

## 居住誘導区域

# 1. 居住誘導区域の設定

## (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。



## (2) 居住誘導区域として望ましい区域・考慮すべき区域

都市計画運用指針や立地適正化計画作成の手引き等では、居住誘導区域として望ましい区域や考慮すべき区域として、以下のような区域が示されています。

### 1) 望ましい区域

#### ○生活利便性が確保される区域

都市機能誘導区域となるべき中心拠点、地域／生活拠点の中心部に徒歩、自転車、端末交通※等を介して容易にアクセスすることのできる区域、及び公共交通軸に存する駅、バス停の徒歩、自転車利用圏に存する区域から構成される区域

#### ○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

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、少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療、福祉、商業等の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が確保される面積範囲内の区域

※生活サービス機能の持続性確保に必要な人口密度として、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が一つの参考となる。

#### ○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あって、土地利用の実態等に照らし、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などには該当しない区域

※鉄道駅やバス停と自宅や目的地までの間の交通手段

## 2) 考慮すべき区域

### ①法令で居住誘導区域に含まないこととされている区域

区域等	規制の根拠法	市内に該当箇所あり
市街化調整区域	都市計画法	○
災害危険区域のうち住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	建築基準法、条例	—
農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律	—
集団的に存在する農地又は採草放牧地その他の良好な営農条件を備えている農地又は採草放牧地として政令で定めるもの	農地法	—
特別地域	自然公園法	—
保安林区域	森林法	—
原生自然環境保全地域特別地区	自然環境保全法	—
保安林予定森林の区域・保安施設地区・保安施設地区に予定された地区	森林法	—
地すべり防止区域	地すべり等防止法	—
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	—
土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防災対策の推進に関する法律	○
浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法	—

### ②原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

区域等	規制の根拠法	市内に該当箇所あり
津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律	—
災害危険区域（住宅建築禁止区域以外）	建築基準法、条例	—

③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

区域等	規制の根拠法	市内に該当箇所あり
工業専用地域	都市計画法	○
流通業務地区	都市計画法	—
特別用途地区（住宅の建築が制限されている場合）	都市計画法、条例	—
地区計画区域（住宅の建築が制限されている場合）	都市計画法、条例	○
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	—	—

④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

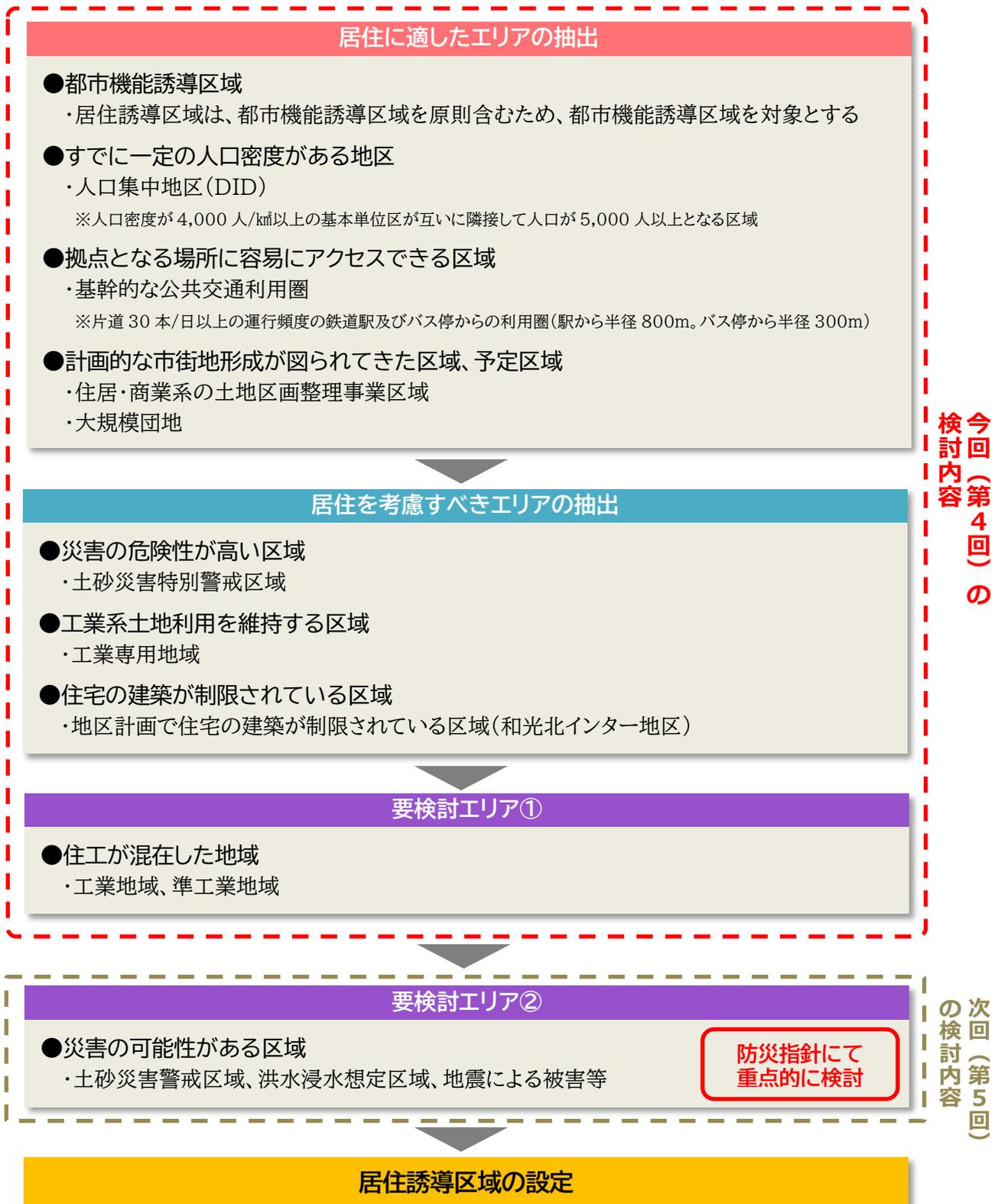
区域等	規制の根拠法	市内に該当箇所あり
土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防災対策の推進に関する法律	○
津波災害警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律	—
洪水浸水想定区域	水防法	○
雨水出水浸水想定区域	水防法	—
高潮浸水想定区域	水防法	—
津波浸水想定区域	津波防災地域づくりに関する法律	—
土砂災害防止法による基礎調査、津波浸水想定における浸水区域、都市浸水想定における都市浸水が想定される区域等で災害の発生のおそれのある区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防災対策の推進に関する法律、津波防災地域づくりに関する法律、特定都市河川浸水被害対策法	—

### (3) 本市における居住誘導区域の考え方

居住誘導区域の設定にあたっては、市街化区域内において、以下の流れで検討を行います。

居住に適したエリアから居住を考慮すべきエリアを除き、要検討エリア①(住工が混在した地域)を考慮した区域が今回の検討範囲になります。

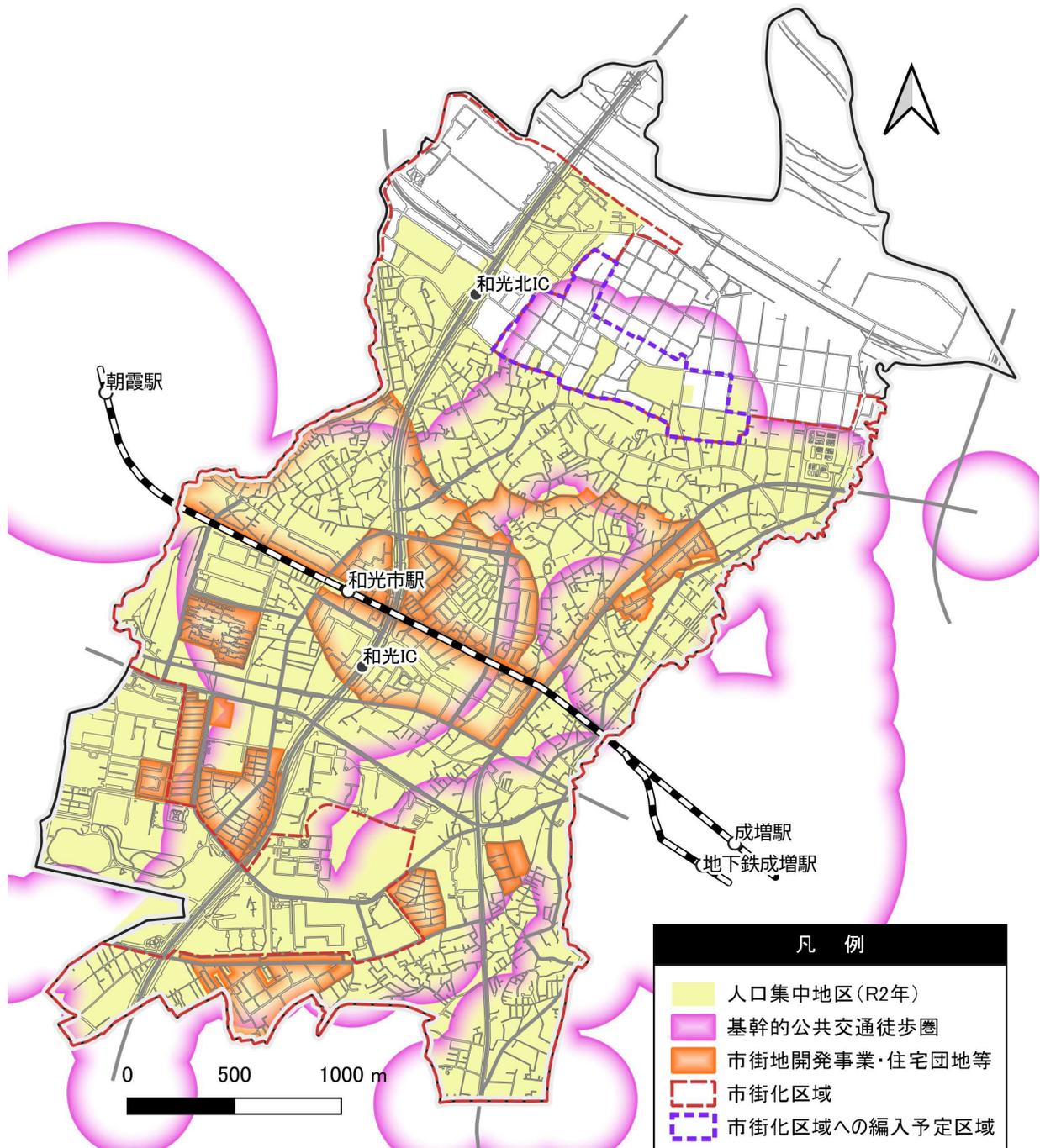
次回、要検討エリア②(災害の可能性がある区域)を検討して、その結果を反映したものが、最終的に居住誘導区域になります。



## (4) 居住誘導区域の検討

### 1) 居住に適したエリアの抽出

《居住に適したエリア》



## 2) 居住を考慮すべきエリアの抽出

《居住を考慮すべきエリア》

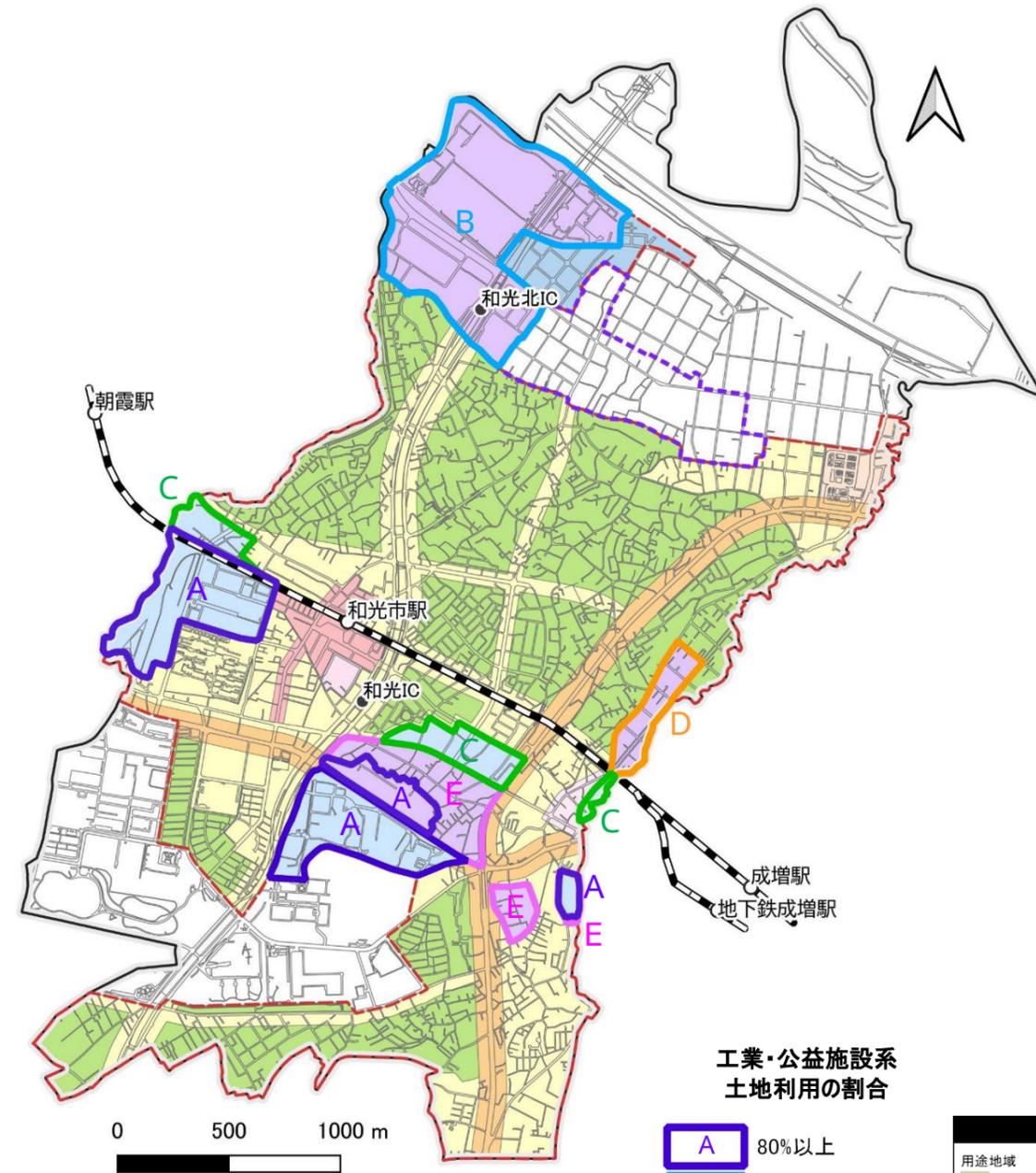


### 3) 要検討エリア①（住工が混在した地域）

住工が混在した地域(工業地域・準工業地域)については、工業・公益施設系の土地利用割合が大きく(60%以上)、継続的に工業・公益施設系の土地利用がなされている区域(下図の A・B)では、新たに居住を誘導することは望ましくないため、居住誘導区域から除外します。なお、鉄道車両基地や大規模事業者の事業所、大規模研究開発施設が立地している地域については、当該施設の区域のみを居住誘導区域から除外することとします。

また、工業・公益施設系の土地利用割合が60%未満の区域(下図の C・D・E)は住宅・商業系の土地利用がなされており、都市計画マスタープランとの連携を図り今後も住宅・商業系の土地利用を推進していくため、居住誘導区域に含めることとします。

《住工が混在した地域の工業・公益施設系土地利用の割合（H22）》



**工業・公益施設系  
土地利用の割合**

A	80%以上
B	60%以上 80%未満
C	40%以上 60%未満
D	20%以上 40%未満
E	20%未満

**凡例**

用途地域	市街化区域
第一種中高層住居専用地域	市街化区域への編入予定区域
第一種住居地域	
第二種住居地域	
準住居地域	
近隣商業地域	
商業地域	
準工業地域	
工業地域	
工業専用地域	

《住工が混在した地域の工業・公益施設系土地利用の割合（R2）》

