

第4章 居住誘導区域

第4章 居住誘導区域

本章では、居住誘導区域について、国土交通省の示す区域設定の基本的な考え方や本市での設定方針を整理した上で、具体的な区域を示します。

1. 居住誘導区域設定の方針

- ◆国土交通省都市局都市計画課『都市計画運用指針』において示されている、居住誘導区域に含めないこととされている区域としては、市街化調整区域のほか、下表の区域が示されています。

居住誘導区域に含めないこととされている区域	
✓	市街化調整区域
✓	建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域のうち、同条第2項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域
✓	農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域又は農地法第5条第2項第1号に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域
✓	自然公園法第20条第1項に規定する特別地域
✓	森林法第25条若しくは第25条の2の規定により指定された保安林の区域
✓	自然環境保全法第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域又は同法第25条第1項に規定する特別地区
✓	森林法第30条若しくは第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第41条の規定により指定された保安施設地区又は同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区
✓	地すべり等防止法第3条第1項に規定する地すべり防止区域
✓	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項に規定する急傾斜地崩壊危険区域
✓	土砂災害特別警戒区域
✓	特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項に規定する浸水被害防止区域

- ◆また、国土交通省の手引きにおいて示されている、居住誘導区域に定めることが想定される区域としては、下表のとおりです。

想定される区域	想定される区域の考え方
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 ◇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	◇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
災害に対する安全性等が確保される区域	◇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 ◇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、居住に適した区域

《本市における居住誘導区域設定の方針》

- ◆整開保や坂戸市都市計画マスタープラン等における土地利用方針及び上記国土交通省の手引きに示される内容等を踏まえ、本市では次頁に示す流れにより居住誘導区域を設定します。

【本市での居住誘導区域設定の流れ】

居住誘導区域の対象とする区域(下記①～③のいずれかを含む区域)

①公共交通の利便性が確保されている区域(図1参照)

◆鉄道駅からの徒歩圏(半径 500m)

◆バス停留所(運行本数 1 日片道 30 本以上のバス停)からの徒歩圏(半径 300m)

※鉄道駅についてはハンドブックによる高齢者徒歩圏、バス停についてはハンドブックによるバス停留所徒歩圏を採用。

②将来人口密度が一定水準保たれる区域(図2参照)

◆居住人口が都市機能を下支えする観点から、おおむね 20 年後(令和 22(2040)年)の人口推計において、人口密度が 40 人/ha以上のエリア。

※生活サービス水準に必要な一定水準の人口密度として、都市計画運用指針における既成市街地の基準である 40 人/ha 以上を採用。

③市街地開発事業等により良好な基盤が整備されている区域(図3参照)

◆土地区画整理事業施行箇所及び大規模団地が開発されているエリア等の既存インフラを活かし、効率的な居住誘導を図る。

※東坂戸団地については、市街化調整区域のため、居住誘導区域の対象としない。

上記①～③の区域を重ねて(図4参照)、居住誘導区域候補エリアを確認(図5参照)

居住誘導区域候補エリアから除外する区域(下記④・⑤のいずれかを含む区域)

④災害に対する安全性等が懸念される区域(図6参照)

◆土砂災害警戒区域及び特別警戒区域、家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流・河岸侵食)

⑤現状における一団の非住居系区域(図7参照)

◆工業専用地域及び工業地域、並びになっさい花みず木周辺地区における住宅用地率が低い準工業地域については、工場撤退後に集合住宅等を建設するのではなく、産業・雇用の場として将来にわたり維持していくことが望ましいと考えられるため、居住誘導区域から除外。

※工業地域には、石井地区周辺が指定されているが、当該エリアは住宅用地率が高い地域であることから、居住誘導区域の除外対象としない。

※準工業地域には、片柳地区周辺・塚越地区周辺・千代田地区周辺・関間地区周辺が指定されているが、当該エリアは住宅用地率が高い地域であることから、居住誘導区域の除外対象としない。

◆坂戸市都市計画マスタープランにおいて文教拠点に位置づけられているけやき台周辺は、今後も現状の土地利用を維持していくため、居住誘導区域から除外。

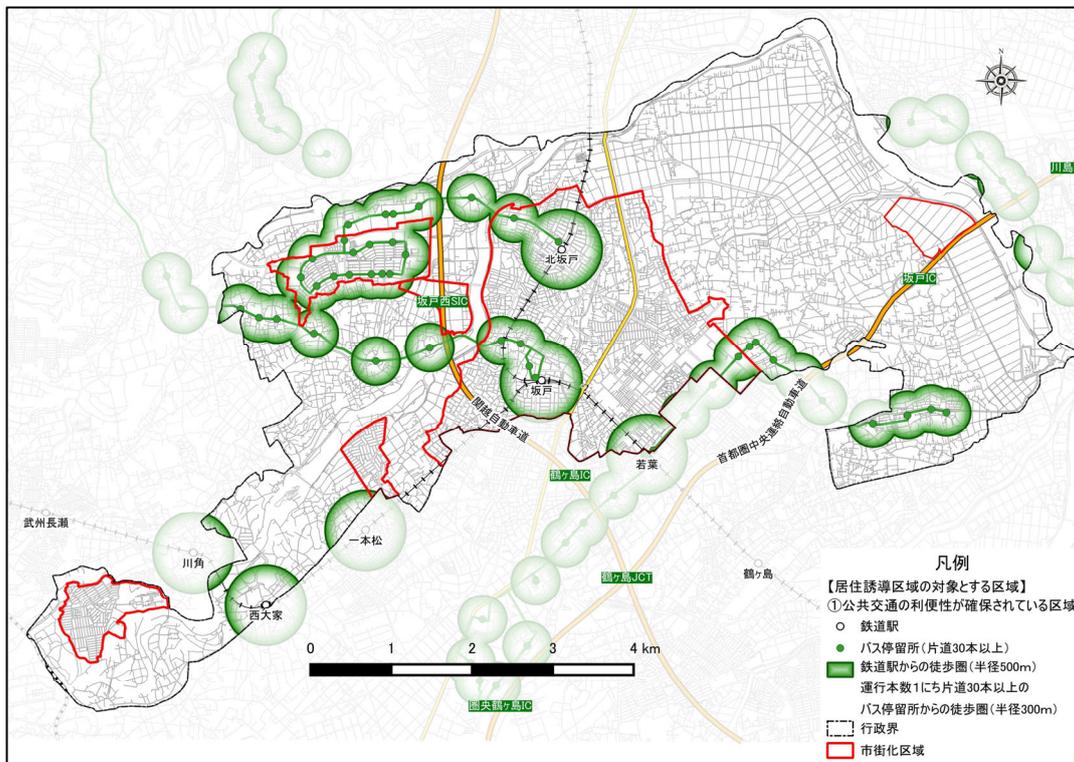
上記④・⑤の区域を重ねて(図8参照)、現状における土地利用等を確認(図9参照)

居住誘導区域(図10参照)

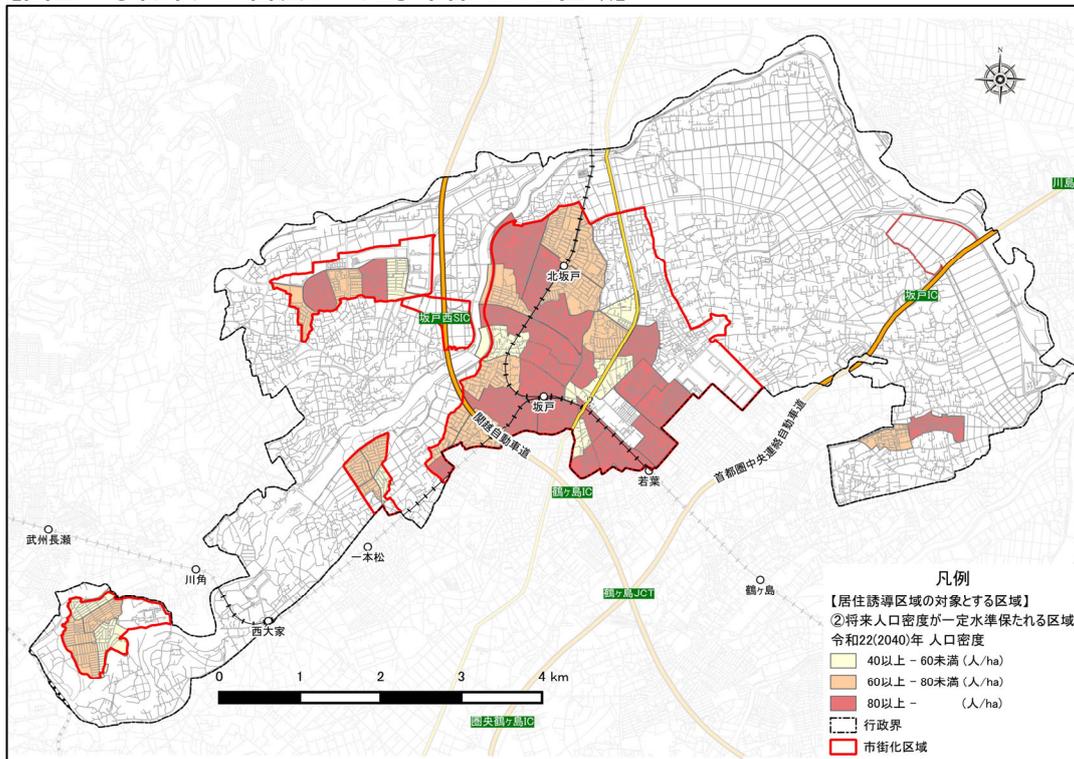
居住誘導区域候補エリア(図5)から除外する区域(図8)を除いた区域

居住誘導区域の対象とする区域

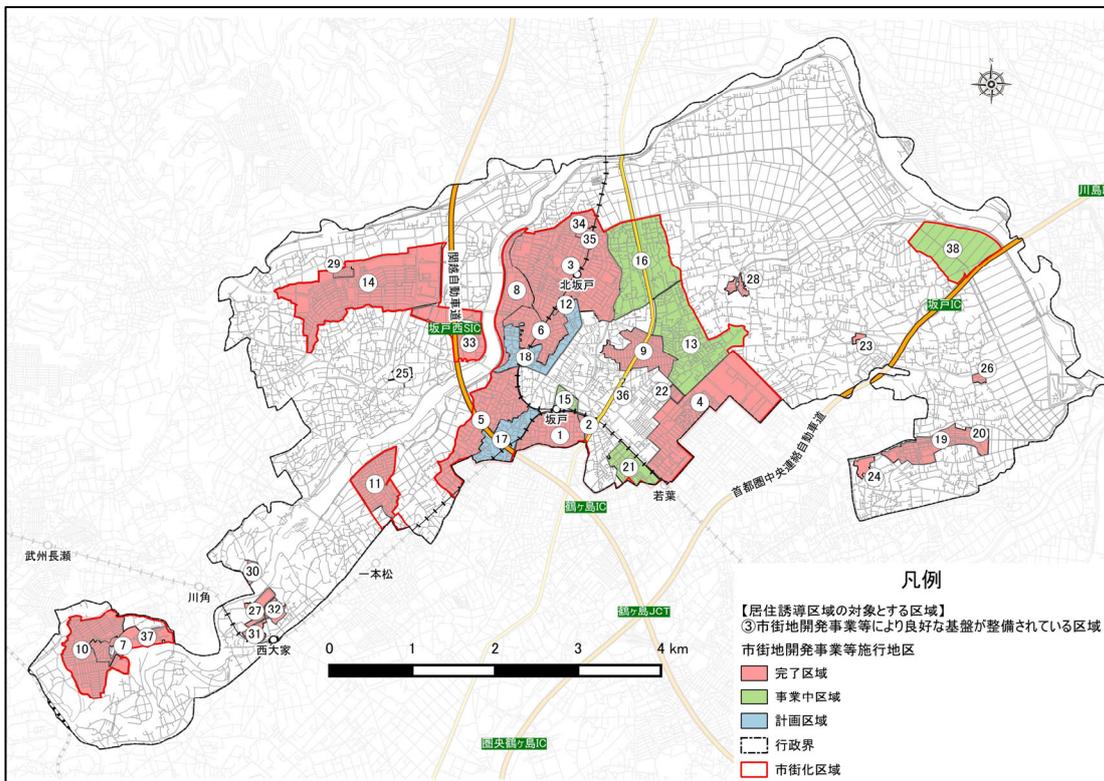
【図1 ①公共交通の利便性が確保されている区域】



【図2 ②将来人口密度が一定水準保たれる区域】



【図3 ③市街地開発事業等により良好な基盤が整備されている区域】



【市街地開発事業等一覧】

No	事業名	事業主体	計画決定年度	施行年度		区域面積 (ha)
				開始年度	完了年度	
①	駅南土地区画整理事業(第一工区)	坂戸市	S39(1964)	S39(1964)	S49(1974)	26.6
②	駅南土地区画整理事業(第二工区)	坂戸市	S44(1969)	S45(1970)	S49(1974)	4.6
③	北坂戸土地区画整理事業	住宅・都市整備公団	S41(1966)	S45(1970)	S49(1974)	120.4
④	富士見土地区画整理事業	住宅・都市整備公団	S41(1966)	S48(1973)	S54(1979)	90.6
⑤	浅羽野土地区画整理事業(第一工区)	坂戸市	S45(1970)	S48(1973)	S60(1985)	54.3
⑥	粟生田土地区画整理事業(第一工区)	組合	S47(1972)	S51(1976)	S58(1983)	28.1
⑦	西坂戸土地区画整理事業	組合	S55(1980)	S57(1982)	S60(1985)	7.1
⑧	粟生田論所特定土地区画整理事業	組合	S55(1980)	S56(1981)	H元(1989)	25.5
⑨	第一住宅坂戸団地	民間	S45(1970)	S45(1970)	S48(1973)	28
⑩	西坂戸団地	民間	S45(1970)	S45(1970)	S49(1974)	48
⑪	鶴舞団地	民間	S46(1971)	S46(1971)	S49(1974)	28
⑫	㈱日本住宅建設造成地	民間	S42(1967)	S42(1967)	S60(1985)	2.9
⑬	石井土地区画整理事業	坂戸市	S53(1978)	S60(1985)	R13(2031)	70.2
⑭	入西特定土地区画整理事業	住宅・都市整備公団	S60(1986)	H元(1989)	H14(2002)	119.3
⑮	坂戸中央2日の出町土地区画整理事業	坂戸市	S62(1988)	H3(1991)	R7(2025)	5.8
⑯	片柳土地区画整理事業	坂戸市	H4(1992)	H4(1992)	R20(2038)	70.4
⑰	浅羽野土地区画整理事業(第二工区)	坂戸市	S45(1970)			23.4
⑱	粟生田土地区画整理事業(第二工区)	坂戸市	S47(1972)			26.4
⑲	東坂戸団地	住宅・都市整備公団		S50(1975)	S51(1976)	34
⑳	県営東坂戸団地	埼玉県		S50(1975)	S51(1976)	2.2
㉑	関間四丁目土地区画整理事業	坂戸市	H7(1995)	H7(1995)	R15(2033)	16.9
㉒	専用住宅	民間	S53(1978)	S54(1979)	S55(1980)	1.7
㉓	工場(ニッカン工業㈱)	民間	H2(1990)	H3(1991)	H3(1991)	1.2
㉔	ゴルフ練習場(アーリーバード)	民間	H4(1992)	H4(1992)	H6(1994)	4
㉕	大乘淑徳学園総合グラウンド	民間	H12(2000)	H12(2000)	H13(2001)	3.4
㉖	専用住宅	民間	H16(2004)	H16(2004)	H16(2004)	1.7
㉗	東京国際大学グラウンド	民間	H18(2006)	H18(2006)	H20(2008)	8.7
㉘	専用住宅	民間	H18(2006)	H18(2006)	H19(2007)	3.3
㉙	専用住宅	民間	H19(2007)	H19(2007)	H20(2008)	2.7
㉚	専用住宅	民間	H19(2007)	H19(2007)	H22(2010)	4.2
㉛	東京国際大学グラウンド	民間	H21(2009)	H21(2009)	H22(2010)	4.4
㉜	東京国際大学グラウンド	民間	H22(2010)	H22(2010)	H23(2011)	5
㉝	入西東部土地区画整理事業	組合	H25(2013)	H25(2013)	H30(2018)	26
㉞	専用住宅	民間	H26(2014)	H26(2014)	H27(2015)	1.6
㉟	ベルク北坂戸店	民間	H26(2014)	H26(2014)	H27(2015)	1.2
㊱	AOKI坂戸店	民間	H27(2015)	H27(2015)	H27(2015)	1.5
㊲	城西大学	民間	H27(2015)	H27(2015)	H28(2016)	12.7
㊳	坂戸インターチェンジ地区土地区画整理事業	民間	R6(2024)	R6(2024)		47.4

第1章

第2章

第3章

第4章

居住誘導区域

第5章

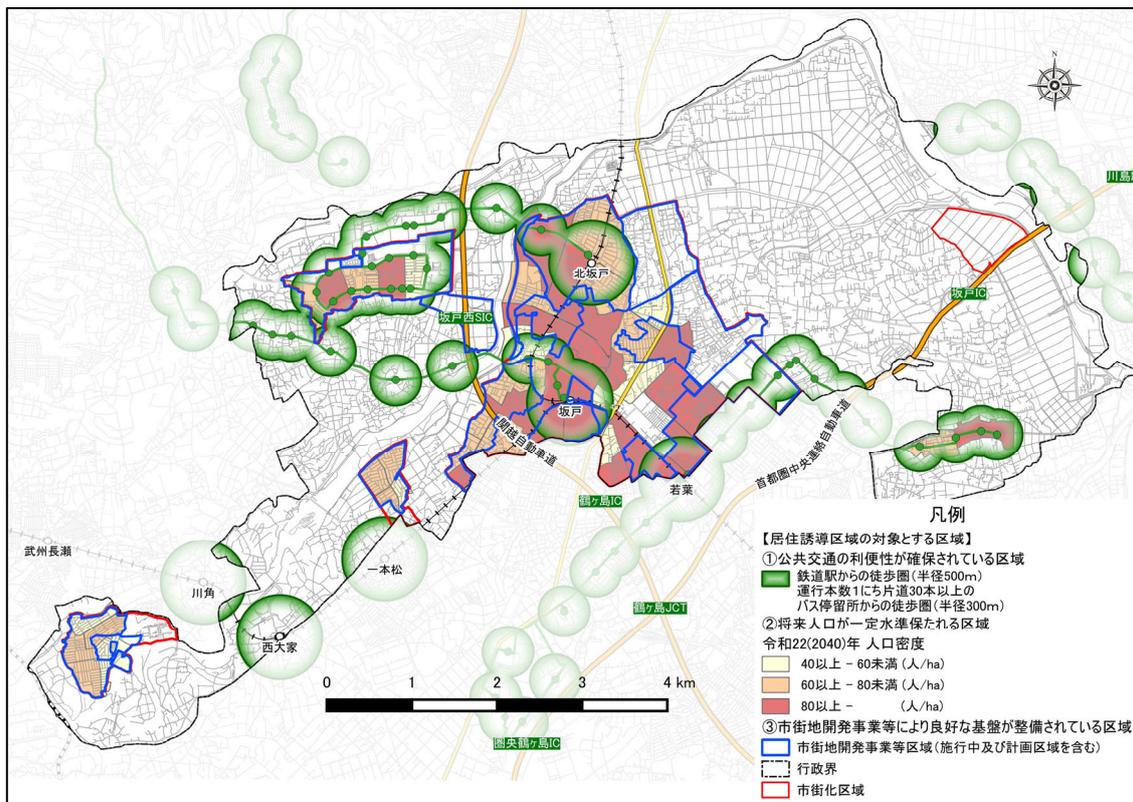
第6章

第7章

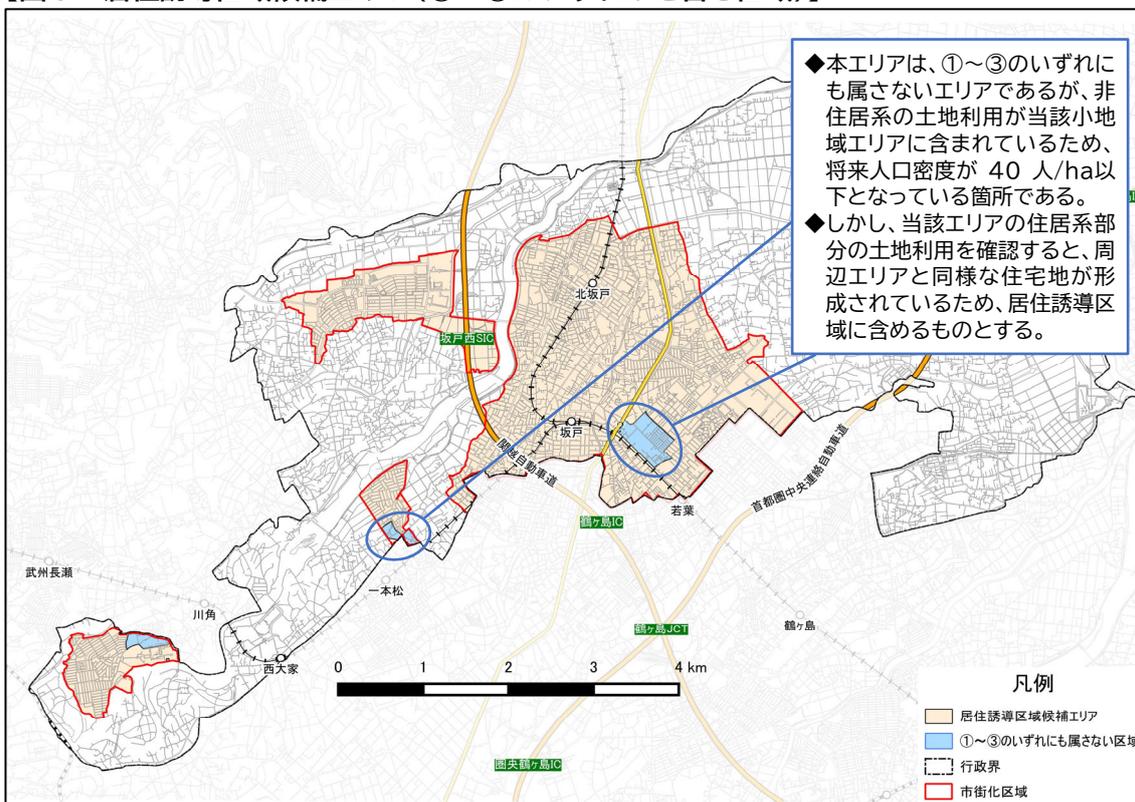
第8章

用語解説

【図4 ①・②・③を含む区域】

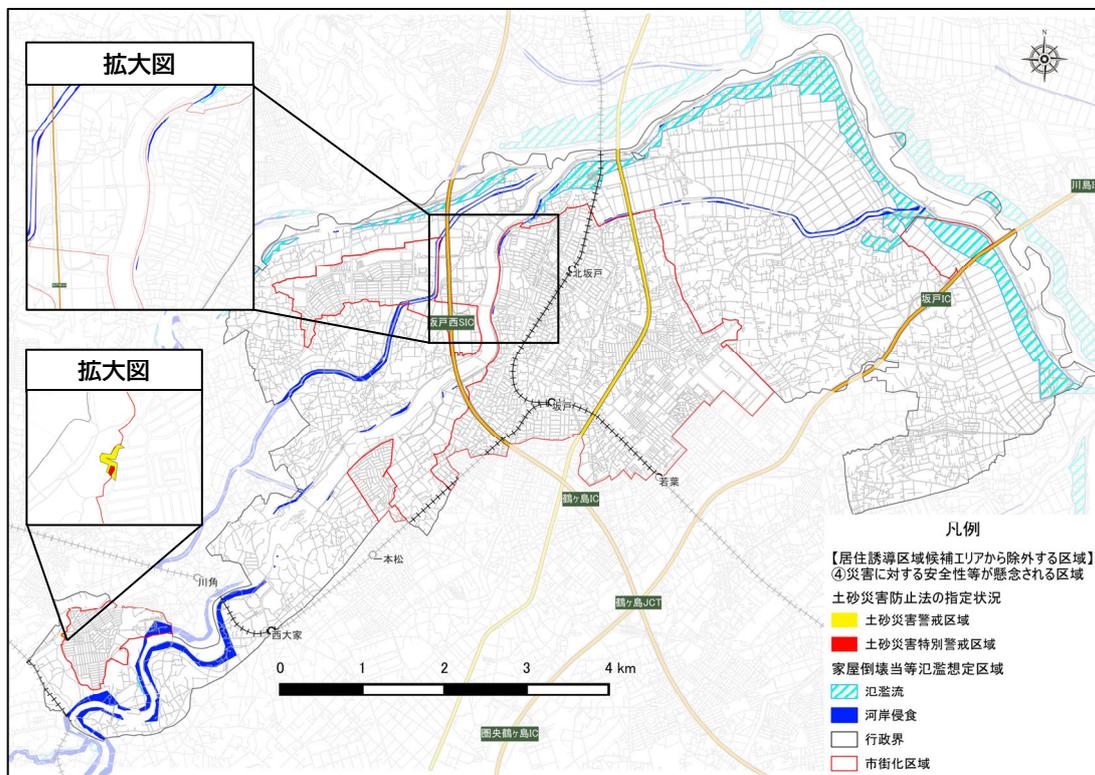


【図5 居住誘導区域候補エリア(①~③のいずれかを含む区域)】

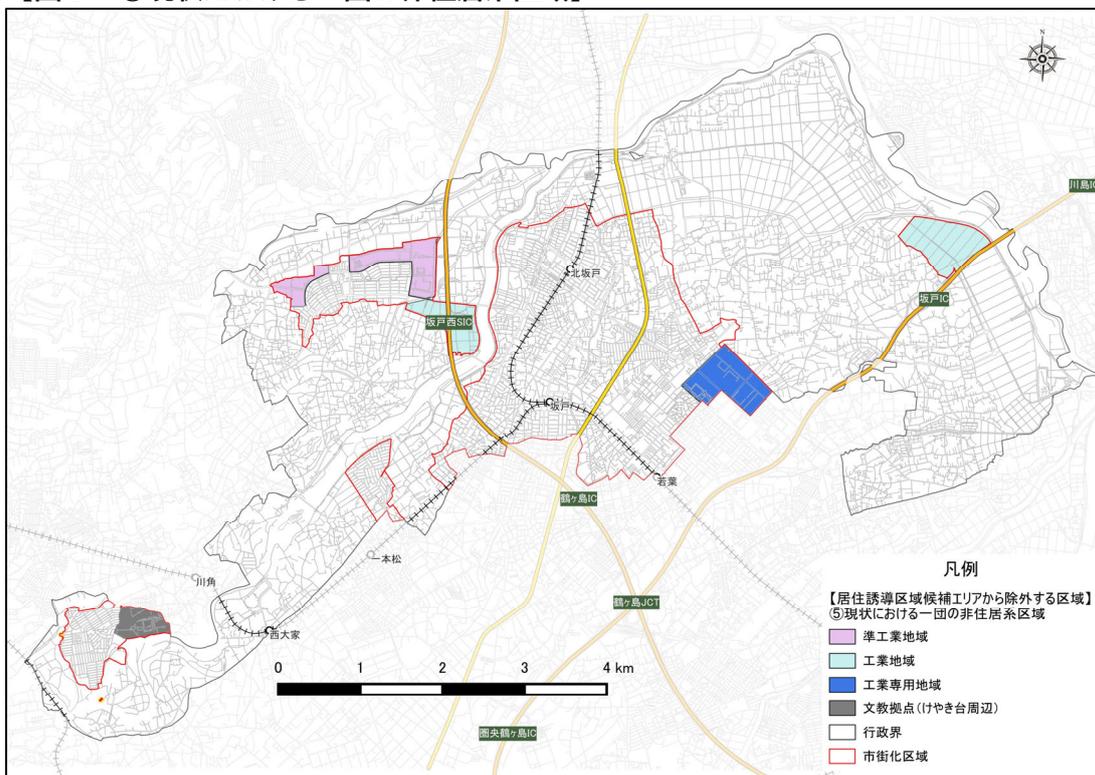


居住誘導区域候補エリアから除外する区域

【図6 ④災害に対する安全性等が懸念される区域】



【図7 ⑤現状における一団の非住居系区域】



第1章

第2章

第3章

第4章

居住誘導区域

第5章

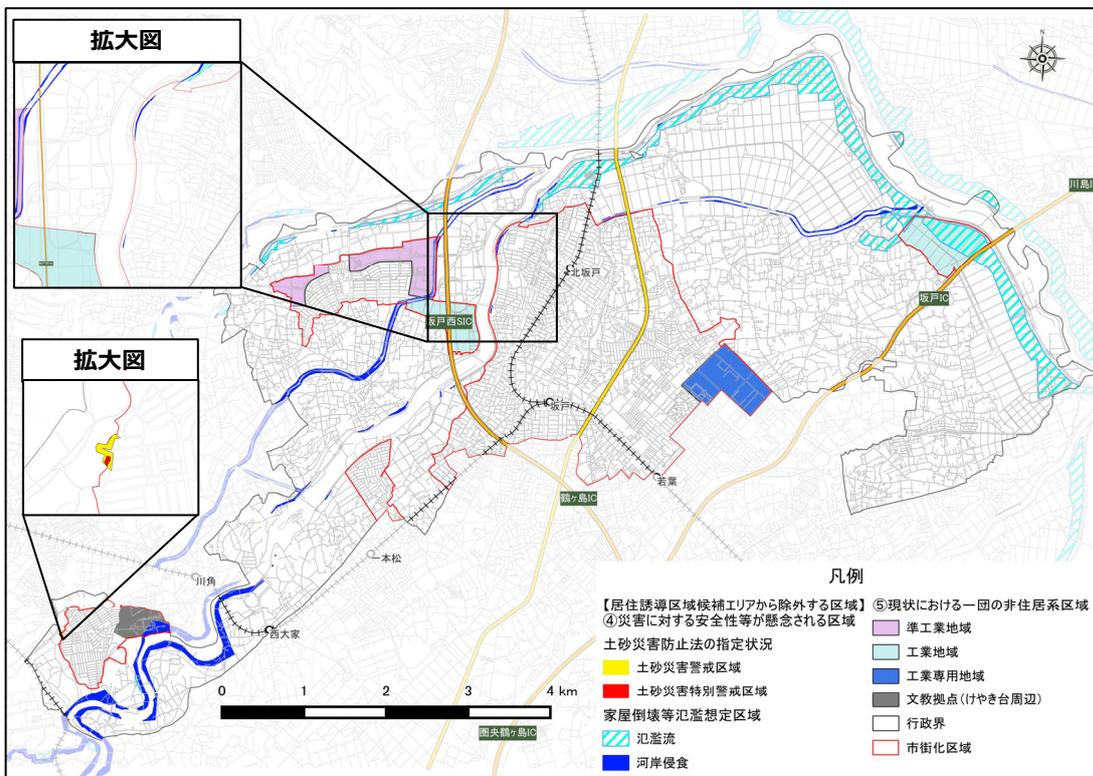
第6章

第7章

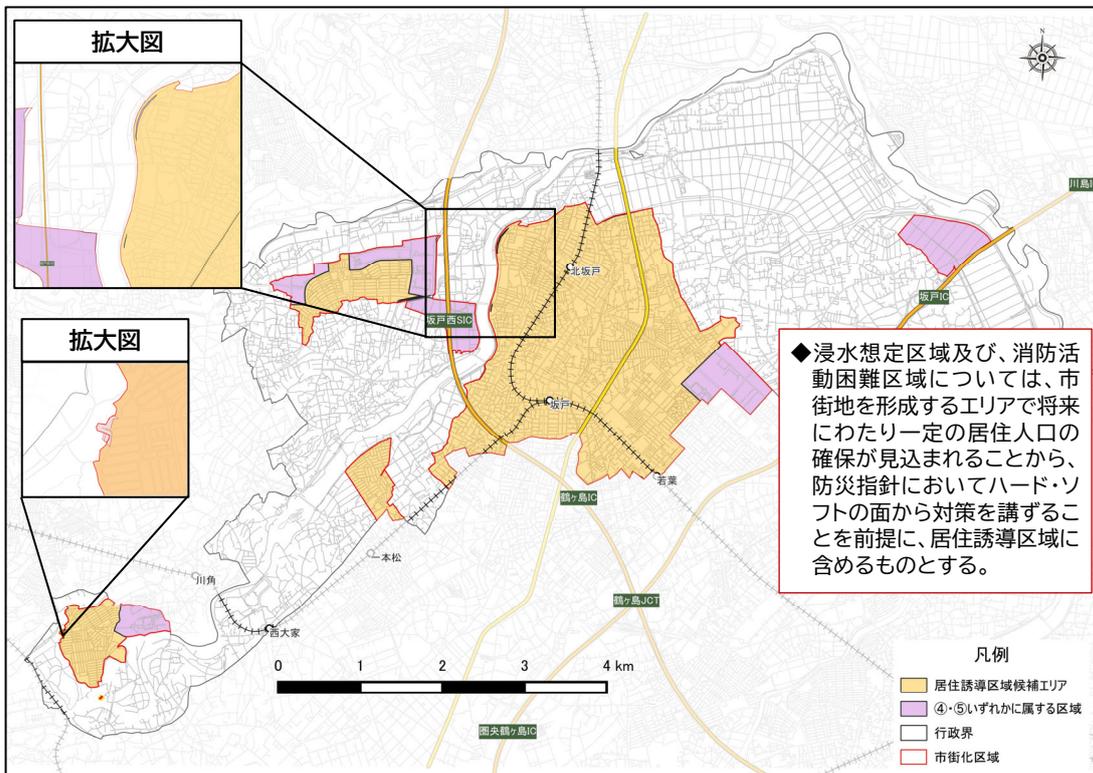
第8章

用語解説

【図8 ④・⑤を含む区域】



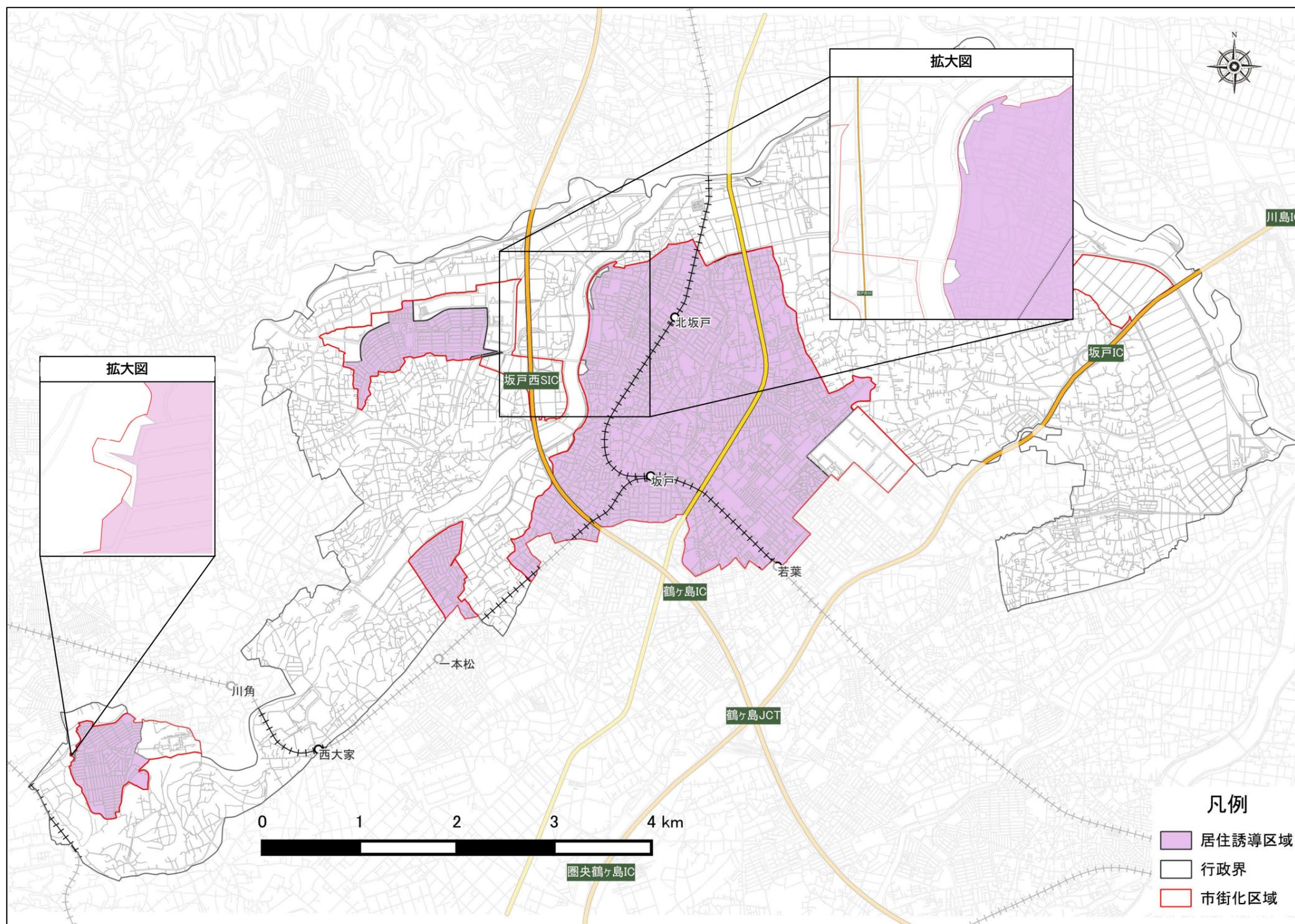
【図9 居住誘導区域候補エリア(④・⑤を除く区域)】



2. 居住誘導区域の設定

居住誘導区域の設定方針に基づく居住誘導区域については、下図のとおりです。

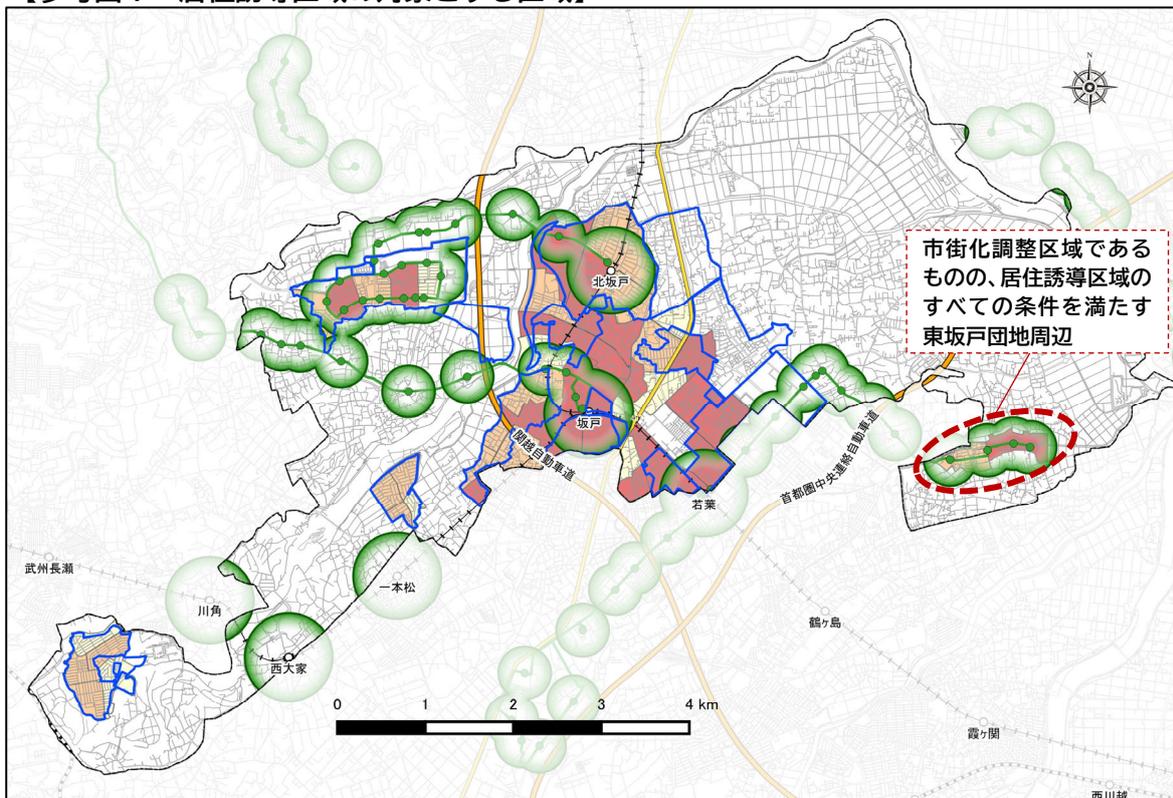
【図10 居住誘導区域】



3. 居住環境保全区域の設定

- ◆東坂戸団地周辺は良好な都市基盤が整っており、本章で整理した「居住誘導区域の対象とする区域」の条件をすべて満たすエリア（参考図1参照）であるため、今後も良好な住環境の保全を図る必要があります。
- ◆東坂戸団地周辺については、市街化調整区域に立地しているため、本計画における居住誘導区域には設定できませんが、「居住環境保全区域」に位置づけ（参考図2参照）、将来にわたり良好な居住環境の保全に努めます。

【参考図1 居住誘導区域の対象とする区域】



凡例

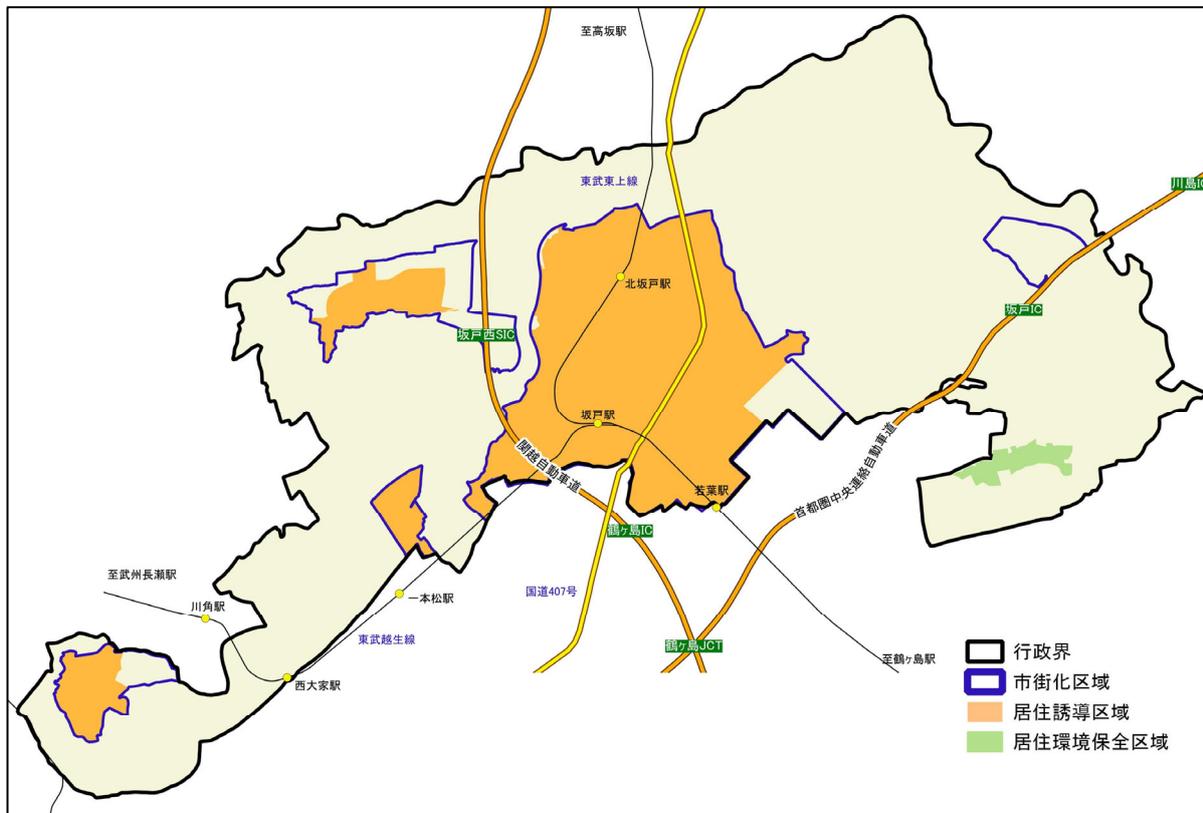
【居住誘導区域の対象とする区域】

- ①公共交通の利便性が確保されている区域
 - 鉄道駅からの徒歩圏（半径500m）
 - 運行本数1にち片道30本以上のバス停留所からの徒歩圏（半径300m）
- ②将来人口が一定水準保たれる区域

令和22(2040)年 人口密度

 - 40以上 - 60未満 (人/ha)
 - 60以上 - 80未満 (人/ha)
 - 80以上 - (人/ha)
- ③市街地開発事業等により良好な基盤が整備されている区域
 - 市街地開発事業等区域（施行中及び計画区域を含む）
 - 行政界

【参考図2 居住環境保全区域】



4. 居住を誘導するための届出

- ◆市が居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するため、以下の行為を行おうとする場合には、原則として市への届出が義務付けられています。
- ◆この届出は、居住誘導区域外における住宅開発等の状況を把握するために行うものです。

【国土交通省が示す届出制度の概要】

届出の対象となる行為

○開発行為	○建築等行為
<p>①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの</p> <p>①の例示 3戸の開発行為  届</p> <p>②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為  届</p> <p>800㎡ 2戸の開発行為  不要</p>	<p>①3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>②建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合</p> <p>①の例示 3戸の建築行為  届</p> <p>1戸の建築行為  不要</p>

届出を行う時期

- 上記開発行為等に着手する30日前までに届出を行うこととされています。

