

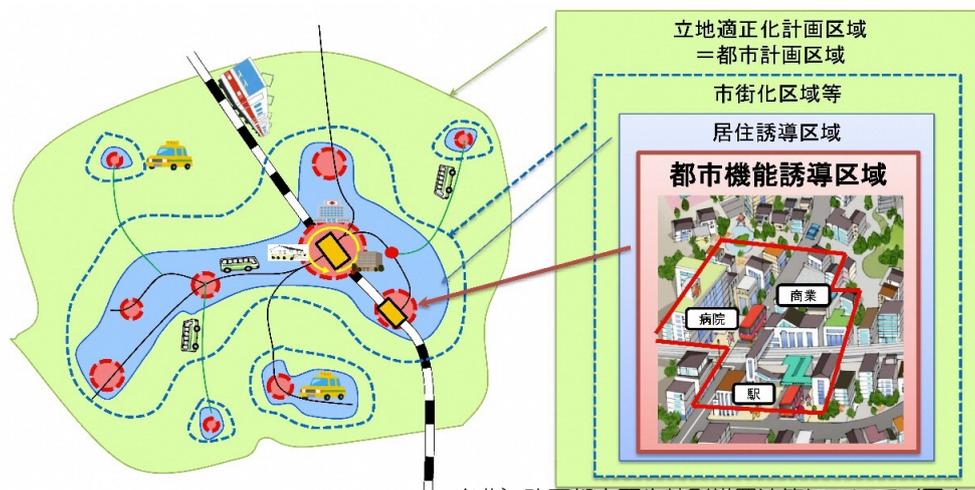
第6章 居住誘導区域の設定

1. 居住誘導区域の概要

(1) 居住誘導区域とは

居住誘導区域とは、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のことです。居住誘導区域は、都市再生特別措置法で市街化区域に設定することとされており、以下の区域に設定することが考えられます。

- 生活利便施設や公共交通など、生活の利便性が確保される区域
- 日常生活サービス施設の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される区域



出典) 改正都市再生特別措置法等について/国土交通省

図. 居住誘導区域のイメージ

(2) 居住誘導区域を設定する上で考慮する区域

都市再生特別措置法、都市計画運用指針などには、居住誘導区域を設定する上で考慮する必要がある区域が定められています。下表に、本市に関連する主な区域を抽出・整理します。

表. 居住誘導区域を設定する上で考慮する区域

	内容	根拠法令
設定できない区域 原則、設定できない区域	市街化調整区域	都市計画法
	農用地区域	農業振興地域整備法
	急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地崩壊防止法
	土砂災害特別警戒区域	土砂災害防止法
総合的に勘案して 判断する区域	土砂災害警戒区域	土砂災害防止法
	浸水想定区域	水防法
	津波浸水想定区域	津波防災地域づくり法
慎重な判断が必要な区域	工業専用地域	都市計画法
	住宅建築が制限されている地区計画区域	都市計画法

2. 居住誘導区域の基本的な考え方

(1) 居住誘導区域の設定方針

本市は身近な生活圏に日常的な都市機能が充実しており、将来的にも市街化区域の人口密度、生活利便機能はともに維持されることが想定されます。今後は、既存の生活利便機能が衰退しないように、現状の人口密度を大きく低下させない取組が求められます。

そこで、居住誘導区域は、多様な都市機能が立地し、かつ、今後も優先的・総合的な土地利用を図る市街化区域を基本とします。ただし、市街化区域の大半が洪水浸水想定区域に含まれる本市では、垂直避難、在宅避難が困難なエリアが見られます。このエリアでは、居住者の自主判断を支援するような正しい情報を、行政として早期に周知できるように努めます。また、市民と行政が一体となり、市民の生命を守るための防災・減災に向けた総合的な対策を講じることで、居住誘導区域に含めることとします。

一方、本市の市街化区域には産業適地が不足しており、居住者の働く場所の確保や、定住人口の増加に向け、新たな産業用地を確保しつつ、地域の特性に配慮しながら既存工場などの操業環境を保全・育成する必要があります。

このため、以下の区域を居住誘導区域から除外します。特に、工業系用途地域において、住居施設による土地利用が一定の割合を下回る場合は、居住誘導区域から除外し、「操業環境活性化区域」と位置づけ、区域内における既存工場などの操業環境の保全・育成を図ります。

- 工業専用地域
- 工業系の地区計画を定めている工業地域（加古川工業団地地区計画 / 加古川東工業団地地区計画 / 加古川卸団地地区計画）
- 工業系用途地域のうち、主要幹線道路（国道2号線、高砂北条線、尾上小野線、播磨中央幹線）の交差点周辺の地域
- 工業系用途地域のうち、住宅・工業が混在する地域では、その混在度合いを踏まえ、産業振興を図るべきと判断した地域

(2) 居住区域の分類

本計画では市域を下表のとおり区分し、それぞれの特性に応じたまちづくりを進めます。

表. 各区域のまちづくりの方向性

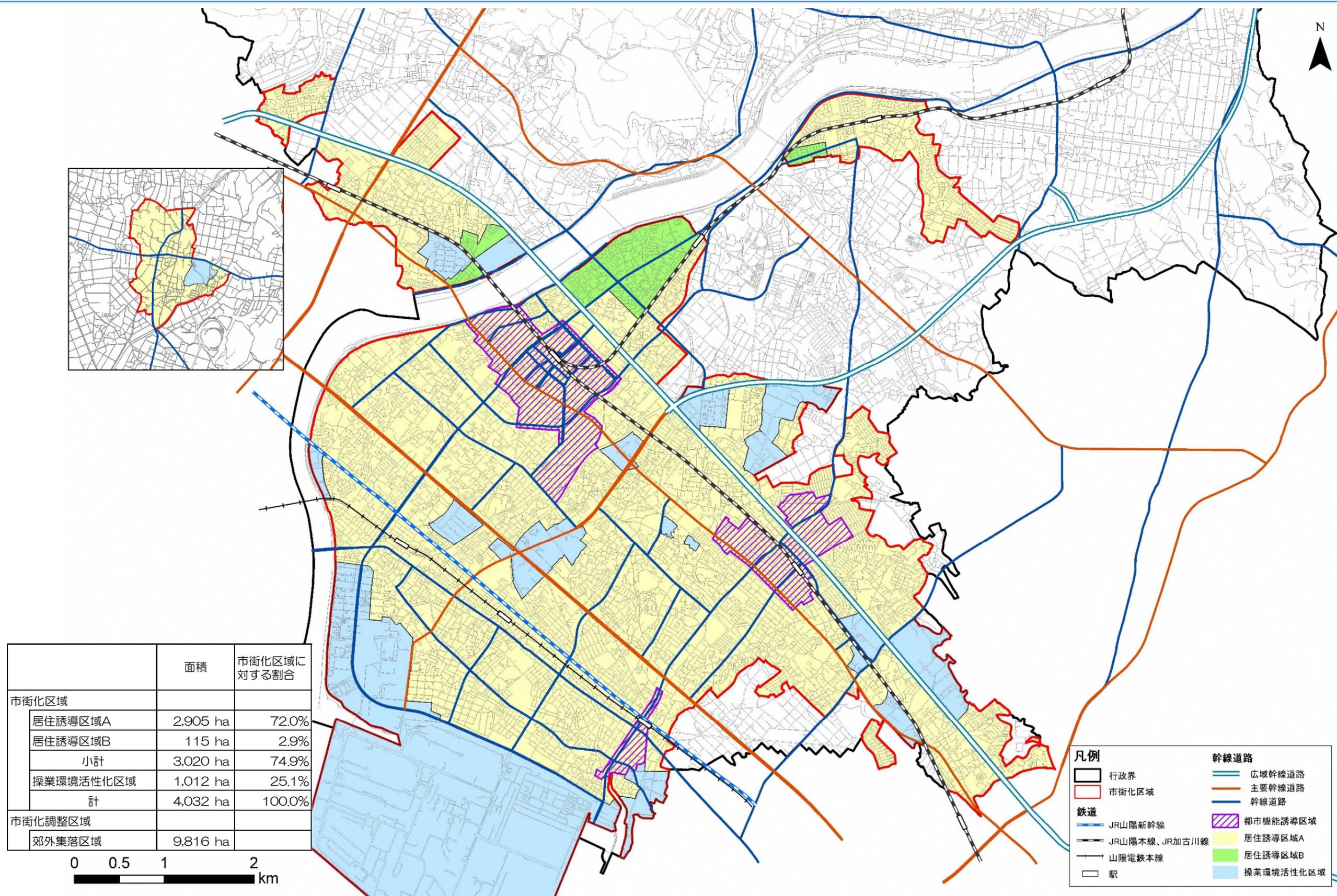
区分		まちづくりの方向性
居住誘導区域	A	<ul style="list-style-type: none"> 計画規模（L1）で浸水しない、もしくは、概ね3.0m未満の浸水が想定されている区域 区域内の人口密度を維持し、日常生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、良好な住環境の構築を目指す。
	B	<ul style="list-style-type: none"> 計画規模（L1）で概ね3.0m以上の浸水が想定されている区域 市民と行政が一体となって、防災に係るハード・ソフト対策を総合的に講じながら、居住地としての安全性の向上を目指す。
操業環境活性化区域		<ul style="list-style-type: none"> 既存の住宅地における住環境に配慮しつつ、工場の操業環境を保全・育成し、産業振興や雇用の場の創出に向けた産業用地としての活用を目指す。
郊外集落区域		<ul style="list-style-type: none"> 既存の郊外集落地において、農業振興や地域活力・コミュニティの維持を図り、地域の実情に応じた持続可能なまちづくりを目指す。



※土砂災害特別警戒区域は、居住誘導区域から除外する

図. 居住誘導区域の設定

3. 居住誘導区域



4. 届け出制度

居住誘導区域外で以下に示す開発・建築等の行為を行う場合は、その行為に着手する30日前までに市への届出が必要となります。（都市再生特別措置法第88条第1項）

この届出制度は、市民や民間事業者などと協働で魅力的なまちづくりを進めるため、今後の本市のまちづくりの方針や災害からの安全確保に向けた取組に関する情報提供を行うものであり、居住の規制を行うものではありません。

■ 開発行為

- 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

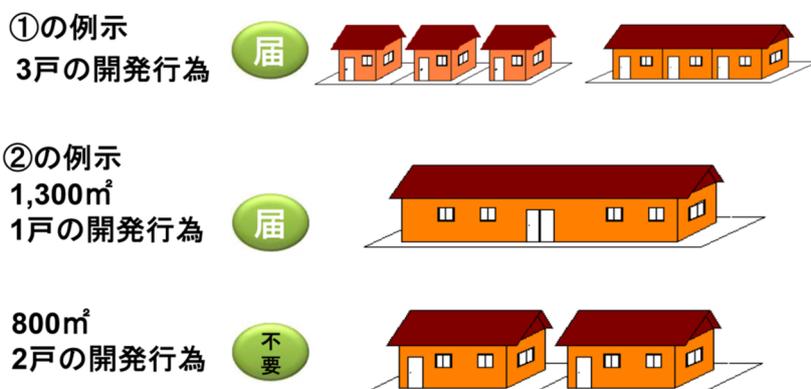


図. 届出が必要となる行為（開発行為の例）

■ 建築等行為

- ① 3戸以上の住宅を新築する場合
- ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して、3戸以上の住宅とする場合

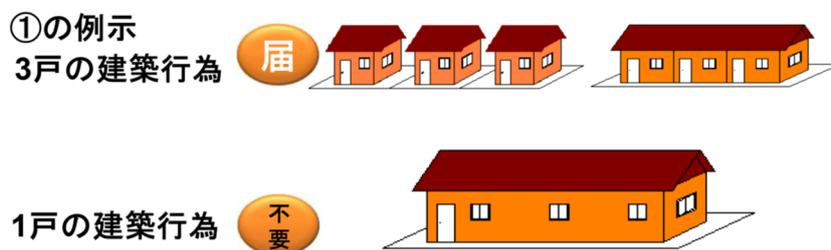


図. 届出が必要となる行為（建築等行為の例）