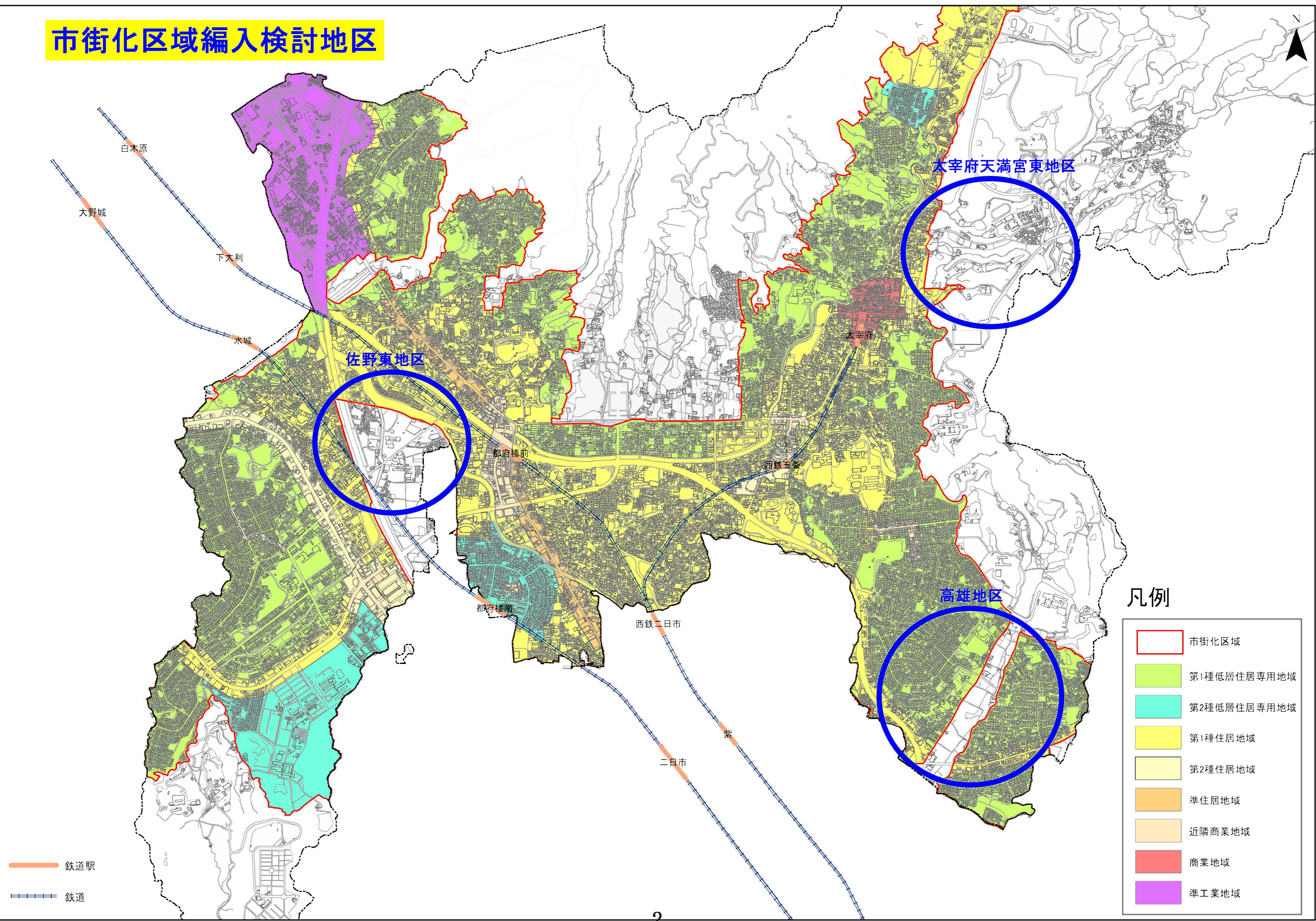


■市街化区域編入検討地区について

	都市計画マスタープラン上の位置付け	方向性	現段階での具体的動き	都市計画的対応	立地適正化計画内での対応案		今後の対応方針
					計画案	備考	
高雄地区	高雄交差点付近を市街地として位置付け	市街化区域に囲まれており、周辺の住宅地は人口増加地区であり、市街化区域編入が望ましい	今後準備組合が発足し、区画整理事業が行われる見込み	今後福岡県と市街化区域への編入に向けた協議を実施予定。	生活拠点設定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・バス停300m圏、基幹バス停500m圏に含まれ、市街化調整区域であること以外は居住誘導区域への編入条件を満たしている。</li> <li>・具体的事業が進行中であり将来的に居住誘導区域に含めることが望ましい。</li> </ul>	○対応方針1 市街化区域編入の都市計画決定後に(該当地区を誘導区域に含んだ)立地適正化計画を策定する。
太宰府天満宮東地区	歴史・文化・観光核として位置付け	現に都市機能(太宰府遊園地)が立地し、開発案件が多く市街区域編入が望ましい。(九州国立博物館敷地も併せての編入が考えられる)	太宰府天満宮から、市街化区域編入の要望がある	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今後福岡県と市街化区域への編入に向けた協議を実施予定。</li> <li>・地区計画での対応も検討している</li> </ul>	交流拠点設定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅800m圏に含まれ(一部除く)、市街化調整区域であること以外は居住誘導区域への編入条件を満たしている。</li> <li>・生活関連の都市機能が立地する地区ではないので、居住誘導区域に含める必要性は高くないが、都市圏の主要な都市機能であるため居住誘導区域に含める方がわかりやすい。</li> </ul>	○対応方針2 今回計画では将来的に誘導区域に含める地区と位置付け、市街化区域編入の都市計画決定後に立地適正化計画の見直しを行い誘導区域に含める
佐野東地区	交通・商業・業務核として位置付け	市街化区域に囲まれ、主要な都市機能が立地しており、交通軸整備と合わせた市街化区域編入が望ましい	具体的な開発などの動きは無い	具体的な動きがないため、今後の対応を検討。	近傍に地域拠点設定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・バス停300m圏、駅800m圏に含まれ(一部除く)、市街化調整区域であること以外は居住誘導区域への編入条件を満たしている。</li> <li>・将来的には居住誘導区域に含めることが望ましい</li> </ul>	○対応方針3 立地適正化計画の誘導区域には含めない



# 市街化区域編入検討地区



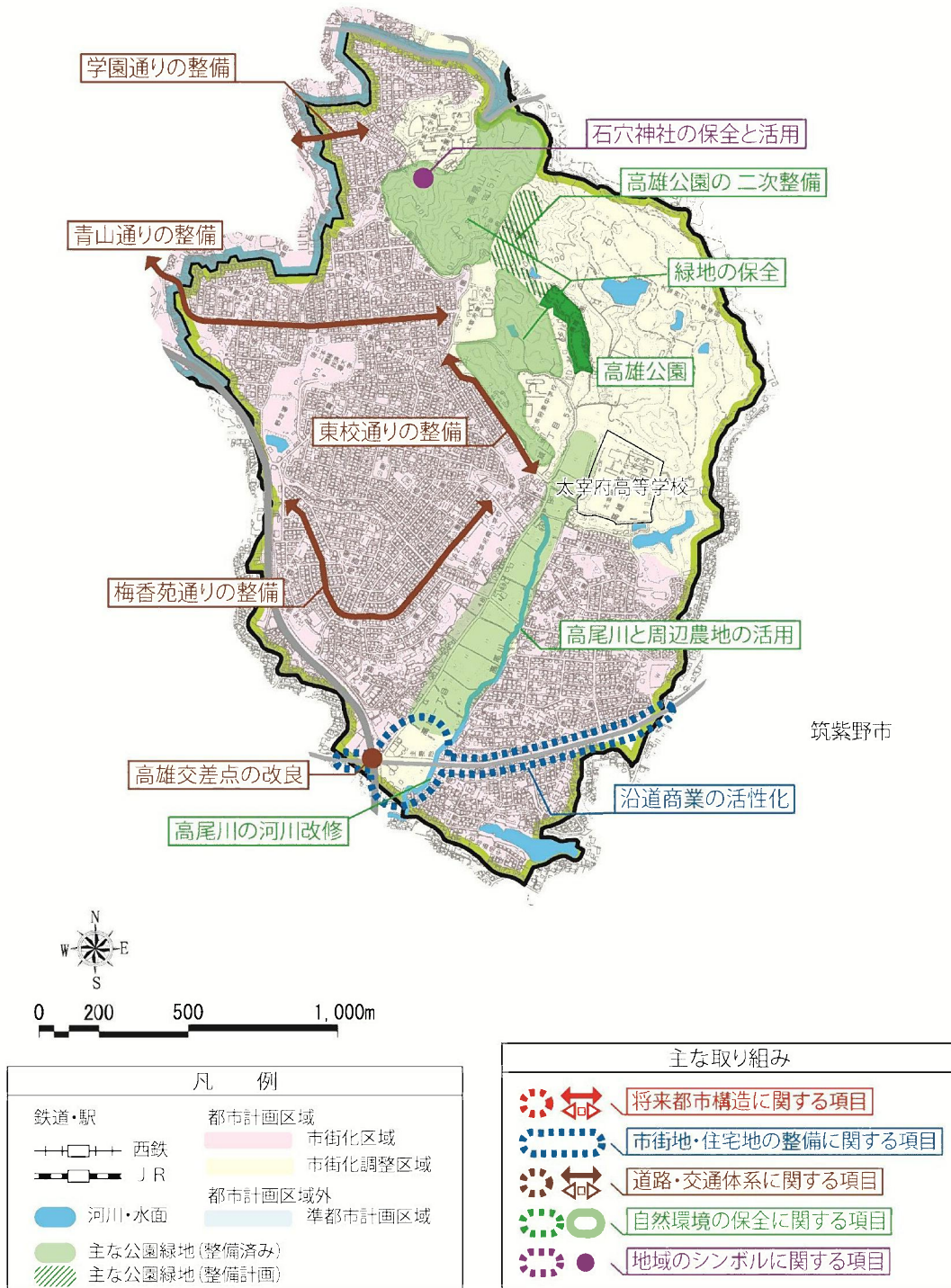
凡例

	市街化区域
	第1種低層住居専用地域
	第2種低層住居専用地域
	第1種住居地域
	第2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

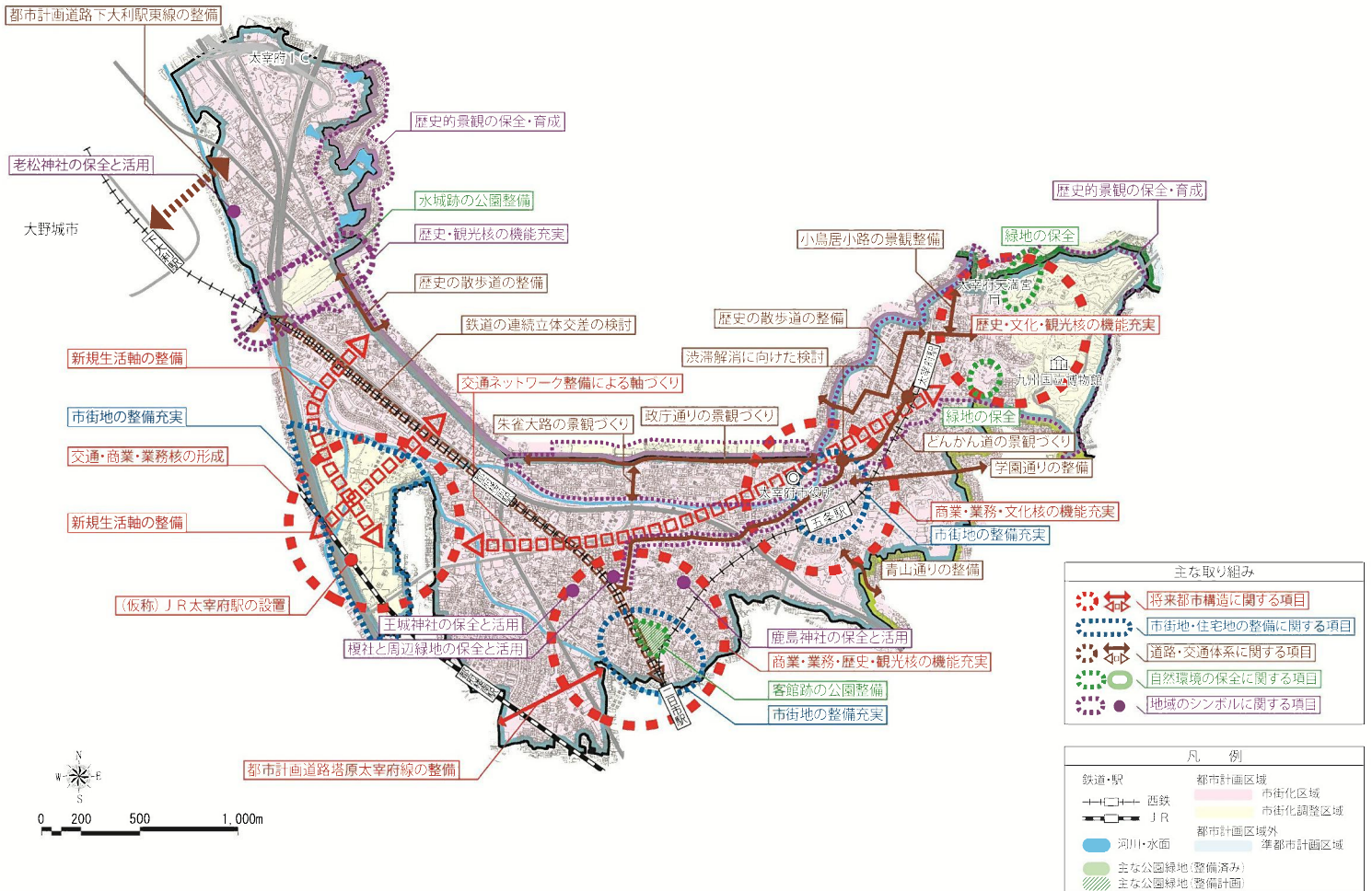
鉄道駅  
 鉄道



■図5-4 高尾山と低層住宅地域の整備方針

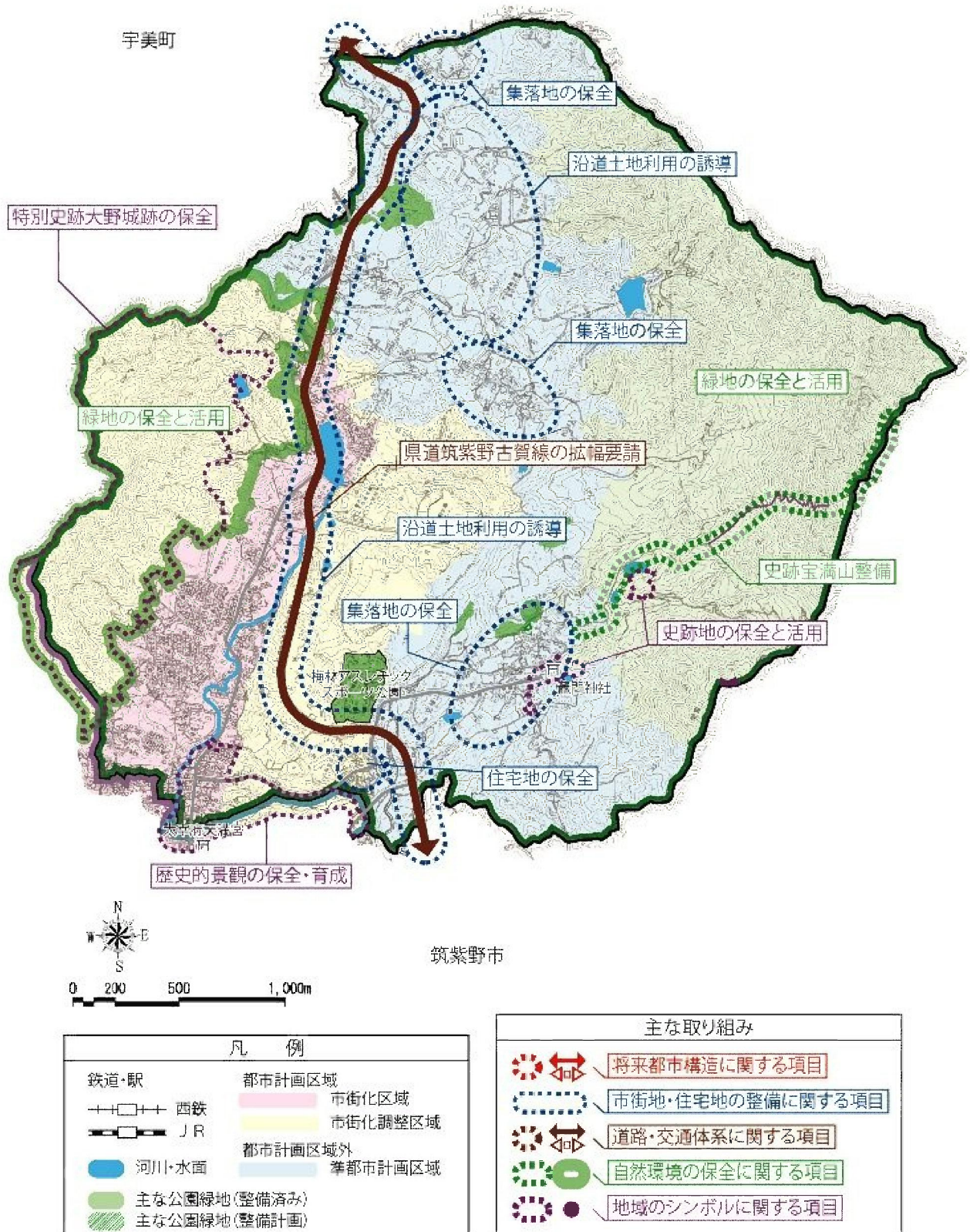


■図5-2 中央市街地地域の整備方針





■ 図5-6 宝満山と郊外地域の整備方針





## ■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。

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べきとされて、居住誘導区域を定めることが考えられる区域として、以下が挙げられています。

- ・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
- ・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、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
- ・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. 太宰府市における居住誘導区域の設定について

#### (1) 居住誘導区域設定の考え方

##### ①既存ストック（都市機能・都市基盤・住宅）が充実する区域への誘導

- ・既に都市基盤が整備され、住宅ストックが形成されている市街化区域（用途地域内）において居住誘導区域を設定します。
- ・既に土地区画整理事業等の基盤整備が行われ、又は現に基盤整備を進めているエリアについては、良好な居住環境を創出するために都市的投資が積極的になされるものであり、土地利用や道路基盤の整備状況に応じ居住を誘導します。（調整区域内で区画整理事業が行われる予定の高雄地区の取り扱い）

##### ②歩いて暮らせる区域への誘導

- ・鉄道駅やバス停から歩いて移動できる一定範囲へ居住を誘導または、現況で一定の人口密度または人口規模を有している区域へ居住を誘導します。

#### ■基準

歩いて移動できる一定範囲 : 鉄道駅 800m バス停 300m  
一定の人口密度を有している区域 : H27年D I D区域

##### ③災害リスクの高い区域への誘導抑制

- ・都市運用指針における「原則、居住誘導区域に含まないこととされている区域」「災害リスクや整備状況等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当でないと判断される場合は、原則、居住誘導区域に含まないこととされている区域」については、災害リスクが高い区域として居住誘導を抑制します。

##### ④居住を誘導するに相応しくない区域への誘導抑制

- ・都市運用指針における「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」として、市街化区域内のまとまった自然地など、準工業地域内の太宰府インターチェンジ関連区域については、今後居住を誘導するに相応しくないと判断し、居住誘導を抑制します。

### (2) 居住誘導区域設定の設定フロー

居住機能誘導区域は市街化区域内において設定する。

市街化調整区域において区画整理事業の準備が進行している高雄地域については、居住機能誘導検討区域として設定し、立地適正化計画における位置づけについて今後対応を検討する。

下記のいずれかを満たす区域を抽出する。

- ・公共交通便利地域を構成する駅・バス停の周辺  
鉄道駅より 800m  
運行本数が1日5回（往復）以上のバス停より 300m圏区域
- ・人口密度が高い数値を維持している区域  
平成27年D I D区域

下記の区域を除外する。

- ・災害リスクの高い区域  
急傾斜地崩壊危険区域  
土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜特別警戒区域、急傾斜警戒区域  
浸水想定区域
- ・居住を誘導するに相応しくない区域  
市街化区域内の樹林地・水面、御笠川・鷺田川  
県立福岡農業高等学校  
太宰府インターチェンジ関連区域

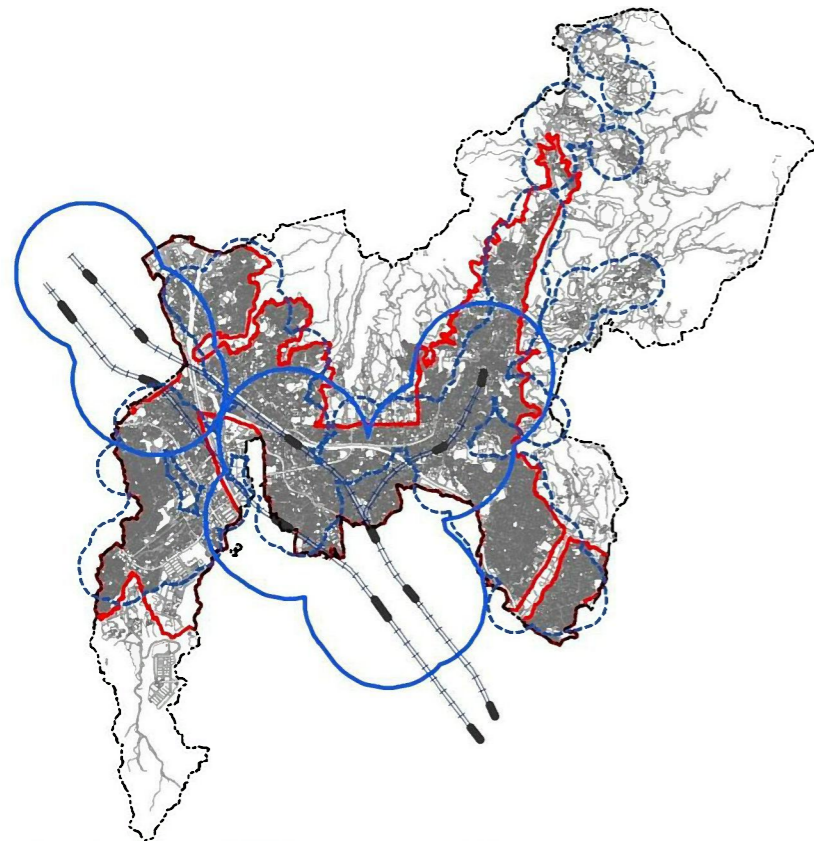
市街化区域の69%の区域を居住誘導区域として抽出した

### (3) 居住誘導区域の位置づけ

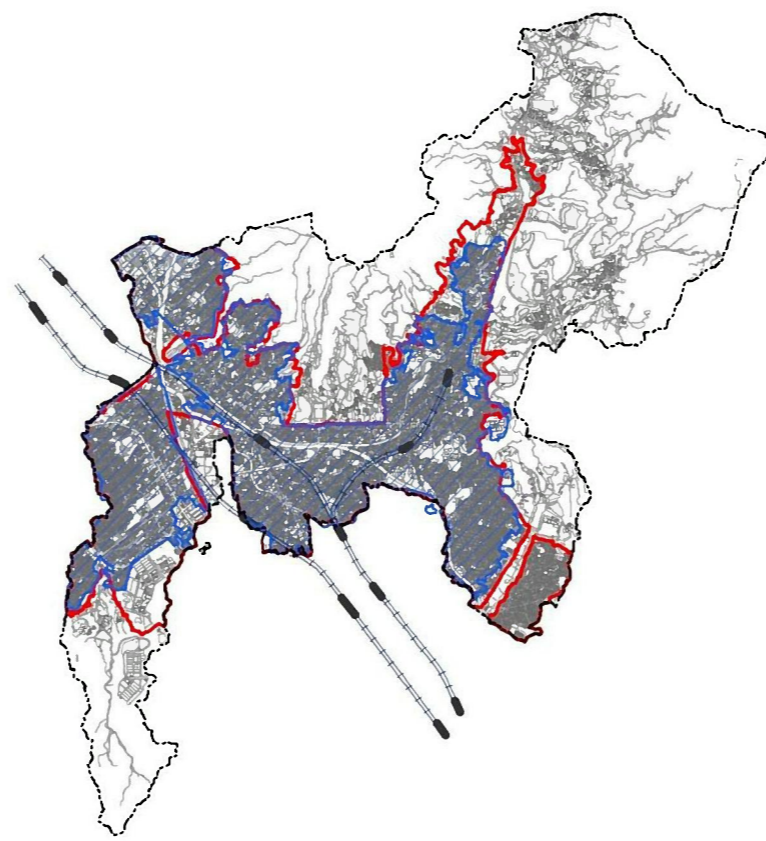
- ・居住誘導区域は、中長期的な視点に立ち、居住を誘導する区域を設定し、都市機能を維持するための施策を講じることで、都市が持続的に発展するために必要なことであるとの認識のもと、定住の選択肢のひとつとして設定するものです。
- ・更に、太宰府市は福岡都市圏とのアクセスに恵まれていることが強みであり、居住誘導区域は、立地適正化計画制度の考え方とともに、拠点や駅周辺などへ都市圏からの来住者、来街者の積極的誘導を図ることで、定住・交流人口を積極的に増やしていく視点を合わせ持つことが必要です。
- ・なお、区域の設定は、全ての人を居住誘導区域に誘導するものではなく、市民のライフスタイルや居住地選択の条件は様々であり、居住誘導区域だけにしか住んではならないものではありません



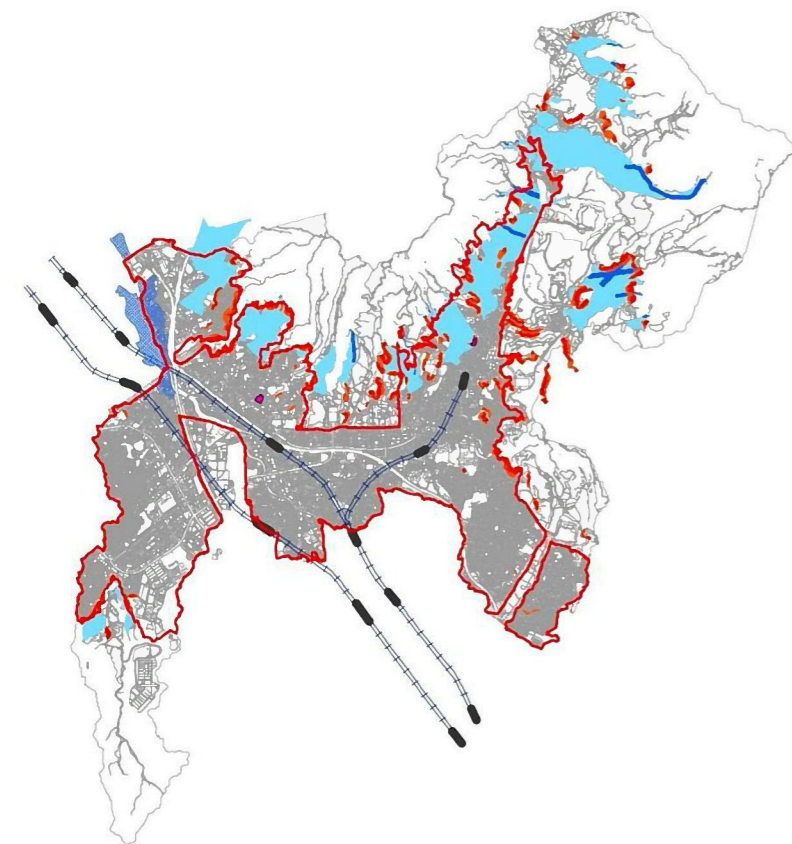
## ■居住誘導区域の設定



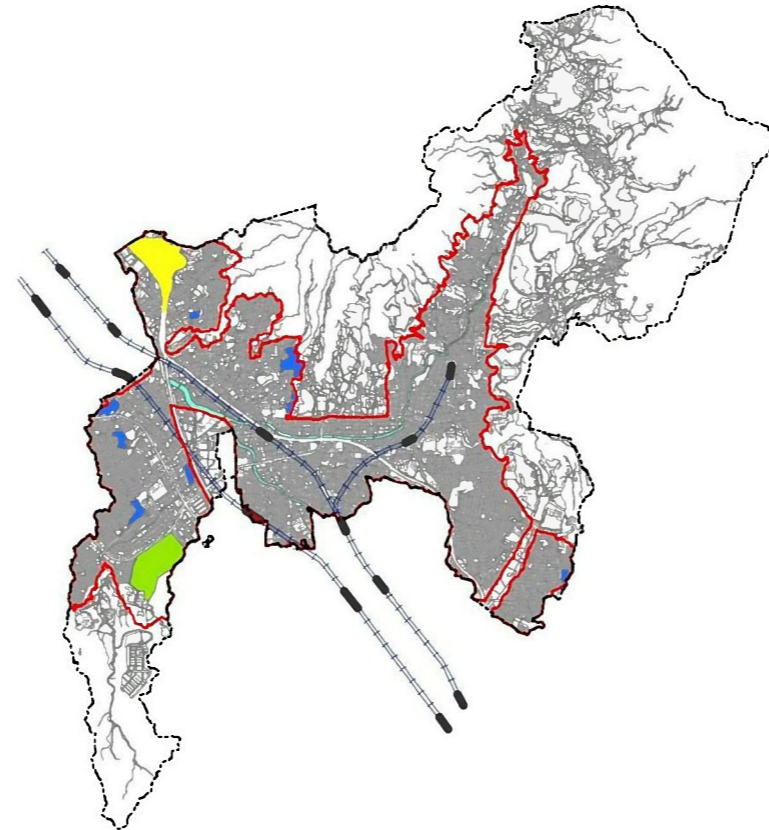
市街化区域 鉄道駅800m圏 バス停300m圏



市街化区域 h27太宰府市DID区域



市街化区域 急傾斜地危険区域 御笠川浸水想定区域  
 特別警戒区域\_急傾斜 警戒区域\_急傾斜  
 特別警戒区域\_土石流 警戒区域\_土石流



市街化区域 インターチェンジ 水面・樹林地  
 河川 農業高校

### 3. 居住誘導区域外のまちづくりについて

#### (1) 届出制度

・居住誘導区域外の区域においては、一定規模以上の住宅開発等を行おうとする場合にはこれらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所などについて、市長への届出が必要となります。(都市再生法第88条第1項)

・届出の対象となる行為は、以下の通りです。

##### 【開発行為】

3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000 m<sup>2</sup>以上のもの  
 人の居住の用に共する建築物として条例に定めた建築の目的で行う開発行為

##### 【建築等行為】

3戸以上の住宅を新築しようとする場合

人の居住の用に共する建築物として条例に定めた建築を新築する場合

建築物を改築し、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

#### (2) 勧告制度

・市長は、建築等の届出があった場合において、当該届出に係る行為が居住誘導区域内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます。(都市再生法第88条第3項)

#### (3) あっせん等必要な措置

・市長は、勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、居住誘導区域内の土地の取得についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければなりません。(都市再生法第88条第4項)

#### (4) 新しい住宅需要の創出

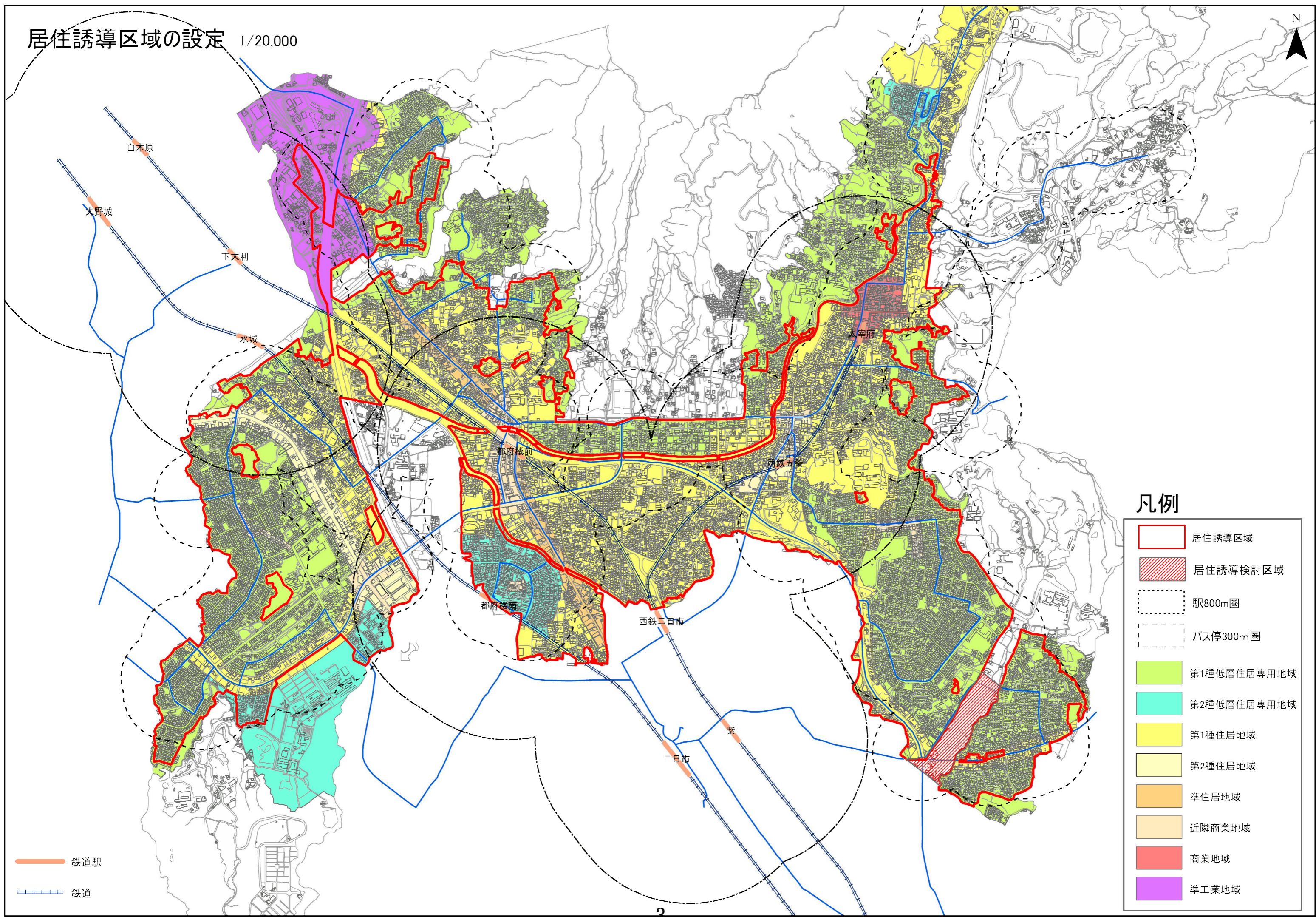
・密度が低くなった郊外地では、健康づくりに関心のある若い世帯がくらすなど、市の特徴である緑を活かしたライフスタイルを生み出すまちづくり促すことなどが考えられます。

・農地付き住宅など複数の土地を併せて活用することで新しいタイプの土地需要を生み出すことなどが考えられます。

#### (5) 宅地建物取引に関する事項

・宅地建物取引業者が宅地建物取引土をして宅地または建物の売買等の契約の成立までに相手方等に説明しなければならない法令上の制限として、都市機能誘導区域外および居住誘導区域外における建築等の届出義務等が追加されています。(宅地建物取引業法第35条第1項第2号)





凡例	
	居住誘導区域
	居住誘導検討区域
	駅800m圏
	バス停300m圏
	第1種低層住居専用地域
	第2種低層住居専用地域
	第1種住居地域
	第2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

鉄道駅  
 鉄道