

第5章 居住誘導区域

居住誘導区域は、行政機能、医療機能、商業機能などの生活サービス機能が集積する地域の周辺、また、公共交通の沿線地域などにおいて、居住を誘導し、人口密度を維持する区域です。

居住誘導区域を設定する区域は、都市計画運用指針や広域立地適正化方針において次のような考え方が示されています。

【都市計画運用指針における設定の考え方】

- ◆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する都市の中心拠点・生活拠点、ならびに、それらに公共交通により比較的容易にアクセスでき、それらに立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
 - ・合併前の旧町村など、都市機能・居住が集積している区域
- ◆居住誘導区域に含まないこととされている区域
 - ・市街化調整区域
 - ・農用地区域、農地法に基づく農地もしくは採草放牧地の区域
 - ・森林法に基づく保安林の区域、自然公園法に基づく特別地域
 - ・土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、災害危険区域
- ◆原則として、居住誘導区域に含まない区域
 - ・水防法第14条第1項に規定する浸水想定区域
- ◆居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域
 - ・工業専用地域等、法令・条例により住宅の建築が制限されている区域
 - ・宅地化が進展せず、空地等が散在している区域のうち、人口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ないとし市町村が判断する区域
 - ・工業系用途のうち、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ないとし市町村が判断する区域

【広域立地適正化方針における区域設定の考え方】

- ◆市街化区域のうち、工業専用地域や流通業務地区などの他、法令・条例により住宅の建築が制限されている区域を除く区域
- ◆土地区画整理事業等が完了または実施中の区域
- ◆既に人口が集積しており今後も一定の人口密度が維持されることが見込まれる区域
- ◆公共交通の利用が可能な区域（おおむね鉄道駅から1 kmまたはバス停から300mに含まれる範囲）
- ◆日常生活に必要な商業・医療・福祉等の複数の施設が徒歩圏内に含まれる区域（各施設からおおむね1 km（徒歩で15分以内）の範囲）

居住誘導区域は、都市計画運用指針や広域立地適正化方針において、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを踏まえつつ、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など都市運営が効率的に行われるように定めることとの考え方が示されています。

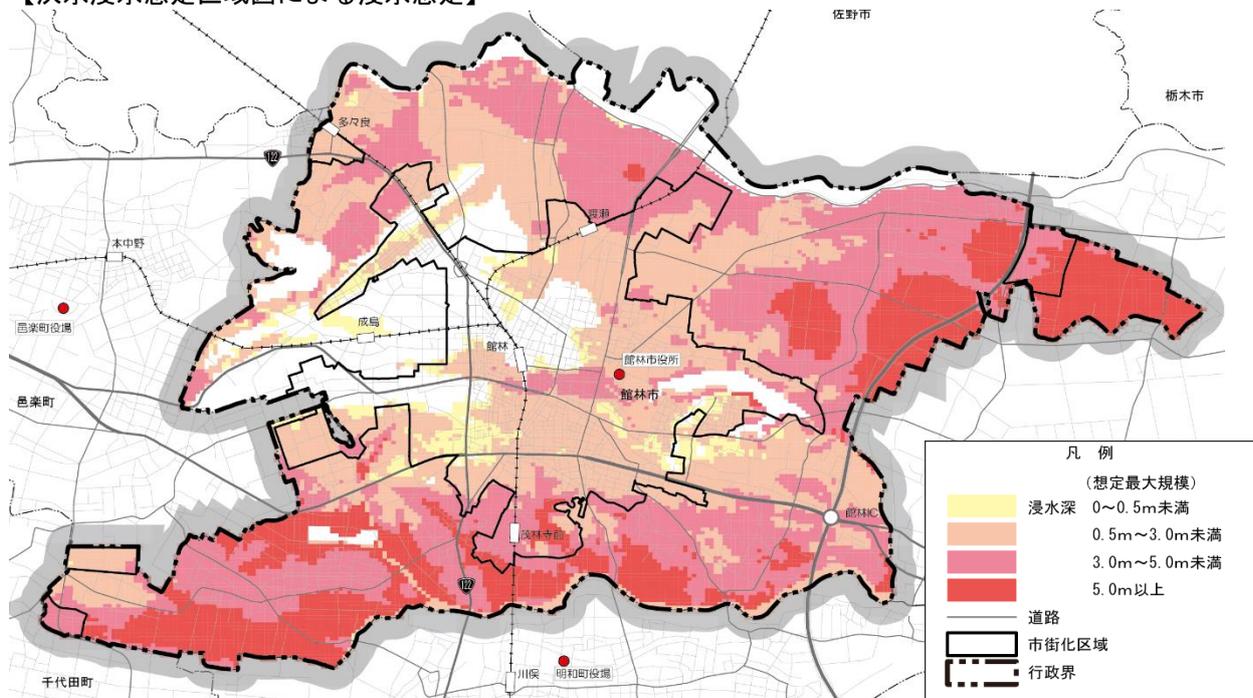
一方で、浸水想定区域は、災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきとされています。

館林市においては、利根川等の水害における想定浸水（最大規模）をみると、市街化区域の多くが浸水し、一部は3m以上の浸水が想定され、発生した場合には家屋等の物的被害だけでなく、人的にも甚大な被害が発生することが見込まれます。

市街化区域の大半が浸水想定区域に含まれるため、その全てを居住誘導区域に設定しないことは難しいと考えられますが、特に甚大な被害の恐れのある区域については居住誘導区域に設定しないなど考慮するとともに、浸水が想定される区域においては、地域防災計画などとの連携を含め、庁内で横断的に対策を検討していきます。

※利根川等の河川における家屋倒壊等氾濫想定区域については、居住誘導区域の設定を行わない。

【洪水浸水想定区域図による浸水想定】



出典：洪水浸水想定区域図（想定最大規模）（国交省：平成29年7月）を基にして館林市作成

都市計画運用指針などの考え方や浸水想定などの状況を踏まえ、市街化区域内における居住誘導区域について、次に示す考え方に基づいて設定を行います。

◆居住誘導区域を設定しない区域

- ①工業専用地域や流通業務地区などの他、法令・条例により住宅の建築が制限されている区域
- ②利根川等による浸水想定区域に含まれる区域のうち、甚大な被害の恐れのあると考えられる「想定される浸水深が3m以上」の区域

◆居住誘導区域を設定する区域

上記に該当しない区域のうち、次のいずれかの要件に該当する区域

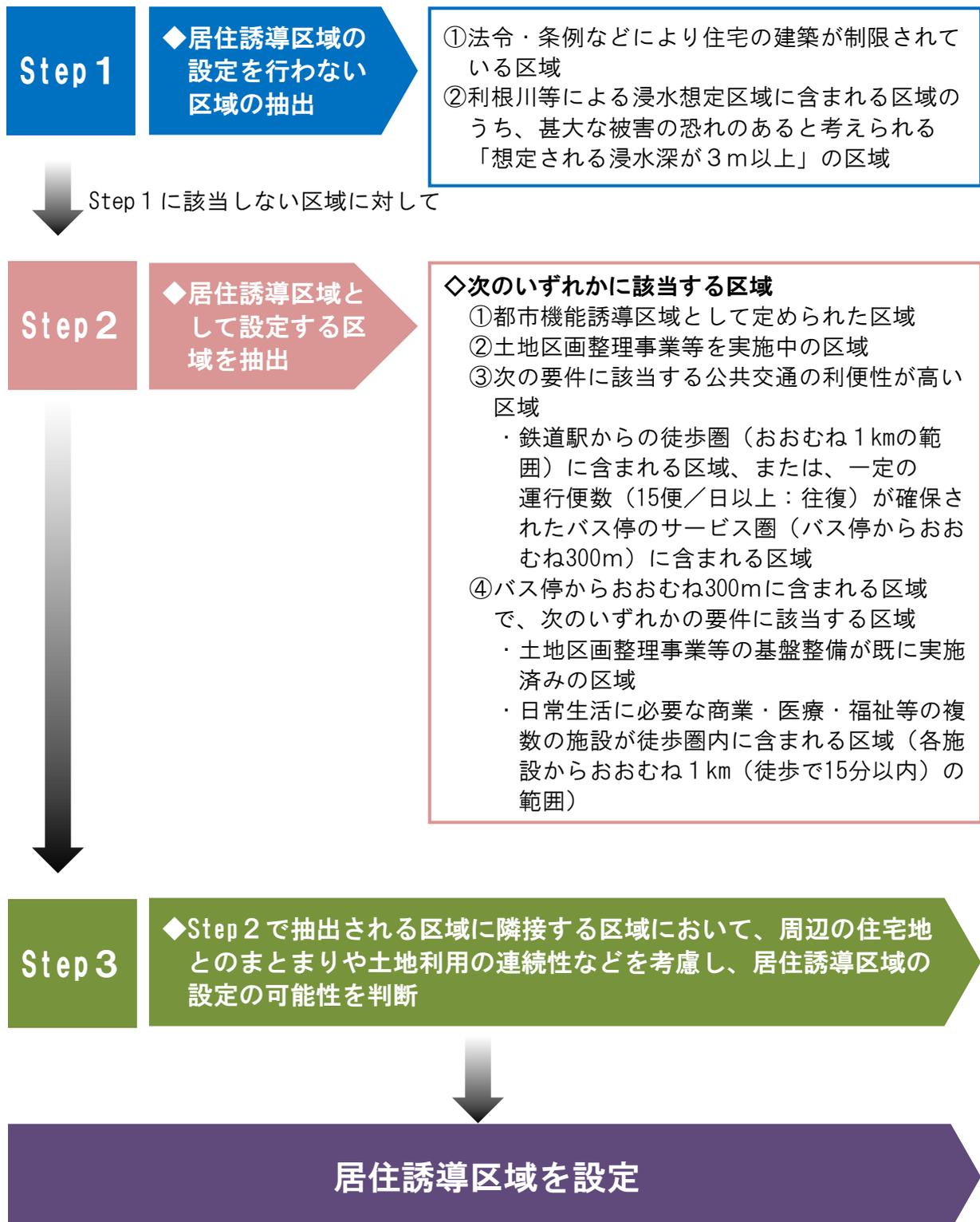
- ①都市機能誘導区域として定められた区域
- ②土地区画整理事業等を実施中の区域
- ③次の要件に該当する公共交通の利用が可能な区域
 - ・鉄道駅からの徒歩圏（おおむね1kmの範囲）に含まれる区域、または、一定の運行便数（15便／日以上：往復）が確保されたバス停のサービス圏（バス停からおおむね300m）に含まれる区域
- ④バス停からおおむね300mに含まれる区域で、次のいずれかの要件に該当する区域
 - ・土地区画整理事業等の基盤整備が既に実施済みの区域
 - ・日常生活に必要な商業・医療・福祉等の複数の施設が徒歩圏内に含まれる区域（各施設からおおむね1km（徒歩で15分以内）の範囲）

※なお、上記の4つの要件に該当していない区域であっても、上記に隣接する区域については、周辺の住宅地とのまとまりや土地利用の連続性などを考慮して区域の設定について判断します。

◆区域の境界

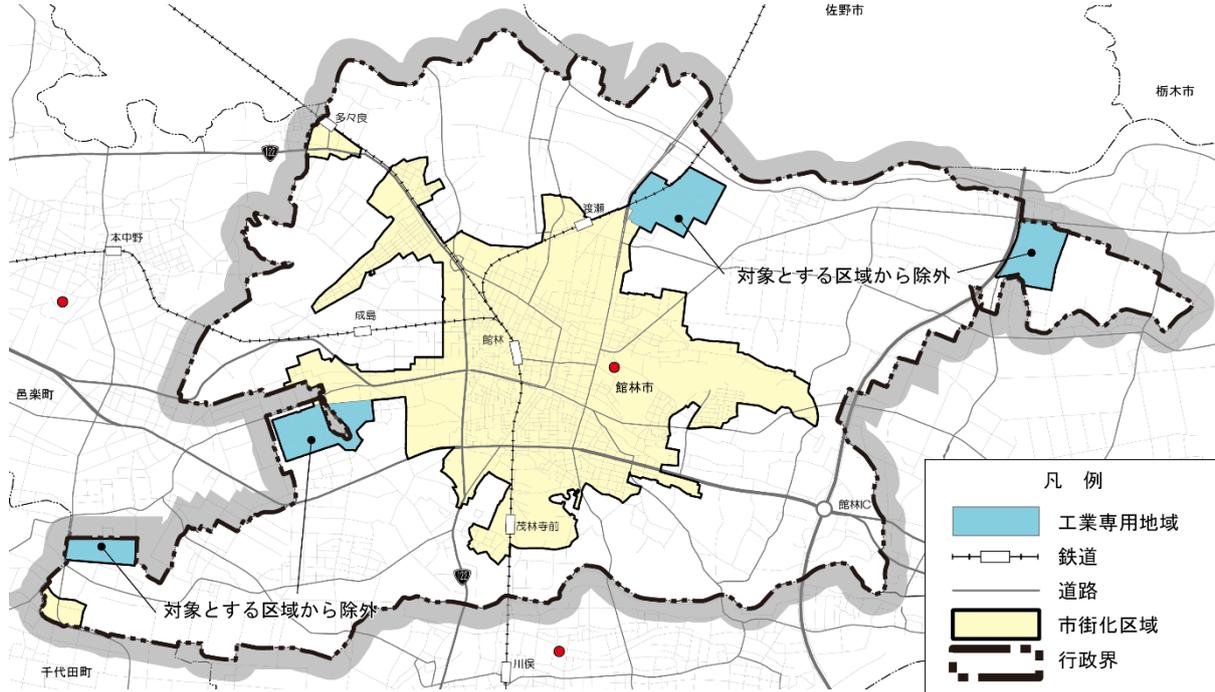
- ①明確な地形地物（道路、河川など）
- ②市街化区域境界、用途地域境界、行政界

具体の区域については、先に示した考え方にに基づき、次のフローに従って設定を行いました。

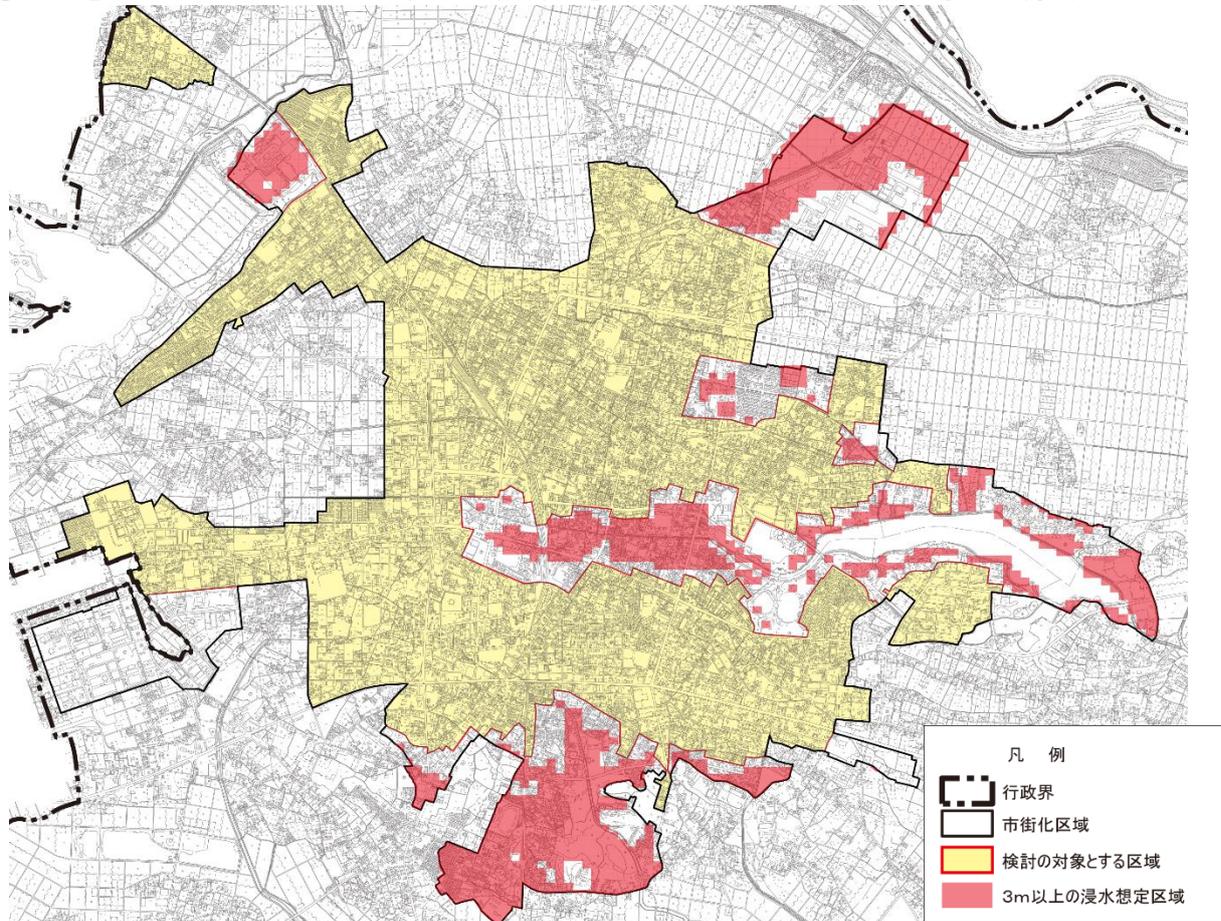


Step 1：居住誘導区域の設定を行わない区域の抽出

①工業専用地域は住宅の建築が制限されているため居住誘導区域を検討する対象から除外

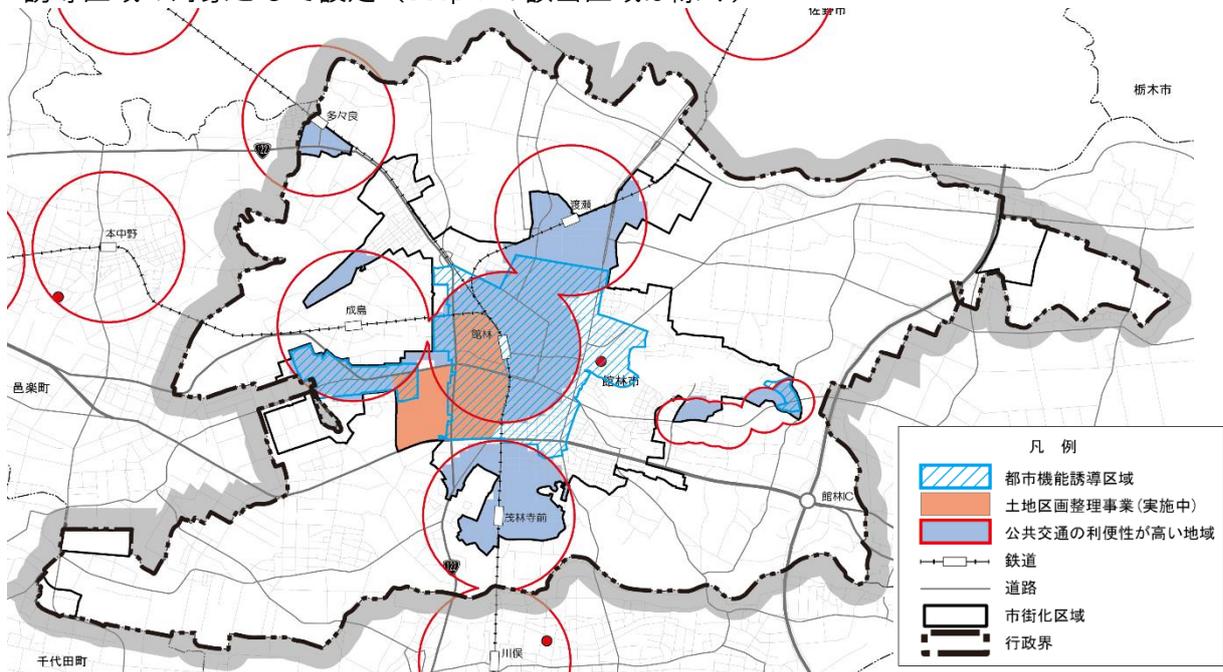


②浸水想定区域（3m以上）は甚大な被害が想定されることから検討対象から除外

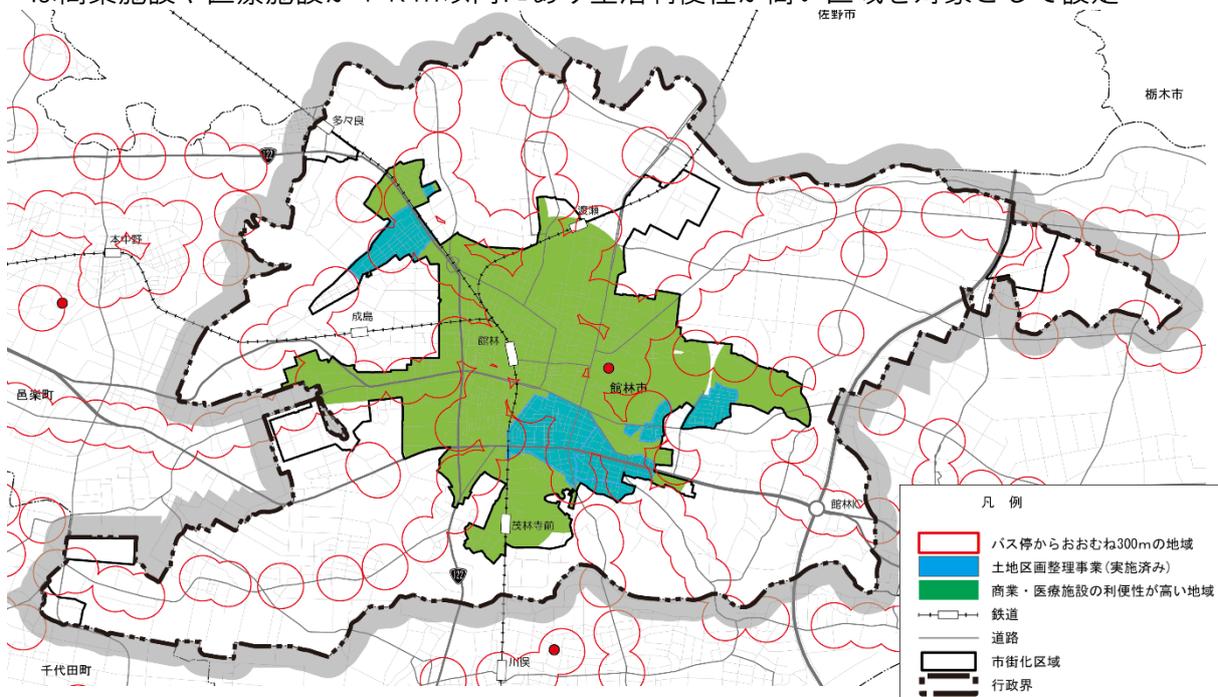


Step 2：居住誘導区域として設定すべき区域の抽出

①都市機能誘導区域、土地区画整理事業実施中の区域、公共交通の利便性が高い区域を居住誘導区域の対象として設定（Step 1 の該当区域は除く）

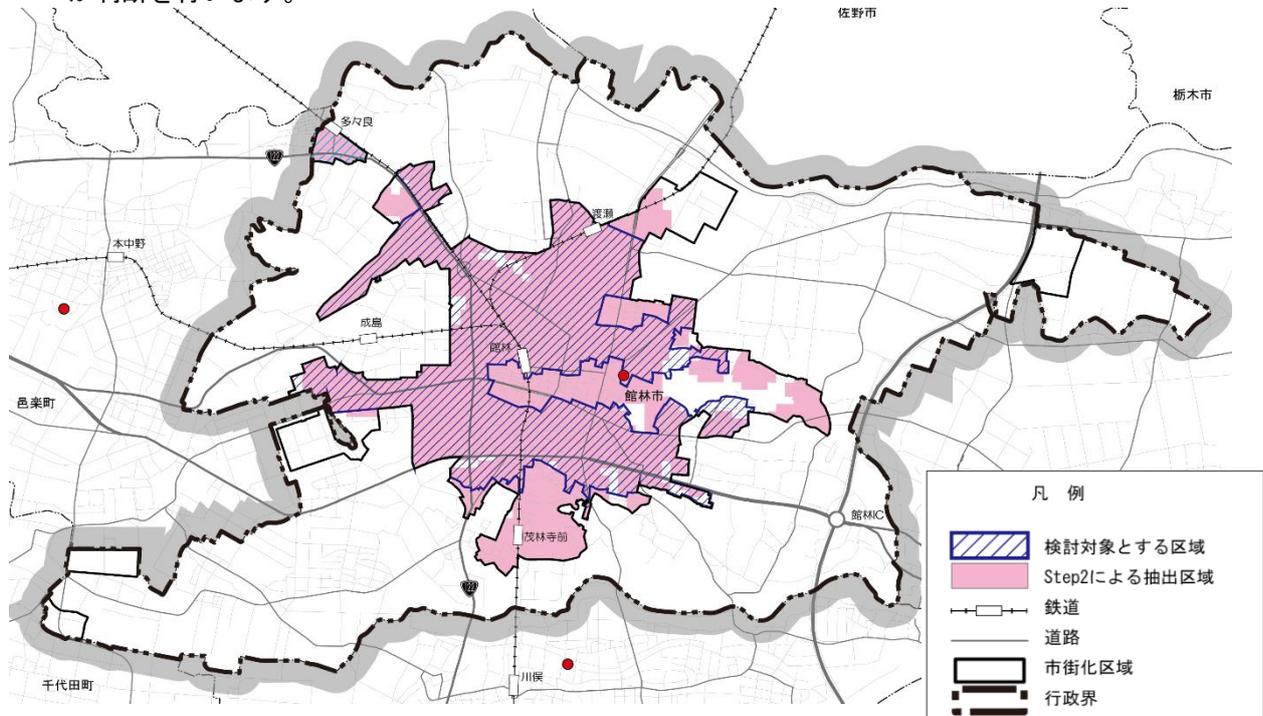


②バス停から300mに含まれ、土地区画整理事業等による基盤整備が実施された区域、または商業施設や医療施設が1 km以内にあり生活利便性が高い区域を対象として設定



Step 3：居住誘導区域として設定すべき区域の抽出

- Step 1に該当せず、Step 2で抽出された区域（紫ハッチとピンクが重なる区域）を居住誘導区域として設定します。
- Step 1及びStep 2に該当しないが、隣接する区域（紫ハッチと白抜きの範囲）はそれぞれの区域毎に周辺の住宅地とのまとまりや土地利用の連続性などを考慮し、居住誘導区域として設定するか判断を行います。



上に示した検討を踏まえ、居住誘導区域を次頁のように設定しました。

【居住誘導区域の範囲（約1,025ha）】 ※下図は概ねの区域を示したものですので、詳細な区域の境界などについては館林市都市計画課に備え付けの図面で確認してください

