

## 第5章 都市構造の再編施策に関する詳細

### (1)利便性の高いエリアの市街化区域への編入

#### a)市街化区域編入の方針等

##### ①市街化区域編入の考え方

- ・本市では、解決すべき都市の課題に対応するため、交通ターミナルを含む道の駅の計画が着実に進んでおり、公共交通の利便性が高くなることが確実である河本・岩田地区を市街化区域へ編入し、市に不足する都市機能を誘導します。

##### ②市街化区域編入の方針

- ・周辺の農林漁業との健全な調和を図るための調整や、防災上の留意事項に関する検討、地権者等の合意形成、国や県等関係機関との調整を踏まえたうえで、確実に市街化が見込まれる区域について市街化区域へ編入します。

##### ③市街化区域編入の目的

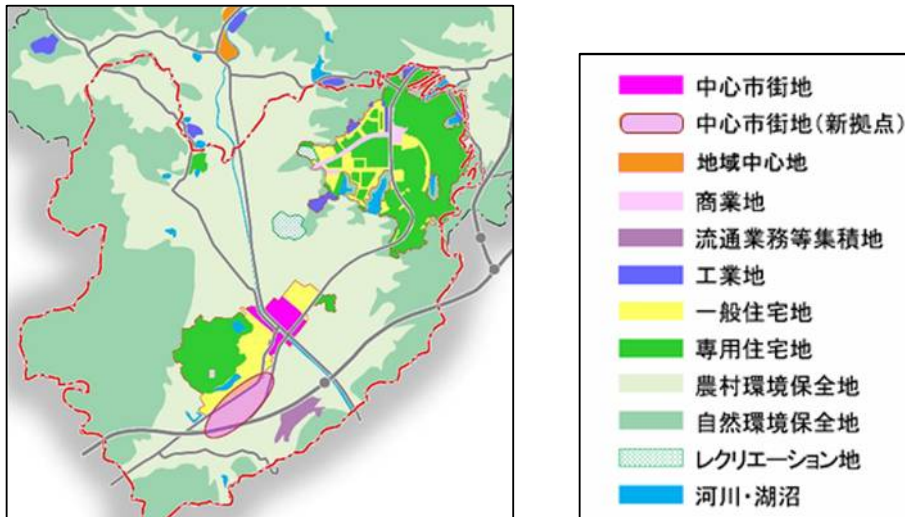
- ・公共交通の拠点として利便性を高め、市民等が期待しているにぎわいと交流を創出する都市拠点を実現するため。

##### ④市街化区域編入による影響

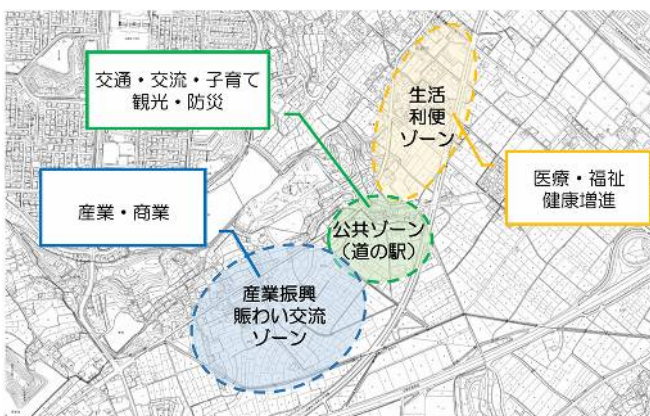
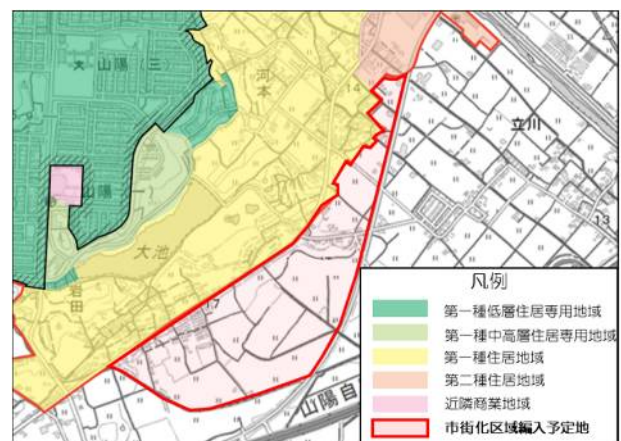
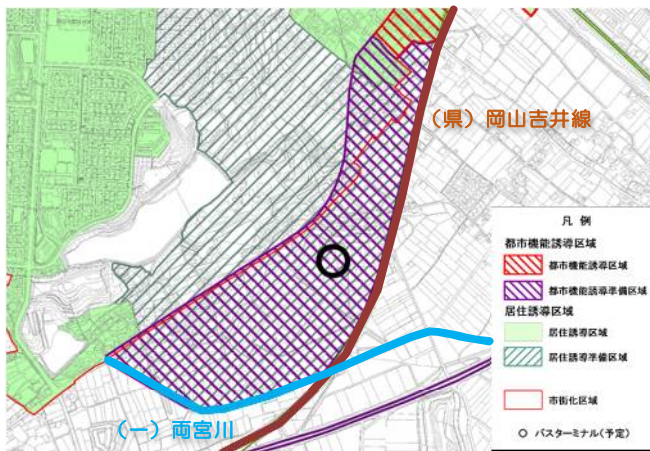
- ・無秩序な開発や都市に不足する機能以外の立地
  - ➡地区計画により、用途の制限等を定めることで、秩序ある開発の促進と良好な都市環境の形成を図ります。
- ・都市機能の集積立地による周辺交通量の増加
  - ➡区域内での道路の新設や既存道路の拡張、適切な右折レーンの確保等により円滑な交通体系を確保します。
- ・道路や上下水道などの公共インフラ投資の増加
  - ➡市街化区域の編入のみでなく、一体的に市街化調整区域への編入も行うことで、都市構造の再編を進めます。

b) 市街化区域編入検討区域

- ・赤磐市都市計画審議会での議論を経て、河本・岩田地区周辺を新拠点として、赤磐市都市計画マスタープランに位置づけている区域について編入を検討します。



- ・具体的な区域としては、「都市機能誘導準備区域の設定（前述）」において位置付けた区域のうち、現在市街化調整区域となっている区域とします。



都市機能誘導施設等が立地可能な適切な用途地域を設定し、地区計画を同時に都市計画決定することで、市のまちづくりが実現するようよりきめ細やかな土地利用の誘導を行う。

**想定している主な用途地域**

生活利便ゾーン : 第1種住居地域  
※店舗等の床面積の制限等あり

公共ゾーン : 第2種住居地域  
※遊戯施設等の床面積の制限等あり

産業振興、賑わい交流ゾーン : 近隣商業地域、準工業地域  
※店舗等の床面積の制限等あり

## (2)将来都市構造の実現に向けた市街化調整区域への編入(逆線引き)

### a)市街化調整区域編入の方針等

#### ①市街化調整区域編入の考え方

- ・高齢化の進行や空き家の増加、バス路線の減便・廃止による利便性の低下など、都市の課題が顕在化してきており、厳しい財政制約の下で、持続可能な都市運営を可能とするため、集約型都市構造による都市づくりに資する都市構造の再編として、市街化区域を単純に拡大するだけではなく、居住誘導区域から外れた区域のうち、「都市的土地利用の見込まれない区域」や、「安全性、利便性、都市化傾向の低い区域」について、市街化調整区域への編入を行い、居住誘導の実効性を高めます。

#### ②市街化調整区域編入の方針

- ・市街化区域の中から客観的に評価を行い、候補地を選定し、市街化調整区域への編入を行うことで、居住誘導の実効性を高めます。

##### 【対象区域】

- ・都市的土地利用の見込まれない区域
- ・住民の生命や財産に危害が生じる恐れのある区域
- ・利便性の低い区域
- ・都市化傾向が縮小しつつある区域

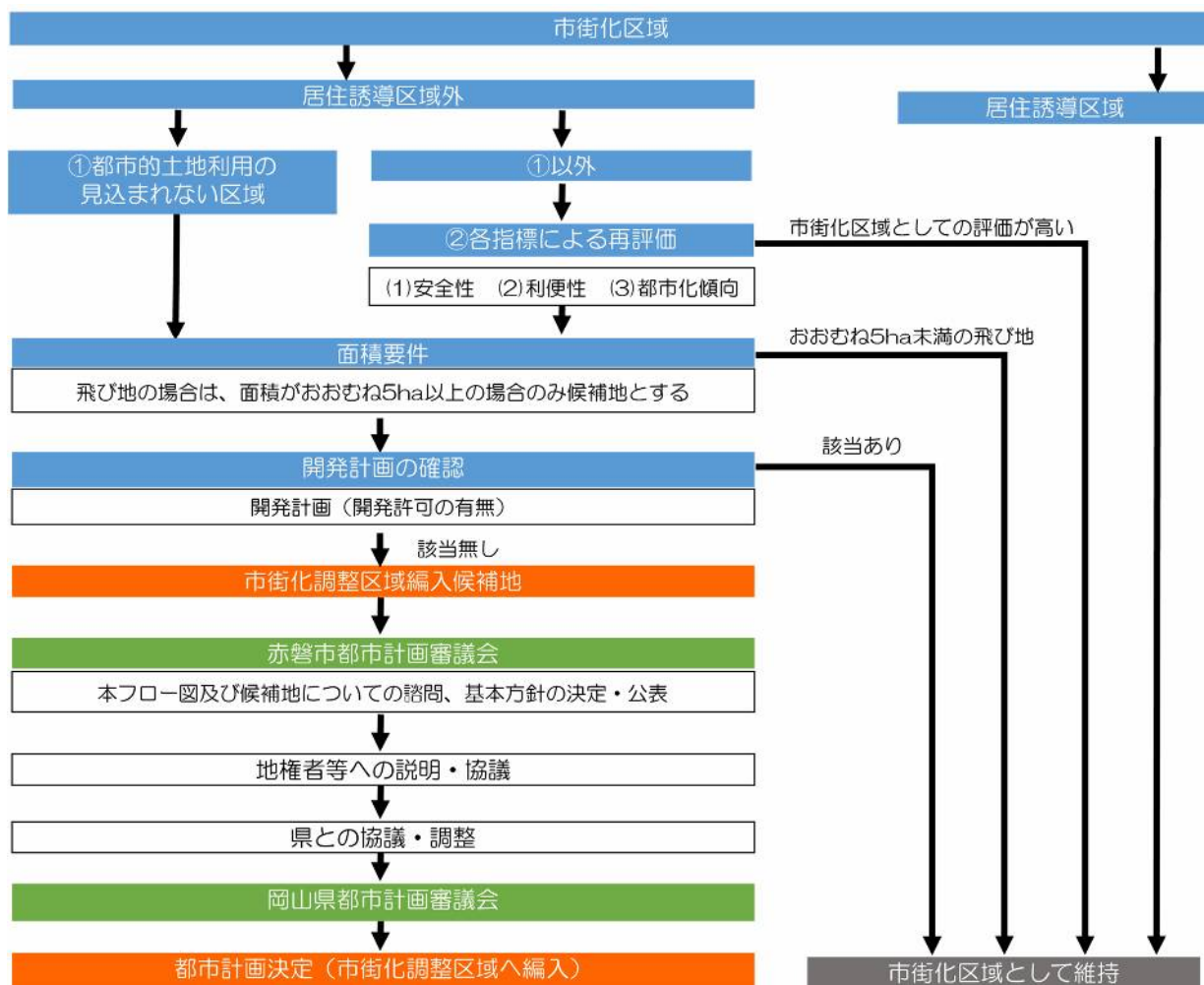
#### ③市街化調整区域編入の目的

- ・長期にわたり都市的な土地利用の形成が見込まれない区域において、土地利用の実情に即した適切な誘導・管理を行うため。

#### ④市街化調整区域編入による影響

- ・原則として建築物を建てられない（資産価値の低下）
  - ➡建築物の建築に制限がかかるため、土地の売買が困難となり、長期的には市街化区域内への居住誘導が図られません。
- 市街化区域を希望する市民への影響を抑制するため、市街化調整区域への編入候補地のうち、権利者との合意形成が図られた区域のみ法手続きに移します。

b) 市街化区域から市街化調整区域への編入（逆線引き）の流れ



c) 逆線引き判定手順

① 都市的土地利用の見込まれない地域

- ・ 現況の土地利用が池や山林など、都市的土地利用の見込まれない区域については、候補地とします。

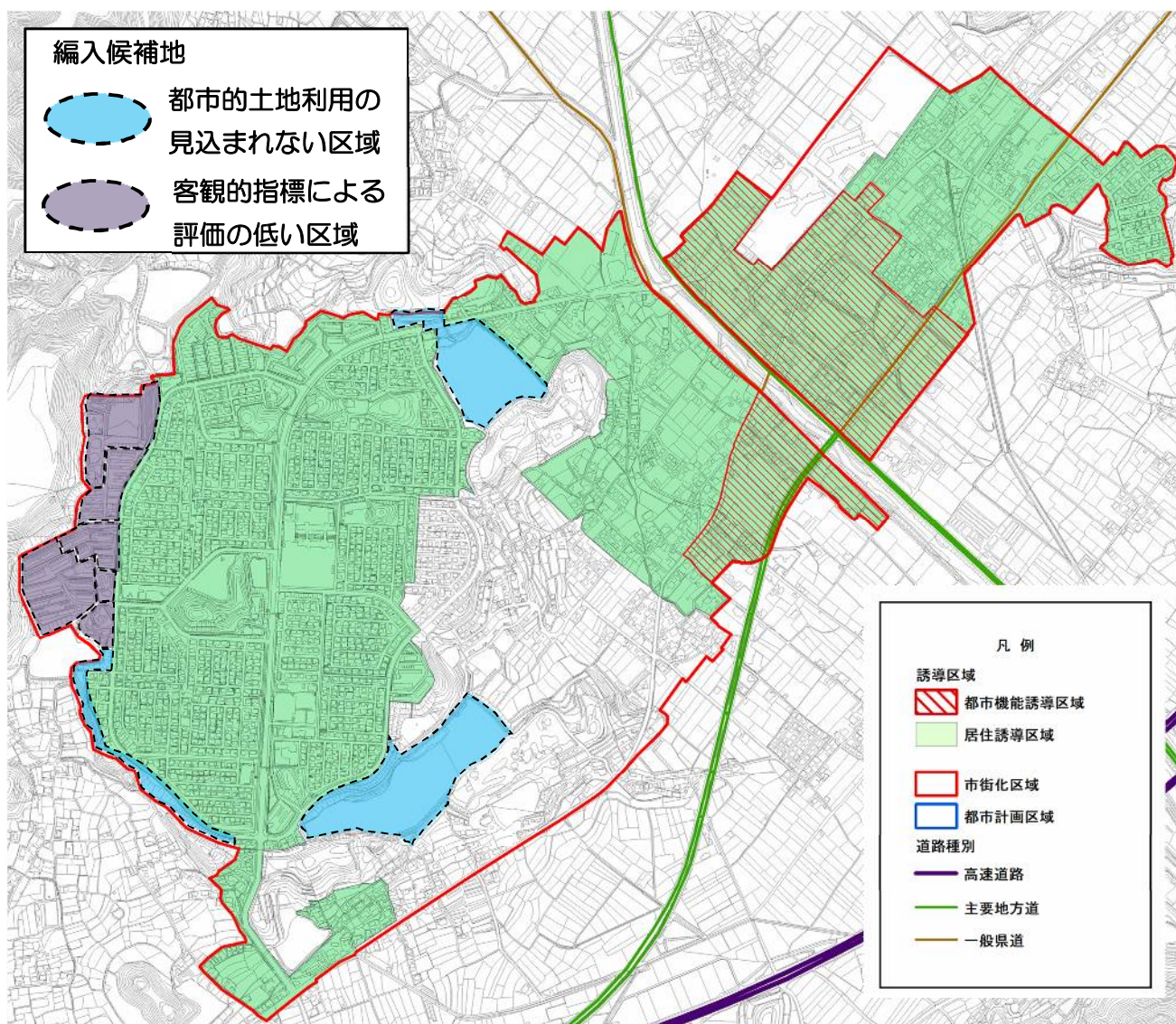
② 都市的土地利用の見込まれない地域以外の地域

- ・ 《安全性》《利便性》《都市化傾向》の3つの指標から評価を付し、相対的に評価の低い区域を候補地として選定します。

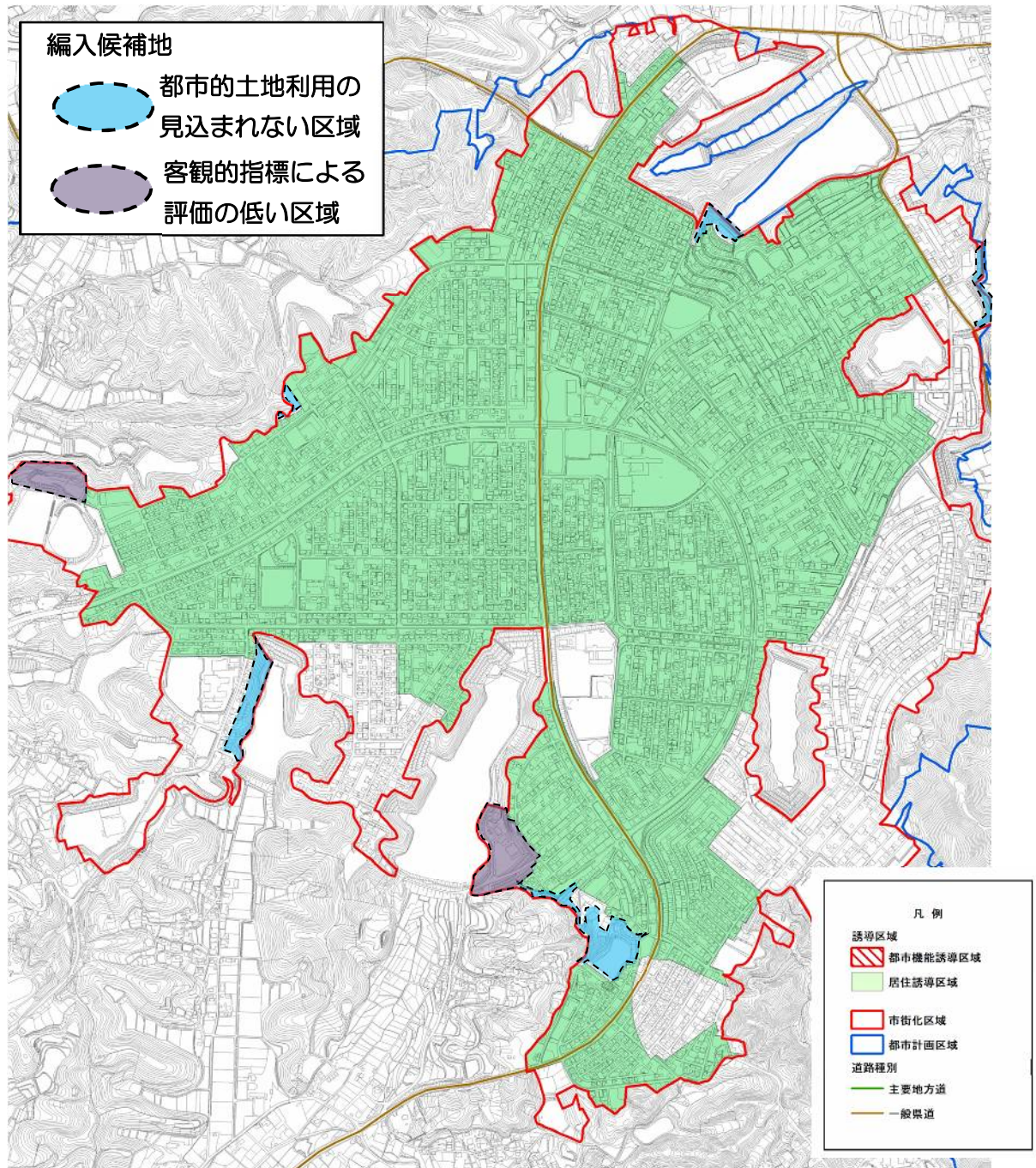
区分		基本的な考え方	評価方法
(1) 安全性	災害危険性	土砂災害警戒区域等に該当する場合は評価が低い	土砂災害警戒区域：△ 該当なし：○
(2) 利便性	交通利便性	主要なバス停や中心拠点から離れた区域は評価が低い	中心拠点から半径 800m 又は 主要バス停から半径 300m の圏域外：△ 上記圏域内：○
(3) 都市化 傾向	【住宅地】 人口の増減傾向	人口が減少傾向にある区域は評価が低い	人口減少傾向：△ 人口横ばい又は増加傾向：○
	【住宅地以外】 土地利用傾向	長らく都市的土地利用が為されていない区域は評価が低い	都市的土地利用が為されていない：△ " が為されている：○

d) 市街化調整区域編入検討区域

①山陽団地



②桜が丘



### (3)新たな都市像に対応した用途の再編

#### a) 用途地域再編の方針

##### ①見直し方針

- ・本市では、昭和46年9月7日に都市計画区域を指定して以来約50年が経過しており、その間人口の増加とともに桜が丘など新たな住宅団地の開発が行われ、市街化区域が少しずつ拡大してきました。一方で、用途地域の大幅な見直しというものは一度も行われていません。したがって、都市機能誘導及び居住の誘導を進めるため、都市全体を見渡し、用途地域を見直すことで、各拠点の目指すべき都市像を実現していきます。

#### b) 見直しに当たっての留意事項

##### ①指定経緯の尊重

- ・従前の規制などこれまでの経緯に配慮します。

##### ②規制の強化又は緩和

- ・用途地域等を変更する場合は、現行の各種規制からの強化又は緩和となることに留意し、土地利用の混乱を防止し、周辺地域にも配慮した良好な市街地の形成に努めます。なお、規制の強化となる場合には、既存の建築物に対し、多数の不適合建築物が発生しないよう留意します。

##### ③連続性への配慮

- ・極端な形態規制の差が生じないように、その連続性に配慮します。

#### c) 用途地域再編の流れ





d) 用途地域見直し地域の選定

① 山陽団地

i) 土地利用の現状と見直し方針

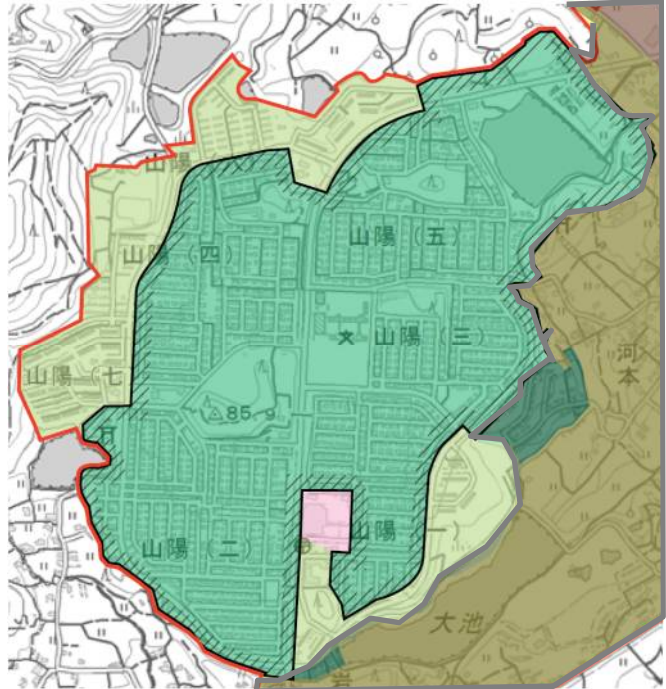
【住居専用地域】

- ・ 第一種低層住居専用地域は、生活拠点である山陽団地のほぼ全域を占めており、実際の土地利用もほぼ住宅として利用されている。空き家の増加が顕著であり、利活用や再建築も進んでいない。
- ・ 第一種中高層住居専用地域全域には、公営住宅が立地している。

⇒ 住む場所としての魅力を向上し、世代循環を促すためには、住環境を保護しながらも日常生活を豊かにする小規模な店舗等の各所への充実が望ましいが、住居専用地域では対応できない。(見直し候補地 A)

【近隣商業地域】

- ・ 周辺住民への日用品を供給するための地域ではあるが、ショッピングセンターが撤退後は長らく未利用となっている。
- ⇒ 中央に位置する近隣商業地域は、団地全体の生活利便性の維持・向上を図るべき地域として維持していく。



- : 第一種低層住居専用地域
- : 第一種中高層住居専用地域
- : 近隣商業地域

## ②桜が丘

### i) 土地利用の現状と見直し方針

#### 【住居系用途地域】

- ・第一種低層住居専用地域は、生活拠点である桜が丘の約 75%を占めており、閑静な住宅街を形成している。
- ・第一種住居地域は、生活拠点である桜が丘の約 18%を占めており、戸建て住宅の他、小中学校や保育所、学習塾、カフェなどが立地している。

⇒利便性の高い生活拠点において、居住の受け皿としての役割を果たしており、この傾向を維持する。

#### 【近隣商業地域】

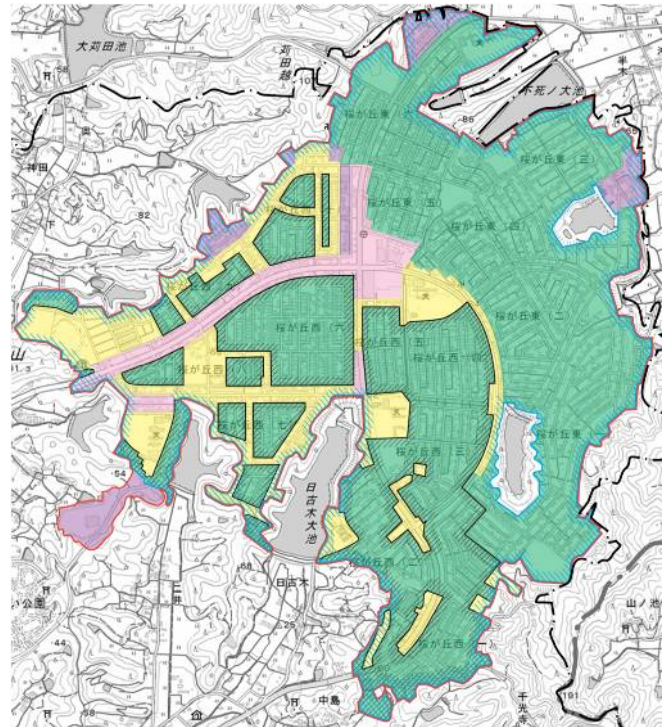
- ・中央、幹線道路沿いに配置しているが、幹線道路沿いについては一般住宅が立地している。

⇒中央部周辺については、団地全体の生活利便性の維持・向上を図るべき地域として維持していく。一方で幹線道路沿いは、住居地域と同様の土地利用であり、今後も良好な住環境を保護すべきだが、近隣商業地域では支障がある。(見直し候補地 B)。

#### 【準工業地域】

- ・軽工業など住環境の悪化をもたらすおそれのない工場が立地している。

⇒職住近接のまちづくりに即しており、この傾向を維持する。



- : 第一種低層住居専用地域
- : 第一種住居地域
- : 近隣商業地域
- : 準工業地域

### ③その他市街地

#### i)土地利用の現状と見直し方針

##### 【第一種低層住居専用地域】

- ・戸建て住宅が立地しており、閑静な住宅街を形成している。
- ⇒職住近接のまちづくりに即しており、この傾向を維持する。

##### 【第一種住居地域】

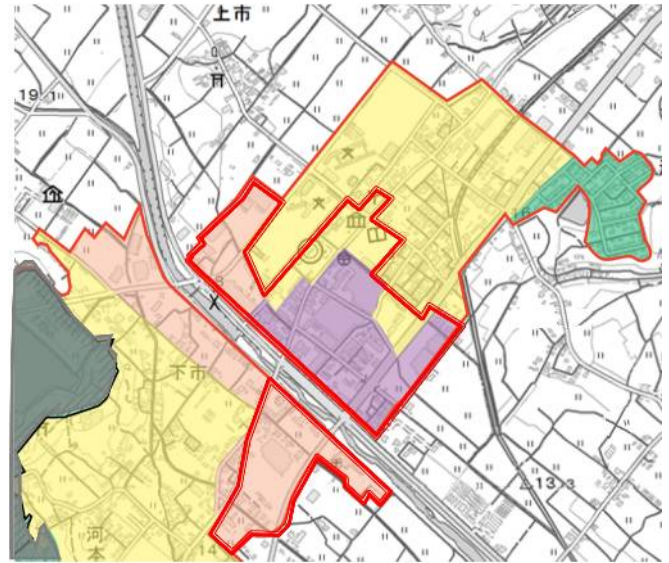
- ・市役所や銀行などの都市機能と住居や小中学校などが混在している。
- ⇒都市機能誘導区域の中心地として、必要な都市機能の立地促進や公共施設の複合化を推進する地域が含まれるが、第一種住居地域では対応できない恐れがある。(見直し候補地 C)

##### 【第二種住居地域】

- ・幹線道路沿線にスーパーなどの商業施設や遊戯施設、総合病院が立地している。
- ⇒市街化区域内の需要を支える大小さまざまな店舗や都市機能が立地しており、この傾向を維持していく。

##### 【準工業地域】

- ・工場や家電量販店などの商業施設が立地している。
- ⇒市内雇用者を多く抱える工業施設や、小売店舗の集積があり、職住近接のまちづくりに即している。

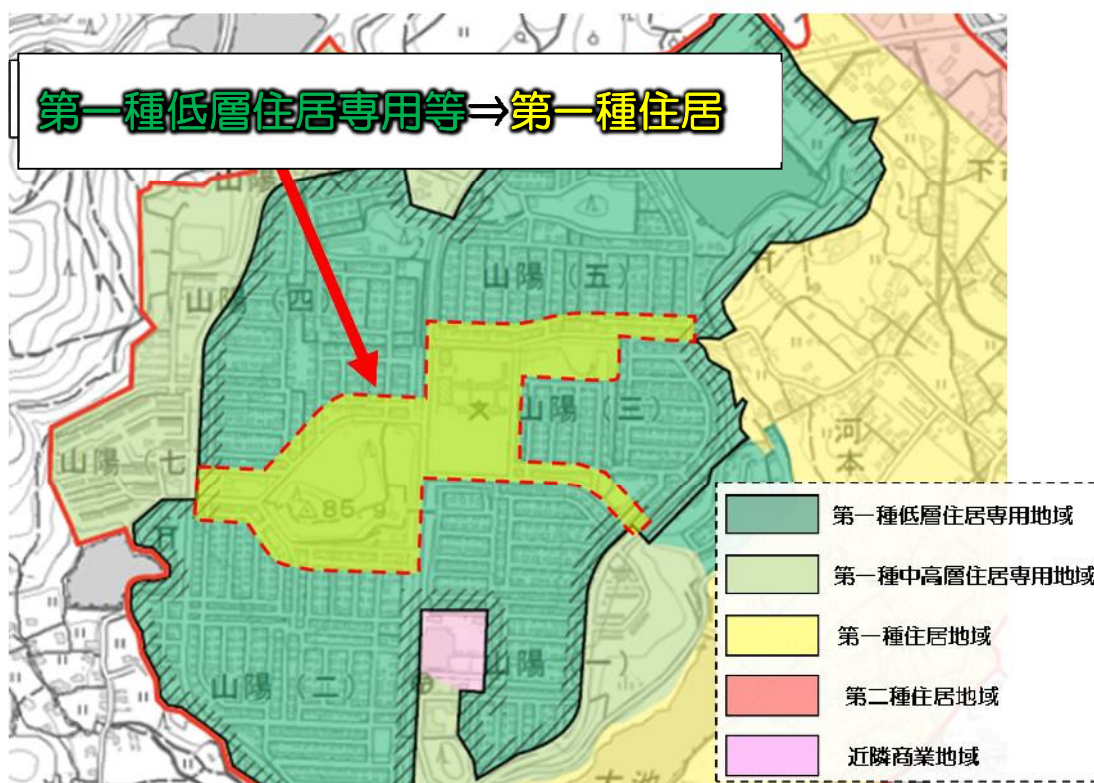
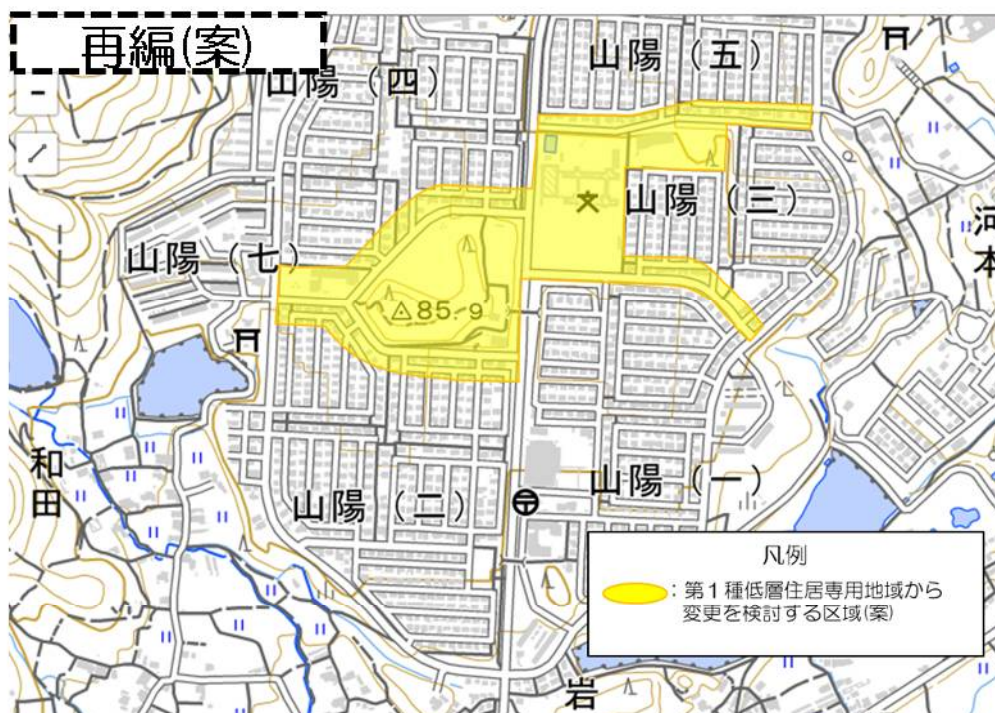


-  : 第一種低層住居専用地域
-  : 第一種住居地域
-  : 第二種住居地域
-  : 準工業地域
-  : 都市機能誘導区域

e) 用途地域再編案

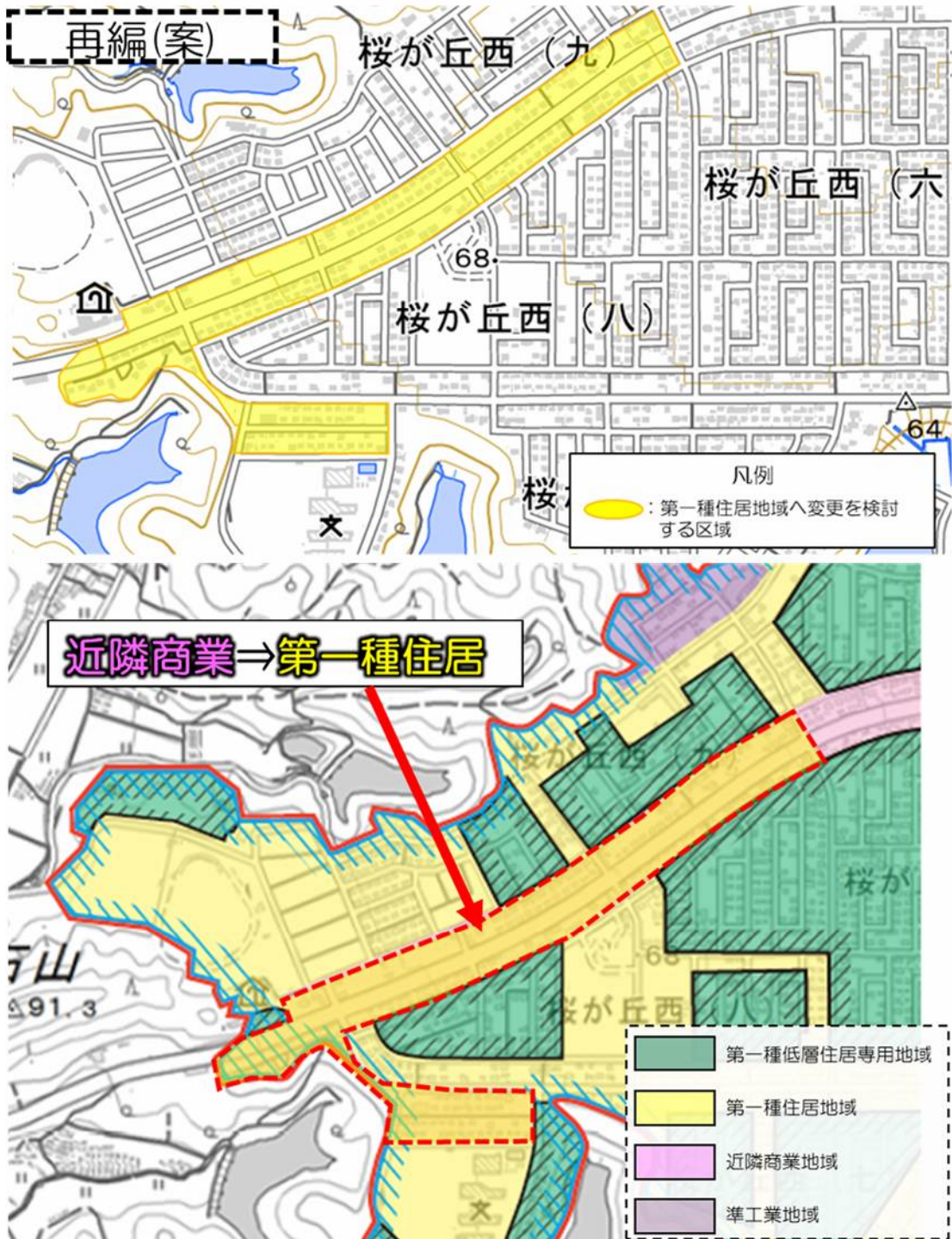
① 見直し候補地 A

- ・ 団地の憩いの場である公園を中心とした主要道路沿線のアクセス性を勘案して設定します。
- ・ 設定されたエリアについては、大規模な店舗等の立地を制限しながらも、一定の利便施設の立地を許容すべき地域として第一種住居地域へ変更します。



## ②見直し候補地 B

- ・ 幹線道路沿いの近隣商業地域において、周辺の住居地域と同様の土地利用が連続しており、今後も良好な住環境を保護すべきエリアを設定します。
- ・ 設定されたエリアについては、周辺の住居地域との連続性や、幹線道路沿いという利便性の特質を考慮し、小規模な店舗等の立地を許容しながら住環境との調和を図る地域として第一種住居地域へ変更します。



### ③見直し候補地 C

- ・将来的な都市機能の集約や公共施設の複合化を念頭に、第一種住居地域のうち、市役所等の公共施設が集積するエリアを設定します。
- ・設定されたエリアについては、一定規模の施設面積を許容しながら、周辺住宅との共存に配慮した地域として第二種住居地域へ変更します。

