

# 第5章

## 居住誘導区域の検討

## 第5章 居住誘導区域の検討

### 1. 居住誘導区域設定の考え方

#### (1) 居住誘導区域とは

居住誘導区域とは、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。

このため、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、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案した上で、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等の都市経営が効率的に行われるよう定めるべきとされています。

(参照：都市計画運用指針)

#### (2) 居住誘導区域の設定方針

##### ① 居住誘導区域の考え方

居住誘導区域の設定にあたっては、都市計画運用指針において居住誘導区域の設定に示される内容に基づき設定します。「居住誘導区域を定めることが考えられる区域」、「居住誘導区域に含まないこととされる区域」、「居住誘導区域に含まないこととすべき区域」について以下のように示されています。

##### 居住誘導区域を定めることが考えられる区域

- ・都市機能や居住が集積している都市の中心拠点等の拠点やその周辺の区域
- ・都市の中心拠点等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、都市の中心拠点等に立地する都市機能のサービス圏として一体的な区域

##### 居住誘導区域に含まないこととされる区域

- ・農振農用地区域
- ・自然公園区域内の特別地域
- ・地すべり防止区域
- ・急傾斜地崩壊危険区域
- ・土砂災害特別警戒区域
- ・浸水被害防止区域

##### 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
- ・浸水想定区域

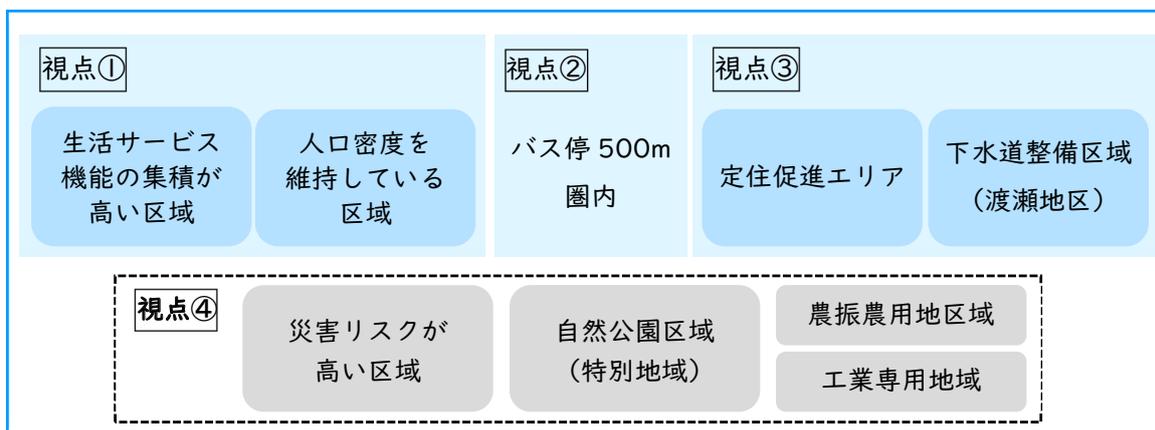
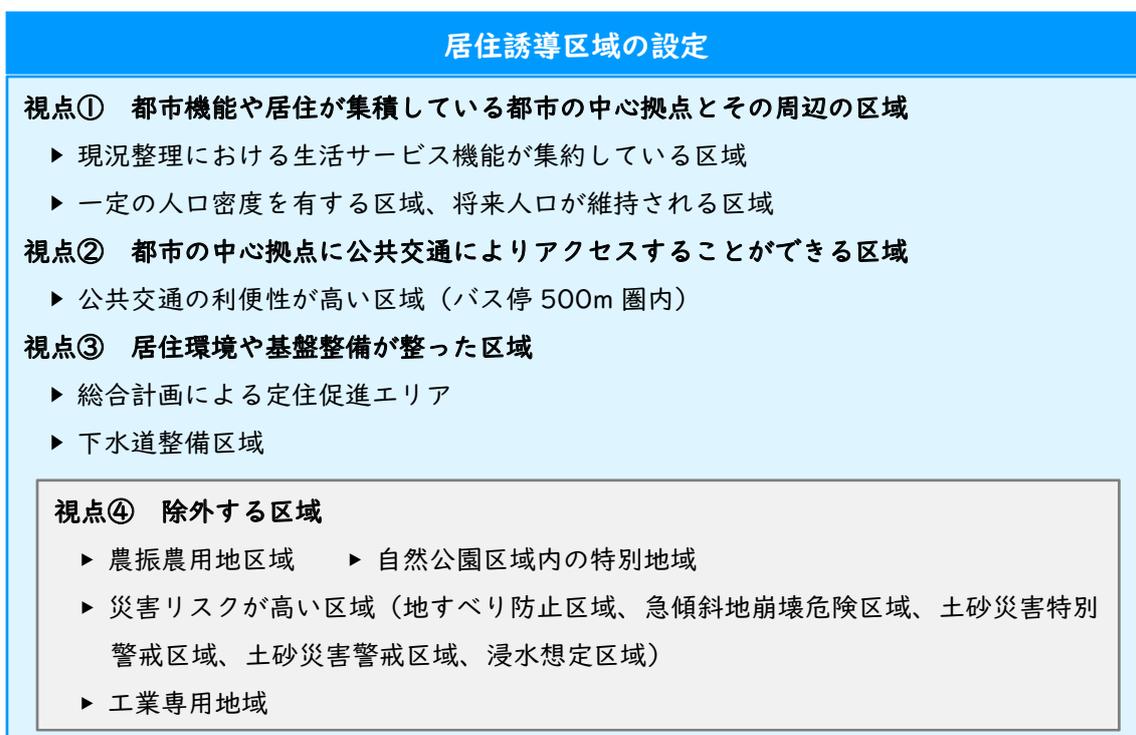
##### 慎重に判断を行うことが望ましい区域

- ・工業専用地域

## ② 居住誘導区域の設定方針

本町は、農振農用地が広く指定されており、自然公園区域等の自然環境についても保全が必要です。

居住誘導区域は、都市計画運用指針を踏まえた上で、上記のような区域を考慮しつつ、人口密度を維持する必要がある区域を設定するものとします。



上記の該当する区域を基本に、地形地物（道路、敷地境界等）を検証

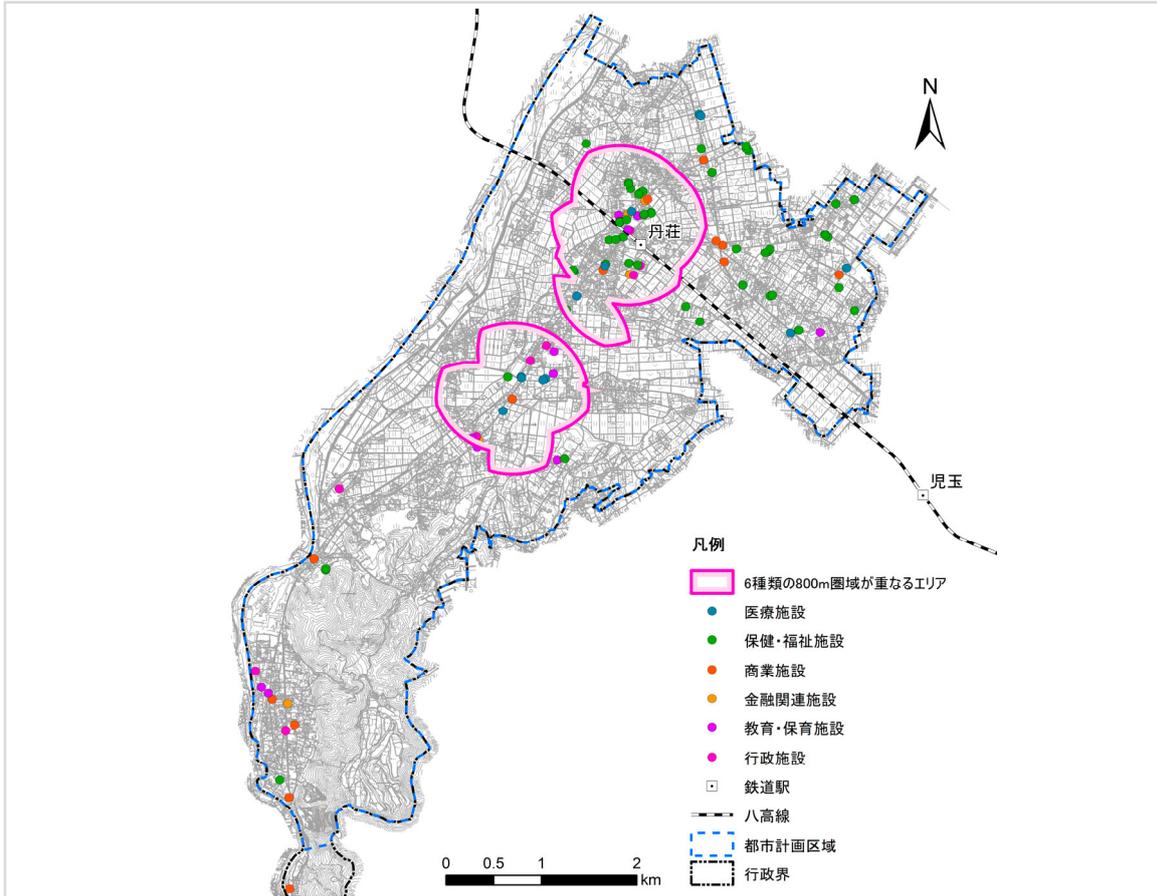


## 2. 居住誘導区域の検討

### (1) 居住誘導区域に設定する区域

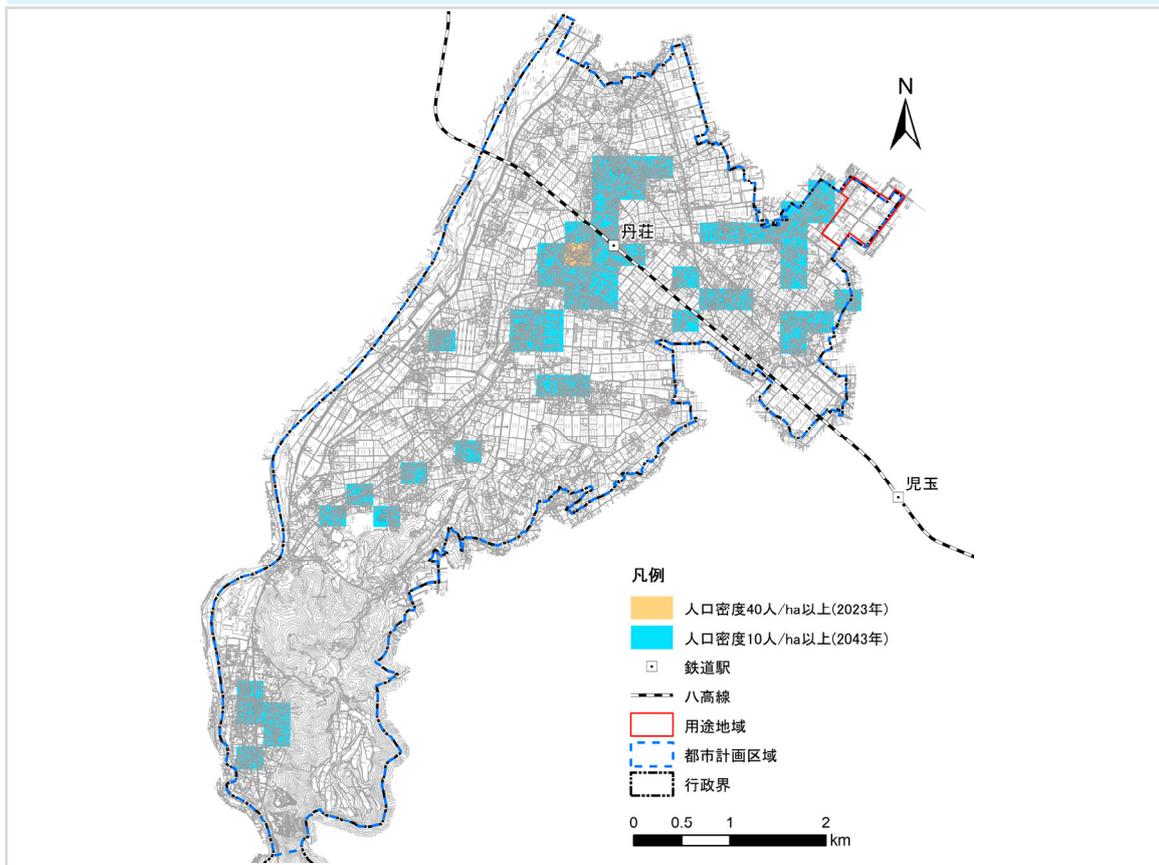
#### 視点① 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点とその周辺の区域

・生活サービス機能の集積が高い区域として、現況整理における6種の都市機能の分布の徒歩圏が重なる範囲を設定します。



■6種類の都市機能の徒歩圏が重なるエリア

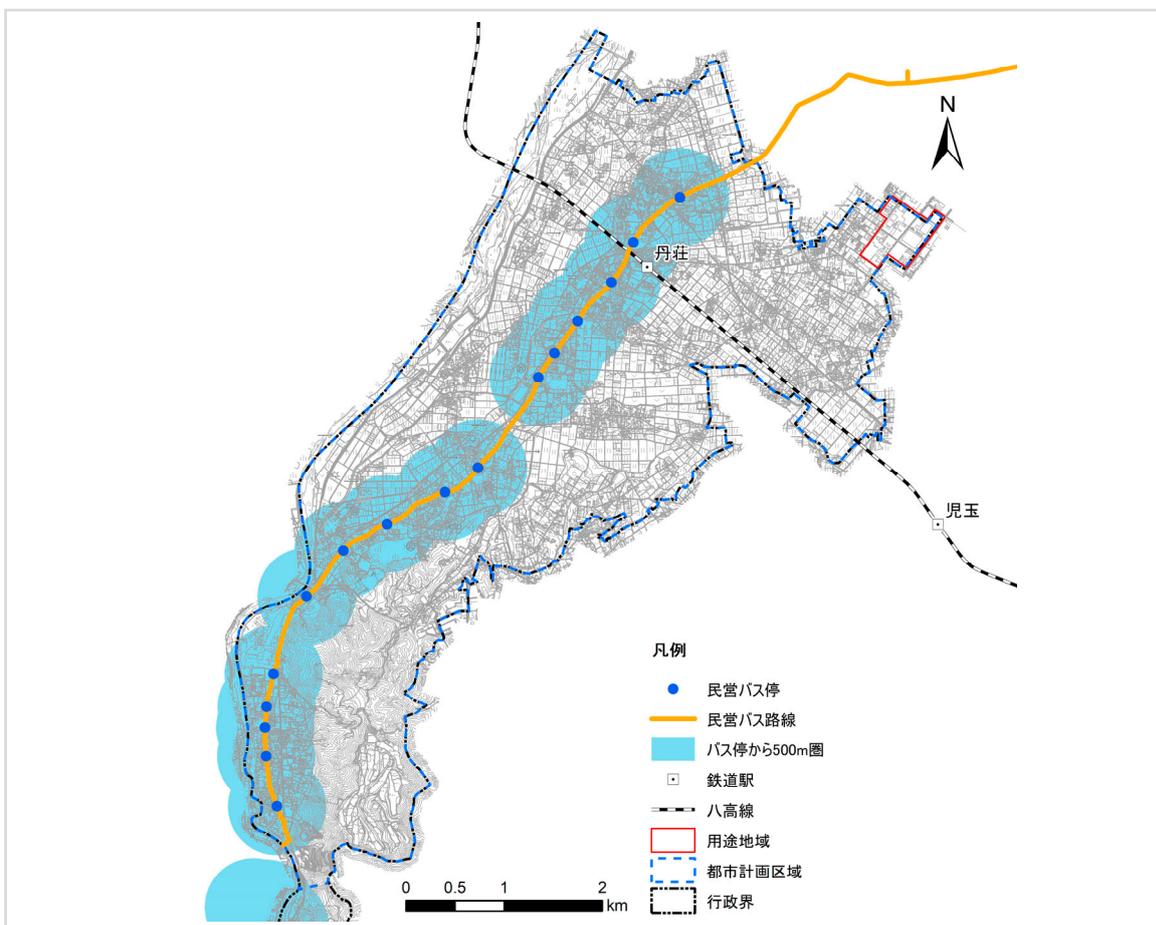
・人口密度を維持している区域として、現況人口密度 40 人/ha 以上の区域と、将来人口密度 10 人/ha 以上を維持している区域を設定します。



■人口密度を維持している区域

## 視点② 都市の中心拠点に公共交通によりアクセスすることができる区域

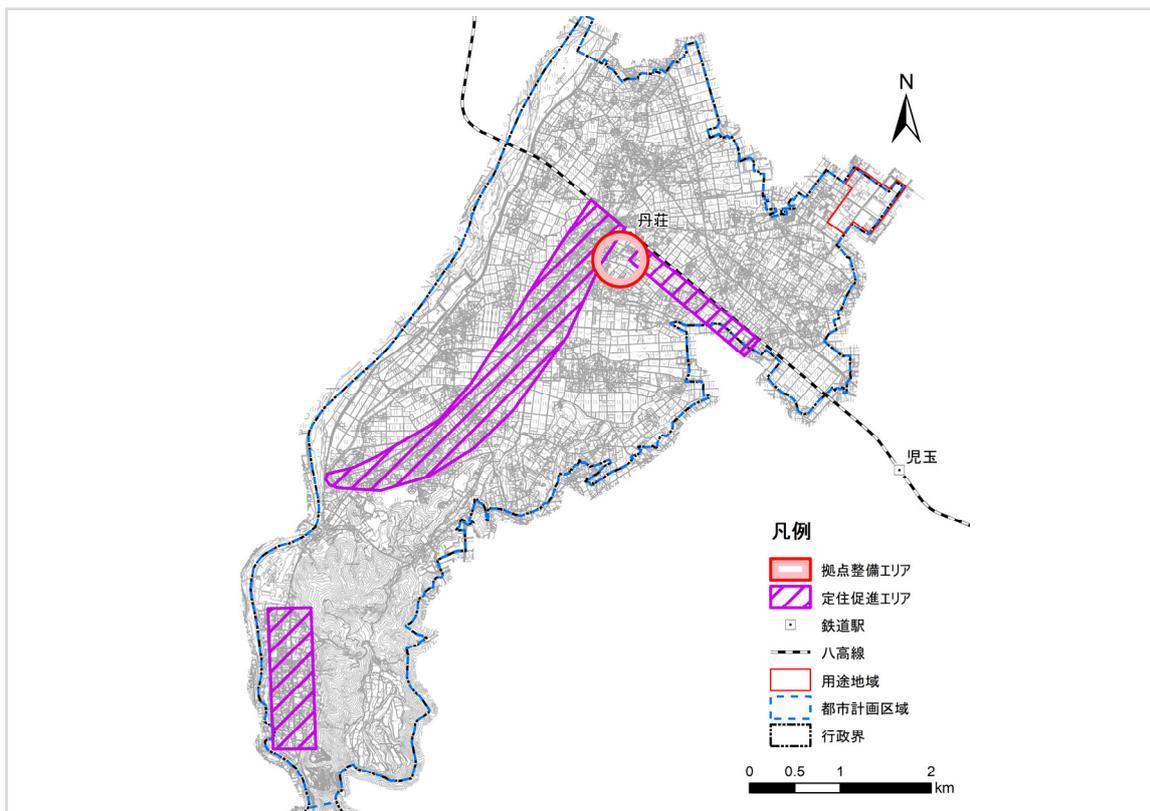
・路線バスのバス停から 500m 圏域を徒歩圏として設定し、公共交通の利便性の高いエリアとします。



■鉄道駅・バス停の徒歩圏

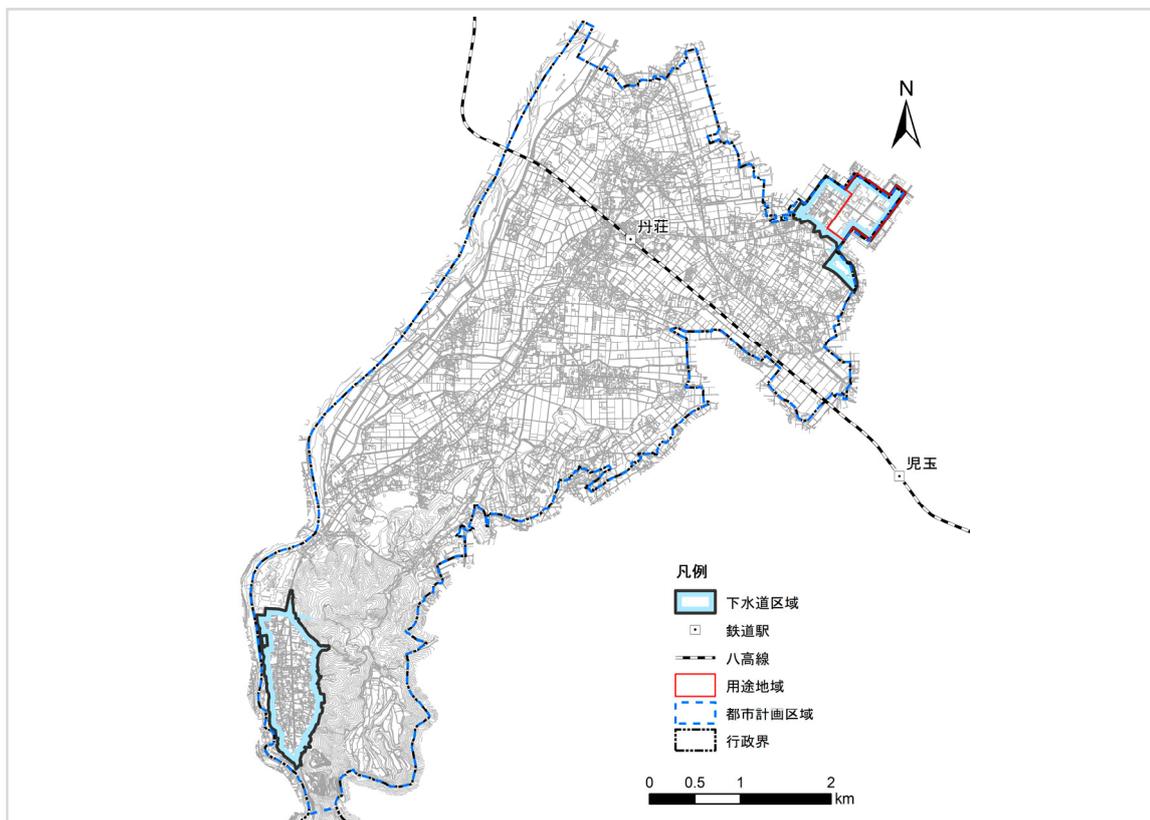
### 視点③ 居住環境や基盤整備が整った区域

・総合計画における定住促進エリアのおおよその範囲について把握します。



■定住促進エリア

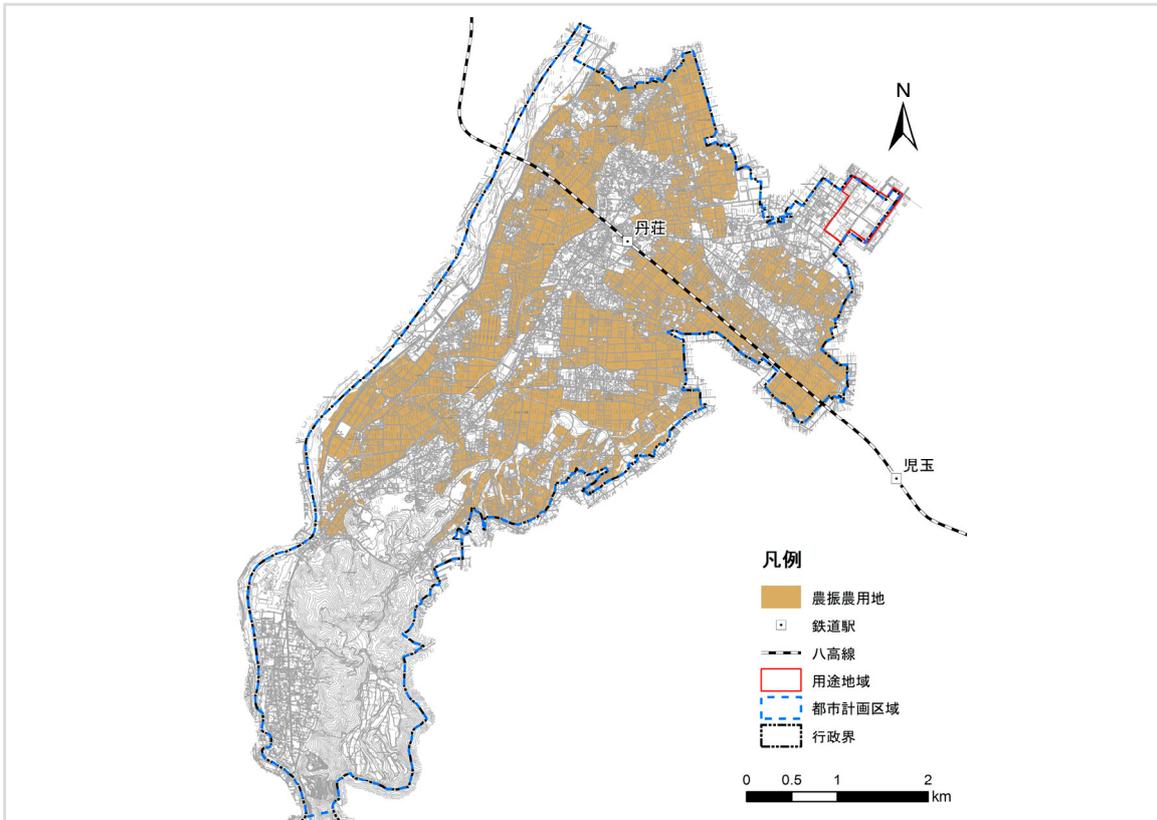
・本町における下水道整備区域は、児玉工業団地と渡瀬地区となっています。



■下水道整備区域

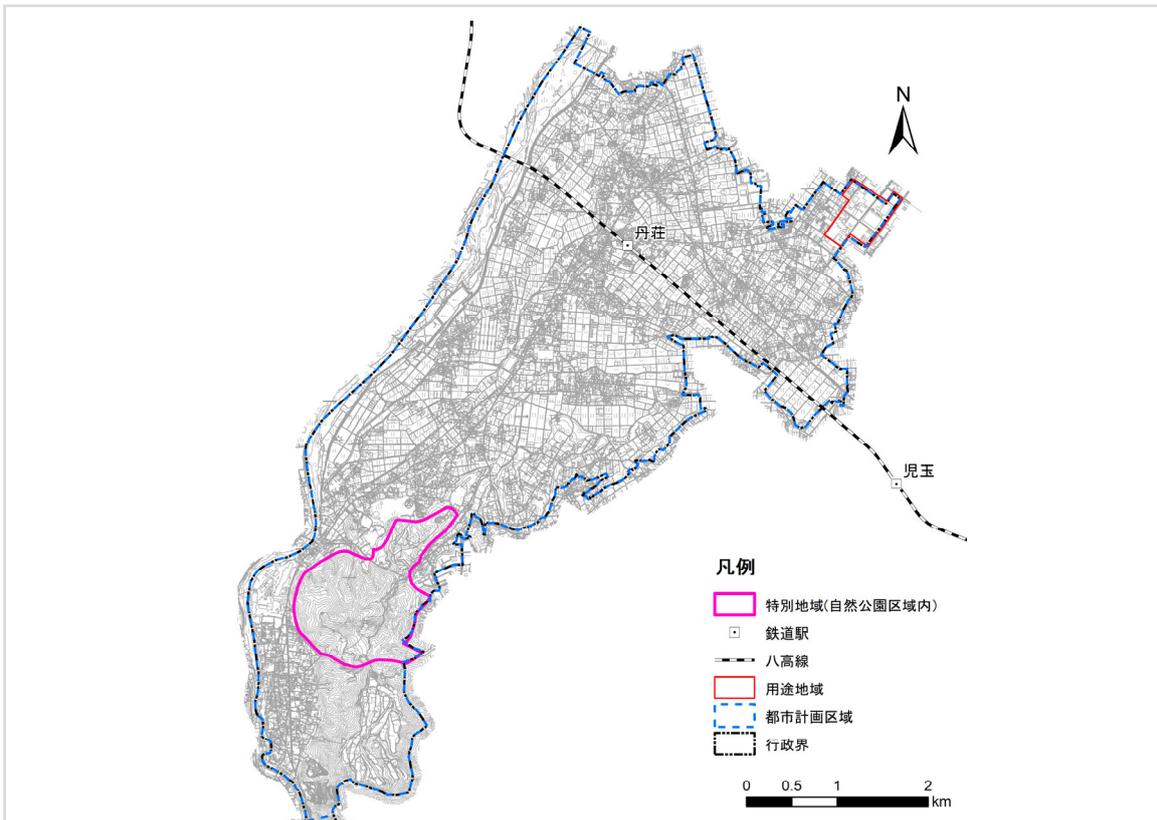
## 視点④ 居住誘導区域から除外する区域

・本町における農振農用地は、以下のように指定されています。



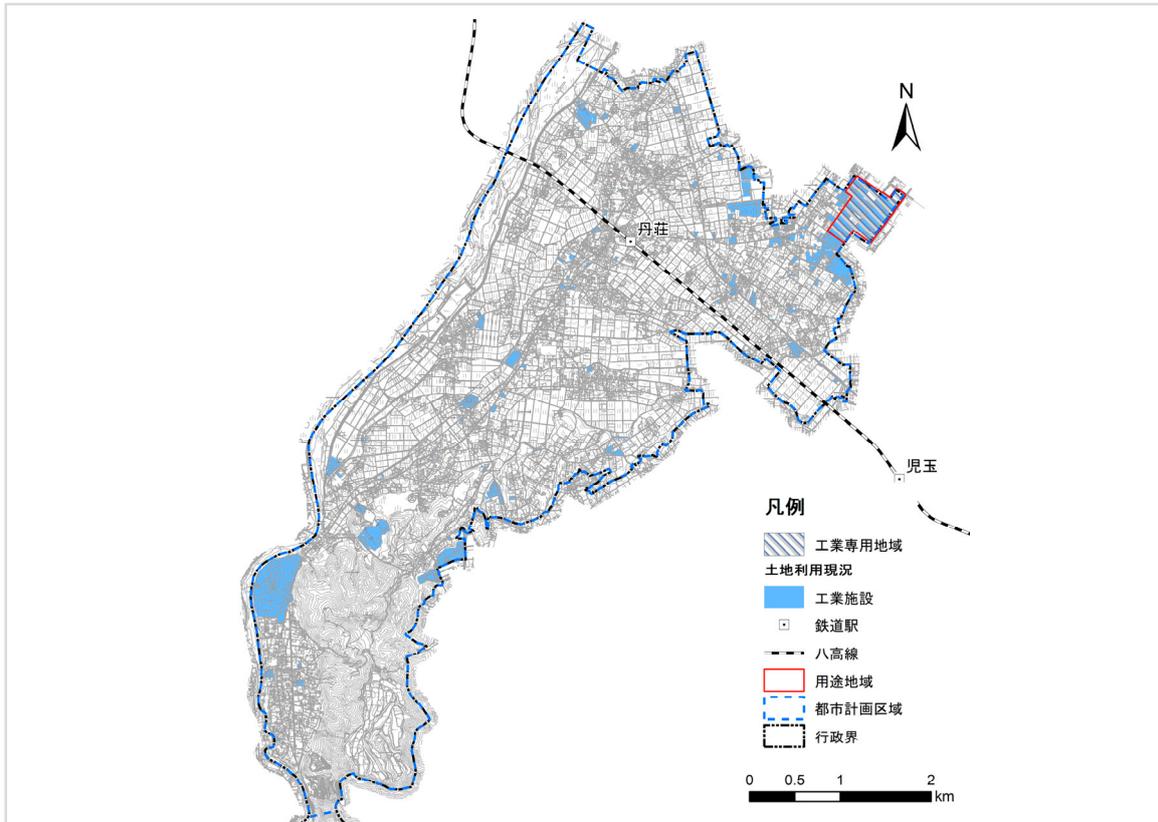
■農振農用地区域

・本町における自然公園区域の特別地域は、以下のように指定されています。



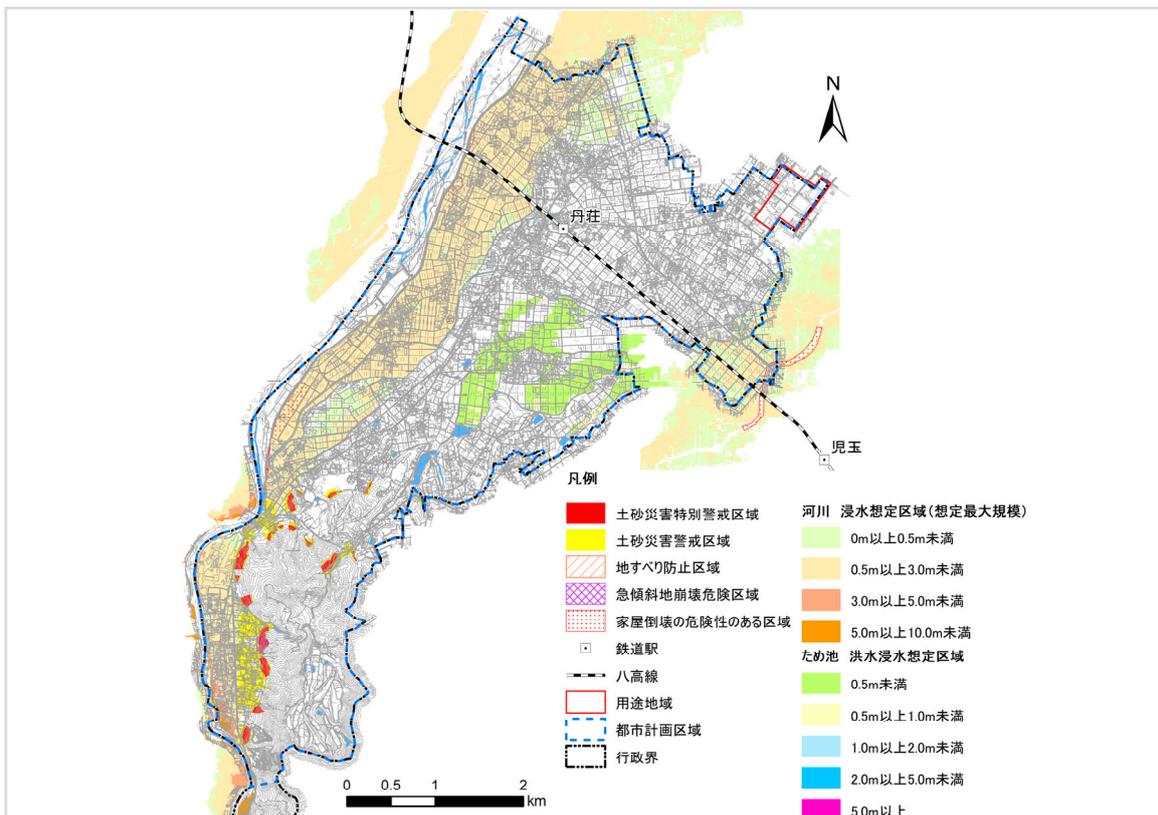
■自然公園区域の特別地域

・本町における工業専用地域の指定及び土地利用における工業系土地利用の現況は、以下のように指定されています。



■工業地域と工業系土地利用

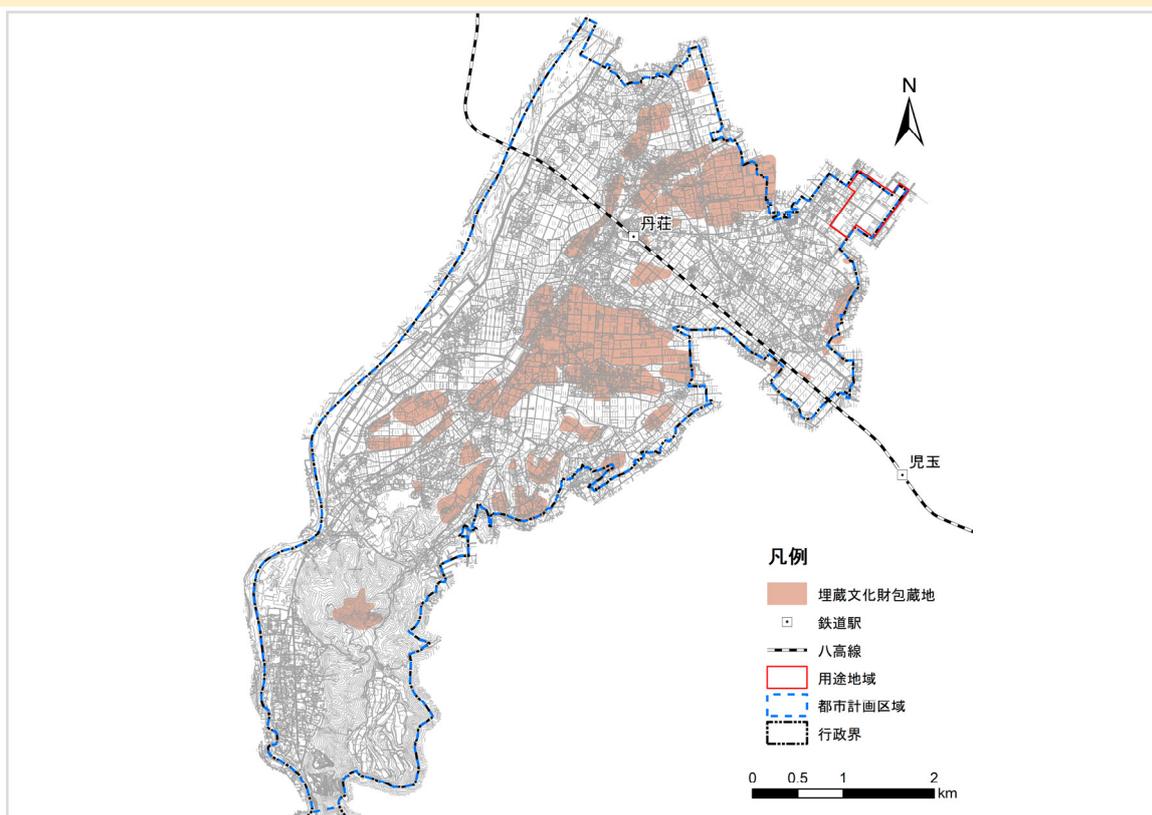
・本町における災害リスクの状況を以下に示します。



■災害リスク状況

## 参考：埋蔵文化財包蔵地の状況

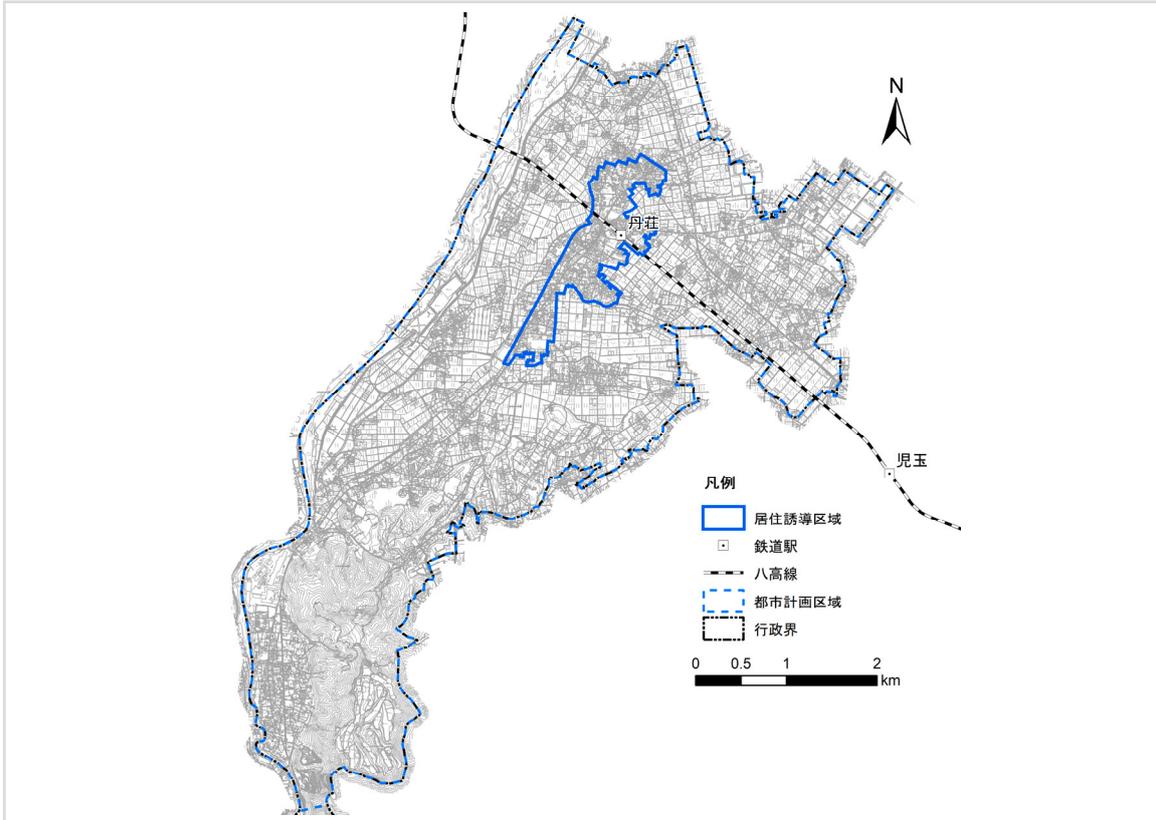
- ・本町には、古墳時代を中心とした遺跡が多く存在し、日本の歴史を知る上での貴重な財産となっています。
- ・これらは埋蔵文化財包蔵地として位置づけられ保全を図る必要がありますが、すでに一部の地域が宅地化していることから居住誘導区域の設定においては、除外せず居住誘導区域に含めることとしました。
- ・都市計画区域内の埋蔵文化財包蔵地は以下のように指定されています。



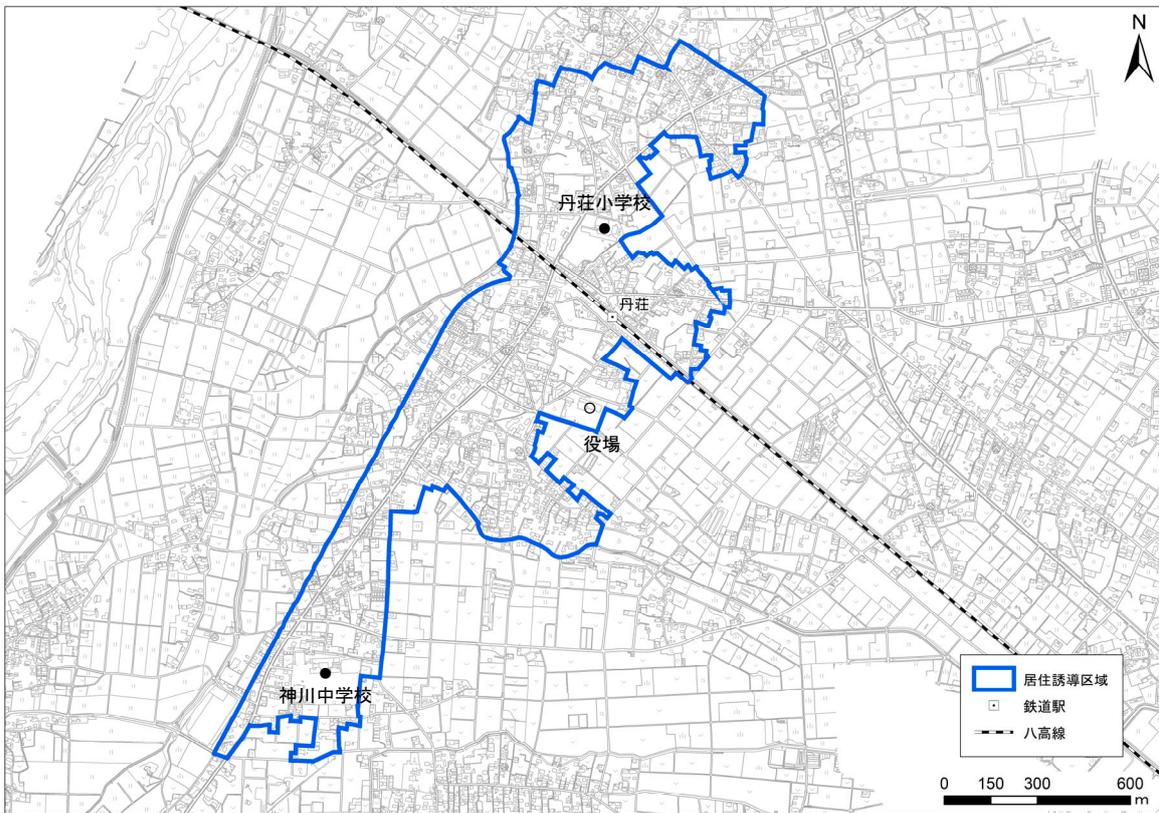
■埋蔵文化財包蔵地

## (2) 居住誘導区域の設定

本町における居住誘導区域を以下のように設定します。

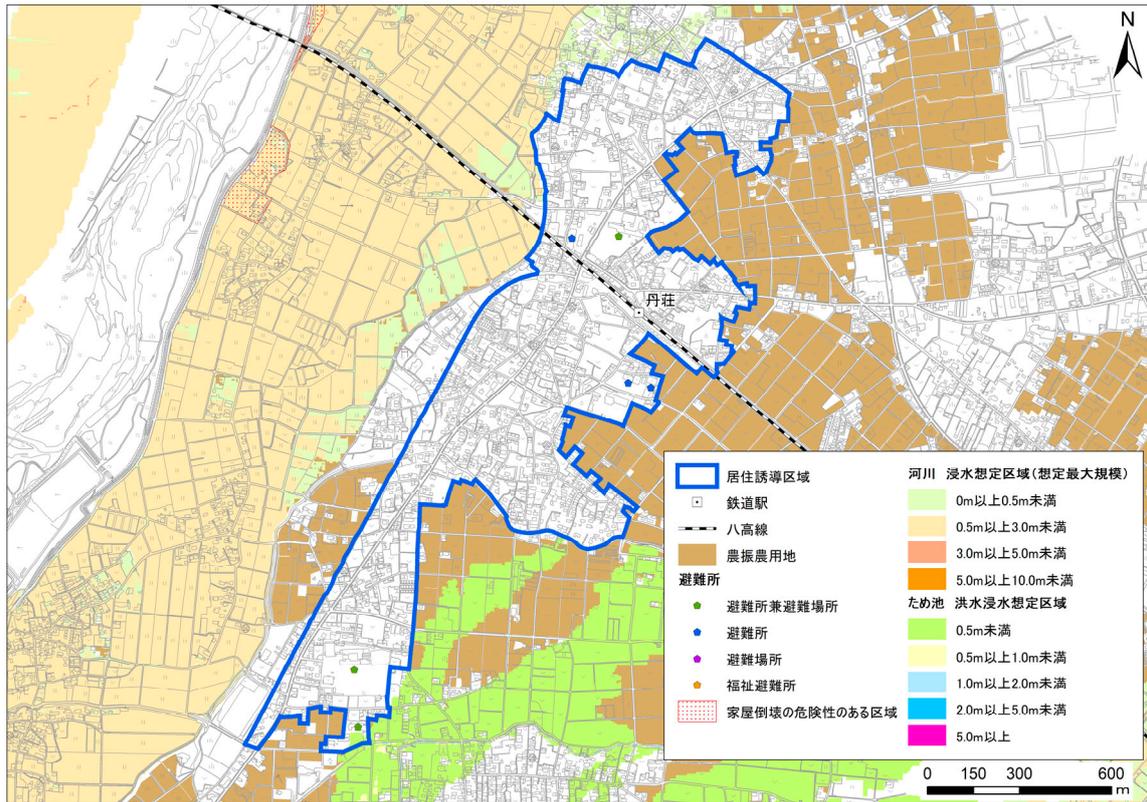


■居住誘導区域



■居住誘導区域(拡大図)

居住誘導区域と各災害ハザード情報、農振農用地を以下に示します。



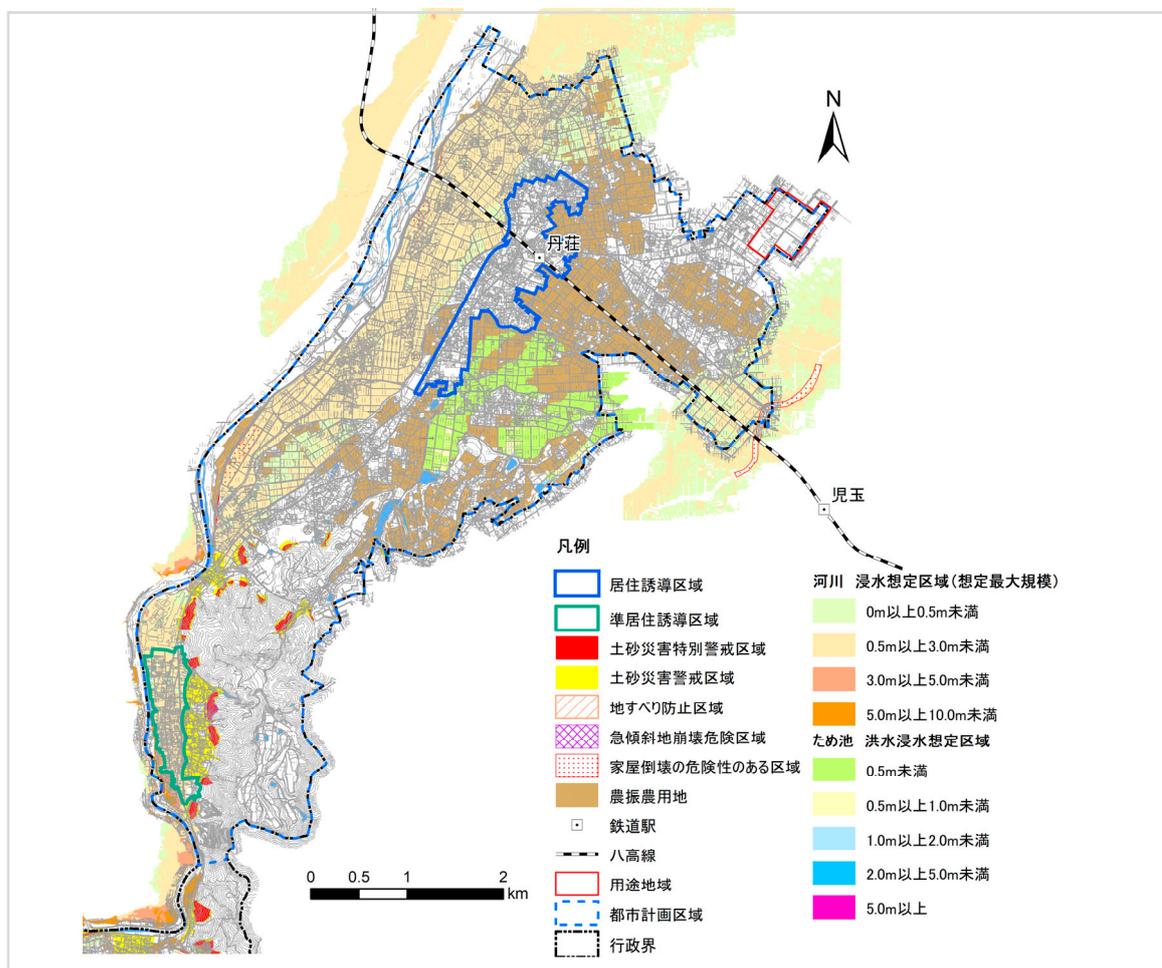
■居住誘導区域と災害リスク、農振農用地

### (3) 準居住誘導区域の設定

渡瀬地区は、浸水想定区域や土砂災害等の災害リスクが高いため居住誘導区域の要件には合致していません。一方で、住宅地として下水道整備等の事業を実施し、総合計画においても居住促進エリアとしての位置づけがあり、良好な住環境が形成されています。そのため、準居住誘導区域（法定外の居住誘導区域）として設定します。

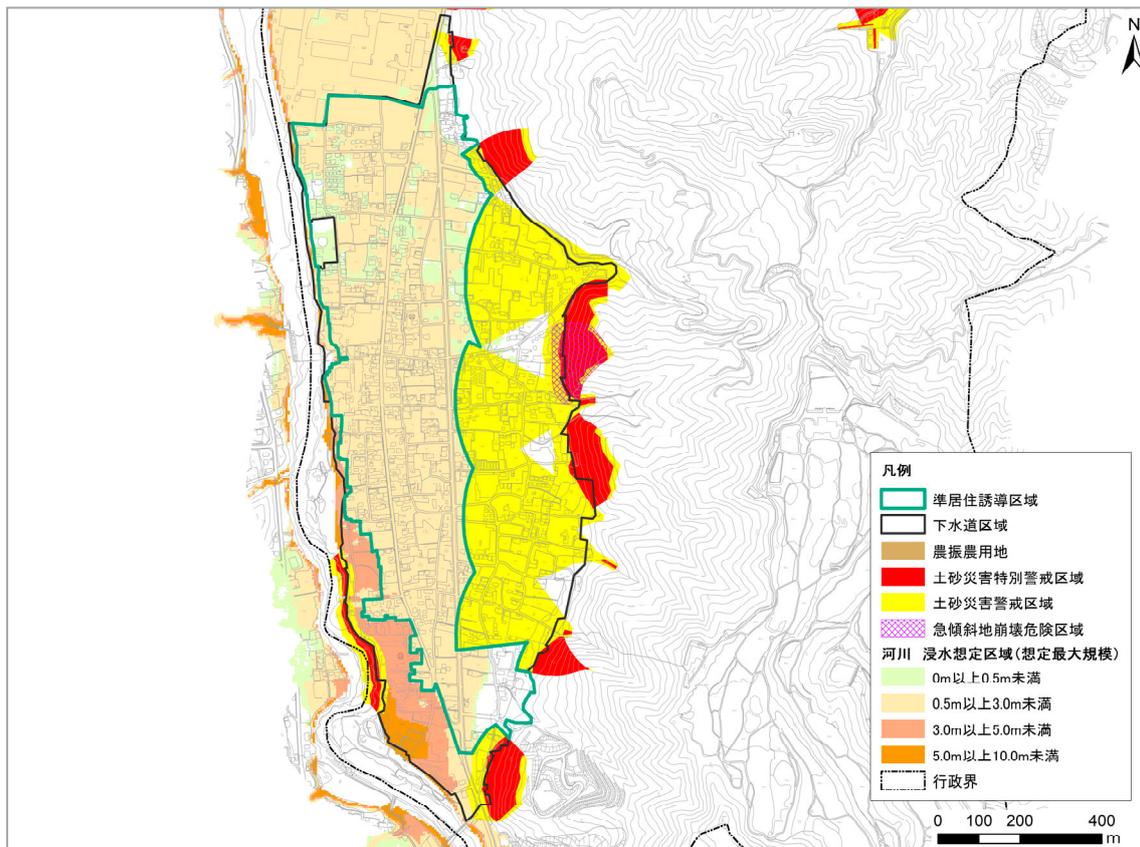
#### 準居住誘導区域設定の仕方

- ・総合計画の居住促進エリアに位置づけられている区域を設定します。
- ・農振農用地、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、浸水想定 3.0m 以上の区域は除外します。
- ・河川整備等により災害リスクが低減した場合、居住誘導区域の編入について検討を行います。



■居住誘導区域と準居住誘導区域

準居住誘導区域と各災害ハザード情報、農振農用地を以下に示します。準居住誘導区域内には農振農用地の指定はありません。



■準居住誘導区域と災害リスク、農振農用地