

4 居住誘導区域の設定

4-1 居住誘導区域の設定の考え方

（１）都市再生特別措置法における居住誘導区域の位置づけ

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、都市機能やコミュニティが持続的に確保されるよう、人口密度を維持するために居住を誘導すべき区域です。

都市計画区域内の居住誘導区域外となる地域に指定されると、一定規模以上の住宅の建築・開発等を行う場合は、都市再生特別措置法に基づく届出が必要となります。

なお、居住誘導区域の設定は、区域外において居住を規制するものではなく、届出の際に、民間事業者や市民等に対し、今後の都市づくりの方針や災害からの安全確保に向けた取組みに関する情報提供を行うことで、各主体と協働で魅力的な都市づくりを進めるために定めるものです。

【都市再生特別措置法における記述】

●第81条第19項 居住誘導区域は、立地適正化計画の区域における人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、良好な居住環境が確保され、公共投資その他の行政運営が効率的に行われるように定めるものとし、都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域、建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域（同条第2項の規定に基づく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ものに限る。）その他政令で定める区域については定めないものとする。

（２）掛川市における居住誘導区域の位置づけ

掛川市では、用途地域において人口が増加傾向にありますが、用途地域の中心部の都市拠点や地域拠点では人口が減少している状況がみられます。都市拠点や地域拠点は、概ね旧市町ごとに形成される生活圏の核となっており、持続可能な都市を形成するために将来にわたって都市機能を維持・拡充させる必要性が高い拠点です。都市機能を維持・拡充するためには、拠点周辺において一定の人口規模を維持し、都市機能の利用者を確保することが必要です。

居住誘導区域は、これまでに多様な都市機能が立地する拠点を含めた周辺地域において、今後も優先的かつ総合的な土地の利用を図るという観点から、用途地域を基本として設定します。居住誘導区域において、生活環境を向上する取組みを進めるとともに、災害からの安全確保に向けた取組みに関する情報提供等を行いながら、都市機能の維持に必要な人口を確保していきます。

【掛川市における居住誘導区域の設定方針】

●居住誘導区域（都市再生特別措置法で区域設定が必須）

- ・居住誘導区域は、人口減少下であっても一定のエリアで人口密度を同水準に維持することにより、歴史・文化的資源や生業の継承が図られ、生活サービスやコミュニティが維持されるよう居住を誘導する区域として、用途地域（市街地ゾーン）内に配置します。
- ・都市再生特別措置法に基づく届出制度や区域内における利便性向上策等により、安全で快適な生活環境を提供します。また、各種計画との整合を図りながら、地域の魅力向上を図ります。

(3) 居住誘導区域の設定方法

掛川市における居住誘導区域の位置づけを踏まえながら、以下のとおり居住誘導区域を設定します。

【居住誘導区域の設定方法】

○居住誘導区域は、これまでに市街地が形成された地域において、今後も優先的かつ総合的な土地の利用を図るという観点から、掛川区域、大東区域、大須賀区域に指定されている用途地域を対象とし、以下に該当する区域を除外した範囲を設定します。

視点1：自然環境等の保全の観点から法的に居住の制限のある区域を除外

掛川市の豊かな自然景観を今後も維持するため、以下の区域を除外します。

- ・保安林
- ・自然公園法に規定する特別地域

視点2：災害の危険性の高い区域を除外

災害に対する情報提供や、安全な地域への居住誘導のため、以下の区域を除外します。

- ・土砂災害特別警戒区域（急傾斜地、土石流）
- ・土砂災害警戒区域（急傾斜地、土石流）
- ・地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域
- ・急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域
- ・津波浸水深2m以上の範囲
- ・洪水（想定最大規模：L2）浸水深3m以上の範囲

視点3：産業振興を図る区域を除外

地域経済の活性化や新たな定住人口の確保に向けて、産業振興を図りながら良好な居住地を確保するため、以下の区域を除外します。

- ・工業の利便の増進を図る用途地域である「工業専用地域」
- ・主に工業の利便の増進を図る用途地域である「工業地域」
- ・主に環境悪化の恐れのない工業の利便の増進を図る用途地域である「準工業地域」のうち、「一団（1ha以上）の工業系の土地利用のある街区」と「産業拠点に指定されている国浜地区」

※都市拠点にある掛川駅と掛川市役所前駅、西掛川駅の概ね徒歩圏内（半径800m～1km圏域）の工業地域は、既存の工業施設と調和を図りながら交通利便性や生活利便性の高い立地条件を若しくはした都市づくりを促進するため居住誘導区域とします。

(参考：都市計画運用指針における設定の考え方)

- 1) 居住誘導区域を定めることが考えられる区域として、以下が考えられる。
 - 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
- 2) 都市再生法第81条第1項、同法施行令第30条により、次に掲げる区域については居住誘導区域に含まないこととされていることに留意すべきである。なお、これらの区域を居住誘導区域から除外する場合の立地適正化計画の変更は、軽微な変更として扱うこととしている。
 - ア 法第7条第1項に規定する市街化調整区域
 - イ 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項に規定する災害危険区域のうち、同条第2項の規定に基づく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
 - ウ 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域又は農地法（昭和27年法律第229号）第5条第2項第1号ロに掲げる農地（同法第43条第1項の規定により農作物の栽培を耕作に該当するものとみなして適用する同号ロに掲げる農地を含む。）若しくは採草放牧地の区域
 - エ 自然公園法（昭和32年法律第161号）第20条第1項に規定する特別地域、森林法（昭和26年法律第249号）第25条若しくは第25条の2の規定により指定された保安林の区域、自然環境保全法（昭和47年法律第85号）第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域若しくは同法第25条第1項に規定する特別地区又は森林法第30条若しくは第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第41条の規定により指定された保安施設地区若しくは同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区
 - オ 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項に規定する地すべり防止区域（同法第2条第4項に規定する地すべり防止工事の施行その他の同条第1項に規定する地すべりを防止するための措置が講じられている土地の区域を除く。）
 - カ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域（同法第2条第3項に規定する急傾斜地崩壊防止工事の施行その他の同条第1項に規定する急傾斜地の崩壊を防止するための措置が講じられている土地の区域を除く。）
 - キ 土砂災害特別警戒区域
 - ク 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項に規定する浸水被害防止区域
- 3) 次に掲げる区域については、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである。
 - ア 津波災害特別警戒区域

イ 災害危険区域（２）イに掲げる区域を除く。）

なお、津波災害特別警戒区域において市町村が定める条例により住宅等についても特定開発行為及び特定建築行為の許可に係らしめる場合や災害危険区域において災害防止上必要な建築物の建築に関する制限を定める場合は、これらの区域内における新たな施設や住宅等の立地に当たって必要な対策が講じられることとなる。これらの規制に加え、避難路・避難場所や警戒避難体制の整備等、想定される災害に対して必要なハード・ソフトの防災・減災対策が講じられている土地の区域については、関係部局と協議の上、居住誘導区域とすることが考えられる。

4) 次に掲げる区域については、それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み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は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである。

ア 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

イ 津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害警戒区域

ウ 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項4号に規定する浸水想定区域

エ 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項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の区域、特定都市河川浸水被害対策法第4条第2項第4号に規定する都市浸水想定における都市浸水が想定される区域及び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

上記の判断に当たっては、人口・住宅の分布、避難路・避難場所や病院等の生活支援施設の配置などの現状及び将来の見通しと、想定される災害のハザード情報を重ね合わせるなどの災害リスク分析を適切に行うことが必要である。

浸水想定区域については、浸水深が大きく浸水継続時間が長期に及ぶ地区、氾濫により家屋倒壊等のおそれがある地区、居室の浸水被害が高頻度で発生し得る地区など特にリスクが大きな地区が存在しうることに留意すべきである。

上記ア～エの区域を居住誘導区域に含める場合には、防災指針において当該地区の災害リスクを踏まえた防災・減災対策を明らかにすることが必要である。

なお、立地適正化計画に防災指針を定めれば、3)、4) それぞれに掲げる区域を居住誘導区域に含めることが可能になるという趣旨ではないことに留意する必要がある。

また、災害リスクが特に大きいことを勘案して居住誘導区域に含めないこととした地区がある場合には、関係部局と連携の上、居住調整地域を定めること等により、当該地区における住宅等の新たな立地を特に抑制するための措置を講じることを検討するとともに、併せて、居住誘導区域内の災害リスクの低いエリアへの居住の誘導や移転を促進することが望ましい。

5) 次に掲げる区域を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。

ア 法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項第13号に規定する流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域

イ 法第8条第1項第2号に規定する特別用途地区、同法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域

ウ 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

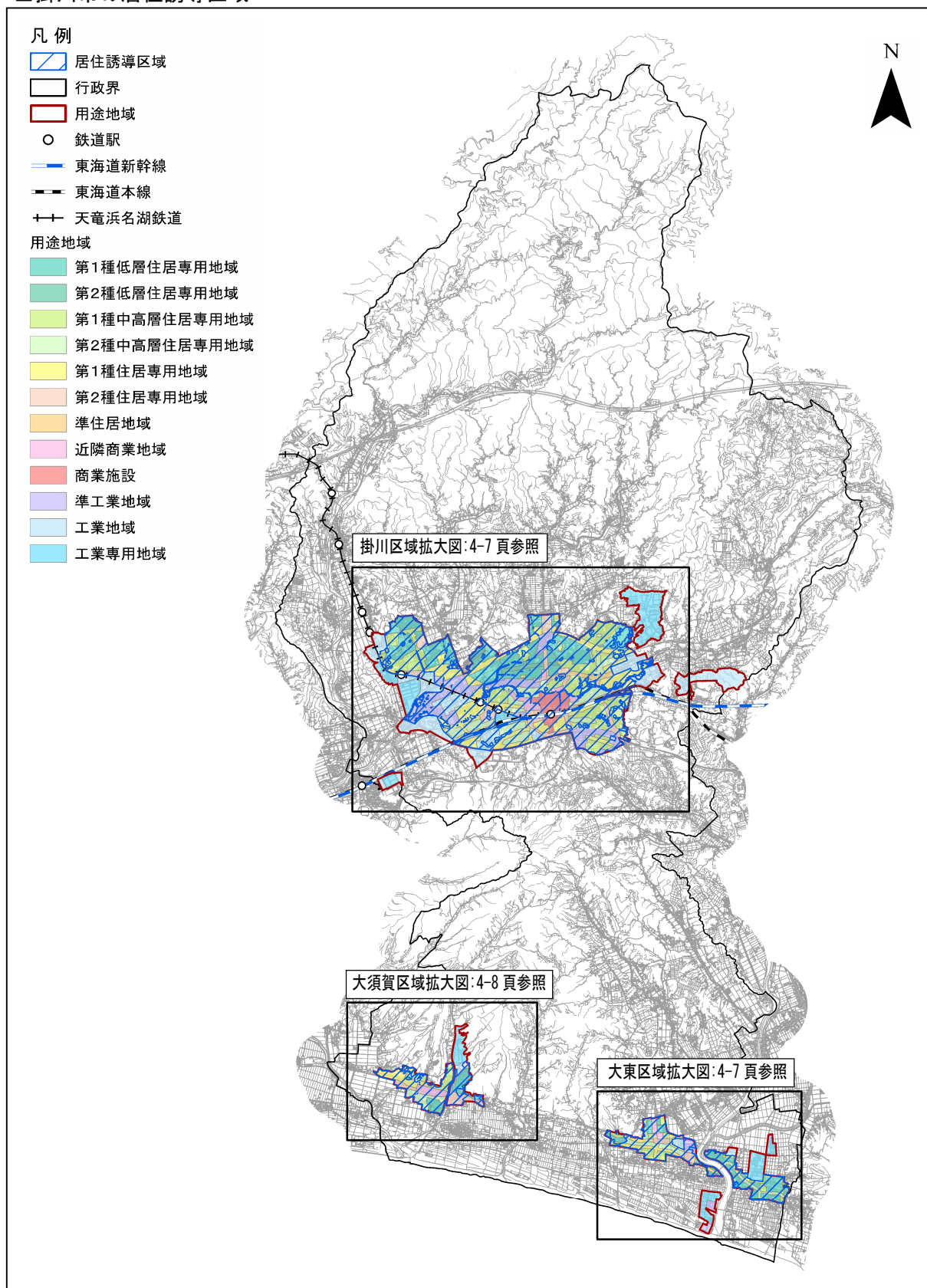
エ 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域

(都市計画運用指針第12版より)

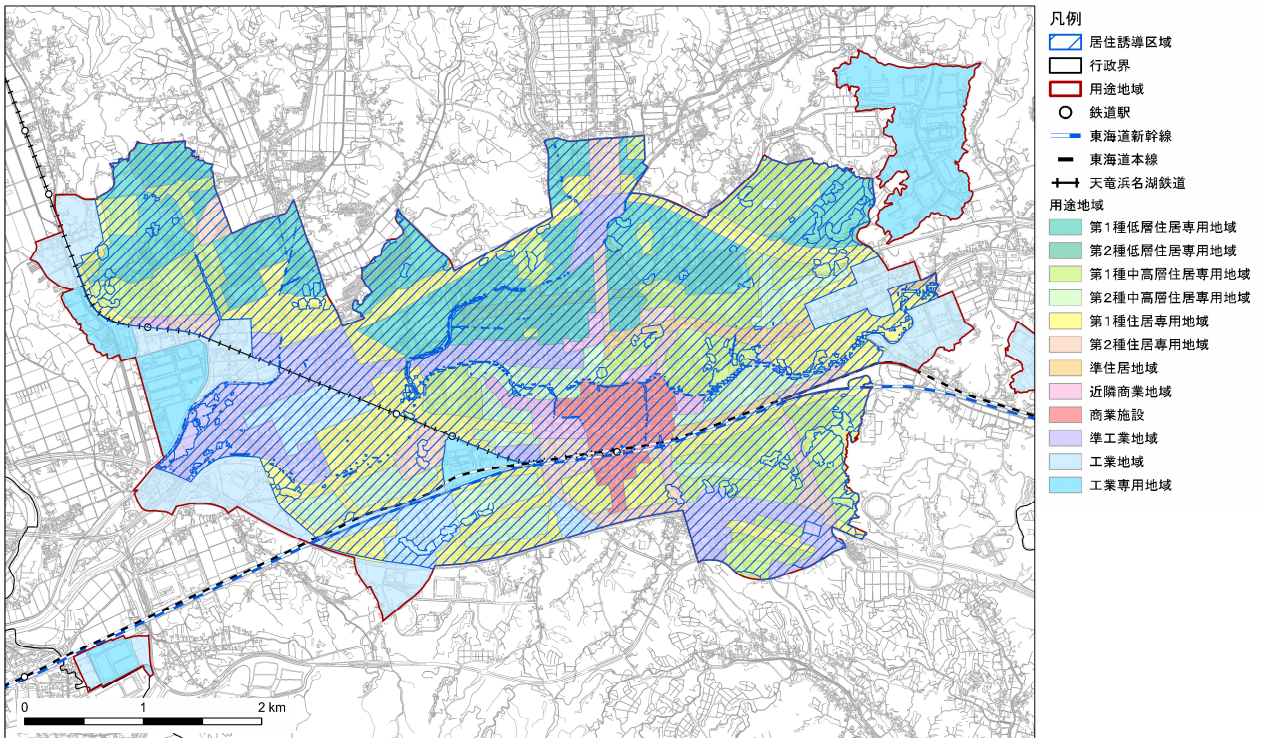
4-2 居住誘導区域の設定

「居住誘導区域の設定方法」に示した各視点による検討の結果、居住誘導区域を以下のとおり設定します。

■掛川市の居住誘導区域

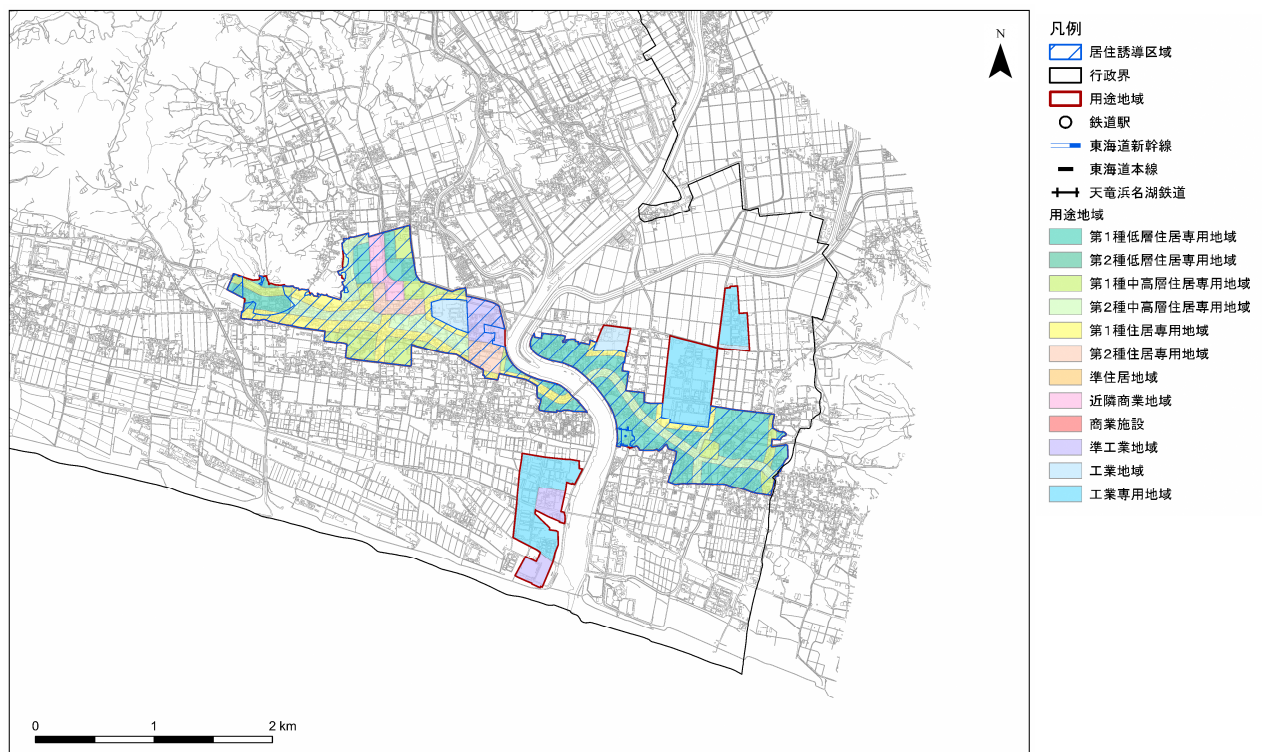


掛川区域拡大図



※各視点により除外する区域は、土砂関連法に基づく区域指定等の変更や災害関連調査の進捗等に伴い変更されます。

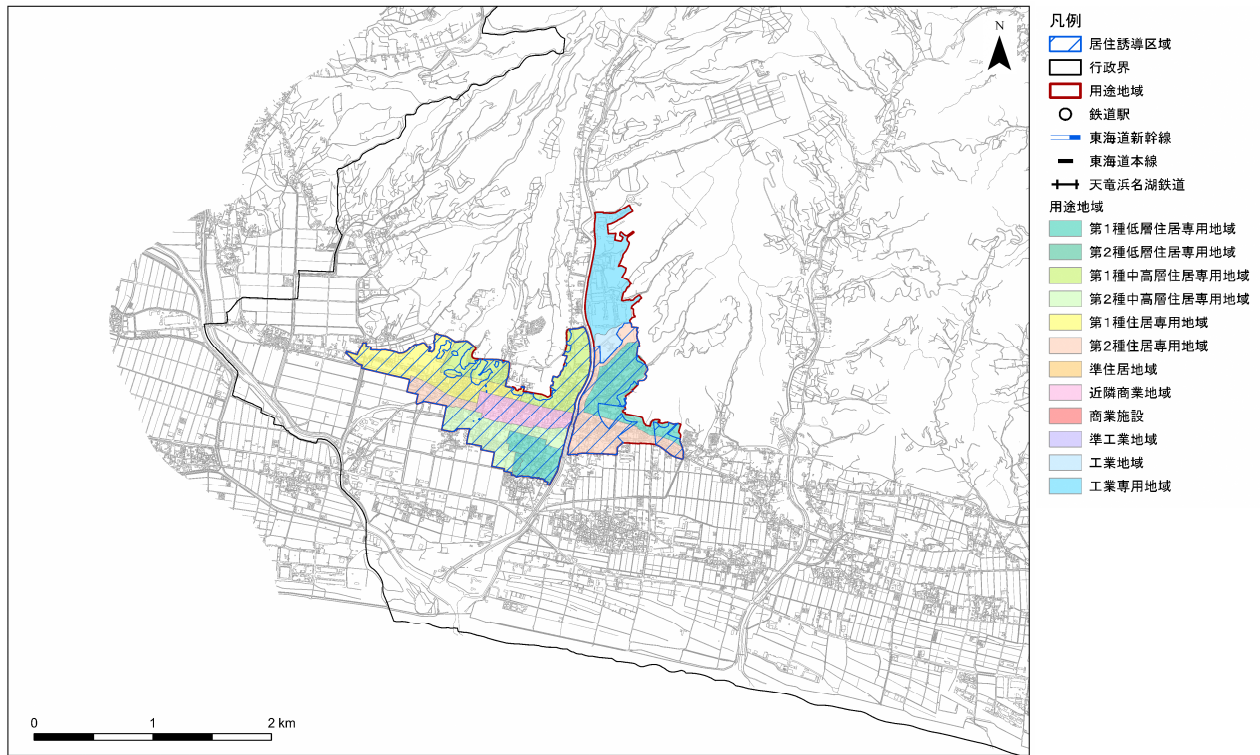
大東区域拡大図



※各視点により除外する区域は、土砂関連法に基づく区域指定等の変更や災害関連調査の進捗等に伴い変更されます。

4 居住誘導区域の設定

大須賀区域拡大図



※各視点により除外する区域は、土砂関連法に基づく区域指定等の変更や災害関連調査の進捗等に伴い変更されます。

(参考：区域別の面積及び人口密度〈R2〉(100mメッシュ人口による集計))

	R2面積			R2人口		R2人口密度	
	用途地域 (A)	居住誘導 区域 (B)	居住誘導 区域の割合 (B/A)	用途地域 (C)	居住誘導 区域 (D)	用途地域 (C/A)	居住誘導 区域 (D/B)
掛川区域	1,920ha	1,479ha	77%	55,321人	52,447人	28.8人/ha	35.5人/ha
大東区域	324ha	224ha	69%	5,192人	4,838人	16.0人/ha	21.6人/ha
大須賀区域	198ha	147ha	74%	4,107人	3,898人	20.7人/ha	26.5人/ha
合計	2,442ha	1,850ha	76%	64,621人	61,182人	26.5人/ha	33.1人/ha

※面積及び人口は、令和2年時点で整理。

※面積は、図上求積法を用いて算出。

※四捨五入しているため、合計と内訳は必ずしも一致しない。

(参考：居住誘導区域外での届出制度について)

立地適正化計画の区域内であって、当該立地適正化計画に記載された居住誘導区域外で行われる開発行為のうち、以下の行為を行おうとする場合は、原則として市町村長への届出が義務付けられています。

届出制は、市町村が居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するために設けられているものであるため、開発行為等に着手する30日前までに行うこととされています。

また、こうした情報把握という届出制の目的を鑑みると、届出を受けた行政は、届出をした者に対して、必要な場合には当該区域内における居住の誘導のために、施策に関する情報提供等を行うことが考えられます。

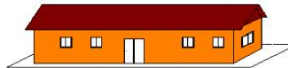
■届出制の目的

届出制は、市町村が居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するための制度。

■届出の対象となる行為(§88①)

居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には、原則として市町村長への届出が義務付けられている。

○開発行為

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
 - ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの
 - ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為
(例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)
- ①の例示
3戸の開発行為  届
- ②の例示
1,300㎡
1戸の開発行為  届
- 800㎡
2戸の開発行為  不要

○建築等行為

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
 - ② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合
(例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)
 - ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合
- ①の例示
3戸の建築行為  届
- 1戸の建築行為  不要

○「住宅」の定義については、建築基準法における住宅の取扱いを参考にすることが考えられる。
○都市再生特別措置法第88条第1項第4号に規定する条例を定めることによって、例えば同一の土地での建替え等の一定の行為について届出対象外とすることも可能。

44