

第5章

居住誘導区域

第5章 居住誘導区域

本章では、計画的に人口の維持・誘導を図る居住誘導区域について設定を行います。

5-1 居住誘導区域の設定

(1) 居住誘導区域設定の基本的な考え方

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す。

立地適正化計画作成の手引きや都市計画運用指針（いずれも国土交通省）では、居住誘導区域の望ましい区域像や定めることが考えられる区域として、次の内容が示されています。

【居住誘導区域の望ましい区域像（立地適正化計画作成の手引き）】

生活利便性が確保される区域

○都市機能誘導区域となるべき中心拠点、地域・生活拠点の中心部に徒歩、自転車、端末交通等を介して容易にアクセスすることのできる区域、及び公共交通軸に存する駅、バス停の徒歩、自転車利用圏に存する区域から構成される区域

生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

○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水準が確保される面積範囲内の区域

※生活サービス機能の持続性確保に必要な人口密度としては、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が一つの参考となる。

災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域

○土砂災害、津波災害、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郊外地域などには該当しない区域

【居住誘導区域を定めることが考えられる区域（都市計画運用指針）】

- 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
- 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

(2) 居住誘導区域の設定

ア 居住誘導区域の設定の流れ

本計画における居住誘導区域は、次のフローに基づき設定します。

【居住誘導区域の設定の流れ】

A)積極的に居住を誘導すべき箇所	一定の人口密度があり、公共交通や商業施設の徒歩利用圏内にある箇所
○以下の条件に該当する箇所は、居住誘導区域の設定候補地とする。	
条件	内容
①人口集中地区(DID)	○国勢調査(平成27年(2015年))の人口集中地区 ※人口集中地区(DID):国勢調査の集計の統計地域で、人口密度が4,000人/k㎡以上かつ合計人口が5,000人以上となる地域
②鉄道駅の徒歩利用圏	○鉄道駅(JR、江ノ島電鉄、湘南モノレール)から半径750mの範囲
③バス停の徒歩利用圏	○全てのバス停から半径300mの範囲
④商業施設の徒歩利用圏	○日常生活を支えるスーパーマーケット、コンビニエンスストア、ドラッグストアから半径750mの範囲
※徒歩利用圏の距離は、鎌倉市オムニバスタウン計画での交通不便地域の抽出で用いた値を用いる(商業施設の徒歩利用圏は鉄道駅の徒歩利用圏と同一とする)	

B)積極的に居住を誘導しない箇所	現況の土地利用との整合性や災害ハザードに係る安全性
○以下の条件に該当する箇所は、居住誘導区域から除外する。	
条件	内容
①工業専用地域	○工業系の土地利用を図る箇所であるため除外
②災害ハザードエリアで危険性の高い箇所	○土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域であるため除外
③まちなかの緑の量の確保・保全	○都市計画公園・緑地、都市公園、特別緑地保全地区、保安林であるため除外 ※都市計画公園・緑地の計画地、都市公園の候補地、特別緑地保全地区の候補地も対象とする

A)積極的に居住を誘導すべき箇所 から **B)積極的に居住を誘導しない箇所** を除いた区域

居住誘導区域の設定

イ 居住誘導区域の設定

前述の設定の流れにおける各条件の対象箇所は次のとおりです。

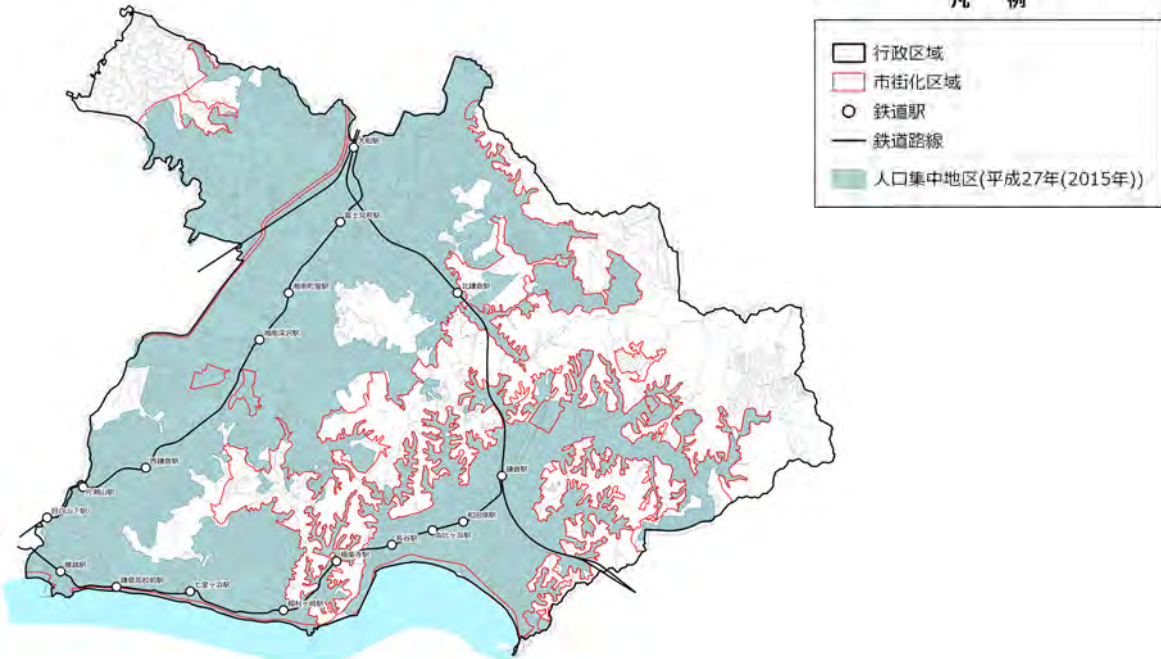
A) 積極的に居住を誘導すべき箇所

一定の人口密度があり、公共交通や商業施設の徒歩利用圏内にある箇所

⇒次の条件に該当する箇所は、居住誘導区域の設定候補地とする。

①人口集中地区(DID)

⇒国勢調査（平成27年(2015年)）の人口集中地区

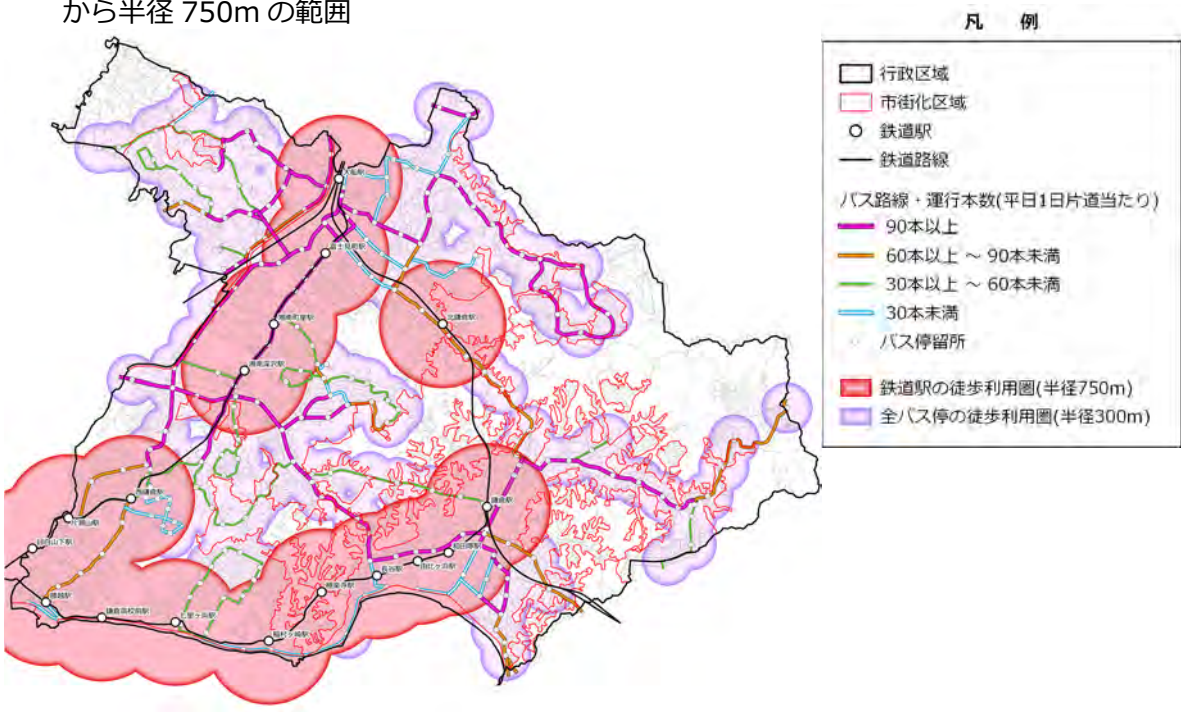


②鉄道駅の徒歩利用圏

⇒鉄道駅（JR、江ノ島電鉄、湘南モノレール）から半径750mの範囲

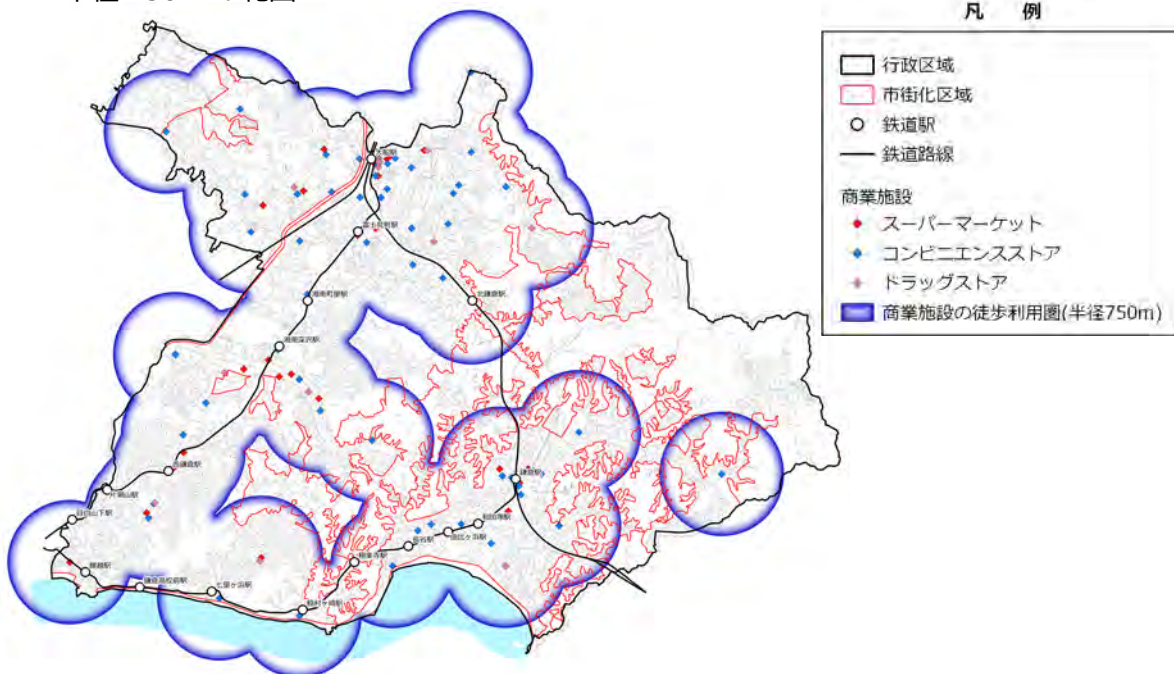
③バス停の徒歩利用圏

⇒全てのバス停から半径300mの範囲



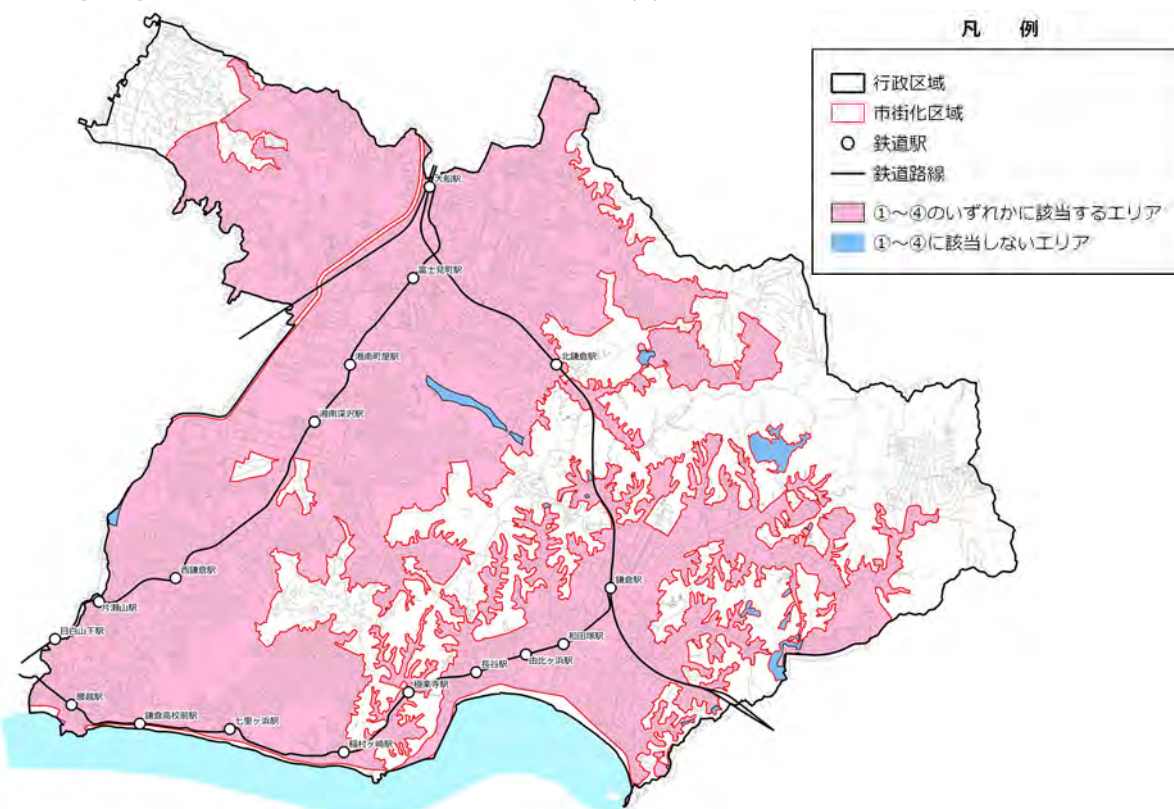
④商業施設の徒歩利用圏

⇒日常生活を支えるスーパーマーケット、コンビニエンスストア、ドラッグストアから半径750mの範囲



A) 積極的に居住を誘導すべき箇所 重ね合わせ図

⇒①～④のいずれかに該当する市街化区域内の箇所を居住誘導区域の候補地とする。



※①～④に該当しないエリアのうち、一体的な住宅地整備がなされ、良好な住環境が形成されているエリアは、交通不便地域等の解消に向けた施策等に取り組むことにより居住者の利便性を確保し、居住誘導区域の設定候補地とします。

B) 積極的に居住を誘導しない箇所

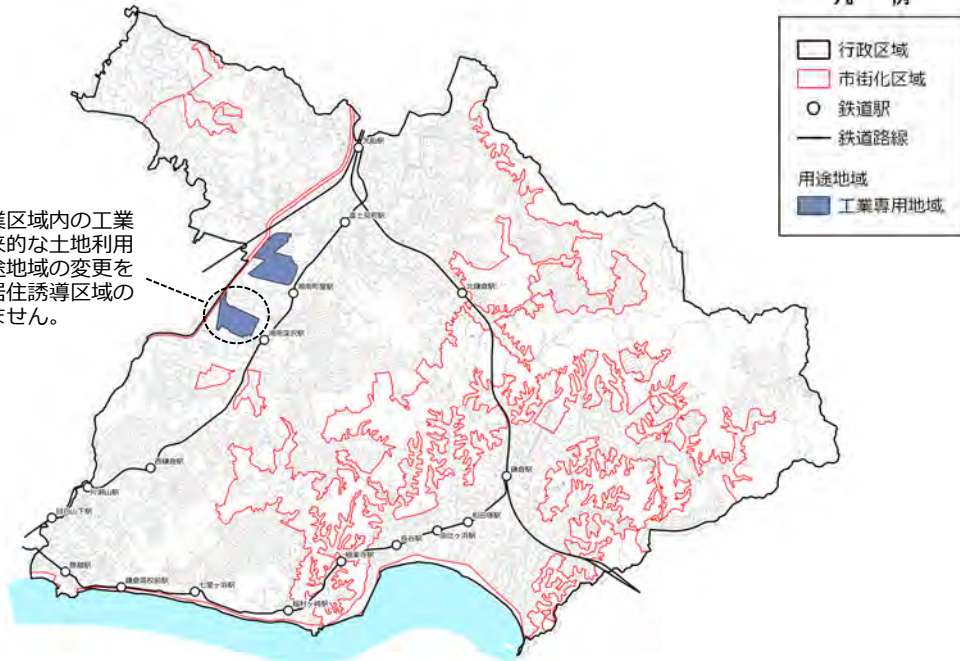
現況の土地利用との整合性や災害ハザードに係る安全性

⇒次の条件に該当する箇所は、居住誘導区域の対象から除外する。

①工業専用地域

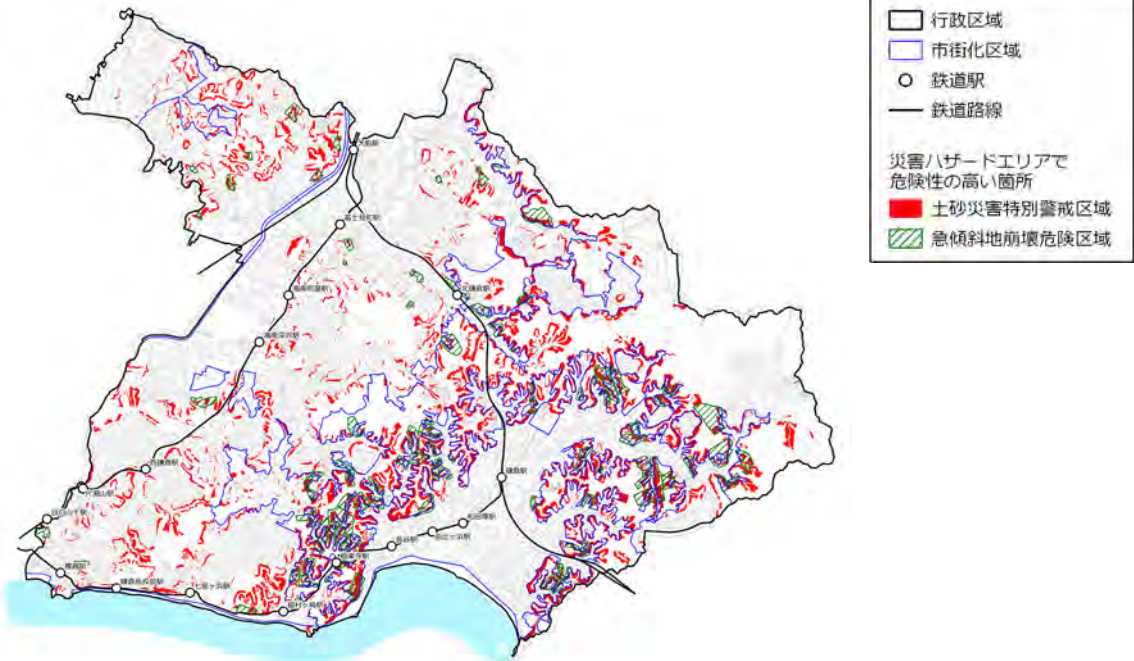
⇒工業系の土地利用を図る箇所であるため除外

深沢地域整備事業区域内の工業専用地域は、将来的な土地利用計画に応じた用途地域の変更を想定するため、居住誘導区域の除外対象にはしません。



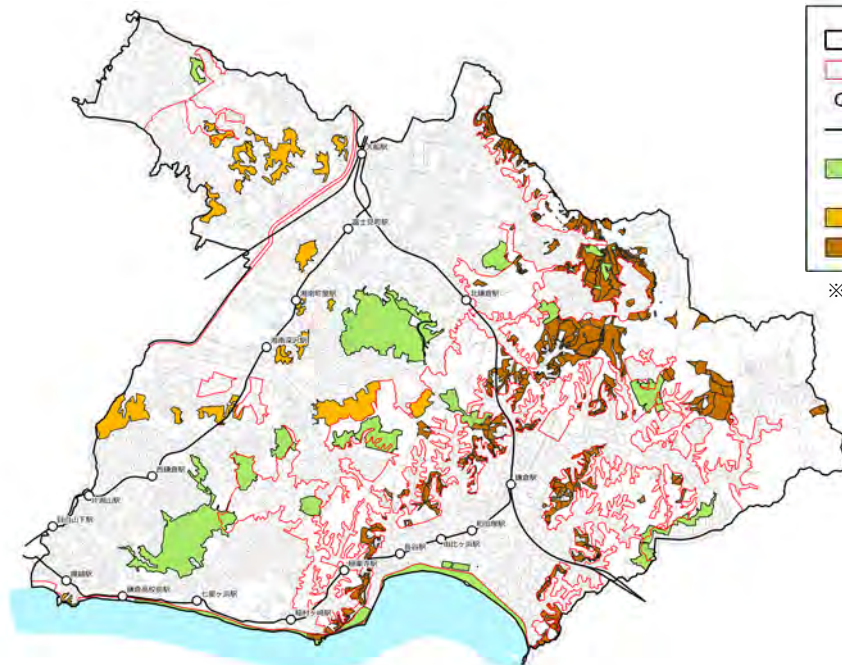
②災害ハザードエリアで危険性の高い箇所

⇒土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域であるため除外



③まちなかの緑の量の確保・保全

⇒都市計画公園・緑地（計画地含む）、都市公園（候補地含む）、特別緑地保全地区（候補地含む）、保安林であるため除外



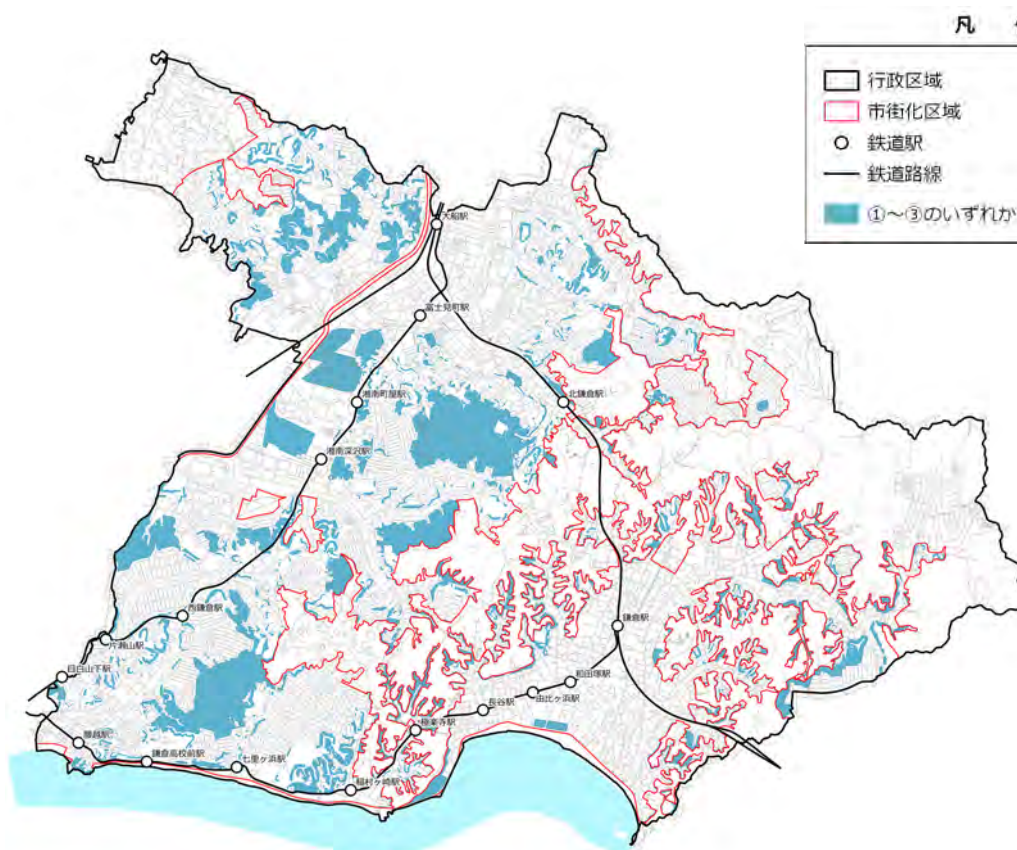
凡例

□	行政区域
□	市街化区域
○	鉄道駅
—	鉄道路線
■	都市計画公園・緑地(計画地含む) 都市公園(候補地含む)
■	特別緑地保全地区(候補地含む)
■	保安林

※都市計画公園・緑地(計画地含む)、都市公園(候補地含む)は2ha以上のみ表示しています。

B) 積極的に居住を誘導しない箇所 重ね合わせ図

⇒①～③のいずれかに該当する市街化区域内の箇所は、居住誘導区域から除外

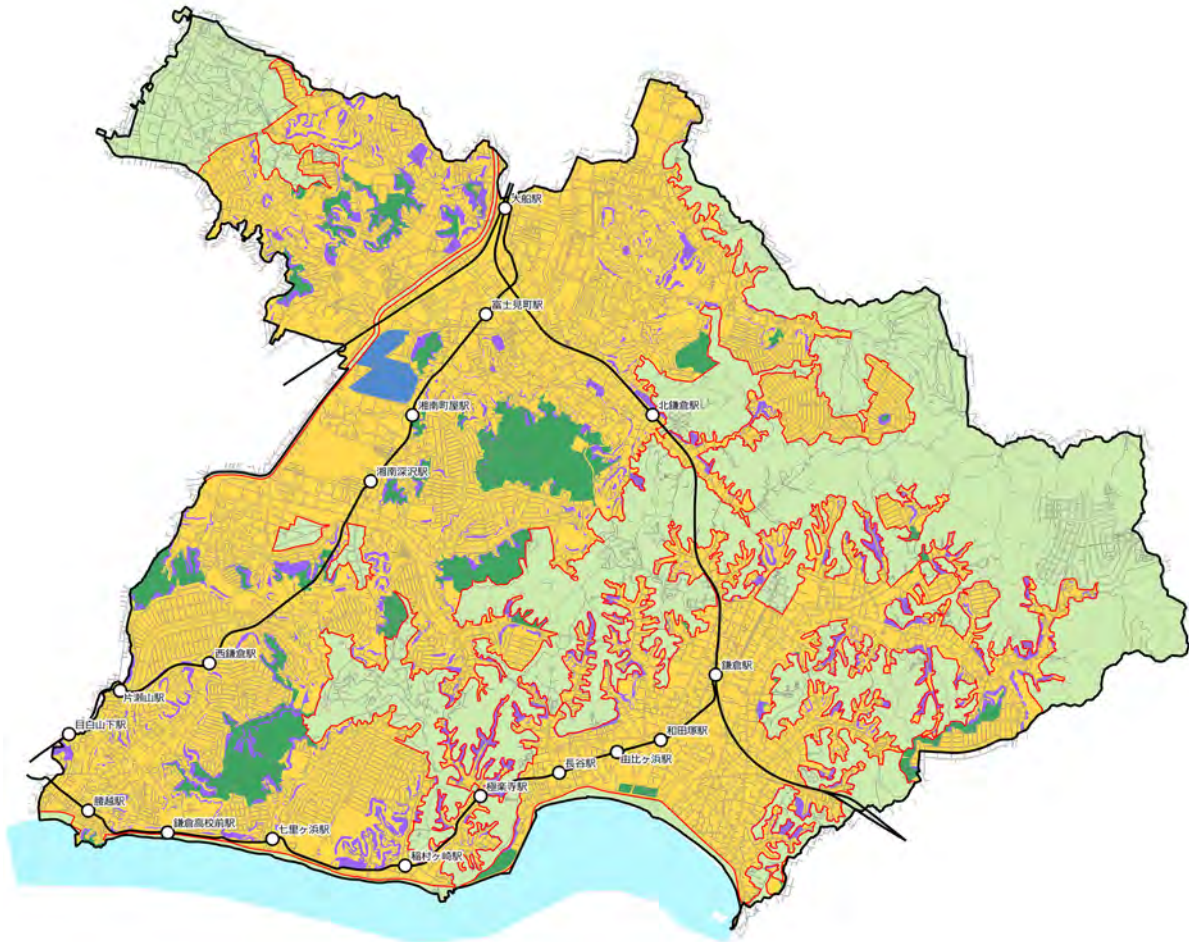


凡例

□	行政区域
□	市街化区域
○	鉄道駅
—	鉄道路線
■	①～③のいずれかに該当するエリア

前述の A)積極的に居住を誘導すべき箇所 から B)積極的に居住を誘導しない箇所 を除いた箇所を居住誘導区域に設定します。

【居住誘導区域】



凡 例

	行政区域
	市街化区域
	鉄道駅
	鉄道路線
	居住誘導区域
	市街化調整区域
居住誘導区域外	
	工業専用地域
	災害ハザードエリアで危険性の高い箇所
	まちなかの緑
※都市計画公園・緑地(計画地含む)、都市公園(候補地含む)は2ha以上のみ表示しています。	

※土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域は、居住誘導区域から除外しますが、具体の箇所は、神奈川県が公表する最新の指定情報（神奈川県 web サイト（神奈川県土砂災害情報ポータル）及び告示図書）により確認を行い、居住誘導区域内外を判断します。

※また、造成工事や対策工事等により当該区域の縮小や解除が行われた際は、その箇所が前述の居住誘導区域の設定の流れにある「B」積極的に居住を誘導しない箇所」に該当しない場合に限り、居住誘導区域内となります。

※「まちなかの緑」である都市計画公園・緑地（計画地含む）、都市公園（候補地含む）、特別緑地保全地区（候補地含む）、保安林は、全てを居住誘導区域から除外します。