

6. 居住誘導区域・地域コミュニティゾーンと誘導施策

(1) 居住誘導区域の設定

1) 居住誘導区域とは

居住誘導区域とは、都市再生特別措置法第 81 条第 2 項第 2 号において「都市の居住者の居住を誘導すべき区域」とされています。第 13 版都市計画運用指針（令和 6 年 11 月 8 日一部改正 国土交通省）では、以下のとおり記載されています。

【居住誘導区域の基本的な考え方】

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である。このため、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。

また、同じく第 13 版都市計画運用指針（令和 6 年 11 月 8 日一部改正 国土交通省）では、居住誘導区域の設定について以下のとおり記載されています。

【居住誘導区域を定めることが考えられる区域（都市計画運用指針第 13 版）】

- ア 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
- イ 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
- ウ 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

(2) 望ましい区域像

居住誘導区域は、以下のような条件を満たす区域での設定が望まれます。

①生活利便性が確保される区域

○都市機能誘導区域の候補となる中心拠点や地域・生活拠点に、徒歩・自転車・末端交通等により容易にアクセスすることのできる区域や、鉄道駅・バス停の徒歩・自転車利用圏

②都市機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

○医療・福祉・商業等の都市機能が将来にわたって持続できる人口密度が確保される面積範囲内

○国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において少なくとも現状の人口密度を維持、あるいは低下抑制することを基本に検討

※民間施設を含む都市機能の持続性確保に必要な人口密度としては、計画的な市街化を図るべき区域とされる市街化区域の設定水準が一つの参考となりますが、人口減少が進んでいる地域においては、実情に応じて実現可能な人口密度を設定する必要があります。

③災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域

○土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域で、土地利用の実態等に照らして、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域等には該当しない区域

(3) 居住誘導区域に含めない区域

居住誘導区域に含めてはならない区域が法令で定められていることに留意して、検討する必要があります。

■居住誘導区域に含めてはならない区域（法令）

根 拠	区 域
都市再生特別措置法 第81条第19項	● 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
都市再生特別措置法 施行令第30条	● 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、農地法第5条第2項第1号ロに掲げる農地や採草放牧地の区域 ● 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、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、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 ● 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 ● 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 ※地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域については災害防止のための措置が講じられている区域を除く ● 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

その他にも、都市計画運用指針では居住誘導区域に含まないこととすべき区域が定められていることに留意が必要です。

■居住誘導区域に含まないこととすべき区域（都市計画運用指針）

根 拠	区 域
都市計画運用指針	● 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域 →津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項に規定する津波災害特別警戒区域 →災害危険区域（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を除く） ● 原則として、災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備の見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域 →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6条第1項に規定する土砂災害警戒区域 →津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害警戒区域 →水防法第14条第1項に規定する浸水想定区域 →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4条第1項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の区域、特定都市河川浸水被害対策法第4条第4項に規定する都市浸水想定における都市浸水が想定される区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域

2) 居住誘導区域の考え方の整理

居住誘導区域の考え方は、本市が今後積極的に居住を誘導すべきと考える区域（A）から、居住誘導区域の考え方に当てはまらない区域（B）と、見附市の将来都市構造を踏まえて居住誘導区域から除外する区域（C）を除いた区域とします。なお、区域設定については、今後の社会情勢やハザード情報の変更等により、次回以降の計画改訂時に見直すことがあります。

A. 今後積極的に居住を誘導すべきと考える区域 = 下記ア～エのいずれかに該当する区域

ア. 都市機能誘導区域の外縁 300m の範囲

（一定の都市機能が誘導される区域のまわりに居住を誘導）

イ. 路線バス・コミュニティバスの沿線 300m の範囲

（3つの都市機能誘導区域を結ぶ公共交通軸の沿線に居住を誘導）

※全路線バス（近年中に廃止予定の路線を除く）のバス停から半径 300m を範囲とする。なおコミュニティバスのバス停間隔はおおむね 300～500m と一般路線バスのバス停間隔より短いことから、バス停からではなくバス路線沿線 300m の範囲とする。

ウ. 鉄道駅から 500m の範囲

（鉄道駅から徒歩圏に居住を誘導する）

エ. 現行都市再生整備計画区域（見附駅周辺、葛巻地区）（※下記の「B. 居住誘導区域の考え方に当てはまらない区域」を除く）

（既往計画で居住を誘導することを公表済み）

B. 居住誘導区域の考え方に当てはまらない区域 = 下記①・②のいずれかに該当する区域

①工業系用途の土地利用の方針を定めている区域

a. 工業地域及び準工業地域のうち大半が工業系土地利用の地区

②居住誘導に適さない区域 = 下記b～dのいずれかに該当する区域

b. 市街化調整区域

c. 土砂災害特別警戒区域、家屋倒壊等氾濫想定区域

d. 地区計画により住宅の建築が制限されている区域

C. 見附市の将来都市構造を踏まえて居住誘導区域から除外する区域

= 下記除外区域①・②のいずれかに該当する区域

除外区域①：今町町部地区の近隣商業地域

（ロードサイド型店舗が立地し、ほとんど住宅は立地していないことから除外）

除外区域②：庄川平地区内の市街化区域

（庄川平地区は、地形的に市街地と周辺集落の一体性が強く、市街化区域と周辺集落が一体となって地域コミュニティによるまちづくりが推進されてきている。このことから同地区はふるさとセンターを拠点とした生活機能の維持や居住誘導を図っていくことが有効であると考えられることから地域コミュニティゾーンとして位置づける。）

今後積極的に居住を誘導すべき区域

参考 居住誘導区域の考え方の説明図

今後積極的に居住を誘導すべき区域

凡例

- 市街化区域
- 居住誘導区域の考え方に当てはまらない区域
- 工業地帯
- 準工業地域除外区域
- 地区計画により住宅の建築が制限されている区域

加算対象区域

- 駅500m
- 都市機能誘導区域の外縁300m
- コミュニティバス バス停から300m
- 見附市路線バス バス停から300m
- 都市再生整備計画区域
- 葛巻地区
- 見附駅周辺地区(第2期)
- 見附地区(第2期)

用途地域

- 第1種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 第2種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域

公共交通網

- コミュニティバス
- 路線バス
- 路線バス バス停
- 上越新幹線
- JR信越本線
- 鉄道駅

【除外区域①】今町町部地区の近隣商業地域は、ロードサイド型店舗が立地し、ほとんど住宅は立地していないため、居住誘導区域から除外

【除外区域②】庄川平地区は、地形的に市街地と周辺集落の一体性が強く、市街化区域と周辺集落が一体となったまちづくりが推進されていることから地域コミュニティゾーンとして位置づける為、居住誘導区域から除外

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



3) ハザード等に関する区域の検討

① 「今後積極的に居住を誘導すべき区域」とハザード等との関係

本市の居住誘導区域を検討するうえで考慮すべき区域等については以下のような状況であり、土砂災害及び浸水想定について考慮する必要があります。

表一 「今後積極的に居住を誘導すべき区域」とハザード等との関係

エリア名	根拠法令	該当※	備考
「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、居住誘導区域に含まないこと」とされている区域			
市街化調整区域	都市計画法第 7 条第 1 項	－	
災害危険区域のうち、 居住が禁止されている区域	建築基準法第 39 条第 1 項、第 2 項	－	
農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号	－	
農地・採草放牧地	農地法第 5 条第 2 項第 1 号	－	
特別地域	自然公園法第 20 条第 1 項	－	
保安林の区域	森林法第 25 条の 2	－	
原生自然環境保全地域特別地区	自然環境保全法第 14 条第 1 項、第 25 条第 1 項	－	
保安林予定森林の区域 保安施設地区 保安施設地区に予定された地区	森林法第 30 条、第 30 条の 2、第 41 条、第 44 条において準用する同法第 30 条	－	
急傾斜地崩壊危険区域	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	－	
地すべり防止区域	地すべり等防止法 第 3 条第 1 項	－	
土砂災害特別警戒区域	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 8 条第 1 項	●	第 7 章 防災指針「土砂災害警戒区域図 (p.131)」を参照
浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項	－	
都市計画運用指針より、「居住誘導区域に含まないこととすべき」とされている区域			
津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律 第 72 条第 1 項	－	
災害危険区域	建築基準法 第 39 条第 1 項	－	
都市計画運用指針より、「総合的に勘案し、居住誘導が不適と判断される場合は、居住誘導区域に含まないこととすべき」とされている区域			
土砂災害警戒区域	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 6 条第 1 項	●	第 7 章 防災指針「土砂災害警戒区域図 (p.131)」を参照
津波災害警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律 第 53 条第 1 項	－	
浸水想定区域	水防法 第 14 条第 1 項	●	第 7 章 防災指針「洪水浸水想定区域図 (p.113-121)」を参照
都市洪水想定区域	特定都市河川浸水被害対策法 第 32 条第 1 項	－	
都市浸水想定区域	特定都市河川浸水被害対策法 第 32 条第 2 項	－	
都市計画運用指針より、「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」とされている区域			
工業専用地域	都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号	－	
流通業務地区	都市計画法第 8 条第 1 項第 13 号	－	
特別用途地区 (条例で住宅が建築制限の場合)	都市計画法第 8 条第 1 項第 2 号	－	
地区計画 (条例で住宅が建築制限の場合)	都市計画法第 12 条の 4 第 1 項第 1 号	－	
その他 ・過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等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はないと市町村が判断する区域 ・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であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域		－	

※「該当」とは、前ページにおける「今後積極的に居住を誘導すべき区域」に含まれている状況を指します。

② 土砂災害及び洪水浸水に関する区域と居住誘導区域との関係

土砂災害警戒区域については、都市計画運用指針によると「総合的に勘案し、居住誘導が不適と判断される場合は、居住誘導区域に含まないこととすべき」とされている区域です。

土砂災害特別警戒区域については、都市計画運用指針によると「居住誘導区域に含まないこととすべき」とされている区域です。

土砂災害警戒区域については、古くから住宅や商店街等として宅地化されていた部分も多く、総合的に勘案して居住誘導が不適な区域とは言えません。本市では、土砂災害の危険性が高まった際（県からの土砂災害前ぶれ情報の発表時）の対策として、対象地域への連絡網整備による避難体制が構築されていることから、居住誘導区域から除外はしないこととします。しかし土砂災害特別警戒区域については、土砂災害が発生した場合、建築物に損壊が生じ住民の生命又は身体に著しい危害が生じるおそれがある区域であり、将来的な建替えが困難となることから、居住誘導区域から除外することとします。

【土砂災害特別警戒区域に関する居住誘導区域設定の方針】

方針	備考
居住誘導区域の必要要件を満たす区域のうち、土砂災害特別警戒区域と重複する区域は、土砂災害特別警戒区域の区域界に沿って居住誘導区域から除外する。	・災害発生時に、住民等の生命又は身体に著しい危害が生じるおそれがあり、将来的に建替えが困難となる危険な区域を除く。 ・他市の計画においても土砂災害特別警戒区域の区域界をもって居住誘導区域から除外している。

※土砂災害のハザード情報は第7章 防災指針「土砂災害警戒区域図（p.131）」を参照

また信濃川水系刈谷田川洪水浸水想定区域図（家屋倒壊等氾濫想定区域）は平成29年6月13日に公表されたものであり、浸水想定区域は都市計画運用指針によると「総合的に勘案し、居住誘導が不適と判断される場合は、居住誘導区域に含まないこととすべき」とされている区域です。

家屋倒壊等氾濫想定区域においては、一定の条件下において、家屋の倒壊・流失をもたらすような堤防決壊に伴う激しい氾濫流や河岸浸食が発生することが想定され、住民の生命に危険を及ぼす可能性があることから、市街化区域のうち一定の範囲が含まれますが、居住誘導区域から除外するものとします。

【家屋倒壊等氾濫想定区域に関する居住誘導区域設定の方針】

方針
居住誘導区域の必要要件を満たす区域のうち、家屋倒壊等氾濫想定区域と重複する区域は、家屋倒壊等氾濫想定区域の区域界に沿って居住誘導区域から除外する。

※家屋倒壊等氾濫想定区域のハザード情報は第7章 防災指針「家屋倒壊等氾濫想定区域図（p.128）」を参照

③ 液状化のしやすさと居住誘導区域との関係

本市における液状化による被害は、平成16年の中越地震の際に刈谷田川の旧河道を中心に土砂の噴出や、建物等の傾きが生じる等の被害が発生しています。また、地盤の性質として液状化しやすい傾向があるかどうかを示した「新潟県内液状化しやすさマップ」（国土交通省北陸地方整備局、公益社団法人地盤工学会北陸支部）においては、本市の市街地の多くが液状化危険度3の範囲（条件次第では液状化の可能性がある範囲）に含まれており、中越地震で被害のあった刈谷田川の旧河道の区域が液状化危険度4の範囲（液状化の可能性が高い範囲）とされています。

液状化危険度4の範囲における液状化による被害を防ぐ為に、本市では、旧河道であることやこれまでの液状化被害の発生の有無、今後も液状化の被害が起こりうる可能性があることの周知に努めます。さらに、建築主が建物を建築等する際には、設計者側において地盤の改良や構造等の対策等により被害が発生しないよう必要に応じた対応が求められています。

上記の対応に加え、液状化危険度 3 以上の範囲は古くから宅地化されている部分も多く、近年の中越地震や中越沖地震において建物の倒壊といった住民の生命に直接危険を及ぼす被害は発生していないことから、総合的に勘案して居住誘導区域から除外はしないこととします。

※液状化の危険度に関する情報は第7章 防災指針「液状化の可能性分布（p.133）」を参照

＜新潟県内の液状化しやすさマップ（国土交通省北陸地方整備局 HP）＞

<http://www.hrr.mlit.go.jp/ekijoka/niigata/niigata.html>

【建築基準法における液状化対策の考え方】

湿潤な土地、出水のおそれの多い土地又はごみその他これに類する物で埋め立てられた土地に建築物を建築する場合においては、盛土、地盤の改良その他衛生上又は安全上必要な措置を講じなければならない。（建築基準法第19条（敷地の衛生及び安全）第2項）

4) 居住誘導区域の設定

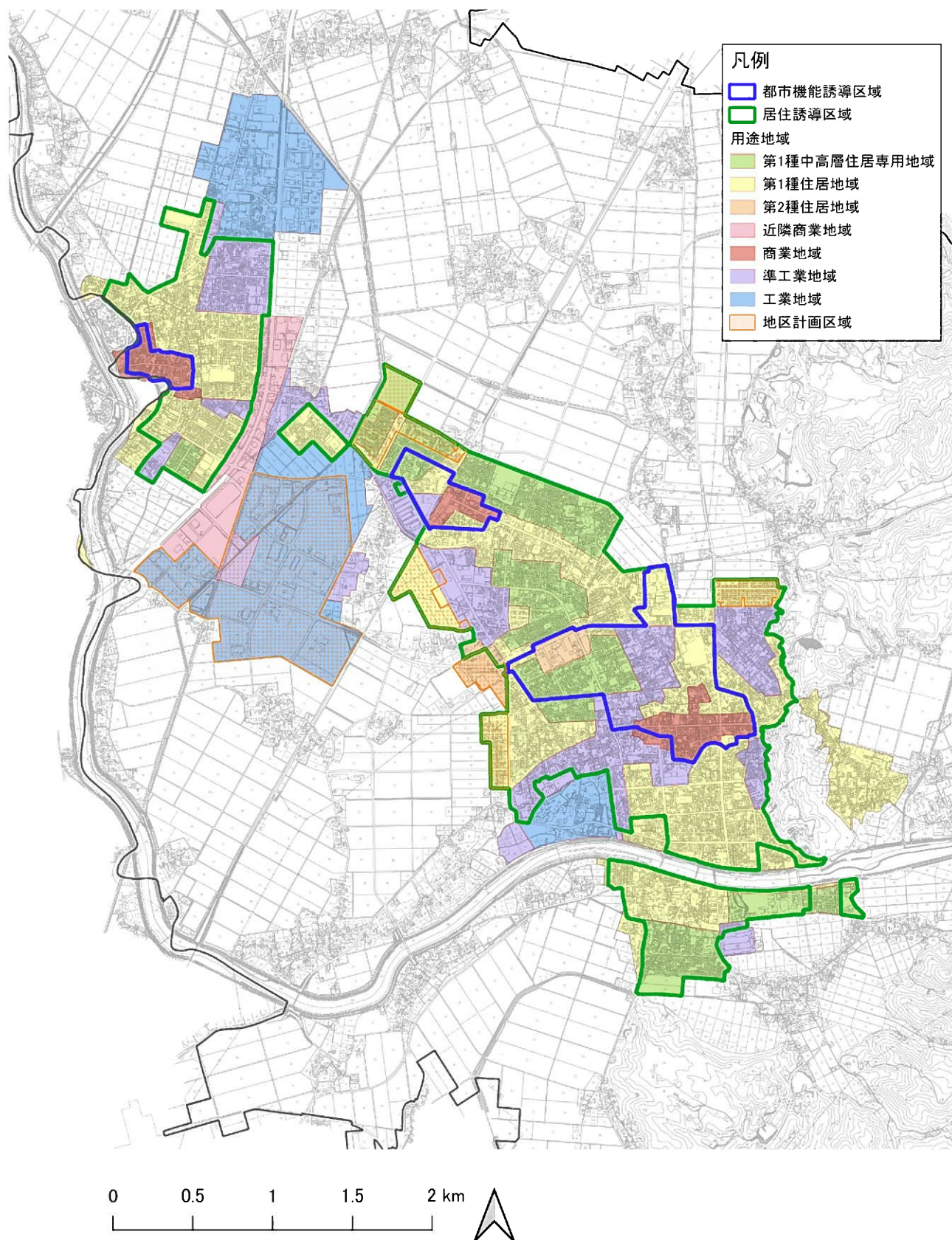
以上の検討を踏まえ、居住誘導区域を次ページのとおり設定します。面積等の状況は以下のとおりとなります。

表一 居住誘導区域・都市機能誘導区域等の人口の状況

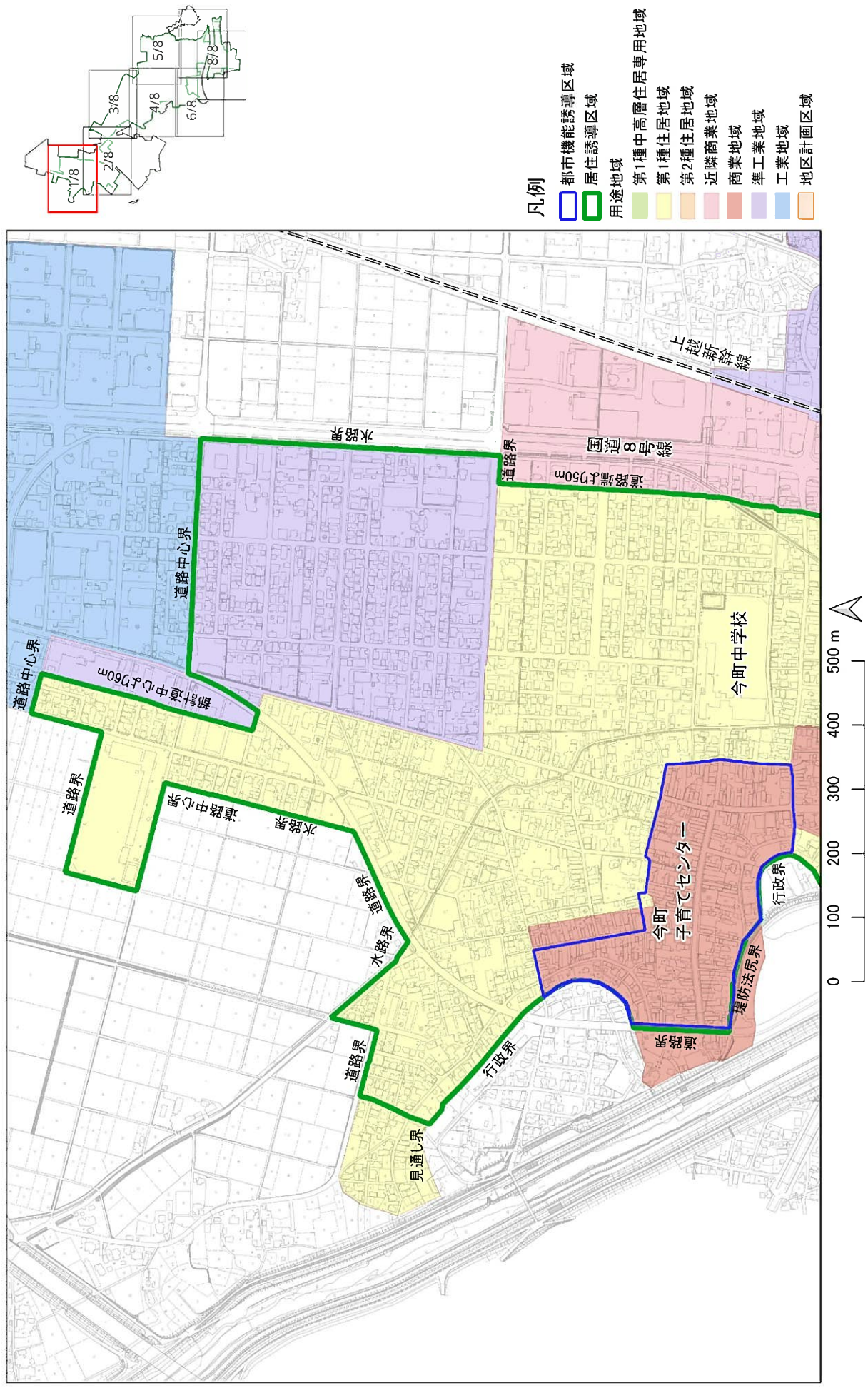
	面積(ha)	R2 年国勢調査人口(人)	
		R2 年	H27 年
市全域	－	39,237	40,608
市街化区域内	850.0	29,388	29,763
(市全域に対する割合)	－	75%	73%
居住誘導区域内	562.2	26,609	27,854
(市全域に対する割合)	－	68%	69%
(市街化区域内に対する割合)	－	91%	94%
都市機能誘導区域内(今町地区)	8.9	440	458
都市機能誘導区域内(見附駅周辺地区)	17.2	640	622
都市機能誘導区域内(見附地区)	83.7	3,265	3,461
都市機能誘導区域内(3 地区合計)	109.8	4,345	4,541

 =市全域以外の欄は GIS により算出
(あくまで目安の数値です)

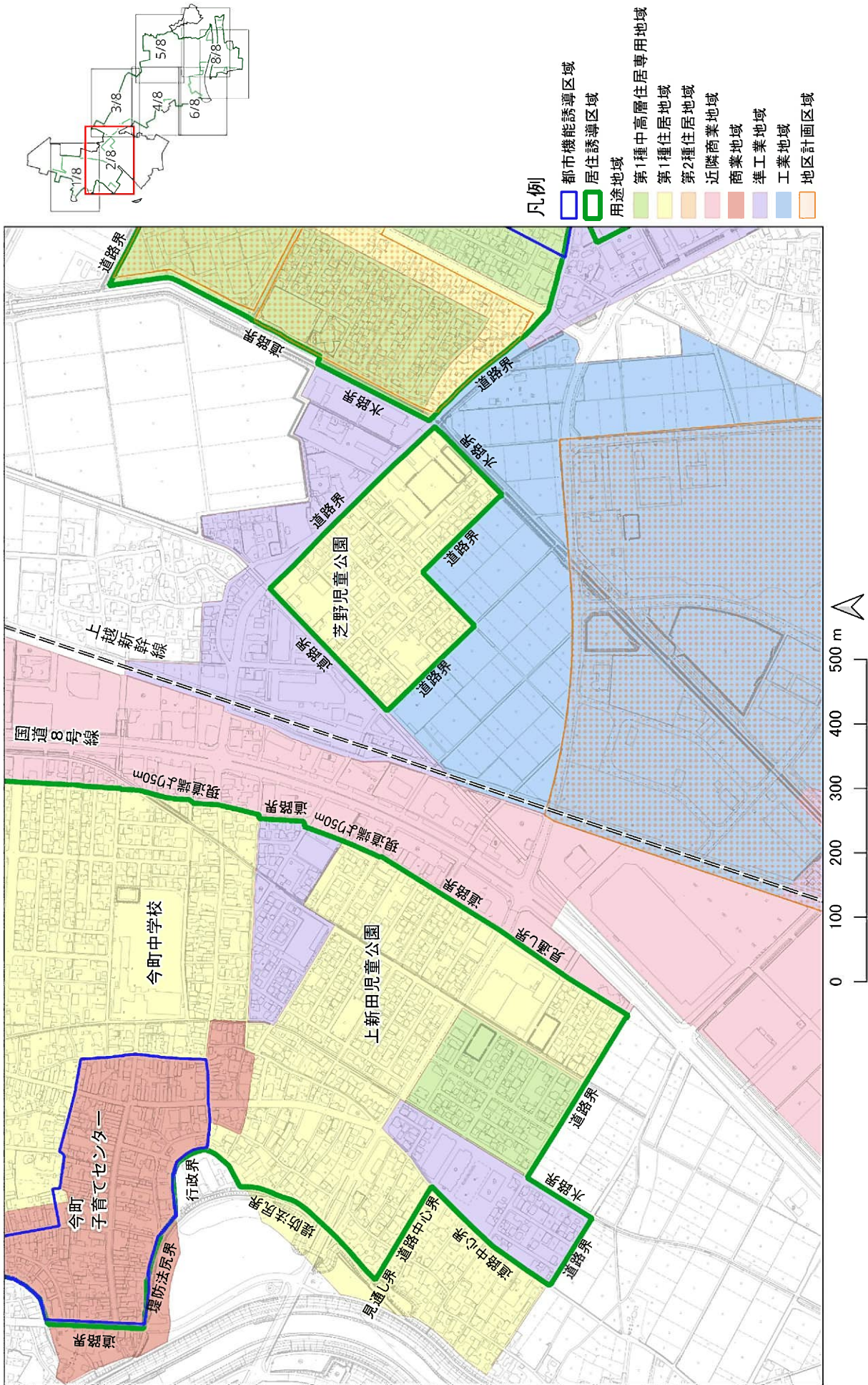
見附市 立地適正化計画 都市機能誘導区域及び居住誘導区域【見附市全域】



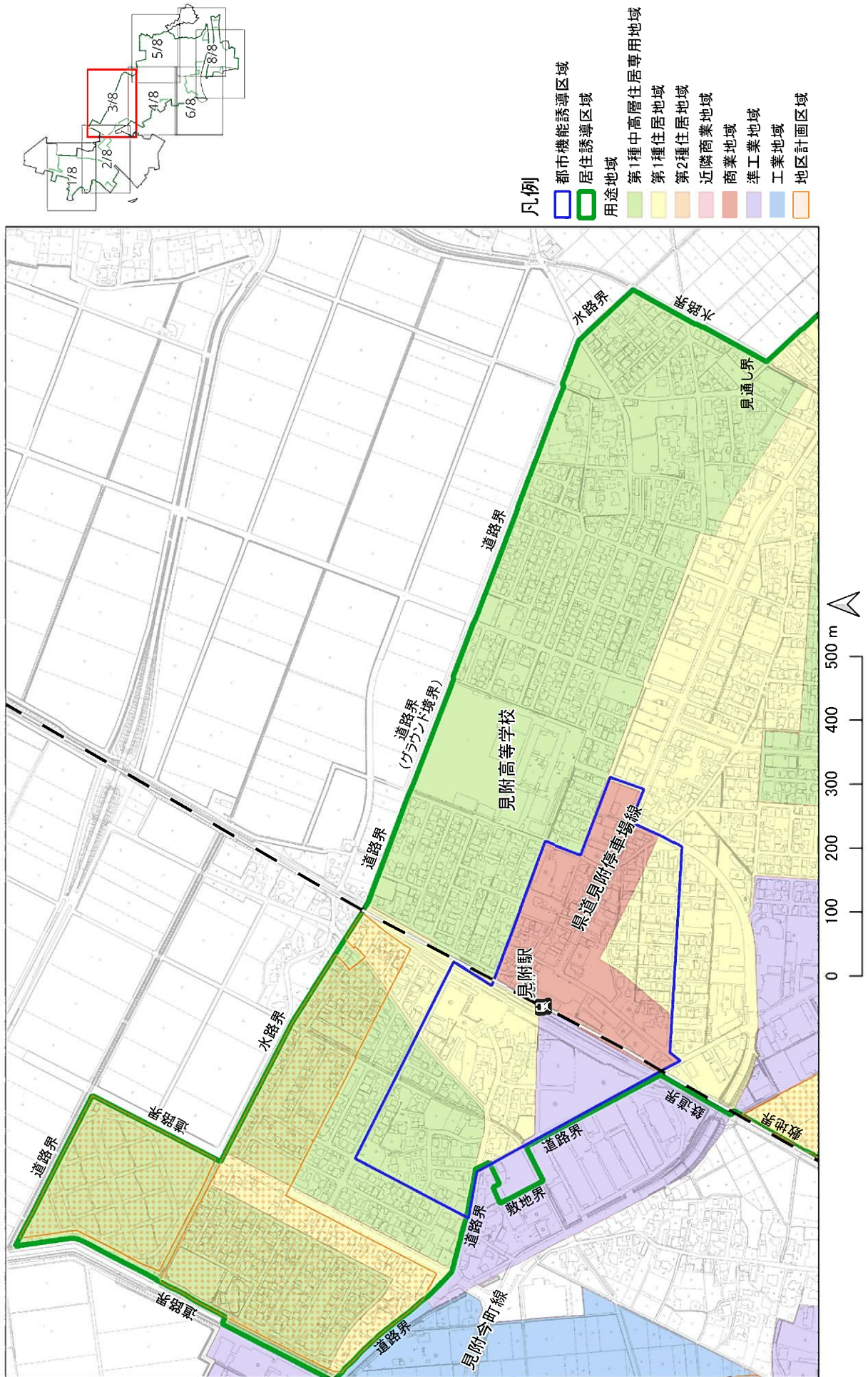
見附市 立地適正化計画 居住誘導区域 (1/8)

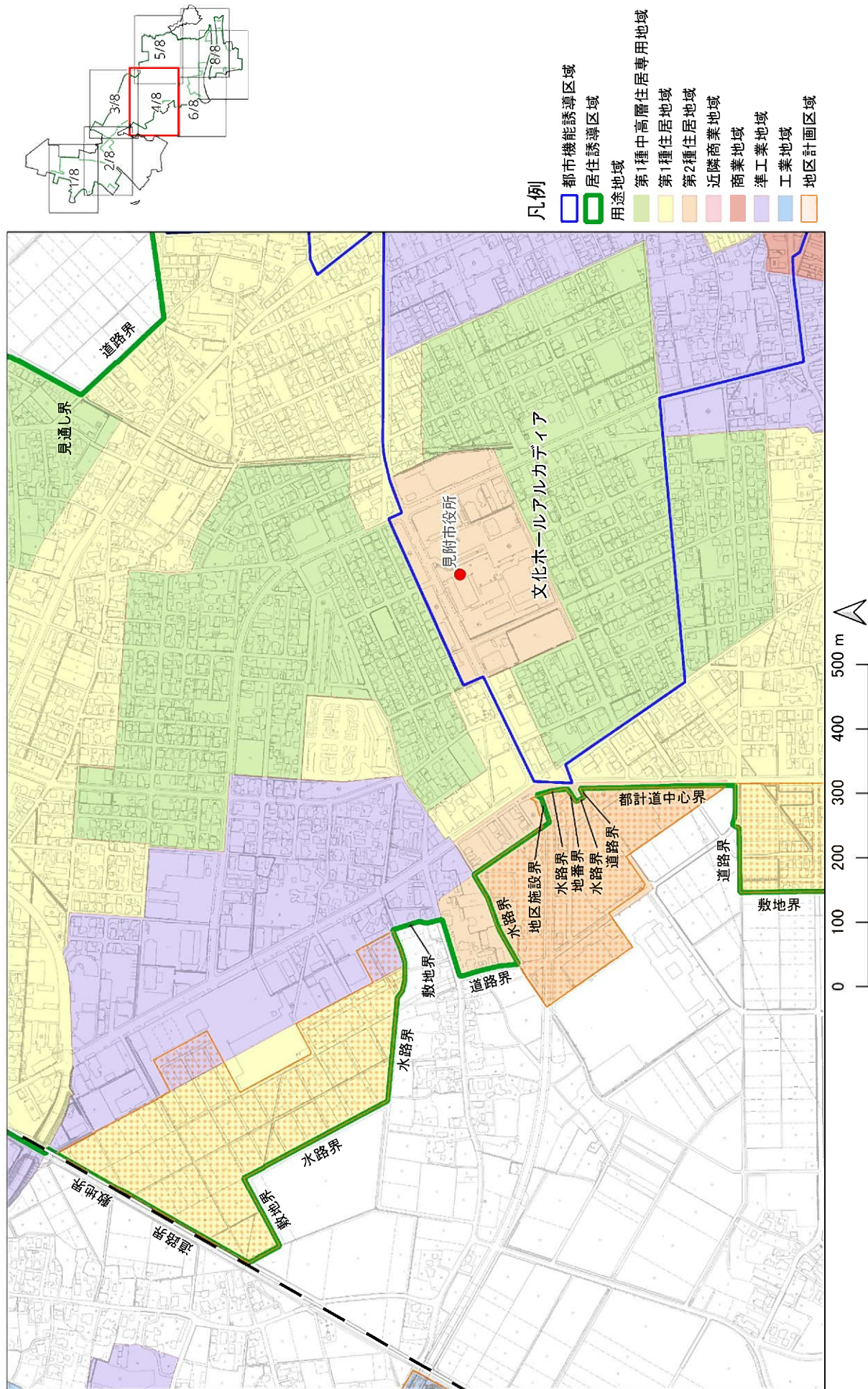


見附市 立地適正化計画 居住誘導区域 (2/8)

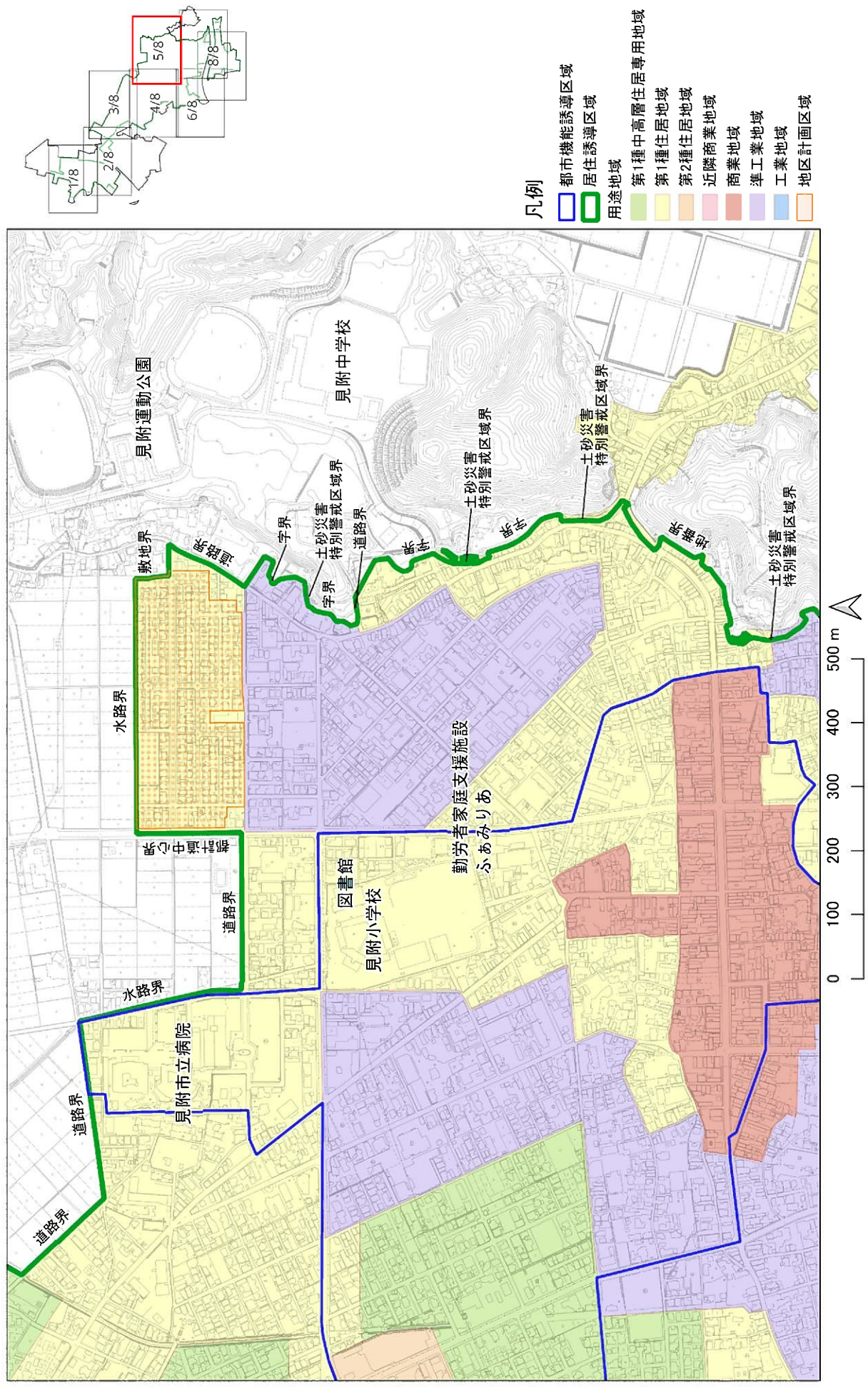


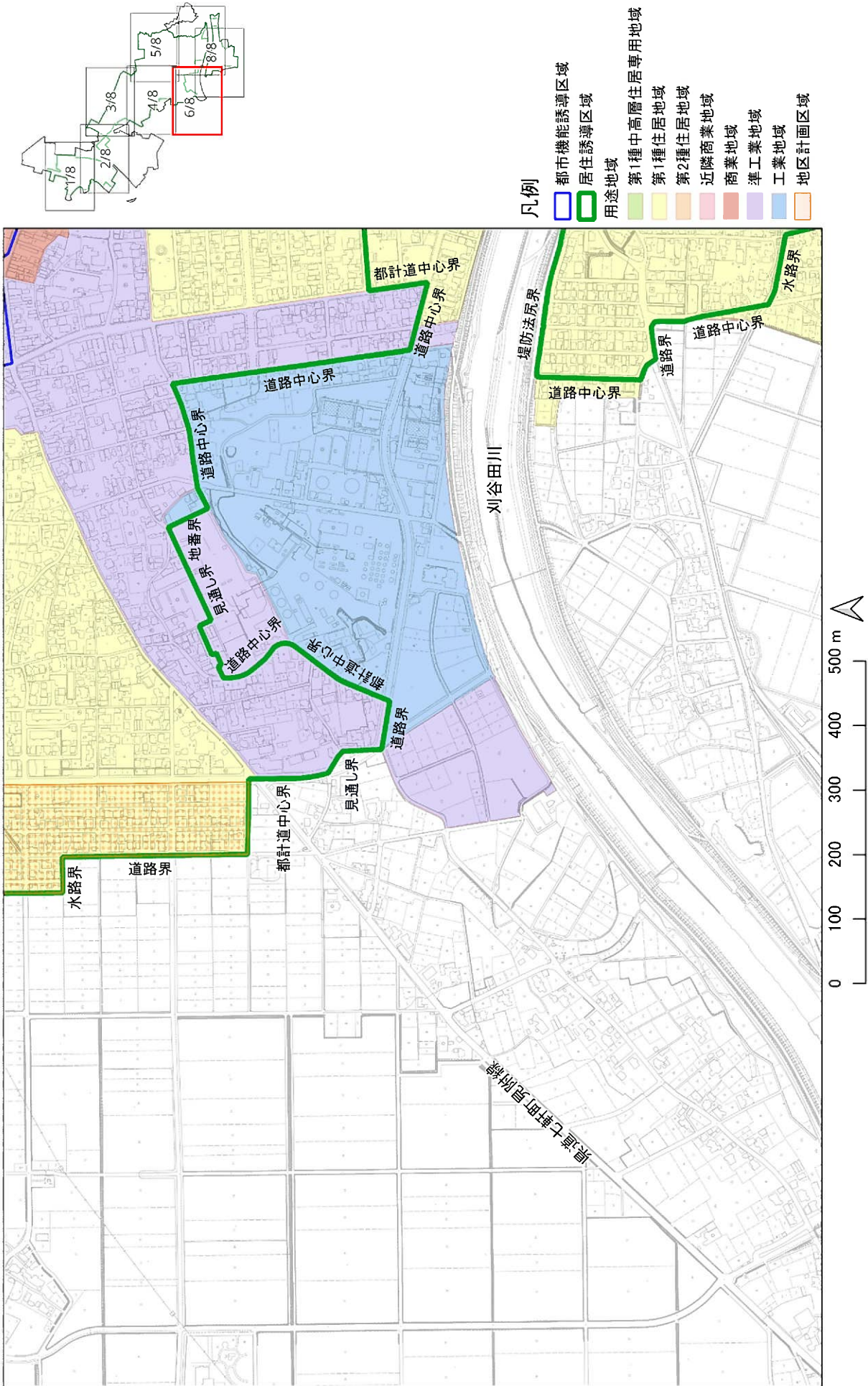
見附市 立地適正化計画 居住誘導区域 (3/8)



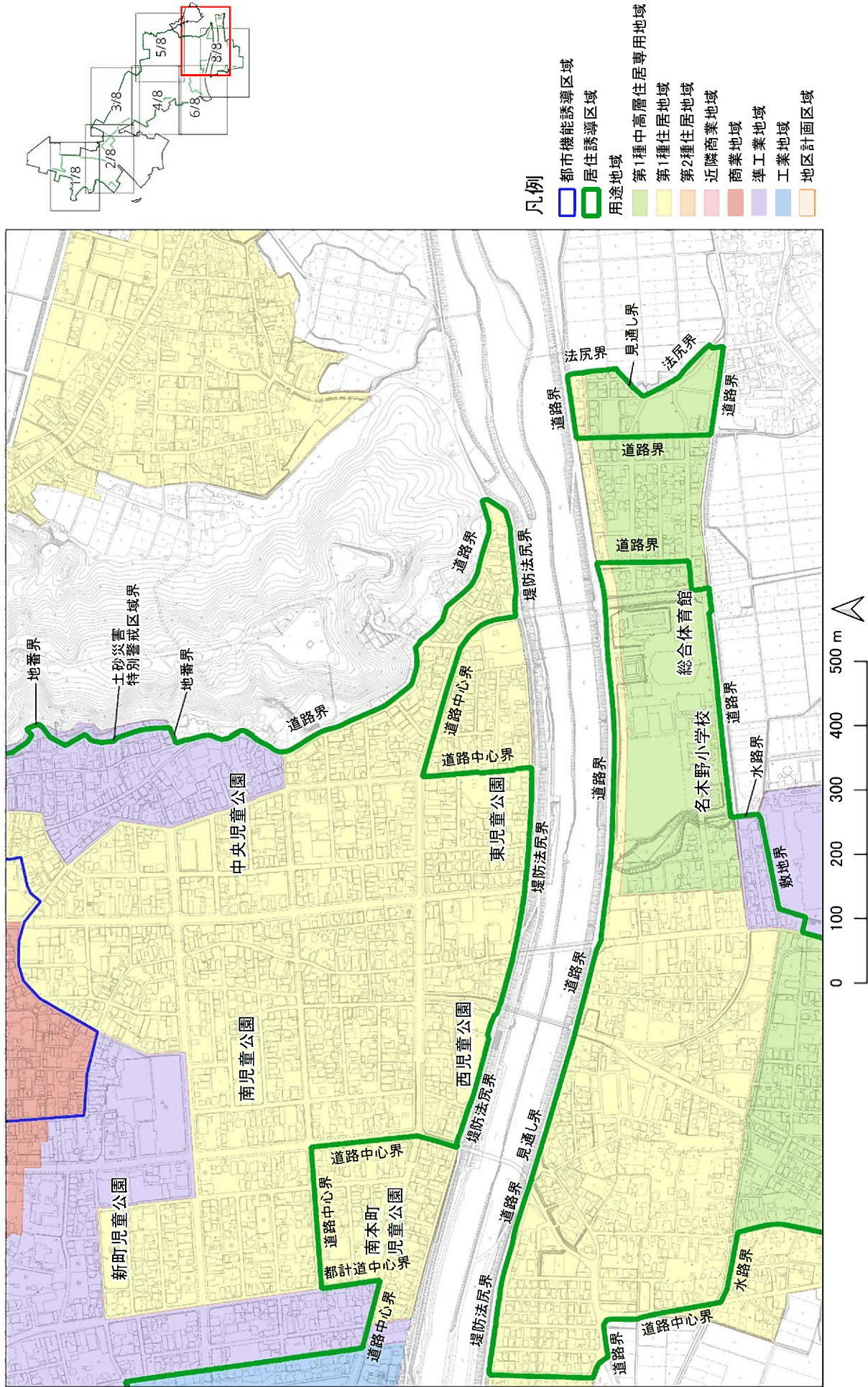


見附市 立地適正化計画 居住誘導区域 (5/8)

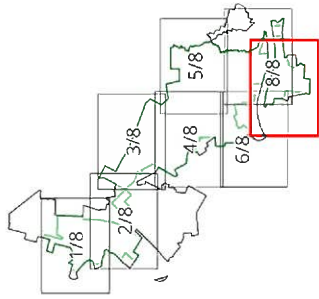
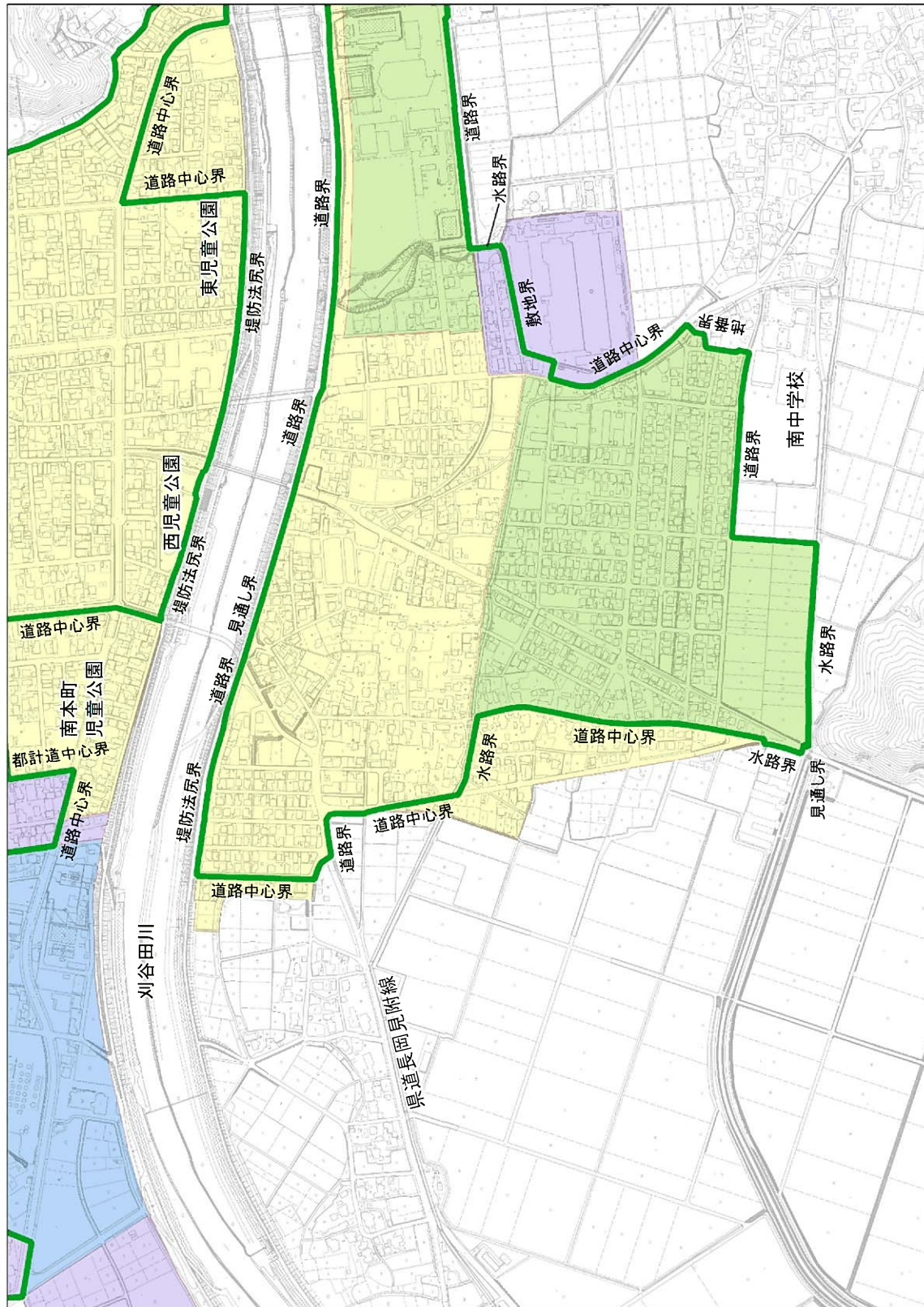


$$(8/9)$$


見附市 立地適正化計画 居住誘導区域 (7/8)



見附市 立地適正化計画 居住誘導区域 (8/8)



凡例

- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 用途地域
 - 第1種中高層住居専用地域
 - 第1種住居地域
 - 第2種住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 地区計画区域

(2) 地域コミュニティゾーンの設定

1) 地域コミュニティゾーンとは

本市では、市域の約 89%を主に市街化調整区域及び都市計画区域外で構成される地域コミュニティゾーンが占め、総人口の約 23%が居住しています。同ゾーンにおいては、居住密度の低下に伴う生活サービス機能や移動手段・公共交通サービスの確保といった課題が顕在化しており、現状をそのまま放置すると、地域コミュニティの継続的維持が困難となるおそれがあります。

こうした課題の解決を図り、今後とも地域コミュニティを維持していくためには、立地適正化計画における集約エリア（都市機能誘導区域・居住誘導区域）と同等の仕組みによって、生活機能や居住を誘導することが望まれます。

以上により、地域コミュニティゾーンでは、将来的にも持続可能な生活圏として生活サービス機能及び居住の誘導を行うゾーンを設定し、設定当初から維持していくべき区域とします。なお、地域コミュニティゾーンは、居住誘導区域、都市機能誘導区域のように法令で定める区域ではなく、本市独自に設定する区域です。

2) 地域コミュニティゾーン設定時の考え方・設定手順

① 地域コミュニティゾーンの考え方の整理

地域コミュニティゾーンは、以下の2つのゾーンにより構成します。

小さな拠点ゾーン

【区域の考え方】

- ・周辺地域の生活圏の維持を図る為に、拠点として生活サービス機能の維持を行い、利便性の高いゾーンとして居住の誘導を行うゾーン
- ・主にふるさとセンターを拠点施設と想定し、拠点施設から 500m 圏域内

【誘導の考え方】

- ・周辺地域の拠点ゾーンとして、生活サービス機能の維持や新たな立地の支援、居住の誘導を図る（市街化区域内の「都市機能誘導区域」と同様の位置づけ）

居住誘導ゾーン

【区域の考え方】

- ・既存集落のまとまりを基本として、一定の居住密度を維持していく為に居住の誘導を行い、併せて現在の生活サービス機能の維持に努めるゾーン
- ・ふるさとセンター（小さな拠点ゾーンの拠点施設）から 1 km 圏域^{※1}、又は、町内集会所から 500m 圏域^{※2}にかかる既存集落地
- ・土砂災害特別警戒区域、家屋倒壊等氾濫想定区域での居住誘導は行わない

【誘導の考え方】

- ・地域コミュニティゾーンにおいて一定の居住者を確保し、生活サービス水準・居住環境の維持を図る（市街化区域内の「居住誘導区域」と同様の位置づけ）

※家屋倒壊等氾濫想定区域での居住の誘導は行わないが、この区域内に生活のために必要なサービス機能が立地する場合には当面の間それらの現状の機能の維持には努める

※1. 1km 圏域は、健康・医療・福祉のまちづくりの推進ガイドライン（国土交通省都市局 H26.8）で、高齢者が休憩をしないで歩ける距離約 500～700m であることから、市内設置の健幸ベンチ等で一旦休憩して再び歩ける距離として採用

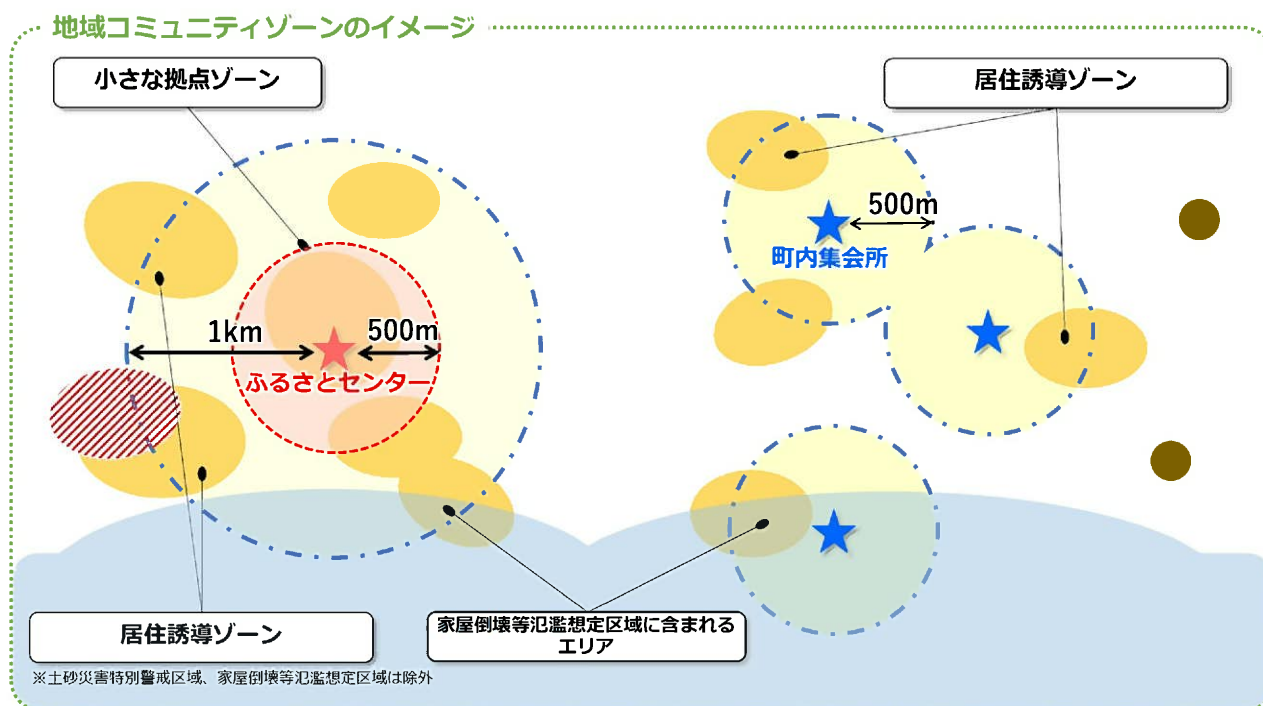
※2. 500m 圏域は、都市構造の評価に時間するハンドブック（国土交通省都市局都市計画 H26.8）で、高齢者の一般的な徒歩圏を採用

【区域設定の考え方】

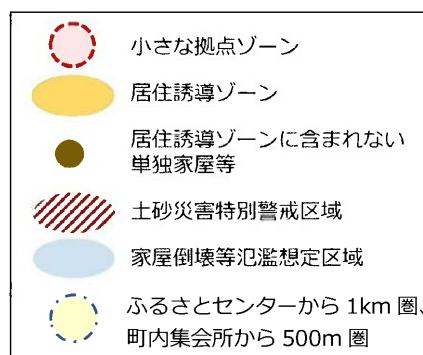
小さな拠点ゾーンとして生活サービス施設の維持や誘導を図る区域は拠点施設であるふるさとセンターから 500m 圏内全てとなりますが、そのうち居住を維持・誘導する範囲は、居住誘導ゾーンとして設定する区域内のみとなります。具体的には以下の地域コミュニティゾーンの設定イメージのとおりです。

表一地域コミュニティゾーンの区域設定の考え方

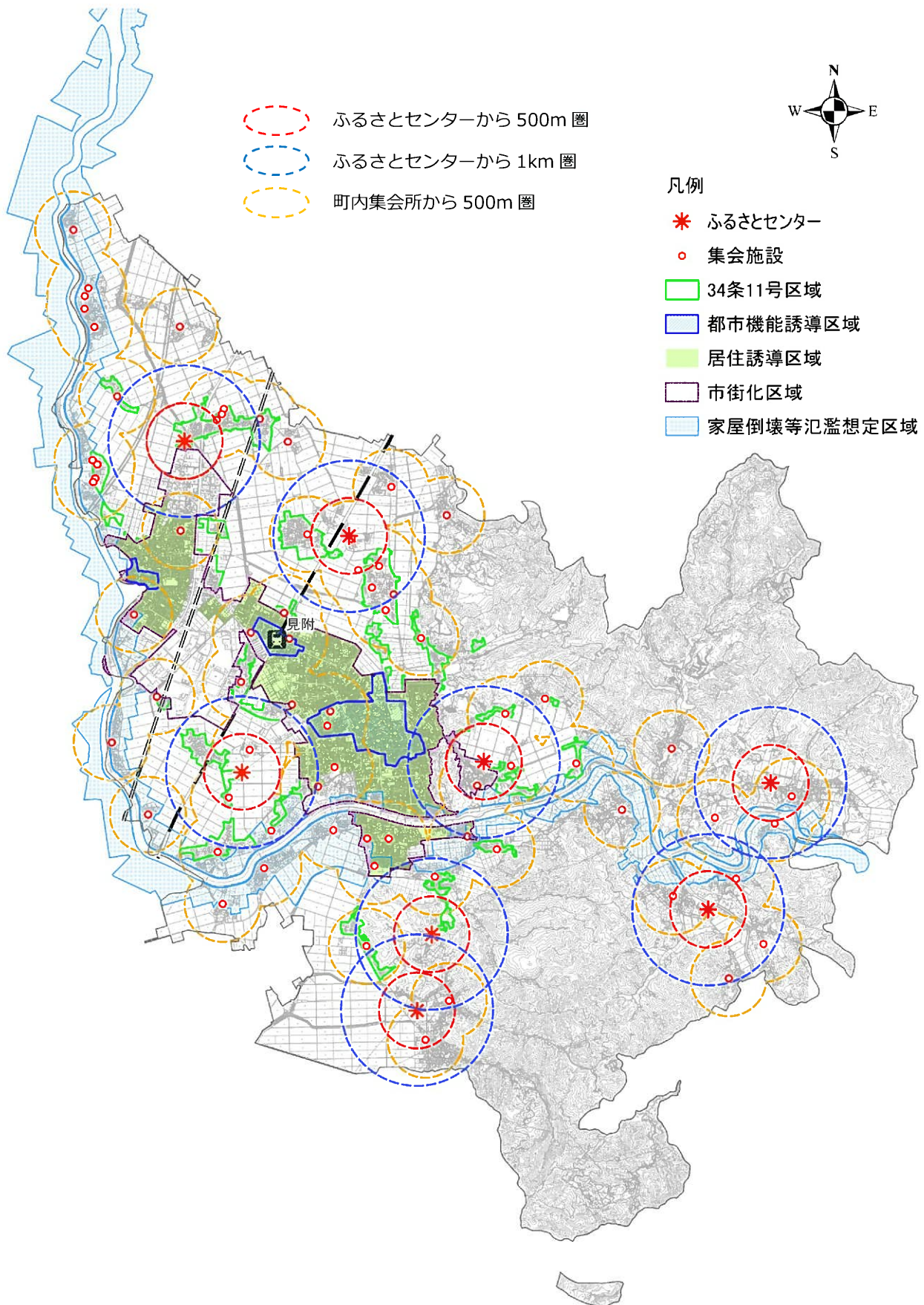
区域		設定の考え方	新たな誘導に向けた考え方	
			生活サービス機能	居住
地域コミュニティゾーン	小さな拠点ゾーン	ふるさとセンターから 500m 圏	誘導する	居住誘導ゾーンのみ誘導する
	居住誘導ゾーン	ふるさとセンターから 1km 圏、町内集会所から 500m 圏にかかる既存集落地	現状の機能の維持に努める	誘導する
		※上記ゾーンのうち家屋倒壊等氾濫想定区域		誘導しない



図一地域コミュニティゾーンの設定イメージ



【地域コミュニティゾーンを設定する範囲のイメージ】



② 地域コミュニティゾーンの具体的な設定手順

地域コミュニティゾーンのうち小さな拠点ゾーンは、居住誘導区域外にあるふるさとセンターから 500m 圏の区域全てとなります。

居住誘導ゾーンは、居住誘導区域と同様の考え方で設定します。具体的には、居住誘導区域外において一定の居住密度を維持すべきと考える区域 A から、地域コミュニティゾーンの考え方に当てはまらない区域 B を除いた区域とします。

【小さな拠点ゾーンの設定手順】

地域コミュニティの拠点の設定

地区名	拠点となる施設
葛巻	葛巻地区 ふるさとセンター
新潟	新潟地区 ふるさとセンター
上北谷	上北谷地区 ふるさとセンター
今町田園	今町田園地区 ふるさとセンター
北谷南部	北谷南部地区ふるさとセンター
見附第二小学校	見附第二小学校区 ふるさとセンター
北谷北部	北谷北部地区 ふるさとセンター
庄川平	庄川平ふるさとセンター

※今町町部地区、見附町部東地区、見附町部西地区のふるさとセンターは都市機能誘導区域が設定されているため小さな拠点ゾーンの設定は行わない。

上記 8 か所のふるさとセンターから半径 500m の円を描き、その区域を「小さな拠点ゾーン」とする。

※ただし、地形的な条件でふるさとセンターの周囲に生活サービス機能の誘導が難しい場合は、任意の位置に設定することが想定される。

【居住誘導ゾーンの設定手順】

A. 一定の居住密度を維持すべきと考える区域
＝下記（１）・（２）のいずれかにかかる既存集落地

- （１）ふるさとセンターから 1 km の範囲
- （２）町内集会所等から 500m の範囲



B. 居住誘導ゾーンの考え方に当てはまらない区域
＝下記（１）～（３）のいずれかに該当する区域

- （１）土砂災害特別警戒区域、家屋倒壊等氾濫想定区域
- （２）農用地区域
- （３）上記「A」の区域の範囲内に位置する場合であっても、連たんする既存集落地の端から 200m 以上離れている単独又は少数の住宅等（宅地化された敷地、空き家等も含む）

※ただし、将来的な居住等の誘導の可能性のある区域等も考慮して総合的に判断する。



●A の区域から B の区域を除外した区域を「居住誘導ゾーン」とする。

※家屋倒壊等氾濫想定区域内にある、生活サービス機能（集会所等）は現状維持には努めるが、新たな居住の誘導は行わない。

【居住誘導ゾーンの区域境界の定め方について】

- ・基本的には居住誘導区域と同様に地形地物等による。
- ・居住誘導ゾーン該当区域のうち、見附市都市計画法施行条例で指定された区域（いわゆる都市計画法第 34 条第 11 号区域）についてはその区域界を居住誘導ゾーン区域界とする。ただし、令和 4 年 4 月に変更した第 34 条第 11 号区域については変更前に定めた居住誘導ゾーン区域界とする。
- ・農用地にかかる区域については農用地界を居住誘導ゾーン区域界とする。

【参考】地域コミュニティゾーン内に点在する虫食い状、飛び地状の農地をゾーンに含める理由

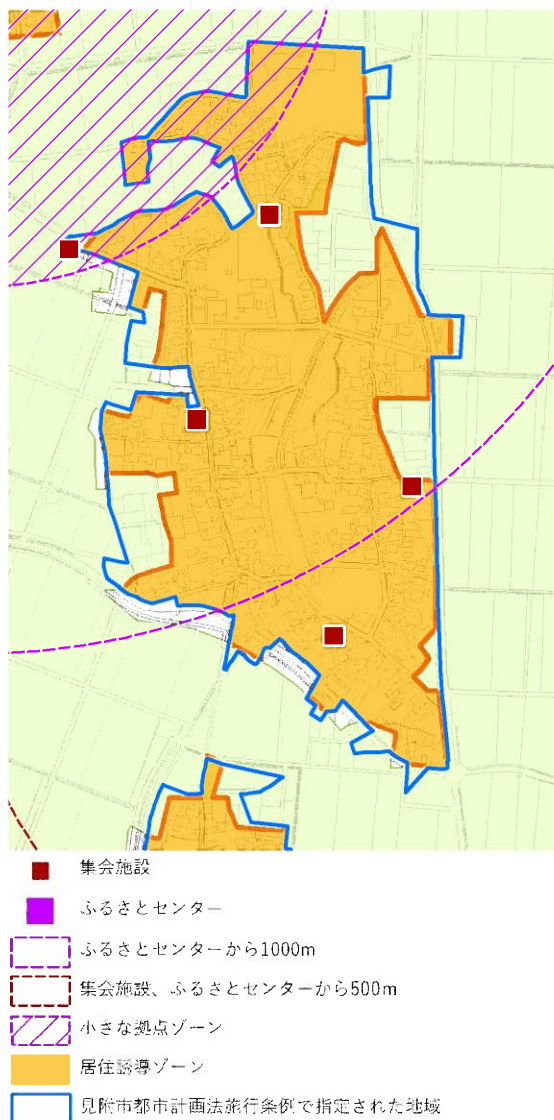
集落内の住宅に囲まれた農地（虫食い状農地）や住宅と住宅の間の農地（飛び地農地）などは、営農上の土地生産性及び労働生産性が低い農地と考えられます。

農業振興地域整備計画においては、「農業振興地域の整備に関する法律（昭和四十四年七月一日）（法律第五十八号）」第13条第2項の要件を全て満たし、住民、農業協同組合、土地改良区等の意見、また、農用地区域内にある土地所有者、その他の土地に関し権利を有する者からの異議申出などの状況を総合的に判断し、県から農業振興地域整備計画の変更について同意のもと、市が農業振興地域整備計画の変更をすることが可能となります。

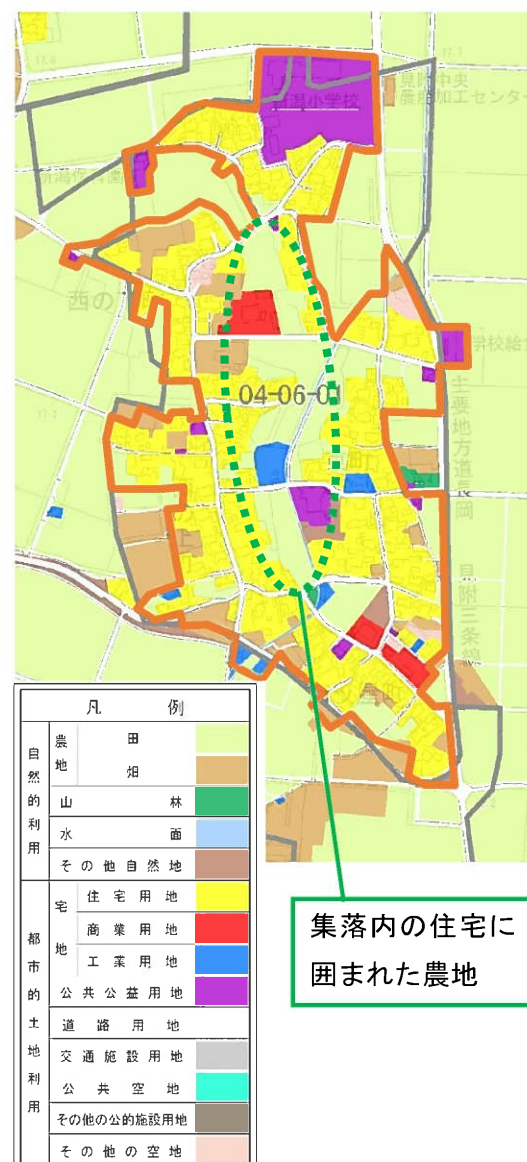
以上のことから、これらの虫食い状、飛び地状の農地などは、危険なエリアからの自主的な移転先や付近の営農者の居住誘導先の1つと考えられるため、地域コミュニティゾーンに含めることとします。

集落内の住宅に囲まれた農地を居住誘導ゾーンに含めている例

（地域コミュニティゾーン設定図）

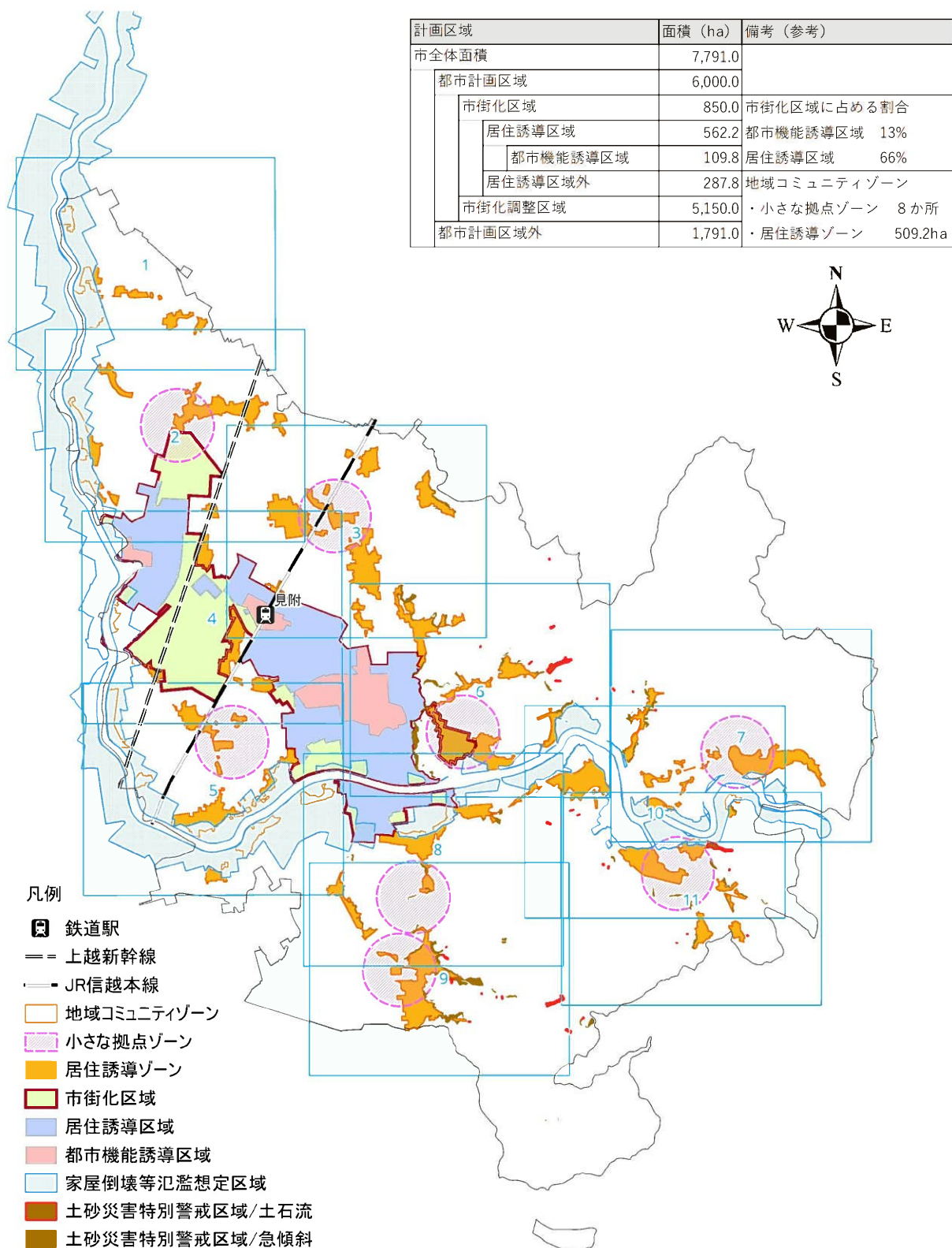


（土地利用現況図）



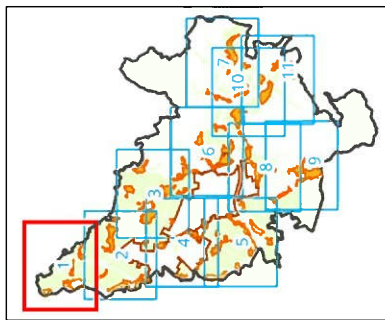
3) 地域コミュニティゾーンの設定

以上の検討を踏まえ、見附市 立地適正化計画に基づく地域コミュニティゾーンを設定しました。
小さな拠点ゾーンは8か所、居住誘導ゾーンは約509haです。



図一地域コミュニティゾーン区域図（全体案内図）

地域コミュニティゾーン
区域図 (1/11)

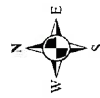


凡例

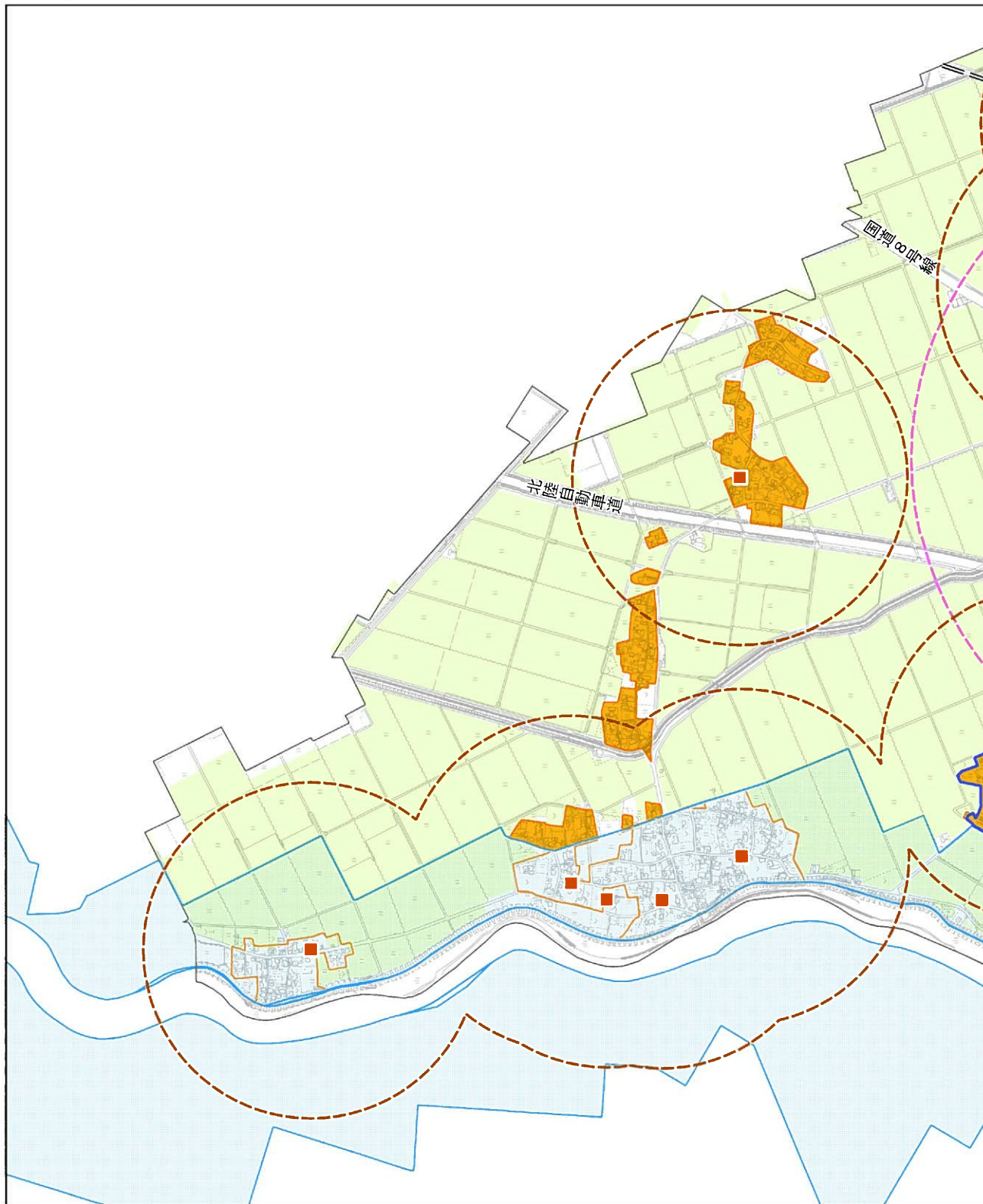
- 集会所
- ふるさとセンター
- ふるさとセンターから1km
- 集会所から500m
- 小さな拠点ゾーン
- 居住誘導ゾーン
- 34条11号区域
- 家屋倒壊等氾濫想定区域
- 市街化区域
- 土砂災害特別警戒区域/土石流
- 土砂災害特別警戒区域/急傾斜
- 農用地区域

注意事項

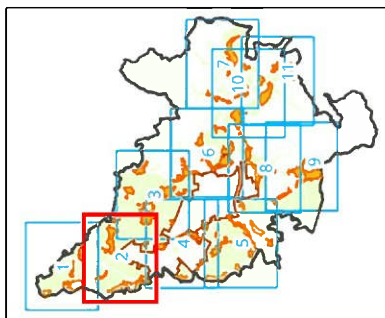
- ・この区域図は皇府市 立地適正化計画に基づく積極的な居住誘導策の対象となる区域の概要を示しているもので、詳細な位置は現地確認等により判断します。
- ・この区域図の農用地やハザードエリアについては関係法令による規制があります。
- ・開発や建築により土地利用を変更したい場合は所定の手続きが必要となる場合があります。



0 100 200 300 400 500 m



地域コミュニティゾーン
区域図 (2/11)



凡例

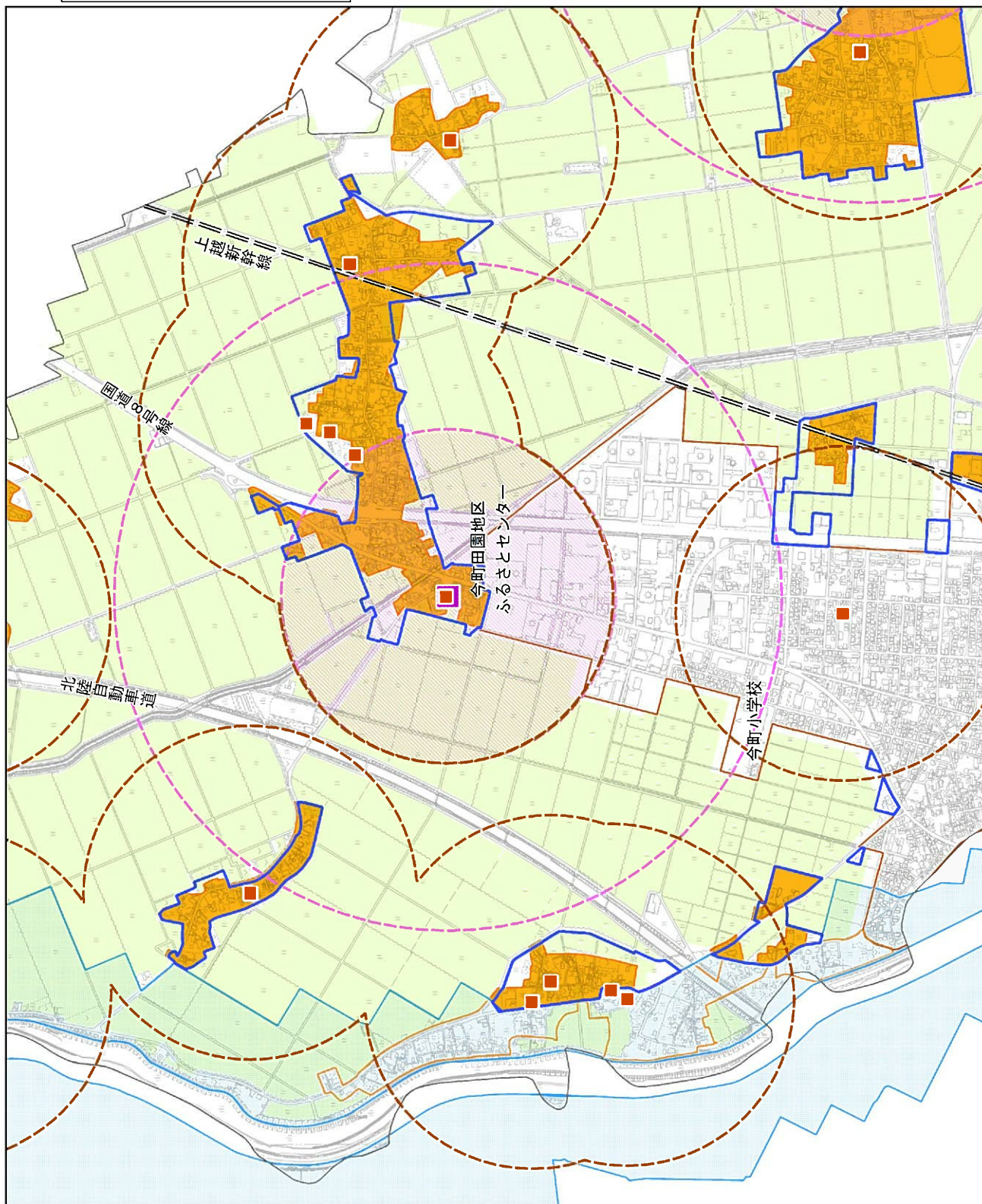
- 集会施設
- ふるさとセンター
- ふるさとセンターから1km
- 集会施設から500m
- 小さな拠点ゾーン
- 居住誘導ゾーン
- 34条11号区域
- 家屋倒壊等氾濫想定区域
- 市街化区域
- 土砂災害特別警戒区域/土石流
- 土砂災害特別警戒区域/急傾斜
- 農用地区域

注意事項

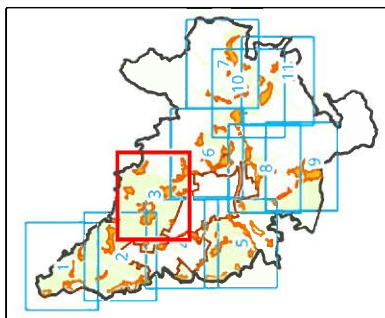
- ・この区域図は見附市 立地適正化計画に基づく種々の居住誘導策の対象となる区域の概要を示しているもので、詳細な位置は現地確認等により判断します。
- ・この区域図の農用地やハザードエリアについては関係法令による規制があります。
- ・開業や建築により土地利用を変更したい場合は所定の手続きが必要となる場合があります。



0 100 200 300 400 500 m



地域コミュニティゾーン
区域図 (3/11)



凡例

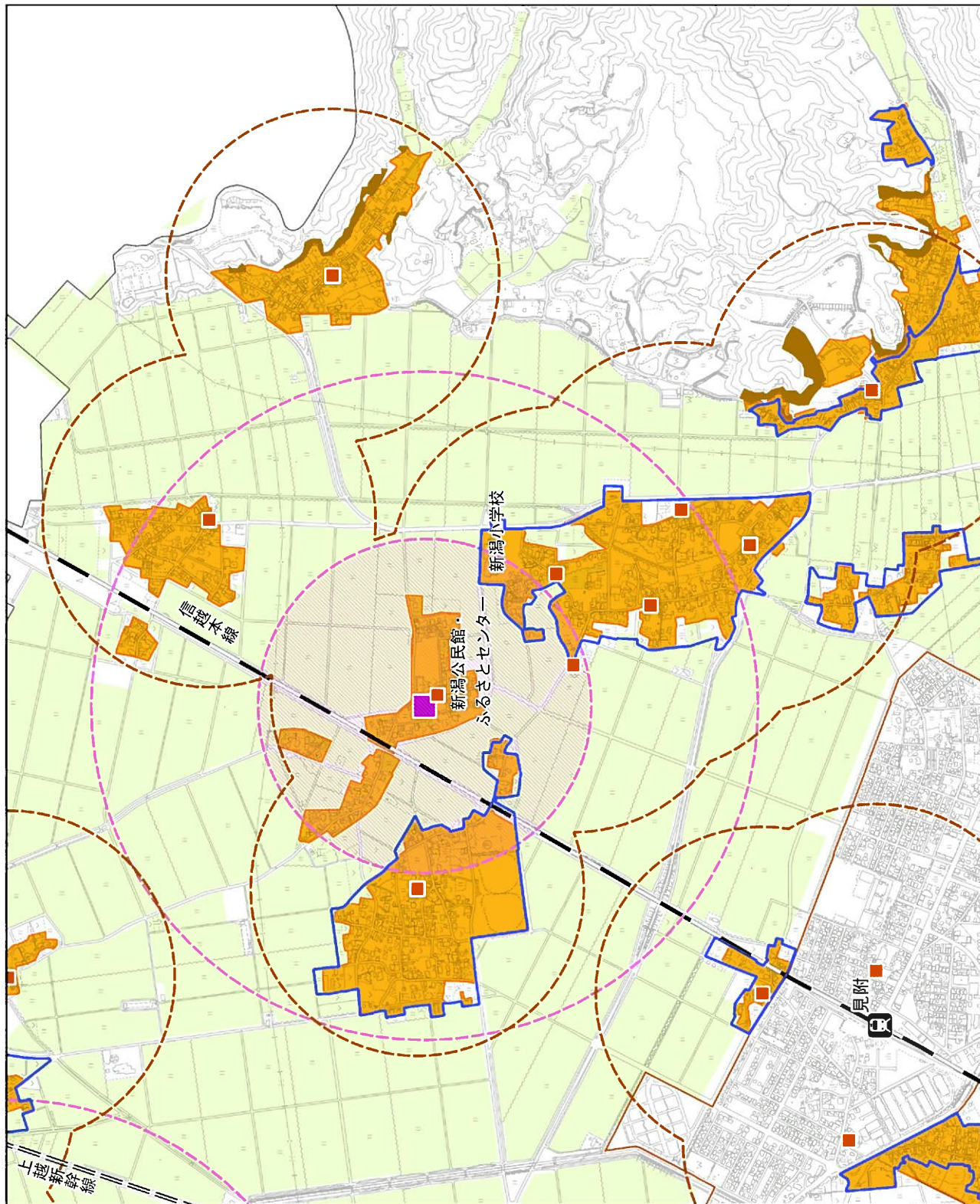
- 集会所
- ふるさとセンター
- ふるさとセンターから1km
- 集会所から500m
- 小さな拠点ゾーン
- 居住誘導ゾーン
- 34条11号区域
- 家屋倒壊等氾濫想定区域
- 市街化区域
- 土砂災害特別警戒区域/土石流
- 土砂災害特別警戒区域/急傾斜
- 農用地区域

注意事項

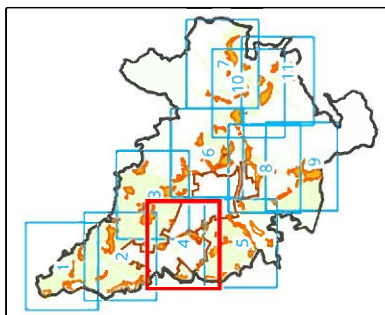
- ・この区域図は見附市 立地適正化計画に基づく種々の居住誘導策の対象となる区域の概要を示しているもので、詳細な位置は現地確認等により判断します。
- ・この区域図の農用地やハードエリアについては関係法令による規制があります。
- ・開発や建築により土地利用を変更したい場合は所定の手続きが必要となる場合があります。



0 100 200 300 400 500 m



地域コミュニティゾーン
区域図 (4/11)



凡例

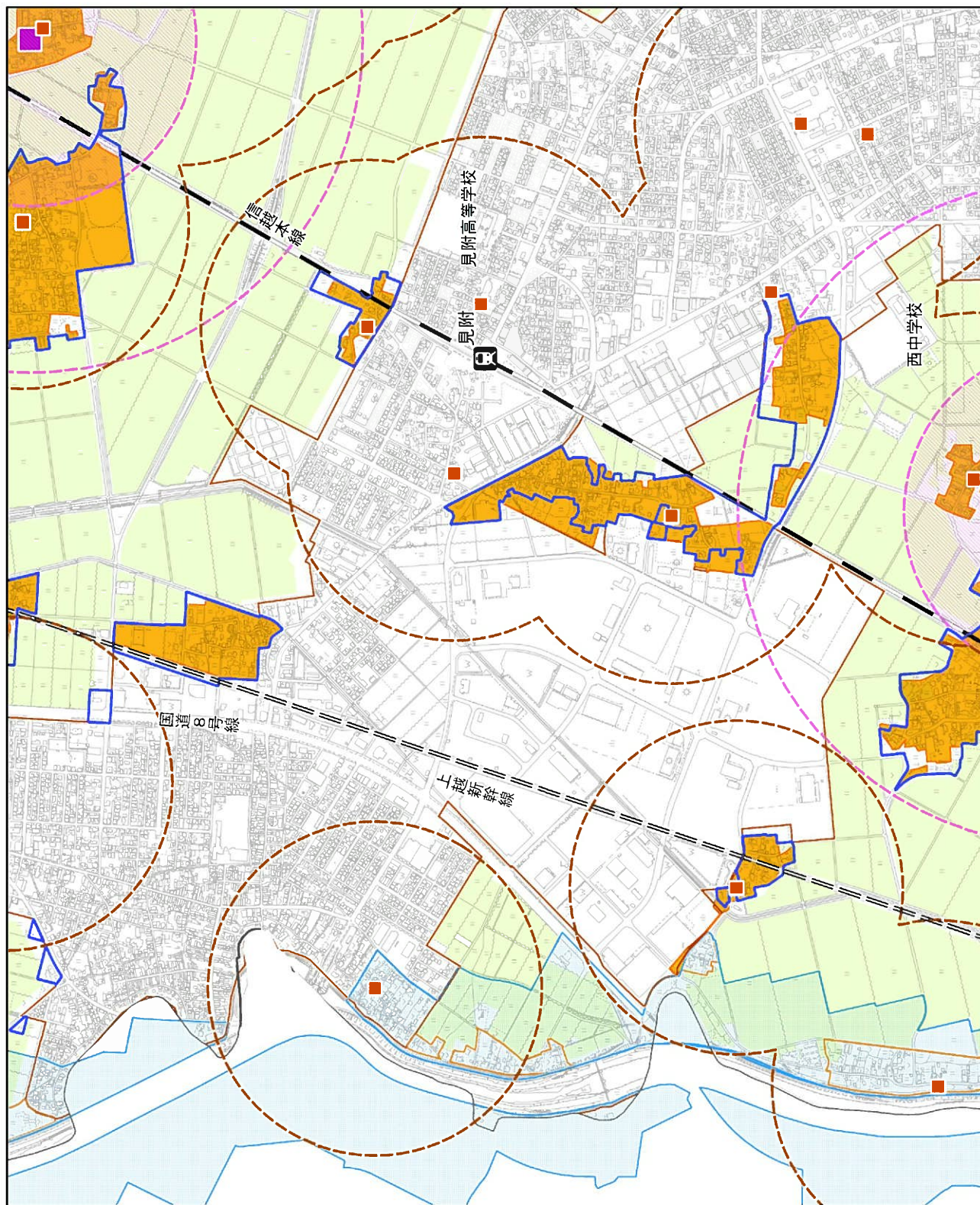
- 集会施設
- ふるさとセンター
- ふるさとセンターから1km
- 集会施設から500m
- 小さな拠点ゾーン
- 居住誘導ゾーン
- 34条11号区域
- 家屋倒壊等氾濫想定区域
- 市街化区域
- 土砂災害特別警戒区域/土石流
- 土砂災害特別警戒区域/急傾斜
- 農用地区域

注意事項

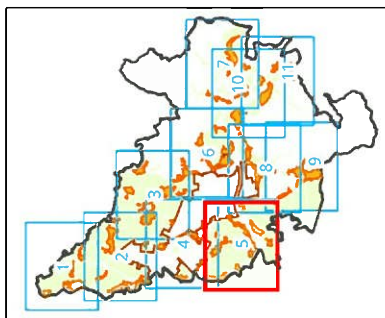
- ・この区域図は見附市 立地適正化計画に基づく種々の居住誘導策の対象となる区域の概要を示しているもので、詳細な位置は現地確認等により判断します。
- ・この区域図の農用地やハードエリアについては関係法令による規制があります。
- ・附帯や建築により土地利用を変更したい場合は所定の手続きが必要となる場合があります。



0 100 200 300 400 500 m



地域コミュニティゾーン
区域図 (5/11)



凡例

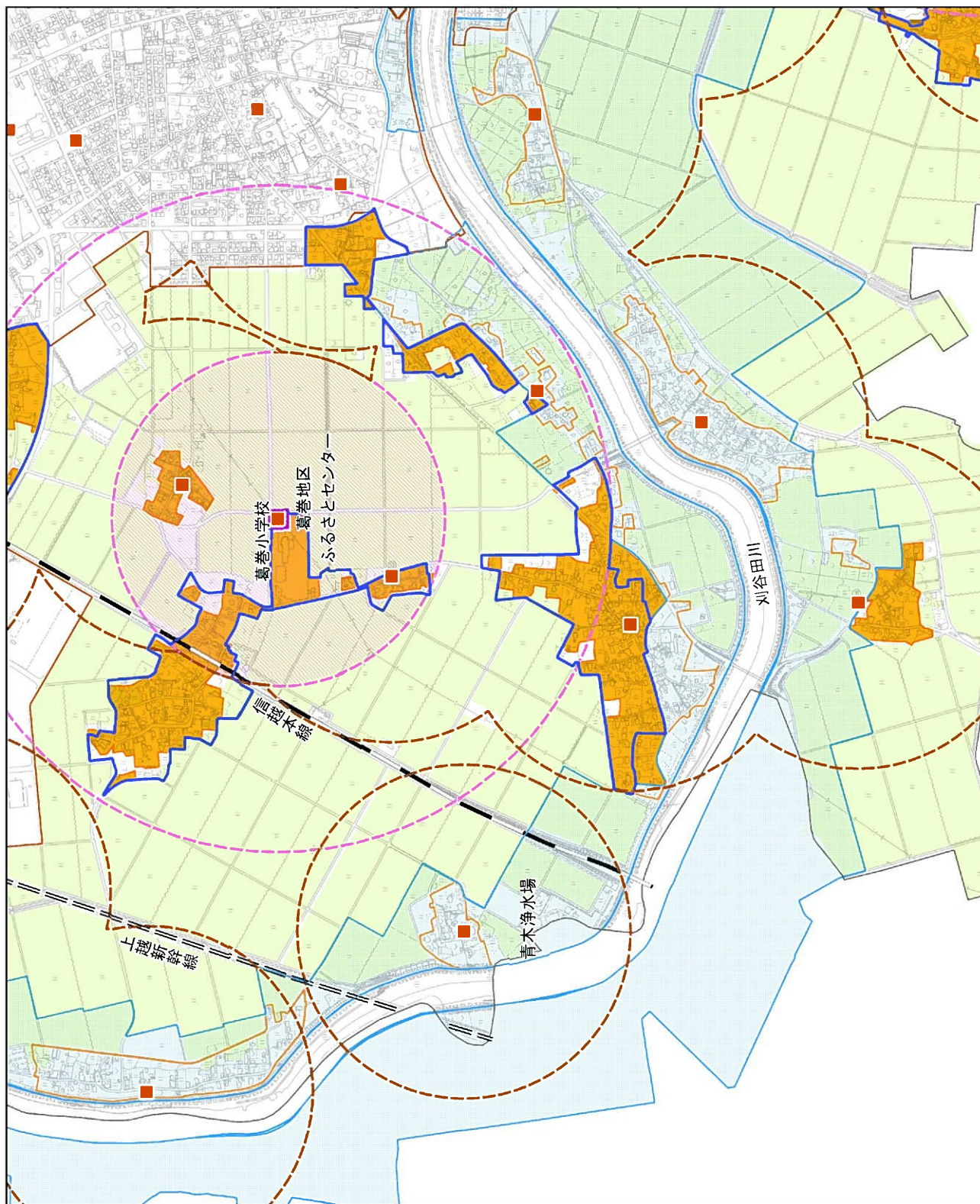
- 集会施設
- ふるさとセンター
- ふるさとセンターから1km
- 集会施設から500m
- 小さな拠点ゾーン
- 居住誘導ゾーン
- 34条11号区域
- 家屋倒壊等危険認定区域
- 市街化区域
- 土砂災害特別警戒区域/土石流
- 土砂災害特別警戒区域/急傾斜
- 農用地区域

注意事項

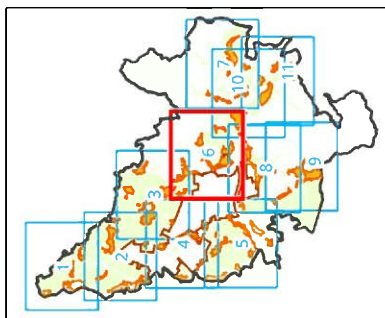
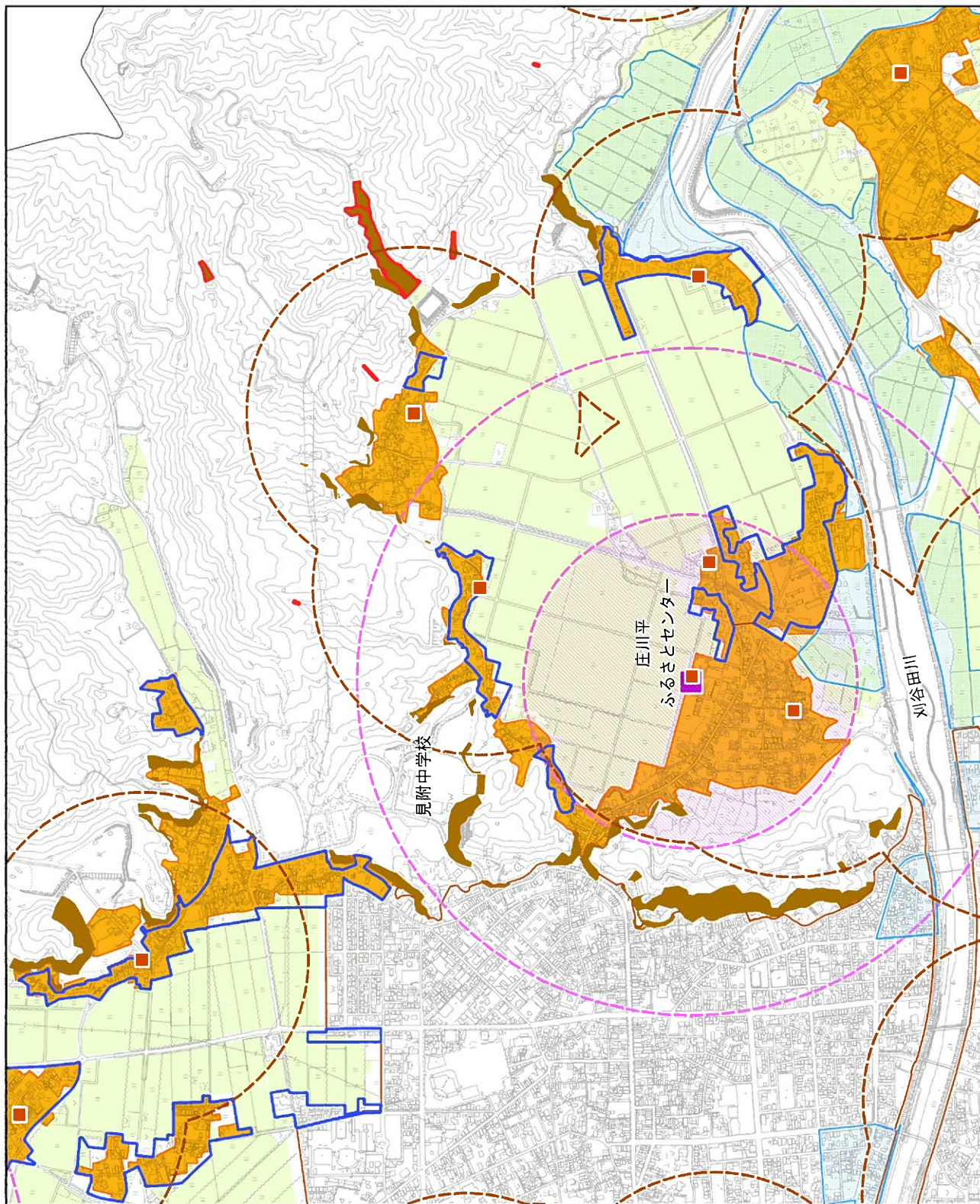
- ・この区域図は見附市 立地適正化計画に基づく権
限的な居住誘導策の対象となる区域の概要を示
しているもので、詳細な位置は現地確認等により
判断します。
- ・この区域図の農用地やハードエリアについて
は関係法令による規制があります。
- ・開発や建築により土地利用を変更したい場合は
所定の手続きが必要となる場合があります。



0 100 200 300 400 500 m



地域コミュニティゾーン
区域図 (6/11)



凡例

- 集会所
- ふるさとセンター
- ふるさとセンターから1km
- 集会所から500m
- 小さな拠点ゾーン
- 居住誘導ゾーン
- 34条11号区域
- 家屋倒壊等氾濫想定区域
- 市街化区域
- 土砂災害特別警戒区域/土石流
- 土砂災害特別警戒区域/急傾斜
- 農用地区域

注意事項

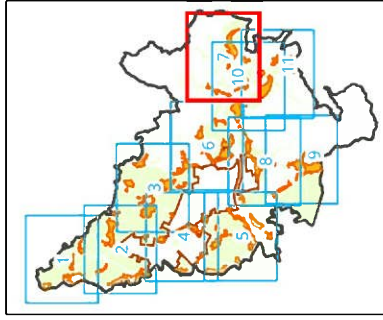
- ・この区域図は見附市 立地適正化計画に基づく権限的な居住誘導策の対象となる区域の概要を示しているもので、詳細な位置は現地確認等により判断します。
- ・この区域図の農用地やハイランドエリアについては関係法令による規制があります。
- ・関係法令により土地利用を変更したい場合は所定の手續きが必要となる場合があります。



0 100 200 300 400 500 m



地域コミュニティゾーン
区域図 (7/11)



凡例

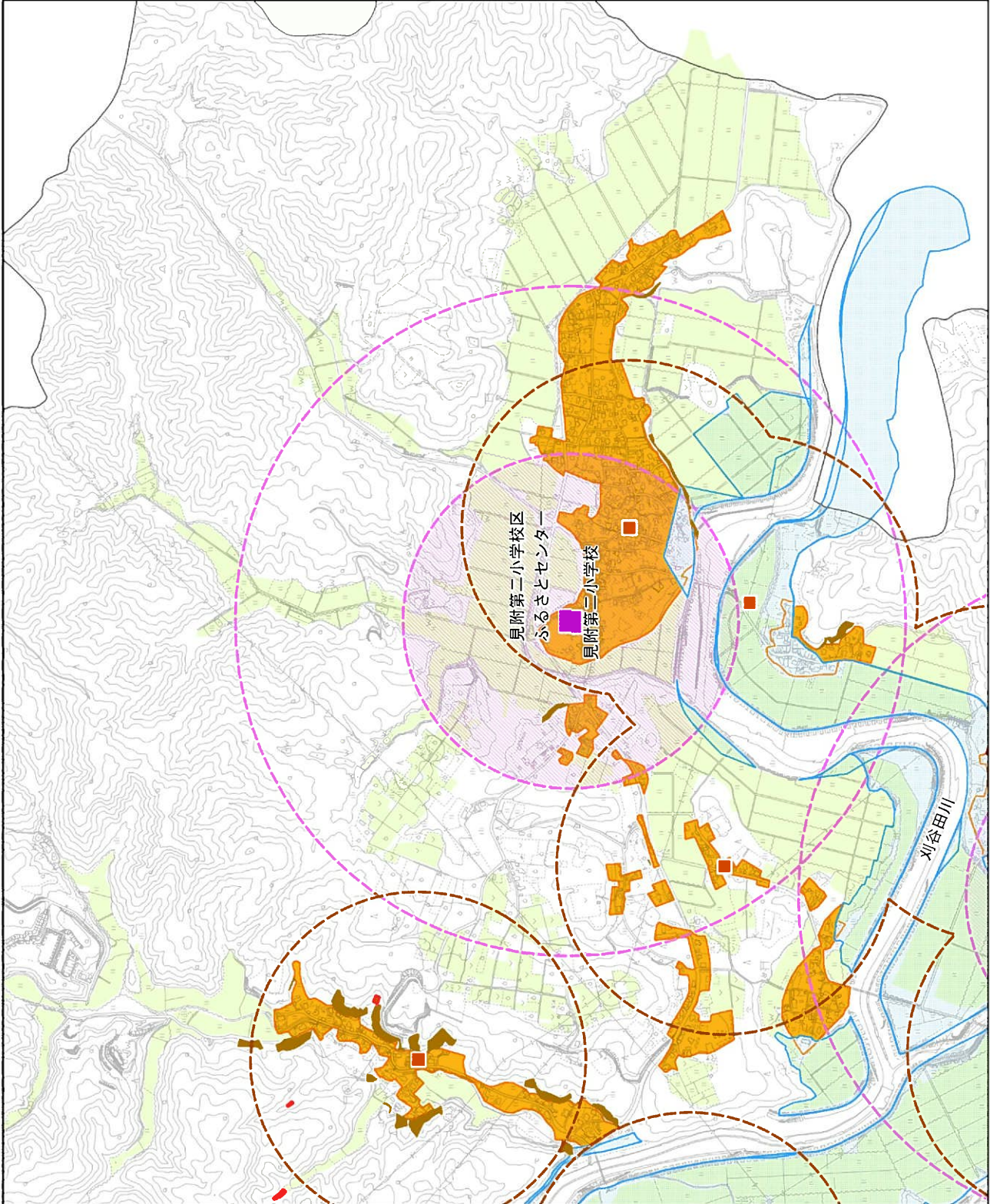
- 集会所
- ふるさとセンター
- ふるさとセンターから1km
- 集会所から500m
- 小さな拠点ゾーン
- 居住誘導ゾーン
- 34条11号区域
- 家屋倒壊等危険想定区域
- 市街化区域
- 土砂災害特別警戒区域/土石流
- 土砂災害特別警戒区域/急傾斜
- 農用地区域

注意事項

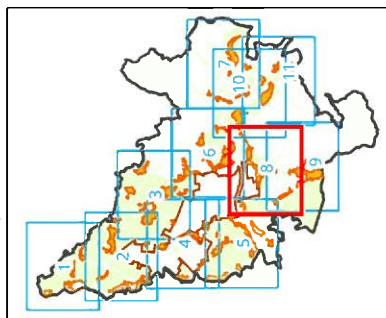
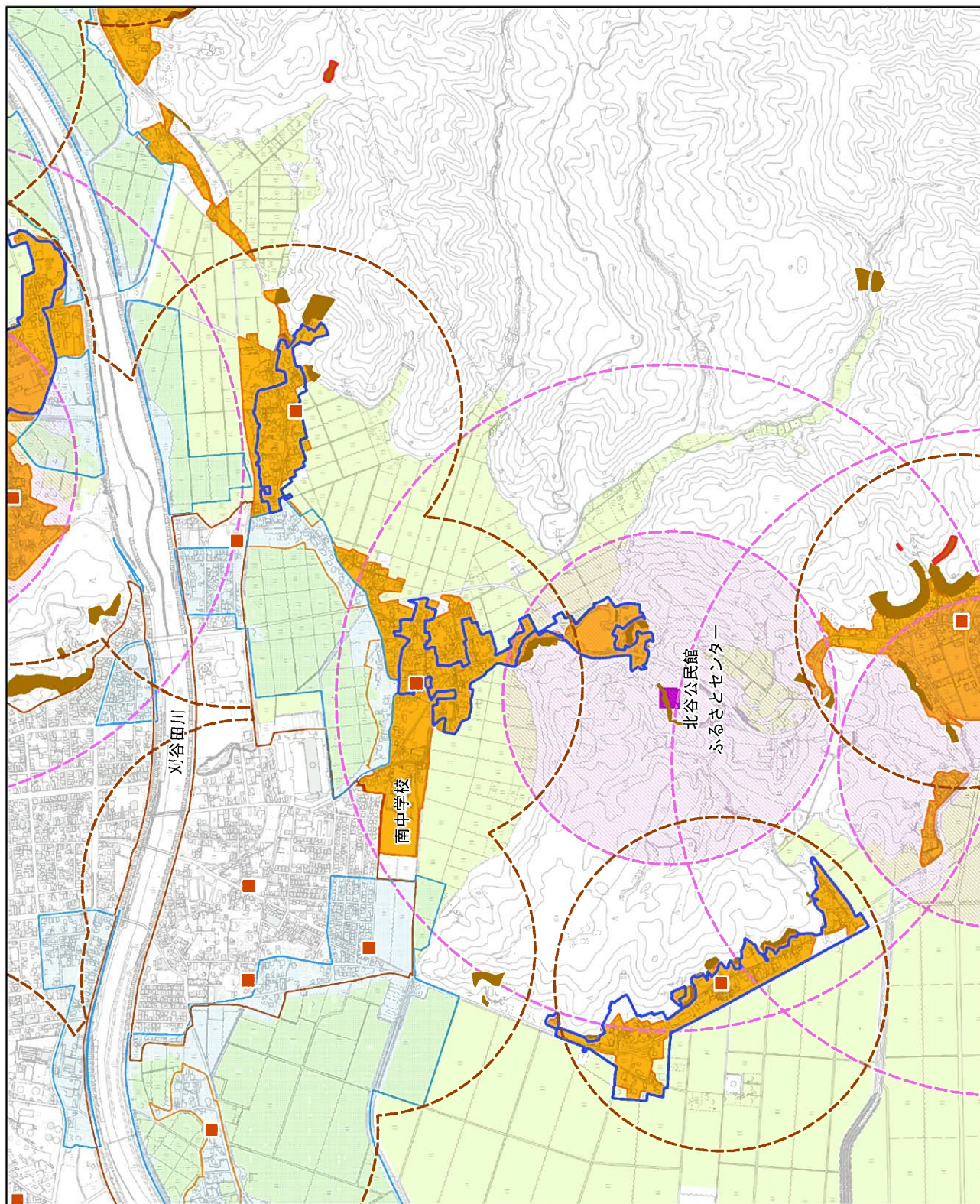
- ・この区域図は見附市 立地適正化計画に基づく権限的な居住誘導策の対象となる区域の概要を示しているもので、詳細な位置は現地確認等により判断します。
- ・この区域図の農用地やハザードエリアについては関係法令による規制があります。
- ・関係法令により土地利用を変更したい場合は所定の手続きが必要となる場合があります。



0 100 200 300 400 500 m



地域コミュニティゾーン
区域図 (8/11)



凡例

- 集会施設
- ふるさとセンター
- ふるさとセンターから1km
- 集会施設から500m
- 小さな拠点ゾーン
- 居住誘導ゾーン
- 34条11号区域
- 家屋倒壊等危険想定区域
- 市街化区域
- 土砂災害特別警戒区域/土石流
- 土砂災害特別警戒区域/急傾斜
- 農用地区域

注意事項

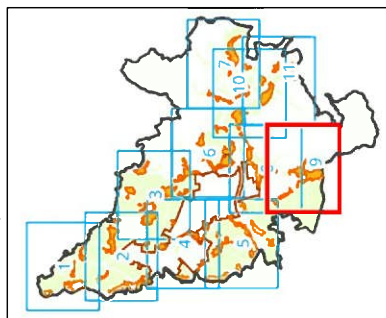
- ・この区域図は見附市 立地適正化計画に基づく概略的な居住誘導策の対象となる区域の概要を示しているもので、詳細な位置は現地確認等により判断します。
- ・この区域図の農用地やハードエリアについては関係法令による規制があります。
- ・開業や建築により土地利用を変更したい場合は所定の手続きが必要となる場合があります。



0 100 200 300 400 500 m



地域コミュニティゾーン
区域図 (9/11)



凡例

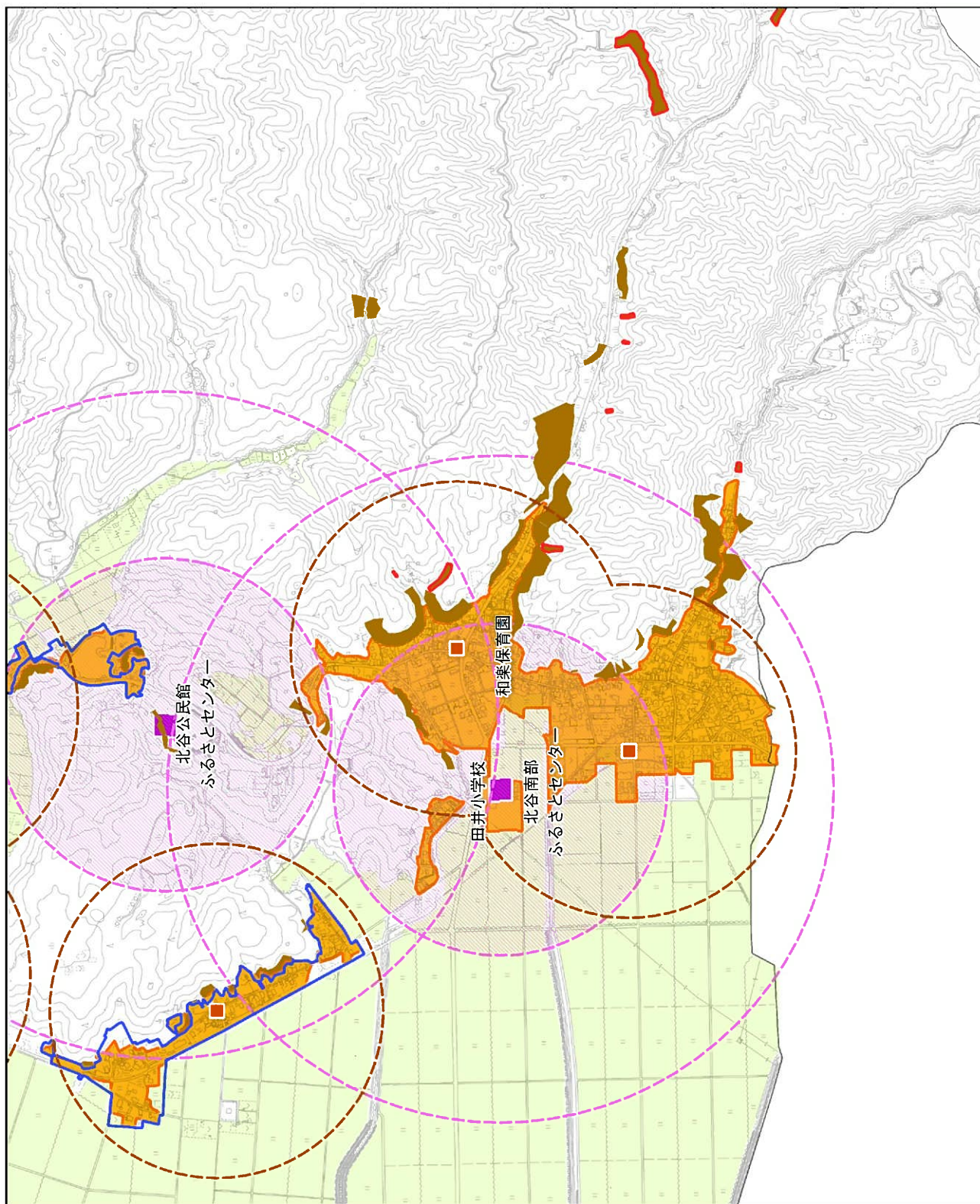
- 集会施設
- ふるさとセンター
- ふるさとセンターから1km
- 集会施設から500m
- 小さな拠点ゾーン
- 居住誘導ゾーン
- 34条11号区域
- 家屋倒壊等危険想定区域
- 市街化区域
- 土砂災害特別警戒区域/土石流
- 土砂災害特別警戒区域/急傾斜
- 農用地区域

注意事項

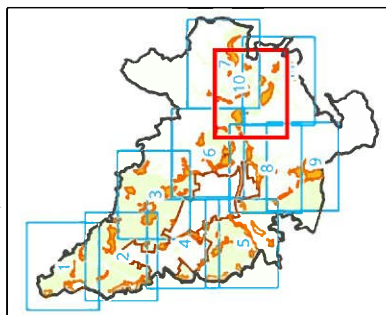
- ・この区域図は見附市 立地適正化計画に基づく積極的な居住誘導策の対象となる区域の概要を示しているもので、詳細な位置は現地確認等により判断します。
- ・この区域図の農用地やハードエリアについては関係法令による規制があります。
- ・開業や建築により土地利用を変更したい場合は所定の手続きが必要となる場合があります。



0 100 200 300 400 500 m



地域コミュニティゾーン
区域図 (10/11)



凡例

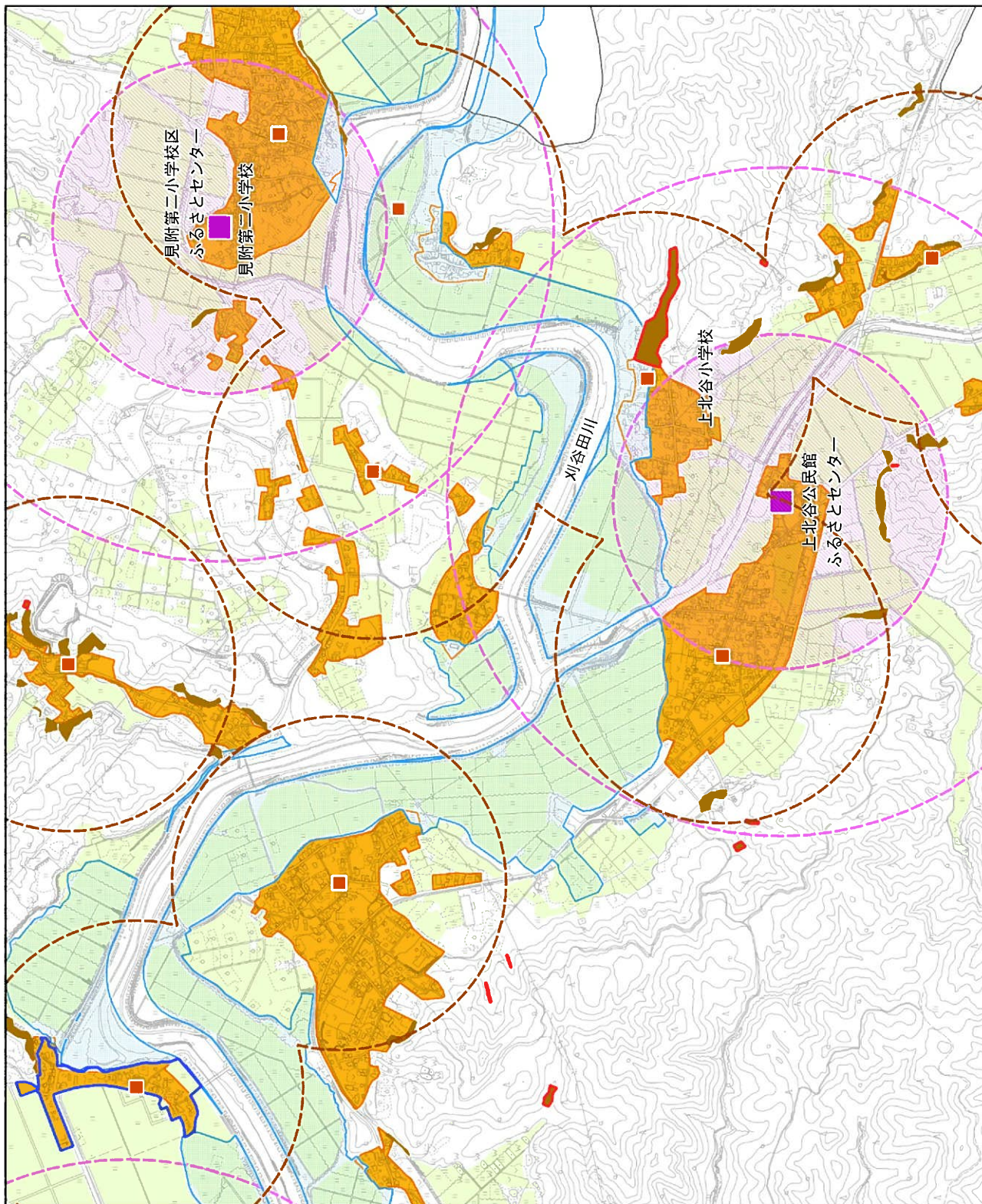
- 集会施設
- ふるさとセンター
- ふるさとセンターから1km
- 集会施設から500m
- 小さな拠点ゾーン
- 居住誘導ゾーン
- 34条11号区域
- 家屋倒壊等氾濫想定区域
- 市街化区域
- 土砂災害特別警戒区域/土石流
- 土砂災害特別警戒区域/急傾斜
- 農用地区域

注意事項

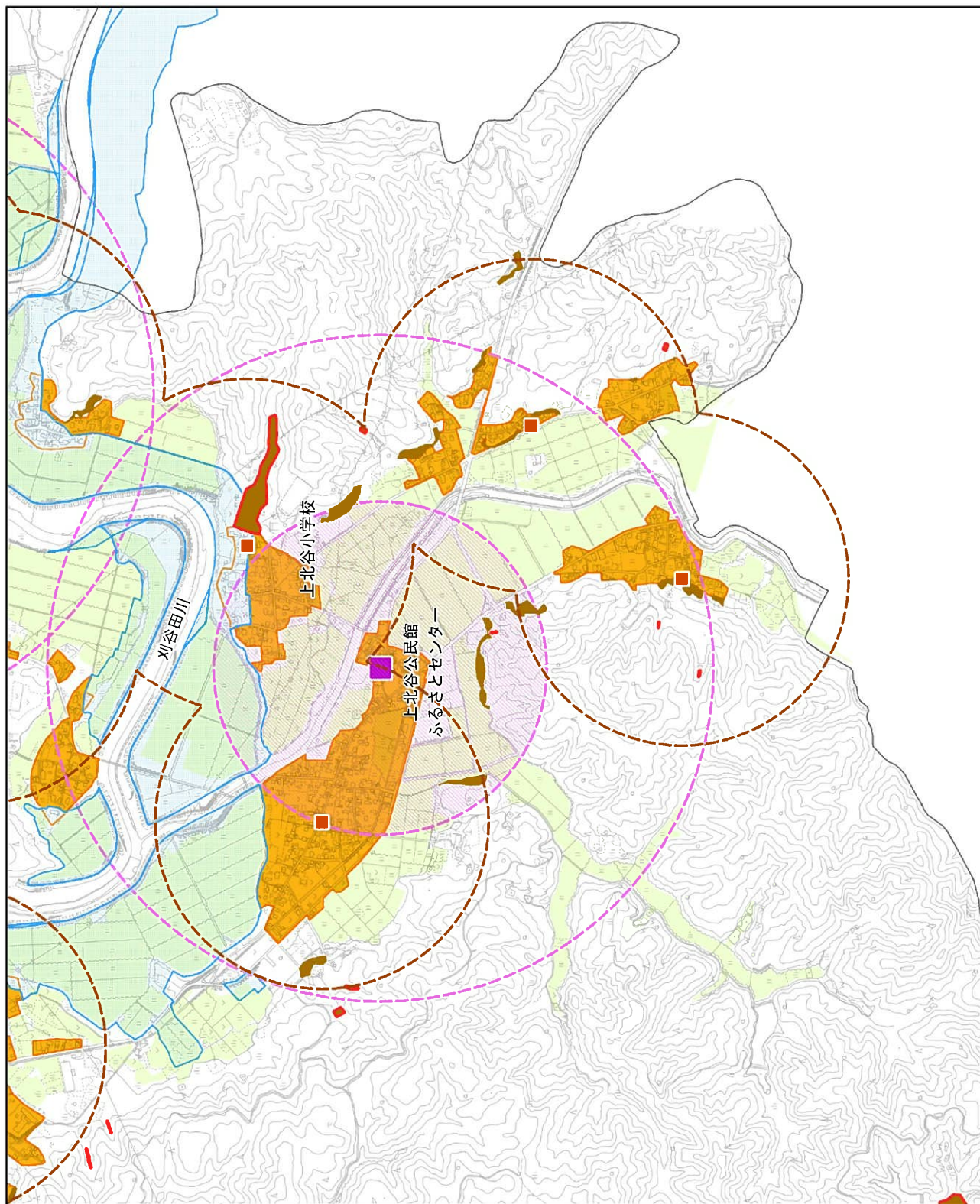
- ・この区域図は見附市 立地適正化計画に基づく権限的な居住誘導策の対象となる区域の概要を示しているもので、詳細な位置は現地確認等により判断します。
- ・この区域図の農用地やハードエリアについては関係法令による規制があります。
- ・農用や建築により土地利用を変更したい場合は所定の手続きが必要となる場合があります。



0 100 200 300 400 500 m



地域コミュニティゾーン
区域図 (11/11)



(3) 居住誘導区域・地域コミュニティゾーンにおける居住誘導施策

1) 居住を誘導するための施策（居住誘導区域及び地域コミュニティゾーン）

「第5次見附市総合計画」では、5つの基本目標のうち、「安全安心な暮らしやすいまちづくり」に基づく主要施策として「歩いて暮らせるまちづくり」や「住みつがれる環境づくり」に取り組むための健幸住宅の普及や世代に応じた住み替え等の推進を目指しています。

本市においては単に居住誘導区域に居住を集約するだけでなく、地域コミュニティの維持についても考慮する必要があり、立地適正化計画に基づく居住誘導施策は総合計画と連携して推進します。

居住誘導施策は、「都市の集約と周辺地域の生活圏の維持」を推進しているため、以下のような施策を講じることとします。

【必要となる施策の方向性】

- a. 安全で便利なエリアへの居住誘導の推進
- b. 住みつがれる健幸住宅の普及の推進
- c. 世代に応じた居住誘導の推進
- d. 一定の居住密度を保つ居住誘導の推進
- e. 空き家バンクを活用した空き家の発生予防の推進

【参考】総合計画のうち、「安全安心な暮らしやすいまちづくり」に基づく基本施策の一覧

【基本目標3】 安全安心な 暮らしやすい まちづくり	災害に強いまちづくりを推進します
	消防・救急体制を整備します
	地域の安全安心の確保に取り組みます
	歩いて暮らせるまちづくりに取り組みます
	利便性の高い交通体系づくりを推進します
	住みつがれる環境づくりに取り組みます
	快適な住環境確保のため、ライフラインの充実に努めます

また、以上の居住誘導施策の方向性に基づき、本市で実施する住宅関連施策として、新築・中古住宅取得に対する補助制度を位置付けています。令和4年度には補助制度を改正し、60歳以上世帯が「居住誘導区域」に転居するケースや、子育て世帯や若者夫婦が「地域コミュニティゾーン」へ転入、転居するケースにおいて、補助額を拡充しました。

2) 低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針等（居住誘導区域）

空き地・空き家等の低未利用土地が時間的・空間的にランダムに発生する問題、いわゆる「都市のスポンジ化」に対応するため、低未利用土地に対して適切な管理を促すだけでなく有効利用を促すことが必要です。

本市では独自の取組として、商店街等における空き店舗・空き地については「まちなか賑わい支援事業補助金」の活用を推進しています。また空き家については、既存住宅紹介サイト「豊かな住まい」での紹介や、住宅取得・リフォームに対する補助を行っています。

今後はこれらの取組に加え、下記の仕組みについても先進事例を参考に検討していきます。

【低未利用土地権利設定等促進事業】

低未利用地の地権者等と利用希望者とを、行政が所有者等の探索も含め能動的にコーディネートの上、土地・建物の利用のために必要となる権利設定等に関する計画を市町村が作成し、一括して権利設定等を行う

【立地誘導促進施設協定（通称：コモンズ協定）】

都市機能や居住を誘導すべき区域で、空き地・空き家を活用して、交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体が共同で整備・管理する空間・施設（コモンズ）についての地権者合意による協定制度

【ランドバンク事業（小規模連鎖型区画再編事業）】

空き家や空き地などの未利用ストックについて、隣接地や前面道路と一体として捉え、小規模での区画再編を連鎖させて、接道状況や土地形状の改善を図り、良好な居住環境整備につなげるにより、土地に付加価値を生み出す事業

【空間再編賑わい創出事業（都市再生特別措置法）】

立地適正化計画に記載され、都市機能誘導区域を施行地区に含む土地区画整理事業について、事業計画に「誘導施設整備区」を設定し、散在する空き地等を対象として、所有者からの申出に基づき、当該空き地等の換地を誘導施設整備区内に集約して定めることを可能とする事業

低未利用土地の利用指針及び管理指針については以下のとおり定めます。

利用指針：＜都市機能誘導区域内＞

広場やイベント空間など、交流機能、健康・医療・福祉機能の各誘導施設の利用者の利便性を高める施設としての利用を推奨すること

＜居住誘導区域内＞

リノベーションによる既存住宅の再生及び良好な居住環境整備のための敷地統合等による利用を推奨すること

管理指針：＜空き家＞

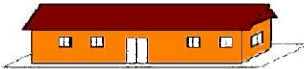
空き家等が管理不全な状態にならないように自らの責任において定期的な空気の入れ換え等の適正な管理を行わなければならない

＜空き地等＞

雑草の繁茂等空き地等が不良状態にならないよう定期的な除草や、不法投棄等を予防するための適切な措置を講じ、適正な管理を行うよう努めなければならない

3) 居住を誘導するための届出・勧告

立地適正化計画では、居住誘導区域外における一定規模以上の住宅等の建築を事前届出・勧告の対象としています。居住誘導区域外での開発行為、建築等行為について、具体的に届出・勧告の対象となる住宅等の建築は以下のとおりです。

○開発行為	○建築等行為
①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ②1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、寄宿舎や有料老人ホーム等) ①の例示 3戸の開発行為  届   ②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為  届  800㎡ 2戸の開発行為  不要 	①3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、寄宿舎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  届   1戸の建築行為  不要 

図一 届出・勧告の対象となる住宅等の建築

出典：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省）

【届出の時期】

届出の時期は、開発行為等に着手する30日前までとします。

【届出に対する対応】

届出をした方に対して、必要な場合には居住誘導区域内における居住の誘導のための施策に関する情報提供等を行うことがあります。

【居住の誘導に対して何らかの支障が生じると判断した場合の対応】

居住の誘導に対して何らかの支障が生じると判断した場合には、以下のような対応を行うことがあります。

- ・開発行為等の規模を縮小するよう調整すること。
- ・当該開発区域が含まれる居住誘導区域外の区域のうち、別の区域において行うよう調整すること。
- ・居住誘導区域内において行うように調整すること。
- ・開発行為自体を中止するよう調整すること。

(調整用余白)