

4. 居住誘導区域

4-1 居住誘導区域の基本的な考え方

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のことです。居住誘導区域内においては、居住環境の向上、公共交通の確保等、居住を誘導するための措置を講じていきます。

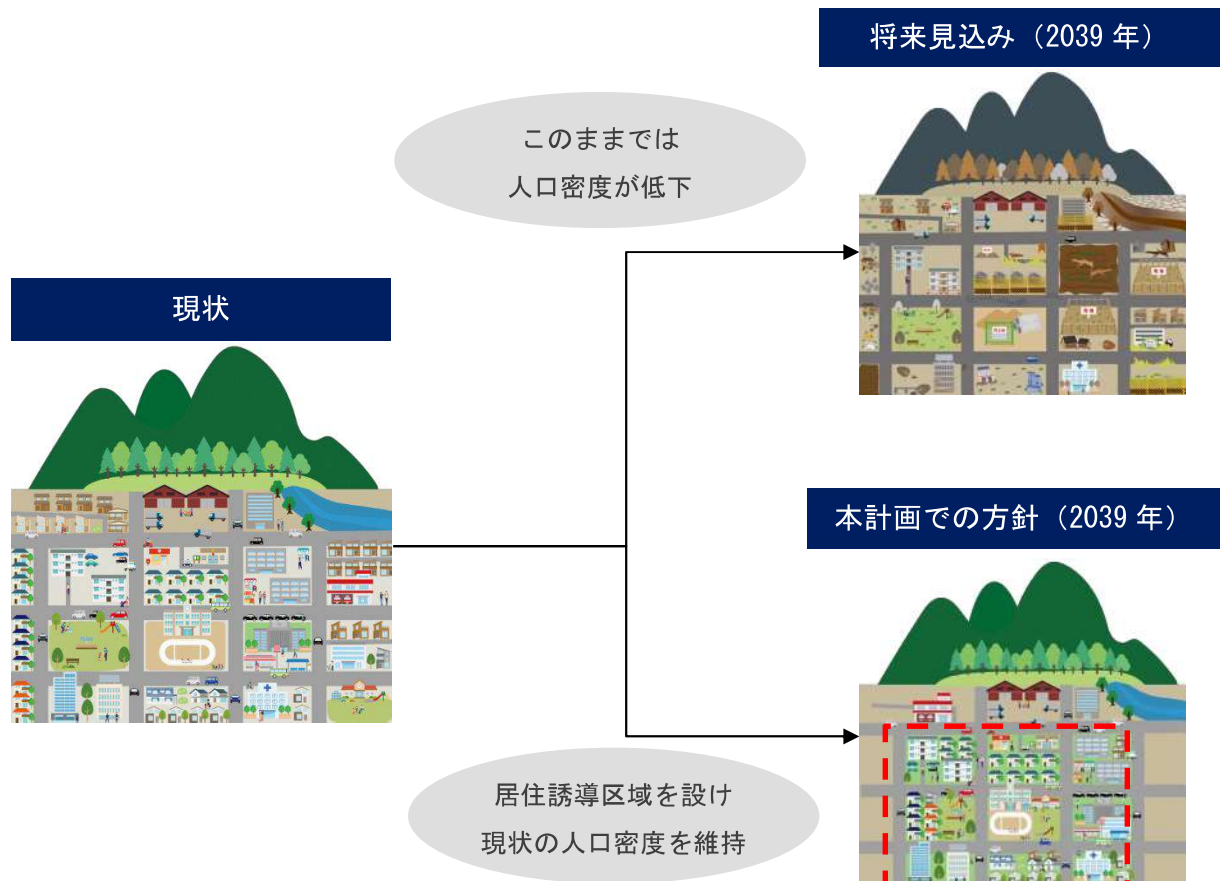


図 4-1 居住誘導区域設定の狙い

居住誘導区域を定めることが考えられる区域について、国の指針では以下のように示されています。

- 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
- 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び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

「第12版 都市計画運用指針」(令和4年4月・国土交通省)より抜粋

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が維持された地域への緩やかな居住の誘導を目的としています。そのため、居住誘導区域外においてもこれまでどおりの土地利用が可能です。区域外で一定規模以上の開発や建築行為を行う場合は、7章に記載する市への届出が必要になります。また、居住誘導区域外においては、以下の取組を検討・実施していきます。

1) コミュニティの維持

居住誘導区域外の都市計画区域内における集落地については、生活道路の補修等集落環境の維持を図り、コミュニティの維持を支援していきます。

2) 災害ハザードエリアにおける避難行動の周知

居住誘導区域外の都市計画区域内のうち、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、住民等が適切な避難行動を行えるよう取り組みます。

3) 居住誘導区域の見直し

市街化区域内で、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します。

4-2 居住誘導区域の設定

大竹市都市計画マスタープランでは、市街化区域内の住居系用途地域周辺を、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」として設定しており、本市では、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とにより、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ります。

なお、将来的な人口減少が見込まれる中、現在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ります。そのため、本計画における居住誘導区域を検討する上での面積規模の目安として、将来（2045年）、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するために必要な面積の試算を行いました。

試算の結果、将来（2045年）、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・確保していくためには、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72%程度とする必要があることから、区域検討時の参考とします。

【条件・設定フロー】

- 市全体の人口に占める市街化区域の人口※1の割合：
 $25,700 \text{ (人)} \div 26,823 \text{ (人)} \times 100 = 95.8\%$ …①
- 2022年現在の市街化区域（工業専用地域を除く：725.5ha）内の推計人口：
 $26,516 \text{ (人)} \times 95.8\% = 25,057 \text{ 人}$ …②
- 2022年現在の市街化区域（工業専用地域を除く：725.5ha）内の人口密度：
 $25,057 \text{ (人)} \div 725.5 \text{ (ha)} = 34.5 \text{ 人/ha}$ …③
- 2045年の市全体の人口（見通し）：18,702人※2 …④
- 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：
 $④ \times ① = 18,702 \text{ (人)} \times 95.8\% = 17,917 \text{ 人}$ …⑤
- 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】

- ⑤の人口で、③の人口密度を達成するために必要な面積：
 $⑤ \div ③ = 17,917 \text{ (人)} \div 34.5 \text{ (人/ha)} = 519.3 \text{ ha}$ 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71.6%

※1：都市モニタリングシート（国土交通省）より

※2：日本の地域別将来推計人口（平成30年推計）（国立社会保障・人口問題研究所）より

また、居住を誘導するのにふさわしくない用途地域等の区域や、災害の発生のおそれがある区域における、居住誘導区域設定時の取り扱いについては、以下のとおりとします。

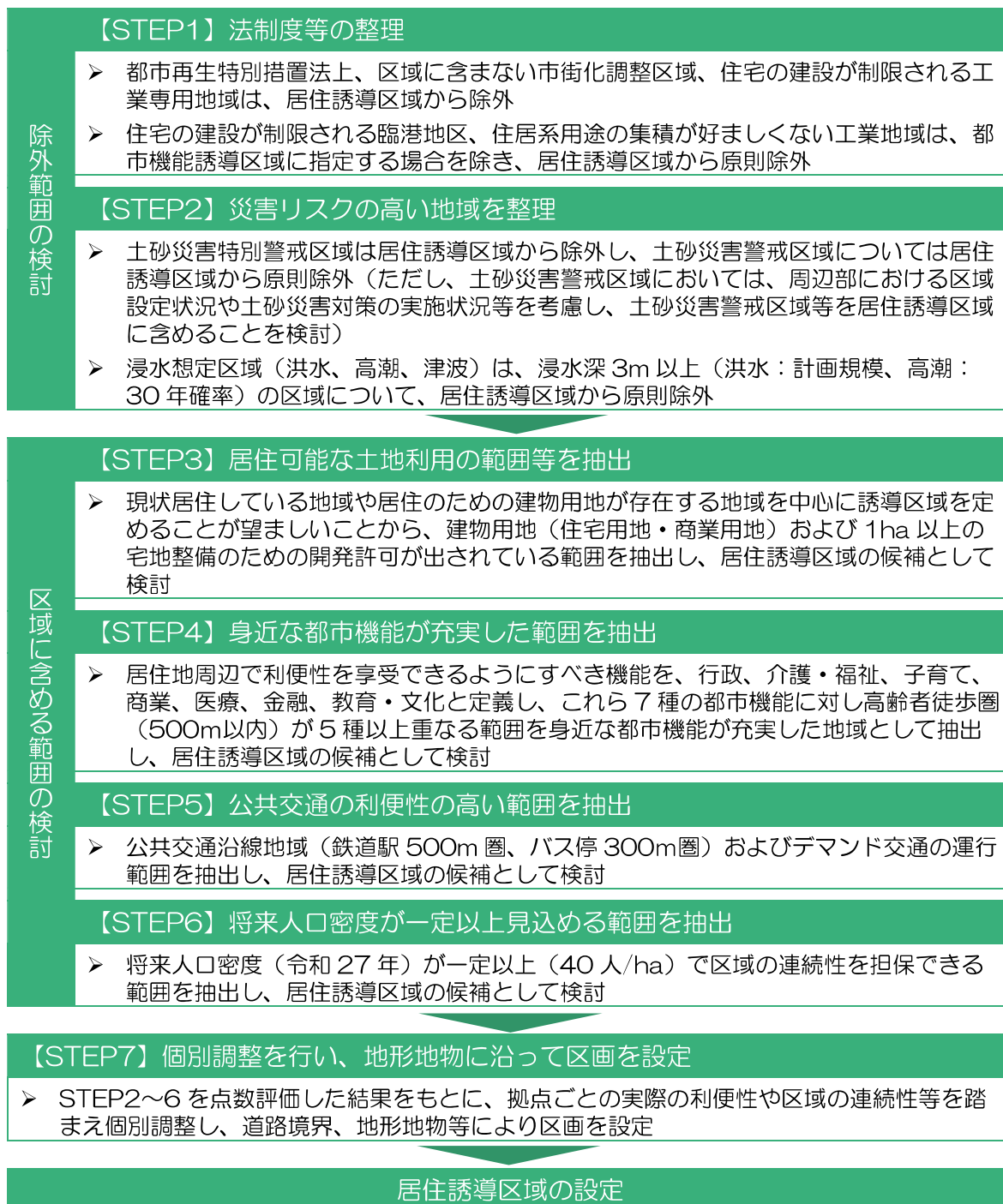
表 4-1 居住誘導区域設定時における既存区域の取り扱い

区分	区域（法令等）	居住誘導区域設定時の取り扱い
都市再生特別措置法上、居住誘導区域に含まない区域	市街化調整区域（都市計画法）	含めない
居住を誘導するのにふさわしくない用途地域等の区域	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 （都市機能誘導区域に指定する場合を除く）
	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）	原則として含めない （都市機能誘導区域に指定する場合を除く）
災害の発生のおそれがある区域	土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法 ^{※1} ）	含めない
	土砂災害警戒区域（土砂災害防止法 ^{※1} ）	原則として含めない （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て検討）
	津波浸水想定区域（津波防災地域づくり法 ^{※2} ）	原則として浸水深 3m以上（計画規模）の区域は含めない
	浸水想定区域（洪水／高潮）（水防法）	（浸水深 3m以上のエリアは、 <u>2階への垂直避難が難しい</u> （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）

※1：土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律

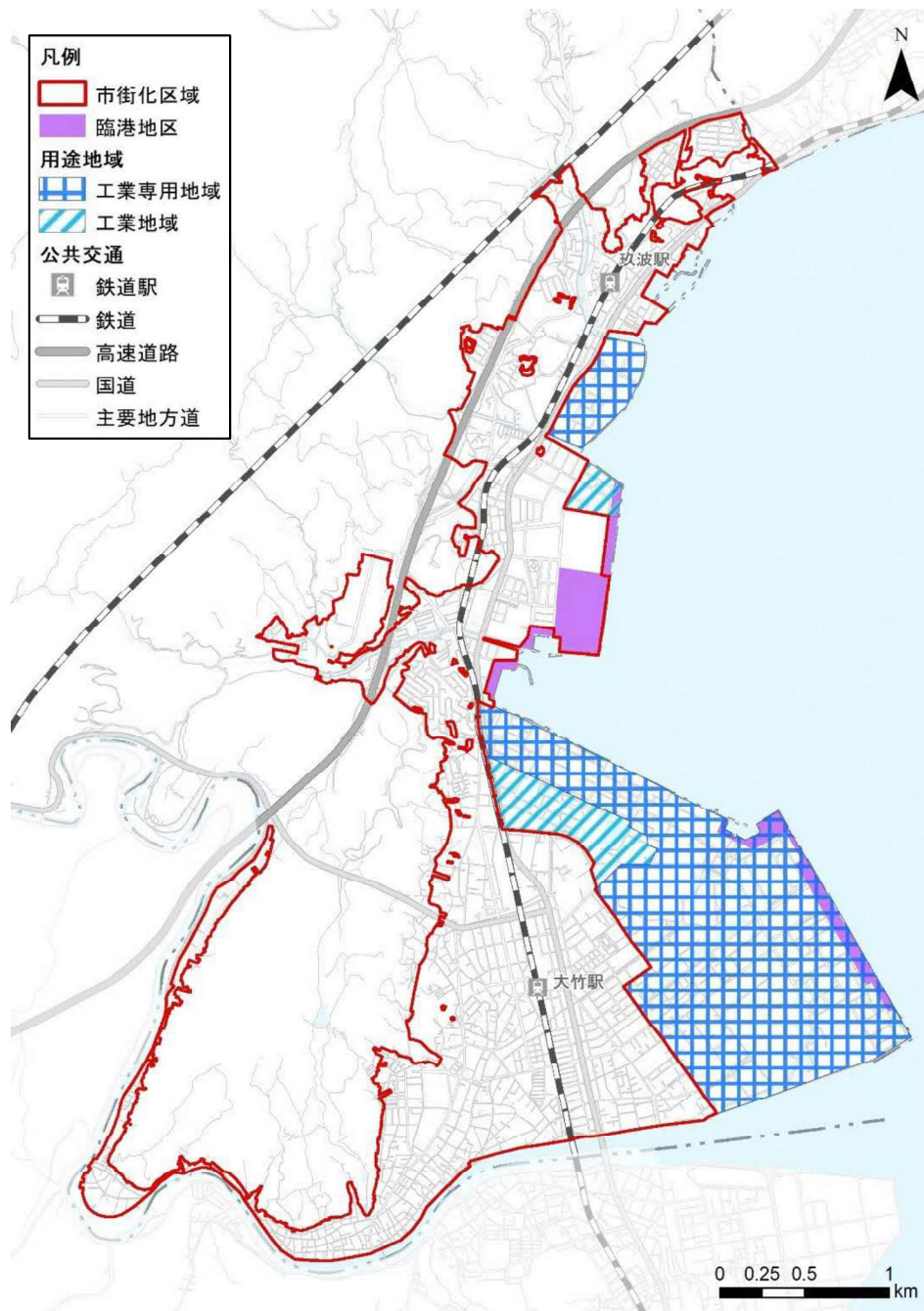
※2：津波防災地域づくりに関する法律

これらを踏まえ、大竹市における居住誘導区域の設定は、以下に示す7つのステップに基づき行います。



【STEP1】 法制度等の整理

- 都市再生特別措置法上、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は、居住誘導区域から除外
- 住宅の建設が制限される臨港地区、住居系用途の集積が好ましくない工業地域は、都市機能誘導区域に指定する場合を除き、居住誘導区域から原則除外

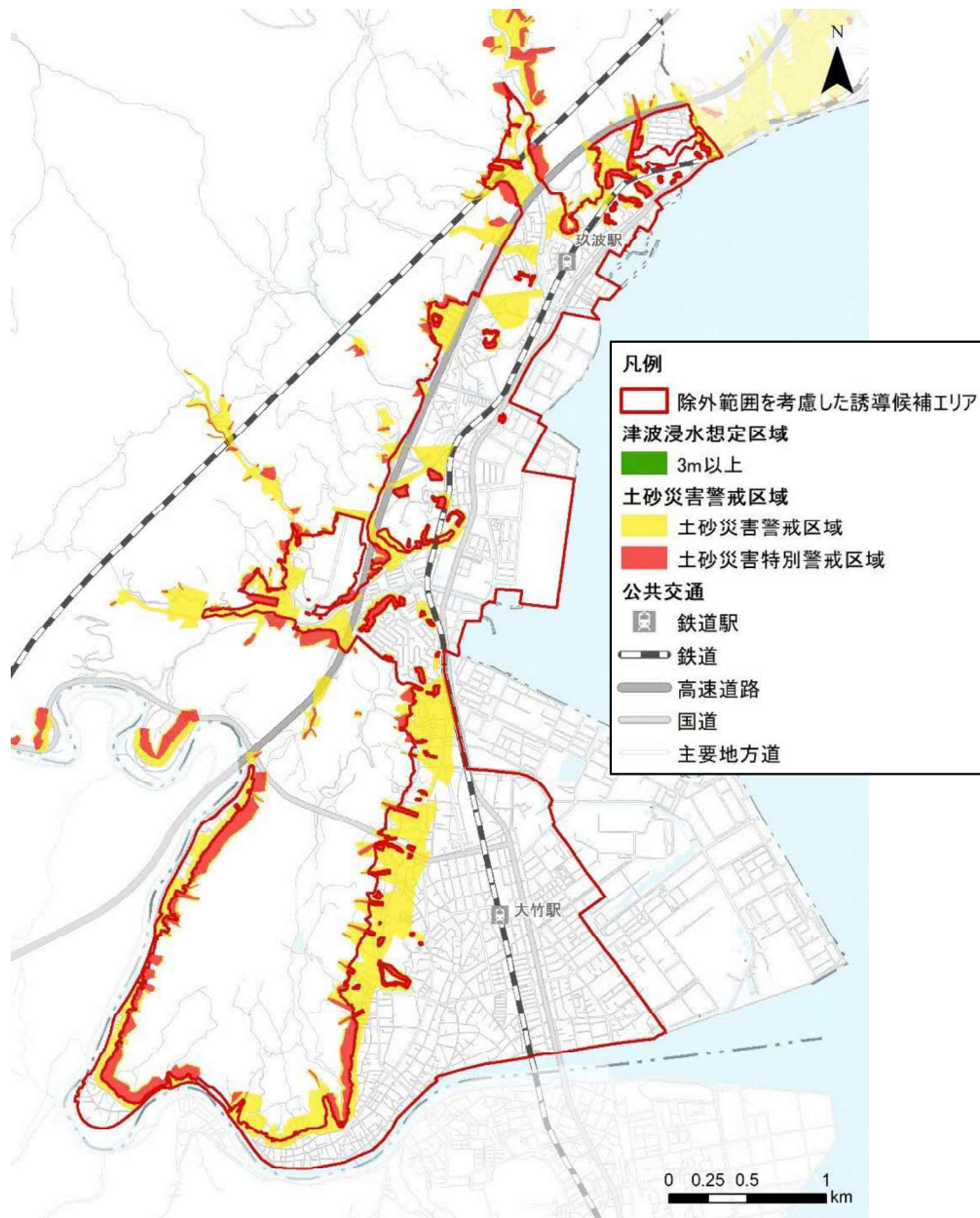


工業専用地域面積	254.3ha
工業地域面積	34.0ha
臨港地区面積	29.6ha
合計（重複部を考慮）※	307.8ha

※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居住誘導区域から除外し、土砂災害警戒区域、津波災害警戒区域^{※1}については居住誘導区域から原則除外（ただし、土砂災害警戒区域においては、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、土砂災害警戒区域等を居住誘導区域に含めることを検討）
- ▶ 浸水想定区域（津波、洪水、高潮）は、浸水深3m以上（洪水：計画規模、高潮：30年確率）の区域について、居住誘導区域から原則除外^{※1}



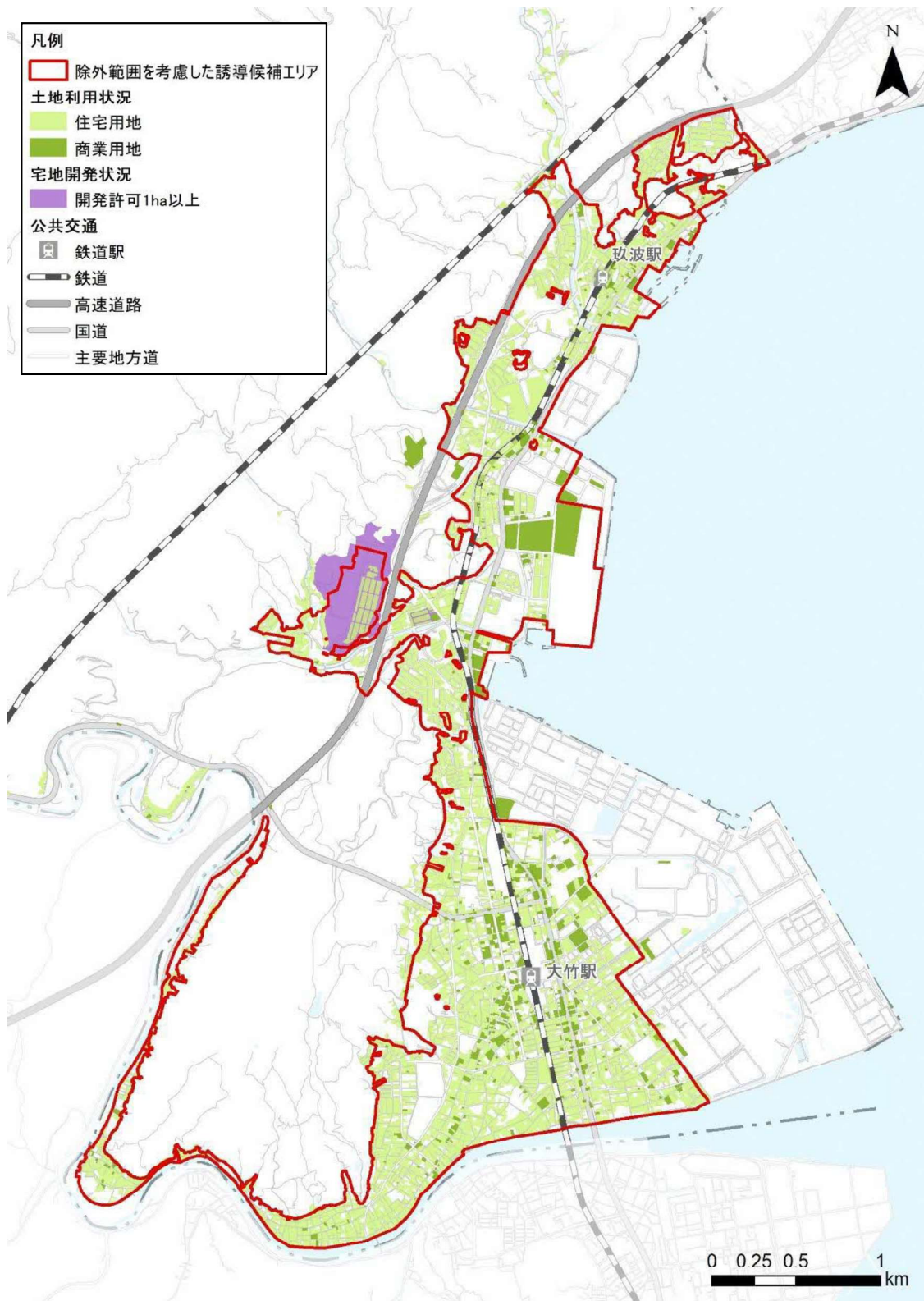
市街化区域面積（工業専用地域除く） ^{※2}	725.5ha（市街化区域）
誘導候補エリア（原則除外範囲を含む） ^{※2}	667.8ha（市街化区域の約92.0%）
誘導候補エリア（原則除外範囲を除く） ^{※2}	514.4ha（市街化区域の約70.9%）

※1：市街化区域内に該当範囲がないため、図中には凡例を含め記載していません。

※2：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。

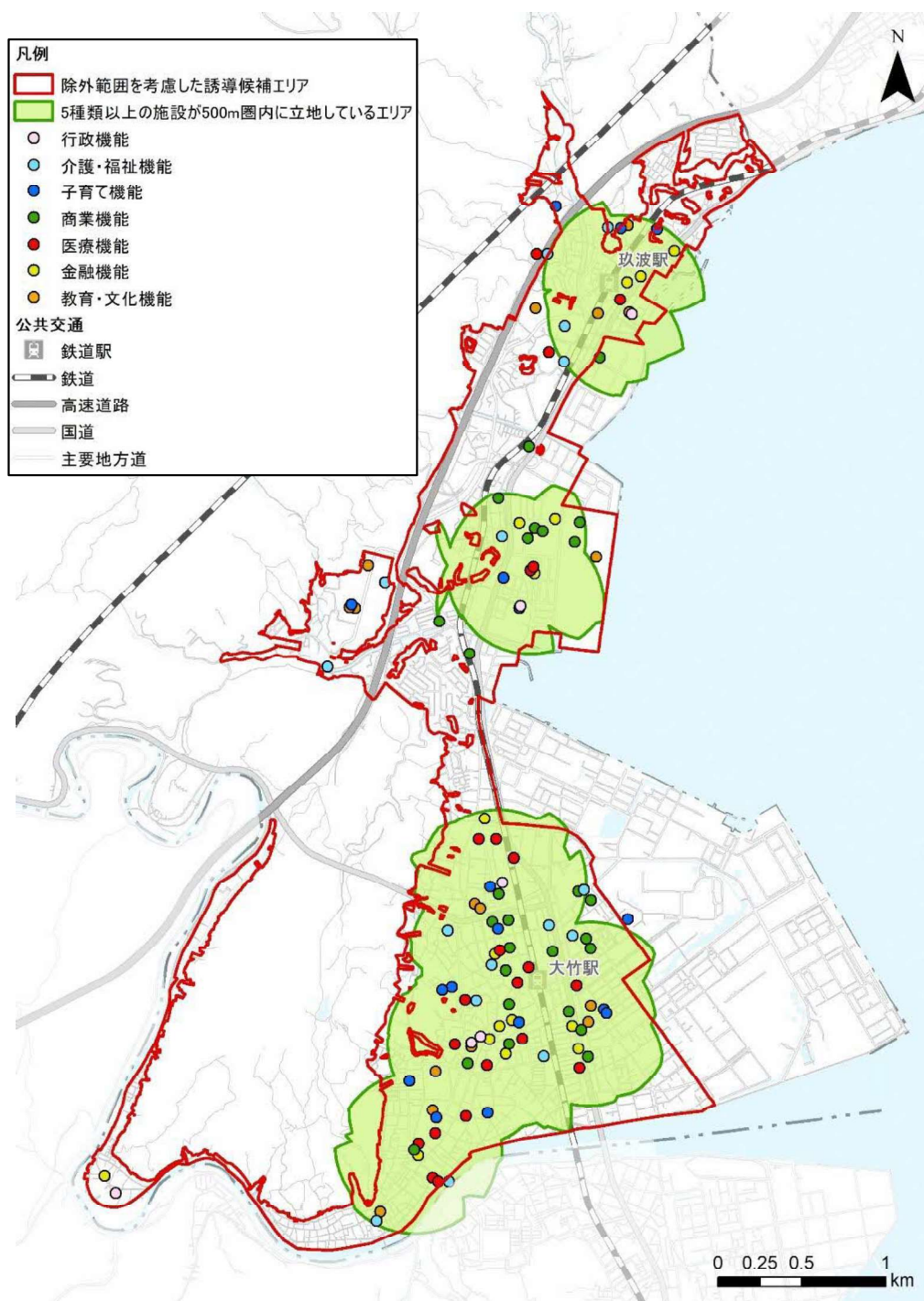
【STEP3】 居住可能な土地利用の範囲等を抽出

- 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）および1ha以上の宅地整備のための開発許可が出されている範囲を抽出し、居住誘導区域の候補として検討



【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、行政、介護・福祉、子育て、商業、医療、金融、教育・文化と定義し、これら7種の都市機能に対し高齢者徒歩圏（500m以内）が5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し、居住誘導区域の候補として検討

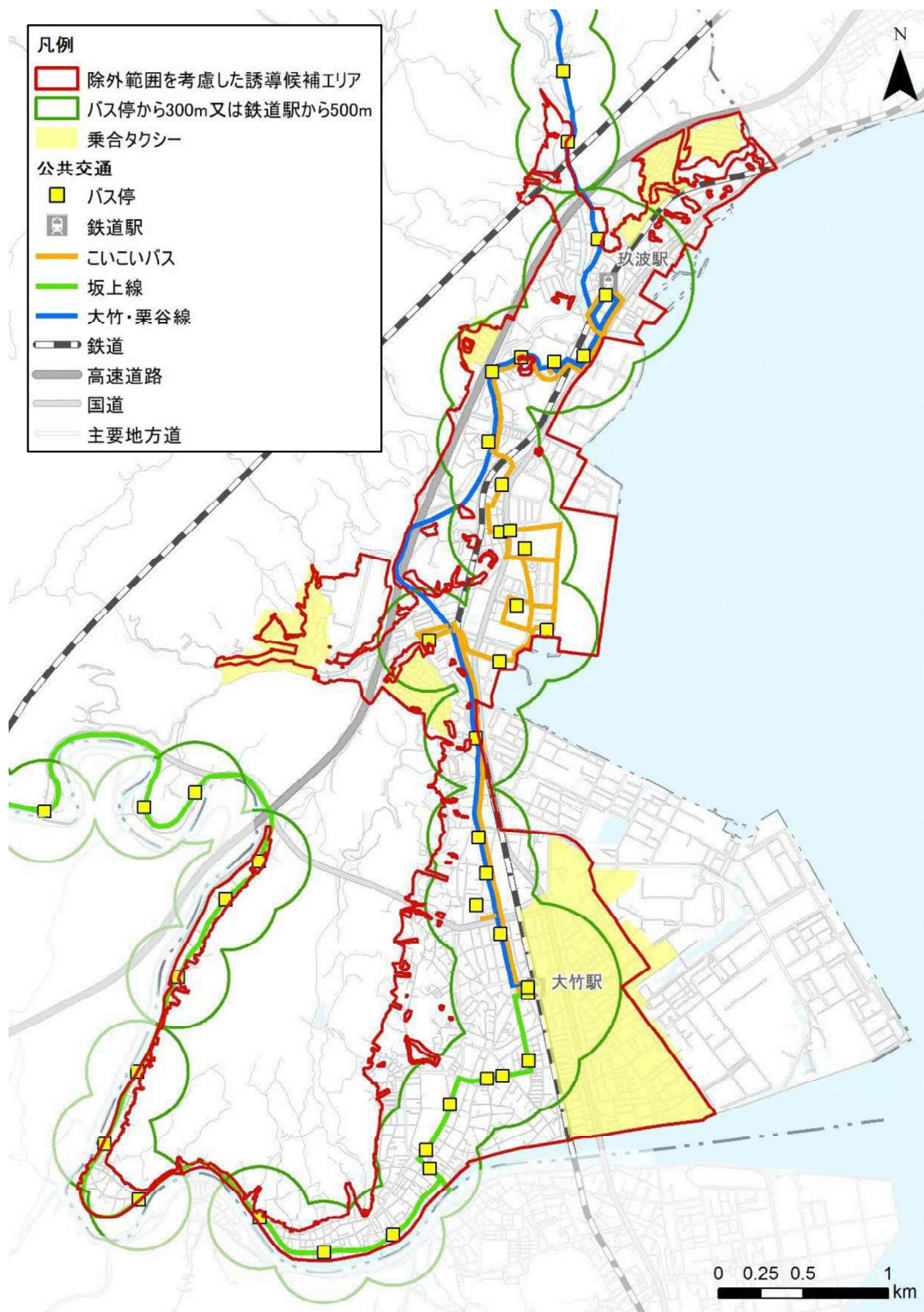


※さかえ公園周辺の子育て機能の立地箇所は工業専用地域に、玖波駅西側の医療機能の立地箇所は市街化調整区域に位置しているため、居住誘導区域や都市機能誘導区域には含めません。

※令和5年3月時点における都市機能の立地状況であり、今後の施設の統廃合や移転等により、位置等が変わる可能性があります。

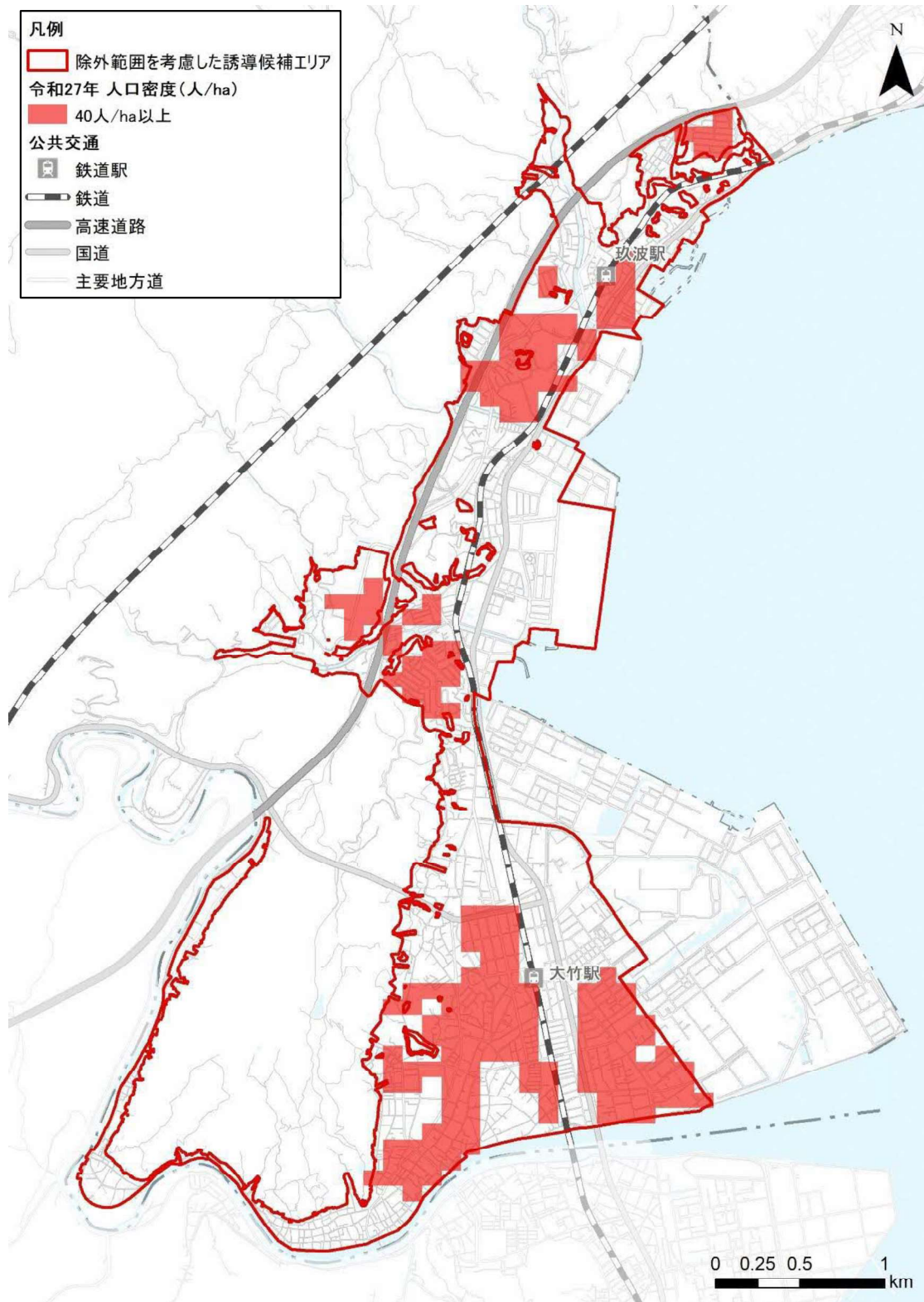
【STEP5】公共交通の利便性の高い範囲を抽出

- ▶ 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し、居住誘導区域の候補として検討
 ※「都市構造の評価に関するハンドブック」（平成 26 年・国土交通省都市局都市計画課）に基づき、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（令和27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し、居住誘導区域の候補として検討



【STEP7】 個別調整を行い、地形地物に沿って区画を設定

- STEP2～6 を点数評価した結果をもとに、拠点ごとの実際の利便性や区域の連続性および防災面等を踏まえ個別調整し、道路境界、地形地物等により区画を設定

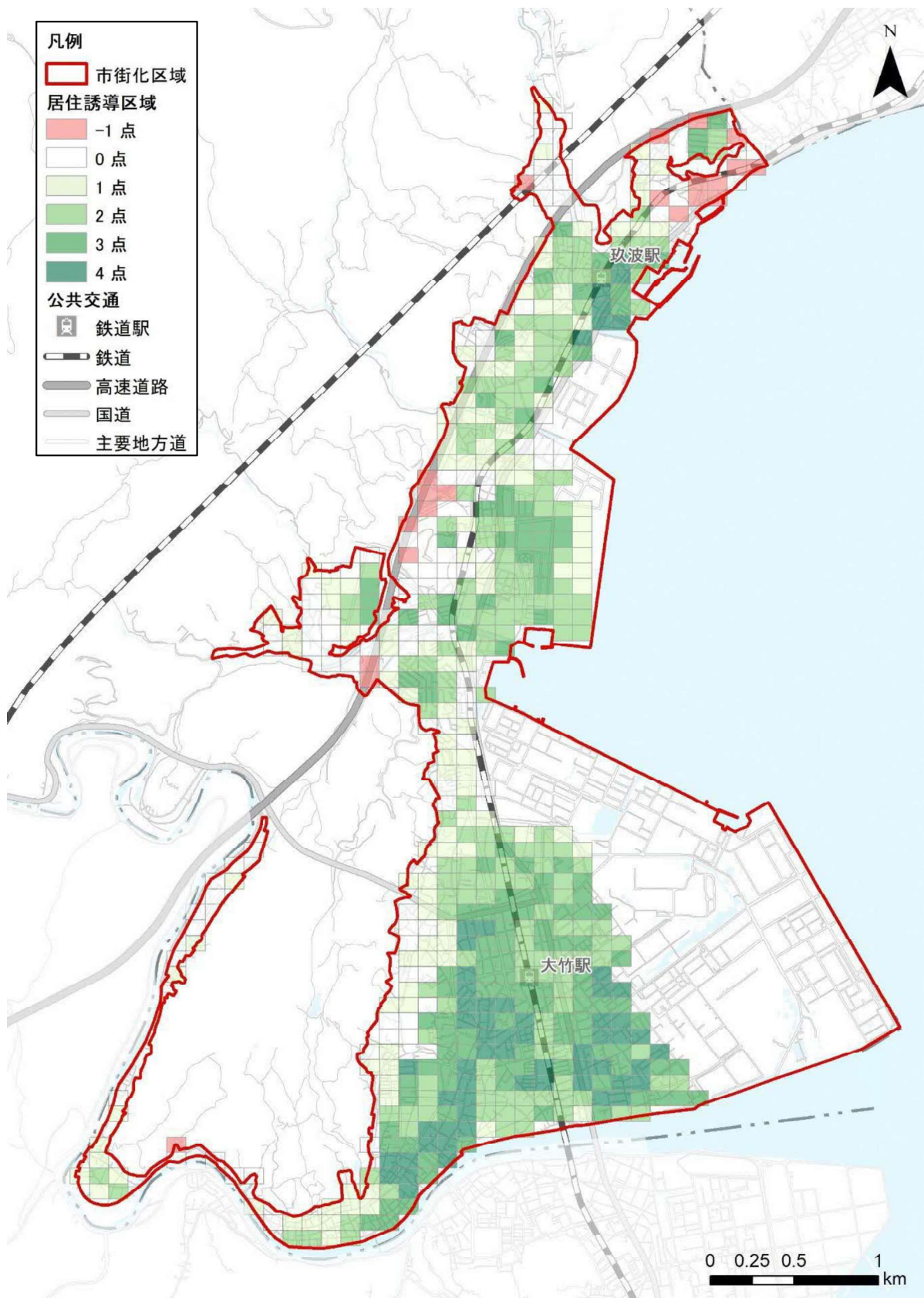


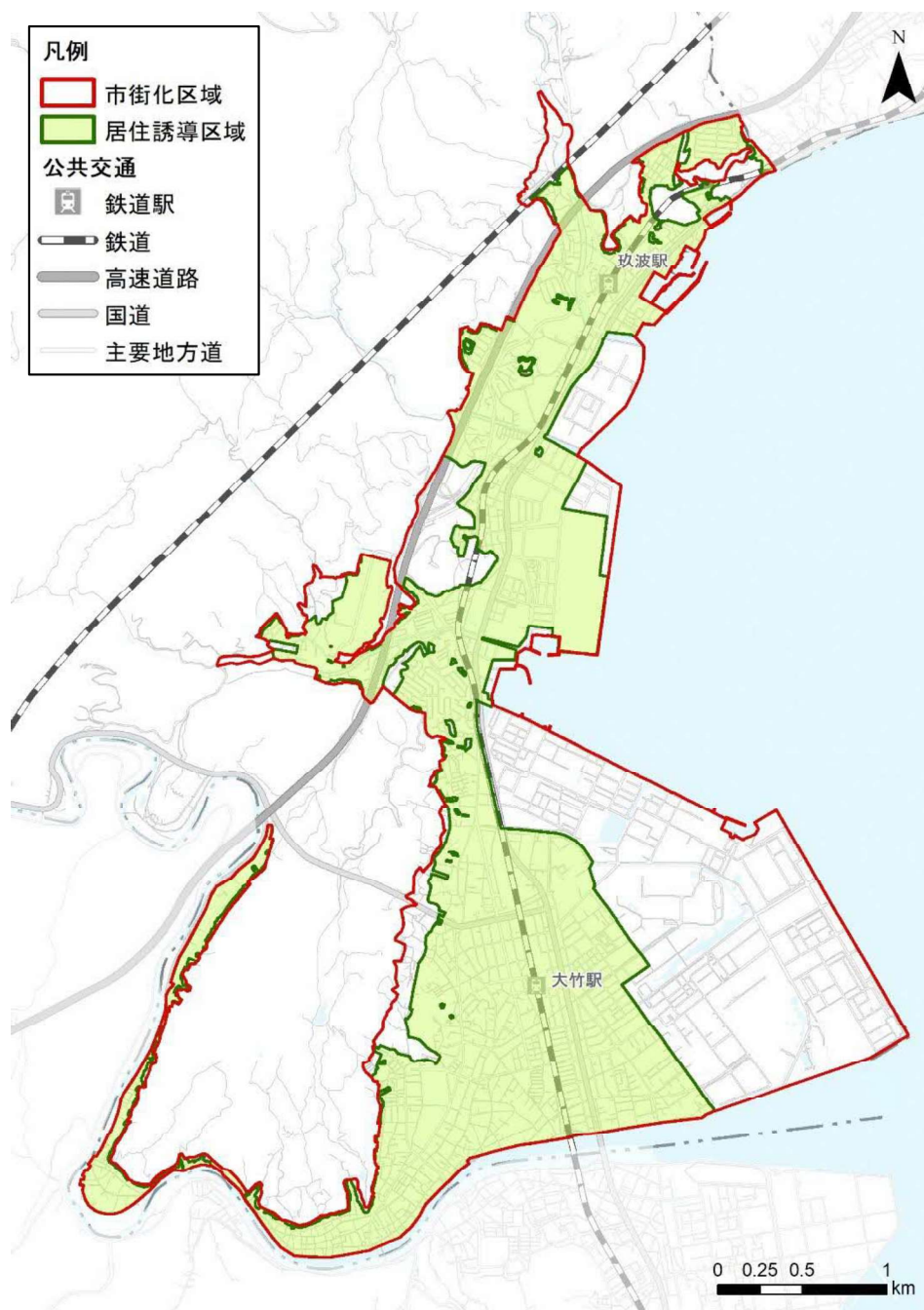
表 4-2 点数化基準

	項目	評価対象
-1点/ 項目	【STEP2】 洪水による浸水リスク	洪水浸水想定 3m 以上（計画規模）の区域内 ※該当区域なし
	【STEP2】 高潮による浸水リスク	高潮浸水想定 3m 以上（30 年確率）の区域内 ※該当区域なし
	【STEP2】 津波による浸水リスク	津波浸水想定 3m 以上の区域内 ※該当区域なし
	【STEP2】 土砂災害リスク	土砂災害警戒区域の範囲内
+1点/ 項目	【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	令和 27 年の将来人口密度が 40 人/ha 以上と 推計されている範囲

4-3 居住誘導区域

居住誘導区域設定の考え方および設定ステップに基づき検討した居住誘導区域を以下に示します。

(1) 居住誘導区域（市全体）

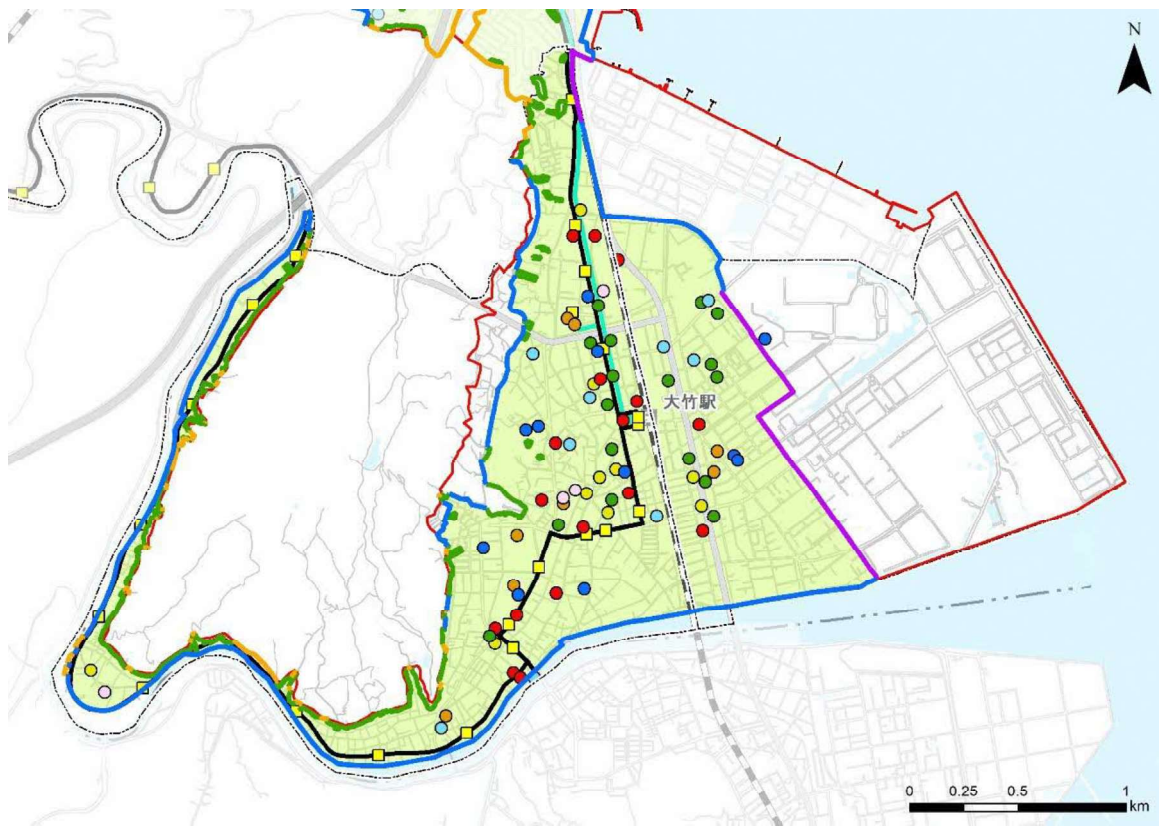


※土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止地区、災害危険区域、津波災害特別警戒区域、浸水被害防止区域については、居住誘導区域から除外とします。

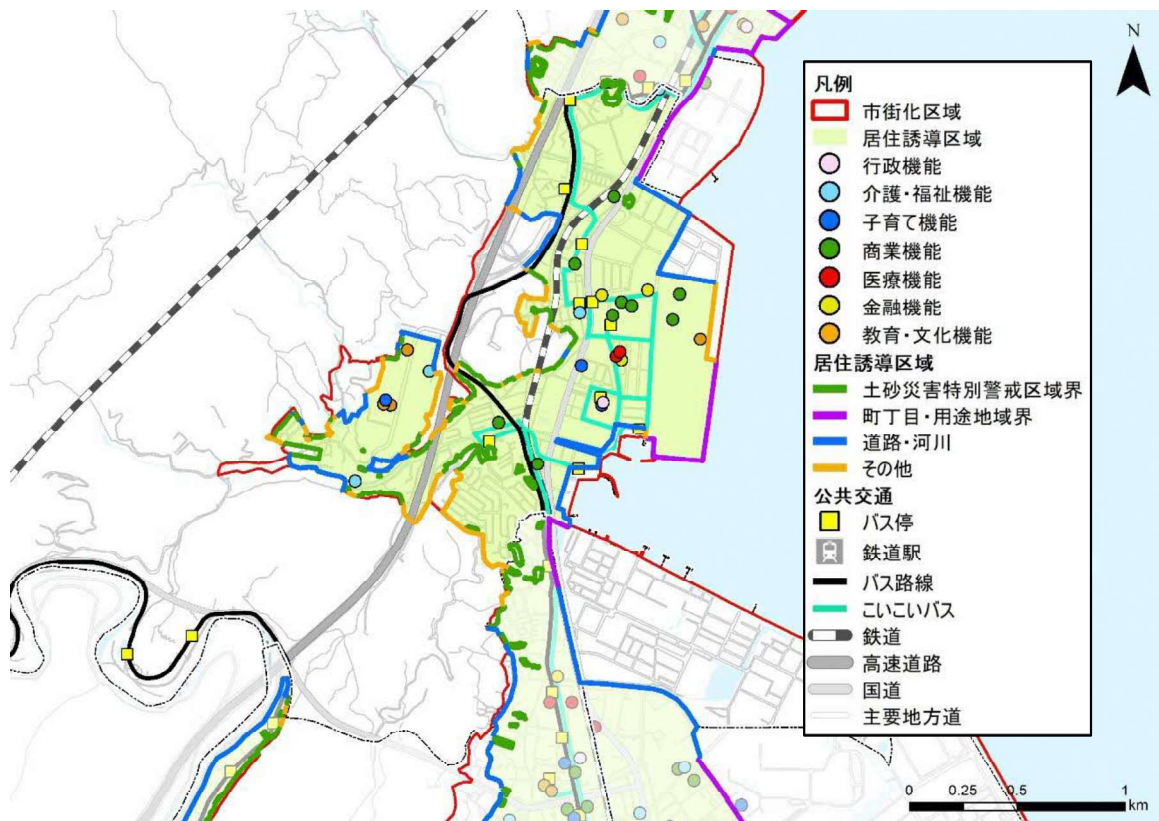
市街化区域面積（工業専用地域除く）	725.5ha
居住誘導区域面積※	598.1ha

※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。

(2) 居住誘導区域（大竹地域）



(3) 居住誘導区域（小方地域）



(4) 居住誘導区域（玖波地域）

