

4章 住宅施策区域の設定

1 住宅施策区域設定検討の必要性

滝川市では、令和4年度に「滝川市立地適正化計画」を策定し、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方のもと、滝川市街地内に 645.9ha（用途地域の 39.7%）の居住誘導区域を設定しました。

今後も人口減少の進行が見込まれる中で、長期的には、居住誘導区域内へ居住を誘導することが求められます。

一方で、居住誘導区域内においては、一定の低未利用地があり、老朽住宅ストックが多く立地していますが、活用が見込めないものが多数存在しています。加えて、世帯の規模化が進み、居住誘導区域内では世帯が増加している中で、更なる世帯の増加を促進するための受け皿が必要となっています。

また、居住誘導区域内は、滝川市街地内でも地価が高く、子育て・若者夫婦世帯の住宅取得においては、一定のハードルがあることもうかがえます。

以上を踏まえると、長期的には居住誘導区域内への居住誘導を目指しながら、特に、子育て・若者夫婦世帯の住宅取得促進に向けた、新たな区域の設定が重要であるといえます。

加えて、居住誘導区域外の居住者が住み慣れた場所や住宅で住み続けるニーズもあることから、居住の誘導には長い期間が必要になると考えられます。これらのことから、居住誘導区域周辺に、今後も一定程度の人口密度や利便性等が確保される区域がある場合、その区域を「住宅施策区域」として設定します。

◎住宅施策区域

居住誘導区域周辺の都市計画区域内であって、一般住宅等が建設でき、今後もある程度の人口密度が見込まれ、市営住宅や小中学校等の公共施設の配置や一定の利便性が確保されることなどを総合的に判断し、人口減少下においても、ある程度の居住が継続されると考えられる区域であり、二段階誘導※を図るとともに子育て・若者夫婦世帯の住宅取得促進を図る区域

※まずは、居住誘導区域内及び住宅施策区域への誘導を推進しつつ、最終的には居住誘導区域内への誘導を図ること。

住宅施策区域の設定によって、住宅施策区域を含めた広い範囲で居住誘導され、徐々に居住誘導区域に誘導することが可能となり、居住誘導に対する市民負担の軽減や、より広範囲での定住の促進による人口減少の抑制を図ることが期待できます。

なお、住宅施策区域は、年月の経過による人口・世帯減少の進行に合わせて縮小、居住誘導区域に近づき、最終的に、居住誘導区域内への誘導が図られるまでを想定した区域とします。



2 住宅施策区域の設定項目

住宅施策区域は、基本的に丁目単位・街区単位で設定し、地形地物や都市計画で定めた区域に応じるとともに、以下の項目を総合的に判断し、人口減少下においてもある程度の居住が継続されると考えられる、居住誘導区域周辺の区域を「住宅施策区域」として設定し、住宅施策区域は居住誘導区域を含む区域とします。

(1) 居住誘導区域内と同程度の人口密度が見込まれる区域

「滝川市立地適正化計画」では、令和 24 年における居住誘導区域内の人口密度目標を 24.3 人/ha に設定しています。

この目標値と同程度である区域（令和 27 年の人口密度が 20 人/ha 以上）とします。

(2) 今後も人口増加が見込まれる区域

おおむね 10 年後の令和 17（2035）年で、人口増加が見込まれる区域周辺については、住宅地としてのニーズがある区域として、今後も定住の受け皿としての活用を図ることが可能な区域とします。

(3) 生活利便性が確保されている区域

特に、子育て世帯・若者夫婦世帯の住宅取得促進を図る区域でもあることから、以下に配慮します。

○小学校・中学校への利便性

「公立小学校・中学校の適正規模・適正配置等に関する手引（平成 27 年 文部科学省）」では、通学距離の基準として、小学校でおおむね 4 km 以内、中学校ではおおむね 6 km 以内と示していますが、通学利便性の観点から、小学校又は中学校 800m 圏内の区域とします。

○スーパーマーケットへの利便性

日常生活利便性の観点から、スーパーマーケット 800m 圏内の区域とします。

(4) 災害リスクの大きいエリアの除外

「滝川市立地適正化計画」では、居住誘導区域の設定における基本的な考え方で、原則として災害リスクの大きなエリアは含めないことを示しています。具体的には、家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流、河岸浸食）、土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域は含めないこと、洪水浸水想定区域のうち 3 m 以上（2 階床下部分に相当する浸水深 3 m を基準）の浸水が想定される区域については、原則として含めないこととしています。

住宅施策区域においては、家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流、河岸浸食）、土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域、原則 5 m 以上の洪水浸水想定区域は、災害発生時に住宅損壊のリスクが高いことから、区域に含めないこととします。

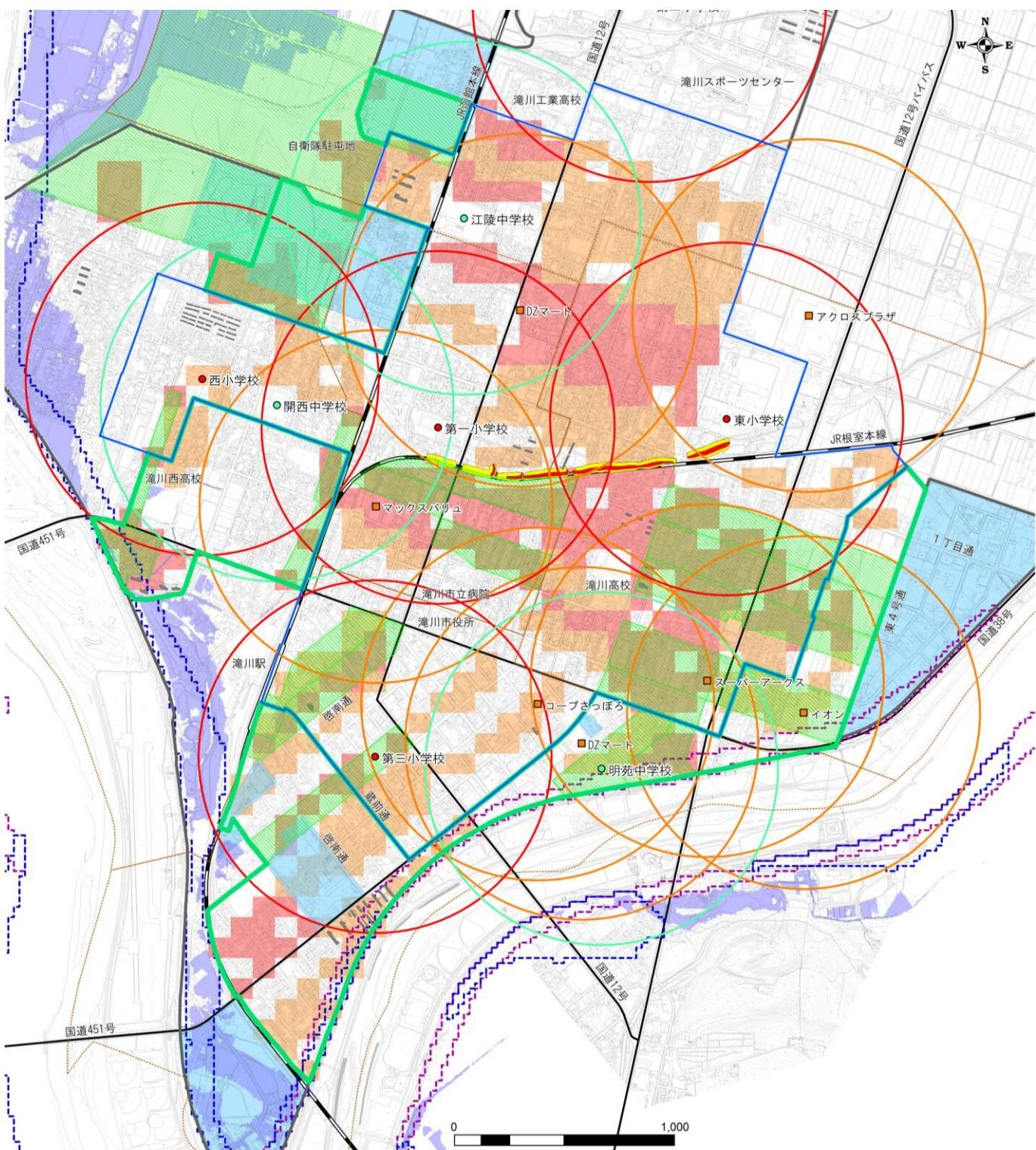
なお、3 m 以上 5 m 未満の洪水浸水想定区域においては、市民が災害情報を十分に把握できるようハザードマップ等による周知徹底、情報伝達、さらには近隣の 3 階以上の建築物や市営住宅への避難等、「滝川市地域防災計画」や「滝川市強靭化計画」に基づく防災・減災対策により、上述の（1）から（3）までを考慮した上で、住宅施策区域に含めます。

（5）法令・条例等の主旨から住宅の建築がふさわしくない区域又は制限される区域の除外

特定用途制限地域（農村環境保全地区・主要幹線沿道地区）及び住宅の建築が制限されている特別用途地区（特別工業地区・研究研修地区）は、区域に含まないこととします。



図 4-1 住宅施策区域



- 小学校
- 小学校から800m
- 中学校
- 中学校から800m
- スーパーマーケット
- スーパーマーケットから800m

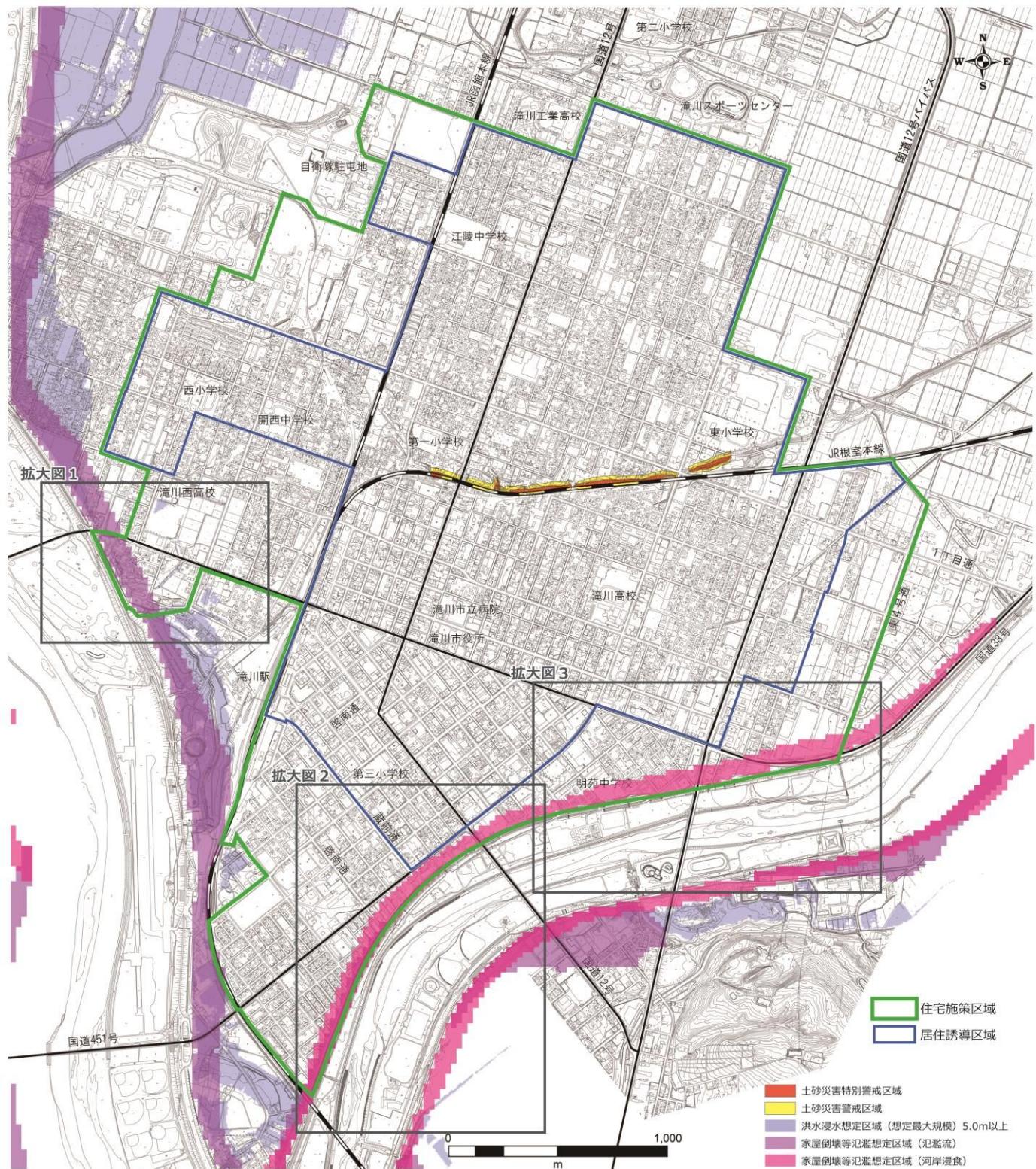
- R27年人口密度
30人以上
20人以上30人未満
100%以上
- 小地域別の将来人口増減 (R2-17)
5.0m以上
- 公営住宅

- 土砂災害特別警戒区域
- 土砂災害警戒区域
- 洪水浸水想定区域 (想定最大規模)
- 家屋倒壊等氾濫想定区域 (氾濫流)
- 家屋倒壊等氾濫想定区域 (河岸浸食)

■ 住宅施策区域

※小学校・中学校の配置については、令和7年5月末時点

(再掲) 住宅施策区域



※住宅施策区域内の土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域、原則5m以上の洪水浸水想定区域及び家屋倒壊等氾濫想定区域は除く。

・**洪水浸水想定区域 (想定最大規模)**

各河川流域に想定し得る最大規模の降雨があった場合を想定

【想定し得る最大の降雨量】石狩川流域：72時間総雨量 358mm (石狩大橋)
空知川流域：72時間総雨量 404mm (赤平市内)

・**家屋倒壊等氾濫想定区域 (氾濫流)**

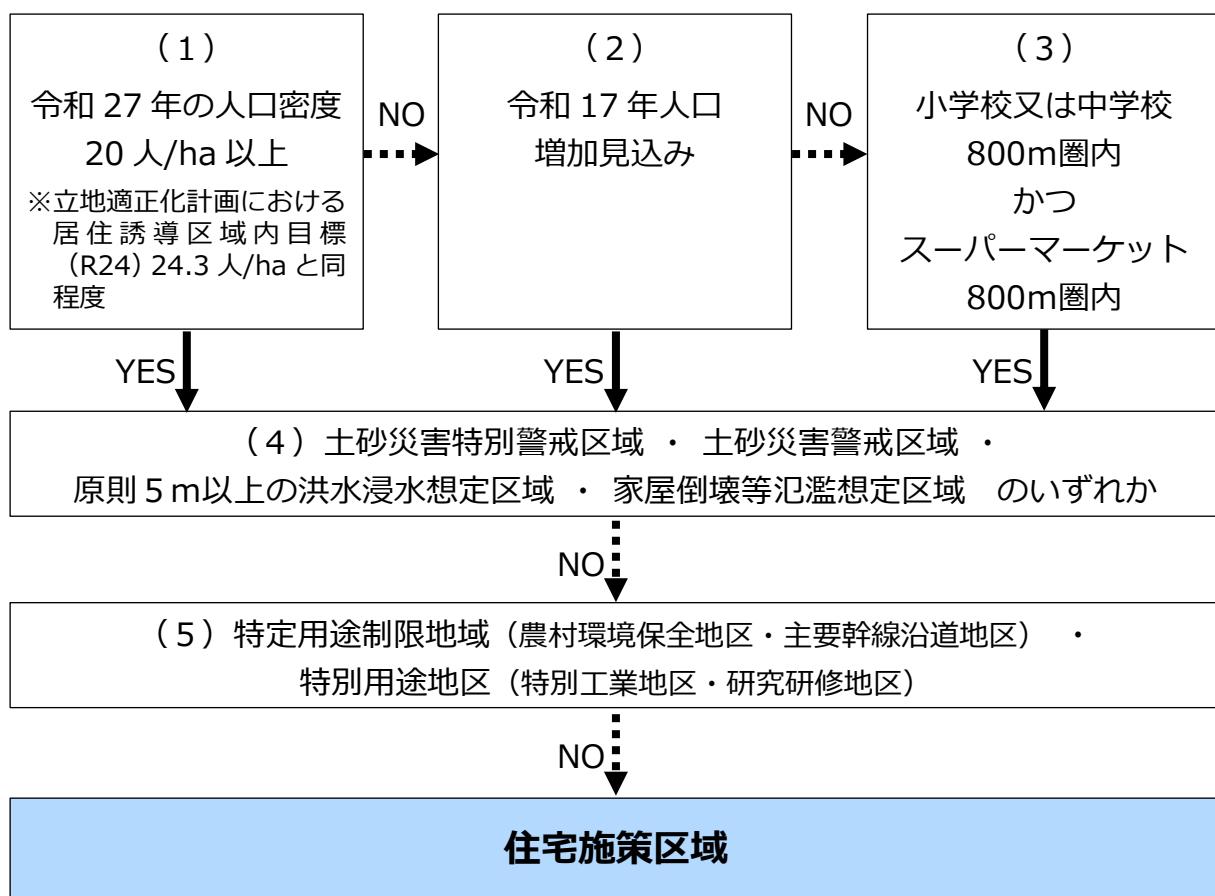
洪水が堤防を越えたり決壊したりして、勢いよく流れ出することで、木造家屋が流れ出したり倒壊したりする恐れがある範囲。ただし、RC造については流れ出したり倒壊する影響を受けないため除くこととする。

・**家屋倒壊等氾濫想定区域 (河岸浸食)**

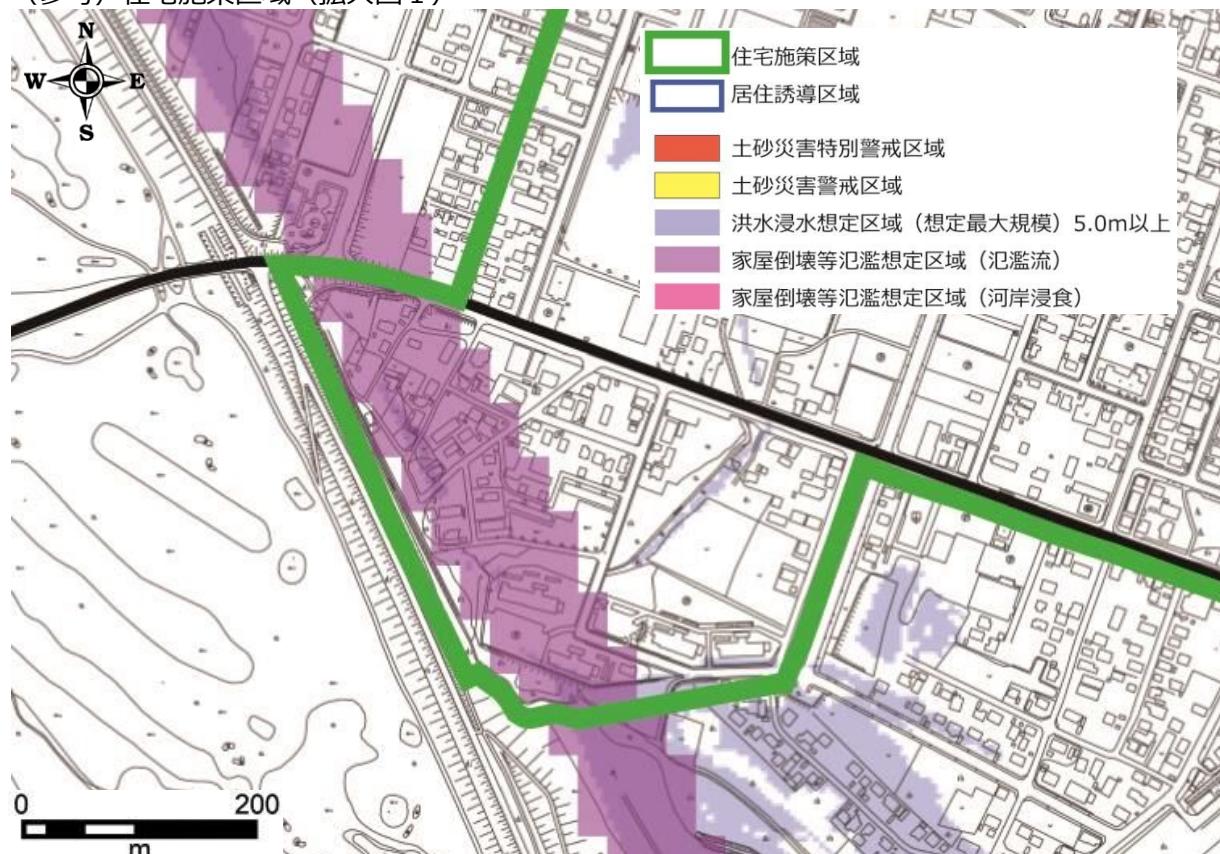
洪水時に河川の岸が削られ、家屋の基礎を支える地盤が流出することで、家屋が倒壊する恐れがある範囲



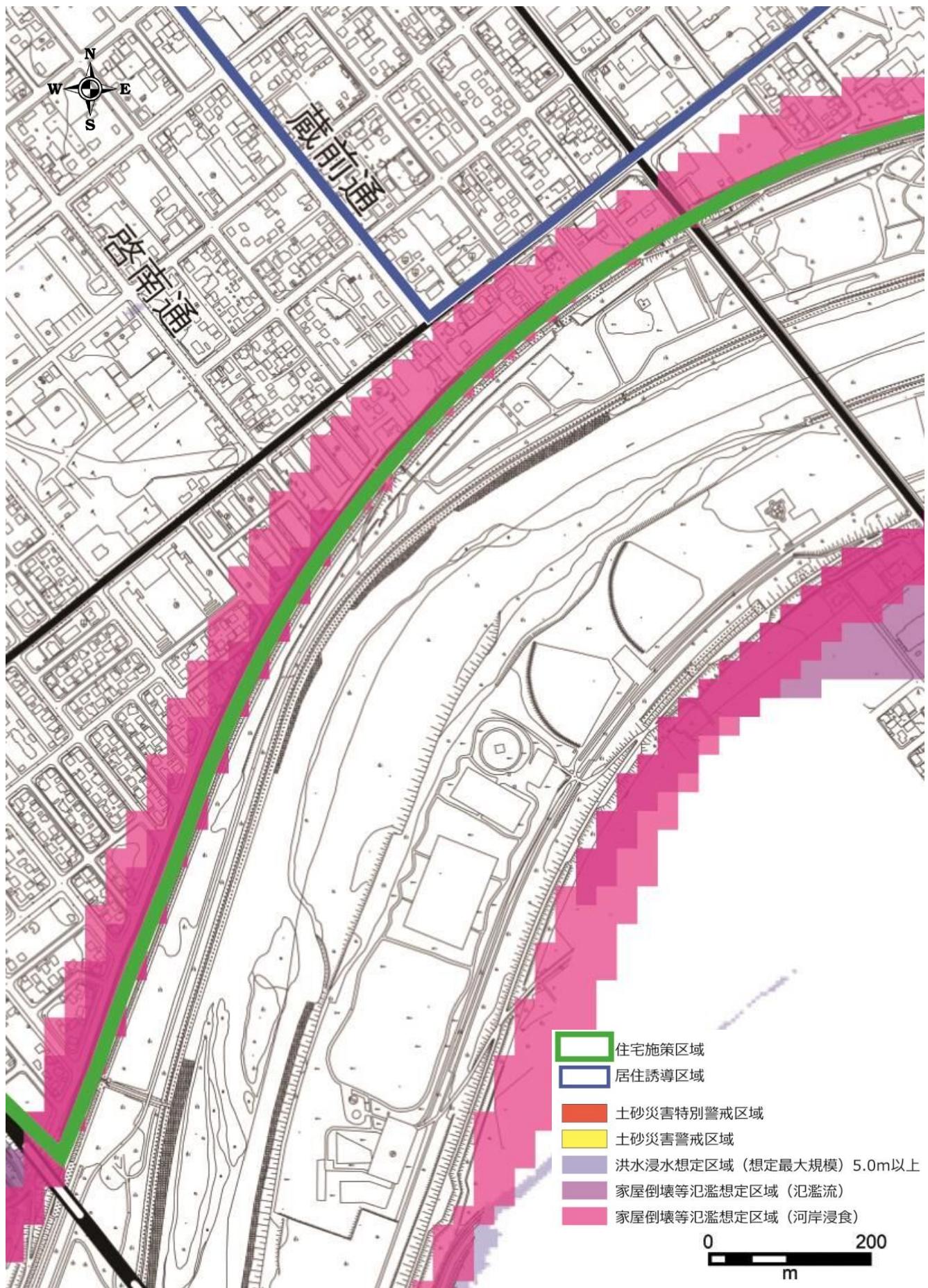
図 4-2 住宅施策区域設定フロー



(参考) 住宅施策区域 (拡大図 1)



(参考) 住宅施策区域（拡大図2）





(参考) 住宅施策区域 (拡大図 3)

