第４章　居住促進区域（居住誘導区域）

１．基本的な考え方

国土交通省が示す「都市計画運用指針」を基に、居住誘導区域の設定に関する基本的な考え方等を整理します。

（１）居住誘導区域とは

・ 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。

・ 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等の都市経営が効率的に行われるよう定めるべきである。

（第 13 版都市計画運用指針（R7.3）より）

（２）居住誘導区域の設定の考え方

都市計画運用指針において、居住誘導区域として設定が考えられる区域、含むことができない区域等が以下のように示されています。

【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等やその周辺の区域
- 都市の中心拠点等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、中心拠点等に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域

【居住誘導区域に含むことができない区域】

- 農振農用地区域
- 自然公園法に規定する特別地域
- 森林法の規定により指定された保安林の区域
- 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

【災害リスクや避難体制等から居住誘導に不適当と判断される区域】

- 土砂災害警戒区域
- 浸水想定区域

2. 居住促進区域（居住誘導区域）の設定

（1）居住促進区域（居住誘導区域）の設定方針

本町では、今ある暮らし方を尊重しながら、より安全で安心な区域へ住まうことを目指し、その区域へのゆるやかな居住を促すことから、居住誘導区域ではなく、**「居住促進区域」**と称することとします。

「 居 住 促 進 区 域 」

＝「居住誘導区域」

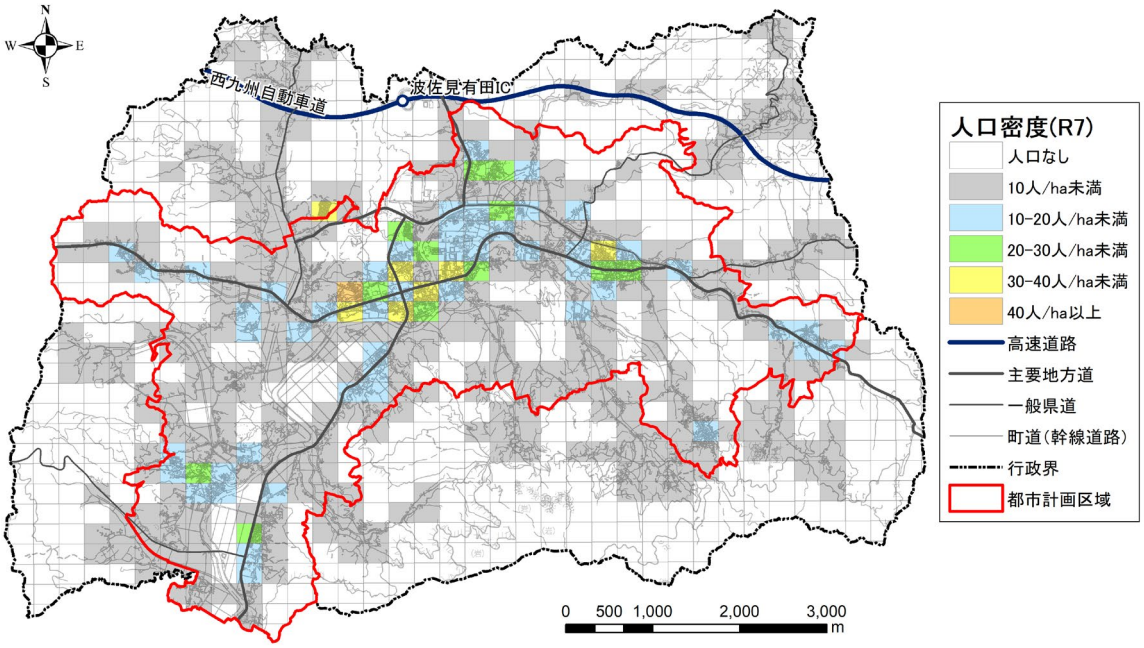
都市計画運用指針や立地適正化計画作成の手引きで示されている考え方に基づき、行政機能と都市機能が持続可能となるように、現在の人口規模と生活サービス等を維持するための、将来的な居住を促進する区域として、本町における居住促進区域を定めます。

居住促進区域を定める区域は、以下のいずれかの条件を満たす区域とします。

（2）居住促進区域を設定する区域

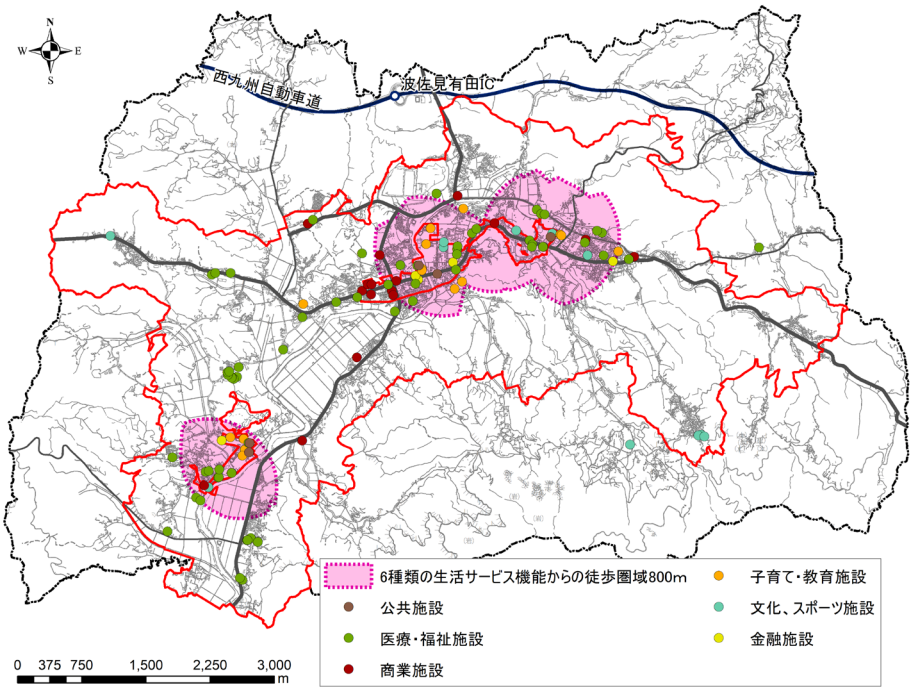
指標１　人口密度を維持している区域

都市計画区域内において、一定のまとまりがある市街地と判断できる人口密度として、現状（令和７年住民基本台帳）の人口密度において、10 人以上／ha を有する区域として、設定します。



指標２　生活サービス機能の集積が高い区域

日常生活を支える生活サービス機能として、公共施設、医療・福祉施設、商業施設、子育て・教育施設、文化・スポーツ施設、金融施設が重要です。この ６ 種の施設分布において、各々の徒歩圏域 800mが重なる範囲を「生活サービス機能の集積が高い区域」として、設定します。（金融施設の ATM は除く）

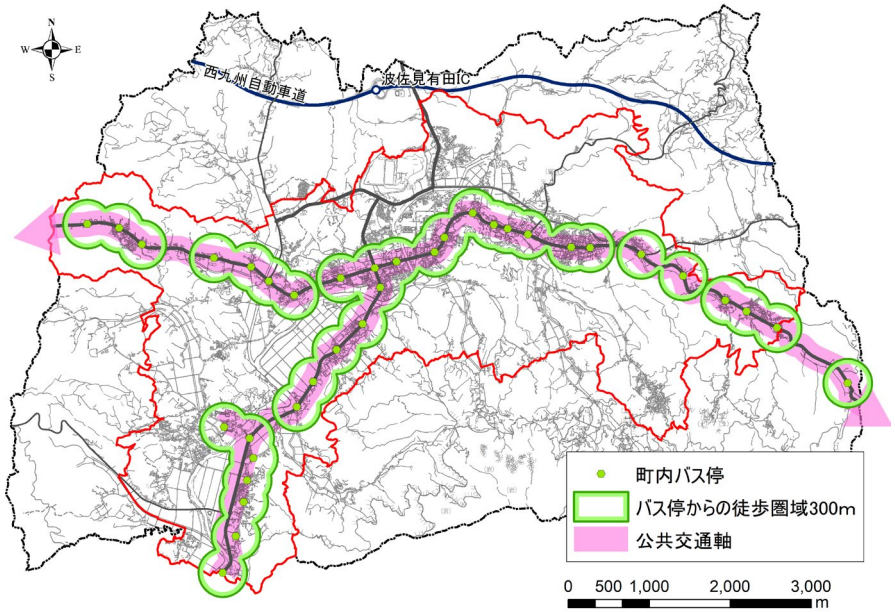


指標３　交通利便性の高い区域

本町には鉄道が通っておらず、路線バス「佐世保・嬉野線」が東西に、「かわたな・はさみタウンバス」が南北に運行しています。

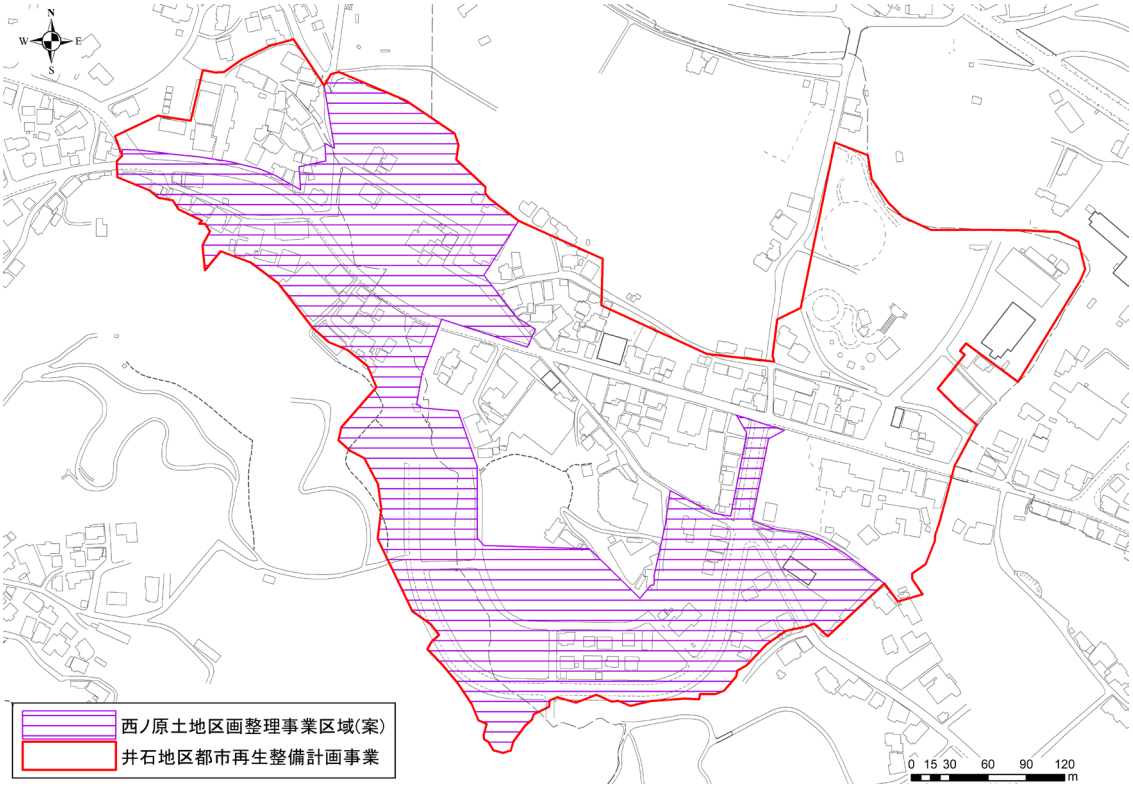
予約制乗合交通「チョイソコのんなっせ号」が、町内を ５ つの区域に分け、２ 台の車両で運行しており、地域の重要な移動手段となっています。

路線バスの各停留所から 300m圏域を公共交通の利便性の高い区域として、設定します。



指標４　良好な市街地環境を整備する区域

井石地区では、都市再生整備計画による防災機能の強化や交流拠点の整備が予定されており、また、西ノ原土地区画整理事業が、平成９年９月５日から令和14年３月31日を施工期間として進めています。今後、良好な市街地環境の形成が見込まれる区域であることから、設定します。



【土砂災害特別警戒区域等の扱い】

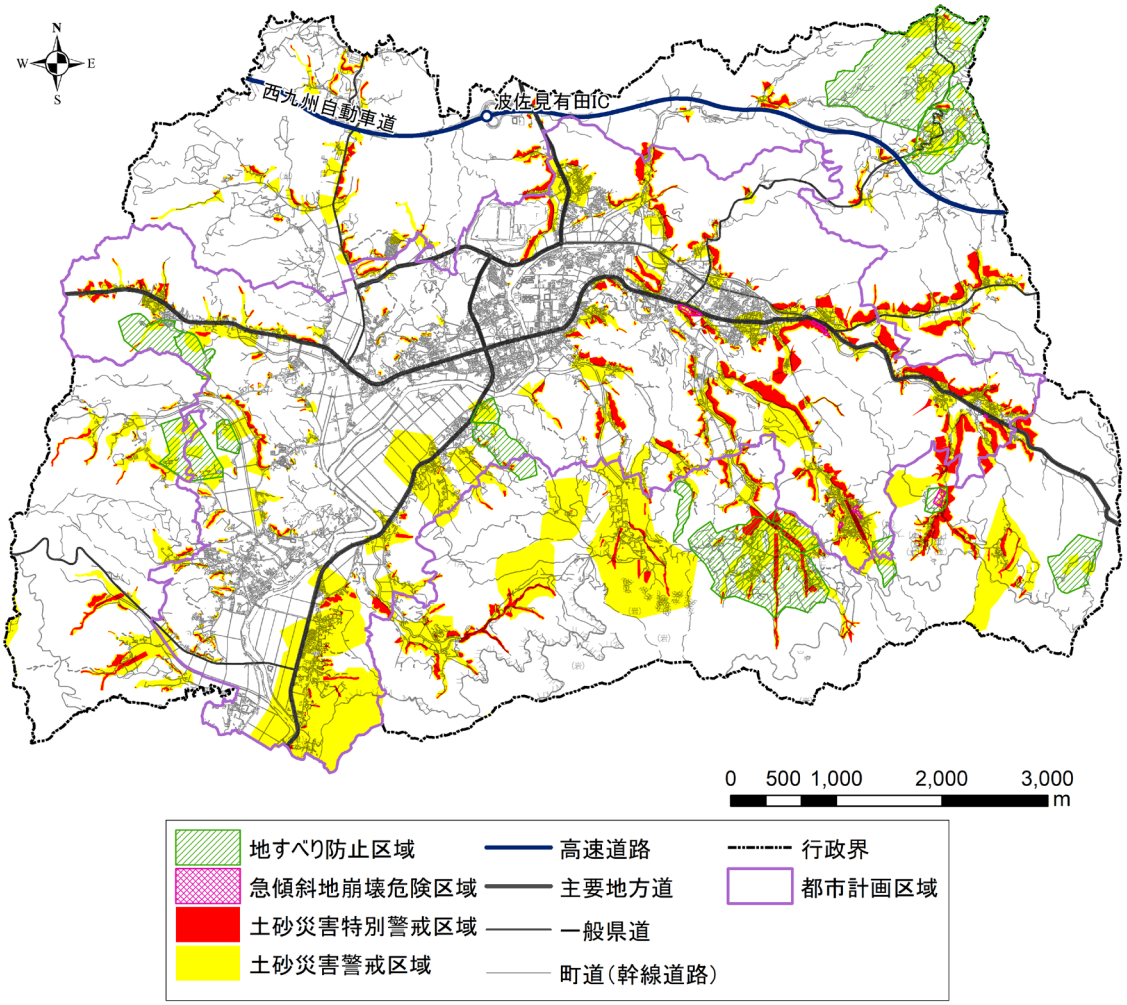
都市計画運用指針では、災害レッドゾーンは誘導区域に含めてはならないとしています。本町では、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域が指定されています。

本計画では、抽出した居住促進区域の候補となる区域から、下記の区域を除外します。

＜災害レッドゾーン＞

- 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

※地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域については、災害防止のための措置が講じられている区域を除く。

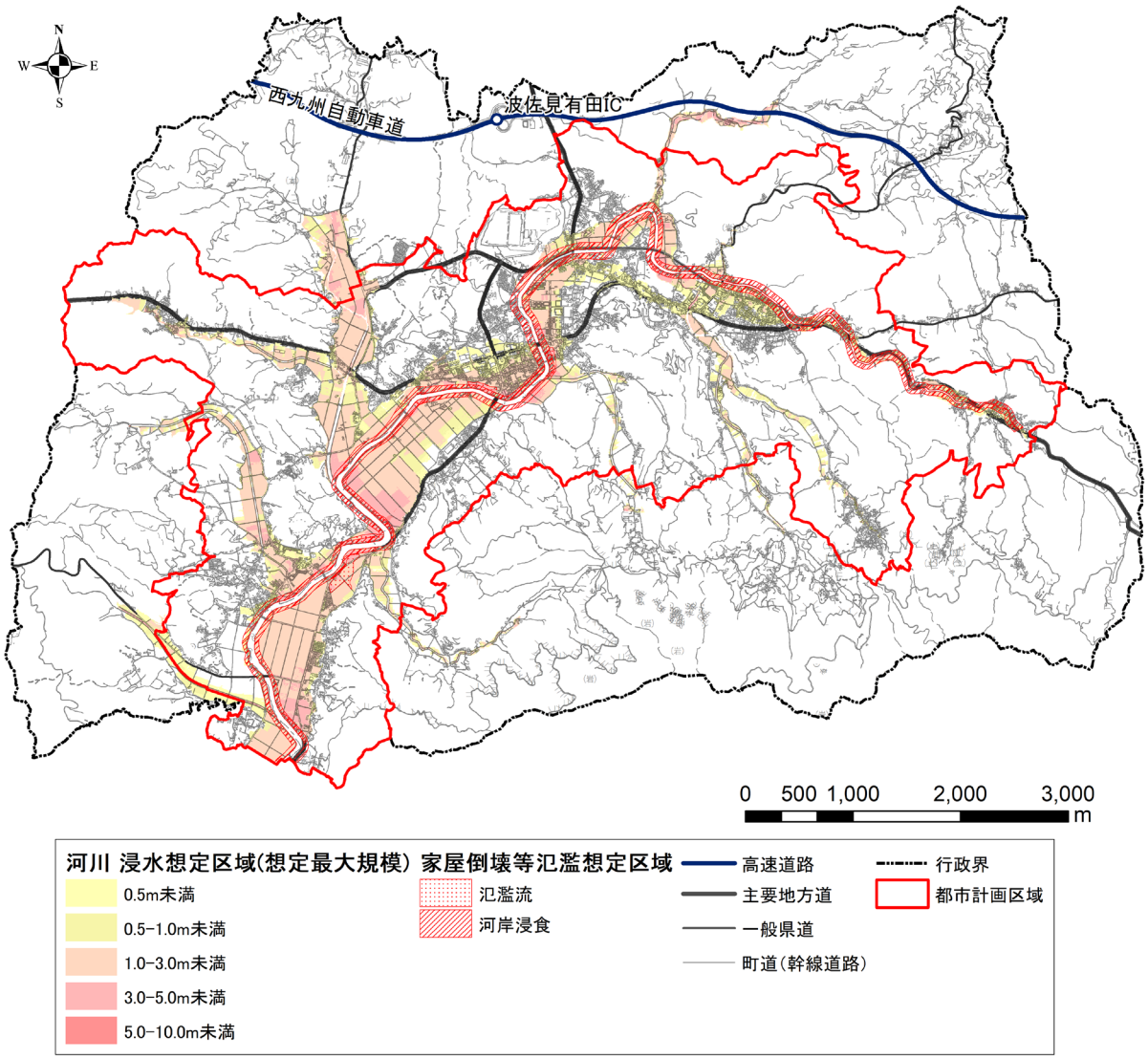


【家屋倒壊等氾濫想定区域等の扱い】

本町には、川棚川や野々川川等が流れており、特に東部から中央部、南西部にかけて川棚川の浸水想定区域（想定最大規模）が広がっています。想定最大規模とは、1,000 年に 1 回程度など、過去の記録を大きく超えるような「想定し得る最大規模」の雨のことを指します。

また、氾濫流（洪水時に川の堤防が決壊した際に発生する激しい水の流れによって、一般的な木造家屋が倒壊・流失・移動する恐れがある範囲）、河岸浸食（濁流の勢いや地盤の削り取りにより構造に問わず家屋などが倒壊・流出する恐れがある範囲）からなる、危険性が非常に高い区域である、家屋倒壊等氾濫想定区域も川に沿って算定されており、区域には多くの住宅や建物が立地しています。

本町の市街地において、これらを完全に取り除いた範囲では居住促進区域としての成立が難しい状況であることから、防災・減災対策を強化することとし、居住促進区域に含めます。



（３）居住促進区域の設定

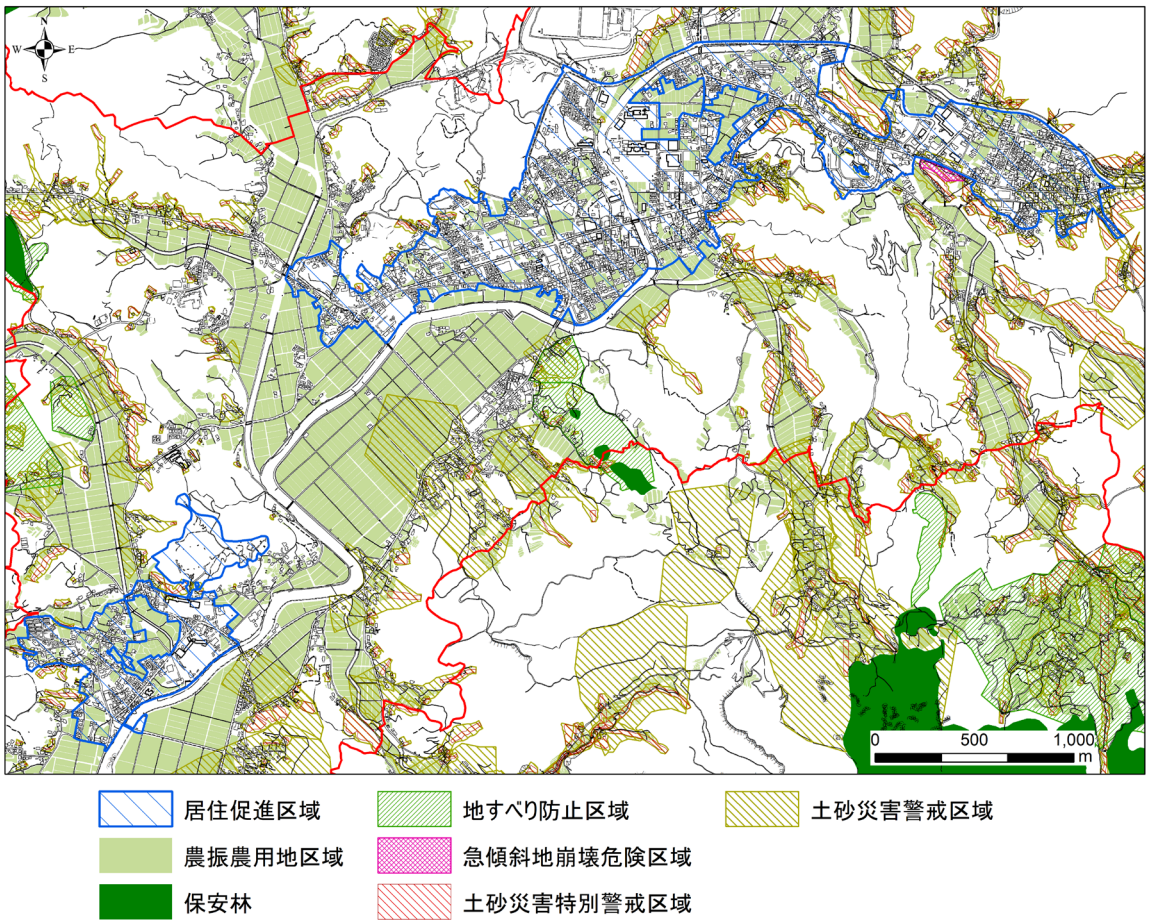
居住促進区域は、指標１から４のいずれかに該当する区域を基本に、居住地としての安全性を考慮した上で、道路等の地形地物を区域界として設定します。

災害リスクの高い箇所として、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、は、居住促進区域から除外します。

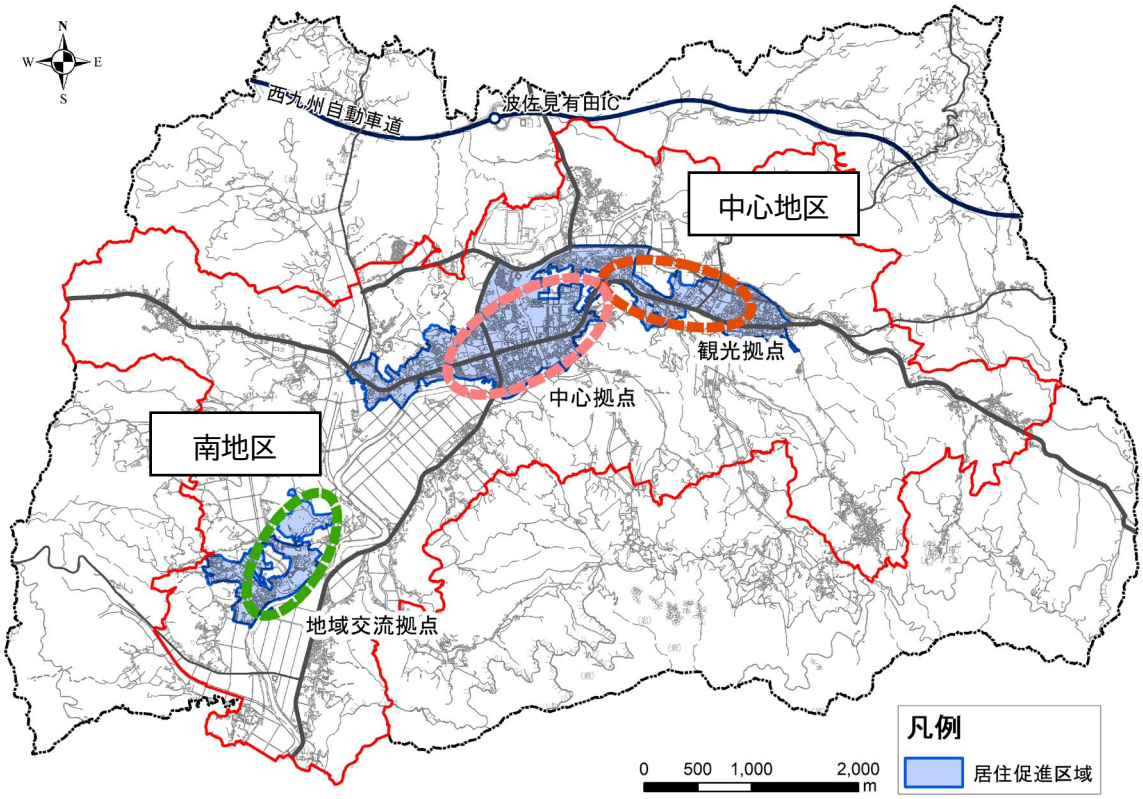
なお、居住促進区域に含まれる、農振農用地区域、現在操業中の工場エリアへの居住の誘導は行わないものとし、人口密度の維持を図ります。

【居住促進区域から除外及び居住の誘導を行わない区域】

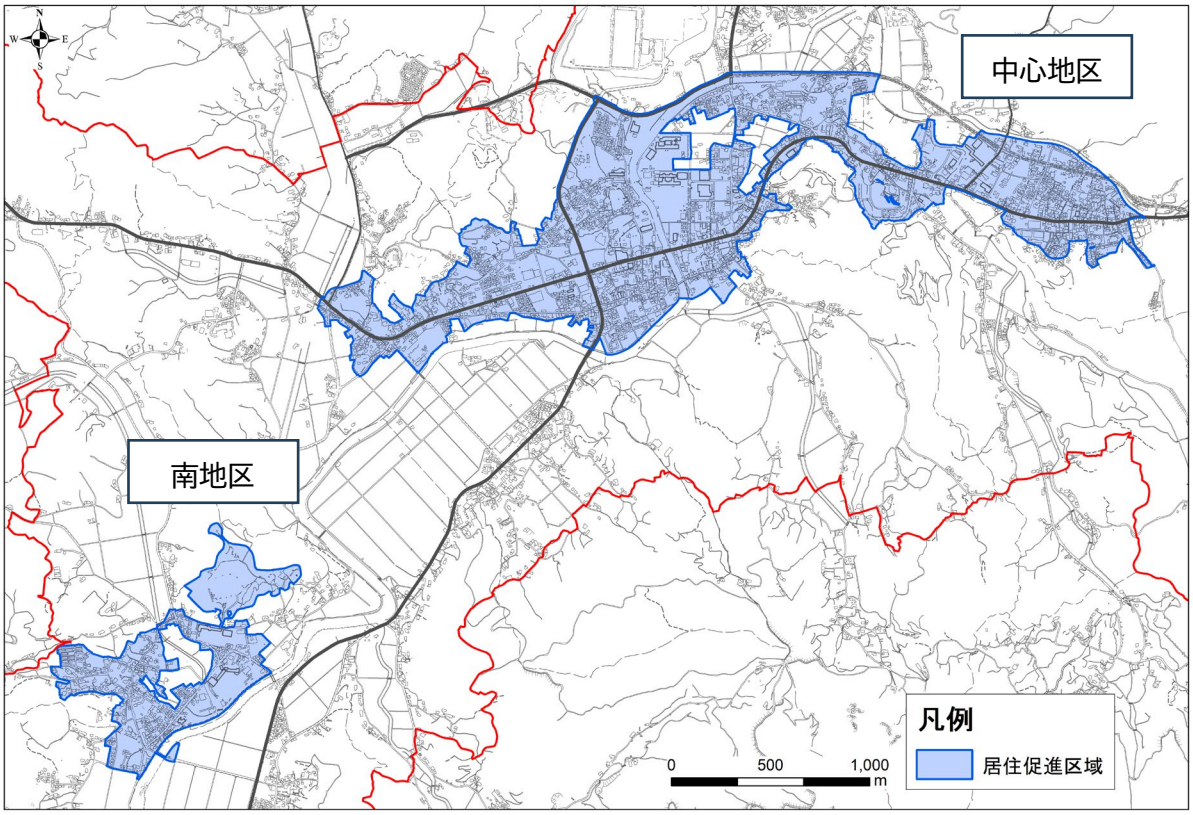
- 農振農用地区域
- 森林法の規定により指定された保安林の区域
- 地すべり防止区域
- 急傾斜地崩壊危険区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 現在操業中の工場エリア



本町では、下記の通り、中心地区と南地区を居住促進区域とします。



居住促進区域



居住促進区域（拡大図）