



第6章 まちなか居住区域

6-1 区域の設定方針

都市計画区域内において、計画的かつ戦略的に居住を誘導すべき区域として「**まちなか居住区域**（法定名称：居住誘導区域）」を設定するとともに、誘導を推進するために講じる誘導施策を定めます。

■「都市計画運用指針」に示される条件に基づく、ベースエリアの検討

まちなか居住区域に**含める**ことが考えられる区域

- 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点、並びにその周辺の区域
- 都市の中心拠点や生活拠点に、公共交通により比較的容易にアクセスでき、都市の中心拠点や生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

都市計画区域内で上の条件をおおむね満たす区域として、**用途地域**を基本に考えます。ただし、区域が広くなり過ぎないように、絞り込みの検討(P. 85 参照)を行います。

まちなか居住区域から**除外する**区域

① まちなか居住区域に**含まない**区域

種別	根拠法令	本市における指定
市街化調整区域	都市計画法 第7条	なし
災害危険区域のうち住居の建築が禁止されている区域	建築基準法 第39条	なし
農用地区域	農振法 第8条	なし
農地もしくは採草放牧地	農地法 第5条	なし
自然公園特別地域	自然公園法 第20条	用途地域外
保安林、保安林予定森林、保安施設もしくは保安施設地区に予定された地区	森林法 第25条ほか	用途地域外
原生自然環境保全地域もしくは特別地区	自然環境保全法 第14条ほか	なし

該当なし



② **原則として**、まちなか居住区域に**含まない**区域

種別	根拠法令	本市における指定
土砂災害特別警戒区域	土砂災害防止法 第9条	用途地域内にあり
津波災害特別警戒区域	津波防災法 第72条	なし
災害危険区域（①に掲げる区域を除く）	建築基準法 第39条	なし
地すべり防止区域	地すべり等防止法 第3条	用途地域外
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地法 第3条	用途地域内にあり

災害リスクが高い区域であるため、原則として除外します。なお、土砂災害特別警戒区域については「まちなか居住準備区域(P. 89 参照)」に含めることとします。

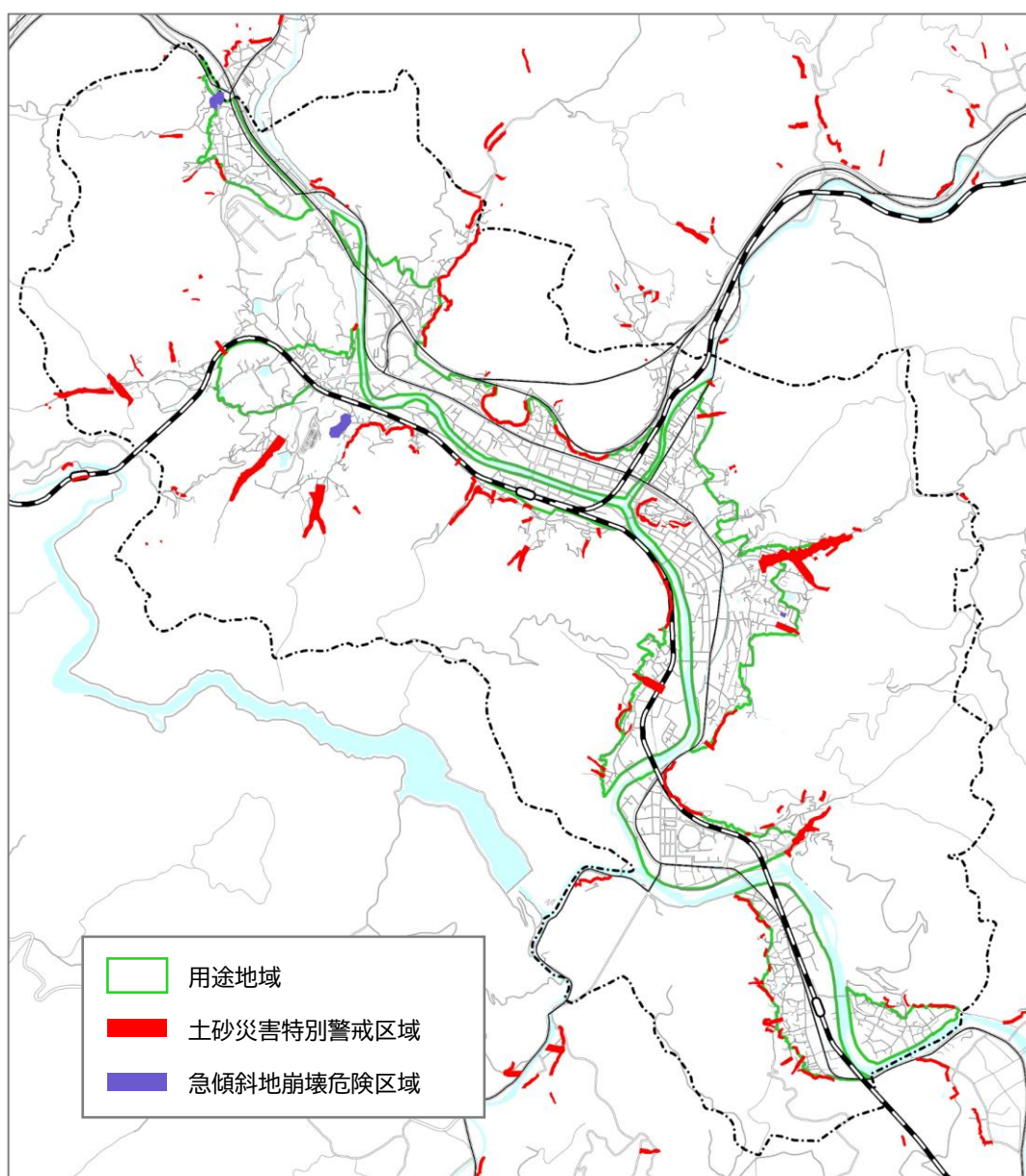


図 土砂災害特別警戒区域 ・ 急傾斜地崩壊危険区域の指定状況



- ③ 災害リスク、警戒避難体制や防災・減災の取組等を**総合的に勘案し**、居住を誘導することが**適当ではないと判断される場合**には、**含まない**区域

種別	根拠法令	本市における指定
土砂災害警戒区域	土砂災害防止法 第7条	用途地域内にあり
津波災害警戒区域	津波防災法 第53条	なし
浸水想定区域	水防法 第15条	用途地域内にあり
都市洪水想定区域及び都市浸水想定区域	特定都市河川法 第32条	なし
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（河川の洪水想定区域、洪水時家屋倒壊危険ゾーン、山地災害危険地区等）	—	用途地域内にあり

災害リスクがあるものの、市街地の重要なエリアを含む広範囲にかかるため一律には除外せず、防災指針の検討等とあわせて総合的に判断します。具体的には、以下のとおりとします。
 ○浸水深3.0m以上(計画規模)の浸水想定区域は除外します。
 ○一定の防災対策工事が未完工の土砂災害警戒区域は、「まちなか居住準備区域(P. 89 参照)」に含めます。

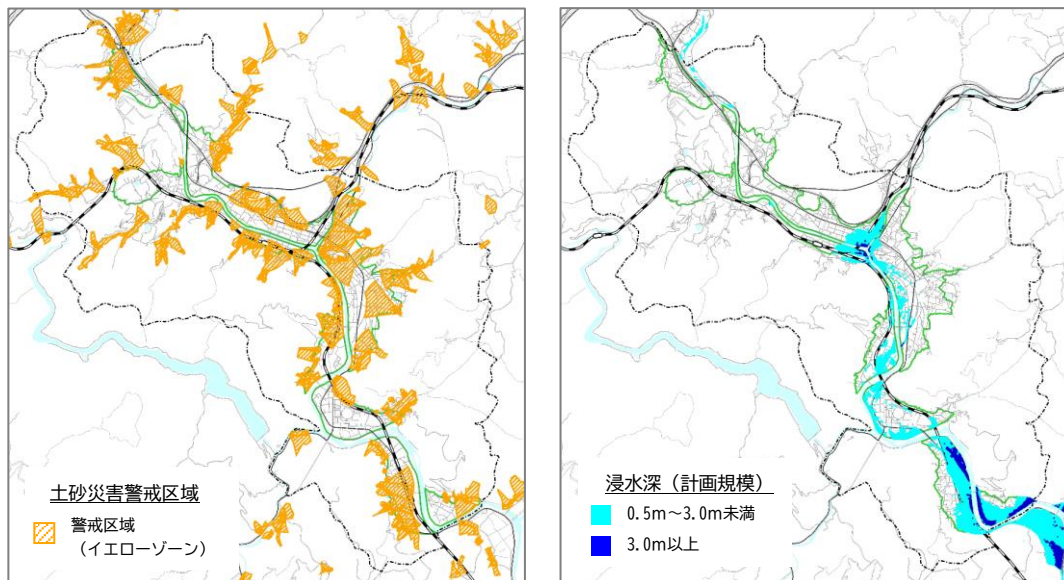


図 土砂災害警戒区域／高梁川浸水想定区域(計画規模)の指定状況

- ④ まちなか居住区域に含めることについて**慎重に判断を行うことが望ましい**区域

種別	根拠法令	本市における指定
工業専用地域や流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域	都市計画法 第8条	なし
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条ほか	なし
住宅地化を進めたものの空地等が散在し、居住の誘導を図るべきでないとし市が判断する区域	—	なし
工業系用途地域で空地化が進展し、居住の誘導を図るべきでないとし市が判断する区域	—	なし

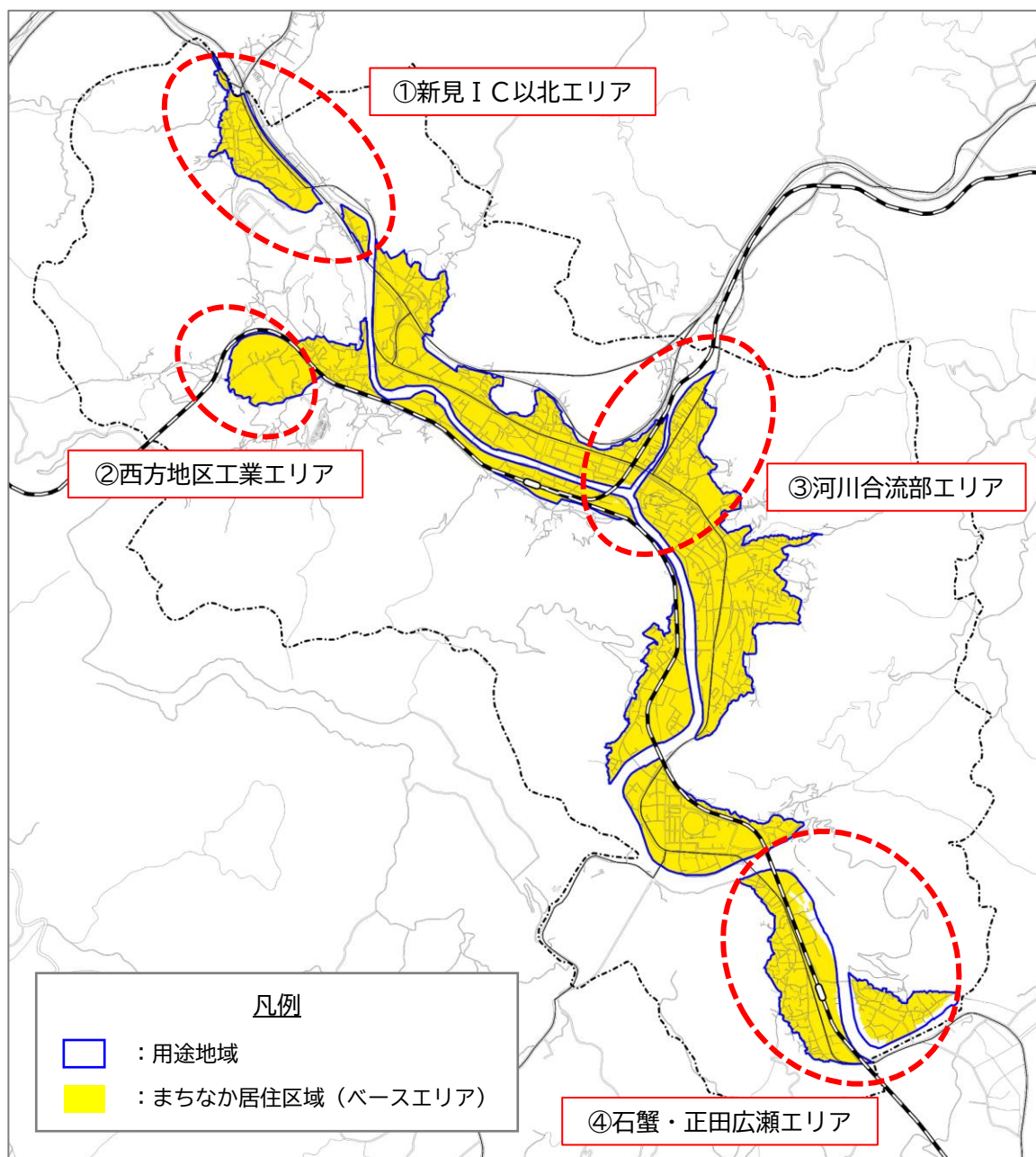
該当なし



6-2 エリア特性に基づくまちなか居住区域の絞り込み検討

まちなか居住区域は、都市機能の維持のため一定の人口密度の維持を図るべき区域であり、将来人口等の見通しを踏まえた適切な範囲に設定する必要があることから、まちなか居住区域の絞り込みを行います。

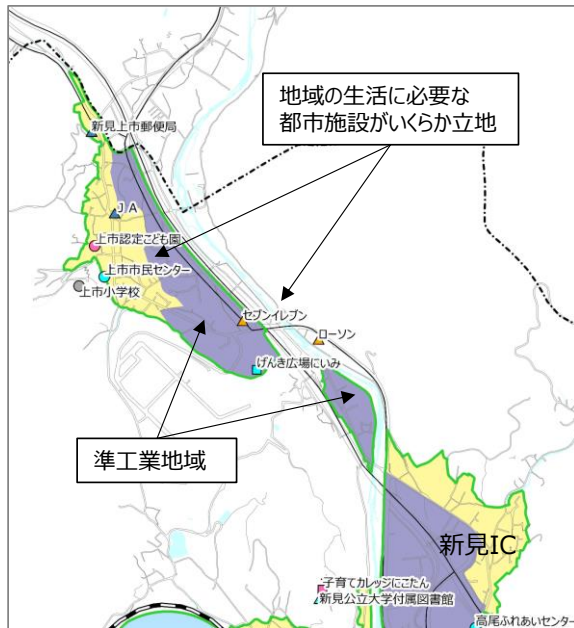
以下に、「6-1 区域の設定方針」で整理したベースエリアのうち、絞り込みの判定が必要と考えられる4つのエリアを抽出し、各エリアの地域特性の整理により、絞り込みの検討を行います。



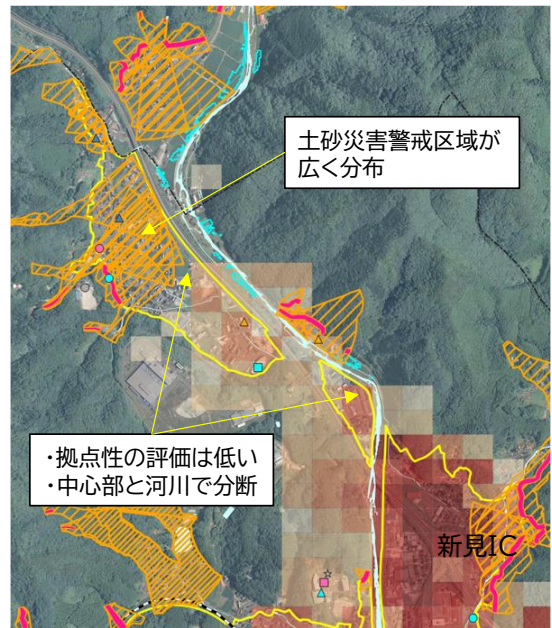


① 新見IC以北エリア

都市施設・土地利用



拠点性の評価・災害ハザード・地形地物

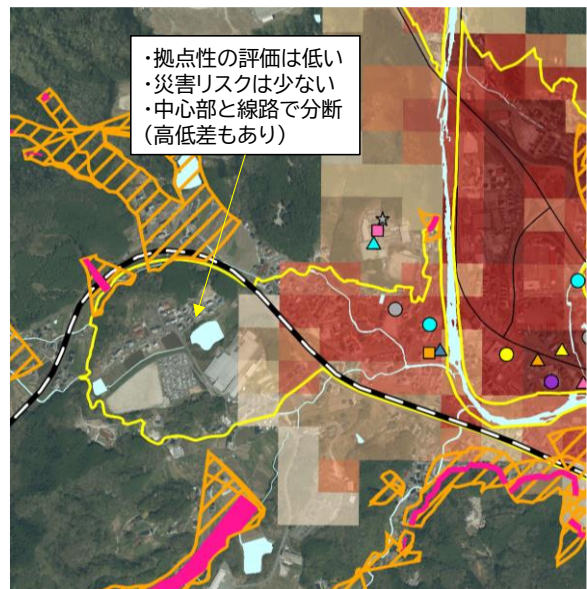


② 西方地区工業エリア

都市施設・土地利用



拠点性の評価・災害ハザード・地形地物



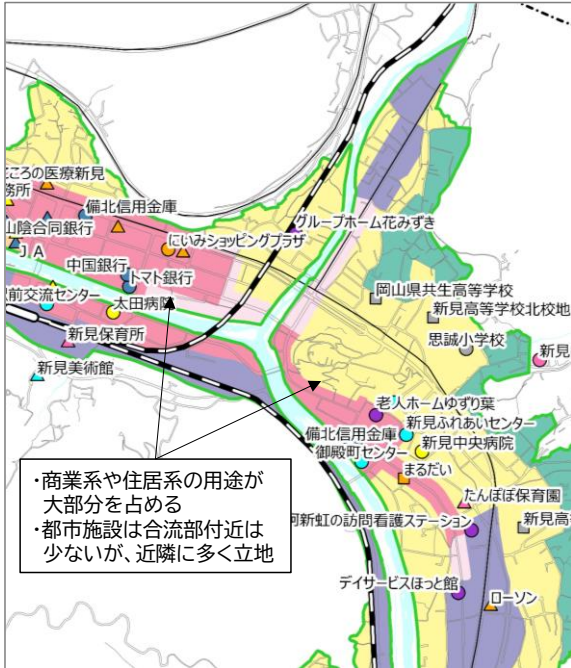
【凡例】

<p>拠点性の評価</p> <ul style="list-style-type: none"> 17点以上 16点 15点 14点 13点 12点 11点 10点 10点未満 	<p>用途地域</p> <ul style="list-style-type: none"> 第一種低層住居専用地域 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 	<p>都市施設</p> <ul style="list-style-type: none"> 病院 診療所 高齢者福祉施設 障害者福祉施設 大型商業施設 コンビニ・ドラッグストア その他の商業施設 認定こども園 保育所 子育て関連施設 小学校 中学校 高等学校 大学 交流施設 文化施設 体育施設 銀行・信用金庫 郵便局・JA
<p>浸水深(計画規模)</p> <ul style="list-style-type: none"> 0.5m~3.0m未満 3.0m以上 	<p>土砂災害警戒区域</p> <ul style="list-style-type: none"> 警戒区域 特別警戒区域 	

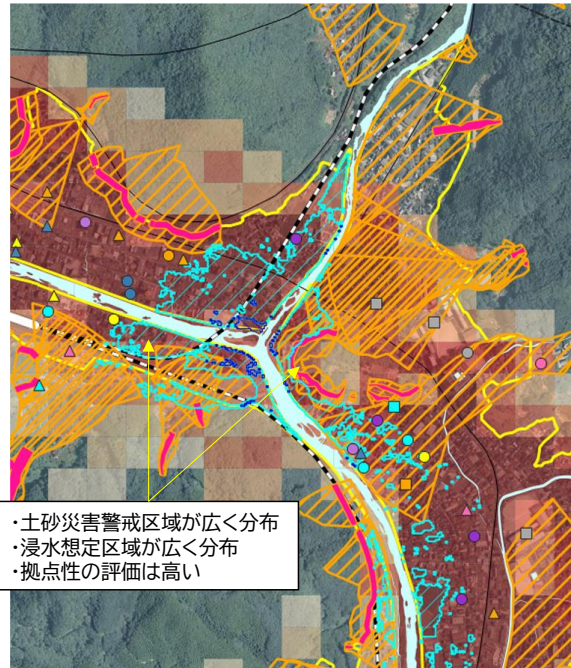


③ 河川合流部エリア

都市施設・土地利用

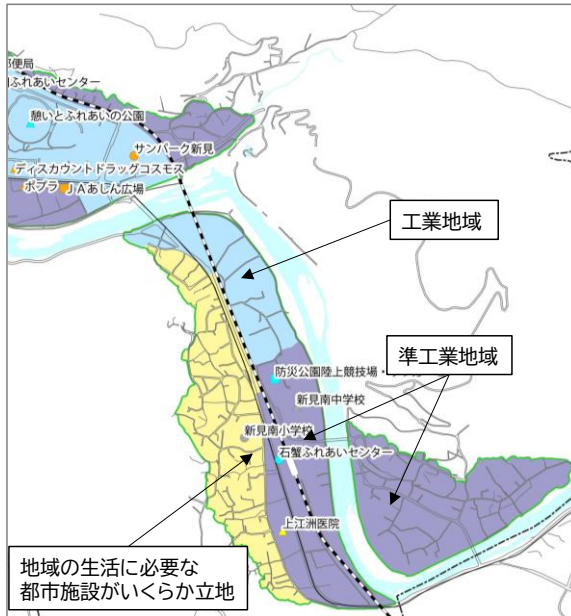


拠点性の評価・災害ハザード・地形地物

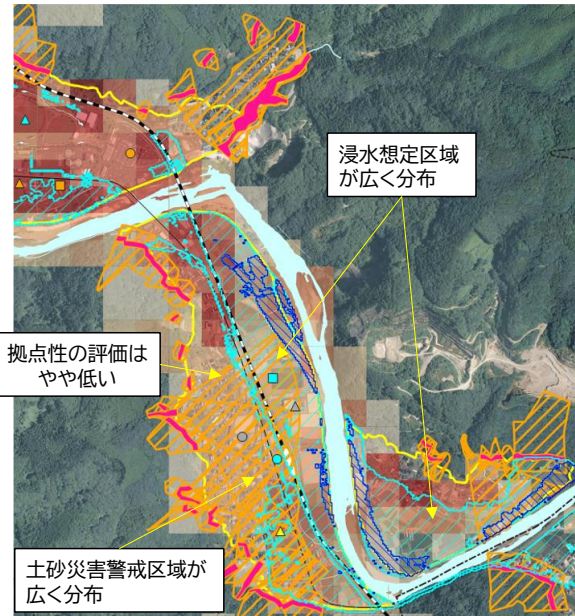


④ 石蟹・正田広瀬エリア

都市施設・土地利用



拠点性の評価・災害ハザード・地形地物



【凡例】

拠点性の評価 ■ 17点以上 ■ 16点 ■ 15点 ■ 14点 ■ 13点 ■ 12点 ■ 11点 ■ 10点 ■ 10点未満	用途地域 ■ 第一種低層住居専用地域 ■ 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	都市施設 ● 病院 ▲ 診療所 ▲ 高齢者福祉施設 ▲ 障害者福祉施設 ● 大型商業施設 ▲ コンビニ・ドラッグストア ■ その他の商業施設 ● 認定こども園 ▲ 保育所 ▲ 子育て関連施設 ● 小学校 ▲ 中学校 ■ 高等学校 ☆ 大学 ● 交流施設 ▲ 文化施設 ■ 体育施設 ● 銀行・信用金庫 ▲ 郵便局・JA
浸水深(計画規模) ■ 0.5m~3.0m未満 ■ 3.0m以上	土砂災害警戒区域 ■ 警戒区域 ■ 特別警戒区域	

《絞り込み案（まとめ）》

以上の地域特性から、4つのエリアについてまちなか居住区域の設定の有無を以下のよう
に判定しました。

	都市施設	土地用途	拠点性の 評価	災害 ハザード	地形地物	判定
① 新見 I C 以北エリア	いくらか立地 (小学校・郵便 局・コンビニ等)	準工業地域が 半分以上	低い	土砂災害警戒区 域が広く分布	中心部と河川 で分断	除外する
	△	△	×	△	△	
② 西方地区 工業エリア	立地していない	全て工業地域	低い	災害リスクは少 ない	中心部と線路 で分断、高低 差あり	除外する
	×	×	×	○	△	
③ 河川合流部 エリア	合流部付近は少 ないが、近隣に 多く立地	商業系や住居 系が大部分	高い	土砂災害警戒区 域・浸水想定区 域が広く分布	市街地中心部 に近接	ハード・ソフト の防災対策を 講じた上で、 除外しない(注)
	○	◎	◎	×	◎	
④ 石蟹・正田 広瀬エリア	いくらか立地 (小学校・中学 校・診療所等)	工業地域・準 工業地域が半 分以上	やや低い	土砂災害警戒区 域・浸水想定区 域が広く分布	中心部と河川 で分断	除外する
	△	△	△	×	△	

(注) ただし、一律に除外する区域（土砂災害特別警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域）及び垂直避難が困難な3.0m以上の浸水想定区域は除きます。

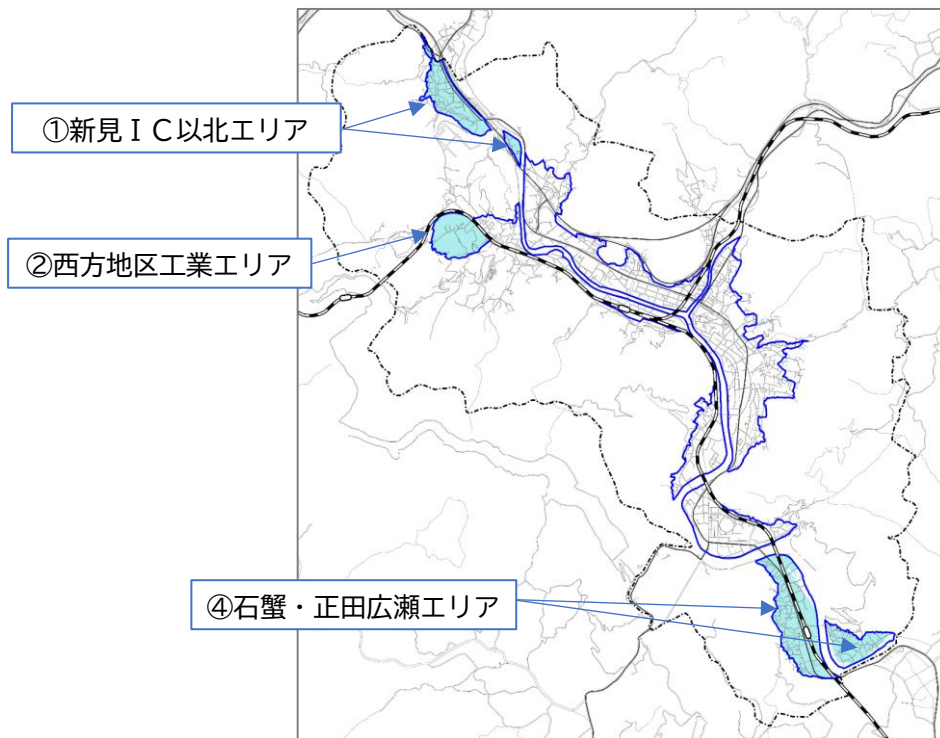


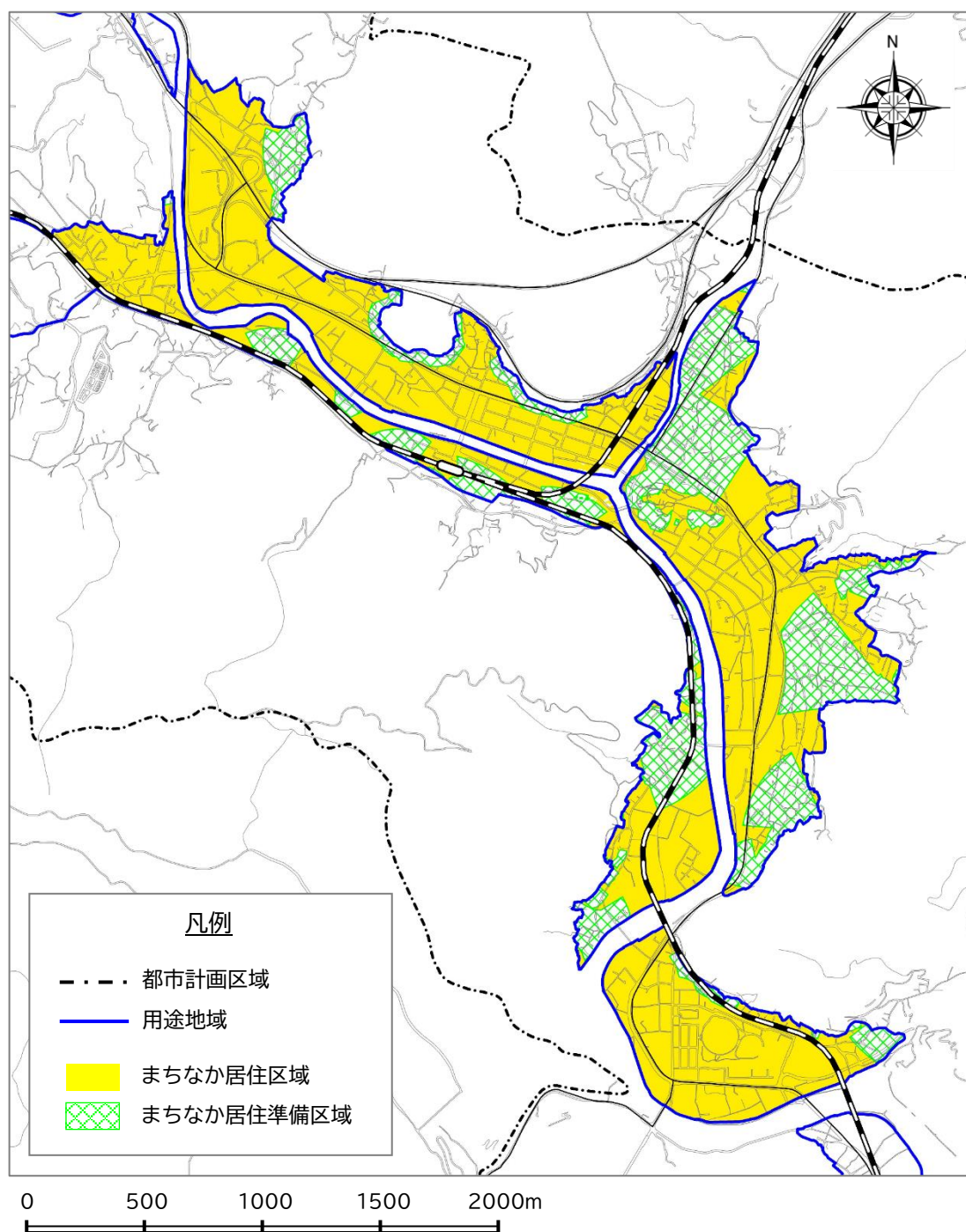
図 絞り込みによる除外エリア



6-3 まちなか居住区域及びまちなか居住準備区域の設定

まちなか居住区域（絞り込み案）のうち、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）及び未対策の土砂災害警戒区域（イエローゾーン）と重なる箇所については「まちなか居住準備区域」として設定します。

まちなか居住準備区域のうち、一定の防災対策工事が完了した土砂災害警戒区域（イエローゾーン）については、今後の計画見直しにおいて、まちなか居住区域への編入を検討します。（現時点では含めないこととします。）










6-4 誘導施策

居住を誘導するための施策は、大きく「届出制度（法定）」「国による補助」「新見市の施策」に分けられます。

(1) 届出制度

都市再生特別措置法第88条第1項の規定により、立地適正化計画の計画区域において、以下の行為を行おうとするときは、着手する30日前までに、市へ届出をすることが義務付けられます。

《まちなか居住区域外について》

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 ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、<u>その規模が1,000m²以上のもの</u></p> <p>①の例 3戸の開発行為</p> <p>要 </p> <p>②の例 1,300m² 1戸の開発行為</p> <p>要 </p> <p>②の例 800m² 2戸の開発行為</p> <p>不要 </p> <hr style="border-top: 1px dashed #ccc;"/> <p>[必要書類] ◆届出書（様式第10） ◆添付図書 ①当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺1,000分の1以上） ②設計図（縮尺100分の1以上） ③その他参考となる事項を記載した図書</p>	<p>① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合</p> <p>①の例 3戸の建築行為</p> <p>要 </p> <p>①の例 1戸の建築行為</p> <p>不要 </p> <hr style="border-top: 1px dashed #ccc;"/> <p>[必要書類] ◆届出書（様式第11） ◆添付図書 ①敷地内における住宅等の位置を表示する図面（縮尺100分の1以上） ②住宅等の2面以上の立面図及び各階平面図（縮尺50分の1以上） ③その他参考となる事項を記載した図書</p>
<p>上記2つの届出内容を変更する場合</p>	
<p>[必要書類] ◆届出書（様式第12） ◆添付図書 上記と同様</p>	

この制度は、市が住宅等の整備の動きを把握し、必要に応じた助言・勧告を行うことにより、本計画を推進することを目的としています。



(2) 国による補助

まちなか居住区域における住宅等の整備や、その取組と同時に検討することが想定される施策に関しては、国によるさまざまな補助事業があります。

(3) 新見市の施策

居住の誘導に向けた市独自の取組を国の支援メニューの活用を含め以下に示します。

まちづくりの方針 (ターゲット)	居住を誘導する施策・方針
機能集約による、効率的で利便性の高い市街地の構築	<ul style="list-style-type: none"> ・区画整理事業等による優良宅地の供給
持続可能な公共交通の確保と、歩いて暮らせる道路ネットワークの再構築	<ul style="list-style-type: none"> ・道路空間の再配分やバリアフリー化等、歩行環境の整備促進 ・自転車走行空間の確保等、自転車利用環境の整備促進
施設の再配置を進めるとともに、安全・安心に暮らせる都市環境を整備	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅の安定供給の推進 ・住宅の耐震化の促進 ・多様な世代が住める市営住宅への建替え ・災害に強い社会基盤の整備促進 ・空家の除却や不要物撤去に関する支援
若者世帯の定住促進と既存ストックを活用した魅力的なまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・空地・空家の適正管理、利活用、改修等への支援 ・市外からの労働力の確保 ・移住交流支援センターを拠点とした移住支援体制の強化 ・お試し暮らし支援事業 ・地域おこし協力隊定住促進事業 ・居住ニーズに合わせた住環境づくり ・市内で就職する新卒者に対する支援 ・市営住宅における、若年・子育て世代のニーズに対応したリノベーション