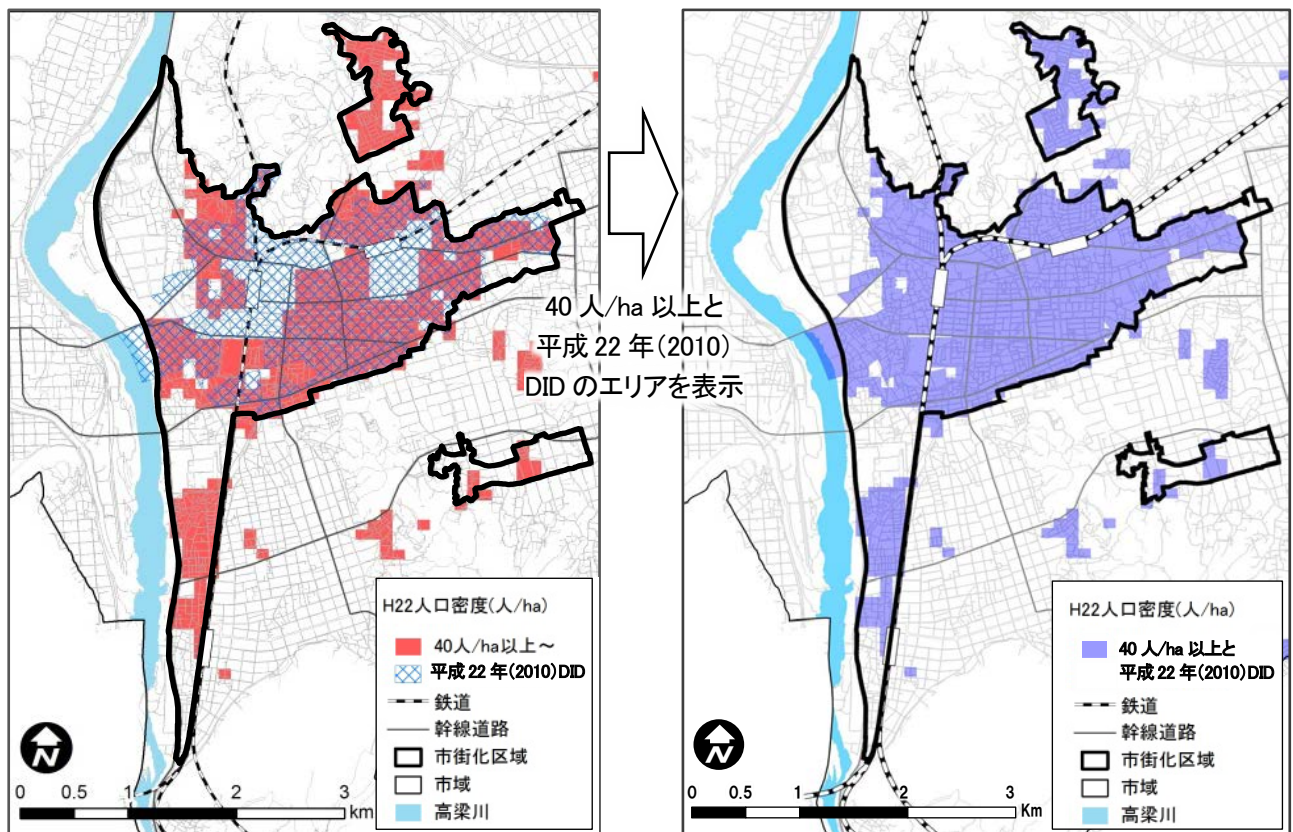
居住誘導区域は、各種都市機能の持続的な確保が可能な居住水準（40 人/ha）が確保される地域に設定することが望ましいため、以下に該当する区域を候補とします。

【評価の条件】

- ・以下の条件のいずれかに該当する区域
 - ・平成 22 年（2010）の DID（40 人/ha）
 - ・人口密度（100m メッシュ）が 40 人/ha 以上の区域

【評価の方法】

- ①DID（人口集中地区）データ（平成 22 年（2010））を作成。
- ②平成 22 年（2010）の人口密度（100m メッシュデータ）が 40 人/ha 以上のメッシュを抽出。



人口集積区域

【評価の結果】

- ・人口密度が 40 人/ha 以上のエリアは、市街化区域内の J R 総社駅や J R 東総社駅の周辺、J R 清音駅の北側、泉地区等に分布しています。
- ・また、DID（人口集中地区）は、J R 総社駅周辺から J R 東総社駅周辺にかけての一带に広がっています。

② 交通利便性

居住誘導区域は、都市機能誘導区域へ徒歩や自転車等で容易にアクセスすることができ、また、遠方の人は都市機能誘導区域へ鉄道やバス等の公共交通でアクセスしやすい範囲に設定することが望ましいため、以下に該当する区域を候補とします。

なお、デマンドタクシー（総社市新生活交通「雪舟くん」）は、市内全域で利用できることから評価の対象にしていません。

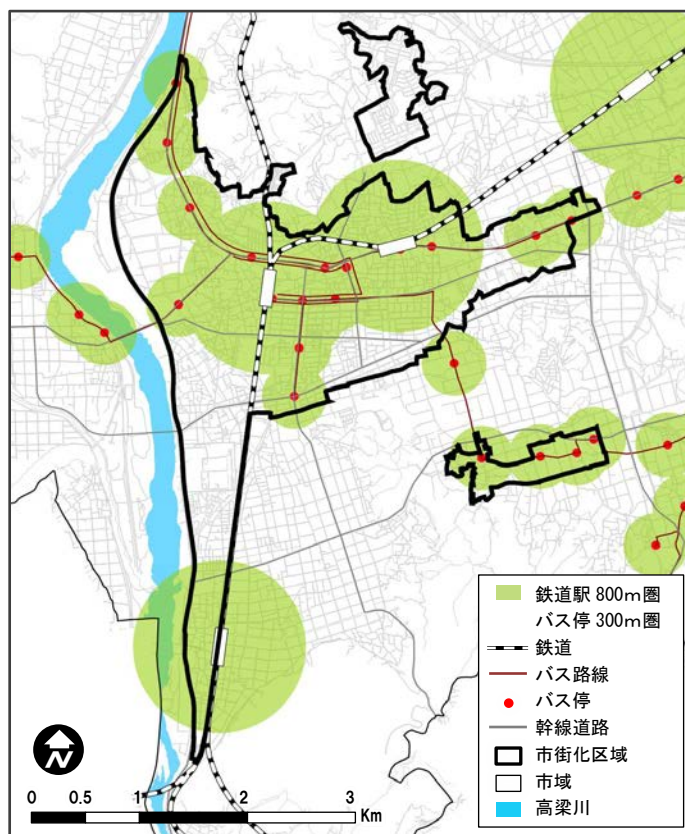
【評価の条件】

- ・都市機能誘導区域にアクセスする鉄道駅から 800m 圏※またはバス停から 300m 圏※

※一般的な徒歩圏とされる距離

【評価の方法】

- ①鉄道駅から 800m 圏，バス停から 300m 圏のデータを作成。
- ②①のデータを重ね合わせて，各徒歩圏のいずれかに該当する範囲を抽出。



都市機能誘導区域にアクセスする鉄道駅から 800m 圏またはバス停から 300m 圏

【評価の結果】

- ・都市機能誘導区域へ徒歩や自転車，公共交通等で容易にアクセスできるエリアは，JR 各駅の周辺や，総社市街地の東側，総社駅西側の一部，山手地区等に広がっています。

③ 面的整備区域

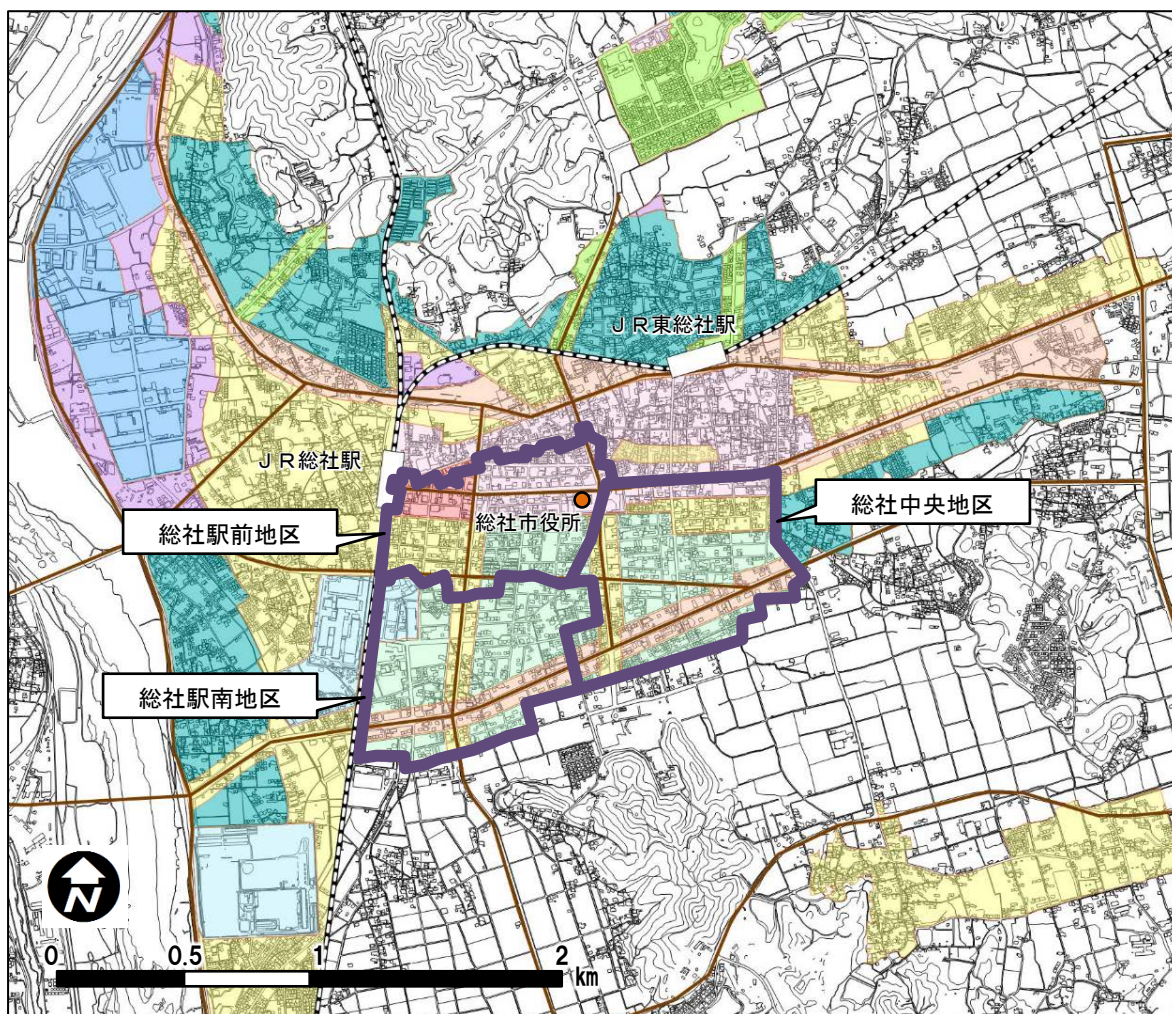
総社市施行土地区画整理事業により整備された計画的な市街地については、良好な生活環境が整ったエリアとして、今後も積極的に居住の維持・誘導を図ることを基本とし、居住誘導区域の候補とします。

【評価の条件】

- ・総社駅前地区土地区画整理事業（40.4ha）の区域
- ・総社中央地区土地区画整理事業（53.3ha）の区域
- ・総社駅南地区土地区画整理事業（52.2ha）の区域

【評価の方法】

- ①総社市施行土地区画整理事業区域のデータを収集・作成。
- ②①のデータを重ね合わせて、市街化区域の面的整備エリアの状況を確認。



土地区画整理事業（総社市施行）の区域

【評価の結果】

- ・総社市施行土地区画整理事業のエリアは、JR総社駅の南東側に一体的に広がっています。

④ 災害リスク

居住誘導区域は土砂災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない範囲に設定することが望ましいため、以下に該当する区域には、原則、居住誘導区域を設定しないこととします。

【評価の条件】

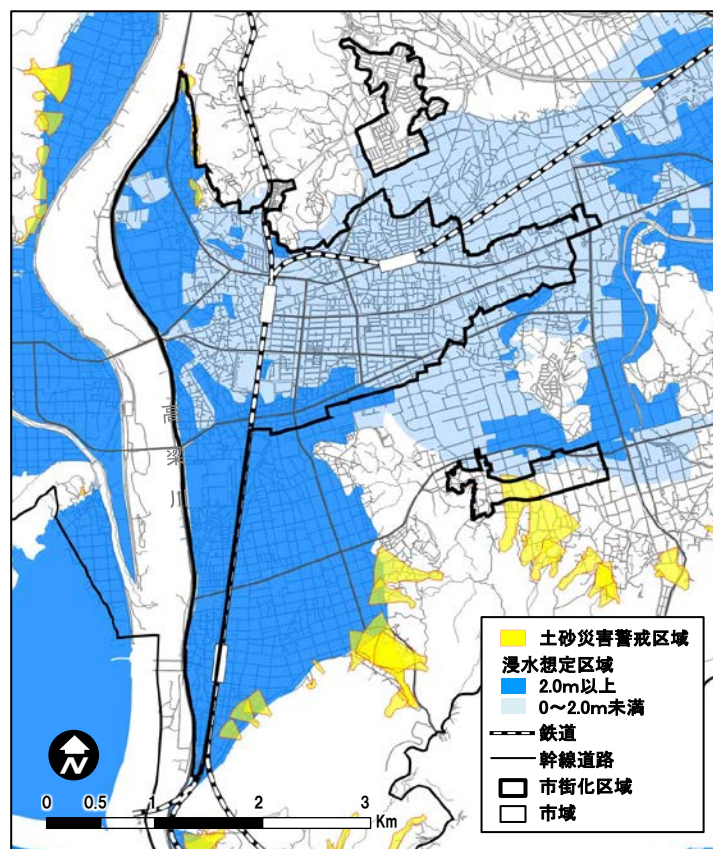
- 都市計画運用指針において、居住誘導区域に含めることに関しては総合的な判断が必要とされる土砂災害警戒区域^{※1}や浸水想定区域^{※2}

※1 居住誘導区域に指定すべきでないとする土砂災害特別警戒区域は総社市に存在しない

※2 概ね 150 年に 1 回程度起こる大雨（2 日間の総雨量 248mm）が降った場合の浸水が想定される区域。浸水深が 2m 以上になると、建築物の 2 階部分まで浸水が及び、人命、資産等の安全性が著しく低下することから、本計画では、原則、2m 以上の浸水が想定される区域を対象とする。

【評価の方法】

- ①災害リスク（浸水想定区域、土砂災害警戒区域）データを収集・作成。
- ②①のデータを重ね合わせて、市街化区域の災害リスクの状況を確認。



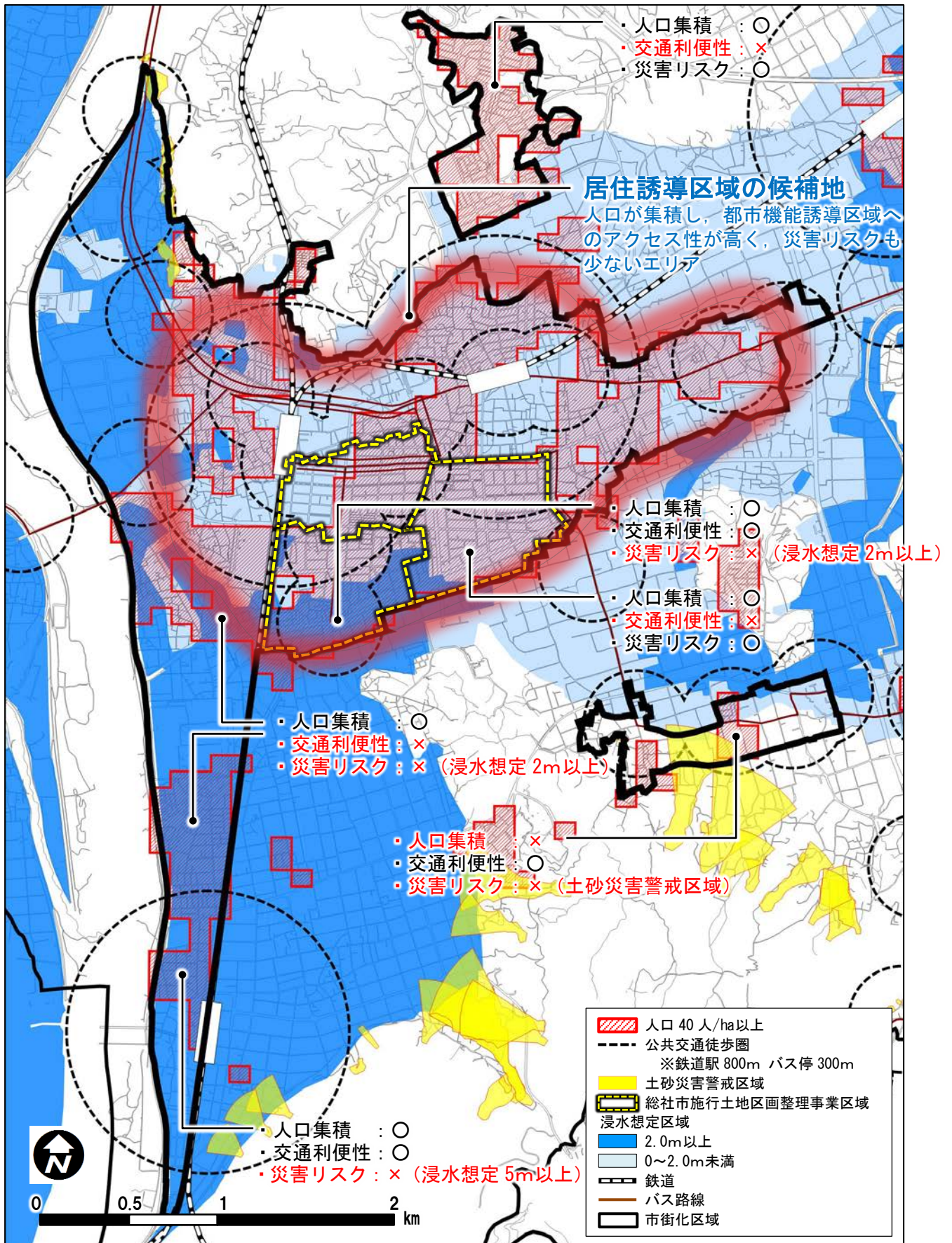
土砂災害警戒区域・浸水想定区域

【評価の結果】

- 土砂災害警戒区域は、市街化区域では、山手地区や井尻野地区の一部に存在しています。
- 浸水想定が 2m 以上の区域（建築物の 2 階まで浸水）は、市街地中心部の周辺に広がっています。
- 災害リスクを回避するため、これらのエリアは、原則、居住誘導区域に含めないものとします。

3) 居住誘導区域の検討

人口集積，交通利便性，面的整備区域，災害リスクの各評価結果を踏まえ，居住誘導区域は，都市機能誘導区域を中心とした周辺一帯を基本に設定します。



居住誘導区域の検討

居住誘導区域の候補地には、①浸水想定区域が2m以上のエリアや②公共交通徒歩圏から外れるエリアが存在しています。

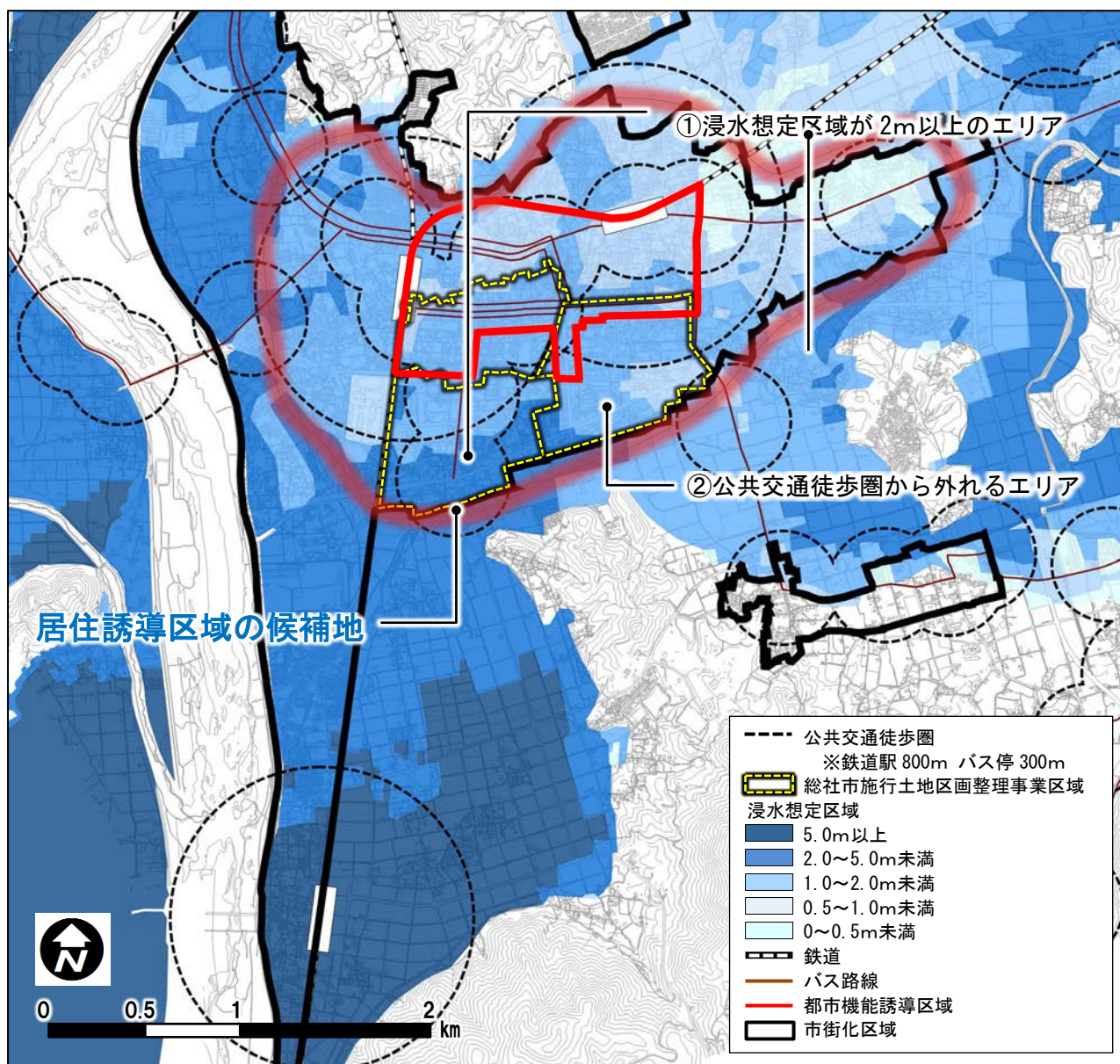
しかし、これらのエリアについては、次の理由により、居住誘導区域に含めることを基本とします。

①浸水想定区域が2m以上のエリア

- ・土地区画整理事業により、農地等が宅地として造成され地盤が高くなったことから、概ね2mまでの浸水に留まる区域となっています。

②公共交通徒歩圏から外れるエリア

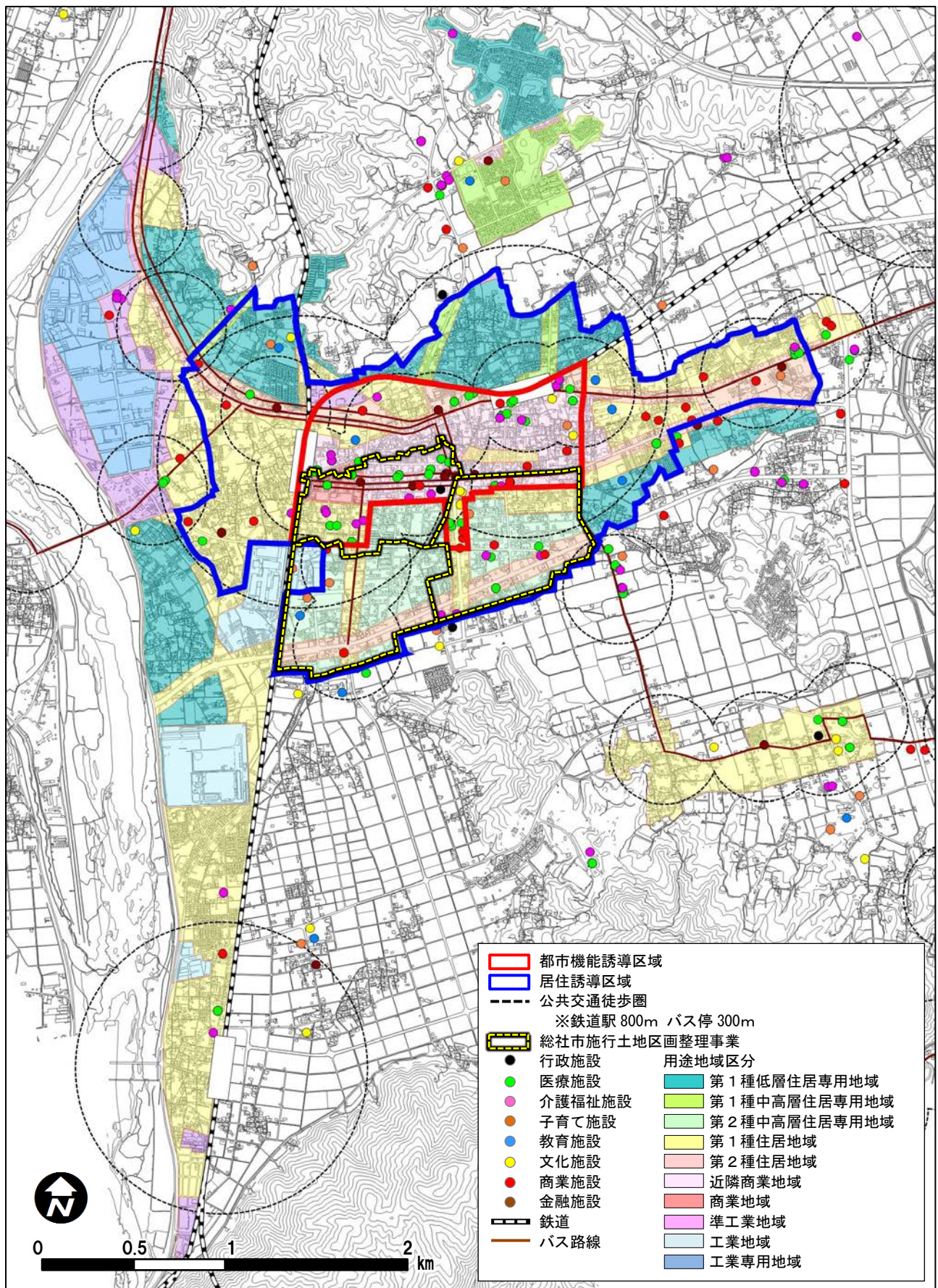
- ・公共交通の徒歩圏から外れるものの、土地区画整理事業により整備された都市基盤を有効活用する必要があること、また、居住誘導区域の設定に関しては、区域を分割することなく一団のエリアとして設定する必要があることから、これらのエリアを含み区域設定することを基本とします。



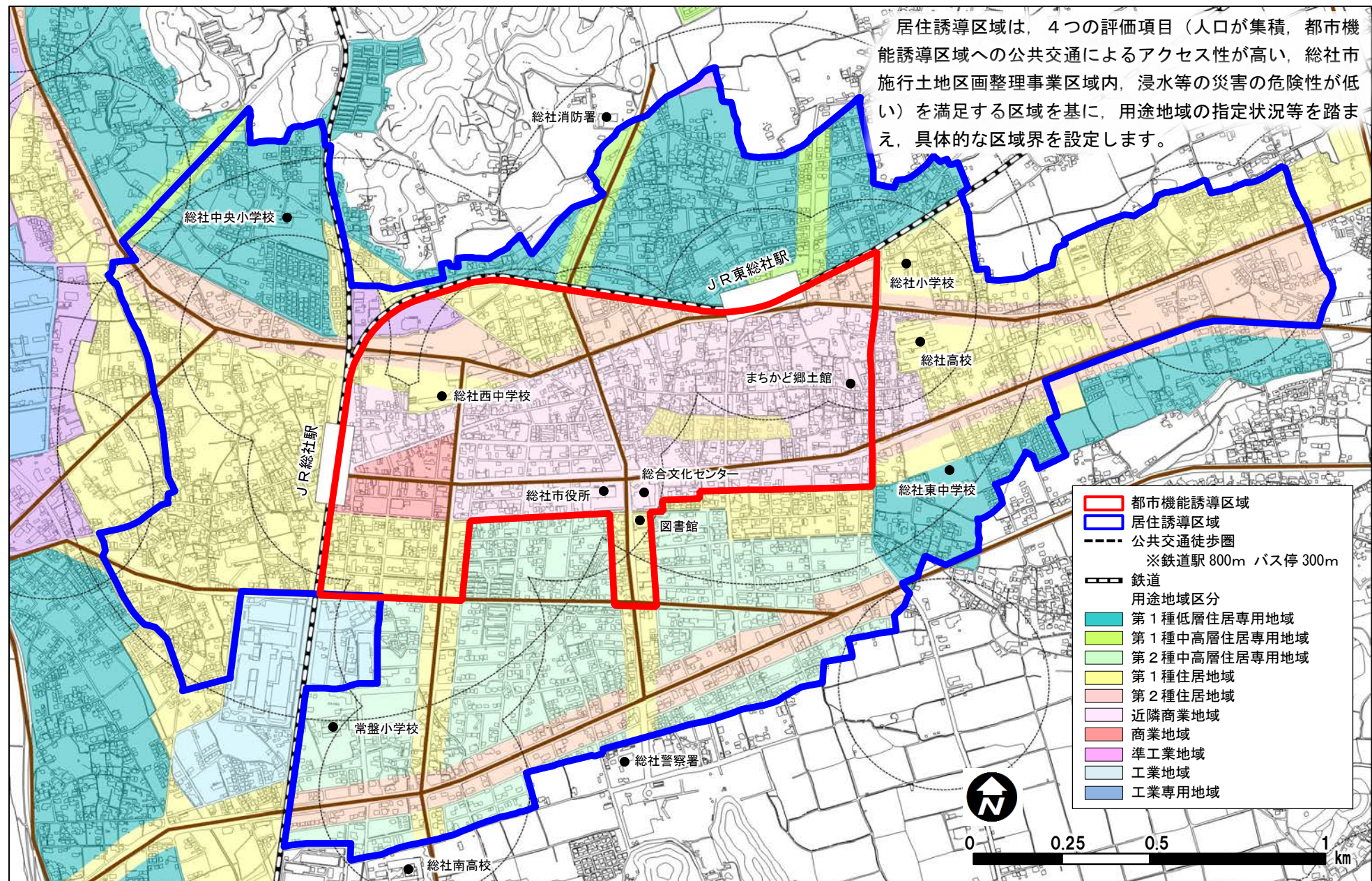
居住誘導区域の検討

4) 居住誘導区域（案）の設定

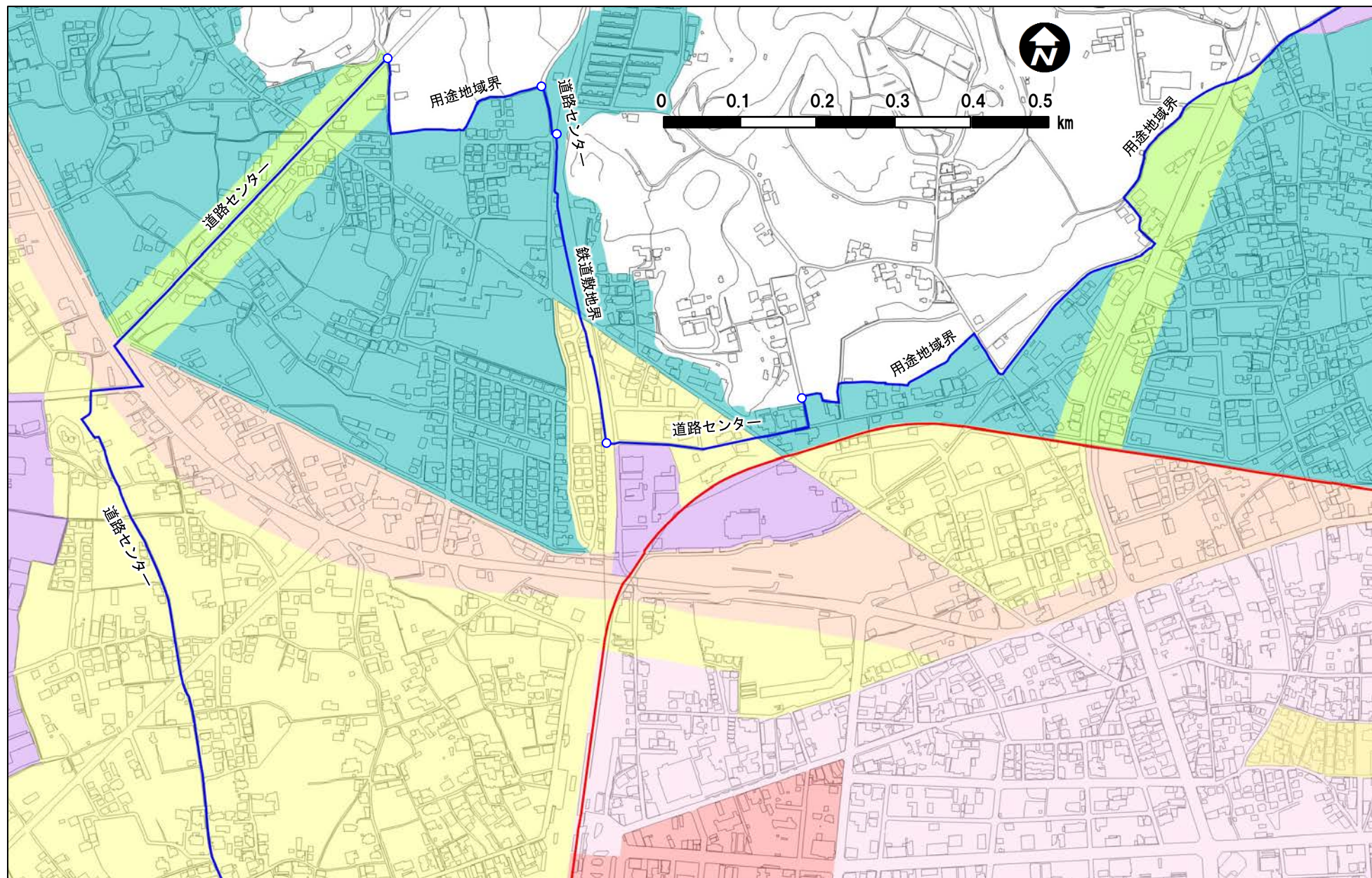
評価の検討結果に加え、設定の考え方にある「含めない区域とする用途地域」を除外し、居住誘導区域（案）を次のように設定します。



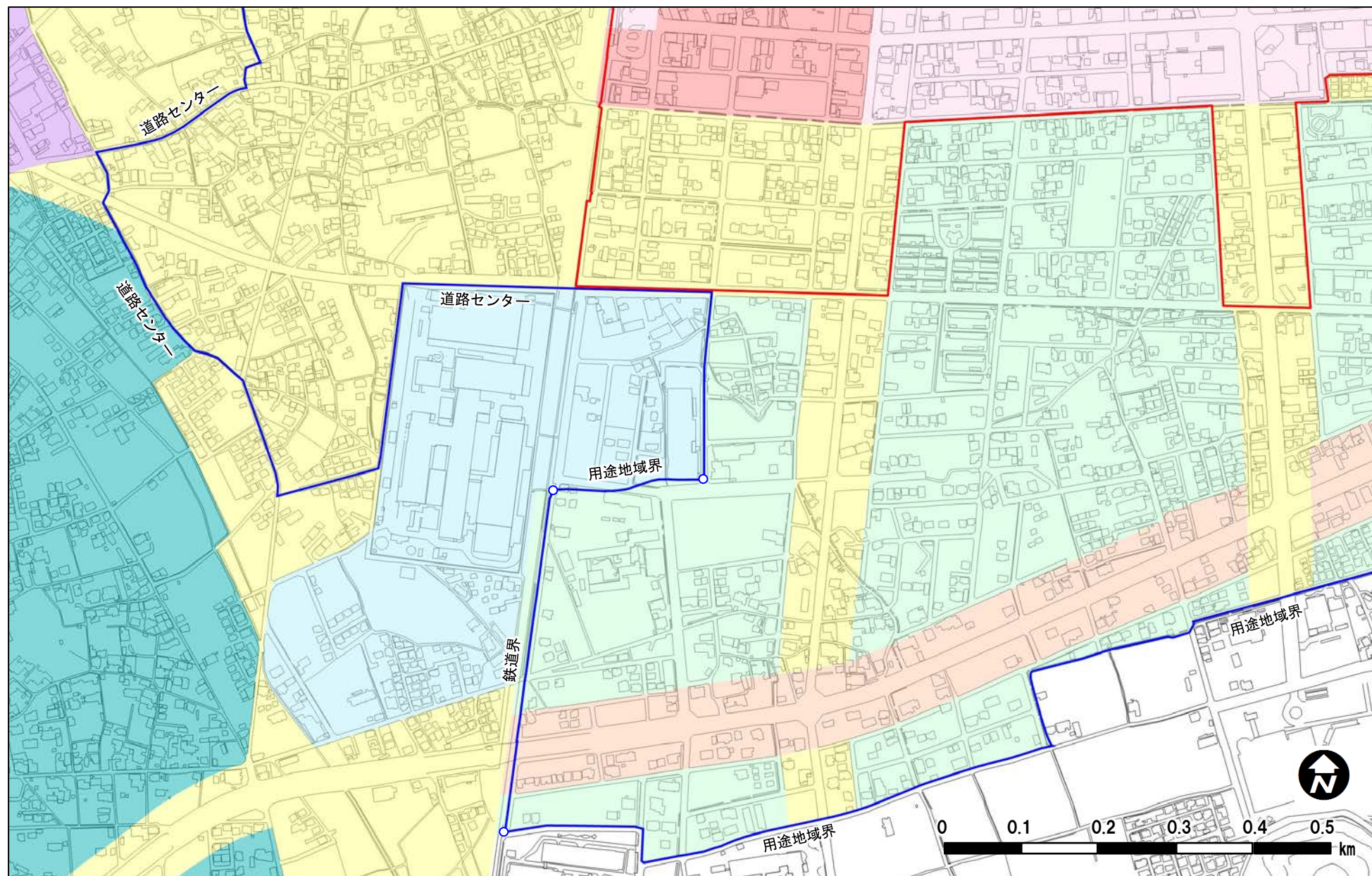
居住誘導区域の設定



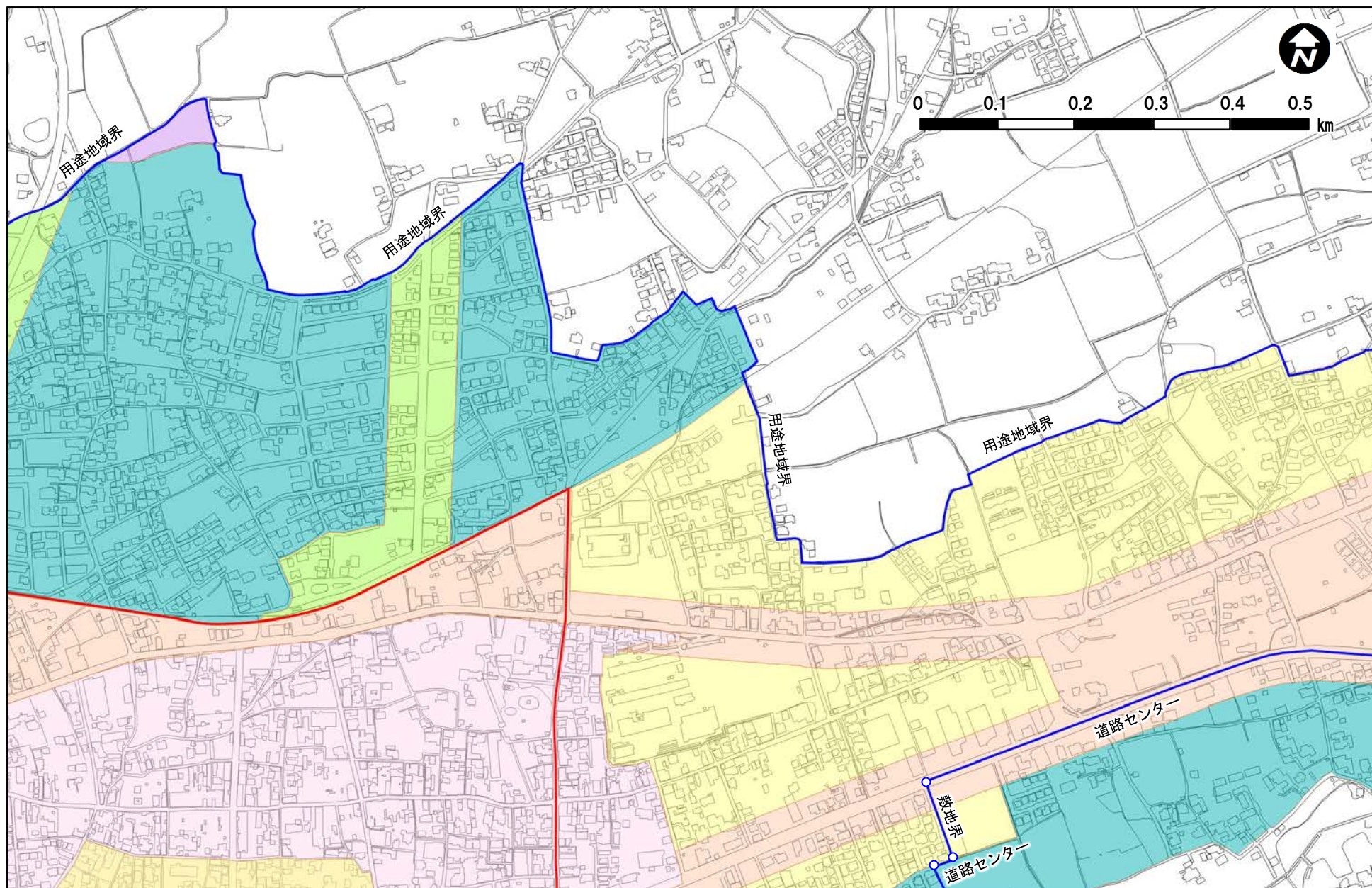
居住誘導区域の設定



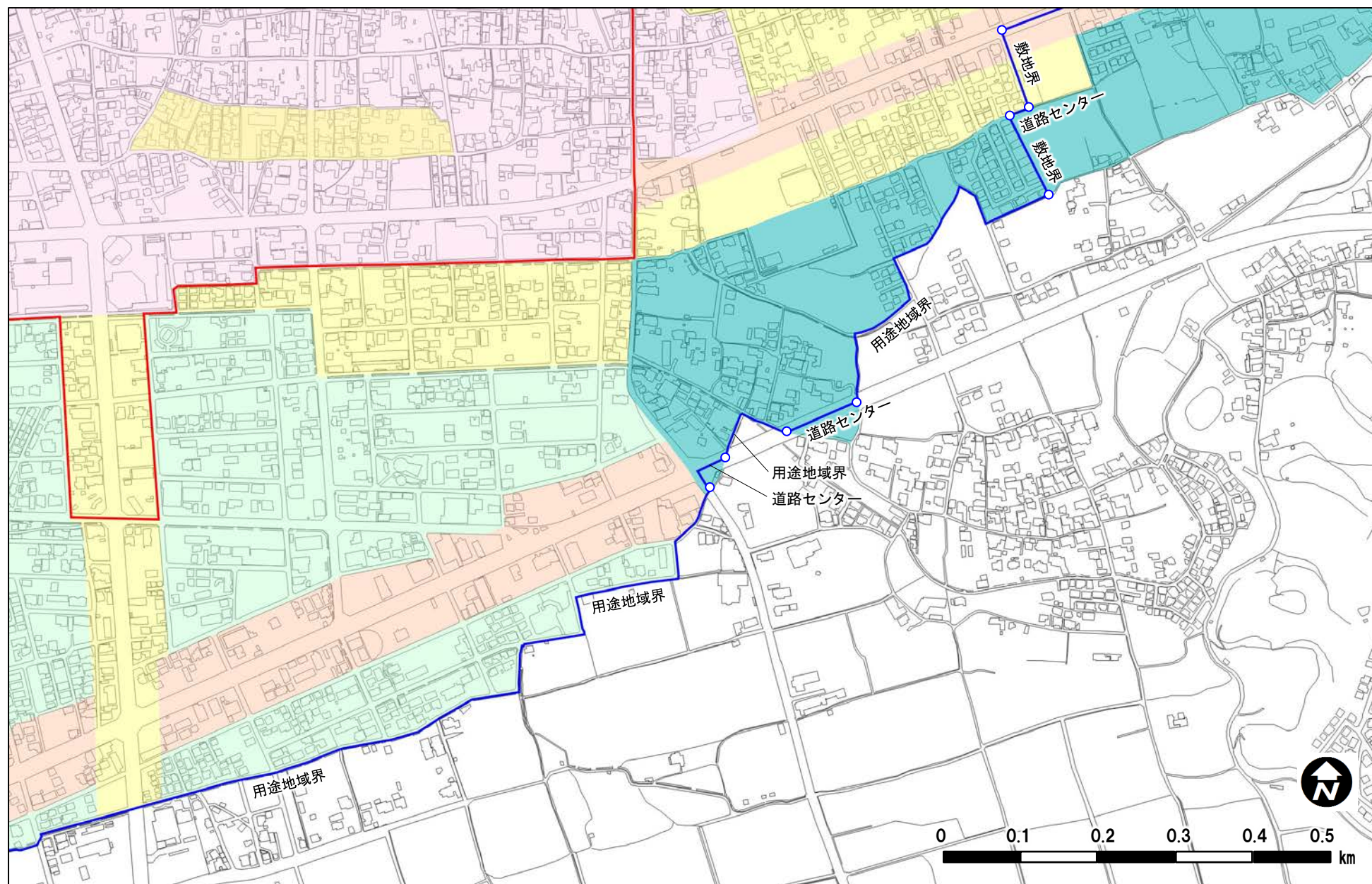
居住誘導区域の設定（詳細）



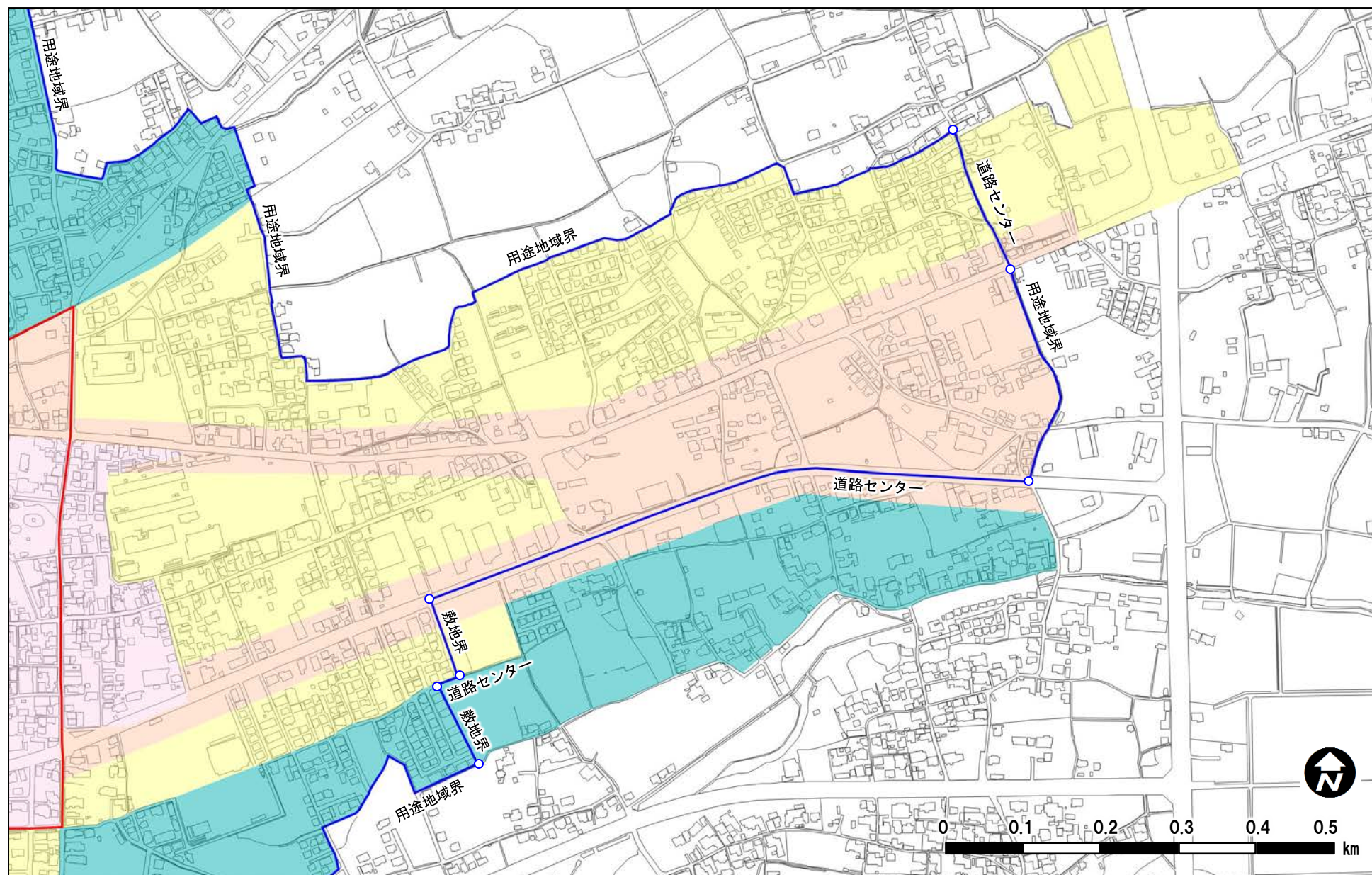
居住誘導区域の設定（詳細）



居住誘導区域の設定（詳細）



居住誘導区域の設定（詳細）



居住誘導区域の設定（詳細）

5) 居住誘導区域の適正規模の検証

2010 年における居住誘導区域内の人口密度は 44.3 人/ha となっていますが、2040 年には、41.2 人/ha になると推計されています。人口減少下においても一定の生活サービス機能を有する利便性の高い市街地環境を維持するためには、現在の人口密度を将来においても維持していく必要があります。

2040 年時点において、現在の居住誘導区域内人口密度を維持するには、居住誘導区域内の人口を国立社会保障・人口問題研究所の推計よりも 1,255 人増やすことになり、これは居住誘導区域外に居住する人口（37,679 人）の約 3.3% 程度に相当します。

このような推計結果や市街地中心部（商業系用途地域や土地区画整理事業が施行された第 2 種中高層住居専用地域）の人口が 2010 年よりも増加している実態等から、将来における居住誘導区域内の人口密度の維持は、現実的であると考えられます。

本計画では誘導施策の展開による転出人口の抑制や区域外から区域内への居住誘導の推進等を図ることで、この目標を目指していくものとします。

	人口	人口密度
2010(H22)年	17,984 人	44.3 人/ha
2040 年	16,729 人	41.2 人/ha
増減数	-1,255 人	-3.1 人/ha

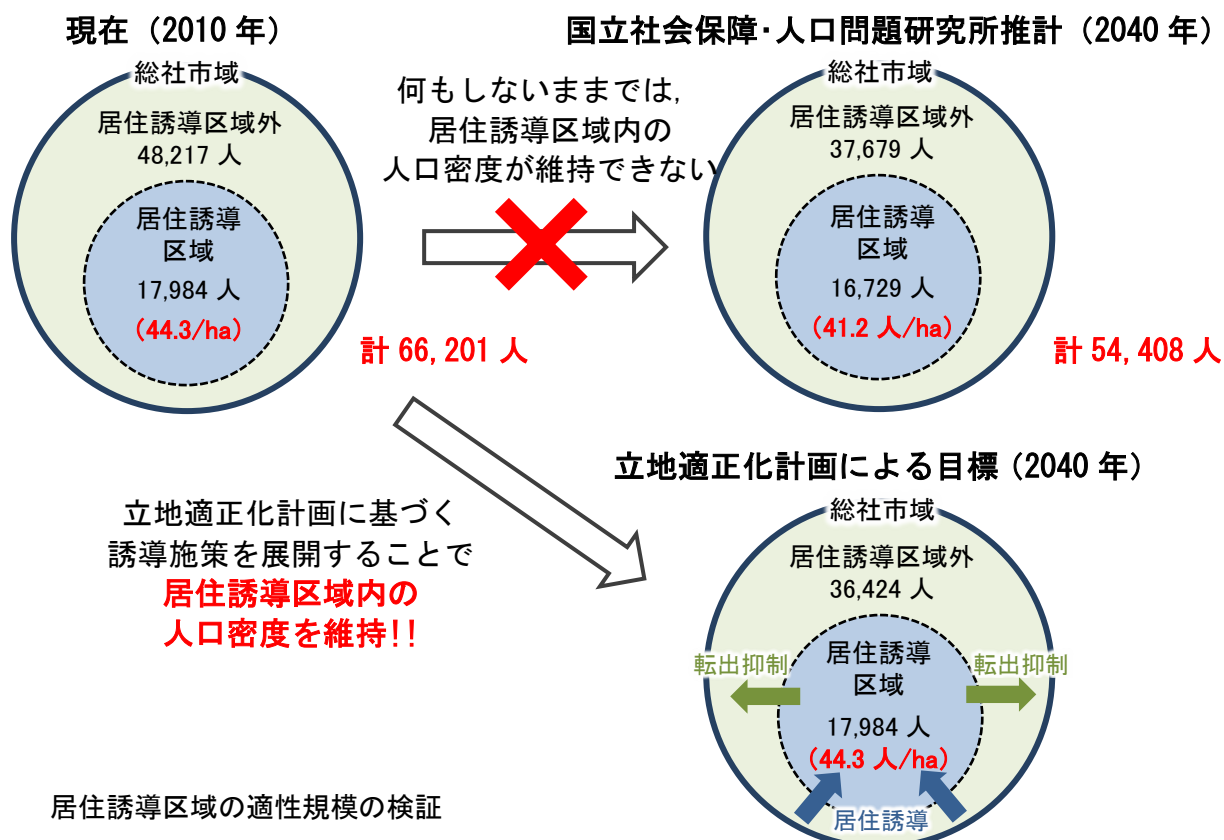
※居住誘導区域の面積は約 406ha

	居住誘導区域	居住誘導区域外	全市人口
2010(H22)年 (国勢調査)	17,984 人 (27.2%)	48,217 人 (72.8%)	66,201 人 (100.0%)
2040 年 (国立社会保障・人口問題研究所)	16,729 人 (30.7%)	37,679 人 (69.3%)	54,408 人 (100.0%)
2040 年 (立地適正化による目標)	17,984 人 (33.1%)	36,424 人 (66.9%)	54,408 人 (100.0%)

現在の居住誘導区域内人口をキープ

②

①を実現するため、居住誘導区域からの転出を抑制するほか、居住誘導区域外から居住を誘導(1,255 人)



居住誘導区域の適性規模の検証

参考：居住誘導区域内人口の算出方法

