

VIII. 居住誘導区域の設定

1. 居住誘導区域の設定に関する基本事項

(1) 居住誘導区域の概要

居住誘導区域とは、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って、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に居住を誘導する区域です。(都市計画運用指針)

居住の誘導を行う際には、中心部のみに誘導しようとするものではなく、既存の生活拠点を活用しつつ、農業などの従事者が旧来の集落に居住し続けることも当然であるため、全ての人を居住誘導区域に誘導することを目指しているものではありません。

(2) 居住誘導区域として定めることが考えられる区域

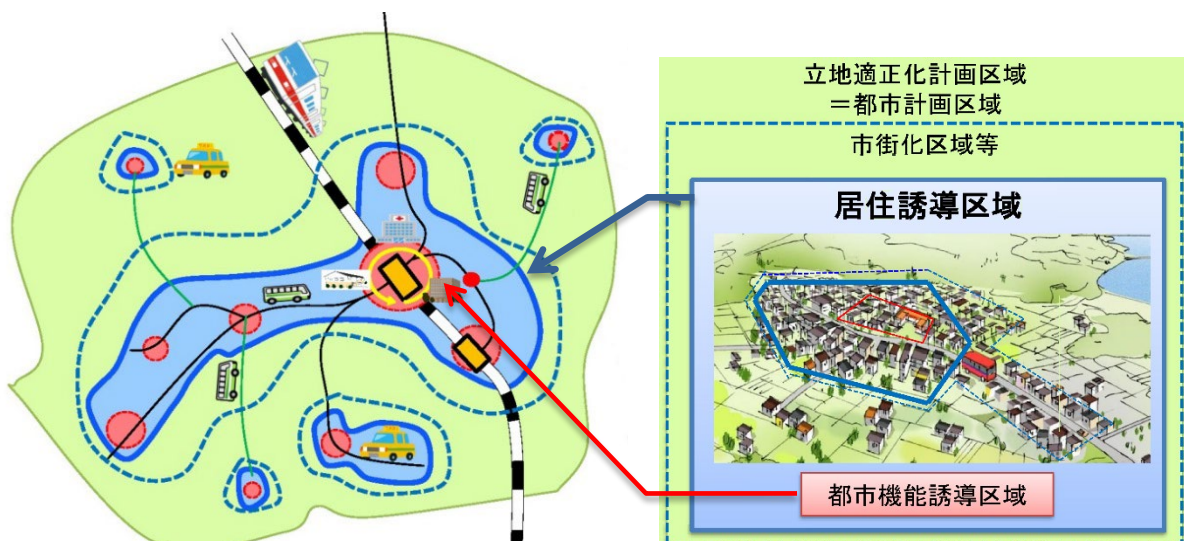
居住誘導区域として定める区域は、以下のような区域とされています。

【居住誘導区域として定めることが考えられる区域】

- ①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
- ②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
- ③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)

図VIII-1 居住誘導区域のイメージ



(資料：立地適正化計画の説明資料(国土交通省))

(3) 居住誘導区域に含まない区域・慎重に判断すべき区域等

居住誘導区域に含まない区域として、市街化調整区域、工業専用地域、土砂災害特別警戒区域などがあり、また、原則として含まない区域や慎重に判断すべき区域等として、津波災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、浸水想定区域などがあげられます。

①居住誘導区域に含まない区域

都市計画運用指針により、以下の区域は居住誘導区域に含まないこととされています。本市においては、市街化調整区域、農振農用地が該当します。

表Ⅷ-1 居住誘導区域に含まない区域(都市計画運用指針)

内 容	本市の該当
ア 都市計画法に規定する市街化調整区域	有り
イ 建築基準法に規定する災害危険区域のうち、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	無し
ウ 農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域又は農地法に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域（農振農用地）	有り
エ 自然公園法に規定する特別地域、森林法の規定により指定された保安林の区域、自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域、特別地区又は保安林予定森林の区域、保安施設地区若しくは保安施設地区に予定された地区	無し
オ 地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域	無し
カ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域	無し
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に規定する土砂災害特別警戒区域	無し
ク 特定都市河川浸水被害対策法に規定する浸水被害防止区域	無し

②原則として居住誘導区域に含まない区域

都市計画運用指針により、以下の区域は原則として居住誘導区域に含まないこととすべきとされています。ただし、本市においては該当するものではありません。

表Ⅷ-2 原則として居住誘導区域に含まない区域(都市計画運用指針)

内 容	本市の該当
ア 津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波災害特別警戒区域	無し
イ 建築基準法に規定する災害危険区域（上表イの区域を除く）	無し

③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めない区域

都市計画運用指針により、以下の区域は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、また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めないこととすべきであるとされています。本市においては、浸水想定区域が該当します。

表Ⅷ-3 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めない区域(都市計画運用指針)

内 容	本市の該当
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に規定する土砂災害警戒区域	無し
イ 津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波災害警戒区域	無し
ウ 水防法に規定する浸水想定区域	有り
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に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波浸水想定区域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恐れのある区域	無し

④居住誘導区域に含めることについて慎重に判断する区域

都市計画運用指針により、以下の区域は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。本市においては「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」として工業地域が該当します。

表Ⅷ-4 居住誘導区域に含めることについて慎重に判断する区域(都市計画運用指針)

内 容	本市の該当
ア 工業専用地域、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	無し
イ 特別用途地区、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	無し
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	無し
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	有り

2. 居住誘導区域の設定にあたっての基本的な考え方

(1) 居住誘導区域の設定にあたっての基本的な考え方

居住誘導区域の設定にあたって、居住誘導区域を定める区域と慎重に判断する区域等において基本的な考え方を整理します。

【居住誘導区域として定めることが考えられる区域】

○都市機能誘導区域に設定された区域

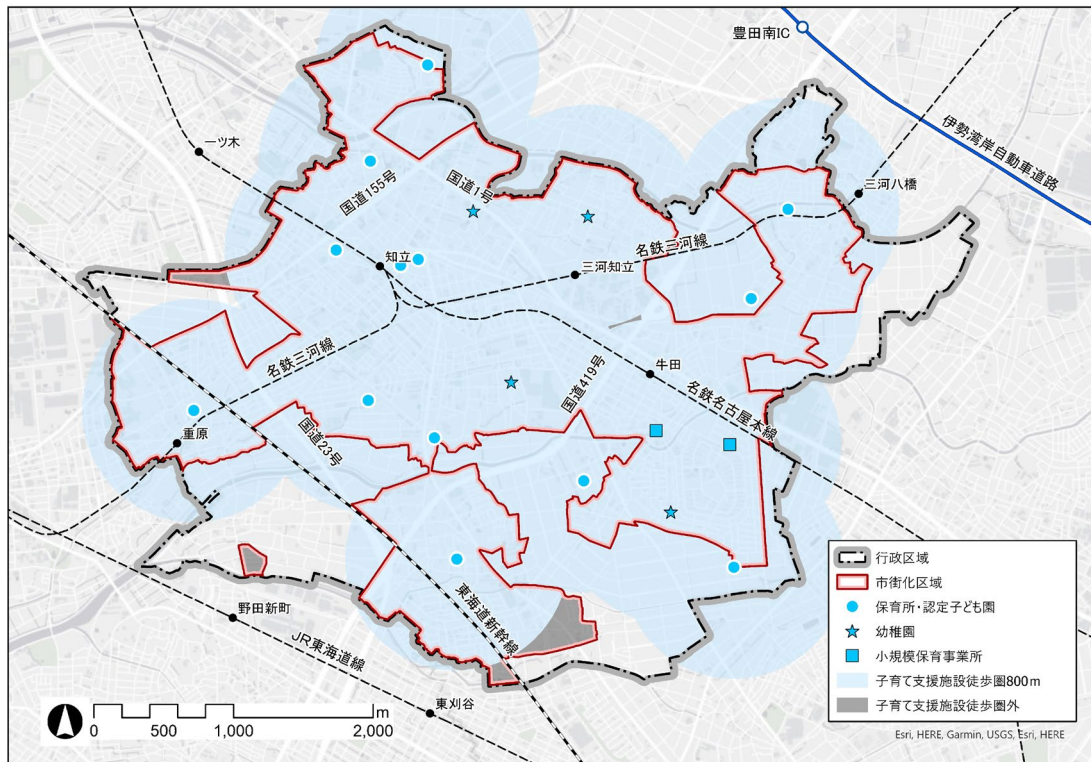
都市機能誘導区域である知立駅周辺の中心拠点及び周辺地区は、広域的な都市機能の立地を誘導する地区であると同時に街なかの「生活エリア」でもあります。将来的に中心市街地の人口減少が予想されていますが、知立駅周辺の都市基盤整備とあわせて、まちなか居住の推進を図るために、都市機能誘導区域を居住誘導区域に位置づけます。

○居住に必要な都市機能が立地する区域

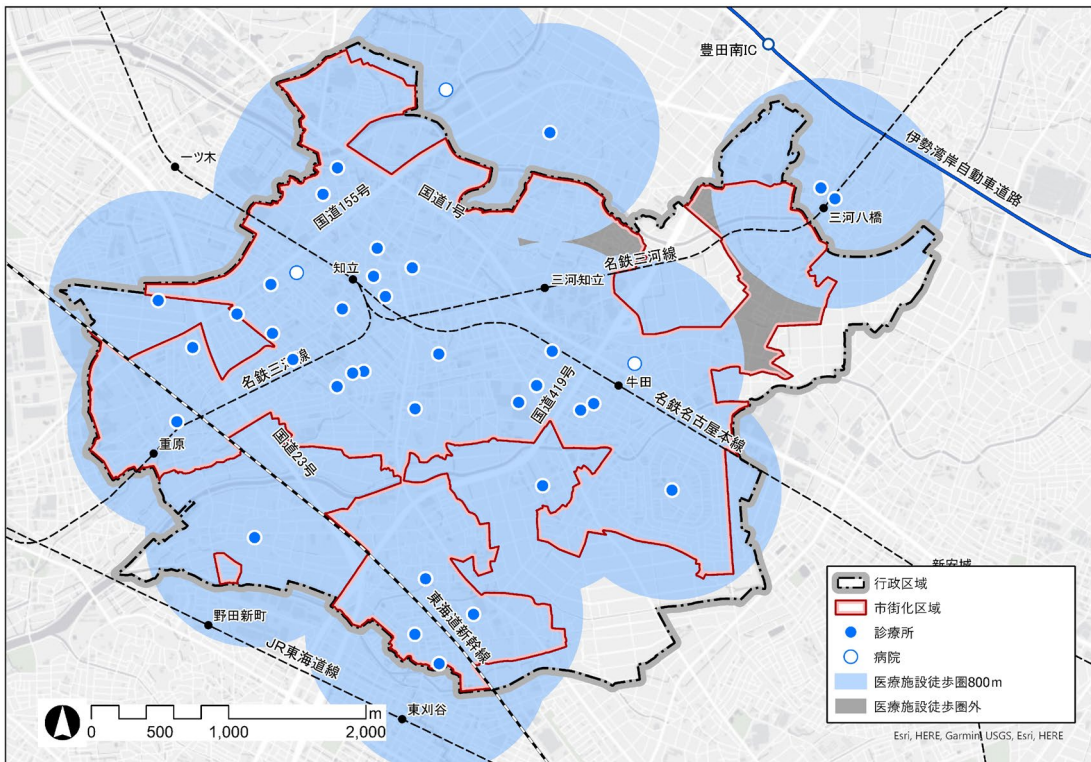
高齢化社会の到来を踏まえると、自動車に頼らなくても日常生活に必要なサービスを得られるよう生活に密着した都市機能が利用しやすい環境を維持・充実していくことが重要になります。そのためには、既に都市機能が立地し、これを利用できる区域を居住誘導区域に設定して人口定着を促進し、当該都市機能の立地の存続を図ります。

日常生活に必要な子育て支援、医療、商業、高齢者福祉施設の分布をみると、各施設の利用圏域は概ね市街化区域をカバーしている状況です。なお、市街化区域の一部で不足する都市機能がありますが、今後行う都市基盤整備にあわせて都市機能の立地を誘導していくこととします。

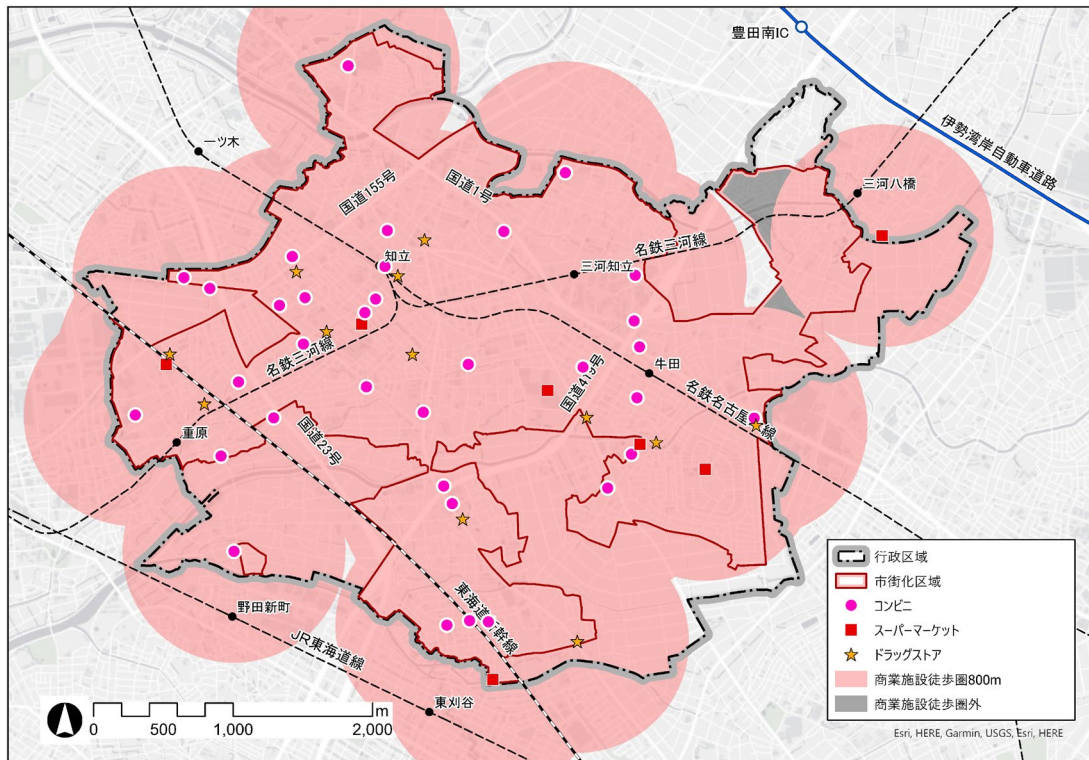
図Ⅷ-2 子育て支援施設(保育所・幼稚園等)



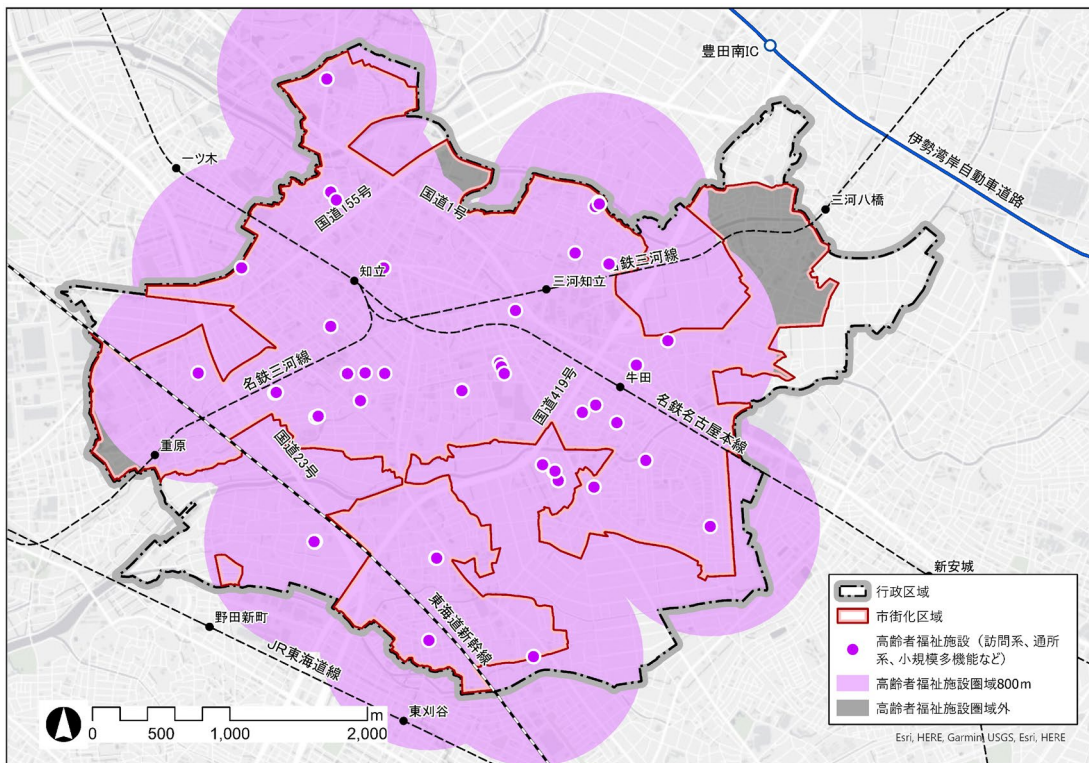
図Ⅷ-3 医療施設(病院・診療所)



図Ⅷ-4 商業施設(スーパー・コンビニ・ドラッグストア)



図Ⅷ-5 高齢者福祉施設



○公共交通に比較的容易にアクセスすることができる区域

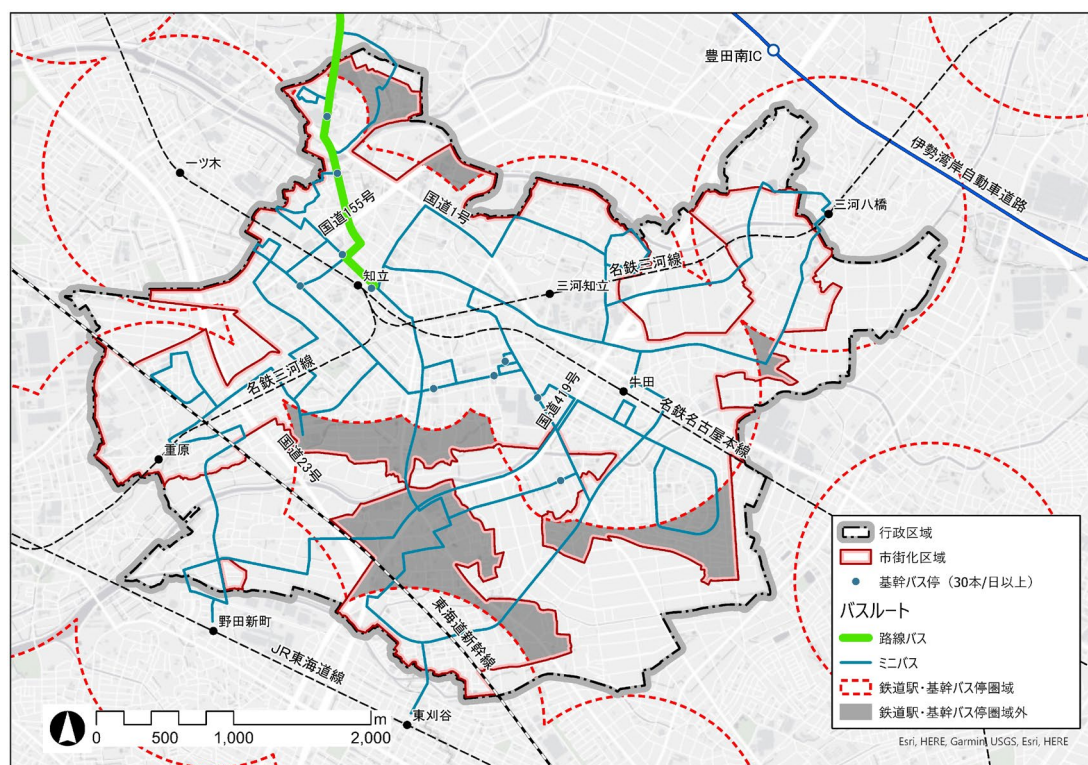
都市間、都市内移動においても利便性の高い鉄道駅周辺と中心拠点等へのアクセスが可能となるバス停周辺において、都市機能施設の効率的な利用が可能となります。生活エリア間の移動など、容易に歩いて公共交通にアクセスできる範囲を居住誘導区域に設定します。

鉄道駅の利用圏域（1 km）に加え、路線バスおよびミニバスのバス停からの利用圏域（300m）を加えた公共交通利用圏域は、市街化区域の約 96%となっています。

■鉄道・基幹バス及び中心拠点とのアクセス性の高い区域

鉄道駅から 1km 圏内、基幹バス停から 300m 圏内及び中心拠点から 1km 圏内の範囲は、名鉄名古屋本線・三河線と JR 東海道本線の各駅が複数立地しており、新林町周辺及び八ツ田町、昭和四丁目周辺が圏域外となるものの、市街化区域の大部分が圏域となります。

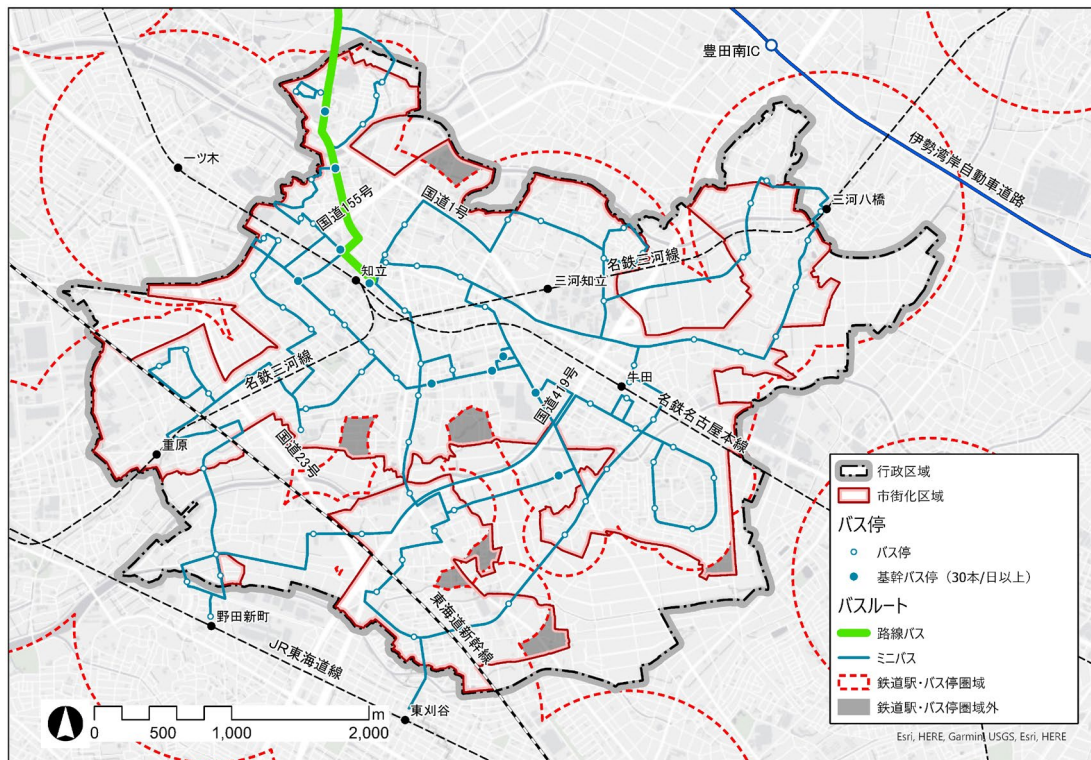
図Ⅷ-6 鉄道駅・基幹バス停利用圏域



■鉄道又はバスによるアクセス性が高い区域

市内のバス交通としては、ミニバス及び知立駅と愛知教育大学を結ぶ路線バス（名鉄バス）が1日当たりの運行本数が30本以上（片道）となっています。また、ミニバスは、中心拠点や主要施設、鉄道駅との連絡を行っており、市内全域にバス停があるため、ほぼ全域が公共交通のカバーエリアになります。ミニバスの利用者が年々増加していることも考えると市民の足として重要な役割を果たしていることが分かります。

図Ⅷ-7 公共交通利用圏域(鉄道駅・バス停)



○将来的に人口密度が維持できる区域

診療所や商業施設などの日常生活に必要な都市機能が立地する鉄道駅や小学校を中心とした生活エリアが居住誘導区域の基本となります。都市機能の立地を支えるためには一定以上の圏域人口が必要となるため、将来的にも一定の人口密度が確保される地区を居住誘導区域に設定します。

将来的に人口密度が維持できる区域を検証するため、現状人口密度と将来人口密度の見通しを算出すると、市街化区域内において約 60 人/ha と高い人口密度が維持される見込みです。さらに、今後の子育て世代居住促進などにより更なる人口密度の増加も見込めます。

■現状人口密度と小学校区人口

2020 年の国勢調査人口による各小学校区の市街化区域人口密度は、知立東小学校区が 112.1 人/ha と最も高く、来迎寺小学校区が 55.1 人/ha と最も低くなっていますが、市街化区域全体では 63.9 人/ha と比較的高い人口密度となっています。

表Ⅷ-5 小学校区別現状人口

小学校名	面積 (ha)	市街化区域 面積(ha)	比率 (%)	2020 人口 (人)	2020 市街化区域 人口 (人)	人口密度 (人/ha)	市街化区域 人口密度 (人/ha)
知立小学校	281	261	93%	16,005	15,795	56.9	60.5
知立西小学校	258	215	83%	12,730	12,582	49.4	58.5
知立東小学校	72	52	72%	5,942	5,831	82.0	112.1
知立南小学校	304	150	49%	11,739	10,725	38.6	71.5
猿渡小学校	213	130	61%	7,567	7,240	35.6	55.7
ハツ田小学校	188	104	55%	7,745	7,603	41.1	73.1
来迎寺小学校	310	169	54%	10,464	9,312	33.7	55.1
合 計	1,626	1,081	-	72,193	69,088	-	63.9

※小学校区別人口は計画策定時の各小学校区の人口を基に、総人口を按分して算出

図Ⅷ-8 小学校区および小学校を中心とした生活エリア



■将来人口密度の見通し

各学区に居住する現在の市民の年齢・性別から、自然増減だけを推計する趨勢型人口推計（市内外への転出転入や学区からの転出転入はないものとした推計）では、2040年において市全体の人口が72,706人となり、2020年から513人増加し、各小学区の市街化区域人口密度は概ね現状の人口密度を維持する見込となります。

市街化区域人口密度が最も低い来迎寺小学区でも54.0人/haが維持でき、これらは比較的高い数値と言えます。また、市街化区域全体の人口密度は63.0人/haとなり、2020年の水準を概ね維持しており、将来的にも高い人口密度の維持が可能な状況です。

表Ⅷ-6 小学区別将来人口

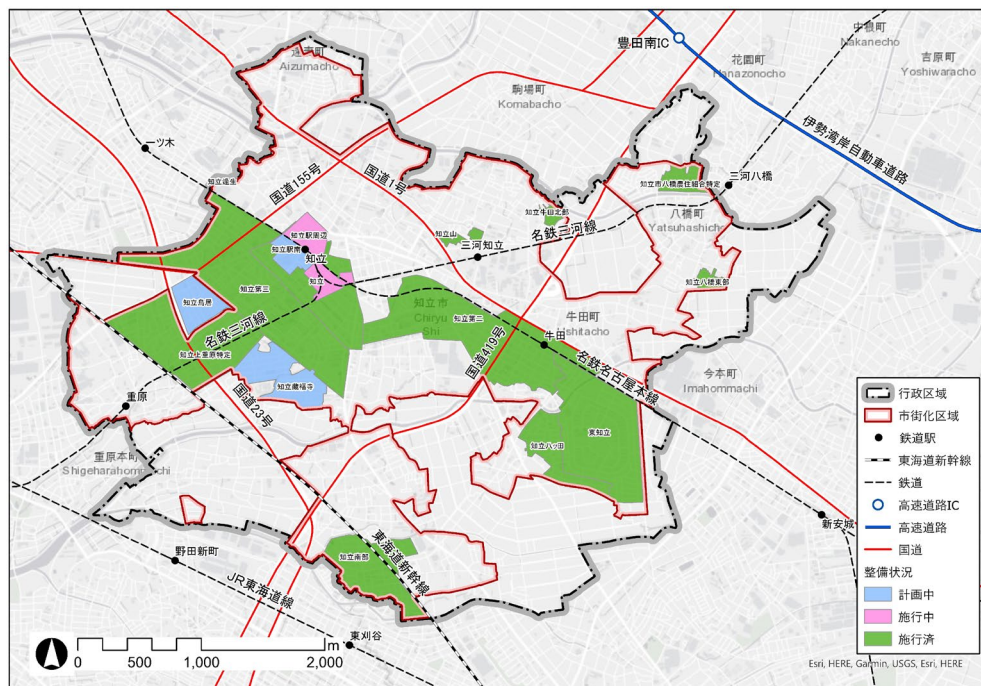
小学校名	面積 (ha)	市街化区域 面積(ha)	比率 (%)	趨勢型人口推計（2040）		
				人口 (人)	市街化区域 人口 (人)	市街化区域 人口密度 (人/ha)
知立小学校	281	261	93%	14,871	14,702	56.3
知立西小学校	258	215	83%	13,154	13,025	60.6
知立東小学校	72	52	72%	5,847	5,732	110.2
知立南小学校	304	150	49%	11,934	10,973	73.2
猿渡小学校	213	157	74%	9,060	8,783	55.9
八ツ田小学校	188	104	55%	7,634	7,484	72.0
来迎寺小学校	310	169	54%	10,207	9,125	54.0
合 計	1,626	1,108	-	72,706	69,823	63.0

※小学区別人口は知立蔵福寺土地画整理事業による人口増加分を考慮し算出

○基盤施設が整備され、良好な住環境が確保されている区域

土地区画整理事業等により道路、公園、下水道等が整備されており、これら既存の基盤施設を活用することで良好な住環境が確保される区域を居住誘導区域に設定します。名鉄名古屋本線沿線、名鉄三河線（碧南方面）沿線及び東刈谷駅周辺において土地区画整理事業が施行された区域では良好な基盤施設が整備済みです。

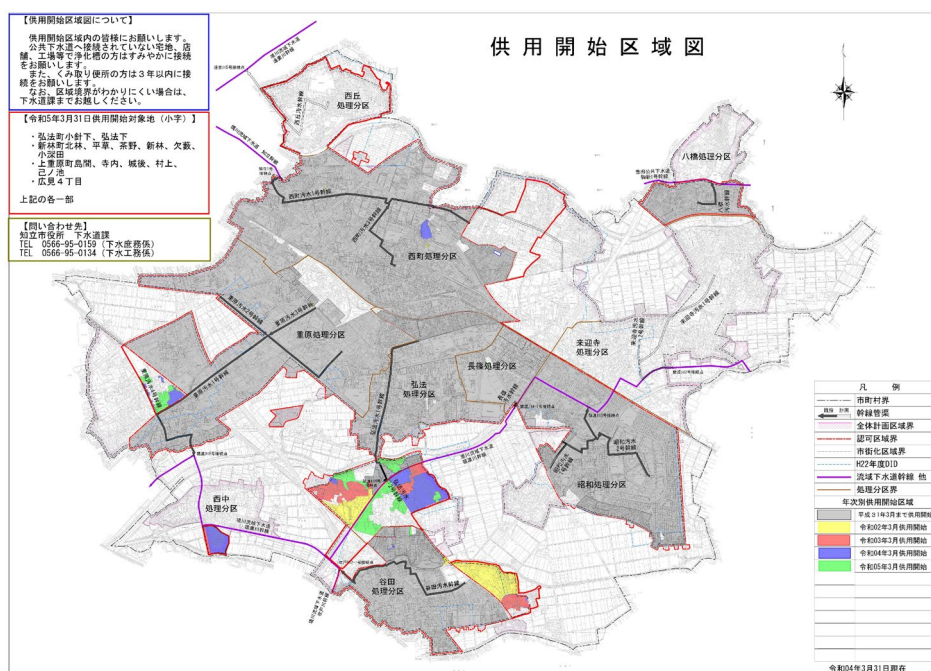
図Ⅷ-9 土地区画整理事業施行区域



（2023 年 6 月末時点）

本市の下水道処理人口普及率は、2022 年度において 70.6%となっており、全国的にはやや低い値になっていますが、今後下水道事業の進捗を図り良好な住環境の確保を行います。

図Ⅷ-10 下水道計画区域



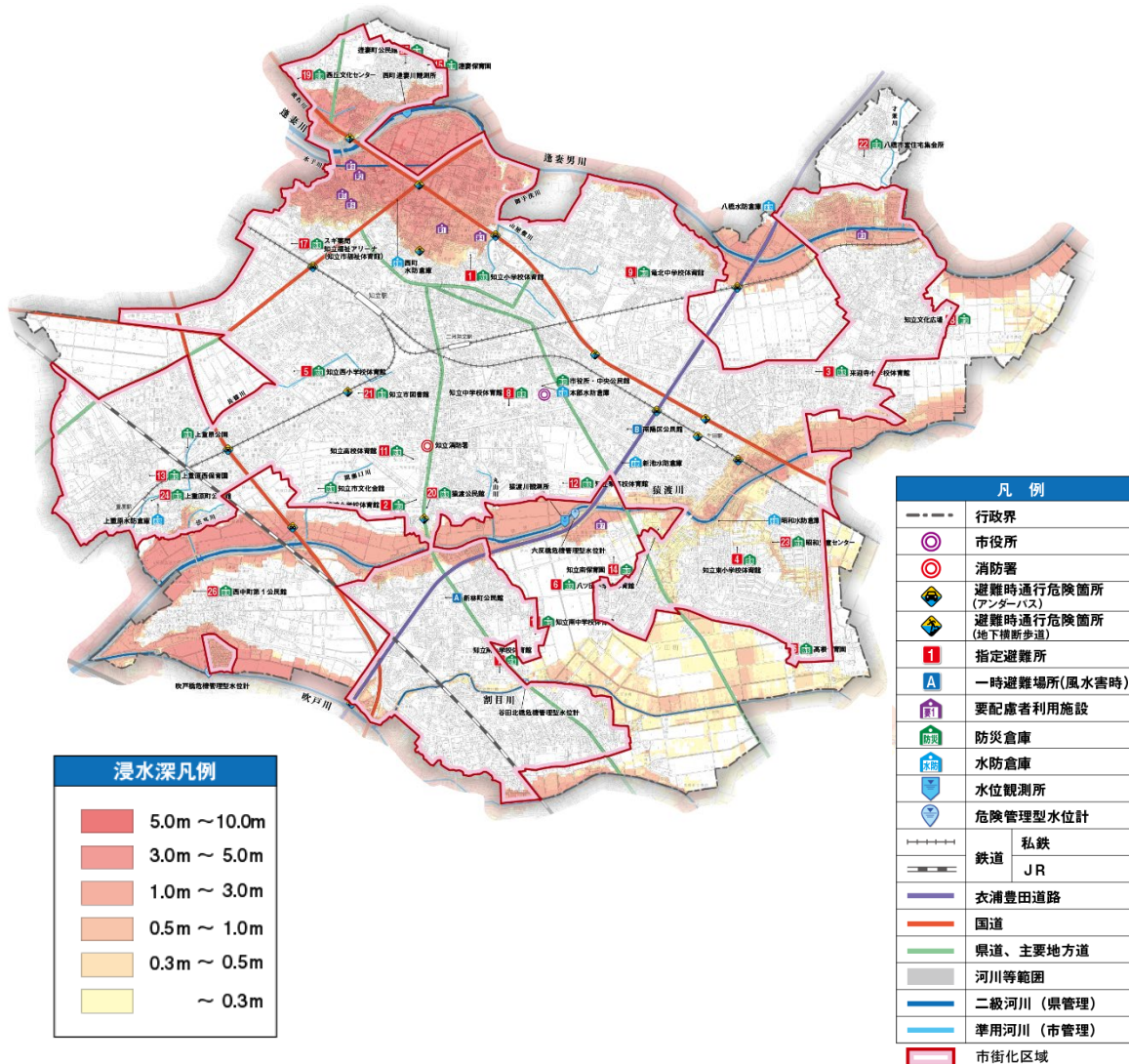
（資料：知立市 HP 2022 年 3 月末時点）

【居住誘導区域を慎重に判断する区域等】

○浸水想定区域

市街化区域では、逢妻川沿いの山屋敷町、逢妻町、桜木町付近が浸水想定区域となっています。当該浸水想定区域では浸水深 3.0m を越える地域がみられますが、地元では住民の防災活動が継続的に実施されていること、逢妻川の河川改修も今後進められると同時に、河川への雨水流出抑制対策として調整池の設置等が特定都市河川浸水被害対策法に基づいて実施されていることから当該区域の災害リスクは軽減される見込みです。引き続き浸水想定に関する情報提供や地元防災活動の支援等を行っていくとともに、浸水被害に対する事前の周知を行うことで被害を軽減できるため居住誘導区域に含めることとします。

図Ⅷ-11 知立市洪水ハザードマップ



※水防法に規定された洪水浸水想定区域図と愛知県が公表している浸水予想図を重ね合わせ、最大となる浸水範囲と浸水深を表したもの

※概ね 1000 年に一度程度の最大規模の降雨によって二級河川逢妻川、逢妻男川、猿渡川、吹戸川、割目川及び一級河川矢作川などの河川が増水し、水があふれたり堤防が壊れたりしたときに起こりうる最も危険な浸水状況（浸水範囲と浸水深）を表したもの

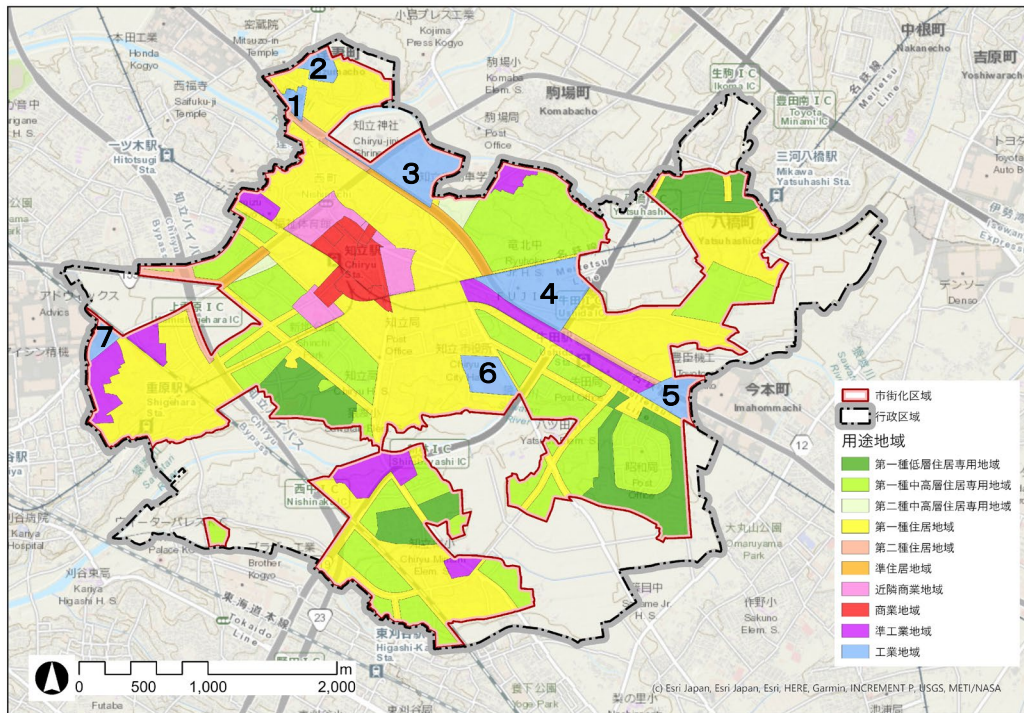
（出典：知立市洪水ハザードマップ（2022 年 3 月改訂）より作成）

○工業系用途地域が指定された区域

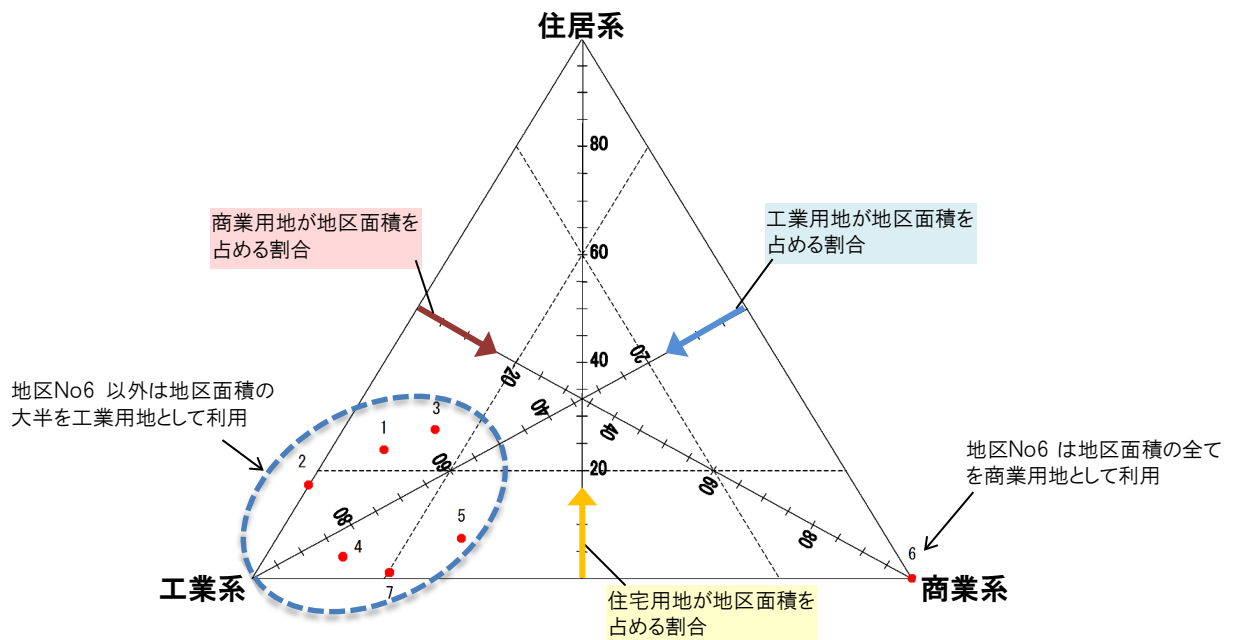
準工業地域については、都市計画マスタープランの土地利用方針において「住工共生地区」として住宅と工場の共存を図る地区と位置づけられていることから居住誘導区域に含めるものとします。

工業地域は、今後も工業地としての土地利用を継続する区域であり、住宅立地を誘導することは不適切です。ただし、市内の工業地域は、下図に示す7カ所となっていますが、No6は100%商業利用されているため居住誘導区域に含めることとします。それ以外については、概ね工業としての土地利用であるため、居住誘導区域には含めません。

図Ⅷ-12 工業地域の位置



図Ⅷ-13 工業地域の土地利用現況



3. 居住誘導区域の設定方針

本市は、市街化区域の75%がDIDであり、DID人口密度が68.3人/ha（市街化区域内約63.9人/ha）と比較的高い数値をしめしています。その背景には名鉄本線、三河線、JR東海道本線の各駅にかこまれ、交通利便性に有利であることに加え、土地区画整理事業等により良好な住宅環境が形成されたことによるものと考えられます。

また、本市の中心部として栄えてきた知立駅周辺地区は、鉄道高架事業や土地区画整理事業、市街地再開発事業が進められており、より魅力ある拠点づくりを行うとともに、まちなか居住の促進や多世代がくらす中心市街地の形成を図っていく必要があります。

一方、高齢者人口は、市全域において増加する傾向にあるため、より一層自動車に頼らない生活エリアの形成のために、都市間および市内移動の利便性の高い鉄道駅周辺やバス交通軸沿線の居住促進が必要です。

これらのことから、本市における居住誘導区域の設定にあたっては、都市計画運用指針に示された「定めることが考えられる区域」を考慮するとともに、本市の特性を活かし、以下の方針により設定します。

【居住誘導区域の設定方針】

○都市機能誘導区域に設定された区域

多世代のまちなか居住の推進を図るために都市機能誘導区域を居住誘導区域に設定します。

○居住に必要な都市機能が立地する区域

既に日常生活に必要な都市機能利用圏域が市全域を概ねカバーしており、これらを利用できる区域を居住誘導区域に設定して人口定着を促進し、当該都市機能の立地の存続を図ります。

○公共交通に比較的容易にアクセスすることができる区域

より一層自動車に頼らない生活エリアの形成のために、交通利便性の高い鉄道駅周辺およびバス交通軸沿線を居住誘導区域に設定します。

○将来的に人口密度が維持できる区域

将来的にも市内の全ての小学校区で50人/haの人口密度の維持が可能となりますが、生活エリアに診療所や商業施設などの生活を支援する都市機能の立地を支えるために、一定の人口密度が確保される地区を居住誘導区域に設定します。

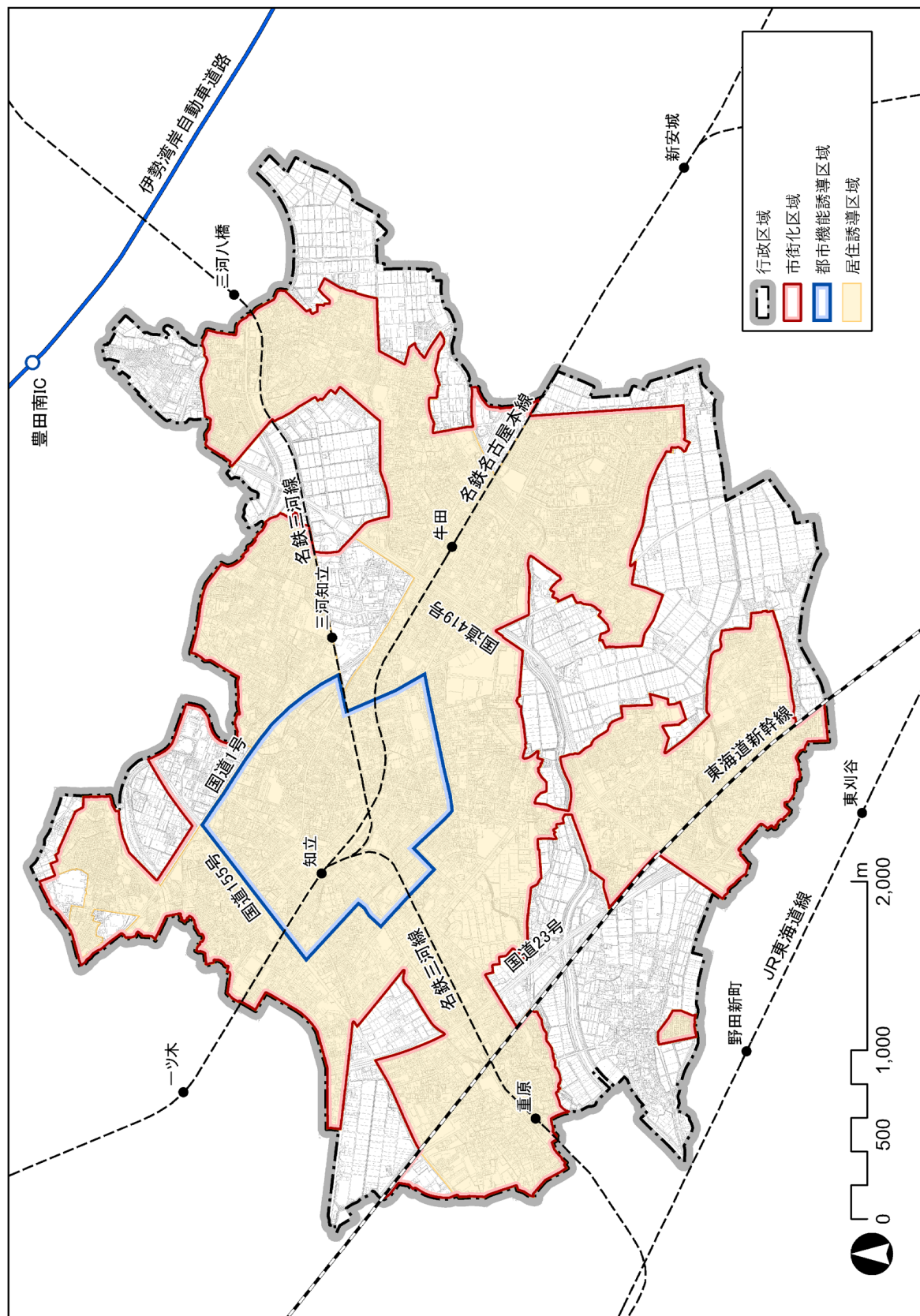
○良好な住環境が確保されている区域

既存の生活支援機能が立地する生活エリアや土地区画整理事業区域等の良好な住宅環境形成地を居住誘導区域に設定します。

4. 居住誘導区域の設定

居住誘導区域の設定方針より、以下のように居住誘導区域を設定します。

図Ⅷ-14 居住誘導区域



5. 届出制度

届出の対象となる行為は、居住誘導区域外において、以下に示す住宅に関わる開発行為と建築行為を行う場合で、これらの行為に着手する 30 日前までに市への届出が必要です。

【届出対象となる行為】

開発行為

- ① 3 戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為を行おうとする場合
- ② 1 戸又は 2 戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が 1,000 m² 以上の場合



建築行為

- ① 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 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



(資料: 立地適正化計画の説明資料(国土交通省))