

第6章 誘導区域の設定

1. 都市機能誘導区域

(1) 基本的な考え方

都市機能誘導区域とは、医療・福祉・商業施設等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し、集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

医療・福祉・子育て支援・商業といった民間の生活サービス施設の立地に焦点が当てられる中では、これらの施設をいかに誘導するかが重要となります。このような観点から都市機能誘導区域は、都市の居住者の共同の福祉又は利便を図るために必要な機能を民間投資等により将来確保するため、誘導したい機能や誘導するために講ずべき施策を明示する区域であり、当該区域内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るものです。

(都市計画運用指針より)

(2) 小都市における都市機能誘導区域の考え方

本市では「目指すべき都市の骨格構造の検討」において、拠点としての位置づけを行った都市拠点・交流拠点・地域拠点・生活拠点のエリアを中心に、市街化区域内において都市機能誘導区域の設定を検討します。

■ 拠点の種類と役割及び場所

拠点の種類	役割及び場所
都市機能誘導区域の設定を検討	都市拠点 高次で多様な都市機能を備え、集約都市を先導する都市の中心となる拠点 西鉄小郡駅周辺・甘鉄小郡駅周辺・甘鉄大板井駅周辺
	交流拠点 都市拠点を補完する都市機能を備え、市内外住民による生活・交流の場となる拠点 西鉄大保駅～大規模商業施設周辺
	地域拠点 地域生活圏の中心として圏域に必要とされる多様なサービスが享受できる拠点 【市街化区域】西鉄三国が丘駅周辺 【市街化調整区域】西鉄端間駅周辺
	生活拠点 地区周辺住民の最低限の生活サービスが享受できる拠点 【市街化区域】美鈴が丘地区・西鉄三沢駅周辺地区・西鉄津古駅周辺地区 【市街化調整区域】二森地区・甘鉄松崎駅周辺地区・甘鉄西太刀洗駅周辺地区・甘鉄今隈駅周辺地区・新駅周辺地区
	産業拠点 高速道路のインターチェンジ周辺の産業立地を推進する拠点 【市街化調整区域】 鳥栖 IC 周辺地区・小郡鳥栖南 SIC 周辺地区・上岩田地区・筑後小郡 IC 周辺地区

(3) 都市機能誘導区域の設定方針

都市機能誘導区域を設定するため、以下の基本的な考え方と視点に基づく区域を設定します。

具体的な区域設定にあたっては、原則として、鉄道その他の施設、河川、崖その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定め、適当な対象施設がない場合には、用途地域境界や施設からの距離などによって設定します。

基本的な考え方

将来都市構造における「拠点」に設定します。

都市計画マスタープランの将来都市構造では、市の経済活動や産業活動を支える重要な場所として、「拠点」が設定されています。今後は、「拠点」を中心に、都市機能の誘導等を図りながら、生活サービスの維持・充実を図ることが重要となります。

このため、将来都市構造における「拠点」に都市機能誘導区域を設定することとします。ただし、以下の3つの視点において、都市機能を誘導すべきではないと判断される場合、都市機能誘導区域を設定しないこととします。

視点1

既に多くの市民が居住している場所に設定します。

市民の日常生活に身近な区域とするためには、既に多くの市民が居住している場所で、都市機能を維持し続ける必要があることから、100mメッシュの人口密度を踏まえ設定します。

視点2

鉄道駅の周辺の市民が居住している場所に設定します。

誰もが利用しやすい都市機能誘導区域とするためには、交通アクセスの良い場所である必要があるため、基幹的な公共交通である駅からの距離（1000m[※]）を踏まえ設定します。

※ある地点までの到達しやすさを表すアクセシビリティ指標算出において、鉄道駅から徒歩20分（直線距離で1000m）の距離を徒歩移動の限界と設定することから、これに基づき1000mで設定。（参考：アクセシビリティ指標活用の手引き（国土技術政策総合研究所））

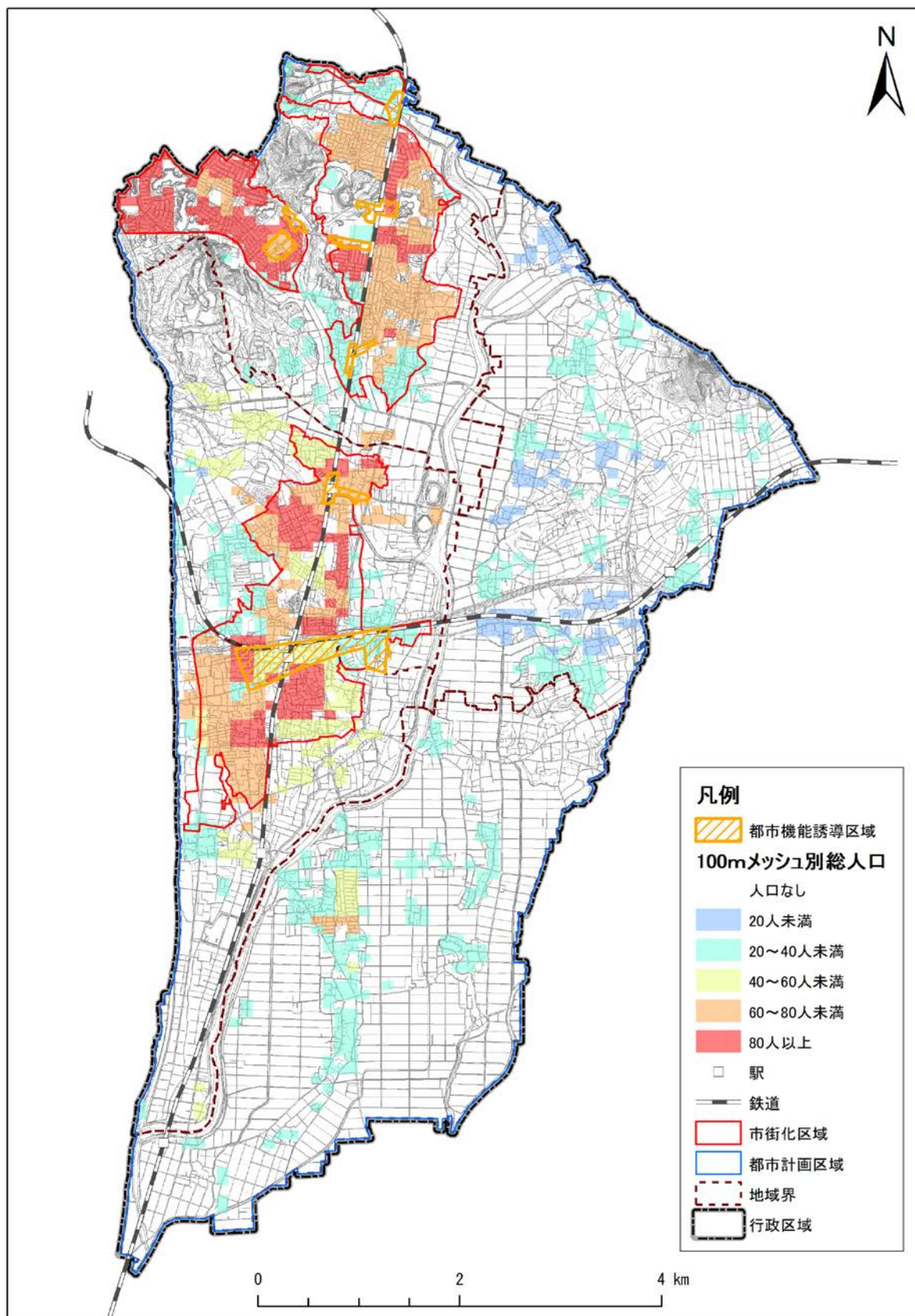
視点3

生活利便に優れた場所に設定します。

現時点で都市機能が集積する場所は既に市民に使用しやすい状況にあるため、既存の都市機能の集積が見られる場所を踏まえ設定します。

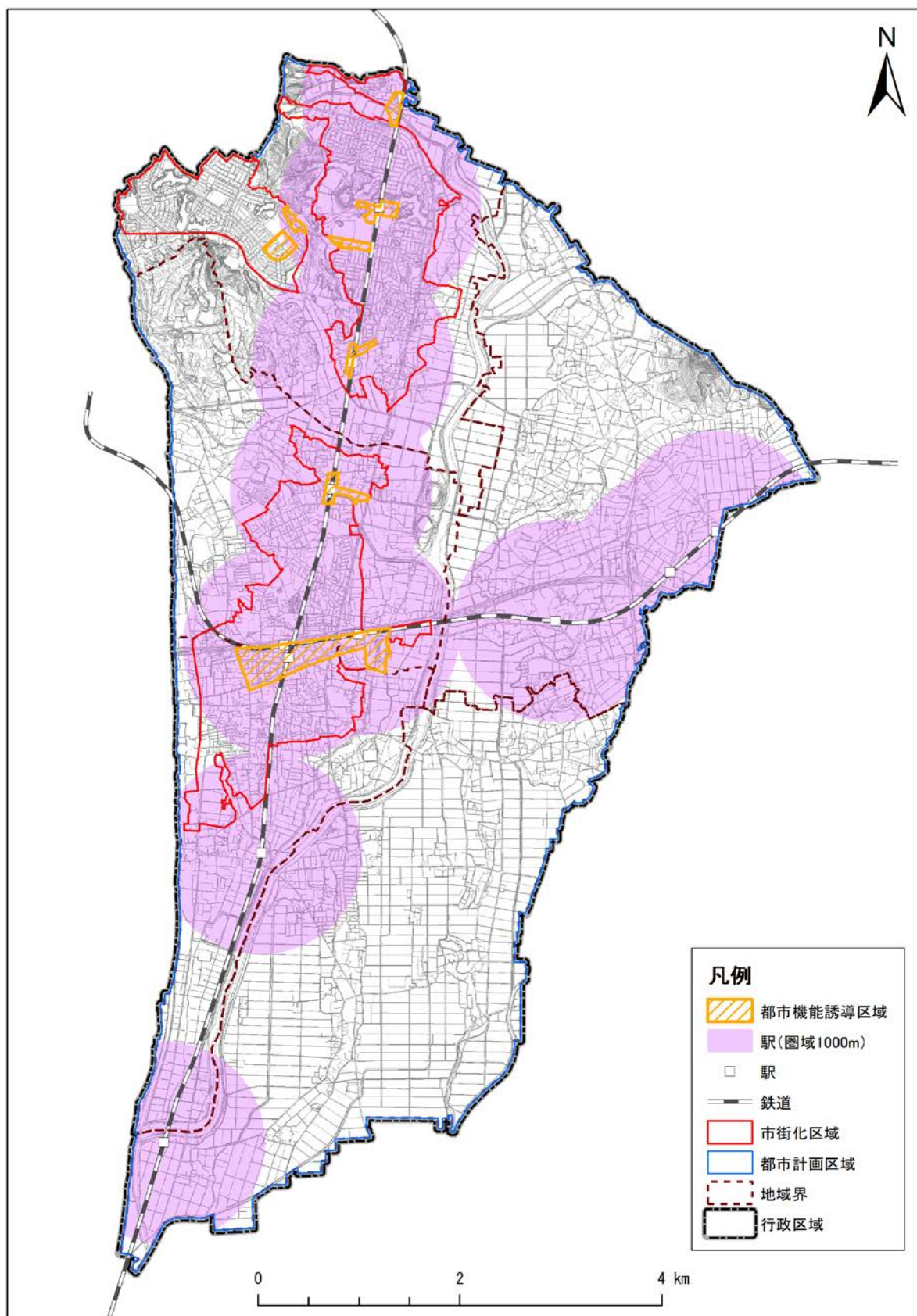
■視点1：人口集積状況

人口密度40人/ha以上の区域を基本に、都市機能誘導区域を設定します。



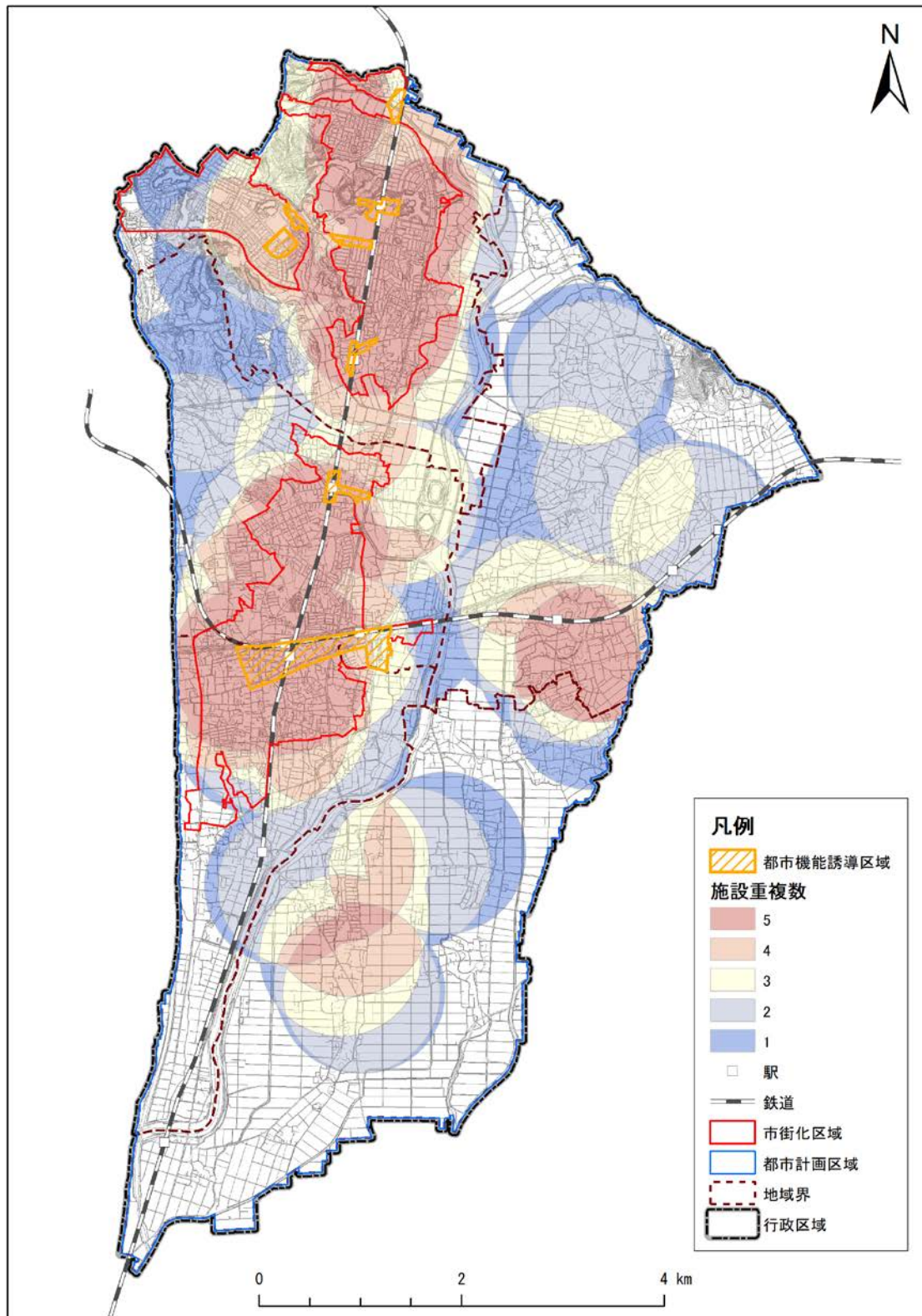
■視点2：駅からの圏域

基幹的な公共交通である駅からの距離（1000m※）を基本に、都市機能誘導区域を設定します。



■視点3：施設重複状況

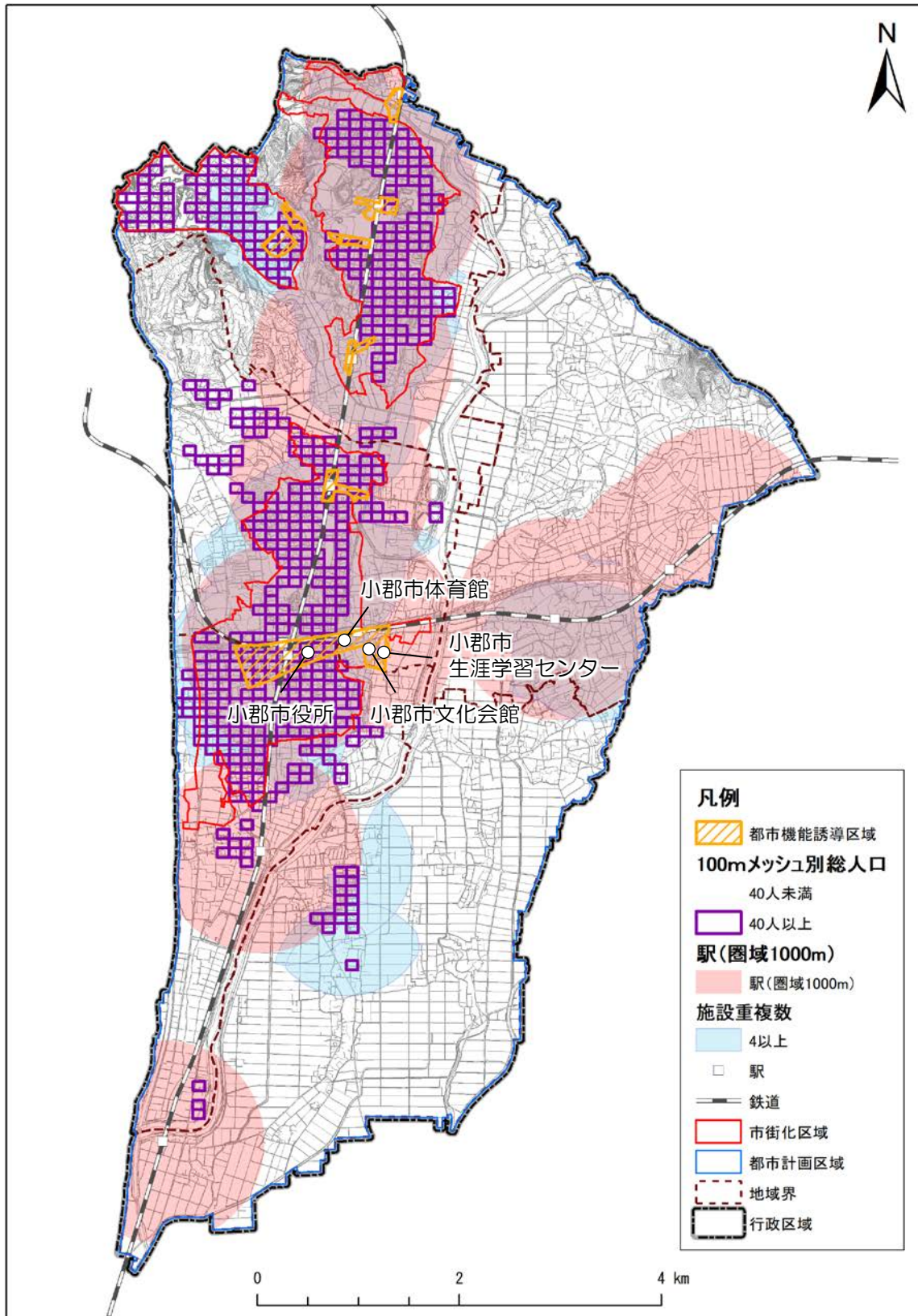
施設重複数が4以上のエリアを基本に、都市機能誘導区域を設定します。



※施設重複数は、「商業施設」「医療施設」「福祉施設」「子育て支援施設」「金融施設」の各施設の圏域（徒歩圏の800mで設定）の重なりを点数化したもの。施設重複数が5のエリアは、「商業施設」「医療施設」「福祉施設」「子育て支援施設」「金融施設」の全ての施設の圏域に含まれる。

■視点1～3：重ね合わせ状況

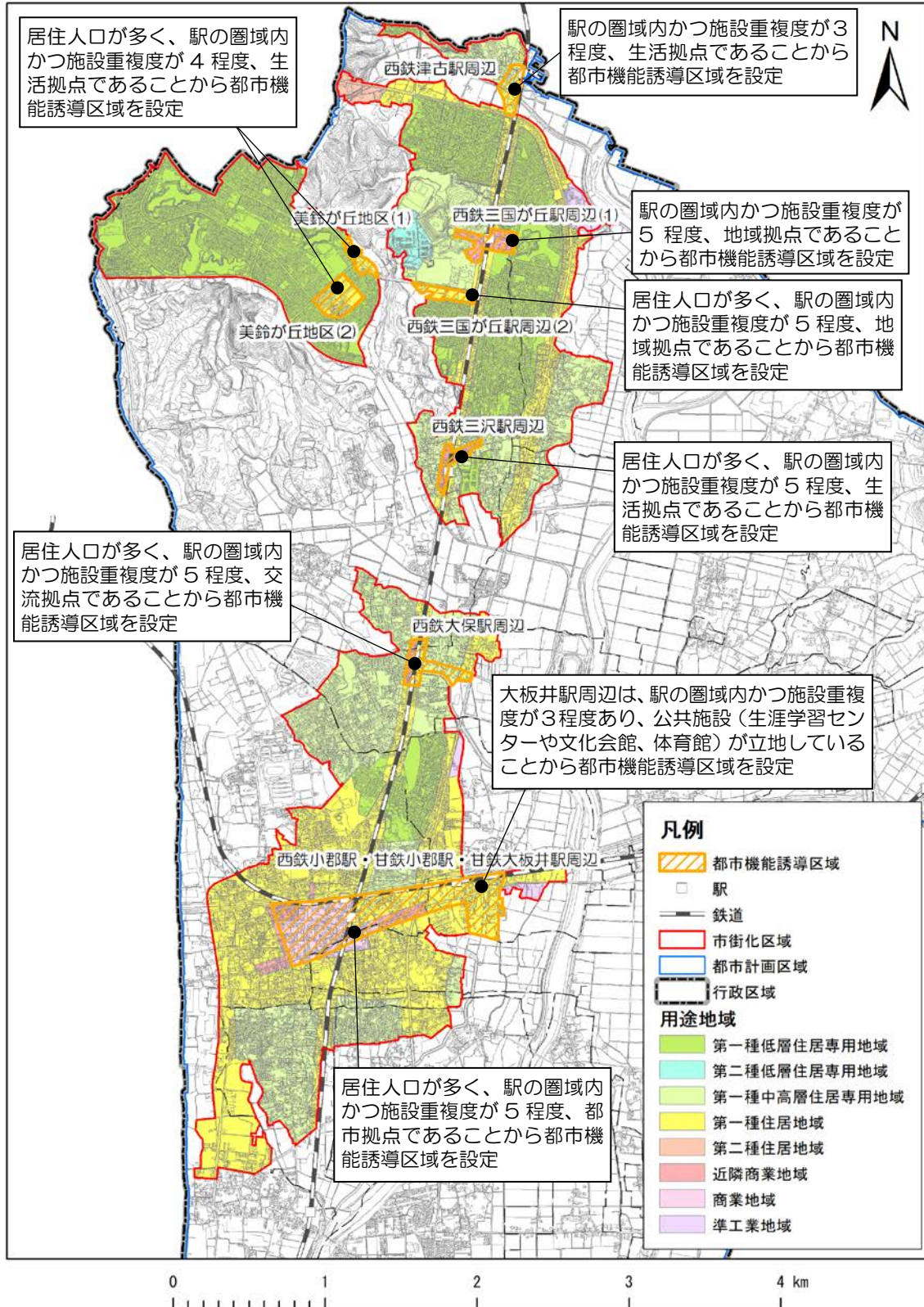
将来都市構造における拠点を基本に、視点1～3の重ね合わせ状況を踏まえ、都市機能誘導区域を設定します。



(4) 都市機能誘導区域の設定

設定方針等を踏まえ、以下の都市機能誘導区域を設定します。

■ 都市機能誘導区域



2. 居住誘導区域

(1) 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、以下のような区域が考えられます。

- ◎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、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
- (都市計画運用指針より)

(2) 小都市の居住誘導区域の考え方

小都市の居住誘導区域は、市の人口が減少傾向となった場合でも、人口密度を一定以上維持すべき区域に設定するものとします。

居住を誘導すべき場所としては、既に人口が集積していて、鉄道やバスなどの公共交通の利便性が高く日常生活において必要な施設へのアクセスが容易にできる場所であり、居住地としての魅力が高い場所である必要があります。また、居住地として永続的な価値のある安全性の確保された場所であることが望まれます。

また、居住誘導区域の検討にあたり、「居住誘導区域に含む区域」、「居住誘導区域に含まないこととされている区域」等について、本市においては、次ページの表のとおり対応するものとし、都市機能誘導区域や公共交通の利便性の高い区域を居住誘導区域に含み、市街化調整区域や農用地区域、土砂災害の危険性のある区域等については、居住誘導区域に含まないものとします。

■浸水想定区域の取り扱いについて

本市では、筑後川及び宝満川沿岸部が洪水浸水想定区域に指定されていて、市街化区域内にも一部当該区域が含まれています。これらの地域はすでに人口密度の高い居住地であり、都市基盤が整備されていることから、全てを居住誘導区域から除外することは、困難な状況にあります。このため、浸水深や浸水継続時間等を踏まえ、災害リスクが非常に高い区域は、居住誘導区域に含めないこととします。

上記を踏まえ、浸水想定区域に該当するものの、居住誘導区域に含む場合には、引き続き、浸水リスクの周知啓発、降雨時の情報提供等の対策を進めるとともに、市の関係各課及び関係機関と連携を図りながら、河川施設の安全性強化等の治水対策を総合的に進め、市域全体においてハード・ソフトの防災・減災対策を強化します。

具体的な防災対策については、第9章防災指針において、整理します。

■ 都市計画運用指針と小都市の対応の比較表

都市計画運用指針		小都市の対応
居住誘導区域を「定めることが考えられる区域」	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	都市機能誘導区域を含む
	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	公共交通の利便性が高い区域
	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	該当無し
都市計画運用指針		小都市の対応
居住誘導区域に含まないこととされている区域	ア 都市計画法(昭和43年法律第100号)第7条第1項に規定する市街化調整区域	除外
	イ 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のうち、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 ⇒急傾斜地崩壊危険区域	除外
	ウ 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	除外
	エ 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	該当無し
	森林法(昭和26年法律第249号)第25条若しくは第25条の2の規定により指定された保安林の区域	該当無し
	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若しくは同法第25条第1項に規定する特別地区	該当無し
	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	該当無し
	オ 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	該当無し
	カ 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	除外
	キ 土砂災害特別警戒区域	除外
	ク 特定都市河川浸水被害対策法(平成15年法律第77号)第56条第1項に規定する浸水被害防止区域	該当無し
	ア 津波災害特別警戒区域	該当無し
	イ 災害危険区域(「居住誘導区域に含まないこととされている区域」のイに掲げる区域を除く)	該当無し
災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、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、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	ア 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第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域	除外
	イ 津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害警戒区域	該当無し
	ウ 水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項4号に規定する浸水想定区域	災害リスクの高い一部の区域は、除外するものの、その他の場所では、浸水リスクの周知啓発、降雨時の情報提供等の対策とともに、河川施設の安全性強化等の治水対策を総合的に推進することにより、居住誘導区域に含める
	エ 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第4条第1項に規定する基礎調査により判明した災害の発生のおそれのある区域	除外
	津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の区域	該当無し
	特定都市河川浸水被害対策法第4条第2項第4号に規定する都市浸水想定における都市浸水が想定される区域	該当無し
	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	今後の調査結果に応じて対応
居住誘導区域に含まれ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	ア 都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項第13号に規定する流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域	該当無し
	イ 都市計画法第8条第1項第2号に規定する特別用途地区、同法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	該当無し
	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	該当無し
	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	該当無し

(3) 居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域を設定するため、以下の基本的な考え方と視点に基づく区域を設定します。

具体的な区域設定にあたっては、原則として、鉄道その他の施設、河川、崖その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定め、適当な対象施設がない場合には、用途地域境界や施設からの距離などによって設定します。

基本的な考え方	便利かつ安全に暮らせる場所に設定します。
<p>市街化区域内を基本に、便利かつ安全に暮らせる場所に居住誘導区域を設定することとします。</p> <p>便利かつ安全に暮らせる場所の形成に向けては、災害リスクの高い場所の除外や都市機能誘導区域までの公共交通が確保された居住誘導区域を設定することが重要となります。</p> <p>一方で、本市では、定時・定路線のバス交通から利用者のニーズに応じて時間や発着場所を柔軟に変更できるデマンド型交通への転換を図ることから、公共交通の視点を除く、以下の4つの視点で居住誘導区域を設定します。</p>	
視点1	既に多くの市民が居住している場所に設定します。
<p>市民の日常生活に身近な区域とするためには、既に多くの市民が居住している場所で、都市機能を維持し続ける必要があることから、100mメッシュの人口密度を踏まえ設定します。</p>	
視点2	既に一定の都市基盤が整備されている場所に設定します。
<p>効率的に居住を誘導するためには、既存ストックや都市施設が既に整備されていることが重要であることから、自然的土地利用が図られている一体の場所の除外など、土地利用現況を踏まえ設定します。</p>	
視点3	都市機能誘導区域にアクセスのしやすい場所に設定します。
<p>便利に暮らせる居住誘導区域とするためには、都市機能誘導区域までの交通アクセスの良い場所である必要があるため、都市機能誘導区域からの距離（1000m）を踏まえ設定します。</p>	
視点4	災害リスクの高い場所を除いた場所に設定します。
<p>居住に相応しい場所とするためには、災害リスクに強い安全な場所である必要があることから、土砂災害特別警戒区域や浸水想定区域において浸水深が深く、かつ浸水継続時間の長い区域を除外するなど、災害リスクを踏まえ設定します。</p>	

(4) 居住誘導区域の設定

設定方針等を踏まえ、居住誘導区域を設定します。

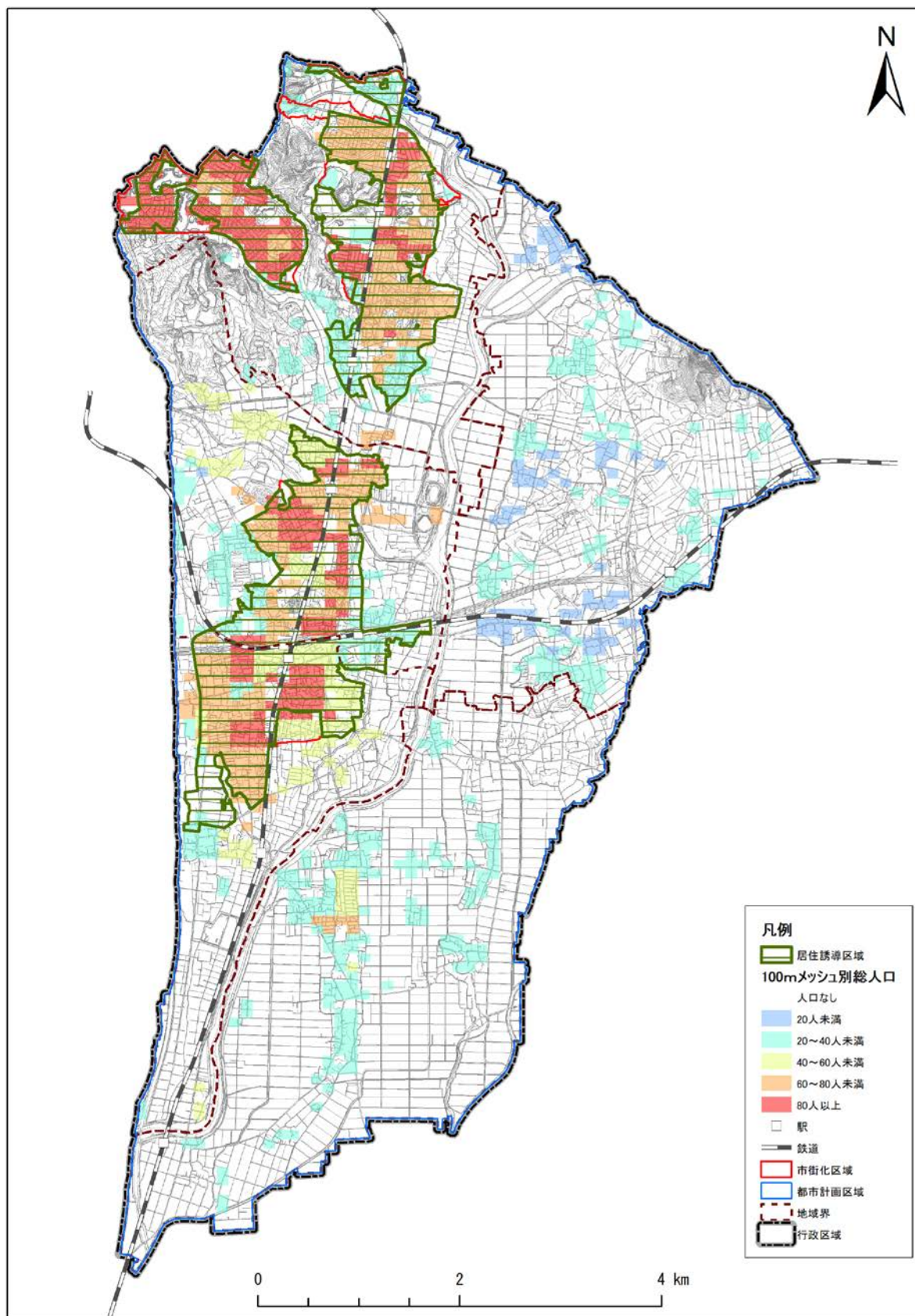
■ 居住誘導区域の面積

区域名	面積 (ha)	市街化区域に対する割合
居住誘導区域	763.1	90.2%
都市機能誘導区域	69.5	8.2%
市街化区域	845.9	

※面積はすべて図上計測によるもの。

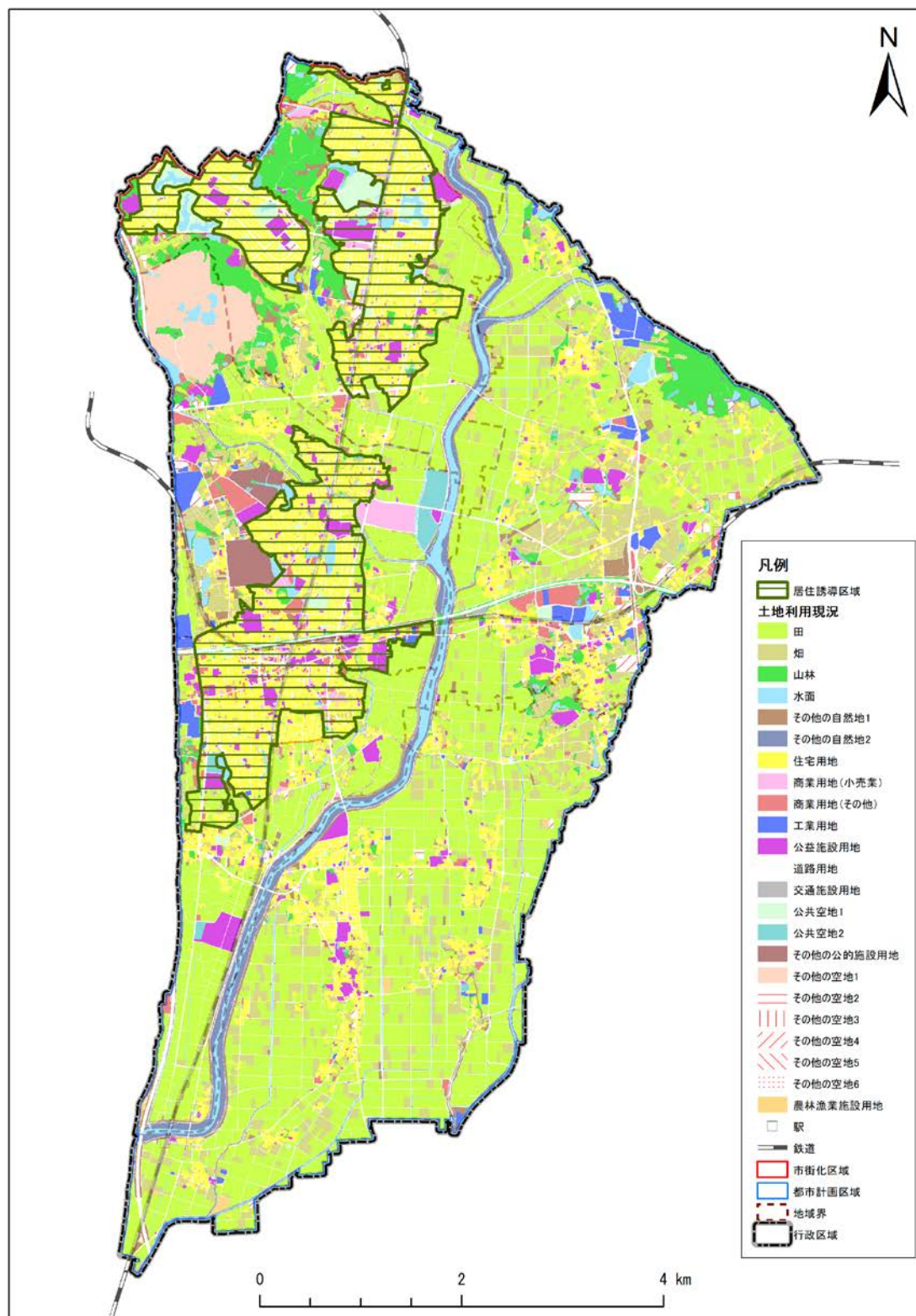
■視点1：人口集積状況

人口密度 40 人/ha 以上の区域を基本に、居住誘導区域を設定します。



■視点2：土地利用現況

自然的土地利用が図られている一体の場所を除く場所を基本に、居住誘導区域を設定します。

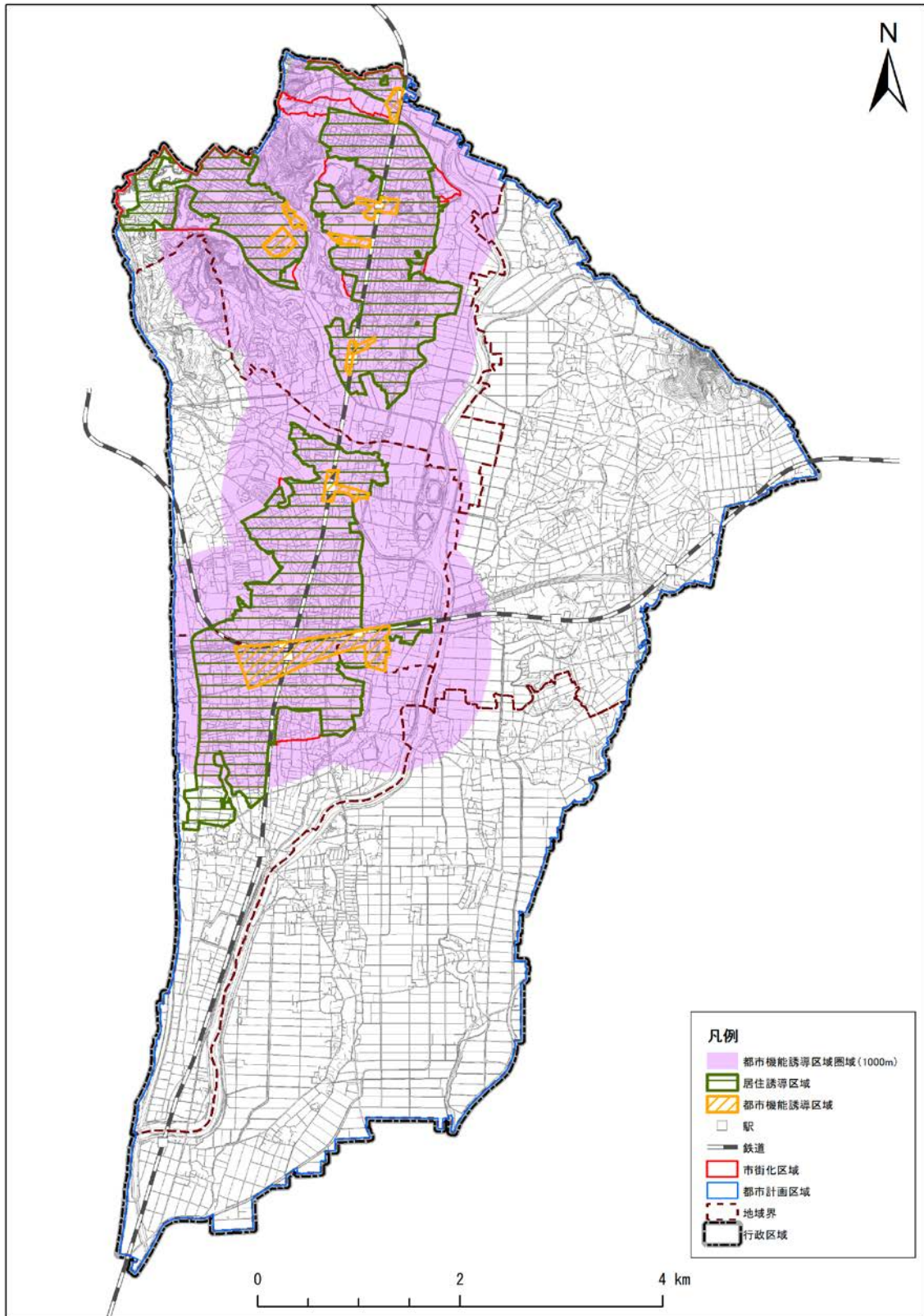


※自然的土地利用は、「田」「畑」「山林」「水面」「その他の自然地」等の土地利用のこと。

■視点3：都市機能誘導区域へのアクセス性

都市機能誘導区域からの距離（1000m）に含まれる場所を基本に居住誘導区域を設定します。

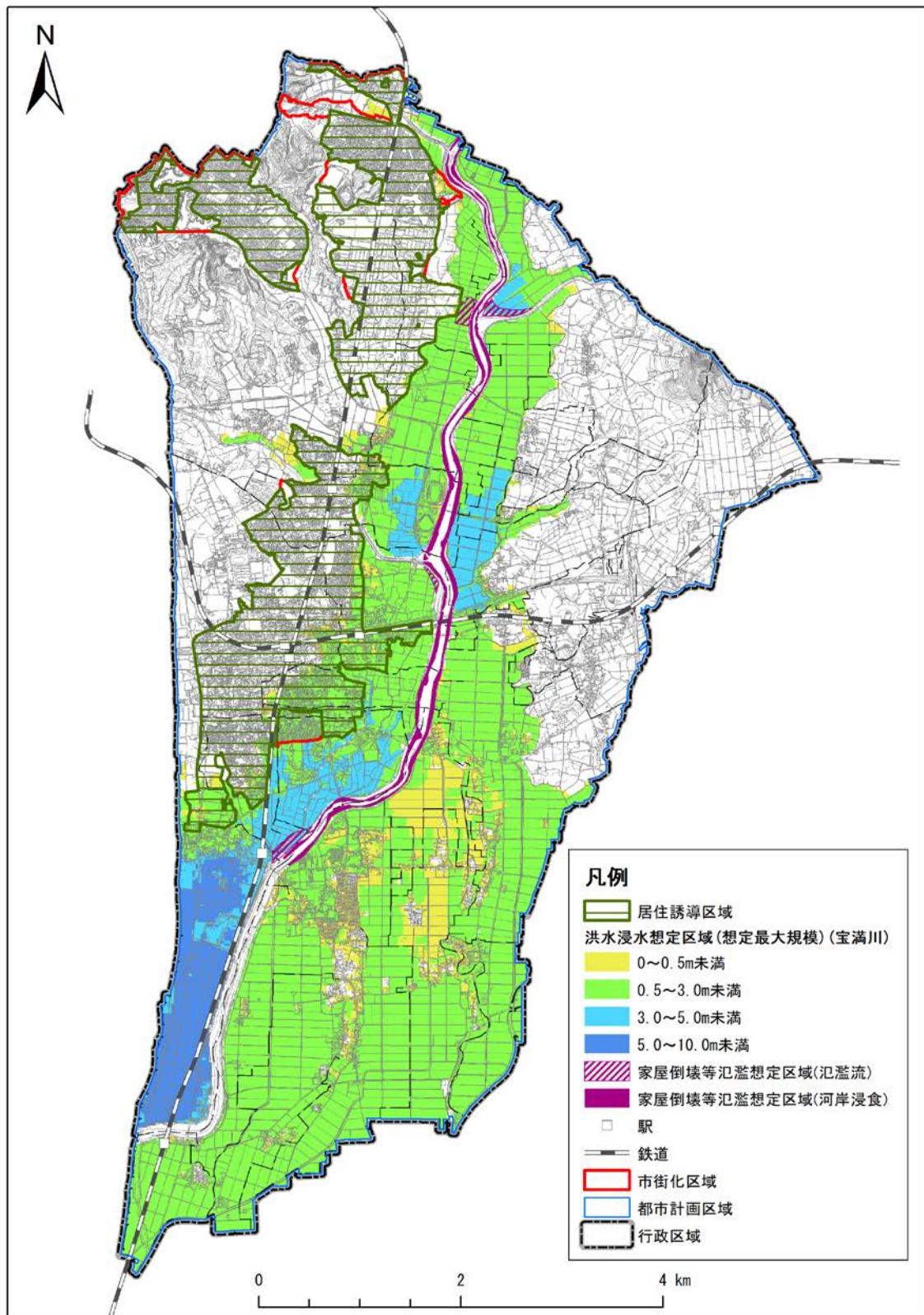
都市機能誘導区域から1000m以上離れている場所は、一部に見られるものの、デマンド交通への転換を図ることから、市街化区域内におけるアクセス性は確保されているものとしています。



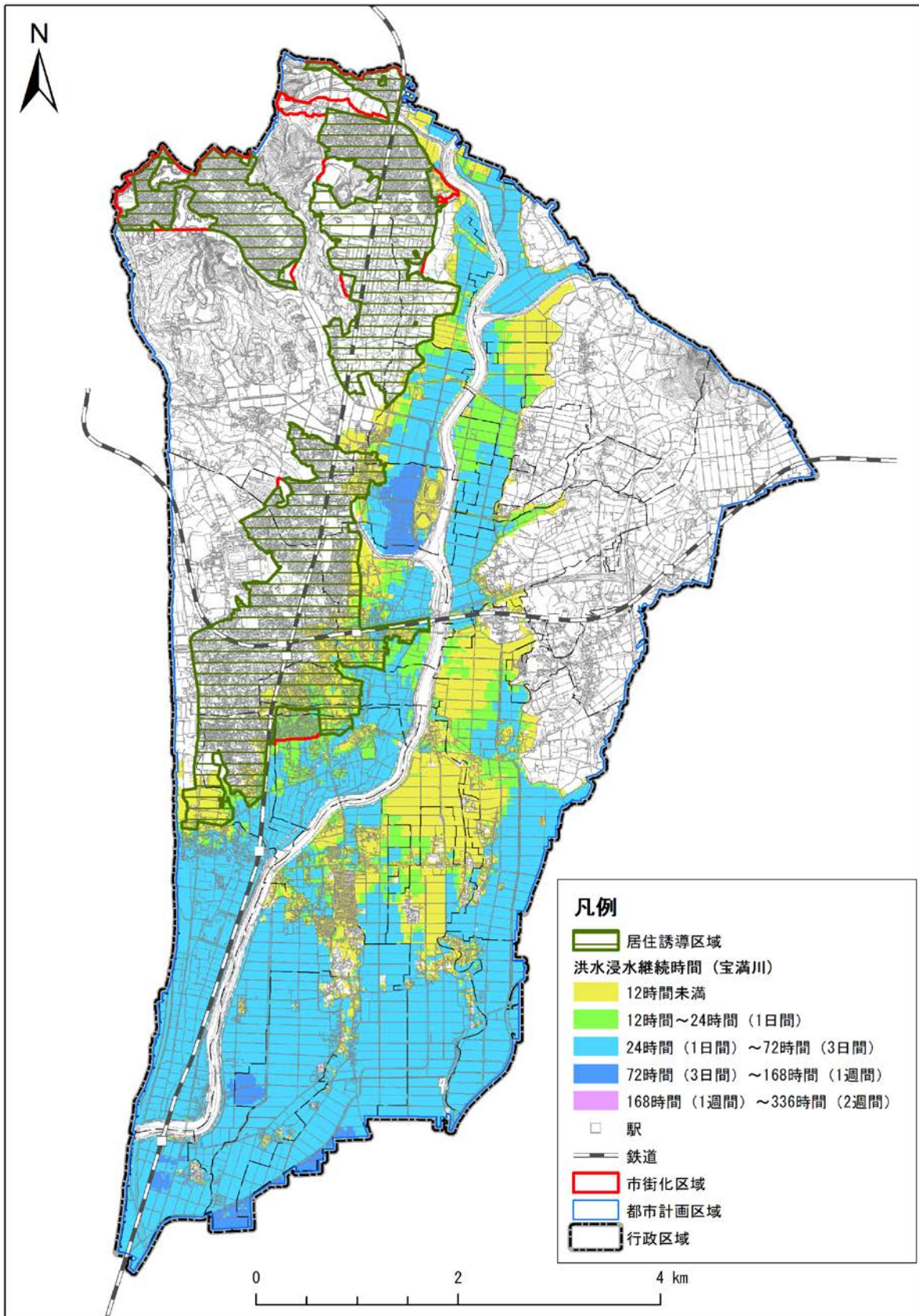
■視点4：洪水浸水想定区域

洪水浸水想定区域の深水深が深く、かつ浸水継続時間が72時間以上の区域を除く場所を基本的に居住誘導区域を設定します。

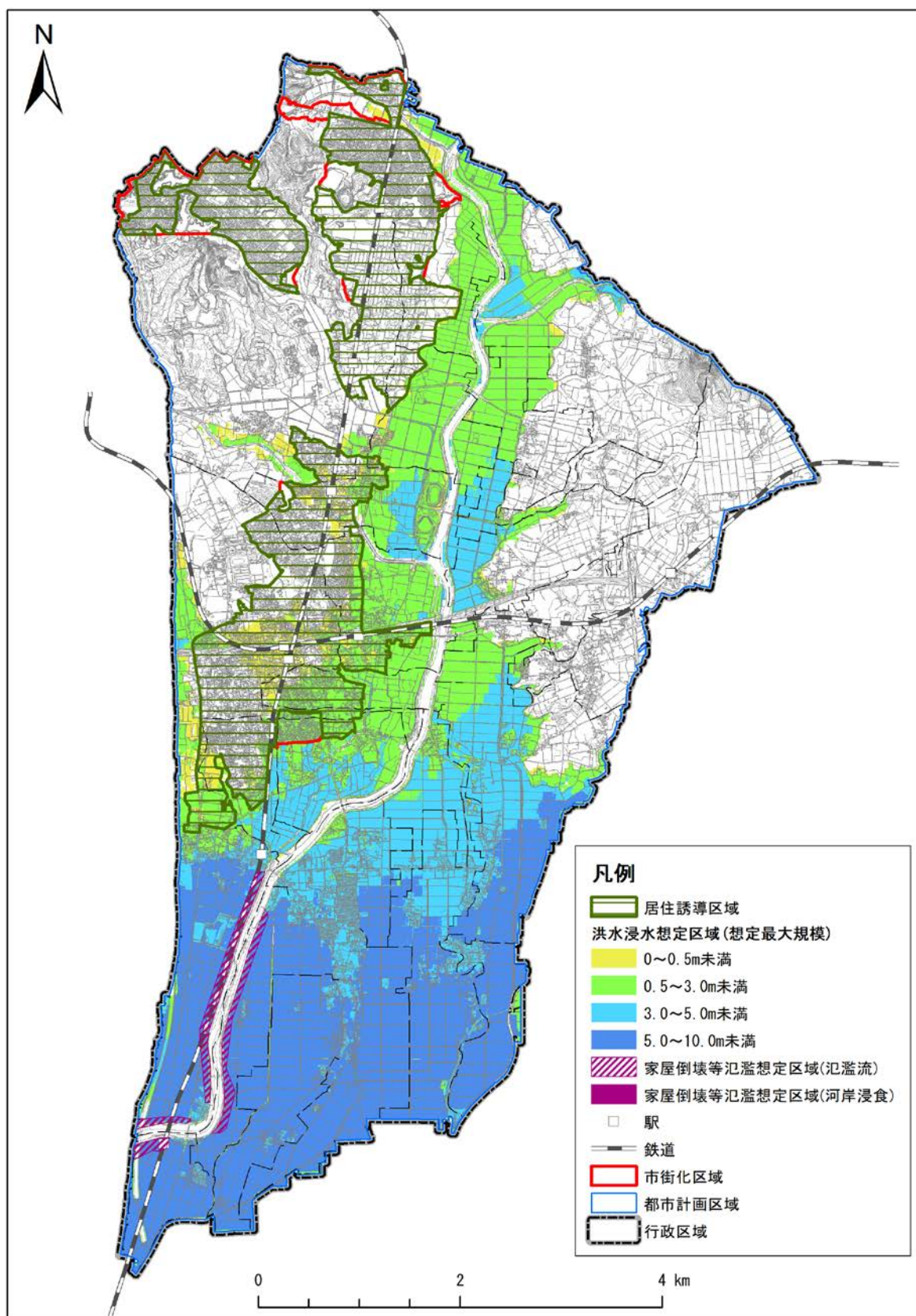
【宝満川】洪水浸水想定区域（想定最大規模降雨）



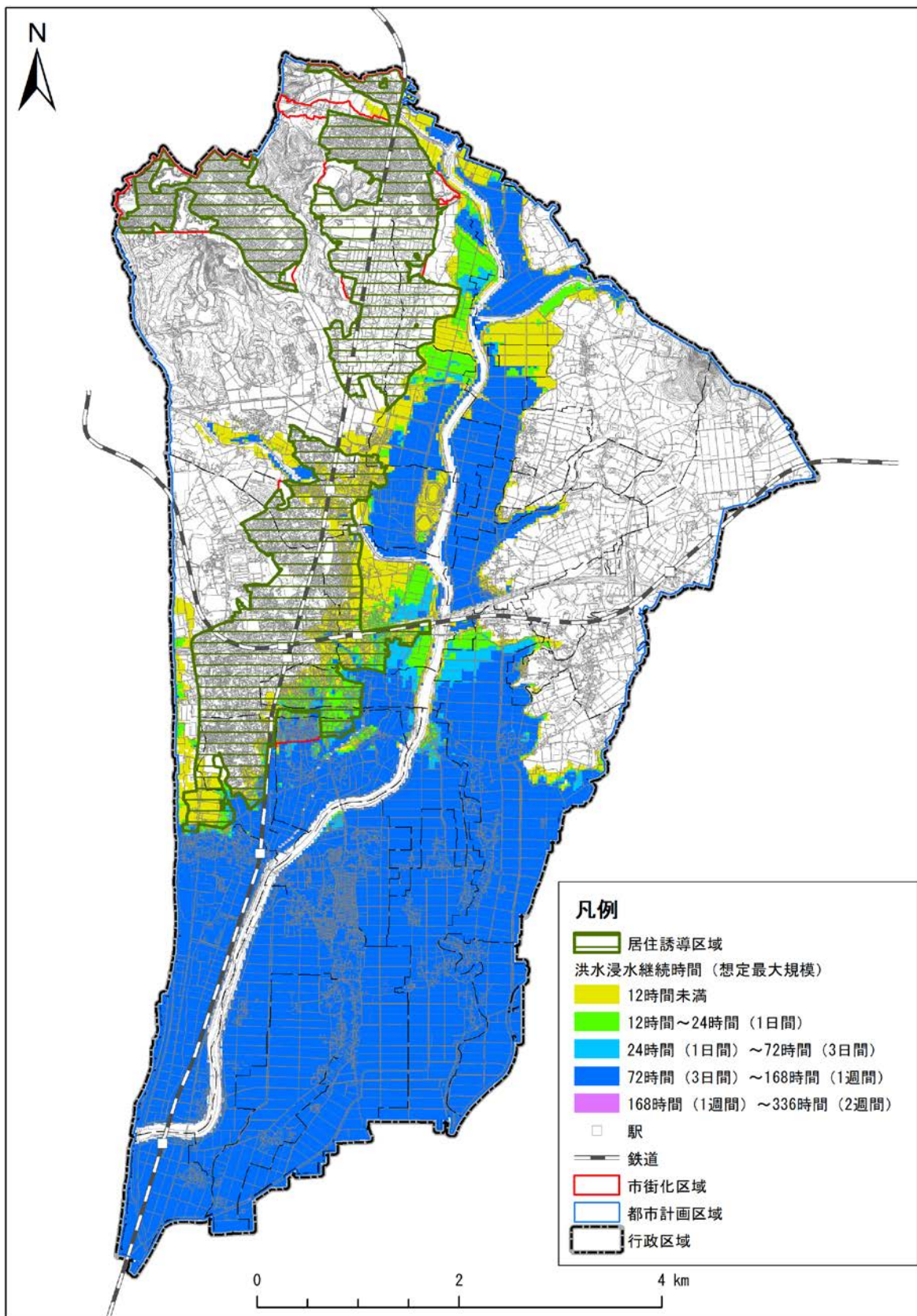
【宝満川】浸水継続時間



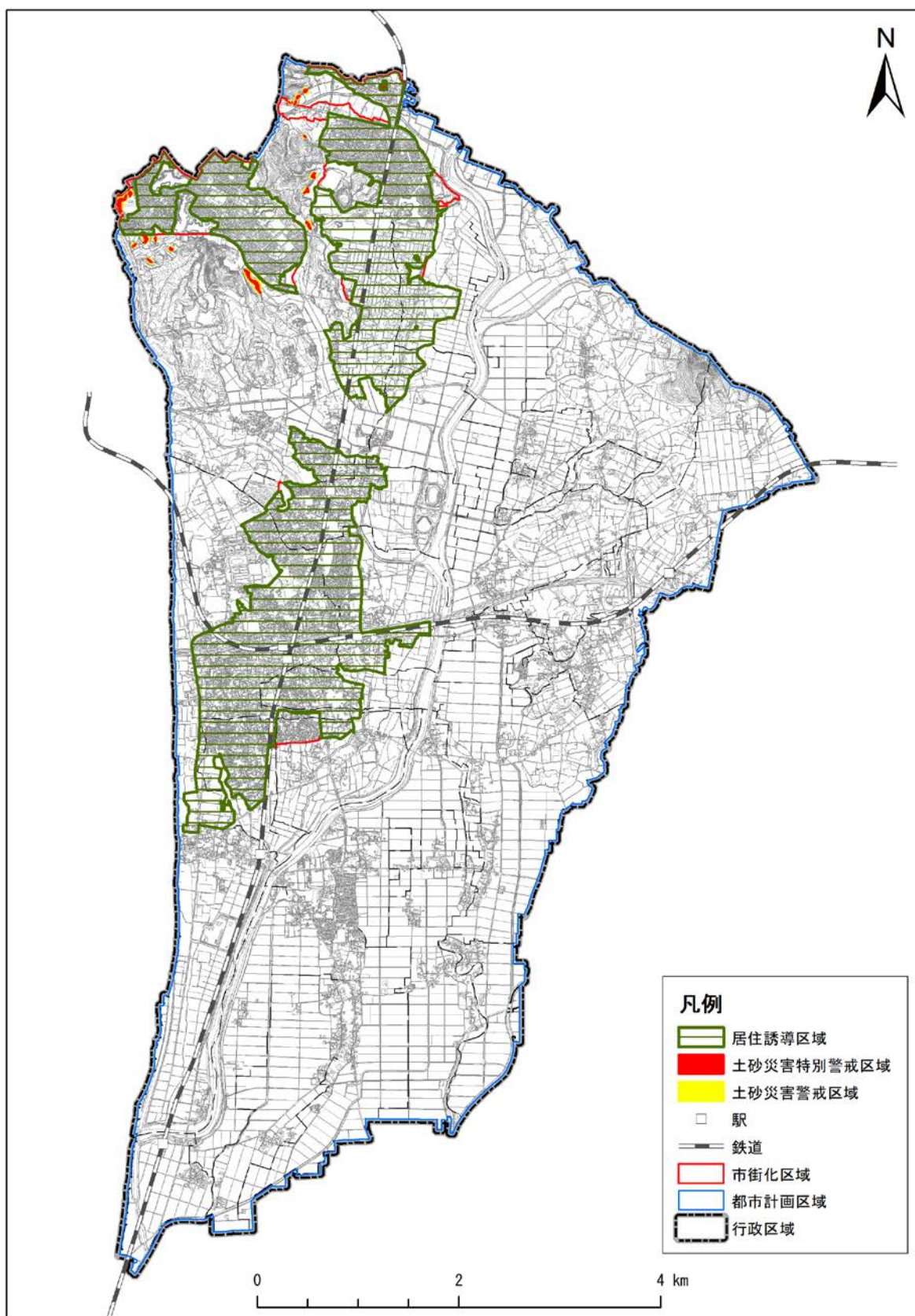
【筑後川・秋光川・小石原川・大刀洗川】洪水浸水想定区域（想定最大規模降雨）



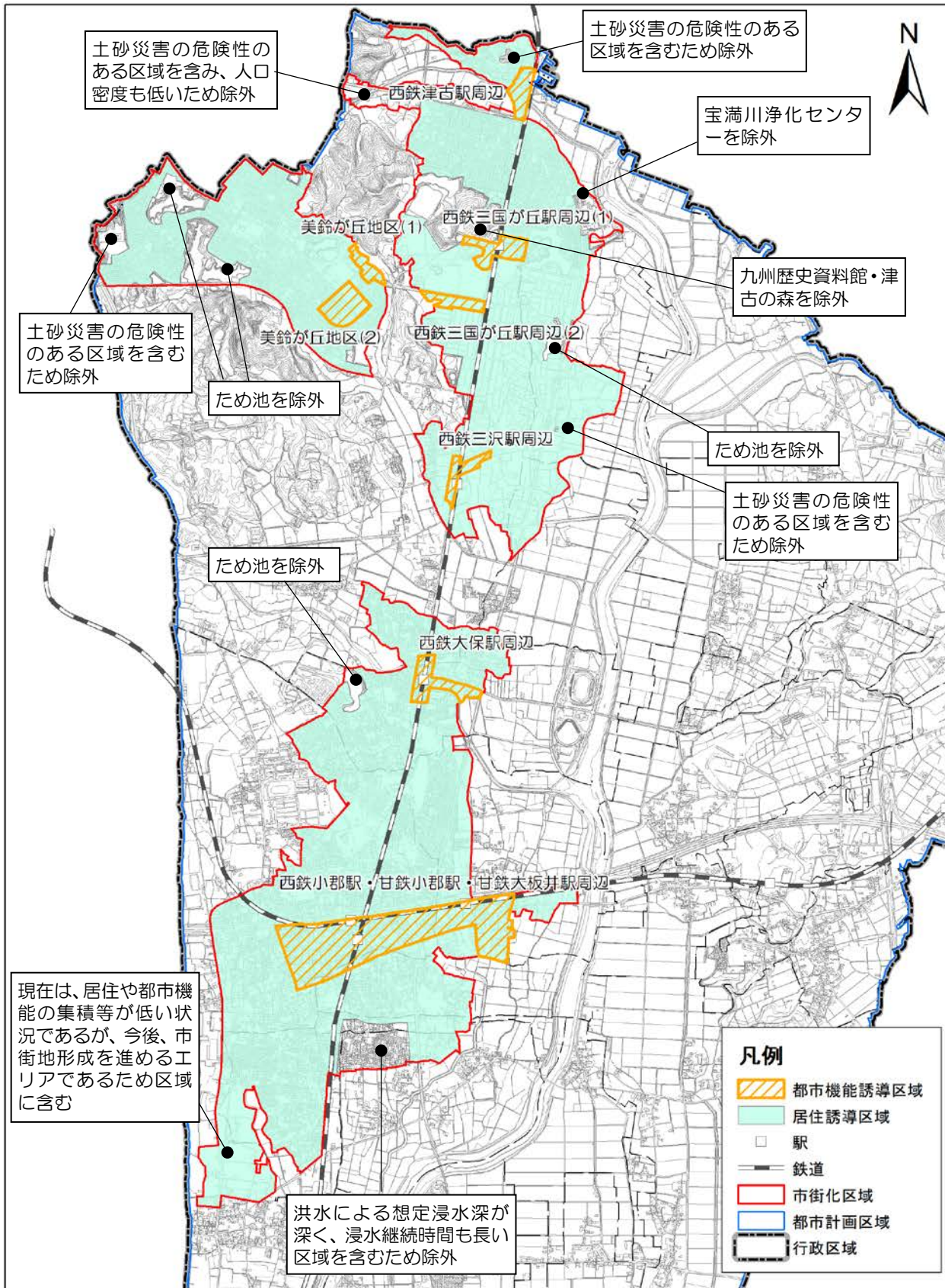
【筑後川・秋光川・小石原川・大刀洗川】浸水継続時間



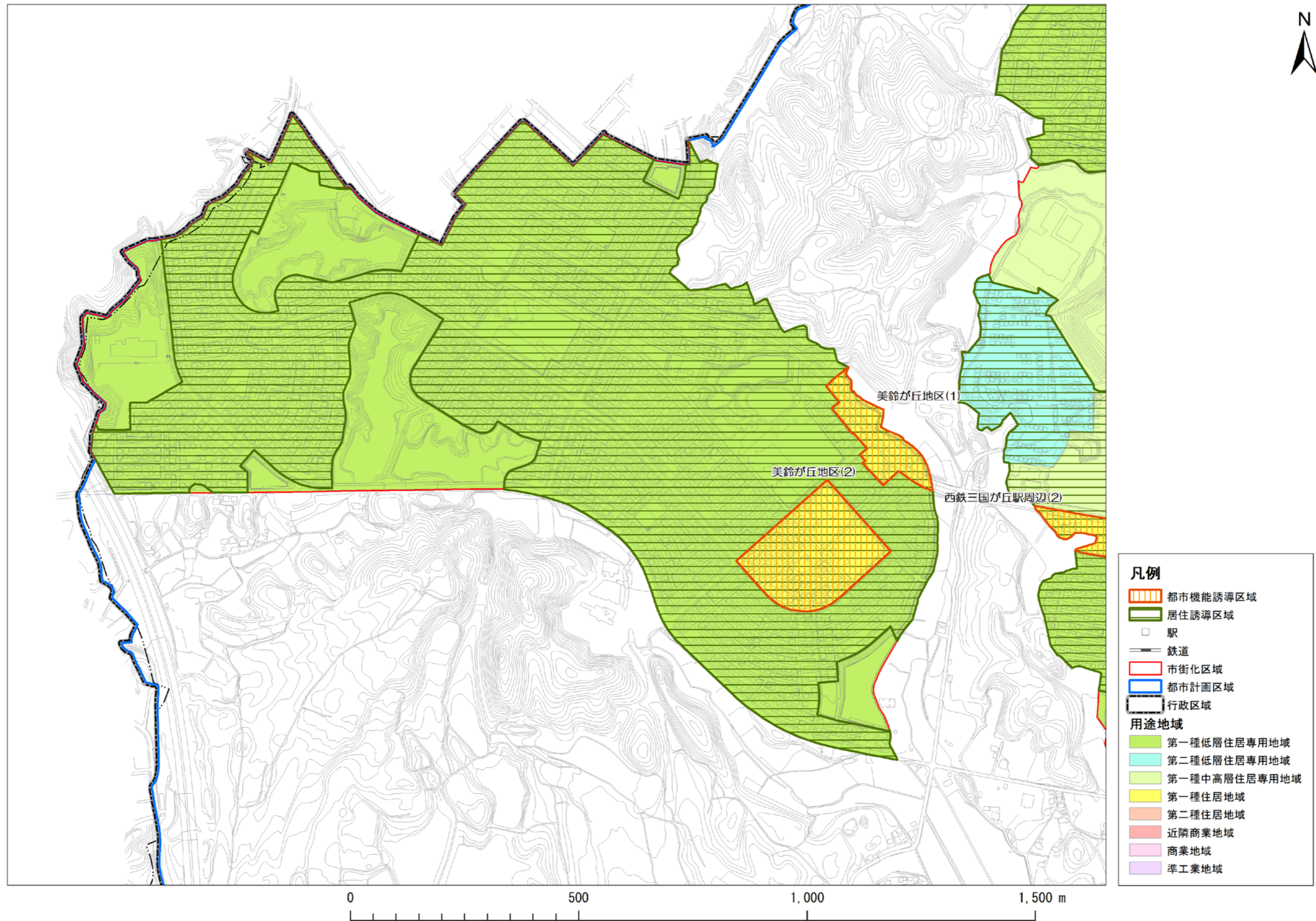
■ 視点4：土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域



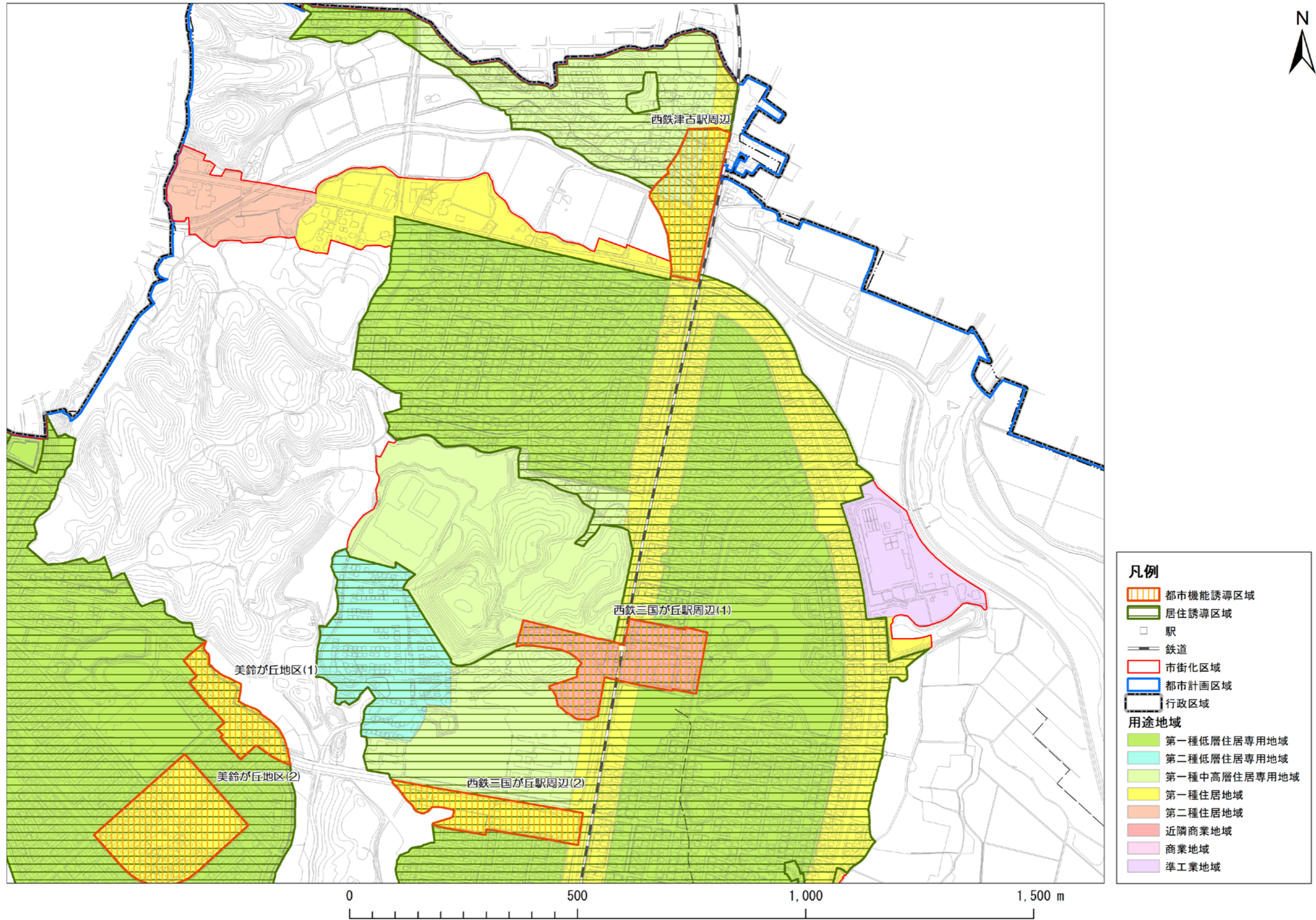
■ 居住誘導区域



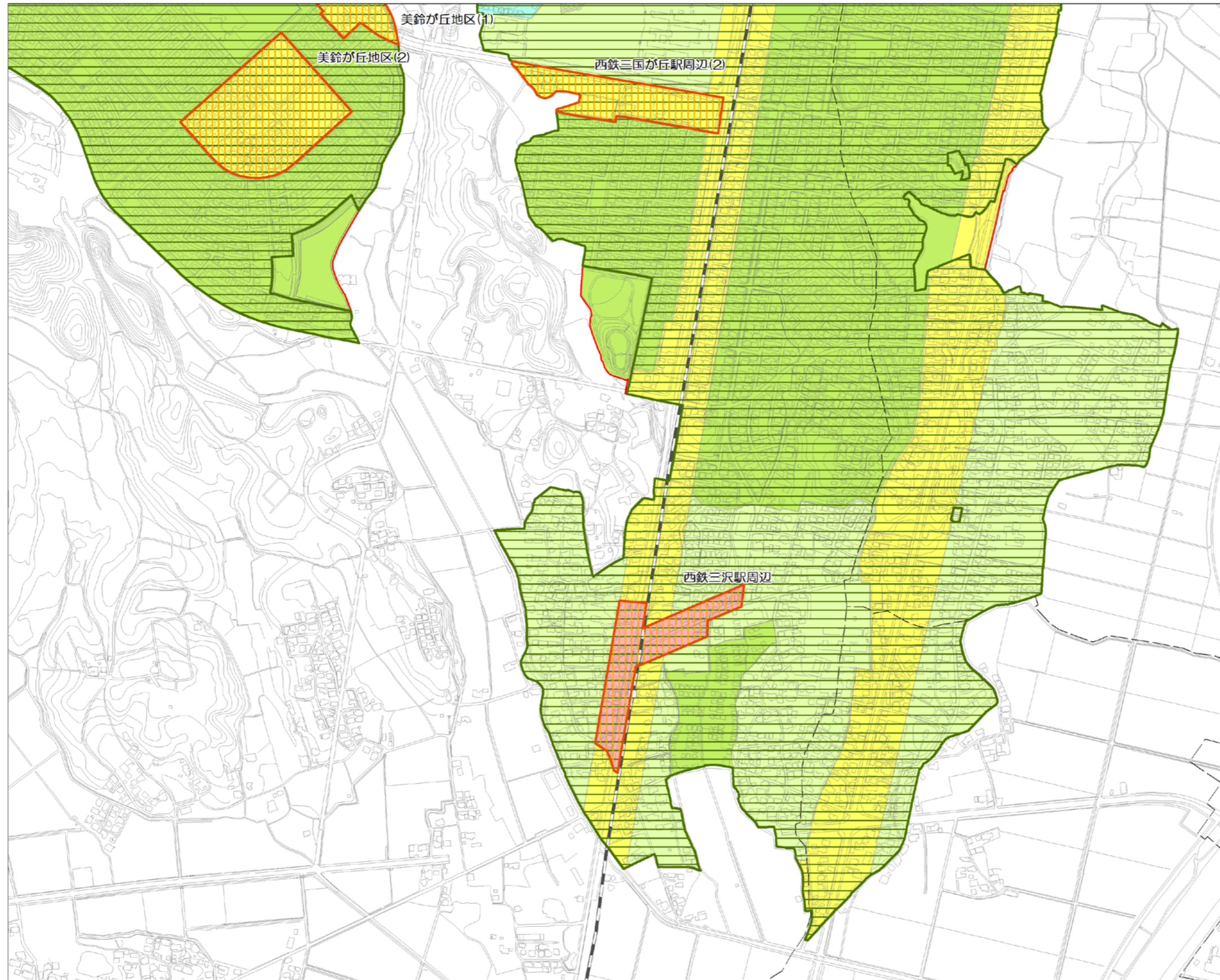
■誘導区域拡大図（美鈴が丘地区周辺）



■誘導区域拡大図（西鉄津古駅・西鉄三国が丘駅周辺）



■誘導区域拡大図（西鉄三沢駅周辺）



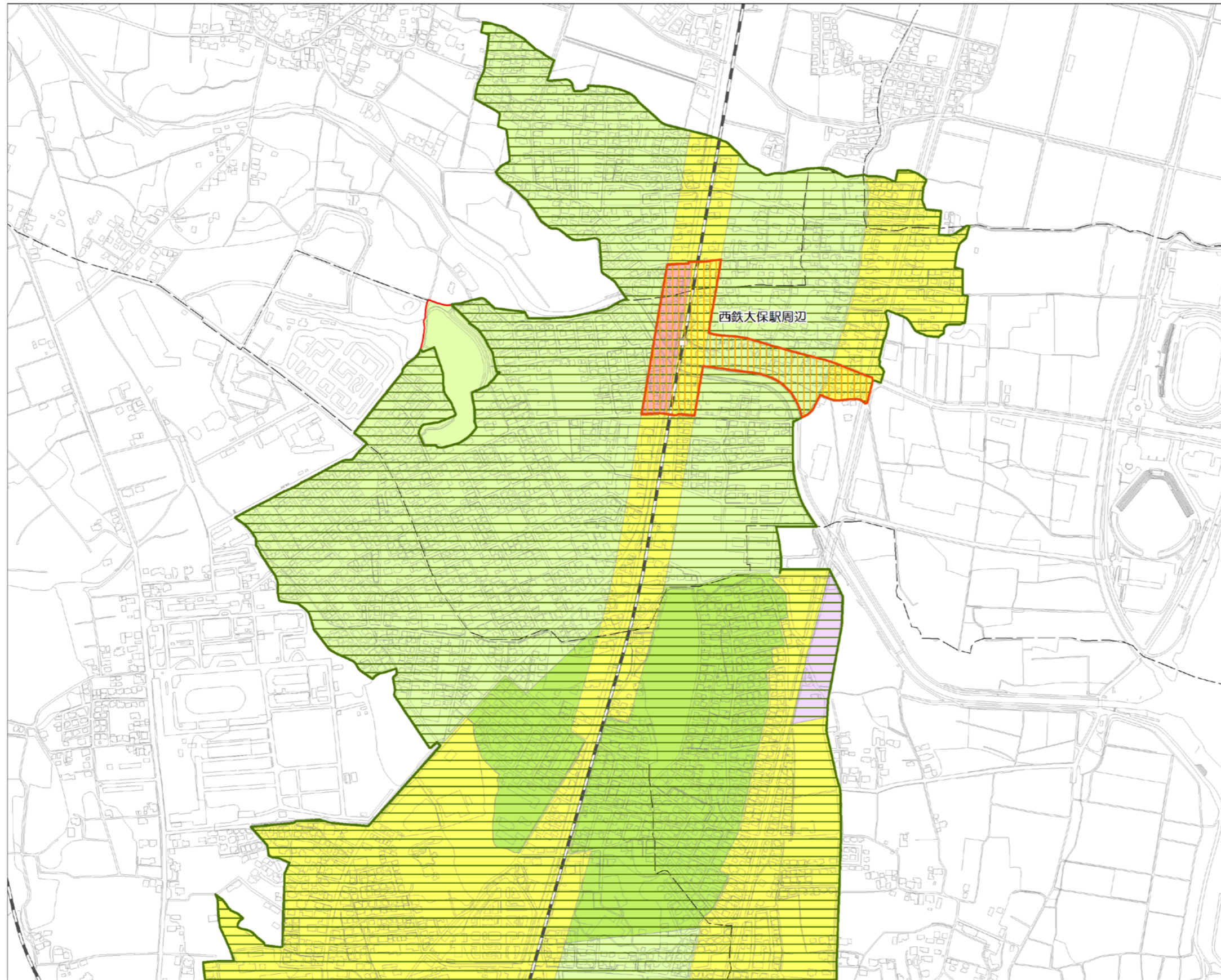
凡例

- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 駅
- 鉄道
- 市街化区域
- 都市計画区域
- 行政区域








用途地域

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域









■誘導区域拡大図（西鉄大保駅周辺）



凡例

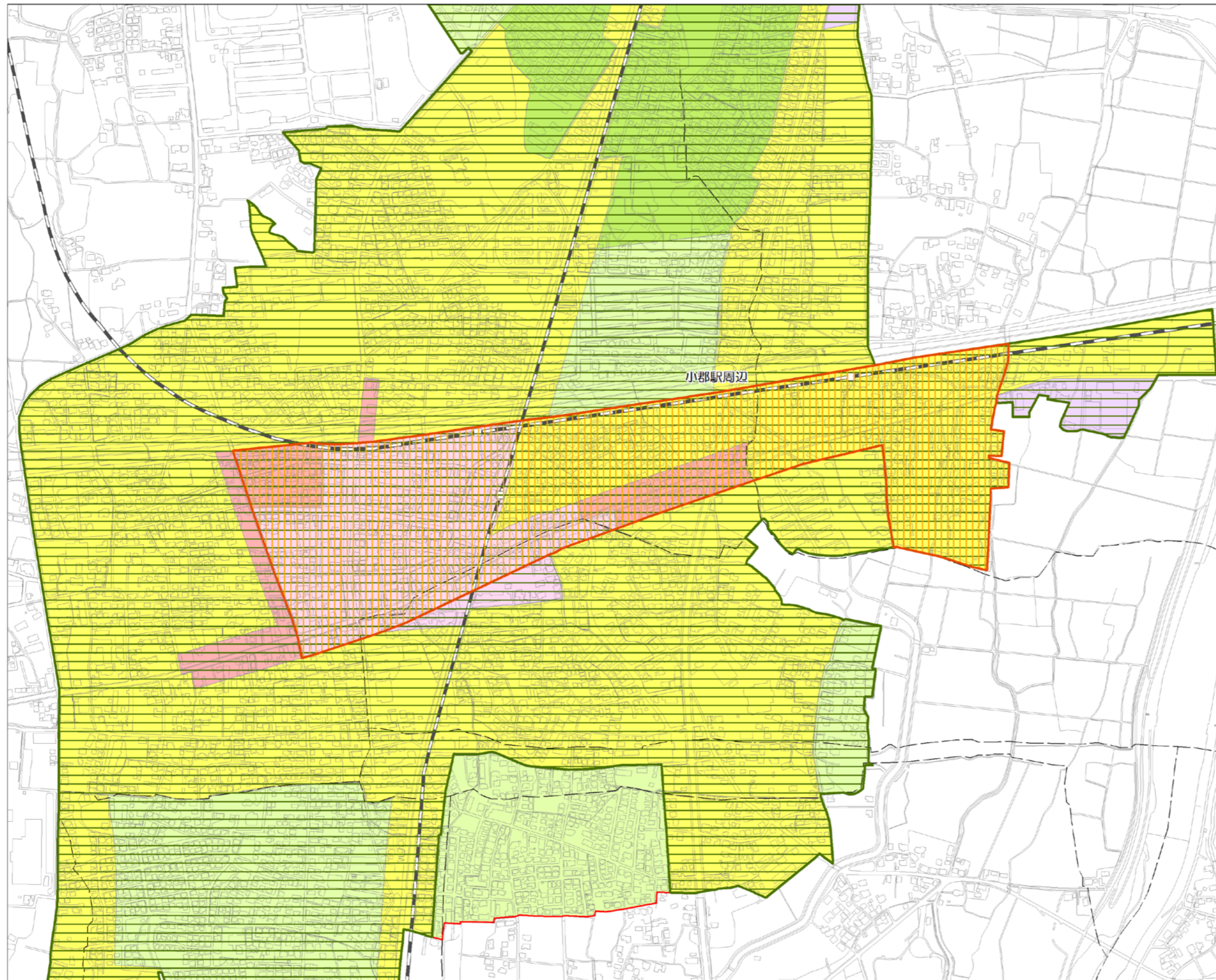
-  都市機能誘導区域
-  居住誘導区域
-  駅
-  鉄道
-  市街化区域
-  都市計画区域
-  行政区域

用途地域

-  第一種低層住居専用地域
-  第二種低層住居専用地域
-  第一種中高層住居専用地域
-  第一種住居地域
-  第二種住居地域
-  近隣商業地域
-  商業地域
-  準工業地域



■誘導区域拡大図（西鉄小郡駅・甘鉄小郡駅・甘鉄大板井駅周辺）

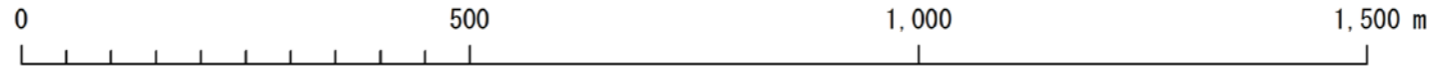


凡例

- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 駅
- 鉄道
- 市街化区域
- 都市計画区域
- 行政区域

用途地域

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域



■誘導区域拡大図（西鉄小郡駅周辺南部）

