

第3章 居住誘導区域の設定

1 居住誘導区域の基本的な方針

(1) 基本的な考え方

居住誘導区域とは、人口減少が進む中でも、生活サービスやコミュニティ、公共交通を維持するため、一定の人口密度を保てるよう居住を誘導する区域です。これにより、良好な居住環境を確保し、公共投資や行政運営を効率的に行うことを目的としています。

居住誘導区域について「都市計画運用指針」では、以下のように示されています。

居住誘導区域【第13版 都市計画運用指針（令和7年3月）より】

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ある。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である。

(2) 設定方針

本市では、市内各地で土地区画整理事業等による都市基盤整備を進めてきたことにより、人口密度が高い市街地が形成されてきましたが、将来的には人口減少や高齢化が進む地域も見られます。

本計画では、既存市街地を形成している市街化区域内の人口密度を将来的に維持していくためにも、以下の市街化区域内の状況を考慮し、居住誘導区域は**基本的に市街化区域全域**に設定します。

【市街化区域内の状況】

- ・土地区画整理事業と人口集中地区の分布状況を確認すると、市街化区域内に広くカバーされ、市街地が形成されています。
- ・医療、福祉、子育て、商業の都市機能が市街化区域内に広く立地し、徒歩圏において概ねカバーされているため、生活利便性が確保されています。
- ・鉄道駅やバス停が市街化区域内に広く立地し、徒歩圏において概ねカバーされているため、公共交通のアクセスが確保されています。

ただし、居住誘導区域の設定にあたり、都市再生特別措置法、同法施行令及び都市計画運用指針等に基づいて、以下の区域は除外することとします。

【居住誘導区域に含まない区域】

- ・法令に基づき居住誘導区域に含まないこととされている区域
- ・災害リスク等を勘案し、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域
- ・居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域
- ・その他、本市が居住誘導区域に適さない・望ましくないと判断した区域

※本市は、市街化調整区域内に住宅地として開発された地区が多く存在しているという特徴があります。一方で、立地適正化計画（都市再生特別措置法に基づく）の制度上、居住誘導区域及び都市機能誘導区域は市街化調整区域に設定できないことから、市街化調整区域内の住宅地は居住誘導区域の対象外となります。

2 居住誘導区域の設定

前頁の設定方針を踏まえ、以下のとおり居住誘導区域を設定します。

(1) 設定基準

- ・ 市街化区域全域を基本とする。

(2) 居住誘導区域に含まない区域

■居住誘導区域に含まないこととされている区域（都市再生特別措置法・同法施行令）

区域	該当の有無
市街化調整区域	該当あり ※居住誘導区域に含めない。
建築基準法に規定する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	該当なし
農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域又は農地法に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域	該当なし
自然公園法に規定する特別地域	該当なし
森林法の規定により指定された保安林の区域	該当あり ※居住誘導区域に含めない。
自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域若しくは特別地区	該当なし
森林法に規定する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	該当なし
地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域 ※災害防止のための措置が講じられている区域を除く	該当なし
急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域 ※災害防止のための措置が講じられている区域を除く	該当なし ※当該区域は該当しているものの、災害防止のための措置が講じられているため、居住誘導区域に含める。
土砂災害特別警戒区域	該当あり ※居住誘導区域に含めない。
特定都市河川浸水被害対策法に規定する浸水被害防止区域	該当なし

■原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域（都市計画運用指針）

区域	該当の有無
津波災害特別警戒区域	該当なし
災害危険区域 ※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を除く	該当なし

■それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備の見込み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（都市計画運用指針）

区域	該当の有無
土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する土砂災害警戒区域	該当あり ※居住誘導区域には原則含めない。ただし、「土砂災害特別警戒区域」を含まない「土砂災害警戒区域」については、災害リスク状況等を総合的に勘案し、居住誘導区域に含める。 また、土砂災害特別警戒区域等で対策工事等が実施され、土砂災害警戒区域の安全性が確保された場合、居住誘導区域に含めることを検討する。
津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波災害警戒区域	該当なし
水防法に規定する洪水浸水想定区域	該当あり ※2階への垂直避難が困難とされる浸水深3m以上（想定最大規模）が面的に広がっている区域は居住誘導区域に含めない。
土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波浸水想定区域における浸水の区域、特定都市河川浸水被害対策法に規定する都市浸水想定における都市浸水が想定される区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域	該当なし

■居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域（都市計画運用指針）

区域	該当の有無
工業専用地域、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	該当なし
特別用途地区、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	該当あり ※特別用途地区（研究開発地区）及び地区計画で住宅の建築が制限されている区域は居住誘導区域に含めない。
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	該当なし
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	該当なし

■その他、本市が居住誘導区域に適さない・望ましくないと判断した区域（本市の土地利用状況）

区域	該当の有無
準工業地域内の操車場	該当あり ※準工業地域内の操車場は居住誘導区域に含めない。

(3) 居住誘導区域の設定

以下の範囲を居住誘導区域とします。

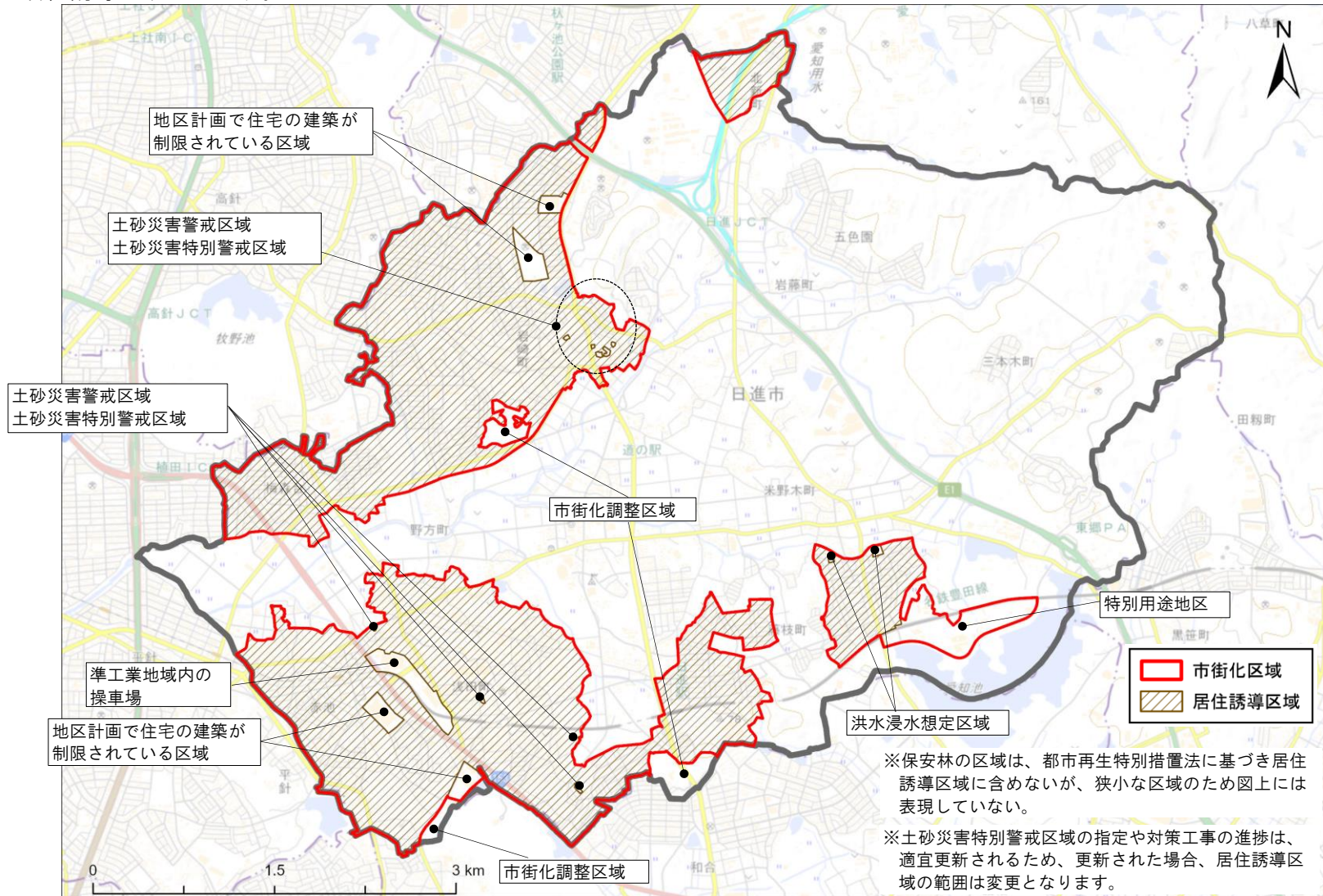


図 3-1 居住誘導区域

資料:国土地理院