

第3章 立地適正化計画における区域設定

1. 区域設定の考え方

○ 都市計画マスタープランにおけるまちづくりの考え方や、立地適正化計画の基本方針とテーマを踏まえ、立地適正化計画における区域設定の考え方として以下を示します。

① 計画が対象とする都市計画区域において、「4つの区域」を設定





- ・ 地域ごとの多様な暮らしの維持と産業振興に向けた、メリハリのある土地利用を図るため、立地適正化計画が主対象とする用途地域内を中心に、都市計画区域内全てに土地利用の位置付けを設定
- ・ 法定で定める都市機能誘導区域と居住誘導区域以外は、町独自設定の区域として設定

② 都市機能誘導区域と居住誘導区域を一体（同一区域）として設定

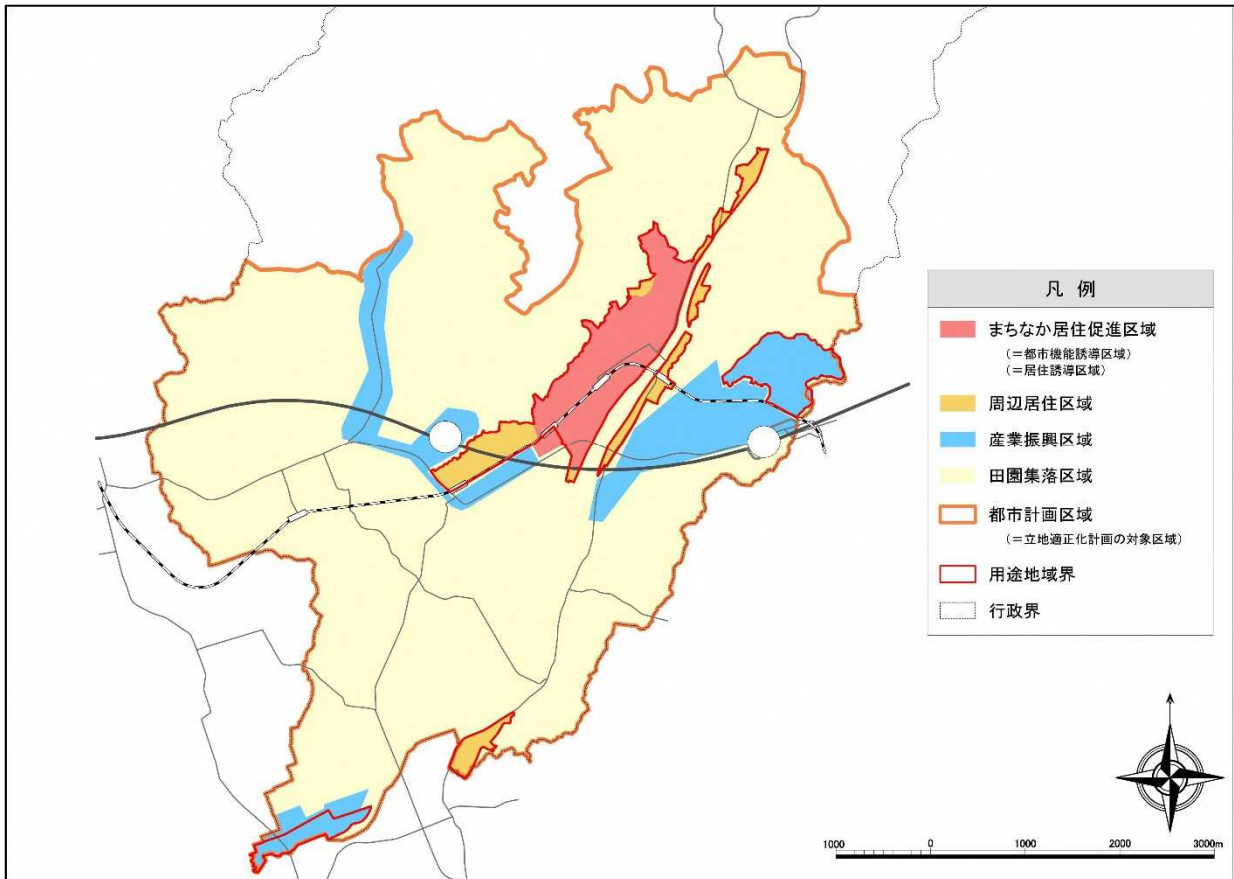
- ・ 都市構造上の中心拠点においては、まちづくりのテーマとして定めた『「医・職・住」×「交流」のまちづくり』を踏まえ、暮らし・生業・観光等に一体的に取り組むため、都市機能誘導区域と居住誘導区域を一体として設定

2. 区域の設定

人口減少・少子高齢化のなかでも豊かな暮らしを維持していくため、立地適正化計画における「4つの区域」を次のとおり設定します。

	対象区域	基本方針
 まちなか居住促進区域	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画マスタープランの中心拠点周辺の用途地域 (詳細はP38・39) 	<ul style="list-style-type: none"> 法定の都市機能誘導区域及び居住誘導区域として位置付け 人口減少、少子高齢化のなかでも、町全体の暮らしを維持する、住宅と多様な生活利便施設が集積するエリア 公共交通の充実により、歩いて暮らせるまちを指向
 周辺居住区域	<ul style="list-style-type: none"> まちなか居住促進地域と工業専用地域を除く用途地域 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅と幹線道路沿いに立地する店舗等が共存し、公共交通も利用できる比較的利便性が高いエリア *土砂災害等の災害リスクがあるエリアや、埋蔵文化財等のため土地利用の在り方を検討するエリアについては地域の状況を踏まえ土地利用
 産業振興区域	<ul style="list-style-type: none"> 工業専用地域 “ふじのくに”のフロンティア対象区域 	<ul style="list-style-type: none"> まちの活力を維持する工業団地として、今後も良好な操業環境を維持するエリアや、県の“ふじのくに”のフロンティア等と連携し、新東名高速道路を活かした産業等を誘致するエリア 用途地域外の土地利用にあたっては、「用途地域外における地区計画適用方針」により、土地利用の在り方を提示
 田園集落区域	<ul style="list-style-type: none"> 上記以外の都市計画区域 	<ul style="list-style-type: none"> 優良な農地を保全し、自然環境や営農環境と調和を図りつつ、居住環境の継承を図るエリア 「用途地域外における地区計画適用方針」により、都市計画マスタープランの集落拠点の実現に向けた土地利用の在り方を提示

立地適正化計画に係る区域設定図



■ 都市機能誘導区域の定義等

- ・ 都市機能誘導区域とは、都市再生特別措置法に定める「都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域」のこと。
- ・ 都市計画運用指針において「医療・福祉・子育て・商業等の都市機能を、都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これら各種サービスが効率的に提供されるよう設定する区域」とされている。

【都市計画運用指針における都市機能誘導区域に係る記載】

項目	定義・概要等
基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るもの ・ 原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるもの ・ 医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきもの
定めることが考えられる区域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域 ・ 周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域
区域の規模	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲
留意すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案して、市町村の主要な中心部のみならず、例えば合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定め、それぞれの都市機能誘導区域に必要な誘導施設を定めることが望ましい ・ 都市機能の充足による居住誘導区域への居住の誘導、人口密度の維持による都市機能の持続性の向上等、住宅及び都市機能の立地適正化を効果的に図るという観点から、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めることとされている ・ 都市機能誘導区域は居住誘導区域内に重複して設定されるものであり、都市機能と併せて居住を誘導することが基本となる
定めることが考えられる施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設 ・ 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設等 ・ 集客力があり、まちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設 ・ 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

■ 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。
- ・ 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」とされている。

【都市計画運用指針における居住誘導区域に係る記載】

項目	定義・概要等
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	<ul style="list-style-type: none"> 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"> ・ 市街地調整区域 ・ 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（急傾斜地崩壊危険区域等が該当する。）
原則として、含まないこととすべき区域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土砂災害特別警戒区域 ・ 津波災害特別警戒区域 ・ 災害危険区域（上記を除く） ・ 地すべり防止区域 ・ 急傾斜地崩壊危険区域
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（土砂災害危険箇所、津波浸水想定区域が該当）
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んでいる区域であって、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

※ 網掛部は、森町のまちなか居住促進地域（＝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。

3. まちなか居住促進区域（都市機能誘導区域及び居住誘導区域）

森町では、前述の「1. 区域設定の考え方」に基づき、立地適正化計画で定める都市機能誘導区域と居住誘導区域を、まちなか居住促進区域として一体（同一区域）で設定します。

まちなか居住促進区域の具体的な区域は、都市再生特別措置法や都市計画運用指針における都市機能誘導区域や居住誘導区域の定義や考え方に加え、都市計画マスタープランの中心拠点の位置付けや、立地適正化計画の基本方針を踏まえ、以下の検討フローにより設定します。

■ まちなか居住促進区域の設定フロー

STEP I 都市機能誘導区域は、中心拠点周辺の「歩いて暮らせる」エリアを設定

- ピーク時1時間あたり3本以上の、主要な鉄道駅から1km、バス停から500mの交通利便性の高い区域を設定
- 医療、福祉、子育て、商業のほか、公共施設や金融サービスなど、地域だけでなく町全体の暮らしを支える都市機能が集積する、生活利便性が高い区域を設定
- 今後、都市機能の立地が予定される公共公益施設の隣接地や区画整理による人口集積地も含め設定

* 以上は、都市計画運用指針における都市機能誘導区域の基本的な考え方や定めることが考えられる区域に合致

STEP II 居住誘導区域は、都市機能誘導区域と一体のエリアとして設定

- 暮らし・生業・観光等に一体的に取り組む視点から、居住誘導区域を都市機能誘導区域と一体として設定
- 町全体の暮らしを支える都市機能を一定の人口密度で支えていくため、都市機能が集積し、且つ40人/ha以上となる人口密度がみられるエリアを含めて設定
(人口減少社会であることを踏まえ、都市機能を支えるためであっても、居住誘導区域は広すぎずコンパクトに設定するという観点からも、居住誘導区域と都市機能誘導区域を一体として設定)

STEP III 災害リスク等を考慮しつつ、「まちなか居住促進区域」を設定

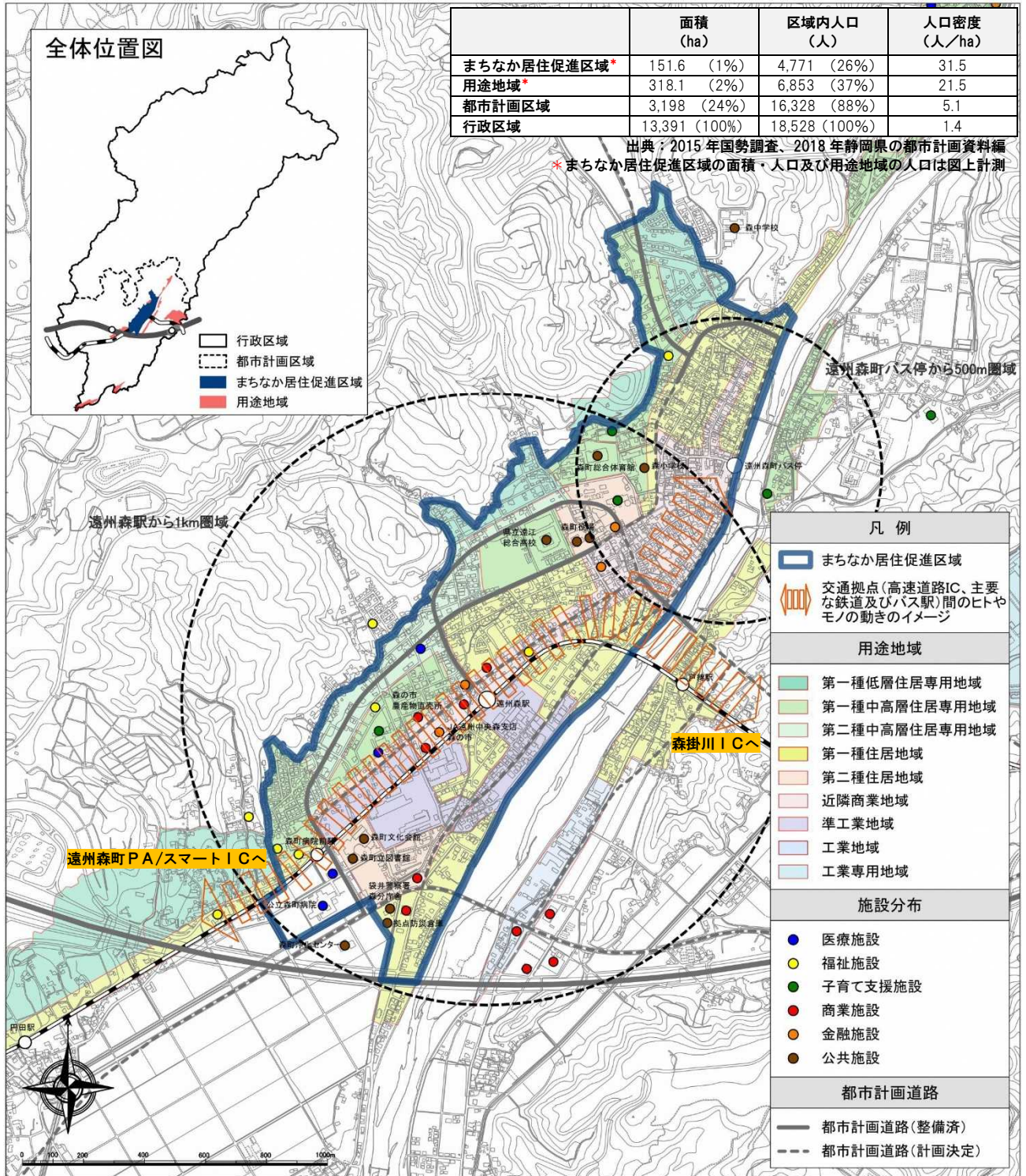
- 上記を踏まえつつ、用途地域界をベースに、まちなか居住促進区域を設定
- この際、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域は外して設定

*1 原則として、都市機能誘導区域は居住誘導区域内において設定されるもの

*2 居住誘導区域には、原則として、土砂災害のリスクが高い区域は含まないこととすべきとされる

*3 まちなか居住促進区域は、想定される最大規模の豪雨が起きた場合の浸水想定区域となっているが、太田川水系河川整備計画等に基づく河川改修等のハード整備や、ハザードマップによる情報周知、避難体制整備等のソフト対策を組み合わせることで、リスクを低減していくこととする

■ まちなか居住促進区域図

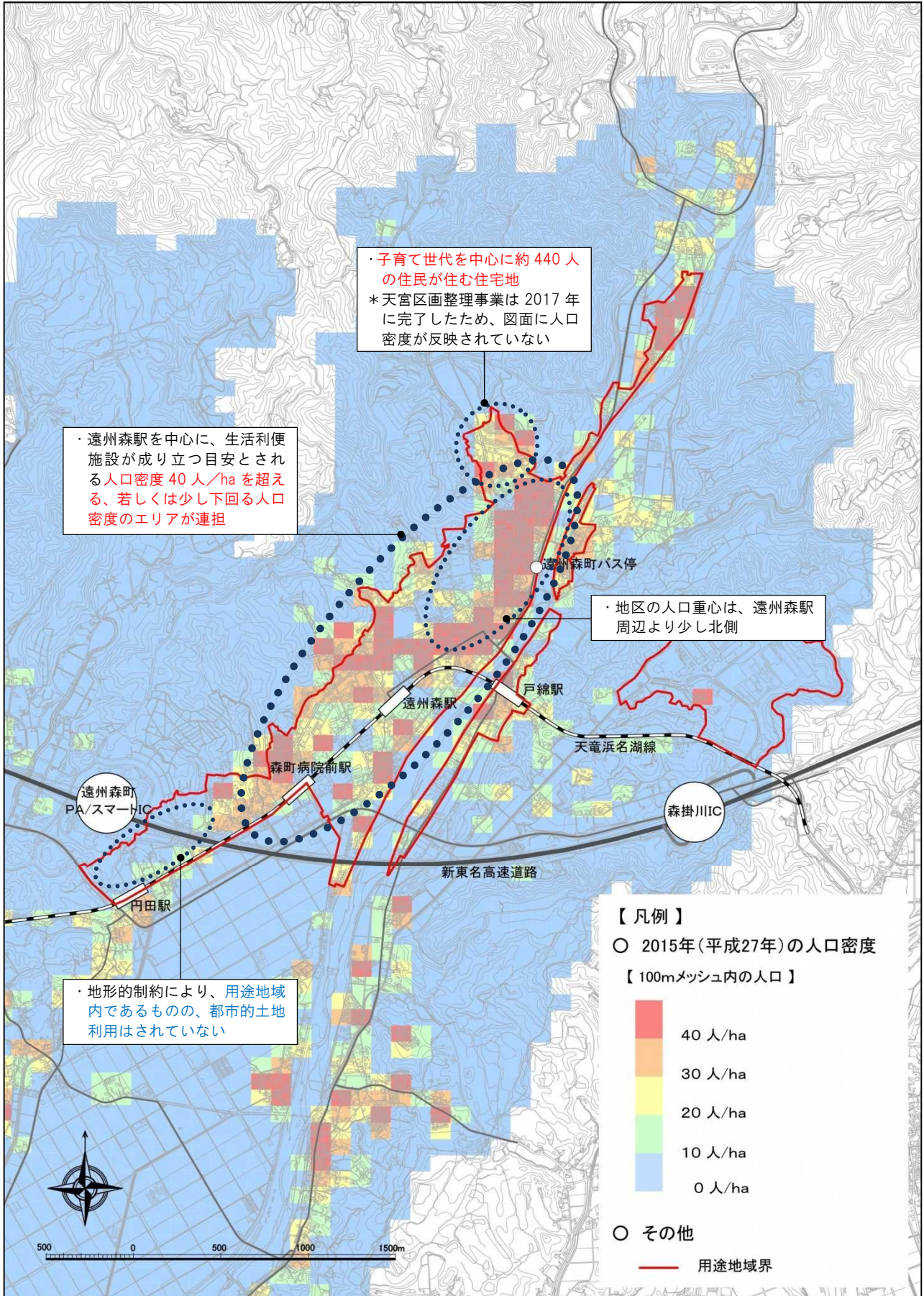


■ まちなか居住促進区域に係る留意点

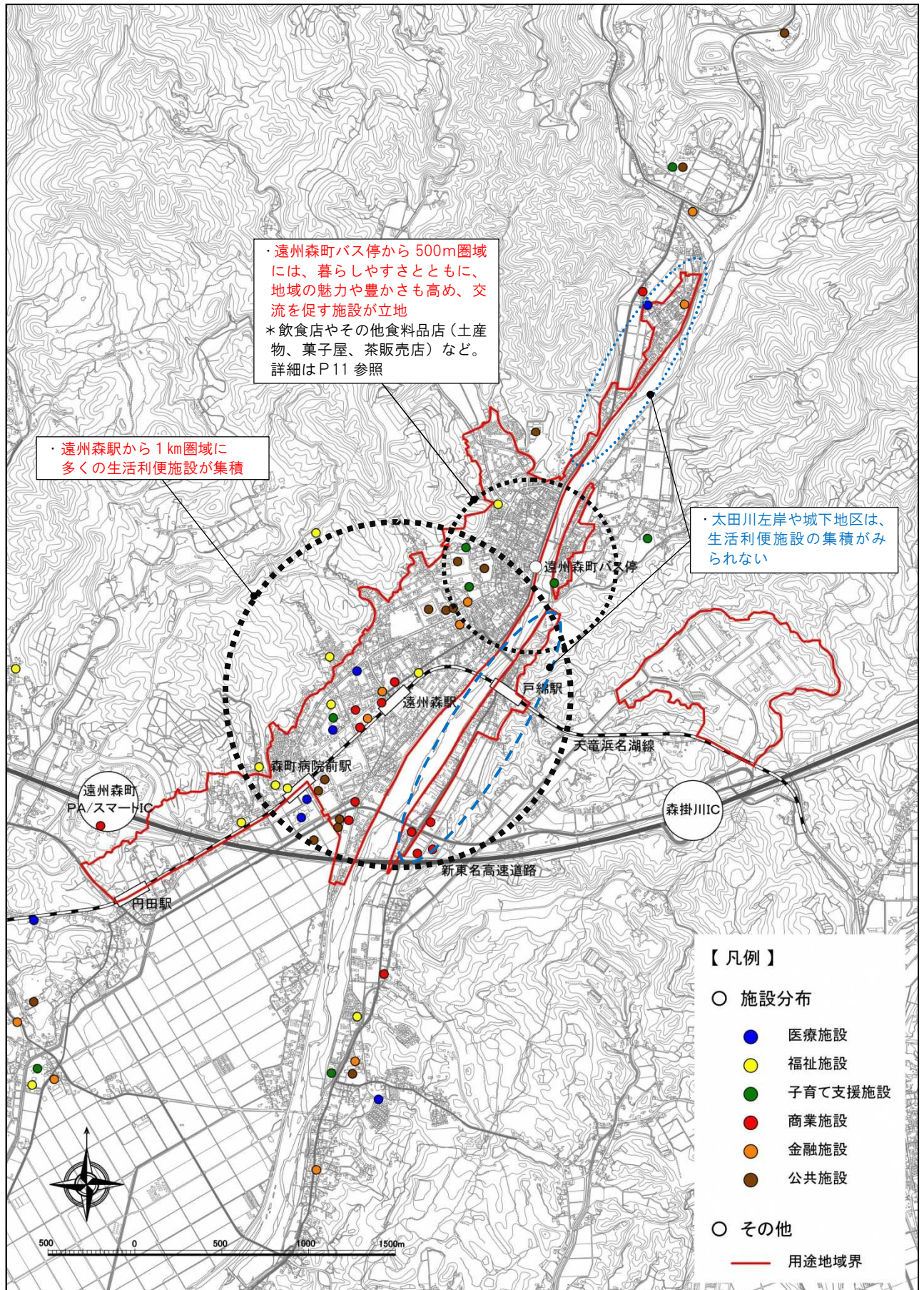
- *1: まちなか居住促進区域の縁辺部等においては、町HPや窓口で示す拡大図にて、区域に含まれるか確認してください。
- *2: 森町病院周辺は、用途地域外であるものの、森町病院等が町のこれからの豊かな暮らしの維持に欠かせない施設であり、周辺の公共施設の立地状況や交通利便性等を踏まえ、今後とも現在の位置での立地を維持すべきとの考え方から、まちなか居住促進区域に含めることとしています。このため、現在の土地利用以外の土地利用を許可するものでなく、仮に森町病院等が移転する場合には区域設定についても見直すこととします。

■ まちなか居住促進区域の界線設定に係る参考資料

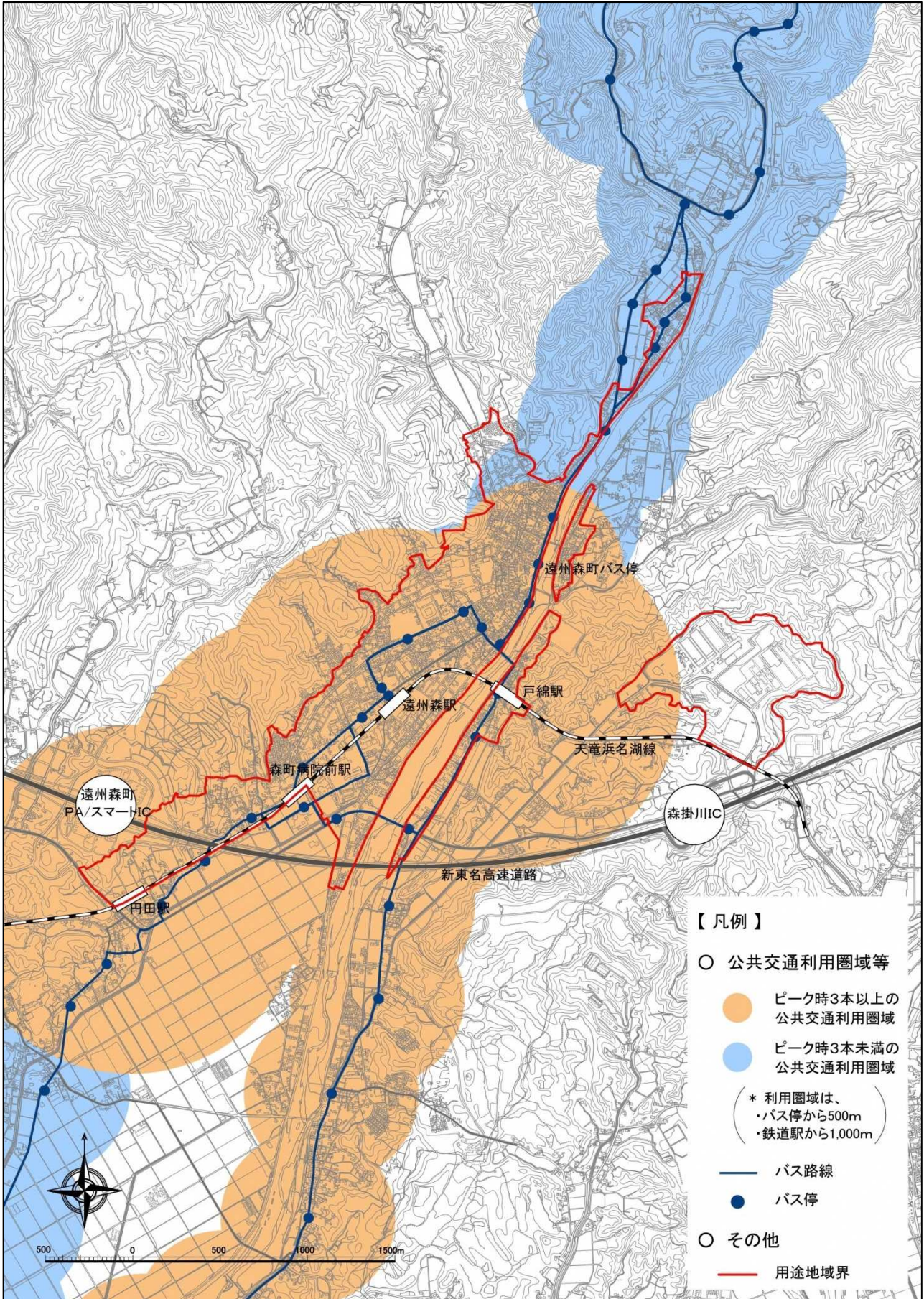
① 人口分布（2015年時点、都市計画区域内の100mメッシュ）



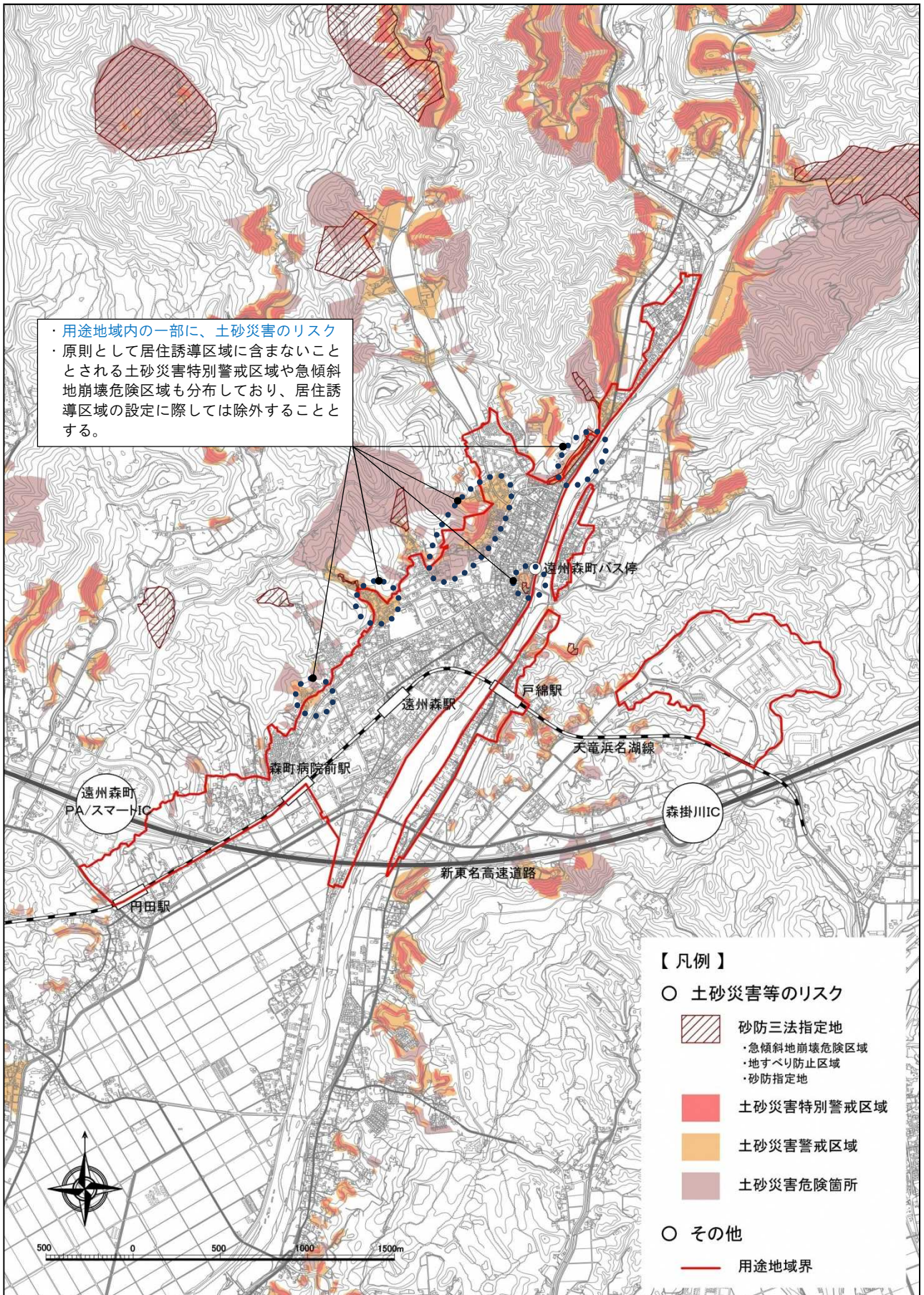
② 生活利便施設の分布



③ 公共交通の利便性



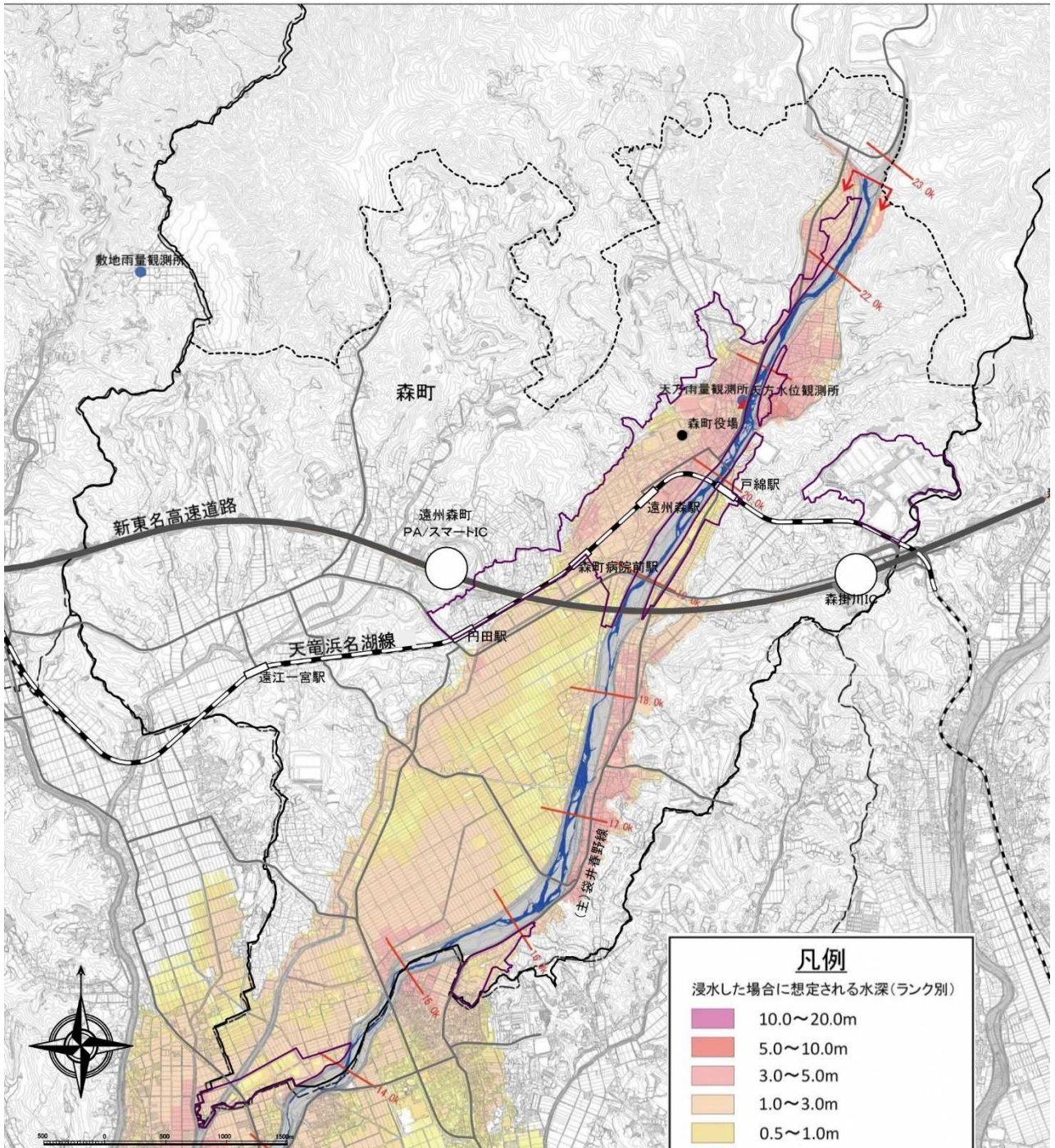
④ 土砂災害のリスク



④ 河川洪水のリスク

(出典:太田川洪水浸水想定区域図

平成 29 年 7 月 7 日付け静岡県告示第 557 号)



* 太田川の浸水想定は、想定される最大規模の豪雨による被害を想定したもの