

第5章

居住誘導区域

第5章 居住誘導区域

本章では、人口の維持・誘導を図る居住誘導区域について、設定方針や設定箇所等について整理しています。

5-1 居住誘導区域の設定方針

(1) 居住誘導区域の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、生活サービスや公共交通が持続的に確保されるよう、人口密度の維持や誘導を図る区域です。

なお、「立地適正化計画作成の手引き(国土交通省)」では、居住誘導区域の望ましい区域像として、以下の考え方が示されています。

◆居住誘導区域の望ましい区域像(立地適正化計画の手引きより)

i) 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

ii) 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

- ⇒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範囲内の区域

iii) 災害に対する安全性等が確保される区域

- ⇒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
- ⇒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等には該当しない、居住に適した区域

居住誘導区域は、上記の様な将来的においても日常生活の利便性が高い場所等で指定し、移り住んでもらえるための各種施策を併せて実施すること等によって、長期的な視点のもと、緩やかに居住の誘導を図っていくものであり、現在の居住している場所を無理に絞り込むことを趣旨とはしていません。

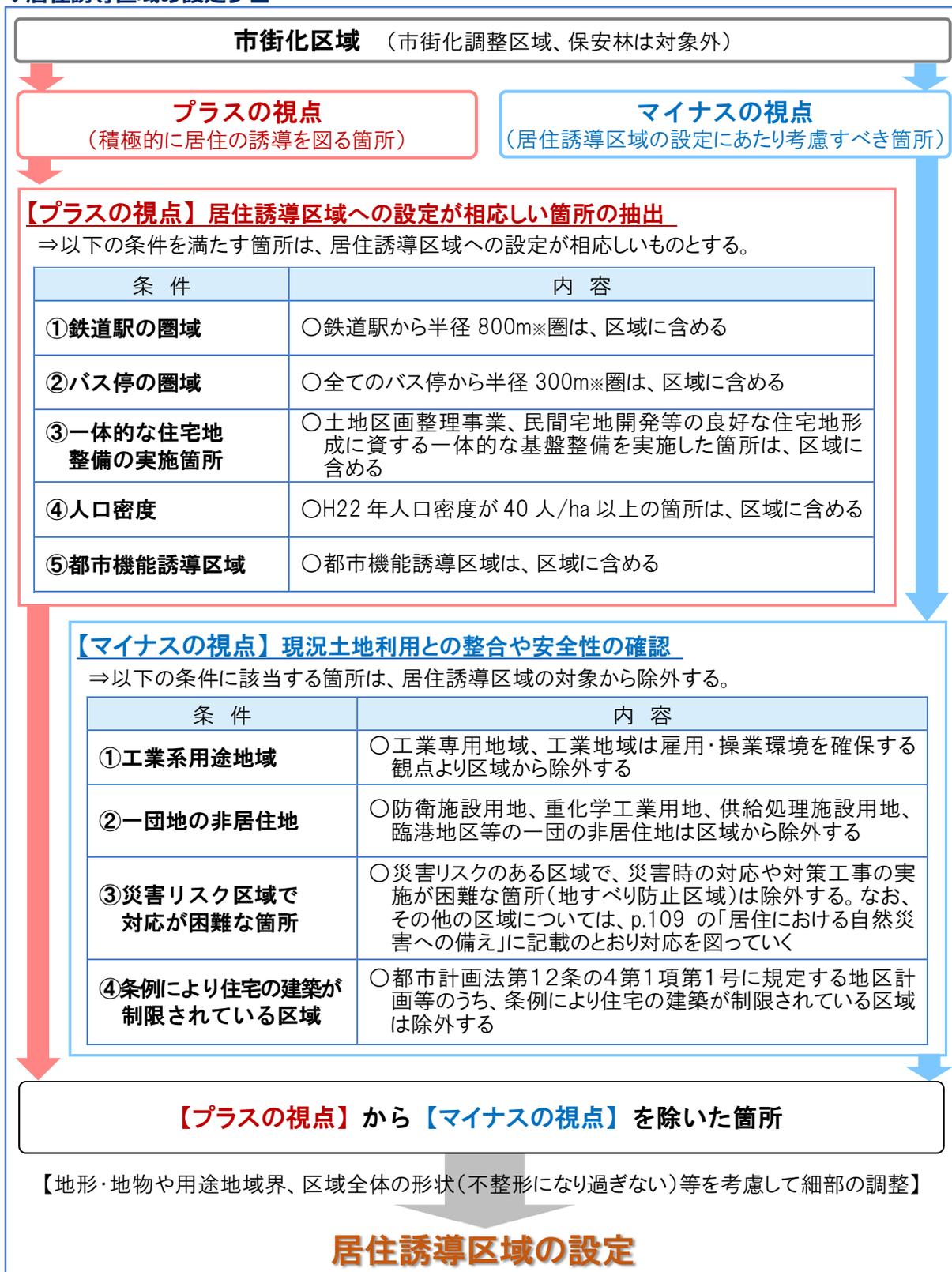
(2) 本市の居住誘導区域の設定の考え方

居住誘導区域の設定における考え方を以下に整理しています。

1) 居住誘導区域の設定フロー

以下の設定フローに基づき居住誘導区域を設定しています。

◆居住誘導区域の設定フロー



※都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省)より

2) 居住誘導区域の設定

【プラスの視点】居住誘導区域への設定が相応しい箇所の抽出

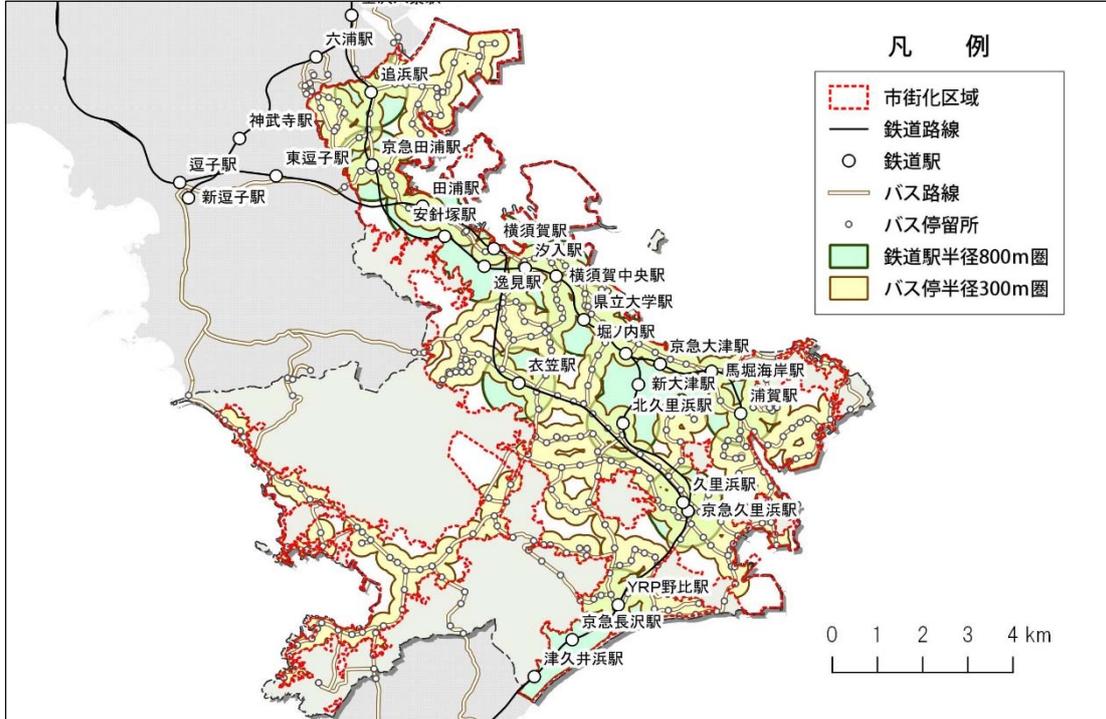
⇒以下の条件を満たす箇所は、居住誘導区域への設定が相応しいものとする。

① 鉄道駅の圏域

鉄道駅から半径 800m 圏は、区域に含める

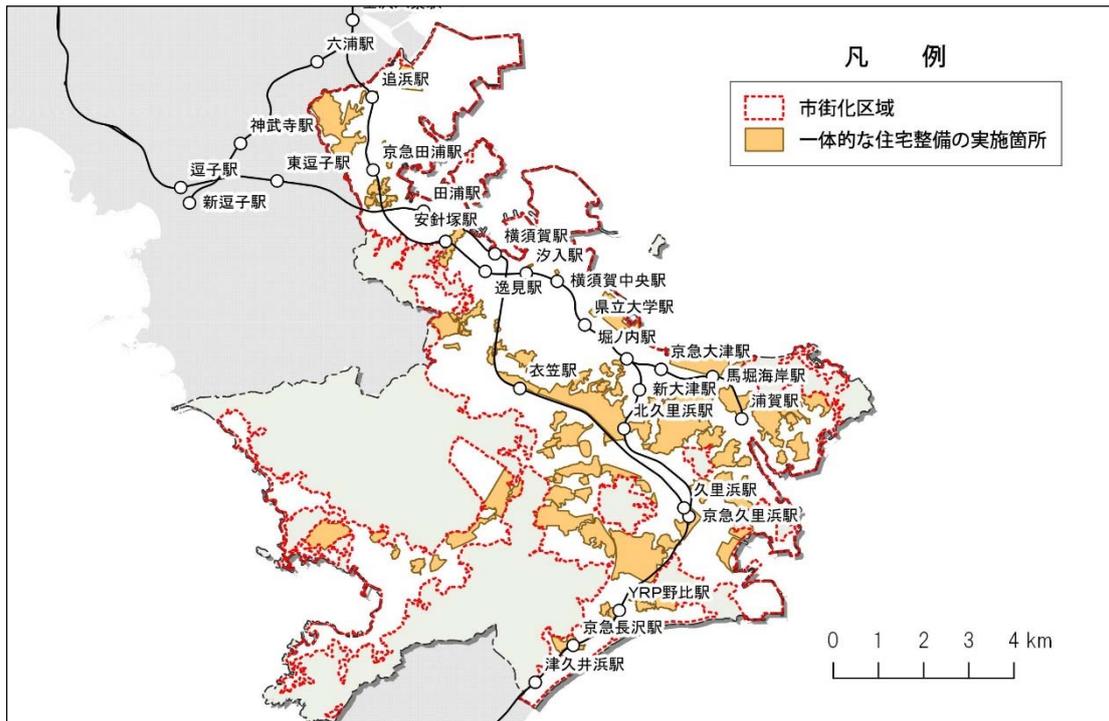
② バス停の圏域

全てのバス停から半径 300m 圏は、区域に含める



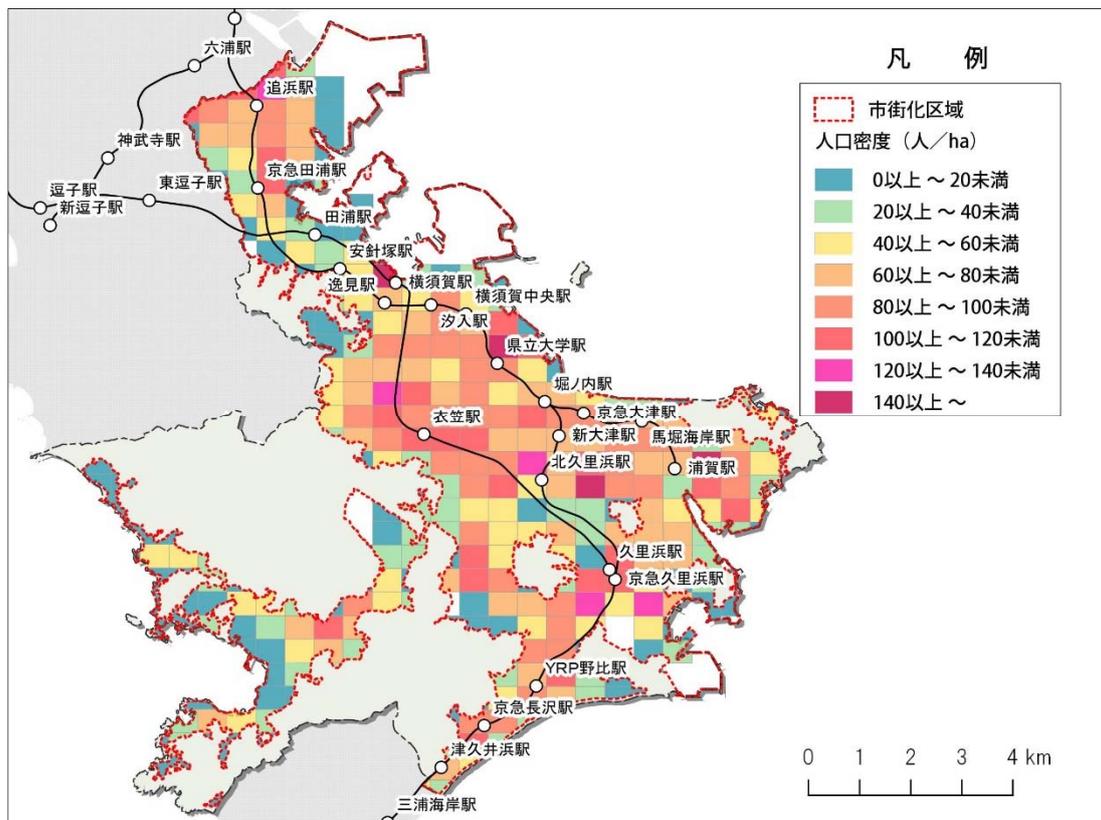
③ 一体的な住宅地整備の実施箇所

土地区画整理事業、民間宅地開発等の良好な住宅地形成に資する一体的な基盤整備を実施した箇所は、区域に含める



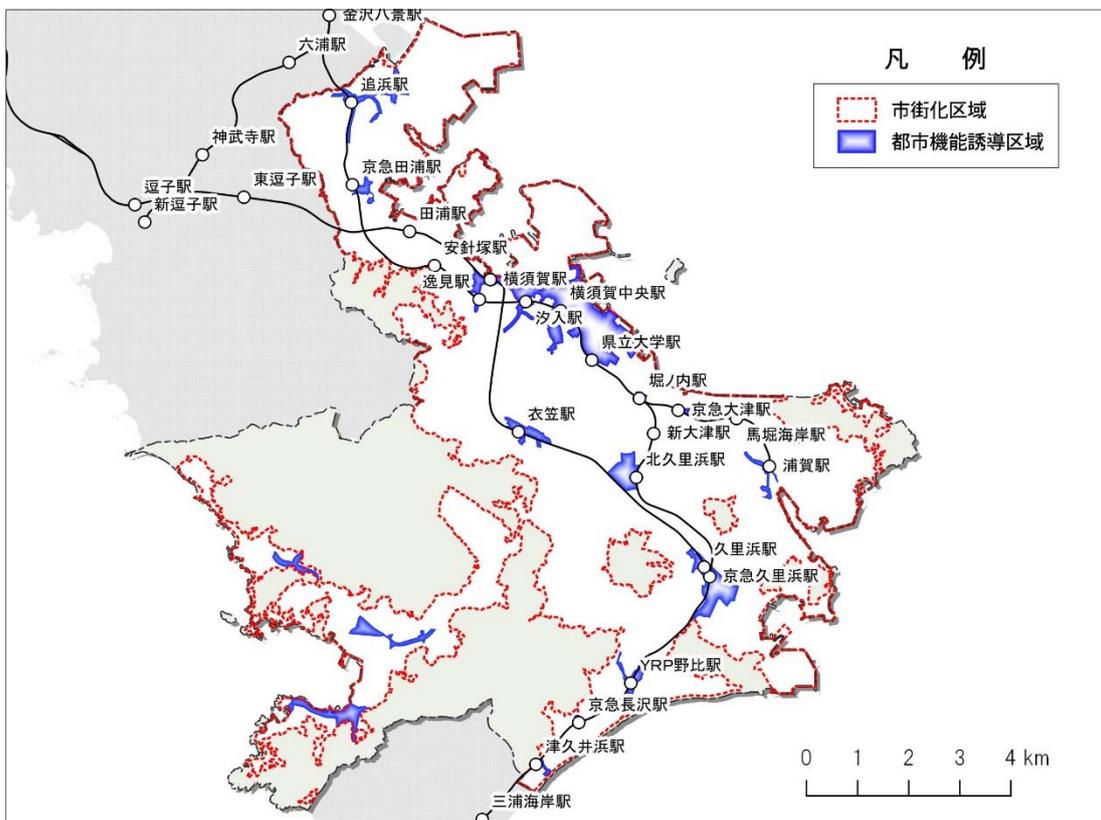
④人口密度

H22年人口密度が40人/ha以上の箇所は、区域に含める



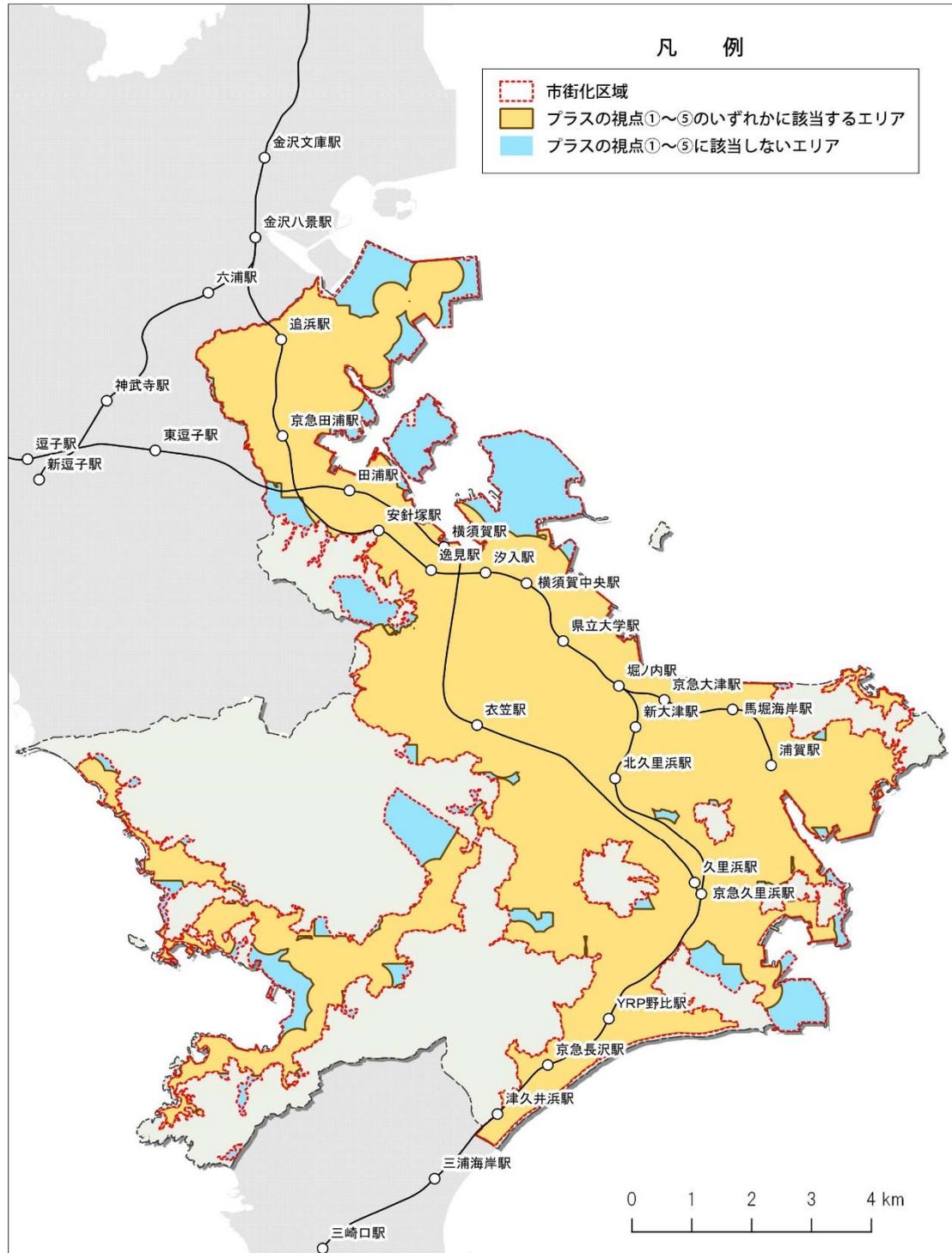
⑤都市機能誘導区域

都市機能誘導区域は、区域に含める



【プラスの視点】

【プラスの視点】①～⑤のいずれかに該当する箇所を居住誘導区域の候補地として抽出

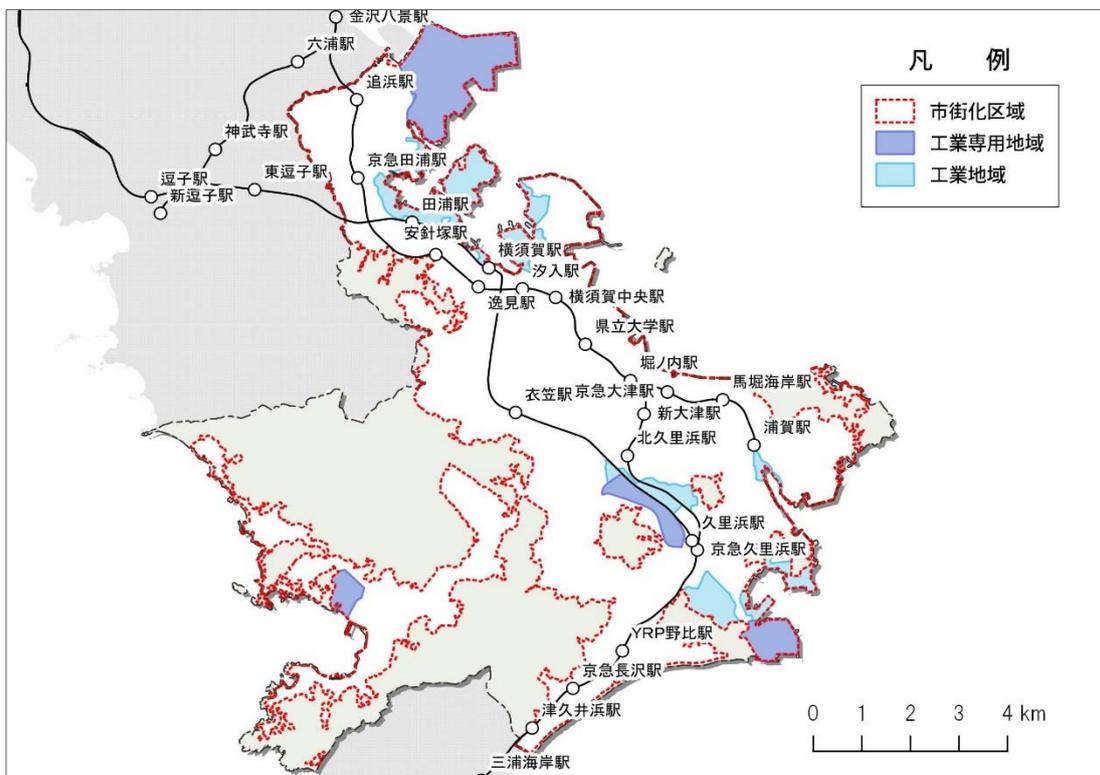


【マイナスの視点】 現況土地利用との整合や安全性の確認

⇒以下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。

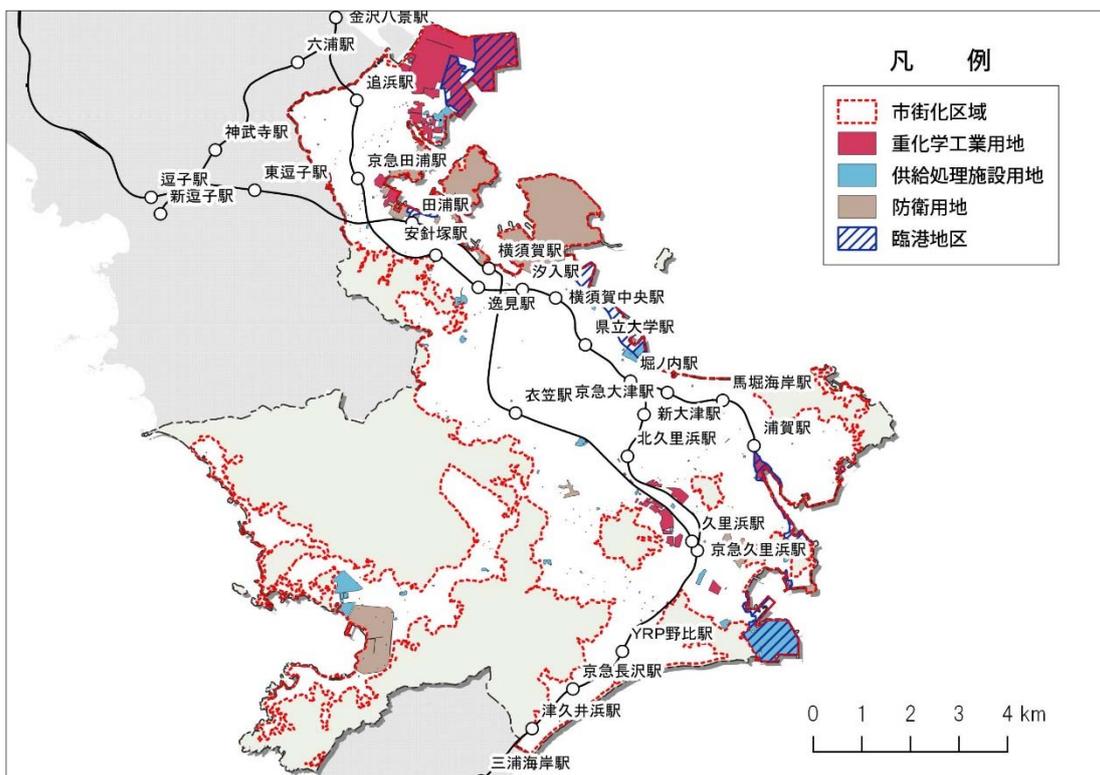
①工業系用途地域

工業専用地域、工業地域は雇用・操業環境を確保する観点より区域から除外する



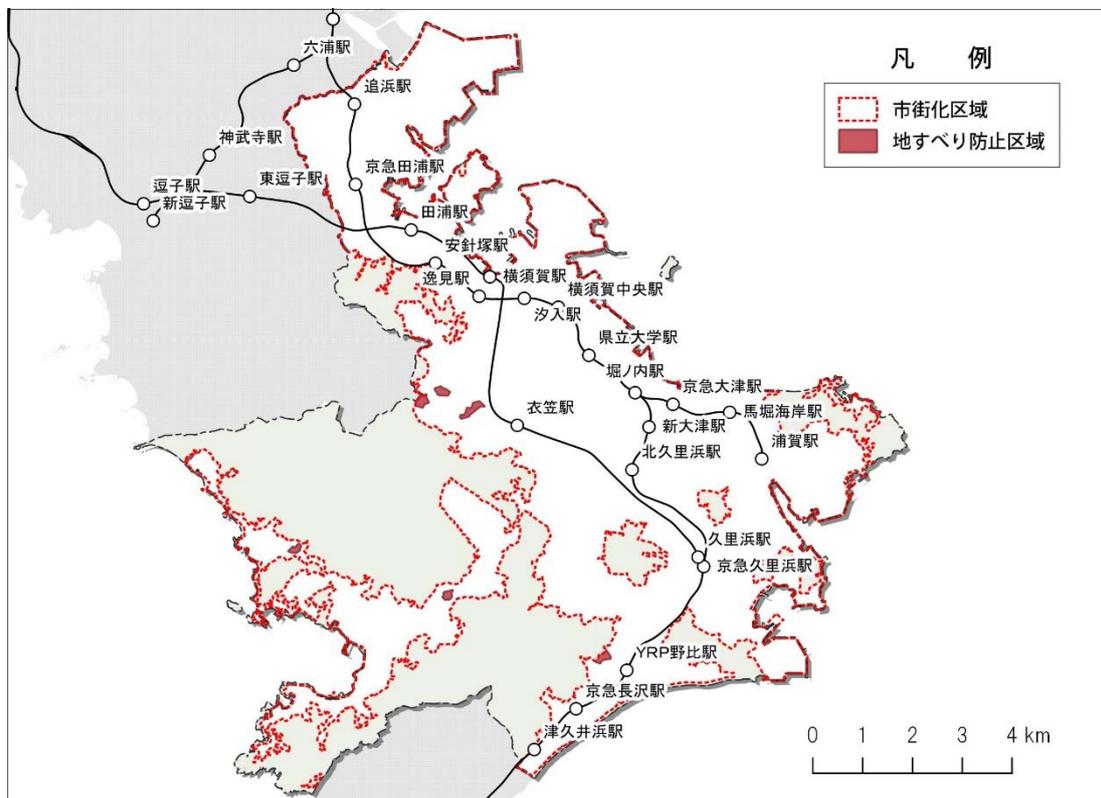
②一団の非居住地

防衛施設用地、重化学工業用地、供給処理施設用地、臨港地区等の一団の非居住地は区域から除外する



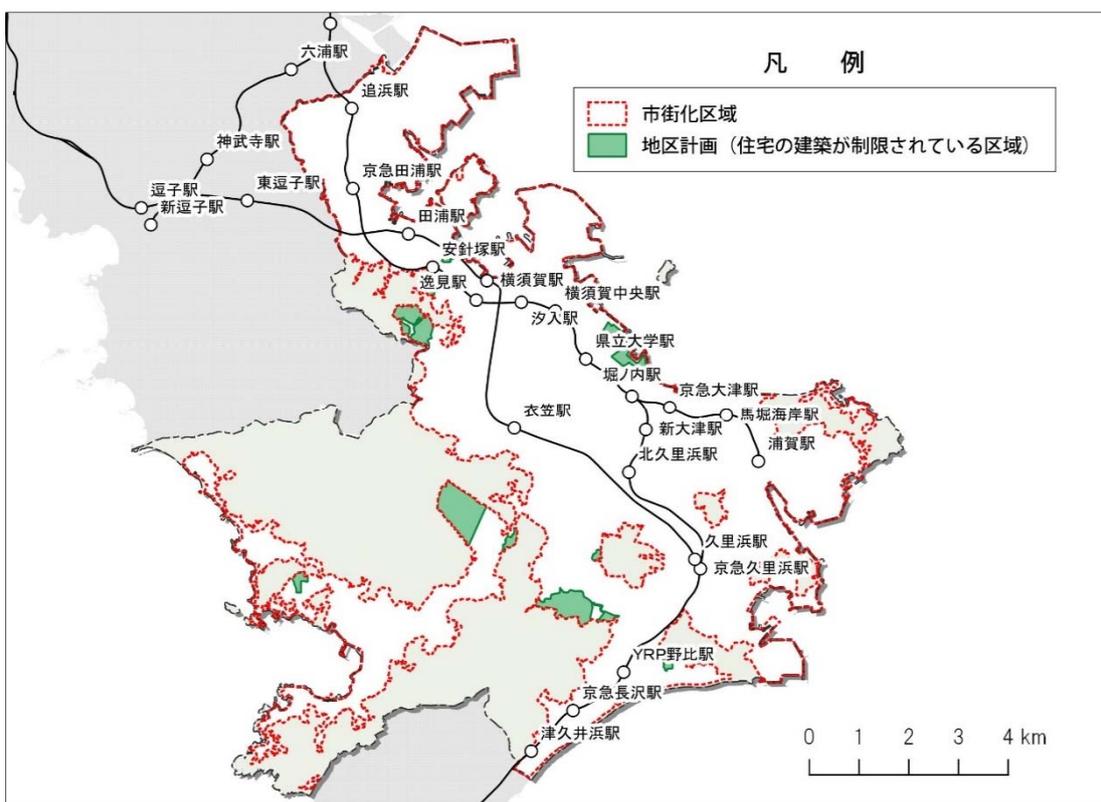
③災害リスク区域で対応が困難な箇所

災害リスクのある区域で、災害時の対応や対策工事の実施が困難な箇所(地すべり防止区域)は除外する。なお、その他の区域については、p.109の「居住における自然災害への備え」に記載の通り対応を図っていく



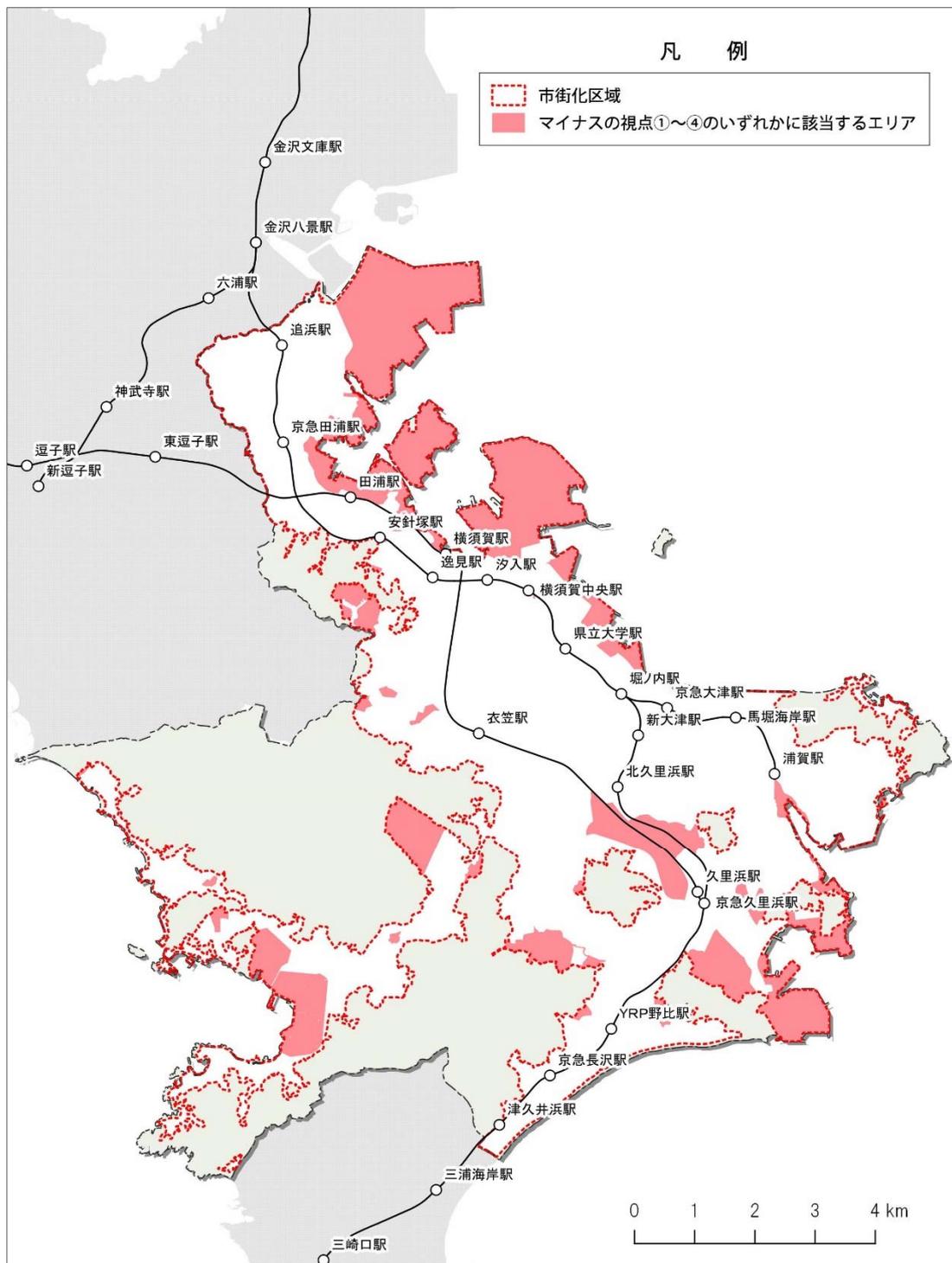
④条例により住宅の建築が制限されている区域

都市計画法第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は除外する



【マイナスの視点】

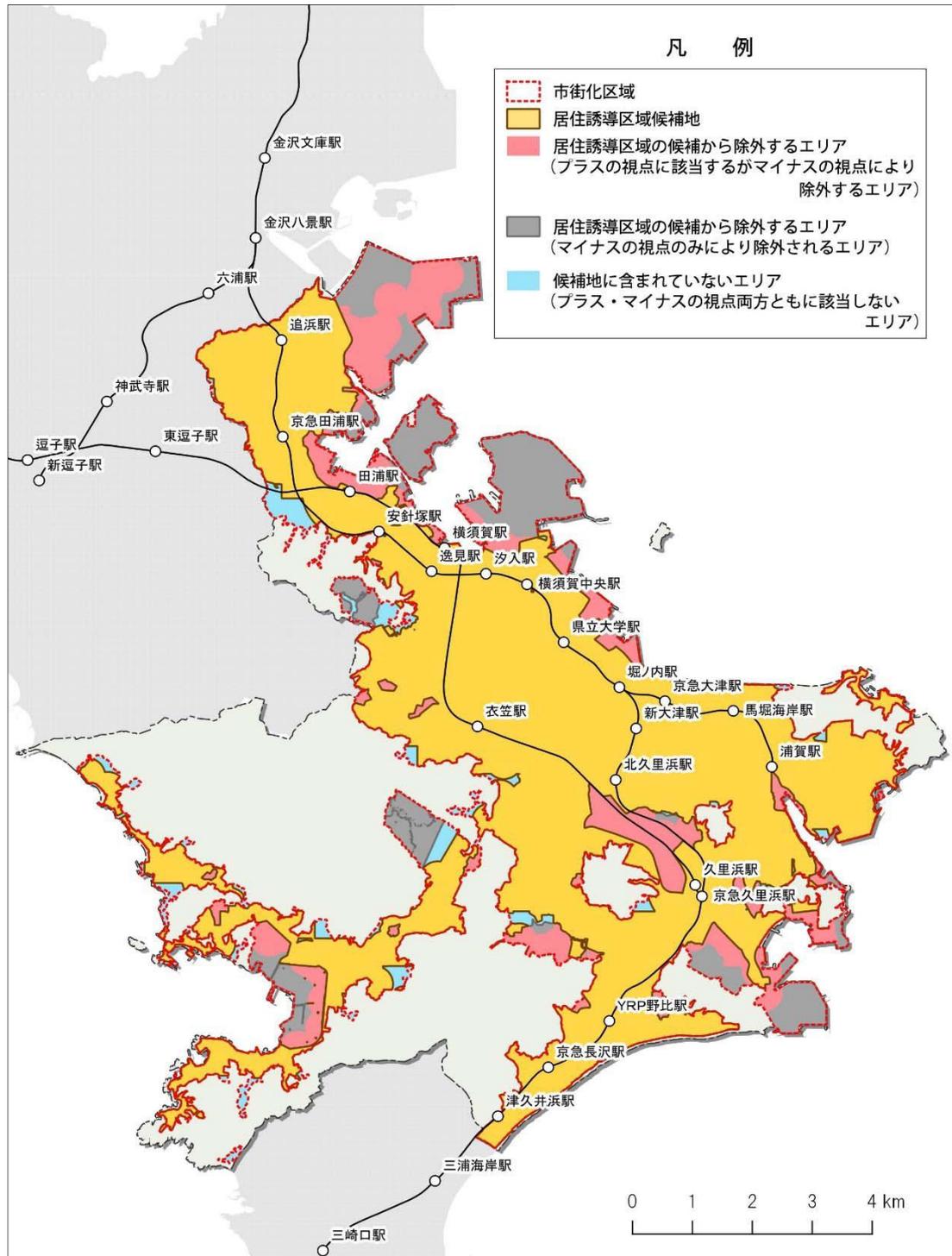
【マイナスの視点】①～④のいずれかに該当する箇所は、居住誘導区域の対象から除外



※重化学工業用地、供給処理施設用地、防衛用地のうち、規模の大きくない箇所は対象外とした。
 ※工業地域の一部において、地区特性に基づき良好な住環境形成を目的とした地区計画(舟倉2丁目地区)が指定されており、その箇所は上記エリアから除外する。

【プラスの視点】から【マイナスの視点】を除いた箇所

【プラスの視点】から【マイナスの視点】を除いた箇所を居住誘導区域の候補地として抽出

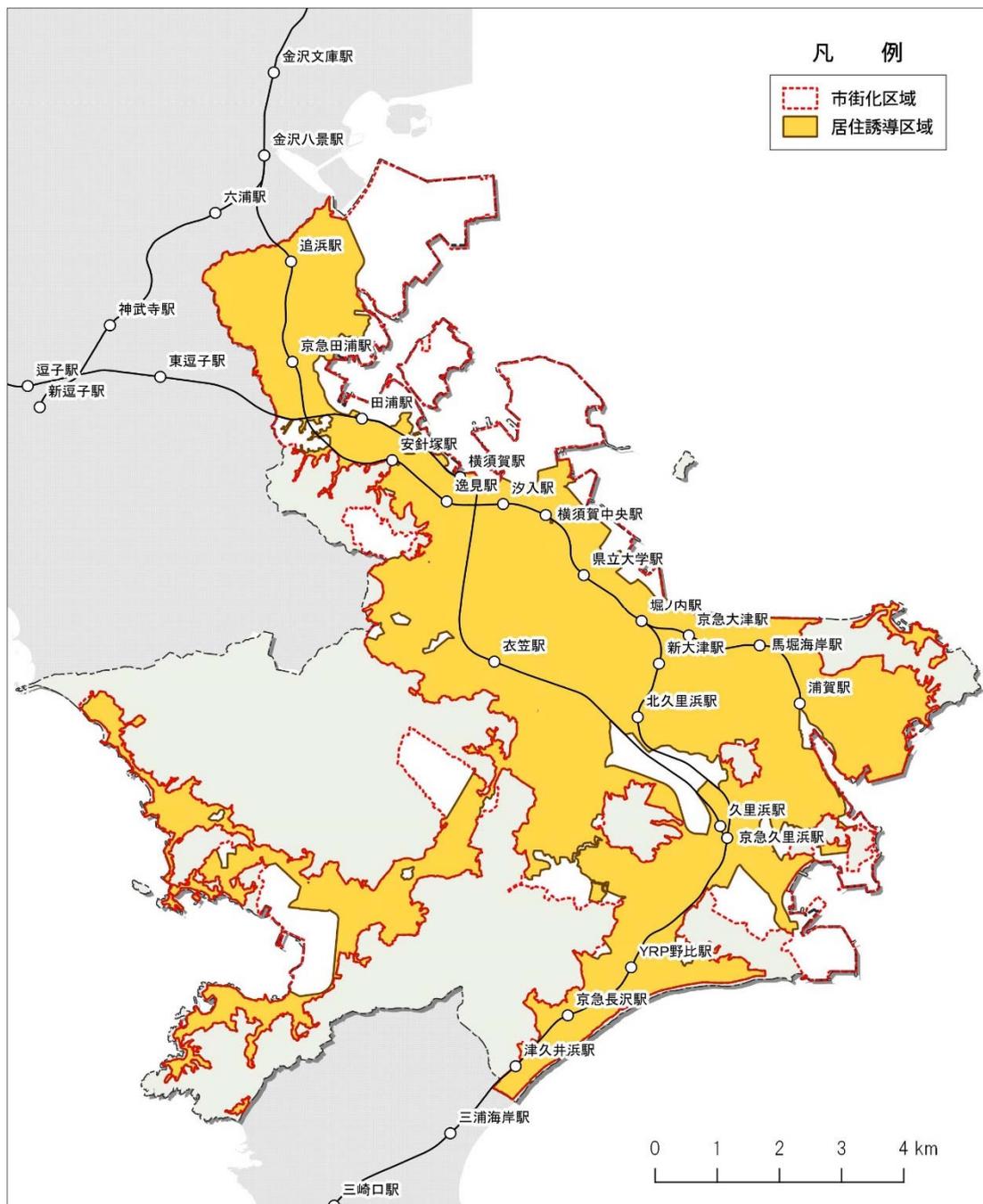


【精査】

- ・ の箇所については、土地利用現況に基づき、都市的土地利用もしくは自然的土地利用の状況に応じて、居住誘導区域に含めるか判断する。

5-2 居住誘導区域の設定箇所

前項の本市の居住誘導区域の設定の考え方を踏まえ、本市の居住誘導区域は以下のとおりです。



| | |
|--------------------------|---|
| 居住誘導区域 (全市合計) | 4,863.0ha ※市街化区域面積 6,627ha に対して約 73.4% を占める |
|--------------------------|---|

【参考】人口密度

| | 全市 | 市街化区域 | 居住誘導区域 |
|---------|-----------|-----------|-----------|
| 平成 22 年 | 41.5 人/ha | 60.4 人/ha | 79.9 人/ha |
| 平成 52 年 | 31.0 人/ha | 44.7 人/ha | 59.1 人/ha |

※なお、本市の市街化調整区域では、地区特性を活かして、地区計画により基盤整備を行い、居住を許容している地区があります(湘南国際村)。今後は、居住誘導区域内での居住誘導と併せて、当該地区の住環境は維持を図っていきます。

5-3 居住誘導区域に係る届出制度

居住誘導区域外における、住宅地開発等の動向を把握するため、居住誘導区域外で以下の行為を行う場合には、原則として、30日前までに市への届出が必要となります。

届出された居住誘導区域外での当該行為については、市より勧告を行う場合があります。

◆居住誘導区域外で届出の対象となる行為

| | | |
|--------------|---|--|
| <p>開発行為</p> | <p>①3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ②1 戸または 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 m²以上のもの</p> | <p>①の例示 届出必要 3 戸以上の開発行為 </p> <p>②の例示 届出必要 1 戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,300 m²  届出不要 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 800 m² </p> |
| <p>建築等行為</p> | <p>①3 戸以上の住宅を新築(※共同住宅1棟でも、3戸以上ある場合は届け出が必要です) ②建築物を改築し、または用途を変更して3戸以上の住宅とする場合</p> | <p>①の例示 届出必要 3 戸を新築  届出不要 1 戸を新築 </p> <p>②の例示 届出必要 事務所・店舗として利用 3 戸以上の住宅として利用 </p> |

5-4 居住における自然災害への備え

本市では、既に住宅地が広がっている地区も含め、様々な自然災害による影響が想定されています。

今後、起こり得るそれら自然災害の備えとして、住宅地それぞれの場所における危険性を市民一人ひとりが認識し、日ごろからの防災に関する情報を確認するとともに、発災時には、迅速に避難行動に移すことができるようにする必要があります。

そのため、本市では必要な情報を十分に周知することや、地域防災計画にもとづく避難路の整備、一時的な避難場所の確保等、防災・減災につながるよう最大限に努めていきます。

以下に、自然災害に対する情報周知として行っている各種ハザードマップの作成状況や、対策工事等を紹介します。

1) 河川浸水想定区域への対応

- ✓ 神奈川県が作成した「浸水想定区域図」をもとに、平作川および竹川がはん濫した場合に想定される浸水の状況(浸水想定区域)を風水害時避難所の位置などと合わせた情報として、「洪水ハザードマップ」を作成して周知しています。

◆横須賀市洪水ハザードマップ

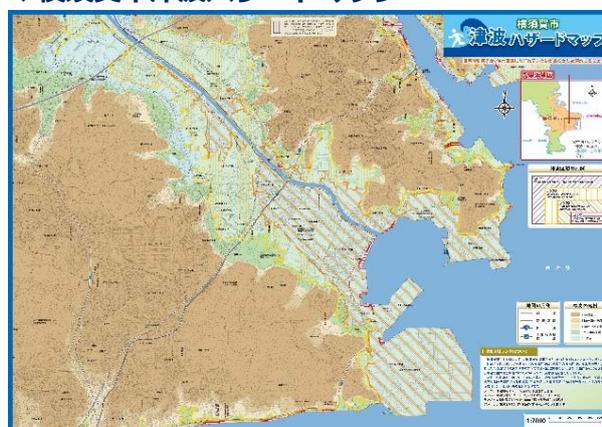


出典:横須賀市 HP

2) 津波浸水想定区域への対応

- ✓ 神奈川県が発表した震源の異なる9の地震の津波浸水予測図をもとに、「津波ハザードマップ」を作成して周知しています。
- ✓ 浸水区域は、避難行動を開始する際に最も重要な情報である、気象庁が発表する津波情報の区分(津波警報(3メートル)、大津波警報 5メートル、大津波警報 10メートル、大津波警報 10メートル超)に基づいて、4つのランクで色分けしています。

◆横須賀市津波ハザードマップ

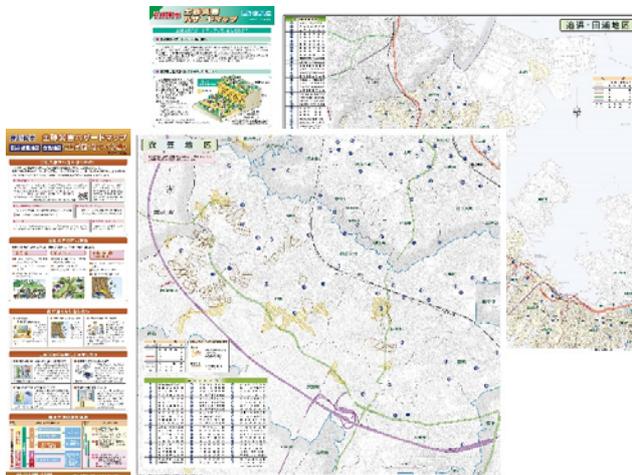


出典:横須賀市 HP

3) 土砂災害警戒区域への対応

- ✓「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」に基づき神奈川県が指定する「土砂災害警戒区域」等について、「土砂災害ハザードマップ」で位置を地図上に表示し、土砂災害への備えなどの情報と合わせて作成して周知しています。
- ✓横須賀市土砂災害ハザードマップでは、それぞれ異なる現象(土石流・地すべり)の土砂災害警戒区域などを示しています。

◆横須賀市土砂災害ハザードマップ

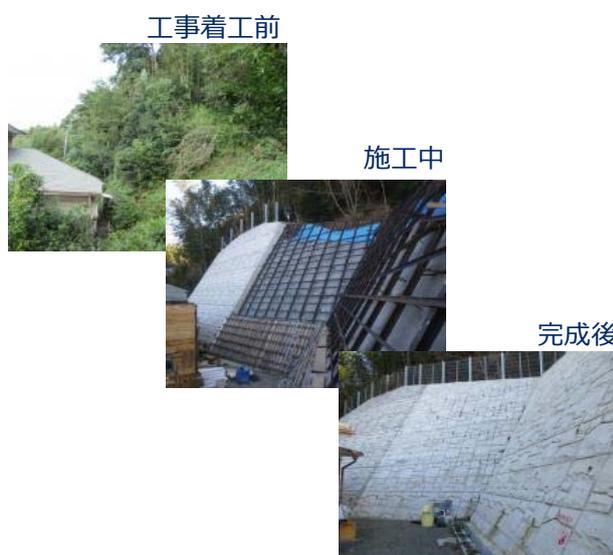


出典：横須賀市 HP

4) 急傾斜地崩壊危険区域への対応

- ✓「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」に基づき都道府県が指定する「急傾斜地崩壊危険区域」は、土地所有者や周辺住民からの要望を受けて、がけ崩れが誘発されないよう、がけを含む一定の範囲内を監視下に置くものです。そのため、区域内工事等を行う際には、安全に施工される必要がありますので、事前に、神奈川県知事の許認可を受ける必要があります。
- ✓急傾斜地崩壊危険区域の中で、一定の要件を満たす場合に、土地の所有者に代わって県が対策工事を実施しています。

◆急傾斜地崩壊防止工事の施工例



出典：神奈川県 HP

5) 地すべり防止区域への対応

- ✓「地すべり等防止法」に規定する「地すべり防止区域」は、地すべりを助長・誘発する行為を制限しています。そのため、区域内で法に該当する行為を行う場合は、神奈川県知事の許可を受ける必要があります。なお、本計画において、「地すべり防止区域」を居住誘導区域から除外しています。