第4章

居住誘導区域の設定

第4章　居住誘導区域の設定

4－1　基本的な考え方

（1）国における基本的な考え方

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定める必要があります。

立地適正化計画作成の手引きにおける「居住誘導区域の望ましい区域像」や都市計画運用指針における「居住誘導区域の基本的な考え方」では、次の内容が示されています。

居住誘導区域の望ましい区域像（立地適正化計画作成の手引き）

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、及び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

○国立社会保障・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

ⅲ）災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域

○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であって、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

居住誘導区域の基本的な考え方（都市計画運用指針）

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ある。このため、居住誘導区域は、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べきである

（2）佐賀市において重視する考え方

立地適正化計画作成の手引きや都市計画運用指針（国土交通省）を踏まえつつ、本市においては以下の観点を重視して居住誘導区域を設定します。

○生活利便性や公共交通へのアクセス性に優れた環境を将来にわたり維持していく観点から区域を設定

○現状において40人/ha 以上の人口密度を有する箇所を維持する観点から区域を設定

○これまでの投資により整備された良好な住環境を活かす観点から区域を設定

○居住地としての安全性を確保する観点から区域を設定

4−2 検討の流れ

居住誘導区域の設定にあたっては、以下の流れで検討を行います。

居住誘導区域の検討にあたってベースとする範囲

① 市街化区域の範囲内

居住誘導に適すると考えられる区域

②−1 生活利便性が確保される区域

1）中心拠点、諸富地域拠点、大和地域拠点からの徒歩圏（500m）、自転車利用圏（2km）

2）片道30本/日以上運行している鉄道駅・バス停留所の徒歩圏（鉄道駅：500m、バス停留所：300m）

②−2 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

1）現状の人口密度が40人/ha 以上の区域

2）日常生活サービス機能が集積している区域（8つの機能（公共交通、医療等））のうち、5種類以上の施設が立地している区域）

②−3 居住の場として活かすべき良好な住環境を有する区域

1）市街地再開発事業実施区域及び土地区画整理事業実施区域

居住誘導に適さないと考えられる区域

③−1 災害リスクの高い区域（災害レッドゾーン）

1）土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域 ・・・・・・市街化区域に該当なし

※災害イエローゾーンについては第8章防災指針で対策を講じる。

③−2 工業系土地利用がなされている区域

1）工業専用地域

2）工業地域、準工業地域のうち、一団の工業系土地利用がなされている箇所（将来的に他用途への転用可能性がある箇所を除く）

「適すると考えられる区域」から「適さないと考えられる区域」を除いた箇所

居住誘導区域の設定

4−3 居住誘導に適すると考えられる区域

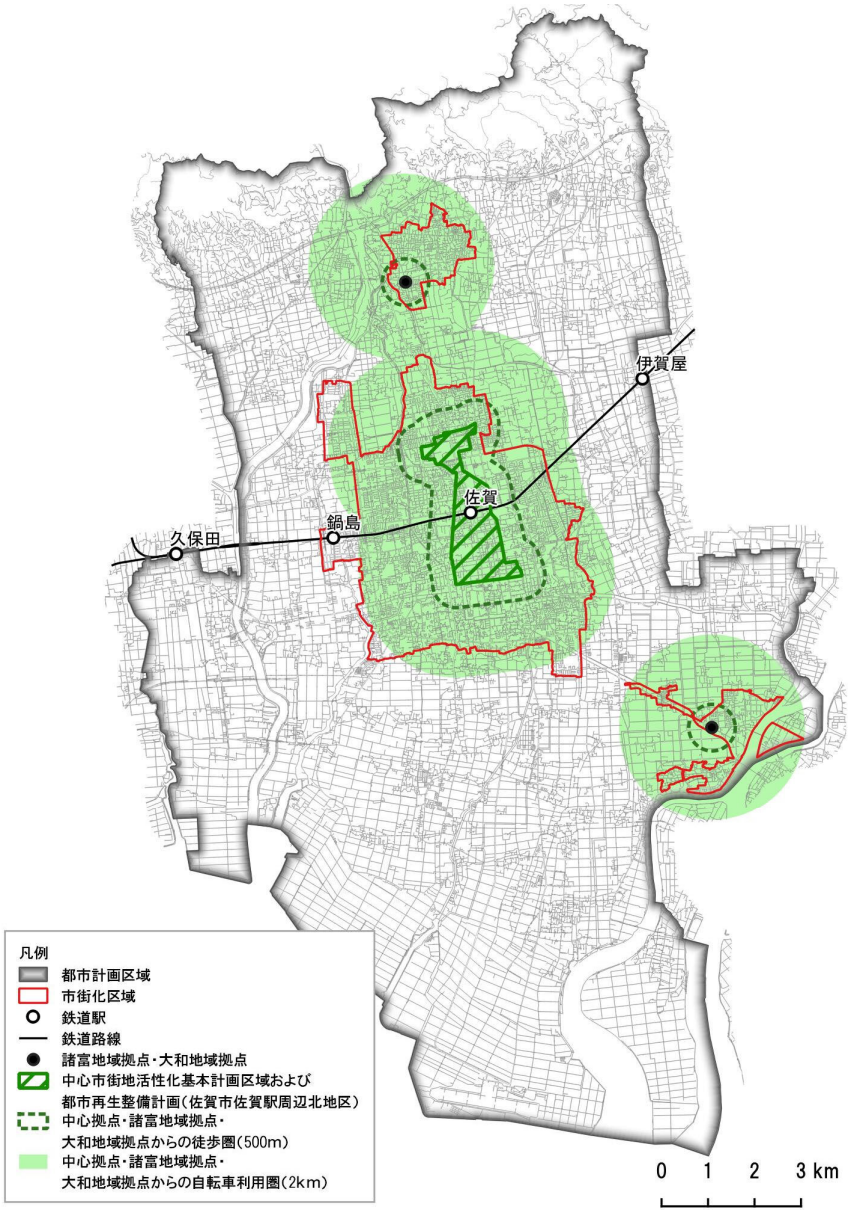
②−1 生活利便性が確保される区域

1）中心拠点、諸富地域拠点、大和地域拠点からの徒歩圏（500m）、自転車利用圏（2km）については、居住誘導に適するとして区域に含める。

※徒歩圏は国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」に記載されている「高齢者徒歩圏（500m）」を設定。

※自転車は2km未満での利用が45%（令和2年度第2回自転車の活用推進に向けた有識者会議資料）と多くを占めていることから、利用圏を2kmと設定。

【中心拠点、諸富地域拠点、大和地域拠点からの徒歩圏（500m）、自転車利用圏（2km）】



※中心拠点　：中心市街地活性化基本計画区域および都市再生整備計画区域（佐賀市佐賀駅周辺北地区）からの500m圏域、2km圏域を設定

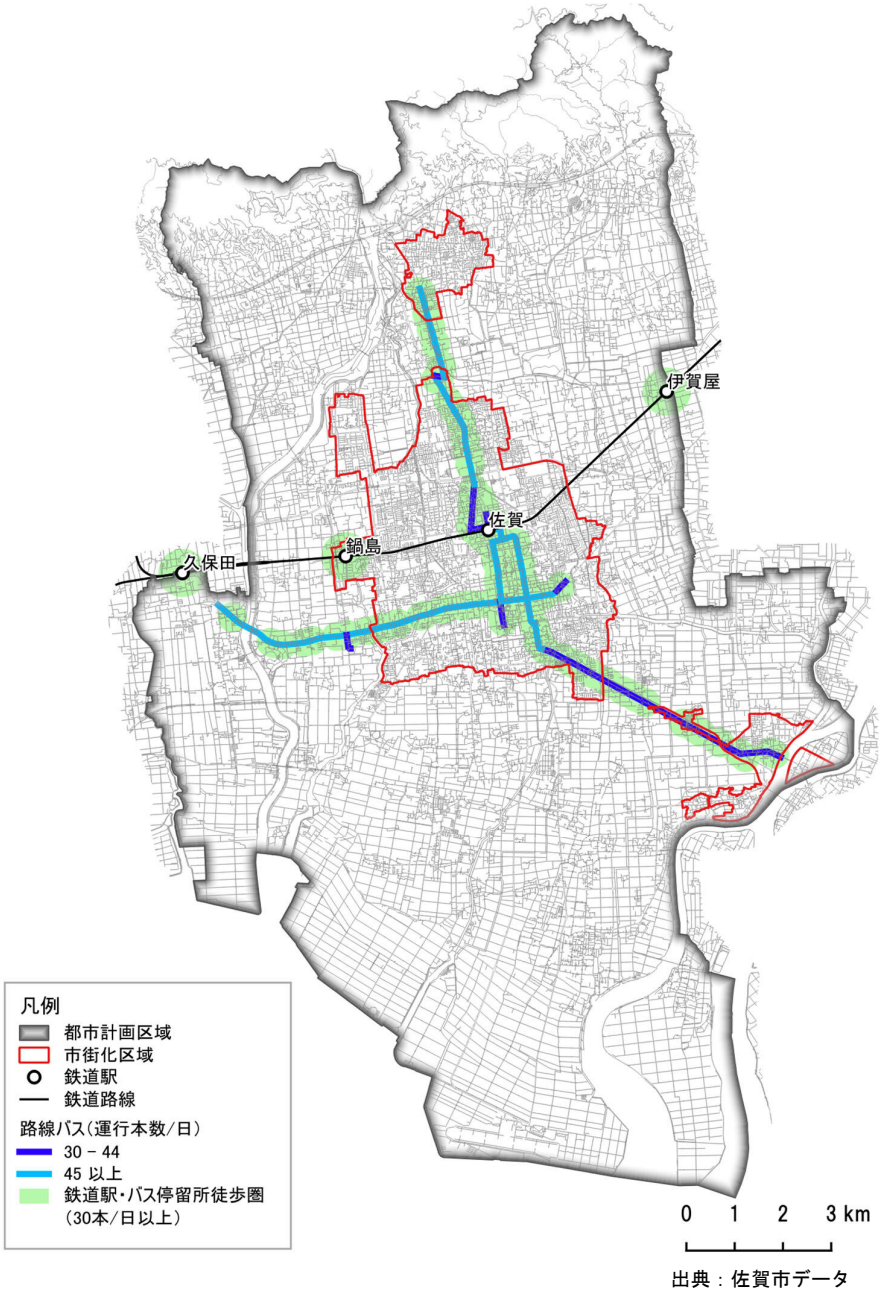
諸富地域拠点：諸富支所前停留所を基準に500m圏域、2km圏域を設定

大和地域拠点：都市機能集積箇所の中心付近である尼寺停留所を基準に500m圏域、2km圏域を設定

2）片道30本/日以上運行している鉄道駅・バス停留所の徒歩圏（鉄道駅：500m、バス停留所：300m）については、居住誘導に適するとして区域に含める。

※国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」に記載されている「高齢者徒歩圏（500m）、バス停留所徒歩圏（300m）」を踏まえ設定。

【片道30本/日以上運行している鉄道駅・バス停留所の徒歩圏（鉄道駅：500m、バス停留所：300m）】

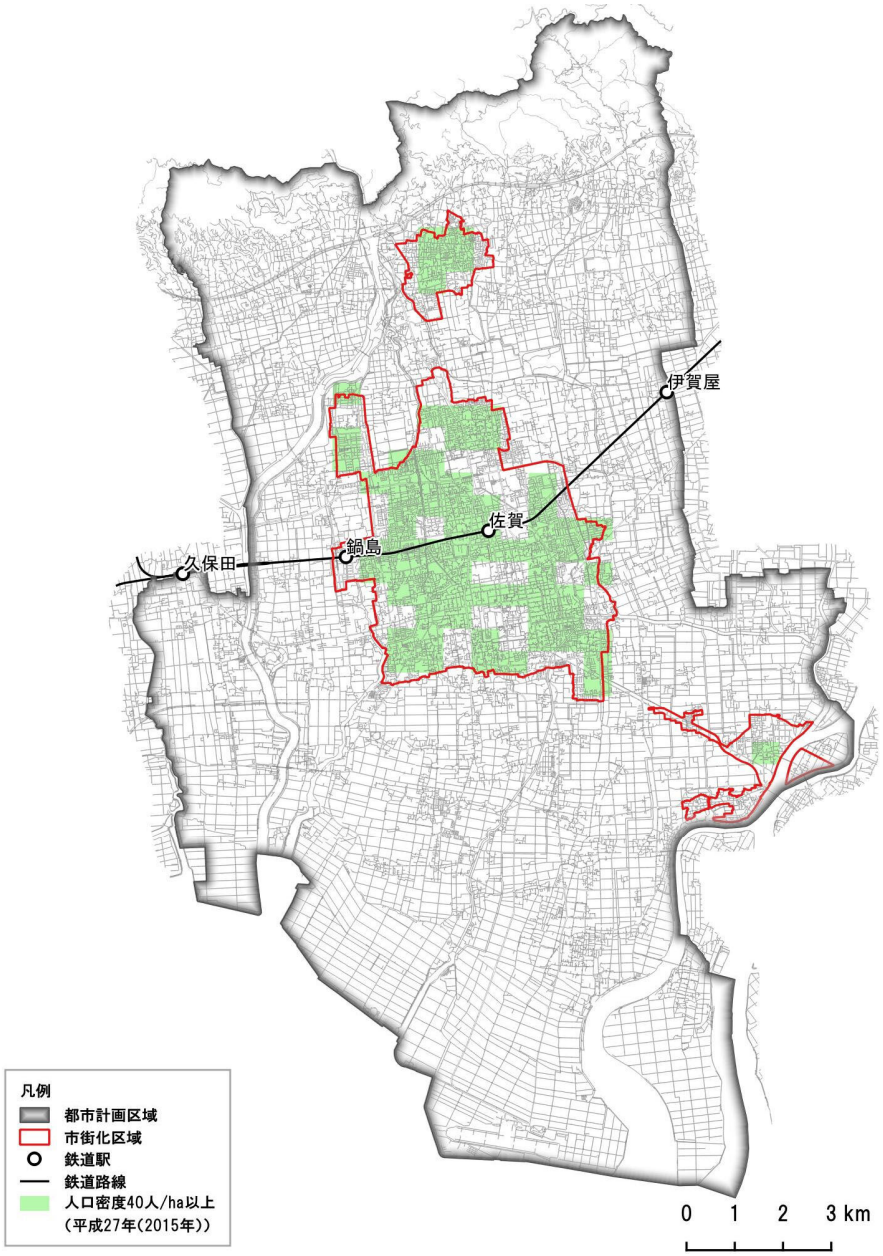


出典：佐賀市データ

②−2 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

1）現状の人口密度を維持する観点から、平成27年（2015年）の人口密度が40人/ha 以上の区域（既成市街地の人口密度の基準）については、居住誘導に適するとして区域に含める。

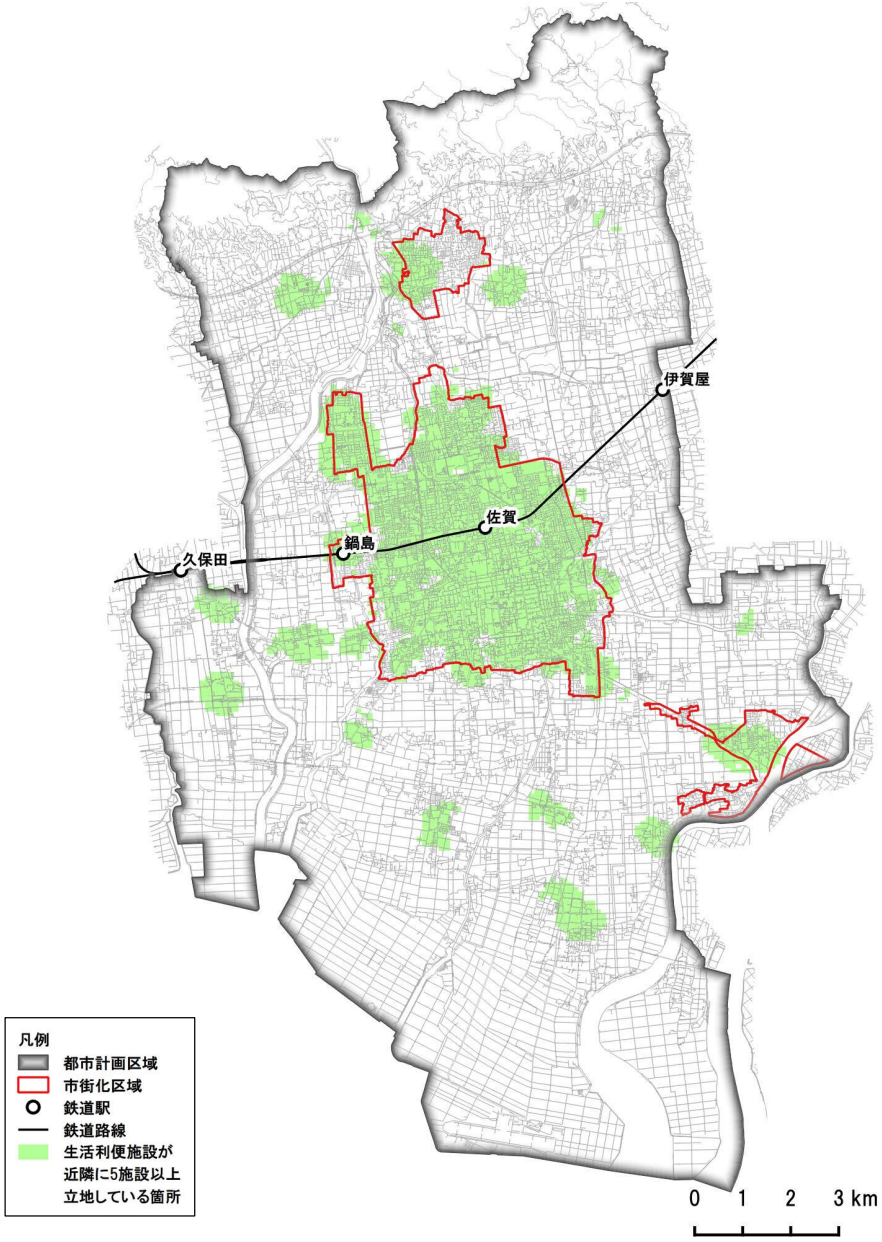
【平成27年（2015年）の人口密度が40人/ha 以上の区域】



出典：【平成 27 年(2015 年)人口】国勢調査(総務省 （平成 27 年(2015 年)））

2）日常生活サービス機能が集積している区域（下記に示す8つの機能のうち、5種類以上の施設が500m 圏内に立地している区域）
①運行本数30本/日以上の鉄道駅・バス停留所 ※バス停留所のみ300m 圏
②病院・診療所
③通所型介護施設・訪問介護施設・短期入所施設・小規模多機能施設・地域包括支援センター・福祉センター
④保育園・幼稚園・認定こども園・子育て支援センター
⑤百貨店・ショッピングセンター・食品スーパー・コンビニエンスストア・ドラッグストア
⑥児童館・小学校・中学校・高等学校・大学・短期大学・文化会館・図書館・公民館・スポーツ施設
⑦銀行・郵便局・信用金庫等
⑧市役所・支所・市民サービスセンター

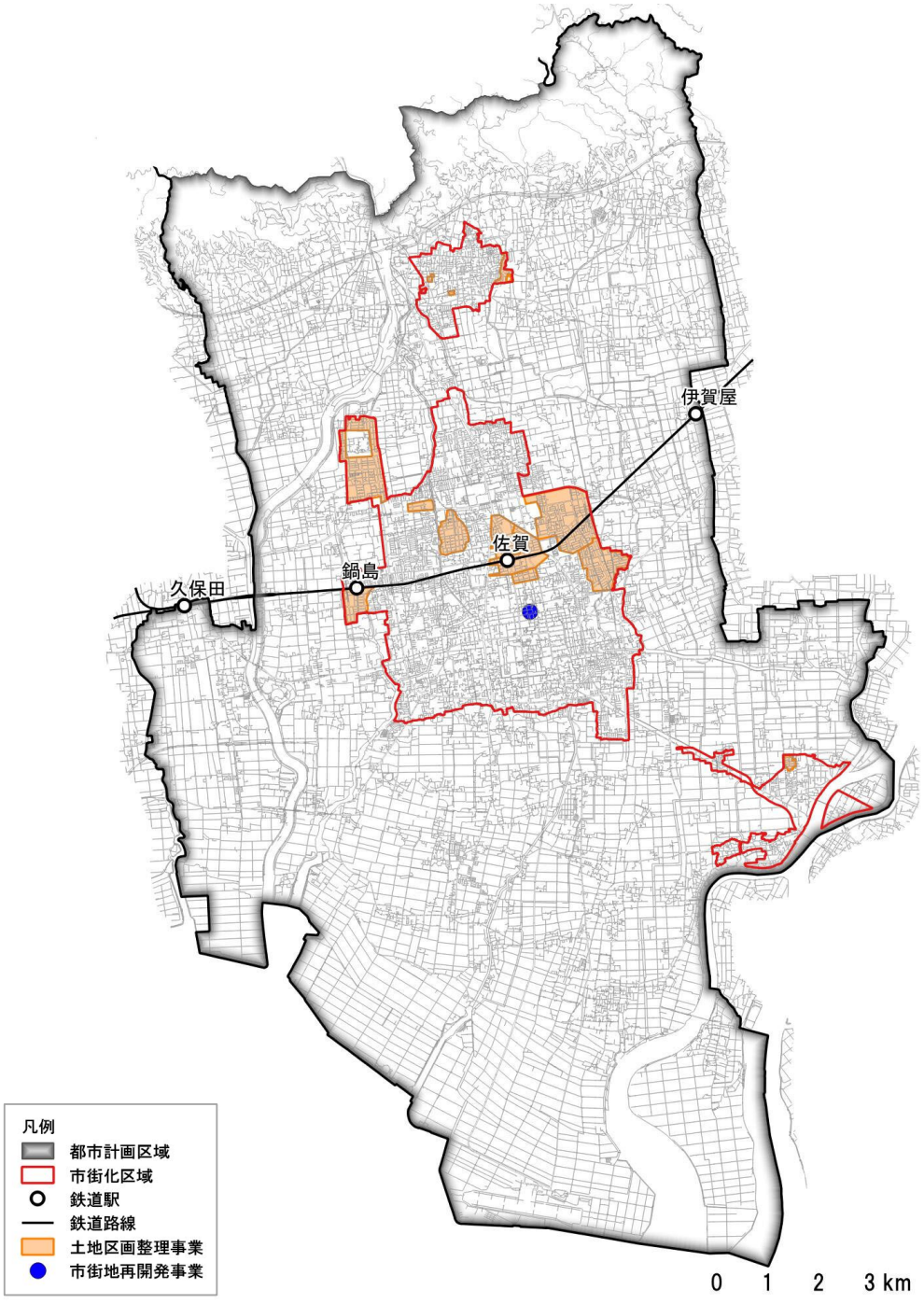
【日常生活サービス機能が集積している区域】



②−3 居住の場として活かすべき良好な住環境を有する区域

1）市街地再開発事業実施区域及び土地区画整理事業実施区域については、居住誘導に適するとして区域に含める。

【市街地開発事業の状況】

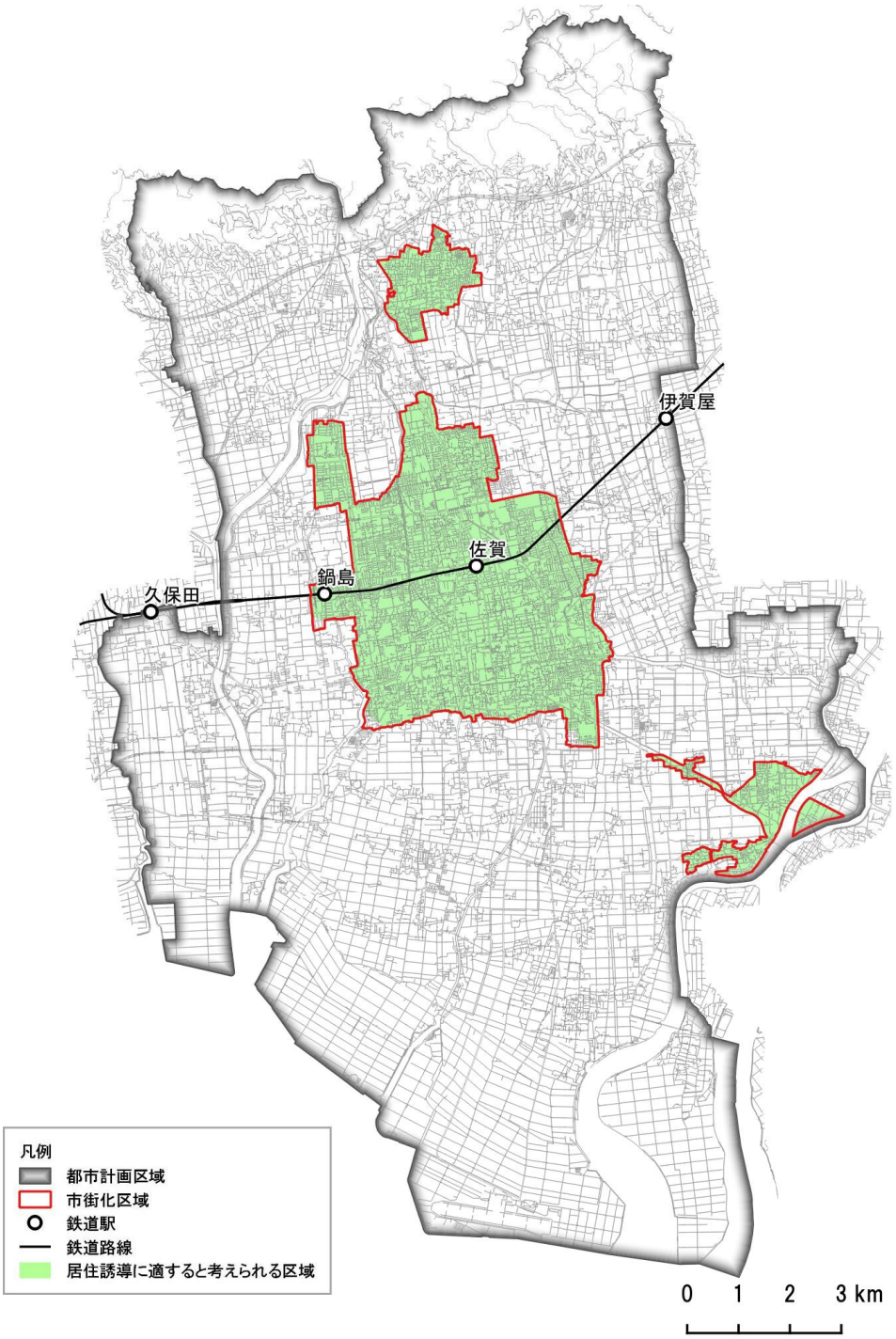


出典：都市計画基礎調査（佐賀市（平成 30 年（2018 年）））

居住誘導に適すると考えられる区域（抽出）

②－1から②－3のいずれかに該当する箇所（市街化調整区域を除く）を、「居住誘導に適すると考えられる区域」として抽出する。

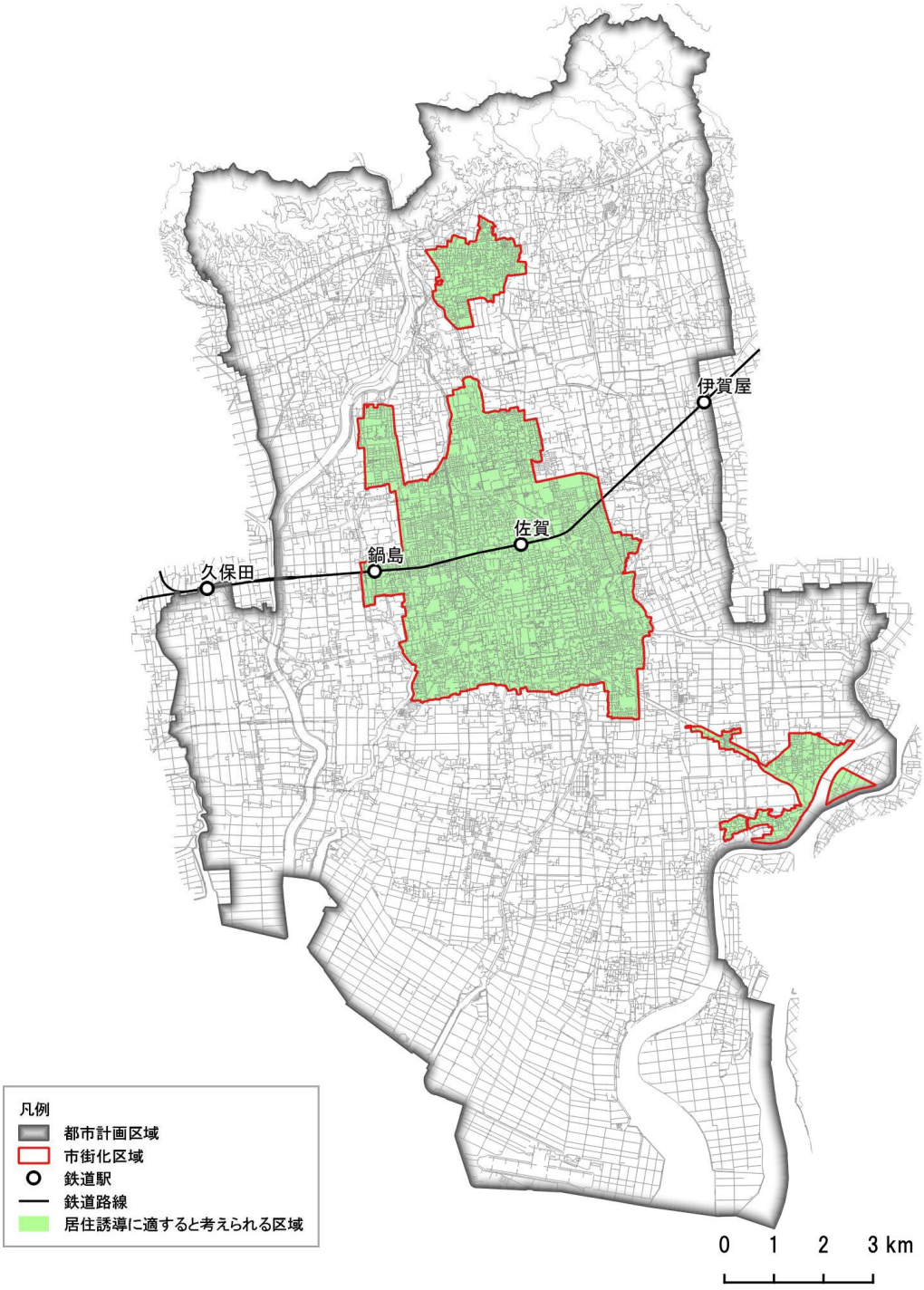
【居住誘導に適すると考えられる区域（抽出）】



居住誘導に適すると考えられる区域（整形）

前頁で抽出した区域について、土地利用の一体性や地形地物等を考慮したうえで、「居住誘導に適すると考えられる区域」として整形する。

【居住誘導に適すると考えられる区域（整形）】



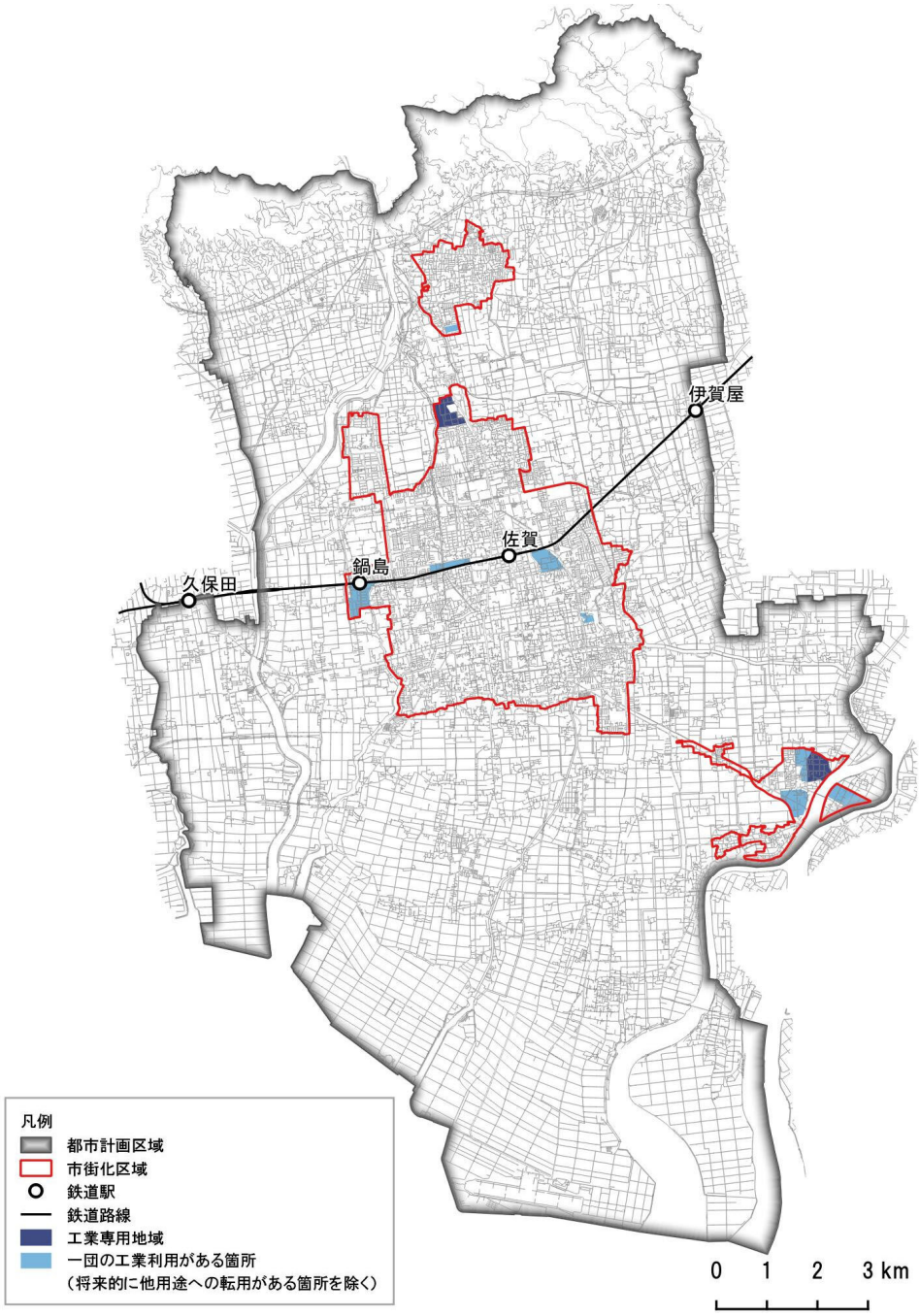
4−4 居住誘導に適さないと考えられる区域

③−2 工業系土地利用がなされている区域

1）工業専用地域については、工業系の土地利用を推進し、産業振興や雇用の創出を図る区域として、居住誘導に適さない区域に含める。

2）工業地域、準工業地域のうち、一団の工業系土地利用がなされている箇所（将来的に他用途への転用可能性がある箇所を除く）

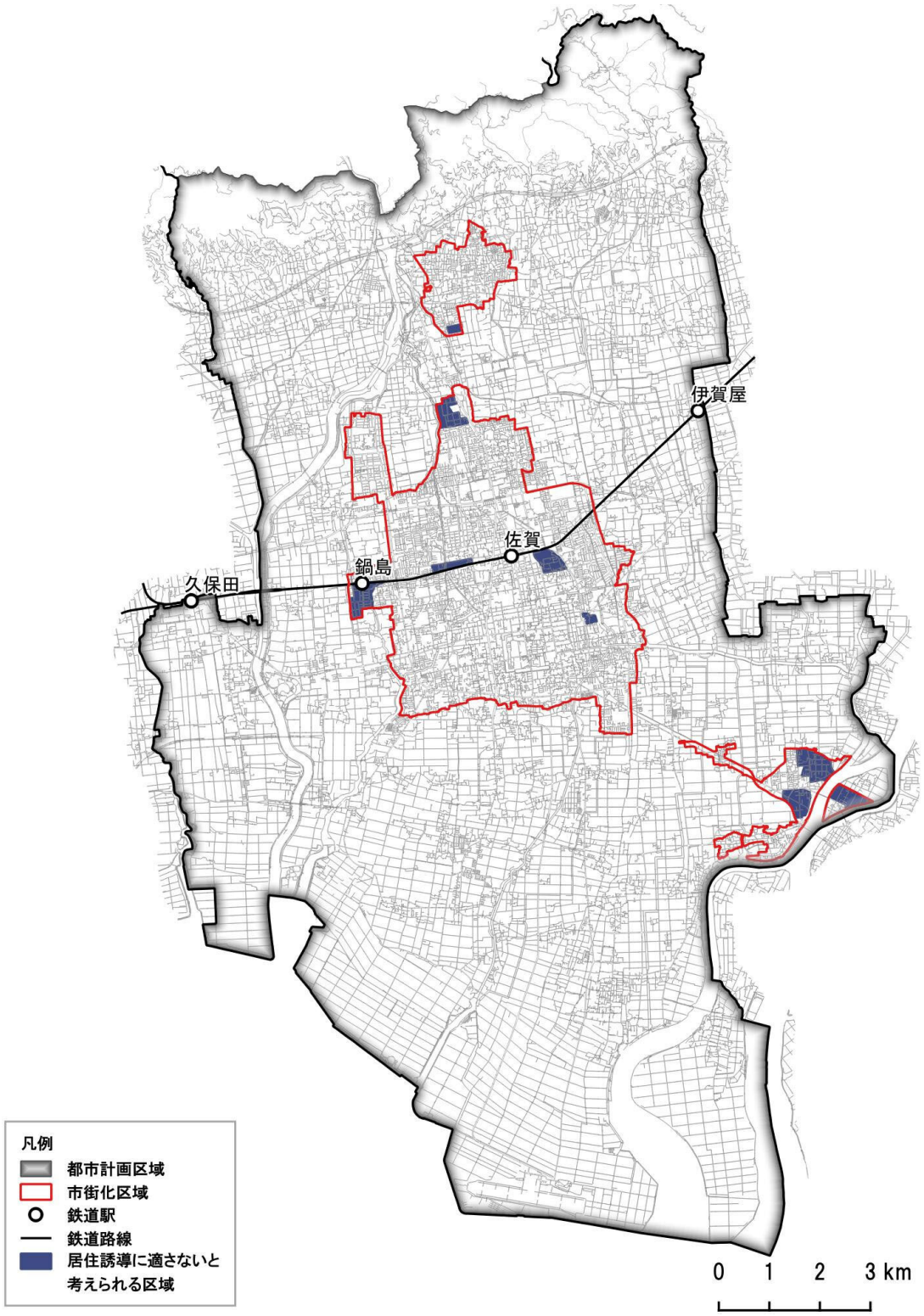
【工業専用地域および工業地域、準工業地域のうち、一団の工業系土地利用がなされている箇所】



出典：都市計画基礎調査（佐賀市（平成 30 年（2018 年））を基に作成

居住誘導に適さないと考えられる区域

③−2に該当する箇所を「居住誘導に適さないと考えられる区域」として抽出する。

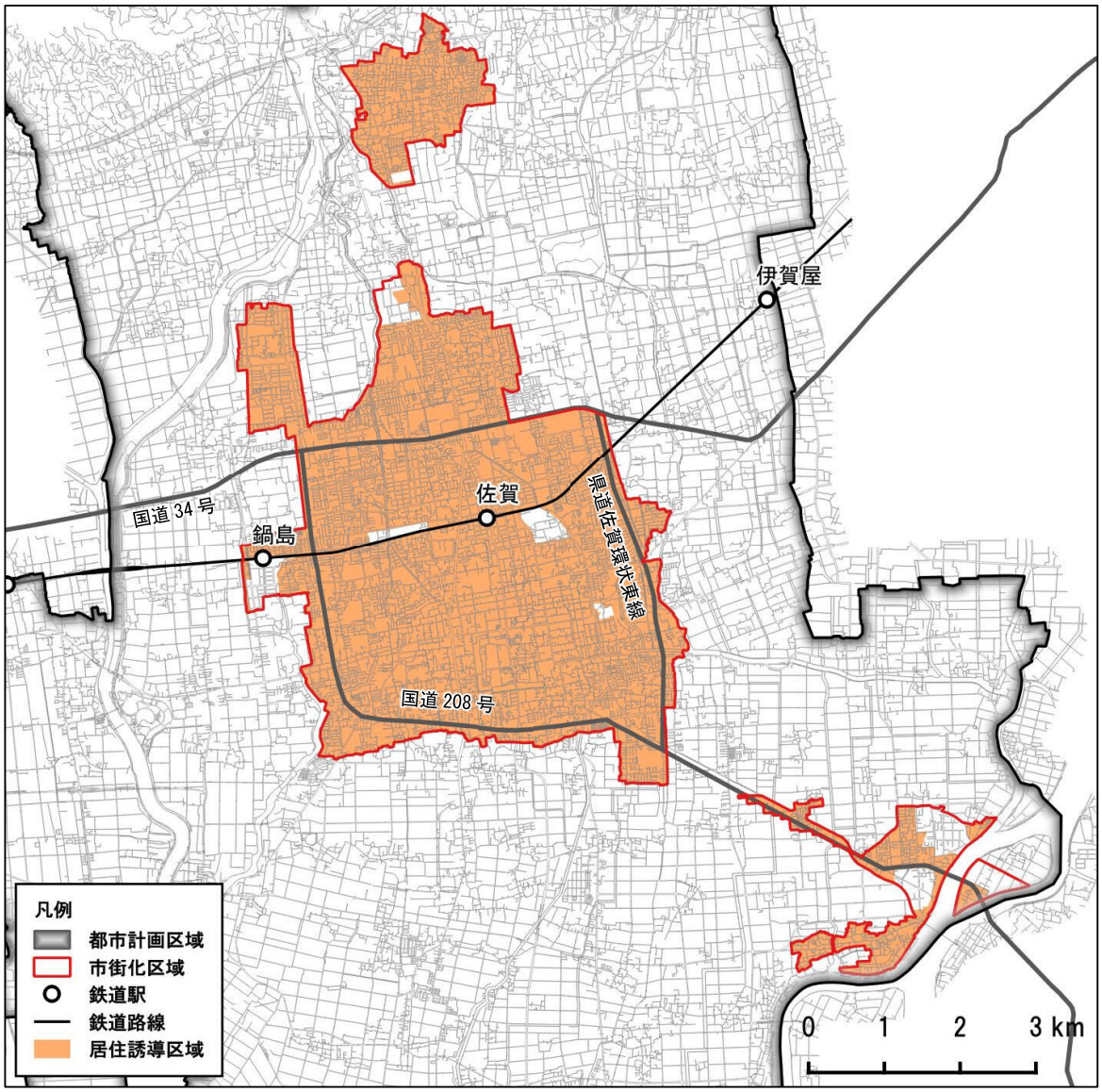


4−5 居住誘導区域

市街化区域 ＝ **【居住誘導に適さないと考えられる区域】**
・災害リスクの高い区域(災害レッドゾーン)
・工業系土地利用がなされている区域
＝ **居住誘導区域**

佐賀市においては市街化区域の一部地域に浸水被害が想定されていますが、浸水想定区域（洪水・高潮）については「第8章防災指針」で対策を講じることを条件に居住誘導区域に含めることとします。

【居住誘導区域】



居住誘導区域面積：**2,800ha**
（市街化区域に占める割合：**94.8%**）

風景さがし 今昔 IMA MUKASHI

家族団らんと青春の思い出の貸しボート「佐賀城北堀」







令和4年（2022年）【現 佐賀市城内二丁目付近】

写真に写っているように佐賀城北堀には貸しボートがあり、多くの家族連れや若者たちなどが利用し、「お堀」は憩いのスポットでした。この貸しボートは、「くすの栄橋」の工事のため、平成9（1997）年に一時的に運用を休止に。しかし、平成10（1998）年に橋が完成した後も再開されることなく、そのまま終了してしまいました。

当時の写真右手に見える建物は、昭和29（1954）年12月に完成した当時としては高い5階建ての「佐賀商工会館」です。夏季には屋上で「ビヤガーデン」が開かれ、夜景を楽しみながら大きなジョッキを傾けられていました。

その「佐賀商工会館」は白山に移転し、その跡地にはNHK佐賀放送局が城内より移転してきました。

今後、城内の旧NHK佐賀放送局は解体され、県立佐賀城公園の一部として整備されることになっています。