

## 第5章 居住誘導区域に関する方針の検討

### 1. 居住誘導区域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、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を維持・誘導すべき区域です。

立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）などでは、居住誘導区域の望ましい区域像や定めることが考えられる区域として、次の考え方が示されています。

#### 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）

##### 1. 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することのできる区域
  - ・公共交通軸に存する駅、バス停の徒歩、自転車利用圏に存する区域から構成される区域
- ※端末交通：出発地から鉄道駅、または鉄道駅から目的地までの交通手段

##### 2. 生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

- ・国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案
- ・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面積範囲内の区域

##### 3. 災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域

- ・土砂災害、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
- ・土地利用の実態等に照らし、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などには該当しない区域

出典：立地適正化計画作成の手引き〔国土交通省〕（令和5年3月改訂版）

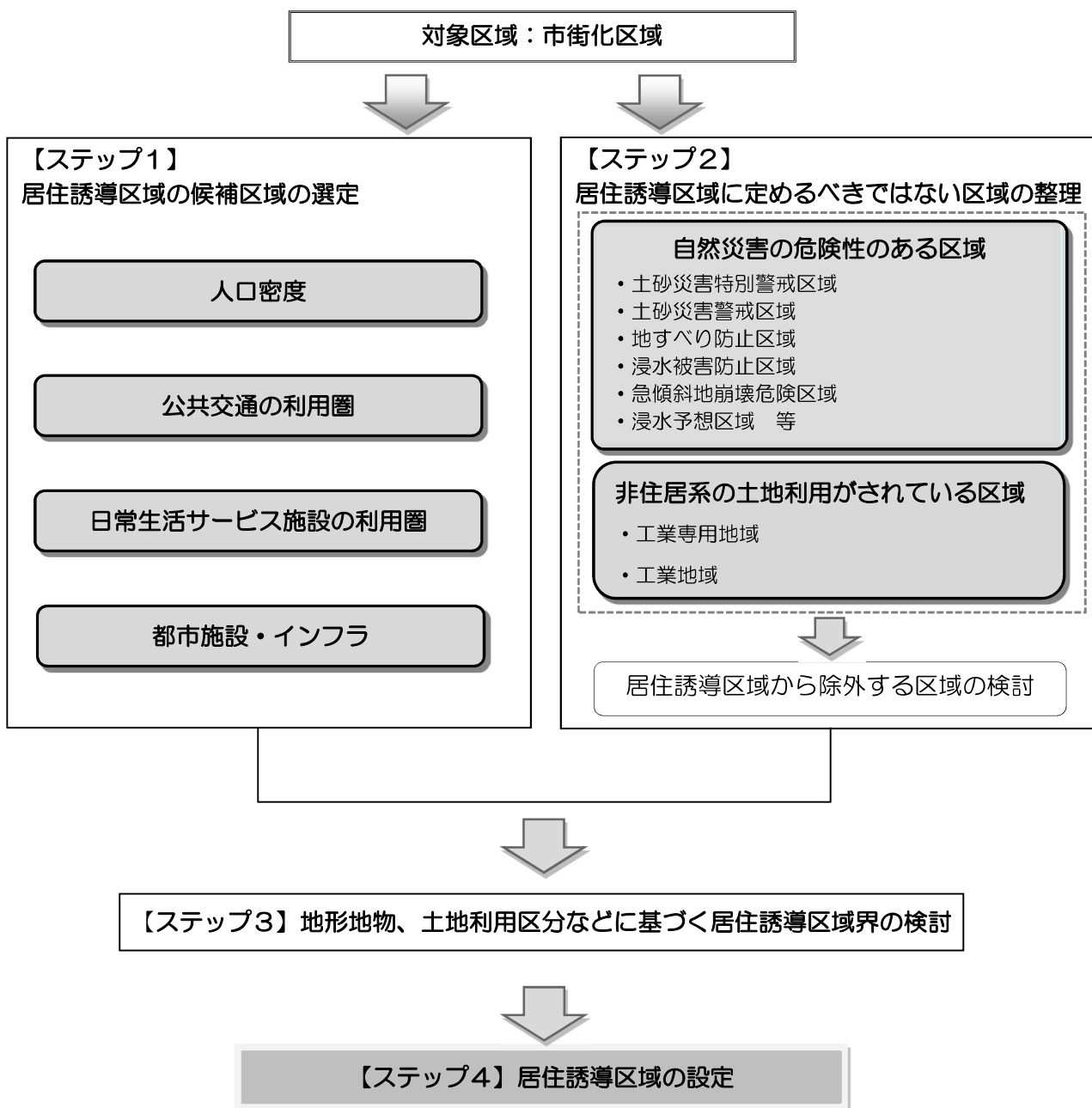
本計画の居住誘導区域は、「立地適正化計画作成の手引き」に示される「望ましい区域像」などをふまえて区域を検討します。

## 2. 居住誘導区域の設定

### 2-1 居住誘導区域の設定フロー

居住誘導区域は、基本的に市街化区域を基本に定められるものであり、下記のとおり設定します。

図 居住誘導区域の設定フロー

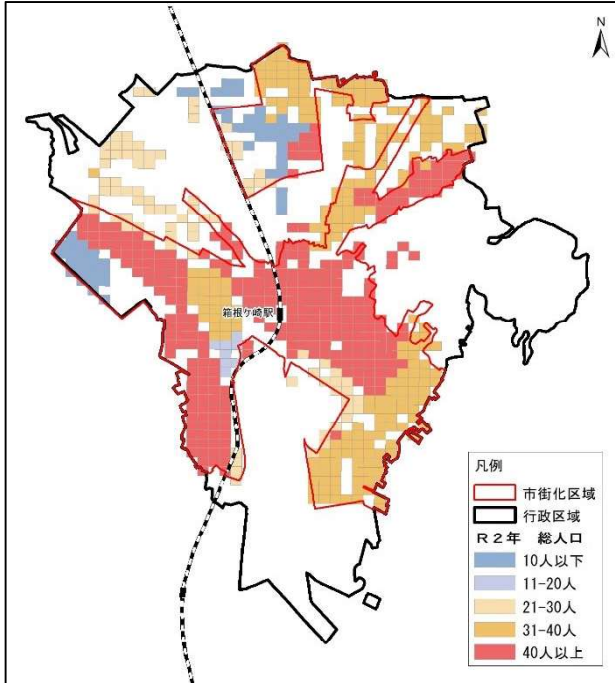


## 2-2 居住誘導区域の候補区域の選定

居住誘導区域の候補区域の選定に当たり、「生活利便性が確保されていること」「生活サービス機能の持続的確保が可能であること」を比較するために、次の項目のカバー圏域を把握します。

### (1) 人口密度

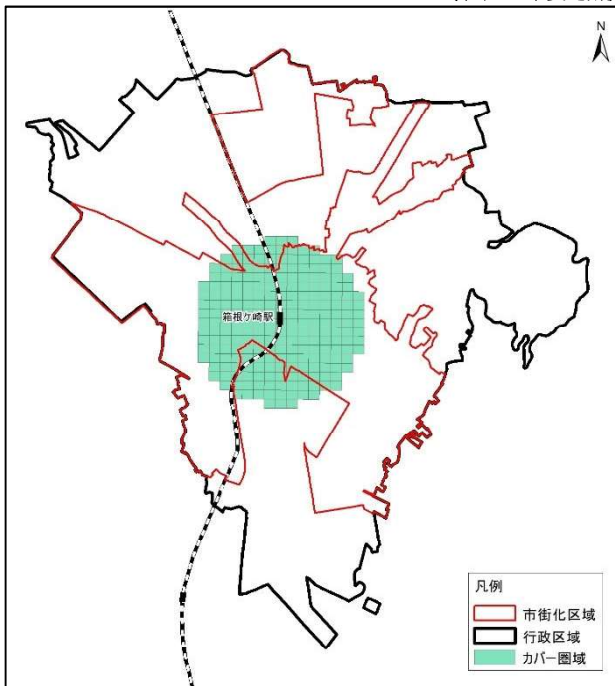
(令和2年度時点)



- 市街化区域に人口が集中しており、市街化調整区域の一部にも分布している。

### (2) 公共交通（鉄道）

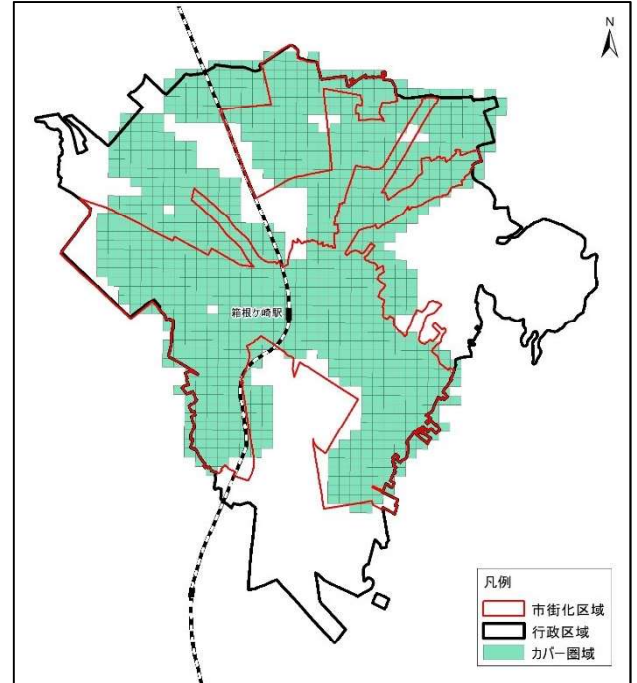
(令和6年度時点)



- 鉄道駅（箱根ヶ崎駅）は、市街化区域の中央部をカバーしている。

### (3) 公共交通（バス）

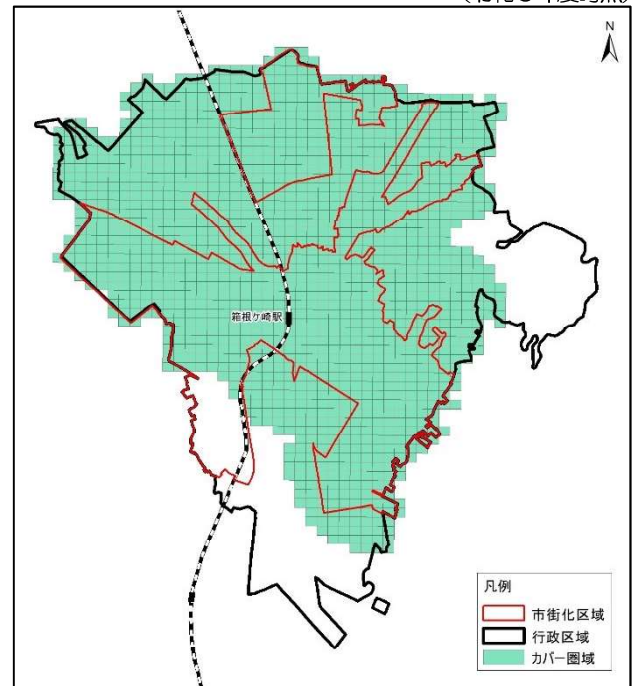
(令和6年度時点)



- バスは、おおむね市街化区域全体をカバーしている。

### (4) 介護・福祉・保健施設

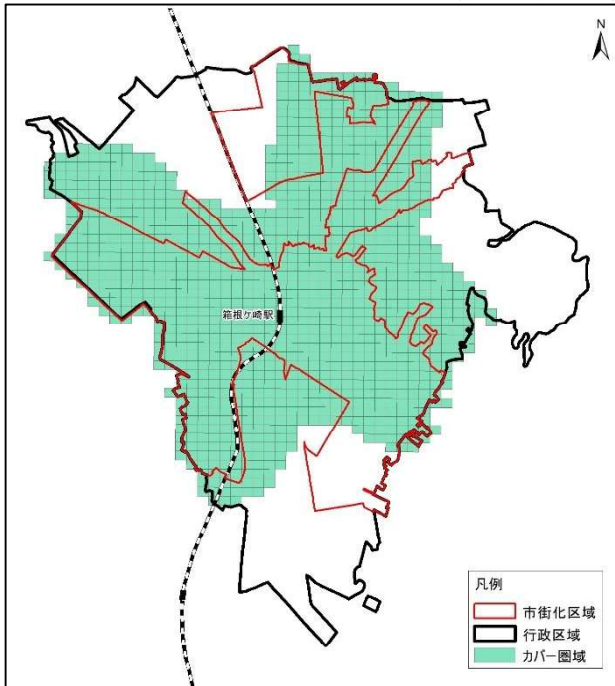
(令和6年度時点)



- 介護・福祉・保健施設は、おおむね市街化区域全体と市街化調整区域の一部を除きカバーしている。

### (5) 子育て支援施設

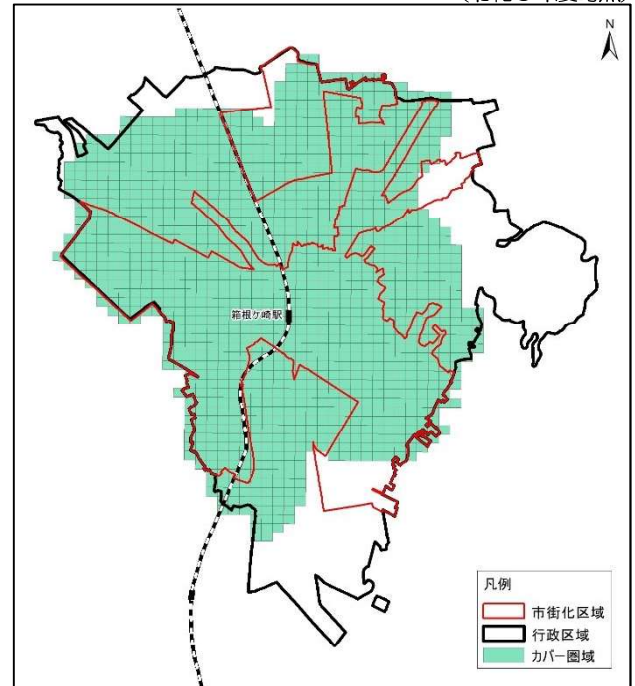
(令和6年度時点)



- 子育て支援施設は、北部と南部の一部を除き、おおむね市街化区域全体をカバーしている。

### (7) 文化施設

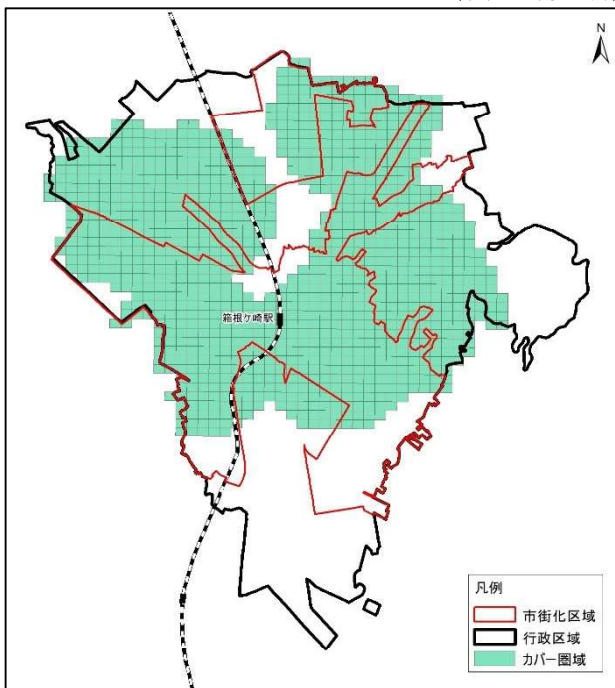
(令和6年度時点)



- 文化施設は、北部と南部の一部を除き、おおむね市街化区域全体をカバーしている。

### (6) 教育施設

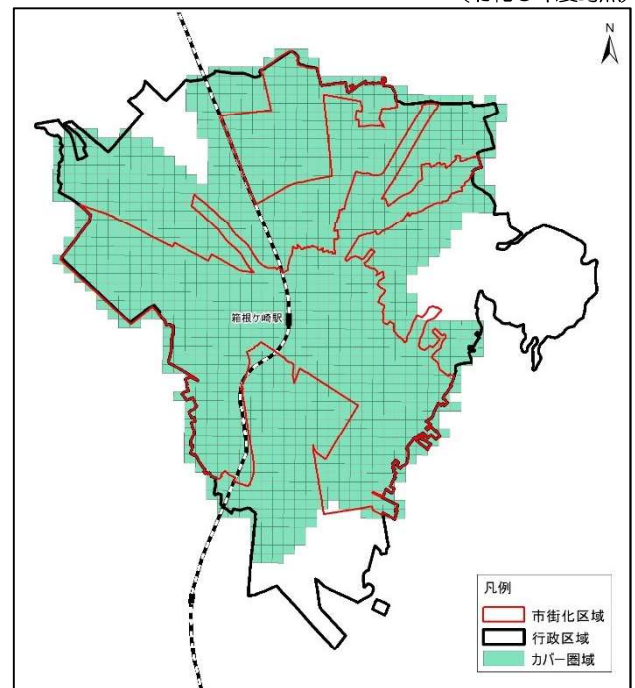
(令和6年度時点)



- 教育施設は、主に市街化区域の中央部から北部をカバーしている。

### (8) 商業施設

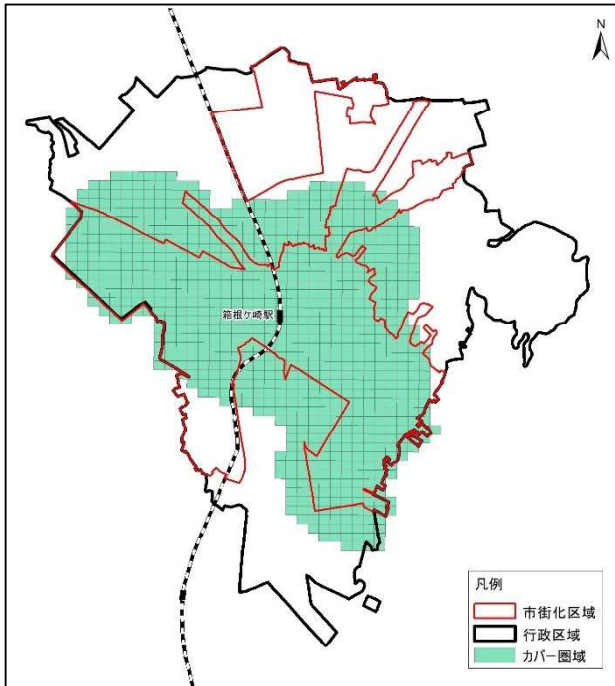
(令和6年度時点)



- 商業施設は、コンビニエンスストアを含めると、おおむね市街化区域全体と市街化調整区域の一部を除きカバーしている。

## (9) 医療施設

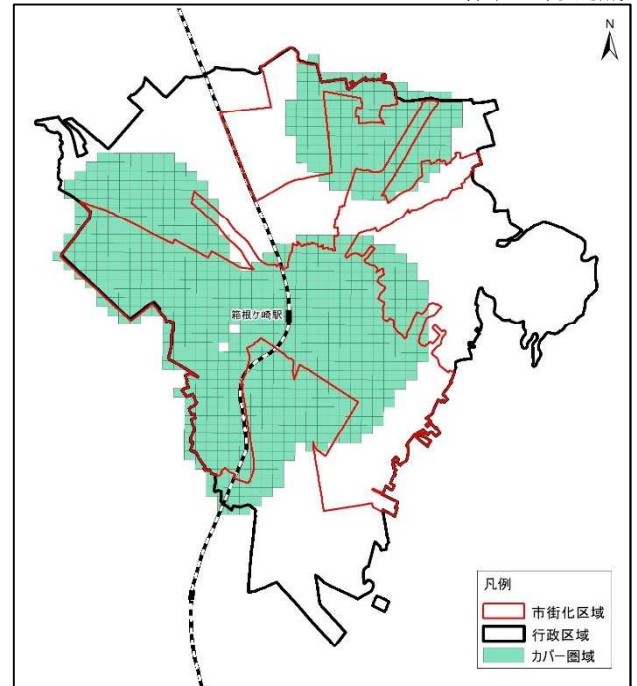
(令和6年度時点)



- ・医療施設は、主に市街化区域の中央部から南部をカバーしている。

## (10) 金融施設

(令和6年度時点)



- ・金融施設は、主に市街化区域の中央部と北部をカバーしている。

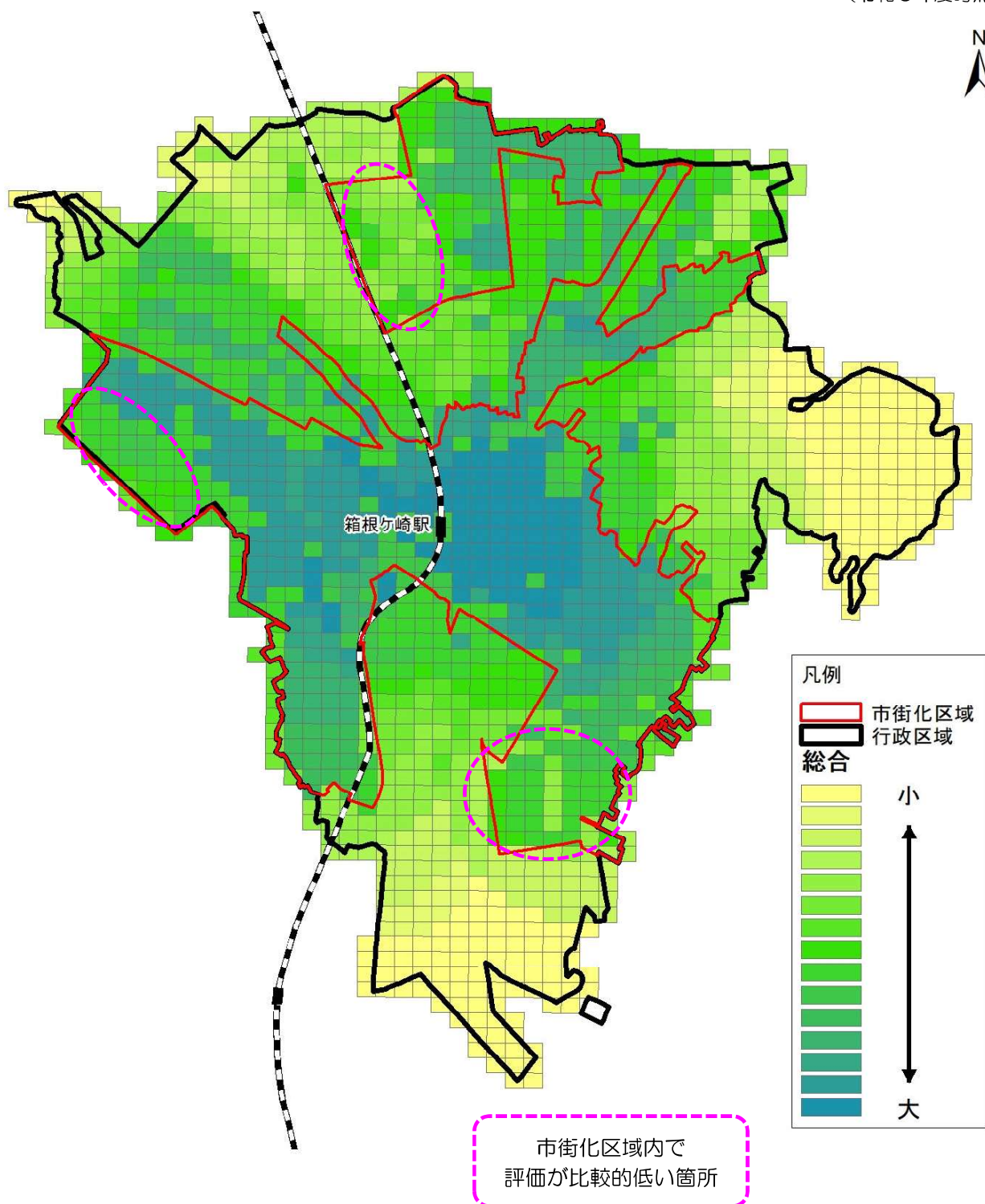
## （１１） 各項目の重ね合わせ

各項目の状況を重ね合わせた結果により、都市機能などが集中し、日常生活の利便性が高いと判断される地区が浮かび上がります。特に箱根ヶ崎駅周辺や町役場周辺などでは評価が高い一方で、町の北部、南部、西部では評価の低い箇所がみられます。

区域の検討にあたっては、「評価の高いメッシュおよびその周辺で構成される地域」を判断材料の一つとして、その他の要素も含めて、候補区域を選定します。

図 各項目の重ね合わせ

（令和６年度時点）



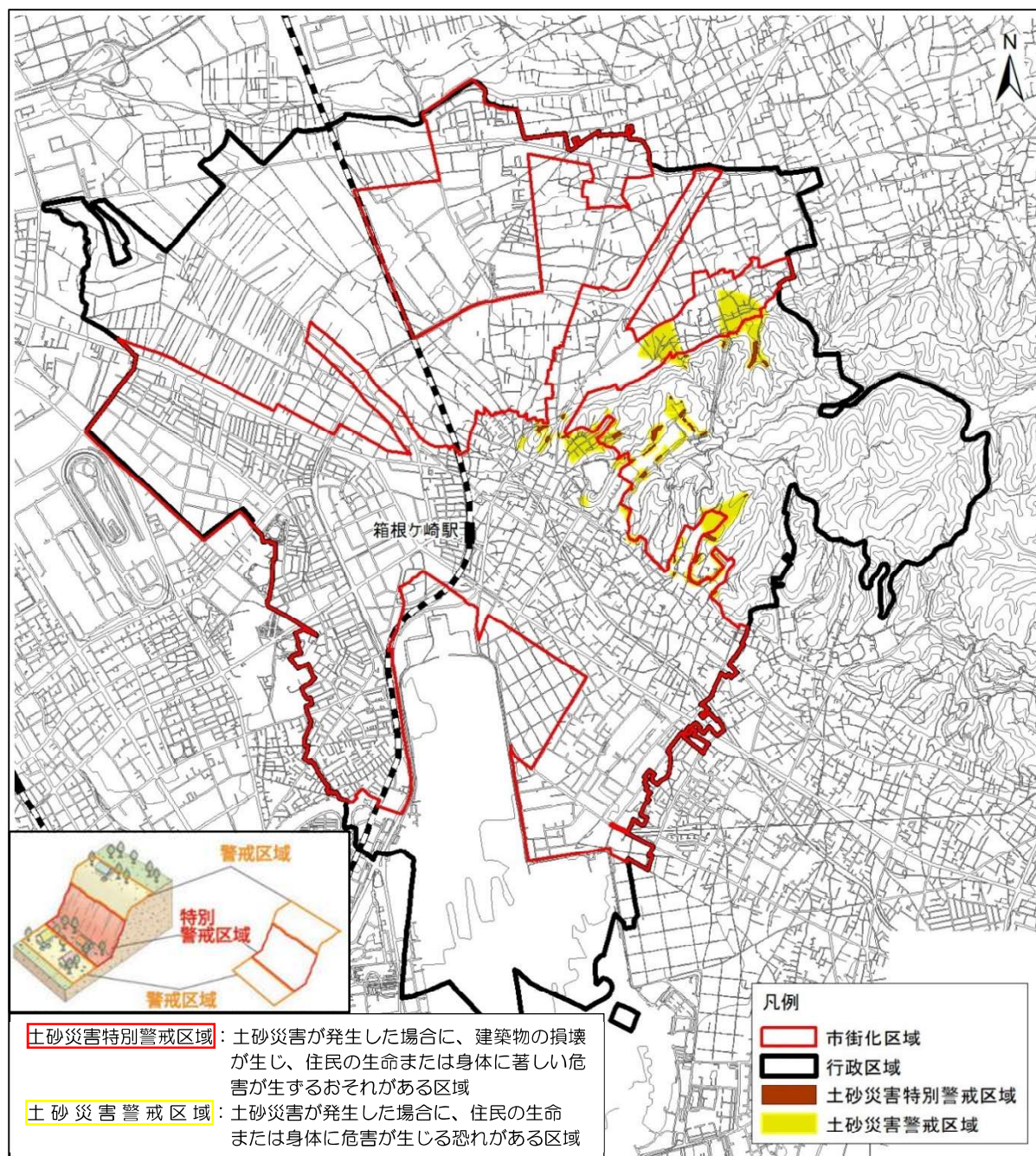
## 2-3 居住誘導区域に定めるべきではない区域の整理

### (1) 自然災害の危険性のある区域

狭山丘陵一帯は土砂災害警戒区域や、土砂災害特別警戒区域が指定されています。土砂災害特別警戒区域については、災害リスクが高いため、居住誘導区域に定めるべきではない区域とし、土砂災害警戒区域については、ソフト対策を講じることで安全性が確保されと考え、居住誘導区域に定めることとします。

なお、浸水におけるリスクについては、市街化区域内の浸水予想区域では3m未満の区域が中心で災害リスクが低いことから、洪水に関する検討は別途行うこととします。

図 自然災害の危険性のある区域

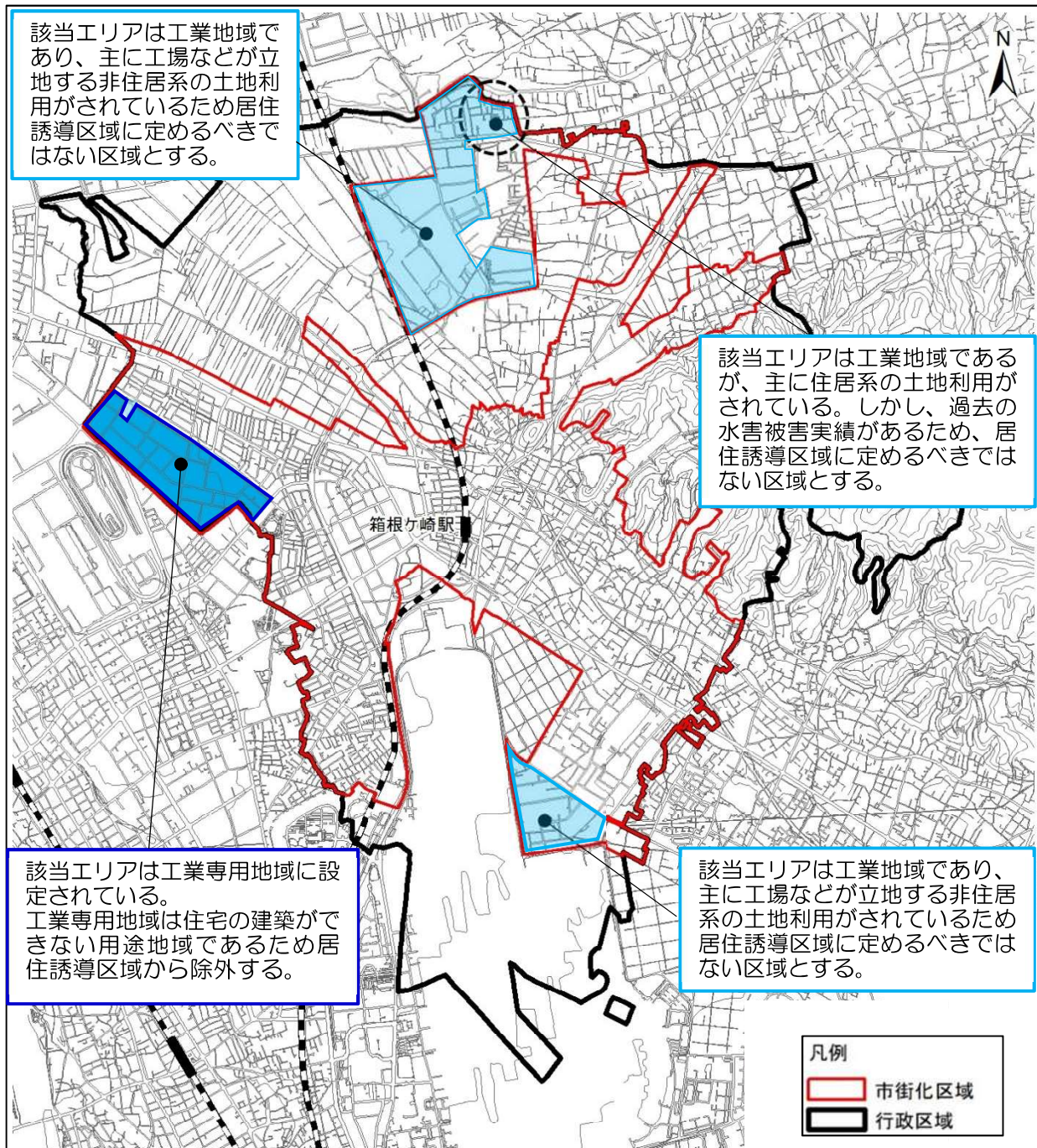


出典：瑞穂町防災ハザードマップ（令和2年）より作成

## （２） 非住居系の土地利用がされている区域

町の一部の地域は工業系の用途地域に設定されています。工業専用地域については、住宅の建築ができないため、居住誘導区域から除外します。また、工業地域について、現状で工場などが立地する非住居系の土地利用がされているエリアは居住誘導区域に定めるべきではない区域としますが、区画整理地内を含む、一部の工業地域については、既存住宅地の人口の集積状況や駅周辺の利便性の高さなどを考慮し、一部を居住誘導区域に定めることとします。

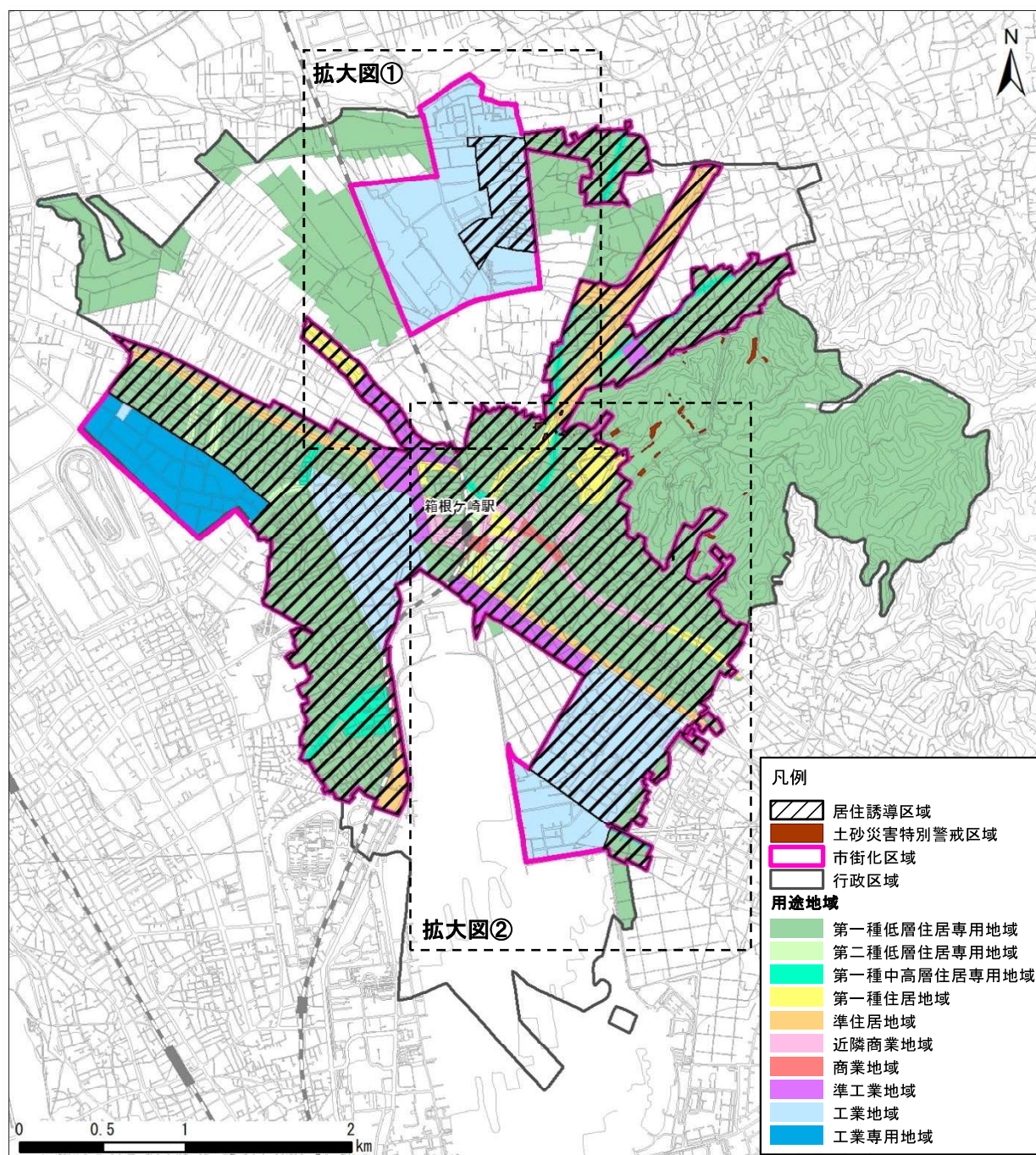
図 非住居系の土地利用がされている区域



## 2-4 居住誘導区域の設定

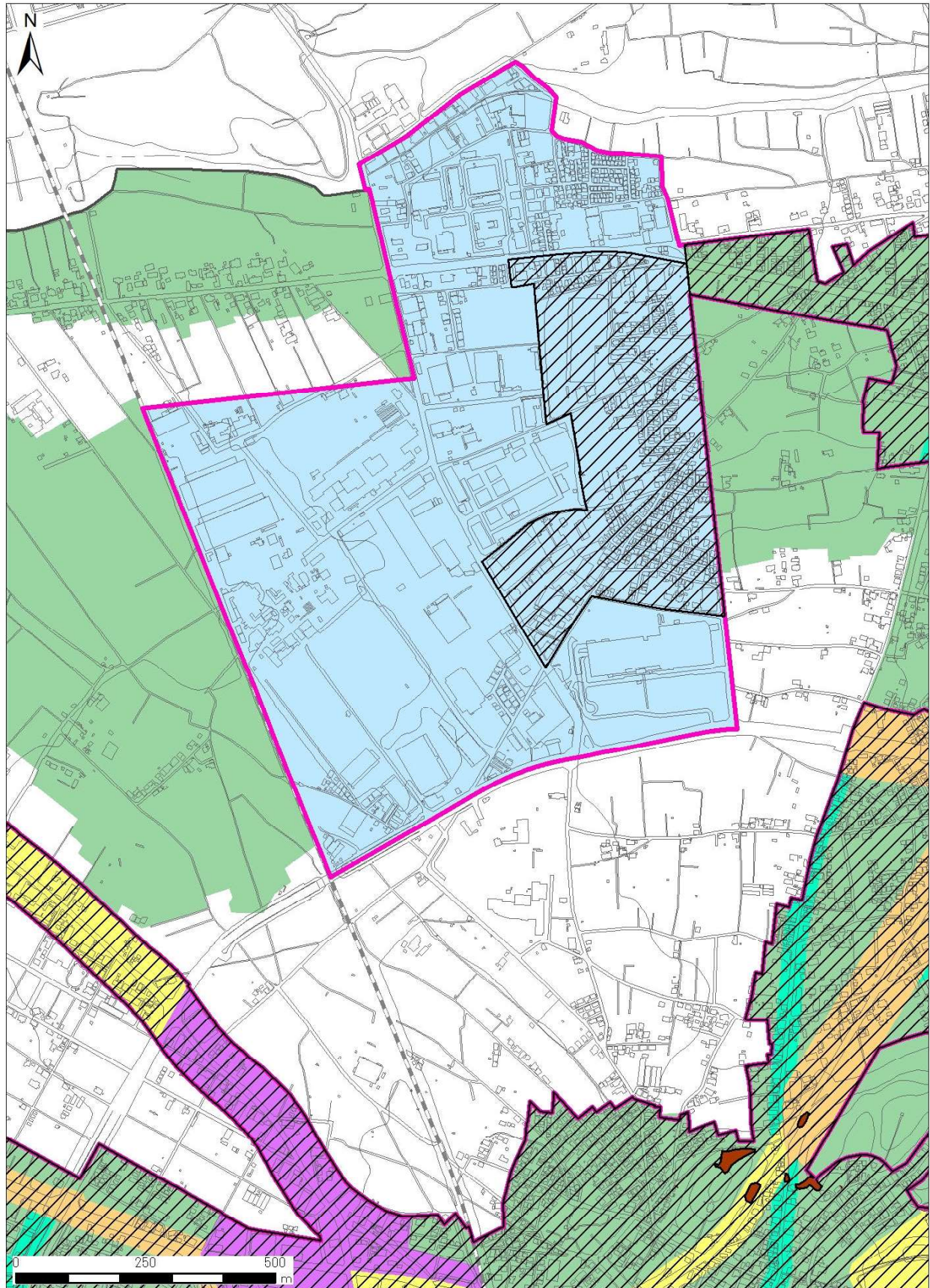
人口密度が高い区域や都市機能施設が集中している区域を基本とし、そこから、居住誘導区域に定めるべきでない区域として検討した「自然災害の危険性のある区域」や「非住居系の土地利用がされている区域」を除き、区域区分界や用途地域界、地形地物などで境界を整理し、次のとおり居住誘導区域を設定します。

図 居住誘導区域



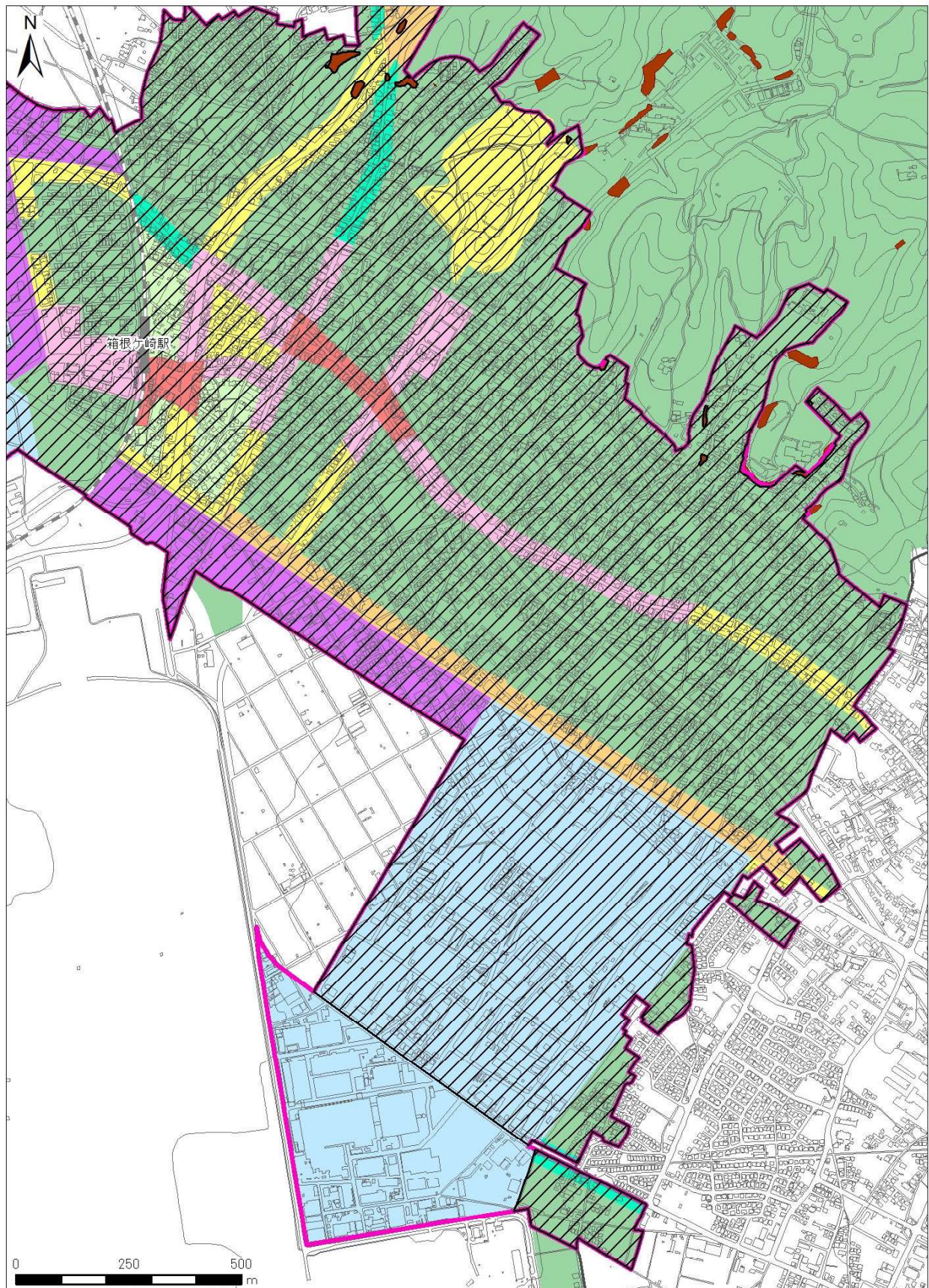
※土砂災害特別警戒区域は居住誘導区域に含みません。

図 居住誘導区域（拡大図①）



※土砂災害特別警戒区域は居住誘導区域に含みません。

図 居住誘導区域（拡大図②）



※土砂災害特別警戒区域は居住誘導区域に含みません。

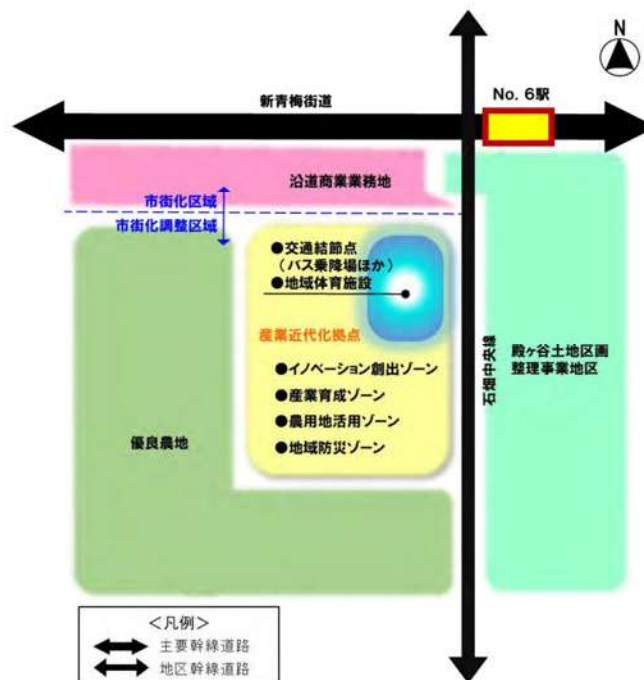
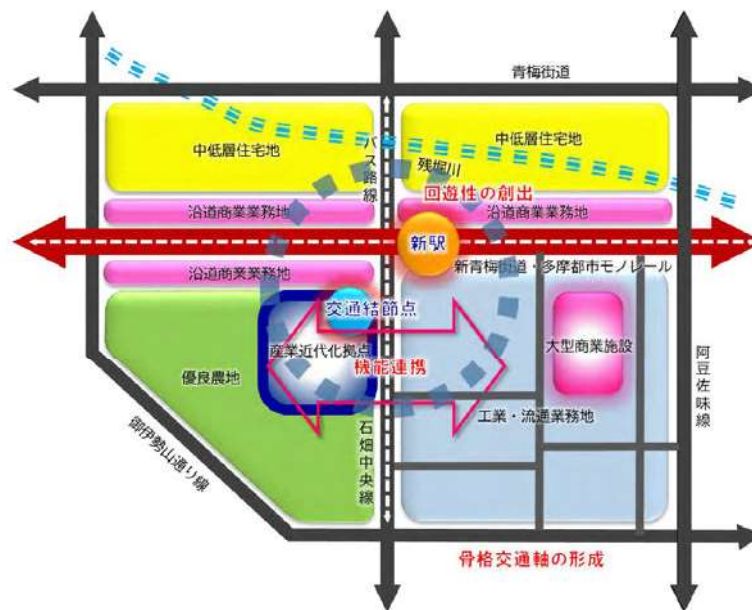
## 【法定外】準都市機能誘導区域の設定について

### ①武蔵地区

多摩都市モノレール延伸区域の新駅に隣接する武蔵地区については、瑞穂町において新産業導入・育成拠点の形成が計画されています。また、「東京都都市計画区域マスタープラン」においても「多摩広域拠点域」として位置づけられています。当該地区は市街化調整区域ですが、この拠点形成の計画をふまえ、本計画では「準都市機能誘導区域」として設定します。

今後、この地区の整備を実施することとなった場合、市街化区域への編入に合わせ「都市機能誘導区域」としての設定を検討し、必要に応じて計画の見直しを行います。

図 武蔵地区の整備構想



出典：瑞穂町多摩都市モノレール新駅周辺まちづくり基本構想（令和6年3月）

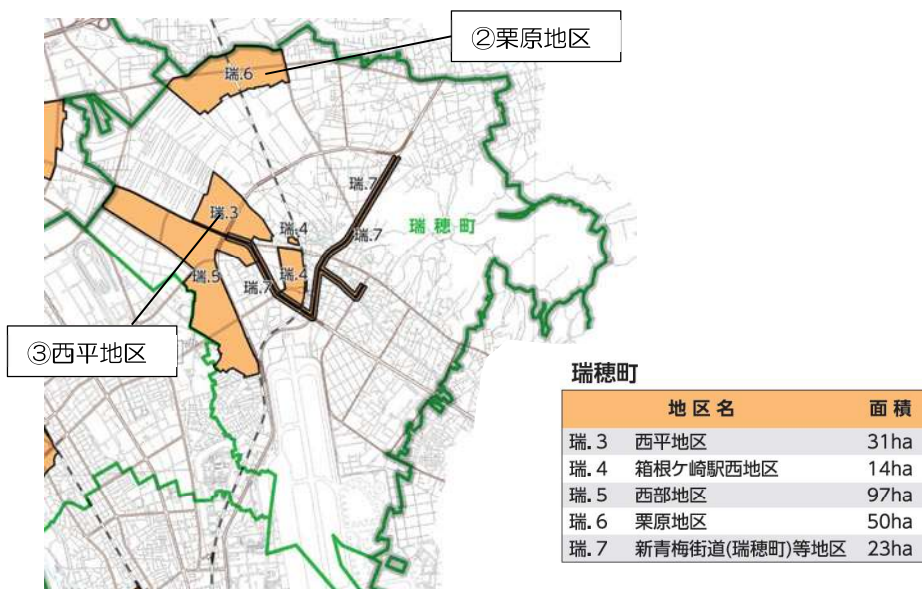
## 【法定外】準居住誘導区域の設定について

### ②栗原地区、③西平地区

栗原地区、西平地区については、「東京都都市計画区域マスタープラン」における「多摩広域拠点域」、「東京都住宅マスタープラン」における「住生活基本法に基づく重点供給地域」、「住宅市街地の開発整備の方針」における「重点地区」、「瑞穂町都市計画マスタープラン」における「整備構想地」に位置づけられており、両地区ともに、地区の整備または開発の目標として「土地区画整理事業により、工業地および住宅地との調和のとれた基盤整備をはかり、都市の活性化をはかる」と示されています。当該地区は市街化調整区域ですが、この位置づけをふまえて住宅施策を計画的に推進するため、本計画では「準居住誘導区域」として設定します。

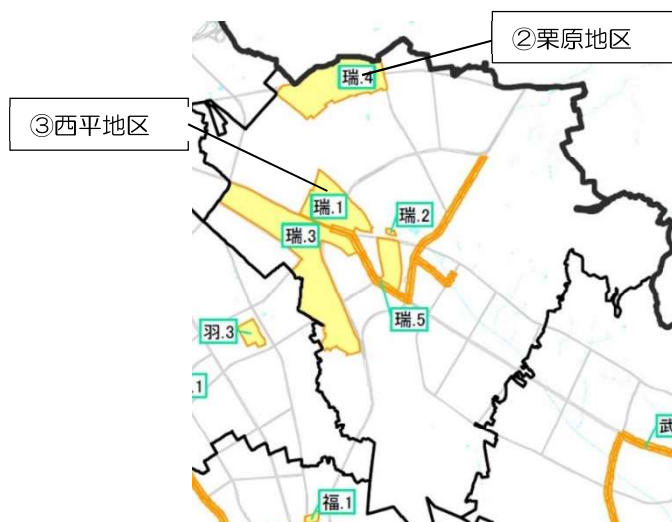
今後、これらの地区の整備を実施することとなった場合、市街化区域への編入に合わせ「居住誘導区域」としての設定を検討し、必要に応じて計画の見直しを行います。

図 「住宅市街地の開発整備の方針」の重点地区



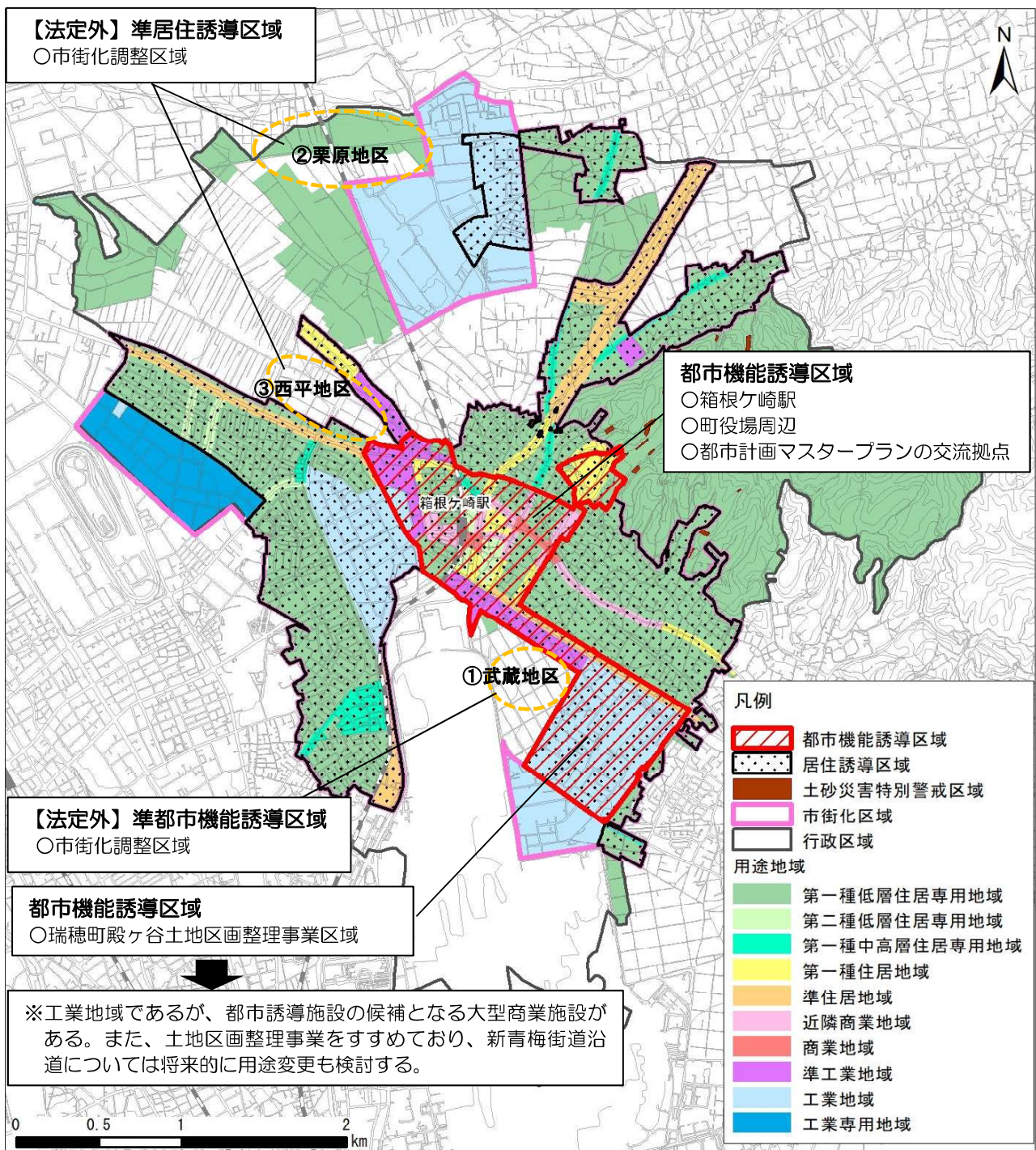
出典：東京都における住宅市街地の開発整備の方針〔東京都住宅政策本部〕（令和5年3月）

図 住生活基本法に基づく重点供給地域



出典：東京都住宅マスタープラン別冊  
住生活基本法に基づく重点供給地域  
〔東京都住宅政策本部〕（令和4年3月）

図 居住誘導区域・都市機能誘導区域



【面積】

|            |           |                  |
|------------|-----------|------------------|
| 市街化区域（公称値） | ： 740.8ha |                  |
| 居住誘導区域     | ： 597.8ha | （対市街化区域　： 80.7%） |
| 都市機能誘導区域   | ： 147.8ha | （対市街化区域　： 20.0%） |