

第5章 居住誘導区域

5-1 居住誘導の基本的な考え方

居住誘導区域を設定することにより、市は居住誘導区域外における宅地開発等の動きを把握し、コンパクトなまちづくりの実現に向け取り組みます。

居住誘導区域の設定に当たっては、「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省都市局）」に、居住誘導区域の望ましい姿として以下のとおり示しています。なお、本市の居住誘導区域の検討の際には、誘導区域から除外する条件を設定します。

《居住誘導区域の望ましい区域像》

①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
 - 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
- ＜検討から除外する条件＞
- ・公共交通不便地域

②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

- 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。）
- ＜検討から除外する条件＞
- ・都市の拠点と連続性を保てない居住地

③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、津波被害、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
 - 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等には該当しない、居住に適した区域
- ＜検討から除外する条件＞
- ・工業専用地域・非住居系土地利用が多く占める区域
 - ・土砂災害特別警戒区域などの災害レッドゾーン等

出典：立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）

5 - 2 居住誘導区域の設定方針

本市における居住誘導区域の設定の流れは次のとおりです。

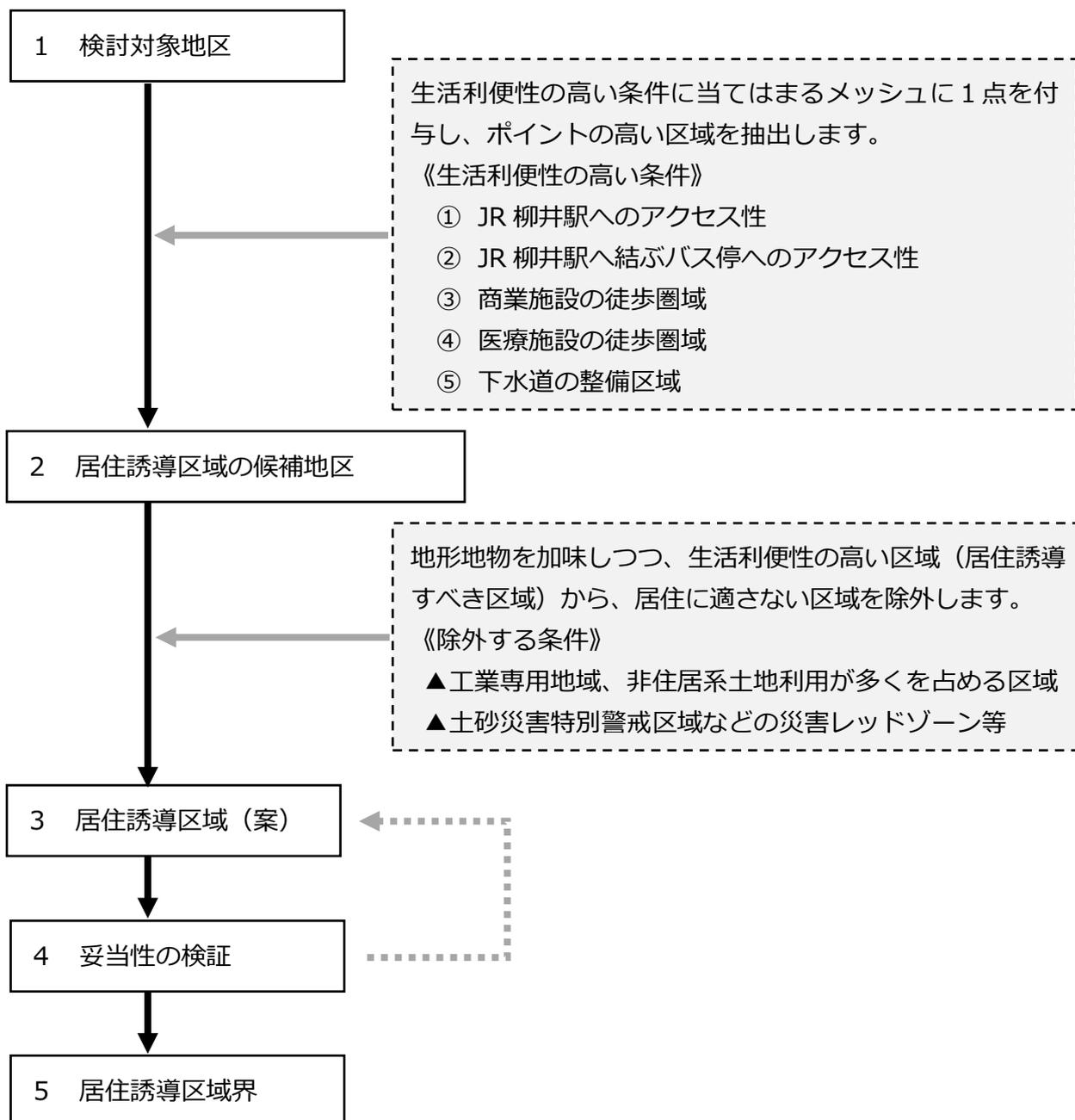
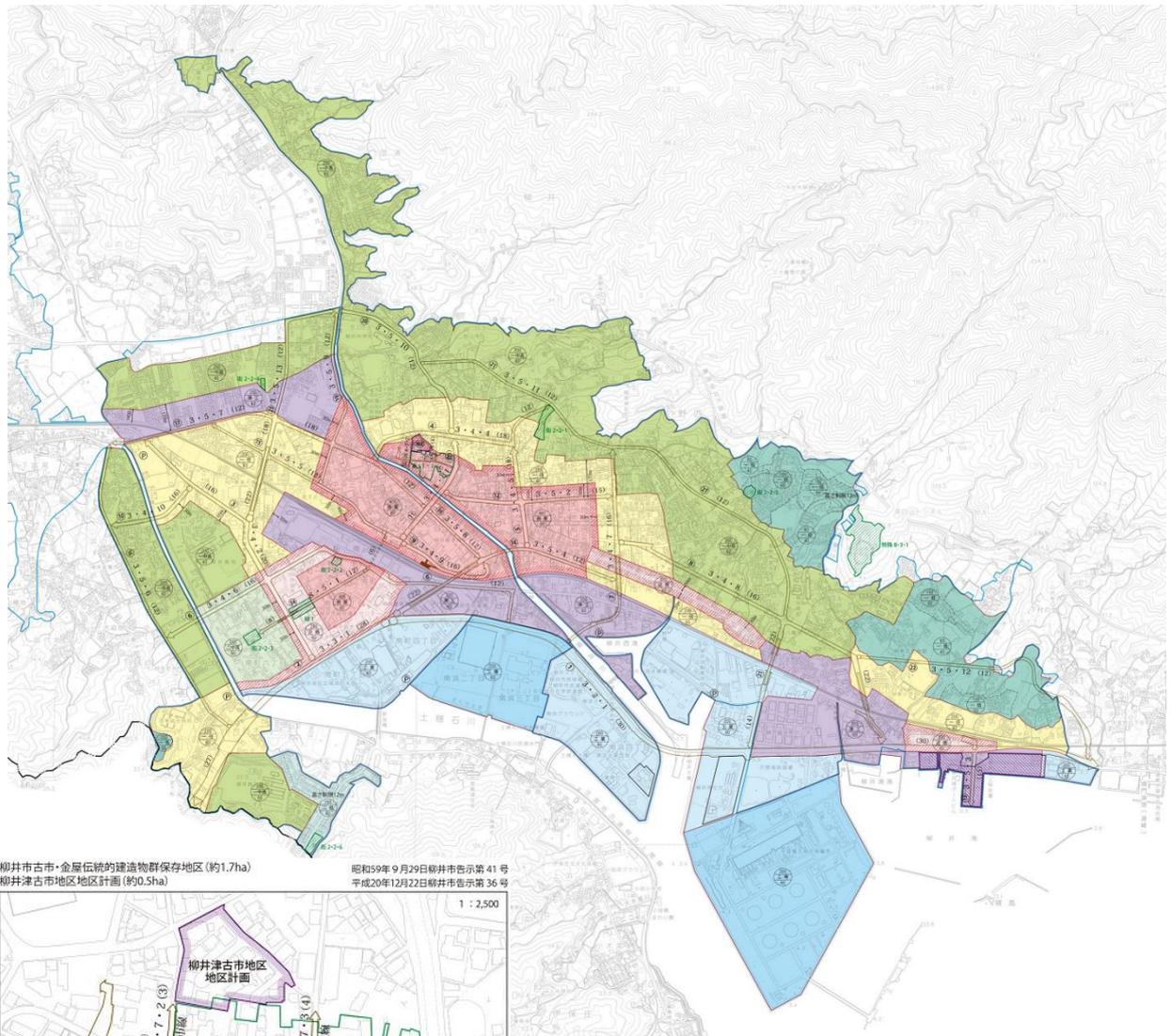


図 5-1 居住誘導区域の設定フロー

(1) 検討対象地区

検討対象地区は、将来都市構造に基づき、都市的土地利用を行うところとされる市街地エリア（用途地域）とします。



柳井市古市・金屋伝統的建造物群保存地区(約1.7ha)
柳井津古市地区地区計画(約0.5ha)

昭和59年9月29日柳井市告示第41号
平成20年12月22日柳井市告示第36号



凡		例	
— — — — —	行政区域		臨港地区
	第一種低層住居専用地域		都市計画道路
	第二種低層住居専用地域		公園・緑地
	第一種中高層住居専用地域		下水道排水区 (適用地区域を除く)
	第二種中高層住居専用地域		ポンプ場
	第一種住居地域		伝統的建造物群保存地区
	近隣商業地域		処理場・市場
	商業地域		火葬場
	準工業地域		自転車駐車場
	工業地域		地区計画
	工業専用地域		容積率及び建ぺい率の境界
	準防火地域		形態規制

注) 本図は一般参考図であるため、詳細については、トラブル防止のため、柳井市役所に備え付けの図面にて、直接ご確認ください。

図 5-2 用途地域の指定状況

(2) 居住誘導区域の候補地区

① JR 柳井駅へのアクセス性

都市機能誘導区域の中心である JR 柳井駅の徒歩圏（駅から 800m 圏域）に含まれる区域は、生活利便性が高く、居住誘導すべき区域のため、該当するメッシュに 1 点を付与します。

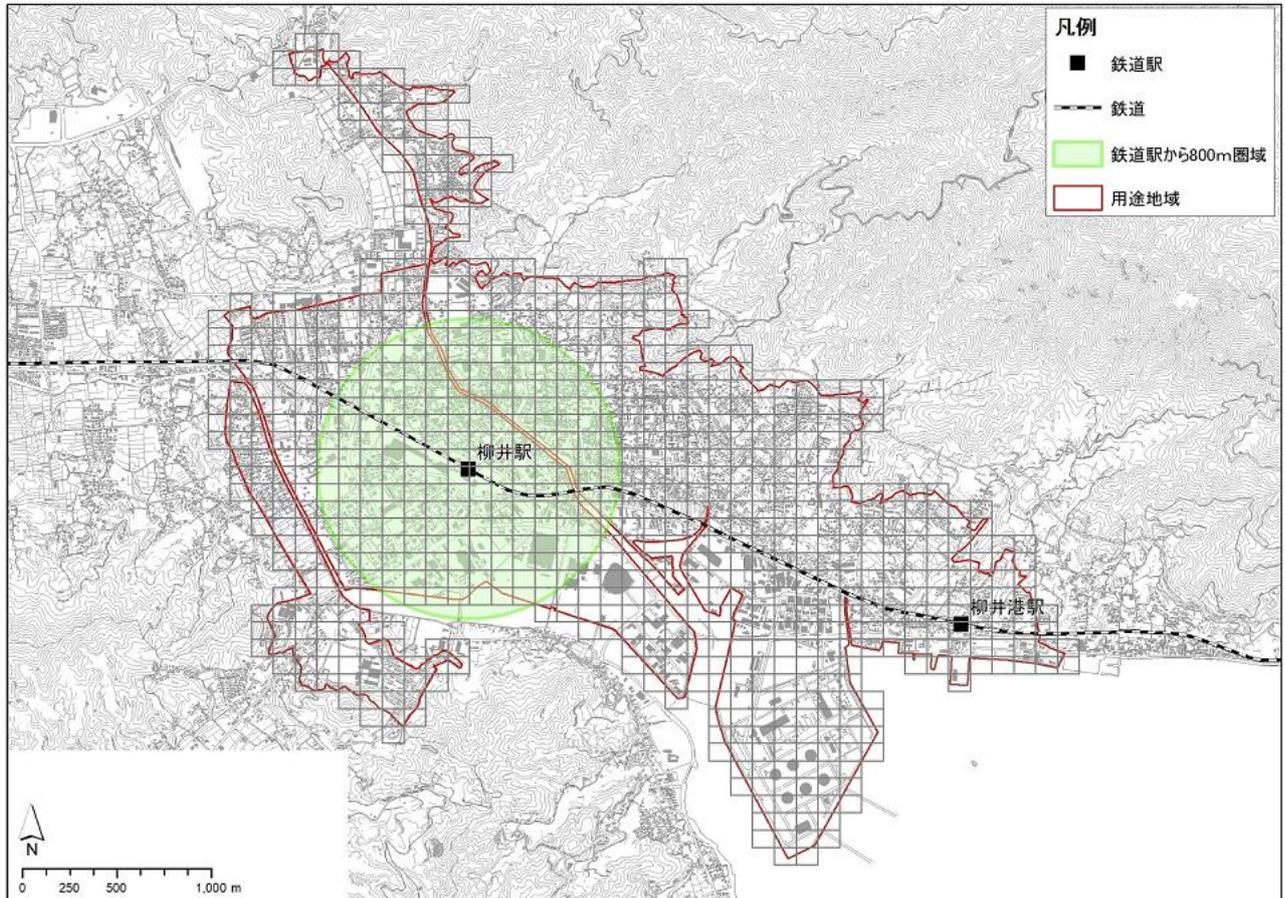


図 5-3 柳井駅徒歩圏

② バス停へのアクセス性

JR 柳井駅へ結ぶバス停の徒歩圏（バス停から 300m圏域）に含まれる区域は、生活利便性が高く、居住誘導すべき区域のため、該当するメッシュに 1 点を付与します。

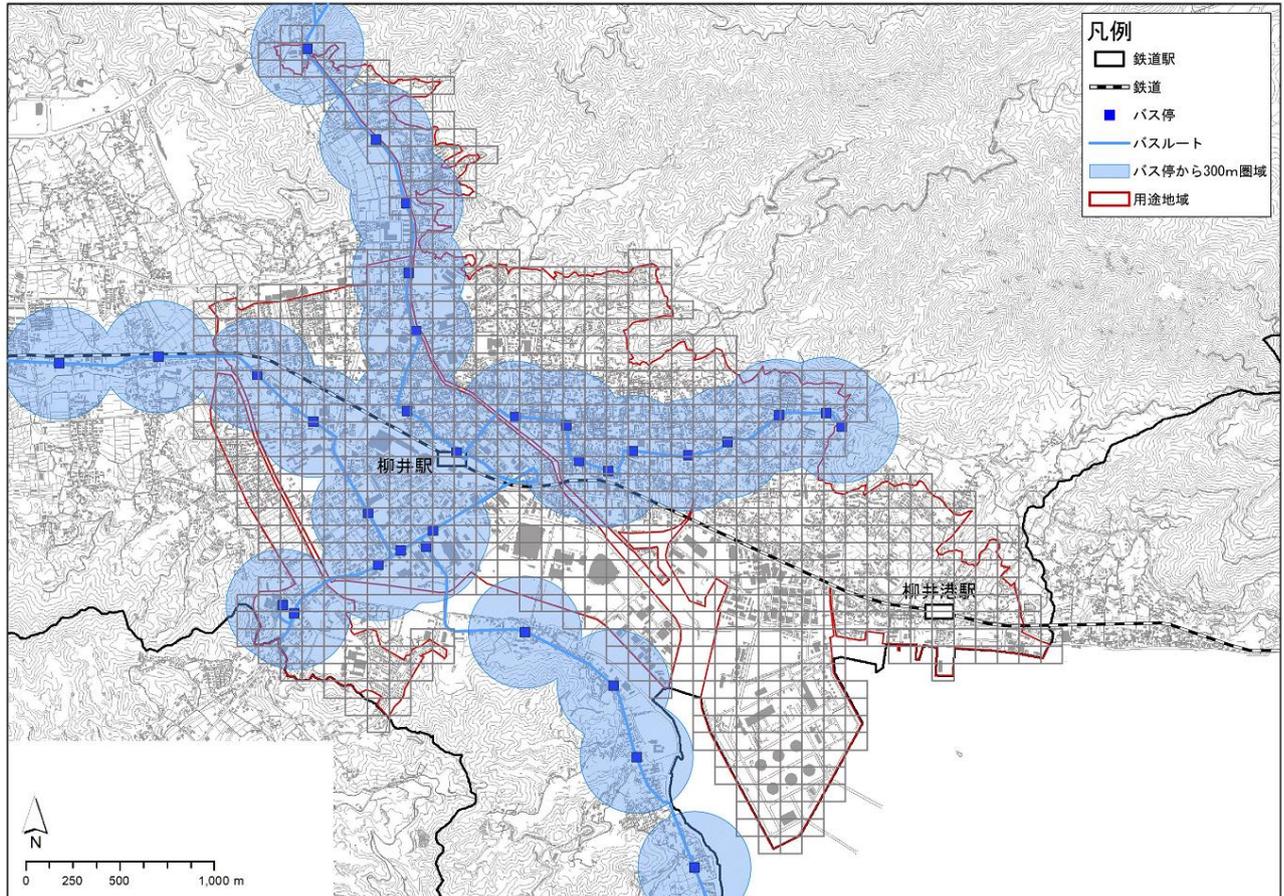


図 5-4 バス停徒歩圏

③ 商業施設の徒歩圏域

商業施設の徒歩圏（商業施設から800m圏域）に含まれる区域は、生活利便性が高く、居住誘導すべき区域のため、該当するメッシュに1点を付与します。

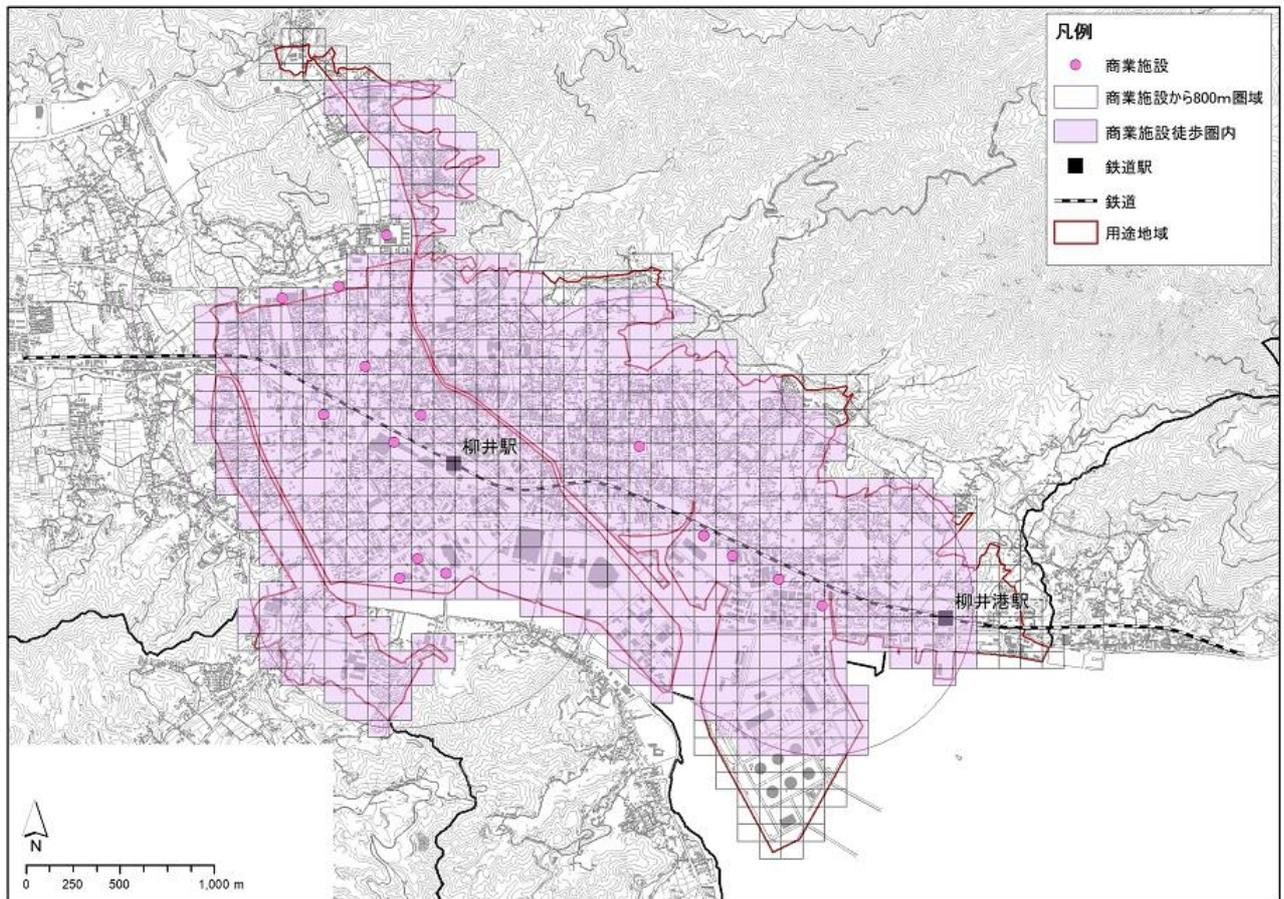


図 5-5 商業施設徒歩圏

④ 医療施設の徒歩圏域

医療施設の徒歩圏（医療施設から800m圏域）に含まれる区域は、生活利便性が高く、居住誘導すべき区域のため、該当するメッシュに1点を付与します。

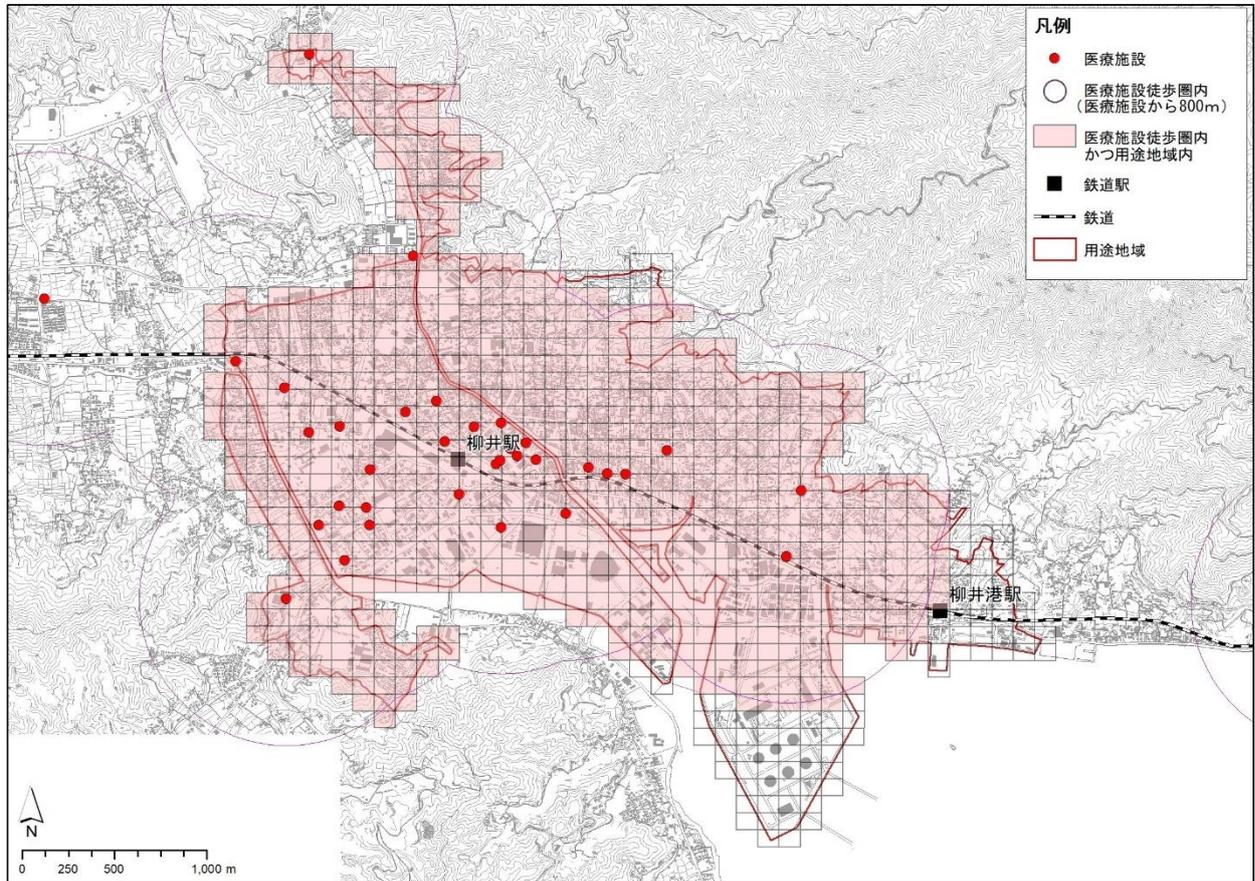


図 5-6 医療施設徒歩圏

⑤ 下水道の整備区域

既に下水道が整備されている区域は、生活利便性が高く、居住誘導すべき区域のため、該当するメッシュに1点を付与します。

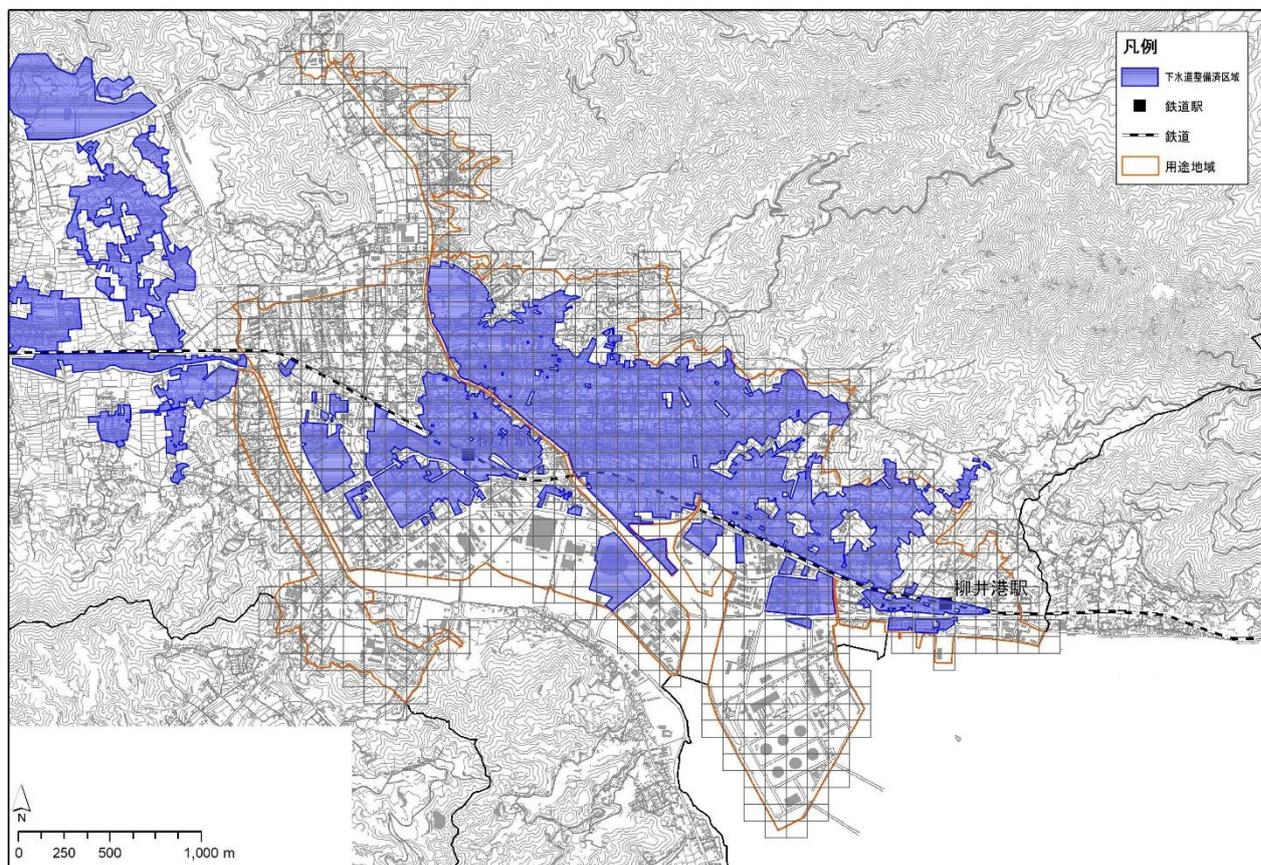


図 5-7 下水道整備区域 (2021 (令和 3) 年 3 月末現在)

⑥ 居住誘導区域の候補地区

①～⑤で点数化した結果を基に、ポイント別に居住誘導区域の候補地区を可視化します。

JR 柳井駅へのアクセス性、バス停へのアクセス性、商業施設、医療施設への距離及び下水道整備区域の該当区域（設定過程①～⑤）を 100mメッシュ毎にそれぞれ 1 ポイントを付与し、合計点を色別に表示しています。

ポイントの高い（利便性・快適性の高い）箇所を居住誘導区域案の基礎区域とします。

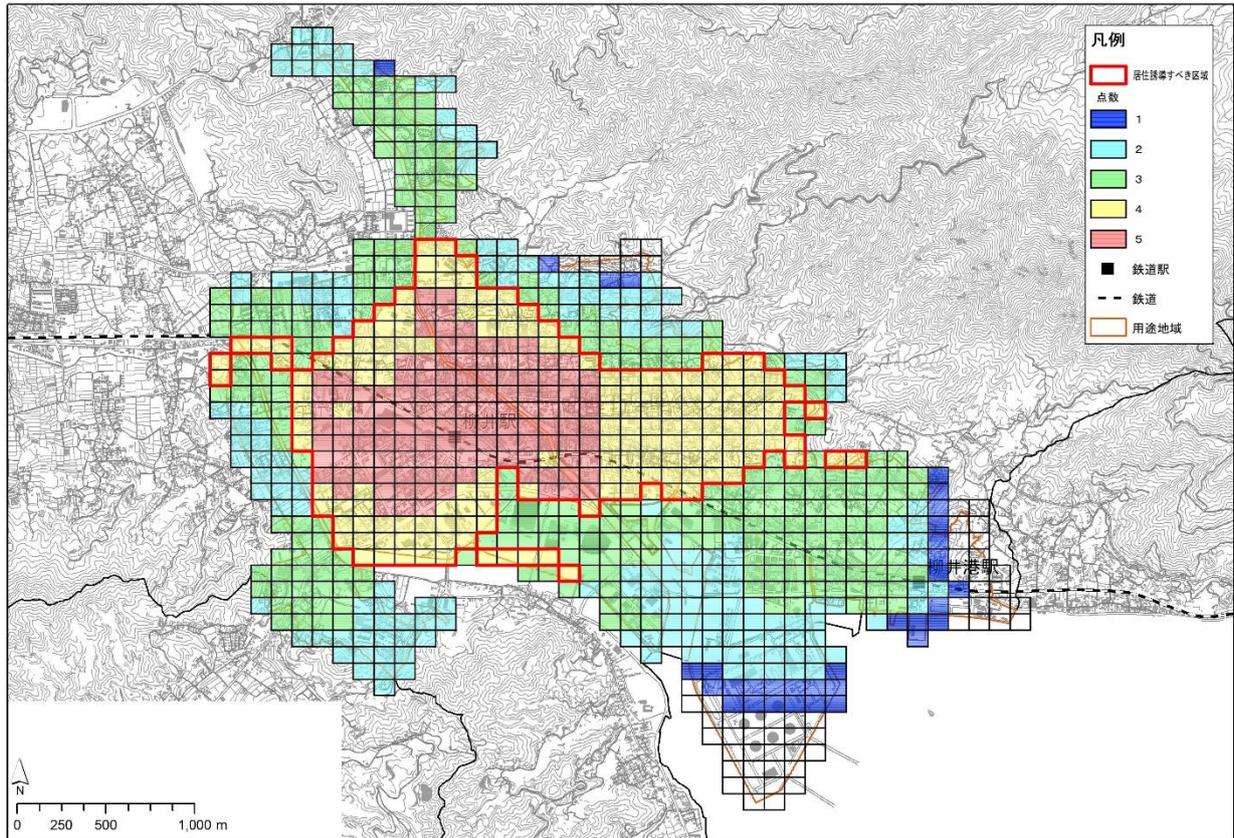


図 5-8 居住誘導すべき区域の抽出

(3) 居住誘導区域（案）

(2) で設定した居住誘導区域の候補地区から、居住に適さない区域を除外し、居住誘導区域を設定します。

- ・工業専用地域及び、非住居系土地利用が多くを占める区域を除外

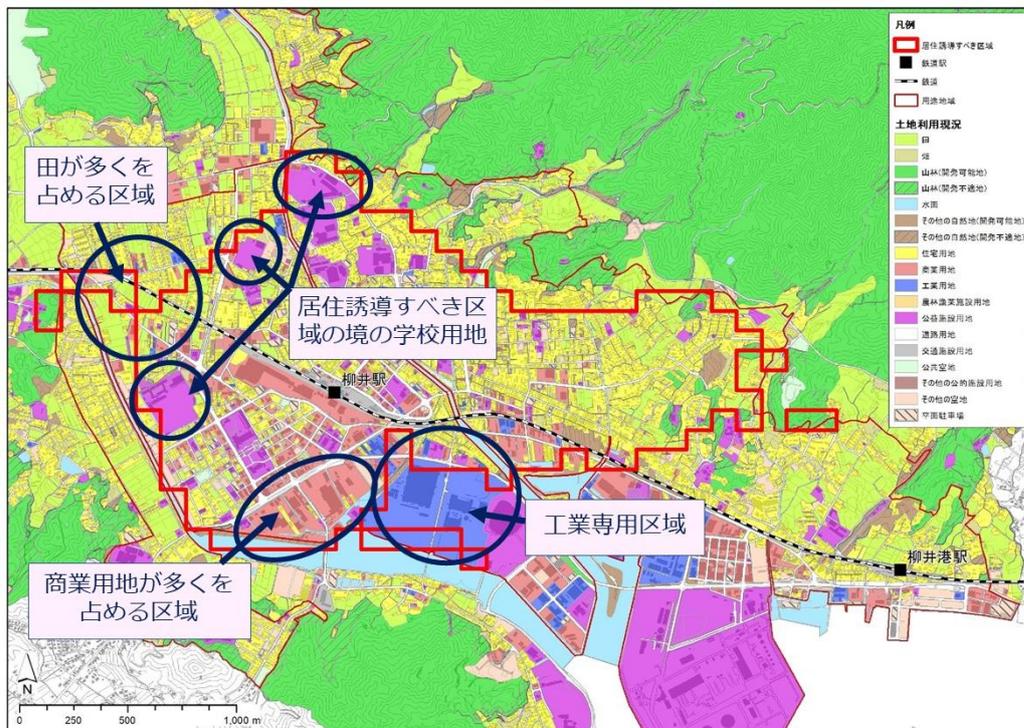


図 5-9 土地利用現況

- ・土砂災害特別警戒区域を除外

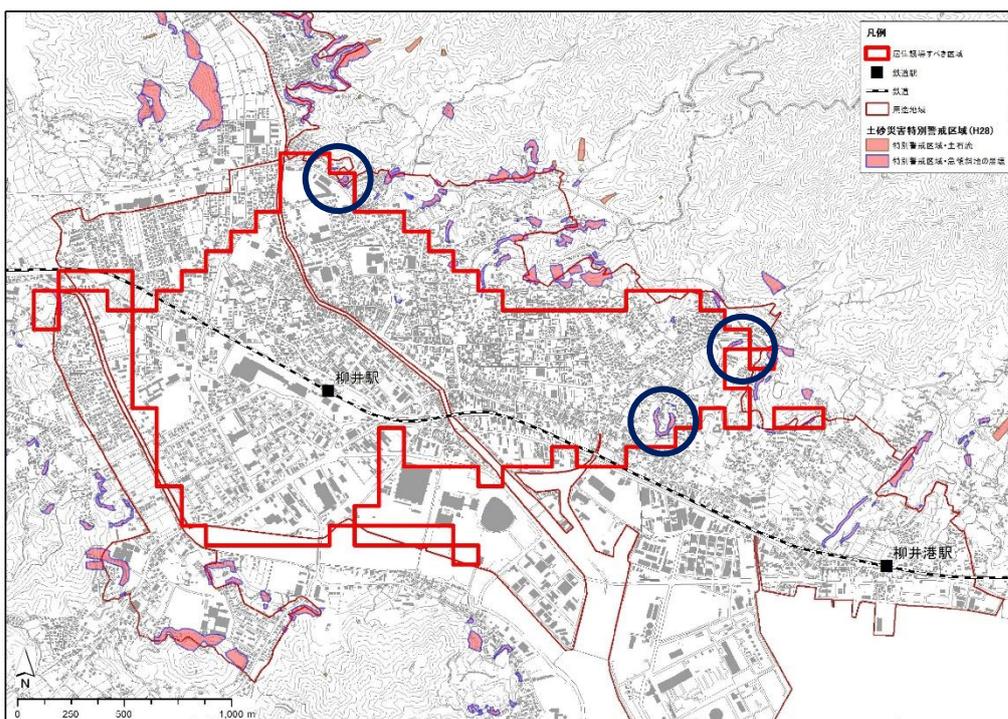


図 5-10 土砂災害特別警戒区域

出典：土砂災害ハザードマップ

・洪水浸水想定区域

洪水浸水想定区域で浸水深 3 m 以上（2 階の床上が浸水する程度）の一団の区域を除外

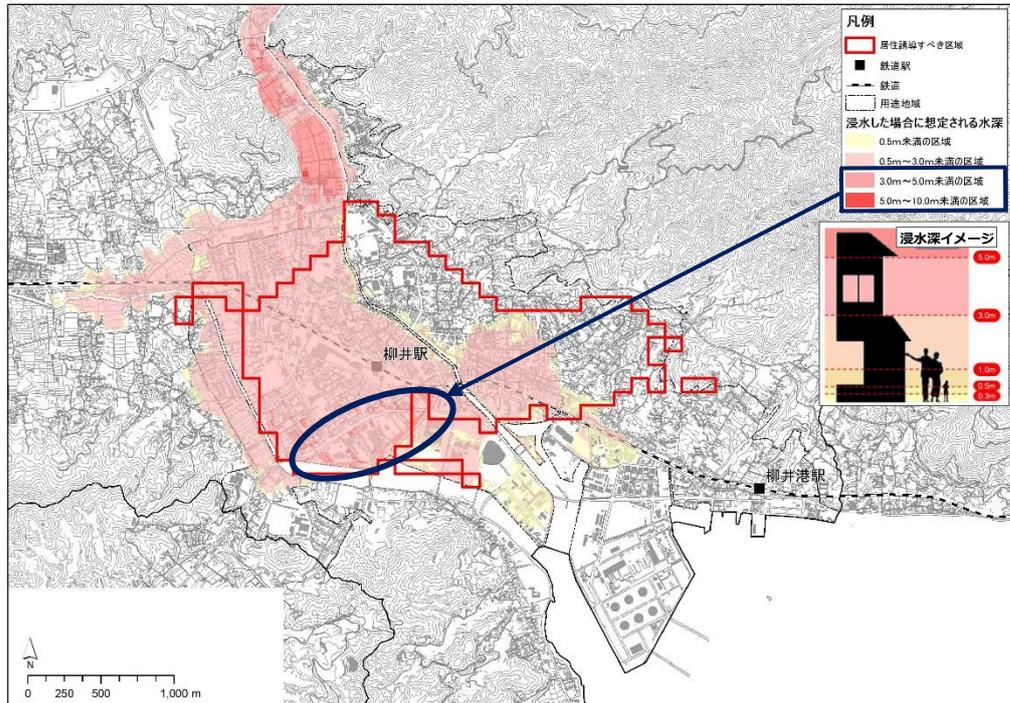


図 5-11 洪水浸水想定区域（想定最大規模【柳井川】）

出典：洪水ハザードマップ

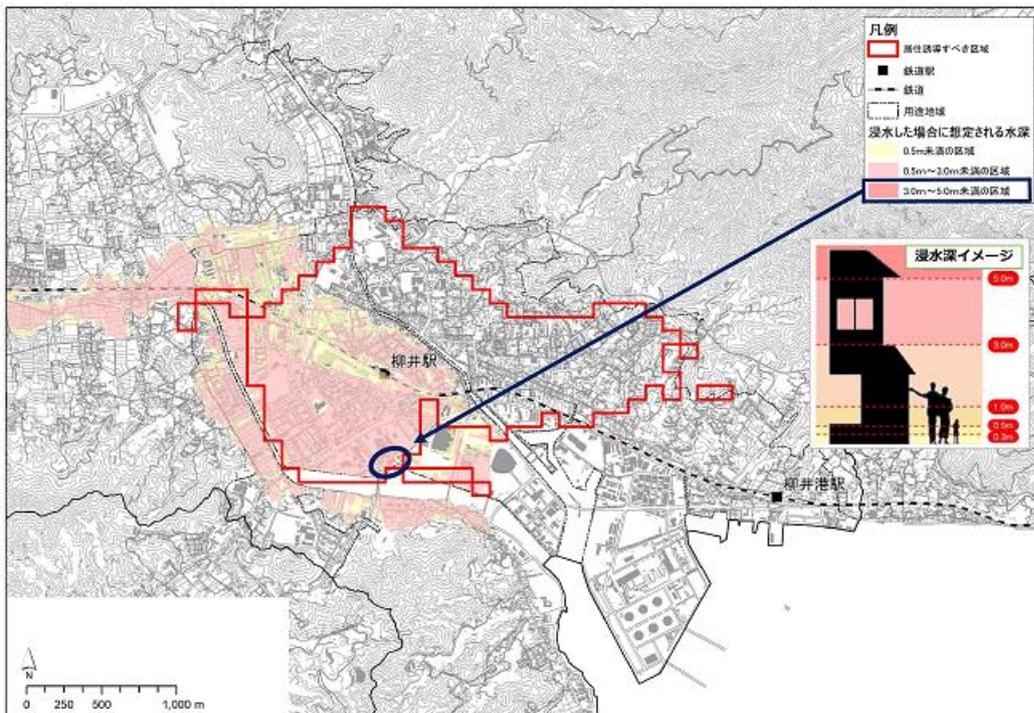


図 5-12 洪水浸水想定区域（想定最大規模【土穂石川】）

出典：洪水ハザードマップ

・津波災害警戒区域

津波災害警戒区域で浸水深 3 m以上（2 階の床上が浸水する程度）の一団の区域を除外

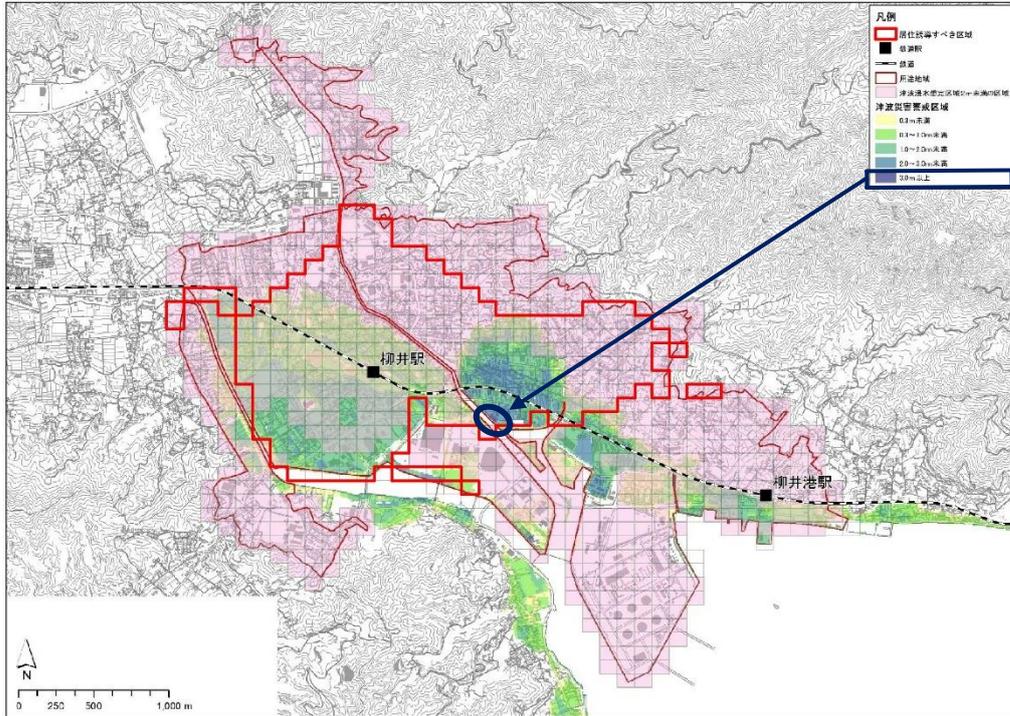


図 5-13 津波災害警戒区域

出典：津波ハザードマップ

・高潮浸水想定区域

高潮浸水想定区域で浸水深 3 m以上の区域は該当なし。

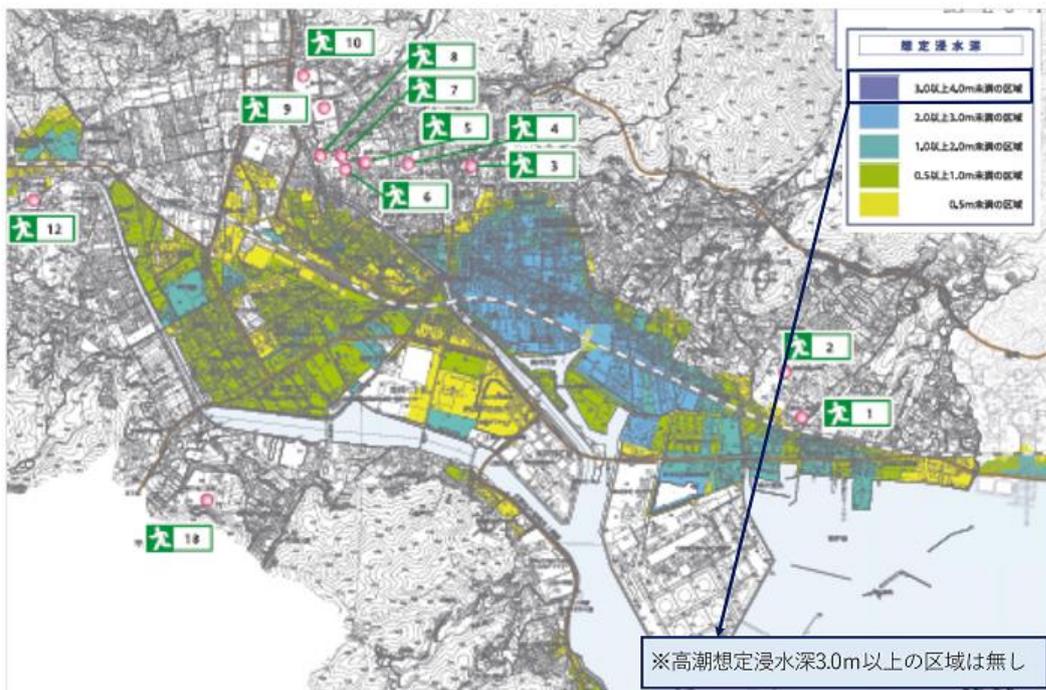


図 5-14 高潮浸水想定区域

出典：高潮ハザードマップ

以上の点を踏まえ、地形地物や用途地域界も参考に、下図のとおり居住誘導の区域界（案）を設定します。

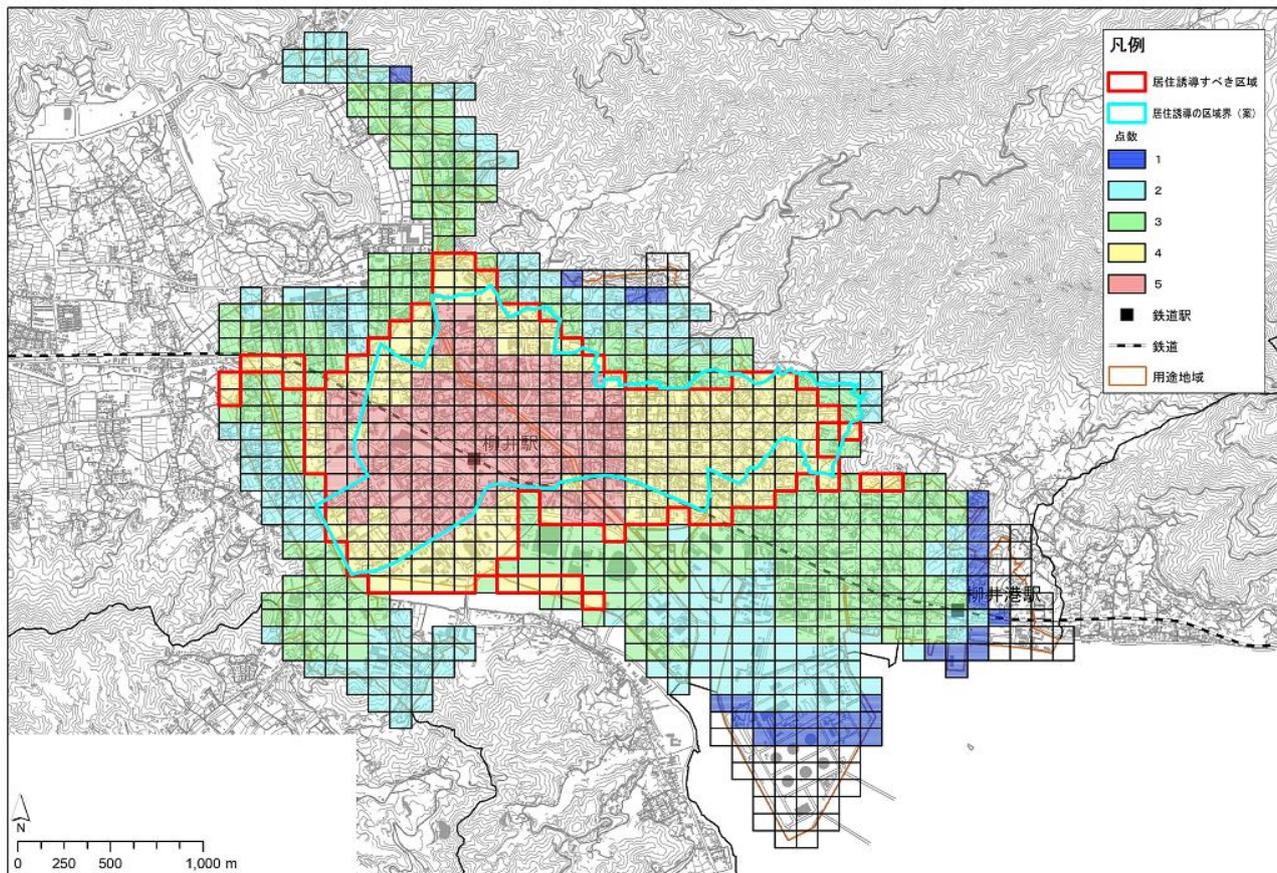


図 5-15 居住誘導の区域界（案）の設定

(4) 妥当性の検証

目標人口密度の面から妥当性を検証します。(3)で設定した居住誘導の区域界(案)における人口密度は2015(平成27)年は33.1人/haとなっていますが、2040(令和22)年には24.7人/haまで減少することが予測されます。

	面積 (ha)	人口 (人)				人口密度 (人/ha)	
		2015年 (実績)		2040年 (見込)		2015年 (実績)	2040年 (見込)
市全域	14,005	32,945	100%	22,884	100%	2.4	1.6
都市計画区域	12,786	30,069	91.3%	21,384	93.4%	2.4	1.7
用途地域(参考)	698	15,341	46.6%	12,040	52.6%	22.0	17.2
居住誘導区域	208	6,889	20.9%	5,146	22.5%	<u>33.1</u>	<u>24.7</u>

本市は、第2期まち・ひと・しごと創生総合戦略を策定し、人口減少対策に取り組んでいるところです。2040(令和22)年の居住誘導区域の目標人口密度を29人/haに設定し、まち・ひと・しごと創生総合戦略の施策効果に本計画での誘導効果も加え、868人の人口誘導を見込んでいます。(詳細は「第8章 計画実現に向けて」参照)

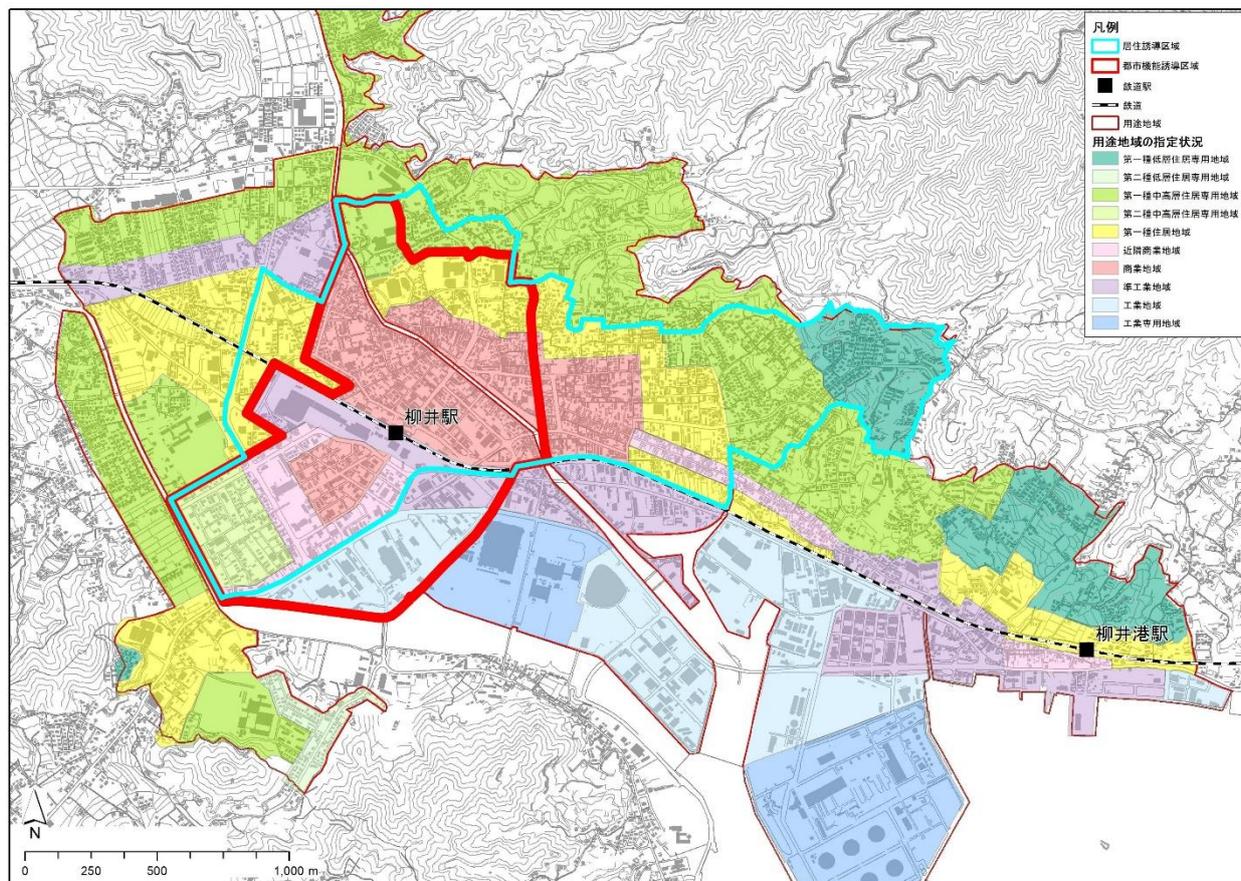
	面積 (ha)	目標人口密度 (人/ha)	目標人口 (人)	目標達成に必要な誘導人口(人)
居住誘導区域	208	<u>29</u>	6,014	868

居住誘導区域内の目標人口を将来推計人口に当てはめた場合、人口構成比は現実的な数値となるため、人口密度の面からも区域として妥当であると判断されます。

	面積 (ha)	目標人口 (人)	
市全域	14,005	25,066	100%
都市計画区域	12,786	23,423	93.4%
都市計画区域での居住誘導区域外	12,578	17,409	69.5%
居住誘導区域	208	6,014	24%

(5) 居住誘導区域界

居住誘導区域を下図のとおり設定します。



※1 図面上、居住誘導区域の枠線（水色）内に表示上含まれている土砂災害特別警戒区域、浸水深3m以上の区域、家屋倒壊等氾濫想定区域の箇所は、実際の居住誘導区域には含めないものとする。（詳細は「第7章 防災指針」参照）

図 5-16 居住誘導区域の設定

<参考> 居住誘導区域の面積

	面積 (ha)	用途面積比率 (%)
用途地域	698	-
居住誘導区域	208 ※2	29.8%

※2 居住誘導区域の面積は図上計測であり、※1 居住誘導区域に含めない箇所は計測上反映していない。