

5 居住誘導区域

5.1 居住誘導区域とは

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、当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とします。

【居住誘導区域を定めることが考えられる区域】

- ≫ 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
- ≫ 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

※居住誘導区域を設定することにより、例えば届出義務が課される等の措置が講じられることとなることから、区域の設定に当たっては、その境界を明確にし、届出の必要の有無が明らかになるようにしなくてはならない。

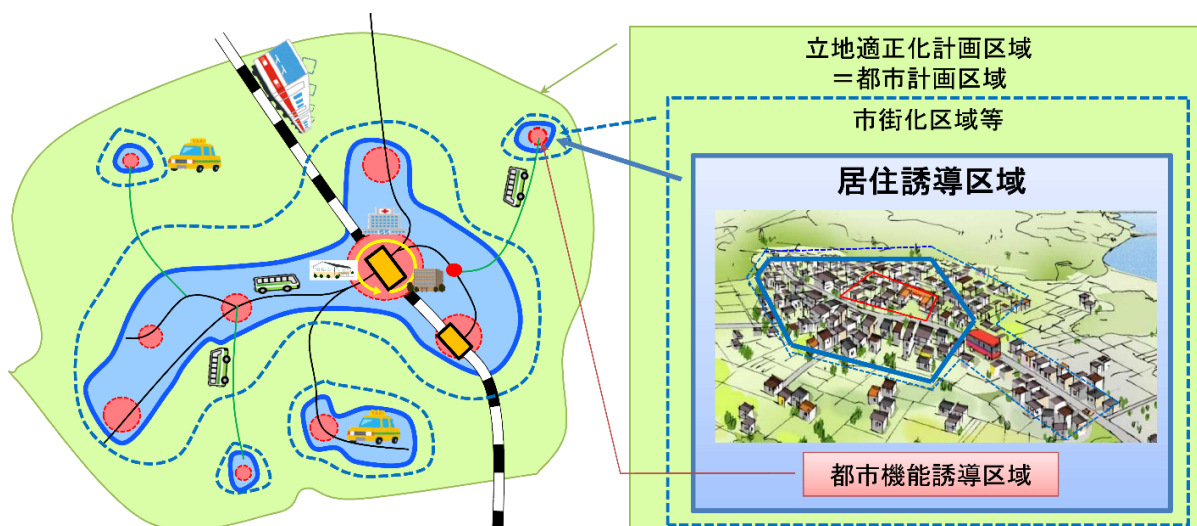


図 39 居住誘導区域の一般的なイメージ

資料：都市計画運用指針における立地適正化計画に係る概要

5.2 居住誘導区域の設定方針

「立地適正化計画作成の手引き（令和 5 年 3 月版）（以降、手引き）」では、居住誘導区域は以下を満たすことが望ましいとされています。

- 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

本計画では上記の考え方を踏まえ、当町の現状を勘案し、居住誘導区域を設定します。以下に手引きにおける定義を参考に、当町での設定方針を整理します。

5.2.1 手引きの定義と町の設定方針

① 生活利便性が確保される区域

手引きにおける定義	町の考え方
○中心拠点等に徒歩、自転車、端末交通等を介して容易にアクセスすることのできる区域	●町役場や生活拠点となる大規模商業施設、鉄道駅への利用圏域

② 生活サービス機能の持続的確保が可能な区域

手引きにおける定義	町の考え方
○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を満たす区域	●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

③ 災害に対する安全性等が確保される区域

手引きにおける定義	町の考え方
○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可能性が低い区域	●災害リスクの高い地区を除く区域
○その他居住の誘導を図るべきでない地区以外の区域	●保安林、工業集積地など居住に適さない地区を除く区域

当町は、コンパクトな市街化区域内に市街地が形成されており、市街化区域内の各所から町役場や大規模商業施設、鉄道駅へのアクセスが容易となっています。また、人口は 5 万人規模を維持していく見通しであり、将来においても市街化区域の人口密度を維持できる見通しです。

このことから、当町の居住誘導区域は市街化区域を基本とし、災害リスクの高い地区などの居住に適さない区域を除外していく、『引き算型』の居住誘導区域の設定を行います。

5.2.2 居住誘導区域に含まない区域の整理

居住誘導区域に「含まない区域」については、都市計画運用指針第12版（令和5年7月11日一部改正）（以降、運用指針）に定められた位置付けに準拠し、表9のとおり設定します。

表9 法令等による区域設定の考え方 ※青色網掛は当町に該当する区域

区域	区域設定方針	区域に関する法令
①都市再生特別措置法第81条第19項により、居住誘導区域に含まないこととされている区域		
市街化調整区域	含まない	都市計画法第7条第3項
災害危険区域のうち、住居の建築が禁止されている区域	該当なし	建築基準法第39条第1項及び第2項
②都市再生特別措置法施行令第30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		
農用地区域	市街化区域内 該当なし	農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号
農地・採草放牧地区域	該当なし	農地法第5条第2項第1号
特別地域	該当なし	自然公園法第20条第1項
保安林の区域	市街化区域内 該当なし	森林法第25条又は第25条の2
原生自然環境保全地域/原生自然環境保全地域特別地区	該当なし	自然環境保全法第14条第1項/25条第1項
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	該当なし	森林法第30条又は第30条の2/第41条/第44条において準用する同法第30条
地すべり防止区域(地すべり防止工事又は防止措置が講じられている区域を除く) 【災害レッドゾーン】	該当なし	地すべり等防止法第3条第1項
急傾斜地崩壊危険区域(崩壊防止工事又は防止措置が講じられている区域を除く) 【災害レッドゾーン】	含む ※対策済のため	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
土砂災害特別警戒区域 【災害レッドゾーン】	含まない	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
浸水被害防止区域	該当なし	特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項
③都市計画運用指針 第12版（P40、41）より、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域		
土砂災害警戒区域 【災害イエローゾーン】	含む	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
津波災害特別警戒区域/津波災害警戒区域 【災害イエローゾーン】	含む	津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項/第53条第1項
津波浸水想定における浸水の区域 【災害イエローゾーン】	含む	津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項、
浸水想定区域 【災害イエローゾーン】	含む	水防法第14条第1項
土砂災害警戒区域等での基礎調査により災害発生のおそれのある区域 【災害イエローゾーン】	該当なし	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
都市浸水想定における都市浸水が想定される区域 【災害イエローゾーン】	該当なし	特定都市河川浸水被害対策法第4条第4項
その他の調査結果等により判明した災害発生のおそれのある区域	含まない	家屋倒壊等氾濫想定区域
④都市計画運用指針 第12版（P41）より、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	該当なし	都市計画法第8条第1項第1号
流通業務地区	該当なし	都市計画法第8条第1項第13号
住宅の建築が制限されている特別用途地区/地区計画が定められている区域	含む	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
⑤本計画独自に設定する区域		
工業地域	一部、含まない	—
森林区域	含む	—
大規模公園敷地	含む	—

【居住誘導区域に含まない区域】

以下の区域は、各種法令、運用指針などにより、『居住誘導区域に含まないこととされる区域又は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』とされており、居住誘導区域に含まないこととします。

【各種法令、運用指針の考え方】

- ① 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であるため、含みません。
- ② 災害レッドゾーン※¹のうち、土砂災害特別警戒区域は、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区域であるため、含みません。
- ③ 家屋倒壊等氾濫想定区域は、河川の氾濫により家屋倒壊等のおそれがある区域であるため、含みません。

【町独自の考え方】

- ① 災害イエローゾーン※²は、防災対策などを講じ、安全性を確保することにより、居住誘導区域に含むものとしてします。
- ② 工業地域は各区域の工場等の集積状況や住宅立地状況を勘案して、個別に判断します。
- ③ 市街化区域内の森林地域※³ 及び大規模公園は、居住誘導区域の環境の維持・向上のために、居住地と一体としてまちづくりを考えることとし、居住誘導区域に含むものとしてします。

※1 災害レッドゾーン : 建築物に損壊が生じ、住民等の生命又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あり、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区域。

※2 災害イエローゾーン : 洪水や津波の浸水想定区域、土砂災害警戒区域など、災害発生時に人命に危険が及ぶ可能性のある区域。

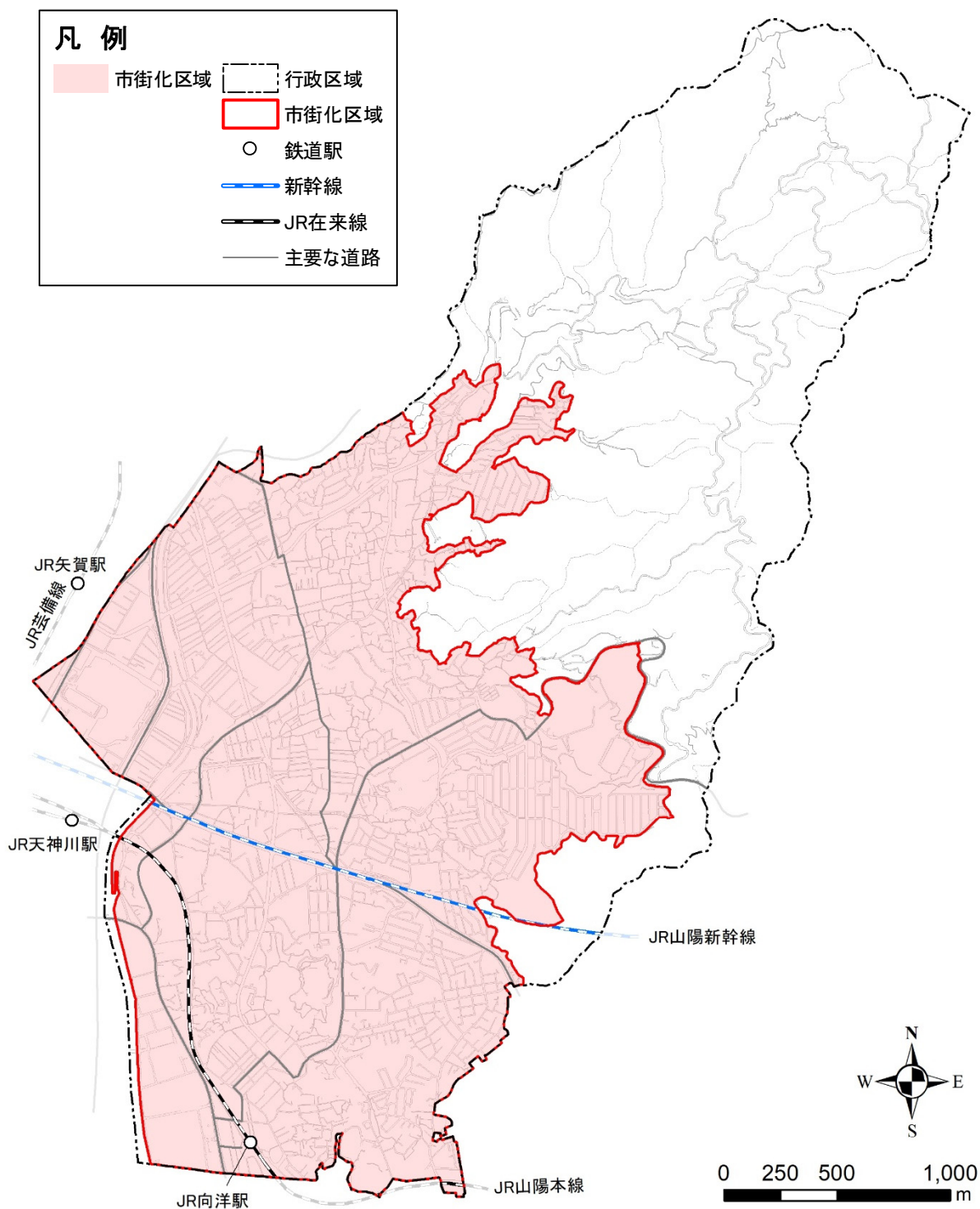
※3 森林地域 : 森林の土地として利用すべき土地があり、林業の振興又は森林の有する諸機能の維持増進を図る必要がある地域であり、森林法第2条第3項に規定する国有林の区域または、同法第5条第1項の地域森林計画の対象となる民有林の区域として定められることが相当な地域。

5.3 居住誘導区域の設定

居住誘導区域の設定方針を踏まえ、居住誘導区域を以下のとおり設定します。

5.3.1 居住誘導区域の基本となる区域

市街化区域を基本として、設定します。



5.3.2 居住誘導区域に含まない区域

(1) 市街化調整区域

市街化調整区域は都市計画法第 7 条第 3 項に定める市街化を抑制する地域であるため、含まないものとします。

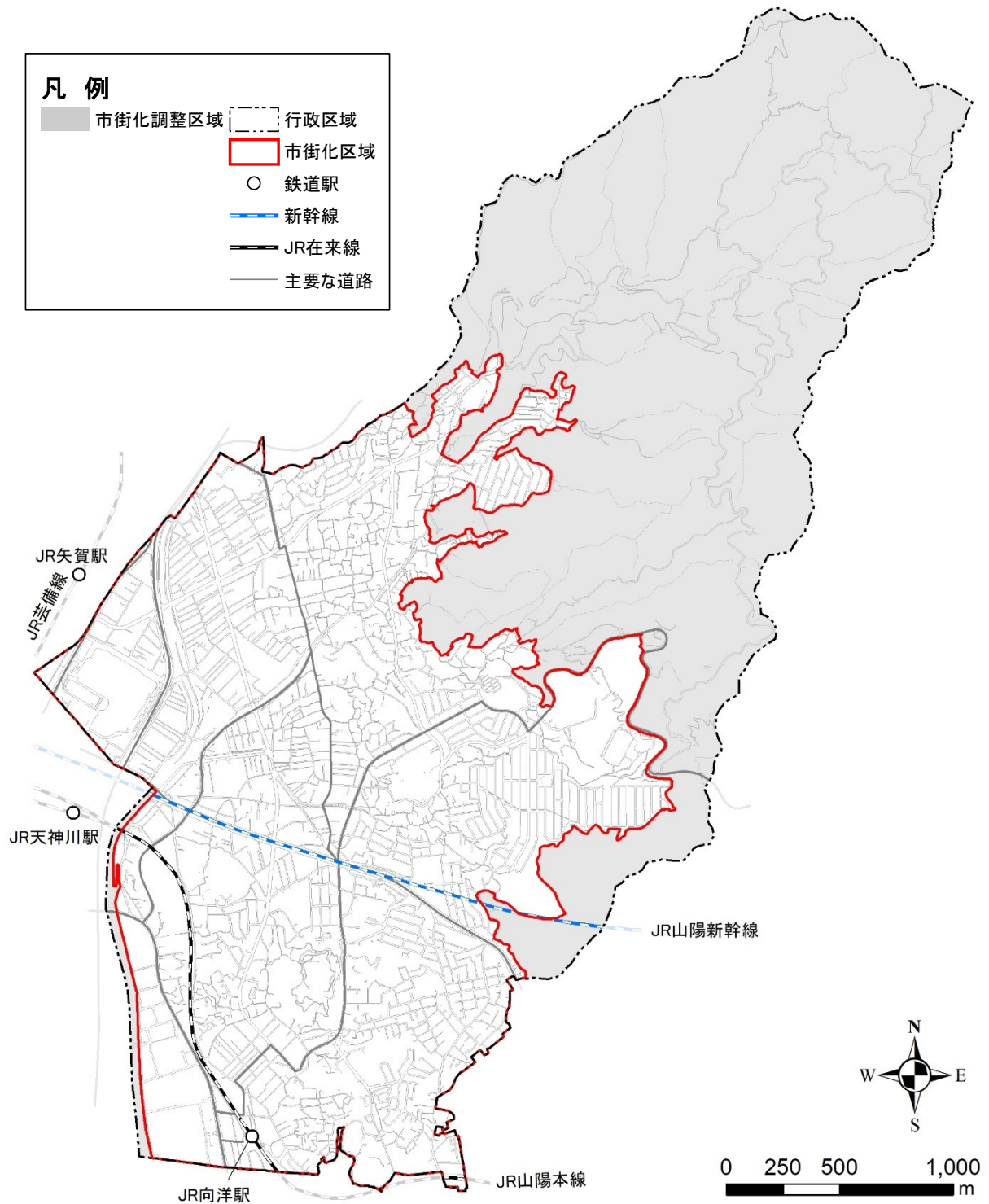


図 41 市街化調整区域

(2) 災害レッドゾーン（土砂災害特別警戒区域）

土砂災害特別警戒区域は、「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」に基づく「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区域」であるため、含まないものとします。

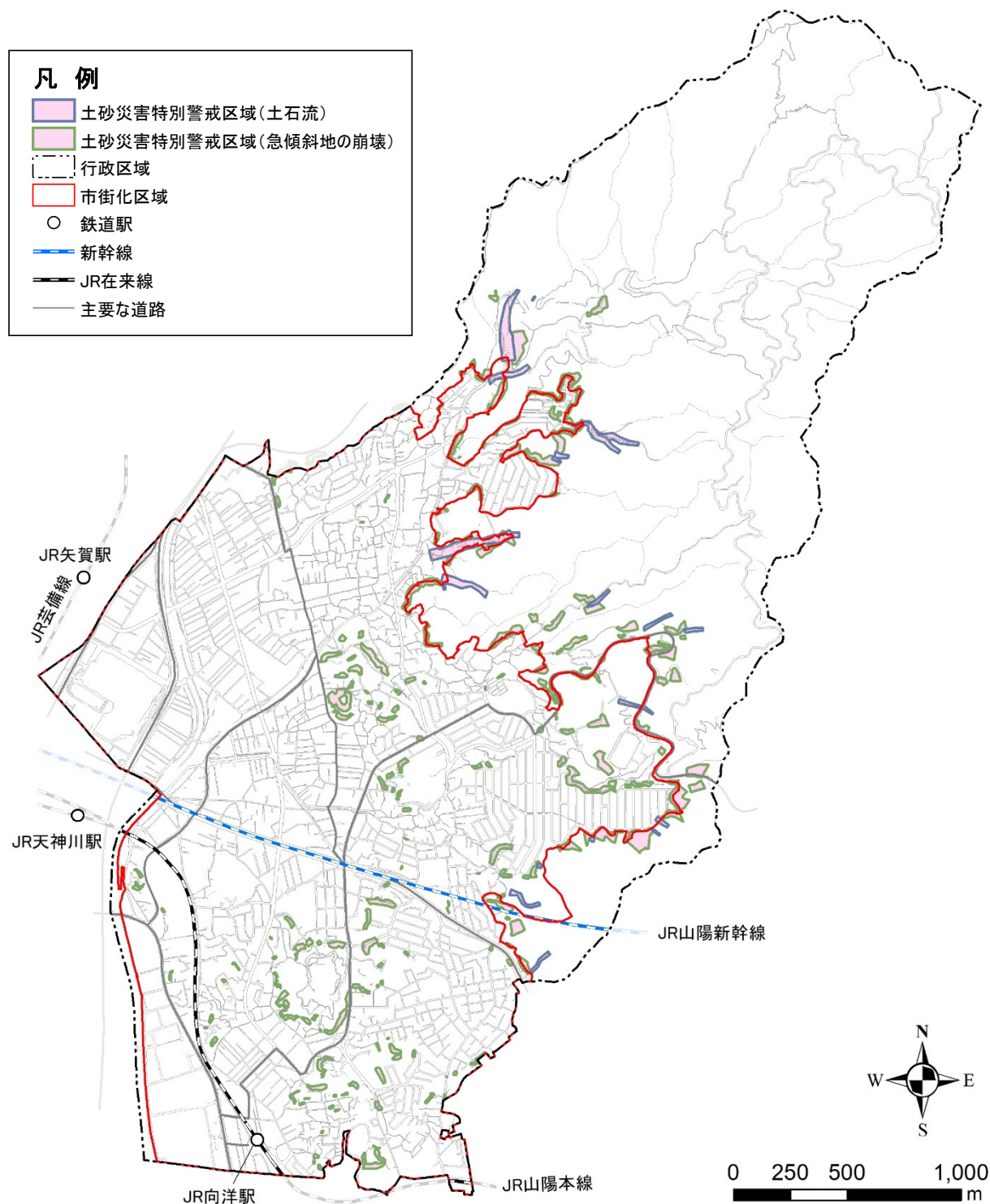


図 42 土砂災害特別警戒区域 分布図

資料：土砂災害ポータルひろしま（広島県（R4.8 時点））

(3) 家屋倒壊等氾濫想定区域

家屋倒壊等氾濫想定区域は、府中大川及び猿猴川の氾濫により、河川敷の家屋等の倒壊等のおそれがあるため、含まないものとします。

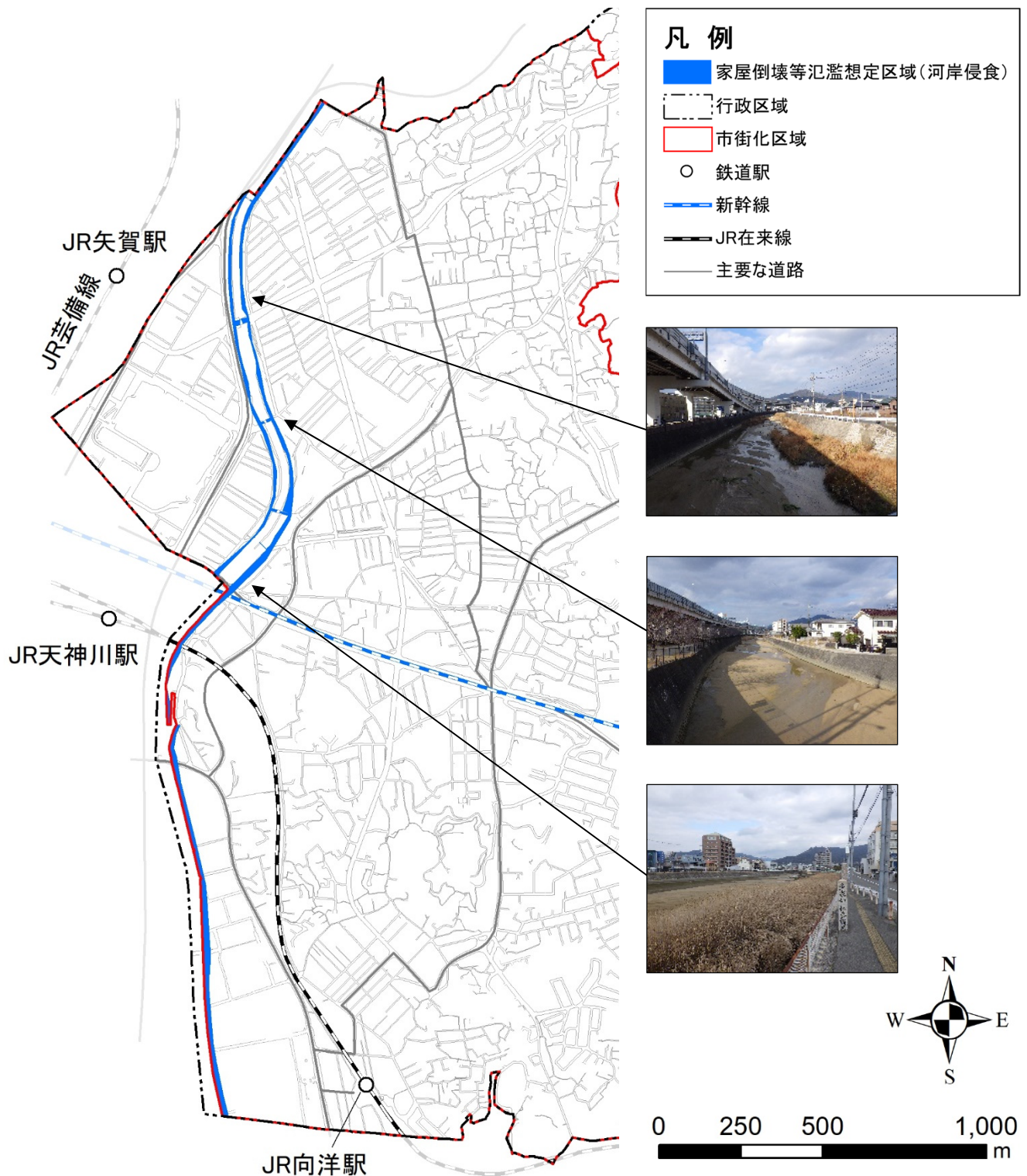


図 43 家屋倒壊氾濫想定区域(河岸侵食)

資料：洪水ポータルひろしま(府中大川 R4.6.9、猿猴川 R4.9.5 指定公表)

5.3.3 当町独自の取扱い区域

(1) 災害イエローゾーン

災害イエローゾーンは運用指針では、『原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域』とされています。当町では、災害イエローゾーンとして土砂災害警戒区域、洪水浸水想定区域、高潮浸水想定区域、津波浸水想定区域がみられます。

これらの区域内には長い年月を経て良好な市街地が形成され、人口密度が高い区域や鉄道駅周辺なども含まれるほか、生活サービス施設も多く立地しています。そのため、当該区域を居住誘導区域から除外することは、住民の合意形成はもとより、移転など居住誘導のための膨大な時間及び費用が必要なことから現実的に困難と考えます。

また、当町の市街化区域内は、避難所・避難場所の徒歩圏域に概ね含まれており、災害時における水平避難が可能な状況にあります。

これらのことから、当町では災害イエローゾーン内の都市基盤整備状況を勘案した上で、「府中町国土強靱化地域計画」や「府中町地域防災計画」などに基づく防災・減災対策、国・広島県との連携による防災対策などを講じ、安全性を確保することにより、居住誘導区域に災害イエローゾーンを含むものとします。

(2) 工業地域

用途地域のうち工業地域は、工業系土地利用が行われ、居住に適さない区域と考えられます。そのため、基本的に居住誘導区域から除外することが望ましいとされています。

当町の工業地域では、

- ① 現状で住宅が立地し、住工混在の住環境が構築されている地域
- ② 自動車系工場等が集積し、現時点で住宅立地がみられない地域

が存在しています。

①の地域については、現在の住環境を維持することや隣接する広島市内の住環境に配慮した上で、居住誘導区域に含むこととします。

②の地域については、現時点で住宅立地がみられないことから、居住誘導区域から除外します。



① 大規模商業施設周辺
(工業地域のうち、住宅が立地している地域)



② 工場集積地
(工場等が集積している地域)

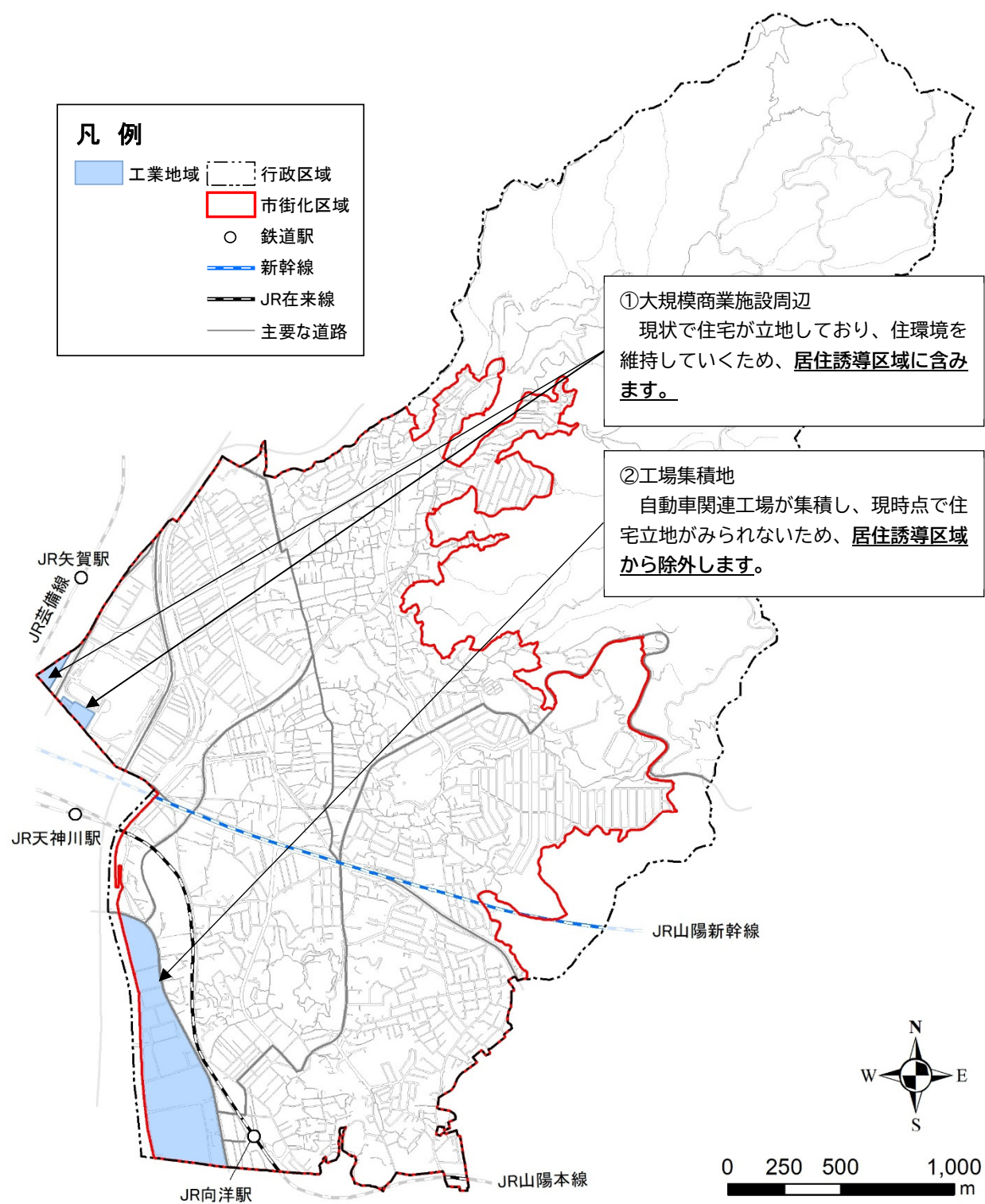


図 44 工業地域 分布図

(3) 大規模公園及び森林地域

市街化区域内の大規模公園（総合公園、地区公園）やその周辺の森林地域については、居住誘導区域内の憩いの場及びレクリエーション空間の確保といった、住環境の維持・向上のために居住地と一体としたまちづくりを行うことが望ましいと考え、居住誘導区域に含むこととします。

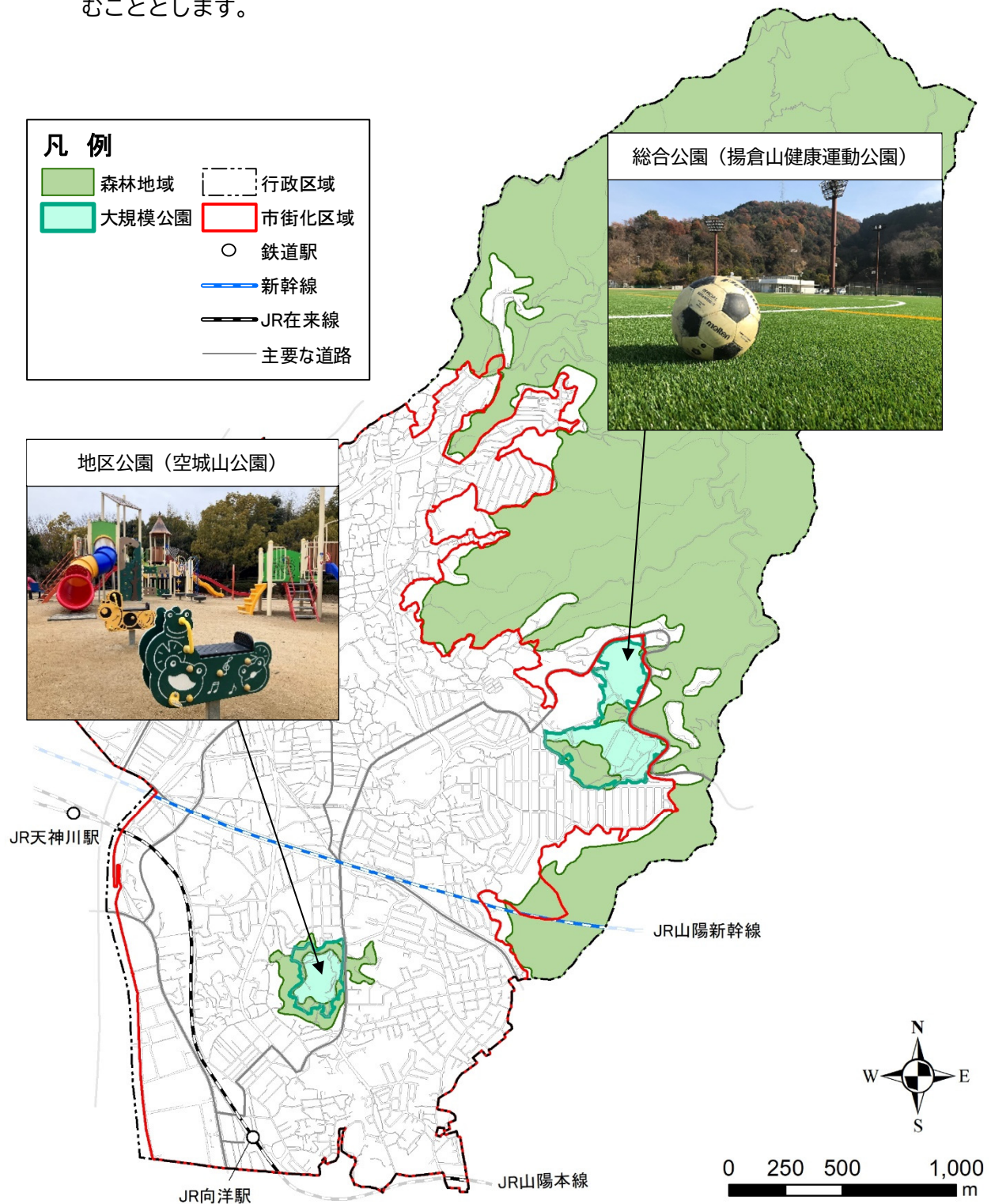


図 45 大規模公園及び森林地域 分布図

5.3.4 居住誘導区域

5.3.1 から 5.3.3 を踏まえ、居住誘導区域を以下のとおり設定します。

