

## 第4章 居住誘導区域

### 4.1 居住誘導区域設定の考え方

国土交通省による「都市計画運用指針」では、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としています。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とされています。

居住誘導地域を設定することが望ましい区域像としては以下の3点が挙げられます。

- ① 生活利便性が確保される区域
- ② 生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域
- 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

また、居住誘導区域に含まないこととする区域として以下のような区域が指定されています。

- ・市街化調整区域（都市再生法）
- ・農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律）
- ・特別地域（自然公園法）
- ・保安林の区域（森林法）
- ・土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止対策の推進に関する法律） 等

### 4.2 居住誘導区域の設定

前項の考え方を踏まえ、本町においては以下のように居住誘導区域を検討しました。

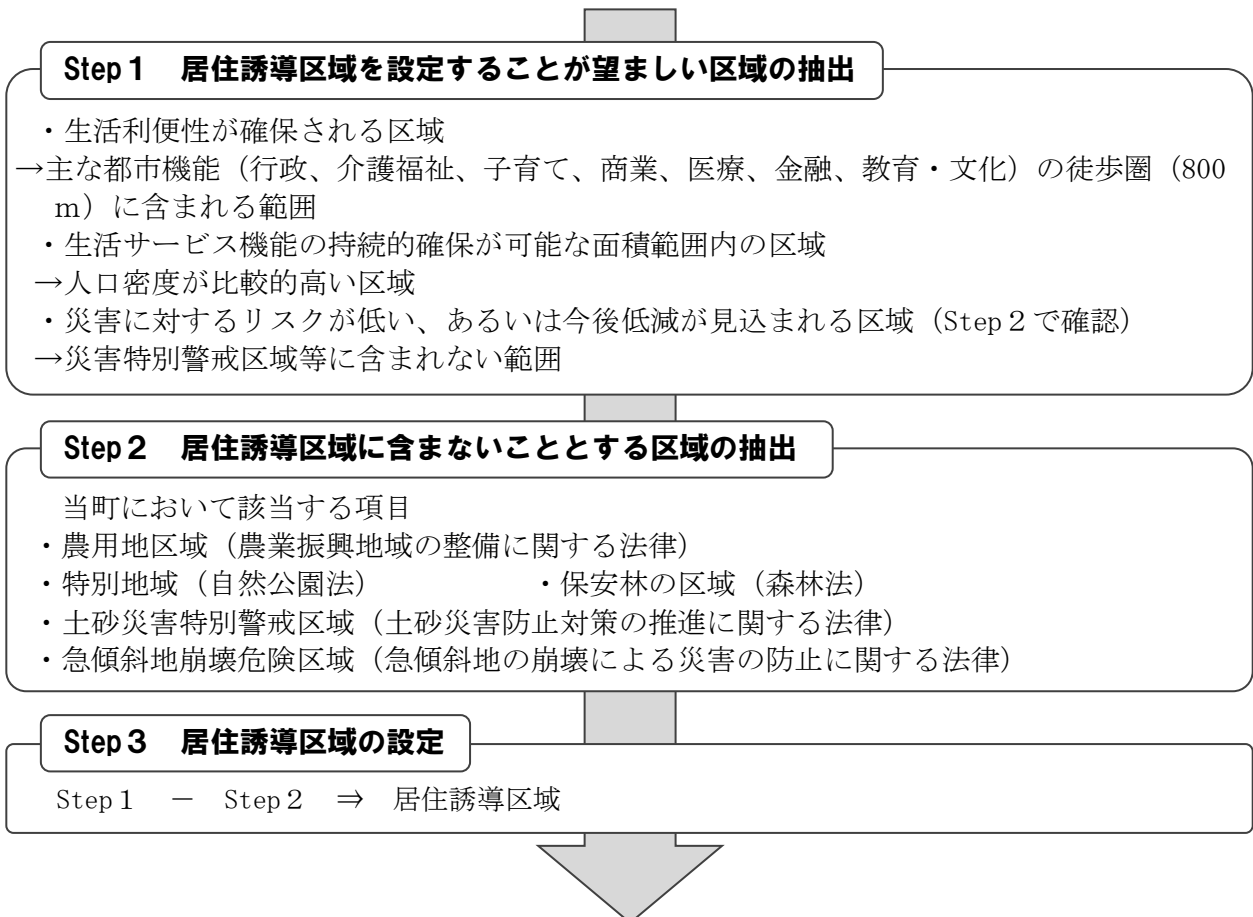
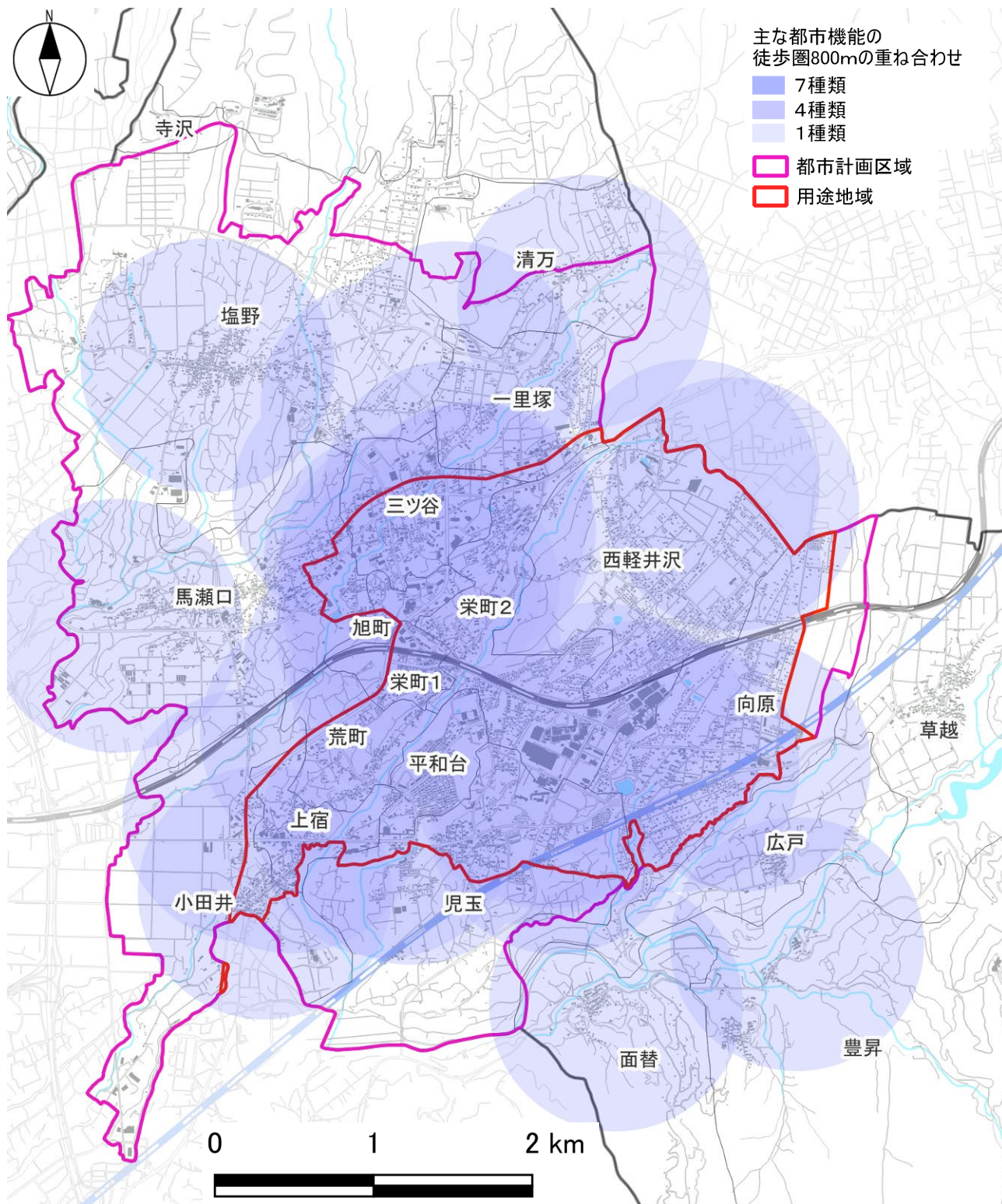


図 設定フロー

■ Step 1 居住誘導区域を設定することが望ましい区域の抽出

・生活利便性が確保される区域

生活利便性が確保される区域として、主な都市機能（行政、介護福祉、子育て、商業、医療、金融、教育・文化）を持つ施設の徒歩圏（800m）に含まれる範囲を抽出しました。複数の徒歩圏が重複している範囲から、生活利便性の確保が可能な面積範囲内の区域を検討した結果、用途地域の範囲を候補区域としました。

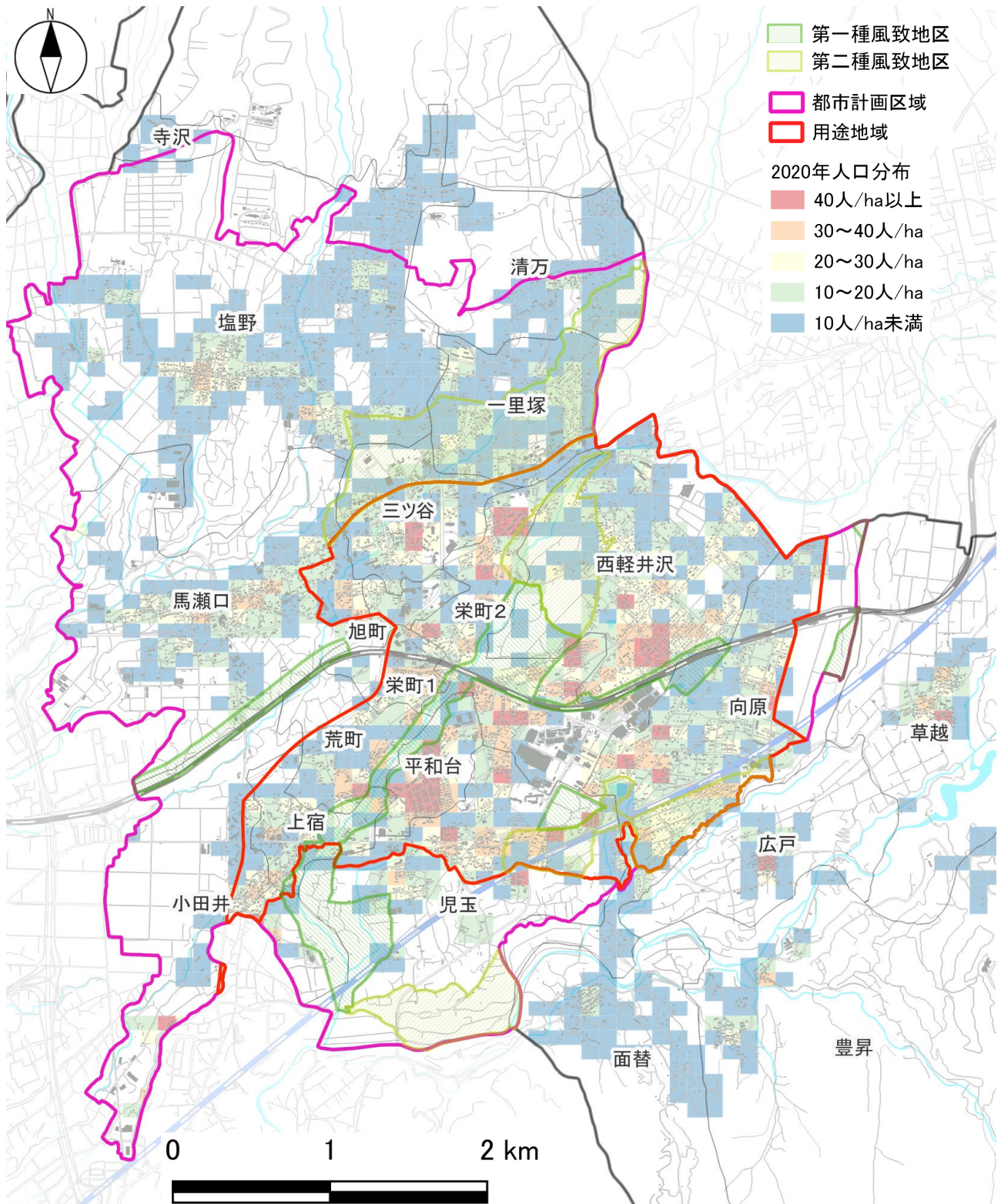


出典：庁内資料、国土数値情報

図 Step 1 生活利便性が確保される区域

・生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

今後も生活サービス機能の持続的確保が可能な区域を抽出するため、現在の人口密度を確認しました。当町の用途地域は人口密度が比較的高く、都市計画法施行規則による市街化区域設定水準の1つである40人/haを達成する区域が点在していることから、日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準にあると考えられます。風致地区に該当し一部人口密度が低い区域が存在しますが、緑と住宅地が一体となって良好な住環境を作り出しているという当町の特性を考慮し、用途地域全域を候補区域としました。



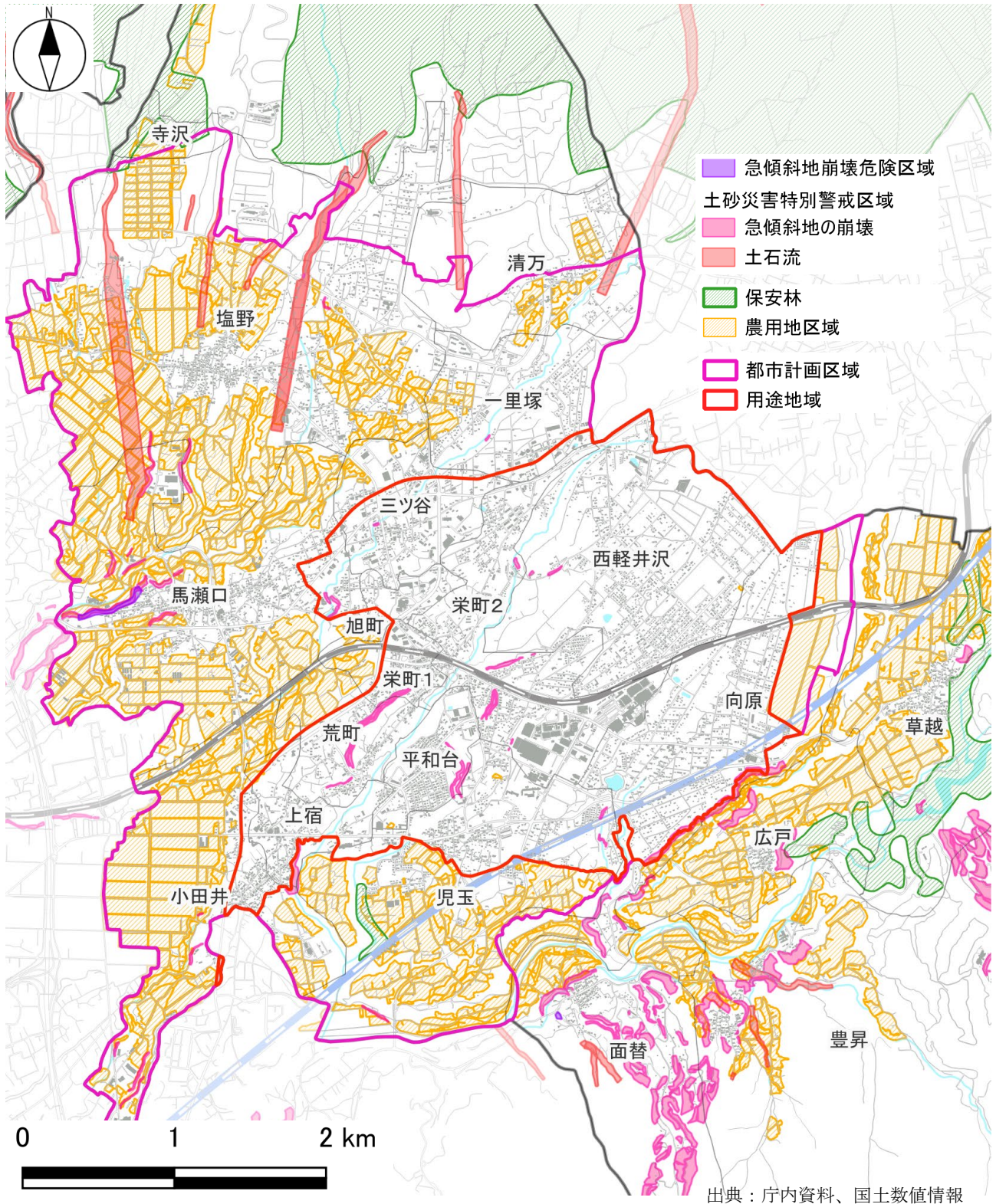
出典：国立社会保障・人口問題研究所、国土数値情報

図 Step 1 生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

■ Step 2 居住誘導区域に含まないこととする区域の抽出

Step 2では、居住誘導区域に含まないこととされる区域を抽出しました。

当町においては、農用地区域、特別地域（下図範囲外）、保安林、各種災害発生時の警戒区域等が該当します。Step 1で候補として設定した用途地域内においては、土砂災害特別警戒区域が含まれていることから、この範囲は居住誘導区域に含まないこととします。

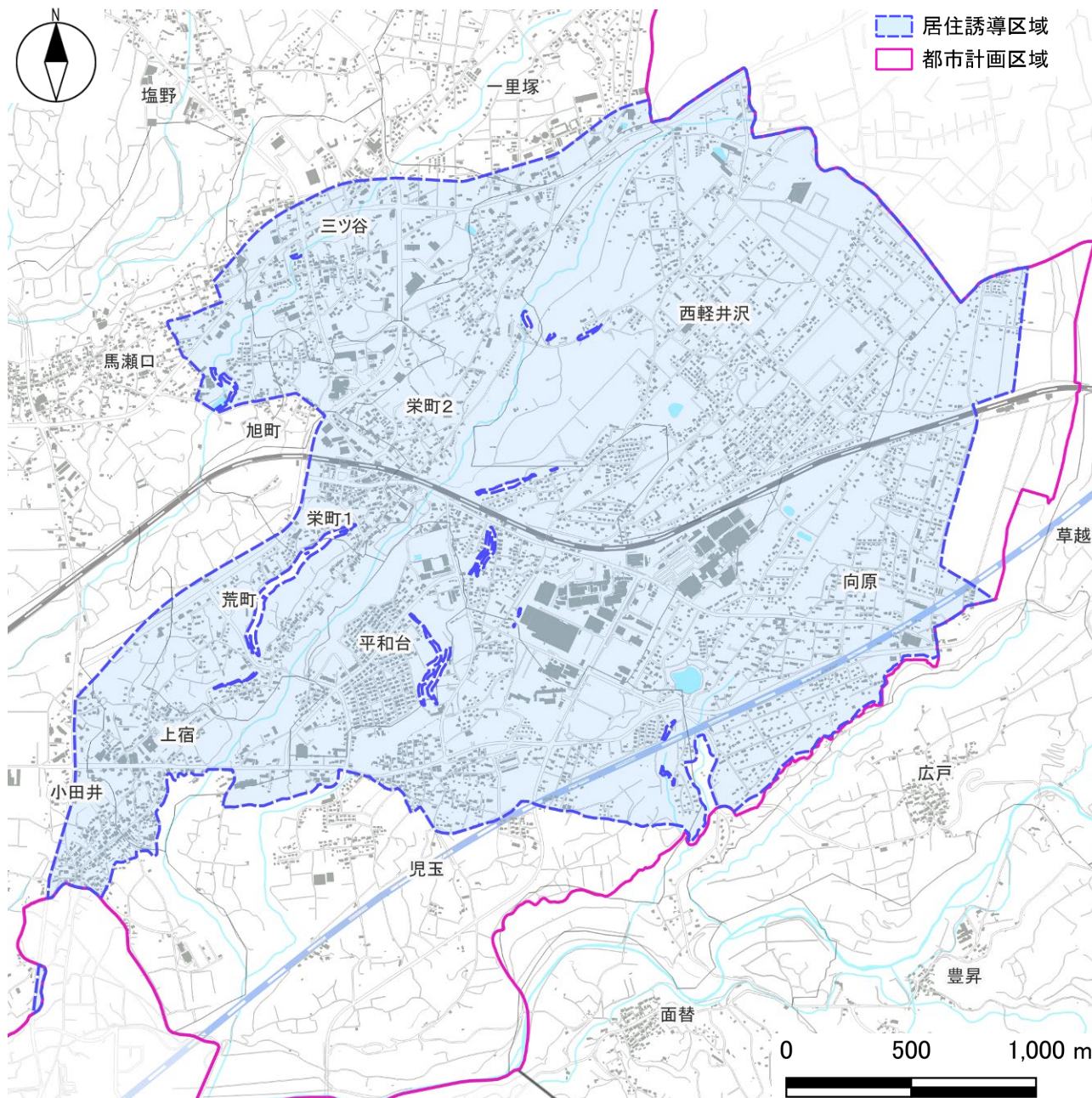


出典：庁内資料、国土数値情報

図 Step 2 居住誘導区域に含まないこととする区域の抽出

### ■ Step 3 居住誘導区域の設定

Step 1における居住誘導区域を設定することが望ましいとされる区域として選定した用途区域（704ha）から、Step 2における居住誘導区域に含まないこととされる区域として選定した区域（6.1ha）を除いた結果、以下のように居住誘導区域（697.9ha）を設定しました。



出典：庁内資料、国土数値情報






図 Step 3 居住誘導区域の設定

### 4.3 居住誘導区域外における届出制度

居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するため、居住誘導区域外において以下の行為を行おうとする場合には、原則として町長への届出が義務付けられています。

届出の時期は開発行為等に着手する30日前までに届出を行うこととします。

届出に対する対応として、届出が行われた行為等が居住誘導区域内への居住の誘導に対し、何らかの支障が生じると判断した場合における調整が不調に終わった場合は、町長は届出をした者に対して、開発規模の縮小や居住誘導区域への立地を促すなど、必要な勧告をすることができます。また、災害レッドゾーンに係る区域においては、勧告を受けた者がこれに従わなかった場合は、届出者の主たる事務所の所在地や開発区域に含まれる地域の名称等を公表することができます。

○開発行為	○建築等行為
<p>①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの</p> <p>③住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為<sup>※</sup> (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)</p> <p>①の例示 3戸の開発行為  届</p> <p>②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為  届</p> <p>800㎡ 2戸の開発行為  不要</p>	<p>①3戸以上の住宅を新築しようとする場合<sup>※</sup></p> <p>②人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)</p> <p>③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合</p> <p>①の例示 3戸の建築行為  届</p> <p>1戸の建築行為  不要</p>

出典：都市計画運用指針における立地適正化計画に係る概要（国土交通省）

※公表日現在、人の居住の用に供する建築物に係る条例は定めていない。