

第 10 章 居住誘導区域

1. 居住誘導区域とは

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、日常生活サービス機能や公共交通が持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

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。

都市再生特別措置法に定められた居住誘導区域の考え方を整理すると以下のとおりです。

○居住誘導区域に含まないこととされている区域 ・災害危険区域のうち建築物の建築が禁止されている区域 ・農用地区域又は農地法第五条第二項第一号ロに掲げる農地 ・保安林区域 など ○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 など ○原則として、災害リスク等を総合的に勘案し、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、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 ・浸水想定区域 など ○居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域 ・工業専用地域など、法令により住宅の建築が制限されている区域 など	○居住誘導区域外における届出・勧告制度 <届出対象行為> 居住誘導区域外の区域で行う以下の行為 ①3 戸以上の住宅の開発行為 ②1 戸又は 2 戸の住宅開発行為で規模が 1,000 ㎡以上のもの ③3 戸以上の住宅の新築 など
--	--

2. 居住誘導区域の指定方針

本市は、都市の部門別課題や都市形成の課題等で整理したように、用途地域外への市街地の拡散、用途地域内の既成市街地や歴史的市街地を中心とした人口の急激な減少、都市価値の低下による税収の減少等の状況が顕著であり、『都市力』が著しく低下することが懸念されることから、これらの課題を解消し都市マスタープランに示した将来都市構造を実現することが、持続可能な都市形成（『都市力』の向上）にとって必要不可欠です。

そこで、都市の分析等から見える立地適正化への方向性及び誘導方針をもとに、居住誘導区域指定の目標及び具体的指定位置について以下のように設定します。

その指定方針を図に示すと、次ページの図のとおりです。

□居住誘導区域指定の目標

【目標1】都市の拠点性強化による魅力向上：既存都市機能集積地の強化
都市の拠点性が高くない都市構造が土地取引や土地価格の低下等につながり、都市価値の低下を招いていることから、現在の集客施設集積地、福祉・医療拠点の魅力向上を図ることで都市の価値を向上させるとともに、その周辺への居住を誘導します。
【指定位置】 大規模商業施設（売場面積1万㎡以上）や各種飲食店、文化会館等の集客施設集積地から半径800m※圏域及び総合保健福祉センター・医療センターから半径300m※圏域 ※「都市構造の評価に関するハンドブック」（2014（平成26）年8月：国土交通省）における徒歩圏

【目標2】歴史文化とにぎわいの融合した都市形成：歴史的市街地の維持・継承
本市の市街地は、旧宿場町や旧城下町を中心に整備され、この都市の基本構造が現在まで引き継がれています。この歴史的まちなみと市街地が一体となった都市構造を維持し、都市の中心部として再生するため、歴史的まちなみを中心に居住を誘導し、歴史文化とにぎわいが融合した都市形成を推進します。
【指定位置】 関宿重要伝統的建造物群保存地区、亀山宿及び亀山城下町地区

【目標3】都市の拡散防止と既成市街地の再生：既成市街地や井田川地区住宅団地の再生
インフラ等が整備された市街地や住宅団地であるみどり町・みずほ台では、今後人口が20%以上減少することが予想されます。特にこれらの住宅団地では、このまま推移すると2035（平成47）年には老年人口比率が40%台に達するとともに、約400戸の空き家発生が予測されます。このため、これまでの新規住宅団地の開発による市街地の拡大から、既存のインフラ等が整備された既成市街地や既存住宅団地の再生による都市の活性化に向けた居住の誘導を促進します。
【指定位置】 亀山駅・関駅・井田川駅周辺（大型住宅団地：みどり町、みずほ台の住宅団地）の既成市街地

【目標 4】基幹公共交通である鉄道の有効活用による交通ネットワークの形成：鉄道駅の有効活用

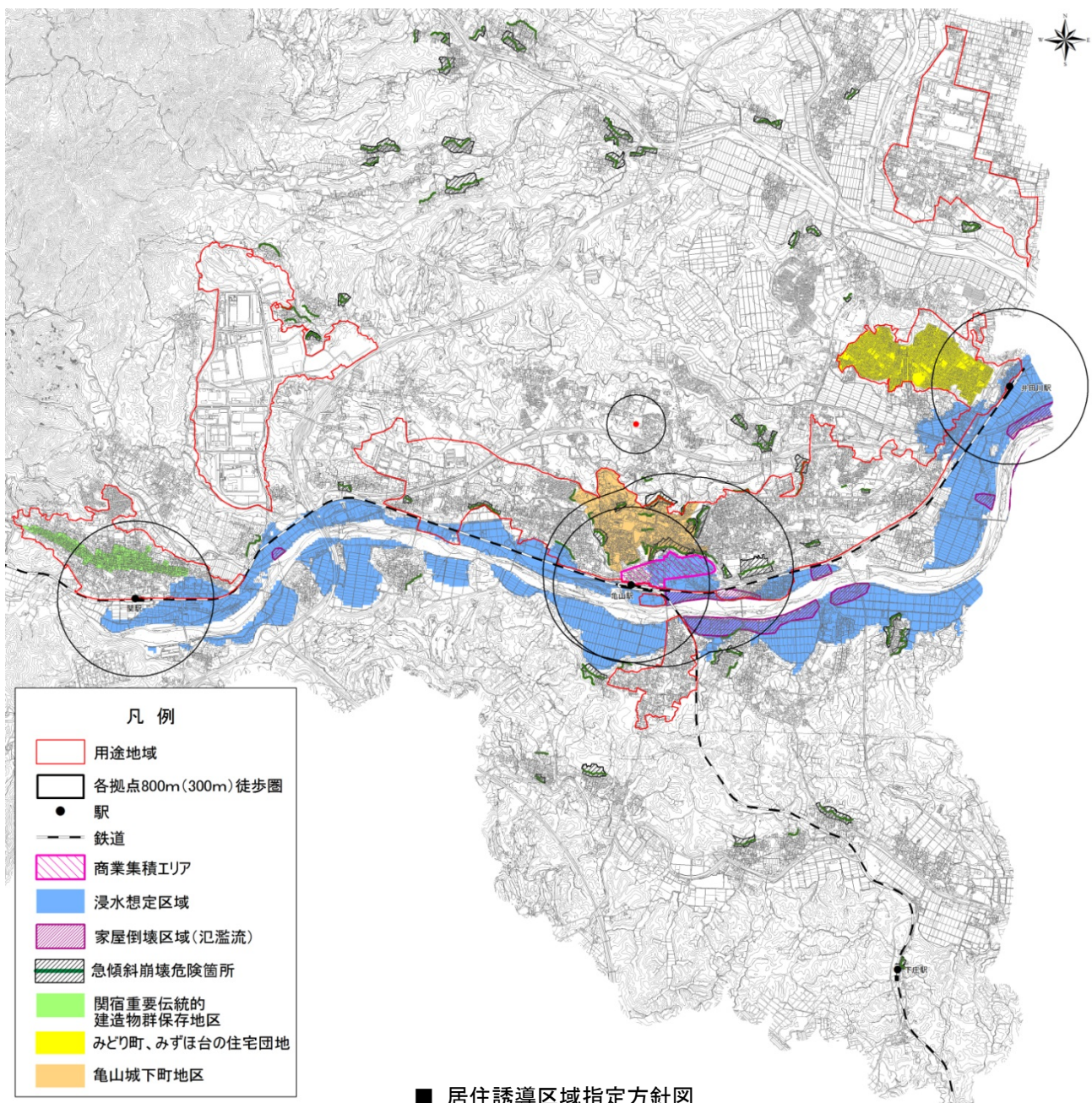
今後増加が予想される移動困難者や学生・就業者の移動手段の確保及び環境への配慮、さらには市の財政への負担の軽減等を目指し、基幹公共交通である鉄道を有効に活用した交通ネットワークの確保を図るとともに、自動車に過度に依存しない都市構造を実現するため、鉄道駅周辺市街地への居住誘導を進めます。

【指定位置】 亀山駅、関駅、井田川駅から半径 800m（目標 2 と同じ）圏域

【目標 5】市街地における災害リスクの低減：浸水想定区域、急傾斜地崩壊危険箇所等への対応

目標 1～4 の目標の指定位置において災害リスクが想定される地区は、市街地を災害から守る対策を積極的に行います。

【対象地区】 亀山駅周辺の低地部、亀山宿及び亀山城下町地区



3. エリアの設定

居住誘導区域の指定方針に基づき、都市マスタープランにおける中心的市街地及び副次的市街地である亀山駅、関駅、井田川駅を中心とした亀山中央、関、井田川の3つの居住誘導区域を選定します。なお、具体的な居住誘導区域の範囲は以下のとおりです。

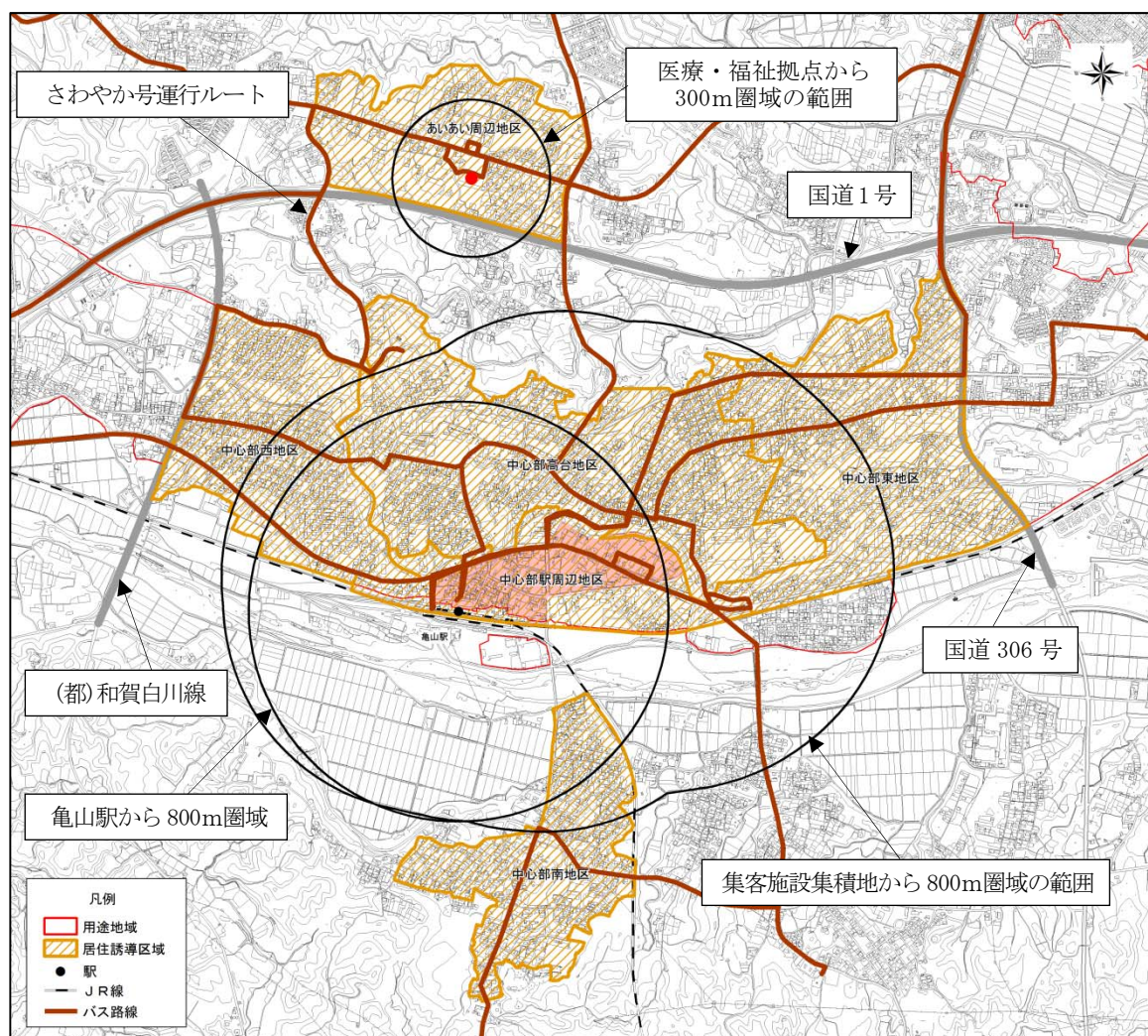
また、居住誘導区域への居住誘導は、今後市全体において人口減少が見込まれる中、シティプロモーション等の施策により市外からの市内への居住者を中心に誘導するものです。

(1) 亀山中央居住誘導区域

この区域の指定位置は、目標1に該当する「集客施設集積地から半径800m圏域及び総合保健福祉センター等の医療・福祉拠点から半径300m圏域」、目標2に該当する「亀山宿及び亀山城下町地区」、目標3に該当する「亀山駅周辺の既成市街地」及び目標4に該当する「亀山駅より半径800m圏域」です。

これらを図化すると下図に示すとおりとなり、この範囲は都市内幹線網である亀山環状線内を前提に、都市マスタープランの将来都市構造の考え方に基づき、亀山環状線の国道306号と(都)和賀白川線の用途地域指定範囲を亀山中央居住誘導区域とします。ただし、JR関西本線南側の南鹿島地区については、堤防氾濫時に家屋倒壊が発生することにより垂直避難が難しいことから居住誘導区域外とします。

なお、現在用途地域外となっているあいあい周辺区域は、医療・福祉の拠点として自主運行バス「さわやか号」のルート範囲に限定し居住誘導区域を設定します。



■ 亀山中央居住誘導区域エリア図

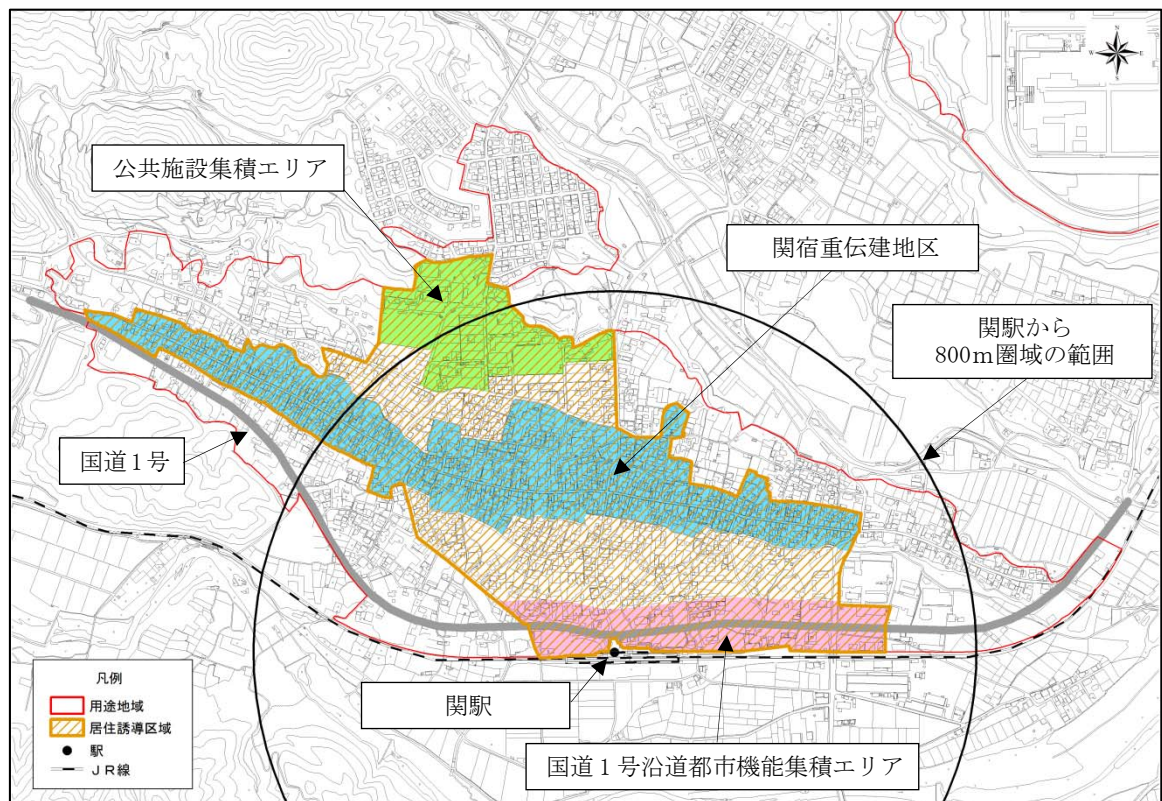
(2) 関居住誘導区域

この区域の指定位置は、目標 2 に該当する「関宿重要伝統的建造物群保存地区（以下、「関宿重伝建地区」という）」、目標 3 に該当する「関駅周辺の既成市街地」及び目標 4 に該当する「関駅より半径 800m 圏域」です。

これらを図化すると下図に示すとおりとなり、関駅周辺の市街地は都市機能と歴史文化が調和した区域であることから、都市マスタープランにおいて「歴史文化に抱かれながら、ゆとりのある暮らしのできる生活空間の形成」を目標としています。

このため、歴史的市街地の中心となる関宿重伝建地区の維持・継承を最大限の目標と位置づけ、今後発生が予測される空き家（現状趨勢による推計では、2035（平成 47）年までに新たに 100 軒程度の空き家の発生が想定されます。）の活用をベースに居住誘導を図る方針とします。

このため、現況用途地域を全て居住誘導区域とするのではなく、関宿重伝建地区と都市機能が集積する関駅前の国道 1 号沿道都市機能集積エリア、現在関支所、関小学校、関中学校等の公共施設集積エリア及びその間で、可住地人口密度が都市計画運用指針に示された市街地の最低密度 40 人/ha 程度の範囲を関居住誘導区域とします。



■ 関居住誘導区域エリア図

(3) 井田川居住誘導区域

この区域の指定位置は、目標3に該当する「井田川駅周辺（みどり町、みずほ台）の既成市街地」、目標4に該当する「井田川駅より半径800m圏域」です。

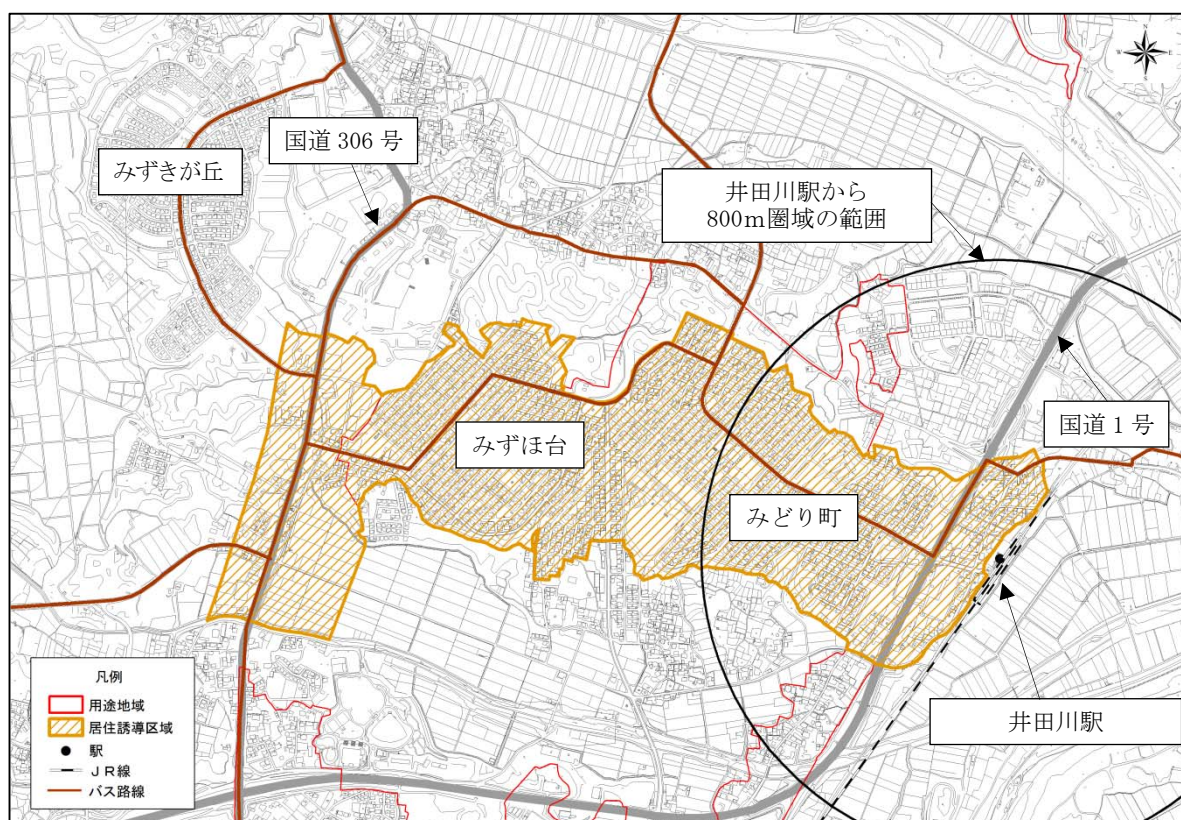
これらを図化すると下図に示すとおりであり、井田川駅周辺の市街地は、居住環境が整備された地域であることから、都市マスタープランにおいて「住宅団地を中心とした新たな市街地として機能性の高い生活空間の形成」を目標としています。

しかし、現状趨勢による推計では、高齢化が進み2035（平成47）年までに新たに約400戸程度の空き家の発生が想定されます。このため、空き家・空き地の活用による都市再生が居住誘導の重要なテーマとなります。

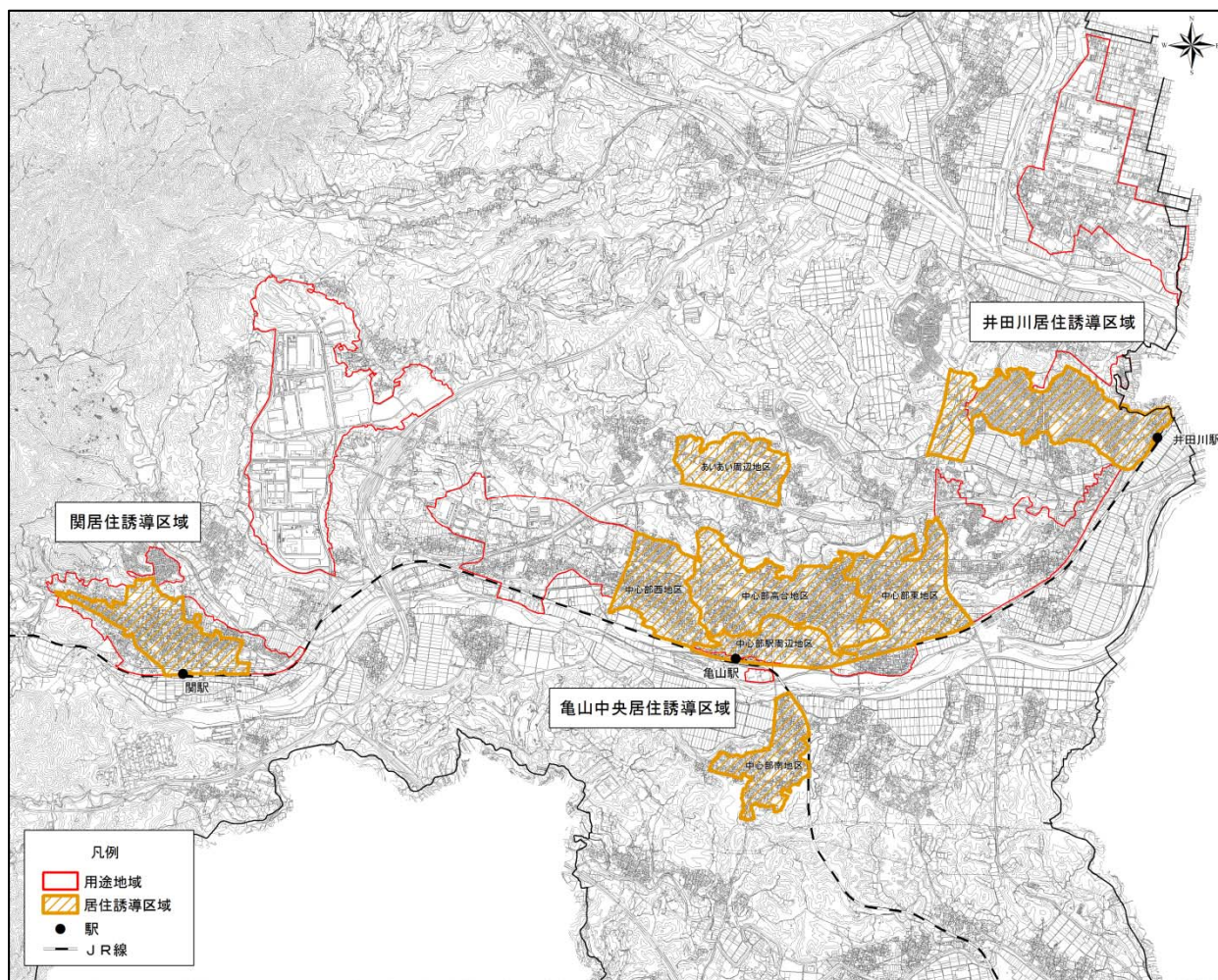
居住者の高齢化による空き家・空き地の発生は現状でも65歳以上人口率が33.2%のみどり町の団地から始まると予測されますが、みずほ台についても2035（平成47）年には65歳以上人口率が46.2%に達するという推計結果より同じ状況を迎えると想定されます。このため、両団地を含む井田川駅周辺の用途地域全体の範囲を井田川居住誘導区域とし、居住誘導を図ることで都市再生を進めます。

なお、住宅団地の両側には国道1号と国道306号という幹線道路があり、井田川駅とつながるバス路線が位置しているとともに、沿道に都市機能施設の集積がみられるため、これらの地域も住宅団地と一体のものとして居住誘導区域に加えます。特に国道306号沿道は現在用途地域の指定がなされていませんが、今後の用途地域指定に配慮して区域設定を行います。（沿道は100mとし、開発予定地も含めて指定）

また、新規住宅団地であるみずきが丘についても居住地として誘導すべき地域であります。現在、住宅団地がほぼ完売したところであり、当分の間は空き家等の発生が危惧されないことから、現時点では居住誘導区域の設定は行いません。



■ 井田川居住誘導区域エリア図



■ 居住誘導区域全体図

4. 居住を誘導する施策

居住誘導区域外に一定規模以上の住宅を建築しようとするときは、市への届出が法で定められていますが、その他に本市では居住誘導を図るため次の施策を検討します。

なお、立地適正化計画による居住の誘導は、強制力を伴ったり、規制的手法によって移転を促したりするものではなく、長い時間をかけてゆっくりと居住誘導区域内へ居住を誘導するものです。

（１）国の支援を受けて実施を検討する施策

居住誘導区域内に居住を誘導するためには、公共交通の利便性の向上を図り移動困難者である高齢者や子どもが快適に生活できる環境の整備が重要です。このため、以下のような事業について国の支援を受け、実施を検討します。

- ・ 駅などの公共交通拠点を含めた歩行空間の拡充とバリアフリー化の促進
- ・ 端末交通から鉄道への乗り換えの利便性の向上のため交通結節点整備
- ・ 居住誘導区域内における公共交通の利便性向上

（２）本市が実施を検討する施策

① 居住誘導施策

現状の開発動向や人口動向より判断すると、誘導施策なく市場動向に任せたままでは、居住を居住誘導区域に誘導することは難しいと判断されるため、以下のような施策を検討します。

イ. 市街地への居住供給の促進施策

- ・ 市街地再開発の促進：亀山駅周辺における市街地再開発事業への支援
- ・ 土地利用の活性化：宅地の適正な土地利用を促進するため、地籍調査の実施

ロ. 市民向け施策

- ・ 住まいの相談体制の強化：住宅（空き家含む）情報の収集・提供や住宅取得等への支援、子育て支援等の住まいに関する相談等を一括して行える窓口を設置するなど体制の強化を図る。
- ・ 居住誘導区域内住宅取得支援：居住誘導区域内における、1戸建て住宅建設又は購入又は分譲型共同住宅購入等に対し支援を行う。
- ・ 住宅地の確保：居住誘導区域内への居住誘導のため必要となる住宅地の確保を行う。
- ・ 空き地・空き家活用促進支援：低未利用地や空き家の活用を促進するため、当該物件等を活用した居住する者に対し支援を行う。
- ・ 狭あい道路改善支援：狭あい道路の改善に向け、後退用地の確保等に対して支援を行う。（亀山市狭あい道路後退用地整備要綱）

ハ. 事業者向け施策

- ・ 宅地開発への支援：居住誘導区域内の低未利用地等を活用して、住宅供給を図る事業者に対して、一定の支援を行う。
- ・ 優良建築物等整備事業等への支援：住宅の供給を行うため実施される優良建築物等整備事業等に対して、事業者への補助等を行う。

ニ. 魅力あるまちなか居住環境の創出

- ・ 市街地における景観形成のルール（都市デザイン）づくり
- ・ 日常の生活利便施設の誘致

- ・バス交通の確保
- ・子育て支援サービスの充実や良好な教育環境の確保

② 災害リスクの低減施策

居住誘導区域には防災的配慮が必要な区域が含まれています。そのため、その対策の実施や警戒避難体制についての積極的な情報提供に努めることで、市民とともに安全・安心な市街地形成に努めます。

(3) 居住誘導区域に含まないエリアへの対応方針

居住誘導区域外の用途地域や集落地においては、現在の居住地の維持やコミュニティの確保を図るため、地域づくりに関する各種施策を実施し、人口の維持を図るものとします。

なお、都市再生特別措置法第 88 条の規定に基づき、居住誘導区域外の計画区域内で以下の行為を行う場合は、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所などについて、市長への届出が必要となります。

また、届出内容が居住誘導区域内への居住誘導の妨げになると判断した場合は、開発調整を行い不調の場合は、勧告を行うことが可能です。

しかし、開発者が土地入手後では調整が非常に困難となると想定できます。このため、本市としては、届出基準規模の行為を行う事業者に対して土地入手前の事前協議について検討します。

■届出の対象となる行為(§ 88①)

居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には、原則として市町村長への届出が義務付けられている。

○開発行為

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1000㎡以上のもの
- ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為
(例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)

①の例示

3戸の開発行為



②の例示

1,300㎡

1戸の開発行為



800㎡

2戸の開発行為



○建築等行為

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合
(例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)
- ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合

①の例示

3戸の建築行為



1戸の建築行為



■届出に対する対応

○居住誘導区域内への居住の誘導の妨げとはならないと判断した場合

➢届出をした者に対して、必要な場合には当該区域内における居住の誘導のための施策に関する情報提供等を行うことが考えられる。

○居住誘導区域内への居住の誘導に対し、何らかの支障が生じると判断した場合

- 開発行為等の規模を縮小するよう調整。
- 当該開発区域が含まれる居住誘導区域外の区域のうち、別の区域において行うよう調整。
- 居住誘導区域内において行うように調整。
- 開発行為等自体を中止するよう調整。 等

不 調

- 届出をした者に対して、
- ・開発規模の縮小
- ・居住誘導区域内への立地 等

勧 告

(都市再生法 § 88③)

勧告基準

例えば、居住誘導区域から離れた地域で住宅開発を行おうとする場合

○必要な場合には、居住誘導区域内の土地の取得についてあっせん等を行うよう努めなければならない。

(都市再生法 § 88④)

出典：改正都市再生特別措置法等について：国土交通省