

第4章 居住誘導区域について

1 居住誘導区域の設定の考え方

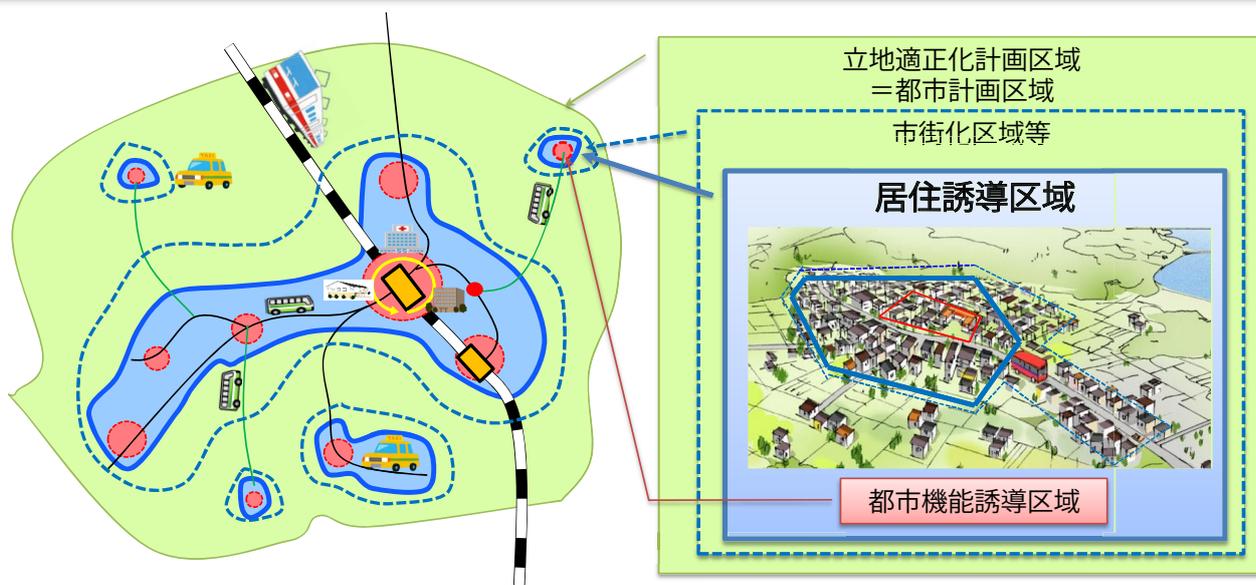
(1) 居住誘導区域とは

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のことです。

■ 居住誘導区域として定めることが考えられる区域（都市計画運用指針より）

- ① 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
- ② 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
- ③ 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

※ 災害リスクを伴う区域については、警戒避難体制の整備状況や災害を防止又は軽減するための施設の整備状況等を総合的に勘案して、居住を誘導すべきで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されています。居住誘導区域に含む場合には、より高いレベルで避難の確実性・迅速性を向上させるための措置を講じるとともに、立地適正化計画内にそれらの措置や詳細を明示するなど、実効性を担保することが必要とされます。



資料：国土交通省（改正都市再生特別措置法等について）

(2) 区域の設定方針

誘導方針に基づき、子育て世代や高齢者ニーズに合った利便性の維持・向上に向けた人口集積や基幹的公共交通のサービスレベルの低下防止、既存ストックの有効活用に向け、居住誘導区域を設定します。

また、良好な居住環境を確保するため、工業系土地利用としての活用を促進すべき区域については、居住誘導区域から除外します。

最終的な居住誘導区域界の設定においては、上記の範囲を目安とし、地形・地物や用途地域の指定状況など地域の一体性を考慮した区域の設定を行います。

なお、災害リスクの高い地域については、都市機能誘導区域の設定における考え方と同様、堤防整備や河道改修、下水道施設整備、避難所の耐震化などのハード面での取組に加え、住民に対する危険箇所の周知や防災訓練を通じた避難体制の確立などのソフト面においても防災に取り組んでいることから、誘導区域に含めることとします。

■ 区域設定の考え方

① 居住誘導区域に『含む』区域の設定
(条件1～3)



② 居住誘導区域に『含めない』区域の設定
(条件4)



③ 地形・地物、用途地域の指定状況から
具体的な区域界を設定

【居住誘導区域に『含む』区域】

【拠点の利便性を活かす居住地の形成】

条件 1

介護福祉機能や子育て機能、商業機能、医療機能の誘導による子育て世代や高齢者ニーズに合った利便性の維持・向上と合わせた人口の集約に向け、都市機能誘導区域及び都市機能誘導区域の徒歩圏を居住誘導区域に設定します。

条件 1-1：都市機能誘導区域

条件 1-2：都市機能誘導区域の徒歩圏（鉄道駅または市役所・出張所から 800m 圏域）

条件 2

【公共交通網と連携のとれた居住地の形成】

将来的な人口密度の低下による基幹的公共交通などのサービスレベルの低下を防止するため、基幹的公共交通などを利用可能な徒歩圏を居住誘導区域に設定します。

条件 2：基幹的公共交通などを利用可能な徒歩圏（鉄道駅 800m 圏域、バス停 500m 圏域）

条件 3

【既存ストックを活かした居住地の形成】

土地区画整理事業による面的な都市基盤施設の整備が完了しているまたは事業中である地域については、居住誘導区域に設定します。

条件 3：土地区画整理事業区域

【居住誘導区域に『含めない』区域】

条件 4

【工業系土地利用としての活用促進】

良好な居住環境を確保していくため、工業専用地域については、居住誘導区域から除くこととします。また、工業地域及び準工業地域のうち現状として工業的土地利用の割合が高い地域については、居住誘導区域から除くこととします。

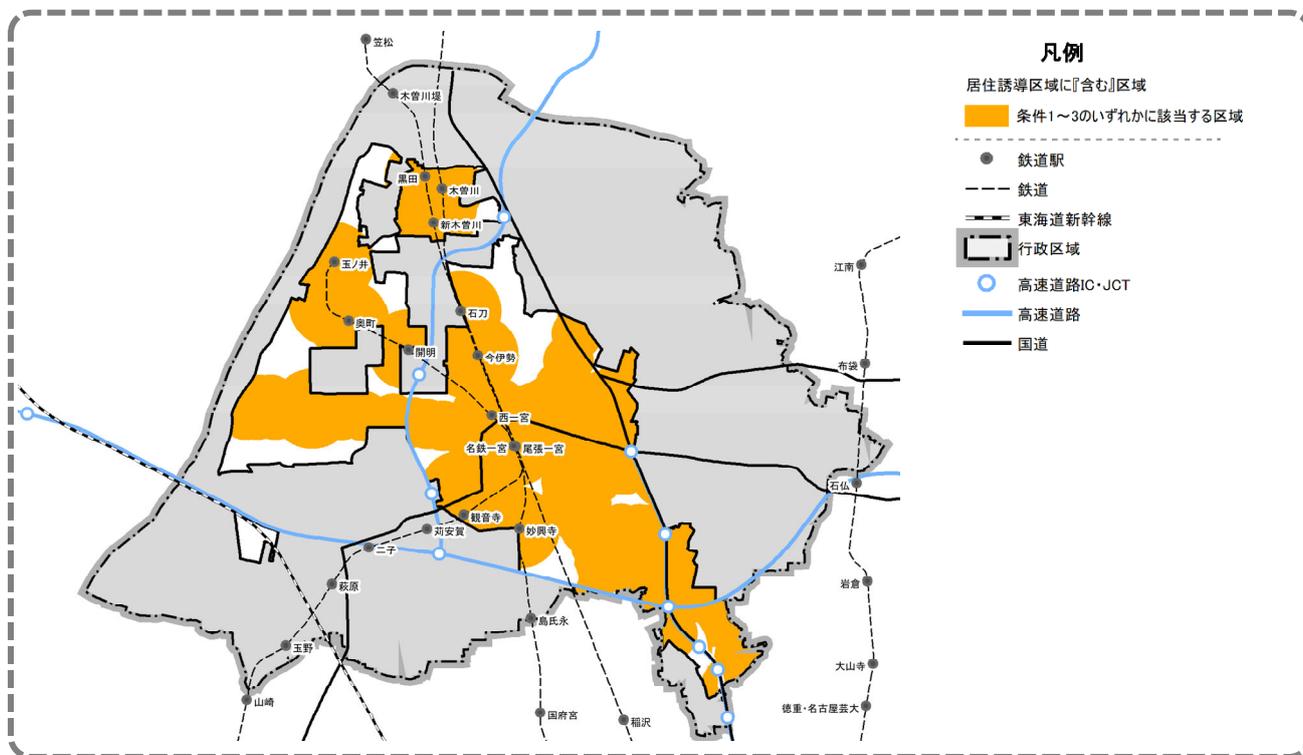
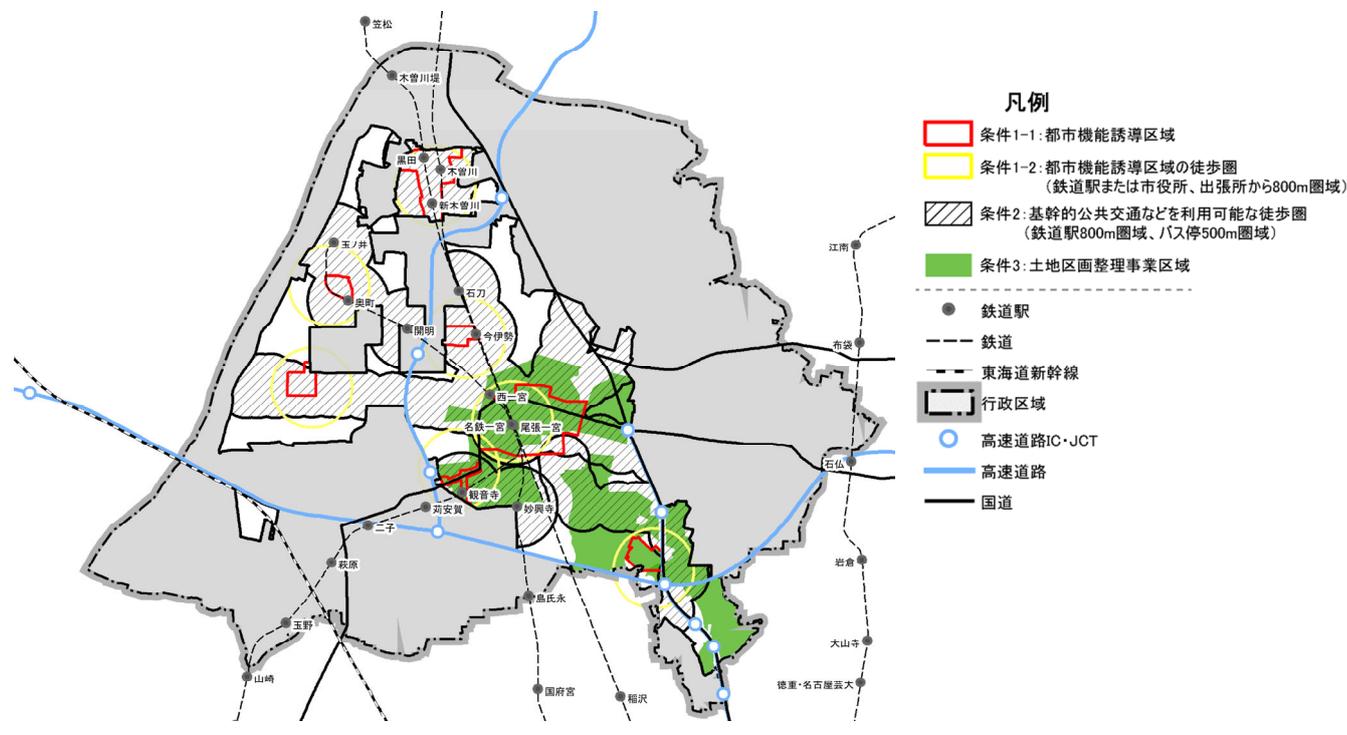
条件 4-1：工業専用地域、

条件 4-2：工業地域及び準工業地域のうち工業的土地利用の割合が高い地域（工業地）

① 居住誘導区域に『含む』区域

区域の設定方針に基づき、条件1～条件3のいずれかに該当する範囲を居住誘導区域に設定します。

■ 居住誘導区域に含む範囲(条件1～3)

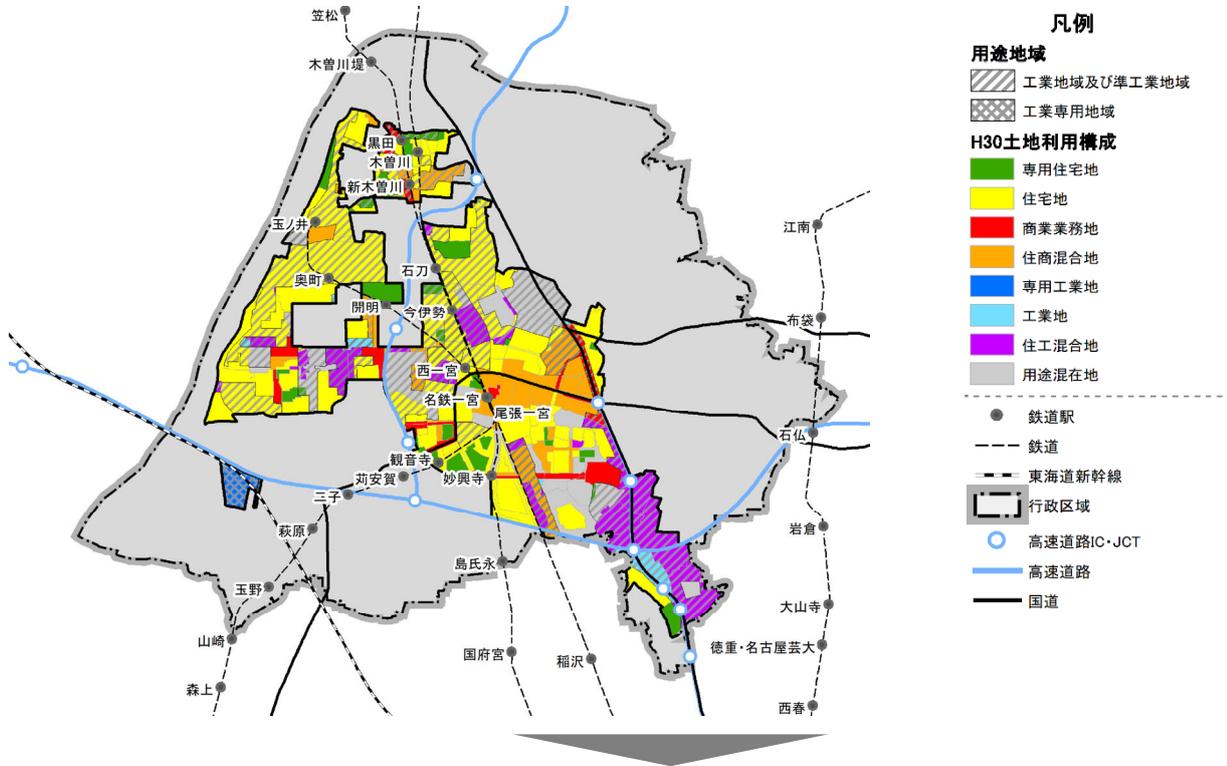


② 居住誘導区域に『含めない』区域

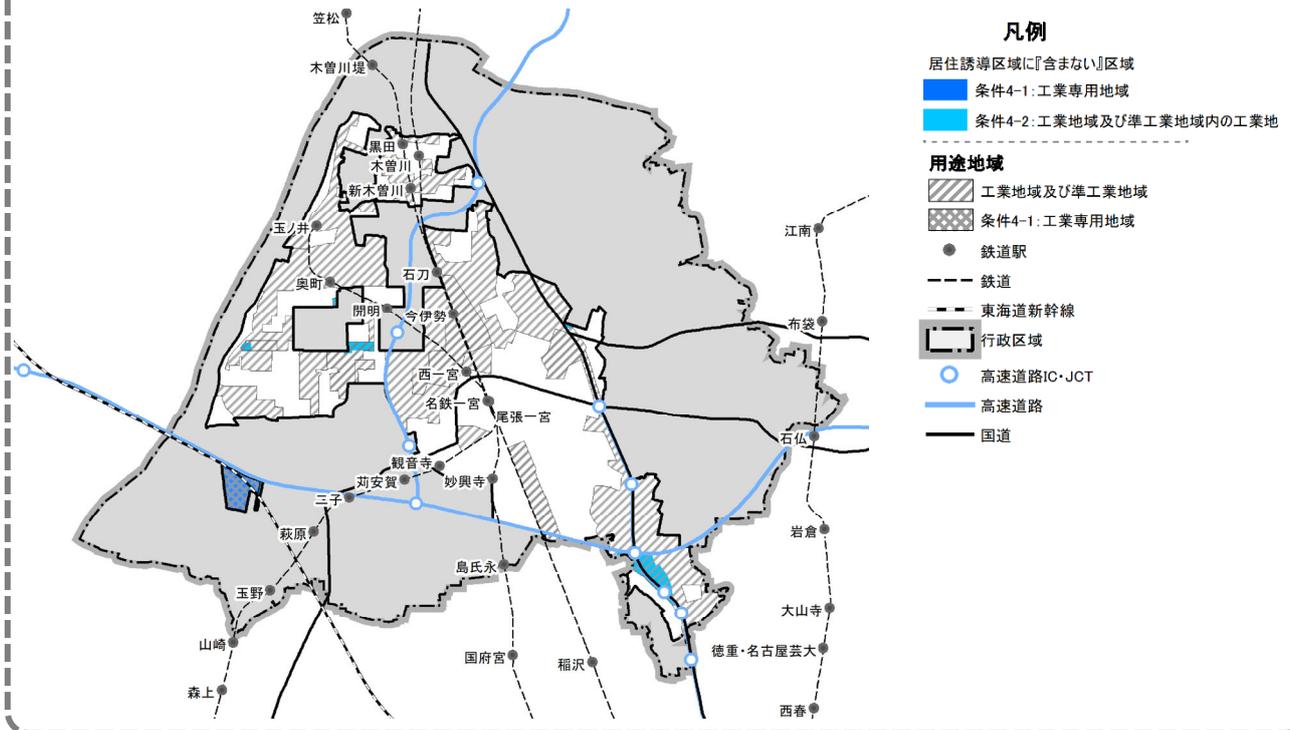
区域の設定方針に基づき、工業専用地域は居住誘導区域から除外します。

また、工業地域及び準工業地域においては、2018年（平成30年）の土地利用実態の結果を踏まえ、工業的土地利用の割合が高い工業地を除外します。

■ 工業系用途地域の指定状況と土地利用構成



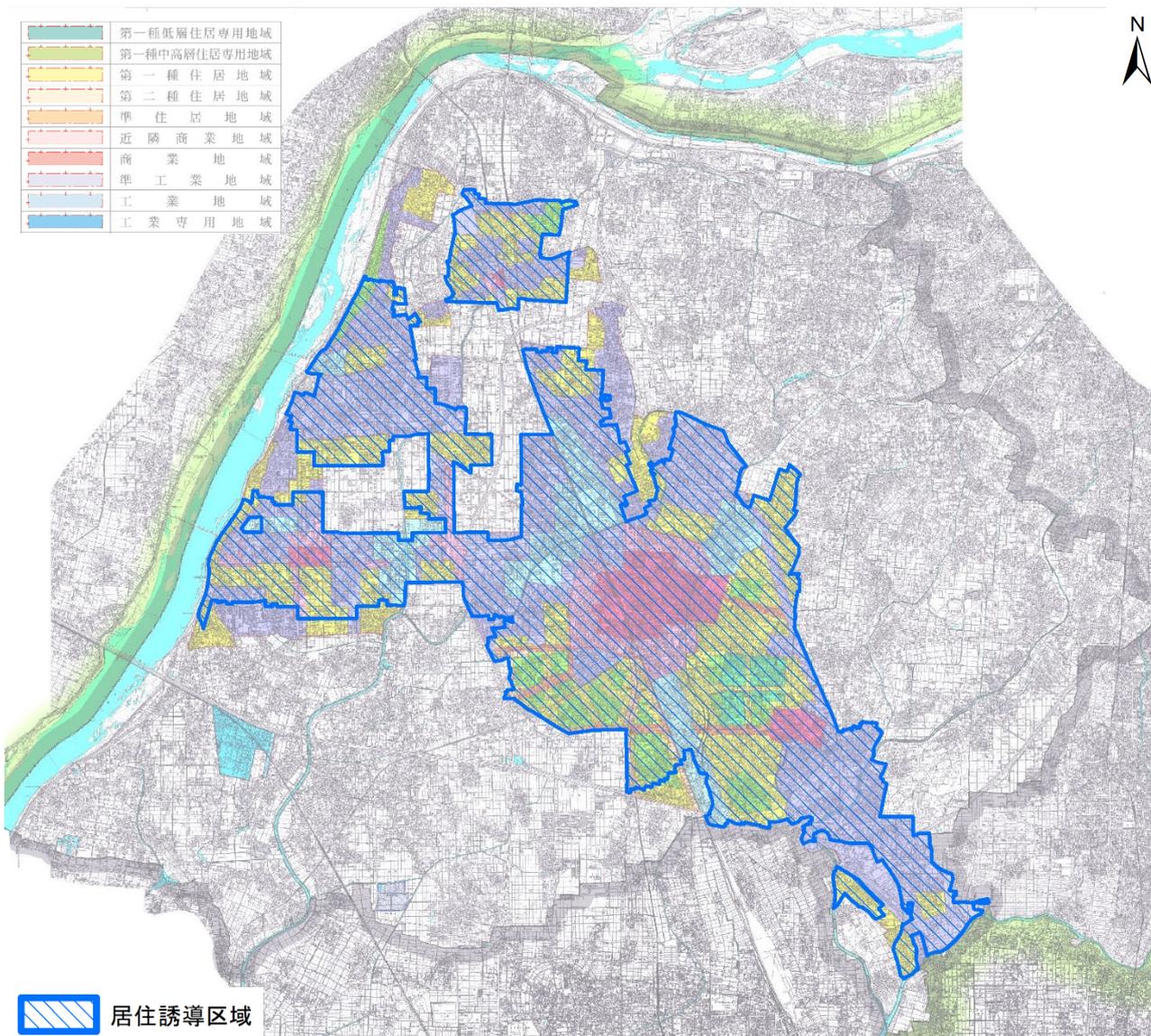
■ 居住誘導区域に含めない範囲(条件4-1及び条件4-2)



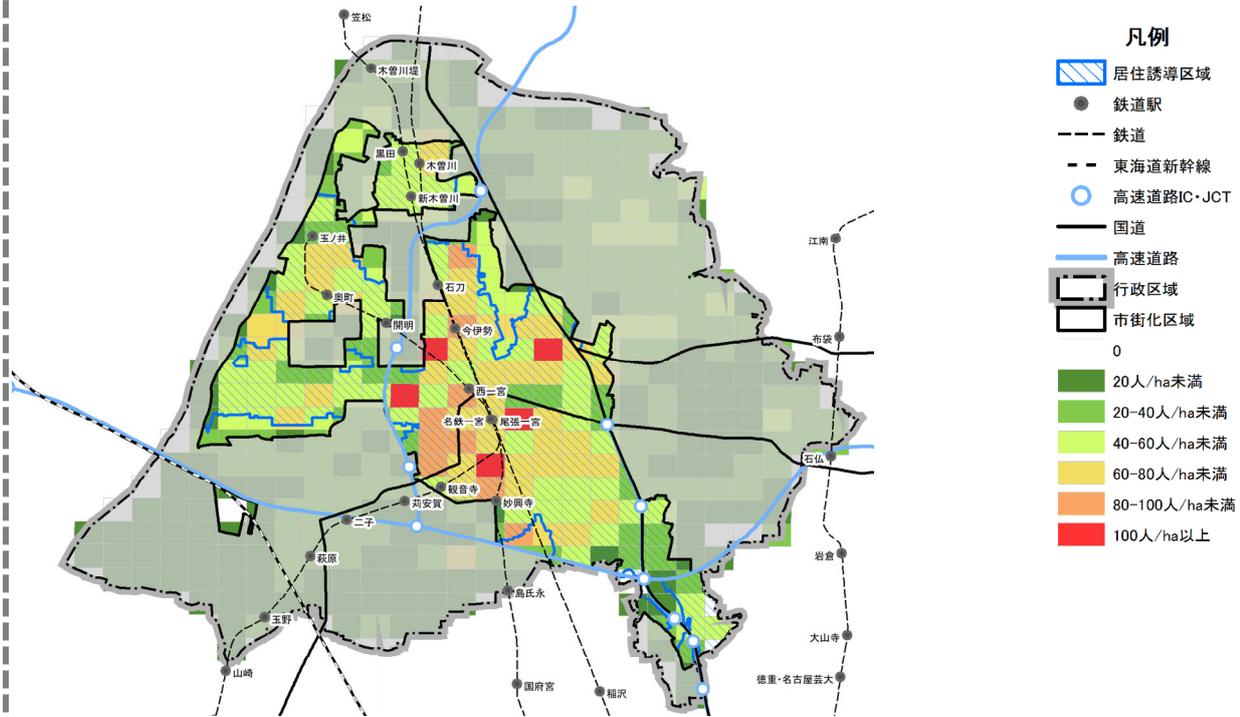
2 居住誘導区域

居住誘導区域の設定条件1～4に該当する範囲を考慮し、区域界を地形・地物や用途地域の指定状況などで精査した区域を居住誘導区域に設定します。総面積は3,171.5ha（市街化区域に占める割合：83.4%）となります。

■居住誘導区域



■参考：居住誘導区域及び2040年(令和22年)人口密度



資料：国勢調査、「日本の地域別将来推計人口(2018年(平成30年)推計)」国立社会保障・人口問題研究所

3 誘導施策

(1) 居住誘導施策

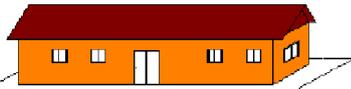
居住誘導区域の施策・誘導方針に基づき、子育て世代や高齢者が安心・快適に暮らせる居住環境の形成を図ります。

- ◆ 市街地再開発事業及び優良建築物等整備事業（一宮駅周辺地区地区計画の区域）
- ◆ 共同化に対する優良建築物等整備事業補助の検討
- ◆ 土地区画整理事業（外崎地区）
- ◆ 居住誘導区域内の空き家などへの入居に伴うインセンティブの検討
- ◆ 居住誘導区域外から区域内への住み替えに伴うインセンティブの検討
- ◆ 公共交通の充実に向けた取組の検討

(2) 届出制度について

法第 88 条第 1 項の規定により、届出制度を運用します。

居住誘導区域外で以下の行為に着手しようとする場合、その 30 日前までに市長への届出が必要となります。

<p>① 居住誘導区域外における開発行為</p>	<p>・ 3 戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為</p> <p>例：届出必要 3 戸の開発行為</p>  <p>・ 1 戸または 2 戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、規模が 1,000 ㎡以上のもの</p> <p>例：届出必要 1,300 ㎡ 1 戸の開発行為</p>  <p>例：届出不要 800 ㎡ 2 戸の開発行為</p> 
<p>② 居住誘導区域外における建築等行為</p>	<p>・ 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>例：届出必要 3 戸の建築行為</p>  <p>例：届出不要 1 戸の建築行為</p>  <p>・ 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合</p>
<p>③ 届出内容の変更</p>	<p>・ ①、②の届出内容を変更する場合</p>

開発行為：建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう（都市計画法第 4 条第 12 項）

資料：国土交通省（改正都市再生特別措置法等について）

なお、居住誘導区域内における住宅等の開発行為等は届出の対象になりません。また、居住誘導区域外における住宅等の開発行為等であっても、「仮設のもの」「非常災害のための応急措置」「都市計画事業となるもの」などは、届出の対象になりません。

<p>届出の対象と ならない行為</p>	<ul style="list-style-type: none">・ 居住誘導区域内における住宅等の開発行為等・ 住宅等で仮設のもの又は農林漁業を営む者の居住の用に供するものの建築の用に供する目的で行う開発行為・ 上記の住宅等の新築・ 建築物を改築し、又はその用途を変更して上記の住宅等とする行為・ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為・ 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為
--------------------------	---

資料：国土交通省（改正都市再生特別措置法等について）