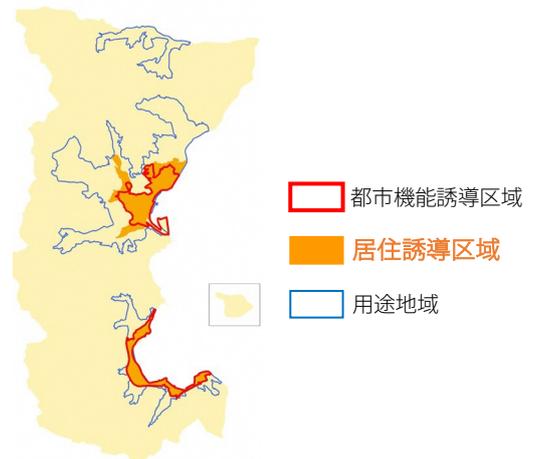


V 居住誘導区域

1. 居住誘導区域とは

2. 居住誘導区域設定の考え方

3. 居住誘導区域



○ 居住誘導区域は、「熱海の特性」を踏まえ、以下の条件に該当するエリアを設定します。

- ① 将来にわたり、生活利便が確保されるエリア
- ② 定住者の人口密度が高いエリア
- ③ 「生活市民」の実態を捉えた、生活圏の大切なエリア

○ なお、災害リスクのあるエリアの取扱いは、以下のとおりとします。

- ① 津波浸水想定区域は、居住誘導区域に「含める」
- ② 災害レッドゾーン、宅地造成工事規制区域は、原則、居住誘導区域に「含めない」
- ③ 災害イエローゾーン等は、リスク点検の上、居住誘導区域に「含める」 (*適時、見直す)

1. 居住誘導区域とは

- 居住誘導区域は、居住を誘導することで、生活便利施設が成り立つような人口密度を維持し、「生活利便が高く、歩いて暮らせる」を目指していく区域のことです。

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」のことで、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」とされています。

■ 居住誘導区域の定義、定めることが考えられる区域等

項目		定義・概要等
都市再生特別措置法	定義	(法第 81 条第 2 項第 2 号) 都市の居住者の居住を誘導すべき区域
	設定の考え方	(法第 81 条第 19 項) 立地適正化計画の区域における人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、良好な居住環境が確保され、公共投資その他の行政運営が効率的に行われるように定めるもの
都市計画運用指針	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、災害リスク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	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"> ・市街化調整区域 ・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 ・地すべり防止区域 ・急傾斜地崩壊危険区域 ・土砂災害特別警戒区域 ・浸水被害防止区域
	原則として、含まないこととすべき区域	<ul style="list-style-type: none"> ・津波災害特別警戒区域 ・災害危険区域（上記を除く。）
	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 ・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、都市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
	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、熱海市の居住誘導区域設定に際し、運用指針上で留意が必要な記載（津波災害（特別）警戒区域は R2 時点で未指定）

2. 居住誘導区域設定の考え方

(1) 居住誘導区域の範囲の考え方

○ 居住誘導区域は、熱海の特性を踏まえ、以下の条件に該当するエリアを設定します。

- ① 将来にわたり、生活利便が確保されるエリア
- ② 定住者の人口密度が高いエリア
- ③ 「生活市民」の実態を捉えた、生活圏の大切なエリア

① 将来にわたり、生活利便が確保されるエリア

⇒ 「国道沿道」、「公共交通の利便性が高い」、「基幹的な生活利便施設立地」の2つ以上に該当

- ・ 「国道沿道」とは、将来的な公共交通の維持や移動のしやすさ、生活利便施設の維持・立地可能性を考慮し、国道から300mのエリア
- ・ 「公共交通の利便性が高い」とは、鉄道駅から800m又はバス停から300mのエリア
- ・ 「基幹的な生活利便施設立地」とは、学校、病院、商業施設（日用品）等、基幹的な生活利便施設が立地するエリア

② 定住者の人口密度が高いエリア

⇒ 人口集中地区、定住人口密度40人/ha以上のメッシュ等

- ・ 既存の生活利便施設を支えることができる、定住人口の密度が高いエリア
- ・ 人口密度が高く、まちづくりの投資効果が高いエリア
- ・ 都市機能が集積し、山側よりも平坦な地形で、（高齢者の）暮らしを都市構造で支えることができるエリア
- * なお、最終的な区域設定に当たっては、非可住地を除いた実質の人口密度40人/ha以上の区域も含めることとする。

③ 「生活市民」の実態を捉えた、生活圏の大切なエリア

⇒ 平日昼間における生活市民の人口密度が40人/ha以上

- ・ 「昼間」の人口密度が高く、暮らしを支える重要な生活利便施設があるエリア
- * 上記に該当することも考慮し、津波のリスクがあるエリアも対策とセットで含めることとする。

■ 居住誘導区域に、「生活市民」を考慮する意義

○ 「生活市民」が昼間に滞在するエリアを、居住誘導区域に考慮することで、

① 住む場と活動の場をなるべく近くし「生活利便が高く、歩いて暮らせる」環境を目指します。

- ・ 「生活市民」が昼間に滞在するエリアでは、働く、学ぶ、通院、買物等、活動が行われていると考えられます。
- ・ 「生活利便が高く、歩いて暮らせる」のためには、本来、こうした活動の場と居住地は近い距離関係にあることが望ましいものの、熱海市では“使える土地に限られる”、“土地があっても地価が高い”等の理由から、居住地が郊外や市外となっている方もいます。
- ・ こうしたニーズを捉え、活動の場に居住を増やす施策を導入していくため、昼間に「生活市民」が多いエリアを居住誘導区域に含めることとします。

② 居住（住宅）政策の効果を、医療・福祉や観光など、他分野にも波及させることができます。

- ・ 医療・福祉分野には、訪問介護・診療がしやすくなる、歩くことが健康につながり医療・介護費を削減できる等の効果
- ・ 観光分野には、自動車交通（郊外・市外⇄市街地）が減ることで、渋滞が緩和される等の効果

(2) 災害リスクのあるエリアの取扱い

○ 都市計画運用指針の位置付け、対策の可能性を考慮し、居住誘導区域における災害リスクのあるエリアの取扱いを以下のとおりとします。

- ① 津波浸水想定区域は、居住誘導区域に「含める」
- ② 災害レッドゾーン、宅地造成工事規制区域は、原則、居住誘導区域に「含めない」
- ③ 災害イエローゾーン等は、リスク点検の上、居住誘導区域に「含める」 (*適時、見直す)

① 津波浸水想定区域は、居住誘導区域に「含める」

津波浸水想定区域は、住宅等の建築や開発行為等の規制を受ける災害レッドゾーンではありません。また、県と進める堤防整備を中心とした対策や、(後述の)都市機能誘導区域への民間投資により、リスクを軽減することが見込めます。

上記を考慮し、居住誘導区域に含めることで、ハード・ソフトを組み合わせた対策を推進します。

② 災害レッドゾーン、宅地造成工事規制区域は、原則、居住誘導区域に「含めない」

土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、災害危険区域は、住宅等の建築や開発行為等の規制を受ける災害レッドゾーンで、都市再生特別措置法において、居住誘導区域として定めない区域とされていることから、居住誘導区域には含めないこととします。

また、宅地造成工事規制区域は、宅地造成時に許可が必要など規制のある区域のため、既に公益施設が立地するエリア等を除き、原則、居住誘導区域に含めないこととします。

③ 災害イエローゾーン等は、リスク点検の上、居住誘導区域に「含める」 (*適時、見直す)

本市の平地が限られた地形特性や現状の土地利用を踏まえ、土砂災害警戒区域の一部は、居住誘導区域に含めることとし、安全性の確認強化や必要に応じた対策工事の実施を検討します。

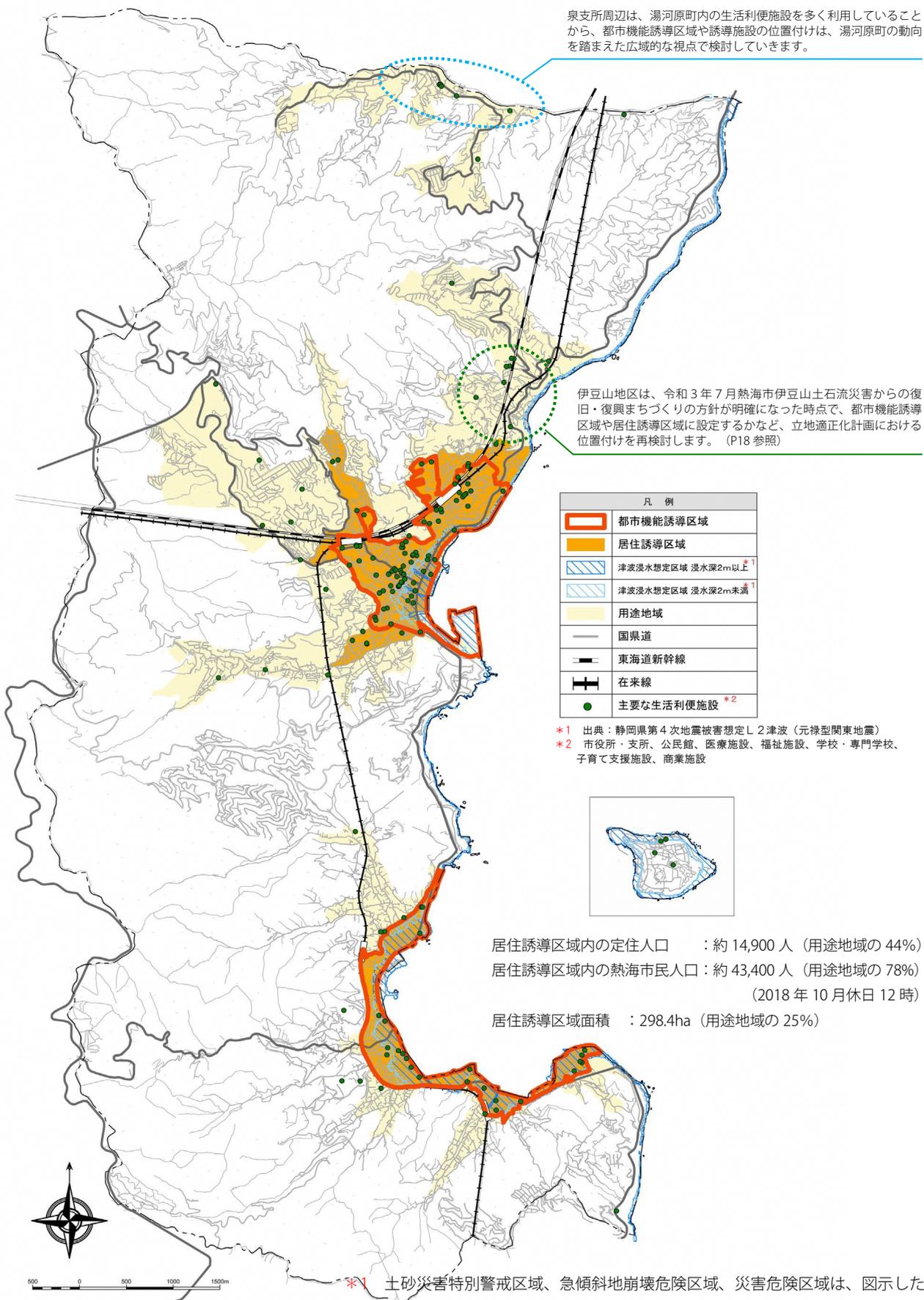
なお、対策状況や災害リスクの位置付けの見直し(イエロー⇒レッド)等に応じ、居住誘導区域は適時見直すこととします。

(3) 居住誘導区域の界線設定 (区域設定のフローチャートはP50参照)

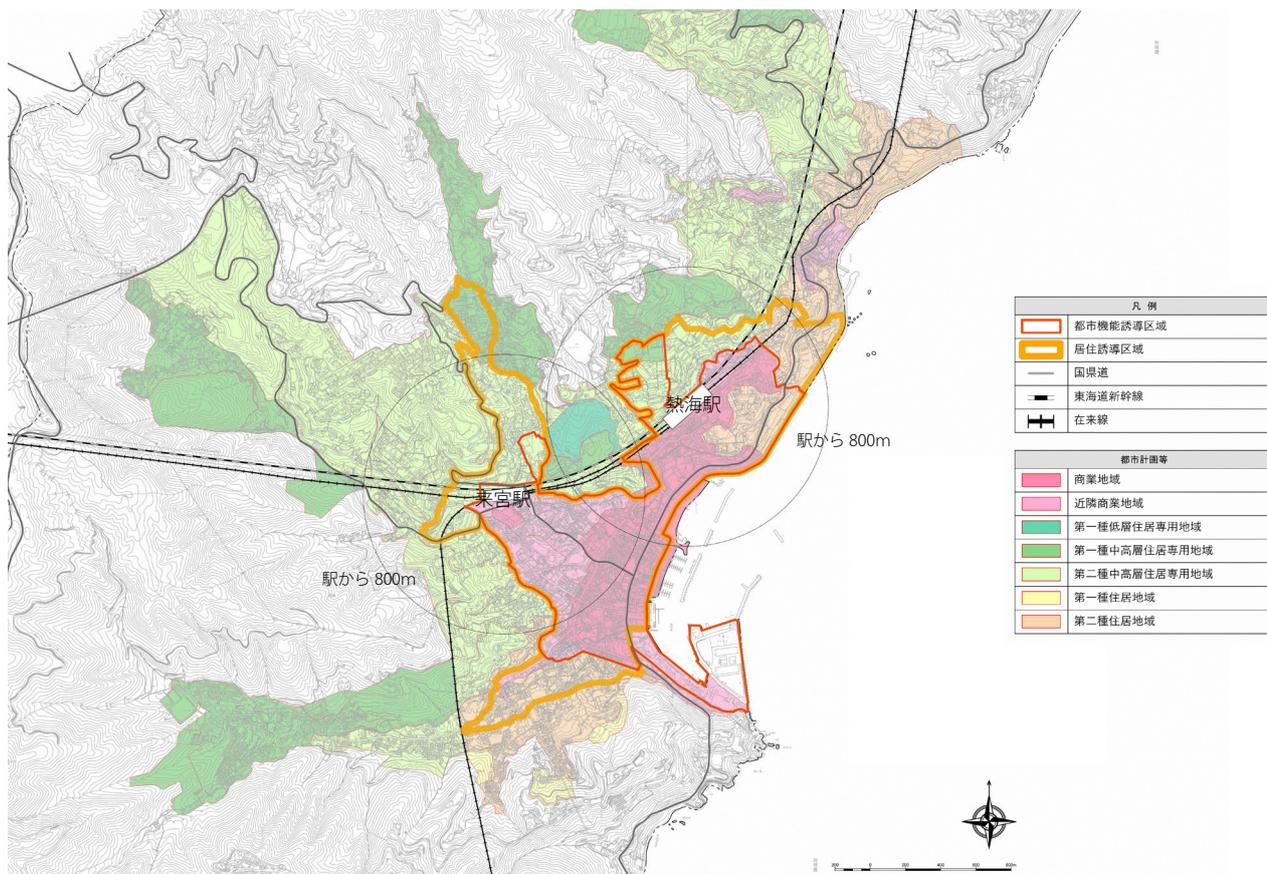
○ 居住誘導区域の範囲の考え方や災害リスクのあるエリアの取扱いを踏まえ、居住誘導区域の界線は、以下の手順で設定します。

- ① 宅地造成工事規制区域の区域界で設定
- ② 「臨港地区」及び「①の区域界にかかる風致地区」を除外
- ③ 公共施設や商業系用途を考慮 (*含める場合は、用途地域、字界、道路等で設定)

3. 居住誘導区域



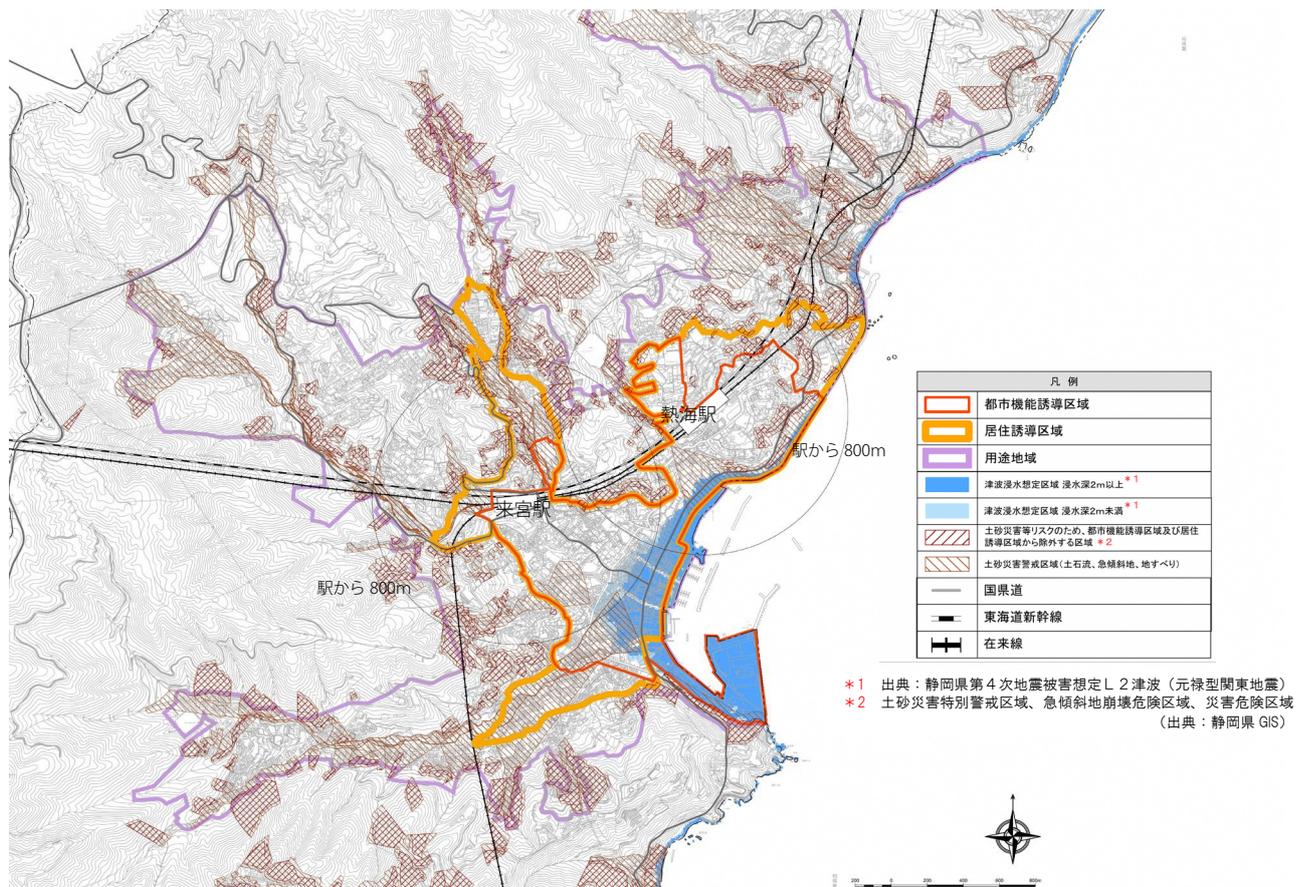
■ 熱海地域の居住誘導区域



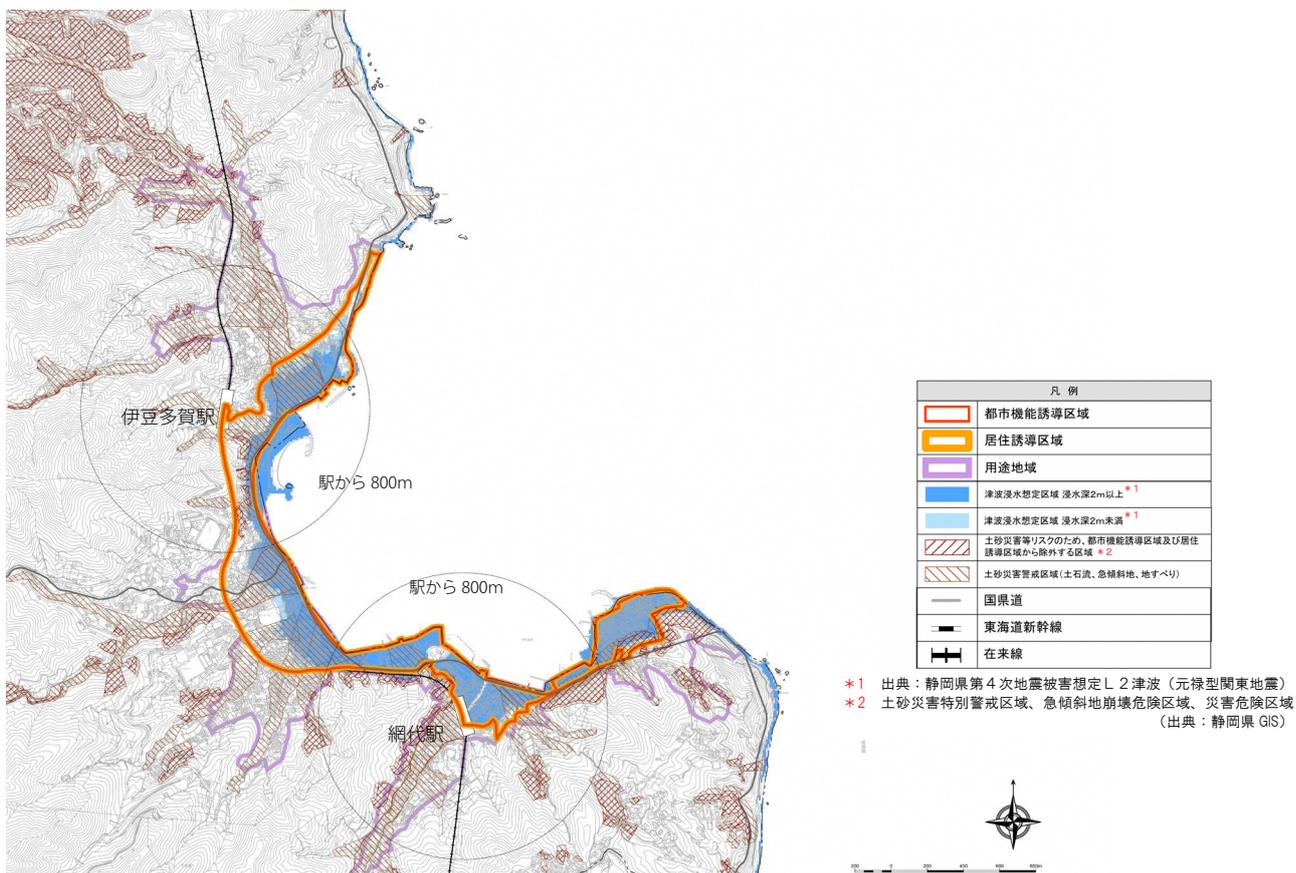
■ 多賀地域・網代地域の居住誘導区域



■ 熱海地域における災害リスク



■ 多賀地域・網代地域における災害リスク



■ 定住人口と都市機能誘導区域・居住誘導区域

	面積 (ha)	2015 年		2035 年	
		定住人口 (人) *1	定住人口密度 (人/ha)	定住人口 (人) *2	定住人口密度 (人/ha)
都市機能誘導区域	240.6 (4%)	11,700 (31%)	48.6	8,500 (32%)	35.3
居住誘導区域	298.4 (5%)	14,900 (40%)	49.9	10,800 (41%)	36.2
用途地域	1,201.2 (19%)	33,822 (90%)	28.2	21,800 (83%)	18.1
都市計画区域 (行政区)	6,178.0 (100%)	37,544 (100%)	6.1	26,315 (100%)	4.3

*1 国勢調査 2015 ベースの実績値又は推計値

*2 第2期熱海市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン

*3 面積及び区域内人口の下段括弧内の値は、都市計画区域に対する割合

■ 熱海市民人口と都市機能誘導区域・居住誘導区域

	面積 (ha)	2018 年 10 月 平日 12 時		2018 年 10 月 休日 12 時	
		熱海市民人口 (人) *4	熱海市民人口密度 (人/ha)	熱海市民人口 (人) *4	熱海市民人口密度 (人/ha)
都市機能誘導区域	240.6 (4%)	37,600 (61%)	156.3	41,700 (60%)	173.3
居住誘導区域	298.4 (5%)	39,600 (64%)	132.7	43,400 (63%)	145.4
用途地域	1,201.2 (19%)	56,000 (91%)	45.7	56,300 (82%)	45.9
都市計画区域 (行政区)	6,178.0 (100%)	61,700 (100%)	10.0	69,000 (100%)	11.2

*3 面積及び区域内人口の下段括弧内の値は、都市計画区域に対する割合

*4 携帯電話位置情報ベースの推計値 (20 代以上)。各区域がかかる 250mメッシュ内の人口を集計しているため、実態より多く推計されていることに留意

■ 居住誘導区域設定のフローチャート (詳細は P45・P46 参照)

Step I 熱海市の特性を踏まえ、「生活利便が高く、歩いて暮らせる」区域となっているか？

- 以下を満たす区域を、居住誘導区域の基本的な範囲として仮設定
 - 将来にわたり、生活利便が確保されるエリア (「国県道沿道」、「公共交通の利便性が高い」、「基幹的な生活利便施設立地」の2つ以上に該当)
 - 定住者の人口密度が高いエリア (人口集中地区、定住人口密度 40 人/ha 以上のメッシュ等)
 - 「生活市民」の実態を捉えた、生活圏の大切なエリア (平日昼間における生活市民の人口密度が 40 人/ha 以上)

Step II 災害リスクのある区域を含めるか？ 都市計画の規制に合致しているか？

- 災害レッドゾーン、宅地造成工事規制区域は、原則、居住誘導区域に「含めない」(除外)
 - *1 津波浸水想定区域は、居住誘導区域に「含める」
 - *2 災害イエローゾーン等は、リスク点検の上、居住誘導区域に「含める」
- 臨港地区、風致地区を、原則、居住誘導区域に「含めない」(除外)

Step III 今後の都市政策・現状の機能立地を踏まえているか？

- 公共施設 (小中学校、公営住宅等) の立地、今後の統廃合等を見据えて、上記で除外した区域を修正
- 商業系用途地域の指定状況を踏まえ、上記で除外した区域を修正
 - *居住誘導区域の最終的な界線は、用途地域、字界、道路等で設定