

第5章 居住誘導区域について

1. 居住誘導区域の基本的な考え方

1-1 居住誘導区域とは

居住誘導区域は、人口減少のなか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に居住を誘導する区域です。

このため、居住誘導区域は、都市機能誘導区域の周囲にあって、居住誘導区域内外が一体となって利便性の高い居住環境の確保と魅力あふれる都市拠点の形成を図るとともに、既存のストックを有効に活用することで効率的な都市経営を行うことを目的に設定します。

都市計画運用指針では、居住誘導区域に定めることが考えられる区域について、下記のとおり定めています。

居住誘導区域に定めることが考えられる区域

居住誘導区域に定めることが考えられる区域	<ul style="list-style-type: none">◇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区域◇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◇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
----------------------	--

出典：都市計画運用指針

都市計画運用指針では、居住誘導区域に含まないとされている区域等について、それぞれ下記のとおり定めています。

居住誘導区域に含まないとされている区域等

<p>居住誘導区域に含まないとされている区域 (都市再生法第81条第11項、同法施行令第22条)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◇都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域 ◇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 ◇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又は農地法第5条第2項第1号口に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域 ◇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条若しくは第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若しくは同法第25条第1項に規定する特別地区又は森林法第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若しくは同法第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
<p>原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◇土砂災害特別警戒区域 ◇津波災害特別警戒区域 ◇災害危険区域(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。) ◇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 ◇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
<p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◇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 ◇特定都市河川浸水被害対策法第32条第1項に規定する都市洪水想定区域及び同条第2項に規定する都市浸水想定区域 ◇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
<p>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区域</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◇法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項第13号に規定する流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域 ◇法第8条第1項第2号に規定する特別用途地区、第12条の4第1項第1号に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域 ◇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移転により空地化が進展している区域であって、引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

出典：都市計画運用指針

1-2 本市における居住誘導区域の考え方

暮らしに必要な生活サービス施設や公共公益施設のある程度の集積の見られるエリアを含み、居住を誘導する区域を明示することで、中長期的な住替えや次世代の定住促進につなげ、密度の高い拠点形成を促進していくことが区域設定の意義のひとつと捉えています。

また、都市の活力の維持・増進を図るためには、新たな居住者を呼び込むことも必要です。このため、居住誘導区域は立地適正化計画制度の考え方とともに市域外からの居住者を拠点や駅周辺などに誘導することで、人口減少を緩やかなものとする観点をもって設定します。

2.居住誘導区域の設定

2-1 区域設定の基本的な考え方

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設定します。

区域設定にあたり検討すべき区域

- ◇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
- ◇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、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
- ◇合併前の旧市町の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

2-2 本市における区域設定の考え方

居住誘導区域は、都市機能誘導区域と一体となり良好な居住環境の確保と都市の魅力づくりを図るものであり、本市における居住誘導区域の設定にあたっては、以下に示す区域について検討します。ただし、次の区域は居住誘導区域から除きます。

- ◇災害リスクの高い区域
- ◇保全すべき土地の区域
- ◇用途地域のうち、工業系用途地域（工業地域、準工業地域[工業系の土地利用区域]）
- ◇臨港地区
- ◇現時点で人口密度が低く、将来も集積が見込めない地域

2-3 居住誘導区域

(1) 居住誘導区域の具体的な設定方法

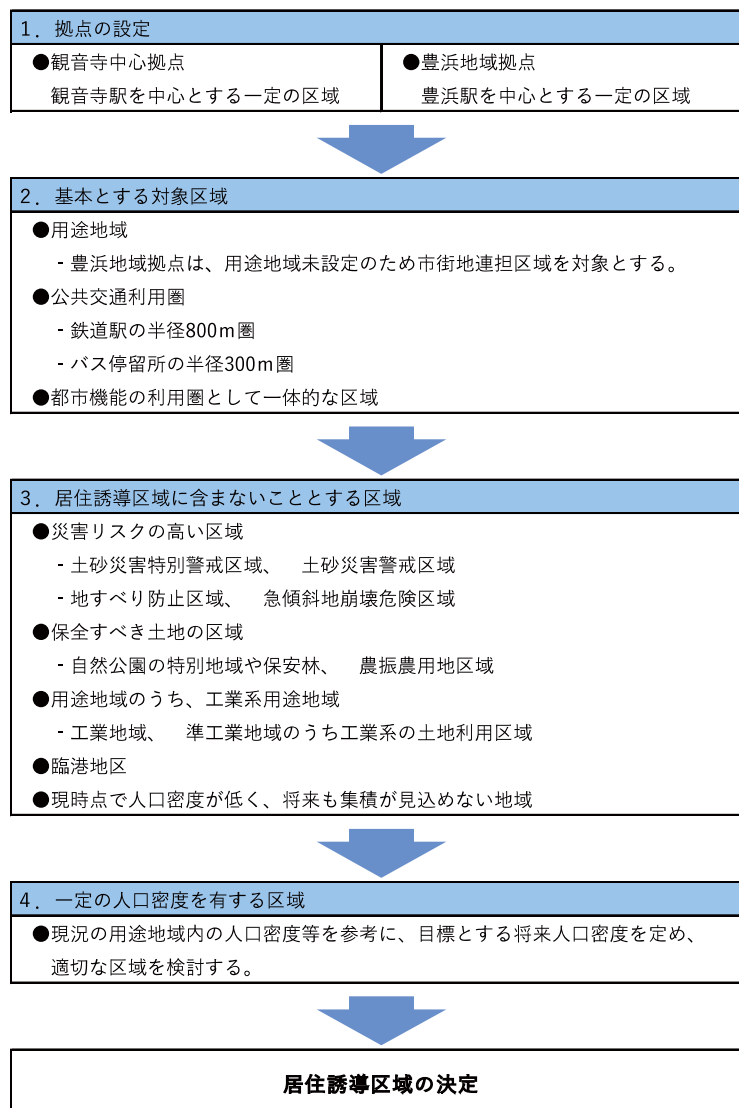
① 手順

居住誘導区域の具体的な検討にあたっては、各区域の分類ごとに居住誘導区域の設定の考え方に沿って、客観的な指標により区域を抽出します。

区域における中心点からの距離については、抽出されたエリアごとに、鉄道駅から一般的な歩行圏である半径800m、主なバス停留所より半径300mの範囲内を基本に検討します。

なお、区域設定の中心点は、拠点間の移動は公共交通の利用を前提としていることから、「鉄道駅及びバス停留所(最寄り交通施設)」とします。

(ア) 区域設定の検討フロー



(イ)客観的な指標による区域抽出

居住誘導区域の具体的な設定にあたっては、本市の区域設定の考え方における視点を踏まえ、区域設定の検討フローを用いて客観的な指標によって区域の検討を行います。

指標

- 公共施設の立地状況
- 公共交通の現況
- 人口集積
- 土地利用計画、現況土地利用
- インフラ施設の整備状況（都市計画道路*、公共下水道）

(ウ)災害リスクの高い区域

本市における「災害リスクの高い区域」とは、都市計画運用指針及び本市の地域特性や防災の状況を踏まえ、下記に該当する区域とします。

- ◇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に規定する土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域
- ◇地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域
- ◇急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域

■水災害に対する考え方

本計画における水災害リスクのある区域の取り扱いについては、令和3(2021)年3月に「水災害対策とまちづくりの連携のあり方」検討会が「水災害リスクを踏まえた防災まちづくりのガイドライン(案)」を提言し、水災害リスク評価に基づく防災指針の検討など、防災にも配慮したまちづくりの方向性が示されました。

香川県においても、令和元(2019)年12月に「財田川水系財田川 洪水浸水想定区域図」が公表され、今後、柞田川浸水想定区域図や高潮浸水想定区域図など新たなハザード情報の公表が予定されています。

本計画における居住誘導区域及び都市機能誘導区域への反映手法については、防災指針を作成し、地域の安全確保を図る防災・減災対策と連動したリスクの低減・回避に取り組むとともに、区域設定に大きな変更がある場合は、必要に応じて、区域の見直しを行います。

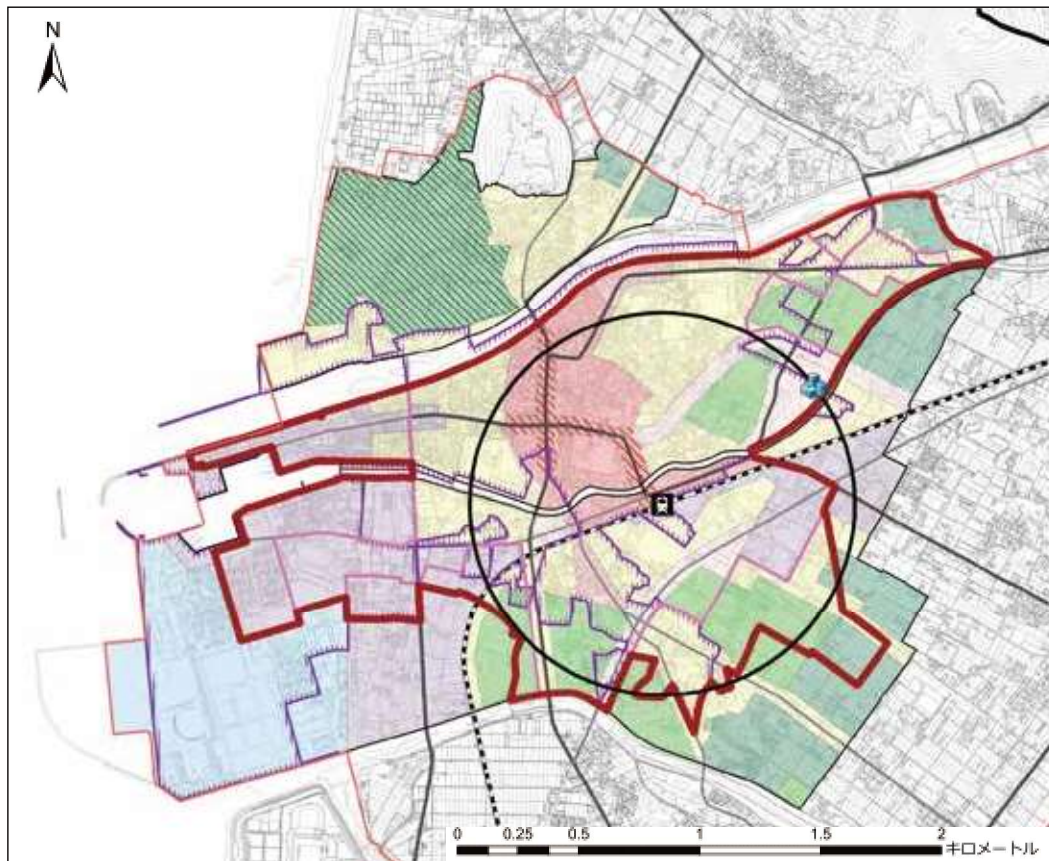
(2) 居住誘導区域の設定

① 観音寺居住誘導区域

観音寺居住誘導区域は、中心市街地活性化基本計画における中心市街地区域を基に、JR観音寺駅を中心に半径800m程度、のりあいバスが1日15便以上停車するバス停留所から半径300m程度の範囲で設定する、面積にして349haの区域です。

当該区域は、市内中心部に位置し、さまざまな都市機能が集約する都市機能誘導区域周辺のメリットを活かして、子育てや就業の問題を解消でき、車に頼らなくても安全・安心で豊かに暮らせるエリアの形成を目指します。

■ 観音寺居住誘導区域図



凡例					
	観音寺居住誘導区域		J R 駅から800m圏		第二種住居地域
	観音寺都市機能誘導区域		第一種低層住居専用地域(40-60)		近隣商業地域
	都市計画区域界		第一種低層住居専用地域(60-100)		商業地域(80-400)
	DID区域界		第一種中高層住居専用地域		商業地域(80-500)
	鉄道		第二種中高層住居専用地域		準工業地域
	J R 駅		第一種住居地域		工業地域
	観音寺市役所				

■観音寺居住誘導区域の町別一覧

◇町全体が誘導区域に含まれる

観音寺町	三本松町一丁目	三本松町二丁目	琴浪町一丁目
琴浪町二丁目	瀬戸町一丁目	昭和町一丁目	昭和町二丁目
昭和町三丁目	坂本町一丁目	坂本町六丁目	坂本町七丁目
天神町一丁目	天神町二丁目	天神町三丁目	茂木町二丁目
茂木町三丁目	茂木町四丁目	茂木町五丁目	南町一丁目
南町二丁目	南町五丁目	栄町一丁目	栄町二丁目
栄町三丁目	茂西町一丁目	茂西町二丁目	幸町
西本町一丁目	西本町二丁目	港町一丁目	

◇町域の一部が誘導区域に含まれる

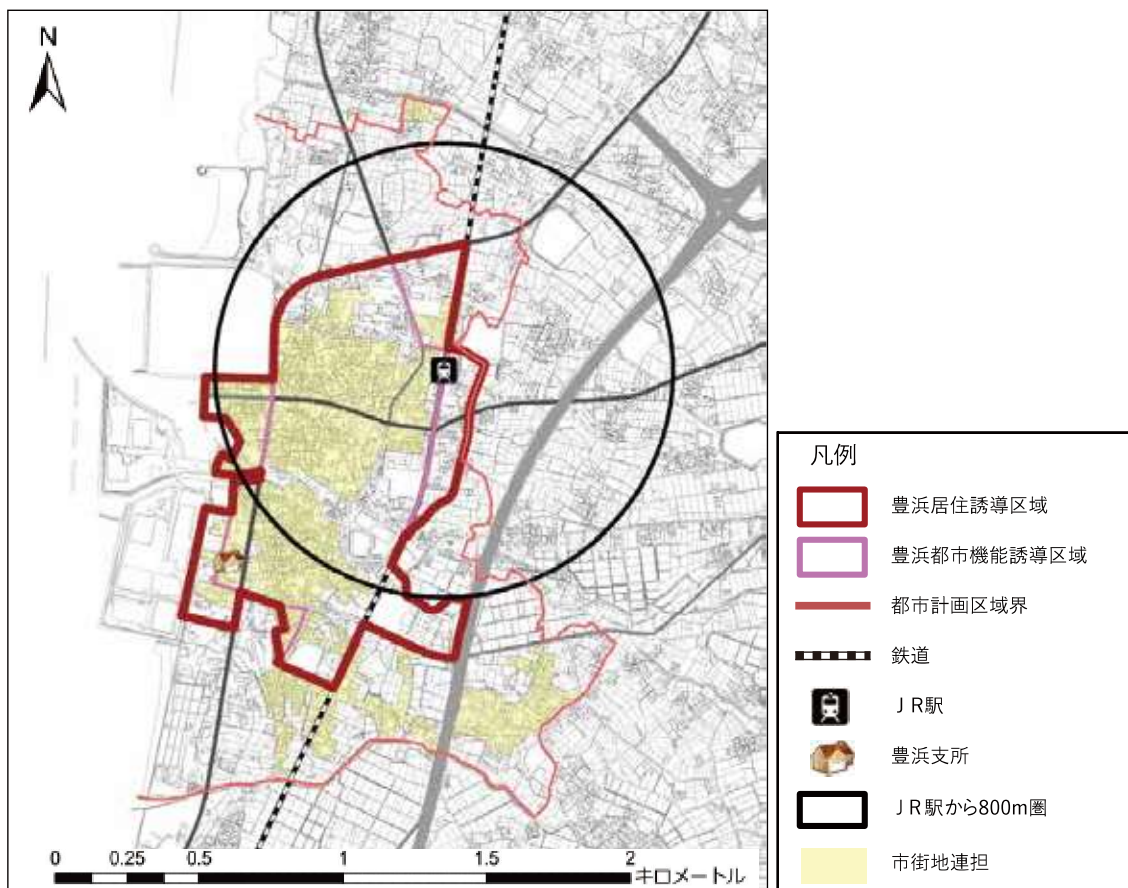
三本松町四丁目	瀬戸町三丁目	瀬戸町四丁目	坂本町二丁目
坂本町五丁目	南町三丁目	南町四丁目	港町二丁目
流岡町	村黒町	出作町	柞田町

②豊浜居住誘導区域

豊浜居住誘導区域は、JR豊浜駅を中心に半径800m程度、JR予讃線と国道11号に囲まれた連担区域、のりあいバスが1日15便以上停車するバス停留所から半径300m程度の範囲で設定する、面積にして101haの区域です。

当該区域は、都市機能が集約する都市機能誘導区域周辺のメリットを活かして、車に頼らなくても安全・安心で豊かに暮らせるエリアの形成を目指します。

■豊浜居住誘導区域図



■豊浜居住誘導区域の町別一覧

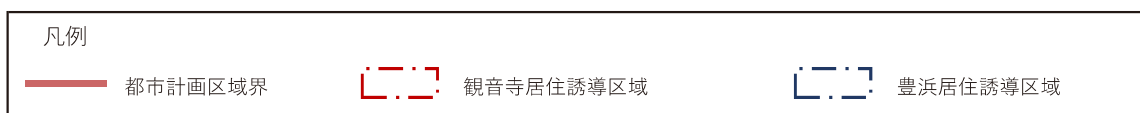
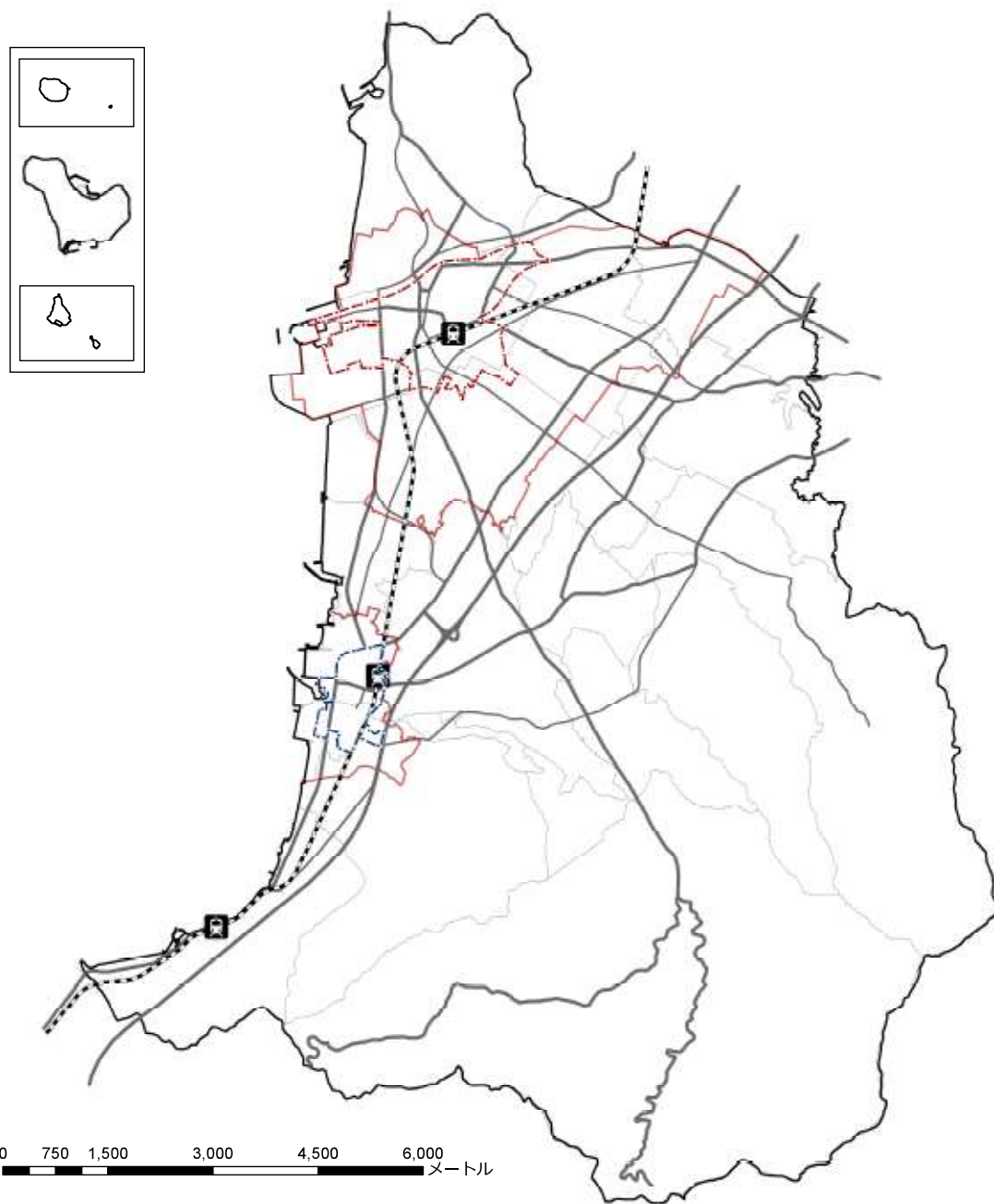
◇町域の一部が誘導区域に含まれる

豊浜町和田浜

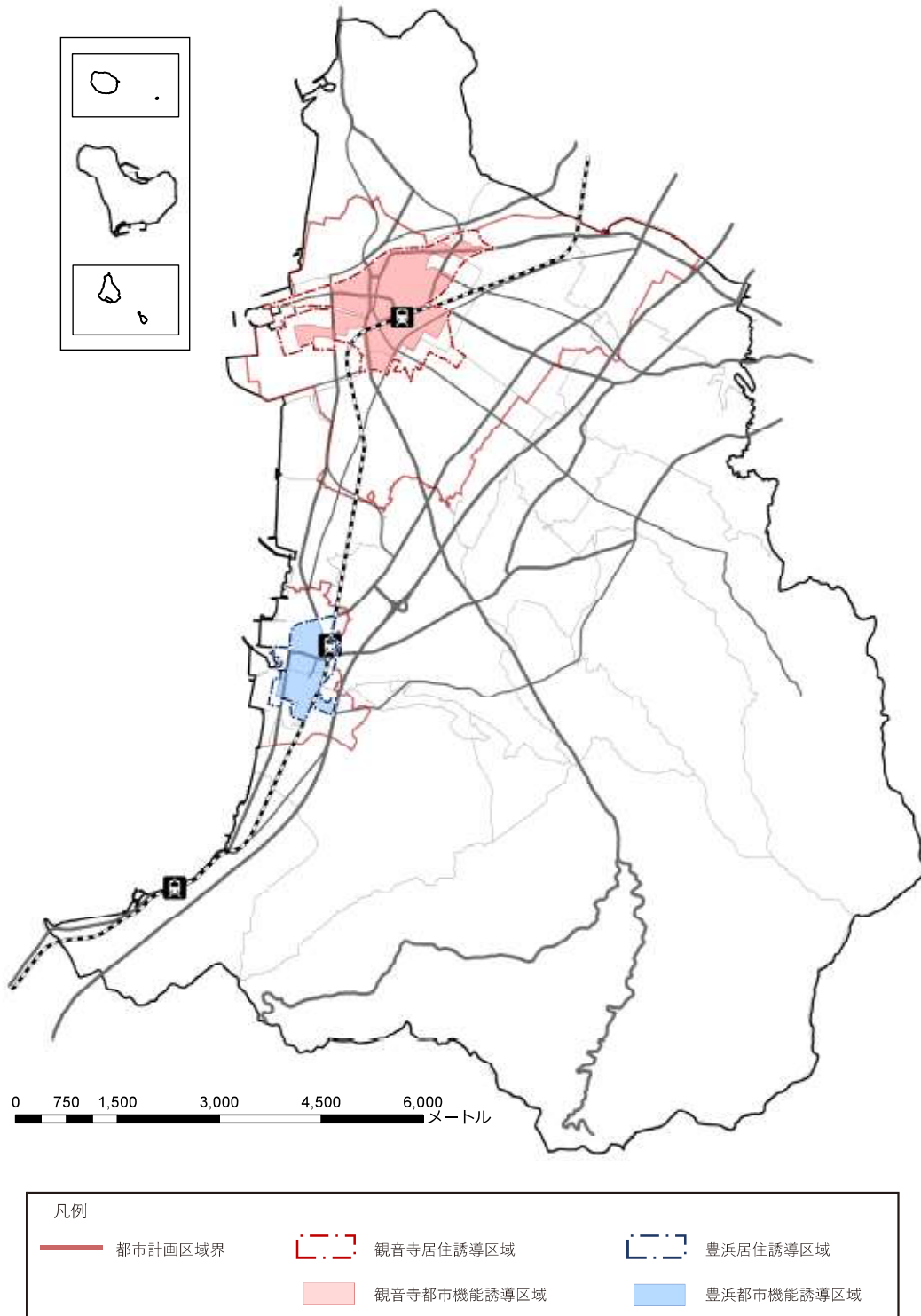
豊浜町姫浜

豊浜町和田

③居住誘導区域全体図



④誘導区域全体図(都市機能誘導区域・居住誘導区域)



3.居住を誘導するために講ずべき施策に関する事項

居住の誘導に向けた支援策等を検討し、住宅の建築等に際して区域内への誘導が図られるように取り組めます。

3-1 都市再生特別措置法に基づいて行う誘導

(1) 居住誘導区域外での建築等の届出・勧告

都市再生特別措置法第88条の規定に基づき、居住誘導区域外で一定規模以上の住宅等の建築行為または開発行為を行おうとする場合には、開発行為等に着手する日の30日前までに市長への届け出が必要となります。

《届出対象行為》

開発行為（宅地造成すること）

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸または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



建築等行為（建物を建築すること）

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 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を新築しようとする場合
- ③ 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して住宅等とする場合



《届出対象区域》

届出対象区域は、観音寺居住誘導区域、豊浜居住誘導区域を除く都市計画区域内とします。

《届出に対する対応》

市は、何らかの支障が生じると判断した場合、必要な調整や勧告（規模の縮小、行為等の中止、区域内の公有地へのあっせん等）を行うことができます。また、勧告を受けたものに対しては、必要な措置を講じるよう努めなければなりません。

※宅地建物取引に関する事項

宅地建物取引主任者は、宅地建物取引の相手方に対し、都市機能誘導区域外における建築等の届出義務を説明しなければなりません。（重要事項説明の項目に追加）

3-2 本市が独自に講じる施策

関連する事業等の整合を図りながら、居住の誘導に向けた支援策を検討します。

(1) 第2期観音寺市まち・ひと・しごと創生総合戦略との連携

第2期観音寺市まち・ひと・しごと創生総合戦略(令和2年3月)の推進にあたっては、居住や都市機能を誘導する区域に新しい人の流れを作り、雇用の場(都市施設)を集積させることで、安心して快適な生活環境を実現し、経済活動の効率化との相乗効果により居住誘導を促進します。

具体的な事業としては、移住定住促進事業や東京圏UJターン移住支援事業等があり、居住誘導区域内における支援の強化を検討することで、居住誘導を促進します。

(2) 空き地・空家等対策

空家等対策施策と連携し、空き地や空き家などの低・未利用地を活用した居住の誘導、空家等の利用促進を検討します。

具体的な事業としては、空家等対策事業や空き家活用促進事業などがあり、居住誘導区域内における良好な居住環境の保全や、空き家バンクの充実と活用促進によって、居住誘導を促進します。

(3) 都市施設の整備

中央児童公園など、都市公園については、居住誘導区域内において公園施設等の機能の維持向上を図るとともに、身近なポケットパークの整備などにより、区域の優位性を高めます。

中央七間橋線など、都市計画道路をはじめとする道路整備については、居住誘導区域内の歩行空間の整備や狭あい部の解消、道路の美装化等を重点化し、快適性の向上や利便性・安全性の確保により、区域の優位性を高めます。

具体的な事業としては、中央七間橋線改築事業、県営公共事業(街路)、地方創生道整備推進交付金事業、道路改築事業(社会資本)、交通安全施設整備事業等があり、居住誘導区域内における幹線道路等の重点的な整備により、円滑な交通と良好な都市空間を確保するとともに、交通安全施設の重点的な整備により、安全な生活環境を形成し、居住誘導を促進します。

公共下水道については、現在の公共下水道整備区域の誘導区域において計画的な整備を推進します。

具体的な事業としては、公共下水道事業(補助)があり、居住誘導区域内における公共下水道事業や排水処理施設の重点的な整備により、快適で安全な生活環境を形成し、居住誘導を促進します。

(4) 災害に対する安全性の確保

各種ハザードマップの更新を行うとともに、避難場所や避難経路の確保に努めます。

具体的な事業としては、総合防災マップ作成事業があり、災害に強いまちづくりを行うことで、居住誘導を促進します。

(5) 公共交通の充実

鉄道やのりあいバスなど公共交通の利便性の向上、交通結節点や拠点間での交通アクセス性の強化を図り、公共交通の利用を促進することで居住誘導を促進します。