

第6章

居住誘導区域に関する事項

1 居住誘導区域の設定

(1) 居住誘導区域とは

居住誘導区域は、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能や公共交通が持続的に維持されるよう、一定のエリアに人口密度を維持する区域です。

(2) 居住誘導区域の検討

居住誘導区域は、都市全体における人口、土地利用、交通、財政等の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、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等の都市経営が効率的に行われるように居住誘導区域が設定されるべきだと考えられています。

■生活利便性が確保される区域

都市機能誘導区域となるべき中心拠点や生活拠点の中心部に徒歩、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、公共交通軸に存する駅やバス停の徒歩圏・自転車利用圏に存する区域等から構成される区域

■生活サービス機能の持続的な確保が可能な範囲内の区域

少なくとも現状の人口密度を維持することを基本に、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度の水準が確保される範囲内の区域

■災害に対する安全性等が確保される区域

土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域であって、土地利用の実態等に照らし、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域などには該当しない居住に適した区域

(3) 居住誘導区域の基本的な考え方

○居住誘導区域を設定できるエリアは「市街化区域内」に限定されているため、目指すべき都市構造で拠点と位置付けた「都市拠点」「地域生活拠点」「観光・レクリエーション拠点」の特性に配慮しつつ、設定します。

○少子高齢化社会が進行する中、高齢者や子育て世代等も住みやすい地域を居住誘導区域に設定します。具体的には JR 守山駅・バス停留所周辺等の公共交通が充実し、行政、商業、文化、医療・福祉等の都市施設が複合的に集積した区域を包含する区域とします。

○市街化区域内の工場が集積している地域については、安定した自主財源や雇用確保の観点から、一部を除いて、居住誘導区域には含めません。

○市街化区域内の農地については、景観、環境、教育、防災、ヒートアイランド現象の緩和等の農地の多面的な役割に着目する中で、都市農地として活用すべき農地については、誘導区域内であっても保全活用をします。

○居住誘導区域に含まれていない住宅街や調整区域の集落についても、保全していく住宅地と位置付ける中で、居住環境を維持します。

(4) 居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域に含める区域

居住誘導区域は、用途地域のうち原則、**住居系用途地域、商業系用途地域、準工業地域を包含する区域**とします。ただし、住居系用途地域であってもまとまった自然地（琵琶湖内湖）は含めません。

居住誘導区域に含めない区域

工業専用地域、工業地域は居住誘導区域に含めません。

【工業専用地域】

住宅の建築が制限されている用途地域であるため。

【工業地域】

住工混在の拡大の防止、工場保全という方針であるため。

ただし都市機能誘導区域に含まれている工業地域については、駅から概ね 500m 圏内であり、すでに中心市街地区域に設定されていることを勘案すると、都市機能施設だけでなく、居住の誘導という選択肢も考えられるため、誘導区域に設定します。

	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
住居系用途地域	●	●	●	●	●					
商業系用途地域						●	●			
工業系用途地域								●	▲	×

●：区域に含める ▲：一部を除いて区域には含めない ×：区域に含めない

【浸水想定区域について】

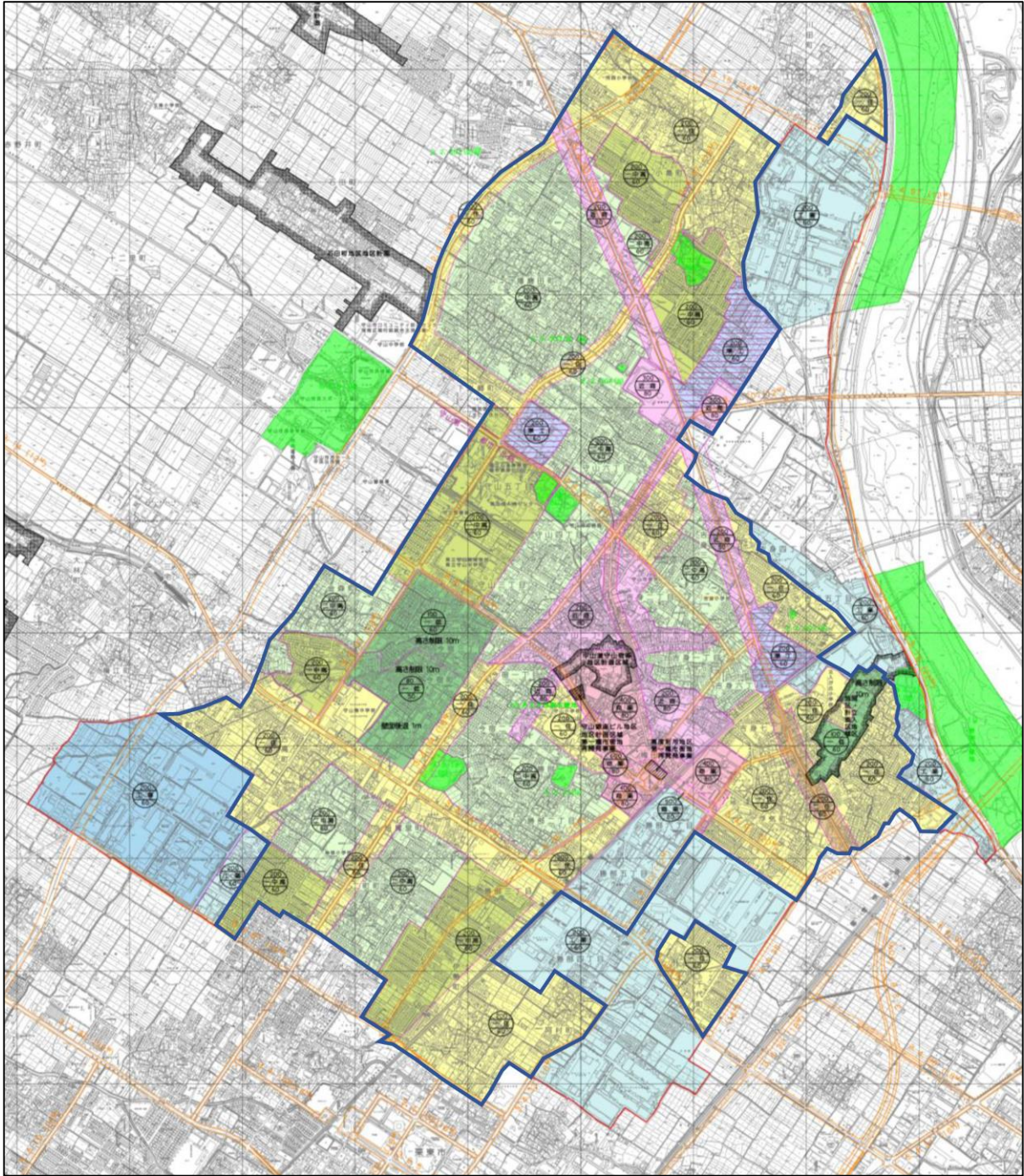
本市は、ほぼ全域が浸水想定区域に該当するため、居住誘導区域内にも浸水想定区域が含まれていますが、大部分は浸水深 2.0m 未満であり、垂直避難が可能だと考えられることから、区域からは除外せずに、防災、減災対策を講じることで、住民の安全確保を図ります。

垂直避難とは・・・

災害時に身に危険を迫っているが、安全な場所まで避難する時間がない場合、安全な場所と空間を確保するため、上下垂直方向（水害であれば建物の2階等）に避難すること。

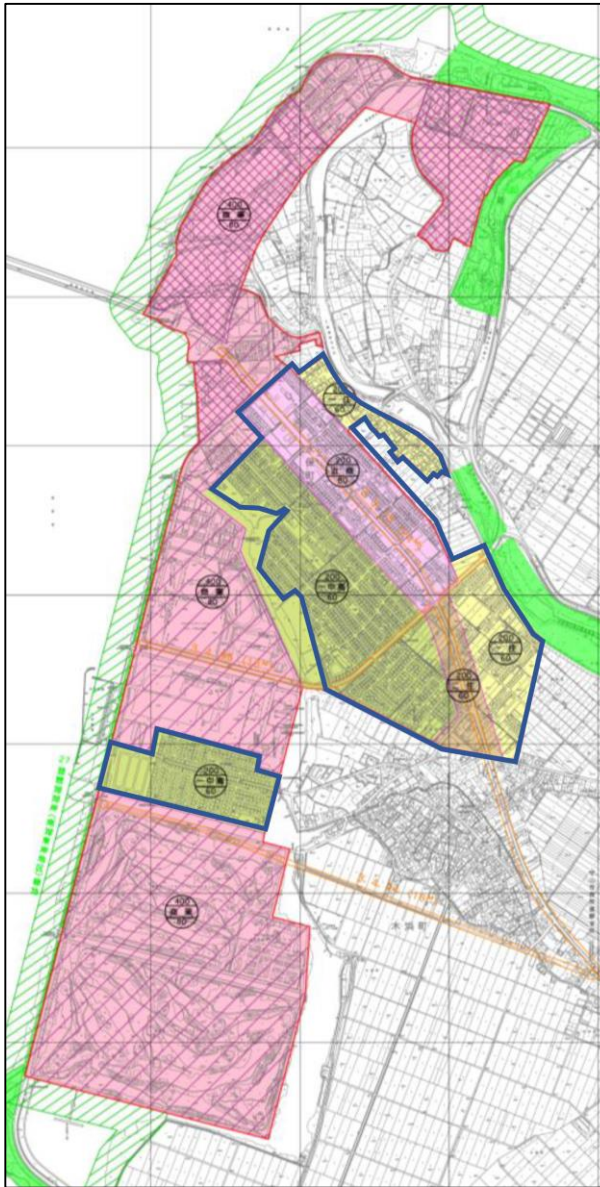
(5) 居住誘導区域図

都市拠点(南部市街化区域)

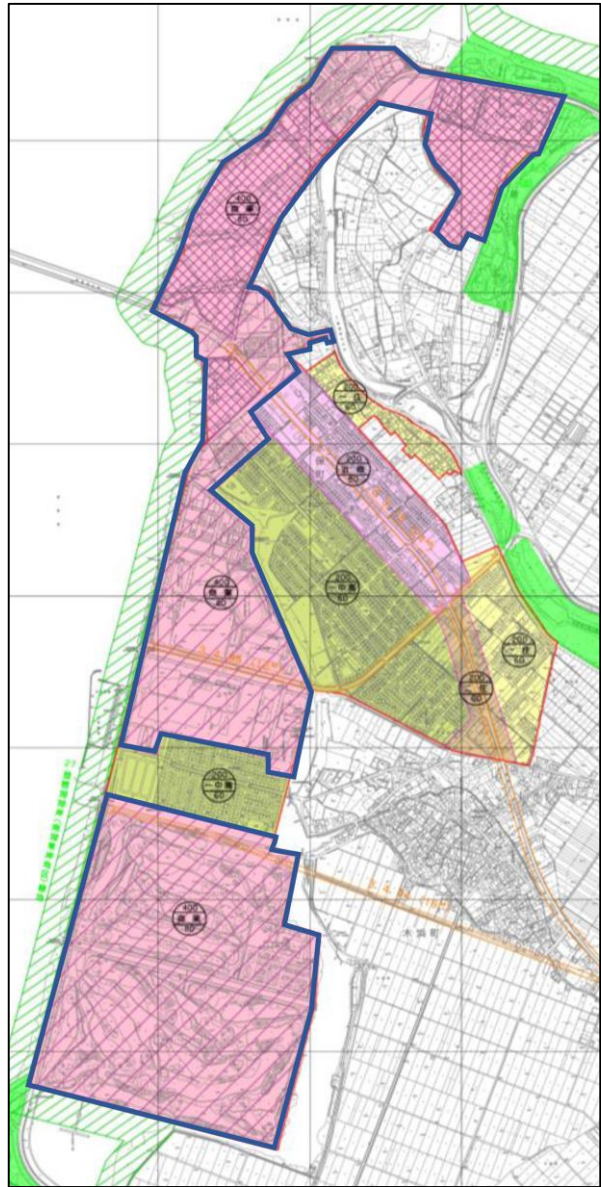


【凡例】
居住誘導区域

地域生活拠点(北部市街化区域)



観光・レクリエーション拠点(北部市街化区域)



【観光・レクリエーション拠点の居住誘導区域設定について】

観光・レクリエーション拠点については、商業施設等の誘導が必要と考える中で、全域を都市機能誘導区域に設定しています。

居住より都市機能の集積を優先している地域ですが、都市機能誘導区域は居住誘導区域内に設定することが原則であるため、都市機能誘導区域を包含するように居住誘導区域を設定します。


観光・レクリエーション地に相応しい施設の誘導を目的とする中で、特別用途地区により住宅の建築を規制している地域が含まれていますが、都市機能の集積を最優先とする中で、従前通り住宅の立地を規制します。


2 届出制度


居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するため、以下の居住誘導区域外で行われる一定規模以上の建築行為又は開発行為には、着手する日の30日前までに、行為の種類や場所などについて、本市への届出が義務付けられます。

○開発行為

①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
 ②1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
 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)


①の例示
 3戸の開発行為  届


②の例示
 1,300㎡
 1戸の開発行為  届

800㎡
 2戸の開発行為  不要

○建築等行為

①3戸以上の住宅を新築しようとする場合
 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)
 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

①の例示
 3戸の建築行為  届

1戸の建築行為  不要

居住誘導区域を設定することで、一定の人口密度を維持するという目的は当然ありますが、全ての人を居住誘導区域内に集約するものではありません。ライフスタイルや居住地選択の条件は様々であることから、居住誘導区域外に住んではならないものではありません。