

第4章 居住誘導区域

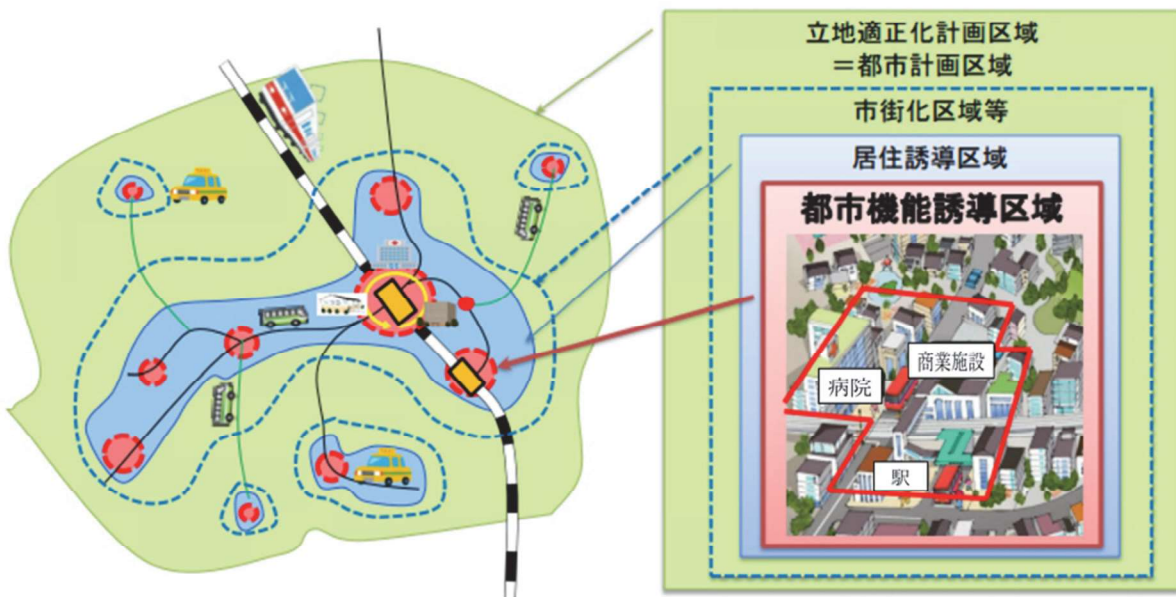
1 居住誘導区域設定の考え方

(1) 居住誘導区域とは

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域であり、都市再生特別措置法第81条第2項第2号に位置づけられています。居住誘導区域は、市街化区域内に設定することができます。

また、居住誘導区域内において、商業、医療・福祉等の都市機能を誘導・集積し、各種サービスの効率的な提供を図る都市機能誘導区域を定めることとなります（都市機能誘導区域については、「第5章 都市機能誘導区域及び誘導施設」を参照）。

図4-1 誘導区域等のイメージ図（再掲）



出典：改正都市再生特別措置法等について（平成27年、国土交通省都市局都市計画課）

(2) 居住誘導区域設定の考え方

「第2章 まちづくりの目標及び方針並びに目指すべき都市の骨格構造」において設定したまちづくりの方針等を踏まえ、次に掲げる都市活動を支えるための市街地環境の形成が可能な地域を、居住誘導区域に位置づけます（図4-2）。

- ・現在の利便性を維持しながらもライフスタイルやライフステージに応じた暮らしを支える住環境
- ・子育て世代の転入を促進する子育てしやすい環境
- ・普段の生活が健康づくりにつながる環境
- ・水や緑を感じられる環境

その上で、次の視点から居住誘導区域の設定に関する基本的な考え方を整理し、総合的に判断して居住誘導区域を設定します。

- ①目指すべき都市活動等が実現できる区域（土地利用）
- ②将来の人口分布を踏まえた適切な区域
- ③公共交通の利便性を踏まえた区域
- ④災害等への対応を踏まえた区域

図4-2 居住誘導区域等設定の流れ

戸田市の課題

〔市全域を対象とする都市機能が集積した個性ある拠点の形成〕

⇒現在の利便性の高さを維持しつつ、市全域を対象とする都市機能が集積した個性ある拠点を形成する必要がある。

〔ニーズに応じた活動的な生活が実現できるまちづくり〕

⇒地域ごとに、個々のニーズに応じた活動的に生活できるまちづくりを進める必要がある。

〔自家用車に過度に依存しない交通環境の形成〕

⇒自家用車以外の交通手段によるアクセス性向上に向けた交通環境を形成する必要がある。

まちづくりの目標

都市環境と自然環境が調和した生活の質を高めるまちづくり

まちづくりの方針

拠点ごとに特色ある活力とにぎわいの創出

～人々が集い、市全体の魅力向上につながるまちづくり～

- ・拠点ごとの役割等を定め、それらに応じて、市全域を対象とする拠点的な都市機能を充実させる。
- ・各拠点において、市の中心として相応しいにぎわいや魅力づくりを進める。

それぞれの地域の特徴をいかした都市環境の向上

～誰もが多様な暮らし・活動を実現できる環境づくり～

- ・現在の利便性を維持しつつ、ライフスタイルやライフステージに応じた暮らしを支える住環境をつくる。
- ・子育て世代の転入を促進する子育てしやすい環境をつくる。
- ・普段の生活が健康づくりにつながる環境をつくる。
- ・工業系の土地利用を主とする地域について、操業環境の維持・向上を進める。
- ・水や緑を感じられる環境をつくる。

多様な交通手段による移動性の向上

～生活の質の向上を支える交通環境づくり～

- ・市内のどこからでも、様々な交通手段で移動できるネットワークを形成する。
- ・市外にアクセスしやすい公共交通ネットワークの維持・向上を進める。

誘導区域の考え方

- ①市全域からの利用が見込まれる都市機能が、既に一定程度充足している区域
- ②鉄道、路線バスなど公共交通網が集中している区域
- ③おおむね徒歩圏内で構成される区域

〔都市機能誘導区域〕

- ①目指すべき都市活動等が実現できる区域（土地利用）
- ②将来の人口分布を踏まえた適切な区域
- ③公共交通の利便性を踏まえた区域
- ④災害等への対応を踏まえた区域

〔居住誘導区域〕

- ・拠点間、各拠点と居住誘導区域を結ぶ公共交通ネットワークを維持、拡充することにより、居住誘導区域内のどこに居住しても、多様な生活サービスが享受でき、都市活動が行える都市構造を実現

〔公共交通〕

①目指すべき都市活動等が実現できる区域（土地利用）

【基本的な考え方】

「第2章 まちづくりの目標及び方針並びに目指すべき都市の骨格構造」において整理した、都市活動に応じたゾーニングや目指すべき都市の骨格構造（図4-3）を実現するために必要な地域を居住誘導区域に設定するものとします。

【居住誘導区域の考え方】

各ゾーンのうち、居住系のゾーンについては居住誘導区域に含めることとします。また、「新しい形の住工共生を図るゾーン」についても基本的に居住誘導区域に含めることとします。ただし、工業系土地利用の割合（図4-4）を踏まえて、新たに居住を誘導することが望ましくないと考えられるエリアについては、居住誘導区域に含めず、既存の工業との共生を推進していくこととします。

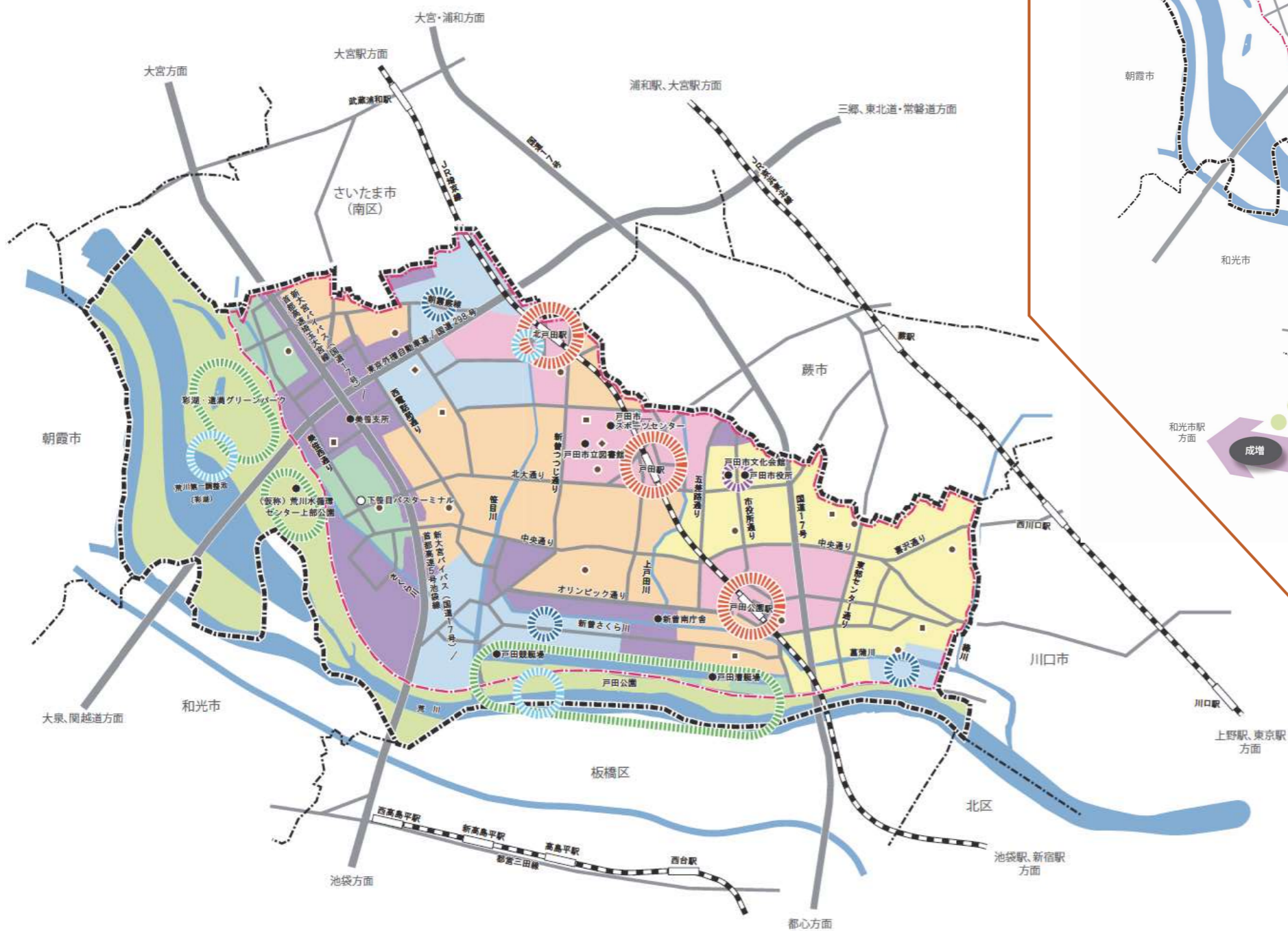
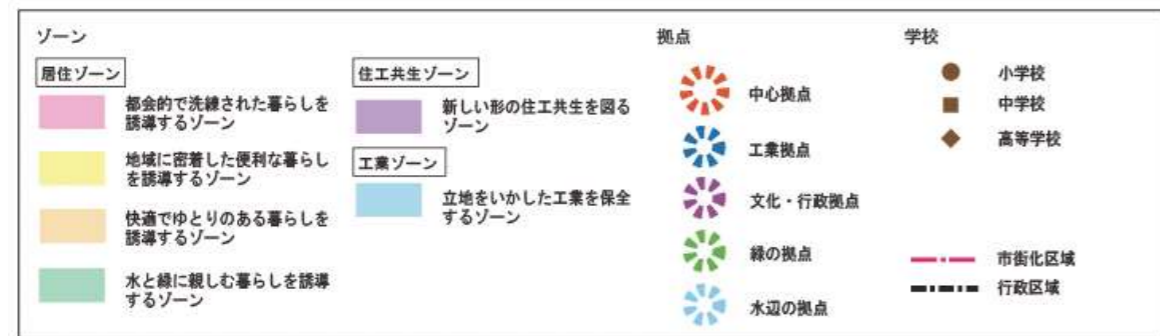
「立地をいかした工業を保全するゾーン」については、工業を中心とする現在の土地利用を維持していくことを前提とし、居住誘導区域に含めないこととします。

市内に分布する近隣公園等の都市計画公園、緑地、生産緑地、農地については、居住誘導区域に含めることとします。

ただし、県営戸田公園については、敷地規模が広大なため、原則として居住誘導区域から除外することとします。しかしながら、同公園については、拡張計画が定められているにもかかわらず、長期に渡り未着手の状態が続いているため、既に宅地利用されているエリアについては居住誘導区域に含めることとします。

図4-3 目指すべき都市の骨格構造図（再掲、ゾーニングの考え方等については「第2章 2 目指すべき都市の骨格構造」を参照）

（全体像）



（基幹的な公共交通軸）

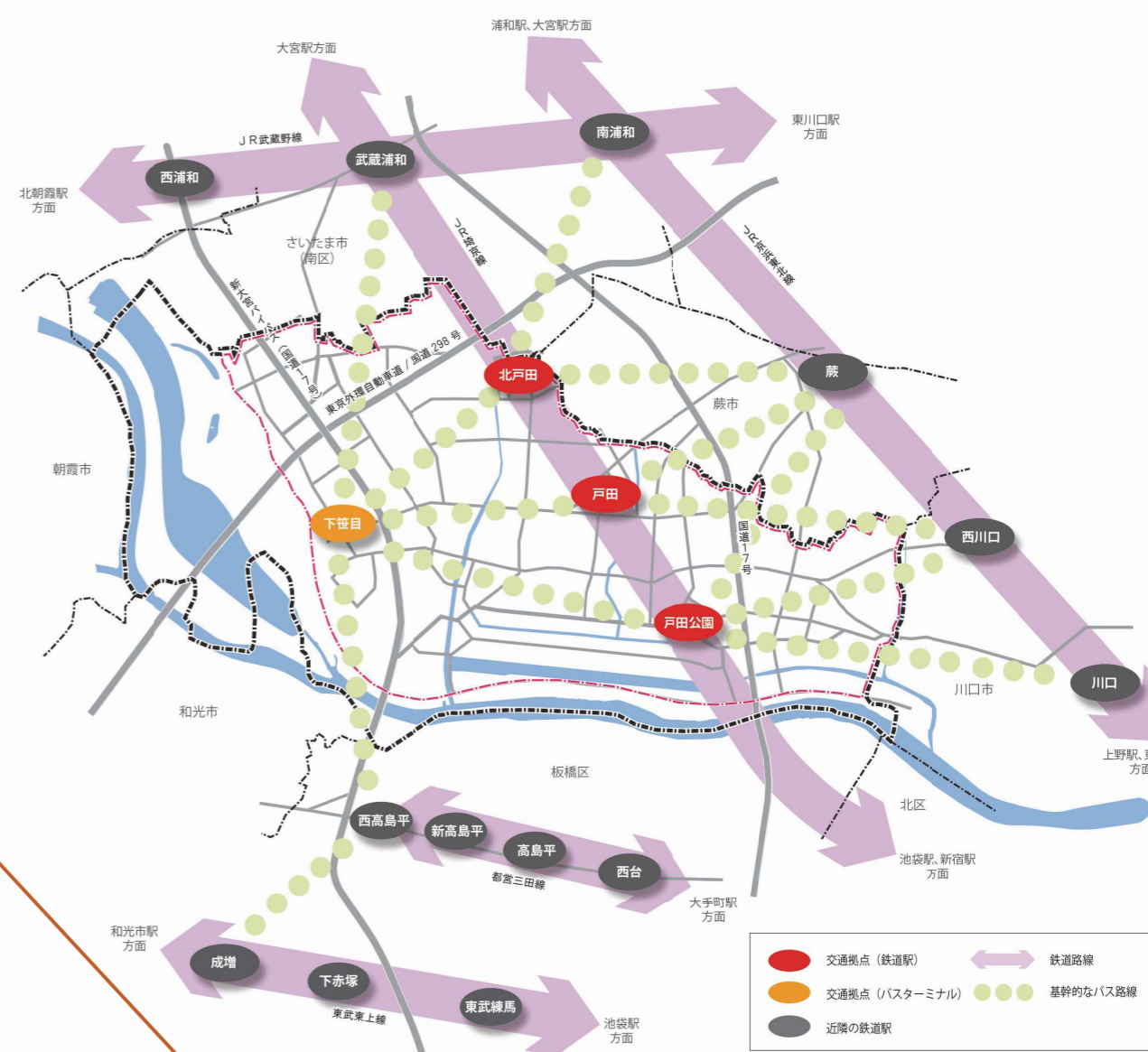
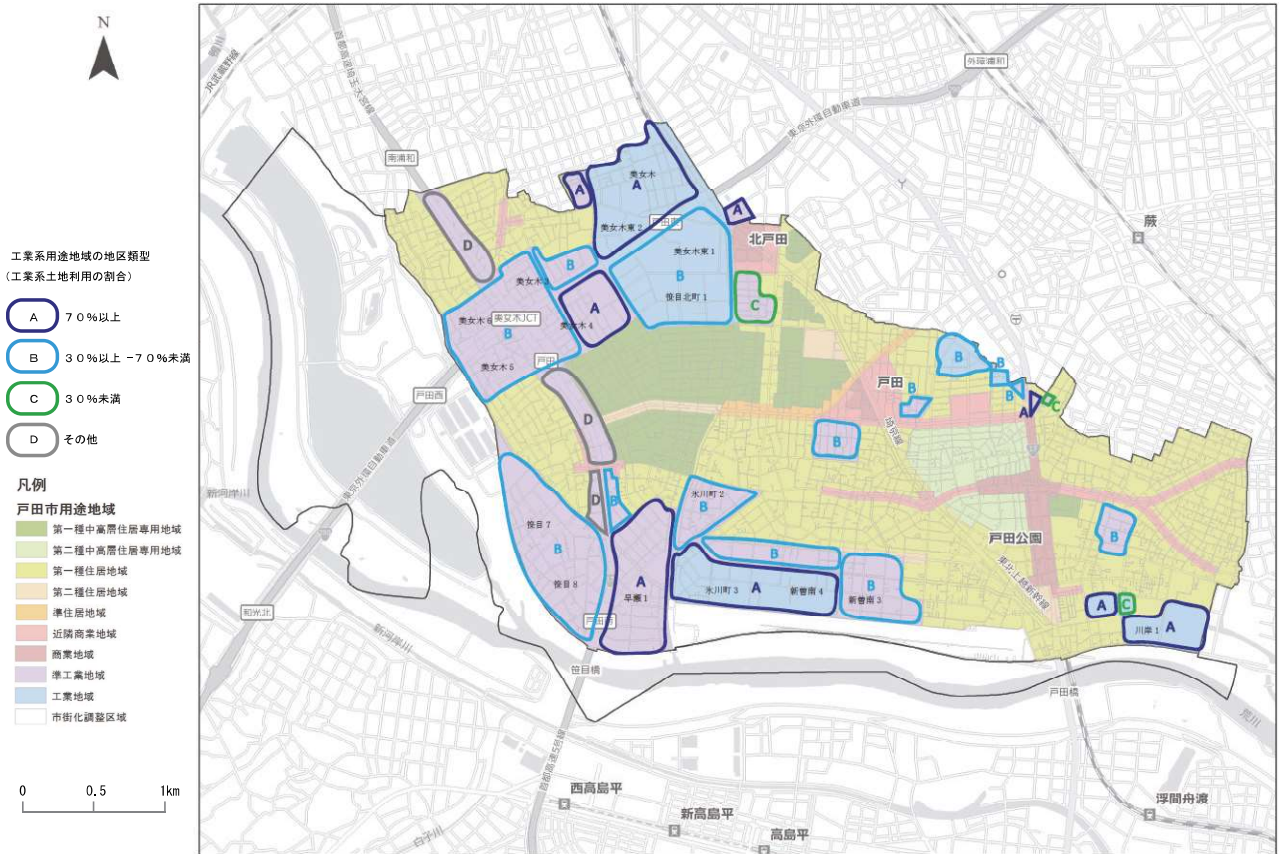


図4-4 工業系用途地域の地区類型（工業系土地利用の割合）



※戸田市土地利用調整方針（平成28年8月策定）において、工業系用途地域のうち工業系土地利用の割合が70%を超える市街地について「工業系土地利用の維持・保全に向けた土地利用制度の活用」を図るべきと位置づけている。

出典：戸田市土地利用調整方針調査検討業務報告書（平成28年3月、戸田市）

②将来の人口分布を踏まえた適切な区域

【基本的な考え方】

将来における人口規模の維持を基本とし、人口分布予測を踏まえた上で居住誘導区域を設定するものとします。

【居住誘導区域の考え方】

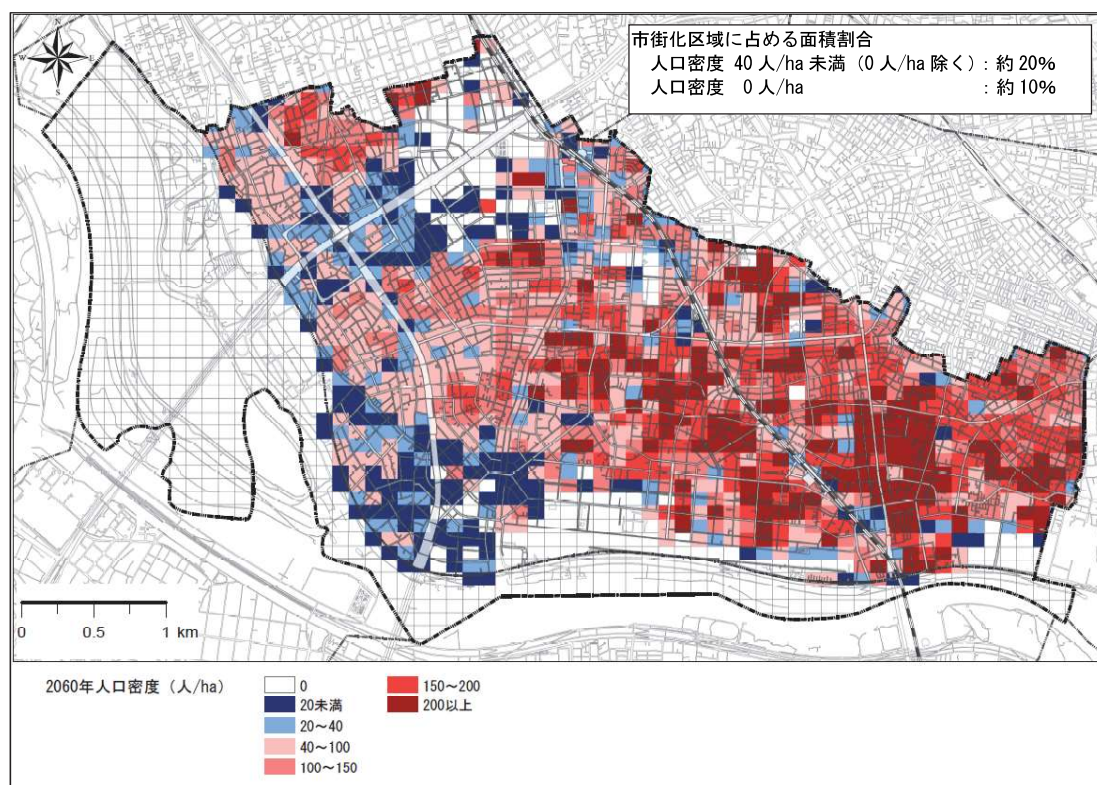
本市の人口は2035年まで増加傾向で推移し、その後は減少に転じますが、2060年においても、現在とほぼ同等の人口規模が維持されると予測されています。

詳細な人口分布（図4-5）においては、2060年においても、大半の地区が人口集中地区※（DID）の設定基準の一つである40人/haを上回る人口密度を維持しますが、一部の地区ではこれを下回ります。

居住誘導区域は、将来にわたって一定の人口密度が確保された地区を対象とすることとして、2060年において40人/ha以上の人口密度が維持されるエリアを中心に設定し、40人/ha未満が連担しているエリアは区域に含めないことを基本とします。ただし、人口密度が40人/ha未満が連担しているエリアのうち、目指すべき都市の骨格構造において必ずしも高い人口密度を前提としていない「水と緑に親しむ暮らしを誘導するゾーン」や「新しい形の住工共生を図るゾーン」については、人口密度が低いことを理由に居住誘導区域からは外さないこととします。

※人口集中地区：人口密度が40人/ha以上の基本単位区（国勢調査の最小集計単位）等が互いに隣接して、その区域における人口の合計が5,000人以上である地区

図4-5 総人口分布の状況（2060年）（再掲）



国勢調査（平成22年・27年、総務省）、埼玉県保健統計年報（平成22～26年、埼玉県）を基に作成

③公共交通の利便性を踏まえた区域

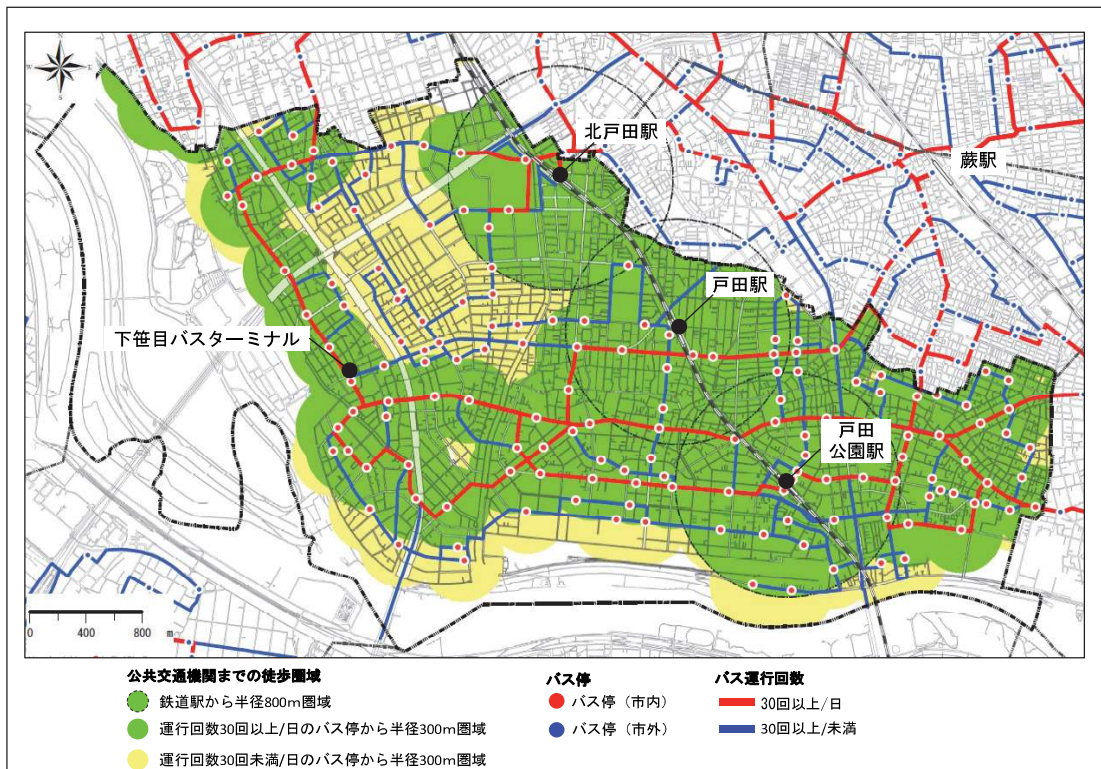
【基本的な考え方】

自家用車に過度に依存せず、多様な交通手段により移動しやすい環境形成を実現するために、市内の公共交通（鉄道、路線バス、コミュニティバス toco）による利便性を踏まえ、居住誘導区域に設定するものとします。

【居住誘導区域の考え方】

本市は、荒川沿い及び美女木の一部の地区を除き、おおむね公共交通機関の徒歩圏に入っています。笹目、美女木の一部等におけるバス運行回数 30 回未満/日のバス停から半径 300m 圏域については、公共交通の視点からは居住誘導区域に含まないとすることも考えられますが、既に多くの人が居住している地区も含まれていることから、現在の土地利用、人口密度、都市の骨格構造における位置づけなど、公共交通以外の視点も踏まえて区域に含めるか判断します。

図 4-6 公共交通機関の徒歩圏（再掲）



国土数値情報（平成 27 年時点、国土交通省）、都市構造の評価に関するハンドブック（平成 26 年、国土交通省）を基に作成

④災害等への対応を踏まえた区域

【基本的な考え方】

都市計画運用指針において、土砂災害特別警戒区域、津波災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域など、災害発生のおそれがある区域は、原則居住誘導区域に含めないと示されていますが、本市においてはこれらに該当する区域はありません。しかし、河川はん濫、火災等による災害発生の可能性はあることから、これらのおそれがある区域については、災害リスク、避難体制、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況、整備の見込み等を勘案して、居住誘導区域を設定するものとします。

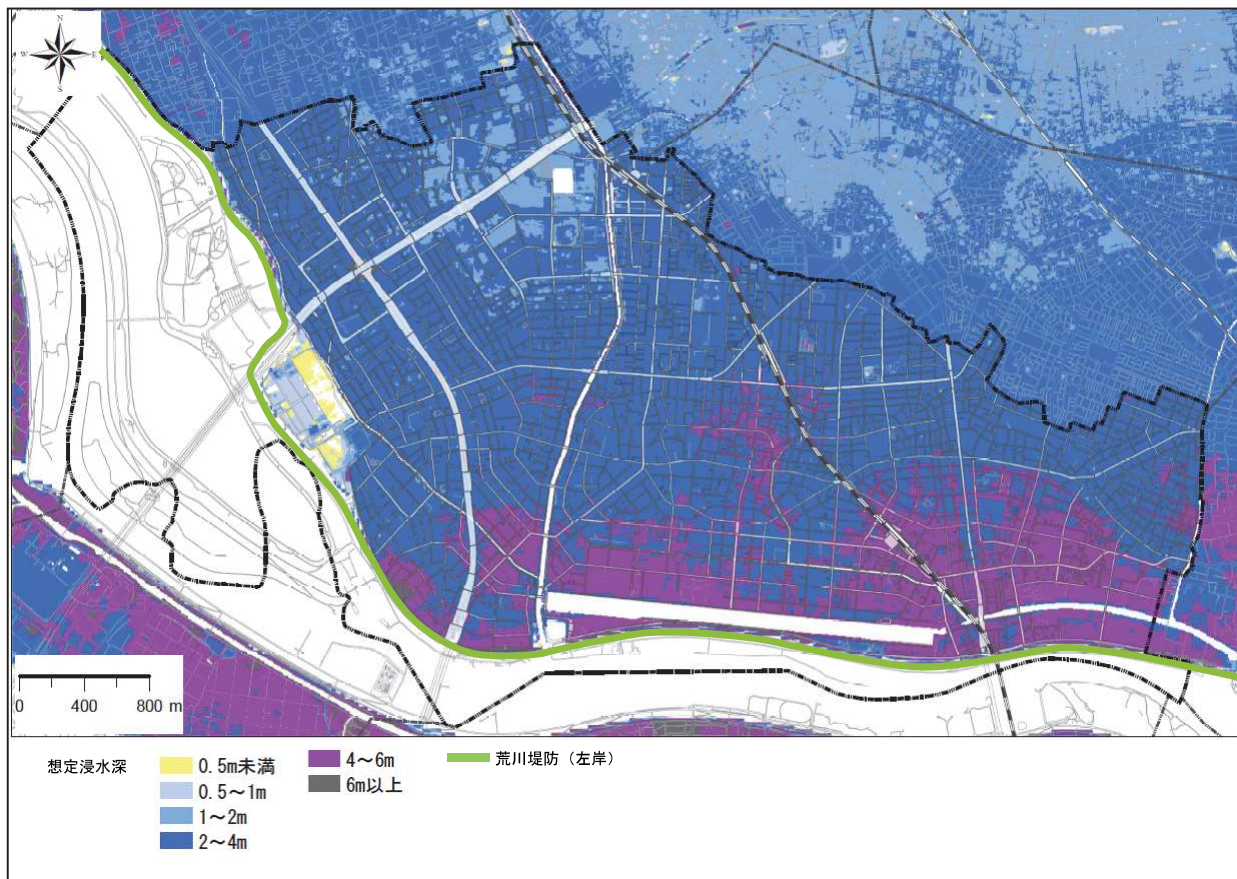
【居住誘導区域の考え方】

(a) 水害（外水はん濫）

本市は、全域が水防法に基づく、荒川による外水はん濫を想定した浸水想定区域に指定されていますが（図4-7）、外水はん濫に対しては、次のような対策を行っていることから、災害リスクが軽減されていると判断し、浸水想定区域であることを理由に居住誘導区域から外さないこととします。

- ・ハザードブックの配布、防災情報メールをはじめとした事前に住民に避難を促し早急に避難できる体制の確立
- ・全市を対象とする総合防災訓練や自主防災会による防災訓練の定期的な実施

図4-7 荒川流域浸水想定区域図（想定最大規模）



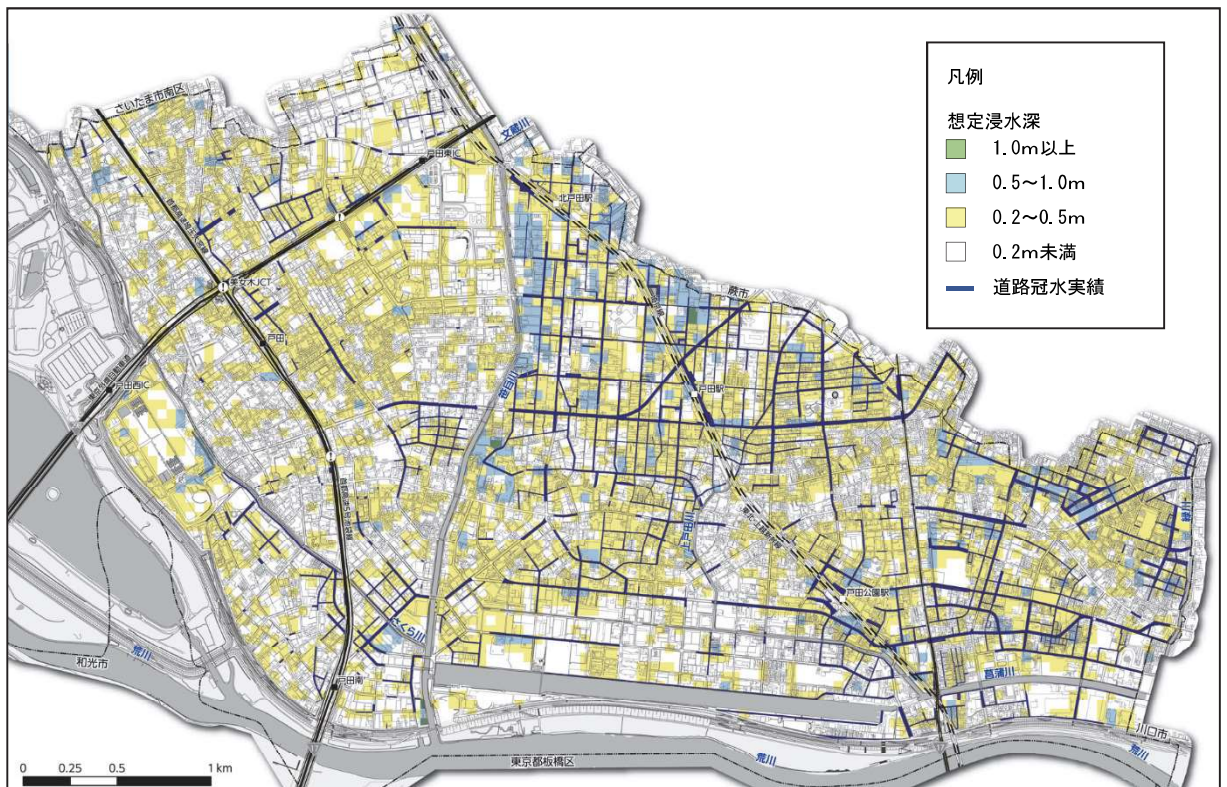
荒川水系洪水浸水想定区域（平成28年度、荒川上下流河川事務所）を基に作成

(b) 水害（内水はん濫）

最大降雨時における市内の浸水深は、笹目川沿いなどの一部地域を除き 0.5m未満となっており、床下浸水に止まると想定されています（図4-8）。

また、(a)「水害（外水はん濫）」において示した対策の他、これまでの内水による浸水被害の発生地区を中心として、雨水調整池、雨水貯留施設、公共下水道（雨水）の整備や学校グラウンドにおける雨水浸透施設の整備など、内水による浸水被害に対する対策を進めていることから、災害リスクの軽減が図られていると判断し、内水による浸水を理由に居住誘導区域から外さないこととします。

図4-8 内水による浸水の想定（再掲）



戸田市ハザードブック（平成29年4月、戸田市）を基に作成

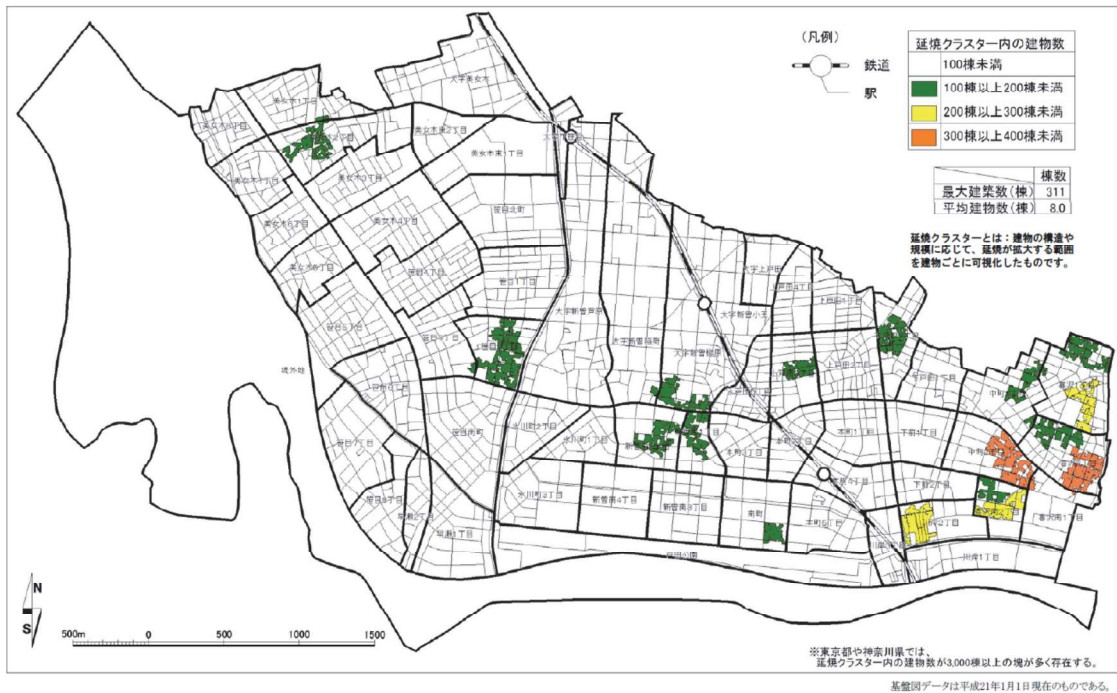
(c) 火災

本市は、市域全体で見ると比較的建物の密集度が低く、都市計画道路、鉄道、河川等の延焼遮断帯が形成されており、広範囲への火災延焼の可能性が小さい都市といえます。

一方、市内の一部には、大規模な地震による火災が発生した場合に周辺への延焼拡大のおそれがある地域（延焼クラスター）が残っていますが（図4-9）、次のような対策を行っていることから、延焼拡大のおそれがある地域についても居住誘導区域に含めることとします。

- ・市内7箇所に消防分団が設置され、火災等への早期対応が可能
- ・全市を対象とする総合防災訓練や自主防災会による防災訓練の定期的な実施

図4-9 延焼クラスター内建物数



出典：戸田市都市計画防災方針に係る参考資料（平成24年3月、戸田市）

(参考) 都市計画運用指針における居住誘導区域設定の考え方

都市計画運用指針において、居住誘導区域は、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勘案しつつ、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の都市経営が効率的に行われるよう定めるべきとされています。また、居住誘導区域設定に関して以下の考え方が示されています。

①居住誘導区域に含めることが考えられる区域

- ・都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- ・都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ・合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

②居住誘導区域外とすることが考えられる区域

(a) 法令の規定により居住誘導区域に含めない区域

- ・市街化調整区域
- ・災害危険区域のうち、住宅の建築が禁止されている区域
- ・農用地区域、採草放牧地の区域等
- ・国立公園・国定公園内の特別地域、保安林の区域（予定森林含む）、原生自然環境保全地域、自然環境保全地域内の特別地区、保安施設地区（予定地区含む）

(b) 原則として、居住誘導区域に含めない区域

- ・土砂災害特別警戒区域
- ・津波災害特別警戒区域
- ・災害危険区域
- ・地すべり防止区域
- ・急傾斜地崩壊危険区域

(c) 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に、原則として、居住誘導区域に含めない区域

- ・土砂災害警戒区域
- ・津波災害警戒区域
- ・浸水想定区域
- ・都市洪水想定区域及び都市浸水想定区域
- ・土砂災害警戒区域等における基礎調査、津波浸水想定における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害発生のおそれのある区域

(d) 将来にわたり保全することが適当な農地等、居住誘導区域設定の際に留意すべき区域

- ・生産緑地地区

都市計画運用指針第8版（平成29年6月、国土交通省）を基に作成

2 居住誘導区域の設定

「1 居住誘導区域設定の考え方」において整理した区域設定の考え方を踏まえ、本市における居住誘導区域を図4-10のとおり設定します。また、居住誘導区域の面積等は表4-1に示すとおりです。

なお、区域界については、次のような地形地物等を基に設定します。

○河川、幹線道路*等の地形地物

○土地区画整理事業、地区計画等の区域界

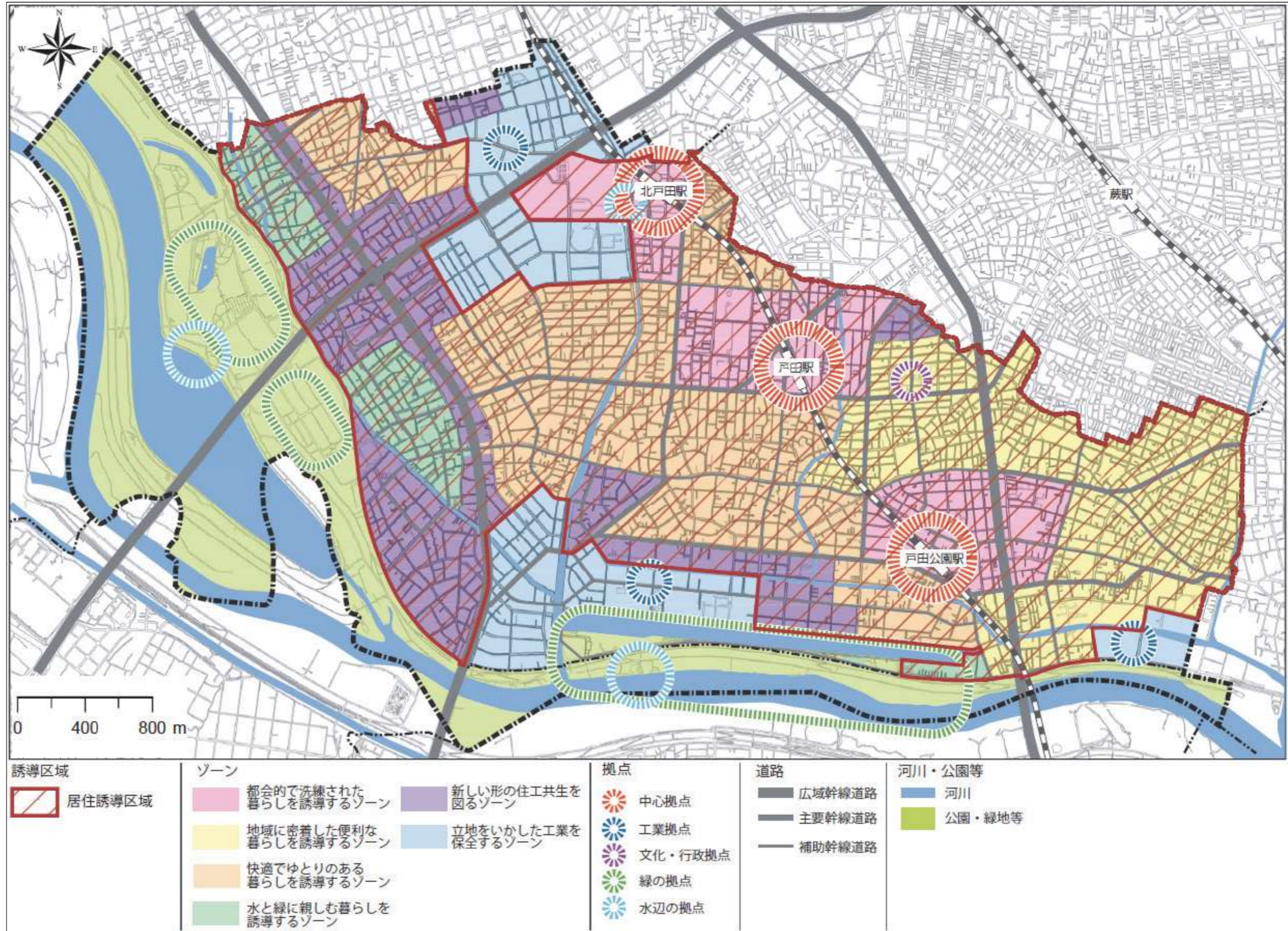
*第2次戸田市都市マスタープラン（改定版）に位置づけられている広域幹線道路、主要幹線道路、補助幹線道路

表4-1 居住誘導区域の諸元

	市街化区域	居住誘導区域
面積（2015年）	1,337ha	約1,086ha （市街化区域の約81%）
人口（2015年）	136,150人	約124,000人 （市街化区域の約91%）
人口密度	102人/ha	114人/ha

国勢調査（平成27年、総務省）を基に作成

図4-10 居住誘導区域図



3 届出制度

(1) 届出制度の目的

本計画における住宅等^{*}に関する届出制度は、居住誘導区域外における住宅開発等の情報の把握を目的とした制度であり、都市再生特別措置法第 88 条第 1 項に規定されています。

この届出制度に関する内容は、宅地建物等の取引における重要事項説明の対象となります。

※「住宅等」とは、一戸建ての住宅、長屋、共同住宅等のことです。

(2) 届出の対象となる行為

居住誘導区域外において、次に示す行為を行う場合は、原則として届出が必要となります。

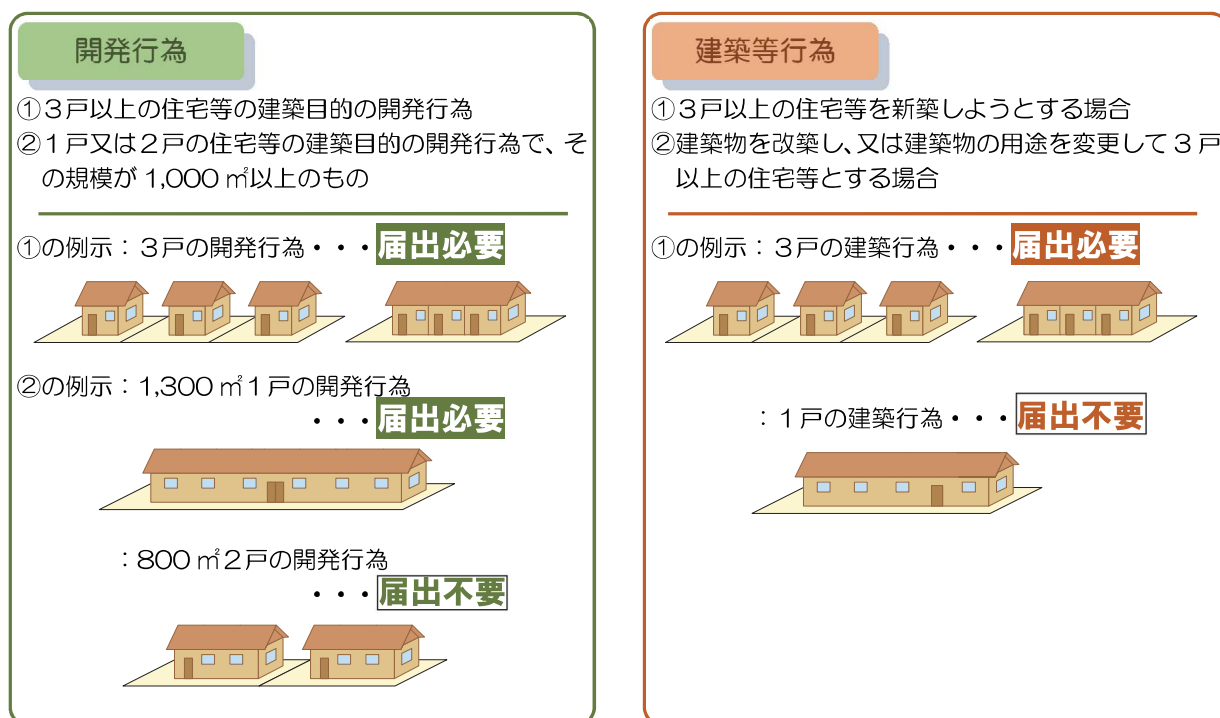
【開発行為】

- ① 3 戸以上の住宅等の建築目的の開発行為
- ② 1 戸又は 2 戸の住宅等の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 m²以上のもの

【建築等行為】

- ① 3 戸以上の住宅等を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅等とする場合

図 4-11 届出対象となる行為のイメージ



改正都市再生特別措置法等について（平成 27 年、国土交通省）を基に作成

(3) 届出の時期

開発行為、建築等行為に着手する 30 日前までに行う必要があります。

(4) 届出への対応

届出者に対して、必要に応じて居住誘導区域内への立地誘導に関する支援措置について、情報提供等を行います。

(5) 届出の適用除外

届出の対象行為のうち、適用除外となる開発行為、建築等行為については、必要に応じて条例を定めるものとします。