

第4章 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です。区域は、人口や土地利用、交通や財政、災害リスク等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、本町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ものです。

4.2 居住誘導区域設定の考え方

「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省、令和3年10月改訂版）」では、居住誘導区域として、①生活利便性が確保される区域、②生活サービス機能の持続的確保が可能な区域、③災害に対する安全性等が確保される区域を満たすことが望ましいとされています。

本計画では、この考え方を踏まえ、以下のフローに沿って居住誘導区域に「含める区域」から居住誘導区域に「含めない区域」を除くことで居住誘導区域を設定します。

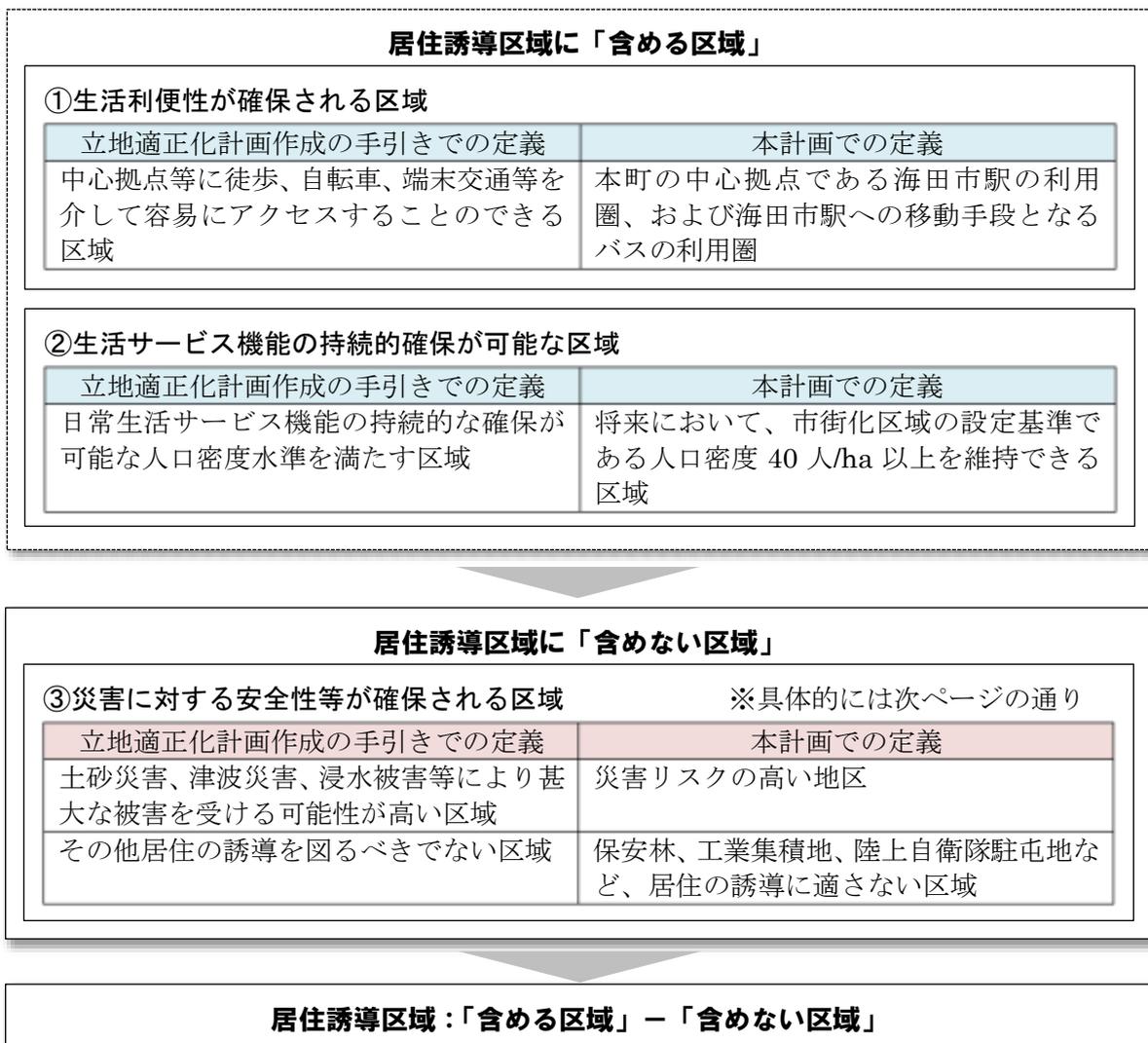


図 4-1 居住誘導区域の設定フロー

第4章 居住誘導区域

居住誘導区域に「含めない区域」については、都市計画運用指針に定められた位置づけに沿って、下表の通り設定するものとします。

表 4-1 居住誘導区域に「含めない区域」の設定方針

都市計画運用指針による位置づけ	区域名称	根拠法令	区域設定の方針※
居住誘導区域に含まない区域	市街化調整区域	都市計画法第7条第1項	含めない
	災害危険区域のうち、住居の要に供する建築が禁止されている区域	建築基準法第39条第1項及び第2項	該当地なし
	農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号	該当地なし
	農地・採草放牧地（政令で定めるもの）	農地法第5条第2項第1号ロ	該当地なし
	国立・国定公園 特別地域	自然公園法第20条第1項	該当地なし
	保安林の区域	森林法第25条及び第25条の2	含めない
	原生自然環境保全地域・特別地区	自然環境保全法第14条第1項及び第25条第1項	該当地なし
原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	保安林予定森林の区域、保安施設地区、保安施設地区に予定された地区	森林法第30条、第30条の2、第41条及び第44条において準用する同法第30条	該当地なし
	土砂災害特別警戒区域	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	含めない
	津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項	該当地なし
	災害危険区域	建築基準法第39条第1項	含めない
	地すべり防止区域	地すべり等防止法第3条第1項	該当地なし
	急傾斜地崩壊危険区域	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	含めない
総合的に勘案し、居住誘導が不適と判断される場合は、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項	該当地なし
	土砂災害警戒区域	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	含める
	津波災害警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項	含める
	浸水想定区域（洪水、雨水出水、高潮）	水防法第15条第1項4号	含める
	都市洪水想定区域	特定都市河川浸水被害対策法第32条第1項	該当地なし
	その他調査により判明した災害の発生のおそれのある区域	—	含めない（家屋倒壊等氾濫想定区域）
居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域	工業専用地域、流通業務地区等、法令で住宅の建築が制限されている区域	都市計画法第8条第1項第1号・第13号	含めない（流通業務地区）
	特別用途地区、地区計画のうち、条例で住宅の建築が制限されている区域	都市計画法第8条第1項第2号、第12条の4第1項第1号	該当地なし
	過去に住宅地化を進めたものの、空地が散在している区域であって、今後は居住の誘導を図るべきではないと判断する区域	—	該当地なし
	工場移転により空地化が進展している工業系用途地域で、居住の誘導を図るべきでないと判断する区域	—	該当地なし
その他、本計画独自に設定する区域	工業地域、工場集積地、陸上自衛隊駐屯地、瀬野川	—	含めない

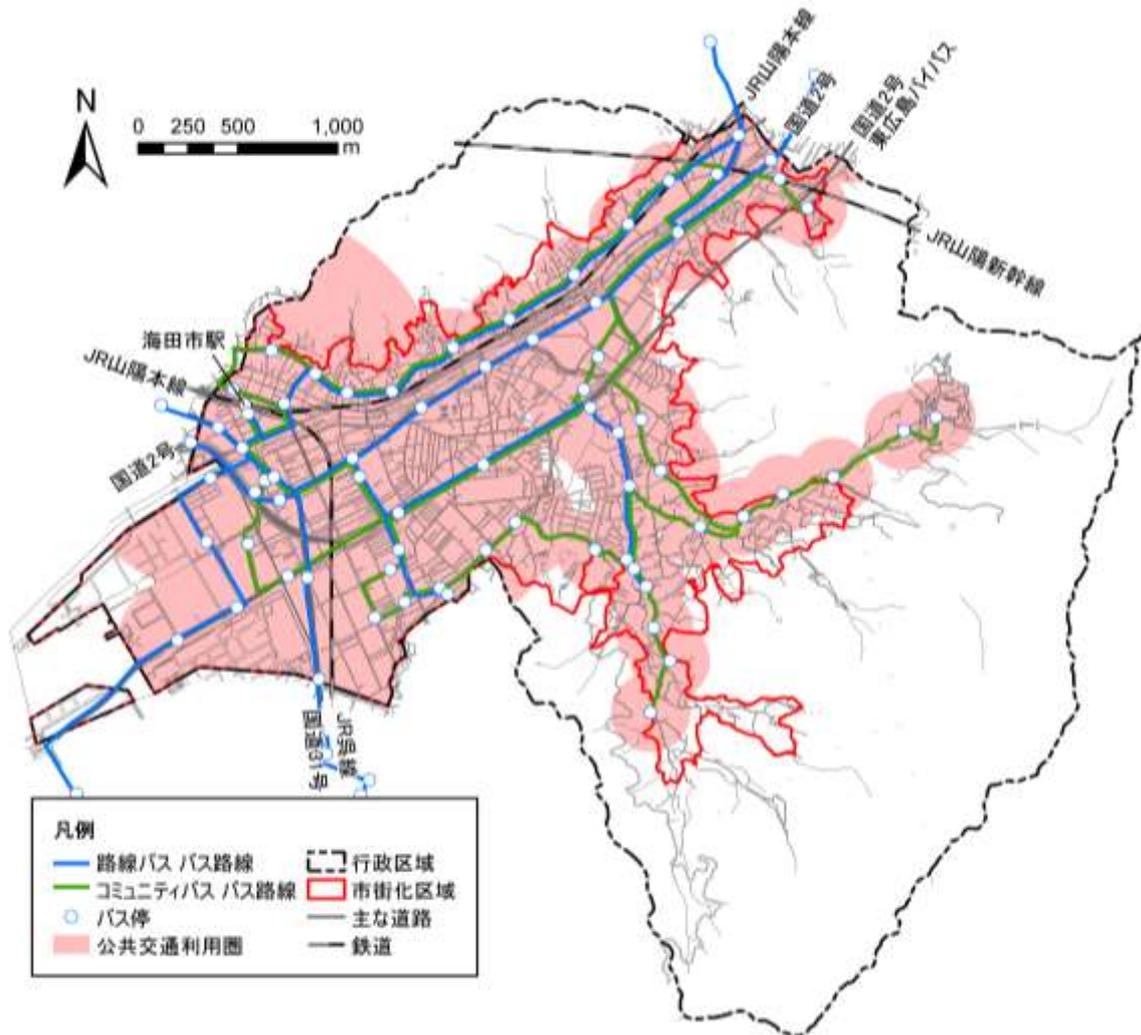
※区域設定の方針 含める：居住誘導区域に含める区域 含めない：居住誘導区域に含めない区域
 該当地なし：町内に該当する区域がないもの 資料：都市計画運用指針 第11版（R3（2021）年11月1日）を基に作成

4.3 居住誘導区域の設定

4.3.1 居住誘導区域に含める区域

(1) 生活利便性が確保される区域

「生活利便性が確保される区域」は、本町の中心拠点である海田市駅の利用圏、および海田市駅への移動手段となるバスの利用圏であり、具体的には、海田市駅から半径 1,000m 以内、路線バス・コミュニティバスのバス停から半径 300m 以内（平地）もしくは半径 200m 以内（傾斜地）の区域とします（移動距離の設定は海田町地域公共交通網形成計画に準じて設定）。



※公共交通利用圏は、海田町地域公共交通網形成計画(R2(2020)年3月)に準じて以下の通り設定
 鉄道駅：半径1km バス停(平地)：半径300m バス停(傾斜地)：半径200m

図 4-2 公共交通利用圏

(2) 生活サービス機能等の持続的確保が可能な区域

「生活サービス機能等の持続的確保が可能な区域」とは、将来において、市街化区域の設定基準である人口密度 40 人/ha 以上を維持できる区域であり、具体的には、令和 27（2045）年における将来人口密度が 40 人/ha 以上の区域とします。なお、将来人口には、社人研に準拠した将来推計人口と海田町総合計画に準じる町独自の将来推計人口がありますが、本町においては、社人研に準拠した将来推計人口が実態と乖離していることから、町独自推計の将来人口を用いることとします。

下图の町独自推計による令和 27（2045）年人口の分布をみると、40 人/ha 以上の区域は概ね市街化区域全域を占めています。また、令和 27（2045）年の市街化区域の平均人口密度は 54.2 人/ha※と 40 人/ha 以上となっています。このことから、市街化区域全域を居住誘導区域に含める区域とします。

※市街化区域内人口 29,972 人 ÷ 市街化区域面積 553ha = 54.2 人/ha
 (市街化区域内人口は、区域内に重心が含まれるメッシュ人口より算出)

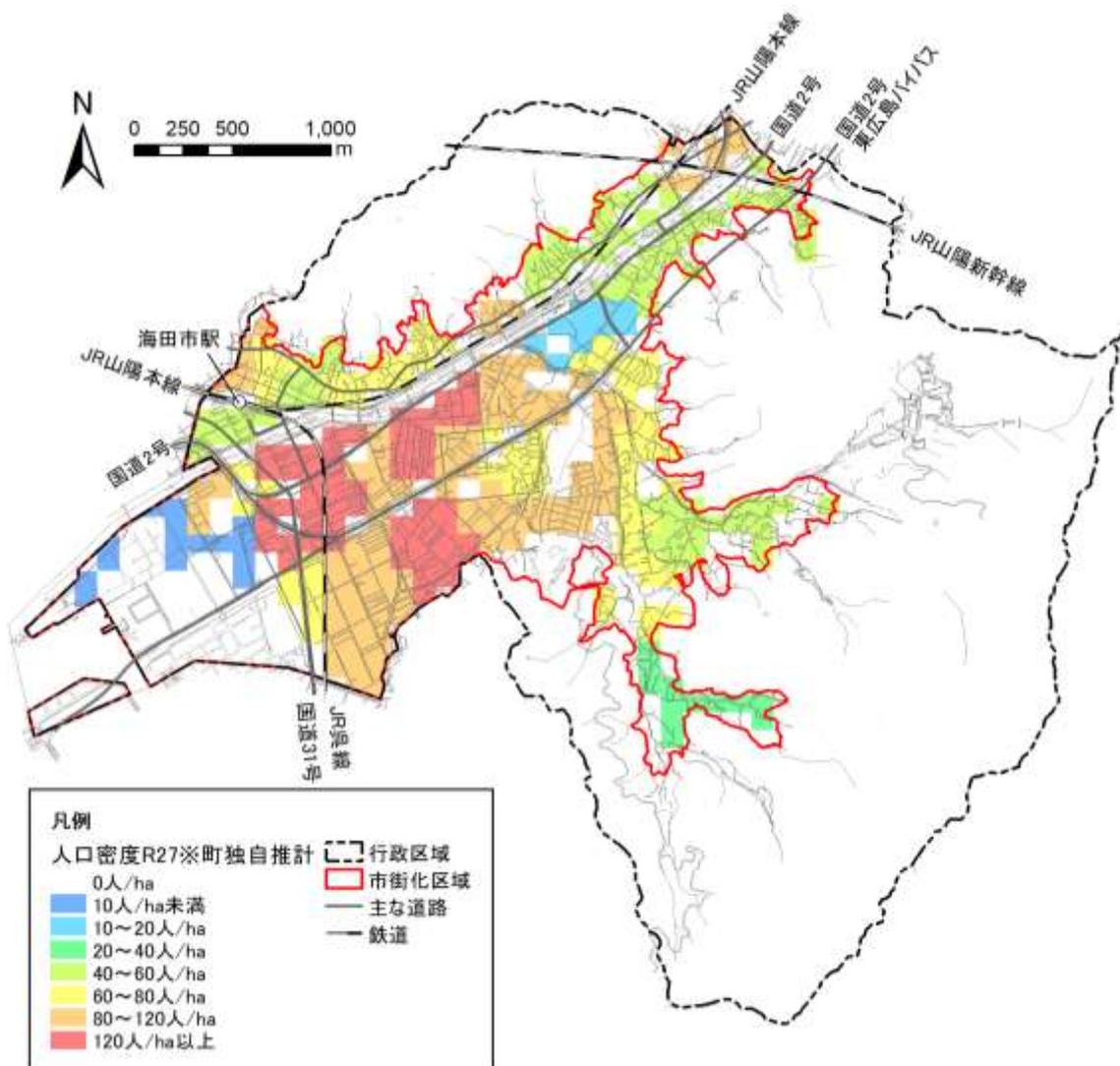
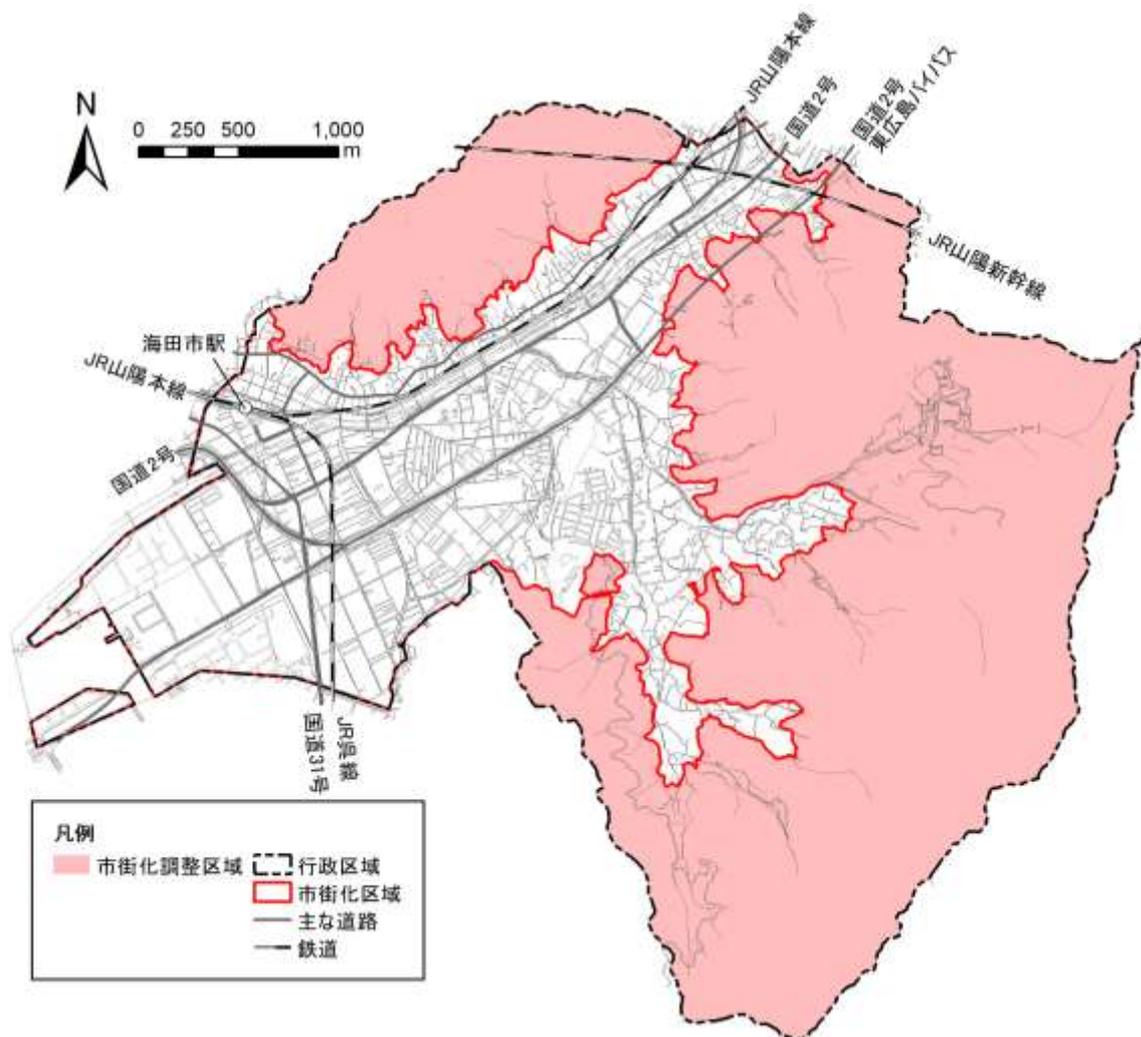


図 4-3 人口密度の分布 R27（2045）年※町独自推計（再掲：図 2-4）

4.3.2 居住誘導区域に含めない区域

(1) 市街化調整区域

市街化調整区域は居住誘導区域に含めないものとします。



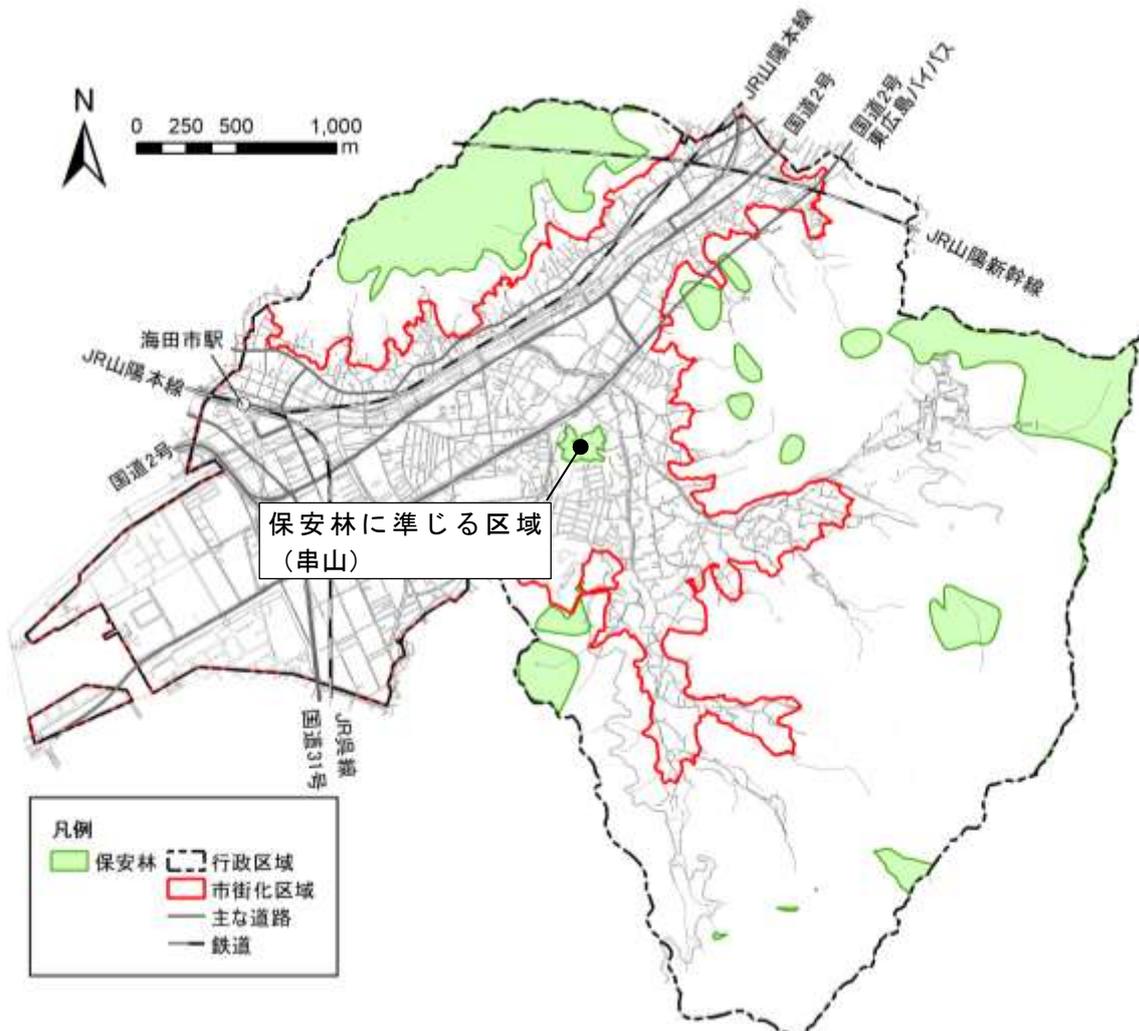
資料：都市計画基礎調査（H30（2018）年3月）

図 4-4 市街化調整区域

(2) 保安林の区域

保安林の区域は居住誘導区域に含めないものとします。

串山については、地区の多くが急傾斜地崩壊危険区域に指定され、「海田町緑の基本計画」において、保存すべき緑地として位置づけられていることから、保安林に準じる区域として、居住誘導区域に含めないものとします。

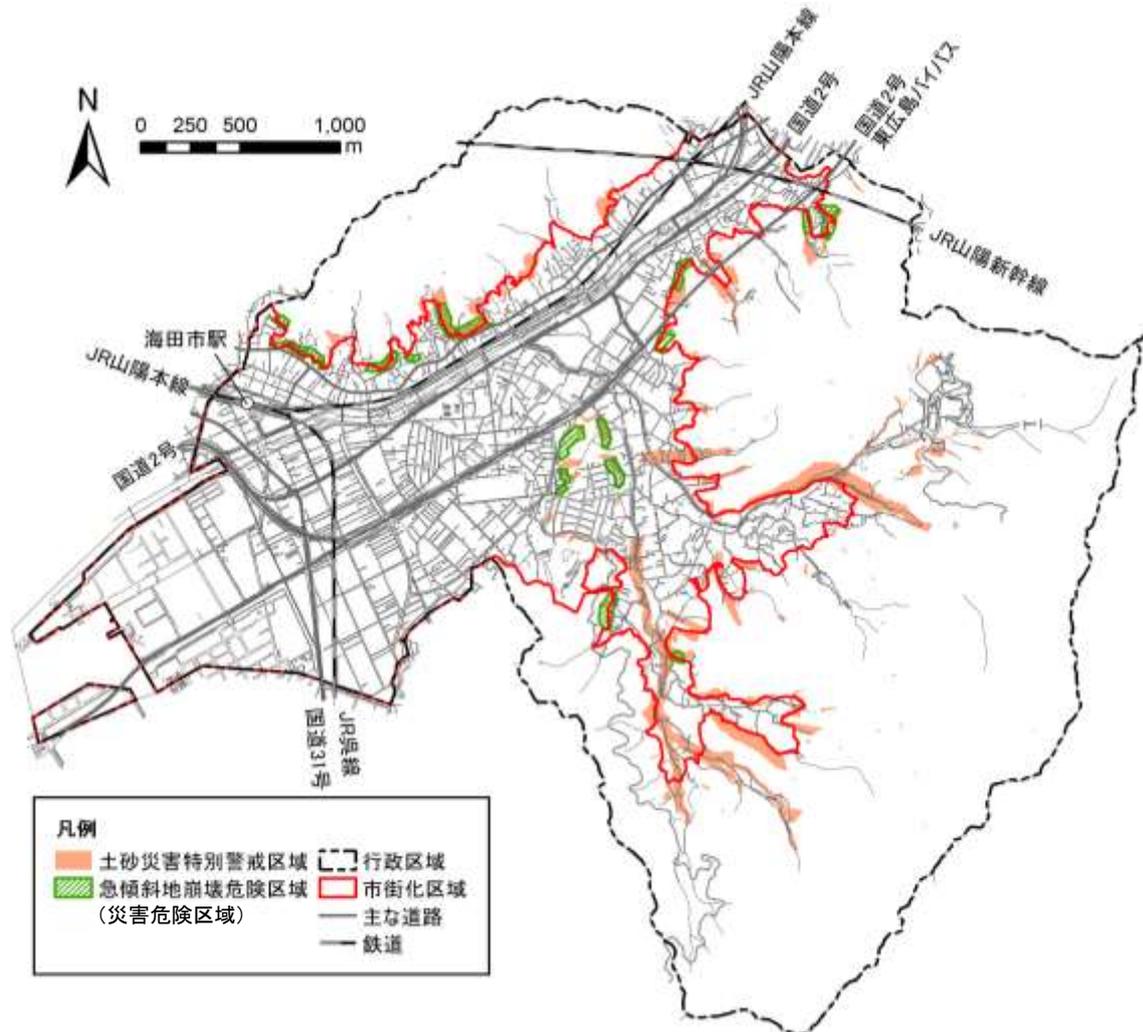


資料：H27（2015）年森林地域データ（国土数値情報）、海田町資料

図 4-5 保安林の区域

(3) 土砂災害特別警戒区域・災害危険区域・急傾斜地崩壊危険区域

土砂災害特別警戒区域、災害危険区域、急傾斜地崩壊危険区域は、居住誘導区域に含めないものとします（災害危険区域は急傾斜地崩壊危険区域と同一）。



資料：土砂災害警戒区域：土砂災害ポータルひろしま（広島県）※R3（2021）年11月25日ダウンロード
急傾斜地崩壊危険区域（災害危険区域）：海田町資料

図 4-6 土砂災害特別警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域（災害危険区域）

※土砂災害特別警戒区域：

- ・土砂災害が発生した場合、建築物に損壊が生じ住民の生命または身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為の制限や居室を有する建築物の構造が規制される土地の区域。
- ・土砂災害防止法に規定された手法により、土砂災害のおそれのある箇所を調査し、同法に基づいて公開するものです。
- ・警戒区域等の設定にあたっては、縮尺2,500分の1の地形図を用いて一定の地形的条件を満たす箇所を抽出した上で、あわせて現地調査を実施し、その範囲を決定しているものです。

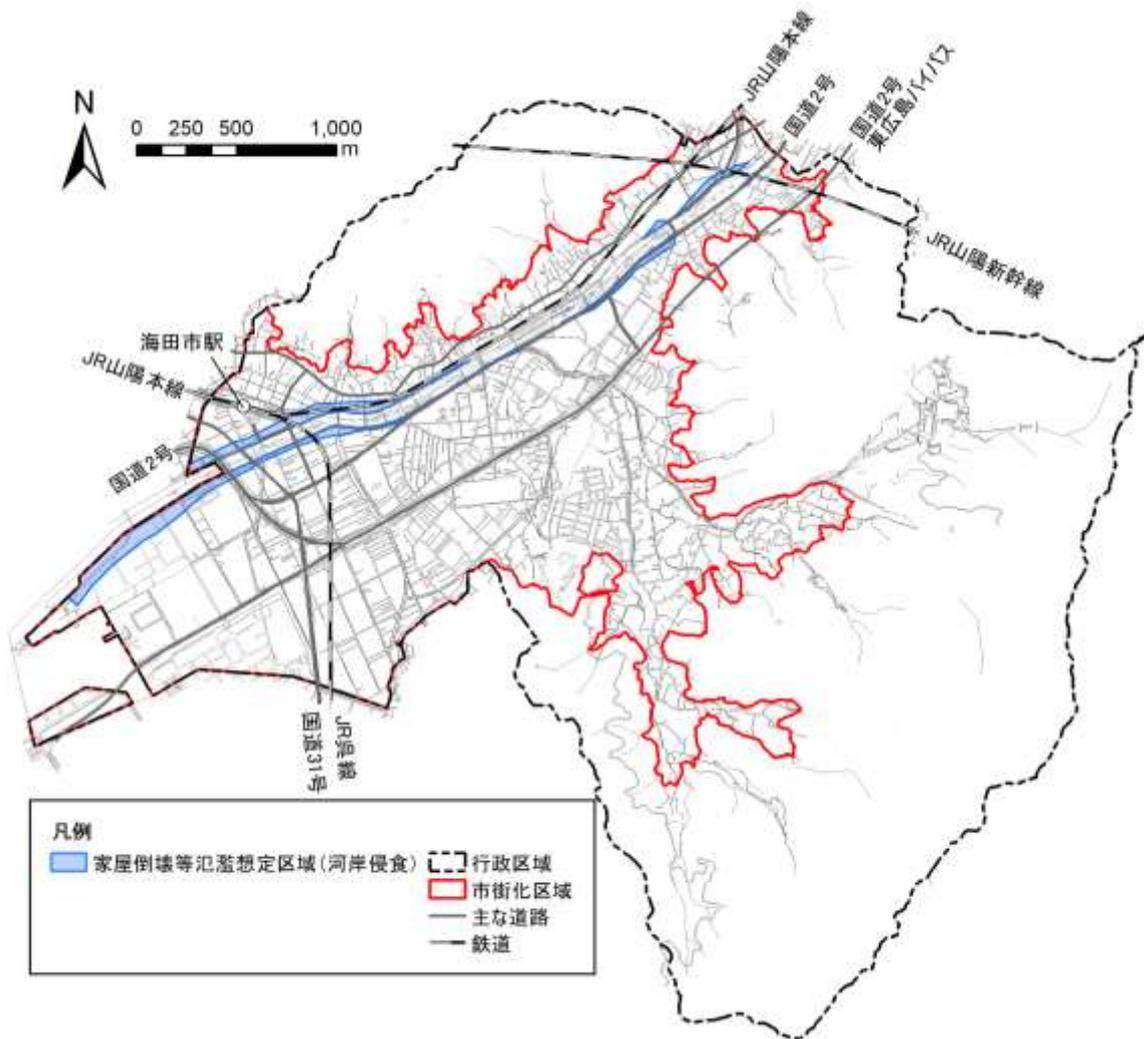
※急傾斜地崩壊危険区域：

- ・がけ崩れにより相当数の居住者等に危害が生ずるおそれがある急傾斜地と、がけ崩れが助長・誘発されないようにするため、切土、盛土など一定の行為を制限する必要がある土地の区域。

※災害危険区域：

- ・津波、高潮、土砂災害等による危険が著しく、特に安全上支障がないと認められる場合を除き、住居の用に供する建築が禁止された区域。

- (4) その他の調査により判明した災害の発生のおそれのある区域
 家屋倒壊等氾濫想定区域は居住誘導区域に含めないものとします。



資料：二級河川瀬野川水系瀬野川洪水浸水想定区域図
 (広島県、R2(2020)年5月22日)

図 4-7 家屋倒壊等氾濫想定区域

※家屋倒壊等氾濫想定区域：

- ・瀬野川水系瀬野川の水位周知区間について、洪水時に家屋の流出・倒壊等のおそれがある範囲を表示しています。
- ・公表時点(令和2年5月22日)の瀬野川の河道及び洪水調節施設の整備状況を勘案して、想定しうる最大規模の降雨(瀬野川流域の24時間の総雨量699.8mm)に伴う洪水による瀬野川の河岸の侵食幅を予想したものです。

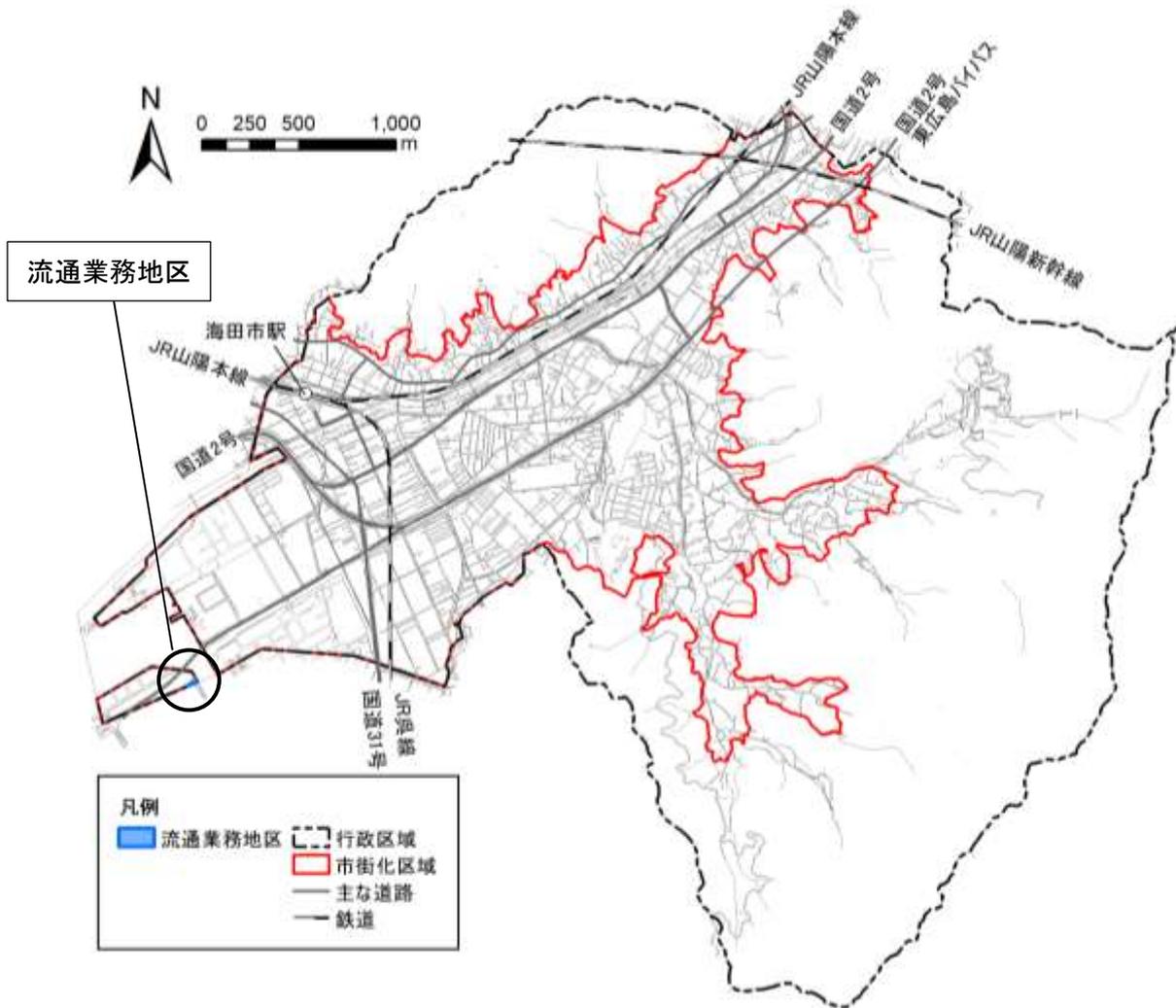


河岸侵食により家屋倒壊した状況

図 4-8 家屋倒壊等氾濫想定区域
 (河岸侵食)のイメージ

資料：静岡河川事務所 家屋倒壊等氾濫想定区域図

- (5) 工業専用地域、流通業務地区等、法令で住宅の建築が制限されている区域
 流通業務地区は居住誘導区域に含めないものとします。



資料：海田町都市計画図（R2（2020）年2月）

図 4-9 流通業務地区

(6) その他、本計画独自に設定する区域

臨海部の工業地域、及びこれに隣接する工場集積地と陸上自衛隊駐屯地、さらに瀬野川の流域については、今後も住宅の立地が想定されないため、居住誘導区域に含めないものとします。

また、工業地域に隣接する工場集積地については、用途地域の観点では準工業地域に分類され住宅の立地も可能ですが、現状として工場が集積し住宅が立地していないため、工業地域に準じる区域として、居住誘導区域に含めないものとします。

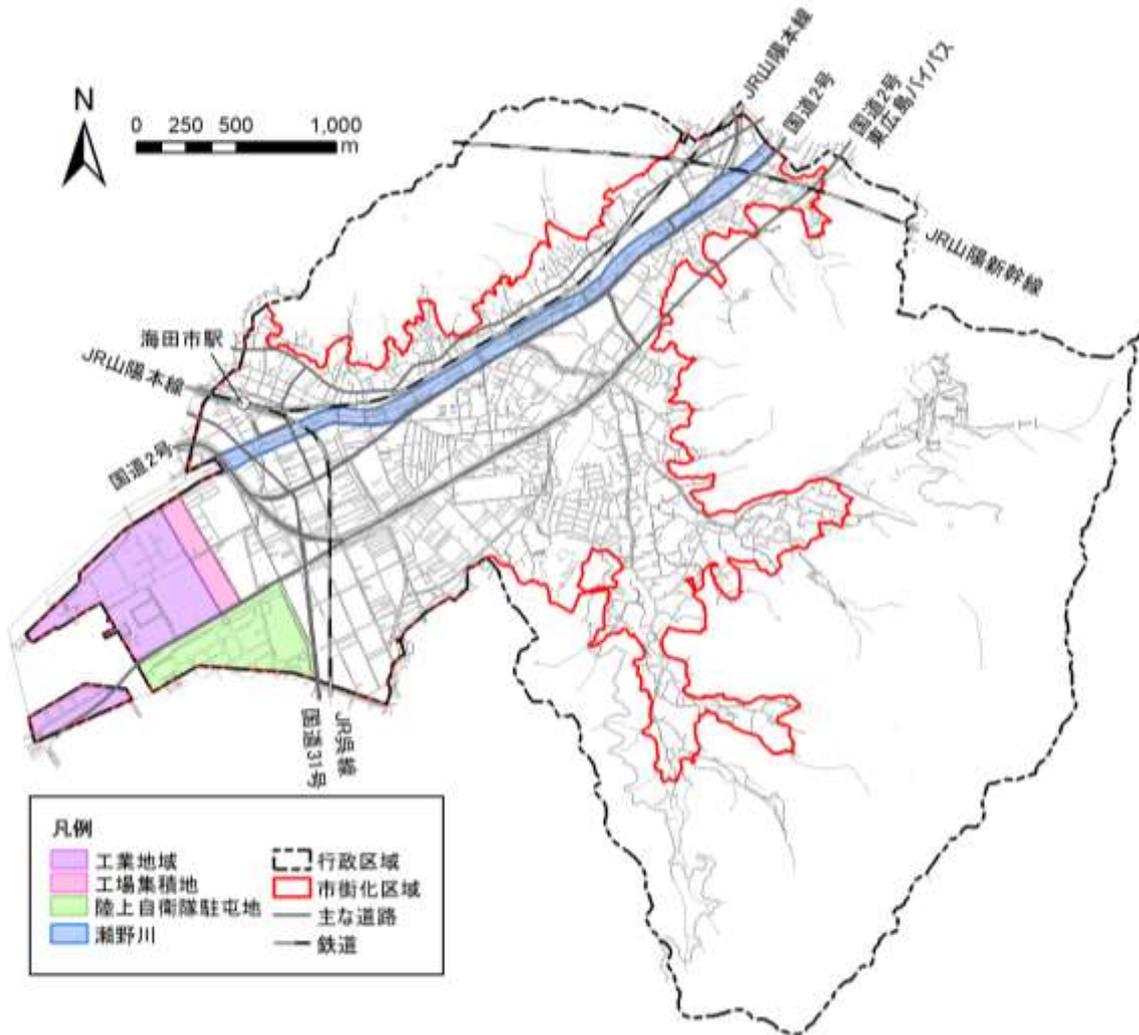


図 4-10 本計画独自に設定する区域

4.4 居住誘導区域

以上より、居住誘導区域に含める区域から含めない区域を除き、居住誘導区域を設定します。

また、居住誘導区域の境界線が道路や河川などの地形地物となるように設定を行いました（ただし、土砂災害特別警戒区域等の災害上の危険のある区域については、設定は行わず、そのまま区域から除外しています）。

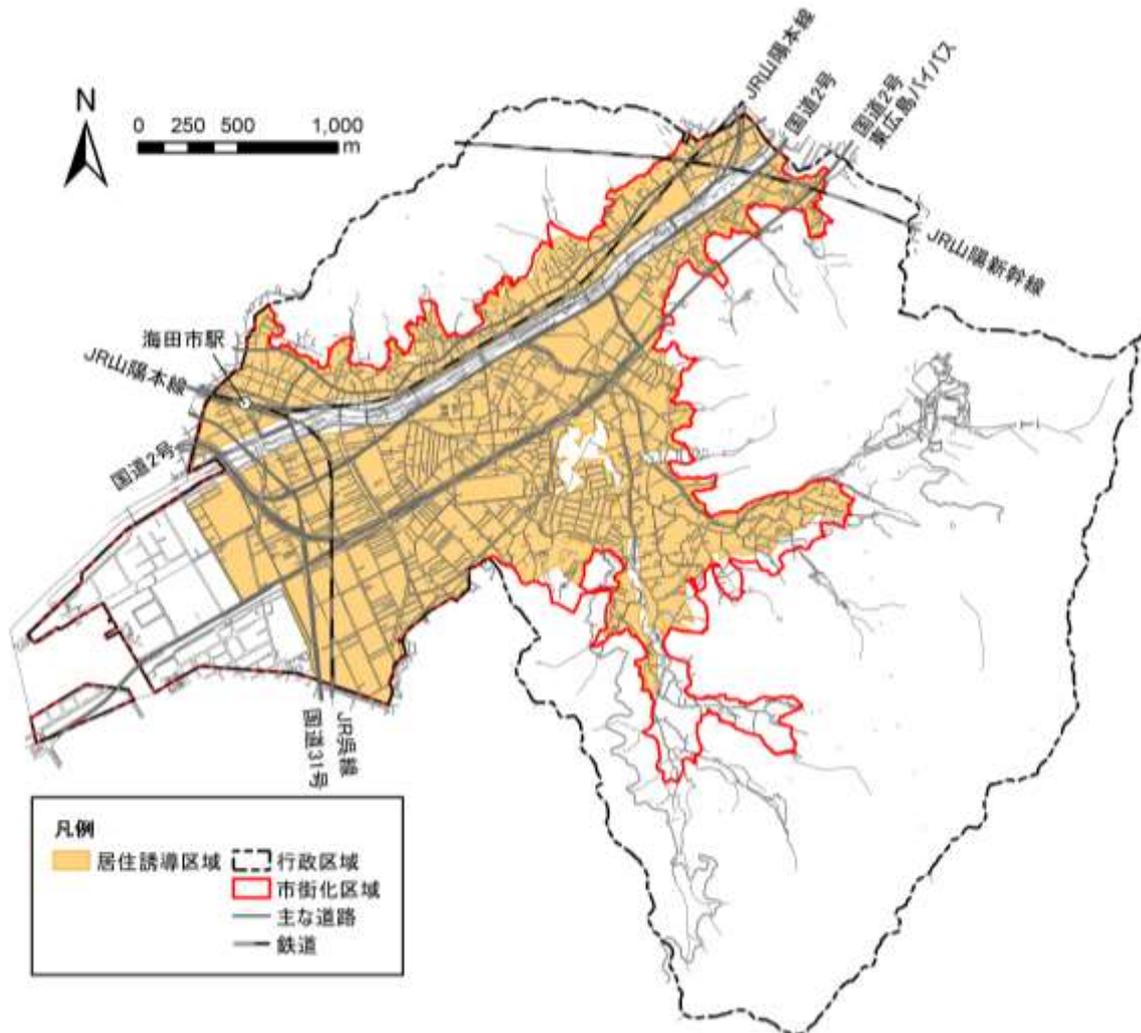


図 4-11 居住誘導区域

※居住誘導区域外のまちづくりの考え方について

中心拠点や地区拠点などを形成することで、各地域の生活利便性の維持・向上を図り、居住誘導区域外の地域についても、区域内と同様に各種生活サービスを享受できるように、本町全域で持続可能な都市づくりを進めます。