

第4章 居住誘導区域

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のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービス施設や地域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であり、交通の利便性や災害に対する安全性等、総合的に勘案して区域を定める必要があります。このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めることが重要であります。

都市計画運用指針では、①居住誘導区域を定めることが考えられる区域、②居住誘導区域に含まない区域、③原則として居住誘導区域に含まない区域、④災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当でないと判断される場合は、原則として居住誘導区域に含まない区域、⑤慎重に判断を行うことが望ましい区域として、次のとおり定めています。

①居住誘導区域を定めることが考えられる区域

- ア) 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
- イ) 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
- ウ) 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

②居住誘導区域に含まない区域

- ア) 都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域
- イ) 建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域のうち、同条第2項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域
- ウ) 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域又は農地法第5条第2項第1号口に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域
- エ) 自然公園法第20条第1項に規定する特別地域、森林法第25条若しくは第25条の2の規定により指定された保安林の区域、自然環境保全法第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域若しくは同法第25条第1項に規定する特別地区又は森林法第30条若しくは第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第41条の規定により指定された保安施設地区若しくは同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区

③原則として居住誘導区域に含まない区域

- ア) 土砂災害特別警戒区域
- イ) 津波災害特別警戒区域
- ウ) 災害危険区域（②のイに掲げる区域を除く。）
- エ) 地すべり等防止法第3条第1項に規定する地すべり防止区域
- オ) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域

④災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当でないと判断される場合は、原則として居住誘導区域に含まない区域

- ア) 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第6条第1項に規定する土砂災害警戒区域
- イ) 津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害警戒区域
- ウ) 水防法第14条第1項に規定する浸水想定区域
- エ) 特定都市河川浸水被害対策法第32条第1項に規定する都市洪水想定区域及び同条第2項に規定する都市浸水想定区域
- オ) 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第4条第1項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の区域及び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

⑤慎重に判断を行うことが望ましい区域

- ア) 都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項第13号に規定する流通業務地区等、法令により住宅等の建築が制限されている区域
- イ) 都市計画法第8条第1項第2号に規定する特別用途地区、同法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域
- ウ) 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域
- エ) 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域

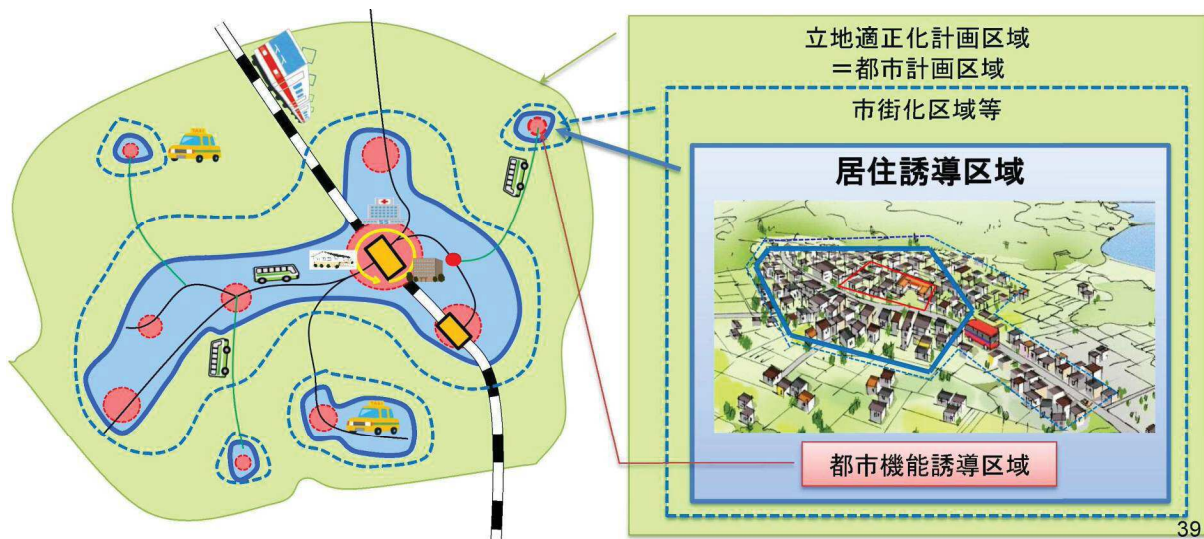


図 居住誘導区域のイメージ

資料：改正都市再生特別措置法等について 国土交通省都市局

居住誘導区域の設定

三原市における都市計画区域内の人口分布は、土地利用規制や地形上の制約などもあり、市街化区域や用途地域内に集中しており、日常生活に必要な都市機能も集積し、比較的コンパクトな市街地を形成しています。また、都市計画区域を有する三原地域と本郷地域においては、合併前から一体の日常生活圏が構築されており、特に買い物や入院に関する医療は、三原地域の機能を本郷地域も享受している状況です。

人口密度は、三原地域に設定されている人口集中地区（D I D地区）が45.79人/haであり、市街化区域と市街化調整区域（線引き）を指定した昭和48（1973）年頃から、ほぼ一定の人口密度で推移しています。また、三原地域における市街化区域内の人口密度は、工業専用地域を除き46.24人/haであり、人口集中地区（D I D地区）と同等以上の人口密度になっています。本郷都市計画区域（非線引き）の用途地域内における人口密度は20.98人/haであり、三原地域の人口集中地区（D I D地区）や市街化区域に比べて少ないものの、市域全体や都市計画区域全体に対する人口密度と比較すると高い値になっています。

これらのことから、本市における人口集積は、市街化区域や用途地域内に概ね集積している状況であり、これらの人口密度が高いエリアにおいて、日常生活に必要なサービス施設も集積している状況です。その一方で、こうしたエリアの中には災害発生の危険がある箇所が含まれており、災害リスクと隣り合わせになっている居住地があります。

公共交通は、都市計画区域内に三原・本郷・糸崎の3つの鉄道駅があり、JR三原駅は山陽新幹線・山陽本線・呉線が運行し、路線バスとの交通結節点にもなっています。路線バスはJR三原駅を中心に放射線状に各地域へネットワークしていますが、いずれの鉄道駅も路線バスとの交通結節機能を有しており、鉄道駅周辺は公共交通のサービス水準が高い状況にあります。

これらのことから、将来に渡って人口の集積と日常生活に必要なサービス施設を維持していくため、次の方針に基づき居住誘導区域を設定します。

<居住誘導区域の設定方針>

方針①：引続き人口密度を維持する区域

人口密度が高い三原地域の市街化区域，本郷地域の用途地域内を基本とし，将来人口などを推計したうえで引続き人口密度を維持する必要がある区域を設定します。ただし，都市計画法第8条第1項第1号に規定する工業専用地域，同法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画のうち条例により住宅の建築が制限されている区域は除くものとします。

方針②：日常生活サービス施設が集積している区域

日常生活に必要な医療・商業・金融等のサービス施設が集積している区域で，今後とも維持・誘導することにより集積していく必要がある区域

方針③：都市機能誘導区域にアクセス性が高い区域

居住誘導区域内に設定される都市機能誘導区域へ，車に過度に頼ることなく，徒歩や自転車，路線バス等の公共交通によりアクセスが容易な区域

方針④：災害リスクの低い区域

設定方針①から③で抽出された区域内において，次に掲げる災害リスクが高い地区は，居住誘導区域に含まないものとします。

- ア) 都市計画運用指針において「居住誘導区域に含まない区域」，「原則として居住誘導区域に含まない区域」として示されている区域
- イ) 都市計画運用指針において「災害リスク，警戒避難体制の整備状況，災害を防止し，又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し，居住を誘導することが適当でない」と判断される区域」のうち，土砂災害警戒区域（土砂災害警戒区域の指定が未実施の地区は，土砂災害危険箇所とする。）
- ※ 三原市総合防災ハザードマップに示されている浸水想定区域は，公共下水道事業をはじめ各種浸水対策の基盤整備を進めてきており，今後も計画的に進められることから居住誘導区域に含めるものとします。また，気象予報や河川水位の観測データなどからある程度の予測が可能であり，適切な避難勧告等により事前の避難や，浸水リスクの周知啓発等のソフト対策も併せて進めていくこととします。（三原市津波ハザードマップに示されている南海トラフ巨大地震に伴う浸水想定区域についても同様とします。）

1. 三原地域居住誘導区域

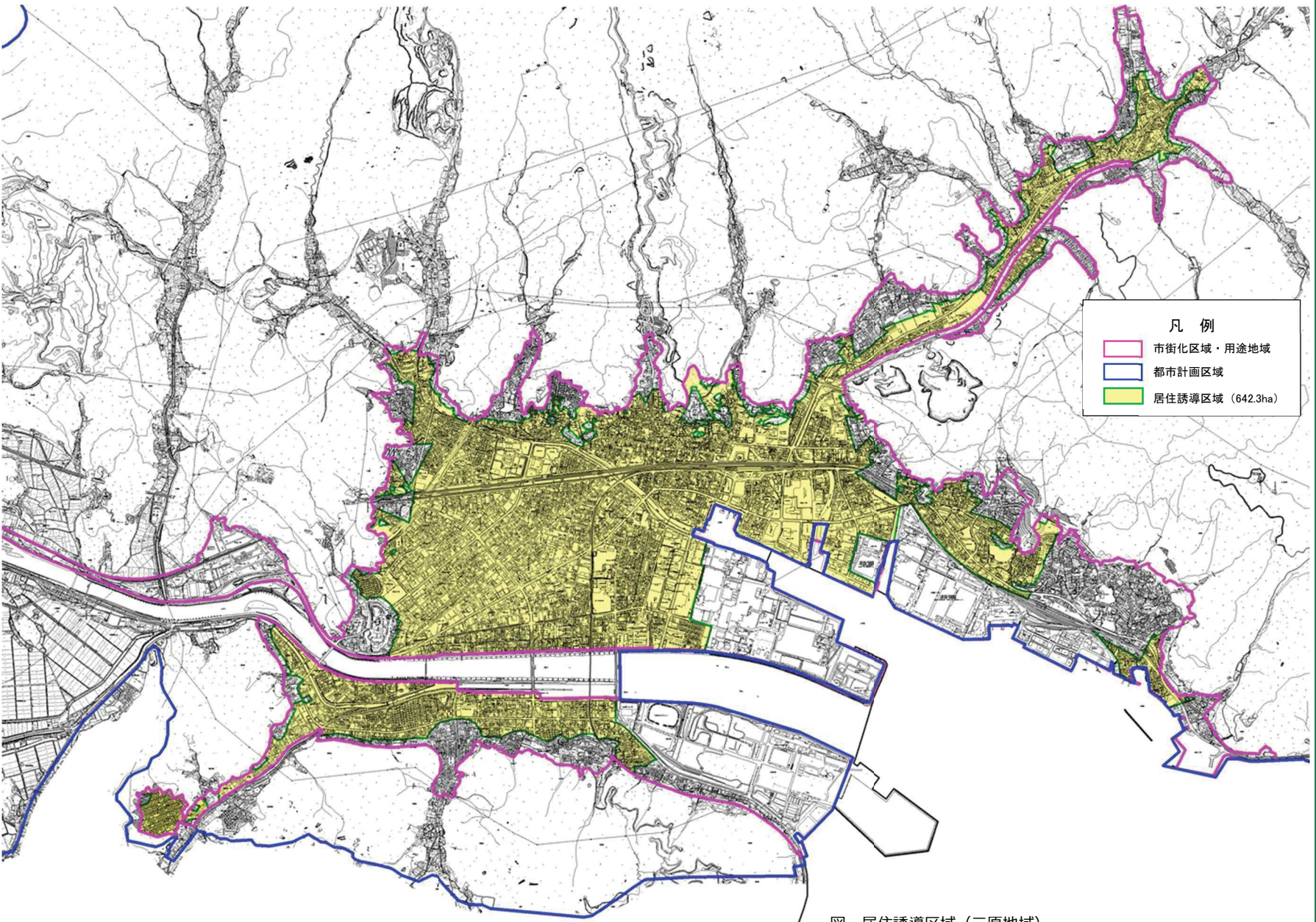


図 居住誘導区域 (三原地域)

2. 本郷地域居住誘導区域

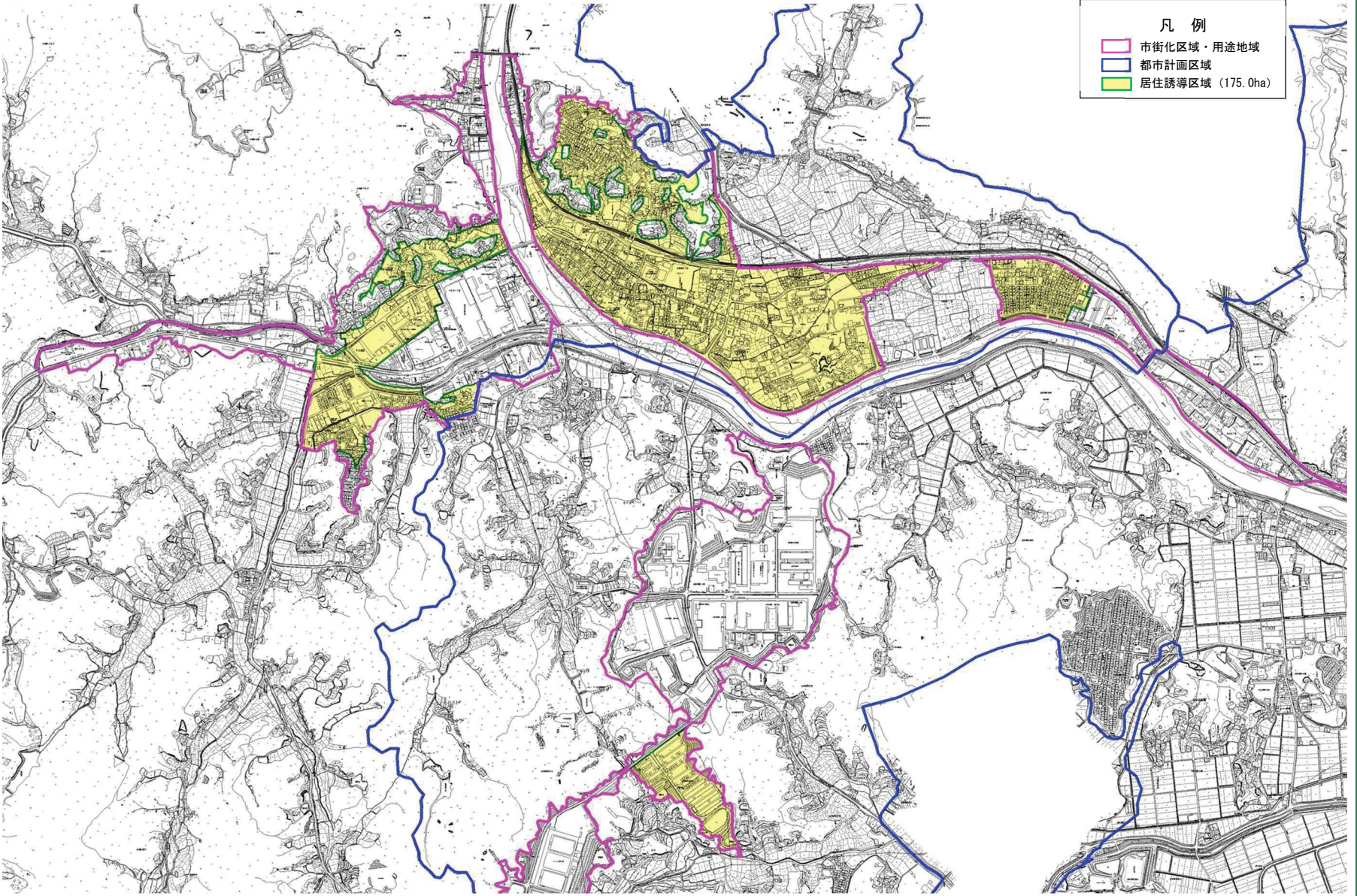


図 居住誘導区域 (本郷地域)