

第5章

居住誘導区域

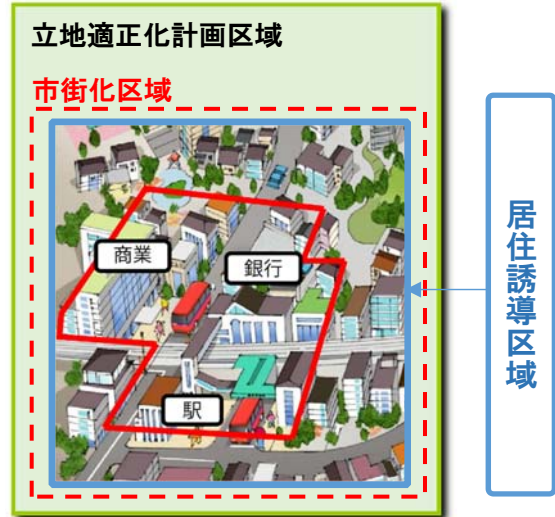
-
- 5-1 居住誘導区域の基本的な考え方
 - 5-2 居住誘導区域設定の視点と
視点ごとの状況整理
 - 5-3 居住誘導区域
 - 5-4 居住誘導区域外における届出制度
-

第5章 居住誘導区域

5-1 居住誘導区域の基本的な考え方

居住誘導区域とは、仮に人口が減少に転じた場合でも、一定の人口密度を維持することで、公共交通機関や生活サービス施設、コミュニティが持続的に確保されるよう、人口の維持・誘導を図るべき区域です。

立地適正化計画作成の手引き(国土交通省)では、以下の区域が居住誘導区域に含めることが想定される区域とされています。



●立地適正化計画作成の手引きに示される望ましい区域像

<p>生活利便性が確保される区域</p>	<p>◇都市機能誘導区域となるべき中心拠点、地域／生活拠点の中心部に徒歩、自転車等を介して容易にアクセスすることのできる区域 ◇公共交通軸に存する駅、バス停の徒歩、自転車利用圏に存する区域から構成される区域</p>
<p>生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域</p>	<p>◇区域内において、少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される範囲内の区域</p>
<p>災害に対する安全性等が確保される区域</p>	<p>◇土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域 ◇土地利用の実態等に照らし、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域等には該当しない、居住に適した区域</p>

《本市における居住誘導区域設定の考え方》

本市は、これまでに実施してきた土地区画整理事業や大規模団地整備等による都市基盤施設の整備を背景に、平成 22 年の市街化区域内における人口密度は 104.3 人/ha と、高密度な市街地が形成されてきました。

国立社会保障・人口問題研究所によると、平成 22 年から平成 52 年にかけて約 7 万人の人口減少が推計されていますが、市街化区域内の人口密度は平成 52 年においても 89.5 人/ha であり、高密度な市街地が保たれる見込みとなっています。

また、コンパクトシティの核となる鉄道ネットワークが充実しているほか、定住人口に支えられて各種都市機能やバス路線も充実しており、本計画で目指す「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の基礎が形成されていることから、現在の生活環境を将来にわたり持続させ、多くの市民が住み慣れた地域で住み続けていけるようなまちづくりが望まれます。

そこで、こうした基礎を生かした人口流入施策や、地域間人口バランスの適正化に向けた施策を展開することを前提に、市街化区域のおおむね全域を居住誘導区域に設定し、引き続き高い人口密度の維持を図っていきます。ただし、市街化区域内において災害リスクが高い地域においては災害対策の可能性を考慮し、住宅立地が制限されている用途地域および地区計画区域や、一団の非居住地については、現状の土地利用現況等を考慮し、居住誘導区域に含めるか否かを検討します。

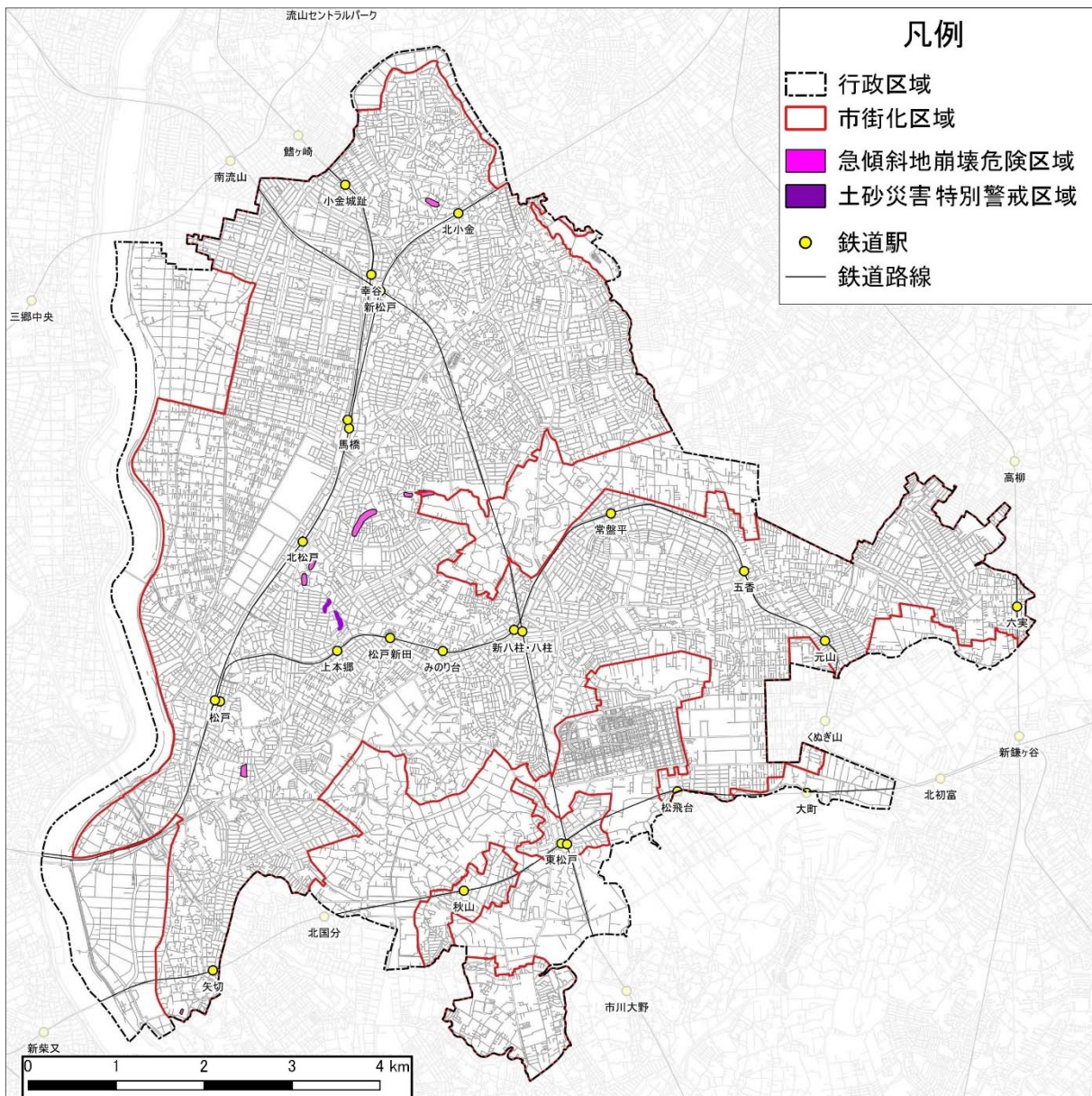
5-2 居住誘導区域設定の視点と視点ごとの状況整理

前頁の考え方をもとに、本市では居住誘導区域から以下の区域を除きます。

(1) 災害リスクの高い地域

(都市計画運用指針で「原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域」とされている区域)

- ① 急傾斜地崩壊危険区域
- ② 土砂災害特別警戒区域



① 急傾斜地崩壊危険区域

⇒急傾斜地の崩壊が助長され、又は誘発されるおそれがないようにするため、一定の行為の禁止若しくは制限が行われていることから、居住誘導区域外とします。

【根拠法令】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

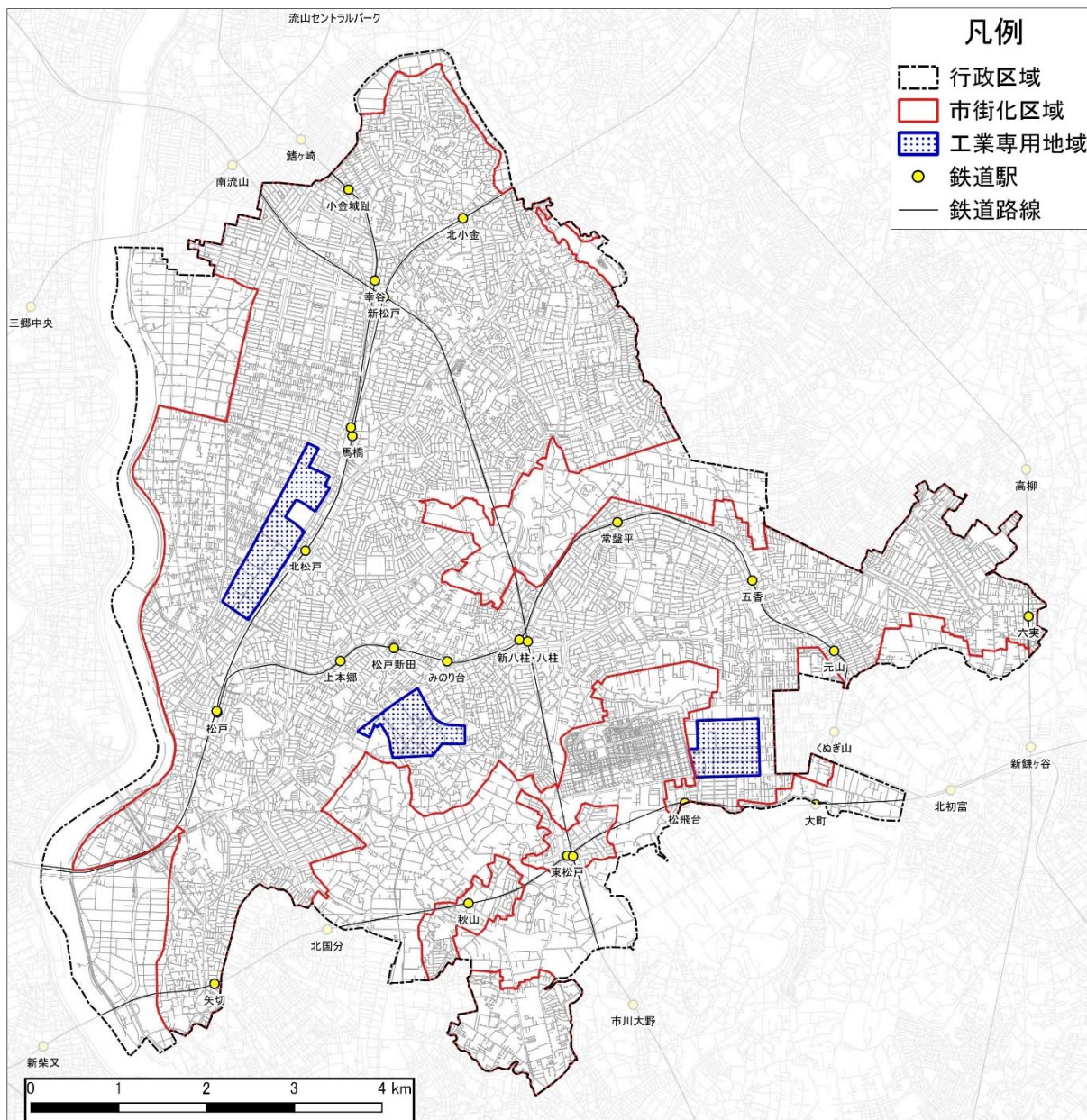
② 土砂災害特別警戒区域

⇒一定の開発行為の制限や居室を有する建築物の構造が規制されていることから、居住誘導区域外とします。

【根拠法令】土砂災害警戒区域等における土砂災害防止計画の推進に関する法律第9条第1項

(2)用途地域のうち、住宅等の建築が制限されている区域

①工業専用地域



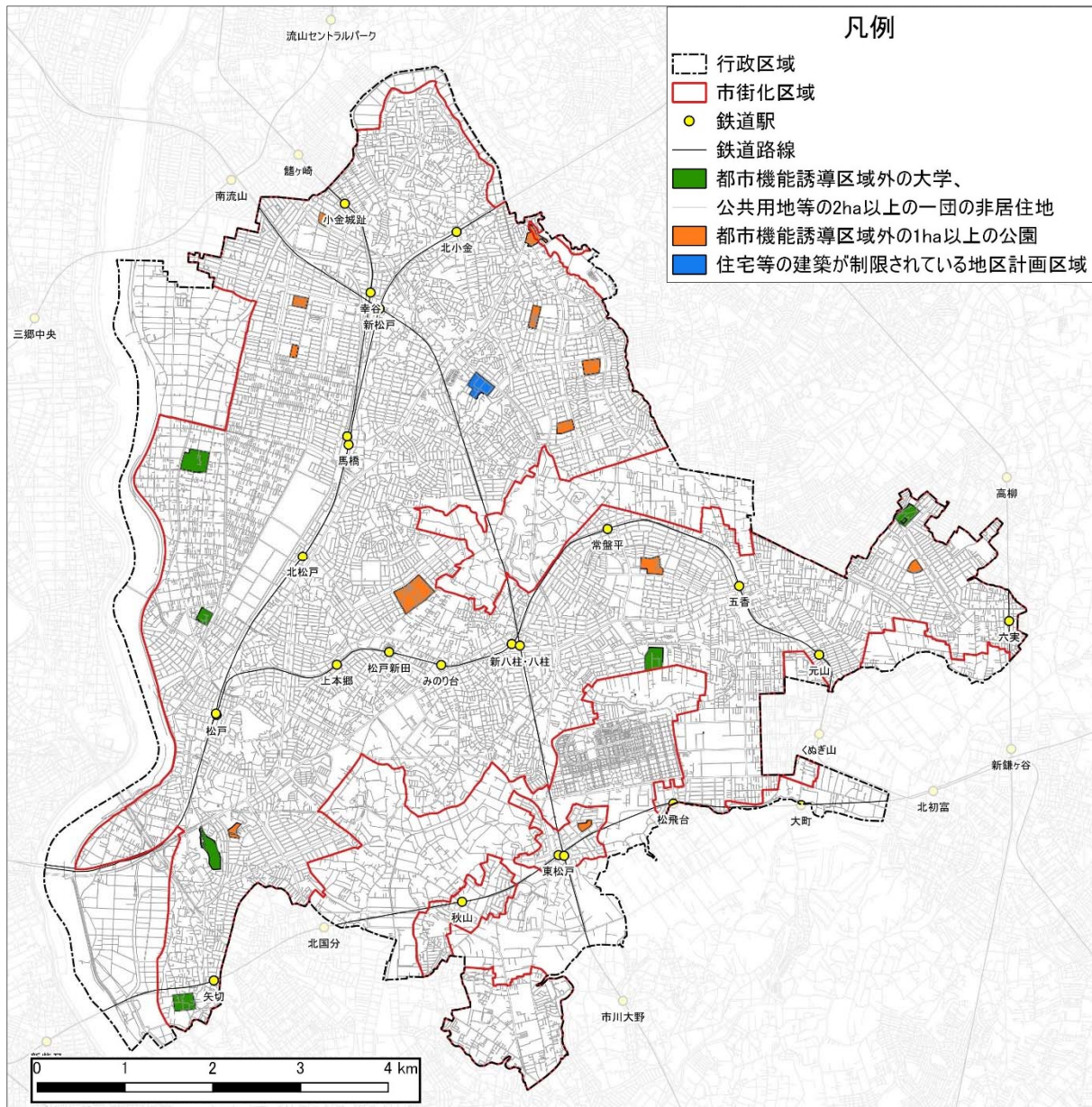
①工業専用地域

⇒用途地域のうち、住宅等の建築が制限されている「工業専用地域」は、工業の利便を推進するため定められている地域です。工業に特化した土地利用を図る区域であることから、居住誘導区域外とします。

【根拠法令】 都市計画法第9条第12号

(3)市街化区域内の一団の非居住地

- ①都市機能誘導区域外の大学、公共用地等の2ha以上の一団の非居住地
- ②都市機能誘導区域外の1ha以上の公園
- ③住宅等の建築が制限されている地区計画区域



①都市機能誘導区域外の大学、公共用地等の2ha以上の一団の非居住地

⇒現状(将来含む)の土地利用状況を考慮し、産業、文教の利便の継続や、供給処理施設等の稼働を継続させていくため、居住誘導区域外とします。

②都市機能誘導区域外の1ha以上の公園

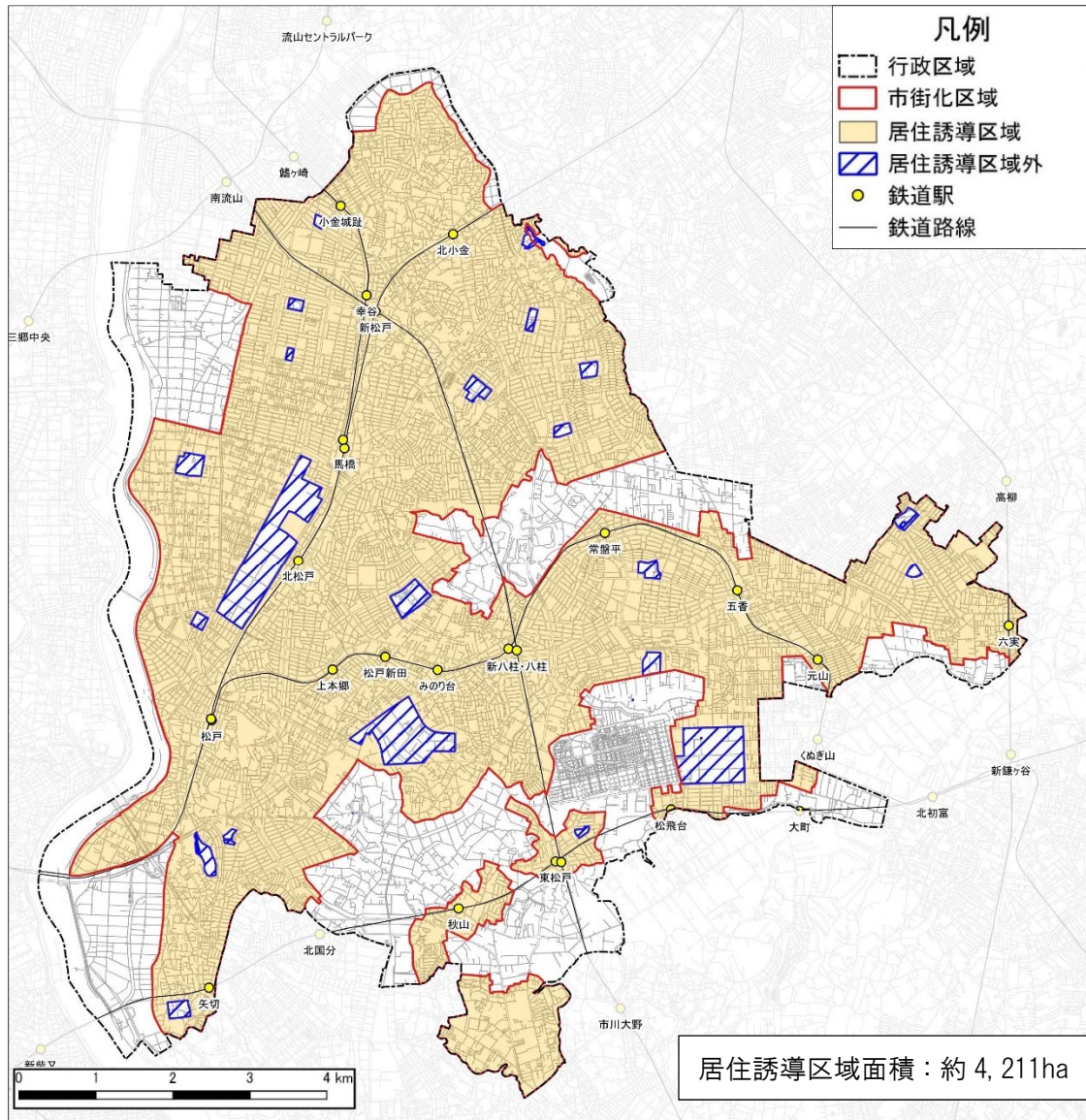
⇒レクリエーションや交流の場、災害時における避難の場として活用していくため、居住誘導区域外とします。

③住宅等の建築が制限されている地区計画区域

⇒本市で定められている地区計画のうち、住宅等の建築を制限し、敷地面積10,000㎡以上の施設の立地に特化している「八ヶ崎二丁目地区地区計画区域」は、その考えにより居住誘導区域外とします。

5-3 居住誘導区域

前頁までの整理の結果をもとに、居住誘導区域を以下の通り設定します。



《災害リスクを有する地域であるが、居住誘導区域に含んだ区域について》

○浸水想定区域

本市の西部には浸水想定区域が広がっていますが、現状の土地利用において住居用地や商業用地等が形成され、相当数の市民が居住しています。これまで市として河川対策等を行ってきたことから、これからも水害発生時に対応できる避難体制の構築や、市指定避難場所の十分な周知、避難計画の策定等、災害リスクを軽減するための施策を様々な面から展開することにより安全性を確保し、居住誘導区域に含めます。

○土砂災害警戒区域

今後も災害情報の伝達、避難に関する警戒避難体制を強化することを前提に、居住誘導区域に含めます。

※土砂災害特別警戒区域の指定により居住誘導区域から除外される区域は、土砂災害防止法に基づき、居住誘導区域上には図示せず、千葉県が指定する区域を記した地図により確認を行います。また、急傾斜地崩壊危険区域についても、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づき、千葉県が指定する区域を記した地図により確認を行います。

※駅周辺において計画的な市街地整備が行われ、市街化区域への編入がなされた場合は、居住誘導区域へ適宜編入していきます。

5-4 居住誘導区域外における届出制度

居住誘導区域外での住宅開発等の動きを把握するため、居住誘導区域外の区域で以下の行為を行う場合には、30 日前までに市長への届出が義務付けられます。(都市再生特別措置法第 88 条)

●届出の対象となる行為

(1)開発行為

- 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為(都市計画法第 4 条第 12 項)
- 1 戸又は 2 戸以上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



(2)建築等行為

- 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合
- 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合



