

第5章

居住誘導区域

5-1 居住誘導区域の設定 66

第5章 居住誘導区域

本章では、居住人口の維持・誘導を特に図る居住誘導区域について、設定の考え方や設定箇所を整理します。

本章のポイント

✓ 居住誘導区域 参照 67～68ページ

5-1 居住誘導区域の設定

(1) 居住誘導区域とは

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、居住を誘導すべき区域です。

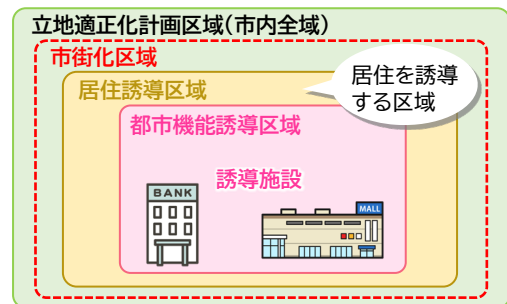


図 5-1 各区域などの関係性

(2) 居住誘導区域として想定される区域

「立地適正化計画作成の手引き」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。

《居住誘導区域の望ましい区域像》

○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、生活拠点の中心部に徒歩、自転車、端末交通などを介して容易にアクセスすることのできる区域、及び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

○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

社会保障・人口問題研究所の将来推計人口などをベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、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、商業、医療、福祉など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

※生活サービス機能の持続性確保に必要な人口密度としては、計画的な市街化を図るべき区域とされる市街化区域の設定水準が一つの参考となる。

○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、津波災害、浸水被害などにより甚大な被害を受ける危険性が少ない区域であって、土地利用の実態などに照らし、工業系用途、都市農地、深刻な空家・空地化が進行している郊外地域などには該当しない区域

(3) 本市における居住誘導区域の設定の考え方

本市における居住誘導区域は、以下の考え方にに基づき設定します。

本章のポイント

市街化区域

※市街化調整区域は都市再生特別措置法に基づき居住誘導区域の設定の対象外

「居住に望ましい区域」の抽出

以下の条件のいずれかに該当する箇所は、居住誘導区域の設定が望ましい区域とします。

- ① 都市機能誘導区域
・居住誘導区域は都市機能誘導区域を原則含むこととされているため
- ② 既に一定の人口密度がある地区
・人口集中地区（DID）
※人口密度が4,000人/km²以上の基本単位区が互いに隣接して人口が5,000人以上となる区域
- ③ 拠点となる場所に容易にアクセスできる区域
・基幹的な公共交通利用圏
※片道30本/日以上以上の運行頻度の鉄道駅及びバス停の徒歩利用圏（駅から半径800m、バス停から半径300m）
- ④ 計画的な市街地形成が図られてきた区域、予定区域
・住居・商業系の土地区画整理事業区域
・大規模な中高層集合住宅

「居住を考慮すべき区域」の抽出

以下の条件のいずれかに該当する箇所は、居住誘導区域から除外します。

- ① 災害の危険性が高い区域
〈都市再生特別措置法により「居住誘導区域に含まないこととされている区域」に該当する区域〉
・土砂災害特別警戒区域
〈都市計画運用指針により「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」に該当する区域〉
・土砂災害警戒区域
・大規模盛土造成地のうち、詳細な地質調査及び安定計算の未実施箇所
・洪水浸水想定区域（計画規模降雨で3m以上）
・家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食・氾濫流）
第6章：防災指針の検討に基づき災害リスクを踏まえて選定
- ② 工業系土地利用を維持する区域
・工業専用地域（用途地域）
- ③ 住工が混在した地域のうち、工業・公益施設系の土地利用割合が高い箇所
・工業地域もしくは準工業地域（用途地域）において、工業・公益施設系の土地利用割合が高く、継続的に工業・公益施設系の土地利用がなされている箇所
- ④ 住宅の建築が制限されている区域
・地区計画により住宅を制限する区域
（和光北インター地区の一部、和光北インター東部地区の一部、西大和団地地区の一部）

居住に望ましい区域 から 居住を考慮すべき区域 を除いた区域

※洪水浸水想定区域（計画規模降雨3m以上）は範囲を考慮しながら道路などの地形地物で設定

居住誘導区域

(4) 居住誘導区域の設定

「居住に望ましい区域」から「居住を考慮すべき区域」を除いた以下の区域を居住誘導区域に設定します。

本章のポイント

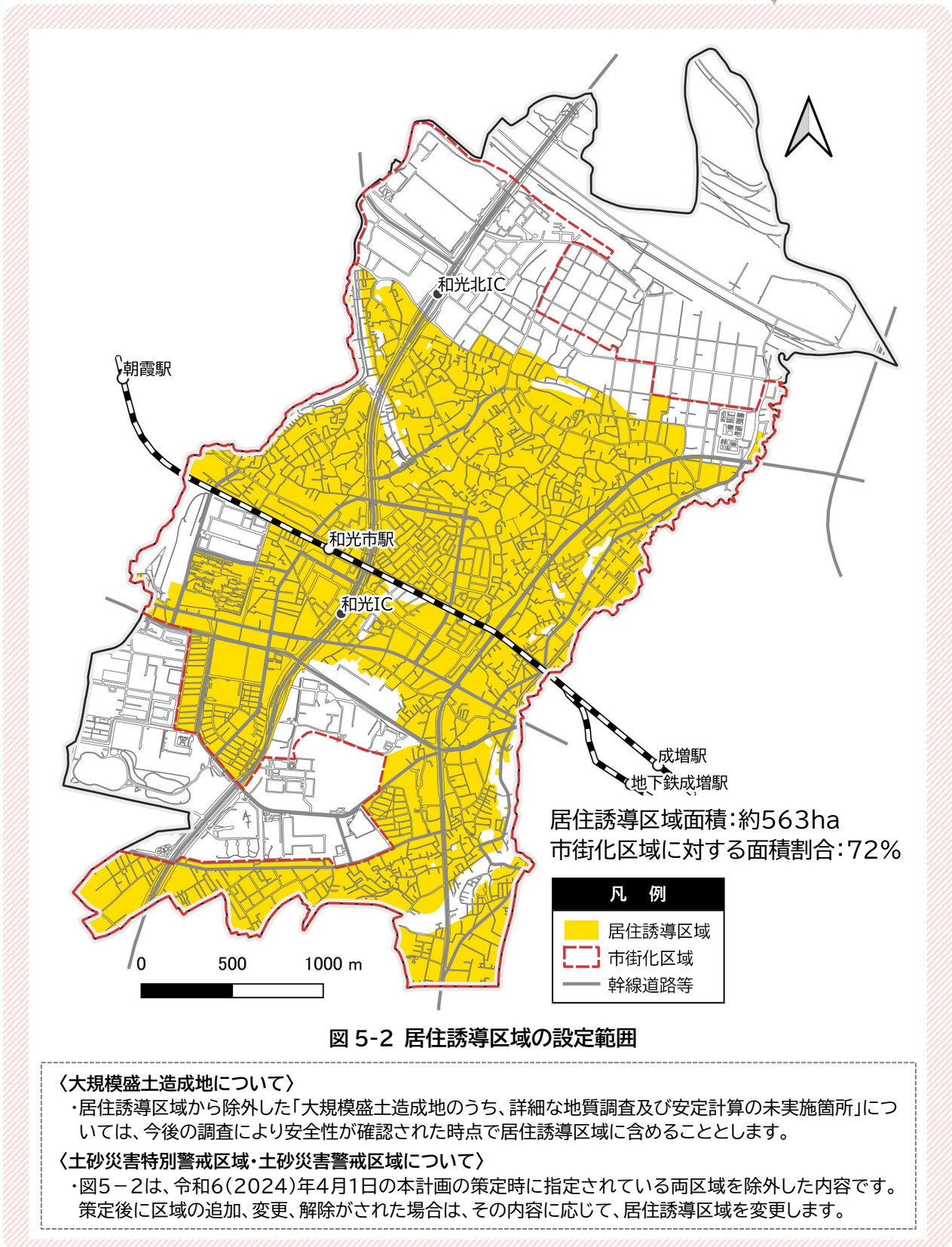


図 5-2 居住誘導区域の設定範囲

〈大規模盛土造成地について〉

・居住誘導区域から除外した「大規模盛土造成地のうち、詳細な地質調査及び安定計算の未実施箇所」については、今後の調査により安全性が確認された時点で居住誘導区域に含めることとします。

〈土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域について〉

・図5-2は、令和6(2024)年4月1日の本計画の策定時に指定されている両区域を除外した内容です。策定後に区域の追加、変更、解除がされた場合は、その内容に応じて、居住誘導区域を変更します。

「居住に望ましい区域」、「居住を考慮すべき区域」の対象範囲は 69～71 ページのとおりです。

〈 居住に望ましい区域 〉

居住に望ましい区域は以下の範囲です。

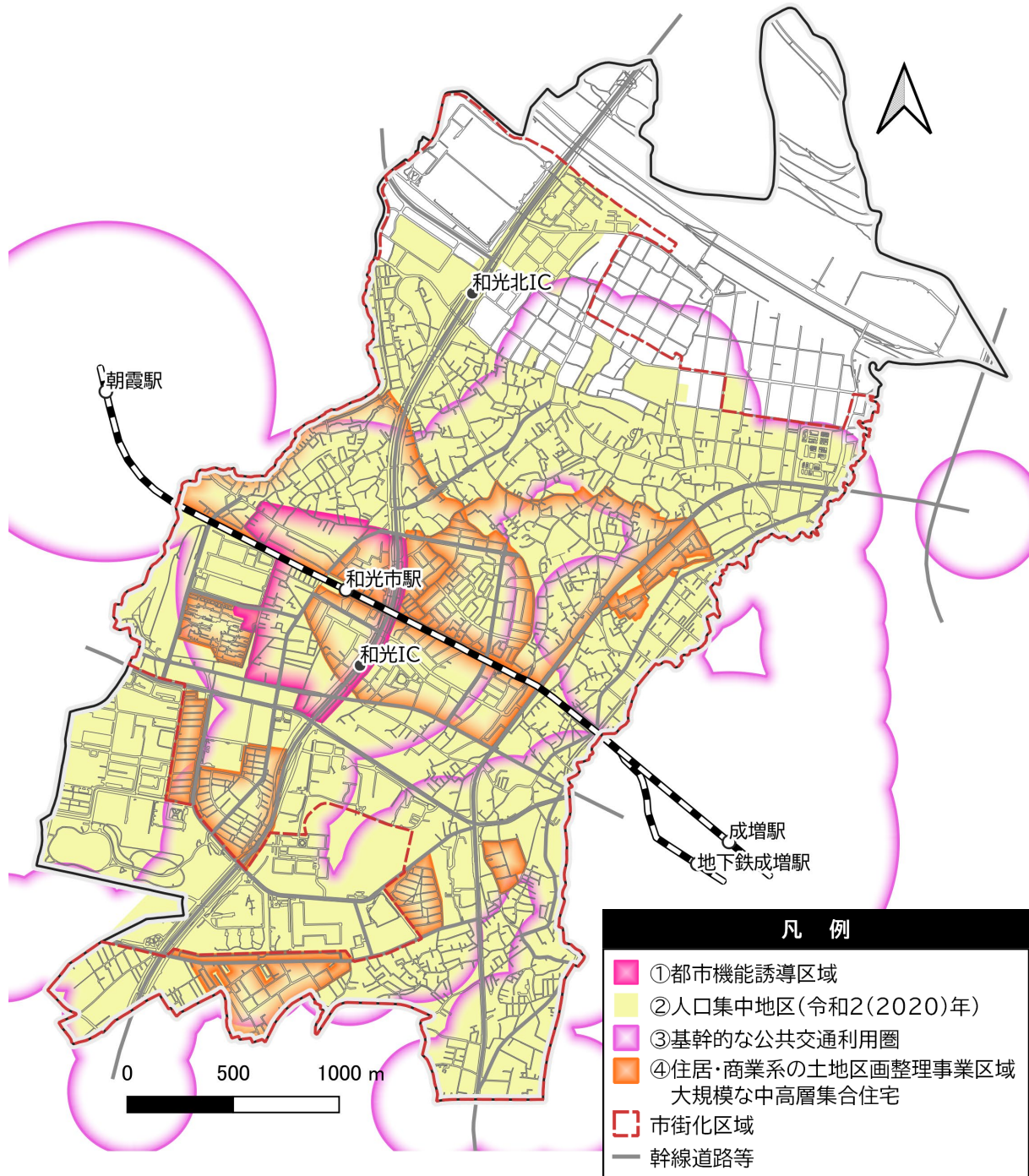


図 5-3 居住に望ましい区域

〈 居住を考慮すべき区域 〉

居住を考慮すべき区域のうち、災害の危険性が高い区域は以下の範囲です。

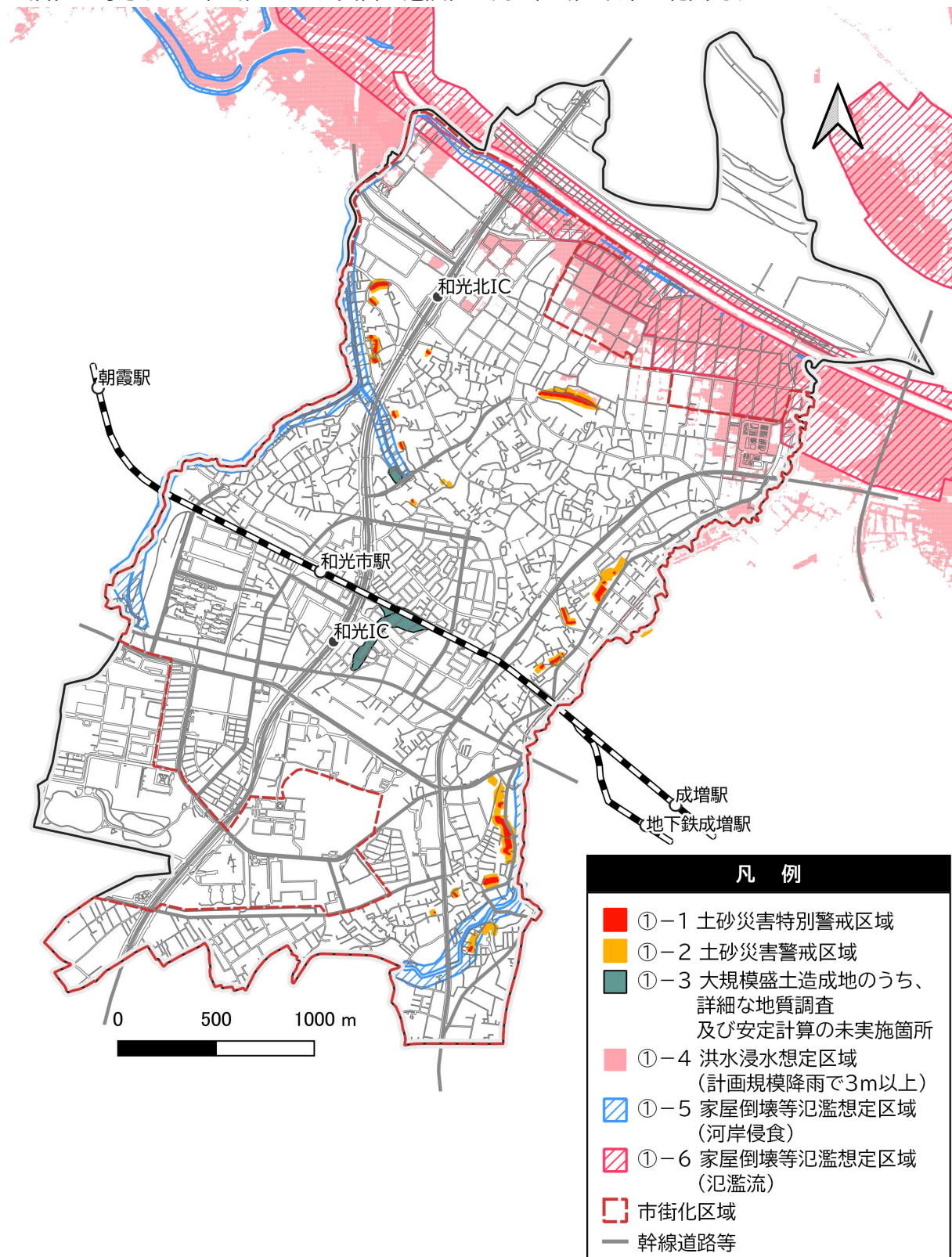
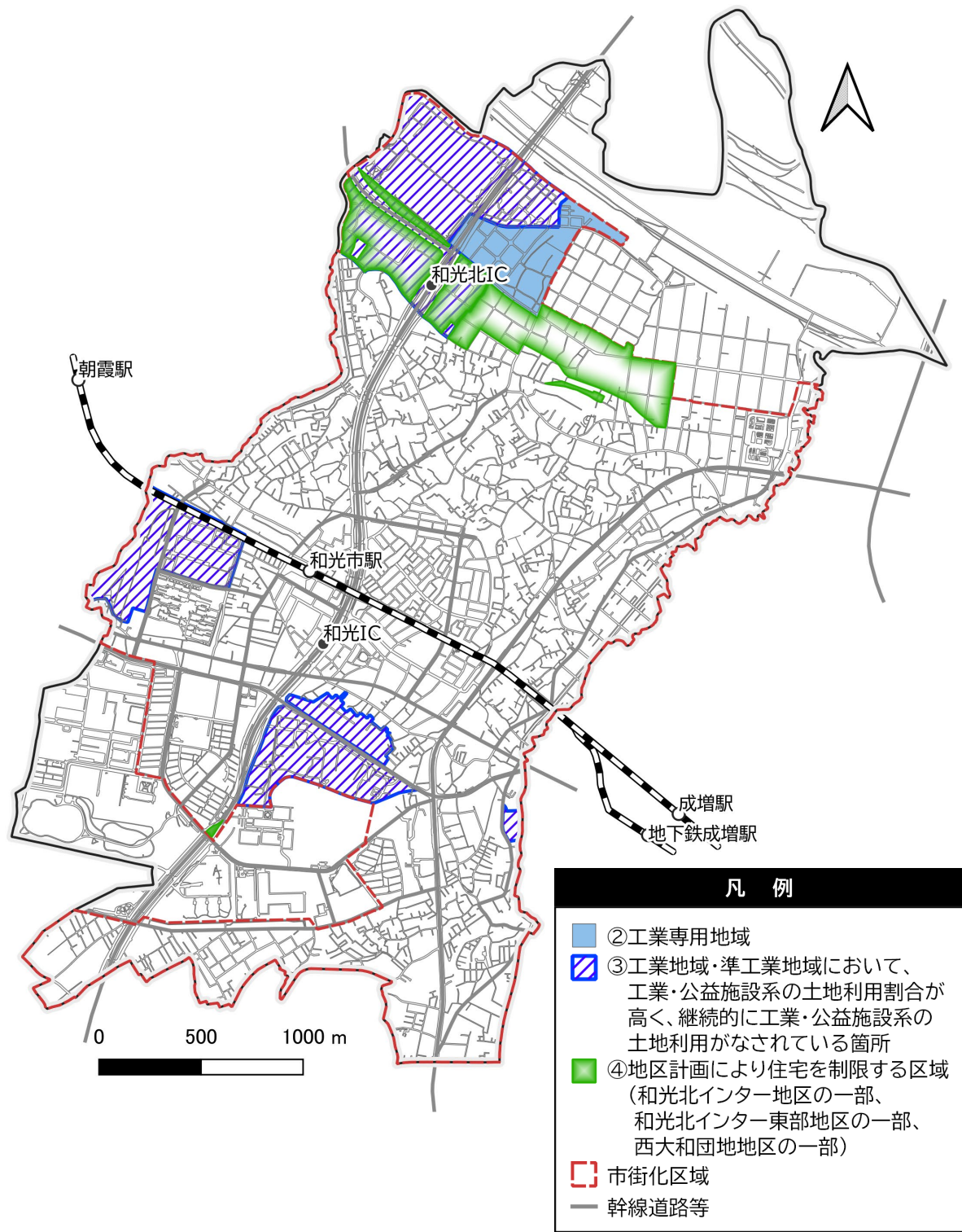


図 5-4 居住を考慮すべき区域(1/2)

居住を考慮すべき区域のうち、工業系土地利用を維持する区域などは以下の範囲です。



※72～73ページの参考5-1参照 ←

図 5-5 居住を考慮すべき区域(2/2)

(参考 5-1) 「居住を考慮すべき区域」の「条件③：住工が混在した地域のうち、工業・公益施設系の土地利用割合が高い箇所」の選定内容

図5-6は、用途地域が工業地域または準工業地域における平成22(2010)年での工業・公益施設系の土地利用の割合を示しています(今後、計画的な整備を進める和光北インター東部地区は除く)。A・Bの箇所は60%以上あり割合が高い状況です。

また、73ページの図5-7は、令和2(2020)年での同様の割合を示しており、平成22(2010)年時点でA・Bに区分された箇所は継続して割合が高い状況です。

その変遷を踏まえ、図5-7のAの箇所は、今後も居住を誘導することは望ましくないため、居住誘導区域から除外します。

工業・公益施設系土地利用の割合

- A** 80%以上
- B** 60%以上 80%未満
- C** 40%以上 60%未満
- D** 20%以上 40%未満
- E** 20%未満

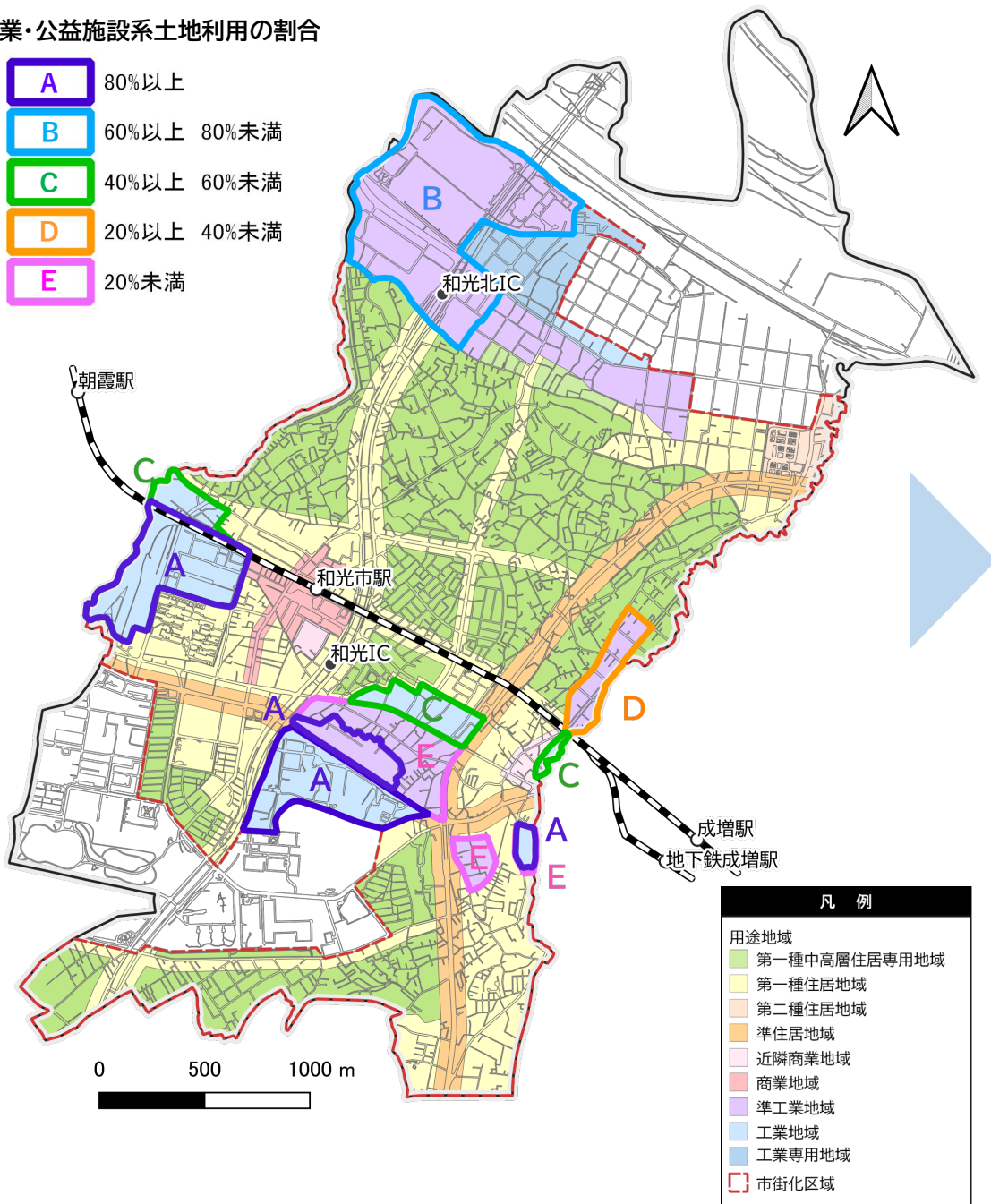


図 5-6 住工が混在した地域の工業・公益施設系土地利用の割合(平成22(2010)年)

図5-7のAの箇所のうち、鉄道車両基地、大規模事業所、大規模研究開発施設が立地する地域については、当該施設の区域のみを居住誘導区域から除外します。

また、図5-7のC・D・Eの箇所は、令和2(2020)年において工業・公益施設系の土地利用の割合が60%未満であり、和光市都市計画マスタープランと連携して、今後も住宅・商業系の土地利用の推進を図るため、居住誘導区域に含めます。

工業・公益施設系土地利用の割合

- A** 80%以上 } 居住誘導区域から除外
 - C** 40%以上 60%未満
 - D** 20%以上 40%未満
 - E** 20%未満
- } 居住誘導区域に含める

※令和2(2020)年で
B(60%以上 80%未満)は
該当なし

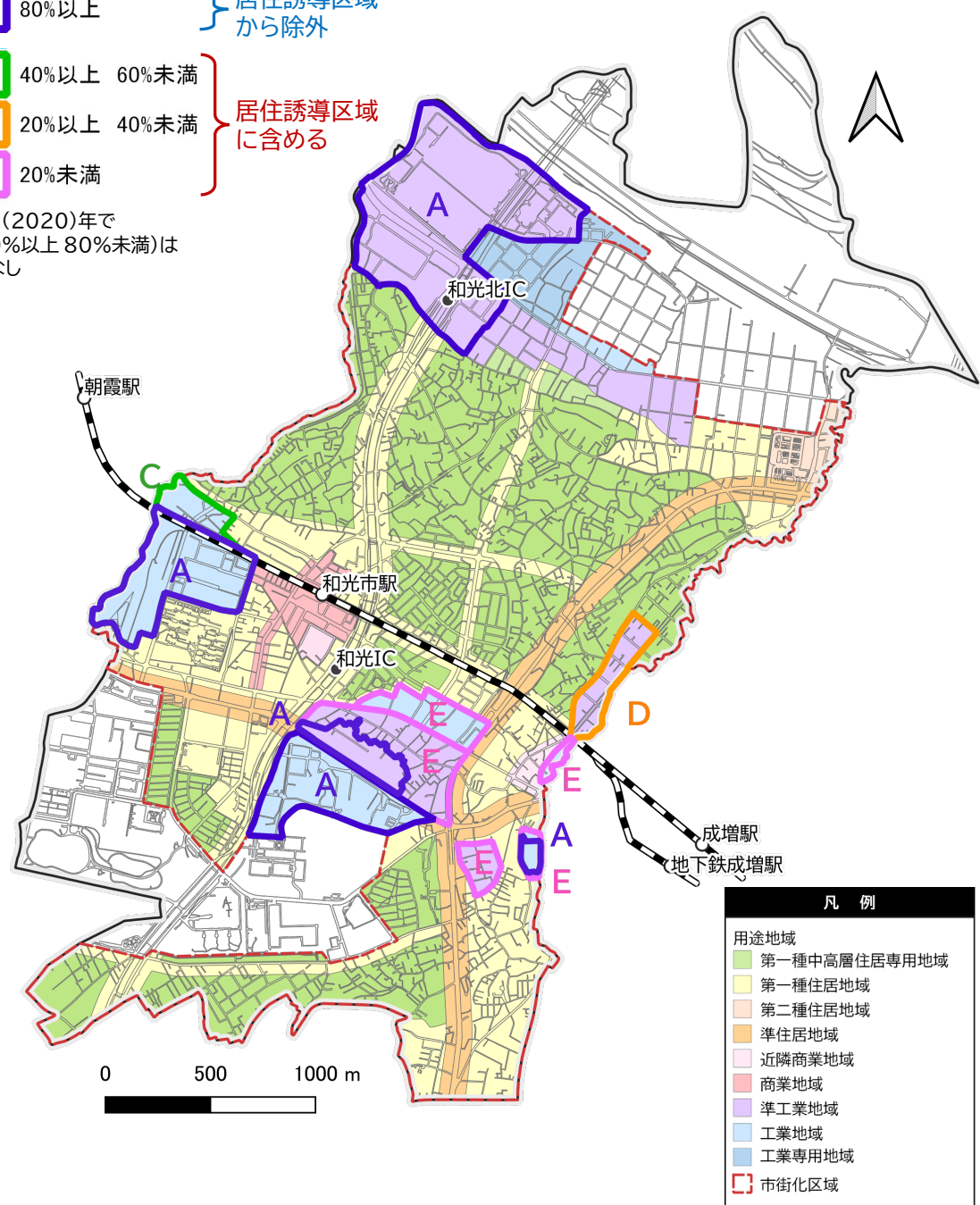


図 5-7 住工が混在した地域の工業・公益施設系土地利用の割合(令和2(2020)年)

コラム

居住誘導区域の設定を考慮すべき区域



各区域の根拠法令の趣旨に基づき、都市再生特別措置法や都市計画運用指針において、居住誘導区域を設定する際に考慮すべき区域として以下のような分類がなされています。

①法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

対象区域 (都市再生特別措置法第81条第19項、同法施行令第30条より)	和光市内の有無
ア) 市街化調整区域 (都市計画法第7条第1項)	○
イ) 災害危険区域のうち、建築基準法第39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 (建築基準法第39条第1・2項)	—
ウ) 農用地区域 (農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号) 農地もしくは採草放牧地 (※) (農地法第5条第2項第1号ロ) ※農用地区域内にある農地又は採草放牧地以外の農地又は採草放牧地で、集团的に存在する農地又は採草放牧地その他の良好な営農条件を備えている農地又は採草放牧地として政令で定めるもの	—
エ) 特別地域 (自然公園法第20条第1項) 保安林の区域 (森林法第25条もしくは第25条の2) 原生自然環境保全地域 (自然環境保全法第14条第1項) 特別地区 (自然環境保全法第25条第1項) 保安林予定森林の区域・保安施設地区・保安施設地区に予定された地区 (森林法第30条もしくは第30条の2、第41条、第44条にて準用する第30条)	—
オ) 地すべり防止区域 (地すべり等防止法第3条第1項) ※同法第2条第4項に規定する地すべり防止工事の施行その他の同条第1項に規定する地すべりを防止するための措置が講じられている土地の区域を除く。	—
カ) 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) ※同法第2条第3項に規定する急傾斜地崩壊防止工事の施行その他の同条第1項に規定する急傾斜地の崩壊を防止するための措置が講じられている土地の区域を除く。	—
キ) 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)	○
ク) 浸水被害防止区域 (特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項)	—

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

対象区域 (都市計画運用指針より)	和光市内の有無
ア) 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)	—
イ) 災害危険区域 ※上記①イに掲げる区域を除く	—

③それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止または軽減するための施設の整備状況や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

対象区域 (都市計画運用指針より)	和光市内の有無
ア) 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)	○
イ) 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)	—
ウ) 浸水想定区域 (水防法第15条第1項第4号) ※洪水、雨水出水、高潮を含む。 ※洪水は、想定最大規模降雨での浸水想定区域のほか、浸水継続時間、計画規模降雨での浸水想定区域、家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流、河岸侵食)を含む。	○ (高潮は想定なし)
エ) 土砂災害防止法に基づく基礎調査により土砂災害のおそれのある箇所に抽出された区域 (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4条第1項)	—
オ) 津波浸水想定における浸水の区域 (津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項)	—
カ) 都市浸水想定における都市浸水が想定される区域 (特定都市河川浸水被害対策法第4条第2項第4号)	—
キ) その他の調査結果などにより判明した災害の発生のおそれのある区域 【本市で対象となる箇所】 ・大規模盛土造成地における詳細な地質調査及び安定計算の未実施箇所 ・地震・火災発生時の危険性や被害想定を示す情報 (地表震度分布、液状化、建物被害、延焼危険箇所)	○

④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区域

対象区域 (都市計画運用指針より)	和光市内の有無
ア) 工業専用地域 (都市計画法第8条第1項第1号)	○
イ) 流通業務地区 (都市計画法第8条第1項第13号)	—
ウ) 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 (都市計画法第8条第1項第2号) (都市計画法第12条の4第1項第1号) 【本市で対象となる箇所】 ・和光北インター地区地区計画の一部 ・和光北インター東部地区地区計画の一部 ・西大和団地地区地区計画の一部	○
エ) 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	—
オ) 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により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	—

コラム

和光北インター東部地区のまちづくり



和光北インター東部地区においては、地区内を通過する一般国道254号和光バイパスの都市計画決定を受けて、土地区画整理事業により沿道地域を一体的に整備する計画を進めています。

東京外かく環状道路などの交通利便性を生かし、新たな産業拠点の創出を目指すとともに、良好な市街地を形成するため、道路及び公園などの公共施設を整備し、地区内に点在する住居を地区南側に集約することで、住工混在の解消を図ります。

この計画に伴い、令和5(2023)年10月には、都市計画決定により新たに41.4haが市街化区域に編入されました。合わせて、用途地域や地区計画などによる土地利用の誘導や規制について定めています。

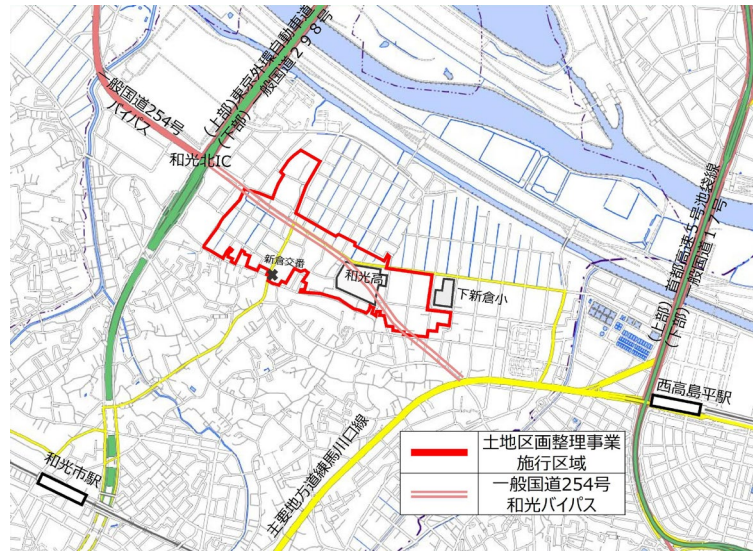


図 5-8 和光北インター東部地区の位置

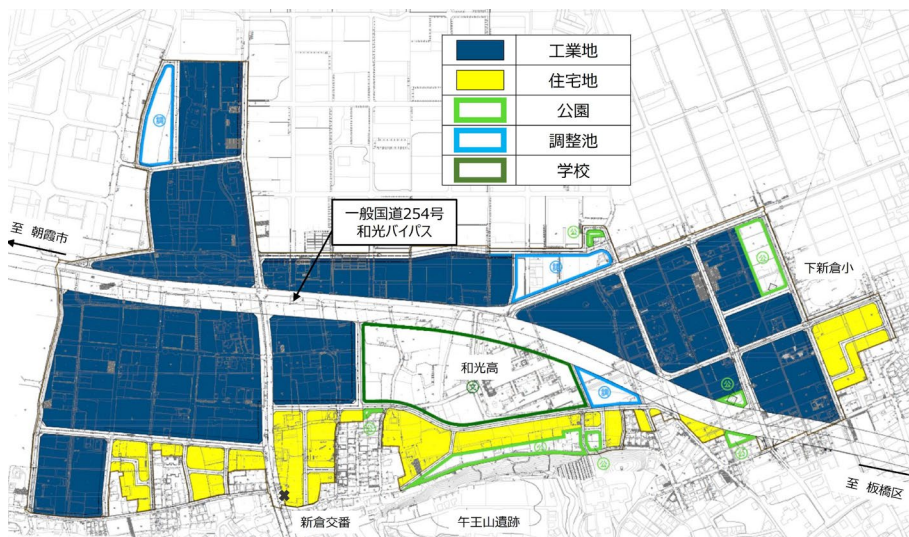


図 5-9 和光北インター東部地区の市街化予想図