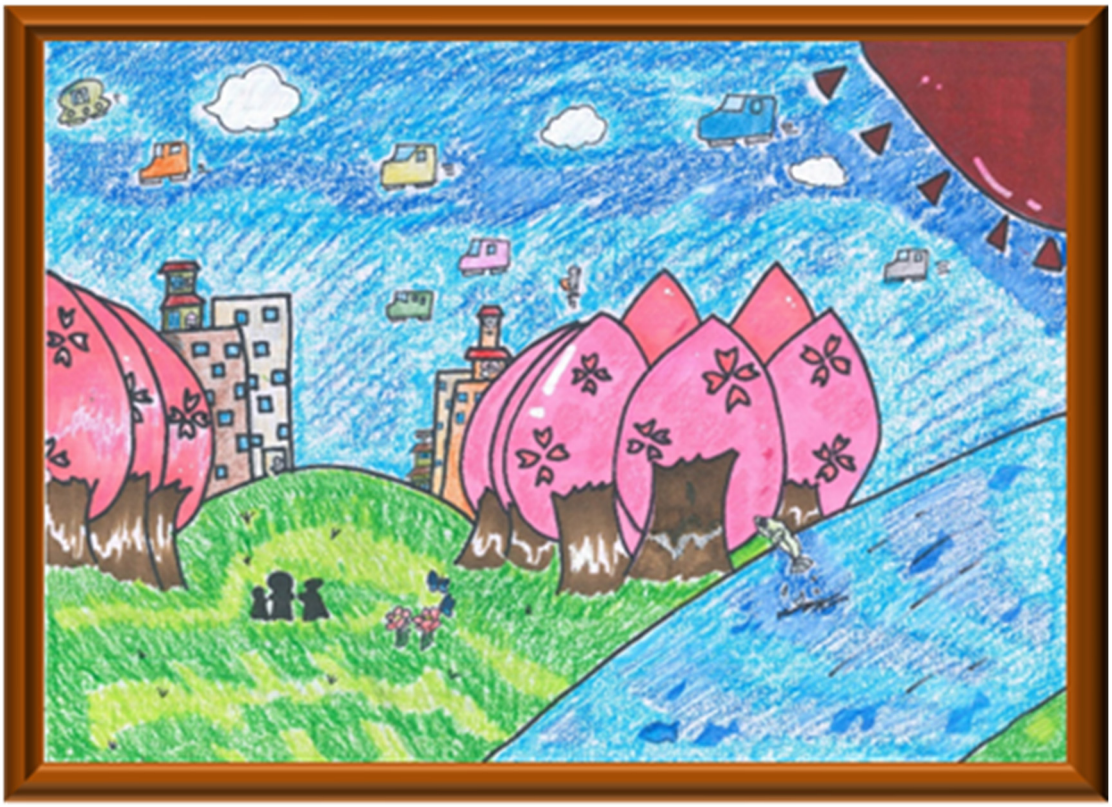
第４章　居住誘導区域

第４章では、居住を誘導する区域の設定を示します。



妻沼小学校４年「さいせい可能エネルギーでくらす雲の上のまち」



大幡小学校５年「こうなったらいいな、未来の熊谷！」

1 居住誘導区域の設定方針

（1）居住誘導区域とは

居住誘導区域とは、都市計画運用指針において「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」とされています。

本市では、人々が日常生活で活動するコミュニティの維持を重視していくため、前章で掲げた都市拠点、副都市拠点、地域拠点（現在の市街化区域）を基本に設定します。

（2）居住誘導区域の望ましい区域像

「立地適正化計画作成の手引き」では、居住誘導区域の望ましい区域像として、以下のような区域が示されています。

【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、およ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】

・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になる

【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）居住誘導区域を設定することが考えられる区域

「都市計画運用指針」では、居住誘導区域を設定することが考えられる区域として、以下のような区域が示されています。

・都市機能や居住が集積している都市の中心拠点および生活拠点並びにその周辺の区域
・都市の中心拠点およ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、都市の中心拠点およ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

１）都市再生特別措置法第 81 条第 19 項、同法施行令第 30 条により、居住誘導区域に含まないこととされている区域

名称	根拠法	市内該当※1
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 項及び第 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	×
保安林の区域	森林法第 25 条及び第 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 項及び第 25 条第 1 項	×
保安林予定森林の区域・保安施設地区・保安施設地区に予定された地区	森林法第 30 条、第 30 条の 2、第 41 条及び第 44 条において準用する同法第 30 条	×
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 第 1 項	△
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	×
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	×

※1：〇：市街化区域に該当あり　△：市街化調整区域に該当あり　×：市内に該当なし

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（災害レッドゾーン）

名称	根拠法	市内該当
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、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（災害イエローゾーン）

名称	根拠法	市内該当
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 7 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	×
浸水想定区域※2	水防法第 15 条第 1 項 4 号	○△
都市洪水想定区域	特定都市河川浸水被害対策法第 32 条第 1 項	×
都市浸水想定区域	特定都市河川浸水被害対策法第 32 条第 2 項	×

※2：【居住誘導区域の検討における浸水想定区域の留意点】
浸水深が深く浸水継続時間が長期に及ぶ地区や、氾濫により家屋倒壊等のおそれがある地区など特にリスクが大きな地区が存在しうることに留意すべき

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	市内該当
工業専用地域	都市計画法第 8 条第 1 項第 1 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（住宅の建築が制限されている場合）	都市計画法第 8 条第 1 項第 2 号	×
地区計画区域（住宅の建築が制限されている場合）	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	−	×

【参考】災害レッドゾーン及びイエローゾーンについて

（参考）レッドゾーン・イエローゾーンについて

国土交通省

区　域		指定	（参考）行為規制等
レッドゾーン →住宅等の建築や開発行為等の規制あり	災害危険区域(崖崩れ、出水等) <建築基準法>	地方公共団体	・災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、前項の条例で定める。（法第39条第2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災対策の推進に関する法律>	都道府県知事	・特別警戒区域内において、都市計画法第4条第12項の開発行為で当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物の用途が制限用途であるものをしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。（法第10条第1項） ※制限用途： 住宅（自己用除く）、防災上の配慮を要するものが利用する社会福祉施設、学校、医療施設
	地すべり防止区域 <地すべり等防止法>	国土交通大臣、 農林水産大臣	・地すべり防止区域内において、次の各号の一に該当する行為をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。（法第18条第1項） ・のり切り（長さ3m）、切土（直高2m）など
	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>	都道府県知事	・急傾斜地崩壊危険区域内においては、次の各号に掲げる行為は、都道府県知事の許可を受けなければ、してはならない。（法第7条第1項） ・のり切り（長さ3m）、切土（直高2m）など
イエローゾーン →建築や開発行為等の規制はなく、区域内の警戒避難体制の整備等を求めている	浸水想定区域 <水防法>	（洪水）国土交通大臣、 都道府県知事 （雨水出水）都道府県知事、 市町村長 （高潮）都道府県知事	なし
	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災対策の推進に関する法律>	都道府県知事	なし
	都市洪水想定区域 都市浸水想定区域 <特定都市河川浸水被害対策法> ⋮	国土交通大臣、 都道府県知事　等	なし

出典：国土交通省（R3.8）

2 本市における居住誘導区域の設定方針

居住誘導・防災の方針を踏まえ、本市における居住誘導区域の設定方針を以下のとおり設定しました。

≪居住誘導・防災の方針≫

既存の都市基盤や生活利便性の高さを生かし、誰もが安全で快適に暮らせる住環境づくり

・良好な都市基盤や生活利便性の高さを生かして、人口密度の維持や新たな居住の誘導を図ります。
・災害リスクが低いエリアへ居住を誘導することにより、誰もが安全に暮らせる住環境づくりを図ります。なお、誘導に当たっては、リスクに応じたハード・ソフト対策をあわせて進めていきます。

（１）浸水リスクに応じた設定

利根川及び荒川の流域となっているため、広域にわたり洪水浸水想定区域が指定されている立地特性などを考慮し、浸水リスクのあるエリアは、浸水レベルに応じた居住誘導区域の設定を検討します。

（２）工業系用途地域における土地利用状況等に応じた設定

工業系用途地域指定箇所は、操業環境の維持、雇用の場の確保など、産業振興を図る地域であるため、居住誘導区域に含めないことを原則とします。ただし、住宅用地の割合が多い場合は居住誘導区域の設定を検討します。

（３）都市基盤の有効活用や生活利便性の高いエリアを基本とした設定

土地区画整理事業などの市街地開発事業区域（施行中または完了した区域）や下水道供用区域など、既存の都市基盤を生かすとともに、生活利便性の高いエリアへの居住誘導区域の設定を検討します。

（４）将来的な人口集積を考慮した設定

将来にわたり人口集積（人口密度 40 人/ha 以上）が見込まれるエリアは、生鮮食品等を扱う店舗など暮らしを支える施設の立地や維持が見込まれるため、居住誘導区域の設定を検討します。

3 本市における居住誘導区域の設定フロー

本市における居住誘導区域の設定方針を踏まえた、居住誘導区域の設定フローは以下のとおりです。

なお、本市では市街化区域内に土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域の指定がないため、居住誘導区域から除外すべき区域には設定していません。

<居住誘導区域のポイント>

- ◆市街地開発事業または下水道整備による**良好な住環境（都市基盤）を活用**する
- ◆**公共交通及び日常の暮らしを支える施設へ徒歩でアクセス可能な生活利便性が高い地域へ居住を誘導**する
- ◆**将来も多くの居住者**が見込まれている**地域の暮らしを守る**

《本市における居住誘導区域の設定フロー》

STEP1 居住誘導区域から除外すべき区域（以下の①②いずれかの区域に該当）

①災害危険性

- ◆家屋倒壊等氾濫想定区域
- ◆洪水浸水想定区域（想定最大規模浸水深 3m以上）

②工業系土地利用

- ◆工業専用地域
- ◆工業地域または準工業地域において工業利用されている地区

居住誘導区域から除外すべき区域：□

STEP 2 居住誘導区域に適した区域（以下の①②③いずれかの区域に該当）

①都市基盤活用

- ◆市街地開発事業区域（施行中または完了区域）
  または
- ◆下水道供用区域（事業認可区域を含む）

②生活利便性

- ◆基幹的公共交通徒歩圏※3
  かつ
- ◆生活サービス施設徒歩圏※4

③人口集積

- ◆令和 27（2045）年人口密度 40 人/ha 以上（100m メッシュ）

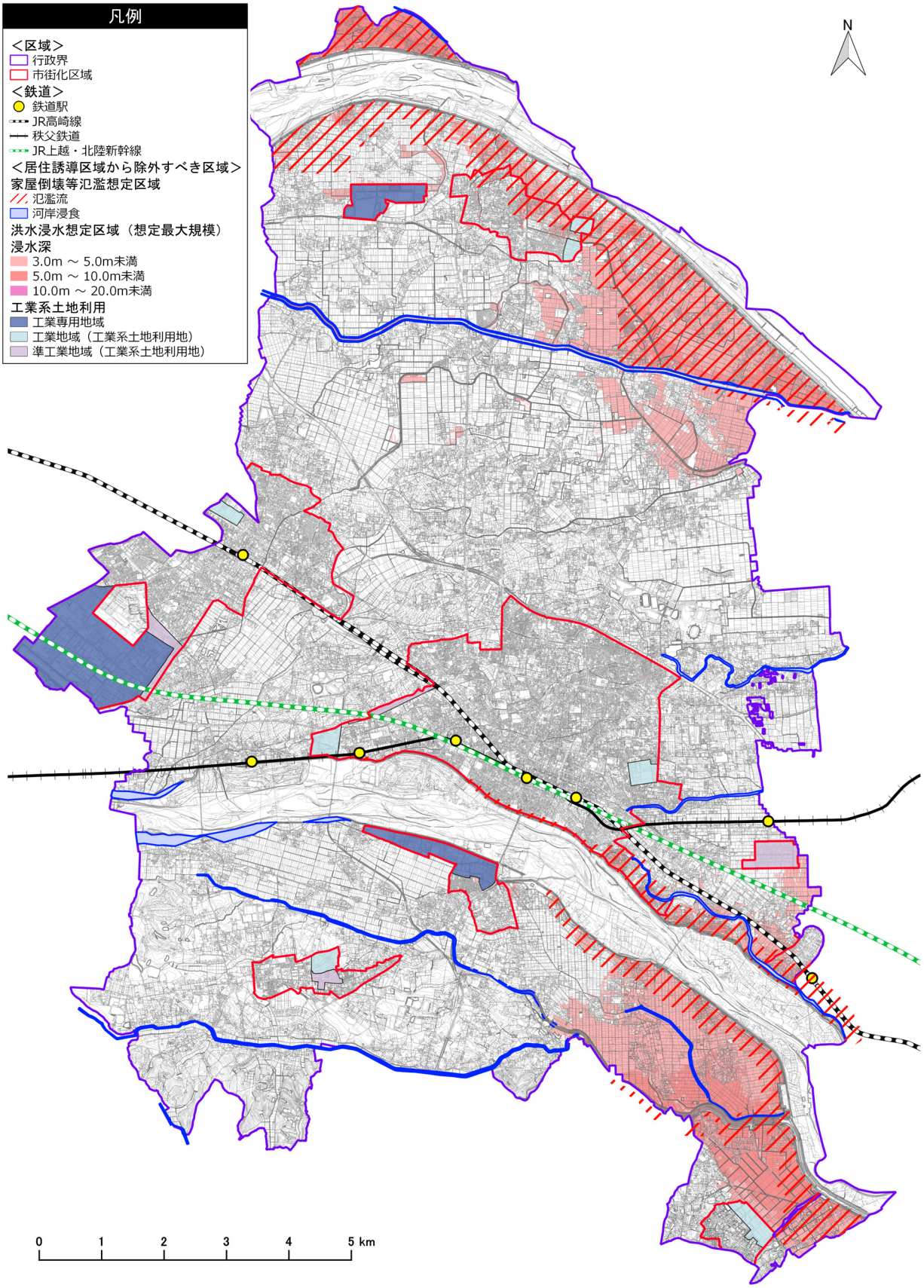
居住誘導区域に適した区域：□

居住誘導区域

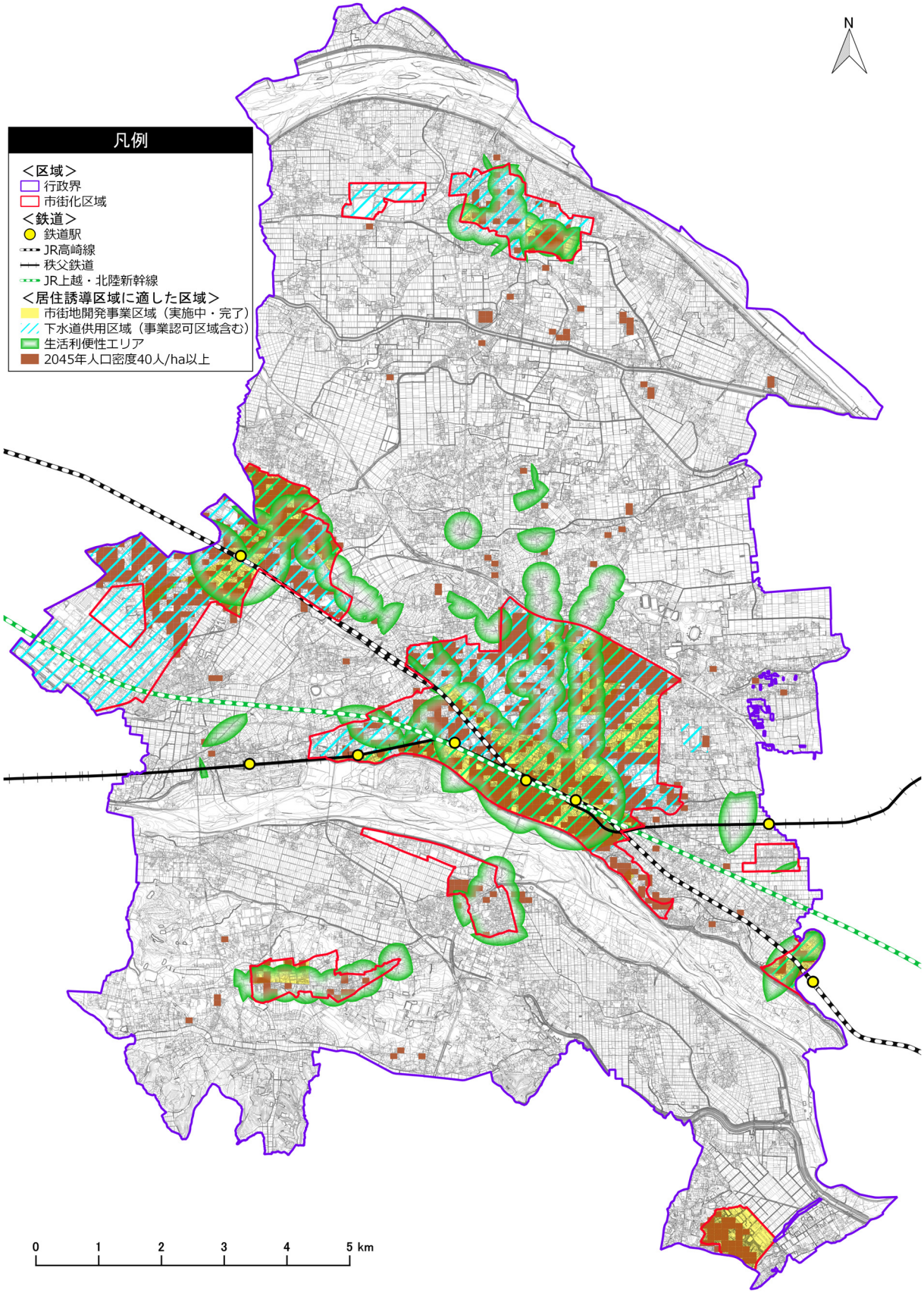
※3：鉄道駅 800m圏、運行本数が片道 30 本/日以上のバス停 300m圏
※4：商業機能、医療機能、高齢者福祉機能の半径 800m圏が全て重なる区域

4 居住誘導区域検討図

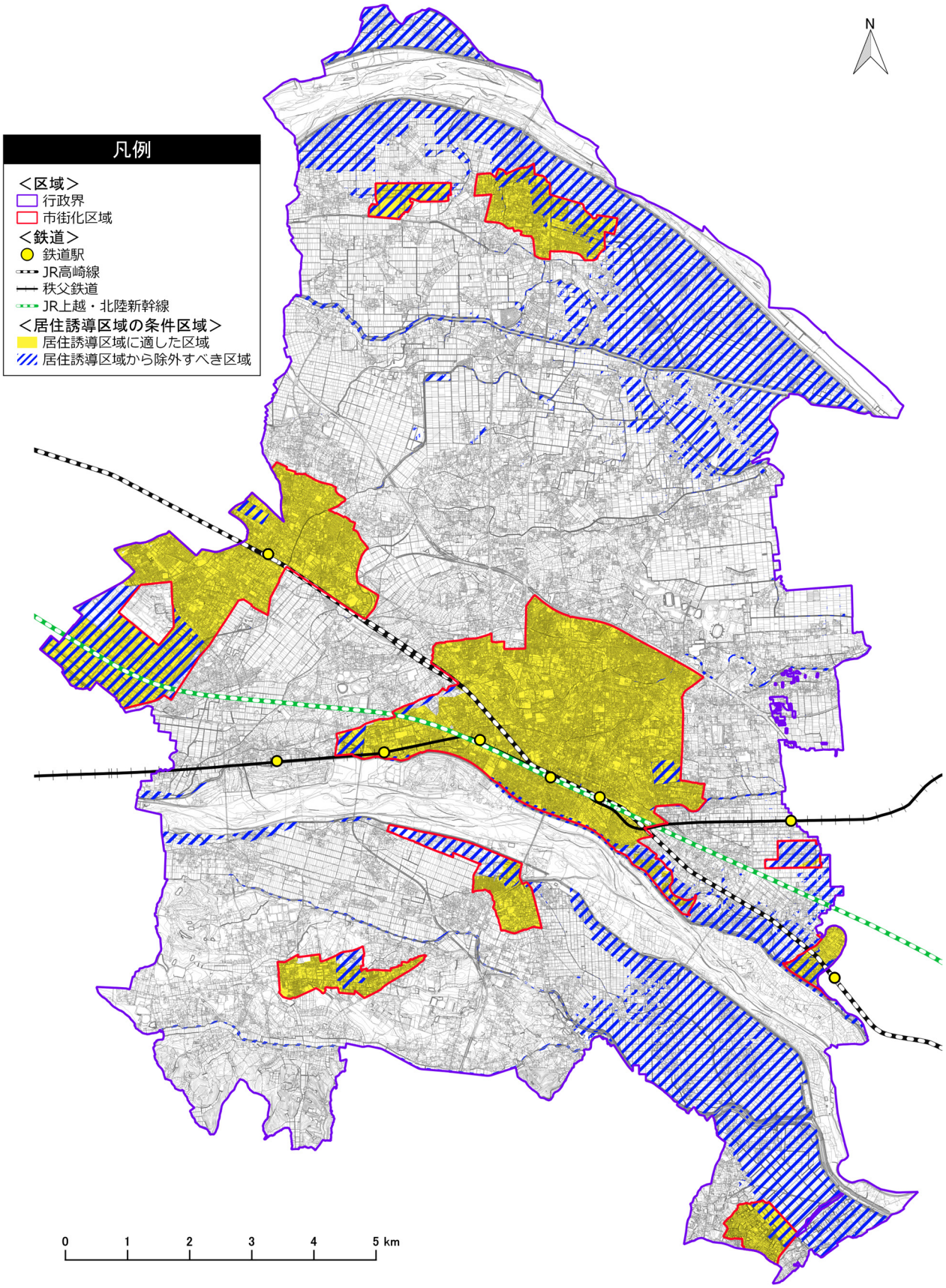
《STEP1 居住誘導区域から除外すべき区域（①②全区域）》



《STEP２ 居住誘導区域に適した区域（①②③全区域）》



《居住誘導区域の条件重ね図》



5 居住誘導区域

本市における居住誘導区域の設定フローに基づき設定した居住誘導区域は以下のとおりです。

居住誘導区域の面積は 1929.9ha となっており、住宅の立地ができない工業専用地域を除く市街化区域の 84.8%を占めています。また、平成 27（2015）年時点では、市民の 54.6%（108,491 人）が居住誘導区域内に居住しています。

