



I 立地適正化計画の策定に当たって

II 現況・課題と立地適正化の必要性

III 目指すべき都市の骨格構造

IV 立地の適正化に関する基本方針

V 都市機能誘導区域

VI 誘導施設

VII 居住誘導区域

VIII 誘導施策

IX 目標指標と進行管理

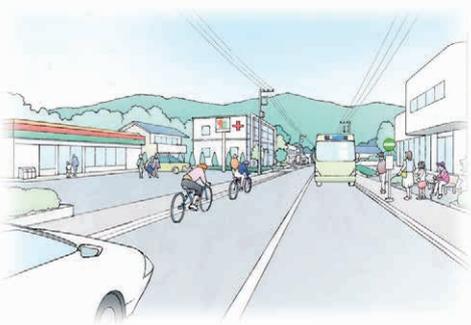
VII 居住誘導区域

1 まちのイメージ

多様な地域特性を有する本市においては、目指すべき都市の骨格構造のエリアに分けた中で、多様な暮らし方を選択できるまちを目指していきます。

なお、居住誘導区域は、日常生活に必要な施設などが身近な場所に確保された「まちなかエリア」を基本に設定します。

＜都市計画マスタープラン* 将来都市構造*におけるエリア設定とまちのイメージ＞

まちなかエリア	中心市街地*周辺	地域拠点周辺
	 <p>(まちのイメージ) にぎわいのあるまちなかの中高層住宅などに住み、日用品から専門品まで幅広い買い物ができ、オフィス、ホテルなど、高次都市機能*がそろう都市生活を楽しめる暮らし</p>	 <p>(まちのイメージ) 駅の近くにある中層住宅や戸建住宅などに住み、地域の中心で日常生活に必要な施設の多くが身近な場所にそろう便利な暮らし</p>
	生活拠点周辺 (都市部*)	生活拠点周辺 (中山間地域*)
	 <p>(まちのイメージ) 駅や主要なバス停留所の近くにある戸建住宅などに住み、日常の買い物など生活に必要な施設が身近にある便利な暮らし</p>	 <p>(まちのイメージ) 豊かな自然環境に囲まれつつ、都市部にアクセスしやすい駅やバス停留所の近くでゆとりがある戸建住宅などに住み、日常生活に必要な施設が確保された暮らし</p>

まちなかエリア内を基本に居住誘導区域を設定

- I 立地適正化計画の策定に当たって
- II 現況・課題と立地適正化の必要性
- III 目指すべき都市の骨格構造
- IV 立地の適正化に関する基本方針
- V 都市機能誘導区域
- VI 誘導施設
- VII 居住誘導区域
- VIII 誘導施策
- IX 目標指標と進行管理



<都市計画マスタープラン* 将来都市構造*におけるエリア設定とまちのイメージ>

<p>周辺市街地エリア</p>		<p>(まちのイメージ) 居住環境との調和を保ちつつ、工業地など適正な市街地を形成</p>
		<p>(まちのイメージ) 職住近接の環境の中で戸建住宅などに住み、日常生活に必要な施設は、隣接エリアで補完するなどゆとりを重視した暮らし</p>
<p>集落エリア</p>		<p>(まちのイメージ) 里地や里山の既存集落でゆとりある戸建住宅などに住み、地域コミュニティの中で農地・山林の維持・保全や自己実現をする暮らし</p>
<p>自然調和エリア</p>		<p>(まちのイメージ) 市内外からの観光・交流が盛んで、農地、山林など自然に囲まれた中で、観光、農林業などを営む暮らし</p>



- I 立地適正化計画の策定に当たって
- II 現況・課題と立地適正化の必要性
- III 目指すべき都市の骨格構造
- IV 立地の適正化に関する基本方針
- V 都市機能誘導区域
- VI 誘導施設
- VII 居住誘導区域
- VIII 誘導施策
- IX 目標指標と進行管理

2 居住の方針

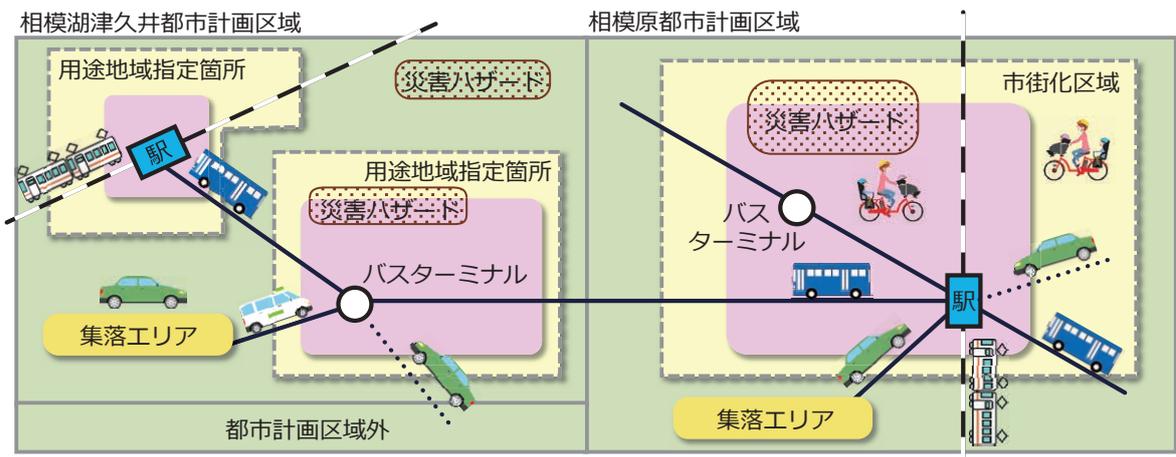
居住の方針については、公共交通や都市機能*、都市基盤*などの居住環境が整っている「まちなかエリア」のうち、災害ハザード*を除いた箇所を「まちなかエリア（災害ハザード外）＝居住誘導区域」として、居住を『誘導』する区域とします。

また、災害ハザードを含む箇所を「まちなかエリア（災害ハザード内）」として、まちなかエリア全体でのコミュニティの連続性を保ちながら、都市再生特別措置法*に基づく届出により災害の危険性・避難方法等を把握する区域とします。

「周辺市街地エリア」は、ゆとりある住環境を保ちながら、公共交通や自転車などの様々な移動手段を利用した拠点へのアクセスが可能な区域とします。

「集落エリア」は、公共交通などを利用することで、身近な拠点へのアクセスが可能であり、自然環境や地域コミュニティのつながりを重視した区域とします。

＜居住誘導のイメージ＞



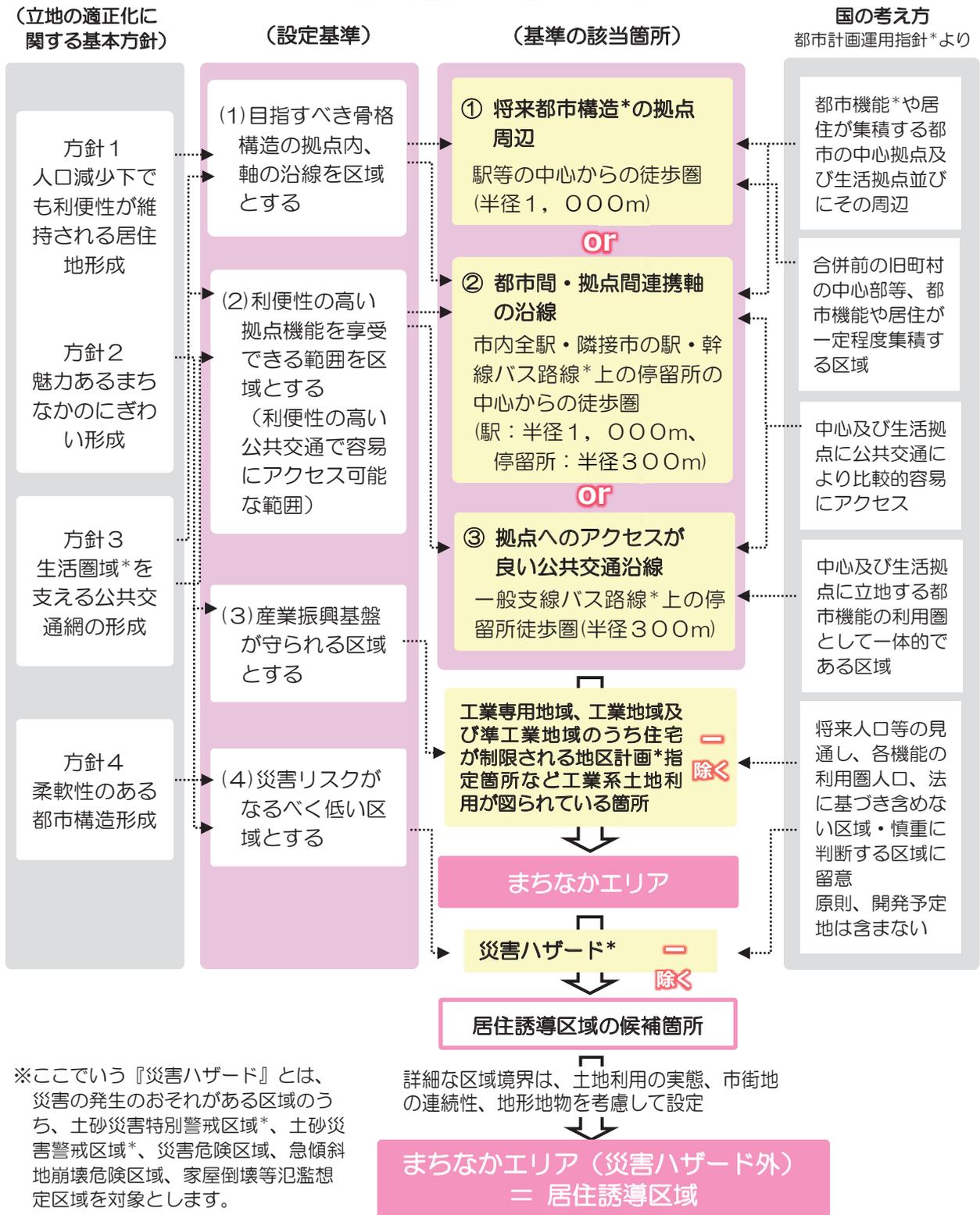
エリア		居住誘導区域 居住誘導区域	拠点までの 主な移動手段	土地利用との関連性	
				線引き等	具体箇所
まちなか エリア	災害 ハザード外	区 域 内	鉄道、バス、自転車 及び徒歩	市街化区域* 又は 用途地域* (非線引き区域)	設定基準の 該当箇所
	災害 ハザード内	区 域 外 (届出対象)			バス、自転車及び 自動車
周辺 市街地 エリア	都市部*		バス及び自動車	市街化 調整区域* 又は 用途白地 (非線引き区域) 又は 都市計画区域*外	緑住集落地区 (都市マス)
	中山間地域*		バス、コミュニティ 交通及び自動車		
集落エリア		※届出を通じて 危険性・避難 方法等を把握	自動車		
自然調和エリア					



3 居住誘導区域の設定基準と該当箇所

居住誘導区域については、次の設定基準と該当箇所から設定します。なお、該当箇所を誘導区域の候補箇所としつつ、詳細な区域境界は、土地利用の実態、市街地の連続性及び地形地物を考慮して設定します。

＜居住誘導区域の設定基準と該当箇所＞

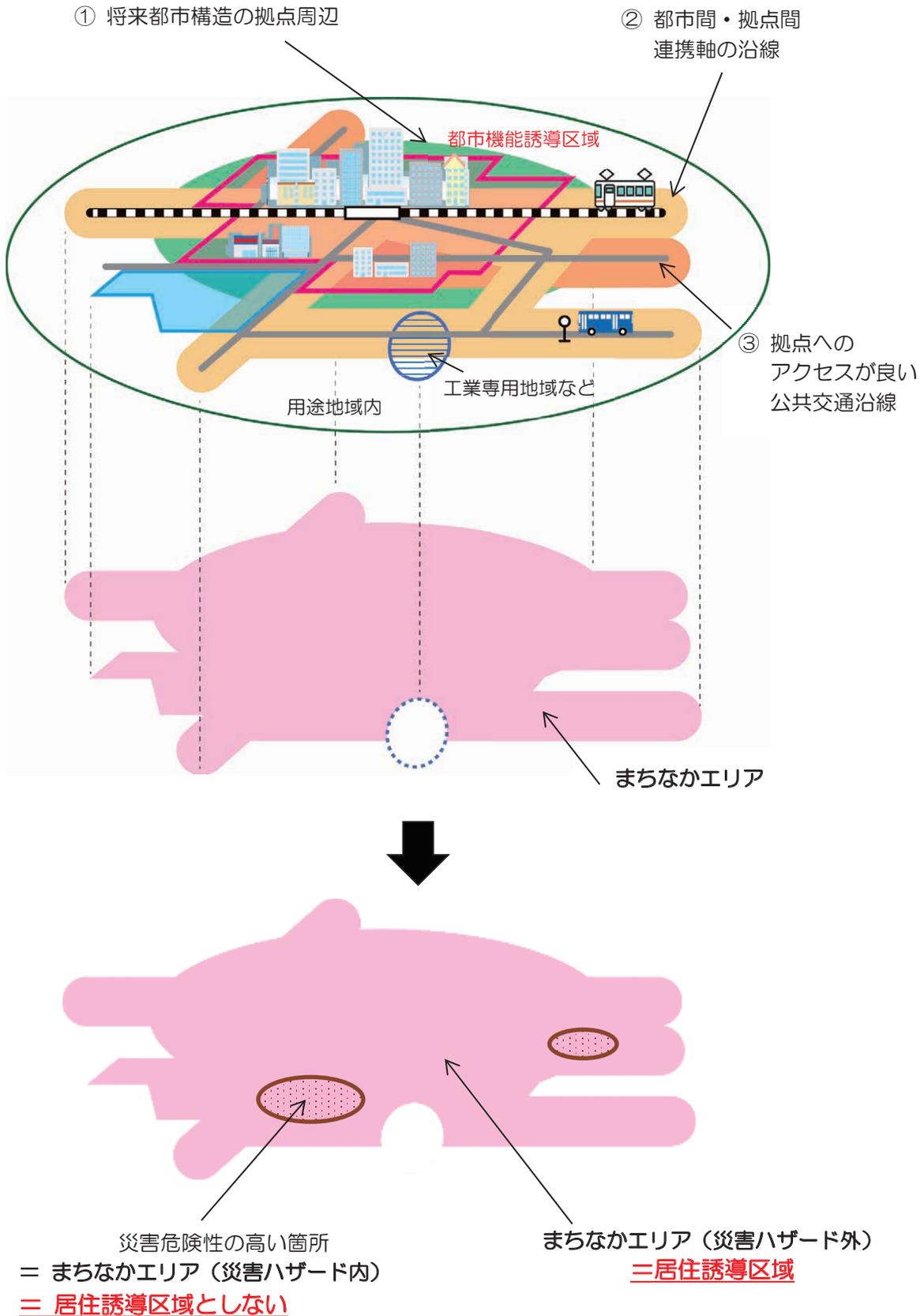


※ここでいう『災害ハザード』とは、災害の発生のおそれがある区域のうち、土砂災害特別警戒区域*、土砂災害警戒区域*、災害危険区域、急傾斜地崩壊危険区域、家屋倒壊等氾濫想定区域を対象とします。

I 立地適正化計画の策定に当たって
II 現況・課題と立地適正化の必要性
III 目指すべき都市の骨格構造
IV 立地の適正化に関する基本方針
V 都市機能誘導区域
VI 誘導施設
VII 居住誘導区域
VIII 誘導施策
IX 目標指標と進行管理

- I 立地適正化計画の策定に当たって
- II 現況・課題と立地適正化の必要性
- III 目指すべき都市の骨格構造
- IV 立地の適正化に関する基本方針
- V 都市機能誘導区域
- VI 誘導施設
- VII **居住誘導区域**
- VIII 誘導施策
- IX 目標指標と進行管理

＜居住誘導区域設定のイメージ図＞





4 居住誘導区域に含めないエリアの設定基準

都市再生特別措置法*や国の指針等において、居住誘導区域に「含まない」、「原則含まない」、「総合的に勘案して判断」及び「慎重に判断することが望ましい」とされている箇所については、次のとおり設定します。

＜ 法令上「含まない」、「原則含まない」、「総合的に勘案して判断」及び「慎重に判断することが望ましい」とされている区域と居住誘導区域の整理 ＞

区域名称	根拠法	居住誘導区域
「都市再生特別措置法第81条第14項、同法施行令第24条により、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*	都市計画法第7条第1項	含まない
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	建築基準法第39条第1項及び第2項	該当しない
農用地区域*又は農地若しくは採草放牧地の区域	農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号	含まない
特別地域	自然公園法第20条第1項	該当しない
保安林*	森林法第25条及び第25条の2	含まない
原生自然環境保全地域又は自然環境保全地域内の特別地区	自然環境保全法第14条第1項及び第25条第1項	該当しない
保安林予定森林の区域、保安施設地区又は保安施設地区に予定された地区	森林法第30条、第30条の2、第41条及び第44条において準用する同法第30条	該当しない
都市計画運用指針*より、「居住誘導区域に含まないこととすべき」とされている区域		
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条第1項	含まない
津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項	該当しない
災害危険区域	建築基準法第39条第1項	含まない
地すべり防止区域	地すべり等防止法第3条第1項	該当しない
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3条第1項	含まない
都市計画運用指針より、「総合的に勘案し、居住誘導が不適と判断される場合は、居住誘導区域に含まないこととすべき」とされている区域		
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7条第1項	含まない
津波災害警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項	該当しない
洪水浸水想定区域*	水防法第14条第1項	※P60 参照
都市洪水想定区域	特定都市河川浸水被害対策法第32条第1項	該当しない
都市浸水想定区域	特定都市河川浸水被害対策法第32条第2項	該当しない
都市計画運用指針より、「居住誘導区域に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」とされている区域		
工業専用地域	都市計画法第8条第1項第1号	含まない
流通業務地区	都市計画法第8条第1項第13号	該当しない
特別用途地区* (条例で住宅が建築制限)	都市計画法第8条第1項第2号	含まない
地区計画* (条例で住宅が建築制限の場合)	都市計画法第12条の4第1項第1号	含まない

I 立地適正化計画の策定に当たって

II 現況・課題と立地適正化の必要性

III 目指すべき都市の骨格構造

IV 立地の適正化に関する基本方針

V 都市機能誘導区域

VI 誘導施設

VII 居住誘導区域

VIII 誘導施策

IX 目標指標と進行管理

＜ 居住誘導区域を設定する上での各区域の考え方 ＞

① 都市再生特別措置法により区域に含めない箇所とされている区域

該当箇所	対応方針
市街化調整区域* 農用地区域* 保安林*	・市街化調整区域、農用地区域、保安林は、個別法によって建築が規制されているため、法の位置付けに基づき、居住誘導区域から除外します。

② 原則含まない箇所とされている区域

該当箇所	対応方針
土砂災害特別警戒区域* (レッドゾーン)	・土砂災害特別警戒区域は、個別法によって建築が規制されているため、法の位置付けに基づき、居住誘導区域から除外します。

③ 警戒避難体制等を総合的に勘案し、適当でないと判断される場合は原則含まない箇所

該当箇所	対応方針
土砂災害警戒区域* (イエローゾーン)	<ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害警戒区域は、主に中山間地域における地域の拠点になっている箇所を含んでおり、既に居住地を形成しているエリアも存在します。 ・一方で、危険箇所における対応は、改修工事等のハード対策だけでは困難であるため、防災への普及啓発や避難所の確保などソフト対策が重要な取組となります。 ・また、土砂災害のうち、土石流等による災害では一般的な木造家屋の場合、上層階も一緒に破壊されることが多く、垂直避難では対応しきれず、水平避難が求められることから、市民の安全・安心を守る観点からも<u>居住誘導区域から除外します。</u>
洪水浸水想定区域*	<ul style="list-style-type: none"> ・洪水浸水想定区域になっている箇所は、地域の拠点になっている箇所を含んでおり、既に多くの居住地を形成しています。 ・そのため、神奈川県の実施する河川改修や本市で行うハザードマップの配布等、ソフト・ハード面で対策を実施しています。今後は、更なる防災対策を推進することを基本とし、<u>居住誘導区域に含めます。</u> ・ただし、家屋倒壊等氾濫想定区域は、氾濫水の流れの力が大きく家屋倒壊の危険があり、住民の生命又は身体に大きな危害が生ずるおそれが見込まれるため、<u>居住誘導区域から除外します。</u>

④ 慎重に判断することが望ましい箇所

該当箇所	対応方針
工業専用地域 特別用途地区* (特別業務地区)	・工業専用地域及び特別用途地区(特別業務地区)は、現況で工業としての土地利用が図られており、今後も本市における産業振興を支える基盤として維持・活用することが求められるため、居住誘導区域から除外します。
工業系用途地域* (工業地域・準工業地域)	<ul style="list-style-type: none"> ・工業地域及び準工業地域のうち、現況で住宅用地としての土地利用割合が高い箇所は、原則、居住誘導区域に含めることとします。 ・工業地域及び準工業地域のうち、住宅が制限される地区計画*指定箇所など工業系土地利用が図られている箇所は、居住誘導区域から除外します。

I 立地適正化計画の策定に当たって

II 現況・課題と立地適正化の必要性

III 目指すべき都市の骨格構造

IV 立地の適正化に関する基本方針

V 都市機能誘導区域

VI 誘導施設

VII 居住誘導区域

VIII 誘導施策

IX 目標指標と進行管理



＜土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域とは？＞

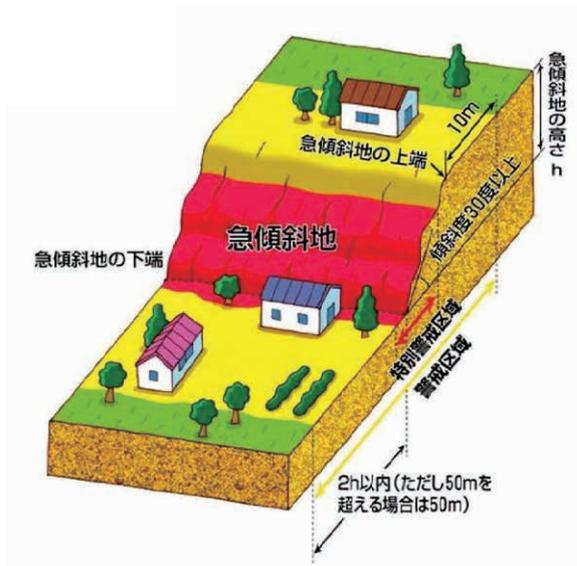
○土砂災害警戒区域

急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等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であり、危険の周知、警戒避難体制の整備が行われます。

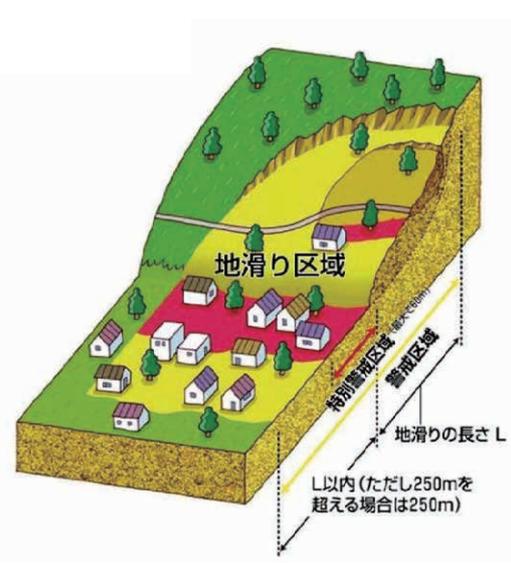
○土砂災害特別警戒区域

急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域で、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われます。

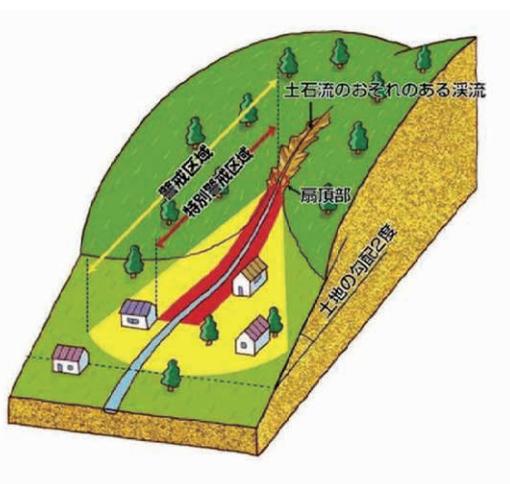
(急傾斜地の崩壊)



(地滑り)



(土石流)



(出典：国土交通省ホームページ)

- I 立地適正化計画の策定に当たって
- II 現況・課題と立地適正化の必要性
- III 目指すべき都市の骨格構造
- IV 立地の適正化に関する基本方針
- V 都市機能誘導区域
- VI 誘導施設
- VII 居住誘導区域
- VIII 誘導施策
- IX 目標指標と進行管理

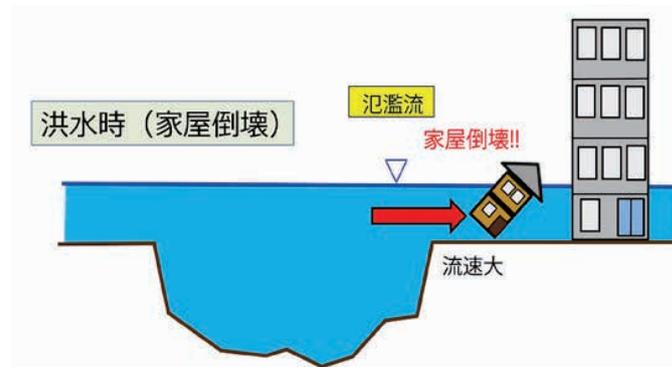
＜家屋倒壊等氾濫想定区域とは？＞

「家屋倒壊等氾濫想定区域」は、市町村長による屋内での待避等の安全確保措置の指示等の判断に資する情報として、「想定し得る最大規模の降雨」により、近傍の堤防が決壊等した場合に、一般的な建築物が倒壊・流出する等の危険性が高い区域を示すものです。この区域では、屋内での待避（垂直避難）ではなく、避難所等への立ち退き避難（水平避難）の必要性を判断することが求められます。

「家屋倒壊等氾濫想定区域」は、洪水氾濫によるものと河岸侵食によるものがあります。

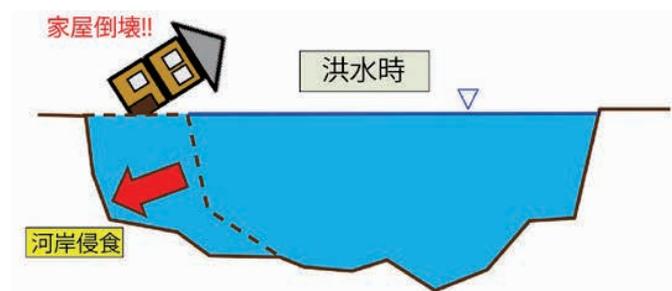
○家屋倒壊等氾濫想定区域（洪水氾濫）

洪水氾濫流により、家屋が流失・倒壊するおそれがある範囲



○家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）

洪水時の河岸侵食により、家屋が流失・倒壊するおそれがある範囲

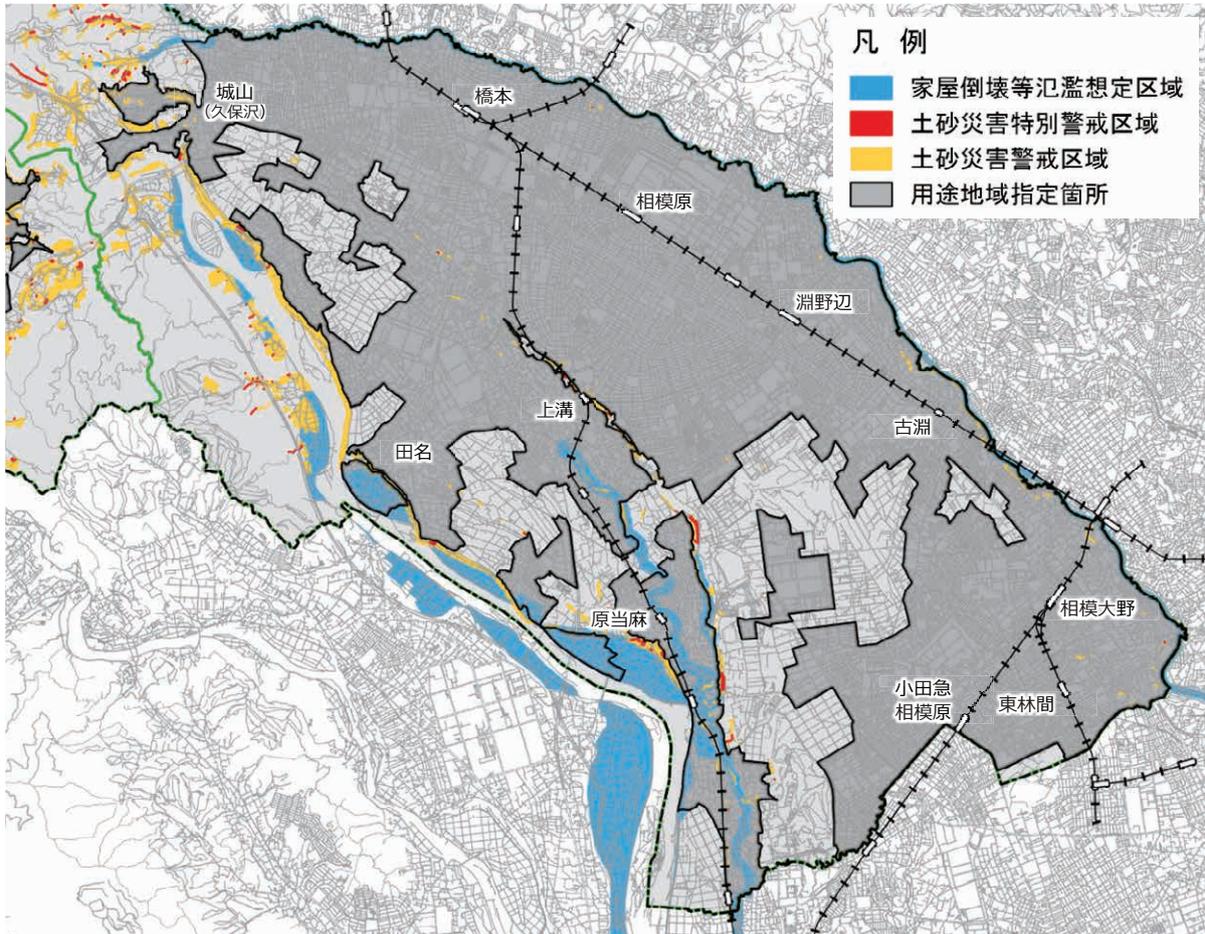


（出典：水害に強い信濃川下流域づくり推進協議会資料（国土交通省北陸地方整備局））

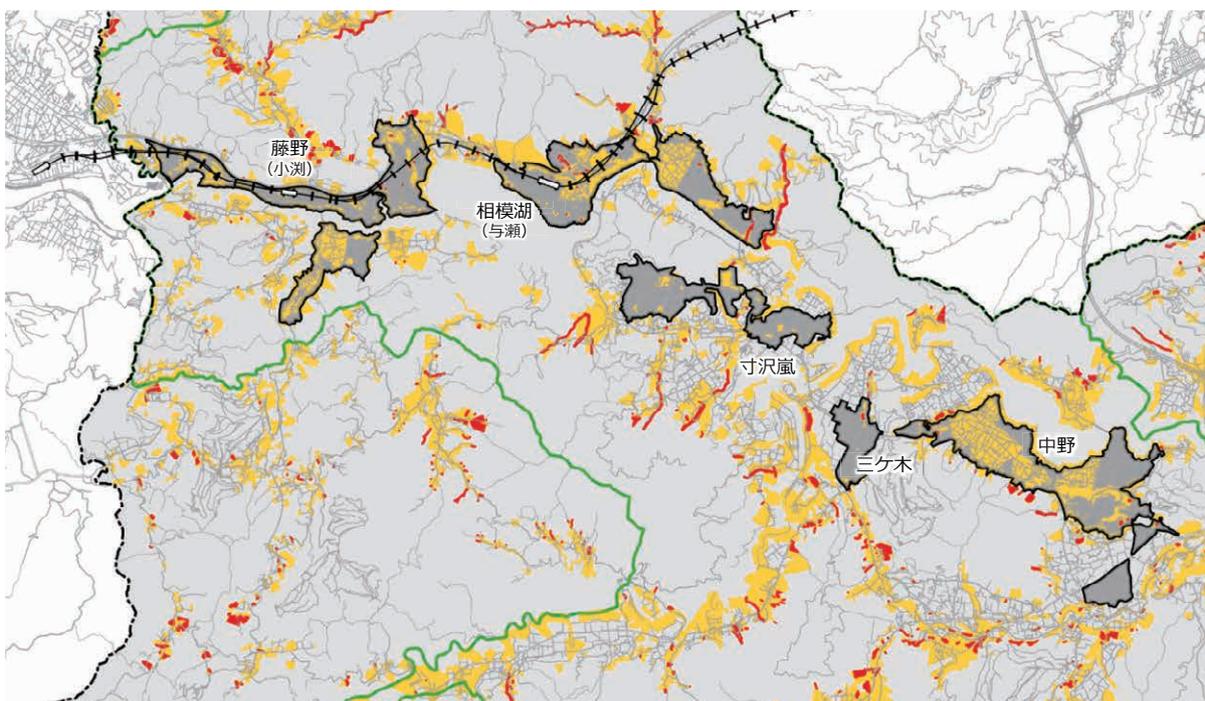


<主な災害ハザード*の区域：土砂災害特別警戒区域*、土砂災害警戒区域*及び家屋倒壊等氾濫想定区域>

■ 都市部（相模原都市計画区域）



■ 中山間地域（相模湖津久井都市計画区域）



上図の災害ハザードは、令和2年2月時点の情報となります。最新の指定箇所は、県ホームページ等でご確認ください

- I 立地適正化計画の策定に当たって
- II 現況・課題と立地適正化の必要性
- III 目指すべき都市の骨格構造
- IV 立地の適正化に関する基本方針
- V 都市機能誘導区域
- VI 誘導施設
- VII 居住誘導区域
- VIII 誘導施策
- IX 目標指標と進行管理

5 居住誘導区域

凡例

- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域

都市計画区域境界

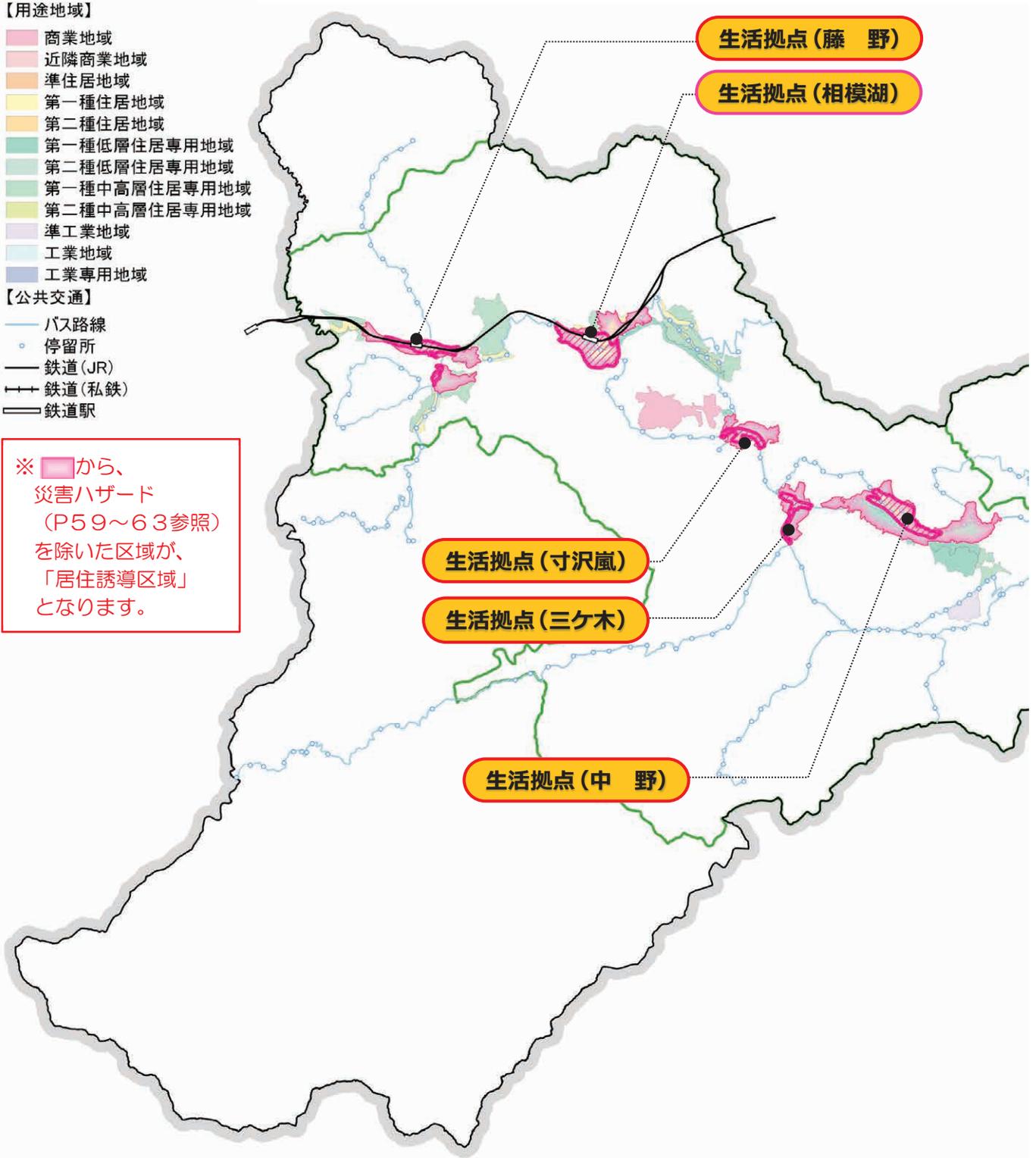
【用途地域】

- 商業地域
- 近隣商業地域
- 準住居地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 第一種低層住居専用地域
- 第二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
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

【公共交通】

- バス路線
- 停留所
- 鉄道(JR)
- 鉄道(私鉄)
- 鉄道駅

※ から、
災害ハザード
(P59~63参照)
を除いた区域が、
「居住誘導区域」
となります。



I 立地適正化計画の策定に当たって

II 現況・課題と立地適正化の必要性

III 目指すべき都市の骨格構造

IV 立地の適正化に関する基本方針

V 都市機能誘導区域

VI 誘導施設

VII 居住誘導区域

VIII 誘導施策

IX 目標指標と進行管理



居住誘導のイメージ

■まちなかエリア（災害ハザード外）＝居住誘導区域
公共交通や都市機能、都市基盤などの居住環境が整っている区域

■周辺市街地エリア

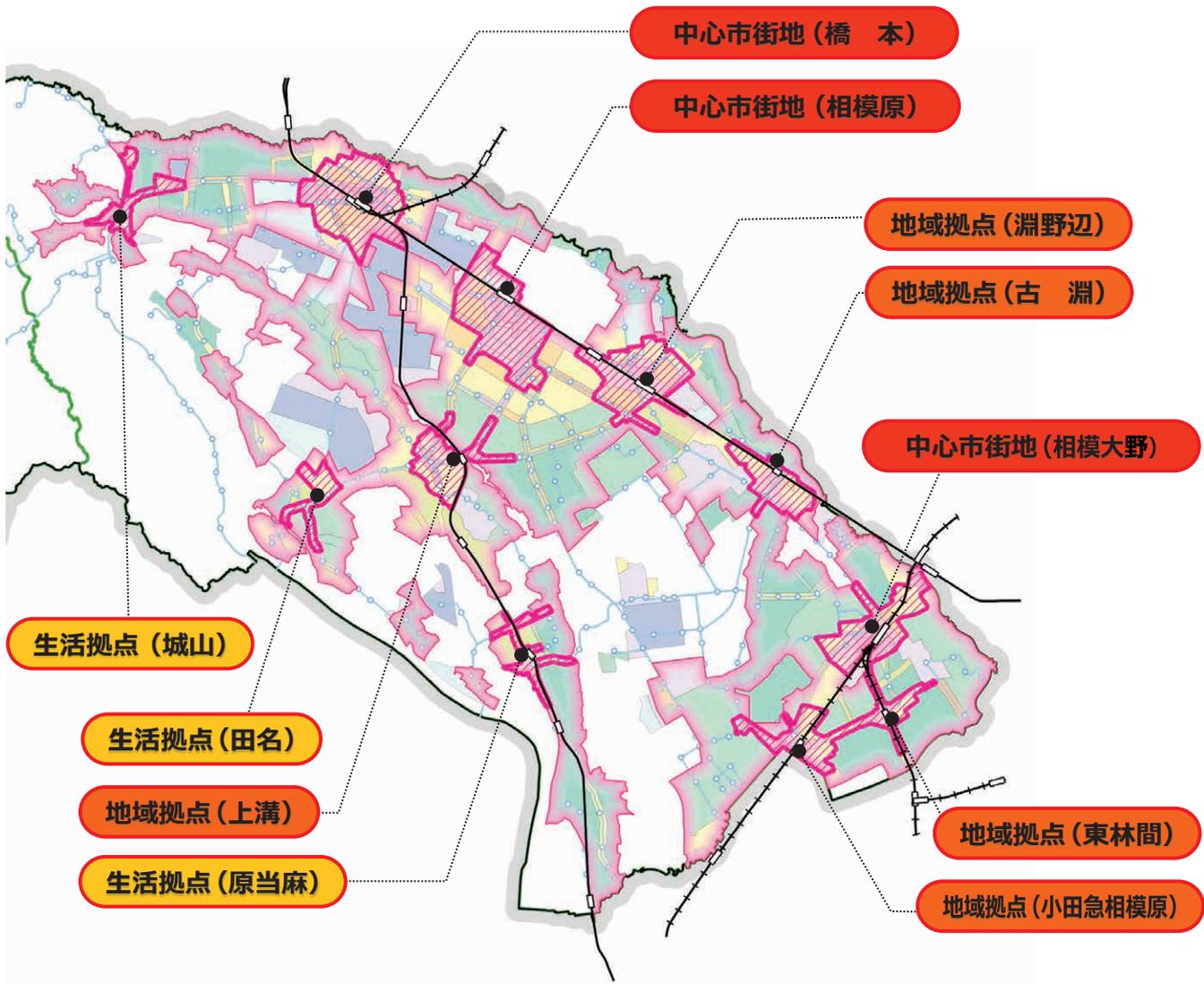
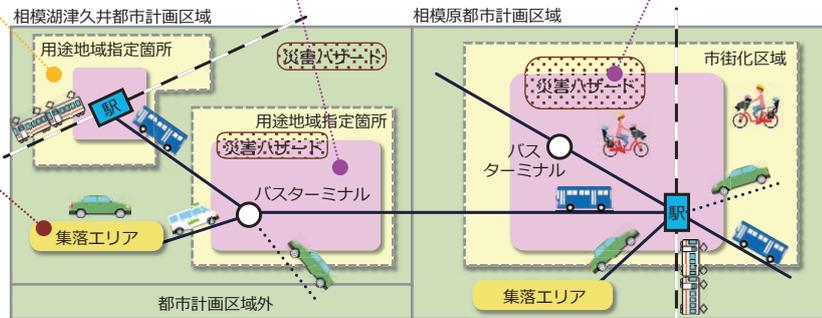
ゆとりある住環境を保ちながら、公共交通や自転車などの様々な移動手段を利用した拠点へのアクセスが可能な区域

■集落エリア

公共交通などを利用することで、身近な拠点へのアクセスが可能であり、自然環境や地域コミュニティのつながりを重視した区域

■まちなかエリア（災害ハザード内）

まちなかエリア全体でのコミュニティの連続性を保ちながら、法に基づく届出により災害の危険性・避難方法等を把握する区域



※拠点のうち金原・北里周辺は、現時点で、都市機能や周辺人口が集積していないため、今後のまちづくりの進捗に伴う都市機能の充足状況を勘案しながら、誘導区域の設定を検討します。

- I 立地適正化計画の策定に当たって
- II 現状・課題と立地適正化の必要性
- III 目指すべき都市の骨格構造
- IV 立地の適正化に関する基本方針
- V 都市機能誘導区域
- VI 誘導施設
- VII 居住誘導区域
- VIII 誘導施策
- IX 目標指標と進行管理



I 立地適正化計画の
策定に当たって

II 現況・課題と
立地適正化
必要性

III 目指すべき
都市の骨格構造

IV 立地の適正化に
関する基本方針

V 都市機能
誘導区域

VI 誘導施設

VII 居住誘導区域

VIII 誘導施策

IX 目標指標と
進化管理