

## 第4章 居住誘導区域

1. 居住誘導区域の設定方針.....	48
2. 本市における居住誘導区域の設定方針.....	51
3. 本市における居住誘導区域の設定フロー .....	52
4. 居住誘導区域.....	53

## 1. 居住誘導区域の設定方針

まちづくりの方針や都市の骨格構造の実現に向けて、居住を計画的に誘導していくため、居住誘導区域の考え方を示します。

### (1) 居住誘導区域設定の考え方

居住誘導区域とは、都市計画運用指針（第12版）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。

本市の居住誘導区域は、日常生活の中で多様な世代が安心して安全に暮らし続けられることを重視していくため、将来都市構造で掲げた中心拠点を含む市街化区域を基本に設定します。

「立地適正化計画作成の手引き」等において、居住誘導区域設定の考え方として、以下の事項が示されています。

#### ◆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

(国土交通省「立地適正化計画作成の手引き」参照)

#### ◆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（第12版）」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

(国土交通省「都市計画運用指針（第12版）」参照)

## (3) 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、居住誘導区に含まないこととされている区域

名所	根拠法	市街化区域内での有無
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	—
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(第12版)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

名所	根拠法	市街化区域内での有無
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	—

## 第4章 居住誘導区域

### 3) 都市計画運用指針（第12版）により、総合的に勘案し、居住を誘導することが適切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

名所	根拠法	市街化区域内での有無
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 ※	水防法第15条第1項4号	○
基礎調査により災害の発生のおそれのある地域	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4条第1項	—
津波浸水想定における浸水の区域	津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項	—
都市浸水想定における都市浸水が想定される区域	特定都市河川浸水被害対策法第4条第4項	—

※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（第12版）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

名所	根拠法	市街化区域内での有無
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	—	—

## 2. 本市における居住誘導区域の設定方針

都市計画運用指針（第12版）における設定方針を踏まえて、本市におけるまちづくりの方針から居住誘導区域設定の方針を検討します。

### 《 本市における居住誘導区域設定の方針 》

#### ■ 立地適正化計画で目指すまちづくりの方針 （居住誘導に係る事項を抜粋）

##### 誘導方針 2 居住の誘導

##### 多様な世代が暮らし続けられる安全・安心な住環境の形成

誘導方針 2-1: 世代更新の促進と市の継続的な発展に向けた居住の誘導

誘導方針 2-2: 災害リスクの少ないエリアへの居住誘導支援

#### ■ 本市における区域設定の方針

##### 生活利便性が高いエリア等を基本とした居住誘導区域の設定

・JR 結城駅周辺は、古くから過度に市街地を広げず、適切な密度を保ちながらまちづくりを進めてきたことから、コンパクトな市街地の中に都市機能等の集積がみられます。そのため、将来的な人口減少・少子高齢化が見込まれているものの、生活サービス施設（医療・商業・福祉施設）や公共交通ネットワークが充実しているエリアの有効活用の観点から、居住誘導区域を検討します。

##### 土地利用の実態等に応じた居住誘導区域の設定

- ・本市の経済活力を支える結城第一工業団地等の工業専用地域や準工業地域において工業利用されている地区については、将来にわたりその機能を維持していく観点から、居住誘導区域から除くことを検討します。
- ・都市基盤の整備状況の観点から、下水道供用区域をもとに居住誘導区域を検討します。

##### 災害リスクに応じた居住誘導区域の設定

・市街化区域の一部には、災害イエローゾーン（洪水浸水想定区域）が指定されており、このような浸水リスクのあるエリアは、関連部局や浸水レベルに応じた防災対策を検討した上で、居住誘導区域に含めるか否かを検討します。

### 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、具体的に区域を設定するためのフローを示します。

なお、本市では市街化区域内に災害レッドゾーン（災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域等）の指定がないため、居住誘導区域から除外すべき区域として設定していません。

#### 《 本市における居住誘導区域の設定フロー 》



## 4. 居住誘導区域

### <STEP1 居住誘導区域の基本となる区域>

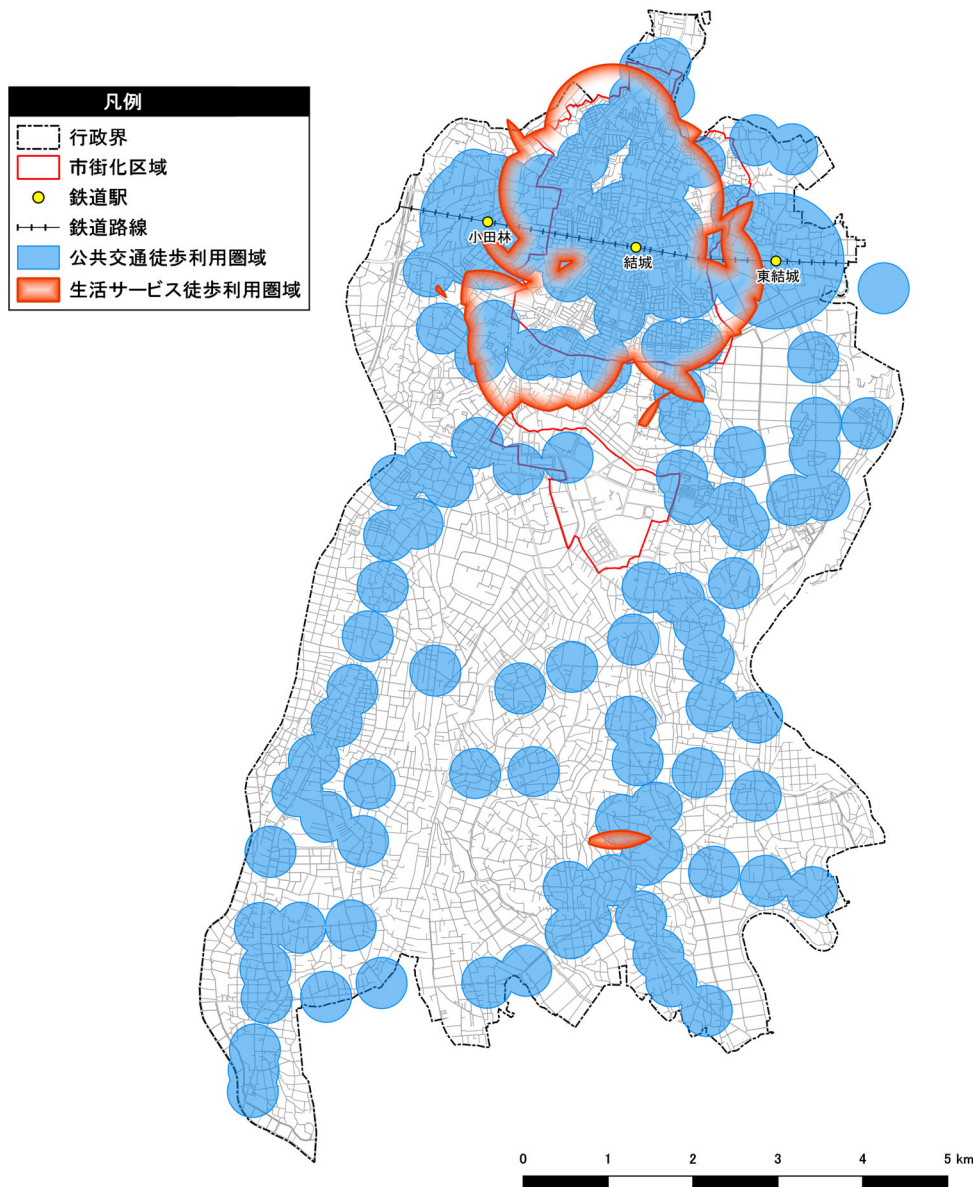
結城駅を中心とした市街化区域内では、日常生活における利便性が担保されているものと判断できるため、居住誘導区域の基本となる区域は市街化区域全体とします。

#### 【公共交通徒歩利用圏 ※1】

●鉄道とバスによる公共交通徒歩利用圏は、駅周辺の市街化区域を広範囲にカバーし、市街化区域内外とのネットワークが充実しています。特に、結城駅北口は鉄道のほか、すべての巡回バス路線が停車する公共交通結節点となっており、次いで多くの巡回バス路線が停車するバス停は市役所・アクロス前となっています。

#### 【生活サービス施設徒歩利用圏 ※2】

●生活サービス施設徒歩利用圏は、結城北部地区の一部を除いて、駅周辺の市街化区域の大半を含んでおり、日常生活の利便性が確保されています。



※1：鉄道駅からの徒歩圏（半径800m）、バス停からの徒歩圏（半径300m）

※2：医療・商業・福祉施設の徒歩圏（半径800m）をすべて満たす圏域

<STEP2 居住誘導区域として考慮すべき区域>

STEP1 で検討した市街化区域から、準工業地域に位置する大規模工業用地を除外した区域を居住誘導区域として設定します。

【工業系用途地域】

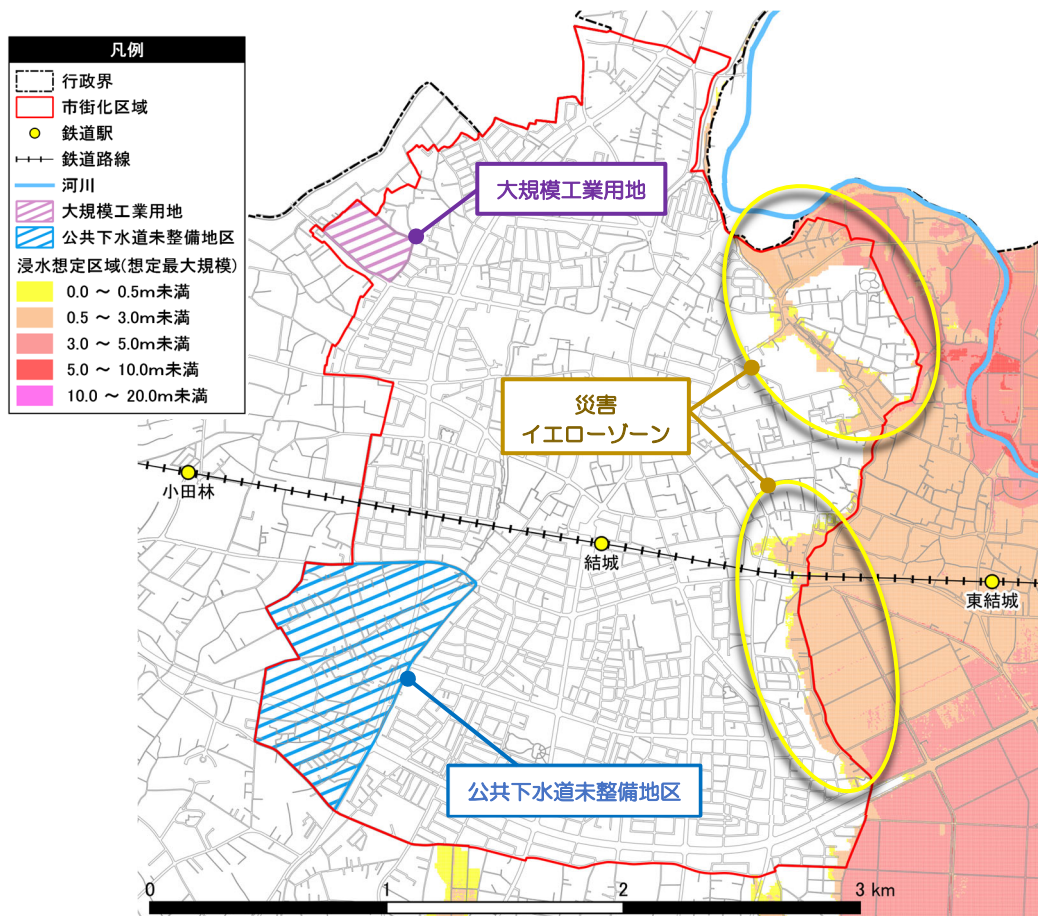
●市街化区域内の準工業地域は、住宅用地面積が3割以上となっており、住宅利用がされているエリアは居住誘導区域に含みますが、一部の大規模工業が立地しているエリアは非可住地として居住誘導区域に含めないこととします。

【公共下水道未整備地区】

●市街化区域の南西部に位置する公達地区は、市街化区域であるものの公共下水道（污水）が未整備となっていますが、下水道基本計画区域に指定されており、将来的な整備が予定されていること、また「結城市都市計画マスタープラン改定版」において、住宅地としての位置付けを行っており、その実現に向けて居住誘導区域に含めることとします。

【災害イエローゾーン】

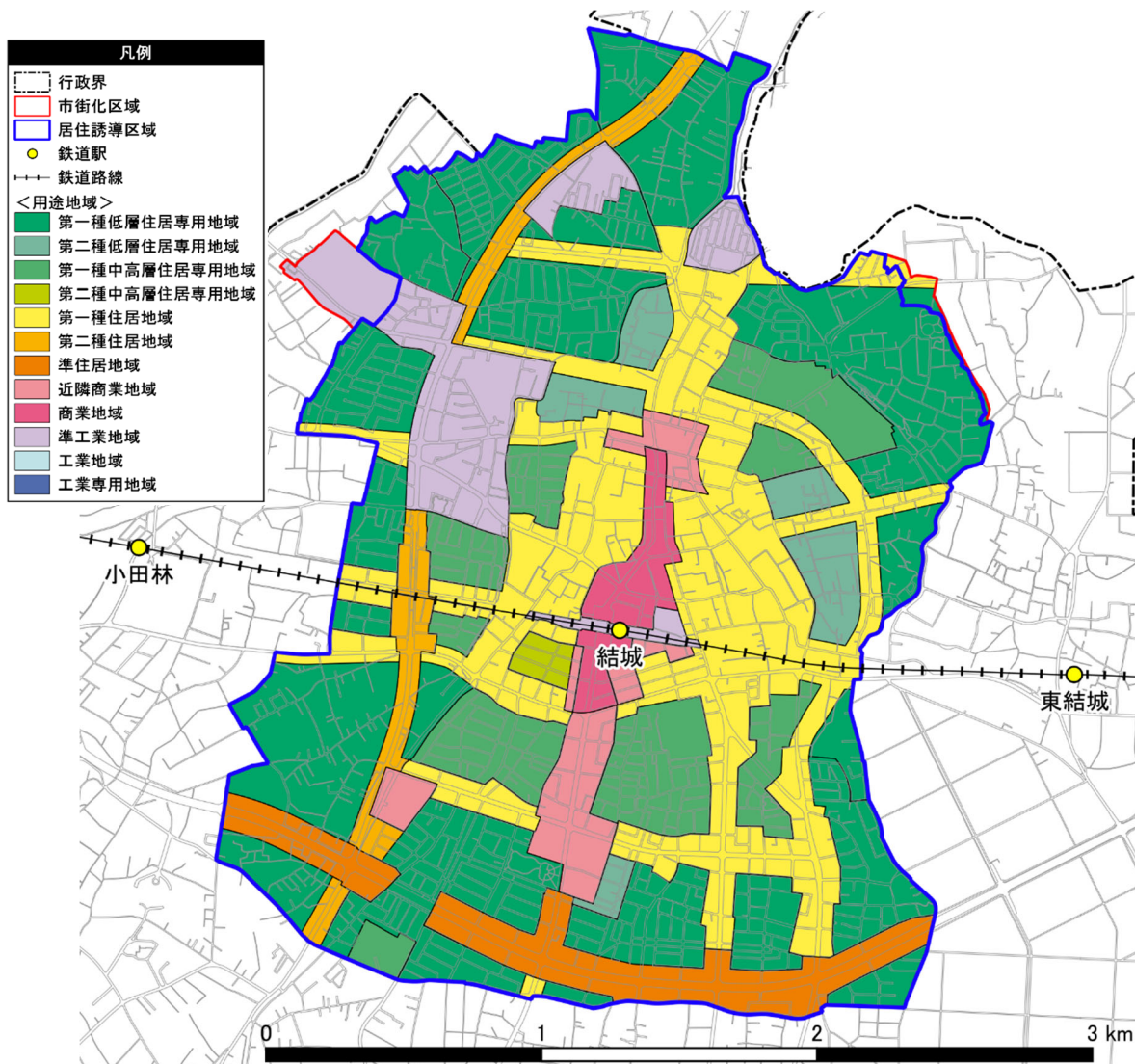
- 市街化区域における洪水浸水想定区域は、城跡歴史公園周辺及び JR 結城駅と東結城駅間を通る県道小山結城線の一部にみられ、5.0m未満の浸水が予想されています。
- そのため、家屋二階の床面が浸水し、市民と個人資産の安全性が著しく低下すると想定される浸水深 3.0m以上のエリアについては居住誘導区域に含めないものとします。浸水深 3.0m未満のエリアについては、ハード・ソフトの防災・減災対策による災害リスクの低減を図ることを前提に居住誘導区域に含めるとします。





本市の居住誘導区域は下図の通りに定めます。

詳細な区域境界は土地利用の実態や地形地物等を考慮して下図の通りに定めます。



居住誘導区域	646.7ha
市街化区域 842.2ha に対する割合	76.8%

図 居住誘導区域

