

# 第4章 居住の誘導

## 4-1 居住誘導区域の設定

### 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、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。（都市計画運用指針）

### 2 基本的な考え方

今後、人口減少や超高齢社会を迎える中で、住宅等の適正な立地を図り、日常生活に必要なサービスや地域コミュニティなどを持続的に確保していくためには、民間の建築投資等を必要な場所に誘導することが重要です。

このため、居住誘導区域と誘導するための施策などを計画に定め事前に明示することにより、居住者のライフスタイルや居住選択を尊重しながら、住み替えなどの機会に合わせ拠点等への居住が促されるような環境を整備し、地域特性に応じた都市機能や公共交通サービス、地域コミュニティの維持・確保を図ります。

### 3 区域設定の考え方

居住誘導区域の設定にあたっては、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、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区域を定め、居住誘導区域を定めることが考えられる区域として、以下が考えられるとされています。（都市計画運用指針）

- ア 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
- イ 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
- ウ 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

## 4 本市における居住の誘導方針及び居住誘導区域の設定方針

「3 区域設定の考え方」を踏まえ、以下の方針に基づく区域を居住誘導区域に設定します。

### ○居住が持続的に維持できる区域へ誘導

超高齢社会の到来を踏まえると、自動車に頼らなくても日常生活に必要なサービスを楽しむ環境を維持・確保する必要があります。

よって、将来的にも一定の人口密度が確保され、都市機能が持続的に維持できる見込みの区域として、令和22年(2040年)において概ね40人/ha以上の人口密度が維持できる見込である区域を居住誘導区域に設定します。

### ○中心拠点及び地域拠点へ誘導

中心拠点では、市民全体の生活利便性の向上に寄与するような広域的な都市機能をはじめ、さまざまな都市機能が集積していますが、今後の人口減少や少子高齢化の進展に伴い、広域的な都市機能の提供ができなくなることが懸念されることから、広域的な都市機能を将来に渡り維持していく必要があります。また、地域拠点では日常生活に必要な都市機能の立地を促進するとともに、各拠点への公共交通によるアクセス性を高めるため、公共交通の需要を喚起する必要があります。

よって、小牧市都市計画マスタープランに位置づけられた中心拠点及び地域拠点を居住誘導区域に設定します。

### ○拠点とのアクセス性が高い公共交通軸沿線へ誘導

拠点とのアクセス性が高い公共交通軸沿線についても、現在のサービス水準を維持するとともに、一定の需要を喚起する必要があります。

よって、名鉄小牧線の各駅及び東西バス軸のバス停を中心に比較的容易に歩いて移動できる範囲を居住誘導区域に設定します。

### ○一定の都市基盤が整備された市街地へ誘導

これまでに良好な居住環境を創出するために都市的投資が積極的に行われてきた市街地では、良好な居住環境が形成されているため、人口が減少する中でも日常生活に必要な都市機能を維持する必要があります。

よって、市街地開発事業(土地区画整理事業等)が施行された区域及び施行中の区域を居住誘導区域に設定します。

### ○生活利便性が高い市街地へ誘導

既に日常生活サービス施設が充足している市街地では、都市機能の集積を活かした生活利便性の高い地域として今後も日常生活に必要な都市機能を維持する必要があります。

よって、既に日常生活サービス施設が多く立地し、生活利便性が高い地区を居住誘導区域に設定します。

## 5 居住誘導区域の設定

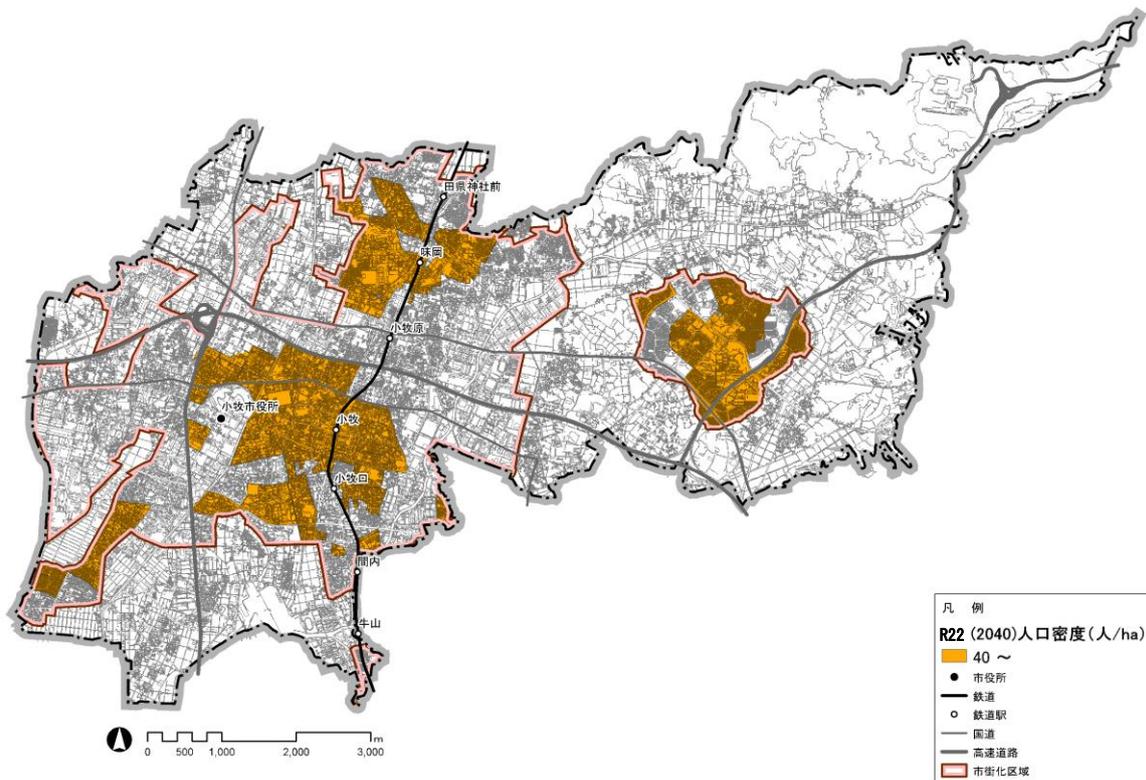
### (1) 設定基準

「4 本市における居住の誘導方針及び居住誘導区域の設定方針」を踏まえ、人口密度が維持される区域、小牧市都市計画マスタープランに位置づけられた中心拠点及び地域拠点、拠点とのアクセス性が高い公共交通軸沿線、一定の都市基盤が整備された市街地、生活利便性が高い市街地において、以下の基準により居住誘導区域を設定します。

#### 【設定基準】

①: 令和 22 年(2040 年)の人口密度が概ね 40 人/ha<sup>\*</sup>以上の区域

図 人口密度が概ね 40 人/ha 以上の区域(R22)

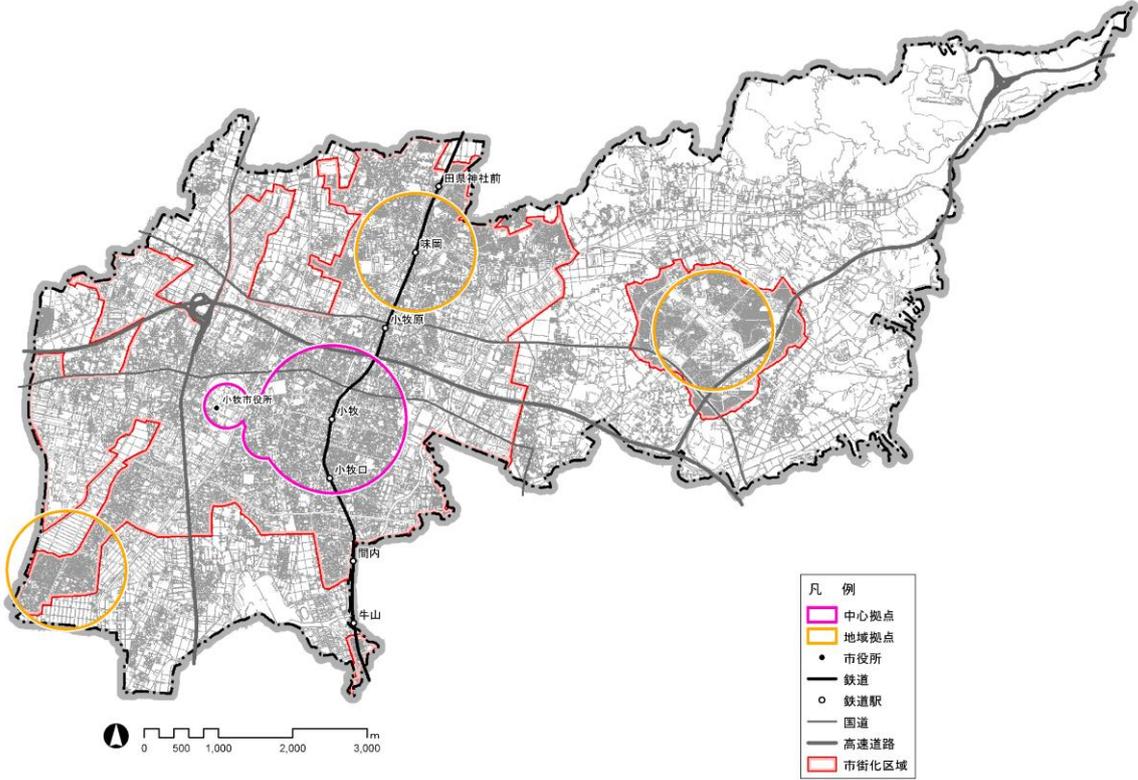


※概ね 40 人/ha : 「人口集中地区 (DID)」を設定する上での目安。



**【設定基準】**  
②:小牧市都市計画マスタープランにおける中心拠点  
③:小牧市都市計画マスタープランにおける地域拠点(半径 800m)

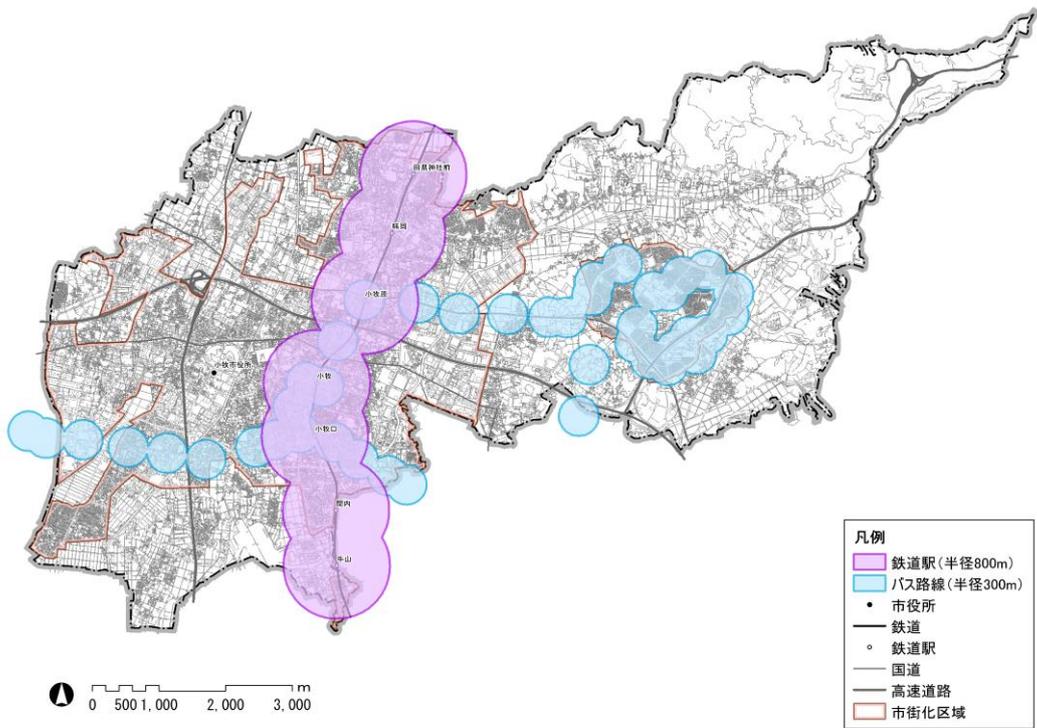
図 中心拠点及び地域拠点





**【設定基準】**  
④: 鉄道駅徒歩圏(半径 800m)、  
基幹的なバス路線\*のバス停徒歩圏(半径 300m)

図 鉄道駅及び基幹的なバス路線のバス停徒歩圏

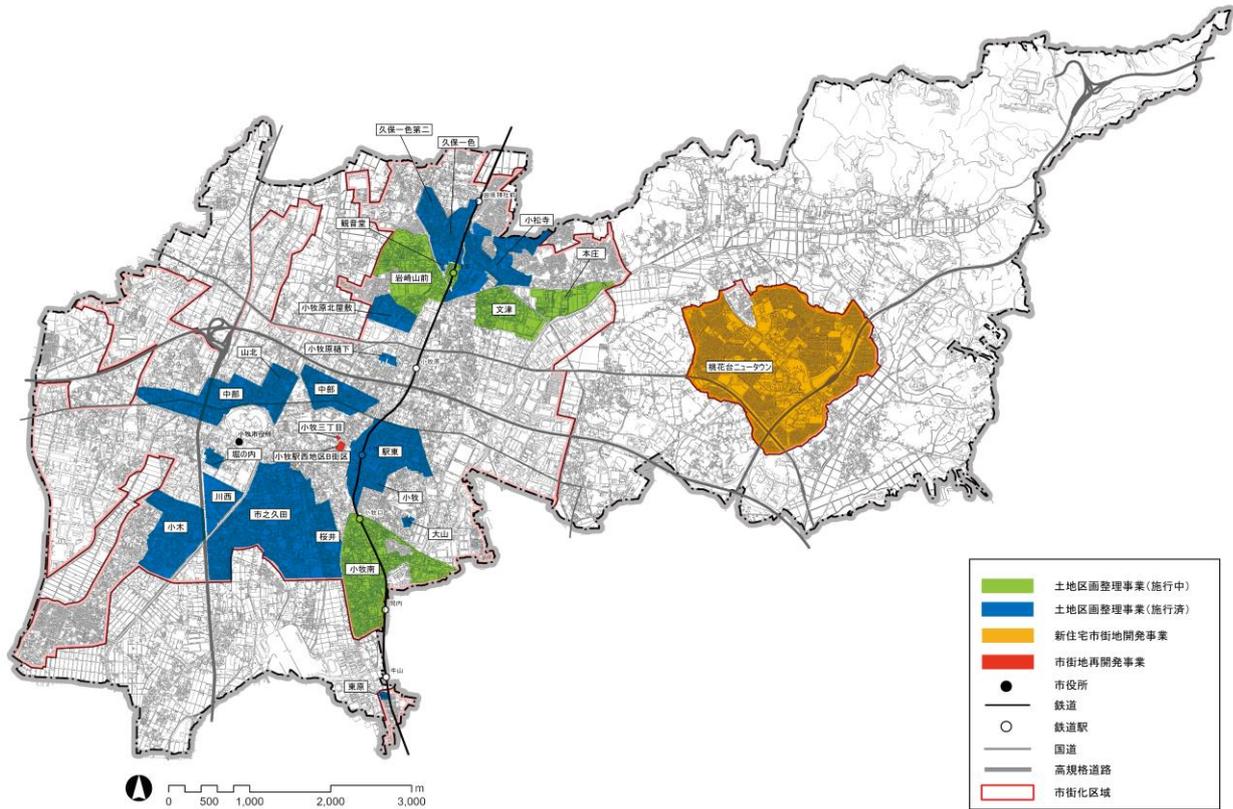


※基幹的なバス路線：「都市構造の評価に関するハンドブック」において設定されている基幹的な公共交通路線。（1日あたり片道30本以上の運行頻度の鉄道路線及びバス路線。）



**【設定基準】**  
⑤:市街地開発事業(土地区画整理事業等)が施行された区域及び施行中の区域

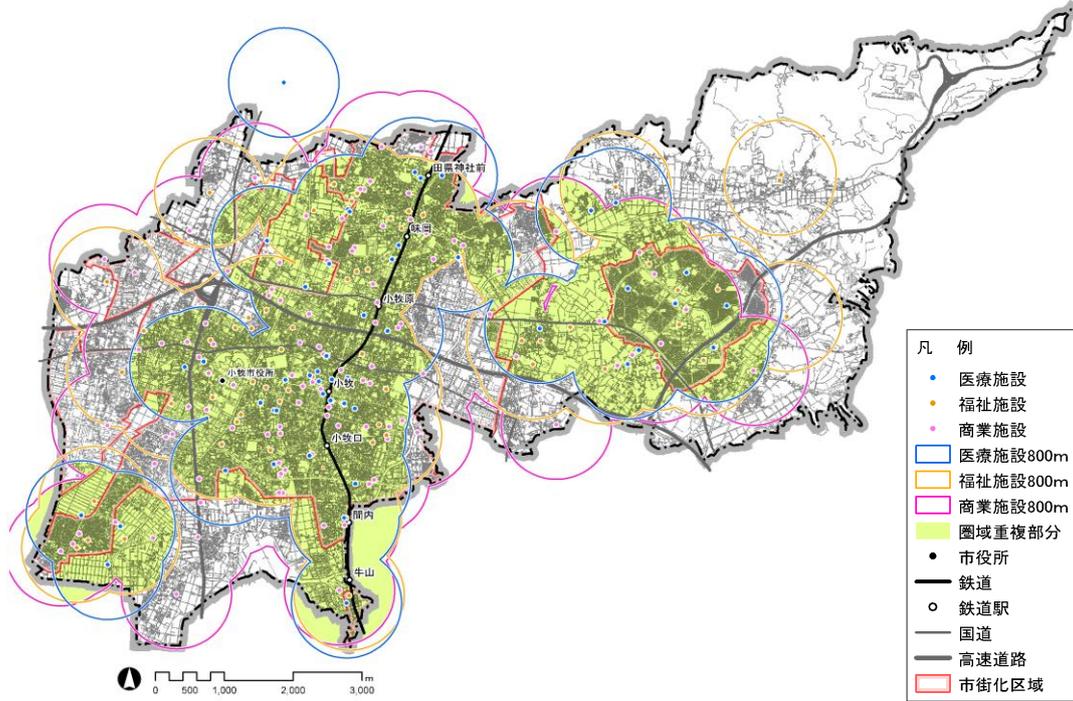
図 市街地開発事業(土地区画整理事業等)の区域





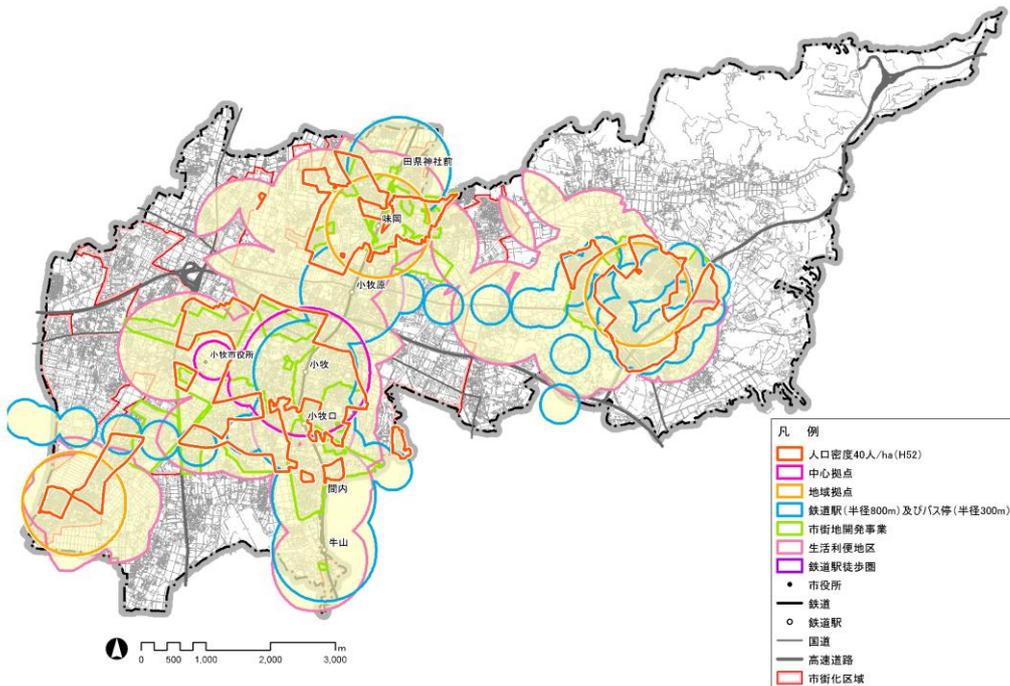
**【設定基準】**  
**⑥:生活利便性が高い地区\***

図 生活利便性が高い地区



※生活利便性が高い地区：医療施設（診療所）、福祉施設（通所系施設）、商業施設（スーパーマーケット・コンビニエンスストア・ドラッグストア）の各施設を徒歩で利用できることと定義し、それぞれの施設の徒歩圏（半径 800m）が互いに重なり合う地区。

図 設定基準の重ね図



## (2) 居住誘導区域に含まない区域

### ① 居住誘導区域に含まないこととされている区域

法第 81 条第 19 項、都市再生特別措置法施行令第 30 条により、以下の区域については居住誘導区域に含まないこととされています。

- ア 都市計画法第 7 条第 1 項に規定する市街化調整区域
- イ 建築基準法第 39 条第 1 項に規定する災害危険区域のうち、同条第 2 項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域
- ウ 農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域又は農地法第 5 条第 2 項第 1 号に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域
- エ 自然公園法第 20 条第 1 項に規定する特別地域、森林法第 25 条若しくは第 25 条の 2 の規定により指定された保安林の区域、自然環境保全法第 14 条第 1 項に規定する原生自然環境保全地域若しくは同法第 25 条第 1 項に規定する特別地区又は森林法第 30 条若しくは第 30 条の 2 の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第 41 条の規定により指定された保安施設地区若しくは同法第 44 条において準用する同法第 30 条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区
- オ 地すべり等防止法第 3 条第 1 項に規定する地すべり防止区域
- カ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項に規定する急傾斜地崩壊危険区域
- キ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 9 条第 1 項に規定する土砂災害特別警戒区域
- ク 特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項に規定する浸水被害防止区域

### ② 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

以下の区域については、都市計画運用指針により、原則として居住誘導区域に含まないこととすべきであるとされています。

- ア 津波災害特別警戒区域
- イ 災害危険区域（①イに掲げる区域を除く）

### ③ 居住を誘導することが適当では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

以下の区域については、都市計画運用指針により、それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み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であるとされています。

- ア 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第6条第1項に規定する土砂災害警戒区域
- イ 津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害警戒区域
- ウ 水防法第14条第1項に規定する浸水想定区域
- エ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域

#### ④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

以下の区域については、都市計画運用指針により、居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましいとされています。

- ア 都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項第13号に規定する流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域
- イ 都市計画法第8条第1項第2号に規定する特別用途地区、同法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域
- ウ 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
- エ 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き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

本市では、市街化調整区域（①ーア）をはじめ、小牧山<sup>\*1</sup>（①ーエ）、土砂災害特別警戒区域（①ーキ）、土砂災害警戒区域（③ーア）、急傾斜地崩壊危険箇所（③ーエ）、工業専用地域（④ーア）及び小木地区計画区域<sup>\*2</sup>（④ーイ）が以上の区域に該当します。

まず、市街化調整区域（①ーア）、小牧山（①ーエ）及び土砂災害特別警戒区域（①ーキ）については、市町村に判断の余地はなく、居住誘導区域に含めることはできません。

次に、土砂災害警戒区域（③ーア）、急傾斜地崩壊危険箇所（③ーエ）については、小牧市地域防災計画に基づく警戒避難体制の整備として、「避難勧告等の判断・伝達マニュアル」の整備や土砂災害の情報伝達から避難、避難誘導等の一連の流れについての避難訓練を適宜実施など土砂災害の防止に向けた対策が行われています。また、「小牧市防災ガイドブック」の配布により土砂災害に関して適切な情報提供の周知が

図られているなどの理由から、居住誘導区域に含めることとします。

次に、工業専用地域（④ーア）及び小木地区計画区域（④ーイ）については、今後も住宅が建築される予定はありませんので、居住誘導区域に含めないこととしますが、用途地域や地区計画の変更により、状況が変化した場合は、その都度、区域の設定について検討を行うこととします。

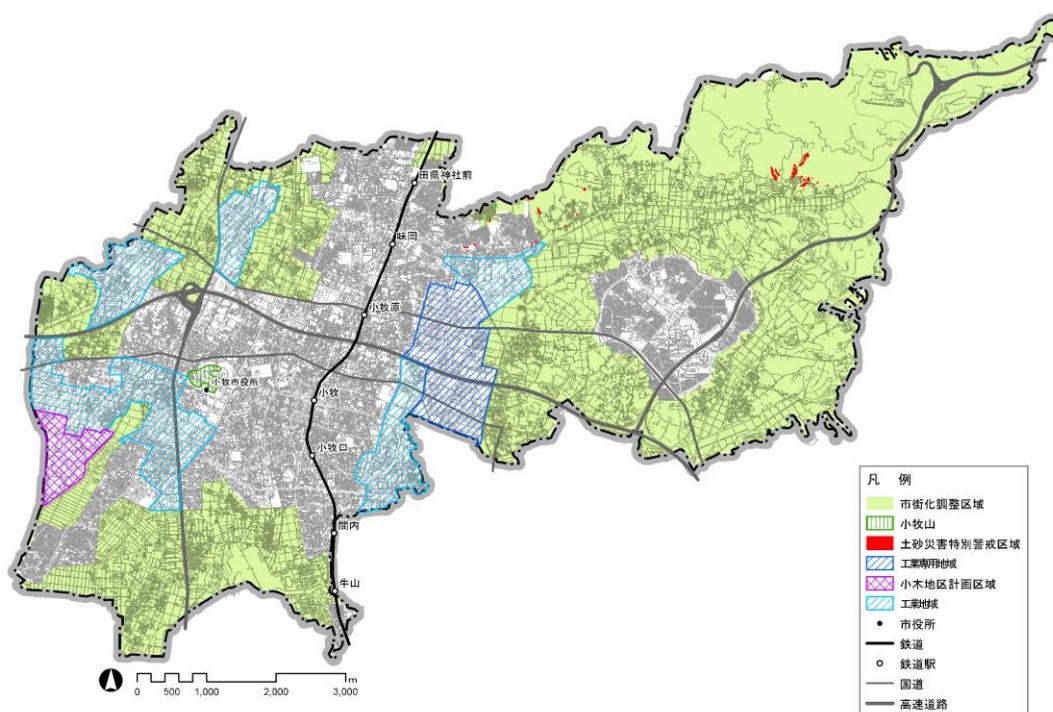
最後に、上記の区域に該当はしませんが、用途地域のうち工業地域<sup>※3</sup>（ただし、土地区画整理事業が施行された区域、施行中の区域を除く。）については、都市計画法における趣旨を鑑み、原則として、居住誘導区域に含めないこととします。

※1 小牧山：森林法第25条若しくは第25条の2の規定により、保安林の区域が指定されている。

※2 小木地区計画区域：流通業務地区として良好な環境の維持・保全、形成を図る区域で、「小牧市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」の規定により、住宅の建築が制限されている。

※3 工業地域：都市計画法第8条の規定により、主として工業の利便を増進するため定める地域とされている。

図 居住誘導区域に含まない区域



### (3) 居住誘導区域の設定

都市計画運用指針では、各区域の設定に当たっては、その境界を明確し、届出の必要の有無が明らかになるようにしなくてはならないとされています。そこで、「(1) 設定基準」及び「(2) 居住誘導区域に含まない区域」を踏まえ、現在の都市計画（用途地域等）の指定状況や以下の技術的基準により区域線を引くものとします。

- ・ 区域設定のための土地の境界は、原則として、道路、鉄道その他の施設、河川その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることとし、これにより難しい場合は町界・字界等により定めます。（都市計画法施行令第8条第3項を準用）
- ・ 幹線道路の沿道等に用途地域を路線的に定めるに当たっては、道路の境界等からの距離をもって定める場合は境界の特定に支障のないようにすることとしますが、境界の特定に支障のないよう、地域の状況等に応じて、地番界や地形、地物等を区域の境界とします。（都市計画運用指針）

図 居住誘導区域

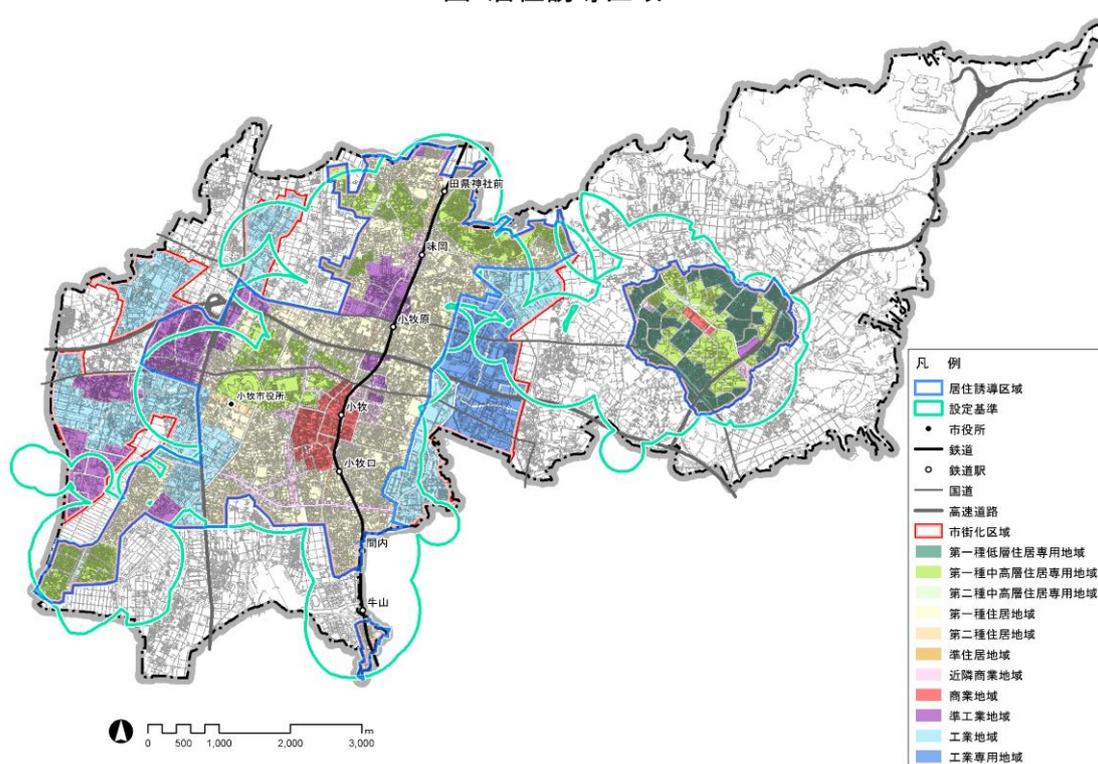
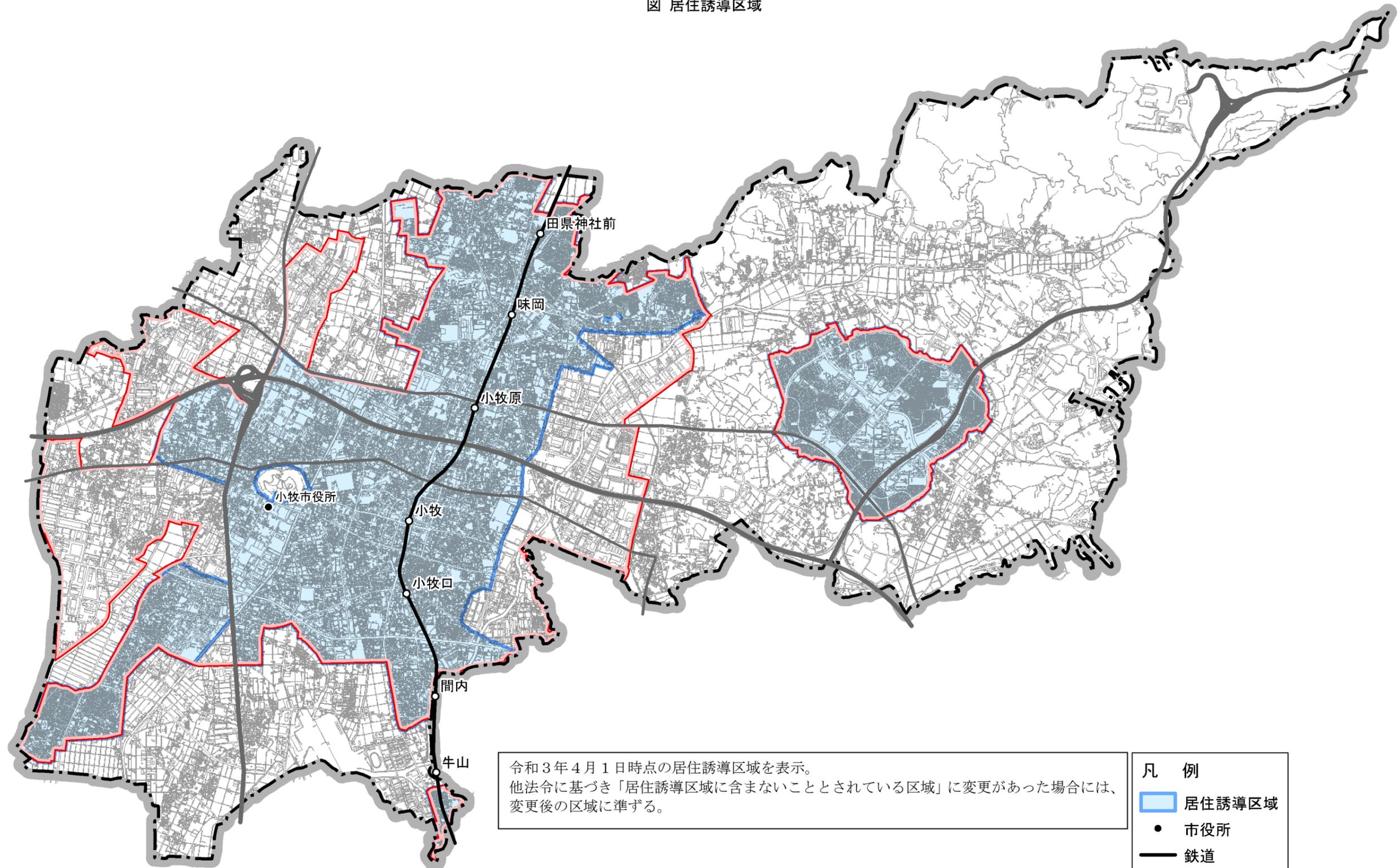
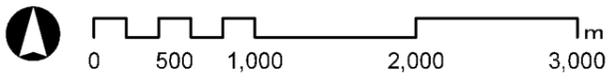


図 居住誘導区域



令和3年4月1日時点の居住誘導区域を表示。  
他法令に基づき「居住誘導区域に含まないこととされている区域」に変更があった場合には、  
変更後の区域に準ずる。

- 凡 例
- 居住誘導区域
  - 市役所
  - 鉄道
  - 鉄道駅
  - 国道
  - 高速道路
  - 市街化区域



## 4-2 居住の誘導施策

### 1 基本的な考え方

居住の誘導施策とは、居住誘導区域内への居住の誘導に資する様々な施策を指し、都市計画運用指針では、居住誘導区域内の居住環境の向上、公共交通の確保等、居住の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援施策等を記載することができ、国等が直接行う施策、国の支援を受けて市町村が行う施策、市町村が独自に講じる施策に大別することができるかとされています。

そこで、本計画では、以下に掲げる施策等を計画に位置づけ、事業展開を図ることで、居住誘導区域内への居住の誘導等を目指すこととします。

なお、本市では、長期的には人口減少及び少子高齢化が進行していくことが見込まれますが、当面は一定の人口密度が確保されることから、本計画における居住の誘導にあたっては、強制力や規制的手法をもって誘導を図るのではなく、誘導施策を段階的に検討・実施しながら、また、後述の届出制度により、時間をかけて緩やかに誘導を図っていくものとしします。

### 2 居住の誘導施策

#### ●居住誘導区域への居住誘導に資する施策等

##### ア 国の支援を受けて市が行う施策等

- 土地区画整理事業
  - 名鉄小牧線沿線における良好な住環境形成に向けた都市基盤整備（小牧岩崎山前、小牧文津及び小牧南土地区画整理事業）
- 交通拠点整備事業
  - 公共交通の利便性向上に向けた小牧駅、小牧口駅及び田県神社前駅や桃花台地内における駅前広場等の交通拠点の整備
- 都市構造再編集中支援事業（検討施策）
  - 居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備への支援の活用について検討を進める。

##### イ 市が独自に講じる施策等

- 若年世代が住みやすい住環境の創出（若年世代が集まる魅力あるまちの創出）
  - 名鉄小牧線沿線の市街地において、良好な住宅の供給を促進させるとともに、生活環境を改善し、若年世代が住みやすいまちづくりを進める。
- 既存補助制度の拡充検討（空き家活用・除却関連）（検討施策）<sup>※1</sup>
  - 空き家住宅等の除却や活用に対する補助について検討を進める。
- まちなかへの住み替え支援の検討（検討施策）<sup>※1</sup>
  - まちなかに転居された高齢者の郊外の持ち家を賃貸する場合に、リフォーム等の費用に対する補助について検討を進める。

※1 検討施策…段階的に検討・実施していく施策

## ■連携施策(本市への居住の呼び込みに資する施策等)

### 定住につながる取組み

- 定住促進事業
  - 若年層の定住を促進するため、三世代同居住宅支援タイプ、三世代近居住宅支援タイプ、市内就業者定住促進タイプ及び中古住宅活用タイプの4つのタイプにて住宅の新築、購入等に掛かる経費の一部を補助してきたが、より効果的な補助制度を検討する。
- 定住につながるプロモーションの強化
  - 本市の取組みや魅力、生活イメージなど本市の住環境情報を不動産業界や金融機関等と協力して積極的に発信する。
- 定住につながる支援
  - 空き家の活用や婚姻を機に市内に新たに住宅を購入等する世帯への補助金等の支援を実施。
- フラット 35（地域連携型）
  - 住宅金融支援機構と協定を締結し、本市の財政的支援とあわせて、フラット 35（地域連携型）により、住宅取得の際の借入金利を一定期間引き下げる。

### 充実した子育て支援体制

- 出産・育児を支援する相談体制の充実（結婚・妊娠・出産・育児の切れ目のない支援）
  - 妊娠期から出産・育児まで充実した健診や訪問などを実施するとともに、子育て世代が気軽に相談できる体制を整え、切れ目のない支援に努める。
- 子育て家庭が交流し、支え合える場の充実（結婚・妊娠・出産・育児の切れ目のない支援）
  - 親子の孤立化を防ぎ、地域との関わり合いの中で不安感を緩和しながら子育てができるよう、親子が気軽に集い、交流できる場・機会を提供
- 安心して子育てができるための支援（結婚・妊娠・出産・育児の切れ目のない支援）
  - 手当の支給や負担の軽減などによる経済的支援を行うとともに、子育てに関して困難を抱えている家庭の把握に努め、状況に応じた支援を実施
- 未来を見据えた教育環境の整備
  - 既に配備が完了している1人1台タブレットの更新や高速で安定した通信環境を整備することで、より快適なICT教育環境を整える。

## 公共交通利便性の向上による良好な住環境整備

- 持続可能な公共交通ネットワークの形成（暮らしを支える公共交通の構築）
  - バス交通によるアクセス利便性の向上や名鉄小牧線各駅において交通結節機能を維持・強化することにより、市民にとって利用しやすい公共交通を実現する。
- 利用しやすい公共交通環境の整備（暮らしを支える公共交通の構築）
  - より多くの人々が公共交通を利用するために、バリアフリー対策など、誰もが利用しやすい環境を整備

## 安全・安心

- 防災に関する情報の更新、公開
  - 「小牧市防災ガイドブック」を配布するとともに、積極的に活用していただくよう小牧防災リーダー会と協働で市民へガイドブックの内容を踏まえた防災・減災及び災害時の対応などの普及啓発活動を実施する。
  - 小牧市地域防災計画を公表し、災害予防、災害応急対策、災害復旧について行政や企業、市民等の役割等について周知する。

## 老朽化対策

- 老朽化した都市計画施設の改修
  - 都市機能誘導区域を含む居住誘導区域における老朽化した都市計画施設の改修を進めるため創設された、立地適正化計画に基づく都市計画事業の認可みなし制度を活用し、都市計画事業と同様の事業として老朽化した道路や公園等の都市計画施設の改修を積極的に進め、居住環境の維持・充実に努める。

### 3 届出制度

立地適正化計画に記載された居住誘導区域外の区域については、法第 88 条第 1 項の規定により、届出制度を運用します。この届出制度は、開発行為等を禁止するものではなく、市が居住誘導区域外における住宅開発や誘導施設の整備に関する動向を把握し、必要に応じて居住誘導区域内に居住を誘導するために本市が講ずる施策に関する情報提供等を行う機会を設けるためのものです。

届出の対象となる行為は、以下に示す開発行為と建築等行為で、これらの行為に着手する 30 日前までに、本市への届出が必要となります。

図 届出の対象となる行為



(出典：都市計画運用指針における立地適正化計画に係る概要(平成 28 年(2016 年) 9 月 1 日時点版))