

# 居住誘導区域の検討

---

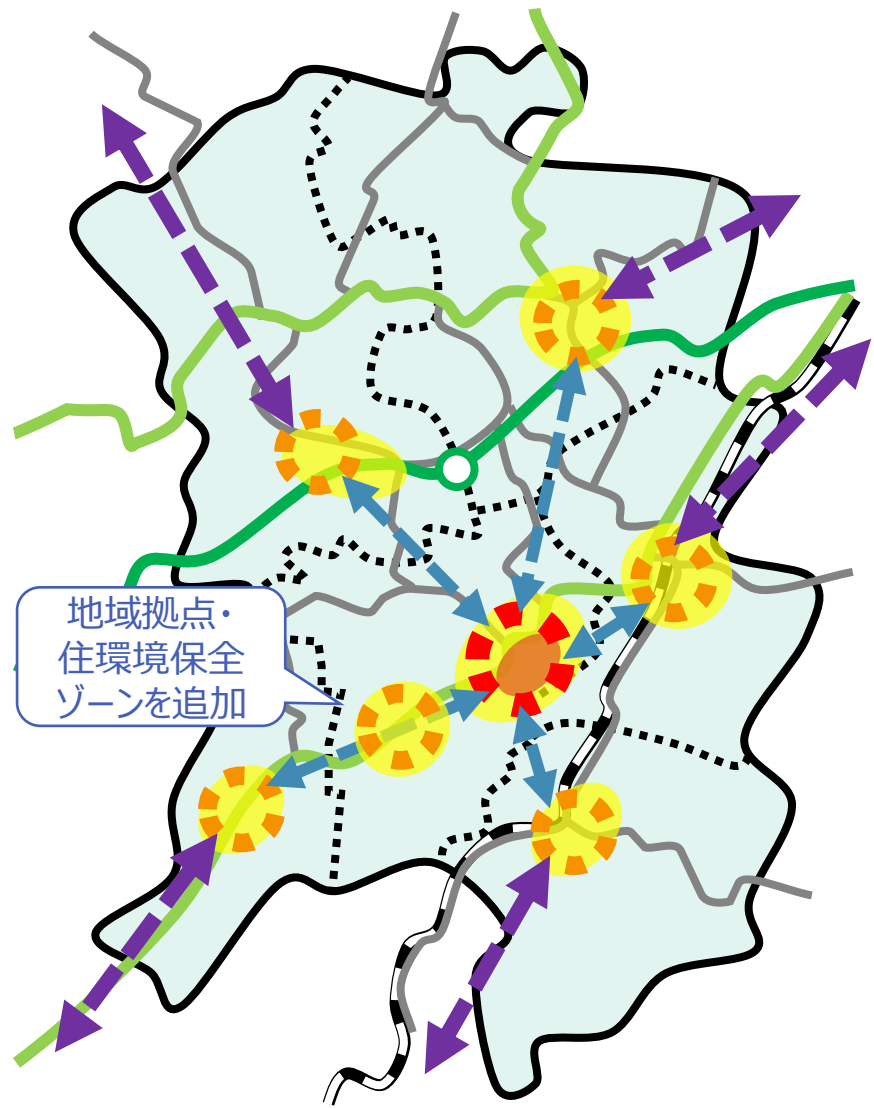
2023年2月2日

安芸高田市 企画部 政策企画課





1. 都市計画区域外における地域生活拠点の位置付け	……………	2頁
2. 前回内容のおさらい	……………	3頁
3. 居住誘導区域の検討	……………	12頁

# 1. 都市計画区域外における地域生活拠点の位置付け




○今後、実効性のあるコンパクト化の推進に向けて、都市計画マスタープランで定めた地域拠点を「**地域生活拠点**」として位置付け、立地適正化計画においても**交通ネットワーク等での連携による拠点間の接続強化**を図ります。



### 拠点・軸

-  **中心拠点**  
本市全体として必要な拠点機能を担うエリア
-  **地域拠点**  
地域住民の日常生活に必要な施設等の集約・維持を目指すエリア
-  **拠点間連携軸**  
市内の中心拠点と地域拠点を結び、拠点間のつながりを特に充実させる連携軸
-  **広域連携軸**  
周辺市町との連携により個々の都市の発展を促す軸

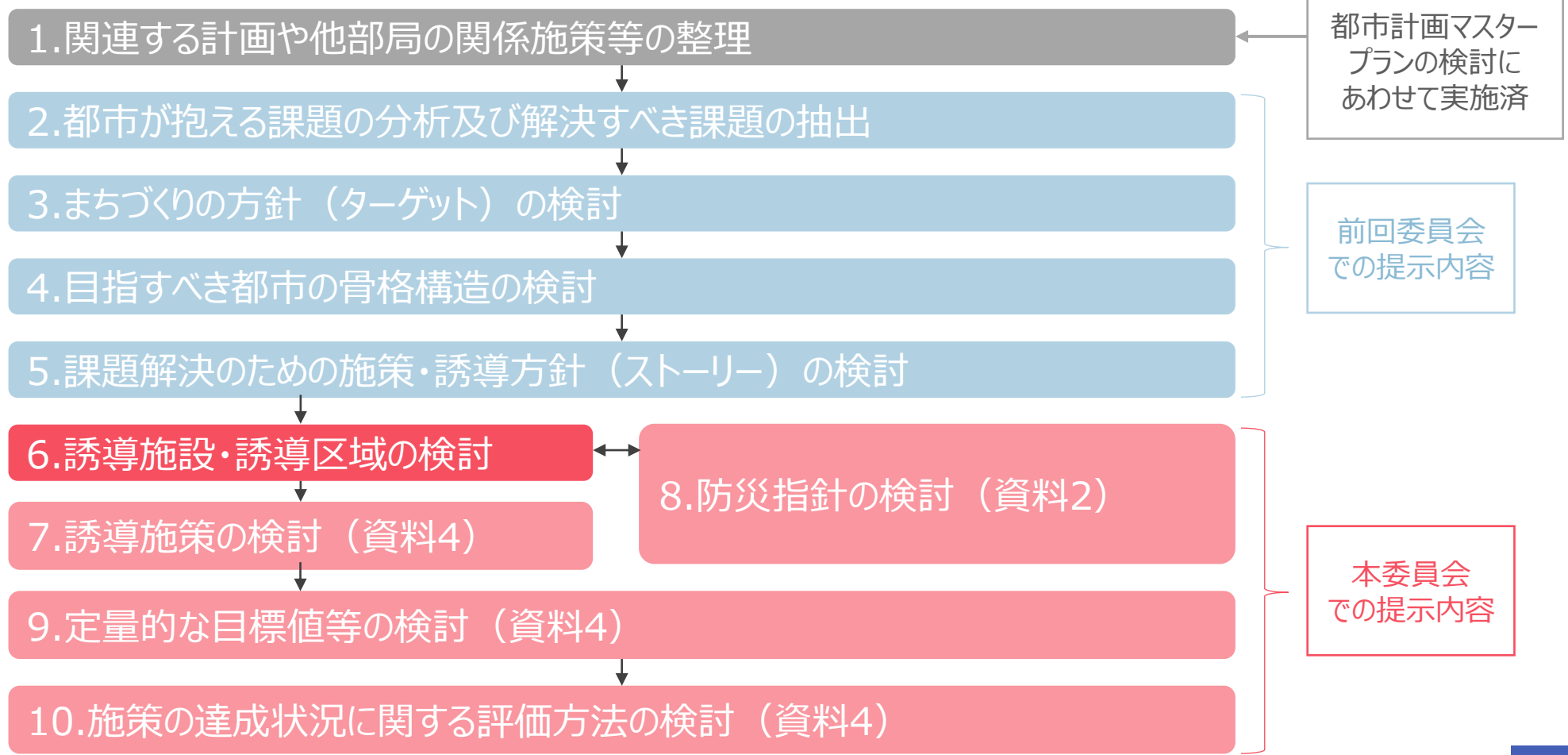
### 土地利用（ゾーン）

-  **賑わい創出ゾーン**  
商業・文化・行政施設等を充実させ、高密な市街地の形成を図るゾーン
-  **住環境保全ゾーン**  
戸建て住宅を中心に維持・充実を図り、低密な市街地の形成を図るゾーン
-  **自然共生ゾーン**  
集落・農用地・山林等が共存し、豊かな自然環境の保全を図るゾーン

# 2. 前回内容のおさらい

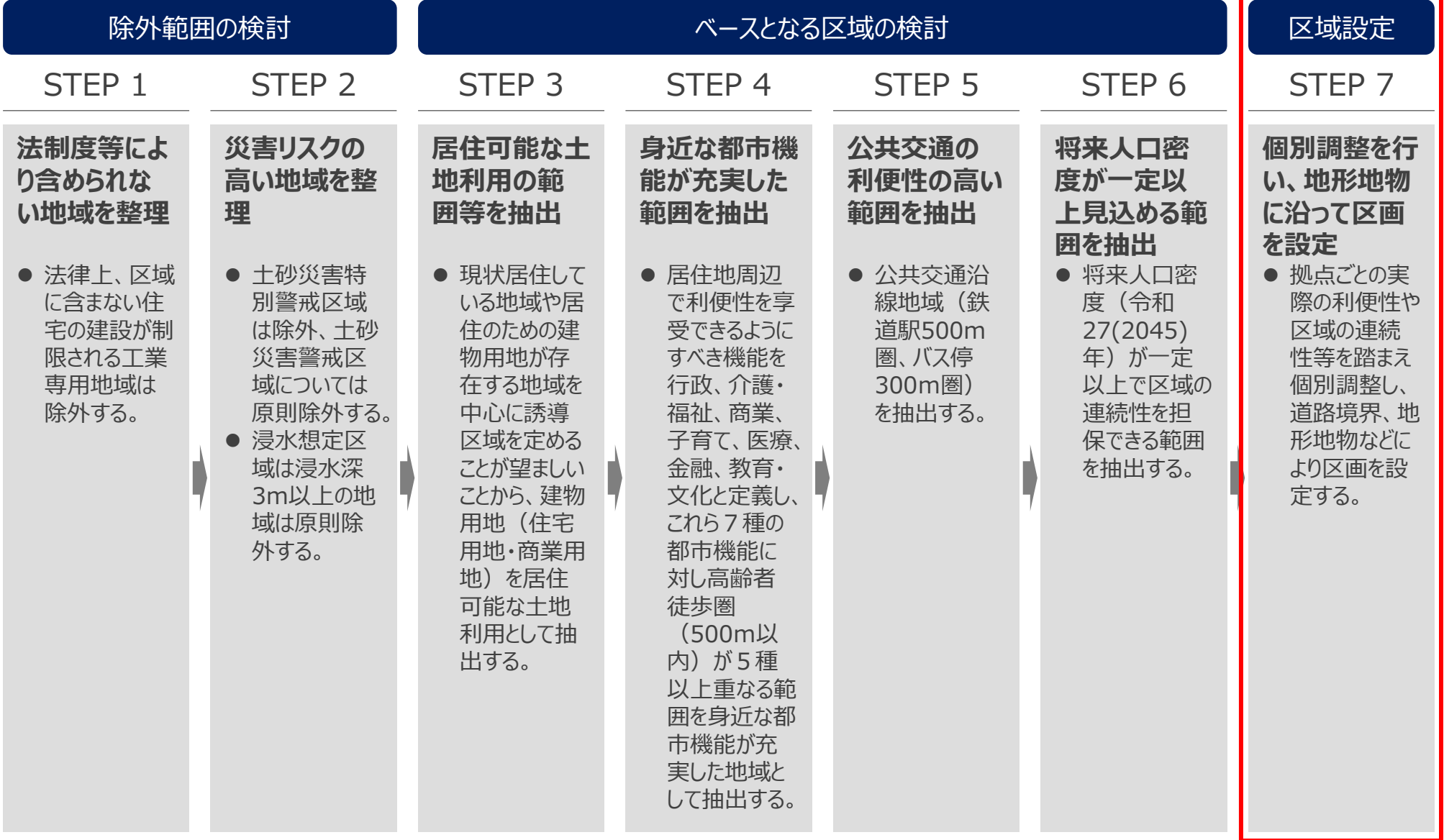
- 制度上、**対象区域は都市計画区域内**に限定されており、生活に必要な商業・医療などの都市機能や、居住機能を誘導する区域を定め、誘導方法等を位置づけることで、人口密度を維持するための方針を定めます。
- 現状の課題を把握した上で、まちづくりの基本方針を設定し、それを実現するための都市の骨格構造を検討します。その後、都市機能誘導区域や居住誘導区域、誘導施設等を定めることとなります。

## ■ 立地適正化計画の検討フロー



# 2. 前回内容のおさらい

## ■ 居住誘導区域の検討プロセス



## 2. 前回内容のおさらい

### ■ 居住誘導区域の検討プロセス

○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とおりとする。

#### ▼ 居住誘導区域設定の対象外とすべき区域の整理

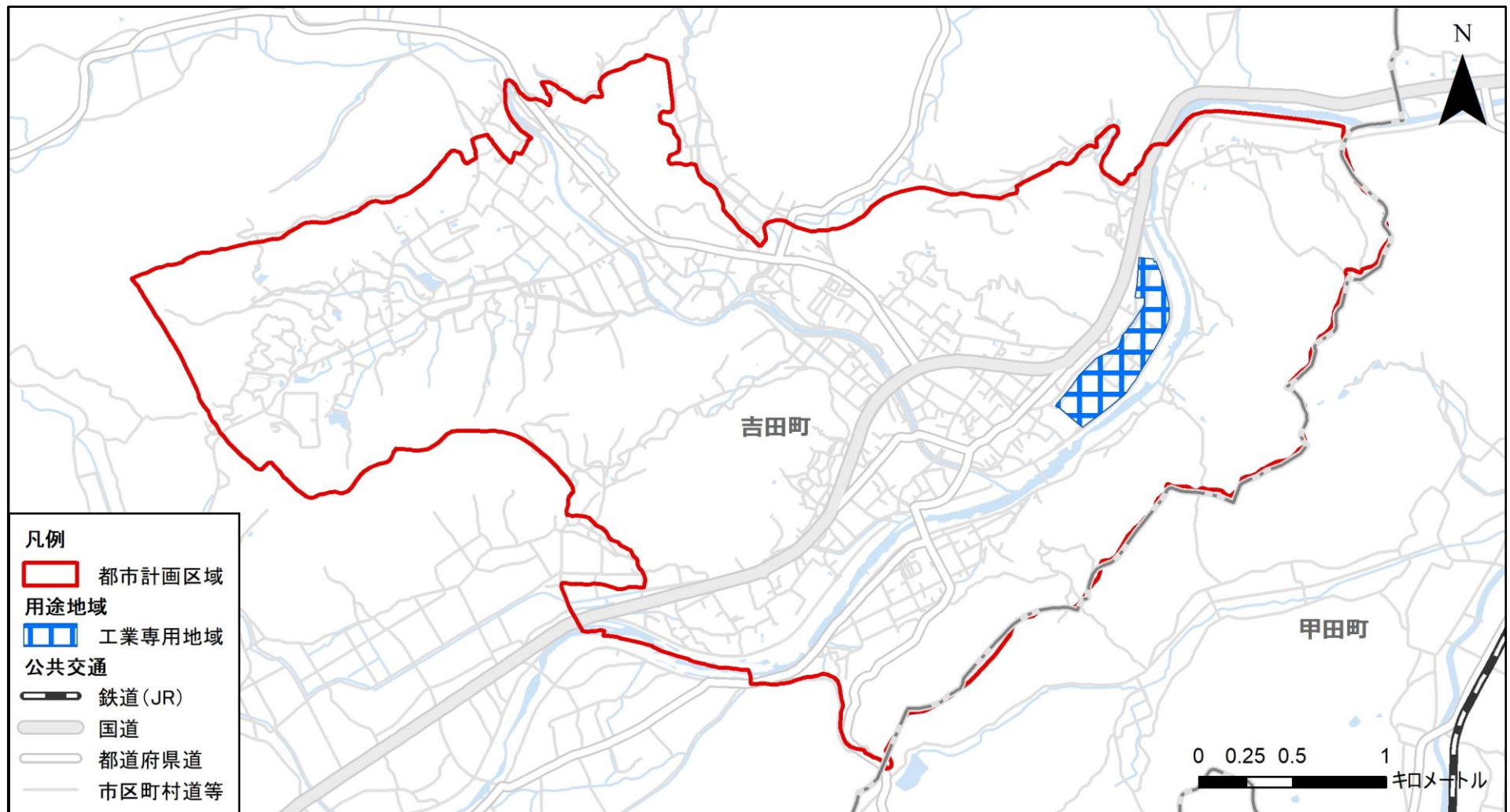
区分	区域（法令等）	区域設定等
居住を誘導するのにふさわしくない用途地域等の区域（主にSTEP1）	工業専用地域（都市計画法）	含めない
	準工業地域（都市計画法）	含む（周辺環境等の他条件も踏まえて検討する）
災害の発生のおそれがある区域（主にSTEP2）	土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法）	含めない
	土砂災害警戒区域（土砂災害防止法）	原則として含めない※1
	浸水想定区域（水防法）	原則として浸水深3m以上の区域は含めない※1 （浸水深3m以上のエリアは、2階への垂直避難が難しい（国土交通省：洪水浸水想定区域図作成マニュアル（第4版））ため）

※1：上記範囲をすべて除外することにより区域面積が過少となる場合は、現地状況等を踏まえて区域に含めることを検討する。

## 2. 前回内容のおさらい

### 【STEP 1】法制度等により含まれない地域を除外

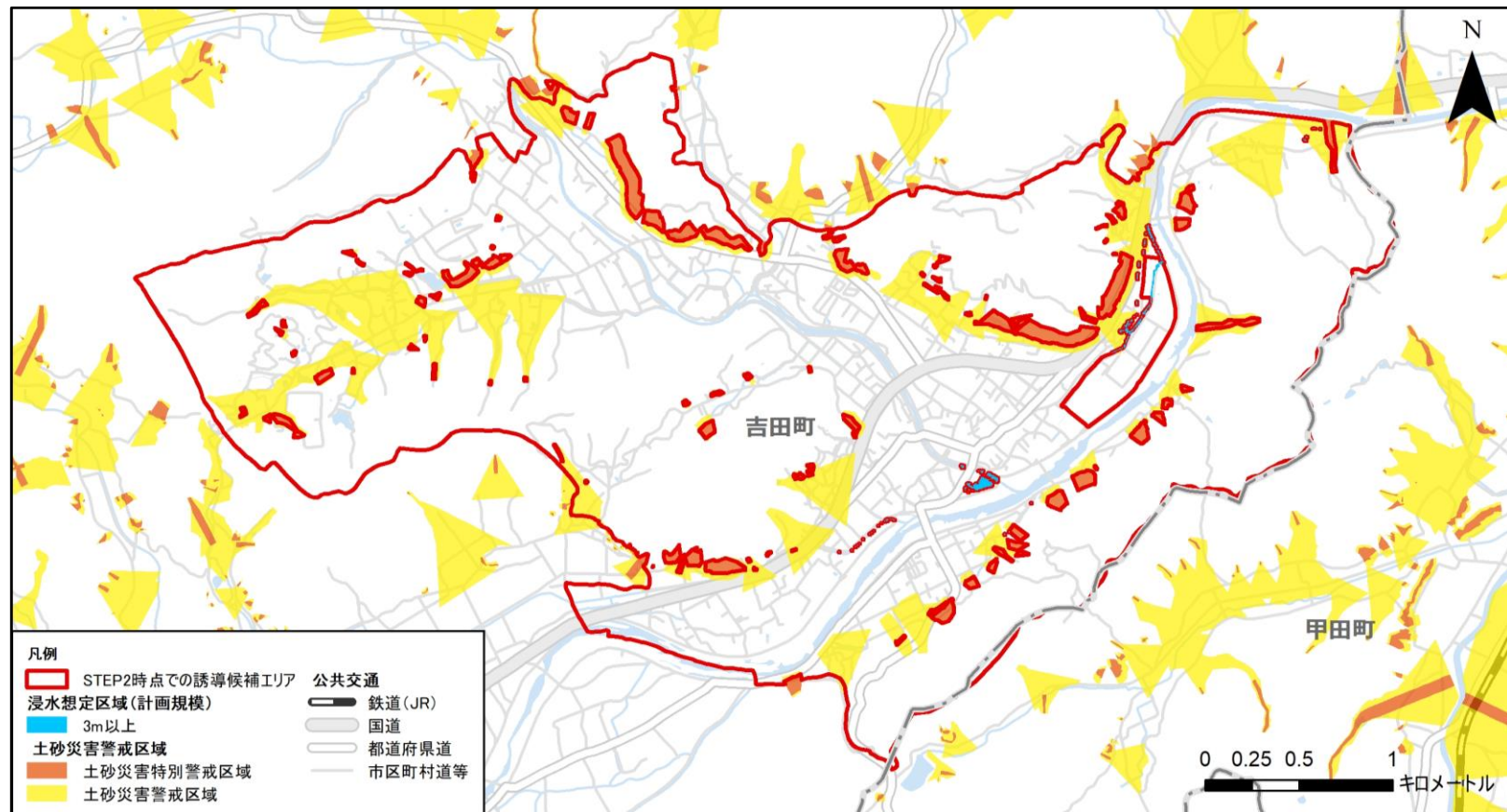
○法制度等により、住宅の建設が制限される工業専用地域は除外する。



## 2. 前回内容のおさらい

### 【STEP 2】災害リスクの高い地域を除外

- 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場合は**、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。



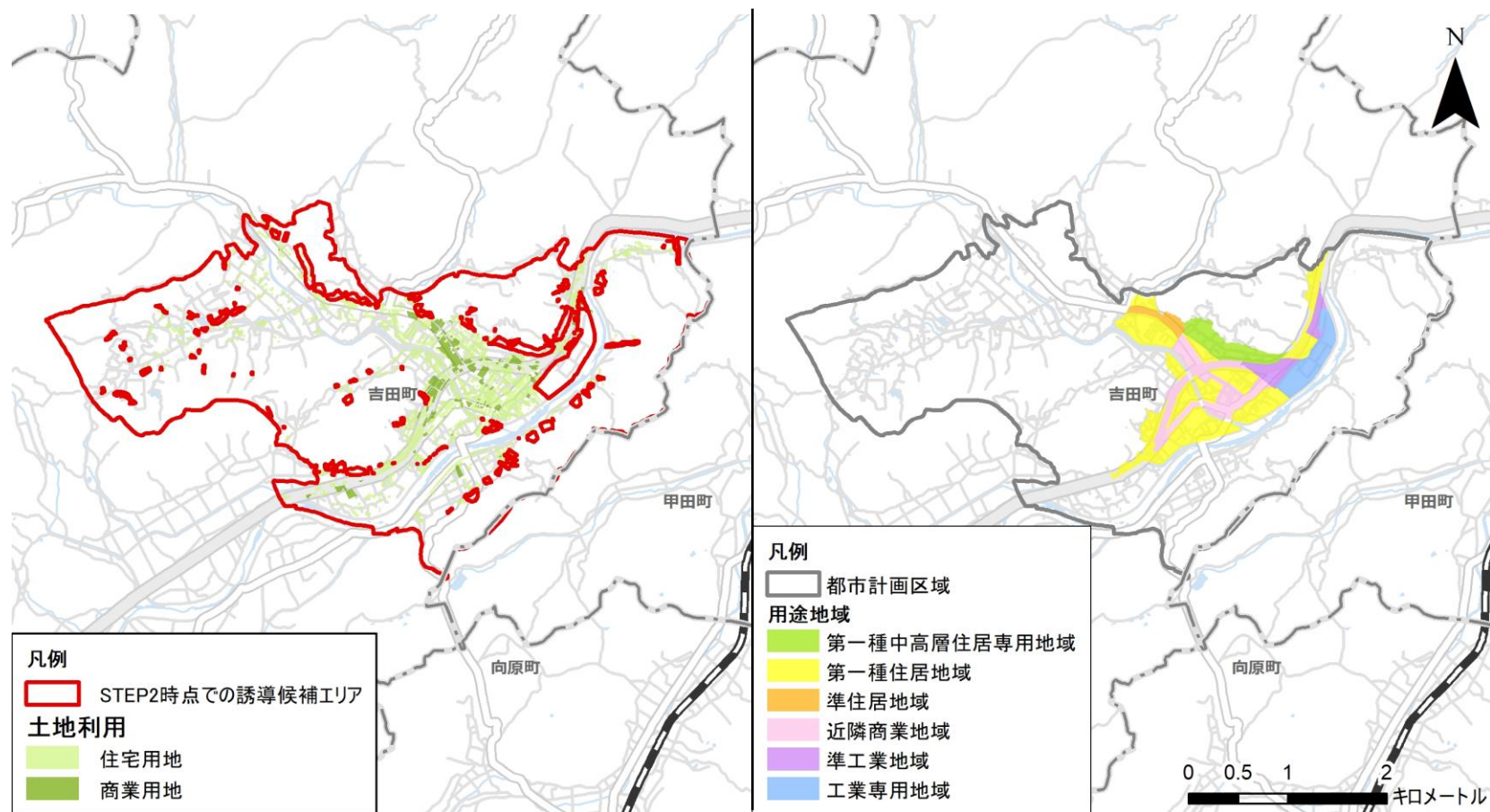
※1: 浸水深3m以上のエリアは、2階への垂直避難が難しいため、原則として居住誘導区域に含めないものとする。  
(国土交通省：洪水浸水想定区域図作成マニュアル（第4版））



## 2. 前回内容のおさらい

### 【STEP 3】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、用途地域を居住可能な土地利用として抽出する。

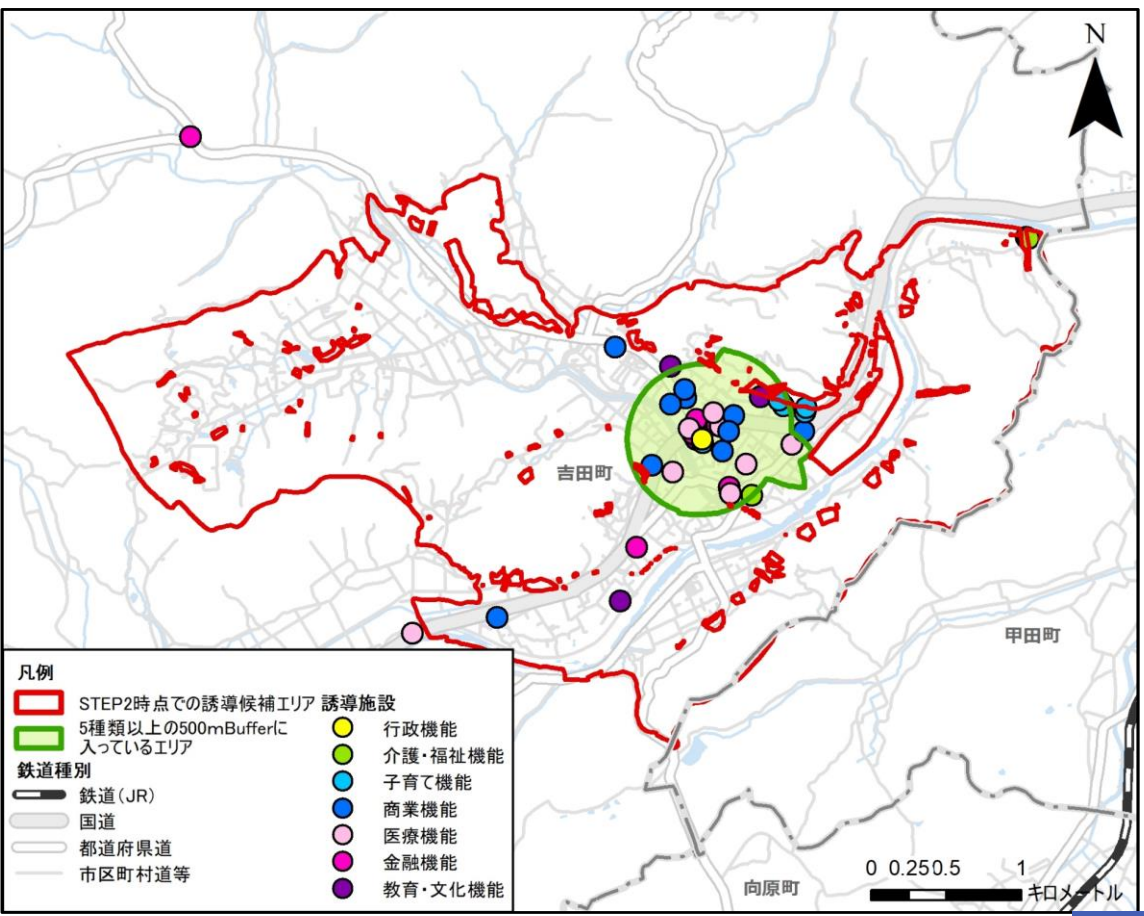


# 2. 前回内容のおさらい

## 【STEP 4】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に対して、それぞれ高齢者徒歩圏（500m圏内）※1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

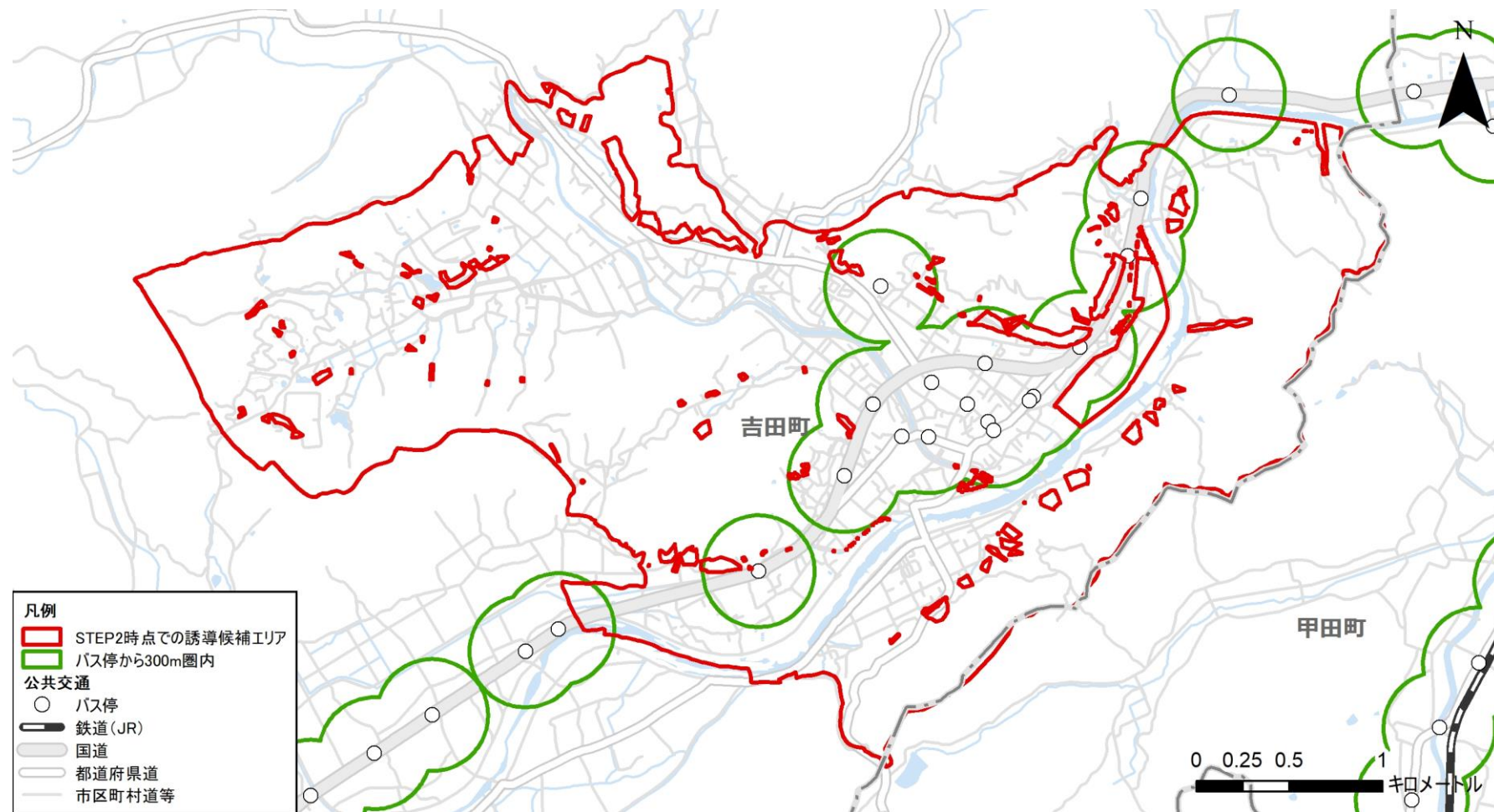


※1:「都市構造の評価に関するハンドブック」（国土交通省都市局都市計画課）をもとに一部改変

## 2. 前回内容のおさらい

### 【STEP 5】公共交通の利便性の高い範囲を抽出

○公共交通沿線地域（バス停300m圏）の徒歩圏※を抽出する。

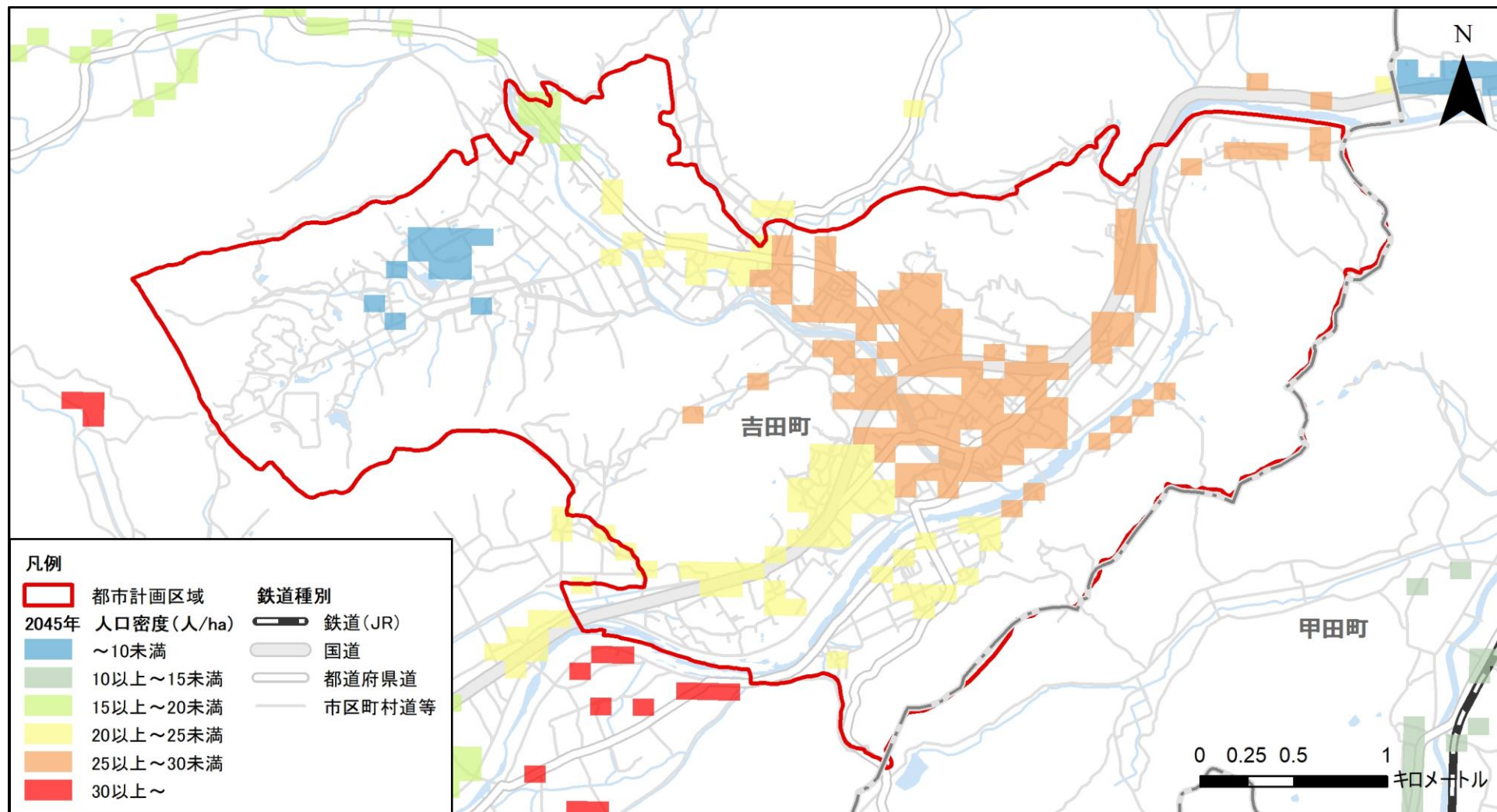


※:「都市構造の評価に関するハンドブック」(国土交通省都市局都市計画課)  
鉄道駅の駅勢圏は高齢者徒歩圏を採用

## 2. 前回内容のおさらい

### 【STEP 6】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※）が比較的高く推計されている範囲を抽出する。



※：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

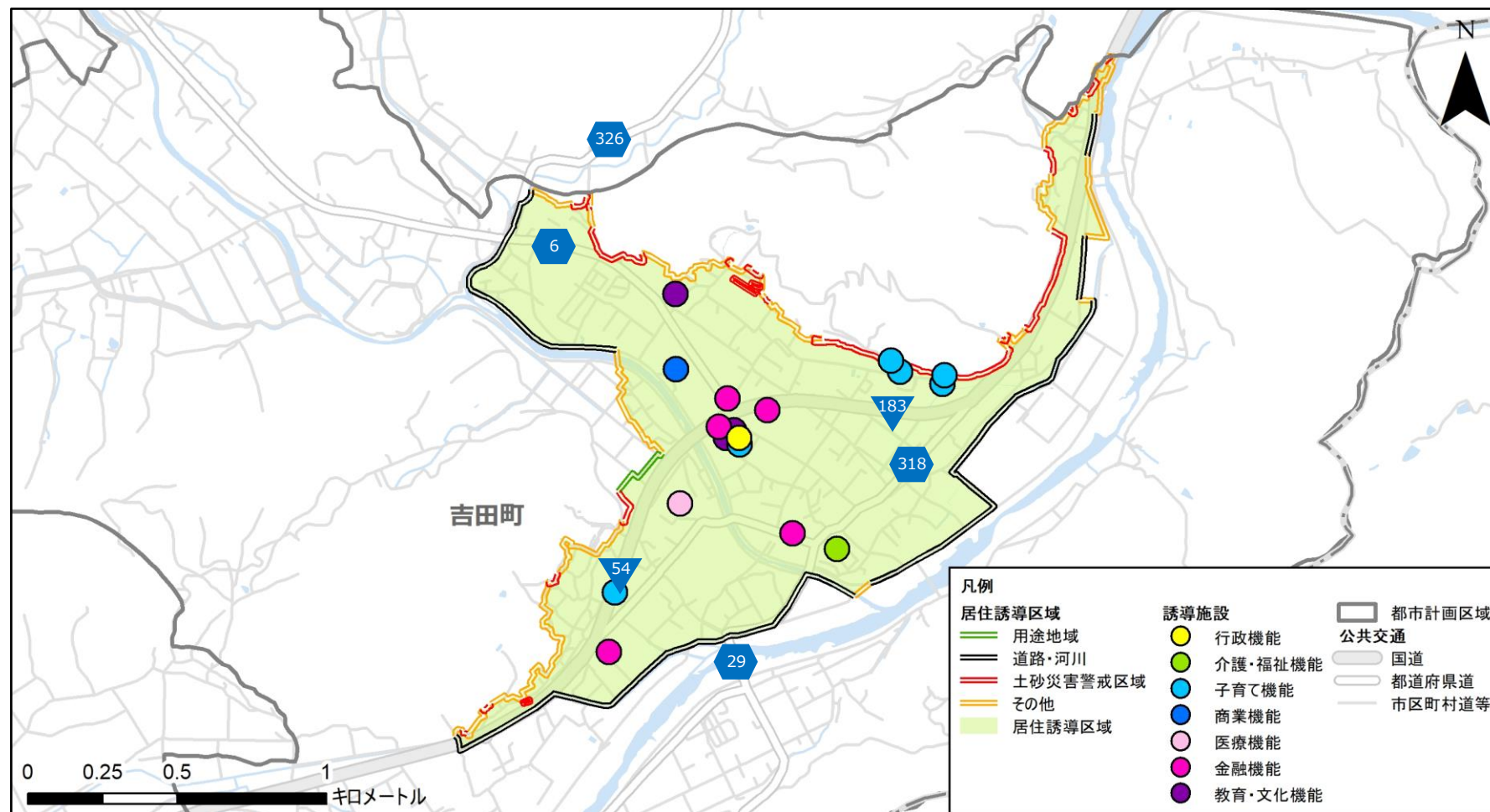
※1メッシュ=100m×100m

### 3. 居住誘導区域の検討

#### 【STEP 7】個別調整を行い、地形地物に沿って区画を設定

○STEP 1~6で検討した条件をもとに、地形地物（道路、行政界等）に沿って居住誘導区域を設定した。

#### ■居住誘導区域案



※ 居住誘導区域の人口密度：18.20人/ha（2045年）  
現況人口密度は4.71人/ha（都市計画区域）

# (参考) 居住誘導区域における災害リスク

- 居住誘導区域内における災害リスクを整理するため、洪水、雨水出水、土砂災害について、特に災害リスクの高いエリア（高災害リスクエリア）を色付けしている。
- 居住誘導区域内には、雨水出水及び土砂災害の高災害リスクは存在しない。一方、洪水の高災害リスクが存在している。
- そのため、防災に関する取組が重要となる。なお、「防災指針の検討」において防災に関する取組を示す。

