

立地適正化計画の誘導区域（案）について

1. まちづくりの方針（ターゲット）について P 1
① まちづくりの方針（ターゲット）	
② 課題解決のための必要な施策・誘導方針（ストーリー）	
2. 居住誘導区域の設定について P 3
① 居住誘導区域について	
② 居住誘導区域の設定条件（案）について	
③ 居住誘導区域（案）の設定	
3. 都市機能誘導区域の設定について P 1 2
① 都市機能誘導区域について	
② 都市機能誘導区域の設定条件（案）について	
③ 都市機能誘導区域（案）の設定	
4. 今後の対応について P 2 1
① 誘導区域の対象とならない地域（都市計画区域外を含む）の取り扱い	
② 誘導施設、誘導施策、防災指針の検討	

1. まちづくりの方針（ターゲット）について

① まちづくりの方針（ターゲット）

- ◆立地適正化計画制度では、居住や都市機能（行政・商業・医療・福祉・業務など）の誘導および公共交通の利便性の維持・向上を図るため、**まちづくりの課題解決に向けた方針（ターゲット）**を定めることが必要。
- ◆本市では、次期都市計画マスタープランの全体構想案で整理された「まちづくりの課題」や「まちづくりの目標・方針」を踏まえながら、立地適正化計画におけるまちづくりの方針（ターゲット）を設定。

都市MPにおけるまちづくりの課題	適切な土地利用の規制・誘導による豊かな自然・歴史・文化の保全と活用	多極ネットワーク型コンパクトシティの実現による都市と地域の活力向上	人口減少、高齢化に対応した地域の持続性の確保	多様な主体・手法によるまちづくりの推進
	① 豊かな自然環境との共生 ・自然と調和する土地利用の推進 ・貴重な自然環境の保全・活用 ② 適切な土地利用の推進 ・市街地外縁部での土地利用コントロール ③ 自然・歴史・文化の活用と交流促進 ・歴史・文化を活かしたまちづくり ・景観形成の取り組みの展開 ・西九州の拠点都市としての発展 ・観光業の振興	① 役割に応じた拠点の形成と活力向上 ・機能集約拠点の形成 ・都市と地域の各拠点における活力向上 ・中心市街地の再生 ② 連携強化のための交通ネットワークの形成 ・都市機能の役割分担と連携 ・都市間交流、地域間連携を促進する交通網の有効活用 ③ 産業振興による活力向上 ・都市施設の整備効果を活かした産業の振興	① 誰もが快適に住み続けられる地域環境の形成 ・地域コミュニティの維持 ・都市施設の有効活用と適切な維持管理 ・都市のコンパクト化と公共交通網の形成・利用促進による環境負荷の低減 ② 災害に強いまちづくり ・災害に強いまちづくり	① まちづくりへのデジタル技術の活用 ・デジタル技術の活用による効率的で利便性の高いまちづくりの推進 ② まちづくりへの市民参画や民間活力の導入 ・多様な主体によるまちづくりの推進 ・エリアマネジメントなどの手法を活用した公民連携によるまちづくり活動の推進

※表中、**黒字**が立地適正化計画と特に関連性の高い課題

都市MPにおけるまちづくりの目標	目標1 自然・歴史・文化を育み、賑わい溢れる交流を生むまちづくり	目標2 都市と地域の活力を高めるまちづくり	目標3 誰もが安心・安全に暮らせるまちづくり	目標4 先進技術の活用と、多様な主体の連携・協働によるまちづくり
	① 美しい自然環境の保全と活用 ② 自然と調和する街並み・暮らしづくり ③ 恵まれた地域資源を活かした観光・交流の促進	① 役割に応じた都市中心拠点・地域生活拠点の形成 ② 都市間・地域間を結ぶ交通ネットワークの形成 ③ 地域の活力を高める産業の創造	① 利便性が高く持続可能な地域環境の形成 ② 防災・減災対策による災害に強いまちづくりの推進	① デジタル技術を活用した効率的で利便性の高いまちづくりの推進 ② 地域住民や民間事業者等の多様な主体によるまちづくりの推進

※表中、**赤字**が立地適正化計画と特に関連性の高い方針

まちづくりの方針（ターゲット） **活力と賑いのある地域がつながり、誰もが安心・安全に暮らせるまちづくり**

1. まちづくりの方針（ターゲット）について

② 課題解決のための必要な施策・誘導方針（ストーリー）

◆まちづくりの方針（ターゲット）を明確にした上で、目指すべき都市の骨格構造を踏まえ、その実現に向けた課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）を設定。

■目指す将来都市構造

◆人口減少下においても持続可能な都市経営を可能とするために、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えのもと、都市機能の拡散を防止し、各拠点に役割に応じた機能が集約され、拠点や地域間が公共交通を軸としたネットワークで結ばれた「多極ネットワーク型コンパクトシティ」の都市構造。

【市街地ゾーン】

多様な都市機能が集積し、市の中心的機能を備えた「**都市中心拠点**」が形成されている。

【ネットワーク】

「都市中心拠点」と「地域生活拠点」、あるいは地域生活拠点どうしが公共交通ネットワークで有機的に結びついている。

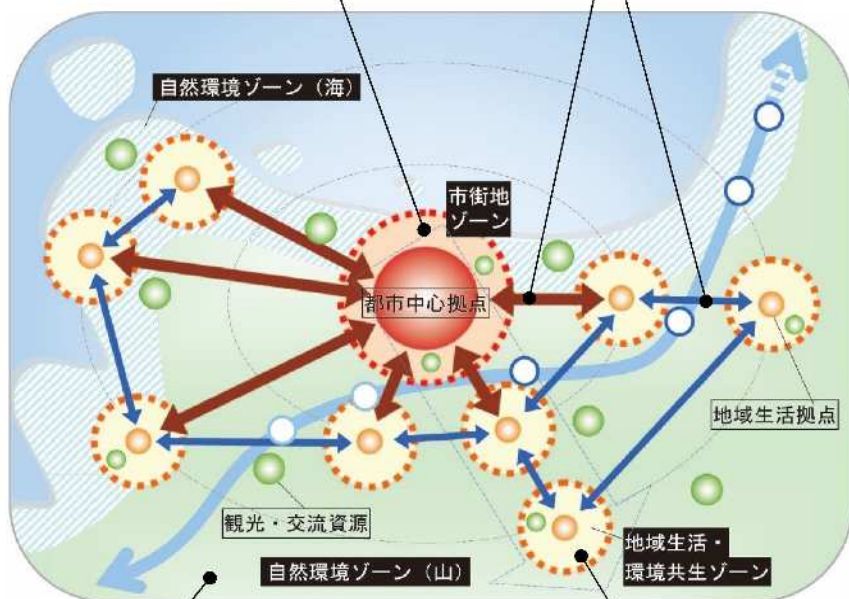


図 将来都市構造の基本イメージ

【自然環境ゾーン（山・海）】

美しい海岸や豊かな山林などの自然環境が広がるゾーン。

【地域生活・環境共生ゾーン】

日常生活に必要な機能が集積する「**地域生活拠点**」を中心に、周辺の自然と調和した環境が形成されている。

■課題解決のための必要な施策・誘導方針（ストーリー）

方針 1

【役割に応じた拠点の機能強化】

・都市計画マスタープランで位置づけられた拠点において、それぞれの拠点の役割に応じた都市機能や居住を誘導することで、拠点機能を強化し、居住者や来街者で賑わいが溢れるウォーカブルな空間を形成。

- 都市中心拠点：唐津駅中心とした区域（中心市街地）
- 地域生活拠点：浜玉・巖木・相知・北波多・肥前・鎮西・呼子・七山の各市民センターを中心とした区域

方針 2

【公共交通を主体とした交通ネットワークの形成】

・市全体の活力を高めるために、地域間の連携を促すとともに、人口減少や高齢化進む中で、過度に自動車に依存せずに人々の日常の暮らしを支える移動環境の確保に向けて、公共交通を主体としながら、地域の移動ニーズを踏まえた交通ネットワークの形成・強化。

方針 3

【防災・減災対策による安心・安全なまちづくり】

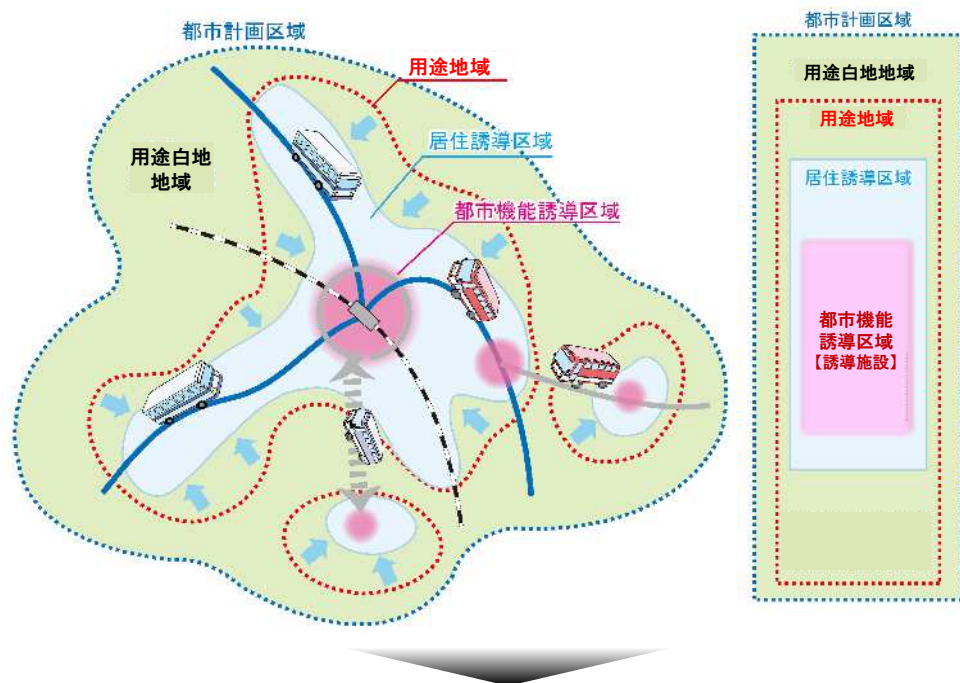
・地球温暖化による気候変動や異常気象などにより、頻発する自然災害が懸念される中で、誰もが安心・安全に暮らし続けられるように、災害リスクを考慮した防災指針に基づき、ハード・ソフトを含めた防災・減災対策を進め、災害に強いまちづくりを推進。

2. 居住誘導区域の設定について

① 居住誘導区域について

■ 居住誘導区域とは

- ◆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。



- ◇居住誘導区域を定めることにより、区域内に住宅を建築する場合には補助等の優遇（新規・既存住宅取得に対する住宅ローンの金利引き下げ等）が受けられる反面、区域外に住宅を建築する場合などには届出が必要となる。（※住宅の建築が行えなくなるわけではない）

【届出が必要となる開発行為・建築等行為】 （開発行為）

- ・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ・ 1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
- ・ 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られたものの建築目的で行う開発行為

（建築等行為）

- ・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ・ 人の居住の用に供する建築物として条例で定められたものを新築しようとする場合
- ・ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合

■ 都市計画運用指針における居住誘導区域の考え方

- ◆区域の設定にあたっては…
都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスク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こと。

【居住誘導区域を定めることが考えられる区域】

- ◆計画の対象区域（都市計画区域）のうち
 - ①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
 - ②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
 - ③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

【留意すべき事項】

- ・ 今後人口減少が見込まれる都市や既に人口減少が進みつつある都市においては、居住誘導区域をいたずらに広く設定するべきではなく、人口動態、土地利用、災害リスク、公共交通との関係等を総合的に勘案した適切な区域を設定すべき。
- ・ 原則として新たな開発予定地を居住誘導区域としては設定すべきでない。
- ・ 範囲の設定においては、都市機能誘導区域へ誘導することが求められる医療、福祉、商業等の身近な生活に必要な都市機能について、各機能の特性に応じた一定の利用圏人口によってそれらが持続的に維持されることを踏まえ、当該人口を勘案しつつ定めることが望ましい。

■ 唐津市における居住誘導区域の考え方

（第4回都市マス等策定委員会資料より抜粋）

- ①居住誘導区域の設定に当たっては、人口分布（将来推計を含む）やDID（人口集中地区）の推移、都市機能の集積状況、公共交通の利便性等を考慮することにより、一定の人口密度が維持された、快適で暮らしやすい居住環境を形成していくエリアとする。
- ②都市のコンパクト化を図る観点から、原則として郊外（用途地域周辺部など）への居住誘導区域の設定は行わない。
- ③災害リスク分析の結果を考慮し、居住に適さないと判断されるエリアは除外する。

2. 居住誘導区域の設定について

① 居住誘導区域について

【居住誘導区域に含めない区域等】

分 類	対象となる区域	留意事項
①居住誘導区域に含めない区域	<ul style="list-style-type: none"> ・災害危険区域のうち、第39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（建築基準法） ・農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域又は農地法第5条第2項第1号口に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域 ・自然公園法第20条第1項に規定する特別地域 ・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保安林の区域 ・自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域若しくは特別地区、又は森林法の規定により告示された保安林予定森林の区域、保安施設地区若しくは保安施設地区に予定された地区 ・<u>地すべり防止区域（地すべり防止法）</u> ・<u>急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律）</u> ・<u>土砂災害特別警戒区域（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）</u> ・浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法） 	
②原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	<ul style="list-style-type: none"> ・津波災害特別警戒区域（津波防災地域づくりに関する法律） ・災害危険区域（上記に掲げる区域を除く。） 	
③それぞれの区域の災害リスク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	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>土砂災害警戒区域（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）</u> ・<u>津波災害警戒区域（津波防災地域づくりに関する法律）</u> ・<u>浸水想定区域（水防法）</u> ・<u>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</u> <p>※上記の区域を居住誘導区域に含める場合には、防災指針において当該地区の災害リスクを踏まえた防災・減災対策を明らかにすることが必要。</p> <p>※防災指針を定めれば、それぞれに掲げる区域を居住誘導区域に含めることが可能になるという趣旨ではない。</p>	<p>※判断に当たっては、人口・住宅の分布、避難路・避難場所や病院等の生活支援施設の配置などの現状及び将来の見通しと、想定される災害のハザード情報を重ね合わせるなどの災害リスク分析を適切に行うことが必要。</p> <p>※浸水想定区域については、浸水深が大きく浸水継続時間が長期に及ぶ地区、氾濫により家屋倒壊等のおそれがある地区、居室の浸水被害が高頻度で発生し得る地区など特にリスクが大きな地区が存在しうることに留意。</p>
④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	<ul style="list-style-type: none"> ・工業専用地域、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 ・特別用途地区、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 ・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 ・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 	

2. 居住誘導区域の設定について

② 居住誘導区域の設定条件（案）について

◆唐津市における居住誘導区域の考え方等を踏まえ、居住誘導区域の候補区域及び候補から除外する区域の条件について以下のように設定。

居住誘導区域の考え方	居住誘導区域設定の条件（案）
<p>①居住誘導区域の設定に当たっては、人口分布（将来推計を含む）やDID（人口集中地区）の推移、都市機能の集積状況、公共交通の利便性等を考慮することにより、一定の人口密度が維持された、快適で暮らしやすい居住環境を形成していくエリアとする。</p> <p>②都市のコンパクト化を図る観点から、原則として郊外（用途地域周辺部など）への居住誘導区域の設定は行わない。</p>	<p>1. 居住誘導区域を設定する区域（候補区域）</p> <p>1. 下記の①かつ②の条件に該当する区域で合計3点以上となる区域（最大5点）</p> <p>①公共交通の利便性が確保されている区域（最大2点）</p> <p>2点（公共交通利便地域）：いずれかに該当</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 鉄道駅の徒歩利用圏域（おおむね1kmの範囲）に含まれる区域 ・ 一定のバス運行便数（15便／日以上：往復）が確保されたバス停の徒歩利用圏域（バス停からおおむね300m）に含まれる区域 <p>1点（公共交通不便地域）：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ バス停の徒歩利用圏域（バス停からおおむね300m）に含まれる区域 <p>②人口の集積が見られる区域（最大3点）</p> <p>1点：・ DID（人口集中地区）</p> <p>1点：・ 令和22年の人口密度（100mメッシュあたり）が40人/ha以上</p> <p>1点：・ 用途地域内である</p> <p>例）用途地域内、かつDID（人口集中地区）内であれば2点 用途地域内、かつDID（人口集中地区）内、かつR22の人口密度が40人/ha以上であれば3点</p> <p>2. 上記に該当する区域のうち、③が4点以上である区域</p> <p>③生活利便機能が確保されている区域（最大10点）</p> <p>各2点：生活利便機能（商業施設、医療施設）のサービス圏（施設から概ね800m）に含まれている（※商業、医療施設の両方に含まれている場合は4点）</p> <p>各1点：その他の6機能（行政施設、高齢者福祉施設、子育て支援施設、業務施設、文化・交流施設、教育施設）のサービス圏に含まれている（※例えば行政及び業務施設のサービス圏に含まれている場合は2点）</p>
<p>③災害リスク分析の結果を考慮し、居住に適さないと判断されるエリアは除外する。</p>	<p>2. 居住誘導区域の候補区域から除外する区域</p> <p>①居住誘導区域に含めない区域とされている区域</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 災害危険区域（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）、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域、農用地区域、自然公園特別地域、保安林の区域 等 <p>②災害リスク等を考慮して居住誘導区域に含めないこととすべき区域とされている区域</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 土砂災害警戒区域 ・ 浸水想定区域（河川・ため池・高潮）のうち、人的・物的に甚大な被害の恐れのある浸水深が3m以上の範囲 ・ 家屋等倒壊氾濫想定区域（氾濫流・河岸浸食）の区域 ・ 津波浸水想定区域 <p>③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とされている区域</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 工業専用地域、流通業務地区、法令により住宅の建築が制限されている区域

2. 居住誘導区域の設定について

② 居住誘導区域の設定条件（案）について

■ 居住誘導区域の候補区域設定の流れ

Step1 ◆候補となる（①公共交通の利便性が確保されている、②人口の集積が見られる）区域を抽出

・次の①かつ②の区域の条件に該当し、合計3点以上となる区域

① 公共交通の利便性が確保されている区域
② 人口の集積が見られる区域

計	①公共交通の利便性が確保されている区域	②人口の集積が見られる区域
3点～5点	公共交通利便地域（2点）	※いずれか1つ以上に該当 1点：R2のDID地区 1点：R22の人口密度が40人/ha以上 1点：用途地域内
3点～4点	公共交通不便地域（1点）	※いずれか2つ以上に該当 1点：R2のDID地区 1点：R22の人口密度が40人/ha以上 1点：用途地域内

※対象となるメッシュは、条件区域に過半が含まれるメッシュを対象として抽出。以下同様。

Step2 ◆候補区域のうち、生活利便性が確保されている区域を抽出

・Step1の候補区域のうち、下記の区域の条件に該当し、4点以上となる区域

③生活利便性が確保されている区域

計	③生活利便機能が確保されている区域
4点～10点	下記施設サービス圏（施設から概ね800m）に含まれている 各2点：生活利便機能（商業施設、医療施設） 各1点：その他の6機能（行政施設、介護福祉施設、子育て支援施設、業務施設、文化・交流施設、教育施設）

Step3 ◆居住誘導区域の候補区域から除外する区域の抽出

①居住誘導区域に含めないとされている区域
②災害リスク等を考慮して居住誘導区域に含めないこととすべき区域
③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

◆実際の区域境界については、地形地物や街区のまとまりを考慮しながら区域を設定

（参考）公共交通の利便性についての評価点

		バス		
		バス停から300m圏内		バス停から300m圏域外
		運行回数15回/日（往復）以上	運行回数15回/日（往復）未満	
鉄道	駅から1km圏内	公共交通利便地域（2点）		
	駅から1km圏外		公共交通不便地域（1点）	公共交通空白地域（0点）

出典：立地適正化計画作成の手引き（国土省：令和4年4月）

◆生活利便機能を担う施設について

※生活利便機能を担う施設については、利用者や日常的な利用頻度を考慮して

生活利便機能：商業施設（スーパー・コンビニ等）、医療施設

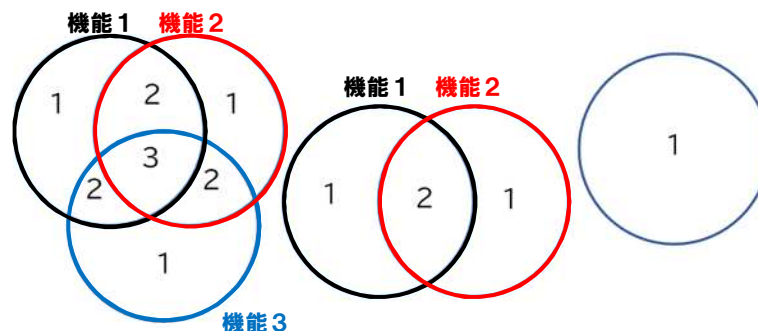
その他の機能：行政施設、高齢者福祉施設、子育て支援施設、業務施設、文化・交流施設、教育施設と区分する。

◆徒歩圏（サービス圏）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H26.8）において、一般的な徒歩圏を設定。
- ・高齢者の単独歩行速度「1.3m/秒」により、歩行した場合に概ね10分程度で移動可能な距離（約800m）とされる。

出典：「津波避難ビル等に係るガイドライン（平成17年6月：津波避難ビル等に係るガイドライン検討会 内閣府政策統括官（防災担当）」

【生活利便機能を有する機能（施設）の利用可能機能数の算出の考え方】



2. 居住誘導区域の設定について

③ 居住誘導区域（案）の設定

■Step 1：候補となる（①公共交通の利便性が確保されている、②人口の集積が見られる）区域を抽出

①公共交通の利便性が確保されている区域（最大2点）

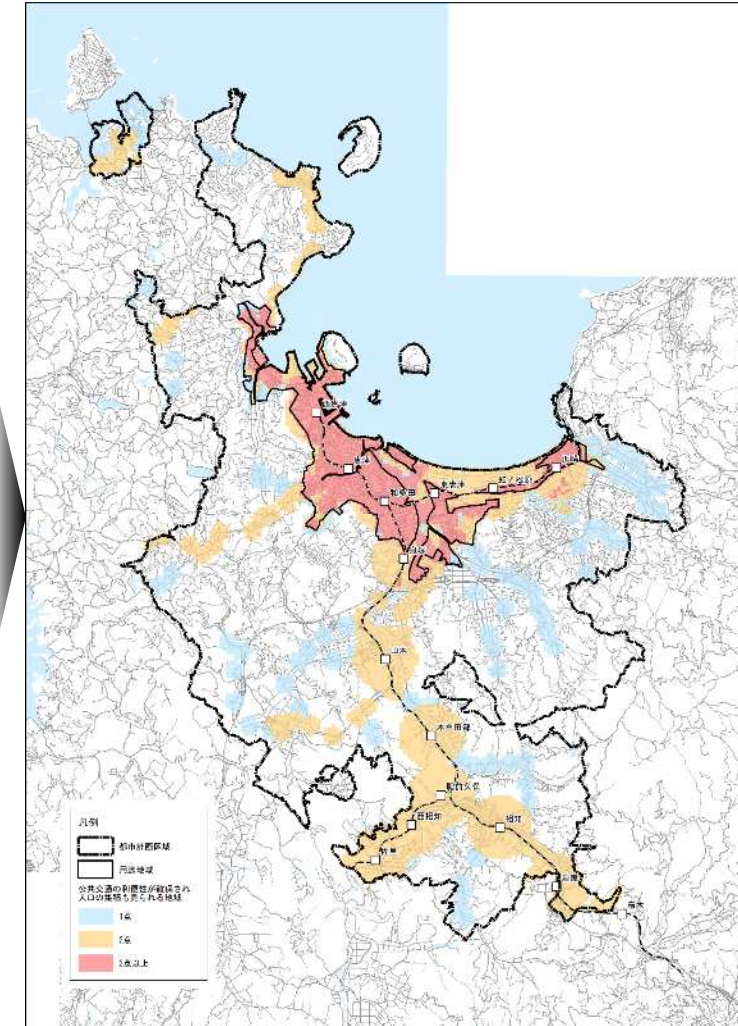
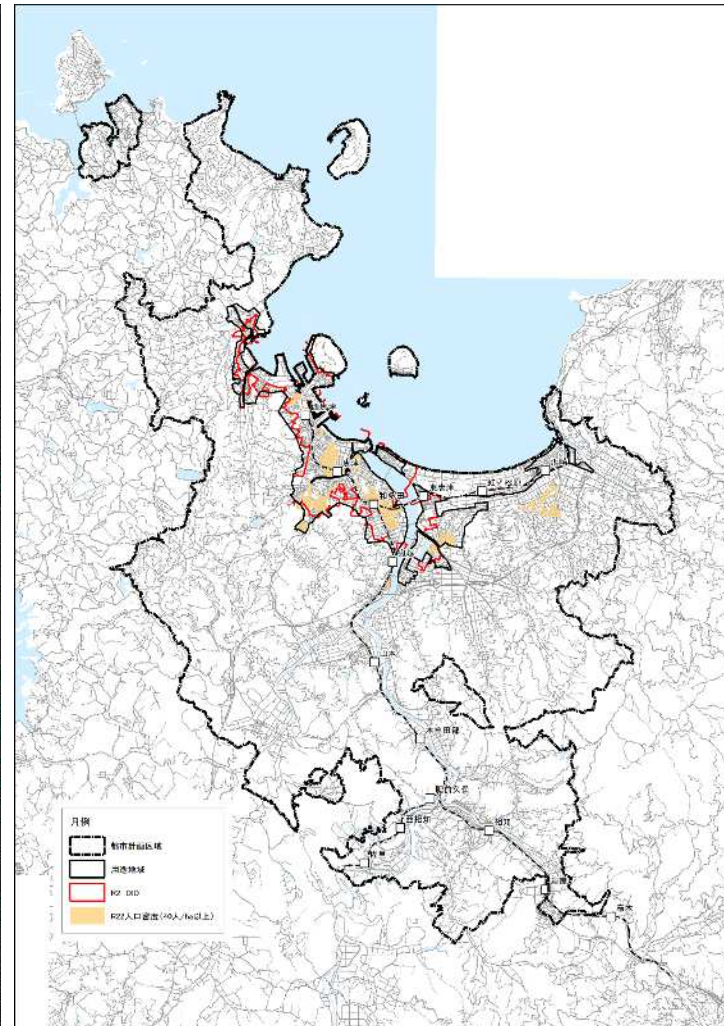
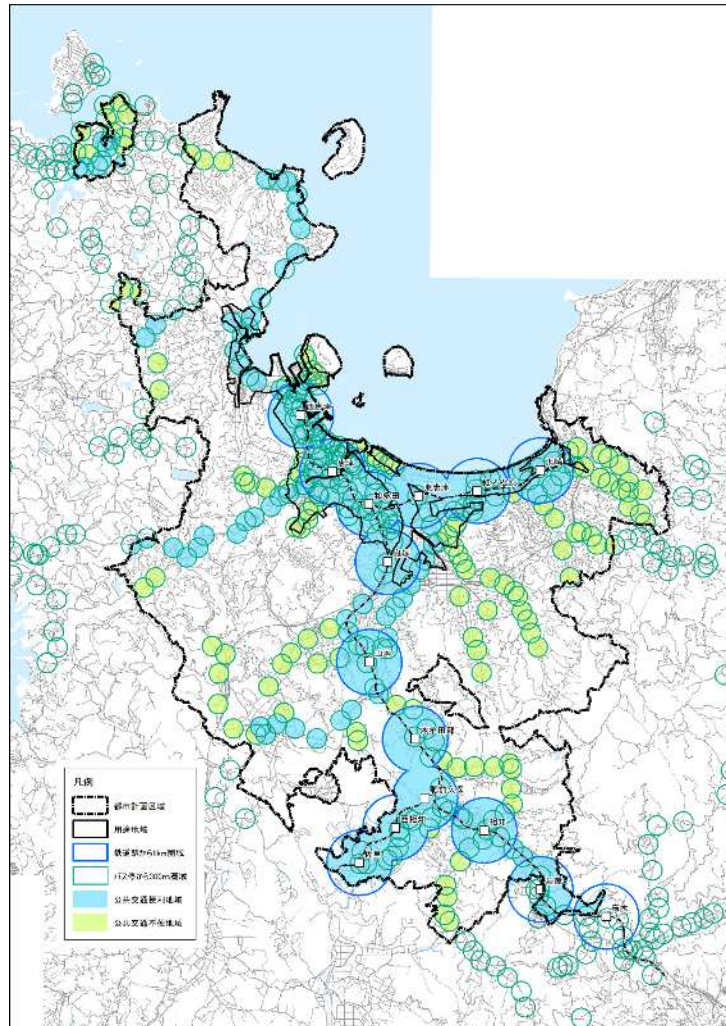
- ・公共交通利便地域：2点
- ・公共交通不便地域：1点

②人口が集積している区域（最大3点）

- ・R2のD I D（人口集中地区）：1点
- ・R22の100mメッシュあたり人口密度40人/ha以上：1点
- ・用途地域内：1点

①+②の合計点の分布図

- ・Step 1による抽出（①かつ②に該当し、合計3点以上）

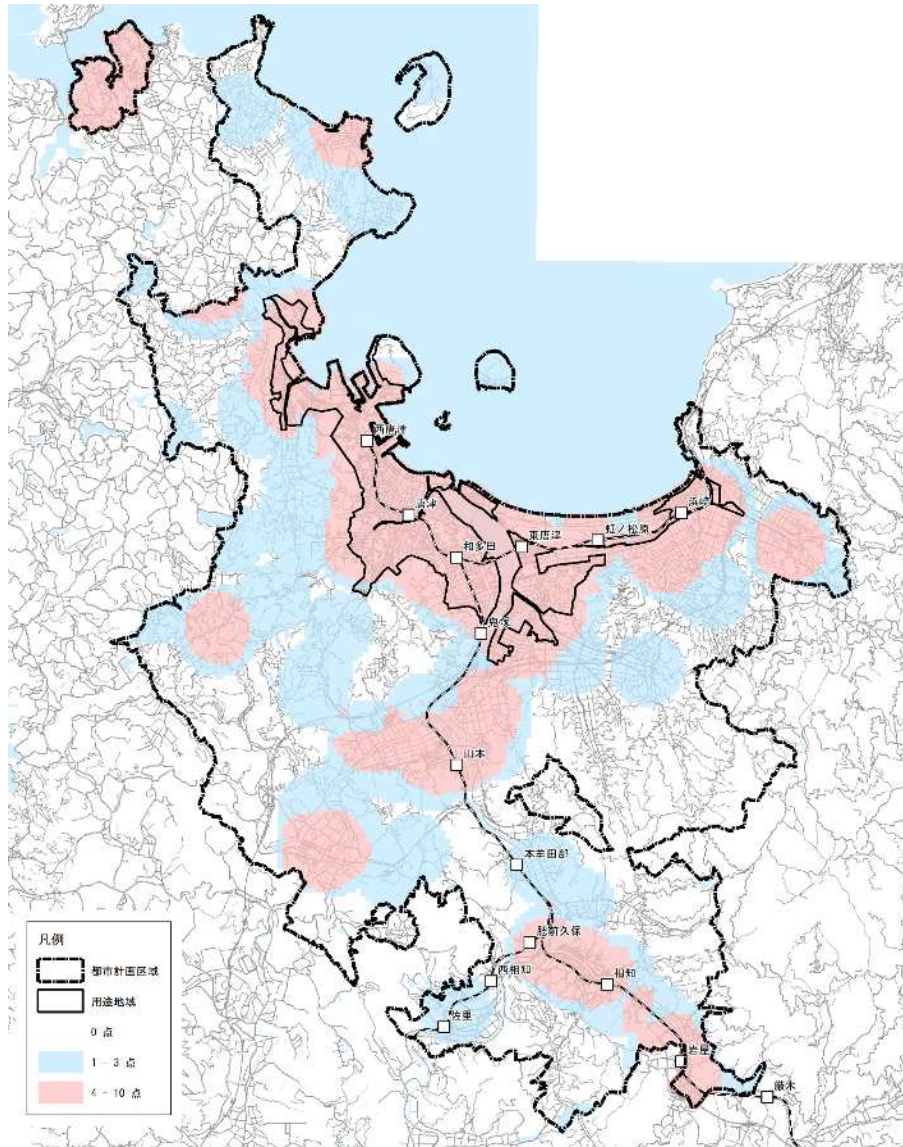


2. 居住誘導区域の設定について

③ 居住誘導区域（案）の設定

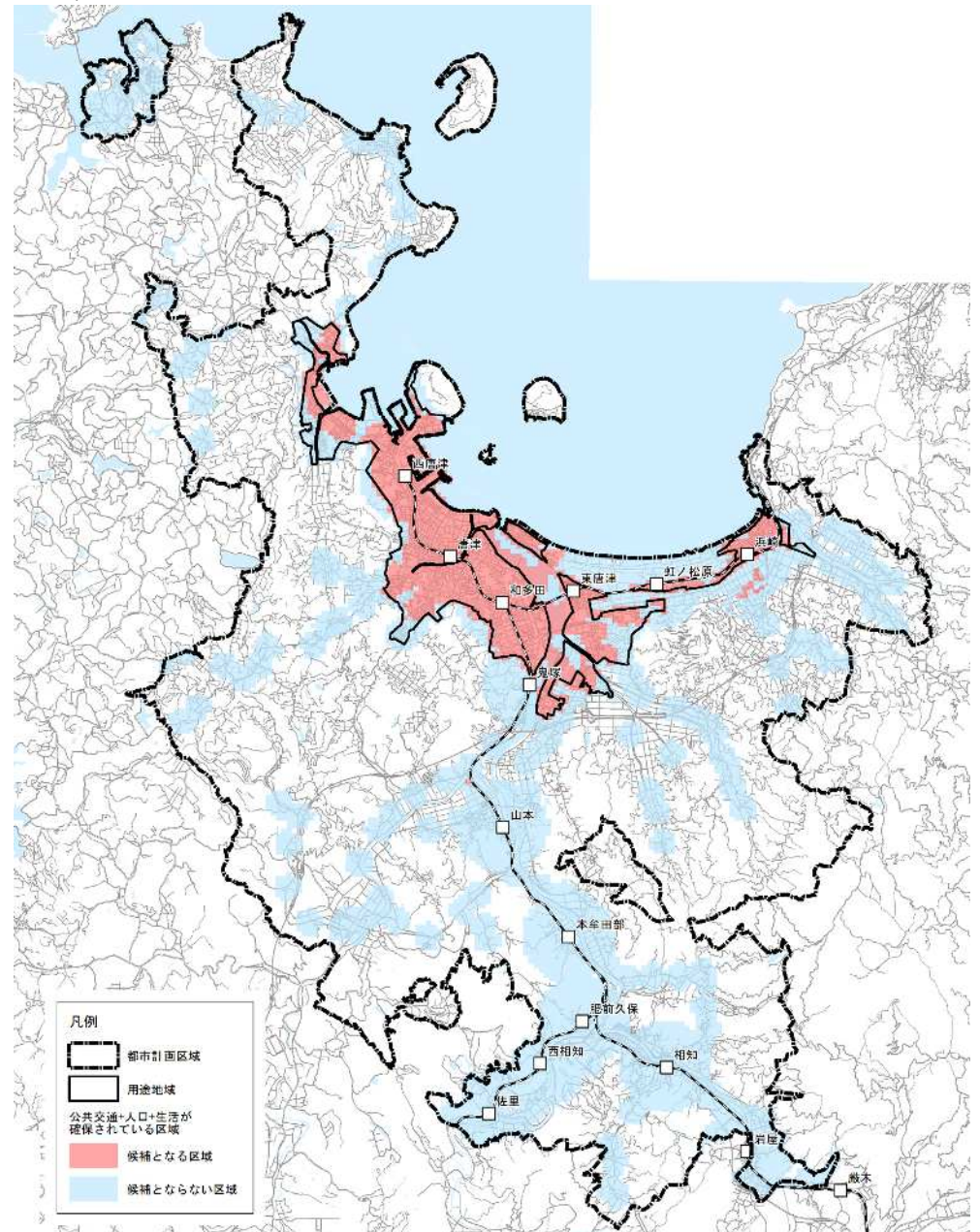
■ Step 2：候補区域のうち、生活利便性が確保されている区域を抽出

- 生活利便機能が確保されている区域（最大10点）
 - ・ 生活利便機能（各2点：商業施設・医療施設）、
 - その他の機能（各1点：行政施設、高齢者福祉施設、子育て支援施設、業務施設、文化・交流施設、教育施設）の合計点



※各施設の分布状況については、P 2 2以降に掲載

■ Step 2による抽出結果



2. 居住誘導区域の設定について

③ 居住誘導区域（案）の設定

■ Step 3 : 候補区域から除外する区域の抽出

■ 居住誘導区域に含めない区域

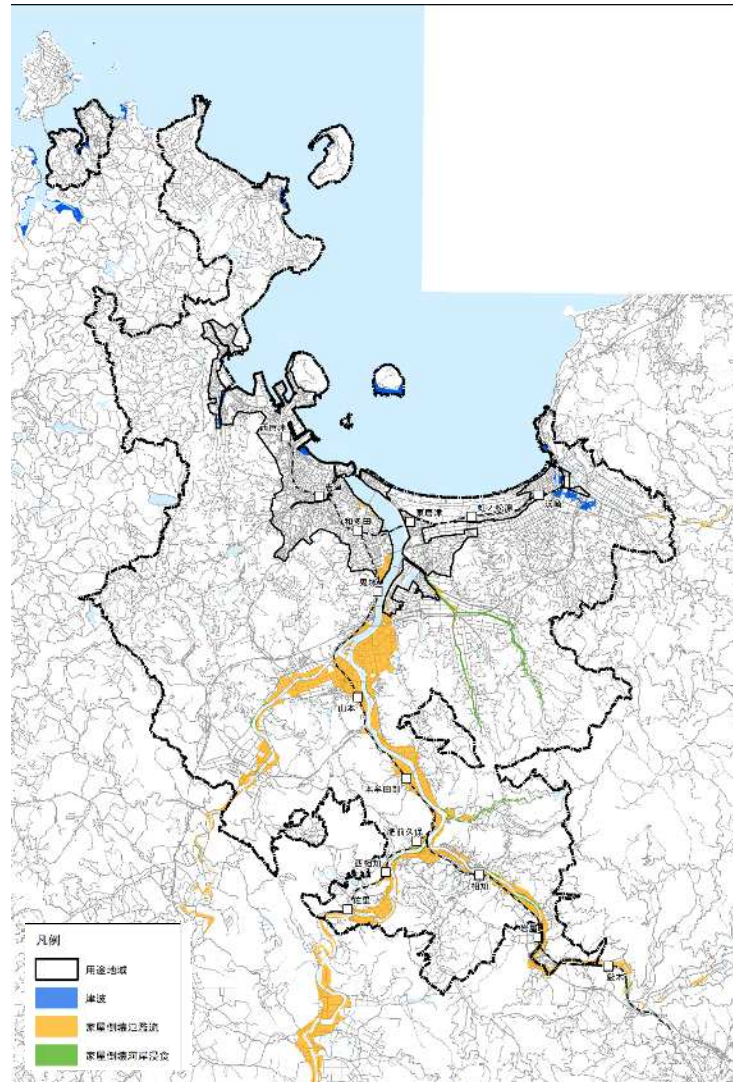
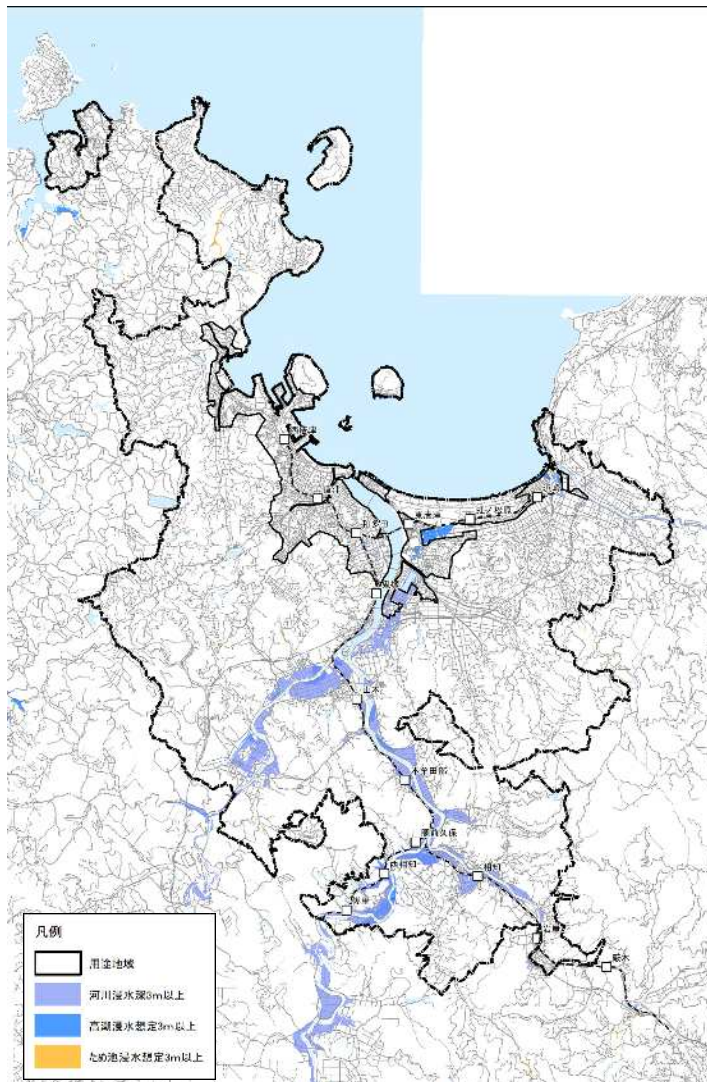
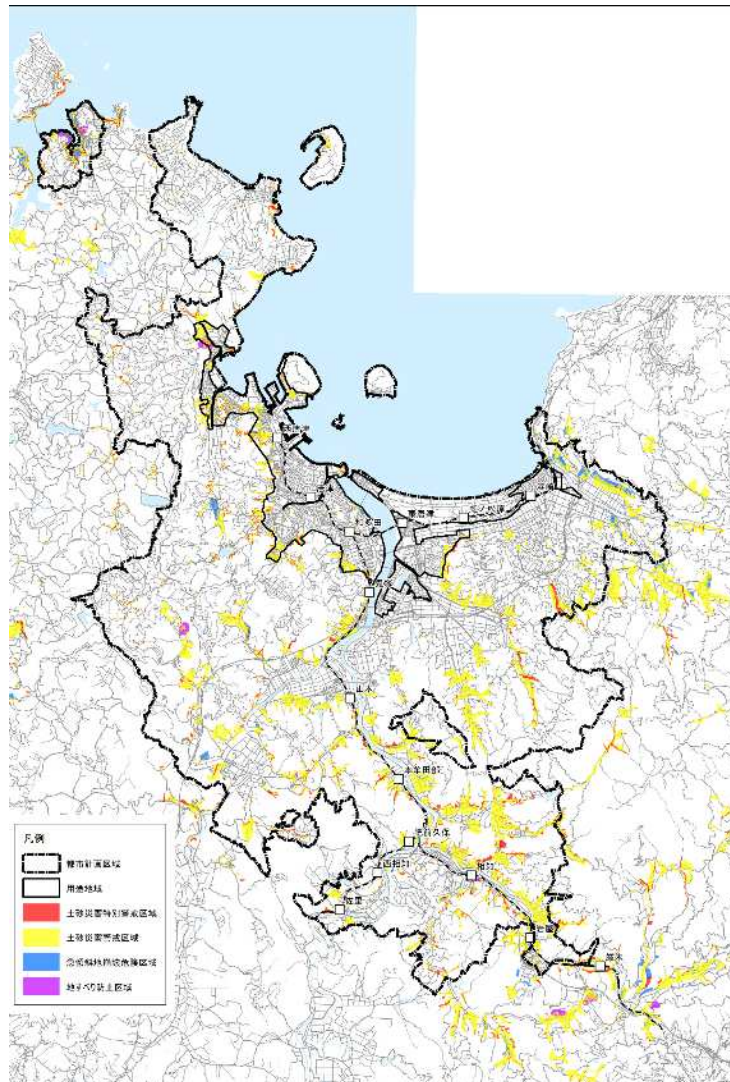
- ・ 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域※
- ・ 地すべり防止区域
- ・ 急傾斜地崩壊危険区域

■ 居住誘導区域に含まないこととすべき区域

- ・ 河川浸水想定区域※の浸水深3m以上の範囲
- ・ 高潮浸水想定区域の浸水深3m以上の範囲
- ・ ため池浸水想定区域の浸水深3m以上の範囲

■ 居住誘導区域に含まないこととすべき区域

- ・ 津波浸水想定区域
- ・ 家屋等倒壊氾濫想定区域（氾濫流・河岸浸食）



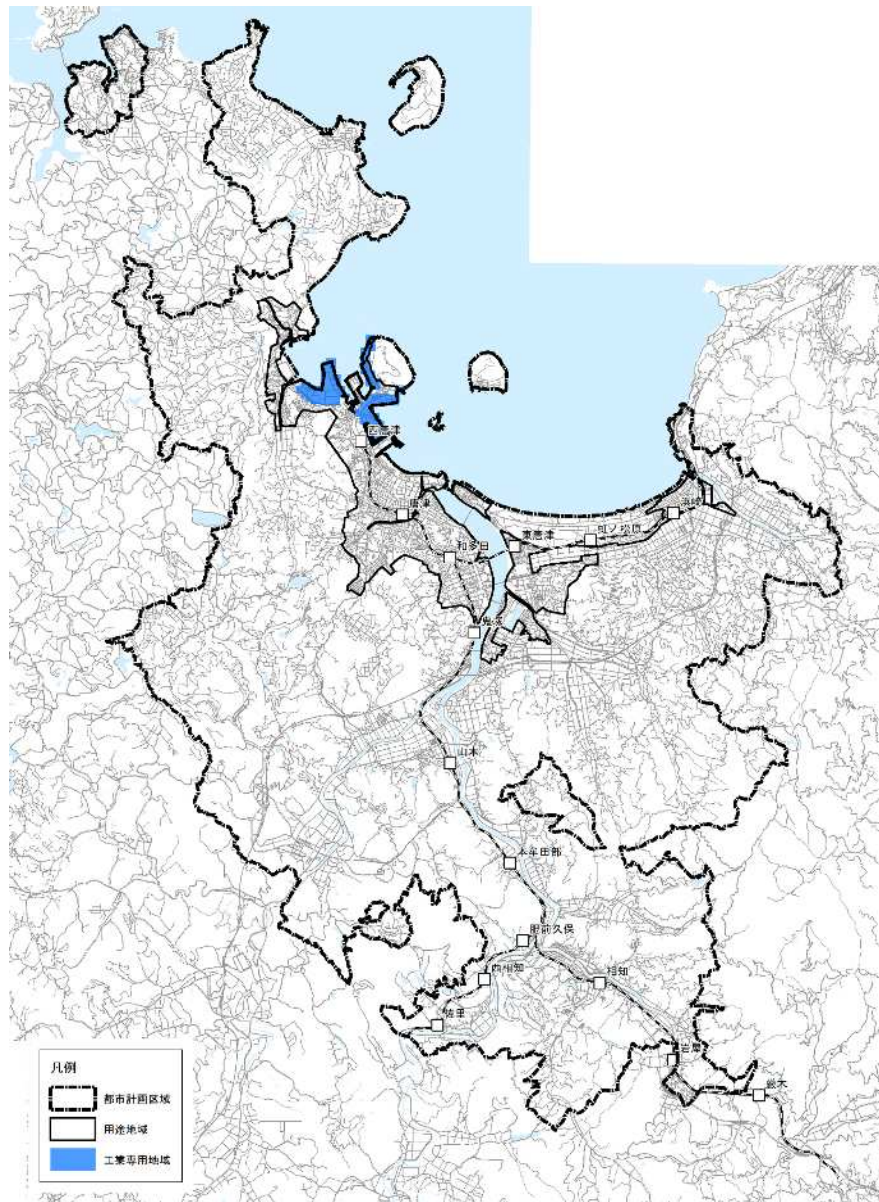
※土砂災害警戒区域については、「居住誘導区域に含まないこととすべき区域」に該当。

2. 居住誘導区域の設定について

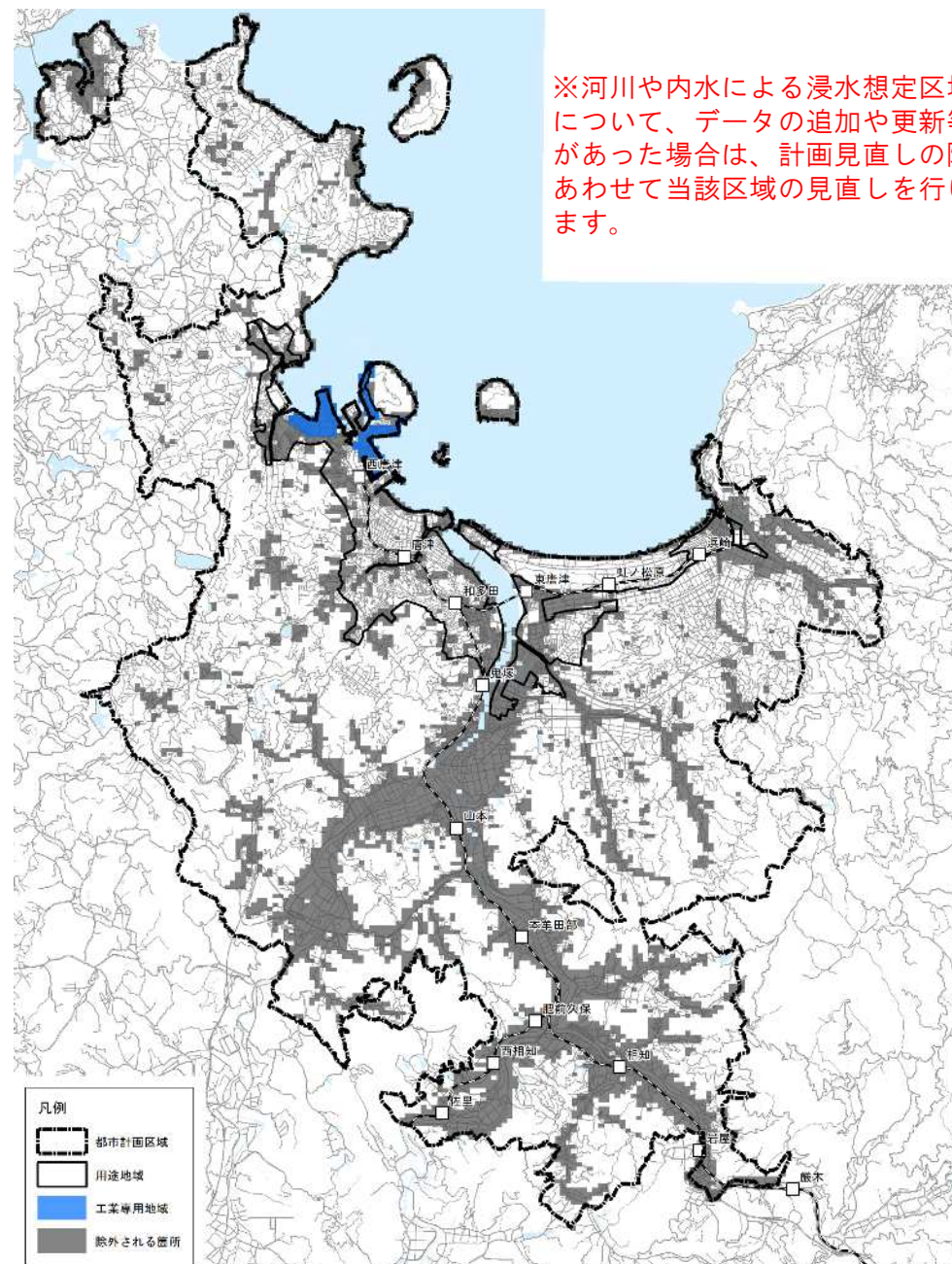
③ 居住誘導区域（案）の設定

■ Step 3 : 候補区域から除外する区域の抽出

- 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とされている区域



【候補区域から除外する区域（浸水区域は想定最大規模を対象）】

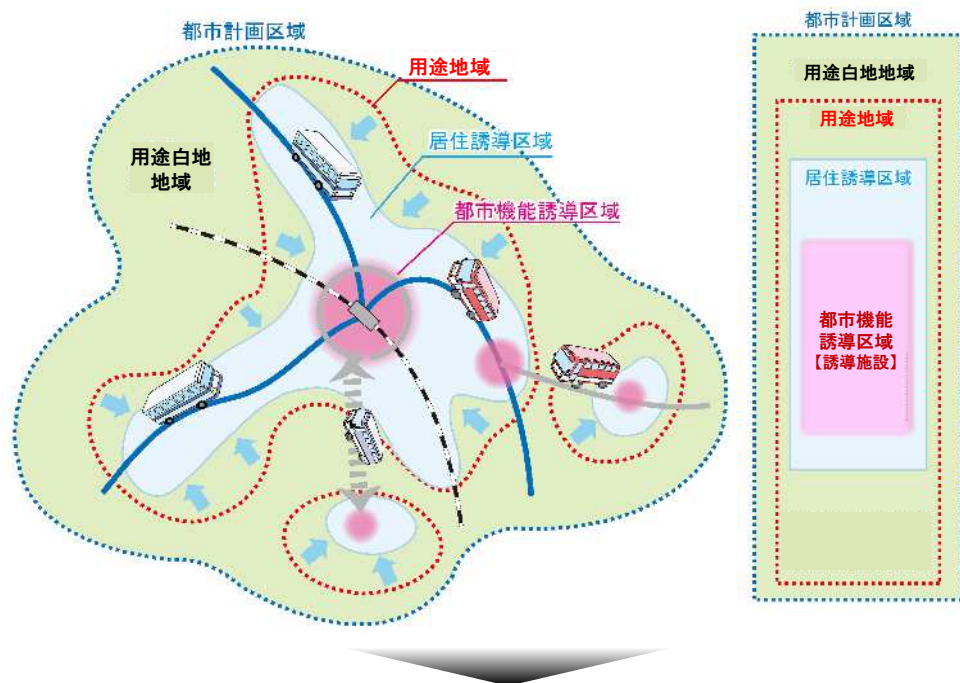


3. 都市機能誘導区域の設定について

① 都市機能誘導区域について

■ 都市機能誘導区域とは

- ◆一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、当該エリア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区域



- ◇都市機能誘導区域は、区域の設定に併せて誘導施設を設定することとなるが、居住誘導区域内に複数設定し、区域毎に誘導施設を設定することも可能である。
- ◇誘導施設に設定された場合、都市機能誘導区域外で、誘導施設の建築目的の開発行為を行う場合または既存建築物の改築、用途変更等により、誘導施設となる場合は、市長への届出が必要となる。
- ◇なお、届出の内容どおりの開発行為が行われることにより、何らかの支障が生じると判断した場合は、開発行為の規模縮小等の調整または勧告をすることができる。

■ 都市計画運用指針における都市誘導区域の考え方

- ◆区域の設定にあたっては…
医療・福祉・商業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が図られるよう定めること。

【都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域】

- ◆計画の対象区域（原則として居住誘導区域）のうち
 - ①都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域
 - ②都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定める

【留意すべき事項】

- ・都市機能誘導区域は、区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案して、市町村の主要な中心部のみならず、例えば合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定め、それぞれの都市機能誘導区域に必要な誘導施設を定めることが望ましい。
- ・居住誘導区域と都市機能誘導区域は、同時に設定することが基本となるが、都市機能誘導区域の法律上の効果を早期に発揮させる必要性が高く、かつ、住民への丁寧な説明等のために居住誘導区域の設定に時間を要する場合等には、都市機能誘導区域の設定が居住誘導区域の設定に先行することも例外的に認められる。

■ 唐津市における都市機能誘導区域の考え方

(第4回都市マス等策定委員会資料より抜粋)

- ①都市マス全体構想案の分野別まちづくり方針（市街地・集落地整備）において、都市機能を誘導していくエリアとして位置づけられる中心市街地をはじめ、都市機能の集積状況や近接性などを考慮し、**まちなかの魅力向上や賑わいの創出を図るエリア**とする。
- ②都市機能誘導区域の設定に当たっては、まちづくりの目標（都市マス全体構想案）のひとつである「自然・歴史・文化を育み、賑わいあふれる交流を生むまちづくり」の観点から、**交流人口の拡大も視野に入れた検討**を行う。

3. 都市機能誘導区域の設定について

② 都市機能誘導区域の設定条件（案）について

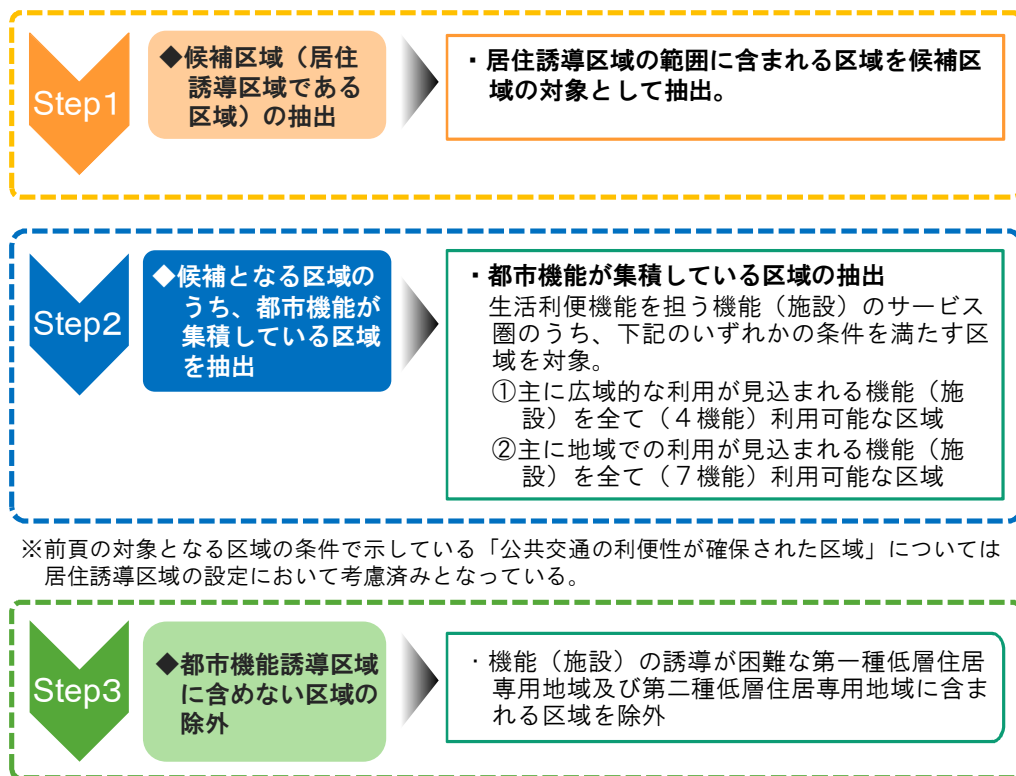
◆唐津市における都市機能誘導区域の考え方等を踏まえ、都市機能誘導区域の候補区域及び候補から除外する区域の条件について以下のように設定。

都市機能誘導区域の考え方	都市機能誘導区域設定の条件（案）	
-	1. 検討の対象とする区域	<p>◇居住誘導区域</p> <p>※「都市のコンパクト化を図る観点から、原則として郊外（用途地域周辺部など）への居住誘導区域の設定は行わない」との考え方に基づき、居住誘導区域外で位置づけられた拠点などでの都市機能誘導区域の設定は行わない。</p>
<p>①都市マス全体構想案の分野別まちづくり方針（市街地・集落地整備）において、<u>都市機能を誘導していくエリアとして位置づけられる中心市街地をはじめ、都市機能の集積状況や近接性などを考慮し</u>、まちなかの魅力向上や賑わいの創出を図るエリアとする。</p>	2. 都市機能誘導区域を設定する区域（候補区域）	<ul style="list-style-type: none"> ・居住誘導区域に該当する区域のうち、下記の「①都市機能が集積する区域」の条件に該当する区域を候補区域の対象とする。 ①都市機能が集積している区域 <ul style="list-style-type: none"> ・生活利便機能を担う施設からのサービス圏（概ね800m）に含まれる区域のうち、 <ol style="list-style-type: none"> 1) 主に広域的な利用（市全体からの利用）が見込まれる機能が充足（全てそろっている区域）している区域 2) 主に地域からの利用が見込まれる機能が充足（全てそろっている区域）している区域。 ・上記の条件に該当するエリアに都市機能増進施設を誘導することになることから、施設の誘導に必要なとなる公有地（既存の公的な施設用地）や未利用地の状況を踏まえて具体の区域を設定。
<p>②都市機能誘導区域の設定に当たっては、まちづくりの目標（都市マス全体構想案）のひとつである「自然・歴史・文化を育み、賑わいあふれる交流を生むまちづくり」の観点から、<u>交流人口の拡大も視野に入れた検討</u>を行う。</p>		<ul style="list-style-type: none"> ・都市機能誘導区域の候補区域を抽出するにあたり、交流人口の拡大を目指す観点から、上記①の「生活利便機能を担う施設」として、交流人口の拡大に寄与する施設（市民交流プラザ、KARAE、高齢者ふれあい会館 など）を追加。 ・また、都市機能誘導区域案を設定後、都市機能増進施設（誘導施設）を検討するにあたっては、交流人口の拡大に寄与する施設についても、誘導施設の候補として検討する。
-	3. 都市機能誘導区域を設定しない区域	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の立地が困難な第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域については区域に含まない。

3. 都市機能誘導区域の設定について

② 都市機能誘導区域の設定条件（案）について

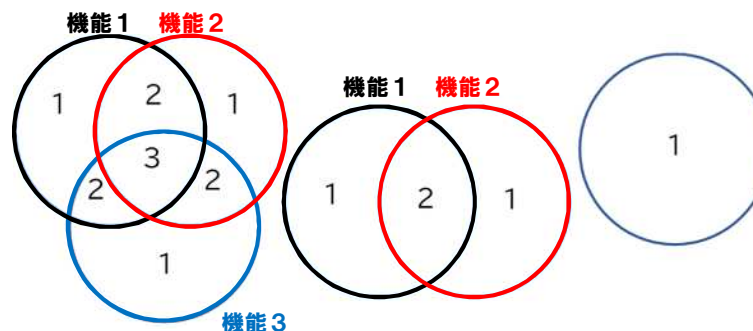
■ 都市機能誘導区域の候補区域設定の流れ



※前頁の対象となる区域の条件で示している「公共交通の利便性が確保された区域」については居住誘導区域の設定において考慮済みとなっている。

◆国公有地や未利用地の分布状況を踏まえ、実際の区域境界について、地形地物や街区のまとまりを考慮しながら区域を設定

【生活利便機能を有する機能（施設）の利用可能機能数の算出の考え方】



【生活利便機能を有する機能（施設）の区分】

区分	対象となる機能と施設	対象機能となる機能数
主に広域的な利用が見込まれる機能（施設）	行政：市役所、合同庁舎、警察署等 子育て：子育て支援センター 医療：病院 教育文化：高校、専門学校等、図書館、交流プラザ、各種会館	4機能
主に地域での利用が見込まれる機能（施設）	行政：市民センター、交番、派出所、分署 介護福祉：高齢者福祉施設 子育て：幼稚園、保育園、認定こども園、児童センター 商業：スーパー、コンビニ 医療：診療所 業務：銀行、郵便局 教育文化：小学校、中学校	7機能

【対象とする機能数の条件設定について】

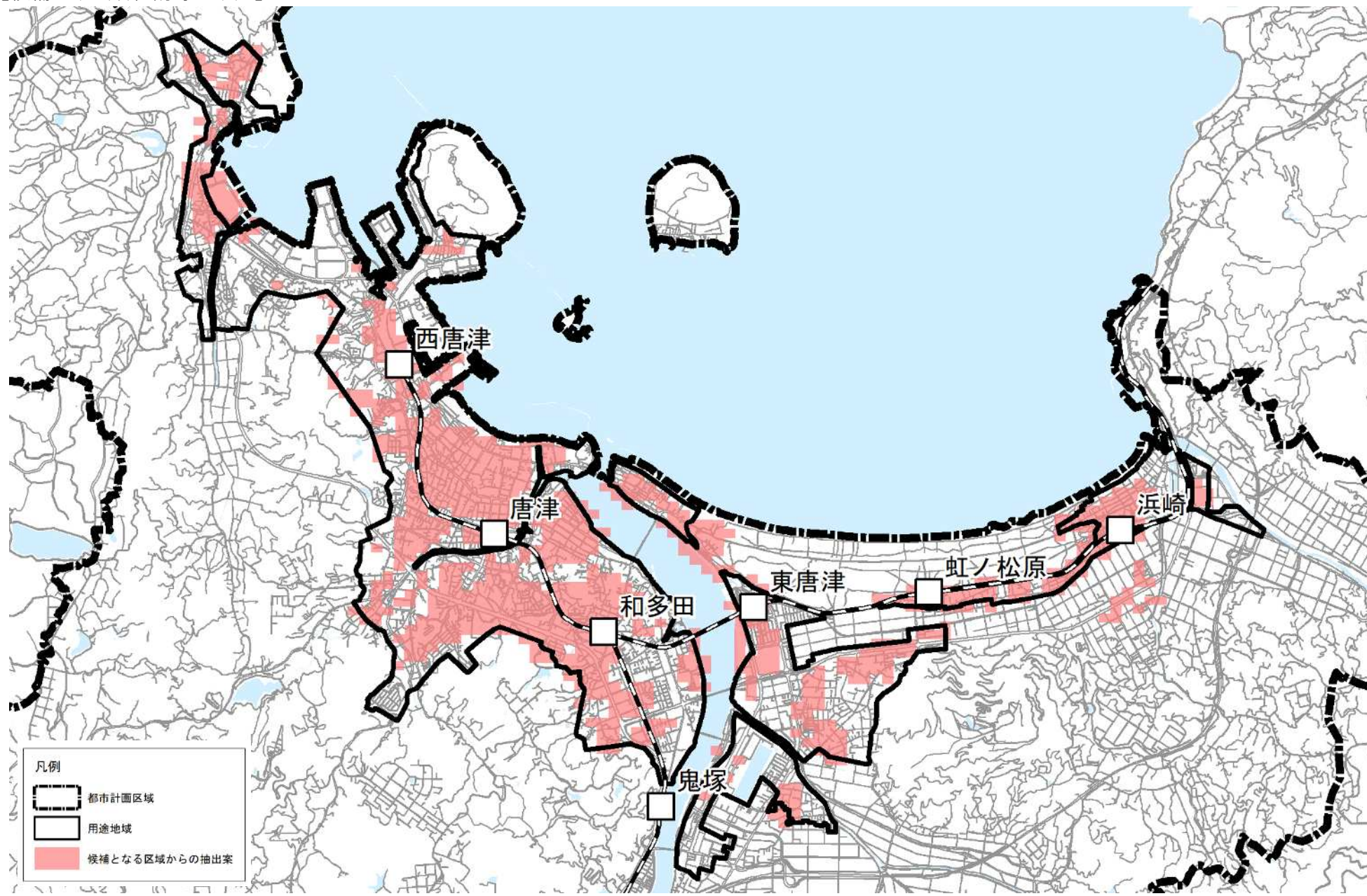
- ・対象とする「主に広域的な利用が見込まれる機能」や「主に地域からの利用が見込まれる機能」の機能数の条件については、例えば平均機能数以上などの条件設定も考えられるが、今後誘導施設を誘導し、都市機能誘導区域としての機能を高めていく観点から、現状で最も利用が見込まれる機能が集積している区域を対象としている。

3. 都市機能誘導区域の設定について

③ 都市機能誘導区域（案）の設定

■ Step 1 : 候補区域（居住誘導区域である区域）の抽出

【候補区域（居住誘導区域）】



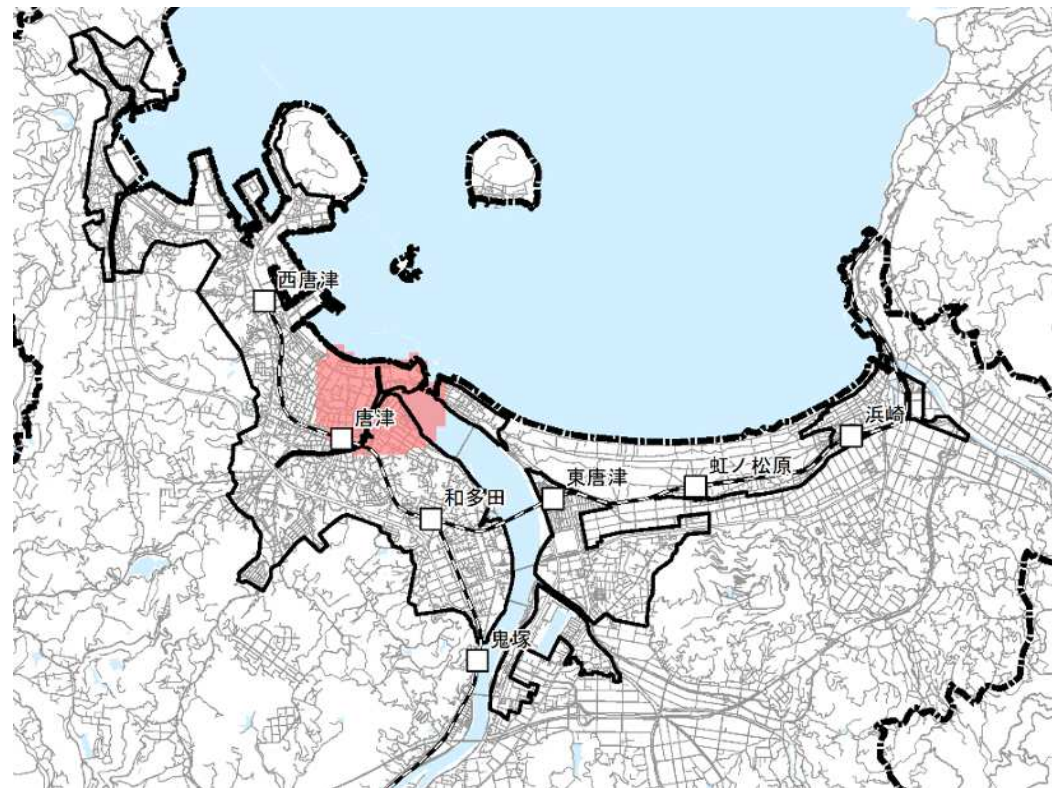
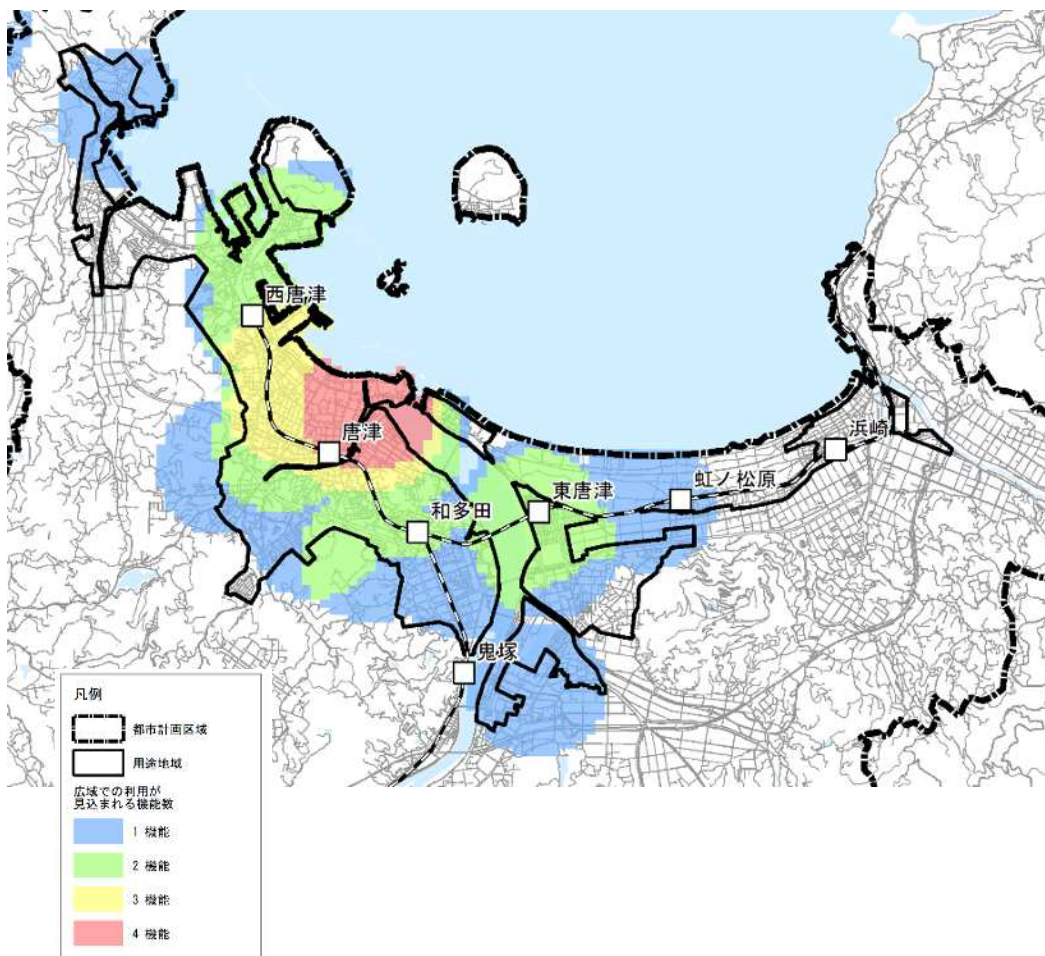
3. 都市機能誘導区域の設定について

③ 都市機能誘導区域（案）の設定

■ Step 2 : 候補となる区域のうち、都市機能が集積している区域を抽出

【広域的な利用が見込まれる機能の利用可能件数の状況】

【居住誘導区域のうち広域的な機能が4機能全て利用可能な区域】



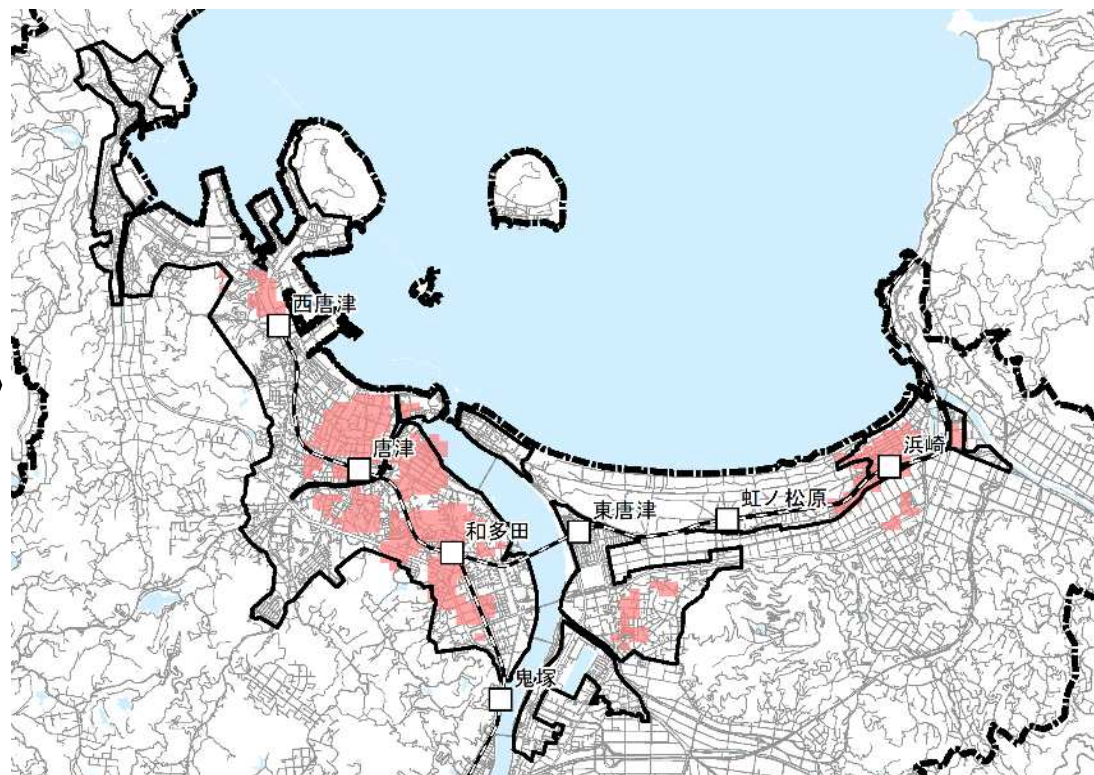
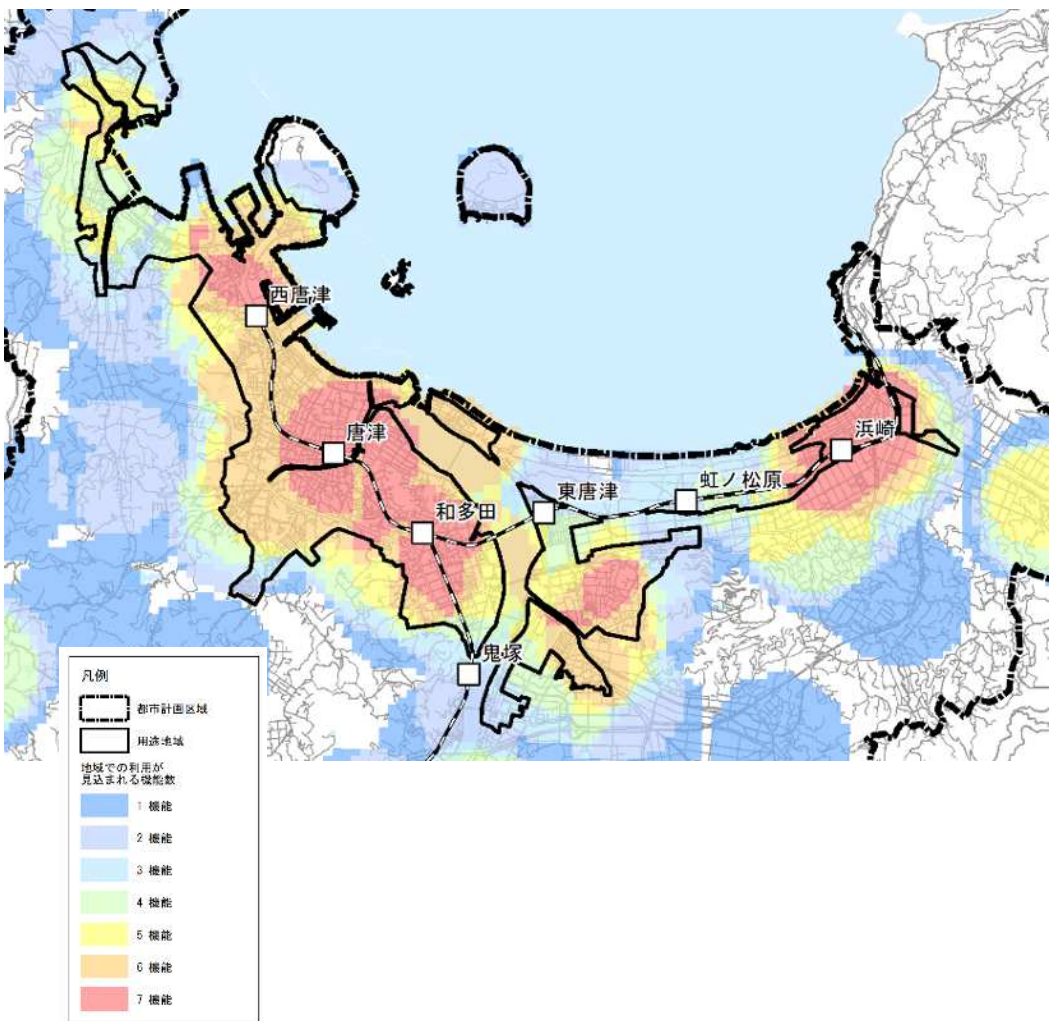
3. 都市機能誘導区域の設定について

③ 都市機能誘導区域（案）の設定

■ Step 2 : 候補となる区域のうち、都市機能が集積している区域を抽出

【地域からの利用が見込まれる機能の利用可能件数の状況】

【居住誘導区域のうち地域からの利用機能が7機能全て利用可能な区域】

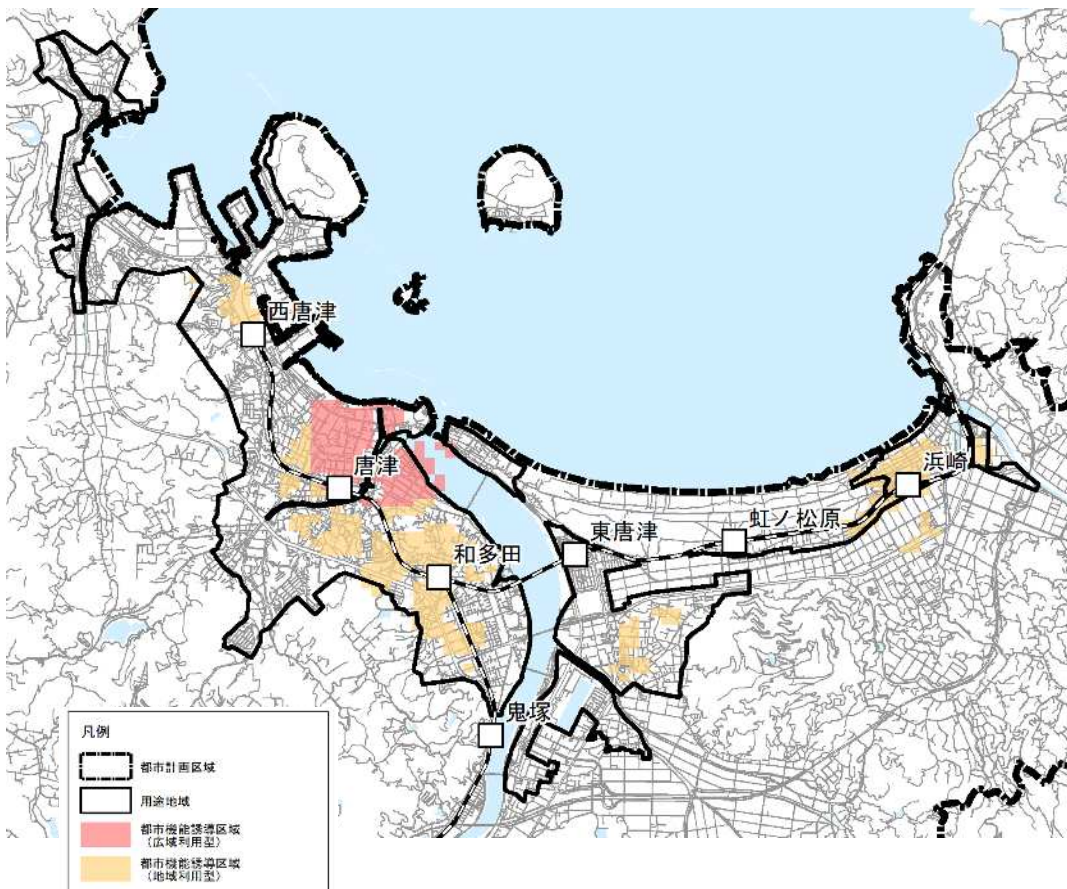


3. 都市機能誘導区域の設定について

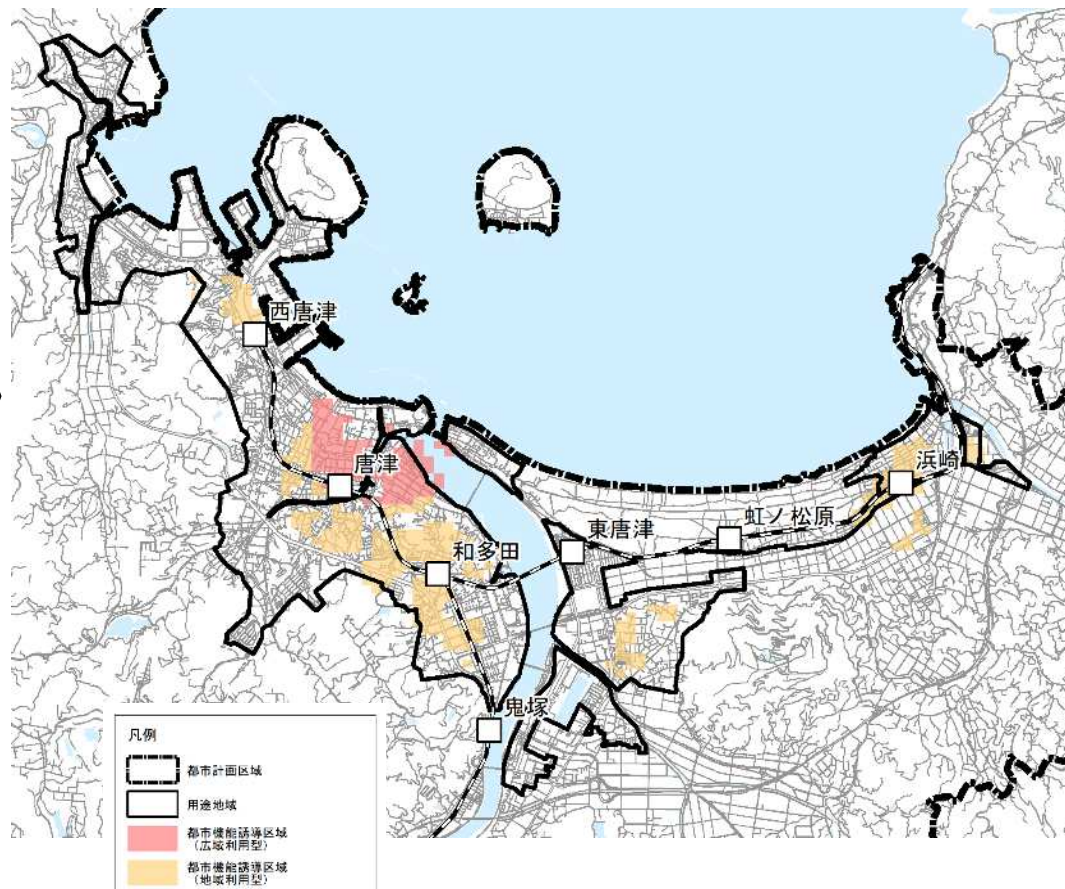
③ 都市機能誘導区域（案）の設定

■ Step 3 : 都市機能誘導区域に含めない区域の除外

【都市機能誘導区域の候補となる区域】



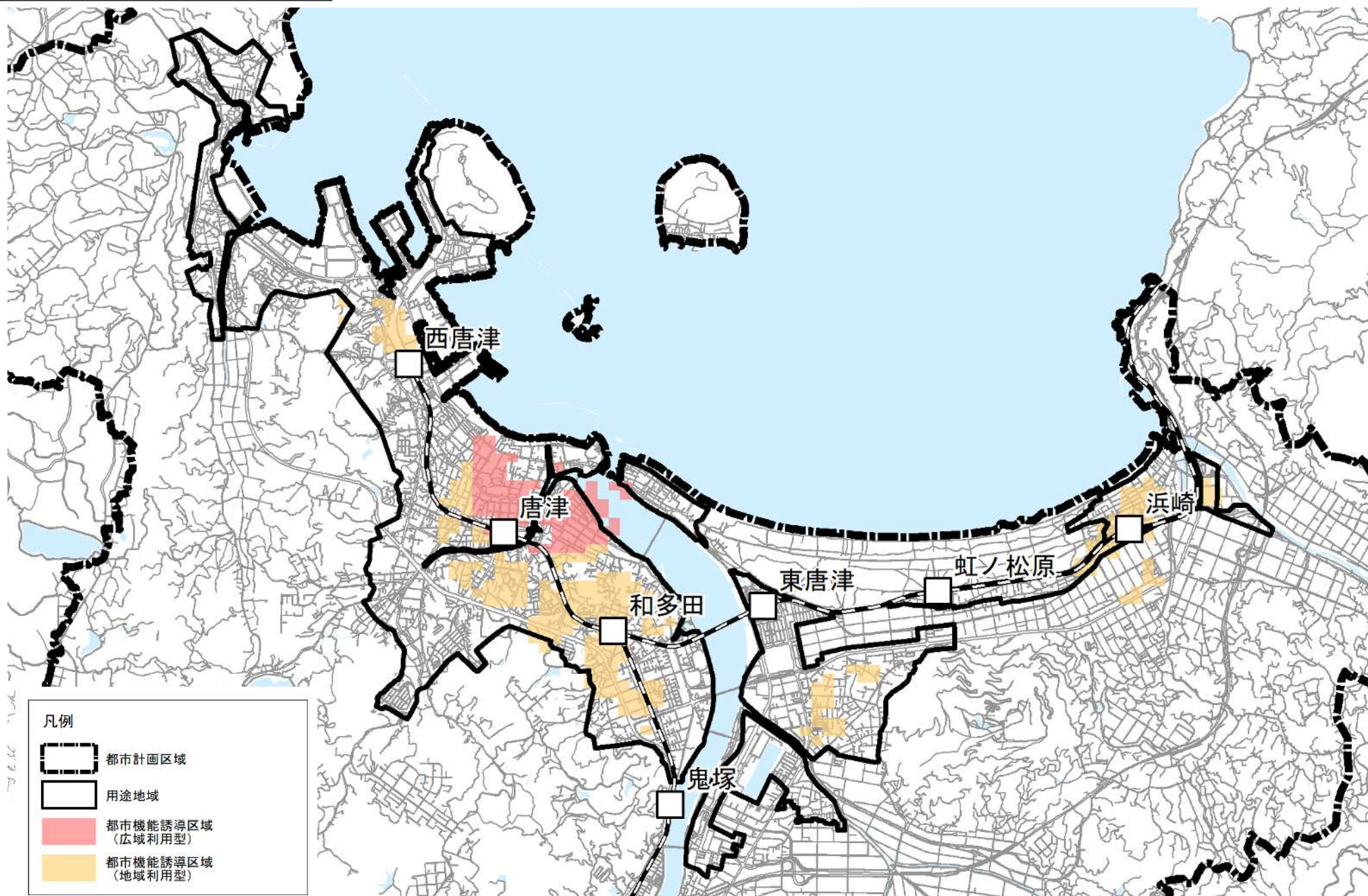
【候補区域から低層住居専用地域を除外した区域】



3. 都市機能誘導区域の設定について

③ 都市機能誘導区域（案）の設定

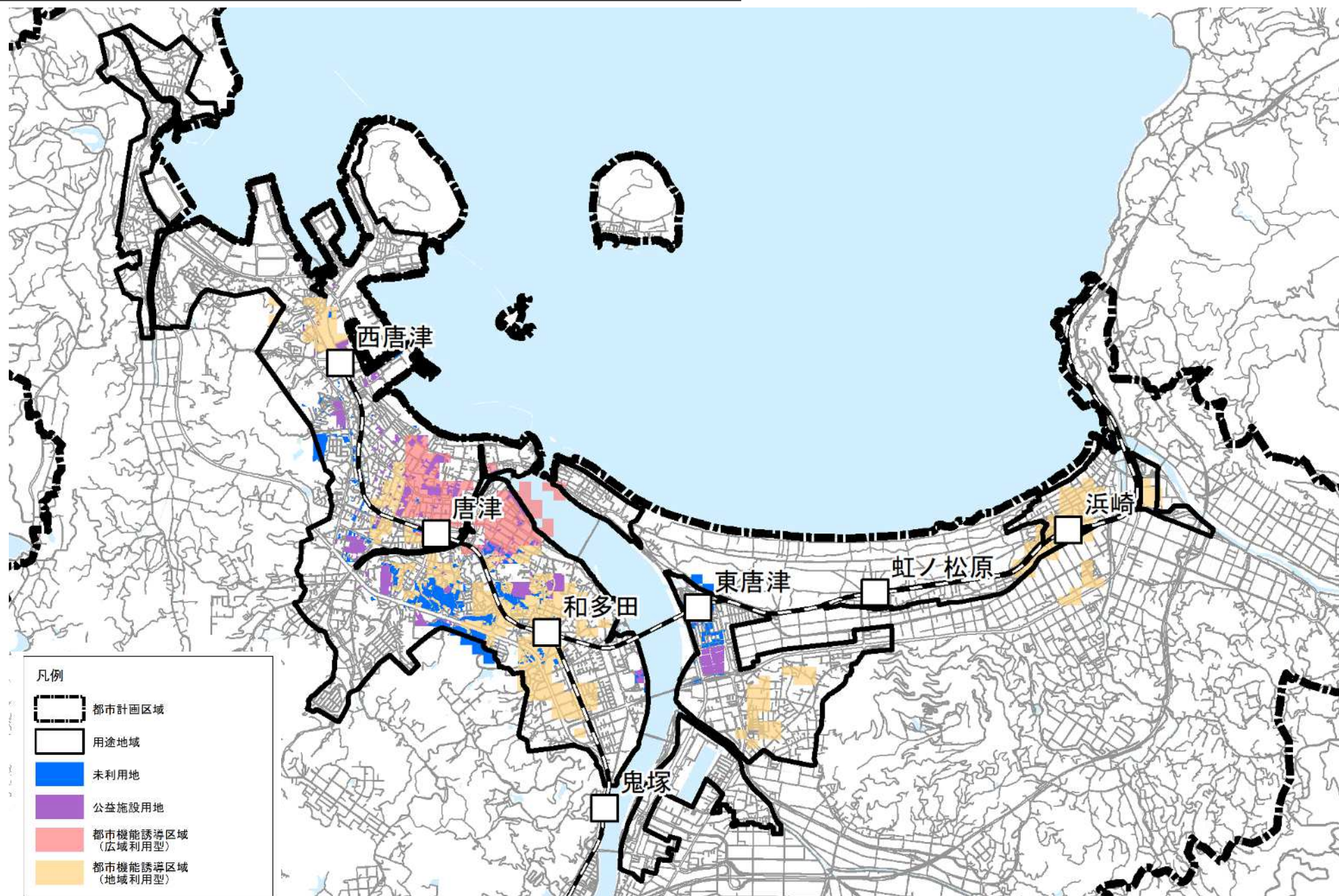
■ 都市機能誘導区域の候補（案）



3. 都市機能誘導区域の設定について

③ 都市機能誘導区域（案）の設定

（参考）都市機能誘導区域の候補となる区域と未利用地等の分布状況



4. 今後の対応について

① 誘導区域の対象とならない地域（都市計画区域外を含む）の取り扱い

- 国が示す都市計画運用指針では、立地適正化計画における誘導区域の対象とならない地域の考え方として、「例えば農業等の従事者が旧来の集落に居住し続けることも当然であり、**全ての者を居住誘導区域内に誘導することを目指すべきではない。**（中略）農業振興施策等との連携を検討する等、**地域全体に目配りをした施策を行うことが重要**」とされている。
- 本資料で示した居住誘導区域（案）または都市機能誘導区域（案）の対象とならない地域（都市計画区域外を含む）についても、上記指針に基づき、前回の策定委員会において、次のとおり考え方を示している。

「本市が広域合併により誕生した経緯も踏まえ、各地域生活拠点における都市機能の維持および多極ネットワーク型コンパクトシティ形成の観点から、**本市の立地適正化計画では、計画の対象区域外とされる拠点等についても計画に位置づけることにより、市全域を見渡した計画とする。**（ただし、都市機能誘導区域及び居住誘導区域は、都市計画区域内を対象とする。）

- 立地適正化計画における地域生活拠点（右表の赤枠内）については、都市マスに定める地域生活拠点としての位置づけも考慮しながら、**拠点としての機能の維持等に関する考え方を示す。**

都市マスおよび立地適正化計画における位置づけ（案）

地区	都市マス	立地適正化計画
唐津	都市中心拠点	都市機能誘導区域（広域利用型）
浜玉	地域生活拠点	都市機能誘導区域（地域利用型）
巖木	地域生活拠点	地域生活拠点（都市計画区域外）
相知	地域生活拠点	地域生活拠点（都市計画区域内）
北波多	地域生活拠点	地域生活拠点（都市計画区域内）
肥前	地域生活拠点	地域生活拠点（都市計画区域外）
鎮西	地域生活拠点	地域生活拠点（都市計画区域外）
呼子	地域生活拠点	地域生活拠点（都市計画区域内）
七山	地域生活拠点	地域生活拠点（都市計画区域外）

上表に示す「地区」は、市役所本庁または各市民センターを中心として、生活利便機能（施設）が一定程度以上、立地しているエリアを指す。

② 誘導施設、誘導施策、防災指針の検討

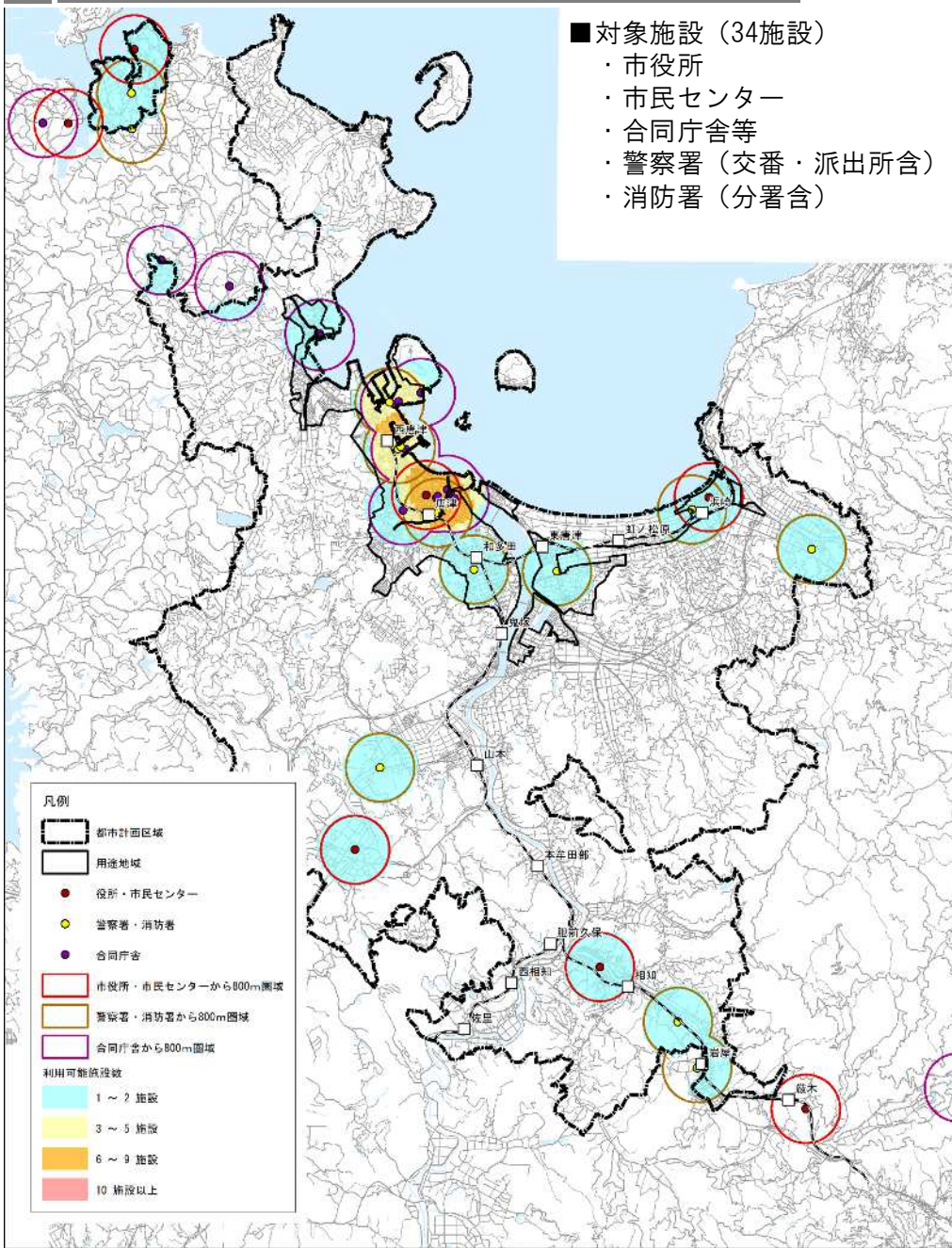
- 都市計画運用指針では、「居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域」とされている。
- 一方、本資料で示した居住誘導区域（案）内には、一部エリアで人口減少が見られ、空き家の増加に伴う生活環境の悪化等により、本市の居住誘導区域設定の考え方として示した「**快適で暮らしやすい居住環境**」の形成が阻害されるなどの懸念もある。
- このため、次回以降の策定委員会において議題とする「誘導施設」「誘導施策」「防災指針」については、次のような方向性で検討を行う。

項目	各項目の内容 および 検討の方向性
誘導施設	【内容】都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設（誘導施設）を設定。 【方向性】誘導区域内への 都市機能の維持・拡充 を図り、 まちなかの魅力向上や交流人口の拡大に寄与する施設（機能）の誘導 を検討する。
誘導施策	【内容】都市機能誘導区域への都市機能の誘導、居住誘導区域への居住の誘導、両区域を結ぶ公共交通のネットワーク形成を進めるための施策。 【方向性】 まちなかの魅力向上や交流人口の拡大、人口密度の維持、快適な居住環境の形成 などに寄与する 施策 を検討する。
防災指針	【内容】居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能を確保するための指針。 【方向性】災害リスク分析の結果を踏まえ、居住誘導区域内において、 安心・安全で快適な居住環境を確保するために必要な取り組み を検討する。

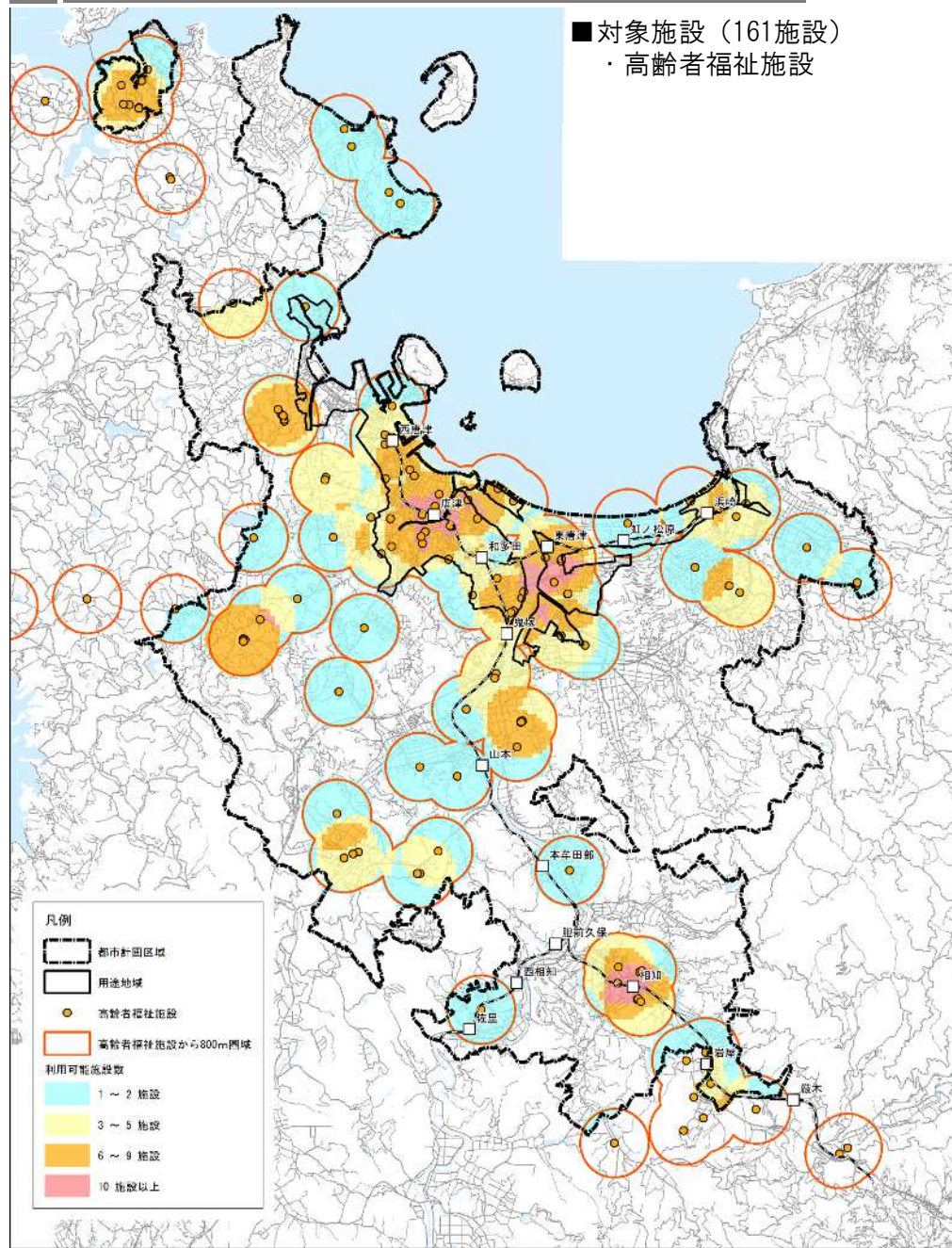
参考：都市機能（施設）の分布状況について

① 都市機能（施設）の分布状況

1 行政機能



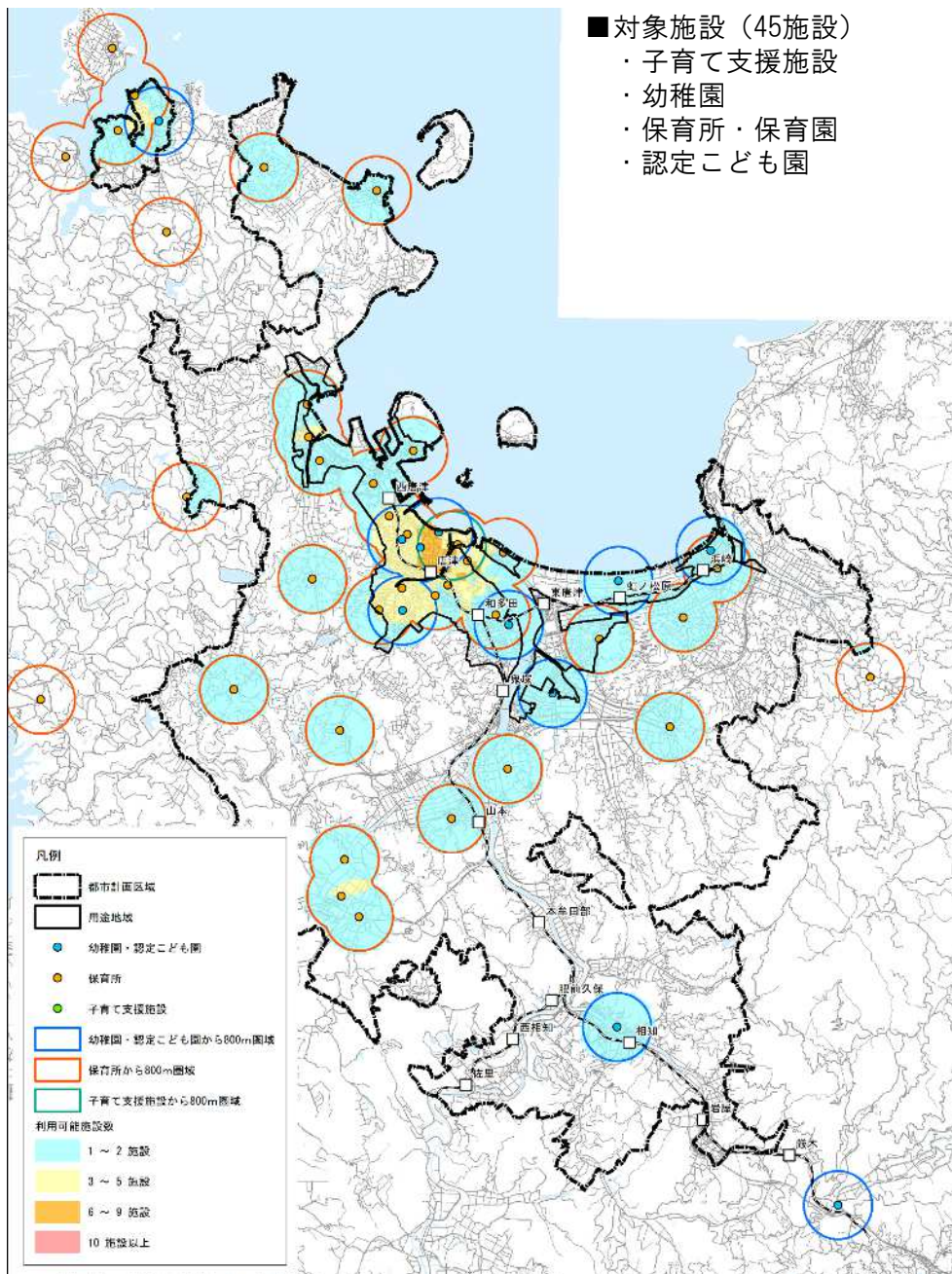
2 介護福祉機能



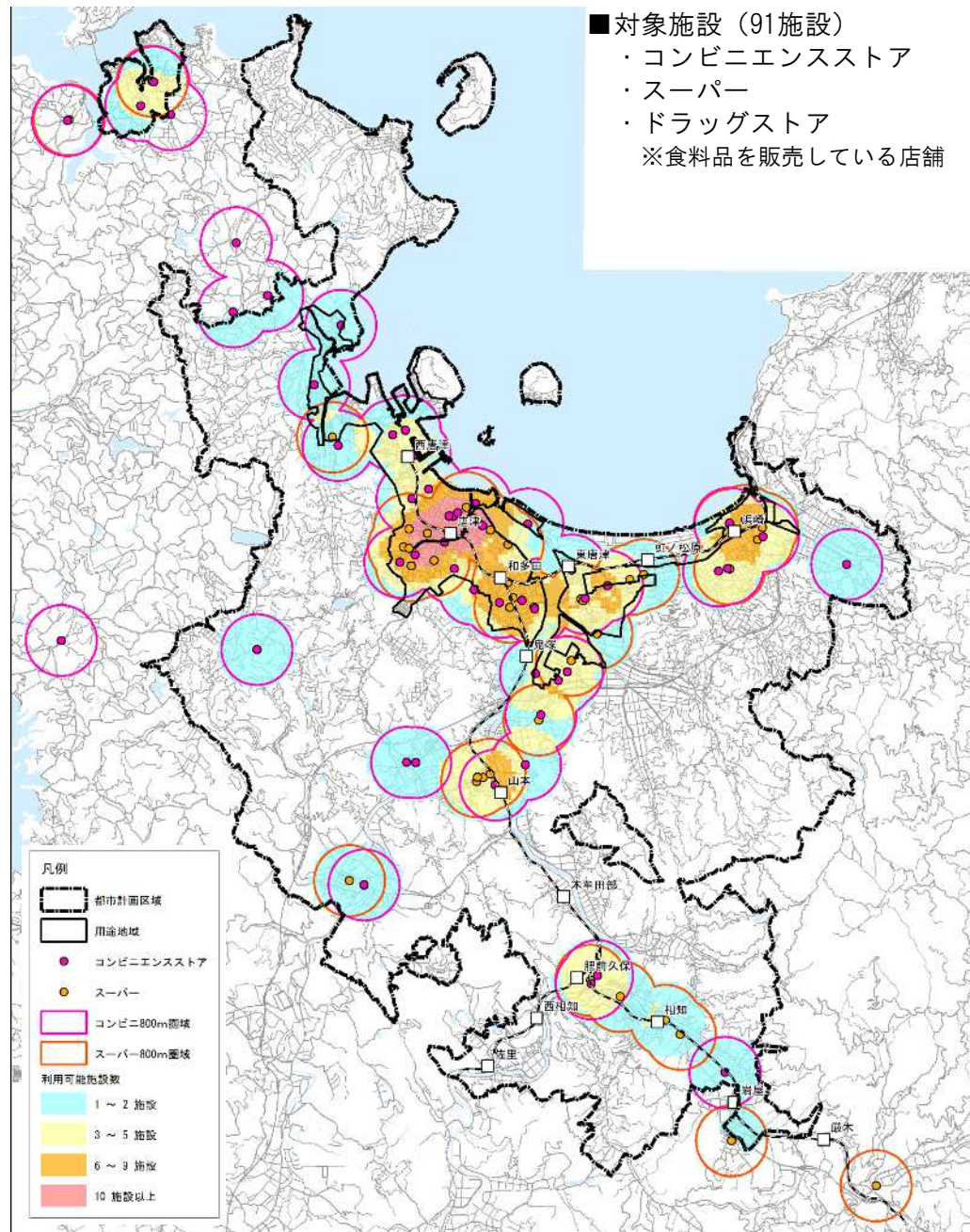
参考：都市機能（施設）の分布状況について

① 都市機能（施設）の分布状況

3 子育て機能



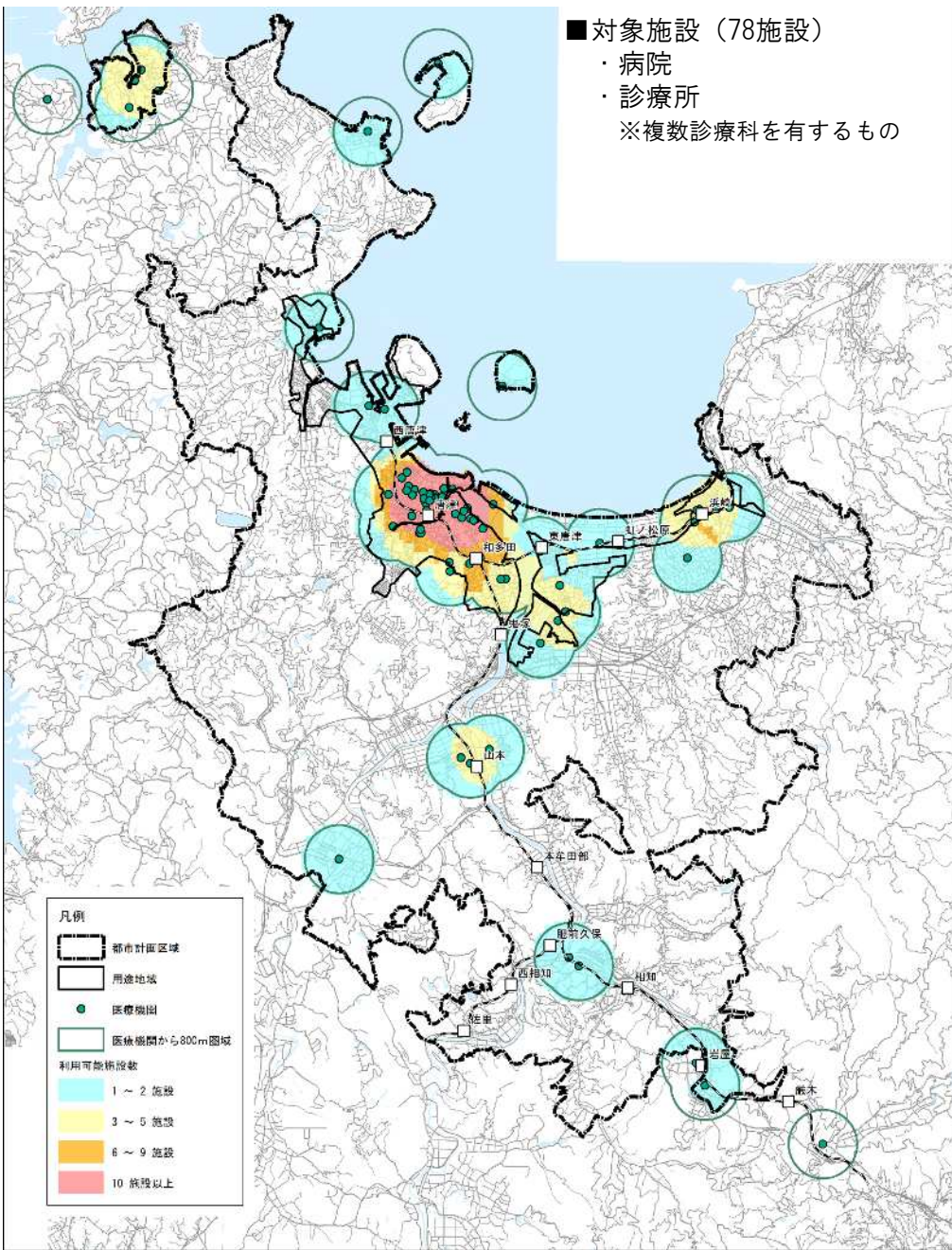
4 商業機能



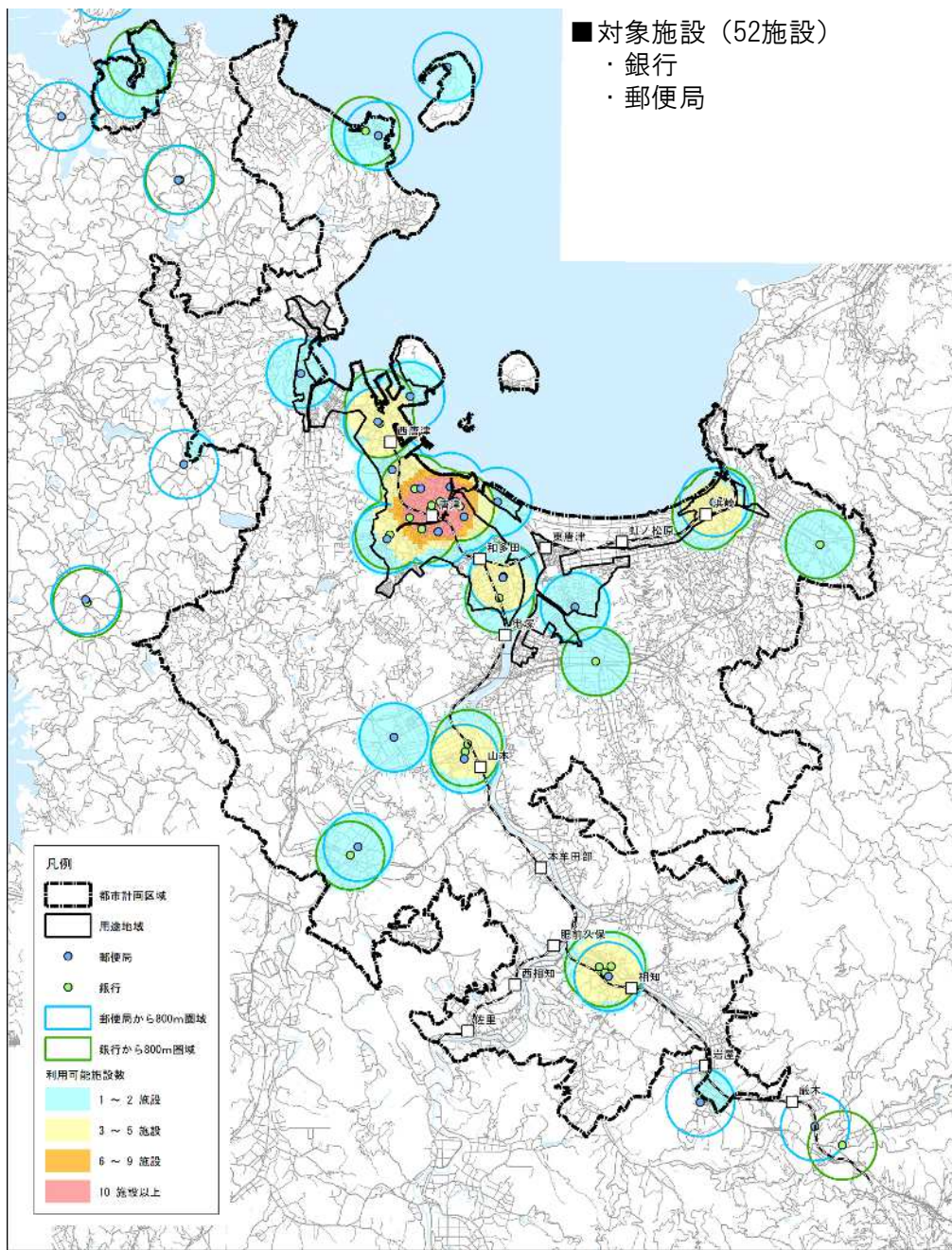
参考：都市機能（施設）の分布状況について

① 都市機能（施設）の分布状況

5 医療機能



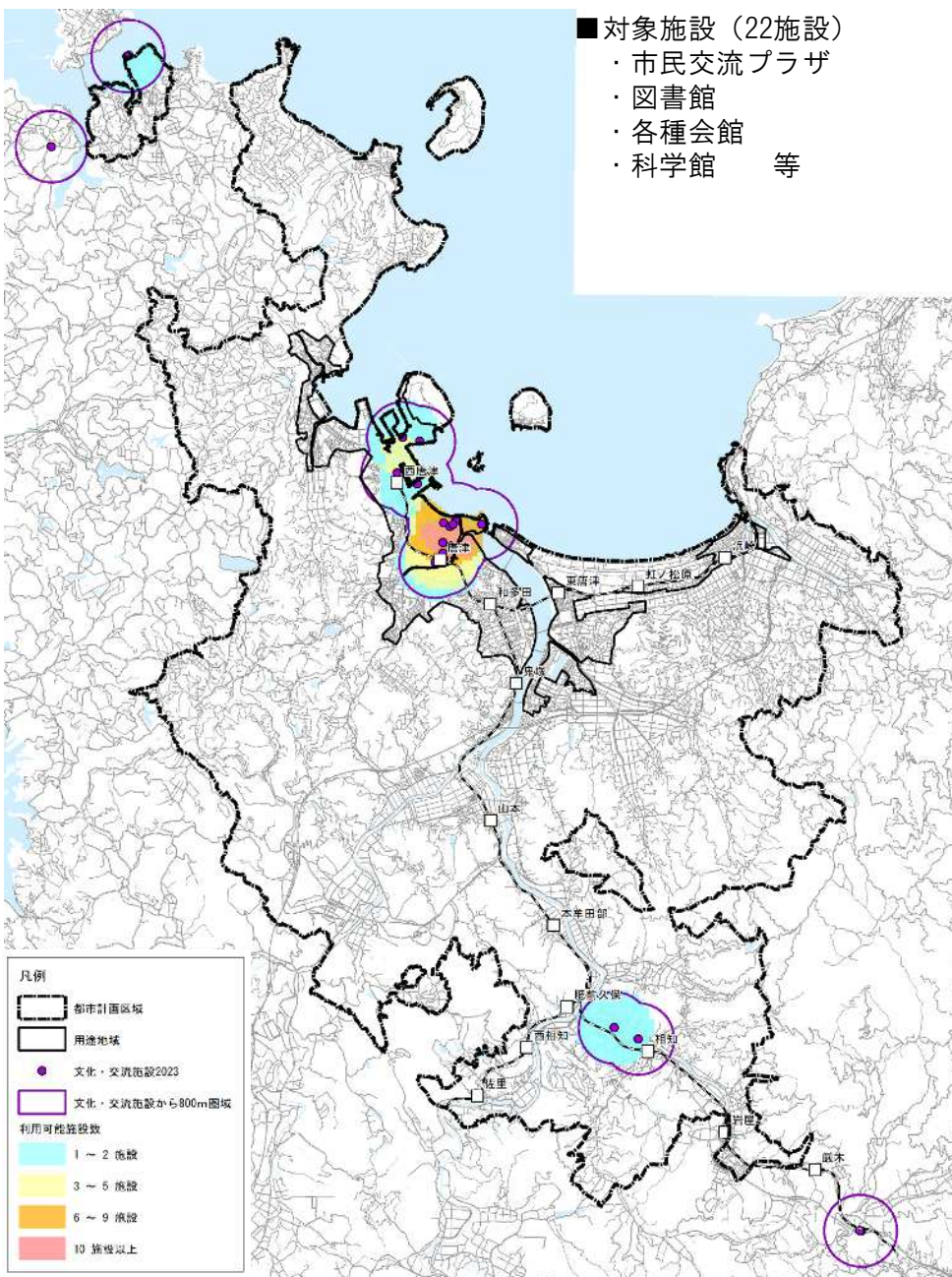
6 業務（金融）機能



参考：都市機能（施設）の分布状況について

① 都市機能（施設）の分布状況

7 文化・交流機能



8 教育機能

