



# 第4章

## 誘導区域の設定

---

- 4-1 基本的な考え方
- 4-2 居住誘導区域の設定
- 4-3 都市機能誘導区域の設定



## 第4章

## 誘導区域の設定

本章では、前章のまちづくりの方針を踏まえ、都市再生特別措置法に基づく居住誘導区域および都市機能誘導区域を設定します。

### 4-1 基本的な考え方

#### (1) 居住誘導区域について

- 居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても一定の区域において人口密度を確保することにより、生活の利便性が持続的に確保されるよう、必要なサービスやコミュニティの維持を図る区域を指します。
- 検討にあたっては、人口・土地利用・交通・災害リスク等の現状および将来見通しを勘案しつつ、持続可能で快適な居住環境を確保できるように区域を定めます。
- 本市は、市街化区域と市街化調整区域の区分がなされていない「非線引き都市計画区域」であることから、都市計画道路や下水道等の基盤施設が整備された用途地域内を基本として、居住誘導区域の設定を検討します。

<b>伊万里市における 居住誘導区域の考え方</b>	一定の区域において人口密度を確保し、生活の利便性を保つために必要なサービス等の維持を図る区域を居住誘導区域として指定します。
	【具体的な区域のイメージ】 <ul style="list-style-type: none"><li>■ 用途地域が指定されている区域</li><li>■ 既存ストックの活用と身近な生活利便性の確保により定住化が図られる区域</li></ul>

#### (2) 都市機能誘導区域について

- 都市機能誘導区域とは、原則として上述した居住誘導区域の中に定められるものであり、商業、医療・福祉、教育・文化、金融等の都市機能を誘導・集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域を指します。
- 検討にあたっては、主要な交通結節点の周辺（徒歩圏や公共交通で容易にアクセスできる範囲）などに定めることが想定されます。
- 本市では、生活の中核的な機能が多く立地し、交通結節機能も充実している伊万里駅周辺を基本として都市機能誘導区域ならびに区域内に誘導すべき施設（誘導施設）を設定します。

<b>伊万里市における 都市機能誘導区域の考え方</b>	公共施設等、維持・誘導する施設を設定し、日常生活サービスの効率的な提供を図る区域
	【具体的な区域のイメージ】 <ul style="list-style-type: none"><li>■ 伊万里駅周辺の区域</li><li>■ 都市機能の利便性と交通結節機能が確保されている区域</li></ul>

## 4-2 居住誘導区域の設定

### (1) 設定の視点

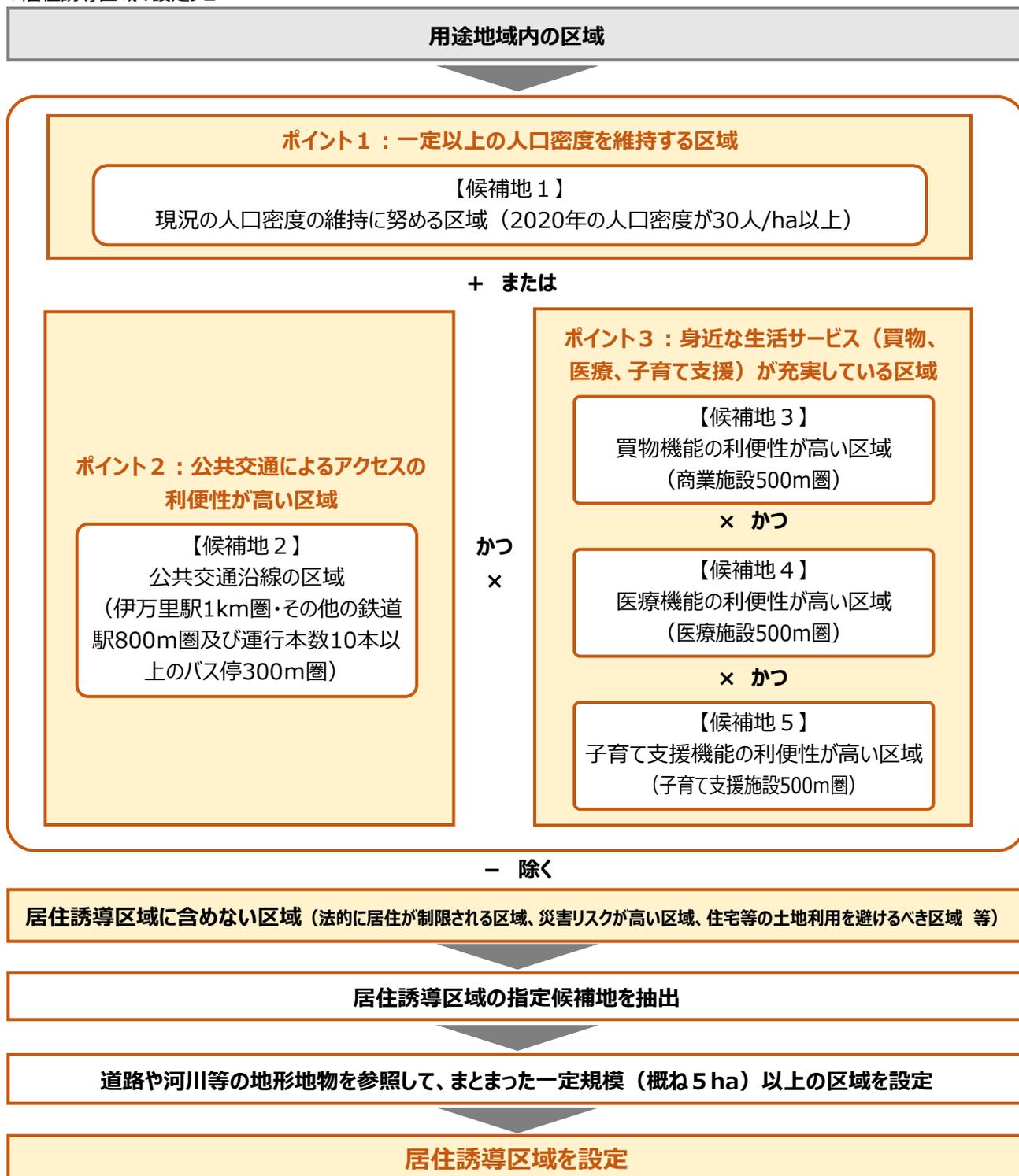
以下に示す3つの視点から、居住誘導区域を設定する指定候補地を抽出します。

ポイント1：一定以上の人口密度を維持する区域

ポイント2：公共交通によるアクセスの利便性が高い区域

ポイント3：身近な生活サービス（買物、医療、子育て支援）が充実している区域

#### ▼居住誘導区域の設定フロー



### 【ポイント1：一定以上の人口密度を維持する区域について】

---

居住誘導区域内において、一定以上の人口密度を将来にわたって維持するために、令和2年（2020年）時点で人口密度が30人/ha以上となる区域を指定候補地として抽出します。

### 【ポイント2：公共交通によるアクセスの利便性が高い区域について】

---

すでに公共交通の利便性が高い区域について、将来にわたって公共交通の利便性を確保した上で積極的な居住の誘導を図るために、伊万里駅から1km圏<sup>※1</sup>、その他の鉄道駅から800m圏<sup>※2</sup>、運行本数10本以上<sup>※3</sup>のバス停から300m圏<sup>※4</sup>を指定候補地として抽出します。

※1 徒歩で15分程度の距離圏

※2 徒歩で10分程度の距離圏

※3 概ね1時間あたり1本以上の運行頻度

※4 徒歩で約5分程度の距離圏

### 【ポイント3：身近な生活サービス（買物、医療、子育て支援）が充実している区域について】

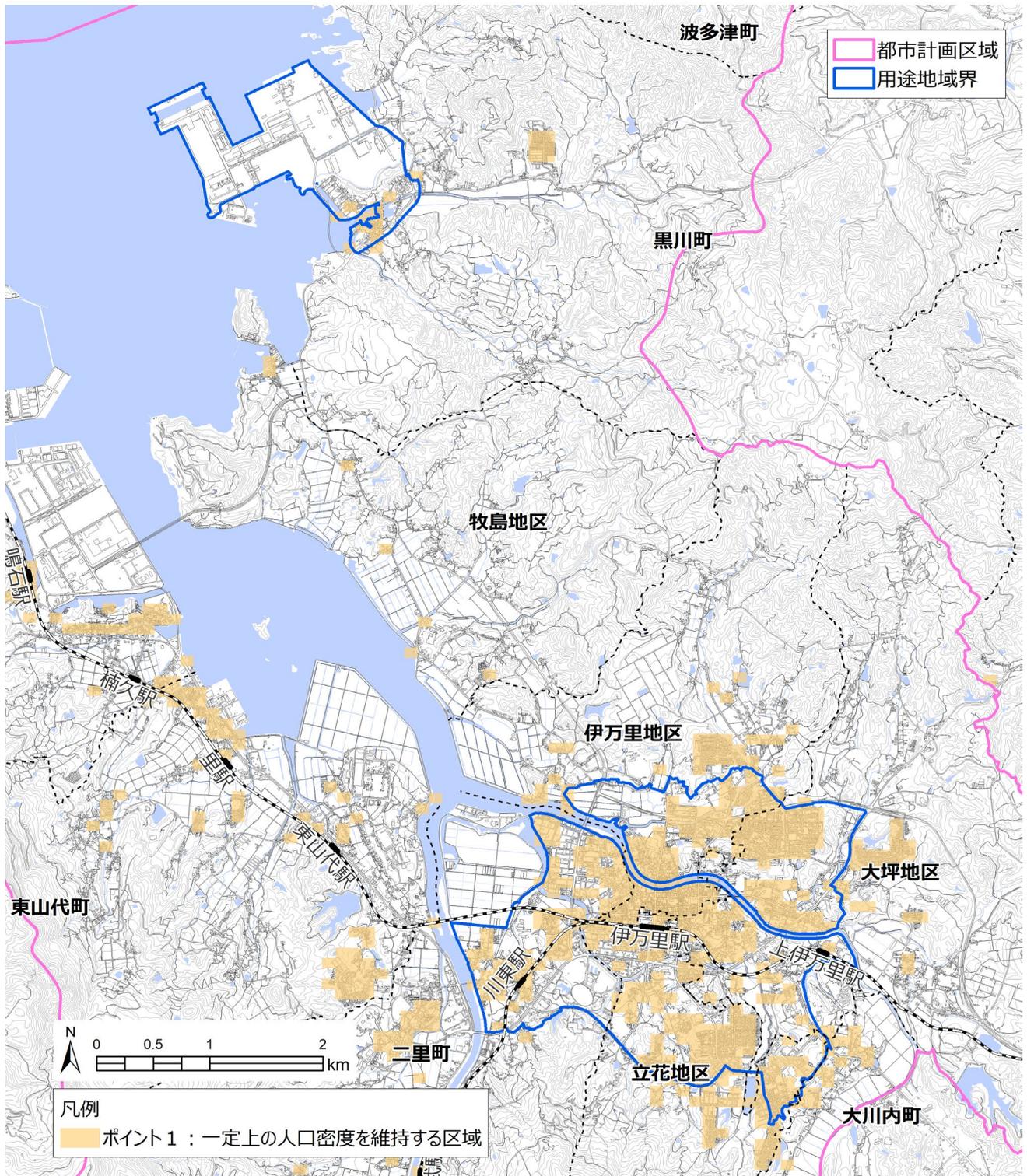
---

すでに生活に必要なサービスが充実している区域について、周辺の人口密度を一定以上に保ち、将来にわたって居住誘導区域内の生活利便性を確保するために、商業施設・医療施設・子育て支援施設から500m圏<sup>※5</sup>を指定候補地として抽出します。

※5 高齢者などが無理なく歩ける距離（歩行限界距離）

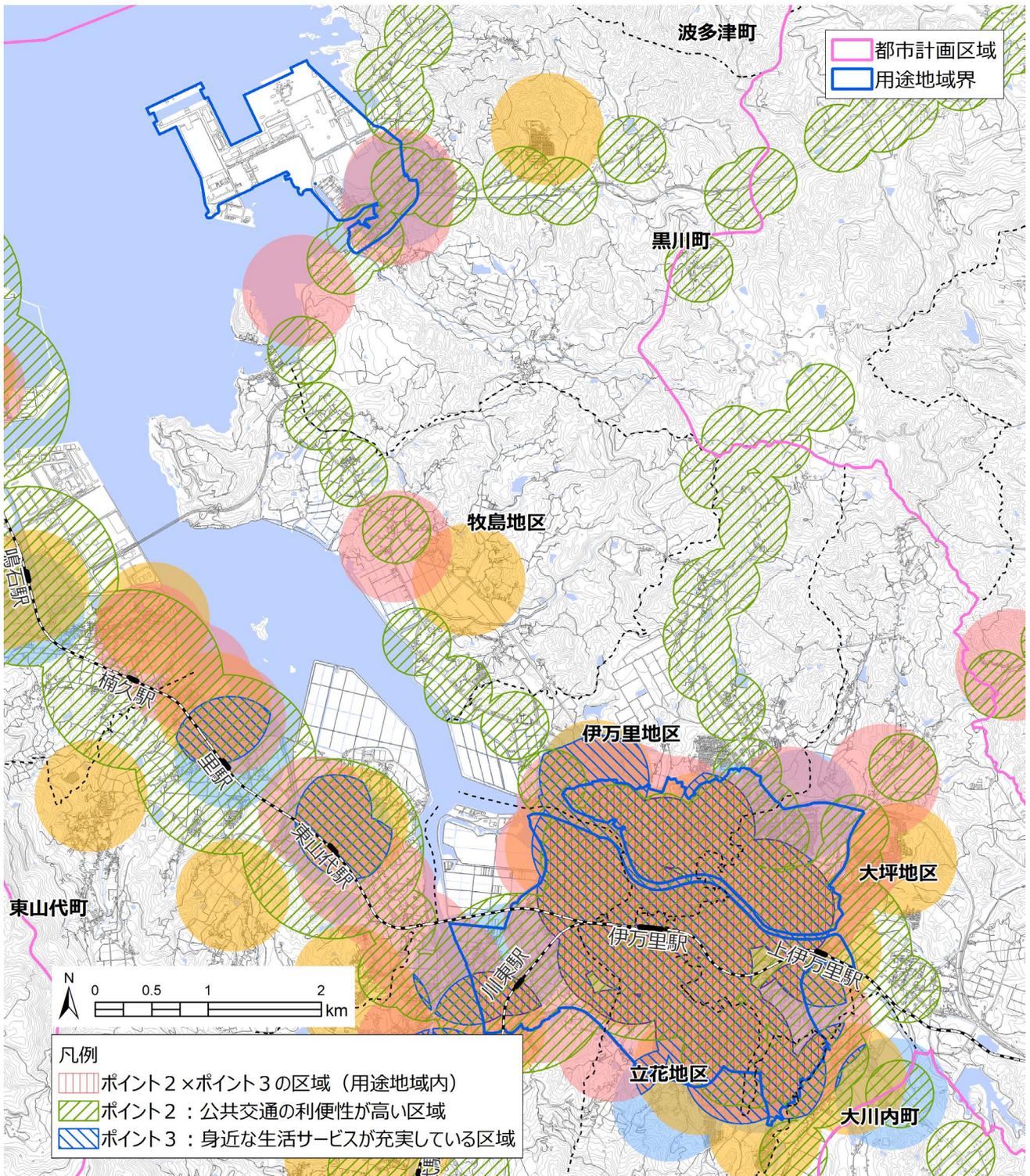
## (2) ポイント1：一定以上の人口密度を維持する区域

▼ポイント1：一定以上の人口密度を維持する区域



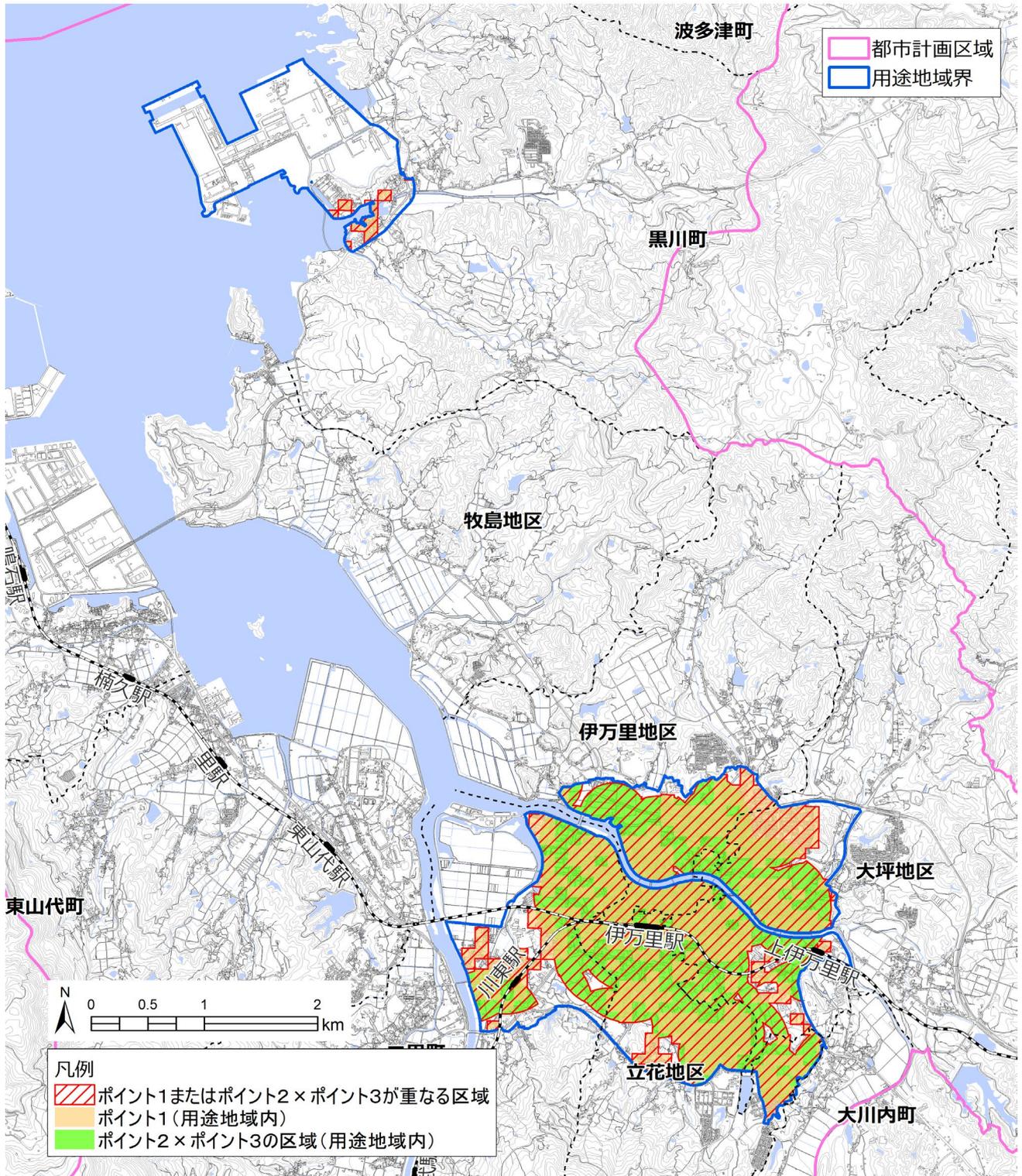
### (3) ポイント2×ポイント3：公共交通の利便性が高く、身近な生活サービスが充実している区域

▼ポイント2×ポイント3：公共交通の利便性が高く、身近な生活サービスが充実している区域



### (4) 居住誘導区域の指定を検討する区域

▼居住誘導区域の指定を検討する区域



## (5) 居住誘導区域に含めない区域

以下の区域については、原則として本市の「居住誘導区域に含めない区域」とします。

<b>法的に居住が制限される区域</b>	■ 工業専用地域が指定されている区域
<b>災害リスクが高い区域</b>	■ 土砂災害警戒区域および土砂災害特別警戒区域 ■ 急傾斜地崩壊危険区域 ■ 洪水浸水想定区域（計画規模・想定最大規模）のうち、想定浸水深が 3.0m 以上 ■ 家屋倒壊等氾濫想定区域 ■ ため池浸水想定区域のうち、想定浸水深が 3.0m 以上 ■ 津波浸水想定区域のうち、想定浸水深が 2.0m 以上
<b>住宅等の土地利用を避けるべき区域</b>	■ 工業地域が指定されている区域 ■ 伊万里城山公園（伊万里城跡）およびその周辺の山林

### 【 洪水浸水想定区域について 】

用途地域では、伊万里川や有田川等の沿川を中心とした広い範囲が洪水浸水想定区域に指定されています。

これらの区域では、すでに市街地が形成されており、様々な都市活動等が行われていることから、全ての洪水浸水想定区域を居住誘導区域から除外することは現実的ではありません。そこで、洪水等の発生時に生命または身体に著しい危害が発生するおそれのある想定浸水深 3.0m 以上の区域のみ、居住誘導区域に含めない区域とします。

なお、想定浸水深 3.0m 未満の区域については、居住誘導区域の指定候補地とし、具体的な防災対策については、「第 7 章 防災指針」において定めるものとします。

### 【 高潮浸水想定区域について 】

用途地域では、伊万里湾沿岸部を中心とした広い範囲が高潮浸水想定区域に指定されています。

これらの区域では、垂直避難が困難となる想定浸水深 3.0m 以上の区域も内陸の広い範囲で見受けられますが、台風の進路や潮位の情報は、事前に得ることができ、早めの避難行動開始が可能と考えられることから、居住誘導区域の指定候補地とします。

なお、具体的な防災対策については、「第 7 章 防災指針」において定めるものとします。

### 【 ため池浸水想定区域について 】

用途地域では、松島町や立花町、大坪町などの広い範囲でため池浸水想定区域が分散的に指定されています。

これらの区域では、すでに市街地が形成されており、様々な都市活動等が行われていることから、全ての洪水浸水想定区域を居住誘導区域から除外することは現実的ではありません。そこで、洪水浸水想定区域と同様の考え方に基き、想定浸水深 3.0m 以上の区域のみ、居住誘導区域に含めない区域とします。

なお、具体的な防災対策については、「第 7 章 防災指針」において定めるものとします。

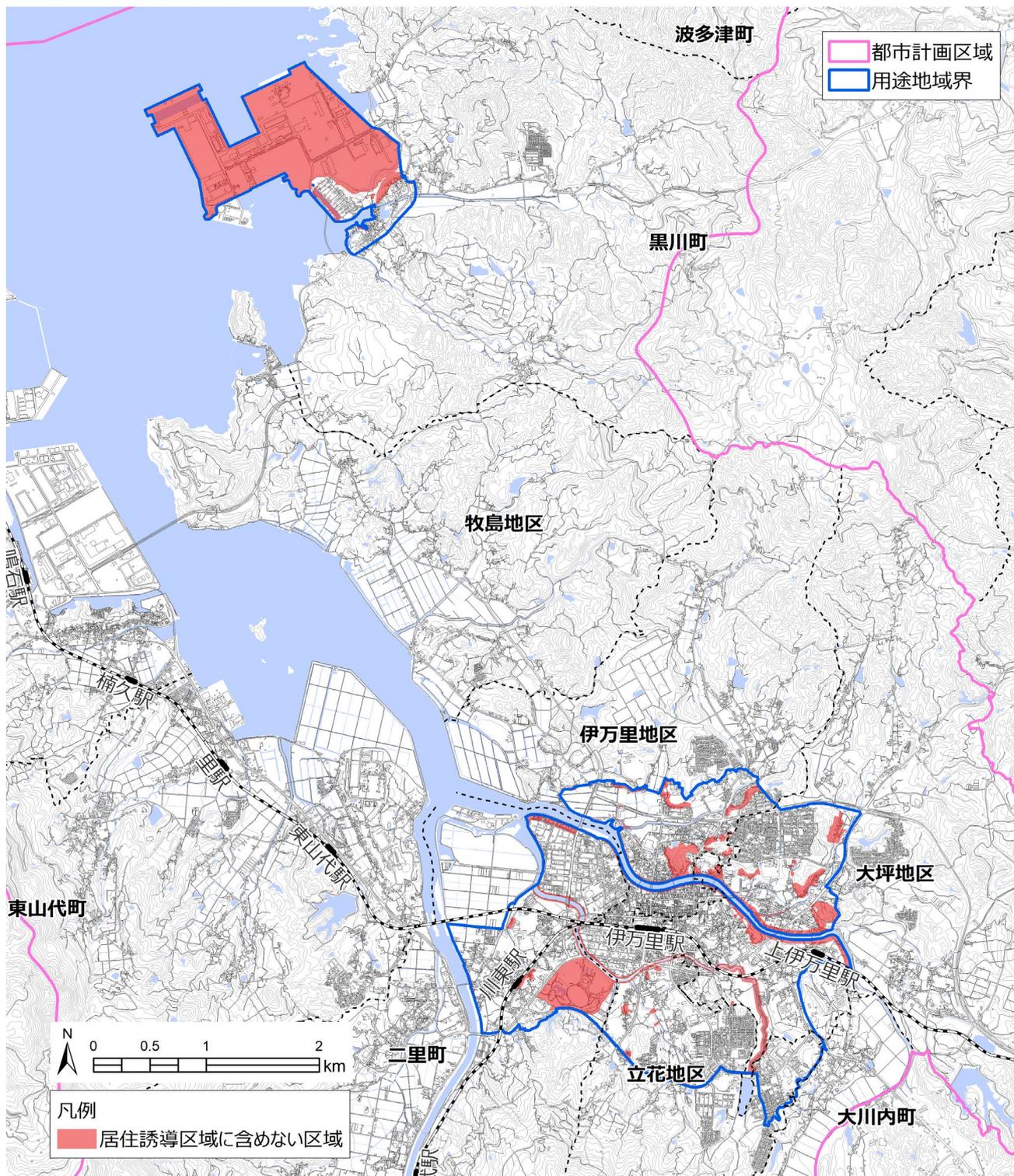
### 【 津波浸水想定区域について 】

用途地域では、伊万里川や有田川、立川等の河口部が津波浸水想定区域に指定されています。

これらの区域については、津波の遡上により木造建物の全面破壊に至るといわれる想定浸水深 2.0m 以上の区域のみ、居住誘導区域に含めない区域とします。

なお、想定浸水深 2.0m 未満の区域については、居住誘導区域の指定候補地とし、具体的な防災対策については、「第 7 章 防災指針」において定めるものとします。

▼居住誘導区域に含めない区域



【参考】都市計画運用指針が示す居住誘導区域に含めない区域（用途地域内の有無確認）

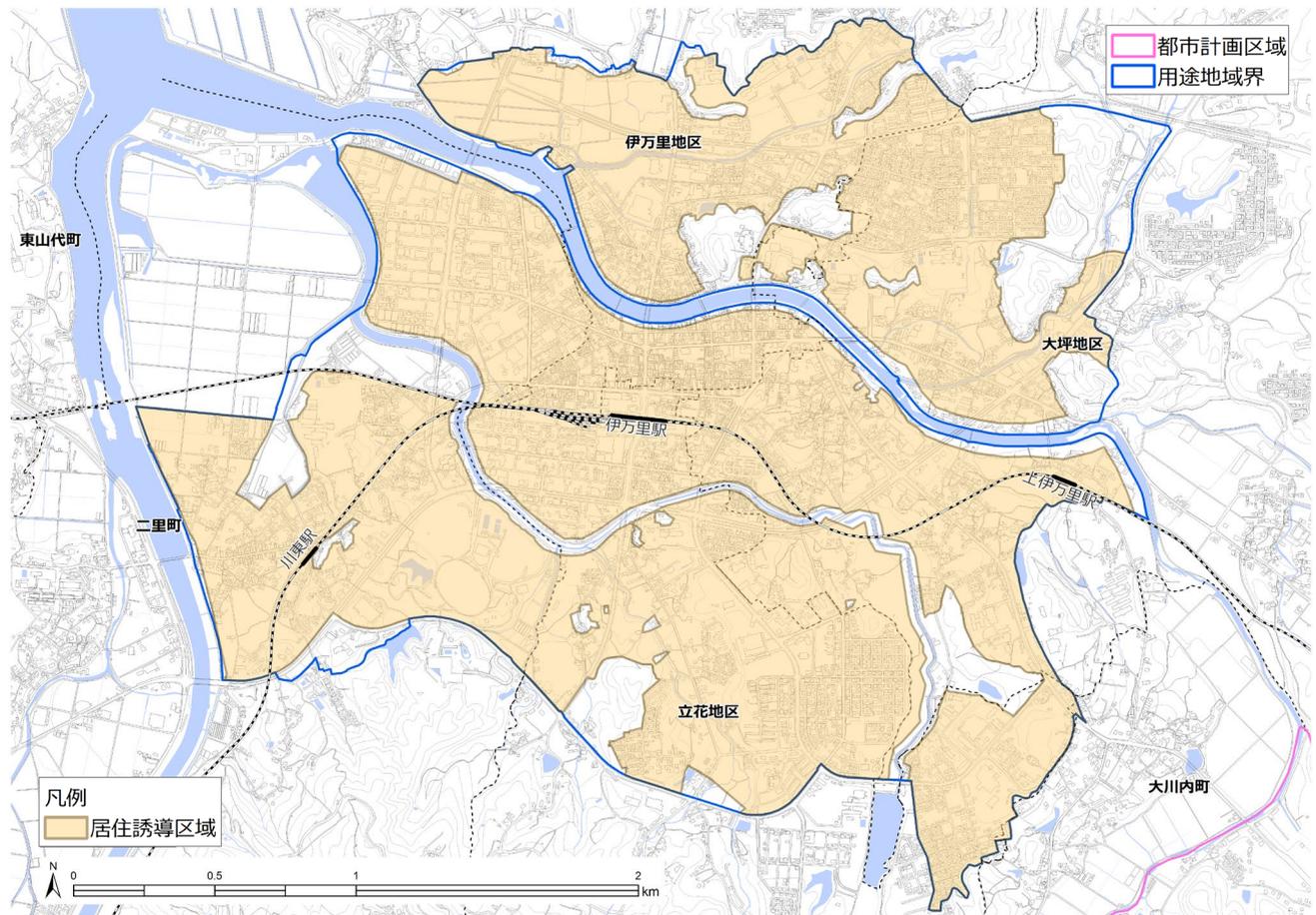
区域	根拠法令	用途地域内における該当項目	伊万里市における考え方
<b>都市再生特別措置法第 81 条第 19 項、同法施行令第 30 条により、「居住誘導区域に含まないこと」とされている区域</b>			
市街化調整区域	都市計画法第 7 条第 1 項	—	
災害危険区域のうち、条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	建築基準法第 39 条第 1 項、第 2 項	● 佐賀県建築基準法施行条例	都市再生特別措置法に基づき、誘導区域から <b>全て除外</b> します。
農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号	—	
農地・採草放牧地の区域	農地法第 5 条第 2 項第 1 号ロ 同法第 43 条第 1 項の規定により同号ロに掲げる農地を含む。	—	
特別地域	自然公園法第 20 条第 1 項	—	
保安林の区域	森林法第 25 条若しくは第 25 条の 2	—	
原生自然環境保全地域	自然環境保全法第 14 条第 1 項	—	
特別地区	自然環境保全法第 25 条第 1 項	—	
告示された保安林予定森林の区域	森林法第 30 条若しくは第 30 条の 2	—	
保安施設地区・告示された保安施設地区に予定された地区	森林法第 41 条、同法第 44 条において準用する同法第 30 条	—	
地すべり防止区域	地すべり等防止法第 3 条第 1 項	—	
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第 3 条第 1 項	●	都市再生特別措置法に基づき、誘導区域から <b>全て除外</b> します。
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第 9 条第 1 項	●	都市再生特別措置法に基づき、誘導区域から <b>全て除外</b> します。
浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項	—	
<b>都市計画運用指針において、「原則として居住誘導区域に含まないこととすべき」とされている区域</b>			
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第 72 条第 1 項	—	
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災害危険区域を除く）	建築基準法第 39 条第 1 項	—	
<b>都市計画運用指針において、「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、居住誘導が不適と判断される場合は、居住誘導区域に含まないこととすべき」とされている区域</b>			
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第 7 条第 1 項	●	都市計画運用指針に基づき、 <b>全て除外</b> します。
津波災害警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第 53 条第 1 項	—	

区域		根拠法令	用途地域内における該当項目	伊万里市における考え方
浸水想定区域	洪水浸水想定区域（計画規模・想定最大規模）	水防法第15条第1項4号	●	区域を全て除外することは現実的ではないため、 <b>閾値（浸水深3.0m）を設けて除外</b> します。
	家屋倒壊等氾濫想定区域		●	都市計画運用指針に基づき <b>全て除外</b> します。
	高潮浸水想定区域		●	区域を全て除外することは現実的ではないため、 <b>ソフト対策等の徹底を前提に誘導区域に含める</b> こととします。
土砂災害警戒区域等におけ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		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	—	
津波浸水想定における浸水の区域		津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項	●	区域を全て除外することは現実的ではないため、 <b>閾値（浸水深2.0m）を設けて除外</b> します。
都市浸水が想定される区域		特定都市河川浸水被害対策法第4条第2項第4号	—	
<p>※上記の判断に当たっては、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および将来の見通しと、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である。</p> <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である。</p>				
<b>都市計画運用指針において、「居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい」とされている区域</b>				
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		都市計画法第8条第1項第1号、同項第13号	—	
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		都市計画法第8条第1項第2号、同法第12条の4第1項第1号	—	
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が判断する区域			—	

## (6) 居住誘導区域の設定

抽出した指定候補地を踏まえ、本市における居住誘導区域を以下のように設定します。なお、黒川町の指定候補地については、規模が5 ha 未満と小さいことに加えて、飛び地となっていることから、居住誘導区域を設定しないこととしました。

### ▼居住誘導区域の範囲



### 4-3 都市機能誘導区域の設定

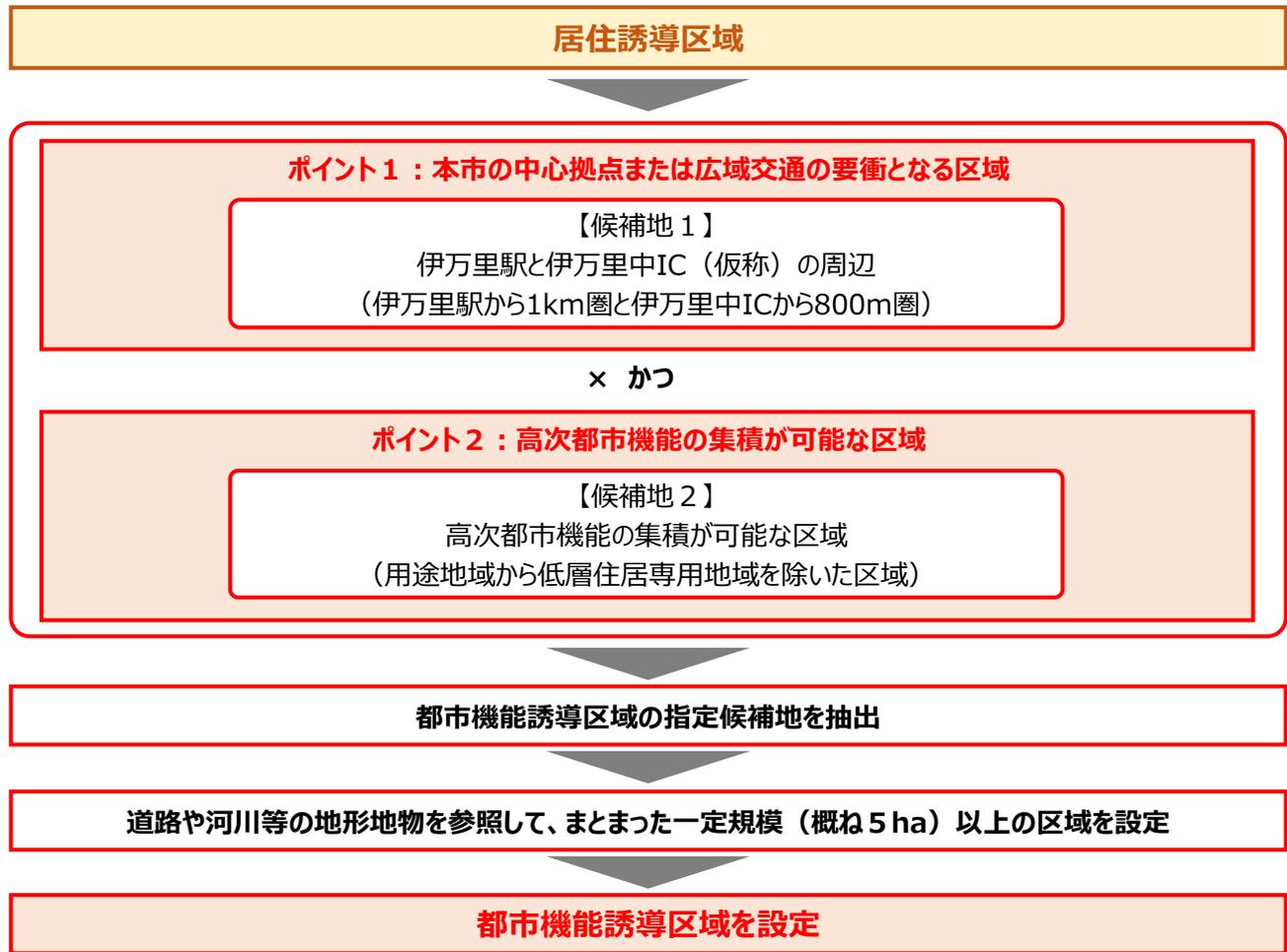
#### (1) 設定の視点

以下に示す2つの視点から、都市機能誘導区域を設定する指定候補地を抽出します。

**ポイント1：本市の中心拠点または広域交通の要衝となる区域**

**ポイント2：より効率的なサービスを提供するために高次都市機能の集積が可能な区域**

▼都市機能誘導区域の設定フロー



#### 【ポイント1：本市の中心拠点または広域交通の要衝となる区域について】

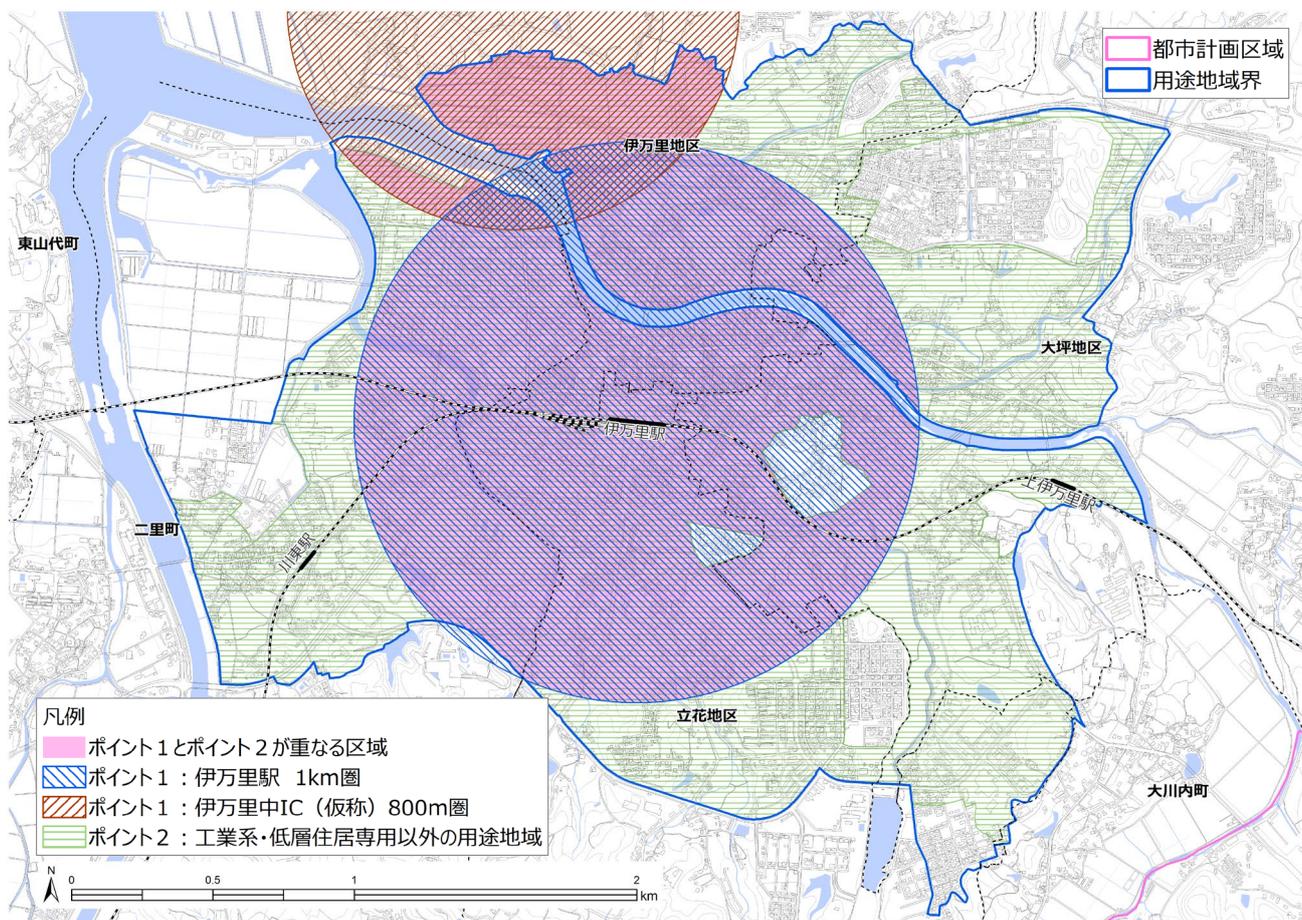
本市における都市構造上の重要な拠点として、各種都市機能が集積した都市活動の中心である伊万里駅から1km圏と将来的な広域交通の要衝となる伊万里中 IC（仮称）から800m圏をそれぞれ指定候補地として抽出します。

#### 【ポイント2：高次都市機能の集積が可能な区域について】

本計画により維持・誘導を図る高次都市機能の集積が可能な区域として、用途地域から低層住居専用地域を除いた区域を指定候補地として抽出します。

## (2) ポイント1×ポイント2：中心拠点または広域交通の要衝となり、高次都市機能の集積が可能な区域

▼伊万里駅の1km圏、伊万里中IC（仮称）の800m圏、高次都市機能の集積が可能な区域（重ね図）



### (3) 都市機能誘導区域の設定

抽出した指定候補地を踏まえ、本市における都市機能誘導区域を以下のように設定します。

#### ▼都市機能誘導区域の範囲

