

4. 居住誘導区域の設定

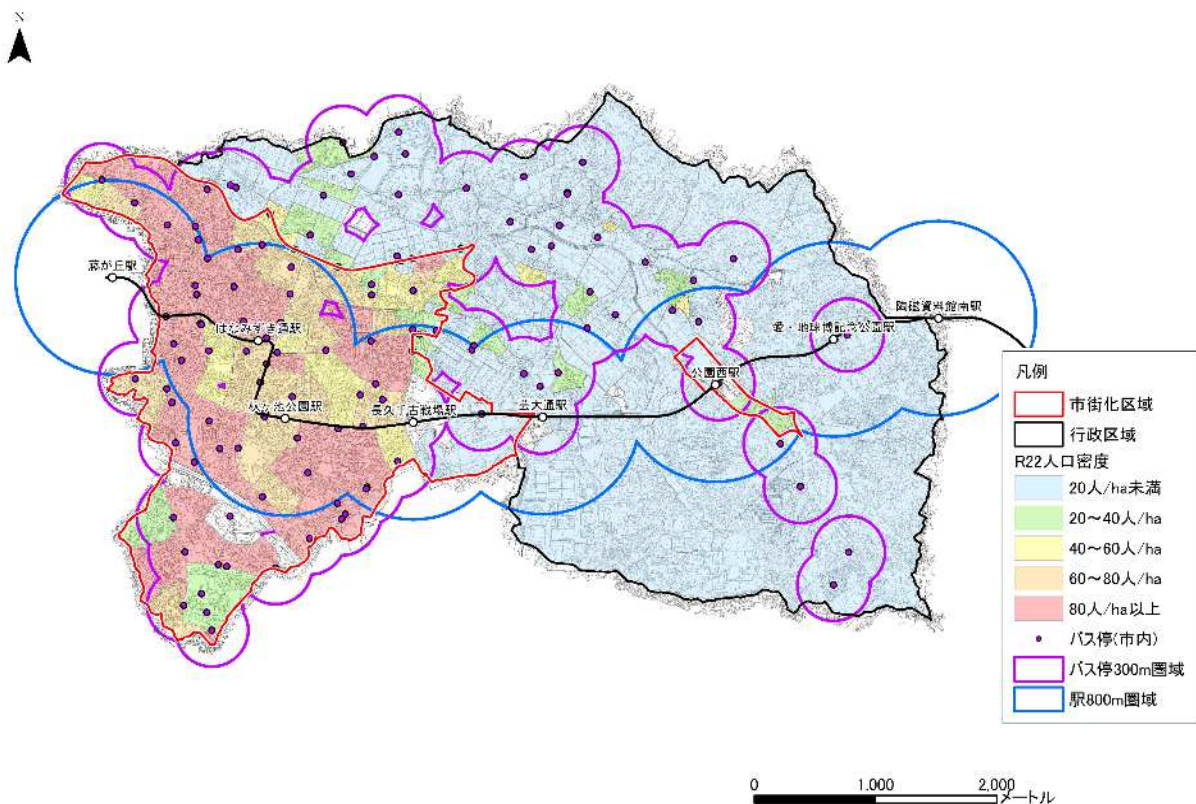
4-1 居住誘導区域の基本的な方針

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、適切な都市機能増進施設の立地を必要な区域に誘導することにより、住宅の立地の適正化が効果的に図られるように定めるもの（都市再生特別措置法第81条第19項）」であり、「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（都市計画運用指針）」です。

本市においては、市西部等の市街化区域において土地区画整理事業等による都市基盤整備が進んだことにより、人口密度が高い市街地が既に形成されています。これまでの本市の人口増加は、こうした土地区画整理事業等による都市基盤整備に伴ったものでしたが、この人口増加は2035（令和17）年頃まで継続し、その後、緩やかな減少に転じることが推計されています。

居住誘導区域の設定にあたっては、このような将来の人口減少を見据える必要がありますが、本市の2040（令和22）年の将来人口密度分布を確認すると、市街化区域において著しく人口密度が低い地区はみられないことから、将来的にもまとまりのある市街地を形成している市街化区域を基本に設定することとします。また、市街化区域はおおむね公共交通の徒歩圏内であることも踏まえた上で設定することとします。

なお、都市再生特別措置法、同法施行令、都市計画運用指針等に基づき市街化区域から必要に応じて一部を除外した区域を居住誘導区域として定めます。



図：公共交通利用圏と推計人口密度（2040（令和22）年）

※「都市構造の評価に関するハンドブック」（国土交通省）を参照し、駅は一般的な徒歩圏である半径800m、バス停は誘致距離を考慮し半径300mを表示

（資料：2020（令和2）年国勢調査小地域データよりコーホート要因法で推計、長久手市WEBサイト、名鉄バスWEBサイト、名古屋市交通局WEBサイト等）

表1 居住誘導区域に含まないこととされている区域
(都市再生特別措置法第81条第19項、同法施行令第30条)

| 区 域 | 該当の有無 |
|---|-------------------|
| ア 市街化調整区域 | 有 |
| イ 建築基準法に規定する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 | 無 |
| ウ 農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域又は農地法第5条第2項第1号ロに掲げる農地若しくは採草放牧地の区域 | 無 ※市街化区域内は該当なし |
| エ 自然公園法に規定する特別地域、森林法に規定する保安林の区域、自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域若しくは特別地区又は森林法に規定する保安林予定森林の区域、保安施設地区若しくは保安施設地区に予定された地区 | 無 ※市街化区域内は該当なし |
| オ 地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域 | 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急傾斜地崩壊危険区域 | 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土砂災害特別警戒区域 | 有 |
| 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 |

表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（都市計画運用指針）

| 区 域 | 該当の有無 |
|----------------------------------|-------|
| ア 津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波災害特別警戒区域 | 無 |
| イ 建築基準法に規定する災害危険区域(上表イの区域を除く) | 無 |

**表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（都市計画運用指針）**

| 区 域 | 該当の有無 |
|--|-------------|
| 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土砂災害警戒区域 | 有 |
| イ 津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波災害警戒区域 | 無 |
| ウ 水防法に規定する浸水想定区域 | 有 |
| 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 | 有 ※浸水予想図 |

表4 慎重に判断を行うことが望ましい区域（都市計画運用指針）

| 区 域 | 該当の有無 |
|--|-------|
| ア 工業専用地域、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 | 無 |
| イ 特別用途地区、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 | 無 |
| 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 | 無 |
| 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 | 無 |

4-2 居住誘導区域に含まない区域の検討

都市再生特別措置法及び同法施行令で示された「居住誘導区域に含まないこととされている区域」及び都市計画運用指針で示された「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」について、以下のように判断します。

(1) 法令で居住誘導区域としないこととされる区域 (表1 (P39) 都市再生特別措置法第81条第19項、同法施行令第30条)

本市においては市街化調整区域及び土砂災害特別警戒区域が該当し、居住誘導区域に含めないこととします。

(2) 都市計画運用指針に規定される区域 (表2 (P39))

■原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

本市においては該当がありません。

■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 (表3 (P39))

本市においては土砂災害警戒区域及び浸水想定区域、浸水予想図が該当し、以下のように対応します。

- ・土砂災害警戒区域については、根嶽地区において指定されており、住宅の立地はみられない状況です。このため、今後も居住を誘導しないことが必要であることから、居住誘導区域に含めないこととします。
- ・浸水想定区域については、発生確率が高い計画規模（30年に1回）の降雨では、浸水は想定されていません。一方、想定最大規模（想定し得る最大規模）の降雨では、香流川周辺の一部で浸水が想定されます。この想定最大規模の浸水想定区域に対しては、避難対策等のソフト対策により対応していくこととし、居住誘導区域に含めることとします。
- ・浸水予想図については、発生確率が高い計画規模（30年に1回）の降雨では、浸水が住宅地の一部に留まっています。一方、想定最大規模（想定し得る最大規模）の降雨では、香流川周辺が浸水し、垂直避難が困難な建物の分布もみられ、さらに香流川沿線には家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）もみられます。こうした区域では、河川整備計画に基づくハード対策による浸水の低減を進めるとともに、想定最大規模（想定し得る最大規模）で浸水する地域や家屋倒壊等氾濫想定区域においては避難対策等のソフト対策により対応していくこととし、居住誘導区域に含めることとします。
- ・浸水想定区域と比較して浸水予想図のほうが広い範囲で浸水が想定されていることから、対策については、浸水予想図を基に検討します。

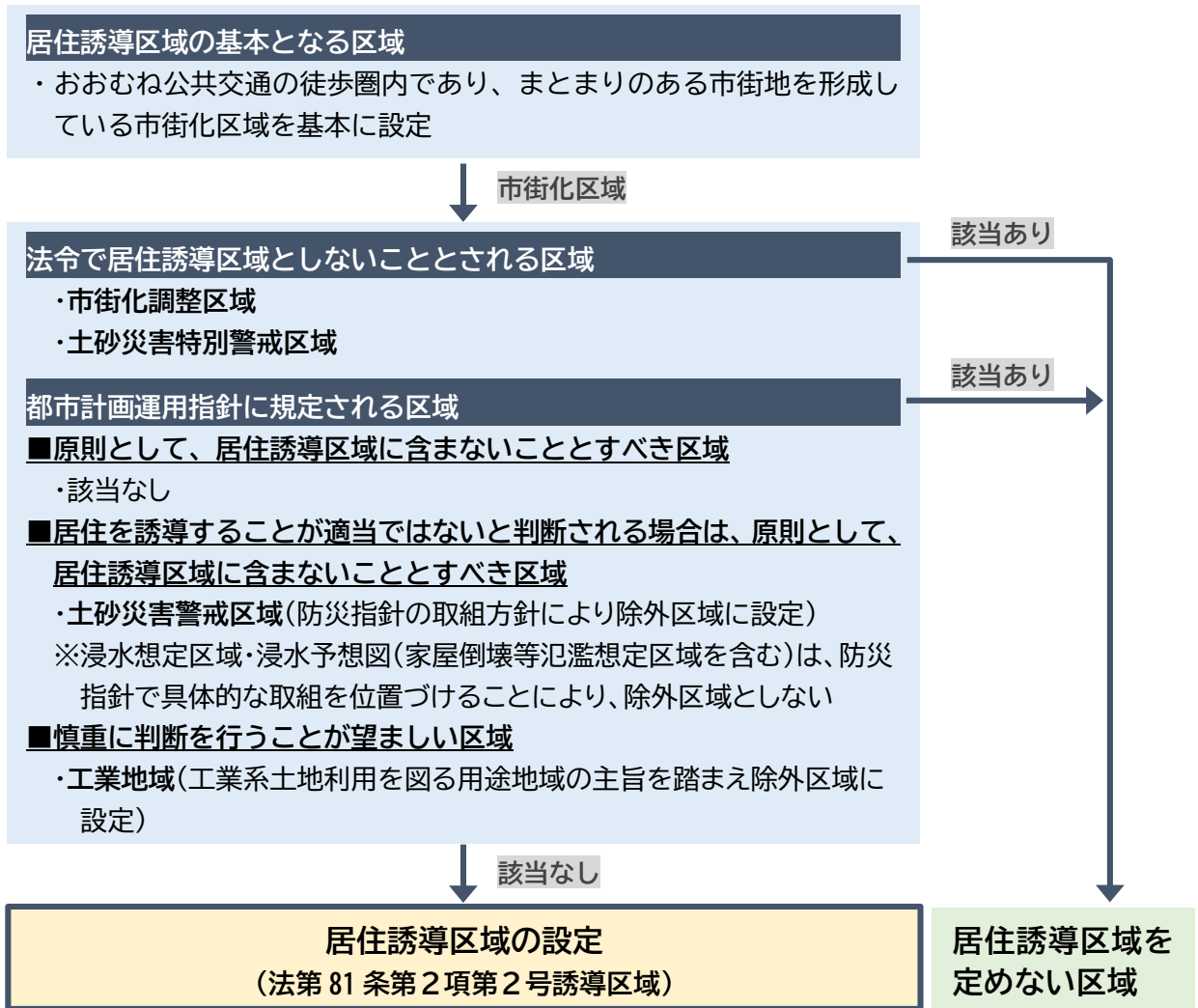
■慎重に判断を行うことが望ましい区域 (表4 (P39))

本市において該当はありませんが、住居系用途を想定していない地域を居住誘導区域に含めるべきでないという主旨を踏まえ、本市の工業地域は居住誘導区域に含めないこととします。

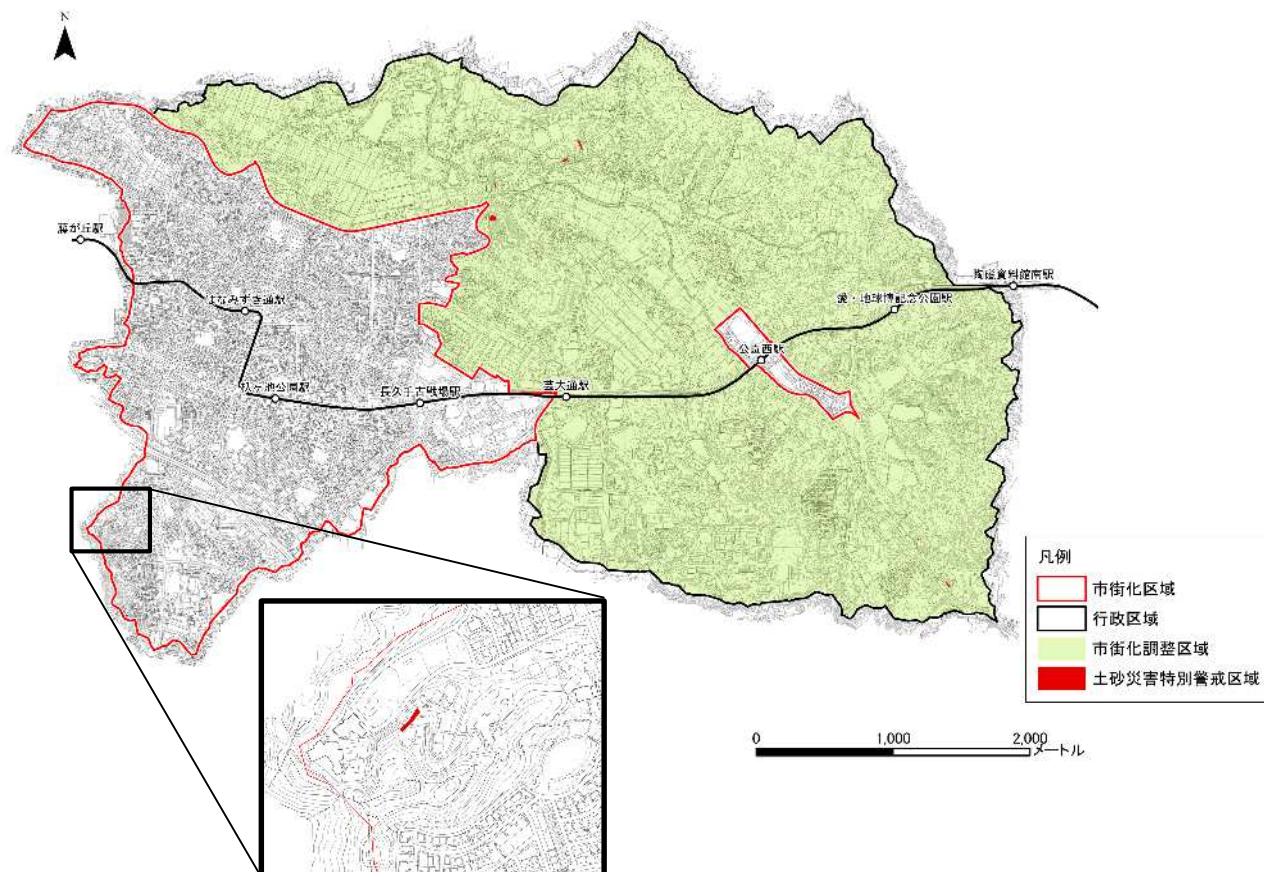
なお、本市の工業地域は現状（令和2年10月時点）、人口は0人（都市計画基礎調査）となっています。

4-3 居住誘導区域の設定

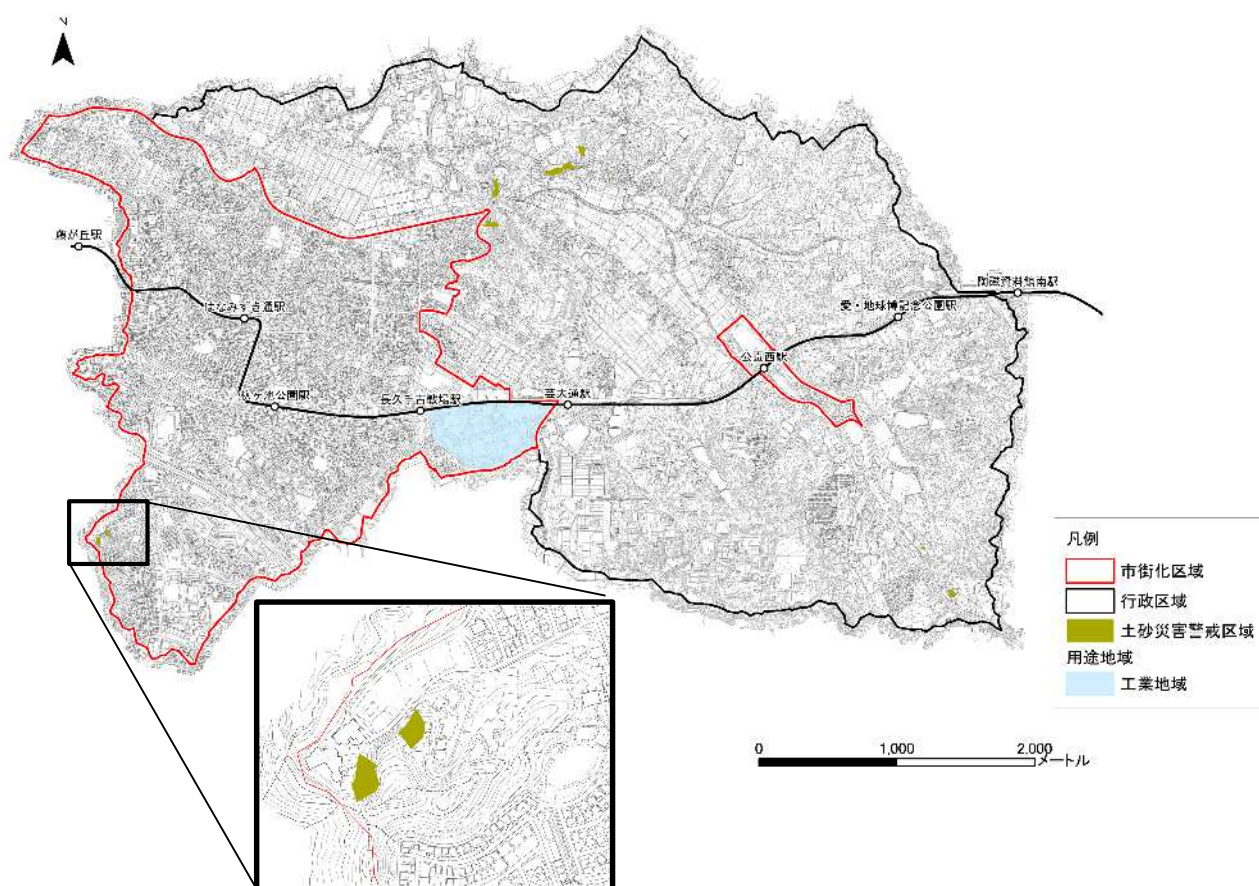
区域設定の基本的な方針及び居住誘導区域に含まない区域の検討を踏まえて、以下のようなフローに基づき居住誘導区域を設定します。



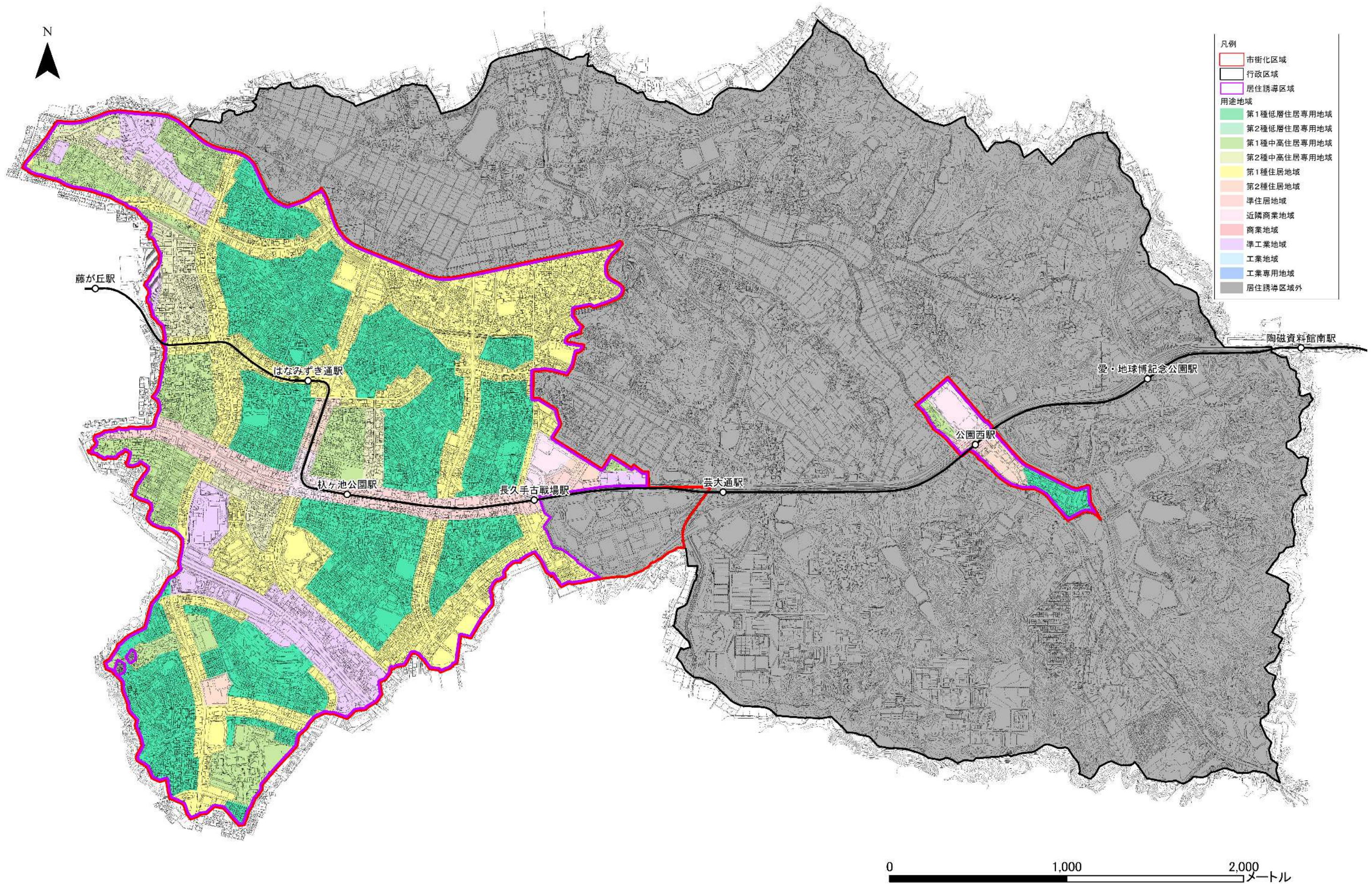
図：居住誘導区域設定のフロー



図：居住誘導区域に含まない区域（法令で居住誘導区域としないこととされる区域）



図：居住誘導区域に含まない区域（都市計画運用指針に規定される区域）








図：居住誘導区域

4-4 届出制度について

居住誘導区域外で以下のような一定規模以上の開発行為または建築行為を行う場合は、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。

表 届出対象行為（居住誘導区域外）

| 開発行為 | 建築行為 |
|---|---|
| ①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 【例示（3戸の開発行為）】 | ①3戸以上の住宅を新築しようとする場合 【例示（3戸の建築行為）】 |
|  |  |
| ②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為 で1,000㎡以上の規模のもの 【例示（1,300㎡、1戸の開発行為）】 | 【例示（1戸の建築行為）】  |
|  | |
| 【例示（800㎡、2戸の開発行為）】 | 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 |
|  | |

（資料：立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）を編集）