

第5章 居住誘導区域の設定

第5章 居住誘導区域の設定

5-1 基本的な考え方

居住誘導区域は、人口減少下においても、商業・医療等の日常生活サービス機能や公共交通が持続的に維持されるよう、一定のエリアに人口密度を維持する区域です。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べきであるとされています。

居住誘導区域を設定する区域は、以下が考えられます。

- ・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

5-2 竹原市における居住誘導区域の考え方

1. 法令及び都市計画運用指針における規定

法令や都市計画運用指針によって居住誘導区域に含まない区域等が定められており、竹原市においては、以下のように区域を設定します。

(1) 法令の規定により居住誘導区域に含まない区域

法第81条第11項および都市再生特別措置法施行令第24条により、居住誘導区域に含まないこととされている区域は以下のとおりです。

- 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居住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号ロに掲げる農地も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条もしくは第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もしくは同法第25条第1項に規定する特別地区または森林法第30条もしくは第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もしくは同法第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

(2) 原則として居住誘導区域に含まない区域

都市計画運用指針により、原則として居住誘導区域に含まない区域は以下のとおりです。

- 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9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域
- 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特別警戒区域
- ウ 災害危険区域(法で居住誘導区域に含まないこととされている区域を除く)
- 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

(3) 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

都市計画運用指針により、それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、また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こととすべきであるとされている区域は以下のとおりです。

- 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7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項に規定する津波防災警戒区域
- 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および同条第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およ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

(4) 慎重に判断を行うことが望ましい区域

都市計画運用指針により、居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域は以下のとおりです。

- 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、法令により住宅の建築が規制されている区域
- 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規制されている区域
- 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

2. 本市における基本的な考え方

居住誘導区域は、既成市街地における人口密度、公共交通利用圏及び将来の見通しを勘案しつつ、良好な居住環境が確保され、公共投資その他の行政運営を効率的に行う区域として設定します。また、道路や下水道などの生活基盤インフラが概ね整っており、生活に必要な機能や居住が一定規模集積している区域を対象に設定します。

なお、居住誘導区域の設定にあたっては、以下の条件を満たすエリアを設定します。

立地適正化区域内(竹原市域)

視点1 居住を誘導すべき拠点の検討

- 都市拠点及び地域拠点において、用途地域や土地利用、人口の状況、公共交通等の視点を踏まえ、居住誘導を図るべき拠点かどうか検討します。

視点2 公共交通の利便性に関する視点

- 広域連携、拠点間・内での各種都市機能へのアクセス性が高い区域を検討します。
鉄道駅半径 800m、利便性の高いバス停(30 便以上、かつピーク時片道 3 本以上)の半径 300m

視点3 人口維持の視点

- 公共交通の視点で検討した区域に隣接して 40 人/ha 以上のメッシュが一定数集積している区域を検討します。

視点4 土地利用の視点

- 新たな市街地形成を抑制する視点として用途地域内において、居住にふさわしくない土地利用である工業専用地域は除きます。

視点5 災害リスクの視点

- 災害リスクの高い区域(災害危険区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域等)は除きます。

視点6 市施策との整合性

- 市の重点的な施策として、積極的に居住を促進している地域や歴史的な背景として重要な地域について検討します。

居住誘導区域の設定

■ 居住誘導区域の設定にあたっての検討事項

(1) 伝統的建造物群保存地区

竹原地区伝統的建造物群保存地区は、製塩業や酒造業、廻船業などにより栄えた町並みを残しており、本市の歴史を語る上でも重要な地区となっています。しかし、これらの歴史的景観を後世に残し伝えていくためには、地区内で生活できるなど利活用することが重要であると考えています。

そのため、山裾に広がり木造建築が多い伝統的建造物群保存地区の特性に応じた、安全に居住できる防災対策に積極的に取り組むことにより、居住誘導区域として設定します。



(2) 浸水想定区域

本市の中心市街地は、その成り立ち上、浸水想定区域が多く、これらを居住誘導区域から除外すれば、市街地として機能を形成することができません。津波や洪水等による浸水の想定は、1.0m～2.0mとされており、一定には避難時間を確保できることから、堤防などによる浸水対策や、防災無線やハザードマップなどによる避難対策を充実させることにより、居住誘導区域として設定します。

竹原地区竹原市津波浸水想定区域図
(堤防が機能しない場合)



5-3 居住誘導区域の設定

1. 居住誘導区域の設定方針

前項での検討と、都市計画マスタープランによる拠点形成の方針により、誘導区域の設定方針を以下のように整理しました。

表 都市計画マスタープランにおける居住誘導の方向性

区分	居住誘導の方向性
都市拠点	生活の利便性が高い都市拠点周辺への誘導による誰もが歩いて暮らせる居住地の形成
地域拠点	生活の利便性の高い地域拠点周辺、鉄道駅周辺への誘導による誰もが歩いて暮らせる居住地の形成
小さな拠点	現在の居住を維持

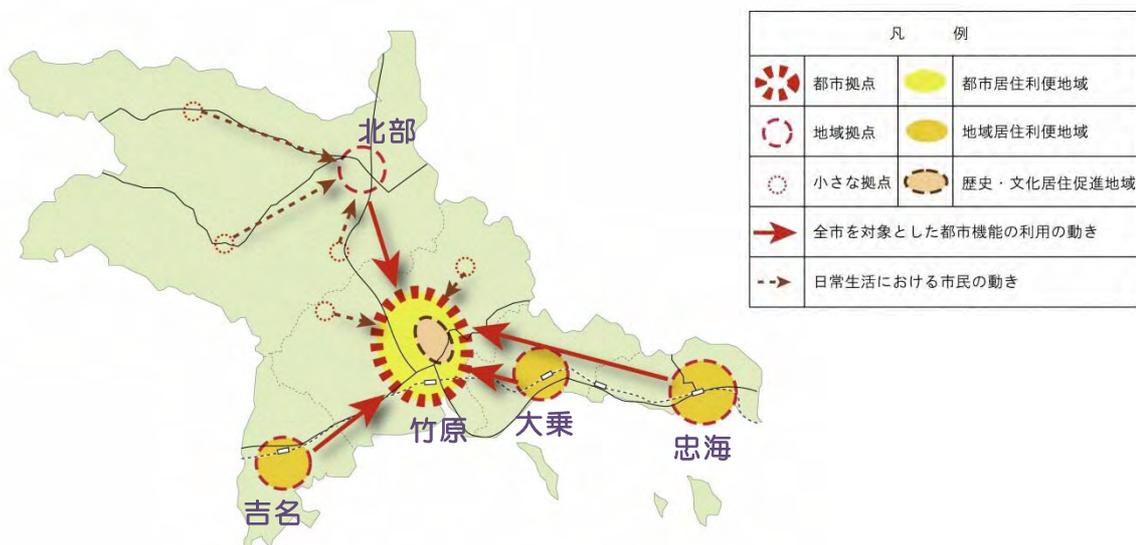


図 都市マスタープランにおける拠点と居住誘導区域

表 立地適正化計画における居住誘導区域と一般居住区域の設定方針

	区分	内容	対象地区
居住誘導区域	都市居住利便区域	高度で多様な都市サービスが享受できる区域	竹原地区
	地域居住利便区域	日常生活サービス機能が享受できる区域	忠海地区、吉名地区、大乘地区
	歴史・文化居住促進区域（重点）	歴史的建造物を保存・活用した居住を促進する区域	竹原地区伝統的建造物群保存地区
一般居住区域	一般居住区域	自然環境や営農環境と調和した住環境を目指す区域	北部地区ほか、居住誘導区域外

2. 居住誘導区域の設定についての検討

居住誘導区域の設定において、都市計画マスタープランに位置づけられている拠点毎に、立地適正化計画における拠点形成の基本方針等を踏まえ、居住誘導区域の設定について検討しました。

(1) 竹原地区

【拠点形成の基本方針】

① 高度で多様な都市サービスが享受できる区域

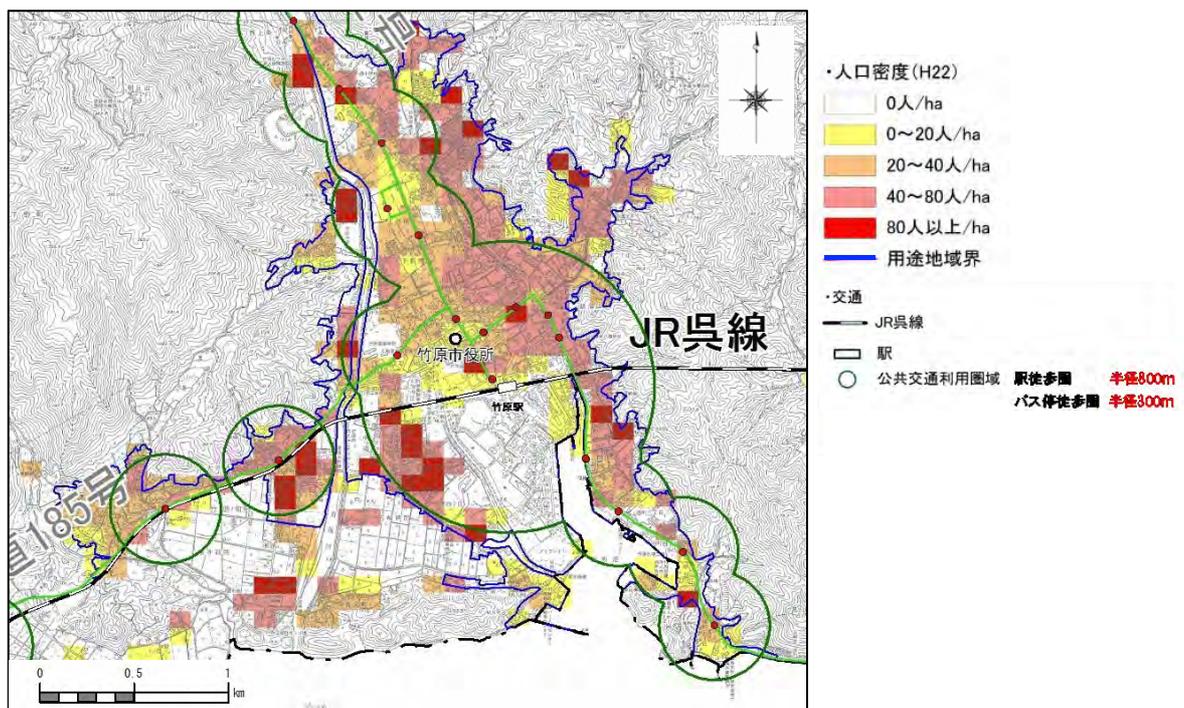
- ・都市の顔となる拠点として、業務機能の誘導や、便利で快適なまちなか居住の推進など、土地の高度利用を図ることで、様々なライフスタイルに応じた魅力ある市街地の形成を目指します。
- ・都市機能周辺へ居住の誘導を図り、利便性の高い、歩いて暮らせるまちづくりを目指します。

② 歴史的建造物の保存・活用を含めた地域の文化を守ることを目的として、居住を促進する区域（伝建地区）

- ・町並みや歴史、文化を活かし、観光・交流機能及び居住の充実を図ります。

都市マスタープランにおける位置づけ	人口密度※ H22 (H42 推計)	用途地域	公共交通	総合評価 及び 区域設定
都市拠点	35.4人/ha (26.2人/ha) ○	あり ○	竹原駅・バス停 (30便以上/日) ◎	◎ 都市居住利便区域 歴史・文化居住促進 区域（重点） （居住誘導区域）

※人口密度：工業専用地域等の用途や現況が山林、畑などを除いた可住地の人口密度をいいます。



(2) 忠海地区

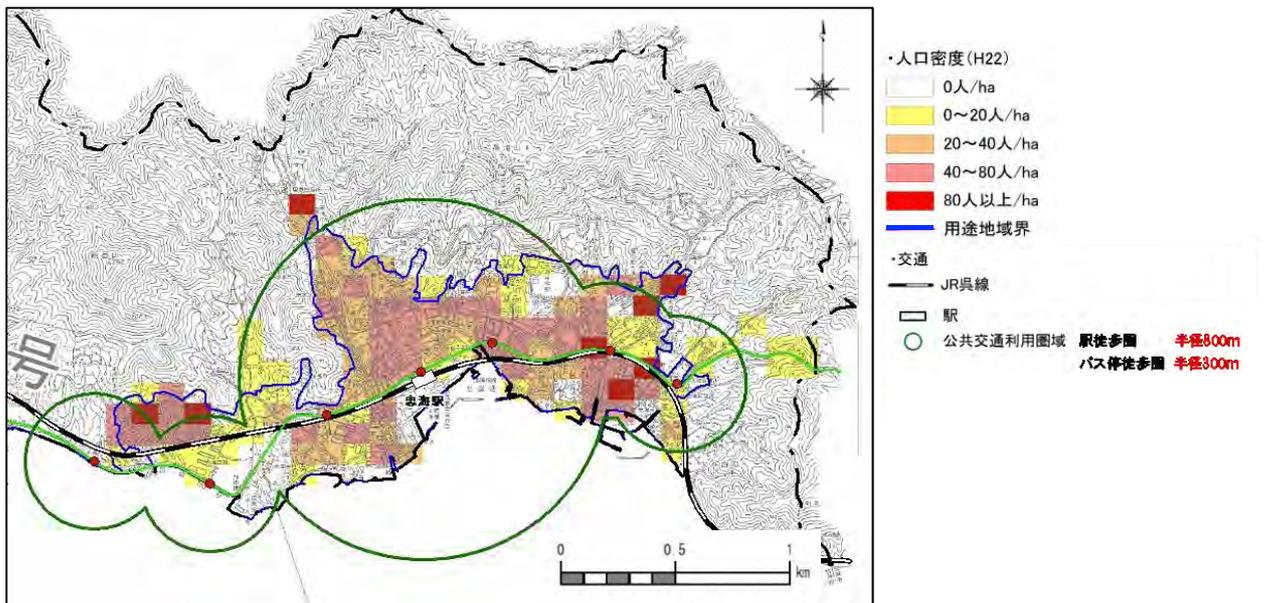
【拠点形成の基本方針】

① 地区内で一定程度の都市サービスが享受できる区域

- ・ 駅やバス停を中心に地域生活圏の形成を図り、圏域内で生活とコミュニティを支える機能の集積を目指します。
- ・ 四国や空港等広域ネットワークの交点であり、大久野島などの地域資源を活かし、観光交流機能の増進を図ります。
- ・ 生活機能周辺へ居住の誘導を図り、利便性の高い、歩いて暮らせるまちづくりを目指します。

都市マスタープランにおける位置づけ	人口密度※ H22 (H42 推計)	用途地域	公共交通	総合評価 及び 区域設定
地域拠点	32.1 人/ha (22.7 人/ha) ○	あり ○	忠海駅 バス停 ○	○ 地域居住利便区域 (居住誘導区域)

※人口密度:工業専用地域等の用途や現況が山林,畑などを除いた可住地の人口密度をいいます。



(3) 大乗地区

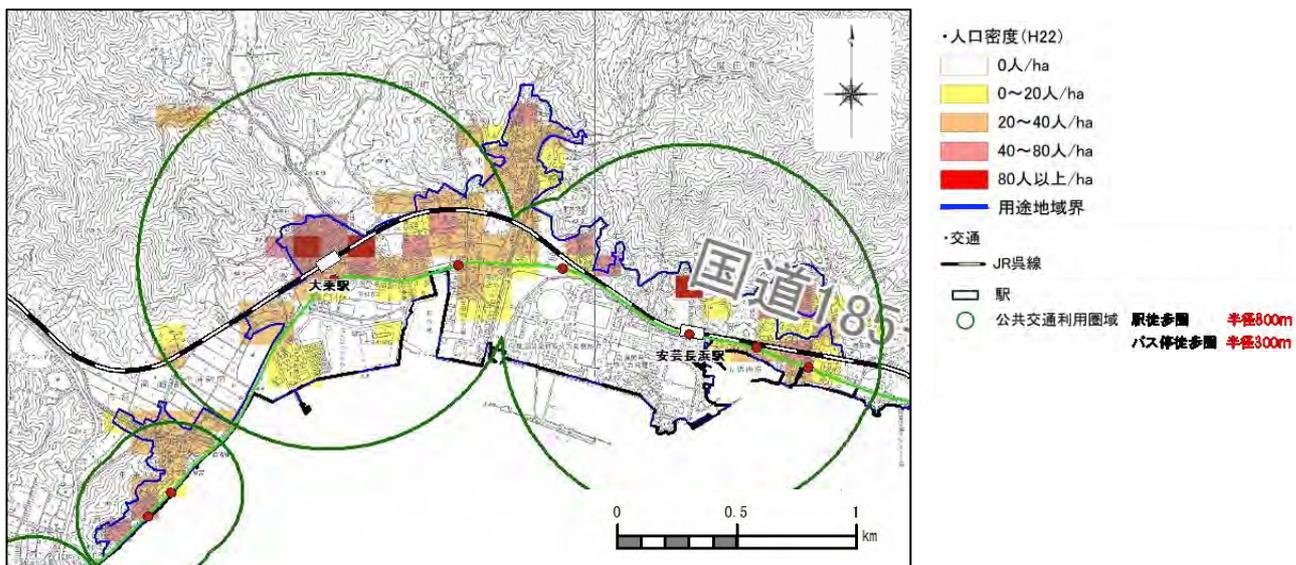
【拠点形成の基本方針】

① 行政サービスを中心とした一定程度の都市サービスが享受できる区域

- ・ 駅やバス停を中心に地域生活圏の形成を図り、圏域内で生活とコミュニティを支える機能の集積を目指します。
- ・ 生活機能周辺へ居住の誘導を図り、利便性の高い、歩いて暮らせるまちづくりを目指します。

都市マスタープランにおける位置づけ	人口密度※ H22 (H42 推計)	用途地域	公共交通	総合評価 及び 区域設定
地域拠点	28.3人/ha (21.3人/ha) ○	あり ○	大乗駅 バス停 ○	○ 地域居住利便区域 (居住誘導区域)

※人口密度：工業専用地域等の用途や現況が山林、畑などを除いた可住地の人口密度をいいます。



(4) 吉名地区

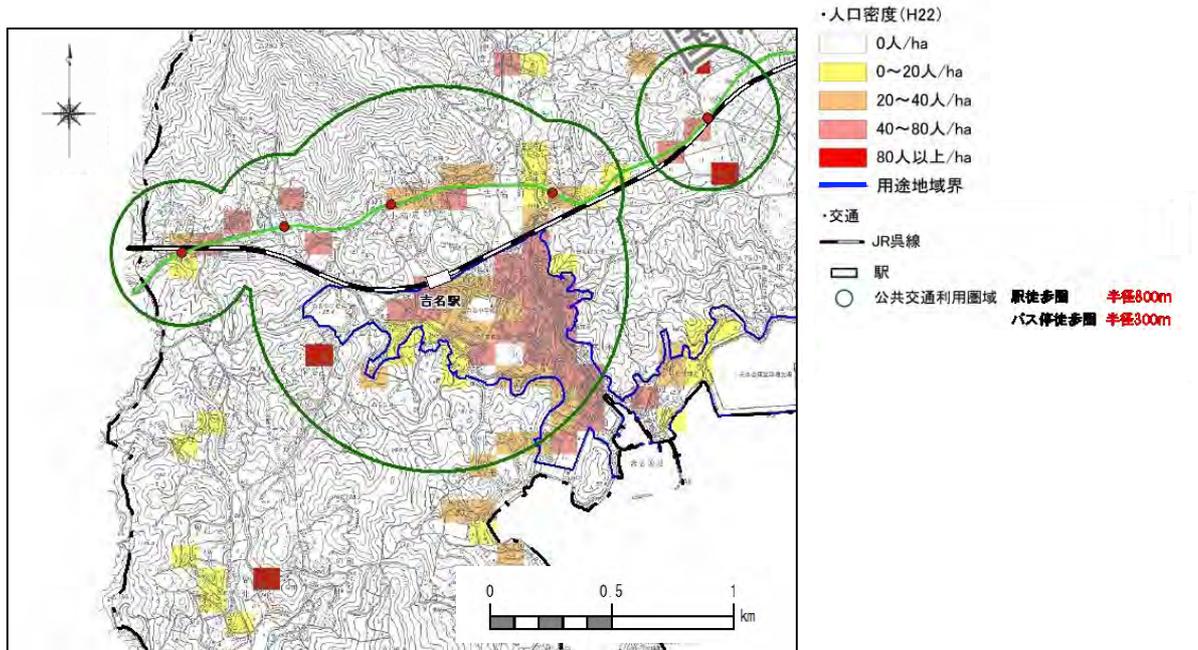
【拠点形成の基本方針】

① 行政サービスを中心とした一定程度の都市サービスが享受できる区域

- ・ 駅やバス停を中心に地域生活圏の形成を図り、圏域内で生活とコミュニティを支える機能の集積を目指します。
- ・ 生活機能周辺へ居住の誘導を図り、利便性の高い、歩いて暮らせるまちづくりを目指します。

都市マスタープランにおける位置づけ	人口密度※ H22 (H42 推計)	用途地域	公共交通	総合評価 及び 区域設定
地域拠点	33.3人/ha (23.0人/ha) ○	あり ○	吉名駅 バス停 ○	○ 地域居住利便区域 (居住誘導区域)

※人口密度：工業専用地域等の用途や現況が山林、畑などを除いた可住地の人口密度をいいます。



(5) 北部地域

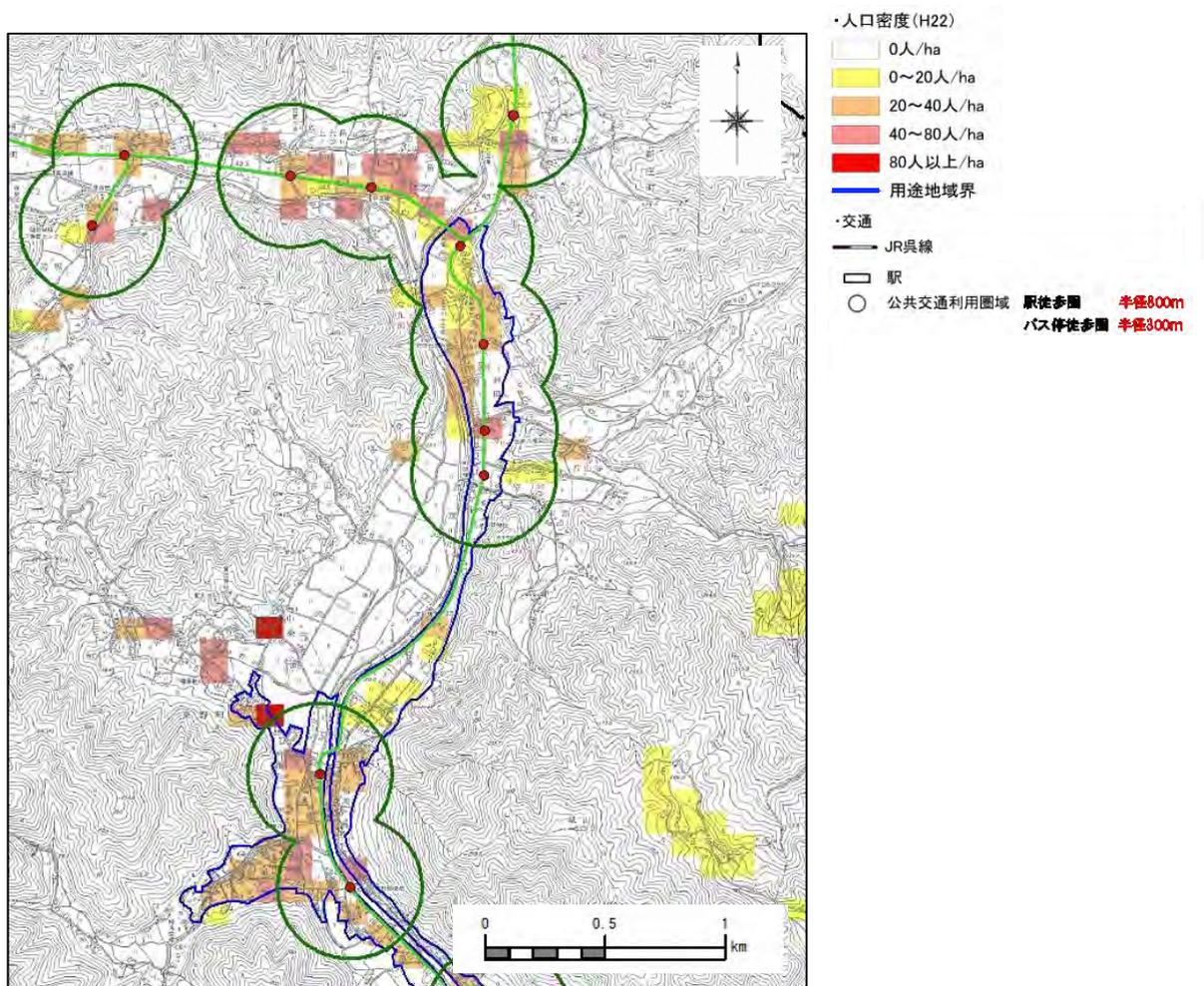
【拠点形成の基本方針】

① 地域コミュニティ維持を目的とし拠点機能を維持する区域

- ・現在の地域生活圏を維持する中で、生活機能と農業のバランスの取れたゆとりある拠点づくりを目指します。
- ・農業や田園景観との調和を図りながら、1戸建てなどのゆとりある低層住宅地が広がる良好な居住環境の形成を目指します。

都市マスタープランにおける位置づけ	人口密度※ H22 (H42 推計)	用途地域	公共交通	総合評価 及び 区域設定
地域拠点	14.8人/ha (10.9人/ha) △	一部区域のみ設定 △	バス停 △	△ 一般居住区域 (居住誘導区域外)

※人口密度：工業専用地域等の用途や現況が山林、畑などを除いた可住地の人口密度をいいます。



(6) 田万里, 仁賀, 東野, 小梨, 宿根地区

【拠点形成の基本方針】

① 住環境が自然環境や営農環境と調和する区域

- ・ 日常生活支援機能や農業活動などを通じて地域コミュニティの中心機能を確保します。
- ・ 周辺拠点へのネットワークを確保します。

都市マスタープランにおける位置づけ	人口密度※ H22 (H42 推計)	用途地域	公共交通	総合評価 及び 区域設定
小さな拠点	—	—	—	△ 一般居住区域 (居住誘導区域外)

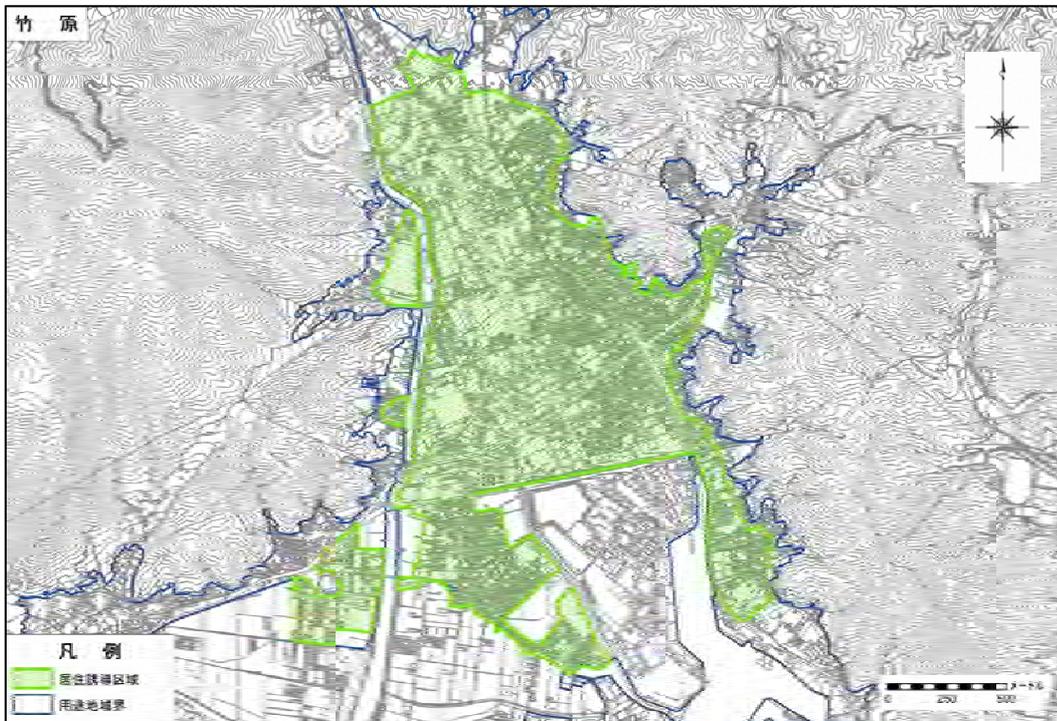
※人口密度:工業専用地域等の用途や現況が山林, 畑などを除いた可住地の人口密度をいいます。

3. 居住誘導区域の設定

竹原, 忠海, 大乘, 吉名地区の居住誘導区域を以下に示します。

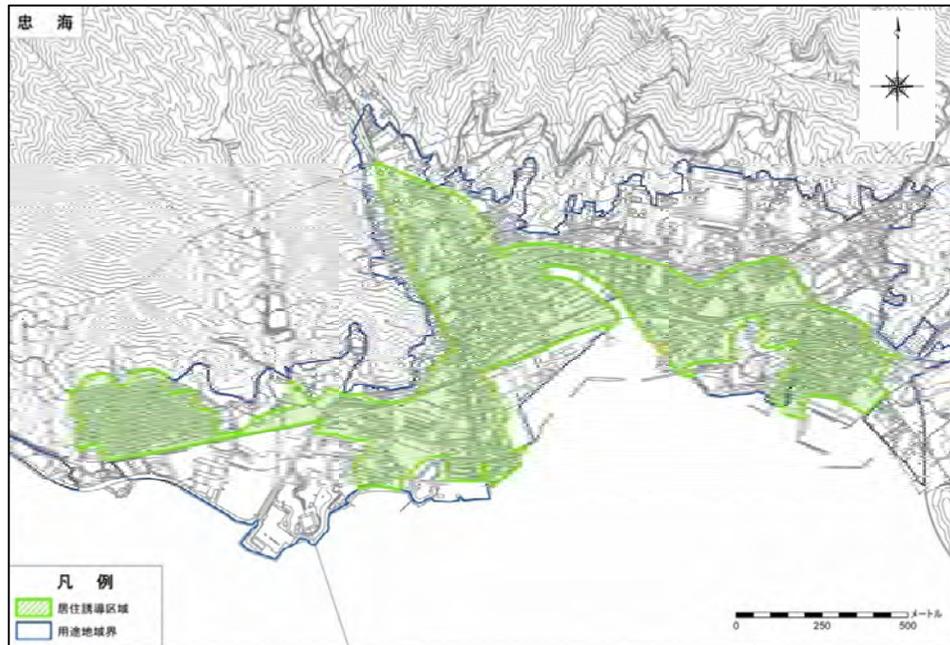
(1) 竹原地区

名称	面積 (ha)	平成 22 年 区域内人口 (人)	平成 22 年 区域人口密度 (人/ha)
居住誘導区域	209.1	8,051	38.5



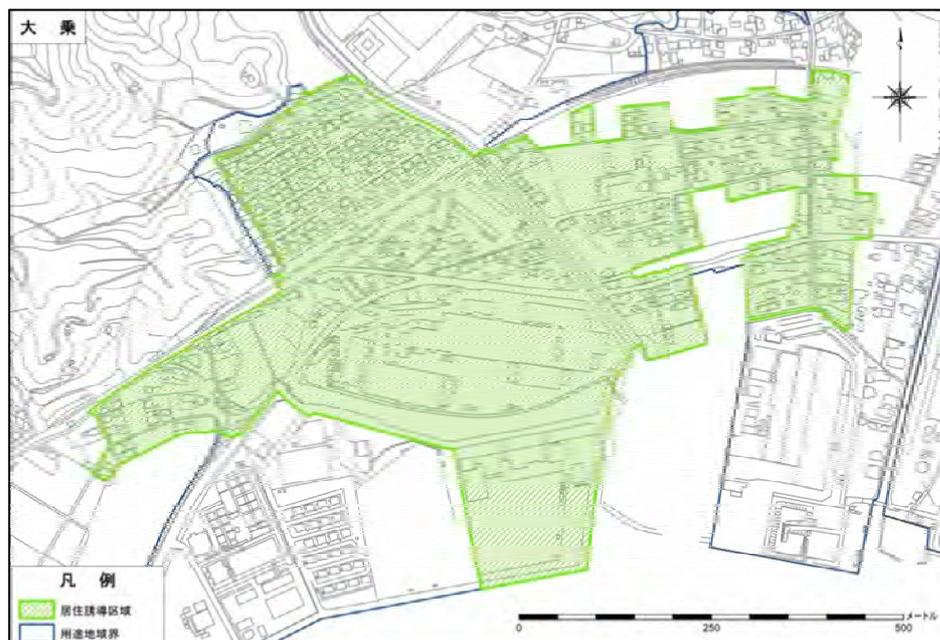
(2) 忠海地区

名称	面積 (ha)	平成 22 年 区域内人口 (人)	平成 22 年 区域人口密度 (人/ha)
居住誘導区域	62.7	2,761	44.1



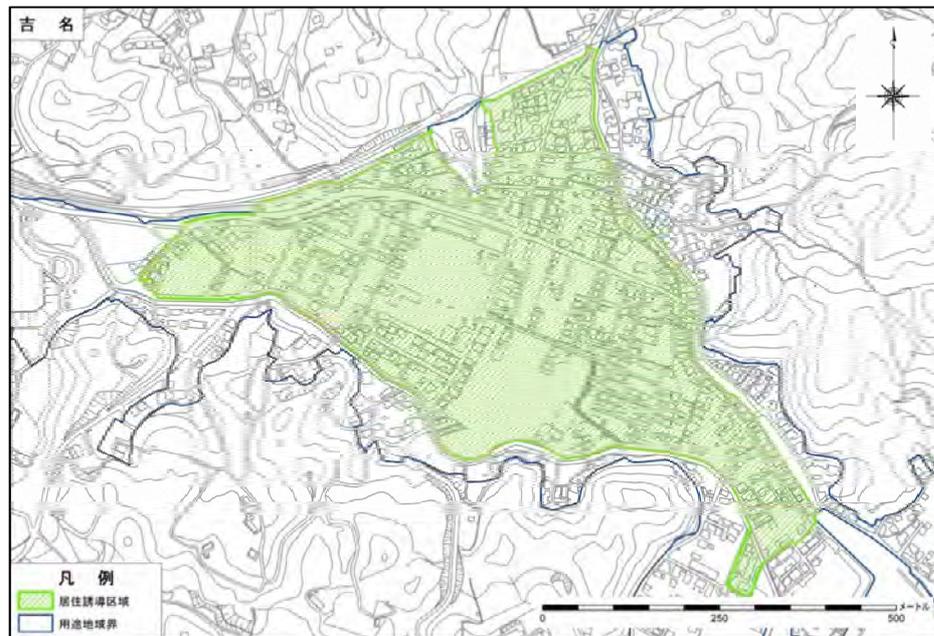
(3) 大乘地区

名称	面積 (ha)	平成 22 年 区域内人口 (人)	平成 22 年 区域人口密度 (人/ha)
居住誘導区域	31.6	799	25.3



(4) 吉名地区

名称	面積 (ha)	平成 22 年 区域内人口 (人)	平成 22 年 区域人口密度 (人/ha)
居住誘導区域	25.7	981	38.2



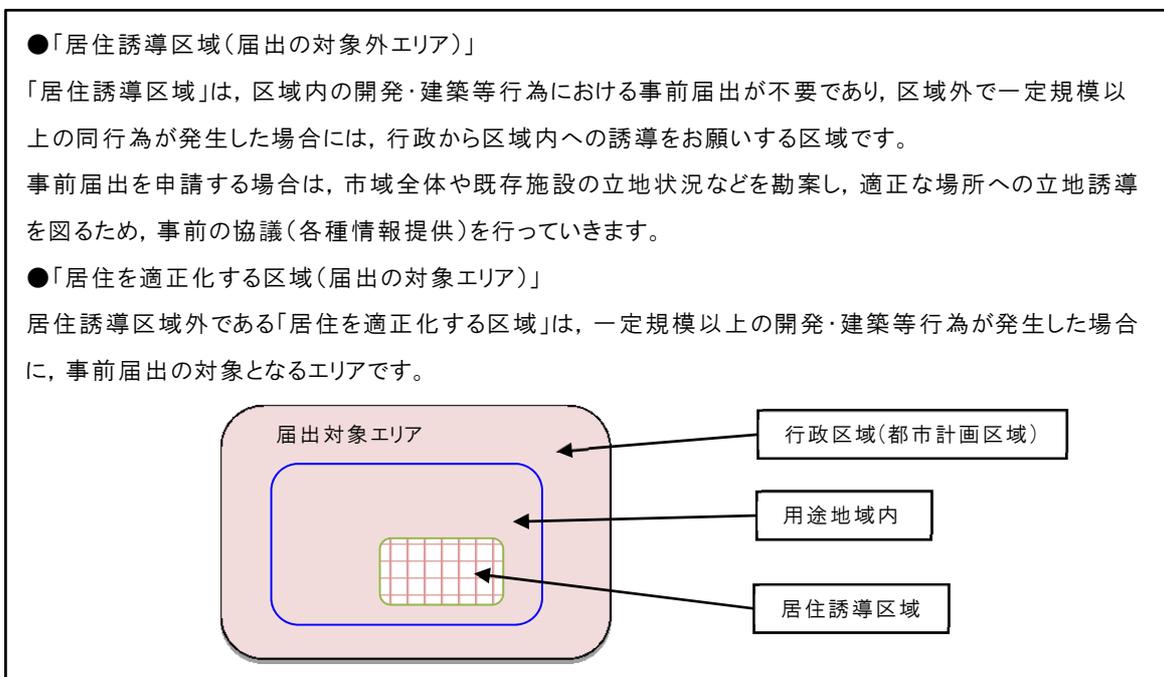
5-4 届出制度について

1. 事前届出制度

居住誘導区域は、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービス等が持続的に確保されるように居住を誘導すべき区域です。本市においても届出の対象となる区域と対象外の区域を設定します。対象区域では一定規模以上の開発・建築等行為は事前届出が必要となります。

この事前届出制度は、居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールするため、居住誘導区域外における一定規模以上の住宅開発等や都市機能誘導区域外における誘導施設の整備等を行う場合には、都市再生特別措置法に基づき届出が必要となります。

この届出は、一定規模以上の開発行為又は建築等行為や、誘導施設を有する建築物の建築行為又は開発行為の動きを把握するためのもので、対象となる行為を規制するものではありません。



2. 届出対象行為

○開発行為	○建築等行為
<p>①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のも</p> <p>③住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)</p>	<p>①3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>②人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)</p> <p>③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合</p>
<p>①の例示 3戸の開発行為 届</p>	<p>①の例示 3戸の建築行為 届</p>
<p>②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為 届</p>	<p>1戸の建築行為 不届</p>
<p>800㎡ 2戸の開発行為 不届</p>	

出典:改正都市再生特別措置法等についての説明資料(国土交通省)

3. 居住誘導区域

