

第6章 誘導区域の設定

6-1 誘導区域の設定方針

1. 都市機能誘導区域の設定方針

都市中核拠点において、医療・福祉・商業等の各種サービスの効率的な提供が図られるように『都市機能誘導区域』を定め、都市機能の誘導を図ります。

都市機能誘導区域は、以下の区域設定方針に基づき設定します。

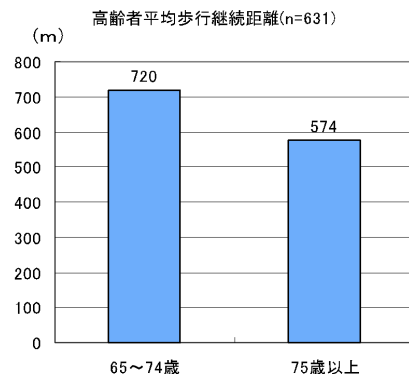
区域設定方針（関連法令等※ ¹ より）		設定区域
都市機能を都市の中心 的拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定める。	都市機能が一定程度充実している区域・・・(A)	○居住誘導区域内 ○用途地域（商業地域、近隣商業地域） ○嬉野温泉駅周辺 ○主要なバス停（嬉野 BC 等）、鉄道駅から概ね 300m※ ²
	周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域・・・(B)	
	区域の規模は、徒歩や自転車等により、都市機能の間が容易に移動できる範囲・・・(C)	

※1 関連法令等：後述『【参考】関連法令等「都市機能誘導区域について」』参照

※2：バス停、鉄道駅から 300mの根拠

「健康・医療・福祉のまちづくりの推進ガイドライン H26.8 国土交通省」において、高齢者が休憩しないで歩ける距離は概ね 500～700mとされており、バス停で降りた方が、区域内の複数の施設を利用して回ることを想定し、バス停や鉄道駅から概ね 300mの範囲に誘導することします。

出典：平成22年4市住民アンケート調査(N=631)



【参考】関連法令等「都市機能誘導区域について」

(1) 都市再生特別措置法 [法 81⑫]

- 都市機能誘導区域及び誘導施設は、立地適正化計画の区域における人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、適切な都市機能増進施設の立地を必要な区域に誘導することにより、住宅の立地の適正化が効果的に図られるように定めるものとする。

(2) 都市再生基本方針 [第 5-2 力]

- 区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案して適切な範囲に設定すること。

(3) 都市計画運用指針 第 8 版 [IV-1-3]

①基本的な考え方

- 医療・福祉・子育て支援・商業といった民間の生活サービス施設の立地に焦点が当てられる中では、これらの施設を如何に誘導するかが重要。このような観点から新たに設けられた都市機能誘導区域の制度は、一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、当該エリア内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るもの。
- 都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に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が図られるよう定めるべき。

②都市機能誘導区域の設定

- 都市機能誘導区域は、例えば、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(A)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(B)等、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられる。
- 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(C)で定めることが考えられる。

③留意すべき事項

- 都市機能誘導区域は、区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案して、市町村の主要な中心部のみならず、例えば合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定め、それぞれの都市機能誘導区域に必要な誘導施設を定めることが望ましい。
- 都市機能の充足による居住誘導区域への居住の誘導、人口密度の維持による都市機能の持続性の向上等、住宅及び都市機能の立地の適正化を効果的に図るという観点から、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めるとともに、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を設定することとなる。
なお、居住誘導区域と都市機能誘導区域の設定が同時であることが基本となるが、居住誘導区域の設定において、住民への丁寧な説明等のために時間を要する場合には、都市機能誘導区域の設定が居住誘導区域の設定に先行することも例外的に認められる。
- 都市機能誘導区域は居住誘導区域の中に設定されるものであり、都市機能誘導区域に医療・福祉・商業等の都市機能とあわせて居住を誘導することが望ましい。

2. 居住誘導区域の設定方針

居住誘導ゾーンにおいて、都市中核拠点の各種サービスを身近に享受できるように『居住誘導区域』を定め、居住の誘導を図ります。

居住誘導区域は、以下の区域設定方針に基づき設定します。

区域設定方針（関連法令等 ^{※1} より）		設定区域 ^{※2}
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定める。	中心拠点や生活拠点、これらの周辺の区域・・・(A)	◆主要なバス停（嬉野 BC 等）、鉄道駅から概ね 500m ^{※3}
	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・・・(B)	
	都市機能や居住が一定程度集積している区域・・・(C)	◆用途地域内
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。・・・(D)		一定の都市基盤が整備された又は整備されることが確実な区域 ◎土地区画整理事業区域 ◆公共下水道の供用区域
「居住誘導区域に含まないこととすべき区域 等」を考慮して区域を定める。・・・(E)		「■居住誘導区域に含まないこととすべき区域 等」参照 ①含めない区域 →居住誘導区域に含めない ②原則含めない区域 →居住誘導区域に含めない ③適切でない場合、原則含めない区域 →居住誘導区域に含める場合は、 <u>土砂災害や浸水被害が懸念されるため、避難体制や避難所を整備する</u> ④慎重に判断する区域 →該当なし

※1 関連法令等：後述『【参考】関連法令等「居住誘導区域について」』参照

※2：◎は必須条件、◆の条件はいずれも満たす区域とします。左記を含む一帯の区域とします。ただし区域外縁部の居住に適さない大規模公共用地は除きます。

※3：バス停、鉄道駅から 500m の根拠

前述の、高齢者が休憩しないで歩ける距離は概ね 500～700m とされていることから、500m の範囲に誘導することとします。

■ 居住誘導区域に含まないこととすべき区域 等

			該当地の有無
① 居住誘導区域に含まないこととすべき区域 ⇒ 含めない区域	市街化調整区域	都市計画法	指定なし
	災害危険区域（住居の建築物の建築禁止区域）	建築基準法	指定なし
	農用地区域	農振法	指定あり （用途地域外のみ）
	自然公園特別地域	自然公園法	指定なし
	保安林	森林法	指定あり （用途地域外のみ）
	原生自然環境保全地域、特別地区	自然環境保全法	指定なし
	保安林予定森林区域、保安施設地区（予定地区含む）	森林法	指定あり （用途地域外のみ）
② 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域 ⇒ 原則含めない区域	土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊、土石流）	土砂災害防止法	指定あり
	津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくり法	指定なし（津波浸水予測範囲に鹿島市境付近が含まれるのみ）
	災害危険区域（住居の建築禁止区域以外）	建築基準法	指定なし
	地すべり防止区域	地すべり等防止法	指定あり （用途地域外のみ）
	急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地法	指定あり （用途地域外のみ）
③ 居住を誘導することが適切ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域 ⇒ 適切でない場合、原則含めない区域	土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊、土石流）	土砂災害防止法	指定あり
	津波災害警戒区域	津波防災地域づくり法	指定なし
	浸水想定区域	水防法	指定あり （用途地域外のみ）
	都市洪水想定区域、都市浸水想定区域	特定都市河川浸水被害対策法	指定なし
	土砂災害警戒区域等の基礎調査等により判明した災害の発生の恐れのある区域	土砂災害防止法など	地すべり危険箇所あり（急傾斜地崩壊危険箇所、土石流危険渓流も存在するが、土砂災害防止法による指定区域を用いる）
④ 居住誘導区域に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 ⇒ 慎重に判断する区域	都市計画で住宅の立地を制限している区域（工業専用地域、流通業務地区、特別用途地区、地区計画等）		指定なし
	過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現しなかった区域		指定なし
	工業系用途地域で工場等の移転等により空地等が進展している区域		指定なし

※ 着色のある項目の区域は P88 に示す。

【参考】関連法令等「居住誘導区域について」

(1) 都市再生特別措置法 [法 81②11]

- ・居住誘導区域は、立地適正化計画の区域における人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、良好な居住環境が確保され、公共投資その他の行政運営が効率的に行われるように定める。
- ・市街化調整区域、建築基準法に規定する災害危険区域その他政令で定める区域については定めない。

(2) 都市再生基本方針 [第 5-2 カ]

- ・既存の住宅・公共施設の状況や、国立社会保障・人口問題研究所が公表している将来人口推計などの客観的なデータに基づく将来の人口動態等を踏まえ、一定の人口密度を維持する上で将来人口に即した広さの区域とするなど、適切な範囲に設定すること。
- ・点在する市街地や、農業等の従事者が居住している旧来からの集落にも配慮するほか、市町村合併等の経緯、各集落の歴史的背景も踏まえて設定すること。

(3) 都市計画運用指針 第 8 版 [IV-1-3]

①基本的な考え方

- ・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。
- ・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る (D) べき。

②居住誘導区域の設定

- ・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の区域(A)
- ・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 (B)。
- ・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 (C)。

■居住誘導区域に含まないこととすべき区域 等 (E)

居住誘導区域に含まないこととすべき区域	原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	居住を誘導することが適切ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	居住誘導区域に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
<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域 ・災害危険区域（住居の建築物の建築禁止区域） ・農用地区域 ・自然公園特別地域 ・保安林 ・原生自然環境保全地域、特別地区 ・保安林予定森林区域 ・保安施設地区（予定地区含む） 	<ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害特別警戒区域 ・津波災害特別警戒区域 ・災害危険区域（住居の建築禁止区域以外） ・地すべり防止区域 ・急傾斜地崩壊危険区域 	<ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害警戒区域 ・津波災害警戒区域 ・浸水想定区域 ・都市洪水想定区域、都市浸水想定区域 ・土砂災害警戒区域等の基礎調査結果等により判明した災害の発生の恐れのある区域 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画で住宅の立地を制限している区域（工業専用地域、流通業務地区、特別用途地区、地区計画等） ・過去に住宅地化を進めたものの住居の集積が実現しなかった区域 ・工業系用途地域で工場等の移転等により空地等が進展している区域

【出典：国土交通省 改正都市再生特別措置法等について P40-43】

③留意すべき事項

- ・居住誘導区域が将来の人口等の見通しを踏まえた適切な範囲に設定されるべき。人口等の将来の見通しは、国立社会保障・人口問題研究所が公表をしている将来推計人口の値を採用すべき。
- ・各都市機能の特性に応じた一定の利用圏人口により都市機能が持続的に維持されることを踏まえ、当該人口を勘案しつつ居住誘導区域を定めることが望ましい。
- ・市町村の主要な中心部のみをその区域とするのではなく、地域の歴史や合併の経緯等にも十分留意して定めることが望ましい。

6-2 都市機能誘導区域及び居住誘導区域

前記の設定方針に基づき、「都市機能誘導区域」と「居住誘導区域」を設定します。

