

居住誘導区域（案）

居住誘導区域について

居住誘導の基本的な考え方

人口減少局面においても人口密度を維持し、交通ネットワーク等を通じて地域と地域が連携・補完しながら、都市サービスやコミュニティが安全に持続的に確保された暮らしに対応できるように居住を誘導する。

居住誘導区域の考え方

拠点へアクセス性が高く、都市基盤が整い生活利便施設が立地している市街化区域をベースに居住を誘導

- 利便性の高い暮らしを維持するため、拠点の周辺や公共交通により各拠点へアクセスしやすい地域への居住誘導を図る。
- 人口減少下においてもそれらのストックを有効に活用するため、都市基盤が整い、生活利便施設が立地しているエリアへの居住誘導を図る。

災害リスクを踏まえた居住誘導

- 安全な暮らしを維持するため、災害リスク等の状況を踏まえ、居住の誘導に適さない区域への居住誘導については、まちづくりと合わせて総合的に検討する。

土地利用の状況を踏まえた居住誘導

- 働く場を提供する産業を守り、育てるため、工業系土地利用を促進する区域については、居住誘導については、まちづくりと合わせて総合的に検討する。

居住誘導区域の検討

居住誘導区域設定フロー

ステップ 居住誘導区域候補エリアの設定

居住誘導区域の考え方を踏まえ、居住誘導区域設定のベースとなる居住誘導区域候補エリアの設定を行う



ステップ 居住誘導区域に含まない区域の抽出

災害リスク等の状況や、工業系土地利用を促進する区域の土地利用の状況を踏まえ、居住誘導区域に含まない区域を抽出する



ステップ 居住誘導区域の設定

ステップ 居住誘導区域候補エリアの設定

居住誘導区域の考え方を踏まえ、拠点へアクセス性が高く、都市基盤が整い生活利便施設が立地している市街化区域を「居住誘導区域候補エリア」として設定する。



居住誘導区域の検討

居住誘導区域設定フロー

ステップ 居住誘導区域候補エリアの設定

居住誘導区域の考え方を踏まえ、居住誘導区域設定のベースとなる居住誘導区域候補エリアの設定を行う



ステップ 居住誘導区域に含まない区域の抽出

災害リスク等の状況や、工業系土地利用を促進する区域の土地利用の状況を踏まえ、居住誘導区域に含まない区域を抽出する



ステップ 居住誘導区域の設定

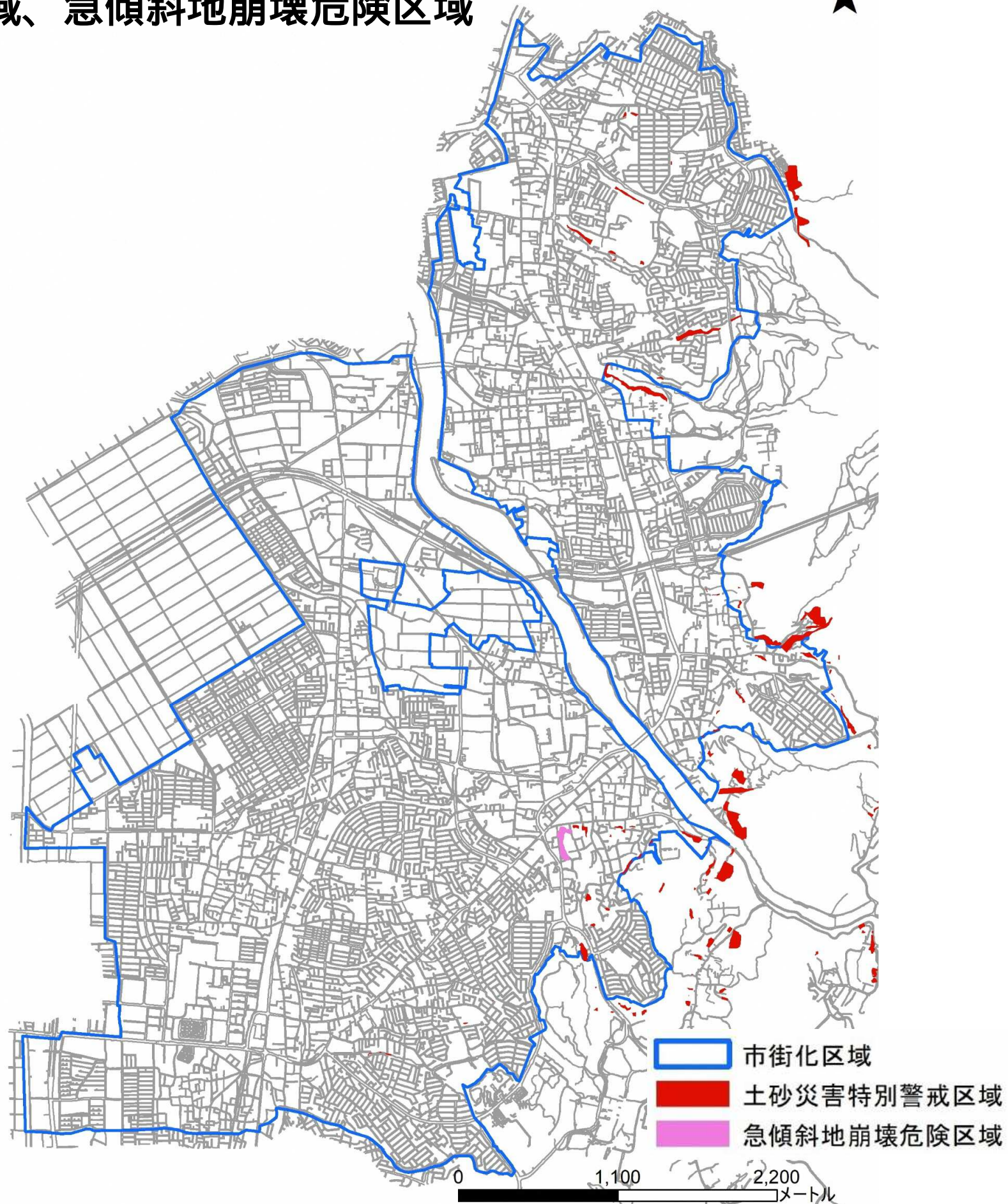
ステップ 居住誘導区域に含まない区域の抽出

-1 都市再生特別措置法や都市計画運用指針を踏まえた 居住誘導区域に含まない区域の抽出

都市再生特別措置法や都市計画運用指針（第12版 国土交通省）において、居住誘導区域に含まないこととされている区域について、その考え方を踏まえ、居住誘導区域に含まないエリアを設定。

都市再生特別措置法 都市計画運用指針		宇治市の居住誘導区域 設定に対する考え方
居住誘導区域に 含まない区域	市街化調整区域	含まない
	自然公園法に規定する 特別地域	別紙参照
	土砂災害特別警戒区域	含まない
原則として、居住誘 導区域に含まないこ ととすべき区域	急傾斜地崩壊危険区域	含まない
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 して居住誘導区域に 含まない区域	土砂災害警戒区域	防災指針に示す取り組みを行い 居住誘導区域に含める
	浸水想定区域	防災指針に示す取り組みを行い 居住誘導区域に含める

●土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域



ステップ 居住誘導区域に含まない区域の抽出

-2 土地利用の方向性を踏まえた居住誘導区域に含まない区域の抽出

現在の土地利用規制や土地利用の状況から産業集積地として機能の維持・充実を図るエリアを、居住誘導区域に含まないエリアとして設定。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

準工業地域



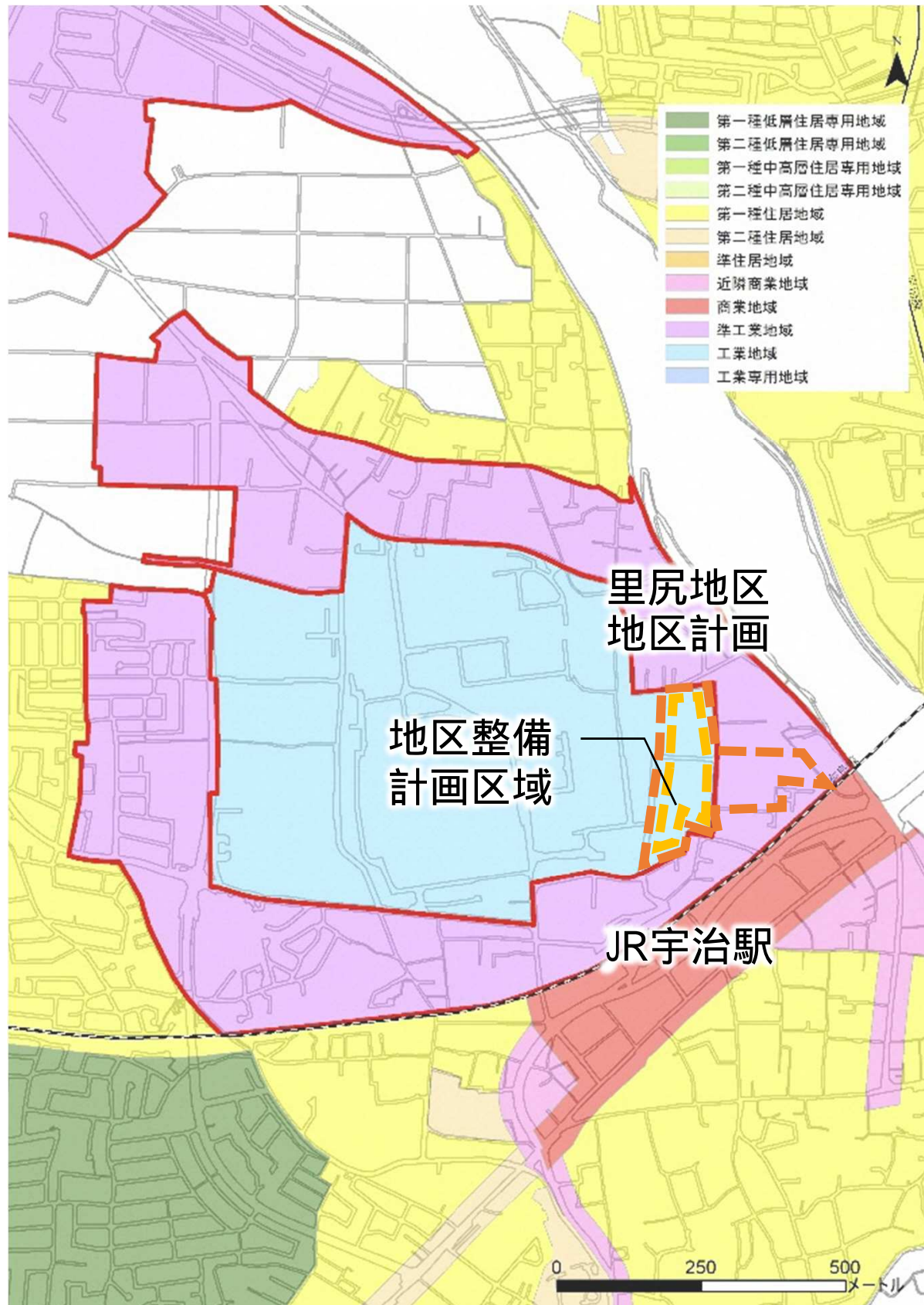
主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業系用途地域

(出典：みんなで進めるまちづくりの話
(国土交通省都市局都市計画課))

用途地域	居住誘導区域設定に対する基本的な考え方
工業地域	産業系土地利用を集積するエリアとして基本的には居住誘導区域に含まない ただし、地区計画等で居住を誘導している場合は要検討
準工業地域	大規模工場や自衛隊などがあるエリアは居住誘導区域に含まない

●工業地域の地区計画 : 里尻地区地区計画



地区計画の内容（抜粋）

（地区計画の目標）

- 工場の未利用地等の利用に関し、必要な公共施設の整備を行い、駅周辺である立地特性を活かして、周辺の工業地との共存に配慮しながら、高齢社会に対応した地域医療福祉の推進と地域交流に積極的に貢献しうる施設等の充実を図るとともに、良好な都市景観形成を図る。

（土地利用の方針）

- 用途の混在を防止し、福祉・交流・医療等の都市生活を支えるサービス機能の充実を図る。

（地区整備計画：建築物の用途の制限）

- 専用住宅、兼用住宅、共同住宅・寄宿舍（医療・福祉関係職員の居住の用に供するものを除く）、店舗、ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場、バッティング練習場、カラオケボックス、マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、自動車教習所、工場、倉庫業を営む倉庫、畜舎、危険物の貯蔵又は処理施設等を制限

●工業地域の地区計画 : 大久保地区地区計画



地区計画の内容（抜粋）

（地区計画の目標）

・工場跡地等利用に関し、地域経済や雇用、まちづくりの活性化に資するよう、都市基盤の充実と環境保全を図り、産業系及び住宅系への土地利用転換を適切に誘導し、土地の合理的利用と都市機能の更新を図ることを目標とする。

（土地利用の方針）

○事業所用地：地区の南側

（略）

○住宅用地：地区の北側

・住宅系に限定することにより、良好な住宅用地の形成を行う。

（地区整備計画：建築物の用途の制限）

○事業所用地

（略）

○住宅用地

・住宅、兼用住宅、長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿、診療所、集会所、派出所、店舗、飲食店等以外のものを制限

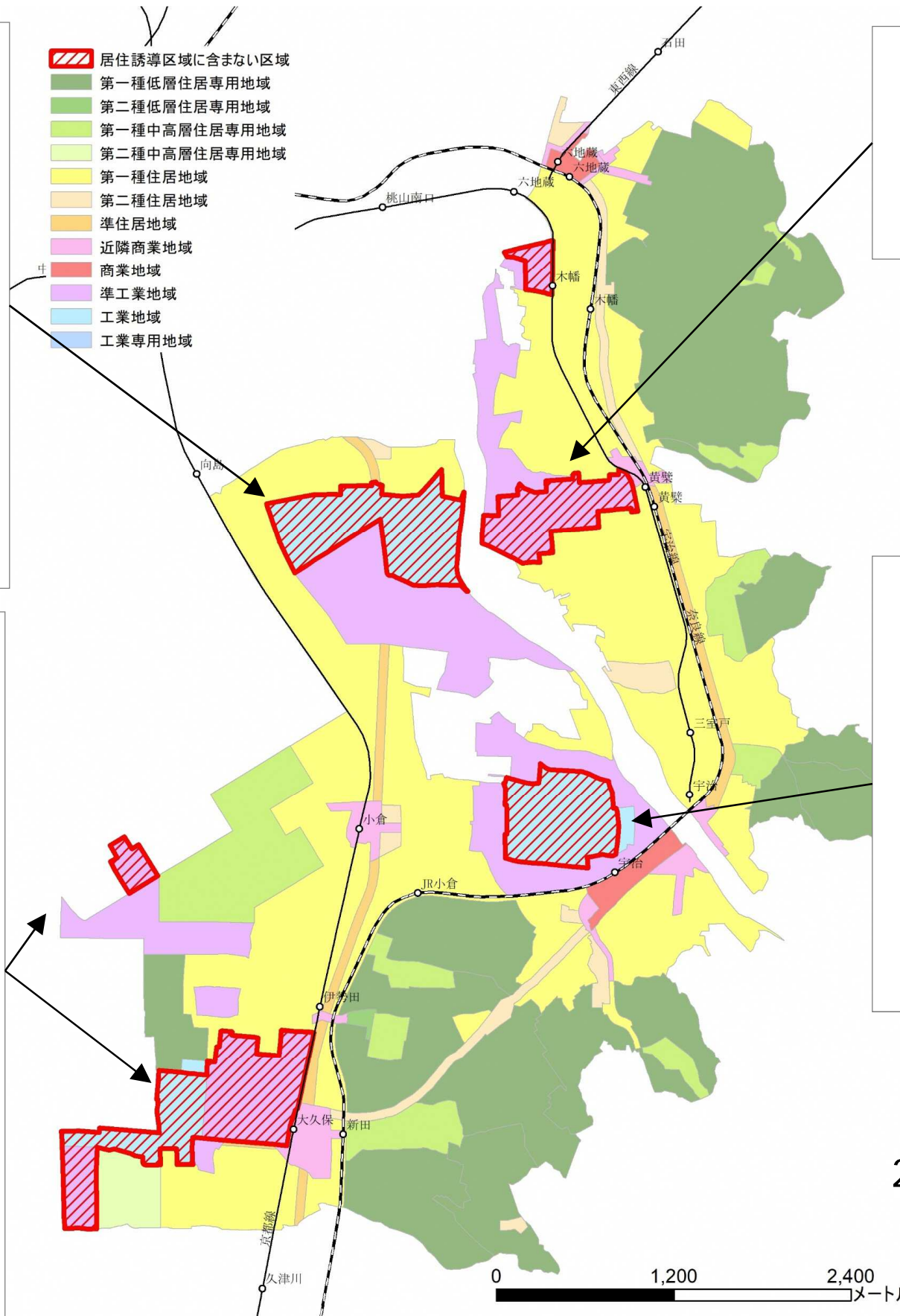
●土地利用の方向性を踏まえた居住誘導区域に含まない区域の抽出

<エリア>

- 工業地域のエリアは、産業拠点と位置付けており、居住誘導区域に含まない
- 準工業地域のエリアでは、住宅地化されている状況等を踏まえ、全域を居住誘導区域とする

<エリア>

- 工業地域のエリアは、産業拠点と位置付けており、居住誘導区域に含まない（地区計画で住宅を誘導しているエリア以外）
- 準工業地域のエリアは、自衛隊駐屯地と卸売市場、国道24号沿道の準工業地域のみを居住誘導区域に含まない



<エリア>

- 陸上自衛隊駐屯地、大規模工場敷地を居住誘導区域に含まない

<エリア>

- 工業地域のエリアは、産業拠点と位置付けており、居住誘導区域に含まない
- 準工業地域のエリアでは、住宅地化されている状況等を踏まえ、居住誘導区域とする

詳細については、参考資料
2ページから5ページ 参照

居住誘導区域の検討

居住誘導区域設定フロー

ステップ 居住誘導区域候補エリアの設定

居住誘導区域の考え方を踏まえ、居住誘導区域設定のベースとなる居住誘導区域候補エリアの設定を行う



ステップ 居住誘導区域に含まない区域の抽出

災害リスク等の状況や、工業系土地利用を促進する区域の土地利用の状況を踏まえ、居住誘導区域に含まない区域を抽出する



ステップ 居住誘導区域の設定

参考資料 1ページ参照