



## 第3章

---

居住誘導区域



# 1. 居住誘導区域の設定

## (1) 居住誘導区域の設定の考え方

居住誘導区域は、人口減少局面にあっても人口密度を維持することにより、行政サービスや公共交通等の持続性を確保できるように、市街化区域内の一定区域に指定するものです。

「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として、以下の考え方が示されています。

### 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

### ii) 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となる。

### 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

出典：国土交通省「立地適正化計画作成の手引き」

## (2) 本市における居住誘導区域の設定方針

「(1)居住誘導区域の設定の考え方」を踏まえ、本市においては、市街化区域内の以下の条件に該当する区域に居住誘導区域を設定します。

①土地利用が居住に適した区域

…「(1)居住誘導区域の設定の考え方 iii)災害に対する安全性等が確保される区域」に該当

②人口密度が維持される区域

…「(1)居住誘導区域の設定の考え方 ii)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」に該当

③生活利便性を確保できる区域

…「(1)居住誘導区域の設定の考え方 i)生活利便性が確保される区域」に該当

④災害に対する安全性が確保されているか又はその見込みがある区域

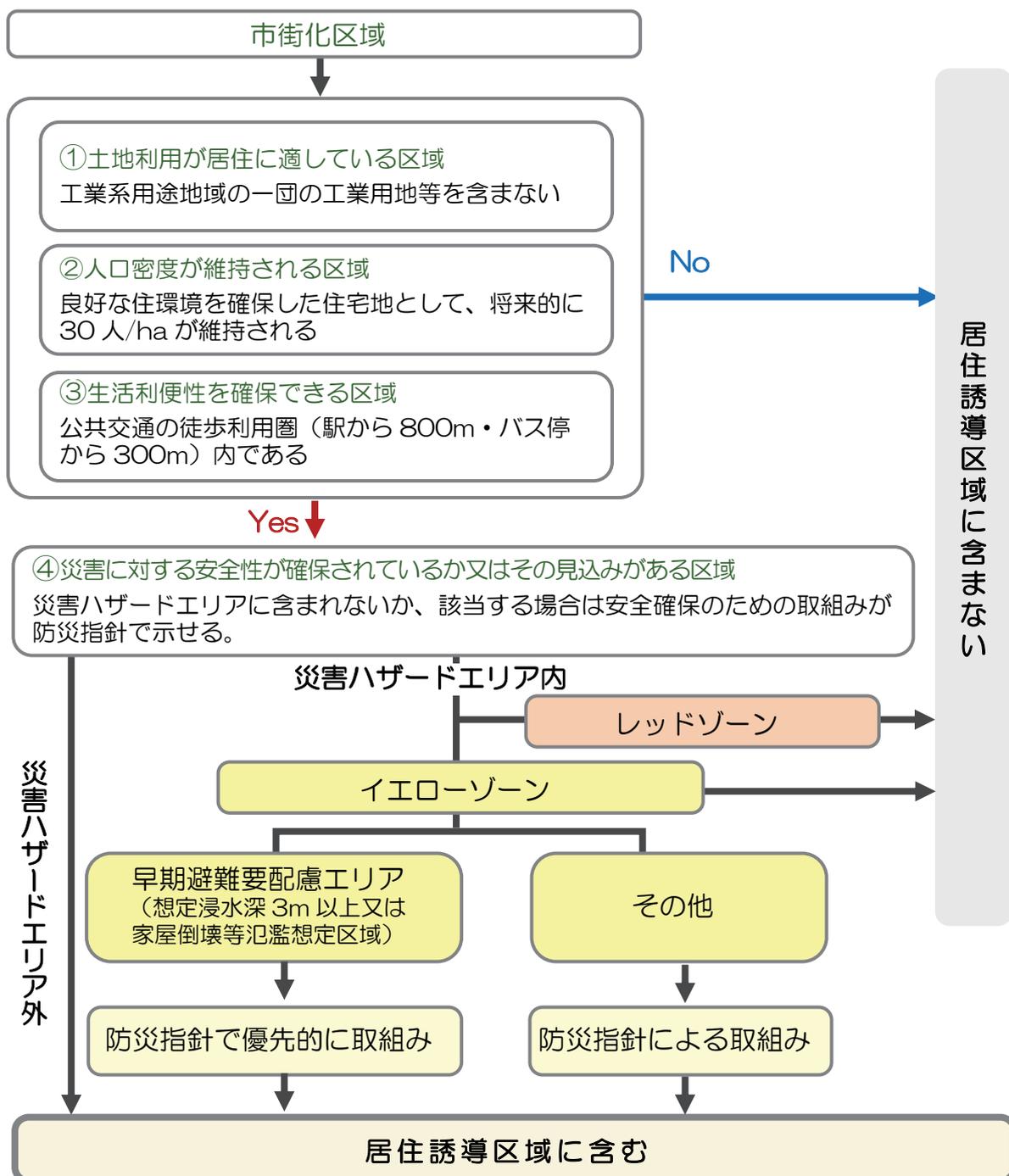
…「(1)居住誘導区域の設定の考え方 iii)災害に対する安全性等が確保される区域」に該当

なお、区域の設定にあたっては、原則として市街化区域、地形地物、用途地域等の境界を用いることとします。また、居住誘導区域の設定にあたっては、小規模の孤立した区域が生じないよう、一団かつ連続した区域として設定します。

### (3) 本市における居住誘導区域の設定フロー

本市における居住誘導区域の設定は、「(2)本市における居住誘導区域の設定方針」に基づき、市街化区域を絞り込む形で行います。設定の流れは下図のとおりです。

#### ■居住誘導区域設定の流れ



## 2. 居住誘導区域の検討

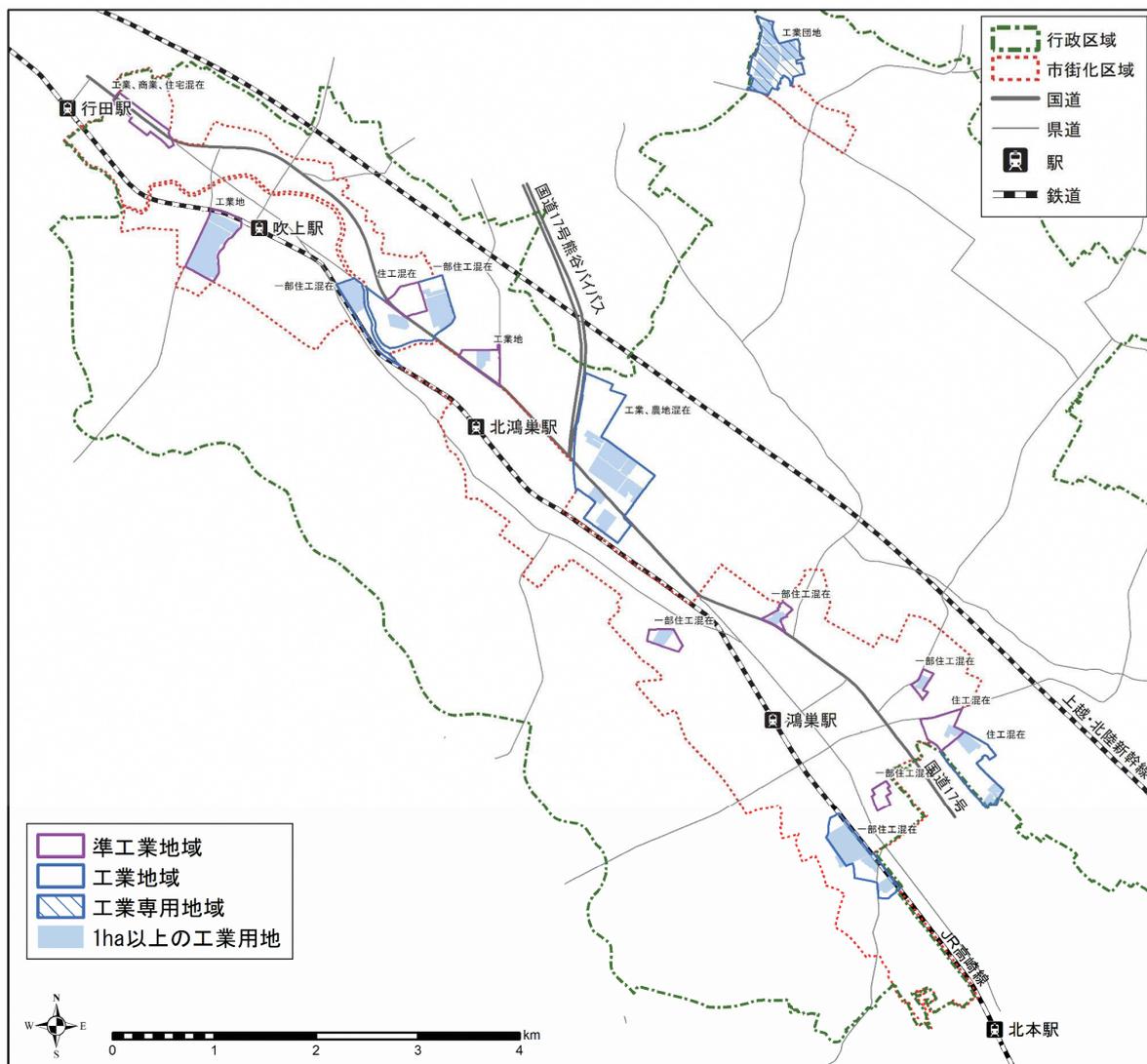
居住誘導区域の設定方針に基づき、居住誘導区域の位置と範囲について、以下のとおり検討しました。

### (1) 土地利用が居住に適した区域

将来にわたって良好な居住環境が確保される(住居系土地利用)区域に居住誘導区域を設定します。これに該当しない以下の区域は居住誘導区域に含めません。

- 工業専用地域
- 一団の大規模工業用地(工業系用途地域内において工業用地等が単独又は連坦して一定規模(1ha)を上回る区域のことで、施行中の区域を含む)

#### ■土地利用が居住に適さない区域(市街化区域内)の検討図



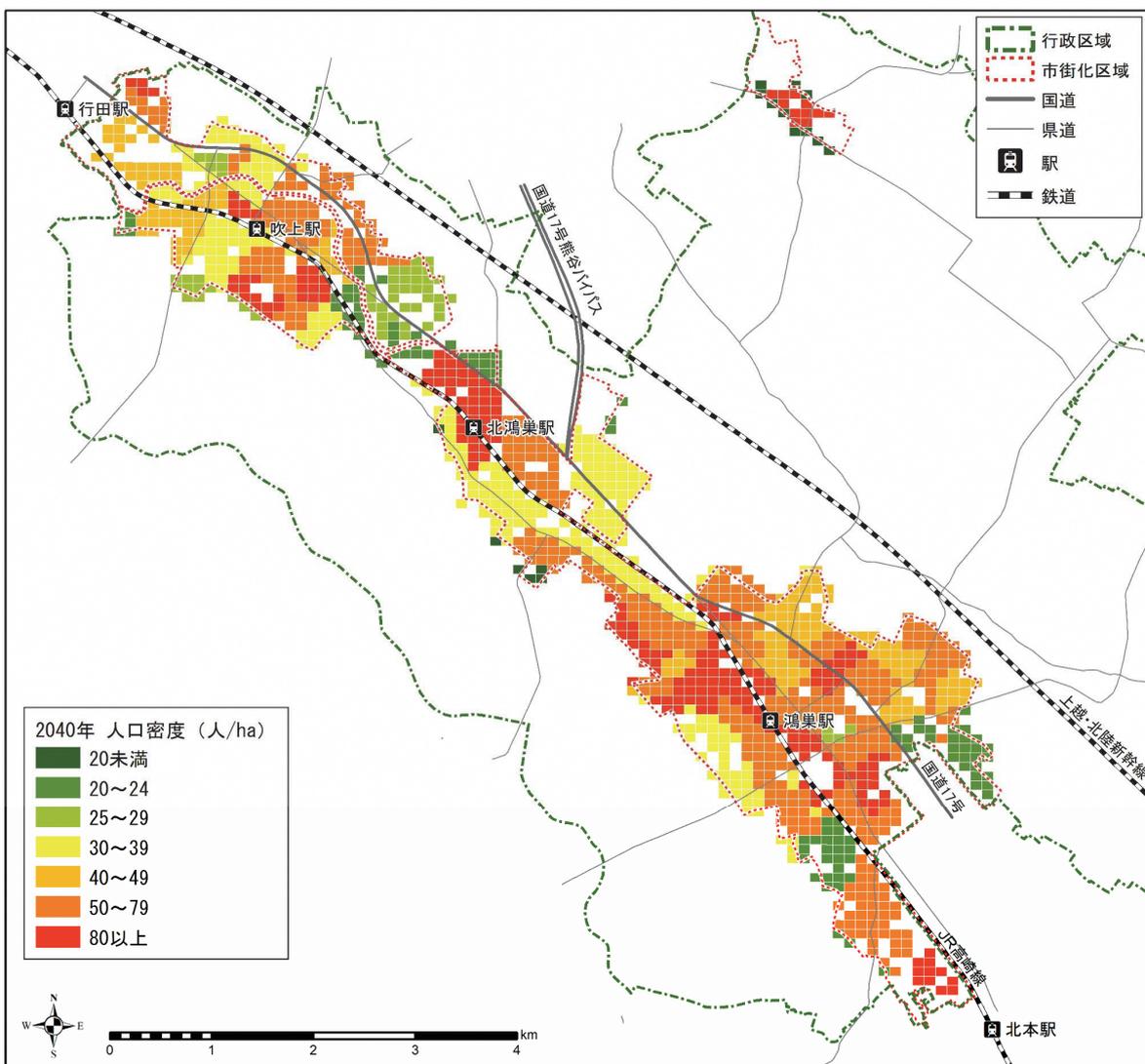
出典：鴻巣市都市計画図、令和3年度都市計画基礎調査結果等から作成

## (2) 人口密度が維持される区域

将来にわたって人口密度が維持される区域に、居住誘導区域を設定します。

下図は、国立社会保障・人口問題研究所(以下、「社人研」という。)の令和22(2040)年推計人口〔平成30年推計(平成22年・27年国勢調査を基にした将来人口推計)〕を100mメッシュ※20に配分した結果です。

■将来人口密度分布図(2040年)(市街化区域周辺)



出典:社人研将来推計人口(H30 推計)を基に国総研「将来人口・世帯予測ツール V2」で 100mメッシュ分布図を作成

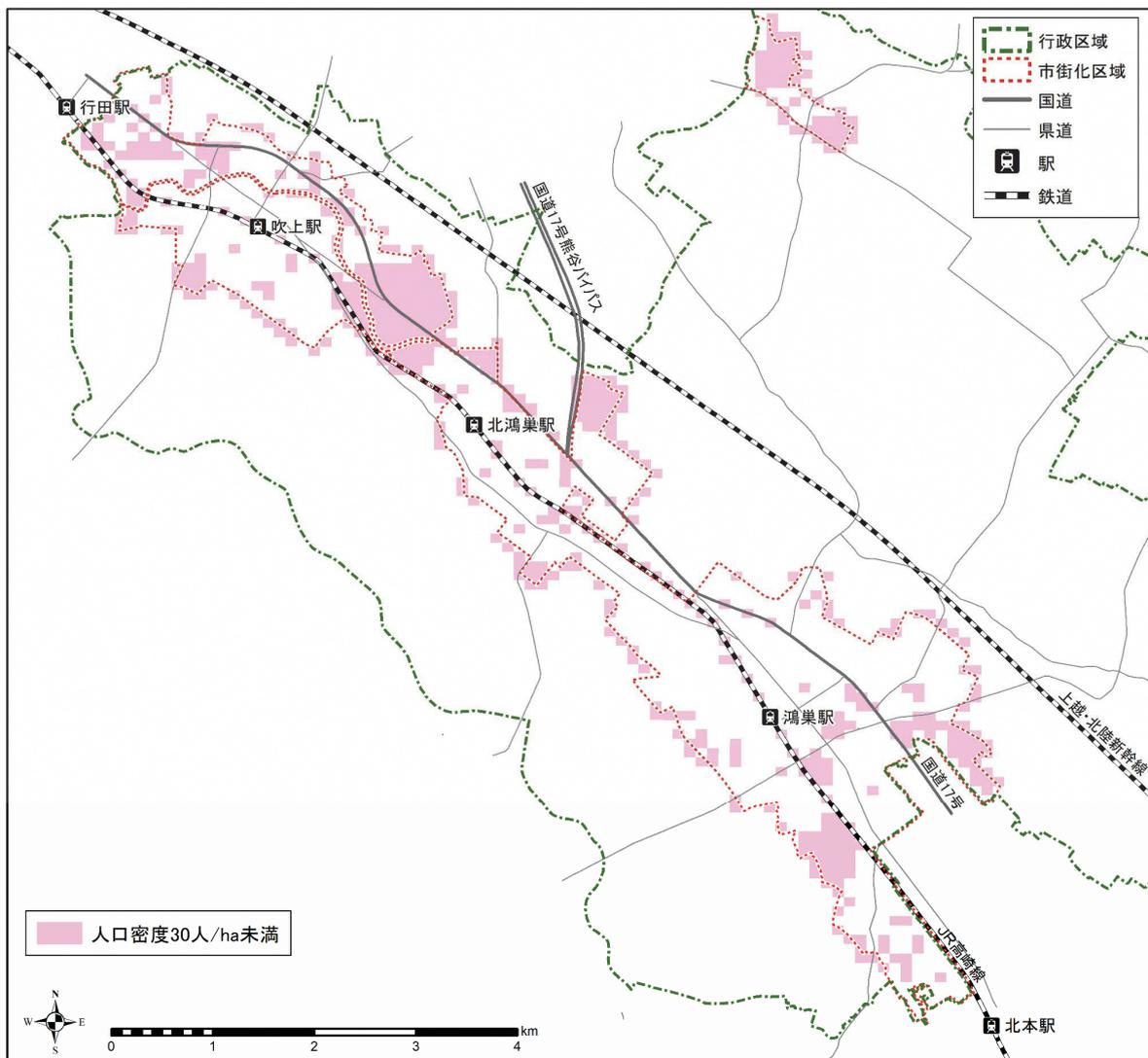
※20 メッシュ：地図上の情報をデジタル化して各種統計情報をとるために地図上の経緯度方眼として定められた格子のことであり「地域メッシュ」と呼ばれる。ここで用いられているのは一辺が約 100mのメッシュ。

国勢調査において市街地(人口集中地区: DID)とは40人/ha以上の調査区が隣接する区域とされていますが、本計画では人口集中地区に準ずる地区とみなされる「準人口集中地区」の条件である30人/ha以上が確保できる区域を対象に居住誘導区域を設定します。

下図で市街化区域内において、令和22(2040)年に30人/haを下回ると推計されたエリアを抽出したところ、多くは市街化区域の縁辺部か工業系土地利用が行われているエリアとなっています。

また、この図の基となっている将来人口推計では施行中の土地区画整理事業2地区の人口増加が加味されていないため30人/haを下回ると推計されていますが、計画人口密度<sup>※21</sup>はこれを上回るため、居住誘導区域に含めることとします。

■人口密度 30 人/ha を下回るエリア(2040 年)(市街化区域を含むメッシュ)



出典：社人研将来推計人口(H30 推計)を基に国総研「将来人口・世帯予測ツール V2」で 100mメッシュ分布図を作成

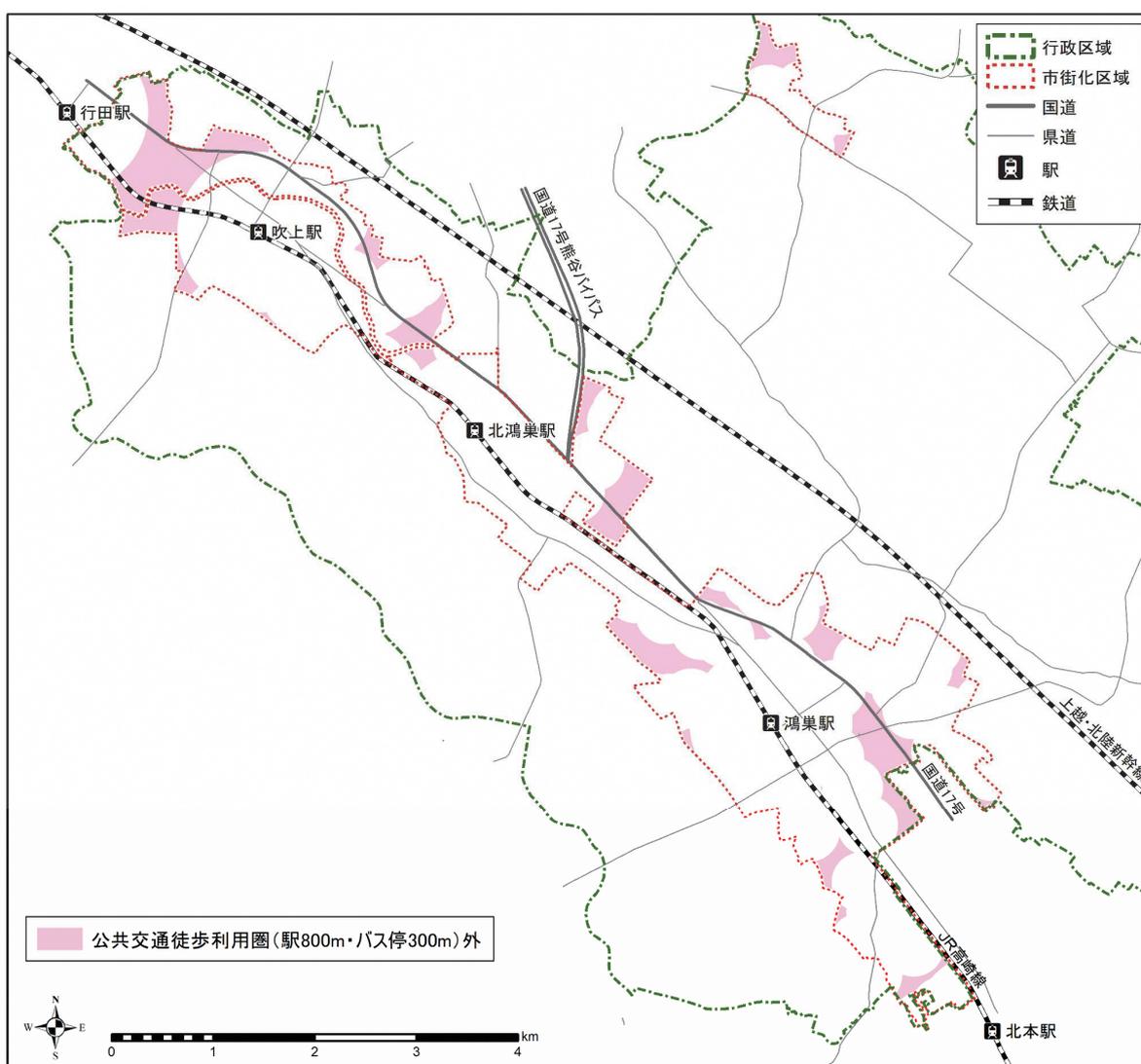
※21 計画人口密度：施行中の土地区画整理事業の計画人口の根拠となっている設定人口密度は、広田中央特定土地区画整理事業=60人/ha、北新宿第二土地区画整理事業=80人/ha。

### (3) 生活利便性を確保できる区域

生活利便性を将来にわたって確保できる区域に、居住誘導区域を設定します。

本市の市街化区域には3つの鉄道駅があり、それぞれの駅周辺には都市機能が集積していることから、駅周辺に短時間でアクセスできる公共交通徒歩利用圏(鉄道駅から800m・バス停留所から300m)内を「生活利便性を確保できる区域」とみなして居住誘導区域に含めます。なお、吹上駅と行田駅間が公共交通徒歩利用圏外となっていますが、両駅周辺の都市機能が利用できることから、居住誘導区域に含めます。

#### ■公共交通徒歩利用圏外エリア(市街化区域内)



出典:バス事業者のバスルート図等から作成

#### (4) 災害に対する安全性が確保されているか又はその見込みがある区域

将来にわたって、安全性が確保された区域に居住誘導を図るため、災害リスクの低い区域、又は将来的に災害リスクが低減される見込みのある区域に居住誘導区域を設定します。

##### ■災害ハザードエリアの取り扱いについて

ゾーン区分	指定区域名	本市における 該当状況		誘導区域設定にお ける基本的考え方	本計画の居 住誘導区 域設定にお ける取 り扱い
		市街化区 域	市街化調 整区域		
レッドゾーン	災害危険区域	×	×	原則除外	—
	地すべり防止区域	×	×		—
	急傾斜崩壊危険区域	×	×		—
	土砂災害特別警戒区域	×	○		—
	浸水被害防止区域	×	×		—
	津波災害特別警戒区域 (条例で定めた区域)	×	×		—
オレンジ ゾーン	津波災害特別警戒区域	×	×	原則含まないこと とすべき	—
イエロー ゾーン	浸水想定区域(家屋倒 壊等氾濫想定区域含む)	○	○	災害リスク、警戒 避難体制の整備 状況、防災・減災 対策等を総合的に 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 として含まないこ ととするべき	避難対策の 充実等、災害 に対する安全 性向上を図 ることを前提 として含める
	土砂災害警戒区域	×	○		—
	津波災害警戒区域	×	×		—
	都市洪水想定(区域)	×	×		—
	津波浸水想定(区域)	×	×		—

出典：国土交通省「立地適正化計画作成の手引き」を参考に作成

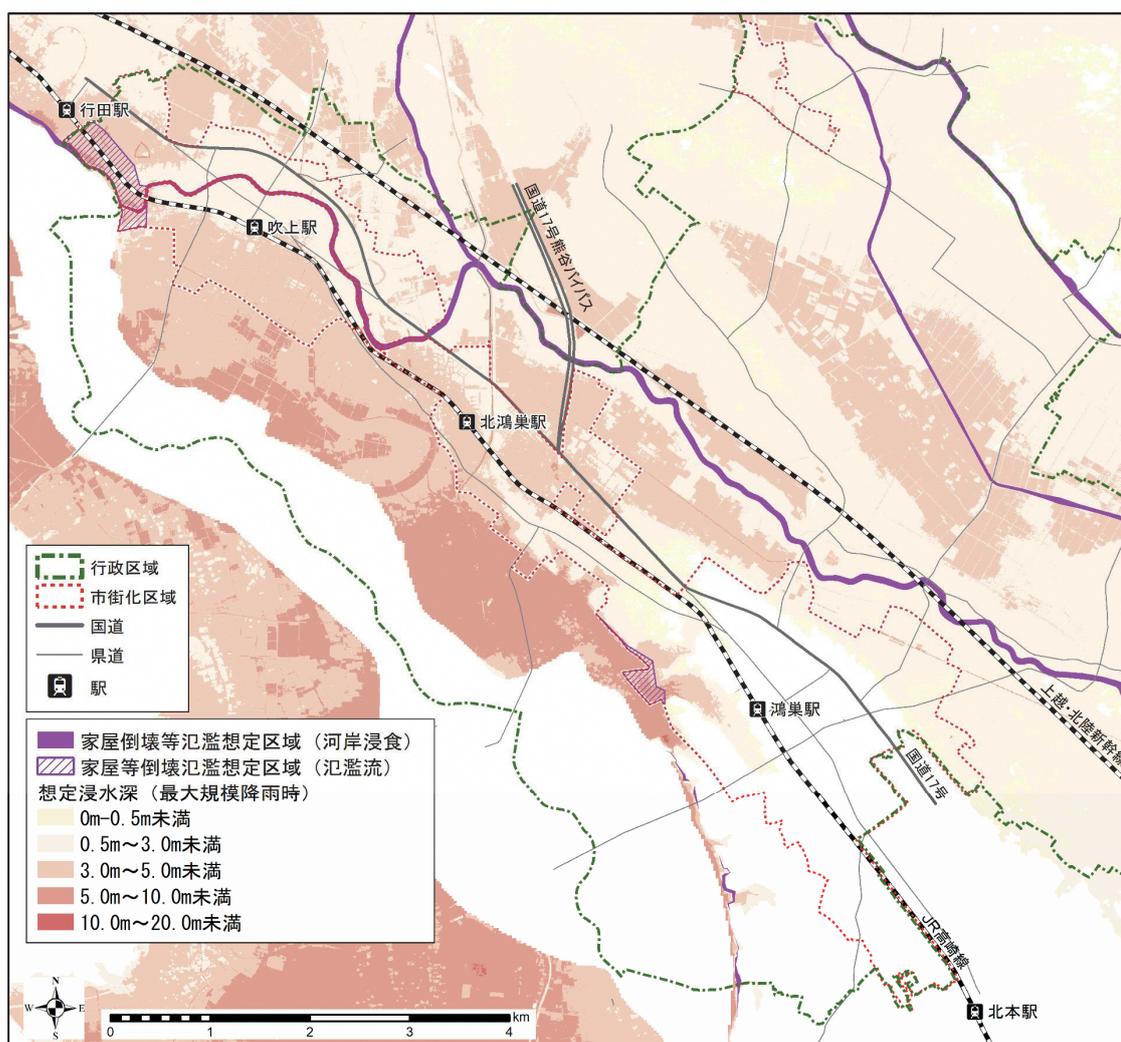
本市の市街化区域には、「レッドゾーン」、「オレンジゾーン」は存在しませんが、「イエローゾーン(想定最大規模降雨時に伴う洪水<sup>※19</sup>の浸水想定区域)」が含まれます。

このうち、荒川の堤内地、元荒川、忍川及び野通川の護岸が家屋倒壊等氾濫想定区域の「河岸浸食」区域に、荒川の堤内地であるJR高崎線沿線の一部の市街地が「氾濫流」区域にそれぞれ含まれています。

市街化区域内の「イエローゾーン」にあたる浸水想定区域は広範囲であり、計画的な都市基盤整備を目的とした市街地整備事業区域(施行済・施行中)も含んでいます。このため、イエローゾーンを一律に除外して居住誘導区域を設定した場合、現在の都市構造を維持することが難しくなります。

このため、本計画では、荒川左岸の堤防整備が中長期で計画されていること等も勘案し、「イエローゾーン」を避難対策の充実等、災害に対する安全性向上を図ることを前提として居住誘導区域に含めることとします。

### ■浸水想定区域図

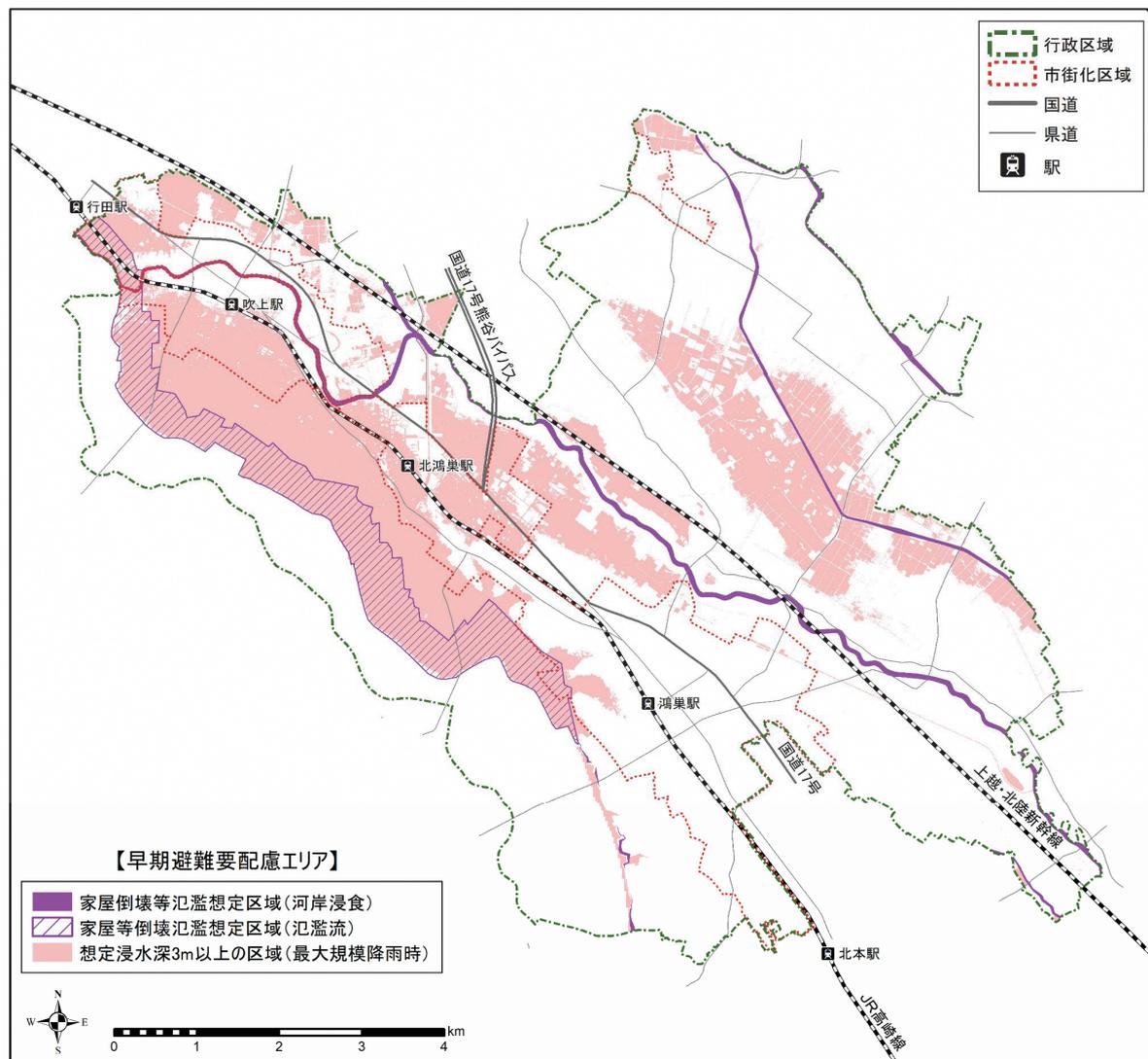


出典: 鴻巣市水害ハザードマップで使用したデータから作成

イエローゾーンのうち、特に洪水時の危険性が高いことが考えられる以下の区域を「早期避難要配慮エリア」として定めます。このエリアにおいては、避難対策を中心とした取組みの優先的な着手に加え、地域住民の意向に十分配慮しつつ、国等の支援措置を活用した移転等の検討、洪水に強いまちの実現に向けた取組み等を推進します。

- 家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食)
- 家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)
- 想定浸水深3m以上の区域(想定最大規模降雨時に伴う洪水<sup>※19</sup>)

### ■早期避難要配慮エリア



出典:鴻巣市水害ハザードマップで使用したデータから作成

### 3. 居住誘導区域の設定

本市における居住誘導区域の設定方針に基づく検討を踏まえ、居住誘導区域(約1,400ha)を下図のとおり設定します。

#### ■居住誘導区域

