

## 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。

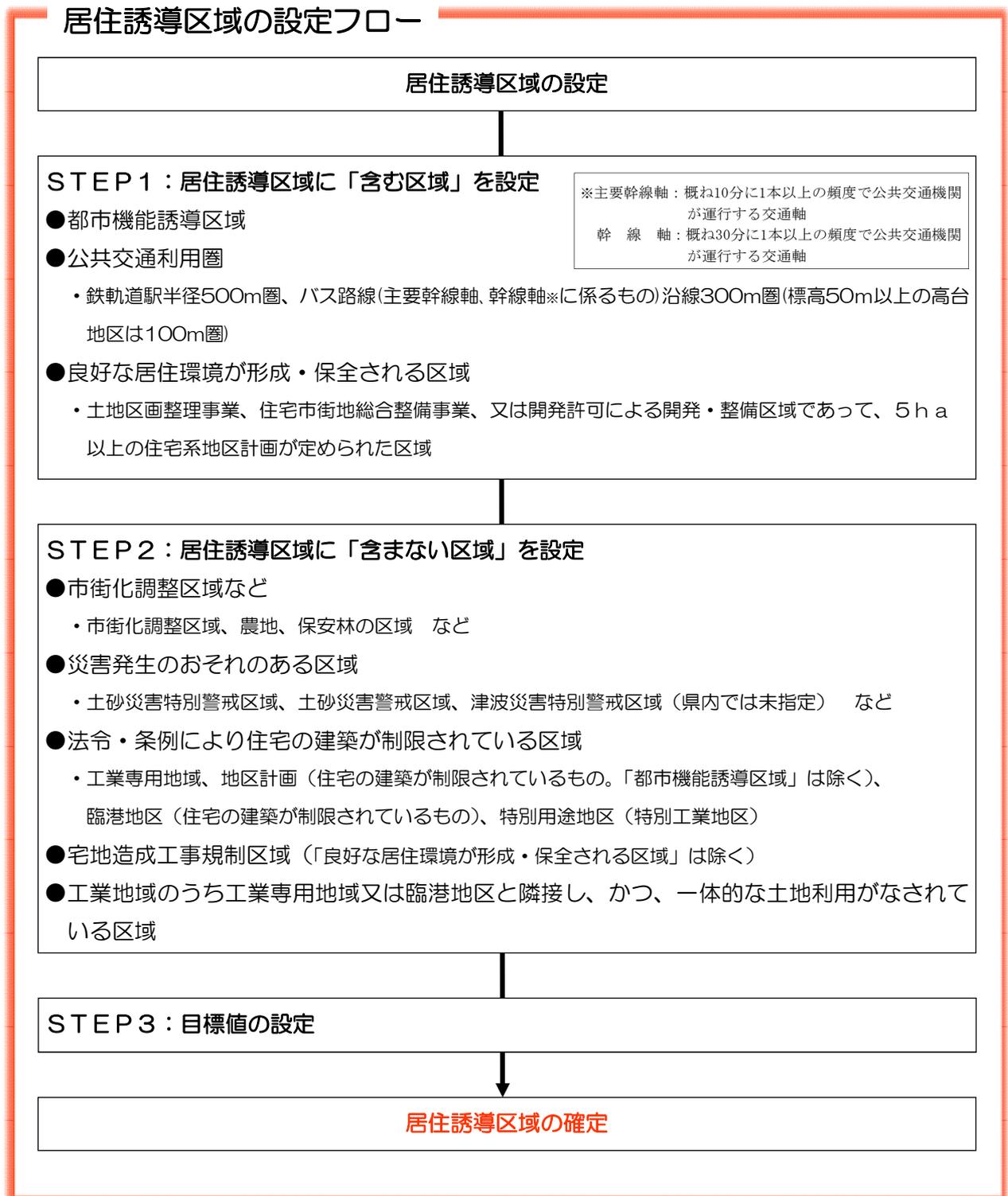
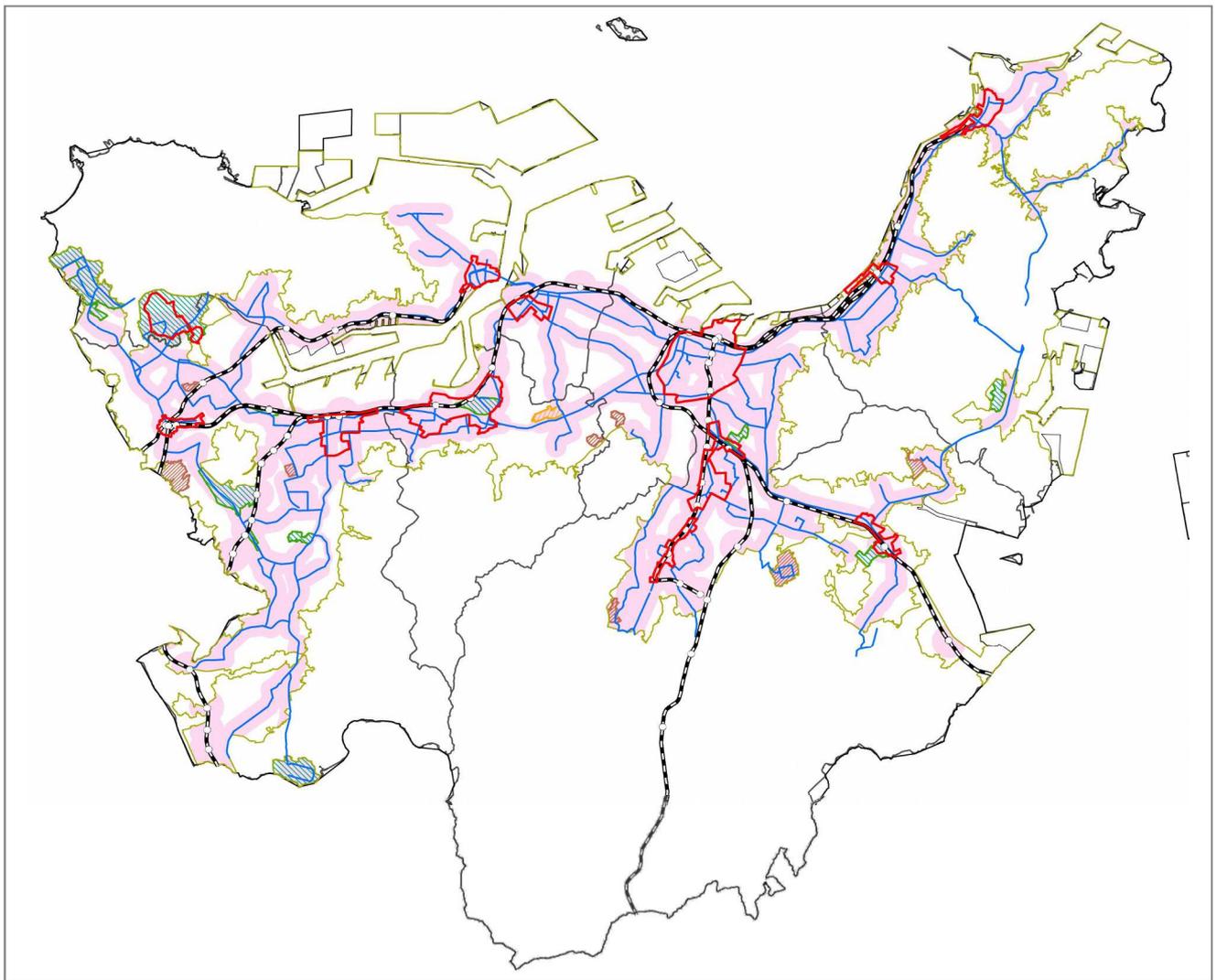


図 居住誘導区域の設定フロー

(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

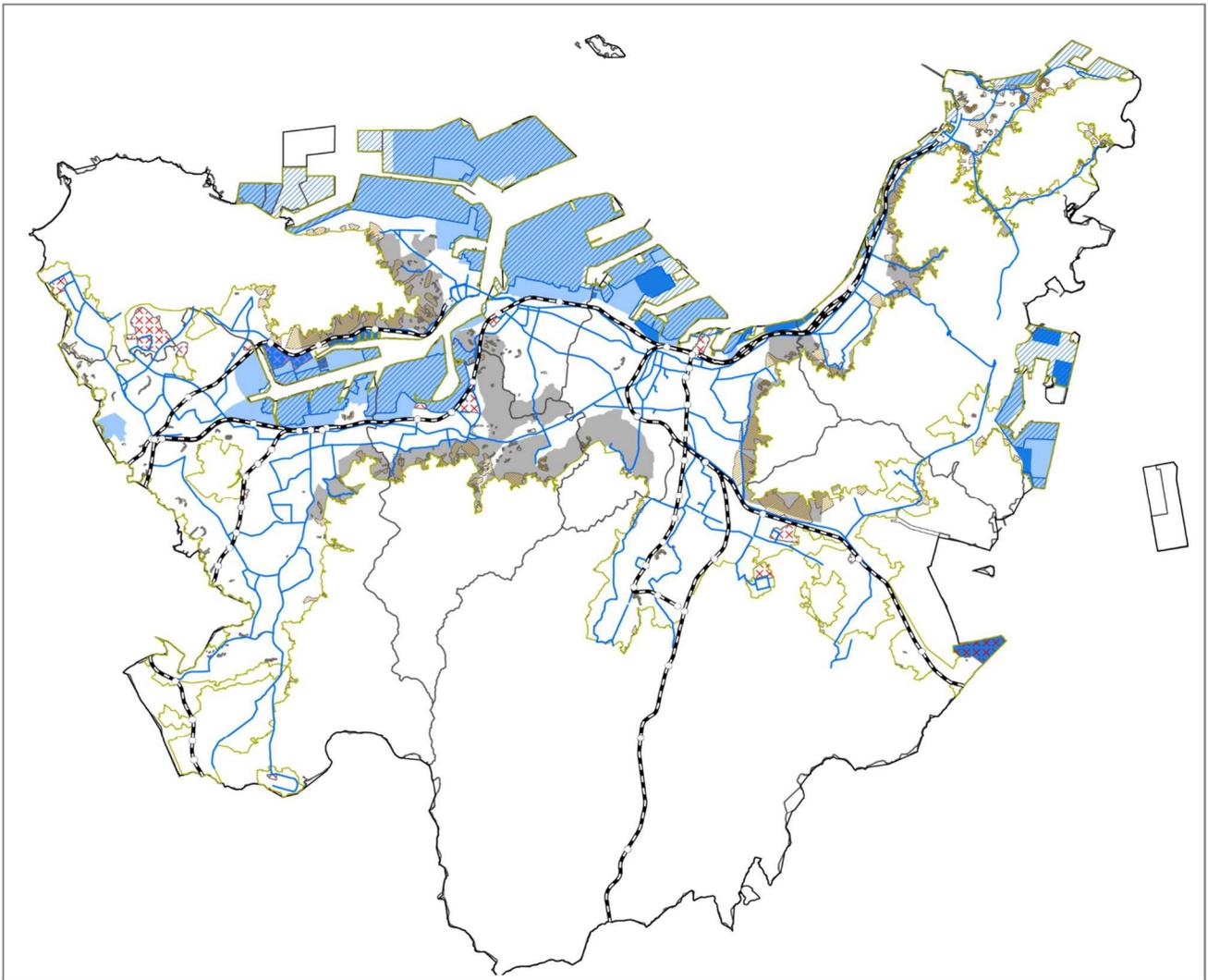
含む区域

- 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

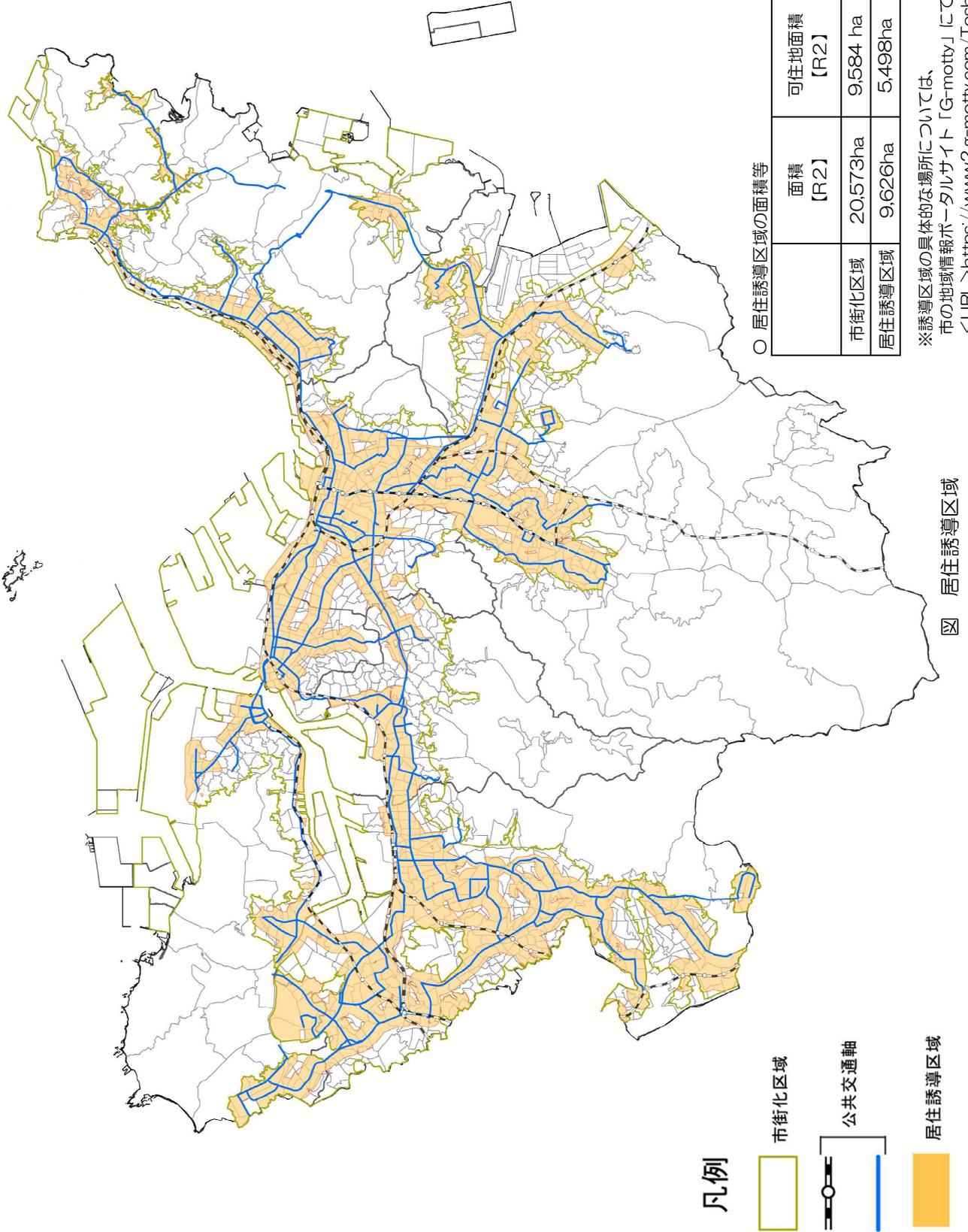
工業地域のうち工業専用地域又は臨港地区と隣接し、かつ、一体的な土地利用がなされている区域

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。



(5) 区域線の設定の考え方

① 基準日

居住誘導区域は、平成28年4月1日において定められた各区域等をもとに設定します。

② 「含む区域」に係る区域線について

1) 都市機能誘導区域

第5章5-3に示す都市機能誘導区域の区域線とします。

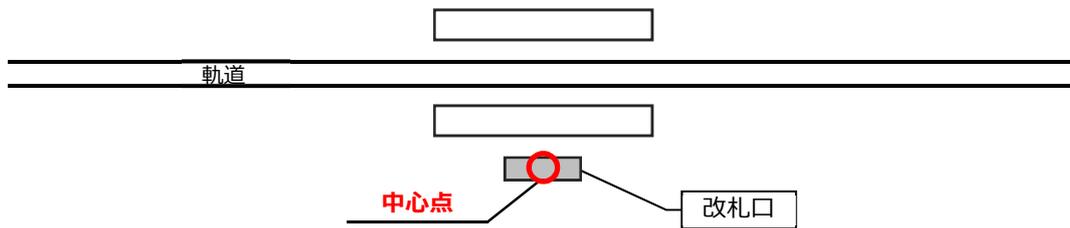
2) 公共交通利用圏

駅を中心点、沿線を定める公共交通軸の基点は次のとおりとします。

[J R]

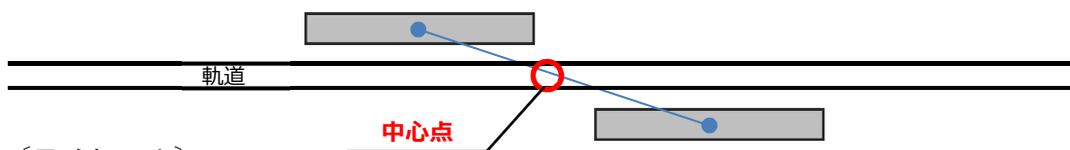
在来線の改札口を中心点とします。

(※複数の改札口がある場合は、主要な改札口とします。)



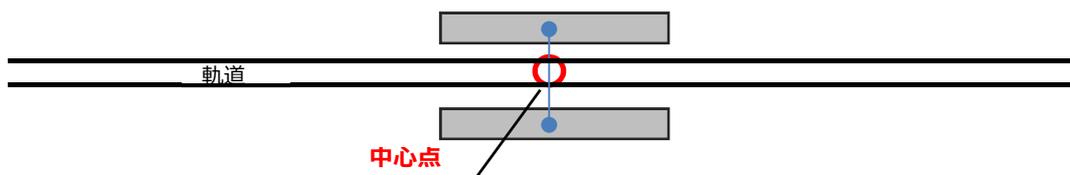
[筑豊電鉄]

上り、下り電停ホームの中心点を結ぶ線分の中心点とします。



[モノレール]

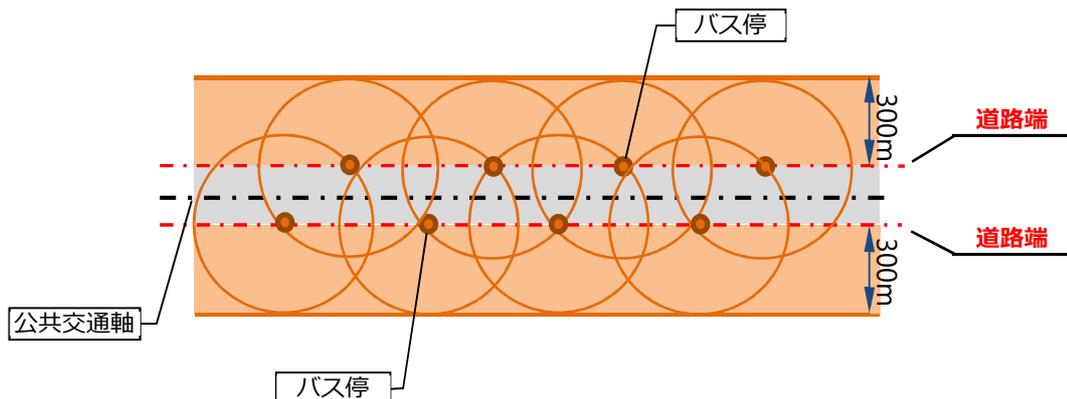
小倉方面行ホーム中心点と企救丘方面行ホーム中心点を結んだ線分の中心点とします。



[バス]

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）に係るバス路線の道路の「道路端」から300m（標高50m以上の高台地区は100m）とします。

この「道路端」とは、平成27年度北九州市基本図に表示された道路端とします。



## 3) 良好な居住環境が形成・保全される区域の区域線

次の各事業地区等に定められた地区計画の区域境界を区域線とします。

## 〔土地区画整理事業〕

土地区画整理事業の施行区域であって、5ha以上の住宅系地区計画が定められた区域

	土地区画整理事業名(地区計画地区名)
該当する土地区画 整理事業の地区	足立(足立北)、下上津役永犬丸(三ヶ森四丁目)、高須(高須団地)、下曽根駅南口(下曽根駅南口)、若松西部(高須青葉台ニュータウン)、木屋瀬東部(木屋瀬東部)、東田(東田西部、東田東部)、永犬丸・則松(永犬丸則松)、北九州学術・研究都市南部(北九州学術研究都市南部)、上の原(上の原)、東折尾(陣原駅南口)、乙丸(乙丸)、吉志(吉志、吉志南、吉志北)、大里本町(大里本町)、北九州学術・研究都市北部(北九州学術研究都市北部)、城野駅北(城野駅北)

## 〔住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)〕

住宅市街地総合整備事業の施行区域であって、5ha以上の住宅系地区計画が定められた区域

	住宅市街地総合整備事業名(地区計画地区名)
該当する住宅市街地 総合整備事業の地区	八幡高見(高見、高見南)、大里本町(大里本町)

## 〔開発許可による開発〕

開発許可による開発区域であって、5ha以上の住宅系地区計画が定められた区域

	地区計画地区名
該当する開発許可に よる開発区域の地区 計画	松寿山団地、長行団地、千代ヶ崎一丁目、舞ヶ丘、折尾さつき台、吉田パークタウン、鉄竜二丁目、山路松尾町、泉台

③ 「含まない区域」に係る区域線について

次の区域等の境界を区域線とします。

〔市街化調整区域〕

都市計画法に基づく市街化調整区域

〔土砂災害特別警戒区域および土砂災害警戒区域〕

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基づく土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域として福岡県が作成した2,500分の1の図面を参考に、本市において居住誘導区域の区域線を設定し、図示することとします。

なお、当該区域は、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より制限を受ける区域と同一のものではありません。

〔工業専用地域〕

都市計画法に基づく工業専用地域

〔条例による住宅の建築が制限されている区域〕

都市計画法に基づく特別用途地区、又は同法に基づく地区計画のうち、住宅の建築が制限される区域

〔その他〕

- ・宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事規制区域（ただし、「良好な居住環境が形成・保全される区域」は除く）
- ・都市計画法に基づく工業地域であって、工業専用地域又は臨港地区と隣接し、かつ一体的に土地利用されている区域（該当する区域は次表のとおり）

	区域名称
工業専用地域又は臨港地区と隣接し、一体的に土地利用されている工業地域	門司区瀬戸町、小倉北区赤坂海岸の全部並びに門司区新門司三丁目、新門司北一丁目、新門司北二丁目、新門司北三丁目、大字田野浦、松原二丁目、松原三丁目、小倉北区浅野三丁目、新和町、末広二丁目、西港町、東港一丁目、小倉南区大字朽網、若松区赤岩町、藤ノ木二丁目、藤ノ木三丁目、南二島一丁目、南二島二丁目及び南二島四丁目の各一部

- ・以下の区域または地区等については、居住誘導区域の区域線を設定するのに十分な、境界線の情報が得られないことから、当該区域線は示さないものとします。

	対象区域
1	建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項に規定する災害危険区域（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ものに限る。）
2	農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域又は農地法（昭和27年法律第229号）第5条第2項第1号ロに掲げる農地若しくは採草放牧地の区域
3	自然公園法（昭和32年法律第161号）第20条第1項に規定する特別地域、森林法（昭和26年法律第249号）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
4	自然環境保全法（昭和47年法律第85号）第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域又は同法第25条第1項に規定する特別地区
5	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又は同法第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
6	地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項に規定する地すべり防止区域
7	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域

### （6）目標値の設定（STEP3）

平成22年（2010年）の居住誘導区域内の人口密度は130人/haであり、現在の動向のまま令和22年（2040年）まで進行した場合の人口密度は、108人/haまで低下するものと予測されます。

この動向を考慮して本市では、この人口密度の減少幅を半分にとどめることとし、令和22年（2040年）において人口密度120人/haを目標値とすることとします。

### 6-3 居住誘導区域の変更

#### (1) 居住誘導区域の変更履歴

計画策定からの変更は、次のとおりです。

変更日等	内容	変更理由	居住誘導区域面積
H28. 9	計画の策定	—	9, 678ha
H29. 4. 1	計画の公表	—	9, 678ha
R2. 1. 17	居住誘導区域の変更（除外）	土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域の変更に伴う居住誘導区域の変更（17か所）	9, 622ha (-55. 8ha)
R2. 3. 30	居住誘導区域の変更（追加）	長野・津田地区市街化区域編入に伴う居住誘導区域の変更（1か所）	9, 626ha (+4. 6ha)

#### (2) 居住誘導区域の変更（令和5年度）

令和4年に土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域が変更されたことに伴い、居住誘導区域を変更します。（変更区域の詳細については、資料編を参照してください。）

変更日等	内容	変更理由	居住誘導区域面積
今回変更	居住誘導区域の変更（除外・追加）	土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域の変更に伴う居住誘導区域の変更（5か所）	9, 626ha (±0. 0ha)