

第5章 居住誘導区域

1. 居住誘導区域の設定方針

人口流出を抑制しつつ生活利便を維持するため、住宅開発等を促し居住を誘導するエリア（居住誘導区域）を設定します。

みどりや景観、産業活力といった視点から、住宅開発を誘導しないエリアについては、これまでの環境を維持していきます。

上記の考え方を踏まえ、以下のように市街化区域を区分し、居住誘導区域を設定します。

（オレンジ）住宅の供給を誘導するエリア

現在、市民の大部分が居住し、良好な住環境を保持しているところは、今後も、市民の主たる居住地域として維持していくこととします。そこで、これらの地域を他都市への人口流出を抑制し、和歌山市への定着を図るため、市街地環境の改善に資する住宅を誘導するエリアとして設定します。（居住誘導区域）

（グリーン）みどりと風致・景観を守るエリア

現在、農地や緑地等が集積し、風致や景観に優れ、歴史・文化や自然に親しめる地域は、市民の憩いの場として、また観光交流の場として和歌山市の大切な資源です。そこで、これらの地域は、居住環境や地域固有の風土を守るエリアとして、現在の土地利用を維持するとともに、農水産業や伝統文化活動に従事する人々の居住環境を保全します。

（ブルー）産業活力を維持・向上するエリア

工業専用地域のほか、現在、工場等が集積している地域は、和歌山市の産業基盤を担う地域です。そこで、これらの地域は、現在の土地利用を維持するとともに、既存の居住地との調和を図りながら、工場等の操業環境を守るエリアとして設定します。

2. 居住誘導区域の設定

前項で整理した3つのエリアのうち、新たに居住を誘導していこうとする区域に該当する「住宅の供給を誘導するエリア」を居住誘導区域とします。

具体的には、市街化区域から、「居住に適さない区域」、「住宅以外の土地利用の区域」、「特色ある住宅の区域」を除いた区域を居住誘導区域として設定します。

(1) 居住に適さない区域

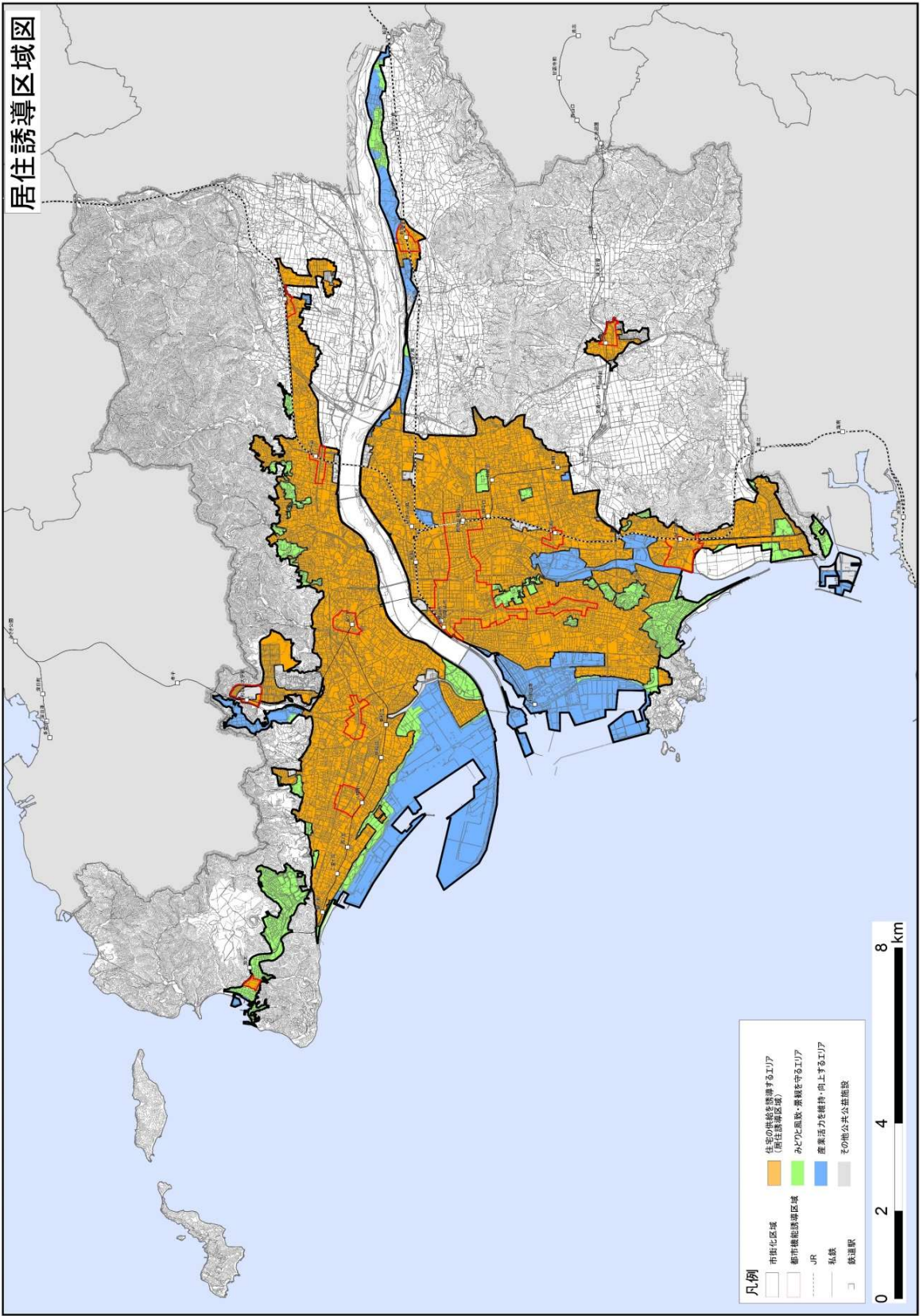
- 災害の危険性が高い区域
 - ・土砂災害特別警戒区域
 - ・地すべり防止区域
 - ・急傾斜地崩壊危険区域
- 法規制により居住が制限される区域
 - ・工業専用地域
 - ・臨港地区
 - ・住宅建築規制のある地区計画区域

(2) 住宅以外の土地利用の区域

- 公園・緑地・農地等
 - ・風致地区（第1種、第2種）
 - ・特別緑地保全地区
 - ・大規模な都市計画公園、緑地
 - ・寺院、墓地
 - ・まとまりのある農地
 - ・生産緑地地区
 - ・山林、大規模法面、河川等
- 工業的土地利用地
 - ・工業的土地利用が行われている区域
(工場集積地、工業土地利用割合が大きい区域)
- その他
 - ・遊戯施設（競輪場、遊園地、ゴルフ場等）
 - ・大規模な公共施設（ビッグホエール等）
 - ・周辺施設と一体的に考慮できる土地利用

(3) 特色ある住宅地の区域

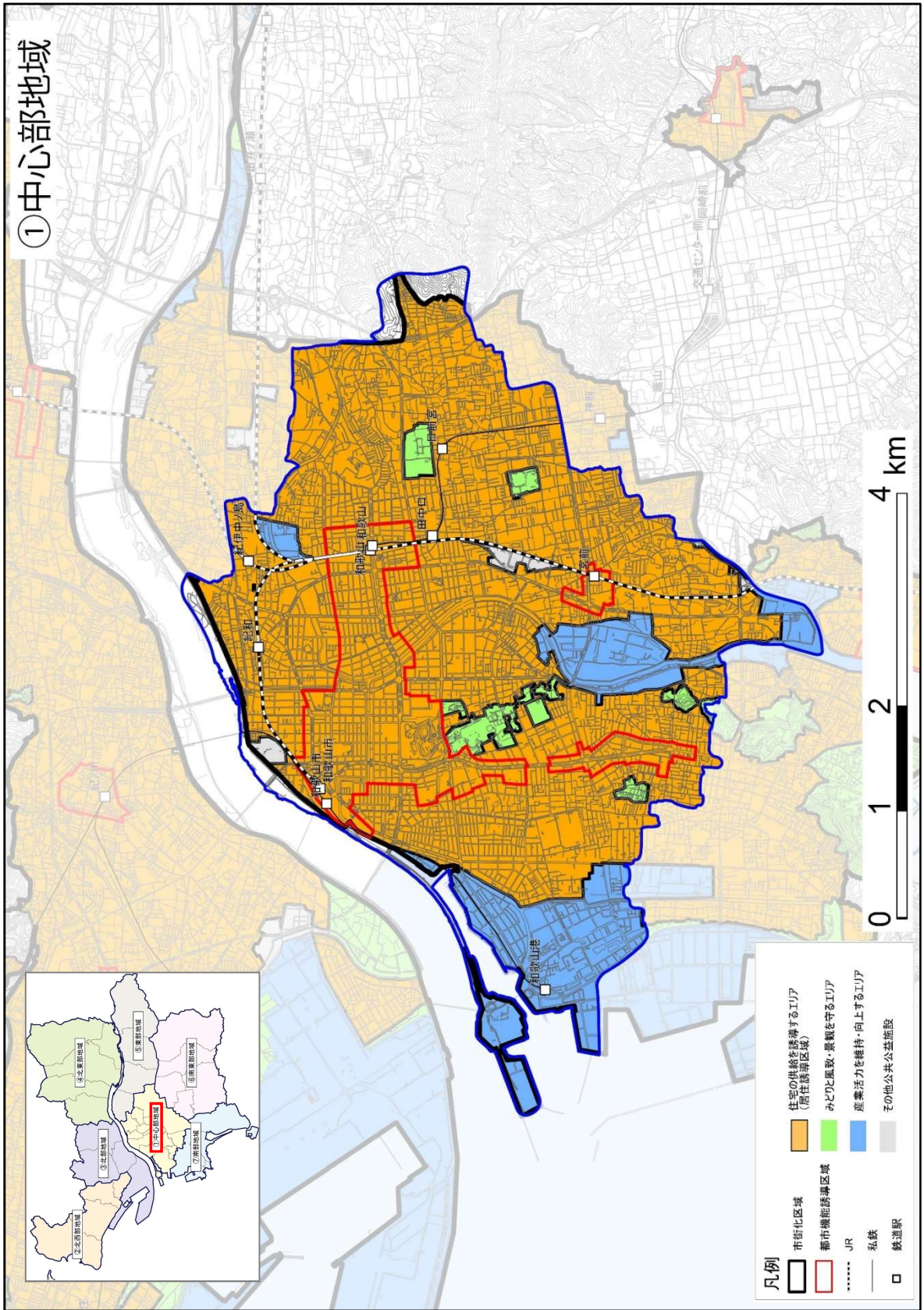
- 地域固有の風土・景観を有する区域
 - ・加太周辺（つつじヶ丘等含む）
 - ・和歌浦（景観重点地区）
 - ・小倉、琴の浦等
- 開発済みの公営住宅団地
 - ・市営団地（菖蒲が丘団地）
 - ・郊外の県営団地



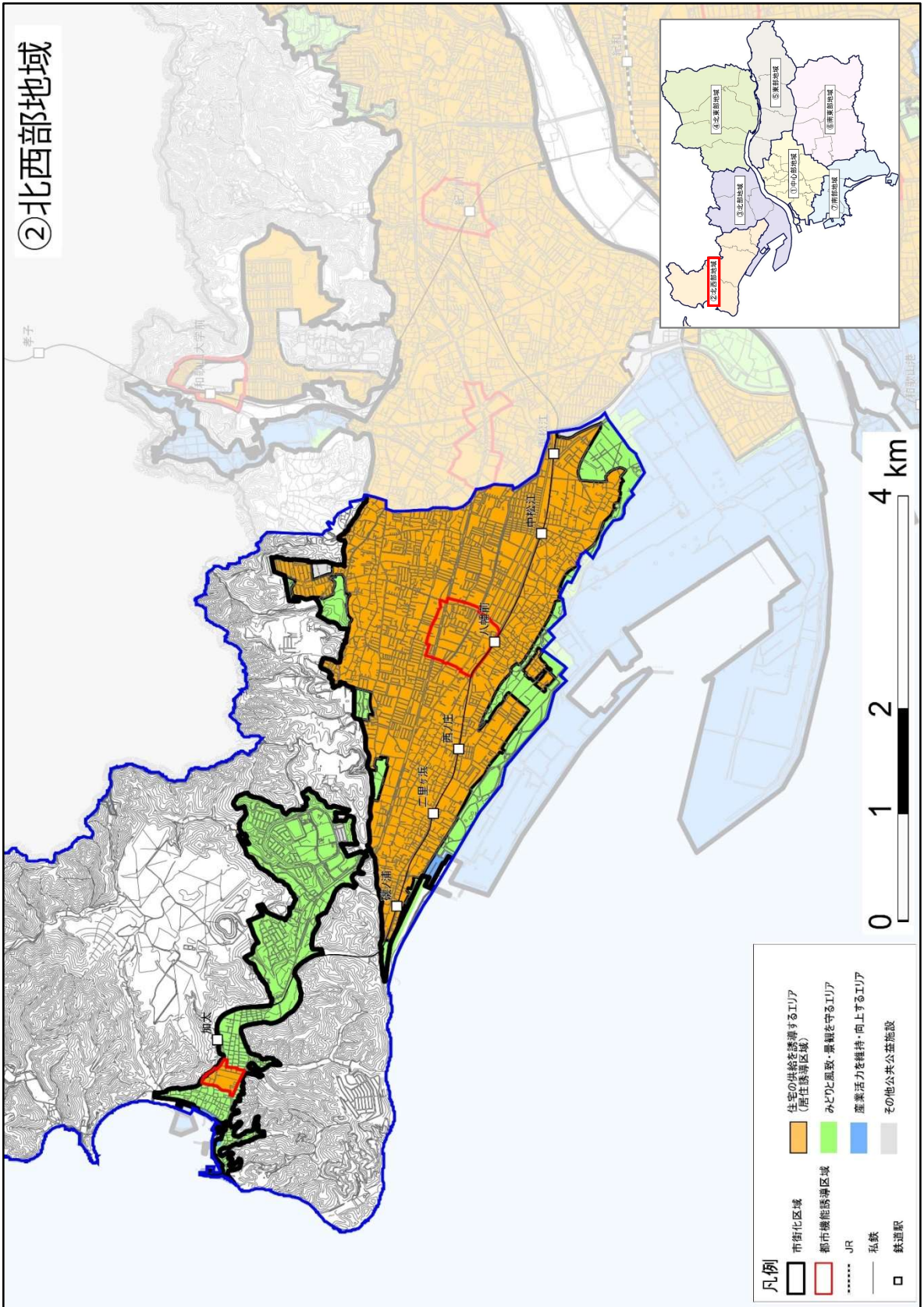
※居住誘導区域は、土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、生産緑地地区を除きます。

■ 居住誘導区域図

①中心部地域

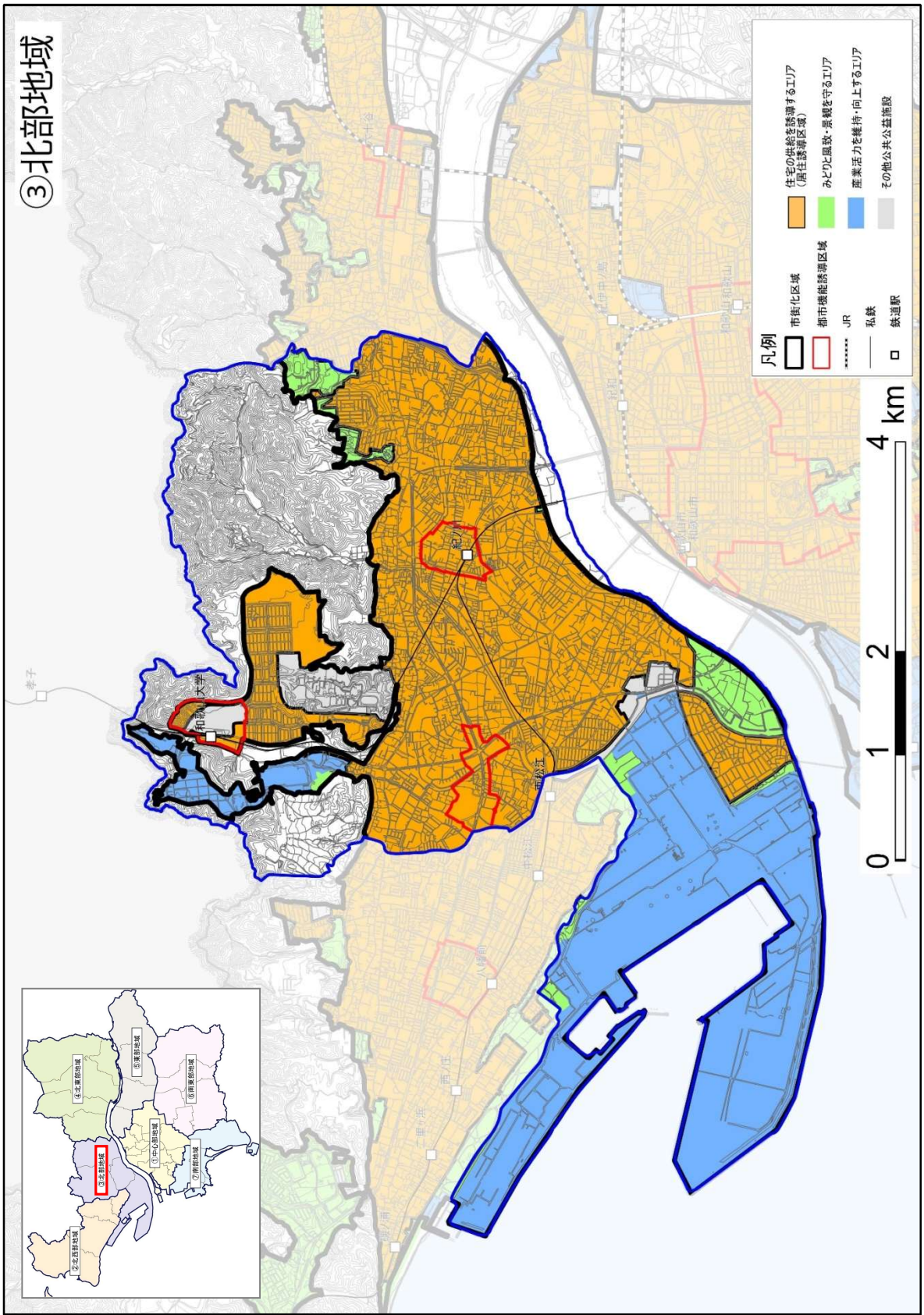


※居住誘導区域は、土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、生産緑地地区を除きます。



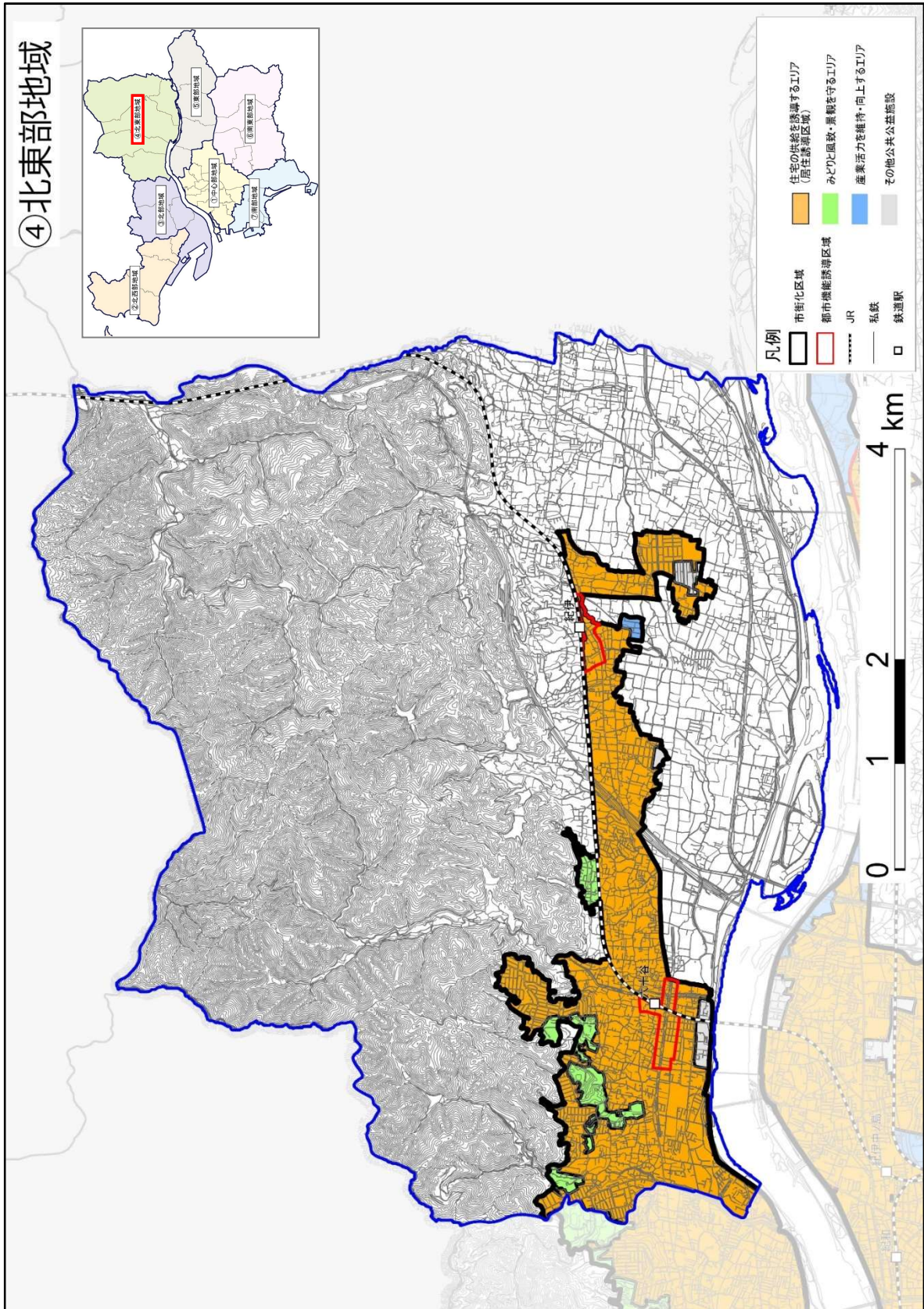
※居住誘導区域は、土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、生産緑地地区を除きます。

③北部地域



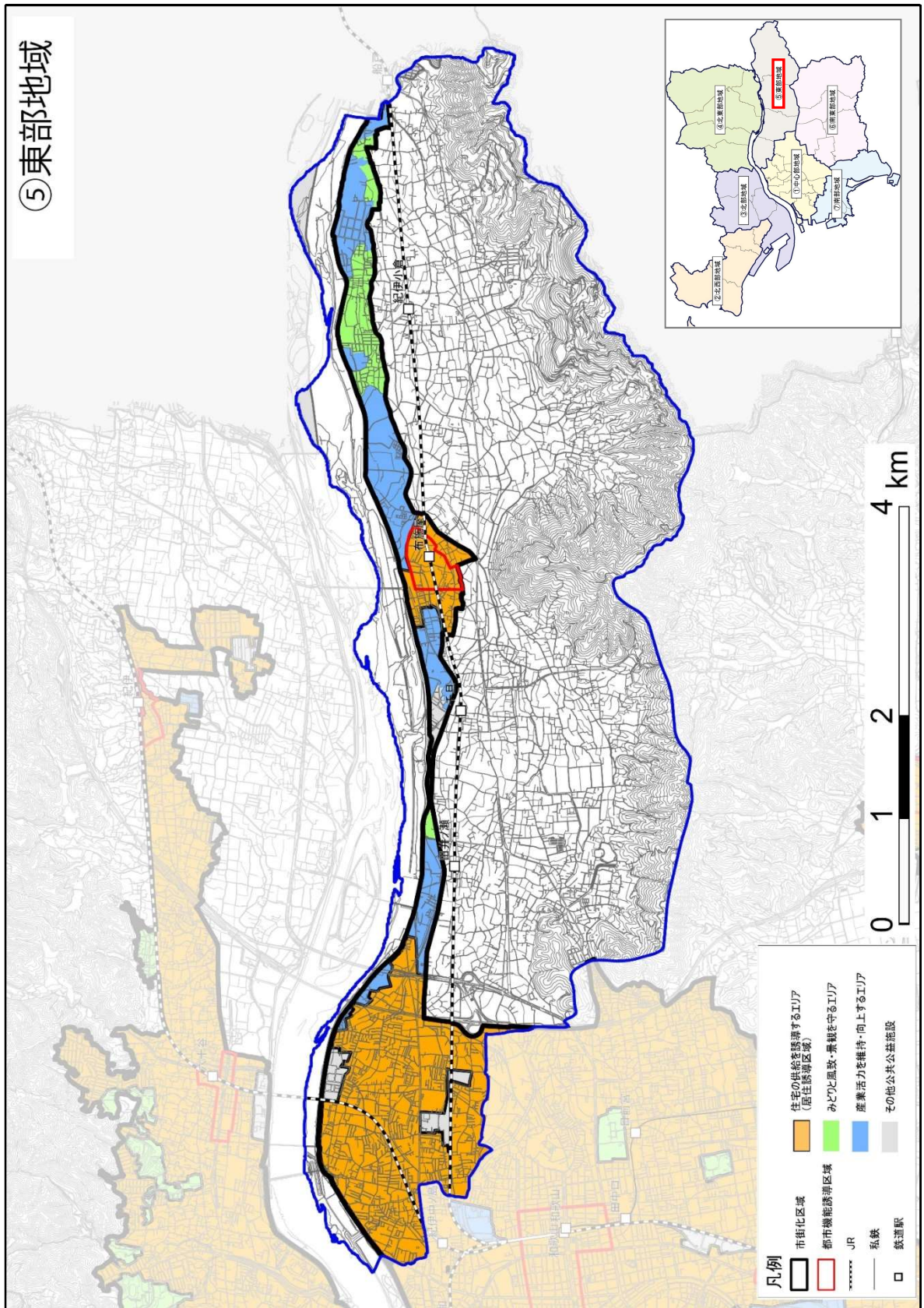
※居住誘導区域は、土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、生産緑地地区を除きます。

④北東部地域



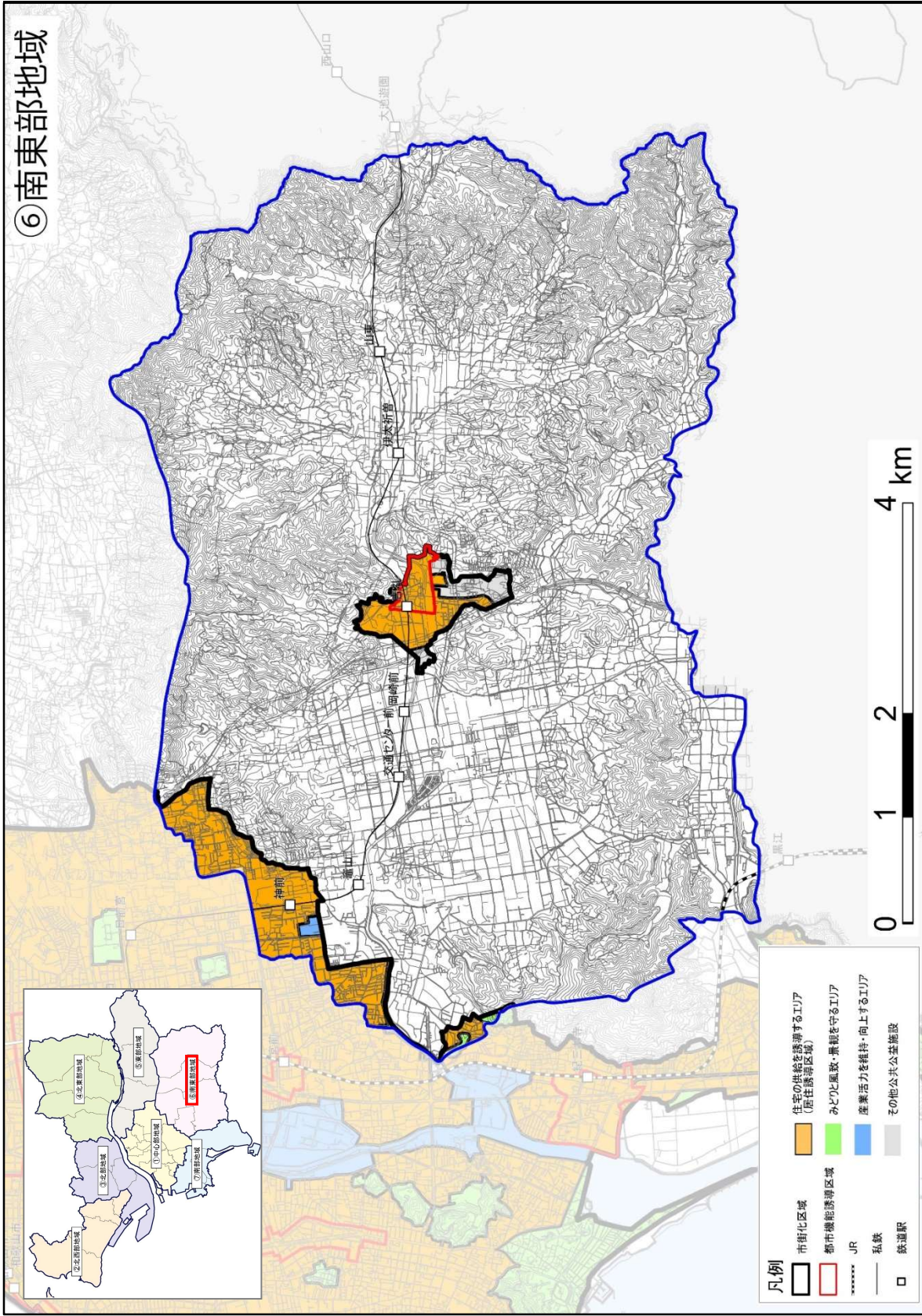
※居住誘導区域は、土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、生産緑地地区を除きます。

⑤ 東部地域



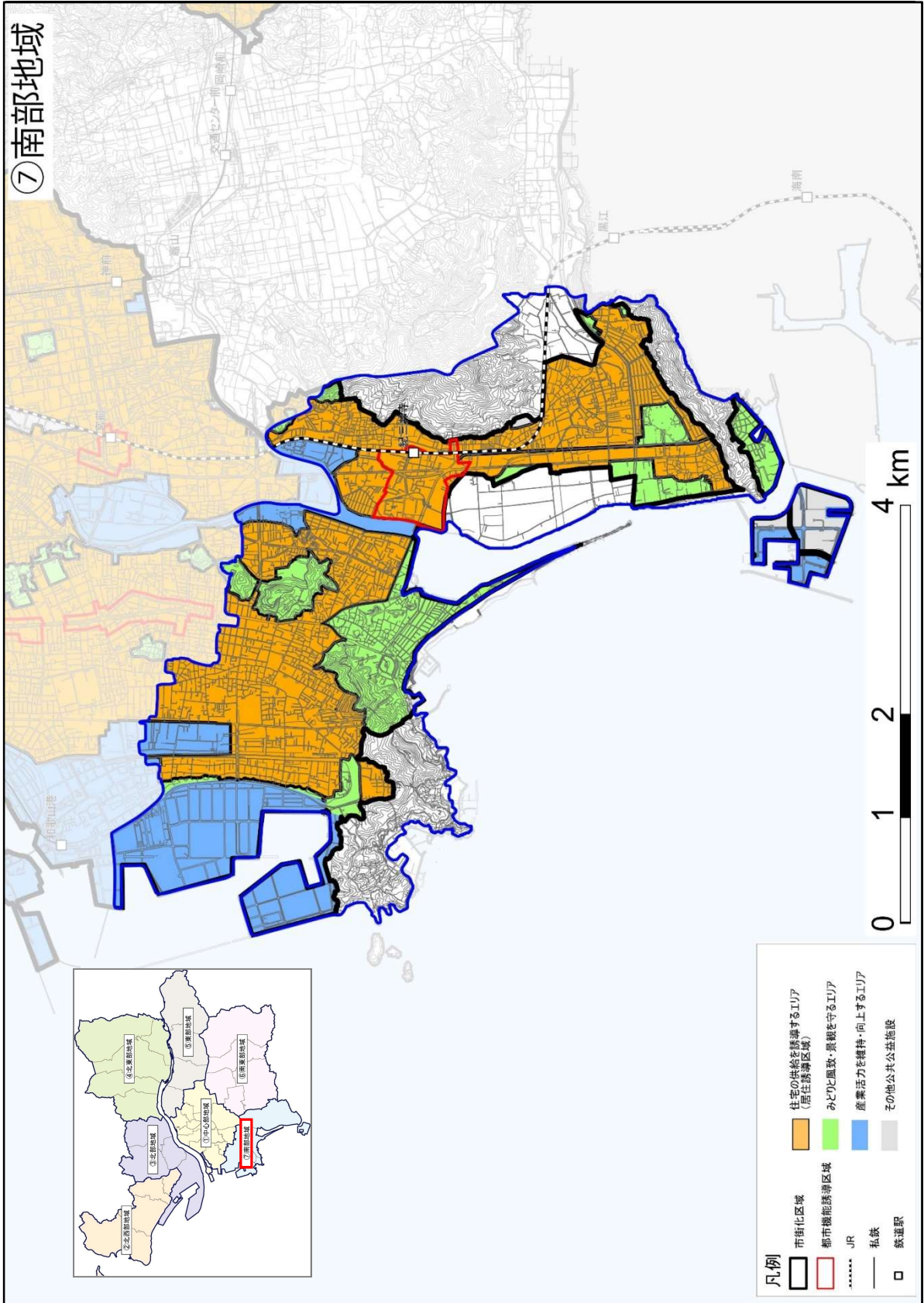
※居住誘導区域は、土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、生産緑地地区を除きます。

⑥南東部地域



※居住誘導区域は、土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、生産緑地地区を除きます。

⑦ 南部地域



※居住誘導区域は、土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、生産緑地地区を除きます。

3. 居住誘導区域に関する市全体の考え方

市街化区域の区分に伴い、市街化調整区域についても、同様の考え方で区分を行い、土地利用の誘導を図っていきます。

<市街化区域（前掲）>

（オレンジ）住宅の供給を誘導するエリア

現在、市民の大部分が居住し、良好な住環境を保持しているところは、今後も、市民の主たる居住地域として維持していくこととします。そこで、これらの地域を他都市への人口流出を抑制し、和歌山市への定着を図るため、市街地環境の改善に資する住宅を誘導するエリアとして設定します。（居住誘導区域）

（グリーン）みどりと風致・景観を守るエリア

現在、農地や緑地等が集積し、風致や景観に優れ、歴史・文化や自然に親しめる地域は、市民の憩いの場として、また観光交流の場として和歌山市の大切な資源です。そこで、これらの地域は、居住環境や地域固有の風土を守るエリアとして、現在の土地利用を維持するとともに、農水産業や伝統文化活動に従事する人々の居住環境を保全します。

（ブルー）産業活力を維持・向上するエリア

工業専用地域のほか、現在、工場等が集積している地域は、和歌山市の産業基盤を担う地域です。そこで、これらの地域は、現在の土地利用を維持するとともに、既存の居住地との調和を図りながら、工場等の操業環境を守るエリアとして設定します。

<市街化調整区域>

地域の拠点となるエリア

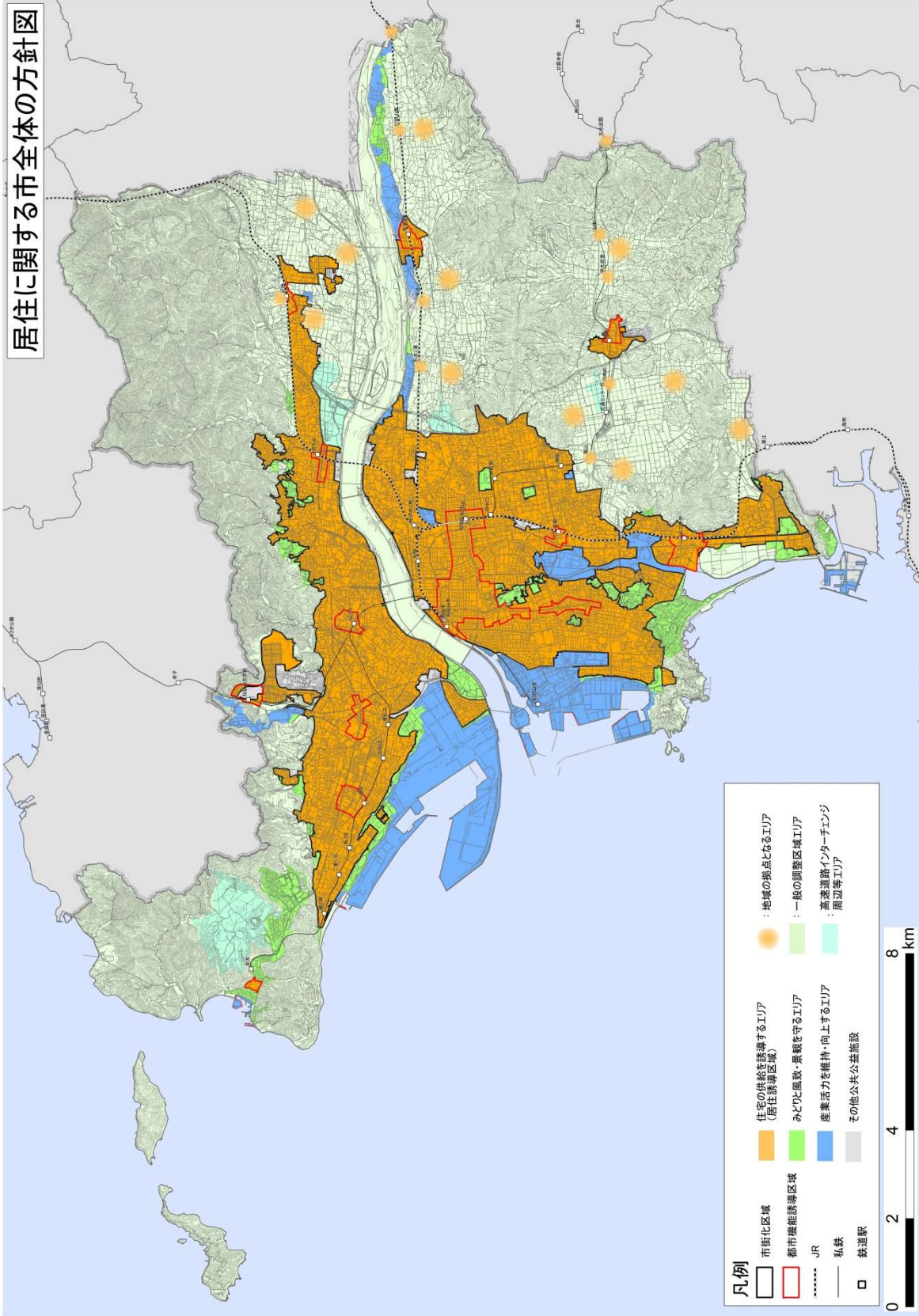
市街化調整区域の中で、現在、公共施設等が集積している特定集落・駅周辺は、周辺居住者の生活の拠点となっています。そこで、これら地域は、分譲住宅等の開発を認めるエリアとして設定します。

一般の調整区域エリア

市街化調整区域は、基本的に市街化を抑制する地域であり、現在は、農地等の土地利用が行われています。そこで、今後も現在の土地利用を維持する地域として、農家住宅等の通常の立地基準により立地可能な開発を認めるエリアとして設定します。

高速道路インターチェンジ周辺等エリア

市街化調整区域の中でも阪和自動車の3つのインターチェンジ周辺は、都市計画マスタープランにより、新規産業地として、地域の活性化や利便性の向上に向けたまちづくりを促すこととしています。そこでこれらの地域は、地区計画の策定等により開発を認めるエリアとして設定します。



※居住誘導区域は、土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、生産緑地地区を除きます。

■ 居住に関する市全体の方針図