

第 5 章

居住誘導区域及び施策の設定

第5章 居住誘導区域及び施策の設定

ポイント

- ゆるやかに居住の誘導を図る「居住誘導区域」、その中に、高度利用化・高密度化によりにぎわいと居住の誘導を図る「居住誘導重点区域」を定めます。
- 居住誘導区域へ居住を誘導するために必要な施策を定めます。
- 居住誘導区域外で3戸以上の開発行為や建築行為等をする場合は届出が必要です。本届出制度の目的は、行政が居住の立地動向を把握するためです。

立地適正化計画では、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を市街化区域内に定めるとともに、原則として、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定めることとなっています。本計画では区域設定にあたって、第4章で定めたまちづくりの方針や居住及び都市機能の誘導方針に基づいて、区域や施策の設定を行うこととします。

①重点方針

(特に力点を置くまちづくりの方針)

- 居住を支える生活機能や広域的な都市機能が集積し、にぎわいと交流あふれる都心ゾーンと公共交通基幹軸を中心に歩いて暮らしやすい生活圏を形成する。



居住誘導重点区域（法定区域）

重点方針に基づき、都心ゾーン及び（都）岡崎駅平戸橋線沿道を中心に設定し、重点的・積極的に居住の誘導を図る

②一般方針

(市街化区域全体を見渡したまちづくりの方針)

- 現在の居住者に加え、就労と居住の関係性も重視した上で、多様な生活スタイルを尊重した暮らしを維持する。
- 一定の生活利便性を確保し、自動車依存を低減するため、ゆるやかに集約型の都市構造へ誘導する。
- 地域での助け合い・支え合いの礎となるコミュニティを維持するとともに、地域性・歴史性を尊重する。



居住誘導区域（法定区域）

一般方針に基づき、良好な居住環境を有し、地域の都市経営を効率的に行うことができる区域に設定し、ゆるやかに居住の誘導を図る

※都市再生特別措置法第81条第2項第2号に規定される区域

除外する区域（都市再生特別措置法、都市計画運用指針）

- 市街化調整区域 ●工業専用地域 ●保安林の区域 ●土砂災害特別警戒区域
- 急傾斜地崩壊危険区域 ●地区計画により住宅の建築が制限されている地域 など

1 区域の設定

居住誘導重点区域及び居住誘導区域は、市街化区域から法令等に示されている次の災害危険性が高い区域等を除外した上で、災害についての安全性、公共交通、土地利用の状況、インフラ、公的施設や生活利便施設の立地利便性についての各項目を総合的に評価し、立地利便度の評価が高い区域を基本として設定します。加えて、利便度は低いものの区画整理などにより生活に直接結びつくインフラが整っている区域や公共交通の利便性の高い地区を区域設定します。

一方、工業地として土地利用が進んでいるところや未開発の土地が多く存在するところは区域から除外するといった、定性的な観点より評価を行い、各区域の方針に基づき区域を設定します。

(1) 除外する区域

都市再生特別措置法や都市計画運用指針等の関係法令に基づき、市街化調整区域や工業専用地域、保安林の区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域を除外します。

(2) 居住誘導重点区域

重点方針に基づき、都心ゾーン及び（都）岡崎駅平戸橋線沿道を中心に設定し、土地の高度利用・高密度化を促し、居住誘導を図る区域とします。

区域の設定は、都心ゾーンの東岡崎駅、岡崎駅からの徒歩圏（概ね半径 1,000m）または公共交通軸である（都）岡崎駅平戸橋線沿道、（都）明代橋線沿道及び（都）伝馬町線沿道における各バス停徒歩圏（概ね半径 300m）の範囲を中心に都市基盤整備状況や既存ストック等を勘案して設定するものとします。

その上で、道路などの地形地物や用途地域境界等を踏まえ、区域を定めます。

(3) 居住誘導区域

一般方針に基づき、公共交通を利用した暮らしやすさや生活利便施設への近さ等の、生活利便性が高い区域に設定し、ゆるやかに居住の誘導を図ります。また、土地区画整理事業等の計画的な市街地整備によって生活利便施設の立地や居住の誘導を図る方向性が明確に示されている地区についても、居住誘導区域に設定します。

なお、本市の将来目標人口を踏まえ、居住誘導重点区域、居住誘導区域の目標とする可住地人口密度は居住誘導重点区域：100 人/ha、居住誘導区域：95 人/ha とし、人口の集積・維持を図っていきます。

(4) 災害リスク

居住誘導重点区域及び居住誘導区域は、立地利便度を評価する上で、地震や浸水等の災害リスクを考慮して設定しています。しかし、ハード対策で守りきれない災害は必ず発生します。リスクを踏まえた上で、こうした災害に備えるため、防災体制の充実やハザードマップの周知等のソフト対策を行い区域に設定します。

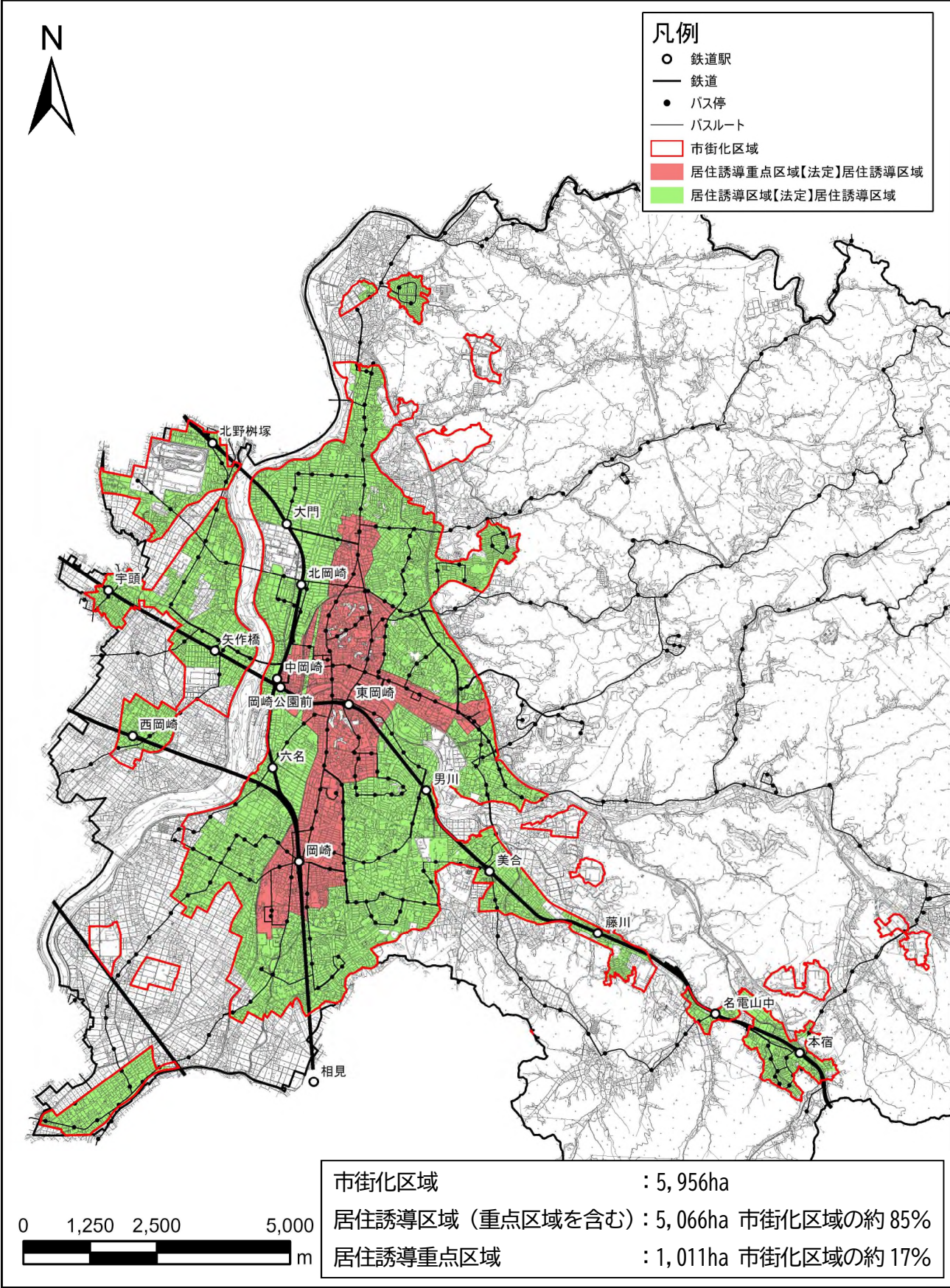


図 居住誘導重点区域・居住誘導区域

2 誘導施策

ここでは、居住誘導重点区域及び居住誘導区域における誘導施策を誘導方針に基づいて定めます。

(1) 居住誘導区域における誘導施策

一般方針を具現化する誘導方針からの居住誘導施策の考え方

		誘導施策の考え方				
		生活の利便性、暮らしやすさの向上、まちの魅力の向上	既存ストックを活用した暮らし	災害に強いまちづくり	高齢者・障がい者の暮らしやすさの向上	公共交通の使いやすい暮らし
誘導方針	子育て世帯や就労世帯の生活スタイルに合わせた居住誘導	○				○
	既存ストックの整った区域への誘導	○	○			
	災害リスクの低減			○		
	高齢世帯の生活のしやすさの向上	○			○	○
	鉄道・バスの利用のしやすい区域への誘導	○				○

ア 生活の利便性、暮らしやすさの向上、まちの魅力の向上

- 地区計画・建築協定による住環境の保全に努めます。
- 拠点づくりと魅力ある市街地形成のため基盤整備に努めます。
- 都市内農地の保全を図り、潤いある環境づくりを進めるため、生産緑地地区の追加指定を推進します。
- 生垣、屋上・壁面緑化、空地・駐車場緑化等による良好な住環境を形成します。
- 魅力ある生活空間の形成を図るため、道路、広場・公園などの整備を促進します。
- 低所得者の暮らしやすさ向上のための市営住宅の維持に努めます。
- 誰もが安心して子供を産み、子育てに夢や希望を持つことができるよう子育て環境整備に努めます。
- 豊かな暮らしを支えるにぎわいのある商店街の実現のため、中心市街地と観光が連携したまちづくりや、地域商店街として十分な商業機能が集積する魅力的なまちづくりを図ります。
- 子どもの読書習慣の形成を図るための地域図書室の充実に取り組めます。
- 大樹寺から岡崎城天守への眺望景観保全地域による歴史的眺望の保全と景観の創出を図ります。
- 歴史的風致の維持向上に取り組めます。
- 多様な主体が協働・活躍できるまちづくりに向け、地域活動のための施設の整備を推進します。

関連計画

- ・岡崎市都市計画マスタープラン
- ・岡崎市公共施設等総合管理計画
- ・岡崎市緑の基本計画
- ・岡崎市住生活基本計画
- ・岡崎市子ども・子育て支援事業計画
- ・岡崎市環境基本計画
- ・岡崎市産業労働計画
- ・岡崎市子ども読書活動推進計画（第三次）
- ・岡崎市景観計画
- ・岡崎市歴史的風致維持向上計画
- ・岡崎市市民協働推進計画

イ 既存ストックを活用した暮らし

- 活用されていない空き家について地域の活性化を目的とした空き家の利活用に取り組めます。
- 空き家、跡地の適切な土地利用を促進するための取組を検討します。
- 都市計画道路や都市公園、下水道施設などの既存のインフラ施設や、学校などの公共施設は、今後、老朽化が進行することが想定されます。居住誘導区域における安全で快適な生活の維持・向上を図るため、施設の計画的な改修・更新を行います。

関連計画

- ・岡崎市都市計画マスタープラン
- ・岡崎市公共施設等総合管理計画
- ・岡崎市住生活基本計画
- ・岡崎市空家等対策計画

ウ 災害につよいまちづくり

- 地震に備え建物の耐震化やブロック塀の撤去を促進します。
- 避難路確保、消防活動の円滑性を確保するため狭あい道路の整備を促進します。
- 災害発生時に備え、自主防災組織の支援・育成に努めます。
- 防災マップを配布し、市民啓発の充実を図ります。
- 民地での雨水貯留浸透施設の設置促進に努めます。
- 生産緑地地区をはじめとする雨水の貯留浸透機能を有する農地等の保全に努めます。
- 市有施設の浸水対策を進めるなど、防災性の強化を図ります。
- 水害リスク情報等を活用した水害防止対策（自助・共助活動）を促進します。
- 矢作川をはじめとする国県管理河川の改修の促進を図ります。
- インフラの耐震化に努めます。

関連計画

- ・岡崎市都市計画マスタープラン
- ・岡崎市公共施設等総合管理計画
- ・岡崎市防災基本条例
- ・岡崎市地域防災計画
- ・岡崎市総合雨水対策計画
- ・岡崎市建築物耐震改修促進計画

エ 高齢者・障がい者の暮らしやすさの向上

- 歩行者空間のユニバーサルデザインを推進します。
- 高齢者、障がい者が自立して暮らせる住まいが確保されるよう高齢者・障がい者向けの住宅供給や居住支援の充実等を推進します。

関連計画

- ・岡崎市都市計画マスタープラン
- ・岡崎市住生活基本計画

オ 公共交通の使いやすい暮らし

- 誰でも使いやすい公共交通をめざし、市内バスネットワークを始めとした公共交通ネットワークの確保・維持・改善を図ります。
- 誰でも使いやすい公共交通をめざし、交通バリアフリー化を促進します。
- まちの魅力を高める交通結節点・乗換拠点の整備を図ります。
- 地域ニーズに対応した持続可能な地域内交通の整備やバス路線の確保に努めます。
- 基幹的な公共交通サービスレベルの確保に努めます。
- 自転車・歩行者ネットワークの形成に努めます。

関連計画

- ・岡崎市都市計画マスタープラン
- ・岡崎市地域公共交通計画

(2) 居住誘導区域における誘導施策に加えて居住誘導重点区域における誘導施策

重点方針を具現化する誘導方針からの居住誘導施策の考え方

		誘導施策の考え方
		土地の高度利用化と高密度化による にぎわいと居住の誘導
誘導方針	若者世代の誘導	○
	都市基盤や既存ストックを有効に活用した誘導	○
	基幹バス路線沿線の居住人口の集積	○
	低未利用地の活用	○

ア 土地の高度利用化と高密度化によるにぎわいと居住の誘導

- まちなか居住の受け皿となる中高層住宅の立地誘導のため、地区計画等による容積率の積み増し策を検討します。
- 空き地、低利用な敷地の一体化により、土地の高度利用化を促進します。
- 市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給に資するため、市街地再開発事業や優良建築物等整備事業を促進します。
- まちなかにおける住宅の建設を促進するとともに、地域優良賃貸住宅の整備促進、空き家、遊休地などを活用した住宅供給を促進します。
- 岡崎城跡とその周辺では、地形、歴史、文化の文脈にも基づき、景観施策の展開を取組みます。

関連計画

- ・岡崎市都市計画マスタープラン
- ・岡崎市空家等対策計画
- ・QURUWA戦略（乙川リバーフロント地区公民連携まちづくり基本計画）
- ・岡崎市住生活基本計画
- ・岡崎市景観計画

(3) 市域全体において取り組む施策

- 介護予防に関するボランティア等の人材育成のための研修や介護予防に資する地域活動団体の育成・支援を図り、住民主体の通いの場として介護予防の推進を図ります。
- 住宅確保要配慮者のための住宅セーフティネット制度を推進します。

関連計画

- ・岡崎市地域包括ケア計画
- ・岡崎市住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅供給促進計画

4 届出制度

居住誘導区域外の区域における住宅等の整備に対して、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等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おいて市が実施する施策の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又は建築等行為で、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。

届出の対象となる行為

【開発行為】

- 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- 1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で 1,000 m²以上の規模のもの

【建築行為】

- 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 3 戸以上の住宅とする場合

開発行為

- 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為

(例 1)

届出が必要



- 1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で 1,000 m²以上の規模のもの

(例 2)

届出が必要

1,200 m²

1 戸の開発行為



(例 3)

届出不要

800 m²

2 戸の開発行為



建築等行為

- 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 3 戸以上の住宅とする場合

(例 1)

届出が必要

3 戸の建築行為



(例 2)

届出不要

1 戸の建築行為

