

## 第5章 立地適正化区域の位置づけ

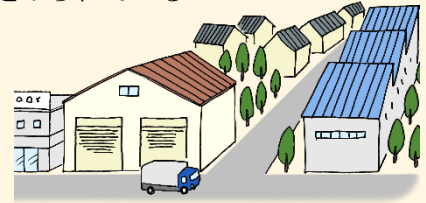
### (1) 立地適正化区域等の位置づけ

- ・将来都市像の具現化のために、これまでの検討結果を踏まえて、居住や都市機能の誘導に関する区域の位置づけ、区域の立地特性や環境に応じたまちづくりの考え方について、以下に示す。

#### 都市計画区域（立地適正化計画区域）

##### 市街化区域

- ・すでに市街地が形成されている区域および概ね10年以内に優先的かつ計画的に整備する区域
- ・住宅や商業・業務施設、工場、運輸施設など様々な用途の建築物が立地可能であるため、混在による居住環境の悪化等を防止するためのルール（用途地域）が定められている
- ・市街化区域内であっても、工場集積地や集団農地など居住の誘導に適さない区域は、居住誘導区域に含まない。
- ・工場と住宅が混在するなど居住環境面での課題を有する区域もあり、これらの区域では、じっくりと時間を掛けて土地利用誘導を行うなど、混在の解消の方策を検討する。



##### 居住誘導区域

- ・市街化区域内で、公共交通と生活サービス施設などが身近にあり、人口減少・高齢化が進む将来においても、人口密度を維持することによって、生活利便性の高さを維持することができるように居住を誘導する区域。



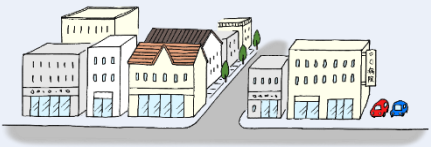
##### 都市機能誘導区域（中心拠点）

- ・都市全体を対象とする規模の大きな医療、教育・文化、福祉、商業等の施設の集積を図る区域。
- ・今後とも様々な施設を区域内に誘導し、集約することで各種住民サービスの効率的な提供を図る。



##### 都市機能誘導区域（地域拠点）

- ・地域の核として医療、教育・文化、福祉、商業等の施設の集積を図る区域。
- ・今後とも施設を区域内に誘導し、集約することで各種住民サービスの効率的な提供を図る。



##### 市街化調整区域

- ・優良農地が広がる中に農村集落等が点在する田園的環境の区域であり、虫食いの宅地化の防止、農地の保全が図られている。



#### 条例制定による住宅建設の緩和など

##### 市街地隣接部で宅地化が進んだ区域（都市計画法 34-11 区域）

- ・定住人口の計画的な確保と健全な土地利用を図るため、一定条件を満たす住宅の建築が許可される（条例で区域を設定）。



##### 既存集落とその周辺の区域（都市計画法 34-12 区域）

- ・市街化調整区域内の既存集落とその隣接地では、空き家の有効活用や地域コミュニティの維持、活性化を図るため、住宅等の建築が許可される（条例で区域を設定）。

