
第6章

～ 居住誘導区域 ～

第6章 居住誘導区域

6-1 居住誘導区域設定の考え方

(1) 基本的考え方

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、居住を緩やかに誘導する区域です。

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べきであるとされています。

居住誘導区域を定めることが考えられる区域として、国の「都市計画運用指針」では以下のとおりです。

- 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

また、居住誘導区域に含まないこととされている区域として市街化調整区域や土砂災害特別警戒区域など、居住誘導区域に含まないこととすべき区域として土砂災害警戒区域など、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として工業専用地域などが挙げられています。

(2) 北九州市における居住誘導区域の設定の基本的考え方

北九州市立地適正化計画における居住誘導区域は、第4章における「本市における都市構造形成の基本的な方針」に基づき、「街なか」の区域を定めるものとし、国における都市計画運用指針を踏まえ、居住誘導区域に定めようとする区域（「含む区域」(STEP 1)）から、居住誘導区域に「含まない区域」(STEP 2)を除いた区域を、適切な目標値を設定(STEP 3)した上で、設定していきます。

STEP 1：居住誘導区域に「含む区域」の設定

医療・商業等といった高次の都市機能の誘導を図る「都市機能誘導区域」、交通網ストックを活かした公共交通の利便性の高い「公共交通利用圏」、本市が長年培ってきた公共基盤施設を活かし、質の高い住環境が住み替えにより維持される、子育て世代などにとって暮らしやすい「良好な住環境が形成・保全される区域」を居住誘導区域に「含む区域」とします。

「含む区域」とする区域等は次のとおりです。

①都市機能誘導区域

- ・第5章5-3で設定した都市機能誘導区域とします。

②公共交通利用圏

- ・鉄軌道駅半径500m圏、及びバス路線（地域公共交通網形成計画に定める公共交通軸（主要幹線軸、幹線軸※）に係るもの）沿線300m圏（高台地区は100m圏）とします。

※主要幹線軸：概ね10分に1本以上の頻度で公共交通機関が運行する交通軸

幹線軸：概ね30分に1本以上の頻度で公共交通機関が運行する交通軸

③良好な住環境が形成・保全される区域

- ・土地区画整理事業、住宅市街地総合整備事業、又は開発許可による開発・整備区域であって、5ha以上の住宅系地区計画（良好な住環境の保全等を目標として定めている地区計画）が定められた区域とします。

STEP 2 : 居住誘導区域に「含まない区域」の設定

「市街化調整区域など」、「災害発生のおそれのある区域」及び「法令・条例により住宅の建築が制限されている区域」を居住誘導区域に「含まない区域」とします。

その他に、高齢者等にとって移動のしづらい斜面住宅地の多くに指定されている「宅地造成工事規制区域」や、「工業地域のうち工業専用地域又は臨港地区と隣接し、かつ、一体的な土地利用がなされている区域」も居住誘導区域に「含まない区域」とします。

「含まない区域」とする区域等は次のとおりです。

① 市街化調整区域など

- ・市街化調整区域、農地、保安林の区域等とします。

② 災害発生のおそれのある区域

- ・災害危険区域、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、浸水被害防止区域とします。（※災害ハザード情報と居住誘導区域との関係性については、第8章8-5参照）

③ 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、地区計画（住宅の建築が制限されているもの）、臨港地区（住宅の建築が制限されているもの）、特別用途地区（特別工業地区）とします。

ただし、当該地区計画の区域が「含む区域」である都市機能誘導区域と重複する場合、その重複する区域は「含まない区域」とはしないこととします。（居住誘導区域として設定することとします。）

④ その他

- ・宅地造成工事規制区域、工業地域のうち工業専用地域又は臨港地区と隣接し、かつ、一体的な土地利用がなされている区域は、「含まない区域」とします。

ただし、当該宅地造成工事規制区域が「含む区域」である「良好な居住環境が形成・保全される区域」と重複する場合、その重複する区域は「含まない区域」とはしないこととします。

（居住誘導区域として設定することとします。）

STEP 3 : 目標値の設定

「街なか」になるべく多くの人々がまとまって住むことが、地域の活力の維持・向上や公共交通の維持に資することから、居住誘導区域内の人口密度を指標として目標値を設定します。

表 都市計画運用指針と北九州市の設定の考え方の比較

○：「含む区域」とするもの
 ×：「含まない区域」とするもの
 —：該当がないもの

		都市計画運用指針（第12版）	該当する区域及び北九州市の設定の考え方	
居住誘導区域に「含む区域」	「含む区域」	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	○都市機能誘導区域
		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	○公共交通利用圏
		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	—
	「含む区域」	その他	—	○良好な居住環境が形成・保全される区域
居住誘導区域に「含まない区域」	(2) 含まない	ア	市街化調整区域	×市街化調整区域
		イ	建築基準法第39条の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	×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
		ウ	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	×農業振興地域の整備に関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	×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
		オ	地すべり防止区域	×地すべり防止区域 ※
		カ	急傾斜地崩壊危険区域	×急傾斜地崩壊危険区域 ※
		キ	土砂災害特別警戒区域	×土砂災害特別警戒区域 ※
		ク	浸水被害防止区域	×浸水被害防止区域 ※ (市内では未指定)
		(3) 原則、含まない	ア	津波災害特別警戒区域
	イ		災害危険区域【(2)イ除く】	—
	(4) 適当ではないと判断される場合、含まない	ア	土砂災害警戒区域	×土砂災害警戒区域 ※
		イ	津波災害警戒区域	○津波災害警戒区域 ※
		ウ	洪水浸水想定区域、雨水出水浸水想定区域、高潮浸水想定区域	○洪水浸水想定区域、雨水出水浸水想定区域、高潮浸水想定区域 ※
		エ	土砂災害警戒区域等における基礎調査、津波浸水想定区域、都市洪水想定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	○津波浸水想定区域 ※
	(5) 慎重に判断を行うことが望ましい	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）	×工業専用地域
		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）	×地区計画（住宅の建築が制限されているもの） ×臨港地区（住宅の建築が制限されているもの） ×特別用途地区（特別工業地区）
		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	—
		「含む区域」	その他	—

※について、誘導区域等における災害リスクの考え方を「第8章～防災指針に関する事項～」にて詳細に整理します。

6-2 居住誘導区域の設定

(1) 設定フロー

居住誘導区域の設定の基本的考え方をフローにすると次のとおりとなります。

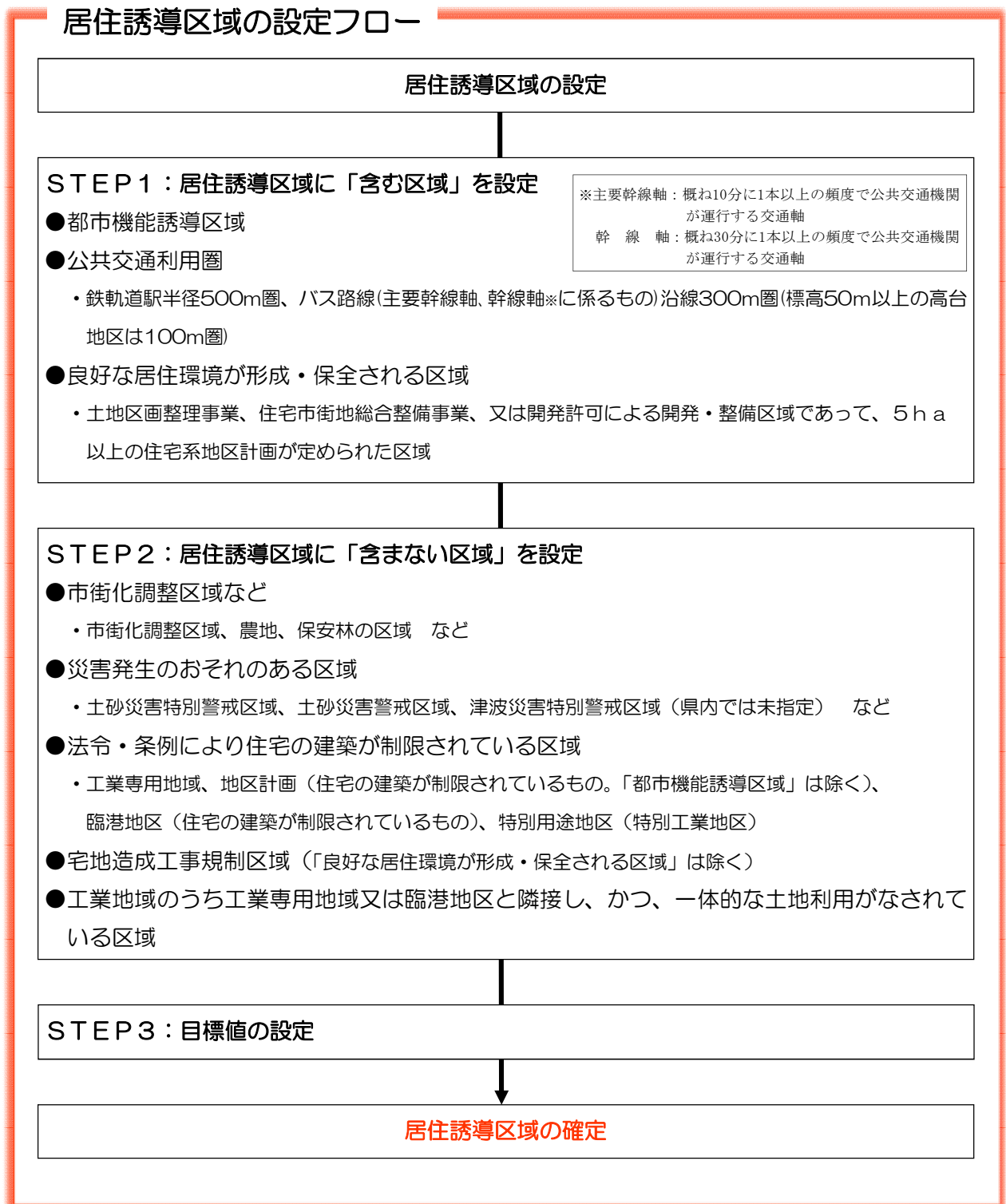
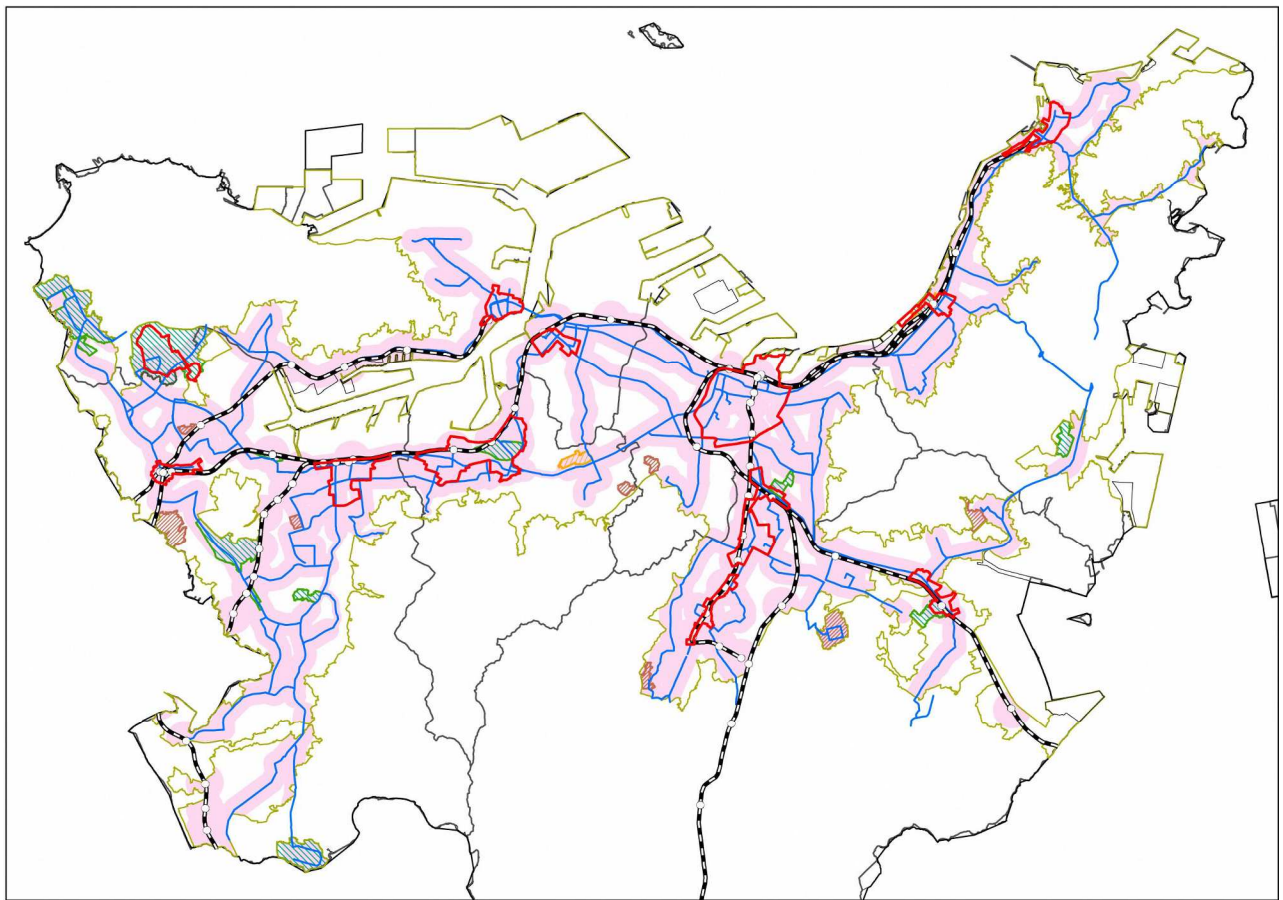


図 居住誘導区域の設定フロー

(2) 居住誘導区域に「含む区域」

居住誘導区域に「含む区域」の区域図は次のとおりです。



凡例

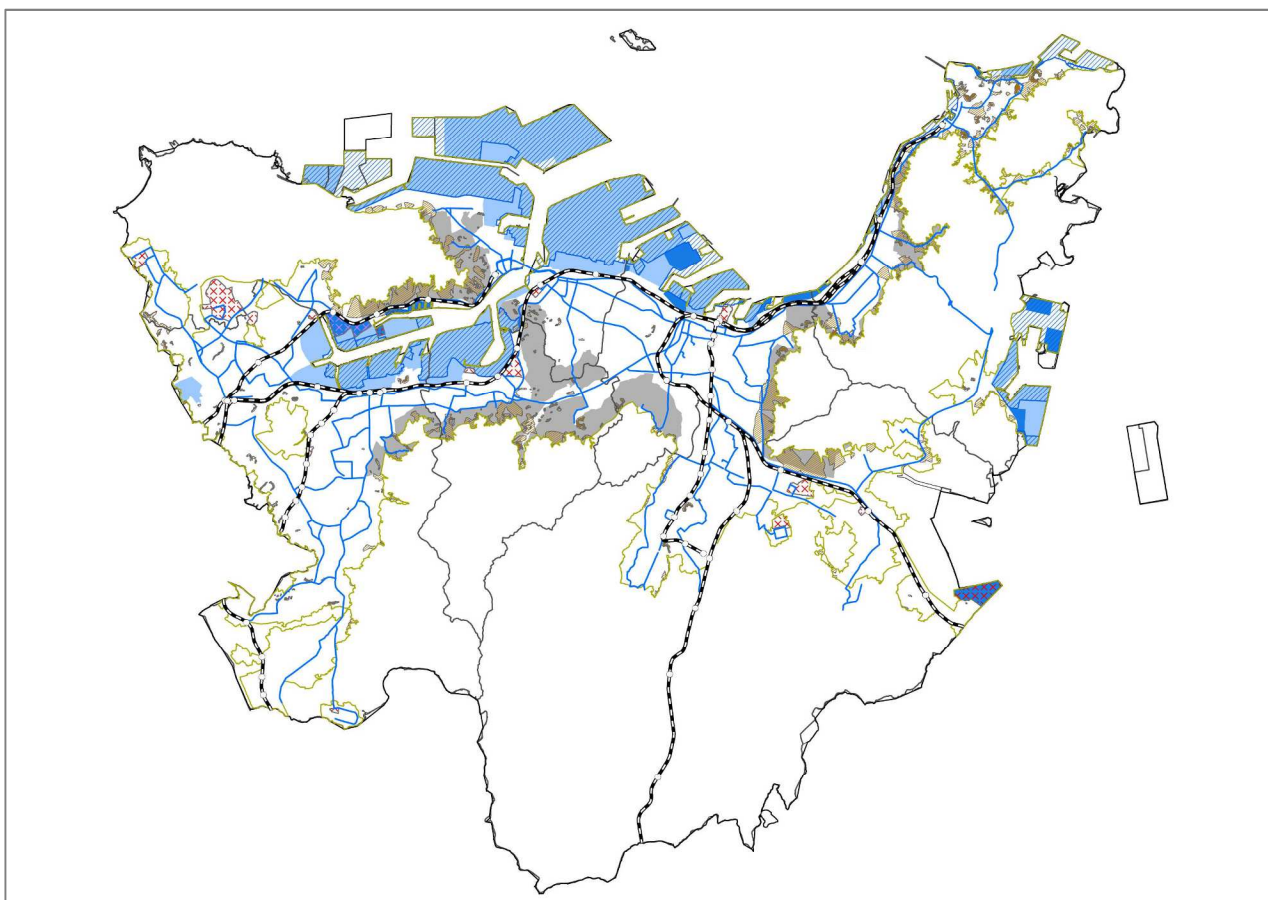
- 市街化区域
- 公共交通軸

- 含む区域
- 都市機能誘導区域
 - 公共交通利用圏
- 良好な居住環境が形成・保全される区域
- 土地区画整理事業区域+地区計画(住宅系)
 - 住宅市街地総合整備事業区域+地区計画(住宅系)
 - 開発許可による開発・整備区域+地区計画(住宅系)

図 居住誘導区域に「含む区域」

(3) 居住誘導区域に「含まない区域」

居住誘導区域に「含まない区域」の区域図は次のとおりです。



凡例

市街化区域

公共交通軸

含まない区域

災害発生の恐れのある区域

土砂災害特別警戒区域

土砂災害警戒区域

浸水被害防止区域
津波災害特別警戒区域
(市内では未指定)

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

地区計画(住宅制限)

臨港地区(住宅の建築が制限されているもの)

特別工業地区

その他含まない区域

工業地域のうち工業専用地域又は臨港地区と隣接し、かつ、一体的な土地利用がなされている区域

宅地造成工事規制区域

図 居住誘導区域に「含まない区域」

(4) 居住誘導区域の設定

居住誘導区域に「含む区域」から「含まない区域」を除外した以下の区域を、本市では、居住誘導区域として設定します。