

第6章 居住誘導区域の検討

1 基本的な考え方

「居住誘導区域」とは、市全体の人口減少が進行する中においても、一定のエリアにおいて居住を誘導し、人口密度を維持することによって、持続的に生活サービスやコミュニティが確保されるように居住を誘導すべき区域です。

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とされています。

居住誘導区域を定めることが考えられる区域としては、以下が想定されます。

- ◎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
- （都市計画運用指針より）

また、国土交通省の立地適正化計画の手引き（令和5年3月版）には、望ましい居住誘導区域像として、以下のことが記載されています。

i) 生活利便性が確保される区域

都市機能誘導区域となるべき中心拠点、地域／生活拠点の中心部に徒歩、自転車、末端交通等を介して容易にアクセスすることのできる区域、及び公共交通軸に存する駅、バス停の徒歩、自転車利用圏に存する区域から構成される区域

ii) 生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において、少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される面積範囲内の区域

※生活サービス機能の持続性確保に必要な人口密度としては、計画的な市街化を図るべき区域とされる市街化区域の設定水準が一つの参考となる。

iii) 災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域

土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域であって、土地利用の実態等に照らし、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域などには該当しない区域

2 居住誘導区域の設定方針

(1) 居住誘導区域に設定すべきでない区域の除外

都市計画運用指針による「立地適正化計画居住誘導区域の設定に当たっての居住誘導区域に含まないこととされている区域、原則として含まない区域等」に照らして、居住誘導区域の対象から除外すべき区域を抽出します。

(2) 居住誘導区域設定の方針

設定方針 1 人口の集積がみられる区域を設定

居住誘導区域内の人口密度を維持するためには、すでに一定の人口集積が見られるエリアへの居住の誘導が重要であることから、人口が集積する区域に居住誘導区域を設定します。

設定方針 2 都市機能が一定程度集積している区域を設定

居住誘導区域内の生活利便性の確保と効率的な都市機能の利用を促進するため、各種都市機能の集積状況や用途地域等を踏まえ、居住誘導区域を設定します。

設定方針 3 公共交通の一定の利便性を有する区域を設定

都市機能誘導区域に徒歩や自転車、公共交通を利用して都市機能間を移動できる居住誘導区域とするため、鉄道駅やバス停を中心とした徒歩圏域に居住誘導区域を設定します。

設定方針 4 都市の骨格構造などの政策的取組を考慮した区域を設定

街なみ環境整備事業の実施地区や高次都市機能等の集積する地区等、既に政策的な基盤整備を実施しているエリア等については、一定の生活環境が形成されていることから、居住誘導区域を設定します。

設定方針 5 災害リスクを踏まえた区域を設定

居住誘導区域内の安全性を確保するために、災害リスク及び災害を低減する都市機能の分布等を踏まえ、対策の実施によるリスクの低減が可能なエリアに居住誘導区域を設定します。

なお、災害リスクが高い区域で居住誘導区域に設定しない区域であっても、将来的に低減が確実な都市機能の立地が行われる見通しがたった場合には、改めて見直しを図ることも想定します。

【吉舎地域について】

吉舎地域は、用途地域を指定していませんが、旧吉舎町の中心部として「三次市都市計画マスタープラン」において地域拠点に位置づけるとともに、鉄道駅が位置していること、支所周辺において支所を中心とした複合施設が整備されていること、石見銀山街道沿いに良好な街並みが形成されていることなど、都市計画区域内にあって地域の活性化を図るべきと考えられるため、三次地域、三良坂地域とあわせて居住誘導区域、都市機能誘導区域の設定を行います。

【居住誘導区域を指定しない区域について】

居住誘導区域を指定しない区域については、従来通りのまちづくり施策を行う「一般居住区域」と表記します。

「一般居住区域」内にあっても、設定方針 1～5 の条件に該当することとなった場合もしくは確実に該当する見通しが立った場合には、居住誘導区域への見直しを図ることも想定します。

3 居住誘導区域に含めない区域

(1) 含まないこととされている区域

次に示す区域は、「都市再生特別措置法」及び「同法施行令」により、「居住誘導区域に含めないこととされている区域」です。本市の用途地域及び吉舎地域の中心部では、土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域が該当しますが、本市においても法令に従い居住誘導区域から除外します。

■都市計画運用指針との対応及び本市における誘導区域の取り扱い

区域	根拠法令	有無	誘導区域での取り扱い
市街化調整区域	都市計画法第7条第1項	×	該当なし
災害危険区域のうち、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	建築基準法第39条第1項、第2項	×	該当なし
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	×	該当なし
農地、採草放牧地の区域	農地法第5条第2項第1号ロ 同法第43条第1項の規定により同号ロに掲げる農地を含む。	×	該当なし
特別地域	自然公園法第20条第1項	×	該当なし
保安林の区域	森林法第25条若しくは第25条の2、同法第30条若しくは第30条の2	×	該当なし
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	×	該当なし
保安林予定森林の区域、保安施設地区又は保安施設地区に予定された地区	森林法第41条、同法第30条	×	該当なし
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	○	含まない
地すべり防止区域	地すべり等防止法第3条第1項	○	含まない
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	○	含まない
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	×	該当なし

※「有無」は、用途地域内及び吉舎地域の中心部の状況を示す。

(2) 原則として含まない区域

次に示す区域は、「都市計画運用指針 第12版」（令和5年7月/国土交通省）の居住誘導区域の設定において、「原則として、居住誘導区域に含めない区域」とされています。

本市では、津波災害特別警戒区域、災害危険区域が該当しますが、本市の用途地域及び吉舎地域の中心部にはありません。

■都市計画運用指針との対応及び本市における誘導区域の取り扱い

区域	根拠法令	有無	誘導区域での取り扱い
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	×	該当なし (ハザードマップなし)
災害危険区域（含まない区域」に掲げる区域を除く）	建築基準法第39条	×	該当なし

※「有無」は、用途地域内及び吉舎地域の中心部の状況を示す。

（３）適当ではないと判断の上、原則、含まない区域

次に示す区域は、「都市計画運用指針 第 12 版」（令和 5 年 7 月/国土交通省）の居住誘導区域の設定において、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て検討することとされています。

本市の用途地域及び吉舎地域の中心部では、土砂災害警戒区域、浸水想定区域が該当し、人口の分布や都市機能の分布を勘案して居住誘導区域を検討の上、防災指針において災害リスクへの対応方針を定めることとします。

■都市計画運用指針との対応及び本市における誘導区域の取り扱い

区域	根拠法令	有無	誘導区域での取り扱い
ア 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	○	含む
イ 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	×	該当なし
浸水想定区域	水防法第 15 条第 1 項 4 号	○	含む
都市洪水想定区域、都市浸水想定区域	特定都市河川浸水被害対策法第 32 条第 1 項、同条第 2 項	×	該当なし
基礎調査により判明した災害の発生のおそれのある区域	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 4 条第 1 項	×	該当なし
津波浸水想定における浸水の区域	津波防災地域づくりに関する法律第 8 条第 1 項	×	該当なし
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		×	該当なし

※「有無」は、用途地域内及び吉舎地域の中心部の状況を示す。

（４）慎重に判断を行うことが望ましい区域

次に示す区域は、「都市計画運用指針 第 12 版」（令和 5 年 7 月/国土交通省）の居住誘導区域の設定において、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とされています。

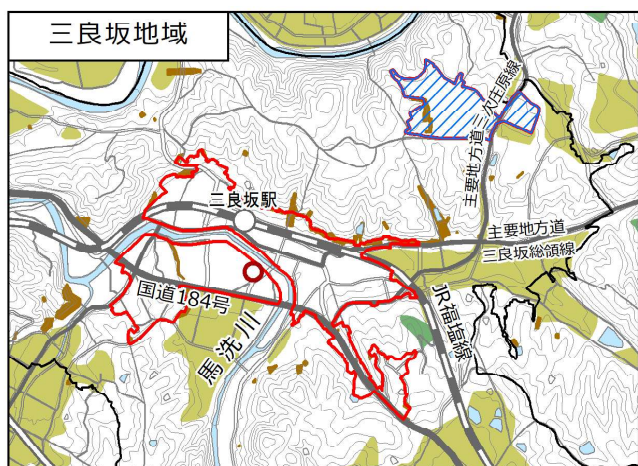
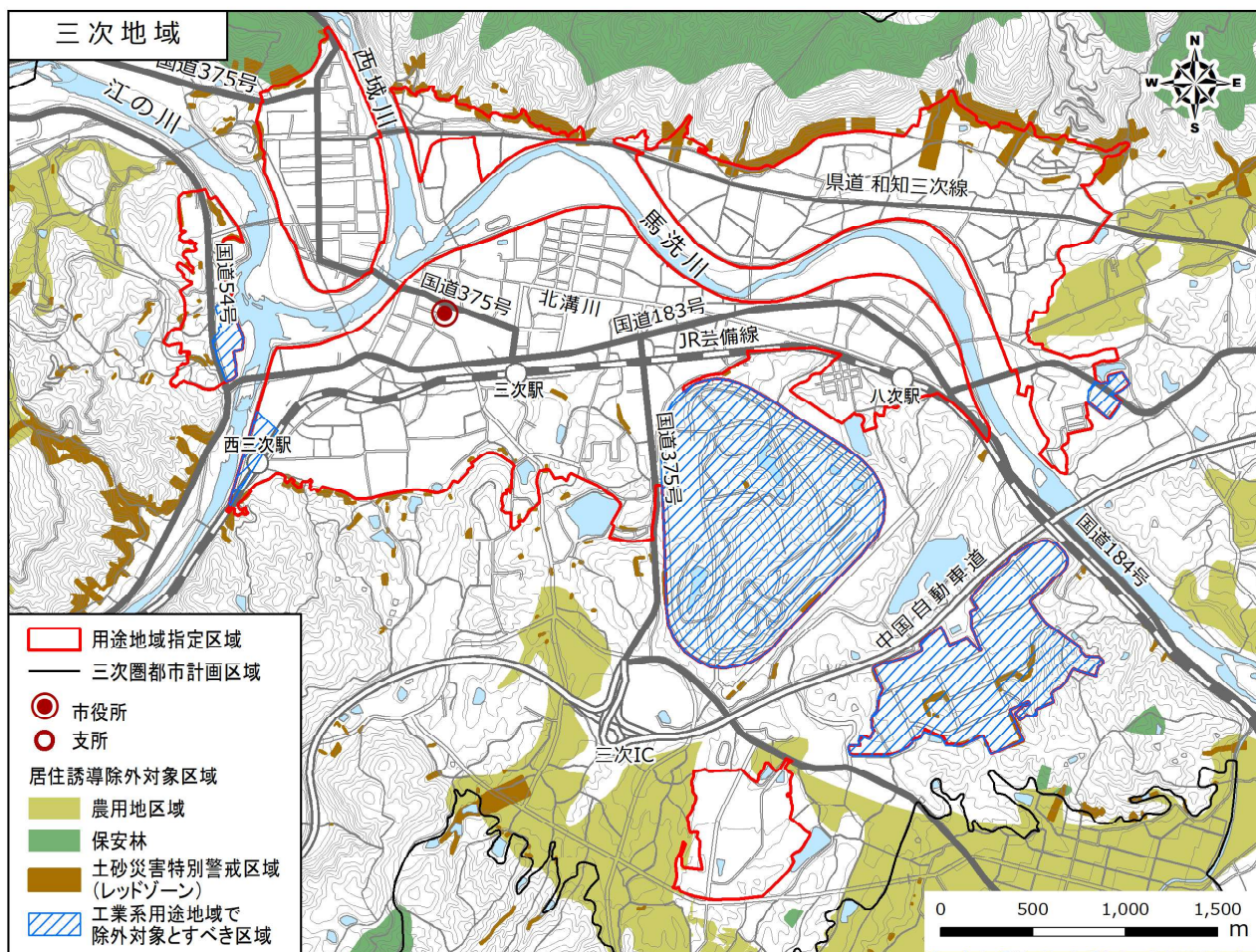
本市の用途地域及び吉舎地域の中心部では、用途地域等の地域地区指定、土地利用状況に基づき判断することとし、工業専用地域及び工業地域、準工業地域のうち居住の誘導が困難な地区（水質管理センター）は、居住誘導区域から除外します。

■都市計画運用指針との対応及び本市における誘導区域の取り扱い

区域	根拠法令	有無	誘導区域での取り扱い
法令により住宅の建築が制限されている区域（工業専用地域、流通業務地区等）	都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号、同項第 13 号	○	含まない
条例により住宅の建築が制限されている区域（特別用途地区、地区計画等）	都市計画法第 8 条第 1 項第 2 号、同法第 12 条の 4 第 1 項第 1 号	×	該当なし
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		×	該当なし
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		○	含まない （工業地域、準工業地域のうち居住の誘導が困難な地区（水質管理センター）

※「有無」は、用途地域内及び吉舎地域の中心部の状況を示す。

■本市の居住誘導区域に含まない区域



資料：国土数値情報 農業地域/森林地域データ[国土交通省]、土砂災害ポータルひろしま [広島県]

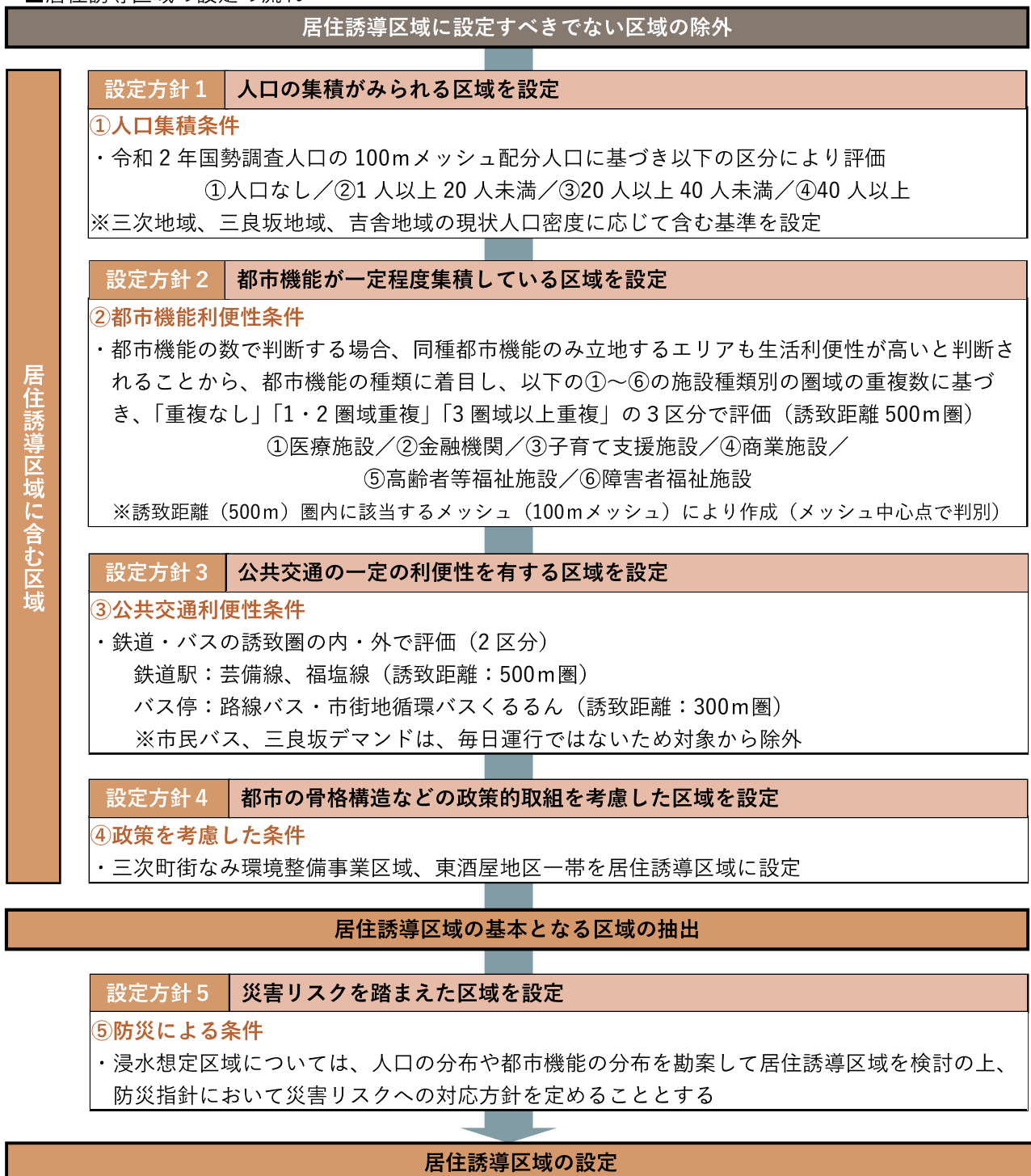
4 居住誘導区域の基本となる区域の設定

居住誘導区域は、用途地域のうち居住誘導区域に含めない区域以外を対象として、設定方針に基づく①人口集積条件、②都市機能利便性条件、③公共交通利便性条件の3条件についてそれぞれ評価区分を行い、その結果を重ね合わせることで候補エリアを抽出します。

なお、吉舎地域は、用途地域が指定されていないことから、地域拠点が設定されているエリアを対象として、同様の手順により候補エリアを抽出します。

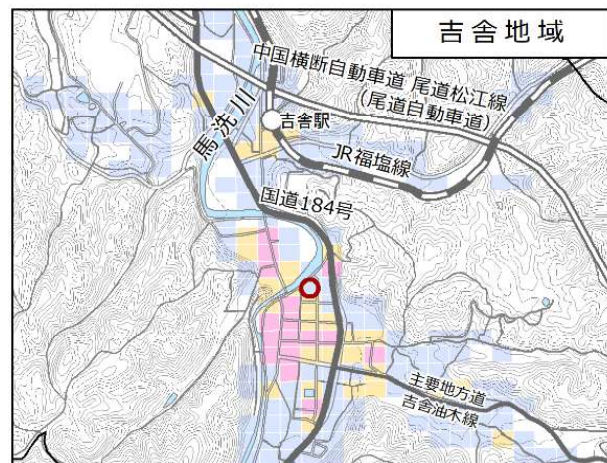
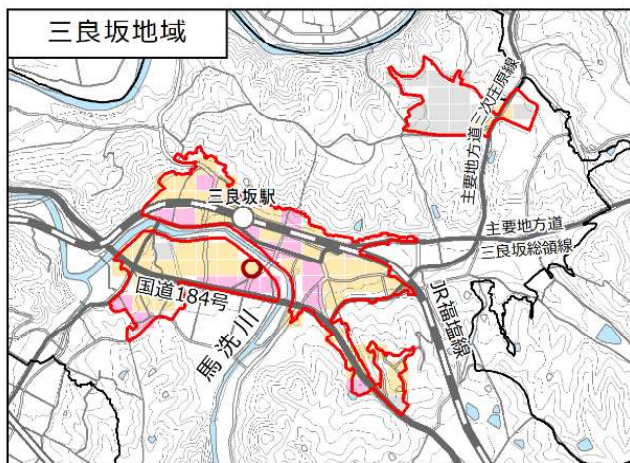
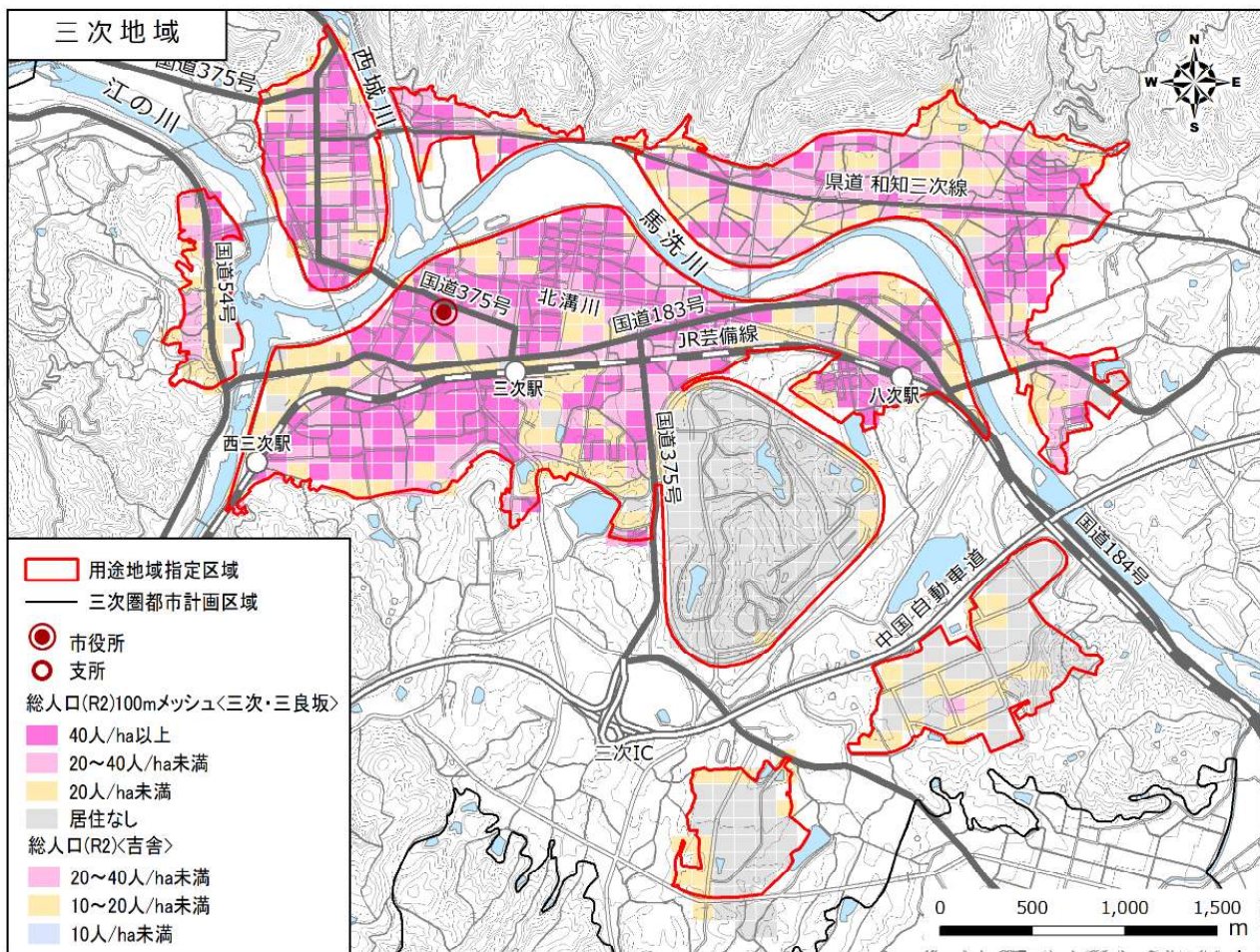
この候補エリアに加えて④政策を考慮した条件を加味した上で、具体的な区域を設定することとします。⑤防災に関する条件は、後述の防災指針において対策を示すことにより、居住誘導区域に含めます。

■居住誘導区域の設定の流れ



(1) 居住誘導区域の基本となる区域の設定

①人口集積条件



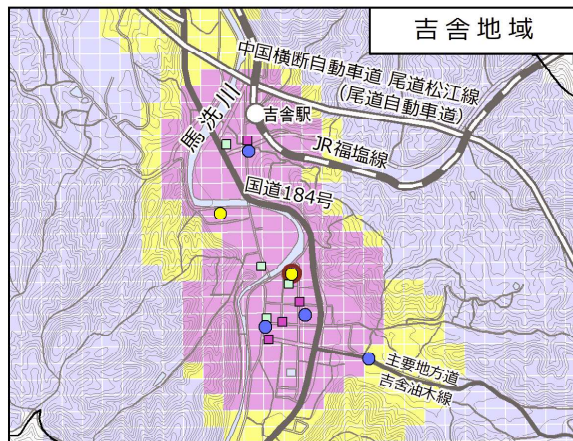
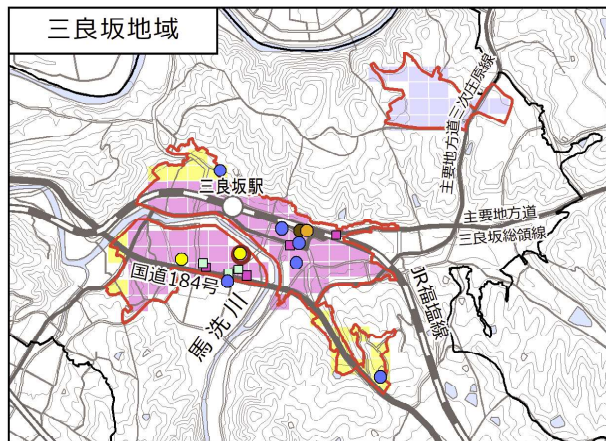
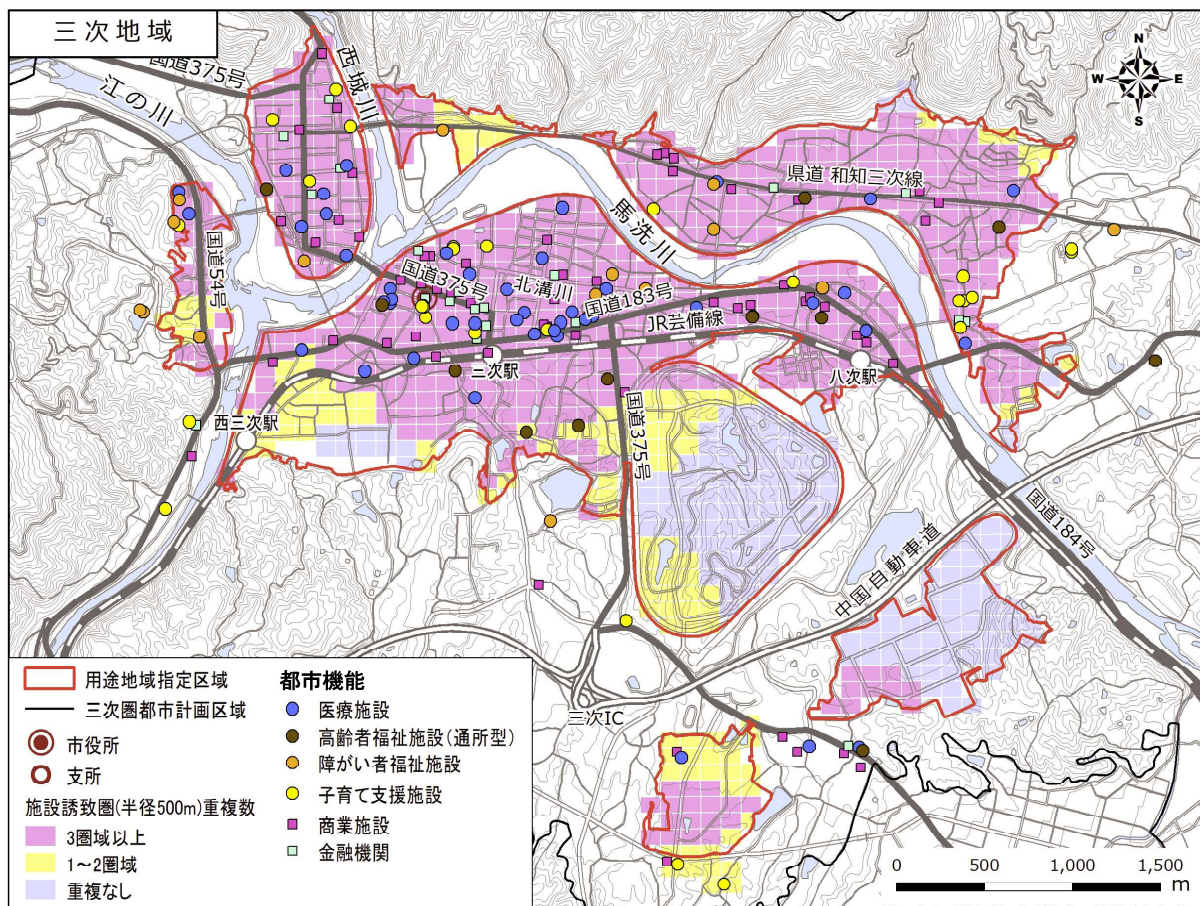
資料：国勢調査(R2)人口等基本集計〔総務省〕

令和2年国勢調査人口の100mメッシュ配分人口に基づき
右の区分により評価

100mメッシュ人口(4区分)

- ・ 人口なし
- ・ 1人以上 20人未満
- ・ 20人以上 40人未満
- ・ 40人以上

②都市機能利便性条件



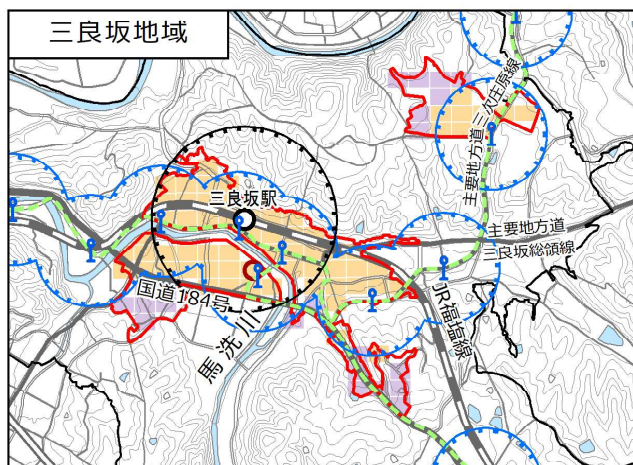
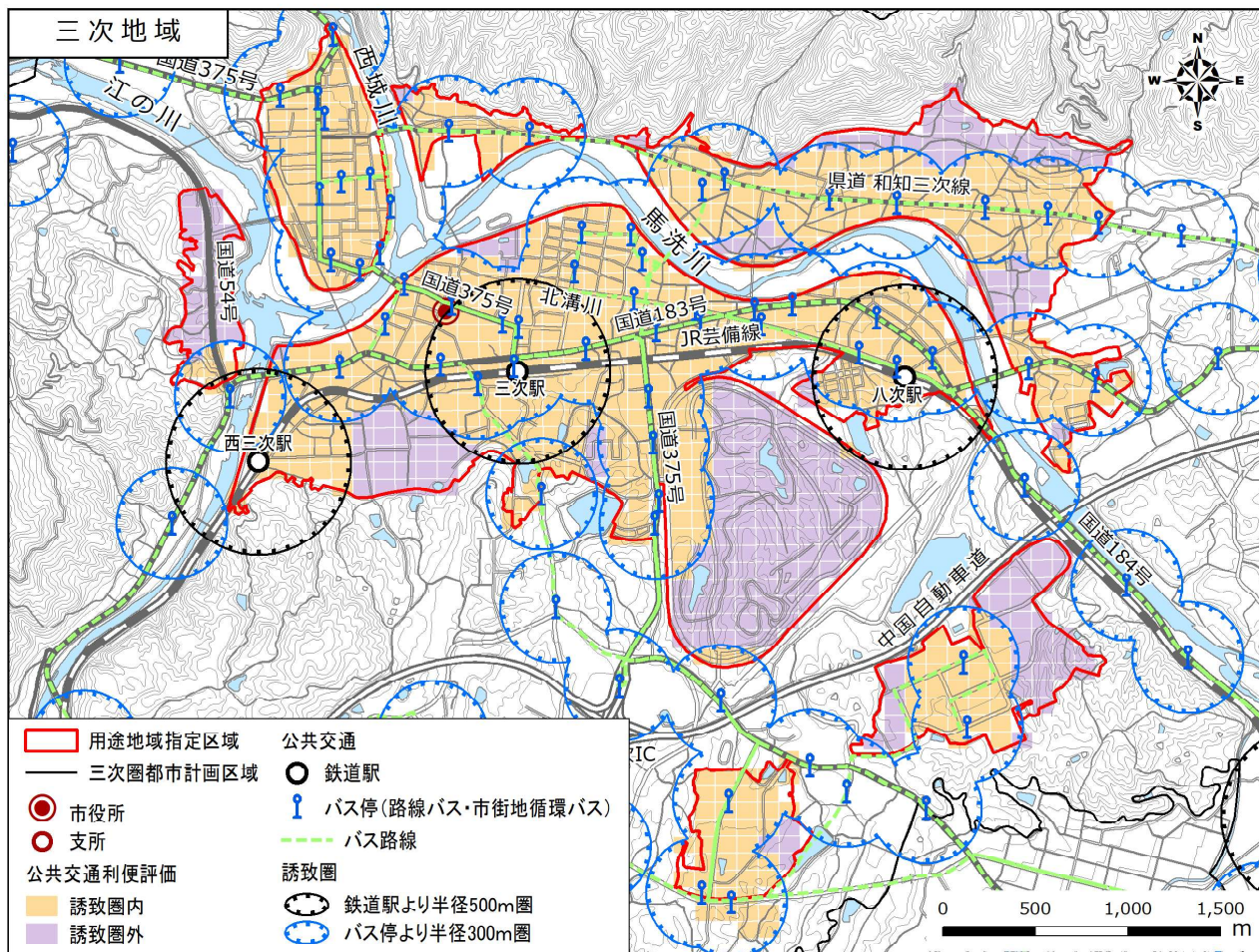
資料：《医療・福祉》国土数値情報 医療機関/福祉施設データ[国土交通省]《子育て》施設案内、令和5年度地域子育て支援センター一覧[三次市HP]《商業・金融》[iタウンページ] <https://itp.ne.jp/> [NAVITIME] <https://www.navitime.co.jp/category/>

区分	施設内容	誘致距離	評価区分
①医療施設	病院、医院・診療所、歯科診療所	500m圏	①～⑥の施設種類の圏域の重複数により ・重複なし ・1、2圏域重複 ・3圏域以上重複 の3区分で評価
②金融機関	銀行・その他金融機関、郵便局・ゆうちょ銀行、簡易郵便局		
③子育て支援施設	幼稚園、保育所、認定こども園、児童館、放課後児童クラブ		
④商業施設	デパート、ショッピングモール、スーパー、コンビニ、直売所・市場、食料品店、生鮮小売店、ドラッグストア		
⑤高齢者等福祉施設(通所型)	高齢者福祉、その他保健・福祉施設		
⑥障害者福祉施設	障害者(児)福祉		

※誘致距離(500m)圏内に該当するメッシュ(100mメッシュ)により作成(メッシュ中心点で判別)

※都市機能の数で判断する場合、同種都市機能のみ立地するエリアも生活利便性が高いと判断されることから、都市機能の種類に着目して評価を実施

③公共交通利便性条件



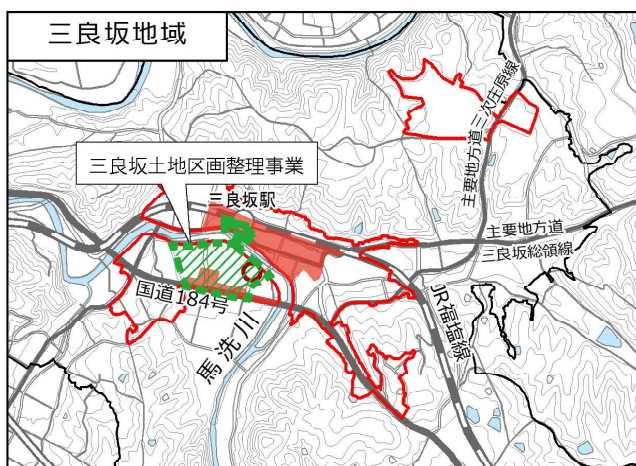
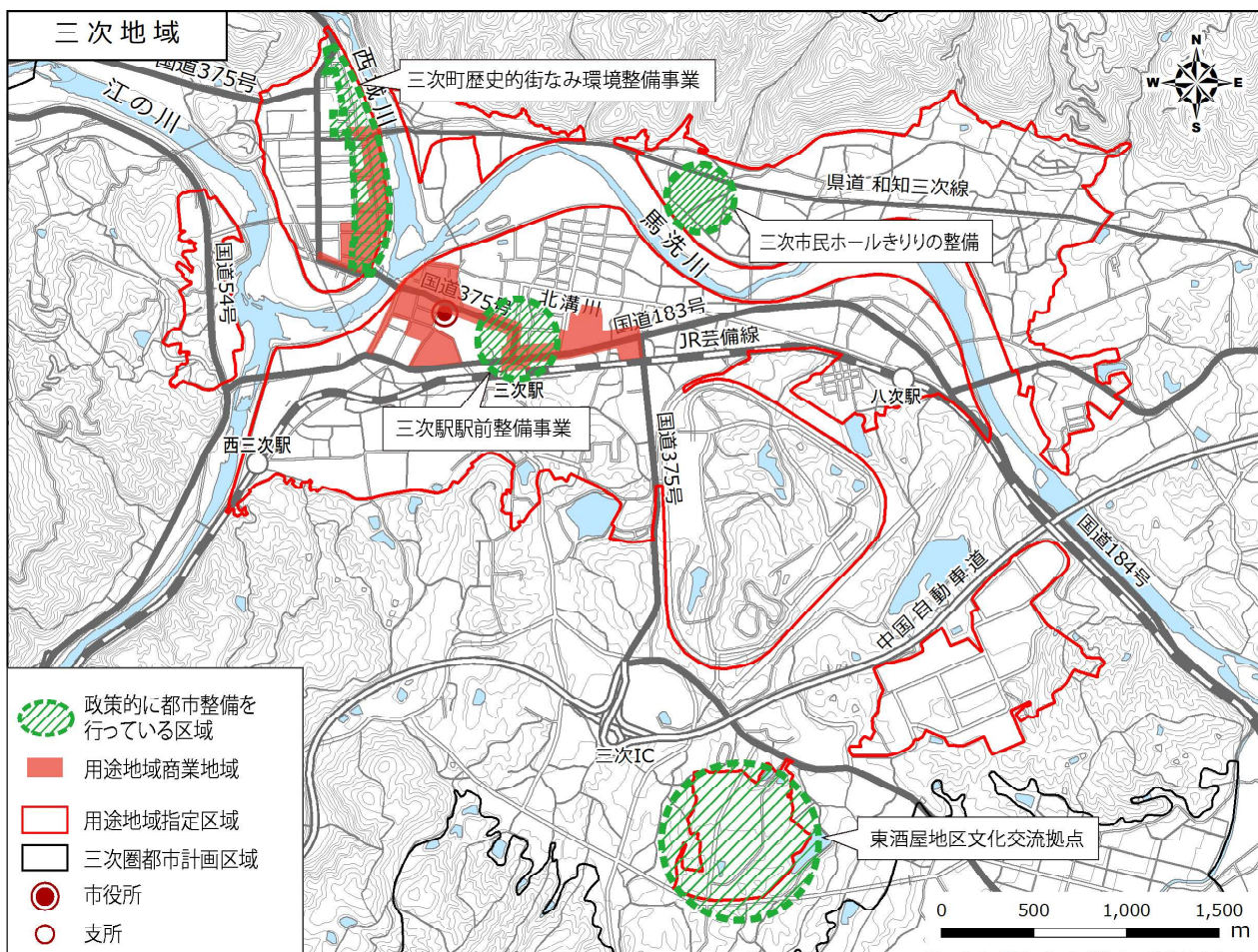
資料：国土数値情報 バスルート/バス停データ[国土交通省] みよしバスナビ、備北交通㈱、㈱中国バス

区分	施設内容	誘致距離	評価区分
鉄道駅	芸備線、福塩線	500m 圏	鉄道・バスの誘致圏の内・外で評価 (2 区分)
路線バス・くるんバス	市民バス、三良坂デマンドは、毎日運行ではないため対象から除外	300m 圏	

※誘致距離圏内に該当するメッシュ(100mメッシュ)により作成(メッシュ中心点で判別)

④政策を考慮した条件

政策的に市街地整備を行っている、または、行った地区として、以下の区域に対して居住誘導区域を設定します。



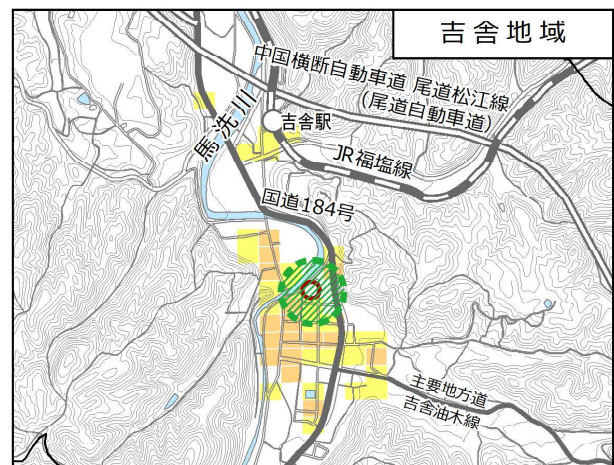
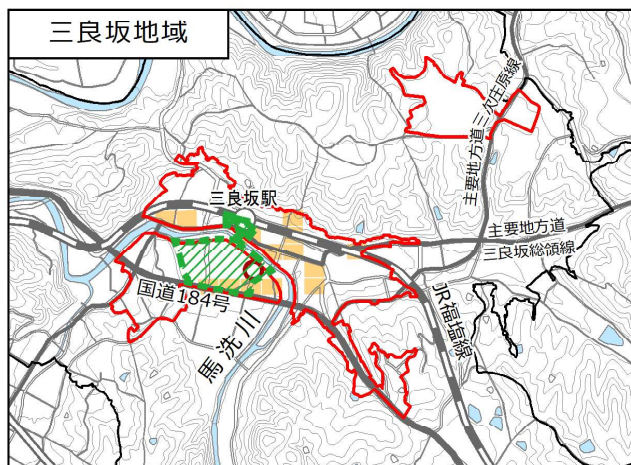
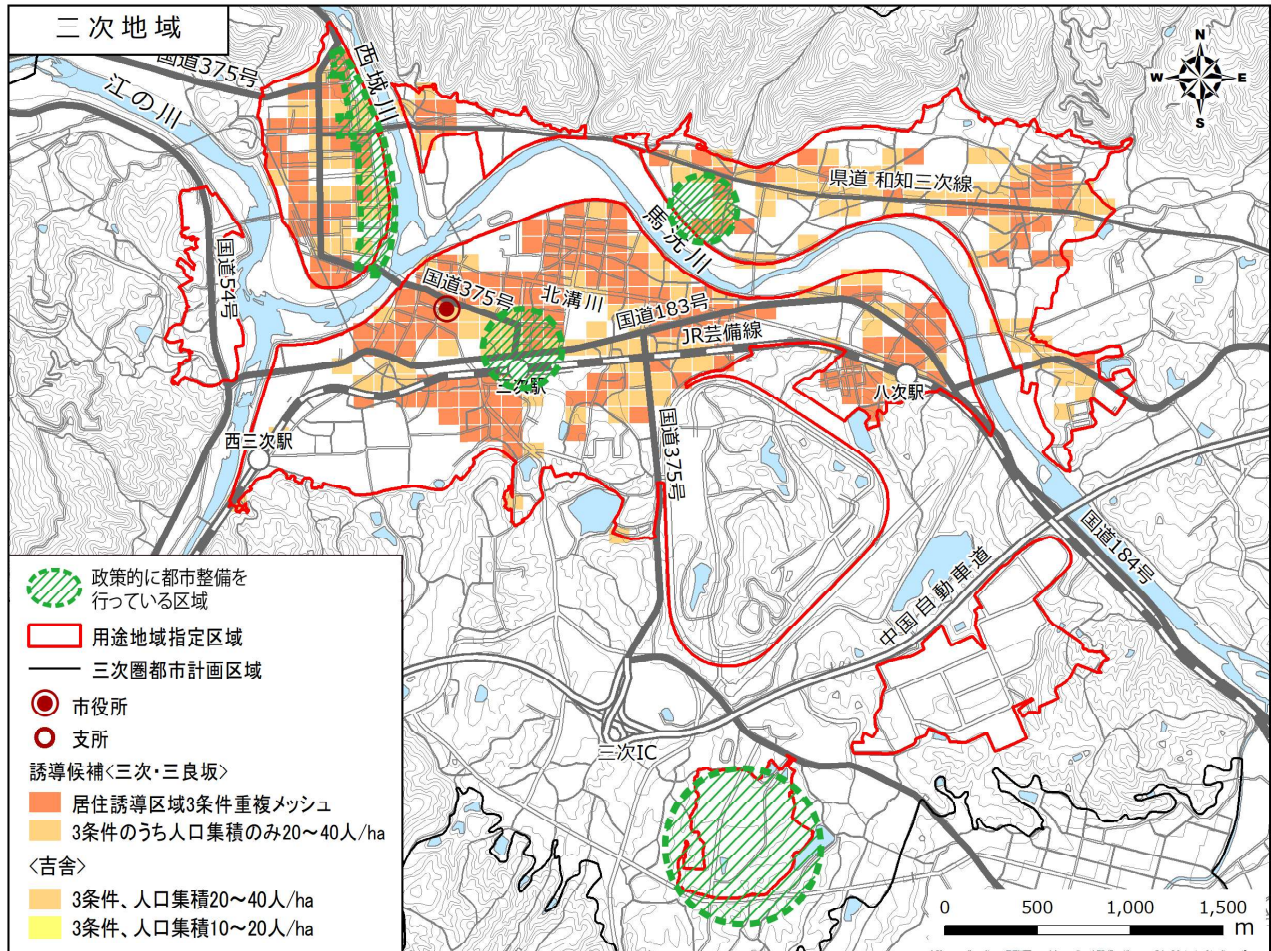
【政策的に都市整備を行っている区域】

- 三次町歴史的街なみ環境整備事業（事業中）
- 三次駅周辺整備事業（駅前広場等整備済）
- 三次市民ホール きりりの整備（整備済）
- 東酒屋地区文化交流拠点（運動公園、広島三次ワイナリー、市民病院など）
- みらさか土地区画整理事業（整備済）
- 吉舎支所周辺整備（整備済）

(2) 設定条件①、②、③、④による居住誘導区域の基本となる区域

重ね合わせによる候補エリアに加えて、生活利便性や公共交通利便性が高い区域で人口集積がやや少ない（20人～40人）区域及び政策的条件を加味した区域を準候補地として示しています。

本評価結果及び防災等による除外条件を加味した上で、具体的な区域を設定します。



5 居住誘導区域の設定

以上の設定条件や除外条件から、居住誘導区域を以下の通り設定します。

設定に当たっては、100mメッシュベースの検討と土砂災害ハザードマップによる即地的な情報とを重ね合わせるとともに、現在の市街地条件との照らし合わせを行い、地形地物等により設定しています。

なお、三良坂地区の土地区画整理事業は、基盤整備による快適な住宅市街地の形成と地域を支える商店街の再形成を図ることを目標とした事業であり、令和元(2019)年に換地処分が行われ、現在宅地分譲が進められていることから、当該地区については設定条件の結果に関わらず、居住誘導区域に含めることとします。

また、三良坂地区については、都市機能集積条件と交通条件を満足するものの、人口集積水準が三次地区中心市街地に比べて低いことから3条件を満足していません。しかし、用途地域が設定され、かつ鉄道駅が設置されていることなど、居住誘導区域の設定の必要性が認められることから、人口規模を20～40人/haに緩めて区域設定の対象としています。

同様に、吉舎地区については用途地域が設定されていないため、人口集積は三次地区、三良坂地区に比べて低い水準ですが、吉舎町の中心部として公共公益施設が多く立地していることや石見銀山街道の経由地として風情のある街道景観が残っていることなどから、都市機能条件、公共交通利便性条件の2条件に加え、人口規模は10人/ha以上に緩めた条件により区域設定を行います。

なお、居住誘導区域の面積及び人口は下表の通りです。

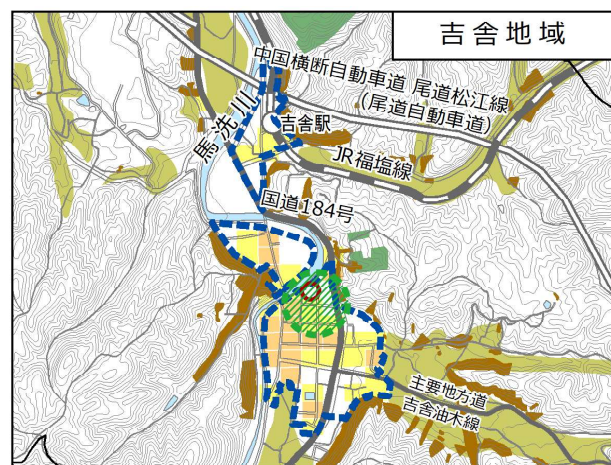
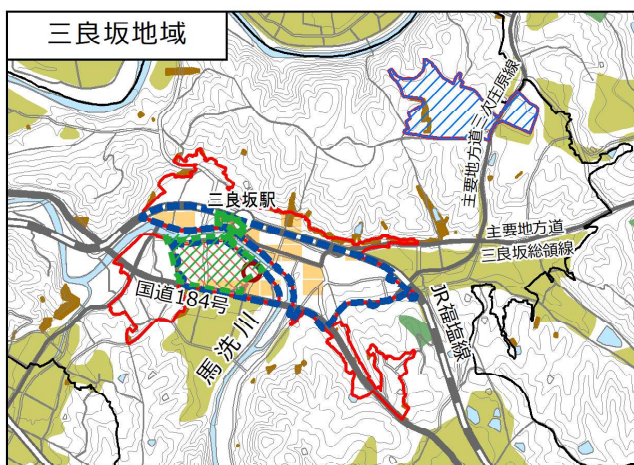
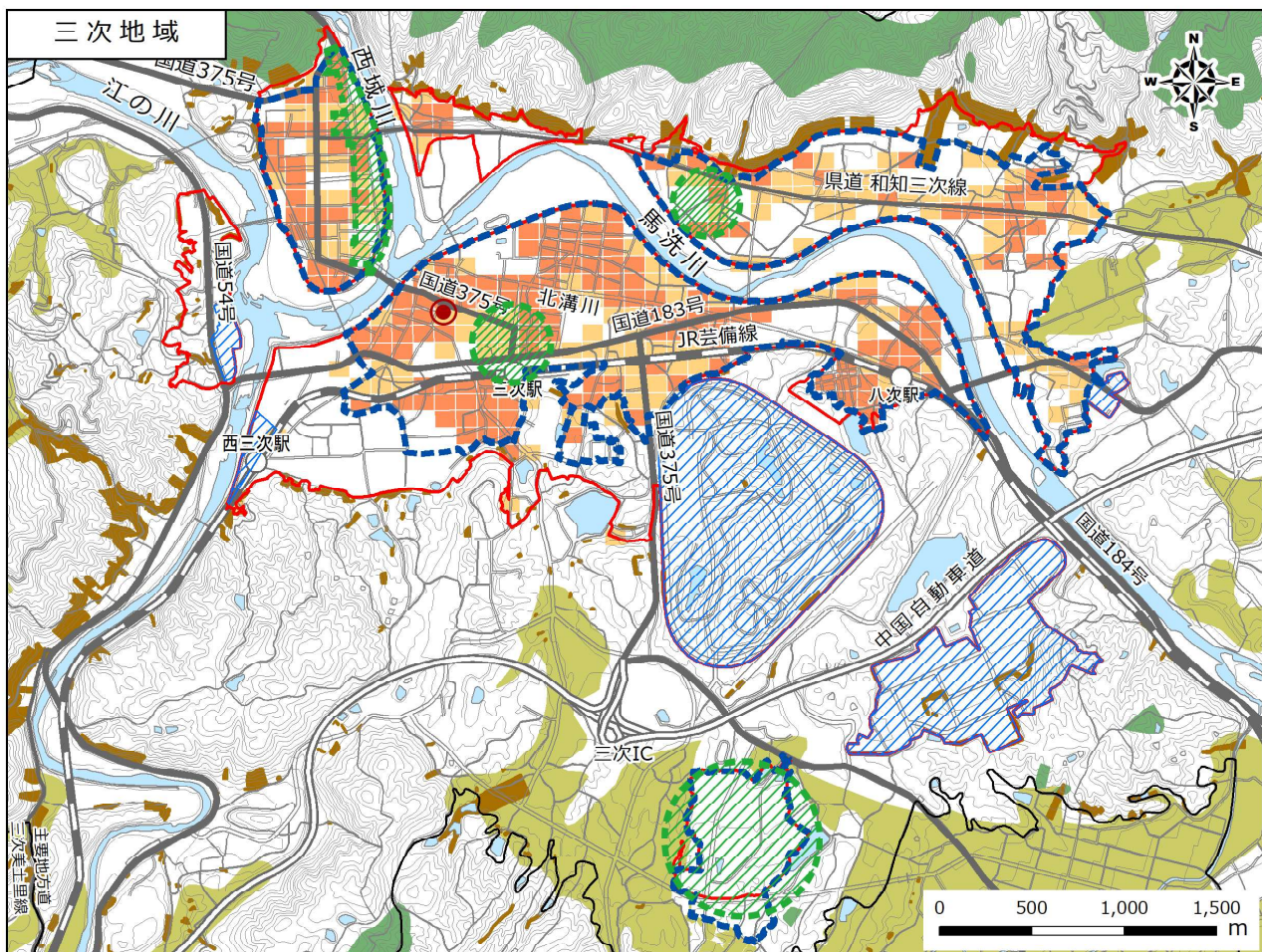
■居住誘導区域の面積、人口

	面積(ha)	人口(人)			人口密度(人/ha)		
		R2	R12	R22	R2	R12	R22
三 次	503.1	16,393	15,128	13,907	32.6	30.1	27.6
三良坂	39.4	556	490	429	14.1	12.4	10.9
吉 舎	57.7	777	703	606	13.5	12.2	10.5
合 計	600.2	17,726	16,322	14,941	29.5	27.2	24.9

※面積は図上計測。

人口は100mメッシュの重心をもとに区域内外を判別して、別途推計した当該メッシュの人口を集計。

■居住誘導区域の設定



(参考) 居住誘導区域の面積、人口

■用途地域

	面積(ha)	人口(人)			人口密度(人/ha)		
		R2	R12	R22	R2	R12	R22
三 次	890.0	20,944	19,187	17,598	23.5	21.6	19.8
三良坂	97.0	943	832	728	9.7	8.6	7.5
合 計	987.0	21,887	20,019	18,326	22.2	20.3	18.6

■居住誘導区域

	面積(ha)	人口(人)			人口密度(人/ha)		
		R2	R12	R22	R2	R12	R22
三 次	503.1	16,393	15,128	13,907	32.6	30.1	27.6
三良坂	39.4	556	490	429	14.1	12.4	10.9
合 計	542.5	16,949	15,618	14,336	31.2	28.8	26.4

■カバー率 (居住誘導区域÷用途地域)

	面積	R2	R12	R22
三 次	56.5%	78.3%	78.8%	79.0%
三良坂	40.6%	59.0%	58.9%	58.9%
合 計	55.0%	77.4%	78.0%	78.2%

注) 面積は都市計画決定
面積及び図上計測
人口データは100mメ
ッシュの重心をもとに判別
してメッシュ人口を集計

■用途地域 (工業地域、工業専用地域を除く)

	面積(ha)	人口(人)			人口密度(人/ha)		
		R2	R12	R22	R2	R12	R22
三 次	676.0	20,744	19,021	17,441	30.7	28.1	25.8
三良坂	80.0	938	827	724	11.7	10.3	9.0
合 計	756.0	21,682	19,848	18,165	28.7	26.3	24.0

■居住誘導区域

	面積(ha)	人口(人)			人口密度(人/ha)		
		R2	R12	R22	R2	R12	R22
三 次	503.1	16,393	15,128	13,907	32.6	30.1	27.6
三良坂	39.4	556	490	429	14.1	12.4	10.9
合 計	542.5	16,949	15,618	14,336	31.2	28.8	26.4

■カバー率 (居住誘導区域÷用途地域)

	面積	R2	R12	R22
三 次	74.4%	79.0%	79.5%	79.7%
三良坂	49.3%	59.3%	59.2%	59.3%
合 計	71.8%	78.2%	78.7%	78.9%

注) 面積は都市計画決定
面積及び図上計測
人口データは100mメ
ッシュの重心をもとに判別
してメッシュ人口を集計