

## 6章 居住誘導区域

- 1 基本的な考え方
- 2 熊本市における居住誘導区域の考え方
- 3 居住誘導区域の設定
- 4 届出制度について

### 1 基本的な考え方

居住誘導区域は、人口減少下においても、商業・医療等の日常生活サービス機能や公共交通が持続的に維持されるよう、一定のエリアに人口密度を維持する区域です。

居住誘導区域を設定する区域は、以下が考えられます。

- ・ 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

### 2 熊本市における居住誘導区域の考え方

本市における居住誘導区域は、第2次都市マスタープラン地域別構想において示された「居住促進エリア」の考え方を基本として区域を設定します。ただし、災害リスクが高い地域については区域には含めません。

災害リスクが高い地域は以下に示す区域とします。

- 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に規定する土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域
- 地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域
- 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域
- 災害危険区域（居住の用に供する建築物の建築が禁止されている区域）

その他、津波災害警戒区域等、都市計画運用指針において災害リスクが高い地域として示される区域については、その区域指定の都度、居住誘導区域からの除外を検討するものとします。

また、居住誘導区域は公共交通の利便性等の観点より設定していることから、基幹公共交通軸の機能強化や公共交通網の再編、区域区分の変更等に応じて見直しを行います。（本計画の見直し時とします。）なお、公共交通の利便性には定時性、速達性、輸送力など複数の要素が関連しており、公共交通の利便性に関連した居住誘導区域の見直しは総合的に判断します。

## 【参考】

## 【災害リスクが高い地域】

## ■ 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

- 土砂災害特別警戒区域
- 津波災害特別警戒区域
- 災害危険区域（建築基準法第三十九条第一項に規定する災害危険区域のうち、同条第二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を除く）
- 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項に規定する地すべり防止区域
- 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域

## ■ 原則として、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の見込み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

- 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項に規定する土砂災害警戒区域
- 津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害警戒区域
- 水防法（昭和24年法律第193号）第14条第1項に規定する浸水想定区域
- 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第32条第1項に規定する都市洪水想定区域及び同条第2項に規定する都市浸水想定区域
- 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項に規定する土砂災害特別警戒区域、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生の恐れのある区域

資料) 都市計画運用指針

### 3 居住誘導区域の設定

居住誘導区域は、以下の区域として設定します。

1) 都市機能誘導区域

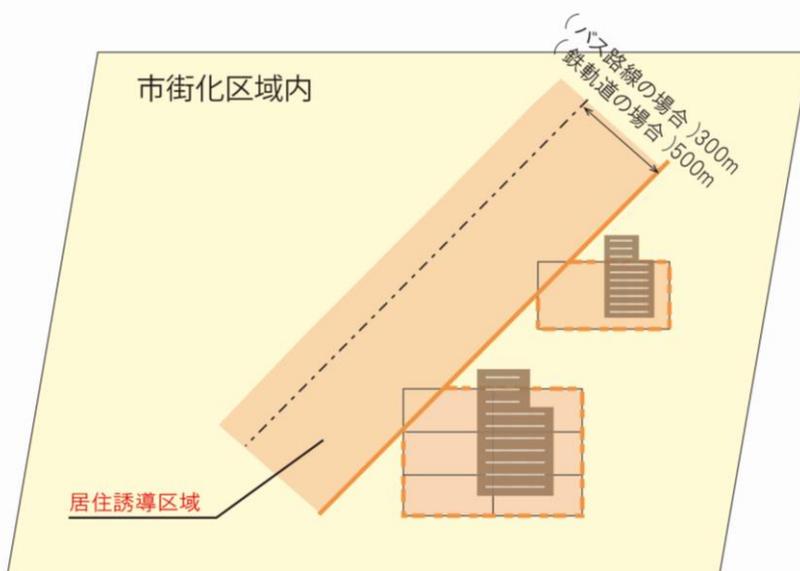
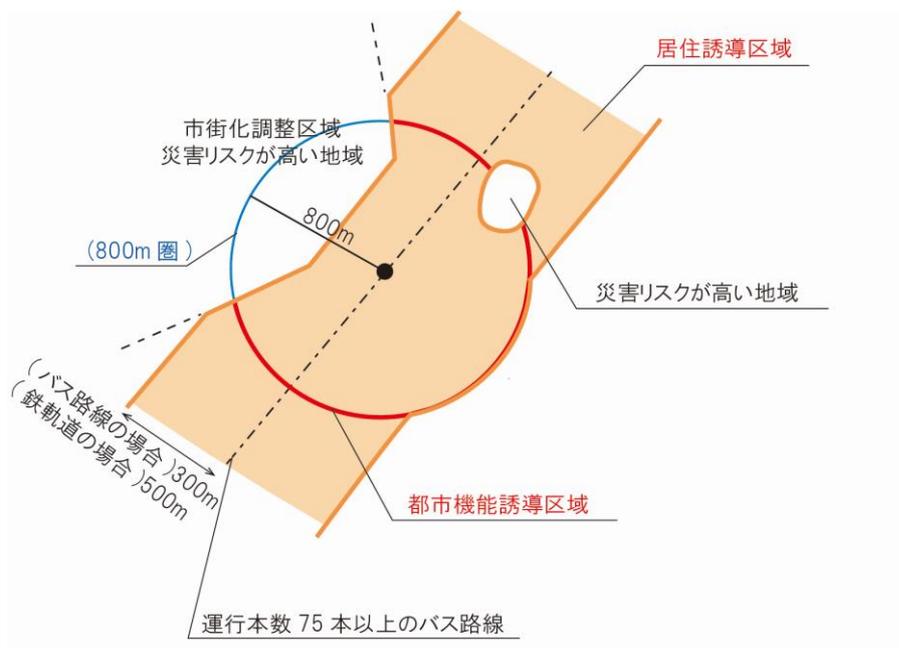
2) 公共交通軸沿線

○全ての鉄軌道（JR、市電、熊本電鉄）・・・半径 500m 圏

○運行本数 75 本以上のバス路線　・・・半径 300m 圏

市街化調整区域及び工業地域、災害リスクが高い地域を除いて設定します。

なお、市街化区域内において、居住誘導区域の境界がかかる土地で、一体的な建築行為又は開発行為を行う土地は居住誘導区域とします。



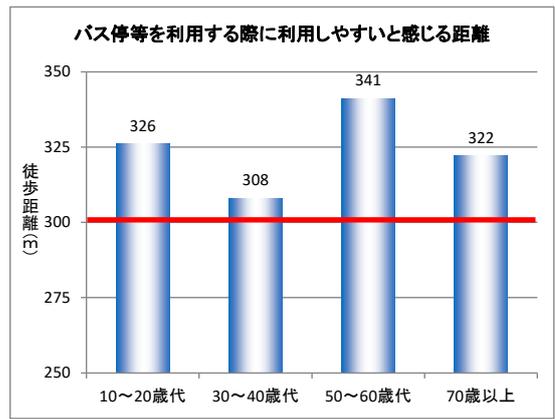
市街化区域内において居住誘導区域がかかる土地で、一体的な建築行為又は開発行為を行う土地は居住誘導区域とする

図 居住誘導区域の設定イメージ図

■公共交通軸沿線の圏域について

【路線バスの圏域】

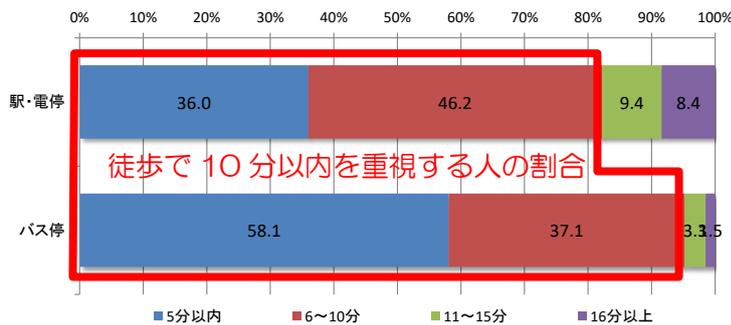
- 路線バスに関しては、公共交通基本条例制定にあたり実施された「公共交通利用者アンケート調査」から、公共交通利用者がバス停等を利用する際に利用しやすいと感じる距離をもとに、**概ね 300m 圏**を居住促進エリアとして設定しました。
- バス停までの距離が概ね 300m は、年代によって大きな違いも見られず、一般の人のみならず、高齢者の人も利用しやすい環境となっています。



資料)第1回公共交通基本条例部会

【転居先の場所を選択する際の駅・電停及びバス停までの徒歩時間】

- 市民の方々が転居先の場所を選択する際に重要視する項目として、「駅・電停までの距離」・「バス停までの距離」を「重視する・やや重視する」と回答した人の徒歩時間は、10分以内が8~9割となっています。
- そのうち「重視する」と回答した人の平均所要時間は、駅・電停までが 8.6 分、バス停までが 6.7 分となっており、【鉄軌道 500m圏：一般の人で約 6 分、高齢者で約 8 分】と【バス停 300m 圏：一般の人で約 4 分、高齢者で約 5 分】はその距離帯（時間帯）に含まれるため、概ね妥当と考えられます。

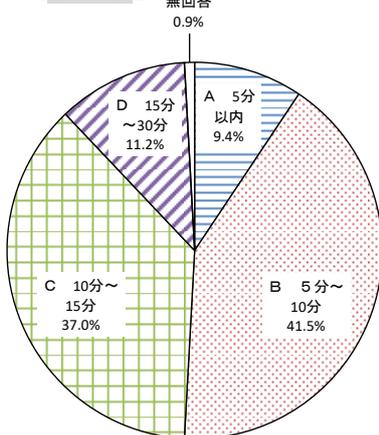


資料)第4回熊本都市圏 PT(パーソントリップ)調査結果

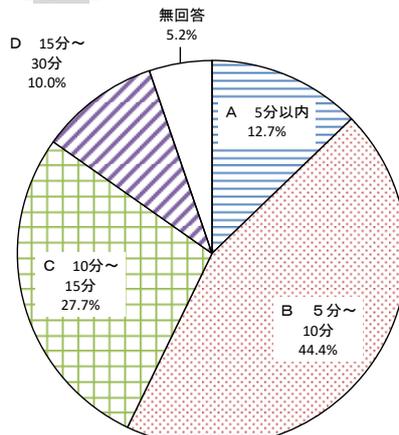
【徒歩で居住地から鉄道駅・電停・バス停までかかる時間の許容時間】

- 平成 27 年 7 月に実施した市政アンケートでは、徒歩で居住地から公共交通までの許容時間は、長い順に鉄道駅>電停>バス停であり、特にバス停については、鉄道駅や電停よりかなり短いことが確認できました。

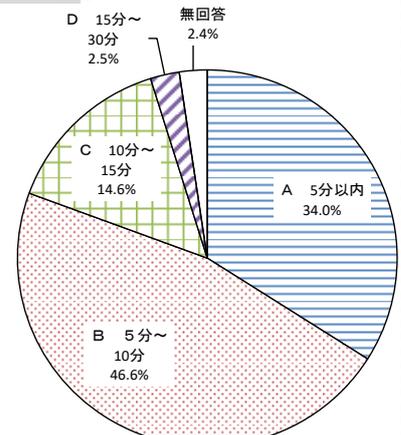
【鉄道駅】



【電停】



【バス停】



【鉄道（JR・熊本電鉄）、軌道（市電）の圏域】

○鉄道に関しては、市政アンケート結果を踏まえるとともに、路線バスと比較して定時性や輸送力に優れることから、バス停よりも広域な勢力圏として、**概ね500m圏**と設定しました。

○軌道に関しても、市政アンケート結果を踏まえるとともに、専用の軌道レーンを有しており、路線バスと比較しても運行頻度が比較的高いととも、中心市街地や地域拠点など重要な市街地内を運行していることから、鉄道と同様に、**概ね500m圏**と設定しました。

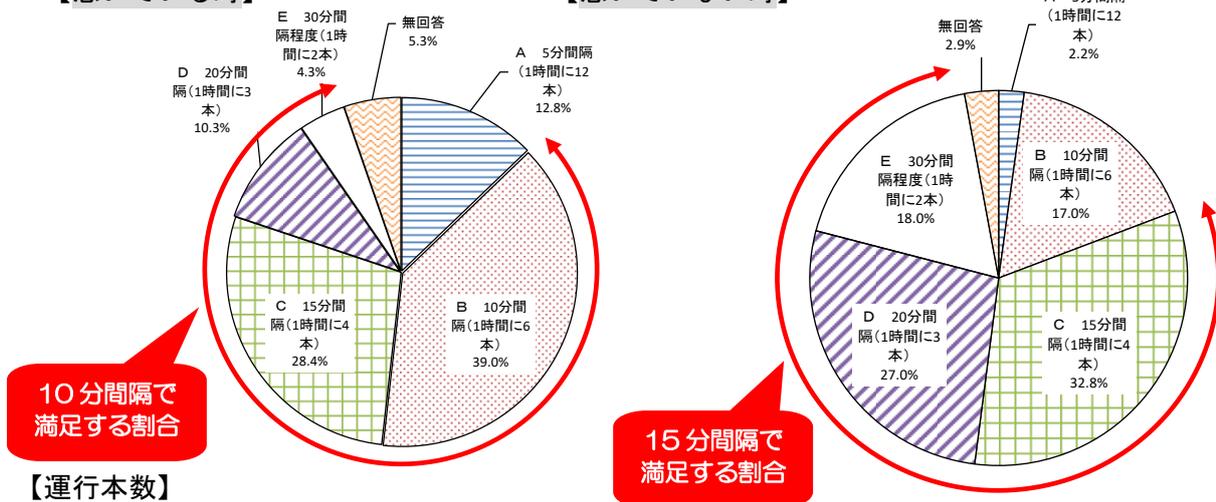
※一般の人の歩行速度80m/分、高齢者の人の歩行速度を60m/分とした場合、500mは一般の人が約6分、高齢者が約8分になります。

【バスの運行間隔として許容できる間隔】

○市政アンケートでは、「施設が充実した地域」「公共交通の利便性が高い地域」が住みたい地域として高く評価されています。バスの運行間隔は、急いでいる時（ピーク時）は10分間隔以内で8割が許容し、急いでいない時は15分間隔以内で8割が許容されています。

【急いでいる時】

【急いでいない時】



【運行本数】

市政アンケート結果を踏まえ、望まれる運行本数を算出しました。

○「急いでいる」ときの全体合計における平均運行本数は**約5.7本/時=6本/時**。

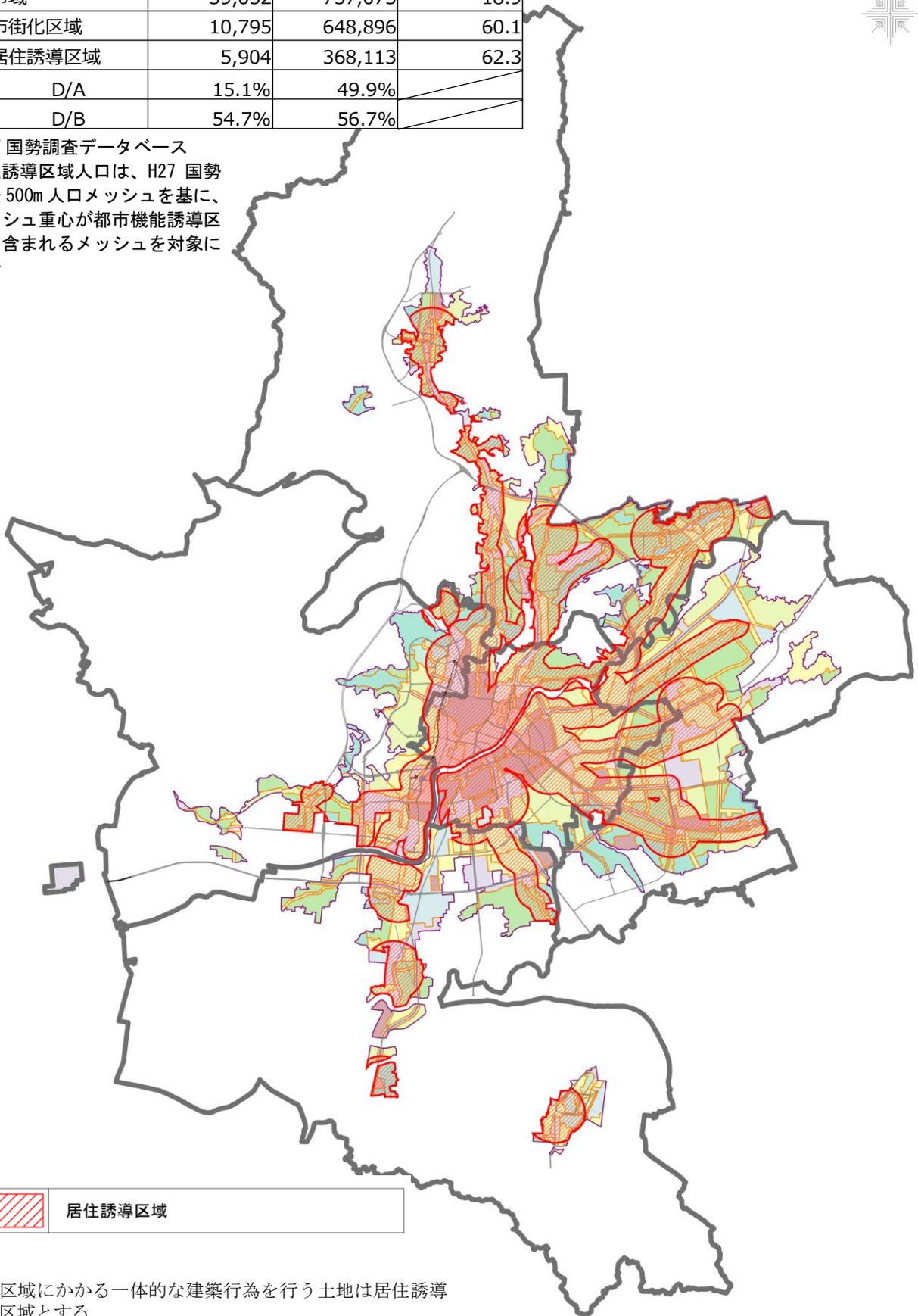
○「急いでいない」ときの全体合計における平均運行本数は**約3.9本/時=4本/時**。

上記を基に、バスの運行時間帯を6～22時台と設定し、急いでいるとき（ピーク時）を7～8時台、17～18時台で6本/時、急いでいないとき（オフピーク時）をその他時間帯で4本/時とした場合、**1日あたりの運行本数は76本/日**となります。

時間帯 (時台)	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
運行本数 (本/時)	4	6	6	4	4	4	4	4	4	4	4	6	6	4
時間帯 (時台)	20	21	22	合計										
運行本数 (本/時)	4	4	4	76										

	面積 (ha)	人口 (人)	人口密度 (人/ha)
A 市域	39,032	737,073	18.9
B 市街化区域	10,795	648,896	60.1
D 居住誘導区域	5,904	368,113	62.3
D/A	15.1%	49.9%	
D/B	54.7%	56.7%	

※H27 国勢調査データベース  
 ※居住誘導区域人口は、H27 国勢調査 500m 人口メッシュを基に、メッシュ重心が都市機能誘導区域に含まれるメッシュを対象に集計



 居住誘導区域

※区域にかかる一体的な建築行為を行う土地は居住誘導区域とする  
 ※災害リスクが高い地域を除く (P95 参照)



## 4 届出制度について

本計画区域内の居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するため、以下の居住誘導区域外で行われる一定規模以上の建築行為又は開発行為には、都再法第八十八条に基づく届出が義務付けられています。

一体的な建築行為又は開発行為が行われる土地であって、居住誘導区域と市街化調整区域を含む場合は、届出が必要になります。

### ○開発行為

① **3戸以上の住宅**の建築目的の開発行為

② **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**1000㎡以上**のもの

①の例示

3戸の開発行為



②の例示

1,300㎡

1戸の開発行為



800㎡

2戸の開発行為



### ○建築等行為

① **3戸以上の住宅**を新築しようとする場合

② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①)とする場合

①の例示

3戸の建築行為



1戸の建築行為

