

(1) 居住誘導区域の指定の考え方

① 指定すべき範囲の考え方

- 『居住誘導区域』は、人口減少社会の中にあっても、住民の日常生活に係るサービス機能や公共交通、地域コミュニティなどが持続的に維持・確保されるように“一定以上の人口密度を維持する”ことを目指す区域です。都市計画運用指針(国土交通省)では、居住誘導区域を定めるべき区域として、以下のような考え方が示されています。
- この考え方を踏まえながら、本町では、将来都市構造で『市街地ゾーン』に位置づけた範囲をベースに、「現状で一定以上の生活利便性が確保される区域」と「将来的な開発等により一定以上の人口集積・生活利便性の確保が想定される区域」を居住誘導区域として指定します。

■ 居住誘導区域を定めることが考えられる区域 (第13版 都市計画運用指針(R6.11国土交通省))

- ア 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- イ 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ウ 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

② 除外すべき範囲の考え方

- 都市計画運用指針では、「良好な自然的土地利用が展開されている区域」や「災害危険性の高い区域」、「居住に適さない土地利用が展開されている区域」などは、居住誘導区域からの除外を検討することとなっています。
- 本町においても、該当する区域については居住誘導区域からの除外を基本に検討します。

■ 居住誘導区域に含まないとされている区域（都市再生特別措置法第81条第19項、同法施行令第30条）

- ☑ 市街化調整区域
- ☑ 災害危険区域のうち、条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域
- ☑ 農用地区域又は農地、もしくは採草放牧地の区域
- ☑ 自然公園法に規定する特別地域、保安林、自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域、もしくは特別地区又は保安林予定森林の区域
- ☑ 地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域など

■ 原則として居住誘導区域に含まないこととすべき区域

- ☑ 津波災害特別警戒区域、災害危険区域
- ☑ （それぞれの区域の災害リスク等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合）土砂災害警戒区域、津波災害警戒区域、浸水想定区域 など

■ 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

- ☑ 工業専用地域や流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域
- ☑ 特別用途地区や地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域
- ☑ 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域
- ☑ 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域 など

(2) 居住誘導区域の検討フロー

STEP1 指定要件（用途地域内）・・・以下の要件のいずれかを満たしていれば区域候補とする

☑ 用途地域が指定されている範囲(将来都市構造における市街地ゾーン)をベースに、人口集積性・生活利便性の確保の観点から、**区域に含める妥当性を判断するための客観的な基準となる「指定要件」を設定**します。

- **将来予測に基づく人口集積性**（将来的に一定の人口密度を維持することが見込まれる範囲）
 - ① 将来推計人口(2040年時点)において、人口密度10人/ha以上が確保されている範囲
- **公共交通の利用圏域**（以下のいずれかの利用圏域に該当する範囲）
 - ① 路線バス・コミュニティバスのバス停利用圏(半径300m圏)
 - ② 鉄道駅の利用圏域(半径800m圏)
- **生活利便施設の徒歩利用圏域**（以下のいずれかの徒歩圏域に該当する範囲）
 - ① 一定規模以上の商業施設の徒歩圏(半径800m圏)
 - ② 内科・外科を有する医療施設の徒歩圏(半径800m圏)
 - ③ 子育て支援施設及び高齢者福祉施設の徒歩圏(半径800m圏)
- **都市基盤の充実度**（生活利便に資する道路・下水道等が既に整備もしくは担保されている範囲）
 - ① 宅地開発事業及び土地区画整理事業により整備された、もしくは整備される区域
 - ② 公共下水道事業の認可区域

STEP2 除外要件・・・以下の要件に該当する範囲は区域から除外する

☑ 都市計画運用指針で示されている除外を検討すべき区域を踏まえ、**居住地として積極的な誘導が望まれない「除外要件」を設定**します。

- **工業系用途地域**（住宅の立地を制限すべき範囲）
 - ① 工業専用地域 ※準工業地域については住宅の立地も許容される用途地域となるため除外しない
- **災害の危険性が高い区域**
 - ① 浸水想定区域(想定最大規模:浸水深0.5m以上)
 - ② 土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域

STEP3 政策的判断

☑ 庁内で検討中・構想中の各種計画の進捗状況や熟度を踏まえながら、**「政策的判断」に基づいて最終的な区域の微調整**を行います。

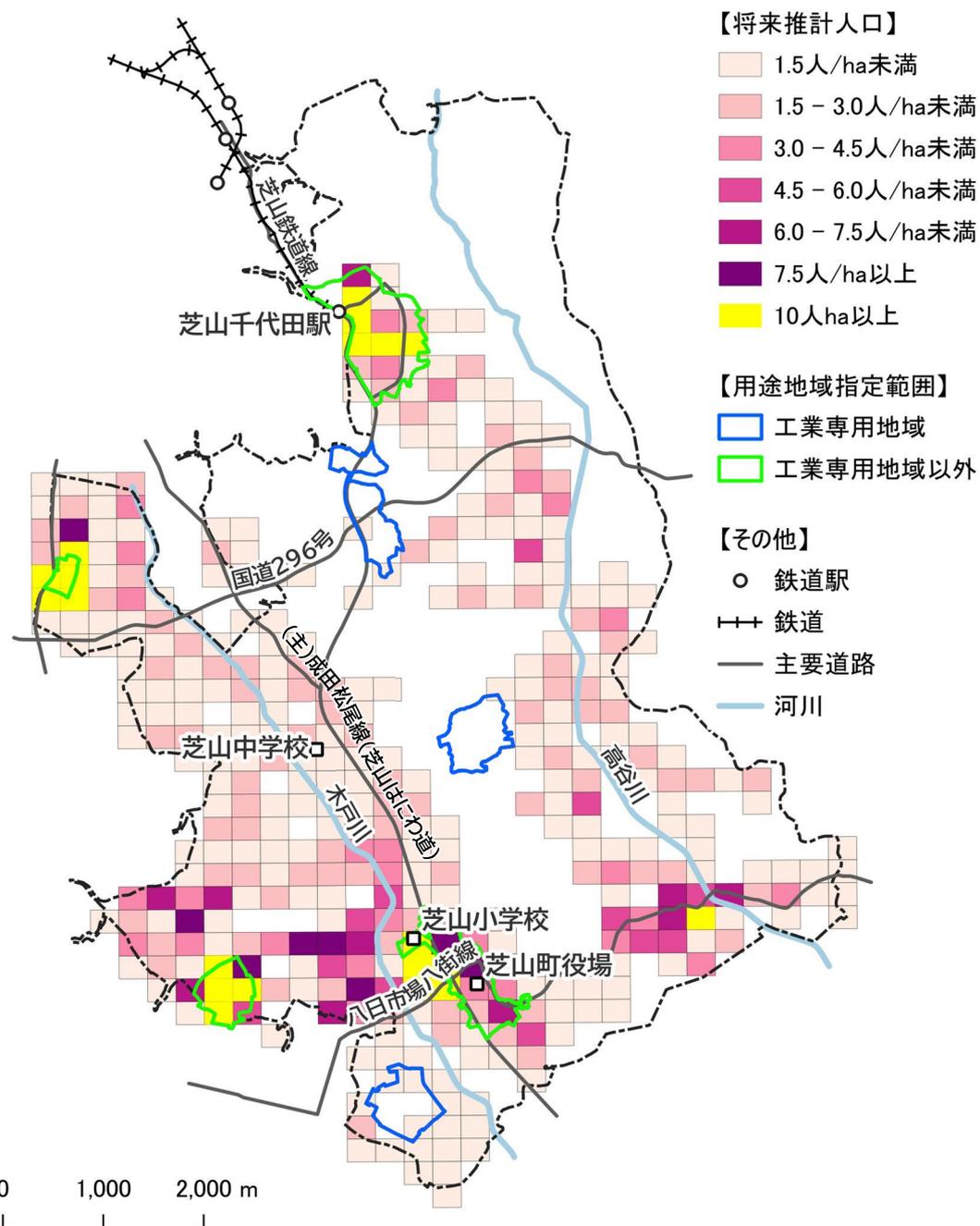
新市街地整備に係る用途地域の変更、公共施設の再編計画や各拠点での具体的な開発案件の進捗状況など、庁内で進められている構想・計画を勘案して区域を調整

居住誘導区域(詳細)の設定

(3) 居住誘導区域の検討

【指定要件】 将来予測に基づく人口集積性

- ① 将来推計人口(2040年時点)において、人口密度10人/ha以上が確保されている範囲
 将来的に一定の人口密度を維持することが見込まれる範囲

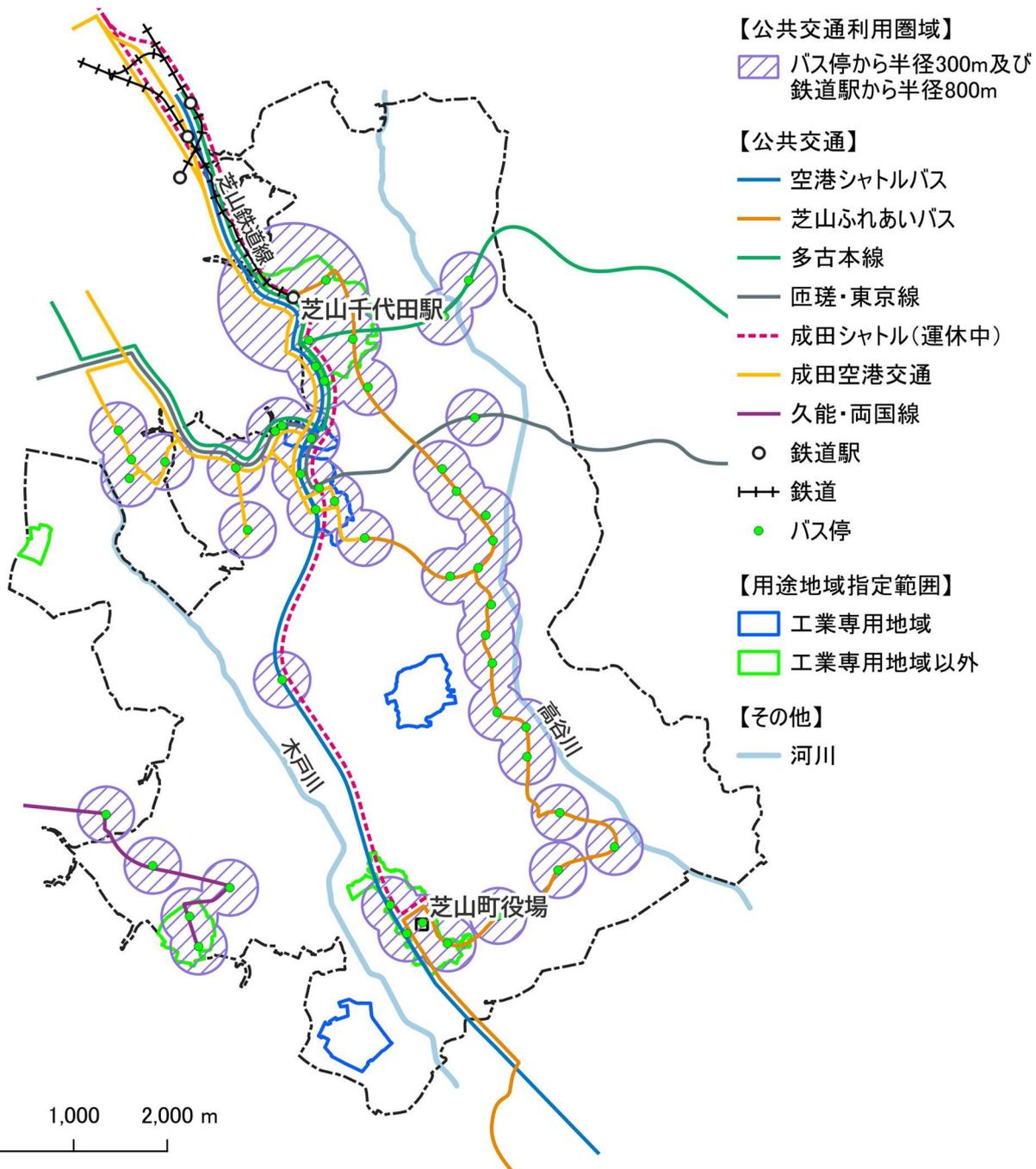


【指定要件】 公共交通の利用圏域

① 路線バス・コミュニティバスのバス停利用圏(半径 300m圏)

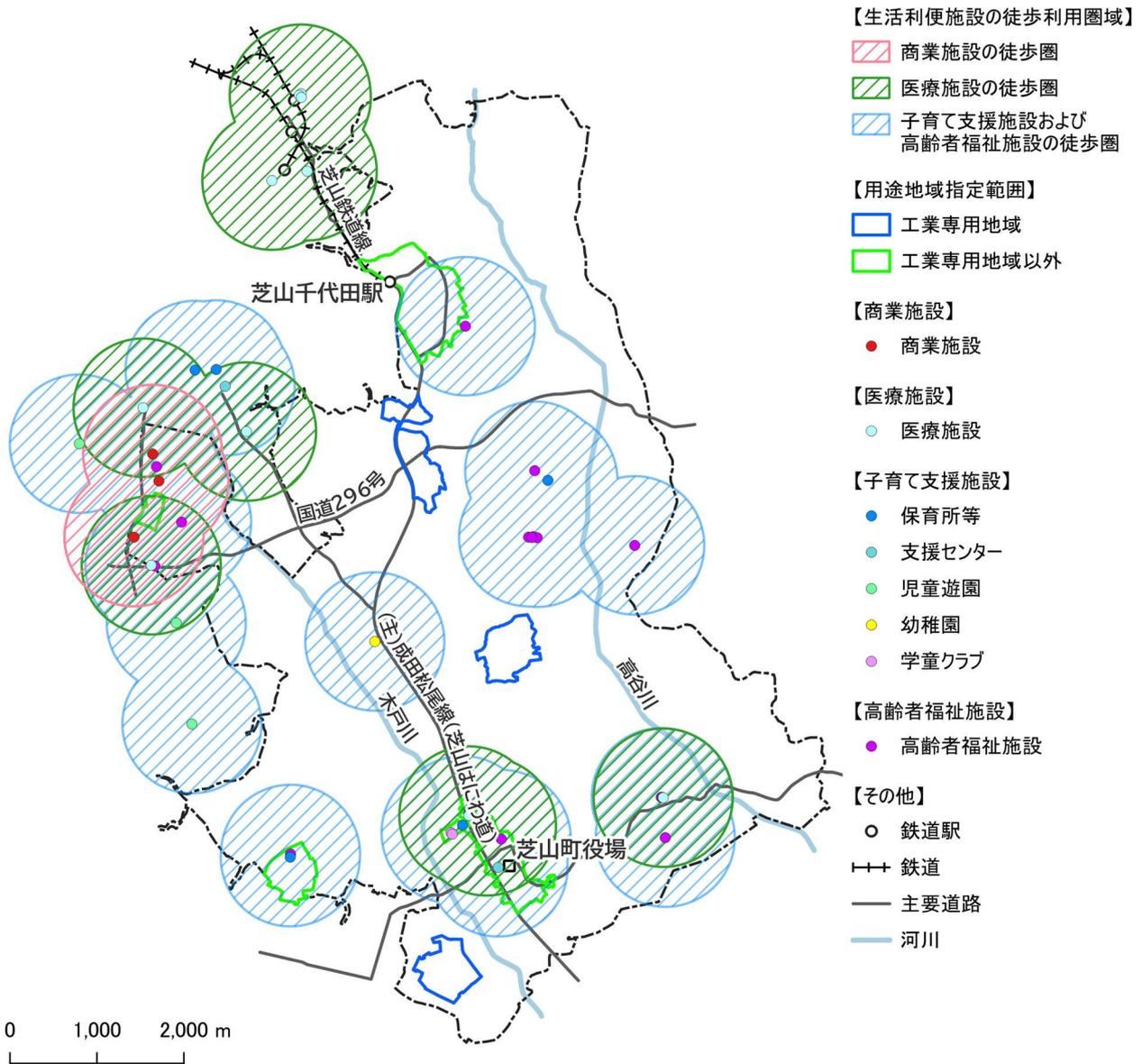
② 鉄道駅の利用圏域(半径800m圏)

上記のいずれかの利用圏域に該当する範囲



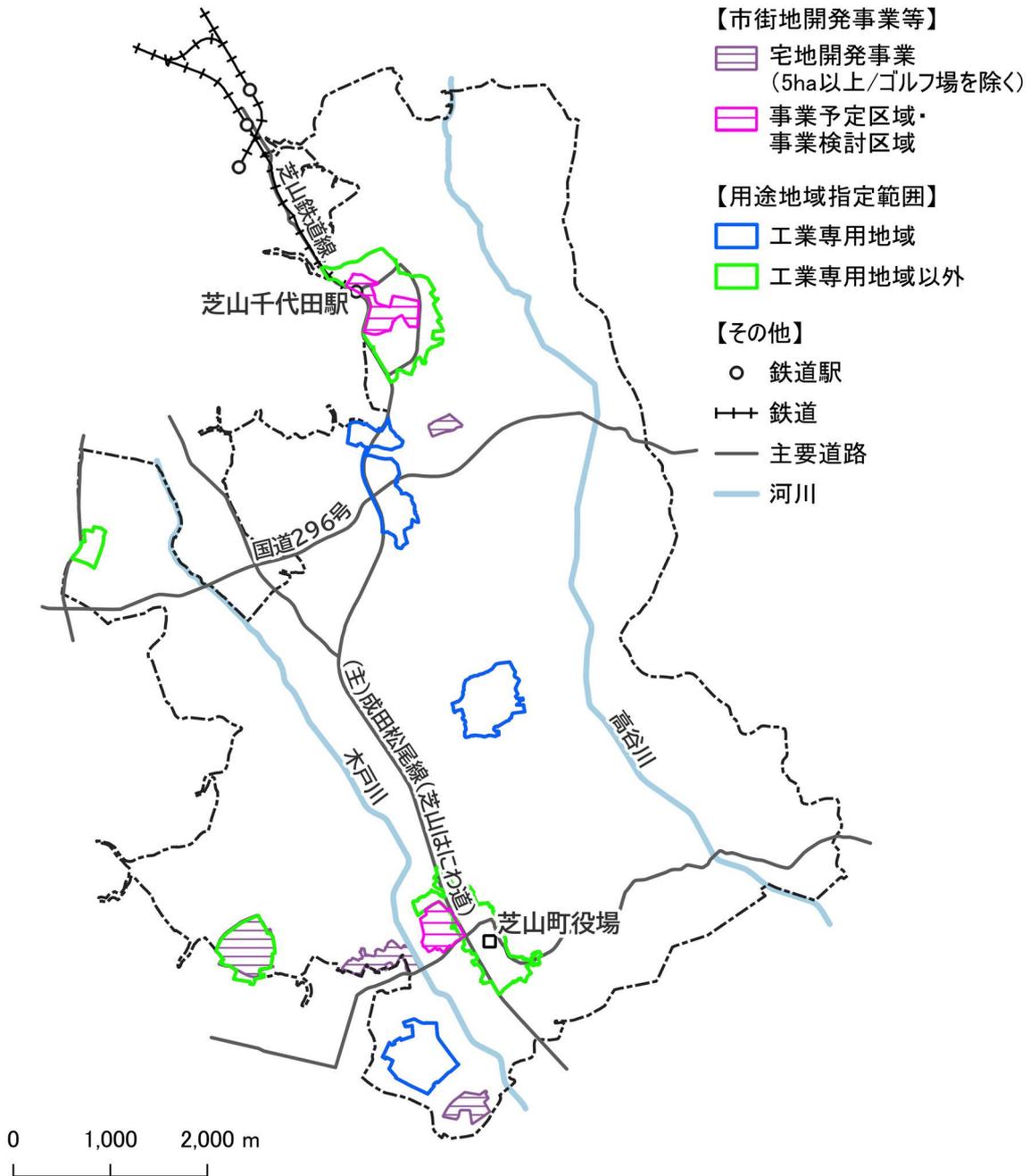
【指定要件】 生活利便施設の徒歩利用圏域

- ① 一定規模以上の商業施設の徒歩圏(半径 800m圏)
 - ② 内科・外科を有する医療施設の徒歩圏(半径 800m圏)
 - ③ 子育て支援施設及び高齢者福祉施設の徒歩圏(半径 800m圏)
- 上記のいずれかの徒歩圏域に該当する範囲



【指定要件】 都市基盤の充実度

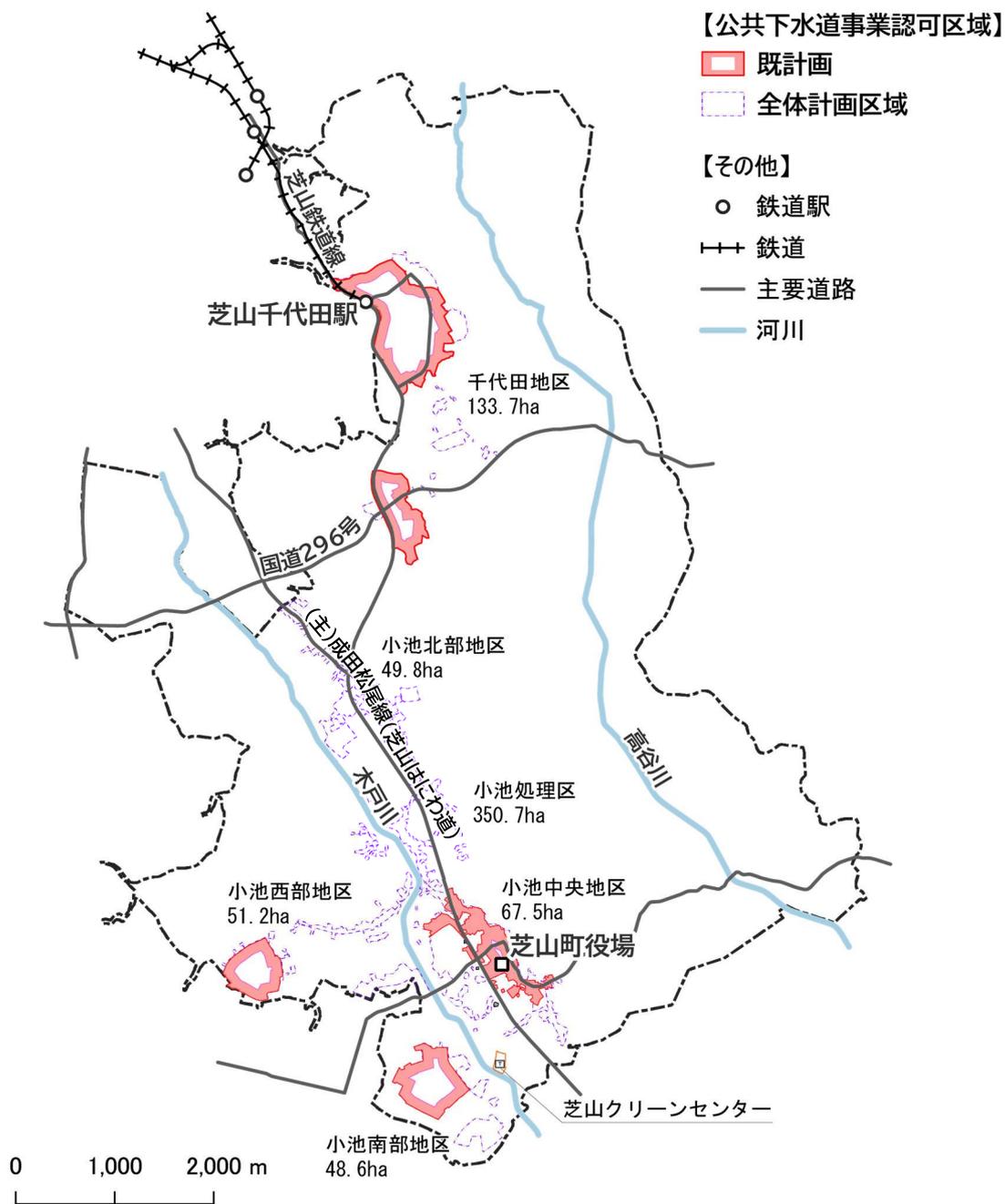
- ① 宅地開発事業及び土地区画整理事業により整備された、もしくは整備される区域
生活利便に資する道路・下水道等が既に整備もしくは担保されている範囲



【指定要件】 都市基盤の充実度

② 公共下水道事業の認可区域

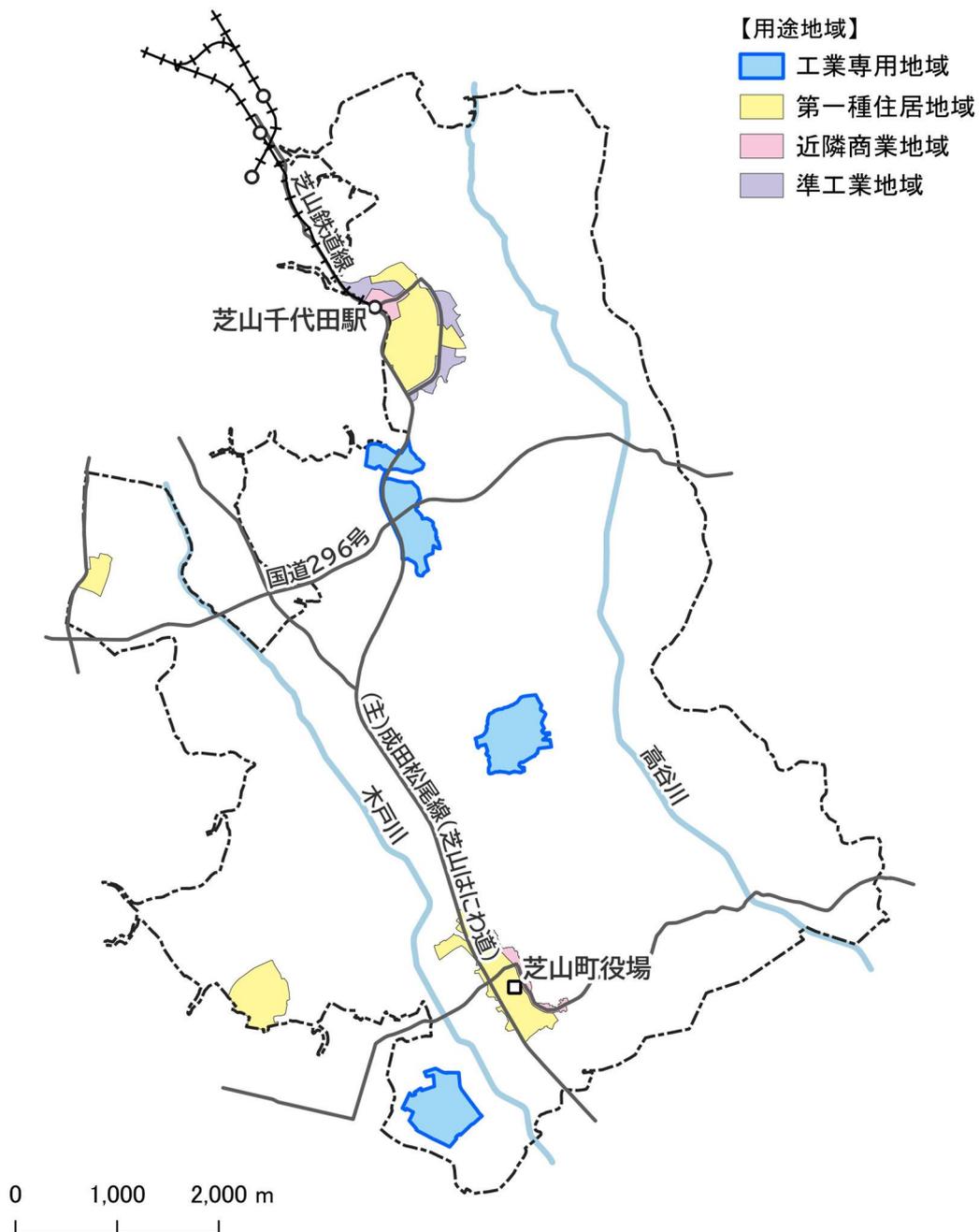
生活利便に資する道路・下水道等が既に整備もしくは担保されている範囲



【除外要件】 工業系用途地域

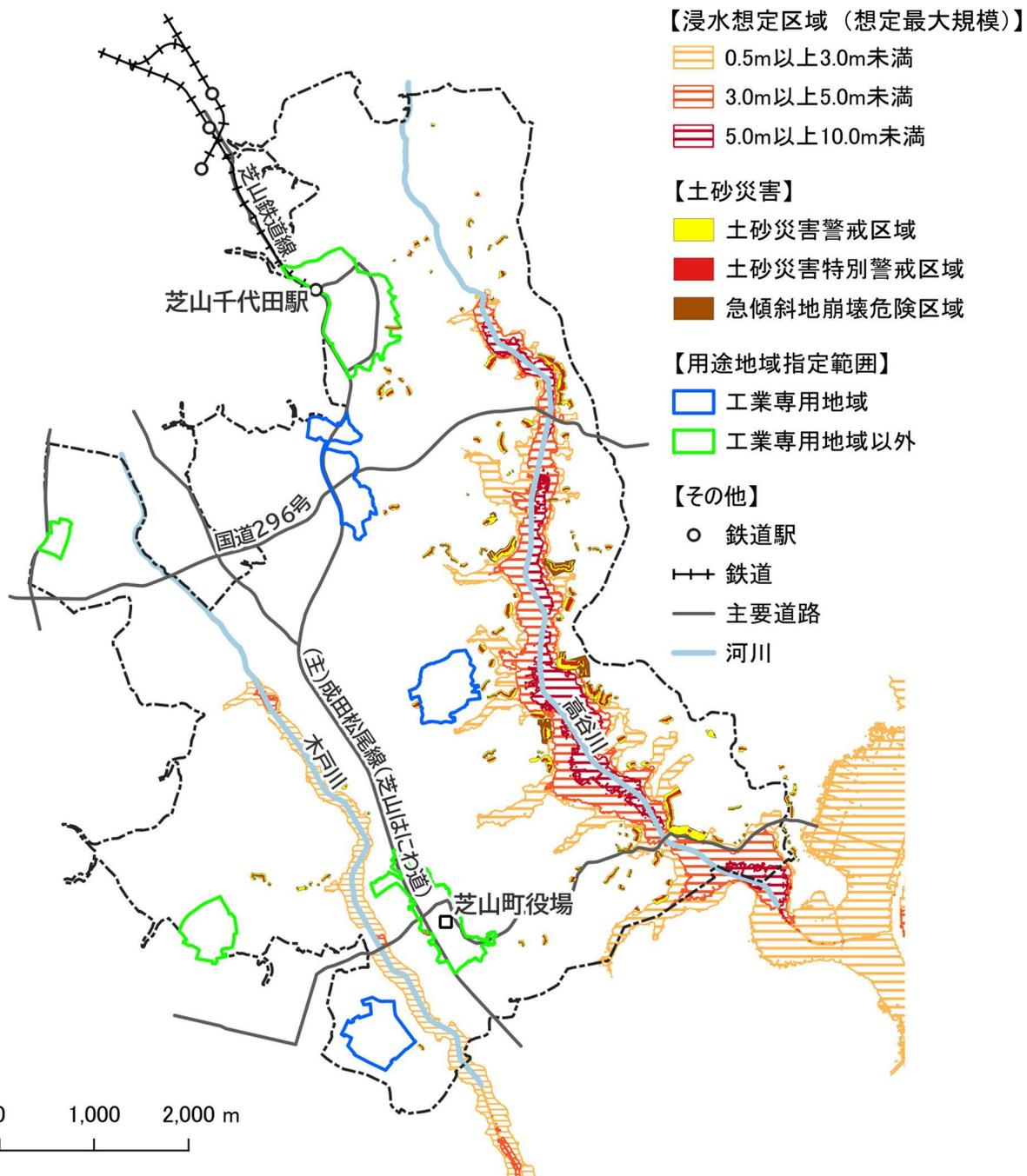
① 工業専用地域

※準工業地域については住宅の立地も許容される用途地域となるため除外しない
住宅の立地を制限すべき範囲



【除外要件】 災害の危険性が高い区域

- ① 浸水想定区域(想定最大規模:浸水深 0.5m以上)
 - ② 土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域
- 上記のいずれかに含まれる範囲

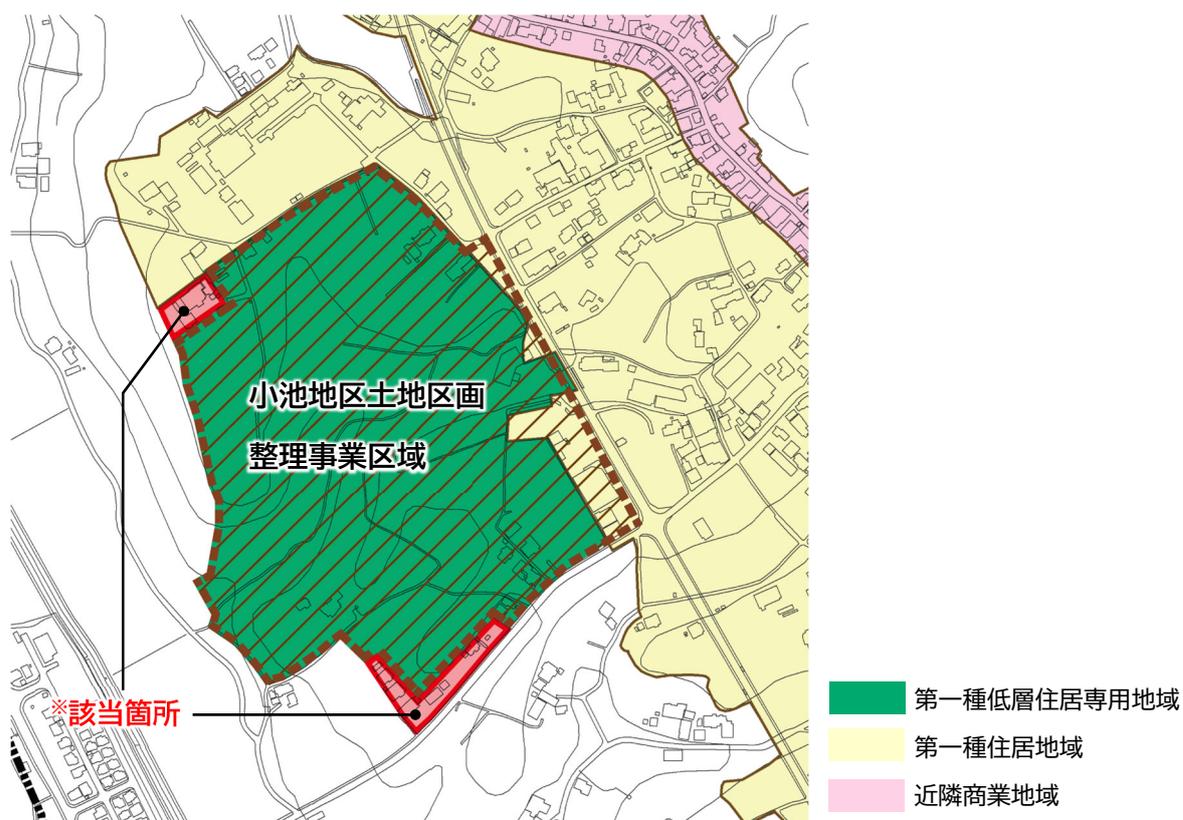


【政策的判断】 町内で進行中の構想・計画との調整

① 小池地区

- 小池地区土地区画整理事業区域では計画的な土地利用誘導に向けて令和7年度に用途地域の新規指定・変更を行います。区域に隣接する既存建築物が立地するエリア※(現状では用途地域無指定)についても、一体的な土地利用誘導を図るため、今後の土地区画整理事業の進捗に応じて新たに用途地域を指定する予定であることから、当該エリアも居住誘導区域に含めるものとします。

(参考)用途地域指定予定エリア



(4) 居住誘導区域の設定

