Ⅳ 誘導区域・誘導施設の設定

Ⅳ 誘導区域・誘導施設の設定

1　居住誘導区域の設定方針

（１）居住誘導区域の設定の基本的な考え方

居住誘導区域は、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、生活サービスや公共交通が持続的に確保されるよう、人口密度の維持や誘導を図る区域です。

なお、「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）」では、居住誘導区域の望ましい区域像として、以下の考え方が示されています。

また、居住誘導区域は、上記の様な将来的においても日常生活の利便性が高い場所等で指定し、移り住んでもらえるための各種施策を併せて実施します。

◆居住誘導区域の望ましい区域像（立地適正化計画の手引きより）

ⅰ）生活利便性が確保される区域

⇒都市機能誘導区域となるべき中心拠点、地域・生活拠点の中心部に徒歩、自転車、端末交通等を介して容易にアクセスできる区域

⇒公共交通軸に存する駅、バス停の徒歩圏内、自転車利用圏に存する区域から構成される区域

ⅱ）生活サービス機能の持続的確保が可能な範囲内の区域

⇒区域内において、少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される範囲内の区域

ⅲ）災害に対する安全性等が確保される区域

⇒土砂災害、津波被害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域

⇒工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域等には該当しない、居住に適した区域

◆基本的な区域設定の考え方（都市計画運用指針より）

居住誘導区域は、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であるとされています。

◆居住誘導区域を定めることが考えられる区域（都市計画運用指針より）

①都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び地域生活拠点並びにその周辺の区域

②都市の中心拠点及び地域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地域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

◆①居住誘導区域に含まないこととされている区域（都市計画運用指針より）

居住誘導区域に含まない区域（法第81条第11項、同法施行令第22条）

内　　容		本町該当の有無（市街化区域内）
ア	都市計画法第７条第１項に規定する市街化調整区域	無し
イ	建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）第３９条第１項に規定する災害危険区域のうち、同条第２項の規定に基づく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	無し
ウ	農業振興地域の整備に関する法律第８条第２項第１号に規定する農用地区域又は農地法第５条第２項第１号に掲げる農地若しくはは採草放牧地の区域（農振農用地）	無し
エ	自然公園法第２０条第１項に規定する特別地域、森林法第２５条若しくは第２５条の２の規定により指定された保安林の区域、自然環境保全法第１４条第１項に規定する原生自然環境保全地域若しくは同法第２５条第１項に規定する特別地区又は森林法第３０条若しくは第３０条の２の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第４１条の規定により指定された保安施設地区若しくは同法第４４条において準用する同法第３０条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区	無し

◆②原則として居住誘導区域に含まない区域（都市計画運用指針より）

原則として居住誘導区域に含まない区域（都市計画運用指針）

内　　容		本町該当の有無（市街化区域内）
ア	土砂災害特別警戒区域	**有り**
イ	津波災害特別警戒区域	無し
ウ	災害危険区域（法で居住誘導区域に含まないこととされている区域を除く）	無し
エ	地すべり等防止法第３条第１項に規定する地すべり防止区域	無し
オ	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項に規定する急傾斜地崩壊危険区域	無し

◆③適当で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区域（都市計画運用指針より）

適当で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区域（都市計画運用指針）

内　　容		本町該当の有無（市街化区域内）
ア	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条第１項に規定する土砂災害警戒区域	**有り**
イ	津波防災地域づくりに関する法律第５３条第１項に規定する津波災害警戒区域	無し
ウ	水防法第１４条第１項に規定する浸水想定区域	**有り**
エ	特定都市河川浸水被害対策法第３２条第１項に規定する都市洪水想定区域及び同条第２項に規定する都市浸水想定区域	無し
オ	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４条第１項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第８条第１項に規定する津波浸水想定における浸水の区域及びその他の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	**有り**

立地適正化計画の検討対象となる本町の市街化区域において、居住誘導区域に関する都市計画運用指針の判断基準と照らし合わせた場合、「②原則として居住誘導区域に含まない区域」と「③適当で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区域」に該当する区域が存在します。

都市計画運用指針の原則に従い、「②原則として居住誘導区域に含まない区域」に該当する区域は、居住誘導区域からは除外することとします。

一方、「③適当で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区域」に関しては、それぞれ適当であるかどうかを検討し、居住誘導区域に含めてよいかどうかを判断するものとします。

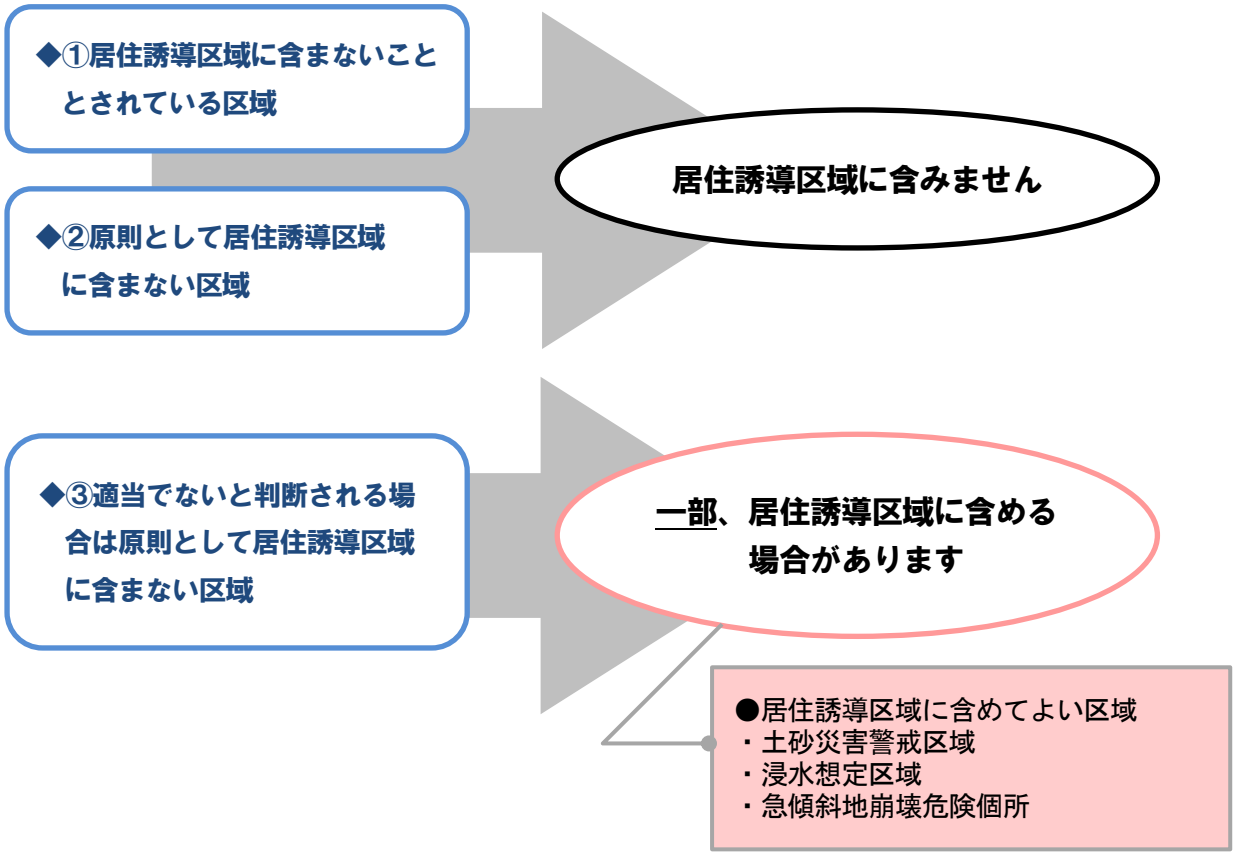
しかし、本町の現状としては

Ⅰ　二河川に挟まれた市街地であること
Ⅱ　北側の山間部が市街地に近接していること
Ⅲ　駅周辺の中心市街地に災害想定区域が及んでいること

上記の地形的な状況から、市街化区域の広い範囲で災害想定区域が広がっています。

現在の市街化区域において、自然災害の危険性を認識し減災を図りながら、近年の異常気象など自然現象に細心の注意を払い、よりよい生活環境を実現していきたいと考えています。

そこで、本町の「地域防災計画」に定められている町民への速やかな情報伝達などにより、これまで以上に防災について強力に推進していくことにより居住誘導区域に含めることとします。



（２）居住誘導区域の設定フロー

以下のフローに基づき居住誘導区域を設定します。

【主な考え方】（○プラスの視点　▼マイナスの視点）

○新松田駅、松田駅やバス停の徒歩圏域を設定
○町営住宅の跡地など将来的な土地利用が望める箇所を可能な範囲で設定
○神山地域の人口密度が高い地域を設定
▼準工業地域は除外
▼土砂災害の特別警戒区域（レッドゾーン）は除外
▼庶子地域は DID 区域外、人口密度も減少予測であるため除外
▼東名大井松田 IC 周辺は地形的な面から除外

◆居住誘導区域の設定フロー

市街化区域　（市街化調整区域、保安林は対象外）

プラスの視点
（積極的に居住の誘導を図る箇所）

マイナスの視点
（居住誘導区域の設定にあたり考慮すべき箇所）

【プラスの視点】居住誘導区域への設定が相応しい箇所の抽出

⇒以下の条件を満たす箇所は、居住誘導区域への設定が相応しいものとする。

条　件	内　容
①鉄道駅の圏域	○鉄道駅から半径 800m※圏は、区域に含める
②バス停の圏域	○全てのバス停から半径 300m※圏は、区域に含める
③将来の土地利用	○町営住宅の跡地など将来的な土地利用が望める箇所を含める
④都市機能誘導区域	○都市機能誘導区域は区域に含める

【マイナスの視点】現況土地利用との整合や安全性の確認

⇒以下の条件に該当する箇所は、居住誘導区域の対象から除外する。

条　件	内　容
①工業系用途地域	○準工業地域は雇用・操業環境を確保する観点より区域から除外する
②災害リスク区域で対応が困難な箇所	○災害リスクのある区域で、土砂災害のレットゾーンは除外する。
③将来人口が減少する地区	○将来の人口や人口密度が著しく減少する地区
④その他	○インターチェンジ付近の残地などは除外 ○地形的な制約から活用が難しいと考えられるエリアは除外

【プラスの視点】から【マイナスの視点】を除いた箇所

地形・地物や用途地域界、区域全体の形状（不整形になり過ぎない）等を考慮して調整

居住誘導区域の設定

※都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）より

（３）居住誘導区域の設定

現在、本町の公共交通は、サービス水準が異なるものの、概ねの居住エリアがカバーされていることから、市街化区域全域では公共交通が利用可能であり、都市基盤も整っています。

市街化区域のほとんどが酒匂川や川音川氾濫時の洪水浸水想定区域や、松田山の土石流、急傾斜地崩壊の警戒区域に指定されていることから、「自然災害想定区域」を誘導区域から除外する条件にはしません。居住誘導区域として設定された区域内では、災害の恐れが高い地域を「避けて暮らす」のではなく、防災・減災への環境整備や防災組織の育成などを進め「柔軟に共生」するまちづくりを進めます。

また、地形の関係上、都市基盤整備が難しいエリアや、公共交通ネットワークへのアクセス状況等に問題があるエリアは居住誘導区域から除外します。

◆居住誘導区域

鉄道駅 800m 圏＋神山・茶屋地区

・・・鉄道駅 800m 圏と、将来的に人口密度が維持される神山、茶屋地区を含める。

【面積と割合】

	面積 (ha)	都市計画区域に占める割合(%)	市街化区域に占める割合(%)
町域	3,775		
都市計画区域	571		
市街化区域	198		
都市機能誘導区域	30	5%	15%
居住誘導区域	172	30%	87%

【人口と人口密度】

	面積 (ha)	令和2(2020)年人口		令和17(2035)年人口	
		人口 (人)	人口密度 (人／ha)	人口 (人)	人口密度 (人／ha)
都市機能誘導区域	30	1,120	37.3	908	30.3
居住誘導区域	172	8,163	47.5	6,129	35.6

注：令和 17(2035)年の将来人口推計は、平成 27(2015)年国勢調査の人口データをベースに実施

◆【鉄道駅 800m 圏＋神山・茶屋地区】

居住誘導区域：約 172ha

鉄道駅 800m 圏域を基準として居住誘導区域を設定。

神山・茶屋地区は居住誘導区域に含める

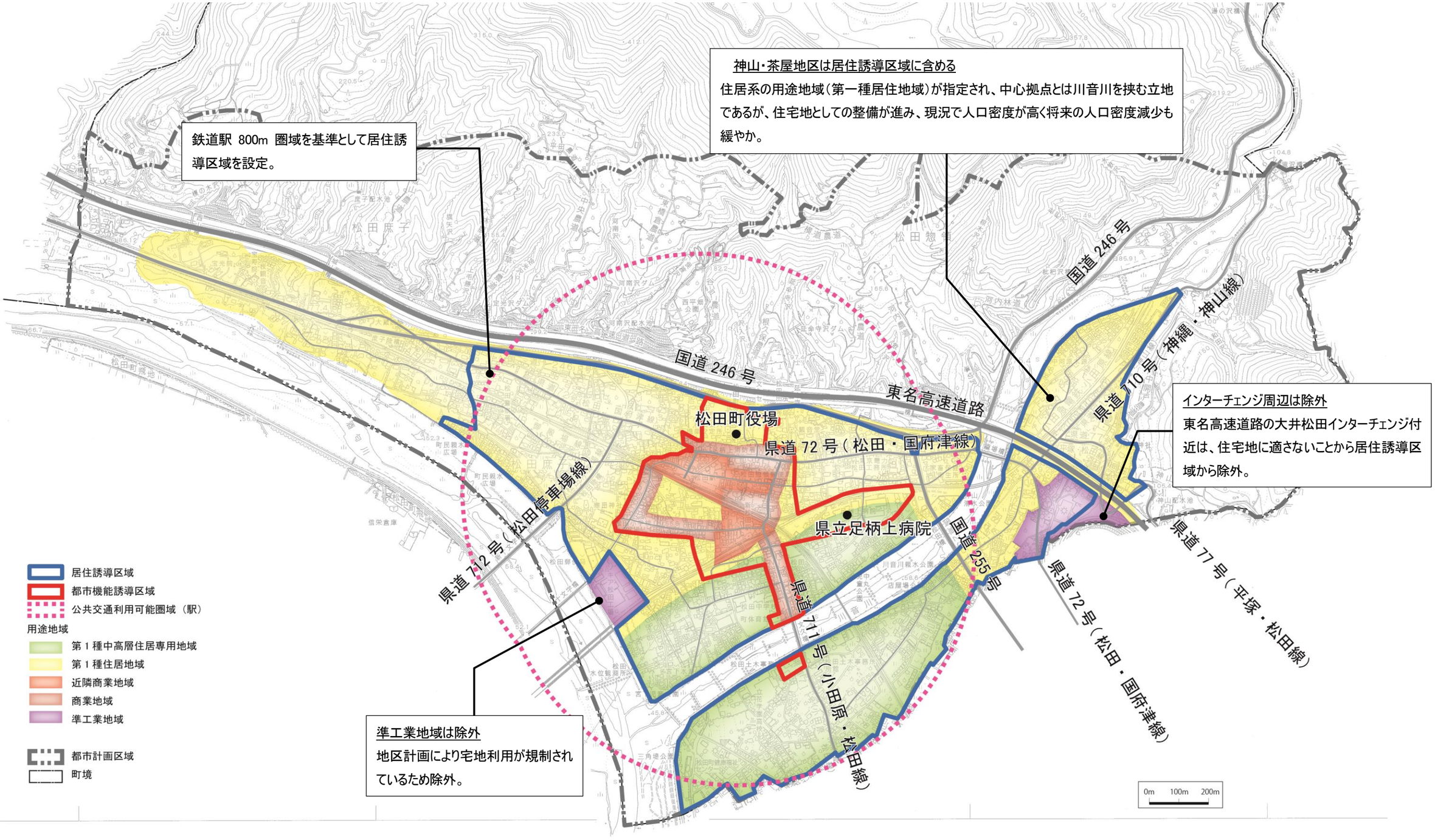
住居系の用途地域（第一種居住地域）が指定され、中心拠点とは川音川を挟む立地であるが、住宅地としての整備が進み、現況で人口密度が高く将来の人口密度減少も緩やか。

インターチェンジ周辺は除外

東名高速道路の大井松田インターチェンジ付近は、住宅地に適さないことから居住誘導区域から除外。

準工業地域は除外

地区計画により宅地利用が規制されているため除外。



2　都市機能誘導区域の設定方針

（１）都市機能誘導区域の設定の基本的な考え方

都市機能誘導区域は、商業・医療・福祉等の都市機能を都市拠点、地域拠点等に誘導することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域として、以下のように示されています。

◆都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域（都市計画運用指針）

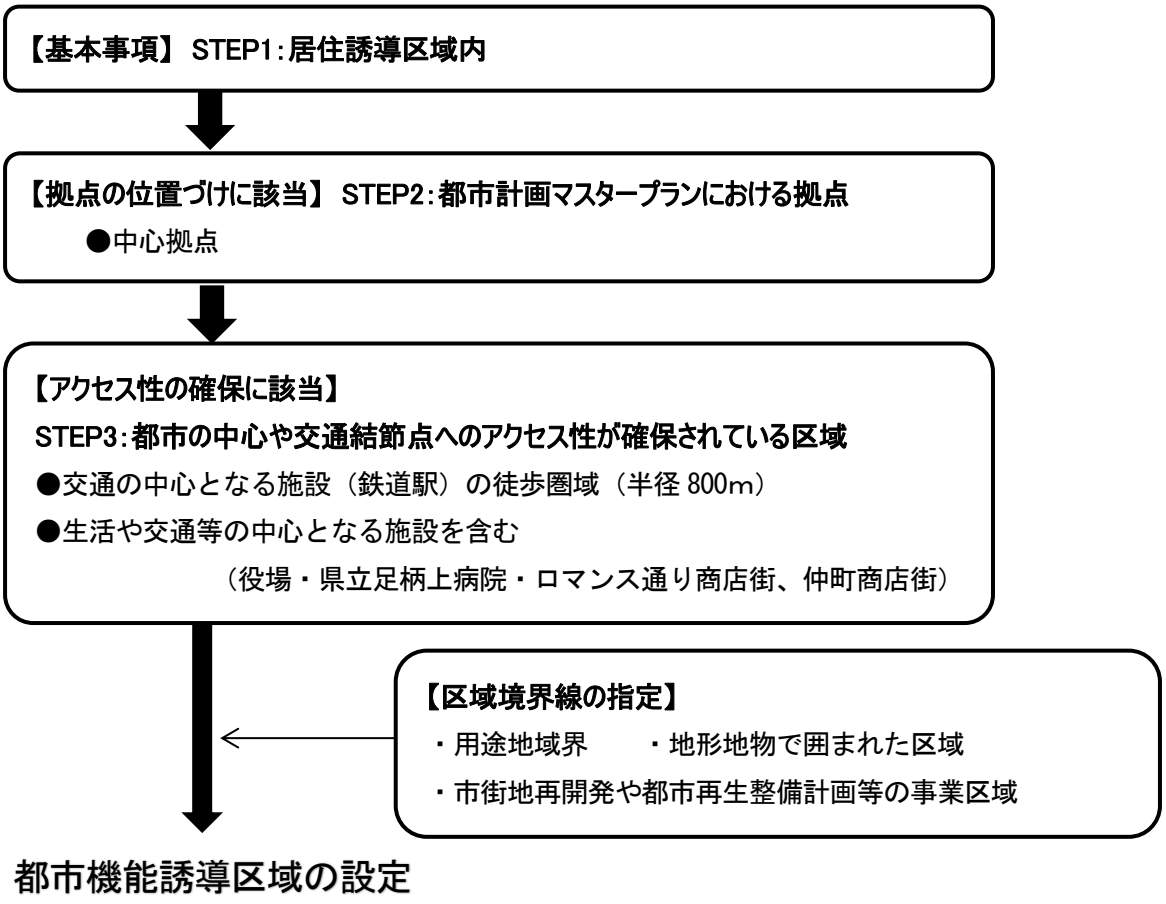
①鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域

②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

③都市機能誘導区域の規模は、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

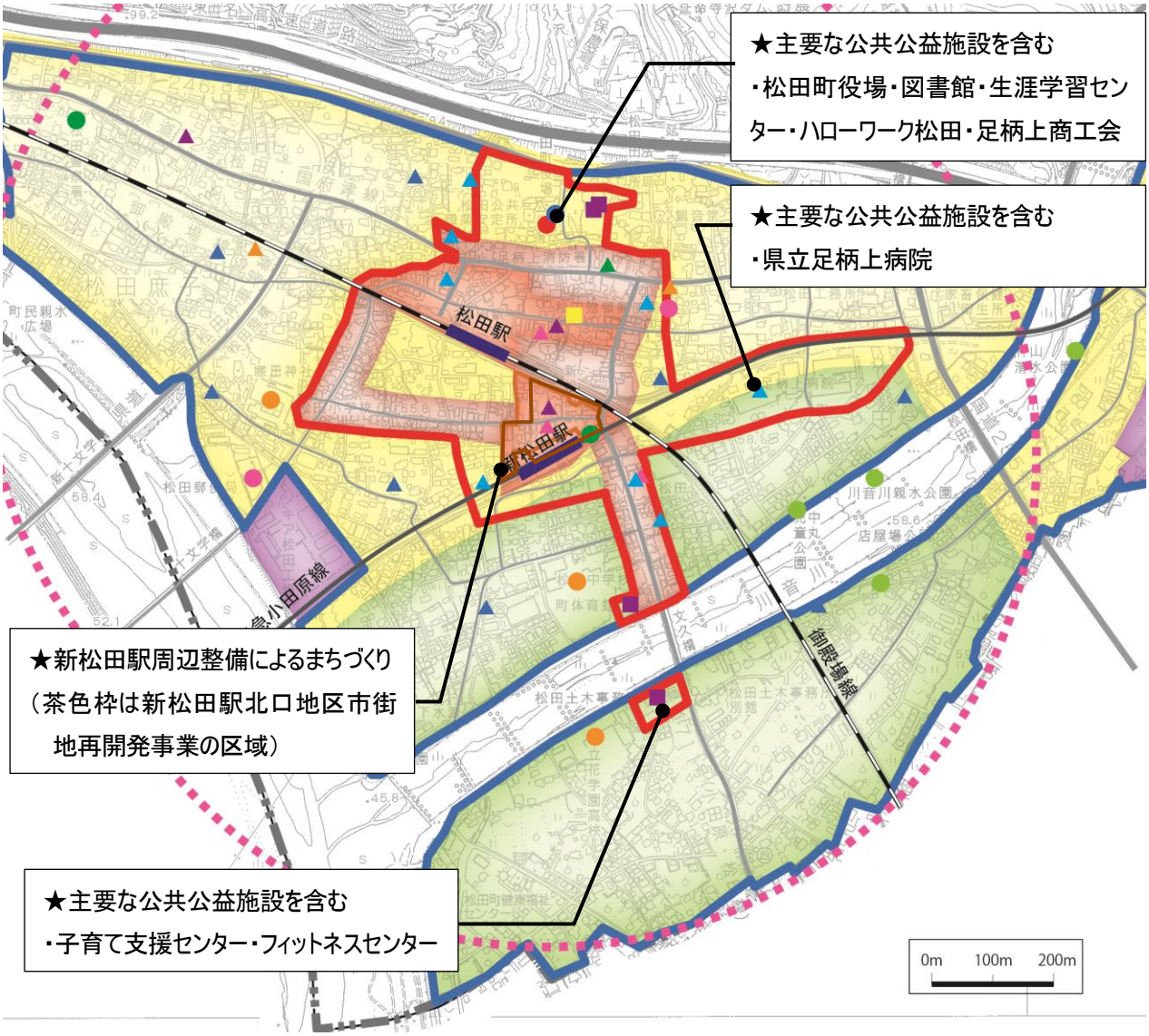
（２）都市機能誘導区域の設定フロー

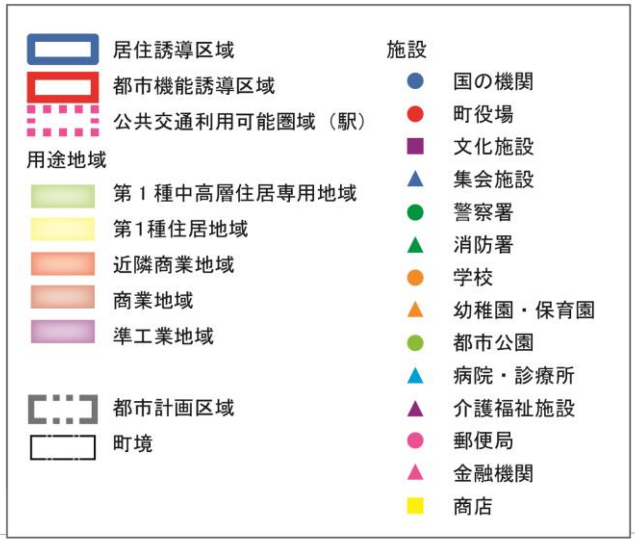
以下のフローに基づき都市機能誘導区域を設定します。



（３）都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域：約 30ha





3　誘導施設の設定方針

（１）誘導施設の設定の基本的な考え方

誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべきとされる都市機能増進施設（医療・福祉・商業施設等）です。各都市機能誘導区域において、まちの魅力づくりや居住者の利便性などの観点から検討し、現在不足している機能（施設）や、今後とも維持が求められる機能（施設）等を対象に設定するものです。

都市機能誘導区域外に誘導施設を新たに立地する場合は、届出が必要となります。

誘導施設が都市機能誘導区域内に十分確保されている場合は、必要に応じて誘導施設の設定を見直すことが望まれます。一方、都市機能誘導区域内に立地する既存施設について、区域外への移転を防ぐ必要がある場合は、当該施設を誘導施設として設定することも考えられます。

国の指針では、誘導施設に定めることが考えられる施設として、下記の施設が示されています。

◆第 10 版都市計画運用指針（平成 30 年 9 月改正）誘導施設の基本的な考え方

誘導施設は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる。この際、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勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。

◆誘導施設として考えられるもの、想定されないもの（都市計画運用指針）

誘導施設として考えられるもの
●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、小学校等の教育施設 ●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
誘導施設として想定されていないもの
○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

◆誘導施設に定めることが考えられる施設（国土交通省資料）

	中心拠点	地域／生活拠点
行政機能	■中枢的な行政機能 例．本庁舎	■日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例．支所、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	■市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例．総合福祉センター	■高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例．地域包括支援センター、在宅系介護施設 コミュニティサロン　等
子育て機能	■市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例．子育て総合支援センター	■子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例．保育所、こども園、放課後児童ｸﾗﾌﾞ 子育て支援センター、児童館　等
商業機能	■時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例．相当規模の商業集積	■日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例．食品スーパー、コンビニ
医療機能	■総合的な医療サービス(二次医療）を受けることができる機能 例．病院	■日常的な診療を受けることができる機能 例．診療所
金融機能	■決済や融資などの金融機能を提供する機能 例．銀行、信用金庫	■日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例．郵便局、ATM
教育・文化機能	■市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例．文化ホール、中央図書館	■地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例．図書館支所、社会教育センター

（２）誘導施設の設定の考え方

- 誘導施設は、目指すべき都市像を実現するために必要であって、現在立地しており将来にわたっても機能を維持すべき施設と、現在立地しておらず新たに立地を誘導すべき施設を設定の対象とします。
- 足柄上地区の中核としてふさわしい広域的施設を誘導施設として位置づけます。
- 徒歩や自転車で利用できる範囲に立地することが望ましい、日常生活に不可欠な食品スーパー等の商業施設を誘導施設として位置づけます。
- 保育所・幼稚園は町内に点在していますが、都市機能誘導区域内にはありません。今後は駅周辺の再開発事業などのまちづくりにより、子育て世代も住みやすいまちとなるよう、子育て支援施設の誘導も検討課題であるため、誘導施設として位置づけます。
- 教育・文化面の振興を促し、集客交流が見込まれる図書館、博物館等を誘導施設として位置づけます。
- 介護福祉施設については、介護や福祉拠点となるよう総合的な機能を持つ施設は、現状で都市機能誘導区域外に位置していることから、関連する計画と整合を図りながら誘導施設として位置づけます。

（３）誘導施設の設定

松田町の都市機能は、現時点で町内または都市機能誘導区域内に不足している機能があるものの、区域外や周辺都市には施設が充実していることから、全てを都市機能誘導区域内で充足する必要はないと考えます。

ただし、良好な日常生活を営むために必要性が高いと考えられる施設は、誘導施設として設定します。

◆誘導施設

機能	誘導施設
行　政　機　能	・町役場
医　療　機　能	・総合病院
商　業　機　能	・日用品の購入が可能なスーパーマーケット等の商業施設
子 育 て 機 能	・子育て支援センター ・保育所 ・幼稚園
教育・文化機能	・図書館 ・博物館
介護福祉機能	・総合福祉センター

■行政機能

行政機能の中心となる町役場が都市機能誘導区域内に位置しています。将来にわたっても維持すべき施設として誘導施設に設定します。

■医療機能

小規模な医療施設は、町内に点在しており、都市機能誘導区域以外の地域を含めて身近に立地していることが適当と考えられることから誘導施設に位置づけません。

一方、鉄道駅の東側には、県立足柄上病院が立地しており、同病院は神奈川県災害拠点病院に指定され、広域的な医療拠点として位置づけられていることから、総合病院を誘導施設として設定します。

■商業機能

商業機能は、各拠点のにぎわい創出や身近な買い物の場として必要な施設であり、居住先を選定する際の重要な要素になりえます。徒歩や自転車で利用できる範囲に立地することが望ましい、日常生活に不可欠な食品スーパー等を誘導施設として設定します。

■子育て機能

保育所・幼稚園は町内に点在していますが、都市機能誘導区域内にはありません。今後は駅周辺の再開発事業などのまちづくりにより、子育て世代も住みやすいまちとなるよう、子育て支援施設の誘導も検討課題であるため、誘導施設として設定します。

■教育・文化機能

教育・文化面の振興を促し、集客交流が見込まれる図書館、博物館等を誘導施設として設定します。

■介護福祉機能

介護福祉機能の対象施設となる高齢者福祉施設等は、各地域に分布しています。これらの施設は施設送迎サービスが一般的なものもあり、拠点のみならず町内の各地区に立地していることが望ましいことから、現時点では誘導施設には設定しません。

介護や福祉拠点となるよう総合的な機能を持つ施設は、現状で都市機能誘導区域外に位置していることから、関連する計画と整合を図りながら誘導施設として設定します。

4　公共交通ネットワークの設定方針

（１）公共交通ネットワークの基本的な考え方

本町が目指す『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』を実現するためには、集落から拠点（市街地）への移動手段、拠点内における都市機能への移動手段としての公共交通ネットワークの維持・充実は、極めて重要です。

本町は南北に広い町域となっており、駅周辺の市街地と町の地域拠点、観光拠点である「寄地域」との公共交通の利便性向上を図ることで、通勤通学、買い物等の日常生活においてさらに利用しやすいようなネットワークの構築を目指します。

また、公共交通の維持や導入は、地域の理解・協力が不可欠であることから、より多くの町民の利用を促すために積極的な情報発信や、地域の特性・需要を踏まえた公共交通の運行・運営の検討を進めます。

（２）公共交通ネットワークの設定方針

○鉄道による広域ネットワークを維持・拡充するため、ＪＲ御殿場線や小田急小田原線のより一層の利便性向上とネットワーク強化に向けて、公共交通機関に積極的に働きかけます。

○現状で都市機能誘導区域外に立地している誘導施設については、公共交通を充実させることで中心市街地と密にネットワークし、利用者の利便性に配慮します。

○本町は中心市街地と地域拠点、観光拠点である寄地域との距離が離れているため、集落から拠点（市街地）への移動、市街地内での移動に際しては、主に集落と市街地を結んでいる路線バスの維持・充実を図ります。

○さらに、新たな交通網の整備として、コミュニティバス等の運行の検討や利用促進策（乗合バス運行事業、バス通学定期券購入費助成事業、高齢者バス定期券購入費助成事業）のバス交通主要３施策を推進し、環境にやさしく誰もが利用しやすい地域交通ネットワークの充実を図ります。

○将来的には、自動運転などの新技術によって、バス本数の増加、運行エリアの拡大など利便性の高いバス交通網の整備が期待できます。本町においては、先進車両の導入に向けて、国や県、企業など多様な主体と連携し積極的な取り組みを推進します。

