

(3) 居住誘導区域

居住誘導区域を設定する区域については、都市計画運用指針（国土交通省）の居住誘導区域の設定の考え方を踏まえ設定します。

居住誘導区域の設定 [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※

※都市計画マスタープランで西部地域拠点に位置付けられているせらにし支所周辺は、都市計画区域外のため除外



また同指針は、居住誘導区域へ含めない区域等について定めています。（該当するものを抜粋）

居住誘導区域に含まない区域等 [都市計画運用指針(国土交通省)]	
【 居住誘導区域に含まない区域 】	
◆	土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）※ ¹
◆	農振農用地区域 ※ ¹
◆	工業系用途地域内に立地している大規模工場の敷地 ※ ²
※ ¹ 都市再生特別措置法施行令第30条で規定する、居住誘導区域を定めない区域	
※ ² 現況から、居住を誘導することがふさわしくないと判断した区域	
【原則として居住誘導区域に含まない区域】	
◇	土砂災害警戒区域（イエローゾーン）
◇	浸水想定区域



居住誘導区域の設定	
あらゆる世代が住みたくなる、安全・便利で快適な居住の場の形成を目指す、まちづくりの方針に基づき、次の条件で区域を設定	
①	徒歩で都市機能へのアクセスが可能なエリア 都市機能誘導区域
②	比較的人口密度が高く近年住宅の新築が多い、利便性の高い地域 旧国道184号沿い
③	災害リスクの高い区域や、居住を誘導することがふさわしくない区域を除外する ⇒ 地域特性を踏まえ、コミュニティの維持や地域の防災対策などを総合的に判断して居住誘導区域へ含めることとし、各区域の災害リスクを回避・低減するための取組を、防災指針にて整理した（詳細は第4章防災指針を参照）

■ 居住誘導区域検討図

図 旧国道184号沿いの市街地と土砂災害警戒区域

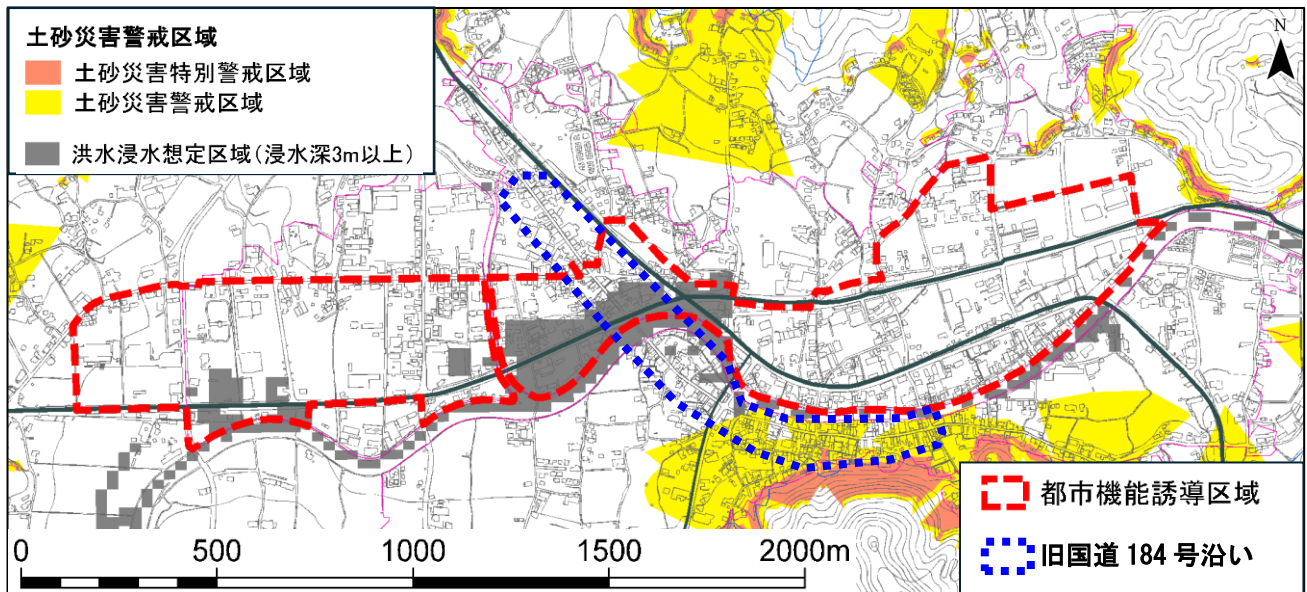
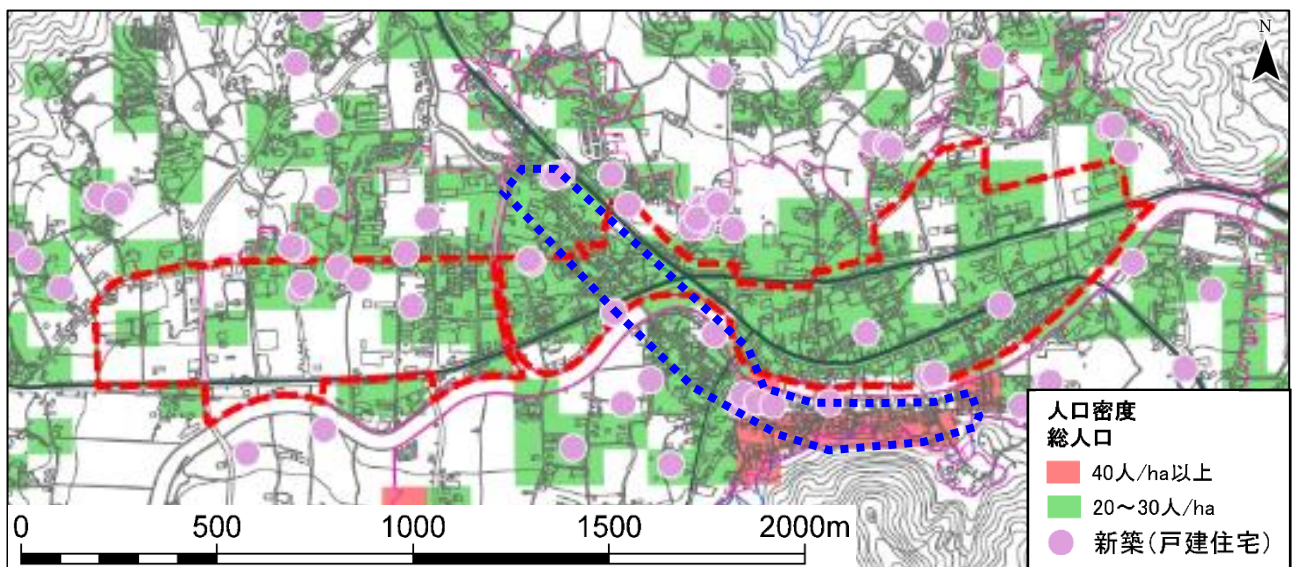
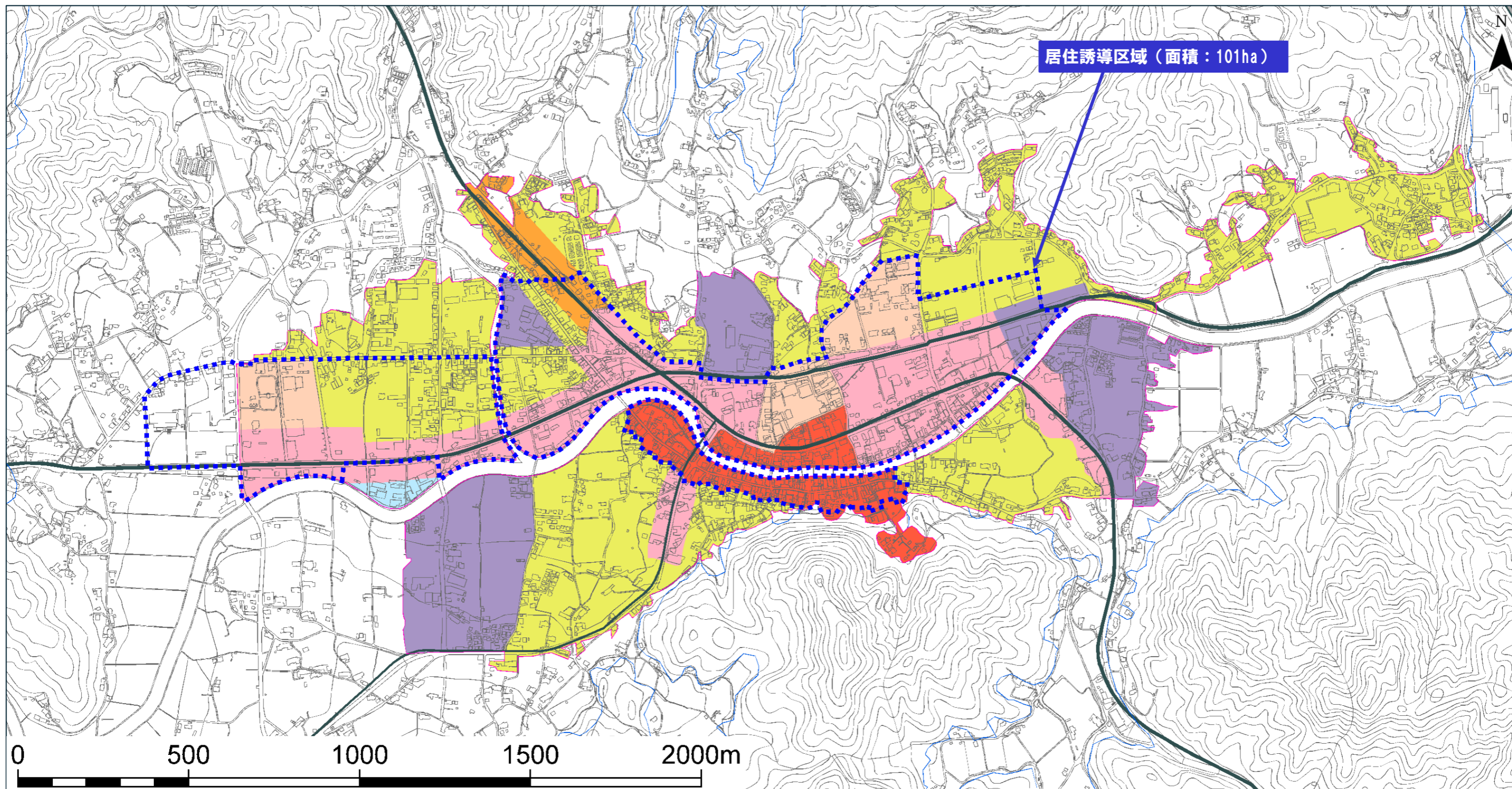


図 旧国道184号沿いの市街地と人口密度・新築（戸建住宅）



居住誘導区域



凡例

都市計画関連区域

- 都市計画区域界
- 用途地域界

用途地域

- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域

- 居住誘導区域

■ 用途地域・居住誘導区域の面積と人口及び人口密度

区域	面積 (ha)	R 2 (2020) 年	
		人口 (人)	人口密度 (人/ha)
用途地域	242.8	3,343	13.8
居住誘導区域	101.4	1,466	14.5

(参考) 都市計画運用指針に定める居住誘導区域に含めない区域等

※該当欄は、本計画の対象地域である都市計画区域内に存在する区域かどうかを示す。

■居住誘導区域に含めない区域

都市計画運用指針	該 当
ア) 都市計画法第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第8条第2項第1号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	○ ※用途地域内は該当区域無し
エ) 自然公園法第20条第1項に規定する特別地域、森林法第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) 地すべり等防止法第3条第1項に規定する地すべり防止区域	
カ) 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項に規定する急傾斜地崩壊危険区域	
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第56条第1項に規定する浸水被害防止区域	

■原則として居住誘導区域に含めない区域

都市計画運用指針	該 当
ア) 津波災害特別警戒区域	
イ) 災害危険区域（上記表のイに掲げる区域を除く）	

- 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ないと判断される場合は、原則として居住誘導区域に含めない区域

都市計画運用指針	該 当
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) 水防法第15条第1項4号に規定する浸水想定区域	(想定最大規模) ○
	(計画規模) ○
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	

- 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	該 当
ア) 都市計画法第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、法令により住宅等の建築が制限されている区域	
イ) 都市計画法第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	