

## 5章 住まいるエリア

### 5-1 住まいるエリアの設定について

住まいるエリアは、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、生活サービスや地域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、都市全体における人口や土地利用、交通や財産、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案し、住まいるエリア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とされています。

具体的なイメージとして以下のような区域が示されています。

- ・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

留意点としても以下のことが主に示されています。

1. 将来の人口等の見通しを踏まえた適切な範囲で設定されるべきで、いたずらに広く設定するのではなく、人口動態、土地利用、災害リスク、公共交通の利便性等を総合的に勘案した適切な区域設定が行われるべきである。
2. 原則として新たな開発予定地を区域として設定するべきではない。
3. 人口等の将来見通しは、国立社会保障・人口問題研究所が公表している将来推計人口の値を採用すべきであり、仮に市町村が独自の推計を行うとしても国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口の値を参酌すべきである。
4. 住まいるシティ拠点エリアへ誘導することが求められる医療、福祉、商業等の身近な生活に必要な都市機能は、各機能の特性に応じた一定の利用圏人口によってそれらが持続的に維持されることを踏まえ、当該人口を勘案しつつ住まいるエリアを定めることが望ましい。
5. 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。

### 5-2 住まいるエリアの設定方針

本市の市街地は、昭和30年代から土地区画整理事業の推進により、焼津駅や中部地域を中心に良好な都市基盤が確保され、宅地利用の増進を図ることで多くの生活利便施設や住宅が立地しています。

しかし、将来的には、市街地全体で人口が減少し、今後、空き家・空き地の増加などによる地域活力の低下が懸念されています。

住まいるエリアは、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスや地域コミュニティが持続的に確保されるよう、居住を緩やかに誘導しようとする区域です。医療や商業、交通などの多くのサービスは、利用者がいなければ成り立たないことから、都市機能や居住が集積している主要な拠点並びにその周辺区域や、主要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、都市機能の利用圏として一体的である区域を住まいるエリアとして定めます。

本市においては、都市機能の集積を図る拠点として、「焼津駅周辺都市拠点」、「西焼津駅周辺地域拠点」、「中部地域拠点」を設定し、住まいるエリアは、これらの拠点への公共交通のアクセス性や利用圏としての一体性を持った市街地において設定することで、医療施設、福祉施設、商業施設等の都市機能の維持・集積を促すとともに、活気に満ちた豊かな市民生活を支える拠点の形成と、住みやすい住環境の形成に向けた人口の集積を図ります。

住まいるエリアの設定にあたっては、人口集積を図るべき市街地において区域を設定するとともに、防災・減災まちづくり計画を策定し、高リスクの災害ハザードに対して、居住の立地誘導が好ましくないと判断した区域については、居住者のリスク回避の観点から区域に含めないこととします。

なお、住まいるエリアでは、自然災害に対して公助による「防ぐ・減らす」対策と合わせて、居住の誘導による人口集積により、地域コミュニティの維持・活性化を図り、地域住民の自助・共助による防災対策を推進し、住む人、住むまち全体の防災力が向上した、市民の安全・安心な暮らしと、地域資源を活かした営みが共存する地域づくりを進めます。

### 5-3 住まいるエリアに含めない区域

住まいるエリアの設定にあたっては、都市再生特別措置法や都市計画運用指針により、住まいるエリアに含まないこととされている区域等があります。

都市再生特別措置法第81条第19項、同法施行令第30条により、次に掲げる区域は含まないこととされています。

1. 市街化調整区域
2. 建築基準法に規定する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
3. 農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域又は農地法に掲げる農地、若しくは採草放牧地の区域
4. 自然公園法に規定する特別地域、森林法の規定により指定された保安林の区域、自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域等の区域
5. 地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域（地すべり防止工事等により地すべりを防止するための措置が講じられている土地の区域を除く）
6. 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地崩壊防止工事等により急傾斜地の崩壊を防止するための措置が講じられている土地の区域を除く。）
7. 土砂災害特別警戒区域
8. 特定都市河川浸水被害対策に規定する浸水被害防止区域

都市計画運用指針では、次に掲げる区域については、原則として、住まいるエリアに含まないこととすべきであるとされています。

1. 津波災害特別警戒区域\*（本市対象外）
2. 災害危険区域（上記5. に掲げる区域以外）

また、次に掲げる区域については、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、住まいるエリアに含まないこととすべきで

1章 はじめに

2章 立地適正化計画の基本的な方針

3章 住まいるエリアのシナジー

4章 誘導施設

5章 住まいるエリア

6章 誘導施策

7章 計画目標と進行管理

8章 住まいるエリア以外の地域のまちづくり

9章 届出制度

10章 防災・減災まちづくり計画

11章 参考資料

あるとされています。

1. 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規定する土砂災害警戒区域
2. 津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波災害警戒区域\*
3. 水防法に規定する浸水想定区域
4. 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規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関するに規定する津波浸水想定における浸水の区域、特定都市河川浸水被害対策法に規定する都市浸水想定における都市浸水が想定される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

同じく、都市計画運用指針では、次に掲げる区域については、住まいるエリア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とされています。

1. 工業専用地域\*や流通業務地区等
2. 特別用途地区や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
3. 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
4. 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

以上を踏まえ、本市では下記の区域等は住まいるエリアに含めないこととします。

<住まいるエリアに含めない区域>

1. 市街化調整区域（法令により住宅の建築が制限されています。）
2. 工業専用地域（法令により住宅の建築が制限されています。）
3. 特別工業地区\*（条例により住宅の建築が制限されています。）
4. 臨港地区（条例により住宅の建築が制限されています。）
5. 災害危険区域
6. 土砂災害特別警戒区域
7. 地すべり防止区域
8. 急傾斜地崩壊危険区域

また、以下の区域は、防災・減災まちづくりの取組として、住まいるエリアに含めないこととします。（P60に記載）

<住まいるエリアに含めない区域>

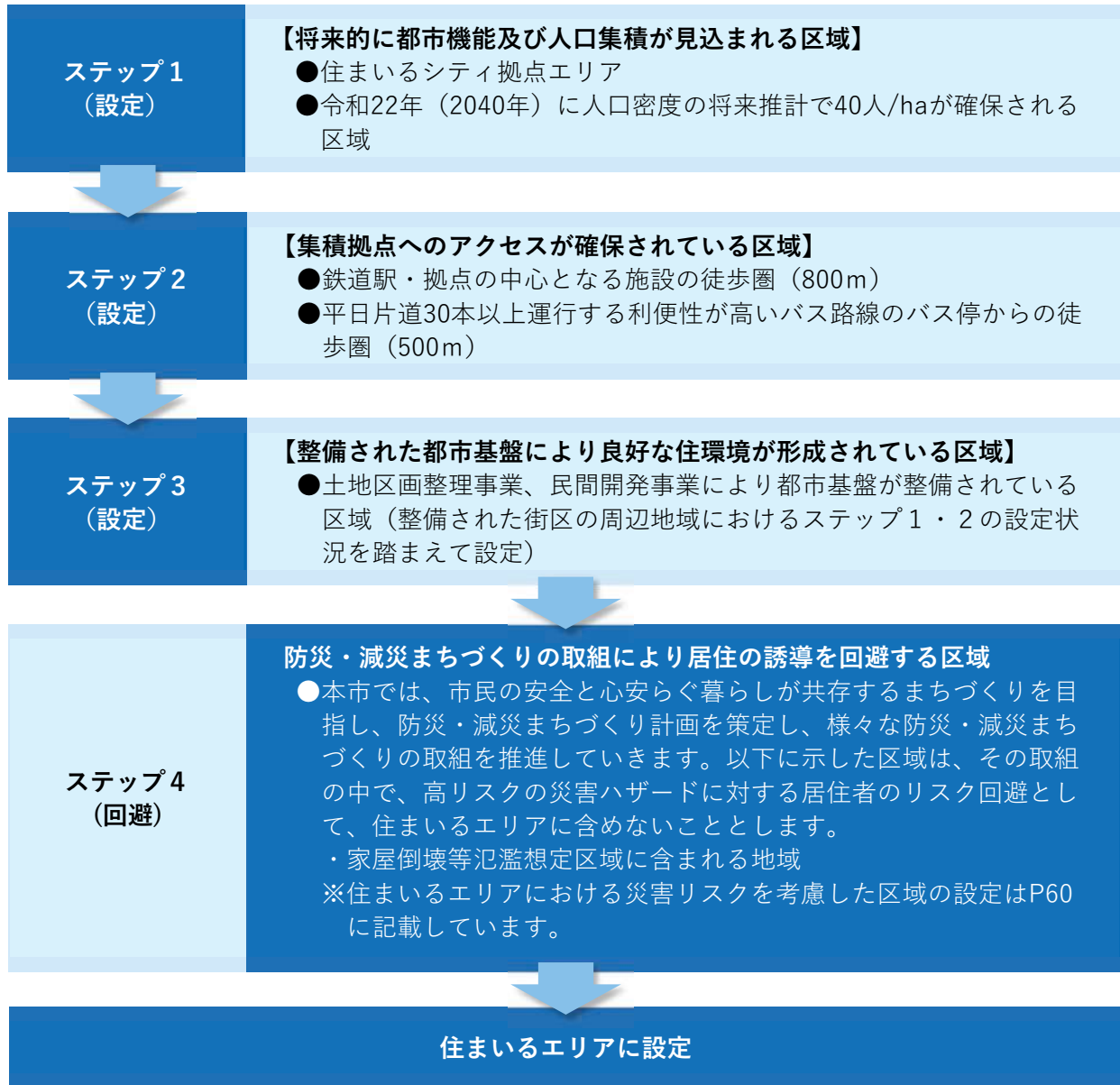
1. 家屋倒壊等氾濫想定区域\*

5-4 住まいるエリアの設定方法

「5-1 住まいるエリアの設定について」、「5-2 住まいるエリアの設定方針」、「5-3 住まいるエリアに含めない区域」に基づき具体的な区域を設定します。

- 【含めない区域】 ◆市街化調整区域 ◆工業専用地域 ◆特別工業地区 ◆臨港地区  
◆災害危険区域 ◆土砂災害特別警戒区域 ◆地すべり防止区域  
◆急傾斜地崩壊危険区域

【住まいるエリアの設定フロー】



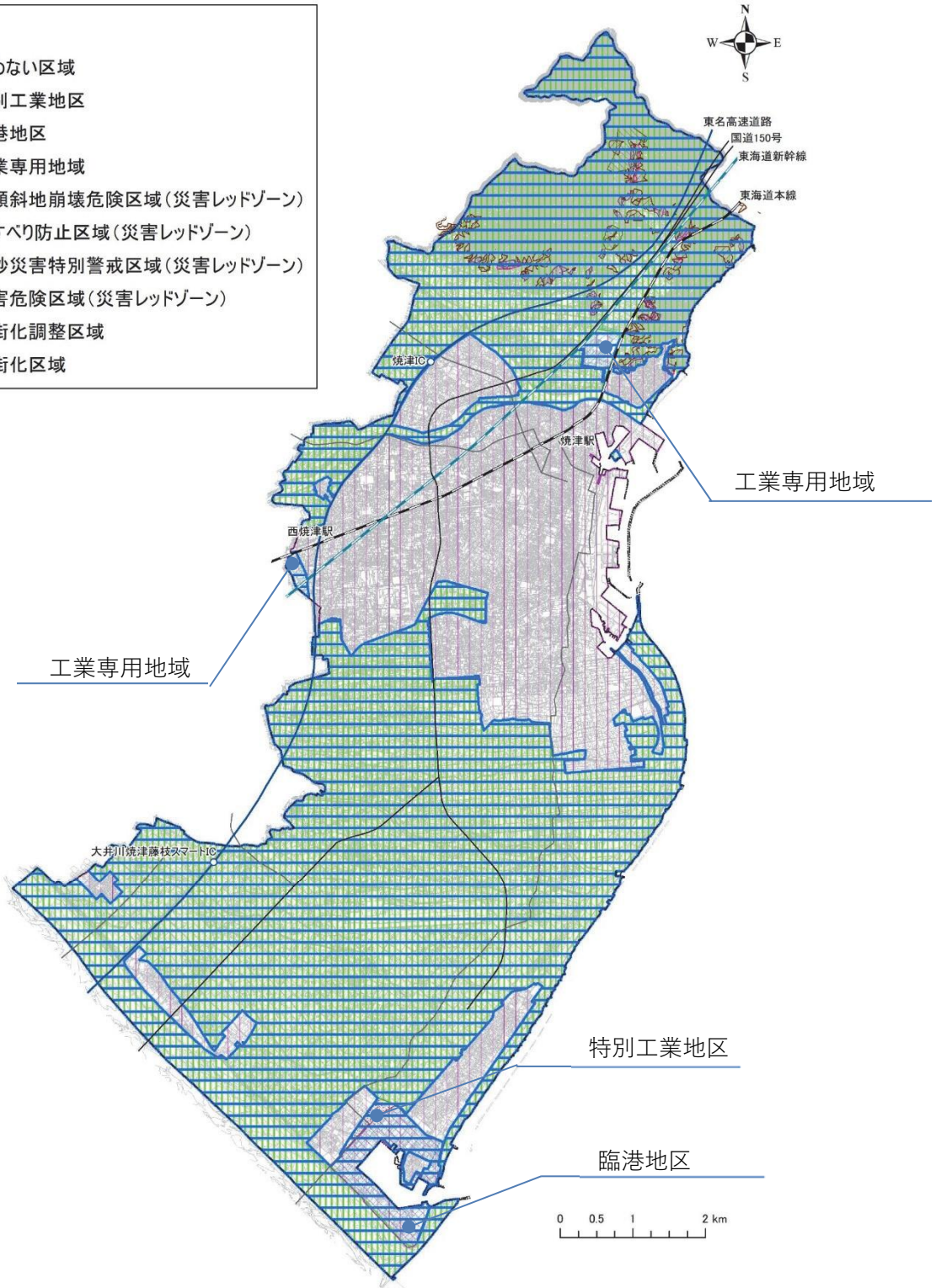
※道路、河川等の地形地物や用途地域界、町丁目界等で設定します。

なお、本計画においては“緩やかな誘導”を目指すものであり、住まいるエリア外への居住を規制するものではありません。人口減少が進行する中であっても、一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスや地域コミュニティが持続的に確保されるよう、公共交通によるアクセス性が高い都市拠点、地域拠点周辺や公共交通沿線に居住を緩やかに誘導し、住まいるエリアの人口密度の維持を図ります。

5-5 住まいるエリアの設定

(1) 含めない区域

凡例	
	含めない区域
	特別工業地区
	臨港地区
	工業専用地域
	急傾斜地崩壊危険区域(災害レッドゾーン)
	地すべり防止区域(災害レッドゾーン)
	土砂災害特別警戒区域(災害レッドゾーン)
	災害危険区域(災害レッドゾーン)
	市街化調整区域
	市街化区域



1章 はじめに

2章 立地適正化計画の基本的な方針

3章 住まいるシティ拠点エリア

4章 誘導施設

5章 住まいるエリア

6章 誘導施策

7章 計画目標と進行管理

8章 住まいるエリア以外の地域のまちづくり

9章 届出制度

10章 防災・減災まちづくり計画編

11章 参考資料

(2) ステップ1 将来的に都市機能及び人口集積が見込まれる区域を住まいるエリアに設定する。

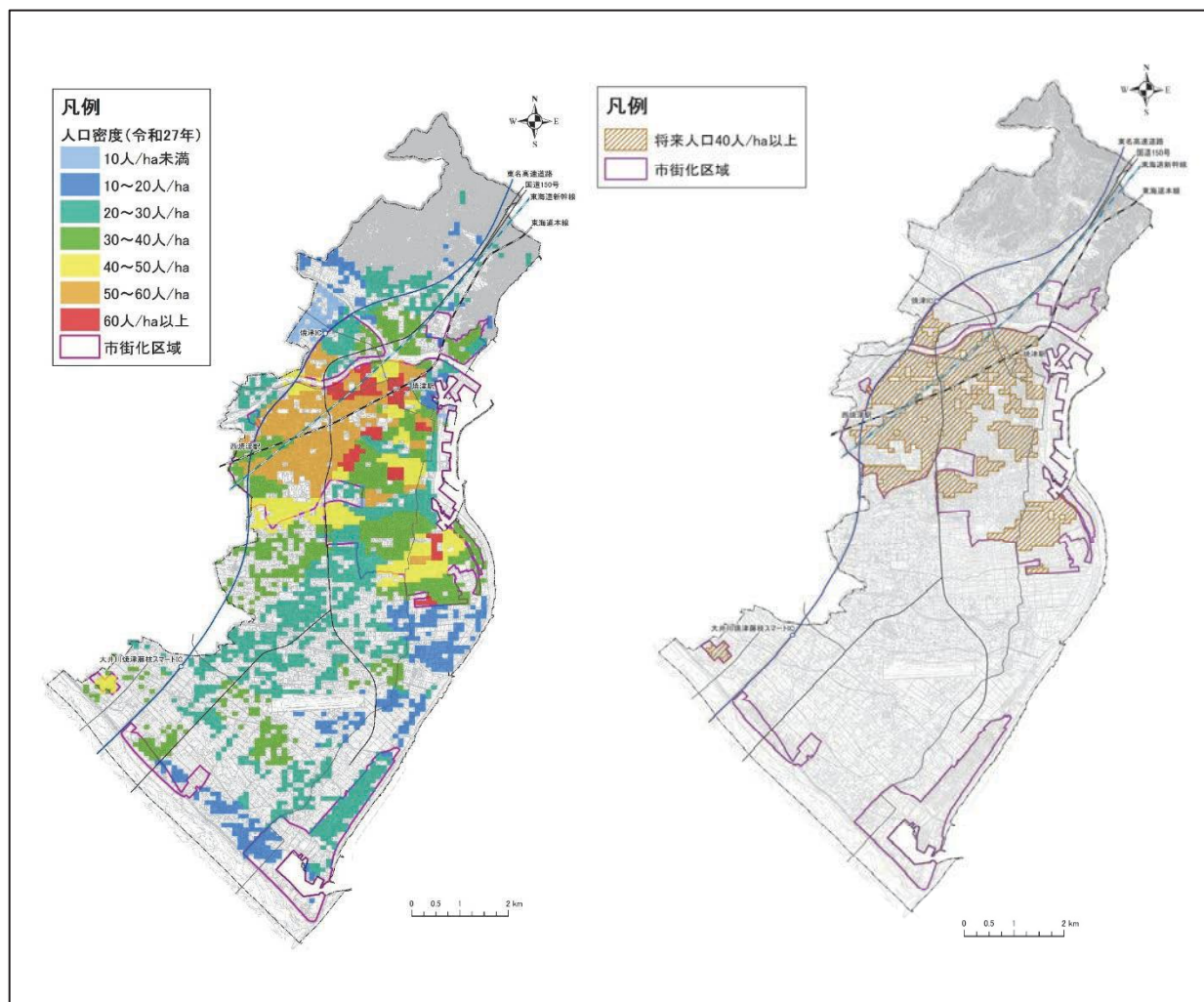
各集積拠点における、既存の生活利便施設などの都市機能の維持と、新たな都市機能の誘導、集積による活力に満ちた豊かな市民生活を支える集積拠点の形成を図るためには、拠点周辺の適正な人口密度の維持と確保を図る必要があります。

平成27年（2015年）の人口密度を見ると、鉄道駅周辺や医療、福祉、商業等の都市機能が多く立地している市街化区域内の中心市街地や、拠点周辺の一部で人口密度が低くなっていますが、焼津地域、豊田地域、小川地域、港地域周辺の市街化区域の人口密度が高く、市街化区域内は概ね40人～60人/ha以上の区域が広がっています。

令和27年（2045年）の人口密度を見ると、将来的には全域的に人口密度が低下する見込みとなっていますが、医療、福祉、商業等の都市機能の維持・集積を支えるためにも、都市機能の集積が見込まれる区域（住まいるシティ拠点エリア）と既成市街地の人口密度水準となる40人/ha\*を維持・確保する区域を住まいるエリアとして設定します。

\*人口密度40人/ha：既成市街地の人口密度の目安であり、市街化区域を設定する際の指標となる人口密度。

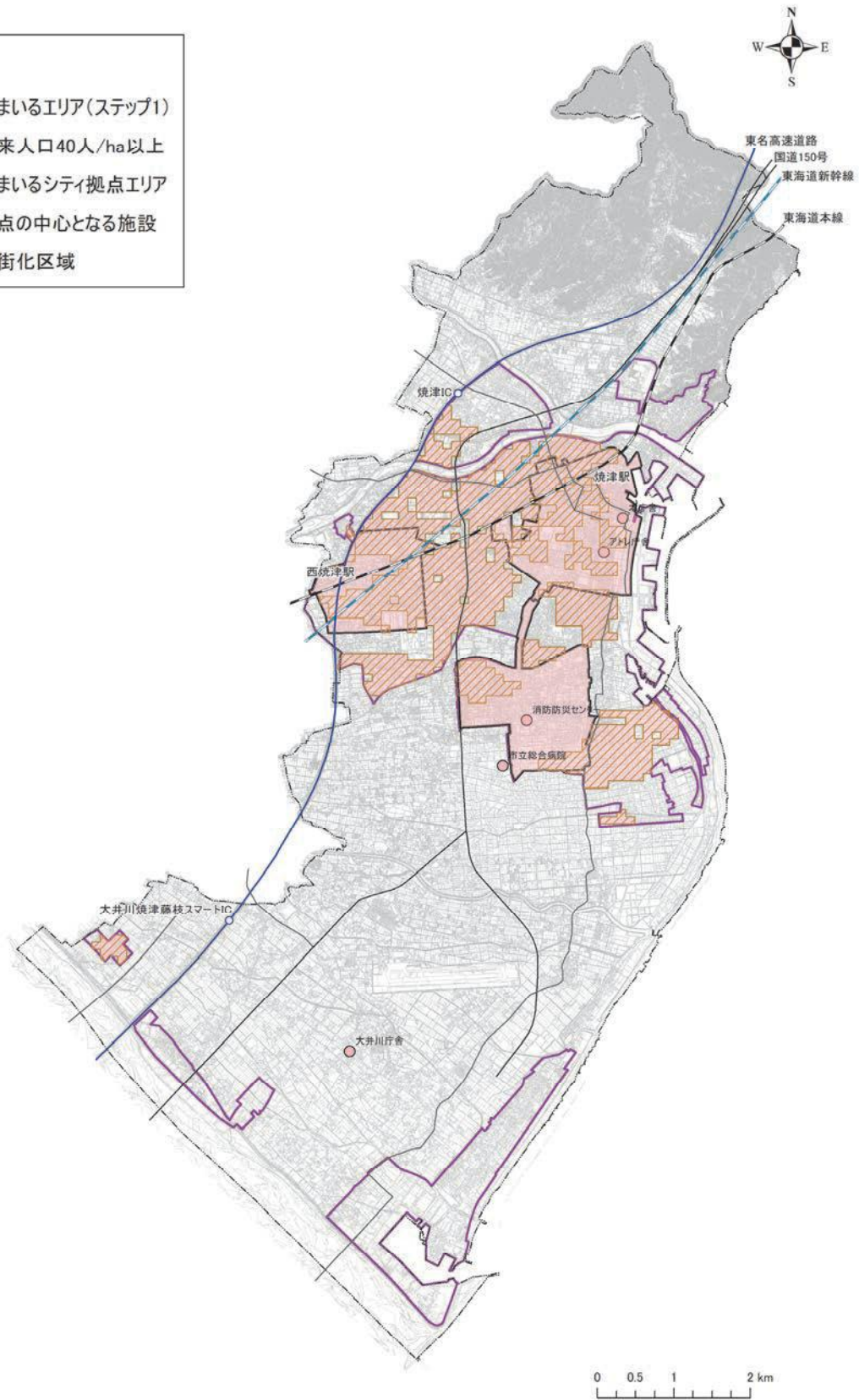
■人口集積が見込まれる区域



1章 はじめに  
2章 立地適正化計画の基本的な方針  
3章 住まいるシティ拠点エリア  
4章 誘導施設  
5章 住まいるエリア  
6章 誘導施設  
7章 計画目標と進行管理  
8章 住まいるエリア以外の地域のまちづくり  
9章 届出制度  
10章 防災・減災まちづくり計画編  
11章 参考資料

ステップ1 住まいるエリアとして設定した区域図

- 凡例**
- 住まいるエリア(ステップ1)
  - 将来人口40人/ha以上
  - 住まいるシティ拠点エリア
  - 拠点の中心となる施設
  - 市街化区域



- 1章 はじめに
- 2章 立地適正化計画の基本的な方針
- 3章 住まいるシティ拠点エリア
- 4章 誘導施設
- 5章 住まいるエリア**
- 6章 誘導施策
- 7章 計画目標と進行管理
- 8章 住まいるエリア以外の地域のまちづくり
- 9章 届出制度
- 10章 防災・減災まちづくり計画編
- 11章 参考資料

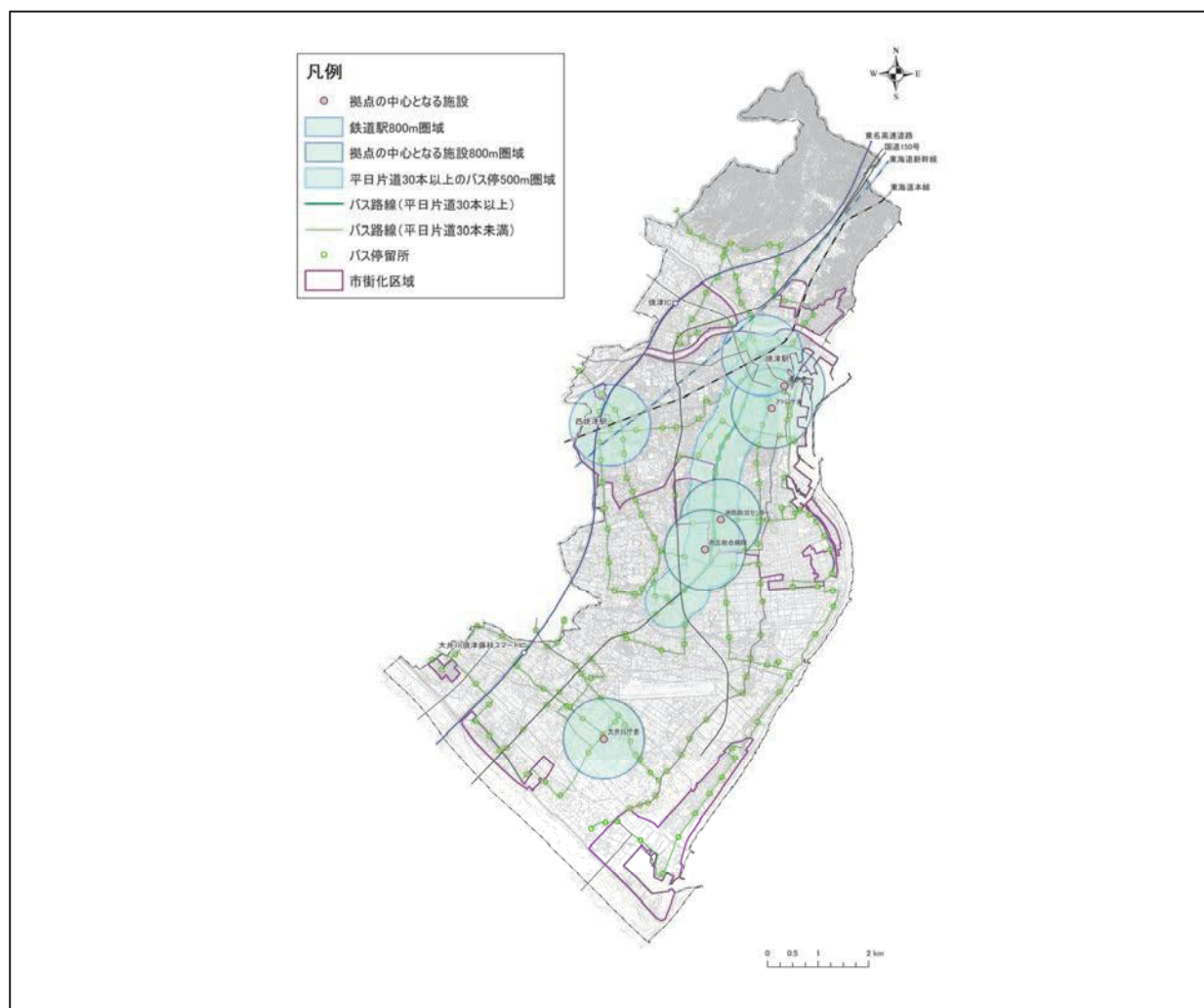
(3) ステップ2 集積拠点へのアクセスが確保される区域に住まいるエリアに設定する。

本市が目指す新しい時代の都市構造である「多極地域連携都市」の形成に向けては、市民が生活利便施設などの都市機能が集積された各拠点に容易にアクセスできる生活環境が必要です。そのため、交通結節点や集積拠点、平日片道30本以上運行する利便性が高いバス路線沿線の徒歩圏域に居住を誘導し、歩いて暮らせるまち、歩きたくなるまちづくりを推進するとともに、利便性の高い公共交通を利用した拠点同士の連携を図ります。

具体的には、住まいるシティ拠点エリアにおける集積拠点や、交通結節点の鉄道駅からの徒歩圏(800m)、平日片道30本以上運行する利便性が高いバス路線のバス停からの徒歩圏(500m)の区域に住まいるエリアとして設定します。

■集積拠点へのアクセスが確保される区域

(鉄道駅・主要拠点の徒歩圏800m、平日片道30本以上運行する利便性が高いバス路線のバス停からの徒歩圏500m)

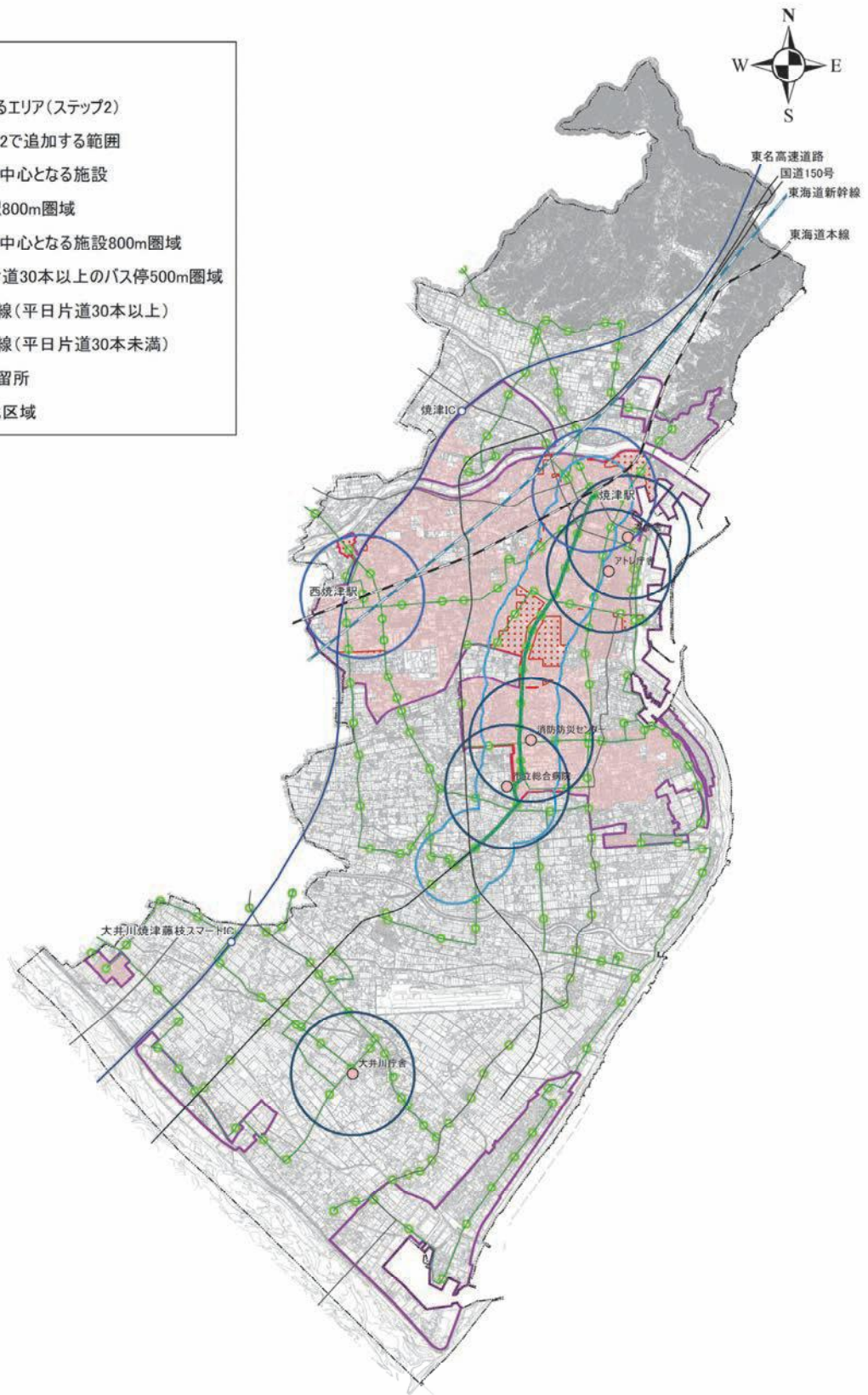


- 1章 はじめに
- 2章 立地適正化計画の基本的な方針
- 3章 住まいるシティ拠点エリア
- 4章 誘導施設
- 5章 住まいるエリア
- 6章 誘導施策
- 7章 計画目標と進行管理
- 8章 住まいるエリア以外の地域のまちづくり
- 9章 届出制度
- 10章 防災・減災まちづくり計画
- 11章 参考資料



ステップ2 住まいるエリアとして設定した区域図

- 凡例**
- 住まいるエリア(ステップ2)
  - ステップ2で追加する範囲
  - 拠点の中心となる施設
  - 鉄道駅800m圏域
  - 拠点の中心となる施設800m圏域
  - 平日片道30本以上のバス停500m圏域
  - バス路線(平日片道30本以上)
  - バス路線(平日片道30本未満)
  - バス停留所
  - 市街化区域



- 1章 はじめに
- 2章 立地適正化計画の基本的な方針
- 3章 住まいるシティ拠点エリア
- 4章 誘導施設
- 5章 住まいるエリア
- 6章 誘導施設
- 7章 計画目標と進行管理
- 8章 住まいるエリア以外の地域のまちづくり
- 9章 届出制度
- 10章 防災・減災まちづくり計画編
- 11章 参考資料

(4) ステップ3 都市基盤が整備された区域を住まいるエリアに設定する。

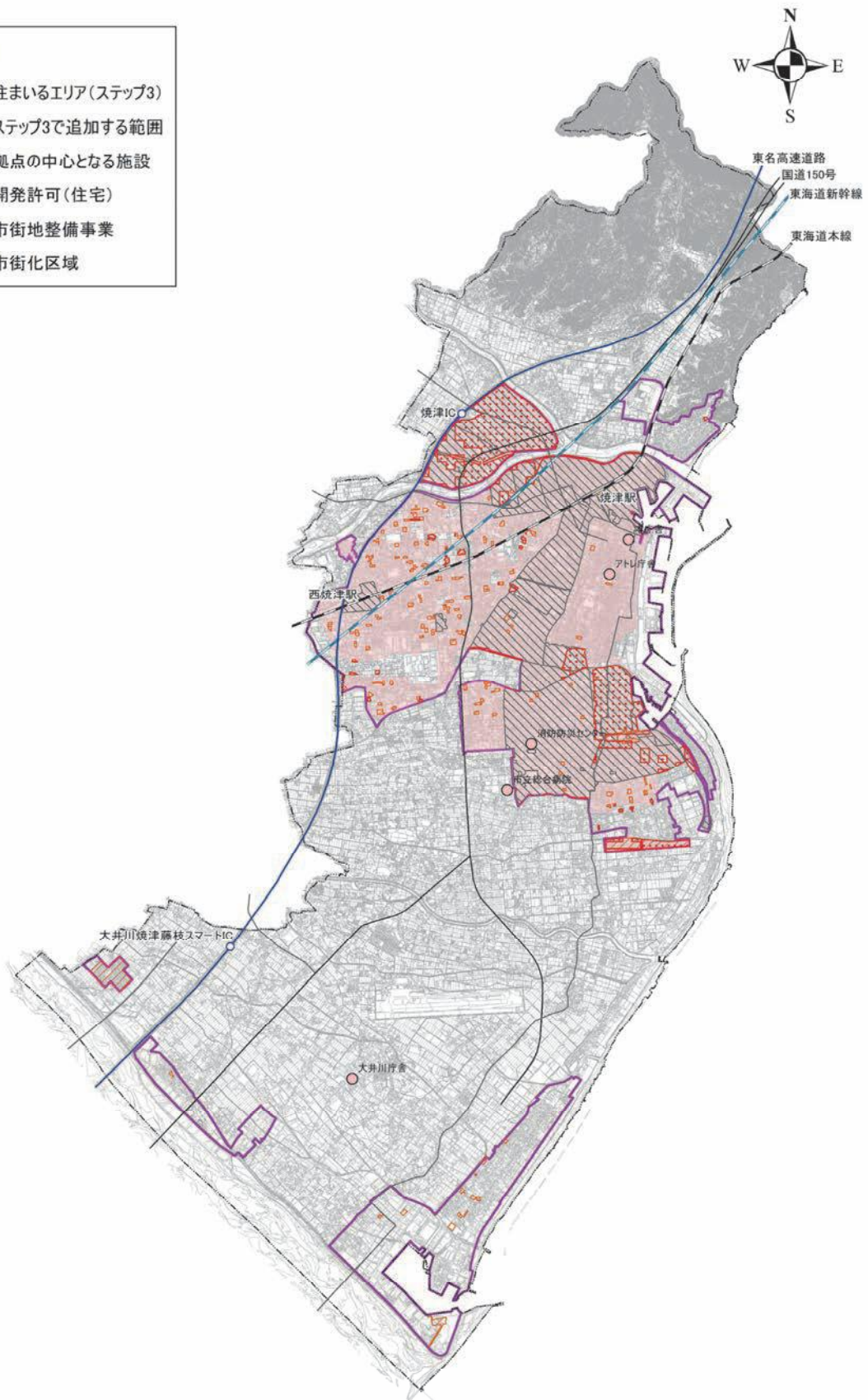
本市ではこれまで、土地区画整理事業等の市街地整備事業により、道路、河川、公園などの都市基盤の整備が進められ、良好な住環境が形成されてきました。これらの計画的かつ効率的に行われてきた市街地整備への投資効果を活かし、良好な既存ストックを維持・活用するためにも、土地区画整理事業や民間開発などにより整備された街区については、その整備の状況や街区周辺地域の将来人口推移、集積拠点へのアクセス性（ステップ1・2で設定された住まいるエリアの設定状況）等を踏まえたうえで、良好な住環境が形成されている区域を住まいるエリアとして設定します。

■市街地整備事業、開発許可（住宅）の実施箇所



ステップ3 住まいるエリアとして設定した区域図

- 凡例**
- 住まいるエリア(ステップ3)
  - ステップ3で追加する範囲
  - 拠点の中心となる施設
  - 開発許可(住宅)
  - 市街地整備事業
  - 市街化区域



- 1章 はじめに
- 2章 立地適正化計画の基本的な方針
- 3章 住まいるエリアの拠点エリア
- 4章 誘導施設
- 5章 住まいるエリア
- 6章 誘導施設
- 7章 計画目標と進行管理
- 8章 住まいるエリア以外の地域のまちづくり
- 9章 届出制度
- 10章 防災・減災まちづくり計画編
- 11章 参考資料

## (5) ステップ4 防災・減災まちづくり計画の取組により居住の誘導を回避する区域の検討。

本市における防災・減災まちづくり計画では、取組の基本方針として、「地域資源を活かし活きみながる地域と心安らぐ暮らしが共存する住まいるCity Yaizu」を掲げ、近年頻発化・激甚化する自然災害に対し、自然の力を正しく理解し、正しく恐れながらも、貴重な地域資源を活かし、市民の安全・安心な暮らしが共存するまちづくりを未来へとつなげていくための、様々な防災・減災まちづくりの取組を推進していきます。

その取組の中では、自然災害に対し、「回避する」を取組方針の一つとし、災害リスクが高い地域への居住立地の回避や、比較的災害リスクが低い地域への居住の誘導を促していきます。

災害リスクが高い地域における住まいるエリアの設定においては、ステップ1からステップ3で設定した区域（市街化区域における将来的に都市機能及び人口集積が見込まれる区域、集積拠点へのアクセスが確保されている区域、都市基盤が整備された区域）に、防災・減災まちづくり計画編で検討した災害リスクの状況や、ハード・ソフトによる多重防御の取組施策の推進状況等から総合的に判断したうえで住まいるエリアを設定します。

なお、住まいるエリアから除外する区域の検討については、「10-6 住まいるエリアにおける災害リスク」に記載しています。

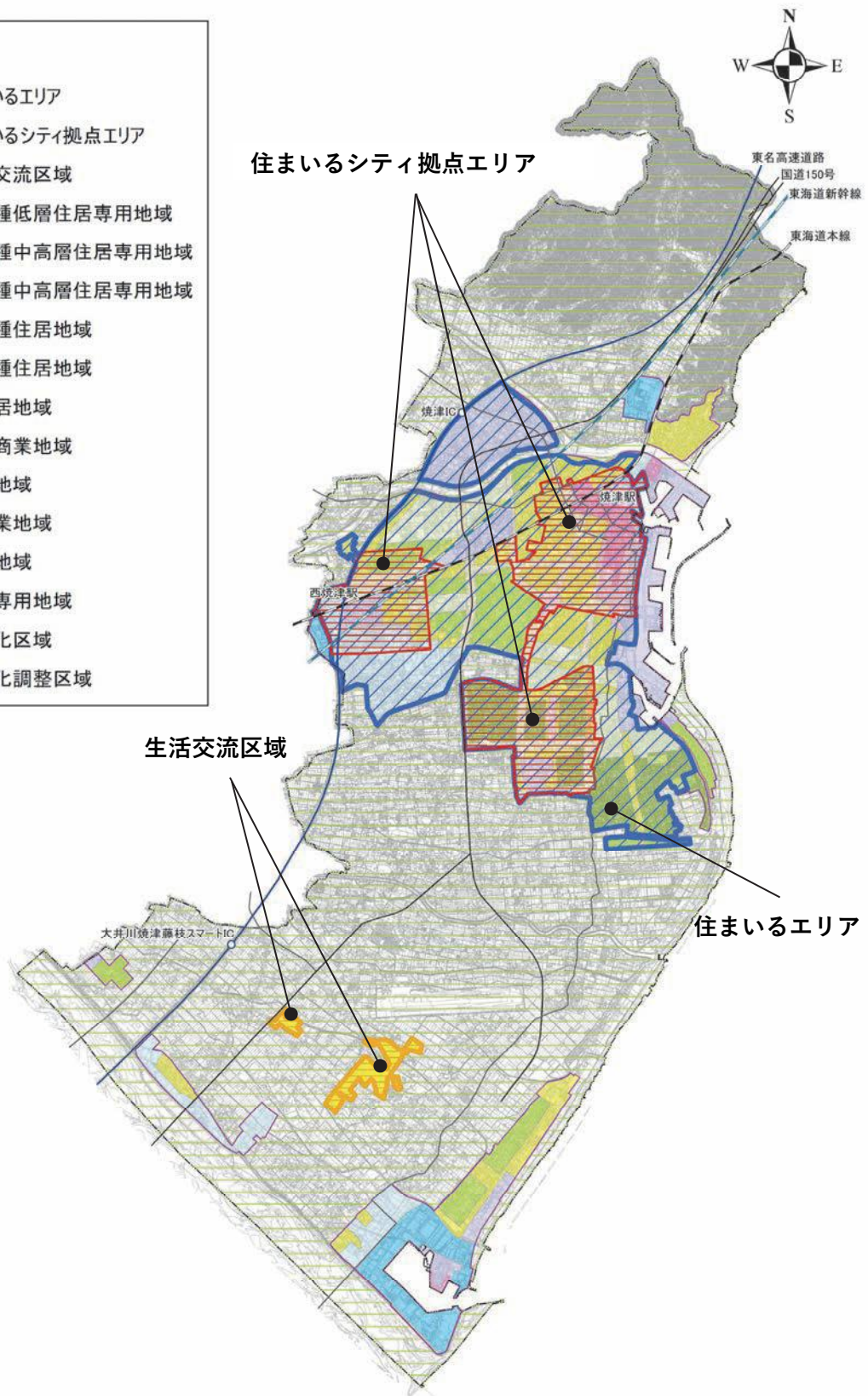
「5-5 住まいるエリアの設定」のステップ1からステップ3で設定した住まいるエリアにおいて、居住者のリスク回避として住まいるエリアに含めない地域

- 瀬戸川・朝比奈川・木屋川沿いの「家屋倒壊等氾濫想定区域」に含まれる地域

住まいるエリア

ステップ1～4を踏まえたうえで、周辺の用途地域との連続性を考慮しつつ、道路、河川等の地形地物や用途地域界、町丁目界等で設定

凡例	
	住まいるエリア
	住まいるシティ拠点エリア
	生活交流区域
	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	市街化区域
	市街化調整区域



- 1章 はじめに
- 2章 立地適正化計画の基本的な方針
- 3章 住まいるシティ拠点エリア
- 4章 誘導施設
- 5章 住まいるエリア
- 6章 誘導施策
- 7章 計画目標と進行管理
- 8章 住まいるエリア以外の地域のまちづくり
- 9章 届出制度
- 10章 防災・減災まちづくり計画編
- 11章 参考資料