

9. 居住誘導区域に関する方針

居住誘導区域に関する方針を以下のように定めます。

1) 居住誘導の方針

居住の誘導の方針を以下のように定めます。

居住誘導の方針

< 中心市街地 >

方針1 広域的な都市機能の集積を図ることで中心市街地におけるにぎわいを創造し、居住を支える生活サービス機能の集積を図ることで、歩いて暮らせるまちなか居住を促進する。

- 中心市街地では、他の市街地に比べ、人口減少が進むことが見込まれることから、広域的な都市機能や居住を支える生活サービス機能の集積を図ることで、子育て機能を必要とする若年世代と、健康増進機能や交流・ふれあい機能を必要とする高齢者の集積を高める。
- 中心市街地は、歴史的にみて本市のアイデンティティを形づくる市街地の区域でもあることから、これまでに蓄積されてきた都市基盤や都市機能等の既存ストックを有効に活用するとともに、歴史や文化を継承していくためにも、居住人口の集積を高める。

< 公共交通沿線 >

方針2 高齢者が安心して、健康に暮らせるまちづくりを進めるため、公共交通のサービス水準が維持できるよう、鉄道駅や路線バスのバス停周辺における生活サービス施設の立地を誘導し、人口の集積を図る。

- 公共交通(コミュニティバスを除く)沿線においては、本来、車を利用しなくても便利な生活を送ることができることから、高齢者を中心に多様な世代の居住を促す。
- 都市軸として位置づけられる、桑名駅と郊外の住宅団地を結ぶバス路線の沿線では居住人口の減少が見込まれることから、一定のバスサービス水準を維持するため、公共交通利用が不便な地域からの居住を促す。

＜郊外の住宅団地や既存集落＞

方針3 郊外の住宅団地や既存集落においては、多様なライフスタイル等からくる自動車の利用を前提にした暮らしを許容しつつ、地域コミュニティの維持・活性化に向けた人口維持と世代間バランスの確保を図る。

- 郊外の住宅団地や既存集落において、少子高齢化が著しく進む地区では、高齢者のまちなかへの誘導をゆるやかに促すと同時に、地域コミュニティの維持・活性化に向けた人口維持と世代間バランスを確保できるよう、空き家等の中古住宅を活用した住み替えを促進する。
- 特に、自動車の過度な依存を低減しながらも、利用を前提にした暮らしを許容し、子育て世帯を中心とした若年世代の定住を促す。

＜津波・洪水など災害の危険性＞

方針4 安全で安心な暮らしのために、災害危険性の低い地域へ居住を促す。

- 災害から命を守るまちづくりを進めるため、津波や洪水の浸水想定箇所等の災害危険箇所を考慮し、災害危険性の低い地域へ居住を促す。
- 特に、理論上最大クラスの許容浸水深(市街地(集落)の壊滅的被害をもたらさない浸水程度としては、安全で確実な避難が可能であることを確認した上で、概ね 2.0m未満[※])を上回る津波浸水が想定される区域においては、堤防等ハード整備の状況・計画を考慮する。

※「三重県地震・津波被害の低減に向けた都市計画指針」より

2) 居住誘導区域の設定

居住誘導区域の設定のフロー及び居住誘導区域を以下のように定めます。

① 居住誘導区域設定のフロー

1 基本となる区域の設定

→ 居住誘導の方針を踏まえて、以下の区域を基本となる区域とします。

【都市機能誘導区域(桑名駅周辺地区・多度駅周辺地区・長島駅周辺地区・星川駅周辺地区・大山田地区・新西方地区)】

中心市街地におけるまちなか居住や拠点周辺への居住を促進するため都市機能誘導区域に設定。

【公共交通沿線】

車を利用しなくても生活を送ることができる都市構造への転換を図っていくため、鉄道駅からの徒歩圏(800m)、路線バス停からの徒歩圏(300m)に設定。

【一定の人口密度が確保された住宅団地】

既に人口が定着している市街地は、地域コミュニティの維持・活性化に向けた人口維持を図るため、人口密度 30 人/ha 以上の地区に設定。

2 基本となる区域から居住誘導区域に含めない区域を除外

→ 基本となる区域内で、市街化調整区域及び下記の災害リスクの高い地域は区域から除外します(国土交通省の都市計画運用指針より)。

- ① 土砂災害特別警戒区域
- ② 津波災害特別警戒区域
- ③ 災害危険区域
- ④ 地すべり防止区域
- ⑤ 急傾斜地崩壊危険区域

→ 上記①から⑤のほか、以下の区域については、災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当でないと判断される場合は区域から除外します(国土交通省の都市計画運用指針より)。

なお、除外する時期については、今後の社会状況等の変化を踏まえ、原則として本計画の見直しの時期に誘導区域から除外するべきか検討するものとします。

- ① 土砂災害警戒区域
- ② 津波災害警戒区域
- ③ 浸水想定区域
- ④ 都市洪水想定区域、都市浸水想定区域
- ⑤ 津波浸水想定における浸水の区域
- ⑥ 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

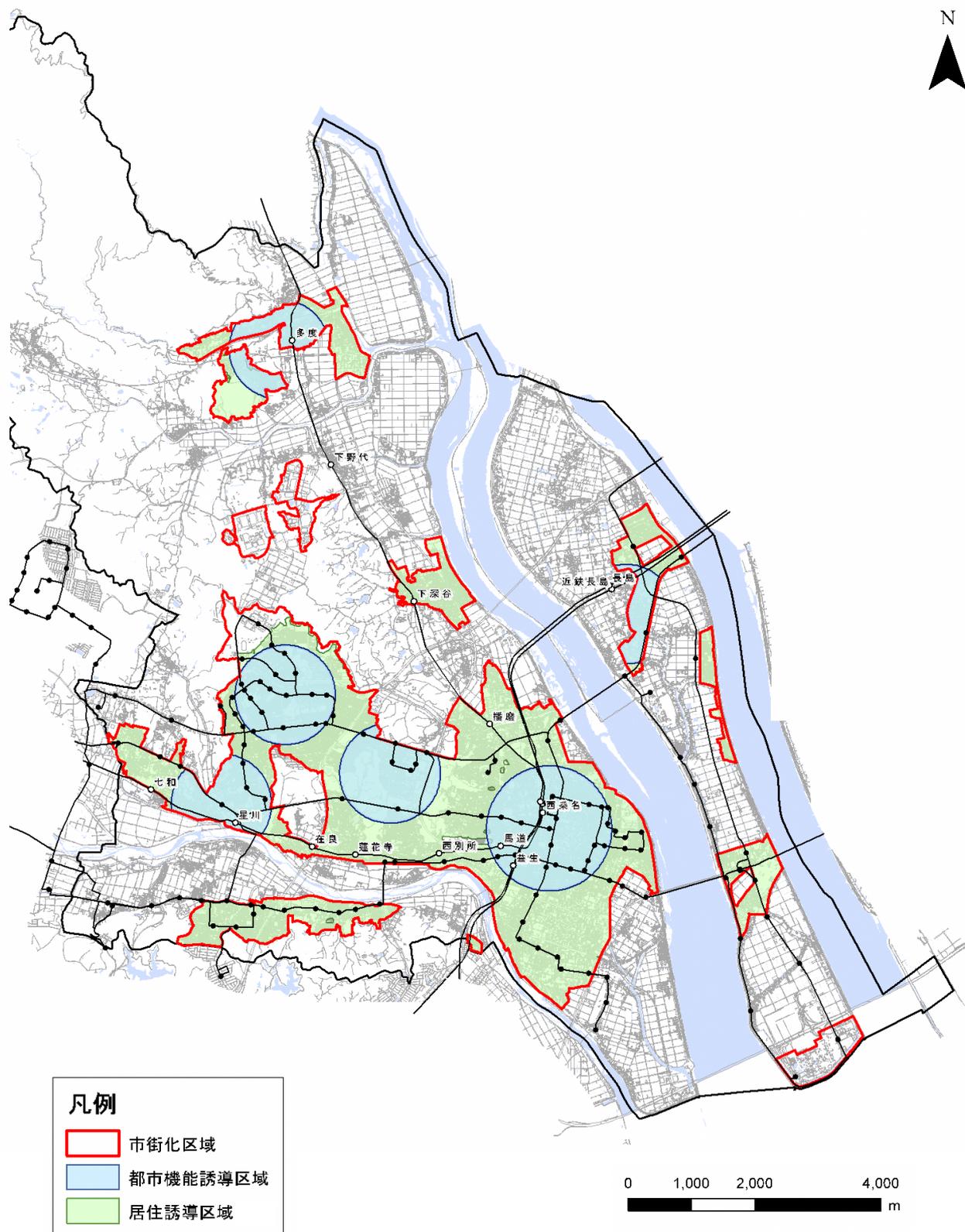
→ さらに、以下の区域については、居住誘導区域に含めることについて慎重に判断する区域とされています。本市においては、工業専用地域(①)及び地区計画(桑名ビジネスリサーチパーク地区)(②)は居住を誘導することが適切でないことから除外します。

- ① 工業専用地域、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
- ② 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
- ③ 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
- ④ 工業系用途地域が定められているものの工場の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

居住誘導区域の設定

②居住誘導区域の設定

<居住誘導区域>



3) 居住を誘導するための施策

市は、居住誘導区域内に居住を誘導するための施策を講じます。

- ・良好な居住環境が形成されている郊外の住宅地等においては、現状の居住環境の維持を図るとともに、生活利便性の向上を図ります。
- ・上位・関連計画との整合性を図りつつ、集約型都市構造を実現するための施策を検討します。
- ・市の既存ストックを活用し、地域の拠点としての機能の維持・向上を図るとともに、地域の実情に応じた移動手段的確保などにより、良好な居住環境の維持・向上に向けた総合的な取り組みを進めます。
- ・浸水等の災害が想定される地域では、堤防整備等のハード対策を推進するとともに、避難体制の整備などソフト対策に係る取り組みを継続的に行います。
- ・桑部地区と新西方地区を結び、都市機能誘導区域にも含まれる中心拠点（桑名駅周辺地区）や地域生活拠点（新西方地区）へのアクセス利便性を高める都市計画道路桑部播磨線の整備を促進します。

事業名	桑部播磨線整備事業
施工箇所	桑名市大字桑部字城下 ～ 桑名市大字蓮花寺字東広
事業期間	平成 21 年度～平成 38 年度(予定)
事業目的	周辺地域との連絡強化と都市内交通の円滑化を図る
施工内容	〔全体計画〕 延長 L=1,680m 幅員 W=16.0m

上記のほか、特に都市機能誘導区域（中心拠点（桑名駅周辺地区））においては、まちなか居住の促進に向け、以下のような居住誘導に係る取り組みを行ないます。

- ・中心拠点（桑名駅周辺地区）においては、桑名駅周辺地区都市再生整備計画を策定し、国の支援を受け、駅前広場や子育て支援施設等の整備を計画し、これを推進します。
- ・桑名駅西地区においては、近鉄桑名駅から近鉄益生駅に至る鉄道西側の公共施設の整備改善を行い、交通結節機能の強化及び宅地の有効高度利用を推進し、商業業務機能等の集積と都心性の高い良質な住環境の創出を促進する。また、利便性の追求のみならず、高齢者への配慮等の魅力が感じられるまちづくりを推進します。
- ・桑名駅周辺については、民間事業者との公民連携により施設整備等を実施し、賑わいの創出を図ります。

4) 届出制度

立地適正化計画に記載された居住誘導区域外の区域については、法第 88 条 1 項の規定により、届出制度を運用します。

届出の対象となる行為は、以下に示す開発行為と建築等行為で、これらの行為に着手するまで 30 日前までに、本市への届出が必要となります。

○開発行為	○建築等行為
<p>① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>② 1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</p> <p>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)</p>	<p>① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>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)</p> <p>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</p>
<p>①の例示 3戸の開発行為 届 </p> <p>②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為 届 </p> <p>800㎡ 2戸の開発行為 不要 </p>	<p>①の例示 3戸の建築行為 届 </p> <p>1戸の建築行為 不要 </p>
<p>出典：都市計画運用指針における立地適正化計画に係る概要(平成 28 年 9 月 1 日時点)</p>	

(参考) 桑部播磨線

