

## 第5章 居住誘導区域

### 5-1 居住誘導区域の設定

#### (1) 居住誘導区域とは

居住誘導区域は、一定のエリアにおいて人口密度を維持することによって、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に居住を誘導する区域です。

なお、都市再生特別措置法（第81条第19項）では、以下のように規定されています。

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、市街化調整区域、災害危険区域その他政令で定める区域については定めのないものとする。

※その他政令で定める区域：都市計画法施行令第八条第二項各号に掲げる土地の区域（市街化することが不適当な土地の区域、災害の発生のおそれのある土地の区域、農用地として保存すべき土地の区域、保全すべき土地の区域）、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

#### (2) 居住誘導区域のイメージ

都市計画運用指針や立地適正化計画作成の手引きでは、居住誘導区域は以下のような区域とされています。

#### ■居住誘導区域を定めることが考えられる区域【都市計画運用指針（国土交通省）】

- 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

#### ■居住誘導区域の望ましい区域像【立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）】

- 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ができる区域、及び公共交通軸に存する駅、バス停の徒歩圏、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などをベースに、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（※生活サービス機能の持続性確保に必要な人口密度としては、計画的な市街化を図るべきとされる市街化区域の設定水準が一つの参考となる。）
- iii) 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、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

### (3) 居住誘導区域の設定方針

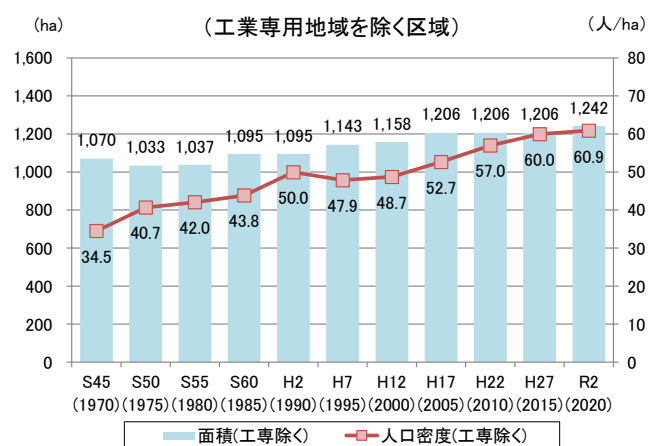
本市では、大府市都市計画マスタープランの人口の見通しと都市構造イメージにあるとおり、今後概ね10年後まで増加することが予想される人口を受け入れつつ、将来的には人口が横ばいで推移することを見据え、新たな市街地を確保しつつ、人口が集積する既成市街地を基本としたコンパクトなまちづくりを進めます。

居住誘導区域の設定にあたっては、都市計画運用指針において市街化調整区域に居住誘導区域は定められないものとされているため、市街化区域を検討対象とします。

本市の市街化区域における人口密度は増加傾向で推移し、令和2（2020）年では約60人/haと目安となる40人/haを上回っており、人口密度分布をみても、まとまった工業用地や工業専用地域などの非住宅用地を除くと、人口密度が低い低密度な市街地は市街化区域内ではほとんどみられないことから、市街化区域はコンパクトな市街地が形成しているといえます。

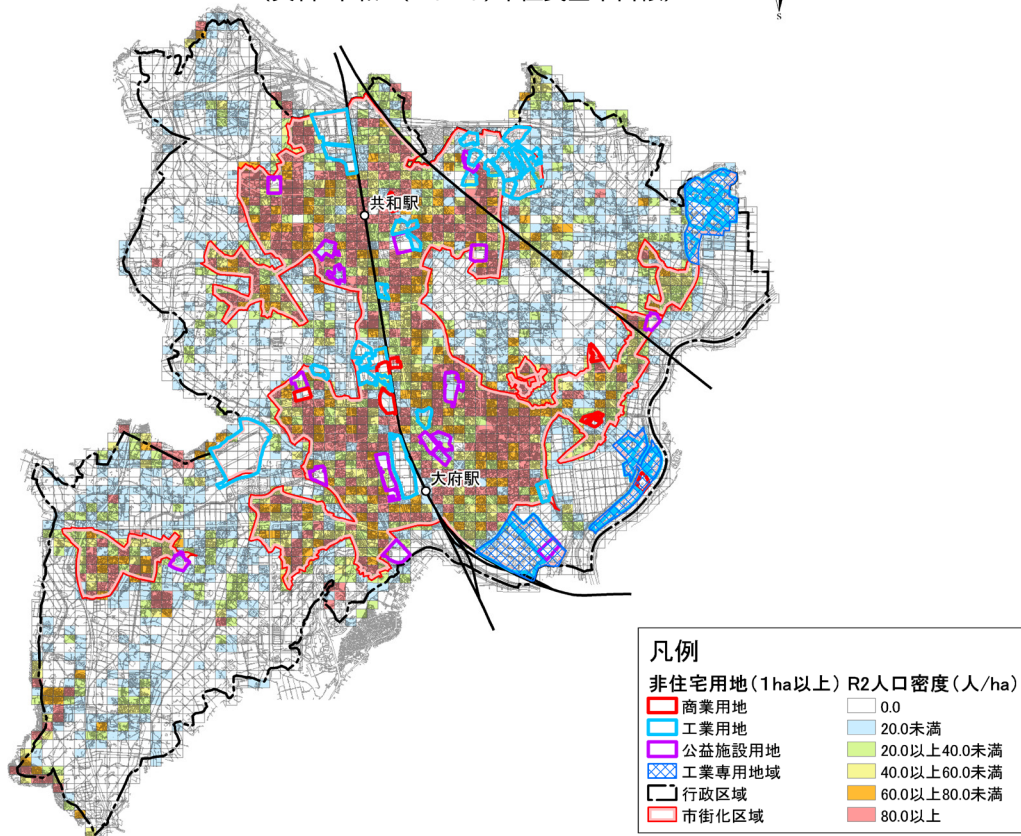
このため、本市における居住誘導区域は、市街化区域を基本とし、都市計画運用指針に示されている災害危険性が高い地域や住宅の建築が制限されている区域を除外して設定します。

図表 5-1 市街化区域人口密度（資料：都市計画年報）



図表 5-2 人口密度分布(令和2(2020)年)

(資料：令和2(2020)年住民基本台帳)



#### (4) 居住誘導区域の設定基準

居住誘導区域の設定方針を踏まえ、市街化区域を居住誘導区域設定の検討対象とします。

本計画においては、都市計画運用指針を参照し、「居住誘導区域に含まないこととされている区域」「原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域」「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区域」「慎重に判断を行うことが望ましい区域」として示される災害危険性が高い地域及び住宅地としての土地利用が想定されない工業系の市街地を市街化区域から原則除外した区域を居住誘導区域とします。

なお、「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区域」に該当する洪水・高潮浸水想定区域については、防災指針に基づき、事前の予報によりあらかじめ避難行動が可能なことに加え、ソフト対策及びハード対策の両面で災害リスクの低減を図っていくことによって、除外の対象とはしないこととします。

また、本計画策定後、浸水が想定される地区において建築行為が行われる際は、避難所情報の共有を図ったうえで居住を誘導します。

図表 5-3 浸水が想定される地区における判断

| 水害            | 浸水が想定される<br>地区・建築物                   | 居住誘導区域の判断                                                                                                    |
|---------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 洪水<br>・<br>高潮 | 北崎町遠山付近の工業地帯の<br>事業所<br>(北崎地区)       | ・工業専用地域内のため含めない                                                                                              |
|               | 瀬戸大府東海線沿いの市街化<br>区域東端の住宅<br>(横根神田地区) | ・最寄りの避難所(公民館(横根・神田))から一番遠い浸水<br>地点からでも徒歩で10～15分で避難が可能であり、同報<br>無線による市からの避難指示が発令されてからでも十分に<br>避難が可能であるため除外しない |
|               | 大東町の工業地帯周辺の住宅<br>(大東地区)              | ・近隣に避難所となる小学校(大東)に徒歩で1～3分で避難<br>が可能であり、同報無線による市からの避難指示が発令さ<br>れてからでも十分に避難が可能であるため除外しない                       |
| 津波            | (市街化区域内での浸水が想<br>定されていない)            | —                                                                                                            |

## (5) 居住誘導区域に含めない区域の整理

都市計画運用指針を参照し、居住誘導区域に含めない区域を整理します。

図表 5-4 居住誘導区域に含まないこととされている区域(自然災害関連)

| 区 域                                                     | 該当 | 区域設定 |
|---------------------------------------------------------|----|------|
| オ 地すべり等防止法に規定する <b>地すべり防止区域</b>                         | 無  | —    |
| カ 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 <b>急傾斜地崩壊危険区域</b>          | 無  | —    |
| キ 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に規定する <b>土砂災害特別警戒区域</b> | 有  | 含めない |
| ク 特定都市河川浸水被害対策法に規定する浸水被害防止区域                            | 無  | —    |

図表 5-5 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

| 区 域                                      | 該当 | 区域設定 |
|------------------------------------------|----|------|
| ア 津波防災地域づくりに関する法律に規定する <b>津波災害特別警戒区域</b> | 無  | —    |
| イ 建築基準法に規定する <b>災害危険区域</b>               | 無  | —    |

図表 5-6 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区域

| 区 域                                                                                                                    | 該当 | 区域設定 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------|
| 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に規定する <b>土砂災害警戒区域</b>                                                                  | 有  | 含めない |
| イ 津波防災地域づくりに関する法律に規定する <b>津波災害警戒区域</b>                                                                                 | 有  | 含める  |
| ウ 水防法に規定する <b>浸水想定区域</b>                                                                                               | 有  | 含める  |
| 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に規定する <b>基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波浸水想定区域における浸水の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恐れのある区域</b> | 無  | —    |

図表 5-7 慎重に判断を行うことが望ましい区域

| 区 域                                                                                            | 該当 | 区域設定 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------|
| ア 工業専用地域、流通業務地区等、 <b>法令により住宅の建築が制限されている区域</b>                                                  | 有  | 含めない |
| イ 特別用途地区、地区計画等のうち、 <b>条例により住宅の建築が制限されている区域</b>                                                 | 有  | 含めない |
| ウ <b>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</b> 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 | 無  | —    |
| エ <b>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</b> 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             | 無  | —    |

前頁までの整理をもとに、居住誘導区域に含めない区域を以下に示します。

### 居住誘導区域に含めない区域

#### ①居住誘導区域に含まないこととされている区域

- ・土砂災害特別警戒区域

#### ②原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

- ・該当なし

#### ③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区域

- ・土砂災害警戒区域

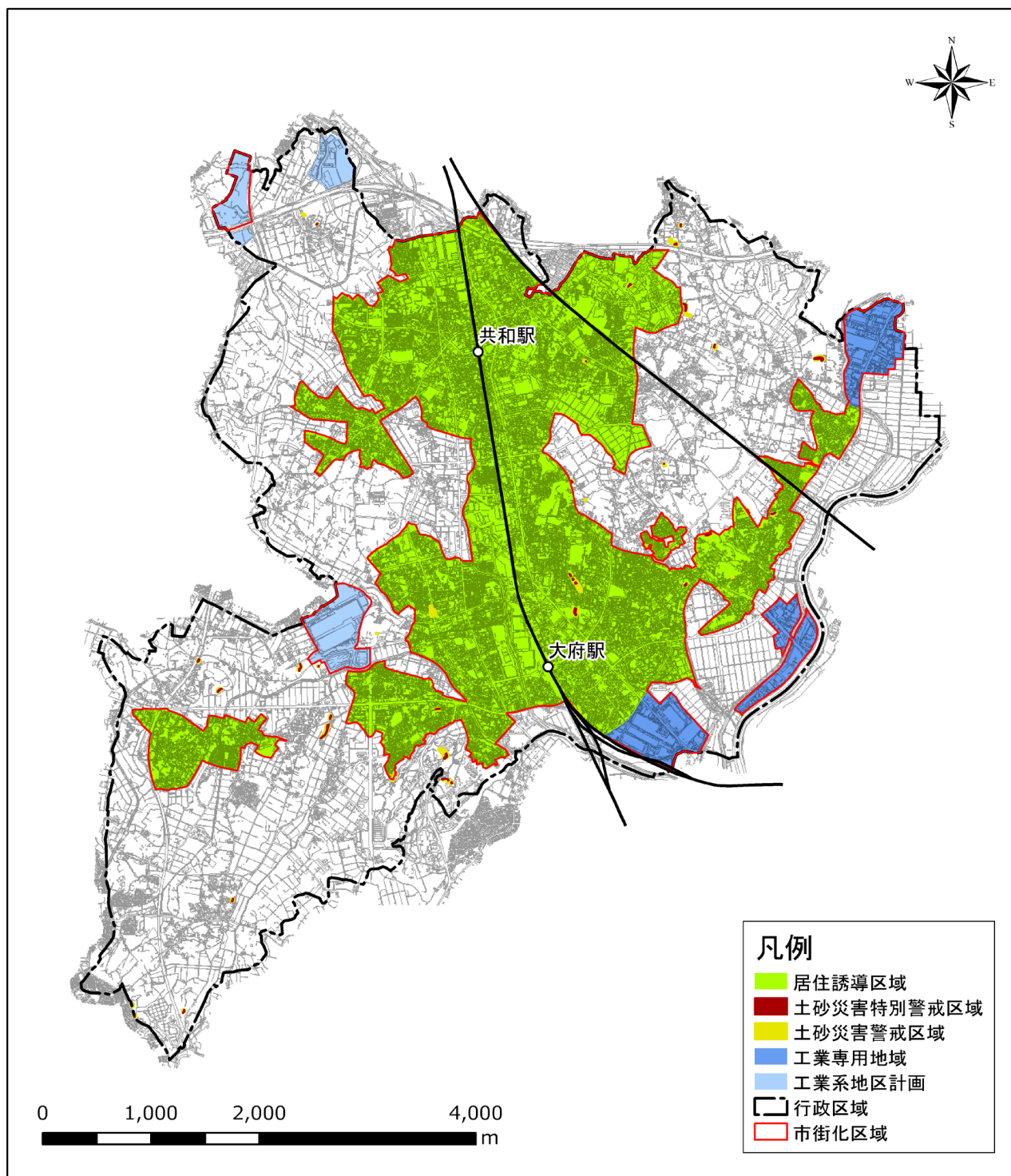
#### ④慎重に判断を行うことが望ましい区域

- ・工業専用地域
- ・工業系地区計画が定められた区域

## (6) 居住誘導区域の設定

前頁までの区域の設定方針及び整理を踏まえ、居住誘導区域（黄緑色着色部分）を以下のとおり設定します。

図表 5-8 居住誘導区域



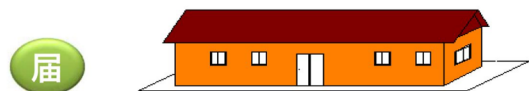
※土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域について、変更があった場合は、変更後の区域に準じます。

## 5-2 届出制度について

都市再生特別措置法に基づき、住宅や誘導施設の立地動向を把握し、今後の施策検討や事業者への情報提供を図っていくため、届出制度を運用します。

居住誘導区域外では、法第88条第1項の規定により、以下のような開発行為又は建築行為を行うとする場合には、その行為に着手する30日前までに市長への届出が必要です。

図表 5-9 届出対象行為(居住誘導区域外) (出典:立地適正化計画作成の手引き(国土交通省)を編集)

| 開発行為                                                                                                                                                                          | 建築行為                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為<br/>【例示(3戸の開発行為)】</p> <p><b>届</b></p>                                 | <p>① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合<br/>【例示(3戸の建築行為)】</p> <p><b>届</b></p>  |
| <p>② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為<br/>で1,000㎡以上の規模のもの<br/>【例示(1,300㎡、1戸の開発行為)】</p> <p><b>届</b></p>  | <p>【例示(1戸の建築行為)】</p> <p><b>不要</b></p>                         |
| <p>【例示(800㎡、2戸の開発行為)】</p> <p><b>不要</b></p>                                                 | <p>② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合</p>                                                                                                       |