

第4章

誘導区域

1. にぎわい居住区域（居住誘導区域）

【参考】国による居住誘導区域の設定の考え方と本市での指定状況

2. 都市機能誘導区域

【参考】市街化区域・用途地域内の誘導区域等の区分図

【参考】市街化区域・用途地域内に対する各誘導区域の指定状況

第4章 誘導区域

1. にぎわい居住区域（居住誘導区域）

本計画で目指す「多様な魅力を活力に変え 安心・快適に暮らせる持続可能な都市」を実現させるため、地域の特性に合わせた居住地選択をする中で、まちづくりの基本方針で示した3つの居住区域のうち、「にぎわい居住区域」を都市再生法に基づく居住誘導区域とし、「ゆとり居住区域」及び「自然・田園居住区域」については、本計画において任意で設定する区域とします。

そのため、本市の状況を踏まえ、国の運用指針などの方針に沿ってにぎわい居住区域（居住誘導区域）の設定を行います。

1－1. にぎわい居住区域（居住誘導区域）の考え方

にぎわい居住区域（居住誘導区域）は、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、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、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や公共交通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区域とします。

1-2. にぎわい居住区域（居住誘導区域）の設定方針

にぎわい居住区域（居住誘導区域）については、本計画における目標を踏まえ、『立地適正化計画の手引き（国土交通省）』にある居住誘導区域の望ましい区域像を参考に、以下の3つの方向性の観点から、区域を設定します。

（1）日常生活における「利便性」の維持

- ・都市機能誘導区域へ容易にアクセスできることが望ましいことから、鉄道やバス等の公共交通によるアクセス性が高い区域を基本とします。
- ・日常生活サービス機能を維持する必要があることから、将来にわたり人口集積が見込まれる区域を基本とします。
- ・にぎわい居住区域（居住誘導区域）は、居住や都市機能の立地を前提としていることから、用途地域が指定されている区域とします。ただし、居住を前提としていない工業地域や工業専用地域は除外します。
- ・安全で良好な居住環境を形成する上で、都市施設の一つである下水道の整備状況は重要な要素であることから、公共下水道等の下水道施設が既に整っている区域又は整備を予定している区域を基本とします。

（2）地区の「快適性」の形成

- ・中心市街地活性化対策事業、土地区画整理事業、街なみ環境整備事業等を実施している区域は、地区の魅力向上につながる住環境の改善等を目的としていることから、これらの事業を実施している又は実施を予定している区域をにぎわい居住区域に含めます。
- ・都市機能誘導区域へ容易にアクセスできることが望ましいことから、公共交通結節点*である鉄道駅周辺はにぎわい居住区域に含めます。
- ・既存ストックの活用を前提とした市街地の維持・形成を目指すことから、工業地や農地・山林等の非住居系の土地利用は除外します。

（3）地区の「安全性」の強化

- ・岩国地域の市街地は、広範囲にわたり2.0m以上の河川はん濫や高潮等の浸水想定区域となっています。しかしながら、山地に囲まれた地理的特性や、錦川を軸に都市が形成されてきた歴史的特性を踏まえると、これらを除外してにぎわい居住区域（居住誘導区域）を設定することは困難であるといえます。そのため、浸水想定区域は、事前の避難行動が可能であることから、にぎわい居住区域（居住誘導区域）に含めます。なお、にぎわい居住区域（居住誘導区域）内に残存する水災害系のリスクについては、「第6章 防災減災対策の取組方針」に沿い、浸水想定区域である旨の周知や治水対策の促進など、ソフト・ハードの対策を併せて行います。
- ・土砂系災害の指定区域（土砂災害警戒区域等）は、災害の特性や事前の避難行動が可能であるか等を踏まえて、にぎわい居住区域（居住誘導区域）からの除外を判断します。また、併せて土砂系災害の指定区域である旨の周知を行います。

1-3. にぎわい居住区域（居住誘導区域）の設定方法・設定基準

(1) にぎわい居住区域（居住誘導区域）の設定方法

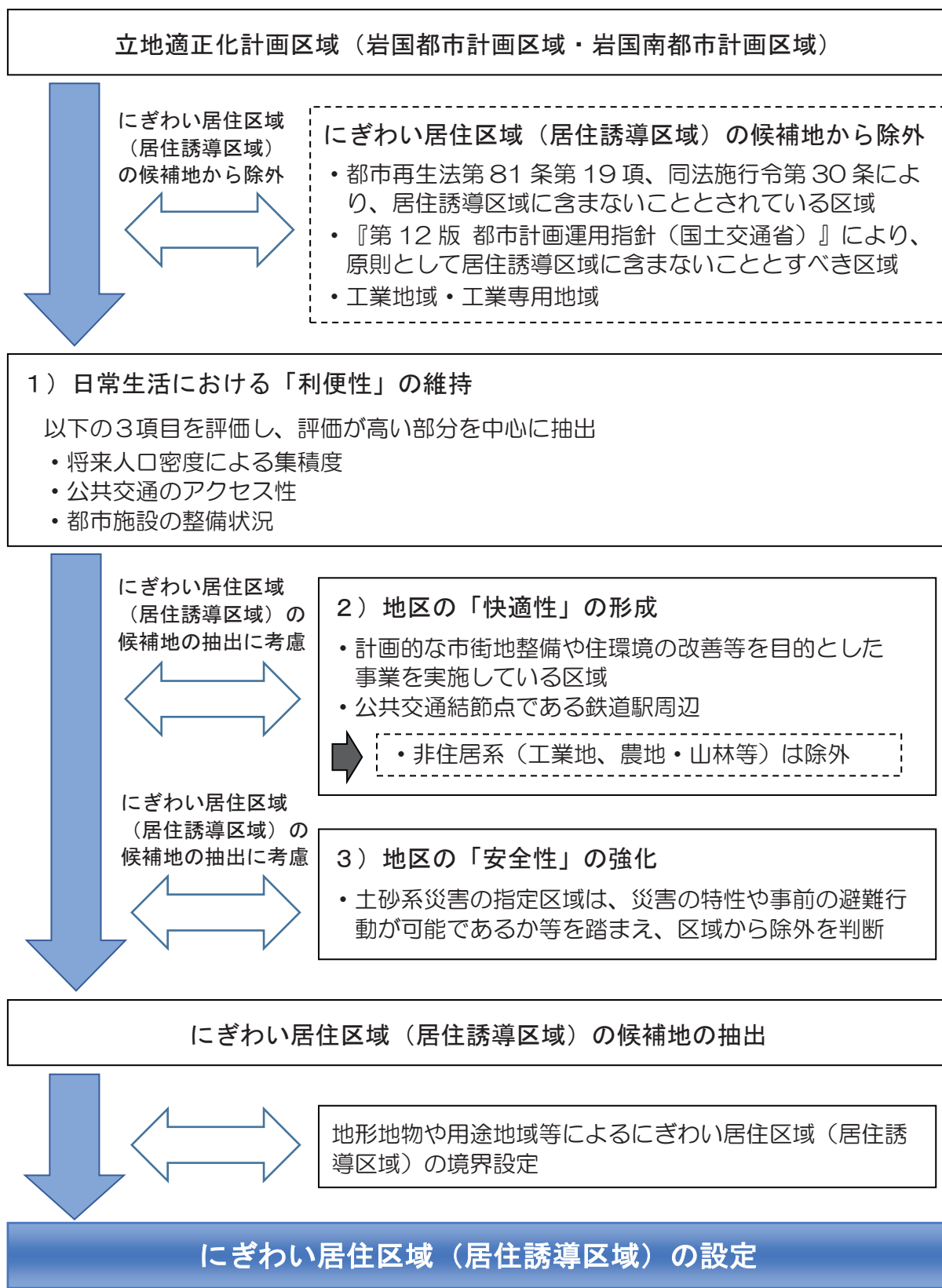


図 4-1 にぎわい居住区域（居住誘導区域）の設定に向けたフロー

(2) にぎわい居住区域（居住誘導区域）の設定基準

1) 日常生活における「利便性」の評価

- ・「将来人口密度による集積度」、「公共交通のアクセス性」、「都市施設の整備状況」の3項目を評価し、評価が高い区域のまとまりを抽出します。

①評価指標 1：将来人口密度による集積度

- ・将来人口（2040(令和22)年）における人口密度が高い区域を評価します。

	評価項目
ランク1	人口密度 60 人/ha 以上
ランク2	人口密度 40 人/ha 以上 60 人/ha 未満
ランク3	人口密度 20 人/ha 以上 40 人/ha 未満

②評価指標 2：公共交通のアクセス性

- ・公共交通の利用しやすい区域として、鉄道駅と一定の便数を有するバス停の徒歩圏内にある区域を評価します。

	評価項目
ランク1	鉄道駅から 500m 圏域※ ₁ 又は 20 便/日以上※ ₃ のバス停から 300m 圏域※ ₅
ランク2	鉄道駅から 800m 圏域※ ₂ 又は 10 便/日以上※ ₄ のバス停から 300m 圏域
ランク3	10 便/日未満のバス停から 300m 圏域

【評価項目の設定に当たり、参考とした基準等（以下を参考に本市の実情を踏まえ設定）】

※1：高齢者の徒歩圏は半径500m

※2：一般的な徒歩圏は半径800m（不動産の表示に関する公正競争規約施行規則により1分80mと規定）

※3：バス路線30便/日以上バス停は、おおむねピーク時片道3便以上の路線

※4：バス路線10便/日以上バス停は、1時間1便程度の路線

※5：バス利用者の90%の人が抵抗感なく無理なく歩けるバス停の距離が300m

参照) 国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」

社団法人土木学会「バスサービスハンドブック」

③評価指標 3：都市施設の整備状況

- ・市街地環境の形成の観点から、下水道事業の進捗状況の評価します。

	評価項目
ランク1	供用開始区域
ランク2	下水道事業計画区域
ランク3	下水道全体計画区域

※上記①～③の各評価指標図は、参考資料に掲載しています。なお、本改定においては、誘導区域の再評価は行っておりません。

2) 地区の「快適性」の評価

日常生活における「利便性」の評価で抽出した区域を基本に、以下に該当する区域を候補地として含めます。

- ・市街地整備事業（土地区画整理事業等）や住環境改善事業（街なみ環境整備事業等）を既に実施している区域は、良好な市街地環境の整備を目指し、政策的に投資的事業を実施していることを踏まえ、区域に含めます。
- ・公共交通結節点である鉄道駅周辺は、公共交通利用者の維持及び公共交通アクセスの利便性を活かした居住を促進する観点から、区域に含めます。
- ・ただし、まとまりある市街地の形成を目指すことから、非住居系の土地利用（工業地や農地・山林等）や市街地としての連続性がないエリアについては、区域から除外します。

3) 地区の「安全性」の評価

上記1)、2)で抽出した区域から、以下の事項を考慮して、にぎわい居住区域（居住誘導区域）を抽出します。

- ・浸水想定区域については、気象庁などから発表される警報や大雨警報、高潮・津波警報等、気象状況により、事前の避難行動が可能であることから、にぎわい居住区域（居住誘導区域）に含めます。
- ・また、土砂災害警戒区域についても、浸水想定区域同様に事前の避難行動が可能かにより判断しており、大雨に起因する土石流については、にぎわい居住区域（居住誘導区域）に含めますが、急傾斜地や地すべりについては、大雨時だけではなく地震等においても発生する可能性があり、事前の予測や避難行動が困難であることから、にぎわい居住区域（居住誘導区域）から除外します。
- ・ただし、土石流による土砂災害警戒区域のうち、災害リスクの高い特別警戒区域が指定されている場合は、にぎわい居住区域（居住誘導区域）から除外します。
- ・なお、にぎわい居住区域（居住誘導区域）内に残存する水災害系のリスクについては、第6章で「防災減災対策の取組方針」を示すとともに、それ以外の災害についても、住民に対して、各種災害のおそれがある区域に関する情報を本計画においても周知します。



1)～3)の基準に基づき抽出したエリアをベースに、原則として、地形地物又は用途地域界、道路端からの一定距離等により区域を設定します。

※ゆとり居住区域は、市街化区域からにぎわい居住区域（居住誘導区域）と居住を前提としていない工業地域や工業専用地域を除外した区域となります。

※自然・田園居住区域は、市街化調整区域と用途白地地域に位置付けています。ただし、市街化調整区域は、都市再生法第81条第19項、同法施行令第30条により居住誘導区域に定めないと規定されており、本計画では用途白地地域も市街化調整区域と同等に扱うことから、誘導区域には図示していません。

1-4. にぎわい居住区域（居住誘導区域）の設定図

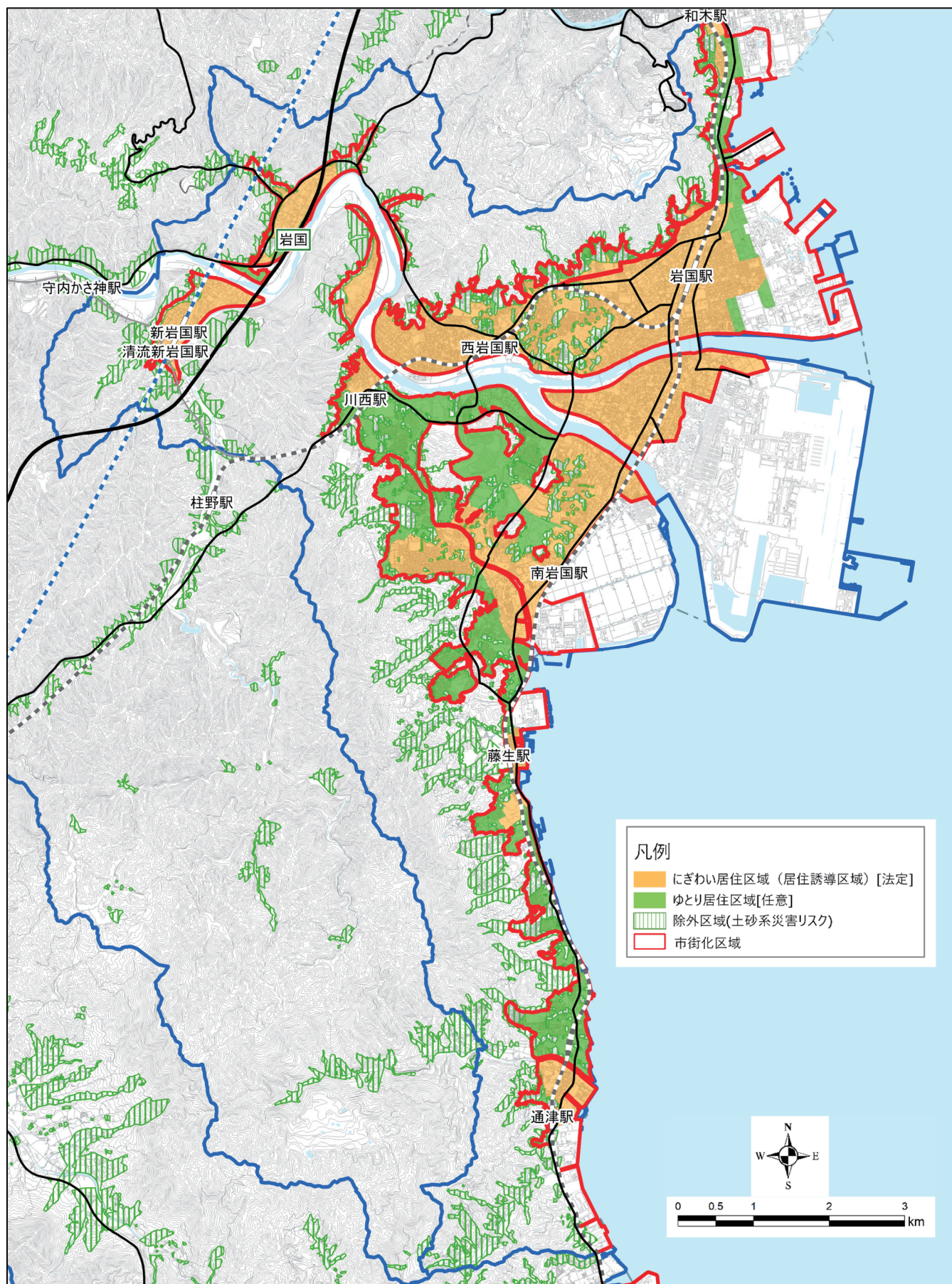


図 4-2 にぎわい居住区域（居住誘導区域） [岩国地域]

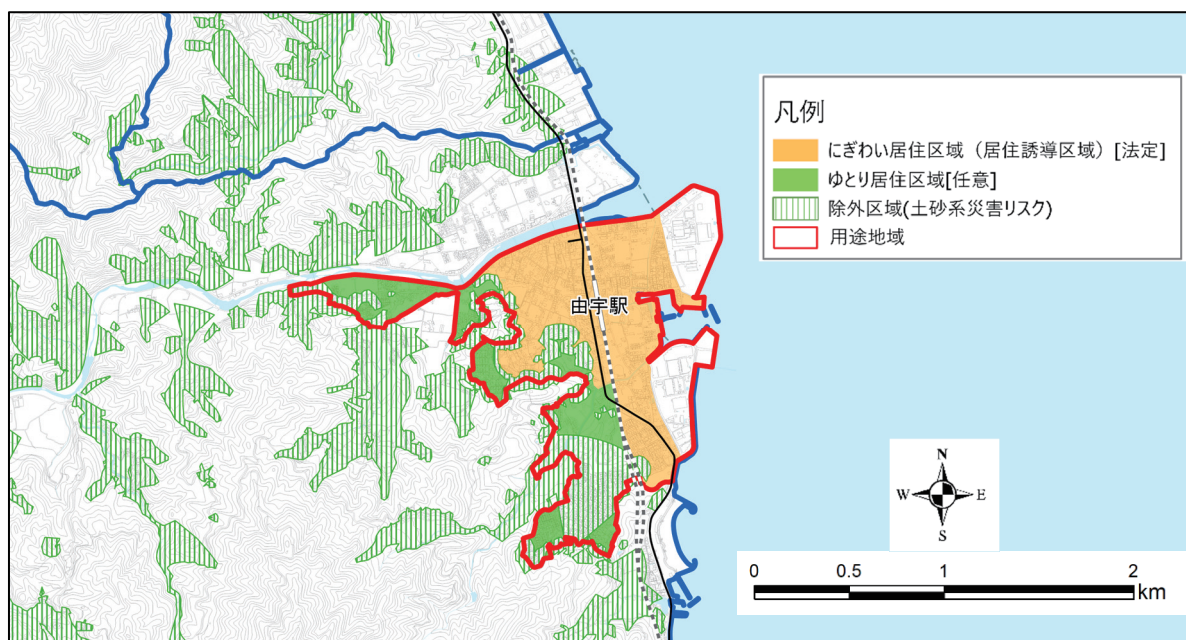


図 4-3 にぎわい居住区域（居住誘導区域）〔由宇地域〕

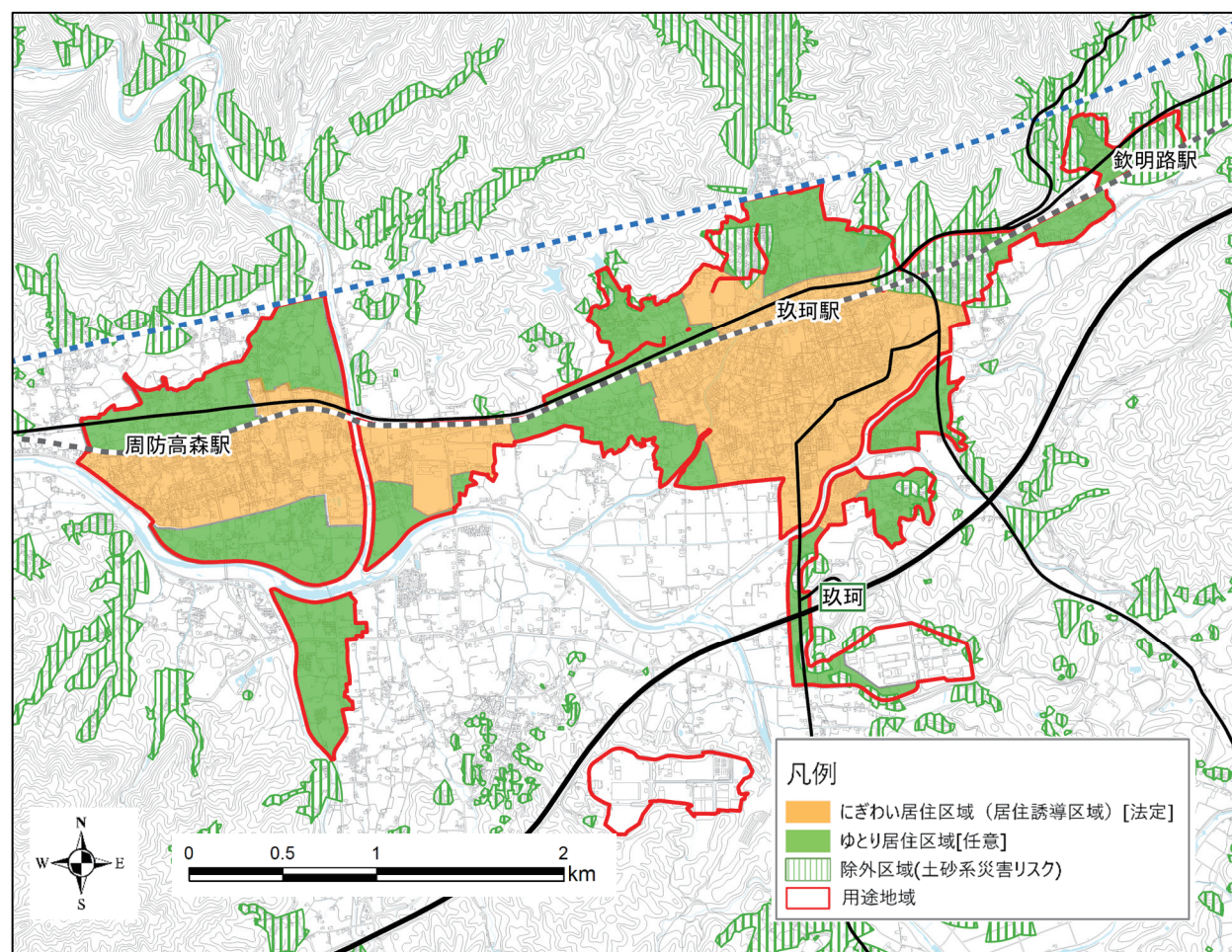


図 4-4 にぎわい居住区域（居住誘導区域）〔玖珂・周東地域〕

注 除外区域について

- ・土砂災害警戒区域のうち急傾斜地と地すべりについては、居住誘導区域から除外します。
- ・土砂災害警戒区域のうち土石流については、特別警戒区域が指定されている場合、居住誘導区域から除外します。

【参考】国による居住誘導区域の設定の考え方と本市での指定状況

◆居住誘導区域に含まない区域（都市再生特別措置法第81条19項、同法施行令第30条）

区域名	根拠法	本市での指定	
			誘導区域内での指定
市街化調整区域	都市計画法第7条第1項	○	×
住居建築が制限されている災害危険区域	建築基準法第39条	×	×
農用地区域*	農振法第8条	○	×
集団農地・良好な営農条件の農地	農地法第5条	×	×
自然公園特別地域	自然公園法第20条	×	×
保安林*	森林法25条・25条の2	○	×
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・25条	×	×
保安林予定森林区域・保安施設地区	森林法第30条・30条の2、第41条、第44条	×	×
地すべり防止区域 （防止措置を講じた区域除く）	地すべり等防止法第3条	×	×
急傾斜地崩壊危険区域 （防止措置を講じた区域除く）	急傾斜地法第3条	×	×
土砂災害特別警戒区域*（レッドゾーン）	土砂災害防止法第9条	○	×
浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法第56条	×	×

◆原則、居住誘導区域に含まない区域（都市計画運用指針12版）

区域名	根拠法	本市での指定	
			誘導区域内での指定
津波災害特別警戒区域（オレンジゾーン）	津波防災地域づくり法第72条	×	×
災害危険区域（住居建築禁止区域を除く）	建築基準法第39条	×	×

◆居住を誘導することが適当ではないと判断される場合、原則、居住誘導区域に含めない区域（都市計画運用指針12版）

区域名	根拠法	本市での指定	
			誘導区域内での指定
土砂災害警戒区域（イエローゾーン）	土砂災害防止法第7条第1項	○	○※1
津波災害警戒区域（イエローゾーン）	津波防災地域づくり法第53条第1項	○	○※2
浸水想定区域	水防法第15条第1項4号	○	○※2
急傾斜地の崩壊・土砂災害の発生のおそれがある土地	土砂災害防止法第7条・第4条	×	×
津波浸水想定区域	津波防災地域づくり法第8条第1項	○	○※2
都市浸水想定区域	特定都市河川浸水被害対策法第4条第2項第4号	×	×

※1 地震・降雨に起因する急傾斜地・地すべりは、誘導区域から除外し、降雨に起因する土石流は、気象状況により災害発生が予測でき、事前避難が可能という観点から誘導区域に含めることとしている。

※2 検討の結果、降雨に起因する災害リスクは、気象状況により災害発生が予測でき、事前避難の時間を確保することが可能という観点から誘導区域に含めることとしている。

2. 都市機能誘導区域

本計画で目指す「多様な魅力を活力に変え 安心・快適に暮らせる持続可能な都市」を実現させるため、医療・福祉・商業等の都市機能の立地を誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域とします。

そのため、本市の状況や国の運用指針などの方針に沿って、都市機能誘導区域の設定を行います。

2-1. 都市機能誘導区域の考え方

都市機能誘導区域は、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定することとなっています。

また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲を区域として設定します。

2-2. 都市機能誘導区域の設定方針

都市機能誘導区域は、一般的には医療、福祉、子育て支援、商業等の日常生活サービス施設の立地を図りながら、都市エリアにおける拠点となる地区に定めることとされています。

また、都市機能誘導区域は、原則として居住誘導区域内に定めることとされています。

本市は、市の中核を担う中心拠点、各地区の中心的な役割を担う地区拠点、身近な生活を支える生活拠点といった役割に応じた階層的な拠点と、医療・防災交流拠点や福祉・交流拠点といった高次の都市機能や特徴ある機能を有する拠点の2つのタイプの拠点を有しています。

本計画では、これらの拠点をもとに、より安心・安全で持続可能な市街地環境を支える役割を担う拠点の形成につながるよう、以下の設定方針に基づき、都市機能誘導区域を定めることとします。

都市機能誘導区域については、都市機能誘導区域の望ましい区域像を踏まえ、以下の2つの方向性の観点から、区域を設定します。

(1) 日常時の「交流を創出する」ポテンシャルを持つ地区の維持と、コンパクトな生活圏の形成

- ・自家用車依存の高い本市において、高齢化の進行を見据えると、生活サービス施設の集積を図る都市機能誘導区域は、公共交通との関係性が重要な条件となることから、公共交通によるアクセス性の高い区域を基本とします。
- ・都市機能誘導区域では、様々な日常生活サービスを享受できることが重要な条件となることから、多様な都市機能の集積がある区域を基本とします。
- ・誘導施設の誘導に当たっては、多様な土地利用の受皿となる用途地域が指定されている区域を基本とします。

(2) 非日常時（災害発生時・発生後）における防災力の形成

- ・都市機能誘導区域の設定に当たっては、洪水や土砂系災害時に、広域的な視点から、防災上、拠点となる公共施設の立地を考慮します。
- ・病院や大規模商業施設は、災害発生後の医療救護活動や物資の調達など、非日常時においても行政と連携した支援の役割が求められる施設となることから、これらの施設の立地を考慮します。
- ・また、上記施設の立地とあわせて、災害時・災害発生後、重要な役割を担うネットワークを形成する道路網を考慮します。

2-3. 都市機能誘導区域の設定方法・設定基準

(1) 都市機能誘導区域の設定方法

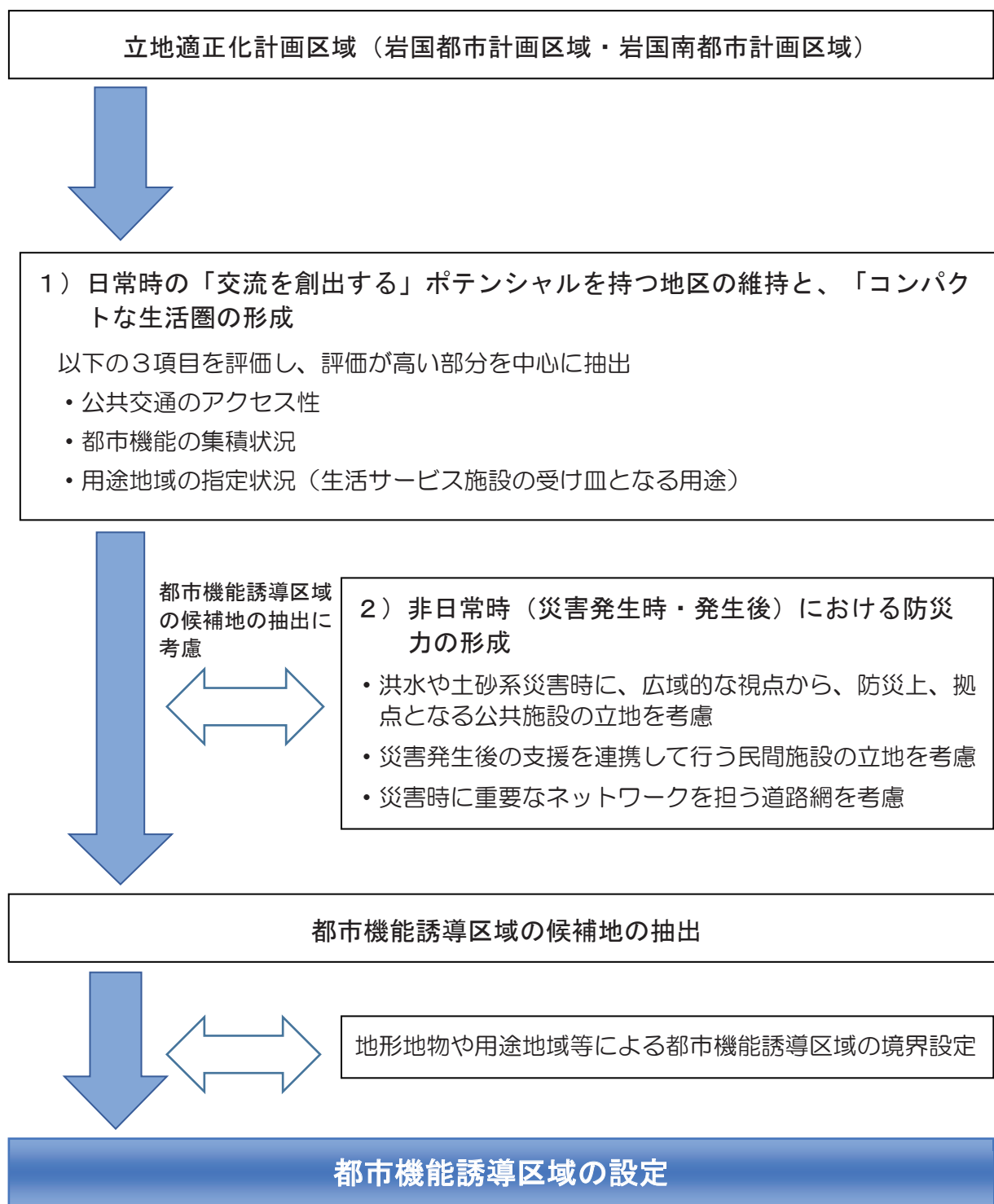


図 4-5 都市機能誘導区域の設定に向けたフロー

(2) 都市機能誘導区域の設定基準

1) 日常時の「交流を創出する」ポテンシャルを持つ地区の維持と、コンパクトな生活圏の評価

- ・「公共交通のアクセス性」、「都市機能の集積状況」、「用途地域の指定状況」の3項目を評価し、評価が高い区域のまとまりを抽出します。

①評価指標1：公共交通のアクセス性

- ・公共交通の利用しやすい区域として、鉄道駅と一定の便数を有するバス停の徒歩圏内にある区域を評価します。

	評価項目
ランク1	鉄道駅から500m圏域※1又は20便/日以上※3のバス停から300m圏域※5
ランク2	鉄道駅から800m圏域※2又は10便/日以上※4のバス停から300m圏域
ランク3	10便/日未満のバス停から300m圏域

【評価項目の設定に当たり、参考とした基準等（以下を参考に本市の実情を踏まえ設定）】

※1：高齢者の徒歩圏は半径500m

※2：一般的な徒歩圏は半径800m（不動産の表示に関する公正競争規約施行規則により1分80mと規定）

※3：バス路線30便/日以上バス停は、おおむねピーク時片道3便以上の路線

※4：バス路線10便/日以上バス停は、1時間1便程度の路線

※5：バス利用者の90%の人が抵抗感なく無理なく歩けるバス停の距離が300m

参照）国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」、社団法人土木学会「バスサービスハンドブック」

②評価指標2：都市機能の集積状況

- ・既に都市機能が集積している区域を評価します。
- ・既存の都市機能で、徒歩圏域（半径800m圏内）に入っている都市機能の要素の数を評価します。

都市機能	生活サービス施設
公共機能	市役所、総合支所、支所、出張所、図書館、博物館、資料館、文化ホール・会館、スポーツ施設
保健・医療機能	保健センター、病院、診療所（診療科目に内科があるもの）
介護・福祉機能	地域包括支援センター、高齢者福祉施設、通所系介護施設、入所・入居系介護施設
子育て機能	認定こども園、幼稚園、保育園、子育て支援施設
商業機能	商業施設(1,000㎡以上)、コンビニエンスストア
金融機能	金融機関

	評価項目
ランク1	都市機能が5～6要素
ランク2	都市機能が3～4要素
ランク3	都市機能が1～2要素

③評価指標 3：用途地域の指定状況

- ・誘導施設の立地が可能な商業系・住居系の用途地域を評価します。

	評価項目
ランク1	商業地域 近隣商業地域
ランク2	準住居地域 第二種住居地域 第一種住居地域
ランク3	第二種中高層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 第一種低層住居専用地域

※上記①～③の各評価指標図は、参考資料に掲載しています。なお、本改定においては、誘導区域の再評価は行っておりません。

2) 非日常時（災害発生時・発生後）における防災力の評価

- ・災害時に防災上の拠点となる公共施設や、災害発生後に医療救護活動や物資の調達などの役割を果たす病院や大規模商業施設の立地を考慮します。
- ・災害時に重要な役割を担うネットワークを形成する道路網を踏まえた区域とします。



1)～2)の基準に基づき抽出したエリアをベースに、原則として、地形地物又は用途地域界、道路端からの一定距離等により区域を設定します。

2-4. 都市機能誘導区域の設定図

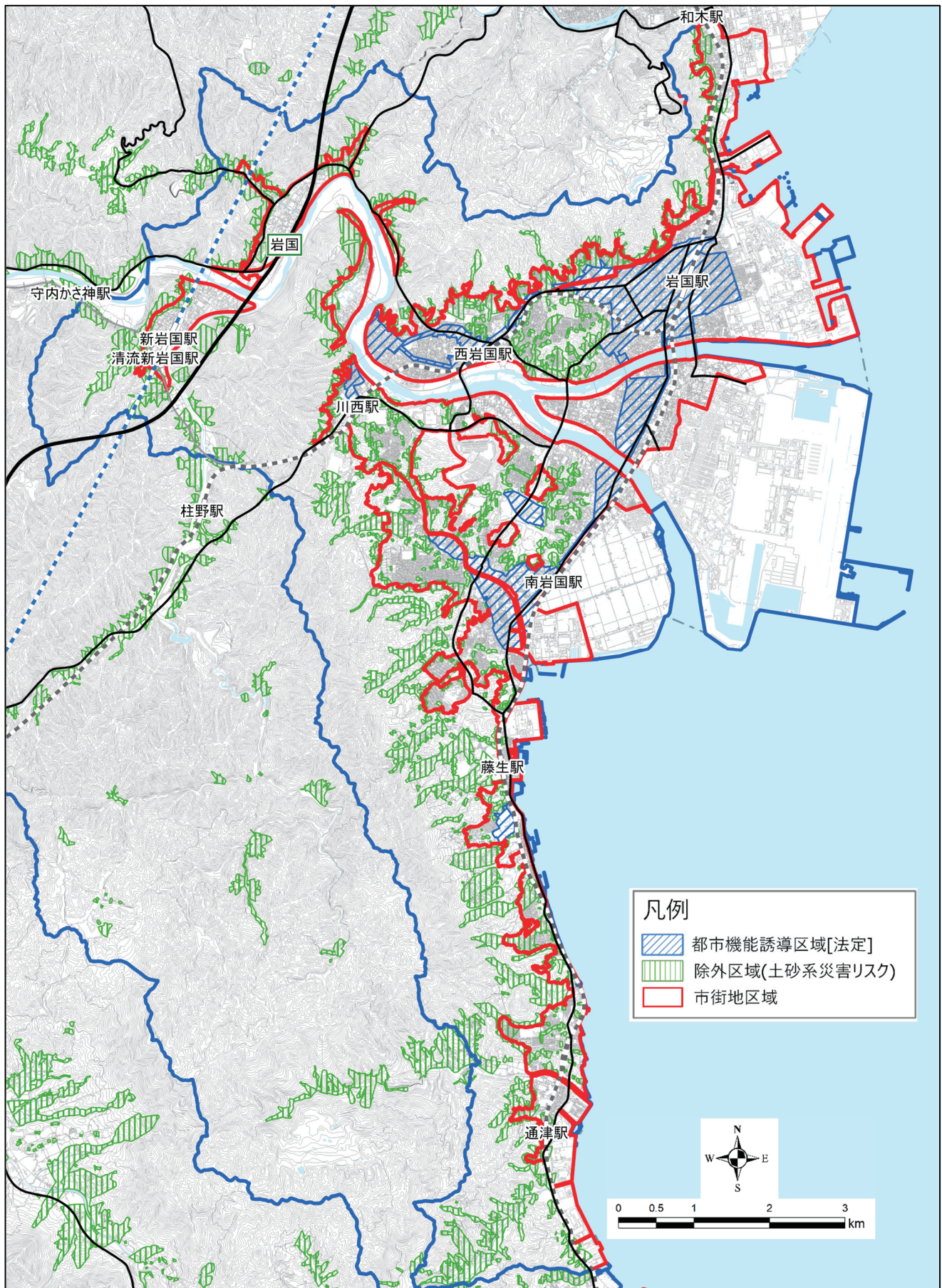


図 4-6 都市機能誘導区域の区分図 [岩国地域]

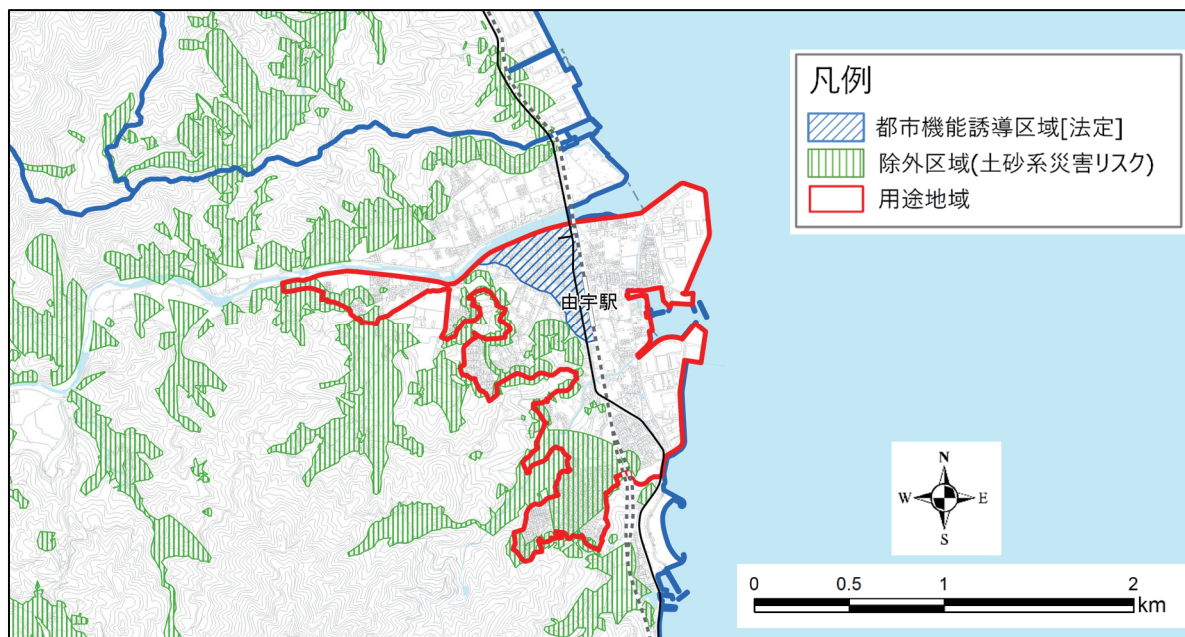


図 4-7 都市機能誘導区域の区分図〔由宇地域〕

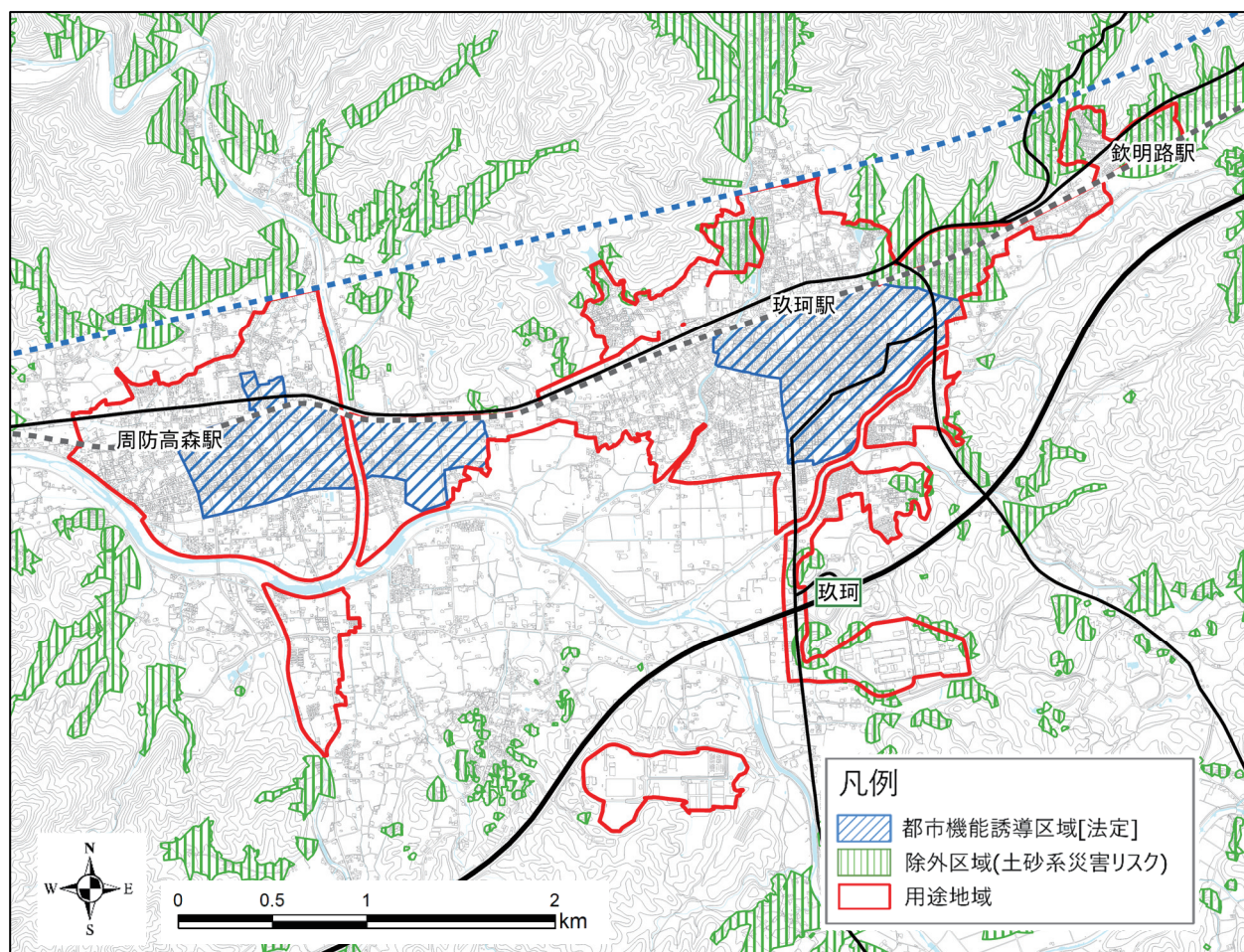


図 4-8 都市機能誘導区域の区分図〔玖珂・周東地域〕

【参考】市街化区域・用途地域内の誘導区域等の区分図

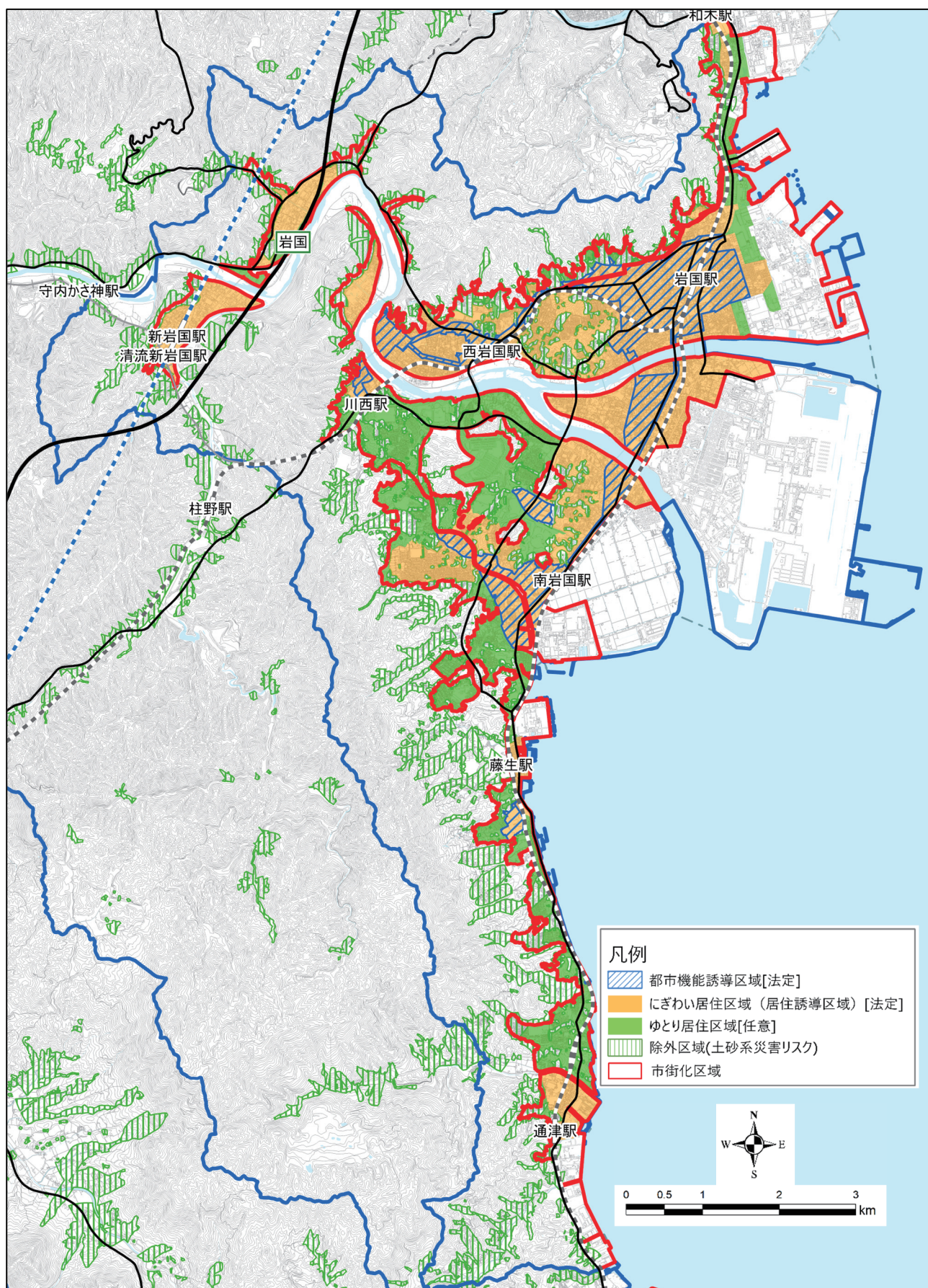


図 4-9 誘導区域等の区分図 [岩国地域]

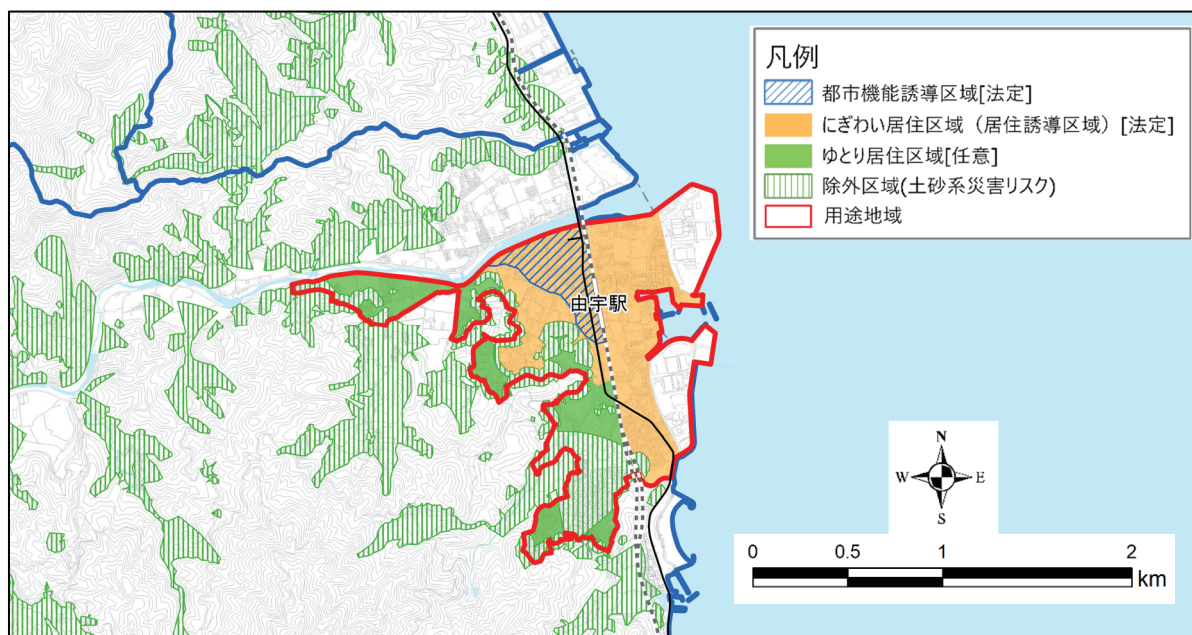


図 4-10 誘導区域等の区分図〔由宇地域〕

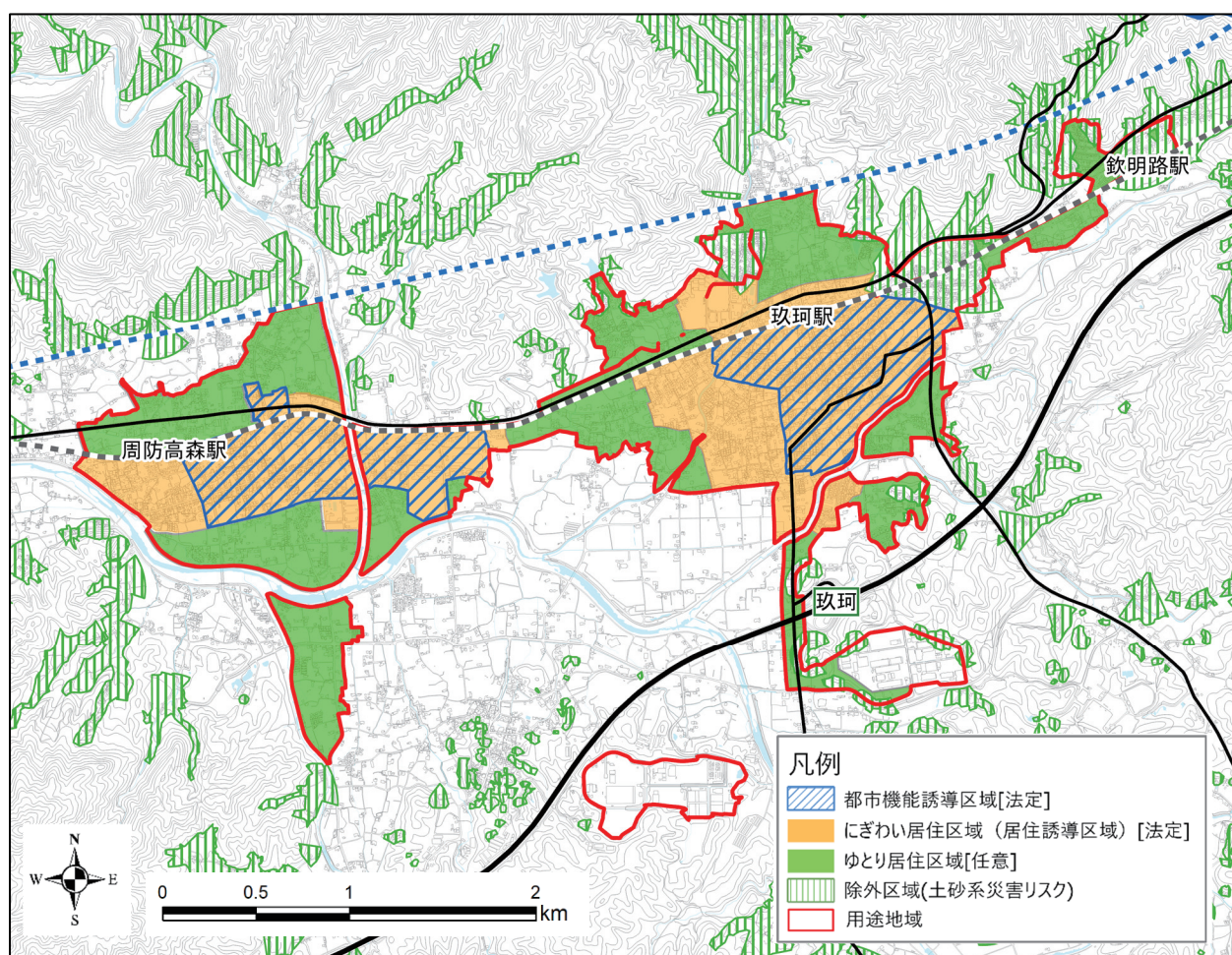


図 4-11 誘導区域等の区分図〔玖珂・周東地域〕

※ 除外区域について

- ・土砂災害警戒区域のうち急傾斜地と地すべりについては、居住誘導区域から除外します。
- ・土砂災害警戒区域のうち土石流については、特別警戒区域が指定されている場合、居住誘導区域から除外します。

【参考】市街化区域・用途地域内に対する各誘導区域の指定状況

市街化区域（用途地域）に対する各誘導区域の指定状況

都市計画区域名	市街化区域 （用途地域）	にぎわい居住区域 （居住誘導区域）		都市機能誘導区域		
	面積(ha)	面積(ha)	区域比率(%)	面積(ha)	区域比率(%)	
岩国（線引き）	2,571	1,185	46.1	431	16.8	
岩国南(非線引き)	703	301	42.8	150	21.3	
	由宇	170	73	42.9	17	10.0
	玖珂・周東	533	228	42.8	133	25.0
合 計	3,274	1,486	45.4	581	17.8	

※各誘導区域は GIS（地図情報システム）による図上計測面積

