

## 5章 居住誘導区域

### 5-1 居住誘導の基本的な考え方

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定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のことであります。

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られるべきとされています。萩市では、3章で掲げた将来都市構造の実現を目指し、次の3つの意義をもって居住誘導区域を定めます。



#### <萩市における居住誘導の意義>

##### ① まちなかの人口密度維持による生活利便性確保

居住誘導区域内の人口密度を維持し、日常生活に必要な生活サービス施設を維持する。

##### ② 災害危険エリアへの居住抑制による災害リスクの軽減

土砂災害や津波・浸水などの災害危険性が高いエリアから安全性の高いエリアへ居住を誘導することで、自然災害発生によるリスクを軽減させる。

##### ③ 生活利便性の高いエリアへの居住による高齢者等の自立支援・健康寿命増進

都市機能の集積を図る「都市機能誘導区域」へ徒歩や公共交通でアクセスしやすい地域に住むことで、高齢者等の自立した生活支援や歩くことによる健康寿命の増進を図る。

#### <居住誘導の考え方>

ライフスタイルや居住地選択は個人の自由であり、必ずしも居住誘導区域内に住まなければならないものではありません。居住誘導区域は、市内での転居や市外からの転入を検討する際の選択肢の1つとして提示するもので、生活利便施設や公共交通が整った便利な暮らしが行える区域として推奨するものです。

そのため、本市における居住誘導のターゲットは、次のような方々を想定しています。

##### ① 市内での転居者

子育て世代 ⇒ 住宅購入や小学校入学等で転居するタイミングで誘導

高齢者 ⇒ 車を手放すタイミングや高齢者向け住宅への転居促進による誘導

##### ② 市外からの転入者

⇒ 移住、二地域居住等で萩市へ転入する際に誘導

1章 計画策定の概要

2章 萩市の現状・将来と課題

3章 都市づくりの基本方針

4章 都市機能誘導区域・誘導施設

5章 居住誘導区域

6章 誘導施策

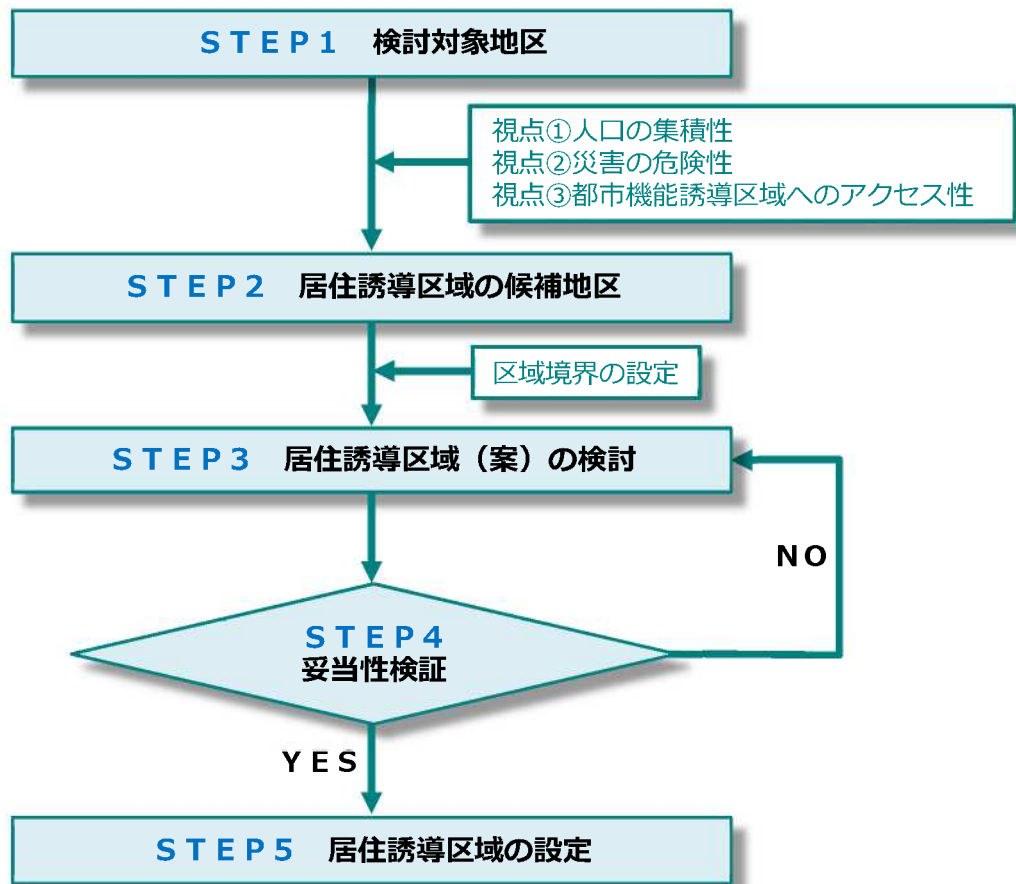
7章 計画実現に向けて

用語解説

## 5-2 居住誘導区域の設定

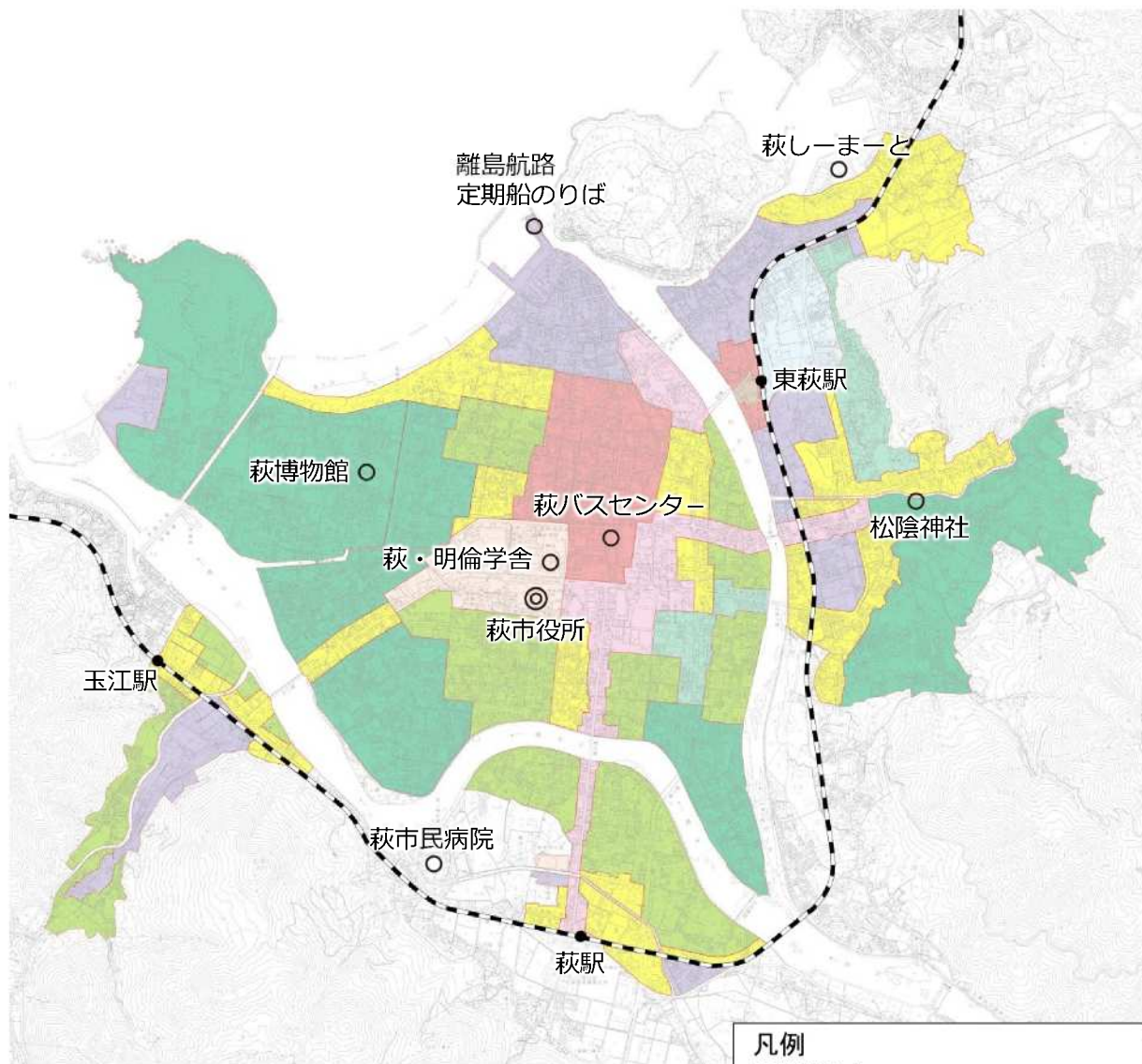
用途地域内を対象に、以下のフローに基づき居住誘導区域を設定します。

### ▼居住誘導区域の設定フロー



### 5-2-1 検討対象地区 (STEP 1)

検討対象地区は用途地域内とします。



#### ▲地域地区

出典：都市計画基礎調査、萩市資料

凡例	
用途地域	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#4CAF50;"></span>	第1種低層住居専用地域
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#8BC34A;"></span>	第1種中高層住居専用地域
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#C8E6C9;"></span>	第2種中高層住居専用地域
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#FFEB3B;"></span>	第1種住居地域
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#FFCCBC;"></span>	第2種住居地域
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#FF8A65;"></span>	近隣商業地域
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#FF5722;"></span>	商業地域
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#9575CD;"></span>	準工業地域
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#BBDEFB;"></span>	工業地域

### 5-2-2 居住誘導区域の候補地区（STEP 2）

検討対象地区を対象に、人口集積性や災害危険性、都市機能誘導区域へのアクセス性をふまえて、居住誘導区域の候補地区を抽出します。

#### ▼居住誘導区域の候補地区抽出の視点

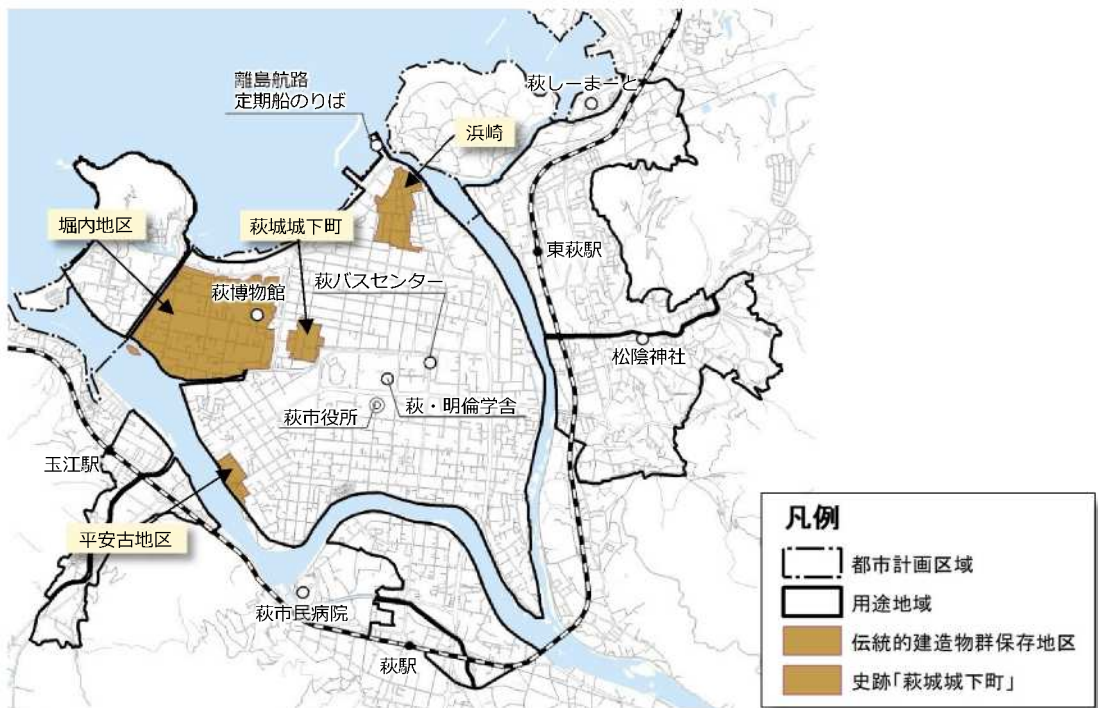
居住誘導の意義	抽出の視点
①まちなかの人口密度維持による生活利便性確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆人口が集積している地域</li> <li>◆人が住むことで歴史・文化的なまちなみ景観を保全する地域</li> </ul>
②災害危険エリアへの居住抑制による災害リスクの軽減	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆災害の危険性が低い地域</li> </ul>
③生活利便性の高いエリアへの居住による高齢者等の自立支援・健康寿命の増進	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆都市機能誘導区域へのアクセス性が高い地域</li> </ul>

◆視点①人口の集積性

- 人口が集積している地域として、人口集中地区を抽出。
- さらに、人が住むことで歴史・文化的なまちなみ景観を保全する地域として、伝統的建造物群保存地区（堀内地区・平安古地区・浜崎）・史跡「萩城城下町」を抽出



▲人口集中地区 出典：国勢調査（H27）



▲伝統的建造物群保存地区・史跡 出典：都市計画基礎調査、萩市資料

1章  
計画策定の概要

2章  
萩市の現状・将来と課題

3章  
都市づくりの基本方針

4章  
都市機能誘導区域・誘導施設

5章  
居住誘導区域

6章  
誘導施策

7章  
計画実現に向けて

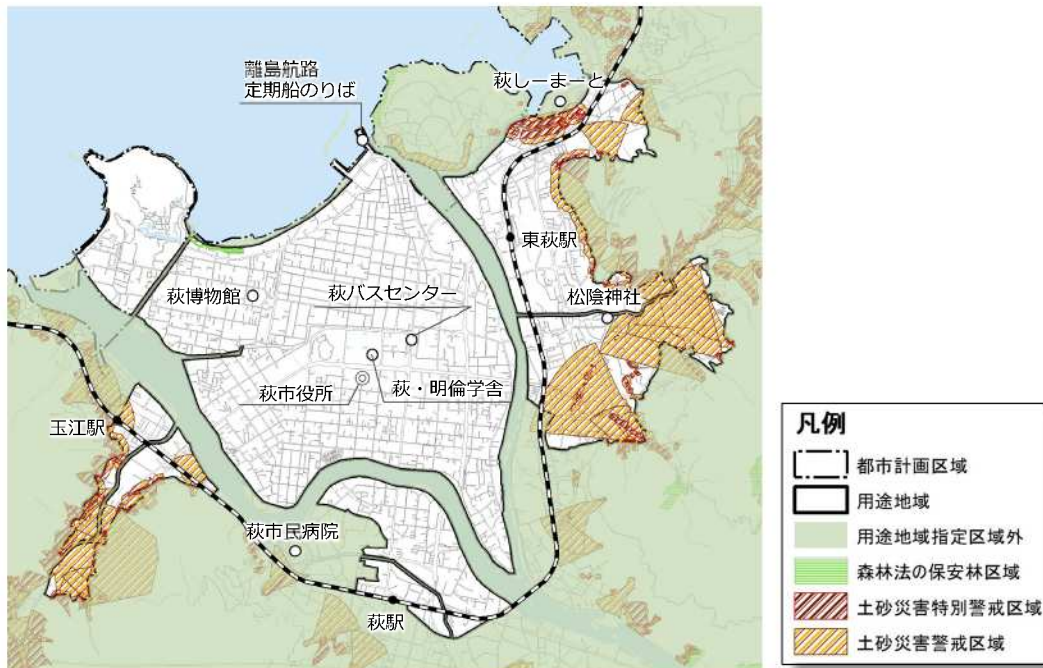
用語解説

◆視点②災害の危険性

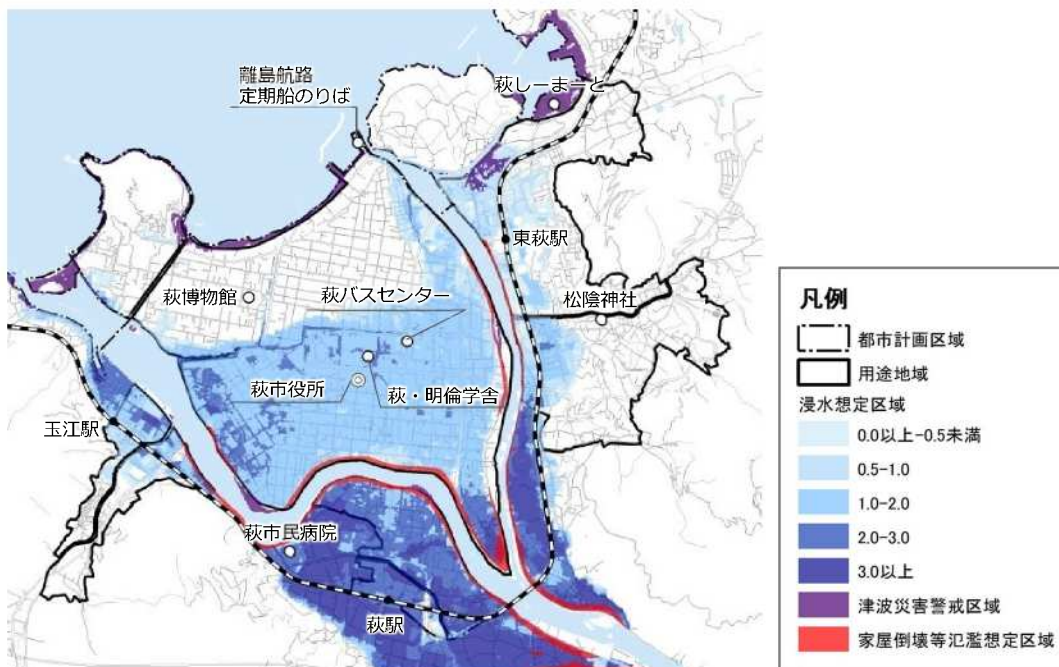
■災害危険性が高いことから、居住誘導区域に「適さない」と判断される以下のエリアは除外。

- a. 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域
- b. 浸水想定区域（2.0m以上）<sup>注）</sup> 津波災害警戒区域・家屋倒壊等氾濫想定区域
- c. 森林法の保安林の区域

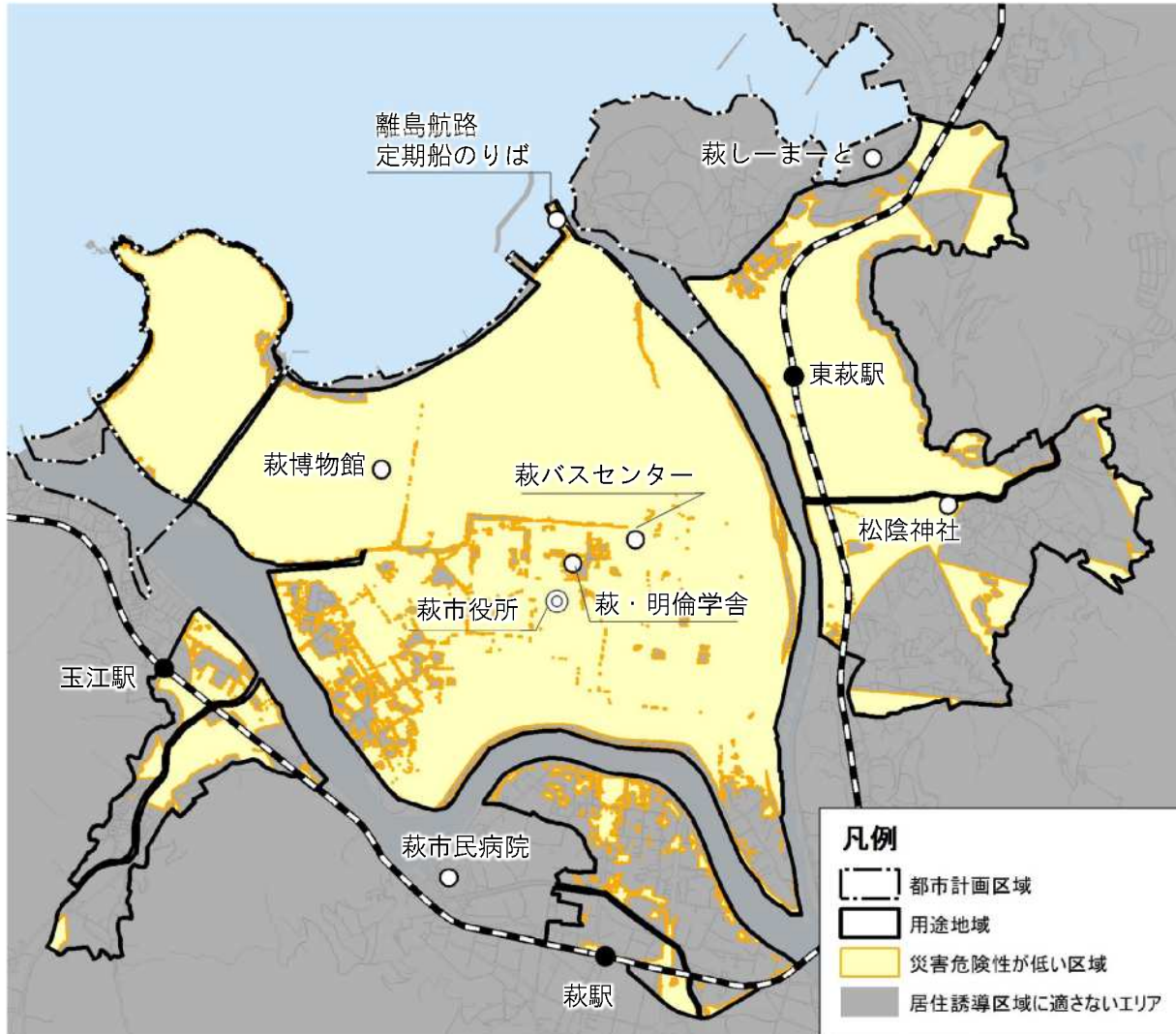
注) 国土交通省「東日本大震災による被災現況調査結果について（第1次報告）」より、浸水深 2.0m 以下の場合建物が全壊となる割合は大幅に低下することが判明しているため、萩市においては浸水深 2.0m 以上のエリアを居住誘導区域に「適さない」エリアとして設定します。



▲土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域・森林法の保安林の区域



▲浸水想定区域・津波災害警戒区域・家屋倒壊等氾濫想定区域 出典：山口県データ（H31）



▲災害危険性が低い区域

出典：山口県データ（H31）

注）災害危険性が低い区域は、用途地域から a,b,c で示したエリアを除外

1章  
計画策定の概要

2章  
萩市の現状・将来と課題

3章  
都市づくりの基本方針

4章  
都市機能誘導区域・誘導施設

5章  
居住誘導区域

6章  
誘導施策

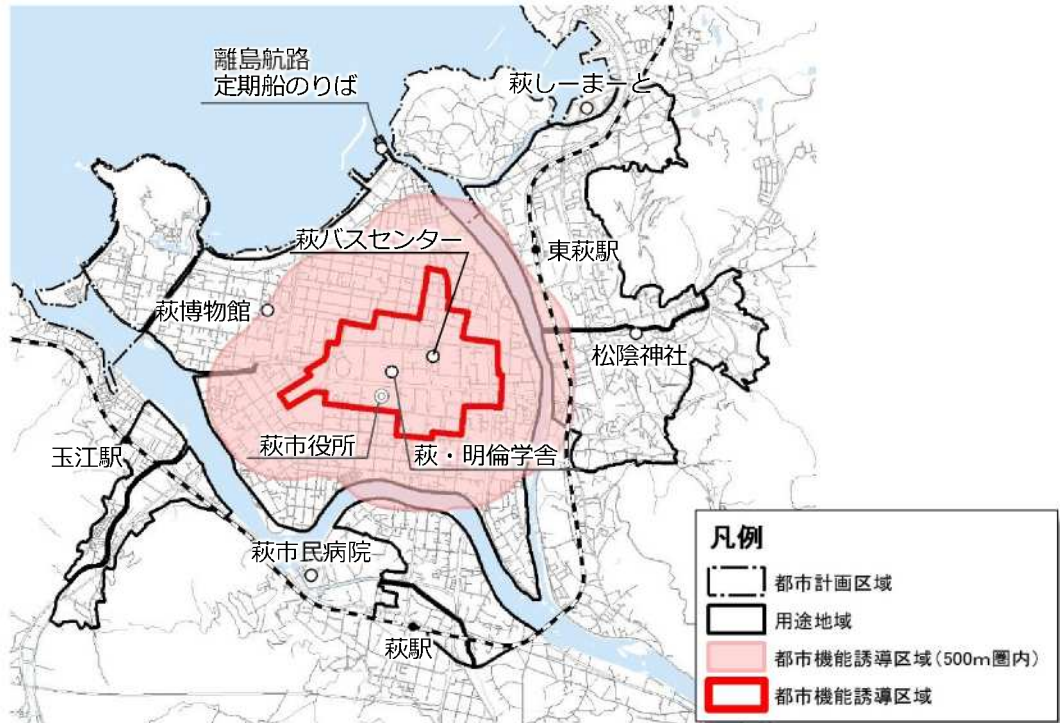
7章  
計画実現に向けて

用語解説

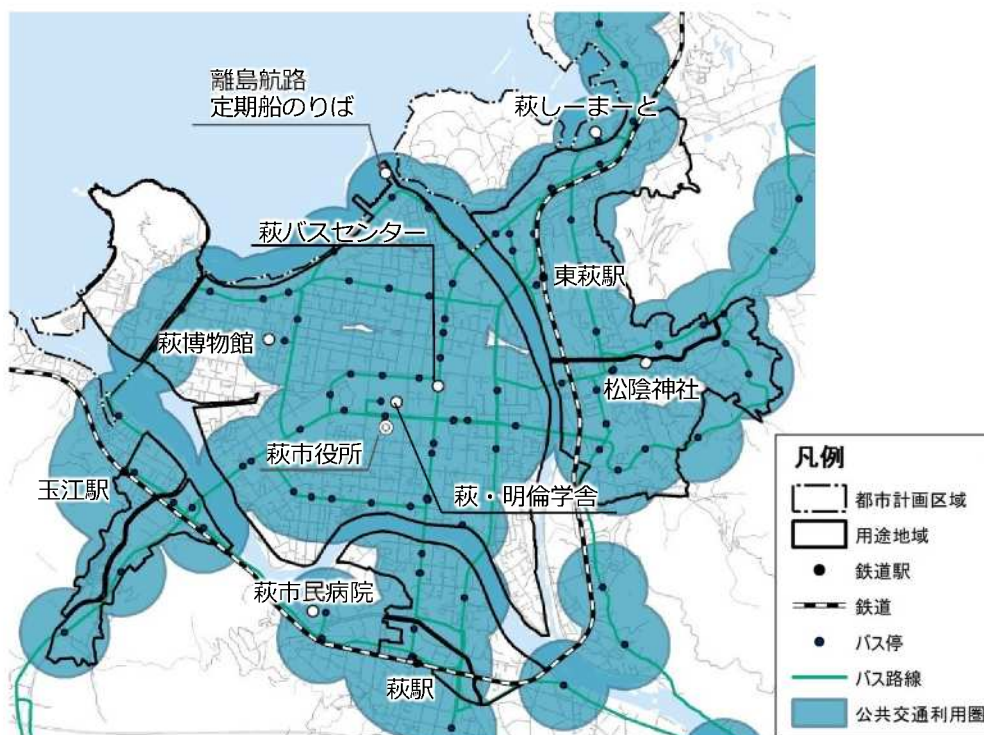
◆視点③都市機能誘導区域へのアクセス性

■徒歩や公共交通等で生活サービス施設に容易にアクセスできる地域として、以下を抽出

- a. 都市機能誘導区域の徒歩圏（500m圏内）
- b. 公共交通利用圏（鉄道駅 500m圏内+バス停 300m圏内）



▲都市機能誘導区域の徒歩圏（500m 圏内）



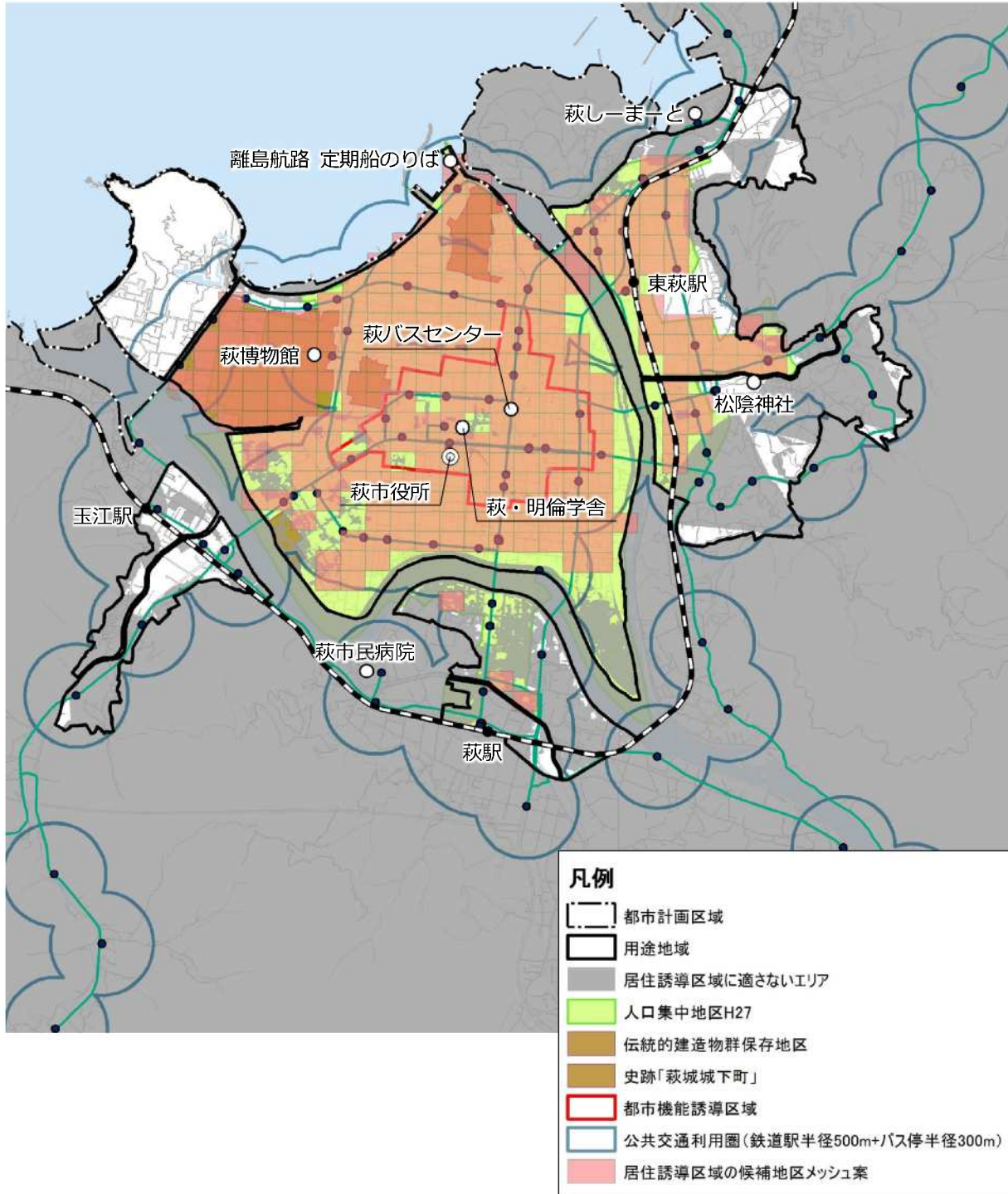
▲公共交通利用圏（鉄道駅 500m+バス停 300m 圏内）

出典：山口県データ（H31）



◆居住誘導区域の候補地区の抽出

■視点①～③をふまえて、居住誘導区域の候補地区として該当するメッシュを抽出。



▲居住誘導区域の候補地区

1章  
計画策定の概要

2章  
萩市の現状・将来と課題

3章  
都市づくりの基本方針

4章  
都市機能誘導区域・誘導施設

5章  
居住誘導区域

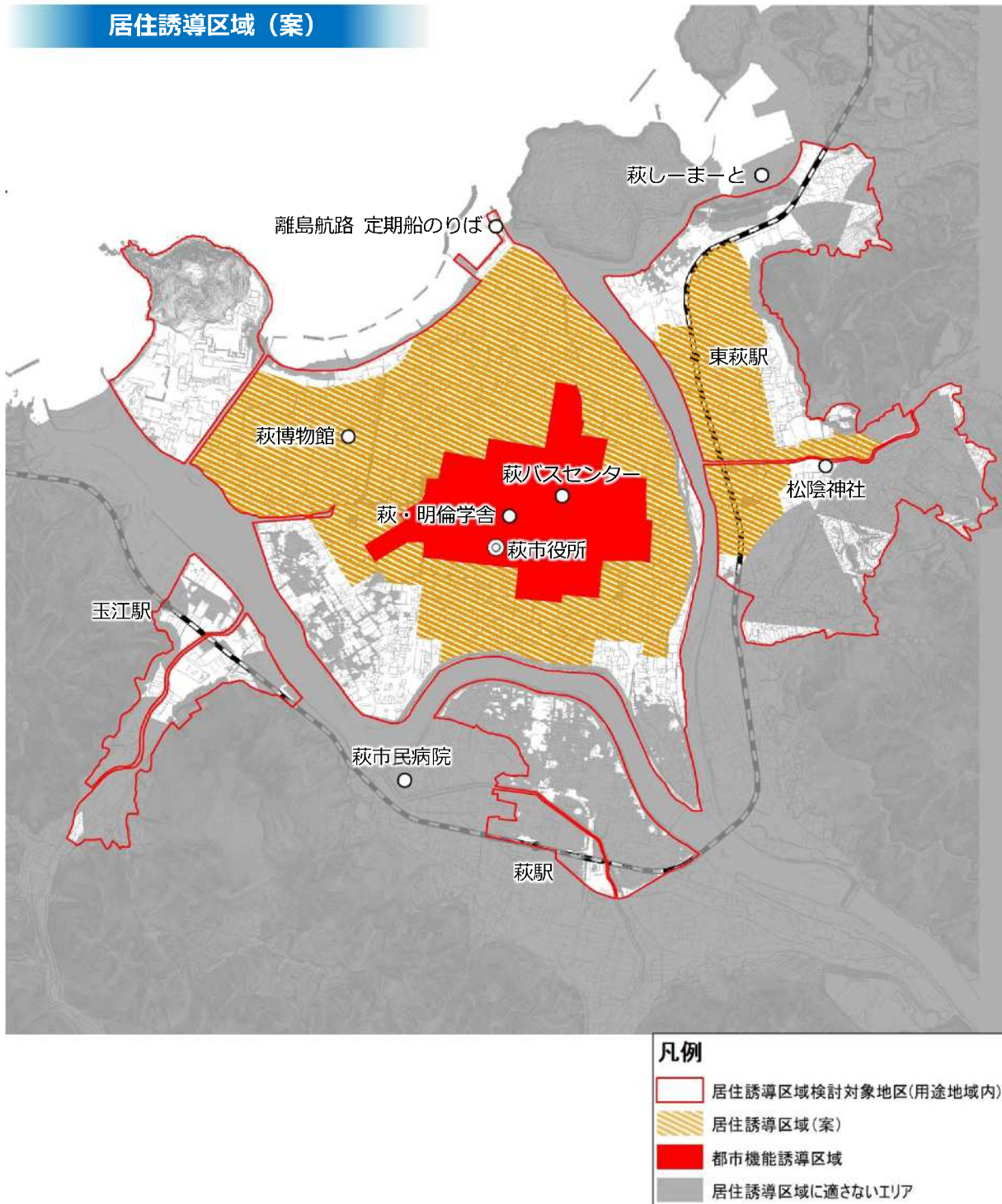
6章  
誘導施策

7章  
計画実現に向けて

用語解説

### 5-2-3 居住誘導区域（案）の検討（STEP 3）

居住誘導区域の候補地区メッシュ案をもとに、用途地域界、道路等の地形地物により区域界を検討し、居住誘導区域（案）を以下のとおり抽出します。



## 5-2-4 妥当性検証 (STEP 4)

- STEP3 で抽出した居住誘導区域（案）における人口密度は、2015年 31.2 人/ha から 2040年 20.7 人/ha となることが予測されます。
- 2040年の目標人口密度を 25 人/ha とすると、目標達成に必要な誘導人口は約 1,800 人となり、将来の人口構成をみても現実的な数値であるため、区域として妥当であると判断されます。

## ▼各区域の面積・人口

	①	②	③	④	⑤=②/①	⑥=③/①
	面積 (ha)	2015年 メッシュ人口 (人)	2040年 メッシュ人口 【すう勢】 (人)	2015-2040 人口増減 (人)	2015 平均人口密度 (人/ha)	2040 平均人口密度 (人/ha)
萩市域	69,879	49,560	29,527	-20,033	0.7	0.4
都市計画区域	5,922	33,119	21,336	-11,783	5.6	3.6
用途地域	879	23,389	15,496	-7,893	26.6	17.6
居住誘導区域	<b>417</b>	<b>13,006</b>	<b>8,641</b>	<b>-4,365</b>	<b>31.2</b>	<b>20.7</b>
全市域に占める割合	0.6%	26.2%	29.3%	-	-	-
用途地域に占める割合	47.4%	55.6%	55.8%	-	-	-

## ▼目標値の設定

	⑦	⑧=①*⑦	③	⑧-③
	2040年 目標人口密度 (人/ha)	2040年 メッシュ人口 【目標】 (人)	2040年 メッシュ人口 【すう勢】 (人)	誘導人口 【目標】-【すう勢】
居住誘導区域	<b>25.00</b>	10,416	8,641	<b>1,775</b>

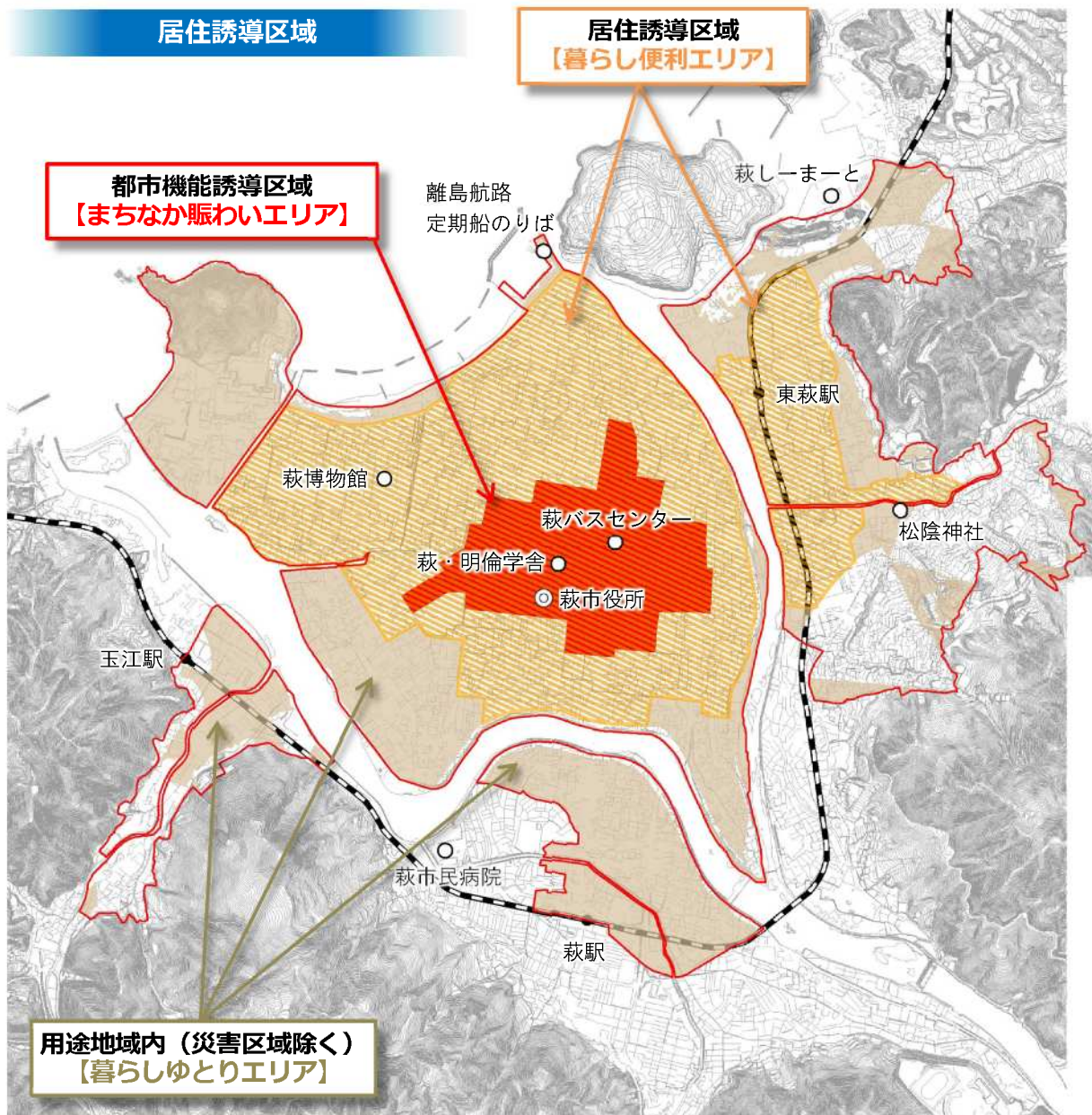
## ▼現実的な実現可能性の検証

	2040年 人口構成 【目標】	検証	
		正負	割合
萩市域	29,527	>0	100%
居住誘導区域内	<b>10,416</b>	<b>&gt;0</b>	<b>35%</b>
居住誘導区域外	19,111	>0	65%

### 5-2-5 居住誘導区域の設定 (STEP 5)

以上をふまえ、居住誘導区域を以下のとおり設定します。

また、用途地域内で居住誘導区域外となる区域（ただし、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域、津波災害警戒区域、家屋倒壊等氾濫想定区域は除く）については、「暮らしゆとりエリア」として位置づけ、現在の居住者が便利な都市生活を送れるよう、関連施策と連携を図ります。



※本市の用途地域内の多くが浸水想定区域に指定されており、都市機能誘導区域及び居住誘導区域の一部は、浸水想定区域に含まれています。引き続き、市の関係各課及び関係機関と連携を図りながら治水対策を進め、浸水リスクの軽減に努めますが、全ての浸水リスクを無くすことは困難であることから、ハザードマップ等により災害危険箇所や避難場所の事前明示を継続的に推進するなど、自然災害からの危険性と被害の軽減に取り組みます。

#### 凡例

- 居住誘導区域検討対象地区(用途地域内)
- 居住誘導区域【暮らし便利エリア】
- 都市機能誘導区域【まちなか賑わいエリア】
- 用途地域内(災害区域除く)【暮らしゆとりエリア】