

第 1 章

第 2 章

第 3 章

第 4 章

第 5 章

第 6 章

第 7 章

資料編

誘導区域及び 都市機能誘導施設

【注意事項】

「播州三木染形紙」

ギャラリー湯の山みち所蔵

©無断での複製、複写、転載を禁じます。

(1) 本計画で定める誘導区域について

1) 居住誘導区域

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として設定します。

本市が持つ良好な住環境の維持・向上を図るため、公共交通のアクセス性や現在の居住を踏まえた居住誘導区域を設定し、緩やかな居住の誘導を図ることで、快適な住環境の維持・増進を促進します。

2) 都市機能誘導区域

主要な都市機能を都市拠点や地域拠点に誘導し、集約することにより、各種サービスの効率的な提供が図られるよう、原則として居住誘導区域内に設定します。

本市では、既に都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通アクセスの利便性が高い区域に設定し、都市機能の誘導による拠点性の着実な向上を図ります。

なお、既に商業等の居住以外の機能がまとまって立地している場合は、居住誘導区域を設定しない都市機能誘導区域を定めることができるとされています。

3) 日常サービス誘導区域

住民が日常的に利用する施設を住まいの身近に配置することにより、居住誘導区域への居住の誘導に資する区域として設定します。

本市では、都市機能誘導区域に加えて、幹線道路周辺に設定し、居住誘導区域内の利便性の向上を図ります。

なお、当該区域は立地適正化計画で定めなければならないとされているものではなく、本市独自の区域です。

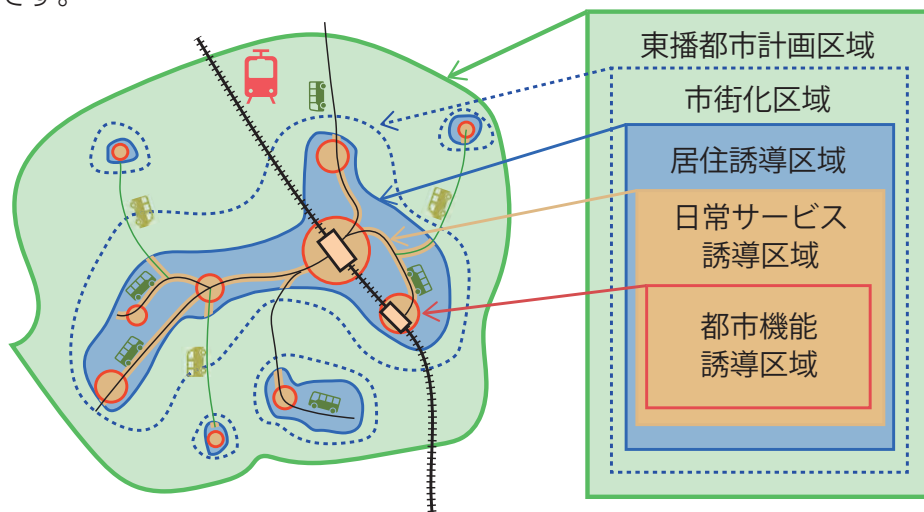


図 4-1 各誘導区域の設定イメージ

(2) 誘導区域設定の手順

1) 生活利便性が高くかつ将来に渡り人口密度が確保される範囲の確認 (STEP1)

市街化区域のうち、都市機能や居住が一定程度集積している範囲で、かつ公共交通へのアクセス性や将来に渡って持続可能な人口密度が確保される範囲を確認します。

2) 都市機能・居住・日常サービスの誘導を行わない区域の確認 (STEP2)

都市再生特別措置法や都市計画運用指針では、災害の危険性が高い区域や住宅の建築が制限されている区域等を都市機能誘導区域及び居住誘導区域として設定すべきではないと示されているため、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、用途地域の工業専用地域は、都市機能・居住・日常サービスの誘導を行わない区域とします。

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 (STEP3)

土砂災害警戒区域については、降雨により土砂災害の発生が見込まれる場合、その約 2 時間前に土砂災害警戒情報が発表されますが、より早い時間や警戒情報の解除後に発生もしくは警戒情報の発表がなく突然発生する可能性もあります。

さらに、土砂災害が発生した場合、避難する猶予なく被害をもたらすため、必ずしも都市機能誘導区域及び居住誘導区域から除外すべき区域ではありませんが、本市では、都市機能・居住・日常サービスの誘導を行わない区域とします。(P71「表 4-1 都市再生特別措置法及び都市計画運用指針上の位置付け」を参照)

洪水浸水想定区域については、本市の美嚢川沿い市街化区域内に広く想定されていますが、これら区域は、三木城を中心に城下町として栄え、本市の中心として発展してきたことから、都市機能・居住・日常サービスの誘導を行わないことは現実的ではありません。(P71「表 4-1 都市再生特別措置法及び都市計画運用指針上の位置付け」及び P72「図 4-3 災害リスク等」を参照)

そこで、家屋が浸水した場合に垂直避難及び平面避難が困難になるとされている浸水深 3.0m 以上の区域及び家屋等の倒壊が想定される家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流及び河岸浸食)は原則、都市機能・居住・日常サービスの誘導を行わないこととしますが、徒歩圏 500m 以内は高齢者でも速やかに避難が可能であるとし、洪水対象の指定避難場所から半径 500m 圏内は、都市機能誘導区域及び居住誘導区域、日常サービス誘導区域に含むことができることとします。

なお、洪水対象の指定避難場所から 500m 圏外となる区域は、都市機能誘導施設として設定が想定される施設の規模を勘案して、都市機能誘導区域に含むことができることとします。

4) 誘導区域の設定 (STEP4・5・6)

病院や大型の商業施設等の施設の立地を目指す拠点を都市機能誘導区域として設定し、利便性が高く、居住が一定程度集積している地域を居住誘導区域として設定します。

また、小規模なスーパーやコンビニエンスストア等の小売店、診療所や郵便局等を誘導し、地域の日常生活に必要な機能の維持・充実を図る区域を日常サービス誘導区域として設定します。

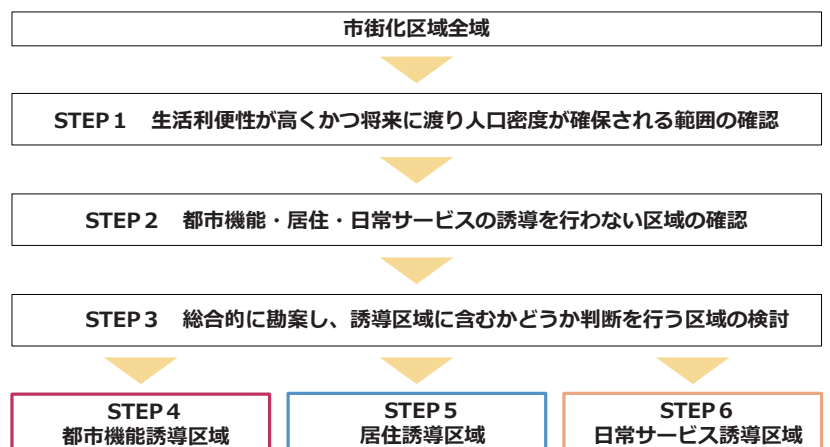


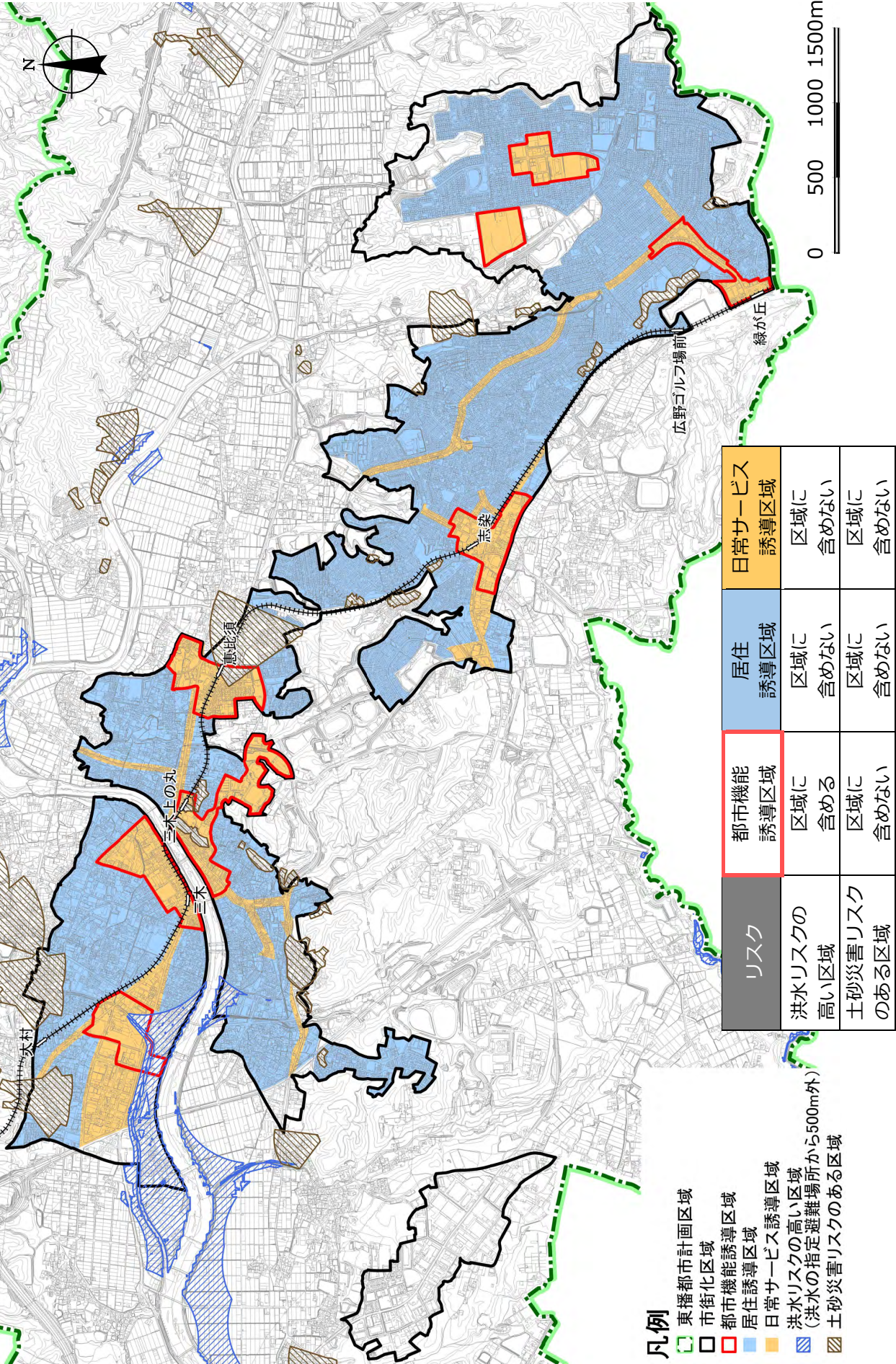
図 4-2 誘導区域の設定フロー

表 4-1 都市再生特別措置法及び都市計画運用指針上の位置付け

位置付け	区域	区域に関する法令	設定方針
都市再生特別措置法により誘導区域に含めないこととされている区域	災害危険区域のうち、住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	建築基準法第 39 条第 1 項及び第 2 項	市街化区域内に無し
	農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律 第 8 条第 2 項第 1 号	
	農地・採草放牧地区域	農地法第 5 条第 2 項第 1 号	
	特別地域	自然公園法第 20 条第 1 項	
	保安林の区域	森林法第 25 条又は第 25 条の 2	
	原生自然環境保全地域、原生自然環境保全地域特別地区	自然環境保全法第 14 条第 1 項、第 25 条第 1 項	
	保安林予定森林の区域、保安施設地区、保安施設地区に予定された地区	森林法第 30 条又は第 30 条の 2、第 41 条、第 44 条において準用する同法第 30 条	
	地すべり防止区域	地すべり等防止法第 3 条第 1 項	誘導を行わない
	急傾斜地崩壊危険区域	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	
	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	
都市計画運用指針により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	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	市街化区域内に無し
	工業専用地域	都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号	誘導を行わない
	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	都市計画法第 8 条第 1 項第 2 号、第 12 条の 4 第 1 項第 1 号	市街化区域内に無し
	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	
都市計画運用指針により総合的に勘案し、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	誘導を行わない
	津波災害警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律 第 53 条第 1 項	市街化区域内に無し
	浸水想定区域	水防第 15 条第 1 項	条件付きで誘導を行う
	津波浸水想定における浸水の区域	津波防災地域づくりに関する法律 第 8 条第 1 項	市街化区域内に無し
	土砂災害警戒区域等で基礎調査により災害発生のおそれのある区域	土砂災害防止対策の推進に関する法律第 4 条第 1 項	
	都市浸水想定における都市浸水が想定される区域	特定都市河川浸水被害対策法第 4 条第 4 項	

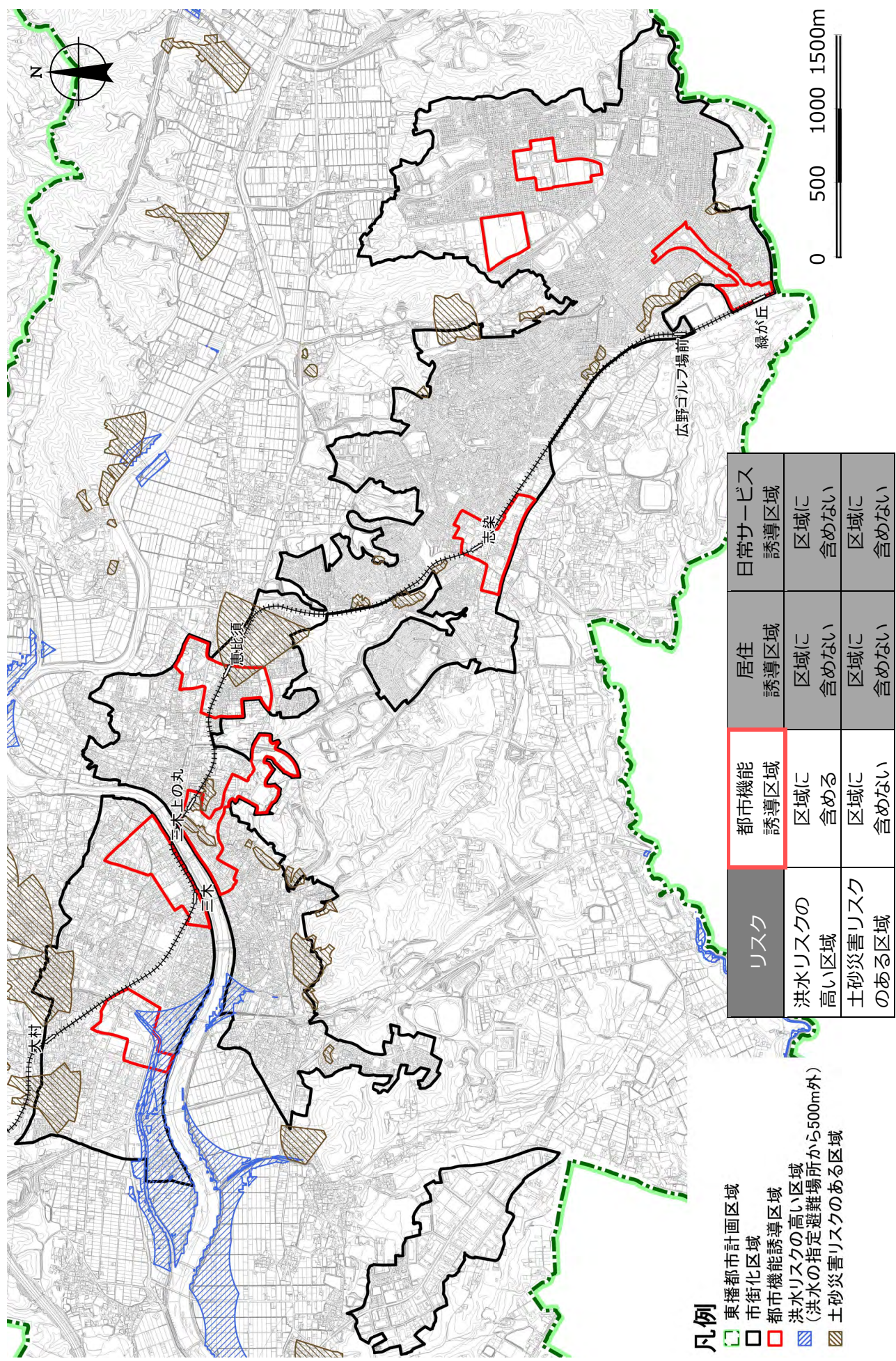


(3) 誘導区域図



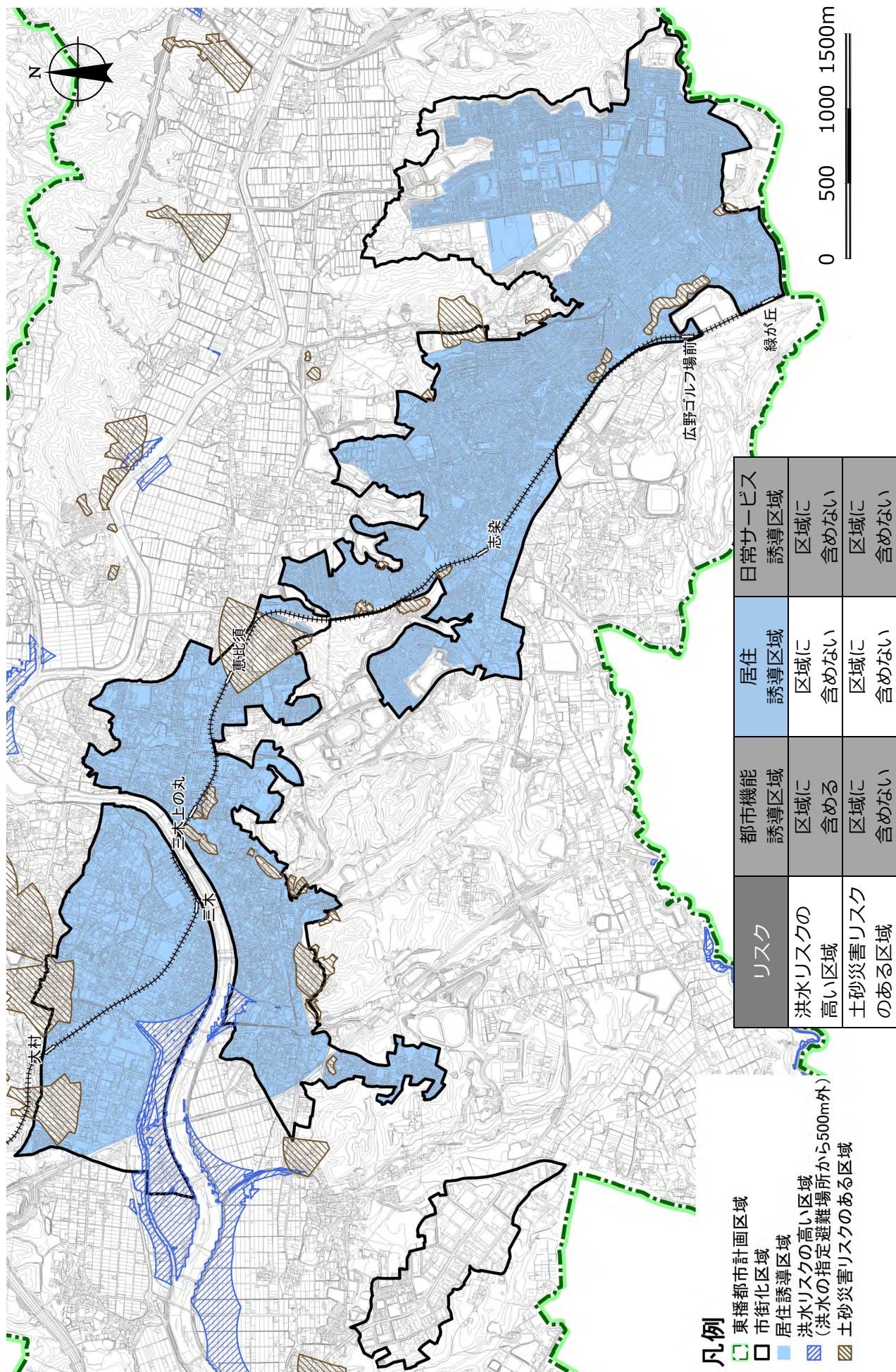
※災害リスクのある区域が見直された際は、見直し内容に準じます。

図 4-4 誘導区域



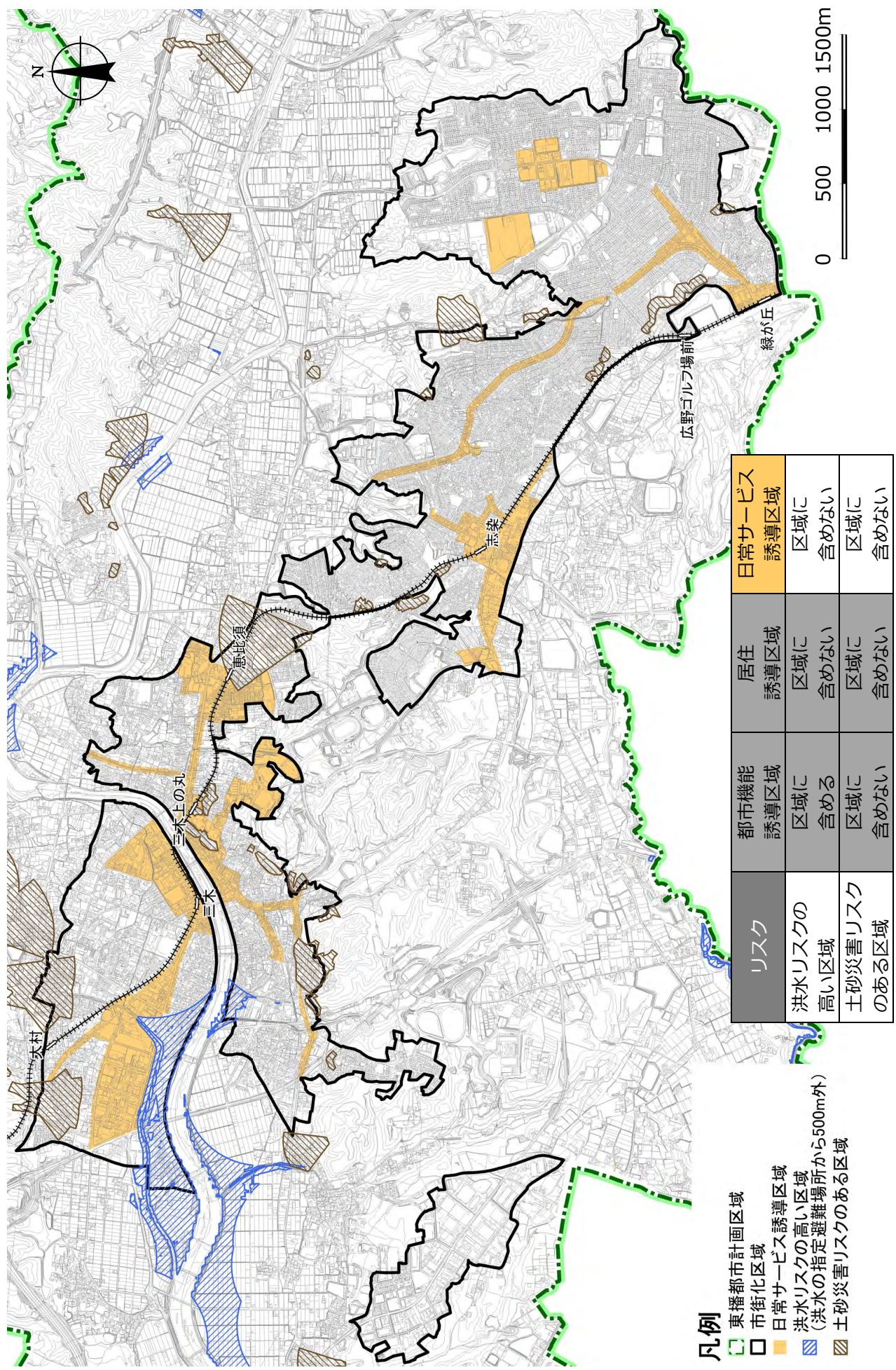
※災害リスクのある区域が見直された際は、見直し内容に準じます。

図 4-5 都市機能誘導区域



※災害リスクのある区域が見直された際は、見直し内容に準じます。

図 4-6 居住誘導区域



※災害リスクのある区域が見直された際は、見直し内容に準じます。

図 4-7 日常サービス誘導区域

4-2 都市機能誘導施設

(1) 都市機能誘導施設の設定に関する方針

都市機能誘導施設（以後、誘導施設という）として定められるものは、商業・医療・福祉施設等とされています。本市の誘導施設は、地域住民の生活利便性を維持するために、都市機能誘導区域内において維持・誘導すべき施設という考えのもと、各拠点の特性や市民意向調査結果を踏まえた上で大規模集客施設・商業施設・医療施設・子育て支援施設・文化交流施設・行政施設とします。

その他、現況調査で調べた都市施設は図 4-8 のとおり位置付け、維持及び充実を図ります。

次項以降から都市機能誘導区域ごとに方針と誘導施設を整理します。なお、整理にあたり、各都市機能誘導区域の名称を設定しています。（下図「図 4-9 各都市機能誘導区域の名称」を参照）

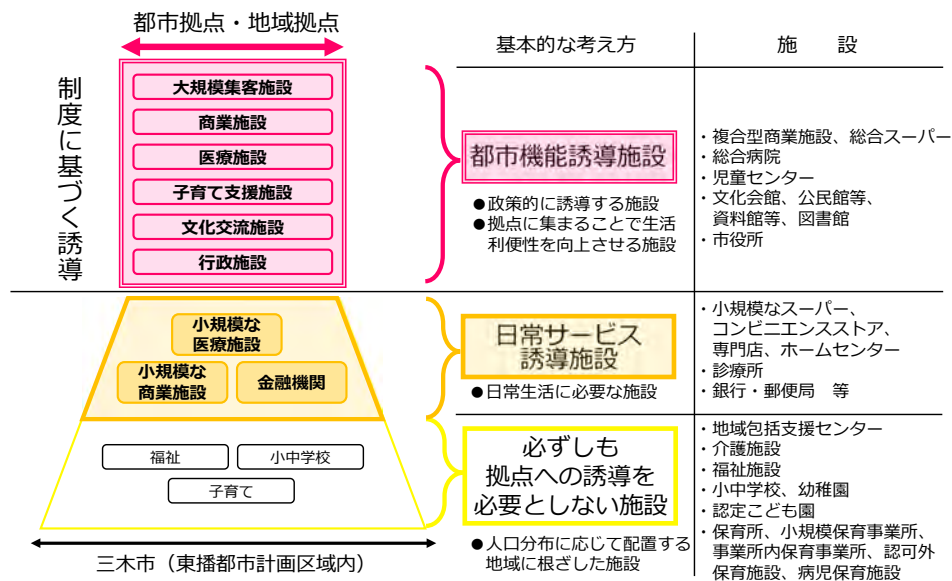


図 4-8 都市機能誘導施設のイメージ

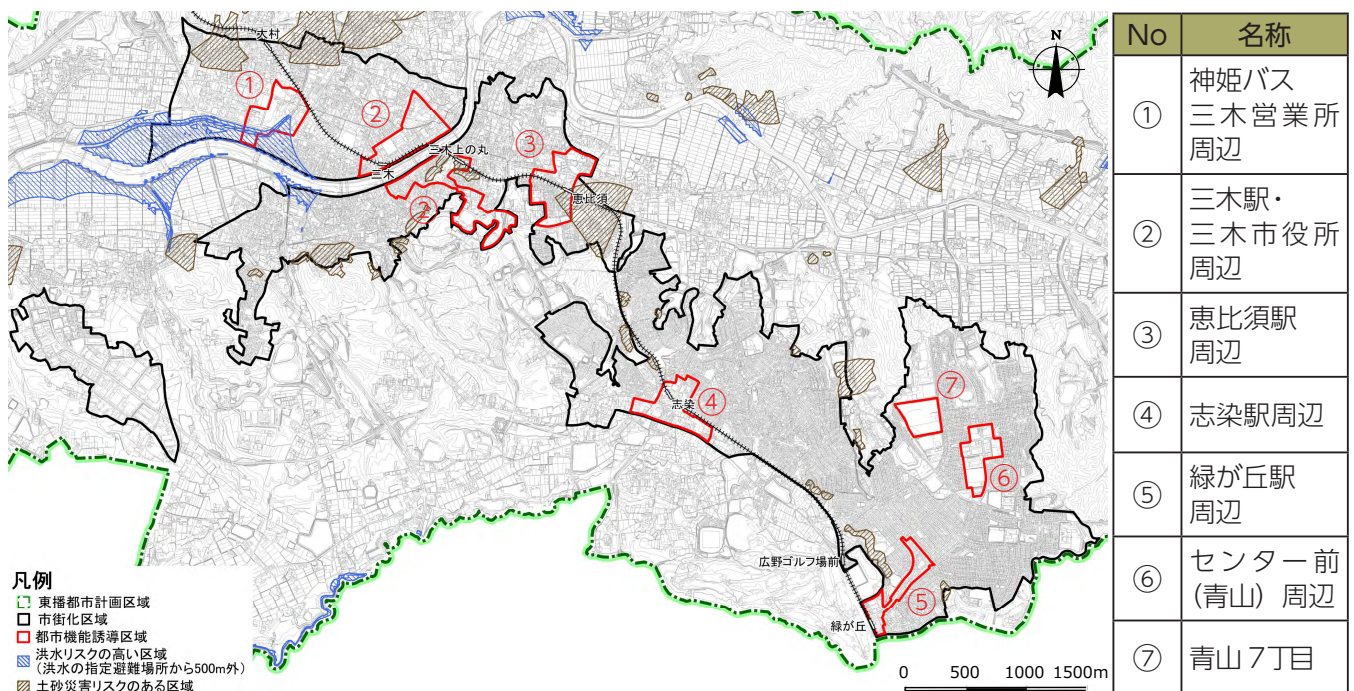


図 4-9 各都市機能誘導区域の名称

(2) 誘導施設の設定

1) 神姫バス三木営業所周辺

方針	山陽自動車道三木小野 IC や国道 175 号からのアクセスが良い優れた道路網や鉄道駅周辺である立地条件を生かし、商業系の土地利用を誘導し、市の商業拠点として、賑わいと活力ある拠点形成を進めます。	
誘導施設	大規模集客施設	複合型商業施設

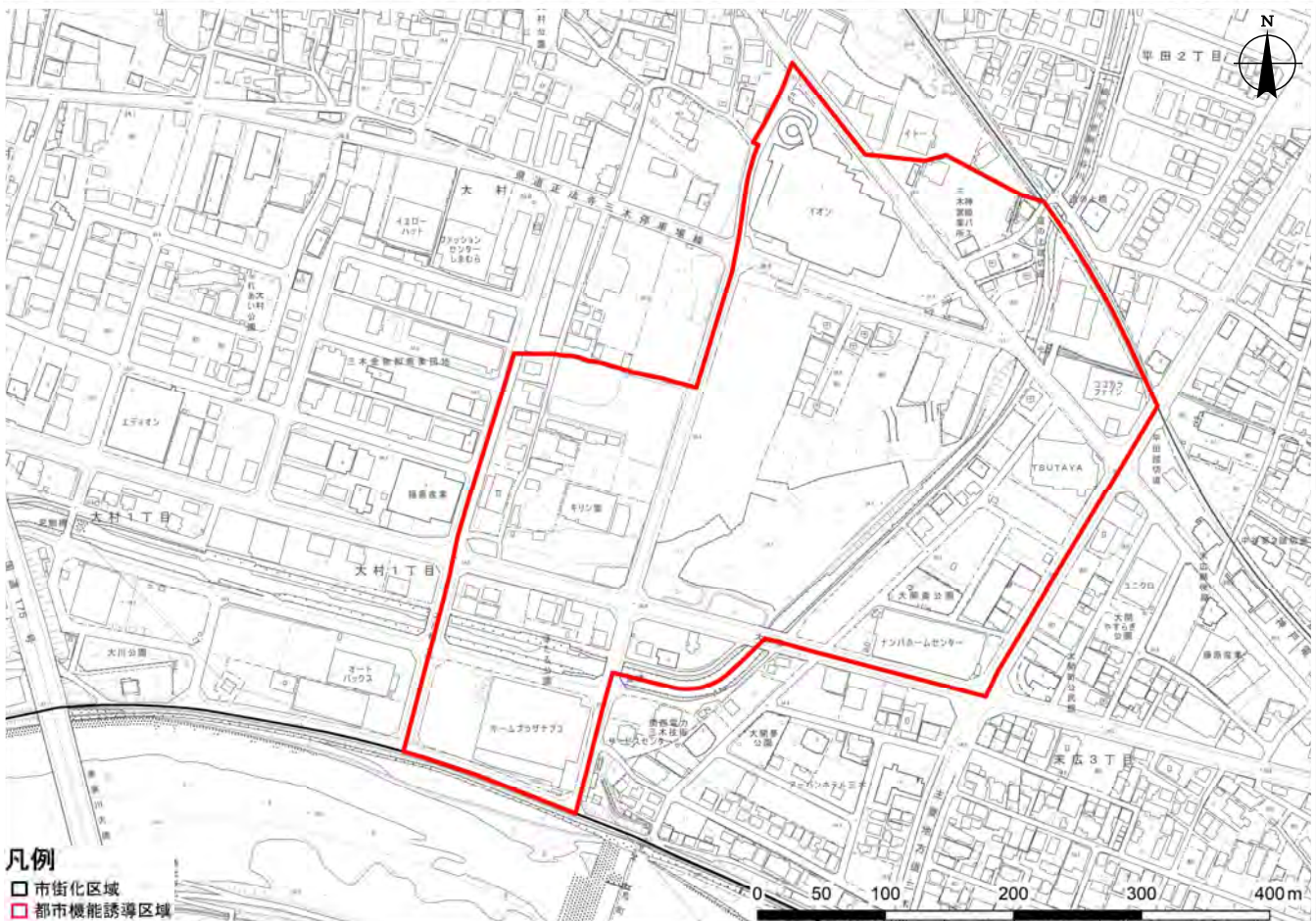


図 4-10 都市機能誘導区域（神姫バス三木営業所周辺）

2) 三木駅・三木市役所周辺

方針	市役所を中心に公共施設が集積するシビックゾーンとして、大規模集客施設等の誘導を図り、市の核となる拠点形成を目指すとともに、歴史・文化、美囊川の水辺空間等、豊かな地域資源を生かした、市の核に相応しい賑わいと魅力ある拠点形成を進めます。
----	--

誘導施設	大規模集客施設	複合型商業施設
	商業施設	総合スーパー
	医療施設	病院
	子育て支援施設	児童センター
	文化交流施設	文化会館、公民館等、資料館等、図書館
	行政施設	市役所

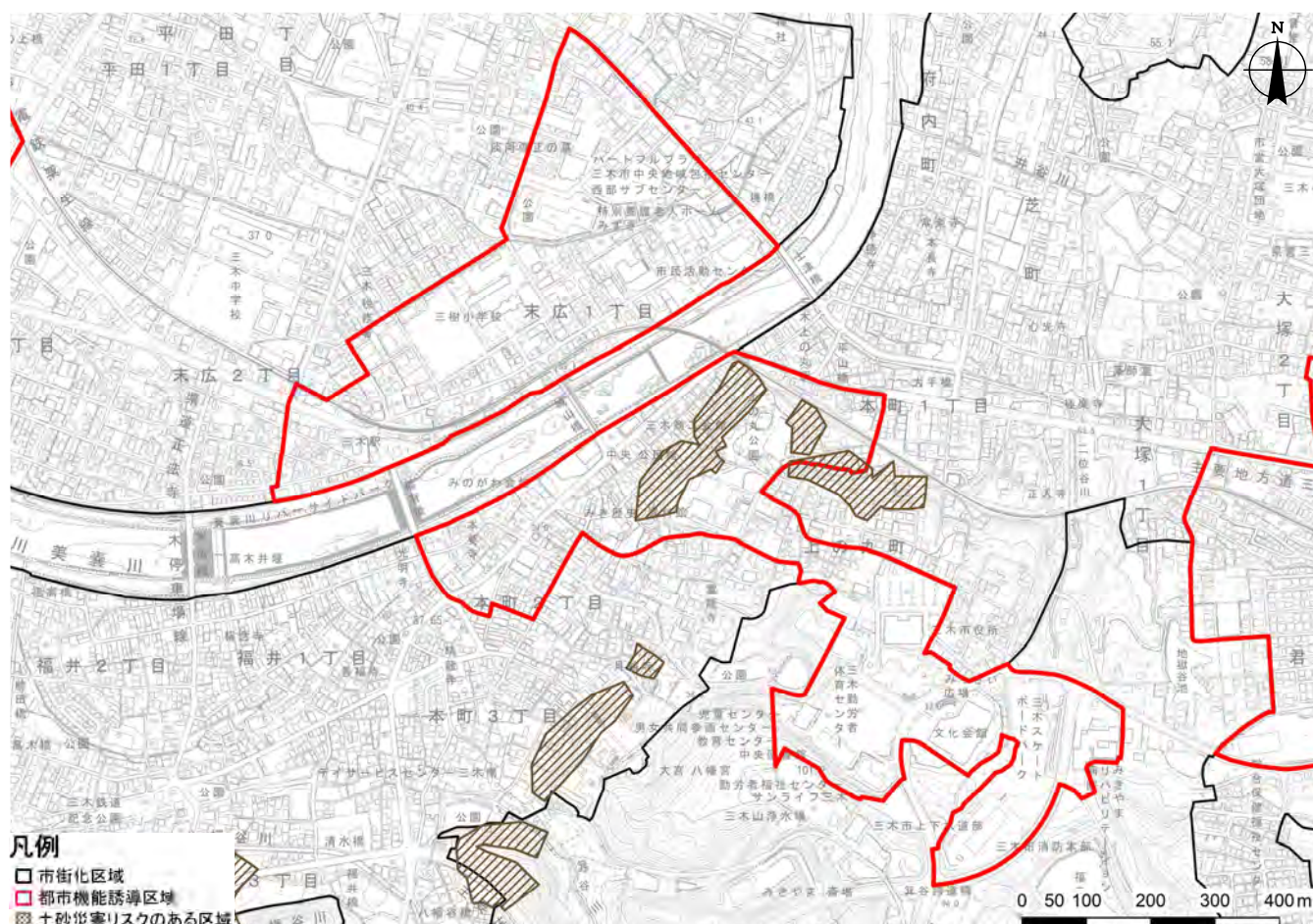


図 4-11 都市機能誘導区域（三木駅・三木市役所周辺）

※土砂災害リスクのある区域は都市機能誘導区域に含みません。

3) 恵比須駅周辺

方針		医療施設の維持や日常的な買い物等のサービス機能の維持・充実を図り、地域の暮らしを支える拠点形成を進めます。 また、恵比須駅における、交通結節機能の強化による利便性の向上を図ります。
誘導施設	商業施設	総合スーパー
	医療施設	病院

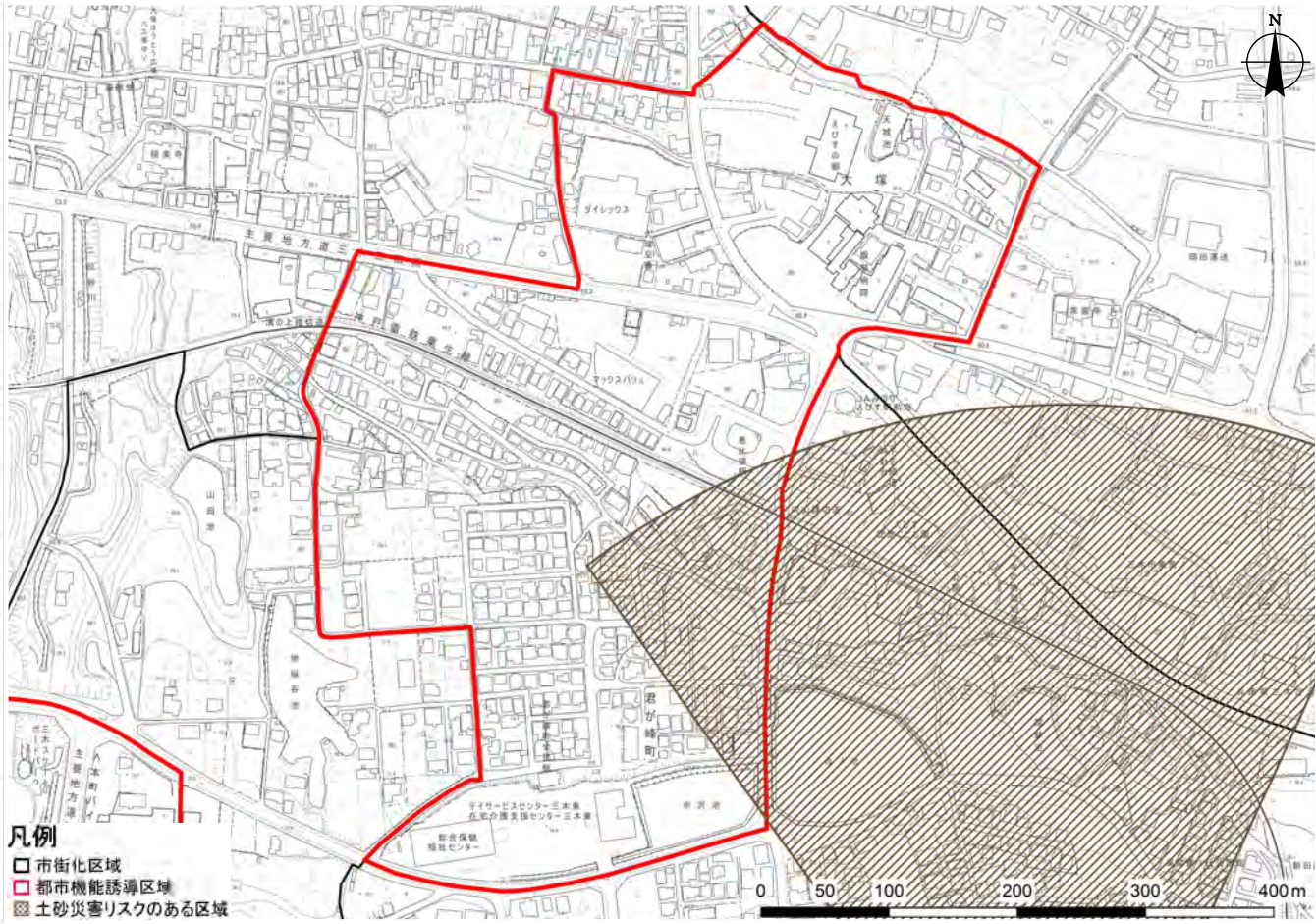


図 4-12 都市機能誘導区域（恵比須駅周辺）

※土砂災害リスクのある区域は都市機能誘導区域に含みません。

4) 志染駅周辺

方針		市内で最も乗降客数が多い駅として、駅周辺の施設整備による鉄道利用者の利便性の向上を図るとともに、医療施設や大規模集客施設等の誘導を図り、賑わいと活力ある拠点形成を進めます。
誘導施設	大規模集客施設	複合型商業施設
	商業施設	総合スーパー
	医療施設	病院

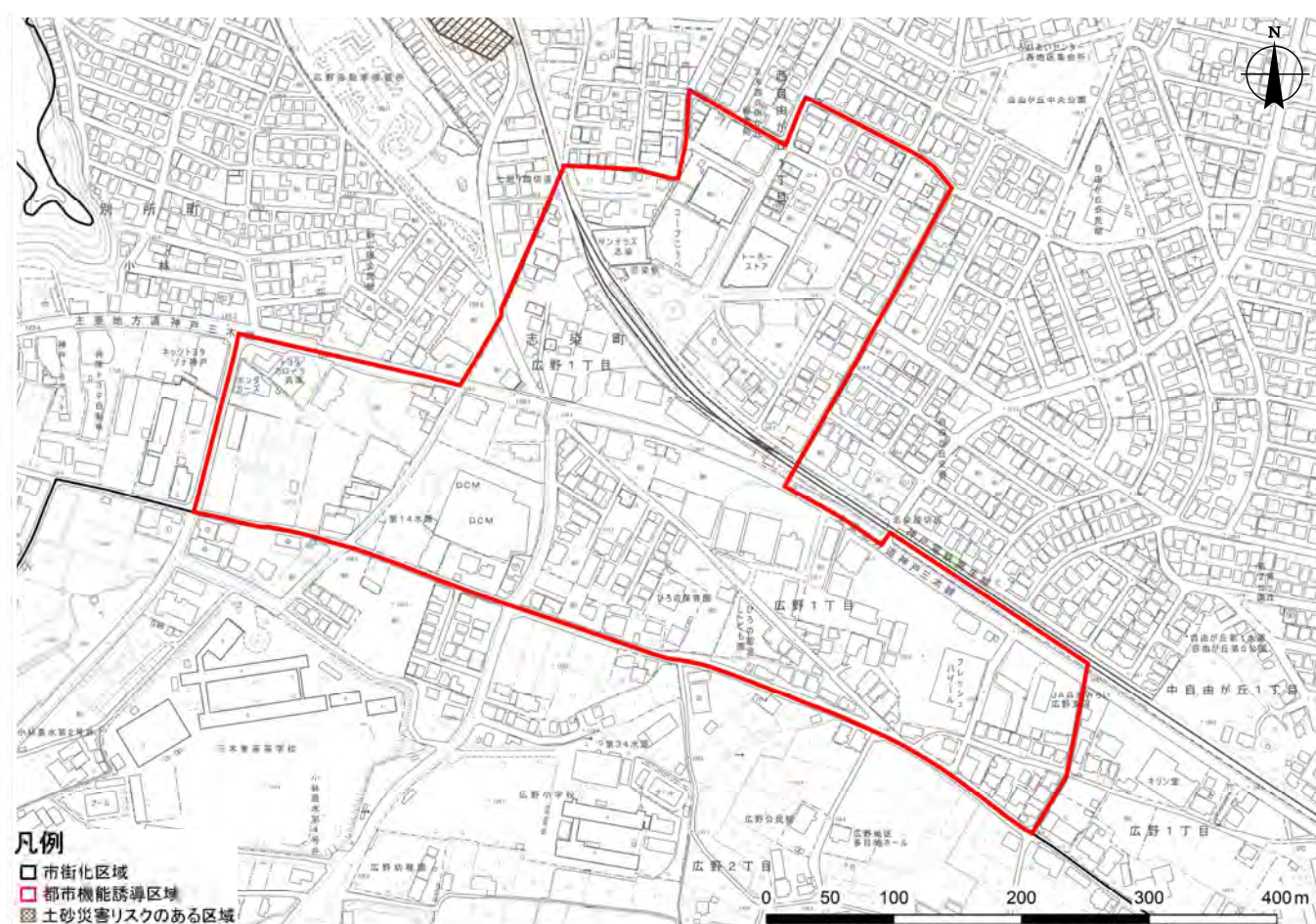


図 4-13 都市機能誘導区域（志染駅周辺）

5) 緑が丘駅周辺

方針		医療施設の誘導や日常的な買い物等のサービス機能の維持・充実を図り、地域の暮らしを支える拠点形成を進めます。 また、緑が丘駅における、交通結節機能の強化による利便性の向上を図ります。
誘導施設	商業施設	総合スーパー
	医療施設	病院



図 4-14 都市機能誘導区域（緑が丘駅周辺）

6) センター前（青山）周辺

方針	日常的な買い物等のサービス機能の維持・充実を図り、地域の暮らしを支える拠点形成を進めます。 また、公民館を中心とした賑わいのあるまちづくりを進めるとともに、バス交通の維持・充実を図ります。	
誘導施設	商業施設	総合スーパー
	文化交流施設	公民館等、図書館

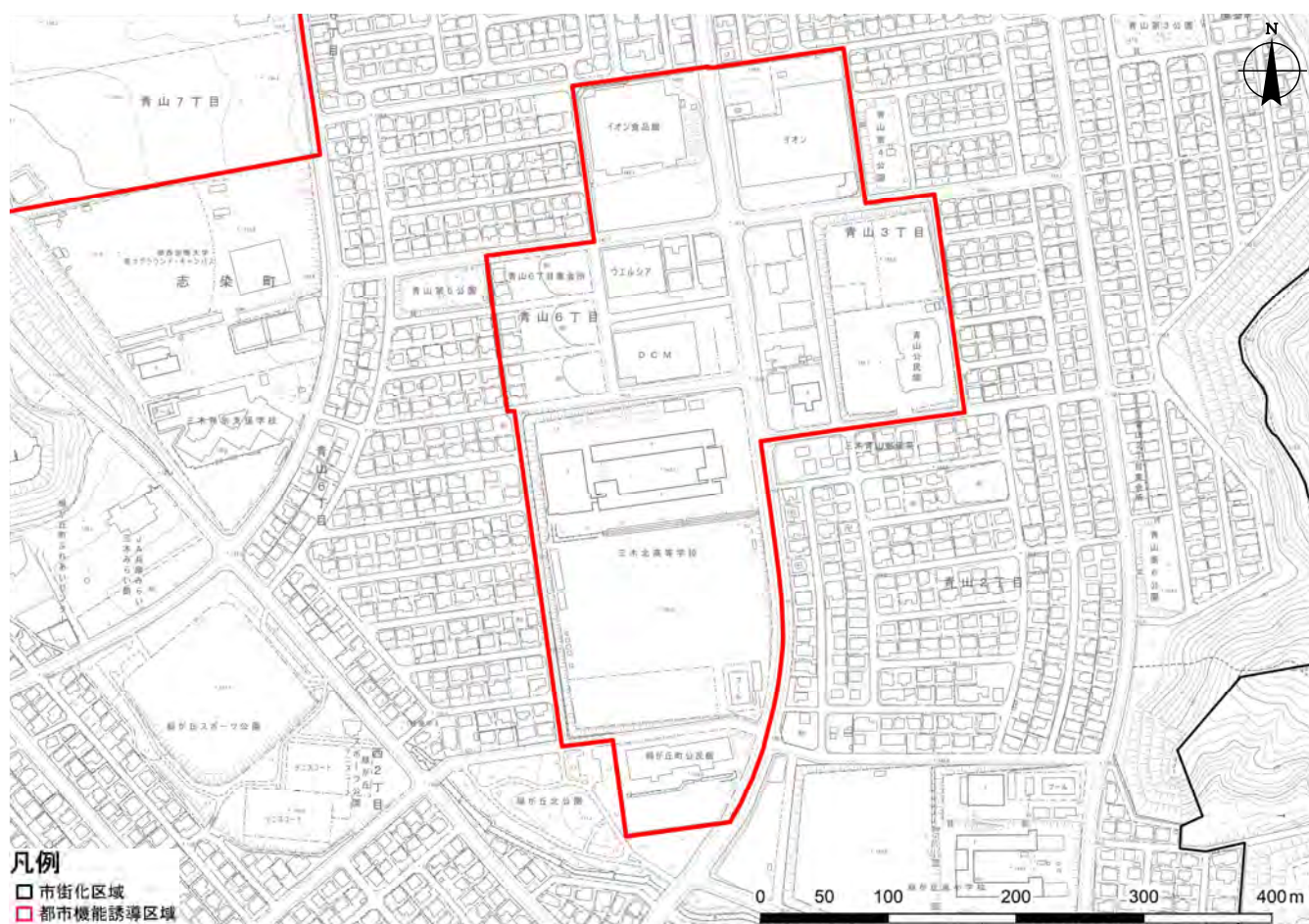


図 4-15 都市機能誘導区域（センター前（青山）周辺）

第4章 誘導区域及び都市機能誘導施設

第4章 誘導区域及び都市機能誘導施設



第4章 誘導区域及び都市機能誘導施設

(3) 誘導施設の定義

誘導施設の定義一覧と都市機能誘導区域ごとの立地状況については、以下の通りです。

表 4-2 誘導施設の定義一覧と立地状況

分類	施設	定義	神姫バス三木営業所周辺	三木駅・三木市役所周辺	恵比須駅周辺	志染駅周辺	緑が丘駅周辺	センター前（青山）周辺	青山7丁目
大規模集客施設	複合型商業施設	物品販売業務を営む店舗や、飲食店、映画館、劇場、観覧場に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が6,000㎡を超えるもの	○	●		●			
商業施設	総合スーパー	大規模小売店舗立地法第2条第2項に定める1,000㎡以上～6,000㎡の大規模小売店舗で、生鮮食品を扱う施設		●	○	○	○	○	
医療施設	病院	医療法第1条の5第1項に定める病院		○	○	●	●		
子育て支援施設	児童センター	児童福祉法第40条に規定する児童厚生施設		○					
文化交流施設	文化会館	市民の福祉の増進を図り、文化の向上に寄与するため市が設置する施設		○					
	公民館等	地域活性化の拠点として、コミュニティ活動を支える施設のうち地域住民が利用できる集会機能を備える施設		○				○	●
	資料館等	博物館法第2条及びこれに準ずる施設		○					
	図書館	図書館法第2条第1項に定める施設		○				○	
行政施設	市役所	地方自治法第4条第1項に定める施設		○					

○：区域内に既に立地のある都市機能誘導施設 ●：区域内に立地のない都市機能誘導施設

