

4. 居住誘導区域

(1) 居住誘導の基本的な考え方

人口減少局面においても人口密度を維持し、交通ネットワーク等を通じて地域と地域が連携しながら、生活利便機能やコミュニティが持続的に確保された暮らしに対応できるように居住を誘導します。

(2) 居住誘導区域の設定方針

①拠点へのアクセス性が高く、都市基盤が整い生活利便施設が立地している市街化区域をベースに居住を誘導

既存市街地における利便性の高い暮らしを維持するため、拠点の周辺や公共交通により各拠点へアクセスしやすい地域への居住誘導を図ります。

人口減少下においてもストックを有効に活用するため、都市基盤が整い、生活利便施設が立地している良好な市街地環境が形成されているエリアへの居住誘導を図ります。

②土地利用の状況を踏まえた居住誘導

働く場を提供する産業を守り、育てるため、工業系土地利用を促進する区域や都市農地の計画的な保全を図る区域については、居住を誘導しません。

③災害リスクを踏まえた居住誘導

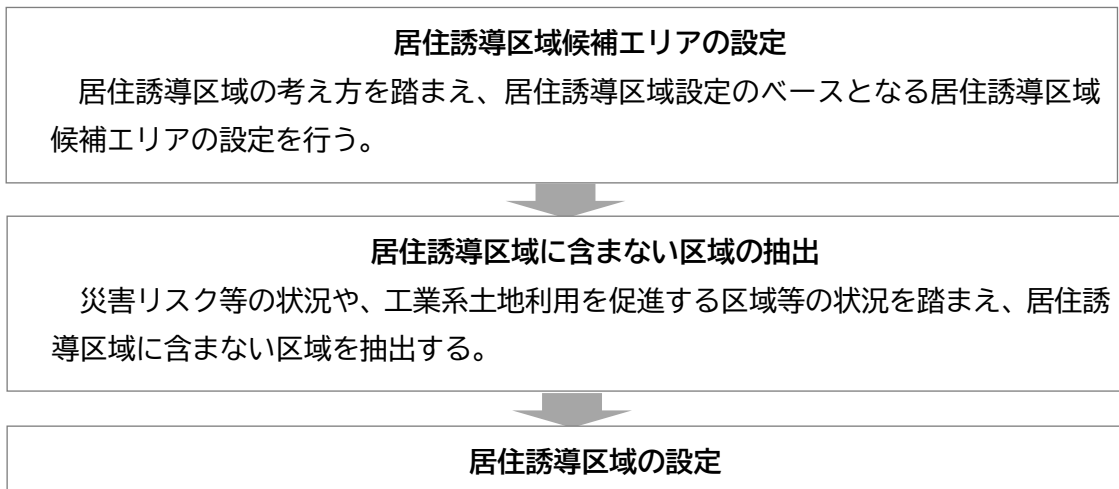
安全な暮らしを維持するため、災害リスク等の状況を踏まえ、居住の誘導に適さない区域へは居住を誘導しません。

④新しいまちづくりの動きを踏まえた居住誘導

新しいまちづくりの動きがあり、その動向を踏まえた居住誘導を図ります。

(3) 居住誘導区域の検討

居住誘導区域の考え方を踏まえ、以下のフローで区域を設定します。



①居住誘導区域候補エリアの設定

居住誘導区域の考え方を踏まえ、拠点へアクセス性が高く、都市基盤が整い生活利便施設が立地している市街化区域を「居住誘導区域候補エリア」として設定します。

②居住誘導区域に含まない区域の抽出

○都市再生特別措置法や都市計画運用指針を踏まえた居住誘導区域に含まない区域の抽出

都市再生特別措置法や都市計画運用指針（第13版 国土交通省）において、居住誘導区域に含まないこととされている区域について、その考え方を踏まえ、居住誘導区域に含まないエリアを設定します。

		居住誘導区域設定に対する考え方
居住誘導区域に含まない区域	・市街化調整区域	含まない
	・災害危険区域	含まない
	・自然公園地域 特別地域	含まない
	・森林地域 保安林	含まない
	・土砂災害特別警戒区域	含まない
居住を誘導することが適当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区域	・土砂災害警戒区域	避難所が近くにあり、水平避難が可能であるため、防災指針に示す取り組みを行い居住誘導区域に含める
	・浸水想定区域	想定浸水深が概ね 3.0m以下であり、2階以上の建物は垂直避難が可能であるため、防災指針に示す取り組みを行い居住誘導区域に含める

○土地利用の方向性を踏まえた居住誘導区域に含まない区域の抽出

現在の土地利用の状況から産業集積地や農地として機能の維持・充実を図るエリアや将来の人口密度を考慮して、以下の地域は居住誘導区域に含まないこととします。

	居住誘導区域設定に対する考え方
工業地域 準工業地域	・ 産業系土地利用を集積するエリアとして基本的には居住誘導区域に含まない。
生産緑地	・ 都市農地の計画的な保全を図る区域として居住誘導区域に含まない。 ・ ただし、生産緑地法第 14 条の規定により行為の制限が解除されたものは居住誘導区域に含む。

(4) 市街化調整区域における住宅の建築が可能な区域について

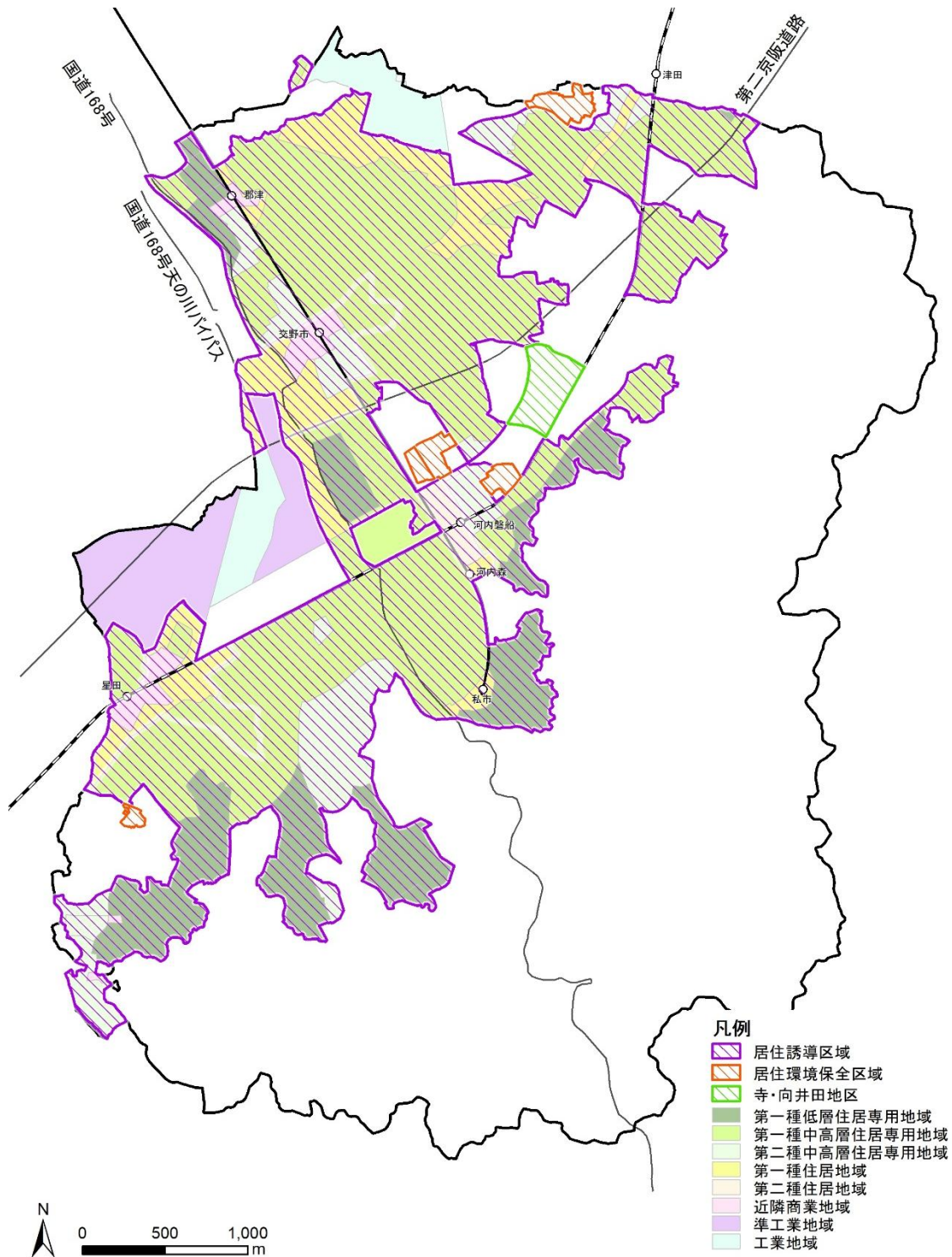
本市は市街化調整区域において、地区計画により住宅の建築を可能としている区域があります。地区計画による計画的なまちづくりにより、都市基盤が整っており、周辺環境と調和した良好な居住環境の形成されていることから、「居住環境保全区域」として住環境の維持保全に努めます。

地区名	区域面積(ha)
私部南第1地区	約 3.8
倉治八丁目地区	約 5.0
星田西第1地区	約 1.3
私部南第2地区	約 1.8
森北二丁目地区	約 2.8

(5) 居住誘導区域等

居住誘導区域及び居住環境保全区域を以下の通り設定します。

また、新しいまちづくりの動きがある寺・向井田地区については、今後のまちづくりや市街化区域編入の方向性が定まった段階で、居住誘導区域に編入することを検討します。



※土砂災害特別警戒区域、災害危険区域および生産緑地の区域は居住誘導区域から除く。ただし、生産緑地法第14条の規定により行為の制限が解除されたものは居住誘導区域とする。また各区域に変更があった場合はあわせて居住誘導区域も変更するものとする。