

第 5 章

居住誘導区域

1. 居住誘導区域の設定

(1) 居住誘導区域とは

居住誘導区域は、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です。

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、交通や財政の現状およ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ことが望ましい範囲とされています。

(2) 居住誘導区域設定の考え方

1) 基本的な考え方（都市計画運用指針より）

居住誘導区域の設定にあたっては、定めることが考えられる区域として、以下のような考え方が示されています。

【定めることが考えられる区域】

- ア) 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点および生活拠点並びにその周辺の区域
- イ) 都市の中心拠点およ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、都市の中心拠点およ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
- ウ) 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

2) 八女市における基本的な考え方

八女市における居住誘導区域は、都市計画運用指針の考え方を踏まえた方針を定め、以下のように設定します。

▼居住誘導区域設定に関する都市計画運用指針と八女市の設定方針（考え方）との対応

		都市計画運用指針	八女市の設定の考え方
居住誘導区域に「含む」区域	1	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 【IV-1-3、3、(3)②1)ア】	●都市機能誘導区域および同区域から300m圏内
	2	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 【IV-1-3、3、(3)②1)イ】	●公共交通利用圏（バス路線等から300m圏内）
	3	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 【IV-1-3、3、(3)②1)ウ】	●将来人口密度が40人/ha以上の区域
居住誘導区域に「含まない」区域	1	市街化調整区域 【IV-1-3、3、(3)②2)ア】	(用途地域内のみ)
	2	建築基準法第39条第1項の災害危険区域のうち、第2項の条例により住宅の建築が禁止されている区域 【IV-1-3、3、(3)②2)イ】	●災害危険区域として県が指定する急傾斜地崩壊危険区域は含まない
	3	農業振興地域の整備に関する法律農用地区域又は農地法の農地若しくは採草放牧地の区域 【IV-1-3、3、(3)②2)ウ】	-
	4	自然公園法の特別地域、森林法の保安林の区域、自然環境保全法の原生自然環境保全地域又は特別地区、森林法の保安林予定森林の区域、森林法の保安施設地区又は保安施設地区に予定された地区 【IV-1-3、3、(3)②2)エ】	-
	5	地すべり防止区域 【IV-1-3、3、(3)②2)オ】	●地すべり防止区域は含まない
	6	急傾斜地崩壊危険区域 【IV-1-3、3、(3)②2)カ】	●急傾斜地崩壊危険区域は含まない
	7	土砂災害特別警戒区域 【IV-1-3、3、(3)②2)キ】	●土砂災害特別警戒区域は含まない
	8	特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項に規定されている浸水被害防止区域 【IV-1-3、3、(3)②2)ク】	-
原則「含まない」区域	1	津波災害特別警戒区域 【IV-1-3、3、(3)②3)ア】	-
	2	災害危険区域 【IV-1-3、3、(3)②3)イ】 ※ 【IV-1-3、3、(3)②2)イ】に掲げる区域は除く	●災害危険区域（急傾斜地崩壊危険区域）は含まない
「含まない」と判断の上、適当でない区域	1	土砂災害警戒区域 【IV-1-3、3、(3)②4)ア】	●過去の豪雨等で土砂災害による被害が多数発生していることから、土砂災害警戒区域は含まない
	2	津波災害警戒区域 【IV-1-3、3、(3)②4)イ】	-
	3	浸水想定区域 【IV-1-3、3、(3)②4)ウ】	●居住誘導区域となる場所は治水事業等の実施により、災害危険性の低下が図られるエリアは、居住誘導区域を設定する ●浸水の人的被害を踏まえて、浸水深3m以上は含まない
	4	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波浸水想定における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域 【IV-1-3、3、(3)②4)エ】	-
慎重に判断を行うことが望ましい区域	1	用途地域のうち工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域 【IV-1-3、3、(3)②5)ア】	●法令・条例により住宅の建築が制限されている区域（工業専用地域）は含まない
	2	条例により住宅の建築が制限されている区域（特別用途地区・地区計画等のうち、条例による制限区域） 【IV-1-3、3、(3)②5)イ】	-
	3	過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域 【IV-1-3、3、(3)②5)ウ】	-
	4	工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域 【IV-1-3、3、(3)②5)エ】	-

(3) 居住誘導区域の設定

1) 居住誘導区域の設定方針

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に移動し、そこで生活し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・外からの転居者が移住先を検討する際の1つの選択肢を提示するものであって、公共交通が利用しやすく、生活するうえで必要な都市機能が身近に存在する生活都市空間を推奨するものです。

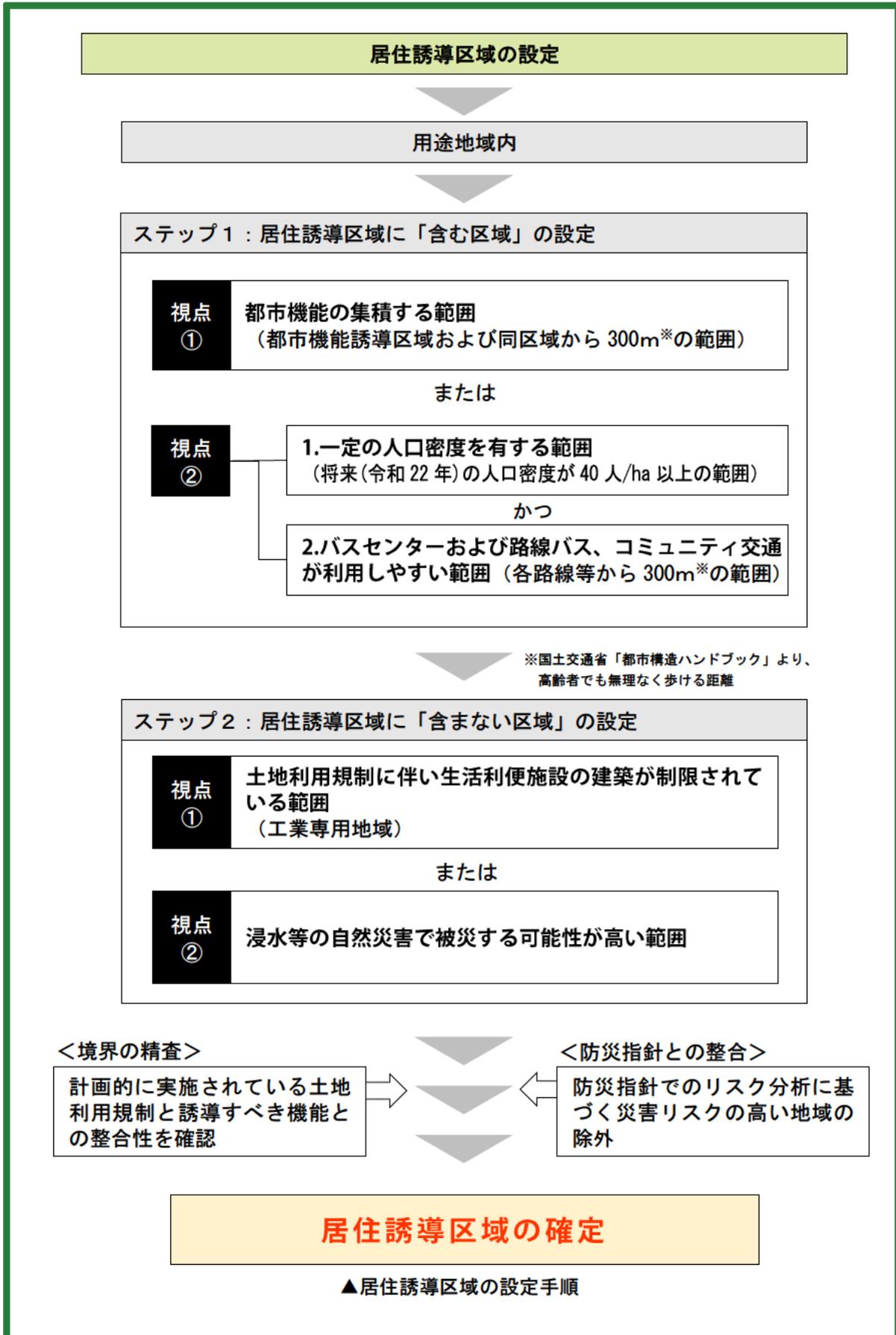
そのため、「居住誘導区域はどのような場所に定めることが望ましいか」について、基本的な考え方を踏まえ、下記の検討の視点からみた設定方針をもとに区域の設定を行います。

▼居住誘導区域の設定方針

検討の視点		設定方針
居住誘導区域として含む範囲	都市機能の集積する範囲	多様な都市機能の集約を図るには、既存の都市機能を徒歩で利用できる範囲へ新しい機能を誘導することが効率的と考えられます。そのため、都市機能誘導区域および同区域 300m 圏を、都市機能サービスを徒歩で享受できる範囲として抽出します。
	一定の人口密度を有する範囲	現在一定の人口密度のある範囲は、将来においても人口密度を維持するために居住誘導区域として設定することが効率的と考えられます。そのため、40 人/ha 以上(DID 地区)の居住がみられる範囲を高密度に人口が集積するエリアとして抽出します。
	バスセンターおよび路線バス、コミュニティ交通が利用しやすい範囲	人口が減少する社会では、施設(都市機能)利用者を確保し、サービスを継続することが重要ですが、周辺住民だけでなく他地域からの利用者を確保することが必要と考えられます。そのため、路線バスが利用する経路等から一定の範囲を公共交通へのアクセス性が高いエリアとして抽出します。
居住誘導区域として含まない範囲	土地利用規制に伴い生活利便施設の建築が制限されている範囲	土地利用規制(用途地域の指定)されている工業専用地域では、居住が制限されているため、対象範囲から除外します。
	浸水等の自然災害で被災する可能性が高い範囲	下記の災害リスクの高い範囲については、居住を誘導することを避ける必要があるため、対象範囲から除外します。 <ul style="list-style-type: none"> a. 建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域のうち、住宅の建築が禁止されている区域 b. 地すべり防止法第 3 条第 1 項に規定する地すべり防止区域 c. 急傾斜地の崩壊による災害防止に関する法律第 3 条第 1 項に規定する急傾斜地崩壊危険区域 d. 土砂災害特別警戒区域 e. 災害危険区域(都市再生特別措置法で居住区域に含まないこととされている区域を除く) f. 土砂災害警戒区域 g. 浸水想定区域(3.0m以上)※

※国土交通省「洪水浸水想定区域図作成マニュアル」より、浸水深 3.0m 以上になると 1 階部分が水没し、建物によっては垂直避難が困難となることが考えられるため、八女市においては浸水深 3.0m 以上のエリアを居住誘導区域に「含まない」エリアとして設定します。

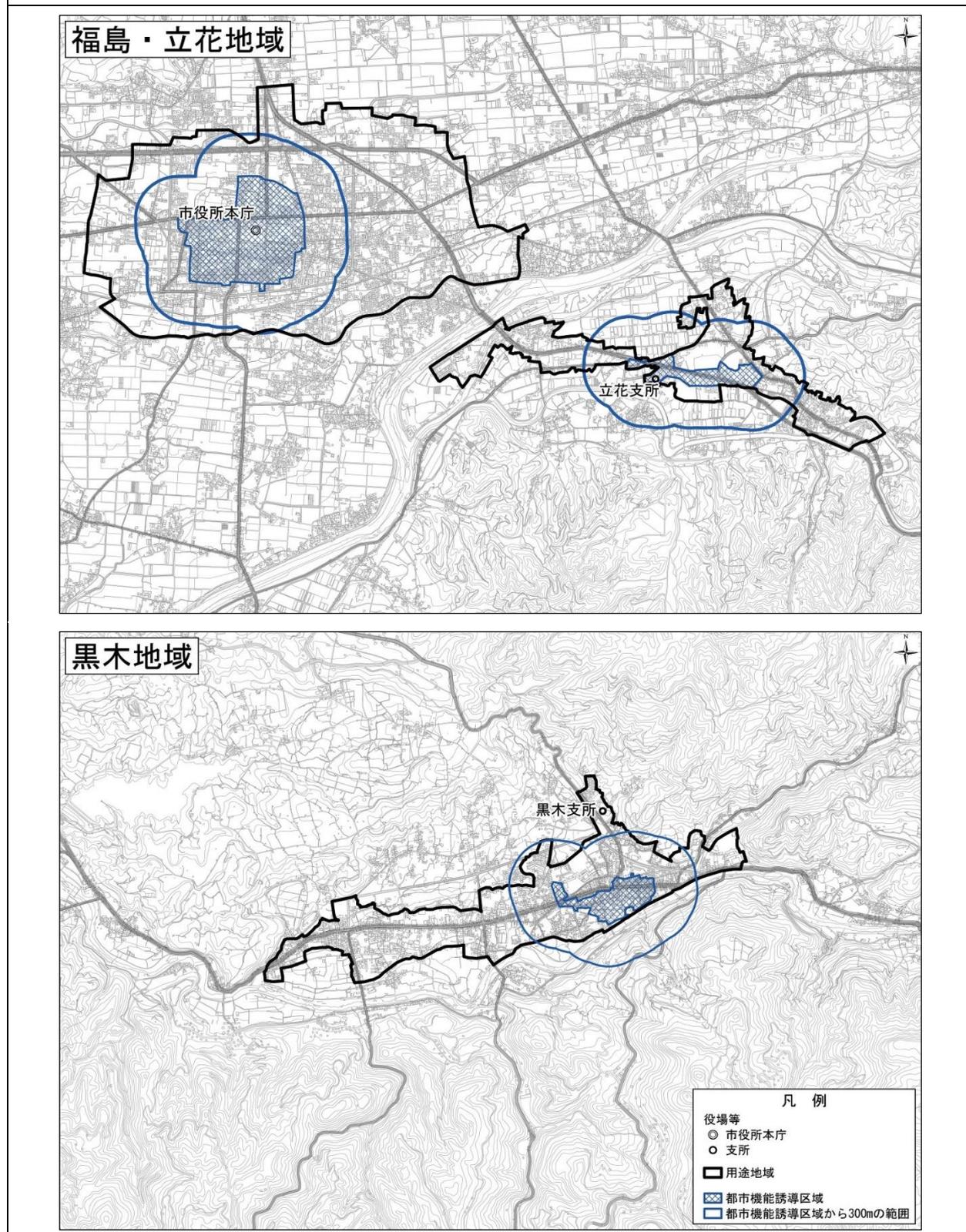
居住誘導区域の設定は、以下の手順で行います。



2) 居住誘導区域の設定

ステップ1：居住誘導区域に「含む区域」の設定

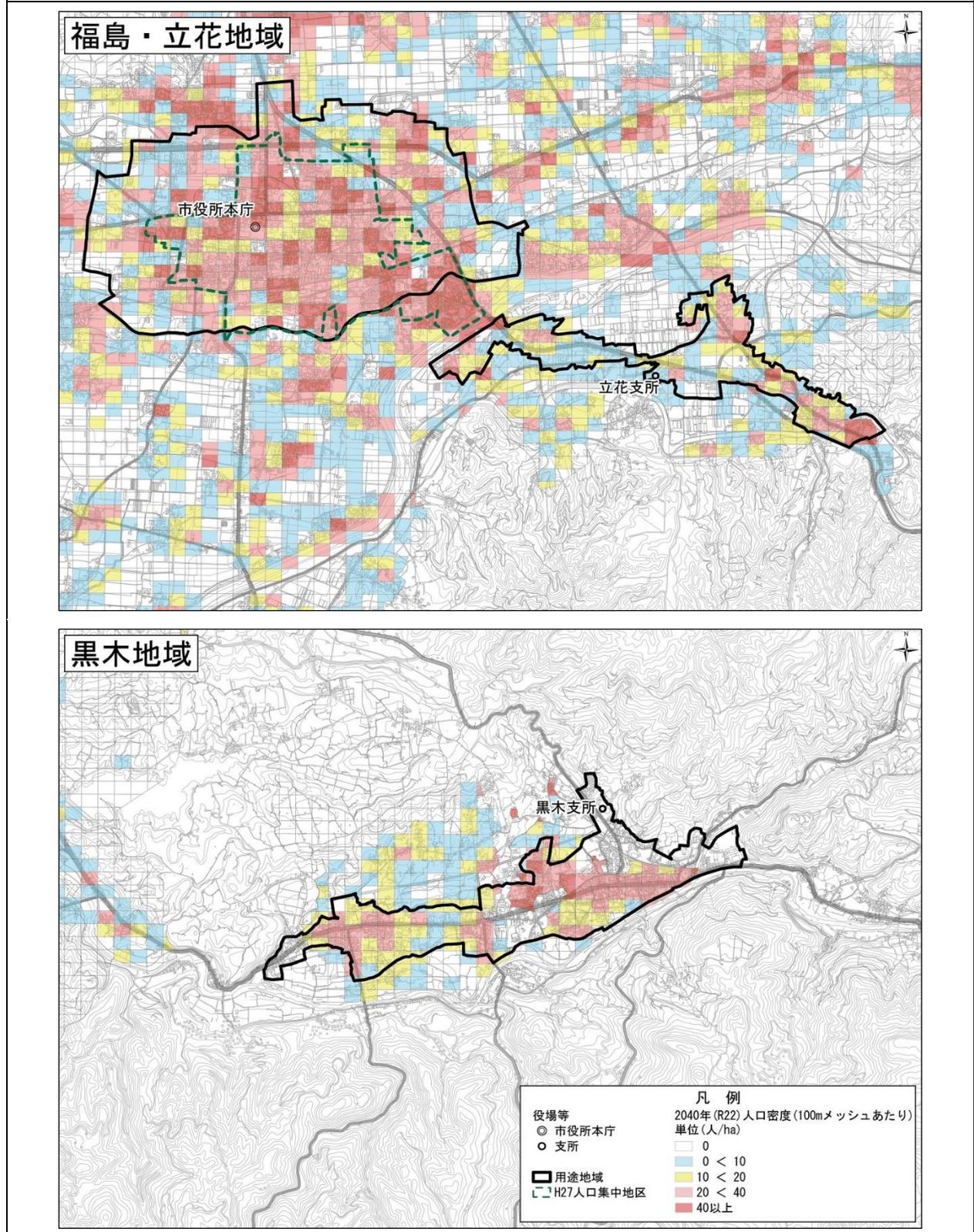
視点①：都市機能の集積する範囲を抽出
【都市機能誘導区域と同区域から300mの範囲※】※高齢者でも無理なく歩ける距離



▲都市機能の集積する範囲

ステップ1：居住誘導区域に「含む区域」の設定

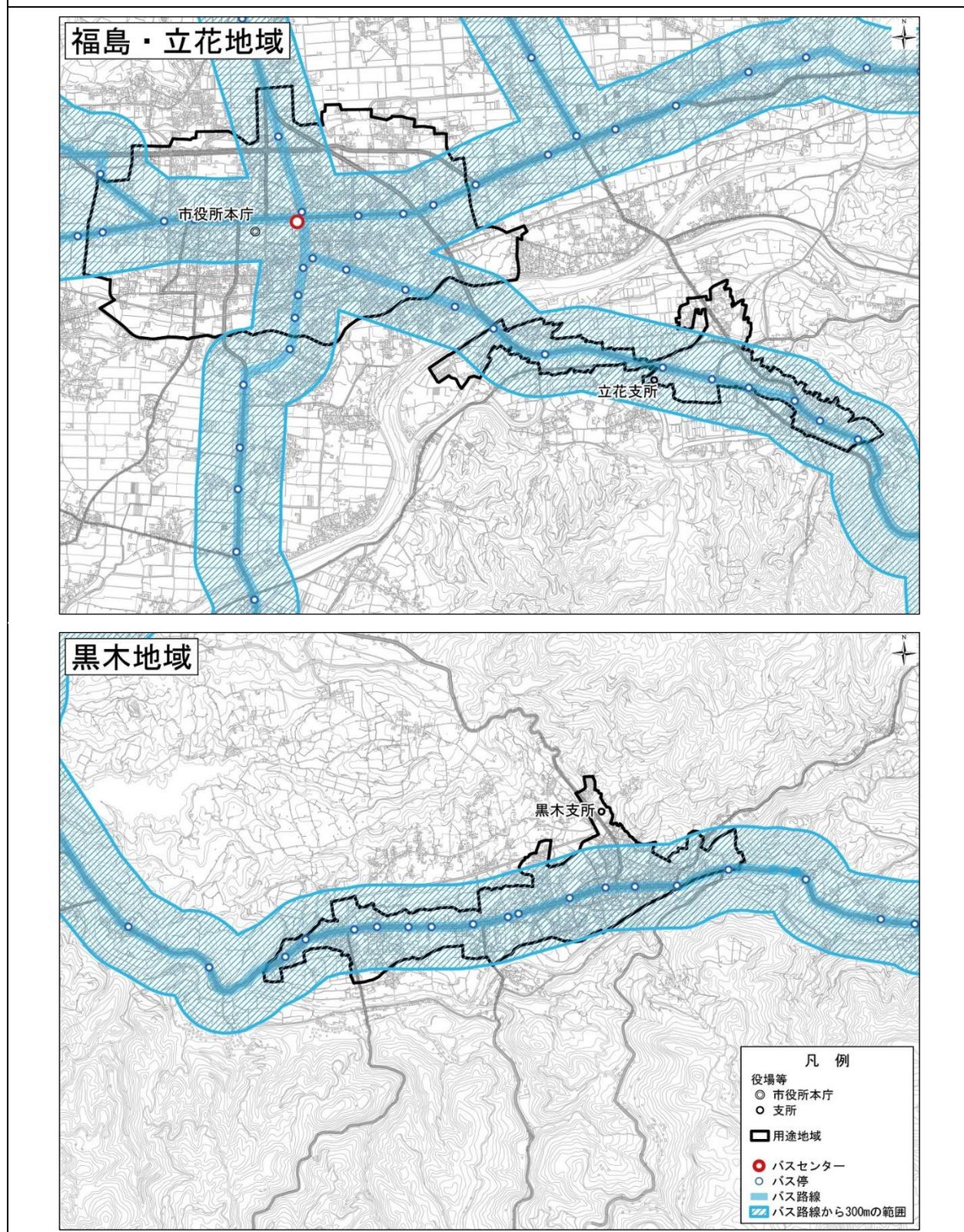
視点②-1：一定の人口密度を有する範囲を抽出
【将来(令和22年)の人口密度が40人/ha以上の範囲】



▲一定の居住者が集積している範囲

ステップ1：居住誘導区域に「含む区域」の設定

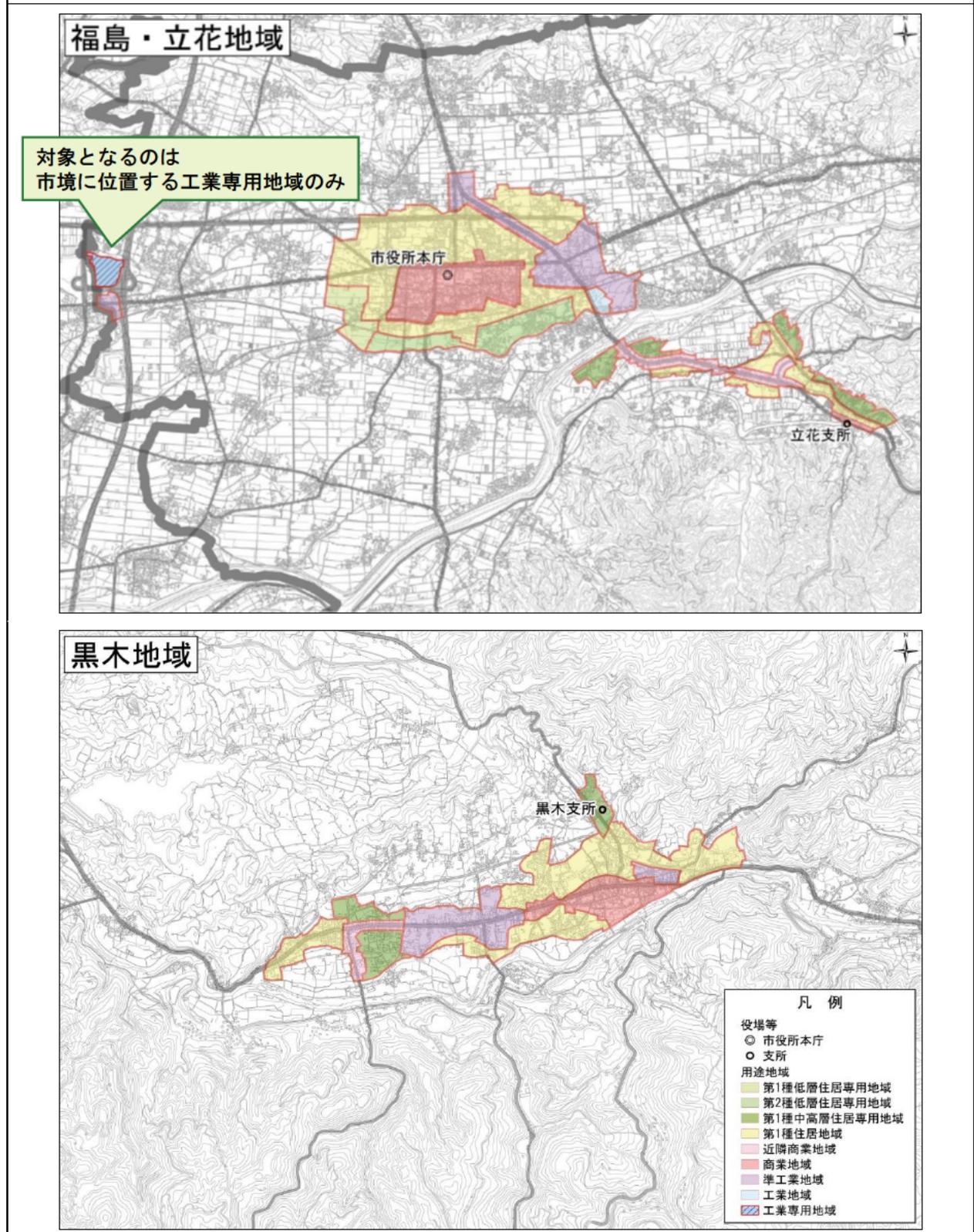
視点②-2：バスセンターおよび路線バス、コミュニティ交通が利用しやすい範囲を抽出
【各路線等から300mの範囲※】※高齢者でも無理なく歩ける距離



▲公共交通によるアクセスの利便性が高い範囲

ステップ2：居住誘導区域に「含まない区域」の設定

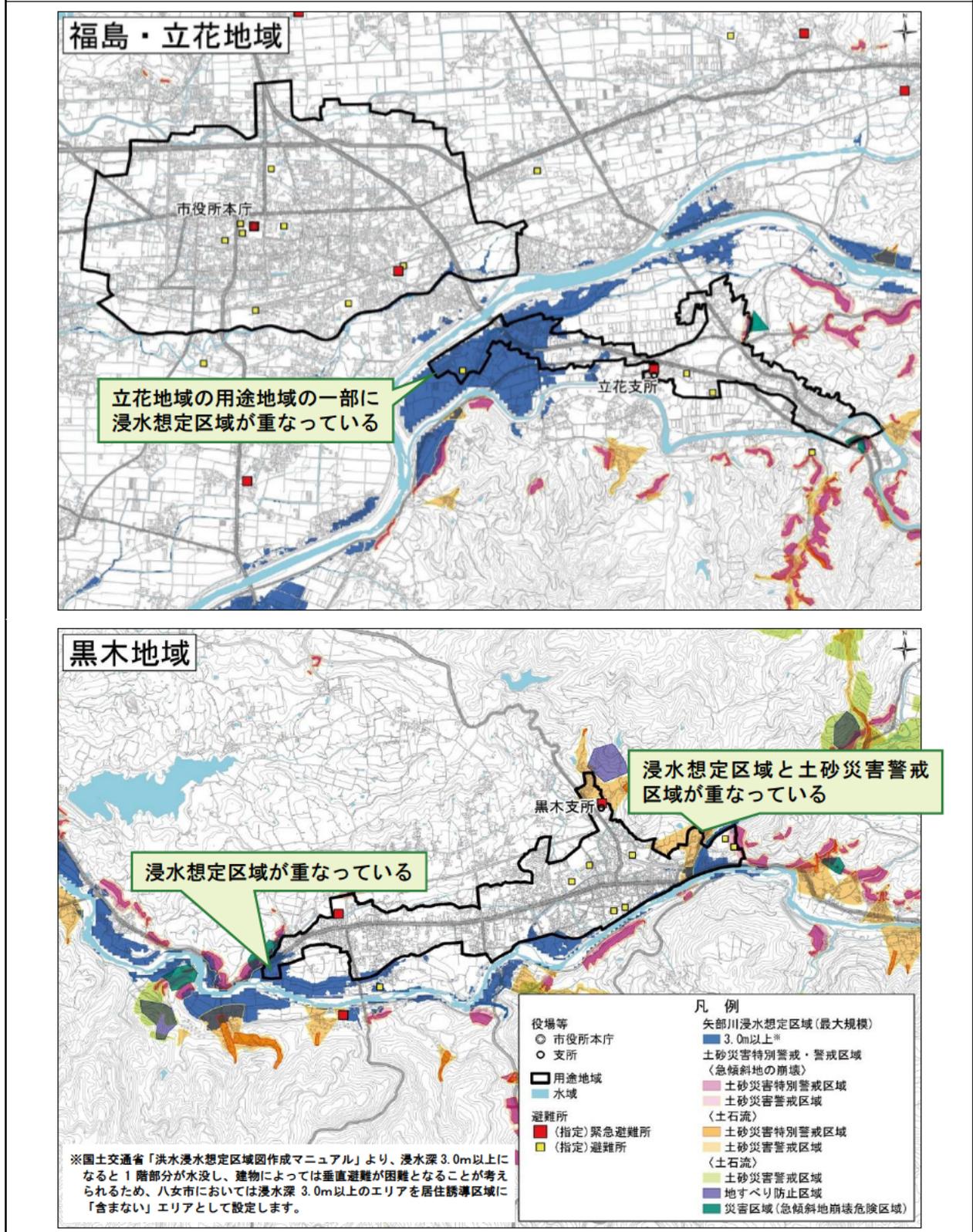
視点①：土地利用規制に伴い居住が制限される範囲を除外
【工業専用地域】



▲居住が制限される範囲

ステップ2：居住誘導区域に「含まない区域」の設定

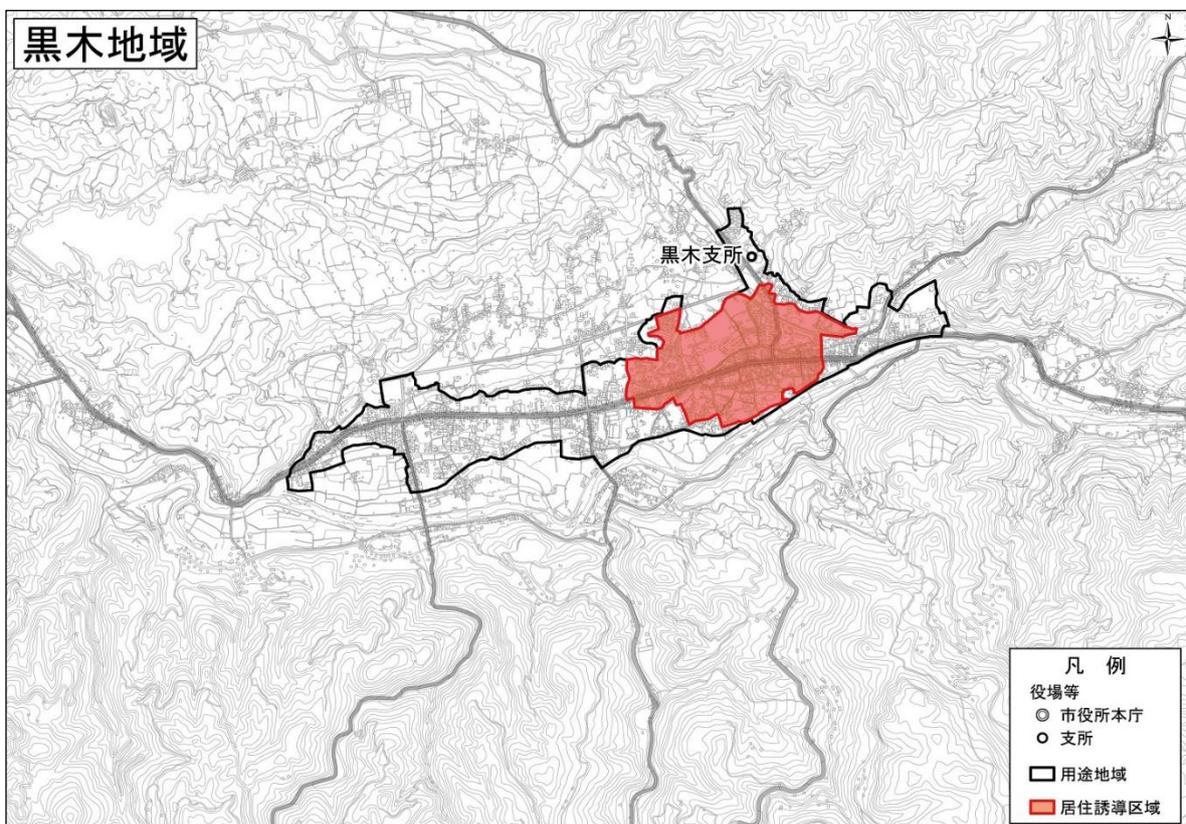
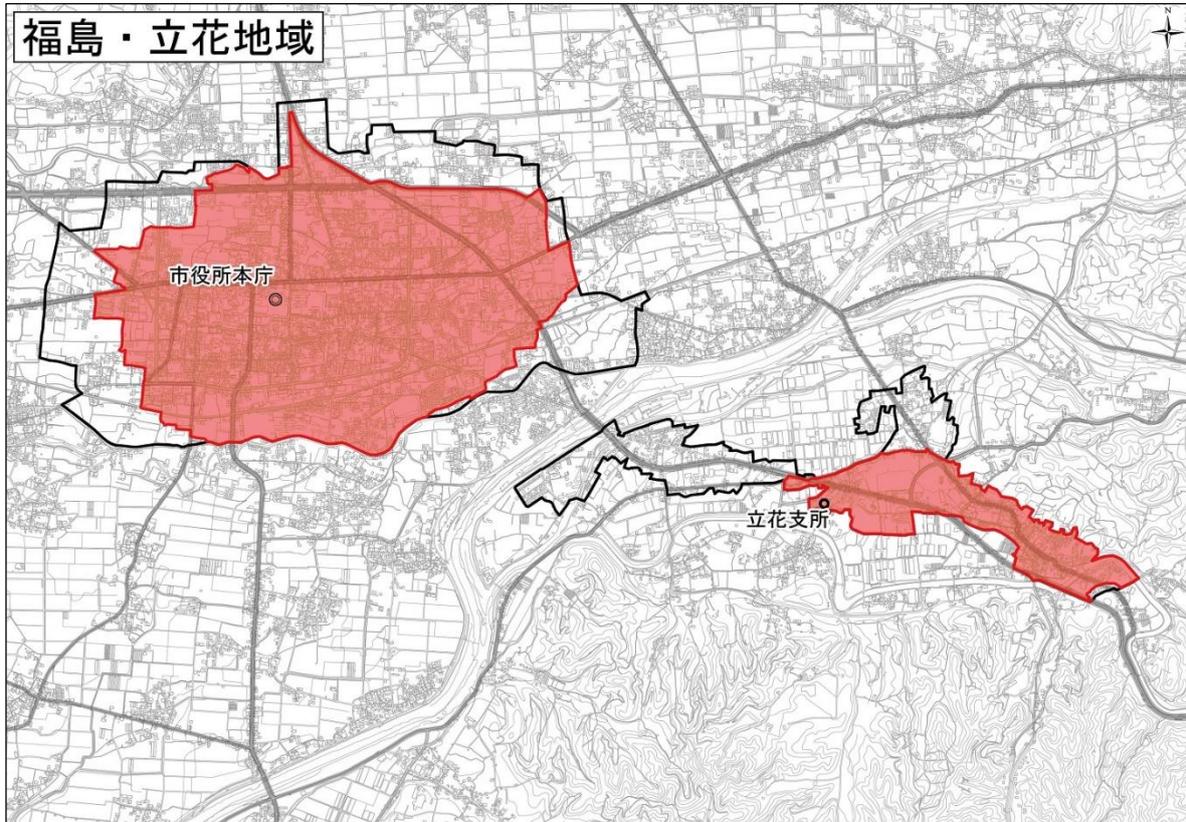
視点②：浸水等の自然災害で被災する可能性が高い範囲を除外



▲災害リスクが高い範囲

「含む区域」と「含まない区域」を踏まえ、以下のように居住誘導区域を設定しました。

なお、防災指針での検討による居住誘導区域の変更はありません（検討内容は第6章で詳述）。



▲居住誘導区域