

6. 居住誘導区域

6.1 居住誘導区域の基本的な考え方

(1) 居住誘導区域とは

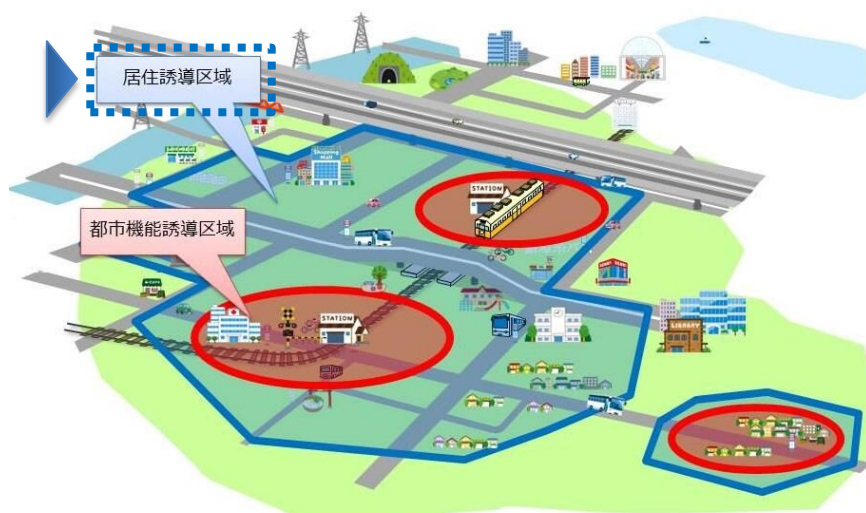
人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域のことです。このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用のほか、交通や財政の現状及び将来見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきであるとされています。

国の指針では、居住誘導区域に定められ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られることが考えられる区域】

居住誘導区域に定められることが考えられる区域	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
------------------------	---

【居住誘導区域のイメージ】



国の指針では、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】

居住誘導区域に含まないとされている区域 (都市再生法 81 条 11 項、 同法施行令 22 条)	ア 都市計画法第 7 条第 1 項に規定する市街化調整区域 イ 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 ウ 農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号規定する農用地区域又は農地法第 5 条第 2 項第 1 号ロに掲げる農地若しくは採草放牧地の区域 エ 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
原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	ア 土砂災害特別警戒区域 イ 津波災害特別警戒区域 ウ 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。） エ 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 オ 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
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	ア 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 イ 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 ウ 水防法第 14 条第 1 項に規定する浸水想定区域 エ 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 オ 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
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	ア 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 イ 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 ウ 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 エ 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

(2) 本市における居住誘導区域の考え方

居住の誘導を図る上では、道路、下水道等一定の都市基盤が整備されていることや、医療・福祉・商業等の生活サービス機能を備えるとともに、公共交通ネットワークの利便性が高く、拠点等へのアクセスが確保されていることが必要です。

また、こうした機能の維持、確保を図る上では、現在一定以上の人口集積があり、施策の展開等により、今後も人口の増加又は維持が見込まれる区域であることが必要です。

これを踏まえ、本市における居住誘導区域の考え方を下記のとおりとします。

本市における居住誘導区域の考え方

- ・現在一定以上の人口集積があり、今後も増加が見込まれる区域
- ・既に道路や公園、下水道等の都市基盤が整備されている区域
- ・生活サービス機能の集積があり、公共交通ネットワークの利便性が高い区域

また、6.1(1)の【居住誘導区域に含まないとされている区域等】で示したとおり、居住誘導区域に含まない区域について、本市での該当状況は、下記のとおりです。

【本市で該当する居住誘導区域に含まないとされている区域等】

分類	本市で該当する区域	区域の設定
居住誘導区域に含まないとされている区域（都市再生法81条11項、同法施行令22条）	・農用地（農振法又は農地法）	・「除外」
原則として、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）	・土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法）	・「除外」
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（都市計画運用指針）	・浸水想定区域（津波防災地域づくりに関する法律） ・土砂災害警戒区域（土砂災害防止法） ・急傾斜地危険箇所（香川県指定） ・土石流危険流域（香川県指定） ・土石流危険区域（香川県指定） ・地すべり危険箇所（香川県指定）	・浸水想定区域は、災害時の被害を最小化する「防災・減災」の考え方を基本とし、P27,P28に示すハード整備や地域防災計画に基づく住民等と連携した対策を継続的に行うことにより、居住誘導区域を設定することとします。 ・浸水想定区域以外は、安心して住み続けられる区域としてはふさわしくないため、「除外」
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（都市計画運用指針）	・工業専用地域 ・朝日町工業専用地域より北の準工業地域 ・郷東町香川県臨海企業団地地区計画区域 ・香川インテリジェントパーク	・法令等により住宅の建築が制限されている区域のため、「除外」
その他	・特別史跡（讃岐国分寺跡）	・文化財保護の観点から「除外」

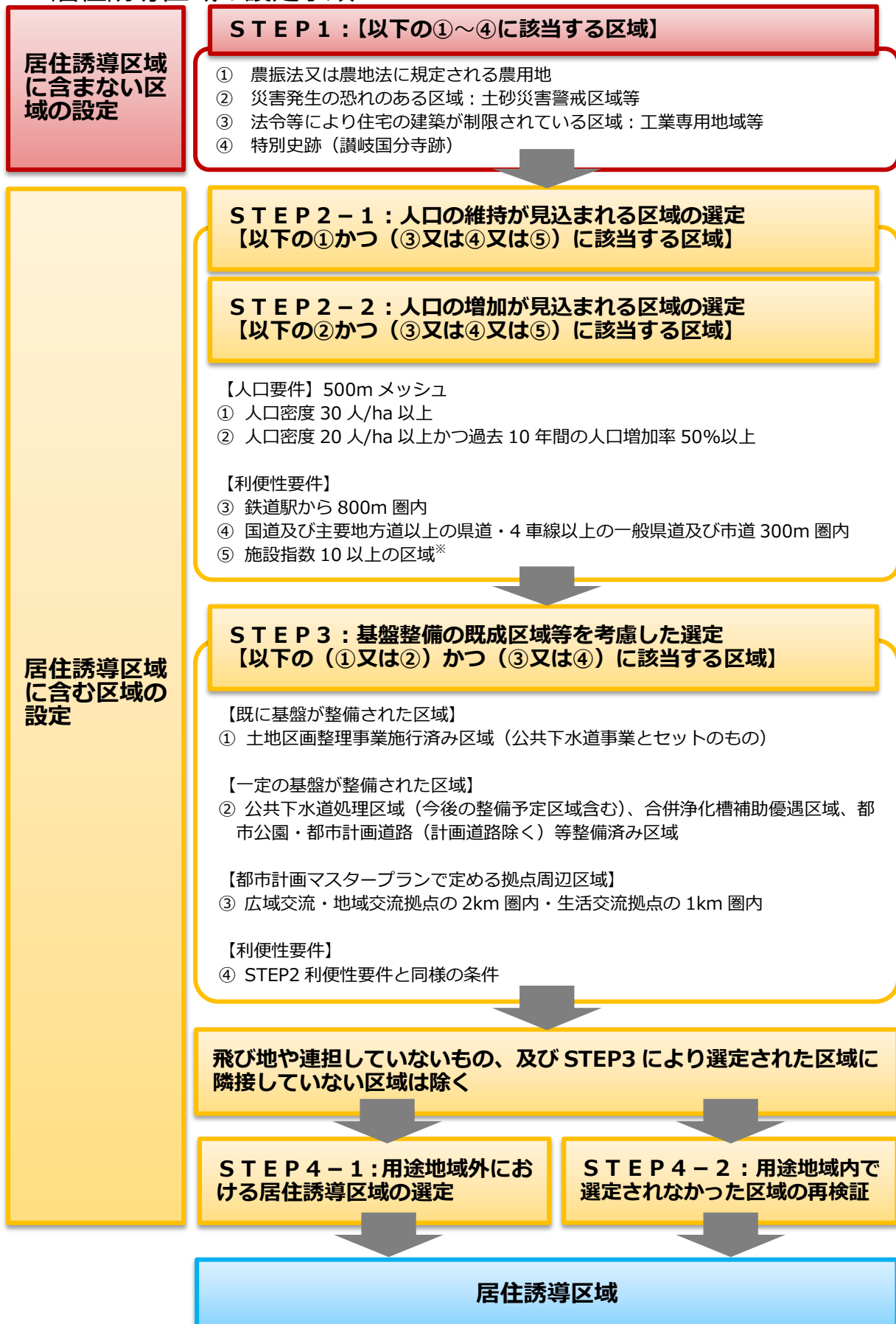
6.2 居住誘導区域の設定方針

(1) 居住誘導区域の設定手順

居住誘導区域の考え方にに基づき、次の手順により区域を設定します。

なお、居住誘導区域は、原則として地形地物に応じて設定します。

●居住誘導区域の設定手順



※施設指数：生活サービス機能の集積状況を評価する指標（P80 参照）

(2) 居住誘導区域の設定（STEP 1～STEP 3）

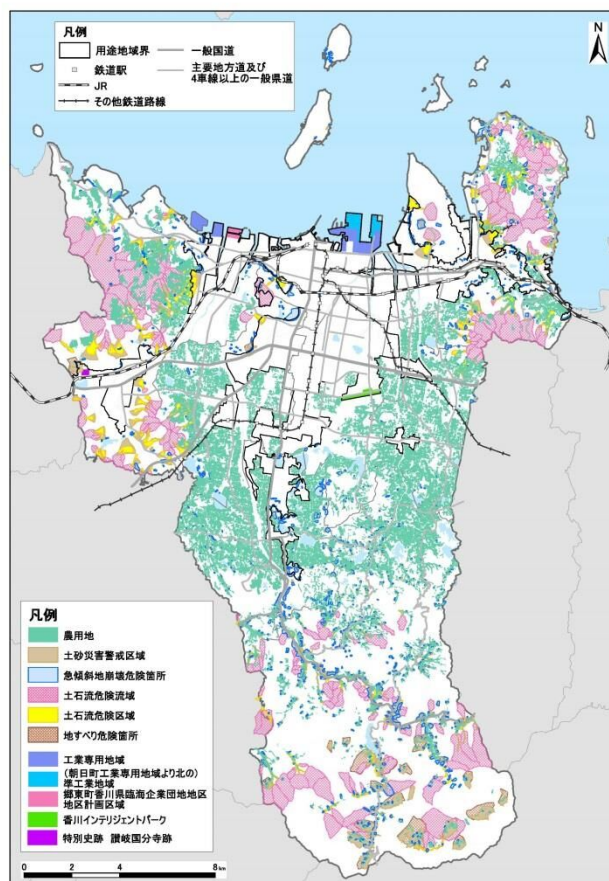
○居住誘導区域に含まない区域の選定

6.2(1)居住誘導区域の設定手順に基づき、居住誘導区域に含まない区域の条件を下記のとおり示します。

STEP 1：【以下の①～④に該当する区域】

- ① 農振法又は農地法に規定される農用地
- ② 災害発生のおそれのある区域
土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険箇所、土石流危険流域、
土石流危険区域、地すべり危険箇所
- ③ 法令等により住宅の建築が制限されている区域
工業専用地域、朝日町工業専用地域より北の準工業地域、郷東
町香川県臨海企業団地地区計画区域
香川インテリジェントパーク
- ④ 特別史跡（讃岐国分寺跡）

【居住誘導区域に含まない区域】



○人口の維持又は増加が見込まれる区域の選定

今後も人口の維持又は増加が見込まれる（人口要件）ことに加え、交通利便性又は施設集積が高い（利便性要件）区域とし、人口要件と利便性要件のいずれにも該当する区域を選定します。

STEP 2-1：人口の維持が見込まれる区域の選定

STEP 2-2：人口の増加が見込まれる区域の選定

【人口要件】

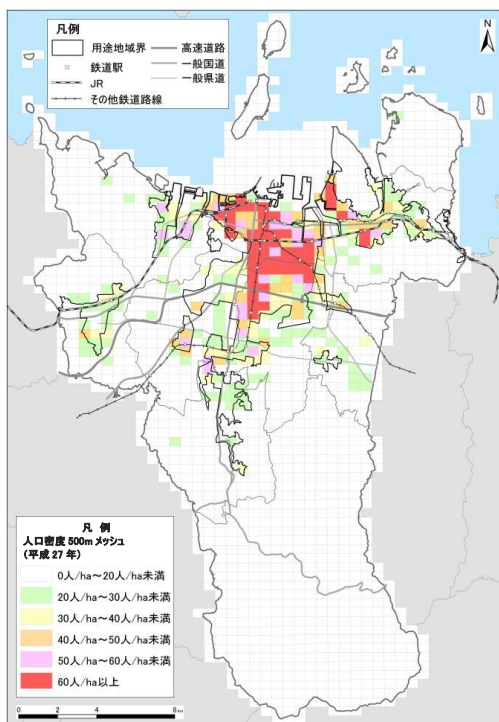
人口要件の条件を下記のとおりとし、いずれかを満たす区域とします。

なお、いずれも 500m メッシュごとの評価とし、人口は住民記録GISデータを用いるものとします。

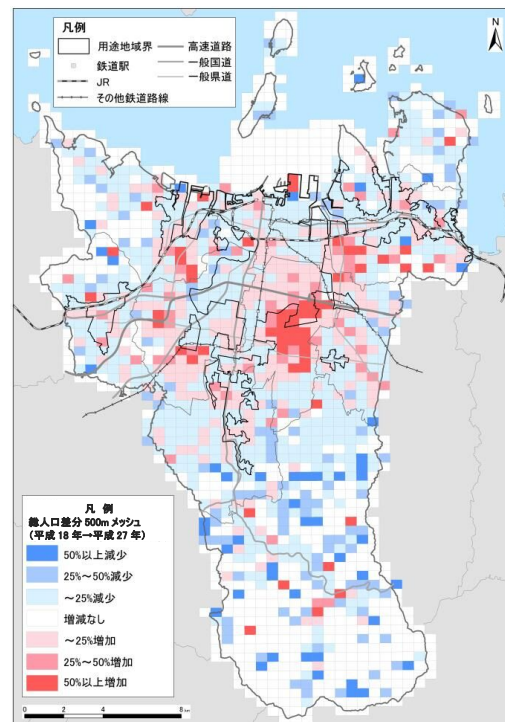
【人口要件】

- ① 人口密度（平成 27(2015)年） 30 人/ha 以上
- ② 人口密度（平成 27(2015)年） 20 人/ha 以上かつ過去 10 年間の人口増減率（平成 18(2006)年～27(2015)年） 50%以上

【人口密度(平成 27(2015)年)】



【過去 10 年間の人口増減率 (平成 18(2006)年～27(2015)年)】



【利便性要件】

利便性要件の条件を下記のとおりとし、いずれかを満たすものとします。

【利便性要件】

- ③ 鉄道駅から 800m 圏内
- ④ 国道及び主要地方道以上の県道・4車線以上の一般県道及び市道 300m 圏内
- ⑤ 施設指数 10 以上の区域 ※P80 参照

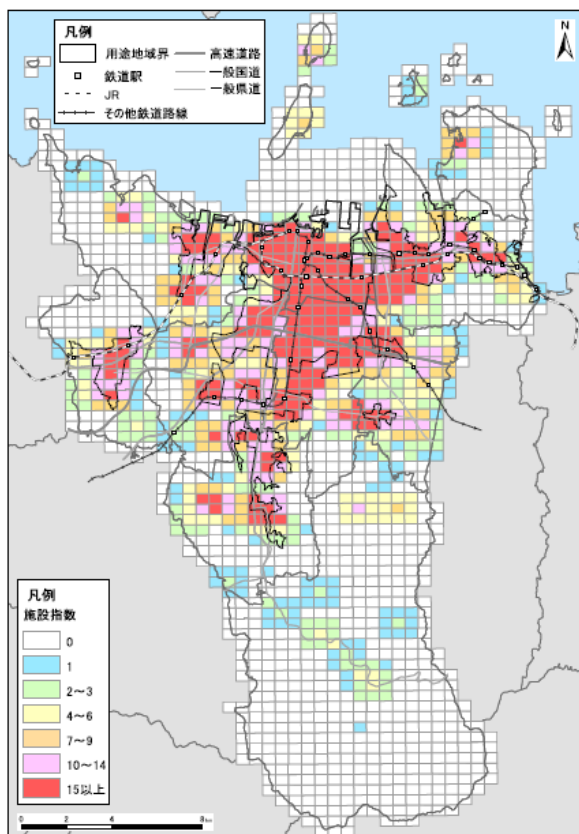
【鉄道駅 800m 圏内】



【国道及び主要地方道以上の県道・4車線以上の一般県道及び市道の沿道 300m 圏内】



【施設指数の分布】

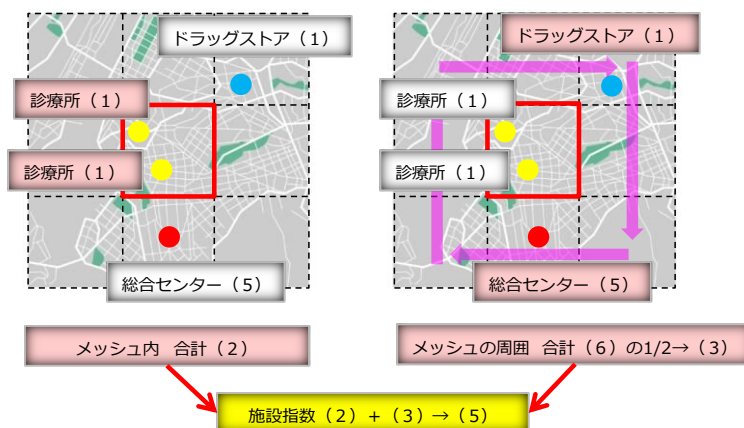


【施設種別による加重】

施設種別	加重
総合センター	5
支所・出張所	3
小学校・中学校	3
子育て支援施設	3
コミュニティセンター	2
病院	2
診療所	1
食品スーパー	1
ドラッグストア	1
銀行等の金融機関、郵便局	1
介護施設	1

【参考】施設指数の考え方

生活維持に必要な施設（行政施設、教育施設、医療施設、商業施設等）の立地状況を 500m メッシュごとに評価し指数化したもので、指数化に際しては当該メッシュ内の施設数の合計に、隣接メッシュ内の施設数の合計に 1/2 をそれぞれ乗じた値の和を用います。なお、施設種別ごとに重み（加重）を与えており、行政施設、教育施設、子育て支援施設等は、他の施設種別と比較し、高く評価されます。



STEP 3：基盤整備の既成区域等を考慮した選定

基盤整備の既成区域に加え、集約拠点周辺、交通利便性、施設集積が高い区域の条件を下記のとおりとします。

このうち、基盤整備既成区域の条件（①又は②）を満たす区域の分布を見ると、概ね用途地域内と範囲が合致していることが確認できるため、基盤整備既成区域は、用途地域内と読み替えるものとします。

STEP 3：基盤整備の既成区域等を考慮した選定 【以下の（①又は②）かつ（③又は④）に該当する区域】

【既に基盤が整備された区域】

- ① 地区画整理事業施行済み区域（公共下水道事業とセットのもの）

【一定の基盤が整備された区域】

- ② 公共下水道処理区域（今後の整備予定区域含む）、合併浄化槽補助優遇区域、都市公園・都市計画道路（計画道路除く）等整備済み区域

【都市計画マスタープランで定める拠点周辺区域】

- ③ 広域交流・地域交流拠点の2 km 圏内・生活交流拠点の1 km 圏内

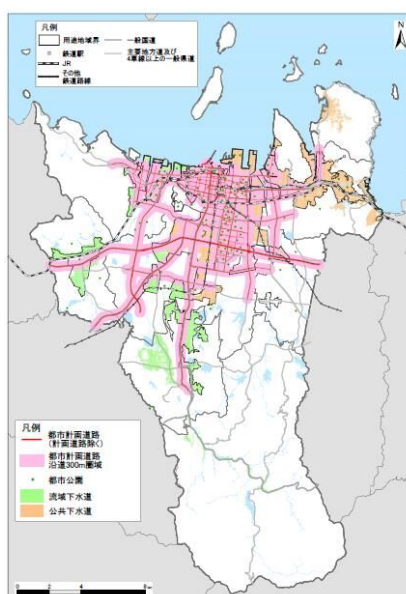
【利便性要件】

- ④ P79【利便性要件】③～⑤と同様の条件

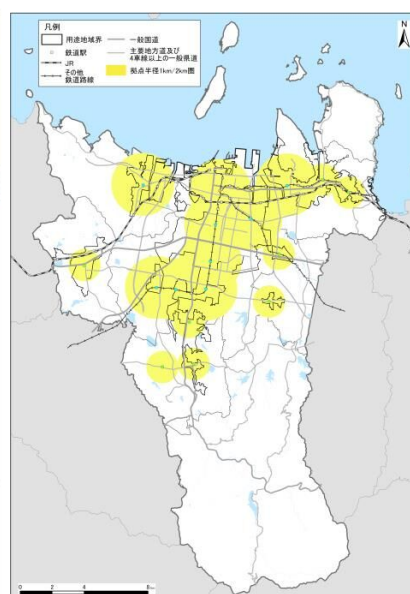
【土地区画整理事業区域】



【一定の都市基盤整備が整備された区域】



【拠点周辺区域】



(3) STEP 4－1：用途地域外における居住誘導区域の設定

用途地域外における居住誘導区域の設定について整理します。

1) 香南地区の居住誘導区域

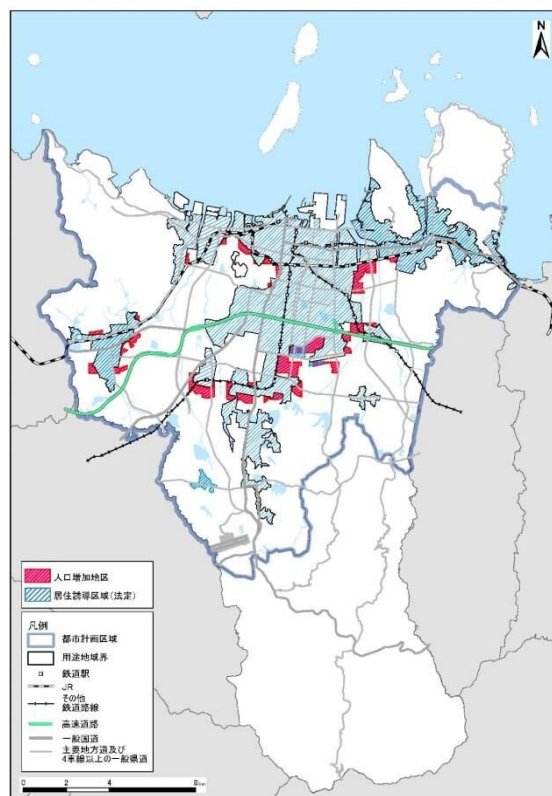
香南地区は、合併町（旧香南町）の中心区域である歴史的背景、交通利便性や都市施設・居住の集積度、農用地の所在状況を検討し、居住誘導区域を設定します。ただし、農用地は除くものとします。

2) 人口増加地区の居住誘導区域

a) 用途地域縁辺部における人口増加地区の状況

本市全体の人口動態を見ると、土地区画整理事業や街路事業などにより基盤が整備された旧市街化区域の縁辺部に、人口と商業施設等の生活利便施設が集積しています。これらの地区は、接道条件が悪いなど都市基盤が脆弱である一方、生活利便性の高さなどが魅力となり、近隣の旧市街化区域からの転入が多く、市外への人口流出を抑制する役割を果たしています。同様に、市外からも一定の転入者を受け入れており、これらの地区は今後さらに人口及び生活利便施設の集積が進み、いっそうの人口等の集積が見込まれています。

【用途地域縁辺部での人口増加地区】



b) 人口増加地区の居住誘導区域の考え方

人口増加地区の状況を踏まえ、これらの中でも特に多肥・林地区は、香川大学を始めとする学術研究拠点と隣接するエリアや、幹線道路である太田上町志度線とそれに接続する鉄道新駅の整備が予定されるエリアも含まれており、今後の公共交通ネットワーク構築や更なる生活利便施設の集積が見込まれることから、次のとおり、多肥・林地区の一部を居住誘導区域に設定します。ただし、農用地は除くものとします。

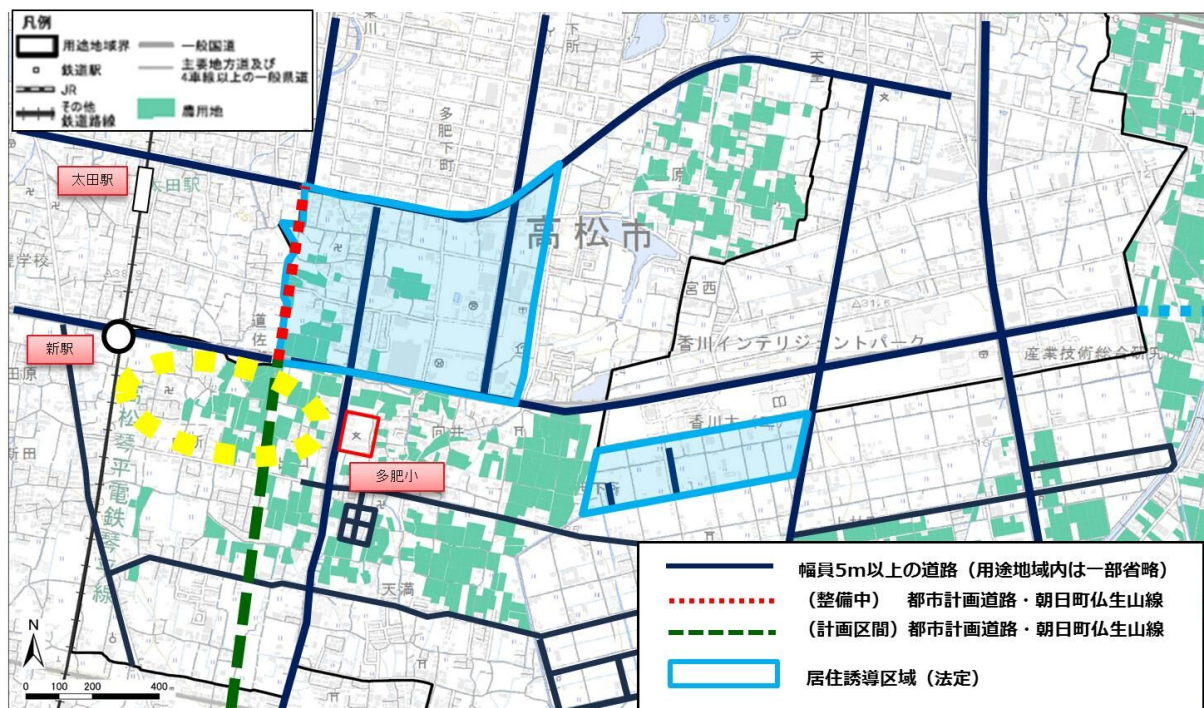
c) 多肥・林地区の居住誘導区域の設定について

用途地域境界に隣接していること、幅員 5 m 以上の道路が一定整備されていること及び農用地が比較的少ないことの 3 つの条件を満たしたエリアを居住誘導区域として設定します（青色表示）。

太田～仏生山駅間新駅の周辺地域（黄色破線）は、都市計画における用途白地地域であることや、優良農地が点在していることなどから、現時点では居住誘導区域に設定しませんが、ことடன்新駅（太田～仏生山駅間）基本計画等との整合性も図りながら、今後のまちづくりの在り方（コンセプト）について、地区住民等との協議・検討を行ってまいります。

なお、新駅は、各モード（バス・電車・自転車・自動車等）との結節機能が高い交通結節拠点として、駅前広場などの附帯施設の整備を計画しています。

【多肥・林地区の居住誘導区域の設定】



(4) STEP 4-2 : 用途地域内で選定されなかった区域の再検証

用途地域内であっても、STEP 1～3の手順により選定されなかった区域について、再検証を行い、地域の実情を踏まえた区域設定に配慮します。

STEP 4-2 : 【以下の①かつ②に該当する区域】

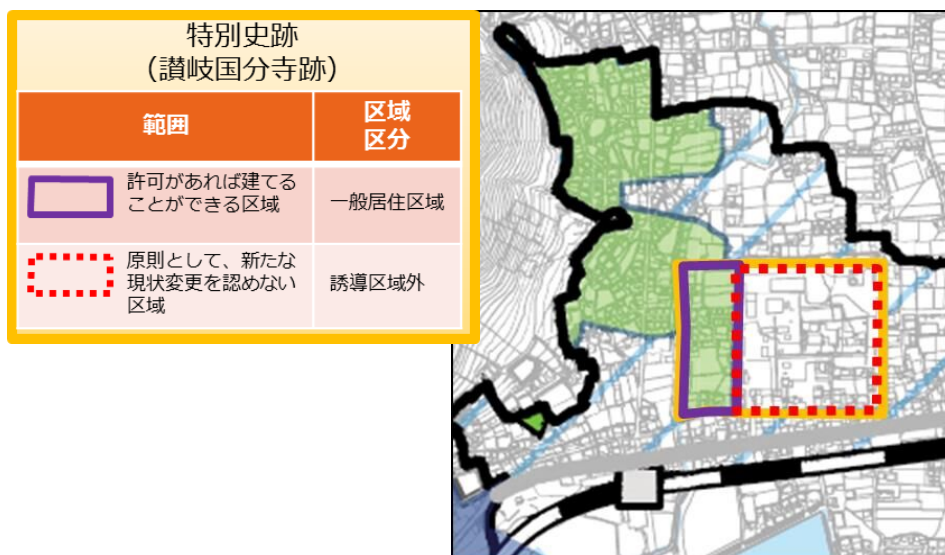
- ① 人口密度（平成 27(2015)年）30 人/ha 以上
- ② バス路線沿線 300m 圏内（15 本/日以上）

上記、条件に該当する区域は、居住誘導区域とし、用途地域内で選定されなかった区域については、居住誘導区域に設定しませんが、現在、良好な定住環境が確保されていることから、一般居住区域として、今後とも良好な定住環境として必要な都市基盤を保全していきます。

(5) その他：特別史跡（讃岐国分寺跡）

特別史跡（讃岐国分寺跡）については、文化財保護の観点から居住誘導区域に含めない区域としていますが、特別史跡のうち、下記区域（紫色）は、文化庁長官による現状変更の許可を受ければ住宅建築が可能であるため、一般居住区域として設定します。

【特別史跡（讃岐国分寺跡） 詳細図】



6.3 居住誘導区域の設定

本市における居住誘導区域を以下のとおりとし、各区域を次図に示します。

【居住誘導区域の設定】

区分	法における 位置付け※	区域の考え方
居住誘導区域	法定区域	人口密度の維持による医療・商業等の生活サービス機能の維持、確保を通じ、暮らしやすさの向上を図ります。
一般居住区域	任意区域	現在良好な定住環境が確保されていることから、今後とも良好な都市基盤を保全します。 なお、この区域においては、1,000㎡以上又は3戸以上の開発行為・建築確認を行おうとする場合、届出の対象となります。

※「法定区域」：都市再生特別措置法に規定する居住誘導区域

「任意区域」：都市再生特別措置法に規定する居住誘導区域外で良好な都市基盤を保全する区域

【居住誘導区域】

