

第4章 居住誘導区域

第4章 居住誘導区域

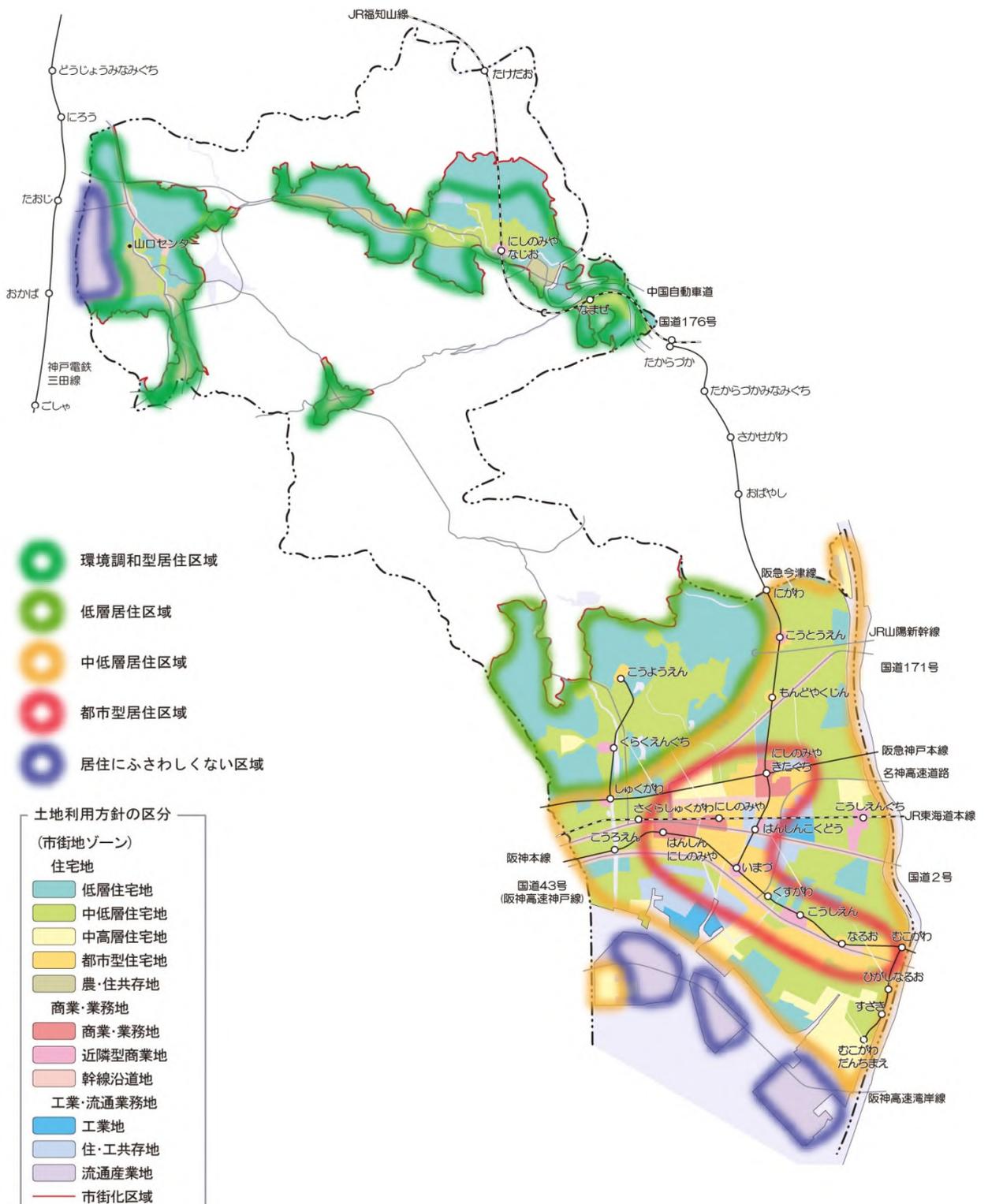
1. 居住誘導区域の設定方針

- ・本市において、居住誘導区域は、都市核、地域核等の中心部に徒歩・自転車等を介して容易にアクセスすることのできる区域、及び鉄道駅、バス停の徒歩圏から構成される区域に設定します。
- ・地域の人口構成、居住環境、生活サービス施設の立地状況等の市街地特性や今後の土地利用方針などを踏まえて、居住誘導区域を4つの区域に分けて設定します。
北部地域の低層住宅地や農住共存地を中心として居住を誘導する「環境調和型居住区域」、南部地域山ろく部・丘陵部の低層住宅地や中低層住宅地を中心として居住を誘導する「低層居住区域」、中低層住宅地や中高層住宅地を中心として居住を誘導する「中低層居住区域」、南部地域内陸部・臨海部の都市型住宅地や中高層住宅地を中心として居住を誘導する「都市型居住区域」とします。
- ・比較的低い人口密度の「環境調和型居住区域」、「低層居住区域」では、敷地規模などまちづくりのルールを保持し、良質な居住環境を保全していくなど、人口密度の維持に努めます。人口や建築密度が高い「都市型居住区域」、「中低層居住区域」では、利便性の高い立地条件を活かしながら、都市型住宅等を誘導し、安全で快適な居住環境を確保していくなど、人口密度の適切な維持に努めます。
- ・産業に特化した区域や災害の危険性の高い区域等は、居住誘導区域に含まないものとします。

本市における居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域の区分	土地利用方針	区域設定の考え方	人口密度のめやす
環境調和型居住区域 (北部地域)	農住共存地	低密度な人口を維持し、 緑豊かな居住環境を保全する。	40～60 人/ha 以上
	低層住宅地		
低層居住区域 (南部地域山ろく部・丘陵部)	中低層住宅地	低密度な人口を維持し、 ゆとりある居住環境を保全する。	60～80 人/ha 以上
		中低層住宅地	
中低層居住区域 (南部地域内陸部・臨海部)	中高層住宅地	中密度な人口を維持し、 安全で快適な居住環境を形成する。	80～100 人/ha 以上
		中高層住宅地	
都市型居住区域 (南部地域内陸部・臨海部)	都市型住宅地 等	高密度な人口を適切に 誘導し、安全で快適な居住 環境を形成する。	100 人/ha 以上

※人口密度のめやすは、都市計画運用指針の市街化区域内の住宅用地の基準を参考に設定



居住誘導区域の方針図

2. 居住誘導区域の設定基準

具体的な居住誘導区域は、以下に定める基準1「居住誘導区域に設定する範囲」から、基準2「居住誘導区域に含まない範囲」を除いた範囲とします。界線については、基準3「界線の基準」に基づき設定します。

◆基準1 居住誘導区域に設定する範囲

前項の設定方針において定めた区域（環境調和型居住区域、低層居住区域、中低層居住区域、都市型居住区域）とする。ただし、下記の基準2「居住誘導区域に含まない範囲」を除く。

都市計画運用指針において「災害リスク等を総合的に勘案すべき区域」とされている区域のうち、「津波浸水想定区域」については、津波避難ビルの指定等のソフト対策を進めているほか、兵庫県の「津波防災インフラ整備計画」により、ハード整備が進められることとなっており、居住しているエリアの浸水想定がほぼ解消される見込みとなっていることから、居住誘導区域から外さない方針とします。なお、河川の「浸水想定区域」については、交通利便性が高く、高密度な市街地の広範囲に指定されており、都市の活力を維持していくうえで居住誘導区域から外すことが非常に困難な状況であり、「土砂災害警戒区域（イエローゾーン）」についても、既に一定規模以上の密度で良好な住宅地が形成されている箇所が多いことから、これらの指定区域においては、警戒避難体制等の充実等のソフト面での対策により、今後も市街地の維持を図ります。

今後、これらの区域において、災害リスクの見直しがあった場合には、連動して居住誘導区域の見直しも検討します。

◆基準2 居住誘導区域に含まない範囲

①都市再生特別措置法第81条第11項、同法施行令第24条に掲げる、法律上含まない範囲

- 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号に規定する農用地区域*
- エ 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*
- オ 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
- カ 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
- キ 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

*現在、本市には、イの区域、ウの農用地区域、エの採草放牧地、オの特別地域、カの原生自然環境保全地域は指定されていないので、対象となる範囲はありません。

②都市計画運用指針によって、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき範囲

- ア 土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）
- イ 津波災害特別警戒区域
- ウ ①のイに掲げる区域を除く災害危険区域
- 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

※アの土砂災害特別警戒区域については、現在、兵庫県による追加指定に向けた調査が進行しており、確定次第、順次、居住誘導区域から除くものとします。（他の区域についても追加指定された場合は、同様に、居住誘導区域から除くものとします。）

現在、本市にはイの津波災害特別警戒区域、ウの災害危険区域は指定されていないので、対象となる範囲はありません。

③本市の土地利用方針に基づく範囲

- ア 流通業務地区（西宮北インター周辺部も含む）
- イ 臨海産業地区（特別用途地区）
- ウ 臨港地区

④個別に考慮すべき範囲（市街化区域外縁部）

- ア ①～③の他に、山林、急傾斜地等の未利用地
- イ 開発事業・土地区画整理事業等による造成地の残地（自然斜面、法面等）
- ウ 住宅地としての利用が進んでいない区域

◆基準3 界線の基準

- 1) 市街化区域界
- 2) 地物（道路、鉄道、河川など）の中心線
- 3) 地形境界
- 4) 1)～3)で界線を設定できない場合は、町界、地番界、地域地区界等とする。

※なお、基準2「居住誘導区域に含まない区域」のうち、①オ. 保安林、②ア. 土砂災害特別警戒区域、エ. 地すべり防止区域、オ. 急傾斜地崩壊危険区域については、兵庫県の各所管部署において保管されている告示の区域、地番等とし、界線は、各所管部署の明示によるものとします。

3. 居住誘導区域図

■ 居住誘導区域位置図

