

# 居住誘導区域の検討・設定

令和4年3月23日(水)

建設部 都市計画課

# 目次

---

## 1. 居住誘導区域の検討方法

- ✓ 居住誘導区域とは
- ✓ 居住誘導区域の検討方針
- ✓ 居住誘導区域の設定ステップ
- ✓ 居住誘導区域の設定規模の考え方

## 2. 居住誘導区域の検討過程

## 3. 居住誘導区域の検討結果

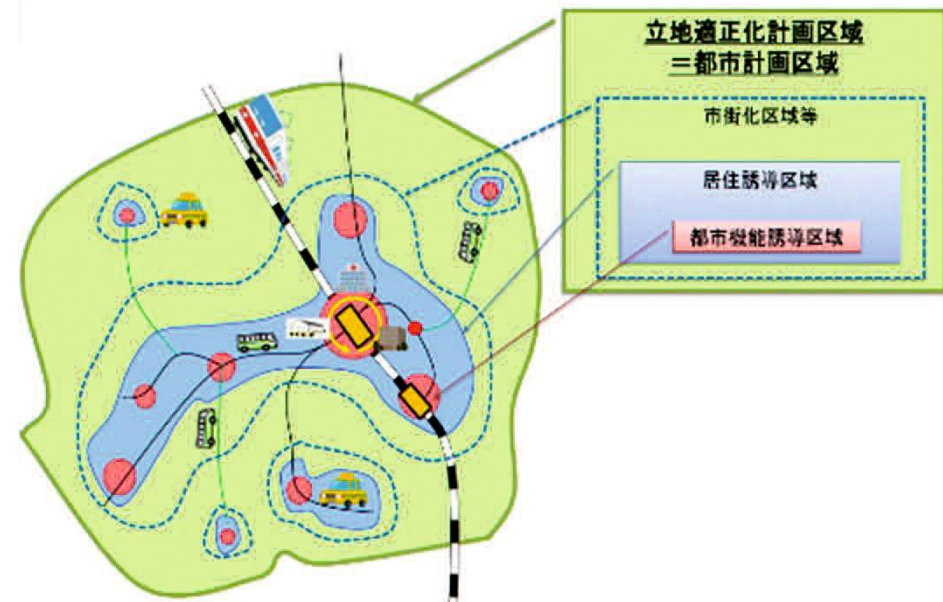
# 居住誘導区域とは

- 居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても**一定エリアの人口密度を維持**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**。
- 居住誘導区域内においては、居住環境の向上、公共交通の確保など居住を誘導するための措置が講じられる。
- なお、立地適正化計画は、市街化区域を対象としているため、計画では市街化区域内において、居住誘導区域や誘導施策等を定めていくことになる。

## 居住誘導区域に関連して定める内容

- 居住誘導区域**
- 居住を誘導するための施策**  
(例：まちなか居住への助成、公共交通の確保等)

## ■ 立地適正化計画の区域



# 居住誘導区域とは

- 立地適正化計画で定める居住誘導区域は、区域外における居住の制限や、区域内への移転の強制を意図するものではなく、新たな転入者を中心とした、日常生活に必要な都市機能や公共交通を維持された地域への緩やかな居住の誘導を目的とする。
- そのため、居住誘導区域外においてもこれまで通りの土地利用が可能であるが、区域外で一定規模以上の開発や建築行為を行う場合は、市への届出が必要になる。

## ◆居住誘導区域外に対する取組

### ①コミュニティの維持

【対象：居住誘導区域外の都市計画区域内】

- ・居住誘導区域外の集落地については、生活道路の補修など集落環境の維持を図り、コミュニティを維持する。

### ②災害ハザードエリアにおける避難行動の周知の徹底

【対象：居住誘導区域外の都市計画区域内】

- ・居住誘導区域外の浸水想定区域、土砂災害警戒区域等の災害の恐れがある区域についても、居住誘導区域と同様に、ハザードマップの周知、避難訓練の実施等により、住民等の適切な避難行動の周知を図る。

### ③居住誘導区域の見直し

【対象：居住誘導区域外の市街化区域内】

- ・周辺環境の変化等により、今後生活利便性が向上する地域においては居住誘導区域への編入を検討する。

## ■届出の対象となる開発・建築行為

3戸以上の住宅開発、住宅新築



1,000㎡以上の規模の開発行為



住宅への改築、住宅への用途変更

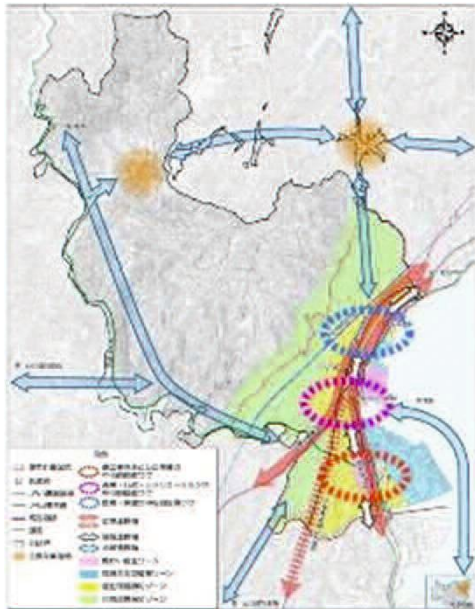


# 居住誘導区域の検討方針

- 都市計画マスタープランで整理されている将来都市構造や、「立地適正化計画作成の手引き」に記載されている望ましい区域像等を踏まえ、居住誘導区域の検討方針を整理した。

## ◆都市マスでの方針

- 市街化区域内の住居系用途地域周辺を中心に、生活環境の維持と、近隣の自然とが調和した豊かな居住環境の形成を行う「居住環境調和ゾーン」として設定



## ◆居住誘導区域の望ましい区域像

※立地適正化計画作成の手引き（国土交通省都市局）R3.10改定より

### i)生活利便性が確保される区域

- 中心拠点、地域生活拠点の中心部に容易にアクセスすることのできる区域、公共交通軸沿線など

### ii)生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

- 将来人口推計を勘案し、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水準が確保される面積範囲内の区域

### iii)災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域

- 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
- 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区域

- 大竹・小方・玖波地域の拠点周辺を中心に居住誘導区域を設定する。
- これらのエリアを中心に生活利便性や快適性の創出を図る。

# 居住誘導区域の設定ステップ

- 居住誘導区域の設定ステップを以下の通り設定した。

除外範囲の検討

## 【STEP1】法制度上含まれない地域を整理

- 法律上、区域に含まない市街化調整区域、住宅の建設が制限される工業専用地域・臨港地区は除外する。
- 住居系用途の集積が好ましくない工業地域は原則除外する。

## 【STEP2】災害リスクの高い地域を整理

- 土砂災害特別警戒区域は除外、土砂災害警戒区域については原則除外する。
- 浸水想定区域は浸水深3m以上の地域は原則除外する。

ベースとなる区域の検討

## 【STEP3】居住可能な土地利用の範囲等を抽出

- 現状居住している地域や居住のための建物用地が存在する地域を中心に誘導区域を定めることが望ましいことから、建物用地（住宅用地・商業用地）を居住可能な土地利用として抽出する。
- 宅地整備のための開発許可が出されている範囲を抽出する。

## 【STEP4】身近な都市機能が充実した範囲を抽出

- 居住地周辺で利便性を享受できるようにすべき機能を商業、医療、教育・文化、子育てと定義し、これら4種の都市機能に対し高齢者徒歩圏（500m以内）が3種以上重なる範囲を身近な都市機能が充実した地域として抽出する。

## 【STEP5】公共交通の利便性の高い範囲を抽出

- 公共交通沿線地域（鉄道駅500m圏、バス停300m圏）およびデマンド交通の運行範囲を抽出する。

## 【STEP6】将来人口密度が一定以上見込める範囲を抽出

- 将来人口密度（令和27(2045)年）が一定以上（40人/ha）で区域の連続性を担保できる範囲を抽出する。

## 【STEP7】個別調整を行い、地形地物に沿って区画を設定

- 拠点ごとの実際の利便性や区域の連続性等を踏まえ個別調整し、道路境界、地形地物などにより区画を設定する。

居住誘導区域の設定



# 居住誘導区域の設定ステップ

- なお、STEP1,2を中心に検討する、居住誘導区域の対象外とすべき区域の区域設定の考え方については、以下の通りとする。

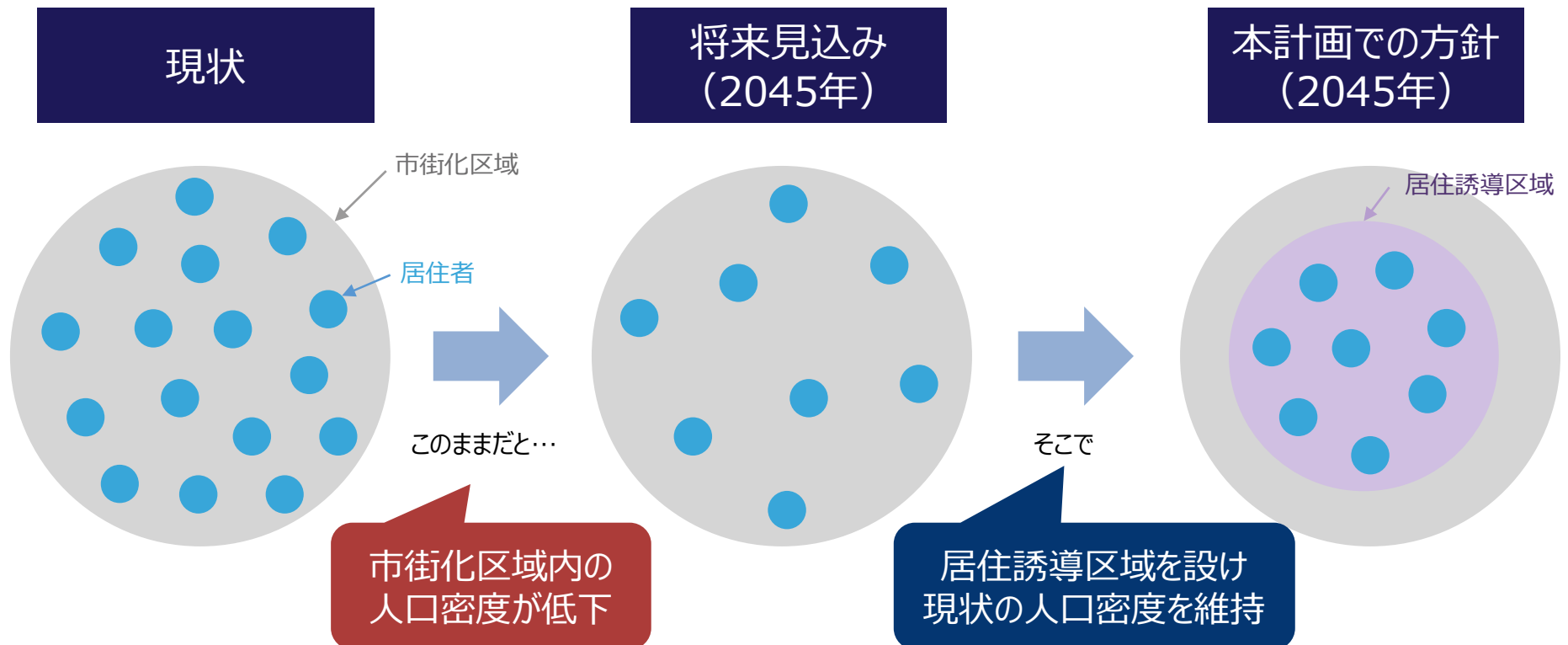
## ▼居住誘導区域設定の対象外とすべき区域の整理

区分	区域（法令等）	区域設定等
居住を誘導するの にふさわしくない用 途地域等の区域 （主にSTEP1）	市街化調整区域（都市計画法）	含めない
	工業専用地域（都市計画法）	含めない
	工業地域（都市計画法）	原則として含めない（既に居住環境の創出や宅地開発が見られる場合は含むことを検討する）
	準工業地域（都市計画法）	含む（周辺環境等の他条件も踏まえて検討する）
	臨港地区（都市計画法）	含めない
災害の発生のおそ れがある区域 （主にSTEP2）	土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法）	含めない
	土砂災害警戒区域（土砂災害防止法）	原則として含めない※1
	津波災害警戒区域（津波防災地域づくり法）	原則として浸水深3m以上の区域は含めない※1 （浸水深3m以上のエリアは、2階への垂直避難が難しい （国土交通省：洪水浸水想定区域図作成マニュアル（第4版））ため）
	浸水想定区域（水防法）	

※1：上記範囲をすべて除外すると、後述の設定規模に対して区域面積が過少となるため、現地状況等を踏まえて区域に含めることを検討する。

# 居住誘導区域の規模設定の考え方

- 将来的な人口減少が見込まれる中、現況の市街化区域と同様の範囲内での居住誘導を行った場合、人口密度が低下し、生活利便施設の撤退等、良好な居住環境の維持が困難になる可能性がある。
- そのため、本計画における居住誘導区域の規模設定の考え方として、将来的（2045年）に、現況の市街化区域（居住ができない工業専用地域を除く）と同程度以上の人口密度を、居住誘導区域内で維持できるように、区域の検討を行う。





# 居住誘導区域の規模設定の考え方

- 将来的（2045年）に、現在の市街化区域と同水準以上の人口密度、市全体に占める人口割合を居住誘導区域内で維持・確保していくため、**居住誘導区域の規模は市街化区域（工業専用地域を除く）の約77%程度**を目安に検討する。

## 【条件・設定フロー】

- 2019年現在の市全体の人口（26,823人）に占める市街化区域の人口（25,700人）※1の割合：  
 $25,700 \text{ (人)} \div 26,823 \text{ (人)} \times 100 = 95.8\%$  …①
- 2019年現在の市街化区域（工業専用地域を除く：725.5ha）の人口密度：  
 $25,700 \text{ (人)} \div 725.5 \text{ (ha)} = 35.4 \text{ 人/ha}$  …②
- 2045年の市全体の人口（見通し）：20,743人※2 …③
- 将来（2045年）、①と同じ割合が居住誘導区域内に居住すると仮定した場合の区域内人口：  
 $③ \times ① = 20,743 \text{ (人)} \times 95.8\% = 19,872 \text{ 人}$  …④
- 上記の仮定のもと、2045年に、居住誘導区域内で**現在の市街化区域の人口密度水準**を達成するための、**居住誘導区域の面積規模**を算定

## 【検討結果】

- ④の人口で、②の人口密度を達成するために必要な面積：  
 $④ \div ② = 19,872 \text{ (人)} \div 35.4 \text{ (人/ha)} = 561.4 \text{ ha}$ 程度を区域設定時の目安とする  
→**市街化区域面積（工業専用地域を除く：725.5ha）の約77.4%**

※1: 住民基本台帳（2019年10月1日時点）、都市モニタリングシート（国土交通省）より

※2: 大竹市人口ビジョンより

# 目次

---

## 1. 居住誘導区域の検討方法

## 2. 居住誘導区域の検討過程

- ✓ 【STEP1】法制度上含められない地域を除外
- ✓ 【STEP2】災害リスクの高い地域を除外
- ✓ 【STEP3】居住可能な土地利用の範囲等を抽出
- ✓ 【STEP4】身近な都市機能が充実した範囲を抽出
- ✓ 【STEP5】公共交通の利便性の高い範囲を抽出
- ✓ 【STEP6】将来人口密度が一定以上見込める範囲を抽出
- ✓ 【STEP7】個別調整を行い、地形地物に沿って区域を設定

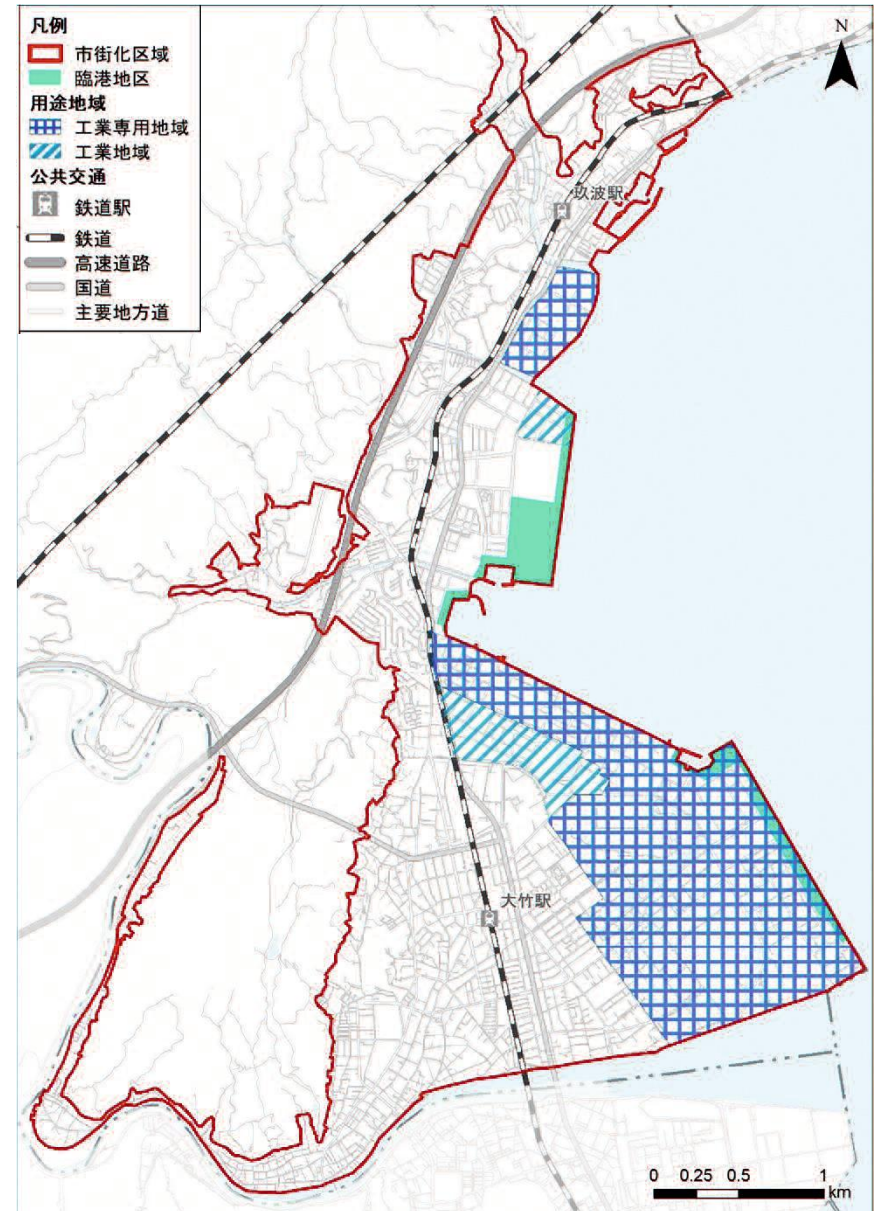
## 3. 居住誘導区域の検討結果

## 【STEP1】法制度上含められない地域を整理

- 法制度上、区域に含まない市街化調整区域、住宅の建設が制限される工業専用地域および臨港地区は除外する。
- 住居系用途の集積が好ましくない工業地域は原則除外する。
- ただし、工業地域のうち、(1)既に開発許可が出され、宅地開発が進められている地域、(2)既に都市機能が集積し、良好な居住環境が創出されている地域については、最終的な区画検討を行う際、誘導区域に含めることを検討する。

工業専用地域面積	254.3ha
工業地域面積	34.0ha
臨港地区面積	29.6ha
合計（重複部を考慮）※	307.8ha

※GIS上での算出結果であり、実際の面積とは誤差がある可能性があります。



## 【STEP2】災害リスクの高い地域を整理

- 土砂災害特別警戒区域は除外する。
- 土砂災害警戒区域については原則除外する。
- 浸水想定区域（計画想定規模）については、**浸水深3m以上※1**の地域は原則除外する。
- ただし、上記の範囲をすべて除外した場合、誘導候補エリアが過小になってしまうため、周辺部における区域設定状況や土砂災害対策の実施状況等を考慮し、土砂災害警戒区域や浸水想定区域を居住誘導区域に含めることを検討する。

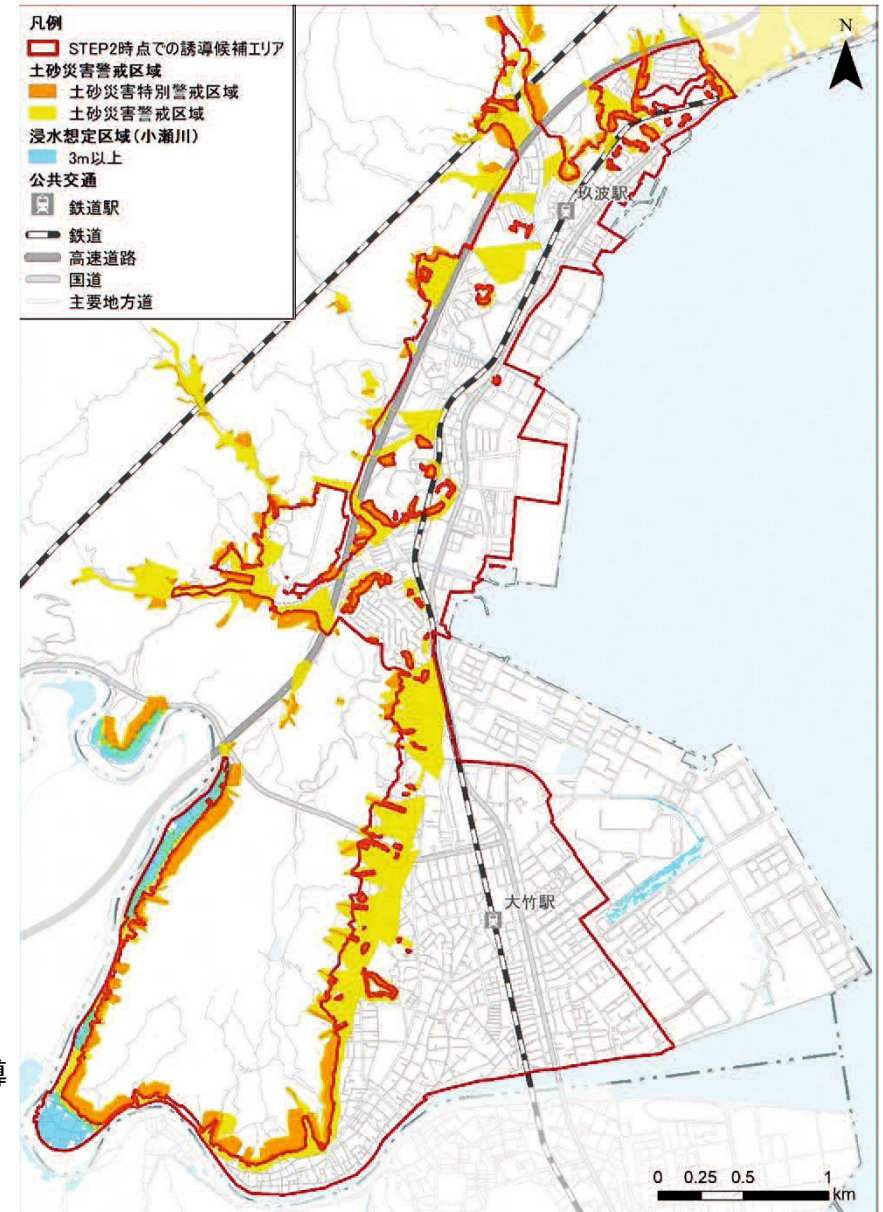
市街化区域面積（工業専用地域除く）	725.5ha
STEP2時点での誘導候補エリア	649.5ha

**市街化区域面積（工業専用地域除く）の  
約89.5%程度※2**

※1: 浸水深3m以上のエリアは、2階への垂直避難が難しいため、原則として居住誘導区域に含めないものとする。

（国土交通省：洪水浸水想定区域図作成マニュアル（第4版））

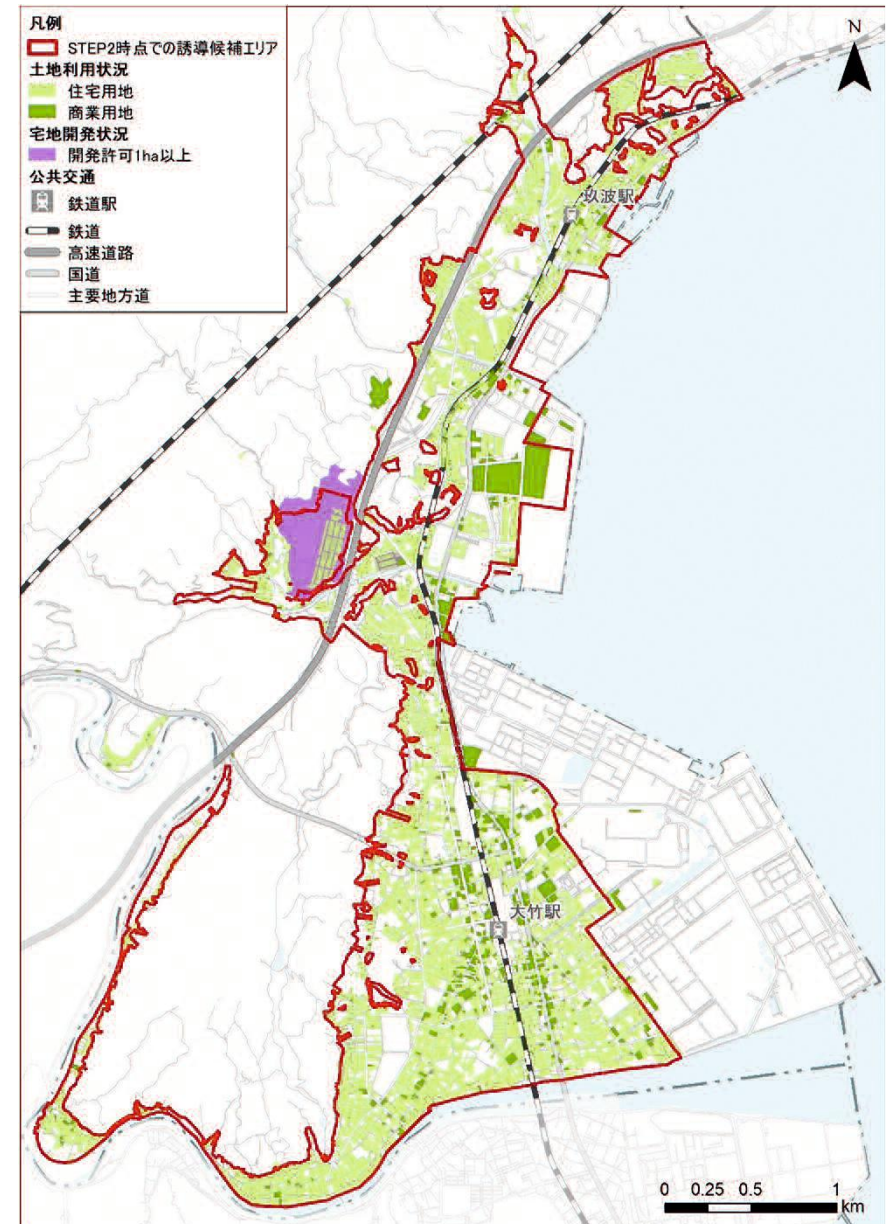
※2: 土砂災害警戒区域・浸水想定区域を含めない場合は約70.9%（514.4ha）





## 【STEP3】居住可能な土地利用の範囲等を抽出

- STEP1、2で除外した区域を除き、現状として居住や商業機能が集積している地域や、居住・商業のための建物用地（住宅用地・商業用地）が存在する地域を中心に誘導区域に定めることが望ましいことから、**住宅用地・商業用地**を居住可能な土地利用として抽出する。
- また、**宅地整備のための開発許可（1ha以上）**が出されている範囲を抽出する。



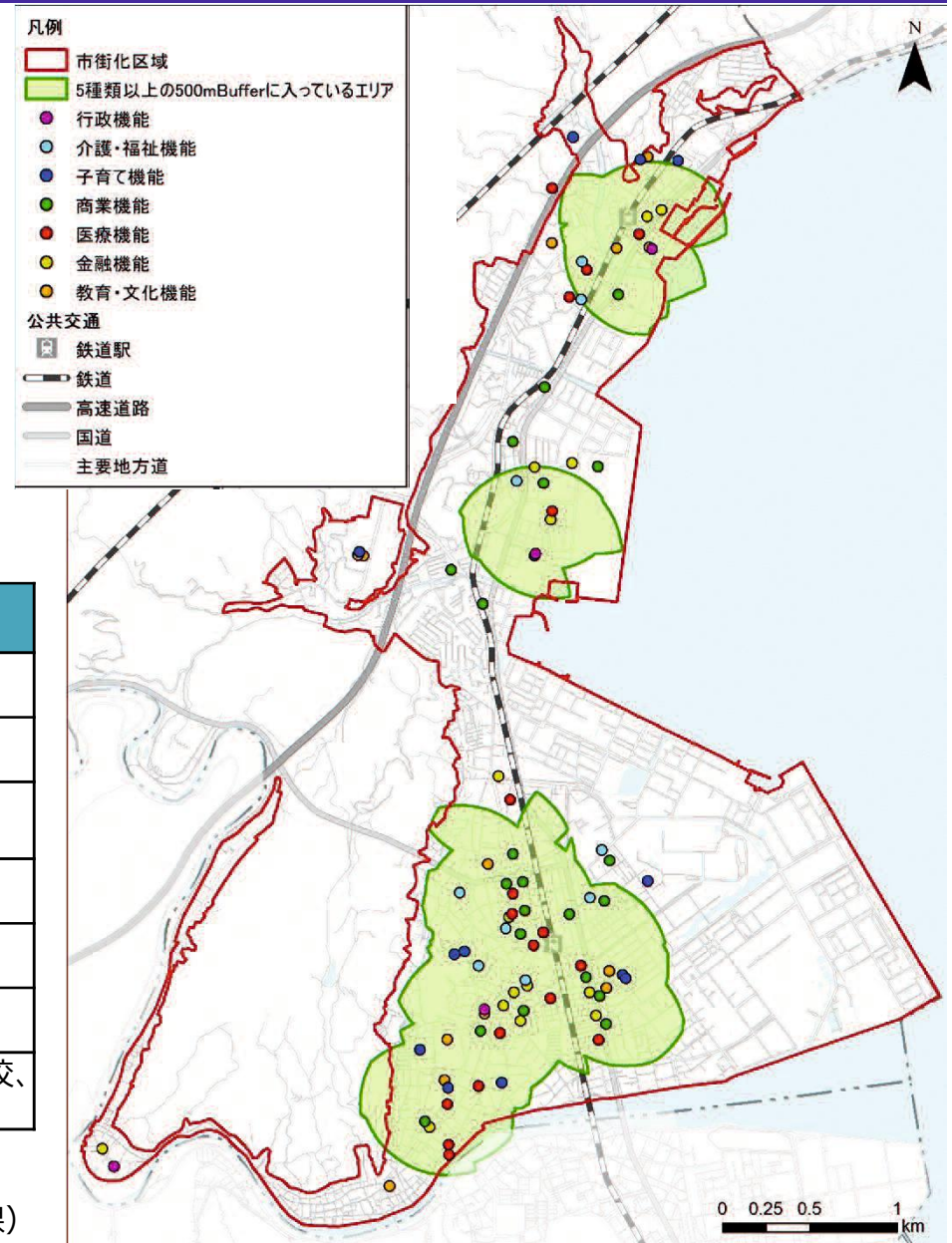
## 【STEP4】身近な都市機能が充実した範囲を抽出

- 以下の7種の基幹的または身近な都市機能※1に対して、それぞれ**高齢者徒歩圏（500m圏内）**※2に含まれる範囲を抽出する。
- 身近な都市機能が充実した範囲として、特にこれら7種の都市機能のうち、**5種類以上の高齢者徒歩圏（500m圏内）**に含まれる範囲を抽出する。

	基幹的または身近な都市機能
行政機能	本庁舎、支所
介護・福祉機能	総合福祉センター、地域福祉会館、デイサービス
子育て機能	保育所、幼稚園、認定こども園、児童クラブ、子育て支援センター
商業機能	スーパー、コンビニエンスストア、ドラッグストア
医療機能	病院、診療所、クリニック
金融機能	銀行、信用金庫、郵便局
教育・文化機能	市民会館、図書館、文化ホール、美術館、小・中学校、コミュニティサロン、公民館

※1:2022年4月1日現在（予定含む）

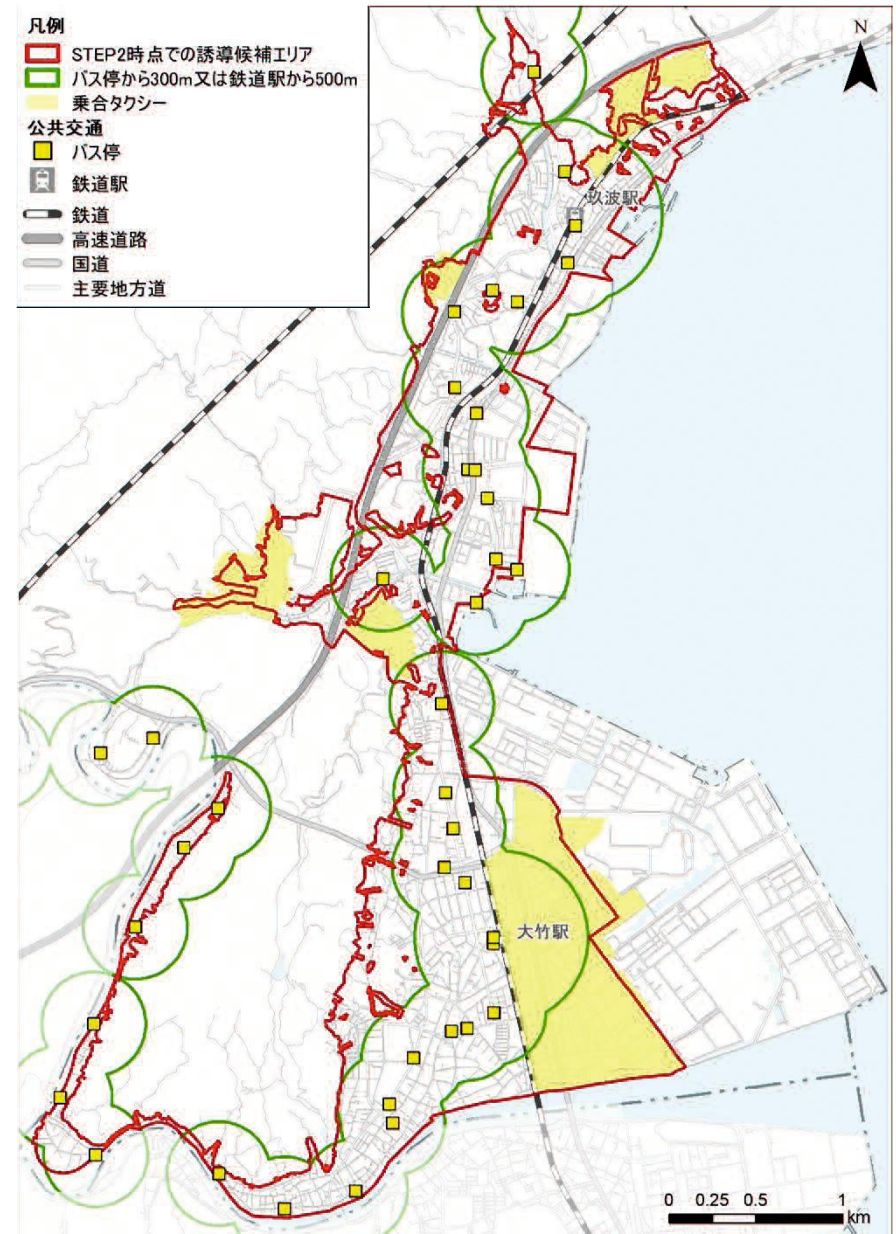
※2:「都市構造の評価に関するハンドブック」（国土交通省都市局都市計画課）





## 【STEP5】公共交通の利便性の高い範囲を抽出

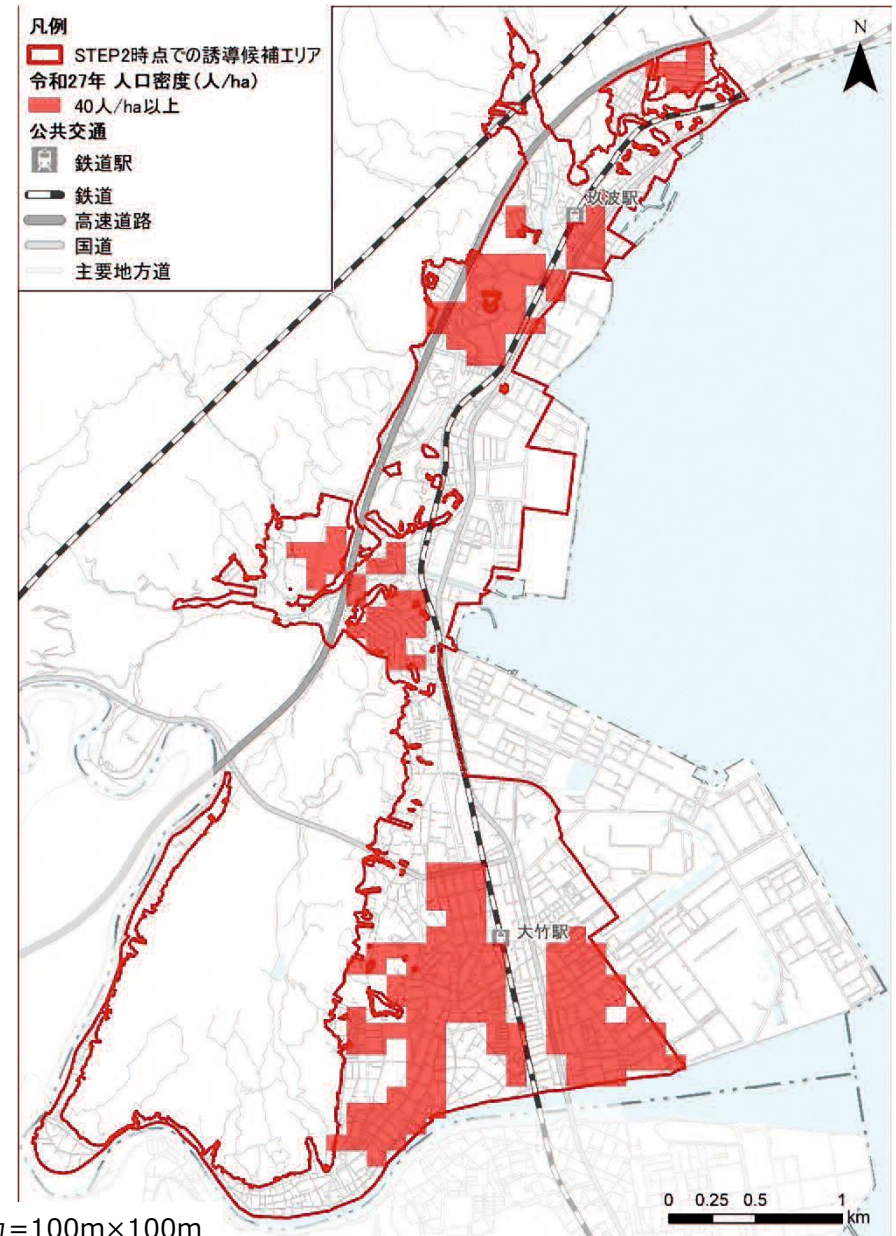
- 公共交通沿線地域（**鉄道駅500m圏**、**バス停300m圏**）、およびデマンド交通（**乗合タクシー**）の運行範囲を抽出する。
- 公共交通沿線地域ではないが、居住誘導区域に含めることとなる地域については、デマンド交通の活用等により、公共交通の質の向上を目指す。



※:「都市構造の評価に関するハンドブック」(国土交通省都市局都市計画課)  
鉄道駅の駅勢圏は高齢者徒歩圏を採用

## 【STEP6】将来人口密度が一定以上見込める範囲を抽出

- 将来人口密度（2045年）が40人/ha以上※1,2と推計されている範囲を抽出する。



※1: 人口集中地区（DID）の人口密度基準

※2: 国勢調査データ（2015年）をもとに、将来人口・世帯予測ツール（G空間情報センター）を用いて推計

## 【STEP7】個別調整を行い、地形地物に沿って区画を設定

- STEP2～6で検討した以下の条件をもとに、それぞれの評価項目に当てはまる範囲について、災害リスクは-1点、その他は+1点として、100mメッシュ単位での点数化を行った。

	項目	評価対象
-1点	【STEP2】浸水リスク	洪水浸水想定3m以上（計画想定規模）の区域内
	【STEP2】土砂災害リスク	土砂災害警戒区域の範囲内
+1点	【STEP3】土地利用状況	土地利用状況が「住宅用地」または「商業用地」となっている範囲
	【STEP3】宅地開発状況	宅地整備のための開発許可（1ha以上）が出されている範囲内
	【STEP4】身近な都市機能の充足状況	行政機能、介護・福祉機能、子育て機能、商業機能、医療機能、金融機能、教育・文化機能の7種類の基幹的または身近な都市機能のうち、5種類以上の機能が500m圏内に含まれる範囲
	【STEP5】公共交通網	公共交通沿線地域（鉄道駅500m圏、バス停300m圏）、またはデマンド交通（乗合タクシー）の運行範囲
	【STEP6】将来人口密度	2045年の将来人口密度が40人/ha以上と推計されている範囲

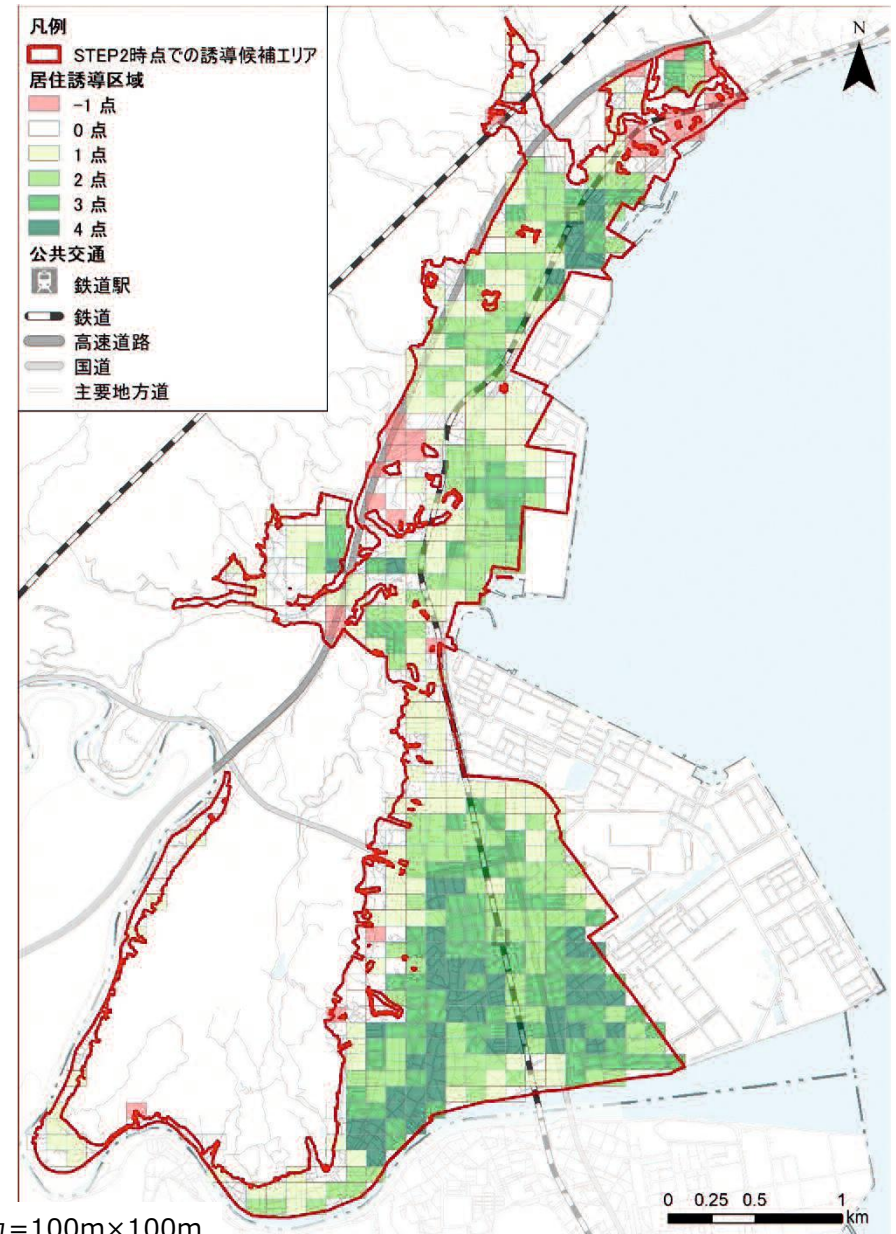


## 【STEP7】個別調整を行い、地形地物に沿って区画を設定

- 点数化結果をもとに、1点以上となるメッシュの範囲を基本としつつ、区域の連続性等を踏まえ、地形・地物に沿って居住誘導区域の区画を設定する。

点数	メッシュ数 (=面積[ha])
5点	0
4点	59
3点	109
2点	145
1点	145
0点	114
-1点	27
(参考) 市街化区域	725.5 (工業専用地域を除く)

※:誘導候補エリアとの境界部の取り扱いにより、メッシュ数の合計と誘導候補エリアの面積には差がある。



※1メッシュ=100m×100m

# 目次

---

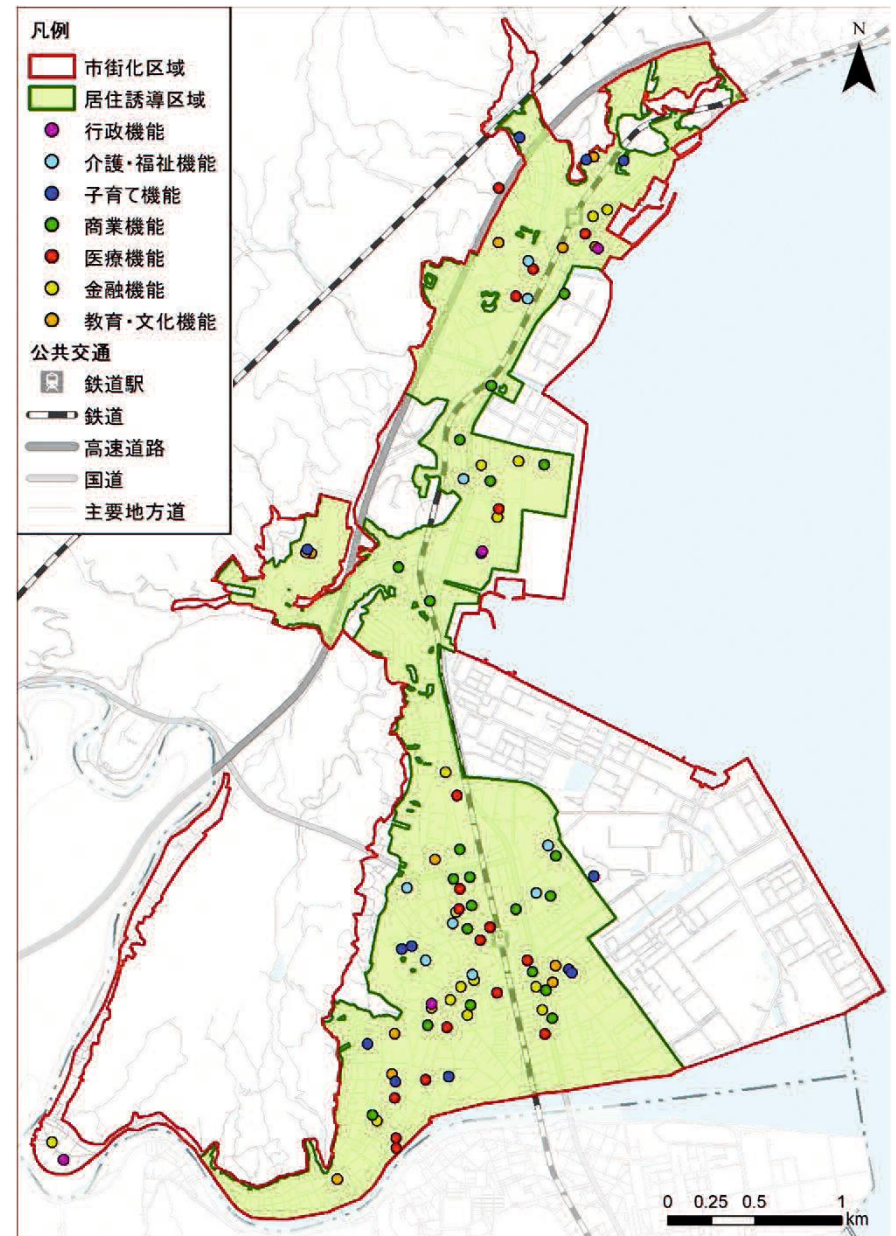
1. 居住誘導区域の検討方法
2. 居住誘導区域の検討過程
3. 居住誘導区域の検討結果

# 居住誘導区域の検討結果

- STEP1~7での検討結果を踏まえて設定した、居住誘導区域（案）を以下に示す。

市街化区域面積 （工業専用地域を除く）	725.5ha
居住誘導区域面積※	551.0ha
（参考）現在の市街化区域と同水準以上の人口密度を将来的に維持するための区域面積（p7）	561.4ha

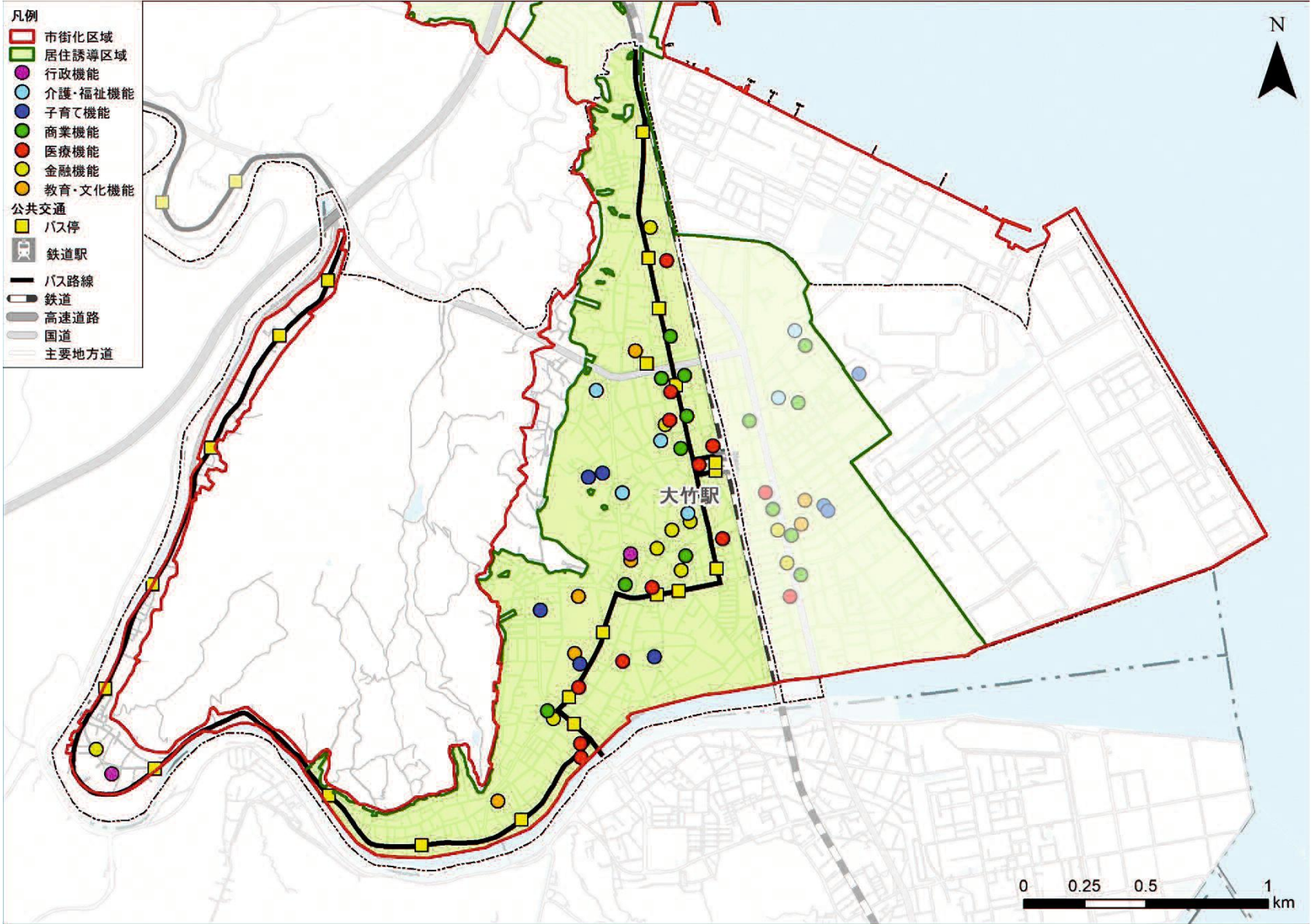
※居住誘導区域面積はGIS上での算出結果であり、実際の面積とは誤差がある可能性があります。





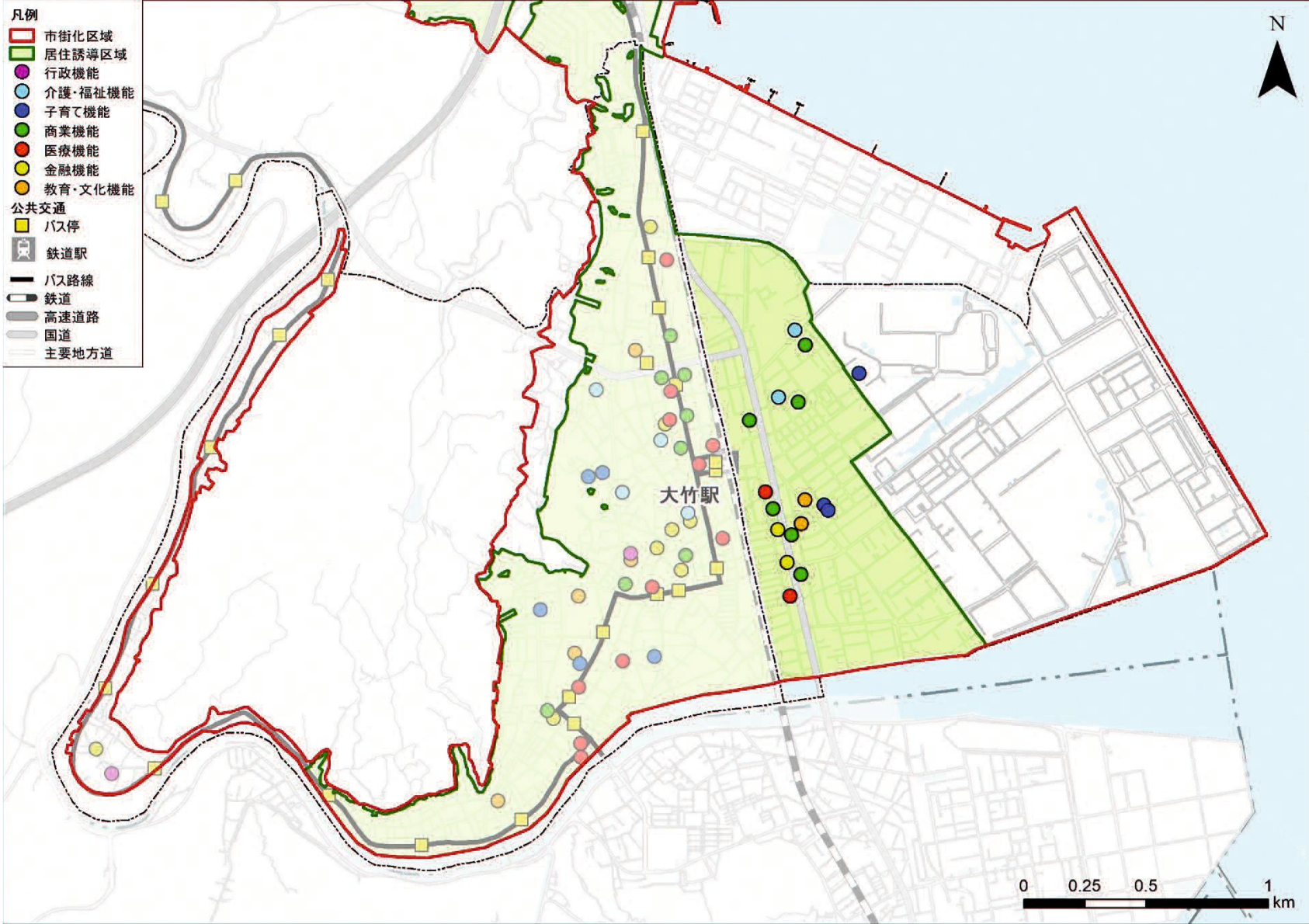
# 居住誘導区域の検討結果

## ▼大竹地域（西側）



# 居住誘導区域の検討結果

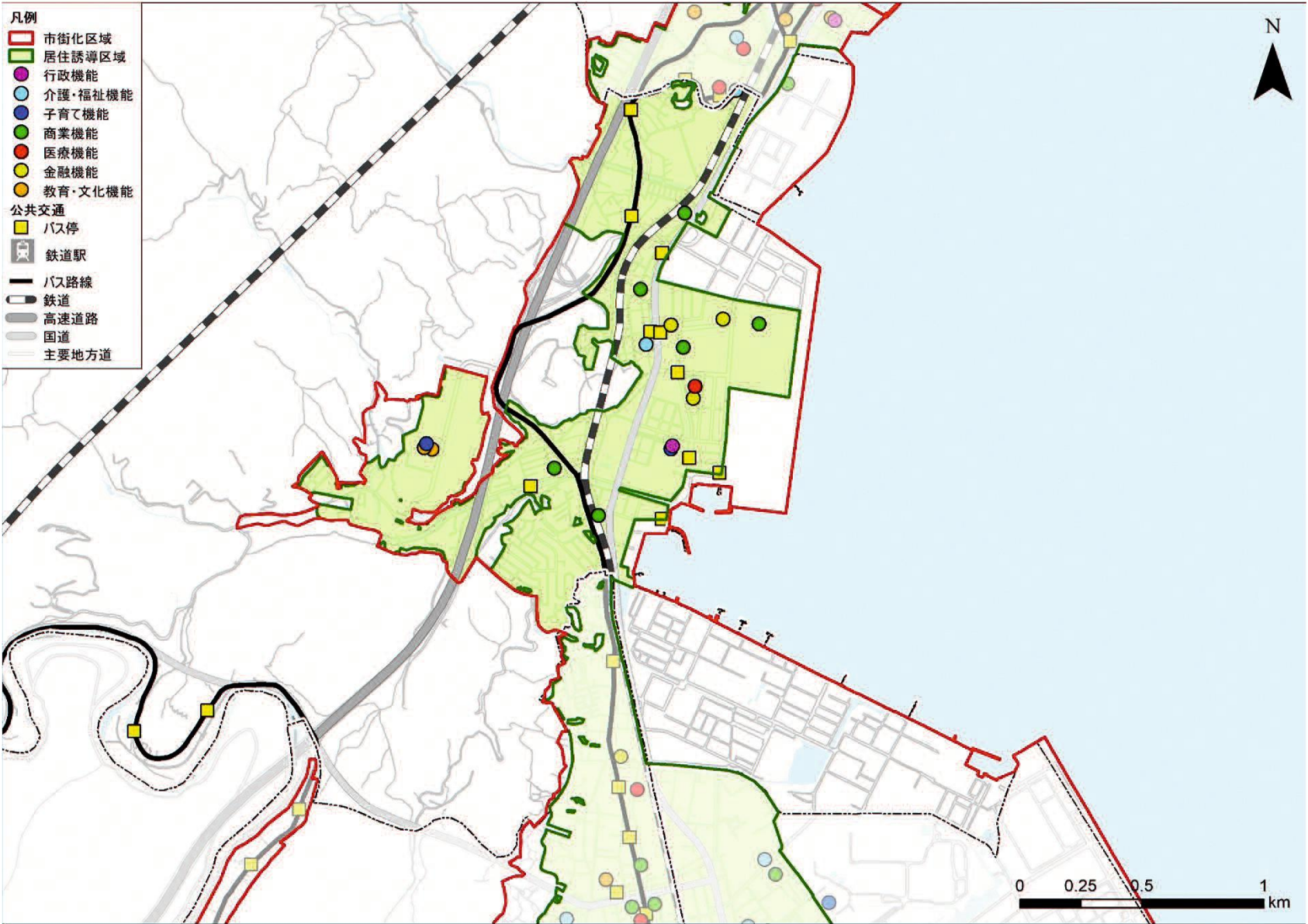
## ▼大竹地域（東側）





# 居住誘導区域の検討結果

## ▼小方地域



# 居住誘導区域の検討結果

## ▼玖波地域

