

## 第4章 居住誘導区域の設定

### 4-1. 基本的な考え方

居住誘導区域は、人口減少社会にあっても、人口密度を維持し、緩やかに居住を誘導していくための一定の区域です。

居住誘導区域内における人口密度の維持により、生活サービスやコミュニティ、公共交通が持続的に確保され、将来にわたって「住みたい・住み続けたいまちづくり」の実現が期待されます。

具体的に、居住誘導区域は、国の指針（都市計画運用指針）にある以下の事項を踏まえて設定します。

#### ■居住誘導区域を定めることが考えられる区域

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>・都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域</li><li>・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</li></ul> |
|--|

#### ■居住誘導区域に含まないこととすべき区域等

法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	・市街化調整区域 等
原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	・土砂災害特別警戒区域 等
災害リスク等を勘案し、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 ・浸水想定区域 等

#### ■届出制度について

居住誘導区域外で一定の開発行為や建築等行為を行おうとする場合は、市への届出が必要となります。この届出は、市が居住誘導区域外での開発行為等の動向を把握するためのものであり、区域外の開発行為や建築等行為を制限するものではありません。

なお、居住誘導区域の外側に居住している場合であっても区域内への移住を強要するものではありません。

## 4-2. 居住誘導区域の設定

前項の基本的な考え方を踏まえつつ、本市の市街化区域内の状況をみると、

- ① 人口集中地区は市街化区域のほぼ全域（平成 27 年：97.1%）に及んでいます。
- ② 医療・福祉・商業の各都市機能が市街化区域全体にわたり万遍なく分布し、高い生活サービス水準が確保されています。
- ③ 自転車によるアクセスが可能な鉄道駅から 2.0km 圏にほぼ全域が包含される上、鉄道駅周辺への公共交通によるアクセスも一定の水準で確保されています。

以上のことから、本市における居住誘導区域は、基本的に市街化区域の全域を設定します。ただし、以下の区域等は除外します。

- ・「土砂災害特別警戒区域」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であることから、居住誘導区域より除外します。
- ・「工業地域」は現状として工場等の事業用敷地が大半を占め、都市計画マスタープランの土地利用方針としても“工業地としての土地利用の維持・促進に向け、現在の用途地域指定を継続し、業務環境の維持に努める”としていることから、居住誘導区域より除外します。

居住誘導区域	土砂災害特別警戒区域及び工業地域を除く市街化区域の全域
--------	-----------------------------

なお、以下の点に留意するものとします。

- ・居住誘導区域に含めることとした「土砂災害警戒区域」「浸水想定区域」については、後述の「第 8 章 安全に対する取り組み」に従い適切な防災・減災対策を講じることにより、居住の安全性確保に努めます。
- ・「工業地域」では、将来、工場の移転等に伴い他の土地利用に転換されることも想定されます。その際には、市の財政基盤を確保する観点から、引き続き工業地としての利用がなされるよう努めるものとしますが、やむを得ず住宅地や商業地等他の用途に転換される場合には、都市計画マスタープランの見直しと合わせ、居住誘導区域等（都市機能誘導区域を含む）への追加を検討します。

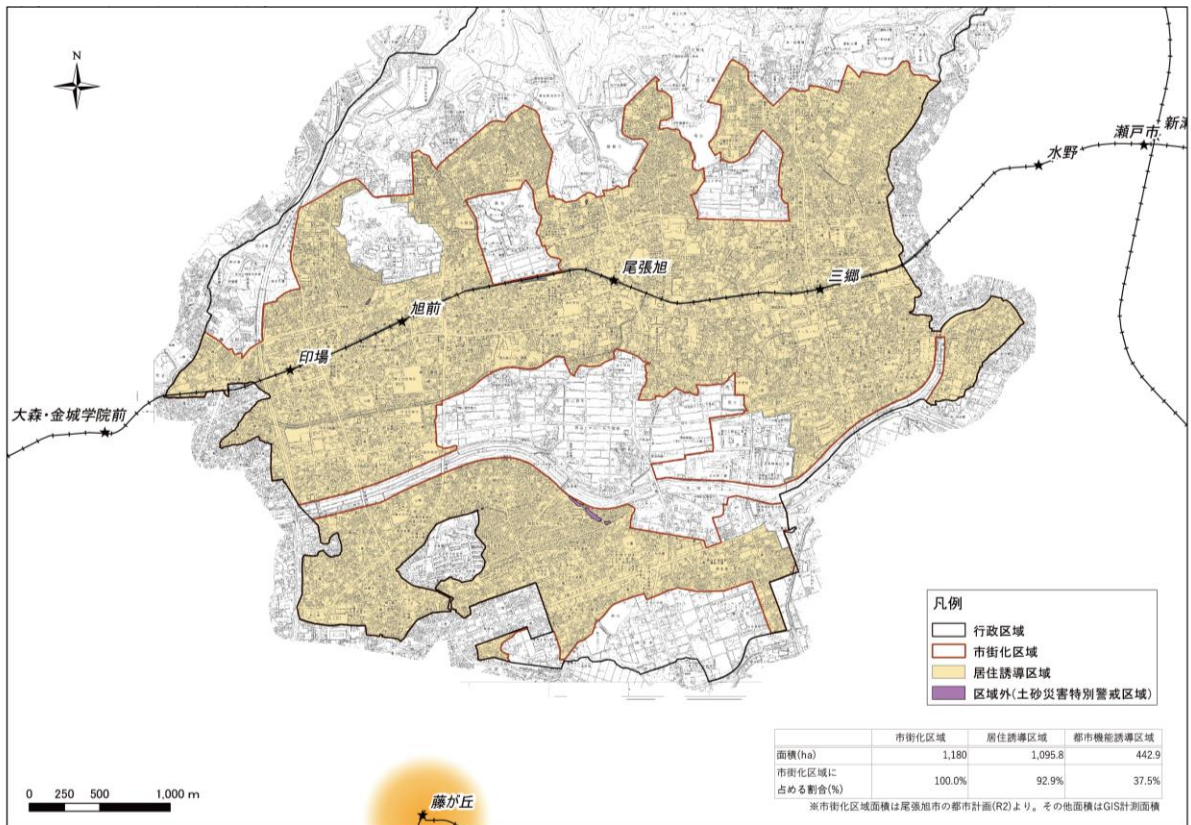


図 居住誘導区域全体図

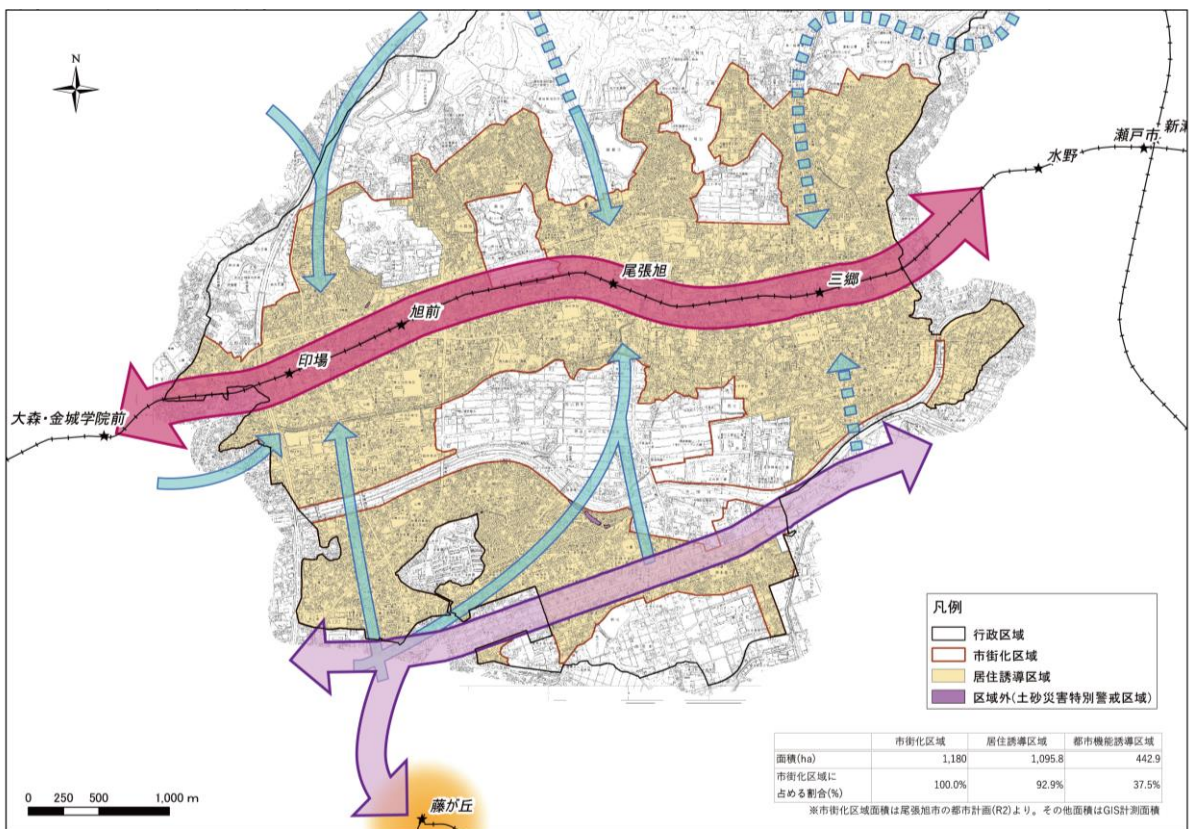


図 居住誘導区域及び都市の骨格構造