

第4章 居住誘導に関する事項

1 居住誘導区域

居住誘導区域は、居住の誘導に関する方針に基づき、土地利用の状況や都市基盤や公共交通の状況、将来人口予測及び災害発生リスク等を踏まえ、次の考え方で設定します。

■居住誘導区域の設定基準

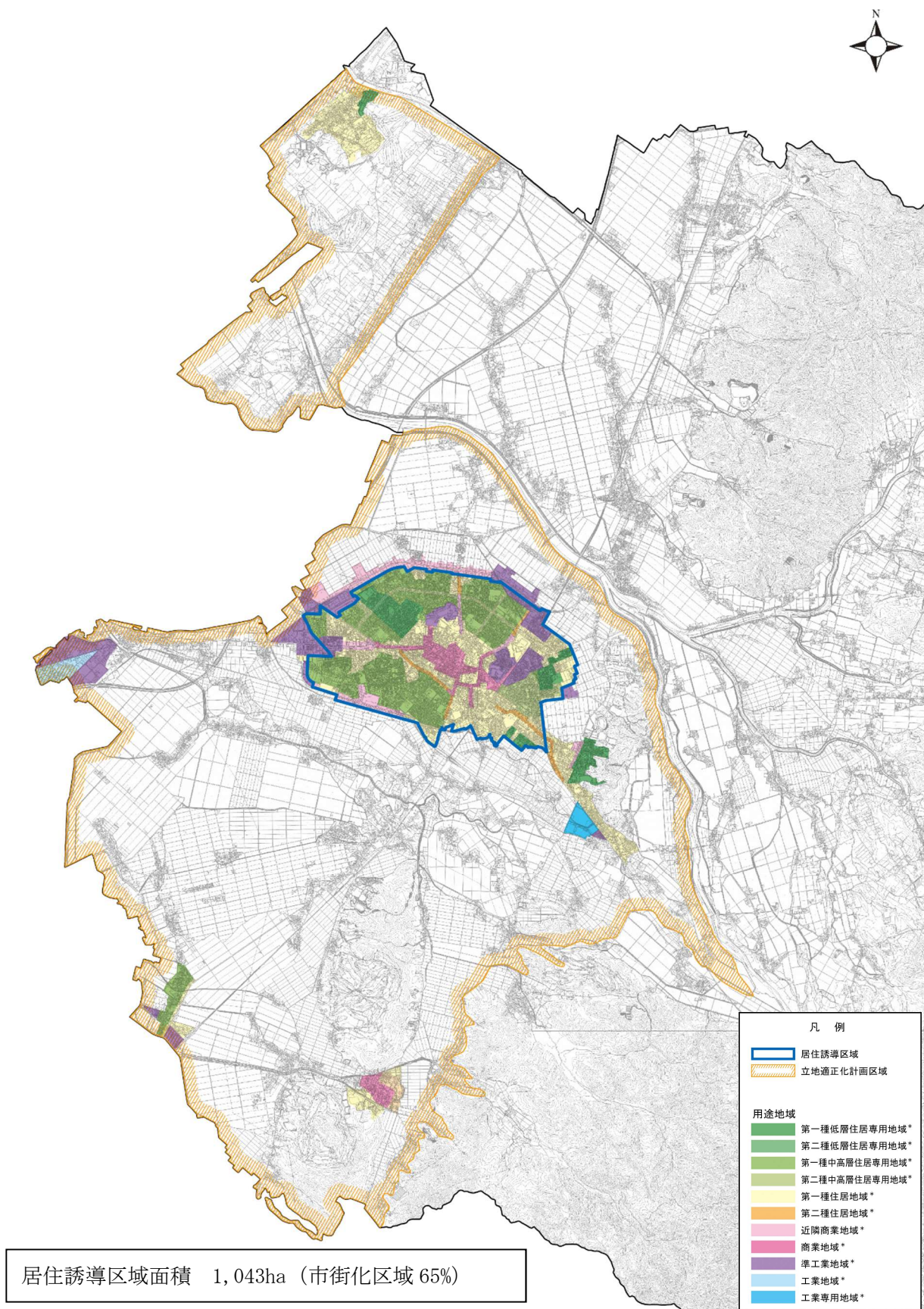
【居住誘導区域に含める区域】

- ① 現在の人口密度が高く、将来も人口密度を維持できる区域
40人/ha程度（※店舗、公共施設等の多い区域は、可住地面積で選定）
- ② 概ね市の都市幹線道路網の外環状より内側の区域
- ③ 都市拠点に利便性の良い交通でアクセスできる区域
鉄道駅から概ね半径800m圏域

【居住誘導区域に含めない区域】

次のいずれかの条件に該当する区域

- ① 土砂災害特別警戒区域のほか、土砂災害警戒区域等の一部
- ② 洪水浸水想定区域（想定最大規模L2）で3.0mを超える区域
- ③ 地区計画で住宅を制限している区域
- ④ 国道7号沿線で近隣商業地域及び準工業地域（工業系土地利用に限る）



■ 図 4-1 居住誘導区域の範囲

2 居住誘導施策

居住誘導区域では、居住環境の向上や公共交通の確保、その他支援措置について取り組みます。居住誘導区域外と比較した立地費用等の軽減や、区域内で居住することの利点や価値を高める環境をつくり、市民に対して市街地での居住を促します。

(1) 法に基づく施策

●居住誘導施設の届出制度

都市再生特別措置法に基づく届出制度により、居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握します。また、住宅等の立地の誘導を図る上で支障がある場合には、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告を行います。

これにより、居住誘導区域内への住宅等の立地の誘導を図ります。

●都市計画制度の活用

都市における土地利用コントロールを適切なものとするために、引き続き都市計画制度の適正な運用を図り、無秩序な市街地の拡散を抑制します。

(2) 重視する市の施策

●都市生活基盤の整備充実のための施策

①道路・公共交通の整備に関する施策

道路整備について、市街地の街路整備、通学路危険箇所整備、道路施設の適正管理、都市間・地域間道路の整備促進等を検討します。

公共交通については、生活交通の見直しによる公共交通空白域の減少のほか、公共交通による広域的なアクセス性を向上し、都市機能誘導区域と周辺の地域拠点等（佐々木、藤塚浜、天王、月岡等）の円滑な移動環境を構築するため、鉄道や各種バスの乗り継ぎ・利便性向上、羽越本線・白新線の利便性向上等を検討します。都市機能誘導区域内においては、市街地循環バス等により商店街・商業施設・医療機関等の都市機能の集積地の回遊性の向上とともに、公共交通の利用促進を検討します。このほか、新発田市地域公共交通網形成計画*等との連携・整合を図りつつ、公共交通の利便性向上を図ります。

②その他都市基盤施設*の整備に関する施策

下水道施設について、下水道整備や市街地雨水排水整備、排水路改築等の更なる事業の進捗や下水道の接続率の向上を推進します。

住宅・住環境については、公共的施設の整備基準に適合した整備推進を検討します。

公園・緑地施設については、市街地内の公園整備を検討します。また、都市公園の「長寿命化計画*」に則った遊具等の計画的な更新事業を行い、安心・安全な公園の整備を図ります。

このほか、各地域間の道路交通等連携強化による土地利用の円滑化についても検討します。

③住宅取得等の定住の促進に関する施策

住宅取得等の定住を促進させる施策を検討します。

●市街地の安全性向上のための施策

①防災性の強化に関する施策

防災基盤整備や急傾斜地崩壊対策等の水害・土砂災害対策や、防災意識の啓発・高揚に向けた取り組みを検討します。

②住環境整備に関する施策

今後の人口減少下においても、安心して住み続けられる居住環境の構築に向けて、市街地における空き家の実態を把握するとともに、住環境の保全と利活用を図ります。

また、区域内において、防犯意識の高揚により犯罪を起こさせない環境の整備とともに、交通安全のための環境整備や交通事故防止の啓発活動の実施のほか、騒音や悪臭等の公害の防止に向けた取り組みを検討します。

(3) 国等の支援

●国等の支援制度の活用

居住環境を向上させるために必要な道路・公園等の整備において、都市構造再編集中支援事業*をはじめとする国の財政上の支援制度の活用を検討します。

また、国の税制上の特別措置や民間都市開発推進機構*による金融支援等、国等による支援策の周知を図り、民間事業者等による立地の誘導について検討します。

3 届出制度

(適用年月日：平成 29 年 3 月 31 日)

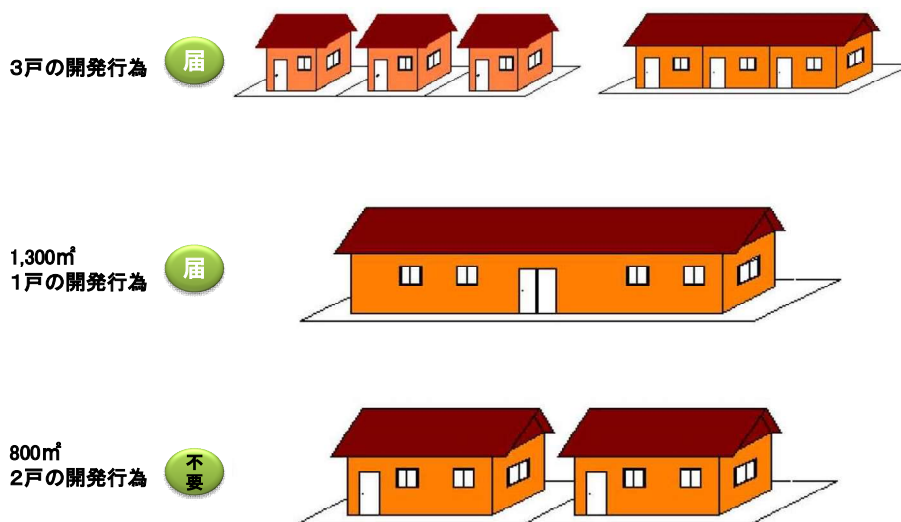
立地適正化計画区域のうち、居住誘導区域外において住宅等の開発や建築等の行為を行う場合には、従来の開発許可*や建築確認*等の申請に加えて都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、行為着手の 30 日以上前の届出が必要になります。

また、届出された行為が居住誘導区域内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、住宅等の立地を適正なものとするために、都市再生特別措置法第 88 条第 3 項に基づく勧告を行う場合があります。

(1) 届出の対象となる行為

1) 開発行為

- ・ 3 戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為
- ・ 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 m²以上のもの

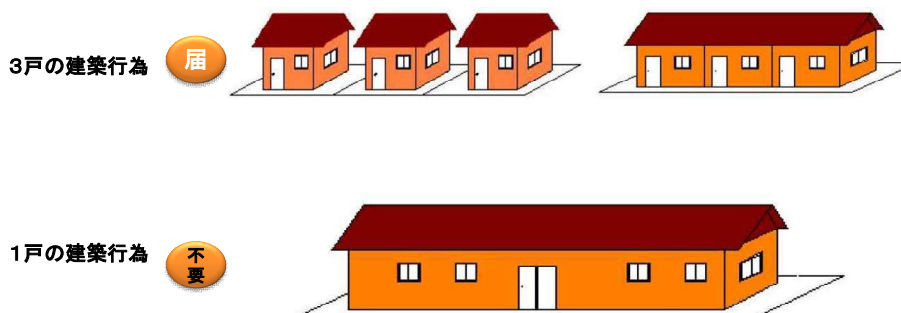


■ 図 4-2 居住誘導区域外の届出制度のイメージ（開発行為）

資料：国土交通省資料

2) 開発行為以外

- ・ 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ・ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合

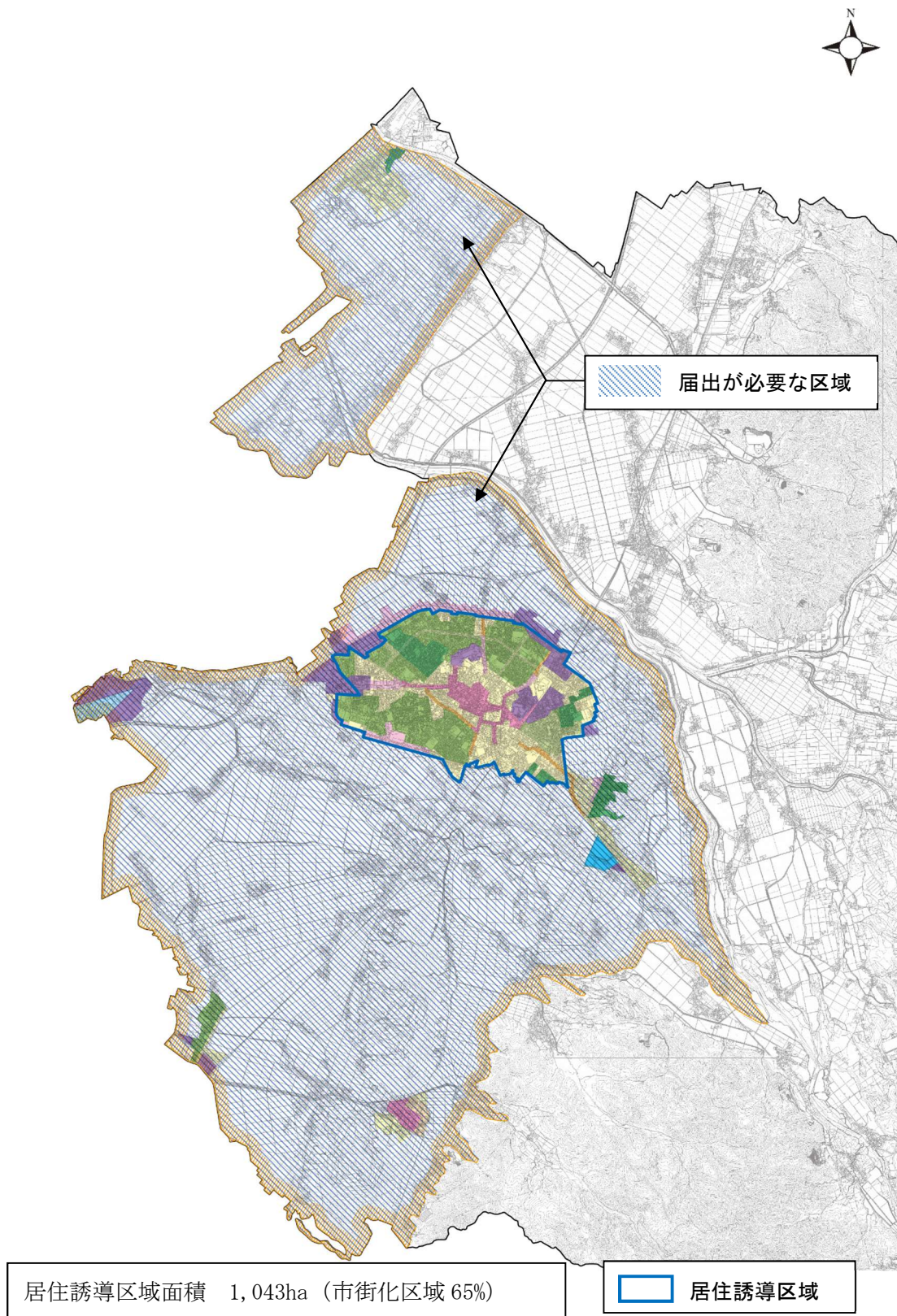


■ 図 4-3 居住誘導区域外の届出制度のイメージ（建築等の行為）

資料：国土交通省資料

(2) 届出の対象となる区域

- ・ 立地適正化計画区域（都市計画区域*）のうち、居住誘導区域外の区域



■ 図 4-4 住宅等に係る届出が必要な区域