

第7章 居住誘導区域

1 居住誘導区域の方向性

(1) 基本的な考え方

居住誘導区域は、都市計画運用指針において「都市全体における人口や土地利用、交通や財政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。」とされ、具体的なイメージとして以下のような区域が示されています。

- ◆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

これらの考え方を踏まえて、本市の立地適正化計画の方針に従い、居住誘導区域の範囲を具体的に設定します。

なお、都市再生特別措置法の規定や趣旨を鑑み、以下の区域は居住誘導区域に含めないものとします。

- ◆市街化調整区域
- ◆土砂災害特別警戒区域
- ◆工業専用地域

また、頻発・激甚化する自然災害については、都市再生特別措置法の改正、施行（2020年（令和2年）9月）を踏まえ、「第8章 防災指針」にて、災害リスクを分析し、居住誘導区域の検証を行います。

(2) 居住誘導区域の設定

人口減少や高齢社会が到来するなかで、持続可能な都市経営を可能とするためには、都市全体や地区別の人口分布、高齢化等の推移、人口の現状と将来見通しを把握した上で、将来的にも居住を誘導し、人口密度を維持する区域内において医療・福祉・商業等の都市機能を持続的に維持する必要があります。

本市では、市街化区域の約77%を土地区画整理事業によって整備しており、増加する人口に対して計画的にその受け皿を確保してきました。その結果、市街化区域内の平均人口密度は59人/ha程度を維持しており、比較的高い水準を保っています。今後、人口減少に転じることが見込まれるものの、市街化区域においては急激な低密度化は予測されません。

そこで、本市では、都市機能の集積を図る拠点及び交通利便性が高い鉄道駅周辺、土地区画整理事業や下水道事業等により、良好な住環境として都市基盤を整備した、もしくは整備される区域を居住誘導区域の基本とします。ただし、住宅の建築が規制されている区域や、工業系の土地利用が進む区域等、新たな定住先として相応しくない区域は除外した上で、土地利用状況（民間開発等の状況）、道路・河川の地形地物等を考慮して居住誘導区域を設定します。

また、「第8章 防災指針」にて、水災害による災害リスクを分析し、居住誘導区域に含めない区域の有無の整理を行います。加えて、居住誘導区域内で想定される災害リスクについては、回避・低減させる取組を検討します。

2 居住誘導区域の範囲

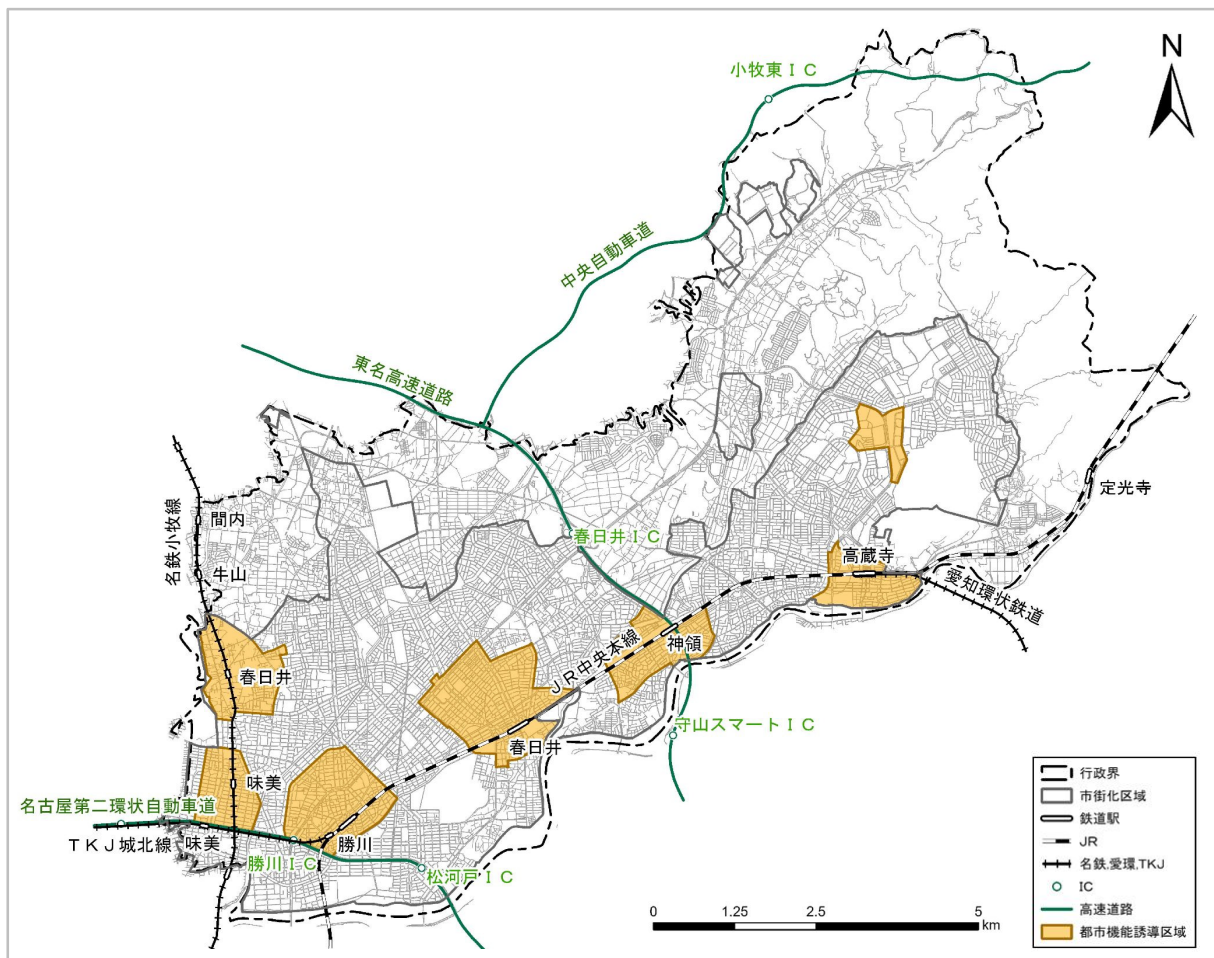
『立地適正化計画作成の手引き／国土交通省都市局都市計画課』の考え方を踏まえつつ、本市の地域特性を踏まえて設定します。

(1) 居住誘導区域の基本とする区域

ア 都市機能誘導区域

都市機能（生活サービス施設）を誘導する区域で、居住誘導区域内に設定する区域です。

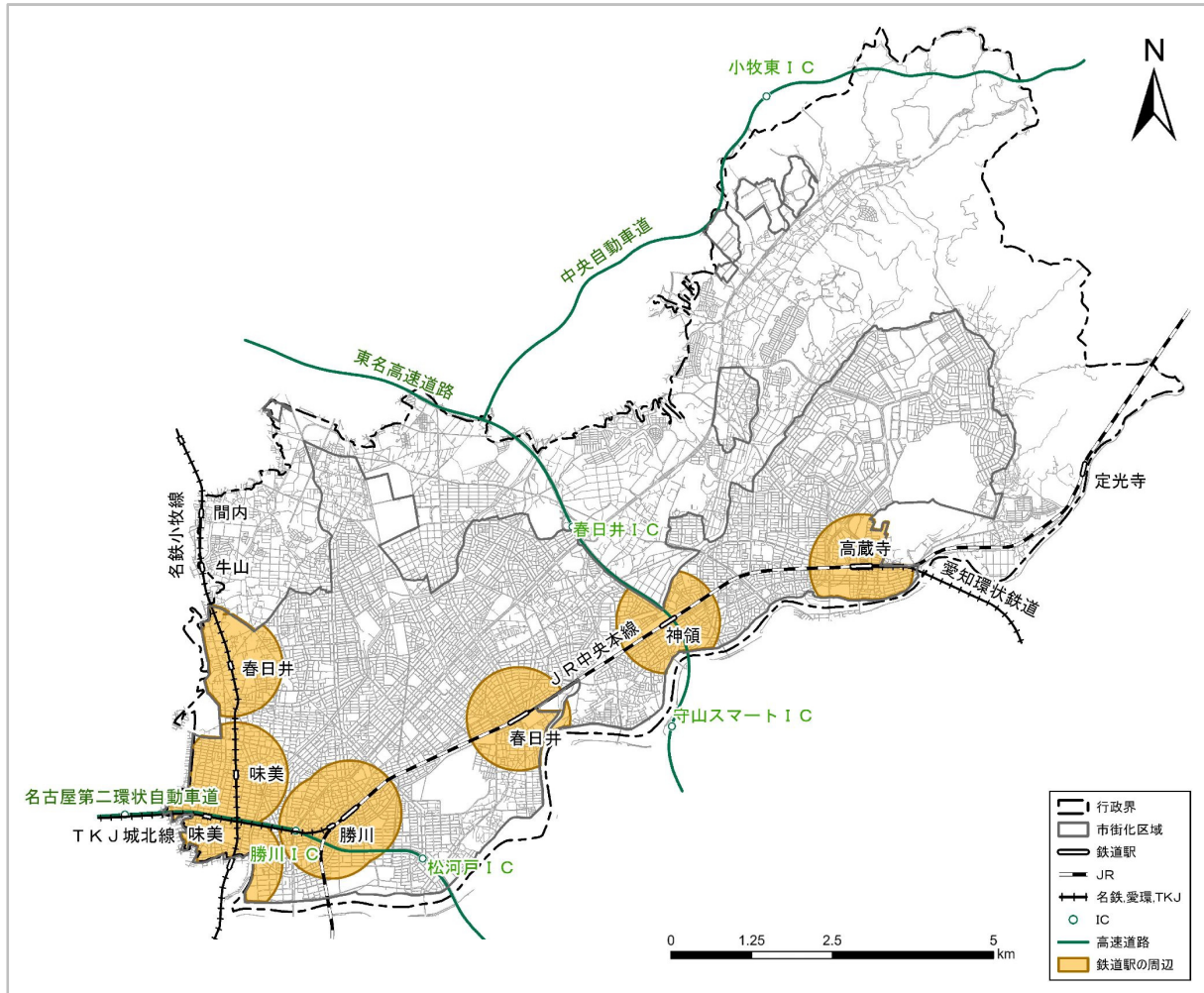
【図7-1 都市機能誘導区域】



イ 鉄道駅の周辺

鉄道駅は、本市と名古屋市を結ぶ基幹的公共交通として恒久性が高く、また、市内へ行き来するバス交通との乗換え機能も有しています。公共交通の利便性が高い区域として、鉄道駅を中心として、概ね徒歩10分圏である800mの区域とします。

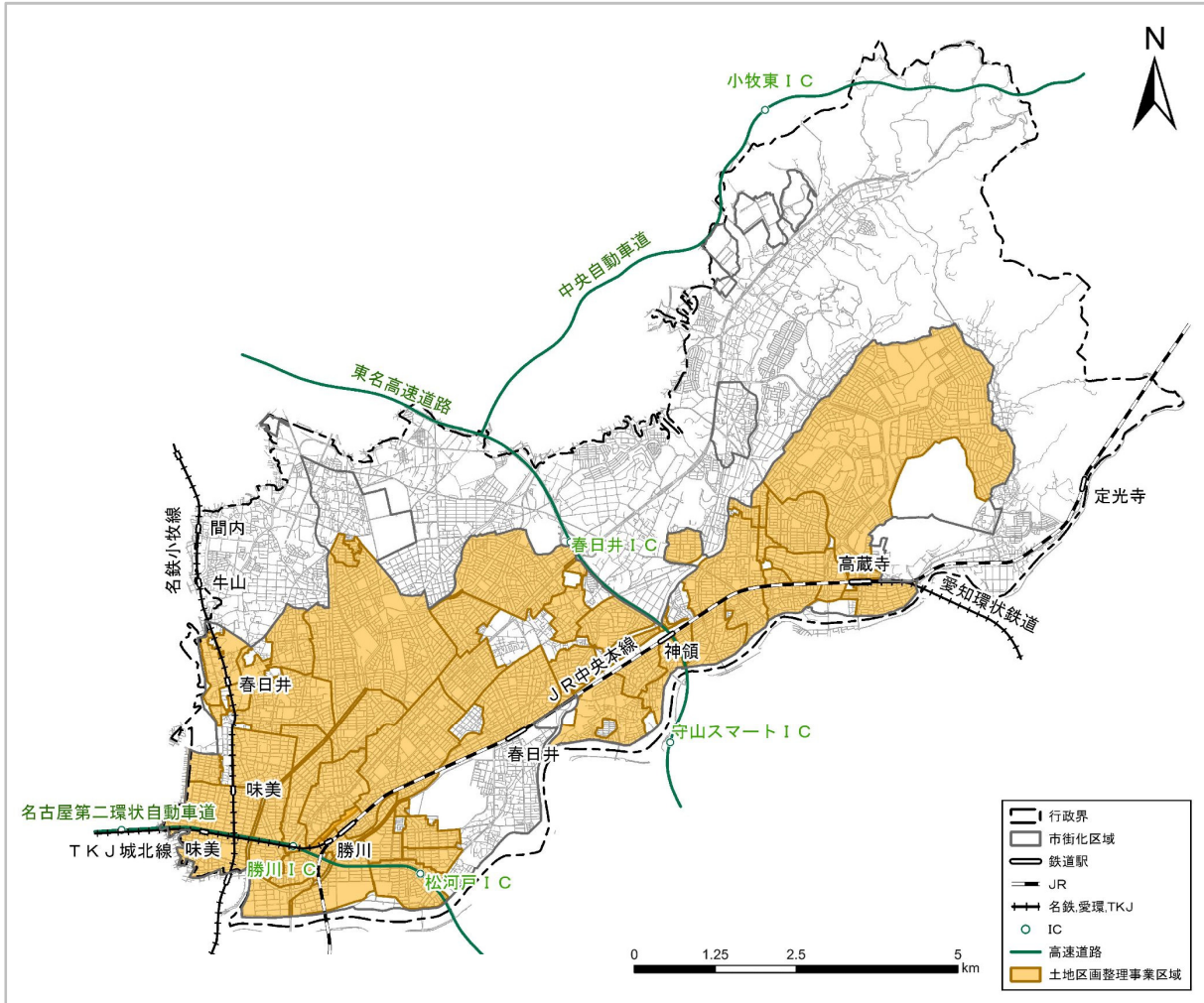
【図7-2 鉄道駅の周辺】



ウ 土地区画整理事業が施行済み又は施行中の区域

充実した都市基盤が形成されるとともに、身近なサービス施設も立地し、暮らしやすさに優れた区域です。

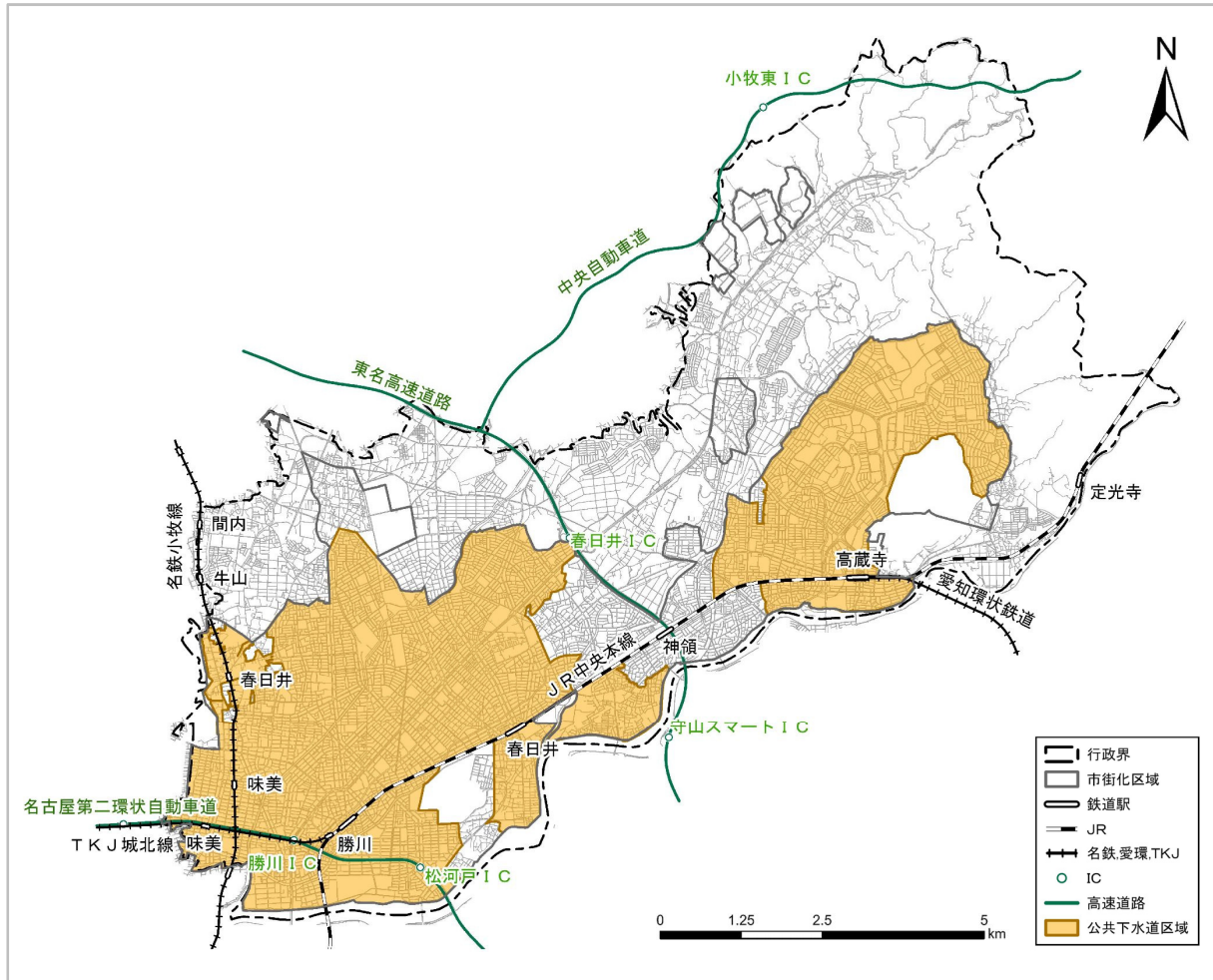
【図7-3 土地区画整理事業が施行済み又は施行中の区域】



エ 公共下水道区域（下水道法による事業計画区域）

公共下水道が整備された区域は、良好な住環境であるとともに、持続可能な都市経営の観点からも居住を積極的に誘導し、収支の安定を図る必要があります。

【図7-4 公共下水道区域（下水道法による事業計画区域）】



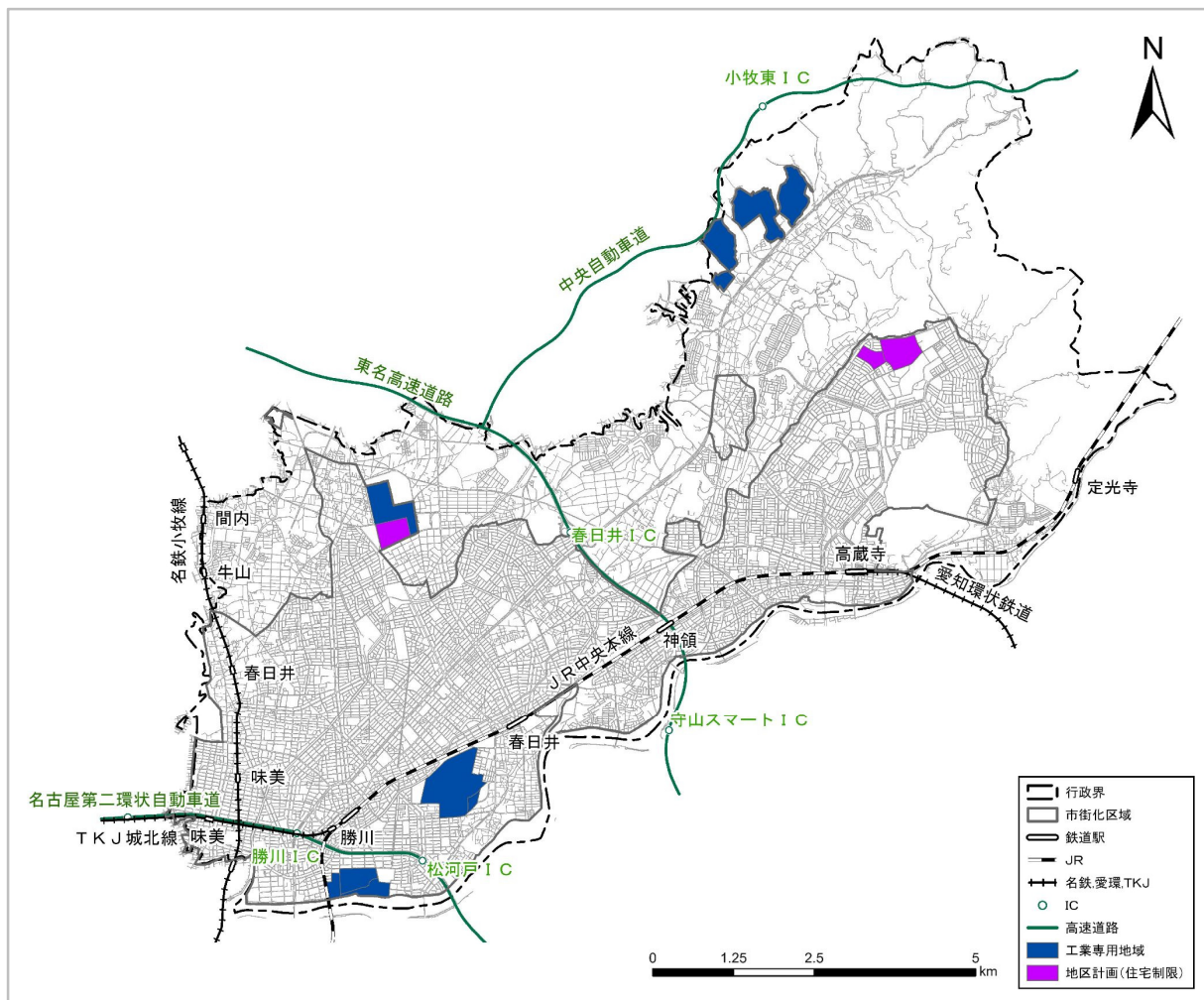
(2) 居住誘導区域に含めない区域

ア 土砂災害特別警戒区域等、工業専用地域、一部の地区計画区域

土砂災害特別警戒区域等は、法令により住宅の建築が規制されているため、居住誘導区域に含めないものとします。

※土砂災害特別警戒区域等は、災害の恐れの高いとされる、土砂災害特別警戒区域、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜崩壊危険区域を指します。これらの区域は、随時更新されますので、担当部局での確認が必要です。

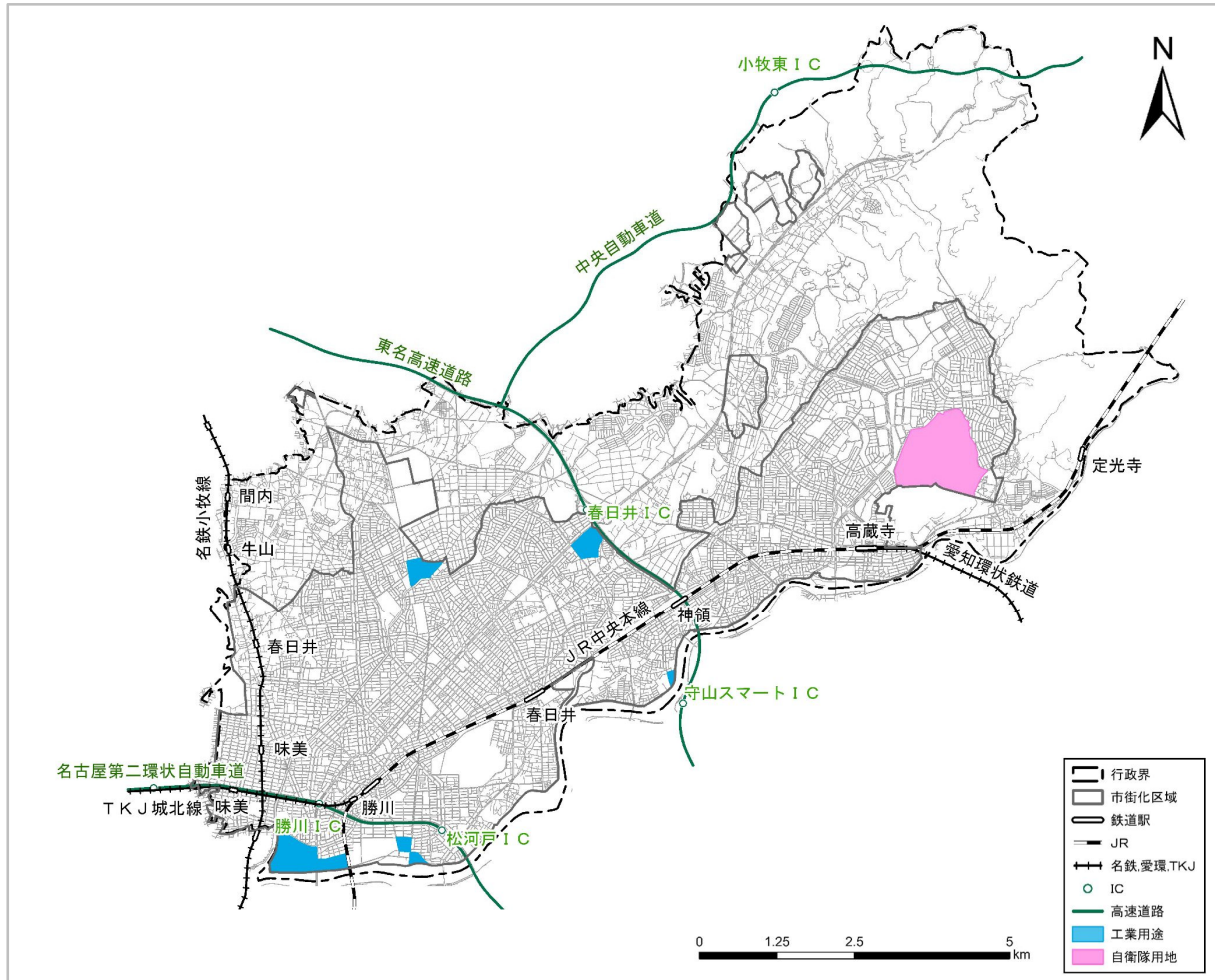
【図7-5 工業専用地域、一部の地区計画区域】



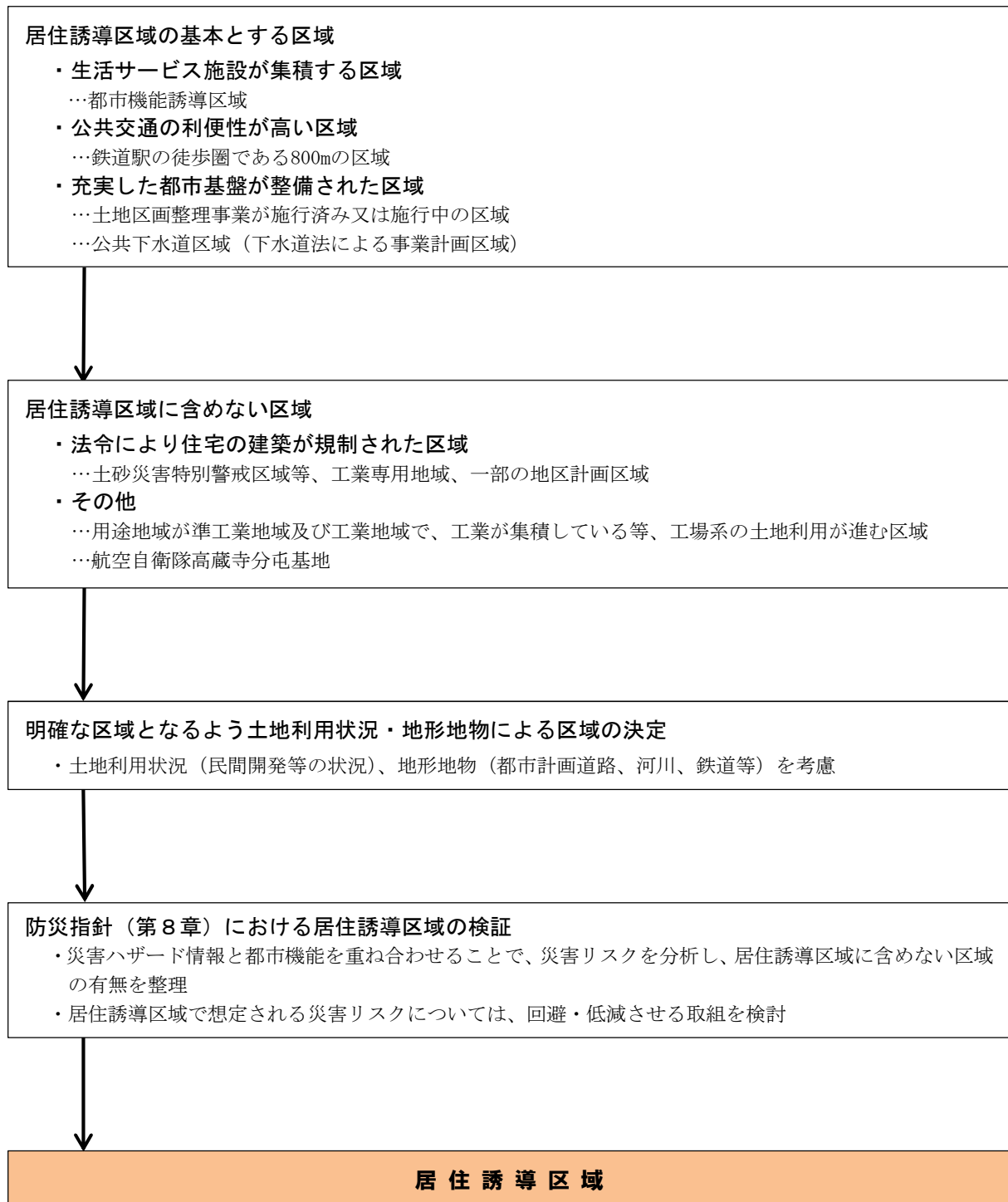
イ その他、居住誘導区域に含めない区域

用途地域が準工業地域及び工業地域で、工場が集積している等、工業として土地利用が進んでいる区域や、大規模な自衛隊用地（航空自衛隊高蔵寺分屯基地）は、現状の土地利用を鑑みて居住誘導区域に含めないものとします。

【図7-6 その他、居住誘導区域に含めない区域】



【図7-7 居住誘導区域の範囲検討フロー】



【図7-8 居住誘導区域】

