第6章 誘導区域の設定

6.1 誘導区域の設定方針

6.1.1 誘導区域設定等の考え方

今後、少子高齢化・人口減少に伴う都市機能の撤退・縮小や公共交通の利便性低下（運行本数の減少）、行財政運営が厳しくなること等が考えられるなかで、効率的に利便性の高いまちづくりを進めるためには、集約型都市構造の構築を目指す必要があります。

集約型都市構造の構築に向けた区域設定・施設誘導等の考え方を以下に示します。

＜誘導区域及び施設誘導の考え方＞

・「鹿島市都市計画マスタープラン」における将来都市構造「拠点」「エリア」「持続可能なまちづくり」等の位置付けを勘案し、誘導区域を設定します。

・公共交通の利便性が高い肥前鹿島駅・肥前浜駅周辺地域等において、地域に必要な都市機能の誘導や既存機能の充実を図り、その後背地を居住地として設定します。

・生活サービス施設が集積する拠点への円滑な移動を可能にする公共交通機関の連携、充実、道路網の整備等を図ります。

6.1.2 居住誘導区域の考え方

6.1.2.1 基本的な考え方（国土交通省が示す考え方）

居住誘導区域は、「立地適正化計画作成の手引き／国土交通省」によると、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口をもとに、長期的な地区別人口見通しを見据えつつ、以下の観点等から具体的な区域を検討することとしています。

・区域内の人口密度水準を確保することによる生活サービス施設の持続性

・徒歩や主要な公共交通路線等を介した拠点地区へのアクセス性

・対象区域における災害等に対する安全性

また、「都市計画運用指針／国土交通省」によると、人口減少の中にあっても一定のエリアに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とされ、都市全体における人口や土地利用、交通・財政の現状及び将来を見据え、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を効率的に行うためのものとなります。

一方で、工業専用地域等の法令により住宅の建築が制限されている区域や、土砂災害特別警戒区域等の災害の危険性の高い区域は、居住誘導区域に含めることについて慎重に判断することが望ましいとされています（表 3）。

表 3　参考：居住誘導区域の設定（都市計画運用指針より）

			都市計画運用指針
居住誘導区域の設定	①居住誘導区域を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及び生活拠点並びにその周辺の区域
		イ	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
		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法律上居住誘導区域に含まない区域	ア	市街化調整区域
		イ	建築基準法に規定する災害危険区域のうち、条例により住宅の建築が禁止されている区域
		ウ	農業振興地域の整備に関する法律に規定する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
		エ	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
	③居住誘導区域に原則含まないこととすべき区域	ア	土砂災害特別警戒区域
		イ	津波災害特別警戒区域
		ウ	災害危険区域
		エ	地すべり防止区域
		オ	急傾斜地崩壊危険区域
	④居住誘導区域として適当でないと判断の上含まない区域	ア	土砂災害警戒区域
		イ	津波災害警戒区域
		ウ	浸水想定区域
		エ	都市洪水想定区域、都市浸水想定区域
		オ	ア・イほか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
	⑤居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域	ア	法令により住宅の建築が制限されている区域（工業専用地域・流通業務地区等）
		イ	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）
		ウ	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
		エ	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

6.1.2.2 居住誘導区域設定の条件

居住誘導区域は、6.1.2.1 に示した基本的な考え方を踏まえ、以下のフローに沿って設定します。

■居住誘導区域設定フロー

① 一定の人口密度により生活サービス施設の維持が可能な区域
（区域内の人口密度水準を確保することによる生活サービス施設の持続性）

＝工業系の用途を除く用途地域の区域の範囲であり、かつ、将来的（2040 年）に人口密度が 40 人/ha を確保できる範囲とします。

＜含める条件（and）＞

・用途地域の区域
（ただし、「工業地域」、「工業専用地域」、「準工業地域」を除く）
・将来的（2040 年）に人口密度【40 人/ha】が確保される区域

参考図①参照

将来的に 40 人/ha を確保できる

将来的に 40 人/ha を確保できない

② 公共交通によるアクセス性が確保される区域
（徒歩や主要な公共交通路線等を介した拠点地区へのアクセス性）

＝鉄道の利用圏（概ね 800m）、市民の日常生活となっている拠点（概ね 800m）、又は 30 本/日以上のバス停の利用圏（概ね 300m）の範囲とします。

＜含める条件（or）＞

・鉄道駅の利用圏（概ね 800m※）　参考図②参照
・日常生活拠点（西牟田、末光、高津原）の利用圏（概ね 800m※）　参考図③参照
・30 本/日以上のバス停の利用圏（概ね 300m※）　参考図④参照

※都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）を参考に設定

利用圏の範囲内

③ 災害に対する安全性等の理由により居住誘導しない区域
（対象区域における災害等に対する安全性）

＝土砂災害特別警戒区域及び、対策を実施しない土砂災害警戒区域、浸水想定区域、農業ため池の危険区域は、居住誘導区域に含めません。

＜除外する条件（or）＞

・土砂災害特別警戒区域
・土砂災害警戒区域（ただし、対策を図る場合を除く）
・浸水想定区域（ただし、対策を図る場合を除く）
・農業ため池の危険区域（ただし、対策を図る場合を除く）

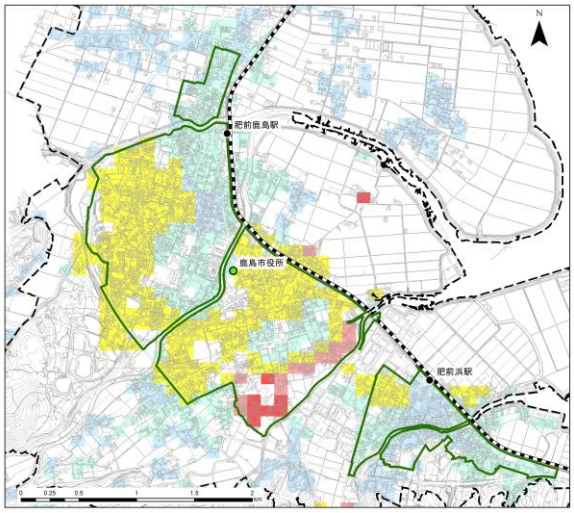
参考図⑤参照

除外区域に該当しない

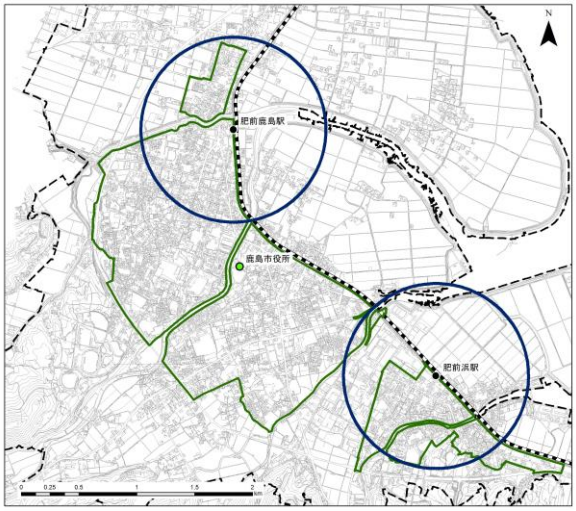
区域境界線の指定
・地形地物で区切り、区域境界線を指定

居住誘導区域に設定

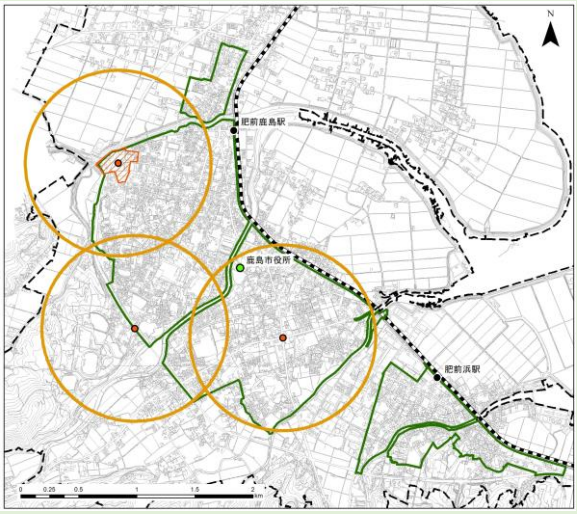
参考図①：2040 年人口密度の状況



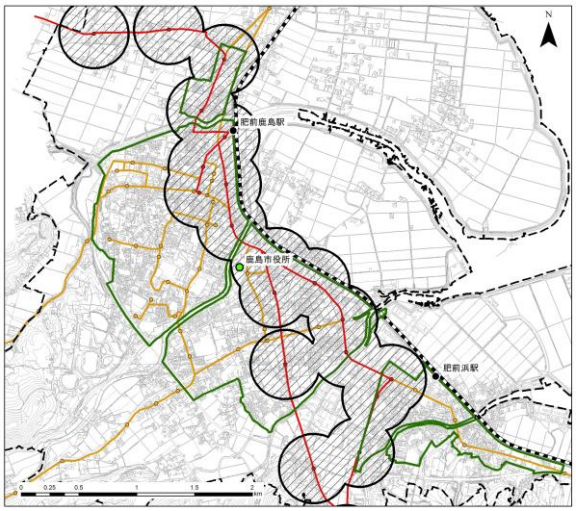
参考図②：鉄道駅利用圏の状況



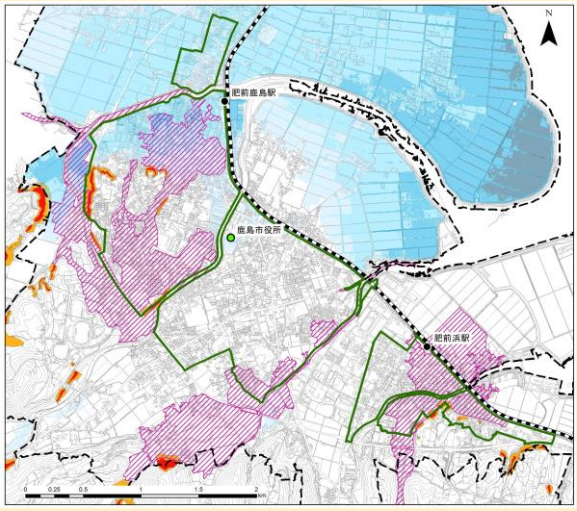
参考図③：日常生活拠点利用圏の状況



参考図④：30 本/日以上のバス停利用圏の状況



参考図⑤：災害危険箇所の状況



資料：都市計画区域、用途地域、バス路線）2017 年都市計画基礎調査、
人口密度）国土数値情報、国立社会保障・人口問題研究所を基に作成（人口メッシュ）
浸水想定区域）佐賀県提供資料、土砂災害警戒区域）土砂災害警戒区域告示資料、ため池）庁内資料を基に作成
※ 災害危険箇所については、最新のハザードマップをご参照ください。

6.1.3 都市機能誘導区域の考え方

6.1.3.1 基本的な考え方（国土交通省が示す考え方）

都市機能誘導区域は、「立地適正化計画作成の手引き／国土交通省」によると、各拠点地区における生活サービス施設等の土地利用の実態や都市基盤（基幹的な公共交通路線、道路等）、公共施設、行政施設等の配置を踏まえ、徒歩等の移動手段による各種都市サービスの回遊性など地域としての一体性等の観点から具体的な区域を検討することとしています。

また、「都市計画運用指針／国土交通省」において「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である。」とされ、一定のエリアに誘導したい機能や進められる施策を提示することで、エリア内に生活サービス施設の誘導を図るものとなります。

一方で、居住誘導区域と同様に、工業専用地域等の法令により住宅の建築が制限されている区域や、土砂災害特別警戒区域等の災害の危険性の高い区域は、都市機能誘導区域に含めることについて慎重に判断することが望ましいとされています。

6.1.3.2 都市機能誘導区域設定の条件

都市機能誘導区域は、6.1.3.1 に示した基本的な考え方を踏まえ、以下のフローに沿って設定します。

■都市機能誘導区域設定フロー

④ 居住誘導区域内で各種サービスが集積する中心地・交通結節点へのアクセスが確保されている区域

＝第一・二種低層住居専用地域、第一・二種中高層住居専用地域、伝統的建造物群保存地区を除く居住誘導区域内にあり、かつ、鉄道駅又は市役所の利用圏（概ね 800m）の範囲とします。

＜含める条件（and）＞

・居住誘導区域（ただし、「第一・二種低層住居専用地域」、「第一・二種中高層住居専用地域」、「伝統的建造物群保存地区」を除く）

・鉄道駅か市役所の利用圏（概ね 800m※）

※都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）を参考に設定

参考図⑥参照

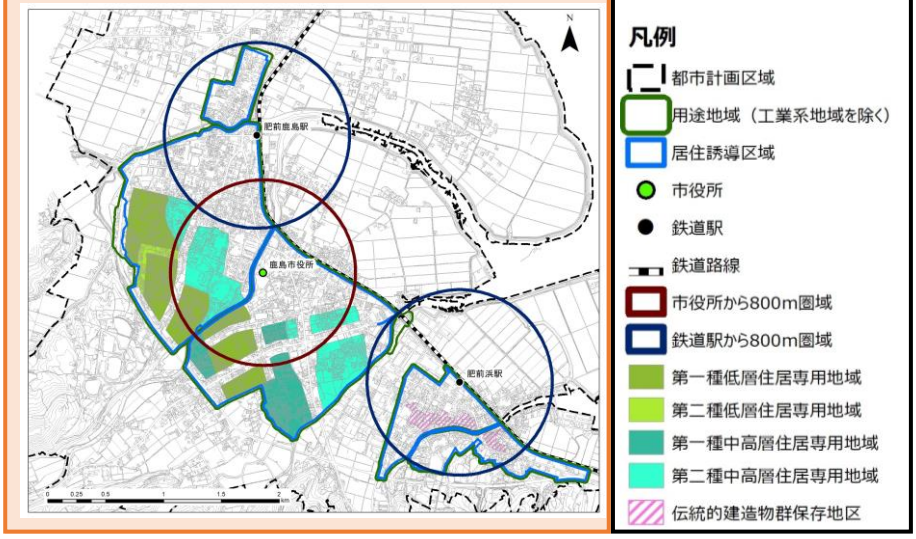
該当する

区域境界線の指定

・公共公益施設、商業施設等が集積している範囲を地形地物で区切り、区域境界線を指定

都市機能誘導区域に設定

参考図⑥：市役所、鉄道駅利用圏の状況



資料：都市計画区域、用途地域）2017 年都市計画基礎調査を基に作成

6.2 都市機能誘導区域及び居住誘導区域

6.1 で示した誘導区域の設定方針に基づき、都市機能誘導区域及び居住誘導区域を図 6 に示すとおり設定しました。次ページ以降には、図 6 の拡大図を示しています（図 7、図 8、図 9）。

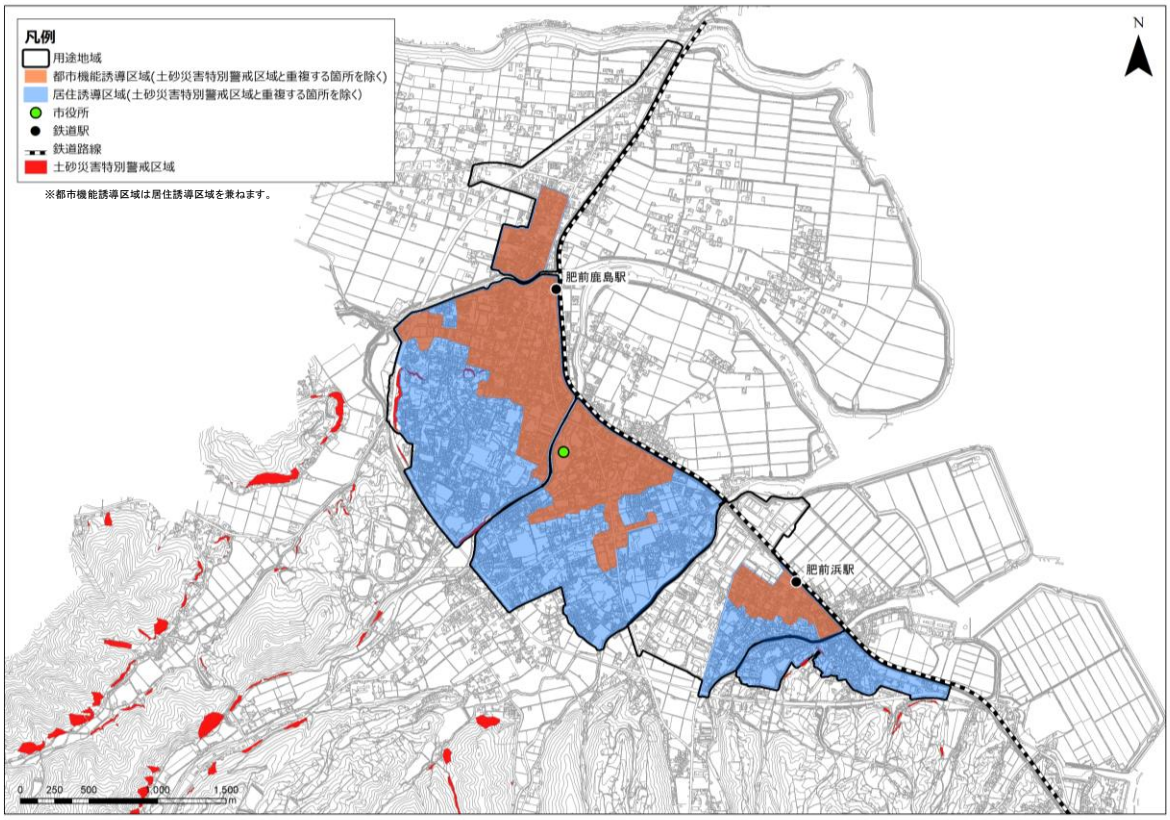


図 6　誘導区域図（都市機能誘導区域及び居住誘導区域）

また、本市都市計画マスタープランでも示したとおり、今後、用途地域の見直しの検討を行っていく予定であり、それと合わせて、居住誘導区域及び都市機能誘導区域についても適切に見直しを行っていきます。

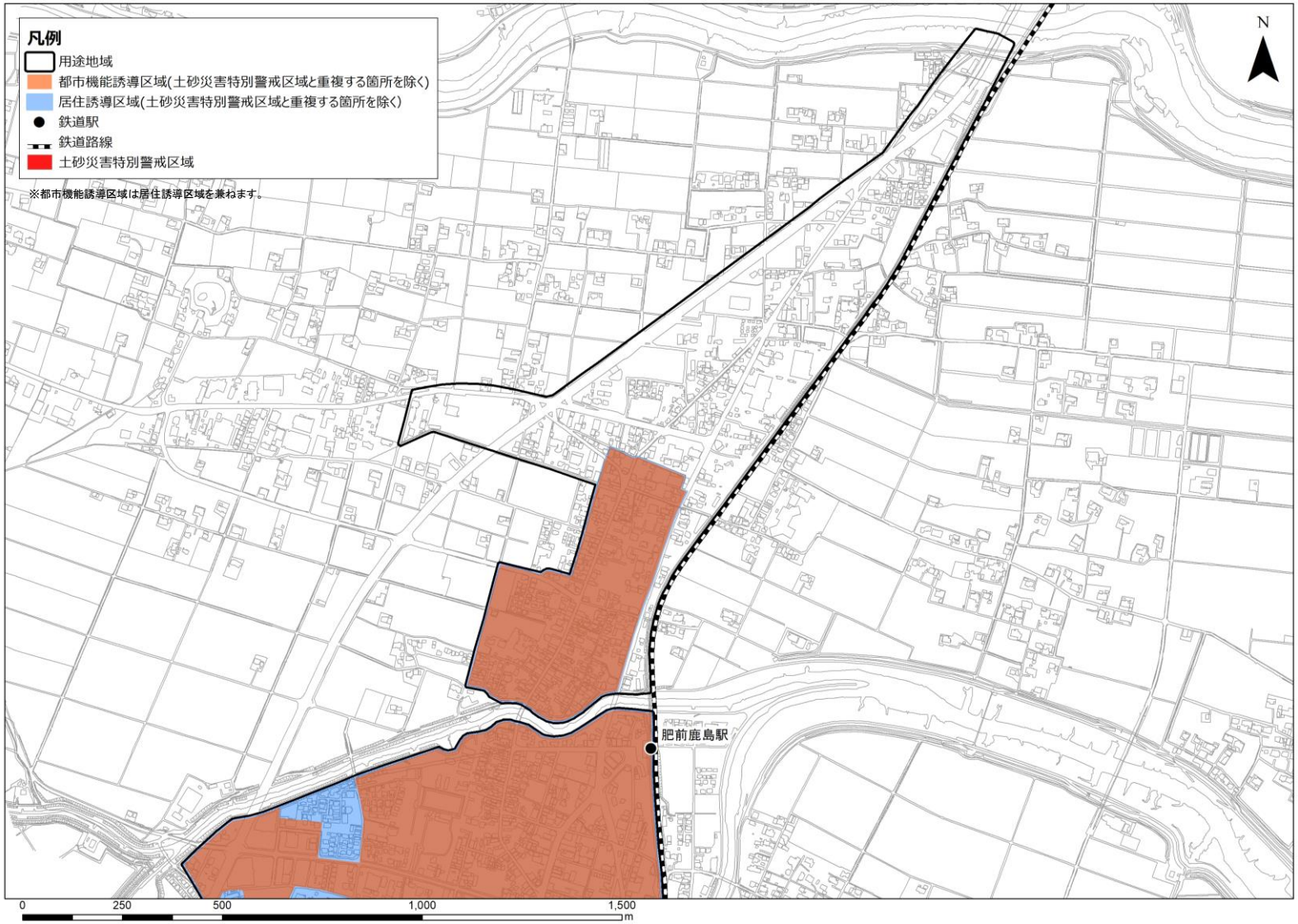


図 7　誘導区域拡大図①（都市機能誘導区域及び居住誘導区域）

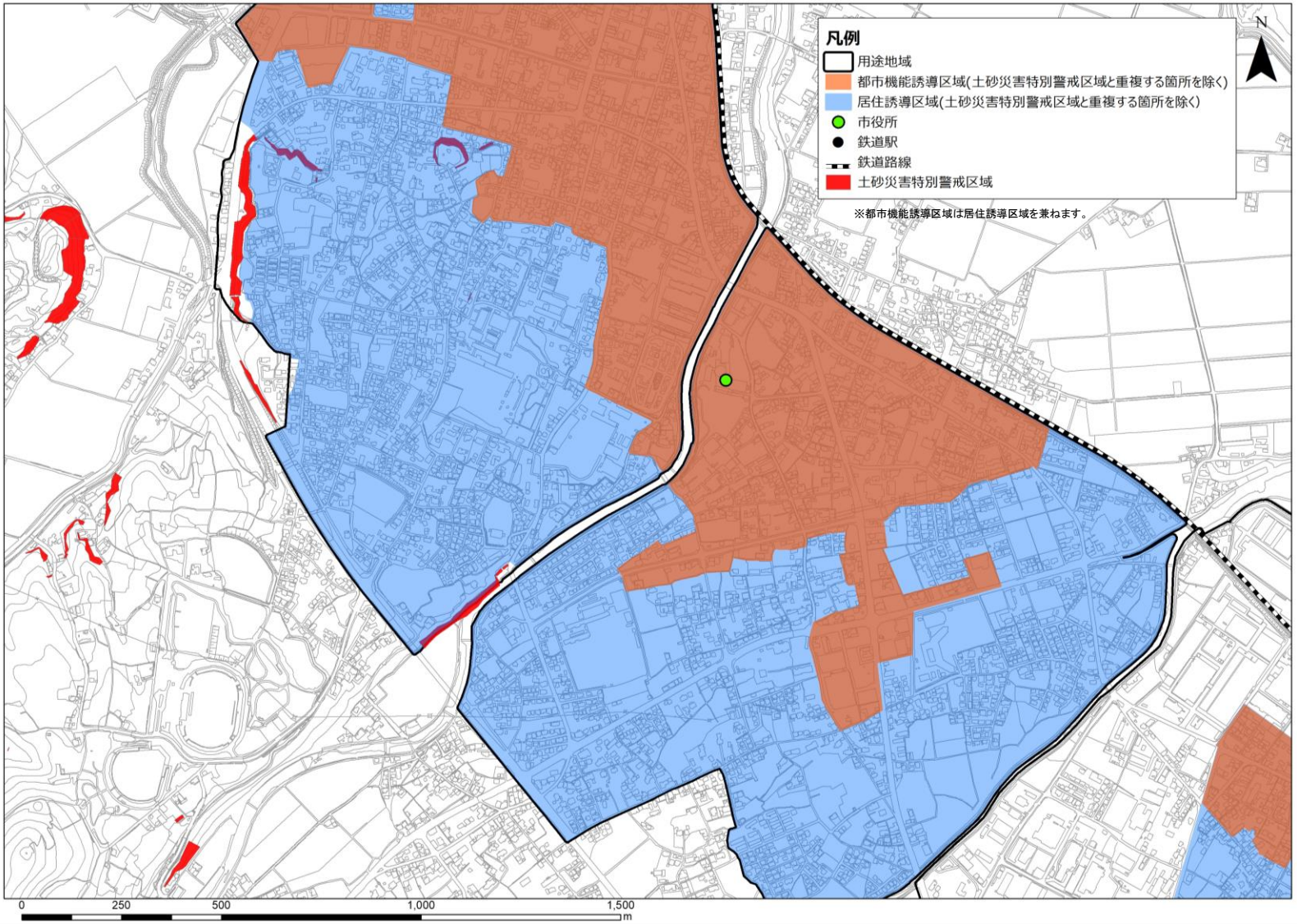


図 8　誘導区域拡大図②（都市機能誘導区域及び居住誘導区域）

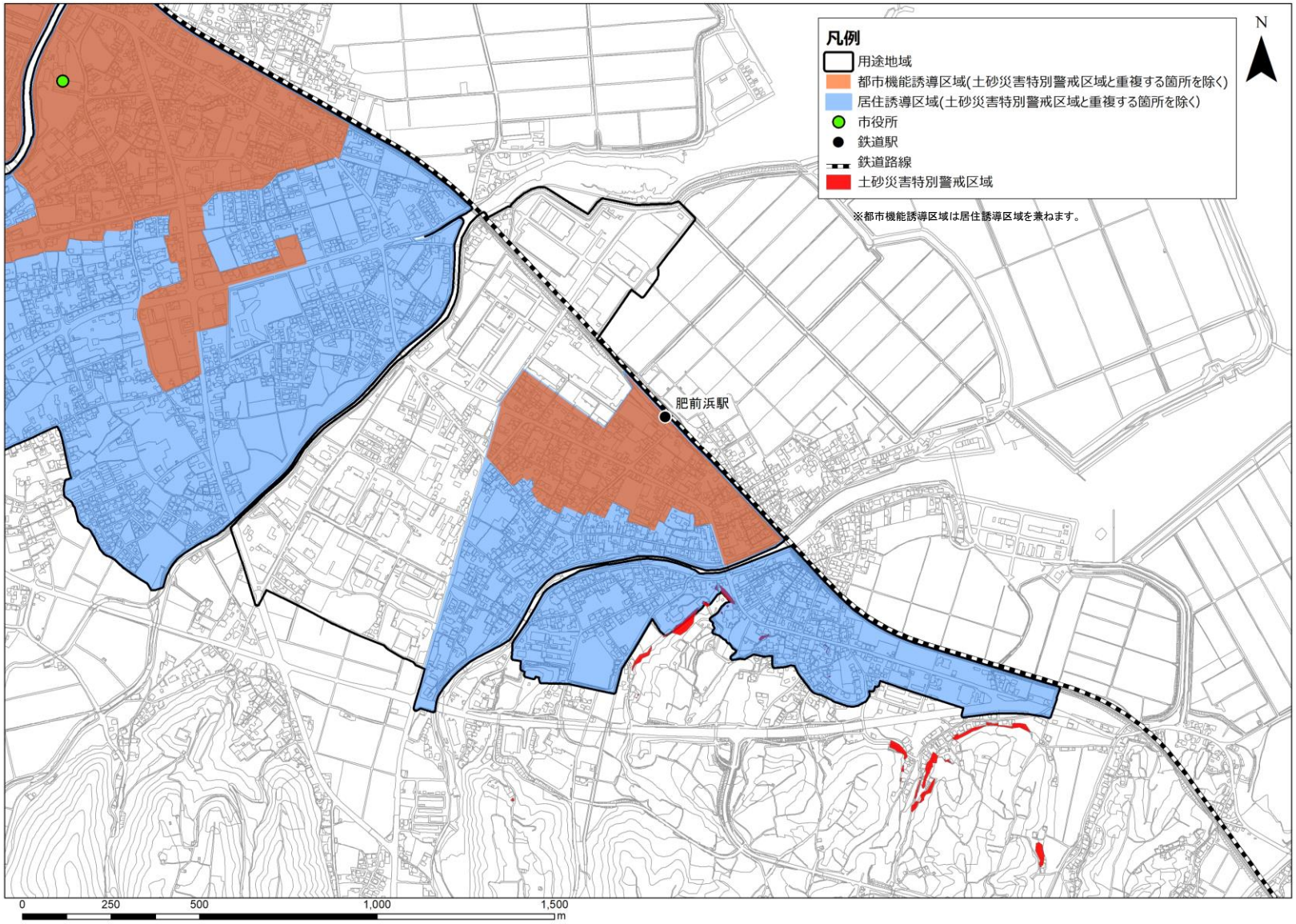


図 9　誘導区域拡大図③（都市機能誘導区域及び居住誘導区域）