

第3章 居住誘導に関する事項

1 居住誘導の方針

(1) 基本的な考え方

今後、人口減少や少子・超高齢社会を迎える中で、住宅等の適正な立地を図り、身近な生活サービスや地域コミュニティなどを持続的に確保していくためには、居住地形成の方向性を踏まえながら、民間の建築投資等を必要な場所に誘導することが重要です。

このため、居住を誘導する区域と誘導施策（支援措置）などを計画に定め事前に示すことにより、市民のライフスタイルや居住選択を尊重しながら、住み替えなどの機会に合わせ拠点等への居住が促されるような環境を整備し、地域特性に応じた都市機能や公共交通サービス、地域コミュニティの維持・確保を図ります。

また、合わせて、居住誘導区域外においては、誘導区域内に誘導を図った後の土地について緑地等への転換による付加価値の向上などを進めることにより、自然と調和した生活環境を確保し、市民の多様なライフスタイルなどに応じた居住選択が可能となる土地利用を進めます。

(2) 誘導方針

少子・超高齢社会が到来する中で、高齢者をはじめ誰もが便利で気軽に外出できる健康なまちや子育て世代などにも魅力的なまちを実現するためには、自動車を自由に使えない市民も、身近な場所で日常生活に必要な機能を享受できる環境を維持・確保していくことが重要です。また、「立地適正化計画」による各拠点等への居住や生活サービス施設の誘導・集積と、医療や介護、住まい、生活支援・介護予防サービス等が身近な場所で一体的に提供される本市独自の「地域包括ケアシステム」の深化・推進に向けた取組等との連携により、高齢者等が住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができるまちの実現や、市民の外出機会の創出等による多世代交流の促進、地域の見守り・支え合いの力を高めるコミュニティ活動の活性化などにもつながります。

このため、公共交通等の充実による拠点間や拠点とその周辺地域におけるアクセス性の確保とともに、都市の生活を支える機能を誘導・集積した利便性が高い各拠点や交通結節点周辺、拠点等とのアクセス性が高い幹線交通軸（幹線道路等）の沿線などに、都市基盤や空き家等の既存ストックの活用を図りながら居住を誘導し、これらのエリアにおいて人口密度を維持・確保していくことにより、多様な生活サービスの効率的で安定的な提供や地域コミュニティの持続的な確保を図ります。

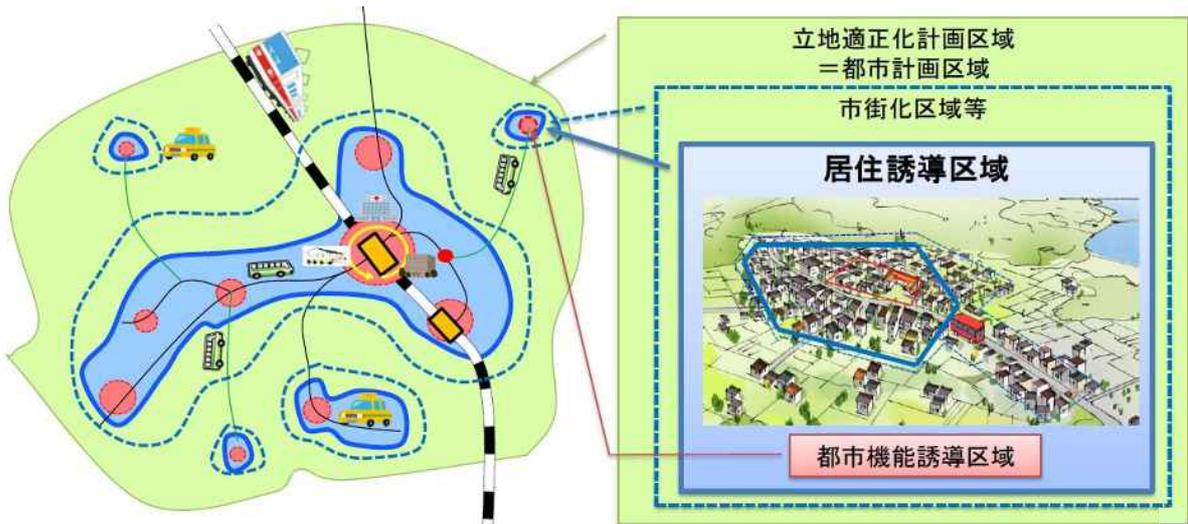
※ 市街化調整区域の『地域拠点』等においては、郊外部地域の居住環境や地域コミュニティの維持・確保を図る観点から、市街化調整区域における将来の土地利用の方向性や本市の実情に応じた都市計画制度（開発許可制度や地区計画制度）の運用方針を示した「市街化調整区域の整備及び保全の方針」等を踏まえ、居住集約を促進します。

2 居住誘導区域

(1) 居住誘導区域について

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定の人口密度を維持し、地域特性に応じた都市機能（生活サービス施設など）や公共交通サービス、地域コミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導する区域です。

■ 居住誘導区域の設定イメージ(国土交通省資料より)



(2) 誘導区域設定の考え方

居住誘導区域は、「形成ビジョン」で見通した 2050 年の将来人口・構造や将来都市構造を踏まえ、高齢者などの外出に不安を感じる市民にとって高い利便性を得られる場所として、公共交通を使いながら、安心して便利に暮らし続けることができる拠点や幹線交通軸（幹線道路等）の沿線などにおいて、徒歩等により容易に移動できる範囲を基本に、居住に適さない災害リスクが高いエリア*や工業団地等を考慮しながら定めます。

※ 誘導区域等における災害ハザードエリアの取扱いの考え方は P151 を参照

■ 区域設定にあたり考慮するエリア(関係法令等で定められた事項)

| 区分 | 考慮するエリア |
|--------------------|--------------------------|
| 設定不可能 | 市街化調整区域など |
| 原則として設定不可能 | 土砂災害特別警戒区域, 急傾斜地崩壊危険区域など |
| 慎重な判断を要し原則として設定不可能 | 土砂災害警戒区域, 浸水想定区域など |
| 設定に慎重な判断が必要 | 工業専用地域など |

(3) 誘導区域の場所と範囲

「立地適正化計画」における誘導区域の設定の対象となる市街化区域において、「形成ビジョン」で位置付けた居住誘導エリアの考え方を踏まえるとともに、交通ネットワーク（幹線道路、基幹・幹線公共交通）やNCCの形成に資する計画的な都市基盤整備との整合を図りながら、拠点や交通結節点である鉄道駅、幹線交通軸（幹線道路等）などから歩いて移動できる一定の範囲に「居住誘導区域」を定めます。

また、誘導区域を定めることにより、区域外での一定規模以上の住宅等の立地について事前届出^{*}が必要となることから、その必要の有無などが明らかとなるように定めます。

^{*}居住誘導区域外において、集合住宅や一定規模以上（3戸以上又は敷地1,000㎡以上）の住宅開発等を行う場合は市に届け出なければならない
(都市再生特別措置法第88条等)

1) 拠点（都市機能誘導区域等）

『都市拠点』と市街化区域の『地域拠点』などにおいて定める「都市機能誘導区域」や交通結節点周辺（鉄道駅等から半径500m（高齢者の徒歩10分圏））を含むエリアに「居住誘導区域」を定めます。

2) 幹線交通軸（幹線道路等）沿線

拠点間を結ぶ放射状の幹線交通軸（幹線道路等）の沿線において、基幹公共交通（ライトライン沿線）は道路中心線から両側500m、幹線公共交通（幹線路線バス沿線）は道路中心線から両側250mに「居住誘導区域」を定めます。

※ JR駅西側ライトライン沿線（桜通り以西）の居住誘導区域については、道路中心線から両側250mに「居住誘導区域」を定めていますが、ライトライン西側延伸の都市計画決定や事業認可取得など事業の進展に合わせ、道路中心線から両側500mに誘導区域を変更します。

3) 拠点周辺で計画的な都市基盤整備が行われている場所

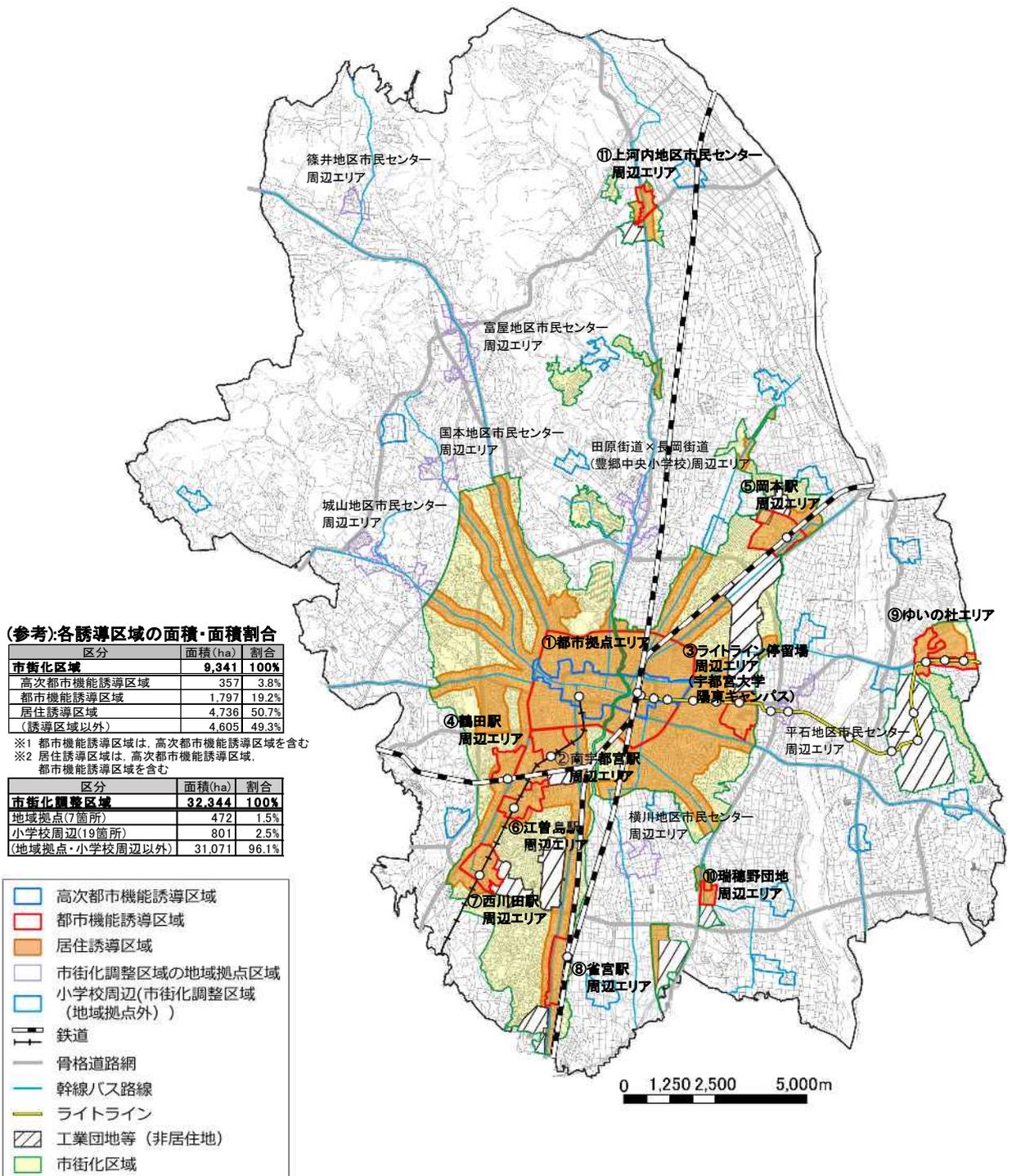
『都市拠点』や市街化区域の『地域拠点』等の周辺において、拠点や地域間を結ぶ都市計画道路等の整備と合わせて、沿線市街地において計画的な都市基盤整備を行い、拠点等と一体となって複合的な土地利用（住宅や商業・サービスなど）を促進する場所に「居住誘導区域」を定めます。

(4) 居住誘導区域等の配置

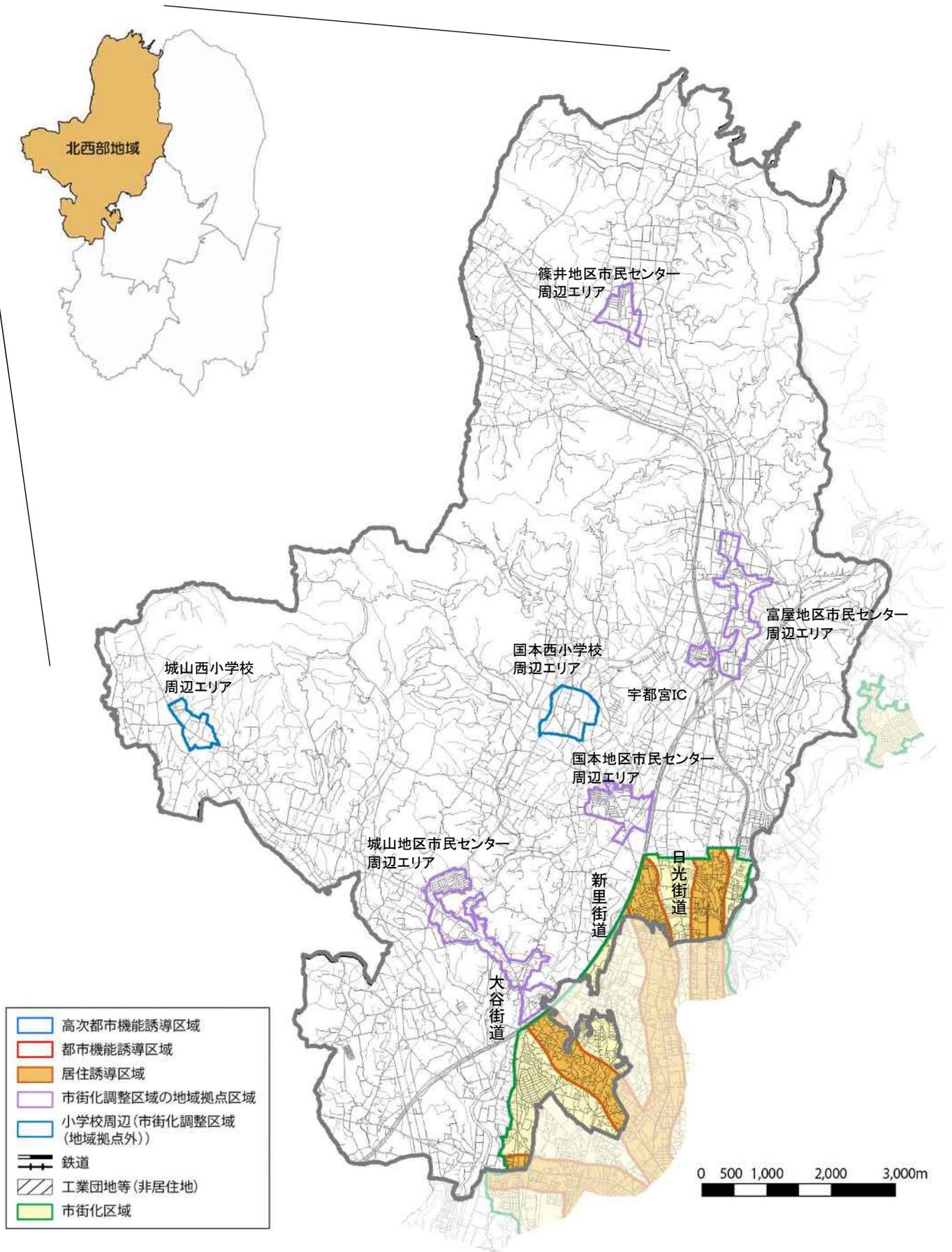
「立地適正化計画」における「居住誘導区域」等と、「市街化調整区域の整備及び保全の方針」の運用範囲となる「市街化調整区域の地域拠点区域」及び「市街化調整区域の小学校周辺（地域拠点外）」の範囲イメージを示します。

また、以下 P141~P145 にNCC形成のための土地利用の基本方針である「都市計画マスタープラン」の地域別構想で示す市内5つの区分により誘導区域等の範囲を示します。

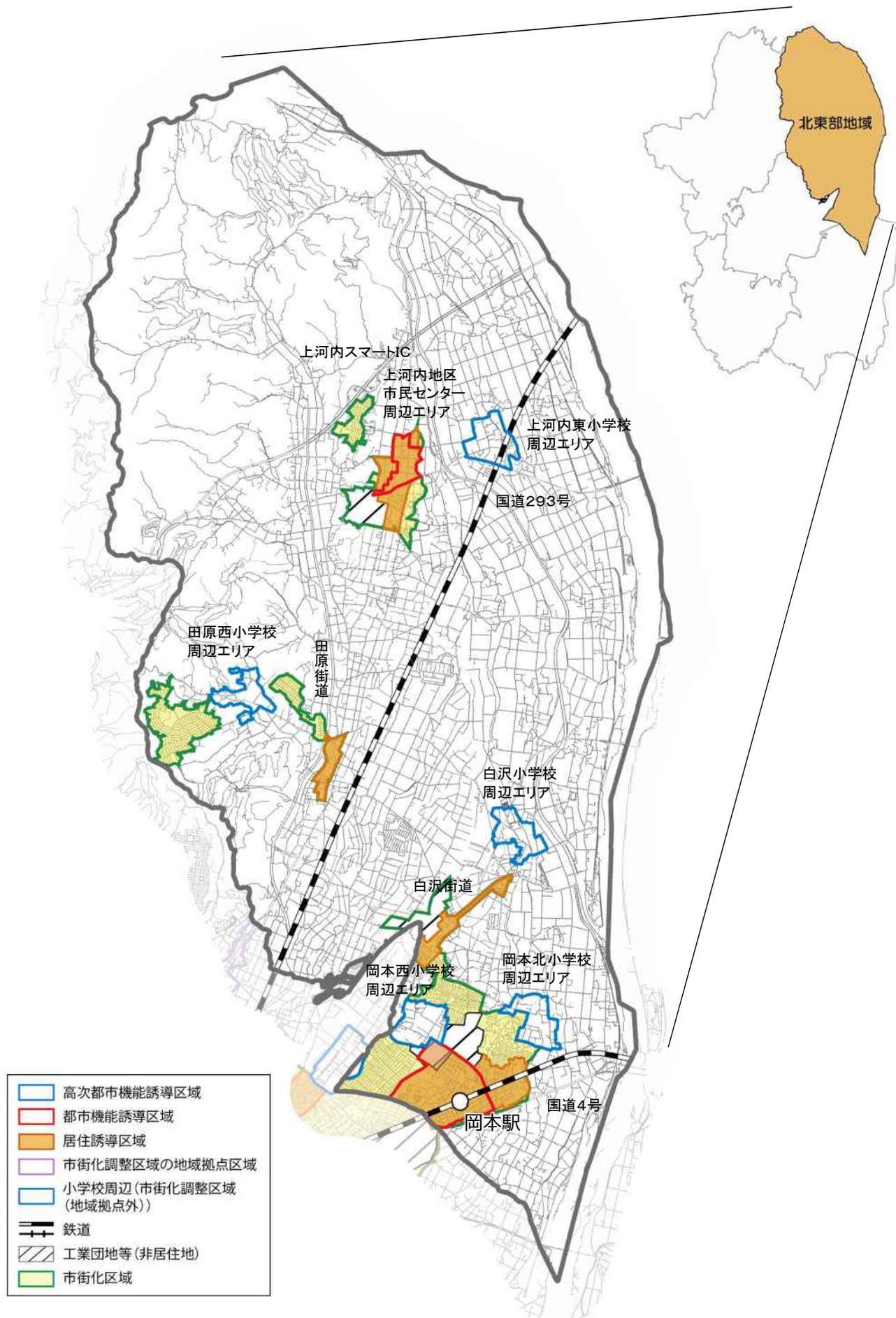
■ 居住誘導区域等の範囲イメージ



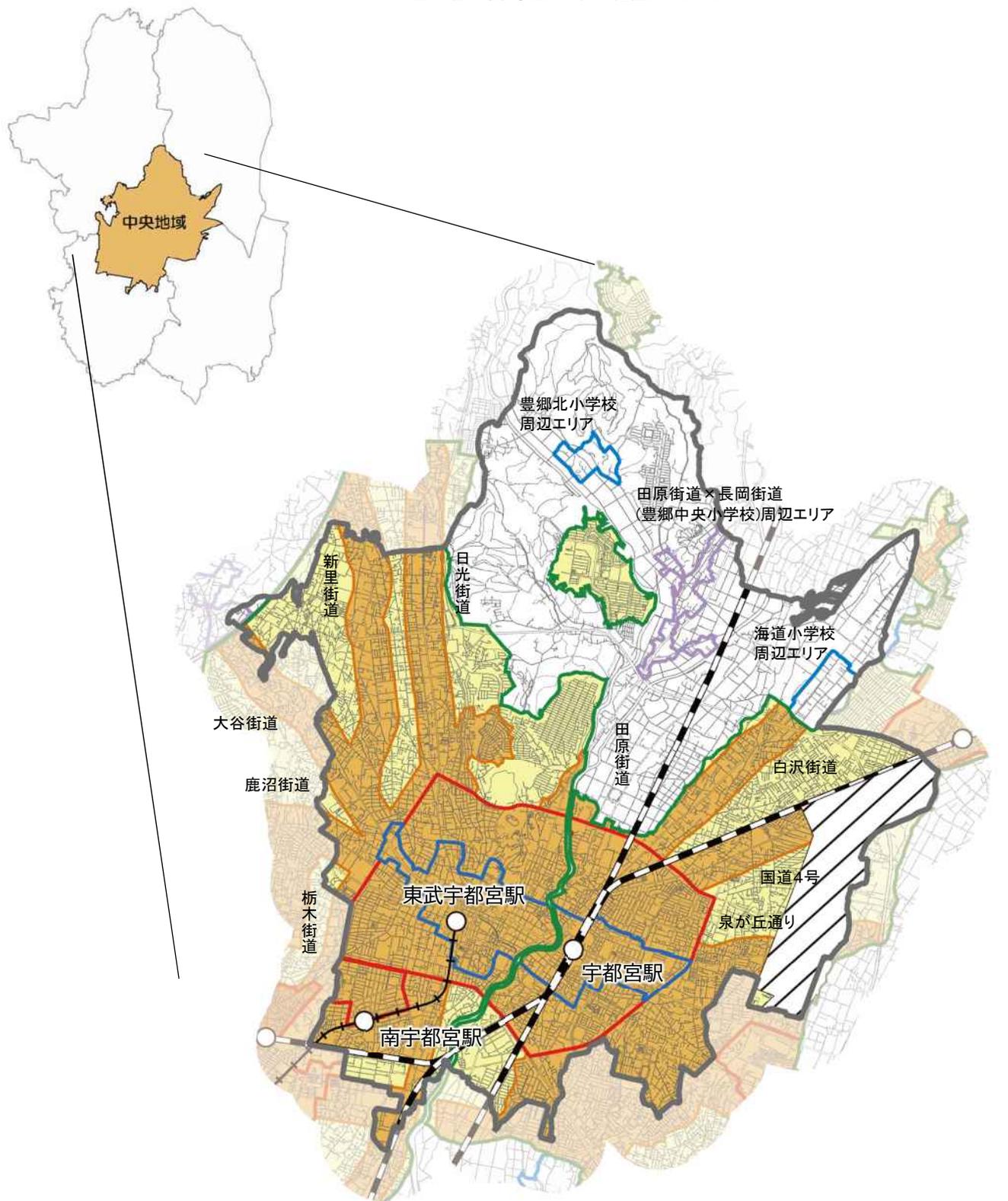
■ 居住誘導区域等の範囲(北西部地域)



■ 居住誘導区域等の範囲(北東部地域)



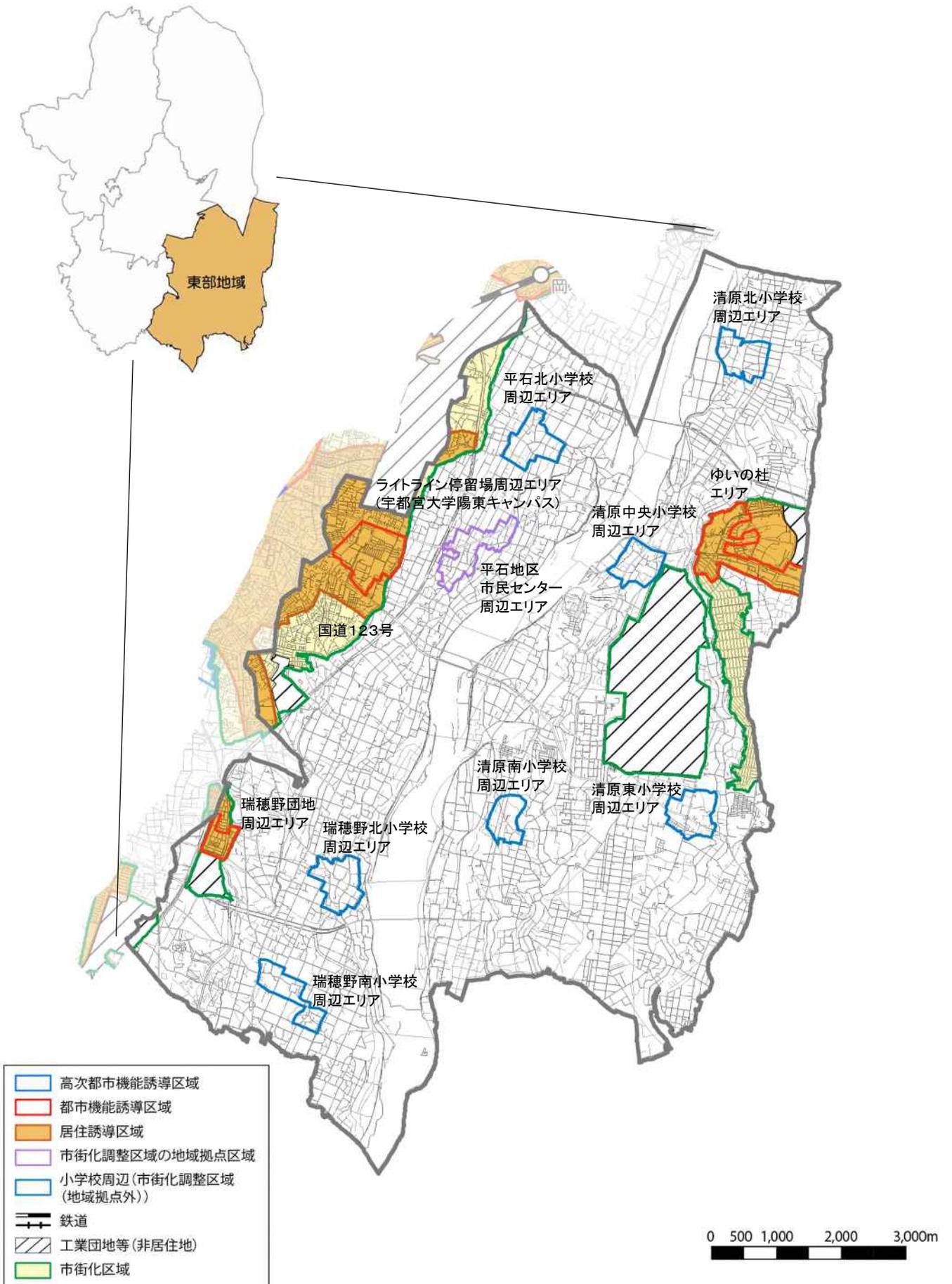
■ 居住誘導区域等の範囲(中央地域)



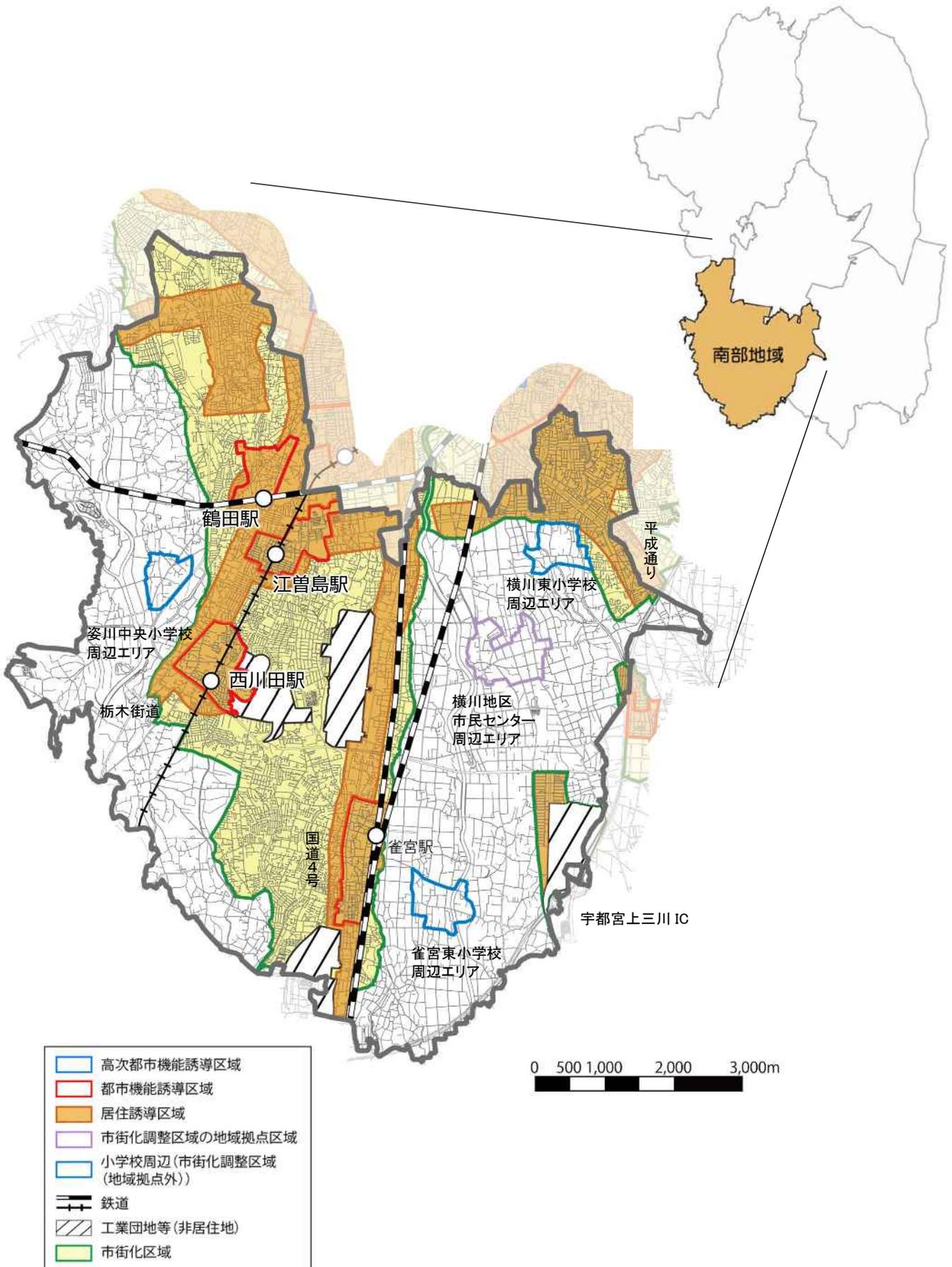
- 高次都市機能誘導区域
- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 市街化調整区域の地域拠点区域
- 小学校周辺(市街化調整区域(地域拠点外))
- 鉄道
- 工業団地等(非居住地)
- 市街化区域

0 500 1,000 2,000 3,000m

■ 居住誘導区域等の範囲(東部地域)



■ 居住誘導区域等の範囲(南部地域)



3 居住に関する誘導施策

(1) 誘導施策の考え方

本市が目指す将来の姿であるNCCを形成していくためには、「立地適正化計画」による居住誘導等の仕組みを活用しながら、拠点や幹線交通軸（幹線道路等）の沿線などの利便性が高い場所に定める「居住誘導区域」などにおいて、居住や住宅等が立地しやすい環境づくりに取り組んでいくことが重要です。

このため、身近な拠点への医療・福祉、子育て支援、商業などの生活利便施設等の維持・確保や、拠点等へのアクセス性を高める交通利便性の向上などに加えて、住宅等の立地のインセンティブとなる各種の優遇策などを通して、居住誘導区域への居住が促進されるよう誘導施策を行うものです。

また、都市機能の充足による居住誘導区域への居住誘導や、人口密度の維持・確保による都市機能の持続性向上など、居住誘導と都市機能誘導は相互に密接に関連することを踏まえ、居住と都市機能に関わる誘導施策を一体的に推進します。

(2) 誘導施策

居住誘導施策について、国等が行う施策、国の支援を受けて市が行う施策、市が独自に講じる施策などに分けて以下に整理します。

計画の策定後も、NCCに向けた都市形成の動きや、計画の進捗状況の評価等を踏まえた計画改定などに合わせて、誘導施策の見直しや新たに追加を検討するなど充実を図っていきます。

■ 国等が行う施策

| 区分 | 誘導施策 | 概要 |
|-------|-------------------|--|
| 金融支援 | 住宅金融支援機構との連携事業の推進 | 住宅金融支援機構との連携事業として、一定の要件を満たした住宅取得等について、【フラット35】地域連携型の活用による住宅ローンの借入金利の引下げ（当初5年間） |
| 空き家活用 | 移住・住みかえ支援機構等の制度活用 | 移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度（シニア世帯の持ち家を子育て世帯に転貸）」等の活用による既存ストックである空き家の活用促進 |

■ 国の支援を受けて市が行う施策

| 区分 | 誘導施策 | 概要 |
|------------|-----------------------|--|
| 財政支援 | 住宅取得等に対する財政支援（補助制度） | 居住誘導区域等への転入・転居の促進のため、住宅取得の費用や賃貸住宅の家賃の一部を支援（転入増加等に向けた住宅確保に対する支援として、市外からの転入者に助成額を上乗せ） |
| | サービス付き高齢者向け住宅供給促進事業 | 居住誘導区域におけるサービス付き高齢者向け住宅の供給促進のため、整備費用の一部を支援 |
| | セーフティネット住宅供給促進事業 | 居住誘導区域におけるセーフティネット住宅の供給促進のため、家賃や家賃債務保証料等の一部を支援 |
| 市街地整備 | 専門家派遣による事業化支援【再掲】 | 宇都宮まちなか整備アドバイザーを派遣し、地区特性や熟度に応じた多様な整備手法による居住や機能誘導を推進 |
| | 市街地再開発事業【再掲】 | 都市拠点における機能集約と活力・魅力の維持・向上を図るため、市街地再開発事業を通じた居住や都市機能の誘導・集積を推進 【具体事業】 ・宇都宮駅西口南地区市街地再開発事業 ・宇都宮駅西口大通り南地区市街地再開発事業 【検討中】 ・バンバ地区市街地再開発事業 ・千手・宮島地区市街地再開発事業 |
| | 優良建築物等整備事業、総合設計制度【再掲】 | J R宇都宮駅西側大通り沿線や東側ライトライン沿線などの高次都市機能誘導区域において、優良建築物等整備事業等を通じた都市機能や居住の誘導・集積を推進 |
| | 土地区画整理事業【再掲】 | 居住誘導区域内への住宅の立地等を促進するため、住環境整備や低未利用地の集約・再整備を推進 【具体事業】 ・小幡・清住土地区画整理事業 ・岡本駅西土地区画整理事業 ・鶴田第2土地区画整理事業 ・宇都宮大学東南部第2土地区画整理事業 ・築瀬土地区画整理事業 |
| 道路整備 | 誘導施設等へのアクセス道路の整備【再掲】 | 誘導施設等へのアクセス性向上や安全で快適な歩行空間の確保などによる住環境整備を図るための道路整備 【具体事業】 ・都市計画道路 鶴田宝木線 ・都市計画道路 宇都宮日光線 ・都市計画道路 産業通り ・都市計画道路 埴田平出線 |
| 緑と憩いの拠点づくり | 緑と憩いの拠点である身近な公園の整備等 | 市民のレクリエーションや地域コミュニティ形成の場となる緑と憩いの拠点として、安全で快適な住環境を有した居住地形成のため、市民が交流し憩うことができる身近な公園等の整備やバリアフリー化を促進 |

■ 市が独自に講じる施策

| 区分 | 誘導施策 | 概要 |
|------|-----------------------------------|---|
| 税制措置 | わがまち特例等の活用による税制措置 | わがまち特例（地域決定型地方税制特例措置 ^{※1} ）等の活用により、居住誘導区域の内外で固定資産税等の減額措置などにメリハリをつけることを検討 |
| 財政支援 | 民間主体の都市基盤整備への財政支援（補助制度） | 良好な住環境形成のため、民間主体の都市基盤整備（組合施行などの土地区画整理事業）に係る公共施設整備費の一部を支援 |
| 景観形成 | 都市景観の形成【再掲】 | 魅力ある居住地形成に資するため、景観形成重点地区の指定等による建築物の意匠・色彩の規制・誘導を図るとともに、景観アドバイザーの派遣や修景費用の一部を支援 |
| その他 | 立地適正化計画における届出制度 ^{※2} の運用 | 居住誘導区域外の住宅開発等の動向を把握しながら、居住誘導を緩やかに図るための届出や事前相談に際しての各種支援策等の情報提供を行うとともに、大規模な集合住宅や住宅開発等への勧告等を検討 |

※1 地域の实情に応じた政策展開を可能とするため、地方税の特例措置（特例割合）について、法律に定められた上限・下限の範囲内で条例で定める仕組み

※2 都市再生特別措置法に基づき、居住誘導区域外において、集合住宅や一定規模以上（3戸以上又は敷地1,000㎡以上）の住宅開発等を行う場合に必要となる市への届出

■ 市街化調整区域の地域拠点等における施策

| 区分 | 誘導施策 | 概要 |
|---------|-------------------------|--|
| 都市計画 | 市街化調整区域における都市計画制度の運用見直し | 市街化調整区域における地区計画制度等の運用見直し（面積要件の緩和等）により、拠点や小学校周辺への住宅等の土地利用を誘導 |
| 地域の取組支援 | 地区計画を活用したまちづくり検討支援 | 地域での地区計画を活用したまちづくり検討等に際し、専門知識を有するアドバイザー派遣や地区計画の調査・計画費等の一部を支援 |

■ 居住誘導区域外(市街化調整区域においては地域拠点等の外)の施策

| 区分 | 誘導施策 | 概要 |
|--------|-------------------------|---|
| 都市計画 | 市街化調整区域における都市計画制度の運用見直し | 無秩序な市街地や集落拡散を抑制し、農業生産基盤等の自然環境を保全するため、市街化調整区域における自己用住宅立地基準（法第34条第11号条例）を廃止 |
| | 誘導区域外における生産緑地制度の活用 | 市街化区域の誘導区域外の良好な生活環境の確保・保全等のため、無秩序な開発抑制に資する都市農地を保全する生産緑地制度の活用を促進 |
| | 誘導区域外における用途地域の見直し | 市街化区域の誘導区域外の良好な生活環境の確保・保全等のため、都市農地の保全と住環境の調和を目的とした用途地域である「田園住居地域」の活用を検討 |
| 跡地活用促進 | 誘導区域内への居住等の移転後の跡地活用支援 | 誘導区域外の良好な生活環境の確保・保全等のため、誘導区域内への住宅等の移転後の跡地活用（住宅等の除却や緑地化など）への支援を検討 |