

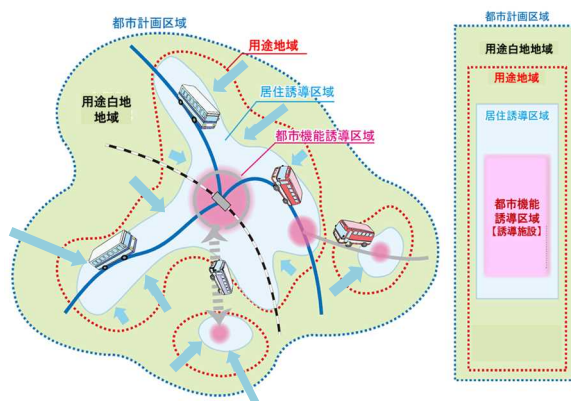
第4章

誘導区域と誘導施設

(1) 居住誘導区域

① 居住誘導区域とは

居住誘導区域は、人口減少下においても、一定のエリア内における人口密度を維持することで、生活サービスを提供する都市機能や地域コミュニティを維持できるように居住を誘導すべき区域です。



② 居住誘導区域に関する基本的な考え方

■国の考え方の把握

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

- ・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
- ・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

出典：都市計画運用指針（第13版、国土交通省）

■本市の考え方

- ① 若者や子育て世代の定住促進とともに、高齢化の進展を見据え、あらゆる世代にとって利便性の高い、歩いて暮らせるエリアとする。（⇒人口分布や公共交通の利便性、生活利便機能の集積状況を考慮し、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を抽出）
- ② 市街地の空洞化に歯止めをかけ、都市のコンパクト化を図る観点から、原則として郊外（用途地域外縁部など）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などを考慮し、居住に適さないと判断されるエリアは除外する。

■本市の居住誘導区域設定の条件（手順）

- | | |
|-----|--------------------------------------|
| 条件1 | 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を抽出 |
| 条件2 | 条件1で抽出した区域のうち、③生活利便性が確保されている区域を抽出 |
| 条件3 | 条件2で抽出した区域から、居住に適さない区域を除外 |

③ 居住誘導区域の設定

前頁で示した区域の設定条件に基づき、次のように居住誘導区域を設定します。

条件1 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を抽出

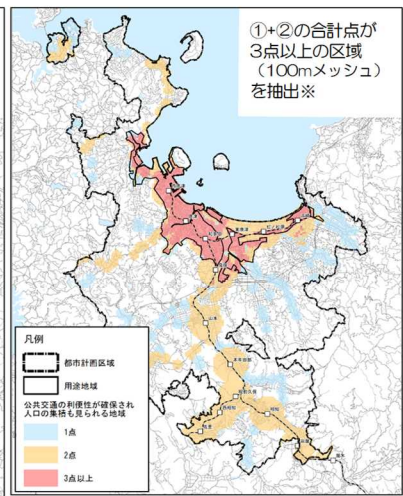
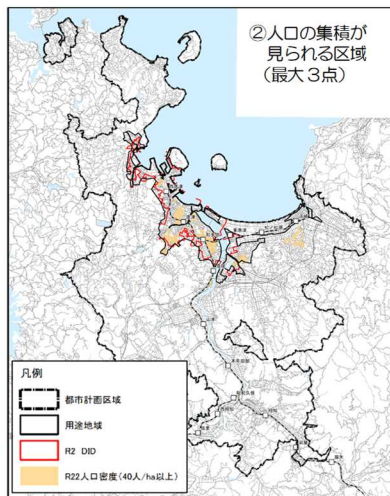
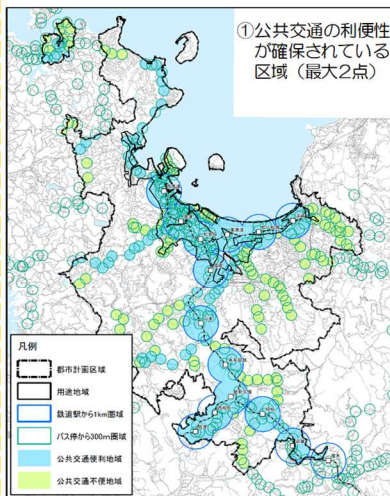
次の①かつ②の条件に該当し、合計3点以上となる区域を候補区域として抽出

①公共交通の利便性が確保されている区域（最大2点）

		バス		
		バス停から300m圏内		バス停から 300m圏外
		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 1 km圏内	2点		
	駅から 1 km圏外	1点	0点 ※公共交通空白地域	

②人口の集積が見られる区域（最大3点）

	配点
令和2年国勢調査における人口集中地区（DID）	各1点
令和22年の人口密度40人/ha以上となる地区	
用途地域内	

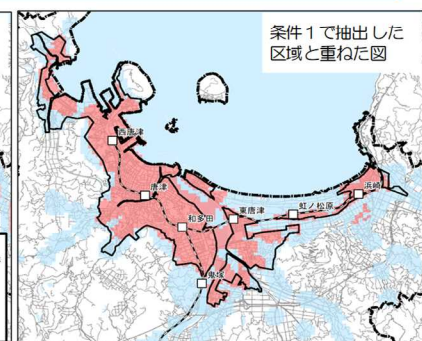
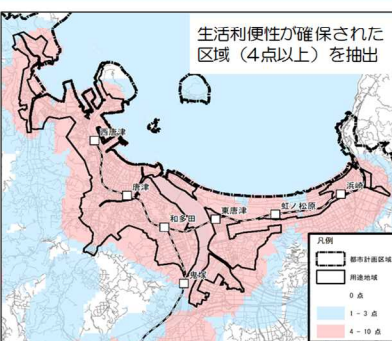
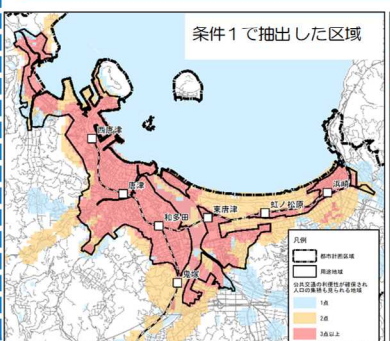


※条件を満たすエリアが過半を占めるメッシュを抽出（以下同じ）

条件2 条件1で抽出した区域のうち、③生活利便性が確保されている区域を抽出

③生活利便性が確保された区域として、右表の生活利便機能のサービス圏（概ね800m）に含まれる区域（メッシュ）について、その機能数に応じて配点（最大10点）し、4点以上の区域を抽出

	生活利便機能	施設例	配点 (機能ごと)
1	商業	スーパー、コンビニ など	各2点
2	医療	病院、診療所	
1	行政	市役所、市民センター など	各1点
2	介護福祉	グループホーム、老人ホーム など	
3	子育て支援	子育て支援センター、認定こども園 など	
4	業務	銀行、郵便局、JA	
5	文化・交流	市民交流プラザ、唐津市ふるさと会館 など	
6	教育	小中学校、高校 など	

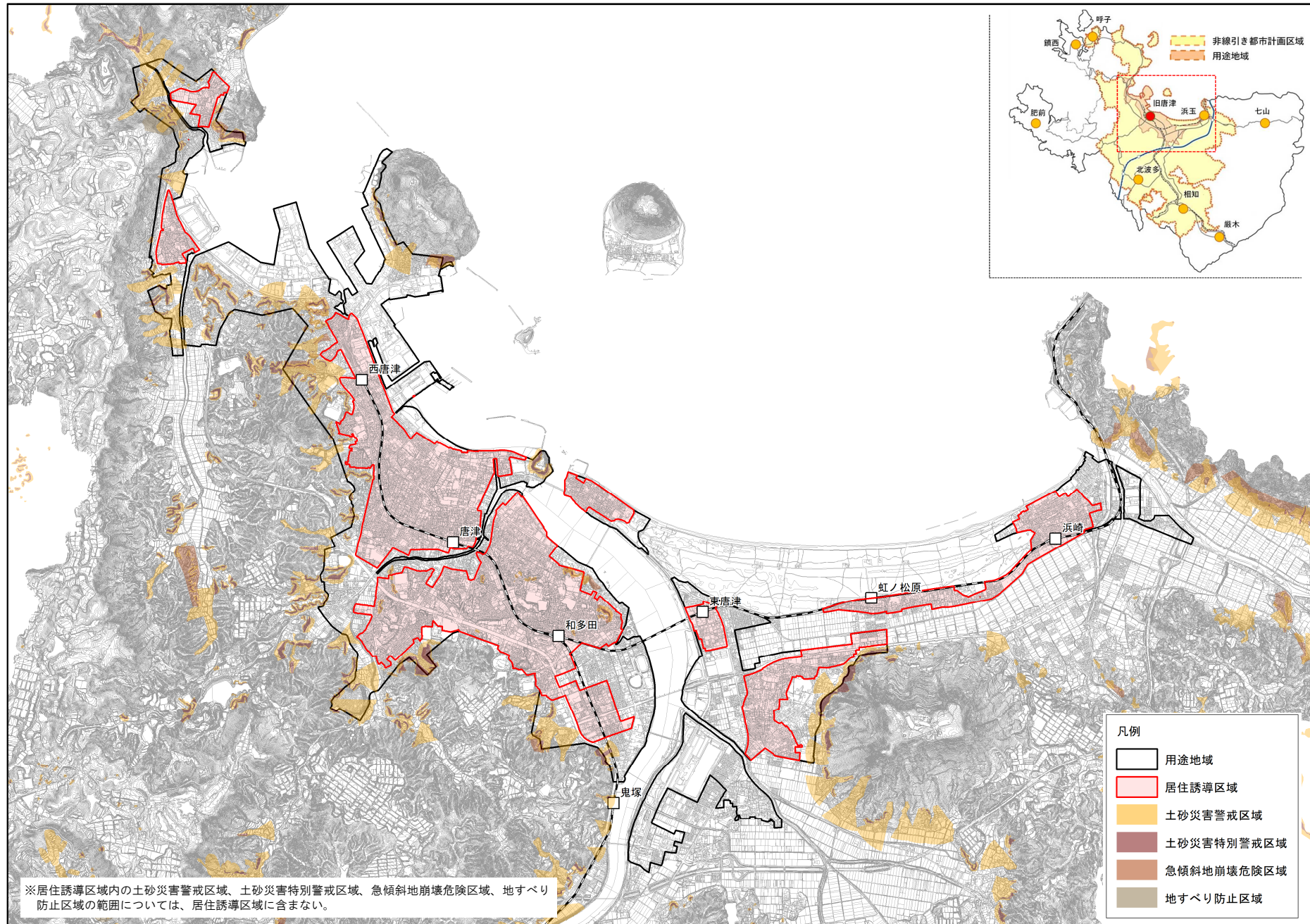


都市計画運用指針の位置づけ	区域	関連法	本市の区域設定の考え
①居住誘導区域に含まないこととされている区域	市街化調整区域	都市計画法	該当なし
	災害危険区域（住居の建築物の建築禁止区域）	建築基準法	除外
	農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律	除外
	農地法第5条第2項第1号ロに掲げる農地若しくは採草放牧地の区域	農地法	該当なし
	自然公園特別地域	自然公園法	除外
	保安林の区域	森林法	除外
	原生自然環境保全地域、特別地区	自然環境保全法	除外
	保安林予定森林の区域、保安施設地区、保安施設に地区に予定された地区	森林法	該当なし
	地すべり防止区域	地すべり等防止法	除外
	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	除外
	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	除外
	浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法	該当なし
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	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	該当なし
	災害危険区域	建築基準法	除外
③それぞれの区域の災害リスク等を総合的に勘案し、居住を勧誘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るべき区域	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	除外
	津波災害警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律	該当なし
	浸水想定区域（洪水、雨水出水、高潮）	水防法	災害リスクの分析結果や防災・減災まちづくりに向けた課題等を踏まえ、区域設定を判断
	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（津波浸水想定における浸水の区域、ため池、内水氾濫、家屋倒壊等氾濫想定区域等）	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、津波防災地域づくりに関する法律、農業用ため池の管理及び保全に関する法律、水防法	
④居住誘導区域に含まれ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	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	都市計画法	除外
	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		該当なし
	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		該当なし
	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		該当なし

上表以外の区域	関連法	本市の区域設定の考え
風致地区	都市計画法	除外
特別名勝「虹の松原」	文化財保護法	地域区分A地区、B地区を除外

※河川や内水による浸水想定区域について、データの追加や更新等があった場合は、計画見直し時にあわせて当該区域の見直しを行います。

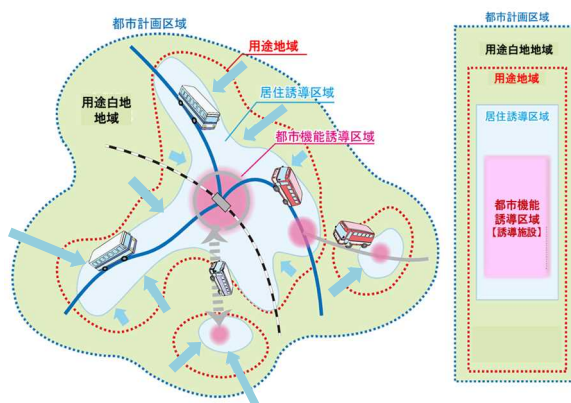
【居住誘導区域図】



(2) 都市機能誘導区域

① 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を、各拠点の役割に応じ、維持・誘導することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。



② 都市機能誘導区域に関する基本的な考え方

■国の考え方の把握

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

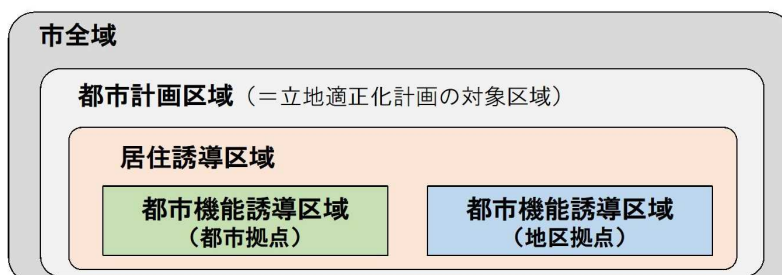
- ・都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域（原則として居住誘導区域内に設定）
- ・都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定める

出典：都市計画運用指針（第13版、国土交通省）

■本市の考え方

あらゆる世代の居住を惹きつける「拠点」として、賑わいや交流を創出していくエリア、または、交通面も含め、居住者の生活利便性を高めていくエリアを都市機能誘導区域として設定する。（⇒生活利便機能の性質（役割）ごとに、それぞれ対象となる施設の集積状況や近接性を考慮し、都市の拠点となるエリア、および地区の拠点となるエリアを抽出）

都市機能誘導区域	都市拠点	広域利用が見込まれる機能（施設）や、多様な世代の交流を促す機能（施設）を維持・誘導することにより、賑わいを創出し、都市の魅力を高め、若者や子育て世代のまちなか居住を促進する区域（拠点）
	地区拠点	都市拠点を補完する役割として、複数の拠点に立地することが望ましい生活利便機能（施設）を維持・誘導し、公共交通の確保を図ることにより、地区内の生活利便性を高め、多様な世代のまちなか居住を促進する区域（拠点）



③ 都市機能誘導区域の設定

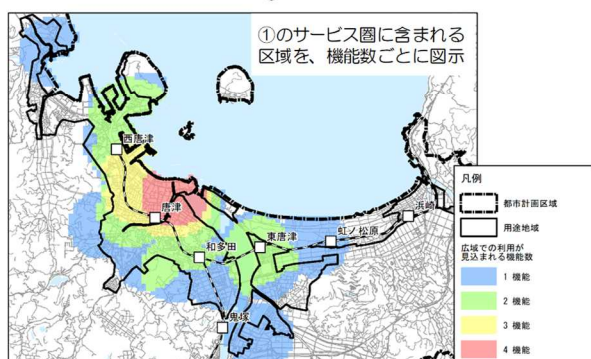
条件

居住誘導区域の候補区域のうち、対象となる全ての生活利便機能（施設）のサービス圏に含まれる区域（＝都市機能が集積している区域）を抽出

居住誘導区域の候補区域を対象に、生活利便機能（施設）を次の①、②に区分し、それぞれ全ての機能（施設）のサービス圏に含まれる区域を、都市機能誘導区域（都市拠点、地区拠点）の候補区域として抽出。

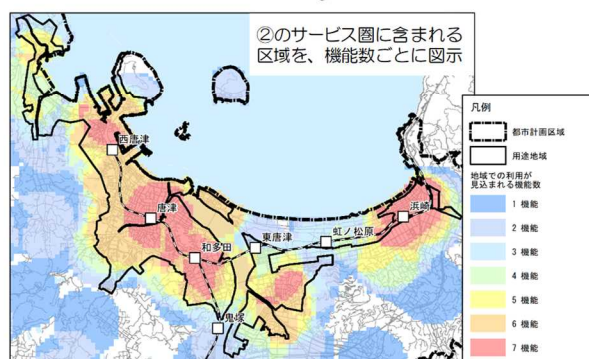
区 分	対象となる機能と主な施設	機能数
① 主に広域的な利用が見込まれる機能（施設）	行政：市役所、合同庁舎、警察署等 子育て：子育て支援センター 医療：病院 教育文化：高校、専門学校等、図書館、交流プラザ、各種会館	4 機能

区 分	対象となる機能と主な施設	機能数
② 主に一定の区域内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：老人介護施設 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



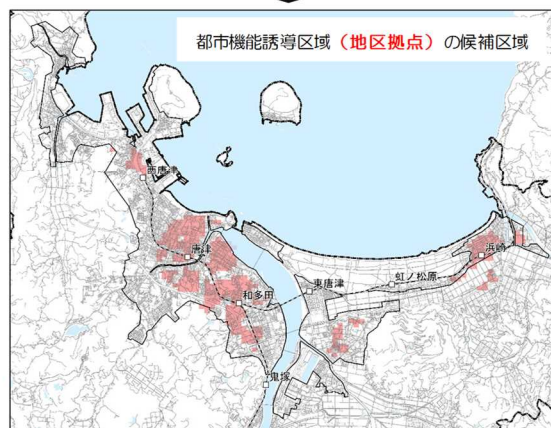
居住誘導区域の候補区域
かつ

①の4機能全てを備えたエリアを抽出



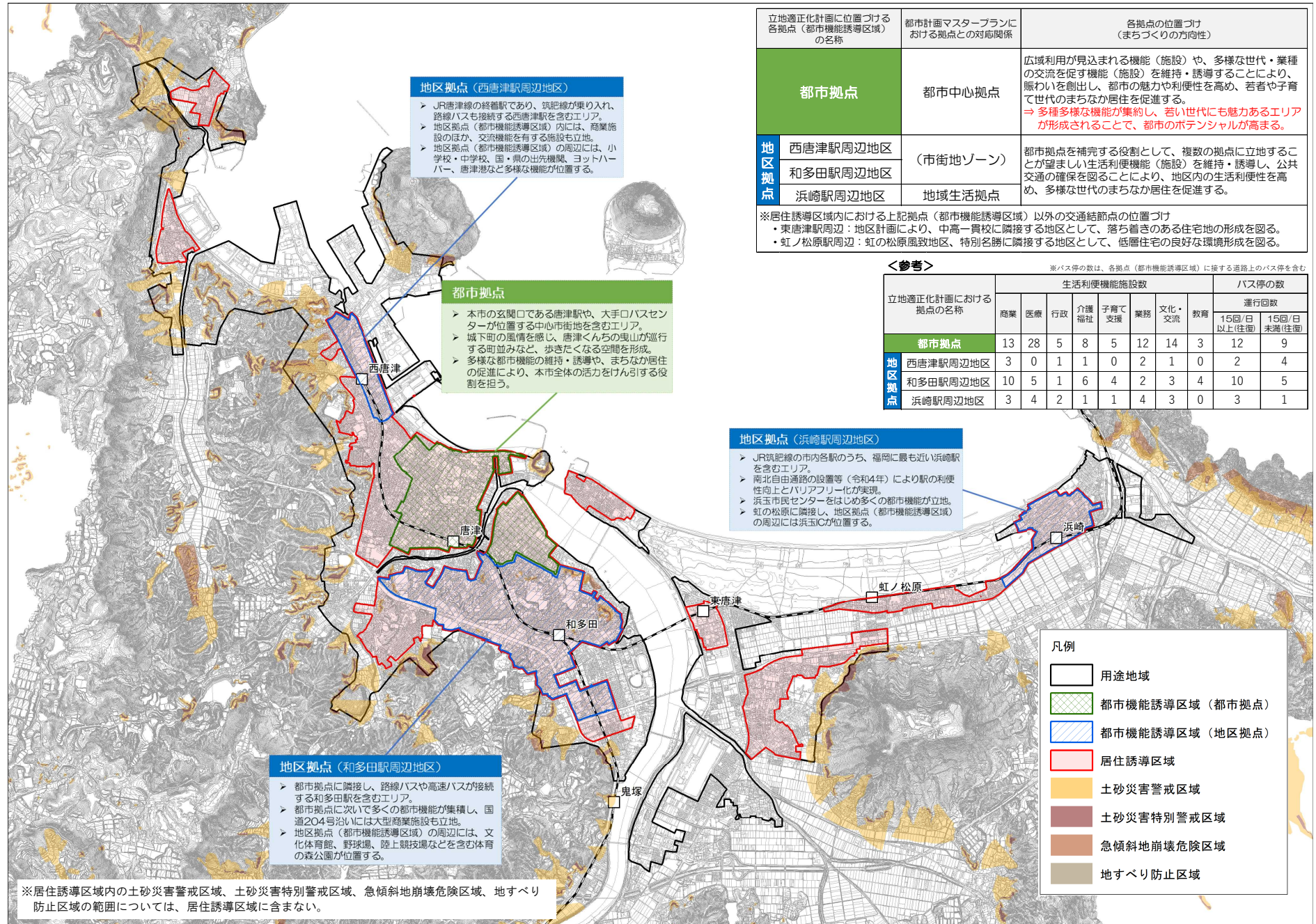
居住誘導区域の候補区域
かつ

②の7機能全てを備えたエリアを抽出



◆実際の区域境界については、地形地物や街区のまとまり、未利用地の分布状況等を考慮しながら区域を設定

【都市機能誘導区域図】



(3) 誘導施設

① 誘導施設とは

誘導施設とは、都市機能誘導区域に、立地を誘導すべき都市機能増進施設のことです。都市計画運用指針（第13版、国土交通省）では、誘導施設設定にあたっての考え方が以下のとおり示されています。

【都市計画運用指針における考え方】

① 基本的な考え方

- ・ 誘導施設は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を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる。この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。

② 誘導施設の設定：居住者の共同の福祉や利便の向上を図る施設

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、

- ・ 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・ 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・ 集客力があり、まちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- ・ 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設などを定めることが考えられる。

ただし、都市の居住者以外の者の宿泊のみに特化した宿泊施設や、都市の居住者の共同の福祉や利便に寄与しないオフィス（例えば、都市の居住者に商品やサービスを提供する機能を有しない事務所）等の施設は誘導施設として想定されていません。

また、誘導施設に位置づけた場合、当該施設を都市機能誘導区域外に新設・移転する際、または都市機能誘導区域内に立地している施設を廃止・休止する際に、市に届出が必要となります。（第5章（2）届出制度を参照）

【誘導施設のイメージ】

機能	中心拠点	地域・生活拠点
行政機能	■ 中核的な行政機能 例：本庁舎	■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能など 例：支所、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	■ 市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例：総合福祉センター	■ 高齢者の自立した生活を支え、または日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例：地域包括支援センター、住宅系介護施設、コミュニティサロン等
子育て機能	■ 市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例：子育て総合支援センター	■ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例：保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館等
商業機能	■ 時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例：相当規模の商業集積	■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例：食品スーパー
医療機能	■ 総合的な医療サービス（二次医療）を受けられることができる機能 例：病院	■ 日常的な診療を受けられることができる機能 例：診療所
金融機能	■ 決済や融資などの金融機能を提供する機能 例：銀行、信用金庫	■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例：郵便局
教育・文化機能	■ 市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例：文化ホール、中央図書館	■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例：図書館支所、社会教育センター

出典：立地適正化計画策定の手引き（国土交通省令和6年4月改訂）

② 誘導施設設定の基本的な考え方

誘導施設は、都市計画運用指針で示された考え方をもとに、本市における都市機能誘導区域の分類（都市拠点、地区拠点）ごとに、それぞれ設定に当たっての基本的な考え方を示します。

なお、検討の対象となる施設には、本市の公共施設も含まれますが、これらの施設については、唐津市公共施設再配置計画をはじめとする個別計画等において、既に施設の立地（配置）に関する方針が示されているものもあります。

そこで、検討の対象となる公共施設については、これら個別計画等で示された立地（配置）の方針を勘案した上で、誘導施設を設定します。

都市機能 誘導区域の分類	誘導施設設定の基本的な考え方
都市拠点	◆都市拠点に誘導（または維持）することによって、拠点周辺のみならず、市全域を対象として、①居住者の生活利便性向上を図ることができる施設、または、②賑わいと交流の拡大につながる施設を位置づける。
地区拠点	◆上記のうち、都市拠点だけでなく、複数の拠点に立地することが望ましい施設を位置づける。

③ 誘導施設の設定

誘導施設設定の基本的な考え方を踏まえ、都市機能ごとに誘導の対象とする施設、または都市機能誘導区域内での立地を維持する施設を、誘導施設として設定します。

【誘導施設一覧】

機能	対象施設 (施設の種類)	都市機能誘導区域		施設の定義など
		都市 拠点	地区 拠点	
行政 機能	市役所 (本庁舎)	○		・唐津市の事務所の位置を決める条例
	市役所 (市民センター)		○※	・唐津市市民センター設置条例 ※浜玉市民センターのみが該当
	その他	○		・国、県が設置する出先機関のうち、唐津市全域を管轄する施設
福祉 機能	福祉施設	○	○	・唐津市高齢者ふれあい会館条例 ・唐津市障害者支援センター条例
	保健センター	○	○	・唐津市健康サポートセンター条例 ・唐津市保健センター条例 ・唐津市北波多総合保健センター条例 ・唐津市ひれふりランド条例
子育て 機能	子育て支援施設	○		・唐津市子育て支援センター条例
商業 機能	大規模小売店舗	○	○	・大規模小売店舗立地法第2条第1項に規定する店舗面積1,000㎡以上の施設
医療 施設	病院	○	○	・医療法第1条の5第1項に規定する施設 (市民病院を除く)
教育 機能	高校、専門学校など	○	○	・学校教育法第1条に規定する高等学校、中等教育学校、大学及び高等専門学校 ・学校教育法第124条に規定する専修学校
文化・ 生涯学習 機能	図書館	○		・唐津市近代図書館条例
	市民会館・文化会館	○		・市が設置する市民会館・文化会館またはこれに類する施設であって、広く市民が利用できるホールを有するもの
観光・ 交流機能	交流施設	○	○	・市民や来訪者の交流を目的として市が設置する施設(本表のいずれかの対象施設に分類されるものを除く) ・ただし、「観光施設」「観光温泉施設」「展示販売施設」など地域性の高い施設を除く

※資料編に誘導施設の考え方を掲載

④ 誘導施設以外の生活利便施設について

下表に掲載する施設は、各地域生活拠点を中心とする地域における居住者の日常生活を支える観点から、誘導区域以外での立地の必要性もあることを踏まえ、立地適正化計画に定める誘導施設の対象とはしていませんが、都市のコンパクト化による「密度の経済※」を十分に発揮させるには、あらゆる都市機能が、都市拠点または地区拠点に多く立地し、生活利便性の向上や、賑わいの創出を図ることが望ましいと考えられます。

このため、下表の施設については、誘導の対象としないものの、誘導区域内への立地を「推奨」する施設とし、今後の計画見直し時においては、誘導施設への移行の可否を判断していくことします。

機 能	対象施設	具体的な施設の例
子育て機能	保育園、幼稚園、認定こども園	公立保育所、私立保育園、私立幼稚園、認定こども園
商業機能	コンビニエンスストア	コンビニエンスストア
医療機能	診療所	医院、クリニック、診療所 など
文化・生涯学習機能	スポーツ施設	スポーツジム など

※ある範囲において、人口や生活サービス機能の数が増加すればするほど共有コストが効率的になり、単位当たりの経済性が高まるという経済モデルで、密度の経済が十分に発揮されることにより、生活利便性の向上や地域経済の活性化、行政コストの削減、環境負荷の低減などの効果が見込まれます。

(4) 低未利用地の利用等の方針

① 基本的な考え方

今後さらなる人口減少により、市街地や集落地において、空家や空き地等の低未利用地が発生する「都市のスポンジ化」が危惧されています。

都市のスポンジ化は、今後目指すべき都市構造である「コンパクト・プラス・ネットワーク」の実現に向けて大きな支障となり、まち全体の活力が低下するだけでなく、景観や治安の低下などにつながる恐れもあることから、低未利用地等の発生を抑制し、利用を促進していくことが必要です。

このため、低未利用地の利用および管理の方針を次のように定め、空家・空き地等の低未利用地の有効利用と適正管理を図ります。

② 利用及び管理の方針

a. 利用方針

空家については住宅としての再利用のほか、集会施設・交流施設等の住宅以外の用途にも利用することを推奨します。また、リノベーションによる既存住宅の再生や、良好な居住環境整備のための敷地統合などの活用を推奨します。

空き地等については、地域住民等の交流空間となる広場・緑地としての利用のほか、商業施設や医療施設等の利用者の利便を高める施設用地としての利用を推奨します。

b. 管理方針

空家や空き地の所有者または管理者に対して、次のような対応を求めます。

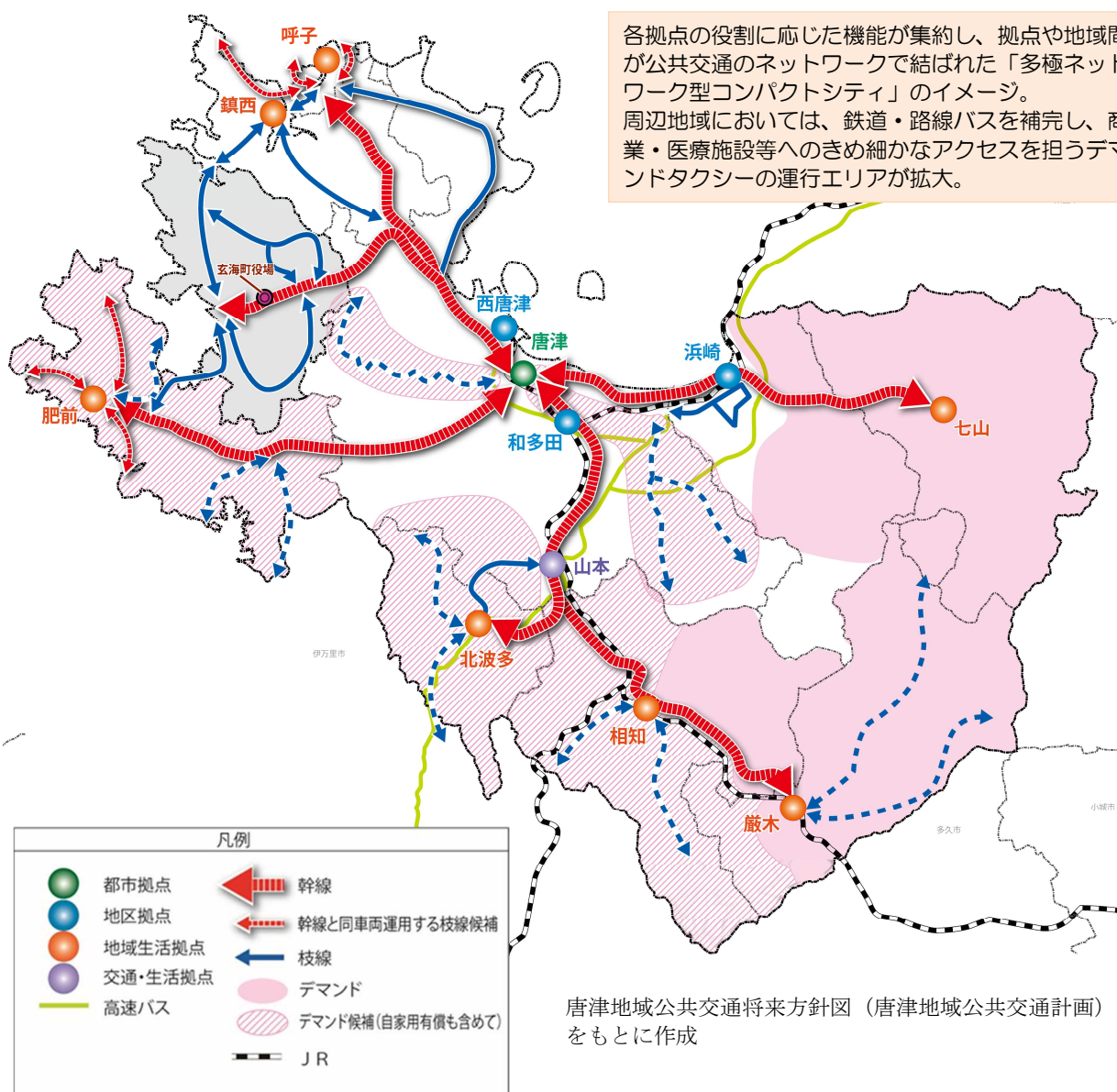
- ・老朽化等により特定空家とならないような管理の実施や、定期的な空気の入れ替え等の適切な清掃を行うこと。
- ・良好な環境や景観を維持するため、雑草の繁茂や病害虫の発生予防のための定期的な除草を行うこと。
- ・枝等の越境や大量飛散等によって、周辺的生活環境に支障が生じないよう、立木等の伐採や剪定を行い、ごみ等の放置、不法投棄を予防するための必要な対策を行うこと。

(5) 誘導区域外における方針

① 基本的な考え方

都市再生特別措置法では、立地適正化計画は都市計画区域を対象とするとされていますが、一方で「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など、地域全体に目配りをした施策を行うことが重要」（都市計画運用指針）ともされています。

このため、広域合併により市域が広大となった唐津市においては、各地域生活拠点における生活利便機能を維持していく観点から、立地適正化計画の対象区域外となる拠点も含め、唐津市全体で都市のコンパクト化とネットワークの形成を進めます。



【参考：誘導区域外の各拠点の位置づけ（まちづくりの方向性）】

立地適正化計画に位置づける 各拠点の名称		都市計画マスタープラン等 における拠点との対応関係		各拠点の位置づけ (まちづくりの方向性)	
地域生活拠点	相 知	都市計画マスタープラン	地域生活拠点	相 知	商業や医療をはじめ、子育て、教育、交流など、地域住民の日常生活に必要な機能を維持・集約するとともに、地域間・地域内の公共交通（バス、鉄道など）の結節点としての機能充実を図ることで、周辺の集落の生活も支え、地域の持続性を確保する。
	北波多			北波多	
	呼 子			呼 子	
	巖 木			巖 木	
	肥 前			肥 前	
	鎮 西			鎮 西	
	七 山			七 山	
交通・生活拠点	山本駅周辺地区	地域公共交通計画	地区拠点	鉄道、高速バス、幹線路線バスなどの交通結節点として、多様な交通モードの連携を促進し、利便性の向上を図るとともに、地域生活拠点に準ずる拠点として、日常生活に必要な機能を維持する。	

※誘導区域内の各拠点（都市拠点、地区拠点）の位置づけ等については43頁に掲載