

1 居住誘導区域の検討

(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す。

(2) 居住誘導区域の望ましい区域像

国土交通省で示した、“立地適正化計画作成の手引き（令和4年4月改訂）”では、居住誘導区域の望ましい区域像として、次の内容が示されています。

生活利便性が確保される区域

○都市機能誘導区域となるべき中心拠点、地域・生活拠点の中心部に徒歩、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、及び公共交通軸に存する駅、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

生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

○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することを基本に、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人口密度水準が確保される面積範囲内の区域

※生活サービス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る。

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あって、土地利用の実態等に照らし、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域などには該当しない区域

(3) 居住誘導区域を定めることが考えられる区域

国土交通省で示した、“都市計画運用指針第12版（令和4年4月1日一部改正）”では、居住誘導区域を定めることが考えられる区域として、次の内容が示されています。

- 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

(4) 居住誘導区域から除外することが考えられる区域

国土交通省で示した、“立地適正化計画作成の手引き（令和4年4月改訂）”や、“都市計画運用指針第12版（令和4年4月1日一部改正）”では、居住誘導区域に法令で定めないこととする区域や留意すべき区域として、次の内容が示されており、本市における該当区域は、以下の通りです。

1) 都市再生特別措置法第81条第19項、同法施行令第30条の法律・政令により、居住誘導区域に含まないこととする区域

名 称	根 拠 法	市街化区域の 該当確認
市街化調整区域	〈都市計画法〉 第7条第1項	—
災害危険区域のうち住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	〈建築基準法〉 第39条第1項、第2項	×
農用地区域	〈農業振興地域の整備に関する法律〉 第8条第2項第1号	—
農地、採草放牧地	〈農地法〉 第5条第2項第1号ロ	—
特別地域	〈自然公園法〉 第20条第1項	—
保安林区域	〈森林法〉 第25条、第25条の2	—
原生自然環境保全地域、特別地区	〈自然環境保全法〉 第14条第1項、第25条第1項	—
保安林予定森林区域	〈森林法〉 第30条、第30条の2	—
保安施設地区、保安施設地区に予定された地区	〈森林法〉 第41条、第44条において準用する同法第30条	—
地すべり防止区域	〈地すべり等防止法〉第3条第1項	×
急傾斜地崩壊危険区域	〈急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律〉第3条第1項	×
土砂災害特別警戒区域	〈土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律〉 第9条第1項	×
浸水被害防止区域	〈特定都市河川浸水被害対策法〉 第56条第1項	×

2) 都市計画運用指針により、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

名 称	根 拠 法	市街化区域の 該当確認
津波災害特別警戒区域	〈津波防災地域づくりに関する法律〉 第 72 条第 1 項	×
災害危険区域	〈建築基準法〉 第 39 条第 1 項	×

3) 都市計画運用指針により、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の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区域

名 称	根 拠 法	市街化区域の 該当確認
土砂災害警戒区域	〈土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律〉 第 6 条第 1 項	×
津波災害警戒区域	〈津波防災地域づくりに関する法律〉 第 53 条第 1 項	×
津波浸水想定区域	〈津波防災地域づくりに関する法律〉 第 8 条第 1 項	×
洪水浸水想定区域	〈水防法〉 第 14 条第 1 項	○
家屋倒壊等氾濫想定区域	〈水防法〉 第 14 条第 1 項	○
雨水出水浸水想定区域	〈水防法改正〉 第 14 条第 2 項	×
高潮浸水想定区域	〈水防法改正〉 第 14 条第 3 項	×
都市浸水想定区域	〈特定都市河川浸水被害対策法〉 第 2 条第 2 項	×
		(指定検討中)

4) 都市計画運用指針により、居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域

名称	根拠法	市街化区域の該当確認
工業専用地域	〈都市計画法〉 第8条第1項第1号、第13号	○
流通業務地区	〈都市計画法〉 第8条第1項第13号	×
特別用途地区のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	〈都市計画法〉 第8条第1項第2号	×
地区計画のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	〈都市計画法〉 第12条の4第1項第1号	×
過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等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はないと市町村が判断する区域	-	×
工業系用途地域が定められているものの工場の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はないと市町村が判断する区域	-	×

5) その他、行田市として検討すべき区域

名称	根拠法	市街化区域の該当確認
内水ハザードエリア（実績）	ハザードマップ	○
工業地域・準工業地域	〈都市計画法〉 第8条第1項	○

2 居住誘導区域の設定

(1) 居住誘導区域の設定

1) 居住誘導区域の設定の流れ

本市における居住誘導区域は、次のフローに基づき設定します。

基本に居住誘導区域に設定する箇所 ▶ 市街化区域

A) 居住を誘導・維持すべき箇所

将来的な人口密度を維持・確保でき、公共交通や都市施設の徒歩利用圏内にある箇所

- 以下の条件に該当する箇所は、居住誘導区域の設定候補地とする。
- ・①都市機能誘導区域及び②都市基盤整備を行った区域、③将来人口密度が 40 人/ha 以上の区域は、居住誘導区域に含むものとする。
 - ・居住と利便性が一定程度確保されている範囲を抽出するため、④人口集中地区と⑤公共交通の徒歩利用圏域は、両圏域を含む範囲とする。

条 件	内 容
①都市機能誘導区域	○前項において、都市機能誘導区域とした区域
②都市基盤を整備した区域	○過去に土地区画整理事業を実施し、道路・下水道等の都市基盤が整備されている区域
③将来人口密度が 40 人/ha の区域	○国立社会保障・人口問題研究所において、令和 27 年の人口密度が規制市街地の基準である 40 人/ha 以上と想定されている区域
④人口集中地区	○国勢調査において、人口集中地区と設定されている区域
⑤公共交通の徒歩利用圏域	○鉄道駅（JR 行田駅、秩父鉄道武州荒木駅、東行田駅、行田市駅、持田駅、ソシオ流通センター駅）から半径 800m の範囲 ○全てのバス停から半径 300m の範囲

【各種条件の根拠】

条 件	根 拠
①都市機能誘導区域	・都市計画運用指針より、居住誘導区域は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としている。
②都市基盤を整備した区域	・都市計画運用指針より、居住誘導区域は都市経営が効率的に行われるよう定めるべきとしており、土地区画整理事業を実施し、都市基盤が整った場所は今後も居住地として適していることから、居住誘導区域とする。
③将来人口密度が 40 人/ha の区域、 ④人口集中地区	・都市計画運用指針より、都市機能や居住が一定程度集積している区域としている。 ・なお、国立社会保障・人口問題研究所による本市の将来人口密度（令和 27 年）では、既成市街地の基準である 40 人/ha 以上*の区域が市街化区域の一部エリアに限定され、現在の市街地の維持が困難となる見込みとなっている。そのため、今後人口密度の減少が見込まれる区域を居住誘導区域に含むことで、少なくとも現在の人口集中地区内の人口密度は維持していく考え方とする。 ※都市計画運用指針より、既成市街地の人口密度の基準
⑤公共交通の徒歩利用圏域	・国土交通省で示した、“都市構造の評価に関するハンドブック”より、“立地適正化計画等において都市機能や居住を誘導する区域を設定・検討している都市向けの指標例”（P10）において、「“徒歩圏”は、一般的な徒歩圏である半径 800m」「バス停は誘致距離を考慮し 300m」としている。

B) 居住を考慮すべき箇所

現況の土地利用との整合性や災害ハザードに係る安全性を考慮すべき箇所

○以下の条件に該当する箇所は、居住誘導区域から除外する。

条 件	内 容
①用途地域指定	<p>【工業専用地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> 工業系の土地利用を図る専門性の高い用途地域であるため除外とする。
②災害ハザードエリアで危険性の高い箇所	<p>【災害レッドゾーン (急傾斜地崩壊危険区域・土砂災害特別警戒区域等)】</p> <ul style="list-style-type: none"> 本市においては未指定。 ※特定都市河川の検討が進み、浸水被害防止区域が指定された場合、災害レッドゾーンとなる。

○以下の条件に該当する箇所は、場所ごとの特徴を考慮し、居住誘導区域への指定を検討する。

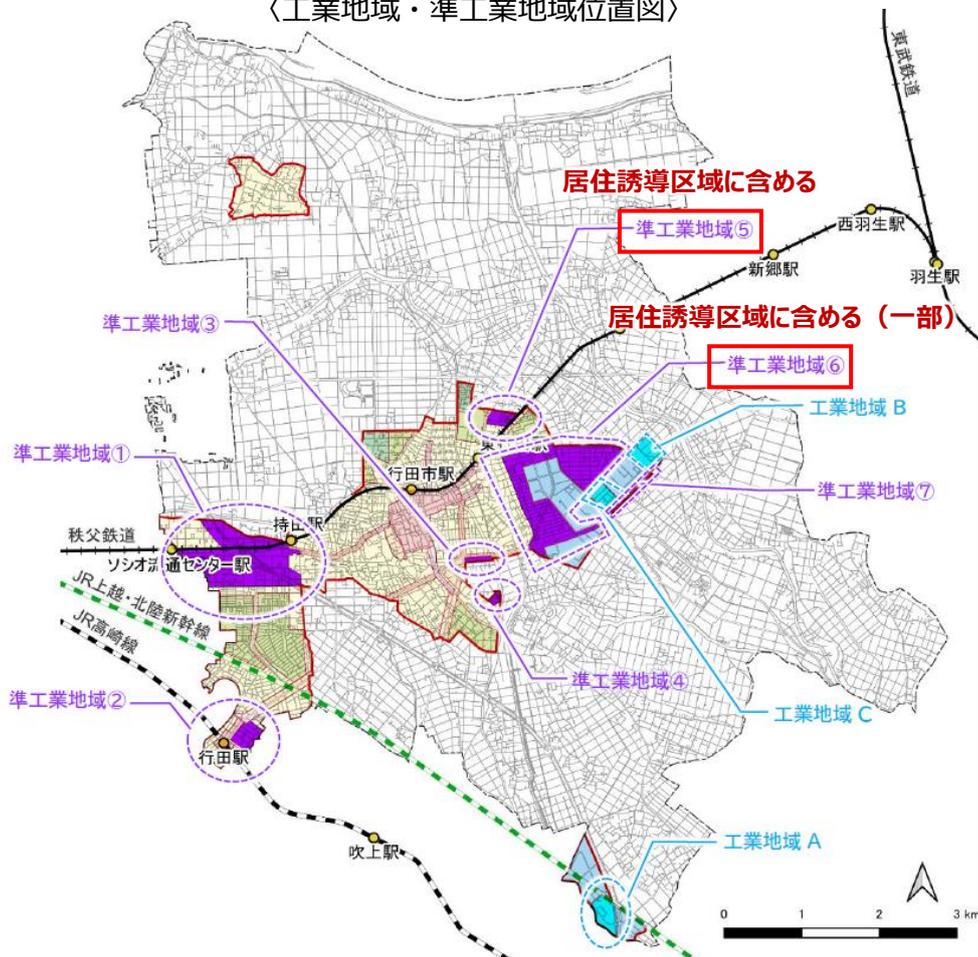
条 件	内 容
①用途地域指定	<p>【工業地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> 工業系の土地利用を図る用途地域であるため、除外を基本とするが、住宅の除外はされていないため、現状の土地利用状況や周辺のまちづくりの状況を判断し検討する。 <p>【準工業地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> 主に環境悪化の恐れのない工場の利便を図る地域であり、住宅や商店など多様な用途の建物が建てられる用途地域である。 ただし、住工混在による住環境及び操業環境の悪化を招く恐れがあるため、除外を基本とするが、住宅の除外はされていないため、現状の土地利用状況や周辺のまちづくりの状況を判断し検討する。
②災害ハザードエリアで危険性の高い箇所	<p>【災害イエローゾーン（浸水想定区域・土砂災害警戒区域等）】</p> <ul style="list-style-type: none"> 本市において、浸水想定区域が指定されており、区域の取扱いについて検討する。

※居住地にふさわしい土地利用の割合を図上求積するため、都市計画基礎調査の田/畑/住宅用地/商業用地/その他空地（駐車場）の割合を参考に算出

【除外箇所の検討：①用途地域指定】

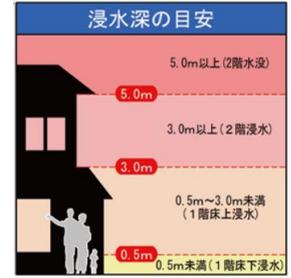
用途地域	地区番号	地区の概要	判定	住居系等の割合※
(除外を基本) 工業地域	A	・住居系土地利用が見られないため、住誘導区域から除外とする。	除外	0%
	B	・住居系土地利用がわずかなため、居住誘導区域から除外とする。	除外	約 4%
	C	・住居系土地利用も 20%見られるが、工業地域である点や、工業専用地域に挟まれている状況より、率先して居住を誘導すべき区域とは考えにくいいため除外とする。	除外	約 38%
(現況を総合的に判断) 準工業地域	1	・住居系土地利用が見られるものの、持田 IC を中心とした大規模な産業系土地利用が集積しているため、住工混在の抑制する観点から率先して居住を誘導すべき区域とは考えにくいいため除外とする。	除外	約 49%
	2	・主に工業系土地利用となっており、一体で居住を誘導していくことが難しいため、居住誘導区域から除外とする。	除外	約 24%
	3	・主に工業系土地利用となっており、一体で居住を誘導していくことが難しいため、居住誘導区域から除外とする。	除外	約 23%
	4	・住居系土地利用が見られないため、居住誘導区域から除外とする。	除外	約 0%
	5	・住宅系土地利用が多く、その他にも学校施設の立地も見られるため、居住誘導区域とする。	誘導区域	約 47%
	6	・住居系土地利用が多く見られるものの、工業を促進する工業専用地域と隣接する地域であることを踏まえ、住工混在の抑制する観点から率先して居住を誘導すべき区域とは考えにくいいため除外とする。 ・ただし、都市機能誘導区域に設定している県道熊谷羽生線沿道の一部については、居住誘導区域に含めることとする。	除外 (一部誘導区域)	約 60%
	7	・住居系土地利用がわずかなため、居住誘導区域から除外とする。	除外	約 30%

〈工業地域・準工業地域位置図〉

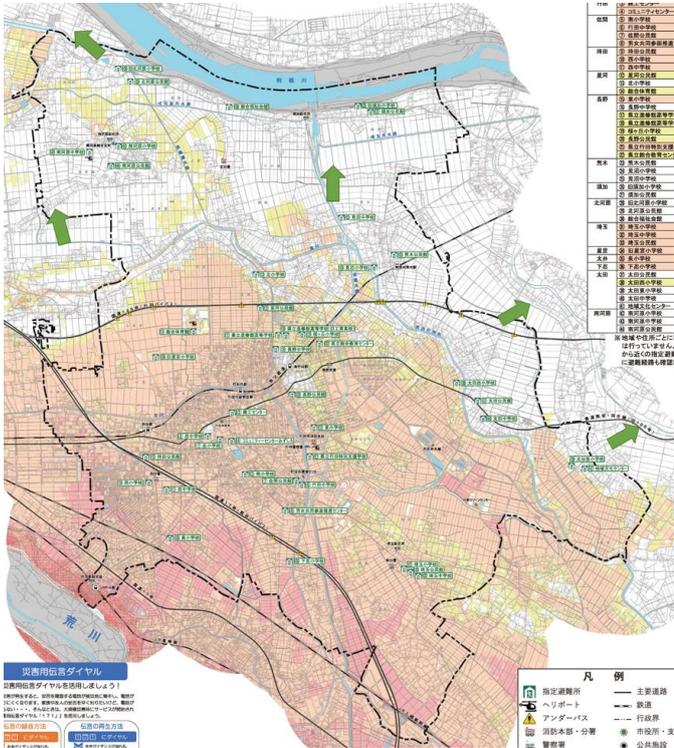


【除外箇所の検討：②災害ハザードエリアで危険性の高い箇所】

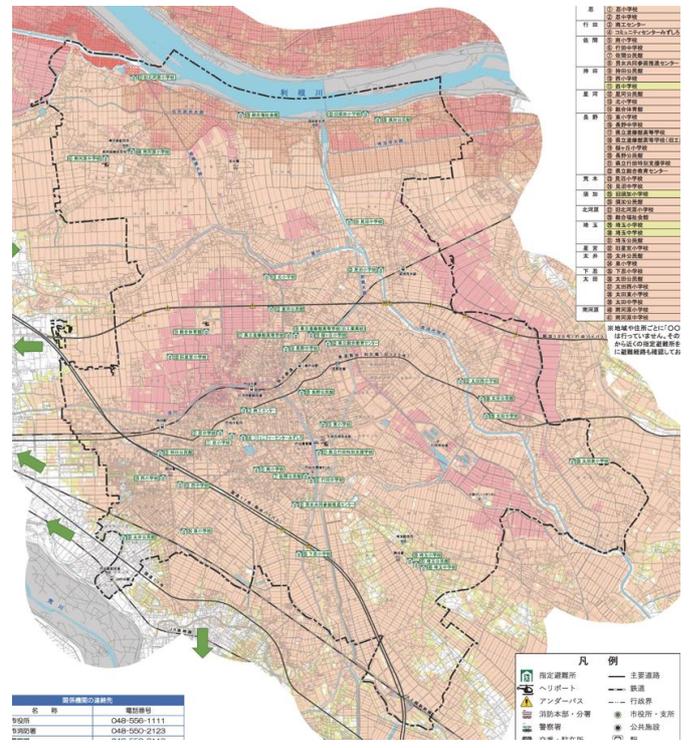
- ・市街化区域における浸水想定区域は、概ね全域で指定されています。
- ・浸水想定区域の取扱いは防災指針で検討し、居住誘導区域設定の考え方に反映させます。



〈荒川洪水ハザードマップ（令和4年8月）〉



〈利根川洪水ハザードマップ（令和4年8月）〉



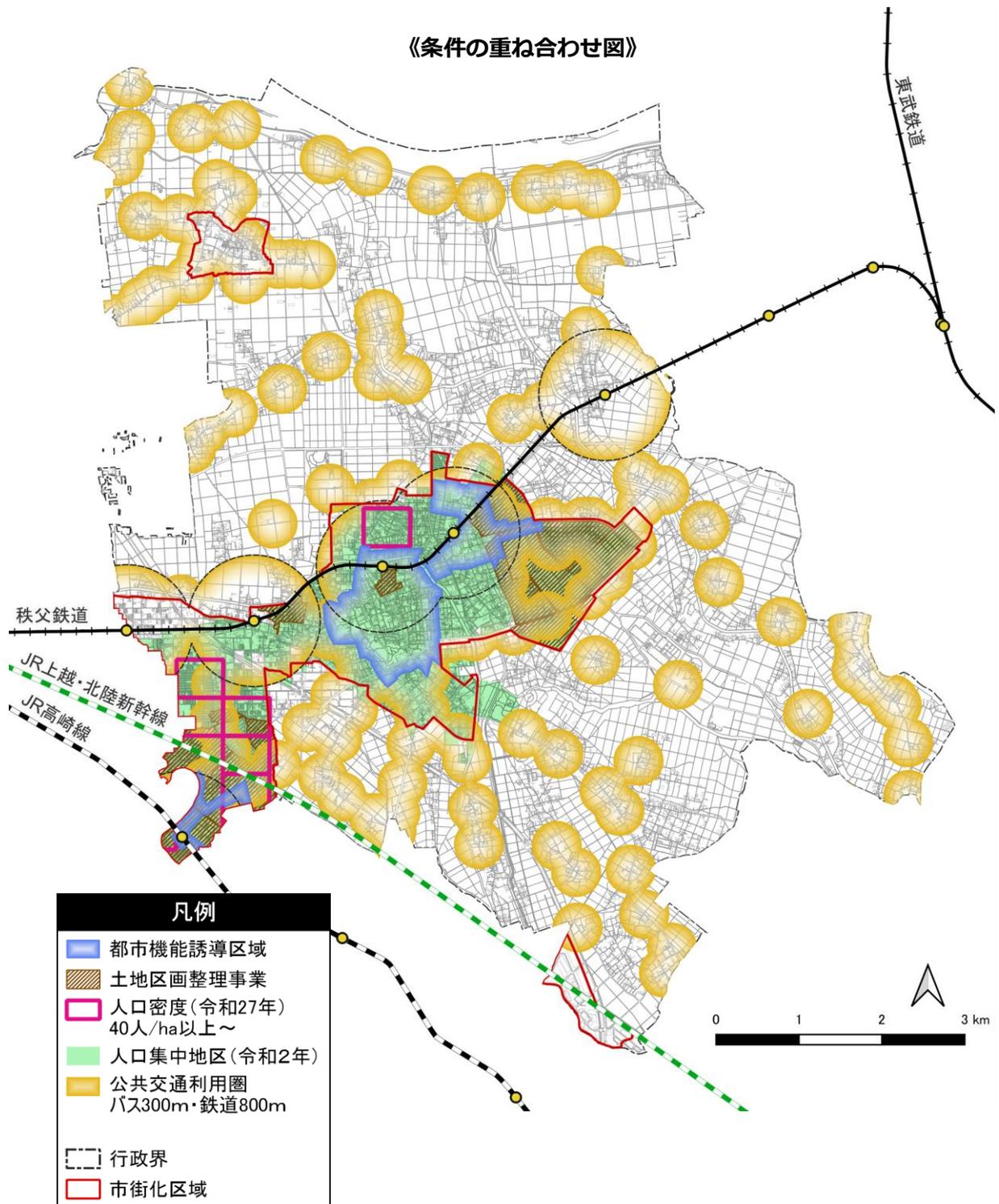
【今後の方向性（検討案）】

- ・現状では、ハード・ソフト防災対策による災害リスクの低減を図る事を前提に、災害ハザードにおいては居住誘導区域から除かないことを見据えています。
- ・なお、本来であれば、浸水想定区域内の浸水深についても検討を進めていきますが、本市の中心市街地である行田駅や行田市駅周辺にも深い浸水深が想定される浸水区域となっているため、今後検討する防災指針や防災に関する施策を充実させ、リスクの低減を図っていくこととします。

2) 居住誘導区域の設定

前述の設定の流れにおける各条件の対象箇所は次のとおりです。

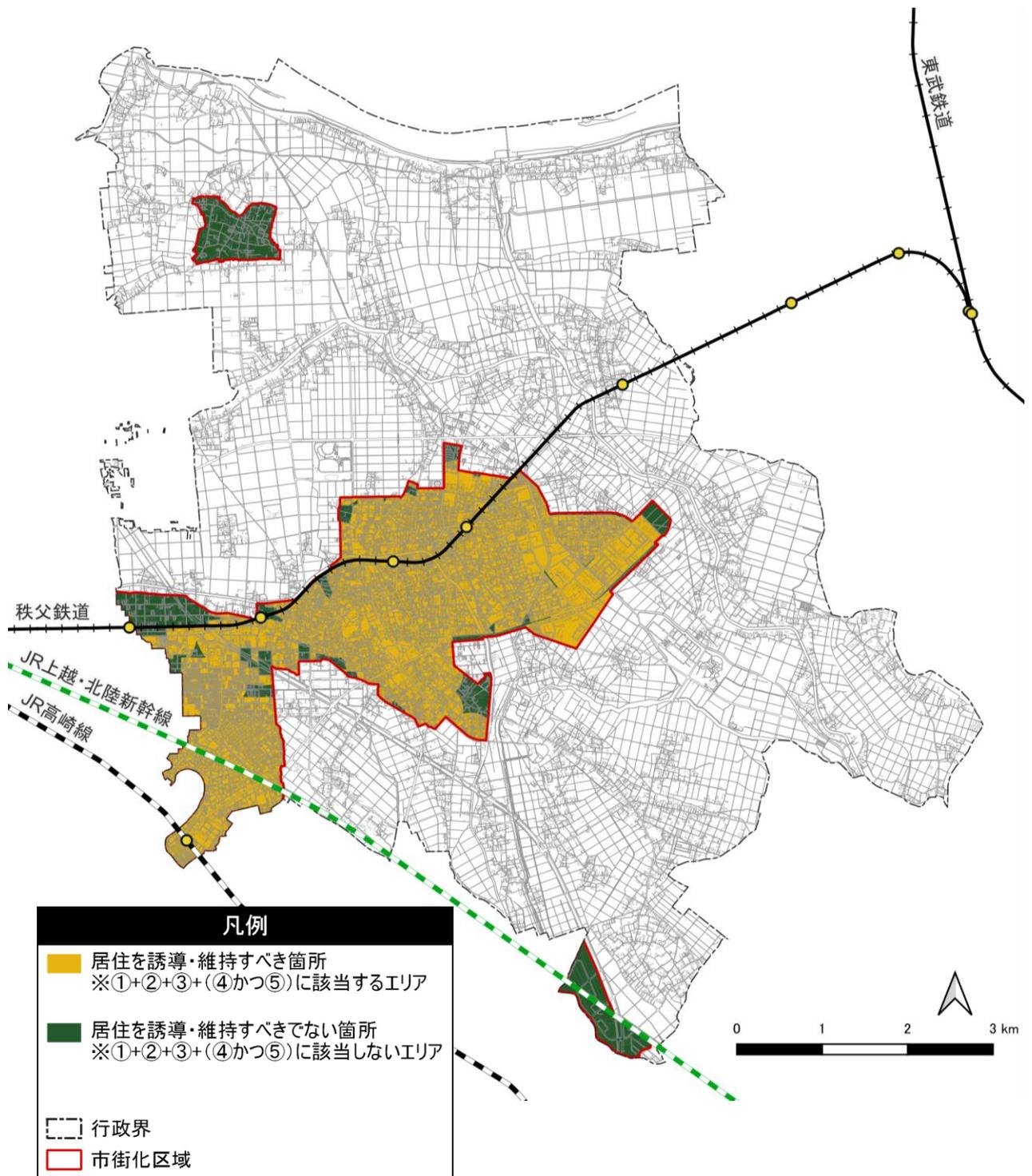
A) 居住を誘導・維持すべき箇所





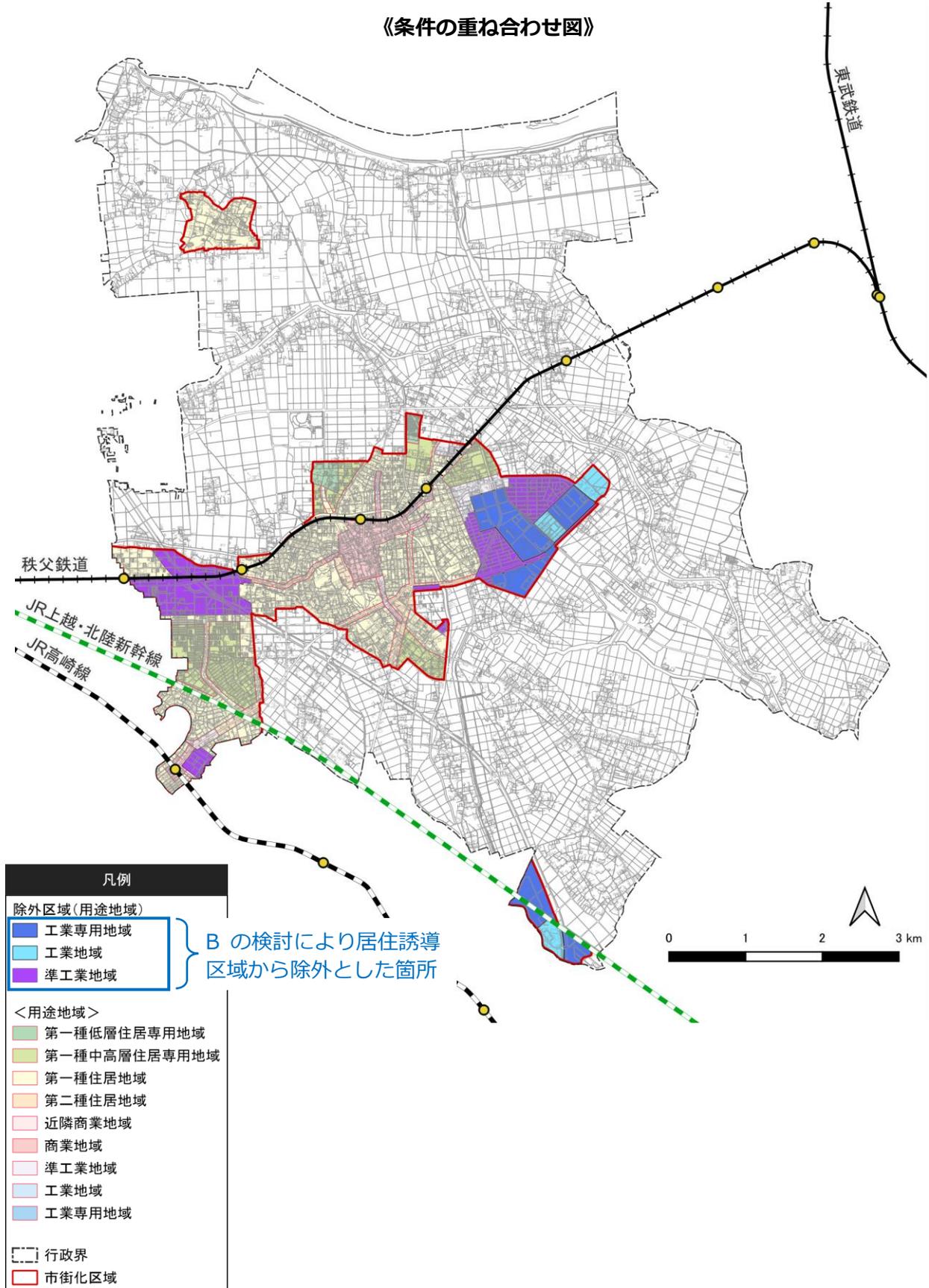
①+②+③+(④かつ⑤)に該当する市街化区域内の箇所=居住誘導区域の候補地

《居住を誘導・維持すべき箇所》

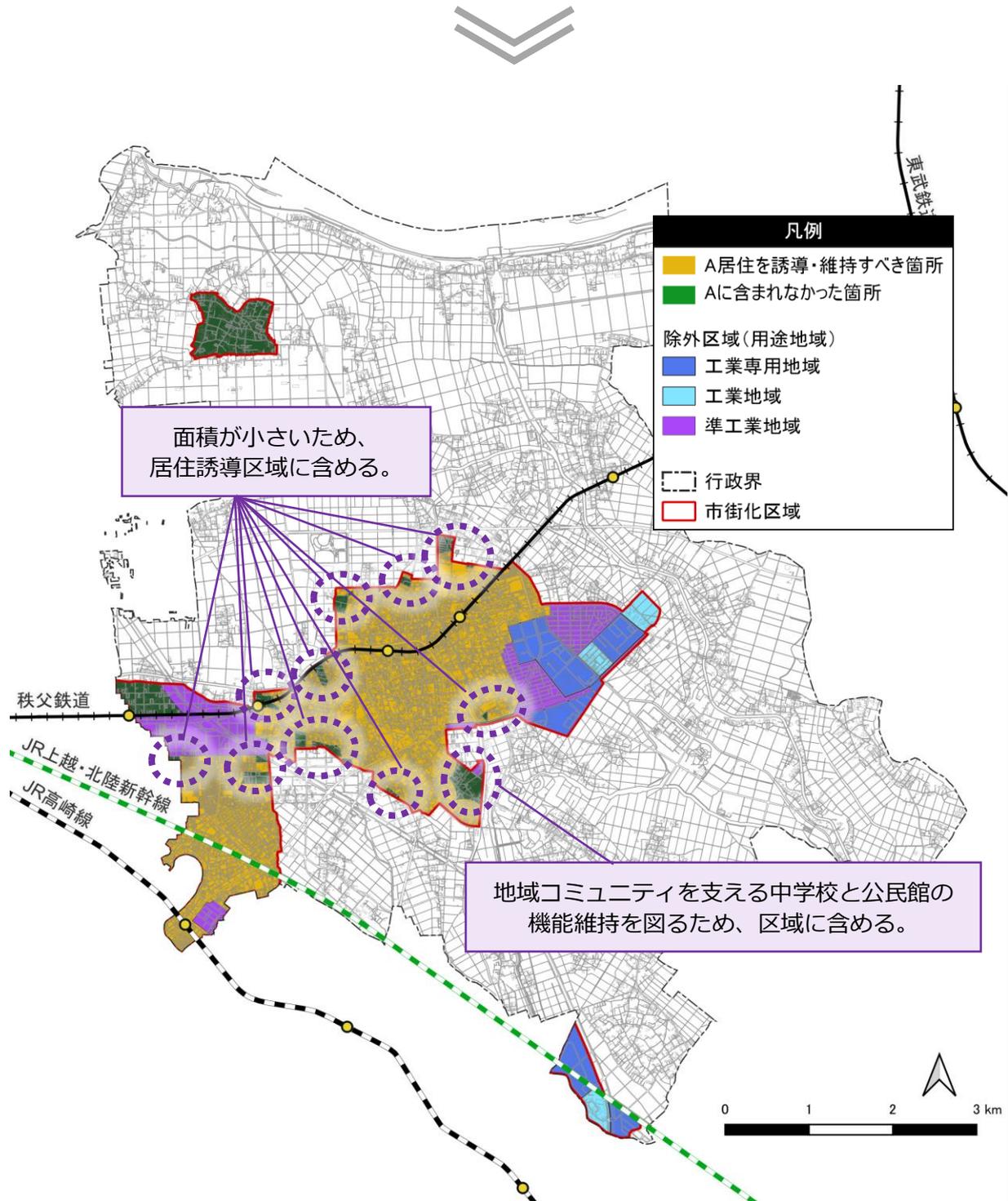


B) 居住を考慮すべき箇所

《条件の重ね合わせ図》



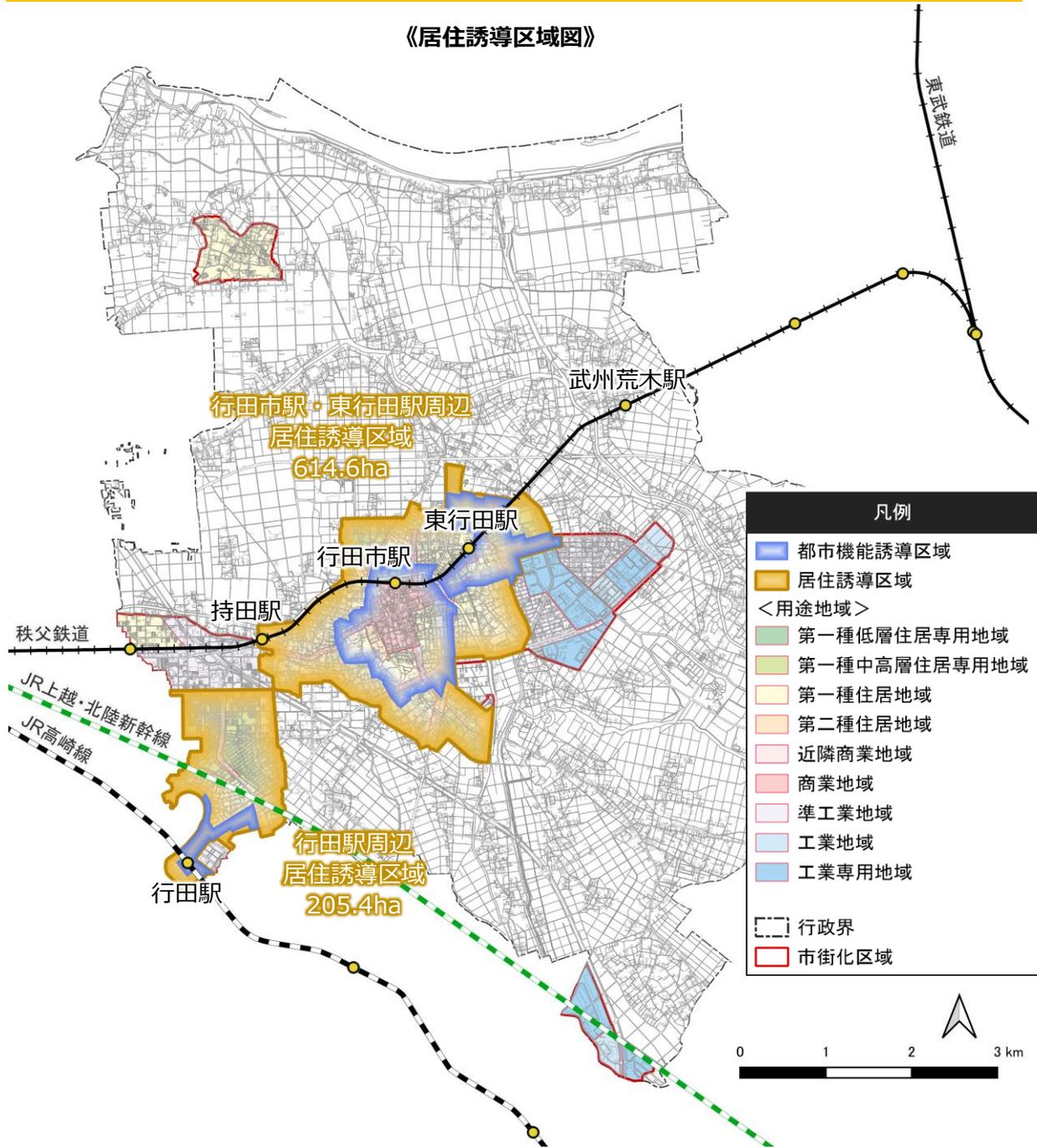
A) 居住を誘導・維持すべき箇所 から B) 居住を考慮すべき箇所 を除いた区域



※細かく残っている箇所については、図中の方向性を基本として検討を進めます。
 区域として確定する際には、道路等の地形地物により総合的に判断し整形していきます。

居住誘導区域

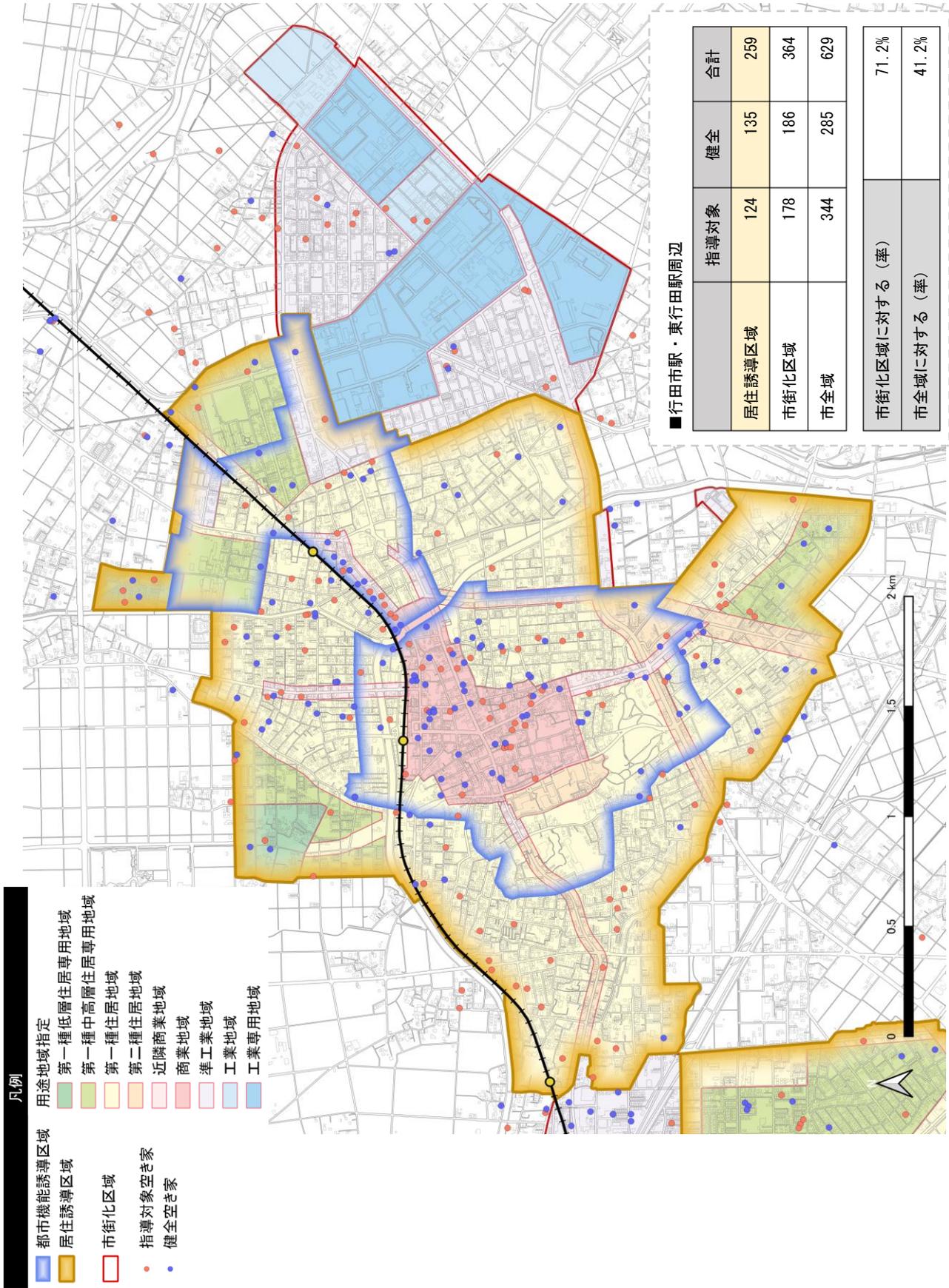
《居住誘導区域図》



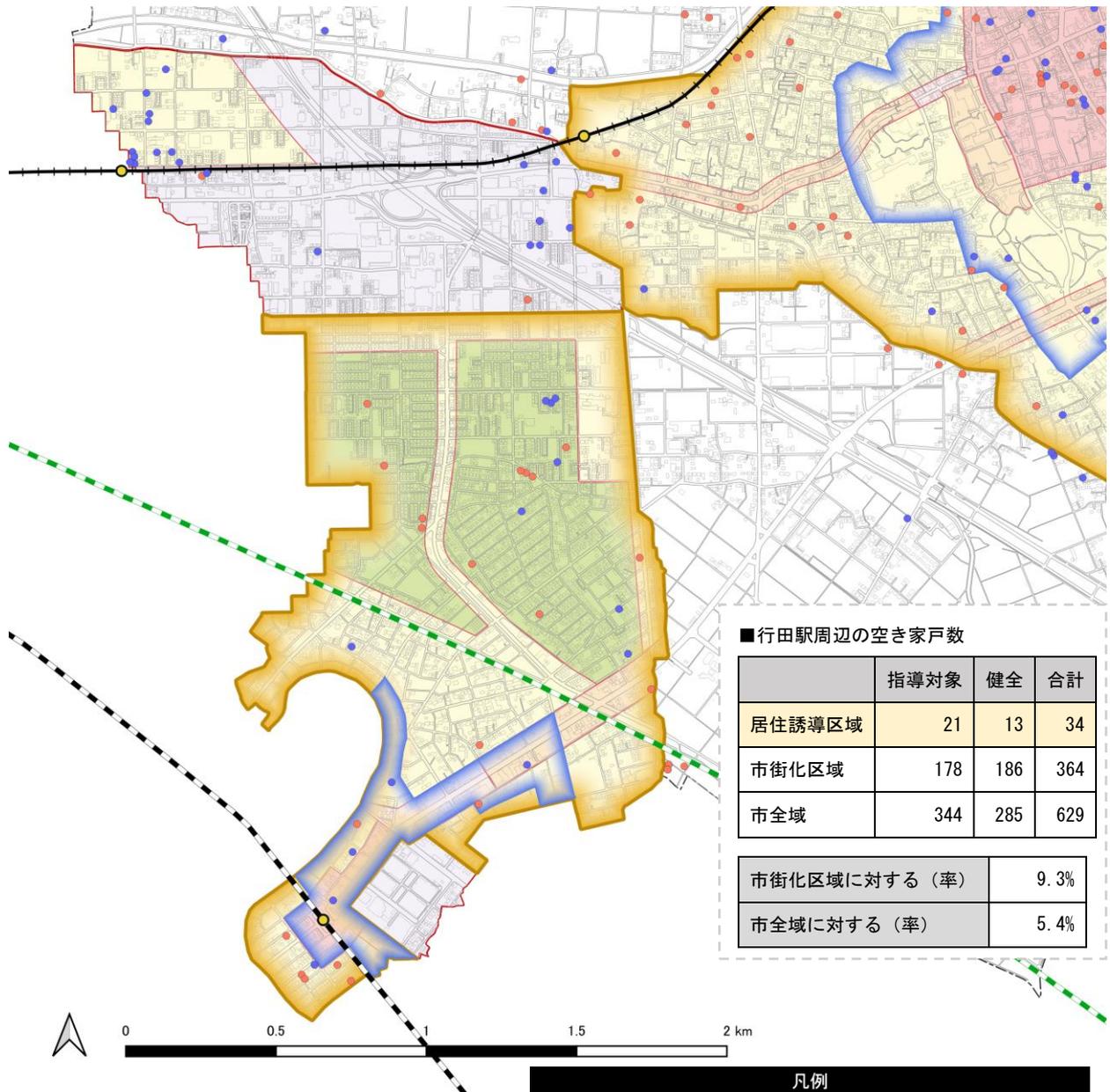
	居住誘導区域	市域	市街化区域
面積	820.0ha	6,749ha	1,168ha
居住誘導区域の比率	—	12.1%	70.2%

※居住誘導区域：図上求積、市域・市街化区域：統計ぎょうだ（令和4年）
 ※都市機能誘導区域：278.4ha（都市機能誘導区域/居住誘導区域＝34.0%）

【参考】誘導区域と空き家位置（行田市駅・東行田駅周辺）



【参考】誘導区域と空き家位置（行田駅周辺）



■行田駅周辺の空き家戸数

	指導対象	健全	合計
居住誘導区域	21	13	34
市街化区域	178	186	364
市全域	344	285	629

市街化区域に対する（率）	9.3%
市全域に対する（率）	5.4%

凡例

- 都市機能誘導区域
 - 居住誘導区域
 - 市街化区域
 - 指導対象空き家
 - 健全空き家
- 用途地域指定
- 第一種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域

■空き家戸数

空き家	指導対象	健全	合計	市全域に対する（率）	市街化区域に対する（率）
市街化区域	178	186	364	57.9	—
居住誘導区域	145	148	293	46.6	80.5
都市機能誘導区域	61	85	146	23.2	40.1
市街化調整区域	166	99	265	42.1	—
市全域	344	285	629	100.0	—