

第3回 コンパクトなまちづくり
専門小委員会

居住誘導区域の設定等について

北九州市

目次

1. 居住誘導区域の設定にあたっての検討	1
1-1 居住誘導区域設定の考え方	
1-2 居住誘導区域の検討フロー	
1-3 都市計画運用指針と北九州市素案の比較表	
1-4 居住誘導区域の設定方法等別の課題	
2. 居住誘導区域に「含む区域」「含まない区域」(図面)	4
3. 設定方法等別の居住誘導区域の案(図面)	8

1. 居住誘導区域の設定にあたっての検討

1-1 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。

(2) 居住誘導区域を考える3つの視点

北九州市では、3つの視点から居住誘導区域を検討していきます。

3つの視点とは、「どのように居住誘導区域を定めるのか」「どのような市街地像を目指し、その市街地像は実現可能か」「どのように居住誘導区域の境界線（以下、「区域線」という。）を引くのか」です。

各視点の考え方は以下のとおりです。

視点1：どのように居住誘導区域を定めるのか

① 居住誘導区域に「含む区域」

都市機能を集積する「都市機能誘導区域」、及び、公共交通利便性の高い「公共交通利用圏」を居住誘導区域に定める区域として設定します。

これらの区域を対象とすることは、市民の多くが必要であると考えています（「買い物、病院などへ行きやすい場所」を設定したら良いと考える市民は全体の8割強、「公共交通の便利が良い場所」を設定したら良いと考える市民は全体の7割強）。

さらに、「良好な居住環境が形成・保全される区域」を居住誘導区域に定める区域として設定します。

○設定方針

〔都市機能誘導区域〕

- ・都市機能を集約する区域を設定します。

〔公共交通利用圏〕

- ・鉄軌道や運行本数の多いバス路線の周辺区域を設定します。

〔良好な居住環境が形成・保全される区域〕

- ・土地区画整理事業施行区域で住宅系地区計画の定められたもの、及び住宅市街地総合整備事業（拠点開発区域）で住宅系地区計画の定められたものを設定します。

② 居住誘導区域に「含まない区域」

「市街化調整区域」、「ハザード区域」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て設定します。これらの区域を対象とすることは、一定程度の市民が必要であると考えています（「災害の危険性が少ない場所」を居住誘導区域に設定したら良いと考える市民は5割強）。

その他に、「宅地造成工事規制区域（土地区画整理事業、住宅市街地総合整備事業の整備済み区域は除く）」を斜面地みなしとして、また、工業としての土地利用が一体的に行われている「工業地域で工業専用地域と隣接している区域」も居住誘導区域に含まない区域として設定します。

○設定方針

〔市街化調整区域など〕

- ・都市再生特別措置法の規定により、市街化調整区域や保安林区域等は居住誘導区域に含めることができません。

〔ハザード区域〕

- ・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）、災害危険区域のように災害の危険性が高い区域については、居住誘導区域に含まない区域として設定します。
- ・ただし、浸水想定区域については、河川整備基本方針や河川改良工事全体計画に基づき、河川整備を進めているため、居住誘導区域に含まない区域から除外します。

〔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（住宅制限）及び特別用途地区（特別工業地区）については、居住誘導区域に含まない区域とします。

〔その他〕

- ・宅地造成工事規制区域（土地区画整理事業施行区域、住宅市街地総合整備事業（拠点開発区域は除く）
- ・工業地域で工業専用地域と隣接し、一体的に土地利用されている区域

視点2：どのような市街地像を目指し、その市街地像は実現可能か

目指すべき市街地像は、居住誘導区域の面積規模にあわせ、設定しています。

設定した居住誘導区域の実現可能性は、目標値とする人口密度について、居住誘導区域外の居住者が区域内へ移動する割合、または総数が妥当であるかをもって評価します。

視点3：どのように居住誘導区域の境界線（以下、「区域線」という。）を引くのか

区域線の引き方として2つの方法があります。

政策意義や作業手間、事後評価の容易性から方法を選定します。

① 「含む区域」の直近の地形地物等

- ・「含む区域」を包含するような直近の地形地物等を区域線とします。
- ・「含まない区域」は当該区域の境界線により外します。

② 町丁目等の一覧表示により設定

- ・「含む区域」にかかる町丁目は、この区域を全て含みます。
- ・「含まない区域」は当該区域の境界線により外します。

1-2 居住誘導区域の検討フロー

居住誘導区域設定の考え方を踏まえ、北九州市では以下の居住誘導区域の検討フローを設定します。

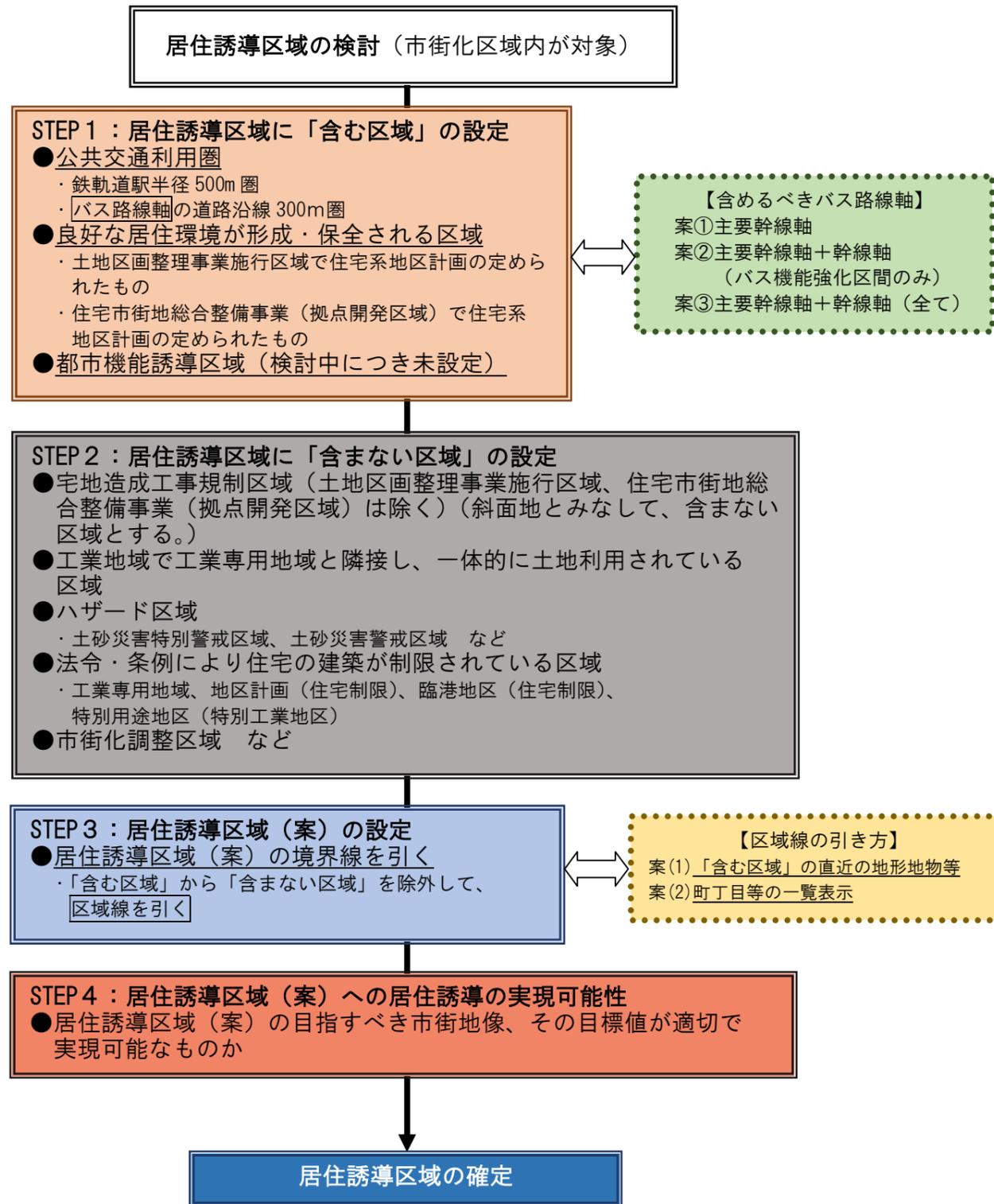


図 居住誘導区域の検討フロー

1-3 都市計画運用指針と北九州市素案の比較表

国土交通省策定の都市計画運用指針と北九州市素案の関係は以下のとおりです。

表 都市計画運用指針（H27）と北九州市素案の比較表

		都市計画運用指針	北九州市素案
居住誘導区域に「含む区域」	(1) 居住誘導区域に「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	—	
	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) 「含まない区域」	ア 市街化調整区域	○市街化調整区域
		イ 災害危険区域のうち、条例による建築禁止区域	○災害危険区域（急傾斜地崩壊危険区域）
		ウ 農用区域、農地もしくは牧草放牧地	—（市街化区域における指定区域なし）
	(3) 原則、「含まない区域」	エ 特別地域 保安林の区域 原生自然環境保全地域 特別地区 保安林予定森林の区域 保安施設地区、保安施設地区に予定された地区	○保安林区域
		ア 土砂災害特別警戒区域	○土砂災害特別警戒区域
		イ 津波災害特別警戒区域	—（県にて指定検討中）
		ウ 災害危険区域【(2)イ除く】	—（指定区域なし）
		エ 地すべり防止区域	○地すべり防止区域
	(4) 適当でないと判断の上、「含まない区域」	オ 急傾斜崩壊危険区域	○急傾斜崩壊危険区域
		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	—（県にて指定検討中）
		ウ 浸水想定区域	×すでに、河川整備基本方針や河川改良工事全体計画に基づき、河川整備を進めているため なお、完成まではソフト対策で対応
		エ 都市洪水想定区域、都市浸水想定区域	—（指定区域なし）
	オ (4)ア・イほか調査結果等により災害の発生の恐れのある区域	—（指定区域なし）	
	(5) 慎重な判断が望ましい区域	ア 法令による住宅建築制限区域（工業専用地域・流通業務地区等）	○工業専用地域
イ 条例による住宅建築制限区域（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（住宅制限） ○臨港地区（住宅制限） ○特別用途地区（特別工業地区） ※がけ条例は区域指定でなく地形条件のため対象外	
ウ 宅地化後居住集積が実現しない区域で、居住誘導しないと市町村が判断する区域		×該当なしと判断	
エ 空き地化した工業系用途のうち、居住誘導しないと市町村が判断する区域		×該当なしと判断	
	その他	—	○宅地造成工事規制区域（土地区画整理事業施行区域、住宅市街地総合整備事業（拠点開発区域）は除く）（斜面地とみなして、含まない区域とする） ○工業地域で工業専用地域と隣接し、一体的に土地利用されている区域

1-4 居住誘導区域の設定方法等別の課題

(前提)

人口密度	市街化区域 (9,538 ha)	H22人口集中地区(DID) (8,075 ha)
H22	98人/ha	111人/ha
H52(推計)	79人/ha	90人/ha

以下の表中の「面積」はいずれも、道路・公園等の公共施設、法令・条例等による住宅建築制限区域を除いた「可住地面積」である。

※[誘導割合等 〇%、約〇万人]
 ・〇% : 目標値を達成するために必要な、5年間ごとの居住誘導区域外から内への転入者の数の、居住誘導区域外の人口に対する割合
 ・約〇万人 : 目標値を達成するために必要な、25年間(H27~H52)の居住誘導区域外から内への転入者の総数(国勢調査結果(H2~H22)によると、5年間ごとの市内転出入(市内から市内への移動)の市内総人口に対する割合は、約18%である。)

(設定方法、区域の境界線の引き方とその課題)

居住誘導区域として定める区域	居住誘導区域線の引き方		設定方法別の課題	
	含めるべき バス路線軸			
設定方法 案① ◆含む区域 ○公共交通利用圏 ・鉄軌道駅半径500m ・バス路線軸の道路沿線300m ○良好な居住環境が形成・保全される区域 ・土地区画整理事業施行区域で住宅系地区計画の定められたもの ・住宅市街地総合整備事業(拠点開発区域)で住宅系地区計画の定められたもの ○都市機能誘導区域(検討中につき未設定) ◆含まない区域 ○宅地造成工事規制区域(土地区画整理事業施行区域、住宅市街地総合整備事業(拠点開発区域)は除く)(斜面地とみなして、含まない区域とする) ○工業地域で工業専用地域と隣接し、一体的に土地利用されている区域 ○ハザード区域(土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域など) ○法令、条例により住宅の建築が制限されている区域 ○市街化調整区域 など	案(1)「含む区域」の直近の地形地物等に沿って区域線を引くなど「図面」等により設定 ・「含む区域」を包含するような直近の地形地物等を区域線とする。 ・「含まない区域」は当該区域の境界線により外す。	案(2) 町丁目等の一覧表示により設定 ・「含む区域」のかかる町丁目は、この区域を全て含む。 ・「含まない区域」は当該区域の境界線により外す。	設定方法別の課題 ×バス路線網のうち、居住誘導区域に含まれない「幹線軸」「支線」は人口密度低下に伴い、減便・廃止の恐れがある。 △バス路線網のうち、居住誘導区域に含まれない「幹線軸(バス機能強化区間以外)」「支線」は人口密度低下に伴い、減便・廃止の恐れがある。 ○バス路線網のうち、居住誘導区域に含まれない「支線」は人口低下に伴い、減便・廃止の恐れがある。	
	設定方法 案② ・主要幹線軸 ・幹線軸(バス機能強化区間のみ)	案(1)① <面積> ・4,153ha(市街化区域面積の44%) <人口密度> ・H22 143人/ha ・H52(推計)118人/ha <居住誘導区域内の目指すべき市街地像> ・現在(H22)の居住誘導区域と同等の居住の集積 <目標値(人口密度)> ・H52(目標)143人/ha [誘導割合等 8%、約11万人]		案(2)① <面積> ・5,650ha(市街化区域面積の59%) <人口密度> ・H22 127人/ha ・H52(推計)104人/ha <居住誘導区域内の目指すべき市街地像> ・現在(H22)の人口集中地区(DID)と同等の居住の集積 <目標値(人口密度)> ・H52(目標)111人/ha [誘導割合等 4%、約4万人]
	設定方法 案③ ・主要幹線軸 ・幹線軸(全て)	案(1)② <面積> ・4,510ha(市街化区域面積の47%) <人口密度> ・H22 139人/ha ・H52(推計)115人/ha <居住誘導区域内の目指すべき市街地像> ・現在(H22)の居住誘導区域と同等の居住の集積 <目標値(人口密度)> ・H52(目標)139人/ha [誘導割合等 9%、約11万人]		案(2)② <面積> ・6,152ha(市街化区域面積の64%) <人口密度> ・H22 122人/ha ・H52(推計)101人/ha <居住誘導区域内の目指すべき市街地像> ・現在(H22)の人口集中地区(DID)と同等の居住の集積 <目標値(人口密度)> ・H52(目標)111人/ha [誘導割合等 9%、約7万人]
設定方法 案③ ・主要幹線軸 ・幹線軸(全て)	案(1)③ <面積> ・5,498ha(市街化区域面積の58%) <人口密度> ・H22 130人/ha ・H52(推計)108人/ha <居住誘導区域内の目指すべき市街地像> ・現在(H22)の人口集中地区(DID)と同等の居住の集積 <目標値(人口密度)> ・H52(目標)111人/ha [誘導割合等 2%、約2万人]	案(2)③ <面積> ・6,943ha(市街化区域面積の73%) <人口密度> ・H22 116人/ha ・H52(推計)95人/ha <居住誘導区域内の目指すべき市街地像> ・現在(H22)の市街化区域と同等の居住の集積 <目標値(人口密度)> ・H52(目標)98人/ha [誘導割合等 4%、約3万人]		
区域線の引き方別の課題 政策意義(公共交通の利便性の高い区域への誘導等)の反映 作業の手間 事後評価の容易性	○「含む区域」の直近の地形地物等を区域線とするため、政策意義が概ね反映できる。 × 区域線を引く作業(「含む区域」の近傍の地形地物の特定や近傍に地形地物がない場合の扱いの判断等)に多くの時間を要する。 △ 北九州市の統計データを活用し、指標となる人口密度を算定するにあたり、ルールを決める必要がある。	×「含む区域」をわずかでも含む町丁目の区域を定めるため、居住誘導区域を「広め」に定めることとなり、公共交通の利便性の低い区域も含まれてしまう。よって、政策意義が反映できないものがある。 ○ 区域線を引く作業(「含む区域」を特定する判断等)は必要ない。 △ 北九州市の統計データを活用し、指標となる人口密度を算定するにあたり、ルールを決める必要がある。ただし、区域線が町丁目の境界と一致している箇所は多い。		

2. 居住誘導区域に「含む区域」「含まない区域」(図面)

居住誘導区域に「含む区域」(公共交通利用圏) <STEP1関連>

