

## 5章 居住誘導区域の設定

### 1. 居住誘導区域設定の考え方

居住誘導区域は、人口減少が進行する中でも日常生活に必要な生活サービスや地域コミュニティを持続的に確保するために、将来的に人口密度を維持していく区域です。

本市においては、人口の増加などに伴い、古くから海岸沿いにおいて鷺別地域・幌別地域・登別地域に分散し、市街地を拡大しながら発展していますが、今後の人口減少や少子高齢化の進行に向けては、それぞれの地域の人口規模に見合ったコンパクトな居住地を形成していく必要があります。

そのため、区域の設定にあたっては、鷺別地域・幌別地域・登別地域の既存市街地のうち、将来的にも人口密度を維持すると予測され、災害リスクが低く、都市拠点の中心となる鉄道駅周辺やバス路線沿いなどの公共交通の利便性が高いエリアを対象とします。

登別市における居住誘導区域設定の考え方を次のとおり示します。

地域	居住誘導区域設定の考え方
鷺別地域	公共交通の利便性が高い鷺別駅周辺、バス路線沿い及び道道上登別室蘭線沿いに居住を誘導する。
幌別地域	市街化区域の外縁部に人口が多く分布していることから、市街地の低密度化を抑制するため、公共交通の利便性が高い幌別駅前周辺を中心として居住を誘導する。
登別地域	将来的に著しい人口減少が予測されている中で、都市機能は充足していることから、公共交通の利便性が高い登別駅前周辺を中心として居住を誘導する。

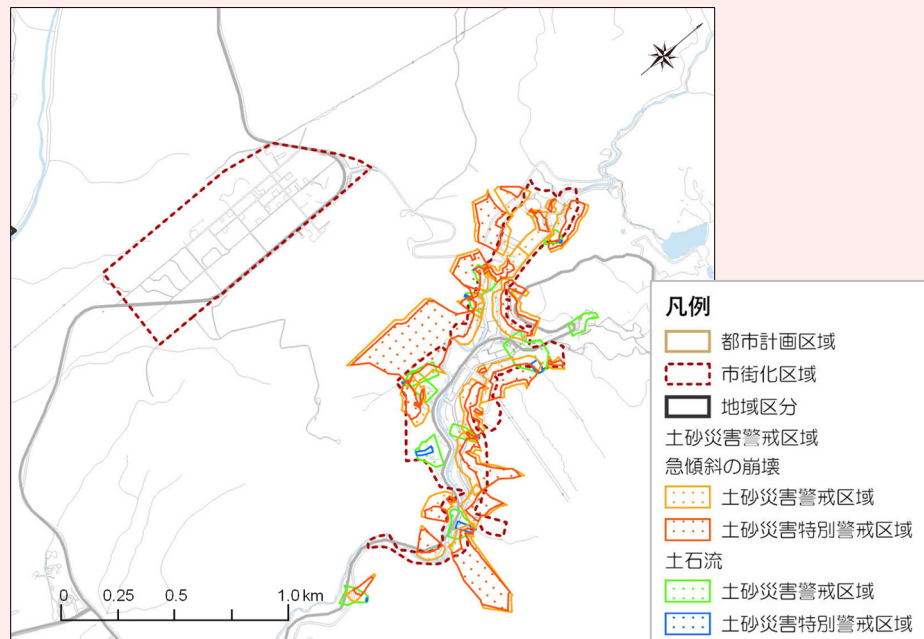


～登別温泉地域について～

登別温泉地域は、多くの観光客が訪れる国際観光地として重要な地域ですが、主に観光客へのサービスの提供を行う宿泊施設や土産店・飲食店などの観光施設とその就業者の住居により市街地が形成されています。

また、市街地の広い範囲が土砂災害警戒区域等に指定されており、災害リスクが高い地域であることから、居住誘導区域は設定しません。

しかし、観光を基幹産業としている本市の重要な地域であるため、本計画において「観光・文化交流拠点エリア」として位置づけ、地域の特徴を踏まえた整備を図り、誰もが安全・安心に滞在できる地域を目指します。



土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域（登別温泉地域）



## 2. 居住誘導区域の設定条件

居住誘導区域設定の考え方や地域特性等を踏まえて、居住誘導区域の設定条件を次のとおりとします。

居住誘導区域の設定条件（3地域共通）	
条件1	<p>法制度上、居住を認められていないエリア及び居住に適さないエリアを除外する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化調整区域</li> <li>・工業地域、工業専用地域</li> </ul>
条件2	<p>災害リスクが高いエリアを除外する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・洪水浸水想定区域のうち、浸水深3m以上のエリア</li> <li>・津波災害警戒区域のうち、避難に時間を要すると想定される線路より海側のエリア</li> <li>・土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域</li> </ul>
条件3	<p>現在の人口密度が高く、将来的にも維持すると予測されるエリアを含める。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口集中地区（DID）</li> <li>・令和22年（2040年）の人口密度が30人/ha<sup>*</sup>以上のエリア</li> </ul> <p><small>※居住誘導区域内人口密度を現時点の市街化区域内人口密度（34.4人/ha）と同程度に保つこととして設定。</small></p>
条件4	<p>商業施設が多く立地する可能性のあるエリアを含める。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・商業地域、近隣商業地域、準住居地域</li> </ul>
条件5	<p>公共交通の利便性が高いエリアを含める。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄道駅の利用圏1km<sup>*1</sup>のエリア</li> <li>・基幹的公共交通<sup>*2</sup>であるバス停の徒歩圏500m<sup>*3</sup>のエリア</li> <li>・その他のバス停の徒歩圏300m<sup>*4</sup>のエリア</li> </ul> <p><small>※1：登別市地域公共交通計画にて示している鉄道駅の利用圏。  <small>※2：1日片道30便以上の公共交通。  <small>※3：基幹的公共交通の徒歩圏について、待ち時間が比較的短く、通常のバス停より利便性が高いため、国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」より一般的な高齢者徒歩圏500mを採用。  <small>※4：登別市地域公共交通計画にて示しているバス停の一般的な徒歩圏。</small></small></small></small></p>
条件6	<p>日常生活に必要な都市機能が集積するエリアを含める。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市機能の立地状況より、各施設の徒歩圏800m<sup>*</sup>が全8種のうち7種以上重なるエリア</li> </ul> <p><small>※国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」より一般的な徒歩圏800mを採用。</small></p>
補足	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地形地物を考慮した上で、上記により抽出されたエリアは可能な限り含める。</li> <li>・地域特性等を踏まえて、必要に応じて個別条件を追加する。</li> </ul>

区域から除外する条件
  区域に含める条件



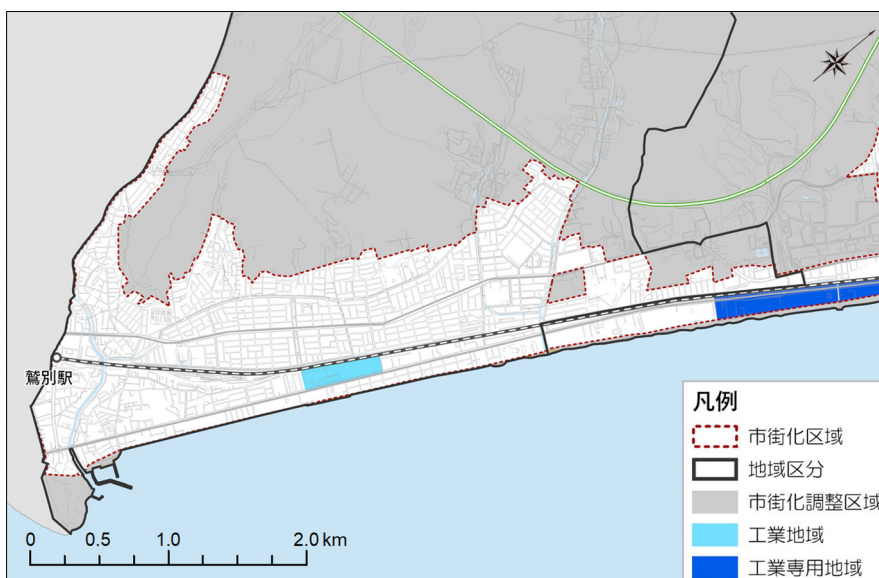
### 3. 居住誘導区域

居住誘導区域の設定条件に基づき、条件1～6の流れに沿って居住誘導区域を設定しました。地域別の設定過程及び結果を次のとおり示します。

#### (1) 鷺別地域の居住誘導区域

##### ① 設定過程

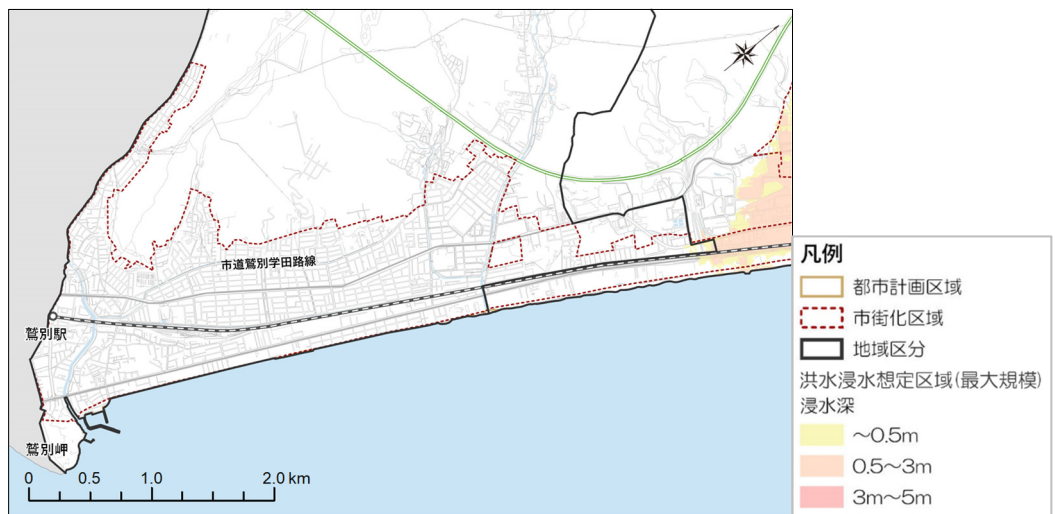
条件1	<p>法制度上、居住を認められていないエリア及び居住に適さないエリアを除外する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化調整区域</li> <li>・工業地域、工業専用地域</li> </ul>
-----	---



市街化調整区域及び工業地域、工業専用地域



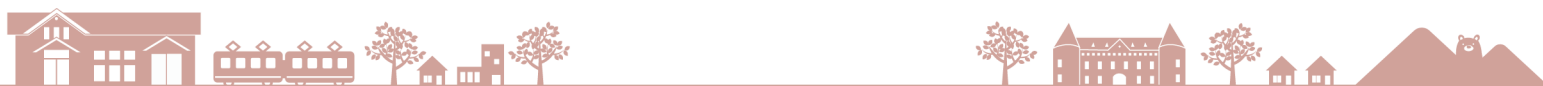
<p>条件2</p>	<p>災害リスクが高いエリアを除外する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>洪水浸水想定区域のうち、浸水深3m以上のエリア</li> <li>津波災害警戒区域のうち、避難に時間を要すると想定される線路より海側のエリア</li> <li>土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域</li> </ul>
<p>個別条件</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>線路より海側のエリアのうち、鷺別岬などの高台避難場所周辺のエリアについては、線路を横断しない避難ルートが確保されており、将来的にも人口密度を維持すると予測されていることから一部含める。</li> <li>市道鷺別学田路線より山側のエリアについては、土砂災害のリスクが高いことから除外する。</li> </ul>

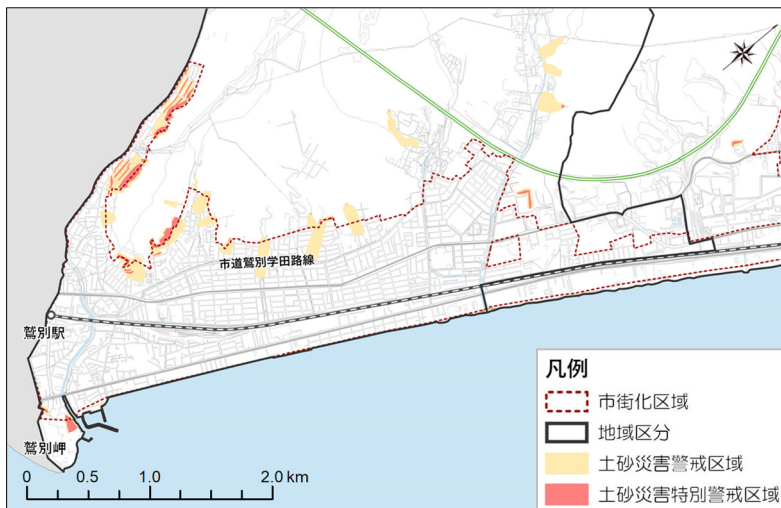


洪水浸水想定区域



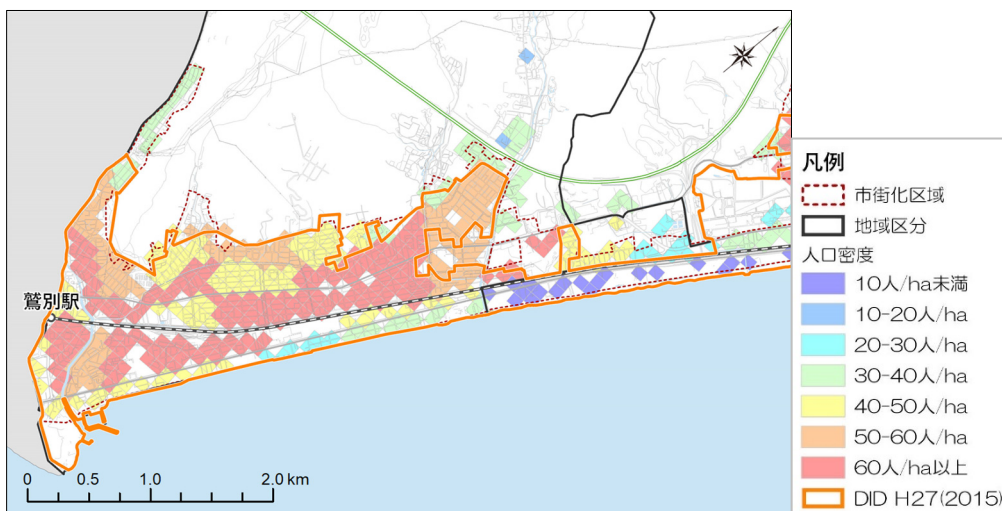
津波発生時の避難可能なエリア





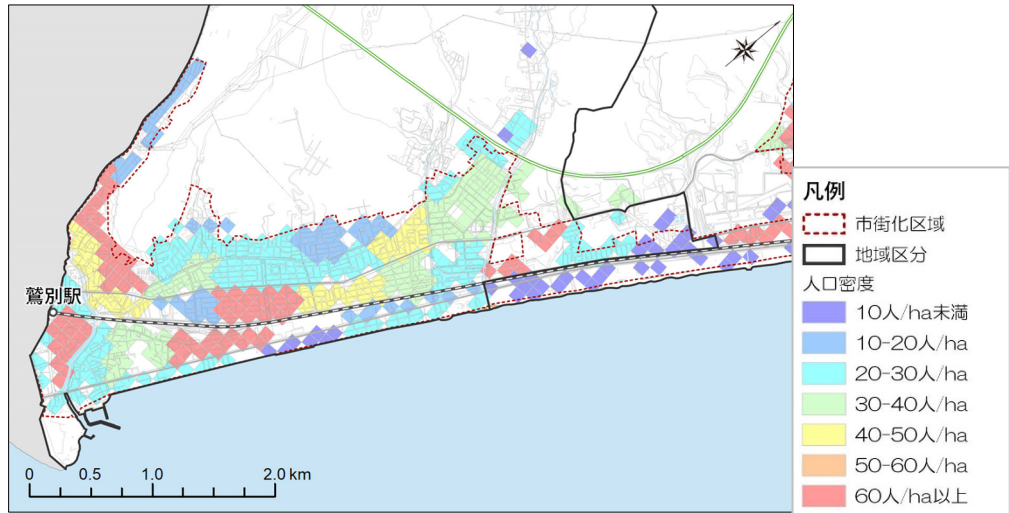
土砂災害のリスクが高いエリア

<b>条件3</b>	<p>現在の人口密度が高く、将来的にも維持すると予測されるエリアを含める。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>人口集中地区（DID）</li> <li>令和22年（2040年）の人口密度が30人/ha<sup>*</sup>以上のエリア</li> </ul> <p><small>※居住誘導区域内人口密度を現時点の市街化区域内人口密度（34.4人/ha）と同程度に保つこととして設定。</small></p>
------------	--



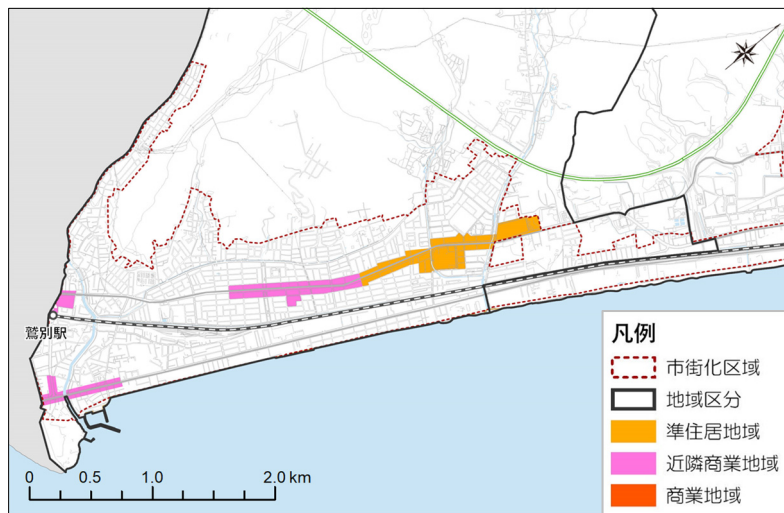
平成27年（2015年）人口密度





令和 22 年（2040 年）人口密度

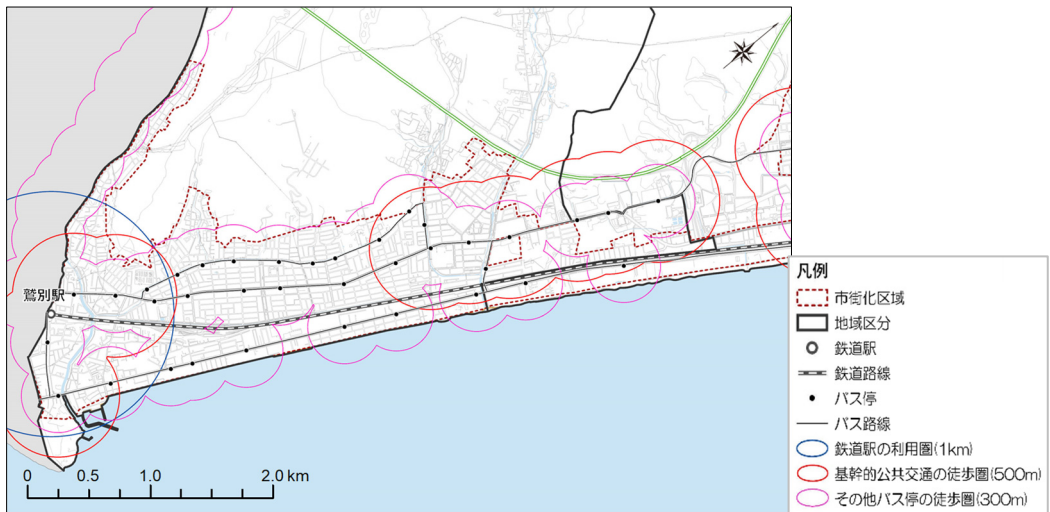
**条件 4** 商業施設が多く立地する可能性のあるエリアを含める。  
 ・商業地域、近隣商業地域、準住居地域



商業地域、近隣商業地域、準住居地域

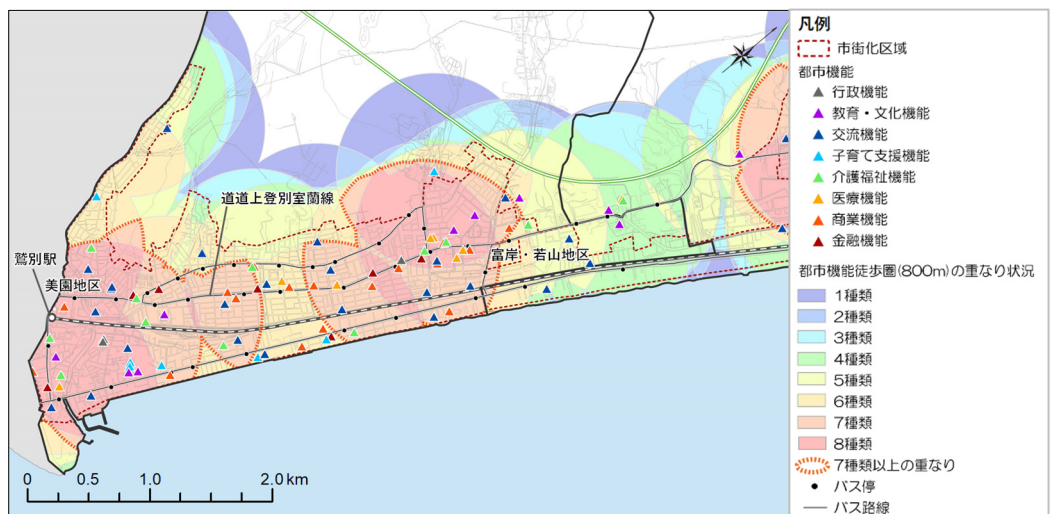


<b>条件5</b>	<p><b>公共交通の利便性が高いエリアを含める。</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 鉄道駅の利用圏 1km<sup>※1</sup>のエリア</li> <li>・ 基幹的公共交通<sup>※2</sup>であるバス停の徒歩圏 500m<sup>※3</sup>のエリア</li> <li>・ その他のバス停の徒歩圏 300m<sup>※4</sup>のエリア</li> </ul> <p>※1：登別市地域公共交通計画にて示している鉄道駅の利用圏。                  ※2：1日片道30便以上の公共交通。                  ※3：基幹的公共交通の徒歩圏について、待ち時間が比較的短く、通常のバス停より利便性が高いため、国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」より一般的な高齢者徒歩圏 500m を採用。                  ※4：登別市地域公共交通計画にて示しているバス停の一般的な徒歩圏。</p>
------------	--



公共交通のカバー状況

<b>条件6</b>	<p><b>日常生活に必要な都市機能が集積するエリアを含める。</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市機能の立地状況より、各施設の徒歩圏 800m<sup>※</sup>が全8種のうち7種以上重なるエリア</li> </ul> <p>※国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」より一般的な徒歩圏 800m を採用。</p>
<b>個別条件</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地形地物（市道鷺別学田路線）を考慮し、富岸町2丁目全域を含める。</li> <li>・ 美園地区から富岸・若山地区にかけて、道道上登別室蘭線沿いに連続性のある地域であることを考慮する。</li> </ul>

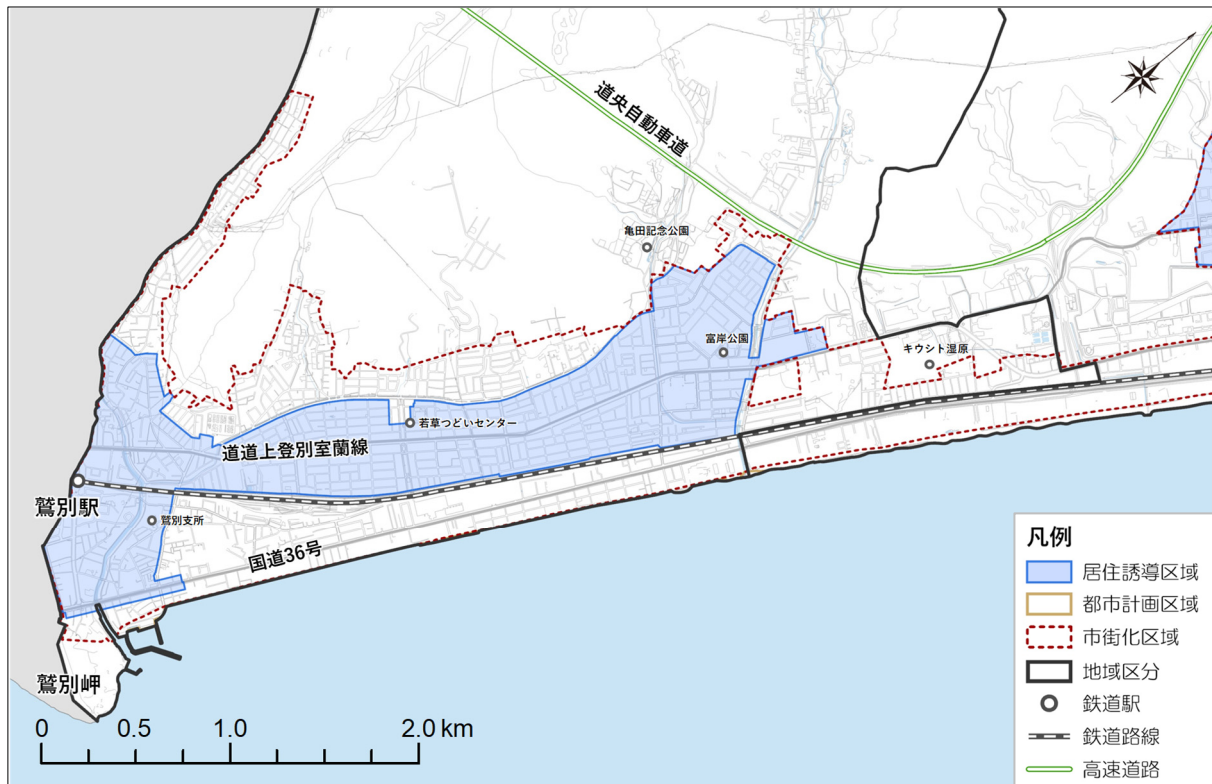


都市機能のカバー状況





## ② 設定した居住誘導区域

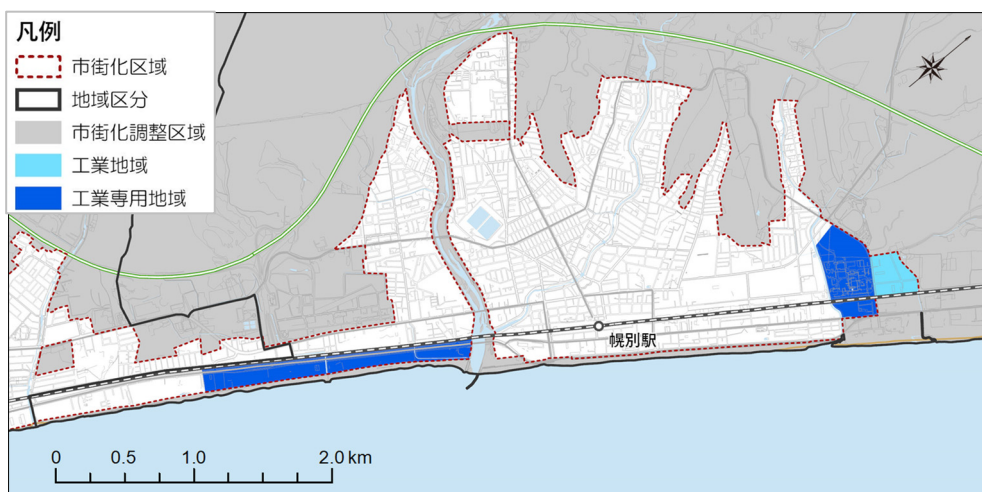


居住誘導区域（鶯別地域）

## （2）幌別地域の居住誘導区域

### ① 設定過程

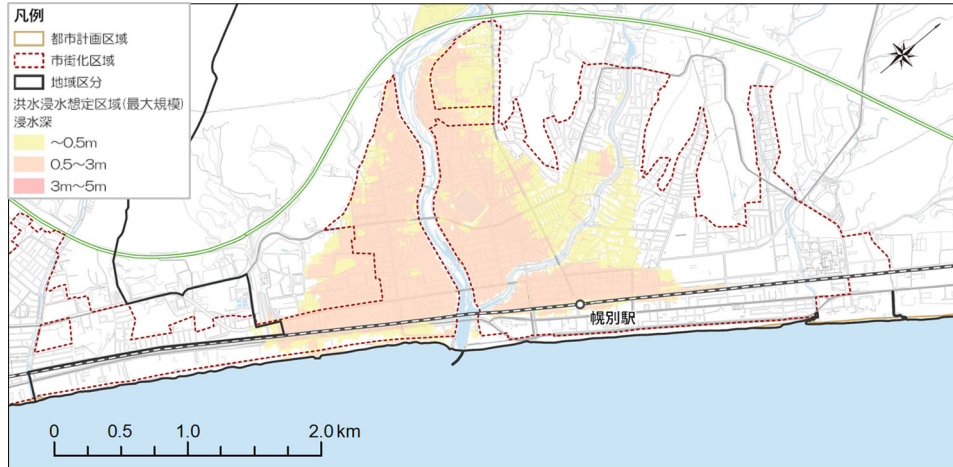
条件 1	法制度上、居住を認められていないエリア及び居住に適さないエリアを除外する。 ・市街化調整区域 ・工業地域、工業専用地域
------	---



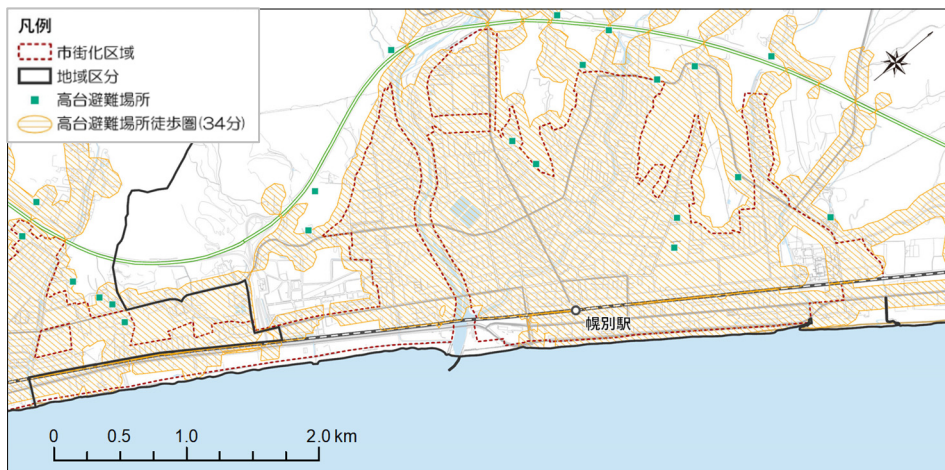
市街化調整区域及び工業地域、工業専用地域



条件2	<p>災害リスクが高いエリアを除外する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>洪水浸水想定区域のうち、浸水深3m以上のエリア</li> <li>津波災害警戒区域のうち、避難に時間を要すると想定される線路より海側のエリア</li> <li>土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域</li> </ul>
-----	--

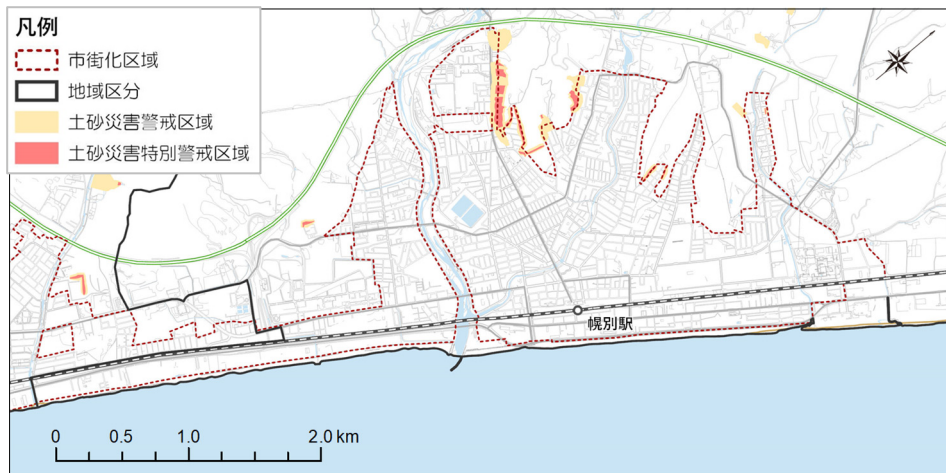


洪水浸水想定区域



津波発生時の避難可能なエリア



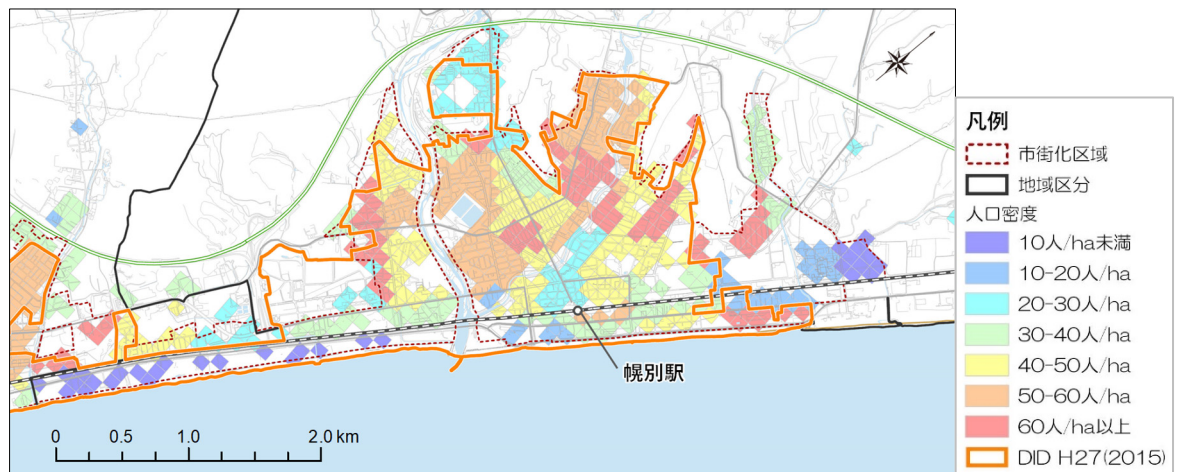


土砂災害のリスクが高いエリア

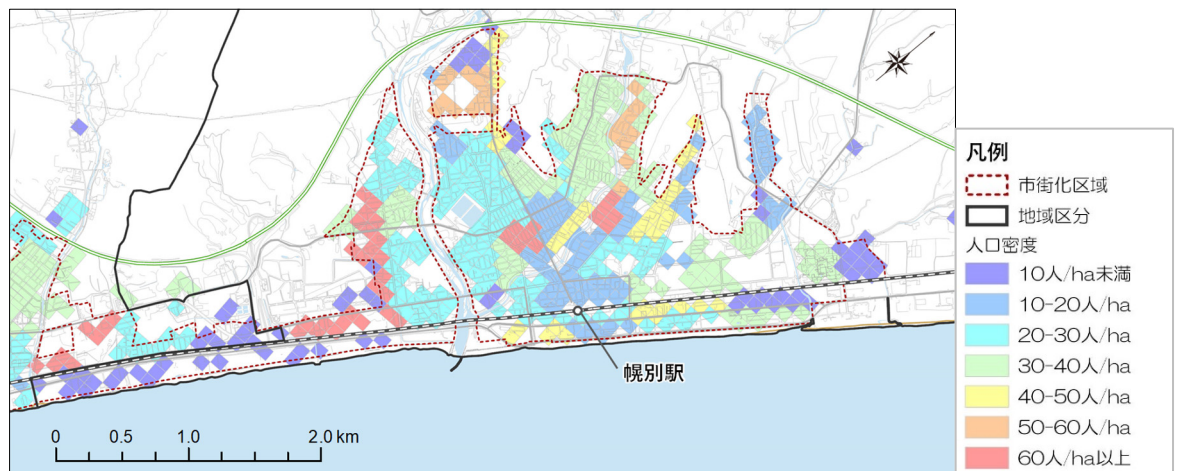
**条件3** 現在の人口密度が高く、将来的にも維持すると予測されるエリアを含める。

- ・人口集中地区（DID）
- ・令和22年（2040年）の人口密度が30人/ha<sup>\*</sup>以上のエリア

※居住誘導区域内人口密度を現時点の市街化区域内人口密度（34.4人/ha）と同程度に保つこととして設定。



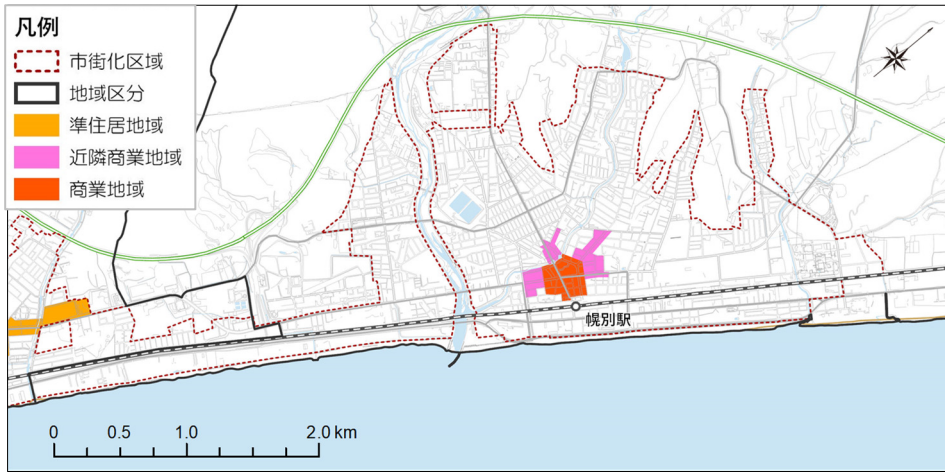
平成27年（2015年）人口密度



令和22年（2040年）人口密度



**条件4** 商業施設が多く立地する可能性のあるエリアを含める。  
 ・商業地域、近隣商業地域、準住居地域



商業地域、近隣商業地域、準住居地域

**条件5** 公共交通の利便性が高いエリアを含める。  
 ・鉄道駅の利用圏 1km<sup>\*1</sup>のエリア  
 ・基幹的公共交通<sup>\*2</sup>であるバス停の徒歩圏 500m<sup>\*3</sup>のエリア  
 ・その他のバス停の徒歩圏 300m<sup>\*4</sup>のエリア

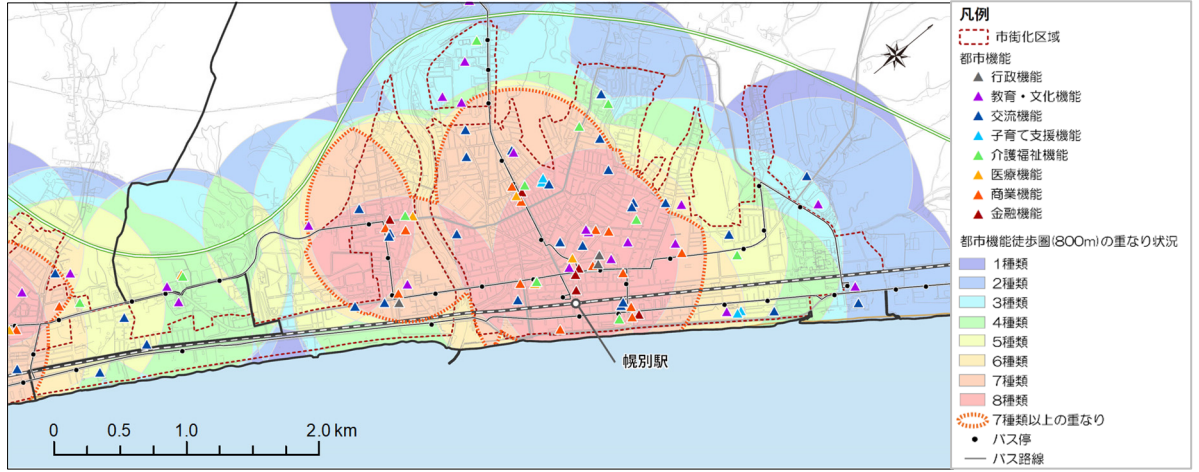
※1：登別市地域公共交通計画にて示している鉄道駅の利用圏。  
 ※2：1日片道30便以上の公共交通。  
 ※3：基幹的公共交通の徒歩圏について、待ち時間が比較的短く、通常のバス停より利便性が高いため、国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」より一般的な高齢者徒歩圏 500m を採用。  
 ※4：登別市地域公共交通計画にて示しているバス停の一般的な徒歩圏。



公共交通のカバー状況

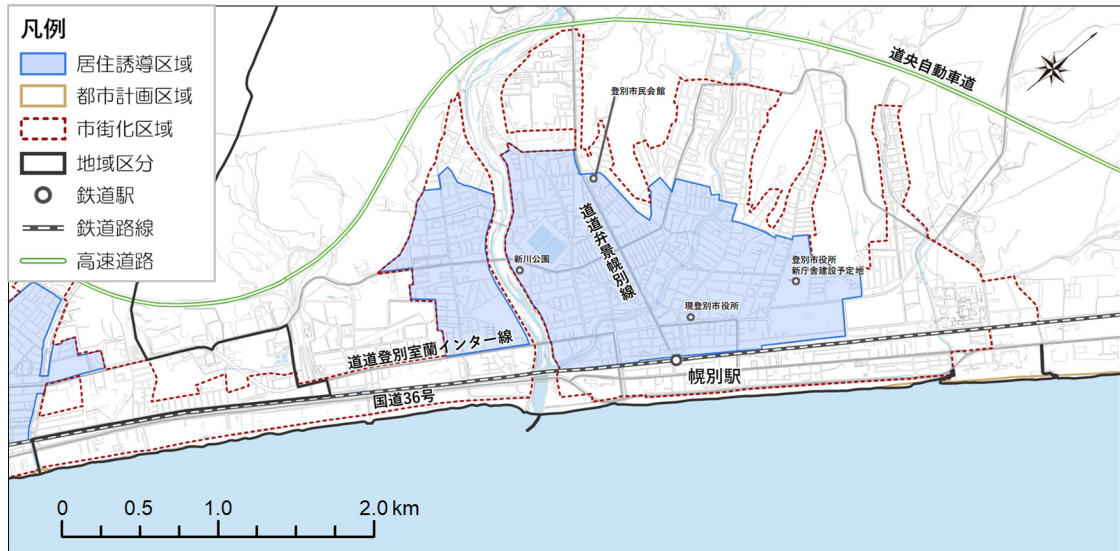


**条件 6** 日常生活に必要な都市機能が集積するエリアを含める。  
 ・都市機能の立地状況より、各施設の徒歩圏 800m※が全8種のうち7種以上重なるエリア  
 ※国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」より一般的な徒歩圏 800m を採用。



都市機能のカバー状況

② 設定した居住誘導区域



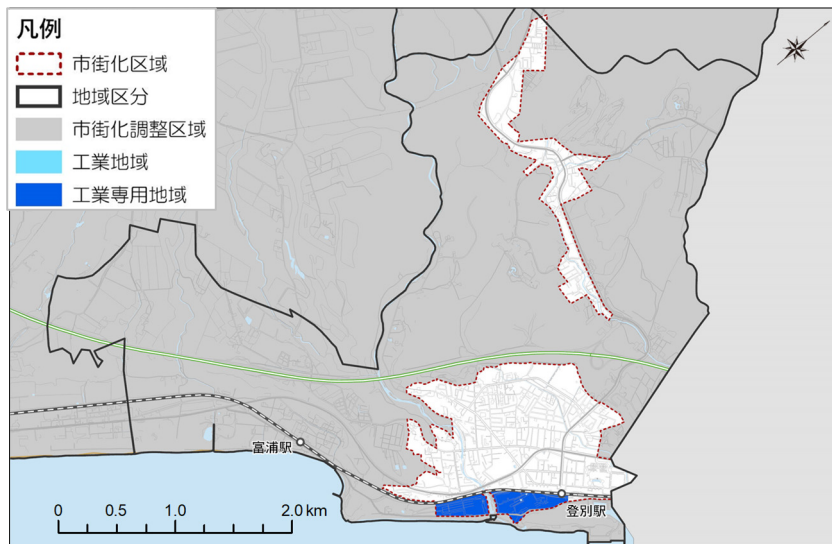
居住誘導区域（幌別地域）



(3) 登別地域の居住誘導区域

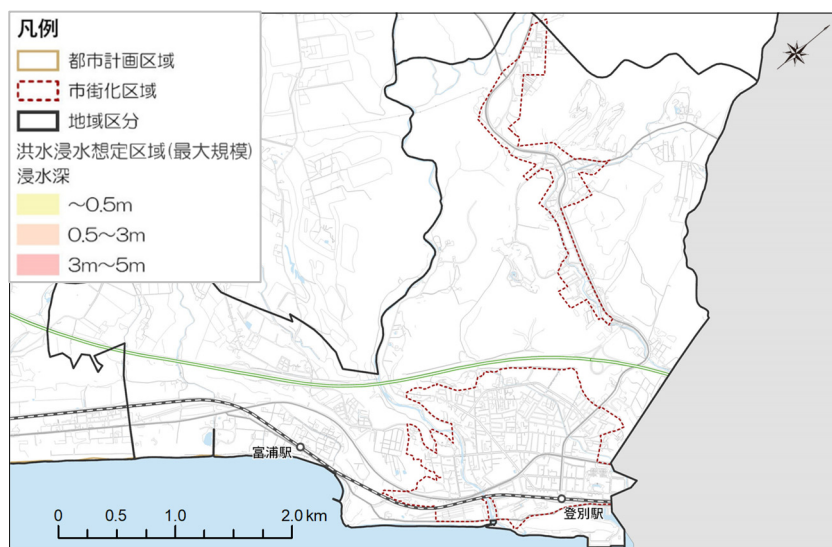
① 設定過程

条件1	<p>法制度上、居住を認められていないエリア及び居住に適さないエリアを除外する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化調整区域</li> <li>・工業地域、工業専用地域</li> </ul>
-----	---



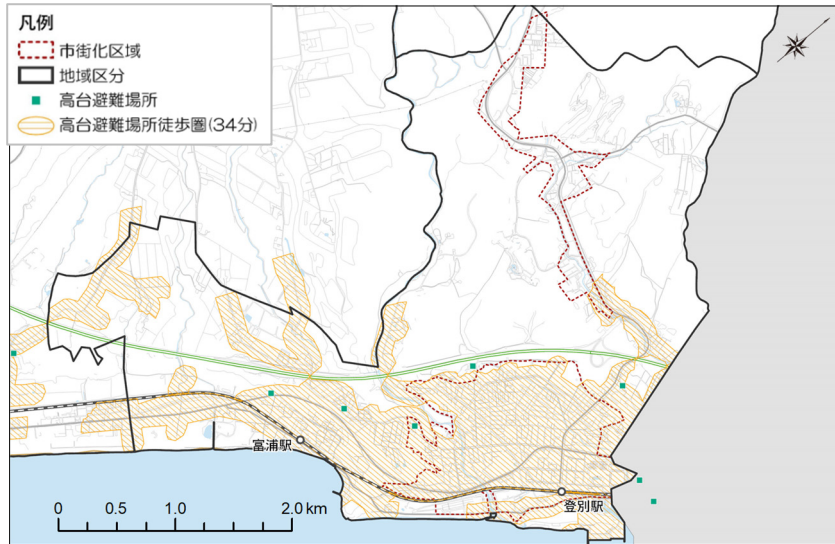
市街化調整区域及び工業地域、工業専用地域

条件2	<p>災害リスクが高いエリアを除外する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・洪水浸水想定区域のうち、浸水深3m以上のエリア</li> <li>・津波災害警戒区域のうち、避難に時間を要すると想定される線路より海側のエリア</li> <li>・土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域</li> </ul>
-----	---

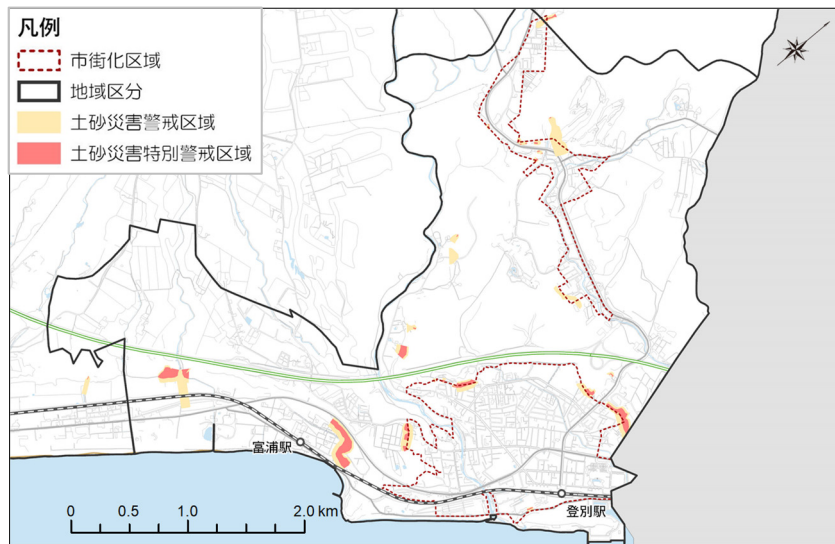


洪水浸水想定区域





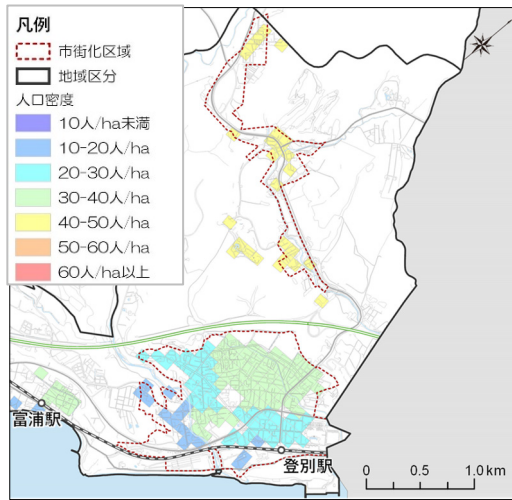
津波発生時の避難可能なエリア



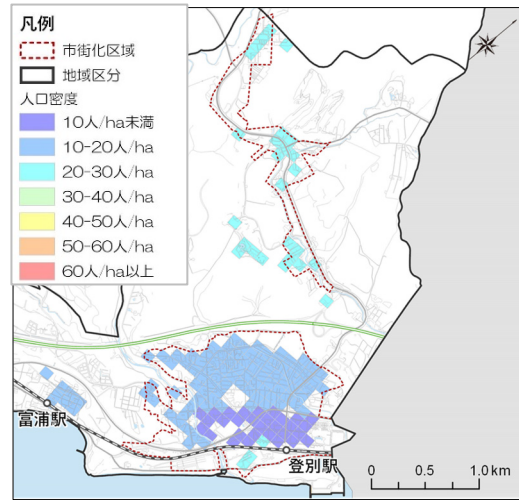
土砂災害のリスクが高いエリア



条件3	<p>現在の人口密度が高く、将来的にも維持されると予測されるエリアを含める。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>人口集中地区（DID）</li> <li>令和22年（2040年）の人口密度が30人/ha<sup>*</sup>以上のエリア</li> </ul> <p><small>※居住誘導区域内人口密度を現時点の市街化区域内人口密度（34.4人/ha）と同程度に保つこととして設定。</small></p>
個別条件	<p>現在の人口密度が低い登別地域については、公共交通の利便性が高く、都市機能が多く立地している状況を踏まえて、将来の人口密度が10人/ha以上と予測されるエリアを含める。</p>

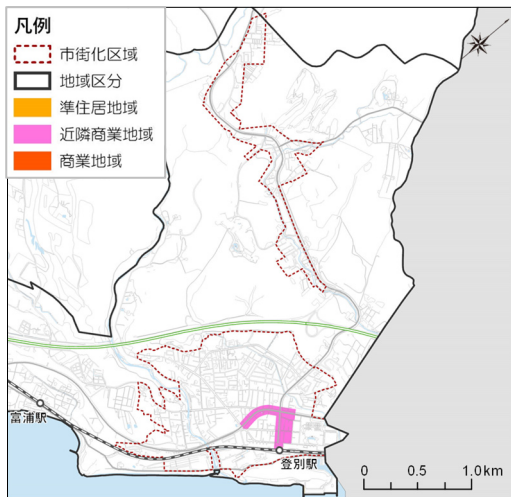


平成27年（2015年）人口密度

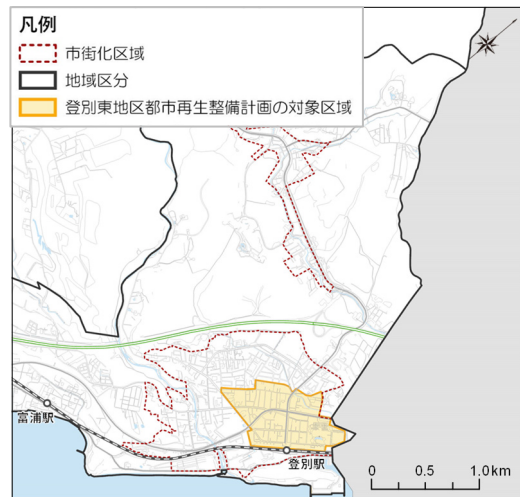


令和22年（2040年）人口密度

条件4	<p>商業施設が多く立地する可能性のあるエリアを含める。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>商業地域、近隣商業地域、準住居地域</li> </ul>
個別条件	<p>登別駅周辺の一体的整備と地域創造によるまちの活性化を目的として作成された登別東地区都市再生整備計画を踏まえて、計画の対象区域を含める。</p>



商業地域、近隣商業地域、準住居地域

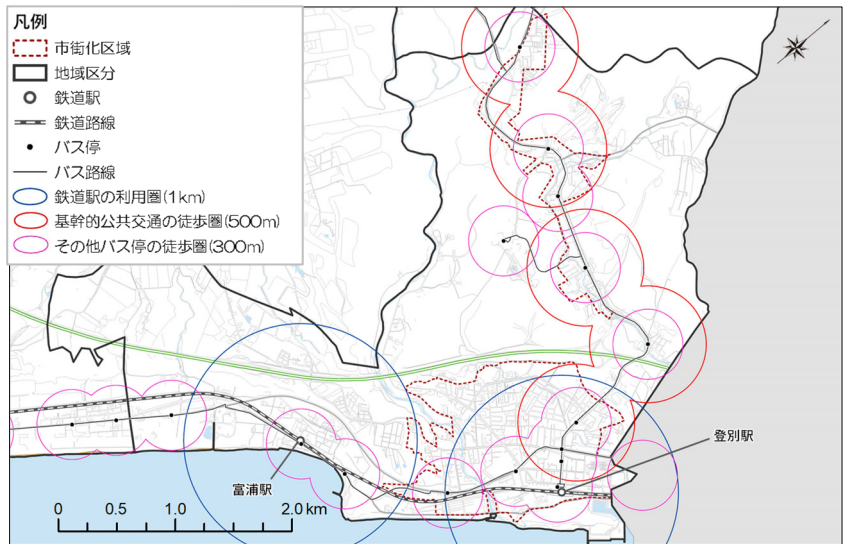


登別東地区都市再生整備計画の対象区域



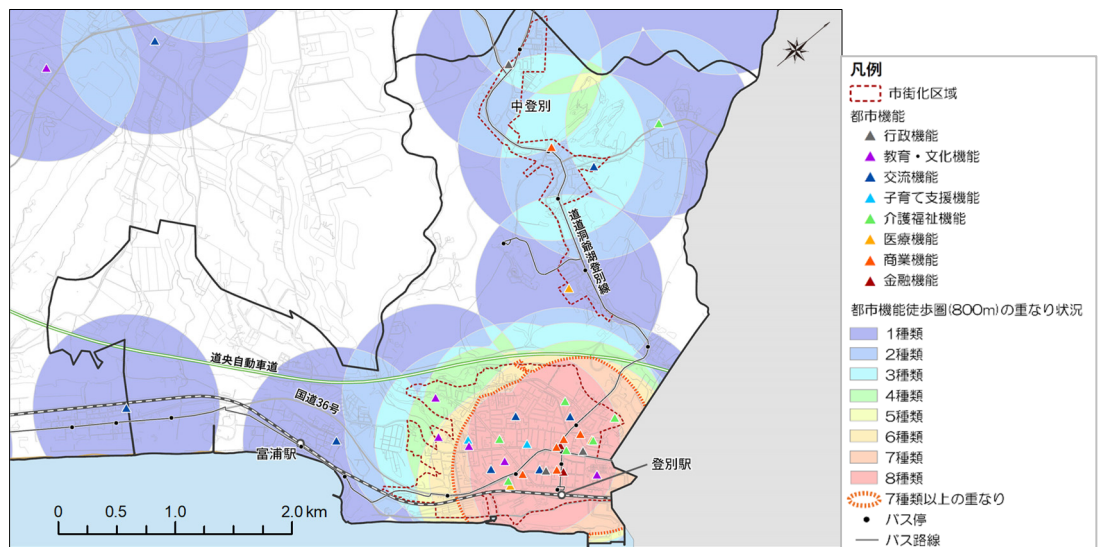


条件5	<p><b>公共交通の利便性が高い地域を含める。</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 鉄道駅の利用圏 1km<sup>*1</sup> のエリア</li> <li>・ 基幹的公共交通<sup>*2</sup>であるバス停の徒歩圏 500m<sup>*3</sup> のエリア</li> <li>・ その他のバス停の徒歩圏 300m<sup>*4</sup> のエリア</li> </ul> <p>※1：登別市地域公共交通計画にて示している鉄道駅の利用圏。          ※2：1日片道30便以上の公共交通。          ※3：基幹的公共交通の徒歩圏について、待ち時間が比較的短く、通常のバス停より利便性が高いため、国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」より一般的な高齢者徒歩圏 500m を採用。          ※4：登別市地域公共交通計画にて示しているバス停の一般的な徒歩圏。</p>



公共交通のカバー状況

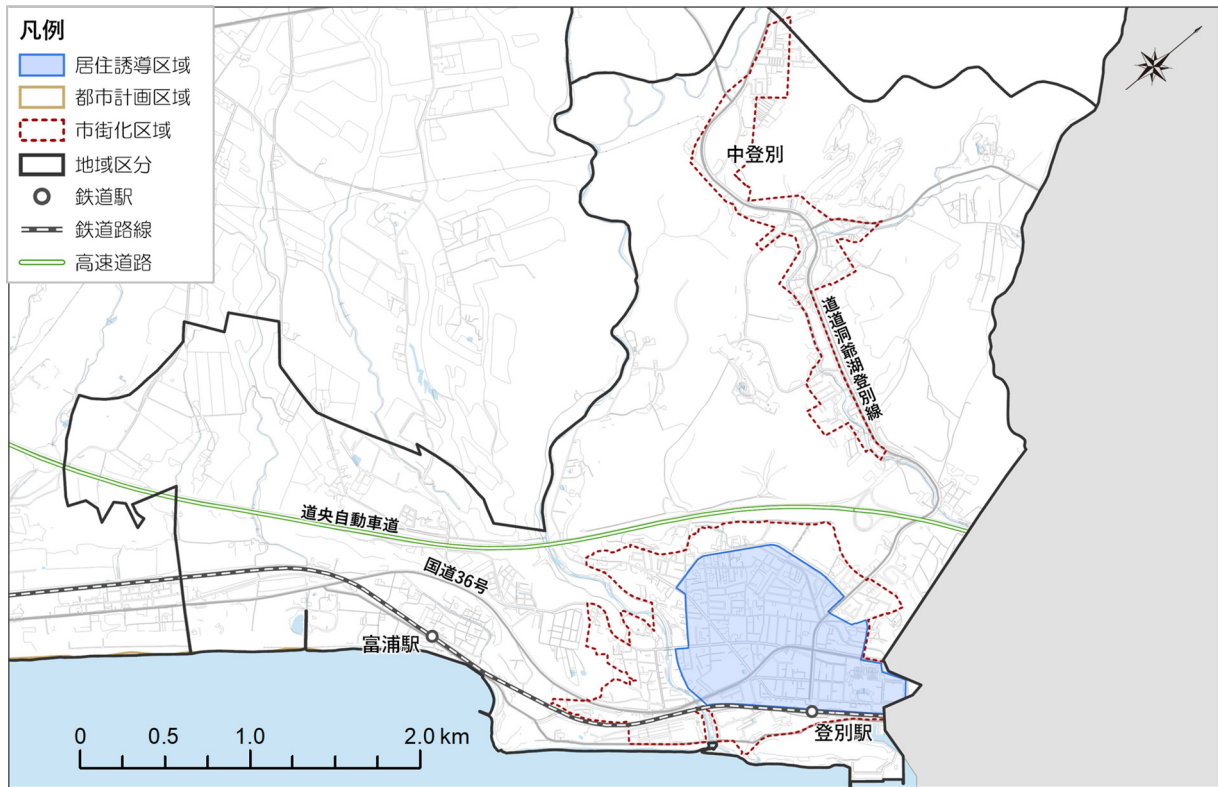
条件6	<p><b>日常生活に必要な都市機能が集積するエリアを含める。</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市機能の立地状況より、各施設の徒歩圏 800m<sup>*</sup>が全8種のうち7種以上重なるエリア</li> </ul> <p>※国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」より一般的な徒歩圏 800m を採用。</p>
個別条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中登別地区については、都市機能の立地が少なく、人口密度も低いことから除外する。</li> </ul>



都市機能のカバー状況



② 設定した居住誘導区域



居住誘導区域（登別地域）

#### (4) 設定した居住誘導区域の面積及び人口

3地域の居住誘導区域の面積及び人口を次のとおり示します。

##### ① 市街化区域と居住誘導区域の面積

指標	鷺別	幌別	登別	3地域計	市全域
市街化区域面積 (ha)	483	581	250	1,314	1,403
居住誘導区域面積 (ha)	238	264	93	595	595
市街化区域に占める割合	49.3%	45.4%	37.2%	45.3%	42.4%

##### ② 市街化区域と居住誘導区域の人口及び人口密度

指標		鷺別	幌別	登別	3地域計	市全域
平成 27 年 (2015 年)	市街化区域内人口 (人)	23,009	19,947	4,534	47,490	48,277
	市街化区域内人口密度 (人/ha)	47.6	34.3	18.1	36.1	34.4
	居住誘導区域内人口 (人)	13,254	11,472	2,525	27,251	-
	居住誘導区域内人口密度 (人/ha)	55.7	43.5	27.2	45.8	-
令和 22 年 (2040 年)	市街化区域内人口 (人)	17,048	13,170	1,902	32,120	32,409
	市街化区域内人口密度 (人/ha)	35.3	22.7	7.6	24.4	23.1
	居住誘導区域内人口 (人)	10,180	7,194	1,035	18,409	-
	居住誘導区域内人口密度 (人/ha)	42.8	27.3	11.1	30.9	-

##### ③ 市街化区域内人口に占める居住誘導区域内人口の割合

指標		鷺別	幌別	登別	3地域計	市全域
平成 27 年 (2015 年)	人口割合	57.6%	57.5%	55.7%	57.4%	56.4%
令和 22 年 (2040 年)	人口割合	59.7%	54.6%	54.4%	57.3%	56.8%



(5) 設定した居住誘導区域まとめ

