

第4章 居住誘導区域

第4章 居住誘導区域

1 居住誘導区域とは

(1) 国の居住誘導区域・都市機能誘導区域の設定の考え方

都市計画運用指針に基づく、居住誘導区域及び都市機能誘導区域設定にあたっての国の考え方は、次のとおりとなります。

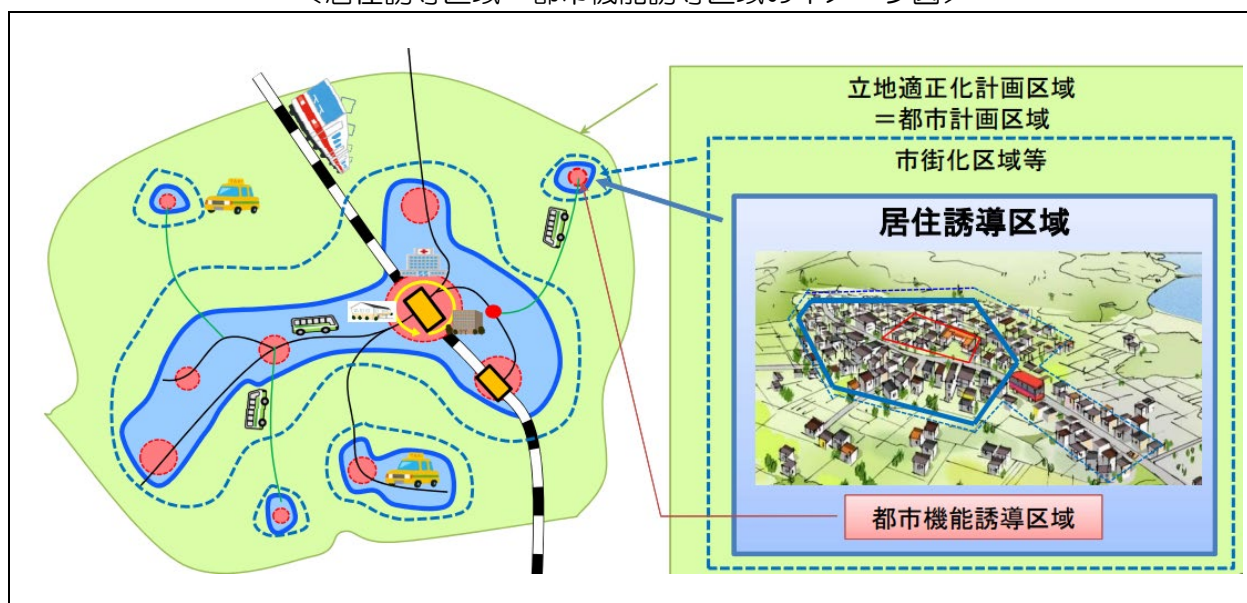
<居住誘導区域>

- 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
- 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

<都市機能誘導区域>

- 都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきである。
- 例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられる。
- また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる。

<居住誘導区域・都市機能誘導区域のイメージ図>



出典：立地適正化計画の手引き（国土交通省）

表 居住誘導区域設定に関する国の考え方（都市計画運用指針_国土交通省）

区域名	根拠法令等	みどり都市計画 区域内の有無
【都市再生特別措置法第 81 条第 19 項、同法施行令第 30 条により、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	都市計画法第 7 条第 1 項	×
災害危険区域のうち、住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	建築基準法第 39 条第 1 項、第 2 項	×
農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号	○
農地・採草放牧地	農地法第 5 条第 2 項第 1 号	×
特別地域	自然公園法第 20 条第 1 項	×
保安林の区域	森林法第 25 条の 2	○
原生自然環境保全地域特別地区	自然環境保全法第 14 条第 1 項、第 25 条第 1 項	×
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	森林法第 30 条、第 30 条の 2、第 41 条、第 44 条において準用する同法第 30 条	×
地すべり防止区域	地すべり等防止法第 3 条第 1 項	×
急傾斜地崩壊危険区域	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	○
土砂災害特別警戒区域	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 9 条第 1 項	○
浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項	×
【都市計画運用指針で居住誘導区域に含まないこととすべきとされている区域】		
津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第 72 条第 1 項	×
災害危険区域	建築基準法第 39 条第 1 項	×
【都市計画運用指針で総合的に勘案し、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、居住誘導区域に含まないこととすべきとされている区域】		
土砂災害警戒区域	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	○
津波災害警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第 53 条第 1 項	×
浸水想定区域	水防法第 15 条第 1 項 4 号（洪水浸水想定区域、雨水出水浸水想定区域、高潮浸水想定区域）	○
家屋倒壊等氾濫想定区域	水防法	○
基礎調査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	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	×
津波浸水想定における浸水の区域	津波防災地域づくりに関する法律第 8 条第 1 項	×
都市浸水想定における都市浸水が想定される区域	特定都市河川浸水被害対策法第 4 条第 4 項	×
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		
溜め池の決壊による浸水が想定される区域	農業用ため池の管理及び保全に関する法律第 12 条	○
【都市計画運用指針で居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましいとされている区域】		
工業専用地域	都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号	×
流通業務地区等	都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号	×
特別用途地区（条例で住宅が建築制限の場合）	都市計画法第 8 条第 1 項第 2 号	×
地区計画（条例で住宅が建築制限の場合）	都市計画法第 12 条の 4 第 1 項第 1 号	×
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		×
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		×

2 みどり市の居住誘導区域設定の考え方

本市の居住誘導区域は、目指すべき都市の骨格構造、誘導方針（ストーリー）、国が示す考え方をもとに、以下の考え方で設定します。

STEP 1：都市計画マスタープランの地域拠点に位置づけられる拠点

- 本市の都市計画に関する基本的な方針を定める都市計画マスタープランとの整合を図るため、本市が目指す将来都市構造における「地域拠点」の範囲を対象とする。
 - 岩宿駅・阿左美駅周辺の「笠懸地域拠点」
 - 赤城駅・大間々駅周辺の「大間々地域拠点」

STEP 2：徒歩での生活利便性が確保される区域

- 交通利便性に優れた駅 800m 圏内を基本とする。

笠懸地域拠点

大間々地域拠点

STEP 3：人口密度の維持により都市機能の持続的確保が可能となる区域

- 笠懸地域では特定のエリアに医療・福祉・商業等の都市機能が集中しておらず、人口集中地区の指定もないため、既存インフラを有効に活用し、持続可能な行政運営を目指す観点から、下水道計画区域等を対象に誘導区域を設定する。

- 大間々地域では商店街を中心に医療・福祉・商業等の都市機能が集中しており、その周辺を取り囲むように人口集中地区の指定がされている。商店街周辺の人口密度を高く保つことで、都市機能の持続的確保を図ることができると考えられることから、上毛電気鉄道以北の人口集中地区を目安に誘導区域を設定する。

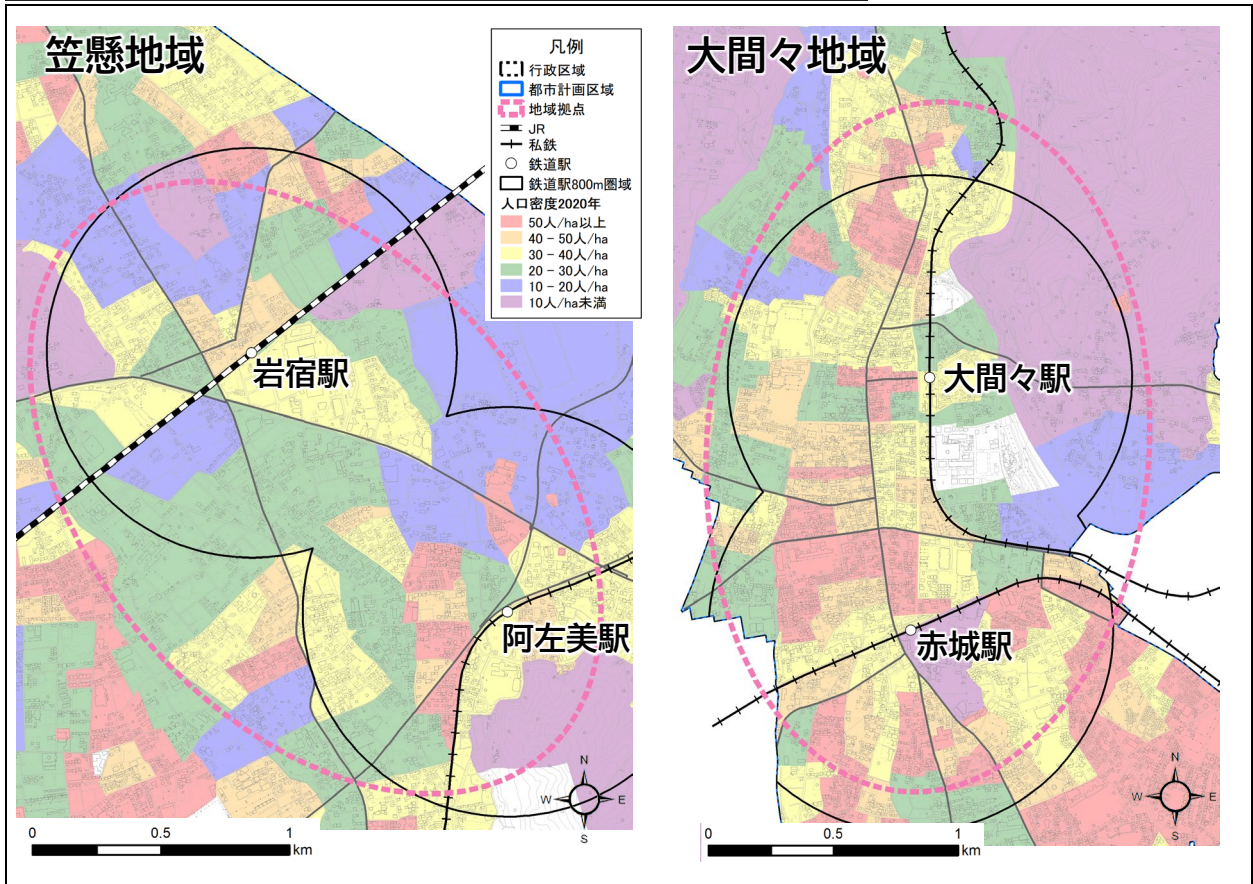
STEP 4：災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域

- 土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域を対象から除き、ため池ハザードに対しては防災・減災の取り組みを前提として誘導区域に含める。以下に示す「居住誘導区域に含めないこととされている」災害リスクが高い範囲を除いた区域とする。
 - 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及び土砂災害特別警戒区域
 - 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

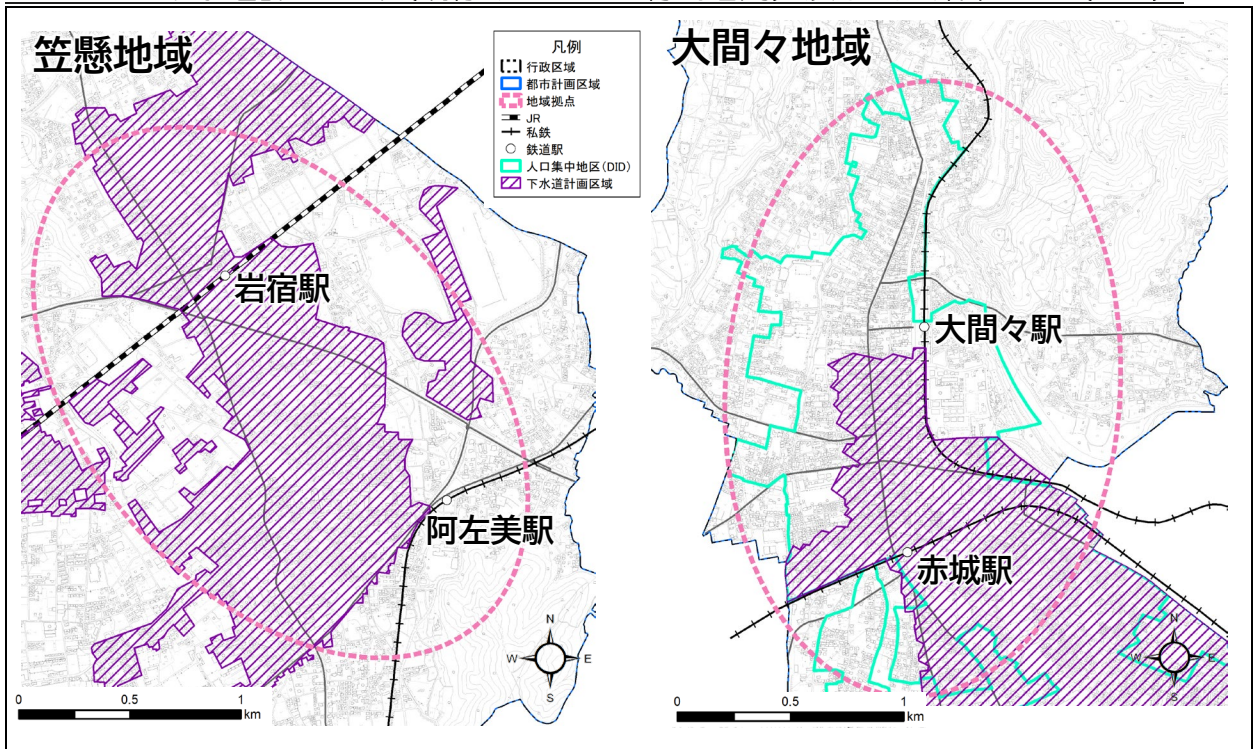
STEP 5：居住に適さないエリアを考慮

- 農振農用地区域が指定されているエリアなど、居住に適さない範囲を除いた区域を対象とする。

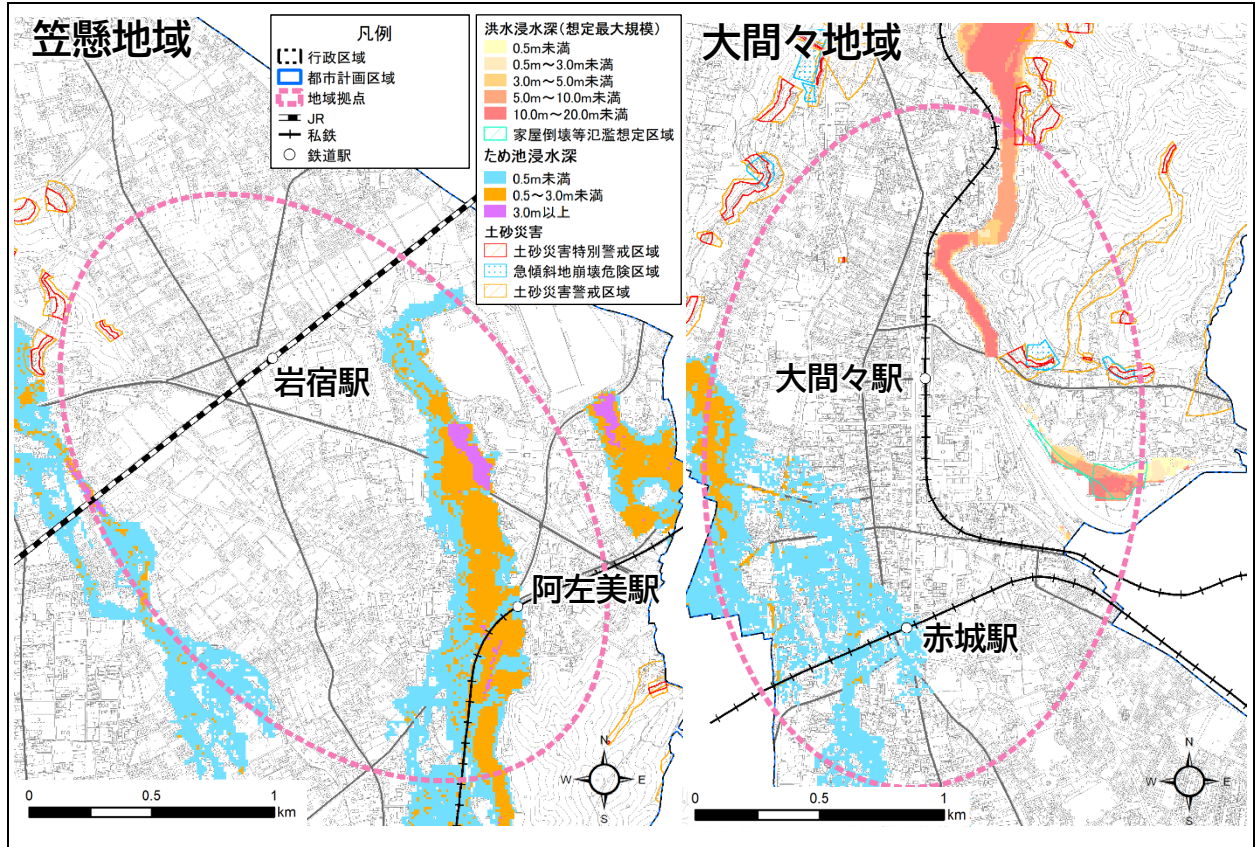
STEP1・2：地域拠点、徒歩での利便性が確保される区域



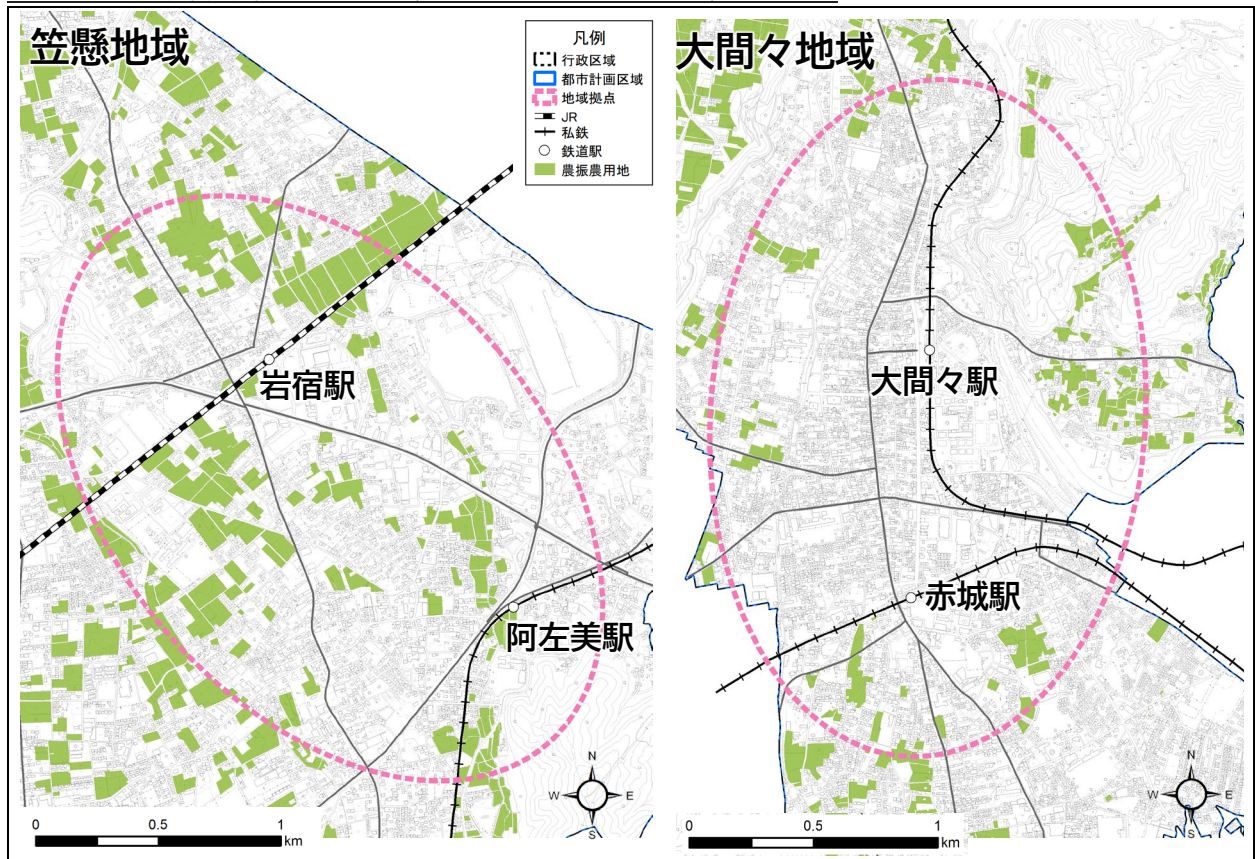
STEP3：下水道計画区域（既存インフラの有効活用）及び人口集中地区（DID）



STEP4：災害リスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域



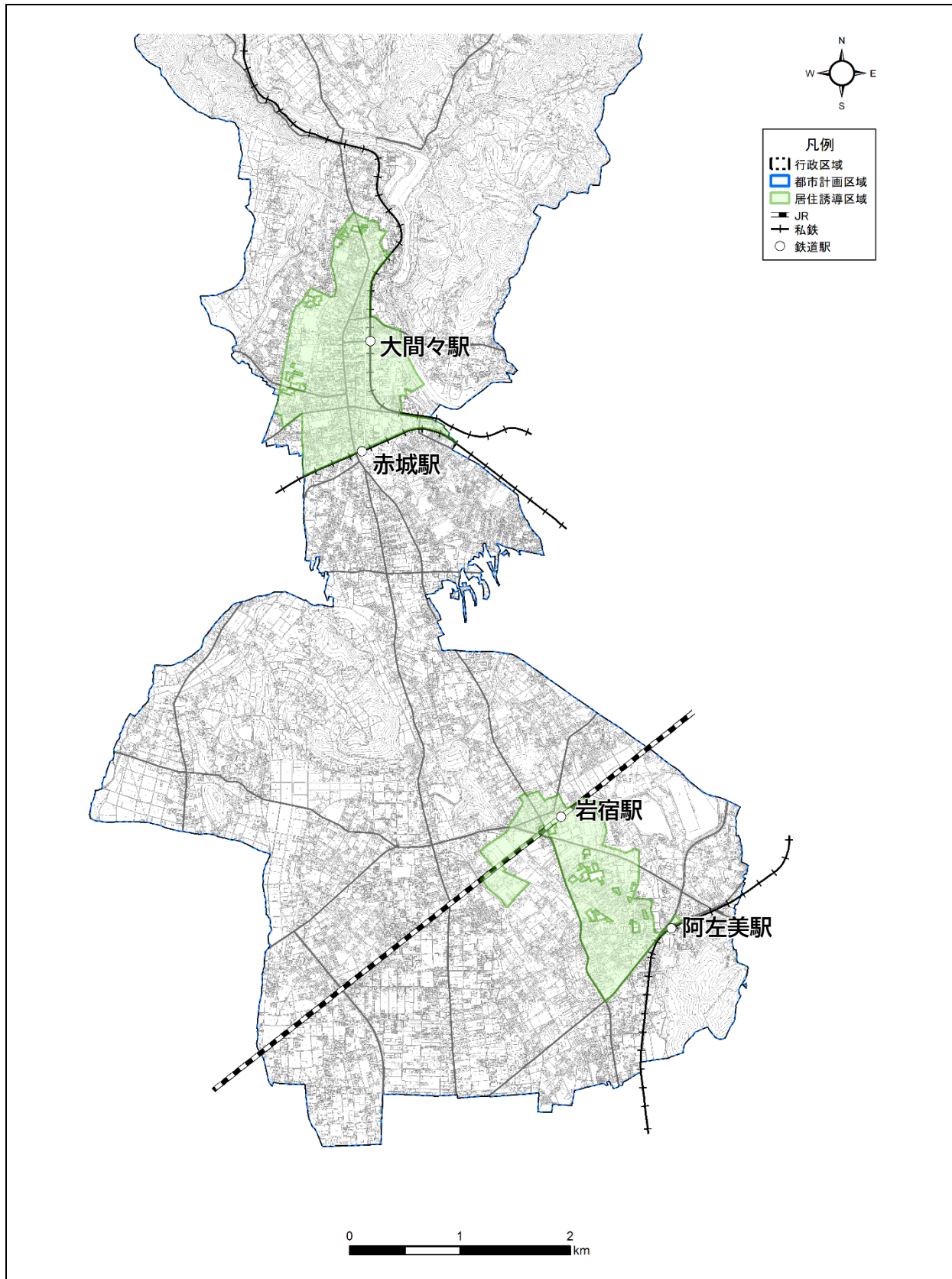
STEP5：農振農用地区域（居住に適さない区域）を考慮



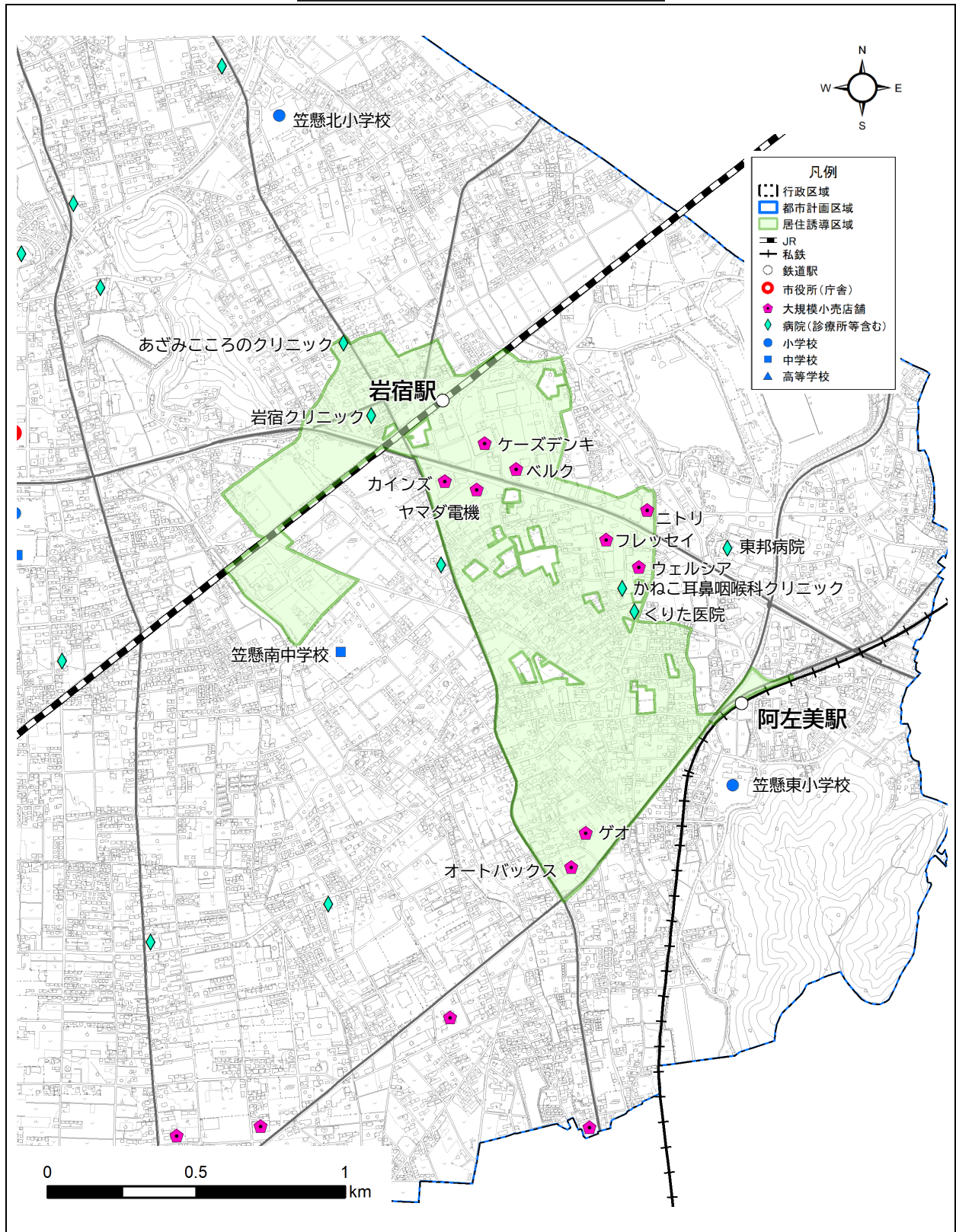
3 居住誘導区域の設定

居住誘導区域の設定の考え方 STEP1～STEP5に基づき、設定した居住誘導区域図を下図に示します。

<居住誘導区域>

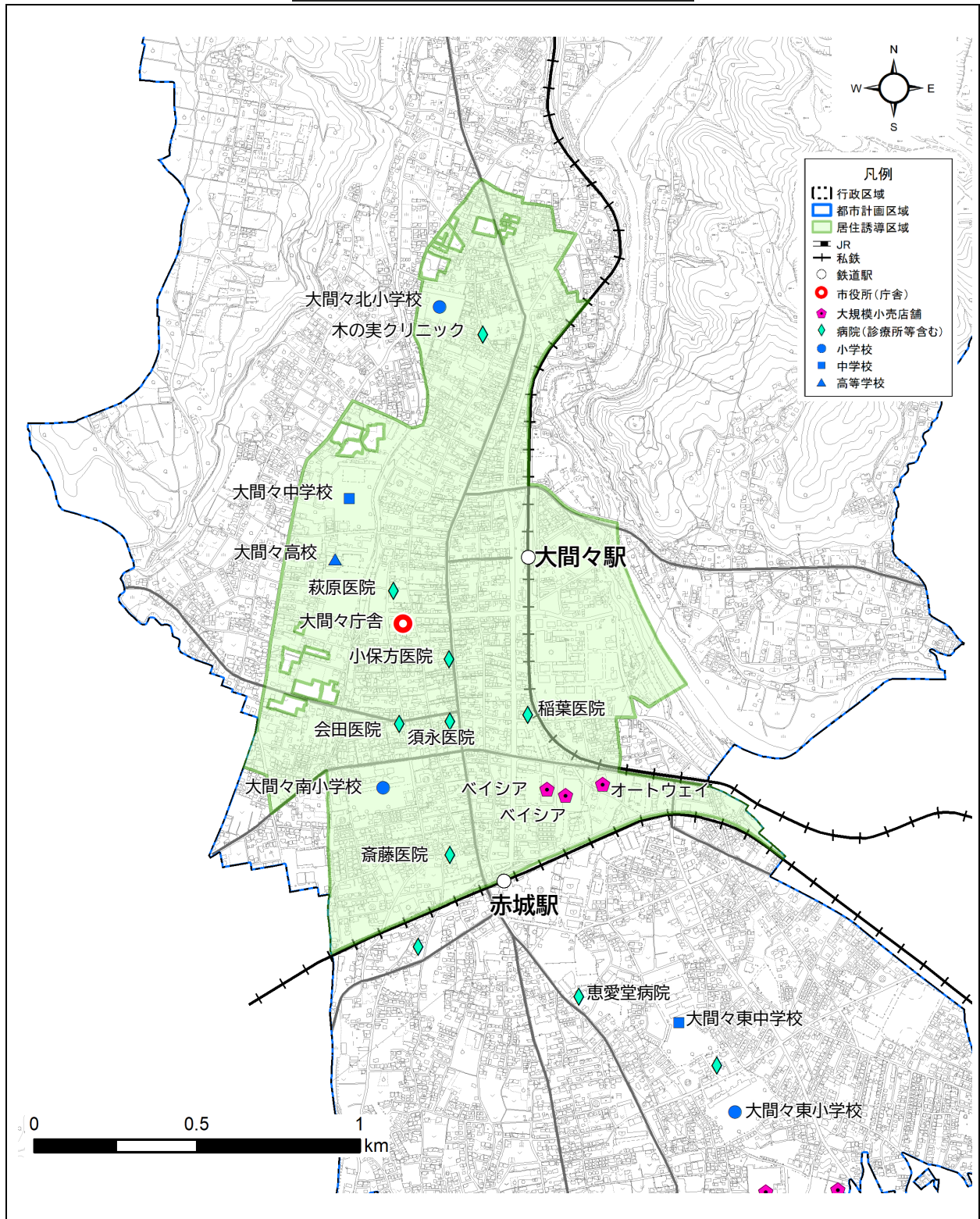


＜笠懸地域拠点の居住誘導区域＞



※農振農用地区域（居住に適さない区域）は居住誘導区域から除いています。今後、農振農用地区域の除外がされた場合は、必要に応じて居住誘導区域の見直しを行います。

＜大間々地域拠点の居住誘導区域＞



※農振農用地区域（居住に適さない区域）は居住誘導区域から除いています。今後、農振農用地区域の除外がされた場合は、必要に応じて居住誘導区域の見直しを行います。