

第 5 章

居住誘導区域の設定



居住誘導区域の設定

5-1 基本的な考え方

居住誘導区域は、人口減少下においても、商業・医療等の日常生活サービス機能や公共交通が持続的に維持されるよう、一定のエリアに人口密度を維持する区域です。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定めるべきであるとされています。

居住誘導区域を設定する区域は、以下が考えられます。

- ・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立地する都市機能の利用圏として一体的である区域

5-2 竹原市における居住誘導区域の考え方

1. 法令及び都市計画運用指針における規定

法令や都市計画運用指針によって居住誘導区域に含まない区域等が定められており、竹原市においては、以下のように区域を設定します。

(1) 法令の規定により居住誘導区域に含めてはならない区域

都市再生特別措置法第81条第19項及び同法施行令第30条により、居住誘導区域に含まないこととされている区域は以下のとおりです。

根 拠	区 域
都市再生特別措置法第81条第19項	● 市街化調整区域 ● 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
都市再生特別措置法施行令第30条	● 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、農地法第5条第2項第1号口に掲げる農地や採草放牧地の区域 ● 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条又は第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、同法第25条第1項に規定する特別地区 ● 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、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 ● 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

	●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 ※地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域については災害防止のための措置が講じられている区域を除く ●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9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域 ●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
--	---

(2) 都市計画運用指針により居住誘導区域に含まないこととすべき区域

都市計画運用指針により、原則として居住誘導区域に含まないこととすべき区域は、以下のとおりです。

根 拠	区 域
都市計画運用指針	●原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域 →津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項に規定する津波災害特別警戒区域 →災害危険区域（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を除く） ●原則として、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の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 →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 →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 →水防法第14条第1項に規定する浸水想定区域 →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4項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

(3) 主なレッドゾーン・イエローゾーンと居住誘導区域との関係

災害ハザードエリアについて、いわゆる「レッドゾーン」「イエローゾーン」は以下の区域をいい、それぞれ居住誘導区域を定めない、又は原則として含まないこととすべきエリアとなっています。

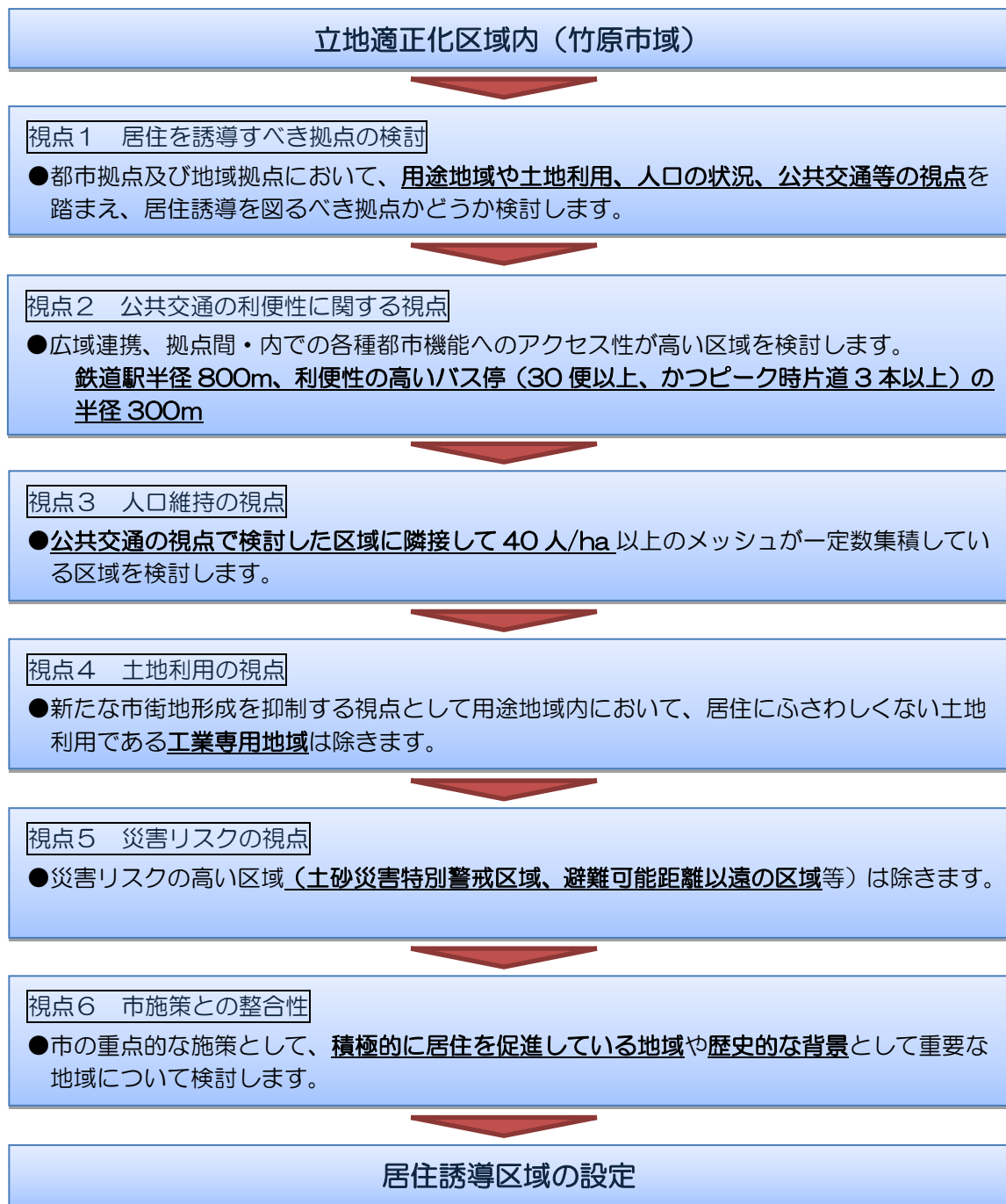
区域		居住誘導区域の指定	(参考) 行為規制等
レッドゾーン 住宅等の建築や開発行為等の規制あり	災害危険区域(崖崩れ、出水、津波等) 建築基準法	定めない 都市再生特別措置法第 81 条第 19 項	災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、前項の条例で定める。(法第 39 条第 2 項)
	地すべり防止区域 地すべり等防止法	定めない 都市再生特別措置法施行令第 30 条第 1 項第 2 号	地すべり防止区域内において、次の各号の一に該当する行為をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。(法第 18 条第 1 項) ※のり切り(長さ 3m)、切土(直高 2m)等
	急傾斜地崩壊危険区域 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	定めない 都市再生特別措置法施行令第 30 条第 1 項第 3 号	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)等
	土砂災害特別警戒区域 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	定めない 都市再生特別措置法施行令第 30 条第 1 項第 4 号	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 特定都市河川浸水被害対策法	定めない 都市再生特別措置法施行令第 30 条第 1 項第 5 号	浸水被害防止区域内において、特定開発行為又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に係る開発行為

	津波災害特別警戒区域 津波防災地域づくりに 関する法律	原則として含まな いこととすべき 都市計画運用指針	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 水防法	総合的に勘案し、 適切でないと判断 される場合は、原 則として含まない こととすべき 都市計画運用指針	なし
	土砂災害警戒区域 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		なし
	津波災害警戒区域 津波防災地域づくりに 関する法律		なし
	津波浸水想定（区域） 津波防災地域づくりに 関する法律 都市浸水想定（区域） 特定都市河川浸水被害 対策法		なし

2. 本市における基本的な考え方

居住誘導区域は、既成市街地における人口密度、公共交通利用圏及び将来の見通しを勘案しつつ、良好な居住環境が確保され、公共投資その他の行政運営を効率的に行う区域として設定します。また、道路や下水道などの生活基盤インフラが概ね整っており、生活に必要な機能や居住が一定規模集積している区域を対象に設定します。

居住誘導区域の見直しにあたっては、以下の条件を満たすエリアを設定します。



また、次頁以降の事項について再検討のうえ、居住誘導区域の見直しを行います。

■居住誘導区域の設定にあたっての検討事項

(1) 忠海地区における居住誘導区域の再検討（視点5）

忠海地区においては、現行計画策定時に土砂災害警戒区域等が未指定であったことに留意し、居住誘導区域の再検討を行います。

(2) 津波発生時に避難所への避難可能な距離を超える区域かつ、浸水深が 2.0m 以上の区域（視点5）

津波発生時に避難所への避難可能な距離（※1）を超える区域、かつ浸水深が 2.0m 以上（※2）の区域は地震発生時に避難が困難なことから、居住誘導区域に含めないこととします。

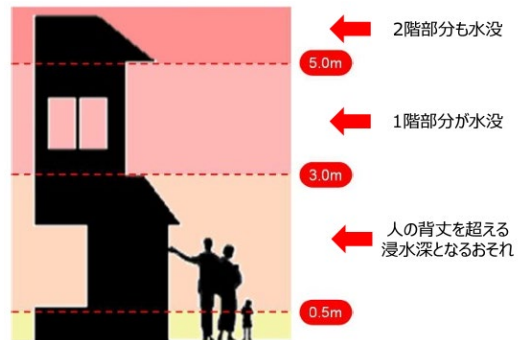
※1 避難可能距離

- ・徒歩を前提として、避難開始から津波到達時間までに避難目標地点、津波避難ビル又は津波避難場所等へ避難することが可能な距離で、最長でも 500m 程度を目安とする。
- ・500m よりも長い距離を目安とすることも考えられるが、避難行動要支援者（高齢者、障害者、乳幼児などのうち、災害発生時（又はそのおそれがある場合）に自ら避難することが困難で、その円滑・迅速な避難の確保を図るため特に支援を要する者）が避難できる距離、緊急避難場所までの距離、避難の手段などを考慮しながら、地域ごとに設定する。

出典）総務省 HP

※2 津波浸水想定区域 2.0m

- ・浸水深と建物被災状況の関係では、浸水深 2.0m 前後で被災状況に大きな差があり、浸水深 2.0m 以下の場合には建物が全壊となる割合は大幅に低下する。
- ・津波浸水では、木造家屋に多大な影響を与えるといわれる浸水深 2.0m 以上を目安とし、災害リスクと警戒避難体制を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当でないと判断される場合は、原則として対象から除外する。



出典）立地適正化計画の手引き（資料編）R6.4

国土交通省

出典）国土交通省都市局記者発表資料『東日本大震災による被災現況調査結果について（第1次報告）（平成23年8月14日）』

(3) その他（居住誘導区域から除外しない区域の考え方）（視点 5）

◆浸水深 3.0m以上の区域の考え方(洪水、高潮、内水氾濫)

避難所までの移動ができない住民は、2 階以上建物への垂直避難となりますが、浸水深が 3.0 m 超える区域は垂直避難が困難なため除外すること考えられます。

しかし、浸水深 3.0m 以上の区域には、既に住宅や商業施設等が立地しており、全てを居住誘導区域から除外することは現実的ではありません。

また、本市ではハザードマップ等において、風雨が激しくなる前（浸水前）の避難を推奨しており、円滑な避難を行うことで、災害によるリスクを抑えることが可能となります。

そのため浸水想定区域については、想定浸水深 3.0m 以上の区域は居住誘導区域から除外せず、円滑な避難を確実に実現するための防災対策を防災指針に位置づけます。

◆浸水継続時間が長期に及ぶ区域の考え方

垂直避難した場合、その後の避難をする必要があるため、浸水継続時間が長期に及ぶ区域を除外すること考えられます。

浸水継続時間が長期に及ぶ区域が、現在の居住誘導区域に大規模に広がっていますが、浸水深 3.0m 以上の考え方と同様に、本市では浸水前の避難を推奨していることから、避難が円滑に行われれば、災害によるリスクを抑えることが可能となります。

そのため浸水継続時間が長期に及ぶ区域についても、居住誘導区域から除外せず、円滑な避難を確実に実現するための防災対策を防災指針に位置づけます。

◆家屋倒壊等氾濫想定区域の考え方

洪水時に家屋が流出・倒壊等のおそれがあるため、区域を除外すること考えられます。

しかし、賀茂川沿いには土地区画整理事業施行地区や都市機能誘導施設（安田病院）等、今後地域の中核として保全と活性化を図っていくべき区域があることから、居住誘導区域から除外しません。

河岸侵食及び氾濫流を含む洪水に対しては、自主防災組織等による避難訓練、警戒避難体制の強化や道路の浸水対策による避難路の確保等、ソフト対策を実施するとともに、今後関係各課との調整を行うなど、円滑な避難を確実に実現するための防災対策を防災指針に位置づけます。

(4) 本川流域水害対策計画を踏まえた水災害エリアに対する土地利用の検討（視点 5）

流域治水対策の一環として定められた本川流域水害対策計画では、浸水被害対策として、雨水貯留施設やポンプ場の整備などを行い、都市浸水想定区域の縮小を図る方針ですが、整備実施後も水害リスクが残存する地域もあります。

居住誘導区域の設定の際には、原則、水防法に規定される浸水想定区域を含めないとされていますが、本川流域等の地域では、市街地部にも浸水想定区域が近接しており、居住誘導区域から全域を除外することは現実的ではありません。そのため、被害の程度による検討及び見直しを行い、除外されない地域に対しては、ハザードマップの充実や市役所本庁舎への避難誘導の周知等ソフト対策を図り、居住誘導を行っていきます。

(5) 災害種別毎の居住誘導区域設定の判断理由

都市再生特別措置法と都市計画運用指針で規定されている、居住誘導区域の設定の考え方と本市の区域の設定方針を以下の表に整理しました。

項目					リスク発生時の避難の可否	居住誘導区域の設定方針
【都市再生特別措置法】	居住誘導区域に含めてはならない区域	土砂災害特別警戒区域	急傾斜地の崩壊		避難指示・大雨警報が出た段階で避難は可能 発生後は避難までの時間的猶予がない	居住誘導区域に含まない
			土石流		避難指示・大雨警報が出た段階で避難は可能 発生後は避難までの時間的猶予がない	居住誘導区域に含まない
【都市計画運用指針】	総合的に勘案し、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	土砂災害警戒区域	急傾斜地		土砂災害警戒情報が出た段階で避難は可能	居住誘導区域に含む
			土石流		土砂災害警戒情報が出た段階で避難は可能	市域の広範囲に分布しており、多くの可住地にかかること、予兆を検知し避難が可能であることから避難計画等の対策を鑑み、居住誘導区域に含める。
		津波災害警戒区域	急傾斜地		地震発生後、津波到達までに避難することが可能 ・南海トラフ地震の影響開始時間 20 分、最大津波到達時間 347 分 ・瀬戸内海域活断層等で発生する地震の影響開始時間 18 分、最大津波到達時間 140 分 （出典）竹原市防災ハザードマップ（令和 6 年 6 月改訂）	居住誘導区域に原則として含まない ただし、津波発生時に浸水深 2 m未満及び避難可能な距離（避難所から 500m）に含まれるエリアは居住誘導区域に含める。
			土石流		土砂災害警戒情報が出た段階で避難は可能	
		浸水想定区域（洪水・内水）	計画規模 L1 （おおむね 70 年に 1 回程度の降雨）	賀茂川水系 賀茂川	避難指示・大雨警報が出た段階で避難は可能	居住誘導区域に含む 洪水発生時に甚大な被害が想定されるため、居住誘導エリアに指定することは望ましくないが、浸水想定区域には住宅や商業施設等が立地しており、全てを居住誘導区域から除外することは現実的ではない。 また、本市ではハザードマップ等において、風雨が激しくなる前（浸水前）の避難を推奨しており、円滑な避難を行うことで、災害によるリスクを抑えることが可能。 そのため浸水想定区域については居住誘導区域からの除外は行わず、円滑な避難を確実に実現するための防災対策を防災指針に位置づける。
			想定最大規模 L2 （おおむね 1,000 年に 1 回程度の降雨）	賀茂川水系 賀茂川 二級水系 中小河川		
			浸水継続時間	賀茂川水系 賀茂川		
			内水氾濫 （想定最大規模降雨（130 mm/h）			
			本川流域水害対策計画 （都市浸水想定） （降雨規模（平成 30 年 7 月） 降雨量（296 mm/24 h））	二級河川 本川	避難指示・大雨警報が出た段階で避難は可能	居住誘導区域に原則として含まない ただし、洪水浸水深（本川流域ハード整備実施後）0.5m 未満のエリアは居住誘導区域に含める。
			本川流域水害対策計画 （楠通ポンプハード整備実施後） （降雨規模（平成 30 年 7 月） 降雨量（296 mm/24 h））	二級河川 本川		
		災害の発生の おそれのある区域	高潮浸水想定図 （30 年確率）		高潮注意報、高潮警報が出た段階で避難は可能	居住誘導区域に含む 高潮発生時に甚大な被害が想定されるため、居住誘導エリアに指定することは望ましくないが、浸水想定区域には住宅や商業施設等が立地しており、全てを居住誘導区域から除外することは現実的ではない。 また、本市ではハザードマップ等において、高潮注意報、高潮警報の発表により高潮が発生する前（浸水前）の避難を推奨しており、円滑な避難を行うことで、災害によるリスクを抑えることが可能。 そのため浸水想定区域については居住誘導区域からの除外は行わず、円滑な避難を確実に実現するための防災対策を防災指針に位置づける。
			高潮浸水想定図 （想定最大）		高潮注意報、高潮警報が出た段階で避難は可能	
			家屋倒壊等氾濫想定区域 （河岸浸食、氾濫流、河岸浸食 及び氾濫流） （想定最大規模（1,000 年に 1 度程度））		避難指示・大雨警報が出た段階で避難は可能 発生後は避難までの時間的猶予がない	居住誘導区域に含む 洪水時に家屋が流出・倒壊等のおそれがあるため、区域を除外することも考えられる。 しかし、賀茂川沿いには土地区画整理事業施行地区や都市機能誘導施設（安田病院）等、今後も地域の拠点として保全と活性化を図っていくべき区域があることから、居住誘導区域に含める。 河岸侵食および氾濫流を含む洪水に対しては、自主防災組織等による避難訓練、警戒避難体制の強化や道路の浸水対策による避難路の確保等、ソフト対策を実施するとともに、今後関係各課との調整を行うなど、円滑な避難を確実に実現するための防災対策を防災指針に位置づける。
			大規模盛土造成地		地震発生後、避難までの時間的猶予がない	居住誘導区域に含む 既往の大地震において滑動崩落等の被害が発生した盛土造成地の実態を踏まえ、経過観察等により安全性の確認を実施する箇所として国のガイドラインに基づき抽出した地区であり、直ちに災害ハザードとなるものではないことから居住誘導区域に含める。

5-3 居住誘導区域の設定

1. 居住誘導区域の設定方針

前項での検討と、都市計画マスタープランによる拠点形成の方針により、居住誘導区域の設定方針を以下のように整理しました。

表 都市計画マスタープランにおける居住誘導の方向性

区分	居住誘導の方向性
都市拠点	生活の利便性が高い都市拠点周辺への誘導による誰もが歩いて暮らせる居住地の形成
地域拠点	生活の利便性の高い地域拠点周辺、鉄道駅周辺への誘導による誰もが歩いて暮らせる居住地の形成
小さな拠点	現在の居住を維持

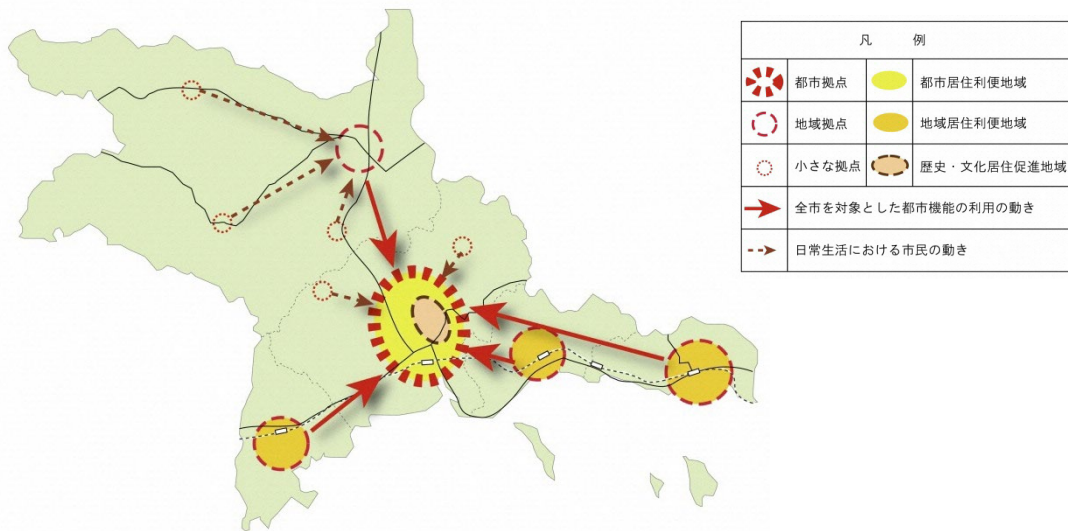


図 都市マスタープランにおける拠点と居住誘導区域

表 立地適正化計画における居住誘導区域と一般居住区域の設定方針

	区分	内容	対象地区
居住誘導区域	都市居住利便地域	高度で多様な都市サービスが享受できる区域	竹原地区
	地域居住利便地域	日常生活サービス機能が享受できる区域	忠海地区、大乘地区 吉名地区
	歴史・文化居住促進地域 (重点)	歴史的建造物を保存・活用した居住を促進する区域	竹原地区 伝統的建造物群保存地区
一般居住区域	一般居住区域	自然環境や営農環境と調和した住環境を目指す区域	北部地区ほか、居住誘導区域外

2. 居住誘導区域の設定についての検討

居住誘導区域の設定において、都市計画マスタープランに位置づけられている拠点毎に、立地適正化計画における拠点形成の基本方針等を踏まえ、居住誘導区域の設定について検討しました。

(1) 竹原地区

【拠点形成の基本方針】

① 高度で多様な都市サービスが享受できる区域

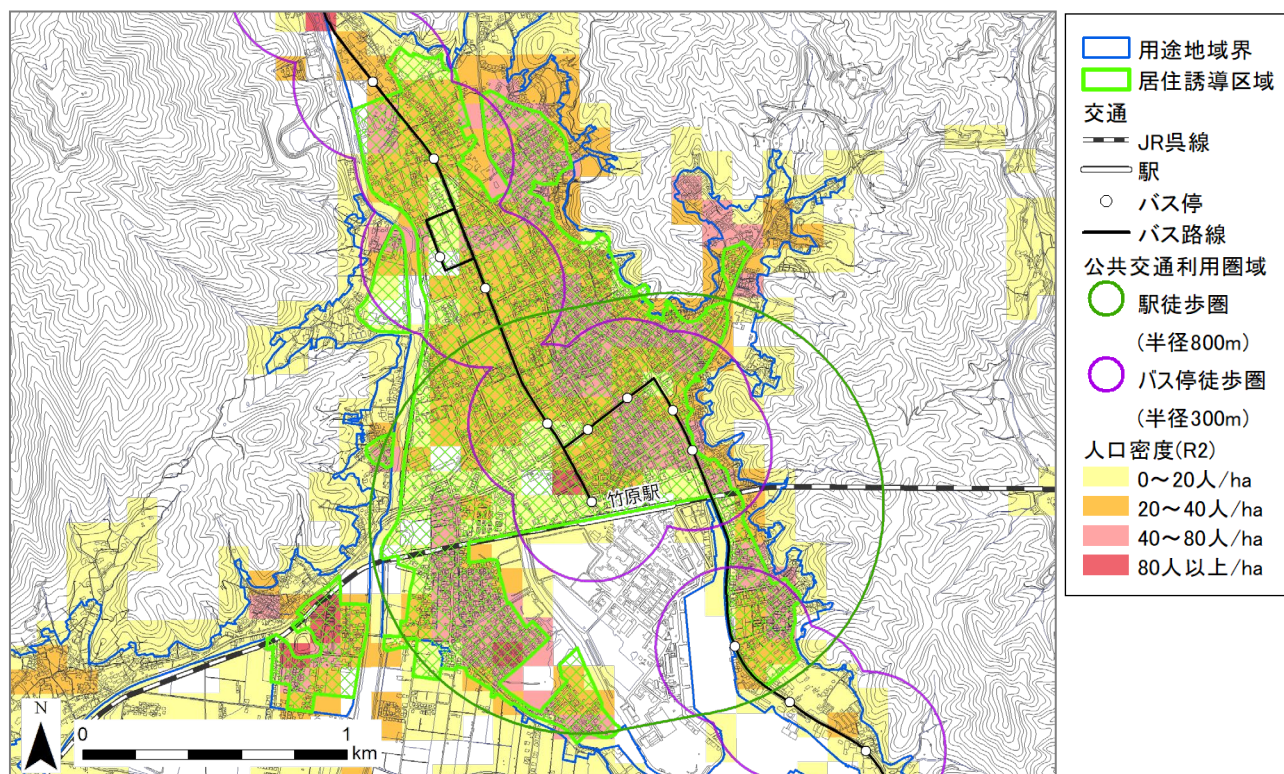
- ・都市の顔となる拠点として、業務機能の誘導や、便利で快適なまちなか居住の推進など、土地の高度利用を図ることで、様々なライフスタイルに応じた魅力ある市街地の形成を目指します。
- ・都市機能周辺へ居住の誘導を図り、利便性の高い、歩いて暮らせるまちづくりを目指します。

② 歴史的建造物の保存・活用を含めた地域の文化を守ることを目的として、居住を促進する区域（伝建地区）

- ・町並みや歴史、文化を活かし、観光交流機能及び居住の充実を図ります。

都市計画マスタープラン における位置づけ	人口密度※ R2(R32 推計)	用途地域	公共交通	総合評価及び 区域設定
都市拠点	31.5 人/ha (18.8 人/ha) ○	あり ○	竹原駅バス停 (30 便以上/日) ◎	都市居住利便区域 歴史・文化居住促進区域(重点) (居住誘導区域) ◎

※人口密度：工業専用地域等の用途や現況が山林、畑などを除いた可住地の人口密度をいいます。



(2) 忠海地区

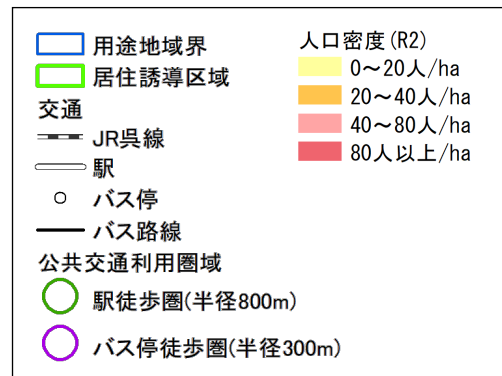
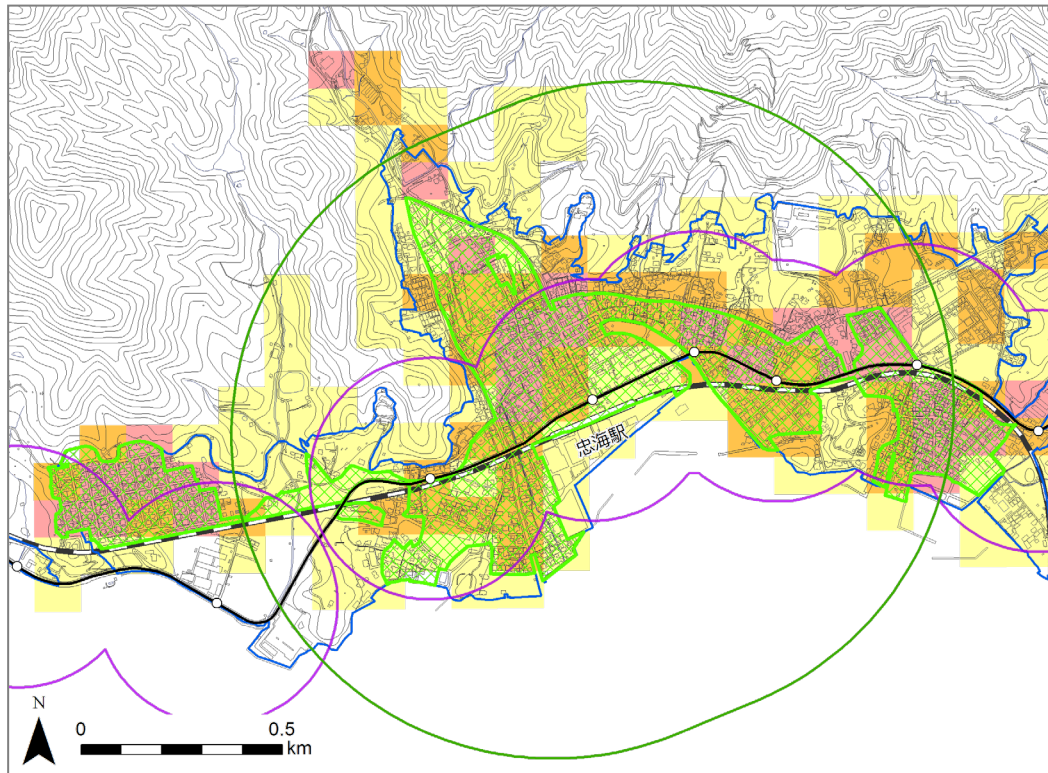
【拠点形成の基本方針】

① 地区内で一定程度の都市サービスが享受できる区域

- ・ 駅やバス停を中心に地域生活圏の形成を図り、圏域内で生活とコミュニティを支える機能の集積を目指します。
- ・ 四国や空港等広域ネットワークの交点であり、大久野島などの地域資源を活かし、観光交流機能の増進を図ります。
- ・ 生活機能周辺へ居住の誘導を図り、利便性の高い、歩いて暮らせるまちづくりを目指します。

都市計画マスタープラン における位置づけ	人口密度※ R2(R32 推計)	用途地域	公共交通	総合評価 及び区域設定
地域拠点	31.2 人/ha (16.2 人/ha) ○	あり ○	忠海駅 バス停 ○	地域居住利便区域 (居住誘導区域) ○

※人口密度：工業専用地域等の用途や現況が山林、畑などを除いた可住地の人口密度をいいます。



(3) 大乘地区

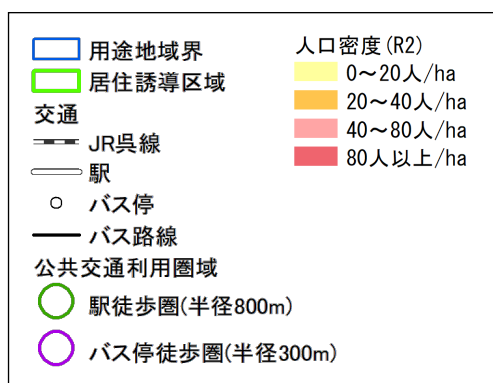
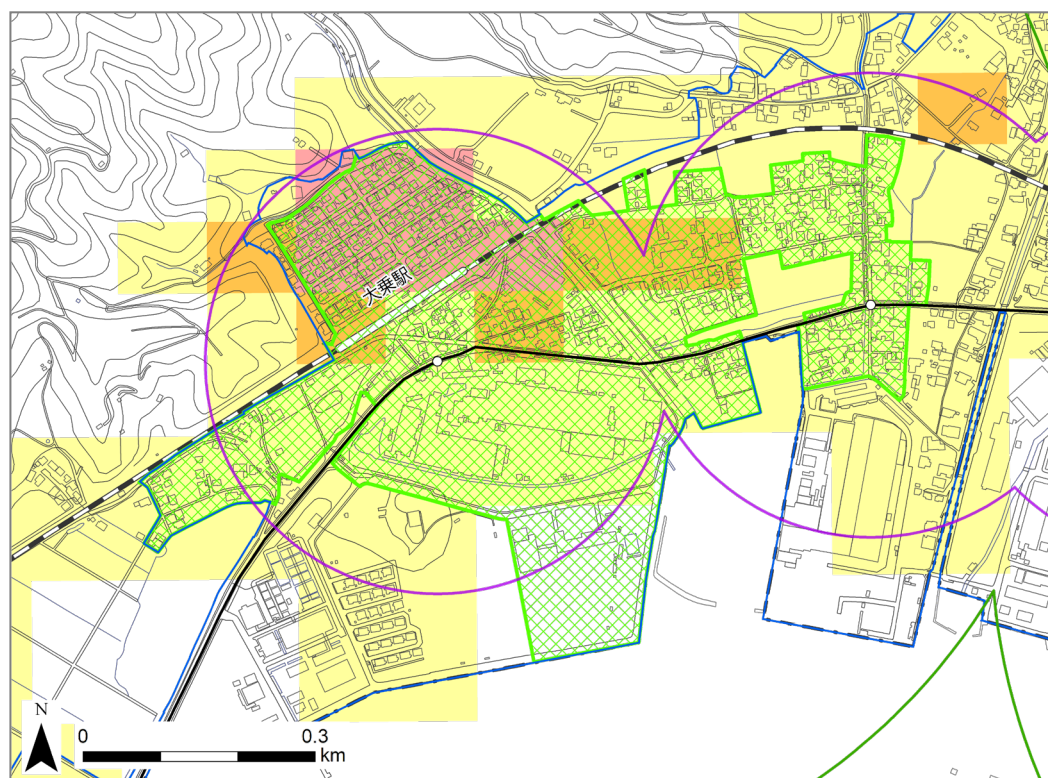
【拠点形成の基本方針】

① 行政サービスを中心とした一定程度の都市サービスが享受できる区域

- ・ 駅やバス停を中心に地域生活圏の形成を図り、圏域内で生活とコミュニティを支える機能の集積を目指します。
- ・ 生活機能周辺へ居住の誘導を図り、利便性の高い、歩いて暮らせるまちづくりを目指します。

都市計画マスタープラン における位置づけ	人口密度※ R2(R32 推計)	用途地域	公共交通	総合評価及び 区域設定
地域拠点	17.4 人/ha (10.2 人/ha) ○	あり ○	大乘駅 バス停 ○	地域居住利便区域 (居住誘導区域) ○

※人口密度：工業専用地域等の用途や現況が山林、畑などを除いた可住地の人口密度をいいます。



(4) 吉名地区

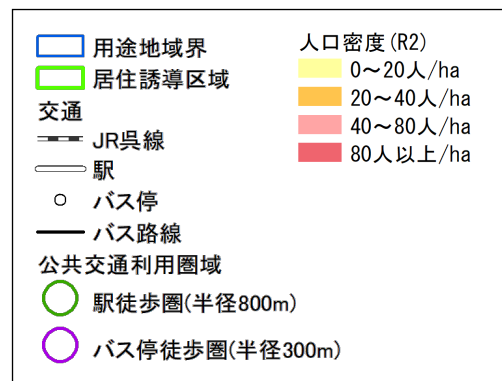
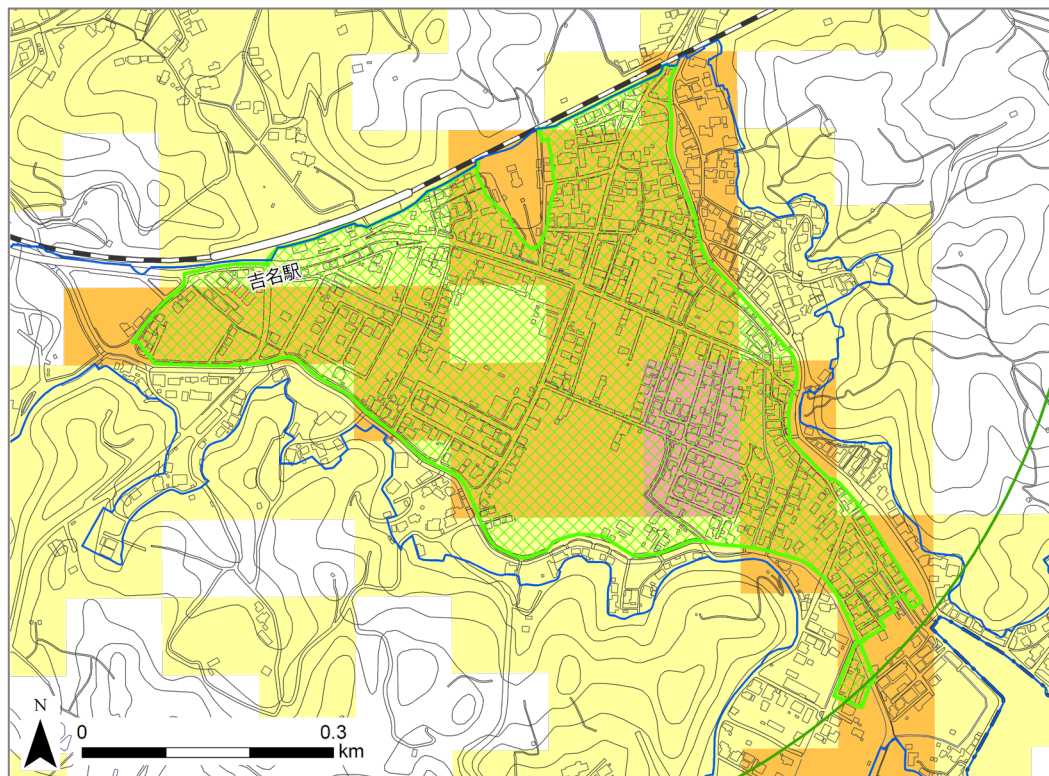
【拠点形成の基本方針】

① 行政サービスを中心とした一定程度の都市サービスが享受できる区域

- ・ 駅を中心に地域生活圏の形成を図り、圏域内で生活とコミュニティを支える機能の集積を目指します。
- ・ 生活機能周辺へ居住の誘導を図り、利便性の高い、歩いて暮らせるまちづくりを目指します。

都市計画マスタープラン における位置づけ	人口密度※ R2(R32 推計)	用途地域	公共交通	総合評価及び 区域設定
地域拠点	26.8 人/ha (17.6 人/ha) ○	あり ○	吉名駅 ○	地域居住利便区域 (居住誘導区域) ○

※人口密度：工業専用地域等の用途や現況が山林、畑などを除いた可住地の人口密度をいいます。

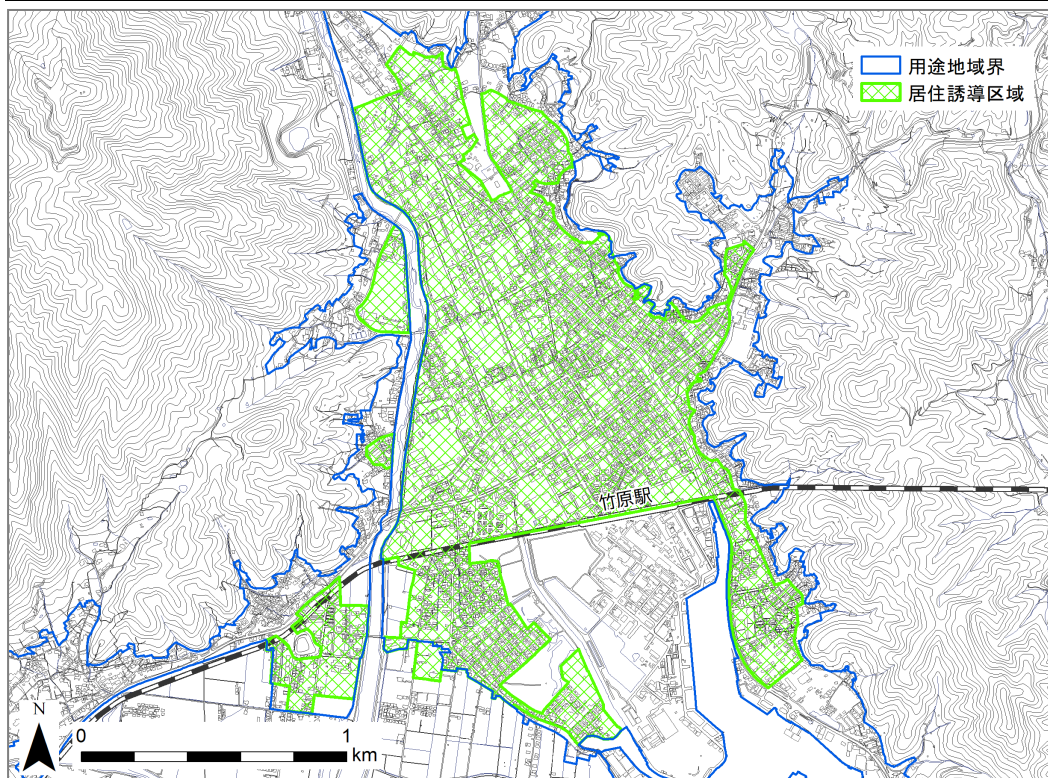


3. 居住誘導区域の設定

竹原、忠海、大乗、吉名地区の居住誘導区域を以下に示します。

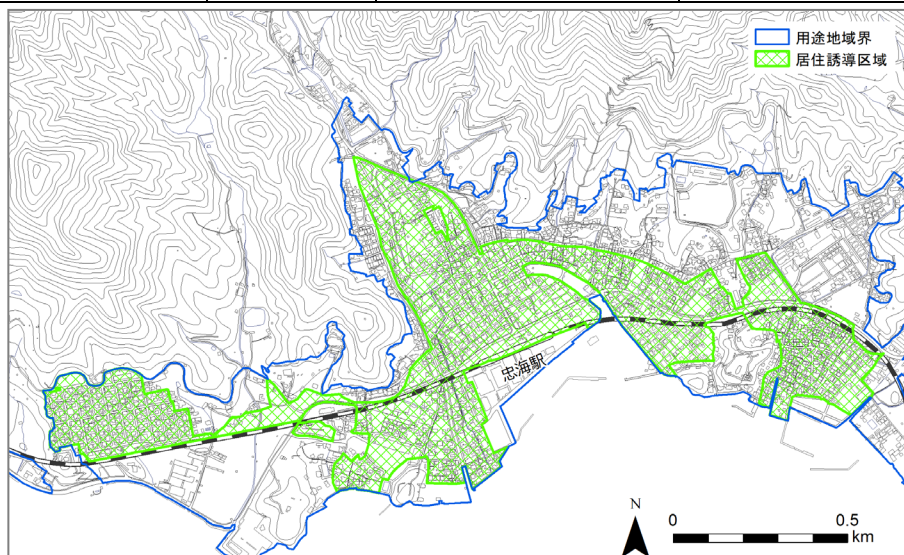
(1) 竹原地区

名称	面積 (ha)	令和 2 年区域内人口 (人)	令和 2 年区域人口密度 (人/ha)
居住誘導区域	203.7	6,425	31.5



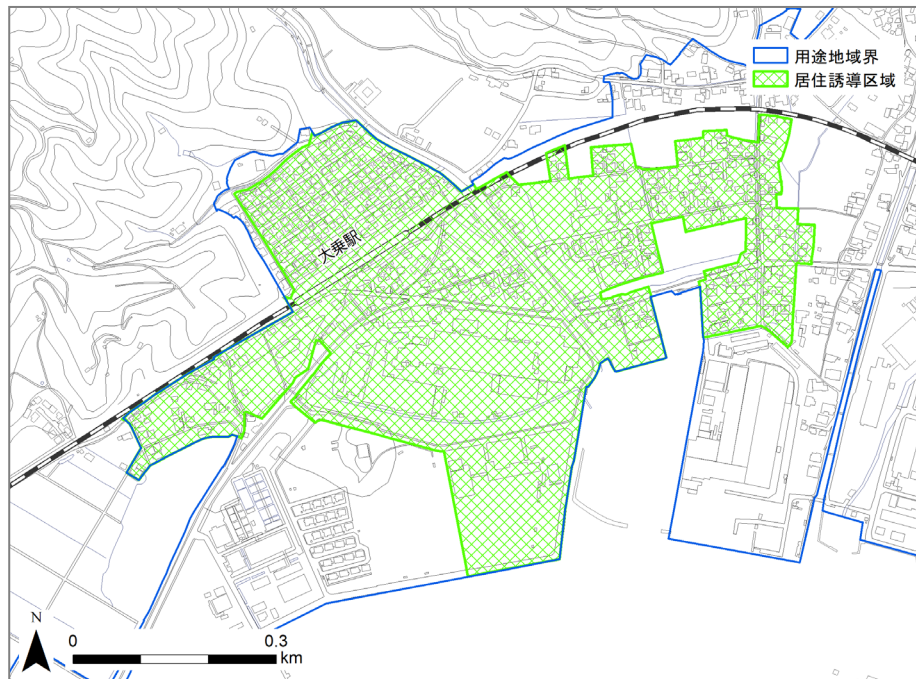
(2) 忠海地区

名称	面積 (ha)	令和 2 年区域内人口 (人)	令和 2 年区域人口密度 (人/ha)
居住誘導区域	59.1	1,844	31.2



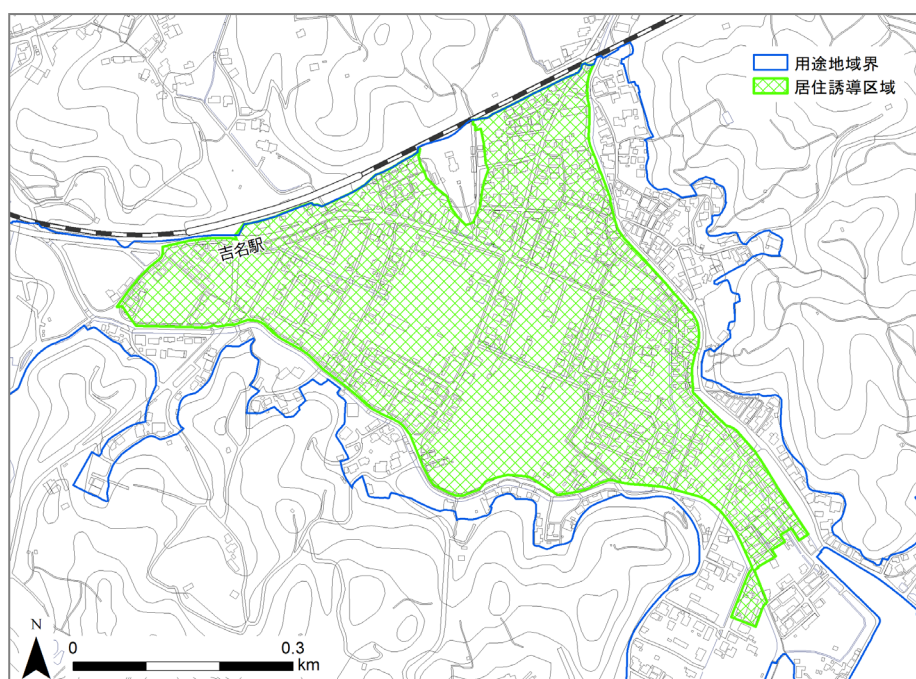
(3) 大乘地区

名称	面積 (ha)	令和 2 年区域内人口 (人)	令和 2 年区域人口密度 (人/ha)
居住誘導区域	31.6	551	17.4



(4) 吉名地区

名称	面積 (ha)	令和 2 年区域内人口 (人)	令和 2 年区域人口密度 (人/ha)
居住誘導区域	25.2	673	26.8



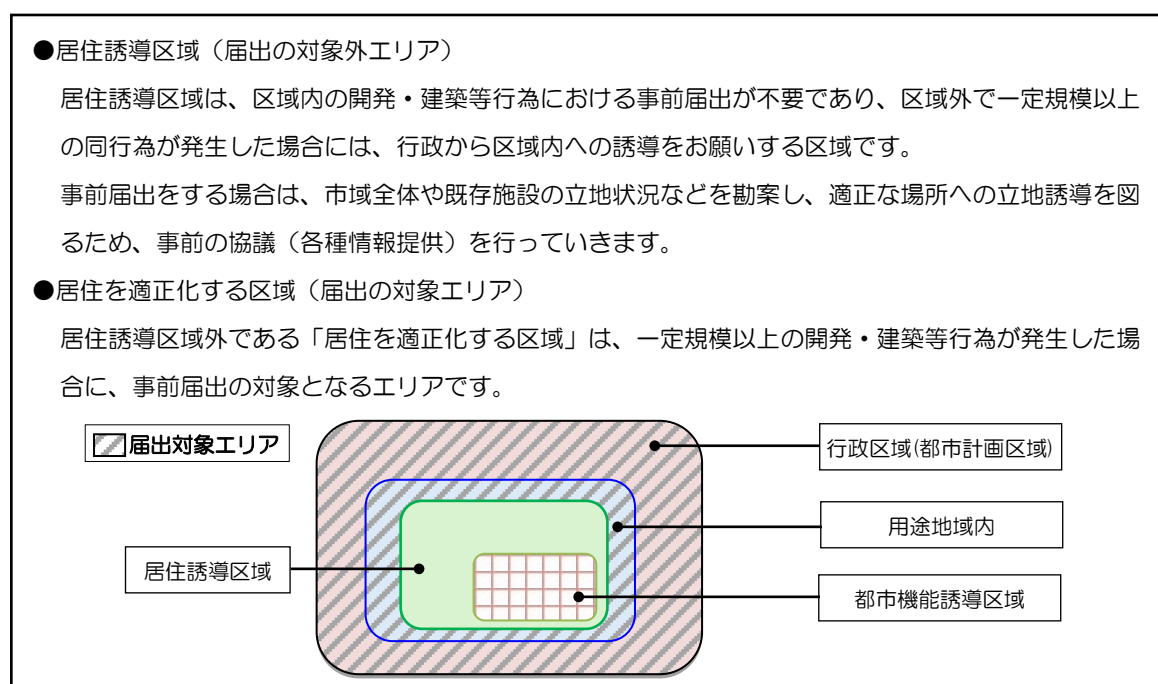
5-4 届出制度について

1. 事前届出制度

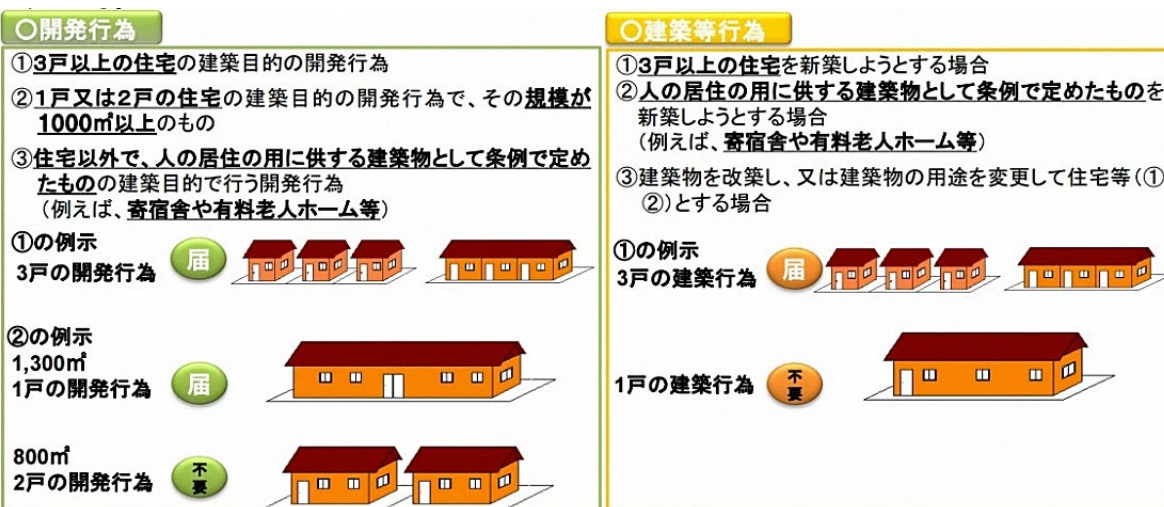
居住誘導区域は、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービス等が持続的に確保されるように居住を誘導すべき区域です。本市においても、届出の対象となる区域と対象外の区域を設定します。対象区域では、一定規模以上の開発・建築等行為は事前届出が必要となります。

この事前届出制度は、居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールするため、居住誘導区域外における一定規模以上の住宅開発等や、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備等を行う場合には、都市再生特別措置法に基づき届出が必要となります。

この届出は、一定規模以上の開発行為又は建築等行為や、誘導施設を有する建築物の建築行為又は開発行為の動きを把握するためのもので、対象となる行為を規制するものではありません。



2. 届出対象行為



出典：都市再生特別措置法等についての説明資料（国土交通省）

3. 居住誘導区域

