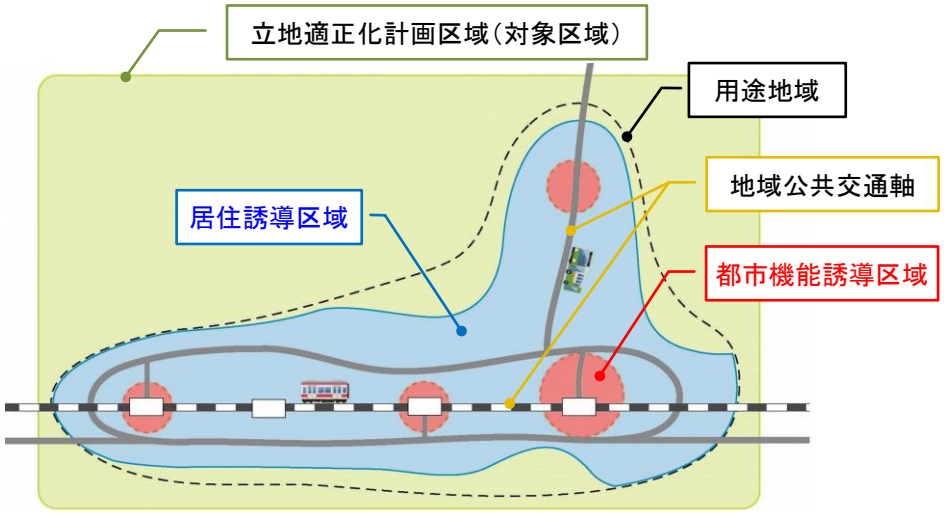
資料５

居住誘導区域の設定の基本的考え方について

１．居住誘導区域の定義

・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、居住を誘導する区域のこと（都市計画運用指針より）



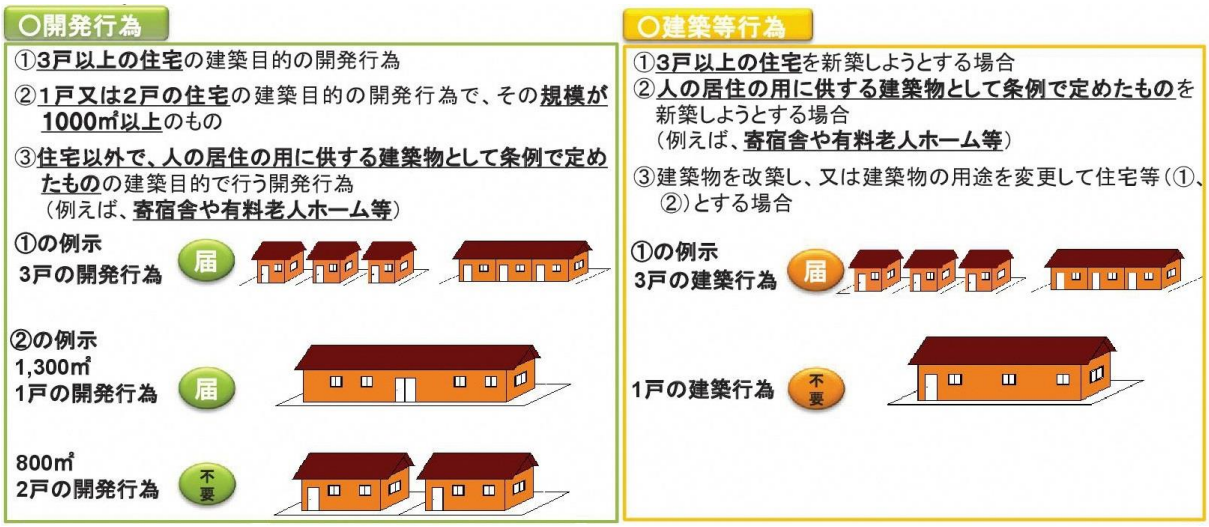
２．居住誘導区域の設定による届出義務

・居住誘導区域外での次の行為について、届出義務が発生（区域外での住宅開発の動きを把握するための制度。勧告可能）

→３戸以上の住宅の建築目的の開発行為

→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 1,000 ㎡以上

→３戸以上の住宅を新築しようとする場合　等



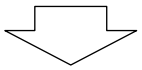
出典：国土交通省資料より

３．廿日市市都市計画マスタープランにおける土地利用の方針

【市全域】

①地域特性を活かした土地利用

・各地域の地形条件、自然環境、歴史・風土、市街地や施設の整備状況などを踏まえ、地域特性を活かした土地利用を推進します。



【廿日市地域・大野地域（広島圏都市計画区域）】

・**東部南地域**：土地の有効・高度利用、工場等の施設跡地の活用などにより、利便性の高い住宅の立地を促進し、まちなか居住を進めます。　等

・**東部北地域**：大規模住宅団地については、専用住宅地としての良好な環境の維持・保全に努めるとともに、高齢化の進行に対応して、居住の利便性の向上や多世代居住の促進を図るため、利便性の高い生活サービス機能の誘導や形態規制の緩和などを検討します。　等

・**中部地域**：開発時期が古く、都市基盤の整備水準が低い住宅団地については、生活道路の整備など個別の改善を進め、良好な市街地環境の形成を図ります。住宅団地のうち、未充てん宅地がある団地については、土地の有効活用や建築を促進し、住宅団地としての形成を図ります。　等

・**西部地域**：専用住宅地内の未利用地や遊休地の有効利用を促進し、良好な住宅市街地の形成を図ります。　等

【佐伯地域（佐伯都市計画区域）】

・自然環境と調和した良好な田園居住市街地の形成を図るとともに、地域拠点地区の機能強化、幹線道路沿道等への各種機能の立地など、利便性や賑わいの向上を図ります。

・用途地域が指定されていない地域における良好な環境の形成に向けて、都市的土地利用の用途混在や宅地化の進行状況などを踏まえ、特定用途制限地域の導入による土地利用誘導について検討します。

４．居住誘導区域設定の考え方

区　域			居住誘導区域設定の考え方
立地適正化計画区域	市街化区域・用途地域	廿日市地域・大野地域（広島圏都市計画区域）	・公共交通サービスが充実しており、公共交通を中心として市街地が形成されている。 ・今後、人口減少局面が到来する中においても、一定の人口密度を維持することで、都市機能や公共交通サービス、コミュニティ等が持続的に確保されるよう、居住を維持・（ゆるやかに）誘導すべき区域として居住誘導区域を設定する。
		佐伯地域（佐伯都市計画区域）	・県道沿いを中心として都市的土地利用が、その周辺では農業的土地利用が行われている。 ・都市計画マスタープランでは、地域の整備目標として『農・住が調和し、都市的利便性を備えた魅力ある田園居住のまち』を掲げている。 ・一定の人口密度を維持することで、都市的土地利用を今後も持続的に確保されるよう、居住を維持・（ゆるやかに）誘導すべき区域として居住誘導区域を設定する。（居住誘導区域外について、大規模な開発等を抑制し、都市的土地利用と農業的土地利用とがメリハリある環境の形成を図る。）
	市街化調整区域・白地地域		・都市再生特別措置法第 81 条 11 項により市街化調整区域は「居住誘導区域に含まない区域」とされていることから、居住誘導区域は設定しない。 ・また、都市的土地利用の規制の必要性が低いことから用途地域を指定していない区域（白地地域）については、農業振興地域にも指定されており、農林漁業との健全な調和を図る必要があることから居住誘導区域は設定しない。

５．佐伯都市計画区域における居住誘導区域の名称

・立地適正化計画の制度上、複数の都市計画区域を１つの計画区域として設定

・本市では、人口も微増している線引きの広島圏都市計画区域（市街化区域 47 人/ha）と、中山間地域に位置し人口も減少傾向にある非線引きの佐伯都市計画区域（用途地域 20 人/ha）の２つの異なる土地利用の区域を１つの立地適正化計画の区域とすることが必要

⇒都市再生特別措置法に基づく「居住誘導区域」の設定について、設定の考え方や評価指標、区域の意味合いも本市の実情に合わしたものとする

（１）佐伯都市計画区域における居住誘導区域の名称

・居住誘導区域　→　『都市的居住区域』　〔都市再生特別措置法に基づく区域〕

・居住誘導区域外　→　『田園的居住区域』　〔市の任意の区域〕

（２）広島圏都市計画区域における居住誘導区域の名称

・法定名称（『居住誘導区域』）を使用

６．居住誘導区域の設定の流れ

（１）居住誘導区域の望ましい区域像
【立地適正化計画策定の手引き H30 年 4 月 25 日改訂版より】

ⅰ）生活利便性が確保される区域

・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、端末交通等を介して容易にアクセスすることのできる区域、及び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

ⅱ）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

・社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、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面積範囲内の区域

ⅲ）災害に対する安全性等が確保される区域

・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であって、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などには該当しない区域

（２）廿日市市における居住誘導区域設定の流れ
廿日市市においては、下記に示す流れで居住誘導区域の設定を行う。

立地適正化計画区域（広島圏都市計画区域、佐伯都市計画区域）

・下記の地域については居住誘導区域の設定対象から除く。
①市街化調整区域及び白地地域⇒理由：「４．居住誘導区域設定の考え方」参照
②工業系土地利用を推進している区域（工業地域及び準工業地域のうち現に主として工業系土地利用が行われ、居住にも適さない区域）
⇒理由：メリハリある市街地環境への再編に向けて、工業系土地利用を推進する区域での住居系土地利用の侵入を防ぐ観点から

・下記の３項目について 100ｍメッシュ単位で評価を行い、総合評価点の高い地域を中心として居住誘導区域候補地を抽出する。

①公共交通によるアクセス性	評価の視点 ・公共交通利便性の高さ（鉄道駅の利用圏域（半径 800m）またはバス停の利用圏域（半径 300m）内かどうか、運行本数）を評価する。
②人口密度	評価の視点 ・廿日市地域・大野地域と佐伯地域での地域特性の違いを踏まえつつ、現状の人口密度の高さを評価する。
③インフラ（下水処理施設）の整備・計画状況	評価の視点 ・代表的なインフラとして下水道に着目し、汚水処理施設が整備済みか、全体計画区域※内かどうかを評価する。 ※全体計画区域：「廿日市市汚水処理施設整備構想」において、社会情勢の変化や市の財政状況、住民負担の公平性等を考慮して設定している。

・抽出した居住誘導区域候補地から、都市計画運用指針等において「原則として、居住誘導区域に含まない区域」とされている土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）、急傾斜地崩壊危険区域などを除いた区域を居住誘導区域とする。