

「4. 居住誘導区域」 関連

- 『久留米市立地適正化計画』「4. 居住誘導区域」に関連し、以下の内容を整理します。
- 1. 居住誘導区域の基本的な考え方や区域設定の考え方について整理します。
- 2. 久留米市における居住誘導区域設定に当たっての、基本条件、基準の根拠について整理します。
- 3. 立地適正化計画に記載された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を行おうとする場合に、開発行為に着手する30日前までに市への届出が発生することから、届出制の概要について説明します。

1. 居住誘導区域とは

(「都市計画運用指針」より)

◆居住誘導区域の基本的な考え方

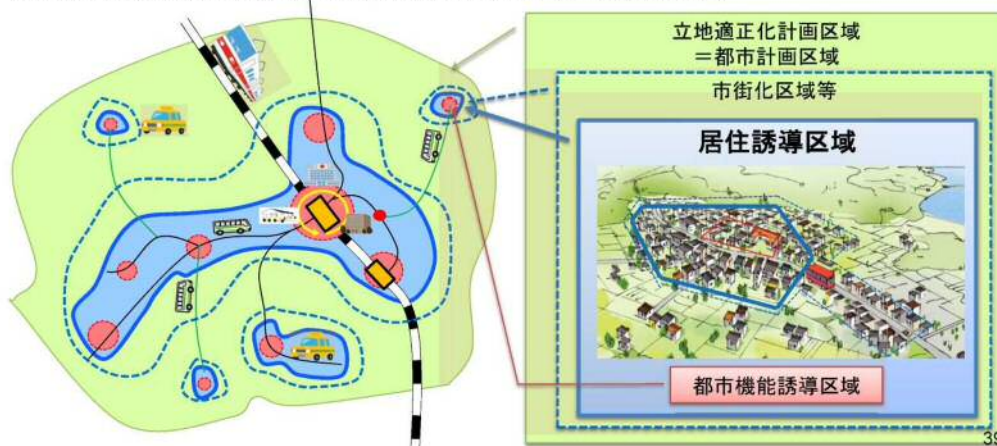
居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきであるとされています。

参考：居住誘導区域を定めることが考えられる区域(資料：立地適正化計画説明資料(平成27年6月))

②居住誘導区域を定めることが考えられる区域

- > 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区域
- > 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
- > 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

※居住誘導区域を設定することにより、例えば届出義務が課される等の措置が講じられることとなることから、区域の設定に当たっては、その境界を明確にし、届出の必要の有無が明らかになるようにしなくてはならない。



2. 久留米市における居住誘導区域の設定について

◆久留米市における居住誘導区域設定の考え方

①居住誘導区域設定の視点（根拠）

立地適正化計画の目的、「都市計画運用指針」に定められた考え方やこれまでの本市の都市づくりの方向性を踏まえた、居住誘導区域の設定の考えと基準は以下の通りです。

居住誘導区域設定の考え方 (都市計画運用指針他)	居住誘導区域の設定とその基準 (久留米市の考え)
<p>●基本的な考え方</p> <p>人口減少の中にあっても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</p>	<p>市街化区域・用途地域内 (都市機能誘導区域と整合)</p> <p>生活サービス機能やコミュニティを確保できる人口密度を有する区域</p> <p>基準</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人口密度40人/ha以上 <p>基準の根拠</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市街化区域の設定水準
<p>●居住誘導区域を定めることが考えられる区域</p> <p>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る区域</p>	<p>生活利便性が確保される公共交通の利便性が高い区域</p> <p>基準</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基幹公共交通網及び広域幹線路線網の鉄道駅、バス停を対象 ・鉄道駅から800m圏域 ・バス停から300m圏域 <p>基準の根拠(徒歩圏)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「都市構造の評価に関するハンドブック」による徒歩圏 <p>基準の根拠(公共交通網)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「都市構造の評価に関するハンドブック」による基幹公共交通網 <p>※運行頻度が片道30本/日以上サービス水準を有する鉄道駅、バス停)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・久留米市都市交通マスタープラン(H25.2)による広域幹線バス路線網
<p>●居住誘導区域を定めることが考えられる区域</p> <p>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及び合併前の旧町村の中心部</p>	<p>基本方針で定めた拠点で、「都市計画マスタープラン」における中心拠点、地域生活拠点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市役所・総合支所から800m圏域

等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

基準の根拠(徒歩圏)

・「都市構造の評価に関するハンドブック」による徒歩圏

●居住誘導区域に含まない区域等

都市再生法第81条第11項、同法施行令第22条により居住誘導区域に含まない区域

⇒

下記にあげる区域は含まない

- ・市街化調整区域(都市計画法第7条第1項)
- ・災害危険区域(建築基準法第39条第1項、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)
- ・農用地区域(農業振興地域の整備に関する法律 第8条第2項第1号)
- ・自然公園法第20条第1項に規定する特別地域
- ・保安林(森林法第25条若しくは第25条の2の規定により指定された区域)
- ・自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域、特別地区 他

●原則、居住誘導区域に含まないこととされる区域

●災害リスクや整備状況等を勘案し、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、居住誘導区域に含まないこととされている区域

⇒

災害のリスクがある区域は含まない

区域に含まないハザード区域

- ・土砂災害特別警戒区域
- ・土砂災害警戒区域
- ※地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域は、上記区域に含まれる
- ※津波災害特別警戒区域、津波災害警戒区域の指定はない

その他ハザード区域の取扱い

・久留米市洪水ハザードマップで指定された浸水想定区域は、本市の規制市街地を多く含んでいる。しかし、一方でこれら区域は、すでに多くの人口が集積し、都市基盤が整備された地区であり、その他区域へ居住を誘導する考えが現実的ではないため、災害に対する安全性を継続的に展開していくものとし、居住誘導区域に含むものとする。

●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

⇒

工業系の用途地域であり、居住を誘導するに相応しくない区域は含まない

区域に含まない地区

- ・工業専用地域
- ・条例等により住宅開発が規制されている区域

②居住誘導区域設定で用いた基準の考え

i) 人口密度40人/haの設定について

- 生活サービス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されています。（「立地適正化計画作成の手引き」（国土交通省都市局都市計画課H28.4））
- 市街化区域の設定基準は、「都市計画運用指針」の中で、「40人/ha」が最低の基準とされています。

都市計画運用指針及び都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）

- ・ 住宅用地全域の将来人口密度は、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）に定める既成市街地の人口密度の基準である1ha当たり40人を下回らないこととすべきである。
- このため、久留米市では、以下の人口密度を基準とします。

<居住誘導区域設定に用いる人口密度>

「40人/ha」

ii) 対象とする公共交通路線網について

- 公共交通の利便性が高い地区の設定において対象とする公共交通路線網は、鉄道及び一定規模の利便性が確保された基幹公共交通網を対象とします。加えて、久留米市では、『コンパクトな拠点市街地の形成と拠点をネットワークする都市構造』の実現に向けて、市内各拠点との連携・交流を促進する幹線公共交通網の形成を進めており、将来にわたって持続的に公共交通の利便性を確保する公共交通網を対象とします。
- 上記において、基幹公共交通網は、鉄道及び「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省都市局都市計画課H26.8）」において定められた評価指標の定義を活用します。また、将来にわたって公共交通の利便性を確保する公共交通網は、久留米市都市交通マスタープラン（H25.2）に位置付けられた将来公共交通網を対象とします。

<対象とする公共交通網>

- ・ 鉄道
- ・ 基幹公共交通網
※運行頻度が片道30本/日以上サービス水準を有するバス停
- ・ 広域幹線バス路線網

iii) 鉄道駅及びバス停からの徒歩圏について

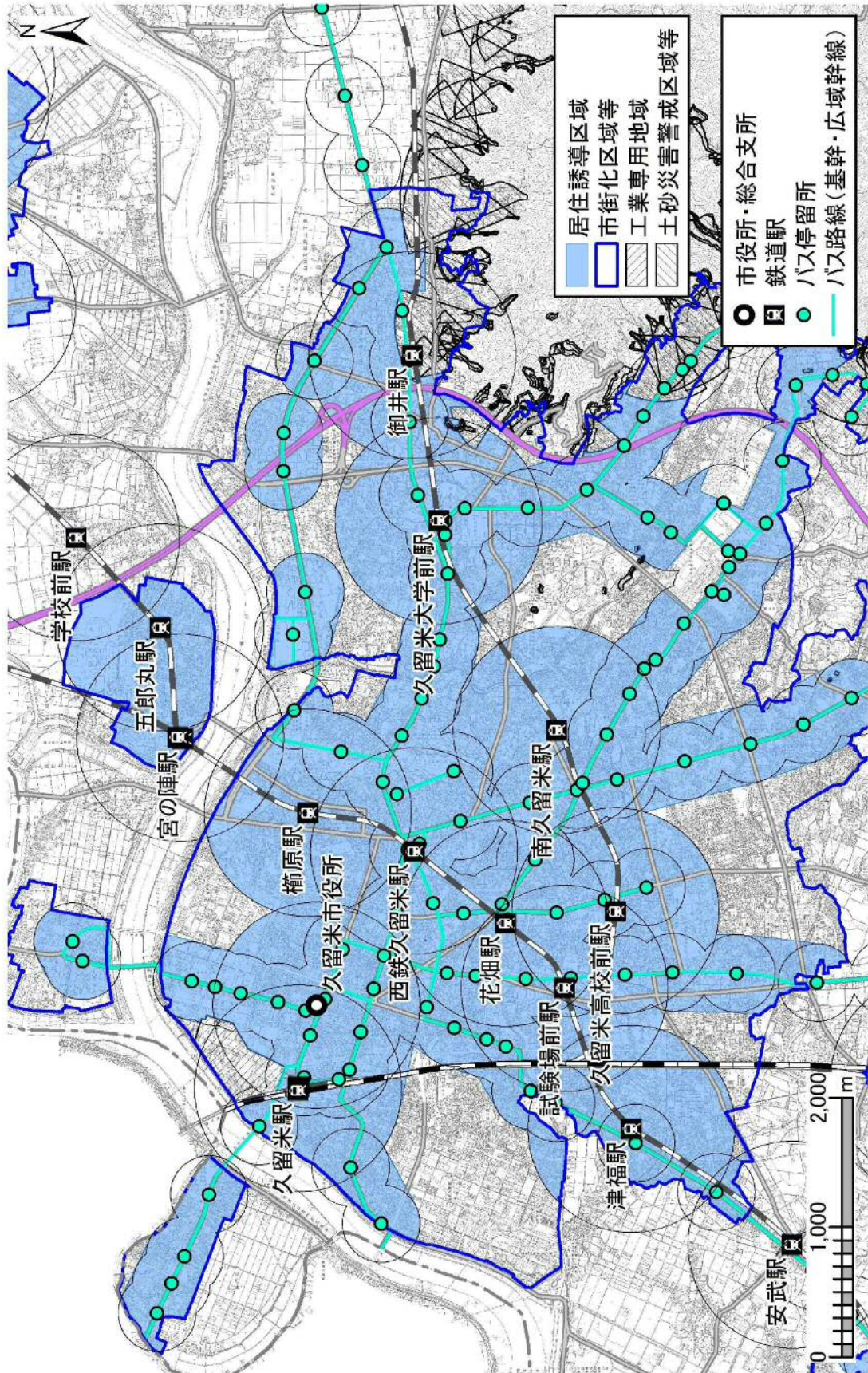
- 「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省都市局都市計画課H26.8）」において定められた評価指標の定義より、以下の圏域を徒歩圏と設定します。

<徒歩圏>

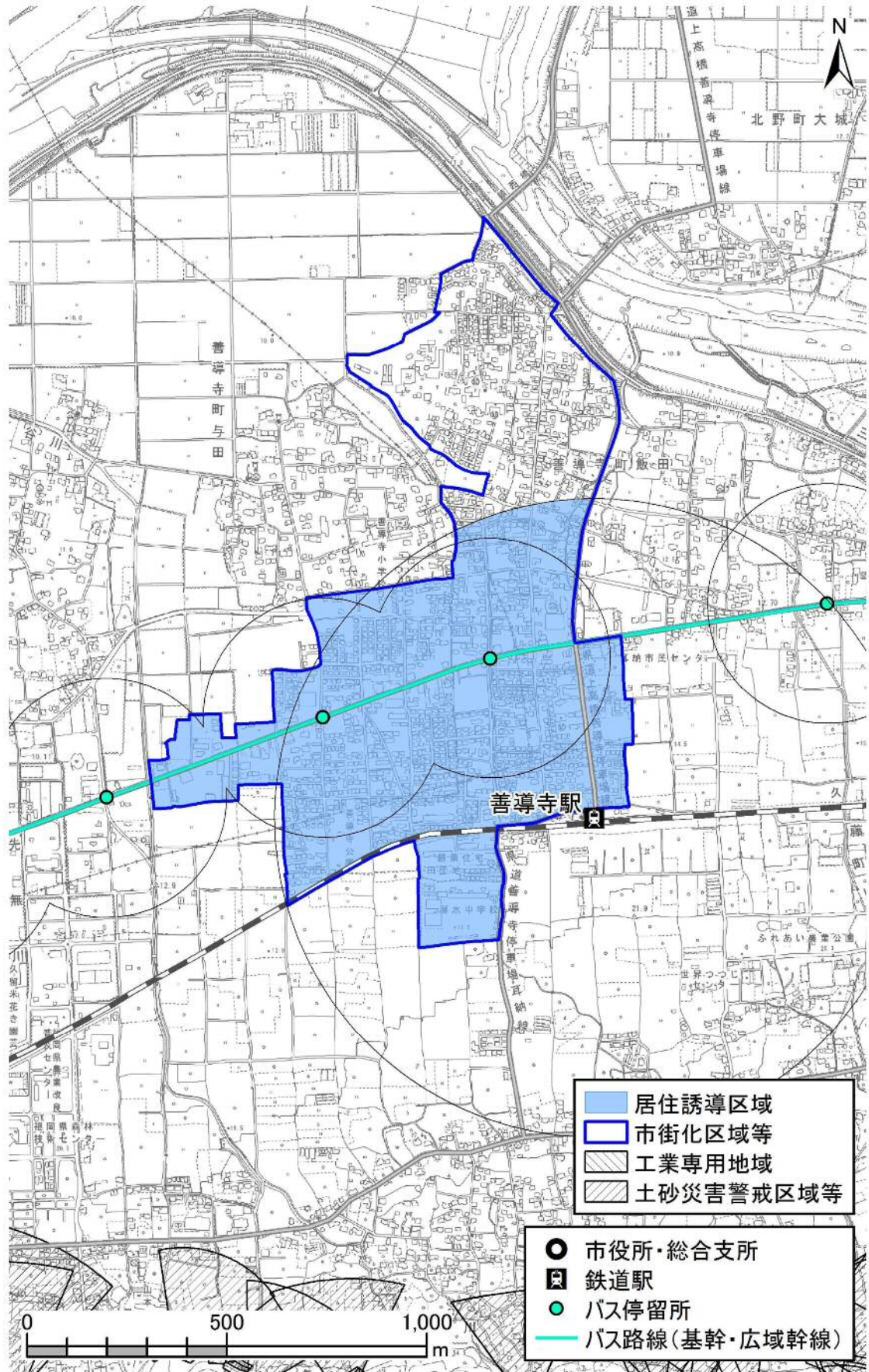
- ・ 鉄道駅から800m圏域
- ・ バス停から300m圏域

③居住誘導区域図

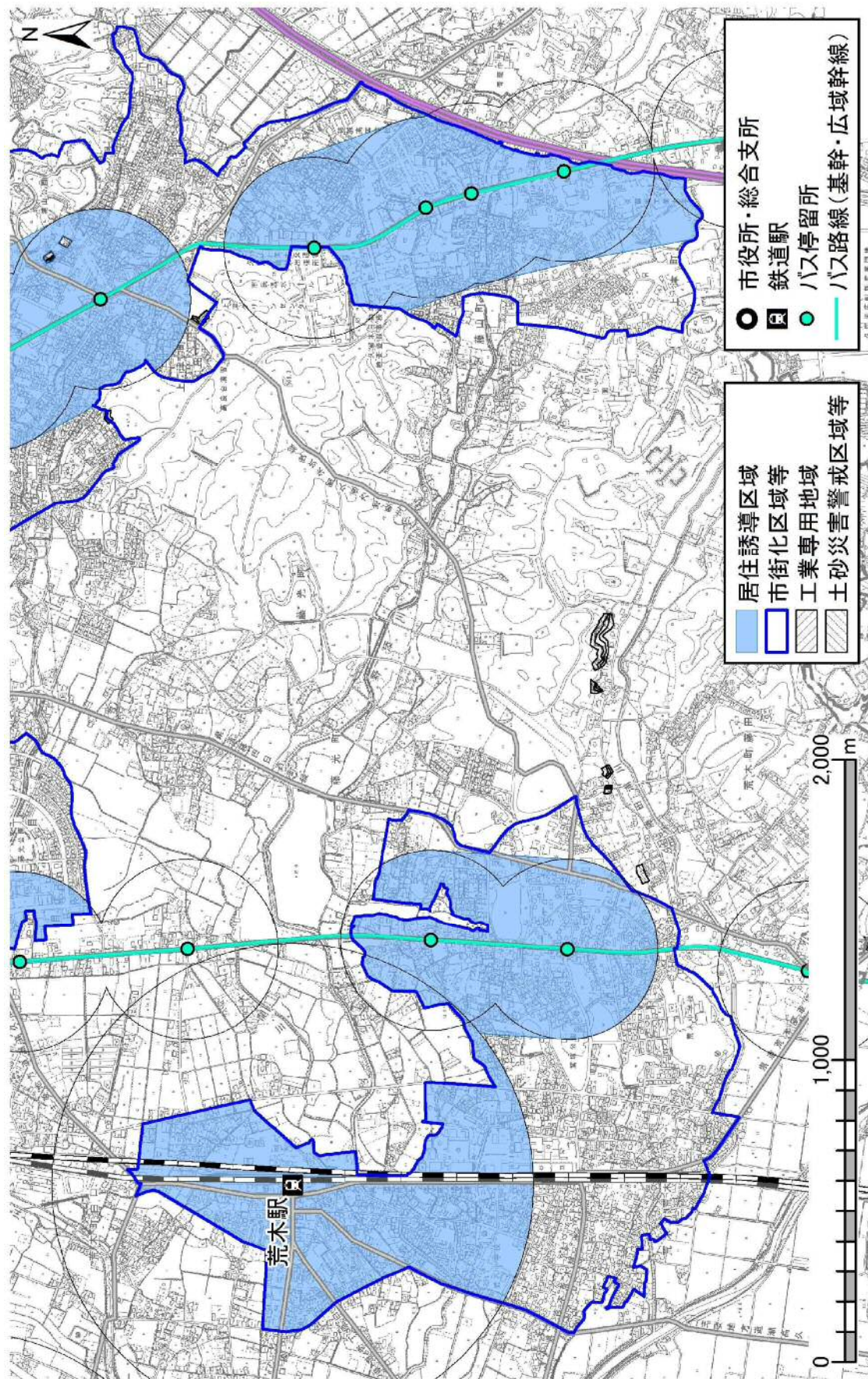
図：居住誘導区域(久留米中心地域 ※善導寺、荒木、大善寺を除く)



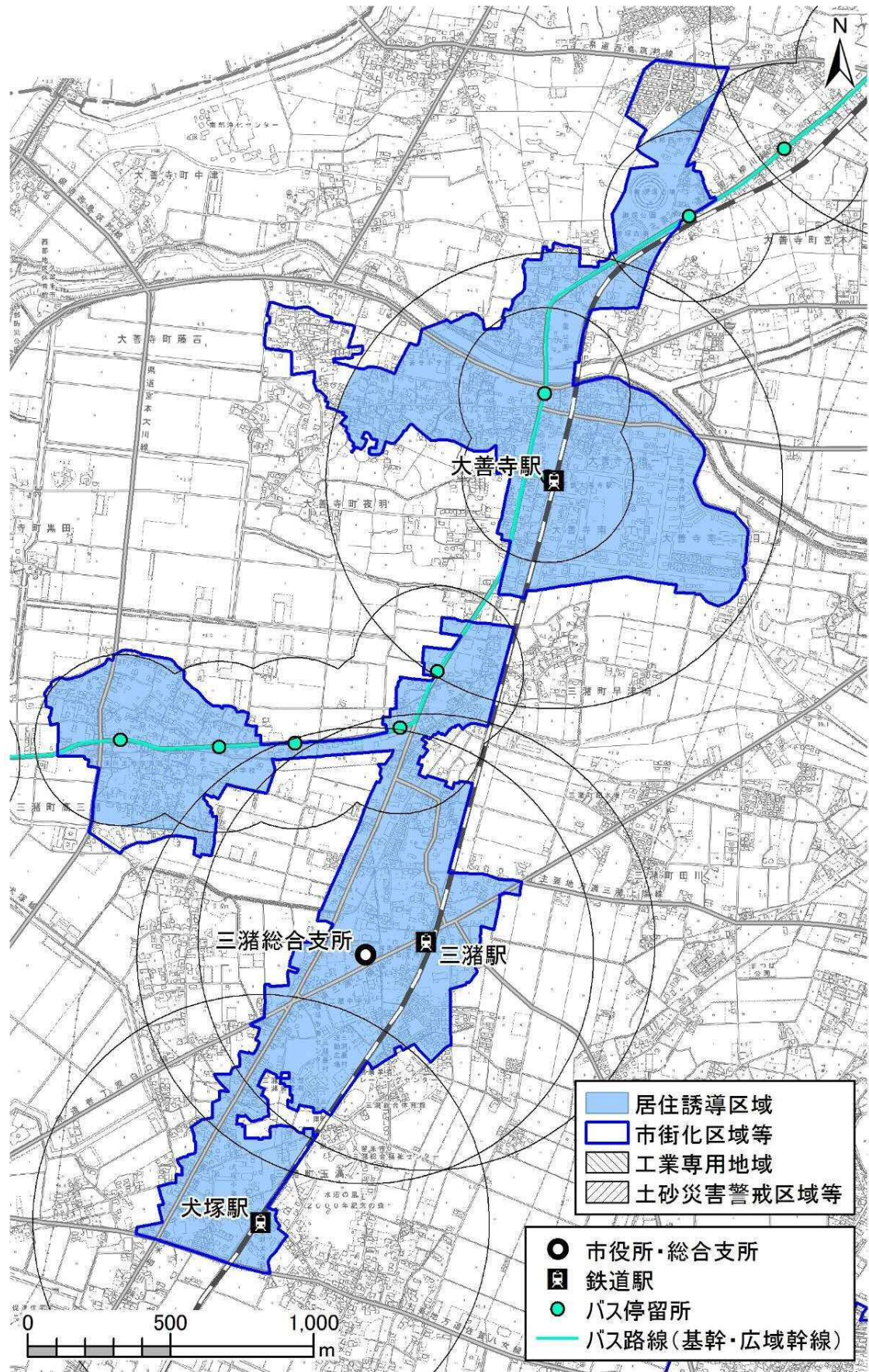
図：居住誘導区域(善導寺地域)



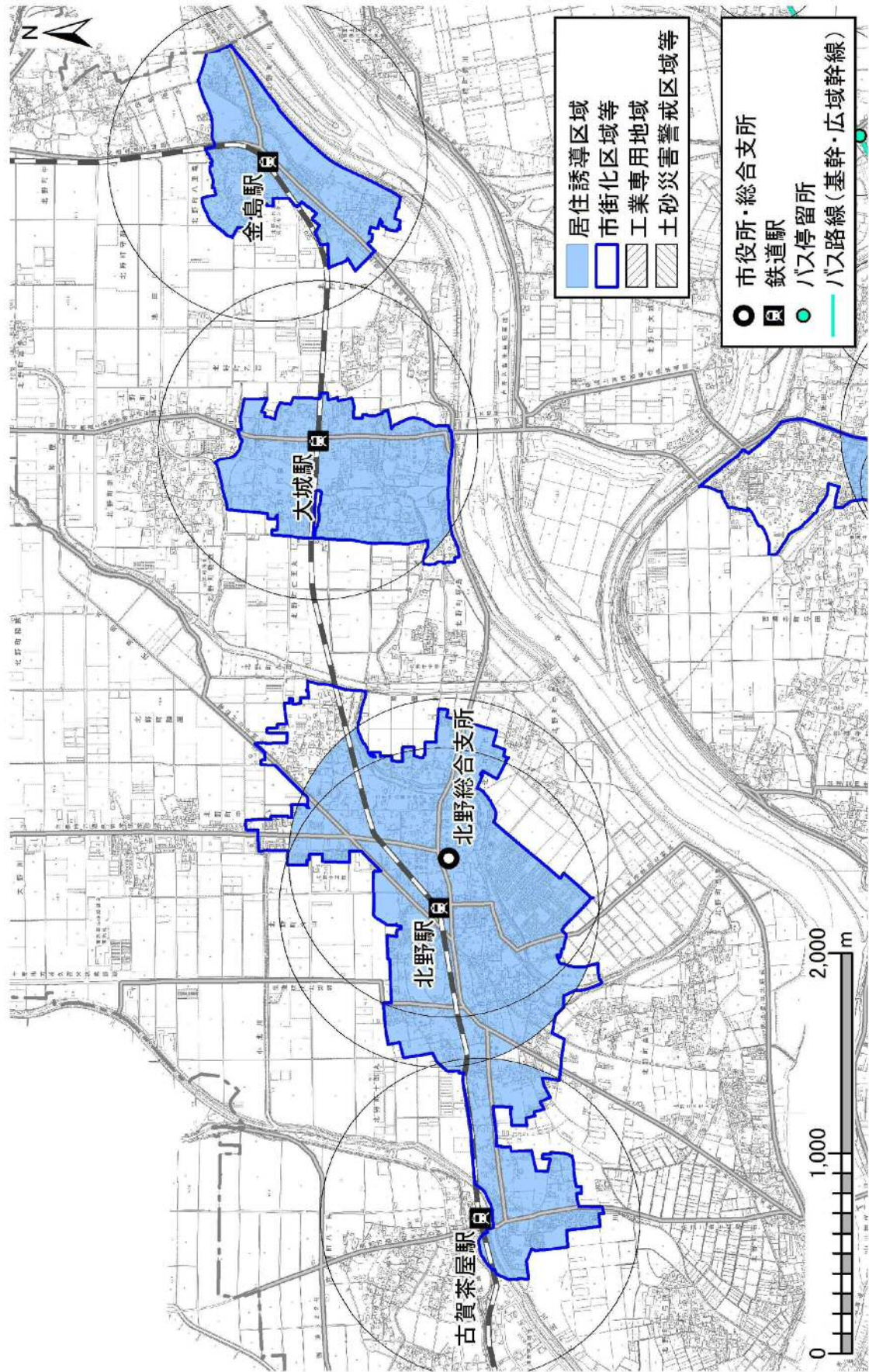
図：居住誘導区域(荒木地域)



図：居住誘導区域(大善寺地域、三漕地域)

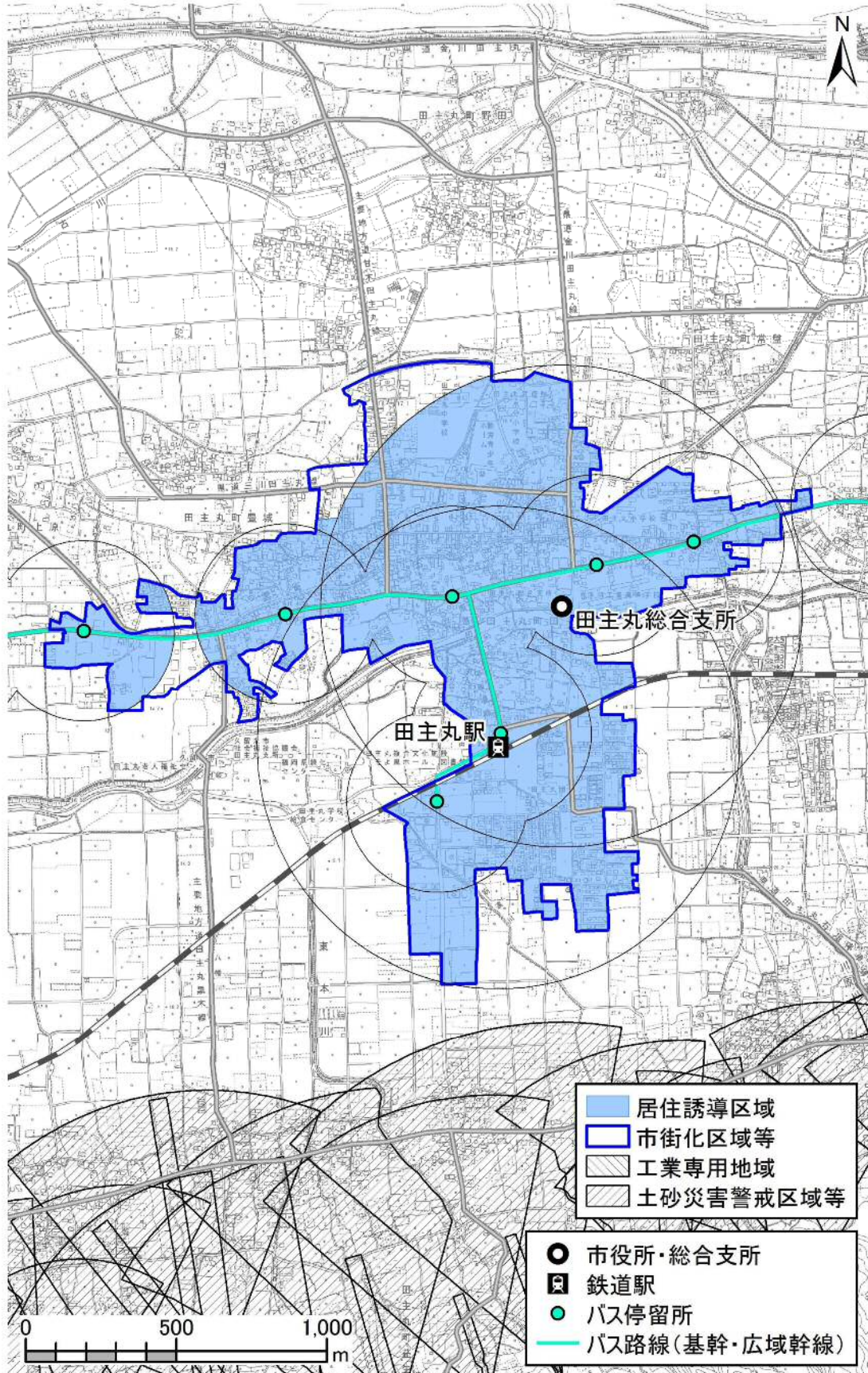


図：居住誘導区域(北野地域)



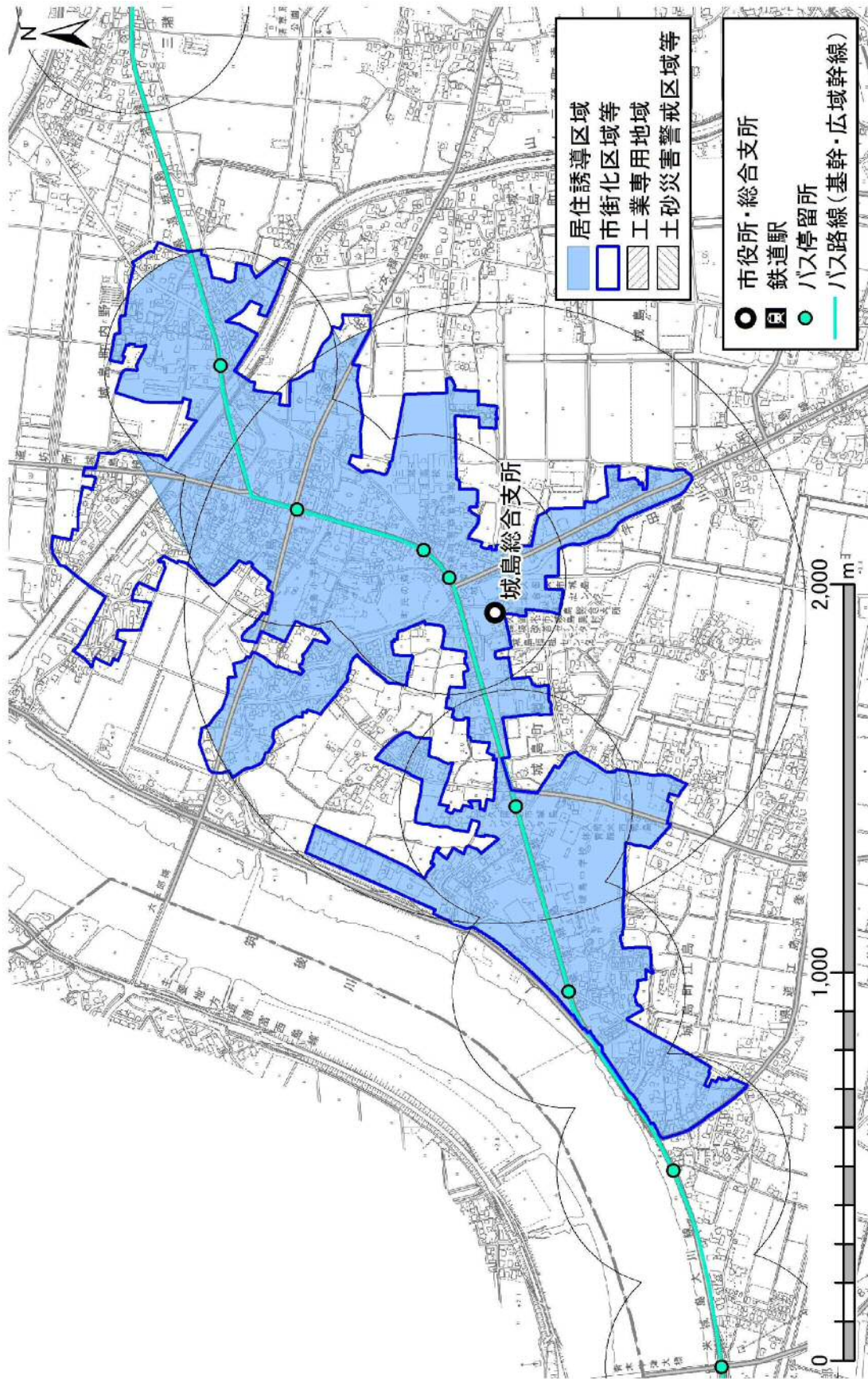
図：居住誘導区域(田主丸地域)

※用途地域界は想定区域となるため、都市計画の決定に応じて区域を設定



図：居住誘導区域(城島地域)

※用途地域界は想定区域となるため、都市計画の決定に応じて区域を設定



3. 届出制度について

①届出制度の目的

久留米市が居住誘導区域外における住宅開発等の情報を把握するために行うものです。

②届出の対象となる区域

居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には、都市再生特別措置法に基づき市への届出が必要です。

③届出の対象となる行為

開発行為

- ①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの
- ③住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為(例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等)



<届出の対象となる開発行為>

建築行為

- ①3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ②人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合
(例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等)
- ③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合



<届出の対象となる建築行為>