

第7章

居住誘導区域

- 1 居住誘導区域の基本的な考え方（国の指針）
- 2 居住誘導区域等の設定方針（市の方針）
- 3 居住誘導区域等の設定基準
- 4 居住誘導区域（総括図）

1 居住誘導区域の基本的な考え方（国の指針）

居住誘導区域は、都市計画運用指針（国土交通省）に示す、以下のような区域に設定することとされています。

居住誘導区域の設定が考えられる区域（市街化区域内）

- (1) 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
- (2) 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
- (3) 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

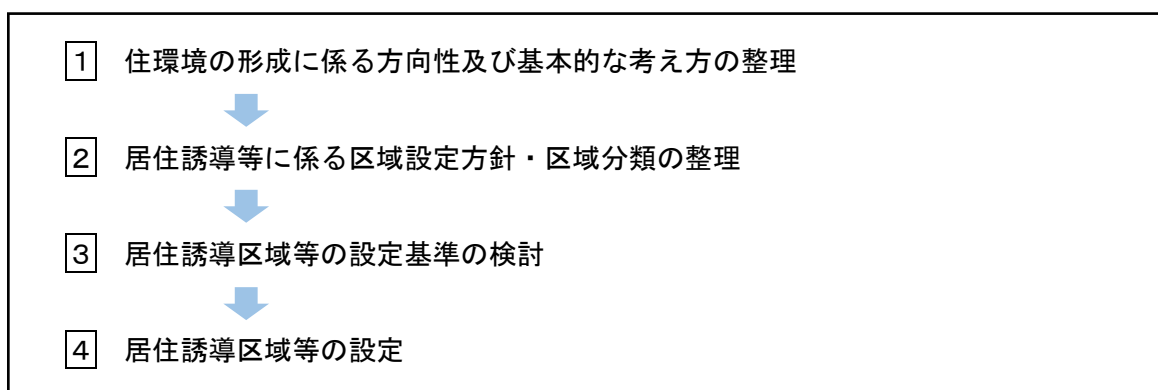
居住誘導区域に含まない区域（市街化区域内）

- (1) 都市再生特別措置法、同法施行令により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
 - ・災害危険区域のうち、条例により住居の建築が禁止されている区域
 - ・農用地区域又は農地法に掲げる農地
 - ・自然公園特別地域、保安林区域、原生自然環境保全地域若しくは特別地区等
- (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
 - ・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（条例により住宅の建築が禁止されている区域以外の区域）
 - ・地すべり防止区域
 - ・急傾斜地崩壊危険区域
- (3) 災害リスク、警戒避難体制や防災施設等の整備状況、整備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
 - ・津波災害警戒区域
 - ・浸水想定区域（洪水浸水想定区域）
 - ・都市洪水想定区域及び都市浸水想定区域
 - ・津波浸水想定区域、その他調査結果等により判明した災害発生のおそれのある地域
- (4) 居住誘導区域に含めることについて慎重に判断することが望ましい区域
 - ・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
 - ・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
 - ・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町村が判断する区域
 - ・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町村が判断する区域

2 居住誘導区域等の設定方針（市の方針）

人口減少に伴う密度の低下によって、医療・店舗・交通等の生活サービス機能の撤退のリスクが高まること、さらには労働不足による農林商工観光産業の稼ぐ力の低下、社会全体への影響が懸念されています。また、高齢者の増加に対する移動手段の確保など生活レベルの課題が求められます。

これら将来の課題に対しては、人口と住宅立地が密接に関係することから、将来望ましい住宅立地のあり方について、次のプロセスにて整理することとします。

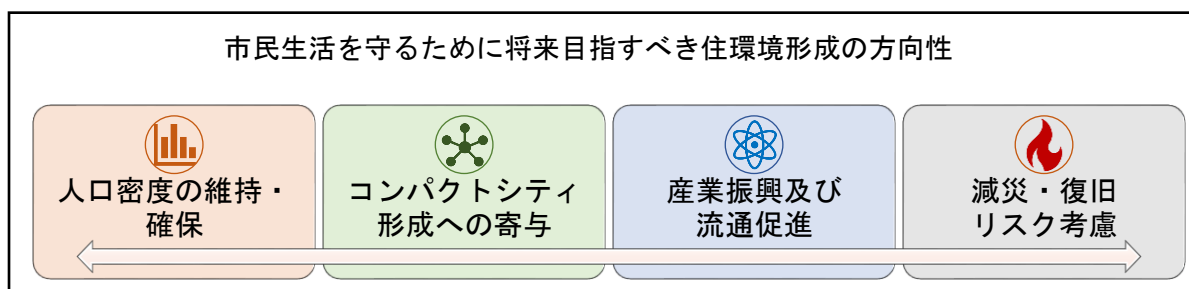


居住誘導区域を設定する目的は、将来起こり得る課題や困難を未来に先送りせずに、我々の世代の責務として、その負担を軽減することと、都市の価値向上を図り、未来に残していくために設定するものです。

この区域設定によって、今日、あるいは明日すぐに市民生活に影響や支障が生じるものではなく、秦野という都市を未来に残すために必要な選択であると考えています。

(1) 住環境の形成に係る方向性

将来の市民生活を守るために将来目指すべき住環境形成の方向性は、「人口密度の維持・確保」、「コンパクトシティ形成への寄与」、「産業振興及び流通促進」及び「減災・復旧リスク考慮」の4つを主眼として、具体的な取組内容を検討していきます。



(2) 住環境の形成に係る基本的な考え方

住環境の形成に係る方向性を踏まえ、令和22年（2040年）までの時間軸を意識し、次の5つを基本的な考え方として、社会状況の変化に合わせて最適な施策を横断的連携及び継続的な取組みを重ねていくこととします。

住環境の形成に係る基本的な考え方

- ア 若者の移住・定住を促進
- イ 都市機能誘導施設の維持に資するように居住を誘導
- ウ 将来交通弱者の移動手段確保のための居住を誘導
- エ 農林商工観光等の産業成長のための居住
- オ 既存ストック・低未利用地の活用に資する居住

ア 若者の移住・定住を促進

市民や企業、大学と連携し、本市の魅力进行PRし、市外から市内へ転入する居住者を継続的に確保することを基本とします。特に、労働力、コミュニティ、財源及び経済力の確保のためには、生産年齢人口の方々に住んでいただくことが重要となります。そのため、就労・就業が確保できるよう、事業者や不動産業者と連携を図り、安心できる居住の確保を支援します。

イ 都市機能誘導施設の維持に資するように居住を誘導

医療・福祉・商業等の都市機能が存在し続けるには、一定以上の利用が見込める周辺居住人口が必要です。周辺人口の減少によって生活に身近な各施設が撤退・喪失することは、未来の市民の居住選択の機会をも喪失することになり、負の影響は計り知れません。

そのため、都市機能誘導区域内及びその周辺に都市的なライフスタイルのニーズに対応するよう居住を誘導し、都市機能と居住機能により相互維持を図ります。

ウ 将来交通弱者の移動手段確保のための居住を誘導

高齢者が増加する社会においては、高齢者の移動ニーズ及び移動手段への対応が課題となっています。本市のバス交通は比較的充実していますが、バス利用者数が減少傾向にあり、また、運転士の確保が困難なため、公共交通だけでは今後の高齢者の移動ニーズに対応することは困難です。

介護サービスも同様に、増加する高齢介護ニーズと労働力の確保が課題です。遠距離の訪問・介護サービスの場合は、移動時間の損失などを考えると事業上負担となります。

これからの社会は、サービスを受ける方もできるだけ施設に近い場所に居住し、移動時間の短縮に寄与することもコンパクトシティの形成に貢献する一つのモデルと考えます。

将来生活設計を見据え、また、皆が幸せに生活するために、自家用車に頼らずに徒歩又は公共交通にて駅や病院等の目的地にアクセスしやすい場所へ移り住む、あるいは将来を見据えて徒歩でも生活しやすい環境を選択することを提案していきます。

エ 農林商工観光等の産業成長のための居住

都市経済を効率よく支えるには、市街化調整区域を含む居住誘導区域外の土地利用の適正化と産業振興を図り、生産効率を高めて都市部へ供給することにより、相互需給関係を成立させ、社会システムとして機能させることが重要です。

そのため、本市の農業・林業・観光等の労働力確保、生産性の向上に資する居住が実現できるように、工業系及び農林業系並びに観光等の各産業の業種と住宅が近接した『職住近接』を行います。産業に関連する各種団体と連携を図るとともに、既存建築物の活用についても視野に入れながら、横断的に取り組むこととします。

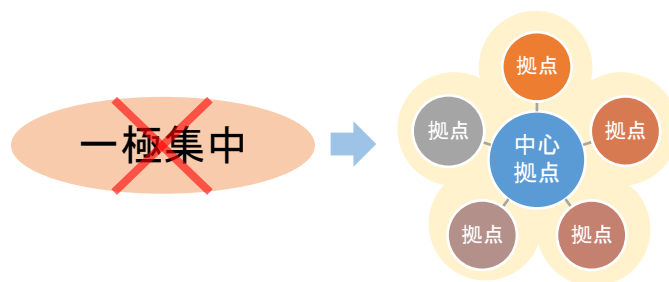
オ 既存ストック・低未利用地の活用に資する居住

人口急増によって、住宅開発が進み住宅が供給されてきましたが、今後は人口減少によって居住者が減り、空き地・空き家が増加する可能性があります。中には、相続問題や敷地条件によって、放置されるケースが多く発生すると想定されます。

これらを不良資産と捉えるのではなく、活用すべき地域共有のストックとして捉え、専門家や事業者、地域住民の協力を得ながら個々の状況に応じて改善を図り、立地に適した土地・建物活用を図ります。

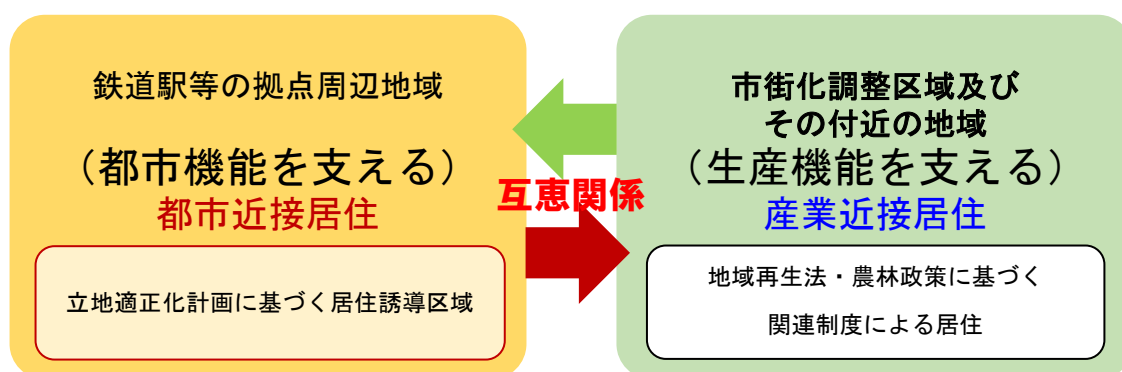
(3) 居住誘導等に係る区域設定の方針

人口減少への対応策として、市街化区域全域や中心部だけを居住誘導区域に位置付けることや、財政効率だけを求めた一極集中型の都市は、本市の目指すべき都市づくりの理念に合致しません。



前述の「住環境の形成に係る基本的な考え方」を基に、地域特性に応じた望ましい土地利用と居住の種類を設定することによって、目的に応じた住環境を形成することが重要と考えます。

医療、商業、福祉、又は交通結節点等の生活機能が比較的多く存在する都市の中心部と、中心部へ生産物を供給する縁辺部といった両地域が経済の互恵関係を維持・構築することによって都市全体が機能し、市民の生活を支えることから、これらの関係が持続することを目指し、設定していきます。



このことから、居住に係る区域設定に当たっては、都市近接居住と産業近接居住の生活と職業に応じた居住地を設定し、区域設定を行うこととします。

(4) 居住誘導等に係る区域種別分類

ア 都市的生活を希望する居住者を誘導し、人口密度を確保する

(都市近接居住誘導区域)

都市機能誘導区域では、生活利便性が高いことから、都市機能誘導区域及びその周辺に都市的生活を希望する居住者を誘導し、人口密度を確保します。特に、将来人口推計によると4駅周辺の人口密度低下が予測されることから、この地域を重要視し、基本的な考え方にに基づき都市機能に近接した居住誘導区域を設定します。

イ 経済成長・生産性維持の観点から、職住近接を推進する

(産業近接居住区域、田園近接居住区域の設定)

産業用地に近接する地域や、市街化調整区域に近接した地域で比較的多くの農地が点在する地域では、それぞれの居住及び生業の営みを重視し、産業近接居住区域及び田園近接居住区域を設定します。

ウ 駅から離れた大規模住宅団地は将来のあり方を検討する

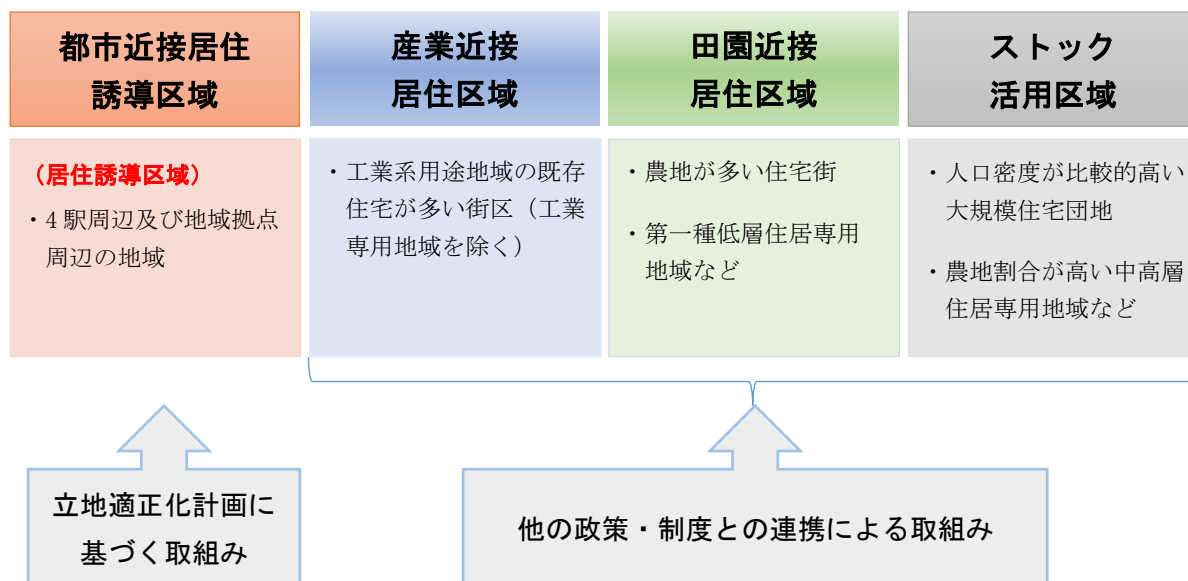
(ストック活用区域)

駅から離れた立地にある大規模既存住宅団地は、現在は将来空き住戸が多く発生する可能性があり、建物の維持管理に深刻な影響が生じることが懸念されます。

また、市街化区域の縁辺部には中高層の住居が認められている用途地域でありながら、使用建ぺい率及び容積率が低く、農地割合が高い地域が多く存在します。

今後は、その居住実態や利用状況の推移を注視し、状況に応じて、将来のあり方を検討していく区域を設定します。

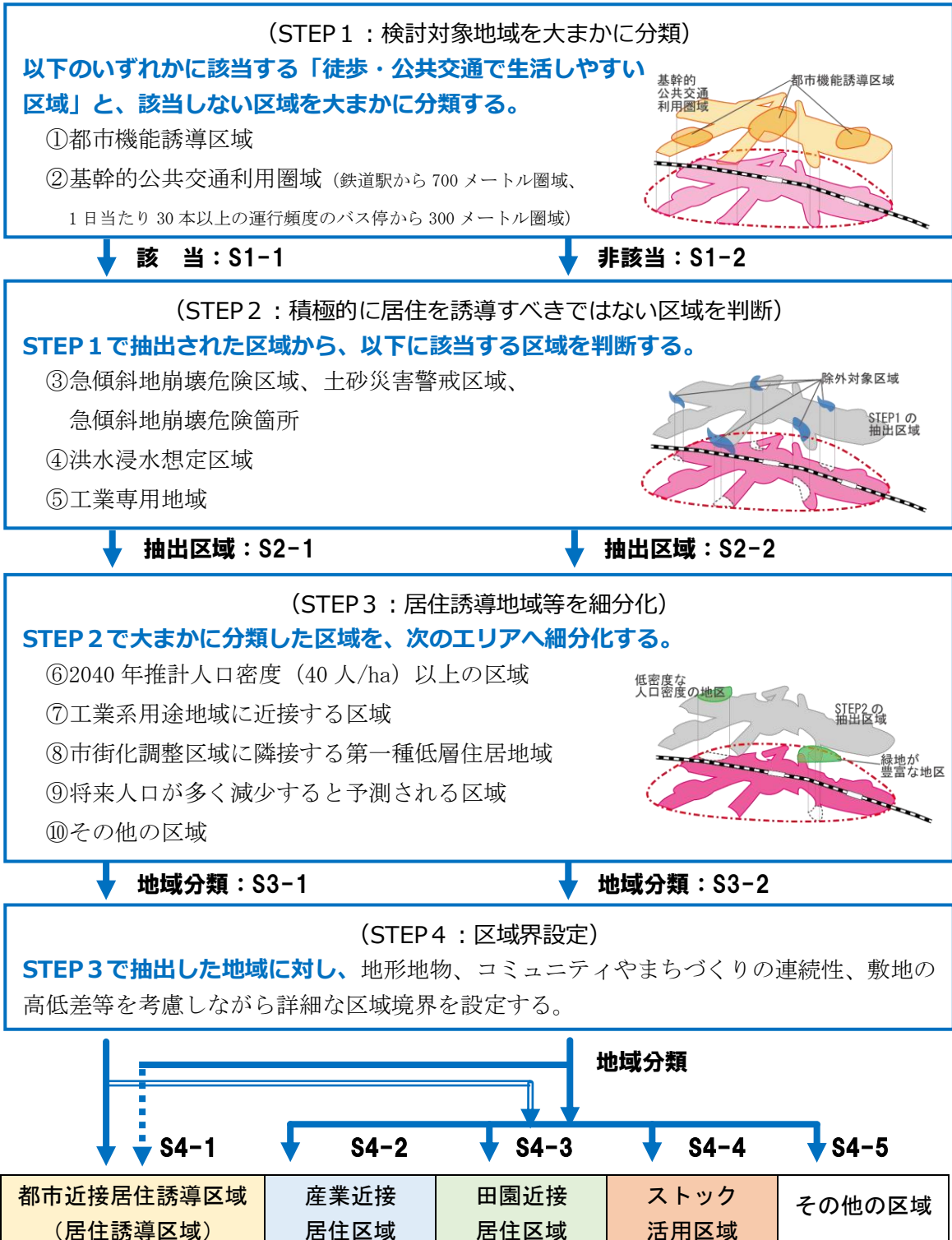
<設定する居住誘導等に係る区域分類>



3 居住誘導区域等の設定基準

前項までの整理に基づき、居住誘導区域等の設定フローを以下に整理します。
 (居住誘導区域等設定の目的・フロー)

【目的】人口密度低下を抑制し、都市生活に必要な機能を確保して、好循環を創る

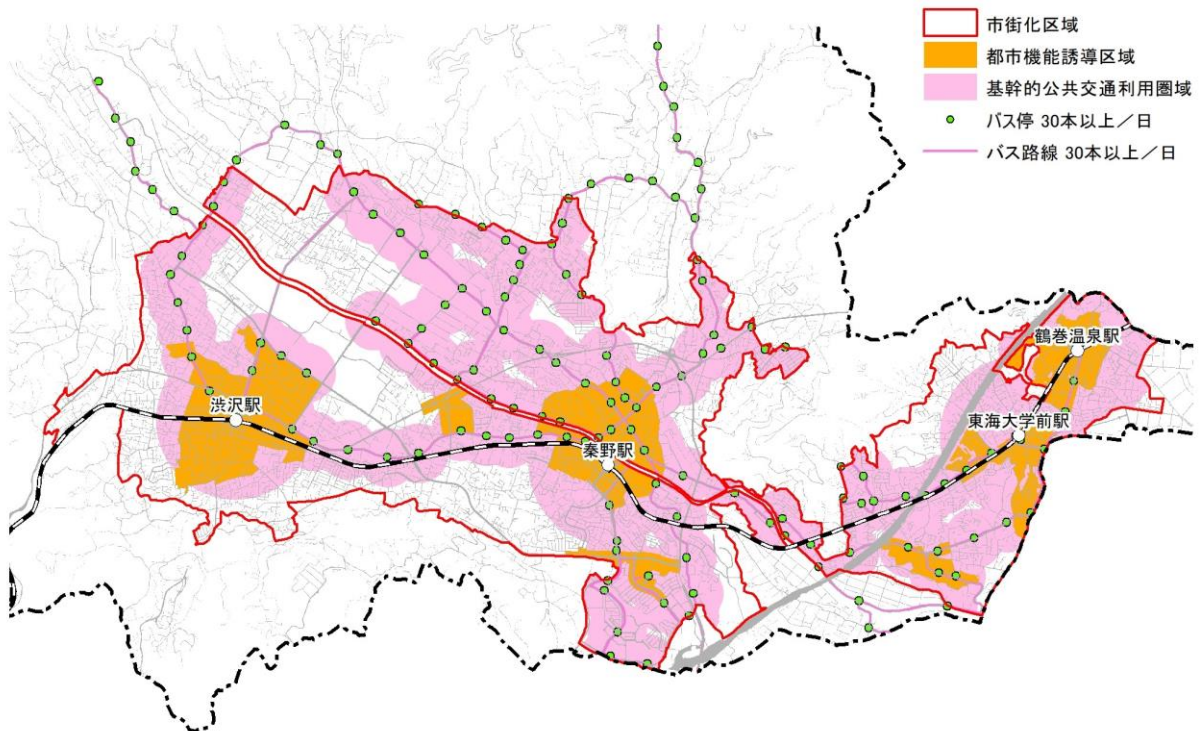


前項のフローについて、図面を用いて整理すると以下のとおりです。

■STEP1 検討対象地域を大まかに分類

基幹的公共交通を利用して、都市機能誘導区域の都市機能を最大限に活用するという観点から、市街化区域のうち、次の①、②いずれかに該当する範囲を抽出します。(S1-1)

基準	抽出条件
①都市機能誘導区域	・当該区域
②基幹的公共交通利用圏域	・鉄道4駅を中心とした半径700メートルの利用圏域 ・運行本数が日30本以上のバス停を中心とした300メートルの利用圏域



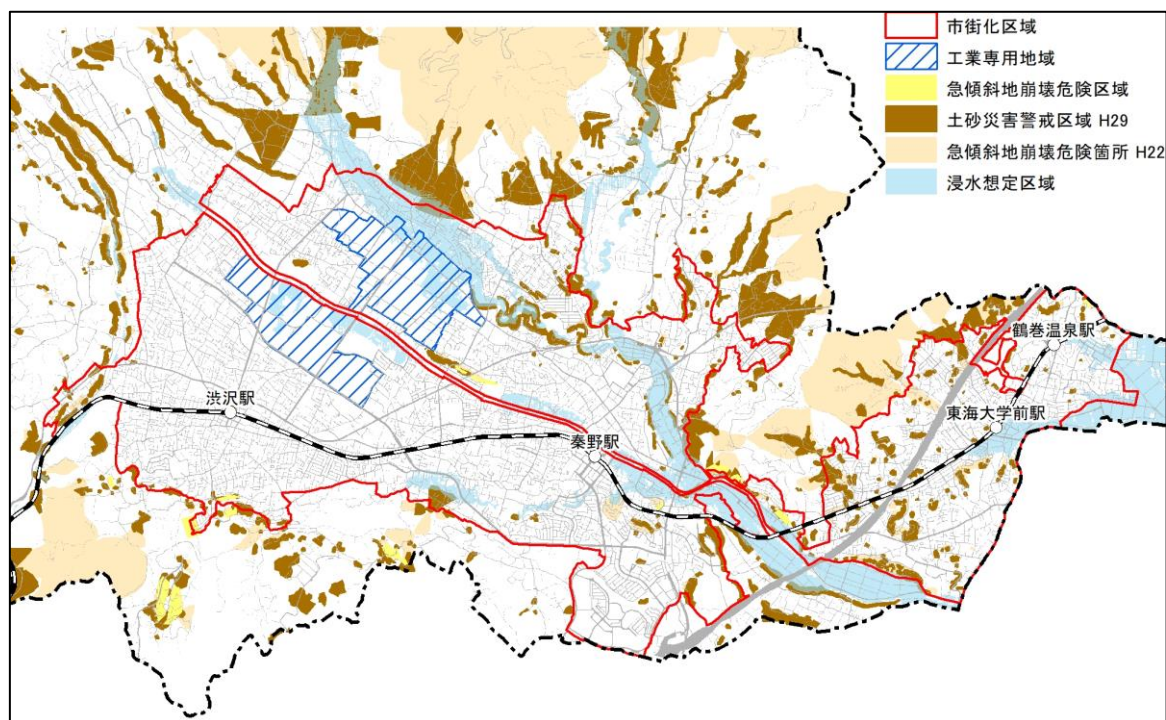
なお、市街化区域内のうち、上記区域に該当しない区域についても関連して整理します。(S1-2)

STEP2 積極的に居住を誘導するべきではない区域の判断

市民の安全確保と災害及び二次被害のリスク軽減から災害時の危険性が懸念される地域、建築基準法で居住制限されている工業専用地域について、以下の③~⑤の基準及び考え方の整理により、居住誘導区域等を判断します。

基準	ハザード区域及び区域内外の判断の考え方・整理
③原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険箇所（県公開） 対策による危険性の解消が困難であるため、居住誘導区域に含めない。
④防災施設整備状況等を総合的に勘案し、原則として除くべき区域	洪水浸水想定区域 基本的には含めないが、土砂災害に比べ事前周知による避難時間の確保（洪水ハザードマップ、避難警報等）といったソフト対策を講じていることから、現況で居住及び都市機能の集積性が高く、地域の中心地が形成されている地区（＝都市機能誘導区域）について、一部を区域に含めても差し支えないものとする。
⑤法的な位置付けに基づき慎重に判断することが望ましい区域	工業専用地域 個別法により住宅の立地が規制されており、居住誘導区域に含めない。

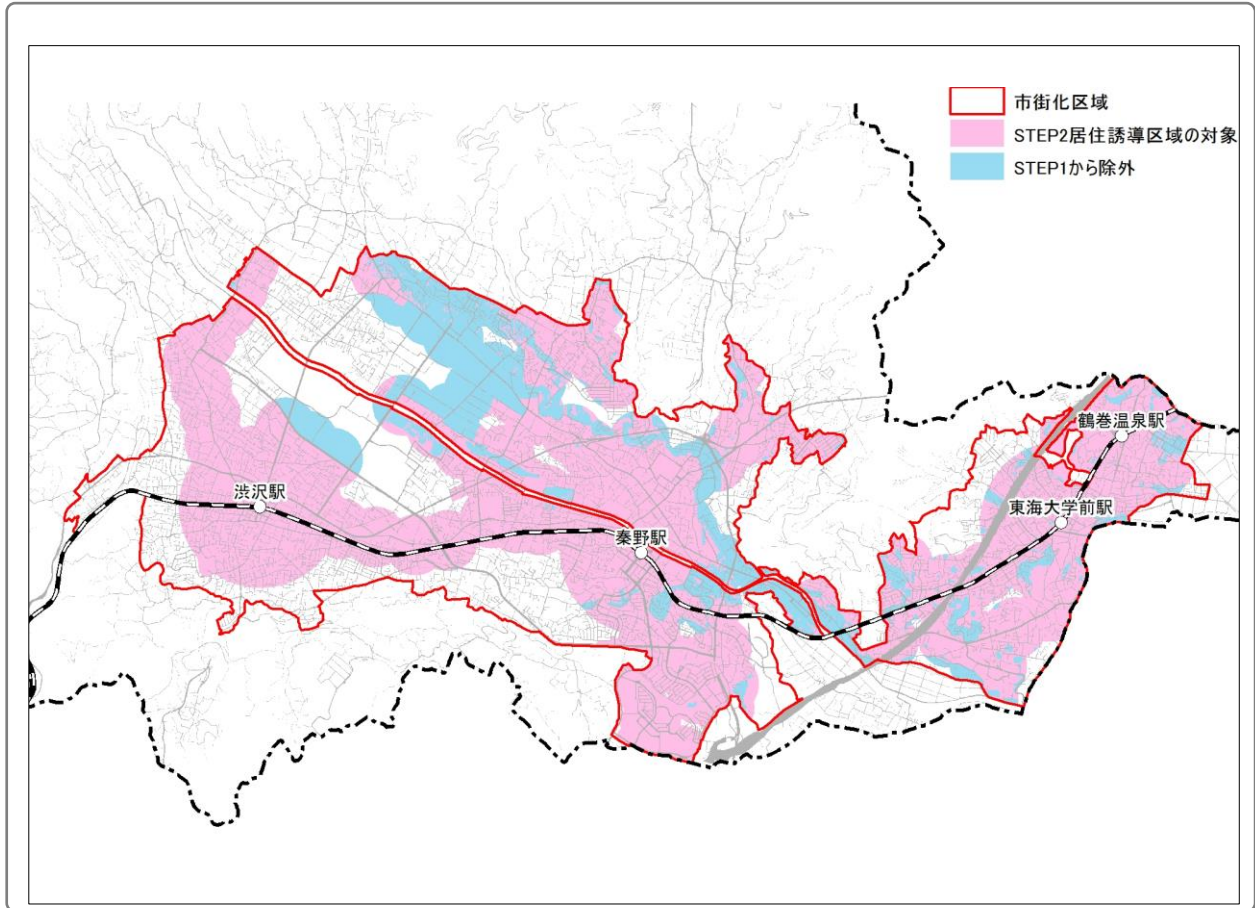
(参考図)



※今後、新たな区域設定がされた場合は、検証したうえで速やかに見直すこととします。

■ハザード関係及び工業専用地域を除いた区域

STEP1 から STEP2 を除いた区域を抽出します。(S2-1)

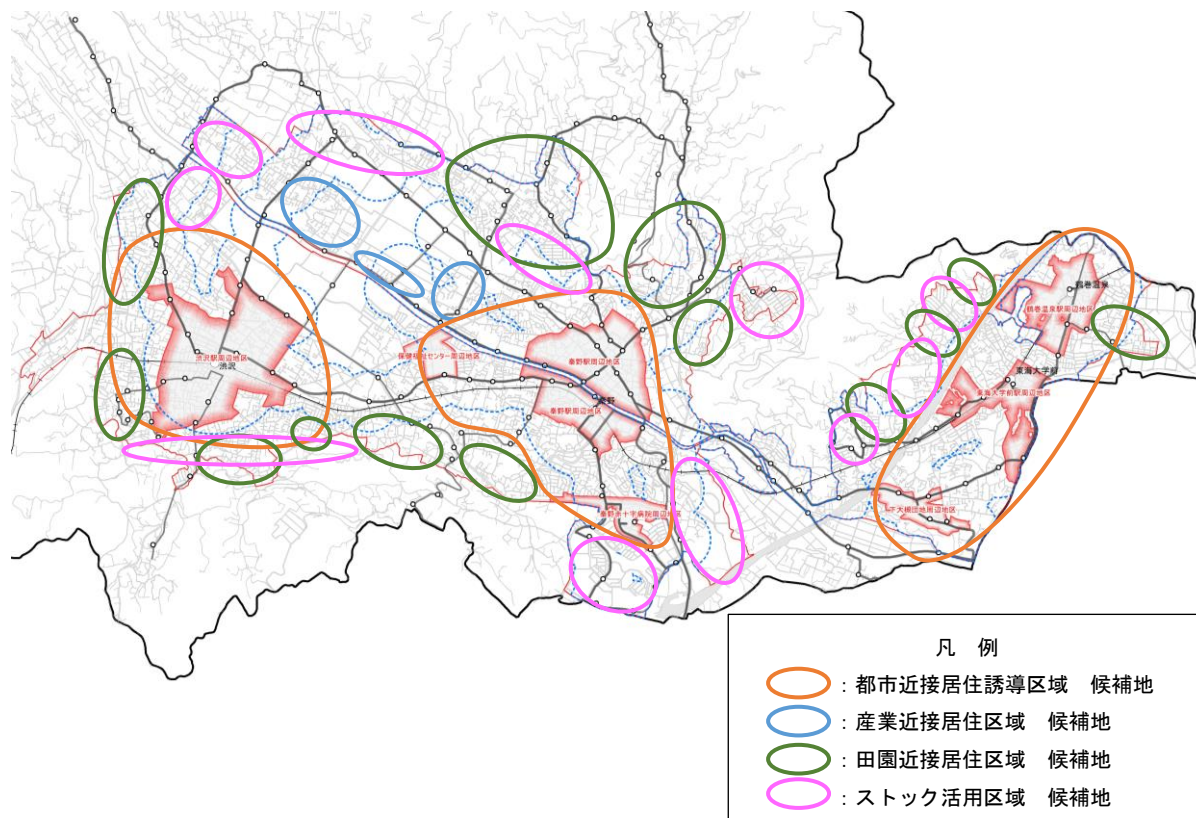


なお、STEP1にて抽出されなかった区域（非該当区域）についても同様に、積極的に居住を誘導すべきではない区域を除いた残りの区域を抽出します。(S2-2)

■STEP 3 : 居住地域分類

先に定めた「住環境の形成に係る方向性」や「居住誘導等に係る区域設定の方針」を実現させるため、STEP2 で大まかに整理した地域を次の区分に細分化します。⑥ (S3-1)、⑦～⑩ (S3-2)

区 域	考 え 方
⑥ 将来人口密度 令和 22 年 (2040 年)	都市的居住ニーズが多く比較的人口密度が高い、都市機能誘導区域及び隣接地域を対象に、優先的に区域設定を検討する。
⑦ 工業力との関係	職住近接を推進し、産業競争力を向上するため、 <u>工業系用途地域に近接する住居系の地域を抽出する。</u>
⑧ 農地との関係	職住近接を推進し、農業生産力を向上するため、 <u>市街化調整区域に近接した第一種低層住居専用地域で生産緑地等の農地が豊富な地域を抽出する。</u>
⑨ 現況土地利用と 将来人口密度と の関係	住宅地では空き地・空き家問題とともに都市基盤の維持が都市の課題となるため、 <u>過去に宅地化がされた市街地のうち、2040 年までに人口の減少量が大きい地域を抽出し、中長期的な方向性を検討する。</u>
⑩ その他の区域	現況の土地利用において幹線道路の沿道のサービス施設や工業系などの土地利用の集積の見られる地域など宅地以外の土地利用を推進すべき地域は個別に判断を行う。



4 居住誘導区域（総括図）

前項までの基準により抽出及び細分化した地域は、最終的に地形地物や敷地の高低差、コミュニティやまちづくりの連続性、実際の土地利用等を考慮しながら詳細な区域境界を決定します。**STEP4 (S4-1~5)**

