

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です。

このため、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】

- 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
- 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
- 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
- 災害レッドゾーンは、原則として含まないこととすべき
- 災害イエローゾーンは、それぞれの区域の災害リスク、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	指定	(参考) 行為規制等
レッドゾーン →住宅等の建築や開発行為等の規制あり	災害危険区域 (崖崩れ、出水、津波等) <small><建築基準法(昭和25年法律第201号)></small>	地方公共団体 ・災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、前項の条例で定める。(法第39条第2項)
	地すべり防止区域 <small><地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)></small>	国土交通大臣、 農林水産大臣 ・地すべり防止区域内において、次の各号の一に該当する行為をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。(法第18条第1項) ※のり切り(長さ3m)、切土(直高2m) など
	急傾斜地崩壊危険区域 <small><急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)></small>	都道府県知事 ・急傾斜地崩壊危険区域内においては、次の各号に掲げる行為は、都道府県知事の許可を受けなければ、してはならない。(法第7条第1項) ※のり切り(長さ3m)、切土(直高2m) など
	土砂災害特別警戒区域 <small><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(平成12年法律第57号)></small>	都道府県知事 ・特別警戒区域内において、都市計画法第4条第12項の開発行為で当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物の用途が制限用途であるものをしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。(法第10条第1項) ※制限用途：住宅(自己用除く)、防災上の配慮を要するものが利用する社会福祉施設、学校、医療施設
	浸水被害防止区域 <small><特定都市河川浸水被害対策法(平成15年法律第77号)></small>	都道府県知事 ・浸水被害防止区域内において、特定開発行為あるいは特定建築行為をする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。(法第57条第1項、第66条第1項) ※住宅や要配慮者施設のほか条例で定める建築物及び当該建築物に係る開発行為
	津波災害特別警戒区域 <small><津波防災地域づくりに関する法律(平成23年法律第123号)></small>	都道府県知事 ・特別警戒区域内において、政令で定める土地の形質の変更を伴う開発行為で当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物の用途が制限用途であるものをしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。(法第73条第1項) ※制限用途：社会福祉施設、学校、医療施設、市町村の条例で定める用途
イエローゾーン →建築や開発行為等の規制はなく、区域内の警戒避難体制の整備等を求めている	浸水想定区域 <small><水防法(昭和24年法律第193号)></small>	(洪水) 国土交通大臣、 都道府県知事 (雨水出水) 都道府県知事、市町村長 (高潮) 都道府県知事 なし
	土砂災害警戒区域 <small><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(平成12年法律第57号)></small>	都道府県知事 なし
	津波災害警戒区域 <small><津波防災地域づくりに関する法律(平成23年法律第123号)></small>	都道府県知事 なし
	津波浸水想定(区域) <small><津波防災地域づくりに関する法律(平成23年法律第123号)></small>	なし
	都市浸水想定(区域) <small><特定都市河川浸水被害対策法(平成15年法律第77号)></small> ……	都道府県知事 なし

出典 立地適正化計画作成の手引き

2 居住誘導区域の設定方針

(1) 基本的な考え方

生活水準が高く、将来的に一定の人口の維持が見込まれる区域として、土地区画整理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や、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。）のバス停周辺を居住誘導区域に設定します。

表 居住誘導区域の基本的な考え方

将来的に一定の人口の維持が見込まれ、以下のいずれかを満たす区域	
①都市基盤が整備されている地区	<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公共交通が利用できるエリア (公共交通利用圏)	<input type="checkbox"/> J R 常磐線各駅から約 800m 圏内 <input type="checkbox"/> 路線バスのバス停から約 300m 圏内 <input type="checkbox"/> ひたち B R T バス停から約 300m 圏内

(2) 居住に適さない区域

上記の要件を満たす場合であっても、工業系用途や災害のおそれのある区域については、居住誘導区域に含めないこととします。

ア 工業系用途の区域

工業地域及び工業専用地域の用途地域については、工業的利用を図る区域であることから、原則として居住誘導区域は設定しません。

ただし、用途地域の見直しを行う可能性がある場合には、これらの区域であっても居住誘導区域を設定する場合があります。

イ 災害のおそれのある区域

(ア) 災害レッドゾーン

法令等により、原則として居住誘導区域に含めないこととすべき区域であるため、全て居住誘導区域に含めないこととします。

(イ) 災害イエローゾーン

津波浸水想定区域及び土砂災害警戒区域については、居住誘導区域に含めないこととします。

洪水浸水想定区域については、床上浸水以上となり、水平避難及び平屋での垂直避難が困難となる 0.5m 以上の浸水が想定される区域は、基本的に居住誘導区域に含めないこととします。

内水浸水想定区域については、災害リスクや誘導区域としての面的広がり、「第 7 章 防災指針」における課題・取組などを総合的に勘案した上で、基本的には、居住誘導区域に含めることとします。ただし、令和 5 年 9 月 8 日に発生した台風第 13 号に伴う線状降水帯による豪雨災害を踏まえ、市管理河川沿いで浸水被害が大きく、一定規模以上の内水浸水が想定されている区域については、居住誘導区域から除外します。

表 居住誘導区域における災害ハザードの考え方

分類	災害ハザード情報	居住誘導区域内の有無
洪水 一級河川 二級河川	洪水浸水想定区域	一部含む
内水	内水浸水想定区域	一部含む
津波	津波浸水想定区域	含まない
土砂	土砂災害特別警戒区域	含まない
	土砂災害警戒区域	含まない
	急傾斜地崩壊危険区域	含まない

図 居住誘導区域の検討フロー

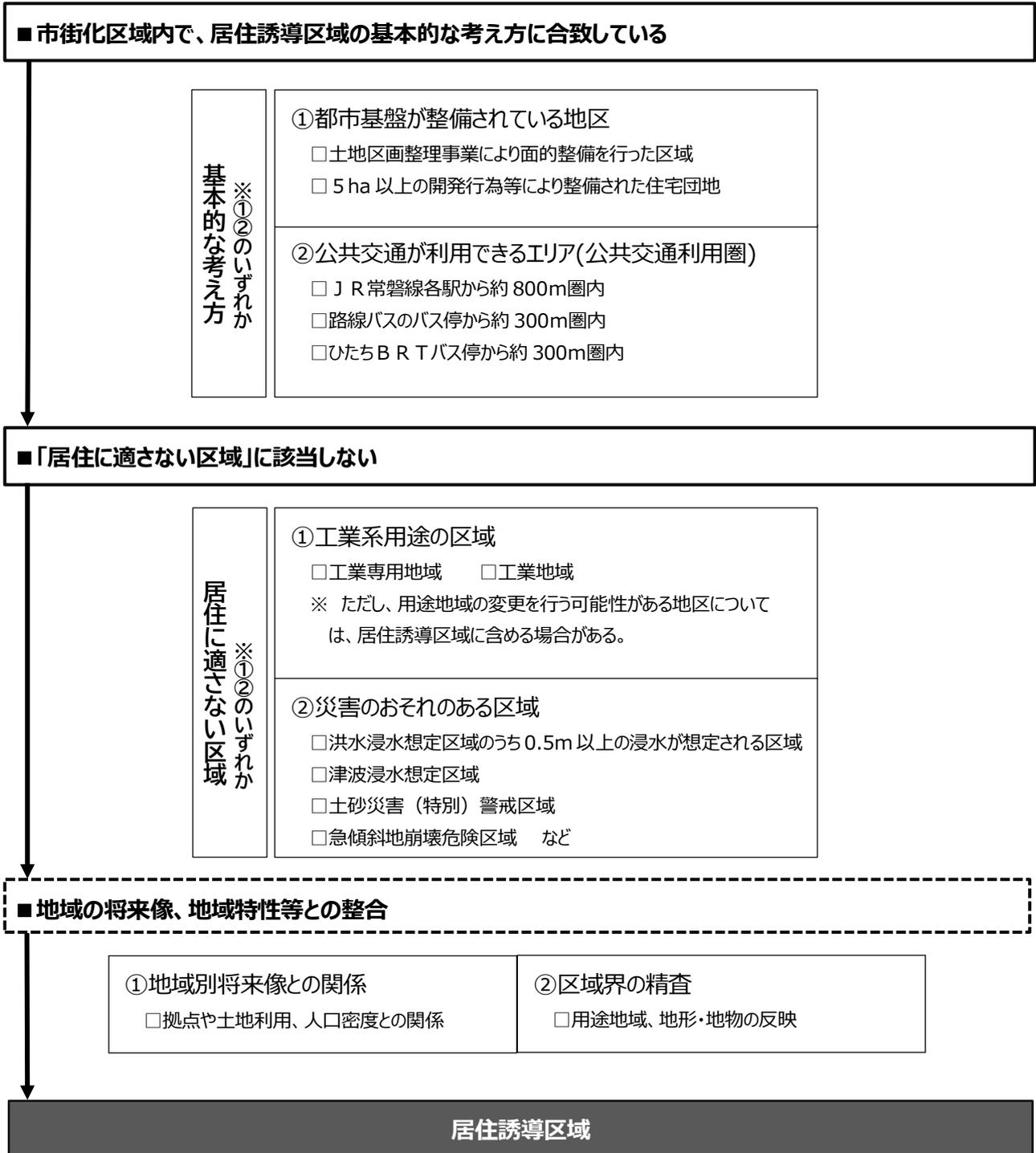
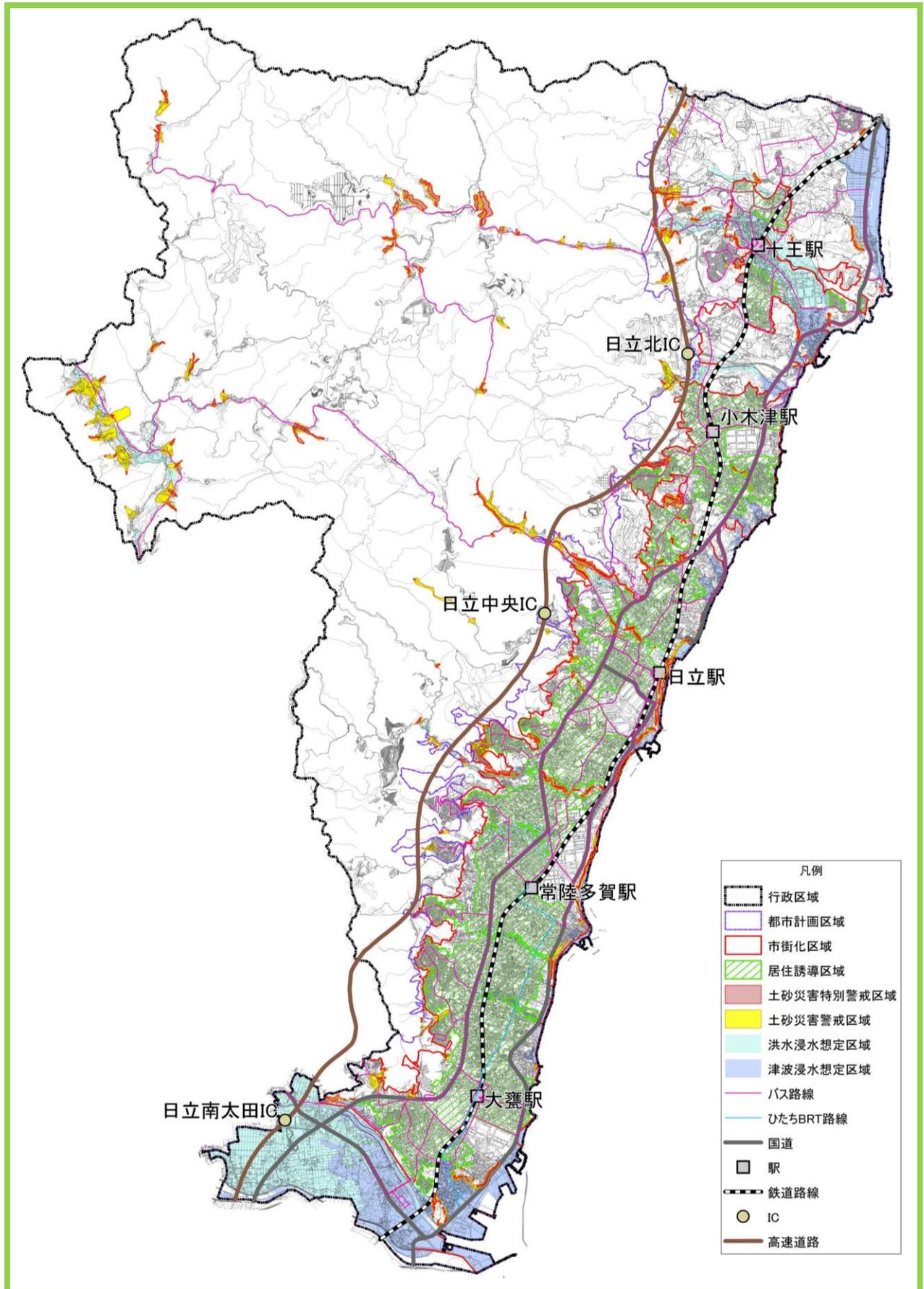
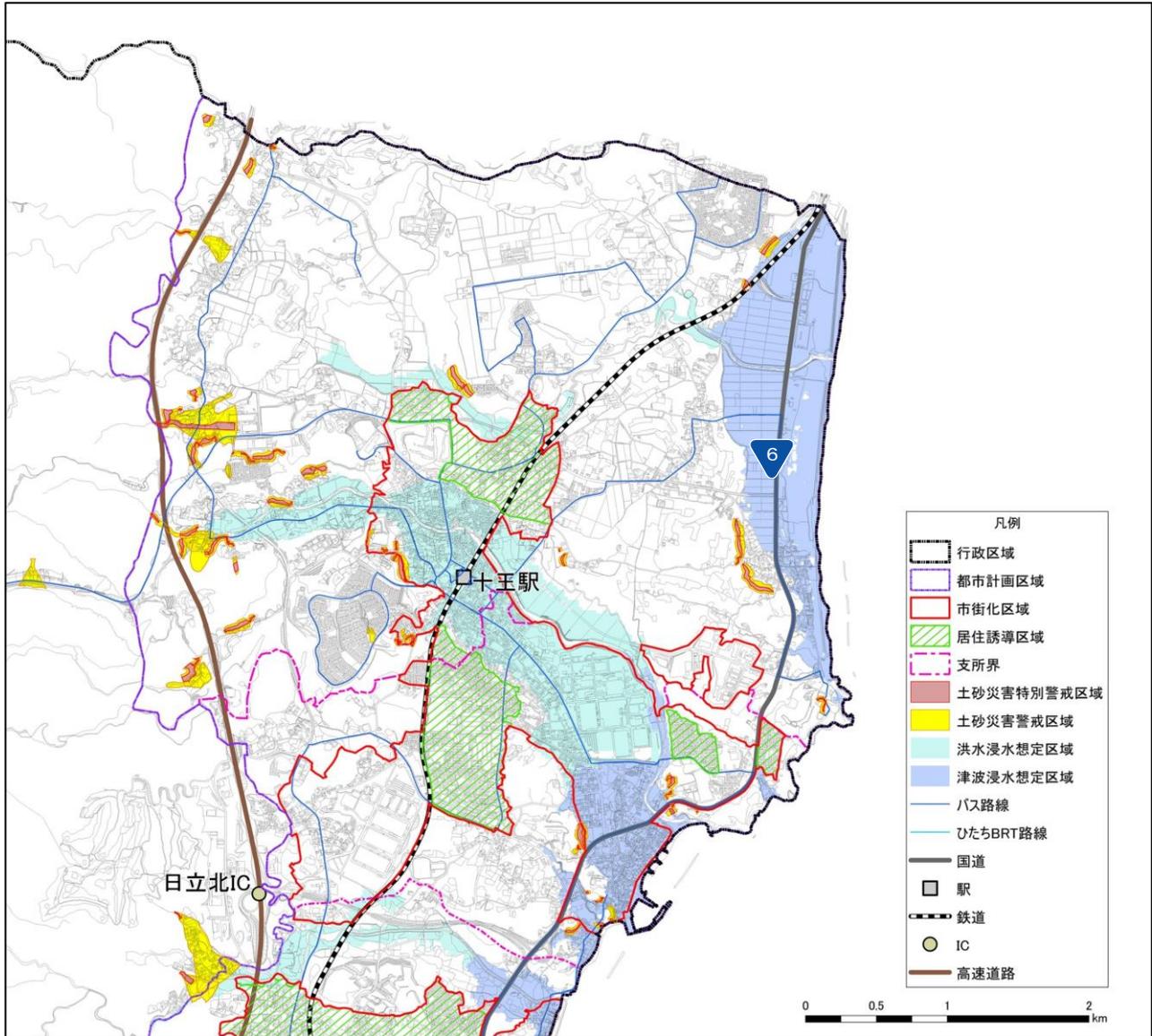


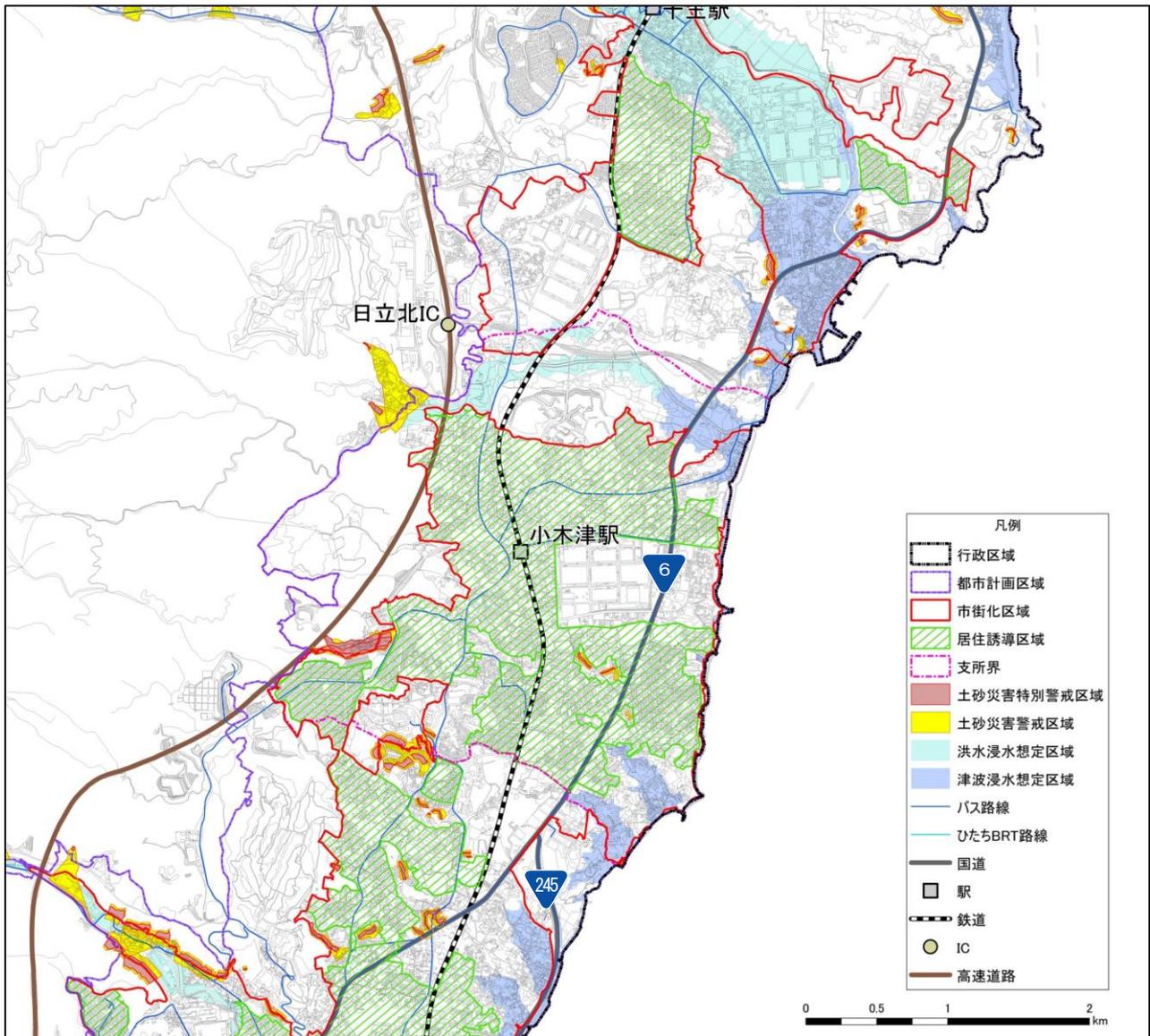
図 居住誘導区域



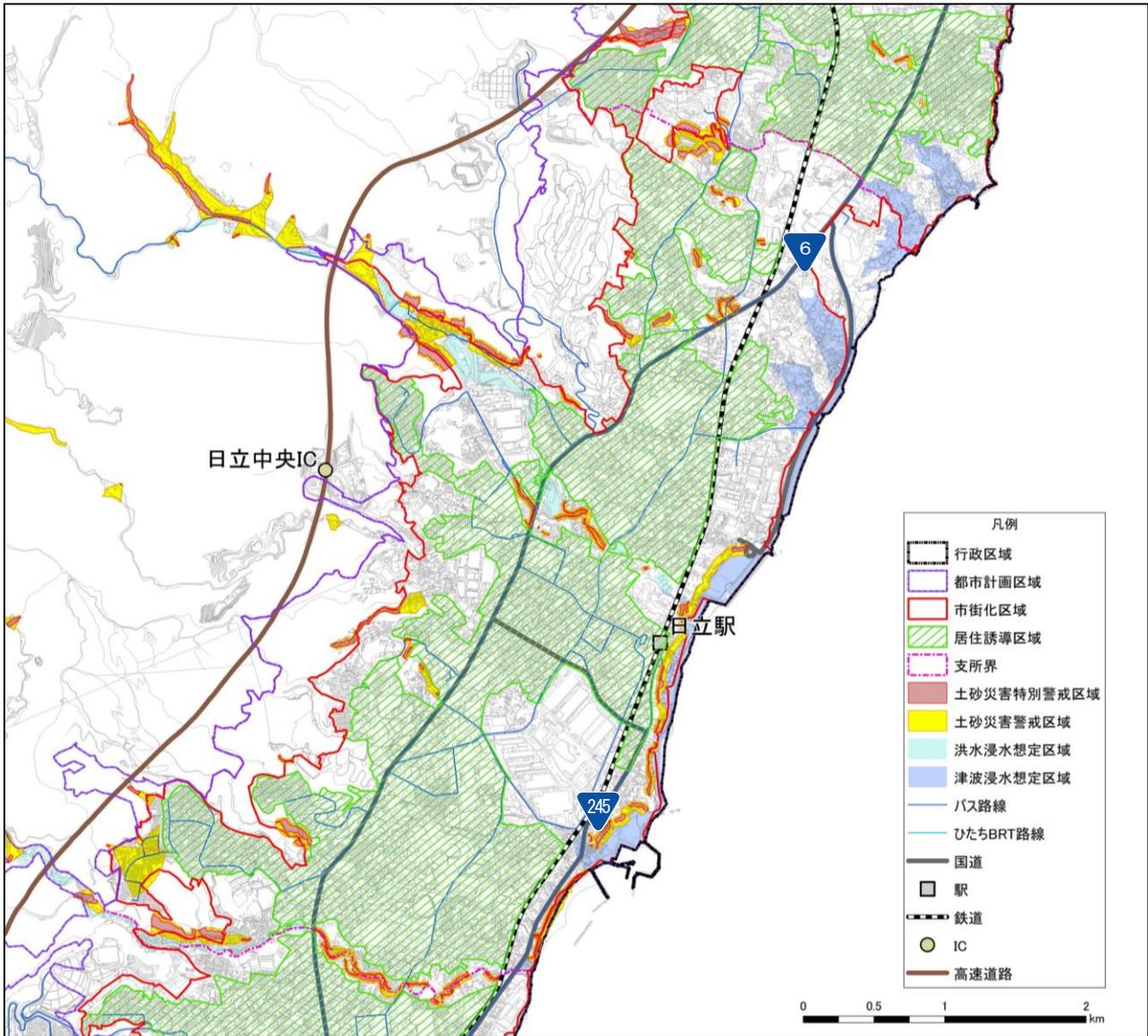
◆十王・豊浦地区



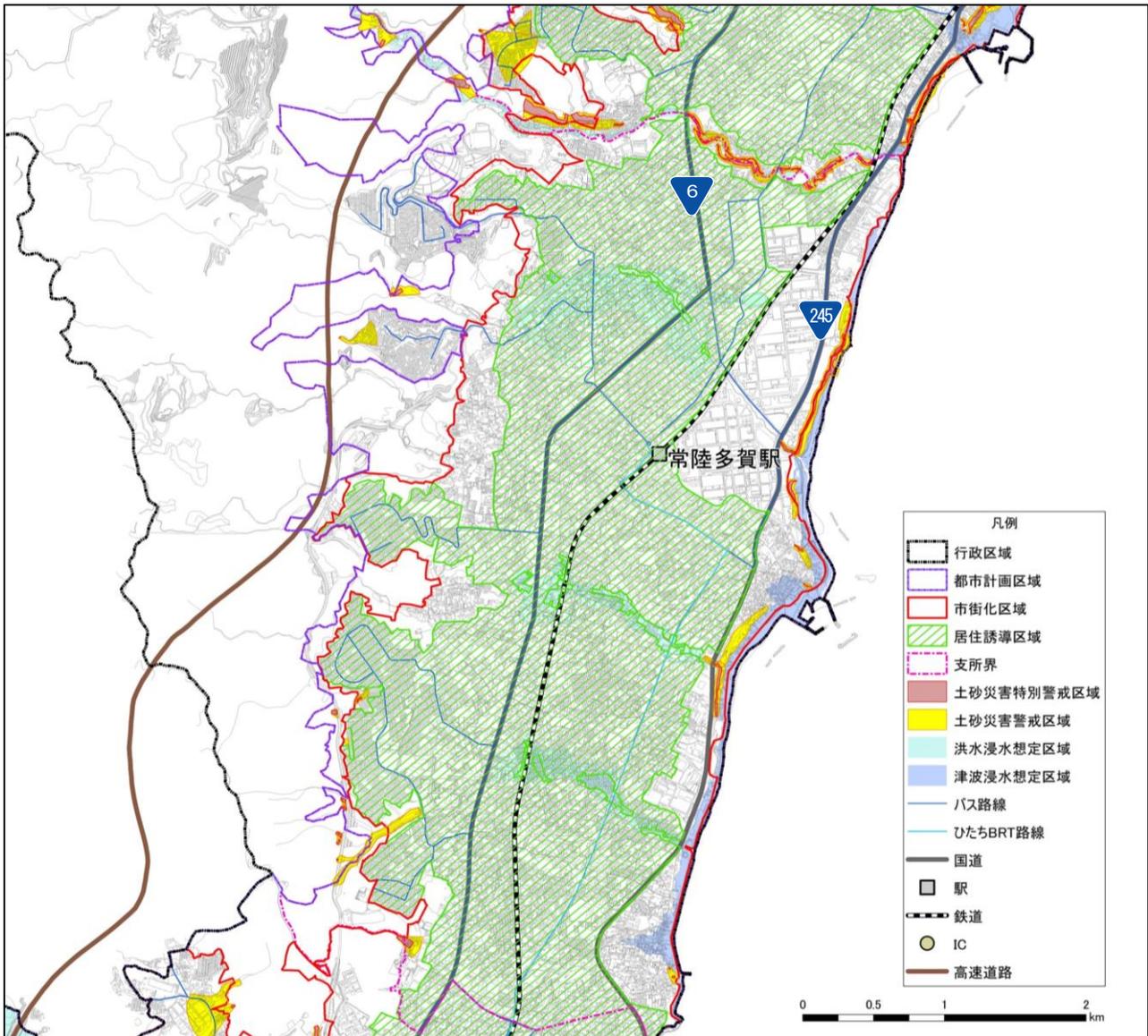
◆日高地区



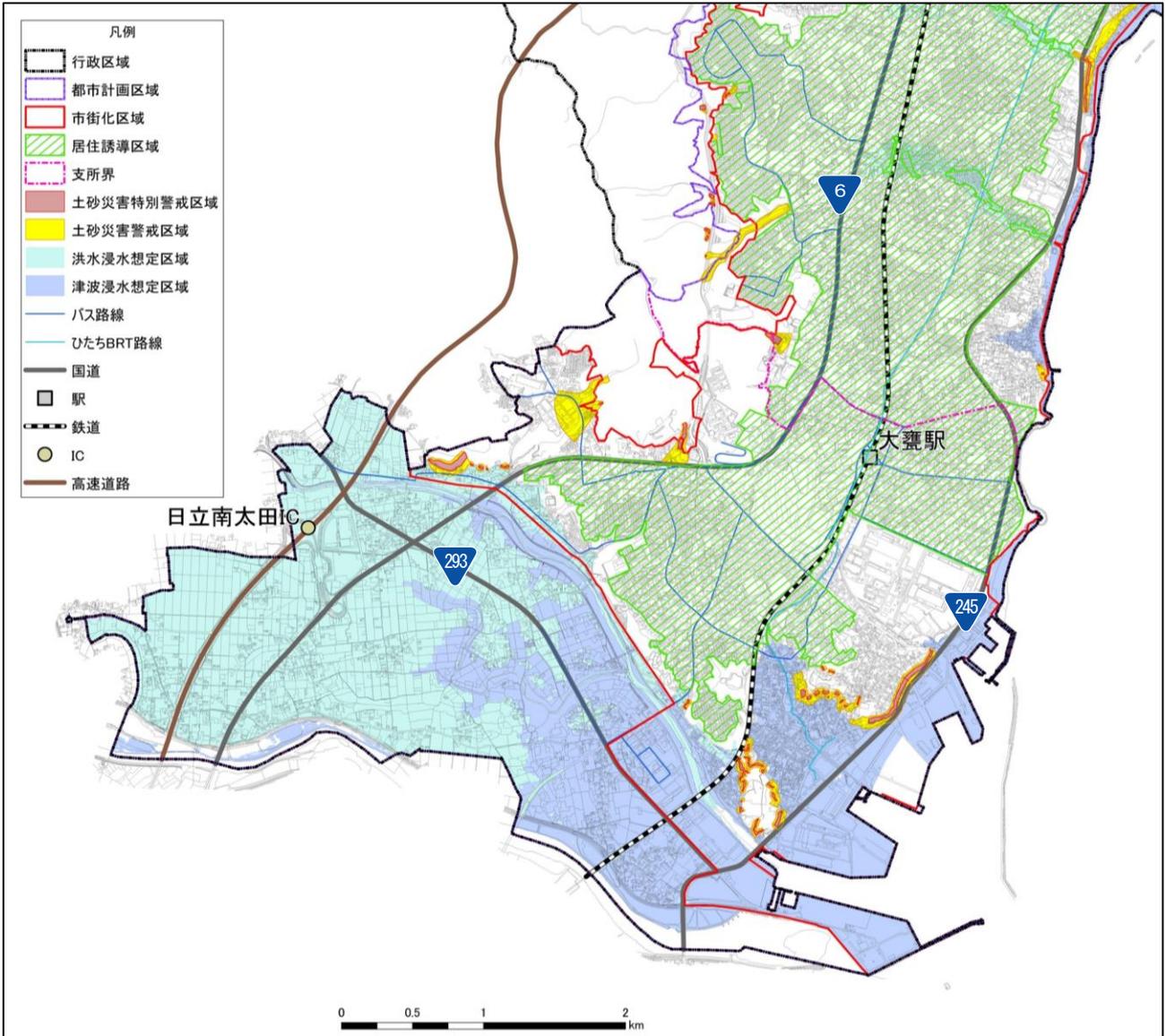
◆本庁地区



◆多賀地区



◆南部地区



3 居住誘導区域に関する届出制度

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、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として行う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で、その規模が1,000㎡以上のもの</u></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 <u>建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①）とする場合。</u></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 <u>30日前まで</u>	

(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の調整を行い、調整が不調となった場合には、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

立地適正化計画の区域のうち、市街化区域内であり、かつ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。