

第4章 居住誘導区域の設定

1 居住誘導区域の設定方針

(1) 居住誘導区域の考え方

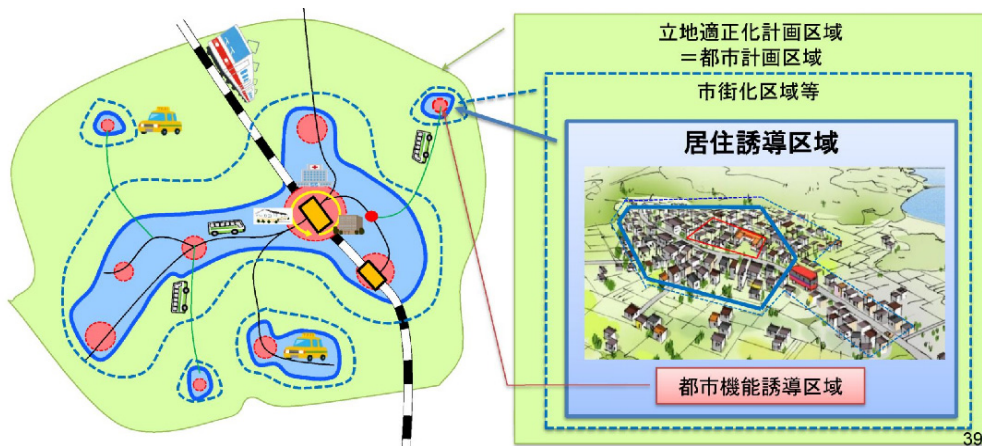
人口減少・高齢化が進展する中において、良好な生活環境を維持するためには一定の生活サービスが提供可能な施設が確保されることが重要となります。そのためには、生活サービス施設の維持に必要となる人口密度の維持に向けた居住の誘導が必要となります。

本市は、市街化調整区域にも多くの住民が居住している特性があります。市街化調整区域での無秩序な開発により、居住地がさらに拡散することも懸念されるため、魅力ある利便性が高い居住地を形成し、居住の誘導を図ることが重要となります。そのような地域特性を踏まえ、本市における居住誘導区域は、生活サービスやコミュニティが持続的に確保され、住民が快適に生活でき、公共交通での移動が比較的容易にできる地域に設定します。

(参考) 居住誘導区域の概要

人口密度を維持する ことにより、生活サービスを持続的に確保していく区域

- 都市機能や居住が集積している拠点並びにその周辺区域
- 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、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



※資料：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省）

(2) 居住を誘導する区域に関する方針

居住を誘導する区域は、その地域に居住する住民が住み続けたいと感じる生活利便性が確保された地域となることが望ましく、都市機能が集積している拠点を中心とした地域や拠点間を結ぶ道路沿道の周辺地域など、一定の生活利便性が確保されている地域に居住地が広がっていることが望ましいと考えられます。

本市において、中心となる拠点の位置づけとしては、江南駅・布袋駅、主なバス停として地域拠点である江南厚生病院や江南団地に位置するバス停が想定されます。

そのなかで、第3章で設定したまちづくりの方針において、居住の誘導に関する方針として「便利で安心して暮らせる住まいづくり」を位置づけており、それら方針を踏まえた居住の誘導が可能となる区域の設定が必要となります。

居住の誘導に関するまちづくりの方針

便利で安心して暮らせる住まいづくり

○生活利便施設が集積した地域への居住の維持・誘導

既存の市街地を中心に、子育て世代のニーズに合った都市機能が集積した利便性の高い拠点の形成を図ります。また、人口減少下においても一定の人口密度の維持を図るべき地域において生活利便施設が充実し、暮らしやすい生活環境が提供されることにより、居住の維持・誘導を目指します。

○資源の循環による効率的な居住の誘導

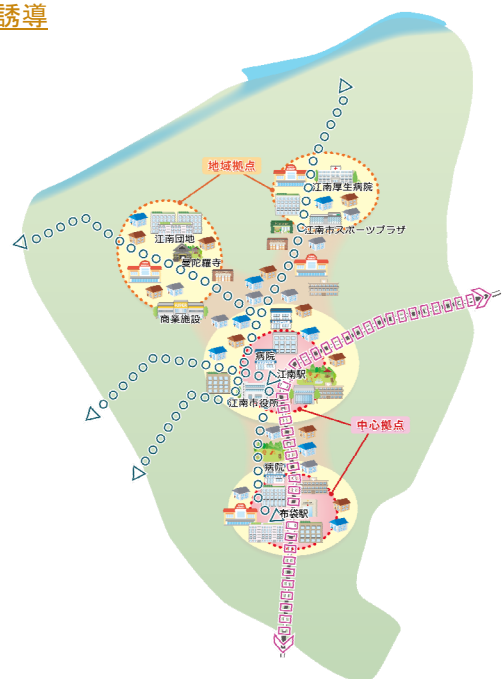
居住の誘導を図る地域について、持続的な居住地づくりを進めるため、空き家等の既存ストックを活用した住み替えや多世代居住への転換を図るなど、住宅の循環を目指します。

まちづくりの方針を踏まえ、以下の地域において居住誘導区域の設定を検討します

【居住を誘導する各拠点】

中心拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・江南駅周辺 ・布袋駅周辺
地域拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・江南厚生病院～江南市スポーツプラザ周辺 ・曼陀羅寺公園～江南団地周辺

本市における居住誘導区域の設定方針としては、右図のイメージで示される通り、中心拠点と地域拠点の周辺地域、さらにそれら拠点周辺を結ぶ地域を居住誘導区域と設定する場合、概ね市街化区域の範囲となります。そのなかでも、工業地域などの居住の誘導に適さない地域については区域から除き、生活利便施設の持続的な立地が可能で人口密度の維持が見込まれる区域について設定を検討します。



■拠点配置と公共交通ネットワークの形成イメージ

2 居住誘導区域の設定

(1) 居住誘導区域設定の基本的な条件

前述の方針を踏まえ、居住誘導区域は、人口が減少する中でも人口密度を維持することで、生活サービス施設の維持を目的とする区域であるため、現状の人口分布に配慮しつつ、用途地域として居住を誘導していない工業系用途地域は基本的に区域から除外とします。また、安心して暮らせる市街地へ居住を誘導していく必要があることから、災害リスクを有する地域については、居住誘導区域に含めないこととします。そのほか、土地区画整理事業などの一体的な面的整備地区等については、居住誘導区域に含めることを基本とします。

さらに、現状の市街化区域の規模及び市街化区域内の人口密度の状況を踏まえたうえで、将来的な人口密度の変化を加味し、居住誘導区域として適切な規模の区域を設定します。

以上の区域設定の考え方を踏まえ、居住誘導区域の設定に向けた基本的な条件を以下に整理します。

区域設定の基本的な条件

- 工業系の用途地域を除外した市街化区域内の地域
- 土地区画整理事業などの一体的な面的整備を実施している区域
- 徒歩・自転車圏及び公共交通機関の駅やバス停等の利用圏域などを踏まえた、拠点へのアクセスの容易性に配慮
- 以下のアからオに該当する災害の危険性が高い区域を除外
 - ア 土砂災害特別警戒区域
 - イ 津波災害特別警戒区域
 - ウ 災害危険区域
 - エ 地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域
 - オ 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
- 以下のアからウに該当する災害の危険性が高い区域で、災害リスクや防止するための施設の整備状況などを総合的に勘案し、居住に誘導することが適当でない判断される場合は除外
 - 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
 - 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
 - ウ 水防法に規定する浸水想定区域

(2) 居住誘導区域の設定

居住誘導区域の具体的な区域は、以下のステップで検討します。

なお、具体的な検討にあたっては、一定の基準に基づいた線引きを行うとともに、人口の分布状況等の地域の実情に配慮し区域を設定します。

ステップ1

既往事業区域の抽出（居住誘導区域に含めることを前提に検討する区域）

○土地区画整理事業の施行区域、一団の住宅開発区域、地区計画の指定区域などを抽出

ステップ2

居住の誘導に適さない用途地域の整理

○工業系用途地域（工業地域）については、土地利用状況を鑑み、居住の誘導に適さない区域として除外

ステップ3

居住の誘導に適さない区域の整理

○原則として、居住の誘導に適さない下記の区域を除外

【居住の誘導に適さない区域と本市の状況】

区域	本市の状況
津波災害特別警戒区域	該当なし
土砂災害特別警戒区域	該当なし
災害危険区域	該当なし
地すべり防止区域	該当なし
急傾斜地崩壊危険区域	該当なし

○国土交通省による木曾川水系木曾川洪水浸水想定区域（計画規模）を居住の誘導に適さない区域として除外

【居住の誘導が適当ではないと判断される区域と本市の状況】

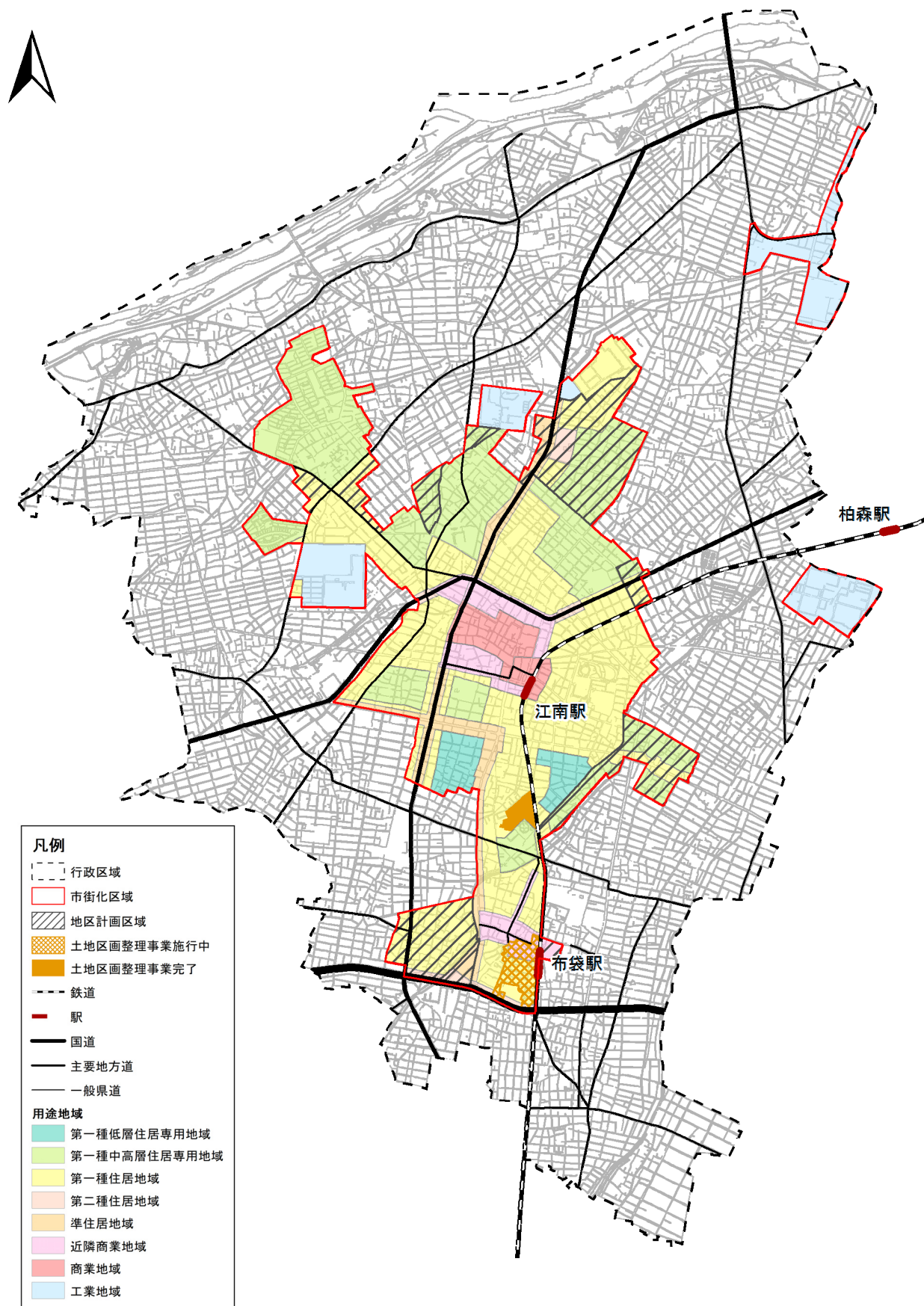
区域	本市の状況
津波災害警戒区域	該当なし
土砂災害警戒区域	該当なし

※その他、居住の誘導に適さない区域に関する新たな法改正や指定状況を注視し、除外する区域を見直す

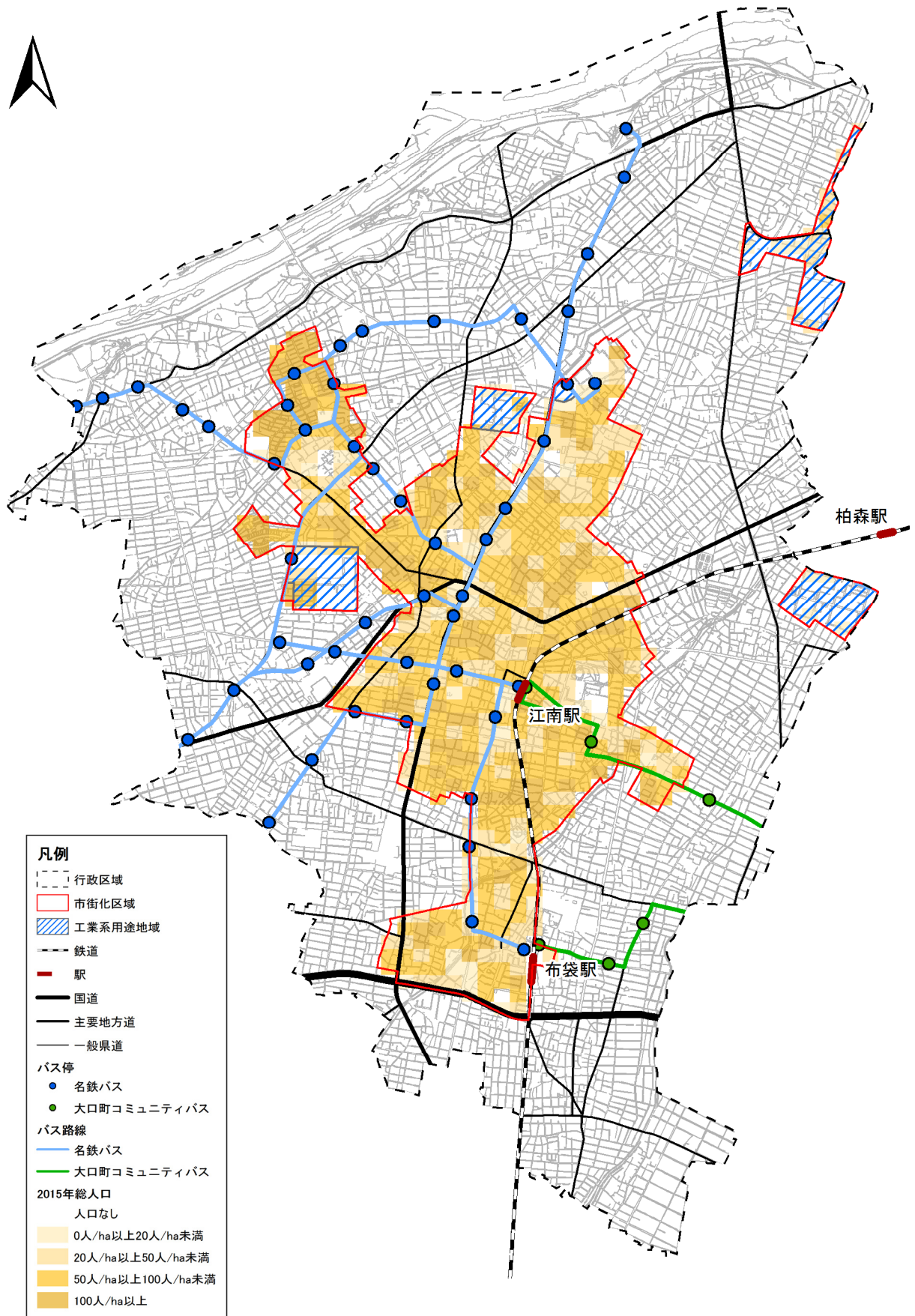
居住誘導区域の設定

ステップ1～3の検討結果を総合的に精査し、居住誘導区域を設定

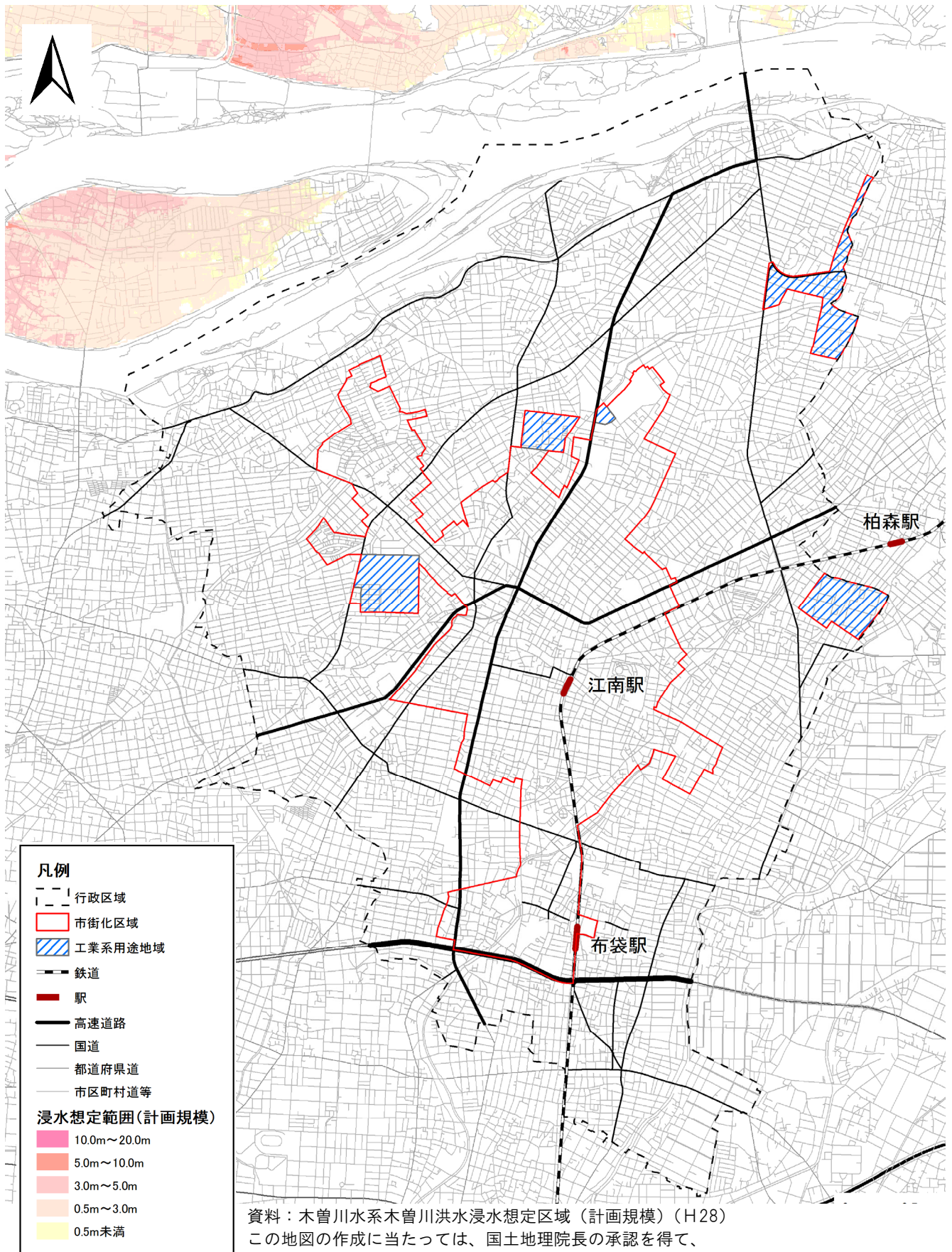
■ 居住誘導区域の検討における用途地域、地区計画区域の指定状況及び土地区画整理事業の
 施行状況図（ステップ1）



■ 居住誘導区域の検討における工業系用途地域を除外した検討図（ステップ2）

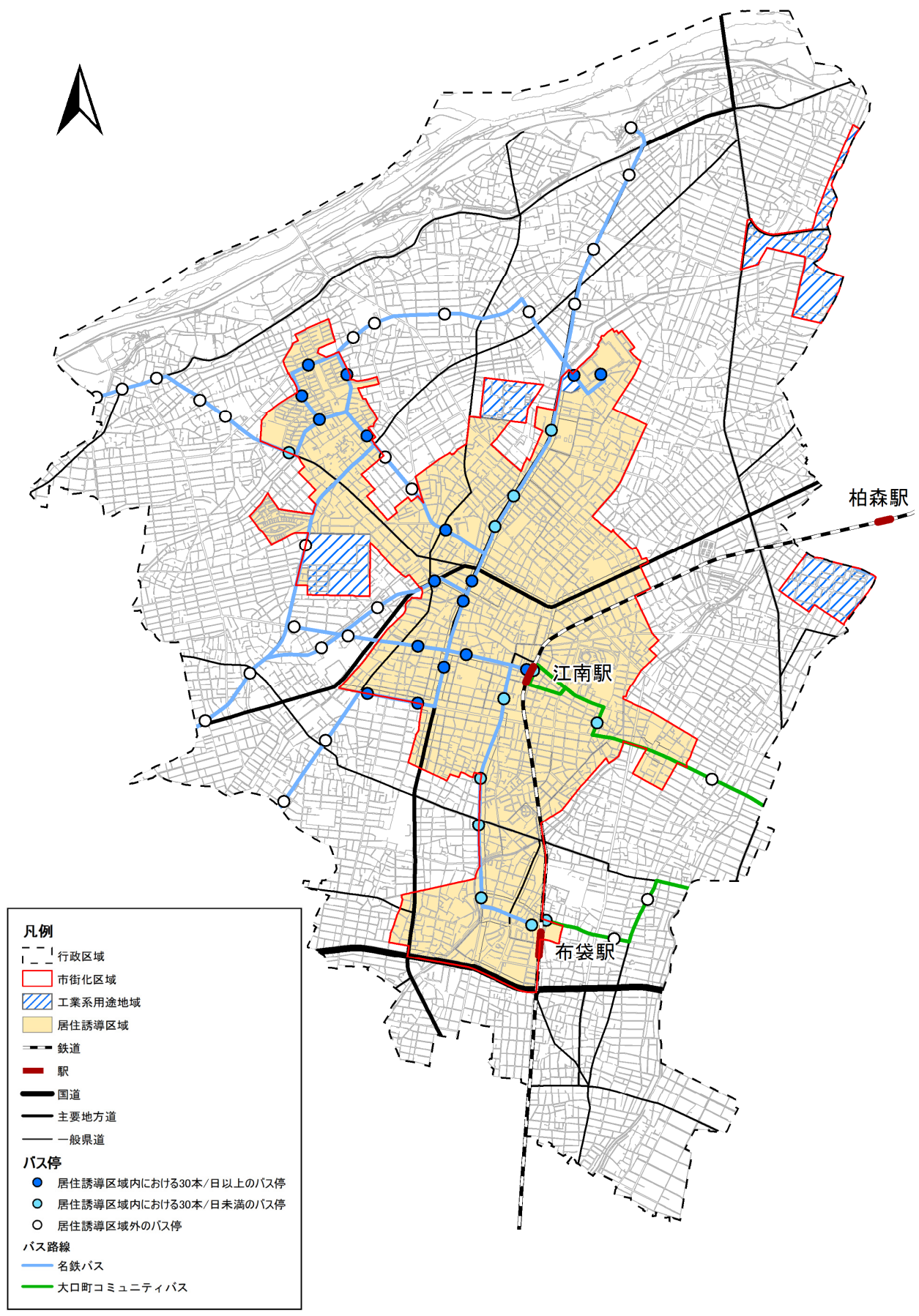


■居住誘導区域の検討における居住の誘導に適さない区域等の検討図（ステップ3）



資料：木曾川水系木曾川洪水浸水想定区域（計画規模）（H28）
 この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、
 同院発行の数値地図(国土基本情報)電子国土基本図(地図情報)を使用した。
 (承認番号 令元情使、第613号)

■ 居住誘導区域



3 届出制度の内容

居住誘導区域の外側の区域で行われる開発行為のうち、「3戸以上の住宅の建築目的の開発行為」、「1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの」、「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」を行おうとする場合や、「3戸以上の住宅及び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・改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする」場合は、原則として開発行為等に着手する30日前までに市町村長への届出が義務付けられています。

【届出が必要な場合】

●居住誘導区域外で、以下の行為を行おうとする場合

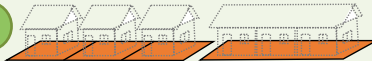
○開発行為

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、
その規模が1,000㎡以上のもの

①の例示

3戸の開発行為

届

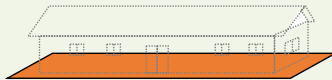


②の例示

1,300㎡

1戸の開発行為

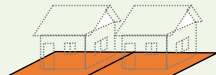
届



800㎡

2戸の開発行為

不要



○建築等行為

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 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

①の例示

3戸の建築行為

届



1戸の建築行為

不要

