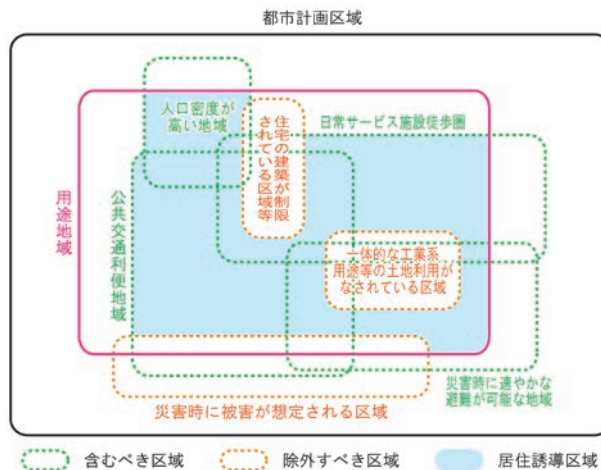
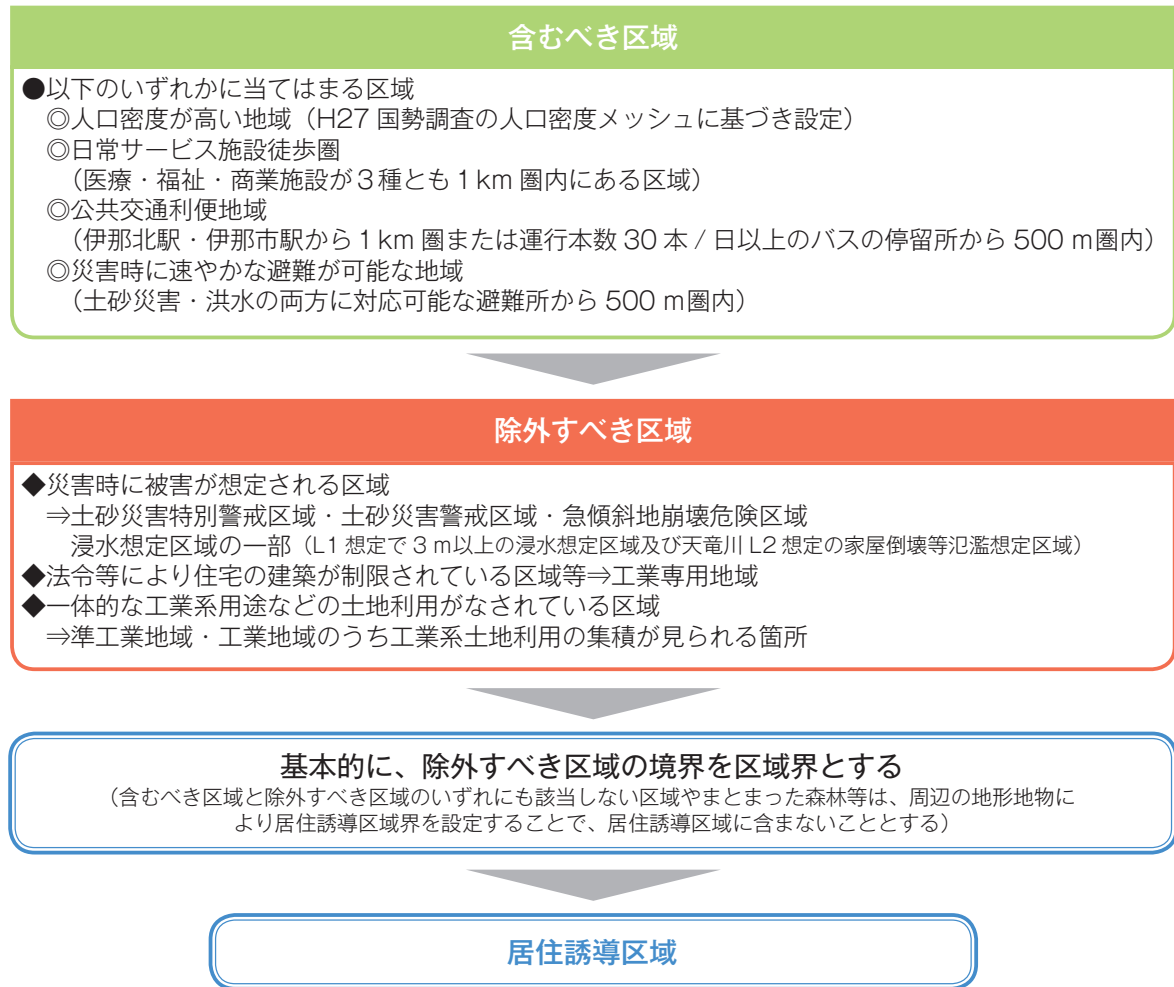


5. 居住誘導区域

5.1 居住誘導区域設定の考え方

「居住誘導区域 = 含むべき区域 - 除外すべき区域」と考え、下図に示す流れに沿って設定します。



5.2 居住誘導区域に含むべき区域

1) 人口密度が高い地域

平成 27 年国勢調査に基づく用途地域指定区域の人口密度は、伊那地域 23.7 人 /ha、高遠町地域 11.5 人 /ha であり、人口密度がそれ以上となる 250 m メッシュを居住誘導区域に含むべき区域とします。

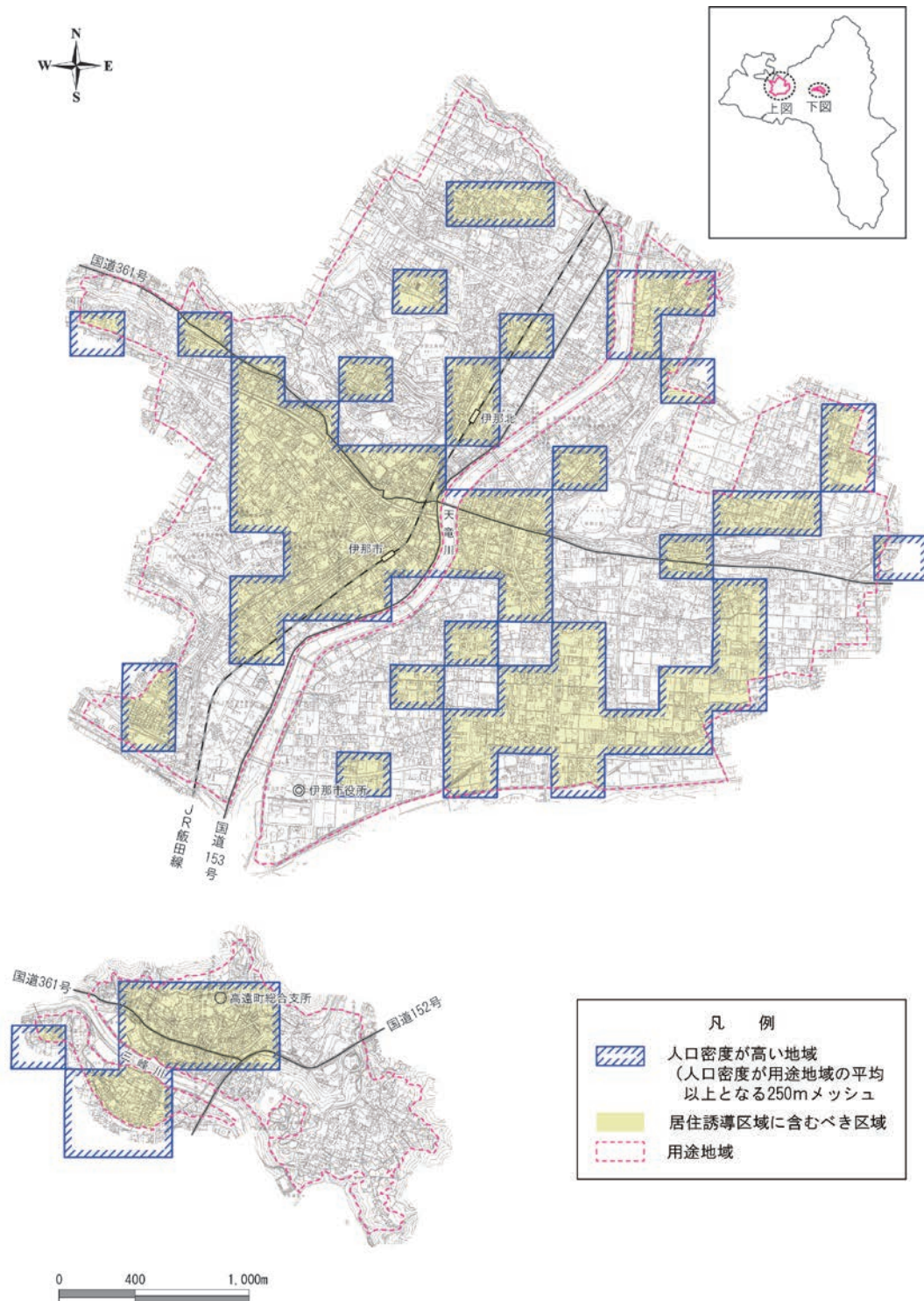


図 人口密度が高い地域

2) 日常サービス施設徒歩圏

医療・福祉・商業施設が3種とも1km圏内となる区域を居住誘導区域に含むべき区域とします。

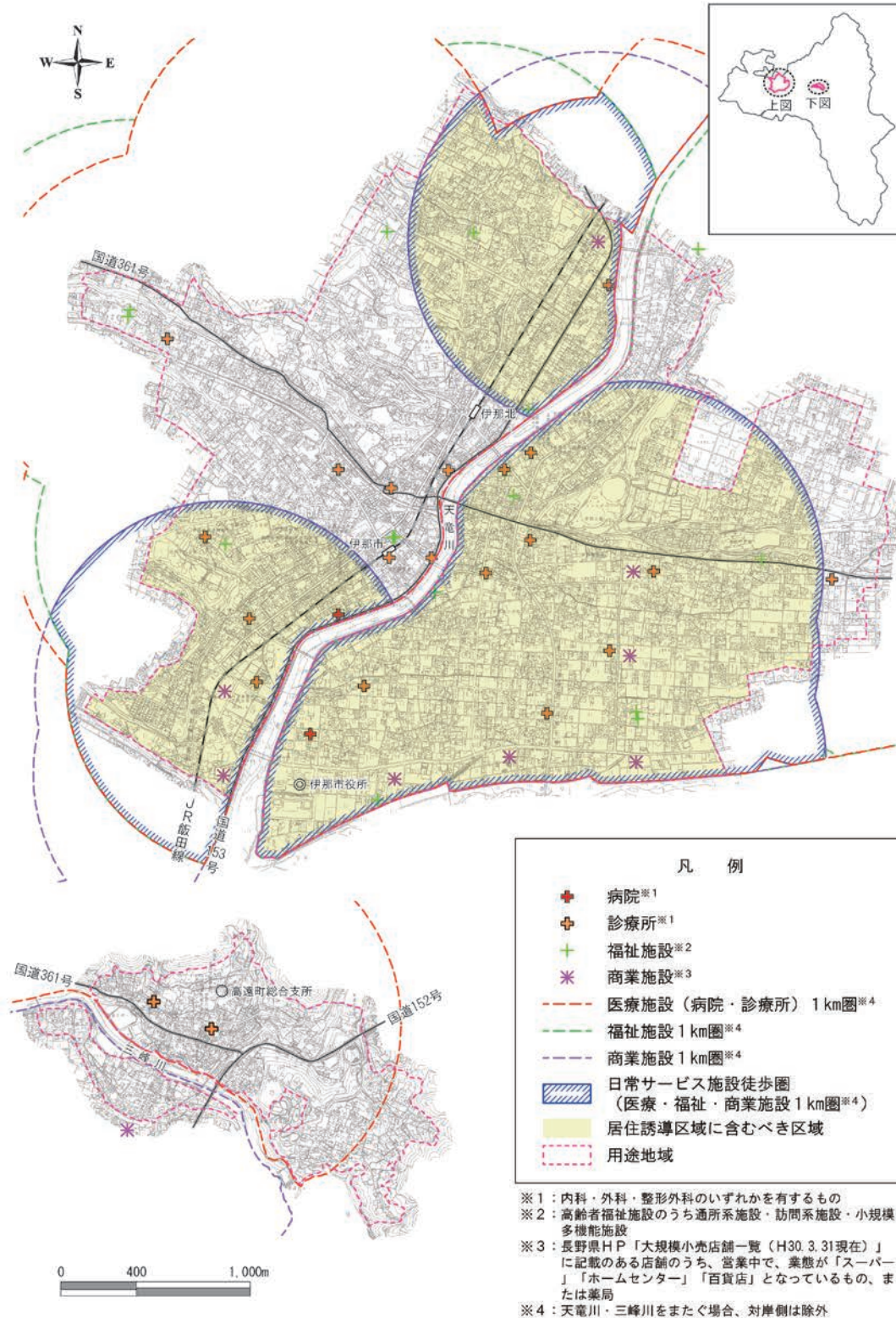


図 日常サービス施設徒歩圏

3) 公共交通利便地域

伊那北駅・伊那市駅から1 km 圏または運行本数 30 本 / 日以上バスの停留所から 500 m 圏を公共交通利便地域とし、これらの区域を居住誘導区域に含むべき区域とします。

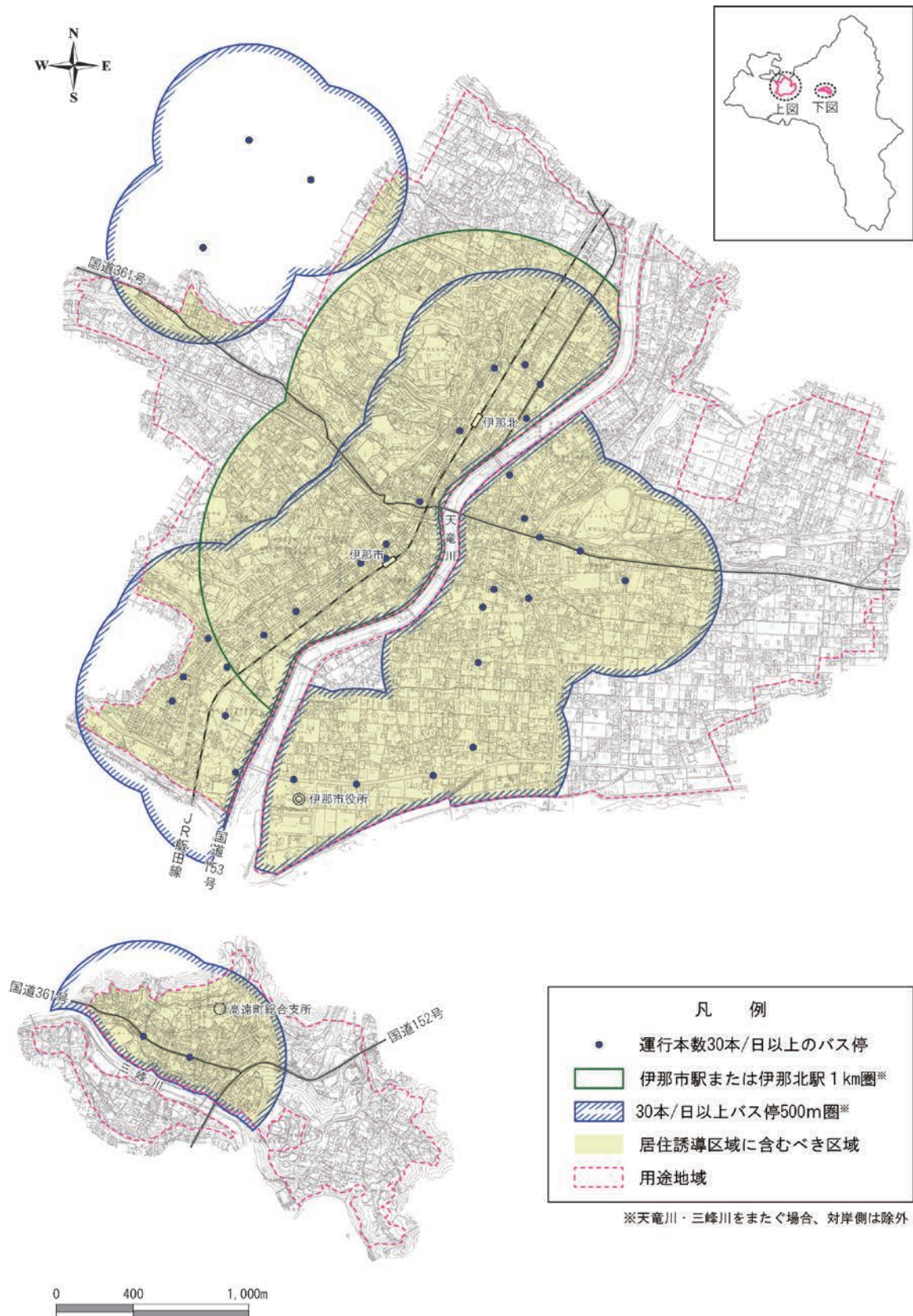


図 公共交通利便地域

4) 災害時に速やかな避難が可能な地域

指定緊急避難場所のうち、土砂災害・洪水（L1及びL2）の両方に対応可能なものを抽出し、その箇所から500m圏内を居住誘導区域に含むべき区域とします。

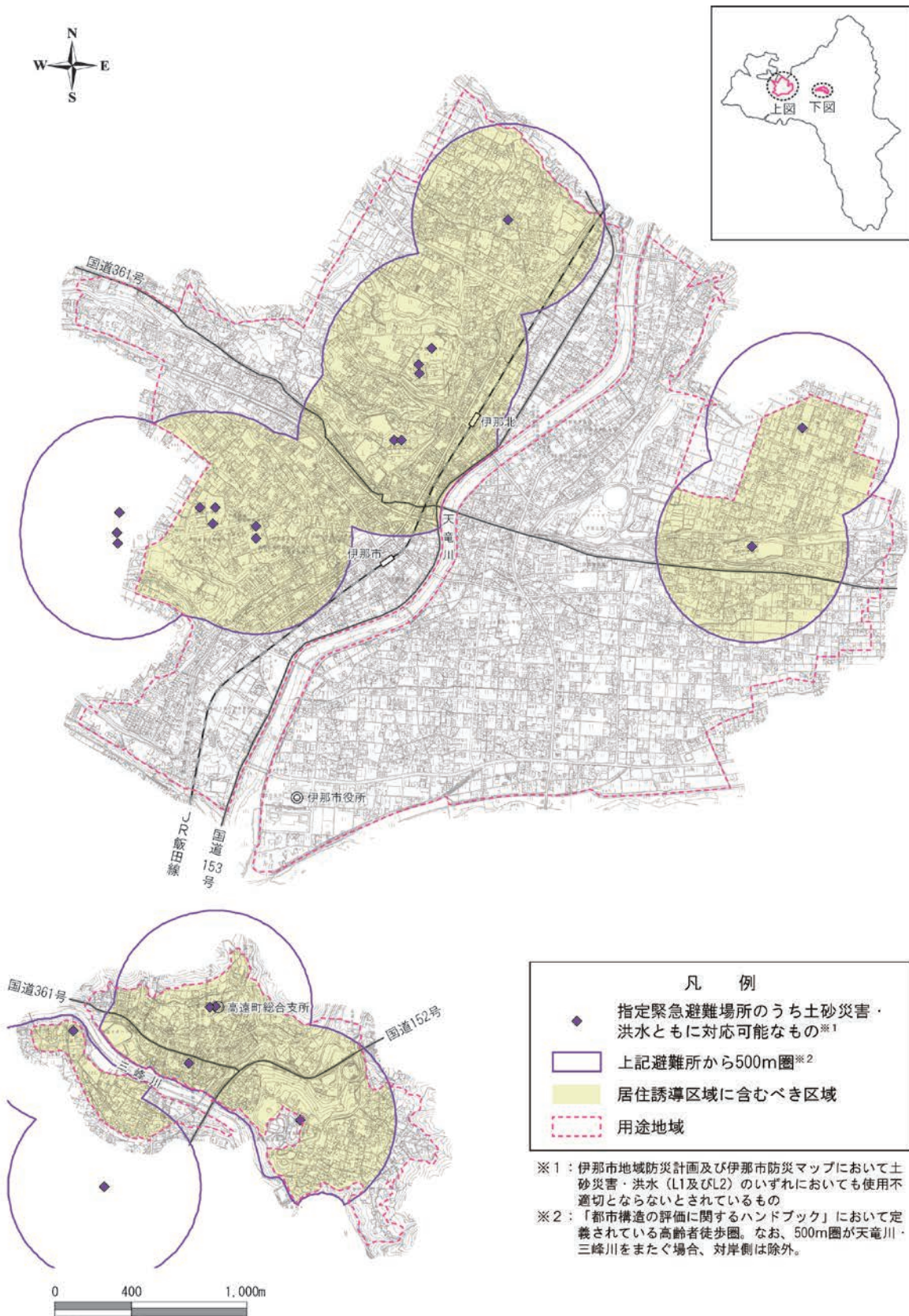


図 災害時に速やかな避難が可能な地域

以上1)～4)のうちいずれかを満たす区域を居住誘導区域に含むべき区域とし、その区域は下図のとおりとなります。

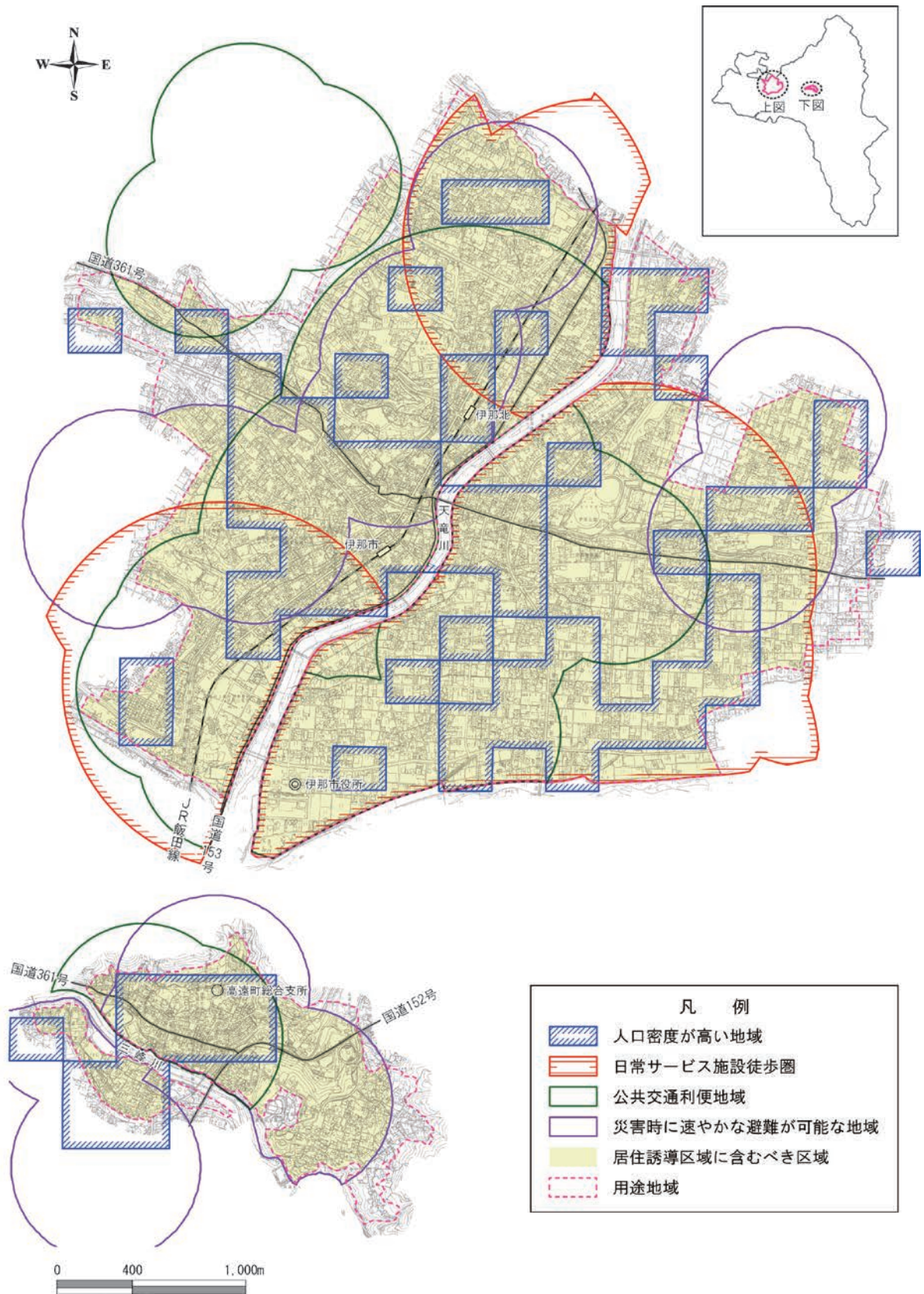


図 居住誘導区域に含むべき区域

5.3 居住誘導区域の設定

「立地適正化計画の基本的な方針の設定」で定めた、都市機能誘導区域及び居住誘導区域から除外すべき区域（以下「除外すべき区域」という。）についての方針に従い、除外すべき区域の境界を居住誘導区域界とすることを基本として居住誘導区域を設定します。なお、含むべき区域と除外すべき区域のいずれにも該当しない区域や、含むべき区域内のまとまった森林等は、周辺の地形地物を居住誘導区域界とすることで、居住誘導区域に含まないようにします。

除外すべき区域内にある伊那市役所周辺については、市の行政機能の中枢を担う施設があることから都市機能誘導区域には含めますが、居住を誘導する余地がないことから、居住誘導区域には含めないこととします。JRバス高遠駅周辺についても、重要な交通結節点であることから都市機能誘導区域には含めますが、居住誘導区域には含めないこととします。

また、含むべき区域内であっても、三峰川の霞堤の内側については、洪水が本川に戻る際の流速が早く、建物に大きな影響を及ぼすことから、区域に含めないこととします。加えて、带状に連担した除外すべき区域に囲まれる地域についても、含めないこととします。

設定した居住誘導区域を図に示します。



伊那公園から望む市街地北部の全景

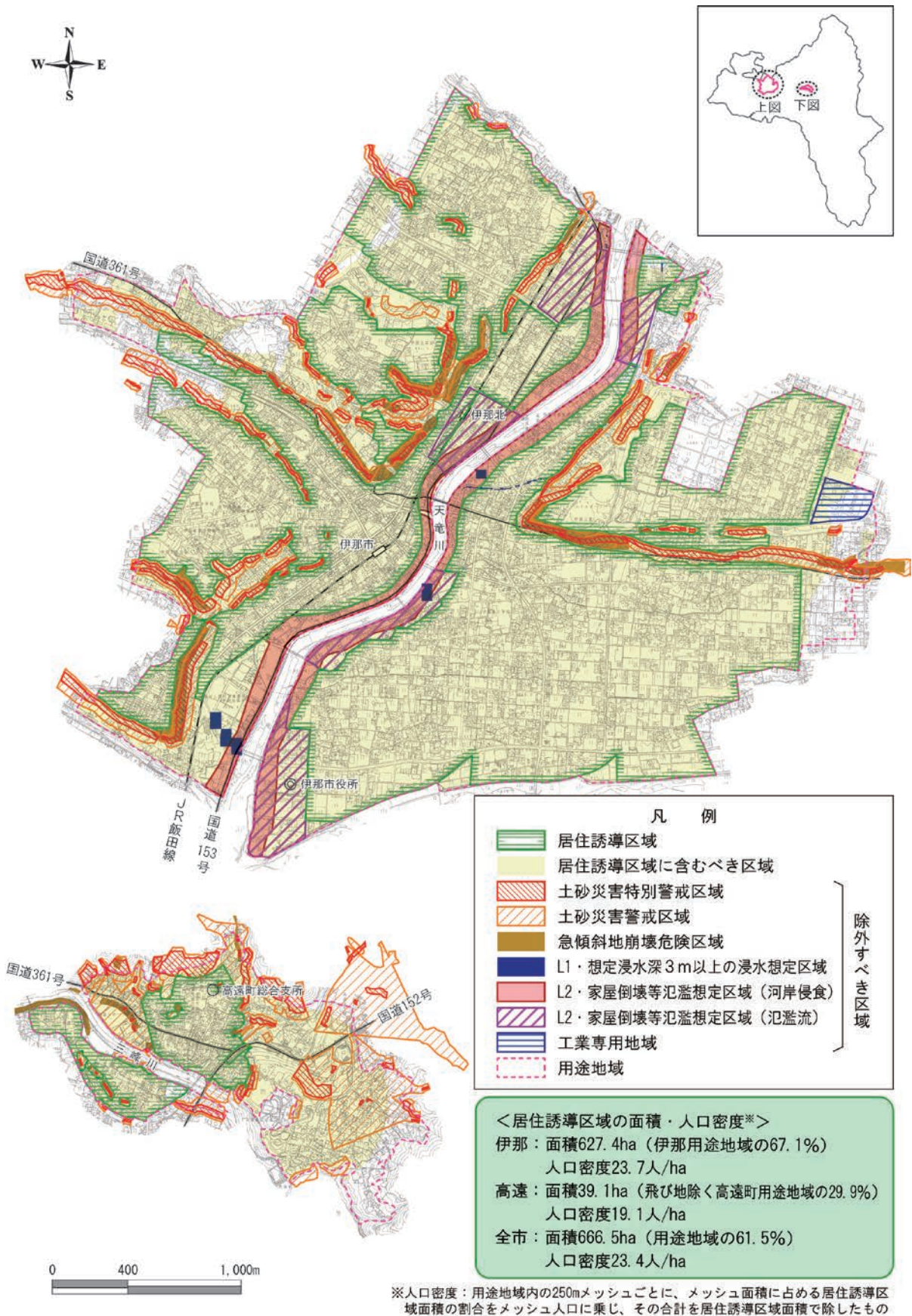


図 居住誘導区域

また、都市機能誘導区域及び居住誘導区域を併せて図に示します。

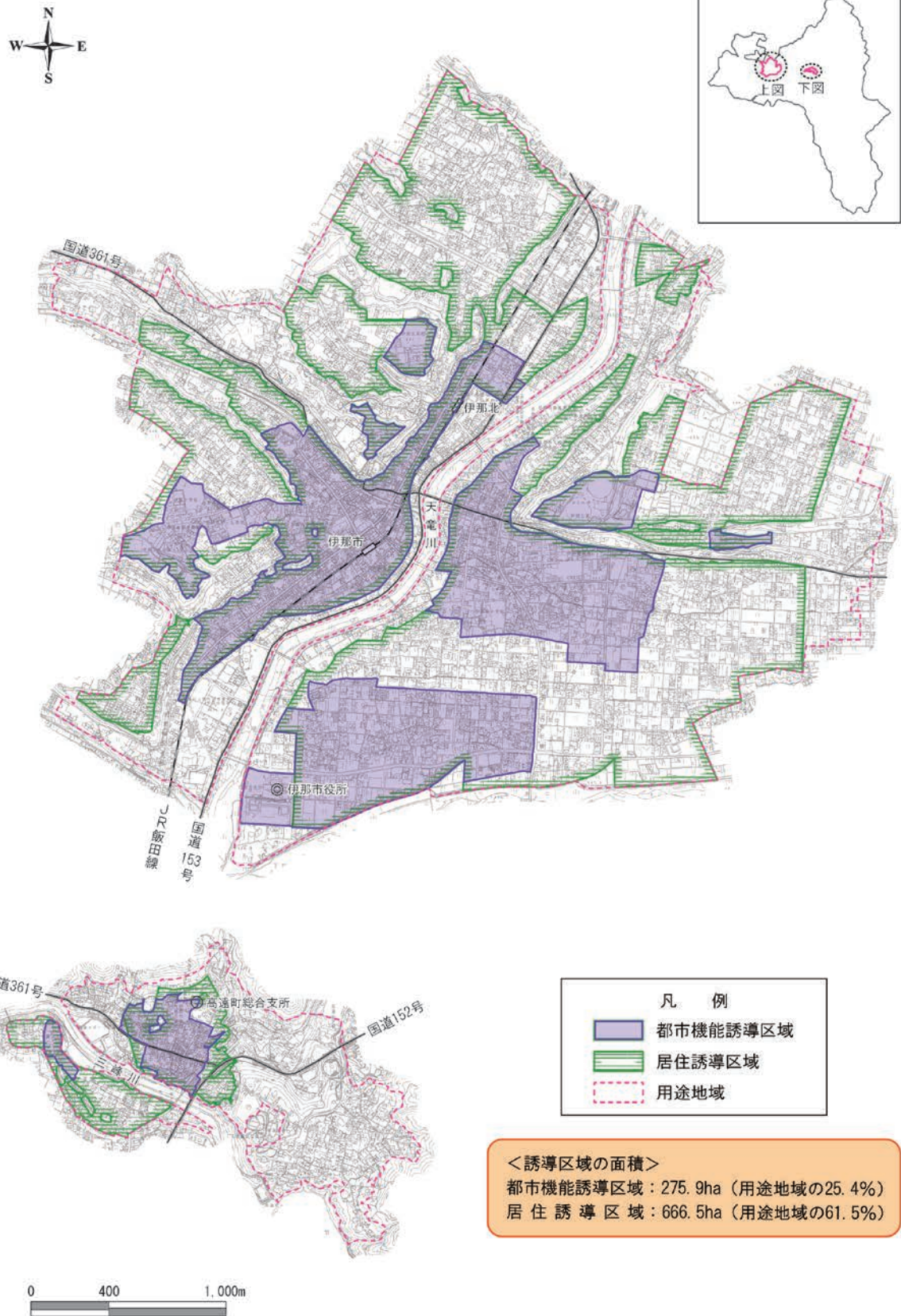


図 都市機能誘導区域と居住誘導区域

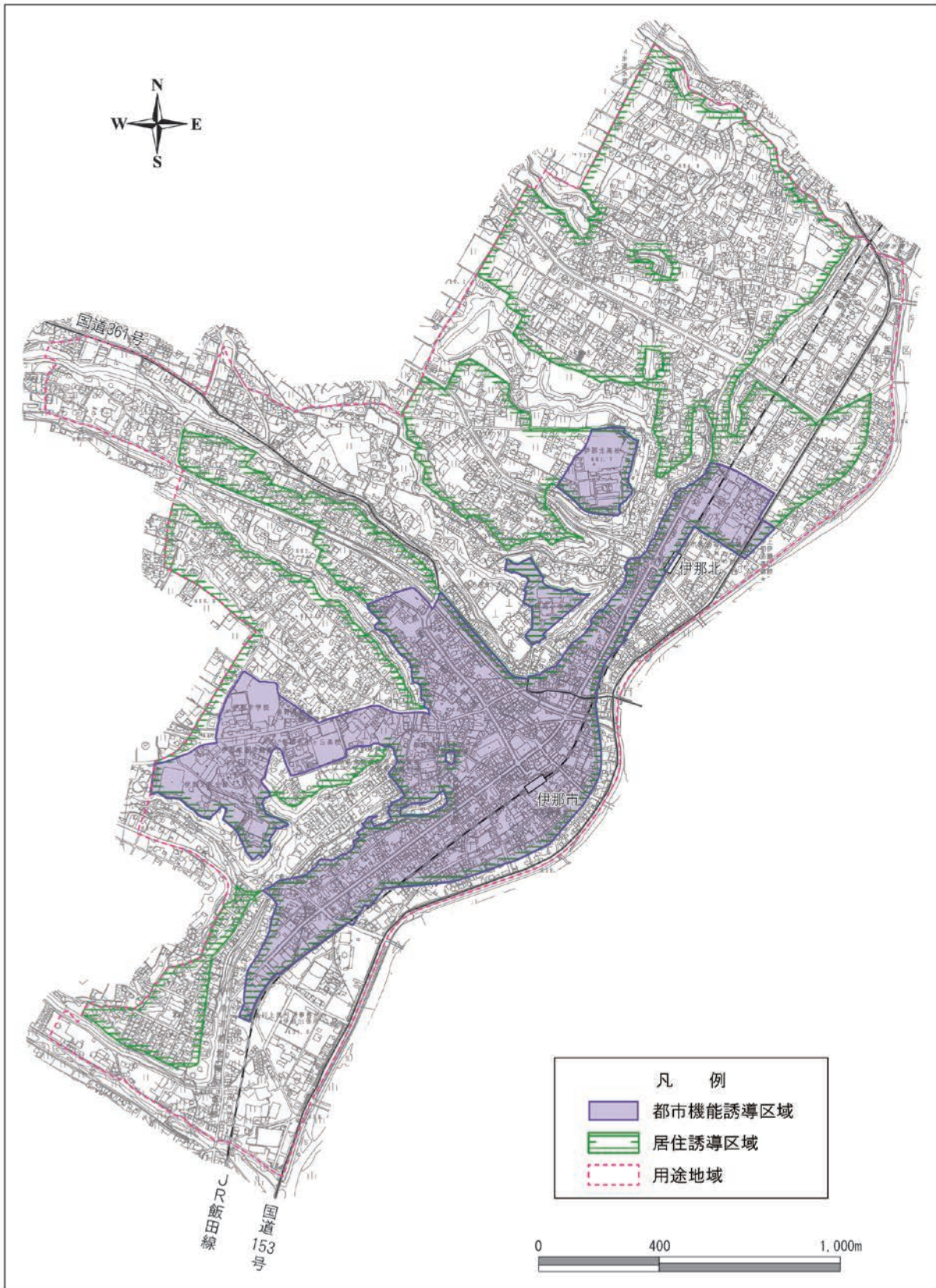


図 都市機能誘導区域と居住誘導区域（竜西）



図 都市機能誘導区域と居住誘導区域（竜東）

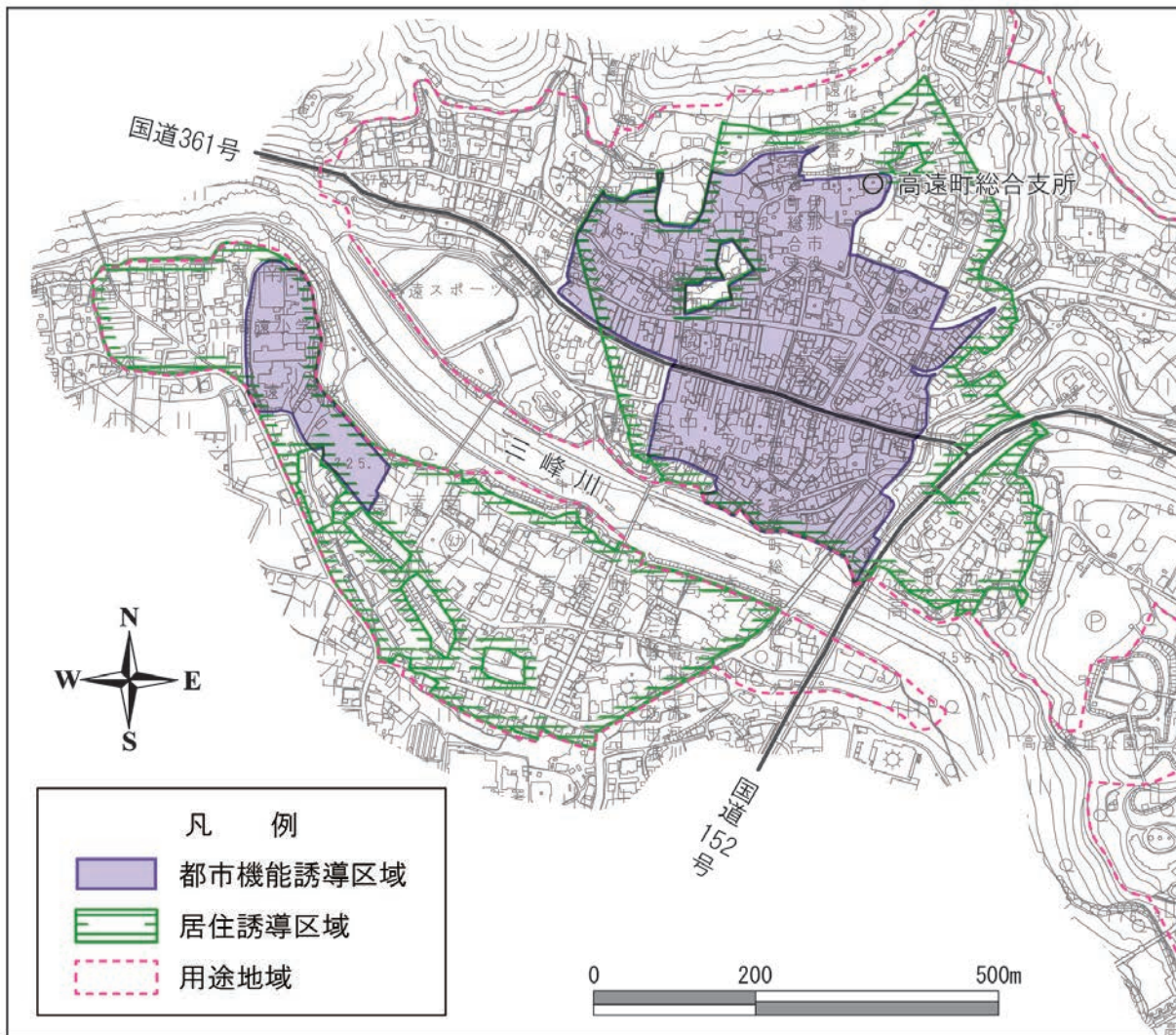


図 都市機能誘導区域と居住誘導区域（高遠町）

5.4 居住誘導区域外における届出制度

居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するため、都市計画区域のうち居住誘導区域外の区域で、以下の開発行為や建築等行為を行う場合は届出が必要になります。

○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、寄宿舍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

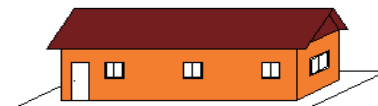
- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合
(例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等)
- ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合

①の例示

3戸の建築行為



1戸の建築行為



※ 令和4年(2022年)3月の公表時点で、人の居住の用に供する建築物に係る条例は定めていない。

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(国土交通省都市局都市計画課)

図 居住誘導区域外の区域における届出が必要な行為