

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	(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	(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
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、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 ・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*
	原則として、含まないこととすべき区域	<ul style="list-style-type: none"> ・津波災害特別警戒区域* ・災害危険区域* (上記を除く)
	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
	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

※ 下線部は、沼津市の居住誘導区域設定に際し、運用指針上で留意が必要な区域です。

(2) 居住誘導区域の設定

① 居住誘導区域の設定方針

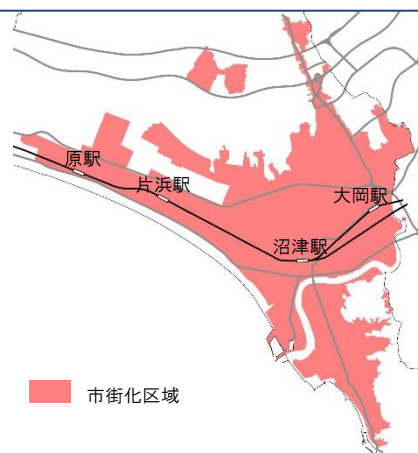
都市再生特別措置法*や都市計画運用指針*に加え、都市計画マスタープラン*の「生活圏のまちづくり」や「持続可能なまちづくり」の考え方、また、立地適正化計画の基本方針を踏まえ、居住誘導区域の設定方針として以下を定めます。

- i) 居住誘導区域に含める区域は、人々が日常生活で活動するコミュニティの維持を重視していくため、都市計画マスタープラン*の都市的居住ゾーン及び日常生活ゾーン（現在の市街化区域*）を基本に設定
- ii) 居住誘導区域から除外する区域は、以下のとおり設定
 - 都市計画運用指針*により、「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
 - さらに、都市計画運用指針*により「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」及びその他の検討が必要な地区は、それぞれの土地利用*の状況等を踏まえ判断

■ 居住誘導区域の設定フロー

Step I 都市計画マスタープラン*の都市的居住ゾーン及び日常生活ゾーンに含まれるか？

- ・ 居住誘導区域に含める区域は、都市計画マスタープラン*の都市的居住ゾーン及び日常生活ゾーン（市街化区域*）



Step II 災害対策の状況及び土地利用*の状況等を踏まえ、「除外する区域」に含まれないか？

- ① 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、
 - ・ 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*
 - ・ 居住誘導候補区域*
- ② 土地利用*の状況等を踏まえ、居住誘導区域から除外する区域は、
 - ・ 工業専用地域*など工業系土地利用*が進む用途地域*
 - ・ 飛び地の市街化区域*
 - ・ 臨港地区* 等



■ 個別の区域ごとの居住誘導区域設定の考え方

		対象区域	考え方・理由
居住誘導区域から除外	災害対策等から判断	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、ただし書きにおいて、「建築物の構造、敷地の状況、急傾斜地崩壊防止工事*等の施工により、知事ががけ崩れ等による被害を受けるおそれがないと認める場合は、この限りでない」としているが、対策をしても急傾斜地崩壊危険区域*の指定は外れない
		土砂災害特別警戒区域*	・建築基準法により、住宅の新築・改築の際に、土石等が到達し、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である
		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、危険の周知、警戒避難体制の整備が行われる
		居住誘導候補区域*	・理想的な条件の下、適切に避難行動をとることができた場合には、津波から避難できる可能性があるものの、避難の確実性を高めるため重点的に対策が必要な地区（P60・P64参照）
	土地利用*の状況等から判断	工業専用地域*	・建築基準法において、住宅は建てられない用途地域*である ・工業に特化した土地利用*を誘導し、住宅や店舗等の混在を排除する
		工業地域*（足高）	・工業用地として土地利用*が進んでいる
		工業地域*（大岡）	・工業用地として土地利用*が進んでいる
		飛地の市街化区域* ・愛鷹PA北側の第2種中高層 住居専用地域*	・他の市街化区域*と一体的でなく、都市機能誘導区域を含まない ・生活利便施設*がない
		臨港地区* 等	・本市の臨港地区*は、「静岡県の管理する港湾の臨港地区*内の分区における構築物の規制に関する条例」により住宅が建築できない
	居住誘導区域に含む	災害対策等から判断	津波災害警戒区域*
洪水浸水想定区域*			・法令による住宅建築の制限はない ・堤防整備等のハード*整備と併せて、ハザードマップによる情報の周知、避難体制の整備等のソフト対策*を推進している ・近年の豪雨災害を受け、1,000年に1度の確率を上回る最大規模の雨量を想定し、対応する新たなハザードマップを作成 ・気象予報や河川水位観測データ等に基づき、事前の避難を徹底することでリスク低減
土地利用*の状況等から判断		工業地域* （大岡駅周辺）	・交通環境が良いという特徴を踏まえ、「ヒト・モノ・コト」を引き込む機能導入を検討していくため、都市機能誘導区域・居住誘導区域に位置付け
		工業地域*（片浜）	・住工が混在している地域であり、今後、住工が共生できる方策を検討する
		地区計画*で建築が制限される地区	・東椎路地区計画*のうち商業業務地区B*以外のエリアでは、一般的な戸建住宅の建築を制限しているものの、東椎路地区は、都市機能及び居住の誘導を考えた上で欠かせない

② 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*、保安林*、臨港地区*を除外して設定します。また、居住誘導候補区域については、津波からの避難の確実性を高める重点対策により安全性向上が図られた際に、居住誘導区域に編入することとします。

除外した区域については、静岡県が指定する上記の各種災害リスクのある区域などを示した図面等を参考に界線*を設定し、図示します。

■ 居住誘導区域図



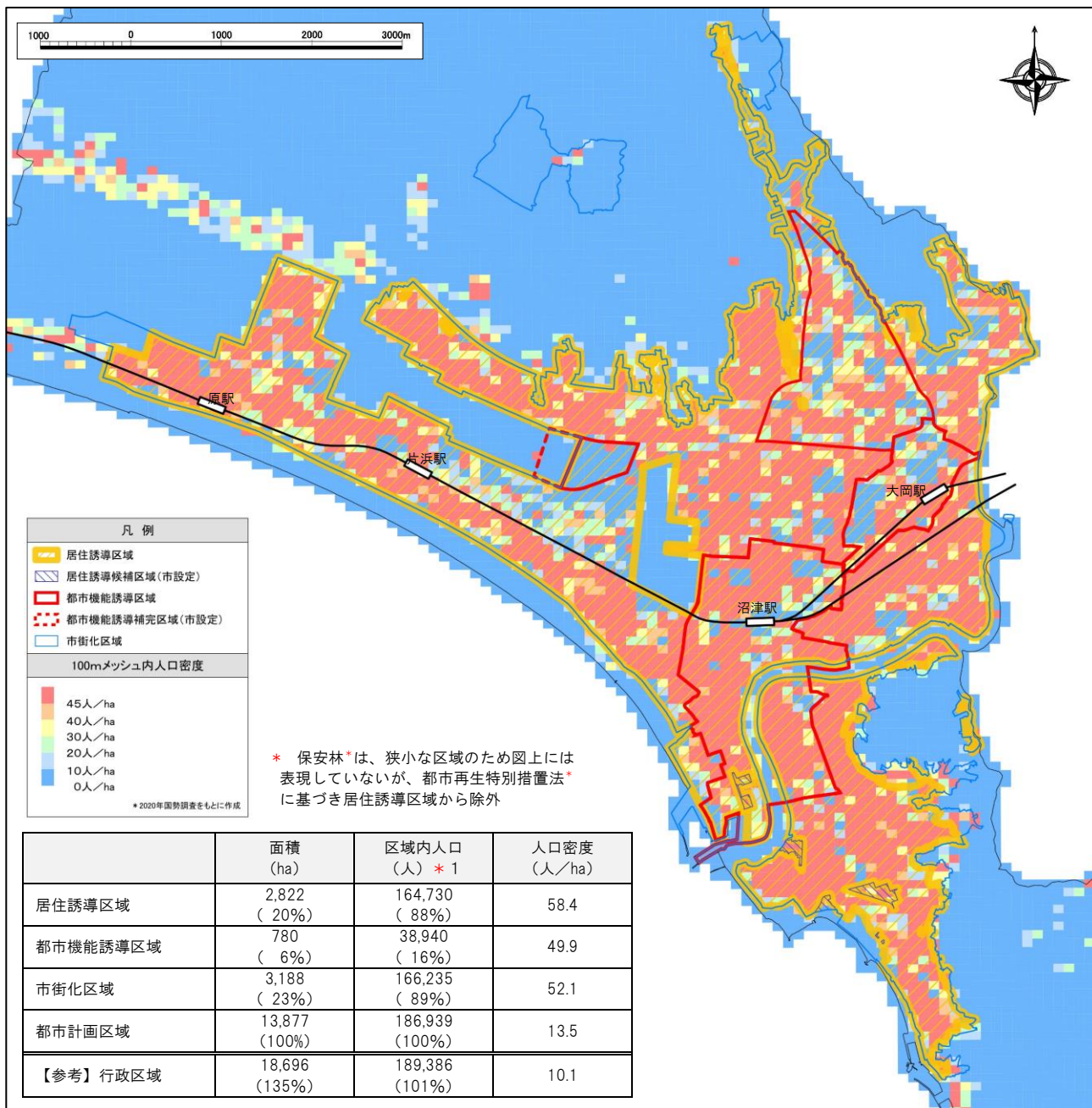
* 居住誘導区域の縁辺部等においては、窓口で示す拡大図にて、居住誘導区域に含まれるか確認してください。

【参考】居住誘導区域の面積、人口密度等について

本市では、立地適正化計画の対象区域である都市計画区域*に対し、市街化区域*の面積は約2割に過ぎないものの、人口は約9割を占め、市街化区域*に人口が集約する都市構造*となっています。

居住誘導区域は、市街化区域*内の人口集積地や、今後「ヒト・モノ・コト」を引き込むことで人口増加が見込まれる地区を網羅して指定します。

■ 居住誘導区域と人口密度



* 面積及び区域内人口の下段括弧内の値は、都市計画区域*に対する割合

* 居住誘導区域の面積算出にあたり、保安林*の面積は考慮していない

* 1 2020年国勢調査*ベースの実績値、若しくは推計値

(3) 居住誘導区域におけるまちづくり

市の人口の8～9割が集中し、多くの定住人口に支えられ各種都市機能や公共交通が充実する居住誘導区域においては、利便性の高い居住環境を維持・向上していくため、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。

人口減少に伴い、開発圧力*が低減するなかであっても、例えば、高齢者の「住まい」を中心に、「医療」、「介護」等を一体的に提供する地域包括ケアシステム*の構築など、民間施設の整備に対する支援、立地を緩やかに誘導する仕組みづくりや、民間が主導するリノベーションまちづくり*と連動した公共空間*の利活用など、公民が連携して「居住」と「交流」の一体的な取組を進め、将来目指すべき都市像*を実現します。

具体的には、以下の考え方を持って、居住誘導区域内への誘導施策を実施・検討します。

① 「公民連携による魅力ある質の高い居住環境の整備」と「戦略的な居住機能の創出」により、まちなか居住を促進する。

② バス路線沿線の居住誘導区域における高い人口密度維持による「バス利用者数の維持」や、バス路線沿線への都市機能の立地誘導等による「バス利用機会の増加」等により、地域公共交通計画*と連携し、居住誘導区域の公共交通のサービスレベル維持を図る。

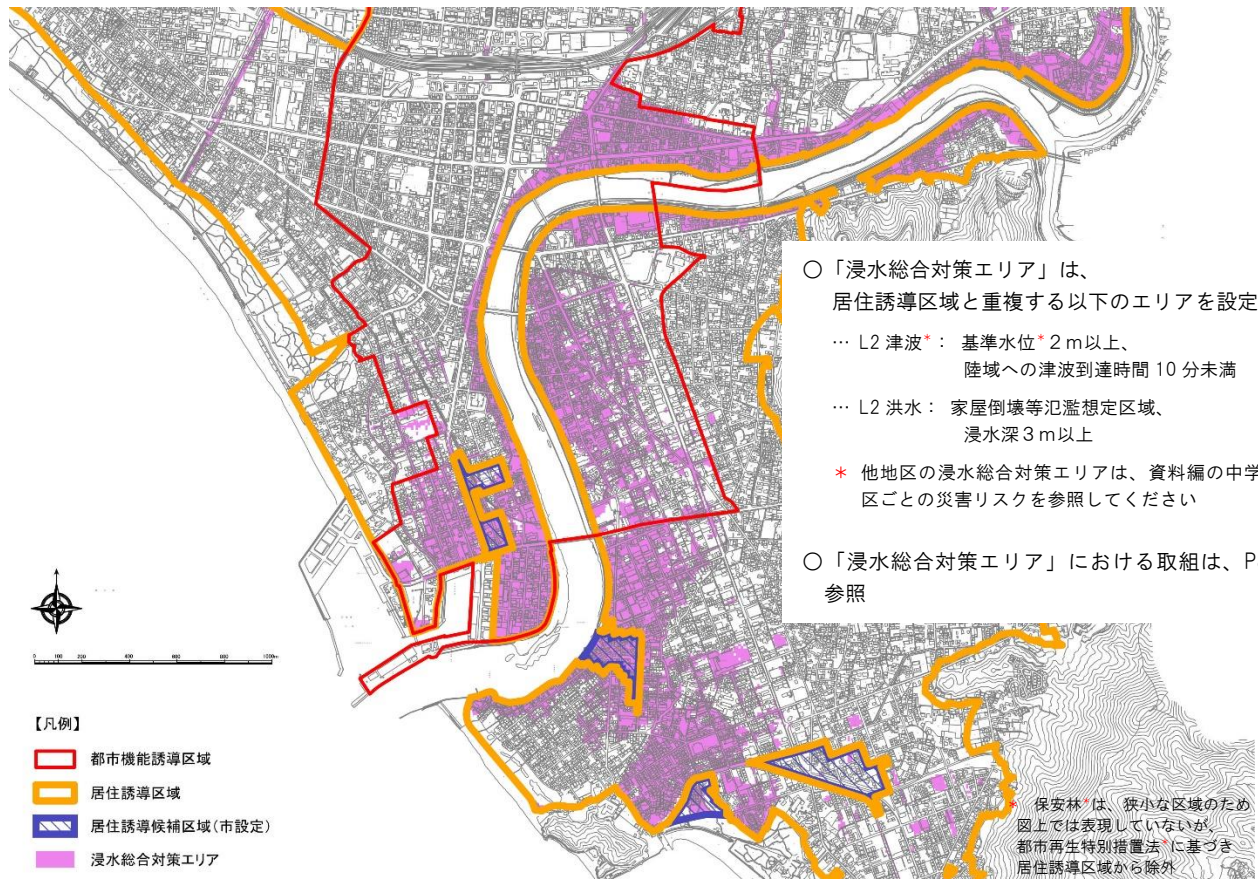
③ 洪水や津波のリスクがあるエリアも、原則、居住誘導区域に含めることで、既往の防災対策に加え、都市機能や居住に係る「民」の投資を引き込み、対策を「より早く」、リスクを「より低く」する。また、特に留意すべき災害リスクがあるエリアは「浸水総合対策エリア」に位置付け、防災関連の計画・事業と連携し、対策の重点化・優先化を図る。

■ 居住誘導区域と公共交通網との関係



- 居住誘導区域のうち、面積では 86%、人口では 89%が、公共交通の利用圏域に含まれる。
(鉄道駅から 800m、バス停から 300m)
- 沼津駅から 3 km圏の都市的居住圏は、サービスレベルの高い公共交通網が形成され、その外側は運行本数が少なくなるものの、居住誘導区域をカバーする公共交通網が形成されている。

■ 居住誘導区域・浸水総合対策エリア・居住誘導候補区域との関係



2. 居住誘導区域に指定しない地区のまちづくり

(1) 市街化区域*内

① 居住誘導候補区域

居住誘導候補区域は、津波からの避難の確実性を高める取組により安全性向上が図られた際に、居住誘導区域に編入する区域です。そのため、この区域では、以下の2つの取組により、安全性向上が図られた際に居住誘導区域に編入することとします。

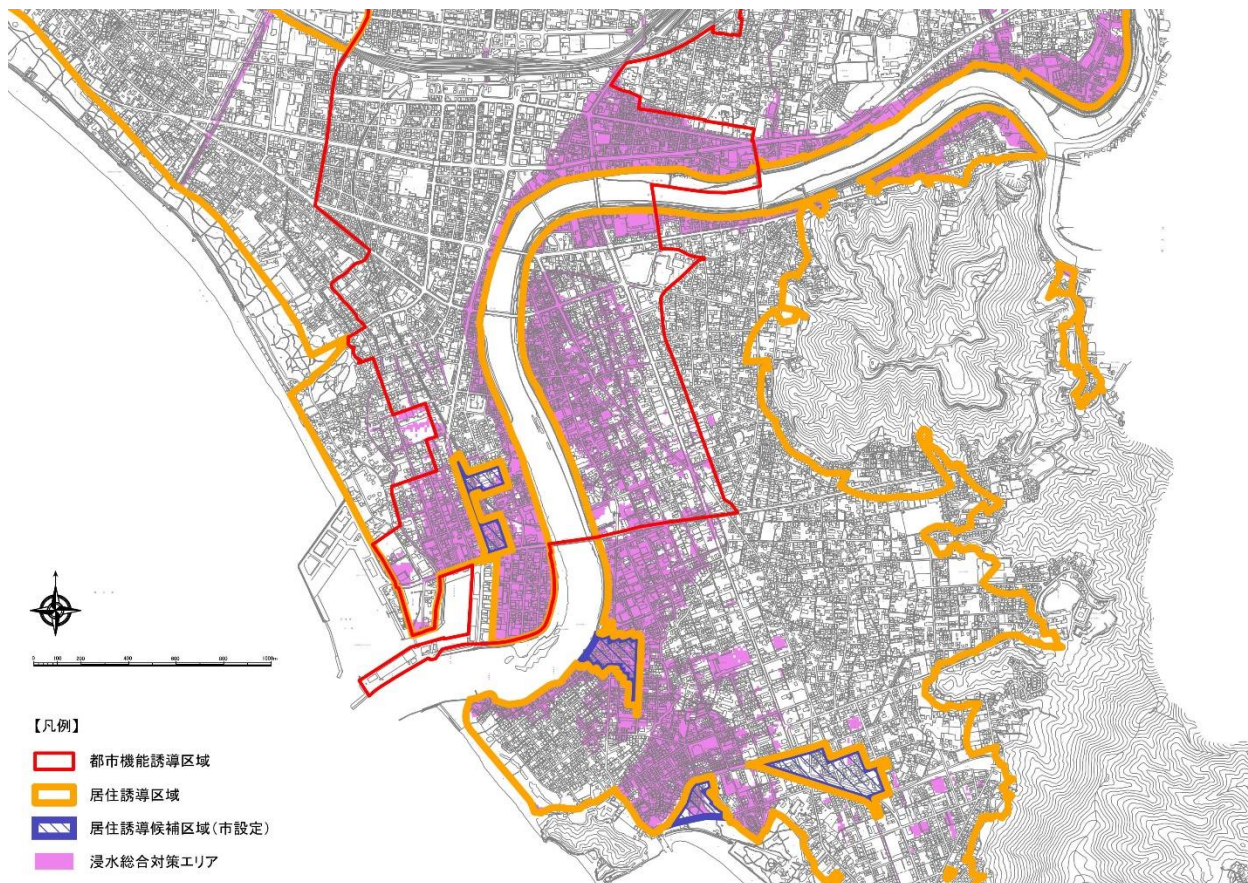
i) 区域内の避難経路の確保

建物倒壊による道路閉塞*や半壊による建物からの逃げ遅れ等を防ぎ、避難の確実性を高めていくため、避難経路上に位置する旧耐震建築物の所有者に対して個別訪問を実施し、補助制度の活用などによる建物補強及び除却を推進します。

ii) 区域内の避難行動要支援者*への避難支援

本市では、自治会に依頼し、避難行動要支援者*の同意を得て「避難行動要支援者名簿」を作成しています。この名簿は、避難支援関係者*が共有し、平時から災害に備えているとともに、災害時には避難所運営等の避難支援に活用することとしています。そのため、平時から災害に備える取組の一環として名簿を用いた、要支援者が参加可能な避難訓練を実施します。併せて、区域内の要支援者一人ひとりの避難経路等を定める「個別避難計画」の作成に取り組めます。

■ 居住誘導区域・浸水総合対策エリア・居住誘導候補区域との関係（再掲）



② その他、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。



③ 工業系用途地域*

工業は、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であることから、工業専用地域*等の工業系の土地利用*が進む地区は、今後も工場用地の確保を図り、工業に特化した土地利用*を進めます。



④ 飛び地の市街化区域*

愛鷹 PA 北側の第2種中高層住居専用地域*は、居住誘導区域には設定しないものの、都市計画マスタープラン*の「日常生活ゾーン」の位置付けのもと、地域コミュニティや生活環境の維持を図るとともに、広域交通網*へのアクセスの良さを活かした産業の導入についても検討します。

(2) 市街化区域*外（都市計画区域*外含む）

① 都市計画マスタープラン*の環境調和ゾーン

市街化調整区域*及び都市計画区域*外の集落地では、積極的な居住誘導は行わないものの、「小さな拠点*」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、生活の利便性を維持します。



② 都市計画マスタープラン*の自然保全ゾーン

その他の市街化調整区域*及び都市計画区域*外の自然的土地利用*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などとして活用を図ります。

