

第4章

居住誘導区域

1. 居住誘導区域

(1) 居住誘導区域の定義等

居住誘導区域とは、都市再生特別措置法に定める「都市の居住者の居住を誘導すべき区域」のことで、都市計画運用指針において「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」とされています。

■ 居住誘導区域の定義、定めることが考えられる区域等

項目		定義・概要等
都市再生特別措置法	定義	(都市再生特別措置法第 81 条 第 2 項 第 2 号) 都市の居住者の居住を誘導すべき区域
	設定の考え方	(都市再生特別措置法第 81 条 第 19 項) 立地適正化計画の区域における人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、良好な居住環境が確保され、公共投資その他の行政運営が効率的に行われるように定めるものとする。
都市計画運用指針	基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> 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 都市全体における人口や土地利用、交通や財政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もの
	定めることが考えられる区域	ア 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 イ 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 ウ 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
	含まないこととされる区域	<ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域 ・ 農用地区域等 ・ 保安林等 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（急傾斜地崩壊危険区域等が該当する。）
	原則として、含まないこととするべき区域	<ul style="list-style-type: none"> 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（上記を除く） 地すべり防止区域 ・ 急傾斜地崩壊危険区域
	区域の災害リスク、警戒避難体制、防災・減災施設の整備状況・見込み等から判断する区域	<ul style="list-style-type: none"> 土砂災害警戒区域 ・ 津波災害警戒区域 ・ 浸水想定区域 ・ 都市浸水想定区域* 各調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域（土砂災害危険箇所、津波浸水想定区域が該当）
	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区域	<ul style="list-style-type: none"> 用途地域のうち工業専用地域、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町村が判断する区域
	留意すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> 将来の人口等の見通しを踏まえた適切な範囲に設定されるべきである 原則として新たな開発予定地を居住誘導区域として設定すべきではない 居住誘導区域の設定に当たっては、市町村の主要な中心部のみをその区域とするのではなく、地域の歴史や合併の経緯等にも十分留意して定めることが望ましい

(2) 居住誘導区域の設定方針

都市再生特別措置法や都市計画運用指針に加え、都市計画マスタープランの拠点の位置付けや、本計画第2章で示す誘導方針を踏まえ、居住誘導区域の設定方針として以下を定めます。

○ 居住誘導区域に含める区域は、以下のとおり設定

- 一 居住誘導区域に含める区域は、現在の住居系用途地域を基本に設定
- 一 このほか、サントムーン柿田川周辺の近隣商業地域・工業地域、卸団地周辺の商業地域・準工業地域も、居住誘導区域に設定（コアゾーンと重複するエリア）

○ 居住誘導区域から除外する区域は、以下のとおり設定

- 一 都市計画運用指針より、「原則として、含まないこととすべき区域」及び「区域の災害リスク、警戒避難体制、防災・減災施設の整備状況・見込み等から判断する区域」は、災害対策の状況及び法令における住宅に対する建築の制限等から判断

■ 居住誘導区域の設定フロー

Step I 居住誘導区域は、人口密度の高い用途地域を基本に設定

- ・本町では、既存の住宅地を中心に高い人口密度を維持していることから、無理に集約を図ることなく、居住誘導区域は住居系用途地域を基本に設定する。

Step II コアゾーンに含まれ、居住を支える役割を果たす土地利用がなされている用途地域も、居住誘導区域に含むエリアとして設定

- ・コアゾーンに含まれ、居住を支える役割を果たす土地利用がなされている、大規模商業施設が立地する近隣商業地域・工業地域、卸団地周辺の商業地域・準工業地域も居住誘導区域に含むエリアとし、これらと一体的に施策を展開することで人口密度の維持を図る。

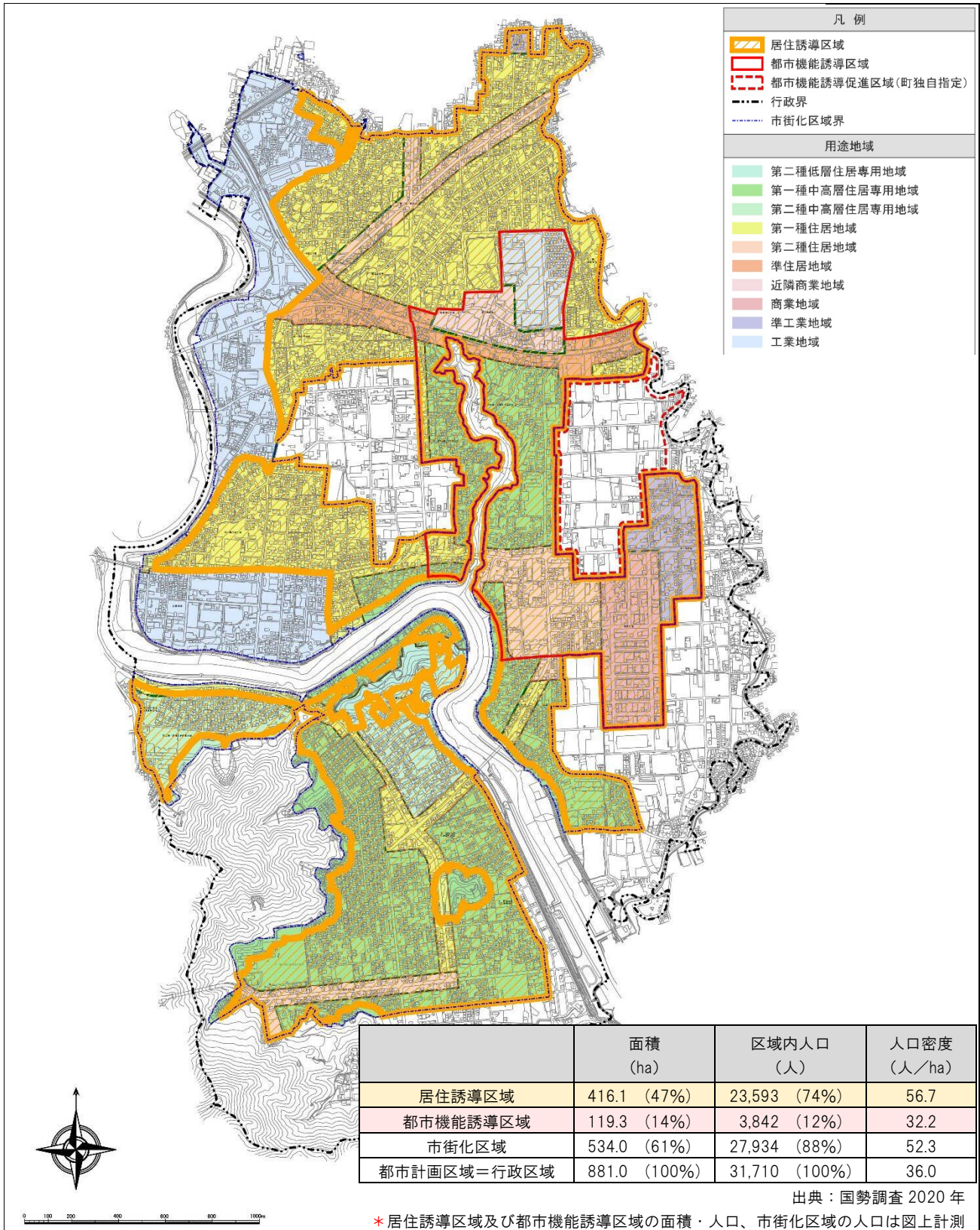
Step III 災害対策の状況等を踏まえ、「除外する区域」を判断

- ・災害対策の状況等を踏まえ、居住誘導区域から除外する区域は以下とする。
 - ・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
 - ・家屋倒壊等氾濫想定区域
- *1 居住誘導区域には、原則として、土砂災害のリスクが高い区域は含まないこととすべきとされる
- *2 居住誘導区域の一部は、想定される最大規模の豪雨災害が起きた場合の浸水想定区域となっているが、狩野川水系河川整備計画等に基づく堤防整備等のハード整備や、ハザードマップ等による情報周知、避難体制整備等のソフト対策を組み合わせることで、リスクを低減し、「除外する区域」の対象外とする

(3) 居住誘導区域の設定

居住誘導区域の界線は、用途地域界を基本とし、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、家屋倒壊等氾濫想定区域を除外して設定します。

■ 居住誘導区域図

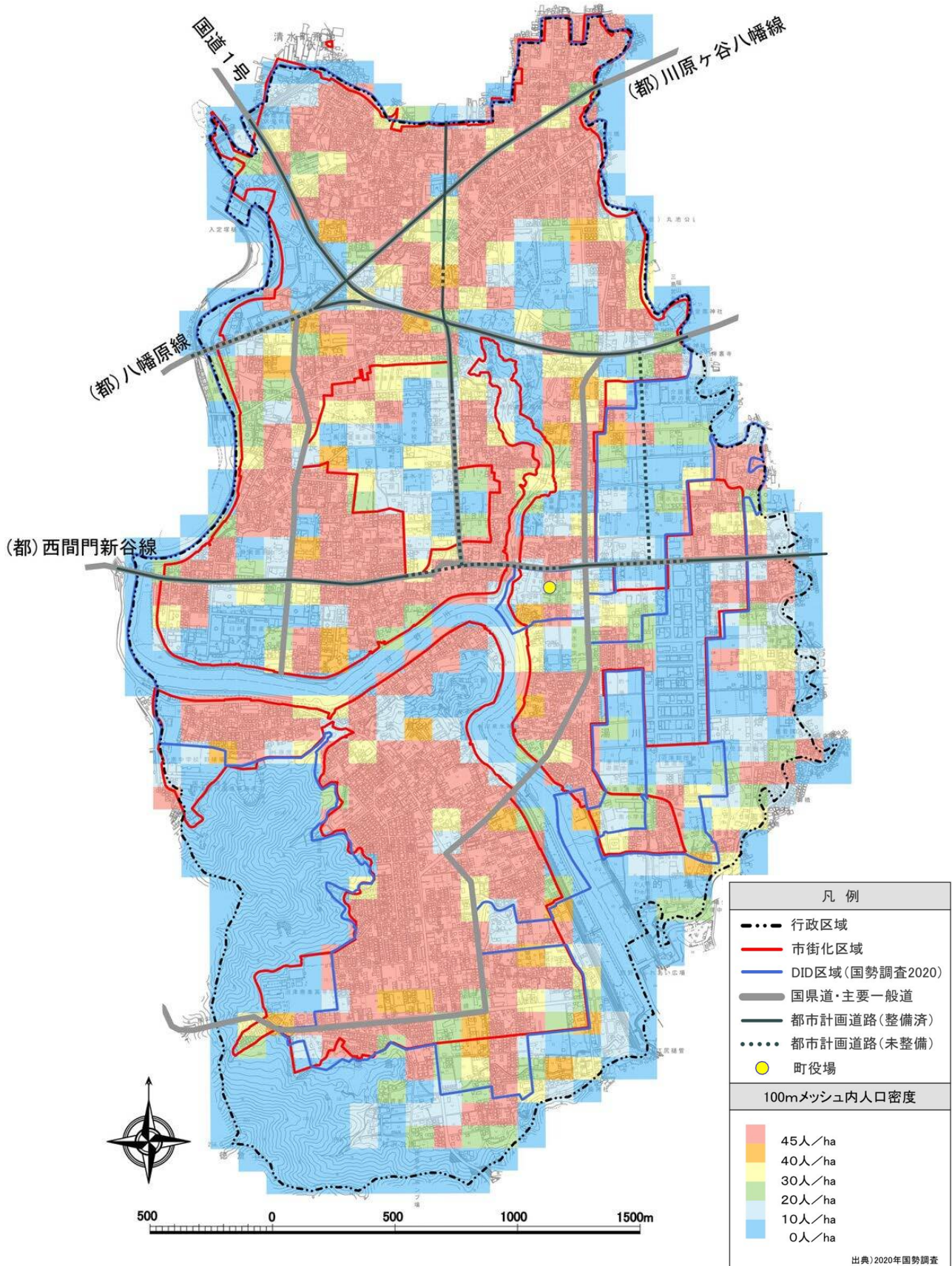


■ 個別の区域ごとの居住誘導区域設定の考え方

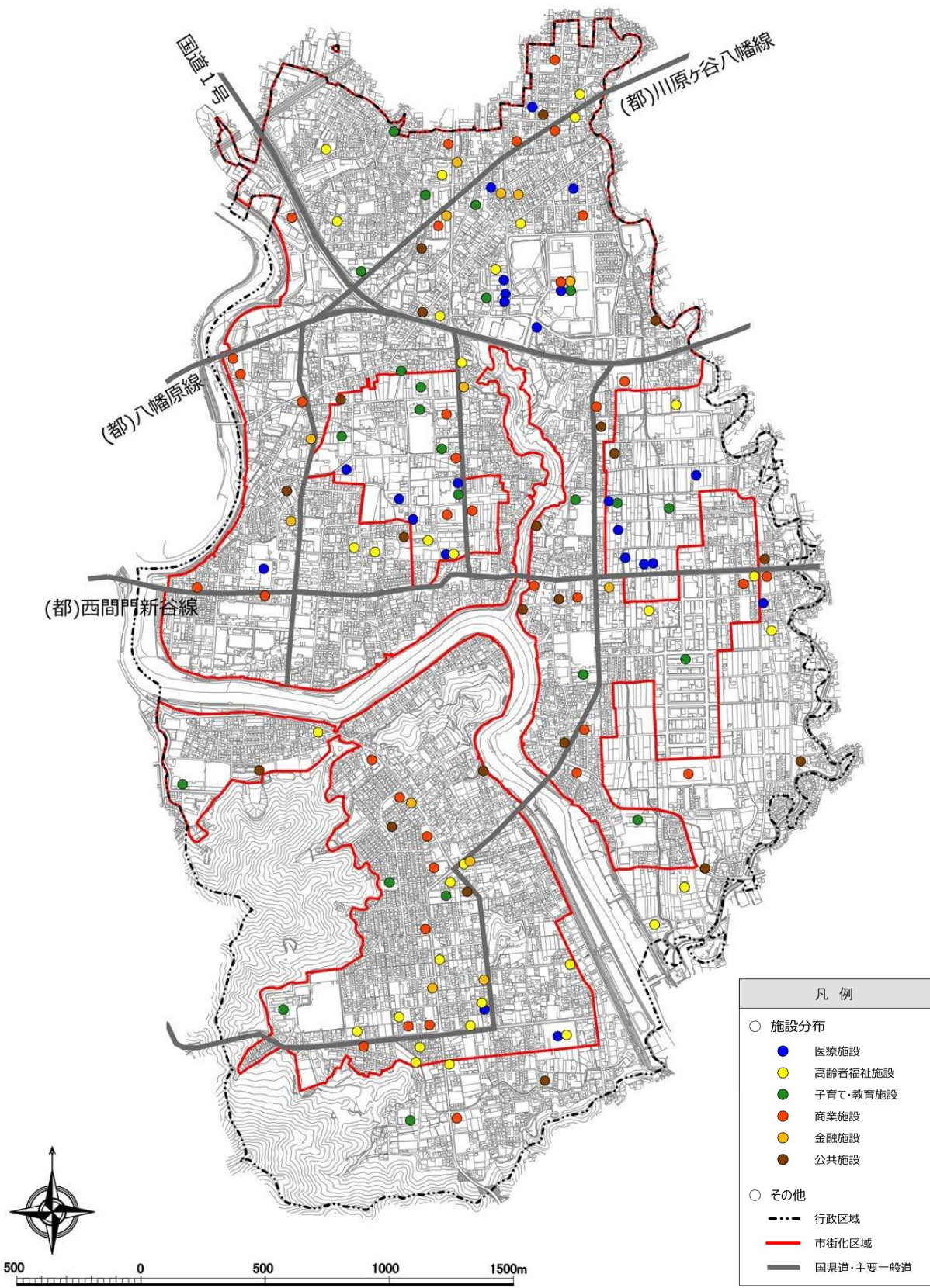
対象区域		区域設定 ○：含む ×：除外	考え方・理由
土地利用の状況等から判断	準工業地域（卸団地・久米田）	○	・都市計画マスタープランにおいて、「清水町の豊かなくらし」を先導する「コアゾーン」に位置付けたエリアで、既にこの位置付けに見合った土地利用が図られていることから、今後も居住を誘導する区域として適当であると判断
	商業地域（卸団地）		
	近隣商業地域 （大規模商業施設敷地）		
	工業地域 （大規模商業施設敷地）		
	工業地域（町の西側）	×	・工業を中心とした土地利用となっており、都市計画マスタープランにおいて今後も産業を集積し、工業生産の利便を図る地区と位置付けていることから、居住を誘導する区域として不適当と判断
災害対策等から判断する区域	急傾斜地崩壊危険区域	×	・静岡県建築基準条例により、住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域であり、居住を誘導する区域として不適当であると判断
	土砂災害特別警戒区域	×	・急傾斜地の崩壊等により土砂が発生した場合に、住宅に作用すると想定される力に対し、その構造が安全であるかどうかの確認が必要とされるなど、身体に危害が生じるなどのおそれがあると認められる区域であり、居住を誘導する区域として不適当であると判断
	土砂災害警戒区域	×	・法令による住宅建築の制限はないものの、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域であり、居住を誘導する区域として不適当であると判断
	家屋倒壊等氾濫想定区域	×	・河川洪水時、河川の流れにより土地が侵食され流失する危険がある範囲、及び氾濫水の流れの力が大きく家屋倒壊の危険がある範囲として指定される区域であり、居住を誘導する区域として不適当であると判断
	土砂災害危険箇所	○	・土砂災害のおそれがある箇所を図上で想定した箇所だが、法的な位置づけはなく、住宅建築の制限もないことから、現時点では居住を誘導する区域から除外しない ※土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域に指定された場合は、居住誘導区域から除外
	洪水浸水想定区域	○	・河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域だが、法令による住宅建築の制限はなく、また気象予報等により事前避難が可能 ・市街化区域内における洪水浸水想定区域には、既に多くの居住や都市機能が分布し、地域コミュニティやこれからのまちづくりにおいて不可欠 ・以上を勘案し、防災対策の充実を図りながら、居住誘導区域に含めることとする

■ 区域設定に係る参考資料

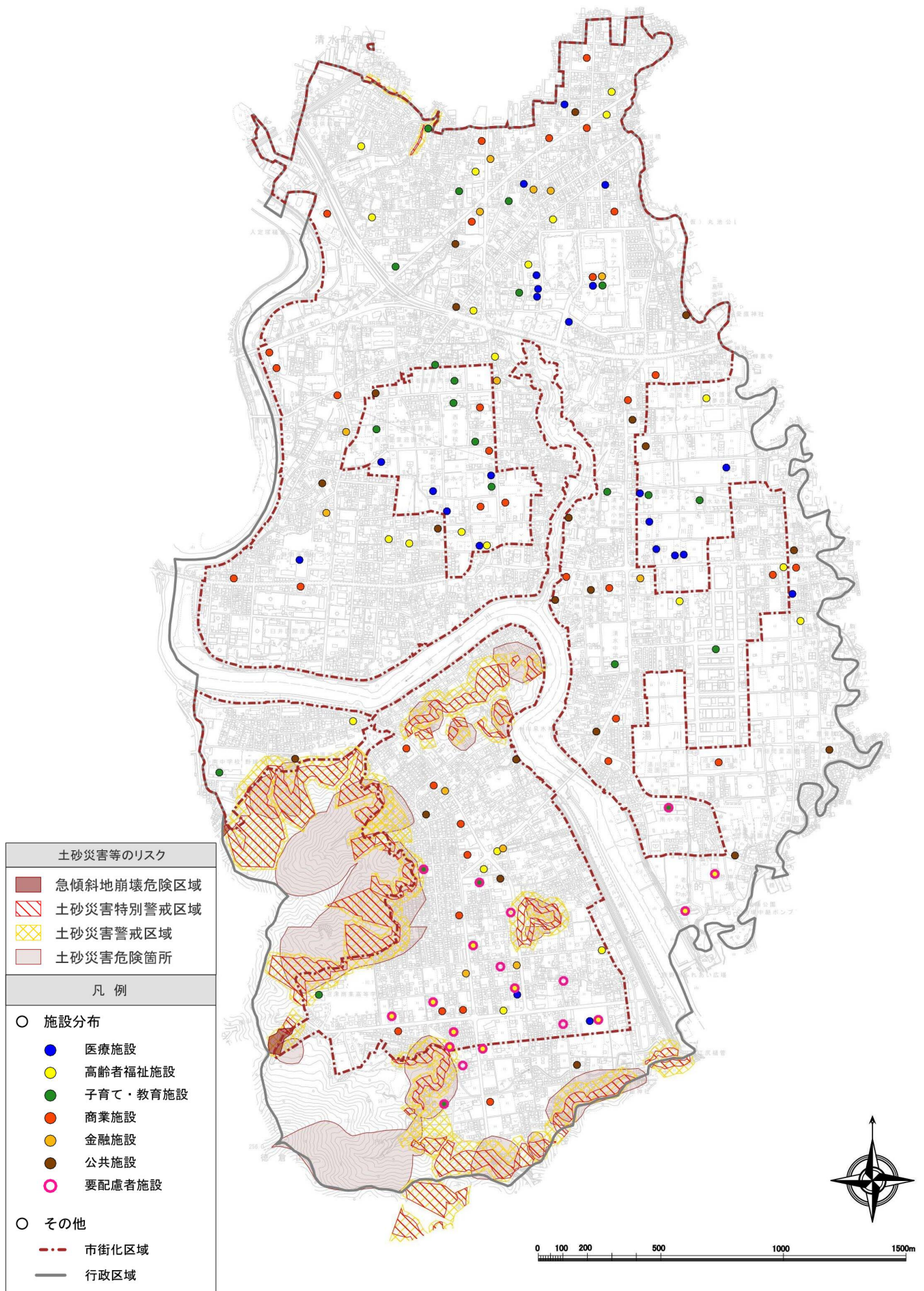
① 2020年の100mメッシュ人口密度 (出典：国勢調査2020 人口問題研究所資料 2023年)



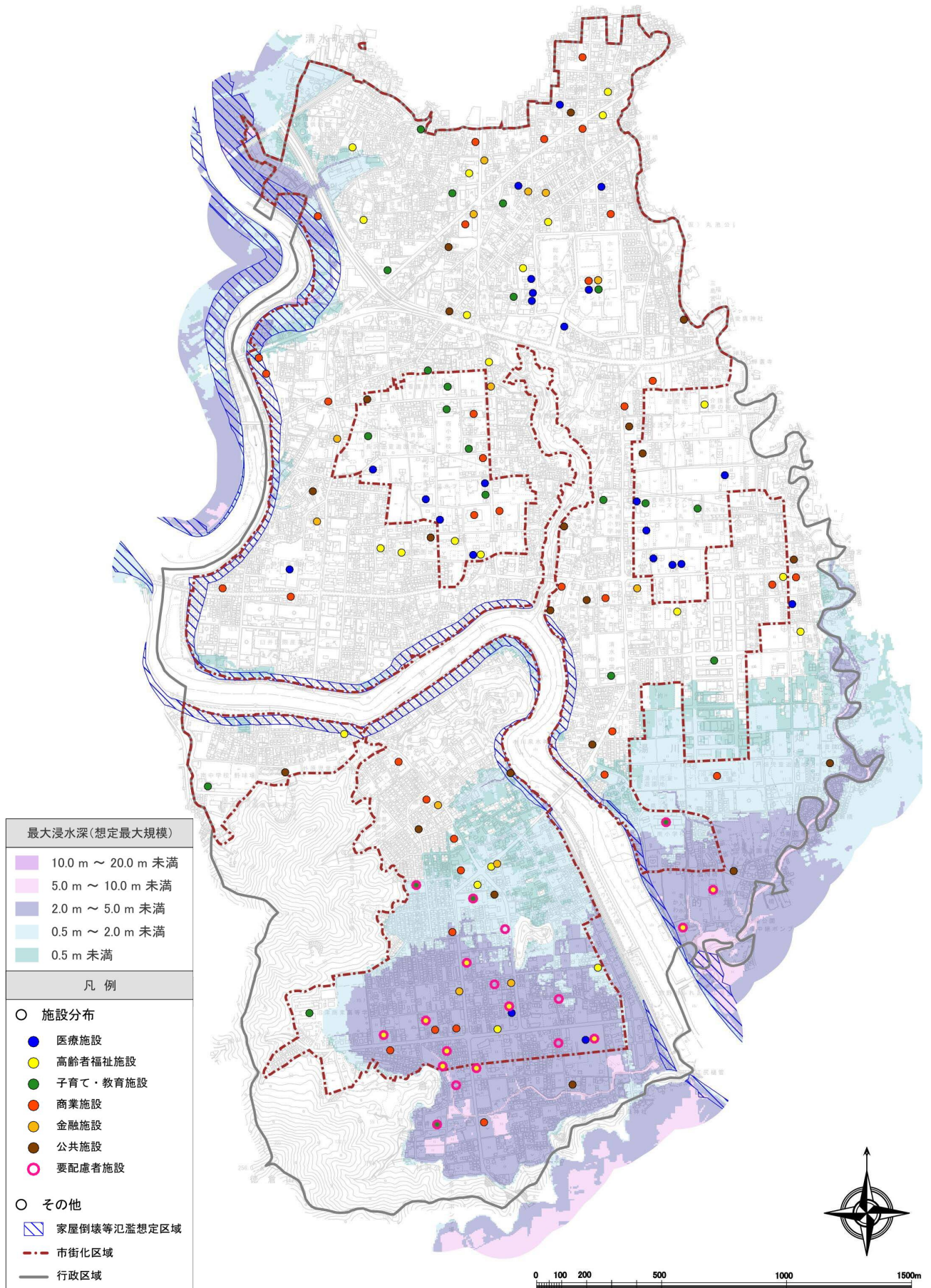
② 都市機能の分布



③ 土砂災害のリスク



④ 河川洪水のリスク



(4) 居住誘導区域におけるまちづくり

町の人口の約7割が集中し、多くの定住人口に支えられ各種都市機能が充実する居住誘導区域においては、「くらしやすさ」を維持・向上していくため、以下に示す考え方にに基づき、地域特性に応じた居住誘導に係る施策を積極的に導入します。

① コアゾーン内（都市機能誘導区域 兼 居住誘導区域）

○ ウォーカブルな居住地を形成

コアゾーン内では、高次都市機能の集積や、都市基盤整備の機会を活かした歩きたくなる空間整備等により、ウォーカブルな居住地の形成を目指します。

○ 様々な活動・体験に参加できる居住地を形成

コアゾーンに立地する賑わい・子育て・教育・文化・緑・生業等の多様な機能を活かし、様々な活動・体験に気軽に参加できる、魅力的な居住環境の形成を目指します。

○ 社会情勢の変化に対応できる居住地を形成

少子高齢化に伴う人口減少の進行、情報技術の進歩・活用の広がり、これらに伴い多様化するくらし方等を踏まえ、ICTを活用した福祉、子育て・教育環境や、職住同一・職住近接の就業環境の確保など、社会情勢の変化に対応できる居住地の形成を目指します。

② その他の地域（都市機能誘導区域外の居住誘導区域）

○ 地域の拠点を中心に、生活利便施設を徒歩や自転車で気軽に利用できる居住地を形成

本町には各地域の拠点を中心に、徒歩や自転車で利用できる範囲に多様な生活利便施設が集積しています。

今後もこれらの施設を維持し、徒歩や自転車で気軽に利用できる居住地の形成を目指します。

○ 地域の特性を活かした魅力ある居住環境づくり

町内各地域には、「高次都市機能を歩いて利用できる」、「鉄道駅に近く公共交通の利便性が高い」、「自然に囲まれたゆとりある環境」など、それぞれの特性があり、これらをさらに引き出し、活用する、魅力ある居住環境づくりを進めることで、住まい方に様々な選択肢が広がり、より多くの人々が「くらしやすさ」を感じられる町を目指します。

2. 居住誘導区域外のまちづくり

(1) コアゾーンのうち都市機能誘導区域及び居住誘導区域から外れるエリア（再掲）

(都)玉川卸団地線周辺の市街化調整区域は、「都市機能誘導促進区域」に設定し、土地区画整理事業等の進捗に併せて、都市計画及び立地適正化計画における位置付けを見直します。

また、柿田川周辺の市街化調整区域は、コアゾーンが先導する「豊かなくらし」を形作る重要な要素のひとつとして、居住誘導区域と一体的なまちづくりを推進します。

(2) 市街化区域内

① 工業地域

市街化区域のうち工業地域は、地域経済を支えるとともに就業の場を提供する主要な産業地であることから、今後も工場用地の確保を図り、工業を中心とする土地利用を進めます。

② 災害リスクがある区域

急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域は、法令により居住が制限され、あるいは危険の周知、警戒避難体制の整備が行われることとなっており、今後とも法の趣旨に基づき、適切に土地利用規制や情報提供を図ります。

また、家屋倒壊等氾濫想定区域は、河川の流れにより土地が侵食され流失する危険があるとともに、氾濫水の流れの力が大きく家屋倒壊の危険があることから、狩野川水系河川整備計画に基づく堤防整備等のハード対策を促進するとともに、長期的には現在の居住者の移動も視野に入れ、災害リスクの周知と事前避難の徹底等のソフト対策により居住者の命を守ることを考えます。

(3) コアゾーン外の市街化調整区域

① 都市計画マスタープランの「基盤整備推進区域」

卸団地と徳倉地区を結ぶ道路沿道及び卸団地東側に位置する町道4号線沿道の市街化調整区域では、土地所有者の意向や企業の進出意向、卸団地と徳倉地区を結ぶ道路の進捗状況等を踏まえ、地区計画の導入を検討します。

また、西部地域の市街化調整区域及び南部地域の県道139号原木沼津線沿道の市街化調整区域では、農地の分布や営農状況に留意しつつ、西小学校等の公共・公益施設の集積状況や、地域の拠点としての位置付けを踏まえ、地域の環境を整えていくことを検討します。

② 都市計画マスタープランの「田園環境保全ゾーン」

市街化調整区域の集落地では、積極的な居住誘導は行わないものの、「地域の拠点」づくりによる取組や、公共交通の維持確保に努めることで、「くらしやすさ」を維持します。

③ 都市計画マスタープランの「保全する緑」

その他の自然的土地利用地では、今後も緑の保全を基本とし、観光・レクリエーションの場等として活用を図ります。