

第5章 居住誘導に関する事項

第5章 居住誘導に関する事項

本章では、居住誘導区域について、国土交通省の示す区域設定の基本的な考え方や本市での設定方針を整理した上で、居住誘導区域を設定します。

1. 居住誘導区域設定の基本的な考え方

- 国土交通省の手引きにおいて、居住誘導区域に定めることが想定される区域としては、以下の箇所が挙げられています。

生活利便性が確保される区域	<ul style="list-style-type: none"> ◆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、バスなどを介して容易にアクセスすることのできる区域 ◆公共交通軸に存する駅、バス停の徒歩圏などに存する区域から構成される区域
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	◆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・商業など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が確保 される面積範囲内の区域
災害に対する安全性等が確保される区域	<ul style="list-style-type: none"> ◆土砂災害、浸水被害などにより甚大な被害を受ける危険性が少ない区域 ◆土地利用の実態等に照らし、工業系用途等に該当しない、居住に適した区域

2. 本市での居住誘導区域設定の基本的な方針

- 都市計画マスタープランでの土地利用方針や上記の手引きに示されている内容等を踏まえ、本市では下記の方針に基づき居住誘導区域を設定していきます。

居住誘導区域に含めることが考えられるエリア

- ①公共交通の利便性が確保されているエリア(第2章で設定した基幹的公共交通利用圏)
 - ◆鉄道駅からの徒歩圏半径 500m、バス停(1日片道 30本以上のバス停)から徒歩圏半径 300m
- ②将来人口密度が一定水準保たれるエリア
 - ◆居住人口が都市機能を下支えする観点から、おおむね 15年後(令和 22年(2040年))の人口見通しにおいて、人口密度が 40人/ha以上のエリア
 - ※生活サービス水準に必要な一定水準の人口密度として、国土交通省の都市計画運用指針における既成市街地の基準である 40人/ha以上を採用する。
- ③市街地開発事業等により良好な基盤が整備されているエリア
 - ◆土地区画整理事業施行箇所及び大規模団地が所在するエリア

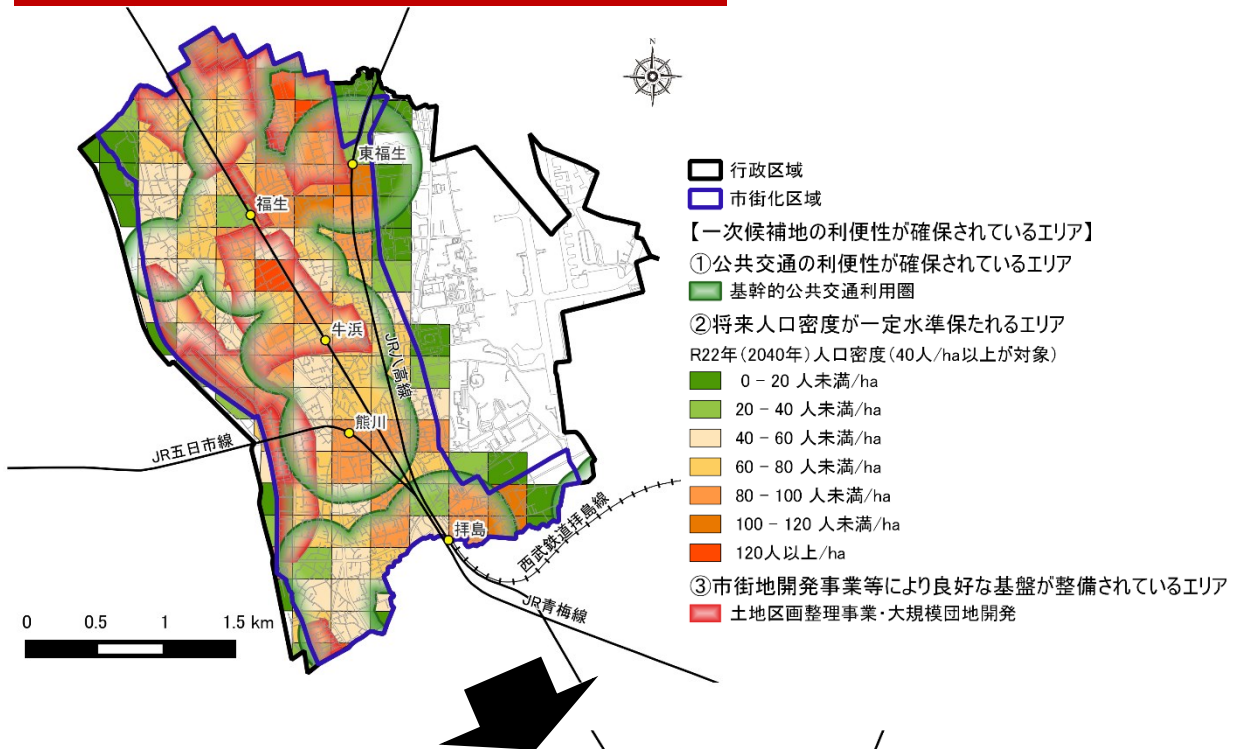
居住誘導区域から除外することが考えられるエリア

- ④災害に対する安全性等が懸念されるエリア
 - ◆土砂災害特別警戒区域
 - ※土砂災害警戒区域及び浸水想定区域については、ソフト対策を講じることにより安全性が確保されると考え、居住誘導区域除外検討の要素としない。
- ⑤現状における一団の非住居系エリア
 - ◆都市計画マスタープランにおける工業地区のうち、現在工業系の土地利用がなされているまとまったエリアや一団の非住居系エリアについては、産業及び雇用確保等の観点から、工業地としての維持が望ましいため、居住誘導区域から除外する。

【居住誘導区域の一次候補地の抽出】

・前頁で整理した居住誘導区域に含めることが考えられるエリアのうち、「①公共交通の利便性が確保されているエリア」・「②将来人口密度が一定水準保たれるエリア」・「③市街地開発事業等により良好な基盤が整備されているエリア」のいずれかに該当するエリアを、居住誘導区域の一次候補地として抽出します。

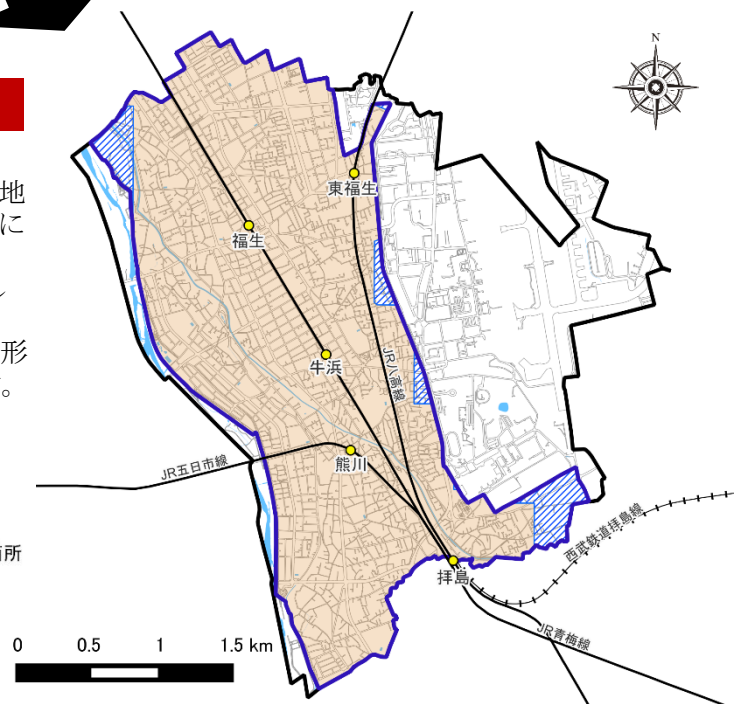
居住誘導区域に含めることが考えられるエリアの抽出



居住誘導区域の一次候補地

※未カバー箇所については、周辺の土地利用状況等を踏まえ、居住誘導区域に含めるか否かの検討を行います。また、右図において未カバー箇所として抽出されていない箇所についても、未カバー箇所と一体的な土地利用を形成している箇所は、除外対象とします。

- 行政区域
- 市街化区域
- 居住誘導区域の一次候補地
- 市街化区域内における一次候補地の未カバー箇所



はじめに

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

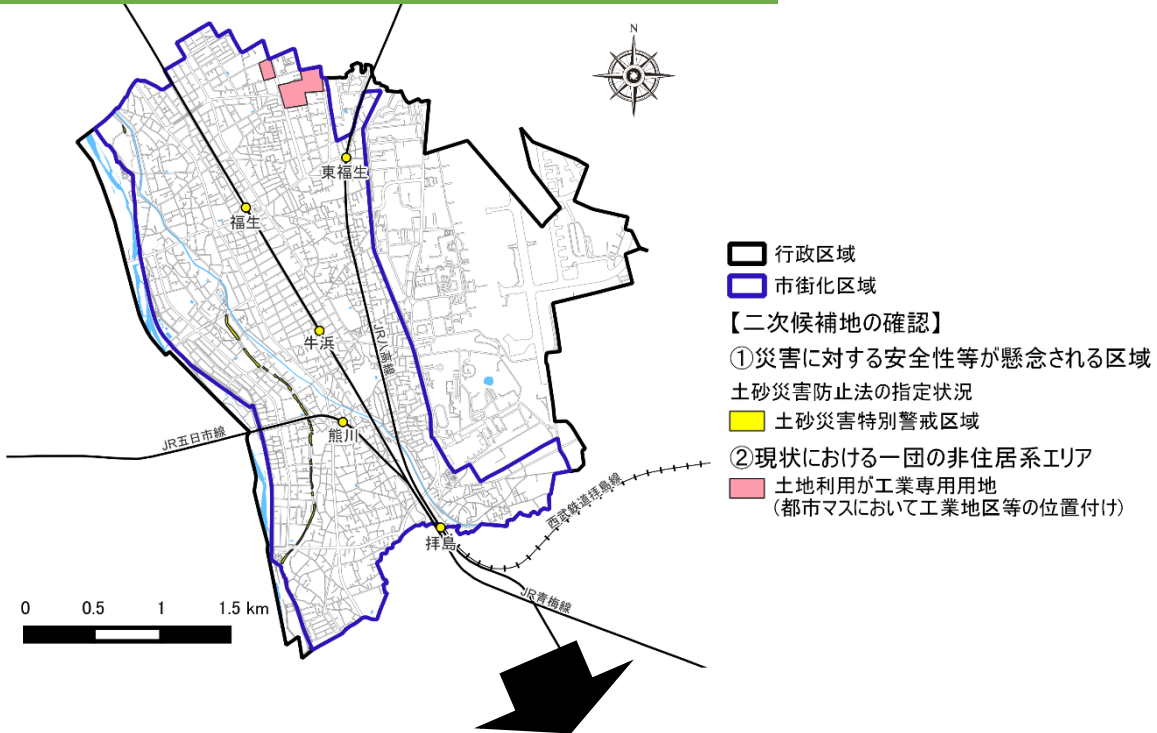
第7章

第8章

【居住誘導区域の二次候補地の抽出】

・前頁で整理した居住誘導区域から除外することが考えられるエリアのうち、「④災害に対する安全性等が懸念されるエリア」・「⑤現状における一団の非住居系エリア」については、居住誘導区域から除きます。

居住誘導区域から除外することが考えられるエリアの抽出

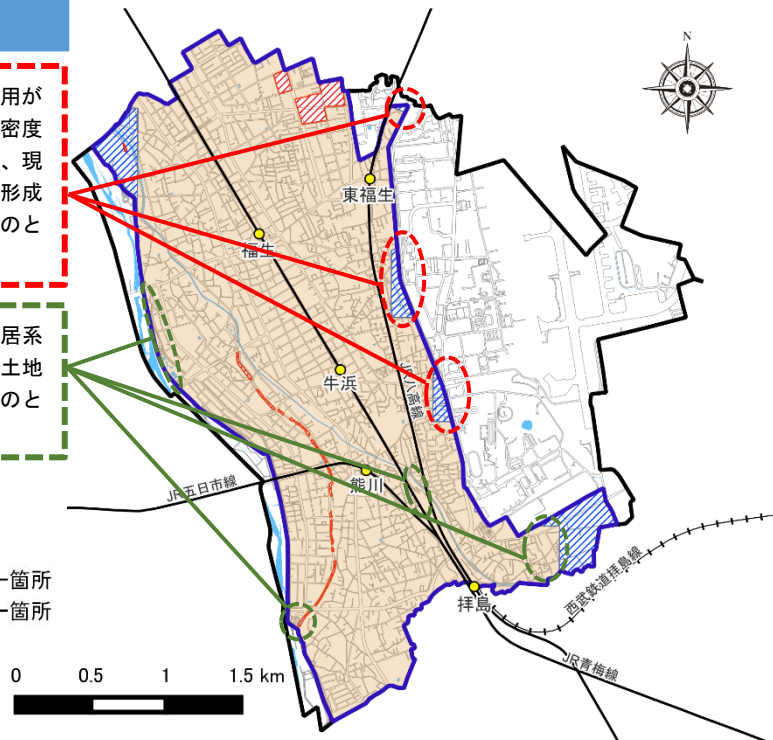


居住誘導区域の二次候補地

当該エリアは非住居系(横田基地)の土地利用がメッシュ内に含まれているため、将来人口密度が40人/ha以下となっている箇所ですが、現状の住居系エリアと同様に良好な住宅地が形成されているため、居住誘導区域に含めるものとします。

当該エリアは国有地や公園用地を含む非住居系の一団のエリアであるため、現状における土地利用を踏まえ居住誘導区域から除外するものとします。

- 行政区域
- 市街化区域
- 居住誘導区域の二次候補地
- 市街化区域内における一次候補地未カバー箇所
- 市街化区域内における二次候補地未カバー箇所



3. 居住誘導区域の設定

- ・居住誘導区域の一次候補地及び二次候補地の検討成果を基に、下記のとおり居住誘導区域を設定します。



はじめに

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章



第8章

4. 居住を誘導するための届出・勧告

- ・市が居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するため、以下の行為を行おうとする場合には、原則として市への届出が義務付けられています。
- ・この届出は、居住誘導区域外における住宅開発等の状況を把握するために行うものです。

【国土交通省が示す届出・勧告制度の概要】

届出の対象となる行為

○開発行為	○建築等行為
<p>①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>②1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</p> <p>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)</p>	<p>①3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>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)</p> <p>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</p>
<p>①の例示 3戸の開発行為</p> <p style="text-align: center;"> 届  </p>	<p>①の例示 3戸の建築行為</p> <p style="text-align: center;"> 届  </p>
<p>②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為</p> <p style="text-align: center;"> 届  </p>	<p>①の例示 1戸の建築行為</p> <p style="text-align: center;"> 不要  </p>
<p>800㎡ 2戸の開発行為</p> <p style="text-align: center;"> 不要  </p>	

届出を行う時期

・上記開発行為等に着手する30日前までに届出を行うこととされています。