

第 4 章 居住の誘導に関する区域

1 居住誘導区域

(1) 居住誘導区域の設定の基本的な考え方

立地適正化計画で定める居住誘導区域とは、次のように定義されます。

居住誘導区域は、人口減少の中で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です。

居住誘導区域を設定する区域は、都市計画運用指針において次のように考え方が示されています。

【都市計画運用指針における設定の考え方】

居住誘導区域を定めることが考えられる区域

- 都市機能や居住が集積する都市の中心拠点・生活拠点並びにそれらに公共交通により比較的容易にアクセスでき、それらに立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- 合併前の旧町村など、都市機能・居住が集積している区域

居住誘導区域に含まないこととされている区域

- 市街化調整区域
- 農用地区域、農地法に基づく農地もしくは採草放牧地の区域
- 森林法に基づく保安林の区域、自然公園法に基づく特別地域
- 土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、災害危険区域

原則として、居住誘導区域に含まない区域

- 水防法第 15 条第 1 項第 4 号に規定する浸水想定区域

居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域

- 工業専用地域等、法令・条例により住宅の建築が制限されている区域
- 宅地化が進展せず、空地等が散在している区域のうち、人口の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきでないと市町村が判断する区域
- 工業系用途のうち、移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきでないと市町村が判断する区域

(2) 居住誘導区域の設定方針

本市における居住誘導区域の設定方針として、都市計画運用指針を踏まえ、以下のよう
に定めます。

居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域は、良好な居住環境を形成するために取り組んできた土地区画整理事業の
実施地区を中心に、将来的にも人口密度を維持すべき地域を基本として設定します。

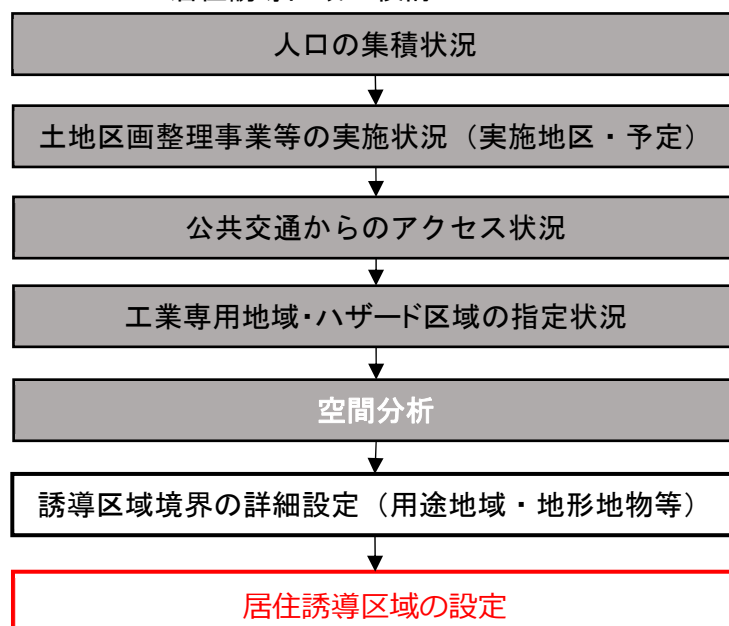
居住誘導区域は、現状における人口密度が確保されるなど将来の人口等の見通しを踏ま
えた適切な範囲に設定すべきであり、概ね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る
べき区域である市街化区域内に設定します。

設定にあたって、以下の状況を勘案し、居住誘導区域を設定します。

- ・人口集積状況
- ・土地区画整理事業等の実施状況（実施地区・予定）
- ・公共交通からのアクセス状況（鉄道駅・バス停留所の徒歩圏域）
- ・工業専用地域の指定状況
- ・ハザード区域（急傾斜地崩壊危険区域・土砂災害(特別)警戒区域・洪水浸水想定区
域等）の指定状況
- ・空間分析（人口集積度・公共交通のアクセシビリティ・公共用地）

なお、用途地域の境界や道路・地形地物等で詳細な区域を設定します。

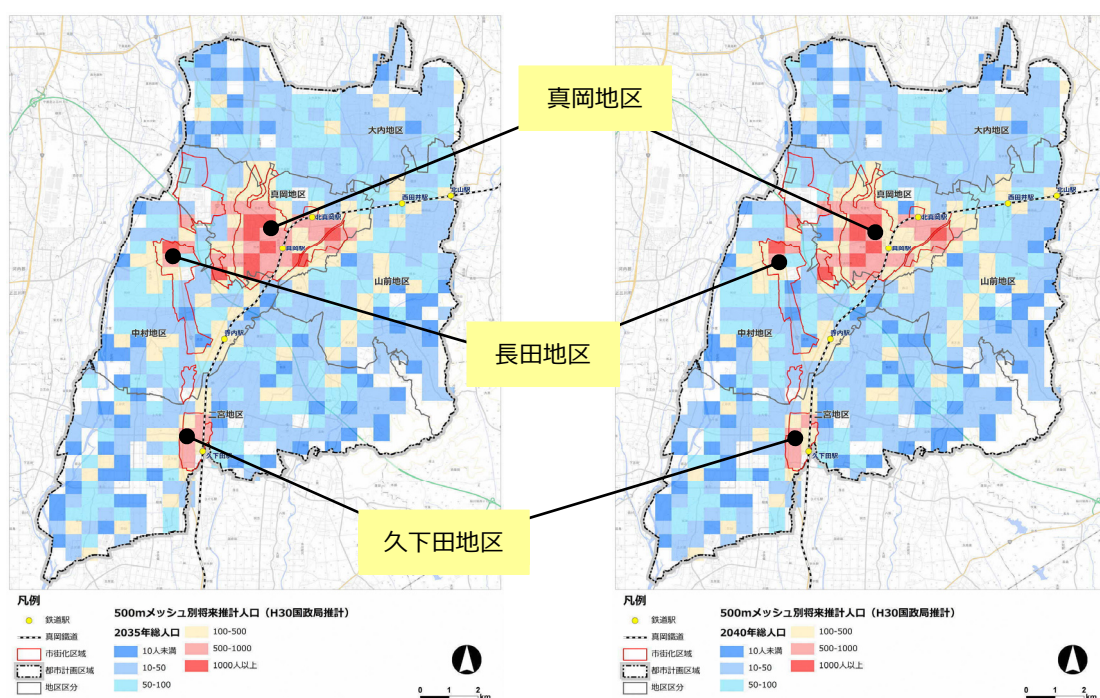
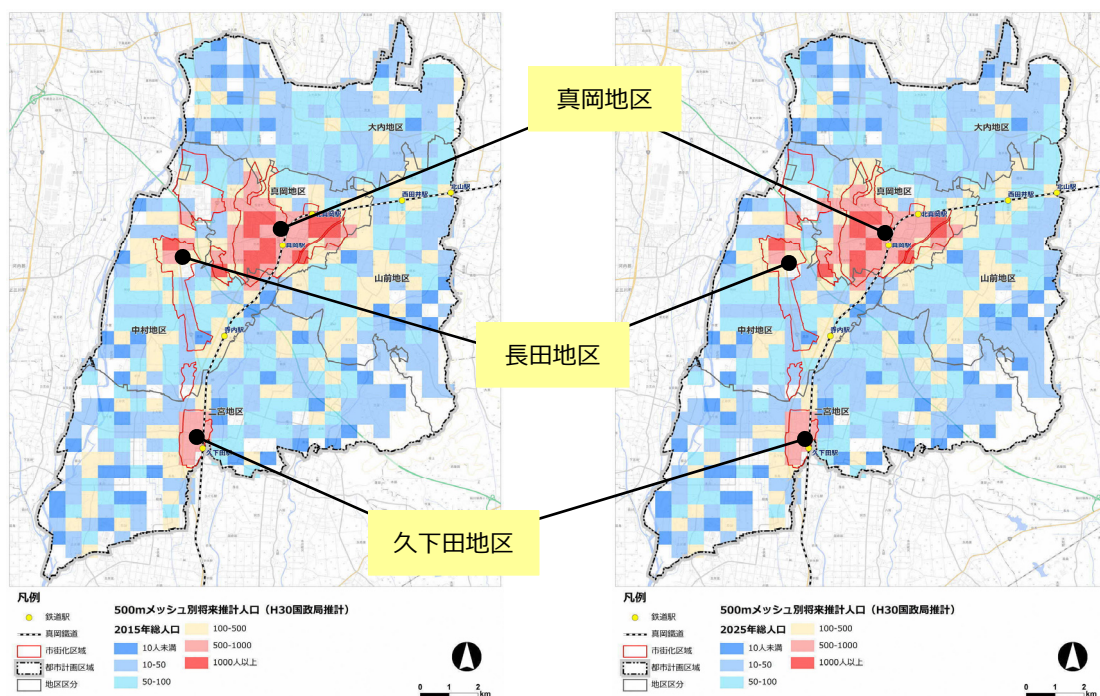
居住誘導区域の検討フロー



1) 人口集積状況

平成 27 (2015) 年国勢調査から令和 22 (2040) 年までの人口集積状況において、市街化区域内の真岡地区・久下田地区・長田地区で人口が集積している状況であり、将来にわたり、人口密度を維持することが重要です。

※人口集積状況は、計画策定時(令和 2 (2020) 年)の状況から設定



2) 土地区画整理事業等の実施状況

本市においては、積極的に土地区画整理事業を実施しており、実施地区へ居住の誘導を促す意味でも、これらの区域を含めた地域で検討することが必要です。

※土地区画整理事業等の実施状況は、計画策定時（令和2（2020）年）の状況から設定

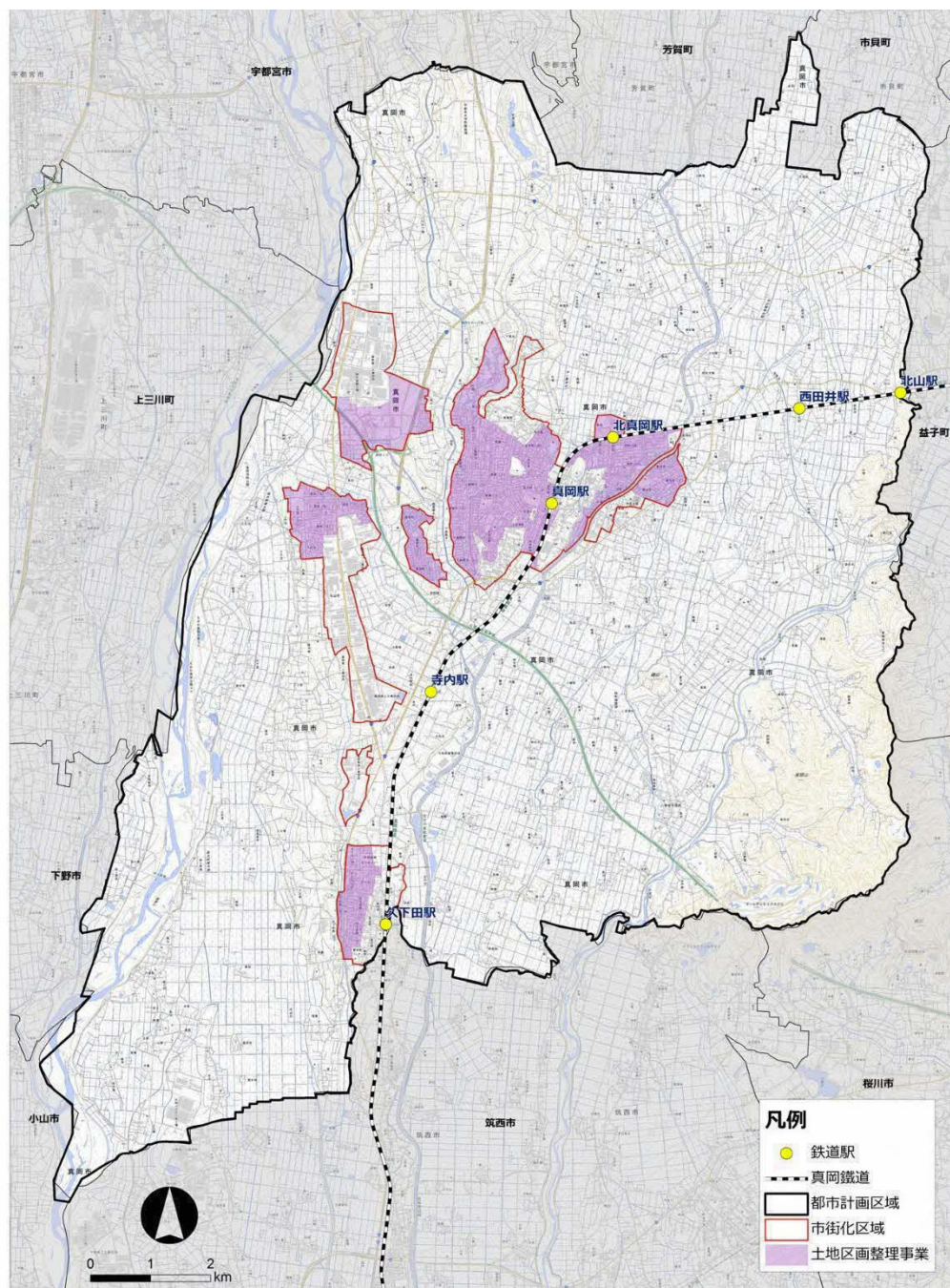


図 土地区画整理事業実施状況



3) 公共交通からのアクセス状況

公共交通のアクセス性について、駅（半径 1,000m）・バス停留所（半径 500m）の徒歩圏域に着目すると、真岡地区、久下田地区、長田地区の3地区において、運行本数は少ないものの、市街化区域は大部分で公共交通が利用できる状況です。

※公共交通からのアクセス状況は、計画策定時（令和2（2020）年）の状況から設定

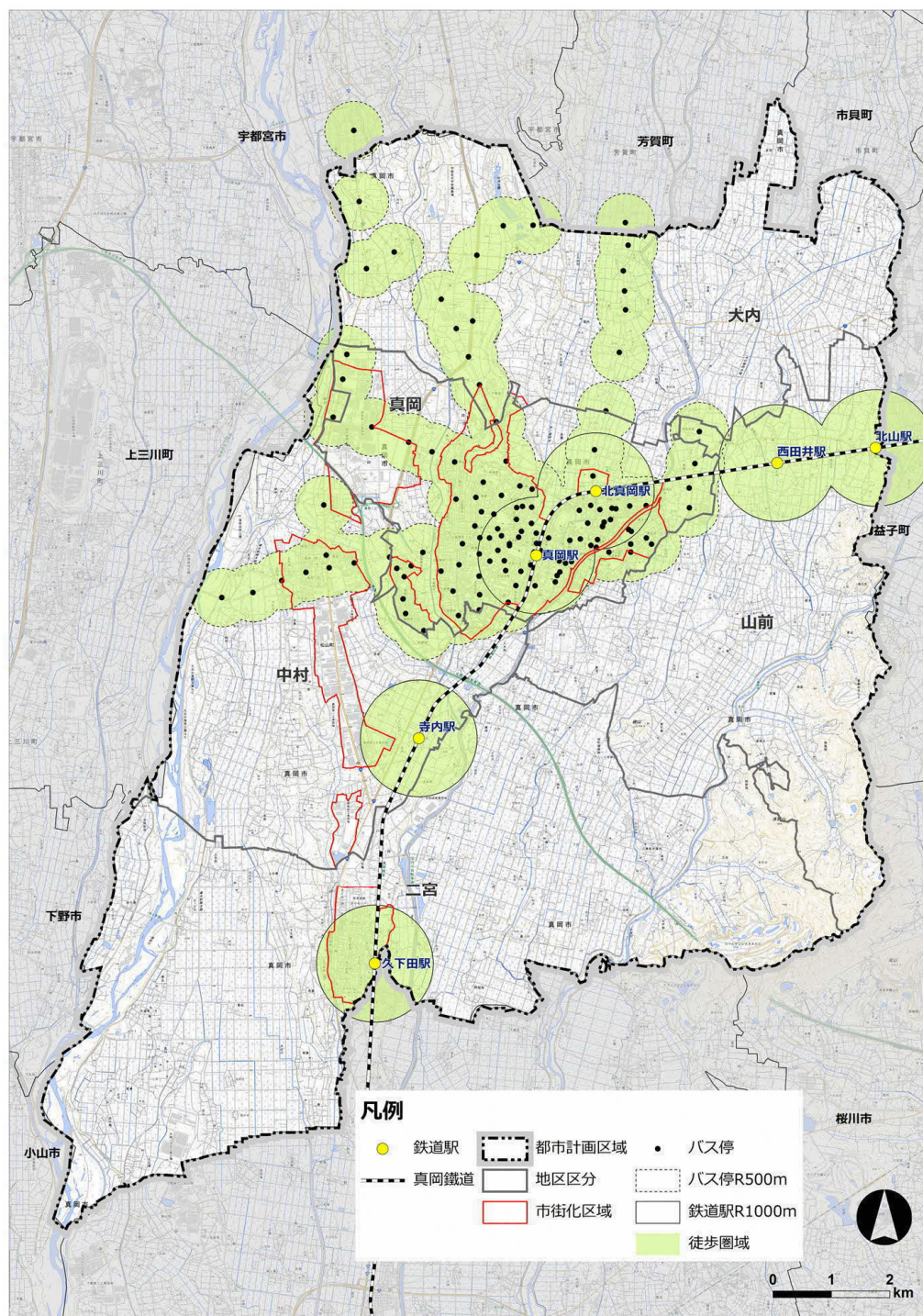


図 公共交通網図

4) ハザード区域（急傾斜地崩壊危険区域・土砂災害（特別）警戒区域・洪水浸水想定区域等）の指定状況

本市の市街化区域内には、地形条件等により、急傾斜地崩壊危険区域や土砂災害（特別）警戒区域の指定がみられるとともに、鬼怒川、五行川、小貝川沿いを中心に洪水浸水想定区域（想定最大規模（L2。1,000年に1回程度の確率で発生する降雨で想定））が指定され、真岡駅及び北真岡駅を含んでいることから、今後のまちづくりには、防災対策が重要な観点となります。

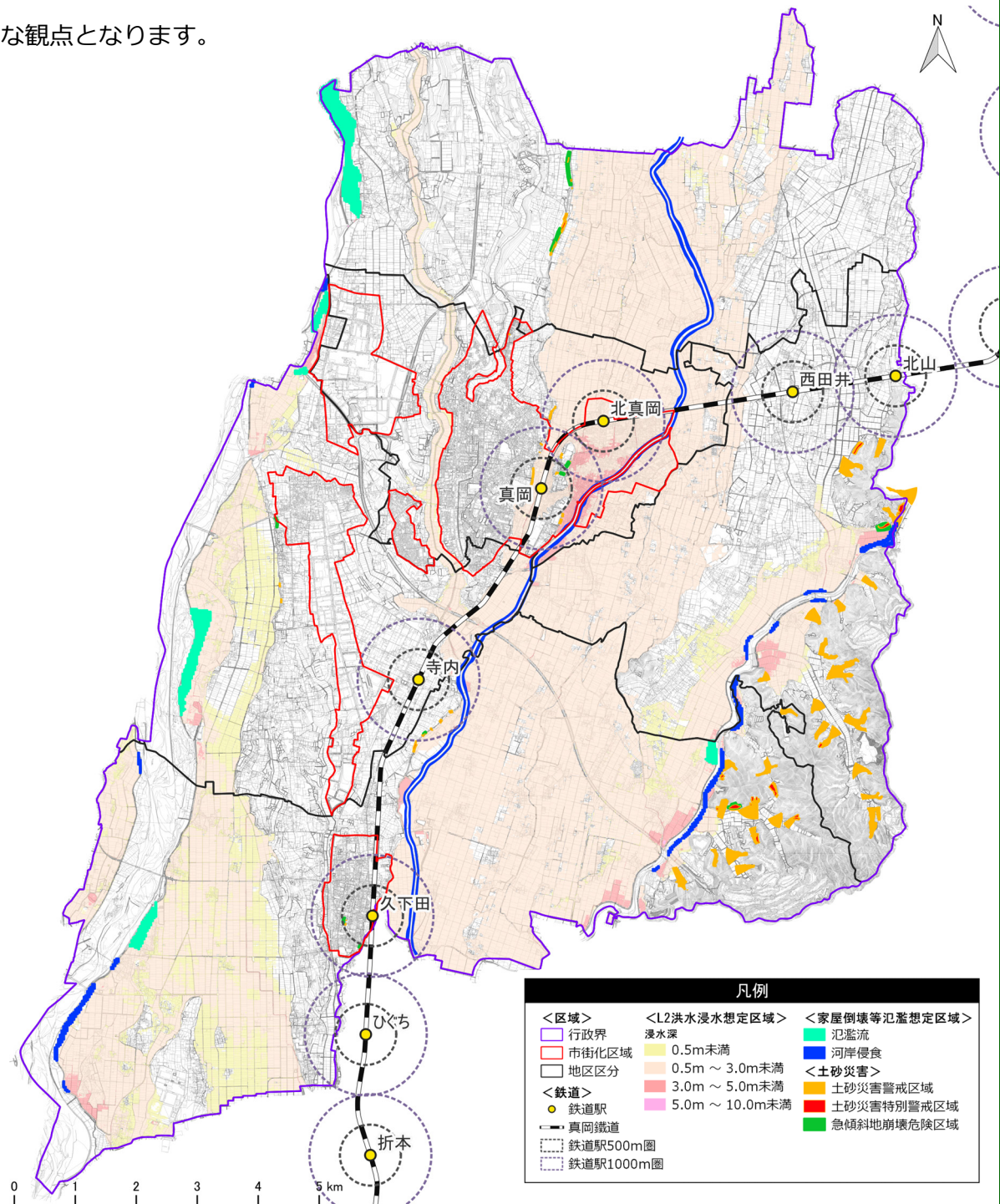


図 ハザード区域状況(令和6(2024)年9月時点)



5) 空間分析

500mメッシュを用いて、以下の4つの指標の合計評価点により、分析を行います。

① 指標1：人口集積度の評価

人口密度が高いメッシュを評価する。

条件	評価点
メッシュ人口密度が平均値（約 23 人／ha）未満	0 点
メッシュ人口密度が平均値（約 23 人／ha）以上 40 人／ha 未満	1 点
メッシュ人口密度が 40 人／ha 以上	2 点

※ 約 23 人／ha：真岡市の市街化区域内のメッシュを対象にした人口の密度の平均値

※ 40 人／ha：都市計画法施行規則に定める既成市街地の人口密度の基準

② 指標2：公共交通アクセスシビリティの評価

公共交通へアクセスしやすいメッシュを評価する。

条件	評価点
鉄道、バスのどちらも利用圏外	0 点
鉄道又はバスのどちらかが利用圏内	1 点
鉄道及びバスの両方が利用圏内	2 点

※ 鉄道の利用圏：鉄道駅から 1km 圏内

※ バスの利用圏：バス停から 500m 圏内

③ 指標3：公共用地率の評価

公共用地率の高いメッシュを評価する。

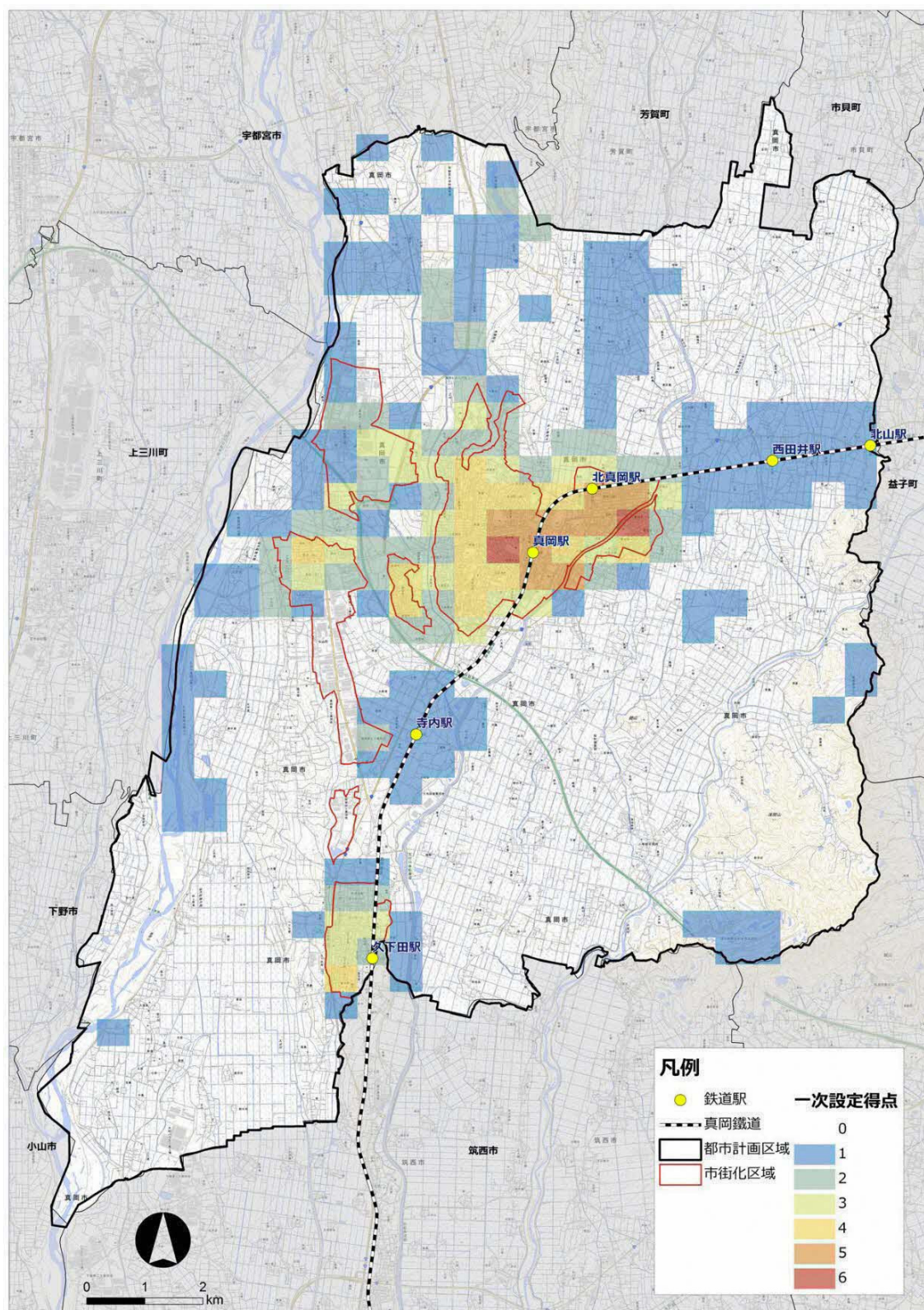
条件	評価点
500m メッシュの面積のうち公共用地が占める割合が 15%未満	0 点
500m メッシュの面積のうち公共用地が占める割合が 15%以上	1 点

※公共用地は、平成 28 年度真岡市都市計画基礎調査の土地利用現況のうち、公共公益施設用地、道路用地、交通施設用地、公共空地、その他の公的施設用地を対象とする。

④ 指標4：土地区画整理事業の評価

条件	評価点
土地区画整理事業の区域を含まない	0 点
土地区画整理事業の区域を含む	1 点

次頁に、空間分析による合計得点を示します。



※空間分析合計得点は、計画策定時（令和 2（2020）年）の状況から設定

(3) 居住誘導区域の設定

居住誘導区域の設定方針を踏まえ、以下のとおり居住誘導区域を設定します。

また、工業専用地域を設定している工業団地及び居住誘導区域内に一部指定されている急傾斜地崩壊危険区域と土砂災害特別警戒区域は除外します。

鬼怒川、五行川、小貝川等の洪水浸水想定区域内に設定された居住誘導区域は、災害発生のリスクを考慮し、本市の治水や防災担当部局と連携した防災・減災の取組を講じるとともに、国・県の防災対策事業とも連携しながら安全・安心なまちづくりの推進に努めます。

空間分析・機能分析において、市街化調整区域における既存集落においても充足度が高い地域（P36 参照）がありました。これらの地域は、郊外部における重要な生活拠点であるため、各地区の中心拠点と連携を図りつつ、生活環境の維持を目指します。

なお、計画の目標達成状況等に合わせて、必要に応じて居住誘導区域を見直すこととします。

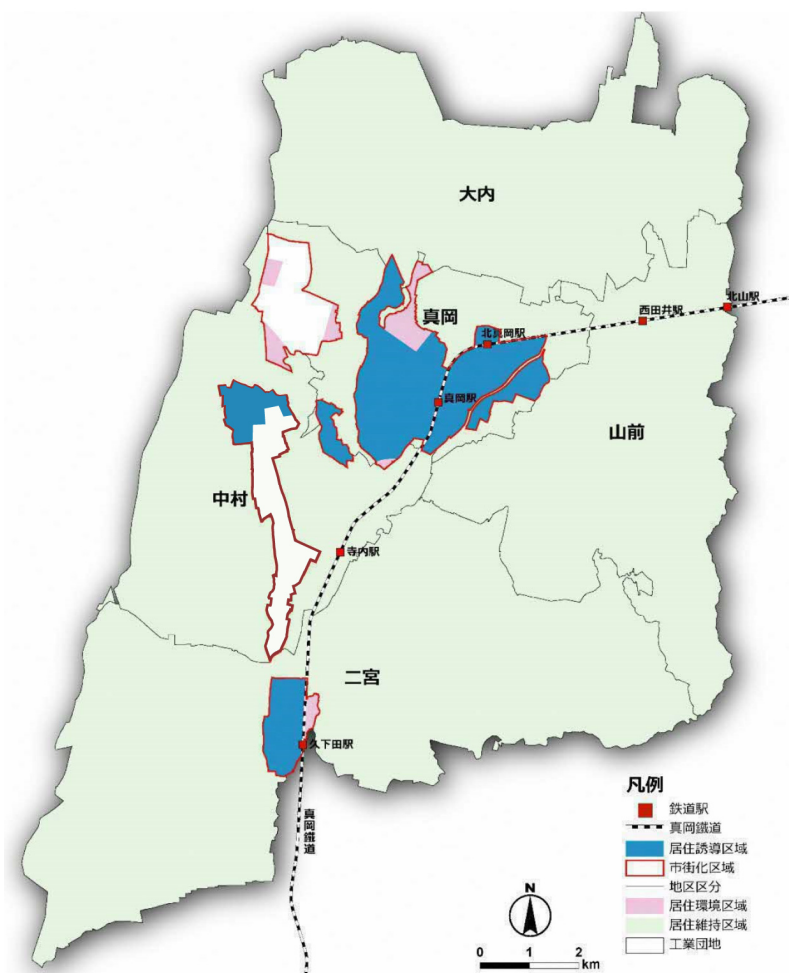


図 居住誘導区域設定図

		真岡地区	久下田地区	長田地区	全体
市街化区域		1,444ha	158ha	98ha	1,700ha
居住誘導区域	面積	795ha	142ha	98ha	1,035ha
	市街化区域に占める割合	55.1%	89.9%	100%	60.9%

表 市街化区域に占める居住誘導区域(急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域を含む)の指定割合

The map displays the geographical layout of Maiko City and its vicinity. Key features include:

- Districts (地区):** Various districts are outlined in different colors and dashed lines, such as Maiko North (真岡北地区), Maiko West (真岡西地区), Maiko East (真岡東地区), and Maiko South (真岡南地区).
- Rivers and Water Bodies:** The Tone River (利根川) is visible on the left side of the map. Other smaller water bodies and streams are also shown.
- Roads:** Major roads, including National Route 116 (国道116号), are clearly marked.
- City Boundary:** The boundary of Maiko City is indicated by a thick black line.
- Topography:** The map shows elevation contours and various geographical features like hills and valleys.

Legend:

- 鉄道駅 (Railway Station)
- R=500m (Dashed line, 500m radius)
- R=1000m (Solid line, 1000m radius)
- 真岡鐵道 (Moka Railway)
- 市街化区域 (Urbanization Area)
- 土地区画整理事業（都市計画情報） (Land Parcel Reorganization (Urban Planning Information))
- 居住誘導区域 (Residential Guidance Area)

用途地域 (Use Districts):

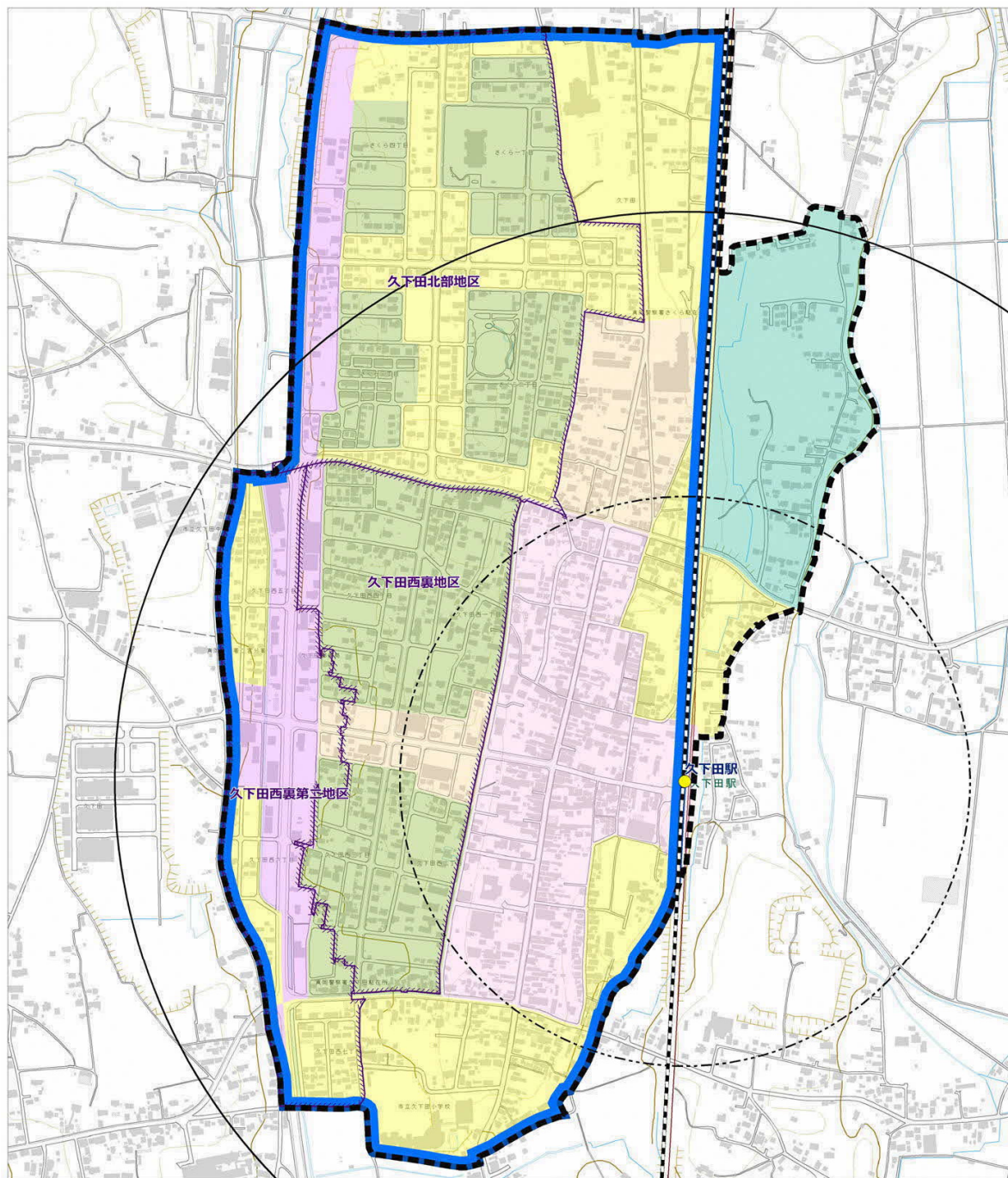
- 第一種低層住居専用地域 (First-type Low-rise Residential Exclusive District)
- 第一種中高層住居専用地域 (First-type Medium-rise Residential Exclusive District)
- 第二種中高層住居専用地域 (Second-type Medium-rise Residential Exclusive District)
- 第一種住居地域 (First-type Residential District)
- 第二種住居地域 (Second-type Residential District)
- 準住居地域 (Quasi-residential District)
- 近隣商業地域 (Neighborhood Commercial District)
- 商業地域 (Commercial District)
- 準工業地域 (Quasi-industrial District)
- 工業地域 (Industrial District)
- 工業専用地域 (Industrial Exclusive District)

※急傾斜地崩壊危険区域と土砂災害特別警戒区域は誘導区域から除外しておりますが、縮尺の都合により図面上での確認が困難であることから、詳細については都市計画課窓口でご確認ください

27



2) 久下田地区居住誘導区域



凡例

- 鉄道駅
- R=500m
- R=1000m
- 真岡鉄道
- 市街化区域
- 土地区画整理事業（都市計画情報）
- 居住誘導区域

用途地域

- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域



0 250 500 m

※急傾斜地崩壊危険区域と土砂災害特別警戒区域は誘導区域から除外しておりますが、縮尺の都合により図面上での確認が困難であることから、詳細については都市計画課窓口でご確認ください

図 久下田地区居住誘導区域

3) 長田地区居住誘導区域

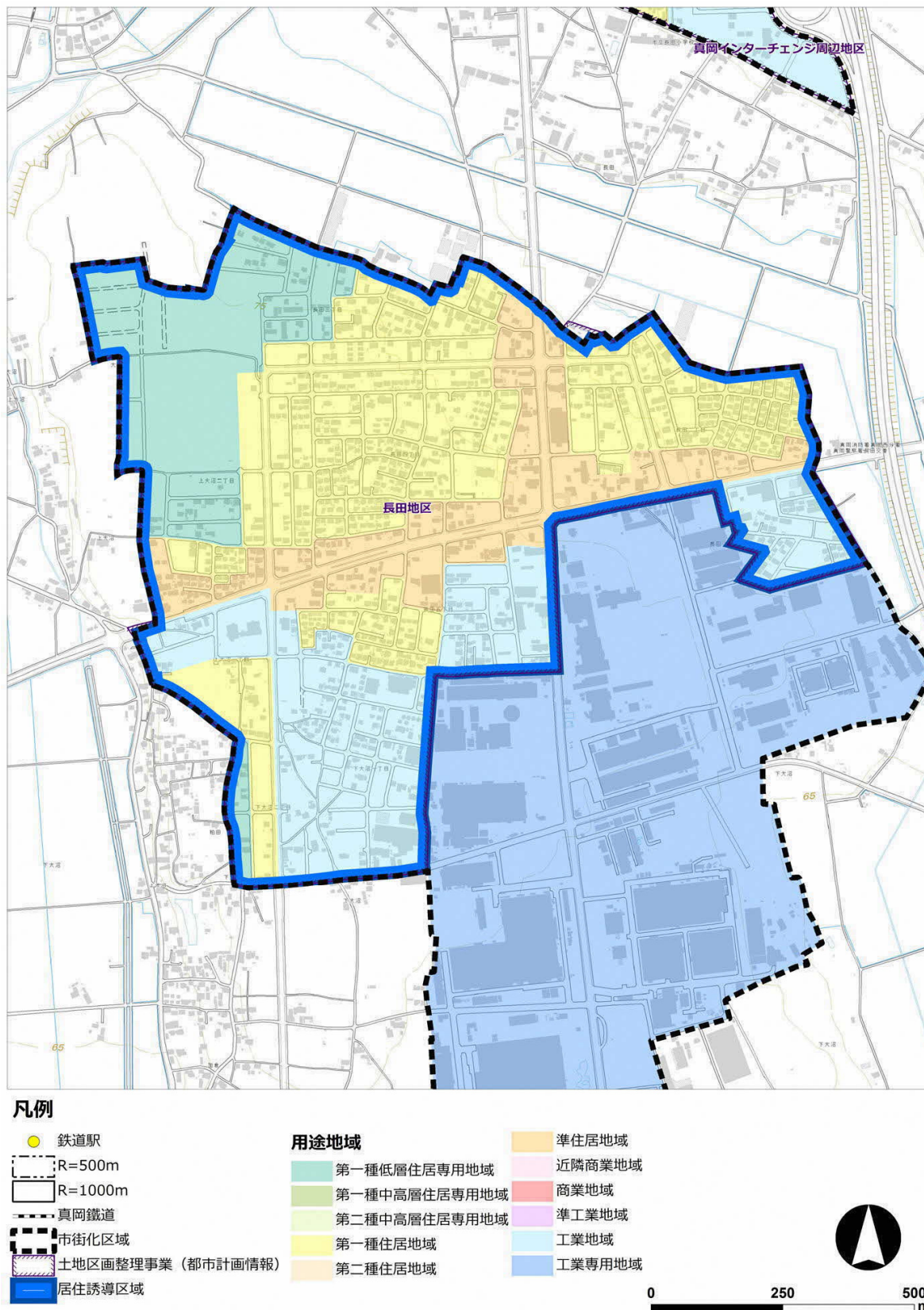


図 長田地区居住誘導区域



(4) 居住誘導区域外における特定行為に対する届出制度

届出制度は、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の制度であり、居住誘導区域外で、以下の行為を行おうとする場合には、原則として行為に着手する日の30日前までに市長への届出が義務付けられています。

開発行為

居住誘導区域外で、

- 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1,000㎡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（寄宿舍や有料老人ホーム等）

①の例示

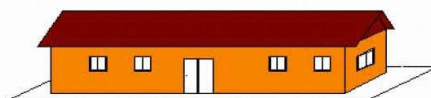
3戸の開発行為



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

居住誘導区域外で、

- 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（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



2 居住誘導区域外における整備及び保全の方針

(1) 居住誘導区域外における整備及び保全の方針の必要性

本市は、昭和 29（1954）年及び平成 21（2009）年の市町村合併を経て、現在に至っています。そのため、郊外部にも多くの既存集落が点在する都市構造となっており、現在も、旧町村単位に小中学校が立地するとともに、地域コミュニティが形成されています。

本計画は、市街化区域へ居住誘導区域や都市機能誘導区域、誘導施設を定めるとともに、区域内への立地に向けた誘導施策の推進によって、時間をかけながら緩やかに居住や都市機能の適正立地を促進し、コンパクトで持続可能なまちづくりを目指すものですが、郊外部については、既存の居住環境の向上及び維持・保全を図るため、居住環境区域（市街化区域のうち、居住誘導区域に指定していない区域）と居住維持区域（市街化調整区域）を設定し、それぞれの方針を以下に示します。

(2) 居住環境区域の整備及び保全の方針

居住環境区域については、人口の集積状況や土地区画整理事業等の実施状況、公共交通のアクセス状況等を勘案し、居住誘導区域に位置付けなかったものの、市街化区域内にあり、上下水道等の生活環境が整備され、住居系の土地利用が図られており、今後も居住環境の向上と維持・保全を図ります。

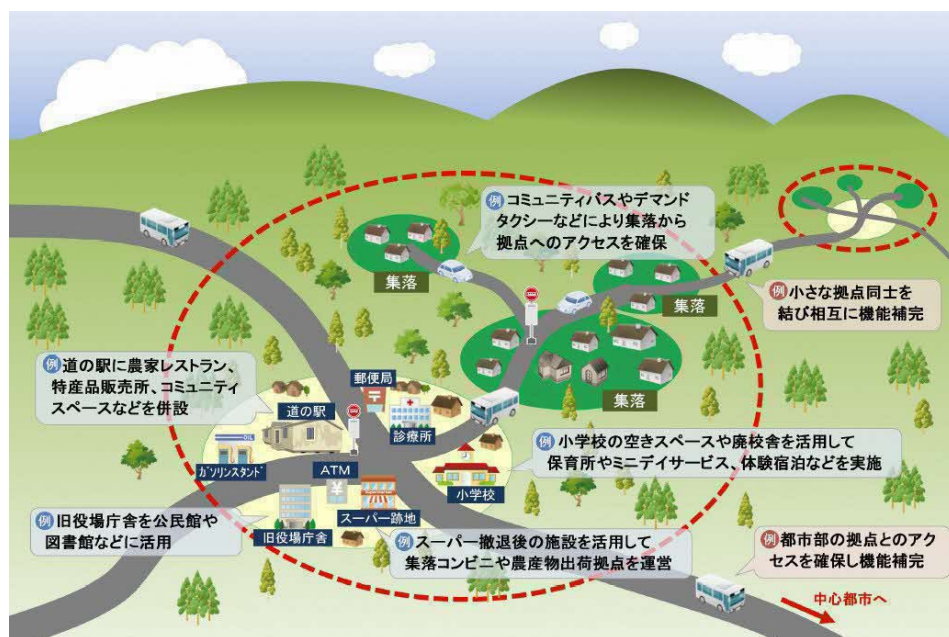
- 1) 土地区画整理事業により都市基盤が整備された地区は、良好で質の高い居住環境の維持・保全を図ります。
- 2) 都市基盤の整備がされていない地区では、地区の実情に合わせた生活道路の幅員確保、上下水道の整備等により、安全性と快適性を備えた居住環境の向上を図ります。
また、地区住民の合意に基づいて、地区の特性に応じた、きめ細かなまちづくりのルールを定める「地区計画」を活用し、計画的な土地利用や道路・公園など、良好な居住環境の向上を検討します。
- 3) 若者からお年寄りまで多くの人にとって暮らしやすい居住環境を形成するため、いちごタクシーやいちごバス及びもおかベリー号等の公共交通ネットワークの充実を図り、中心拠点との連携を促進します。

(3) 居住維持区域の整備及び保全の方針

居住維持区域においては、多くの既存集落が点在し、地域コミュニティが形成されています。都市計画マスタープランでは、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるとともに、優良な農地や豊かな自然環境の保全と集落環境の維持を図る区域としていますが、既存集落には、学校や診療所、介護福祉施設等の都市機能の充足度が高い生活拠点も点在しています。

そのため、今後も生活拠点や既存集落の居住環境の維持・保全を図ります。

- 1) 都市計画マスタープランに基づき、関連する農業振興地域整備計画等の施策・事業との連携を図りながら、優良な農地の保全や集落地における生活環境の維持、山林等の保全を図ります。
- 2) 人口減少や少子高齢化、地域活力の低下等の課題を克服し、地域活力の向上と地域コミュニティの維持を図ります。
 - ① 既存の社会基盤の有効活用や優良な宅地の補完、居住環境の維持・保全を目的に、自然環境や周辺の景観、営農環境との調和を図りながら、地区計画の導入を検討します。
 - ② 地域の特性や実情に応じた地域振興を図るため、都市計画法に規定する開発許可制度の更なる活用を検討します。
- 3) 若者からお年寄りまで多くの人にとって暮らしやすい居住環境を形成するため、いちごタクシーやいちごバス及びもおかベリー号等の公共交通ネットワークの充実を図り、既存集落と生活拠点や中心拠点との連携を促進します。



図「小さな拠点づくり」イメージ(出典:国土交通省)