資料４－１　居住誘導区域の設定について

居住誘導区域については、目指すべきまちづくりの方針や課題解決のための誘導方針などの内容を踏まえ、一定の人口密度や公共交通を含めた生活利便性を確保すべき区域として検討・設定します。

（1）居住誘導区域の設定方針

１）　国による設定の指針

居住誘導区域は、都市再生特別措置法に定める「都市の居住者の居住を誘導すべき区域」であり、人口減少局面においても一定エリアの人口密度を維持することにより、さまざまな行政コストを圧縮し、行政サービスの継続とサービス水準低下の抑止を図ります。

また、歩いて暮らせるまちづくりを推進することで、地域の賑わい創出、コミュニティの持続性確保を目指します。

なお、「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像が次のように挙げられています。

① 生活利便性が確保される区域

〇都市機能誘導区域となるべき中心拠点や地域・生活拠点に、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や、鉄道駅・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

② 都市機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

〇医療・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面積範囲内の区域

〇社会保障・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、あるいは低下抑制することを基本に検討

※民間施設を含む都市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りますが、人口減少が進んでいる地域においては、実情に応じて実現可能な人口密度を設定する必要があります。

③ 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

〇土砂災害、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、土地利用の実態等に照らして、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等には該当しない区域

2） 設定の考え方

居住誘導区域は、基本的に市街化区域内に定める必要があります。

また、立地適正化計画は、コンパクトなまちづくりを推進するものであることから、市街化区域全域を居住誘導区域に定めることはふさわしくないとされています。

しかし、本市の市街化区域の人口密度は、概ね市街地形成の基準となる 40 人／ha を上回っており、高密度である 100 人／ha 以上のエリアも多く、また、当面は急激な人口減少は起こらないと予想されています。

こういった状況を踏まえて、本計画における居住誘導区域については、市街化区域全体から災害リスクが高いエリアや非可住地等を除外していく、「引き算方式」で設定を行います。

居住誘導区域から除外すべき区域、あるいは除外を検討すべき区域の候補は、以下のとおりです。

■ 法律等により居住誘導区域に含めない区域（原則含めることができない区域）

○災害レッドゾーン
　➡災害危険区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、
　　地すべり防止区域、浸水被害防止区域等
○災害イエローゾーン等、リスクや対策等を総合的に勘案して判断すべき区域
　➡土砂災害警戒区域、浸水想定区域、家屋倒壊等氾濫想定区域

■ 区域に含める際に考慮すべき区域

○非可住地・居住に適さない区域
　➡工業系用途地域内の一団の工業用地、その他、大学等の大規模な非可住地
○公共交通の利便性確保が困難な区域
　➡公共交通空白地域
○保全すべき一団の農地
　➡生産緑地地区の区域
○人口密度の低下が想定される区域
　➡低未利用地・将来的に人口密度低下が想定される区域　等

★災害レッドゾーン・イエローゾーンにあたる区域の詳細や
　市内の各区域の図面については、資料４－２に掲載しています。

（2）居住誘導区域から除外する区域の検討

① 土砂災害特別警戒区域（埼玉県による指定）

本市では、規模は大きくないものの、黒目川沿いの一部のほか、中野二丁目や池田一丁目付近等に土砂災害特別警戒区域が点在しています。

② 土砂災害警戒区域

①と同じく、野火止台地の崖地付近に分布しており、特に中野二丁目や新座市営墓園の西側でやや広いエリアが指定されています。

③ 浸水想定区域

浸水想定区域は、浸水深によって段階的に定められていますが、中でも垂直避難が困難となる 3.0m以上の浸水想定区域を対象として、居住誘導区域からの除外を検討します。新座団地の一部のほか、柳瀬川周辺に狭い範囲ではあるものの 3.0m以上の浸水が予想されているエリアがあります。

④ 家屋倒壊等氾濫想定区域

柳瀬川及び黒目川の両岸に広く分布しており、特に黒目川については両岸の全区域で指定されており、住宅地も含まれている状況です。

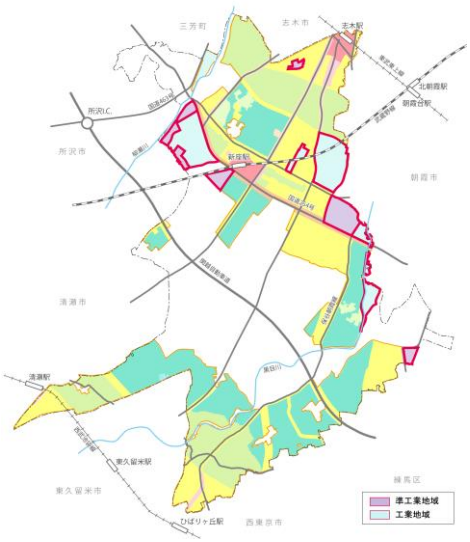
⑤ 非可住地

本市では右図のように工業系用途地域が指定されていますが、国の手引きにおいては、工業系用途地域は居住誘導区域に含めないことが望ましいとされています。

ただし、住宅が多く立地するエリアもあるため、建物の立地状況を確認しながら設定します。

また、大学等についても規模が大きな非可住地であるため、除外することを検討します。

図　工業系用途地域の分布



⑥　公共交通空白地域

本市には、市外の近接するものを含めると４つの鉄道駅の利用圏域が立地しているほか、バス路線も本市の概ね全域をカバーしていますが、大和田二、三丁目地区や馬場二丁目、石神周辺等では、公共交通空白地域が存在しています。

⑦　生産緑地地区

生産緑地地区とは、市街化区域内の農地で、防災や良好な生活環境の確保に効用があり、公共施設等の敷地として適している 300 ㎡以上（※新座市の場合）の農地を都市計画に定め、建築行為等を許可制により規制し、都市農地の計画的な保全を図る制度です。

本市には、257 箇所・合計約 90ha の生産緑地地区が指定されています。

（※生産緑地法上の規定は 500 ㎡だが、条例により 300 ㎡まで引き下げできる。）

①～⑦のエリアを重ねると、以下のようになります。これらのエリアを考慮しながら、居住分布も踏まえつつ、誘導区域の検討を行います。

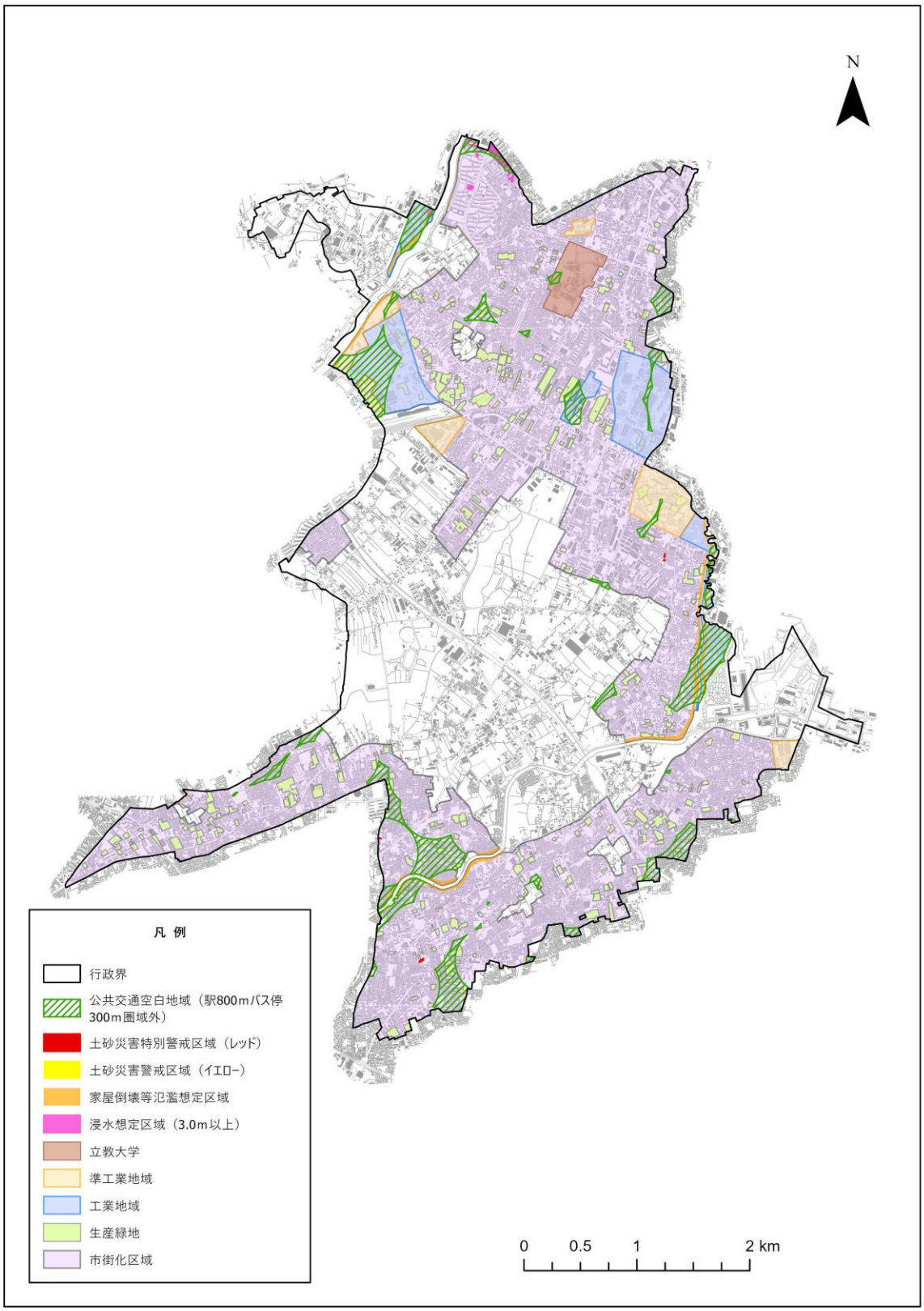



図 ①～⑦重ね図