

第7章 立地適正化計画の方針

○川口市の立地適正化計画に対する考え方を示しています。

本日報告内容

- 7－1 居住誘導区域
- 7－2 都市機能誘導区域
- 7－3 誘導施設・特定業務施設等
- 7－4 居住・都市機能誘導区域の類型化

次回報告予定

- 7－5 誘導施策
- 7－6 防災指針

第7章 立地適正化計画

7-1 居住誘導区域

(1) 居住誘導区域とは

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、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です。

都市計画運用指針第13版（令和7年3月改正）及び立地適正化計画の手引き（令和7年4月改訂）では、居住誘導区域の基本的な考え方、望ましい区域像が以下のとおり示されています。

<基本的な考え方（都市計画運用指針第13版）>

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、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である。このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきである。

<望ましい区域像（立地適正化計画の手引き）>

① 生活利便性が確保される区域

○都市機能誘導区域の候補となる中心拠点や地域・生活拠点に、徒歩・自転車等により容易にアクセスすることのできる区域や、鉄道駅・バス停の徒歩・自転車利用圏

② 都市機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

○医療・福祉・商業等の都市機能が将来にわたって持続できる人口密度が確保される面積範囲内

○国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において少なくとも現状の人口密度を維持、あるいは低下抑制することを基本に検討

※民間施設を含む都市機能の持続性確保に必要な人口密度としては、計画的な市街化を図るべき区域とされる市街化区域の設定水準（40人/ha）が一つの参考となりますが、人口減少が進んでいる地域においては、実情に応じて実現可能な人口密度を設定する必要があります。

③ 災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域

○土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域で、土地利用の実態等に照らして、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域等には該当しない区域

(2) 居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域は、都市計画運用指針を踏まえて市街化区域内に設定します。市街化区域において人口や生活利便施設の集積等の視点を踏まえ、「居住誘導区域の候補地」を抽出し、災害リスクや土地利用等の視点を踏まえ「居住誘導区域から除外する区域」を除いて設定します。

<居住誘導区域の設定フロー>

市街化区域

1) 居住誘導区域の候補地の抽出

視点1 生活サービス施設が集積している区域

- ・生活サービス施設の徒歩利用圏に含まれる区域

視点2 居住が集積している区域

- ・令和17年人口密度40人/ha

視点3 公共交通により容易にアクセスできる区域

- ・鉄道駅から半径1km
- ・バス停から半径300m

2) 候補地から除外する区域の抽出

視点1 災害の危険性が高い区域

都市計画運用指針に基づき除外する区域

- ・急傾斜地崩壊危険区域
- ・土砂災害特別警戒区域

都市計画運用指針を踏まえて検証を行う区域

- ・土砂災害警戒区域
- ・浸水想定区域
(洪水浸水想定区域、浸水継続時間、家屋倒壊等氾濫想定区域)
- ・都市浸水想定における都市浸水が想定される区域

視点2 工業系の土地利用が行われている区域

都市計画運用指針に基づき除外する区域

- ・工業専用地域

都市計画運用指針を踏まえて検証を行う区域

- ・工業地域
- ・準工業地域

地形地物に沿って設定

居住誘導区域

1) 居住誘導区域の候補地の抽出

「都市計画運用指針」、「立地適正化計画の手引き」を踏まえて、以下の3つの視点のいずれかに当てはまる区域を、居住誘導区域の候補地とします。

視点1 生活サービス施設が集積している区域

生活サービス施設の徒歩利用圏に含まれる区域を生活利便施設が集積している区域とします。

- ・生活サービス施設の立地状況（徒歩圏半径 800m）を 100m メッシュごとに点数化し、集積状況を確認します。
 - ・生活サービス施設に該当する施設は以下のとおりです。
- 【対象施設】
- | | | |
|----------|-------|-------|
| ①高齢者福祉施設 | ②商業施設 | ③医療施設 |
|----------|-------|-------|

視点2 居住が集積している区域

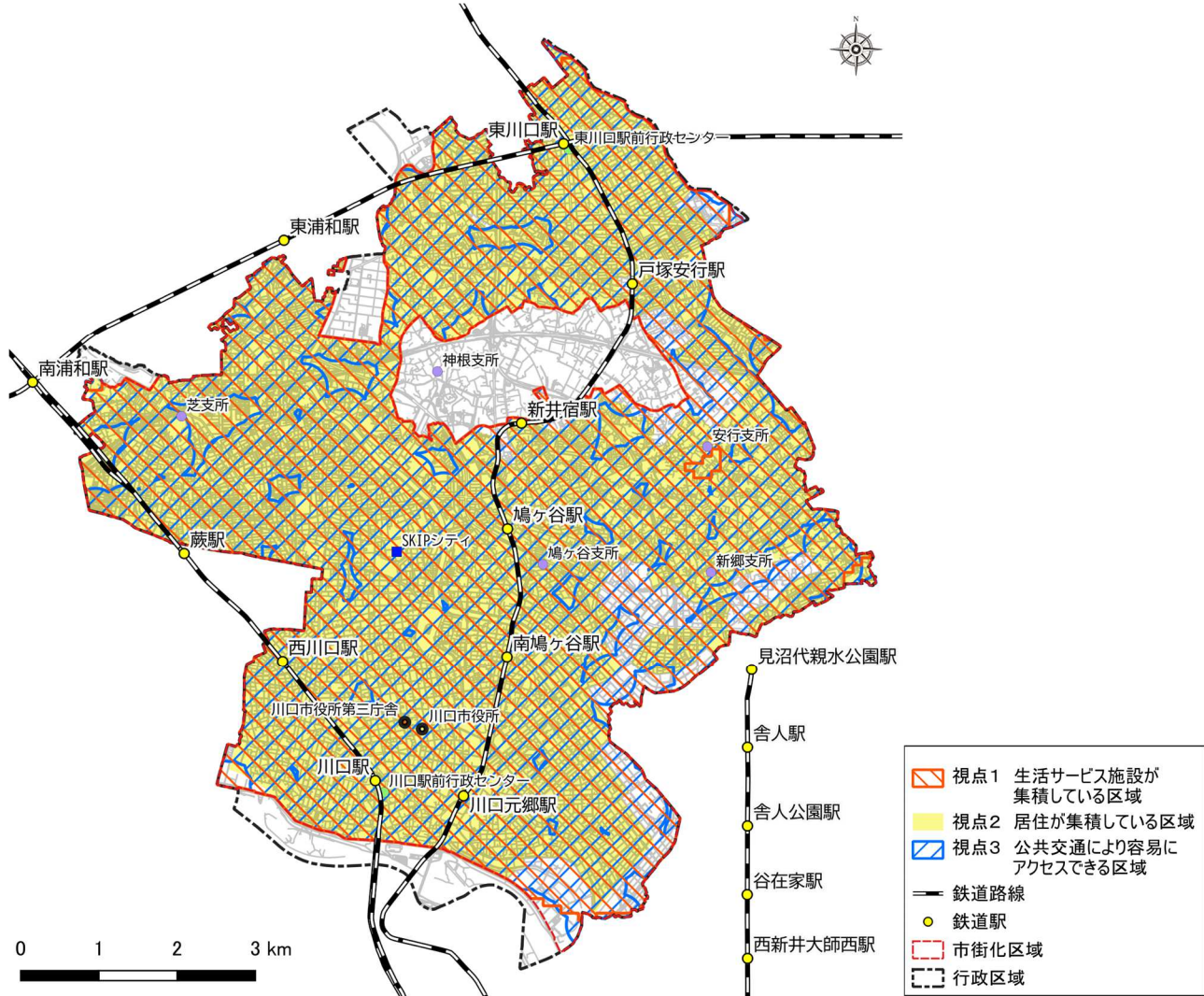
都市計画法施行規則において、人口密度が 40 人/ha 以上である区域を既成市街地の設定基準としていることから、計画の目標年に一番近い推計値である令和 17 年に人口密度が 40 人/ha 以上の区域を居住が集積している区域とします。

視点3 公共交通により容易にアクセスできる区域

市内の公共交通である鉄道・バス等の徒歩利用圏である鉄道駅から半径 1 km、バス停から半径 300mの区域を公共交通により容易にアクセスできる区域とします。

居住誘導区域に望ましい区域の視点 1～3 を重ねた結果は以下の図のとおりです。

＜居住誘導区域の候補地＞



2) 候補地から除外する区域の抽出

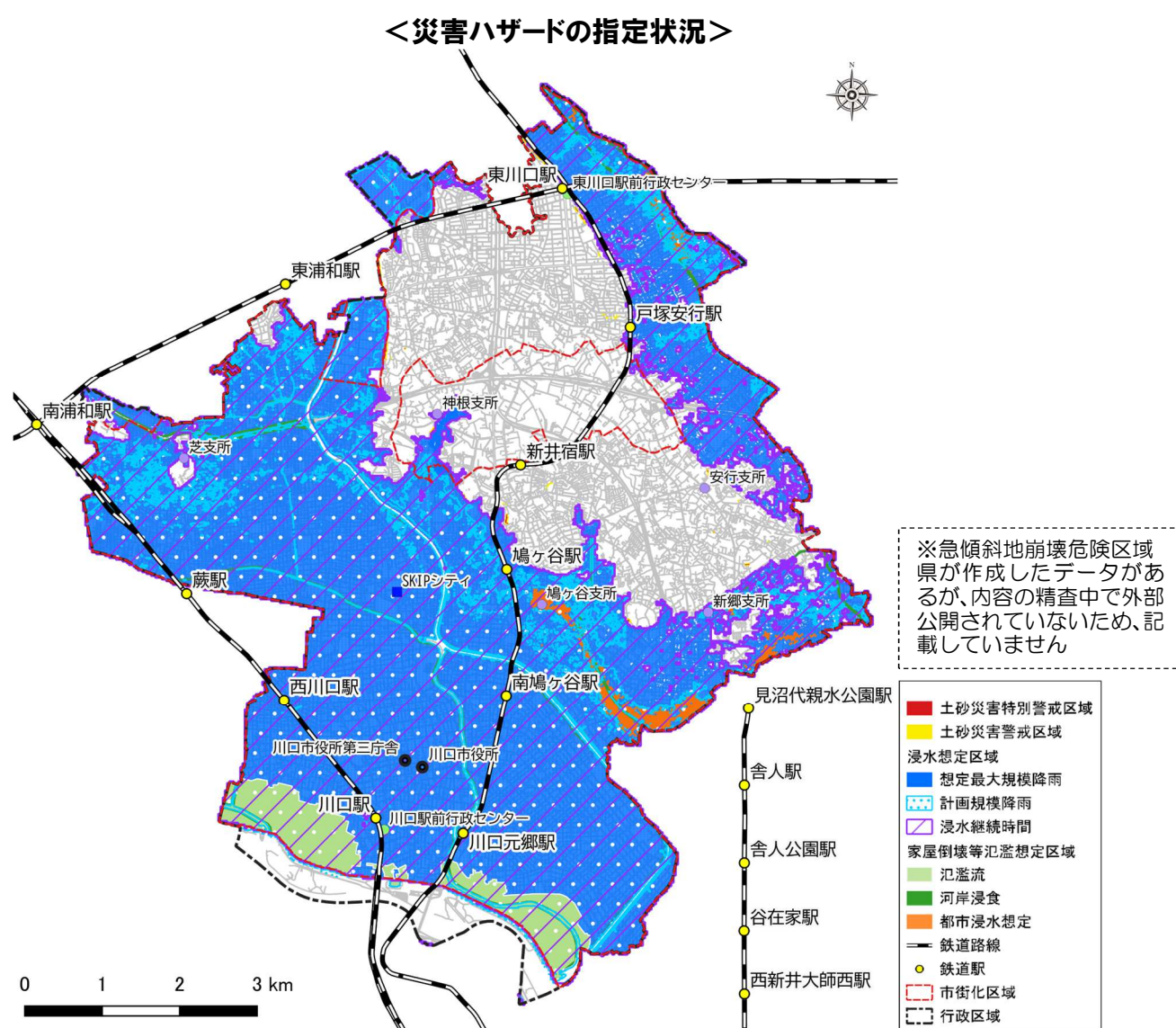
「都市計画運用指針」、「立地適正化計画の手引き」を踏まえて、以下の2つの視点のいずれかに当てはまる区域については、居住誘導区域の候補地から除外する区域とします。

視点1 災害の危険性が高い区域

都市計画運用指針に基づき除外する区域

「都市計画運用指針」において、「居住誘導区域に含まないこととする区域」に指定されている土砂災害特別警戒区域と急傾斜地崩壊危険区域については災害の危険性が高い区域とします。

都市計画運用指針を踏まえて検証を行う区域



「都市計画運用指針」において、「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、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域」に指定されている土砂災害警戒区域、洪水浸水想定区域（想定最大規模降雨時・計画規模降雨時）、浸水継続時間、家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流・河岸浸食）、都市浸水想定における都市浸水が想定される区域のうち、土砂災

害警戒区域については、土砂災害特別警戒区域と同様に突発的に被害が発生することがあり、また、事前の予測が難しいことから居住誘導区域から除外しますが、「7-4 防災指針」で確認を行い、被害を軽減する対策を行っている区域については居住誘導区域に含めます。その他の洪水浸水想定区域（想定最大規模降雨時・計画規模降雨時）、浸水継続時間、家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流・河岸浸食）、都市浸水想定における都市浸水が想定される区域については、川口市地域防災計画に基づき実施している避難計画等の取組みに加え、「7-4 防災指針」において定める被害を軽減する取組みを行い、安全性を向上させていくことから、居住誘導区域に含めます。

検証結果を踏まえ、「視点1 災害の危険性が高い区域」に該当する区域は、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域とします。

視点2 工業系の土地利用が行われている区域

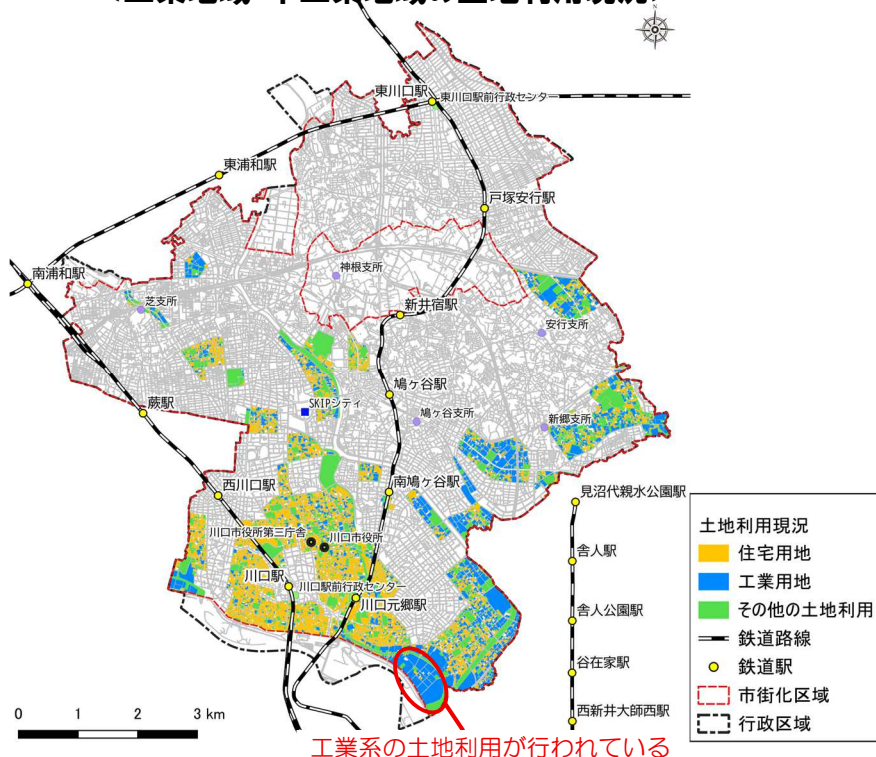
都市計画運用指針に基づき除外する区域

「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ついては慎重に判断を行うことが望ましい区域」に指定されている、工業専用地域については、住居系の土地利用が制限されており、工業系の土地利用を優先的に行っていく区域であるため、工業系の土地利用が行われている区域とします。

都市計画運用指針を踏まえて検証を行う区域

工業地域・準工業地域については、住居系の土地利用が可能な地域となっていますが、工業系の土地利用も行われる地域です。本市の工業地域・準工業地域の土地利用現況を見ると、ほとんどのエリアで工業系の土地利用と住居系の土地利用が共存している状況になっています。一方で荒川に面している工業地域の一部については、住宅用地がほとんどなく、町内の約8割が工業系の土地利用となっており、令和17年度の人口密度も40人/haを下回っているため居住誘導区域から除外します。それ以外の区域については、今後も住宅と工業が適切に共存した、快適で良好な環境形成を図ることを目指し、居住誘導区域に含めます。

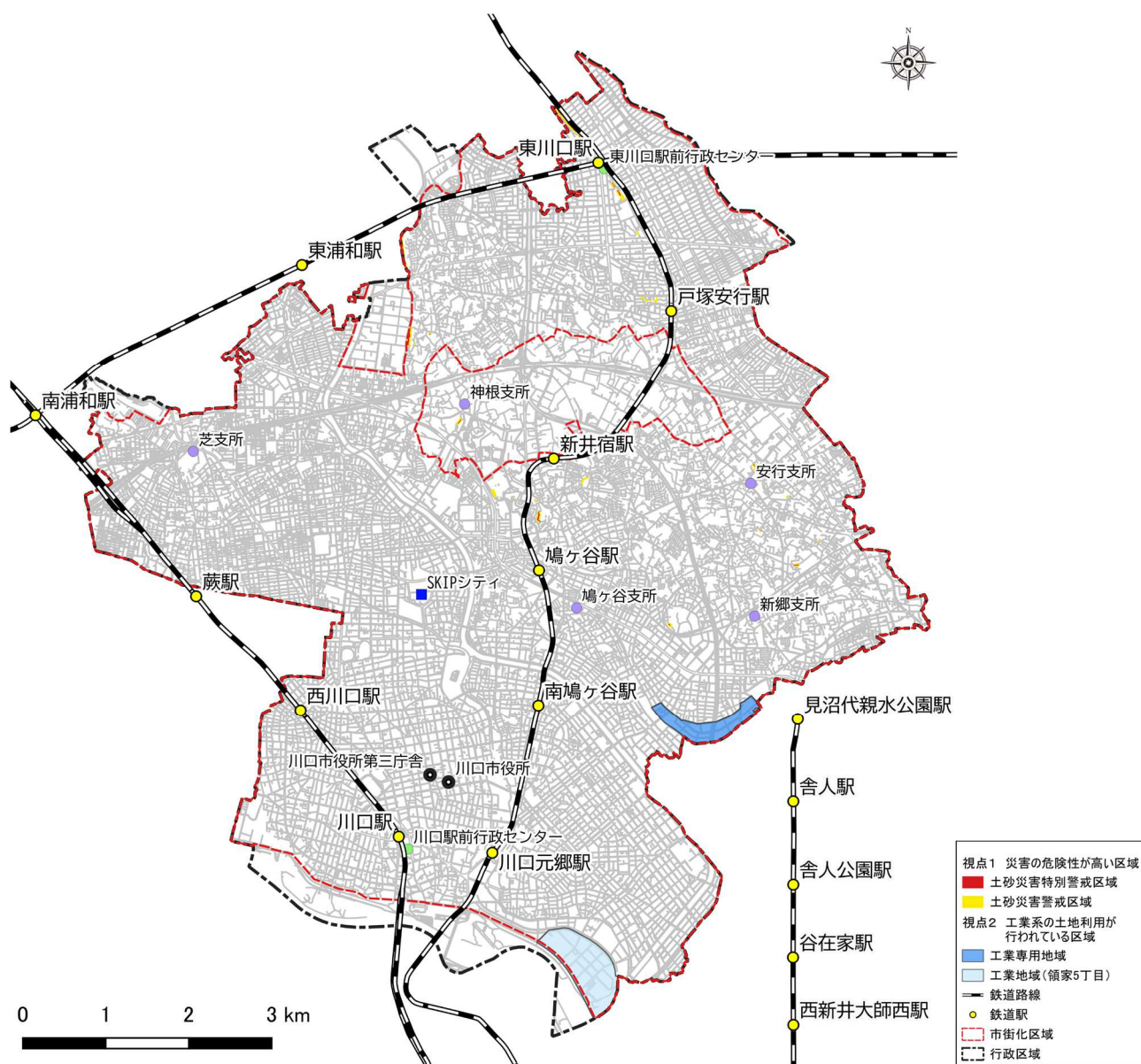
<工業地域・準工業地域の土地利用現況>



検証結果を踏まえ、「視点2 工業系の土地利用が行われている区域」に該当する区域は、工業専用地域及び工業地域の一部とします。

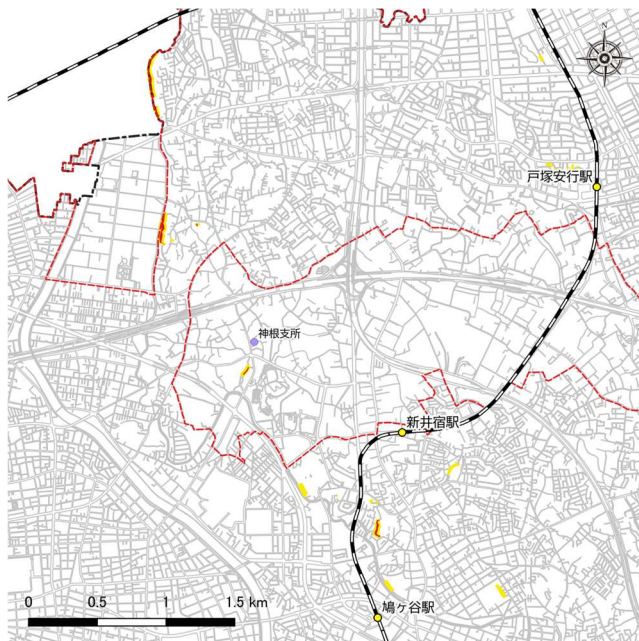
居住誘導区域から除外する区域の視点1、2を重ねた結果は以下の図のとおりです。

<居住誘導区域から除外する区域>

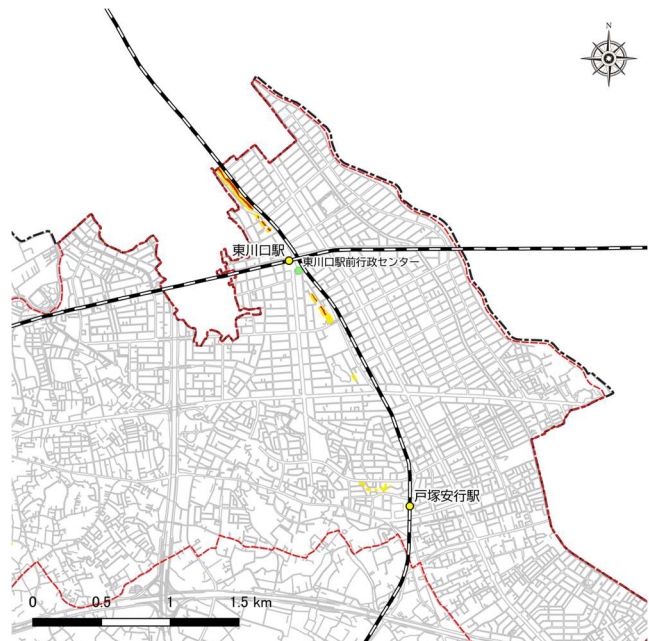


＜居住誘導区域から除外する区域(拡大図)＞

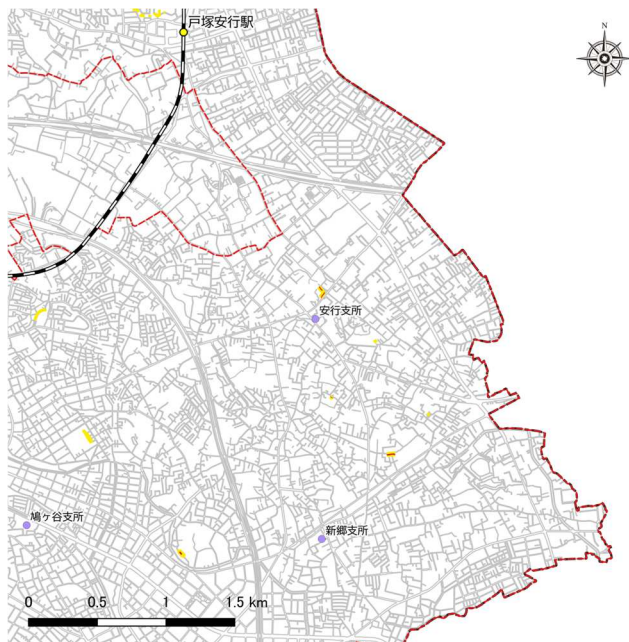
神根地域・鳩ヶ谷地域周辺



戸塚地域周辺

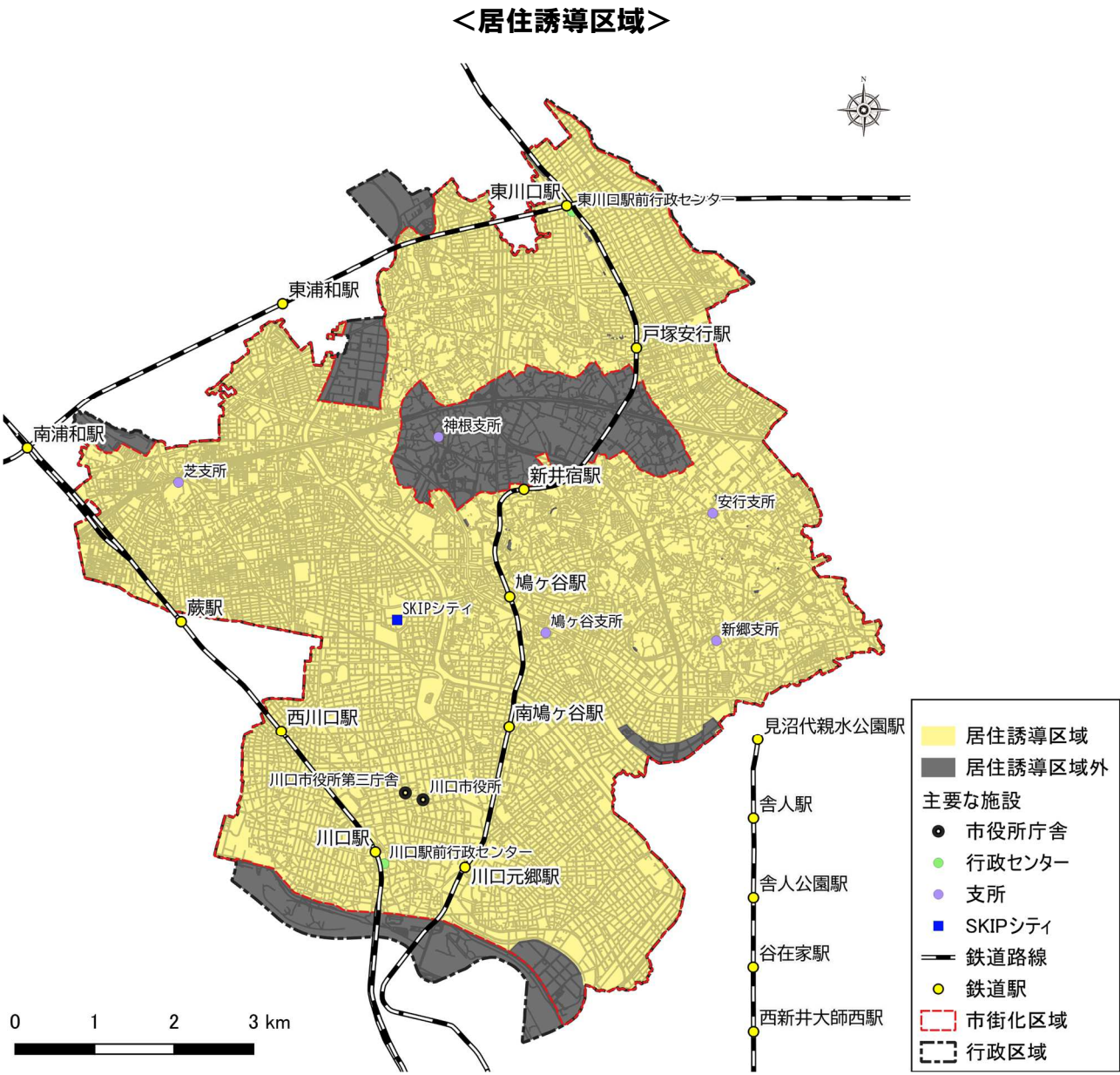


安行地域・新郷地域周辺



(3)居住誘導区域

市街化区域内の「居住誘導区域の候補地」を抽出し、「居住誘導区域から除外する区域」を除き、幹線道路等の地形地物に沿って区域を整え、下の図のとおり居住誘導区域を設定します。



※図では令和 8 年 4 月時点の土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域を居住誘導区域から除外しています。土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域が更新された場合は変更後の区域を居住誘導区域から除外します。最新の土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域については埼玉県ホームページからご確認下さい。

さいたま県土整備事務所管内の土砂災害警戒区域等



居住誘導区域面積と市街化区域に対する割合

	面積 (ha)	市街化区域における割合 (市街化区域面積：5,467ha)
居住誘導区域	5,337.9	97.6%

7-2 都市機能誘導区域

(1) 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域は、原則として居住誘導区域内に設定し、行政・福祉・子育て・商業等の居住者の利便の向上のための都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

都市計画運用指針第13版（令和7年3月改正）及び立地適正化計画の手引き（令和7年4月改訂）では、都市機能誘導区域の基本的な考え方、望ましい区域像が以下のとおり示されています。

<基本的な考え方(都市計画運用指針第13版)>

① 基本的な考え方

医療・福祉・子育て支援・商業等といった民間の生活サービス施設の立地に焦点が当てられる中では、これらの施設を如何に誘導するかが重要となる。このような観点から新たに設けられた都市機能誘導区域の制度は、一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、当該エリア内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るものであり、都市計画法に基づく市町村マスタープランや土地利用規制等とは異なる全く新しい仕組みである。原則として、都市機能誘導区域は、**居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきである。**

② 都市機能誘導区域の設定

例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、**都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等**、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられる。また、都市機能誘導区域の規模は、**一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲**で定めることが考えられる。

<望ましい区域像(立地適正化計画の手引き)>

望ましい区域像

- 各拠点地区の中心となる鉄道駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、生活利便施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域
- 主要駅や役場等が位置する中心拠点の周辺の区域に加え、**合併前の旧市町村の役場が位置していた地区等、従来から生活拠点となる都市機能が存在し中心拠点と交通網で結ばれた地域拠点の周辺の区域**

(2)都市機能誘導区域の設定方針

都市機能誘導区域は、都市計画運用指針の基本的な考え方を踏まえて、居住誘導区域に設定します。視点1で抽出した拠点について、視点2・3の状況を確認した上で拠点ごとに都市機能誘導区域を設定します。

<都市機能誘導区域の設定フロー>

居住誘導区域

視点1 「第6章 地域別のまちづくり方針」で拠点到位置付けている区域

- ・「第6章 地域別のまちづくり方針」で中心拠点、地域拠点、に位置付けた拠点

上記拠点内を回遊できる範囲を目安としつつ、以下の視点2、3のいずれかに該当する区域

視点2 生活利便施設の立地が想定される区域

- ・用途地域の商業地域、近隣商業地域

視点3 都市計画に関する計画区域

- ・都市再生緊急整備地域
- ・2号再開発促進地区

地形地物や生活利便施設の
立地状況を踏まえて設定

都市機能誘導区域

視点1 都市計画基本方針で拠点に位置付けられている区域

「第6章 地域別のまちづくり方針」の方針図で位置付けている拠点について、生活利便施設の集積状況や交通の利便性、2号再開発促進地区の指定状況等を踏まえて中心拠点、地域拠点を都市機能誘導区域に設定します。生活拠点については都市機能誘導区域には設定しませんが拠点周辺の居住者や来訪者が快適に利用できる拠点を目指し、適切な生活利便施設の維持、誘導を行っています。

視点2 生活利便施設の立地が想定される区域

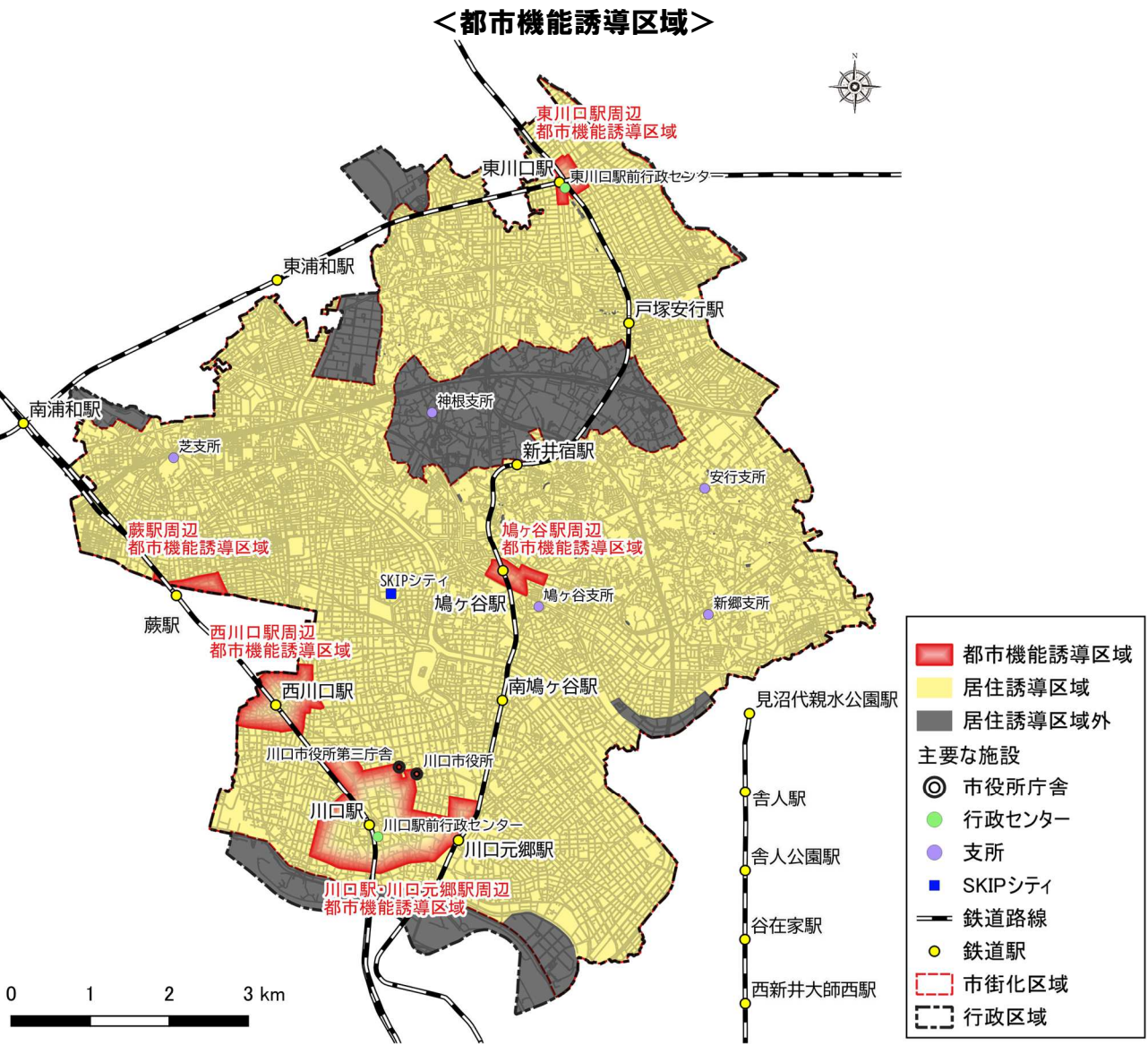
生活利便施設の立地が想定される商業施設、近隣商業施設について、都市機能の立地が想定される区域として設定します。

視点3 都市計画に関する計画区域

「都市再生緊急整備地域」、「2号再開発促進地区」の2つの区域を都市計画に関する区域として設定します。

(3)都市機能誘導区域

居住誘導区域内の「都市機能誘導区域に含める区域」を抽出し、行政界や幹線道路等の地形地物や都市機能の集積状況を踏まえて区域を整え、以下の図のとおり都市機能誘導区域を設定します。



都市機能誘導区域面積と市街化区域に対する割合

都市機能誘導区域	面積 (ha)	市街化区域における割合 (市街化区域面積：5,467ha)
川口駅・川口元郷駅周辺都市機能誘導区域	194.2	3.6%
西川口駅周辺都市機能誘導区域	58.7	1.1%
蕨駅周辺都市機能誘導区域	11.9	0.2%
東川口駅周辺都市機能誘導区域	16.9	0.3%
鳩ヶ谷駅周辺都市機能誘導区域	17.5	0.3%
合計	299.2	5.5%

7-3 誘導施設・特定業務施設等

(1) 誘導施設とは

誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき生活利便施設を設定するものとされています。

都市計画運用指針第13版（令和7年3月改正）では、誘導施設の考え方が以下のとおり示されています。

<基本的な考え方(都市計画運用指針第13版)>

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、

- ・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の**高齢化の中で必要性の高まる施設**
- ・子育て世代にとって**居住場所を決める際の重要な要素となる**幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の**教育施設**
- ・**集客力がありまちの賑わいを生み出す**図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の**商業施設**
- ・**行政サービスの窓口機能を有する**市役所支所等の**行政施設**

などを定めることが考えられる。

(2) 誘導施設の設定方針

誘導施設は、以下の視点1～3の状況を確認した上で拠点ごとに設定します。

<誘導施設の設定フロー>

視点1 誘導施設の候補の整理

- ・都市計画運用指針、立地適正化計画の手引きを踏まえ、誘導施設の候補となる生活利便施設を整理

視点2 上位関連計画での位置付け

- ・「川口都市計画（川口市）都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「第6次川口市総合計画」において各拠点に求められている生活利便施設を整理

視点3 施設配置の考え方により、拠点への立地が求められる施設の整理

- ・主として公共交通による広域的な集客が想定される施設
- ・居住者の日常の生活に密着した施設
- ・郊外の環境を生かした立地が想定される施設
- ・他計画において誘導する位置が検討されている施設

誘導施設

視点1 誘導施設の候補の整理

都市計画運用指針や立地適正化計画作成の手引きに示されている誘導施設の考え方を踏まえて誘導施設の候補となる施設を以下のとおり抽出します。

<誘導施設の候補>

施設		対象施設
生活 利 便 施 設	行政施設	市役所
		支所
		行政センター
	高齢者福祉施設	地域包括支援センター
		小規模多機能型、通所型、訪問型
	子育て施設	地域子育て支援センター
		こども送迎センター
		私立幼稚園
		認定こども園
		保育所※
	商業施設	大型商業施設（10,000 ㎡以上）
		大型商業施設（3,000 ㎡以上、ロードサイド型）
		スーパーマーケット
		ドラッグストア
		コンビニ
	医療施設	病院
		診療所
	金融施設	銀行
		信用金庫
		郵便局
	教育・文化施設	小中学校
		図書館
	コミュニティ施設	公民館・ふれあい館・会館

※：公設公営保育所、公設民営保育所、事業所内保育事業所、小規模保育事業所 A 型、小規模保育事業所 B 型、民設民営保育所

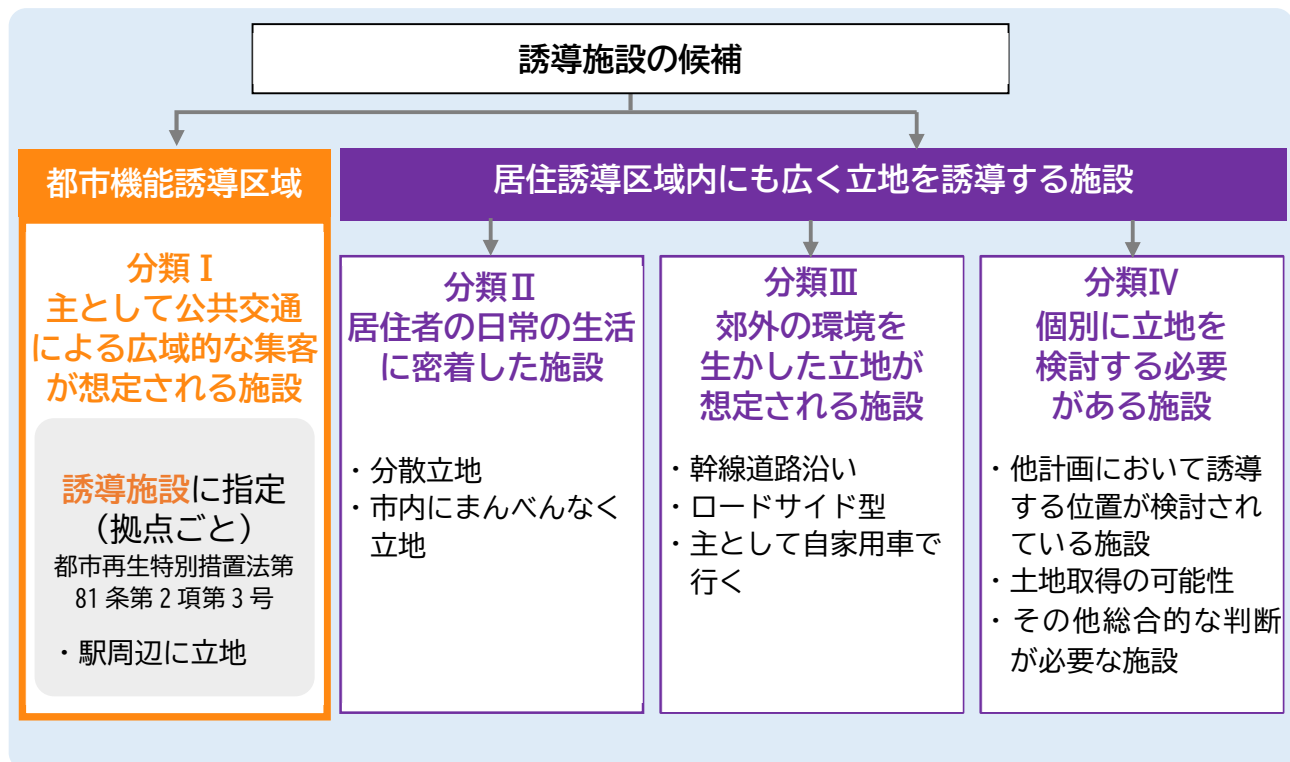
視点2 上位計画で拠点の位置付け

「川口市都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「川口市第6次総合計画」において商業業務施設、公共施設、医療・福祉・子育て支援施設など多様な都市機能を集積していくことが記載されています。本計画においても、これらの上位計画に基づき、拠点や都市機能誘導区域では商業業務施設、公共施設、医療・福祉・子育て支援施設などの多様な都市機能の集積を目指していくことから、誘導施設の候補となっている施設すべてを上位計画に位置付けられている施設とします。

視点3 施設配置の考え方により、拠点への立地が求められる施設の整理

誘導施設の候補を、「主として公共交通による広域的な集客が想定される施設」、「居住者の日常生活に密着した施設」、「郊外の環境を生かした立地が想定される施設」、「他計画において誘導する位置が検討されている施設」の4つに分類します。そのうえで、「広域的な集客が想定される施設」を拠点で維持・誘導していく施設として「誘導施設」に設定します。

<施設の配置に関する分類>



＜施設配置の考え方＞

機能	対象施設	誘導施設	分散立地施設			
		分類Ⅰ	分類Ⅱ	分類Ⅲ	分類Ⅳ	
行政	市役所庁舎					
	支所					
	行政センター					
高齢者福祉	地域包括支援センター					
	小規模多機能型					
	通所型					
	訪問型					
子育て	地域子育て支援センター					
	こども送迎センター					
	私立幼稚園					
	認定こども園					
	保育所※					
商業	大型商業施設（10,000㎡以上）					
	大型商業施設（3,000㎡以上、 ロードサイド型）					
	スーパーマーケット					
	ドラッグストア					
	コンビニ					
医療	病院					
	診療所					
金融	銀行					
	信用金庫					
	郵便局					
教育・文化	小中学校					
	図書館					
コミュニティ	公民館・ふれあい館・会館					

※：公設公営保育所、公設民営保育所、事業所内保育事業所、小規模保育事業所 A 型、小規模保育事業所 B 型、民設民営保育所

(3)特定業務施設等

特定業務施設等は、『業務施設もしくは新たな事業の創出もしくは事業の展開の促進を図るための施設又は観光旅客の来訪及び滞在の促進に資する施設であって、居住者の雇用機会の増大又は昼間人口の増加による誘導施設の維持に寄与し、かつ、良好な居住環境と調和するもの』とされています。特定業務施設等を誘導することにより、以下のことが期待されます。

業務施設等のまちなかへの誘導に期待する効果

- ① 居住と職場や生活サービス施設、更にはサードプレイスとしての集客施設が互いに近接し合うことにより生活利便性を向上
- ② これらの施設がまちなかに集積し、相互利活用が図られることにより、それぞれの施設自体やこれらをつなぐ公共交通の持続性が向上
- ③ イノベーション創発、施設の集積による生産性向上、地域への来訪者の増加等により地域の稼ぐ力と賑わいを創出

特定業務施設の候補には、下記の施設が例示されています。また、『特定業務施設等』は、都市機能誘導区域内に位置づけることとされています。

<特定業務施設等の候補>

施設		対象施設
特定業務施設等	業務支援施設	スタートアップや地場産業への支援を行うインキュベーション施設
		オープンなラボ施設（まちなかラボ等）
	業務施設	コワーキングスペース
		民間オフィス・施設
		研究施設や研究所（一般に開放されないもの）
		工場や工場（周辺環境に悪影響を及ぼさないもの）
		官公庁施設
	業務施設と集客施設を兼ねる施設	アリーナ、スタジアム等のスポーツ施設
		文化ホール、劇場等のステージイベント施設 MICE 施設
		ホテル等の宿泊施設
	集客施設	体育施設等の観光施設
		博物館、美術館等の文化施設
		広域の公園緑地、広場

特定業務施設等の候補から、既存の施設の立地状況や「第6章 地域別のまちづくり方針」等を参考とし、誘導施設の維持に寄与し、住環境と調和する施設を誘導します。なお、特定業務施設等は柔軟に見直しを行うものとします。

(3) 誘導施設・特定業務施設等

(1)～(3)を踏まえて都市機能誘導区域ごとに以下のとおりに誘導施設及び特定業務施設等を設定します。

< 誘導施設・特定業務施設等 >

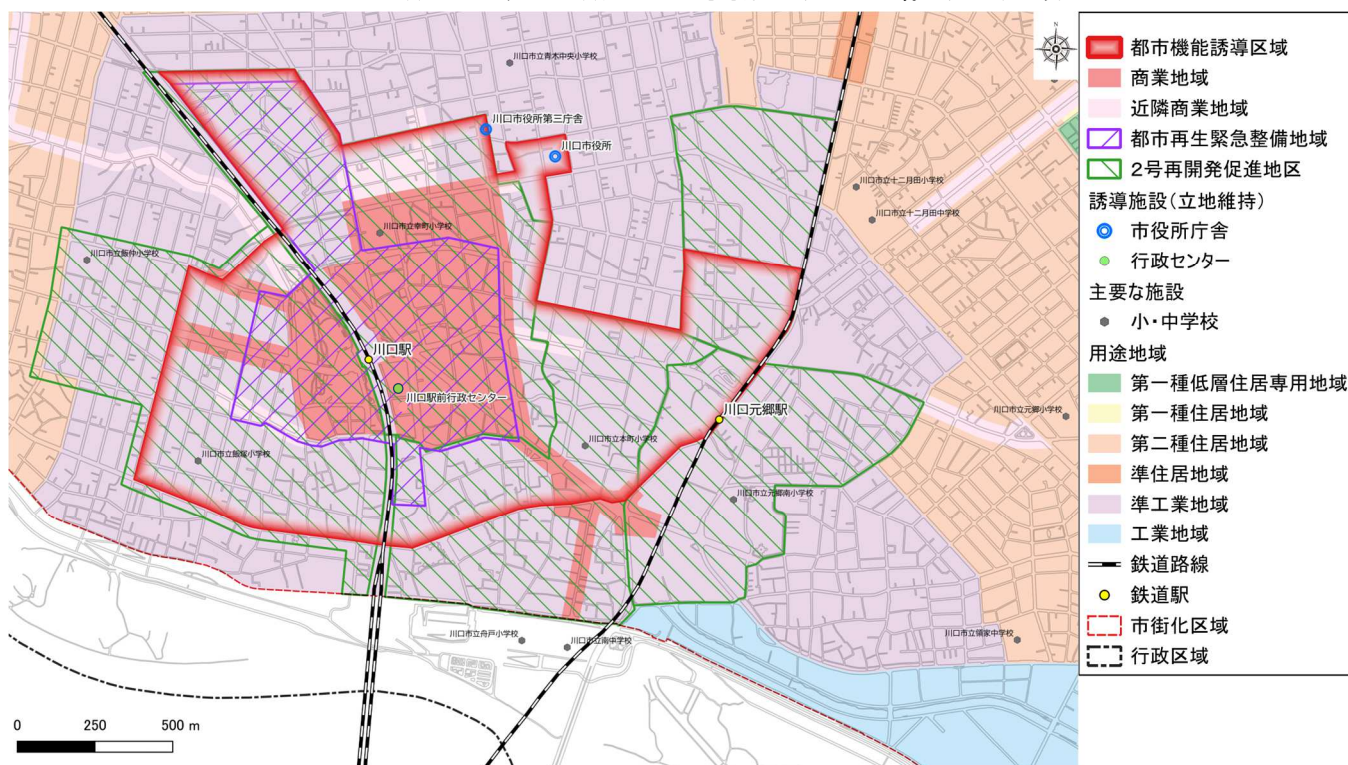
機能	施設	都市機能誘導区域				
		川口駅・川口元郷駅周辺	西川口駅周辺	蕨駅周辺	東川口駅周辺	鳩ヶ谷駅周辺
誘導施設	市役所庁舎	●				
	行政センター	●			●	
	こども送迎センター	●	●	●	●	●
	大型商業施設 (10,000㎡以上)	●	●	●	●	●
特定業務施設等	スタートアップやインキュベーション施設	○	○	○	○	○
	コワーキングスペース	○	○	○	○	○
	民間オフィス施設	○	○	○	○	○
	アリーナ、ホール、劇場等	○				
	コンベンション施設	○				
	宿泊施設	○				
	美術館	○				

凡例

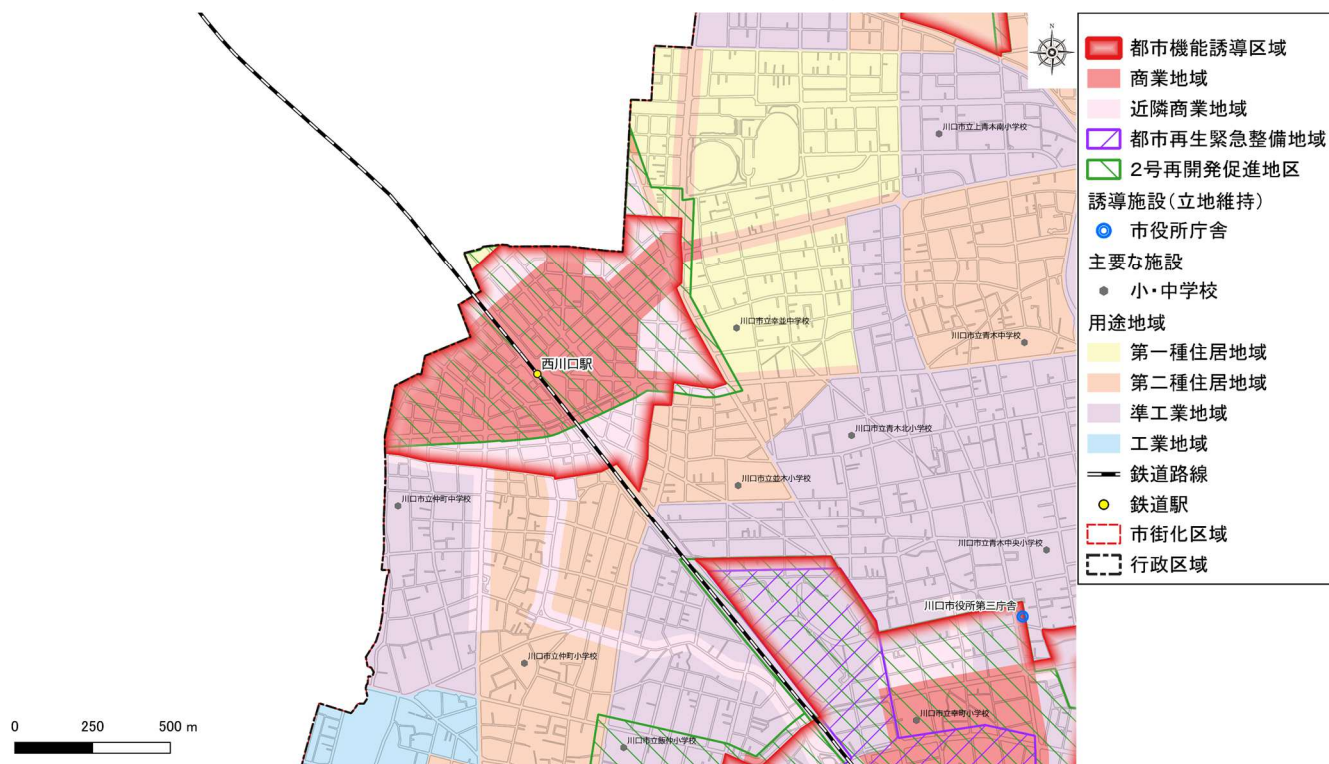
●：誘導施設（誘導・維持）

○：特定業務施設等（都市再生特別措置法に基づく届出の対象外）

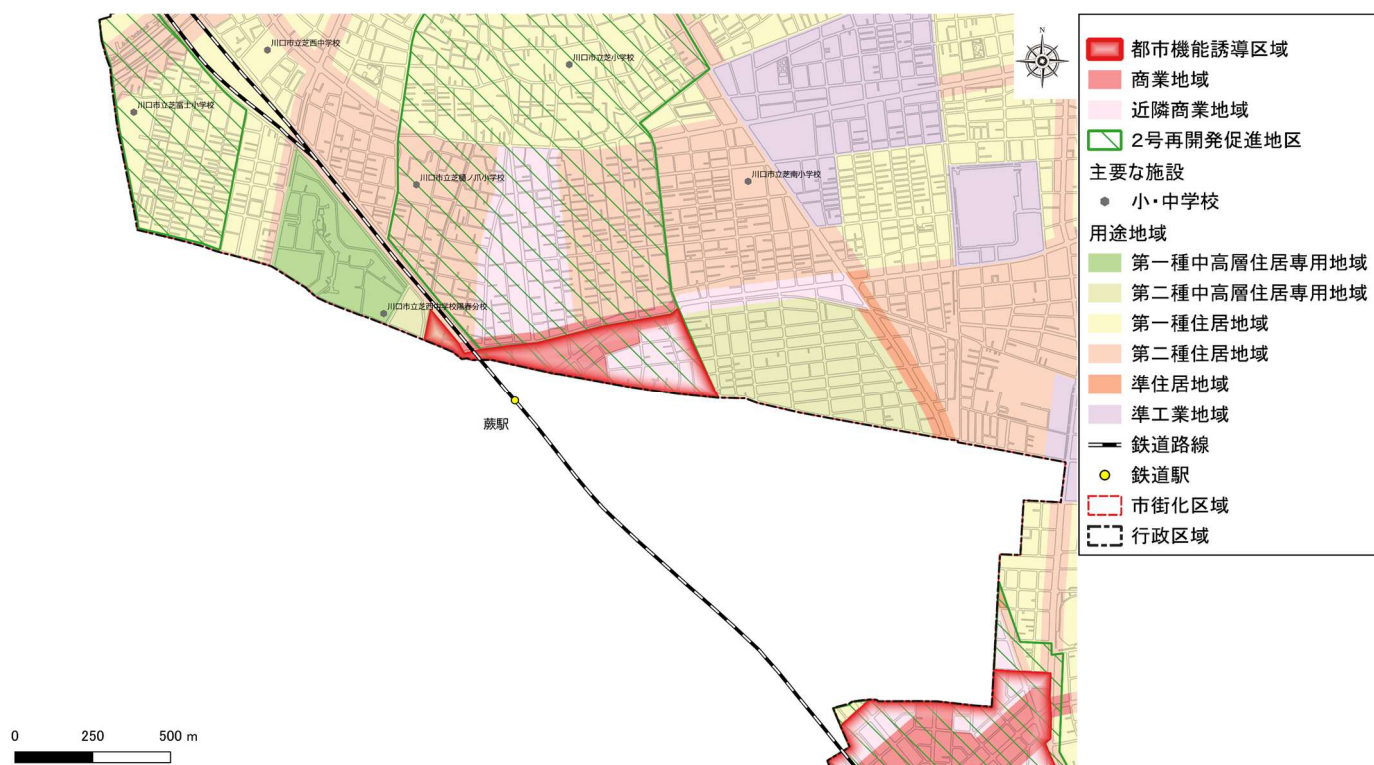
<川口駅・川口元郷駅周辺都市機能誘導区域・誘導施設>



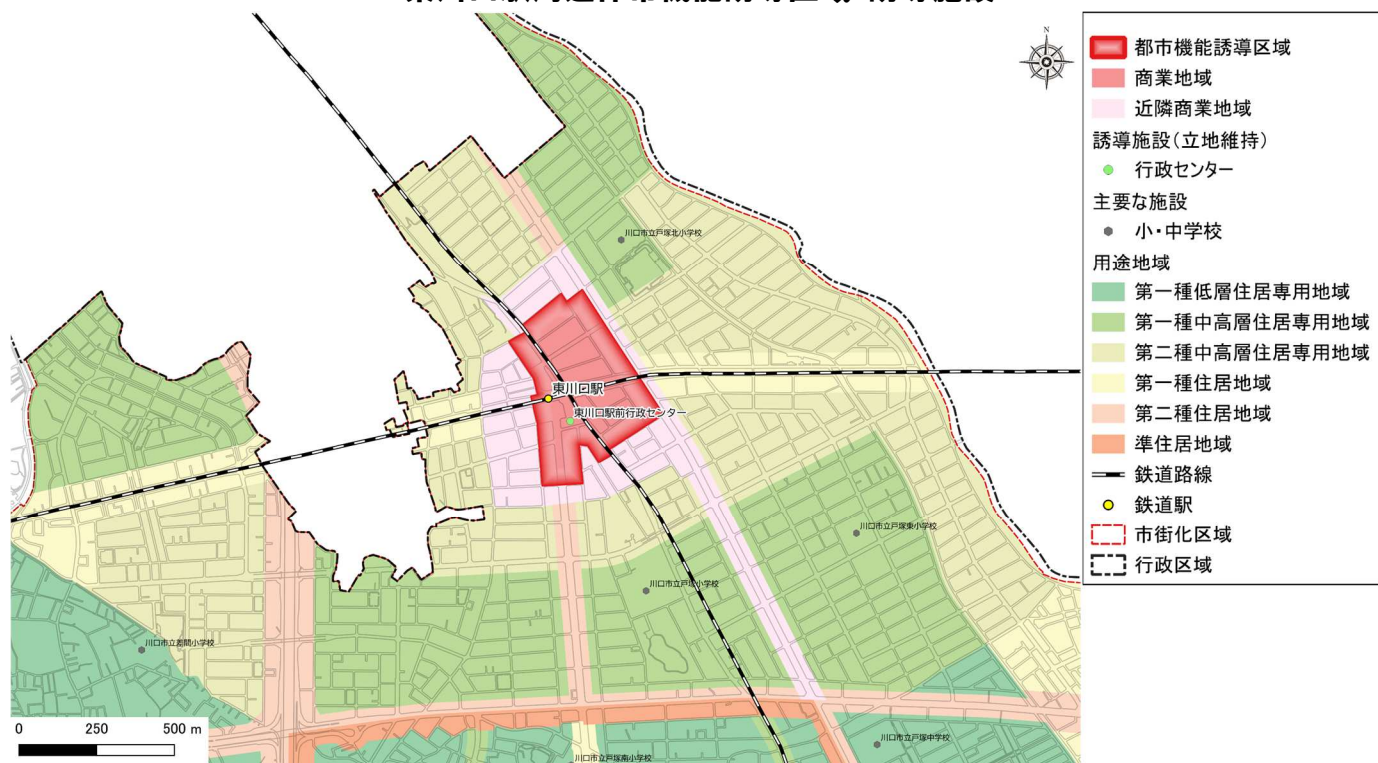
<西川口駅周辺都市機能誘導区域・誘導施設>



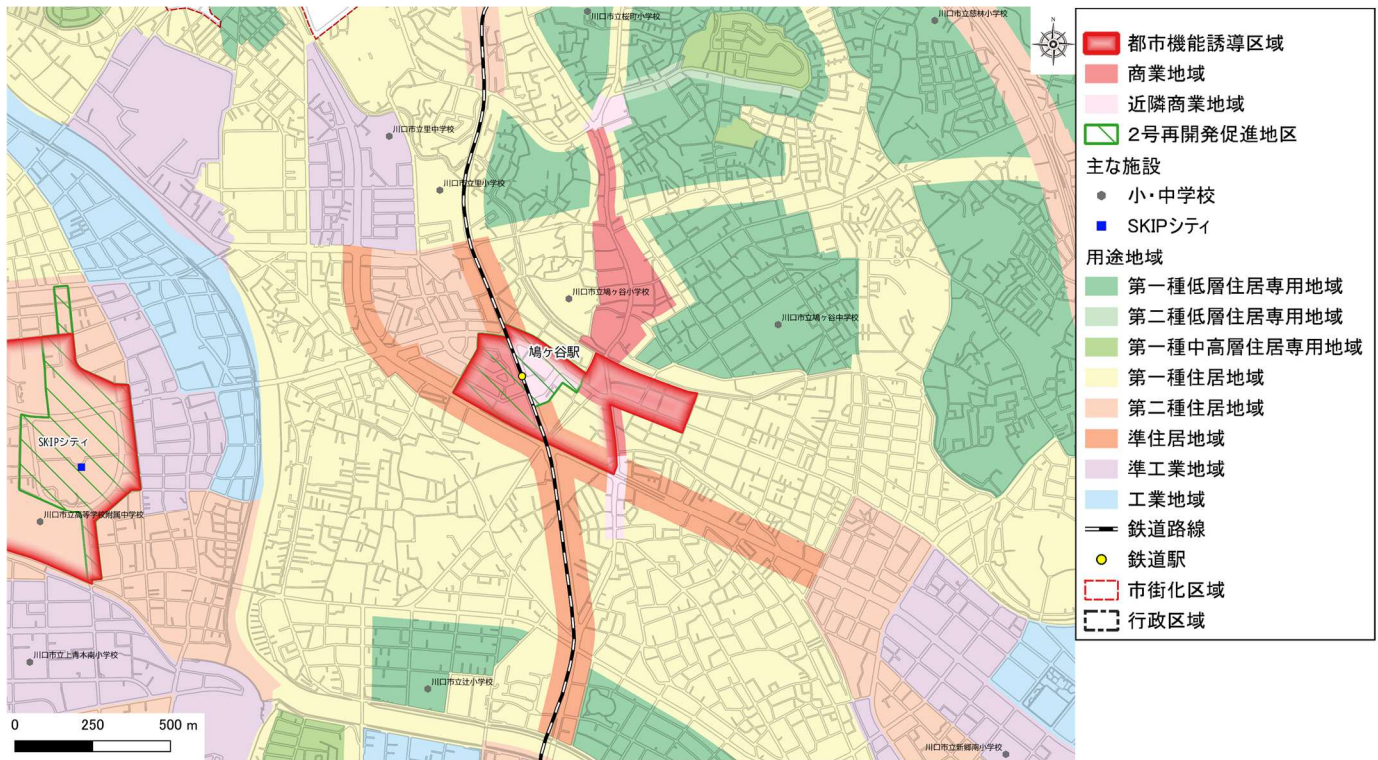
< 藤駅周辺都市機能誘導区域・誘導施設 >



< 東川口駅周辺都市機能誘導区域・誘導施設 >



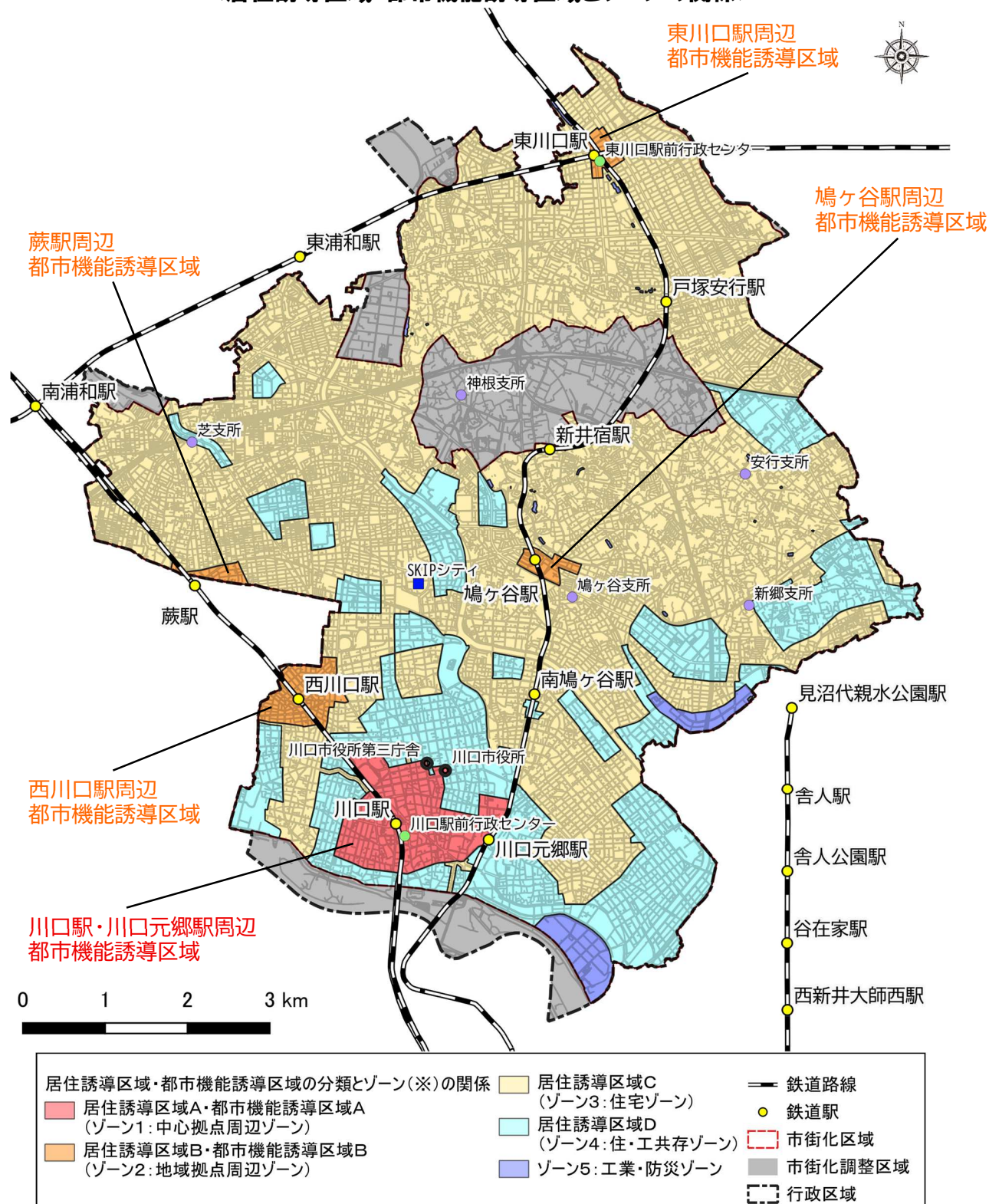
＜鳩ヶ谷駅周辺都市機能誘導区域・誘導施設＞



7-4 居住・都市機能誘導区域の類型化

前項までの居住誘導区域、都市機能誘導区域、誘導施設について、居住・都市機能・交通のイメージを踏まえて類型化を行い、「第6章 地域別のまちづくり方針」で示しているゾーンとの関係性を整理します。

＜居住誘導区域・都市機能誘導区域とゾーンの関係＞



※「第6章 地域別のまちづくり方針」を参照

＜居住誘導区域・都市機能誘導区域の類型化＞

類型	居住誘導区域	居住誘導区域 A	居住誘導区域 B	居住誘導区域 C	居住誘導区域 D	居住誘導区域外
	都市機能誘導区域	都市機能誘導区域 A	都市機能誘導区域 B	都市機能誘導区域外		
誘導施設	分類Ⅰ	立地	立地			
	分類Ⅱ	立地	立地	立地	立地	
	分類Ⅲ	立地	立地	立地	立地	
	分類Ⅳ	立地	立地	立地	立地	
地域別のまちづくり方針（※）のゾーンとの関係性	ゾーン	ゾーン1 中心拠点周辺ゾーン	ゾーン2 地域拠点周辺ゾーン	ゾーン3 住宅ゾーン	ゾーン4 住・工共存ゾーン	ゾーン5 工業・防災ゾーン
	場所	川口駅、 川口元郷駅の徒歩利用圏 ⇒都市機能誘導区域	西川口駅、 蕨駅、 東川口駅、 鳩ヶ谷駅の徒歩利用圏 ⇒都市機能誘導区域	ゾーン1・2・ 4・5以外の市街化区域	ゾーン1・2以外の市街化区域内の準工業地域、工業地域	工業専用区域、工業地域の一部、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域
	特徴	・市の中心的な拠点で、鉄道乗車人員が多く、多くの路線バスが乗り入れており、市内・市外から高い集客性がある	・生活を支えるための拠点で、鉄道乗車人員が多く、路線バスが乗り入れており、市内・市外から集客性がある	・鉄道駅・バス停の徒歩利用圏で、身近な場所に分散して立地する生活利便施設があり、戸建てを中心とした居住地がある	・バス停の徒歩利用圏で住宅地と地場産業などの多様な産業が共生している	・バス停の徒歩利用圏で、主に産業の維持や災害の危険性が高いエリアとなっている

※「第6章 地域別のまちづくり方針」を参照