

第6章 居住誘導区域

第6章 居住誘導区域

6-1. 居住誘導区域とは

◆人口密度の維持により、市民の便利で安心な暮らしを実現

居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスや地域コミュニティが持続的に確保されるように居住を誘導すべき区域のことです。

区域設定とあわせて各種誘導施策を講じることで、区域内への居住を緩やかに誘導していきます。

国土交通省「立地適正化計画作成の手引き」において、居住誘導区域設定の基本的な考え方・望ましい区域像として、以下の通り記載されています。

一般的に想定される望ましい区域像

i)生活利便性が確保される区域

- ・都市機能誘導区域となるべき中心拠点、地域／生活拠点の中心部に徒歩、自転車、端末交通等を介して容易にアクセスすることのできる区域
- ・公共交通軸に存する駅、バス停の徒歩、自転車利用圏に存する区域から構成される区域

ii)生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

- ・社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において、少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される面積範囲内の区域

ii)生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

- ・土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域
- ・土地利用の実態等に照らし、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域などには該当しない区域

出典：国土交通省「立地適正化計画作成の手引き」

6-2. 居住誘導区域の設定

(1) 居住誘導区域の設定フロー

以下の設定フローに沿って、居住誘導区域の設定を進めています。

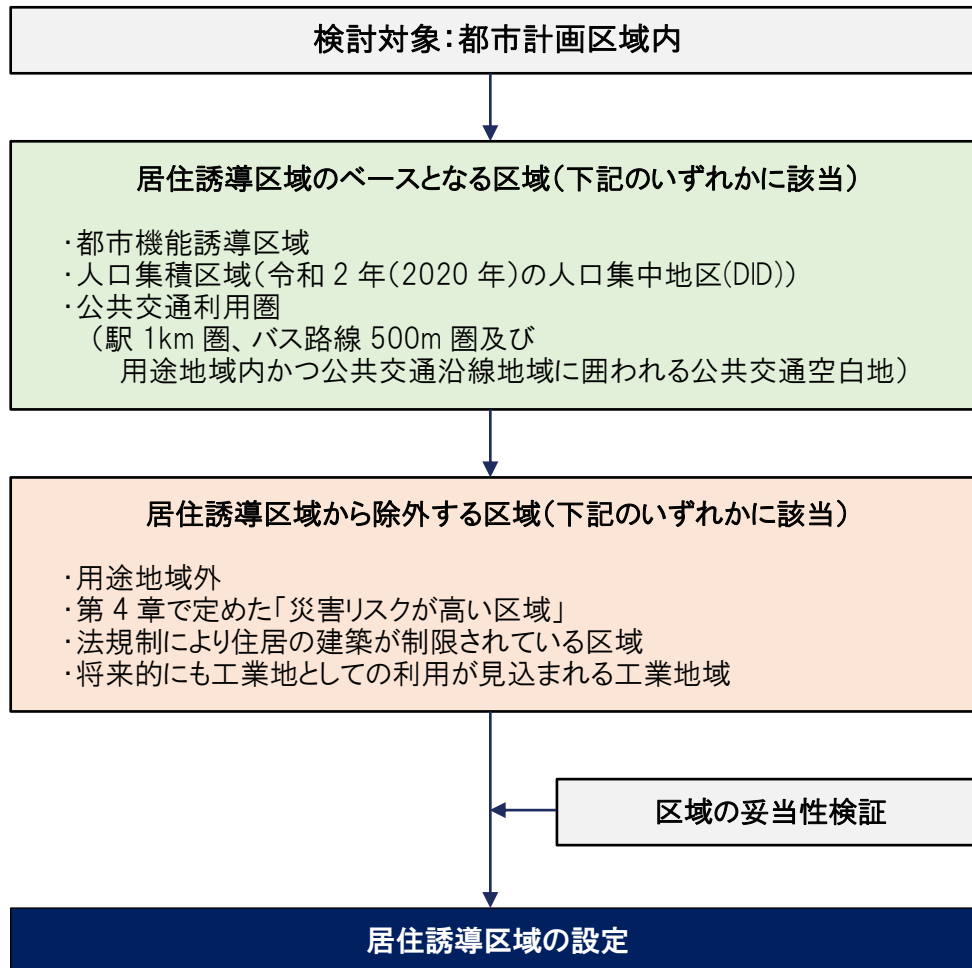


図 居住誘導区域設定のフロー

(2) 中津市における居住誘導の基本的な考え方

第4章で位置付けた、徒歩や自転車、公共交通によって便利で豊かな都市生活が将来的にも行えるエリアである「暮らし便利エリア」を中心に居住誘導区域を設定します。

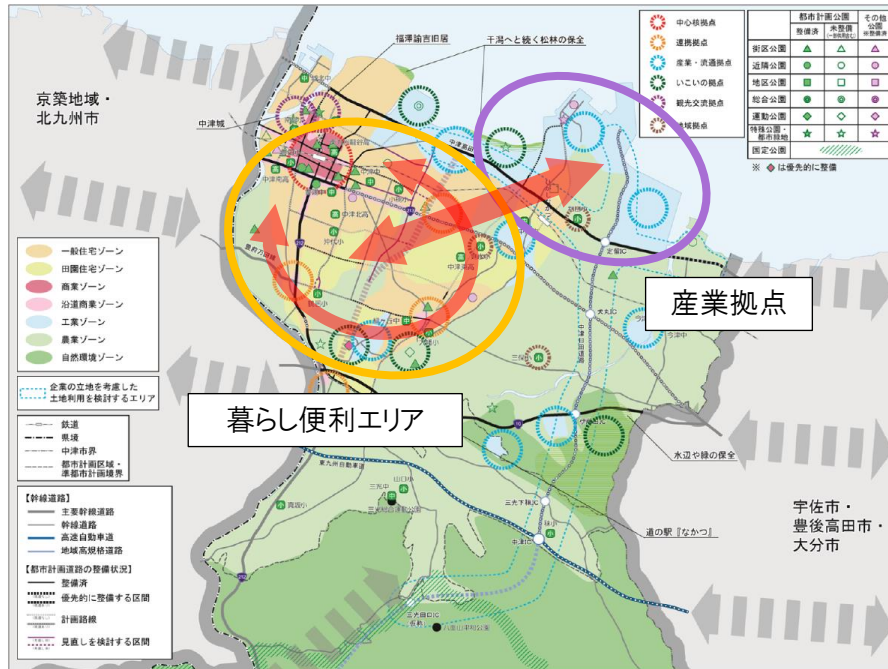


図 マスタープランにおける拠点設定

出典：中津市都市計画マスタープラン

① 居住誘導の意義

表 居住誘導の意義

「暮らし便利エリア」に住んでもらう	<ul style="list-style-type: none"> 市民の高質な生活利便性の確保、まちなみの保全 移住誘導（他地域からの移住に対するサポート施策との連携）
主要産業である製造業等の持続的な発展	<ul style="list-style-type: none"> 就業地にアクセスが良い地域への居住誘導による産業発展 働く世代の定住促進
自然災害発生によるリスクの最小化	<ul style="list-style-type: none"> 災害リスクの高いエリアの新規立地抑制 災害発生時の共助の基盤となるコミュニティの維持・形成
高齢者の生活自立環境の維持	<ul style="list-style-type: none"> 買い物・医療福祉施設へ車なしでのアクセスが可能 歩くことによる健康寿命サポート

② 居住誘導のターゲット

表 居住誘導のターゲット

各種産業の従業者及びその家族	<ul style="list-style-type: none"> 就職・転勤、二地域居住等で中津市へ転入する際に誘導
子育て世代	<ul style="list-style-type: none"> 住宅購入や小学校入学等で転居するタイミングで誘導
高齢者	<ul style="list-style-type: none"> 車を手放すタイミング等での誘導 高齢者向け住宅への転居促進による誘導

(3) 居住誘導区域の設定

都市計画区域を居住誘導区域の検討対象とします。

都市計画区域内のうち、都市機能誘導区域、人口集中地区(DID)、公共交通利用圏を居住誘導区域のベースとなる区域とします。

用途地域外(農業振興地域)、災害リスクが高い区域、将来的にも工業地として利用が見込まれる工業地域を居住誘導区域に含めない区域とし、居住誘導区域から除外します。

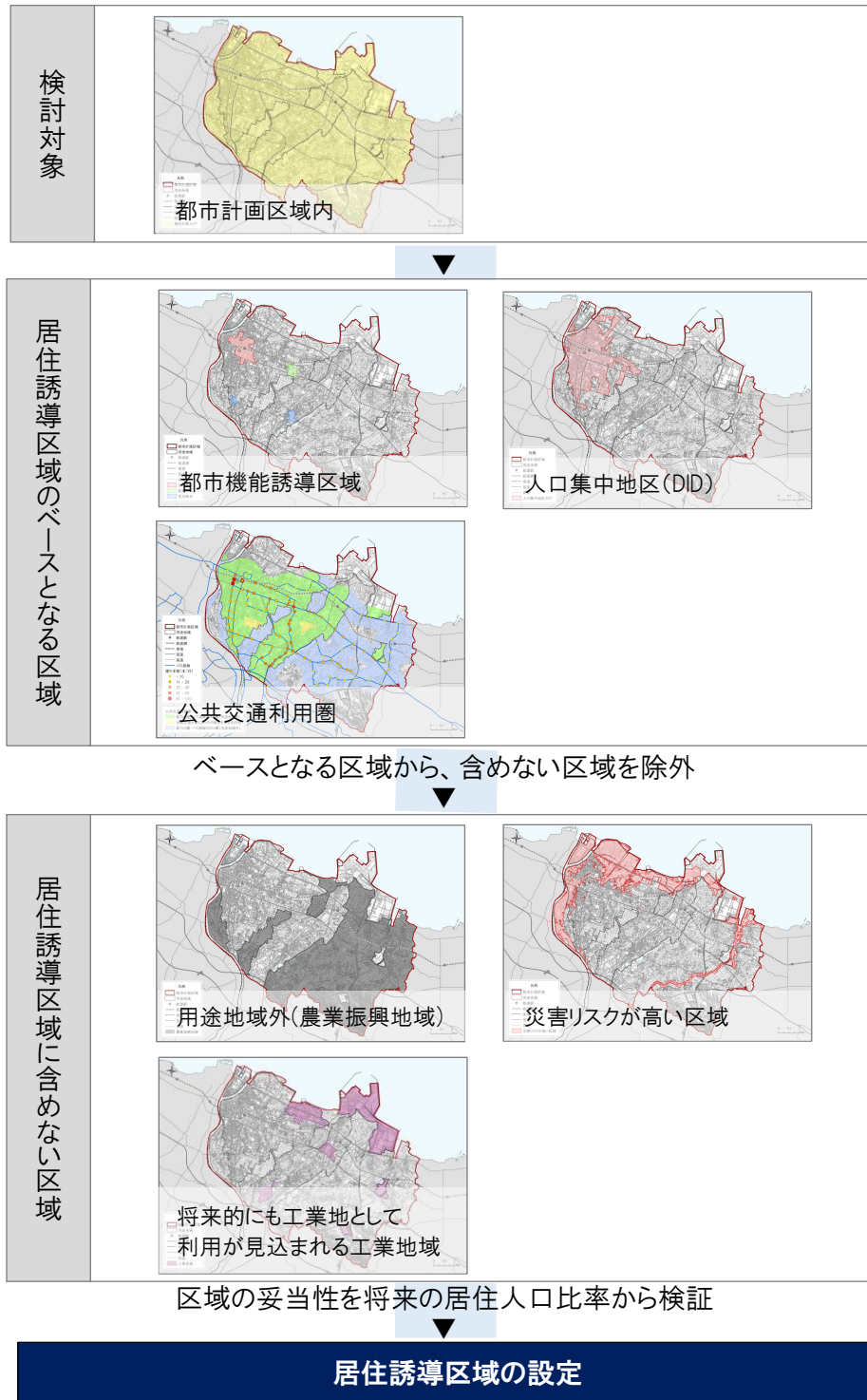


図 居住誘導区域の設定イメージ

① 居住誘導区域のベースとなる区域

都市機能誘導区域

誘導施設等の生活サービスが集積する区域として都市機能誘導区域を居住誘導区域に含めます。

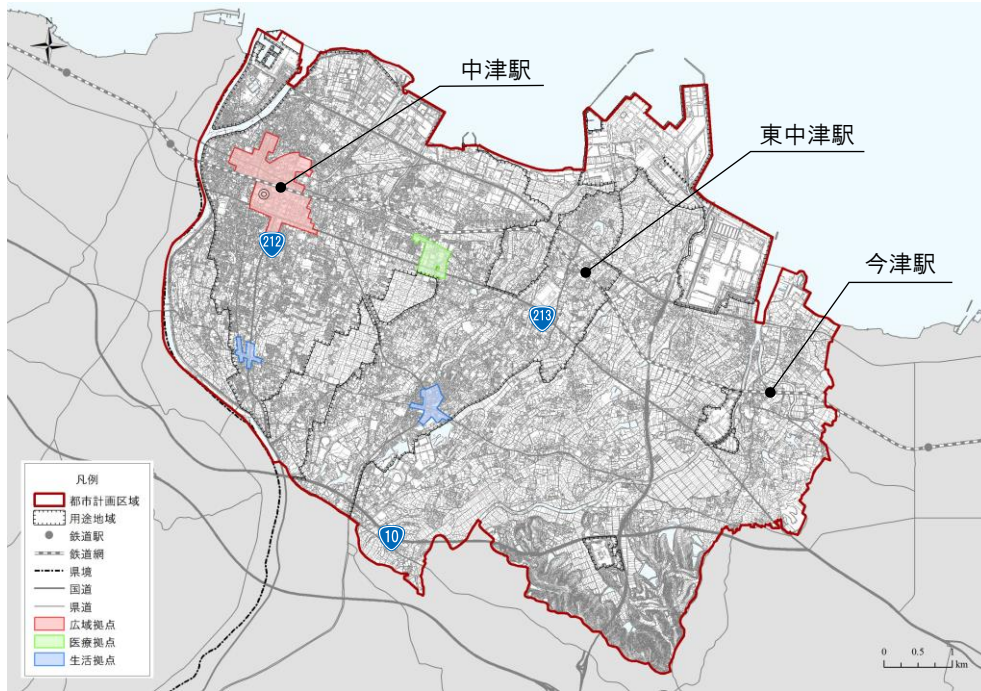


図 中津市における都市機能誘導区域

令和2年(2020年)の人口集中地区(DID)

既に一定以上の人口が集積している地域として、令和2年(2020年)時点での人口集中地区を居住誘導区域に含めます。

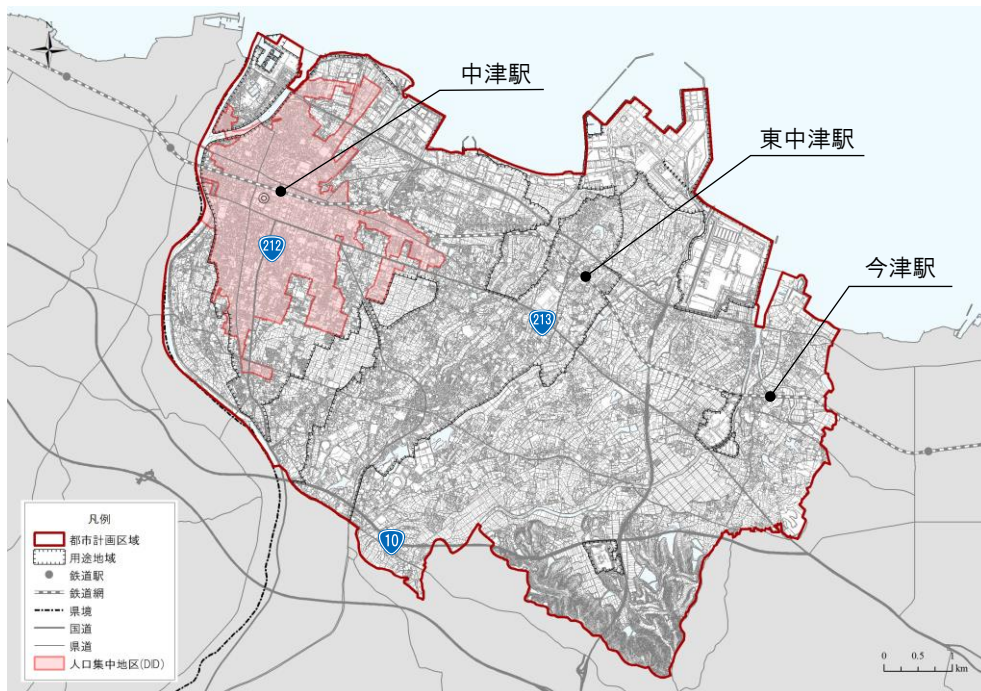


図 中津市における DID 地区の分布 出典:総務省「国勢調査」(R2)

公共交通利用圏(駅 1km 圏、バス路線 500m 圏 + 解消が見込まれる空白地帯)

利便性の高い地域として、公共交通利用圏(鉄道駅 1km 圏・バス路線 500m 圏)を居住誘導区域に含めます。なお、用途地域内かつ公共交通沿線地域に囲われる公共交通空白地については「地域公共交通計画」にて、その解消を図る取組を記載する方針であることから、立地適正化計画においては、公共交通利用圏として取り扱います。

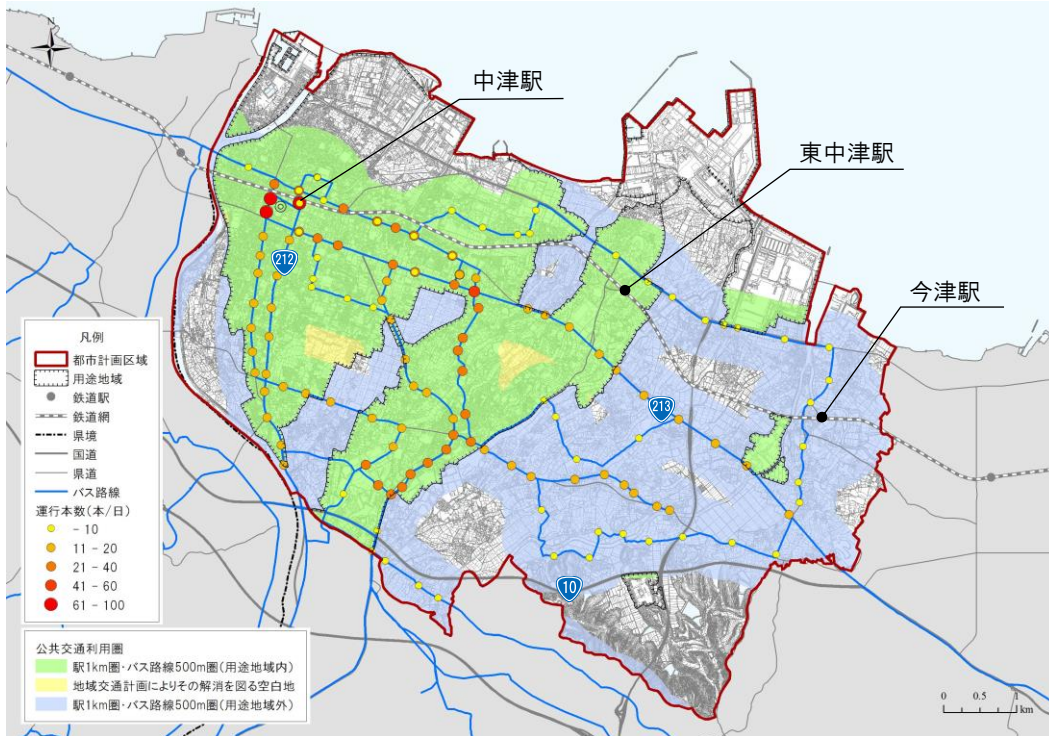


図 中津市における公共交通利用圏の分布

出典：JR 九州ホームページ、中津市ホームページ「路線バス時刻表 R3.10」

② 居住誘導区域から除外する区域

用途地域外(農業振興地域)

用途地域外は農業振興地域に該当し、優良農地を保全していく必要があるため、居住誘導区域から除外します。

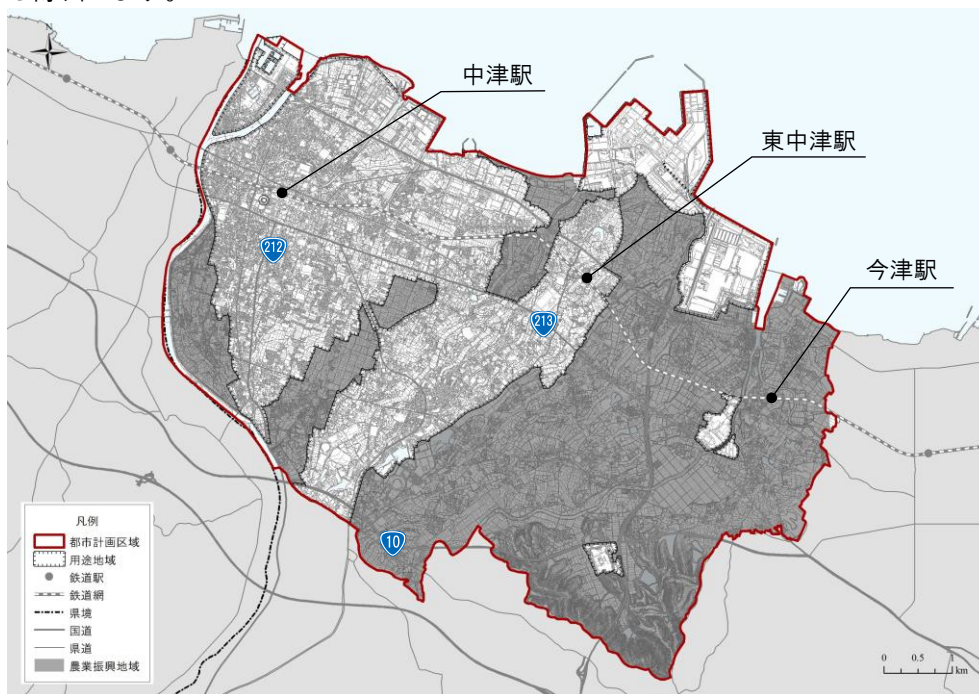


図 中津市における農業振興地域の分布

災害リスクが高い区域

「第4章4.中津市における災害リスクの考え方」に従い、「災害リスクが高い区域」については、居住誘導区域から除外します。

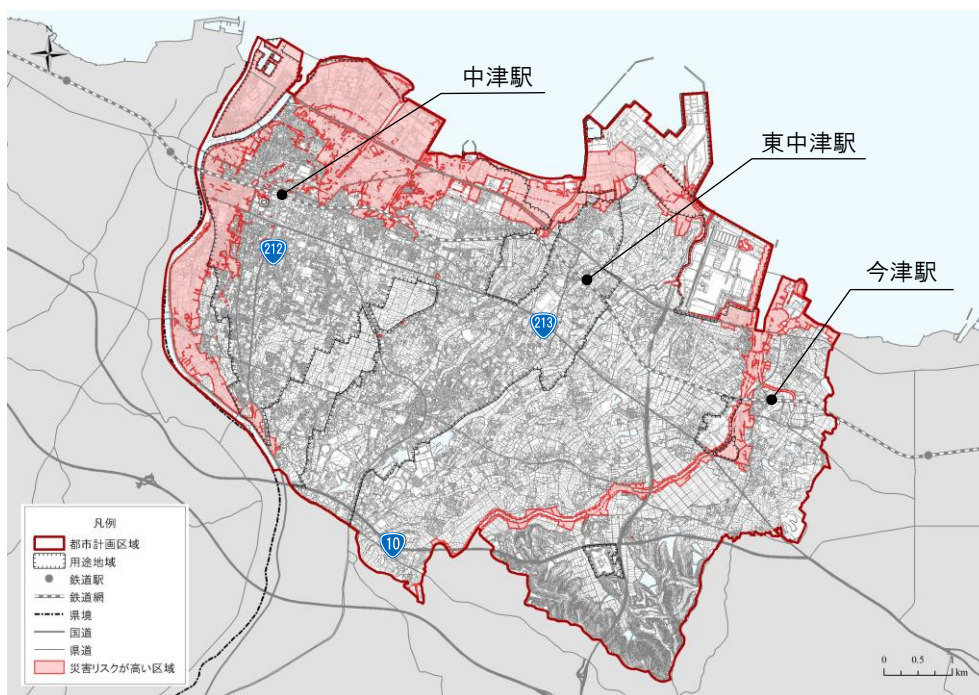


図 中津市における災害リスクの高い地区の分布

将来的にも工業地としての利用が見込まれる工業地域

現在工業地域に指定されており、なおかつ大分県が定める「都市計画区域マスタープラン」において、将来的にも工業地としての利用が見込まれるとされている区域は除外します。

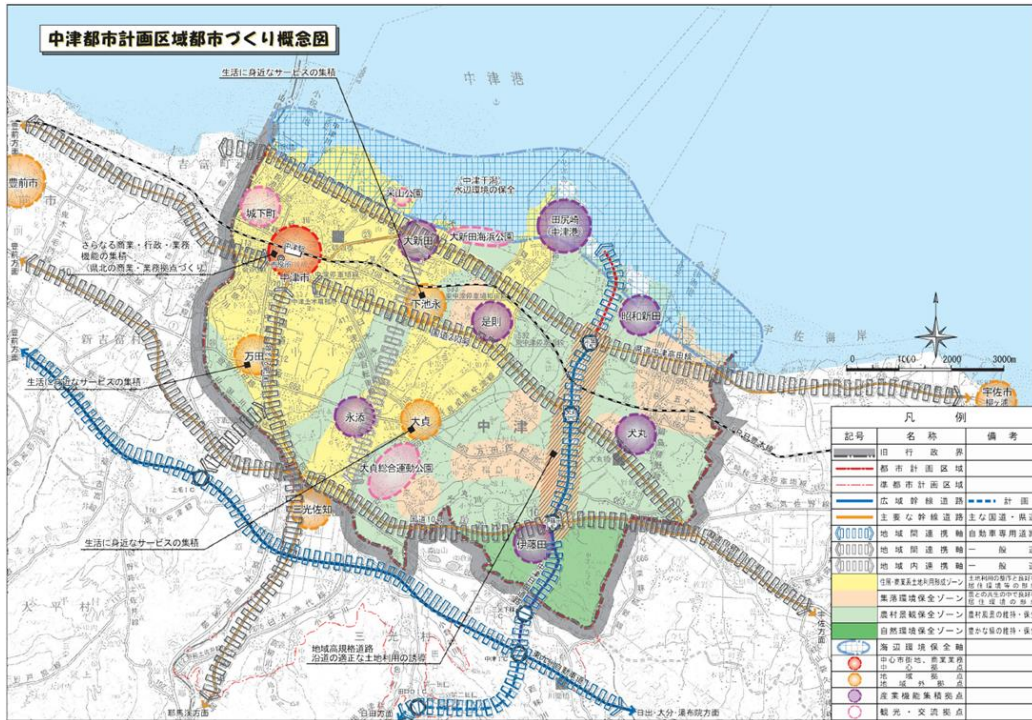


図 中津都市計画区域都市づくり概念図(再掲:P2-13)

出典: 大分県「都市計画区域マスタープラン【改訂】」(R3.3)

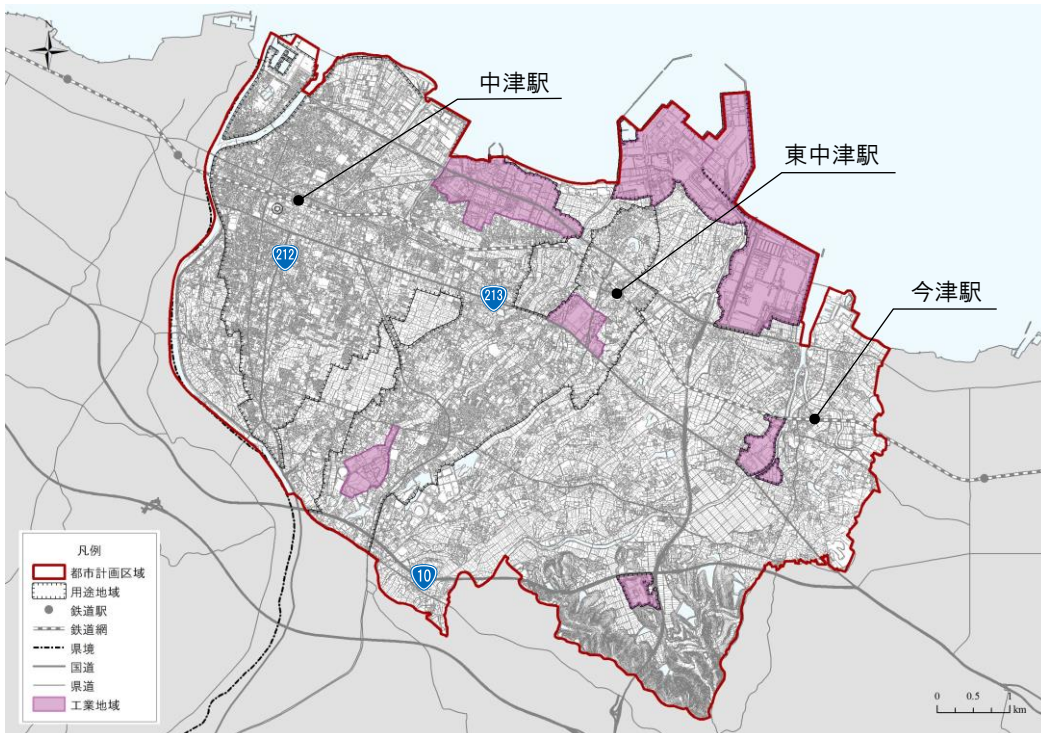


図 将来的にも工業地としての利用が見込まれる工業地域

③ 居住誘導区域まとめ

「居住誘導区域」は、「ベースとなる区域」から「除外する区域」を差し引いた区域とし、地形・地物に沿って設定します。

なお、「都市機能誘導区域」や、まとまりのある一定区域に存在する小規模な「除外する区域」は、居住誘導区域に含めることとし、適切な防災・減災対策によって防災リスクの回避・軽減を図ります。

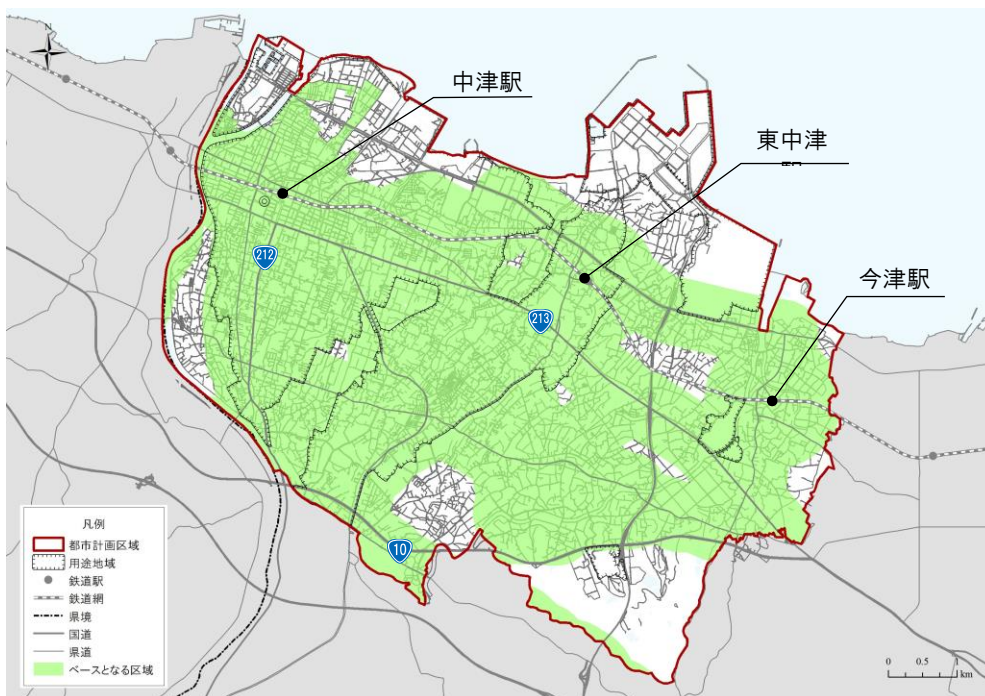


図 居住誘導区域のベースとなる区域

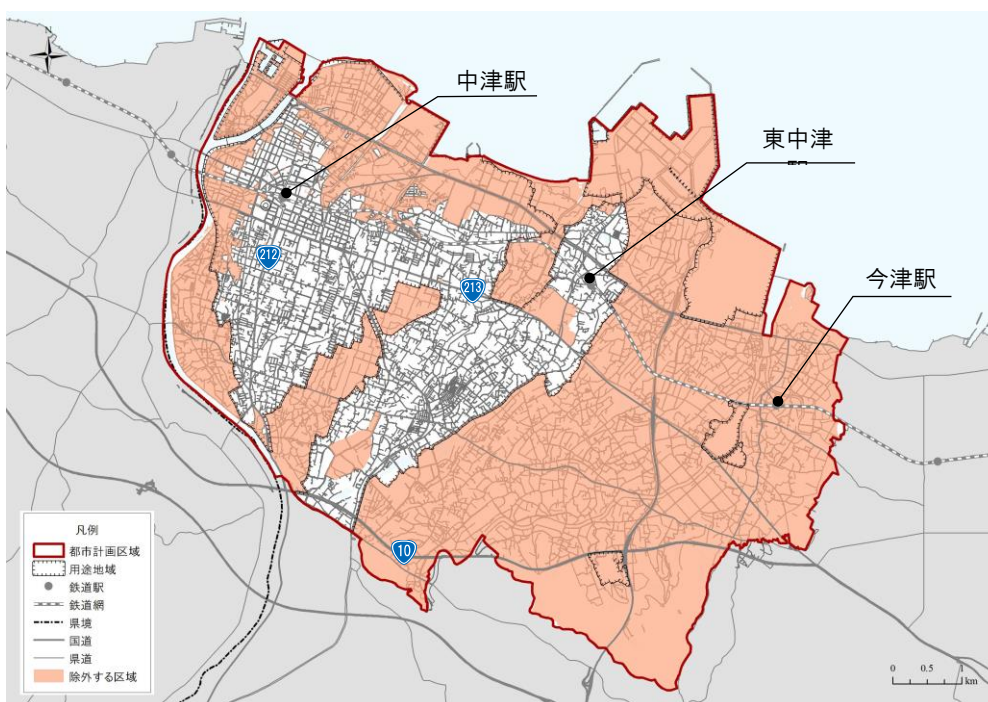


図 居住誘導区域から除外する区域

居住誘導区域の面積は 1,553.5ha です。また、都市計画区域に占める居住誘導区域の割合は 27.6%、用途地域に占める居住誘導区域の割合は 58.6%になります。

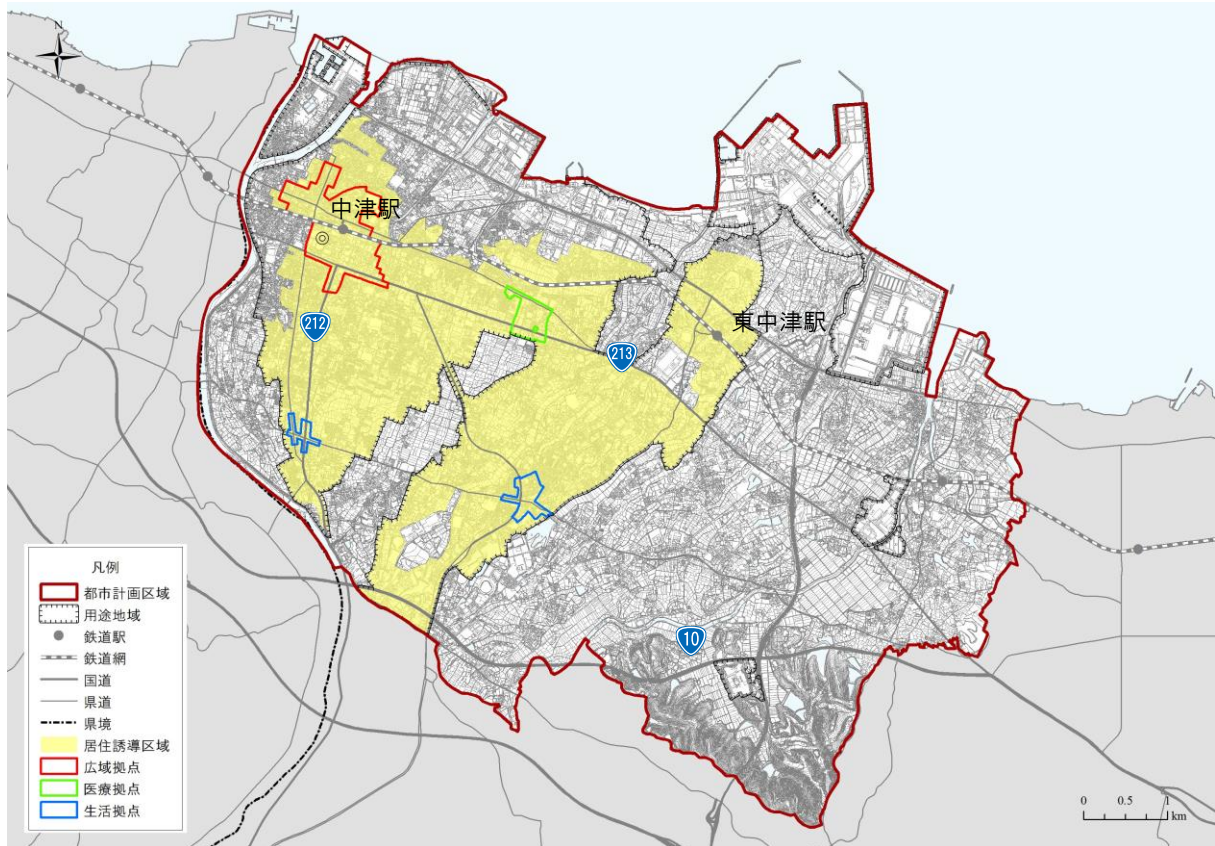


図 設定した居住誘導区域