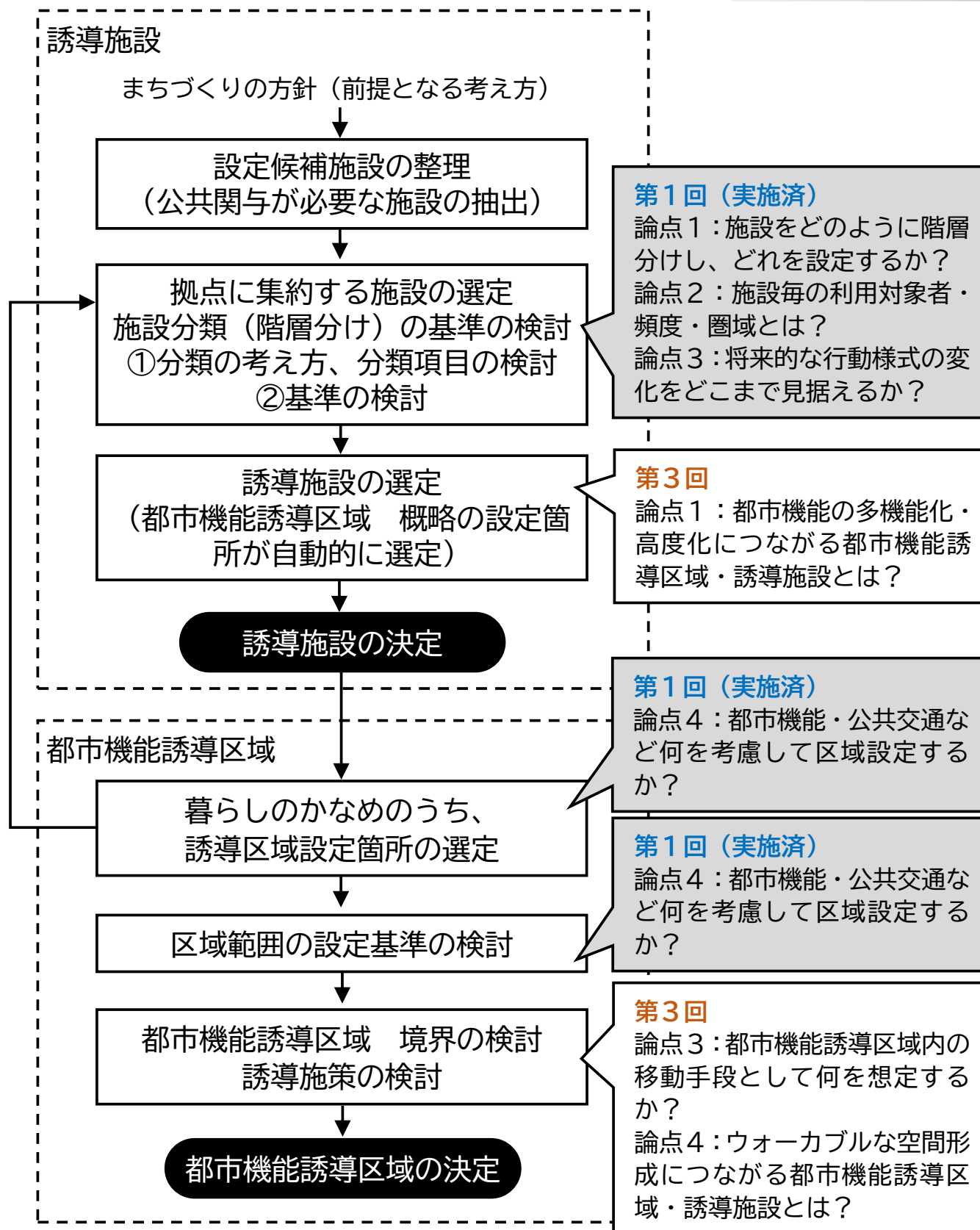
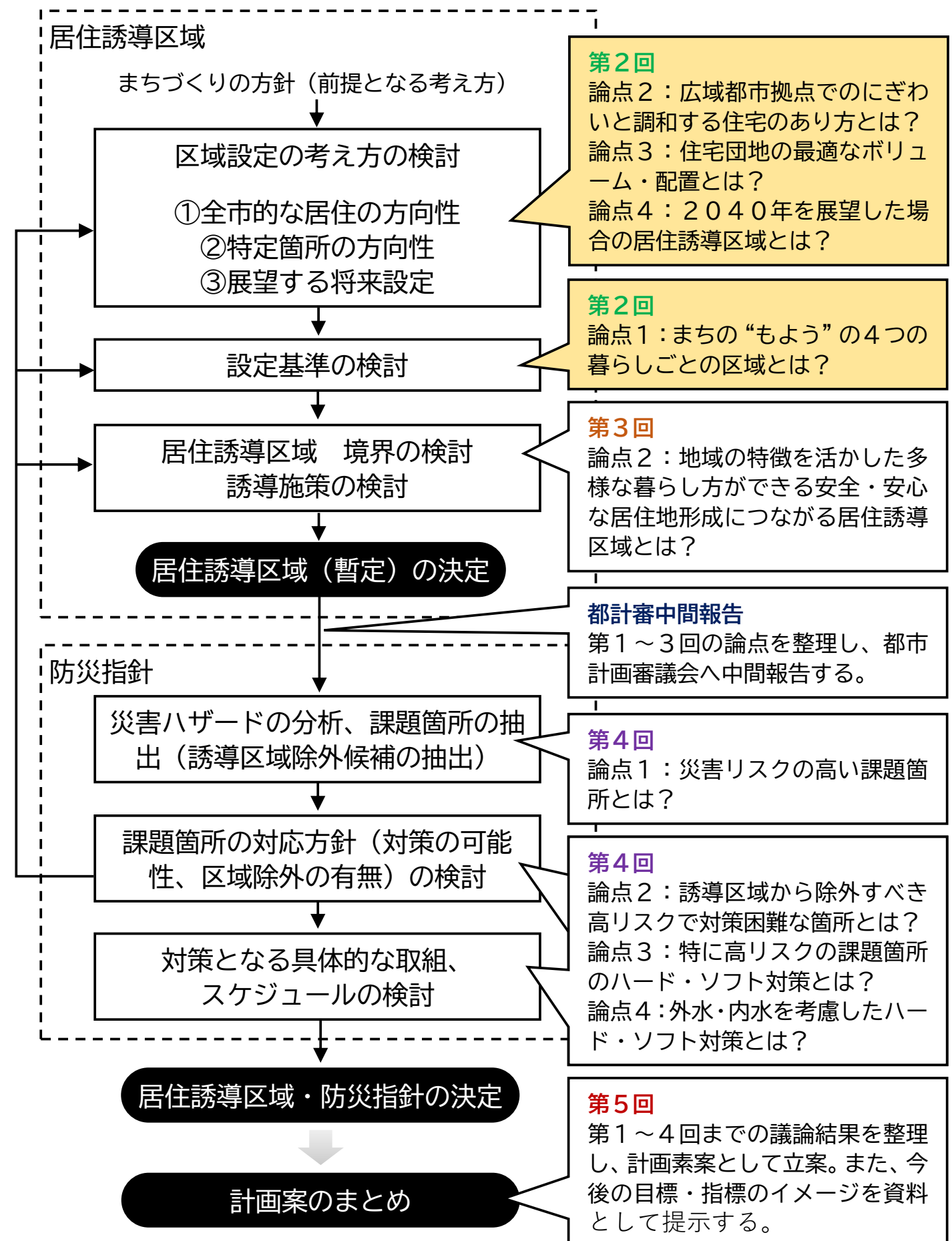


都市機能誘導区域・誘導施設、居住誘導区域、防災指針の検討は、以下のフローで進めていきます。また、各検討段階における特別委員会の論点は以下のとおりです。

I 都市機能誘導区域・誘導施設



II 居住誘導区域、防災指針



(1) 国が示す望ましい居住誘導区域像 ～都市計画運用指針から～

居住誘導区域は、都市計画運用指針で都市機能誘導区域へ容易にアクセスできる区域、生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度の区域、災害リスクが低い区域に設定する考え方が示されています。

【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
- 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な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・商業・福祉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

【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、津波被害、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、深刻な空家・空き地が進行している郊外地域などには該当しない区域

【法定の居住誘導区域に含まないこととすべき区域】

- 市街化調整区域、災害危険区域（うち住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域）など

(2) 町田市が目指す方向性 ～町田市立地適正化計画 策定の方針から～

【基本的な考え方】

- 都市づくりのマスタープランの設計図「まちの“もよう”（暮らしのかなめ図）」と連動した地域の特徴を活かす設定とします。
- 住宅地の特性に応じた居住誘導の方針を示すことで、住宅の適正配置を推進していきます。

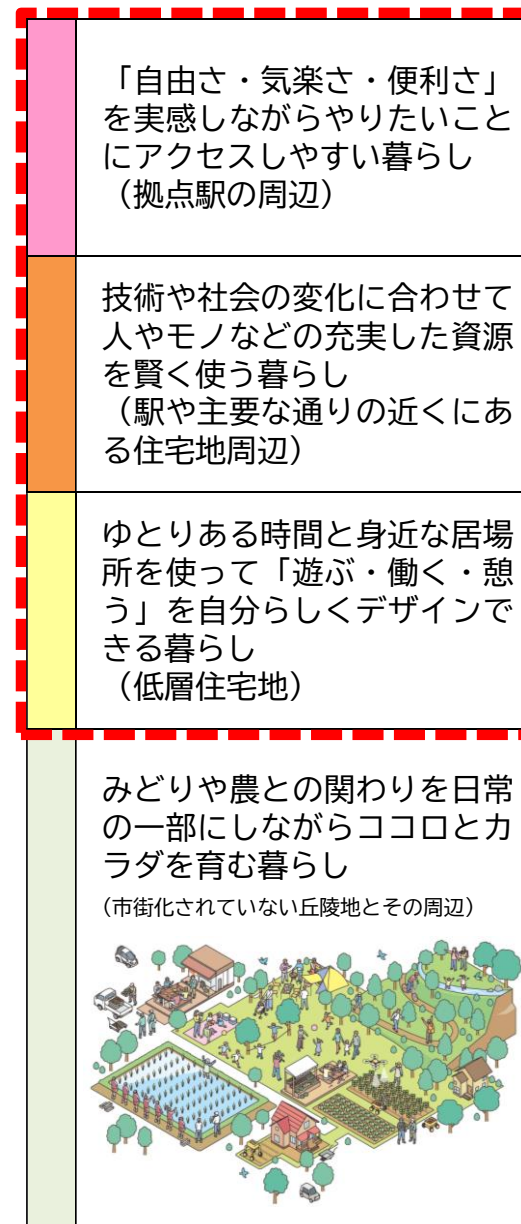
【居住誘導区域の位置・範囲】

- 町田市の市街化区域内は、2040年まで一定の人口密度が維持される見込みで、かつ、都市基盤が整備済みであることから、原則、市街化区域全体を居住誘導区域の対象とします。
- 一方で、市街化区域内にも災害リスクが存在します。災害と共存してきた街の成り立ちを踏まえ、災害ハザードエリアであっても既に市街化が進んでいる地区は居住誘導区域に含めることを基本としますが、災害危険性を検証する中で、特にリスクが高く、対策が困難な箇所については、居住誘導区域から除外し、居住地の安全性を高めていきます。
- 都市づくりのマスタープランの『まちの“もよう”（暮らしのかなめ図）』に示す4つの暮らしごとに区域を設定し、多様な居住地を形成していきます。
- 今後まちづくりが進む2040年の姿を展望し、多摩都市モノレール町田方面延伸やそれに伴う路線バス再編等を見据えて居住誘導区域を検討します。

【設定の留意点】

- 広域都市拠点における、にぎわいと調和する住宅のあり方を検討し、望ましい住宅誘導の方針が示されるよう留意します。
- 大規模住宅団地は、居住者の人口構成やライフスタイルの変化により求められる公共交通利便性の考え方が大きく転換することに留意し、多摩都市モノレール町田方面延伸により変化する交通結節点までのアクセス手段等に着目した住宅団地の最適なボリューム・配置等を検討します。

■都市づくりのマスタープラン 地域の特徴を活かした 4つの暮らし

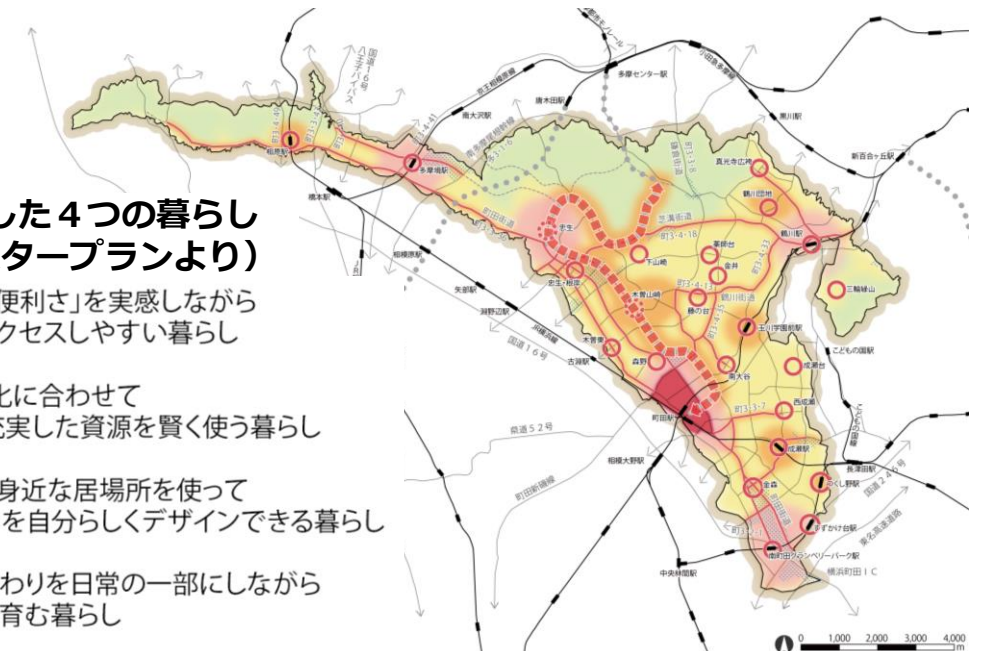


■居住誘導区域 の設定イメージ (区分け、想定される住宅)

	想定される住宅
居住誘導区域A	・良質な賃貸住宅や分譲住宅 ・商業業務と共存した中高層住宅等
居住誘導区域B	・広さや間取り、賃貸と分譲などさまざまなバリエーションで選べる住宅 ・若年者から高齢者まで多世代がコンパクトで便利に暮らせる団地 ・学生や独立したての若者が集って住むシェアハウス ・安全・快適に暮らせるシニアサービス付きの住宅等
居住誘導区域C	・ゆとりある敷地を活かし多様なモビリティ等に対応できるスペースを確保した住宅等
	想定される暮らし
居住誘導区域でない区域	・市街化調整区域は、制度上は居住誘導区域外となるが、「みどりや農との関わりを日常の一部にしながらココロとカラダを育む暮らし」の実現に向けた土地利用を誘導

■地域の特徴を活かした4つの暮らし (都市づくりのマスタープランより)

- 「自由さ・気楽さ・便利さ」を実感しながらやりたいことにアクセスしやすい暮らし
- 技術や社会の変化に合わせて人やモノなどの充実した資源を賢く使う暮らし
- ゆとりある時間と身近な居場所を使って「遊ぶ・働く・憩う」を自分らしくデザインできる暮らし
- みどりや農との関わりを日常の一部にしながらココロとカラダを育む暮らし



(3) 他都市の設定事例

《八王子市》

利便性の高い公共交通を維持できる人口分布の実現とともに、市街地の拡大抑制による農とみどり豊かな居住・コミュニティの創出と災害リスクへのしなやかな対応に向けて、居住ニーズやライフスタイルに合わせて居住地を選択できるよう、居住誘導区域に「身近な生活圏」と「ゆとり生活圏」を明示します。

	圏域の明示方法	将来像
身近な生活圏	①鉄道駅700m徒歩圏 ②都市拠点バス路線沿線300m 徒歩圏 ③都市拠点と鉄道駅または中核病院を結ぶ主たるバス路線沿線300m徒歩圏 ④同一鉄道駅を起終点とする循環系統のバス路線沿い300m徒歩圏	◇利便性の高い公共交通と、日常生活に必要な機能・サービス、子育てや高齢者を支援するサービスなどが充実している。 ◇多様な世代が暮らしやすい住環境が整っていると同時に、賑わいあるまちが実現している。
ゆとり生活圏	中・低頻度運航路線のバス停300m徒歩圏を目安に明示	◇低密度で農とみどり豊かな住環境が整い、農家レストランや農産物直売所など、地域資源を生かした暮らしが実現している。 ◇ガーデニングやバーベキューなどが楽しめる戸建て住宅を中心とした、低層のゆとりある住宅地が実現している。

《柏市》

柏市では、市街化区域内の利便性の高い環境や、既存の都市基盤を最大限に活用することを踏まえて設定することを基本とし、一定のまとまりを有する非住居系の土地利用を保全する観点からも検討を行い、最終的な居住誘導区域を設定します。

積極的に居住誘導区域に設定している箇所=既存の都市基盤の活用や、人口推移からみたアプローチ

- ①都市基盤の整備済み箇所の抽出 ②将来人口密度が一定水準保たれる箇所の抽出

居住誘導区域として設定していない箇所=現況土地利用や居住の安全性を重視するアプローチ

- ③現況土地利用との整合や安全性の確認



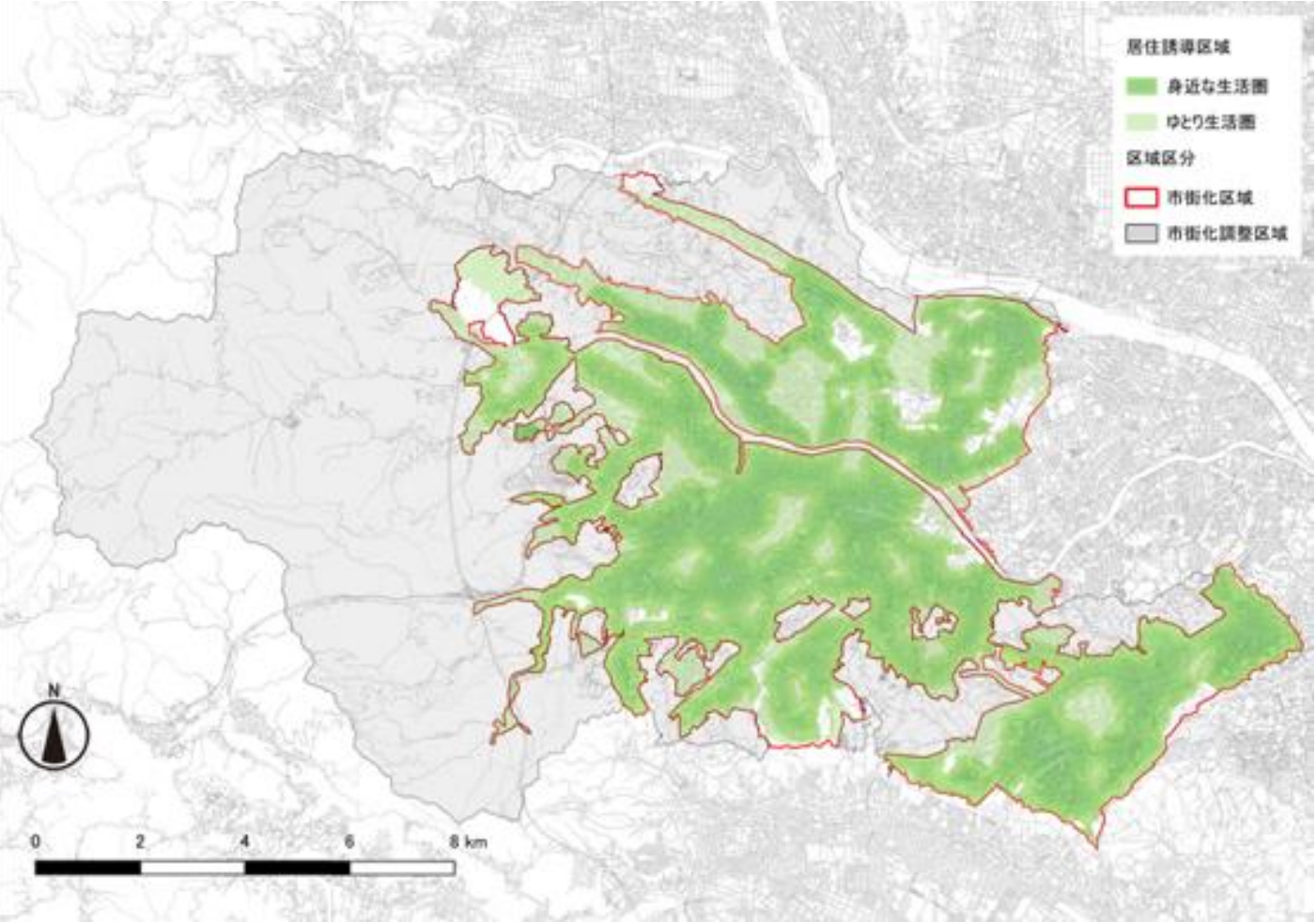
積極的に居住誘導区域に設定している箇所－居住誘導区域として設定していない箇所＝居住誘導区域

《松戸市》

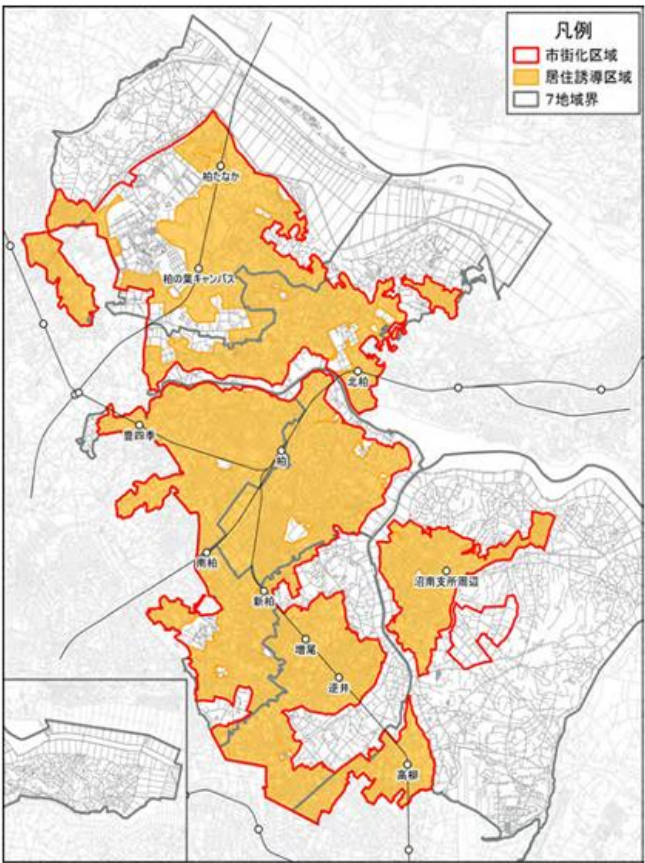
市街化区域のおおむね全域を居住誘導区域に設定し、引き続き高い人口密度の維持を図っていきます。ただし、市街化区域内において災害リスクが高い地域においては災害対策の可能性を考慮し、住宅立地が制限されている用途地域および地区計画区域や、一団の非居住地については、現状の土地利用現況等を考慮し、居住誘導区域に含めるか否かを検討します。

居住誘導区域から除く区域		
(1) 災害リスクの高い地域	(2) 用途地域のうち、住宅等の建築が制限されている区域	(3) 市街化区域内の一団の非居住地
・急傾斜地崩壊危険区域 ・土砂災害特別警戒区域	・工業専用地域	・都市機能誘導区域外の大学、公共用地等の2ha以上の一団の非居住地 ・都市機能誘導区域外の1ha以上の公園 ・住宅等の建築が制限されている地区計画区域

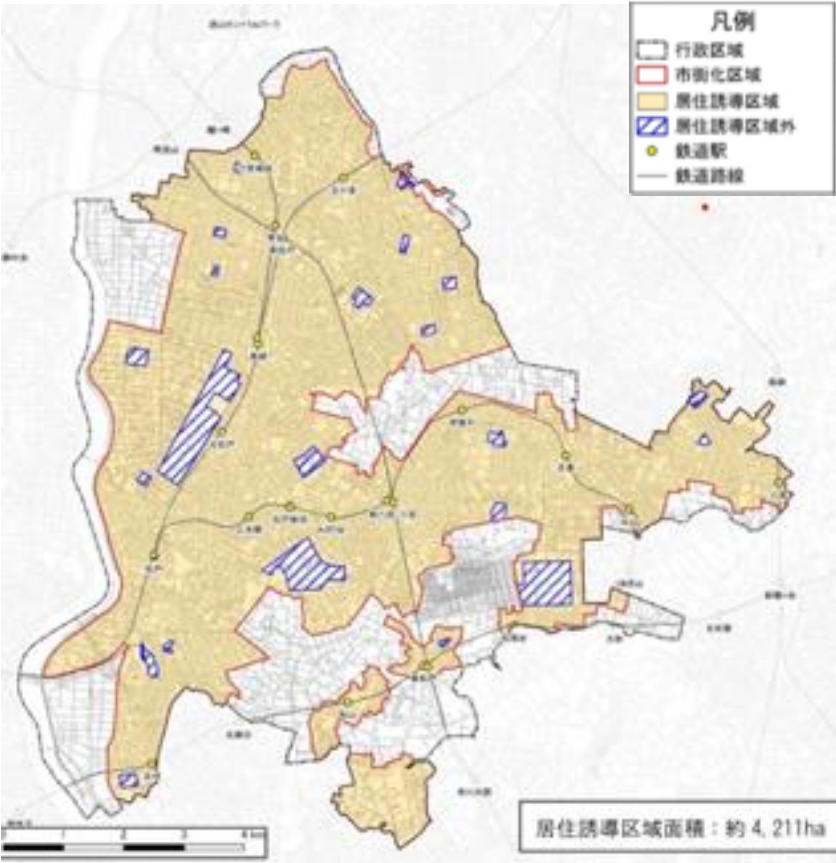
《八王子市》



《柏市》



《松戸市》



(3) 他都市の設定事例

【川越市】

公共交通の利便性、人口密度、良好な住宅市街地、災害の危険性の高いエリアや居住に適さないエリア等を勘案して居住誘導区域を設定します。

区域概要	居住誘導区域の設定の考え方
居住誘導区域に含めるエリア	
都市機能誘導区域	⇒含める
居住誘導区域に含めることを検討するエリア	
・ 交通利便性の高いエリア（鉄道駅から800m圏域付近、バス停（片道30本以上/日）から300m圏域付近） ・ 一定規模以上の人口密度を将来にわたって維持すべきエリア ・ 都市計画制度等の活用により良好な市街地を形成しているエリア	⇒現状の人口密度を考慮して含める
居住誘導区域に含めないエリア	
・ 市街化調整区域 ・ 工業専用地域 ・ 地区計画により住宅の建築が制限されている区域（霞ヶ関地区地区計画のE地区）	⇒含めない
居住誘導区域に含めないエリア	
・ 土砂災害特別警戒区域 ・ 土砂災害警戒区域	⇒突発的な災害の可能性があり、家屋倒壊等の可能性があることから、含めない
居住誘導区域に含めることに特に慎重な判断を要するエリア	
・ 浸水想定区域 荒川及び入間川浸水想定区域 新河岸川浸水想定区域 内水浸水想定区域	⇒気象予報等からある程度予測が可能であり事前の避難が可能であることから、災害危険性の周知と対策を図ることを前提に含める
家屋倒壊等氾濫想定区域	⇒気象予報等からある程度災害の事前予測ができるものの、家屋倒壊等をもたらすような氾濫の発生が見込まれることから、含めない

【藤沢市】

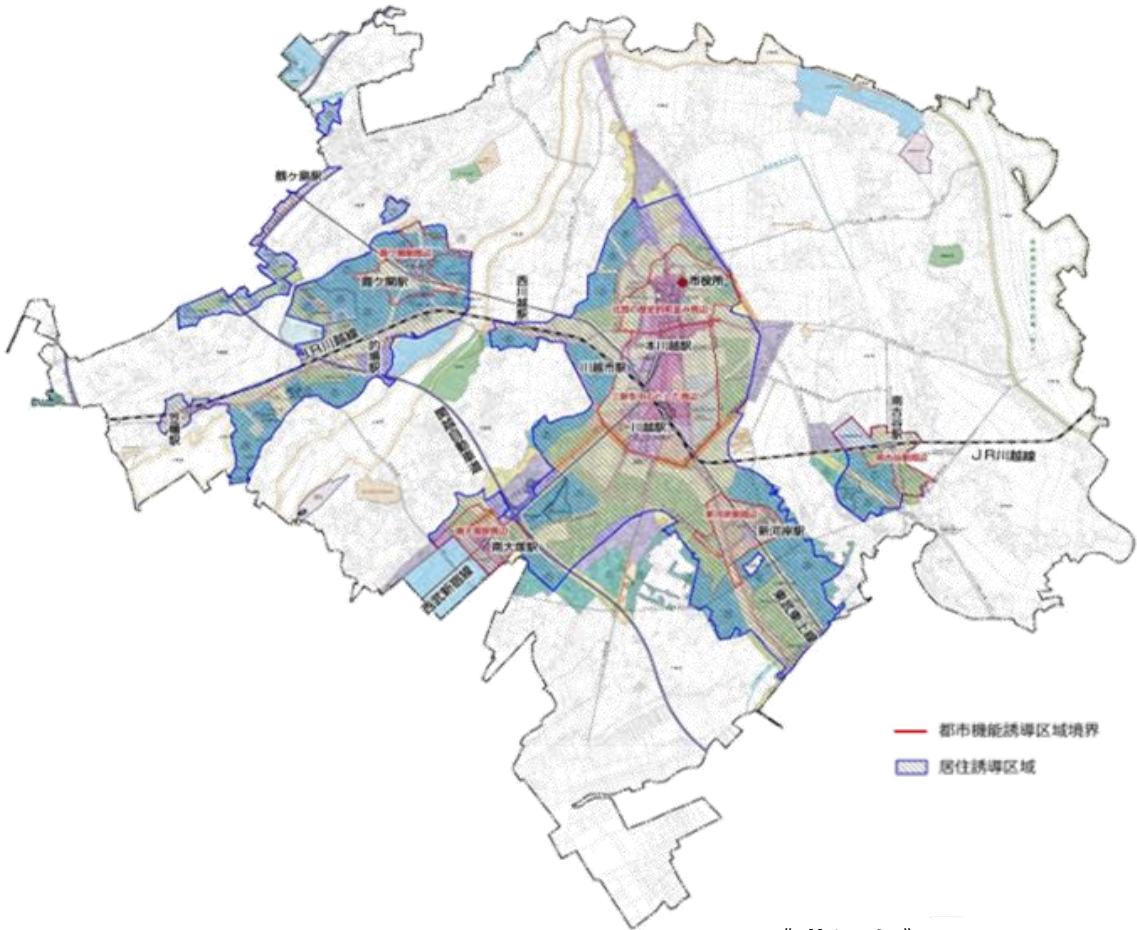
設定に当たっては、都市拠点、地区拠点等へのアクセス性や町丁目ごとの人口推計（高齢化率・DID等）、生活サービス機能の持続性、ハザードエリアの有無、公共施設の配置、緑地の状況等を踏まえた上で設定します。

居住誘導区域	防災対策先導区域
市街化区域（工業専用地域、大規模緑地を除く）について、地区ごとにまちづくりの方向性を示し、ハザードエリア（都市拠点等を除く）を除き、居住誘導区域に設定する。	より安全・安心な居住環境を確保することを第一に考えるとともに、災害ハザードエリア内には多くの居住があり、すでに都市基盤が整備され、居住誘導区域内への誘導という考え方が現実的ではないため、原則、居住誘導区域には含まないが、藤沢市独自で設定する防災対策先導区域として位置付ける。

※居住誘導区域外とする区域

- ・ 市街化調整区域
- ・ 災害ハザードエリア（津波災害警戒区域、洪水浸水想定区域・高潮浸水想定区域・内水浸水想定区域（浸水深0.3m以上）土砂災害（特別）警戒区域等）
- ・ 工業専用地域
- ・ 10ha以上の都市施設（大庭城址公園、新林公園、大庭台墓園、大清正化センター、藤沢地方卸売市場等）
- ・ 川名緑地
- ・ 地区計画（新産業の森北部地区、藤沢卸売団地地区）

《川越市》



《藤沢市》

