

第7章

居住誘導区域

1. 居住誘導区域の基本的な考え方（国の指針）
2. 居住誘導区域等の設定方針（市の方針）
3. 居住誘導区域等の設定基準
4. 居住誘導区域

1 居住誘導区域の基本的な考え方（国の指針）

居住誘導区域は、都市計画運用指針（国土交通省）に示す、以下のような区域に設定することとされています。

居住誘導区域の設定が考えられる区域（市街化区域内）

- (1) 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
- (2) 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
- (3) 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

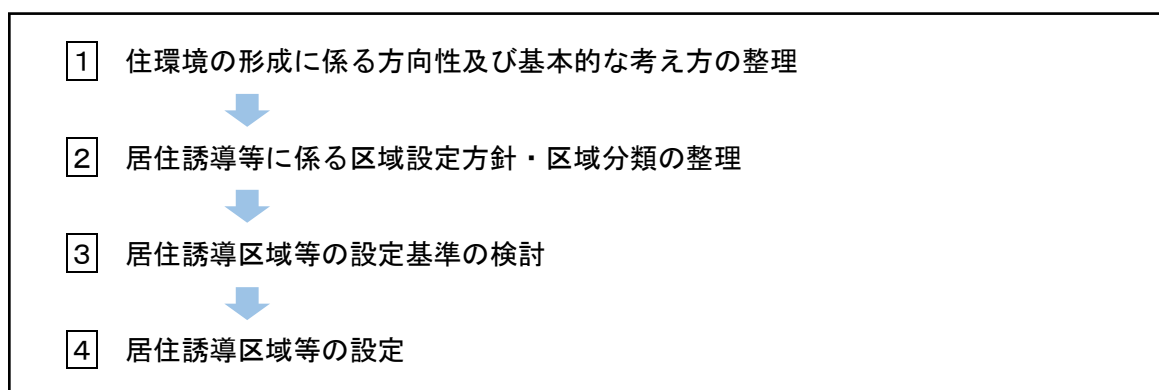
居住誘導区域に含まない区域（市街化区域内）

- (1) 都市再生特別措置法、同法施行令により居住誘導区域に含まないこととされている区域
 - ・市街化調整区域
 - ・災害危険区域のうち、条例により住居の建築が禁止されている区域
 - ・農用地区域又は農地法に掲げる農地
 - ・自然公園特別地域、保安林区域等、原生自然環境保全地域若しくは特別地区、
- (2) 原則として居住誘導区域に含まないこととすべき区域
 - ・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（条例により住宅の建築が禁止されている区域以外の区域）
 - ・地すべり防止区域
 - ・急傾斜地崩壊危険区域
- (3) 災害リスク、警戒避難体制や防災施設等の整備状況、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、居住誘導区域に含まないこととすべき区域
 - ・土砂災害警戒区域
 - ・津波災害警戒区域
 - ・浸水想定区域（洪水浸水想定区域）
 - ・都市洪水想定区域及び都市浸水想定区域
 - ・津波浸水想定区域、その他調査結果等により判明した災害発生のおそれのある地域
- (4) 居住誘導区域に含めることについて慎重に判断することが望ましい区域
 - ・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

2 居住誘導区域等の設定方針（市の方針）

人口減少に伴う密度の低下によって、医療、店舗、交通などの生活サービス機能の撤退のリスクが高まること、さらには労働不足による農林商工観光産業の稼ぐ力の低下、社会全体への影響が懸念されています。また、高齢者の増加に対する移動手段の確保など生活レベルの課題が求められます。

これら将来の課題に対しては、人口と住宅立地が密接に関係することから、将来望ましい住宅立地のあり方について、次のプロセスにて整理することとします。

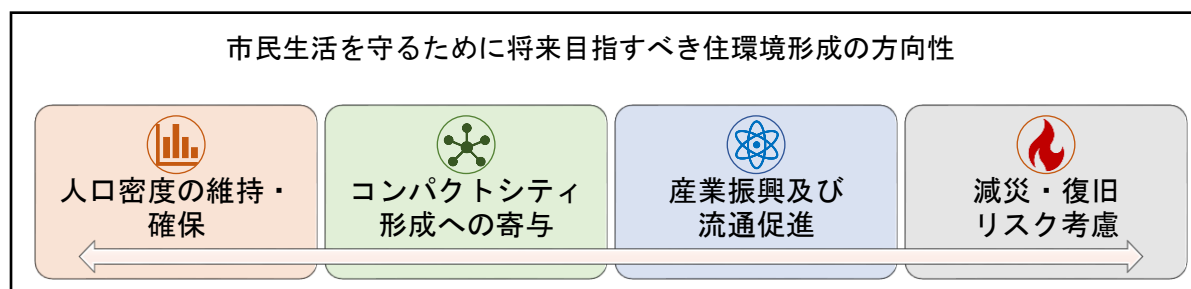


居住誘導区域を設定する目的は、将来起こり得る課題や困難を未来に先送りせずに、我々の世代の責務として、その負担を軽減することと、都市の価値向上を図り、未来に残していくために設定するものです。

この区域設定によって、今日、あるいは明日すぐに市民生活に影響や支障が生じるものではなく、秦野という都市を未来に残すために必要な選択であると考えています。

（1）住環境の形成に係る方向性

将来の市民生活を守るために将来目指すべき住環境形成の方向性は、「人口密度の維持・確保」、「コンパクトシティ形成への寄与」、「産業振興及び流通促進」及び「減災・復旧リスク考慮」の4つを主眼として、具体的な取組内容を検討していきます。



(2) 住環境の形成に係る基本的な考え方

住環境の形成に係る方向性を踏まえ、2040年（令和22年）までの時間軸を意識し、次の5つを基本的な考え方として、社会状況の変化に合わせて最適な施策を横断的連携及び継続的な取組みを重ねていくこととします。

住環境の形成に係る基本的な考え方

- ア 若者の移住・定住を促進
- イ 都市機能誘導施設の維持に資するように居住を誘導
- ウ 将来交通弱者の移動手段確保のための居住を誘導
- エ 農林商工観光等の産業成長のための居住
- オ 既存ストック、低未利用地の活用に資する居住

ア 若者の移住・定住を促進

市民や企業、大学と連携し、本市の魅力をPRし、市外から市内へ転入する居住者を継続的に確保することを基本とします。特に、労働力、コミュニティ、財源、経済力の確保のためには、生産年齢人口の方々に住んでいただくことが重要となります。そのため、就労、就業が確保できるよう、事業者や不動産業者と連携を図り、安心できる居住の確保を支援します。

イ 都市機能誘導施設の維持に資するように居住を誘導

医療、福祉、商業等の都市機能が存在し続けるには、一定以上の利用が見込める周辺居住人口が必要です。周辺人口の減少によって生活に身近な各施設が撤退・喪失することは、未来の市民の居住選択の機会をも喪失することになり、負の影響は計り知れません。

そのため、都市機能誘導区域内及びその周辺に都市的なライフスタイルのニーズに対応するよう居住を誘導し、都市機能と居住機能により相互維持を図ります。

ウ 将来交通弱者の移動手段確保のための居住を誘導

高齢者が増加する社会においては、高齢者の移動ニーズ及び移動手段への対応が課題となっています。本市のバス交通は比較的に充実していますが、バス利用者数が減少傾向にあり、また、運転士の確保が困難なため、公共交通だけでは今後の高齢者の移動ニーズに対応することは困難です。

介護サービスも同様に、増加する高齢介護ニーズと労働力の確保が課題です。遠距離の訪問・介護サービスの場合は、移動時間の損失などを考えると事業上負担となります。

これからの社会は、サービスを受ける方もできるだけ施設に近い場所に居住し、移動時間の短縮に寄与することもコンパクトシティの形成に貢献する一つのモデルと考えます。

将来生活設計を見据え、また、皆が幸せに生活するために、自家用車に頼らずに徒歩又は公共交通にて駅や病院等の目的地にアクセスしやすい場所へ移り住む、あるいは将来を見据えて徒歩でも生活しやすい環境を選択することを提案していきます。

工 農林商工観光等の産業成長のための居住

都市経済を効率よく支えるには、市街化調整区域を含む居住誘導区域外の土地利用の適正化と産業振興を図り、生産効率を高めて都市部へ供給することにより、相互需給関係を成立させ、社会システムとして機能させることが重要です。

そのため、本市の農業、林業、観光などの労働力確保、生産性の向上に資する居住が実現できるように、工業系及び農林業系並びに観光等の各産業の業種と住宅が近接した『職住近接』を行います。産業に関連する各種団体と連携を図るとともに、既存建築物の活用についても視野に入れながら、横断的に取り組むこととします。

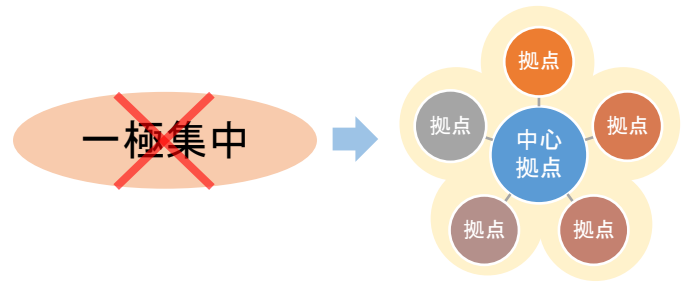
オ 既存ストック、低未利用地の活用に資する居住

人口急増によって、住宅開発が進み住宅が供給されてきましたが、今後は人口減少によって居住者が減り、空家、空地が増加する可能性があります。中には、相続問題や敷地条件によって、放置されるケースが多く発生すると想定されます。

これらを不良資産と捉えるのではなく、活用すべき地域共有のストックとして捉え、専門家や事業者、地域住民の協力を得ながら個々の状況に応じて改善を図り、立地に適した土地・建物活用を図ります。

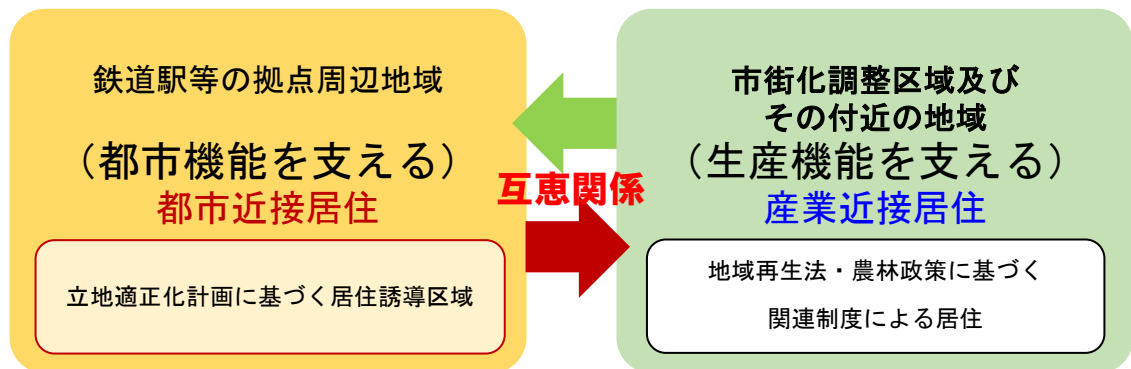
(3) 居住誘導等に係る区域設定の方針

人口減少への対応策として、市街化区域全域や中心部だけを居住誘導区域に位置付けることや、財政効率だけを求めた一極集中型の都市は、本市の目指すべき都市像に合致しません。



「住環境の形成に係る基本的な考え方」を基に、地域特性に応じた望ましい土地利用と居住の種類を設定することによって、目的に応じた住環境を形成することが重要と考えます。

医療、商業、福祉、又は交通結節点などの生活機能が比較的多く存在する都市の中心部と、中心部へ生産物を供給する縁辺部といった両地域が経済の互惠関係を維持、構築することによって都市全体が機能し、市民の生活を支えることから、これらの関係が持続することを目指し、設定していきます。



このことから、居住に係る区域設定に当たっては、都市近接居住と産業近接居住の生活と職業に応じた居住地を設定し、区域設定を行うこととします。

(4) 居住誘導等に係る区域種別分類

ア 都市的生活を希望する居住者を誘導し、人口密度を確保する

(都市近接居住誘導区域)

都市機能誘導区域では、生活利便性が高いことから、この区域及びその周辺に都市的生活を希望する居住者を誘導し、人口密度を確保します。特に、将来人口推計によると4駅周辺の人口密度低下が予測されることから、この地域を重要視し、基本的な考え方に基づき都市機能に近接した居住誘導区域を設定します。

イ 経済成長・生産性維持の観点から、職住近接を推進する

(産業近接居住区域、田園近接居住区域の設定)

産業用地に近接する地域や、市街化調整区域に近接した地域で比較的多くの農地が点在する地域では、それぞれの居住及び生業の営みを重視し、産業近接居住区域及び田園近接居住区域を設定します。

ウ 駅から離れた大規模住宅団地は将来のあり方を検討する

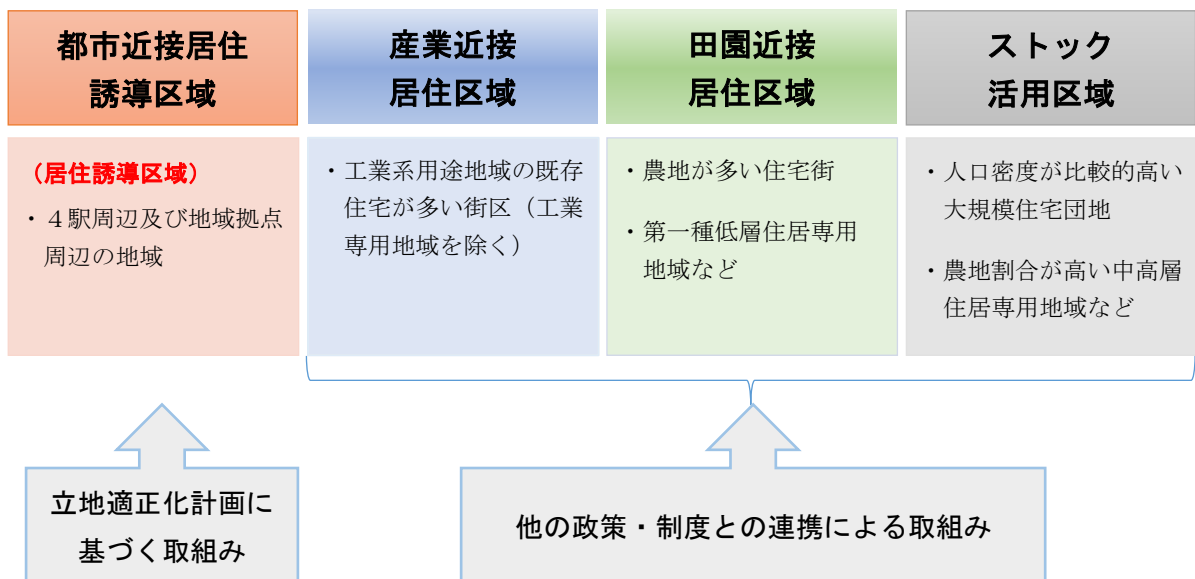
(ストック活用区域)

駅から離れた立地にある大規模既存住宅団地は、現在は将来空き住戸が多く発生する可能性があり、建物の維持管理に深刻な影響が生じることが懸念されます。

また、市街化区域の縁辺部には中高層の住居が認められている用途地域でありながら、使用建ぺい率及び容積率が低く、農地割合が高い地域が多く存在します。

今後は、その居住実態や利用状況の推移を注視し、状況に応じて、将来のあり方を検討していく区域を設定します。

<設定する居住誘導等に係る区域分類>



3 居住誘導区域等の設定基準

前項までの整理に基づき、居住誘導区域等の設定フローを以下に整理します。

(居住誘導区域等設定の目的・フロー)

【目的】 人口密度低下を抑制し、都市生活に必要な機能を確保して、好循環を創る

(STEP 1 : 検討対象地域を大まかに分類)

以下のいずれかに該当する「徒歩・公共交通で生活しやすい区域」と、該当しない区域を大まかに分類する。

- ①都市機能誘導区域
- ②基幹的公共交通利用圏域 (鉄道駅から700メートル圏域、1日当たり30本以上の運行頻度のバス停から300メートル圏域)

↓ **該当 : S1-1**

↓ **非該当 : S1-2**

(STEP 2 : 積極的に居住を誘導すべきでない区域を判断)

STEP 1で抽出された区域から、以下に該当する区域を判断する。

- ③急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険箇所
- ④洪水浸水想定区域
- ⑤工業専用地域

↓ **抽出区域 : S2-1**

↓ **抽出区域 : S2-2**

(STEP 3 : 居住誘導地域等を細分化)

STEP 2で大まかに分類した区域を、次のエリアへ細分化する。

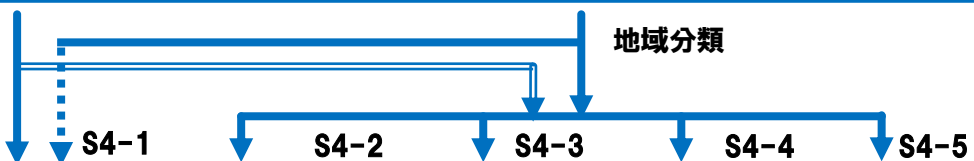
- ⑥2040年推計人口密度(40人/ha)以上の区域
- ⑦工業系用途地域に近接する区域
- ⑧市街化調整区域に隣接する第一種低層住居地域
- ⑨将来人口が多く減少すると予測される区域
- ⑩その他の区域

↓ **地域分類 : S3-1**

↓ **地域分類 : S3-2**

(STEP 4 : 区域界設定)

STEP 3で抽出した地域に対し、地形地物・コミュニティやまちづくりの連続性、敷地の高低差等を考慮しながら詳細な区域境界を設定する。



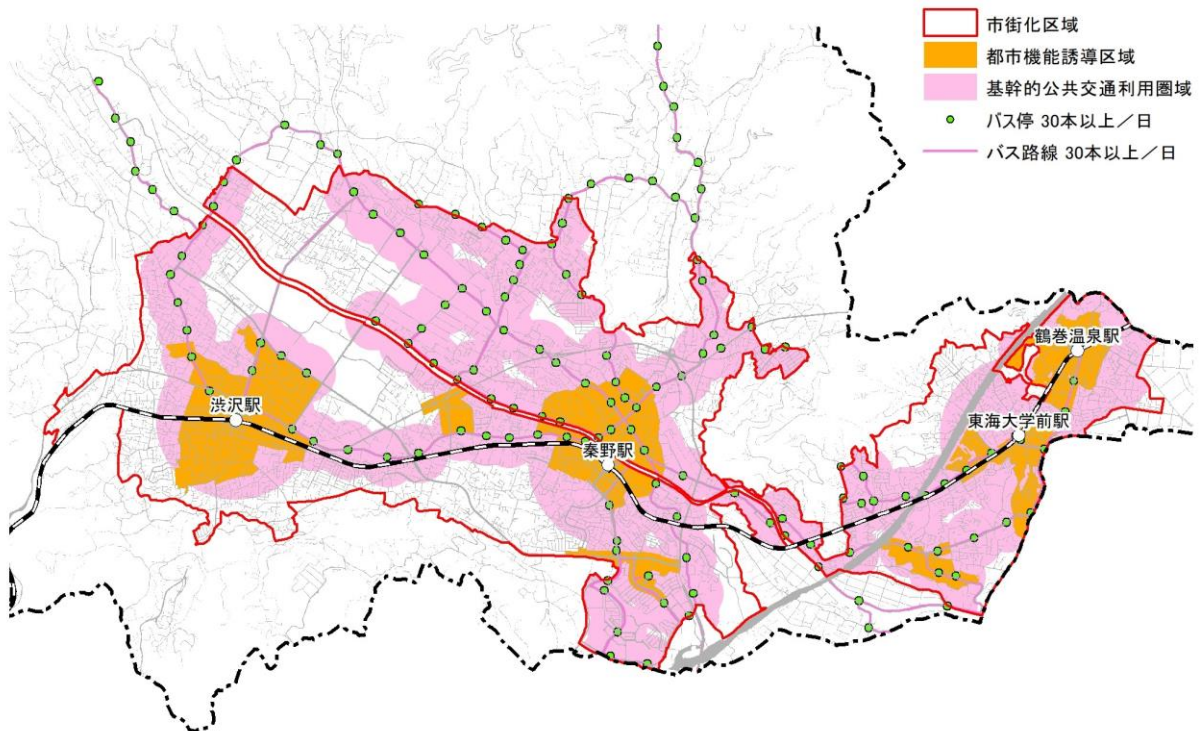
都市近接居住誘導区域 (居住誘導区域)	産業近接 居住区域	田園近接 居住区域	ストック 活用区域	その他の区域
------------------------	--------------	--------------	--------------	--------

前項のフローについて、図面を用いて整理すると以下のとおりです。

■STEP1 検討対象地域を大まかに分類

基幹的公共交通を利用して、都市機能誘導区域の都市機能を最大限に活用するという観点から、市街化区域のうち、次の①、②いずれかに該当する範囲を抽出する。(S1-1)

基準	抽出条件
①都市機能誘導区域	・当該区域
②基幹的公共交通利用圏域	・鉄道4駅を中心とした半径700メートルの利用圏域 ・運行本数が日30本以上のバス停を中心とした300メートルの利用圏域



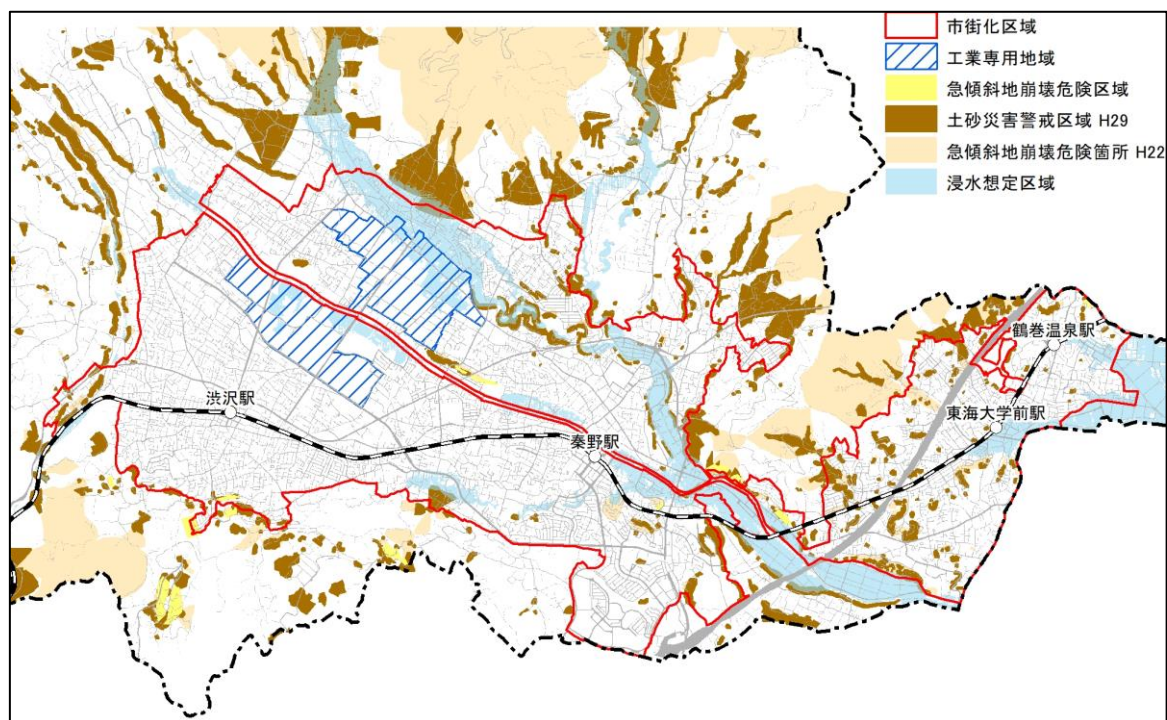
なお、市街化区域内のうち、上記区域に該当しない区域についても関連して整理する。
(S1-2)

■STEP2 積極的に居住を誘導するべきではない区域の判断

市民の安全確保と災害及び二次被害のリスク軽減から災害時の危険性が懸念される地域、建築基準法で居住制限されている工業専用地域、以下の③~⑤の基準及び考え方の整理により、居住誘導区域等を判断します。

基準	ハザード区域及び区域内外の判断の考え方・整理
③原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険箇所（県公開） 対策による危険性の解消が困難であるため、居住誘導区域に含めない。
④防災施設整備状況等を総合的に勘案し、原則として除くべき区域	洪水浸水想定区域 基本的には含めないが、現況で居住及び都市機能の集積性が高く、地域の中心地が形成されている地区（＝都市機能誘導区域）や、土砂災害に比べ事前周知による避難時間の確保（洪水ハザードマップ、避難警報等）といった浸水対策を講じていることから、一部を区域に含めても差し支えないものとする。
⑤法的な位置付けに基づき慎重に判断することが望ましい区域	工業専用地域 個別法により住宅の立地が規制されており、居住誘導区域に含めない。

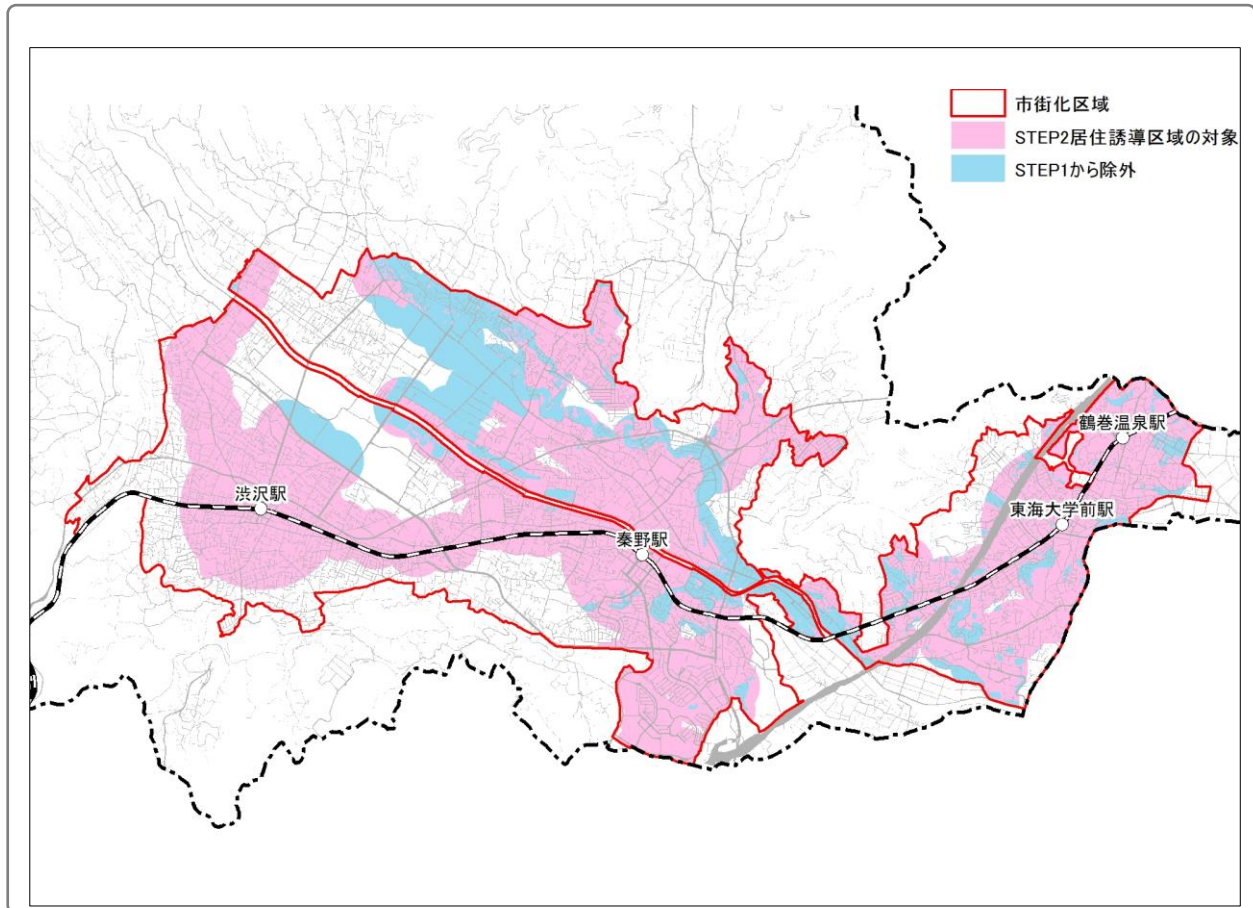
(参考図)



* 今後、新たな区域設定がされた場合は、検証したうえで速やかに見直すこととします。

■ハザード関係及び工業専用地域を除いた区域

STEP 1 からSTEP 2 を除いた区域を抽出する。(S2-1)

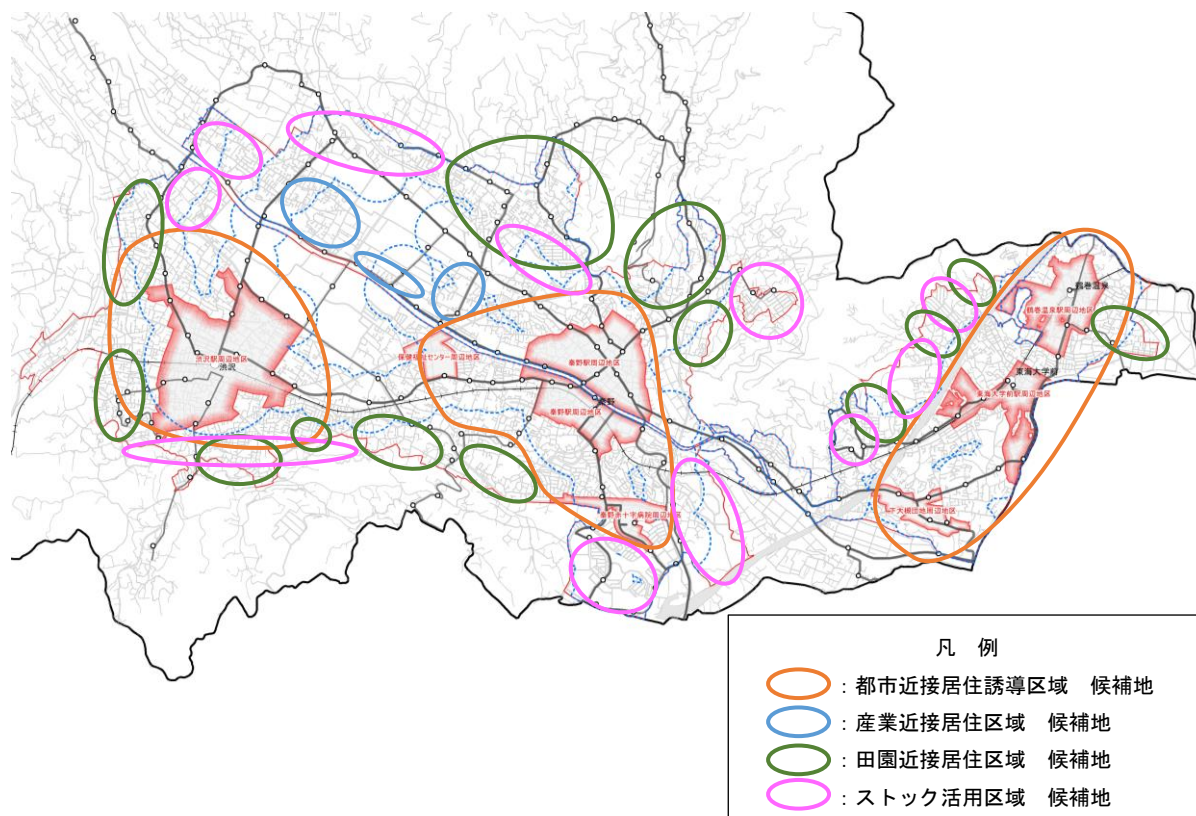


なお、STEP 1にて抽出されなかった区域（非該当区域）についても同様に、積極的に居住を誘導すべきではない区域を除いた残りの区域を抽出する。(S2-2)

■STEP 3 : 居住地域分類

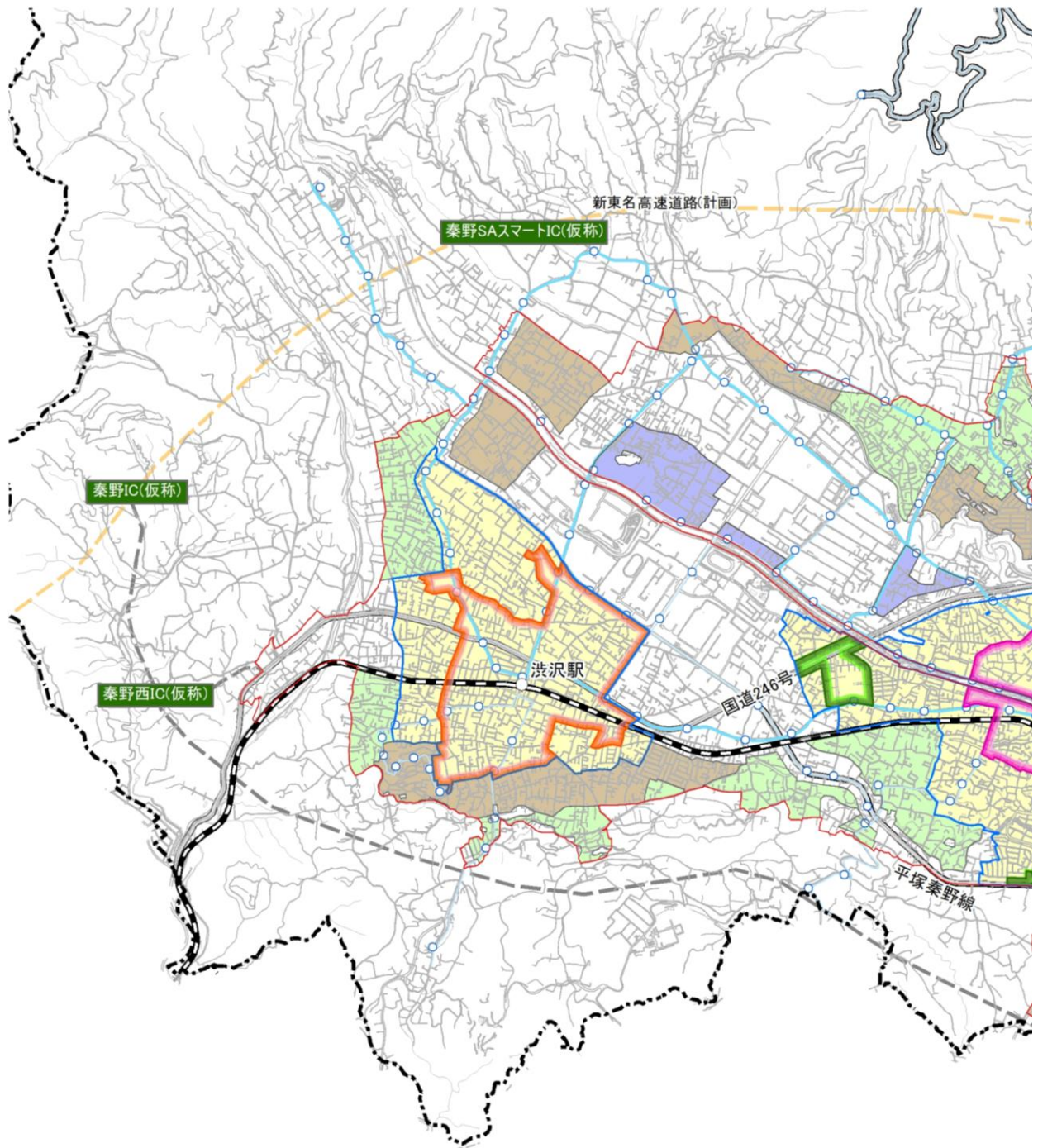
先に定めた「住環境の形成に係る方向性」や「居住誘導等に係る区域設定の方針」を実現させるため、STEP 2で大まかに整理した地域を次の区分に細分化する。⑥ (S3-1)、⑦～⑩ (S3-2)

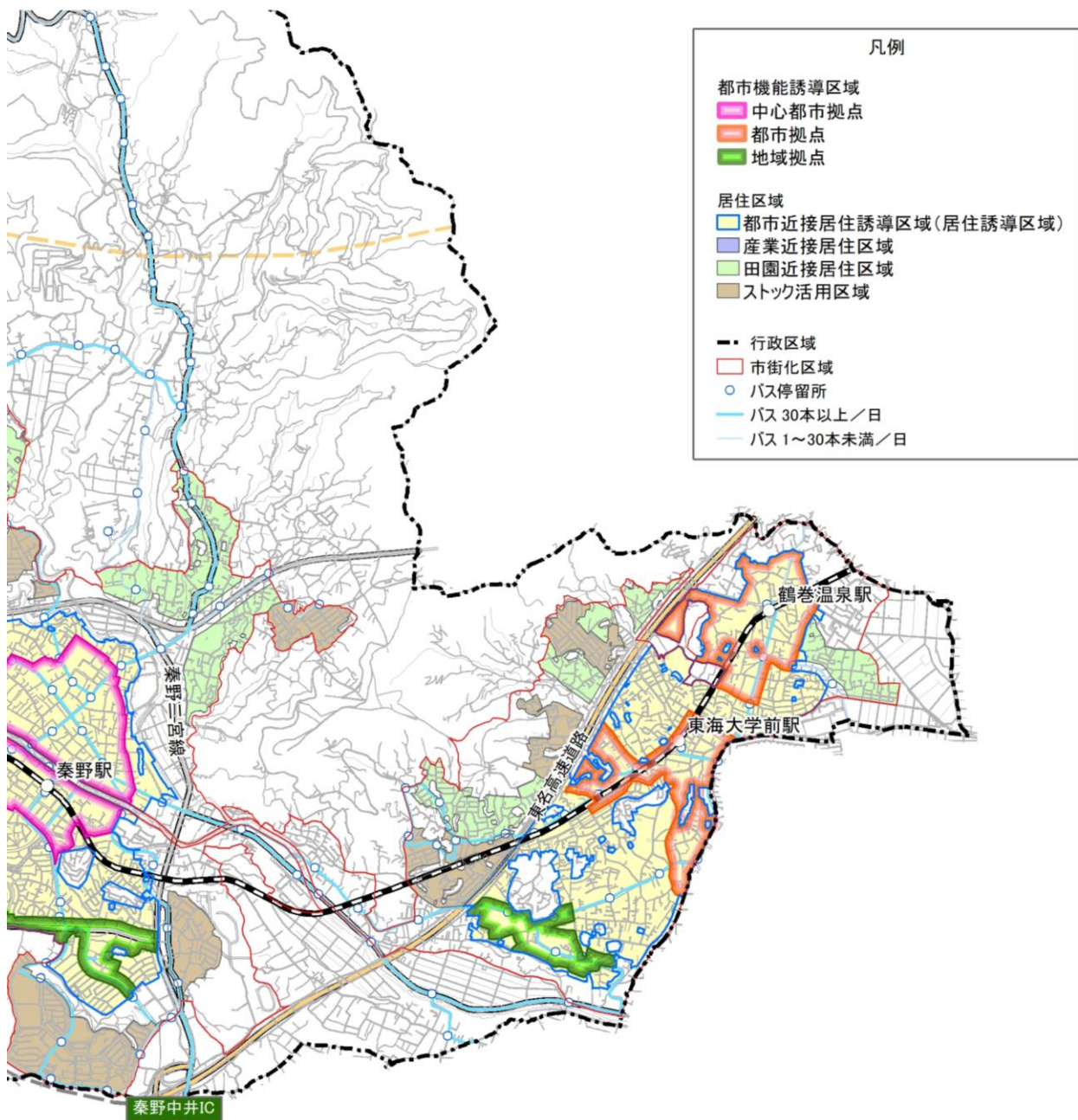
区 域	考え方
⑥将来人口密度 2040年 (令和22年)	都市的居住ニーズが多く比較的人口密度が高い、都市機能誘導区域及び隣接地域を対象に、優先的に区域設定を検討する。
⑦工業力との関係	産業競争力の確保に必要な工業従事者と、その従事者向けの居住を確保し、職住近接のライフスタイル実現に寄与するため、 <u>工業系用途地域に近接する住居系の地域を抽出する。</u>
⑧農地との関係	農業者向けの住宅や施設整備を推進し、農業生産力を確保するため、 <u>市街化調整区域に近接した第一種低層住居専用地域で生産緑地等の農地が豊富な地域を抽出する。</u>
⑨現況土地利用と 将来人口密度と の関係	住宅地では空き家・空地問題とともに都市基盤の維持が都市の課題となるため、 <u>過去に宅地化がされた市街地のうち、2040年までに人口の減少量が大きい地域を抽出し、中長期的な方向性</u> を検討する。
⑩その他の区域	現況の土地利用において幹線道路の沿道のサービス施設や工業系などの土地利用の集積の見られる地域など宅地以外の土地利用を推進すべき地域は個別に判断を行う。



4 居住誘導区域

前項までの基準により抽出及び細分化した地域は、最終的に地形地物や敷地の高低差、コミュニティやまちづくりの連続性、実際の土地利用等を考慮しながら詳細な区域境界を決定します。**STEP 4 (S4-1~5)**





第8章

誘導施策

1. 誘導施策の設定方針
2. 都市機能誘導に係る施策
3. 居住誘導等に係る施策
4. 全体に係る施策
5. ローカルコンパクトに関する取組みの検討

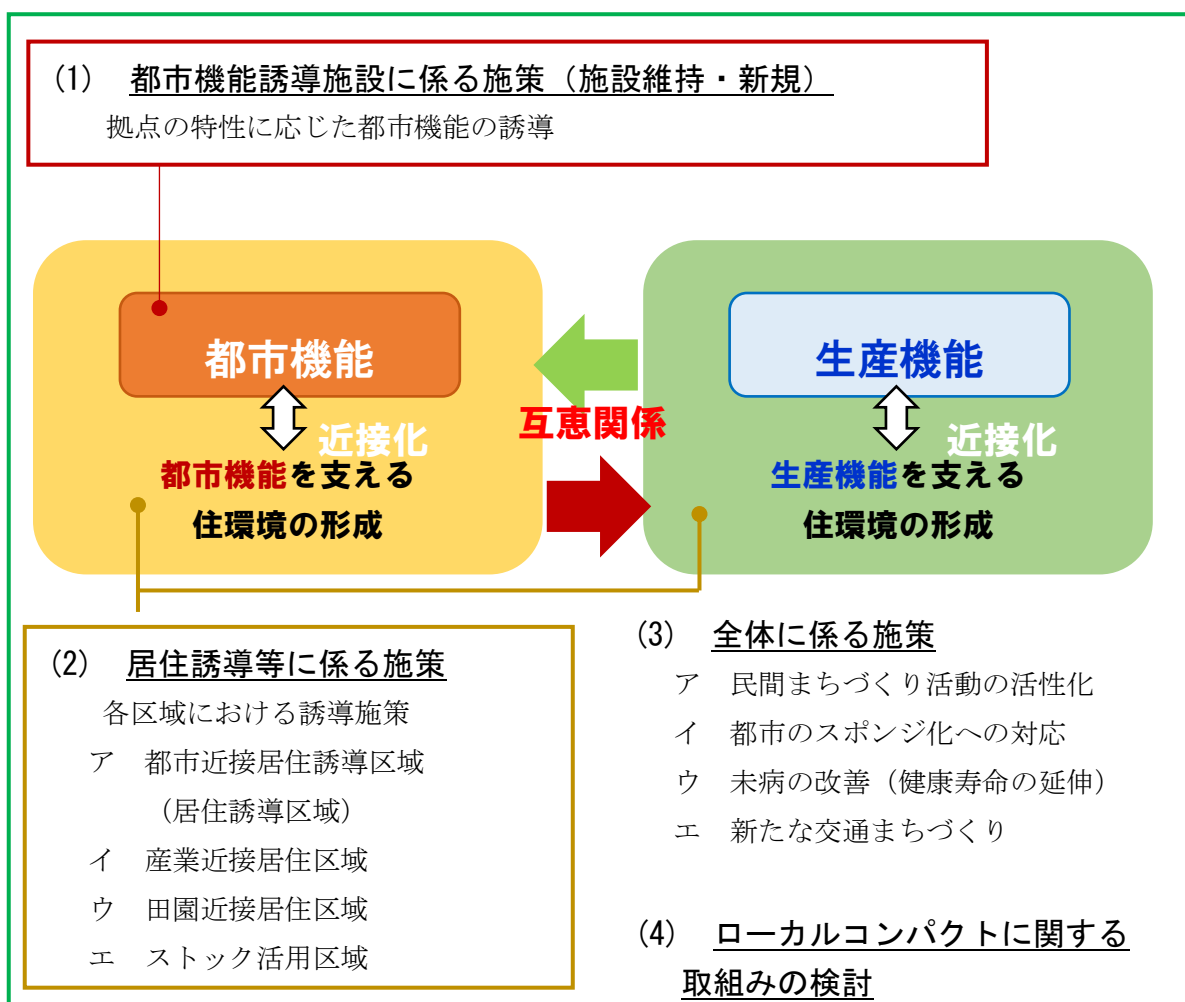
1 誘導施策の設定方針

設定したそれぞれの区域の役割や将来性などのそれぞれの特徴を考慮しながら、第4章に示した「立地適正化の方針」の4つの柱に基づいて、時間軸を意識しながら中長期的な視点で効果的な施策を、市民との協働により実践を重ねていくこととします。

本章では、(1)都市機能誘導施設に係る施策、(2)居住誘導等に係る施策、(3)全体に係る施策に分類し、それぞれの区域に応じて、検討及び実施を進めます。

また、第4章に示した都市の骨格構造における里山生活拠点の形成にあたり、狭小単位の集約となるローカルコンパクトに関する取組みの検討を進めます。

(誘導施策の種類と本章の構成)



* 生産機能及び同機能を支える居住に係る施策は、他の制度にて実施

2 都市機能誘導に係る施策

都市の中心となる魅力的な都市機能を維持・形成するため、拠点の特性に応じた都市機能の誘導を目指します。

(都市機能誘導に係る施策)

施策	概要
拠点の特性に応じた都市機能の誘導	秦野駅周辺地区 都市の成長をリードする中心地域としての高次都市機能の誘導
	渋沢駅周辺地区 産業・観光・文化・スポーツの玄関口としての機能の誘導
	鶴巻温泉駅周辺地区 温泉・医療・子育て機能の誘導
	東海大学前駅周辺地区 大学との連携によるにぎわい機能の誘導
	保健福祉センター周辺地区 健康・福祉・文化交流機能の誘導
	秦野赤十字病院周辺地区 医療・福祉・生活サービス機能の誘導
	下大槻団地周辺地区 URとの連携による健康・福祉機能の誘導

(1) 拠点の特性に応じた都市機能の誘導

都市拠点種類		中心都市	都市			地域		
		秦野駅周辺	渋沢駅周辺	鶴巻温泉駅周辺	東海大学前駅周辺	保健福祉センター周辺	秦野赤十字病院周辺	下大槻団地周辺
都市機能種類	拠点別都市機能誘導施設							
	医療	病院（内科・外科）	維持		維持		維持	
		診療所（内科・外科）	維持	維持	維持	維持	新規	維持
高齢者福祉	通所系・訪問系・小規模多機能施設	維持	維持	維持	維持	維持	維持	維持
	地域高齢者支援センター, 福祉関連施設	維持	新規	維持	新規	維持	新規	維持
	高齢者関連複合施設	新規	新規	新規	新規			新規
商業	百貨店・ショッピングモール	維持	維持					
	スーパー	維持	維持	維持	維持	維持	維持	維持
子育て	認定こども園		維持			維持		維持
	保育所	維持	維持		維持		維持	維持
	児童館、こども館	維持						
	子育て支援施設	維持	維持	新規	維持	維持	新規	新規
	子育て関連複合施設	新規	新規	新規	新規			
金融	銀行、信用金庫、中央労働金庫	維持	維持	維持	維持	維持		維持
	郵便局	維持	維持	維持	維持	維持		維持
文化	図書館、文化会館、美術館			維持				
	市民活動サポートセンター					維持		
行政	市役所・連絡所機能	維持	維持	維持	維持			
	公民館	維持	維持	維持				
教育	幼稚園	公共施設再配置計画等に基づく 取組みとの連携						
	小学校							
	中学校							

なお、コンパクトシティの形成に資する各省庁の補助制度のうち、生活利便性に係る都市機能誘導に係るものを以下に示します。

(都市機能誘導に資する事業制度)

国土交通省 (社会資本整備総合交付金)
社会資本整備総合計画事業 ・都市再生整備計画事業 (都市機能立地支援事業・都市再構築戦略事業) *子育て・高齢福祉・社会基盤・教育・文化施設等 ・バリアフリー環境整備促進事業 ・都市再生区画整理事業 ・市街地整備事業 (優良建築物等整備事業等)
地域公共交通確保維持改善事業 (地域公共交通バリア解消促進等事業)
UR団地における地域医療福祉拠点化の推進
民間都市開発機構まちづくりファンド支援業務 (クラウド型・マネジメント型)
内閣府 (地域再生法)
地域再生計画事業 (都市再生整備計画事業等を包括した計画立案可)
厚生労働省 (医療・介護・子育て)
医療提供体制施設整備交付金 (医療計画) 地域医療介護総合確保基金 (医療分) 地域医療介護総合確保基金 (介護分)
保育所等整備交付金 ・保育対策総合支援事業費補助金
経済産業省 (地域未来投資促進法・中心市街地活性化法)
地域未来投資促進法に基づく基本計画の作成*自治体向け 地域中核企業・中小企業等連携支援事業
中心市街地活性化法 (中心市街地活性化基本計画事業) 認定計画事業に対して補助
その他
サービス付き高齢者向け住宅事業、スマートウェルネス住宅推進事業等

3 居住誘導等に係る施策

周辺環境と調和した暮らしやすい都市を実現するため、地域の将来土地利用を踏まえた住環境の形成を目指します。

(1) 各区域における誘導施策

ア 都市近接居住誘導区域（居住誘導区域）

（都市近接居住誘導区域に係る誘導施策）

誘導施策	事業概要 (○：ソフト事業 ◆：ハード事業)
(1) 移住定住促進	○まちなか居住支援事業 (若年夫婦・子育て世帯等)
(2) 福祉施策	○地域共生社会の実現に向けての取組み ○生涯活躍のまち構想策定検討 ○エイジフレンドリーシティの取組みの推進 ◆駅周辺における高齢者向け新規住宅整備 ◆公有地活用（PRE）
(3) ICT技術の社会普及	○ICT等を導入する企業の支援・誘致 ◆ICT等モデル住宅整備
(4) UR連携事業	○URとの連携 ◆スマートウェルネス住宅モデル事業化検討 ◆大規模公的賃貸住宅団地の福祉拠点化
(5) 空家等対策	○空家等の利活用・予防・指導 ◆モデル事業の展開

イ 産業近接居住区域

(産業近接居住区域に係る施策)

誘導施策	事業概要 (○：ソフト事業 ◆：ハード事業)
(1) 産業しごと創生	○ICT等を導入する企業の支援・誘致
(2) 次世代住宅	○ICT導入住宅の普及 ○省エネ施策の普及 ◆エネルギー融通住宅開発 ◆ZEH住宅の普及
(3) 空家等対策	○空家等の利活用・予防・指導 ◆モデル事業の展開

ウ 田園近接居住区域

(田園近接居住区域に係る施策)

誘導施策	事業概要 (○：ソフト事業 ◆：ハード事業)
(1) 農業振興	○生産性向上支援 ○新規就農者支援 ○農地の利用集積 ◆利便増進施設の整備促進 (販売所、加工所、農業体験)
(2) 空家等対策	○空家等の利活用・予防・指導 ◆モデル事業の展開

エ ストック活用区域

(ストック活用区域に係る施策)

誘導施策	事業概要 (○：ソフト事業 ◆：ハード事業)
(1) 用途地域	○指定用途地域の評価 (用途地域・容積率の妥当性)
(2) 大規模土地・建物	○大規模土地・建物の動向調査 (建替え、大規模修繕、空状況管理費積立状況等の調査) ◆既存建物ストックの対応 支援制度の調査、提案及び活用

4 全体に係る施策

高齢者や子育て世代まで、あらゆる世代が安全・安心に暮らせる効率的で持続可能なまちづくりの実現のため、都市機能や居住誘導等に係る施策のほか、都市全体の機能向上に係る施策にも取り組みます。

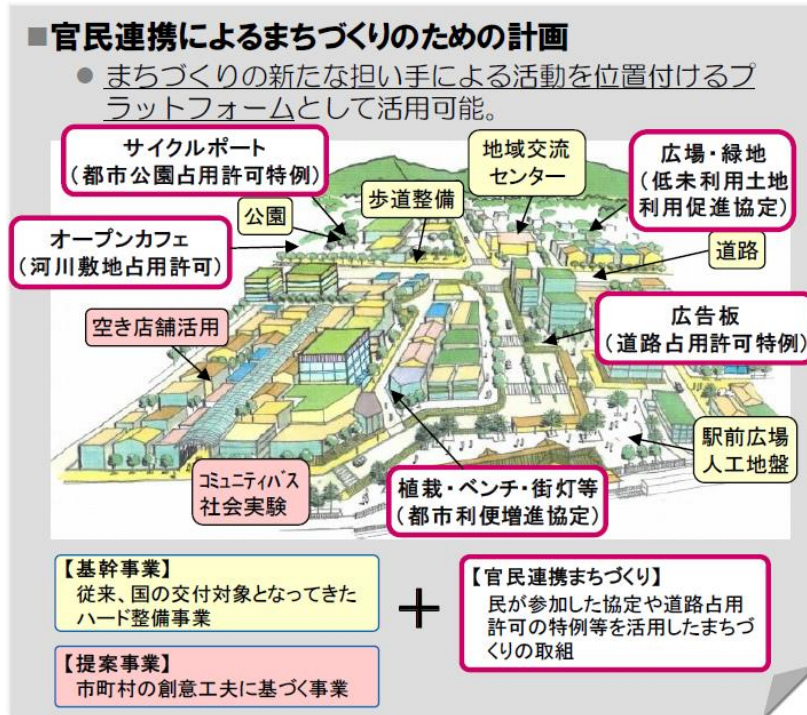
(全体に係る施策)

施策	概要
(1) 民間まちづくり活動の活性化	ア 都市再生推進法人について イ 都市再生推進法人の業務について ウ 実施が想定される事業について
(2) 都市のスポンジ化への対応	ア 低未利用地の有効活用に向けた仕組みづくり イ 低未利用地の有効活用・適正管理のための指針 ウ 公共施設再配置の推進
(3) 未病の改善(健康寿命の延伸)	ア 健康に関するデータの活用に向けた取組み (ア) 日頃の生活の中で身体活動量が容易に把握できる仕掛けづくり (イ) 健康づくりとまちづくりの連携 イ 生涯にわたりスポーツに親しみ・楽しむまちづくりの推進 ウ 医療機能の確保に向けた取組み
(4) 新たな交通まちづくり	ア にぎわい安全歩行空間の整備 イ 魅力ある公共交通環境の構築 ウ まちづくりと一体となった地域公共交通網の形成

(1) 民間まちづくり活動の活性化

今後の人口減少をはじめとした急激な時代の変化に対応するためには、共通の目標・目的を持つ行政と民間の連携が一層重要です。都市再生特別措置法では、市町村と連携してまちづくりに取り組む団体を支援する制度や、道路空間を活用してにぎわいのあるまちづくりを実現する制度等が整備されていることから、この制度を活用することとします。

(例：民間まちづくり活動促進事業)



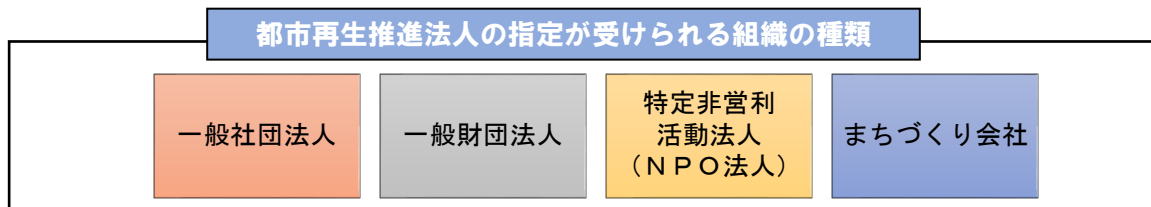
 : 連携まちづくりの例

出典：国土交通省HP

ア 都市再生推進法人について

都市再生特別措置法に基づき、地域のまちづくりを担う法人として、都市再生推進法人を市町村が指定するものです。市町村は、まちづくりの新たな担い手として行政の補完的機能を担う団体を指定することができます。

都市再生推進法人の指定が受けられるまちづくり組織の種類を以下に示します。



都市再生推進法人として市町村が指定するに当たっては、人材、ノウハウ、財務状況などを審査し、業務を適正かつ確実に行うことができると認められる場合には法人として指定することができます。法人は、公的位置付けが付与されることにより、関係者調整が円滑に進むことが期待されます。

イ 都市再生推進法人の業務について

都市再生推進法人が行える業務として12項目が法第119条に規定されております。主な項目を次に挙げます。

(都市再生推進法人が行える業務の抜粋)

- (ア) 都市開発事業、跡地の管理を行う事業、公共施設の整備
- (イ) 事業用地の取得
- (ウ) 低未利用土地利用促進協定に基づく居住者等利用施設の整備及び管理
- (エ) 跡地等管理協定に基づく跡地等の管理

この規定により、都市再生推進法人は、市町村に対して都市再生整備計画の提案や、協定に基づく低未利用地の活用が可能となり、また、事業に対して市町村や国からの支援、税制優遇、エリアマネジメント融資、民間まちづくり活動促進事業による支援、民間都市開発推進機構からの支援を受けることが可能となります。

ウ 実施が想定される事業について

にぎわいづくりと交流による地域活性化、良好な住環境の整備のため、都市機能誘導区域及び都市近接居住誘導区域（居住誘導区域）においてまちづくり活動を推進していきます。実施が想定される事業メニューを次のとおり例示します。

(主体と事業内容との関係)

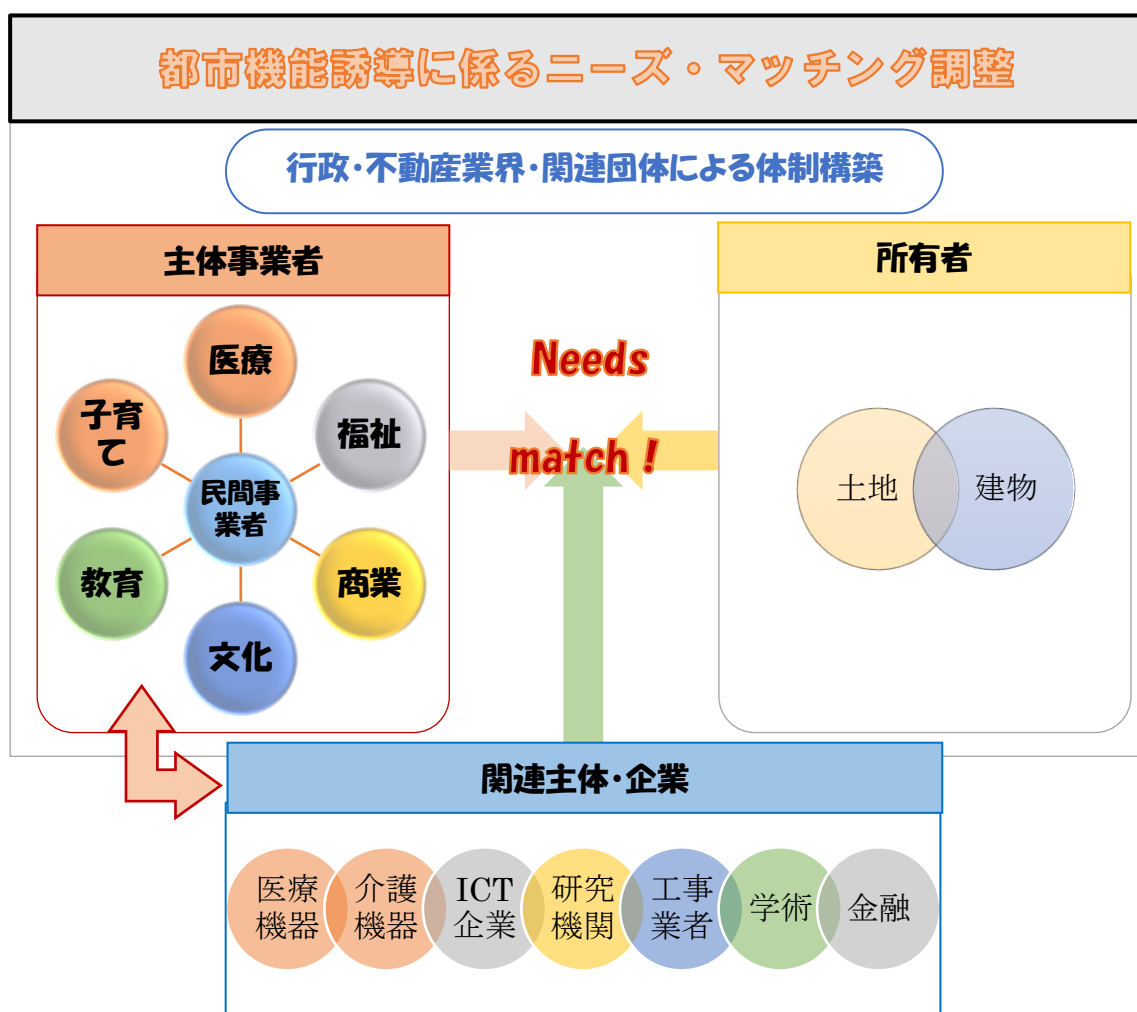
活動及び関係主体		都市再生整備計画 記載事項 (制度手法)	活動内容
活動主体	関係主体		
都市再生推進法人 市町村及び民間	土地所有者 建物所有者	低未利用地 土地利用促進協定	空地・空き店舗を活用した イベント、にぎわいづくり活動
都市再生推進法人	道路管理者 河川管理者 公園管理者	道路、公園、河川 敷地占用許可特例	公共空間を活用したイベント、 にぎわいづくり活動
都市再生推進法人	土地所有者 建物所有者	都市利便増進協定	まちの利便性を高める施設の 整備を進める（ベンチ・駐輪場）

(2) 都市のスポンジ化への対応

ア 低未利用地の有効活用に向けた仕組みづくり

都市のコンパクト化と高機能化、効率化を図るために、都市機能誘導区域内の低未利用地を活用し、都市機能を誘導する必要があります。また、Society 5.0 関連事業者に対してニーズと協力条件の提示を求め、その条件を基に実現可能な事業を組み立てることが重要となります。これらを円滑に進めるために、民間不動産事業者と行政が連携し、関係者間のニーズを把握し、共有し、公開してマッチングが図れる仕組みをつくることを目指します。

(低未利用地の活用の仕組みづくり)



イ 低未利用地の有効活用・適正管理のための指針

コンパクト・プラス・ネットワークの推進に当たり、今後の人口減少による土地等の権利の複雑化、空地・空家（空き店舗含む）などの低未利用地が時間的・空間的に不規則に発生する都市のスポンジ化は、生活利便性の低下や安全性・景観の悪化等、都市の魅力等の低下を招き、都市形成を図るうえで大きな影響や支障をもたらします。

都市機能の誘導や居住の形成を促進するためには、低未利用地の適正管理はもちろんのこと、有効利用を促すことが必要です。

このため、以下の低未利用地の有効活用・適正管理のための指針（低未利用土地利用等指針）に基づいて、地権者や地域住民等による低未利用地の有効活用・適正管理を促すこととします。

なお、複数の土地の利用権等の交換・集約、区画再編等を通じて、低未利用地を一体敷地とすることにより活用促進につながる場合、低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートし、低未利用土地権利設定等促進計画制度の検討・活用も必要となります。

また、空地・空家をはじめとする低未利用地を活用し、地域コミュニティが主体となって地域の実情に応じて必要となる公共施設・空間の整備・創出することについて、促進や支援をしていくため、立地誘導促進施設協定制度の検討・活用も必要となります。

（低未利用土地利用等指針）

	概要
対象区域	都市機能誘導区域、都市近接居住誘導区域（居住誘導区域）
管理指針	都市のコンパクト化と高機能化、効率化における施設の誘導や良好な居住環境の形成・整備において、空地・空家等の管理不全・発生により、住宅や誘導施設の立地誘導に支障をきたさないよう、指導・管理是正・勧告といった措置を講じます。
利用指針	都市機能誘導区域 都市や地域住民の利便性の向上、市街地の活性化やにぎわい創出に寄与するような施設としての利活用を推奨します。
	都市近接居住誘導区域（居住誘導区域） リノベーションによる既存住宅の再生や良好な居住環境の整備のための敷地統合等による利用のほか、若年夫婦・子育て世帯、高齢世帯の居住に際し、交流・憩いとなるような場や支援活動拠点としての利用を推奨します。

(都市再生特別措置法の改正概要)

「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」平成30年2月9日閣議決定

(1) 都市のスポンジ化対策

[1] 低未利用地の集約等による利用の促進 (都市再生特別措置法及び都市開発資金の貸付けに関する法律関係)

- 1) 複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する「低未利用土地権利設定等促進計画制度」の創設
- 2) 都市再生推進法人(まちづくり団体等)の業務に、低未利用地の一時保有等を追加
- 3) 低未利用地を集約し商業施設等の敷地を確保する土地区画整理事業の集約換地の特例
- 4) 3)の制度に基づく土地区画整理事業への都市開発資金の貸付け
- 5) 市町村による低未利用土地利用等指針の作成、低未利用地の管理についての地権者への勧告

[2] 身の回りの公共空間の創出 (都市再生特別措置法及び都市計画法関係)

- 1) 地域コミュニティ等が交流広場等を共同で整備・管理する「立地誘導促進施設協定制度」の創設
- 2) 住民団体等をまちづくりの担い手として公的に位置づける「都市計画協力団体制度」の創設

[3] 都市機能のマネジメント (都市再生特別措置法及び都市計画法関係)

- 1) 民間による都市施設等の確実な整備・維持を図る「都市施設等整備協定制度」の創設
- 2) 誘導すべき施設(商業施設、医療施設等)の休廃止届出制度の創設

(2) 都市の遊休空間の活用による安全性・利便性の向上 (都市再生特別措置法、都市計画法及び建築基準法関係)

- 1) 公共公益施設の転用の柔軟化
- 2) 駐車施設の附置義務の適正化
- 3) 立体道路制度の適用対象の拡充

法案の概要

都市のスポンジ化対策 (都市機能誘導区域、居住誘導区域を中心に)

コーディネート・土地の集約

○「低未利用土地権利設定等促進計画」制度の創設
 - 低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートし、所有権にこだわらず、複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画を市町村が作成
 ※所有者等探索のため市町村が固定資産税課税情報等を利用可能
 (税) 登録免許税・不動産取得税の軽減

○都市再生推進法人(まちづくり団体等)の業務に、低未利用地の一時保有等を追加
 (税) 所得税等の軽減

○土地区画整理事業の集約換地の特例
 - 低未利用地を柔軟に集約し、まちの顔となるような商業施設、医療施設等の敷地を確保
 (予算) 都市開発資金貸付け
 【都市開発資金の貸付けに関する法律】

○市町村は、低未利用土地利用等指針を作成し、低未利用地の管理について地権者に勧告が可能に

身の回りの公共空間の創出

○「立地誘導促進施設協定制度」の創設
 - 交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理する施設(コモンズ)についての地権者による協定(承継効付)
 (税) 固定資産税の軽減
 ※ 周辺地権者の参加を市町村長が働きかけ

▶ 空き地や空き家を活用して交流広場・コミュニティ施設等を整備・管理

* 長野市「パティオ大門」 * 活性化施設(イメージ)

○「都市計画協力団体」制度の創設
 - 都市計画の案の作成、意見の調整等を行う住民団体、商店街組合等を市町村長が指定
 (身の回りの都市計画の提案が可能に)

都市機能のマネジメント

○「都市施設等整備協定制度」の創設
 - 民間が整備すべき都市計画に定められた施設(アクセス通路等)を確実に整備・維持

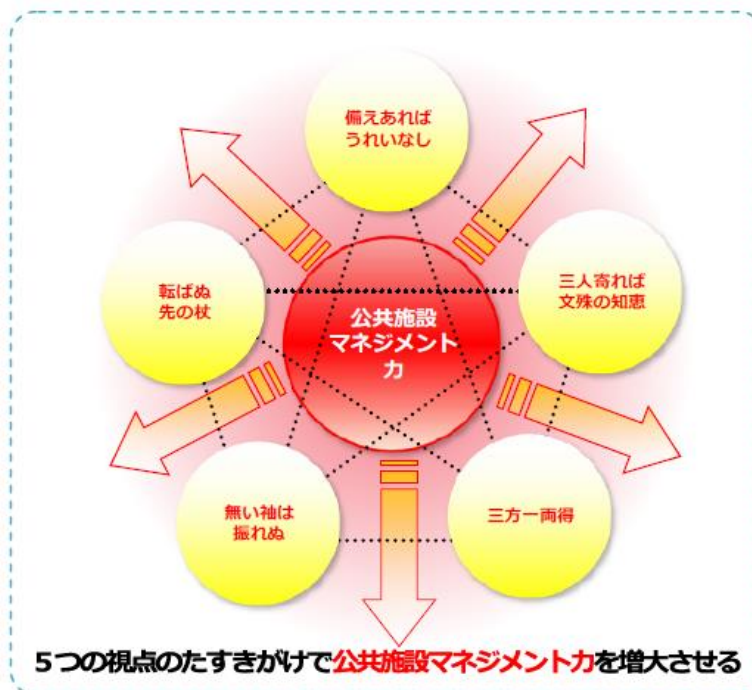
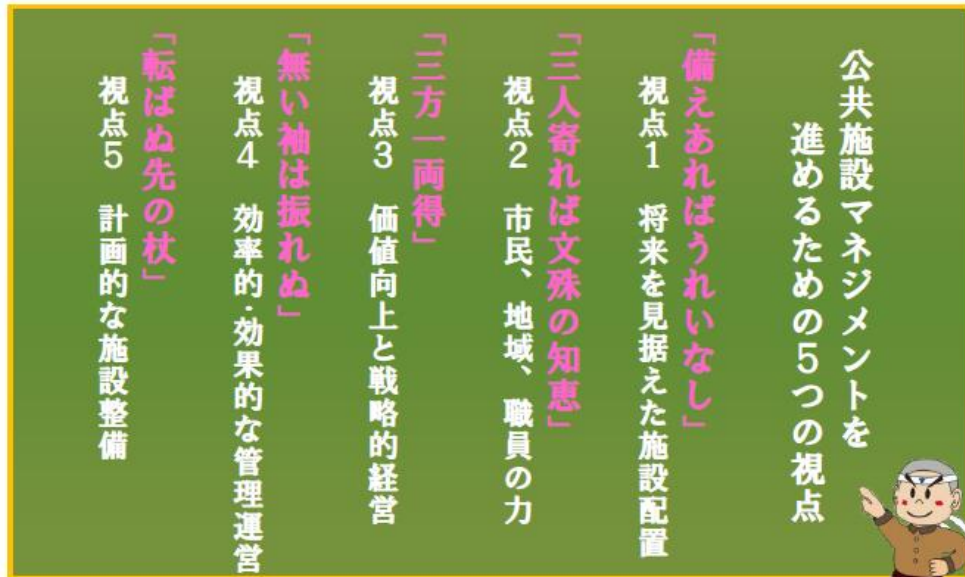
○誘導すべき施設(商業施設、医療施設等)の休廃止届出制度の創設
 - 市町村長は、商業機能の維持等のため休廃止届出者に助言・勧告

都市の遊休空間の活用による安全性・利便性の向上

公共公益施設の転用の柔軟化、駐車施設の附置義務の適正化、立体道路制度の適用対象の拡充等を措置

ウ 公共施設再配置の推進

将来にわたり必要性の高い公共施設サービスを提供するため、機能誘導や施設建替等の際には、本市の公共施設マネジメントに関する基本理念と連携し、効果的かつ効率的な財政経営や持続可能な都市形成の推進を目指します。



出典：秦野市公共施設等総合管理計画

(3) 未病の改善（健康寿命の延伸）

ア 健康に関するデータの活用に向けた取組み

(ア) 日頃の生活の中で身体活動量が容易に把握できる仕掛けづくり

国土交通省都市局が策定した健康・医療・福祉のまちづくりの推進ガイドライン（平成26年8月）によると、都市政策の取組みに当たっては、健康・医療・福祉の視点から必要な事業や施策への舵を切ることが必要と明記されています。

このガイドラインに示されている健康と身体活動量に関する傾向及び分析結果（抜粋）を参考として次に示します。

（健康と身体活動量に関するデータ）

- a 1日あたり8千歩の歩行を達成している人は運動機能の衰えや低下が低い傾向にある。ロコモティブシンドローム^{※1}のリスクを抑制する。
- b 地域助け合い活動をしている人は1日当たりの平均歩行数が多い。
- c 交流施設が徒歩圏域にある高齢者は地域活動やサークルへの参加率及び外出率が高い。
- d 運動未実施の市民は7割、そのうち実施する意思のない市民は7割（単体の49パーセント）が運動をする意思がない。
- e 徒歩や自転車で行ける範囲に必要な施設や機能として、病院・福祉施設、スーパーマーケット、学校、鉄道駅・停留所の順に回答が多くなっている。内閣府世論調査（平成21年）
- f メタボリックシンドローム^{※2}該当者及びその予備群に該当する方は、年間一人当たり医療費が9万円高い。

市民一人ひとりができるだけ病気にならないように日頃から何らかの形で身体活動を習慣化することで、個人の健康面に効果があることが分かっており、本市でもヘルスリテラシー^{※3}の社会認知の浸透と裾野の拡大を図り、身体活動の増加に向けた取組みがされているところです。

※1 ロコモティブシンドローム（運動器症候群）：運動器の障害により「要介護になる」リスクの高い状態になること（出典：日本臨床整形外科学会HP）

※2 メタボリックシンドローム（内臓脂肪症候群）：内臓肥満に高血圧・高血糖・脂質代謝異常が組み合わさり、心臓病や脳卒中などの動脈硬化性疾患をまねきやすい病態のこと（出典：e-ヘルスネットHP 厚生労働省）

※3 ヘルスリテラシー：健康や医療に関する情報を理解・活用できる力のこと（出典：統合医療情報発信サイトHP 厚生労働省）

また、データを活用した予防・健康づくりについては、総務省、厚生労働省、経済産業省が連携して進めており、国は2020年(令和2年)にデータ利活用基盤の本格稼働を目指しています。

そこで、本市もこの動きの把握に努め、情報空間の社会基盤整備を推進し、健康づくりの推進に努めます。

(施策)

- | | |
|---|--|
| a | 目 標：高齢者の身体活動量の増進 2040年まで継続
生産年齢人口の運動の推奨(20年後も健康な体づくり) |
| b | 施 策： <ul style="list-style-type: none">・身体活動量を容易に計測及び集計する手法の調査検討・健康、医療、福祉のデータ利活用基盤を整備し、個人の運動量をデータベース化し、それぞれの効果を増進・健康はだの21の推進・秦野市データヘルス計画推進 |

(1) 健康づくりとまちづくりの連携

健康・医療・福祉のまちづくりの推進ガイドラインによると、「健康・医療・福祉のまちづくり」に必要な5つの取組みとして、次の項目が掲げられています。

(「健康・医療・福祉のまちづくり」に必要な5つの取組み)

- | | |
|---|--|
| a | 住民の健康意識を高め、運動習慣を身につける。 |
| b | コミュニティ活動への参加を高め、地域を支えるコミュニティ活動の活性化を図る。 |
| c | 日常生活圏域・徒歩圏域に都市機能を計画的に確保する。 |
| d | 街歩きを促す歩行空間を形成する。 |
| e | 公共交通の利用環境を高める |

日頃の生活の中に身体活動量が容易に把握できるような仕掛けがまちに組み込まれていたなら、人々は健康を意識するようになるのでしょうか。

例えば、大学・研究機関や市民、健康関連の団体と協議したうえで、駅周辺において身体活動量を増加させるためのアイデアを募集し、実験環境を整え、モデリングし、効果を計測します。心理的効果により啓発を狙ったもの、実際に健康への影響数値を計測するもの、具体的な計測手法に係るものなど、様々なアイデアによって、具体的な整備につながる可能性があります。

さらに、身体活動に農業という目的を加えると生産性につながることも想定されます。健康と農業の関係及び効果を明らかにする取組みを同時に進めながら、健康づくりと農業振興によるまちづくりの展開を検討していきます。

イ 生涯にわたりスポーツに親しみ・楽しむまちづくりの推進

日頃からスポーツに親しむ習慣や意識が定着することは、健康維持の増進や身体活動の確保につながり、健康寿命の延伸に期待が想定されます。

健康志向の高まりや身近に気軽にスポーツに親しめる環境の整備が増えていることから、あらゆる世代が健康リスクを低減できるような、より一層の運動習慣の定着推進に向けたまちづくりの推進を検討します。

ウ 医療機能の確保に向けた取組み

労働人口の高齢化及び将来減少に伴う課題として、医師の不足が懸念されています。

少子高齢化が進展するなか、さらに地域医療の充実が求められていますので、市民が安心して医療を受けることができるよう、国県の補助制度だけでなく、医師の確保に向けた本市独自の支援を行うことも重要な施策の一つと考えられます。

そのため、国県の補助制度だけでなく、医師の確保に向けた本市独自の支援を行うことも重要な施策の一つと考えられます。

県地域医療圏構想2016年（平成28年）10月における医療需要予測の結果においても、在宅医療、回復期医療従事者が不足することが懸念されているため、県及び関係機関と連携が今後一層重要となっています。

（参考）神奈川県地域医療圏構想（平成28年10月）一部要約

湘南西部地域（平塚市、秦野市、伊勢原市、大磯町、二宮町）

予測

医療施設従事歯科医師、病院従事保健師、病院従事助産師の人口10万人対の従事者数は、県全体及び全国の数値を下回る。

- (ア) 入院医療需要は、2035年（令和17年）がピーク。2013年（平成25年）比1.26倍
- (イ) 在宅医療等の医療需要は、2035年（令和17年）がピーク。2013年（平成25年）比2.0倍
- (ウ) 在宅医療等の医療需要のうち、居宅等において訪問診療を受ける患者数は、2025年（令和7年）には、2013年（平成25年）比で1.58倍に増加。

(4) 新たな交通まちづくり

ア にぎわい安全歩行空間の整備

駅周辺における歩行者の安全確保、健康づくり、にぎわいづくりの観点から、まちなかで自動車の往来を気にせずに、買物を楽しめる空間づくりの手法として、道路の歩行空間を活用した取組みが全国で進められています。駅周辺の道路空間を車主体から歩行者主体にシフトすることによって、歩行者が安全に安心してまちなかを巡り、楽しむ機会を創出するもので、都市再生整備法人や商店街等の協力を得て、歩行者を誘導する取組みを同時に行い、より効果を高めていくものです。

先進都市では、歩行者誘導施策として、道路空間を活用したオープンカフェの実証実験が全国で行われており、その取組みの結果、新たに店舗が出店し、歩行者が増えるという好循環が生まれています。

本市でも、実現性の高い路線、あるいは地元の行事としてイベント等がすでに行われている路線において、実験的に休憩スペースやカフェの設置を行い、一般車両が通過する道路よりも、高齢者や歩行者が安心して歩ける限定的な空間づくりを進め、安全なにぎわいづくりの取組みを推進します。

(歩行者空間の確保施策)

- | | | |
|-----|------|--|
| (ア) | 目 的 | ：地域活性化施策として実施
：安心して歩いて暮らせるまちづくりの実践
：通過交通の抑制による高齢者の事故防止 |
| (イ) | 実施主体 | ：都市再生整備推進法人、又は民間主体（商店街等） |
| (ウ) | 条 件 | ：都市再生整備計画区域内 |
| (エ) | 関連施策 | ：車両速度制限を適用 |
| (オ) | 事業手法 | ：都市再生整備計画事業（民間まちづくり促進事業） |
| (カ) | 根 拠 | ：都市再生特別措置法、道路占用許可特例を適用 |

イ 魅力ある公共交通環境の構築

国家戦略特区制度やサンドボックス制度、その他特区制度等の活用により、自動運転の取組みが進められています。

本市においても地元企業や先行企業との連携により、社会に対する自動運転技術の一部実装を推進します。

(自動運転技術導入に関する先行モデル)

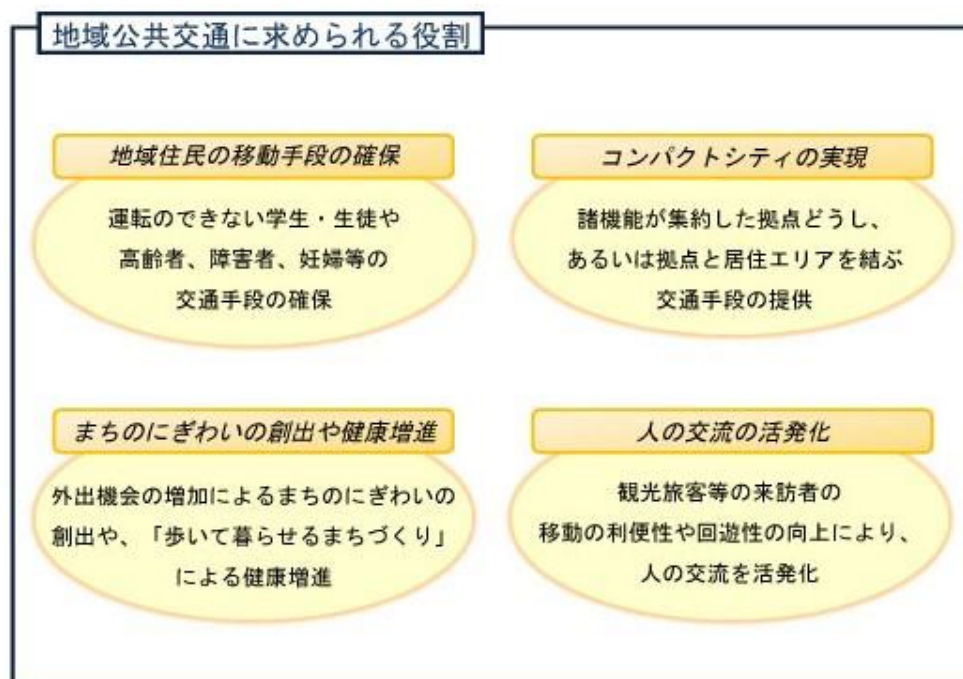
- | | |
|-----|--|
| (ア) | テストフィールド
郊外団地、山間部、企業敷地内、大学敷地内、公園等を想定 |
| (イ) | 事業者
地元企業との連携、相談センターの活用、地元金融機関 |
| (ウ) | 関係機関
警察、道路管理者、交通事業者、モデル地区市民、産業団体 |
| (エ) | 目的
山間部の農業支援、地元産業の発展（自動車関連）、公共交通との連携調整、高齢免許返納者の移動手段の確保 等 |

また、公共交通システムとして利用する自転車と公共交通機関との連続性を踏まえた、環境に優しい移動手段を推進します。

ウ まちづくりと一体となった地域公共交通網の形成

地域公共交通の維持・改善は、交通分野の課題解決にとどまらず、まちづくり、観光、さらには健康、福祉、教育、環境等の様々な分野で大きな効果をもたらします。

そのため、本計画のより一層の推進においては、まちづくりと一体となった持続可能な地域公共交通網の形成を推進します。

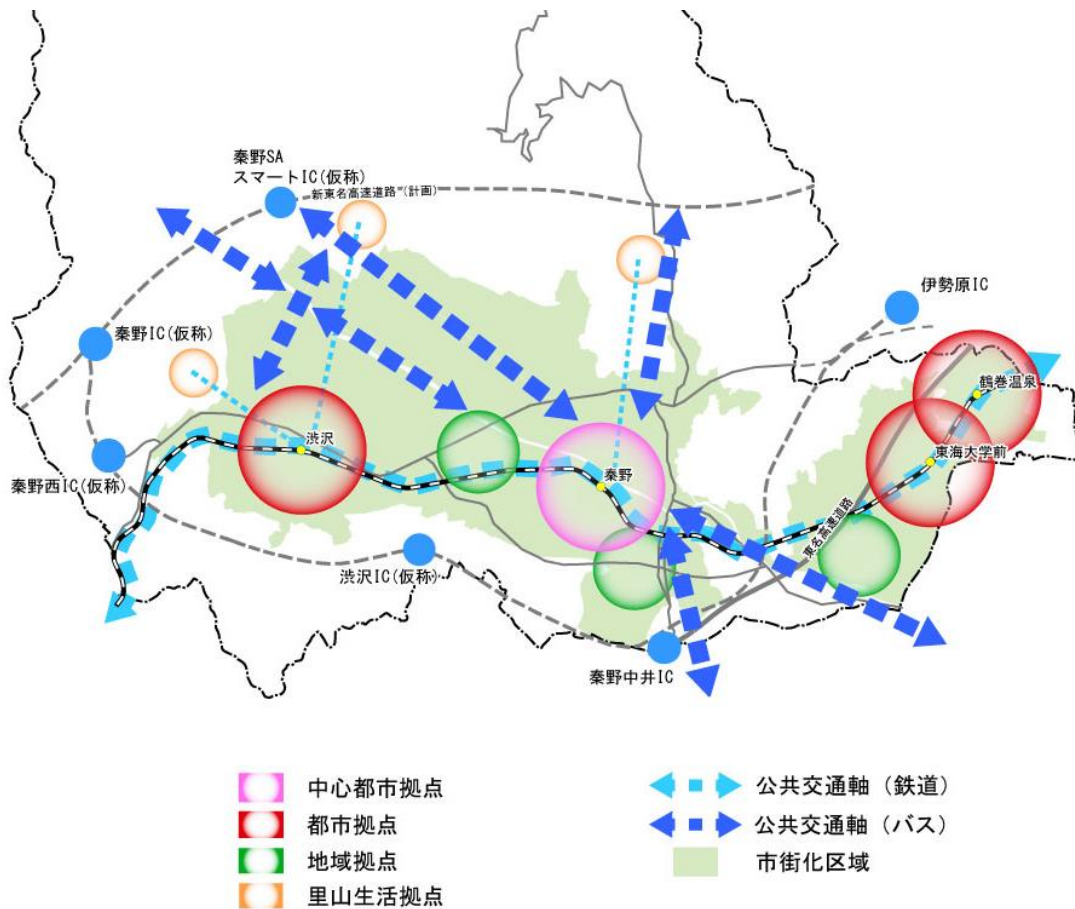


出典：国土交通省HP

5 ローカルコンパクトに関する取組みの検討

本市の市街地形成の歴史的背景を踏まえ、古くからある地域コミュニティを維持していくため、主に中山間地域の市街化調整区域に位置付けた里山生活拠点において「ローカルコンパクト」に関する取組みの検討を進めます。

(立地適正化計画における目指すべき都市の骨格構造)



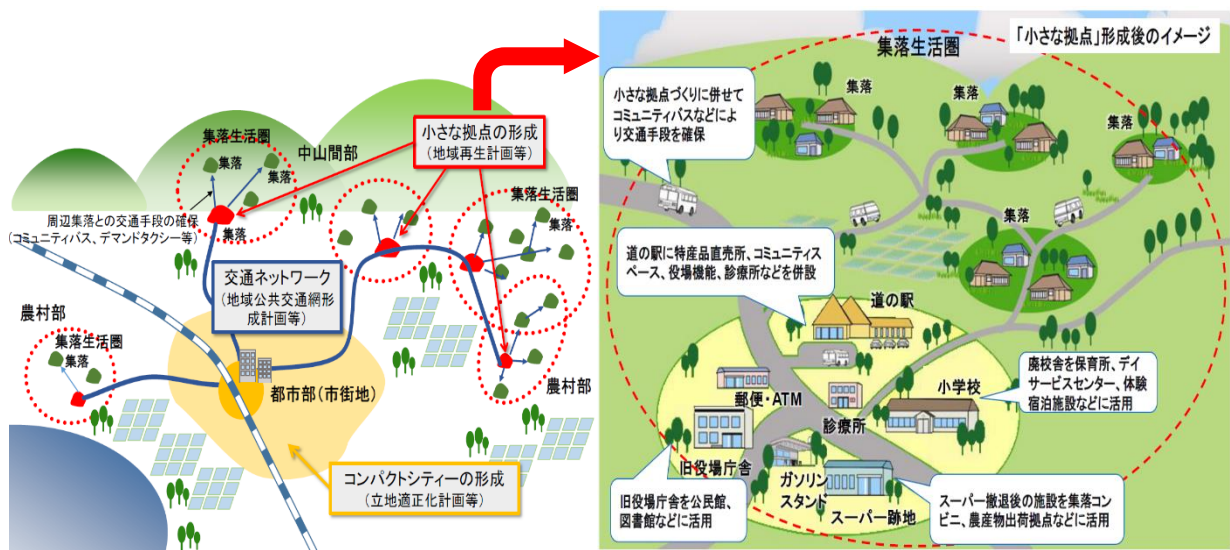
「ローカルコンパクト」とは、都市中心部への誘導に寄与する一方で人口や機能密度が薄れる可能性のある個別の縁辺部の地域（ローカル）に着目するもので、生産機能を維持するために必要な人口、生産機能及び生活を支える支援機能を、長い時間軸の中で、比較的近距离の地域内へ誘導（ローカルコンパクト）し、その機能を維持又は確保していくことを概念とするものです。

将来にわたって、その地域が自立して地域住民が暮らし続けることができるよう、取組みを検討・推進することが重要と考えられます。

以上の「ローカルコンパクト」の実現に期待できる取組みとして、国において、2015年（平成27年）6月に地域再生法の一部が改正され、中山間地域において暮らしていくうえで必要な生活サービス機能を一定のエリア内に集め、地域資源を活用して仕事や収入を確保し、周辺地域等とを交通ネットワーク等で結ぶ「小さな拠点」が制度化されました。

これは、地方公共団体が作成する地域再生計画に基づき、地域住民との話し合いにより、小さな拠点形成における地域将来ビジョンを作成し、国の財政支援措置により取組みを図るものです。

市域全体を見渡したまちづくりの実現に向けては、立地適正化計画による取組みと連携する取組みとして、今後活用の検討が望まれます。



地域再生制度を活用した「小さな拠点」の形成

地方公共団体により地域再生制度を活用することにより、小さな拠点や地域運営組織の形成に向けた様々な支援が可能に

○ 地域再生制度（地域再生法（平成17年法律第24号））

地方公共団体が行う自主的・自立的な取組（地域再生計画）を支援。

○ 地域再生計画

地域

民間事業者等
↓ 参画

地域再生協議会（任意）
↓ 連携

組織
↓ 組織

地方公共団体（都道府県、市町村）
↓ 作成

地域再生計画

認定 支援

国（内閣府）

地域再生制度を活用すると府省横断的に様々な支援措置を活用できる。

小さな拠点の形成に向けた主な支援制度

- ① 国から地方公共団体への交付金による支援
地方創生推進交付金を活用し、小さな拠点の形成や地域運営組織の形成に向けたソフト事業について支援が可能に
- ② 土地利用計画による農地転用・農振除外や開発許可等の特例
集落に必要な生活サービス施設等を誘導する小さな拠点の形成と周辺農地の保全・利用を図る地域再生土地利用計画の作成（都道府県知事同意）により、農地法や農振法、都市計画法の特例が活用可能に
- ③ ふるさと会社への投資を応援する税制
地域の雇用創出や生活サービスの提供などの小さな拠点事業を行う株式会社に対して、個人が出資した場合に、出資額分を寄付金控除（小さな拠点税制）
- ④ 地域運営組織を法的に位置付け
地域運営組織等の法人を地域再生推進法人として地方公共団体が指定することにより、官民連携による地域再生を推進

※①～③は地域再生計画の作成・認定が必要

出典：小さな拠点・地域運営組織の形成に関する取組（内閣府地方創生推進事務局）

第9章

目標指標

1. 目標指標と期待される効果の検討
2. 計画の評価と見直し

1 目標指標と期待される効果の検討

本計画の達成状況を確認する指標は、「立地適正化計画の方針」を踏まえて設定します。都市機能や居住の維持・誘導に向けた定量的な目標を示す「基本目標」と、施策の取組み状況や効果発現状況を確認する「誘導目標」を設定します。

(立地適正化計画の方針と目標値)

方針	基本目標	誘導目標（期待される効果）
<p>(1) 都市機能の集約と地域の特色を生かした経済投資の誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 鉄道駅を核として都市機能を誘導し、地域経済投資を推進 ● 地域の生活を支える拠点の形成 ● 空地・空家等の活用の推進 ● 公共施設の再配置と連動した地域に適した拠点づくり 	<ul style="list-style-type: none"> ● 都市機能誘導区域内における低未利用地の割合 	<ul style="list-style-type: none"> ● 市全体に対する都市機能誘導区域への誘導施設数の割合 ● 商店街エリア内において実施される販売促進・イベント事業数 ● 空き店舗補助金制度を利用した出店数 ● 商店会連合会に加盟している商店会の店舗数
<p>(2) 地域の将来土地利用を踏まえた暮らしやすい居住環境の維持・形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 拠点周辺等への居住誘導及び職住近接地域の形成 ● 安心・安全で健康に暮らせるまちの形成 ● 既存ストックの活用・見直しによる住環境の維持・管理コストの抑制 	<ul style="list-style-type: none"> ● 都市近接居住誘導区域内人口密度 	<ul style="list-style-type: none"> ● 市街化区域に対する都市近接居住誘導区域内の空家率の比率 ● 不動産取引件数 ● 日常生活において1時間以上の歩行と同等の活動を行っている人の割合 ● 1日当たり歩行数量が8千歩以上の人の割合
<p>(3) 公共交通ネットワークの強靱化・体系化による快適に移動できるまちの形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 公共交通ネットワークの強靱化・体系化 ● 駅周辺における歩行者主体の交通環境の形成 	<ul style="list-style-type: none"> ● 市内鉄道4駅の快速急行及び急行の停車の維持 ● 路線バス系統数及び乗合タクシー地区数の維持 	<ul style="list-style-type: none"> ● 交通系ICカードによる利用者数の割合 ● 自動運転バスの路線導入数 ● バス路線維持のための利用促進イベント開催数 ● 駅周辺におけるバス優先施策
<p>(4) 産業生産機能の高度化・先進技術の開発と導入</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ICT・IoTの導入等により生産性向上と高度化推進 ● 第4次産業革命に係る人材育成・研究開発を推進 	<ul style="list-style-type: none"> ● 設備導入促進資金を利用している市内企業割合 	<ul style="list-style-type: none"> ● P H Rデータにて健康管理をしている人の割合 ● 製造業におけるICT・IoT担当者等の従業者割合 ● ICTモデル住宅の整備 ● 自治体保有情報のオープンデータ化

(1) 都市機能の集約と地域の特色を生かした経済投資の誘導に関する目標

ア 目標設定の考え方

低未利用地の活用を図り、中心的な市街地を再構築することで、地域活性化、地域資源を生かした交流やにぎわいづくりを目指すことを目標に設定します。

イ 目標

(基本目標：都市機能誘導区域内における低未利用地の割合)

	基準値	目標値
	2015年 (平成27年)	2040年 (令和22年)
都市機能誘導区域内における低未利用地の割合	12.8%	11.6%
(目標値の算出方法) 都市計画基礎調査における「低未利用地」に分類される種別のうち、比較的土地利用・活用が容易な「未建築宅地」を積極利用することを前提に、2015年(平成27年)の基準値から「未建築宅地」の割合を差し引いた値で算出		

(誘導目標)

	基準値	目標値
	2015年 (平成27年)	2040年 (令和22年)
市全体に対する都市機能誘導区域への誘導施設数の割合	52.5%	53.8%
商店街エリア内において実施される販売促進・イベント事業数	56事業	維持
空き店舗補助金制度を利用した出店数 (過去5年間(H26~H30)の利用件数の平均値による)	4件/年	4件/年
商店会連合会に加盟している商店会の店舗数	745件	維持

(2) 地域の将来土地利用を踏まえた暮らしやすい居住環境の維持・形成に関する目標

ア 目標設定の考え方

都市近接居住誘導区域内の人口密度を確保し、現存する都市機能の流出抑制、新規機能の立地等を誘導し、生活しやすい市街地環境が維持されることを目標に設定します。

イ 目標

(基本目標：都市近接居住誘導区域内人口密度)

	基準値	目標値
	2015年 (平成27年)	2040年 (令和22年)
都市近接居住誘導区域内人口密度	74.4人/ha	60人/ha
(参考・市街化区域人口密度)	58.8人/ha	—
(目標値の算出方法) 都市計画運用指針(国土交通省)における住宅用地の人口密度の望ましい値		

(誘導目標)

	基準値	目標値
	2015年 (平成27年)	2040年 (令和22年)
市街化区域に対する都市近接居住誘導区域内の空家率の比率 (空家所管課・都市政策所管課調査結果による)	1.0	1.0以下
不動産取引件数 (国土交通省 土地取引規制基礎調査概況調査)	1,560件	維持 (人口比率に応じて)
日常生活において1時間以上の歩行と同等の活動を行っている人の割合 (40歳-74歳を基に算出 ※H28) (健康はだの21第4期計画を参考に設定)	54.0%	59.0%
1日当たり歩行数量8千歩以上の人の割合 (かながわ健康プラン21を参考に設定) (今後、計測方法を整備・検証のうえ、導入・実施を図る)	—	40%

(3) 公共交通ネットワークの強化・体系化による快適に移動できるまちの形成に関する目標

ア 目標設定の考え方

公共交通が利用しやすい地域への居住誘導や路線の再編による最適化により、住民の移動の利便性が確保されることを目標に設定します。

イ 目標

(基本目標：市内鉄道4駅の快速急行及び急行の停車の維持)

(基本目標：路線バス系統数及び乗合タクシー地区数の維持)

	基準値	目標値
	2015年 (平成27年)	2040年 (令和22年)
市内鉄道4駅の快速急行及び急行の停車の維持	4駅	維持
(目標値の算出方法) 市内鉄道4駅の乗降客数を人口比率に応じて維持することにより、停車を維持		
路線バス系統数及び乗合タクシー地区数の維持	51系統 4地区	維持
(目標値の算出方法) 基幹交通事業者、及び民間事業者のそれぞれの系統数の合計値		

(誘導目標)

	基準値	目標値
	2015年 (平成27年)	2040年 (令和22年)
交通系ICカードによる利用者数の割合 キャッシュレスによる便利な移動社会の実現 (交通事業者の保有データ：秦野管内で乗車又は降車した人のうち、 キャッシュレスで利用した方の割合)	約85%	約90%
自動運転バスの路線導入数 (交通事業者)	—	新規導入
バス路線維持のための利用促進イベント開催数 (交通事業者・行政単独、又は関係者との連携イベント)	—	2回/年
駅周辺におけるバス優先施策 バスの利便性向上、歩行者及び高齢者等の安全確保、自動運転車 両の導入に伴う外部環境負荷軽減 (道路管理者、交通管理者、交通事業者及び関係者) バス優先時間帯設定、一般車両の速度規制、P&R施策	—	新規導入

(4) 産業生産機能の高度化・先進技術の開発と導入に関する目標

ア 目標設定の考え方

第4次産業革命を産業や生活に取り入れ、人口減少下においても地域の活力を生み出し、都市の活性化と持続可能性が確保されることを目標に設定します。

イ 目標

(基本目標：設備導入促進資金を利用している市内企業割合)

	基準値	目標値
	2015年 (平成27年)	2040年 (令和22年)
設備導入促進資金を利用している市内企業割合	10件/年	10件/年
(目標値の算出方法) 市担当部署の申請受理件数の集計・把握による		

(誘導目標)

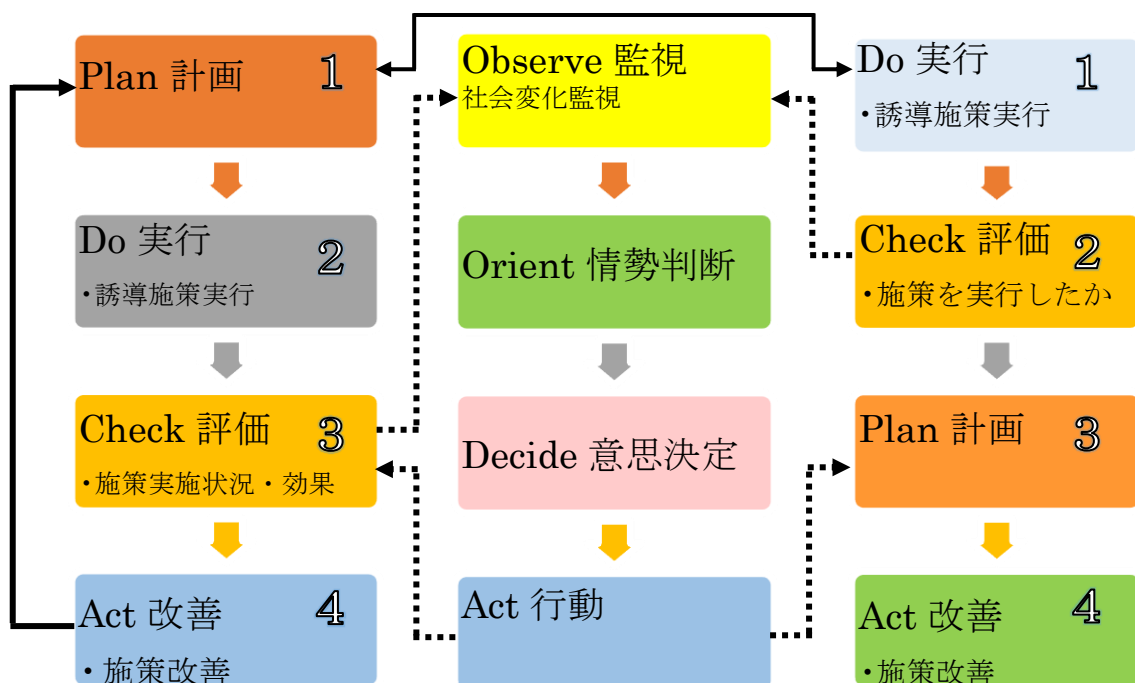
	基準値	目標値
	2015年 (平成27年)	2040年 (令和22年)
PHRデータにて健康管理をしている人の割合 (総人口に対するPHRのデータ等により健康管理をしている人の割合) (今後、計測方法を整備・検証のうえ、導入・実施を図る)	—	新規導入
製造業におけるICT・IoT担当者等の従業者数割合 (新産業構造ビジョン(経済産業省)を参考に設定)	—	2%増
ICTモデル住宅の整備	—	新規導入
自治体保有情報のオープンデータ化 (R1年時点) (国の推奨するデータセットに対する割合)	64%	100%

2 計画の評価と見直し

本計画の策定後、人口動態の変化や機能立地の変化の把握に努めるとともに、目標達成に向けた施策を実施していきます。今後、日本全体における社会経済の変化だけでなく、国の制度改正、廃止、新設が想定されるため、政府及び各省庁の動向を注視し、時代の先を見据えて対応する必要があります。

そのため、本市の施策については、それぞれの取組状況について、定期的に管理し、進捗状況や効果を確認していくとともに、施策の熟度を高め、必要に応じて施策を見直し、人口目標等の達成につなげていくこととします。

P D C Aサイクルによる施策の評価見直しフロー



今後20年の間に、社会情勢の変化と経済需要、人口・雇用・労働・科学・教育・文化・金融・土地・税制など、様々な分野において、様々な変化が生じていきます。

私たち自身が時代をリードする意志を持ち、本市が将来迎える危機を確実に予測し、回避していく知恵や方法を常に模索しながら、取り組みます。

参考資料

1. 用語集

1 用語集

あ行

●IoT (アイオーティー)
パソコン等だけでなく、様々な「モノ」がセンサーと無線通信を介してインターネットの一部を構成するもので、「モノのインターネット」(IoT:InternetofThings)と言われている。自動車、家電、ロボット、施設などあらゆるモノがインターネットにつながり、情報のやり取りをすることで、新たな付加価値を生み出す。

●ICT (アイシーティー)
情報処理や通信に関する技術などの総称。地域社会においても、少子高齢化・医師不足・協働教育の実現・地域経済の活性化など、様々な課題に対応するために活用することが期待されている。

●アクセス
目的地までの交通手段のこと。

●インフラ
道路や上下水道施設など産業や生活の基盤となる施設。

●AI
人工知能のこと。

●API
Application Programming Interface の略
プログラムからソフトウェアを操作するためのインターフェイス（接続仕様）のこと。

か行

●開発許可
都市計画法第29条第1項及び第2項に掲げる許可のことをいう。都市計画区域内外に

おいて、都市計画法第29条に定める許可を必要とする開発行為をしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事等の許可を受けなければならない。開発許可制度は当初、市街化区域及び市街化調整区域の制度を担保することを目的とし創設されたが、現在では一定規模以上の開発行為に対して所定の水準を確保させるため、都市計画区域内外において適用されている。開発許可の基準は、開発区域に一定の技術的水準を保たせるもの(技術基準)と、市街化調整区域内において開発行為を例外的に認容するためのもの(立地基準)の二つに大別され、市街化調整区域以外では、技術基準のみが適用される。(同法第33条・34条)

●基幹的公共交通
1日の運行本数が日30本以上の運行頻度(おおむねピーク時片道3本以上に相当)のある公共交通のこと。

●既存ストック
市街地において、これまでに整備された道路・公園・下水道などのインフラ施設、又は学校・病院・住宅などの建築物。

●急傾斜地崩壊危険区域
(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第2条)崩壊する恐れのある急傾斜地(傾斜度が30度以上の土地)で、崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生ずる恐れのあるもの、およびこれに隣接する土地のうち、崩壊を助長・誘発する一定の行為を制限された区域。

●居住機能
都市活動や都市機能の一部であって、住宅地など居住に関する機能のこと。

●居住誘導区域

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。

●拠点

都市機能（商業、業務、居住、文化、福祉、行政等）が集積しており、多くの人が集まる場所であり、徒歩・公共交通等により、多くの人が到達可能な場所のこと。

●公共交通

電車、バスなどの不特定多数の人々が利用できる交通機関。

●公共交通軸

拠点間を結び都市の連携を促進させる軸。基幹公共交通軸を含む。

●工業専用地域

都市計画法による用途地域の1つで、工業の業務の利便の増進を図る地域。住居の建築はできない地域。

●工業地域

都市計画法による用途地域の1つで、主として工業の利便を増進するための地域。あらゆる工場のほか住居や店舗も建てられるが、学校、病院、ホテルなどは建てられない地域。

●高次都市機能

医療、福祉、商業などの都市機能のうち、広域の地域を対象とした、質の高いサービスを提供する機能。

●交通結節点

徒歩、自転車や自動車、バス、電車などの複数の交通手段が集まり、相互に乗り換えることができる場所。一般的には、鉄道駅やバスターミナルをさす。

●交流人口

買い物、通勤・通学、文化、スポーツ、レジ

ャー、観光、ビジネスなどのさまざまな目的で、その地域を訪れた（交流した）人口。

●国勢調査

我が国に住んでいるすべての人を対象とする統計調査で5年ごとに実施。都市計画や各種の基本計画・開発計画など行政施策の策定に当たって、人口、世帯など、基礎資料として提供する役割を担っている。

●国立社会保障・人口問題研究所

厚生労働省に所属する国立の研究機関で、人口や世帯の動向を捉えるとともに、内外の社会保障政策や制度についての研究を行う機関。

●コミュニティ

地域共同体又は地域共同社会。共同生活が行われる一定の地域社会。

●コミュニティタクシー

交通空白・不便地域への対応として導入した一般のワゴン型の車両を使用した小規模なバス交通。

●コンパクトシティ

都市の中心部やその周辺の生活利便性の高い地域に社会基盤の集中投資を行い、行政・商業施設や住宅などさまざまな機能が集積した持続可能な都市構造。

●コンパクトなまちづくり

都市部の有効利用や中心部での都市機能の集約化などにより、徒歩などによる移動性を重視した都市形態またはその都市政策のこと。

さ行

●災害危険区域

災害に備え、住宅や福祉施設などの居住用建築物の新築・増改築を制限する区域。（建築

基準法第 39 条)

●市街化区域

都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街地として積極的に開発・整備する区域。具体的には、すでに市街地を形成している区域と、おおむね 10 年以内に優先的、計画的に市街地を図るべき区域。

●市街化調整区域

都市計画法に基づく都市計画区域のうち市街化を抑制すべき区域。(同法第 7 条第 3 項)市街化を抑制し、優れた自然環境等を守る場所として開発や建築が制限されている区域のこと。

●市街地開発事業

市街地内の、土地利用の細分化や老朽化した木造建築物の密集、十分な公共施設がないなどの都市機能の低下がみられる地域において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的に行う。地区内の建築物の全面的な除却や細分化された敷地の統合、公園、緑地、街路等の公共施設の整備など。

●市街地整備

良好な市街地環境を創出することを目的として、市街地の基盤施設や環境を整備することを総称している。一般に道路、公園などの基盤施設の整備や土地区画整理事業、市街地再開発事業などの面的な整備をいう。

●地すべり防止区域

地すべりのおそれが極めて大きい地域及びこれらに隣接する地域のうち、地すべりを助長・誘発する一定の行為を制限された区域。(地すべり等防止法第 3 条 7 項)

●自然環境保全地域

人の活動の影響を受けることなく原生の状態を維持している地域として、自然環境保全法及び都道府県条例に基づき、自然環境の保

全に努める地域のこと。

●自然公園

優れた自然の風景地の保護とその利用の増進を図ること等を目的として、自然公園法及び福岡県立自然公園条例に基づき指定される、国立公園、国定公園、県立自然公園のこと。

●自動車分担率

移動に際しての鉄道やバス、自動車、徒歩、自転車といった移動手段総数に占める、自動車利用の移動数の割合のこと。

●準工業地域

用途地域のうち、主として環境の悪化をもたらす恐れのない工業の利便を増進するため定める地域。なお、住宅や商店など多様な用途の建物が建てられる。

●小規模多機能施設

介護が必要となった高齢者が、住み慣れた家・地域での生活を継続することができるように、利用者の状態や必要に応じて、「通い」を中心に「泊まり」「訪問」の 3 サービスを組み合わせ提供する在宅介護サービス。

●職住近接

働く場と住まいが近いこと。

●人口集中地区 (D I D)

人口密度が 4,000 人/km²以上の地区が互いに隣接し、それらの人口の合計が 5,000 人以上となる地区。

●浸水想定区域

(水防法第 14 条) 降雨により河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域。

●生活サービス施設

医療・福祉、買い物等の日常生活に必要なサービス機能のこと。

●生活利便施設・生活サービス施設

居住地の周辺に立地する日常生活を送る上で必要な施設のこと。医療・福祉・子育て支援・商業などに係る施設。

●生産年齢人口

人口統計で、生産活動の中心となる15歳以上65歳未満の人口。

●生産緑地地区

良好な都市環境を確保するため、農林漁業との調整を図りつつ、都市部に残存する農地の計画的な保全を図る地区として、都市計画に定められた地区のこと。

●Society5.0

IoT、ロボット、AI、ビッグデータ等の新たな技術をあらゆる産業や社会生活に取り入れてイノベーションを創出し、一人一人のニーズに合わせる形で社会的課題を解決する新たな社会のこと。

た行

●第4次産業革命

18世紀末以降の水力や蒸気機関による工場の機械化である第1次産業革命、20世紀初頭の分業に基づく電力を用いた大量生産である第2次産業革命、1970年代初頭からの電子工学や情報技術を用いた一層のオートメーション化である第3次産業革命に続く、Society5.0の達成による技術革新を指す。

●地域包括ケアシステム

要介護状態になっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、医療・介護・予防・住まい・生活支援が一体的に提供される支援体制。

●地域包括支援センター

地域の高齢者の総合相談、介護予防の必要な援助などを行い、高齢者の保健医療の向上及

び福祉の増進を包括的に支援することを目的とし、地域包括ケアシステムの実現に向けた中核的な機関。

”

●地域森林計画対象民有林

全国森林計画（森林法第4条）に即して、都道府県知事が5年ごとに10年を1期として、対象とする森林の区域、森林の整備及び保全の目標などを定める「地域森林計画（法第5条）」の対象となる民有林のこと。

「民有林」とは国が所有する「国有林」以外の森林のこと。

民有林には、個人や法人が所有する私有林のほか、都道府県や市町村が所有する公有林も含まれる。”

●地区計画

地区レベルのまちづくりを計画する制度。建築物の用途・形態などに関する規制を定めることができる。

●中心市街地

商業施設などの都市機能が相当程度集積し、経済活動や都市活動で市町村の中心としての役割を果たしている市街地。

●超高齢社会

総人口に対して65歳以上の高齢者人口が占める割合が21%を超える社会のこと。

●低未利用地

市街化区域内において、空き地や企業の遊休地など、期間に渡り利用されていない土地や駐車場など周辺地域の利用状況に比べて利用の程度が低い土地。

●都市機能誘導区域

医療施設、福祉施設、商業施設などの都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域として立地適正化計画で定められる区域。

●都市機能

居住機能、商業機能、工業機能、公共公益機能など都市を支える諸機能をいう。

●都市機能増進施設

医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与する施設のこと。

●都市基盤

道路や河川、下水道などに代表され、都市活動（生活や産業活動）を支える基幹的な施設のこと。

●都市計画運用指針

都市計画制度の運用に当たっての基本的な考え方や、都市計画制度、手続きの運用のあり方、個別政策課題への対応について、国が地方公共団体に対して示した指針。

●都市計画区域

健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保していくまちづくりを効率的に行うために、都市を一体的かつ総合的に整備や開発、保全することが必要な区域を、都市計画法に基づいて知事が「都市計画区域」として定める。秦野市では市全域が「都市計画区域」である。

●都市計画道路

都市計画法に基づき都市計画に定められた道路のこと。

●都市再生特別措置法

急速な情報化、国際化、少子高齢化などの社会経済情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上などを目的に平成14年に制定された法律。その後、平成26年の改正により、立地適正化計画の策定が可能となった。

●土砂災害警戒区域

（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第6条1項）急傾斜地の崩壊などが発生した場合に、住民などの生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域。

●土砂災害特別警戒区域

（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第9条1項）急傾斜地の崩壊などが発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民などの生命又は身体に著しい危害が生じるおそれがあると認められる区域。

●土地区画整理事業

土地区画整理法に基づき、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の和」用の増進を図るために、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業。

●土地利用規制

市街化区域と市街化調整区域に分類する区域区分制度や用途地域などによる土地所有者の利用の自由に対する制限。

●届出制度

土地の区画形質の変更、建築物の建築、木の伐採などを行うに当たって、事前に届出を必要とする制度。

●徒歩圏

鉄道駅やバス停、生活利便施設などを徒歩で利用できる範囲を示すもの。

な行

●日常生活サービス徒歩圏

生活サービス施設（医療・福祉・商業等）及び基幹的公共交通（バス30本/日以上）の全てのサービスを一般的な徒歩圏半径800メートルで利用できる生活利便性の高いエリアのこと。

●認定こども園

就学前の子どもを対象とした保育・教育施設のうち、一定の基準を満たすとして認定を受けたもので、保育所と幼稚園の機能や特長が一体化した施設。

●農業振興地域

農業の振興を総合的に図る地域として、市が策定する「農業振興地域整備計画」に基づき指定された地域のこと。

●農用地区域

農業振興地域内で農用地として利用すべき土地の区域として定められる区域。農用地区域では開発行為の規制などの土地利用規制が課せられる。

は行

●バリアフリー

障害のある人が社会生活をしていく上で障壁（バリア）となるものを除去すること。

●PRE

Public Real Estate。公的不動産のこと。

●非可住地

水面や山林、工業地など居住することのできない土地のこと。

ま行

●まちなか居住

中心市街地など、利便性の高いエリアに居住すること。

●マネジメント

所有する資産などを経営の視点から総合的かつ総括的に企画、管理及び利活用する手法。

●未来投資戦略 2017・2018

内閣府による成長戦略未来投資戦略。働き方改革及び人材活用を通じた「生産性の向上」や、イノベーションの促進等を位置付けている。

や行

●用途地域

都市機能の維持増進や住環境の保全等を目的とした土地の合理的利用を図るため、都市計画法に基づき、建築物の用途、容積率、建ぺい率および各種の高さについて定める。地域地区の一つ。

ら行

●ライフスタイル

個人や集団の生き方。単なる生活様式を超えてその人の独自性を示す際に用いられる。

●立地適正化計画

居住や医療・福祉・商業の都市機能の誘導などに関する事項を位置づけ、コンパクトなまちづくりを進めるために市町村が策定する計画。

●老人デイサービスセンター

日常生活を営むのに支障のある高齢者に対し、入浴、食事の提供、機能訓練、介護の方法や生活などに関する相談および助言、健康診査などのさまざまなサービスを日帰りで提供することを目的とする施設。

