第5章｜居住誘導区域

1. 居住誘導区域の考え方

(1) 指定すべき範囲の考え方

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。

都市計画運用指針では，居住誘導区域を定めるべき区域として，以下のような考え方が示されています。

■ 居住誘導区域を定めることが考えられる区域

ア　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

イ　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

ウ　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

第13版 都市計画運用指針（R6.11国土交通省）

(2) 除外すべき範囲の考え方

都市計画運用指針では，「良好な自然的土地利用が展開されている区域」や「災害危険性の高い区域」，「居住に適さない土地利用が展開されている区域」などは，居住誘導区域からの除外を検討することになっています。

■ 居住誘導区域に含まないとされている区域

☑ 市街化調整区域
☑ 災害危険区域のうち，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
☑ 農用地区域又は農地，もしくは採草放牧地の区域
☑ 自然公園法に規定する特別地域，保安林，自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地，もしくは特別地区又は保安林予定森林の区域
☑ 地すべり防止区域，急傾斜地崩壊危険区域，土砂災害特別警戒区域，浸水被害防止区域　など

都市再生特別措置法第81条第19項，同法施行令第30条

■ 原則として居住誘導区域に含まないこととすべき区域

☑ 津波災害特別警戒区域，災害危険区域
☑ （それぞれの区域の災害リスク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）土砂災害警戒区域，津波災害警戒区域，浸水想定区域　　など

第13版 都市計画運用指針（R6.11国土交通省）

■ 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区域

☑ 工業専用地域や流通業務地区等，法令により住宅の建築が制限されている区域
☑ 特別用途地区や地区計画等のうち，条例により住宅の建築が制限されている区域
☑ 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　　など

第13版 都市計画運用指針（R6.11国土交通省）

（3）居住誘導区域の設定プロセス

前項の考え方を考慮したうえで，本市の特性を加味した以下の区域設定のプロセスに基づいて，居住誘導区域設定します。

■ 居住誘導区域の設定プロセス

前提条件（対象としない区域の除外）
○災害危険区域　○農用地区域　○保安林・国有林○土砂災害特別警戒区域
○急傾斜地崩壊危険区域　○洪水浸水想定（想定最大規模）3m以上の区域

▼

戦略的に居住を促進する区域の抽出
【STEP1】①市街地で一定の人口を維持する区域
②生活サービスの利便性が高い区域
③復旧・復興事業の区域
【STEP2】道路網が発達し，公共交通の利便性が高い区域

▼

区域の検討

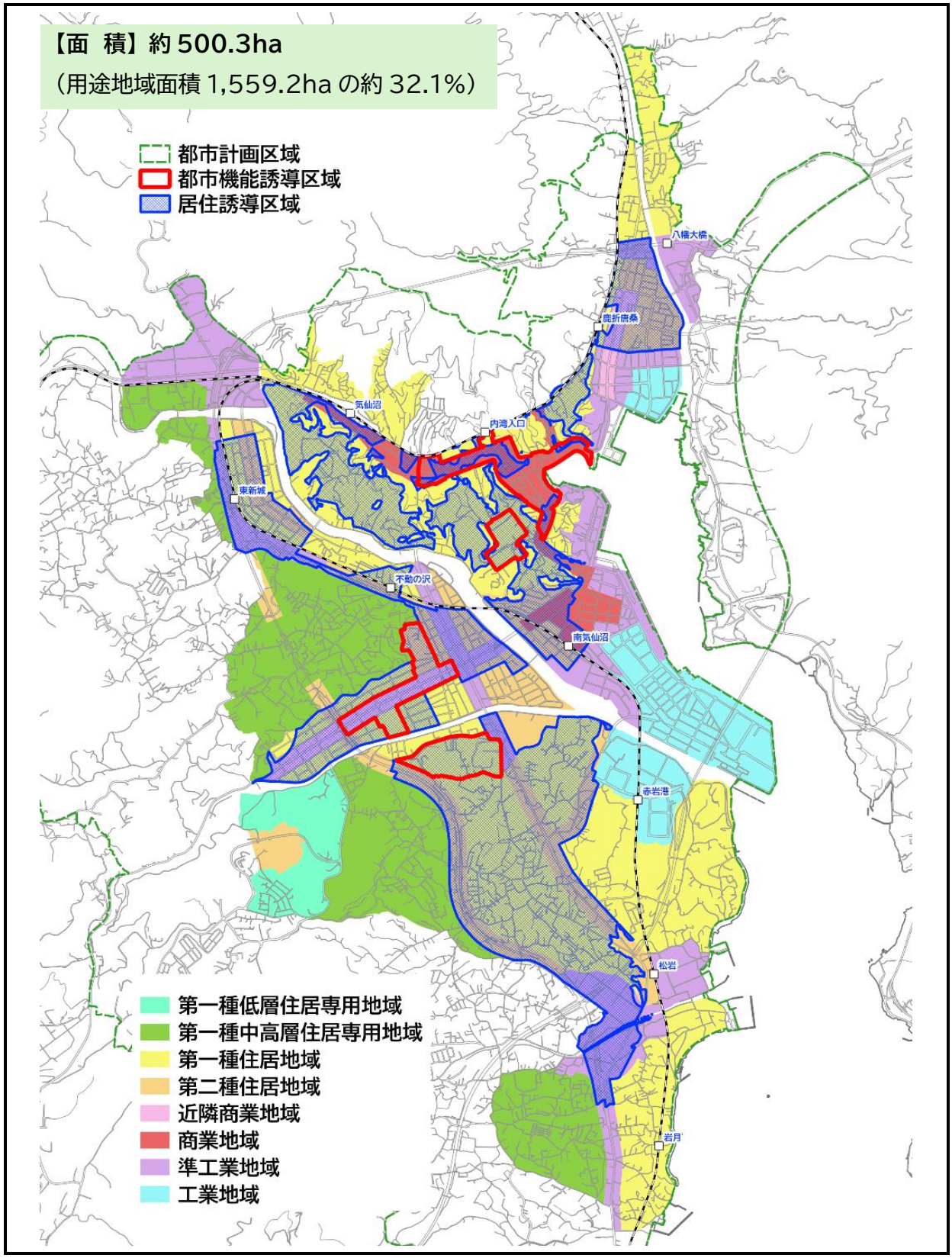
▼

居住誘導区域の設定

2. 居住誘導区域の設定

前項で示した区域の設定プロセスに基づいて，次のように居住誘導区域を設定しました。

■ 居住誘導区域



3. 届出制度

居住誘導区域外で届出が必要となる開発行為・建築行為

- 立地適正化計画公表後，都市再生特別措置法の規定により，居住誘導区域外で，以下の行為を行おうとする場合には，原則として市長への届出が義務づけられています。
- 市長は届出をした者に対して，居住誘導区域内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは，必要な勧告をすることができます（都市再生特別措置法 第 88 条第 3 項）。

届出の対象となる行為（都市再生特別措置法 第 88 条第 1 項）	・開発行為 ①3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ②1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で，その規模が 1,000 ㎡以上のもの ・建築等行為 ①3 戸以上の住宅を新築しようとする場合 ②建築物を改築し，又は建築物の用途を変更して，3戸以上の住宅等とする場合
届出の時期（都市再生特別措置法 第 88 条第 1 項）	開発行為等に着手する 30 日前までに、届出を行う

4. 居住促進施策

居住誘導区域における居住促進施策を次のように設定します。

災害公営住宅の空き住戸を活かした高齢者等の居住誘導支援

- 土砂災害リスクや緊急・救急自動車のアクセスに支障のある区域等をはじめとした，今後，日常生活が困難になる恐れのある方や避難要支援者の方などを災害公営住宅の空き住戸で受け入れることに向け，今後条件等を整理するとともに国に働きかけていきます。（現行制度では持ち家がある方は入居不可）

土砂災害リスクのある区域に居住している高齢者への空き家バンク活用推進

- 空き家バンク制度を活用して，居住誘導区域内のニーズに合った空き家での受け入れを促進します。

市街地定住促進事業補助金制度の創設

- 土地区画整理事業区域等への市外からの移住促進のため，新たに家屋を取得し，居住する方を対象に固定資産税相当額を交付する市街地定住促進事業補助金を創設します。（けせんぬまWell-being プラン 2024 に掲載）