

6. 居住誘導区域

6.1 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生活サービスや地域のコミュニティが持続的に確保されるよう、一定の人口密度を維持すべき区域です。居住誘導区域内においては、居住環境の向上、公共交通の確保等居住を維持・誘導するための措置が講じられます。居住誘導区域に該当する区域及び望ましい区域は、以下のように示されています。

居住誘導区域に該当する区域

- 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
 - 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
- 「都市計画運用指針 第13版」(令和7年3月)より抜粋

望ましい区域像

①生活利便性が確保される区域

- 都市機能誘導区域の候補となる中心拠点や地域・生活拠点に、徒歩・自転車・端末交等により容易にアクセスすることのできる区域や、鉄道駅・バス停の徒歩・自転車利用圏

②都市機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

- 医療・福祉・商業等の都市機能が将来にわたって持続できる人口密度が確保される面積範囲内
- 国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において少なくとも現状の人口密度を維持、あるいは低下抑制することを基本に検討

③災害に対する安全性等が確保される区域

土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域で、土地利用の実態等に照らして、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域等には該当しない区域

立地適正化計画作成の手引き【基本編】(令和7年4月)より抜粋

一方、誘導区域外への一定の建築、開発行為については以下に示すとおり、届出制度の対象となります。区域の境界をまたいで以下のような開発行為等を行う場合にも、届出が必要となります。

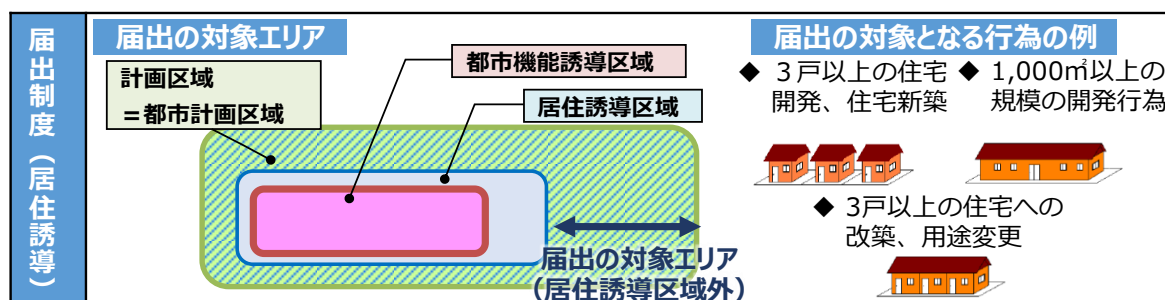


図 6-1 届出制度の概要

6.2 本市における居住誘導区域設定の考え方

本市では、当初計画である佐野市立地適正化計画（令和3（2021）年3月）において、以下のステップに基づき居住誘導区域を設定しました。

当初計画では、第5章で設定した都市機能誘導区域（拠点）周辺を基本として居住誘導区域を設定しました。区域の設定に当たっては、区域区分や用途地域等の法制度を踏まえ、災害リスクの高い地域は除外しつつ、既存の土地利用、身近な都市機能の立地、公共交通の利便性の高い範囲を考慮して、これまでのインフラの整備状況や人口密度の動向に配慮しつつ、地形地物に沿って設定しました。



図 6-2 居住誘導区域の設定ステップ

なお、上記のステップのうち、「【STEP2】災害リスクの高い箇所の除外。」については、第8章（防災指針）においても各種災害リスクについて分析していますが、同章に示すとおり、災害リスクを根拠とした居住誘導区域の見直しは行わず、ハード、ソフトの防災まちづくりの取組により、居住誘導区域における災害に対する安全性を高めていくこととします。

また、コンパクトなまちづくりに向けた都市機能や居住の誘導は短期間で実現するものではなく、計画的な時間軸の中で進めていくべきものです。当初計画の策定以降は、関連する法律の大幅な改正や社会情勢の急激な変化等も生じていないことから、当初計画で示した方針に則り、引き続き居住の誘導を推進していくことが望ましいと考えられます。

本市の居住誘導区域は、市街化区域の中においても比較的災害に対する安全性が高く、身近な都市機能や公共交通が充実している等、相対的に居住環境が整ったエリアを抽出して設定しています。また、本計画の上位計画である都市マスにおける拠点の位置付けや土地利用の方針にも変更はありません。さらに、前頁の設定ステップに示している要件について検証した結果、居住誘導区域の設定に当たって考慮した土地利用等の状況にも大きな変化はありません。

これらを踏まえ、改定となる本計画においても、居住誘導区域については当初計画で定めた居住誘導区域を基本とし、引き続き居住の誘導を図ることとします。ただし、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）第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域については、都市再生法第81条第19項、同法施行令第30条により居住誘導に含まないこととされているため、居住誘導区域から除外します。

6.3 居住誘導区域

本市の居住誘導区域を以下に示します。

(1) 居住誘導区域（市全体）

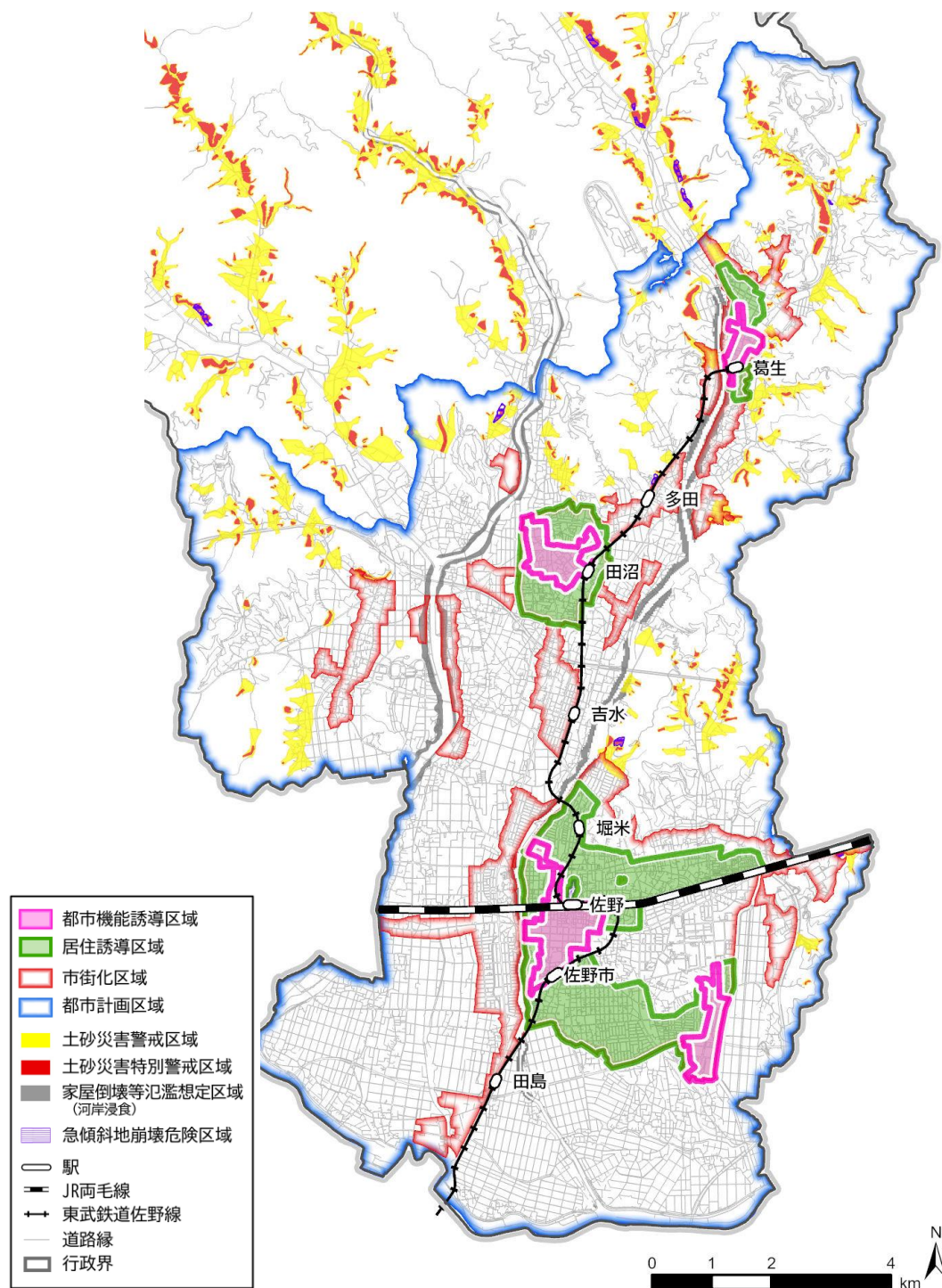


図 6-3 居住誘導区域（市全体）

※土砂災害（特別）警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）は居住誘導区域に含めない。

(2) 居住誘導区域（佐野エリア・佐野新都市エリア）

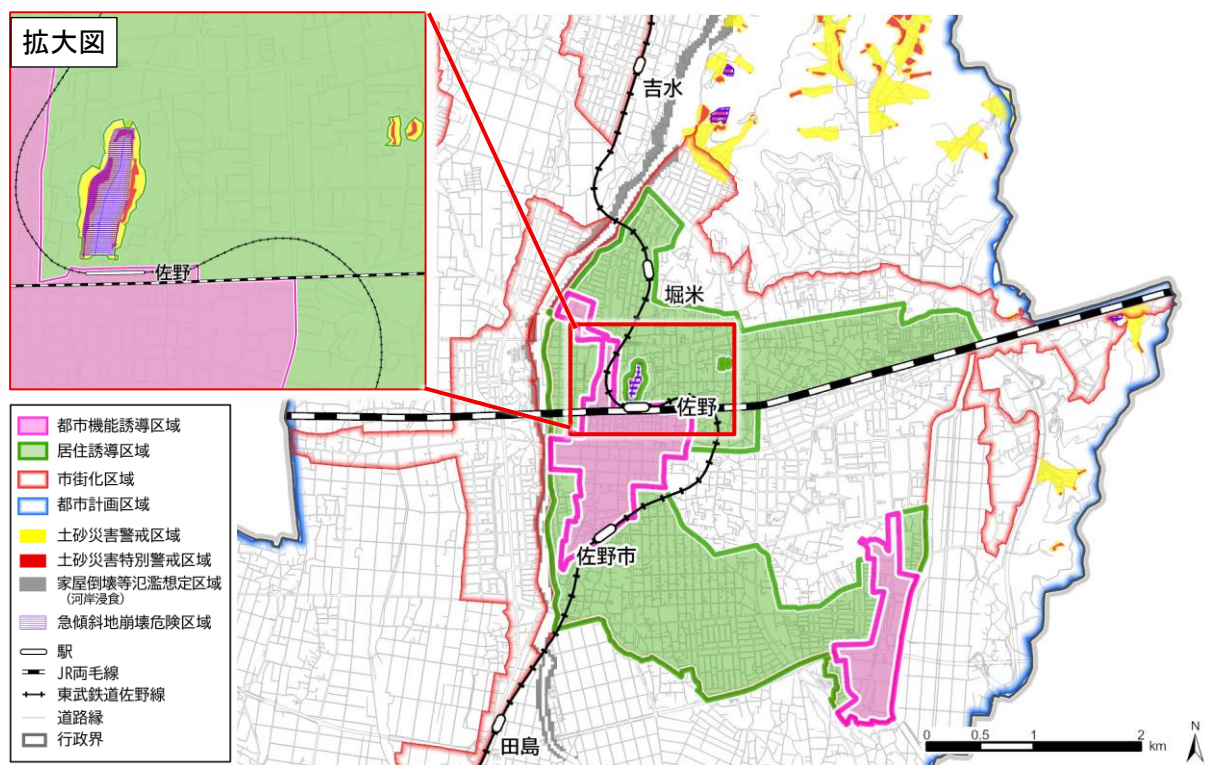


図 6-4 居住誘導区域（佐野エリア・佐野新都市エリア）

(3) 居住誘導区域（田沼エリア）

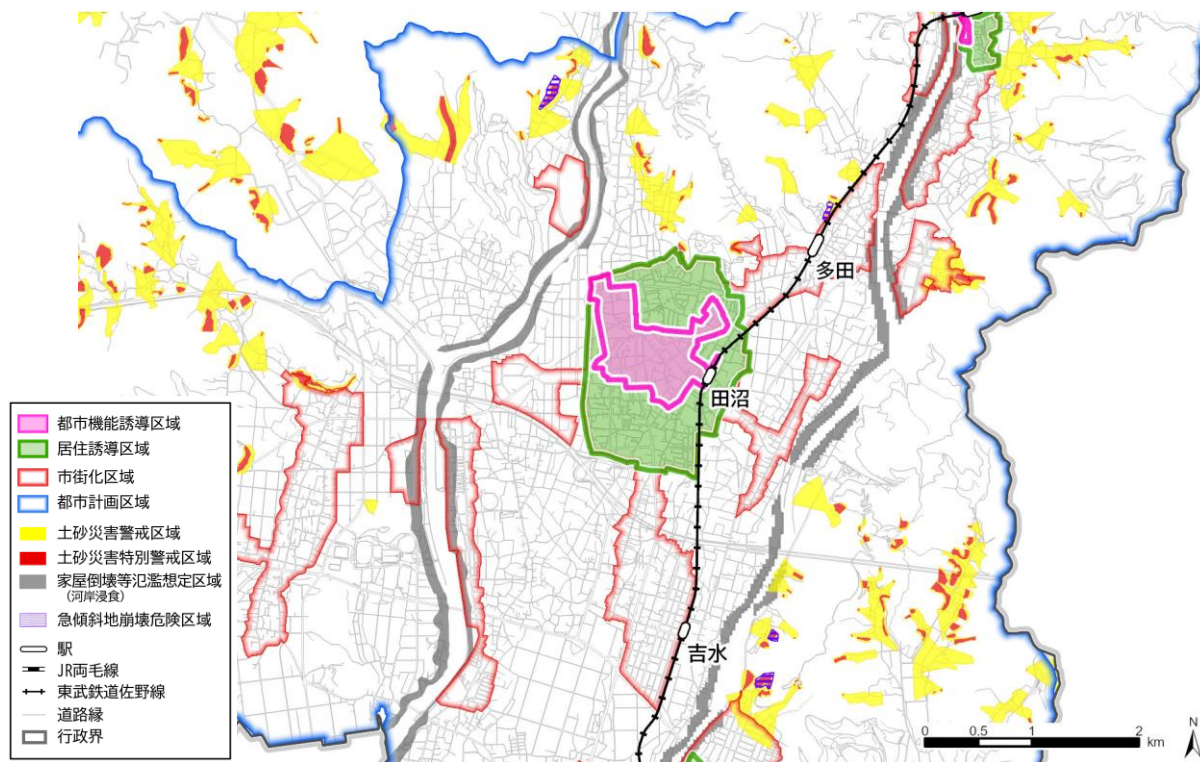


図 6-5 居住誘導区域（田沼エリア）

(4) 居住誘導区域（葛生エリア）

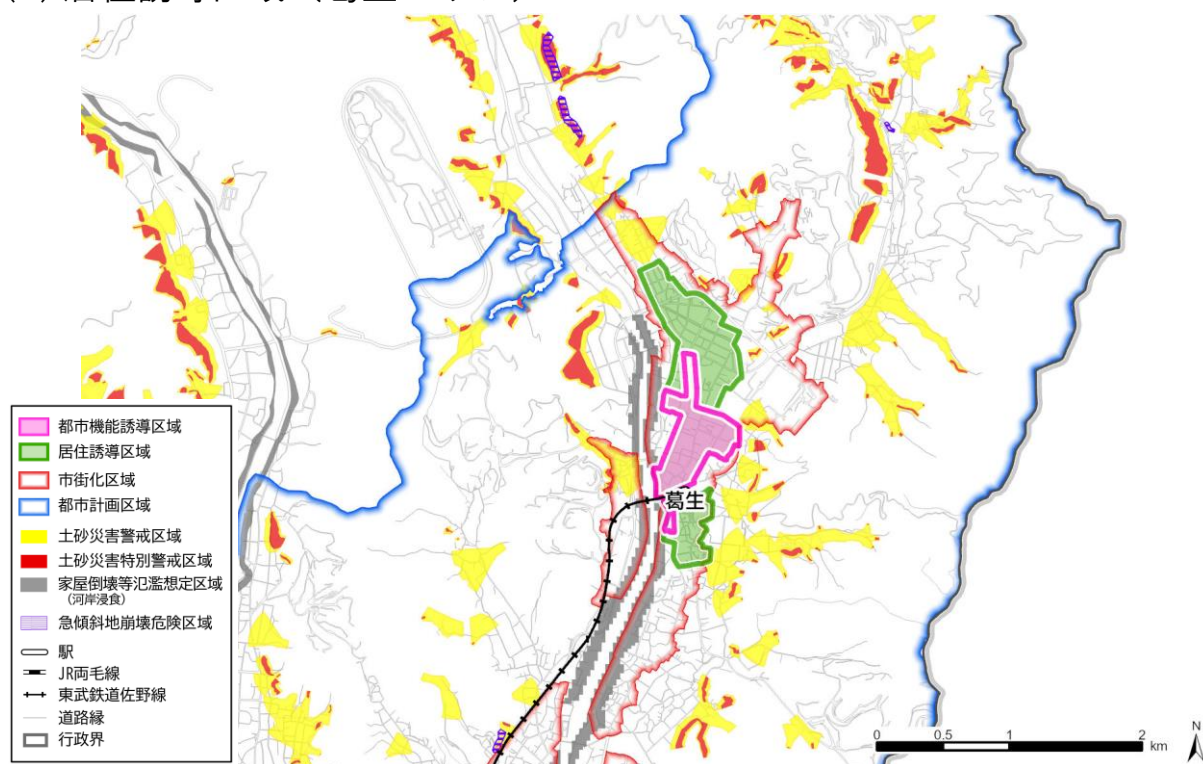


図 6-6 居住誘導区域（葛生エリア）