



### 4-1 居住誘導区域の基本的な考え方

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。

#### (1) 居住誘導区域の望ましい区域像

国土交通省の「立地適正化計画の手引き」では、居住誘導区域の望ましい区域像が以下のとおり示されています。

##### 望ましい区域像

居住誘導区域は、以下のような条件を満たす区域での設定が望まれます。

##### i) 生活利便性が確保される区域

- ・都市機能誘導区域の候補となる中心拠点や地域・生活拠点に、徒歩・自転車・端末交通等により容易にアクセスすることのできる区域や、鉄道駅・バス停の徒歩、自転車利用圏

##### ii) 都市機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

- ・医療・福祉・商業等の都市機能が将来にわたって持続できる人口密度が確保される面積範囲内
- ・国立社会保障・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の人口密度を維持、あるいは低下抑制することを基本に検討

##### iii) 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、土地利用の実態等に照らして、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等には該当しない区域

[出典：立地適正化計画の手引き 令和6年（2024年）4月改訂（国土交通省）]



## (2) 居住誘導区域を定めることが考えられる区域

国土交通省の「都市計画運用指針」では、居住誘導区域の望ましい区域像が以下のとおり示されています。

### 定めることが考えられる区域

居住誘導区域を定めることが考えられる区域として、以下が考えられる。

- ・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
- ・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
- ・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

[出典：都市計画運用指針 第12版 令和6年（2024年）3月（国土交通省）]

### (3) 居住誘導区域に含めない区域

国土交通省の「立地適正化計画の手引き」では、居住誘導区域に含めてはならない区域及び含まないこととすべき区域が以下のとおり示されています。

#### 含めてはならない区域（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
- ・建築基準法第 39 条第 1 項に規定する災害危険区域のうち、同条第 2 項の規定に基づく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
- ・農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域、農地法第 5 条第 2 項第 1 号口に掲げる農地や採草放牧地の区域
- ・自然公園法第 20 条第 1 項に規定する特別地域
- ・森林法第 25 条又は第 25 条の 2 の規定により指定された保安林の区域
- ・自然環境保全法第 14 条第 1 項に規定する原生自然環境保全地域、同法第 25 条第 1 項に規定する特別地区
- ・森林法第 30 条若しくは第 30 条の 2 の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第 41 条の規定により指定された保安施設地区、同法第 44 条において準用する同法第 30 条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区
- ・急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項に規定する急傾斜地崩壊危険区域
- ・地すべり等防止法第 3 条第 1 項に規定する地すべり防止区域  
※地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域については災害防止のための措置が講じられている区域を除く
- ・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第 9 条第 1 項に規定する土砂災害特別警戒区域
- ・特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項に規定する浸水被害防止区域

[出典：立地適正化計画の手引き 令和 6 年（2024 年）4 月改訂（国土交通省）]

**含まないこととすべき区域（都市計画運用指針）**

- 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域
  - ・ 津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項に規定する津波災害特別警戒区域
  - ・ 災害危険区域（建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域のうち、同条第2項の規定に基づく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）
- 原則として、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
  - ・ 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第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域
  - ・ 津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害警戒区域
  - ・ 水防法第15条第1項4号に規定する浸水想定区域
  - ・ 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第4条第1項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の区域、特定都市河川浸水被害対策法第4条第2項第4号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

[出典：立地適正化計画の手引き 令和6年（2024年）4月改訂（国土交通省）]

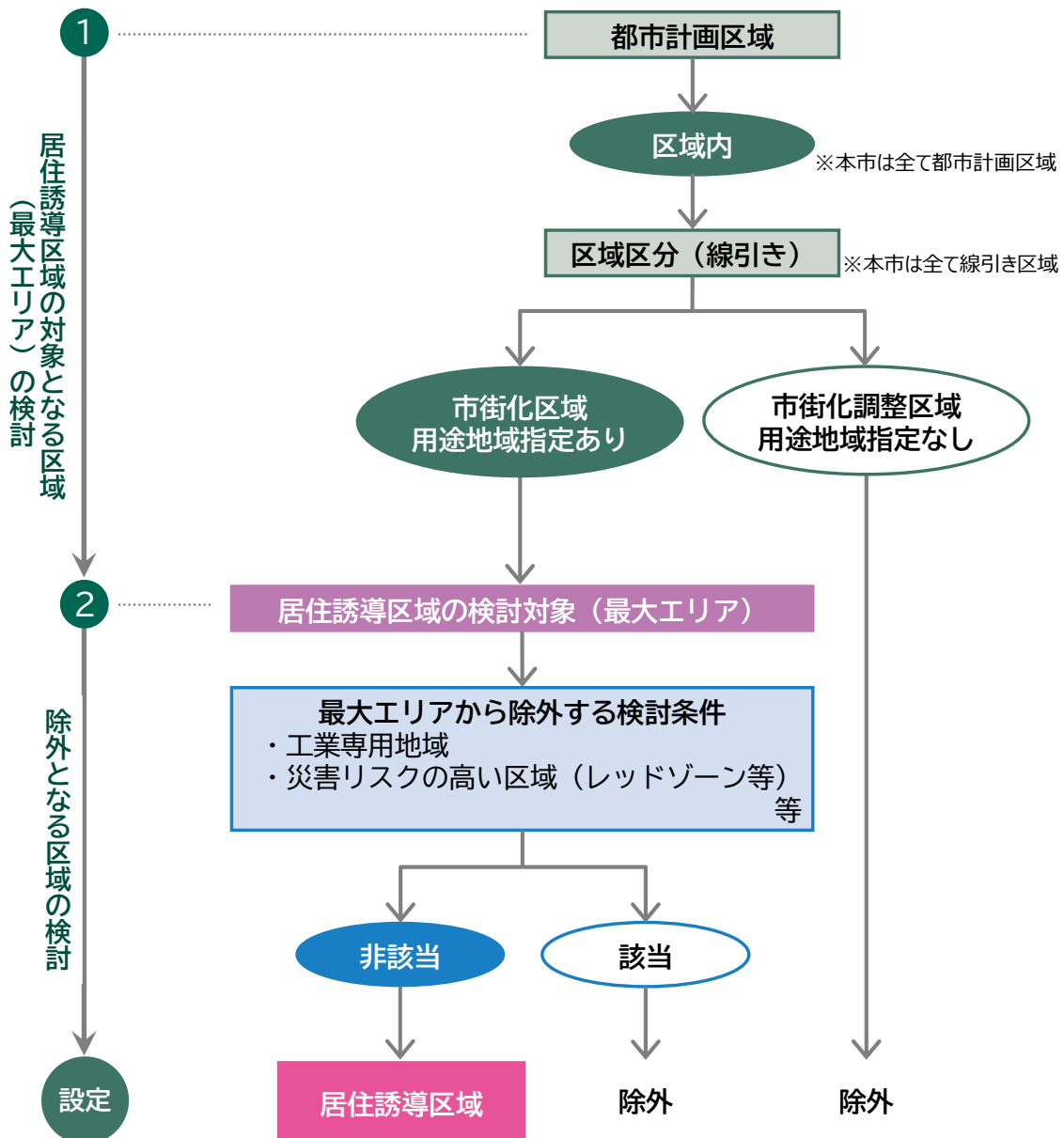


## 4-2 居住誘導区域の設定

### (1) 居住誘導区域の設定方法

居住誘導区域の設定は、前項の基本的な考え方を踏まえて、以下のとおり検討を行います。

#### ■ 居住誘導区域の設定に向けた検討フロー図

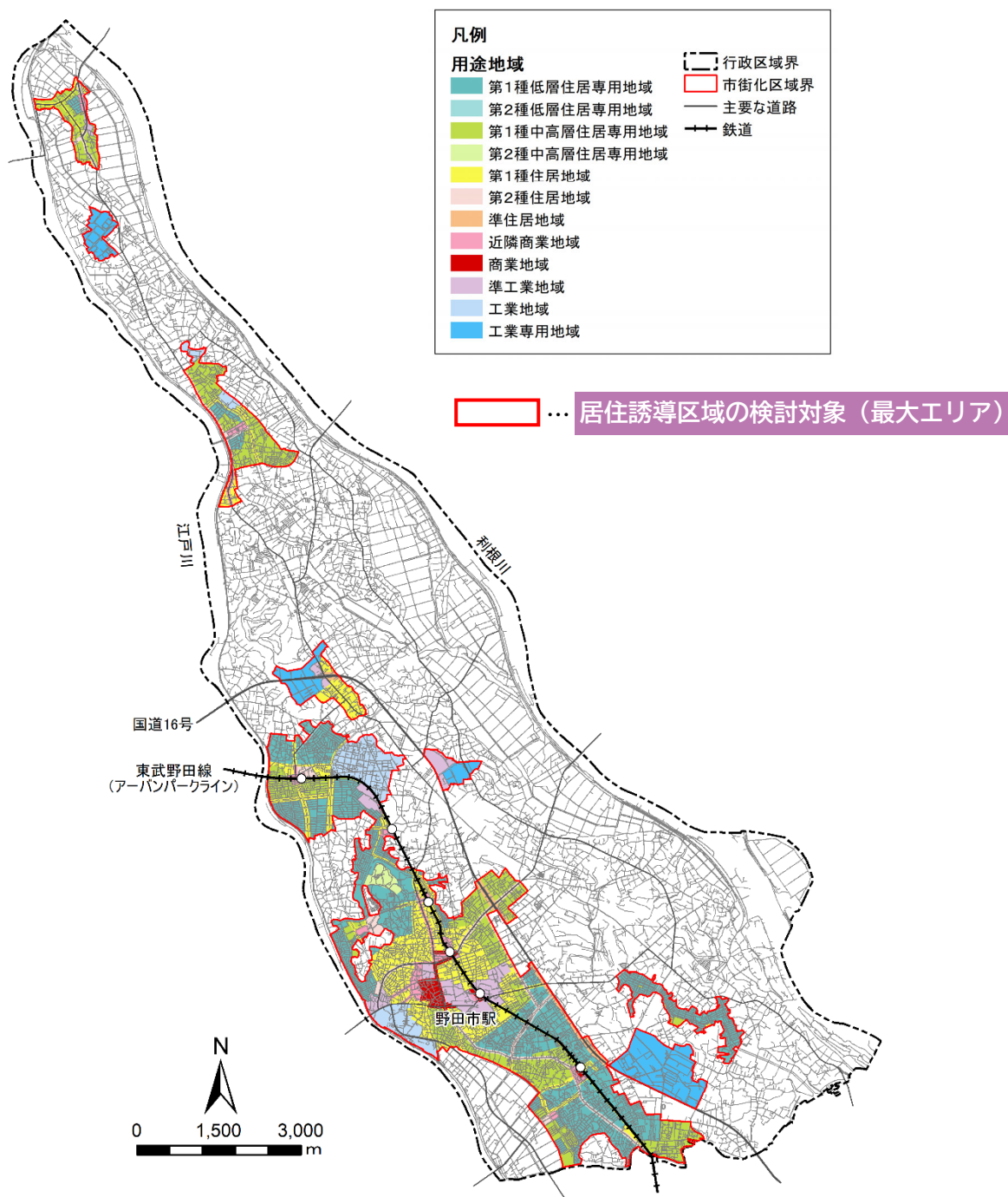




### 1 居住誘導区域の対象となる区域（最大エリア）の検討

本市における居住誘導区域の設定に当たり、市街化区域（用途地域の指定があるエリア）を居住誘導区域の対象となる区域（最大エリア）とします。

#### ■ 居住誘導区域の検討対象（最大エリア）図



## 2 居住誘導区域の対象区域（最大エリア）から除外となる区域の検討

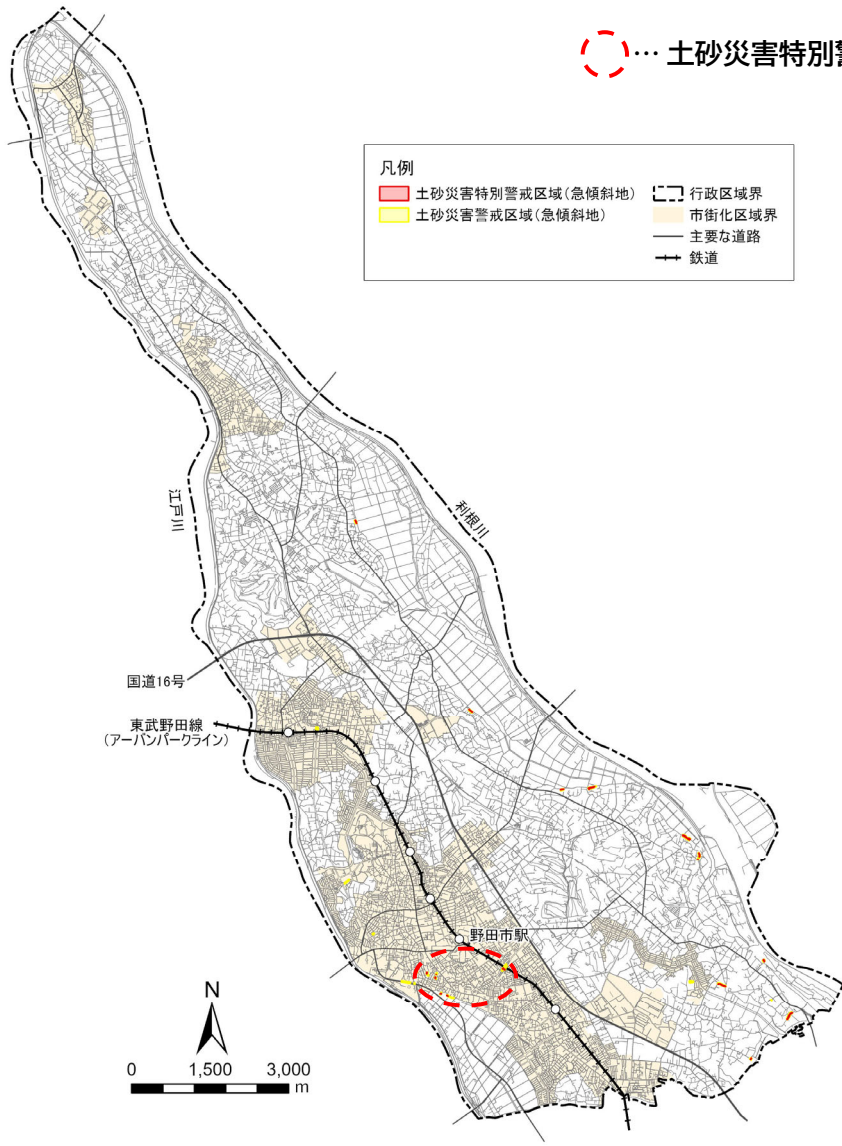
法令により居住誘導区域に含めない区域や居住に適さない区域、災害リスク等を踏まえて、居住誘導区域の対象区域（最大エリア）から居住誘導区域として除外する区域を検討します。

法令により居住誘導区域に含めない区域とする土砂災害特別警戒区域を除外します。

また、住宅の建築が制限されている区域である工業専用地域と、地区計画の「建築物等の用途の制限」により住宅等の建築を制限している区域を除外するとともに、工業地域のうち住居の誘導にふさわしくないと判断されるなみき地区の市街地の北側、居住が見込めない座生川の調節池及び特別用途地区を除外します。

### ■ 居住誘導区域の対象区域（最大エリア）の土砂災害特別警戒区域図

… 土砂災害特別警戒区域が一部に含まれる区域





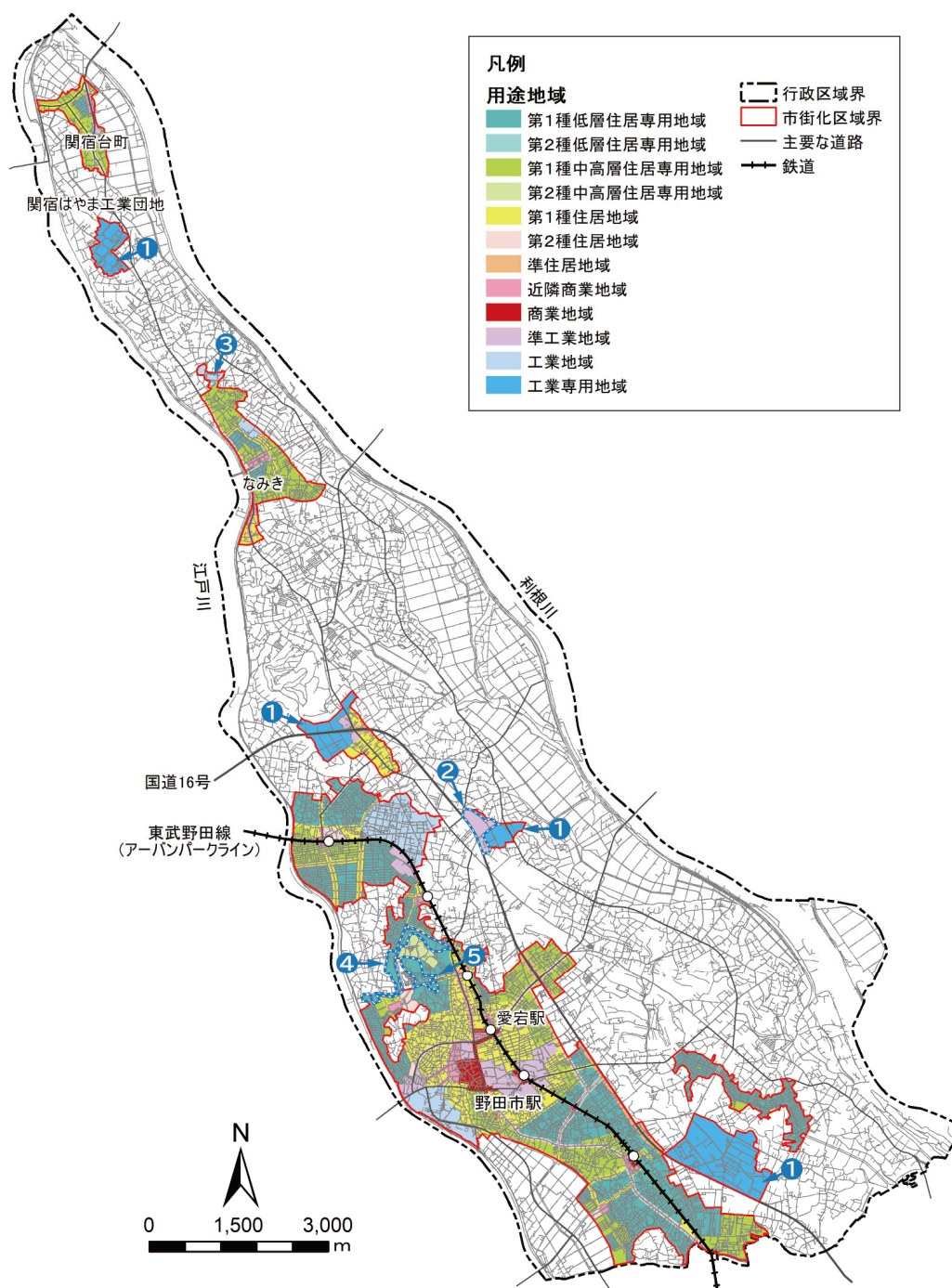
■ 居住誘導区域の対象区域（最大エリア）から除外する住宅の建築が制限されている区域及び居住の誘導がふさわしくない区域図

<住宅の建築が制限されている区域>

- ① 工業専用地域
- ② 地区計画の「建築物等の用途の制限」により住宅等の建築を制限している区域

<住宅の建築は制限されていないが、居住の誘導にふさわしくない区域>

- ③ 工業地域の一部
- ④ 座生川の調節池
- ⑤ 特別用途地区



## (2) 居住誘導区域の設定

本市の居住誘導区域は、前項の「(1) 居住誘導区域の設定方法」を踏まえ、以下のとおり設定します。原則として、用途地域界・地区計画区域界、地形・地物等を境界とします。

### ■ 居住誘導区域

