

第4章 居住誘導区域

1 居住誘導区域の基本的な考え方

(出典：第13版(令和7(2025)年3月) 都市計画運用指針(国土交通省))

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とされています。

2 居住誘導区域の設定の考え方

(出典：第13版(令和7(2025)年3月) 都市計画運用指針(国土交通省))

居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、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定めるべきであるとされています。

居住誘導区域を定めることが考えられる区域として、以下が考えられます。

- 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
- 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
- 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

3 居住誘導区域に含めない区域

(1) 居住誘導区域を定めないと規定されている区域

以下の区域については、都市再生特別措置法第81条第19項、同法施行令第30条により、居住誘導区域を定めないと規定されていることから、本市においても居住誘導区域に含めません。

- ・都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域
- ・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
- ・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号口に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域
- ・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条又は第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又は同法第25条第1項に規定する特別地区
- ・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又は同法第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

- ・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(同法第2条第4項に規定する地すべり防止工事の施行その他の同条第1項に規定する地すべりを防止するための措置が講じられている土地の区域を除く。)
- ・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(同法第2条第3項に規定する急傾斜地崩壊防止工事の施行その他の同条第1項に規定する急傾斜地の崩壊を防止するための措置が講じられている土地の区域を除く。)
- ・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
- ・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である区域

以下の区域については、『第13版（令和7（2025）年3月改定）都市計画運用指針（国土交通省）』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。本市において以下の区域の指定はありません。

- ・津波災害特別警戒区域
- ・災害危険区域

4 区域設定の考え方

本市における居住誘導区域は、下記の事項を考慮した評価指標などに基づき区域を検討し、設定します。

■上位計画である亀岡市都市計画マスタープランの位置づけを踏襲

居住誘導区域は、拠点並びにその周辺区域、拠点到立地する都市機能の利用圏として一体である区域と捉え、亀岡市都市計画マスタープランの将来都市構造で位置づけた中心都市拠点、都市拠点、学びの交流拠点を中心に設定します。

■人口密度を考慮

本市では、D I Dが市街化区域と概ね一致していることから、人口密度が40人/ha以上であることを考慮して区域を設定します。

【参考】人口集中地区（D I D）の設定基準：40人/ha以上

■公共交通によるアクセス性を考慮

居住誘導区域として一定以上の人口密度を維持するためには、公共交通によるアクセスの利便性が高い場所である必要があるため、鉄道駅やバス停を中心に設定します。

■都市機能の集積状況を考慮

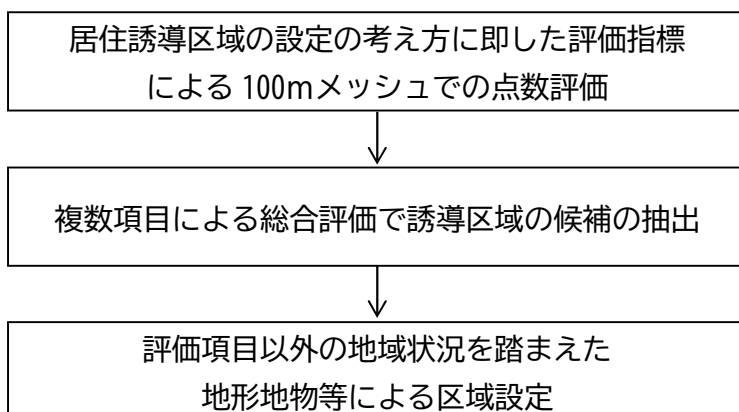
居住誘導区域は、拠点並びにその周辺区域、拠点到立地する都市機能の利用圏として一体である区域であることとされていることから、これらを考慮し、一定量の都市機能が確保できる区域を設定します。

■土地利用更新を考慮

居住誘導区域として一定以上の人口密度を維持するためには、転居・住み替え等の居住更新が行われる場所である必要があるため、利便性などの土地の評価を考慮して区域を設定します。

(1) 区域設定の手順

区域の設定にあたっては、以下の手順で行います。



(2) 評価指標

評価① 人口が集積している場所

一定以上の人口密度を維持する必要があることから、現状の人口密度で、既成市街地の基準である40人/ha以上である区域を評価します。

評価項目	点数
DID内で 40 人/ha 以上	3点
用途地域内で 40 人/ha 以上	2点
40 人/ha 以上	1点

評価② 公共交通によるアクセス性

自家用車依存の高い本市において、高齢化の進展を見据えると、公共交通の利用促進は必要不可欠となります。そのため、公共交通の利用しやすい区域として、鉄道駅と一定の便数を有するバス停の徒歩圏内にある区域を評価します。

評価項目	点数
鉄道駅から 500m圏域 ^{※1} 又は 30 便/日以上 ^{※3} のバス停から 300m圏域 ^{※5}	3点
鉄道駅から 800m圏域 ^{※2} 又は 10 便/日以上 ^{※4} のバス停から 300m圏域	2点
10 便/日未満のバス停から 300m圏域	1点

【評価項目に関する設定根拠】

※1：高齢者の徒歩圏は半径500m

※2：一般的な徒歩圏は半径800m

(不動産の表示に関する公正競争規約施行規則により1分80mと規定)

※3：バス路線30便/日以上バス停は、概ねピーク時片道3便以上の路線

※4：バス路線10便/日以上バス停は、1時間1便程度の路線

※5：バス利用者の90%の方が抵抗感なく無理なく歩けるバス停の距離が300m

参照) 国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」

社団法人土木学会「バスサービスハンドブック」

評価③ 都市機能の集積状況

居住誘導区域は、中心拠点などの周辺の区域で、公共交通による移動で容易にアクセスでき、各拠点の都市機能の利用圏にあることが望ましいことから、都市機能の集積状況について評価します。

評価項目	点数
既存の都市機能の要素が4～7	3点
既存の都市機能の要素が2～3	2点
既存の都市機能の要素が1	1点

評価④ 土地の評価の高さ

居住誘導区域においては、土地の価格の高いところは、利便性や居住環境の良さなどにより、住みたいという需要が高い場所であり、土地利用更新（居住更新）が行われやすくなります。

そのため、固定資産税路線価に基づく地価の高い場所を評価します。

評価項目	点数
地価上位 20%以上	3点
地価上位平均以上	2点
地価上位平均以下	1点

■市民生活に係る居住誘導区域の適性評価

		評価項目(該当しないものは全て0点)										
評価① 人口が集積している場所	DID内で 40人/ha以上				用途地域内で 40人/ha以上			40人/ha以上				
	3点				2点			1点				
評価② 公共交通による アクセス性	鉄道駅から500m圏域又は 30便/日以上バス停から 300m圏域				鉄道駅から800m圏域又は 10便/日以上バス停から 300m圏域			10便/日未満のバス停から 300m圏域				
	3点				2点			1点				
評価③ 都市機能の集積 状況	既存の都市機能の 要素が4~7				既存の都市機能の 要素が2~3			既存の都市機能の 要素が1				
	3点				2点			1点				
評価④ 土地の評価の高さ	地価上位 20%以上				地価平均以上			地価平均以下				
	3点				2点			1点				
居住誘導区域 の評価区分 (合計点数)	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
	高評価				中評価				低評価			

(3) 評価結果と誘導区域の候補の抽出

主に高評価となった箇所を居住誘導区域の適性のある候補として抽出します。

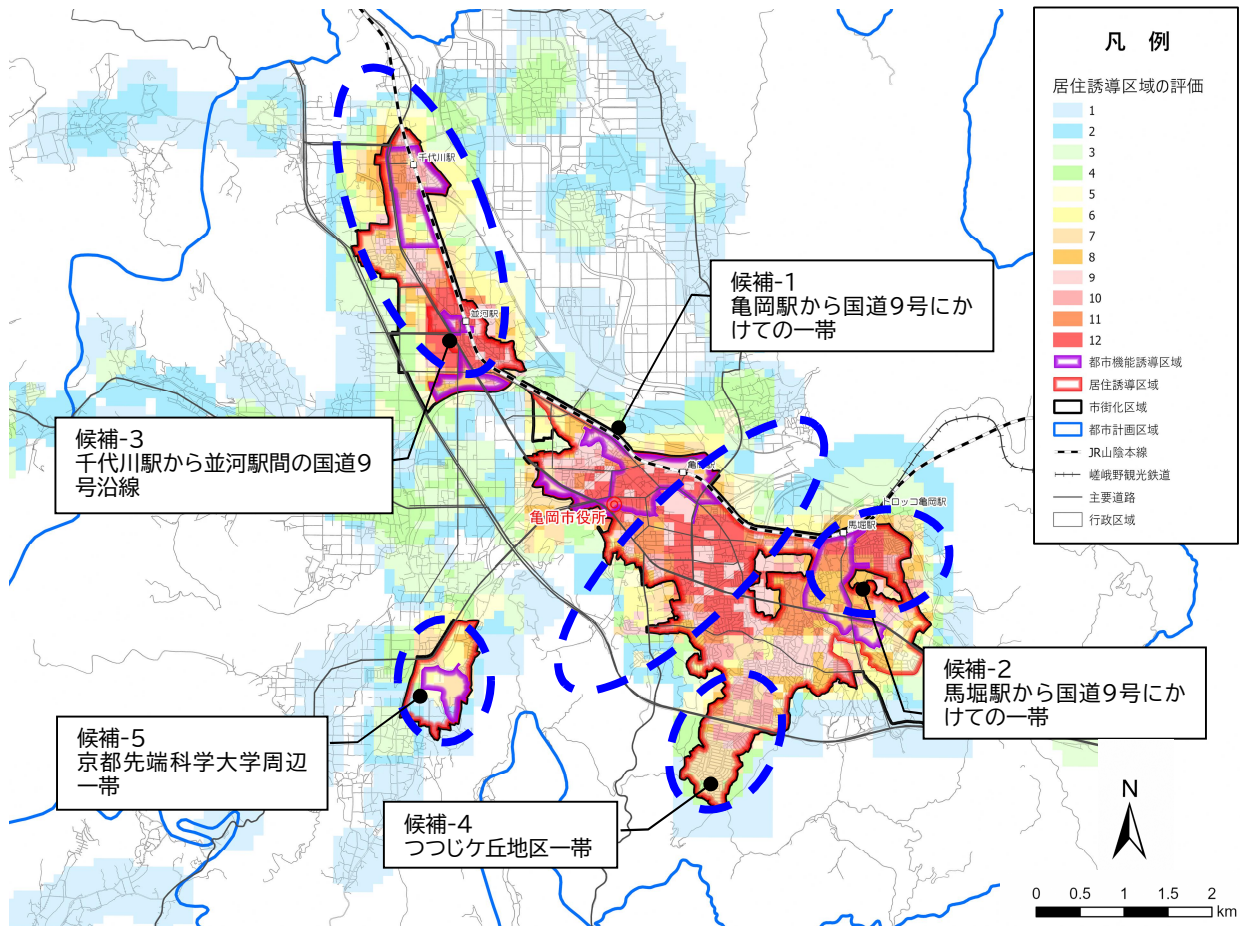


図 居住誘導区域の適性評価結果

5 居住誘導区域の設定

令和元（2019）年策定の「亀岡市立地適正化計画」で設定した居住誘導区域内の人口密度（生産緑地を含まない。）について、平成27（2015）年では57.4人/haに対し、令和2（2020）年では55.9人/haとなっており、人口密度は低下していますが、市の総人口に対する居住誘導区域（令和元（2019）年設定）内の人口の割合は、平成27（2015）年で62.1%に対し、令和2（2020）年では63.2%であることから、本市では居住誘導区域への人口集積が進みつつある状況です。

人口が減少している中でも、コンパクトな都市構造を維持しており、居住誘導区域へ人口が集積していることから、居住誘導区域を次のとおり設定します。

（1）人口密度を維持できるエリア

人口減少や少子高齢化の進行を鑑み、都市機能・地域コミュニティの維持を図るためには、一定の人口密度を維持していくことが必要です。

本市の市街化区域は市域の約4.9%で、人口の74.4%が居住しており、現状でもある程度コンパクトなまちを形成していることなどから、現状の市街化区域を基本として、居住誘導区域を設定します。

（2）産業の活性化

本市の産業基盤を担う大井工業団地や、新たに整備された篠町篠企業団地など、市内の工業地域は主に工場が立地する地域であり、都市としての自立性を高める産業拠点として位置づけていることから、居住誘導区域には含まないこととします。

※ 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は、都市計画運用指針において「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区域」とされています。

（3）地区計画で住宅の建築が制限されている地域

地区計画で住宅の建築が制限されている地域についても居住誘導区域には含まないこととします。

※ 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は、都市計画運用指針において「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区域」とされています。

（4）農地による良好な都市環境の形成

良好な都市環境の形成に資することを目的とした生産緑地地区については、今後も保全すべき農地であることから、居住誘導区域には含まないこととします。なお、新たに生産緑地地区に指定があった場合は居住誘導区域から除外します。

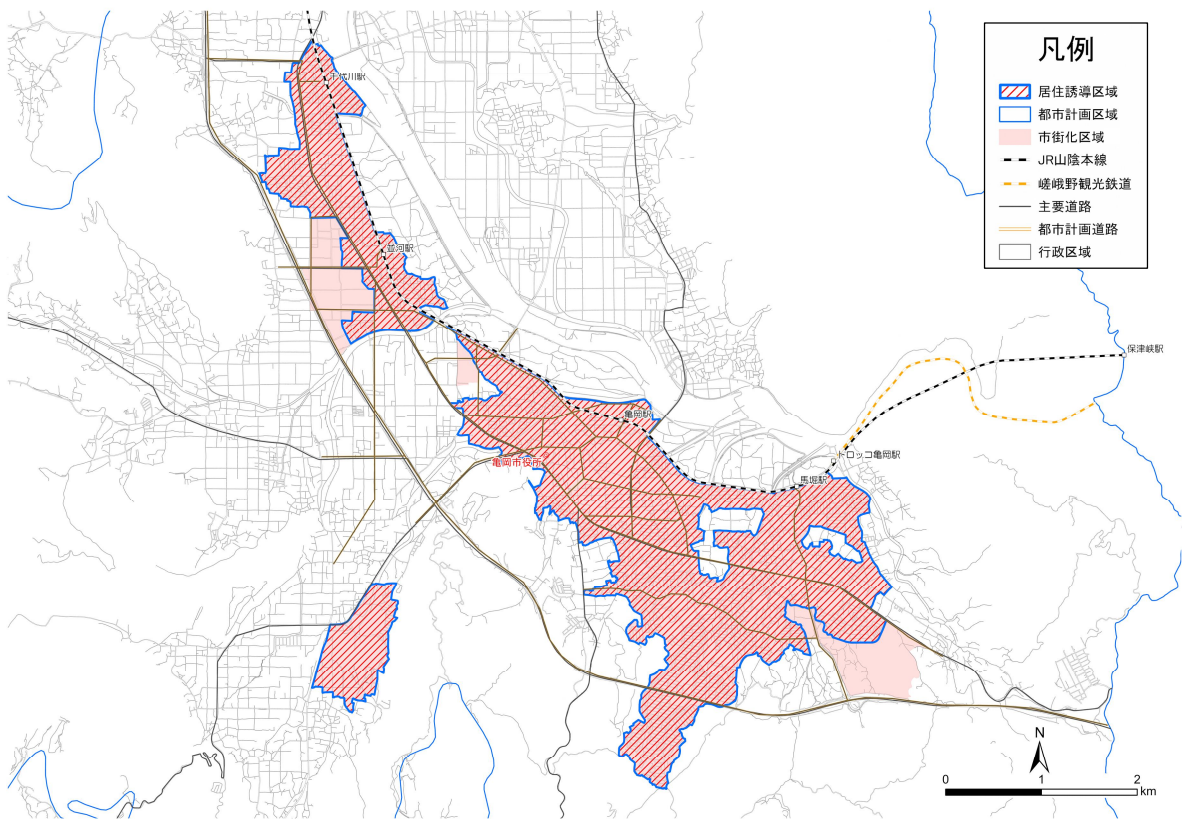


図 居住誘導区域

※居住誘導区域には、生産緑地地区、地区計画で住宅の建築が制限されている地域、土砂災害特別警戒区域及びその他の居住誘導区域に含めない区域とした地域は含みません。

6 居住誘導のための施策

施 策	内 容
空き家対策の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等対策の推進に関する特別措置法に基づき策定した「亀岡市空き家等対策計画」及び「亀岡市空き家等対策の推進に関する条例」に則り、居住誘導区域内の空き家等の適切な管理を促進します。 ・ 亀岡市空き家・空き地バンク等を通じた空き家情報の発信などにより、空き家の利活用を推進します。
定住促進対策の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「亀岡市子育て応援支援事業補助金」制度等を活用し、子育て世帯の居住誘導区域内への居住を推進します。 ・ 居住誘導区域内への居住を希望する人に対し、移転元地における住宅除却の一部の補助など、移転支援に係る補助制度を検討します。 ・ 「京都府住生活基本計画」の考えに基づき、居住誘導区域内において、高齢者をはじめ全ての世代が暮らしやすいまちづくりを実現するため、サービス付き高齢者向け住宅の供給を促進します。
子育て支援の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「亀岡市子ども・子育て支援事業計画」に基づき、地域における子育て支援の充実に向けて、各種施策・事業を推進します。 ・ 放課後児童健全育成事業や地域子育て支援拠点事業などの子育て関連事業を活用し、居住誘導区域を中心により子育てがしやすい環境づくりを支援します。
高齢者福祉の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「亀岡市いきいき長寿プラン」に基づき、介護保険外入所施設・高齢者向け住宅の充実や住宅のバリアフリー化の促進などを行い、総合的な高齢者福祉の推進を図ります。また、災害時における要支援者の避難支援体制の整備や緊急通報装置の設置、災害における安全な住まい整備の支援などにより、災害に備えた安全の確保に取り組みます。
公営住宅等の住環境の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「亀岡市営住宅ストック総合活用計画」及び「亀岡市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、市営住宅の整備や改修を行います。
道路ネットワークの整備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 居住誘導区域内での道路網の整備によるネットワークの強化を図るとともに、歩道の整備やバリアフリー化により、道路の安全性の向上を推進します。（JR千代川駅東西自由通路整備等）
公共交通ネットワークの充実	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「亀岡市地域公共交通計画」との連携により、公共交通の充実と利用促進を図ります。

防災対策の推進	・ 居住誘導区域内におけるレッドゾーン以外の災害リスクのある地域については、災害リスクの低いエリアへの居住を誘導します。
ゆとりある良好な住環境の整備	・ 「亀岡市建築物耐震改修促進計画」や「亀岡市地域防災計画」に基づき、京都府等と連携し、居住誘導区域内の住宅の耐震化の促進に向けた支援を行い、住宅や居住環境の安全性の向上を図ります。
居住誘導区域外での届出制度の活用	・ 届出制度を活用し、居住誘導区域外での住宅開発の動向を把握するとともに、居住誘導区域内への居住の誘導を働きかけます。

7 低未利用土地等(空き地・空き家を含む)への対応施策

現在、全国的に空き家・空き地等の低未利用土地が増加しており、それに伴って治安や景観の悪化、まちの賑わいの喪失等が懸念されています。このような時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」と呼ばれる問題には、低未利用土地等に対して適切な管理や有効活用を促すことが重要です。

本市では、平成28(2016)年度から物件所有者と利用希望者のマッチングを図る空き家バンクの制度を設け、令和3(2021)年度からは対象を空き家から空き地にも拡張するなど、低未利用土地等の既存ストックの利用を促進するための取組を進めています。今後は、空き家への取組だけでなく、空きビルや空き店舗に対しても、その利用を促進していく取組を検討するなど、本市の既存ストックの活用を促進するための取組を今後も継続して展開していき、「都市のスポンジ化」を解消していくよう努めます。