

第4章 居住誘導区域

4-1 居住誘導区域設定の考え方

居住誘導区域は、都市機能誘導区域と一体となり人口密度の維持に向け居住を誘導していく区域です。このため、国が示す都市計画運用指針や立地適正化計画策定の手引きに準拠したうえで、都市機能誘導区域と連携し、果たすべき役割や効果の発現させる基本的な考え方に基づき設定します。

なお、この区域は原則「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（＝都市機能誘導区域）並びにその周辺の区域」であるため、第3章で設定した都市機能誘導区域並びにその周辺で区域設定することを基本とします。

《居住誘導区域の役割》

人口減少のなかで一定の地域等において人口密度を維持するため、良好な居住環境を確保し、居住を誘導することにより、生活サービスやコミュニティの持続性の確保や、公共投資・公共公益施設の維持・運営などが効率的に行われるような住環境を図る区域

《居住誘導区域設定の考え方》

◆これからの都市づくりへの対応（都市機能誘導区域の考え方に準拠）

- 都市計画マスタープランの中心拠点と生活拠点などに位置付けられ、集約型都市構造への転換や市街地の空洞化への対応、地域で快適に暮らせる環境づくりに寄与する区域であること。

◆都市(居住)機能の集積状況と将来性

- 都市機能や居住が集積している、あるいは集積が見込まれる区域で、空き家等の活用など人口密度の維持や居住を誘導することにより、生活サービスやコミュニティの持続性の確保、また、効率的な都市経営に資することが期待できる区域であること。

◆安全で安心して暮らし続けられることへの対応（都市機能誘導区域の考え方に準拠）

- 安全で安心して暮らし続けられる環境を提供していくため、災害リスクが低く、被災時の避難行動や避難場所が確保できる区域であること。

4-2 居住誘導区域の設定

1 区域設定の対象

居住誘導区域の設定の考え方を踏まえ、都市機能誘導区域周辺の次の3地区を対象とします。

居住誘導区域設定の考え方 (再掲)	玖珠町立地適正化計画における 居住誘導区域の対象
<p>◆これからの都市づくりへの対応*</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上位計画における拠点地域、市街化の状況、用途地域、過去の基盤整備、土地利用等を考慮した区域であるか。 <p>◆都市（居住）機能の状況と将来性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市機能や居住が集積している、あるいは集積が見込まれる区域であるか。 ・公共交通や生活サービス施設の利便性が確保されているか。 <p>◆安全で安心して暮らし続けられることへの対応*</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害特別警戒区域等の災害リスクが高い区域を含んでいないか。など <p style="text-align: right;">※都市機能誘導区域の考え方に準拠</p>	<p>都市機能誘導区域と一体的な区域</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市機能誘導区域の周辺地域で、居住誘導区域の機能・役割を果たすべき区域 <p>①中心市街地周辺エリア</p> <p>②森市街地周辺エリア</p> <p>③塚脇市街地周辺エリア</p>

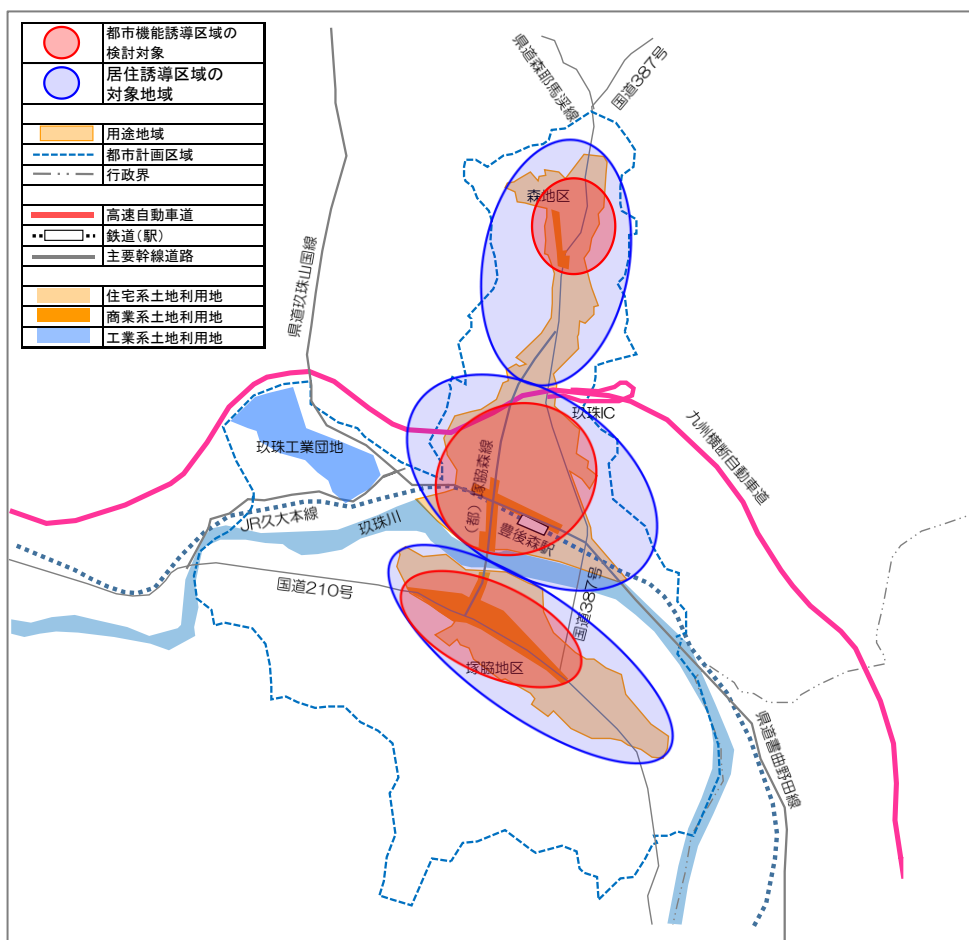


図 居住誘導区域の検討対象

《参考：都市計画運用指針・立地適正化計画策定の手引きにおける居住誘導区域》

◆居住誘導区域

- ・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施設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。

◆居住誘導区域の設定

- ・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（＝都市機能誘導区域）並びにその周辺の区域
- ・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、各拠点に立地する都市機能の一体的な利用圏域
- ・合併前の旧市町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域 など

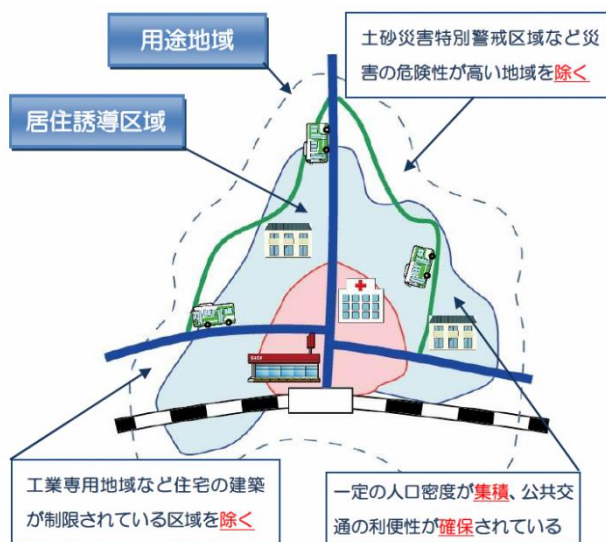
（参考）居住誘導区域の設定の考え方

- 用途地域内となっているか。
- 工業専用区域など住宅の建築が制限されている区域を含まないか。
- 土砂災害特別警戒区域等の災害危険区域となっていないか。
- 公共交通の利便性が一定程度確保される区域で、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か。
- 人口密度が一定程度集積されているか。など

居住誘導区域の設定

居住誘導区域とは

人口減少のなかで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。



《参考：居住誘導区域外における開発行為等の届出》

居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行う場合は町への届け出が必要となります。

◎開発行為

- ①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ②1戸または2戸以上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、人の居住のよう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行為（例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等）

①の例
3戸の開発行為  届

②の例
1,300㎡  届

1戸の開発行為
800㎡  不要

2戸の開発行為  不要

◎建築等行為

- 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

①の例：
3戸の建築行為  届

1戸の建築行為  不要

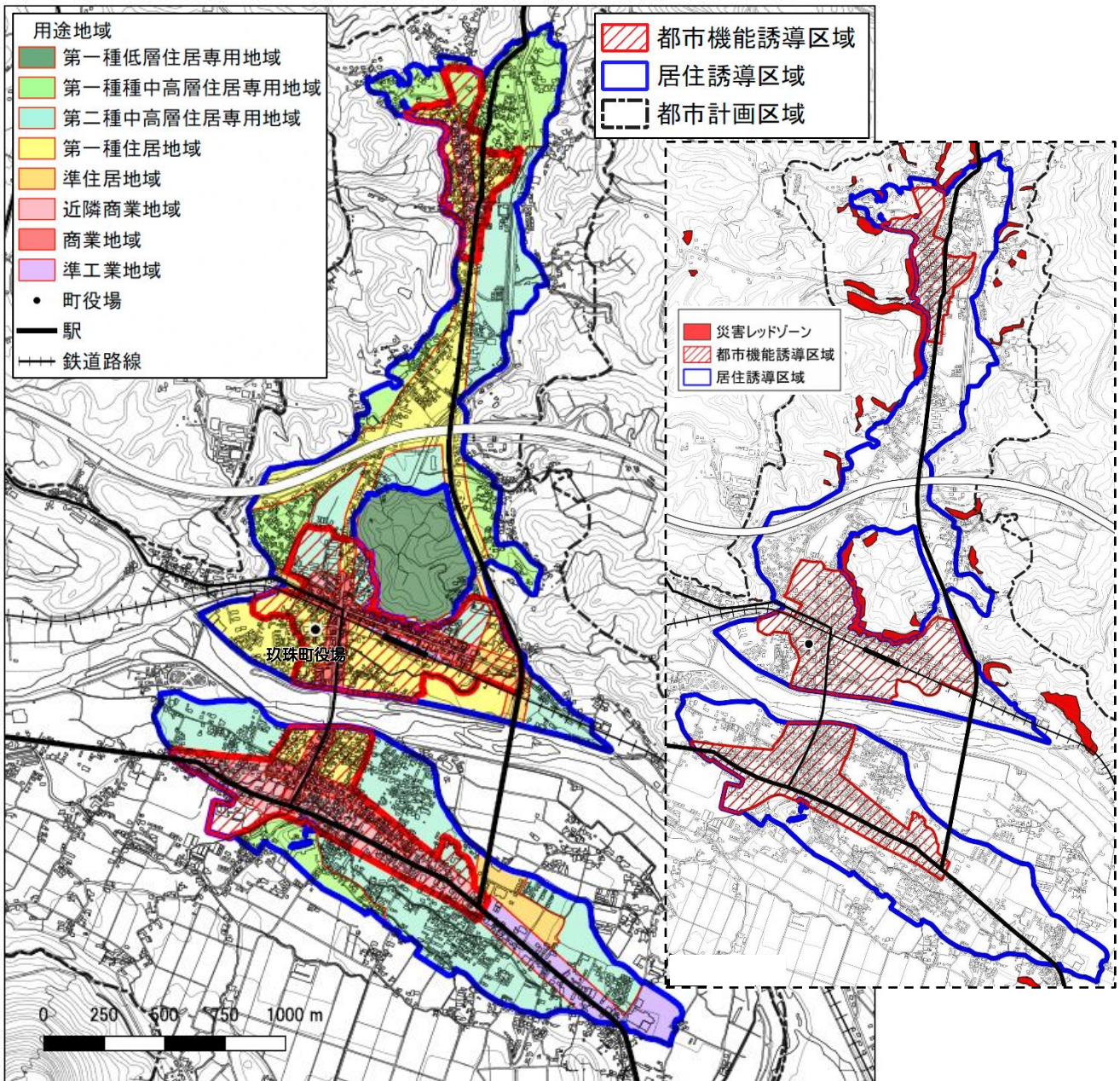
2 居住誘導区域の設定

本町における居住誘導区域は、第3章で設定した3つの都市機能誘導区域を含む用途地域内を基本とし、区域の果たすべき役割と効果を発現させる基本的な考え方に基づき、人口分布や人口密度並びにその将来見通しを踏まえて設定します。

なお、本町では丘陵地地形の中で既にコンパクトな市街地形成がなされており、都市地域として活用できる空間が限られていることから、現在の用途地域を基本に居住誘導区域の設定を行います。

【居住誘導区域】（面積：279.9 ha）

※用途地域全体（面積 301.0ha）、都市機能誘導区域（面積 87.2ha）



居住誘導区域エリア

- 居住誘導区域は地域特性や役割など、これまでの前提条件を踏まえ、都市機能誘導区域とした3つの市街地エリアを含む用途地域を設定します（上記の青囲み（太線）の範囲）。なお、災害リスクの高い急傾斜地崩壊危険区域と土砂災害警戒区域に指定されている丘陵地の一部を除きます。また、平ヶ丘丘陵地は現況を考慮し、居住誘導区域から除外します。