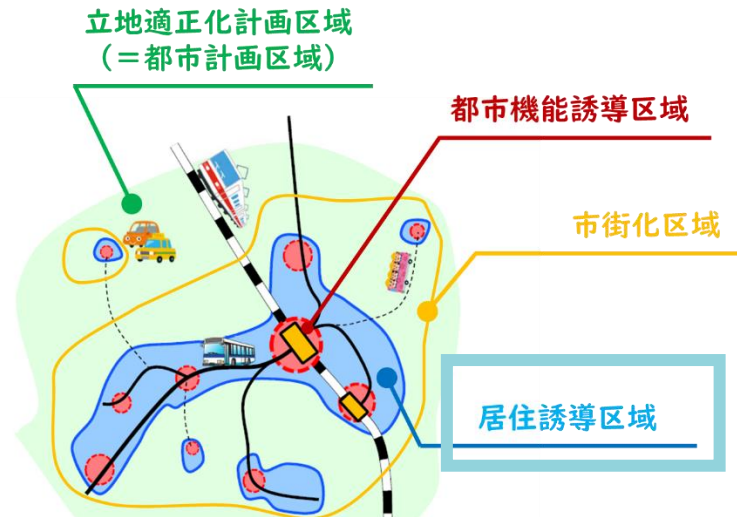


# 居住誘導区域(案)の検討

## 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。



## 2. 国の手引に基づく居住誘導区域の設定の考え方

立地適正化計画の手引き【基本編】(R7.4)では、居住誘導区域内の望ましい区域像として以下の内容が示されています。

### 【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

### 【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、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

※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になる。

### 【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、浸水被害等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等には該当しない区域

出典：国土交通省 立地適正化計画の手引き

### 3. 居住誘導区域から除外することが考えられる区域

都市再生特別措置法や都市計画運用指針では、居住誘導区域からの除外が考えられる区域として、以下の区域が示されています。

#### ◆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

区域等	規制の根拠法	久喜市 該当
市街化調整区域	都市計画法	●
災害危険区域のうち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	×
保安林区域	森林法	×
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	×
農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律	● ※市街化調整区域内のみ
農地・採草放牧地	農地法	● ※市街化調整区域内のみ
特別地域	自然公園法	×
原生自然環境保全地域、特別地区	自然環境保全法	×
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	×
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災対策の推進に関する法律	×
地すべり防止区域	地すべり等防止法	×
浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法	×

#### ◆都市計画運用指針により、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

区域等	規制の根拠法	久喜市 該当
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	×
災害危険区域 (住宅建築禁止区域以外)	建築基準法	×

◆都市計画運用指針により、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

区域等	規制の根拠法	久喜市 該当
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災対策の推進に関する法律	×
津波災害警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律	×
浸水想定区域	水防法	●
基礎調査により判明した災害の発生のおそれのある区域	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	×
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	×
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	×
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	-	×

## 4. 本市における居住誘導区域を設定する目的

本市では、将来的にも比較的高い人口密度が維持される見通しではあるものの、総人口は緩やかに減少しています。また、市街化区域内の一部では、顕著な人口密度の低下が見込まれている地域もあり、生活利便性の維持が困難になることが懸念されます。

都市機能施設や日常生活に必要なサービスにアクセスしやすい公共交通を維持するためにも、一定の人口密度の維持が必要です。

こうした状況を踏まえ、現在の都市機能の利便性および公共交通の維持に必要な人口密度を確保することを目的として、居住誘導区域を設定します。

## 5. 居住誘導区域の設定方針

### (1) 徒歩・公共交通によるアクセス性の確保を目指す居住誘導区域の設定

将来的に人口減少が見込まれる中においても、日常生活サービス機能へ徒歩や公共交通で継続的にアクセスできるまちの形成を図るため、基幹的な公共交通の拠点周辺や生活利便施設が集積するエリアを中心に、区域を設定することを検討します。

### (2) 人口密度の維持を目指す居住誘導区域の設定

医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能を持続的に確保するためには、一定水準以上の人口密度が必要です。そのため、将来人口推計による将来の人口密度の状況を確認したうえで、区域として設定することを検討します。

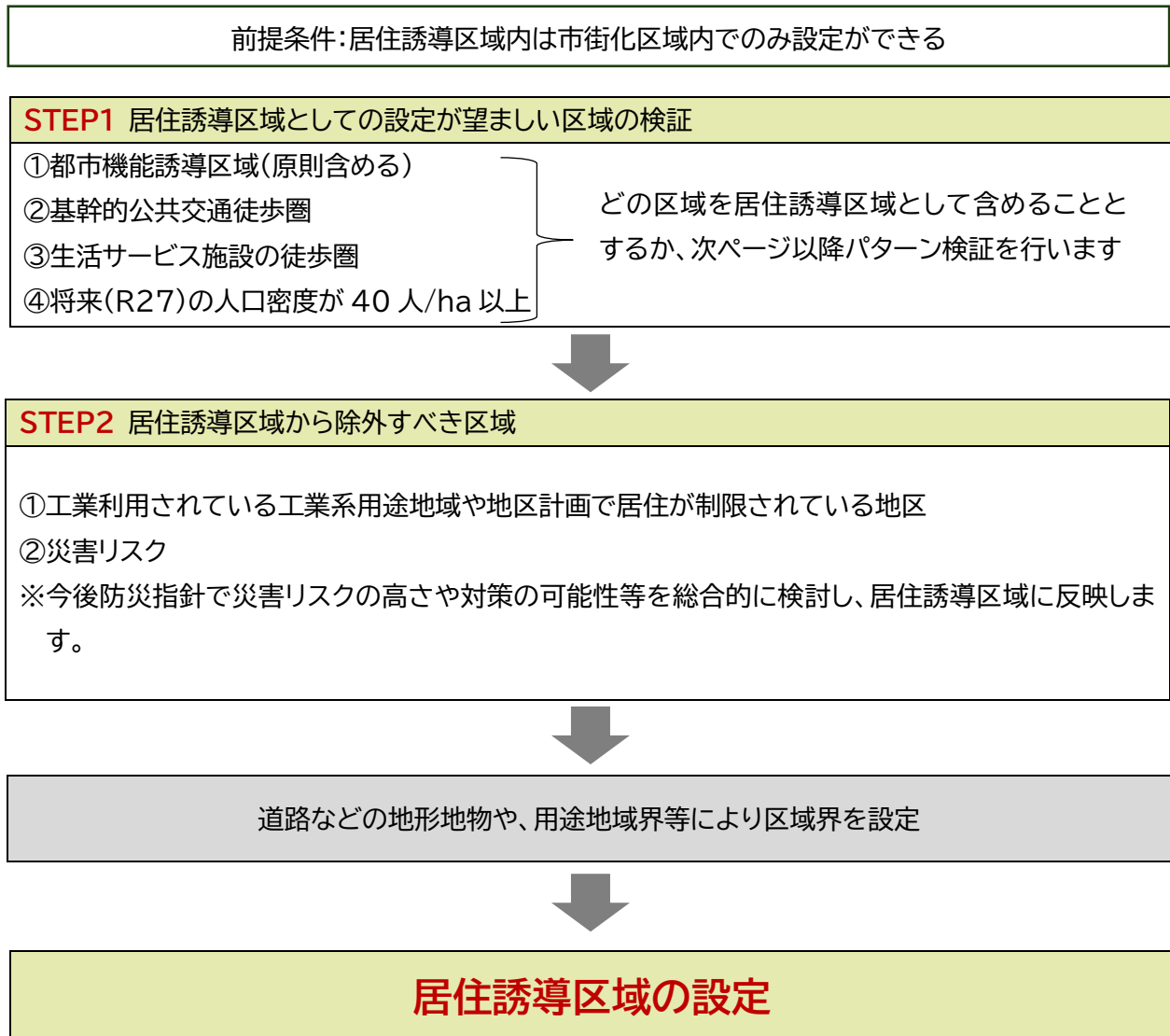
### (3) 工業系用途地域における土地利用状況等に応じた居住誘導区域の設定

本市では工業系の用途地域が指定されています。実際の土地利用状況を確認し、工業利用がなされている地域については、現在の操業環境の維持や産業活力の創出、雇用環境の確保を図る観点から、居住誘導区域から除外することを検討します。

## 6. 居住誘導区域の検討フロー

本市における居住誘導区域の設定方針を踏まえ、居住誘導区域の範囲を以下の検討フローを基に設定します。

《居住誘導区域の検討フロー》

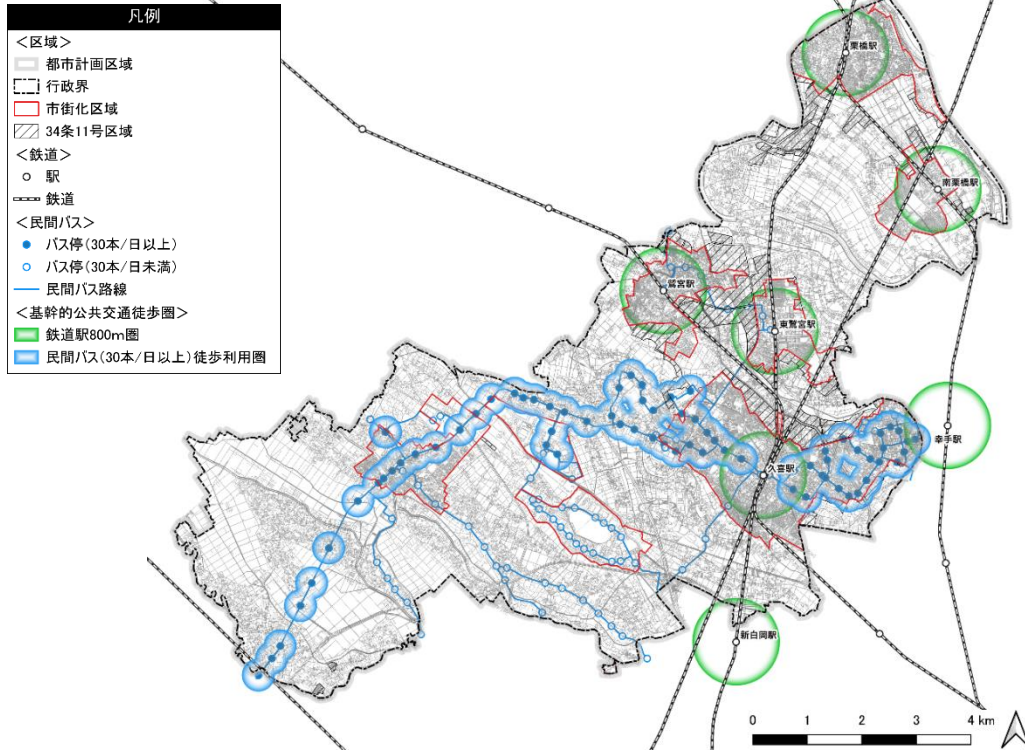


## 7. 各 STEP の詳細

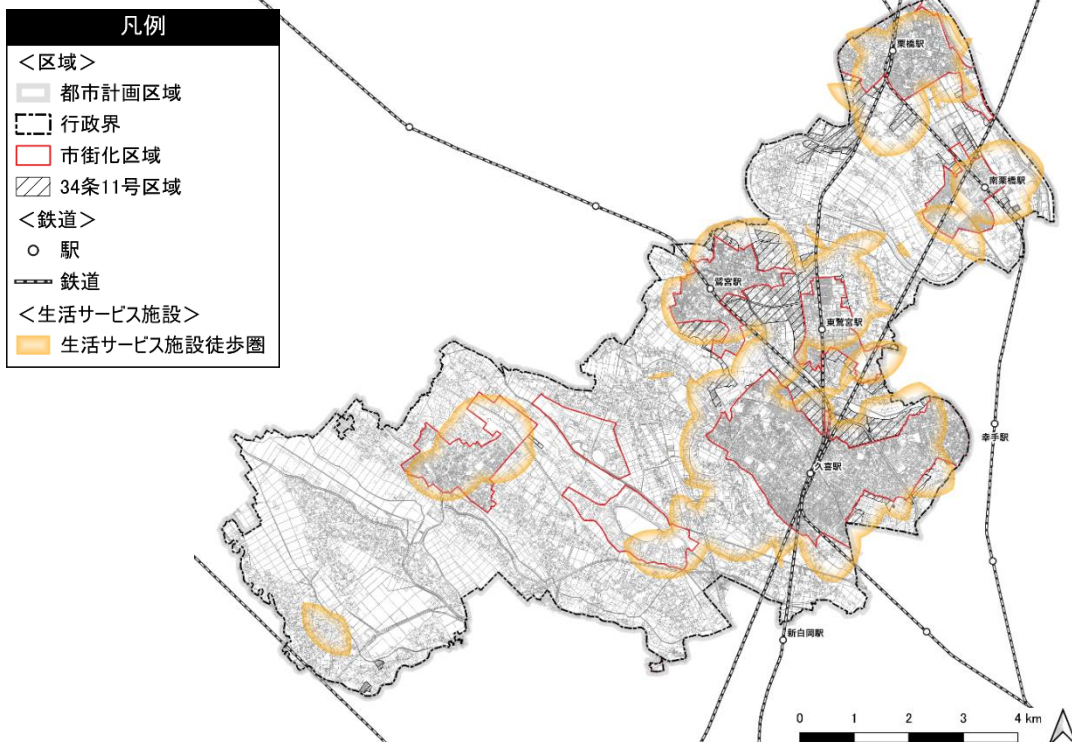
### STEP1 居住誘導区域としての設定が望ましい区域の検証

#### (1) 居住誘導区域の設定が望ましい区域

《基幹的公共交通徒歩圏》



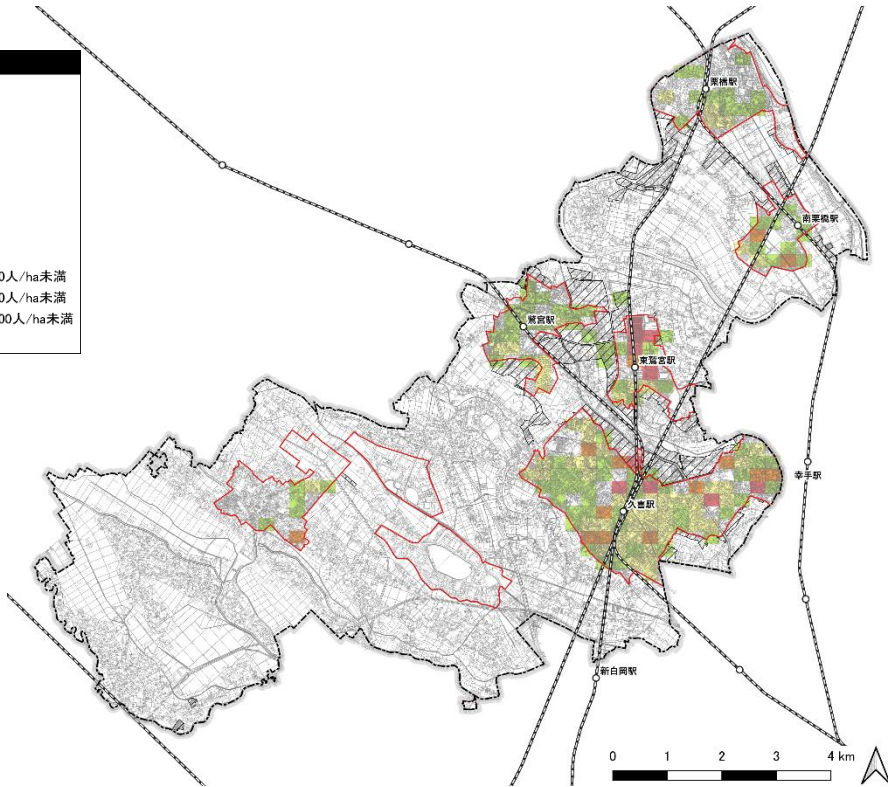
《生活サービス施設の徒歩圏》



※生活サービス施設の徒歩圏は、医療機能、商業機能、高齢者福祉機能の半径 800m圏が全て重なる区域

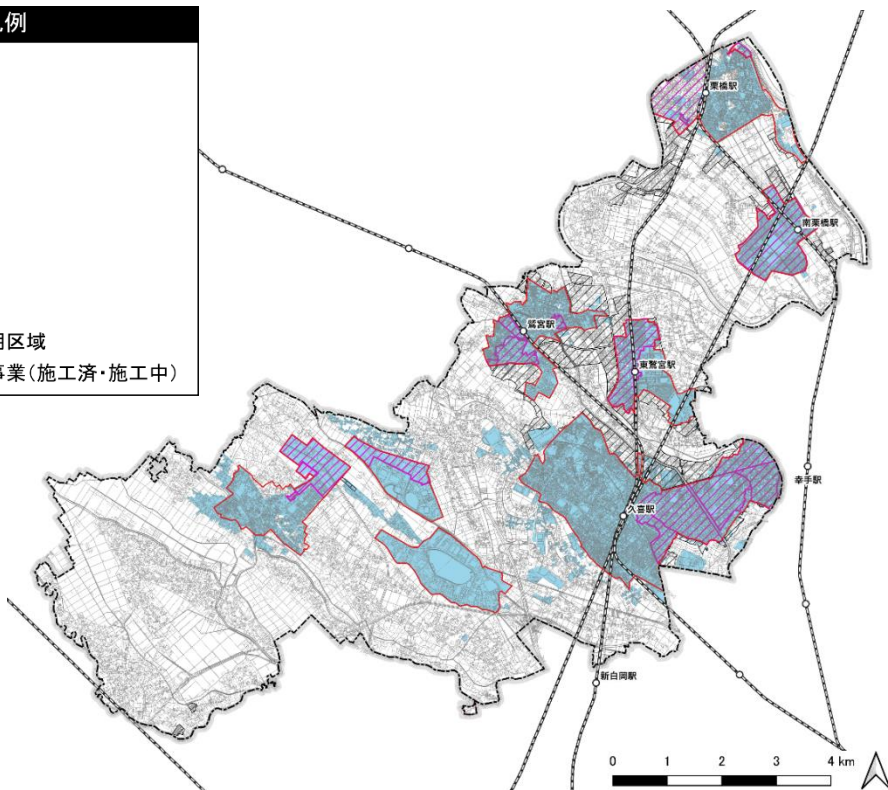
《R27人口密度(40人/ha以上)》

- 凡例
- <区域>
    - 都市計画区域
    - 行政界
    - 市街化区域
    - 34条11号区域
  - <鉄道>
    - 駅
    - 鉄道
  - <人口密度>
    - 40人/ha以上から60人/ha未満
    - 60人/ha以上から80人/ha未満
    - 80人/ha以上から100人/ha未満
    - 100人/ha以上



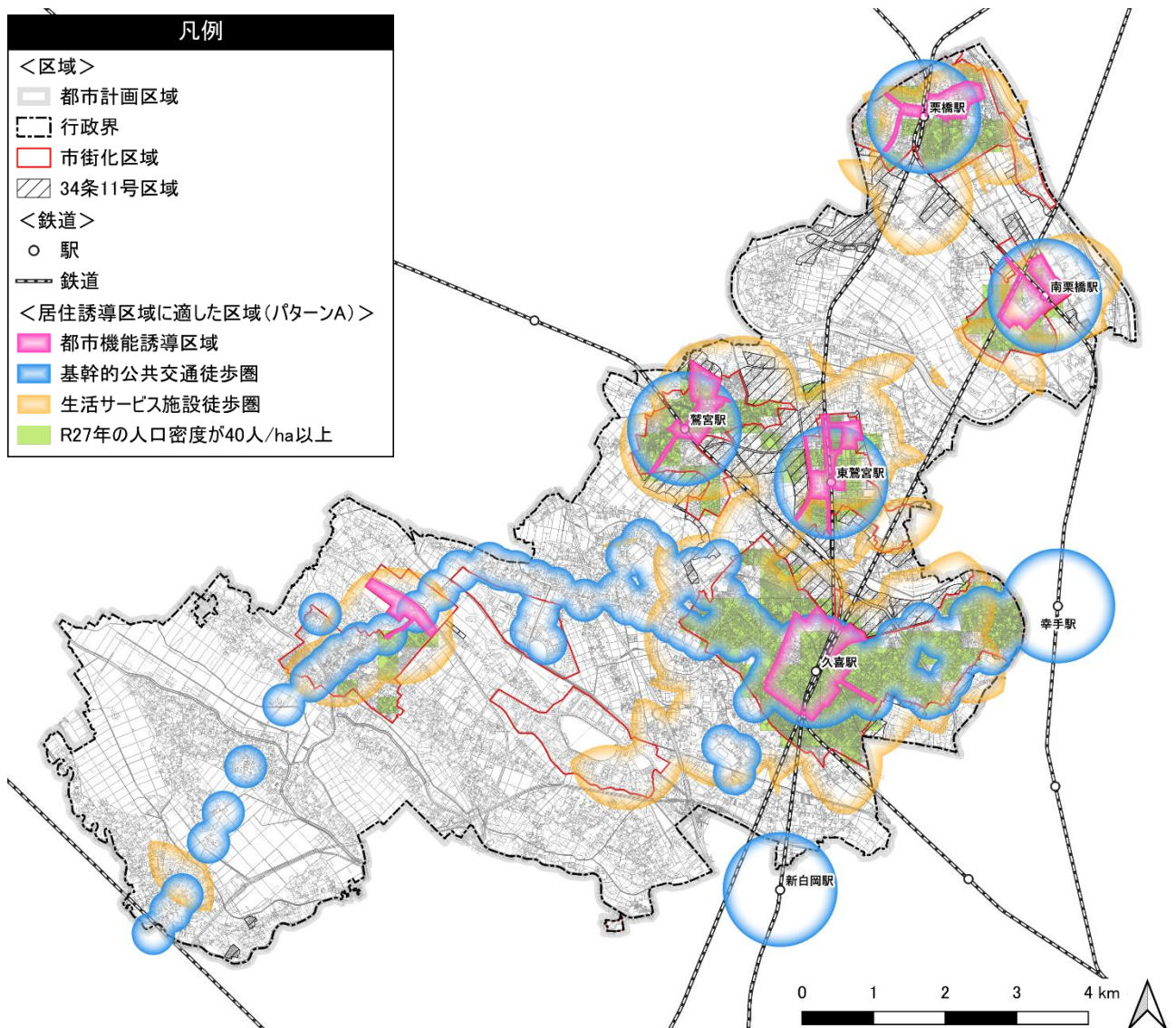
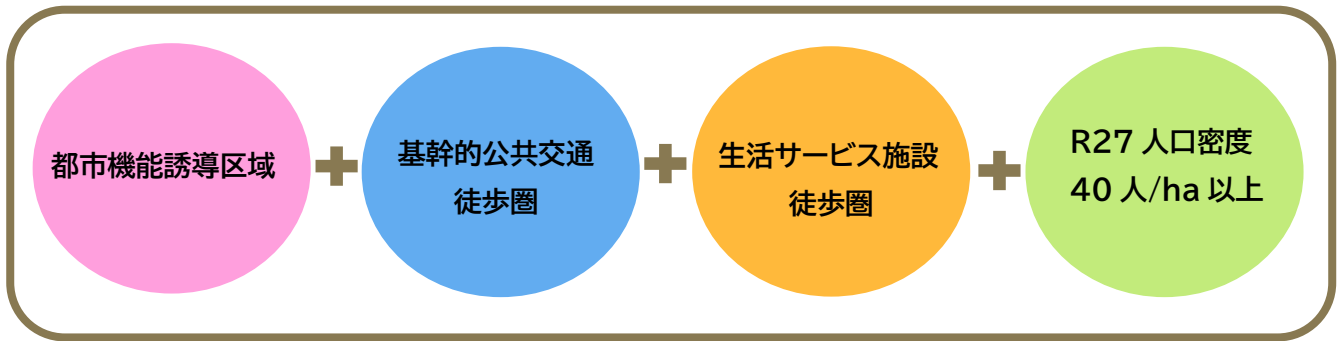
《【参考】都市基盤活用の検証》

- 凡例
- <区域>
    - 都市計画区域
    - 行政界
    - 市街化区域
    - 34条11号区域
  - <鉄道>
    - 駅
    - 鉄道
  - <都市基盤活用>
    - 公共下水道供用区域
    - 土地区画整理事業(施工済・施工中)

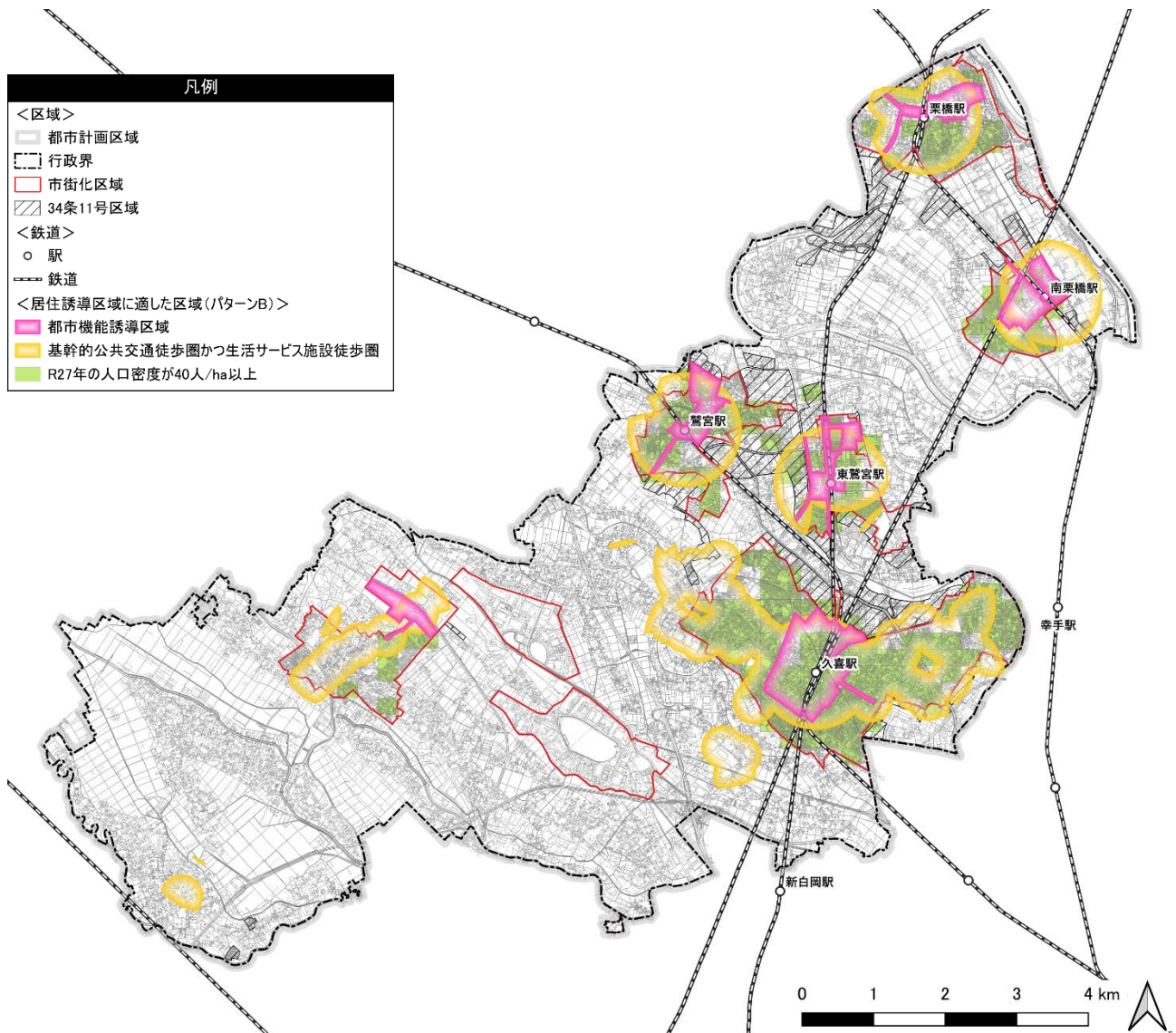
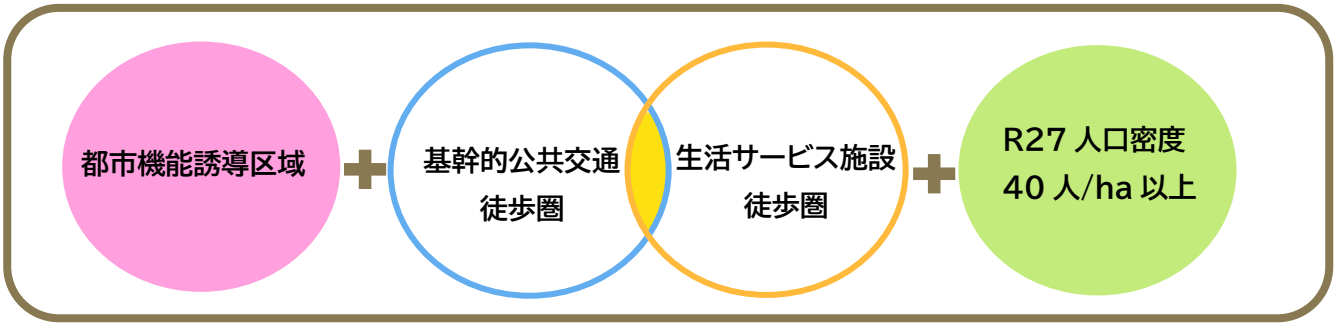


## (2) 居住誘導区域の設定が望ましい区域のパターン検証

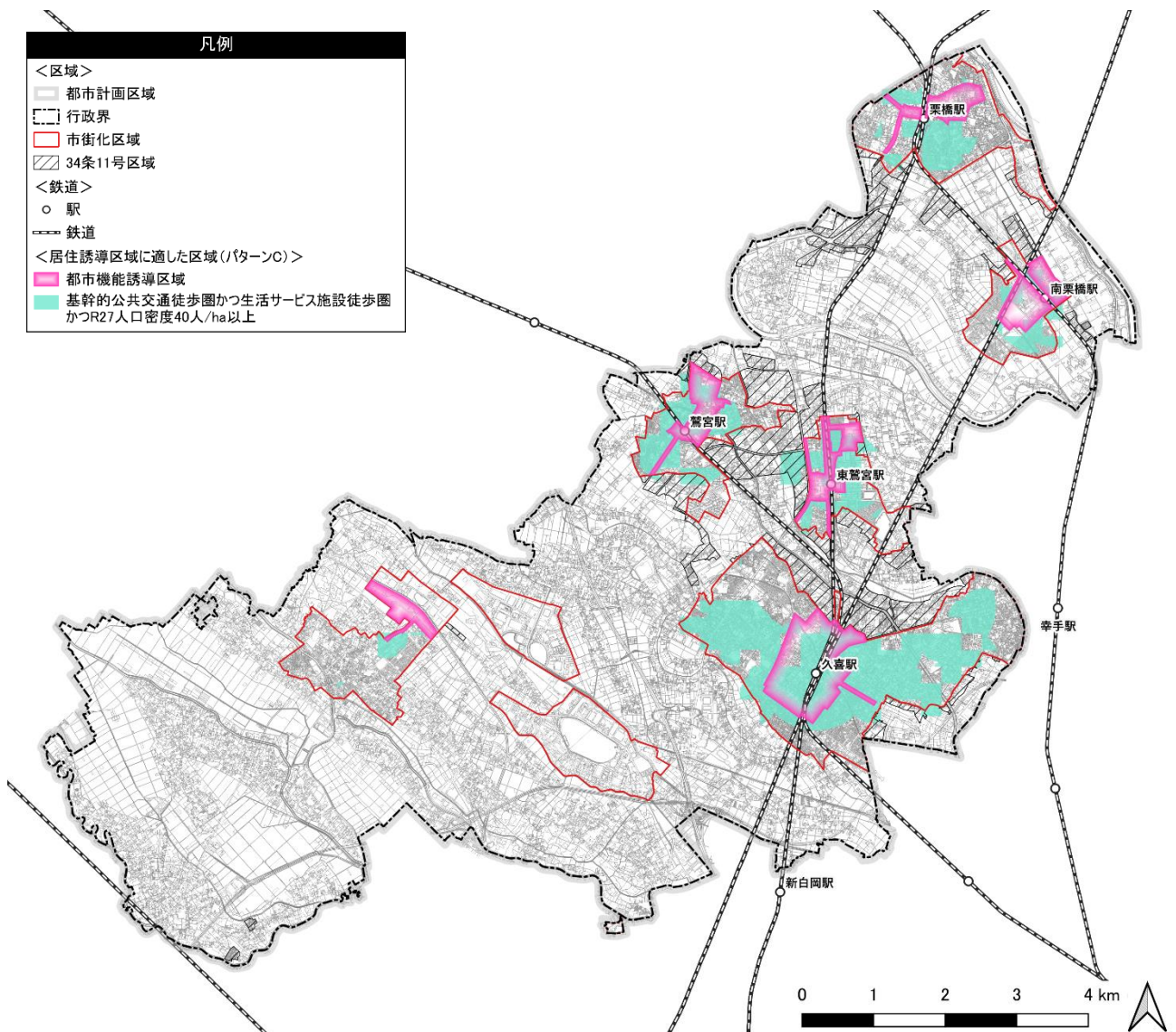
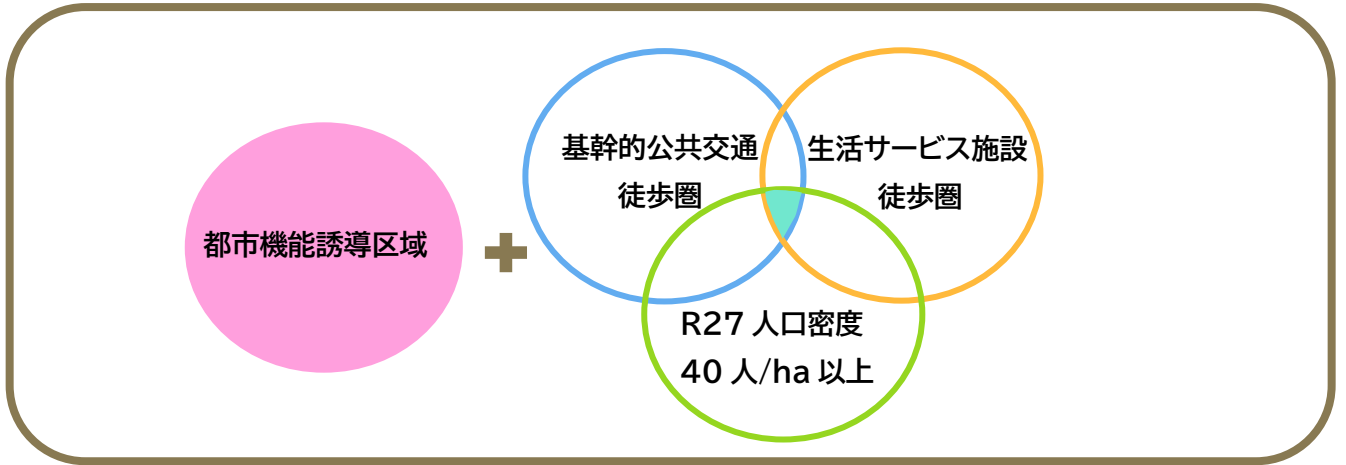
### ◆パターンA(区域が一番広い)



◆パターンB(区域が中)



◆パターンC(区域が一番小さい)

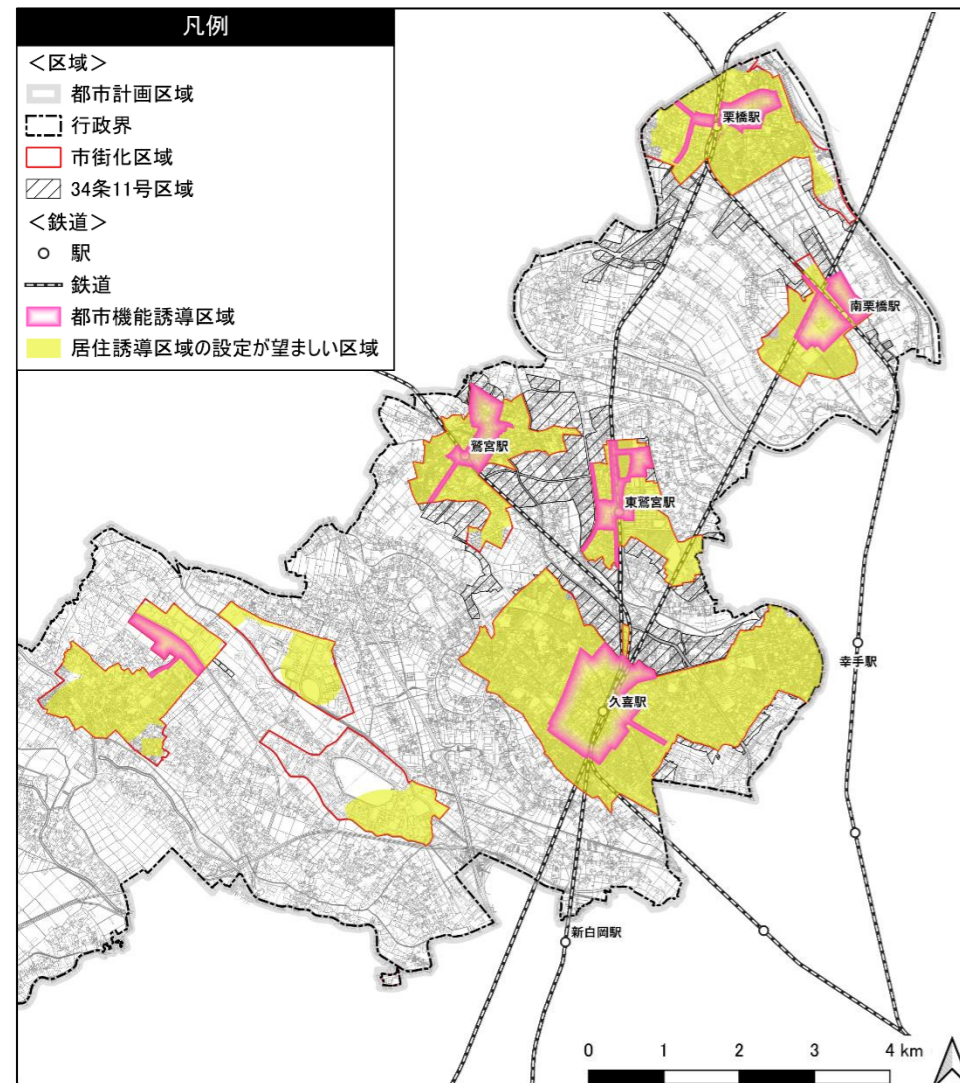


(3) 居住誘導区域の設定が望ましい区域のパターンの比較

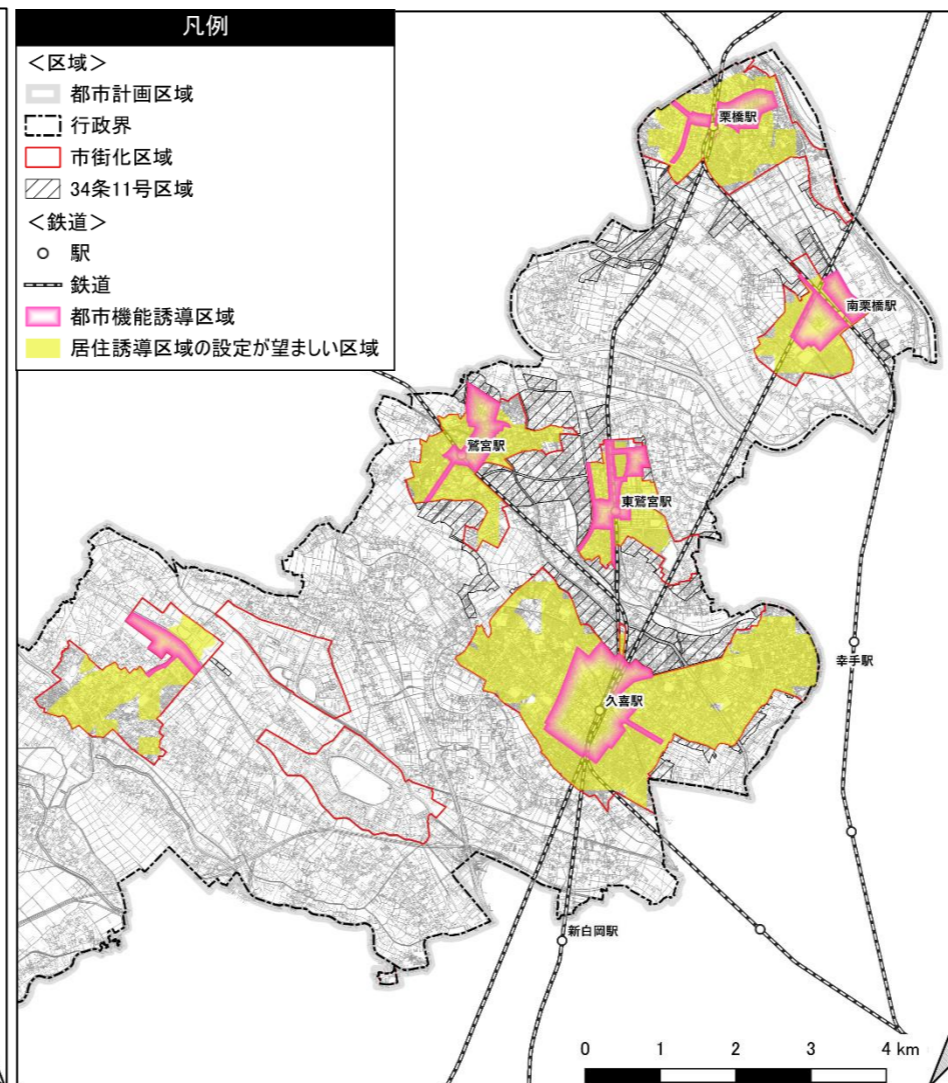
《パターンA(大)》

《パターンB(中)》

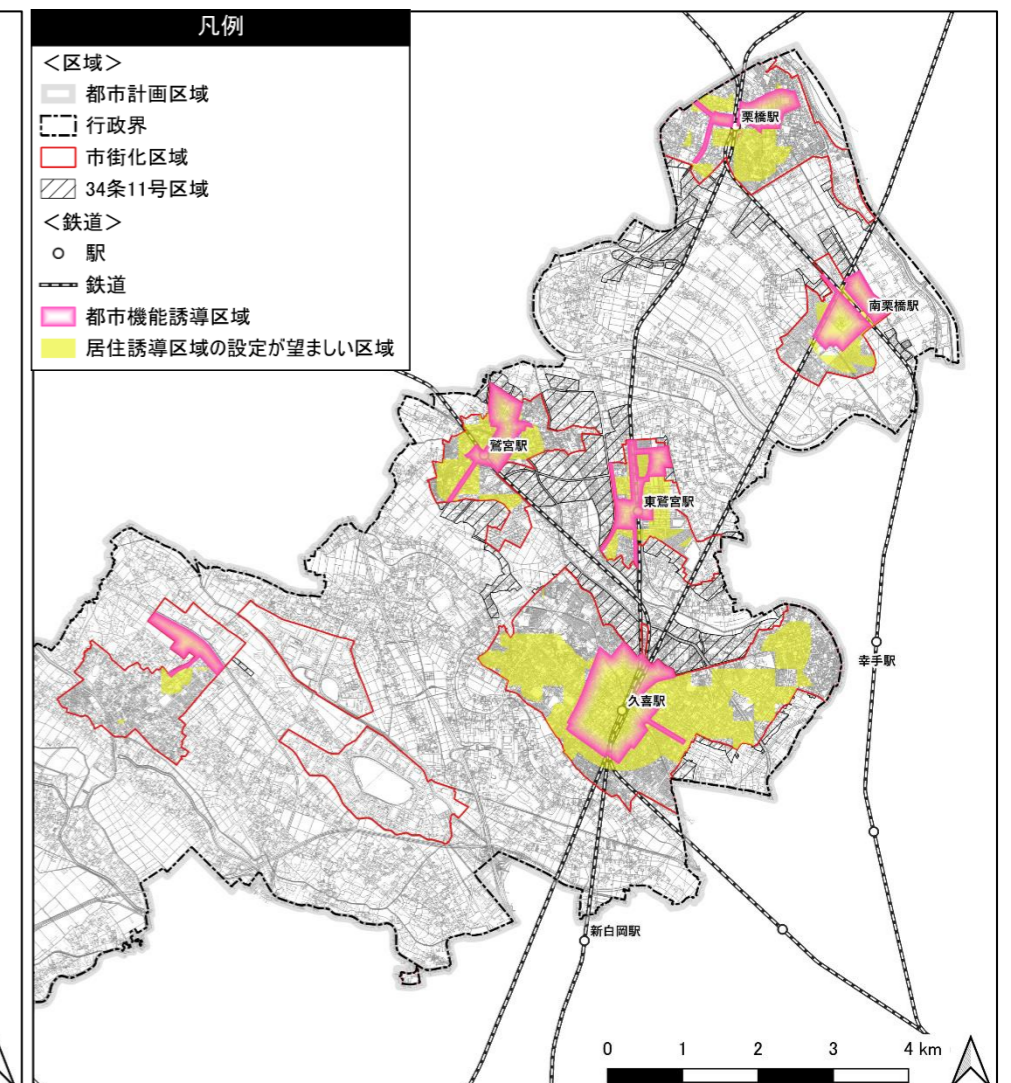
《パターンC(小)》



面積: 1736.10ha  
市街化区域に占める割合: 88.1%



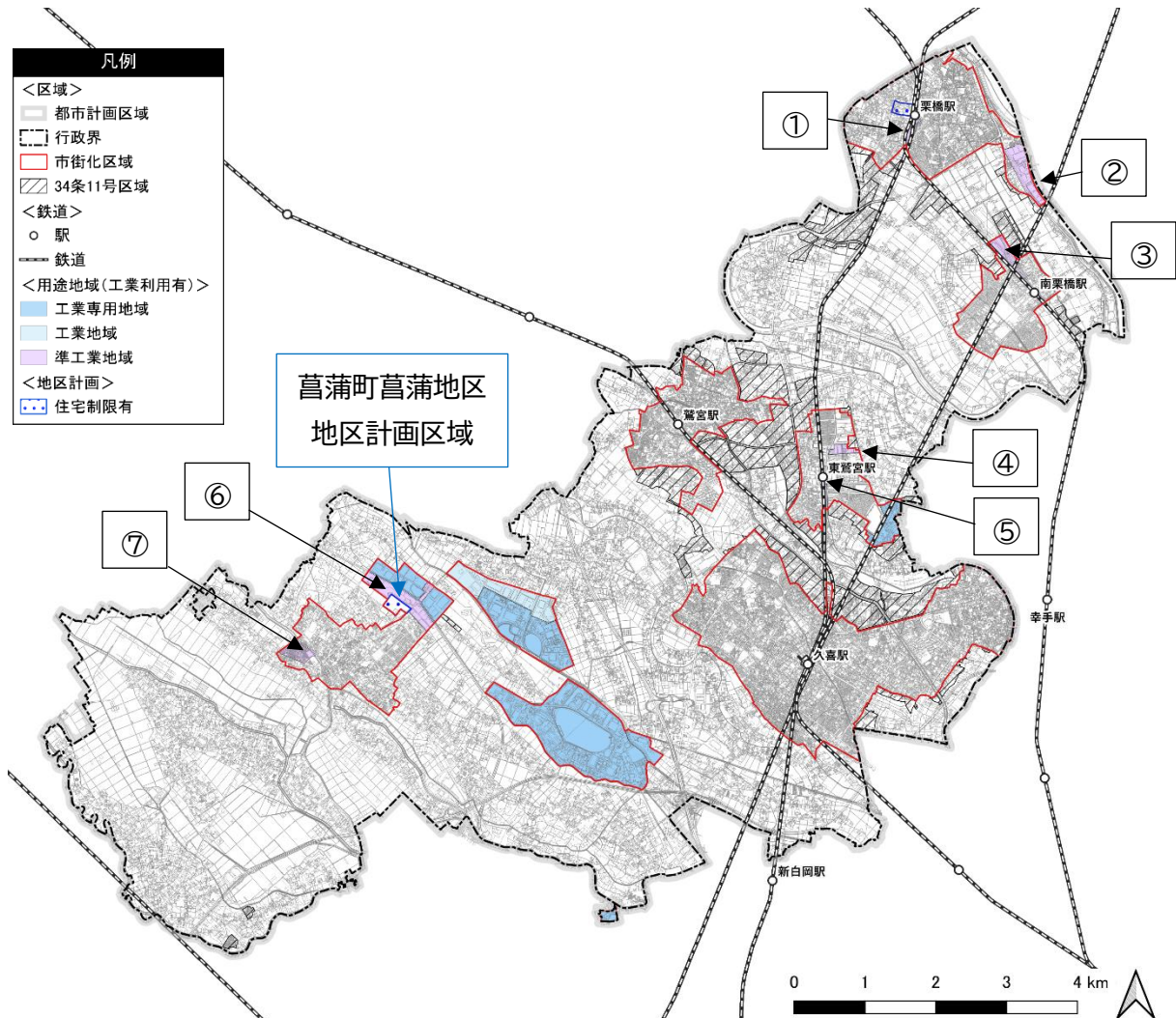
面積: 1387.02 ha  
市街化区域に占める割合: 70.4%



面積: 848.85 ha  
市街化区域に占める割合: 43.1%

## STEP2 居住誘導区域から除外すべき区域

《工業系土地利用や地区計画で居住が制限されている地区》



	住宅用地	商業用地	工業用地
①準工業地域	9.4%	5.9%	1.7%
②準工業地域	0.8%	46.7%	34.1%
③準工業地域	0.1%	0.0%	0.8%
④準工業地域	0.0%	3.2%	86.4%
⑤準工業地域	0.0%	8.8%	0.0%
⑥準工業地域	3.1%	75.7%	3.7%
⑦準工業地域	60.8%	1.3%	2.8%

工業専用地域、工業地域については、現在の操業環境の維持・保全を図るため居住誘導区域から除外することとします。

準工業地域については、工業利用割合が高い②栗橋東六丁目の準工業地域と④桜田二丁目の準工業地域を居住誘導区域から除外することとします。

また菖蒲町菖蒲地区地区計画では、住宅の建築が制限されているため、居住誘導区域から除外することとします。

### 《災害リスク》

詳細については、防災指針でリスクの高さや対策の可能性等を総合的に検討し、居住誘導区域に反映します。