

都市計画実務相談窓口

No 4		
■質問内容		
質問の件名	立地適正化計画における居住誘導区域の設定について	
質問内容	<p>居住誘導区域設定の際、災害リスクが高い地区を除外した結果、小面積の地区が居住誘導区域として残ってしまうが、そのまま居住誘導区域に設定することは妥当でしょうか。また、こうした小面積の地区を除外する必要がある場合、どれくらいの面積規模を目安と考えるとよいでしょうか。</p>	
回 答		
1	<p>回答者の専門分野： 土地利用 交通計画</p>	<p>イニシャル：M.N. イニシャル：M.T.</p>
	<p>【解説】 ハザードエリアを除外することにより、単独の小規模な居住誘導区域が飛び地になることは少なくありませんが、この場合には飛び地であっても、都市基盤の整った高台、人口減少が進展しない、将来も基幹交通網が維持されるなど、居住誘導区域として設定すべきエリアはそのまま設定していくべきであると考えます（都市計画運用指針や立地適正化計画の作成に係るQ&Aにおいても区域の形状については言及していません）。 ただ、災害が起きた際に、ライフラインの途絶による孤立や避難指示のタイミング、避難経路の検討など飛び地であることによるリスクを防災指針などで検討しておくことが必要だと思えます。 居住誘導区域の最低面積規模については都市計画運用指針に定めはありませんが、同指針の飛び地状の市街化区域の最低基準である20ha（一つの住区を形成する最低限の規模。市街化区域の飛び地面積20ha）が参考になるかと思えます。 <u>（同様の回答が複数ありました。）</u></p>	
2	<p>回答者の専門分野： 市街地整備計画</p>	<p>イニシャル：Y</p>
	<p>【解説】 質問の小面積地区における面積規模の目安の考え方として、次の2点が挙げられます。 A：開発指導要綱等に定められる最小区画（宅地）面積 B：開発行為の届出面積 居住誘導区域の設定の観点からは、一定規模の居住が想定される「B：開発行為の届出面積」の規模を設定根拠とすることが妥当と考えられます。 その一方で、小面積地区が島状に多数ある場合には、災害時における避難や安全性等の観点からは望ましくないと思われ、この場合には小面積地区を誘導区域から除外するために、違うアプローチによる区域設定を構築することが必要になるものと考えます。</p>	