

6. 居住誘導区域の設定

6-1 居住誘導区域の設定の考え

居住誘導区域の設定にあたっては、居住に係る施策・誘導方針を踏まえて、以下の考えに基づき居住誘導区域を設定し、子育て世代などを中心に中高年や高齢者などの多様な世代やライフスタイルに応じた生活利便性が確保された、安全・安心で快適な居住環境づくりを推進します。

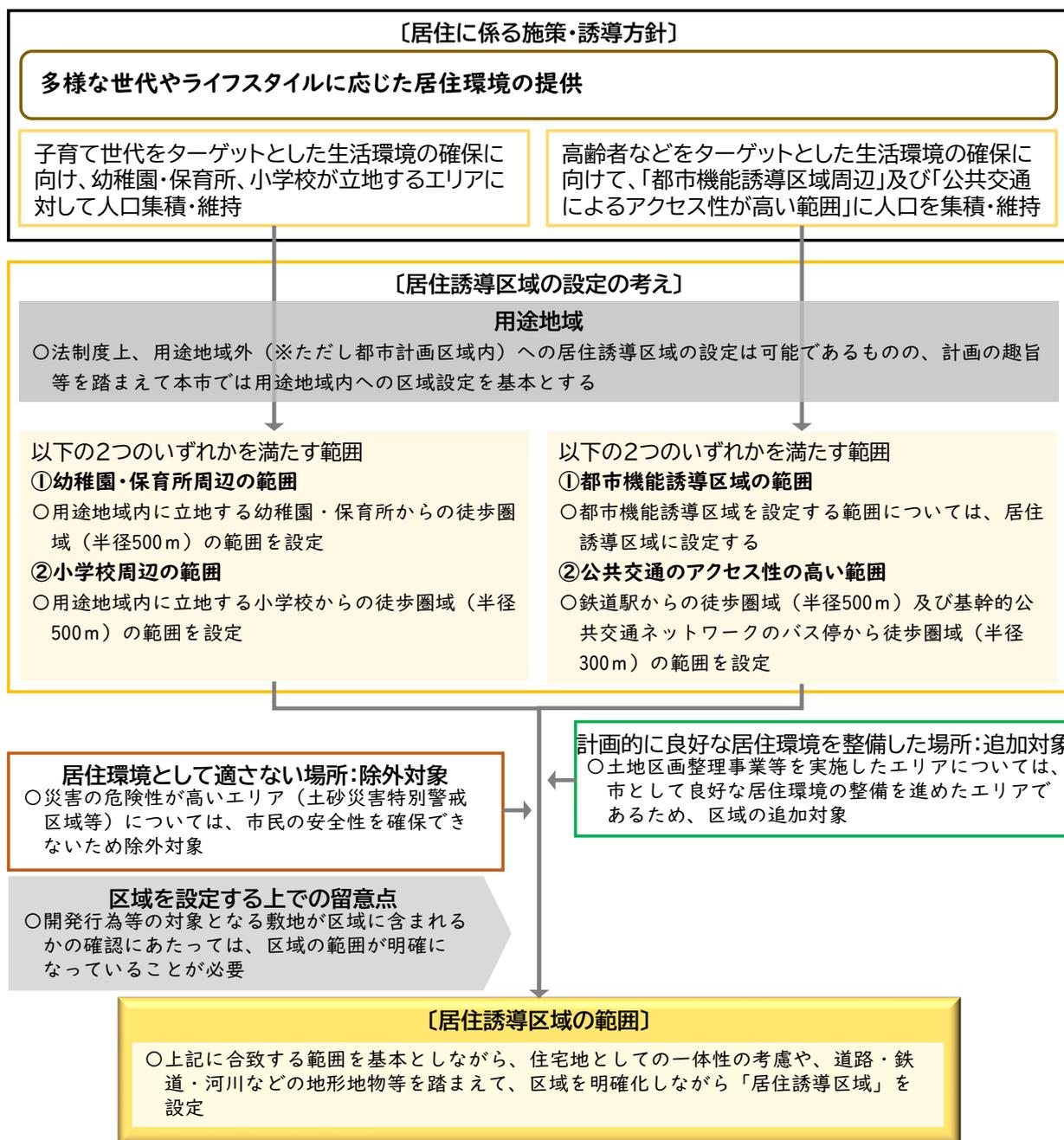


図 居住誘導区域の設定の考え

Chapter 1
Chapter 2
Chapter 3
Chapter 4
Chapter 5
Chapter 6

立地適正化計画

6-2 居住誘導区域から除外する範囲

国が示す都市計画運用指針（国土交通省）の中で、居住誘導区域に含まないこととすべき区域が示されています。（下表参照）

本市においては、土砂災害特別警戒区域や地すべり防止区域などが「②原則として含まない」に該当しますので、これらの範囲については除外することとします。

また、土砂災害警戒区域や浸水想定区域などが「③適当でないと判断される場合は含まない」に該当することから、これらの範囲についても市民の安全を確保することが困難であるため、区域から除外することとします。

表 居住誘導区域から除外する範囲

区分	誘導施設の概要
①含まないこととされている区域	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域 ・建築基準法第39条の災害危険区域のうち、条例により住宅の建築が禁止されている区域 ・農業振興地域の整備に関する法律の農用地区域または農地法の農地もしくは採草放牧地の区域 ・自然公園法の特別地域、森林法の保安林の区域、自然環境保全法の原生自然環境保全地域または特別地区、森林法の保安林予定森林の区域、森林法の保安施設地区または保安施設地区に予定された地区
②原則として含まないこととすべき区域	<ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害特別警戒区域 ・津波災害特別警戒区域 ・災害危険区域 ・地すべり防止区域 ・急傾斜地崩壊危険区域
③適当でないと判断される場合は含まないこととすべき区域	<ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害警戒区域 ・津波災害警戒区域 ・都市洪水想定区域、都市浸水想定区域 ・浸水想定区域 ・調査結果等により判明した災害の発生の恐れのある区域
④含めることについては慎重に判断することが望ましい区域	<ul style="list-style-type: none"> ・法令により住宅の建築が制限されている区域（工業専用地域・流通業務地区等） ・条例により住宅の建築が制限されている区域（特別用途地区・地区計画等のうち、条例による制限区域） ・過去に住宅地化を進めたものの、居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域

6-3 居住誘導区域の範囲

(1)STEP1:基本となるエリアの設定

居住誘導区域の設定の考えを踏まえて、区域設定の基本となるエリアは、用途地域内における、幼稚園・保育所から500mの範囲、小学校から500mの範囲、都市機能誘導区域の範囲、公共交通のアクセス性の高い範囲、土地区画整理事業の実施エリアとなります。

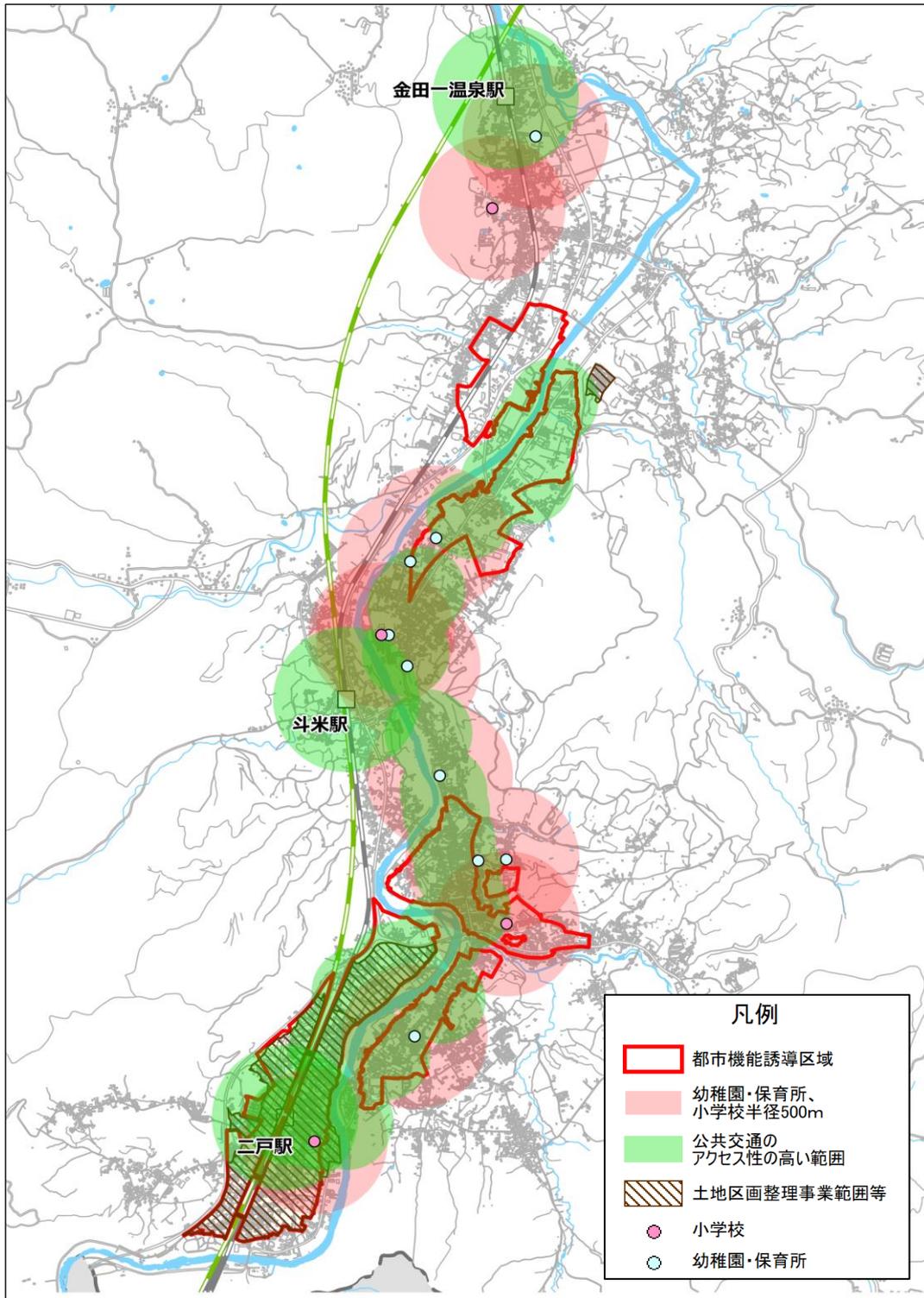


図 居住誘導区域の設定の基本となるエリア

(2)STEP2:災害の危険性が高いエリアを除外

STEP 1 の範囲に対して、安全な居住環境の確保に向けて「災害の危険性の高いエリア」を除外します。

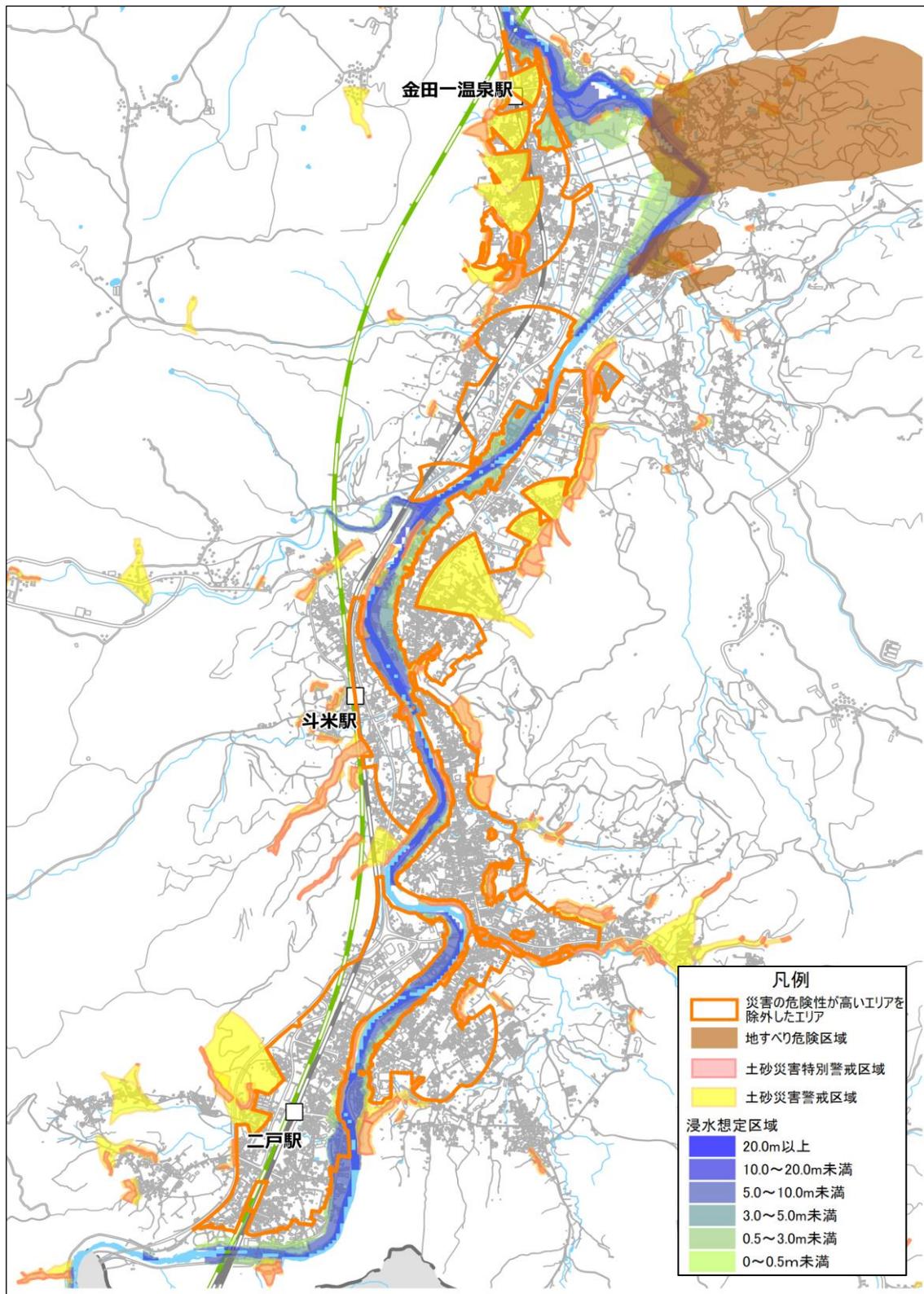


図 STEP1の範囲から災害の危険性が高いエリアを除外

(3)STEP3:留意点を踏まえて居住誘導区域を設定

STEP 2の範囲に対して、地形・地物（河川・道路等）により区域を明確に区分して、居住誘導区域を設定します。

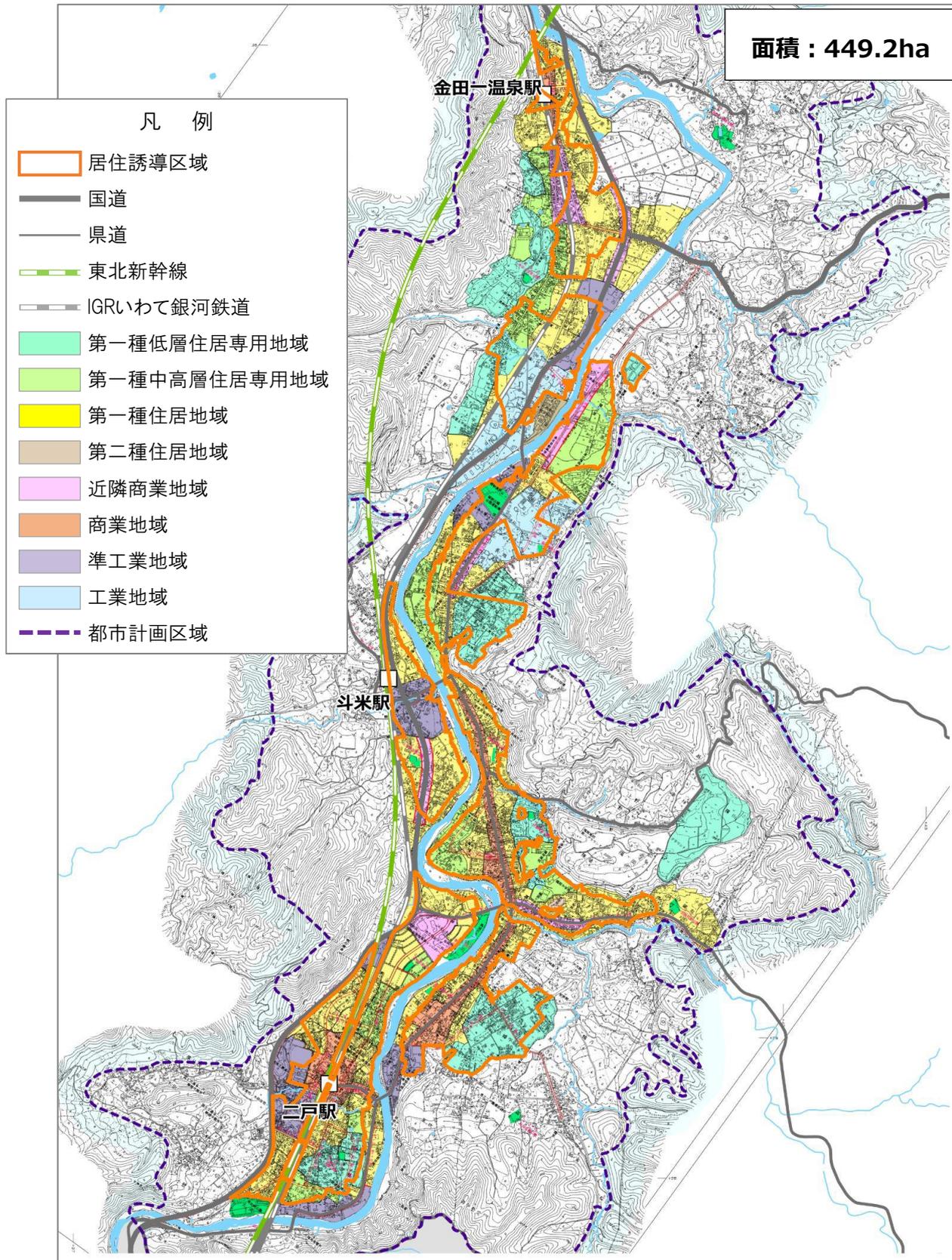


図 居住誘導区域の範囲

(参考)居住誘導区域の詳細図

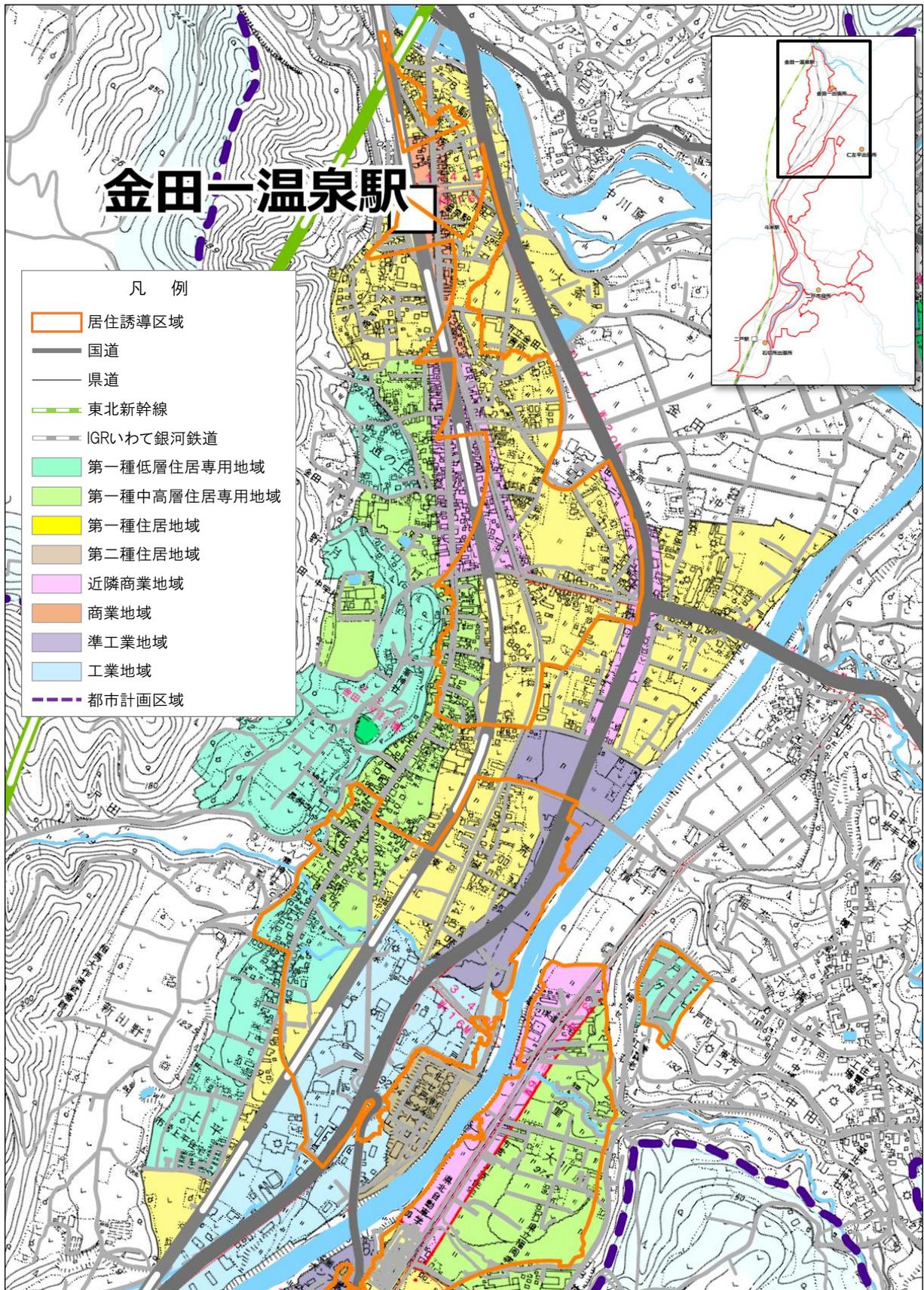


図 居住誘導区域の範囲(1/3)

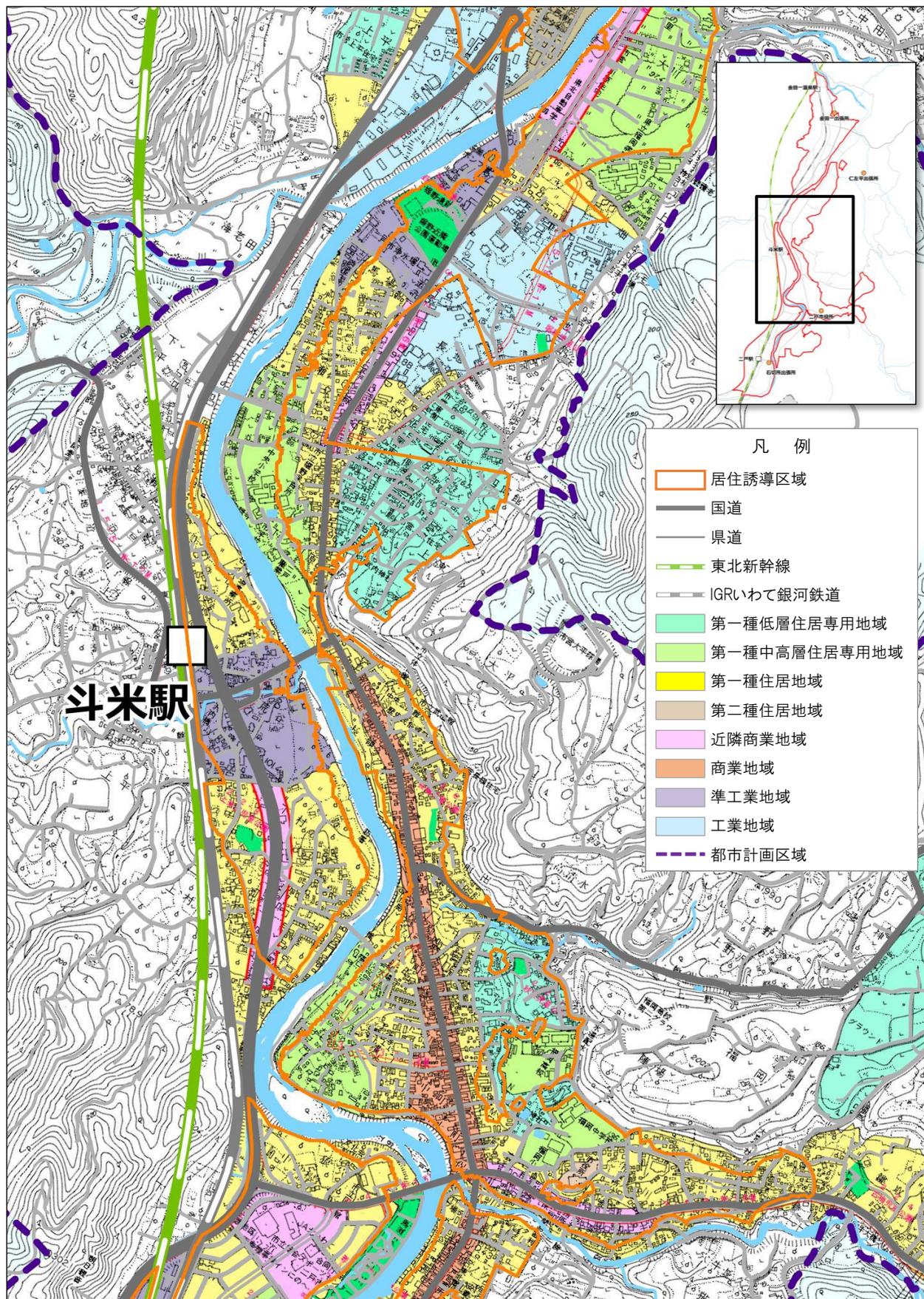
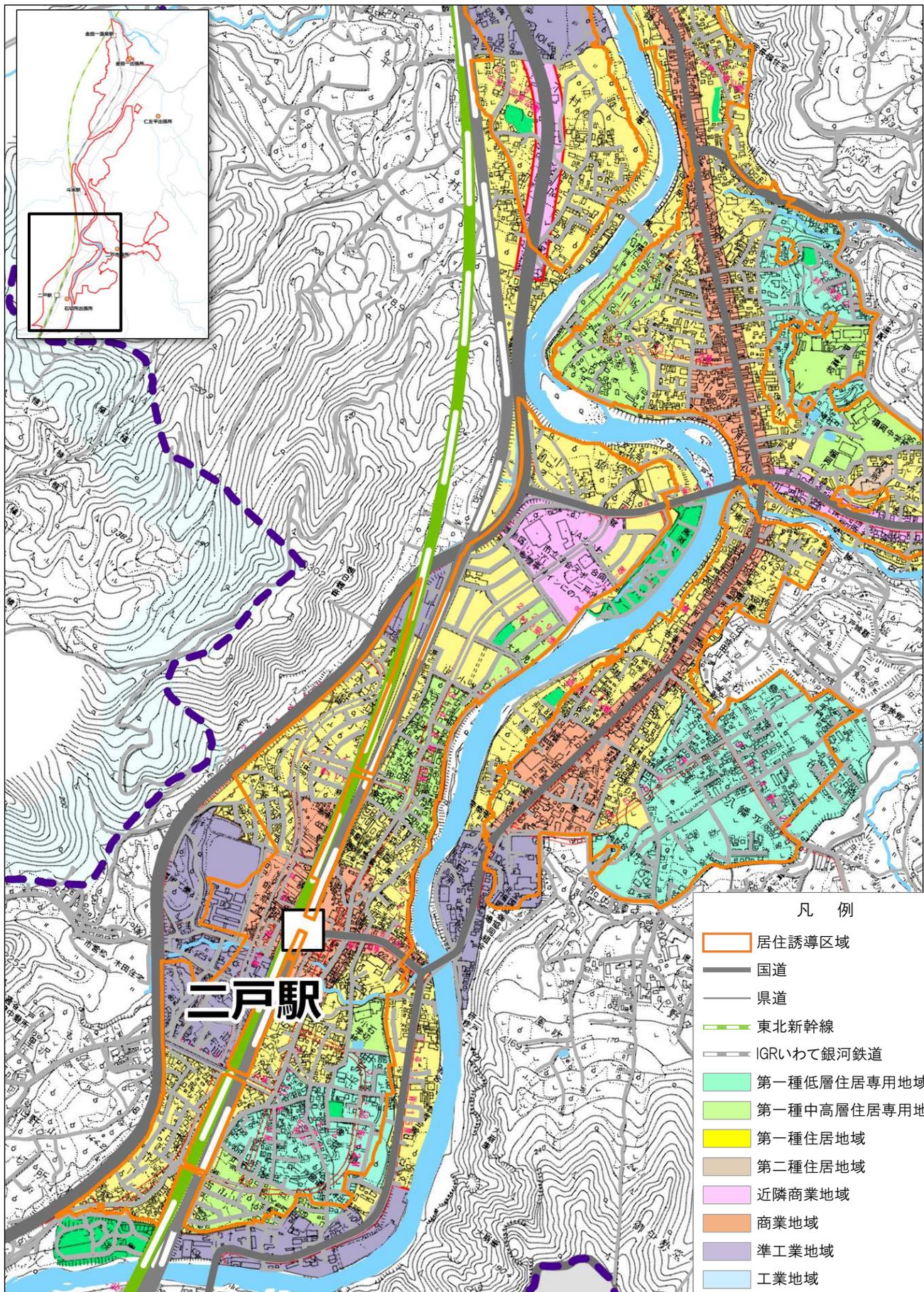


図 居住誘導区域の範囲(2/3)



凡 例	
	居住誘導区域
	国道
	県道
	東北新幹線
	IGRいわて銀河鉄道
	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	都市計画区域

二戸駅

図 居住誘導区域の範囲(3/3)