

第6章 居住誘導区域

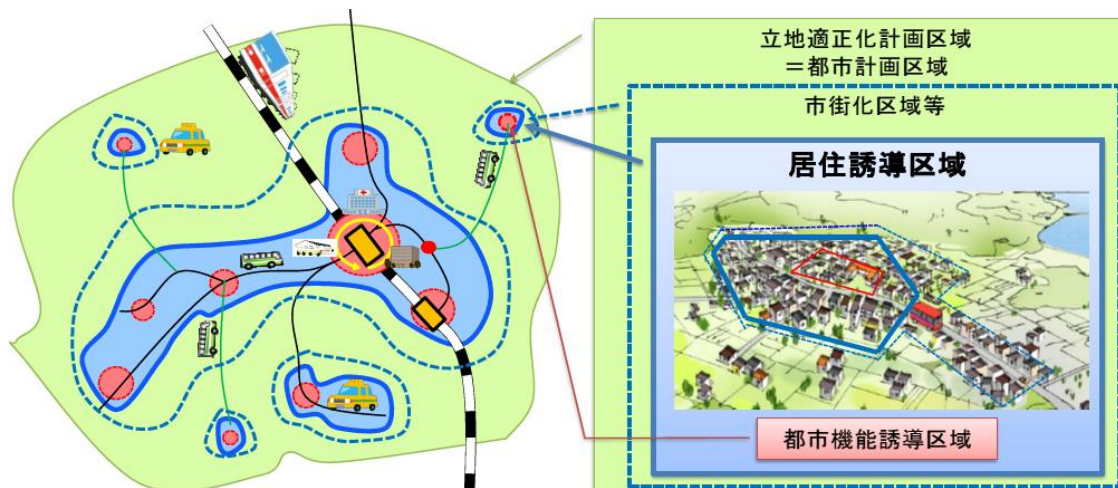
1) 居住誘導区域の概要

◆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、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

※市街化調整区域、農用地区域、自然災害リスクの高い地域（土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域等）、工業専用地域等は、居住誘導区域に含まない、又は含めることについて慎重な判断を行うことが望ましい

（都市計画運用指針より）



※居住誘導区域における届出

- ・居住誘導区域外で開発行為や建築行為等を行う場合には届出が必要になります。

○開発行為

- 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

○建築等行為

- 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

2) 川西町における居住誘導区域の指定方針

川西町の市街地は、現在でもコンパクトな構造をしています。今後、人口減少や超高齢化が進むことを考えると、自動車を自由に使えない住民も日常生活に必要な機能を享受できる環境を維持・確保していくことが重要です。

このため、住民のライフスタイルや居住選択を尊重しながら、住み替えなどの機会に合わせて拠点等への居住が促されるような環境を整備し、都市機能や公共交通サービス、地域コミュニティの維持・確保を図ることとします。

以上の考えに基づいて、居住誘導区域は都市機能誘導区域の周辺に設定することとします。なお、災害に対する安全性や将来人口密度等も考慮します。

3) 居住誘導区域

結崎駅周辺、及び役場周辺都市機能誘導区域からの徒歩圏※は図6-1のとおりで、おおむね市街化区域が含まれます。

ただし、結崎工業団地は住宅地ではないため、居住誘導区域は結崎工業団地を除く市街化区域に設定することとします。

※「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）」において、一般的な徒歩圏として半径800mとされています。

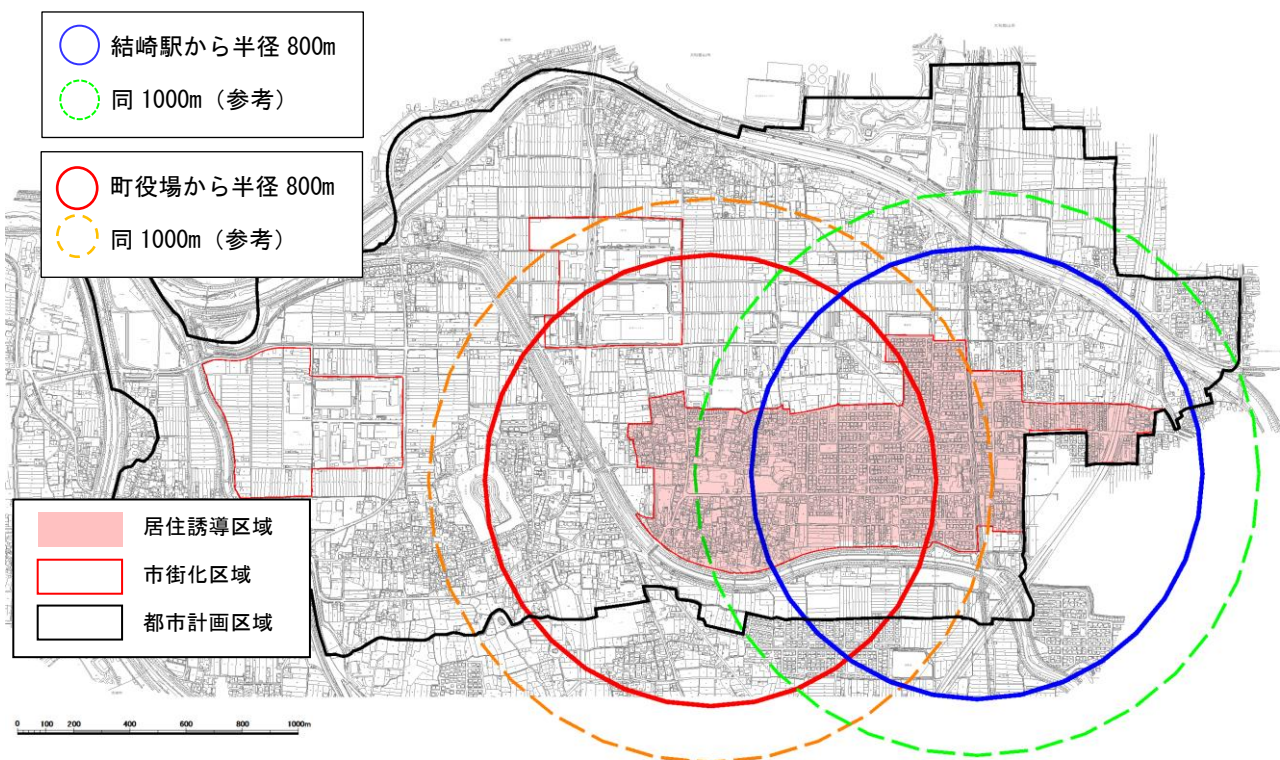


図6-1 居住誘導区域と駅及び町役場から800m圏域

■災害に対する安全性への考慮

市街化区域内には、居住誘導区域に含まないとされている土砂災害特別警戒区域や急傾斜地崩壊危険区域は指定されていません。

一方で、ほぼ町域全域が洪水浸水想定区域に指定されており、市街化区域内においても、浸水深が 3m を超える区域や、家屋倒壊の危険のある区域がみられます。

災害リスクと居住誘導区域設定の考え方は、「第 8 章 防災指針」に示すとおり、家屋倒壊等氾濫想定区域は居住誘導区域に含めないこととします。

■将来人口密度からの検証

将来人口密度は、市街化区域の西部において 40 人/ha を下回る地域が見られますが、公共用地等の非可住地を除くと、工業系の地域以外、市街化区域の大部分が人口密度 40 人/ha 以上を維持しています。

※人口密度 40 人/ha は、人口集中地区 (DID) 設定の基準として用いられている数値。

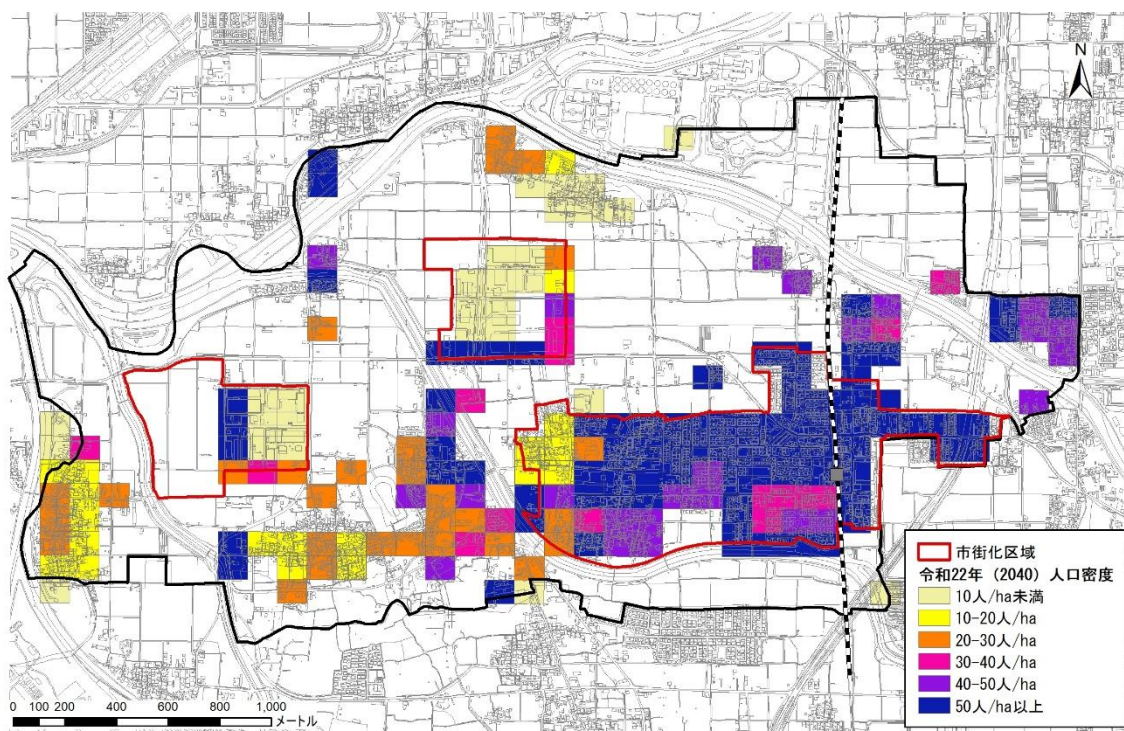


図 6-2 100m メッシュ別将来人口密度図 (令和 22 年)

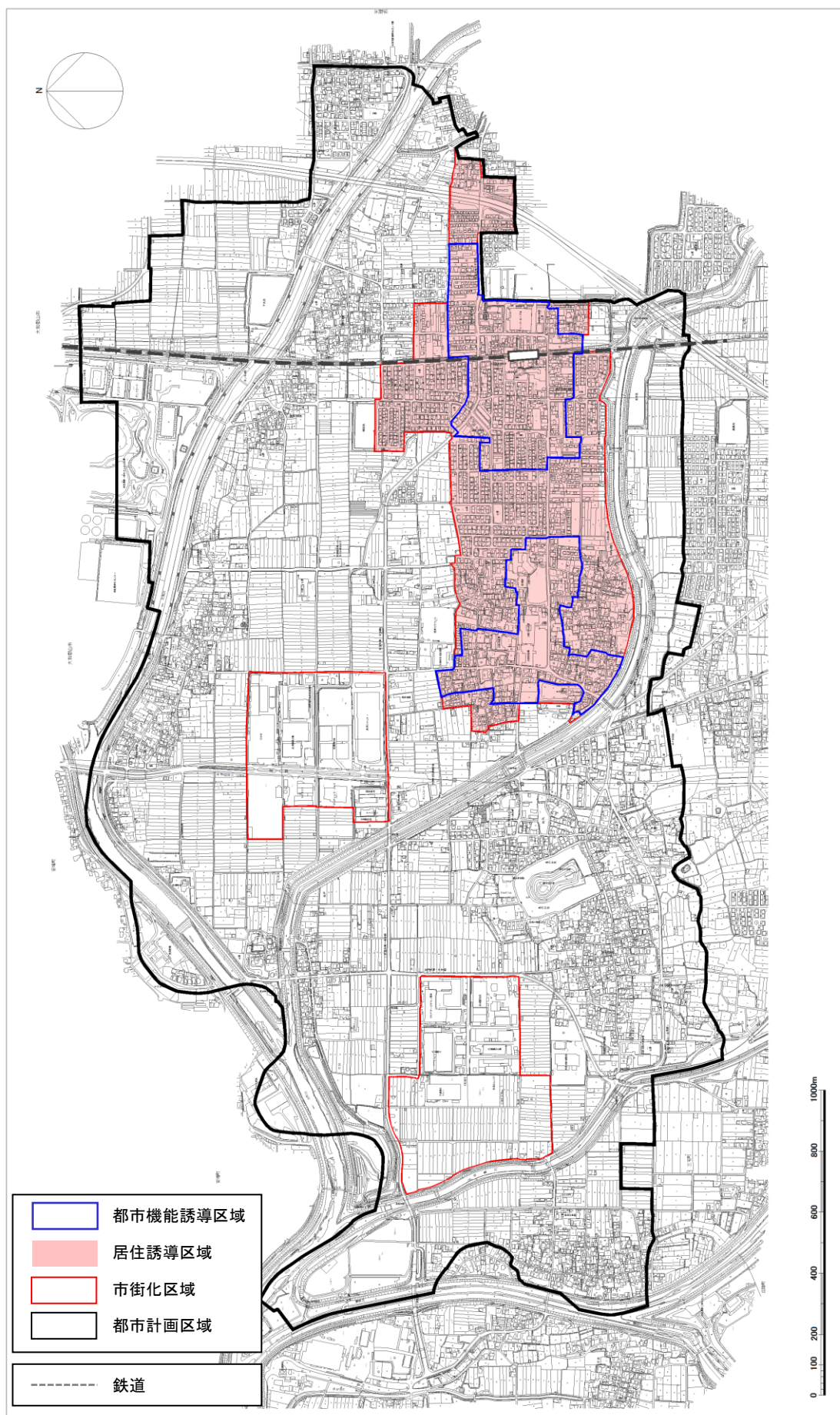


図 6 - 3 都市機能誘導区域と居住誘導区域