

第5章 居住誘導区域

1 居住誘導区域とは

居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することで、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となっています。

よって、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるように定めるべきであると考えられます。

【参考－都市計画運用指針で示されている居住誘導区域の考え方】

- ①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
- ②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位置する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ③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

2 居住誘導区域の設定方針

本市では、公共交通利便性の高い鉄道駅や路線バス（ひたちBRTを含む。）のバス停周辺だけでなく、事業や一定規模以上の開発行為等により計画的に整備された良好な市街地についても積極的に居住を誘導することとします。

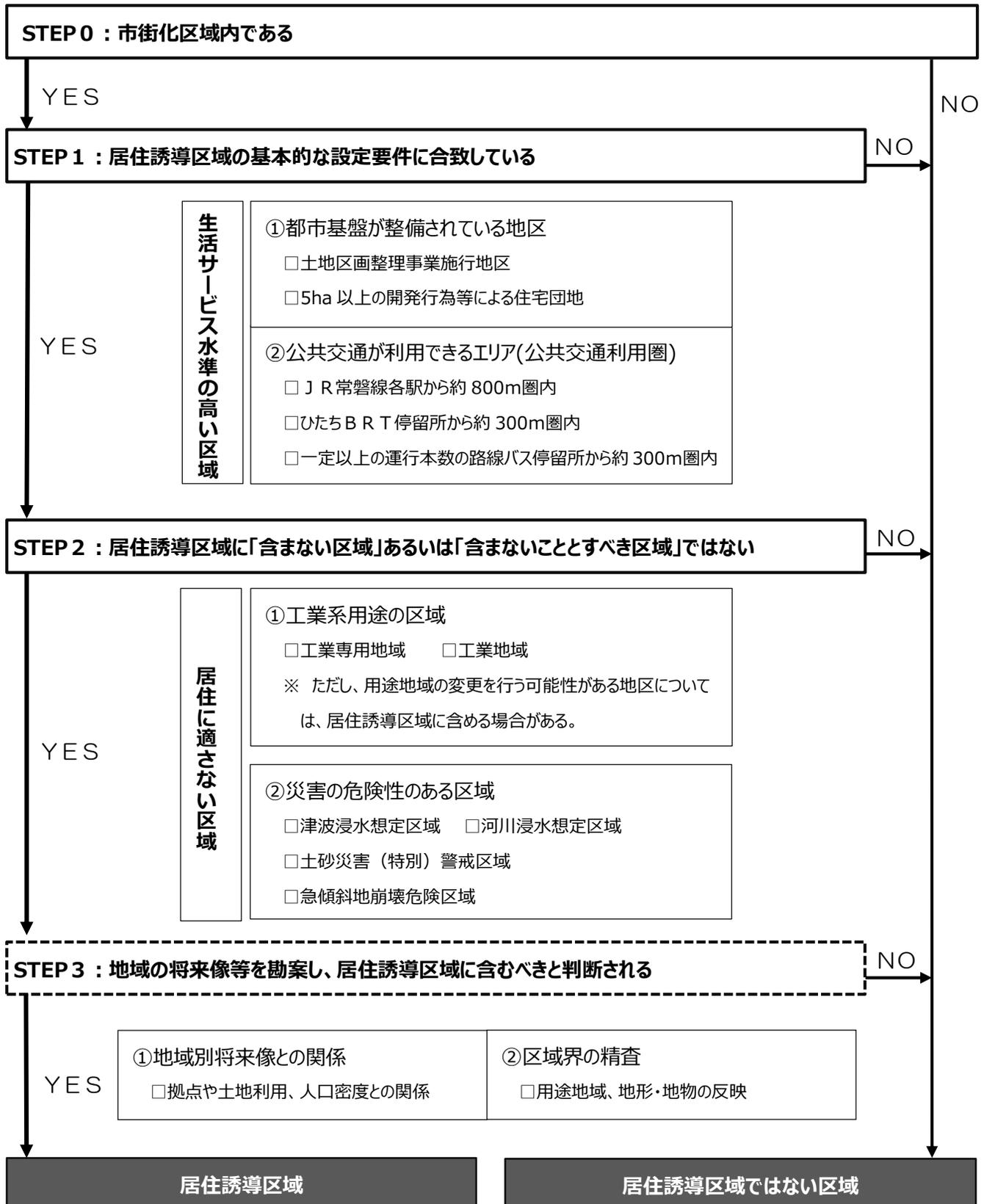
表－居住誘導区域設定の方針と候補とする地域

将来的に一定の人口の維持が見込まれる地域であって以下のいずれかの要件を満たす区域	
設定要件	①整備履歴 <input type="checkbox"/> 土地区画整理事業により面的整備を行った区域 <input type="checkbox"/> 5 ha 以上の開発行為等により整備された住宅団地
	②公共交通 <input type="checkbox"/> JR常磐線各駅から約 800m圏内 <input type="checkbox"/> 路線バスのバス停※1から約 300m圏内 ※1 日立市地域公共交通網形成計画による将来路線のうち、運行本数が 60 本以上 <input type="checkbox"/> ひたちBRTバス停から約 300m圏内

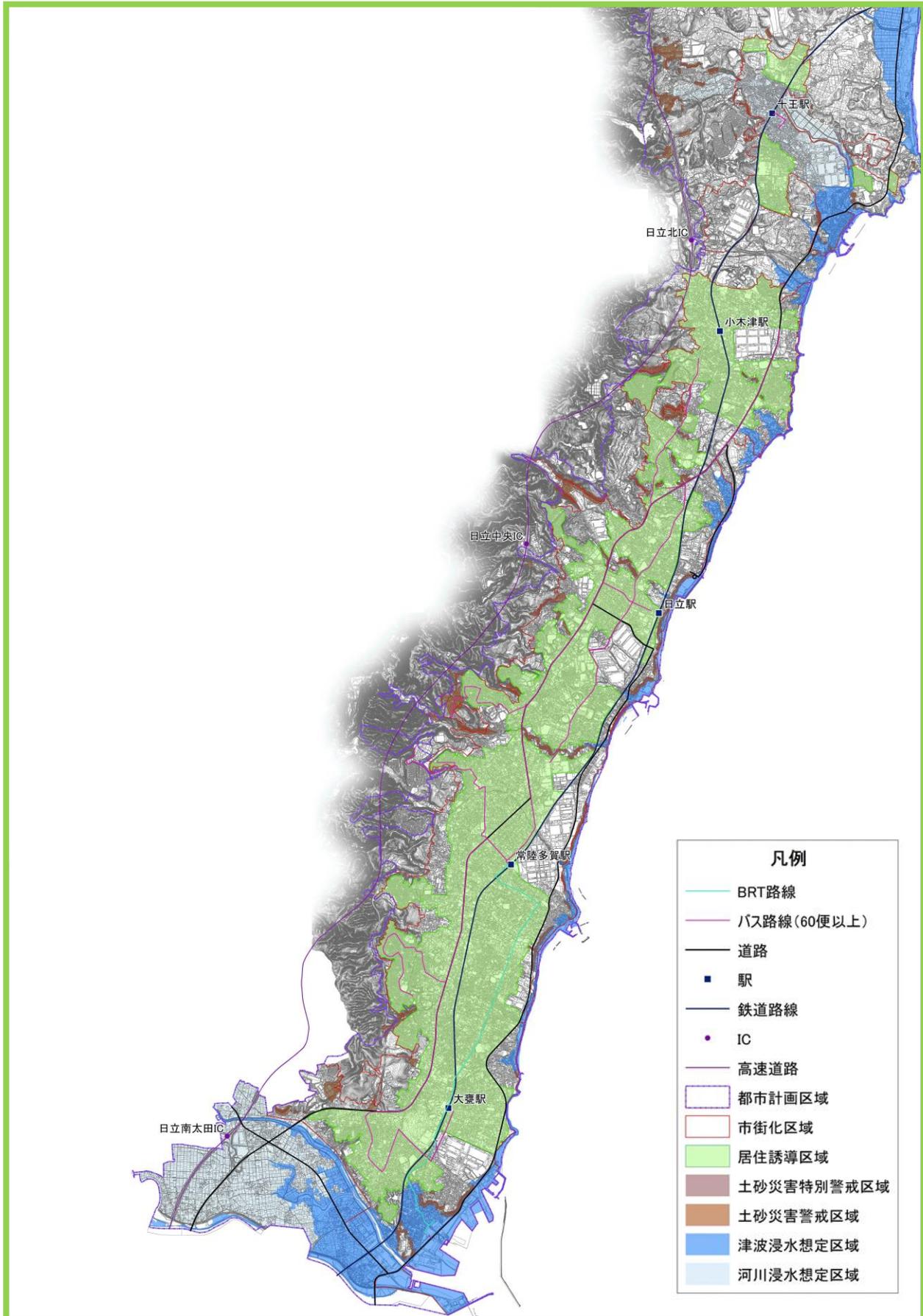
居住誘導区域については、上記の設定要件を基に設定しますが、工業的土地利用を図るべき区域や、災害発生のおそれがある区域については、居住誘導区域に含まないものとします。

なお、具体的な区域については、次のフローに基づき設定します。

図一 居住誘導区域設定のフロー



図一 居住誘導区域



3 居住誘導区域外に住宅等を建築しようとする際の届出について

居住誘導区域内に居住を誘導し良好な住環境の維持を図るとともに、居住誘導区域外におけるまとまった住宅開発等の動きを把握するため、居住誘導区域外で一定規模以上の開発行為や建築等行為（新築・改築・用途変更）を行おうとする場合には、都市再生特別措置法第88条第1項の規定に基づき、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項について、市長に届出を行う必要があります。

(1) 届出の対象となる行為

居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には、行為に着手する日の30日前までに、原則として市長への届出が義務付けられます。ただし、仮設住宅や農林漁業を営む人のための住宅、非常災害のため必要な応急措置に必要な開発行為や建築等行為についてはこの限りではありません。

開発行為	建築等行為
<p>① <u>3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為</u></p> <p>② <u>1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為</u>で、<u>その規模が1,000㎡以上のもの</u></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を目的として行う開発行為</p> <p>①の例示 3戸の開発行為  届</p> <p>②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為  届</p> <p>800㎡ 2戸の開発行為  不要</p>	<p>① <u>3戸以上の住宅を新築しようとする場合</u></p> <p>②人の居住の用に供する建築として条例で定めたものを新築しようとする場合（用途は寄宿舍や老人ホーム等が想定されます。）</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戸の建築行為  届</p> <p>1戸の建築行為  不要</p>
届出時期：行為に着手する30日前まで	

(2) 届出に対する取扱い

市長は、届出をした者に対し、必要に応じて居住の誘導のための施策に関する情報提供等を行います。また、何らかの支障が生じると判断した場合には、開発規模の縮小や居住誘導区域への立地を促すなど、居住誘導区域外の区域における一定規模以上の開発行為・建築等行為について必要な勧告をすることができます。

4 居住調整地域について

市街化調整区域を除く立地適正化計画の区域のうち、立地適正化計画に記載された居住誘導区域外の区域で、住宅地化を抑制すべき区域については、都市計画に「居住調整地域」を定めることができます。

人口減少・少子高齢化に対応した持続可能なまちづくりを推進するため、社会情勢の変化を見据えつつ、必要に応じて「居住調整地域」の指定を行うこととします。