

立地適正化計画について

令和6年7月9日
第62回三木市都市計画審議会

前回内容に関する追加資料

- 市民意向調査の属性別集計 … 別紙①
- 現況調査の算出根拠 … 別紙②

別紙 1 市民意向調査の属性別集計結果より

- 「災害が少ない」「豊かな自然」「静かな住環境」は、年代別、居住歴別いずれも共通で当市の魅力として上位。
- 20代以下では「市外に転出予定がある」又は「転出したい」の回答者割合が、他年代に比べて高い。
- ハザードマップ等の周知に関して、年代に合わせた方法等を検討する必要がある。

目指すべき都市の骨格構造図【第61回審議会資料より】



誘導区域について

【都市機能誘導区域】

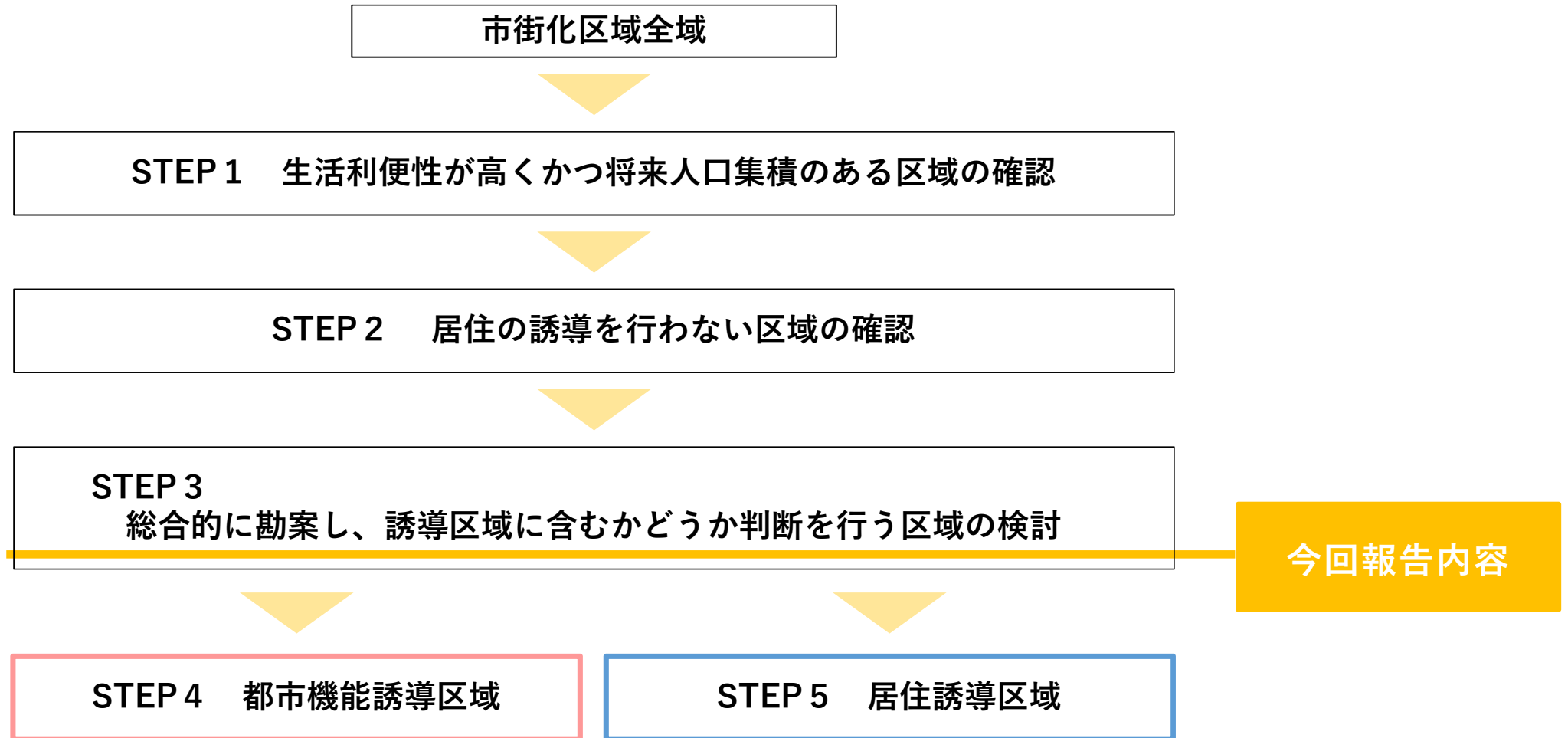
原則として居住誘導区域内に設定し、主要な都市機能を都市拠点や地域拠点に誘導し、集約することで、各種サービスの効率的な提供を図る区域

【居住誘導区域】

人口減少の中であっても、一定規模の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

都市再生特別措置法のほか、都市計画運用指針に示されている
考え方や区域像に基づき設定

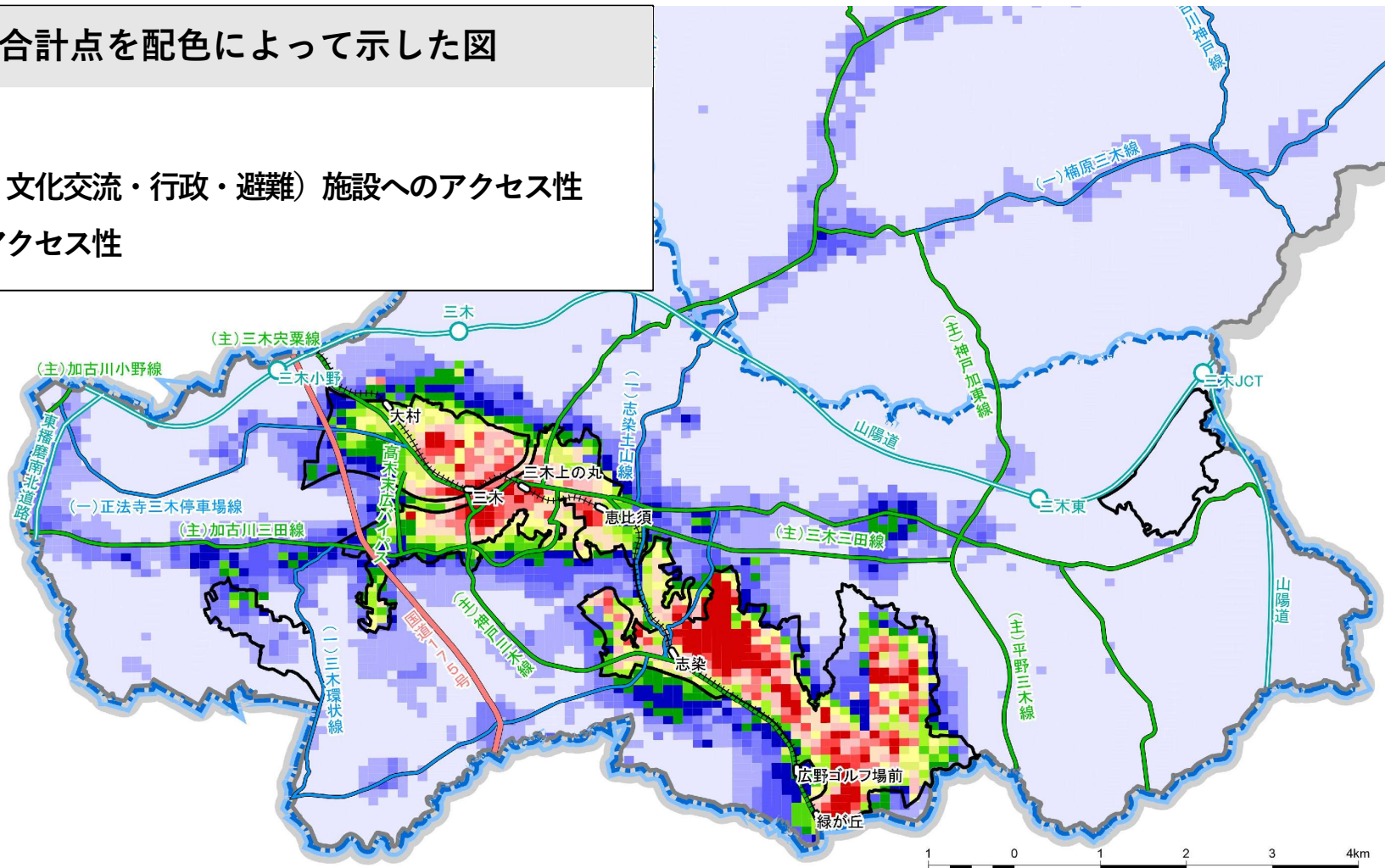
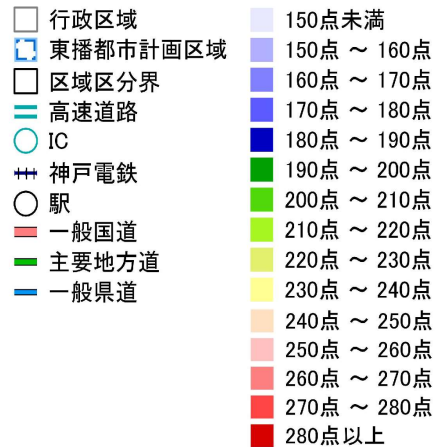
誘導区域設定の手順



STEP 1 生活利便性が高くかつ将来人口集積のある区域

以下の指標を点数化し、合計点を配色によって示した図

- ・将来人口分布（令和12年）
- ・都市機能（商業・医療・福祉・文化交流・行政・避難）施設へのアクセス性
- ・公共交通（駅・バス停）へのアクセス性



STEP 2 災害リスク等により居住の誘導を行わない区域

●法令や指針等では、災害危険性の高い区域等を誘導区域として設定すべきではないと示されている

法・指針上の分類		法・指針上の位置づけ	
誘導を行わない	誘導区域を含めない区域	災害危険区域のうち、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	
		農用地区域	
		集団の農地若しくは採草放牧地の区域（農地法第5条 第2項第1号ロ）	
		自然公園の特別地域	
		保安林の区域、保安林予定森林の区域	
		原生自然環境保全地域	
		// 特別地区	
		保安施設地区、保安施設地区に予定された地区（森林法 第41条、第44条）	
		地すべり防止区域	
		急傾斜地崩壊危険区域	
		土砂災害特別警戒区域（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）	
		浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法 第56条第1項）	
	誘導区域に含めることについて慎重に判断することが望ましい区域	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	
		特別用途地区や地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	
		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	
		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	
要検討STEP3へ	総合的に勘案し、適切でないと判断される場合、原則として含まない区域	土砂災害警戒区域（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7条第1項）	
		津波災害警戒区域	
		浸水想定区域（水防法 第14条第1項）	
		浸水の区域及びその他災害の発生のおそれのある区域（津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項、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、特定都市河川浸水被害対策法第4条第4項）	

STEP 3

総合的に勘案し、誘導区域に含むかどうか判断を行う区域の検討

■ 垂直避難及び平面避難が難しい範囲

● 土砂災害警戒区域

土砂災害時の指定避難所より、半径500m圏外

● 洪水浸水想定区域

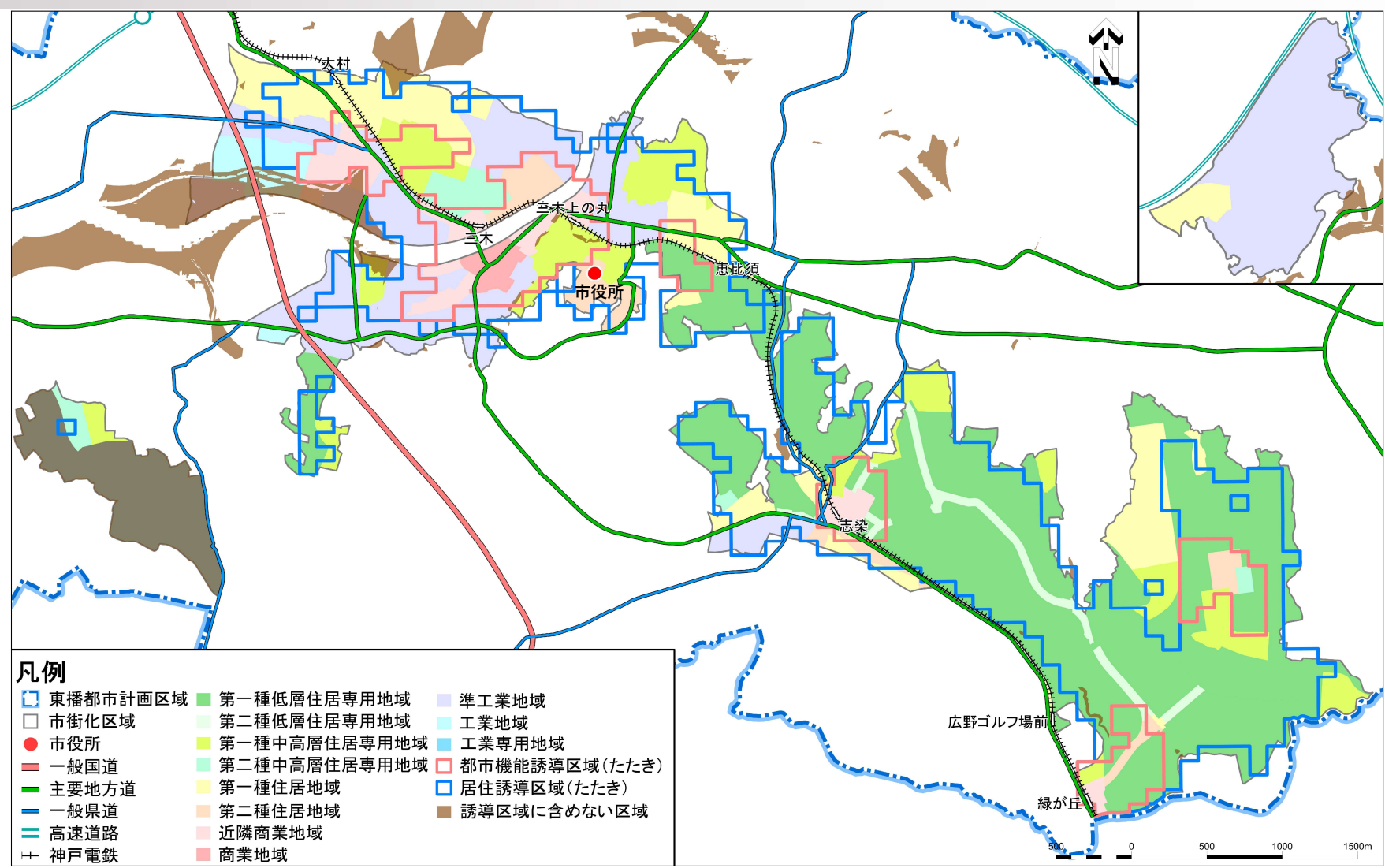
浸水深3.0m以上：洪水時の指定避難所より、半径500m圏外

➤ 家屋倒壊等氾濫想定区域

洪水時の指定避難所より、半径500m圏外

※ 半径500mの根拠：消防庁「津波避難対策推進マニュアル検討会報告書」

STEP 3 までで形成された誘導区域図

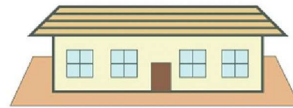
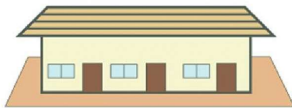


届出制度について

【届出が必要な行為】

居住誘導区域外 （都市再生特別措置法第88条第1項）	開発行為	・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ・ 1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの
	建築行為	・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ・ 建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

【3戸以上の住宅開発・建築行為】



【1,000㎡以上の開発行為】

都市機能誘導区域外 （都市再生特別措置法第108条第1項）	開発行為	・ 誘導施設を有する建築物の開発行為を行おうとする場合
	建築行為	・ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ・ 建築物を改築して誘導施設を有する建築物とする場合 ・ 建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合
都市機能誘導区域内 （都市再生特別措置法第108条の2第1項）	・ 都市機能誘導区域内の誘導施設を休止、または廃止しようとする場合	

- 区域外での建築または開発が、誘導区域内での立地誘導を図る上で支障があると認められる場合、市は、協議・調整の上、勧告等の必要な措置を行う。

- 届出制度の運用：令和7年4月から開始 を予定（計画策定と同時）

- 事前の周知

：パブリックコメントと同時にHPにて事前周知
 関連する団体にはチラシ等を配布

全体工程

	令和 6 年度											
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
●現況調査・分析・課題整理 都市構造の分析及び課題の整理	令和 5 年度に完了											
●市民意向調査 アンケートの実施	令和 5 年度に完了											
●基本方針の設定 基本方針の検討	令和 5 年度に完了											
●各誘導区域の設定 誘導方針・誘導施設・区域・施策等の検討	→			→								
●防災指針の検討 防災指針の目標・施策の検討					→	→						
●制度の運用・周知の検討												
●公共交通ネットワークの検討					→	→						
●住民説明会							→					
●目標値の設定 目標値・評価方法の検討							→	→				
●計画（素案）の作成								→				
●パブリックコメント 実施・整理										→	→	
●計画書（最終）の製本											→	→
●制度の周知、届出書類の準備										→	→	→
●都市計画審議会				★				●			●	

→ : 今回修正した工程 ※ 令和 6 年 6 月現在

都市計画審議会での予定

令和 7 年 2 月 … 計画素案の諮問

令和 7 年 3 月 … 計画策定