

# 第4章

## 誘導施設・誘導区域

---

---

## 第4章 誘導施設・誘導区域

本章では、第3章で整理した拠点において、現状及び将来望まれる都市機能の状況、国が示す考え方を踏まえ、拠点ごとの誘導施設及び居住誘導区域、都市機能誘導区域の設定を行います。

### 4-1 誘導施設の設定

#### (1) 国が示す基本的な考え方

誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに、地域の人口特性、施設の充足状況や配置を勘案して、立地を誘導すべきものとして定める施設です。

国土交通省の「立地適正化計画の手引き」や「都市計画運用指針」では、誘導施設の設定として、次の内容が示されています。

##### 【誘導施設の基本的な考え方】

※国土交通省「立地適正化計画の手引き」参照

- 誘導施設の検討にあたっては、都市機能誘導区域の役割（「中心拠点」なのか「地域・生活拠点」なのか）、都市規模、後背人口、交通利便性、地域の特性等を勘案し、都市の居住者の共同の福祉や利便のために必要な施設で、都市機能を著しく増進させるものを設定します。
- この際、新たに立地誘導することで生活利便性を向上させるもののほか、既に都市機能誘導区域内に立地しており、今後も必要な機能の区域外への転出・流出を防ぐために設定することとも考えられます。
- なお、誘導施設を位置づけていない場合、当該区域は法律で規定している都市機能誘導区域に該当しないこととなります。そのため、都市機能誘導区域では必ず誘導施設を設定する必要があります。

##### 【誘導施設の基本的な考え方・対象施設の例示】

※国土交通省「都市計画運用指針」参照

##### 【基本的な考え方】

- 誘導施設は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することとも考えられる。この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。

##### 【誘導施設の設定】

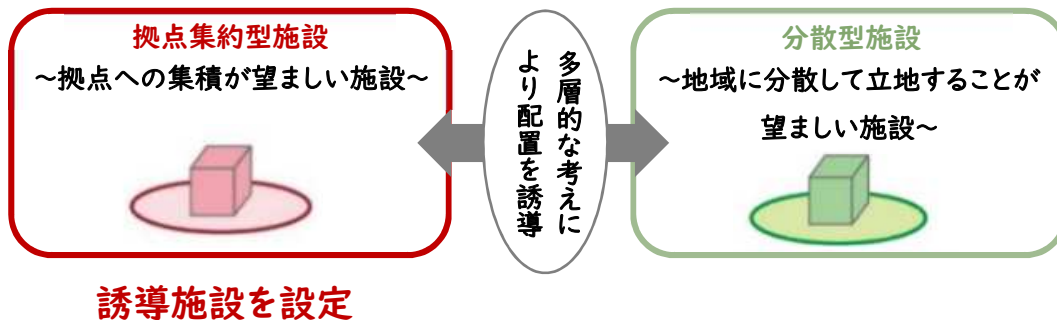
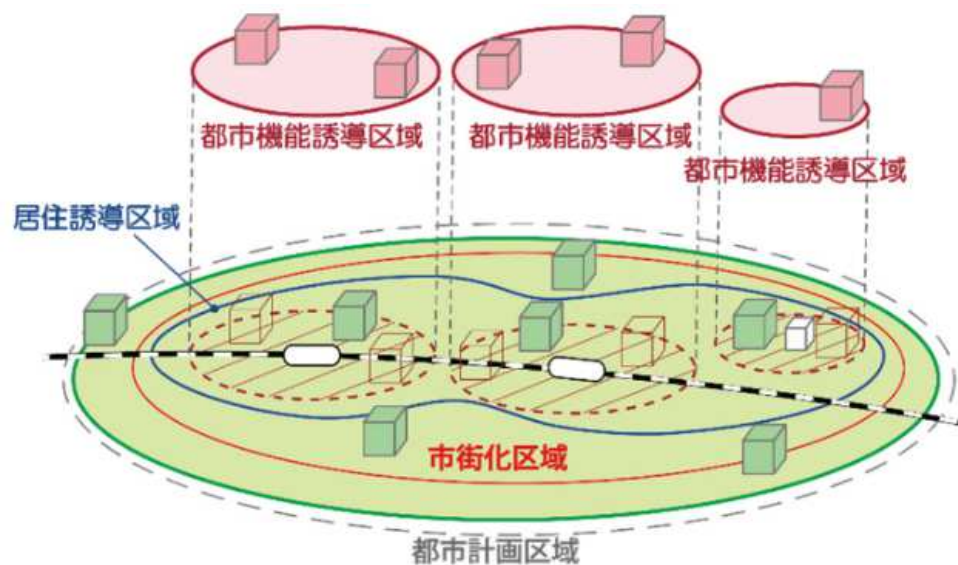
- 誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、
  - ・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
  - ・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
  - ・集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
  - ・行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

などを定めることが考えられる。

## (2) 本市における誘導施設設定の考え方

国土交通省の考え方を踏まえ、本市における誘導施設の設定についての考え方を以下に示します。

- 本市が目指す都市づくりの目標を実現するためには、暮らしに必要な機能と、都市の活力の維持・増進のために必要な機能を中長期的な視点に立って拠点等に誘導することが重要
- 誘導施設の検討にあたっては、拠点への集積が望ましい施設(拠点集約型施設)と、地域に分散して立地することが望ましい施設(分散型施設)に分類し、拠点集約型施設を基本に誘導施設を設定



### 【誘導型施設・既設型施設の位置付け】

- 集約型施設に分類した施設を対象に、現況で拠点内に立地がなく、新たに誘導を図る場合は「誘導型施設」として位置付ける。
- 一方で、当該拠点内に既に立地している場合は、将来にわたり利便性を確保する観点から、立地の維持を図る「既設型施設」として位置付ける。

### 【段階的な生活圏の形成】

- 各段階の生活圏（広域生活圏・市域生活圏・日常生活圏・基礎生活圏）が担う役割に基づき、都市機能誘導区域の設定を検討する拠点ごとに地域の実情に応じた誘導施設を設定する。
- 西鉄二日市駅周辺に設定する広域拠点については、隣接する筑紫野市との境に位置している中で、本市側の駅周辺は密集市街地が形成されている。高次都市機能（総合的医療機能・広域商業機能等）については、現状で立地している筑紫野市と連携して機能の維持に努め、中心拠点と同程度の都市機能の誘導を図り、相互連携を図る。
- 西鉄太宰府駅周辺に設定する交流機能については、本市が有する広域的な歴史・観光資源を活かし、広域的な機能の向上を図る。

### 【必要な都市機能と対象施設】

国土交通省の考え方を踏まえ、本市において必要な都市機能と対象施設を下表に示します。

| 必要な都市機能 | 対象施設                                                                                                 |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 行政機能    | 市役所／住民窓口（にしのみどぐち・ルミナス・太宰府市いきいき情報センター・太宰府市商工会館・太宰府市上下水道事業センター）                                        |
| 介護福祉機能  | 総合福祉センター（社会福祉協議会）／地域包括支援センター・サブセンター／老人福祉センター／通所リハビリテーション／訪問リハビリテーション／訪問介護・看護／通所介護／小規模多機能型居宅介護／障がい者施設 |
| 子育て機能   | 子育て支援センター（こども家庭センター）／保育所／幼稚園／病児・病後児保育施設                                                              |
| 商業機能    | 大規模集客施設（商業）／スーパーマーケット／コンビニエンスストア／ドラッグストア                                                             |
| 医療機能    | 一般病院（内科・外科・小児科）／一般診療所（内科・外科・小児科）                                                                     |
| 金融機能    | 銀行等／農業協同組合／郵便局                                                                                       |
| 教育機能    | 大学・短期大学／小学校／中学校／教育支援センター／高等学校（専修学校含む）／特別支援学校                                                         |
| 文化・交流機能 | 図書館／美術館・博物館・公文書館／コミュニティセンター／中央公民館／共同利用施設／地区公民館／スポーツ施設／地域活性化複合施設／生涯学習施設                               |

(3) 誘導施設の設定

前述の対象とする誘導施設について、現状の立地状況や地域の特性等を勘案し、下表のとおり各拠点において**誘導施設(拠点集約型施設)**を設定します。また、拠点に集約する施設ではありませんが、市域に分散して立地することが望まれる**分散型施設**についても、各拠点の立地状況を下表に整理します。

| 【誘導施設の設定】 |                                                  |                          |              |         |               |          |               |         |                  |                   |
|-----------|--------------------------------------------------|--------------------------|--------------|---------|---------------|----------|---------------|---------|------------------|-------------------|
| 機能区分      | 役割                                               | 対象施設                     | 各拠点の誘導施設     |         |               |          |               |         |                  |                   |
|           |                                                  |                          | 広域拠点         | 中心拠点    |               | 交流拠点     | 地域・生活拠点       |         |                  | 左記拠点以外<br>(分散型施設) |
|           |                                                  |                          | 西鉄二日市駅<br>周辺 | 西鉄五条駅周辺 | 西鉄都府楼前駅<br>周辺 | 西鉄太宰府駅周辺 | 大佐野東バス停<br>周辺 | 高雄バス停周辺 | 水城の里郵便局<br>バス停周辺 |                   |
| 行政        | 行政の中核を担う機能                                       | 市役所                      |              | ○       |               |          |               |         |                  |                   |
|           | 行政サービスを提供する機能                                    | 住民窓口                     |              | ○       | ○             |          | △             | △       | △                |                   |
| 介護福祉      | 地域福祉推進の核となる機能                                    | 総合福祉センター(社会福祉協議会)        |              | ○       |               |          |               |         |                  |                   |
|           | 高齢者を様々な面から総合的に支える機能                              | 地域包括支援センター・サブセンター        |              | ○       | ○             |          |               |         |                  |                   |
|           | 高齢者の健康増進等サービスを提供する機能                             | 老人福祉センター                 |              | ○       |               |          |               |         |                  |                   |
|           | 日常の介護や看護サービスを受けることができる機能                         | 通所リハビリテーション              |              | ○       | ○             |          |               |         |                  |                   |
|           |                                                  | 訪問リハビリテーション              |              | ○       |               |          |               |         |                  |                   |
|           |                                                  | 訪問介護・看護                  | ○            | ○       | ○             | ○        |               |         |                  | ○                 |
|           |                                                  | 通所介護                     |              | ○       | ○             | ○        |               |         |                  | ○                 |
|           |                                                  | 小規模多機能型居宅介護              |              | ○       |               |          |               |         |                  | ○                 |
|           |                                                  | 障がい者施設                   |              |         |               |          |               |         |                  | ○                 |
| 子育て       | 子育て支援の拠点を担う機能                                    | 子育て支援センター(こども家庭センター)     |              | ○       | △             |          |               |         |                  |                   |
|           | 子育てに必要な預かり等のサービスを受けることができる機能                     | 保育所                      | ○            | ○       | ○             |          | ○             |         |                  | ○                 |
|           |                                                  | 幼稚園                      | ○            |         | ○             | ○        |               |         |                  | ○                 |
|           |                                                  | 病児・病後児保育施設               |              |         | ○             |          | ○             |         |                  |                   |
| 商業        | 複数の専門店が一体となってサービスを提供し、日常生活に必要な生鮮食料品・日用品等が購入できる機能 | 大規模集客施設(商業)<br>※3,000㎡以上 | ☆            | ○       |               |          |               |         |                  |                   |
|           | 日常生活に必要な生鮮食料品・日用品等が購入できる機能                       | スーパーマーケット                | ○            | ○       | ○             | ○        | ○             | ○       | ○                |                   |
|           | 日常生活に必要な食料品・日用品等が購入できる機能                         | コンビニエンスストア               | ○            | ○       | ○             | ○        | ○             | ○       | ○                | ○                 |
|           |                                                  | ドラッグストア                  |              | ○       | ○             |          |               | ○       | ○                | ○                 |
| 医療        | 総合的な医療サービスを提供する機能                                | 一般病院(内科・外科・小児科)          | ☆            | ○       | ○             | ○        |               |         |                  |                   |
|           | 日常的な診療を受けることができる機能                               | 一般診療所(内科・外科・小児科)         |              | ○       | ○             |          |               |         |                  | ○                 |
| 金融        | 決済や融資等の金融機能を提供する機能                               | 銀行等                      | ☆            | ○       | ○             | ○        | △             | △       | ○                |                   |
|           |                                                  | 農業協同組合                   |              |         |               |          |               |         |                  |                   |
|           |                                                  | 郵便局                      |              |         |               |          |               |         |                  |                   |
| 教育        | 学術的な魅力を高め、若い世代の流入や地域との活発な交流に寄与する機能               | 大学・短期大学                  |              | ○       |               |          |               |         |                  | ○                 |
|           | 地域の基礎的な学習の場を担う機能                                 | 小学校                      |              | ○       | ○             |          |               |         |                  | ○                 |
|           |                                                  | 中学校                      | ○            | ○       | ○             |          |               |         |                  | ○                 |
|           |                                                  | 教育支援センター                 |              | ○       | ○             |          |               |         |                  |                   |
|           |                                                  | 高等学校(専修学校含む)             | ○            |         |               |          |               |         |                  | ○                 |
|           |                                                  | 特別支援学校                   |              |         |               |          |               |         |                  | ○                 |
| 文化・交流     | 生涯学習やレクリエーション機能を提供し、地域コミュニティの活動・交流の場を担う機能        | 図書館                      |              | ○       |               |          |               |         |                  |                   |
|           |                                                  | 美術館・博物館・公文書館             |              |         |               |          |               |         |                  | ○                 |
|           |                                                  | コミュニティセンター               |              |         |               |          |               |         |                  | ○                 |
|           |                                                  | 中央公民館                    |              | ○       |               |          |               |         |                  |                   |
|           |                                                  | 共同利用施設                   |              |         | ○             |          | ○             |         |                  | ○                 |
|           |                                                  | 地区公民館                    | ○            | ○       | ○             | ○        |               | ○       |                  | ○                 |
|           |                                                  | スポーツ施設                   | ○            | ○       | ○             |          |               |         |                  |                   |
|           |                                                  | 地域活性化複合施設                |              |         |               | ○        |               |         |                  |                   |
|           |                                                  | 生涯学習施設                   |              | ○       |               |          |               |         |                  |                   |

:誘導施設(拠点集約型施設)  :分散型施設

○:現在既に立地している施設  
☆:本市側に立地していないが、隣接市に立地している誘導施設

△:変化する社会情勢等を踏まえ、最適なサービスの提供を柔軟に検討する



## 【誘導施設の定義】

| 機能区分          | 誘導施設                     | 定義                                                                                                                       |
|---------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 行政            | 市役所                      | 地方自治法第4条第1項<br>太宰府市役所の位置に関する条例                                                                                           |
|               | 住民窓口                     | 地方自治法第155条第1項、第244条第1項<br>各種証明書の交付サービス等を行う施設                                                                             |
| 介護<br>福祉      | 総合福祉センター<br>(社会福祉協議会)    | 社会福祉法第109条                                                                                                               |
|               | 地域包括支援センター・<br>サブセンター    | 介護保険法第115条の46第1項<br>地方自治法第155条第1項、第244条第1項<br>太宰府市いきいき情報センター条例第2条<br>太宰府市スポーツ振興事務所条例                                     |
|               | 老人福祉センター                 | 老人福祉法第15条第5項、第20条の7<br>太宰府市立老人福祉センター条例第1条                                                                                |
| 子育て           | 子育て支援センター<br>(こども家庭センター) | 地方自治法第244条第1項<br>太宰府市子育て支援センター条例第2条<br>児童福祉法第10条の2第1項                                                                    |
| 商業            | 大規模集客施設(商業)              | 大規模小売店舗立地法第2条第2項<br>(店舗面積3,000㎡以上の商業施設)                                                                                  |
|               | スーパーマーケット                | 小売店舗のうち、生鮮食品等を取り扱う店舗<br>(コンビニエンスストア・ドラッグストアを除く)                                                                          |
| 医療            | 一般病院(内科・外科・小児科)          | 医療法第1条の5第1項<br>(20床以上の入院施設がある医療施設)                                                                                       |
| 金融            | 銀行等                      | 銀行法第2条                                                                                                                   |
|               | 農業協同組合                   | 農水産業協同組合貯金保険法第2条                                                                                                         |
|               | 郵便局                      | 日本郵便株式会社法第2条                                                                                                             |
| 文化<br>・<br>交流 | 図書館                      | 図書館法第2条<br>太宰府市立図書館条例第2条                                                                                                 |
|               | 中央公民館                    | 社会教育法第20条<br>太宰府市立公民館条例第2条                                                                                               |
|               | スポーツ施設                   | スポーツ基本法第12条<br>太宰府市総合体育館条例第2条<br>太宰府市体育センター条例第2条<br>太宰府市人権センター条例第2条<br>太宰府市立太宰府史跡水辺公園条例第1条<br>(体育・スポーツを行う目的で市が設置する屋内の施設) |
|               | 地域活性化複合施設                | 地方自治法第244条第1項<br>太宰府市地域活性化複合施設太宰府館条例第1条                                                                                  |
|               | 生涯学習施設                   | 地方自治法第244条第1項<br>社会教育法第3条第2項<br>太宰府市いきいき情報センター条例第2条第1項第2号                                                                |

## 4-2 居住誘導区域の設定

### (1) 国が示す基本的な考え方

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。

#### ① 国における基本的な考え方

国土交通省の「立地適正化計画の手引き」等では、居住誘導区域の基本的な考え方、望ましい区域像や、居住誘導区域に含めてはならない区域等が示されています。

**【居住誘導区域の基本的な考え方と望ましい区域像】** ※国土交通省「立地適正化計画の手引き」参照

#### 【基本的な考え方】

○居住誘導区域は、人口減少のなか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。都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスク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等の都市経営が効率的に行われるように定めます。以下の観点等から具体の区域を検討します。

- ・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
- ・区域内の人口密度の維持または低下の抑制による都市機能の持続性
- ・対象区域における災害リスク

特に、人口減少が見込まれる都市や既に人口減少が進む都市においては、居住誘導区域をいたずらに広く設定するべきではなく、人口動態、土地利用、災害リスク、公共交通の利便性等を総合的に勘案し、適切に設定する必要があります。また、法令によって居住誘導区域を定めないこととされている区域の有無を把握し、適切に対応することも必要です。

#### 【望ましい区域像】

##### ① 生活利便性が確保される区域

○都市機能誘導区域の候補となる中心拠点や地域・生活拠点に、徒歩・自転車・端末交通等により容易にアクセスすることのできる区域や、鉄道駅・バス停の徒歩・自転車利用圏

##### ② 都市機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

- 医療・福祉・商業等の都市機能が将来にわたって持続できる人口密度が確保される面積範囲内
- 国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において少なくとも現状の人口密度を維持、あるいは低下抑制することを基本に検討

※民間施設を含む都市機能の持続性確保に必要な人口密度としては、計画的な市街化を図るべき区域とされる市街化区域の設定水準が一つの参考となりますが、人口減少が進んでいる地域においては、実情に応じて実現可能な人口密度を設定する必要があります。

##### ③ 災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域

- 土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域で、土地利用の実態等に照らして、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域等には該当しない区域

## 【居住誘導区域に含めてはならない区域(法令)】

※国土交通省「立地適正化計画の手引き」参照

| 根拠                    | 区域                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 都市再生特別措置法<br>第81条第19項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 市街化調整区域</li> <li>● 建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域のうち、同条第2項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 都市再生特別措置法<br>施行令第30条  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域、農地法第5条第2項第1号ロに掲げる農地や採草放牧地の区域</li> <li>● 自然公園法第20条第1項に規定する特別地域</li> <li>● 森林法第25条又は第25条の2の規定により指定された保安林の区域</li> <li>● 自然環境保全法第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域、同法第25条第1項に規定する特別地区</li> <li>● 森林法第30条若しくは第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第41条の規定により指定された保安施設地区、同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区</li> <li>● 急傾斜地の崩壊による災害の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</li> <li>● 地すべり等防止法第3条第1項に規定する地すべり防止区域<br/>※地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域については災害防止のための措置が講じられている区域を除く</li> <li>● 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第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域</li> <li>● 特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項に規定する浸水被害防止区域</li> </ul> |

## 【居住誘導区域に含まないこととすべき区域(都市計画運用指針)】

※国土交通省「立地適正化計画の手引き」参照

| 根拠       | 区域                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 都市計画運用指針 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域<br/>→津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項に規定する津波災害特別警戒区域</li> <li>→災害危険区域(建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域のうち、同条第2項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く)</li> <li>● 原則として、災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備の見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当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<br/>→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第6条第1項に規定する土砂災害警戒区域<br/>→津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害警戒区域<br/>→水防法第14条第1項に規定する浸水想定区域<br/>→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第4条第1項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の区域、特定都市河川浸水被害対策法第4条第4項に規定する都市浸水想定における都市浸水が想定される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</li> </ul> |

【参考：主なレッドゾーン・イエローゾーンと居住誘導区域との関係】

立地適正化計画における居住誘導区域から原則除外

※国土交通省「立地適正化計画の手引き」参照

| 区域      |                                                              | 居住誘導区域の指定                                          | (参考) 行為規制等                                                                                                                                                                     |
|---------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| レッドゾーン  | 災害危険区域<br>(崖崩れ、出水、津波等)<br>建築基準法                              | 定めない<br>都市再生特別措置法<br>第81条第19項                      | ●災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、前項の条例で定める。(法第39条第2項)                                                                                                  |
|         | 地すべり防止区域<br>地すべり等防止法                                         | 定めない<br>都市再生特別措置法施行令<br>第30条第1項第2号                 | ●地すべり防止区域内において、次の各号の一に該当する行為をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。<br>(法第18条第1項)<br>※のり切り(長さ3m)、切土(直高2m)等                                                                             |
|         | 急傾斜地崩壊危険区域<br>急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律                          | 定めない<br>都市再生特別措置法施行令<br>第30条第1項第3号                 | ●急傾斜地崩壊危険区域内においては、次の各号に掲げる行為は、都道府県知事の許可を受けなければ、してはならない。(法第7条第1項)<br>※のり切り(長さ3m)、切土(直高2m)等                                                                                      |
|         | 土砂災害特別警戒区域<br>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                 | 定めない<br>都市再生特別措置法<br>施行令第30条第1項第4号                 | ●特別警戒区域内において、都市計画法第4条第12項の開発行為で当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物の用途が制限用途であるものをしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。(法第10条第1項)<br>※制限用途:住宅(自己用除く)、防災上の配慮を要するものが利用する社会福祉施設、学校、医療施設 |
|         | 浸水被害防止区域<br>特定都市河川浸水被害対策法                                    | 定めない<br>都市再生特別措置法<br>施行令第30条第1項第5号                 | ●浸水被害防止区域内において、特定開発行為あるいは特定建築行為をする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。<br>(法第57条第1項、第66条第1項)<br>※住宅や要配慮者施設のほか条例で定める建築物及び当該建築に係る開発行為                                                        |
|         | 津波災害特別警戒区域<br>津波防災地域づくりに関する法律                                | 原則として含まないこととすべき<br>都市計画運用指針                        | ●特別警戒区域内において、政令で定める土地の形質の変更を伴う開発行為で当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物の用途が制限用途であるものをしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。<br>(法第73条第1項)<br>※制限用途:社会福祉施設、学校、医療施設、市町村の条例で定める用途       |
| イエローゾーン | 浸水想定区域<br>水防法                                                | 総合的に勘案し、適切で無いと判断される場合は、原則として含まないこととすべき<br>都市計画運用指針 | ●なし                                                                                                                                                                            |
|         | 土砂災害警戒区域<br>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                   |                                                    | ●なし                                                                                                                                                                            |
|         | 津波災害警戒区域<br>津波防災地域づくりに関する法律                                  |                                                    | ●なし                                                                                                                                                                            |
|         | 津波浸水想定(区域)<br>津波防災地域づくりに関する法律<br>都市浸水想定(区域)<br>特定都市河川浸水被害対策法 |                                                    | ●なし                                                                                                                                                                            |

住宅等の建築や開発行為等の規制あり

建築や開発行為等の規制はなく、区域内の警戒避難体制の整備等を求めている

## (2) 本市における居住誘導区域設定の考え方

国土交通省の考え方を踏まえ、本市における居住誘導区域の設定についての考え方を以下に示します。

### ① 居住誘導区域の位置付け

#### 【居住誘導区域の位置付け】

☞ 住まいの選択肢、多様な生活様式やライフスタイルに応じたゆるやかな居住の誘導



**都市機能、公共交通、地域コミュニティの維持**

### ② 居住誘導区域設定の考え方

#### 【区域設定の基本的方向】

- ☞ 鉄道駅やバス停から歩いて移動できる一定の範囲
- ☞ 現状において一定の人口密度・人口規模を有している範囲
- ☞ 公共交通や医療、福祉、商業等の機能が揃う利便性が高い市街地
- ☞ 基盤整備が整う区域、住宅ストックが形成されている範囲

### (3) 居住誘導区域の設定

#### ① 居住誘導区域の設定の流れ

居住誘導区域の設定にあたっては、以下の流れで検討を行います。

#### 【居住誘導区域の設定の流れ】

##### 【居住誘導区域に含めることが想定される箇所】

○以下の条件に該当する箇所は、居住誘導区域のベースとなる範囲として抽出する。

##### 1) 鉄道駅やバス停から歩いて移動できる一定の範囲

- ☞ 鉄道駅からの徒歩圏800mの範囲
- ☞ バス停からの徒歩圏300mの範囲

##### 2) 現状において一定の人口密度・人口規模を有している範囲

- ☞ 40人/ha以上の区域 ※既成市街地の人口密度の基準
- ☞ 2020年(令和2年)DID区域

##### 3) 公共交通や医療、福祉、商業等の機能が揃う利便性が高い市街地

- ☞ 上記全ての徒歩圏域が重なる範囲：日常生活サービス圏  
(鉄道駅から800m、1日片道30本以上のバス停から300m、高齢者福祉施設から1,000m、医療施設・商業施設から800m)

##### 4) 基盤整備が整う区域、住宅ストックが形成されている範囲

- ☞ 土地区画整理事業施行済み区域
- ☞ 住宅団地

##### 【居住誘導区域設定にあたり留意すべき箇所】

○以下の条件に該当する箇所は、居住誘導区域に含まない。

##### 5) 災害リスクの高い区域

- ☞ 急傾斜地崩壊危険区域  
※レッドゾーンのため含めてはならない区域
- ☞ 土砂災害特別警戒区域  
※レッドゾーンのため含めてはならない区域

##### 6) 工業系土地利用がなされているエリア

- ☞ 準工業地域のうち、住居系以外の工業系土地利用がなされているエリア

### 居住誘導区域の設定

【居住誘導区域に含めることが想定される箇所】から【居住誘導区域設定にあたり留意すべき箇所】を除いた区域

## ②居住誘導区域の設定

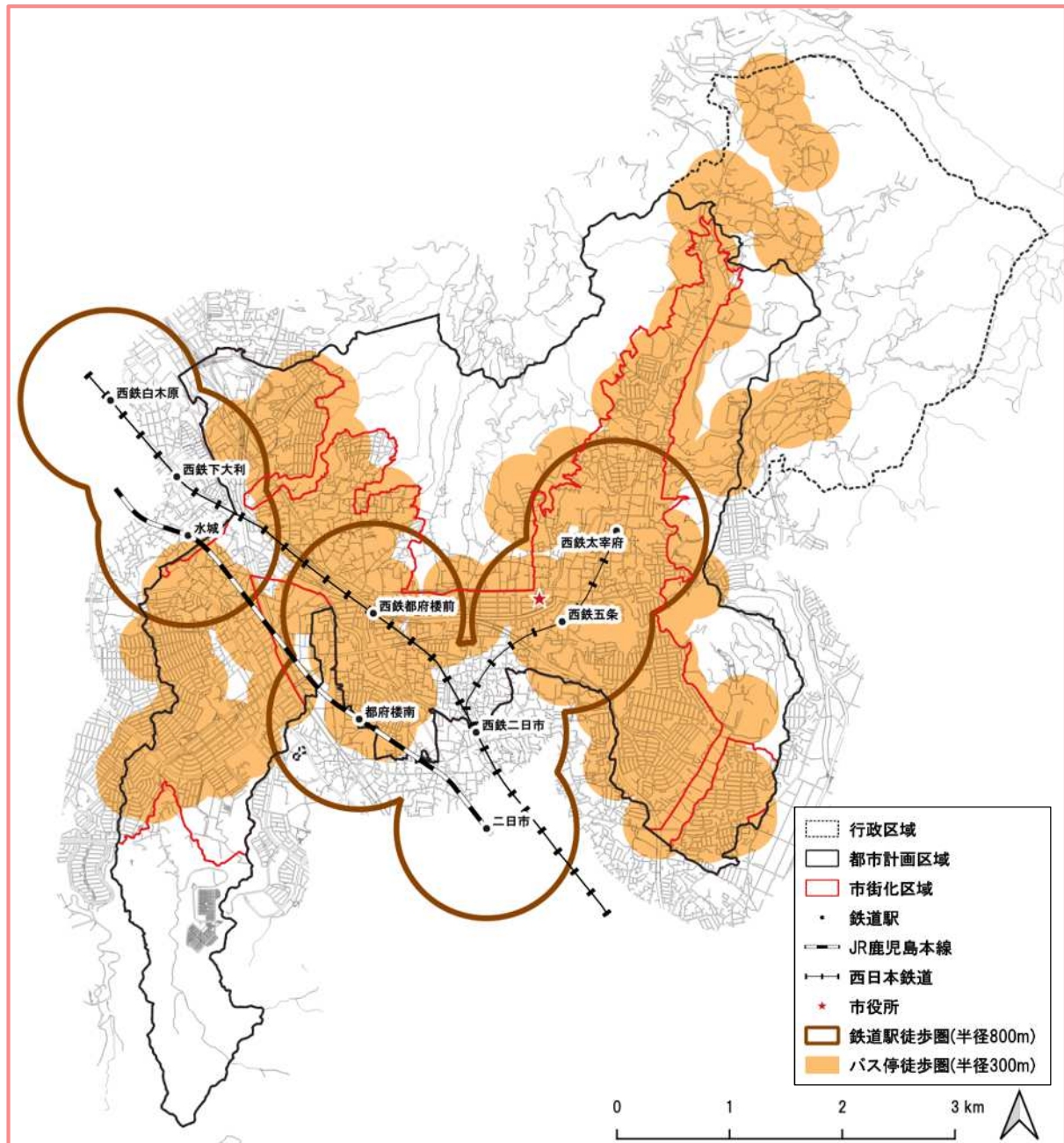
前述の居住誘導区域の設定の流れにおける対象箇所は次のとおりです。

### 【居住誘導区域に含めることが想定される箇所】

#### 1) 鉄道駅やバス停から歩いて移動できる一定の範囲

☞ 鉄道駅からの徒歩圏800mの範囲

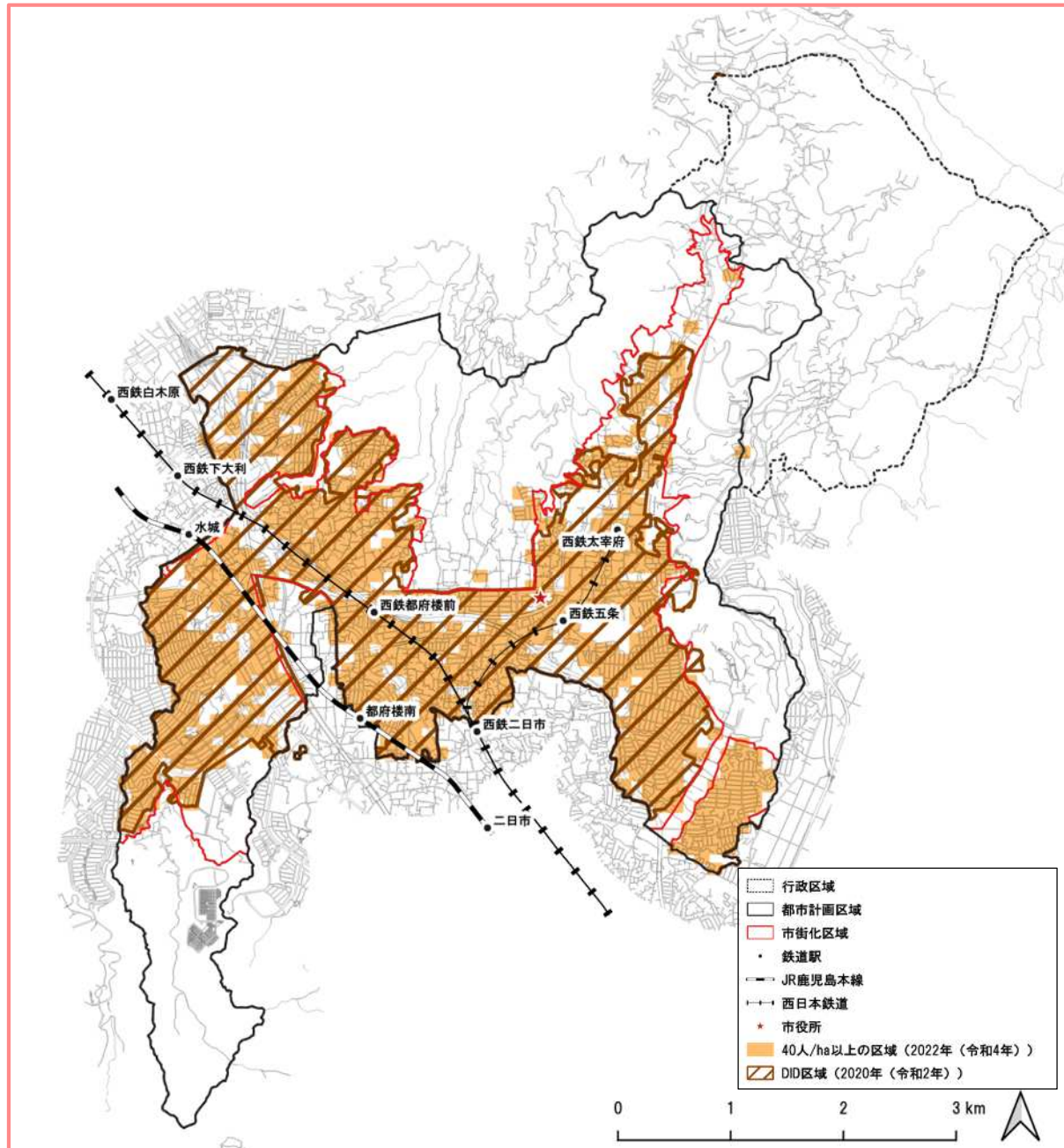
☞ バス停からの徒歩圏300mの範囲



## 2) 現状において一定の人口密度・人口規模を有している区域

☞ 40人/ha以上の区域 ※既成市街地の人口密度の基準

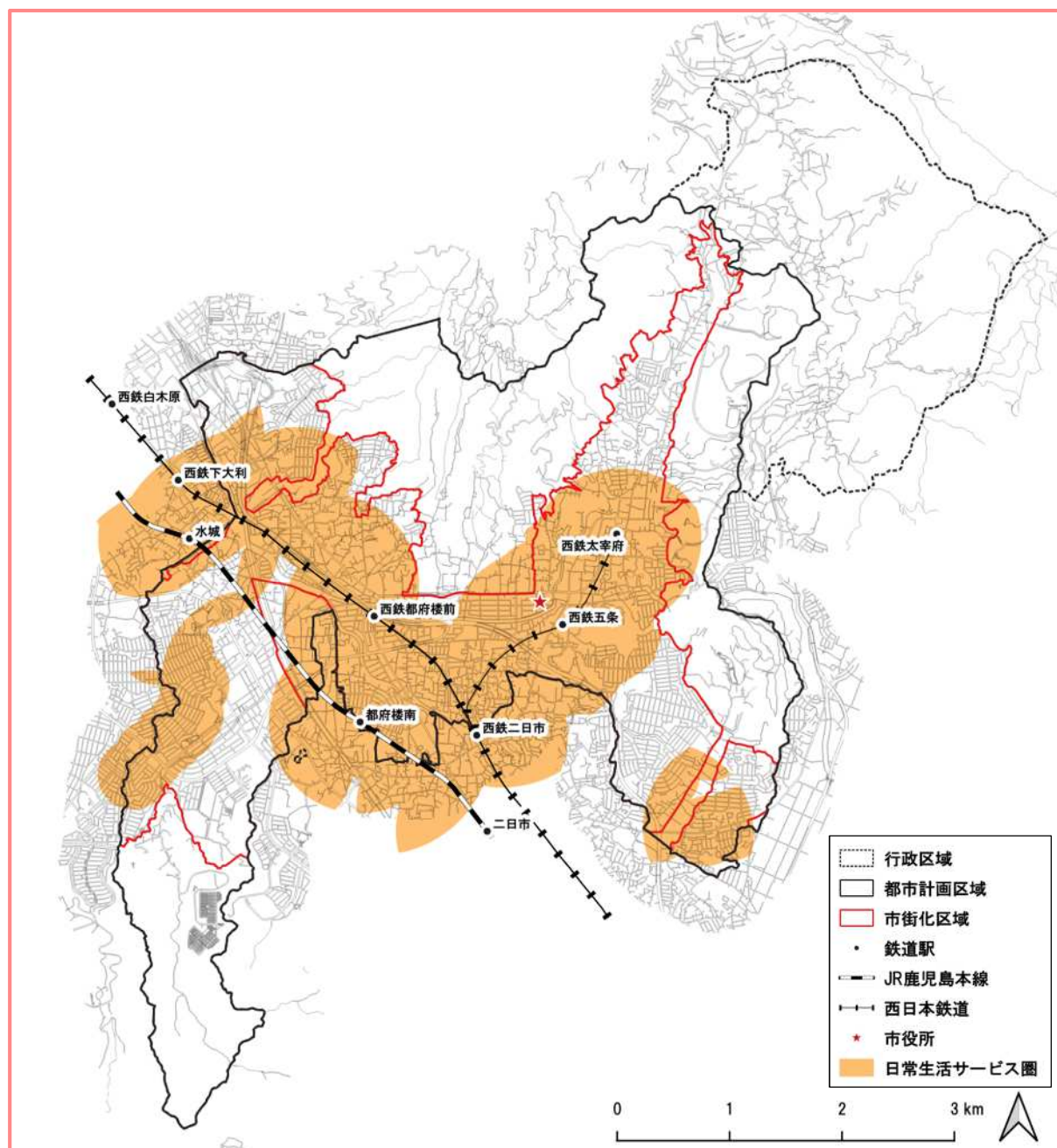
☞ 2020年(令和2年)DID区域



3) 公共交通や医療、福祉、商業等の機能が揃う利便性が高い市街地

☞ 上記全ての徒歩圏域が重なる範囲：日常生活サービス圏

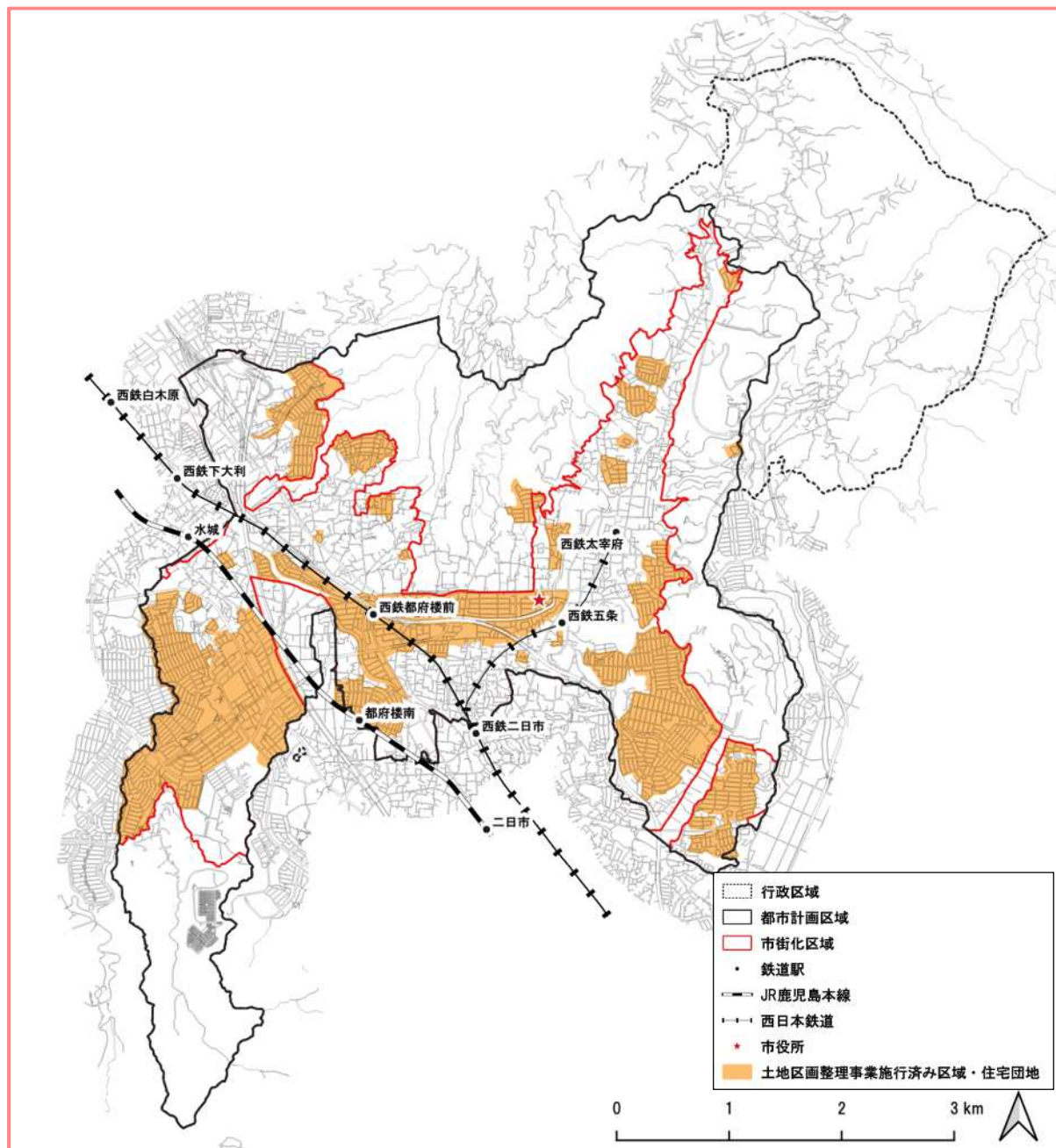
(鉄道駅から800m、1日片道30本以上のバス停から300m、高齢者福祉施設から1,000m、医療施設・商業施設から800m)



#### 4) 基盤整備が整う区域、住宅ストックが形成されている区域

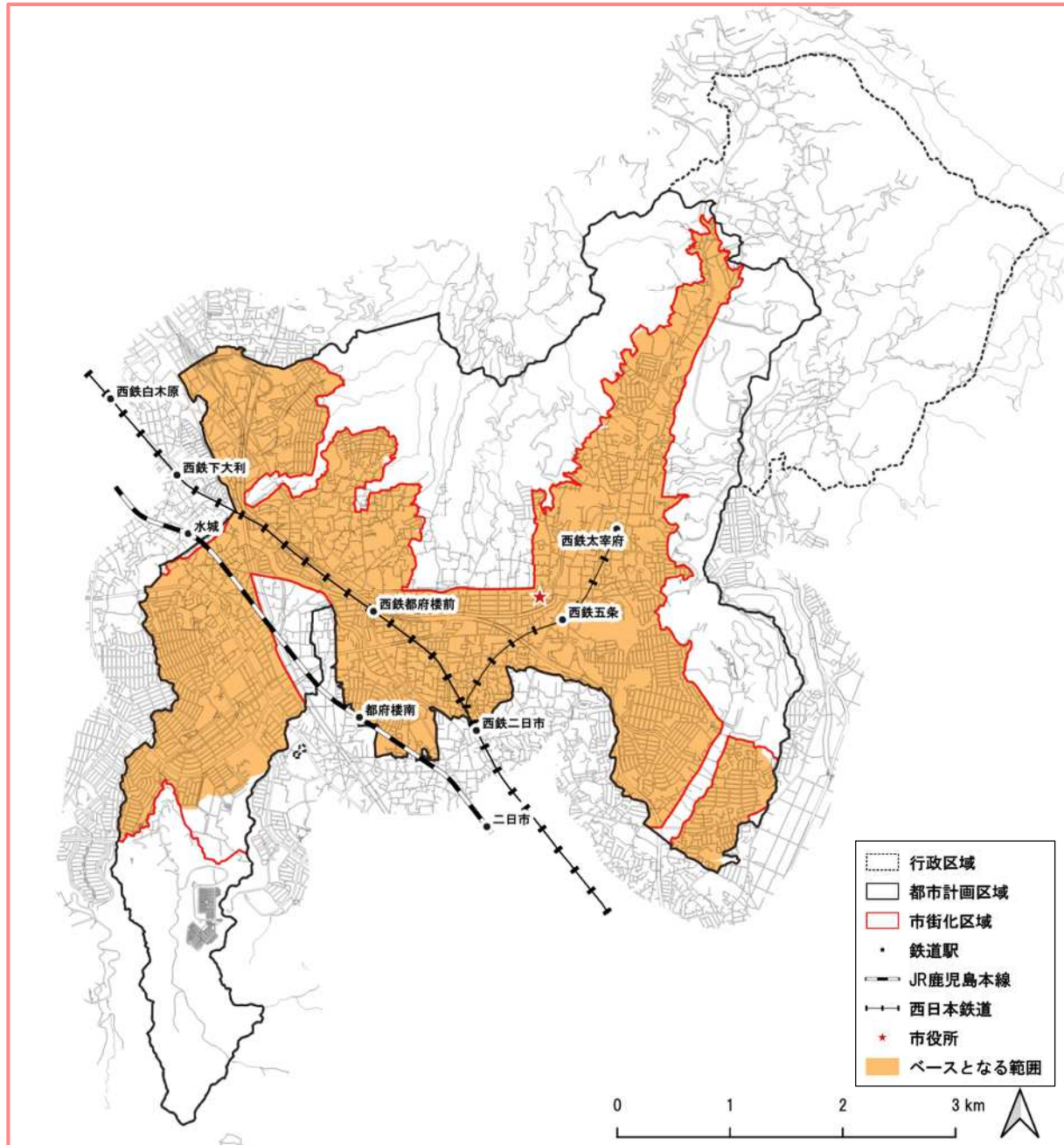
☞ 土地区画整理事業施行済み区域

☞ 住宅団地



## 【居住誘導区域のベースとなる範囲】

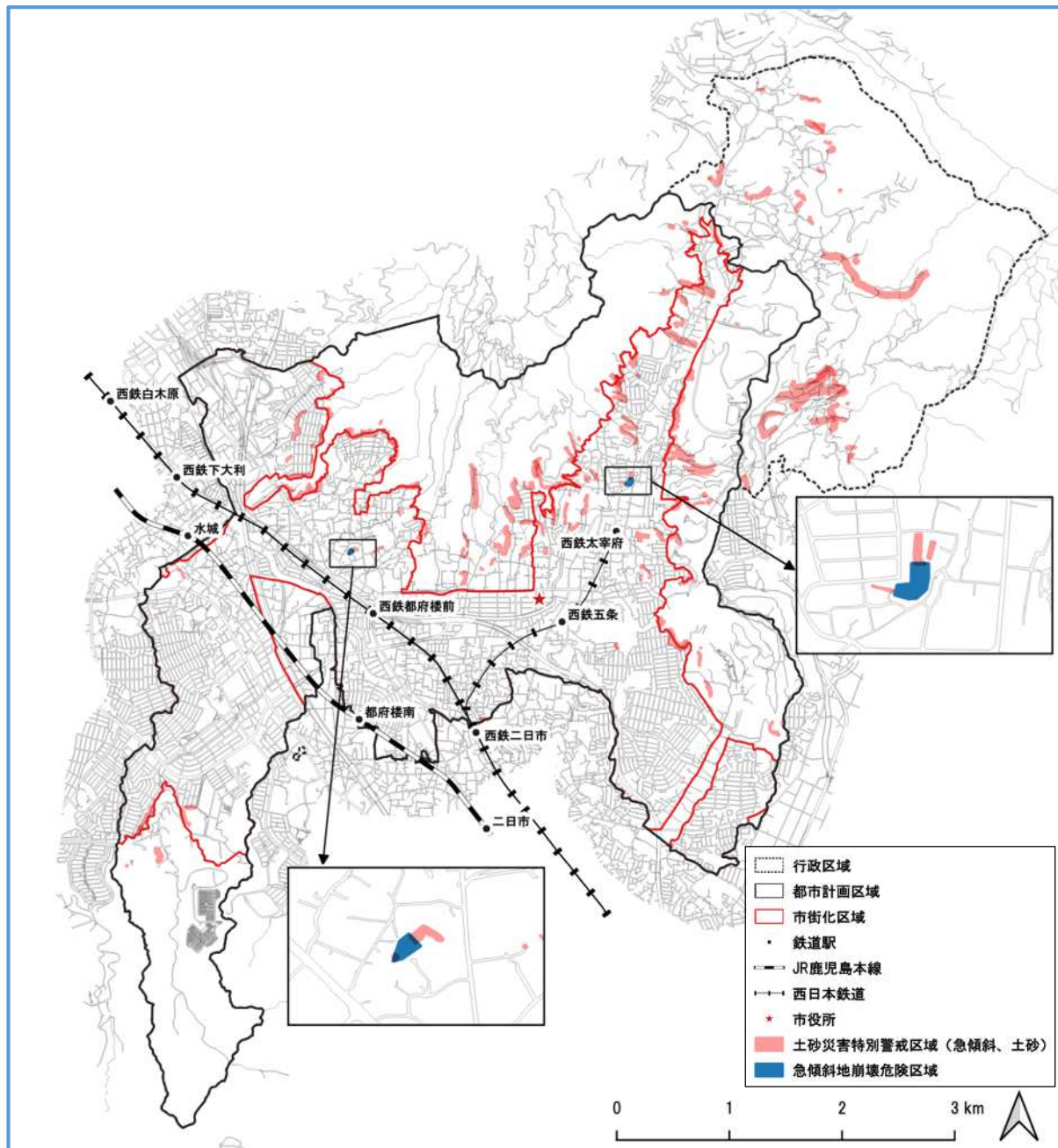
③1)～4)のいずれかに該当する市街化区域内の箇所を、居住誘導区域のベースとなる範囲として抽出



## 【居住誘導区域設定にあたり留意すべき箇所】

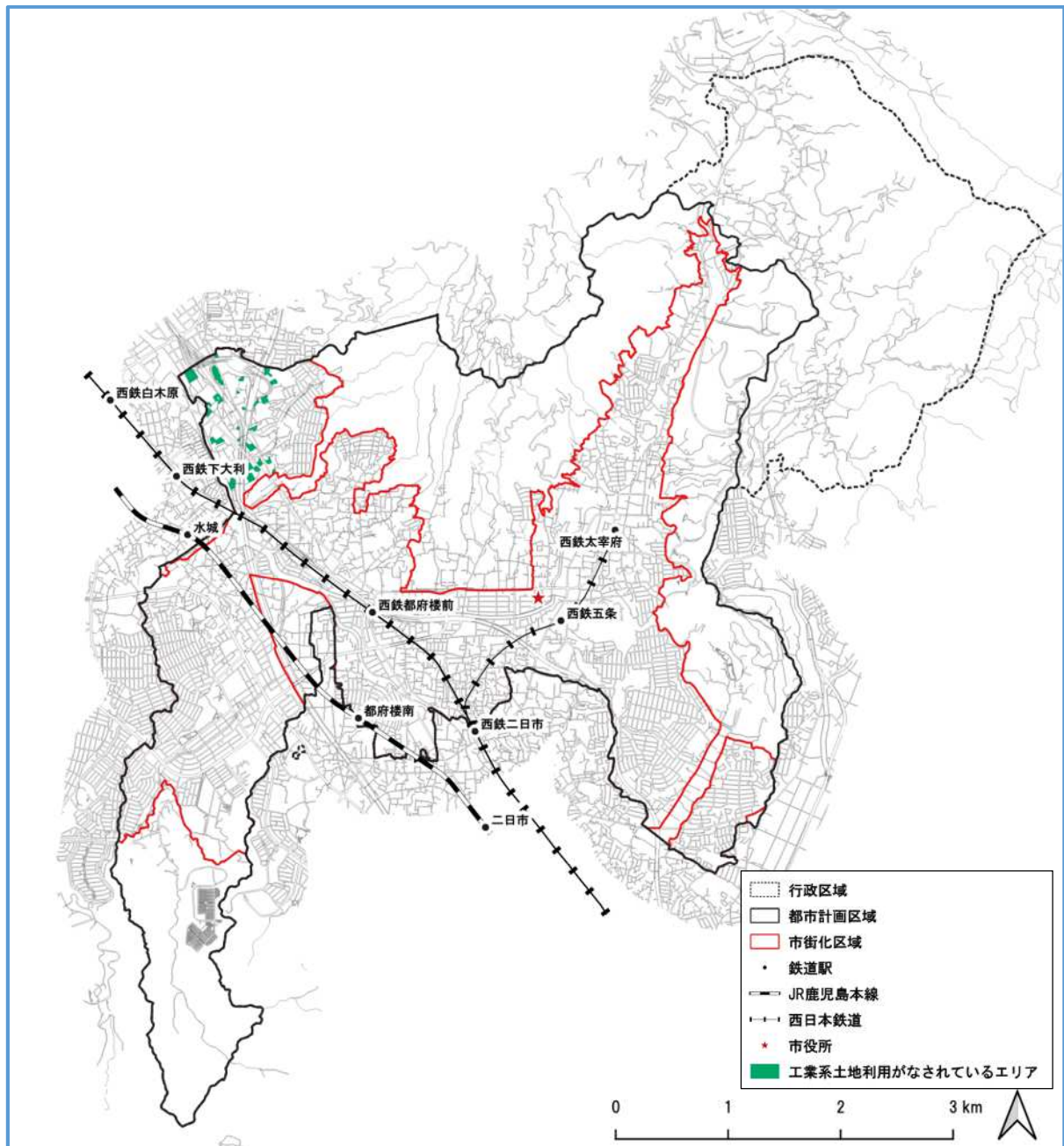
### 5) 災害リスクの高い区域

☞ 急傾斜地崩壊危険区域及び土砂災害特別警戒区域は、居住誘導区域に含めてはならないとされているため含めない



## 6) 工業系土地利用がなされているエリア

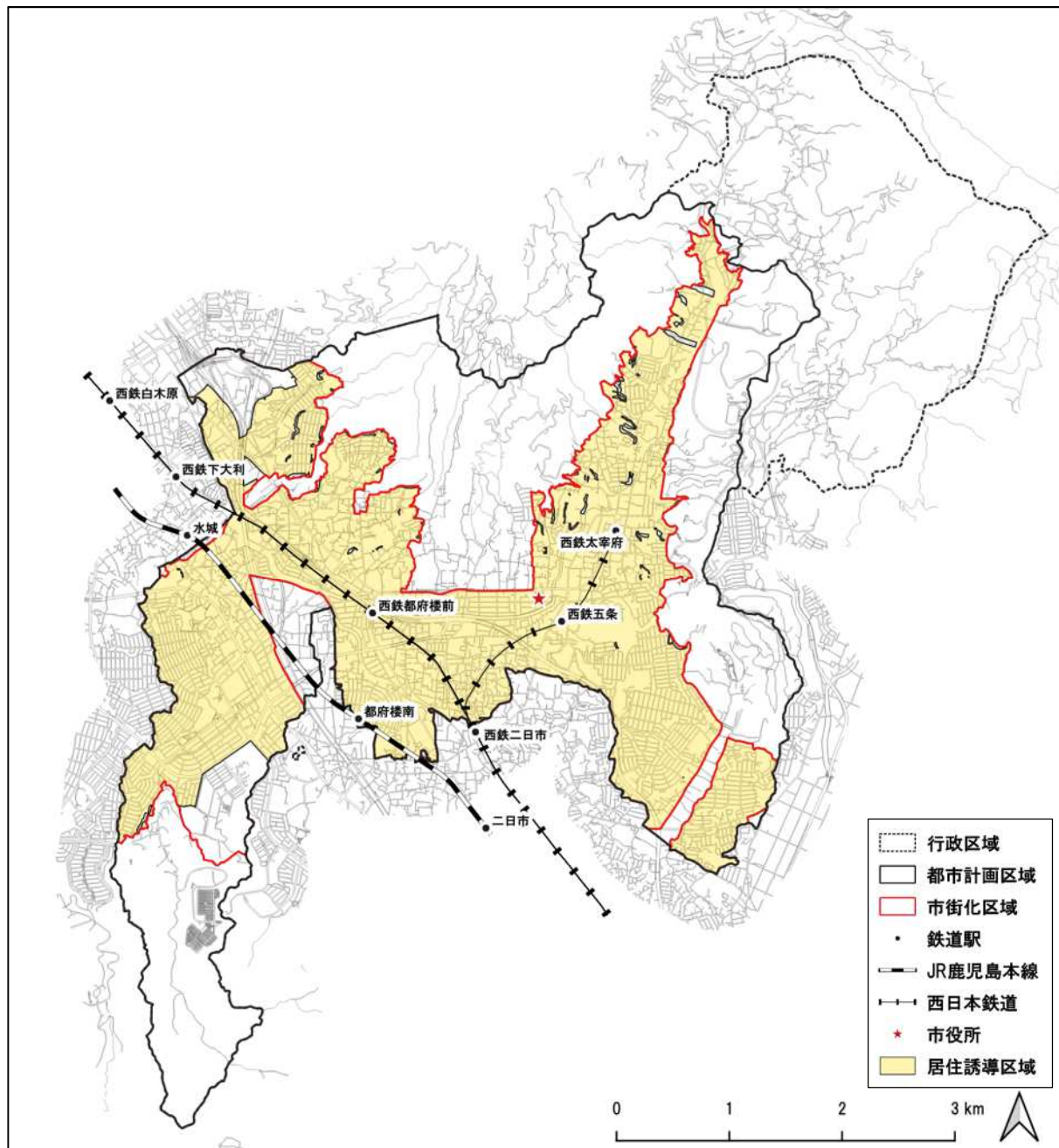
☞ 現状、住居系以外の工業系土地利用がなされているため居住誘導区域に含めない



## 居住誘導区域の設定

前述の設定の流れをもとに、「居住誘導区域に含めることが想定される箇所」から「居住誘導区域設定にあたり留意すべき箇所」を除いた区域を、居住誘導区域に設定します。

【居住誘導区域】



## 4-3 都市機能誘導区域の設定

### (1) 国が示す基本的な考え方

都市機能誘導区域は、原則として居住誘導区域内において設定し、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の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に定める区域です。

#### ① 国における基本的な考え方

国土交通省の「立地適正化計画の手引き」や「都市計画運用指針」では、都市機能誘導区域の設定として、次の内容が示されています。

##### 【都市機能誘導区域の望ましい区域像】

※国土交通省「立地適正化計画の手引き」参照

- 各拠点地区の中心となる鉄道駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域

##### 【都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域】

※国土交通省「都市計画運用指針」参照

##### 【基本的な考え方】

- 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
- 原則として、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もの

##### 【定めることが考えられる区域】

- 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
- 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等、都市の拠点となるべき区域

##### 【区域の規模】

- 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

## (2) 本市における都市機能誘導区域設定の考え方

国土交通省の考え方を踏まえ、本市における都市機能誘導区域の設定についての考え方を以下に示します。

### ① 都市機能誘導区域の位置付け

#### 【都市機能誘導区域の位置付け】

☞ 都市機能等の資源を活かしながら魅力や生活の質を高め、歴史・観光等の観光資源を活かした賑わい等の創出と近隣市町との更なる連携強化を含めた都市機能の誘導



**まちの活力と魅力、利便性や広域機能を高める拠点の形成**

### ② 都市機能誘導区域設定の考え方

#### 【区域設定の基本的方向】

- ☞ 鉄道駅やバス停から歩いて移動できる一定の範囲
- ☞ 店舗等の立地を抑制する第1種及び第2種低層住居専用地域を除く用途地域
- ☞ 公共交通や医療、福祉、商業、子育て等の機能が揃う利便性が高い市街地
- ☞ 災害リスクが低い区域（レッドゾーンは含まない）

### (3) 都市機能誘導区域の設定

#### ① 都市機能誘導区域の設定の流れ

都市機能誘導区域の設定にあたっては、以下の流れで検討を行います。

#### 【都市機能誘導区域の設定の流れ】

##### 【都市機能誘導区域に含めることが想定される箇所】

○以下の条件に該当する箇所は、都市機能誘導区域に適する範囲として抽出する。

##### 《ベースとして設定する区域》

##### 1) 各拠点からの徒歩利用圏を概ねの設定範囲とする(拠点の役割等に応じて設定)

- ☞ 中心拠点及び広域拠点からの徒歩圏800m(一般的な徒歩圏)の範囲
- ☞ 交流拠点からの徒歩圏500m(高齢者の徒歩圏)の範囲
- ☞ 地域・生活拠点からの徒歩圏300m(バス停からの徒歩圏)の範囲

《ベースとして設定する区域のうち、以下のいずれかに該当する区域を抽出》

##### 2) 第1種・第2種低層住居専用地域以外の用途地域

※準工業地域については土地利用状況を考慮し設定

##### 3) 誘導施設が立地するエリア

##### 【都市機能誘導区域設定にあたり留意すべき箇所】

○以下の条件に該当する箇所は、都市機能誘導区域に含まない。

##### 4) 災害リスクの高い区域

- ☞ 急傾斜地崩壊危険区域  
※レッドゾーンのため含めてはならない区域
- ☞ 土砂災害特別警戒区域  
※レッドゾーンのため含めてはならない区域

##### 5) 工業系土地利用がなされているエリア

- ☞ 準工業地域のうち、住居系以外の工業系土地利用がなされているエリア

### 都市機能誘導区域の設定

【都市機能誘導区域に含めることが想定される箇所】から【都市機能誘導区域設定にあたり留意すべき箇所】を除いた区域

## ②都市機能誘導区域の設定

前述の都市機能誘導区域の設定の流れにおける対象箇所は次のとおりです。

### 【都市機能誘導区域に含めることが想定される箇所】

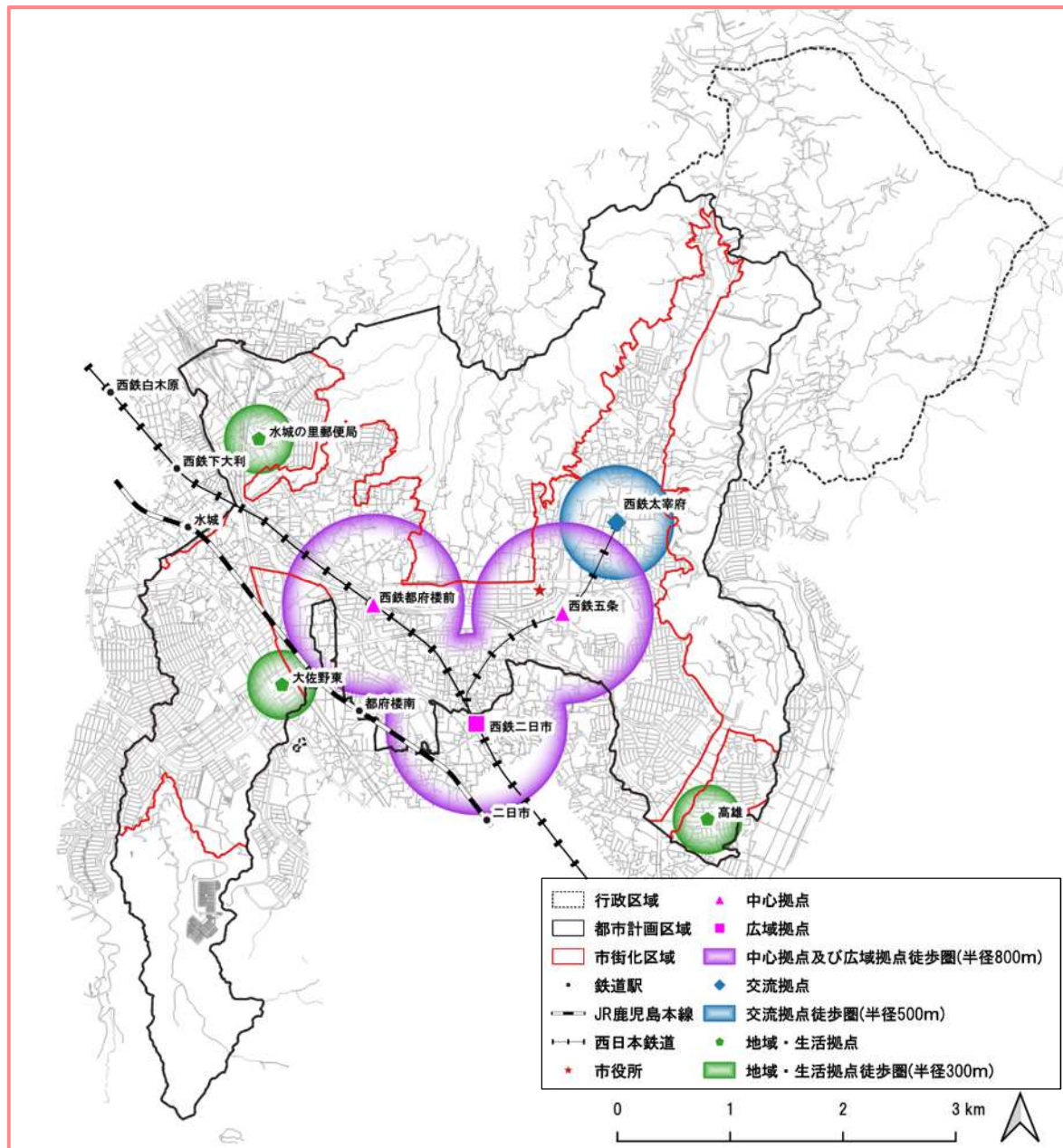
#### 《ベースとして設定する区域》

#### 1) 各拠点からの徒歩圏を概ねの設定範囲とする(拠点の役割等に応じて設定)

☞ 中心拠点及び広域拠点からの徒歩圏800m(一般的な徒歩圏)の範囲

☞ 交流拠点からの徒歩圏500m(高齢者の徒歩圏)の範囲

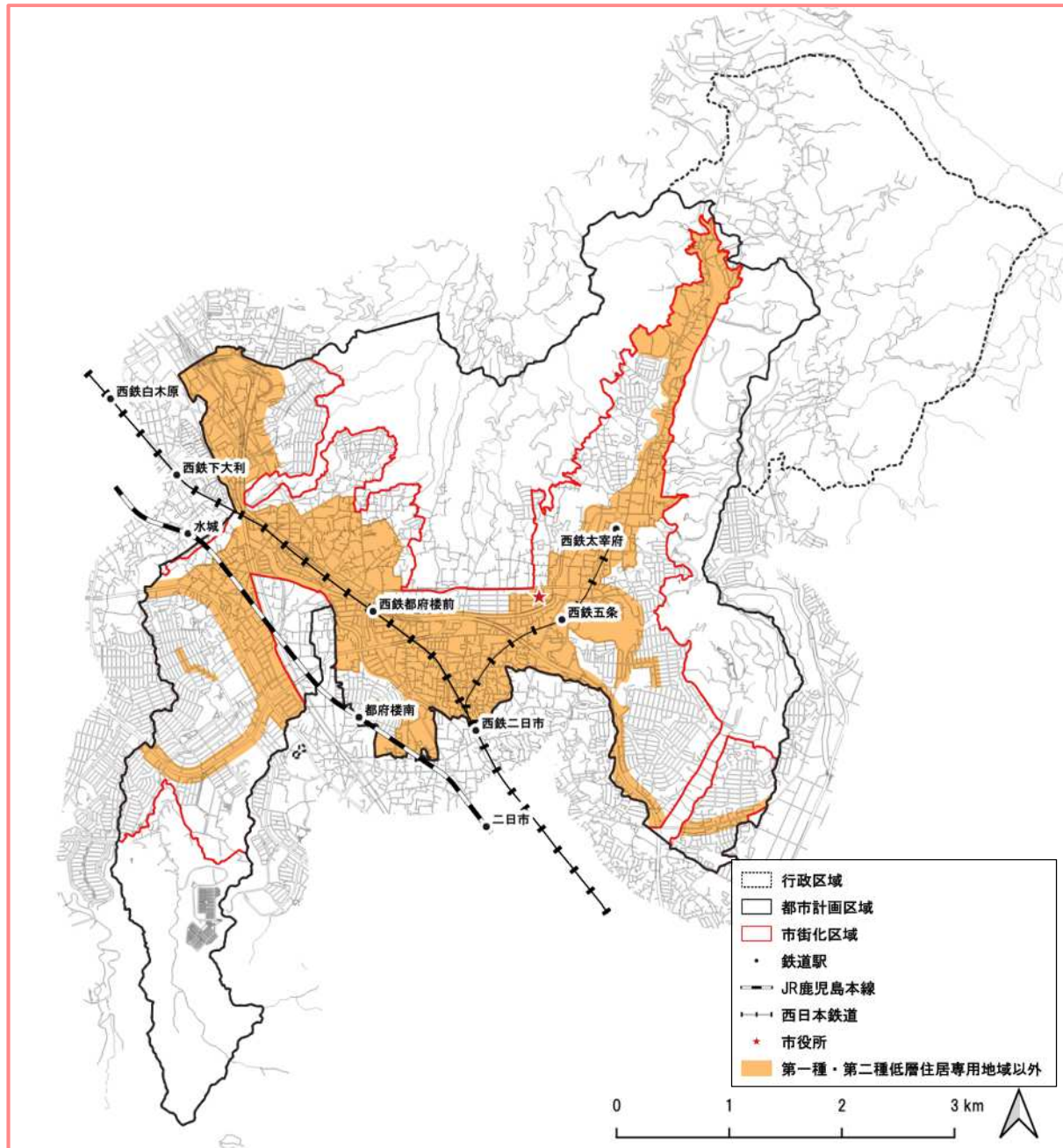
☞ 地域・生活拠点からの徒歩圏300m(バス停からの徒歩圏)の範囲



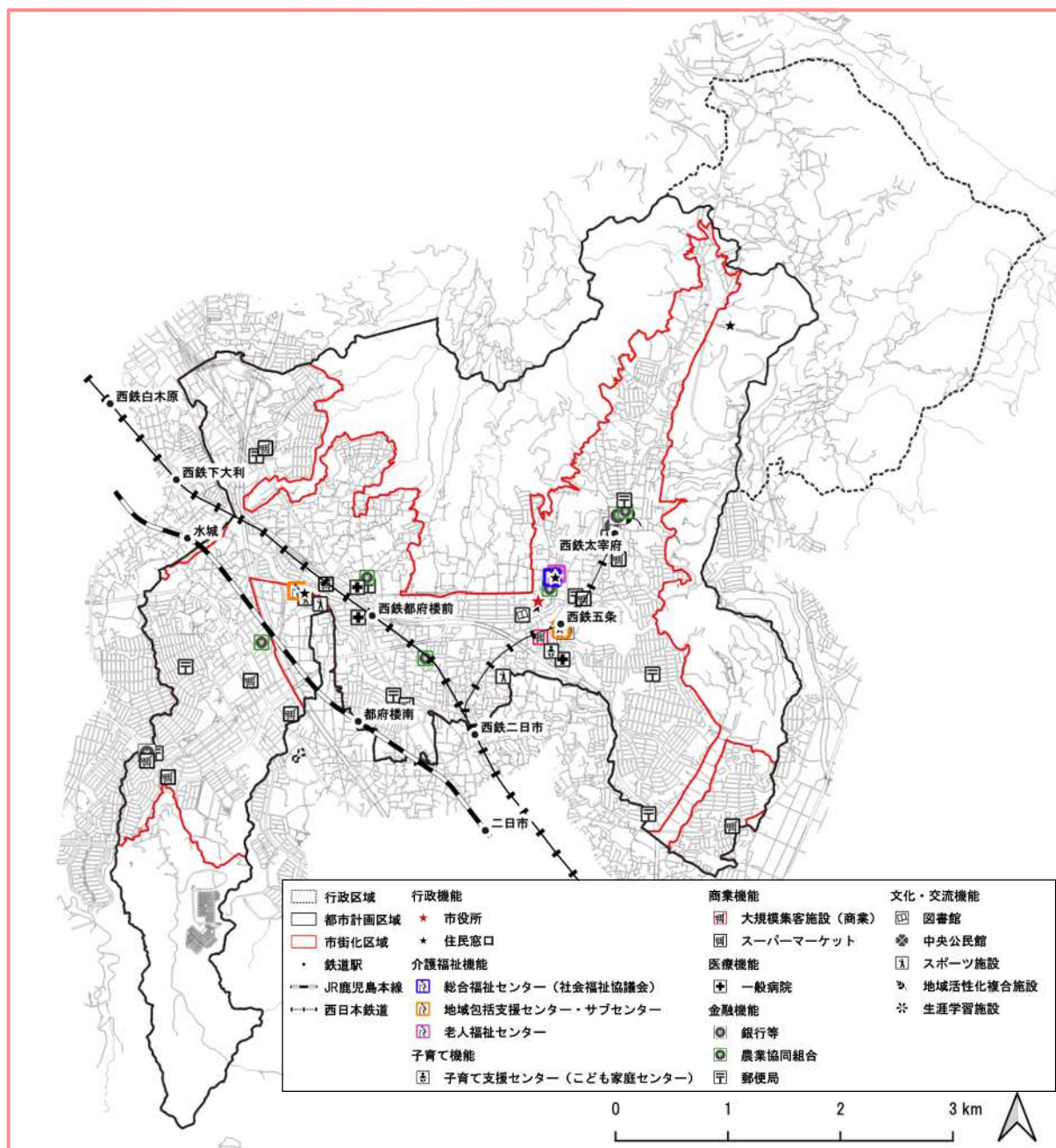
《ベースとして設定する区域のうち、以下のいずれかに該当する区域を抽出》

2) 第1種・第2種低層住居専用地域以外の用途地域

※準工業地域については土地利用状況を考慮し設定



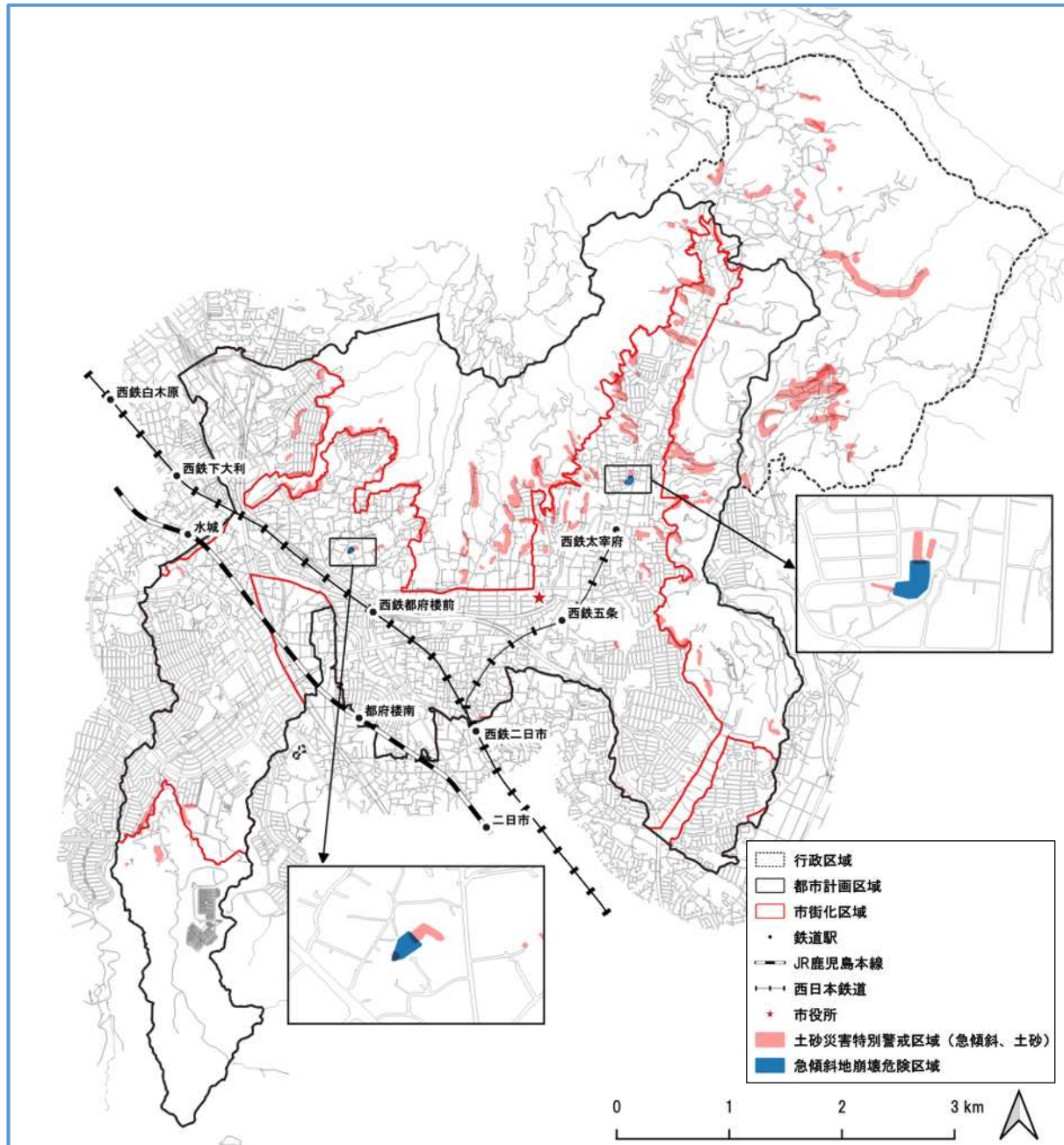
### 3) 誘導施設が立地するエリア



## 【都市機能誘導区域設定にあたり留意すべき箇所】

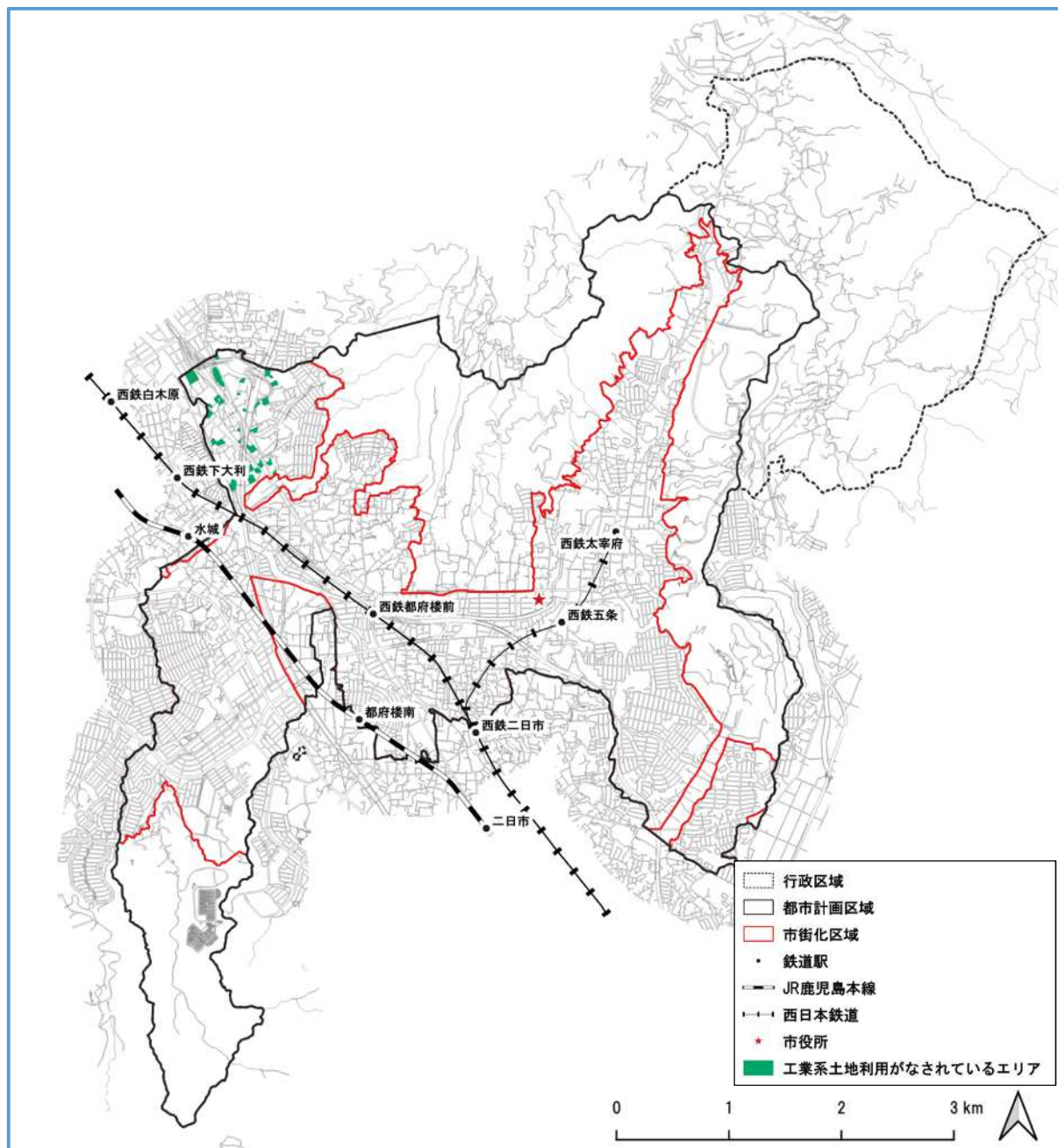
## 4) 災害リスクの高い区域

☞ 急傾斜地崩壊危険区域及び土砂災害特別警戒区域は、居住誘導区域と同様の観点から含めない



## 5) 工業系土地利用がなされているエリア

☞ 現状、住居系以外の工業系土地利用がなされているため区域に含めない



## 都市機能誘導区域の設定

前述の設定の流れをもとに、「都市機能誘導区域に含めることが想定される箇所」から「都市機能誘導区域設定にあたり留意すべき箇所」を除いた区域を、都市機能誘導区域に設定します。なお、拠点ごとの都市機能誘導区域については、「資料編P44～50」に掲載しています。

【都市機能誘導区域】

