



## 第5章

# 居住誘導区域



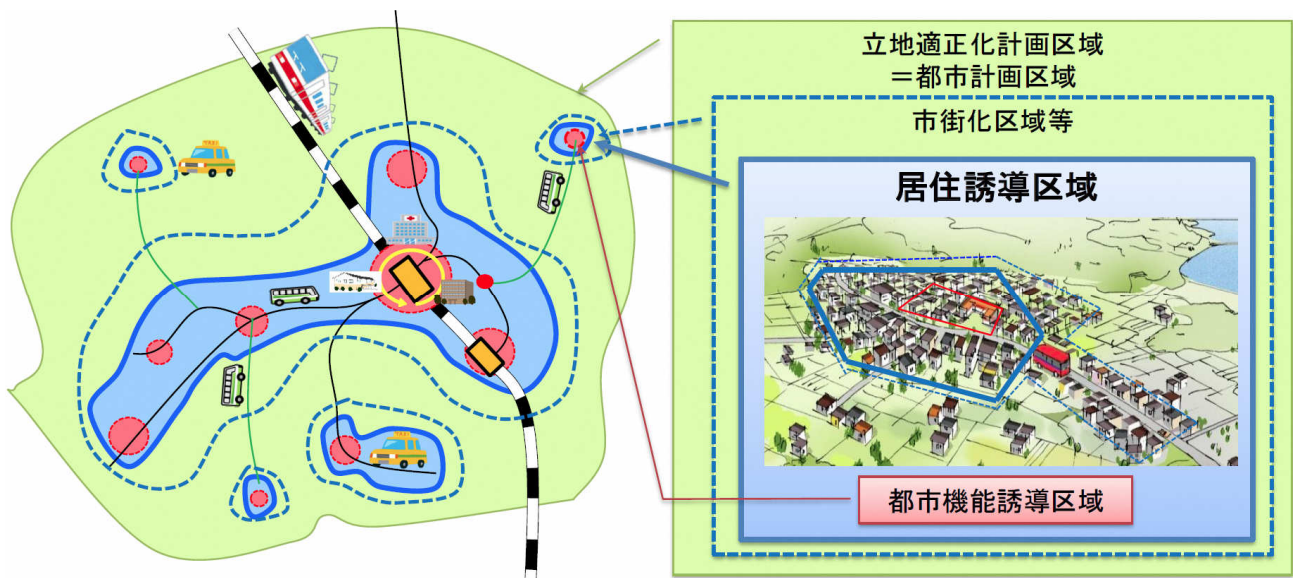
# 第5章 居住誘導区域

## 5.1 基本的な考え方

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号に定める「都市の居住者の居住を誘導すべき区域」で、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、生活利便性や地域コミュニティが持続的に確保されるように設定することとされています。また、居住誘導区域は都市再生特別措置法で市街化区域内に定めることとなっていますが、あくまでも緩やかに居住を誘導していく区域であり、居住誘導区域外における居住を否定するものではありません。

居住誘導区域を設定する区域は、以下の区域が考えられるとされています。

- 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



出典 改正都市再生特別措置法等について（国土交通省 平成27年6月）

居住誘導区域の設定のイメージ

5.2 居住誘導区域設定の方針

本市においては、都市機能誘導区域、その区域以外の鉄道駅周辺区域、利用者や本数が多いバス停の周辺区域、商業施設や医療施設等が充足している区域など、居住誘導を検討する区域について下表のとおりゾーン分けを行い、居住誘導区域の設定を行います。

(1) 区域設定の考え方

|                                  |   |                                  |
|----------------------------------|---|----------------------------------|
| <b>姫路市域</b>                      |   |                                  |
| <b>中播都市計画域(立地適正化計画区域)</b>        |   | 位置付け                             |
| <b>市街化調整区域</b>                   |   |                                  |
| <b>市街化区域</b>                     |   | 都市再生特別措置法第81条第2項第2号に規定する「居住誘導区域」 |
| <b>【都市機能誘導区域】</b>                | 主要鉄道駅周辺で都市機能の利便性に優れた区域。                               |                                  |
| <b>【鉄道駅周辺区域(駅から半径1km圏域内)】</b>    | 鉄道駅まで徒歩等でアクセス可能な公共交通の利便性に優れた区域。                       |                                  |
| <b>【バス停周辺区域(バス停から半径500m圏域内)】</b> | 運行本数が多いバス停(片道ピーク時運行本数3本以上)まで徒歩でアクセス可能な区域。             |                                  |
| <b>【職住近接区域】</b>                  | 地場産業等の職場に近接した区域。                                      |                                  |
| <b>【既存ストック活用区域】</b>              | 土地区画整理などにより社会インフラが整っており、商業施設や医療施設等が充足している区域。          |                                  |
| <b>【平坦区域】</b>                    | 自転車や徒歩での移動に負担がかからないとされる道路縦断勾配が概ね5%未満の道路で構成されている平坦な区域。 |                                  |
| その他                              | <b>【産業促進区域】</b>                                       | 市独自                              |
|                                  | <b>【居住環境保護区域(上記以外の市街化区域内)】</b>                        |                                  |

## (2)ハザード区域に関する考え方

都市再生特別措置法第81条第19項及び都市再生特別措置法施行令第30条に規定する居住誘導区域を定めない区域は下表に示す区域で、このうち、本市の市街化区域には土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域が存在します。ただし、急傾斜地の崩壊を防止するための措置が講じられている急傾斜地崩壊危険区域については、対象外とします。

また、これら以外には、土砂災害警戒区域などが指定されていますが、こうした区域については警戒避難体制の整備などが図られているところであり、また、災害の恐れがある区域については、兵庫県CGハザードマップ<sup>3</sup>等で公開されており、その周知が図られています。そのため、指定があることをもって、居住誘導区域外とはしていませんので、引き続き、災害に関する危険性について周知徹底を行うとともに、地域住民と連携した防災訓練・自主防災活動の促進を図りつつ、災害防止・軽減施設の整備や警戒避難体制の整備など、防災・対策を推進していくこととします。

また、今後、新たに指定される土砂災害特別警戒区域と急傾斜地崩壊危険区域（対策済の箇所を除く）についても、居住誘導区域外とします。

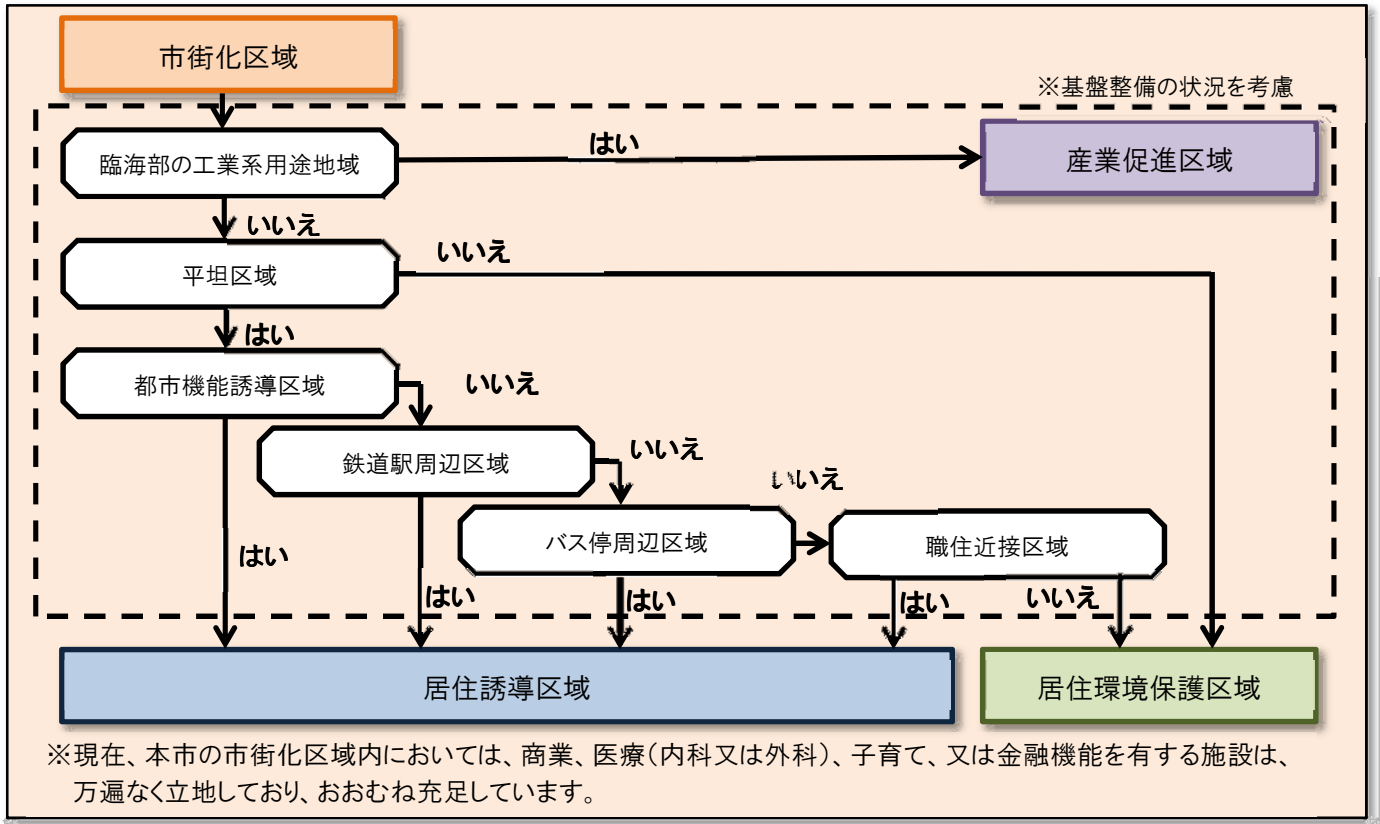
(参考) 都市再生特別措置法第81条第19項、都市再生特別措置法施行令第30条

|   |  |
|---|--|
| 法律上居住誘導区域を定めない区域  | <b>市街化調整区域</b>   |
|   | 建築基準法第39条第1項に規定する <b>災害危険区域</b> （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制限されているものに限る） |
|   | 農業振興地域の整備に関する法律第8条に規定する <b>農用地区域</b>   |
|   | 自然公園法第20条に規定する <b>特別地域</b>   |
|   | 森林法第25条に規定する <b>保安林</b> の区域  |
|   | 自然環境保全法第14条に規定する <b>原生自然環境保全地域</b>   |
|   | 地すべり等防止法第3条第1項に規定する <b>地すべり防止区域</b>  |
|   | 急傾斜地の崩壊による災害防止に関する法律第3条第1項に規定する <b>急傾斜地崩壊危険区域</b>                              |
| 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 <b>土砂災害特別警戒区域</b> |  |

<sup>3</sup>兵庫県CGハザードマップ（URL：<http://www.hazardmap.pref.hyogo.jp/>）

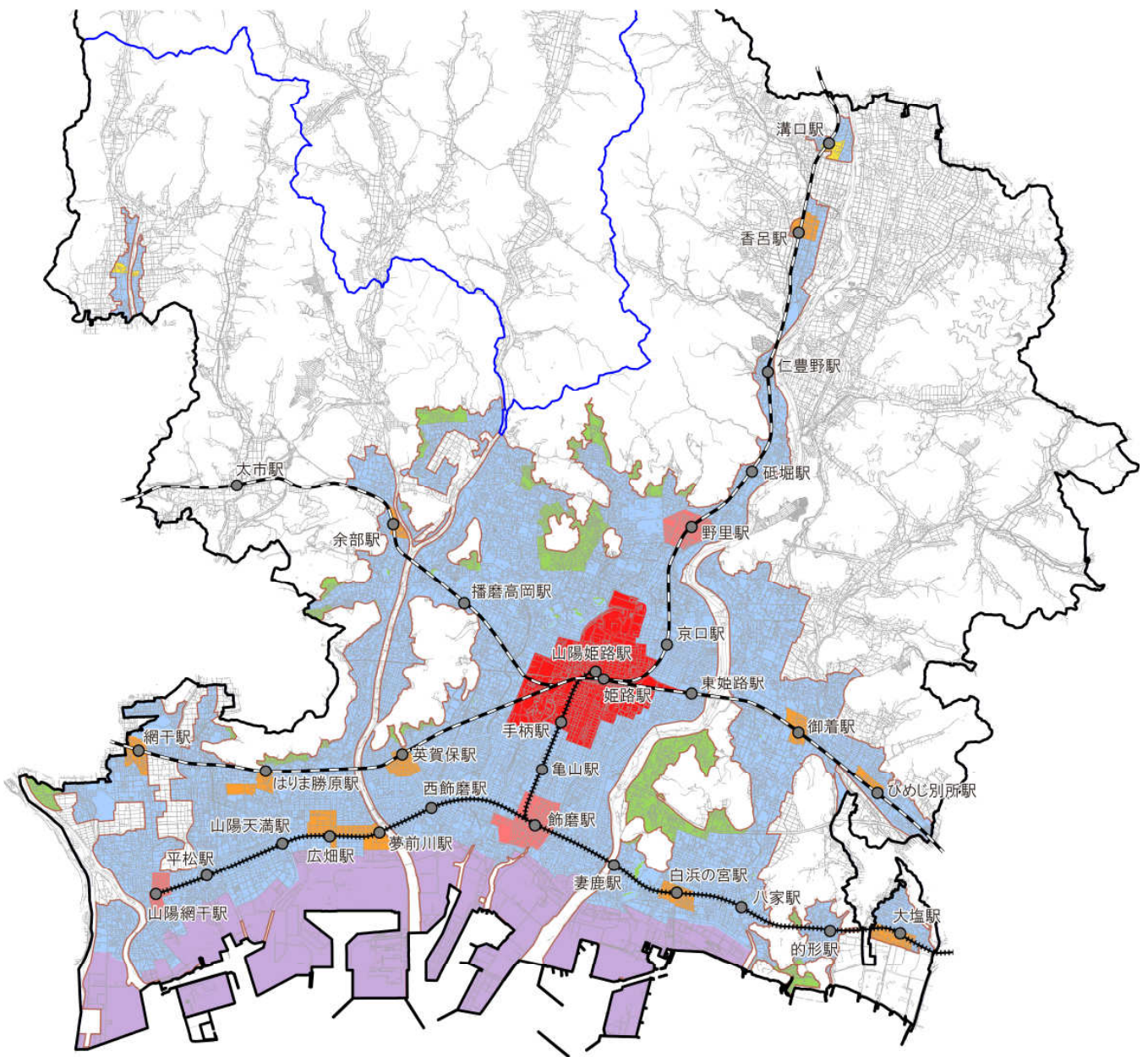
### 5.3 居住誘導区域の設定

以上を踏まえ、下図のフローに沿って居住誘導区域を設定します。



居住誘導区域の考え方フロー図





都市機能誘導区域・居住誘導区域等総括図

- [都市機能誘導区域]
- 中心拠点
- 副次拠点
- 地域生活拠点
- [準都市機能誘導区域]
- 生活拠点
- [居住誘導区域]
- 居住誘導区域
- [その他区域]
- 居住環境保護区域
- 産業促進区域
- 行政界    — 市街化区域
- ⋯ 鉄道    ● 鉄道駅

| 区域        |          | 面積 (ha) |
|-----------|----------|---------|
| 市域        |          | 53,435  |
| 都市計画区域    |          | 30,753  |
| 市街化区域     |          | 11,055  |
| 都市機能誘導区域  |          | 1,077   |
| 準都市機能誘導区域 |          | 20      |
| 居住誘導区域    |          | 8,362   |
| その他区域     | 居住環境保護区域 | 2,693   |
|           | 産業促進区域   |         |