資料2-1 居住誘導区域の設定について

・居住誘導区域から除外する区域の検討

居住誘導区域に含めない区域及び含めることを考慮する区域について、本市における指定・分布状況と、設定の方針を整理します。

① 土砂災害特別警戒区域	
区域の概要	急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域が指定されます。法令により、居住誘導区域を定めないものとされています（都市再生特別措置法）。
指定の状況	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点在しています。
設定の方針	法令により居住誘導区域を定めないものとされているため、除外します。

② 土砂災害警戒区域	
区域の概要	急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域が指定されます。原則として、居住誘導区域に含まないこととされています（都市計画運用指針）。
指定の状況	土砂災害特別警戒区域と同じく、野火止台地の崖地付近に分布しており、特に中野二丁目や市営墓園西側でやや広いエリアが指定されています。
設定の方針	区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害防止や被害軽減のための施設の整備状況等を総合的に勘案して判断することとされていますが、急傾斜地の崩壊等については発生直後に被害が生じ、発生後の避難が困難であることから、居住誘導区域から除外します。

③ 急傾斜地崩壊危険区域	
区域の概要	がけ崩れにより相当数の居住者等に危険が生じるおそれのある土地のうち、がけ崩れを誘発・助長するおそれのある行為の制限や、必要な施設を設置することを目的として指定される区域です。法令により、居住誘導区域を定めないものとされています（都市再生特別措置法）。
指定の状況	栄一丁目の一部（妙音沢）が指定されています。
設定の方針	法令により居住誘導区域を定めないものとされているため、除外します。

④ 浸水想定区域（洪水）	
区域の概要	国や県が、管理する河川について、想定最大規模降雨により当該河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域を指定するもので、浸水深によって段階的に定められています。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（都市計画運用指針）。
指定の状況	柳瀬川及び黒目川の両岸が広く指定されており、特に新座団地の一部や柳瀬川周辺に、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。
設定の方針	垂直避難が困難となる浸水深3.0m以上の区域については居住誘導区域から除外しますが、浸水深3.0m未満の区域については、当該区域における防災・減災対策を講じ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。

⑤ 家屋倒壊等氾濫想定区域	
区域の概要	国や県が、管理する河川について、堤防決壊に伴って家屋等の倒壊・流失をもたらすような激しい氾濫流や河岸侵食の発生することが想定される区域を指定するものです。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（都市計画運用指針）。
指定の状況	柳瀬川及び黒目川の沿川部が指定されています。特に黒目川については両岸の全区域で指定されており、住宅地も多く含まれています。
設定の方針	区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害防止や被害軽減のための施設の整備状況等を総合的に勘案して判断することとされていますが、堤防決壊に伴う氾濫流については発生直後に被害が生じ、発生後の避難が困難であることから、居住誘導区域から除外します。

⑥ 非可住地	
区域の概要	土地利用の実態等に照らして、工業系用途に該当する区域は、居住誘導区域として望ましくないとされています（立地適正化計画の手引き【基本編】）。また、大学等の敷地についても規模が大きな非可住地であるため、居住誘導区域からの除外を検討します。
分布の状況	本市では、大和田二丁目及び三丁目、中野二丁目、野火止八丁目、畑中三丁目等に工業地域又は準工業地域に指定されている地域があります。また、北野三丁目には立教大学の新しいキャンパスが所在しています。
設定の方針	工業系用途地域においては、周辺土地の利用状況や、幹線道路の接続状況等を考慮した上で居住誘導区域を設定します。また、立教大学の敷地については、現状で住宅が立地していないことから、居住誘導区域から除外することとします。

⑦ 公共交通空白地域	
区域の概要	本計画においては、公共交通サービス圏域（鉄道駅から半径 800m 以内、バス停から半径 300m 以内）に含まれない地域のことを指します。
分布の状況	本市の市街化区域においては、概ね全域が公共交通サービス圏域に含まれており、公共交通空白地域はごく一部のエリアにとどまっています。
設定の方針	居住誘導区域は、都市の中心拠点及び生活拠点に、公共交通によって比較的容易にアクセスすることができる、鉄道駅・バス停の徒歩利用圏であることが望ましいとされています。しかし、本市の公共交通空白地域に規模の大きなものはなく、また人口密度の高いエリアが多いことから、居住誘導区域からは除外せず、含めることとします。

⑧ 生産緑地地区	
区域の概要	市街化区域内において、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 m ² 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。生産緑地地区など将来にわたり保全することが適当な農地については、居住誘導区域に含めず、保全を図ることが望ましいとされています（都市計画運用指針）。
指定の状況	本市では、257 箇所・合計約 90ha の生産緑地地区が指定されています。
設定の方針	生産緑地地区は保全を図るべき農地であるため、居住誘導区域から除外します。ただし、生産緑地地区の指定が解除された場合は、居住誘導区域に含めることとします。