

## 第7章 居住誘導区域の検討

### (1) 区域設定方針の検討

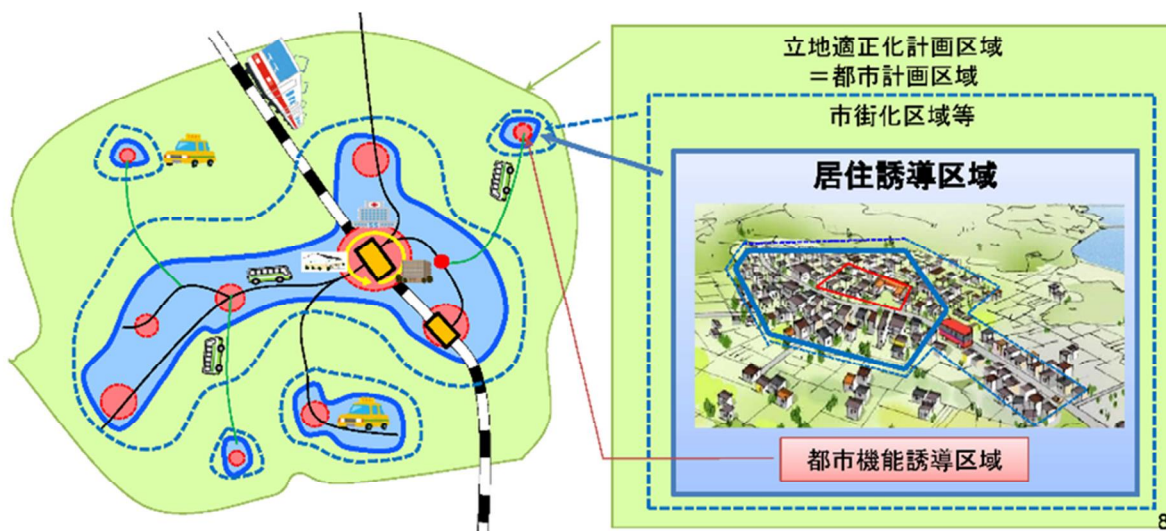
#### ア. 居住誘導区域とは

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す。

#### ■居住誘導区域を設定する意義

今後人口減少に伴う低密度な居住地の拡大を抑止し、人口の維持を図りながら徐々に人口密度を高め、市街地、居住地としての機能を維持・向上させ、地域における公共投資や公共公益施設の維持・運営など、都市経営を効率的に行うことを目的に定める地域です。

図表 立地適正化計画のイメージ



※国土交通省作成資料に加筆

## イ. 居住誘導区域設定における基本的な考え方

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であり、以下の視点を重視した都市づくりを進めていきます。

### 居住誘導区域に期待される役割

- 居住が集積し高く人口密度の維持・増進が期待される
- 都市の中心拠点及び生活拠点の周辺に位置し、若しくは公共交通により比較的容易にアクセスでき、その都市機能を利用できる
- 公共交通の利便性が高い

## ウ. 居住誘導区域設定において考慮すべき事項

本市では、都市計画運用指針等の指針を踏まえ、区域設定の考え方、及び考慮すべき事項を次の表のように設定します。

### ポジティブ評価

区域設定の考え方	区域設定において考慮すべき事項
○人口密度の高さや成長性 ○都市の拠点となるべき区域	● 人口密度が高い地域の連担性 (現状、将来、成長性)
○周辺からの公共交通(鉄道、バス)によるアクセスの利便性が高い区域等	● 鉄道の徒歩利用圏域(駅から約1km) ● バスの徒歩利用圏域(バス停から300m)
○都市拠点等へのアクセス性が高い区域	● 都市拠点等(都市機能誘導区域)への近接性や、高い連携性

### ■居住性の評価(メッシュ別評価)

H27年人口密度 (人/ha)	R17年人口密度 (人/ha)	R17年—H27年 人口密度増減数 (人/ha)	公共交通利便性 (鉄道・バス利用圏域 への近接性)
20~40=1点	20~40=1点	0~10=1点	バス停から 300m圏域内=1点
40~60=2点	40~60=2点	10~20=2点	鉄道駅から 1km圏域内=2点
60以上=3点	60以上=3点	20以上=3点	上記両方に該当 =3点

(※) 後述の頁では、概ね6点以上を主に抽出し、区域設定に反映・検討している

## ネガティブ評価

区域設定の考え方	区域設定において考慮すべき事項
○災害の危険性の高い区域は除外すべき	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 各種災害危険区域 (津波浸水想定区域・浸水深さ 2m 超) (津波浸水開始時間・1 時間後) (土砂災害危険区域)</li> </ul>
○居住地としての利用が望ましくない区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 農用地区域</li> <li>● 工業系用途地域 (準工、工業、工専)</li> </ul>

居住誘導区域については、居住性の高い既存市街地等の居住機能の維持に留意し、上述のような災害の危険性の高い区域は除外する方向を基本とします。

しかしながら、居住誘導区域内においても、津波浸水深が 2m 以下又は津波浸水開始時間（浸水深 20cm に達する時間）が 1 時間後以降の津波浸水想定区域や、国領川の洪水浸水想定区域（水深 3m 未満の区域）、土砂災害警戒区域のうち発生源からの距離が遠く避難所が近い区域など、一部の災害のリスクは含まれることから、災害リスク情報の周知・防災意識の向上や、避難体制の強化を図るとともに、必要な災害対策を講じるなど、居住誘導区域内の防災・減災対策を推進します。

## (2) 居住誘導区域の検証

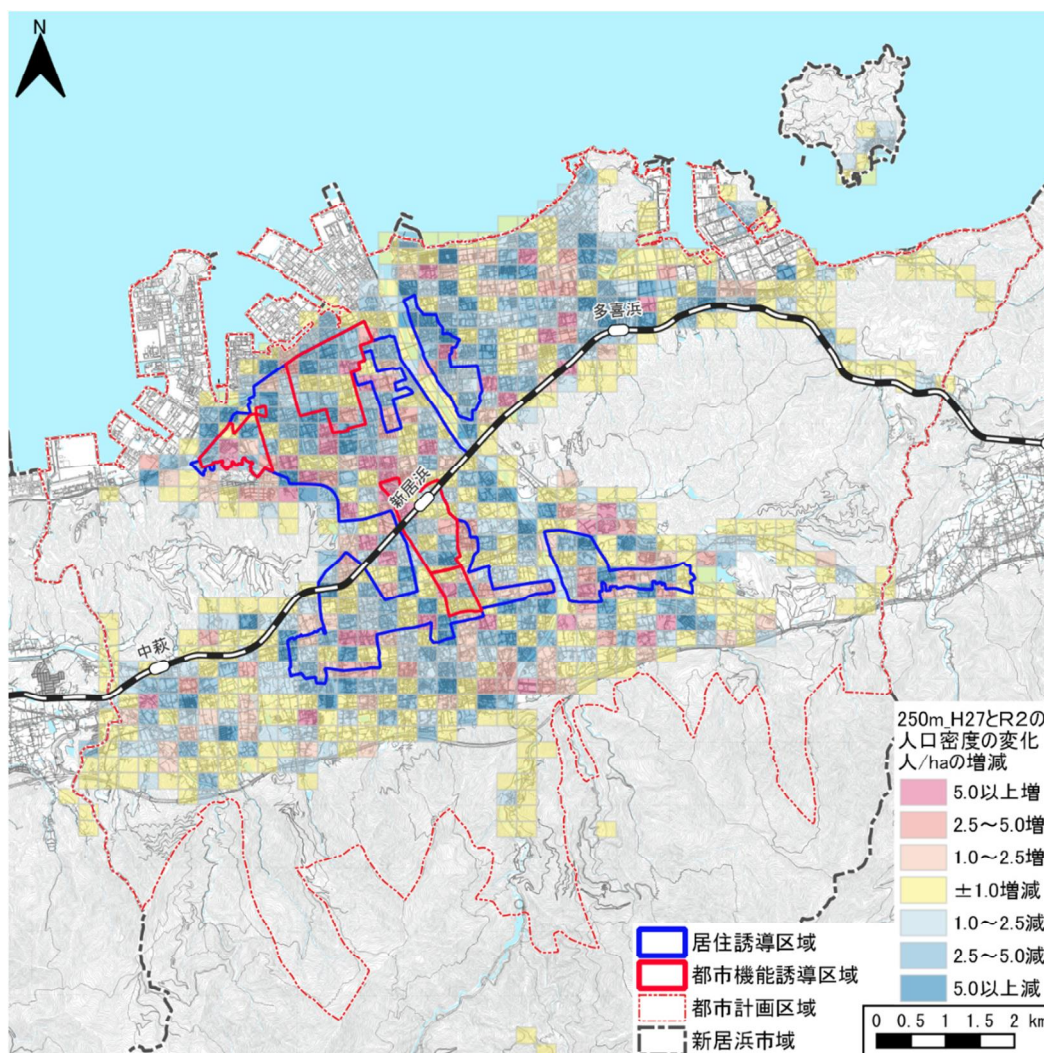
### ア. 将来の人口密度と公共交通の利便性からみた区域変更の必要性

#### ① 現行計画からの人口密度の変化

平成 27 年と令和 2 年の人口密度の変化をみると、居住誘導区域の内外で若干増加若しくは減少している地区が散見されます。

居住誘導区域の内外別に人口密度の推移を比較すると、どちらも減少傾向にありますが、人口の増減率は居住誘導区域外が高く、居住誘導区域内の人口密度は 41.7 人/ha とマイナス 0.5 人/ha にとどまっています。

図表 人口密度の推移(平成 27 年～令和 2 年)



資料: 国勢調査、基盤地図情報

## ②将来の人口密度と公共交通の利便性からみた区域変更の必要性

現行計画では、平成27年の国勢調査による人口から平成47年（令和17年）の将来人口を推計した上で、将来の人口密度と公共交通の利便性を点数化するとともに、災害の危険度が高い地区を除外することで居住誘導区域を設定しています。また、農用地区域、工業系用途地域等、居住地としての利用が望ましくない区域も除外しています。

今回、令和2年の国勢調査による人口を用いて人口密度の点数化を行うとともに、公共交通の利便性の評価について、利用者数を反映させることを目的に、評価基準を見直しました。

また、現行計画では平成27年から平成47年（令和17年）の20年間、今回は令和2年から令和17年の15年間での評価となりますが、特に期間の違いによる補正は行っていません。

公共交通の利便性について、鉄道駅は新居浜駅を2点、多喜浜駅、中荻駅を1点とし、新居浜市の玄関口となる新居浜駅の得点を高くしています。

バス停については、1日の乗降客数が100人以上のバス停を2点、50人以上100人未満を1点、50人未満を0点として、利用状況を踏まえた得点としました。なお、住友別子病院の敷地内に、新たにバス停が設置され、既存のバス停は新居浜西バスターミナルとして残っていますが、両バス停間の距離が近いこと、今回の評価には反映していません。

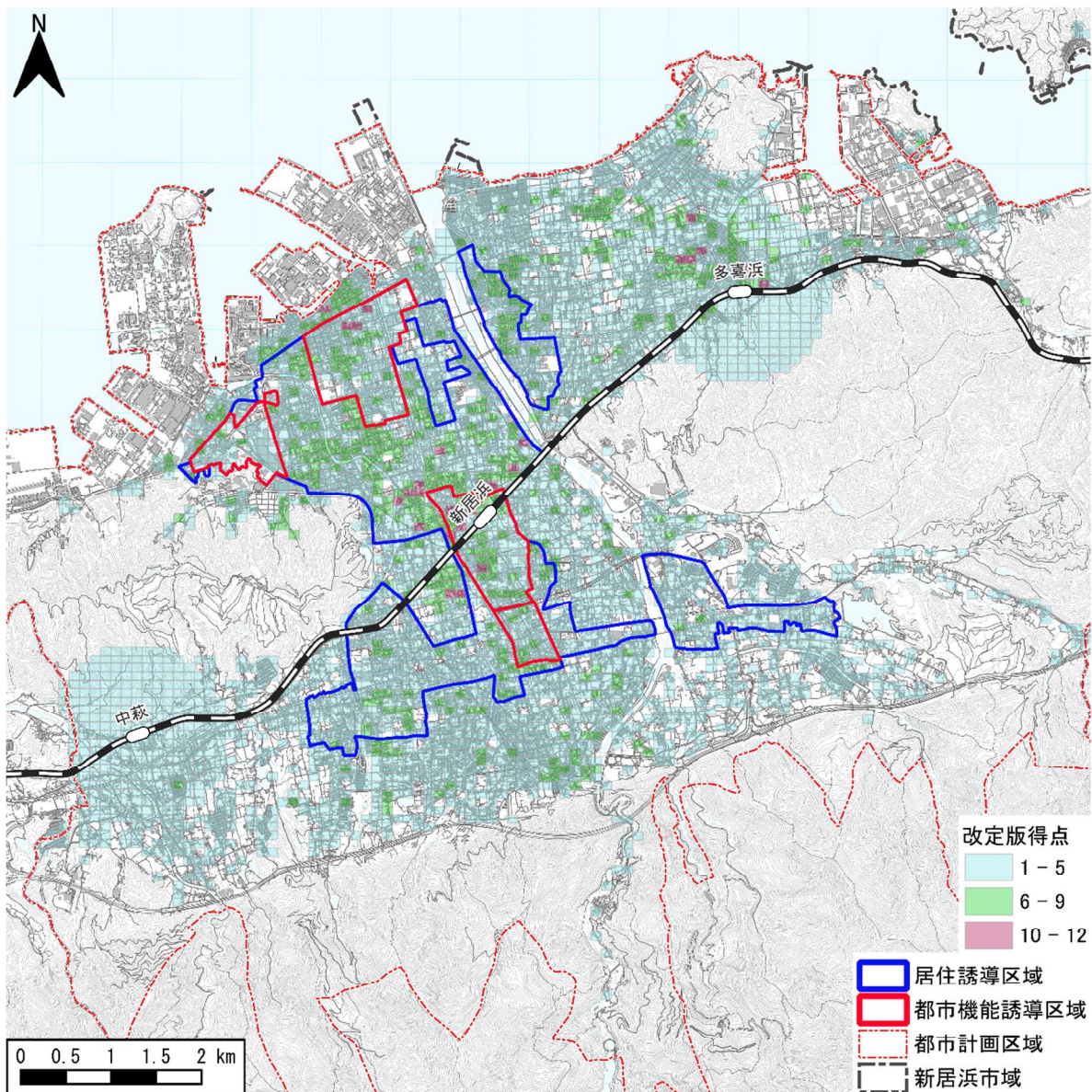
評価の結果は次ページ以降に示すとおりで、現行計画による居住性の評価と、改定計画による居住性の評価で、結果として大きく得点が変わったところはないことから、区域の変更は行いません。

なお、今後、居住誘導区域内で得点が低いところや居住誘導区域外で得点が高いところについては、居住誘導区域に含めるか含めないかを検討することが必要と考えられます。

図表 公共交通の利用状況を踏まえた居住性の評価(メッシュ別評価)

R2年 人口密度 (人/ha)	R17年 人口密度 (人/ha)	R17年—H27年 人口密度増減数 (人/ha)	公共交通利便性	
			鉄道駅への近接性 (駅から1km)	バス停への近接性 (バス停から300m)
20~40 =1点	20~40 =1点	0~10=1点	多喜浜駅、中荻駅=1点	乗降者数1日50人未満 のバス停=0点
40~60 =2点	40~60 =2点	10~20=2点	新居浜駅 =2点	乗降者数1日50~100 人未満のバス停=1点
60以上 =3点	60以上 =3点	20以上=3点	—	乗降者数1日100人以 上のバス停=2点

図表 改定計画による居住性の評価



資料：国土数値情報、国勢調査、新居浜市地域公共交通網形成計画改訂版、基盤地図情報

### ③最新の災害リスクを踏まえた場合の変更の必要性

居住誘導区域の設定時に、災害リスクの高い地区は除外しており、最新の災害リスクと当初設定時を比較しても新たに指定されていない状態です。

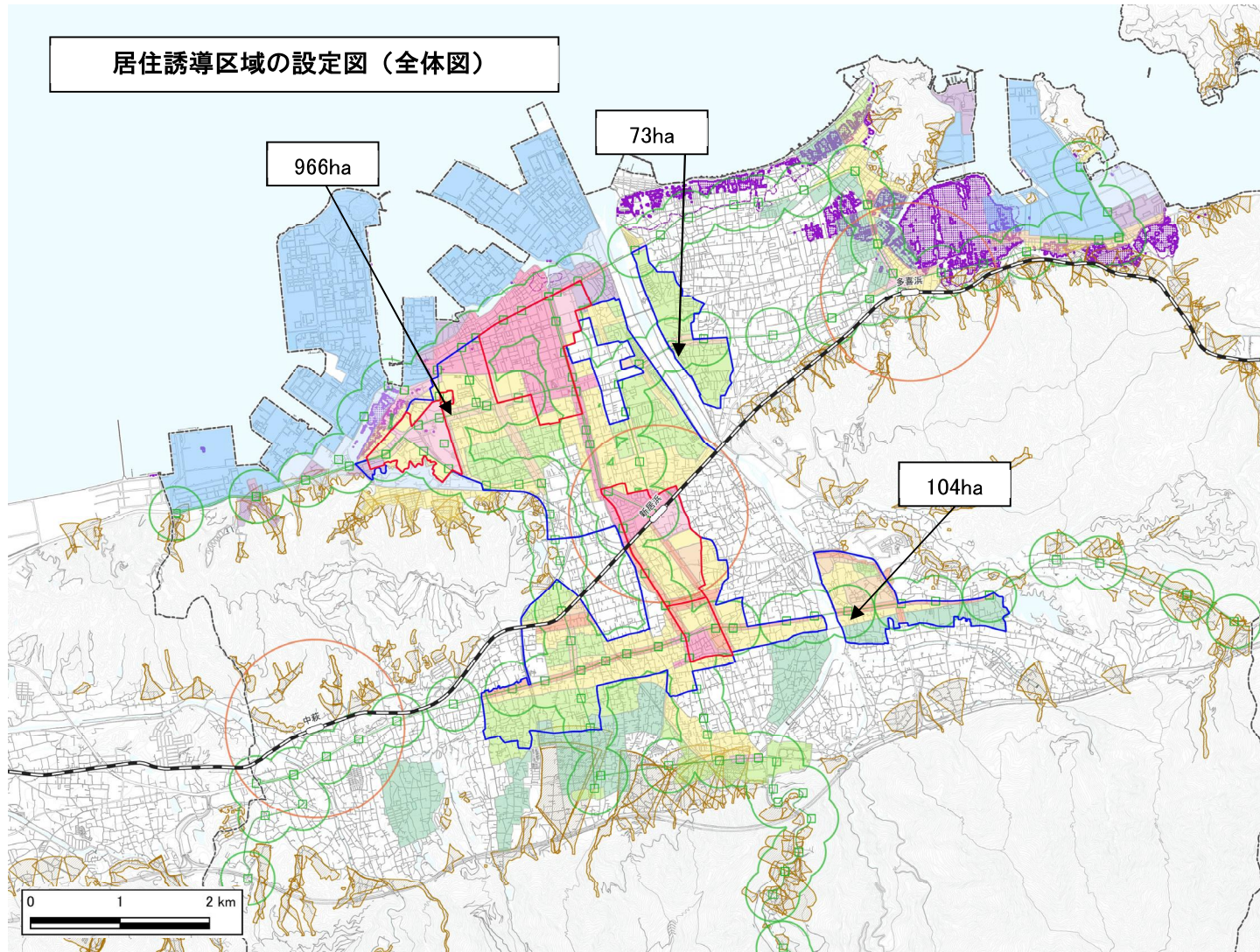
そのため、災害リスクの観点からは、当初設定時と同様の考え方とすると、区域見直しの必要はないと考えられます。

### ④総括

上記検討結果を踏まえ、居住機能誘導区域の現時点での見直しは必要ないものと考えます。

### (3) 居住誘導区域の設定

以上の区域設定の考え方を踏まえ、居住誘導区域を以下のように設定します。

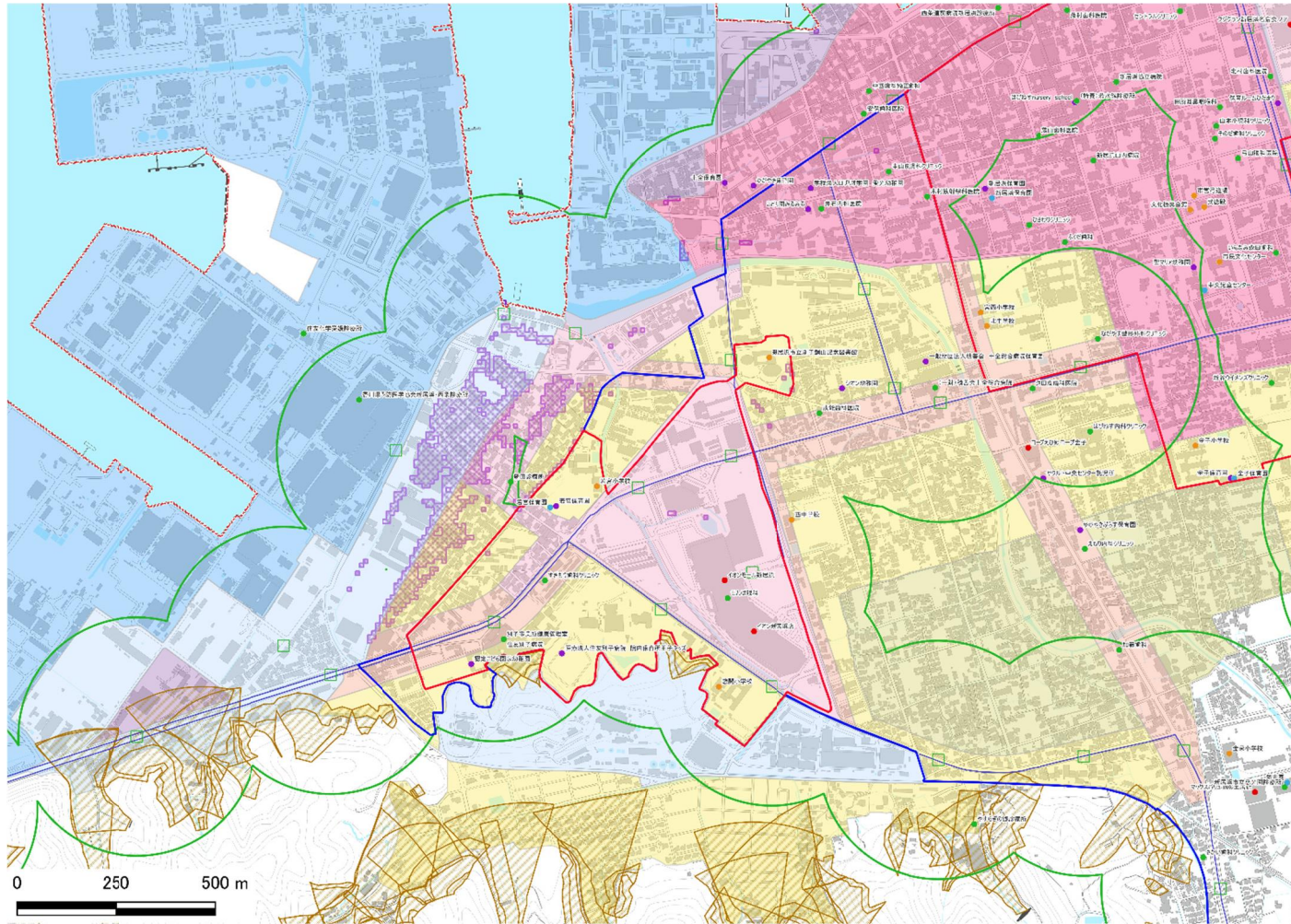


- 居住誘導区域
  - 都市機能誘導区域
  - 都市計画区域
  - 新居浜市域
- 災害の恐れがある区域**
- 津波浸水想定区域（2.0m超）
  - 津波浸水開始時間（1時間後）※1
  - 土砂災害の恐れがある区域※2
- 公共交通の利便性が高い区域**
- 鉄道駅から半径1km圏域
  - バス停から半径300m圏域
- 用途地域**
- 第一種低層住居専用地域
  - 第二種低層住居専用地域
  - 第一種中高層住居専用地域
  - 第二種中高層住居専用地域
  - 第一種住居地域
  - 第二種住居地域
  - 準住居地域
  - 近隣商業地域
  - 商業地域
  - 準工業地域
  - 工業地域
  - 工業専用地域
  - 田園住居地域

資料：国土数値情報、都市計画基礎調査、愛媛県、新居浜市地域公共交通網形成計画改訂版、基盤地図情報

※1：浸水深20cmに達する時間  
 ※2：土砂災害警戒区域

# 居住誘導区域の設定図（詳細図）①



- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域
- 都市計画区域
- 新居浜市域

## 災害の恐れがある区域

- 津波浸水想定区域（2.0m超）
- 津波浸水開始時間（1時間後）
- 土砂災害の恐れがある区域

## 公共交通の利便性が高い区域

- 鉄道駅から半径1km圏域
- バス停から半径300m圏域
- 文化施設
- 医療機関
- 福祉施設
- 保育施設
- 商業施設

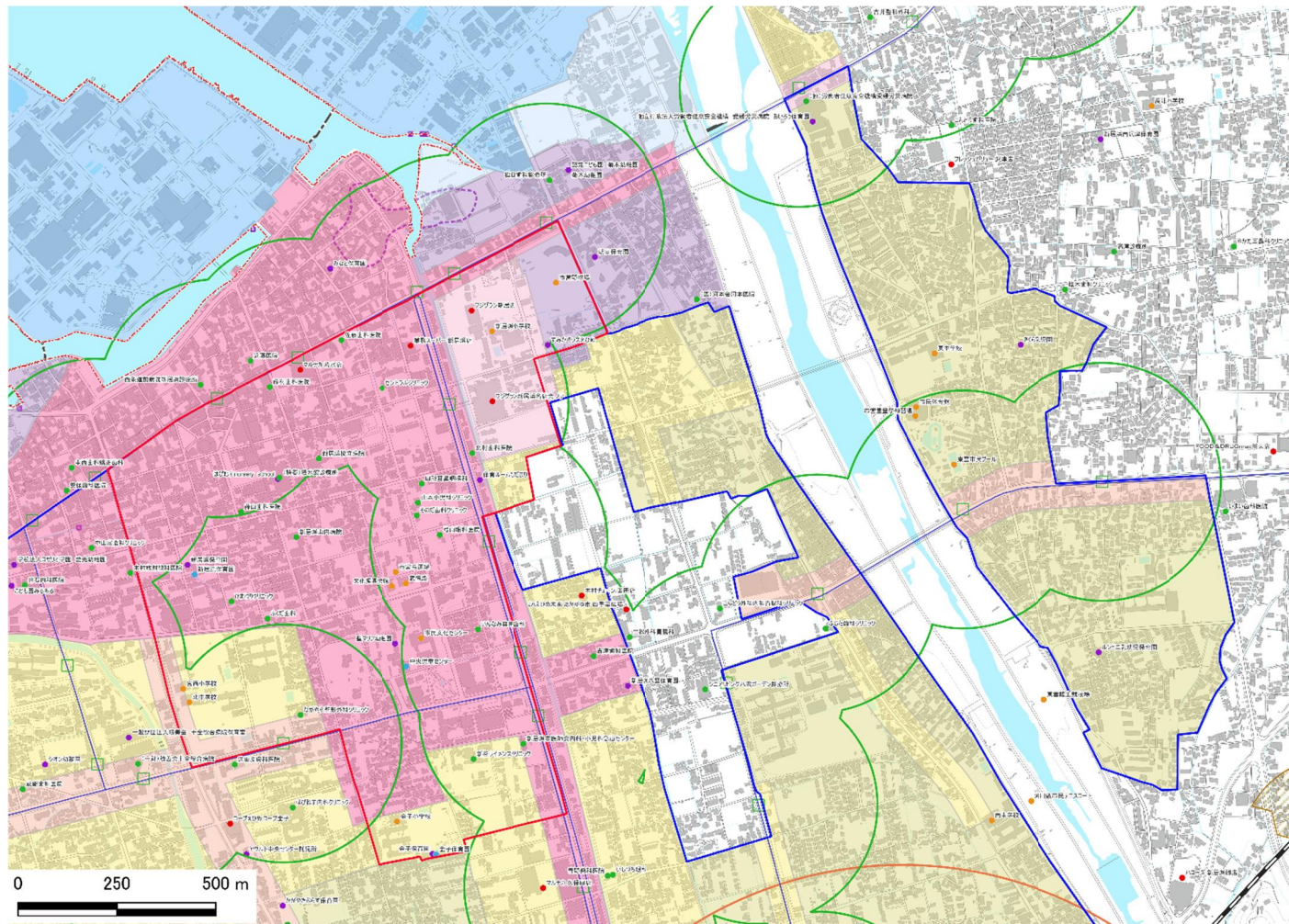
## 用途地域

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 田園住居地域

資料：国土数値情報、都市計画基礎調査、愛媛県、新居浜市地域公共交通網形成計画改訂版、基盤地図情報



## 居住誘導区域の設定図（詳細図）②



- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域
- 都市計画区域
- 新居浜市域

### 災害の恐れがある区域

- 津波浸水想定区域（2.0m超）
- 津波浸水開始時間（1時間後）
- 土砂災害の恐れがある区域

### 公共交通の利便性が高い区域

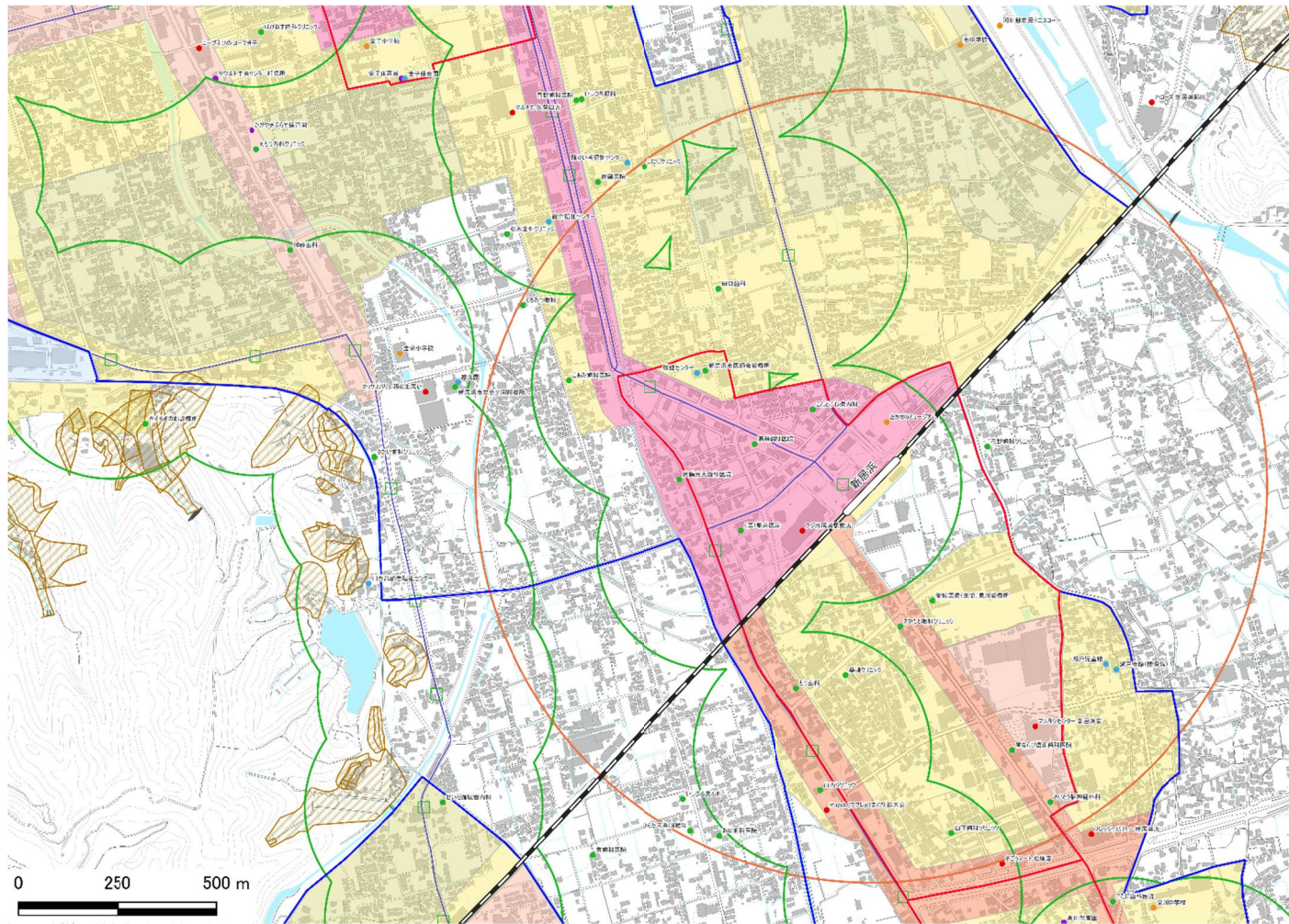
- 鉄道駅から半径1km圏域
- バス停から半径300m圏域
- 文化施設
- 医療機関
- 福祉施設
- 保育施設
- 商業施設

### 用途地域

- 第一種低層居住専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 田園住居地域

資料：国土数値情報、都市計画基礎調査、愛媛県、新居浜市地域公共交通網形成計画改訂版、基盤地図情報

### 居住誘導区域の設定図（詳細図）③



- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域
- 都市計画区域
- 新居浜市域

#### 災害の恐れがある区域

- 津波浸水想定区域（2.0m超）
- 津波浸水開始時間（1時間後）
- 土砂災害の恐れがある区域

#### 公共交通の利便性が高い区域

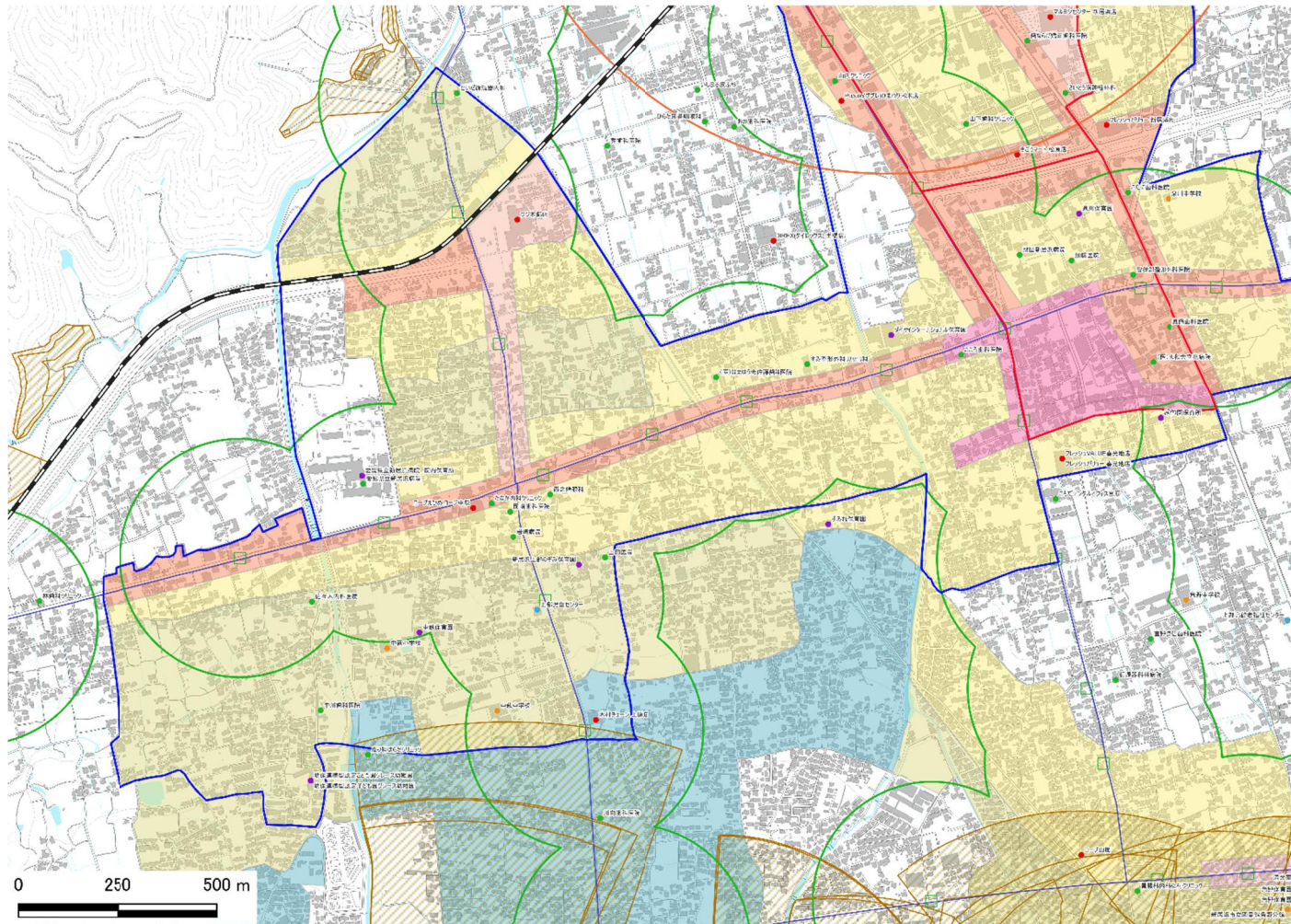
- 鉄道駅から半径1km圏域
- バス停から半径300m圏域
- 文化施設
- 医療機関
- 福祉施設
- 保育施設
- 商業施設

#### 用途地域

- 第一種低層居住専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 田園住居地域

資料：国土数値情報、都市計画基礎調査、愛媛県、新居浜市地域公共交通網形成計画改訂版、基盤地図情報

居住誘導区域の設定図（詳細図）④



- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域
- 都市計画区域
- 新居浜市域

災害の恐れがある区域

- 津波浸水想定区域（2.0m超）
- 津波浸水開始時間（1時間後）
- 土砂災害の恐れがある区域

公共交通の利便性が高い区域

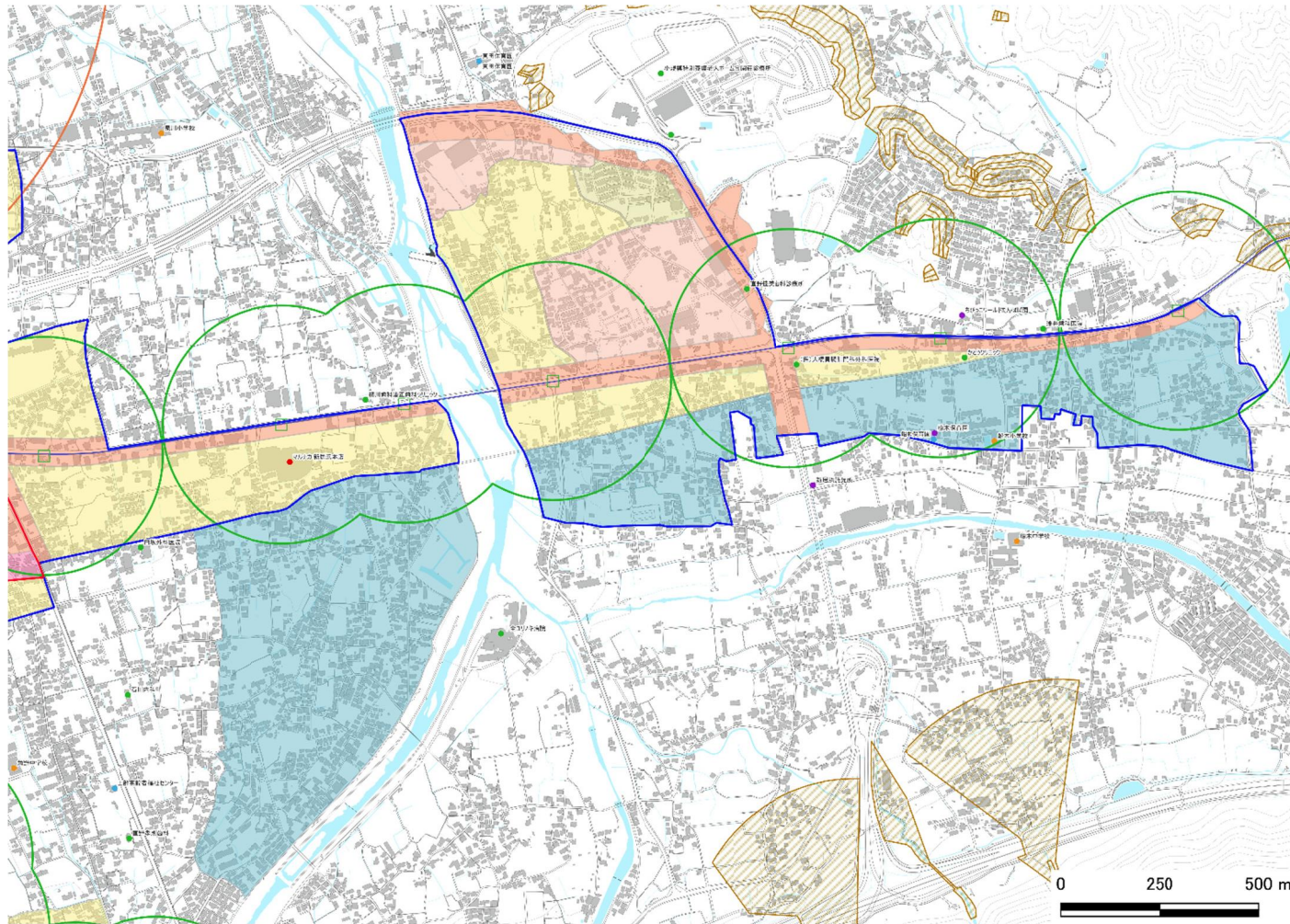
- 鉄道駅から半径1km圏域
- バス停から半径300m圏域
- 文化施設
- 医療機関
- 福祉施設
- 保育施設
- 商業施設

用途地域

- 第一種低層居住専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 田園住居地域

資料：国土数値情報、都市計画基礎調査、愛媛県、新居浜市地域公共交通網形成計画改訂版、基盤地図情報

居住誘導区域の設定図（詳細図）⑤



- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域
- 都市計画区域
- 新居浜市域

災害の恐れがある区域

- 津波浸水想定区域（2.0m超）
- 津波浸水開始時間（1時間後）
- 土砂災害の恐れがある区域

公共交通の利便性が高い区域

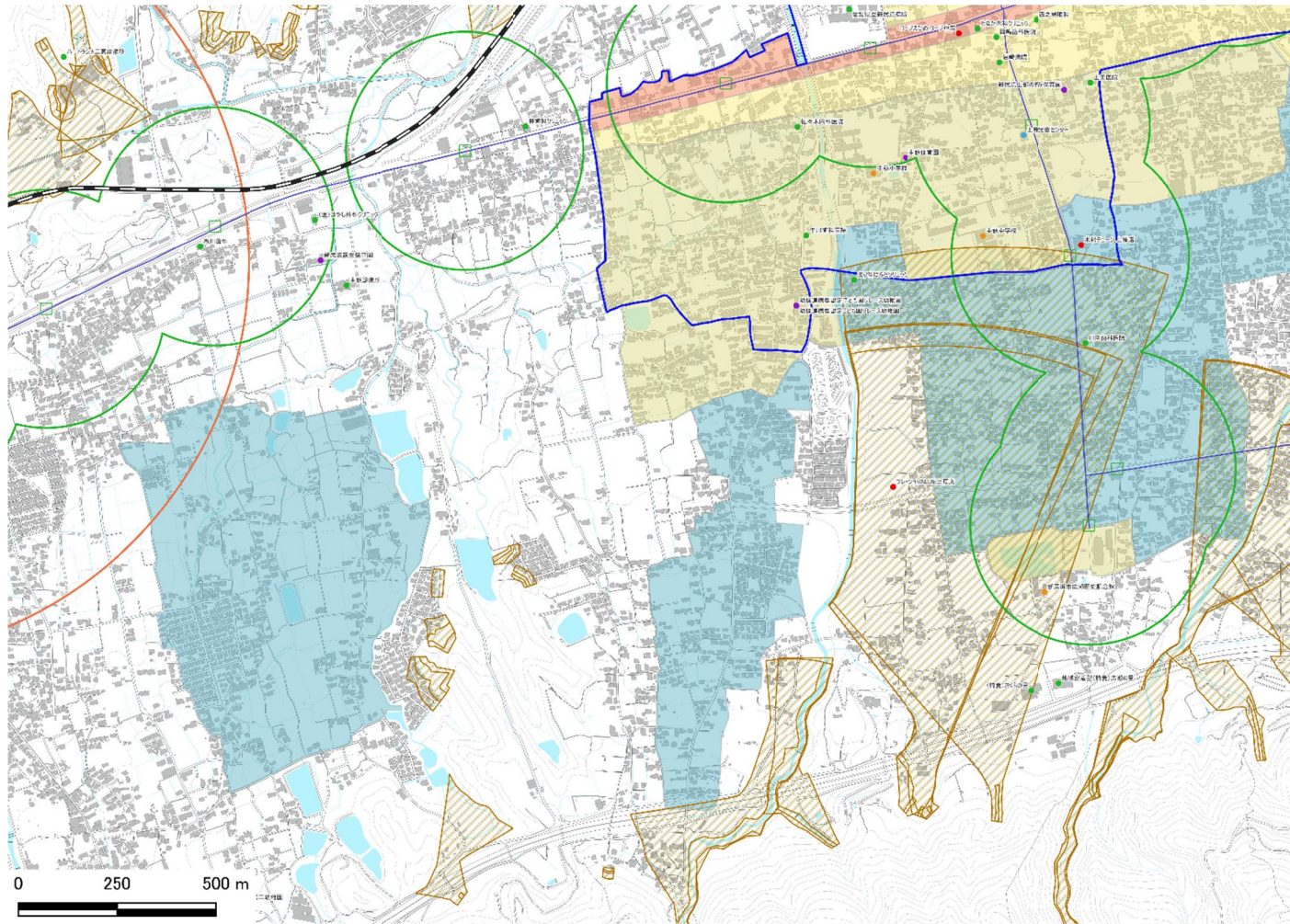
- 鉄道駅から半径1km圏域
- バス停から半径300m圏域
- 文化施設
- 医療機関
- 福祉施設
- 保育施設
- 商業施設

用途地域

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 田園住居地域

資料：国土数値情報、都市計画基礎調査、愛媛県、新居浜市地域公共交通網形成計画改訂版、基盤地図情報

居住誘導区域の設定図（詳細図）⑥



- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域
- 都市計画区域
- 新居浜市域

災害の恐れがある区域

- 津波浸水想定区域（2.0m超）
- 津波浸水開始時間（1時間後）
- 土砂災害の恐れがある区域

公共交通の利便性が高い区域

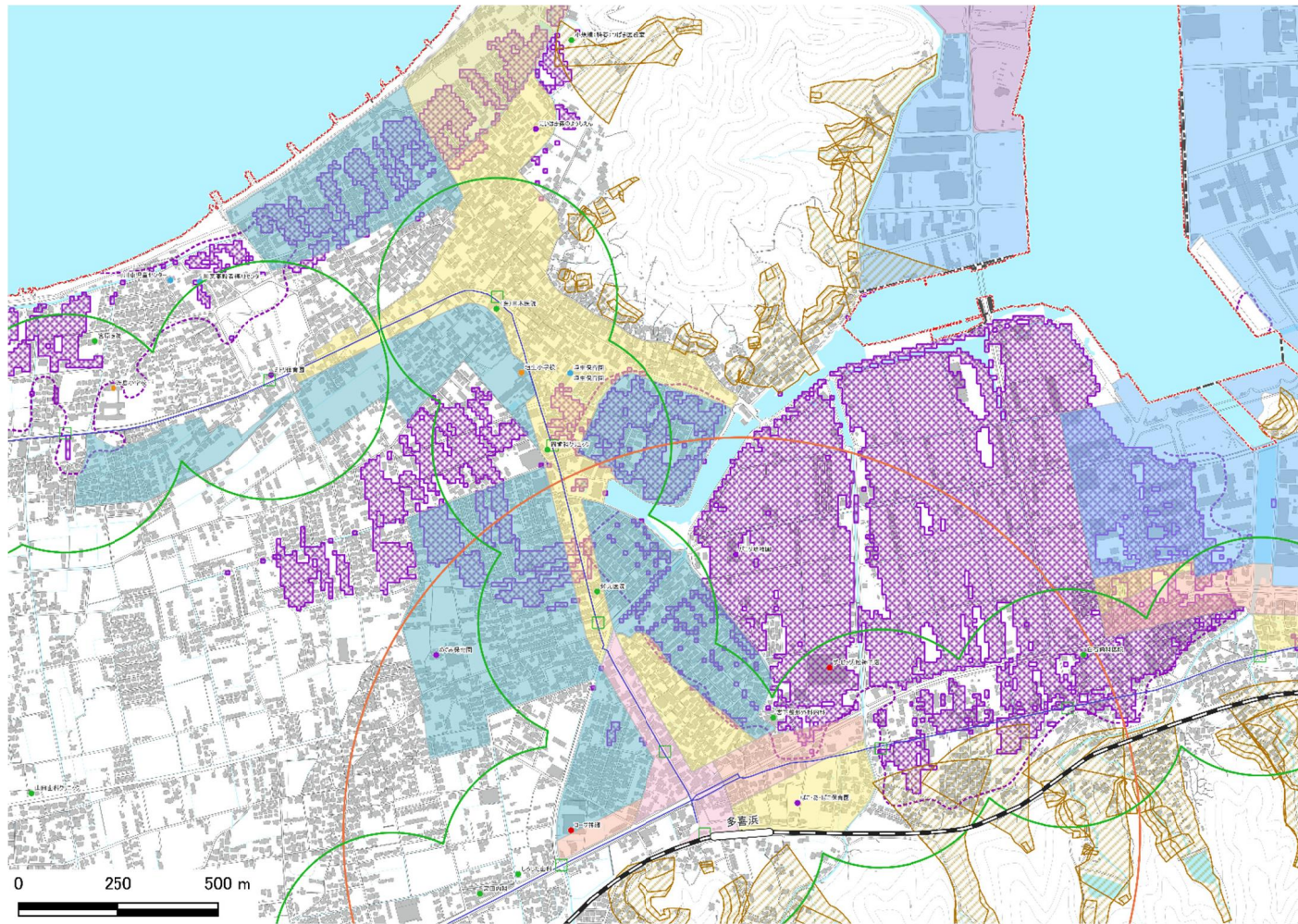
- 鉄道駅から半径1km圏域
- バス停から半径300m圏域
- 文化施設
- 医療機関
- 福祉施設
- 保育施設
- 商業施設

用途地域

- 第一種低層居住専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 田園住居地域

資料：国土数値情報、都市計画基礎調査、愛媛県、新居浜市地域公共交通網形成計画改訂版、基盤地図情報

居住誘導区域の設定図（詳細図）⑦



- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域
- 都市計画区域
- 新居浜市域

災害の恐れがある区域

- 津波浸水想定区域（2.0m超）
- 津波浸水開始時間（1時間後）
- 土砂災害の恐れがある区域

公共交通の利便性が高い区域

- 鉄道駅から半径1km圏域
- バス停から半径300m圏域
- 文化施設
- 医療機関
- 福祉施設
- 保育施設
- 商業施設

用途地域

- 第一種低層居住専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 田園住居地域

資料：国土数値情報、都市計画基礎調査、愛媛県、新居浜市地域公共交通網形成計画改訂版、基盤地図情報