

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、人口減少のなか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されています。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

当町では、前章で示した都市構造を目指すなかで、用途地域を「既存の都市施設や都市基盤を活かして、比較的集積して立地している様々な生活サービス施設等の利便性を享受できる居住地や、旧街道沿いの歴史的な風情のある集落、風致地区により守られてきた樹林と調和した居住地など地域内にある多彩な住環境の魅力醸成を図る」エリアとして捉えるなかで、用途地域内には、『御代田町まちづくり基本計画』に示された大きく5つの居住タイプ（次ページ参照）のうち農村集落を除く4つのタイプの居住地が展開しています。当町にはこれらの居住地が、一定の秩序をもって形成されてきたことを背景に、用途地域を居住誘導区域の候補としながら、以下所定のプロセスに沿って区域の抽出を行います。

タイプ1 農村集落

主な該当地区：塩野、清万、一里塚、草越、広戸、豊昇、面替、小田井
農業や農地との調和を重視し、自然の地形を活かした立地のなかで、建物の形態的な配慮や敷地周りの緑の保全を図りながら、地域に根ざした文化やコミュニティの継承していく。



タイプ2 旧街道沿い

主な該当地区：馬瀬口、三ツ谷、上宿、小田井
北国街道や中山道の街道沿いに連なる集落で、本陣や問屋など、古き時代の建物や史跡を大切にしながら、街道沿いの風情ある景観を守り、活かしていく。



タイプ3 まちなか

主な該当地区：旭町、栄町1・2、三ツ谷、荒町、上宿、尻玉
駅や役場、商業施設など都市機能が集積する利便性を活かし、地域内外の多様な世代の人々が集い、交流を深め、にぎわいや居心地のよさを感じられる住環境の創出を図る。



タイプ4 住宅団地

主な該当地区：平和台、西軽井沢、向原
区画整理された土地に計画的に又は整然と立ち並ぶ住宅地で、居住に特化した環境を活かし、敷地周りの緑やコミュニティの魅力で持続可能な住環境として維持継承を図る。



タイプ5 森林住宅地

主な該当地区：寺沢、清万、西軽井沢、向原
森林内にある住宅地で、自然環境の保全を重視し、鳥のさえずりや樹木の香りなど、自然の営みや移ろいを感じながら、自然との共生を楽しむ暮らしを大切にしている。



用途地域内に展開している居住タイプ

出典：御代田町まちづくり基本計画

図 町内に展開する多彩な住環境

4.2 居住誘導区域の設定

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

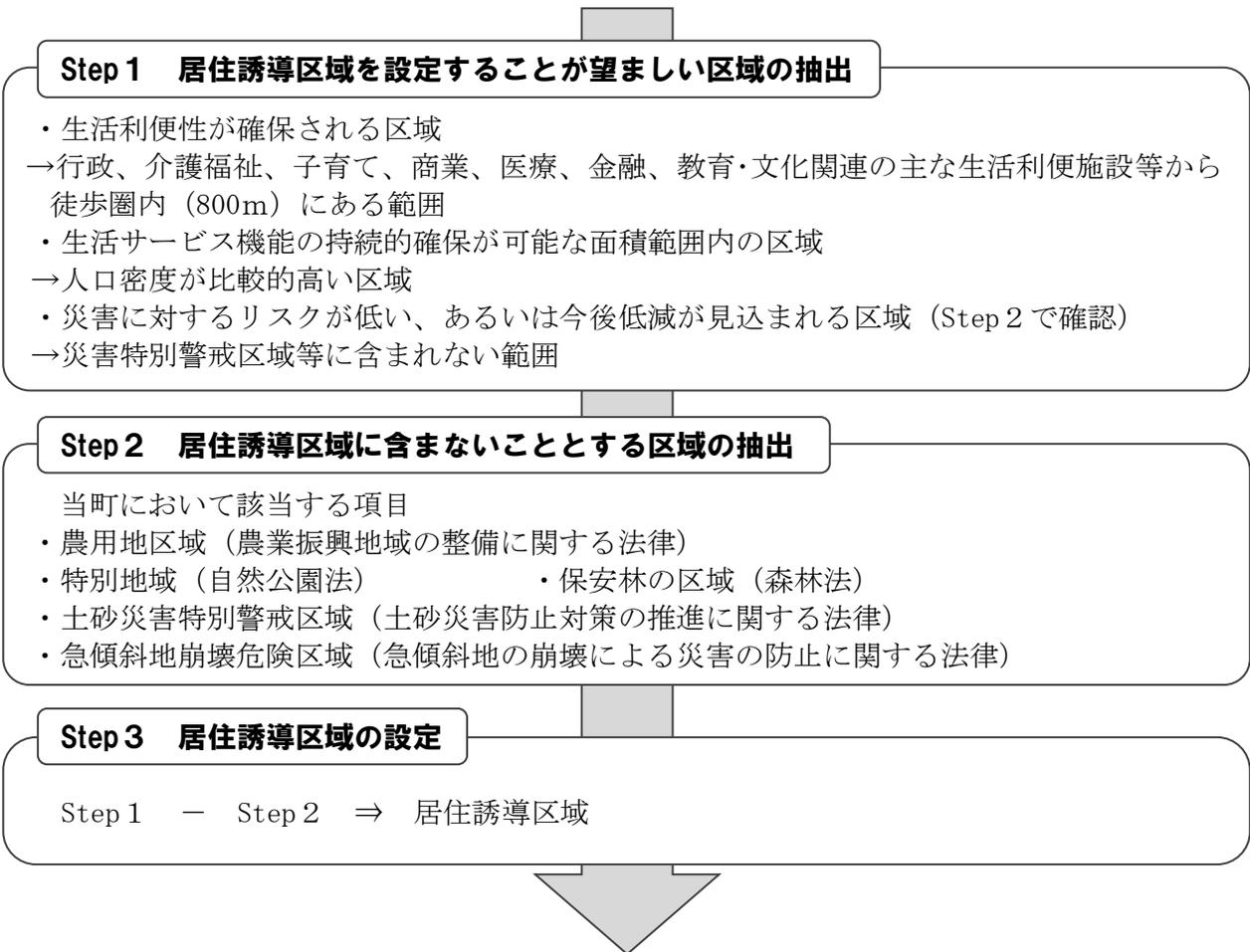
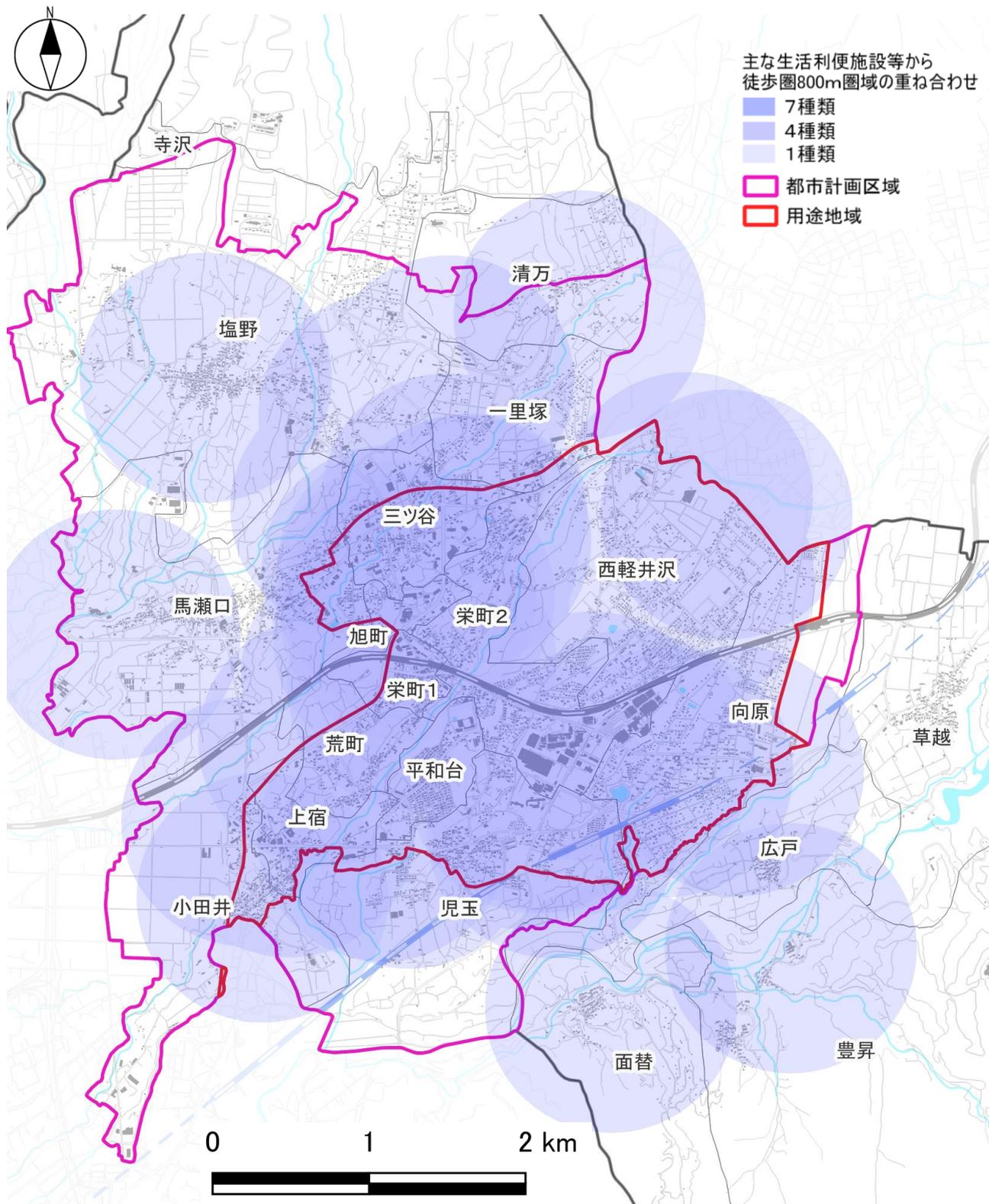


図 居住誘導区域の設定フロー

■ 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、行政、介護福祉、子育て、商業、医療、金融、教育・文化関連の主な生活利便施設等からそれぞれ徒歩圏内（800m）にあ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を、生活サービスやコミュニティの持続的な確保が可能な区域として、用途地域の範囲を候補区域としました。

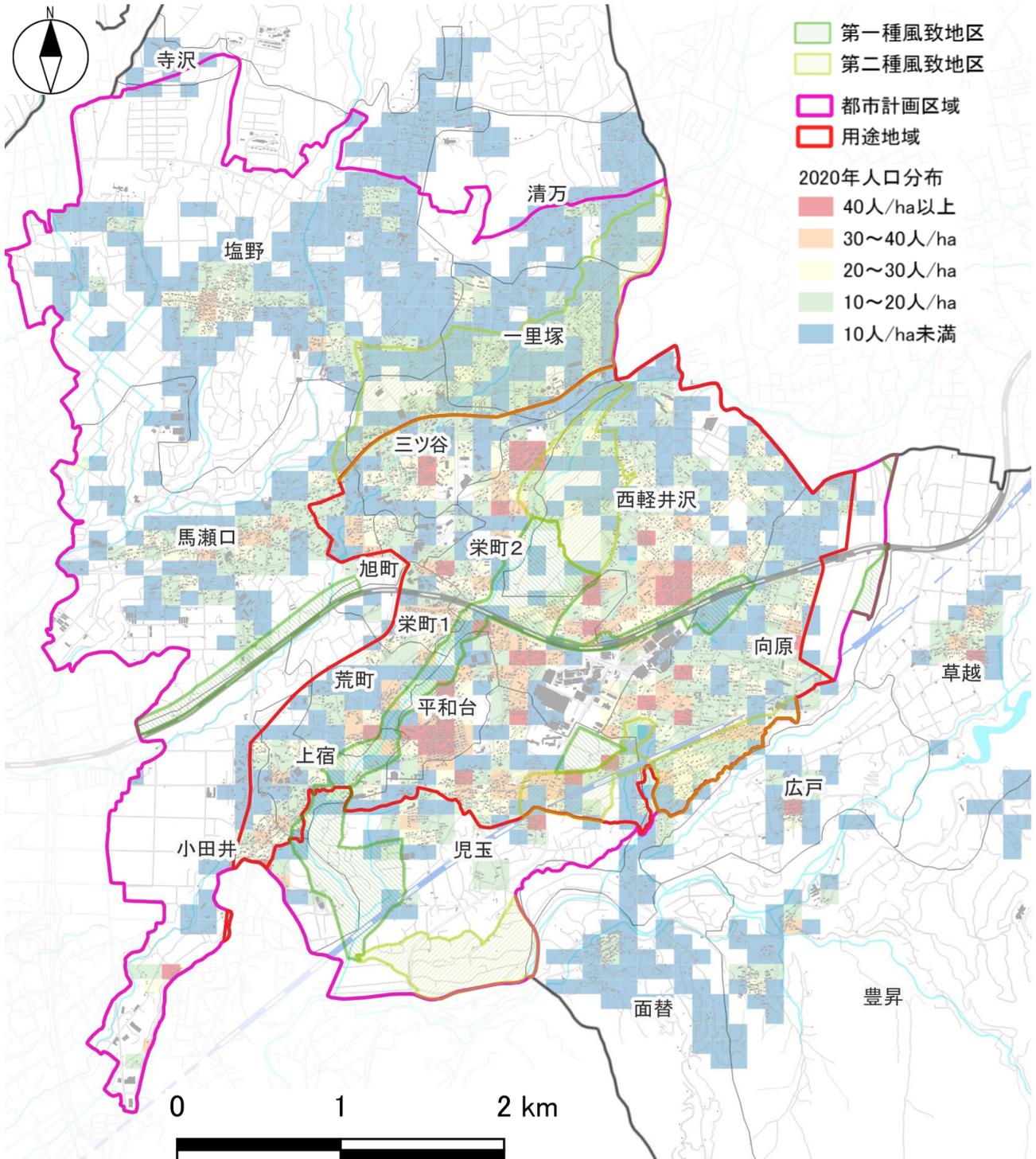


出典：庁内資料、国土数値情報

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。都市計画法施行規則による市街化区域の設定水準の1つである40人/haを日常生活サービス機能の持続的確保が可能な人口密度の目安としたとき、当町の用途地域内にはこれを満たす箇所が散在し、これに満たない箇所も広く分布していることがわかります。ただこれは用途地域内の虫食的な開発を示すものではなく、当町では古くから風致地区を指定して面的な緑の保全を図るとともに、御代田町開発指導要綱で1,000㎡以上の宅地開発には250㎡以上の最低敷地面積を義務付けるなど、緑豊かでゆとりある良好な住環境の形成を用途地域全体で促してきた成果（特性）と捉えられることから、用途地域全域を居住誘導区域の候補区域としました。



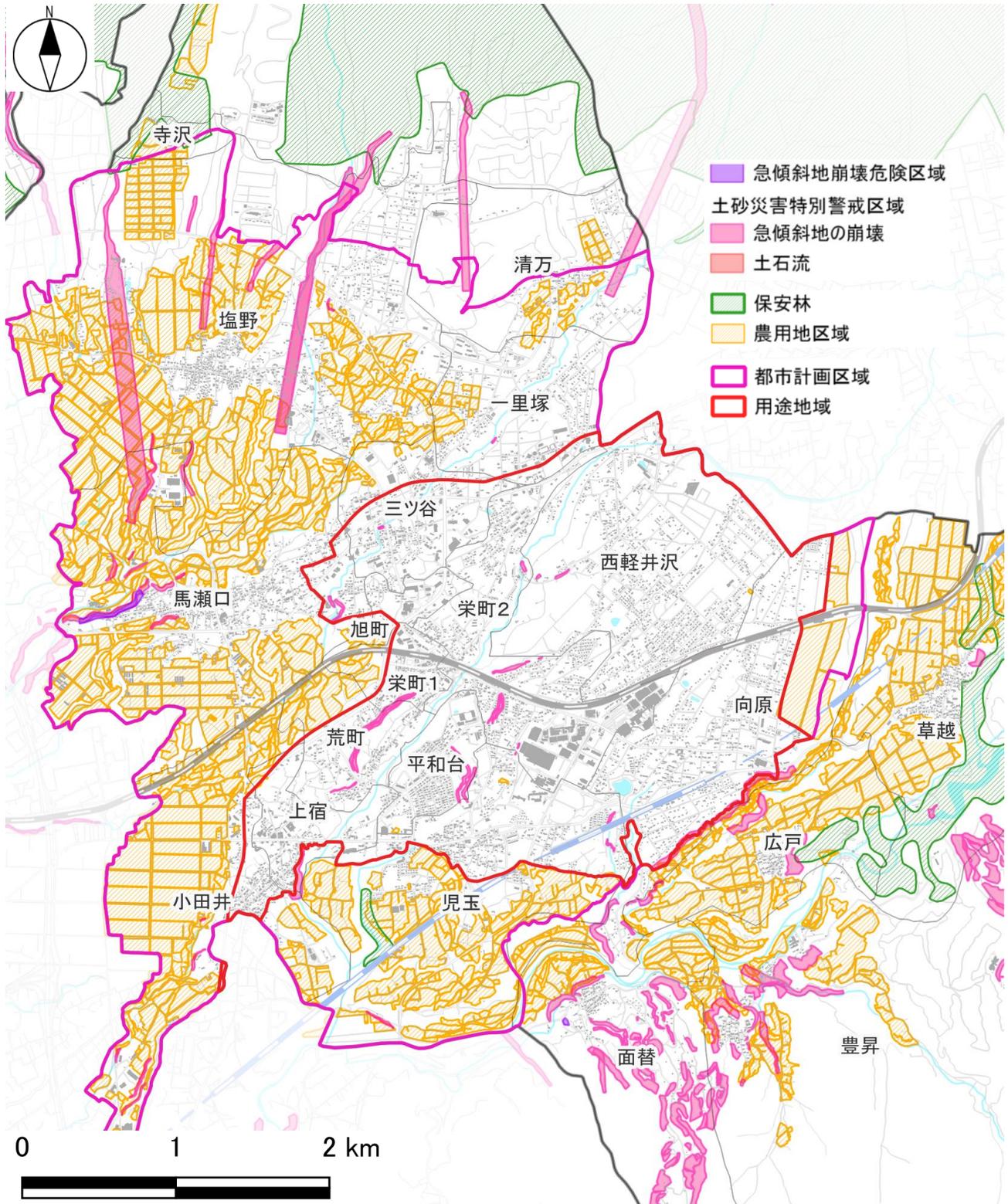
出典：国立社会保障・人口問題研究所、国土数値情報

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した。

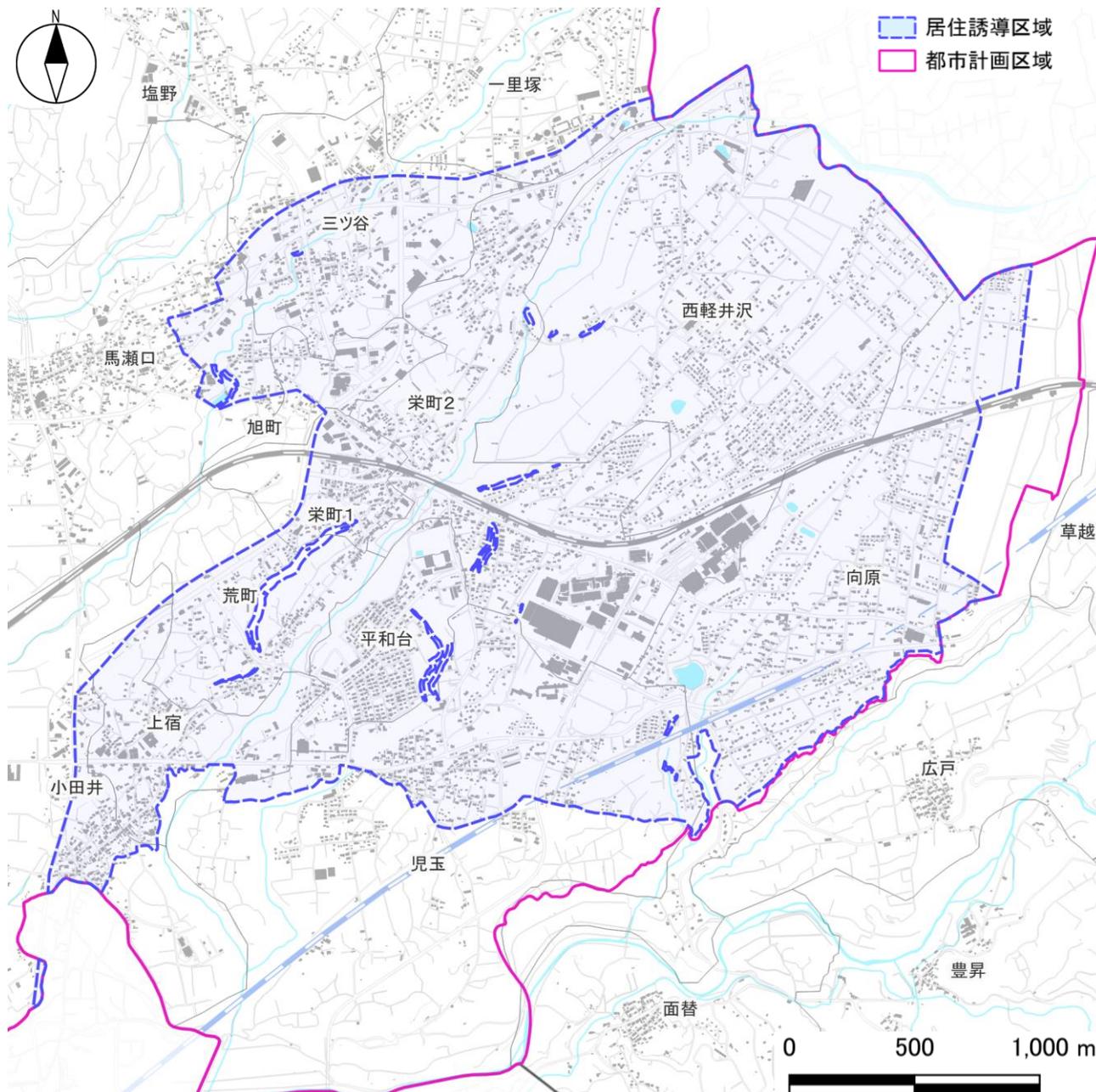


出典：庁内資料、国土数値情報

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、下図のとおり居住誘導区域（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[※] (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[※]</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> |

※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

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）

図 届出が必要な開発・建築行為