

## 第5章

### 都市機能誘導区域

- 1 都市機能誘導区域の基本的な考え方（国の指針）
- 2 都市機能誘導区域の設定方針（市の方針）
- 3 都市機能誘導区域の設定
- 4 拠点ごとの方向性
- 5 都市機能誘導区域



## I 都市機能誘導区域の基本的な考え方（国の指針）

都市機能誘導区域は、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。

### 都市機能誘導区域の設定が考えられる区域（市街化区域内）

- (1) 生活サービス施設※が一定程度充実している区域
- (2) 公共交通沿線など周辺からアクセスの利便性が高い区域
- (3) 徒歩や自転車等により駅や停留所、公共施設から生活サービス施設に容易にアクセスできる範囲
- (4) 合併前の旧町村の中心部等、生活の拠点としての役割を担ってきた区域
- (5) 原則として、居住誘導区域内の範囲

#### ※生活サービス施設

- ・医療、福祉（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、教育（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施設、小学校等の教育施設）
- ・商業、文化（集客力があり、まちのにぎ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

等

## 2 都市機能誘導区域の設定方針（市の方針）

本市の都市機能誘導区域は、国の指針を踏まえ、次に示す3つの基準を設けた中で、それぞれ抽出した地域を類型及び分類し、都市機能を誘導する拠点地域を選定します。

抽出した各拠点の詳細な区域の範囲については、次ページの区域境界の決定方法に従い、個々に判断します。

### 都市機能誘導区域の設定基準

基準1～3を全て満たす箇所

【類型1】高次の都市機能を集積する誘導区域  
都市構造の主要拠点を含む特性を有することから、「高次の都市機能を含んだ都市機能誘導区域」とします。

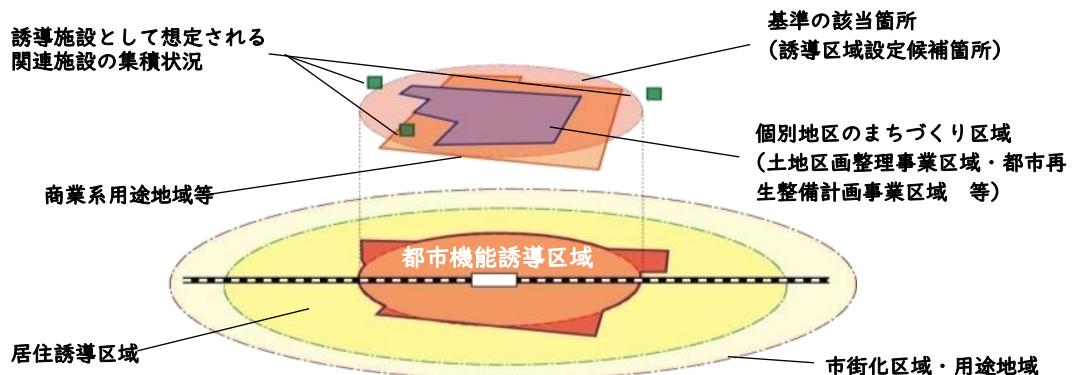
基準1を満たさないものの、基準2・3を満たす箇所

【類型2】地域の生活を支える誘導区域  
拠点以外の箇所のうち、人口と都市機能がバランスよく一的に集積し、各地域の生活を支える拠点になり得る特性を有することから、「地域の生活を支える施設を中心とした都市機能誘導区域」とします。

基準		設定理由
基準1	市内4駅を都市拠点とし、このうち市の代表となる秦野駅を中心都市拠点とします。 誘導区域は、駅を中心に直線距離700メートルの徒歩圏域を要件とします。（市独自の直線距離を適用）	基幹交通である鉄道が、本市の居住人口を支えており、実際に多くの人が駅周辺に居住しています。 駅周辺において拠点性を高めることにより、都市の魅力向上や公共交通を重要視した持続可能な都市構造形成を図ることとします。
基準2	日常生活の利便性が特に高い箇所を誘導区域の要件とします。 (日常生活サービス徒歩圏の箇所)	人口減少下においては、既存のサービス機能を生かしつつ、必要な機能の立地を誘導することにより、官民共に少ない投資で効率良く居住人口を支えていくこととします。
基準3	人口集積の高い箇所を誘導区域の要件とします。 (DID地区又は人口密度60人/ha以上の箇所)	施設維持に必要な周辺人口が、確保される箇所を区域とします。

### 【具体的な区域境界の決定方法】

具体的な区域境界については、用途地域や地域地区の指定状況、現況施設の集積状況と将来の事業化の可能性を踏まえ、地形地物等の明確な境界にて設定します。



駅徒歩圏域は、国が示した都市間比較の条件である一般的な徒歩圏 800 メートルではなく、健康・医療・福祉のまちづくりガイドラインに示された高齢者が休まずに歩行できる距離として示された距離 700 メートルを基準とします。なお、本市の公共交通における駅徒歩圏 700 メートルとも合致するものです。

本市では 700 メートルに設定することにより、駅周辺への都市機能の誘導を一層推進することを基本としつつ、実際の街区形成や土地利用及び規制状況あるいは福祉事業者の参入余地等を考慮するなど、実情に応じた本市独自のメリハリのある区域設定を目指すものです。

### 3 都市機能誘導区域の設定

前述の「都市機能誘導区域の設定方針」を踏まえ、以下の3つの基準により導き出された区域を都市機能誘導区域のベースとします。なお、この作業ののち、個別地域ごとに用途地域や地形地物、字界等により区域設定の作業を行います。

#### 基準Ⅰ：広域基幹公共交通である鉄道駅を都市拠点とする

鉄道駅4駅（秦野駅、渋沢駅、鶴巻温泉駅、東海大学前駅）周辺は、鉄道駅開設に伴い利用者が急増したことにより、事業や居住目的による土地利用のポテンシャルがさらに高まった地域です。

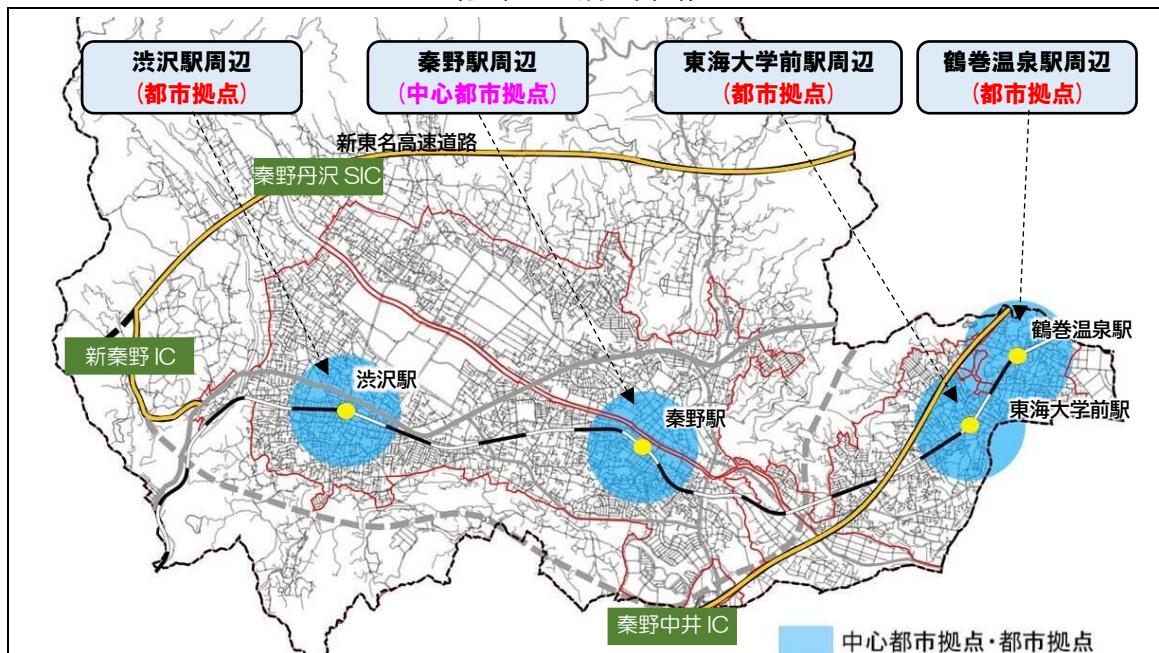
駅近接という立地条件により、引き続き事業や居住目的による潜在的な土地利用ニーズが比較的高いことから、市全体の人口減少を抑制しつつ、都市の成長をリードすべき役割を有する都市拠点として設定します。

なお、都市拠点のうち広域的な計画の中で位置付けがあり、特に都市の成長をリードすべき秦野駅周辺を「中心都市拠点」とします。

中心都市拠点・都市拠点：中心となる鉄道駅からの徒歩圏半径700メートル※圏内

※ 秦野市の地域特性を踏まえ設定した公共交通徒歩圏

（基準Ⅰの該当箇所）

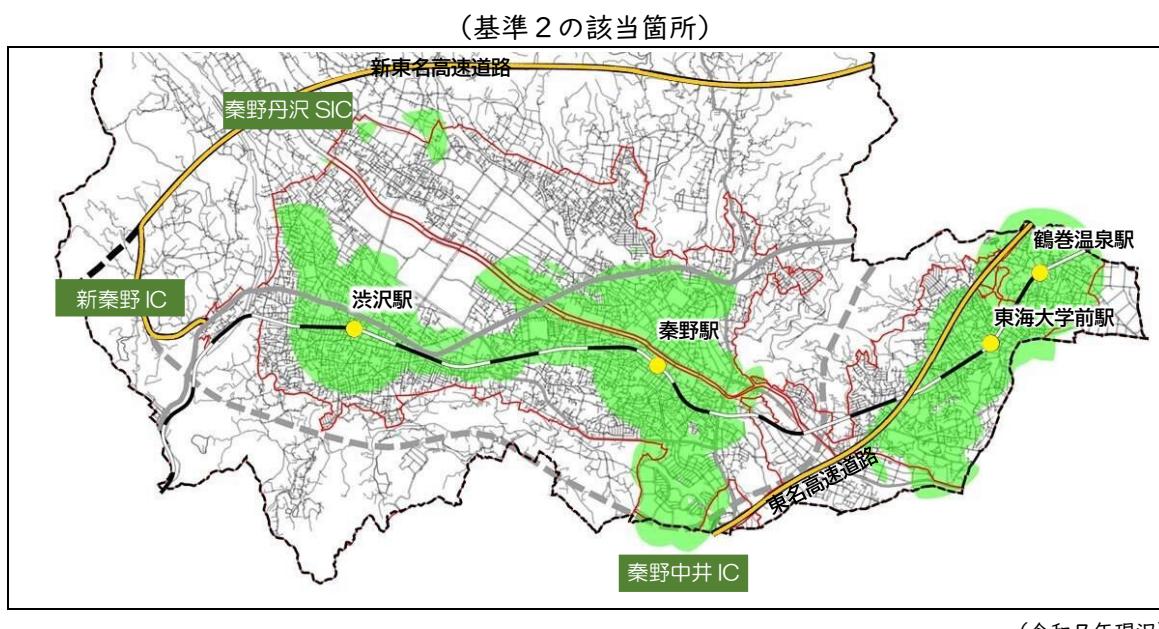


（令和7年現況）■

## 基準2：日常生活の利便性が特に高い箇所を誘導区域の要件とする

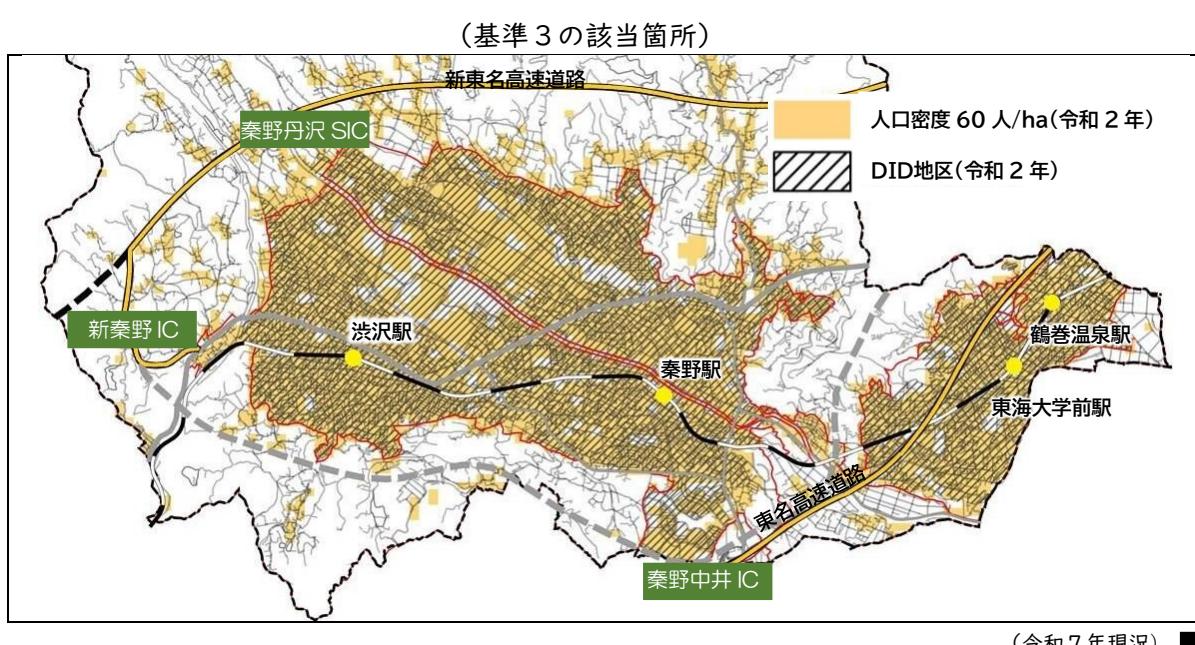
市内に立地している医療施設・福祉施設・商業施設・公共交通等の都市機能の施設から徒歩により日常生活の利便性が特に高い「日常生活サービス徒歩圏<sup>※1</sup>」内を誘導区域の要件とします。

<sup>※1</sup> 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



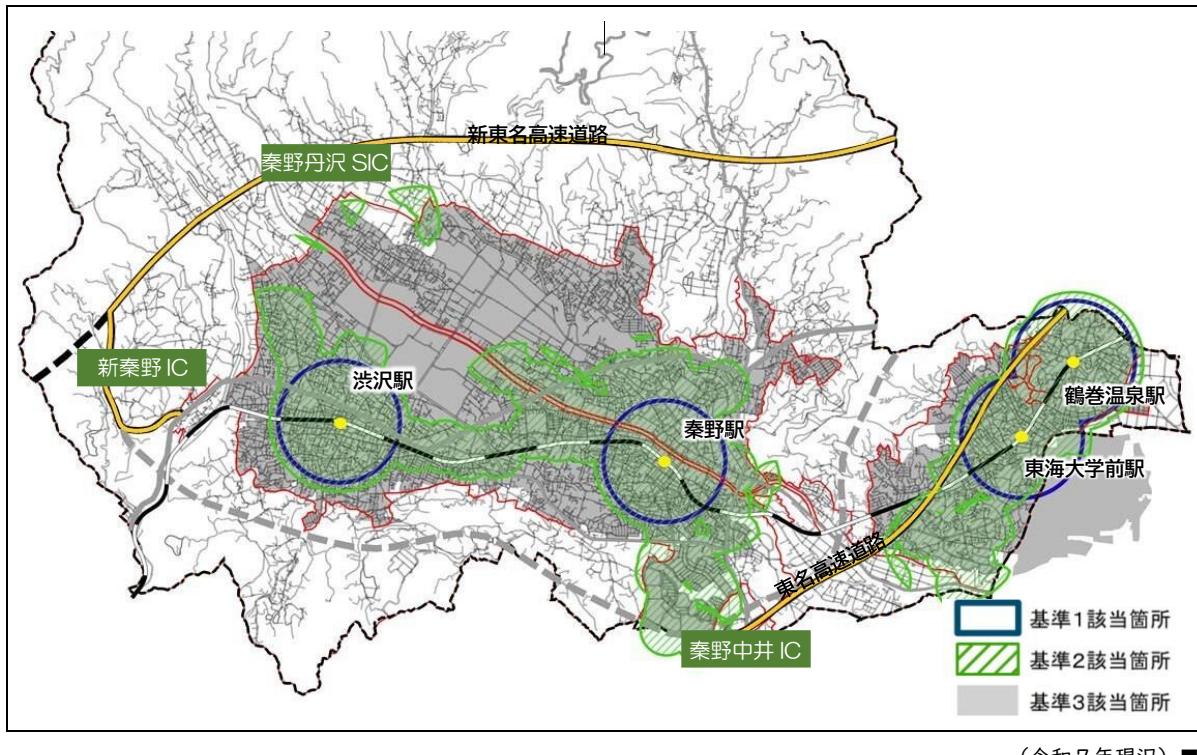
## 基準3：人口集積の高い箇所を誘導区域の要件とする

人口集積の高いDID地区又は人口密度60人／ha以上の箇所を誘導区域とします。

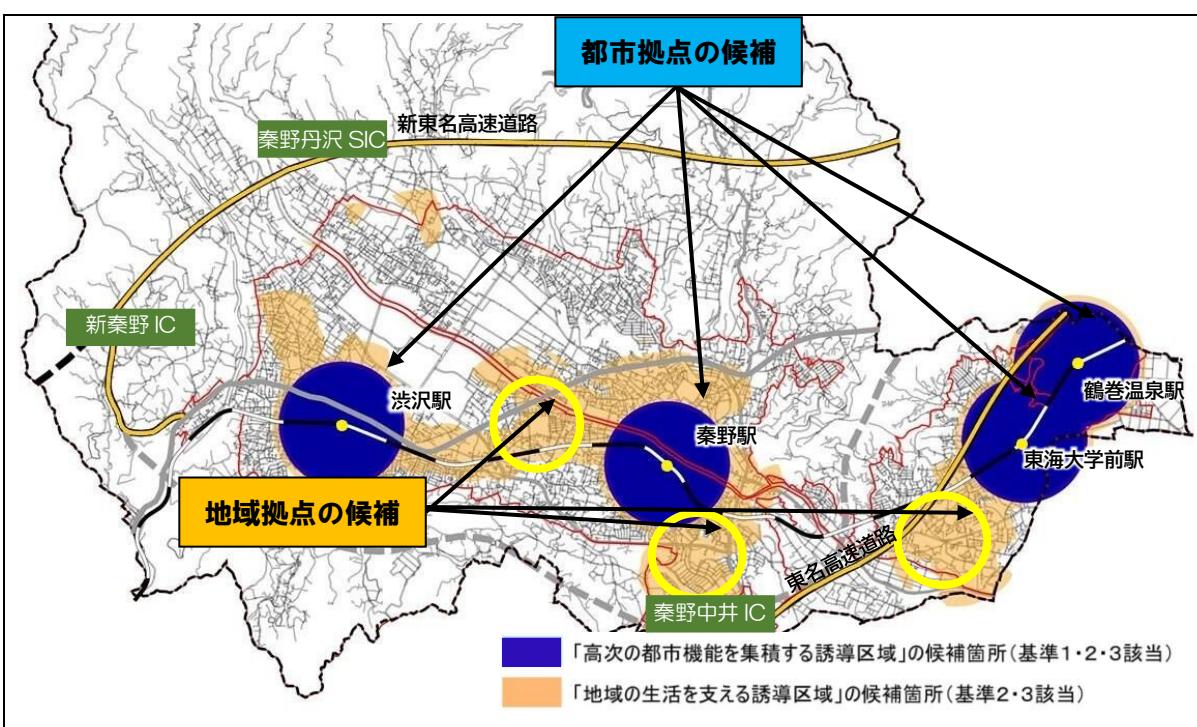


〔類型分類〕鉄道駅の拠点以外の基準2及び3を満たす地域のうち、都市構造上重要な施設の周辺を地域拠点として設定する

(基準1～3 適合箇所重ね)

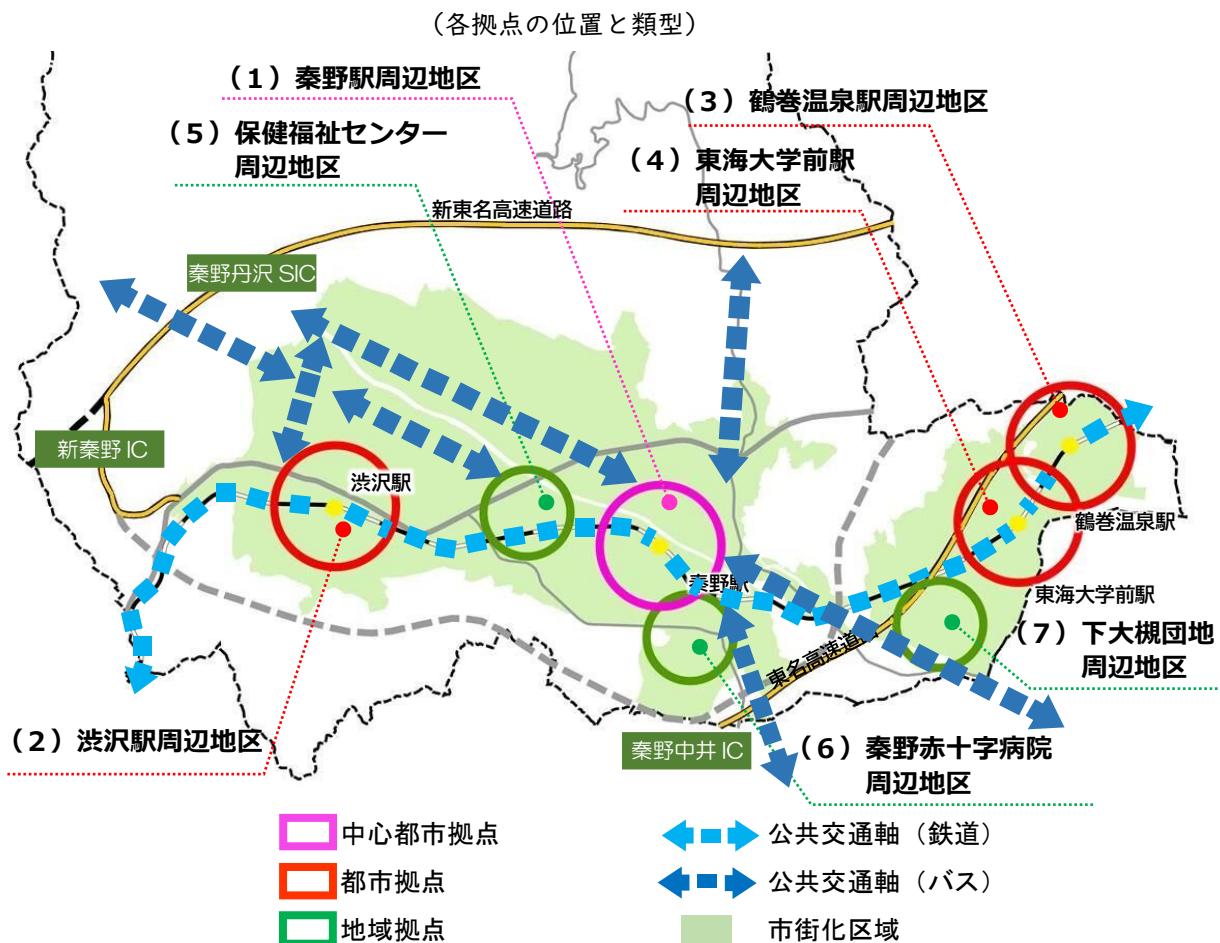


〔拠点の候補〕



## 4 拠点ごとの方向性

前述の都市機能誘導区域の設定方針等に基づき、具体的な区域設定を行うに当たり、拠点ごとに誘導区域・施設・施策設定等の方向性を整理します。



拠点の類型	名称	圏域設定の考え方
中心都市拠点	秦野駅周辺地区	
都市拠点	渋沢駅周辺地区 鶴巻温泉駅周辺地区 東海大学前駅周辺地区	拠点内住民及び来訪者が、一連の目的を徒歩移動でも完結できる圏域形成を目指す観点から、駅から半径 700 メートルの範囲を拠点の基礎圏域とします。
地域拠点	保健福祉センター周辺地区 秦野赤十字病院周辺地区 下大槻団地周辺地区	拠点内住民及び来訪者が、一連の目的を徒歩移動でも完結できる圏域形成を目指す観点から、徒歩圏を圏域とします。また、中心都市拠点・都市拠点に比べ周辺人口が少なく、高齢者が多いことを踏まえ、高齢者にとっても利便性が高く、よりコンパクトな拠点形成を目指す観点から、核となる施設からの高齢者徒歩圏（一般的な高齢者徒歩圏となる半径 500 メートルの範囲）を拠点の基礎圏域とします。

(令和7年現況) ■

## (Ⅰ) 秦野駅周辺地区

### ①現況

1 特徴：本町四ツ角交差点を中心に、宿場町として古くから発展しており、鉄道開通により秦野駅北口周辺が大きく発展。駅の北側に水無川が流れ特徴的な街並み景観となっている。現在は、商業の衰退が進み、空き店舗、空地、駐車場化が進んでいる。

2 人口：市全体の傾向と同様に、圏内人口は減少傾向にある。老人人口は増加、他の区分は減少傾向。防災の考え方の整理が必要。

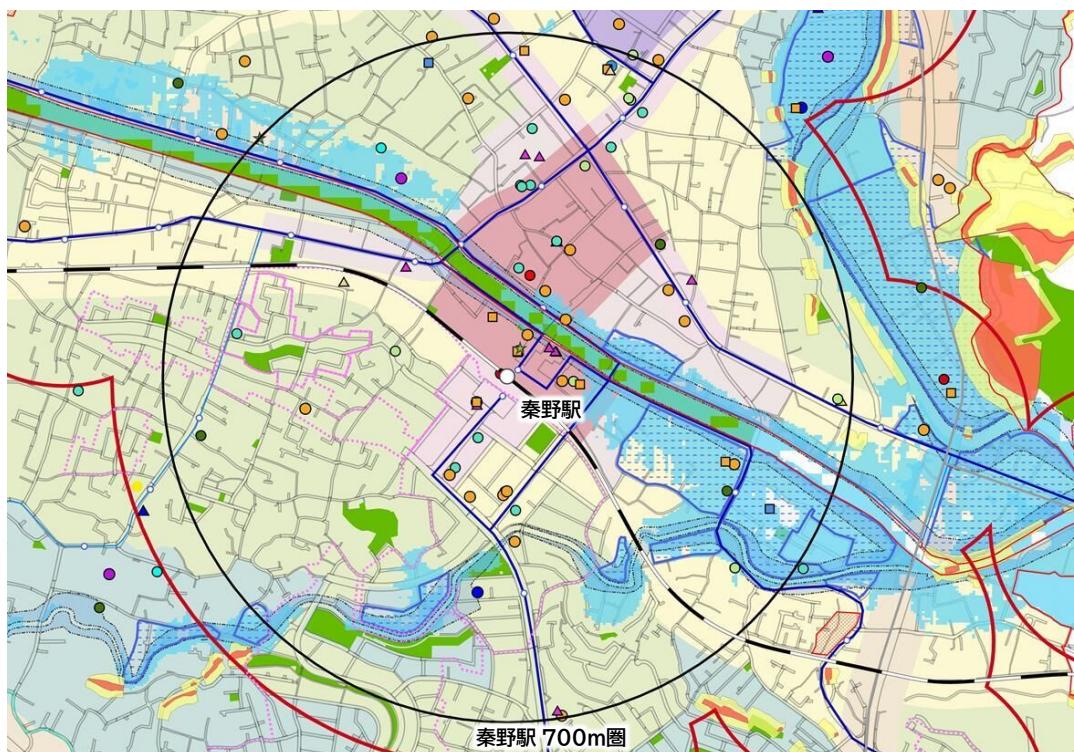
3 土地利用：圏域内には小規模な空地が点在。未相続の宅地が増加、又は細分化が一層進む可能性がある。

4 機能立地：都市発展の過程により、駅前及び幹線道路沿いに施設が立地。建替えられずに残った老朽建物や空き店舗化が目立ち、魅力低下が進んでいる。駅から約800メートルの距離に大型ショッピングセンターが立地。

駅200メートル圏に位置する病院は、建物が老朽化しているため、今後病院機能の維持、存続が課題。

5 交通：駅北側では、県道705号（堀山下秦野停車場）を拡幅整備中。

6 開発：駅南側では、土地区画整理事業によって住宅地が整備中。



【都市機能誘導区域】	【公共交通】	【用途地域】	【商業施設】	【医療施設】	【子育て施設】
中心都市拠点	バス30本未満/日	第一種低層住居専用地域	総合スーパー・百貨店	病院（内科・外科）	こども園
都市拠点	バス30本以上/日	第二種低層住居専用地域	スーパー	診療所（内科・外科）	幼稚園
地域拠点	路線バス停留所	第一種中高層住居専用地域	ドラッグストア	内科・外科以外	保育園
	コミュニティバス	第二種中高層住居専用地域	ホームセンター	コンビニエンスストア	子育て支援センター
	コミュニティバス停留所	第一種住居地域			児童館
		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			
【個別のまちづくり区域】	【災害の危険性のある区域】	【金融施設】	【高齢者福祉施設】	【教育施設】	【公共施設】
市街化区域	土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊）	銀行	訪問看護施設	小学校	市役所・連絡所
土地区画整理事業区域	土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）	郵便局	通所施設	中学校	公民館
行政区域	土砂災害特別警戒区域（土石流）	J A	小規模多機能施設		
	土砂災害警戒区域（土石流）		高齢者支援センター		
	急傾斜地崩壊危険区域		福祉関連施設		
	浸水想定区域				
	家庭倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）				
	家庭倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）				

(令和7年現況)

## ②拠点形成の方向性

### 「都市成長・革新リード推進地区」

- 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を誘導
- 歩いて回れる生活サービス施設を充実
- 中心都市拠点周辺における交流人口増加・活性化
- 駅周辺の人口密度増加

## ③誘導区域、施設、施策設定の方向性

### (誘導区域)

- ・生活に必要な目的やニーズを、徒歩移動で果たせるようにするために、秦野駅を中心に、高齢者が一度に移動できる距離である700メートルを一つの基準とする。
- ・市全体の区域設定基準を満たし、かつ比較的様々な施設立地が可能な、商業系用途地域を考慮して区域を設定する。
- ・これまで計画的なまちづくりが展開されてきた、良好な都市基盤を生かすため、都市再生整備計画区域、土地区画整理事業区域を考慮して区域を設定する。

### (誘導施設)

- ・中心都市拠点として、都市の成長をリードする役割を担う拠点であるため「魅力度の高い施設」、「利便性を高める施設」を配置する。
- ・駅を有する特性から、日常又は非日常の鉄道利用者を対象とした施設を配置する。
- ・市の顔としての役割を持つため、高次都市機能を集積する。
- ・公共施設再配置計画に基づく、機能の統廃合や複合化を推進する。
- ・住宅も併せて整備し、地域を支える人口密度の増加を図る。

### (誘導施策)

- ・民間事業者と連携した、医療・福祉・商業等の都市機能の誘導
- ・地元産業、金融との連携による誘導支援等
- ・地元商店街等の活動支援
- ・公的不動産（P R E<sup>※1</sup>）・民間の低未利用地又は空き家等の活用による立地誘導
- ・余裕教室を活用した、公共施設機能の集約、複合化
- ・まちなか居住の受け皿整備と、居住人口増に向けた支援の検討
- ・安全で快適な歩行空間の整備
- ・県道705号（堀山下秦野停車場）拡幅に伴う沿道市街地形成
- ・バス交通ネットワークの見直し

※1 P R E (Public Real Estate パブリック リアル エステート)。公的不動産のこと。

## (2) 渋沢駅周辺地区

### ①現況

1 特徴：渋沢駅は、丹沢登山・県立秦野戸川公園等への観光の玄関口。東西方向の交通軸が整備。南側に上り傾斜の地盤を形成。

2 人口：圏域人口は拠点最多。市全体の傾向と同様に総人口は減少。老人人口の増加割合は、約47パーセントと他地区と比べて最大。年少人口・生産年齢人口の減少割合は30パーセント以上。人口密度は将来も比較的広範囲に一定割合が分布。

3 土地利用：住宅用地割合が最も高く、居住利用の性格が強い地域である。

4 機能立地：駅を中心に各種生活サービス施設が点在。西側は、圏域内外ともに日常の買物で利用する施設や診療所等、身近な施設がやや少ない。福祉は、地域包括支援センターが圏外に存在しているため、今後は圏域内への立地が望ましい。

5 交通：人口減少の影響によるバス利用者の減少、将来増加する移動困難な高齢者の移動手段の確保、企業労働者等の安全な歩行空間の確保等が課題。



（令和7年現況）

## ②拠点形成の方向性

### 「多機能型みらい推進地区」

- 市西部地域を支える都市拠点として都市機能を誘導
- 産業・観光・文化・スポーツの玄関口としての機能を誘導
- 交通ネットワークを最適化
- 圏域居住人口の増加

## ③誘導区域、施設、施策設定の方向性

### (誘導区域)

- ・生活に必要な目的やニーズを、徒歩移動で果たせるようにするため、渋沢駅を中心に、高齢者が一度に移動できる距離である700メートルを一つの基準とする。
- ・市全体の区域設定基準を満たし、かつ比較的様々な施設立地が可能な、商業系用途地域を考慮して区域を設定する。
- ・これまで計画的なまちづくりが展開されてきた、良好な都市基盤を生かすため、土地区画整理事業区域を考慮して区域を設定する。
- ・駅南側の多くは、住居系用途地域であるものの人口集積性が高く、渋沢小学校周辺に公共施設機能が集積するなど、都市機能と居住機能を併せ持つエリアであるため設定対象とする。

### (誘導施設)

- ・都市拠点として、都市の成長をリードする拠点であるため「魅力度の高い施設」、「利便性を高める施設」を配置する。
- ・駅を有する特性から、鉄道利用者を対象とした施設を配置する。
- ・子育て支援や世代間交流が可能な施設、及び住宅を整備する。
- ・産業や観光の玄関口として相応しい機能、又は演出を検討する。
- ・公共施設再配置計画に基づく、機能の統廃合や複合化を推進する。

### (誘導施策)

- ・民間都市機能である医療・福祉・商業の維持・誘導
- ・地元商店街の活動支援
- ・P R E、低未利用地又は空き家等の活用による民間都市機能の立地誘導
- ・余裕教室を活用した公共施設機能の集約、複合化
- ・居住人口増に向けた支援の検討
- ・バス交通ネットワークの見直し

### (3) 鶴巻温泉駅周辺地区

#### ①現況

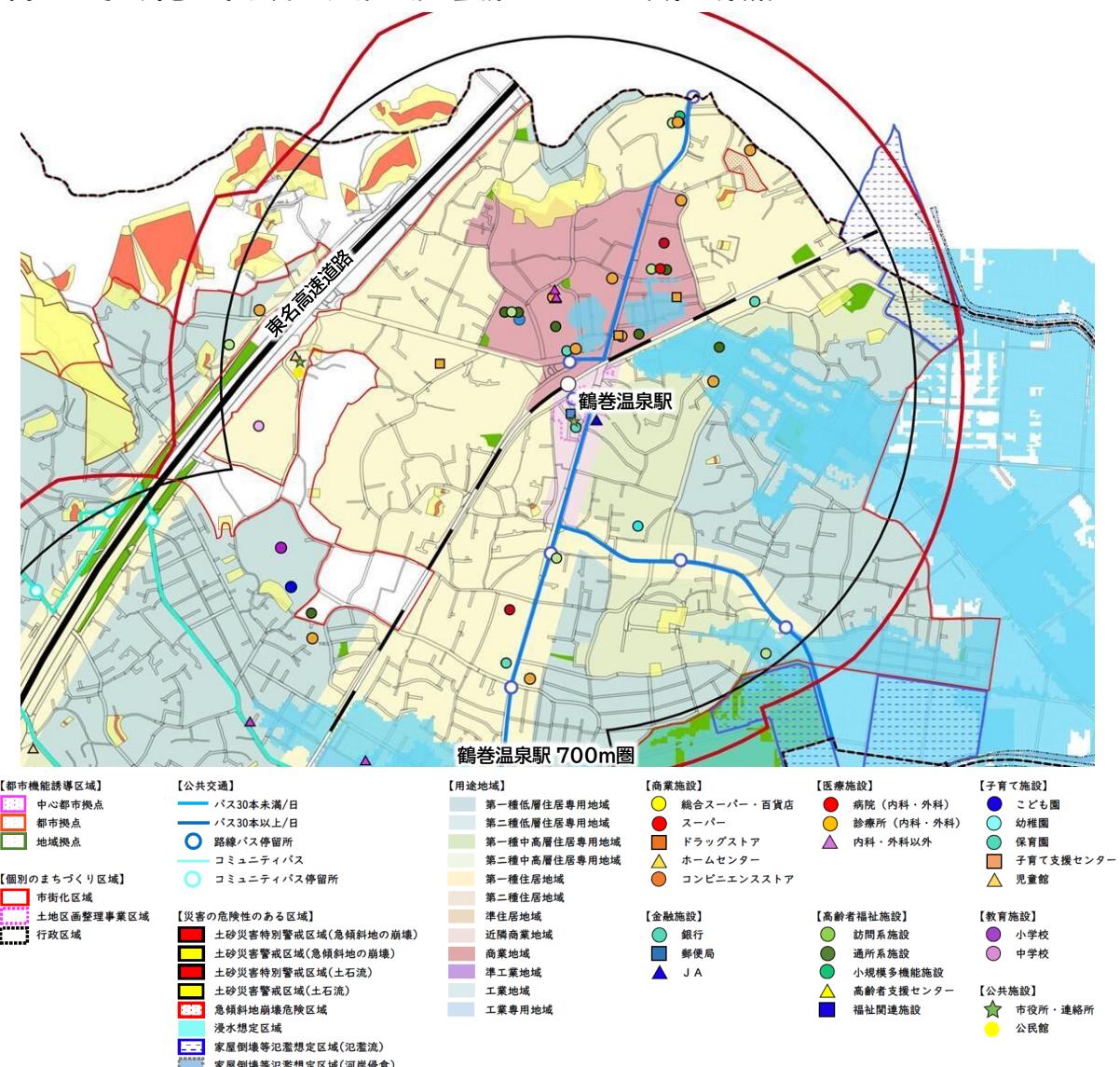
1 特徴：南北の鉄道、県道及び東名高速道路が整備。駅及び駅東側の地盤が低く、周囲の標高が徐々に高い。浸水被害が想定される箇所があるため、防災の考え方の整理が必要。

2 人口：市全体の傾向と同様に圏内人口は減少傾向にある。比較的人口密度は高く令和22年（2040年）時点で約80人/haの維持を見込む。

3 土地利用：駅周辺に低未利用地が多く点在。4つの駅拠点の中で最も農地割合が高い。農地の適正管理、農住経営、又は他の土地利用への転換の誘導による活用の検討が必要。

4 機能立地：駅周辺及び南北県道沿いに、各種生活サービス施設が立地。今後人口減少に伴い各種施設の撤退等サービス低下の度合いを懸念。  
歴史資源や温泉等、観光資源に富んだ地域であることから、この特性を生かした取組みに期待。（小田急連携・大山・弘法山観光軸）  
将来、病院が老朽化した際の機能維持・存続が課題

5 交通：鶴巻温泉駅南口駅前広場の整備によりバス路線を再編。



(令和7年現況)

## ②拠点形成の方向性

### 「温泉・医療・子育て交流推進地区」

- 観光・交流を軸としつつ生活機能を備えたにぎわいの拠点を形成
- 歩行者及び公共交通ネットワークの最適化
- 浸水被害を考慮した持続可能な都市拠点区域を設定
- 圏域内の居住人口密度を維持

## ③誘導区域、施設、施策設定の方向性

### (誘導区域)

- ・生活に必要な目的やニーズを、徒歩移動で果たせるようにするため、鶴巻温泉駅を中心に、高齢者が一度に移動できる距離である700メートルを一つの基準とする。
- ・市全体の区域設定基準を満たし、かつ比較的様々な施設立地が可能な、商業系用途地域を考慮して区域を設定する。
- ・駅西側の多くは住居系用途地域であるものの、店舗を始めとした複数の機能が立地し、都市機能と居住機能を併せ持つエリアであるため設定対象とする。
- ・駅南側に分布する災害危険性のある箇所を考慮して区域を設定する。

### (誘導施設)

- ・都市拠点として、都市の成長をリードする拠点であるため「魅力度の高い施設」、「利便性を高める施設」を配置する。
- ・駅を有する特性から、鉄道利用者を対象とした施設を配置する。
- ・子育て支援や世代間交流が可能な施設を配置する。
- ・観光の玄関口として求められる施設を配置する。
- ・公共施設再配置計画に基づく、機能の統廃合や複合化を推進する。

### (誘導施策)

- ・民間都市機能である医療・福祉・商業の維持・誘導
- ・地元商店街の活動支援
- ・P R E、低未利用地又は空き家等の活用による機能立地誘導
- ・居住人口増に向けた支援の検討
- ・浸水被害に対応した防災機能の向上
- ・バス交通ネットワークの見直し

## (4) 東海大学前駅周辺地区

### ①現況

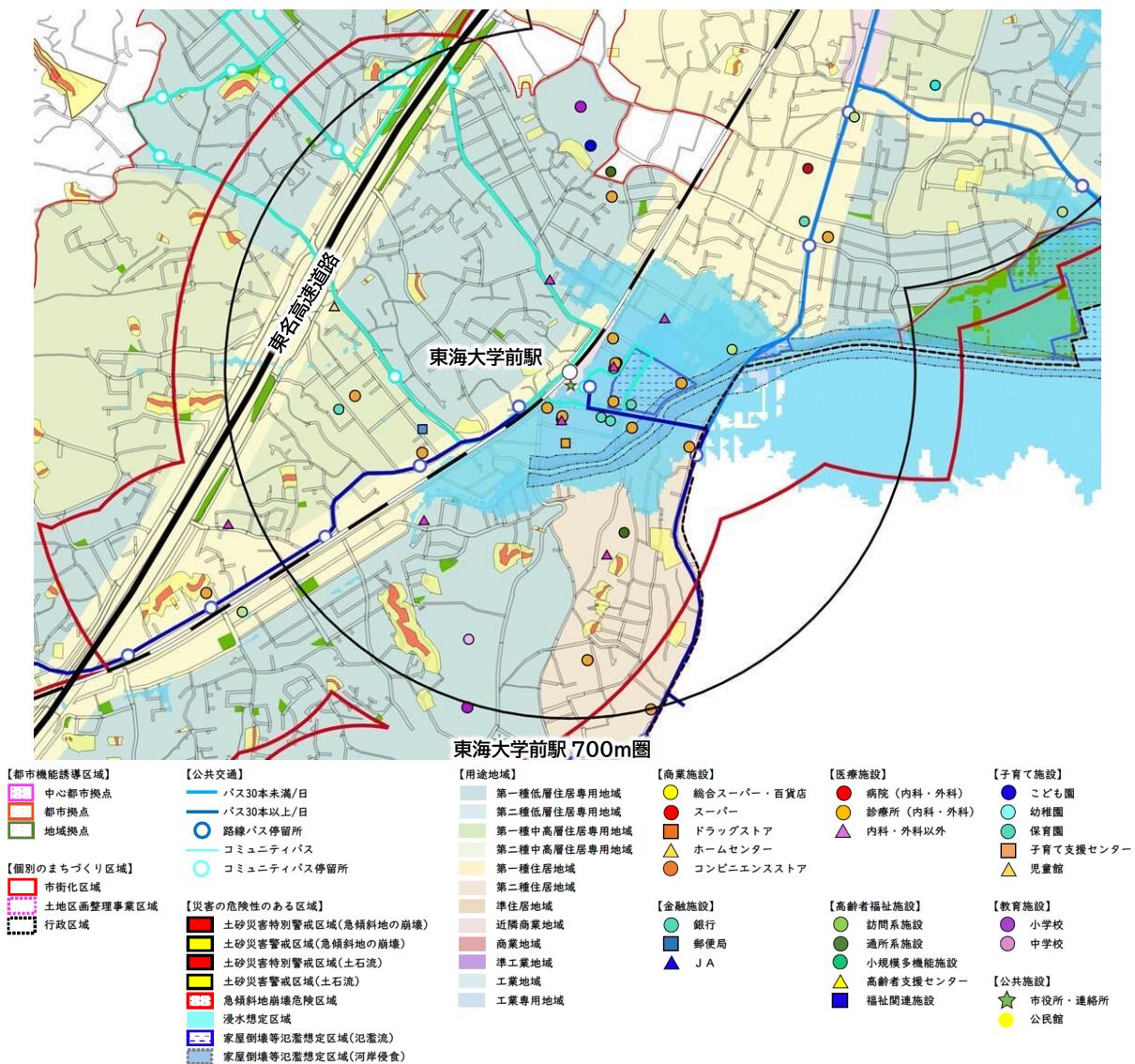
1 特徴：鉄道駅周辺から、東海大学周辺までの地域が一体となった市街地を形成。駅から南西方向、及び真西方向に広がる低層住宅地域部分の地盤が高くなっている。東側に集積しているエリアでは、浸水被害が想定される箇所があるため、防災の考え方の整理が必要。

2 人口：大学の立地によって、生産年齢人口割合が比較的高い。人口は他地域同様、減少傾向にある。

3 土地利用：駅東側に商業地、行政界に沿った南北の県道沿道で土地利用がされている。西側住宅地の中には、畑や生産緑地が多く分布しており、今後、他用途への転用により用途の混在が促進され、営農環境や住環境の悪化が懸念される。

4 機能立地：徒歩圏域内には生活サービス施設が充実。生活利便性は高いが、入所系高齢者福祉施設や幼稚園等、都市機能として少ない施設もある。

5 交通：学生の安全な歩行空間の確保が課題。



(令和7年現況)

## ②拠点形成の方向性

### 「東海大学連携創造地区」

- 東海大学との連携による持続可能な都市づくりを推進
- 多様な生活サービス施設の立地を誘導
- バス及び歩行者空間の維持及び確保
- 都市拠点としての定住人口を確保

## ③誘導区域、施設、施策設定の方向性

### (誘導区域)

- ・生活に必要な目的を、徒歩移動で果たせるようにするため、東海大学前駅を中心に、高齢者が一度に移動できる距離である 700 メートルを一つの基準とする。
- ・市全体の区域設定基準を満たし、かつ比較的様々な施設立地が可能な、商業系用途地域を考慮して区域を設定する。
- ・駅南側の多くは、住居系用途地域であるものの複数機能が立地し、都市機能と居住機能を併せ持つエリアであるため設定対象とする。
- ・駅南側に分布する、災害危険性のある箇所を考慮して区域を設定する。

### (誘導施設)

- ・都市拠点として、都市の成長をリードする拠点であるため「魅力度の高い施設」、「利便性を高める施設」を配置する。
- ・駅を有する特性から、鉄道利用者を対象とした施設を配置する。
- ・公共施設再配置計画に基づく、機能の統廃合や複合化を推進する。
- ・産学公連携による、相互交流のための施設を誘導する。

### (誘導施策)

- ・民間都市機能である医療・福祉・商業の維持・誘導
- ・子育て施設等の機能の誘導
- ・地元商店街の活動支援
- ・余裕教室を活用した公共施設機能の集約、複合化
- ・居住人口増に向けた支援の検討
- ・浸水被害に対応した防災機能の向上
- ・バス交通ネットワークの見直し
- ・東海大学との連携による、持続可能な都市づくり施策の検討

## (5) 保健福祉センター周辺地区

### ①現況

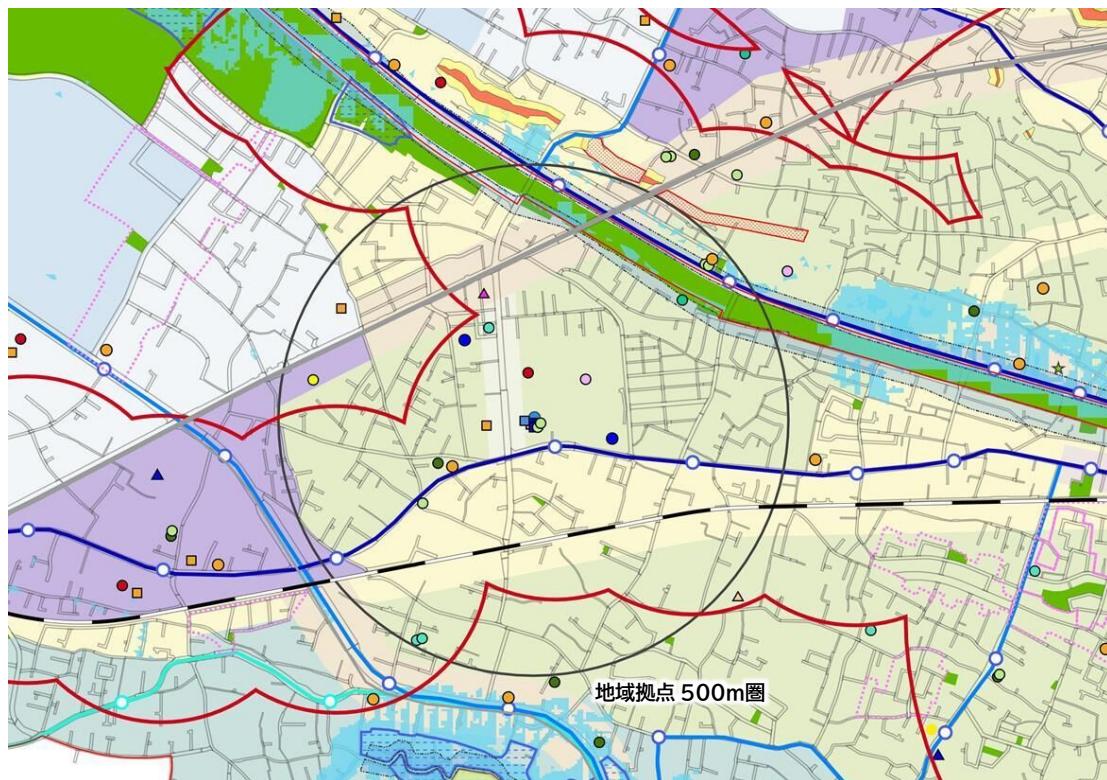
1 特徴：秦野駅周辺地区の西側で、衛星的な位置関係にある。国道 246 号及び水無川を隔てて、異なる生活圏を形成する。

2 人口：令和 22 年（2040 年）の人口推計では、年少人口の低下割合が高いと予測されている。立地環境を生かして居住人口の増加が必要である。

3 土地利用：沿道型、及び後背地の戸建住宅を中心とした土地利用がされているが、高度利用はされていない。水無川以北では、住宅用地、農地又はその他空地が混在しており、その傾向が高まる可能性がある。

4 機能立地：郵便局が併設された保健福祉センターを初めとして、市民活動サポートセンター、行政機能、商業施設、金融機関、こども園、中学校が設置されているが、高齢者福祉施設が少ないため、将来不足する可能性がある。圏域外には、産業系土地利用が隣接し、また水無川沿いにはカルチャーパークが近接する。

5 交通：地区南側において、秦野駅及び渋沢駅までの 30 本／日程度のバス路線がある。人口減少に伴う利用者減が懸念され、鉄道駅までのバス路線の維持・強化が課題。



【都市機能誘導区域】	【公共交通】	【用途地域】	【商業施設】	【子育て施設】
■ 中心都市換点	■ バス 30 本未満／日	■ 第一種低層住居専用地域	● 総合スーパー・百貨店	● こども園
■ 都市換点	■ バス 30 本以上／日	■ 第二種低層住居専用地域	● スーパー	■ 幼稚園
■ 地域換点	○ 路線バス停留所	■ 第一種中高層住居専用地域	■ ドラッグストア	■ 保育園
【個別のまちづくり区域】	■ コミュニティバス	■ 第二種中高層住居専用地域	△ ホームセンター	■ 子育て支援センター
■ 市街化区域	○ コミュニティバス停留所	■ 第一種住居地域	● コンビニエンスストア	△ 児童館
■ 土地区画整理事業区域		■ 第二種住居地域		
■ 行政区域		■ 準住居地域		
【災害の危険性のある区域】		■ 近隣商業地域		
■ 土砂災害特別警戒区域(急傾斜地の崩壊)		■ 商業地域		
■ 土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)		■ 準工業地域		
■ 土砂災害特別警戒区域(土石流)		■ 工業地域		
■ 土砂災害警戒区域(土石流)		■ 工業専用地域		
■ 急傾斜地崩壊危険区域				
■ 浸水想定区域				
■ 家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)				
■ 家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)				
【金融施設】				
■ 銀行				
■ 郵便局				
■ J A				
【高齢者福祉施設】				
■ 訪問介護施設				
■ 通所介護施設				
■ 小規模多機能施設				
■ 高齢者支援センター				
■ 福祉関連施設				
【教育施設】				
■ 小学校				
■ 中学校				
【公共施設】				
■ 市役所・連絡所				
■ 公民館				

(令和 7 年現況)

## ②拠点形成の方向性

### 「福祉総合サポート推進地区」

- 健康、福祉及び市民活動支援の総合拠点を形成
- 日常生活を支える都市機能を維持
- 駅拠点への交通ネットワークの維持・強化
- 自然及びレクリエーション環境、生活機能及び産業近接の立地を生かした居住誘導

## ③誘導区域、施設、施策設定の方向性

### (誘導区域)

- ・この地域内、及び周辺の居住者が、公共交通及び徒步の移動によって、生活に必要な目的やサービスを受けられるようにするため、区域設定基準を満たす箇所のうち、主要施設を中心に、高齢者の一般的な徒步圏 500 メートルの区域を一つの基準とする。
- ・健康、福祉及び市民活動を支援する行政施設機能が集積する保健福祉センター周辺、沿道サービス機能が集積する国道 246 号沿道を基本に、機能が複数近接して存在する部分を設定する。

### (誘導施設)

- ・地域拠点であるため、生活圏域内の生活利便を維持する施設を配置する。
- ・子育て支援や、世代間交流が可能な施設を配置する。
- ・健康福祉拠点、市民活動拠点として有すべき施設を誘導する。
- ・公共施設再配置計画に基づく、機能の統廃合や複合化を推進する。

### (誘導施策)

- ・民間都市機能である医療・福祉・商業の維持・誘導
- ・健康福祉拠点としての機能の維持・充実
- ・市民活動拠点としての機能の維持・充実
- ・余裕教室を活用した公共施設機能の集約、複合化
- ・健康福祉・文化機能を魅力とする居住誘導
- ・安全な歩行者交通ネットワークの確保

## (6) 秦野赤十字病院周辺地区

## ①現況

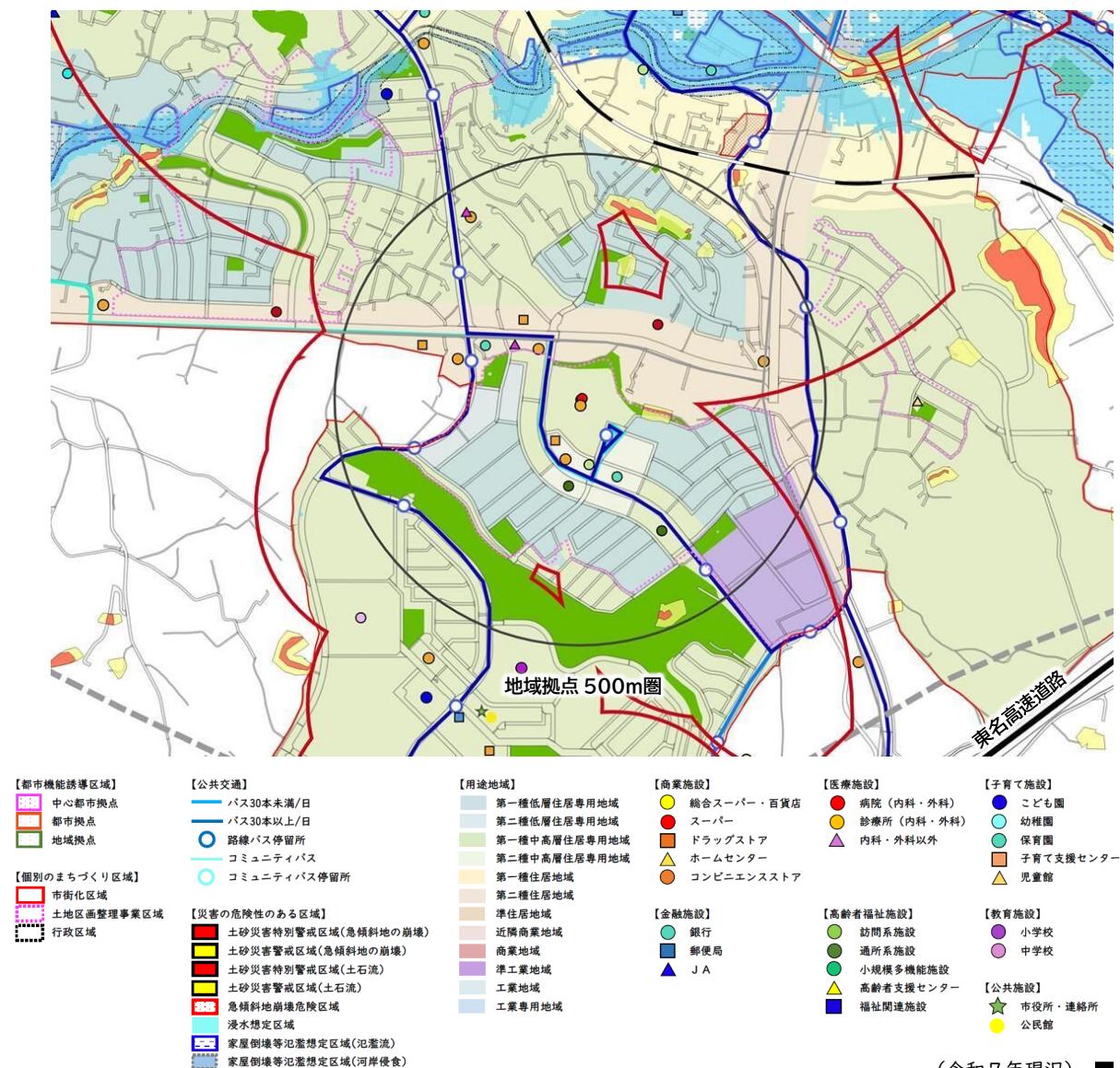
1 特 徴：秦野駅の衛星となる地域拠点。秦野中井 IC に近接し、東西の県道 62 号（平塚秦野）を軸にした沿道型の地区。南側の中心部が最も標高が高く、外周部が低い起伏のある地勢となっている。

2 人 口：駅圏から離れているものの、過去の住宅開発及び土地区画整理事業によって、後背地には住宅団地がある。

3 土地利用：基盤整備により、良好な住環境が形成されている住宅団地（今泉台・南が丘）等は、令和 22 年（2040 年）においても高い人口密度の維持が図られる見通しであるため、都市機能維持が必要。

4 機能立地：秦野赤十字病院が立地し、沿道には店舗が多く立地するなど、生活利便機能は比較的多く立地する。

5 交 通：高齢社会への対応のため、住民の足となる基幹的公共交通の維持が求められる。駅利用圏からは外れているが、秦野駅までのバス路線が 1 日 70 本程度運行しており、周辺鉄道駅へのアクセス利便性はある程度確保されている。



## ②拠点形成の方向性

**「ホスピタリティと沿道サービス推進地区」**

- 秦野駅の衛星拠点として周辺に生活サービス機能を提供
- 沿道観光軸（はだの桜みち）の沿道に交流機能を誘導
- 都市拠点との公共交通ネットワークの維持・充実
- 秦野中井ＩＣアクセスを考慮した周辺土地利用への対応

## ③誘導区域、施設、施策設定の方向性

**(誘導区域)**

- ・この地域内及び周辺の居住者が、公共交通及び徒歩の移動によって、生活に必要な目的やサービスを受けられるようにするため、区域設定基準を満たす箇所のうち、主要施設を中心に、高齢者の一般的な徒歩圏 500 メートルの区域を一つの基準とする。
- ・医療及び福祉機能が集積する秦野赤十字病院周辺、沿道サービス機能が集積する平塚秦野線沿道を基本に、機能が複数近接して存在する部分を設定対象とする。

**(誘導施設)**

- ・地域拠点であるため、生活圏域内の生活利便を維持する施設を配置する。
- ・子育て支援や世代間交流が可能な施設を配置する。
- ・秦野中井ＩＣに近接する立地特性を踏まえ、民間による観光・交流機能の確保を検討する。
- ・公共施設再配置計画に基づく、機能の統廃合や複合化を推進する。

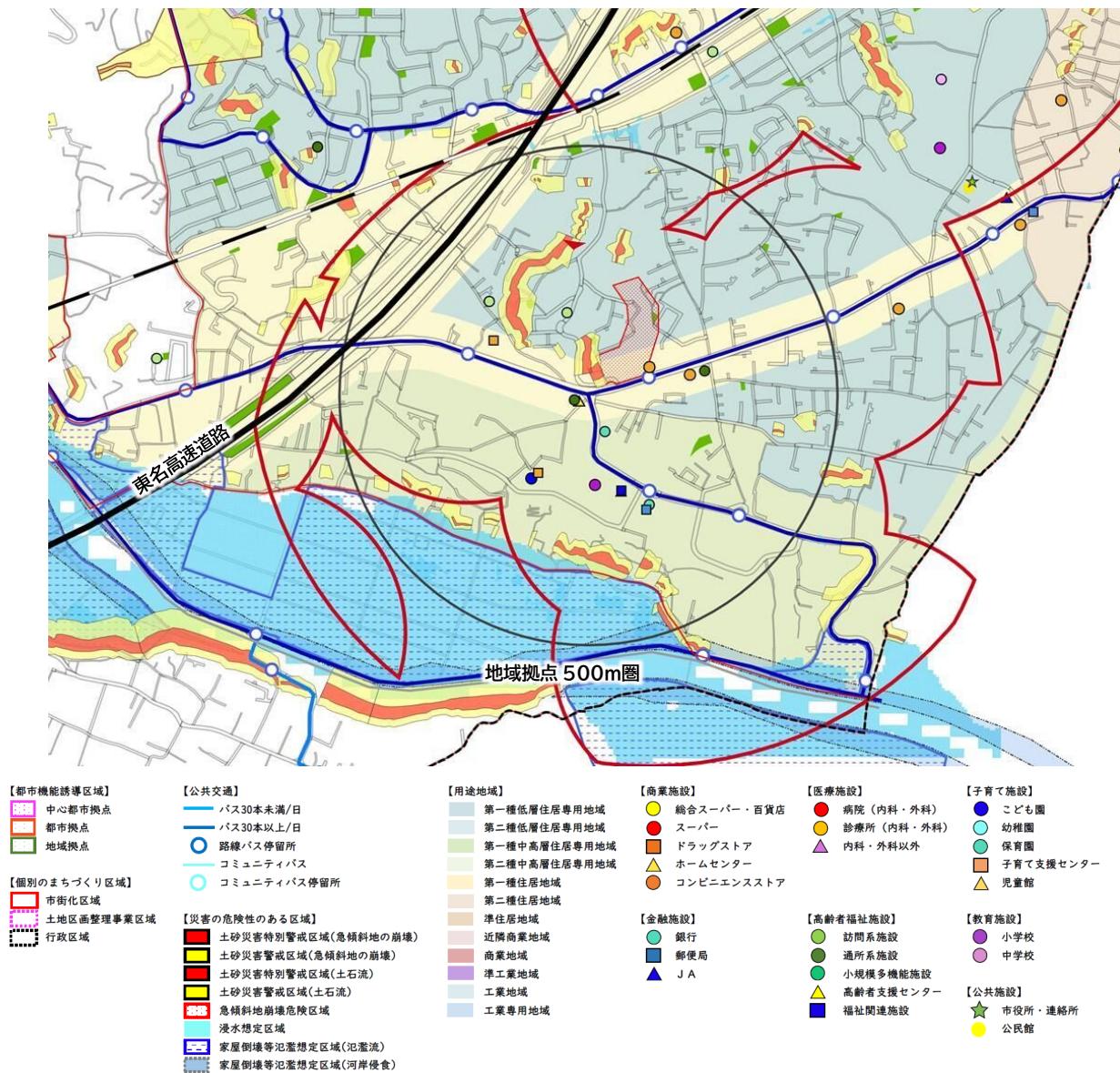
**(誘導施策)**

- ・民間都市機能である医療・福祉・商業の維持・誘導
- ・高齢者福祉施設の誘導
- ・土地区画整理事業実施箇所への居住誘導
- ・沿線への居住誘導、停留所へのアクセス性向上
- ・はだの桜みちを生かしたネットワークの形成

## (7) 下大槻団地周辺地区

### ①現況

- 1 特徴：駅圏から離れた位置にあり、県道613号（曾屋鶴巻）の東西交通の沿道軸と南側の都市機能、及びUR下大槻団地によって形成。
- 2 人口：高齢化が進行。全地区のうち人口密度が最も低い。
- 3 土地利用：UR賃貸住宅の敷地割合が高く、今後の土地利用にURの将来計画が大きく影響するため、利活用について連携が必要。
- 4 機能立地：小学校、県立高校、子育て施設、高齢者福祉施設（小学校併設）、商業施設及び賃貸住宅団地などが比較的まとまって立地する。将来的には、周辺の公共施設機能が集約される計画となっている。
- 5 交通：秦野駅方面及び平塚駅方面行きの30本/日程度のバス路線があり、まちの中心部等へのアクセス性は高いが、今後の人団地減少に伴う利用者の減少によりバス運行サービスの維持が課題。



(令和7年現況)

## ②拠点形成の方向性

### 「健康福祉と多世代交流推進地区」

- 都市機能の維持及び段階的再編
- 周辺の都市拠点との公共交通ネットワークの維持・充実
- 地域人材交流によるネットワークとコミュニティの維持
- 東海大学との連携による持続可能な都市づくりを推進

## ③誘導区域、施設、施策設定の方向性

### (誘導区域)

- ・この地域内及び周辺の居住者が、公共交通及び徒歩の移動によって、生活に必要な目的やサービスを受けられるようにするため、区域設定基準を満たす箇所のうち、主要施設を中心に、高齢者の一般的な徒歩圏 500 メートルの区域を一つの基準とする。
- ・駅南側の多くは住居系用途地域であるものの複数機能が立地し、都市機能と居住機能を併せ持つエリアであるため設定対象とする。
- ・UR下大槻団地の利活用による誘導施設整備を視野に入れて区域を設定する。

### (誘導施設)

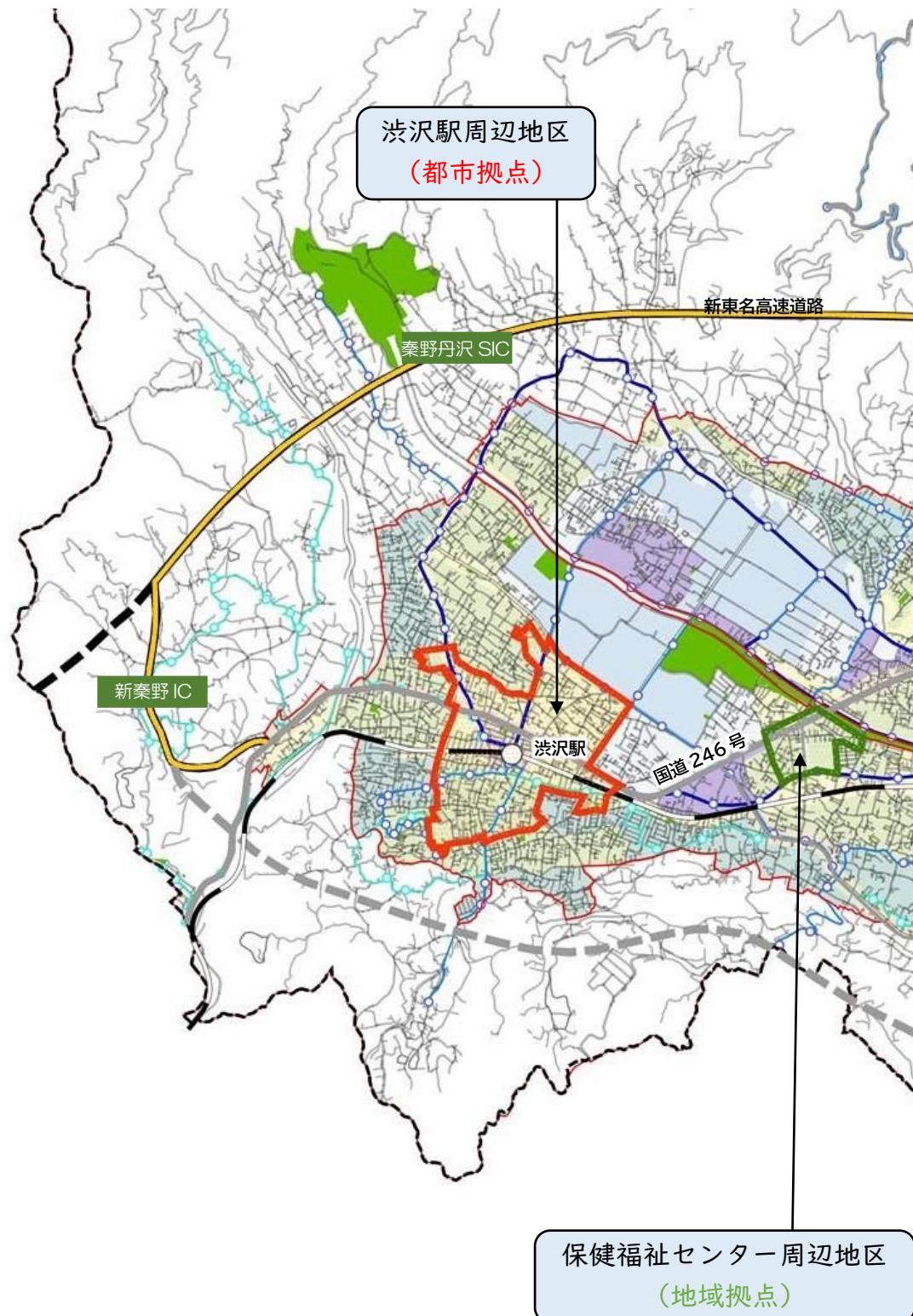
- ・世代間交流等が可能な施設を配置する。
- ・URと連携した誘導施設を整備する。
- ・地域活動拠点として生活圏域内の生活利便を維持する施設を配置する。
- ・公共施設再配置計画に基づく、機能の統廃合や複合化を推進する。
- ・産学公連携による、相互交流のための施設を誘導する。

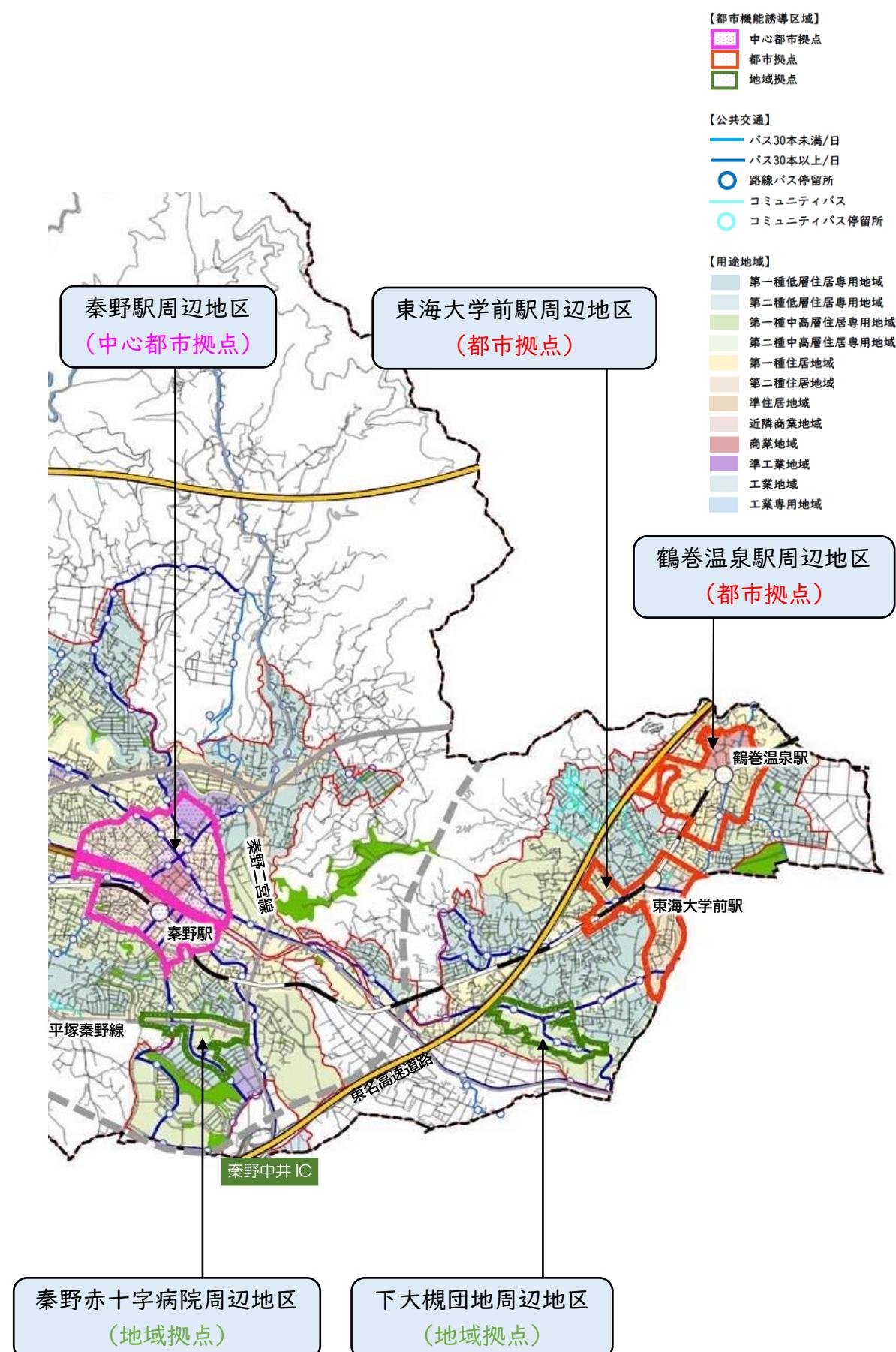
### (誘導施策)

- ・民間都市機能である医療・福祉・商業の維持・誘導
- ・地域活動拠点としての機能の維持・充実（健康づくり機能等）
- ・余裕教室を活用した公共施設機能の集約、複合化
- ・居住人口の維持に向けた支援の検討
- ・URとの連携による居住誘導
- ・土砂災害に対応した防災機能の向上
- ・沿線への居住誘導、停留所へのアクセス性向上
- ・バス交通ネットワークの見直し
- ・秦野高校の存続による乗降者確保
- ・東海大学との連携による、持続可能な都市づくり施策の検討

## 5 都市機能誘導区域

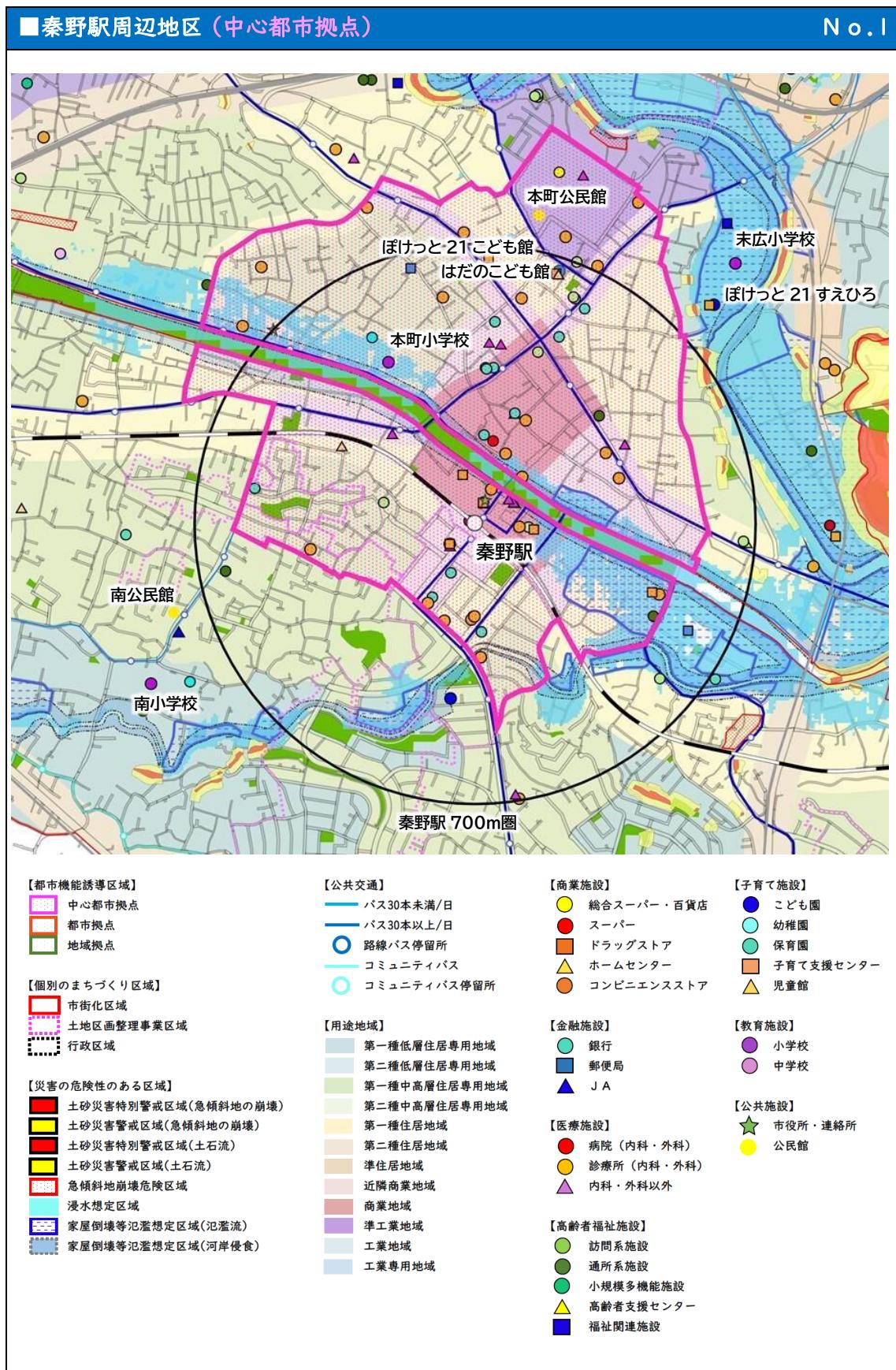
前項までの各基準に該当する箇所を都市機能誘導区域の適地としたうえで、土地利用の実態、用途地域、地域としての一体性を考慮して区域を設定します。





(令和7年現況) ■

### 拠点ごとの誘導区域図と施設の立地状況



(令和7年現況)

## 拠点ごとの誘導区域図と施設の立地状況



拠点ごとの誘導区域図と施設の立地状況

■鶴巻温泉駅周辺地区 (都市拠点)

No. 3



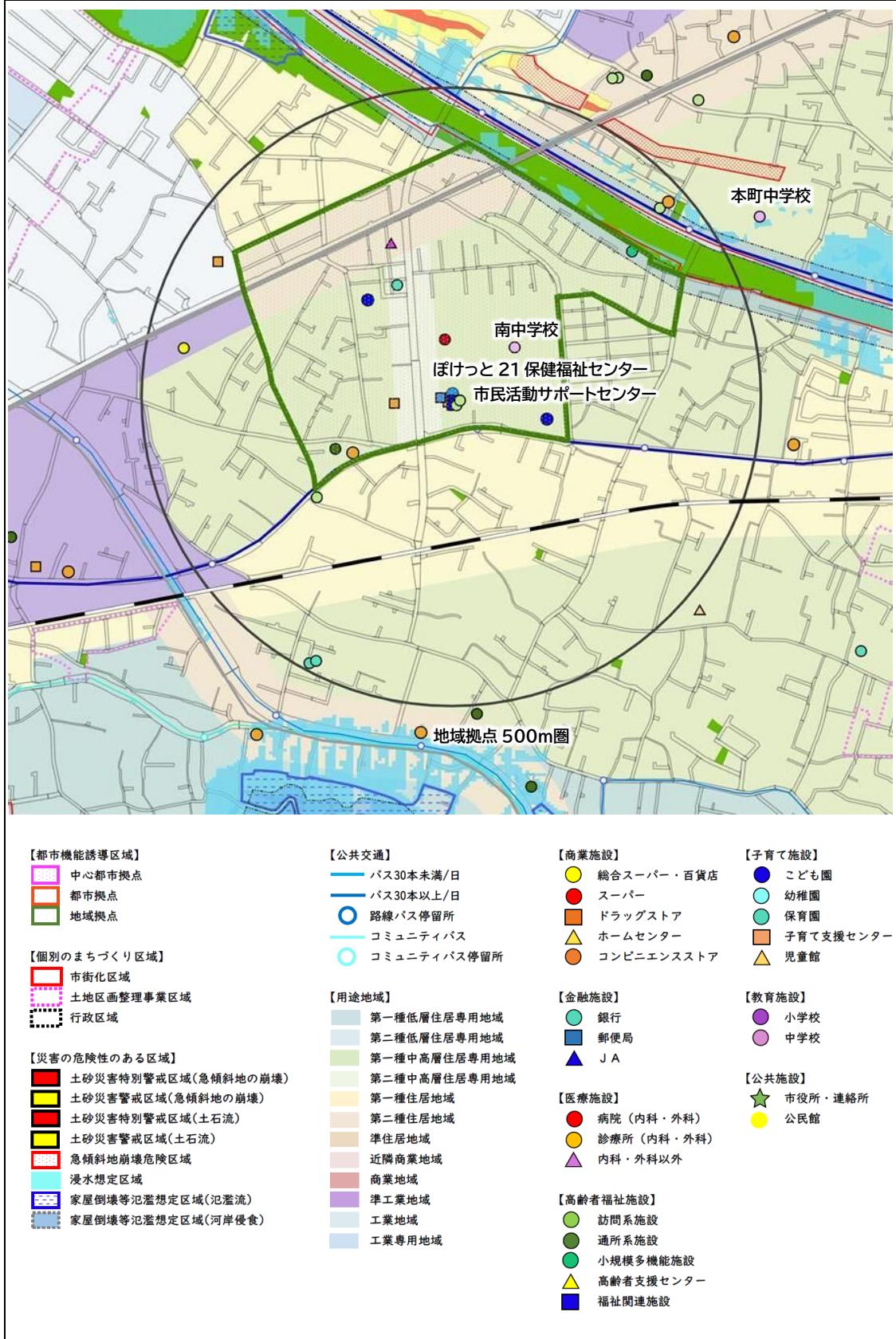
## 拠点ごとの誘導区域図と施設の立地状況



拠点ごとの誘導区域図と施設の立地状況

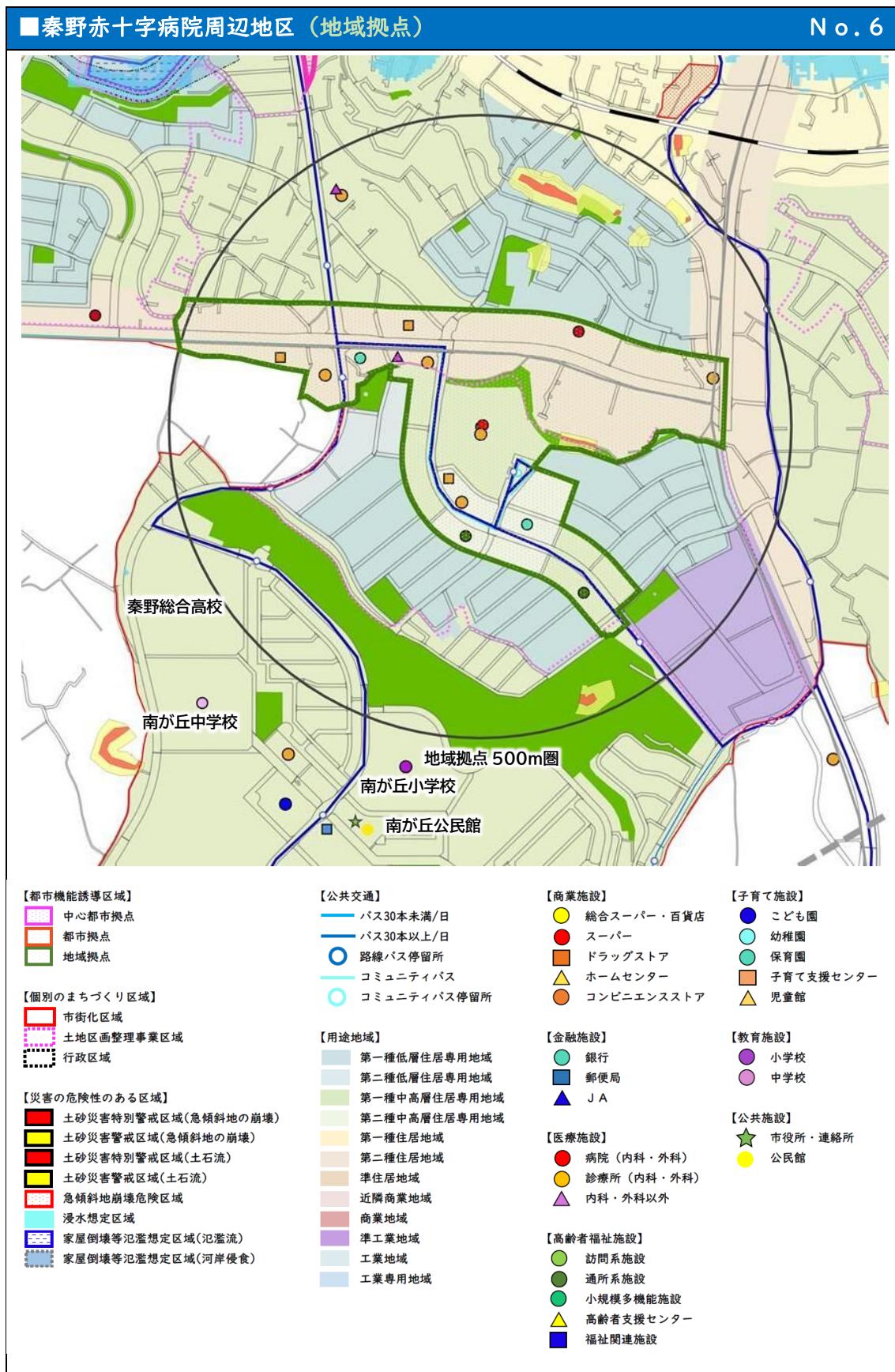
■保健福祉センター周辺地区（地域拠点）

No. 5



(令和7年現況)

## 拠点ごとの誘導区域図と施設の立地状況

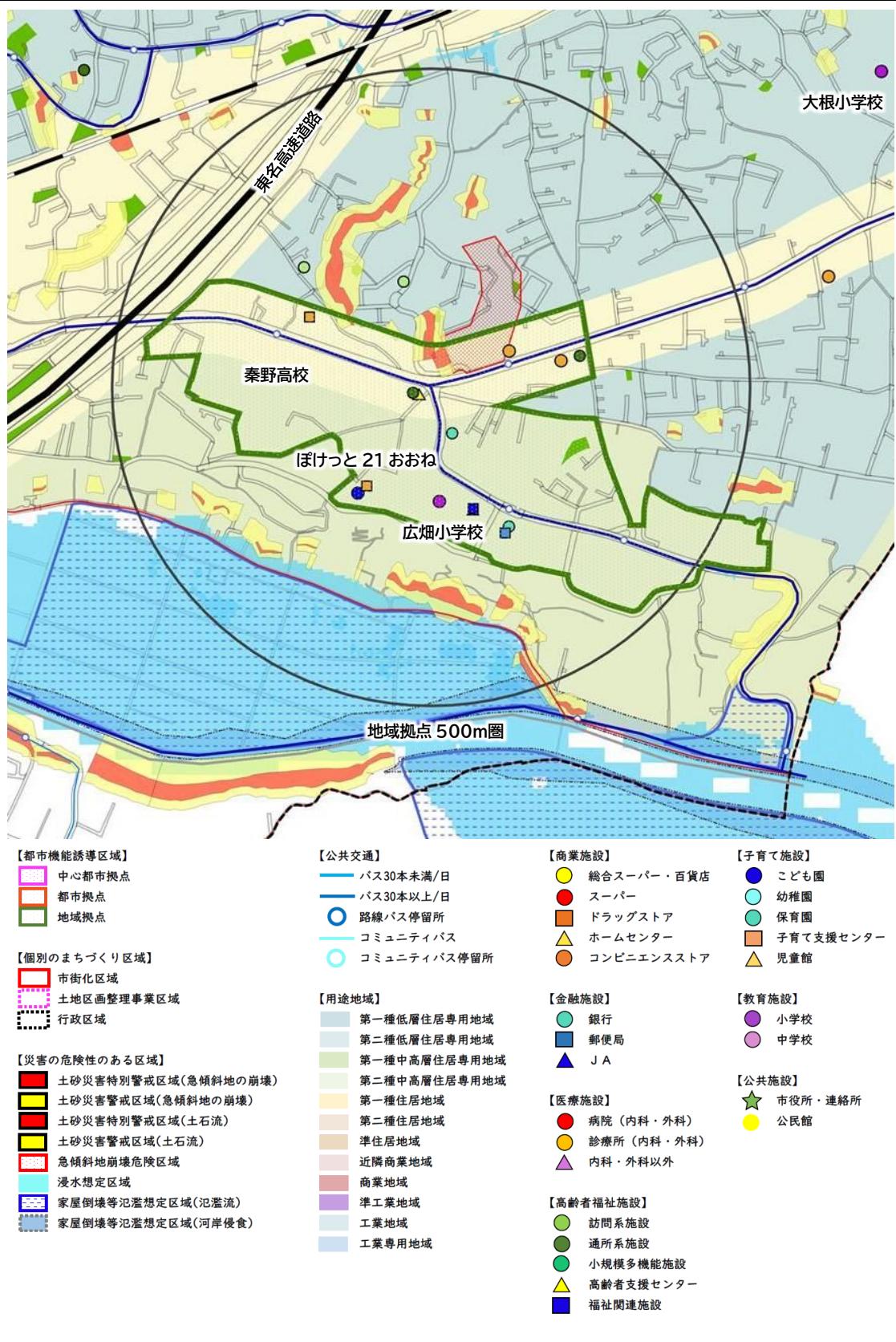


(令和7年現況)

拠点ごとの誘導区域図と施設の立地状況

■下大槻団地周辺地区（地域拠点）

No. 7



(令和7年現況)

## 第6章

### 誘導施設

#### (都市機能誘導区域内)

- 1 誘導施設の基本的な考え方（国の指針）
- 2 誘導施設の設定方針（市の方針）
- 3 誘導施設の設定基準
- 4 誘導施設の設定



## I 誘導施設の基本的な考え方（国の指針）

都市機能誘導区域内に、立地を誘導すべき誘導施設の設定に当たっては、当該区域及び都市全体における、現在の年齢別の人口構成や、将来の人口推計、施設の充足状況や配置を考慮し、必要な施設を定めることが望ましいとされています。

具体的には、都市計画運用指針（国土交通省）に示す、以下のような施設を誘導施設とすることとされています。

### 誘導施設として考えられるもの（都市機能誘導区域内）

#### ● 医療・福祉

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・教育

子育て世代が、居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園、保育園等の子育て施設又は小学校等の教育施設、その他科学施設

#### ● 商業・文化

集客力があり、まちのにぎ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行政施設などが考えられます。

### 誘導施設として含まないもの

○都市の居住者以外の者の宿泊のみに特化した宿泊施設や、都市の居住者の共同の福祉や利便に寄与しないオフィス・事務所等の施設

### 誘導施設の設定において留意すべき事項

○誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに必要な施設を設定することとなるが、具体的な整備計画のある施設を設定することも考えられる。

○都市機能誘導区域外に誘導施設が立地する際は、届出制度の対象となるため、誘導施設が都市機能誘導区域内で充足している場合には、必要に応じて誘導施設の設定を見直すことが望ましい。（誘導施設としない）

## 2 都市機能の誘導方針（市の方針）

人口減少・超高齢社会を迎える中で、都市の生活を支える機能を、身近な場所に維持・確保するため、「都市拠点」への「高次都市機能」の誘導や「地域拠点」への日常生活に密着した「身近な都市機能」の誘導など、地域特性に応じた機能誘導・集積により、これらのサービスの効率的な提供と持続的な確保を図ります。そのうえで、拠点間の役割分担の観点から、施設の特性に応じて、公共交通等の交通ネットワークにより、拠点相互に役割を補完しながら、市全体で市民生活に必要な機能を充足します。

なお、市街化調整区域の「里山生活拠点」においては、郊外部地域の居住環境や地域コミュニティの維持・確保を図る観点から、地域の実情に応じて生活利便機能等の集約を促進します。

(都市機能の誘導に対する基本的な考え方)

	既存誘導施設	新規誘導施設
都市機能誘導区域	現状の機能を維持する	誘導を推進する
上記区域外	当面の間、機能を維持する	誘導しない*

\*地域経済の活性化に貢献することが確実である機能立地については、地域ニーズ、インフラの維持管理コスト及び財政負担、将来継続性、中心市街地への影響の観点から、対象となる事業を総合的に判断します。

### 3 誘導施設の設定基準

誘導施設の設定に当たって、各施設を配置するうえでの一般的な考え方及び市の計画における配置の考え方を以下に整理します。

(圏域人口規模別施設配置の基準)

施設分類		一般的な考え方	市の計画における考え方
医療	中央病院 (内科・外科)	概ね1施設で15万人の圏域人口	—
	地区病院 (内科・外科)	概ね1施設で3万人の圏域人口	
	診療所 (内科・外科)	概ね1施設で1万人の圏域人口	
介護福祉	通所系・訪問系・ 小規模多機能施設	【訪問系サービス】 概ね1施設で5千人の圏域人口	市内7か所の地域高齢者支援センター単位(概ね中学校区単位) (高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画)
	地域高齢者支援センター	地域包括ケアシステムの単位	
子育て	認定こども園	—	市内を1区域として設定 (こども計画)
	認可保育所	—	
	子育て支援施設	—	
商業	百貨店・ ショッピングモール	概ね1施設で5万人の圏域人口	—
	スーパー	概ね1施設で1万人の圏域人口	—
金融	銀行、信用金庫、 中央労働金庫	—	—
	郵便局	市で1以上設置、地域住民の需要に適切に対応するよう配置 (郵便局株式会社法施行規則 郵便局の設置基準等)	—
文化	図書館、文化会館、 美術館、 <b>博物館</b>	—	—
行政等	市役所・連絡所	—	—
	小学校、中学校 幼稚園、公民館 児童館、こども館	—	学校等を核として、公共施設の複合化を推進 (公共施設再配置計画)

一般的な考え方は、特筆したもの以外、国土交通省資料を参照

## 4 誘導施設の設定

本市における誘導施設は、地区別の現況施設数、立地状況及び施設配置基準並びに地区人口等を考慮し、次のとおり設定します。

**赤文字**：施設が存在していないため、新規立地が望ましい誘導施設

**青文字**：建替等による更新の際も、機能維持・拡大が望ましい誘導施設

都市拠点種類		中心都市	都市			地域		
都市機能種類	拠点別都市機能 誘導施設数（現況）	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
医療	病院（内科・外科）	1	0	1	0	0	1	0
	診療所（内科・外科）	16	8	3	7	2	1	1
介護 福祉	通所系・訪問系・小規模多機能施設	10	22	9	6	4	4	1
	地域包括支援センター	0	0	1	0	0	0	1
子育て	認定こども園	0	2	0	0	2	0	1
	認可保育所	5	2	1	1	0	2	1
	児童館、こども館	2	1	1	1	0	0	1
	子育て支援施設	1	2	1	0	1	0	1
商業	百貨店・ショッピングモール	1	0	0	0	0	0	0
	スーパー	1	4	2	0	1	1	0
金融	銀行、信用金庫、中央労働金庫	8	4	2	3	1	0	1
	郵便局	2	2	1	2	1	0	1
教育 ・ 文化	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	0	0	1	0	0	0	0
	中学校							
	図書館、文化会館、美術館、博物館	0	0	1	0	0	0	0
行政	市役所・連絡所機能	2	3	2	1	0	0	0
	公民館、その他施設	1	3	1	0	1	0	1

※各種の複合化施設を含む (令和7年現況) ■

## 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（総括図）



## I 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、原生自然環境保全地域若しくは特別地区等
- (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當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・交通等の生活サービス機能の撤退のリスクが高まること、更には、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。

- 1 住環境の形成に係る方向性及び基本的な考え方の整理
- 2 居住誘導等に係る区域設定方針・区域分類の整理
- 3 居住誘導区域等の設定基準の検討
- 4 居住誘導区域等の設定

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。

#### 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

 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	 減災・復旧 リスク考慮
---	---	--	---

## (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、令和22年（2040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、財源及び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。

これからの中長期社会は、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。

## エ 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・観光等の労働力確保、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。

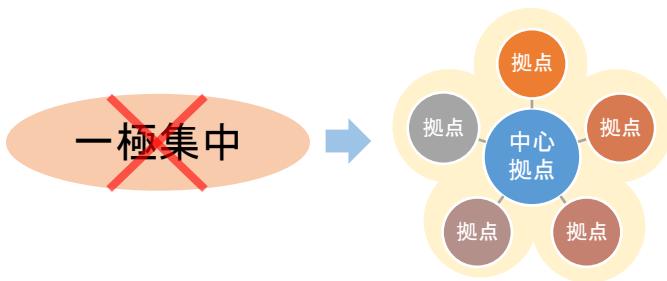
## オ 既存ストック・低未利用地の活用に資する居住

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、空き地・空き家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。

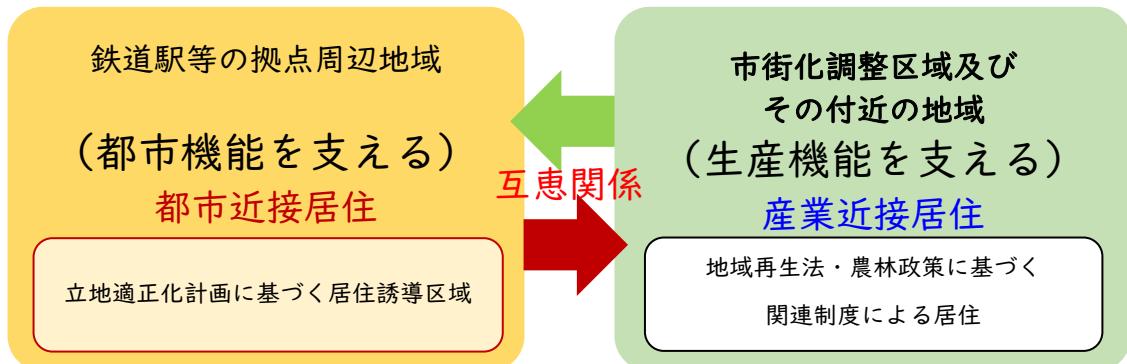
### (3) 居住誘導等に係る区域設定の方針

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て一極集中型の都市は、本市の目標すべき都市づくりの理念に合致しません。



前述の「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、又は交通結節点等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恵関係を維持・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、都市機能誘導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

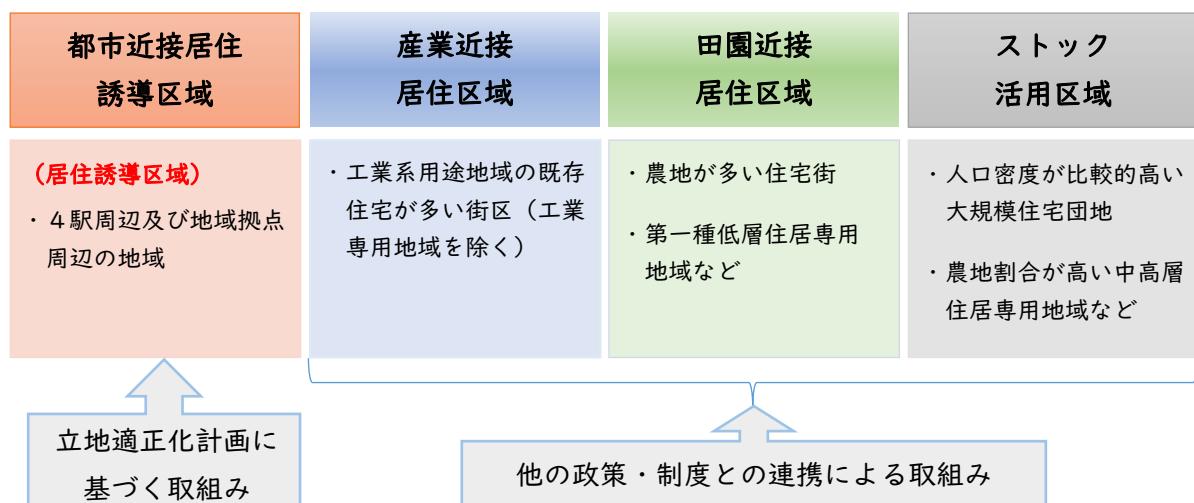
#### (ストック活用区域)

駅から離れた立地にある大規模既存住宅団地は、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。

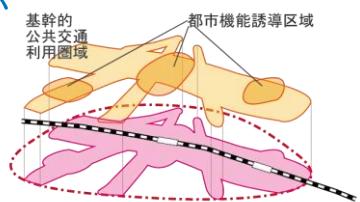
(居住誘導区域等設定の目的・フロー)

【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）



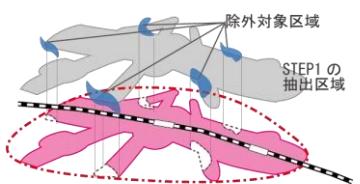
該 当 : S1-1

非該当 : S1-2

(STEP 2 : 積極的に居住を誘導すべきではない区域を判断)

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
- ④洪水浸水想定区域
- ⑤工業専用地域



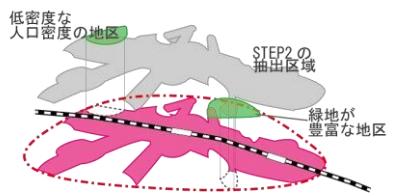
抽出区域 : S2-1

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居住地域
- 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



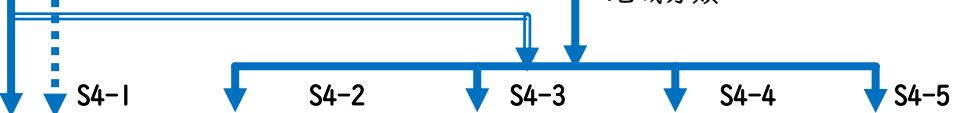
地域分類 : S3-1

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。

地域分類



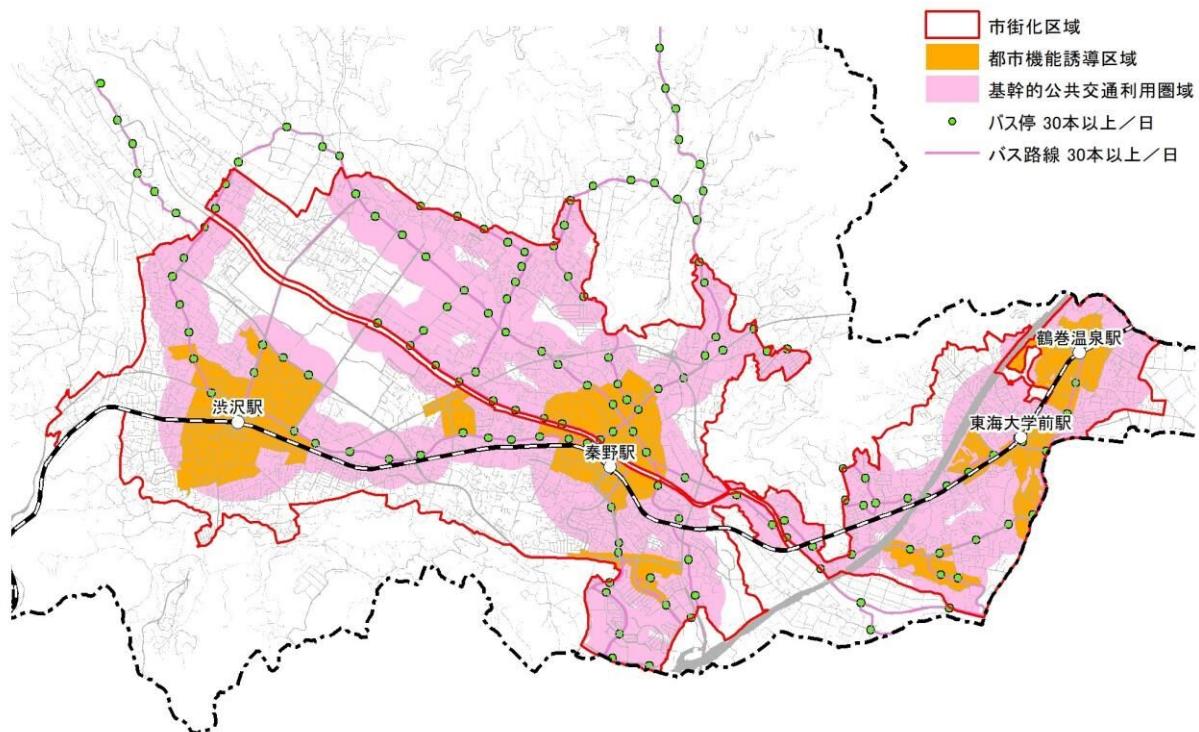
都市近接居住誘導区域 (居住誘導区域)	産業近接 居住区域	田園近接 居住区域	ストック 活用区域	その他の区域
------------------------	--------------	--------------	--------------	--------

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します。(SI-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



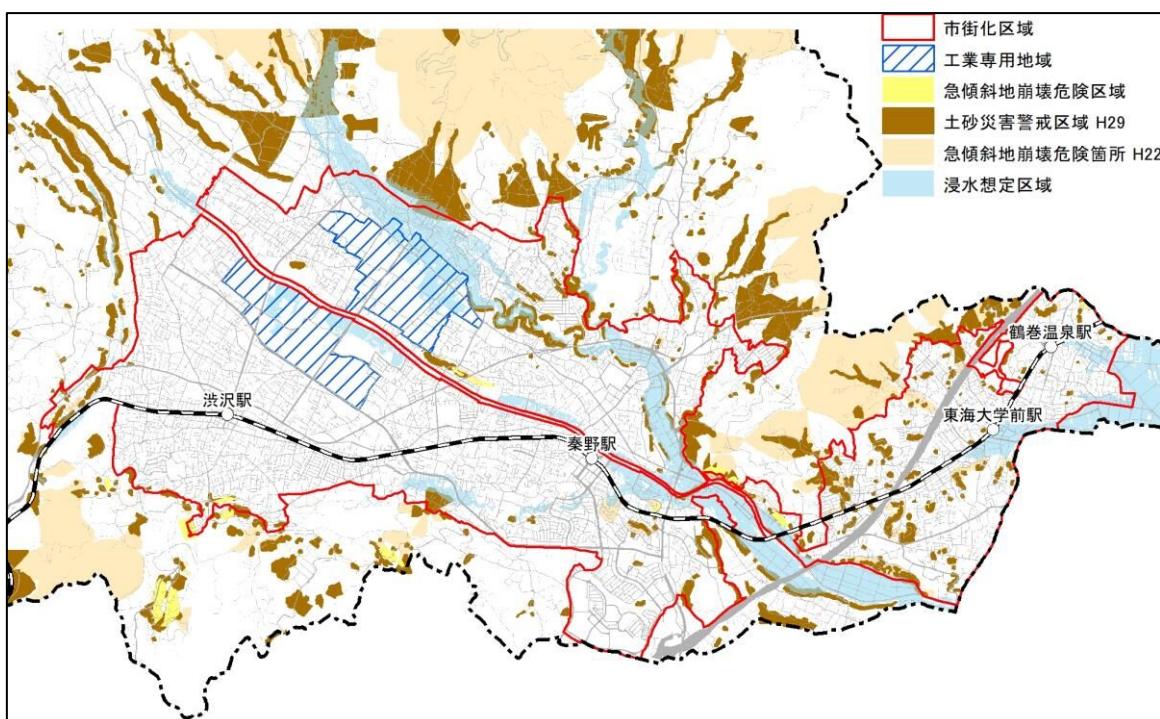
なお、市街化区域内のうち、上記区域に該当しない区域についても関連して整理します。  
(SI-2)

## ■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について、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すべき区域	急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域 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。ただし、擁壁設置等の防災対策工事が完了している区域は、居住誘導区域に含めることを慎重に検討する。
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、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）といったソフト対策を講じていることから、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）について、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。

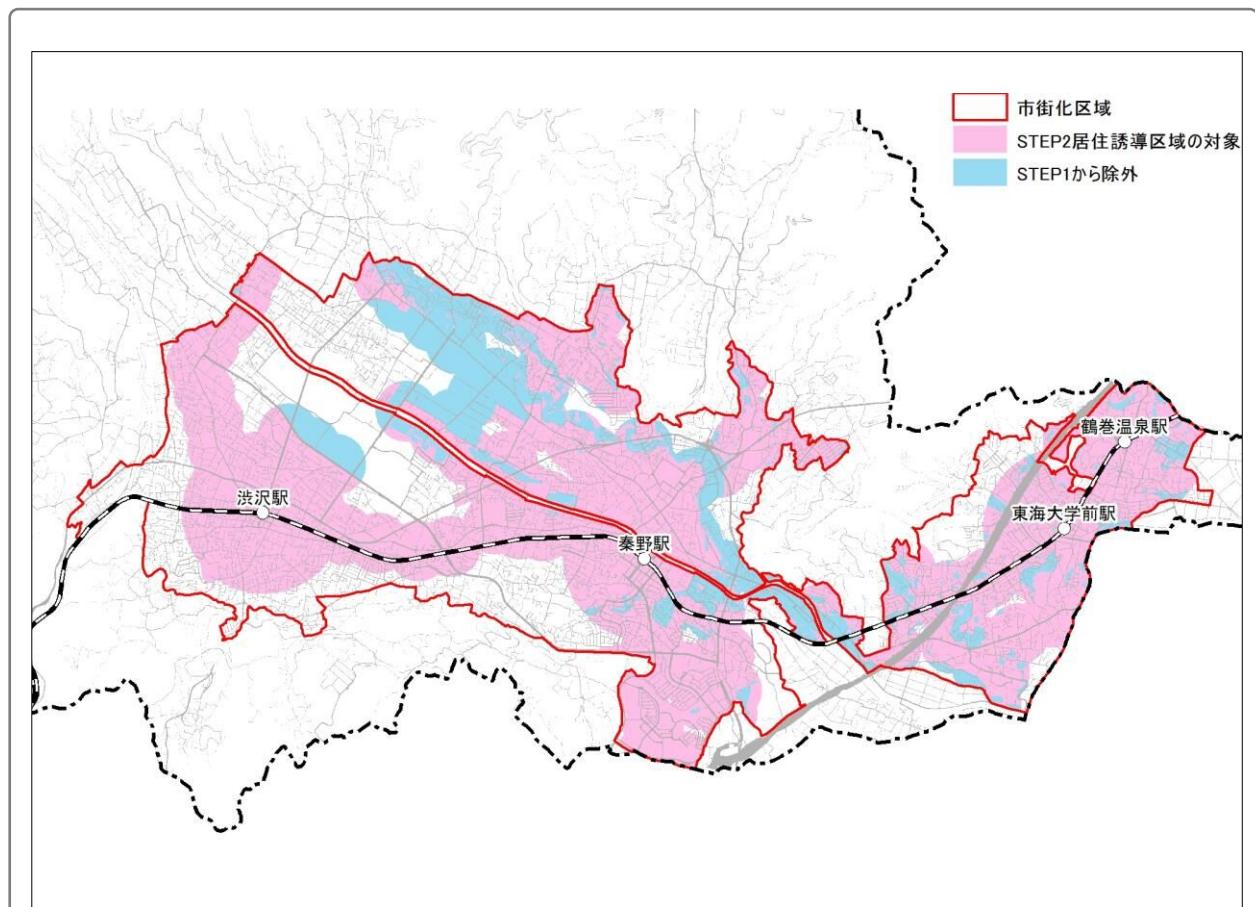
(参考図)



※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

STEP1 から STEP2 を除いた区域を抽出します。(S2-1)

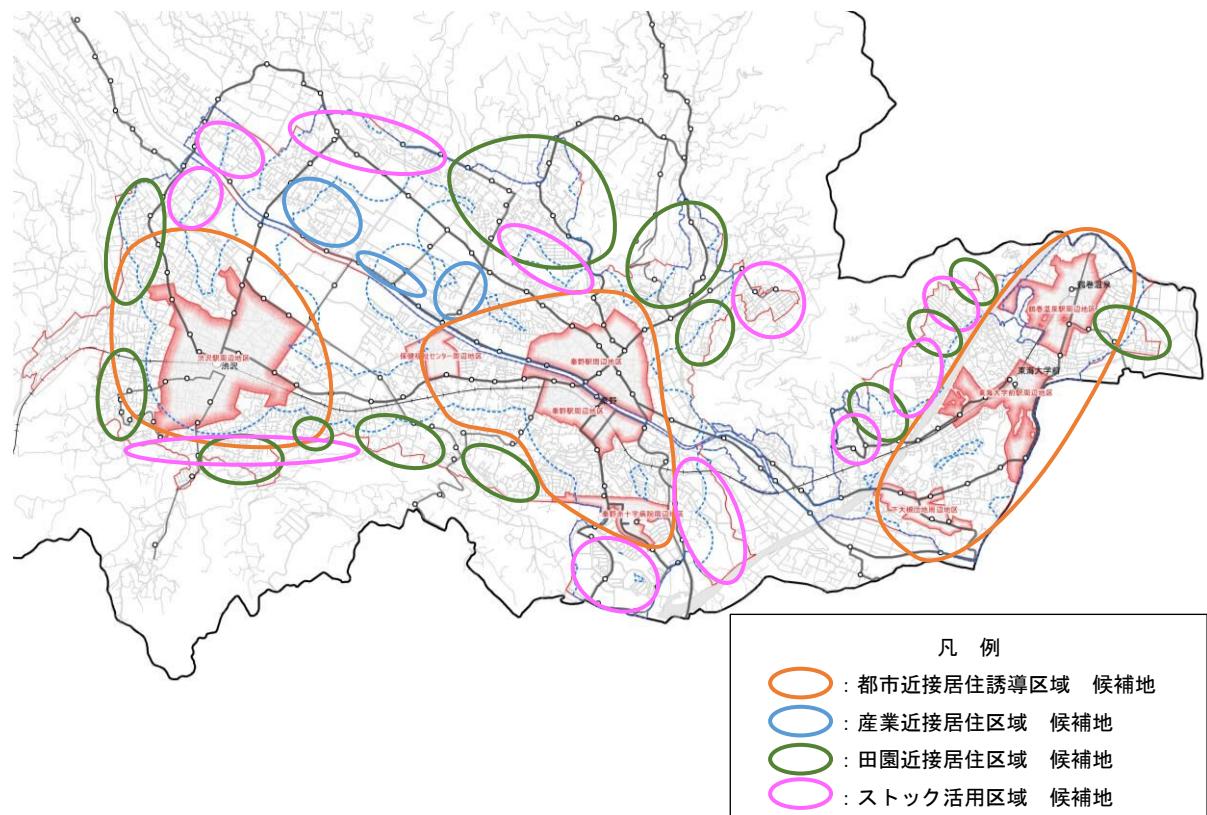


なお、STEP1 にて抽出されなかった区域（非該当区域）についても同様に、積極的に居住を誘導すべきではない区域を除いた残りの区域を抽出します。(S2-2)

### ■ 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、STEP2で大まかに整理した地域を次の区分に細分化します。⑥ (S3-1)、⑦～⑩ (S3-2)

区域	考え方
⑥将来人口密度 令和 22 年 (2040 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	職住近接を推進し、産業競争力を向上するため、 <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	職住近接を推進し、農業生産力を向上するため、 <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、空き地・空き家問題とともに、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、中長期的な方向性を検討する。</u>
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、工業系等の土地利用の集積の見られる地域等、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（総括図）

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)

