

第4章 居住誘導区域

4-1 居住誘導区域の考え方

(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で、様々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るために定める区域です。

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

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。

なお、「立地適正化計画作成の手引き(※以下、「手引き」という)」（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

- 都市機能誘導区域の候補となる中心拠点や地域・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

- 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
- 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、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

- 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) 区域の設定方針

居住誘導区域は、原則として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ため、市街化区域全域を居住誘導区域に定めることは適切ではありません。

しかし、本市の市街化区域の人口密度は、おおむ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、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を除外する方法で設定します。

なお、居住の誘導は長期的な視点で行うものであり、居住誘導区域外となったエリアについて、直ちに移転を促すものではありません。

居住誘導区域から除外すべき区域及び除外を検討すべき区域の候補は以下の順番で検討を行いました。

1. 法律等により居住誘導区域から除外する区域

- 市街化調整区域（含めることができない区域）
- 災害レッドゾーン等（含めることができない区域）
 - 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除外した区域）
 - 土砂災害警戒区域、浸水想定区域（うち浸水深3m以上の区域が対象）、家屋倒壊等氾濫想定区域



2. 居住誘導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、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
 - 交通空白地域
- 保全すべき一団の農地
 - 生産緑地地区
- 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

3) 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。

なお、市街化調整区域についてはあらかじめ検討対象外とします。

① 居住誘導区域から除外を検討する区域と設定の方針

ア 土砂災害特別警戒区域（P.41～42参照）	
区域の概要	<ul style="list-style-type: none"> 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。 法令により、居住誘導区域を定めないものとされている（都市再生特別措置法）。
指定の状況	<ul style="list-style-type: none"> 規模は大きくないものの、黒目川沿いの一部のほか、畑中一丁目、石神四丁目や栗原三丁目付近等に点在。
方針	<ul style="list-style-type: none"> 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、<u>除外する</u>。
イ 土砂災害警戒区域（P.41～42参照）	
区域の概要	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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る（都市計画運用指針）。
指定の状況	<ul style="list-style-type: none"> 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、特に馬場二丁目にやや広いエリアが指定されている。
方針	<ul style="list-style-type: none"> 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るが、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<u>除外する</u>。
ウ 急傾斜地崩壊危険区域（P.43参照）	
区域の概要	<ul style="list-style-type: none"> 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。 法令により、居住誘導区域を定めないものとされている（都市再生特別措置法）。
指定の状況	<ul style="list-style-type: none"> 栄一丁目の一部（妙音沢）が指定されている。
方針	<ul style="list-style-type: none"> 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、<u>除外する</u>。

工 浸水想定区域(洪水・内水) (P.46、53参照)	
区域の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・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る。【洪水】 ・想定最大規模降雨によって公共下水道等の排水施設又は公共の水域に雨水を排水できない場合に浸水が想定される区域【内水】 ・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る(運用指針)。
指定の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・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る。【洪水】 ・柳瀬川の周辺で特に浸水深が大きくなっている。【内水】
方針	<ul style="list-style-type: none"> ・両区域とも、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する。 ・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。

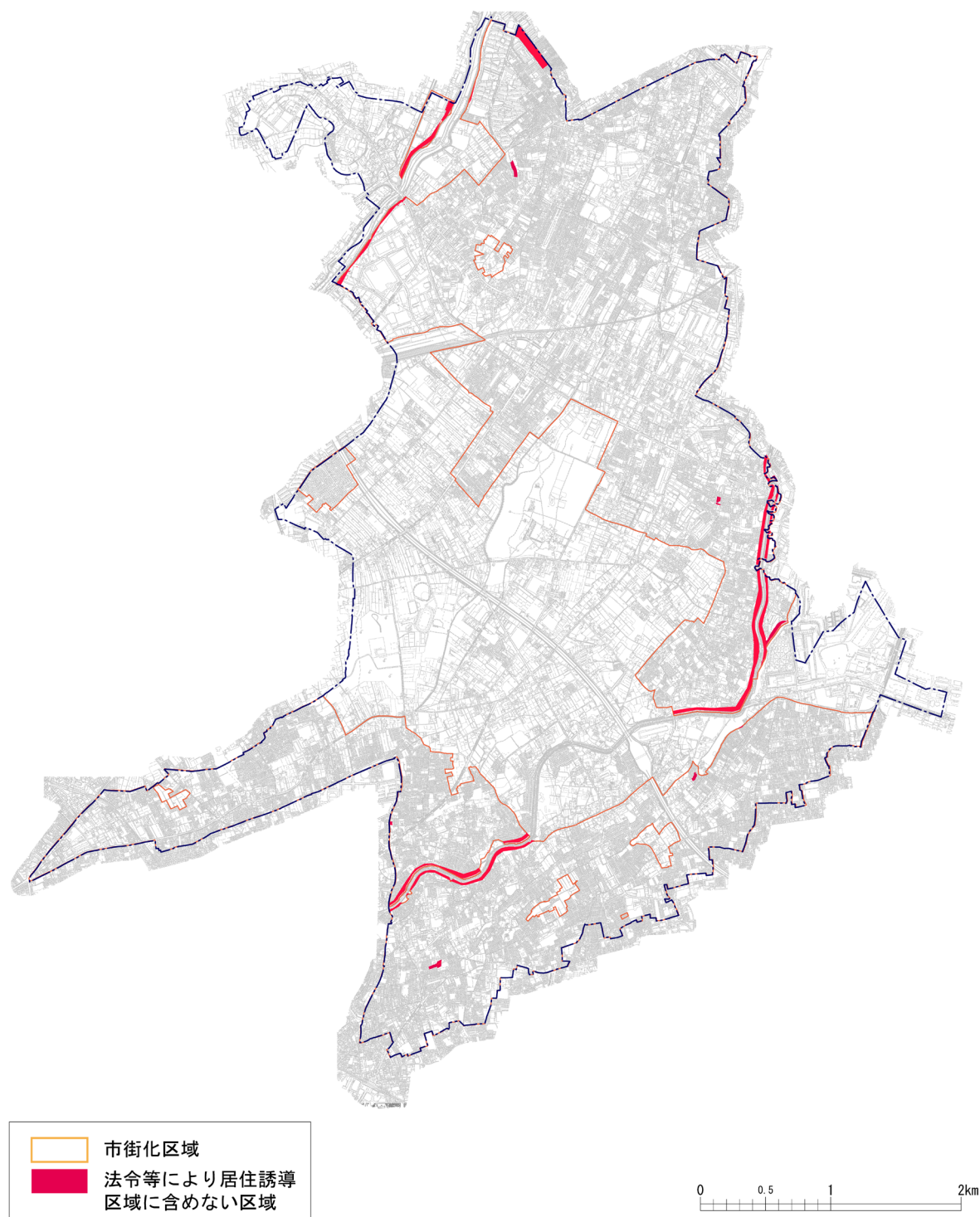
オ 家屋倒壊等氾濫想定区域 (P.50、51参照)	
区域の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・国や県が、管理する河川について、堤防決壊に伴って家屋等の倒壊・流失をもたらすような激しい氾濫流や河岸浸食の発生することが想定される区域。 ・原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきとされている(運用指針)。 ・新座市域においては河岸浸食のみ区域が指定されている。
指定の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・柳瀬川及び黒目川の沿川部が指定されている。 ・特に黒目川については両岸の全区域で指定されており、住宅地も多く含まれている。
方針	<ul style="list-style-type: none"> ・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とされているが、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する。

カ 非可住地	
区域の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・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る(手引き)。 ・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する。
分布の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・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る ・北野一丁目に立教大学の新座キャンパスが所在。
方針	<ul style="list-style-type: none"> ・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する(P.89参照)。 ・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。

キ 交通空白地域 (P.38参照)	
区域の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・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す。
分布の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・本市の市街化区域においては、おおむね全域が公共交通サービス圏域に含まれており、交通空白地域はごく一部のエリアにとどまっている。
方針	<ul style="list-style-type: none"> ・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る。本市の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、<u>含める</u>。

ク 生産緑地地区	
区域の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・生産緑地制度は、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㎡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。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る(運用指針)。
指定の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・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る。(令和6年度末現在)
方針	<ul style="list-style-type: none"> ・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する。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。

図 災害ハザードによる除外エリア



② 工業系用途地域の設定について

工業系の用途地域については、原則として、主に軽工業の工場やサービス施設の立地を想定しており、小規模な工場と住宅が共存している準工業地域は居住誘導区域から除外せず、学校や病院等の立地が許容されない工業地域については居住誘導区域に含めないこととします。

ただし、次のエリアについては上位計画における位置付けや周辺の環境、工業用地としての整備状況等を鑑み、例外とします。

① 野火止七丁目(工業地域)	
設定の理由	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住居系用途(第一種住居)地域に囲まれており比較的規模が小さい(約5ha)。 ・ 幹線道路に接しておらず、工業用地としては利便性が低い。 ・ 南側は都市拠点である新座駅から1km圏内であり、住宅用地としての利便性が高い。 ⇒将来的には、周囲と一体的な住宅用地として土地利用することが望ましい。
方針	居住誘導区域に <u>含める</u> 。
② 野火止八丁目北(工業地域)	
設定の理由	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工業系利用を目的とする土地区画整理事業の実施や、工業系用途としての上位計画や地区計画等の位置付けが無い。 ・ 住居系用途地域(第一種住居地域)に囲まれている。 ・ 工場等が立地するエリアと住宅や商業施設が立地するエリアがおおむね分離されており、それぞれの面積規模が大きい。
方針	<u>住宅が集積しているエリアについては居住誘導区域に含める</u> 。
③ 畑中三丁目東(工業地域)	
設定の理由	<ul style="list-style-type: none"> ・ 野火止八丁目東・畑中三丁目西エリアの準工業地域と一体的に利用されており、比較的規模が小さい。 ・ エリア内に集合住宅を含む住宅が多く、工場等と混在して立地している。 ・ 工業系利用を目的とする土地区画整理事業の実施や、工業系用途としての上位計画や地区計画等の位置付けが無い。
方針	居住誘導区域に <u>含める</u> 。
④ 大和田二・三丁目(準工業地域のエリアについて)	
設定の理由	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工業系利用を目的とする土地区画整理事業を工業地域のエリアと一体的に実施している。 ・ 幹線道路に接しており、工業用地としての利便性が高い。 ・ 地区計画により、住宅の立地を制限している。
方針	居住誘導区域から <u>除外する</u> 。

(2) 居住誘導区域の設定

本市の居住誘導区域を以下のとおり設定します。

図 居住誘導区域

(参考図)
令和7年 生産緑地の分布状況

