

Ⅲ 居住誘導区域

Ⅲ 居住誘導区域

1. 居住誘導区域を定めることが考えられる区域

居住誘導区域は、「都市の居住者の居住を誘導すべき区域」（都市再生特別措置法第81条第2項第2号）で、第12版都市計画運用指針では、以下のとおり記載されています。

なお、居住誘導区域は、市街化区域内に定めることとなっています。

■ 第12版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

居住誘導区域の基本的な考え方	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、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果的に行われるよう定めるべきである。
居住誘導区域を定めることが考えられる区域	居住誘導区域を定めることが考えられる区域として、以下が考えられる。 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

居住誘導区域設定に関する法的な考え方を踏まえ、本市における居住誘導区域設定の考え方は、下表のとおりとします。

■ 居住誘導区域の設定の考え方

	項 目
①原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域 P49:ア)、イ)、エ)に対応	都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）第 81 条第 19 項に規定する居住誘導区域を定めない区域（都市計画法第 7 条第 1 項に規定する市街化調整区域、災害危険区域（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 39 条第 1 項に規定する災害危険区域のうち、同条第 2 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に限る。）
	都市計画法施行令第 8 条第 2 項に規定する用途地域に、原則として、含まないものとする次に掲げる土地の区域（農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域又は農地法（昭和 27 年法律第 129 号）第 5 条第 2 項第 1 号ロに掲げる農地若しくは採草放牧地の区域、自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）第 20 条第一項に規定する特別地域、森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条又は第 25 条の 2 の規定により指定された保安林の区域その他これらに類する土地の区域として国土交通省令で定めるもの）
	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
	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（平成 12 年法律第 57 号）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（平成 23 年法律第 123 号）第 72 条第 1 項に規定する津波災害特別警戒区域
	特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 56 条第 1 項に規定する浸水被害防止区域

	項 目
②それぞれの区域の災害リスク、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、居住誘導区域に含めないこととすべき区域 P49：オ) に対応	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（平成 12 年法律第 57 号）第 6 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（平成 23 年法律第 123 号）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
	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（平成 12 年法律第 57 号）第 4 条第 1 項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律（平成 23 年法律第 123 号）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おそれのある区域
③居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域 P49:ウ)、カ)、キ) に対応	都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 8 条第 1 項第 1 号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項 13 号に規定する流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域
	都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 8 条第 1 項第 2 号に規定する特別用途地区、同法第 12 条の 4 第 1 項第 1 号に規定する地区計画等のうち、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

2. 居住誘導区域の設定

少子高齢化、人口減少という成熟型社会の更なる進展に対し、社会的、経済的、環境的な視点を踏まえ、将来にわたり持続可能な都市の維持・形成を図り、地域活性を推進するために居住誘導区域を設定します。

「**居住誘導区域**」は、人やもの、都市の基盤が集まり、安全で安心、利便性の高い良好な市街地環境を今後も維持するために、市街化区域内において、積極的、優先的に居住区域の維持、更新、整備を行う地域とし、区域内への適切な誘導を進めるものです。

居住誘導区域の設定にあたっては、以下のような場所が考えられます。

- 都市の機能や居住が集積している場所
- 公共交通で移動しやすい交通軸周辺

(1) 居住誘導区域の設定の手順

下記の3つの視点より、居住誘導区域を設定します。

(国土交通省 「立地適正化計画作成のQ&Aについて」 参照)

A 生活利便性が確保される区域であること

B 生活サービス機能の持続的確保が可能な範囲内の区域であること

C 災害に対する安全性等の確保を図る区域であること

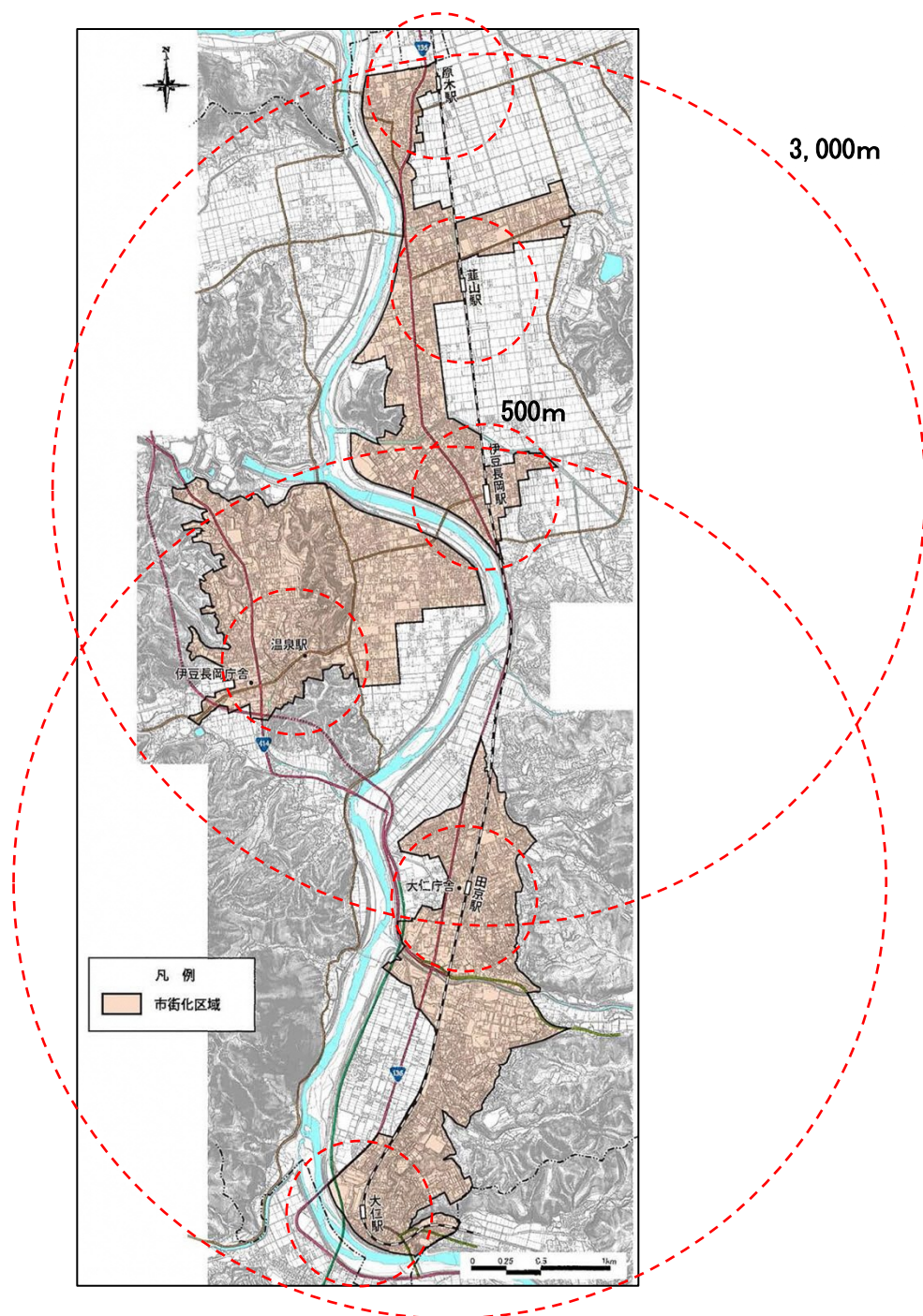
A 生活利便性が確保される区域であること

- ・ 市街化区域のうち、公共交通軸に存する駅圏（半径 500m（※1））、自転車利用圏（半径 3,000m（※2））に存する区域から構成される区域

⇒市街化区域は、全域生活利便性が確保される区域となる

※1：半径 500m：内閣府が実施した「歩いて暮らせるまちづくりに関する世論調査」において、設問「普段の生活で歩いて行ける範囲」への回答で、70 歳以上の方の一番割合の高かった区分を指す。

※2：半径 3,000m：同調査において、「自転車で行ける範囲」で一番割合の高かった区分を指す。



日常生活圏域の現状（2018年6月策定時点）

■ 公共交通

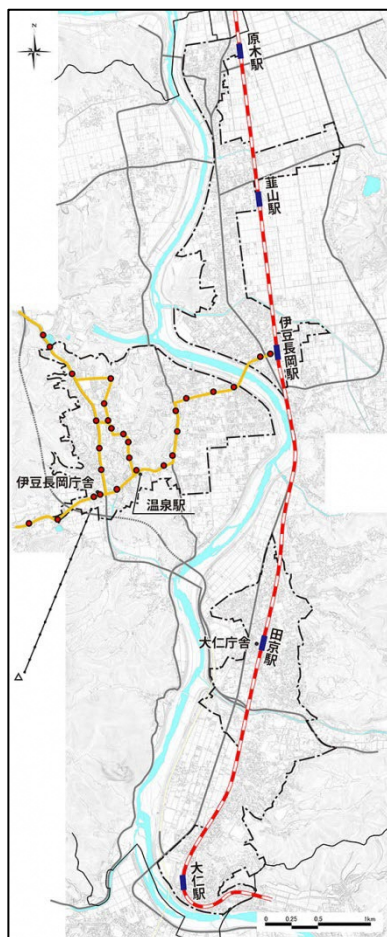
基幹的公共交通路線

- 伊豆箱根鉄道駿豆線が3つの市街化区域をつなぐ南北の基幹的公共交通路線となっている。
- 基幹的公共交通路線となるバス路線は、伊豆長岡駅の西側方面への3路線が対象となっている。

基幹的公共交通路線への徒歩圏

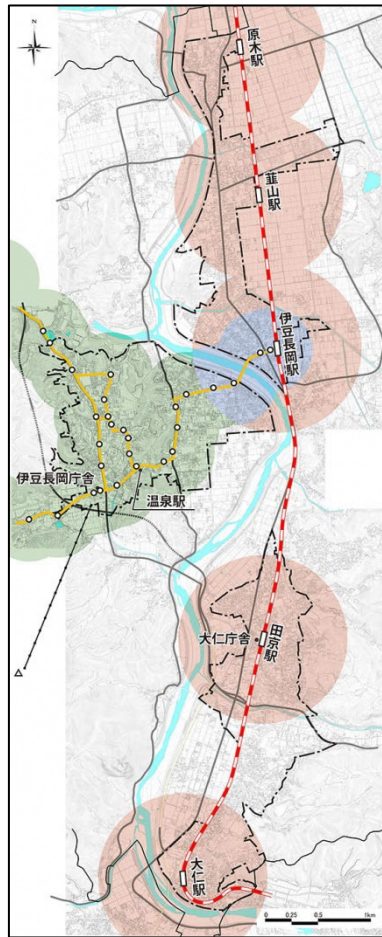
- 韮山地域の市街化区域は、守山地区及び四日町地区の一部以外は基幹的公共交通路線への徒歩圏となっている。
- 伊豆長岡地域の市街化区域はほぼ全域が、基幹的公共交通路線への徒歩圏となっている。
- 大仁地域の市街化区域では、田京駅と大仁駅の間が徒歩圏外となっている。

■ 基幹的公共交通路線図



- 市街化区域
 — 主要道路
 ■ 基幹的公共交通となる鉄道駅
 — 基幹的公共交通となるの鉄道
 ● 基幹的公共交通となるバス停留所
 — 基幹的公共交通となるバス路線

■ 基幹的公共交通路線アクセス圏域図



- 市街化区域
 ● 基幹的公共交通となる鉄道駅から800mかつバス停留所から300mの範囲
 ● 基幹的公共交通となる鉄道駅から800mの範囲
 ● 基幹的公共交通となるバス停留所から300mの範囲
 □ 基幹的公共交通となる鉄道駅
 — 基幹的公共交通となる鉄道
 ○ 基幹的公共交通となるバス停留所
 — 基幹的公共交通となるバス路線

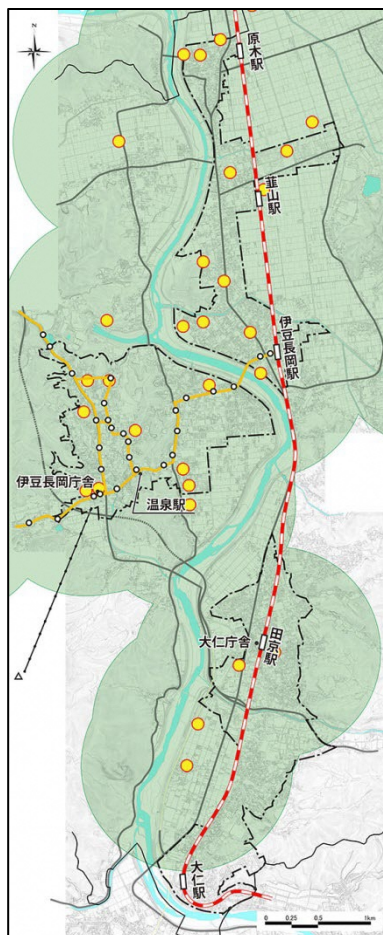
生活支援機能

医療施設へのアクセス圏図



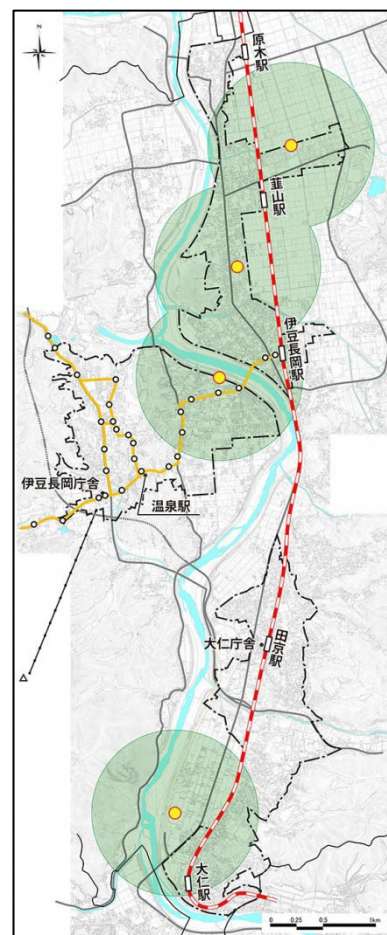
- 市街化区域
- 一定規模の医療病床を持つ病院
- 一定規模の医療病床を持つ病院から2km
- 基幹的公共交通となる鉄道駅
- 基幹的公共交通となる鉄道
- 基幹的公共交通となるバス停留所
- 基幹的公共交通となるバス路線

福祉施設へのアクセス圏図



- 市街化区域
- 訪問・通所・小規模多機能施設
- 訪問・通所・小規模多機能施設から1km範囲
- 基幹的公共交通となる鉄道駅
- 基幹的公共交通となる鉄道
- 基幹的公共交通となるバス停留所
- 基幹的公共交通となるバス路線

商業施設へのアクセス圏図



- 市街化区域
- 延べ床面積1,500㎡以上のスーパー、百貨店
- 対象商業施設から800mのエリア
- 基幹的公共交通となる鉄道駅
- 基幹的公共交通となる鉄道
- 基幹的公共交通となるバス停留所
- 基幹的公共交通となるバス路線

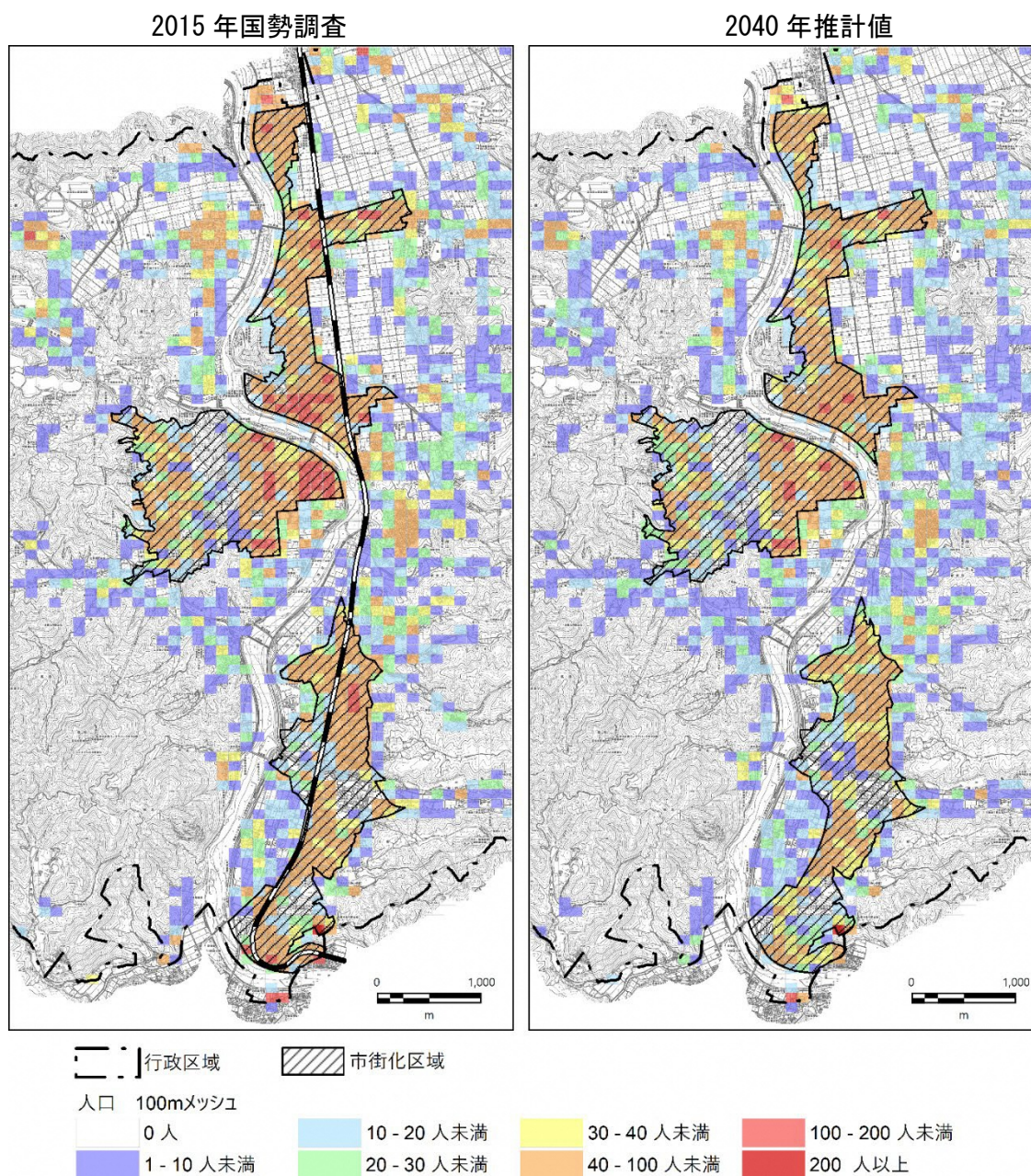
B 生活サービス機能の持続的確保が可能な範囲内の区域であること

- ・ 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（※１）水準が確保される面積範囲内の区域。

⇒市街化区域の可住地はおおむね 40 人/ha の人口密度であり、生活サービス機能の持続的確保が可能な範囲内の区域となる。

※１：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：計画的な市街化を図るべき区域とされる市街化区域の設定水準（40 人/ha 以上）が一つの参考となる。

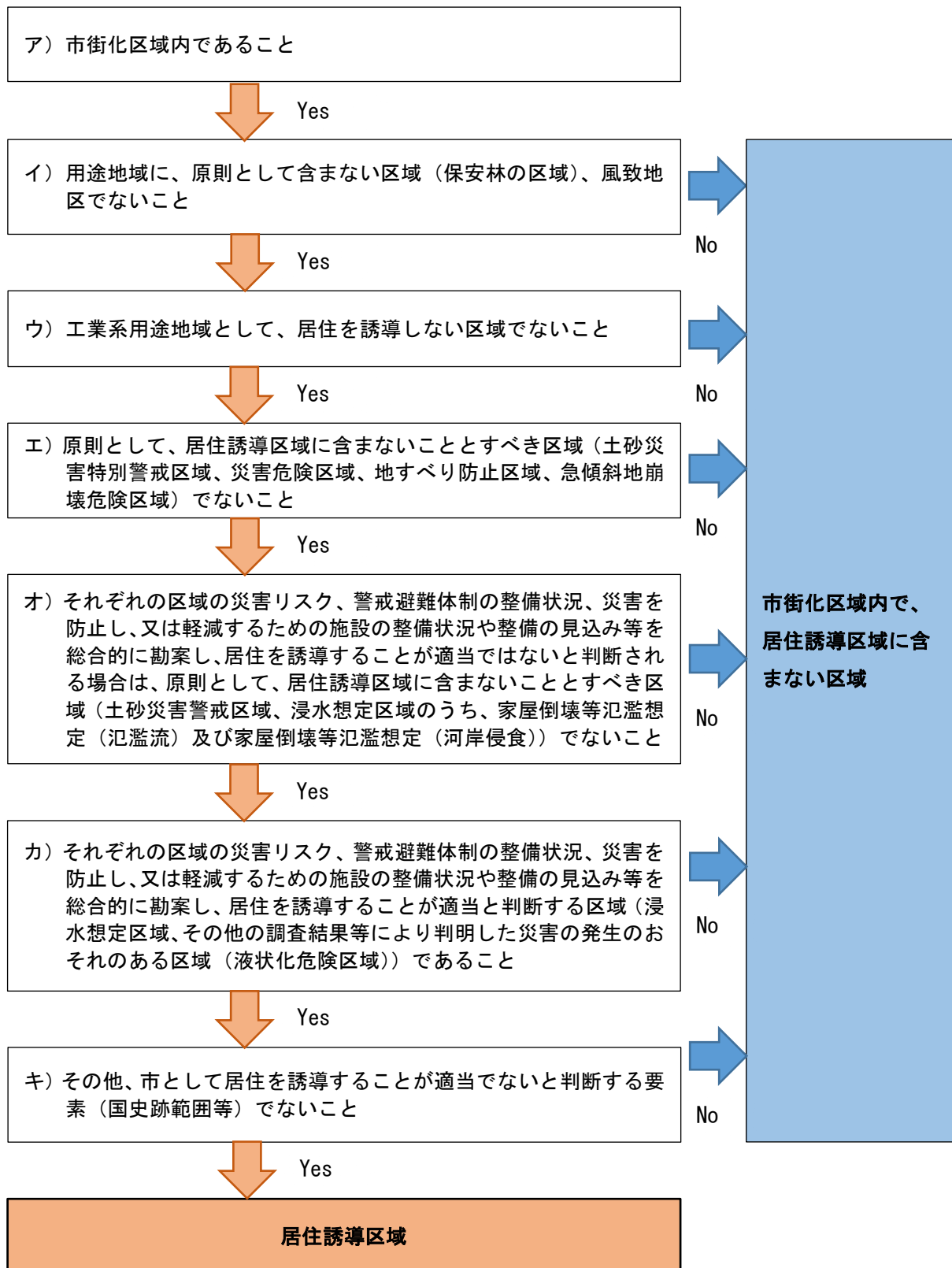
■ メッシュ人口分布図（再掲）



C 災害に対する安全性等の確保を図る区域であること

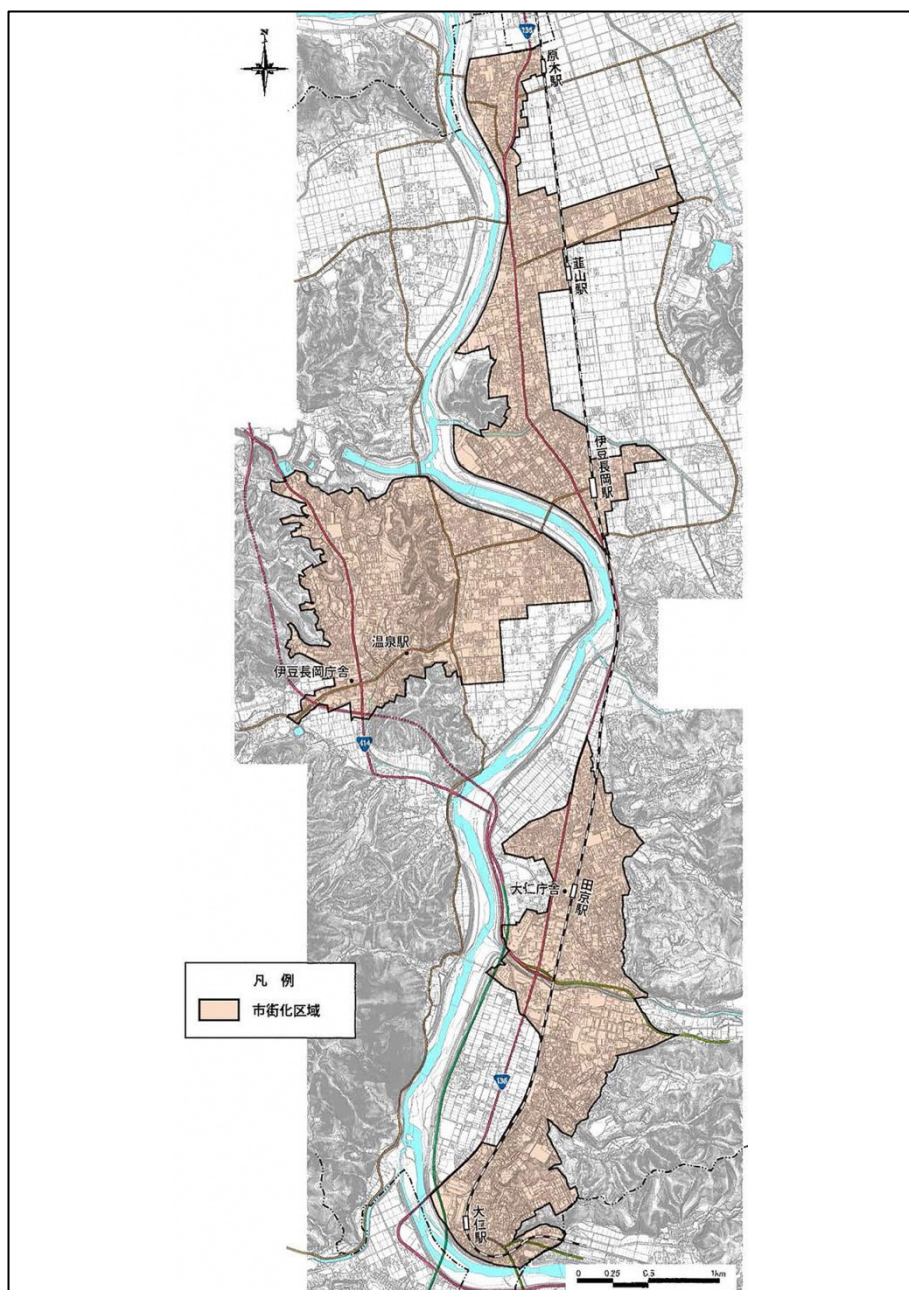
- ・ 土砂災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域であって、土地利用の実態等に照らし、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している地域などに該当しない、居住に適した区域。

「C 災害に対する安全性等の確保を図る区域」については、以下の手順により、抽出します。



ア) 市街化区域内であること

■ 市街化区域 (594.3ha)

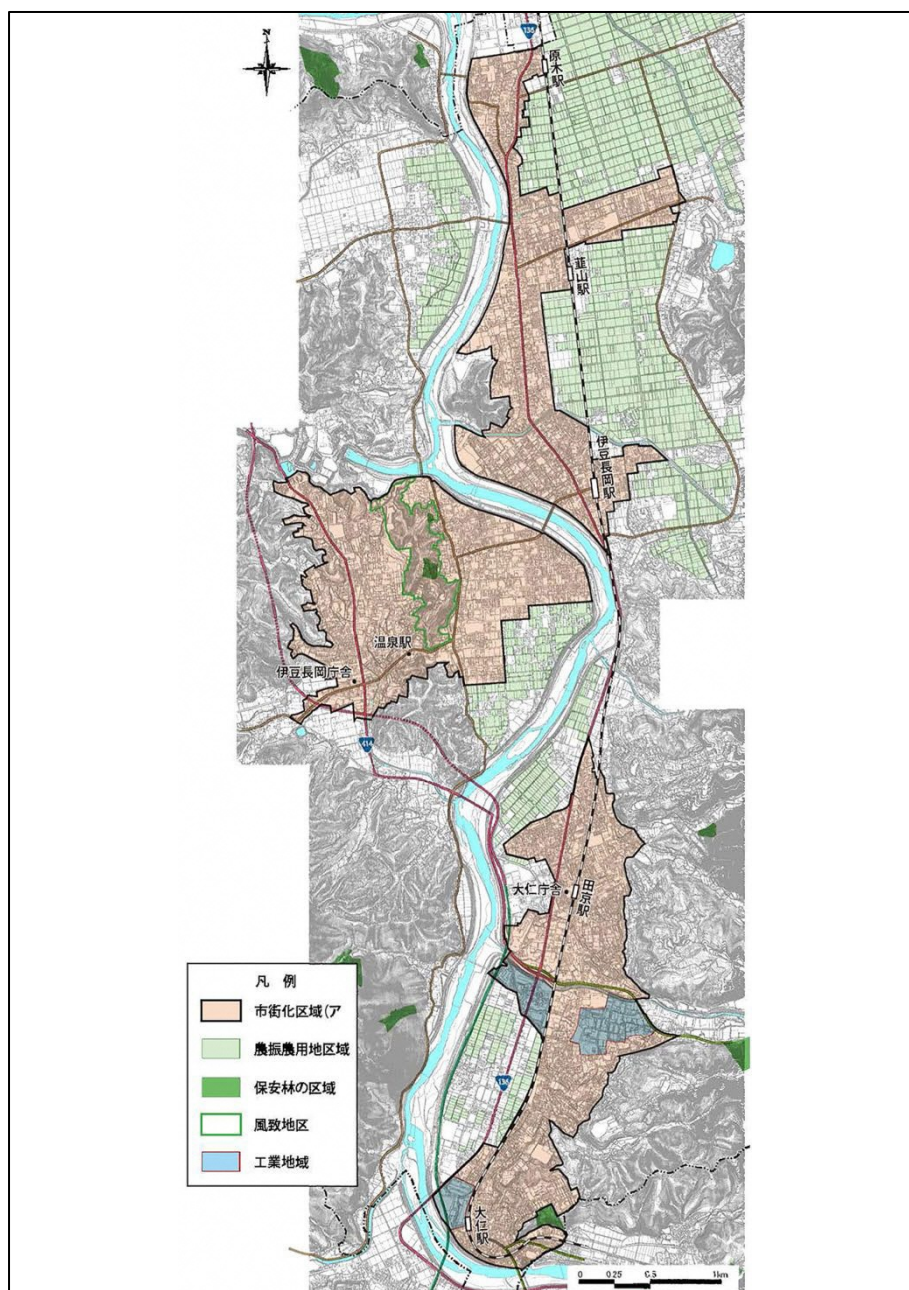


イ) 用途地域に、原則として含まない区域（保安林の区域）、風致地区でないこと

ウ) 工業系用途地域として、居住を誘導しない区域でないこと

■ 用途地域には、原則として含まない区域、風致地区及び工業系用途地域として、居住を誘導しない区域

- ・ 農振農用地区域
- ・ 保安林の区域
- ・ 風致地区
- ・ 工業地域

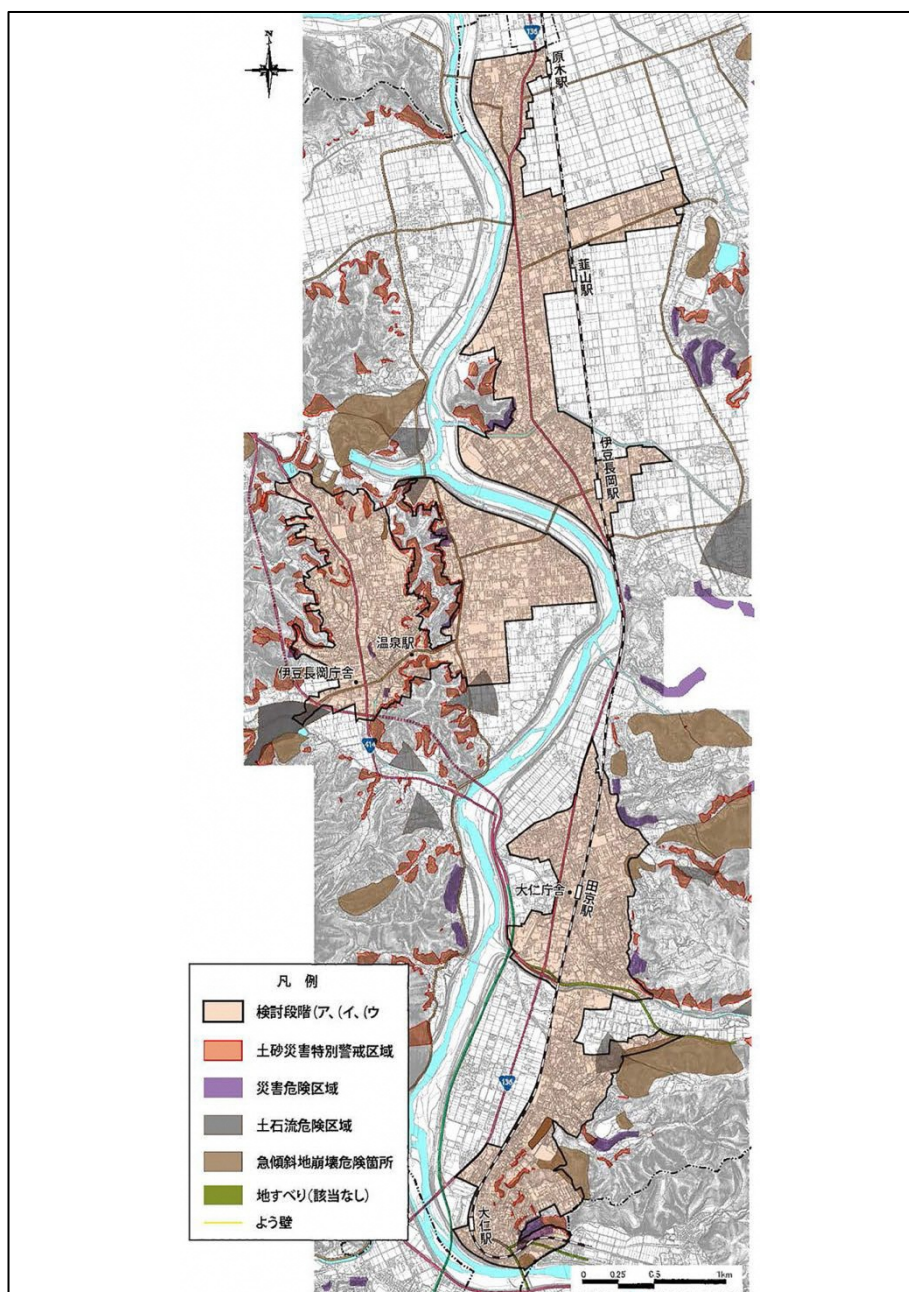


エ) 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域（土砂災害特別警戒区域、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域）でないこと

- ・ 立地適正化計画は、都市の防災に関する機能の確保が図られるように配慮されたものでなければならぬため、ハザード(潜在的危険性)を除外します。

■ 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

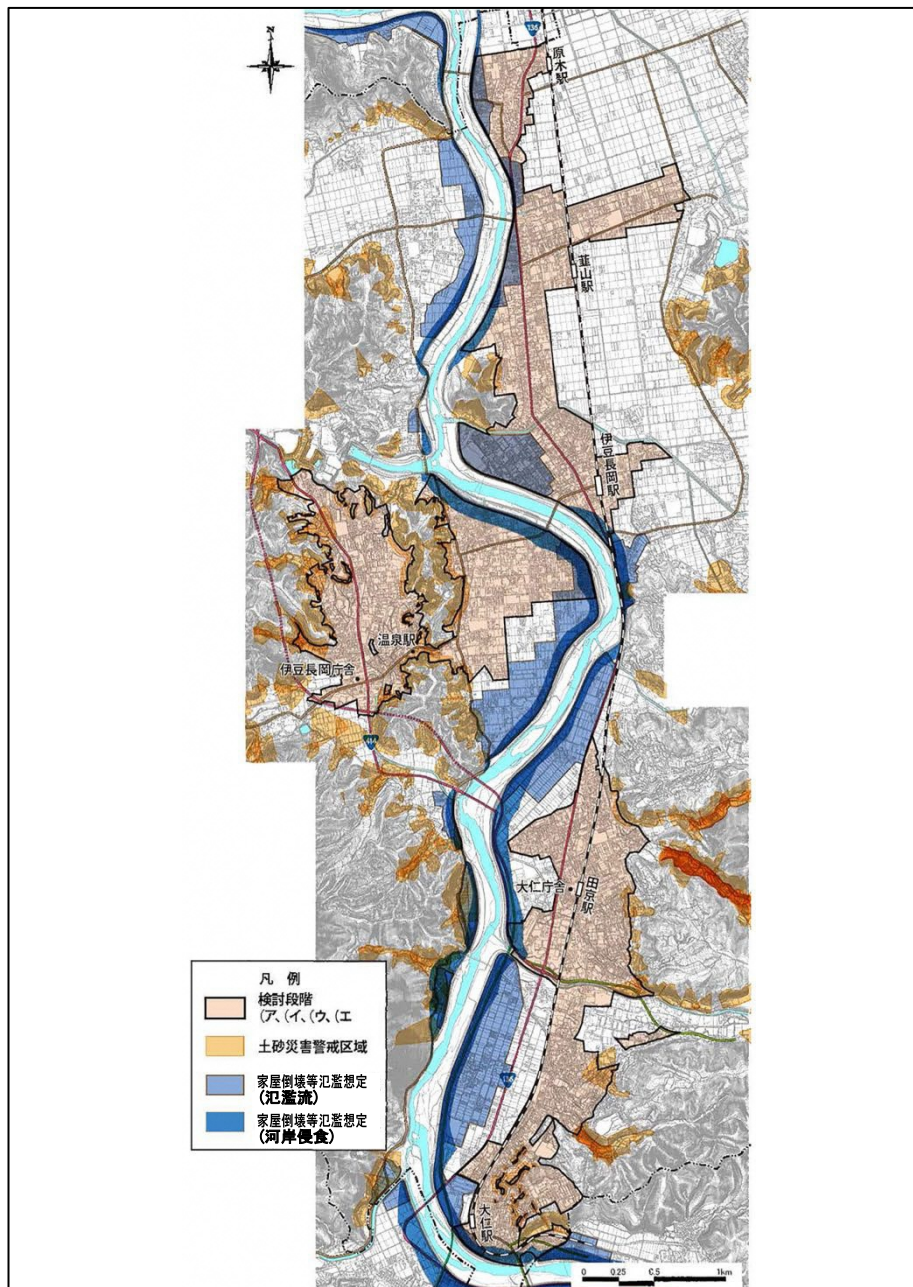
- ・ 土砂災害特別警戒区域
- ・ 災害危険区域
- ・ 地すべり防止区域
- ・ 急傾斜地崩壊危険区域



オ) それぞれの区域の災害リスク、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、浸水想定区域のうち、家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）及び家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食））でないこと

■ それぞれの区域の災害リスク、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

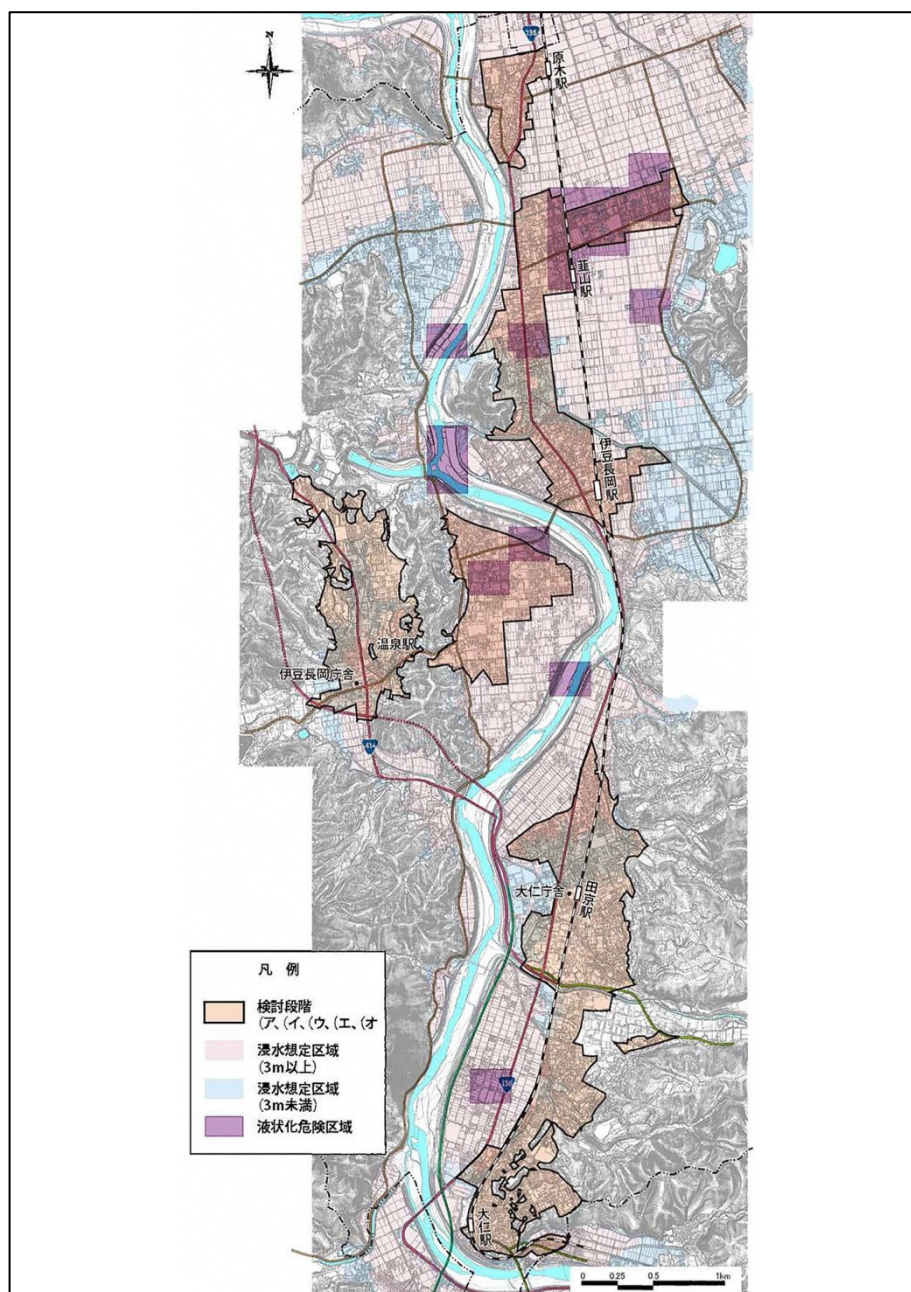
- ・ 土砂災害警戒区域
- ・ 浸水想定区域のうち、家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）及び家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）



力) それぞれの区域の災害リスク、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と判断する区域（浸水想定区域、その他の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（液状化危険区域））であること

■ それぞれの区域の災害リスク、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と判断する区域

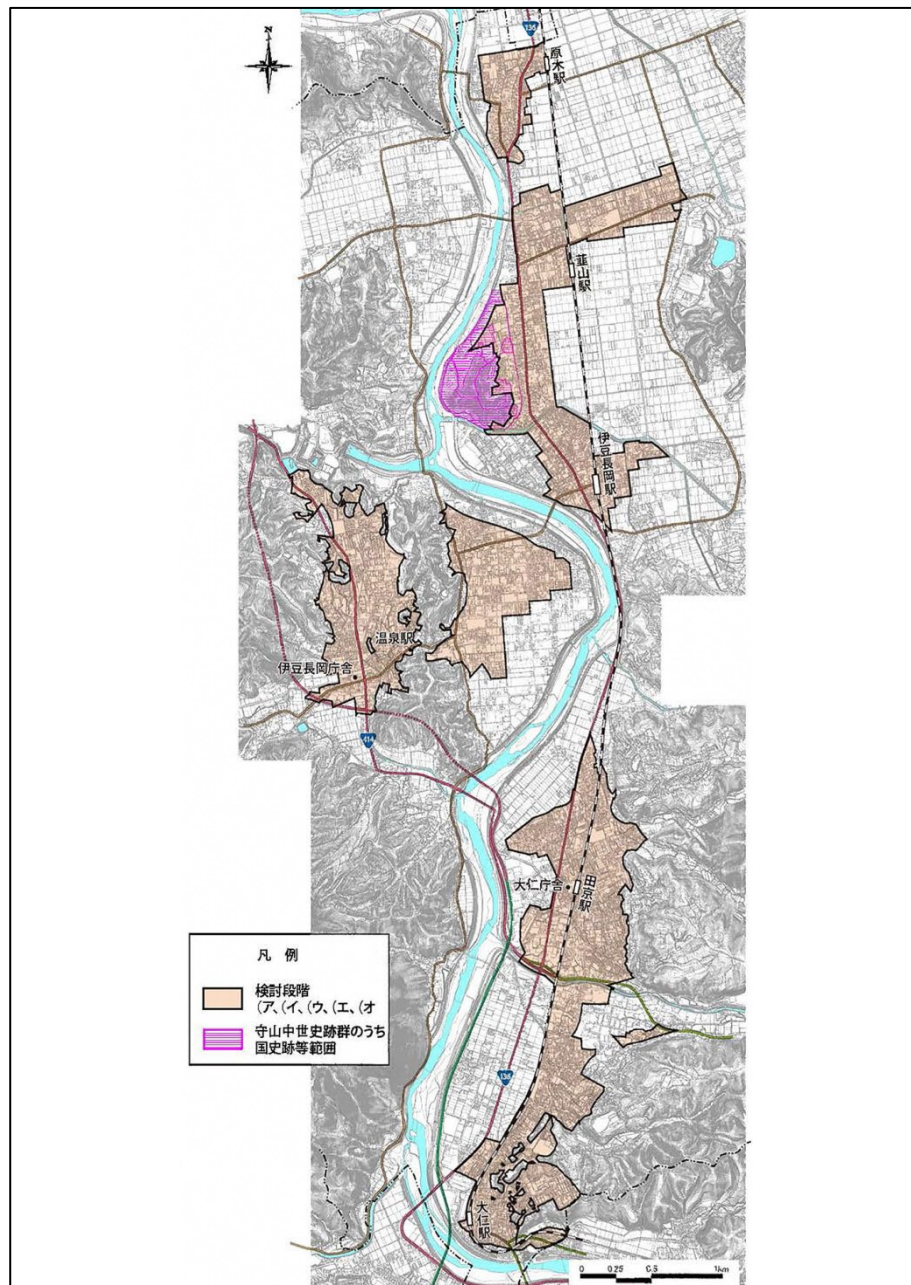
- ・ 浸水想定区域
- ・ その他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域（液状化危険区域）



キ) その他、市として居住を誘導することが適当でないと判断する要素（国史跡等範囲、
守山中世史跡群）でないこと

■ その他、市として居住を誘導することが適当でないと判断する要素

・ 国史跡等範囲



(2) 居住誘導区域の設定

(1) の手順により導き出された居住誘導区域を、以下のとおり設定します。なお、居住誘導区域については、(1) の要素の変化により適宜更新していきます。

本計画の改定(2025年3月)に伴い、居住誘導区域内において当初計画策定以後に新たに指定された土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域があるため、当該区域を居住誘導区域から除外します。

