

第6章 居住誘導区域

1. 居住誘導区域の考え方

居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、日常生活のサービスや公共交通、また地域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。

区域の設定にあたっては、都市計画運用指針（第11版）（令和2年9月・国土交通省）によると「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」、「都市機能や居住が一定程度集積している区域」と示されています。

また、安全な居住環境への誘導を促進するため、災害リスクが高いエリアを居住誘導区域に含めないように留意することが求められています。

本市においては、これらを踏まえつつ、都市づくりの方針（ターゲット）である「歩いて暮らす 安全で快適な都市づくり」を実現するため、誘導方針（ストーリー）の1つである「多様な世代が安全で快適に暮らすことができる市街地の形成」を踏まえ、次の考え方から居住誘導区域を設定します。

【視点】

- ①人口密度の維持・適正水準への誘導が可能な範囲とします。
- ②都市機能へのアクセス性が高く、利便性が確保された範囲とします。
- ③良好な居住環境の確保が見込まれる範囲とします。
- ④災害に対する安全性が確保される範囲とします。

2. 居住誘導区域の設定

(1) 居住誘導区域の設定方針

「居住誘導区域の考え方」に基づき、次の設定方針から区域を設定します。

①設定方針

視点	設定方針
視点①： 「人口密度の維持・適正水準への誘導」	○居住誘導区域は、都市計画運用指針によると「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」と示されていることを踏まえ、将来的にも人口密度が維持されるまたは適性水準への誘導が見込まれる区域に設定します。  【基準】 ・令和17年（2035年）における人口密度が、概ね40人/haとなるメッシュに該当する範囲であることとします。 ・ただし、道路や公園、教育施設などの公共空間、農地などの保全要素が含まれることによって、人口密度水準を満たしていないメッシュの区域については、周辺の人口密度水準を満たすメッシュと一体性のある市街地と判断される場合は、居住誘導区域に含めることも可能とします。

＜参考：住宅用地の人口密度＞

○都市計画運用指針においては、

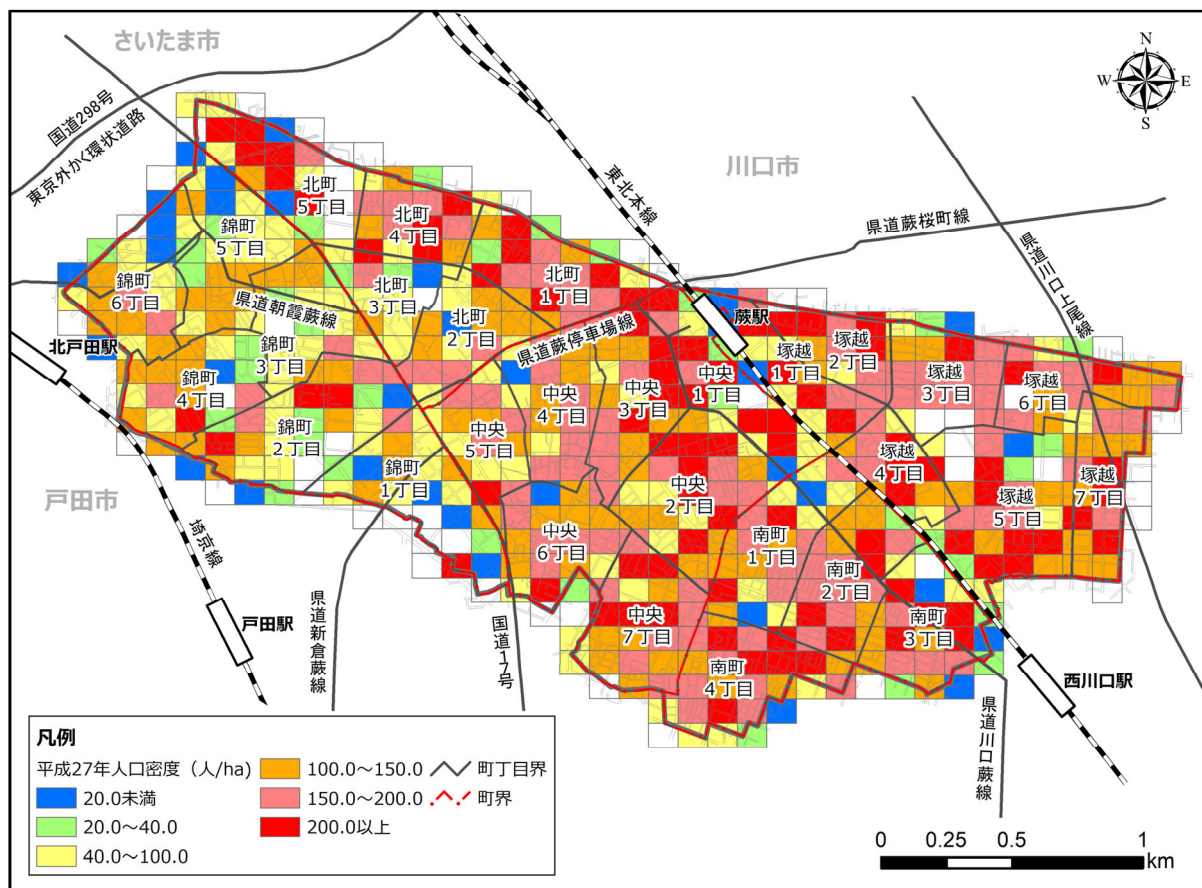
- ・土地の高度利用を図るべき区域にあっては、1ha当たり100人以上、その他の区域にあっては1ha当たり80人以上を目標とし、土地利用密度の低い地域であっても1ha当たり60人以上とすることを基本とすることが望ましい。
- ・地域の実情に応じ、60人以上とすることが困難な場合であっても、1ha当たり40人を下回らないこととすべきである。

としています。

令和17年（2035年）100mメッシュ別人口密度（推計値）をみると、100人/haのメッシュが広範に分布しています。一方、40人/ha未満のメッシュの点在も確認されますが、これらメッシュは道路や公園、教育施設などの公共空間、農地などが含まれることが要因となっています。また、工業系用途地域においても、住宅用地としての土地利用が進んでおり、一定の人口密度が維持されることが推測されます。

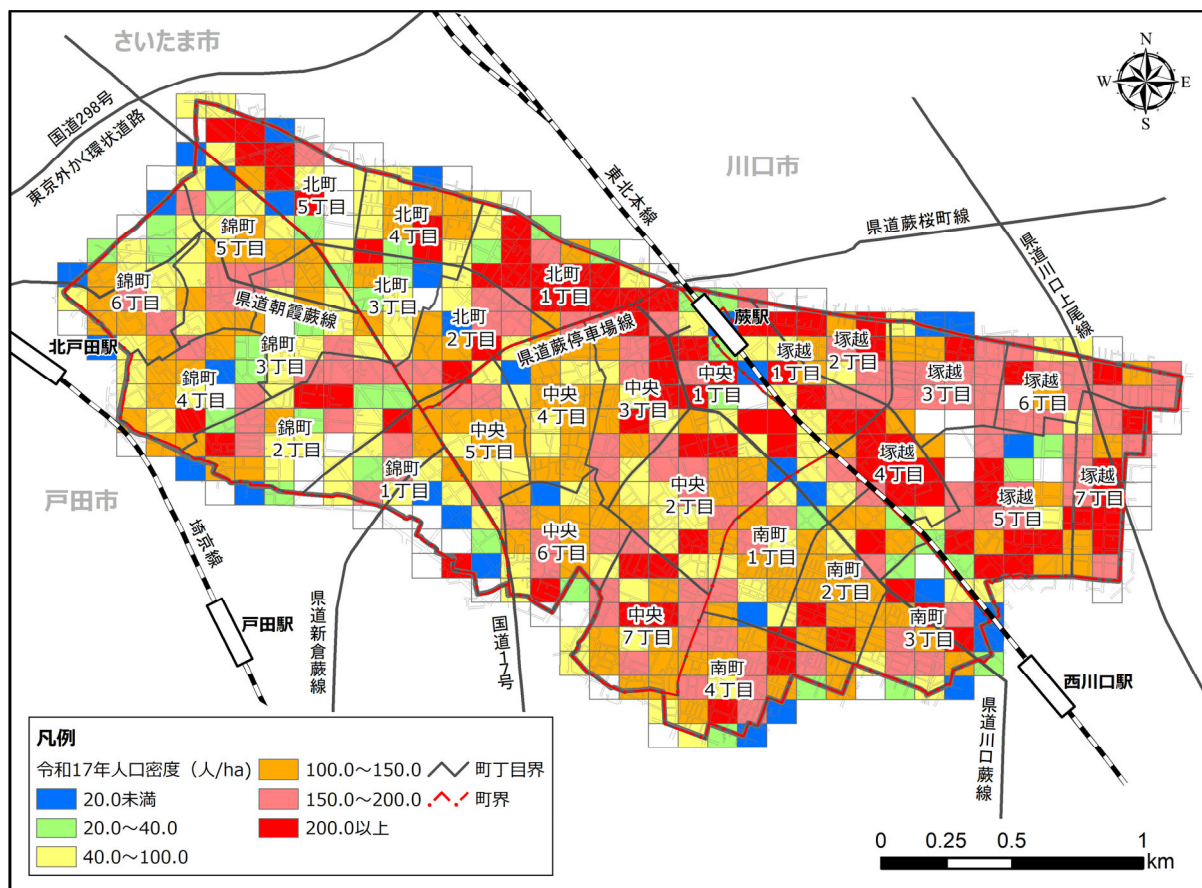
このことを踏まえ、市街地としての多様な土地利用を見込んだ一定の広がりとして、町丁目別の人口密度をみると、全ての町丁目で40人/haを超え、大半の町丁目で100人/haを超える水準にあることから、視点①による区域として市全域とします。

図 平成27年（2015年）100mメッシュ別人口密度



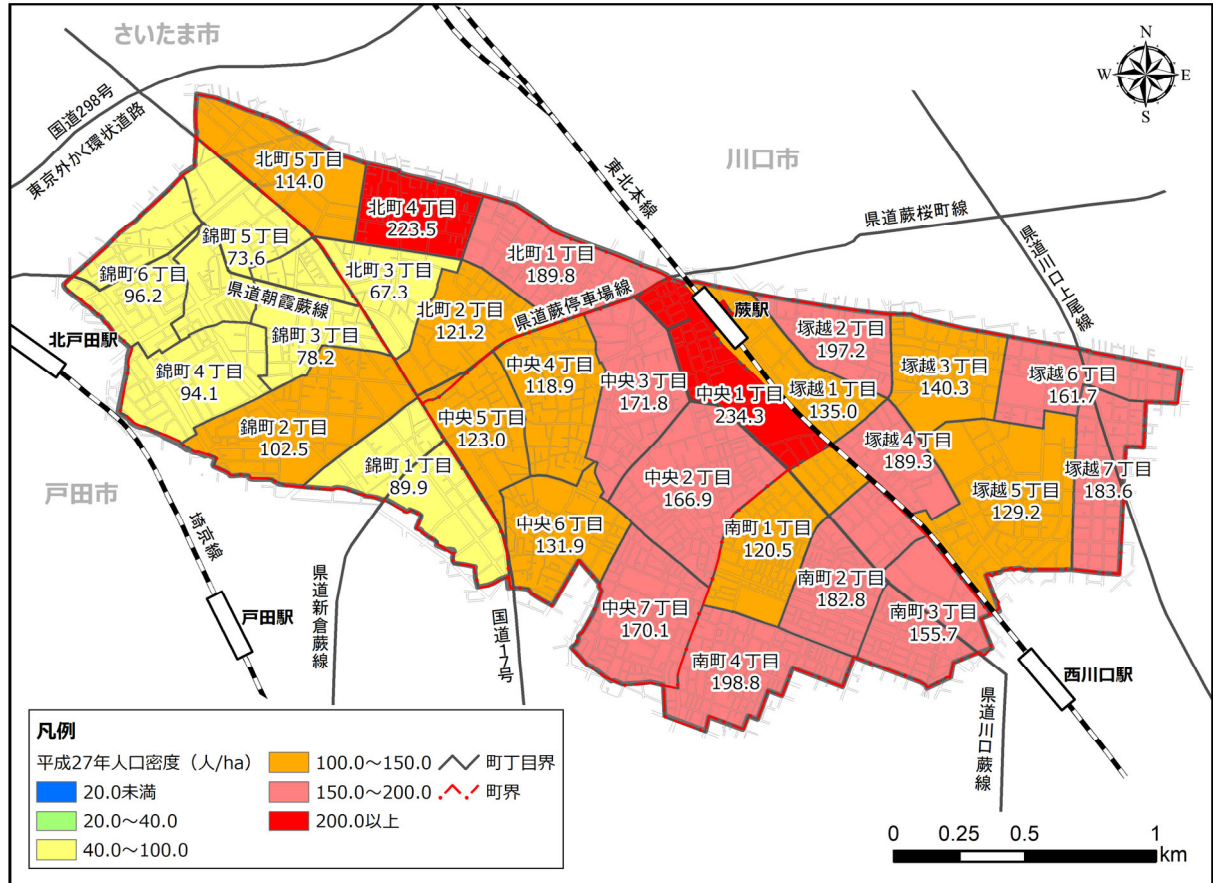
※町界・町丁目界は平成27年国勢調査による

図 令和17年（2035年）100mメッシュ別人口密度（推計値）



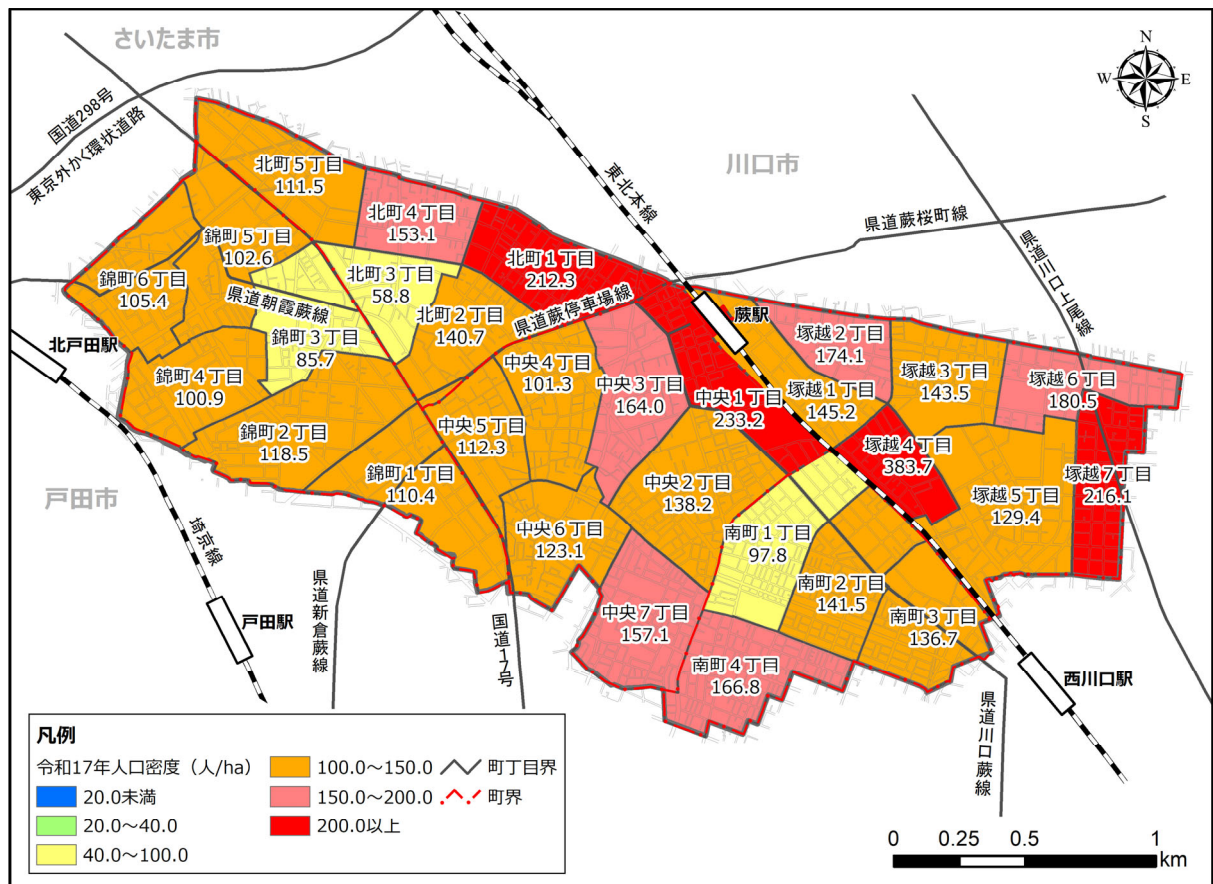
※町界・町丁目界は平成27年国勢調査による

図 平成27年（2015年）町丁目別人口密度



※町界・町丁目界は平成27年国勢調査による

図 令和17年（2035年）町丁目別人口密度（推計値）



※町界・町丁目界は平成27年国勢調査による

視点	設定方針
視点②： 「都市機能への アクセス性によ る利便性の確保」	○居住誘導区域は、都市計画運用指針によると「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」と示されていることを踏まえ都市機能誘導区域の端線から徒歩または公共交通によるアクセス性が確保可能な区域に設定します。  【基準】 ・都市機能誘導区域の端線から概ね1 km 以内の範囲、または交通利便性の高い圏域であることとします。

＜参考：都市機能へのアクセス性＞

○徒歩によるアクセス性については、「アクセシビリティ指標活用の手引き（案）」（国土技術政策総合研究所平成26年6月）において、徒歩の限界距離として、鉄道駅から徒歩20分（直線距離で1km）、バス停から徒歩10分（直線距離で500m）としています。

○交通利便性の高い圏域としては、鉄道駅から800m及びバス停から300m以内とします。

「都市構造の評価に関するハンドブック」（平成26年8月・国土交通省）によると、運行本数30本以上/日のバス路線を基幹的公共交通路線としています。

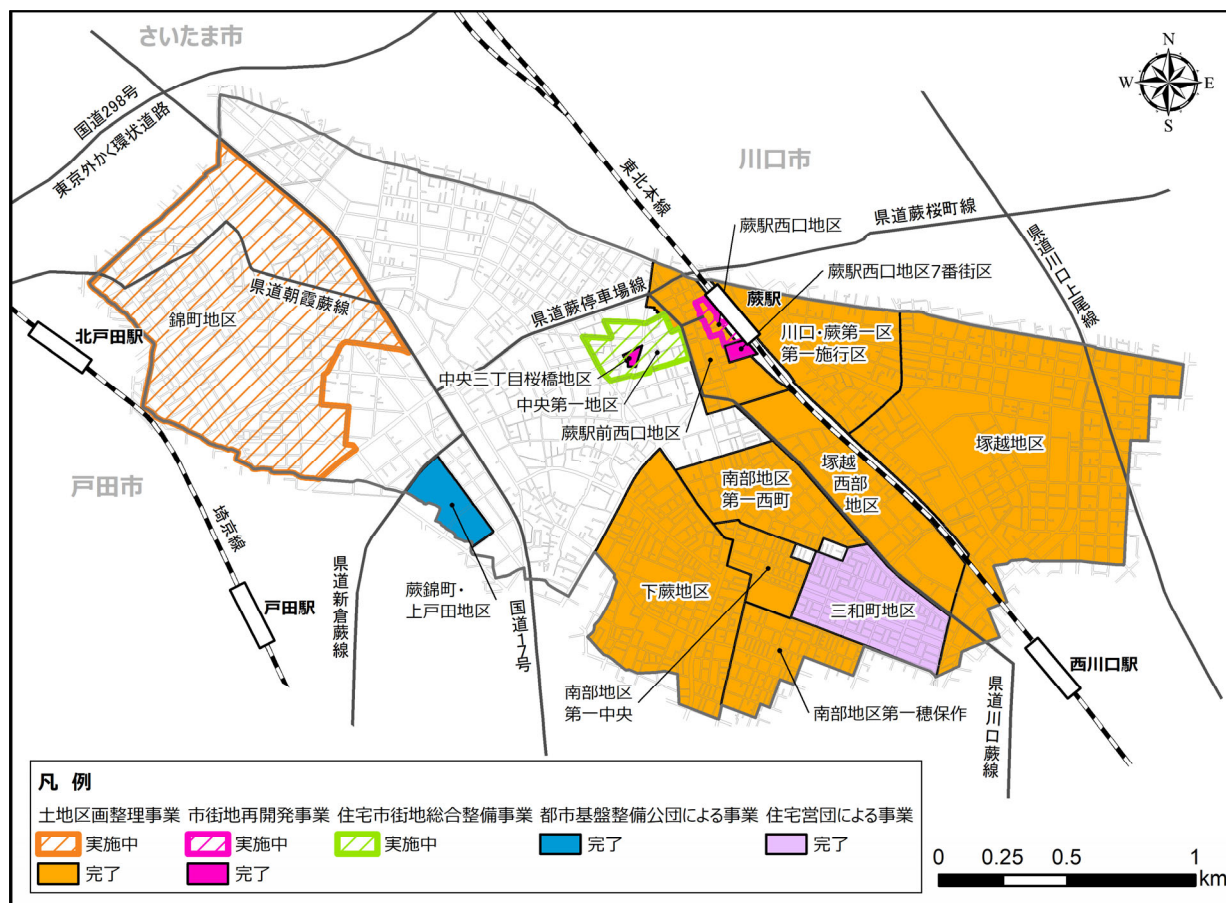
16ページの図「鉄道・バス路線網」をみると、錦町や塚越などの一部では、基幹的公共交通路線のバス停から300m以内の交通利便性の高い圏域から外れる地域がみられますが、これらの地域も鉄道駅やコミュニティバスのバス停からの圏域には含まれており、市全域が交通利便性の高い圏域でカバーされています。

視点	設定方針
視点③： 「良好な居住環境の確保」	○居住誘導区域は、誘導方針（ストーリー）の1つである「多様な世代が安全で快適に暮らすことができる市街地の形成」を踏まえ、良好な居住環境を確保するため、都市基盤整備などによる公共投資等を有効に活用することが可能な区域に設定します。 ↓ 【基準】 ・市街地開発事業等が実施済または事業中の区域であることとします。

本市においては、住宅営団による三和町地区（現在の南町 2、3 丁目の各一部）の事業をはじめ、土地区画整理事業（8 地区）、市街地再開発事業（2 地区）、都市基盤整備公団による蕨錦町・上戸田地区の事業が完了しています。

錦町地区においては土地区画整理事業、中央第一地区においては地区計画制度を活用した住宅市街地総合整備事業、蕨駅西口地区においては市街地再開発事業に取り組んでいることから、良好な居住環境の確保に資するこれまでの公共投資を有効に活用する視点から、これらの区域を含めることとします。

図 市街地整備の状況



資料：まちづくり推進室

視点	設定方針
視点④： 「災害に対する安全性の確保」	○居住誘導区域は、都市計画運用指針によると「災害のリスク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、居住誘導区域に含めないこと」とされていることを踏まえ、災害に対する安全性の確保を考慮し、法令に基づく災害リスクの高い区域は、居住誘導区域に含めないものとします。 ○その他災害リスクのある区域においては、これまでの社会資本整備に関わる投資効果の減衰防止を考慮し、防災対策による安全性確保施策を講ずることを前提として、居住誘導区域の設定を可能とします。  【基準】 ・災害リスクの高い区域は、居住誘導区域に含めないこととします。 ・その他災害リスクのある区域については、災害リスクや警戒避難体制の整備状況、災害の防止・軽減のための施設の整備状況・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、居住誘導区域に含めないこととします。

<参考：災害に対する安全性> 都市計画運用指針より

○法令に基づく災害リスクの高い区域

- ・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

○その他災害リスクのある区域

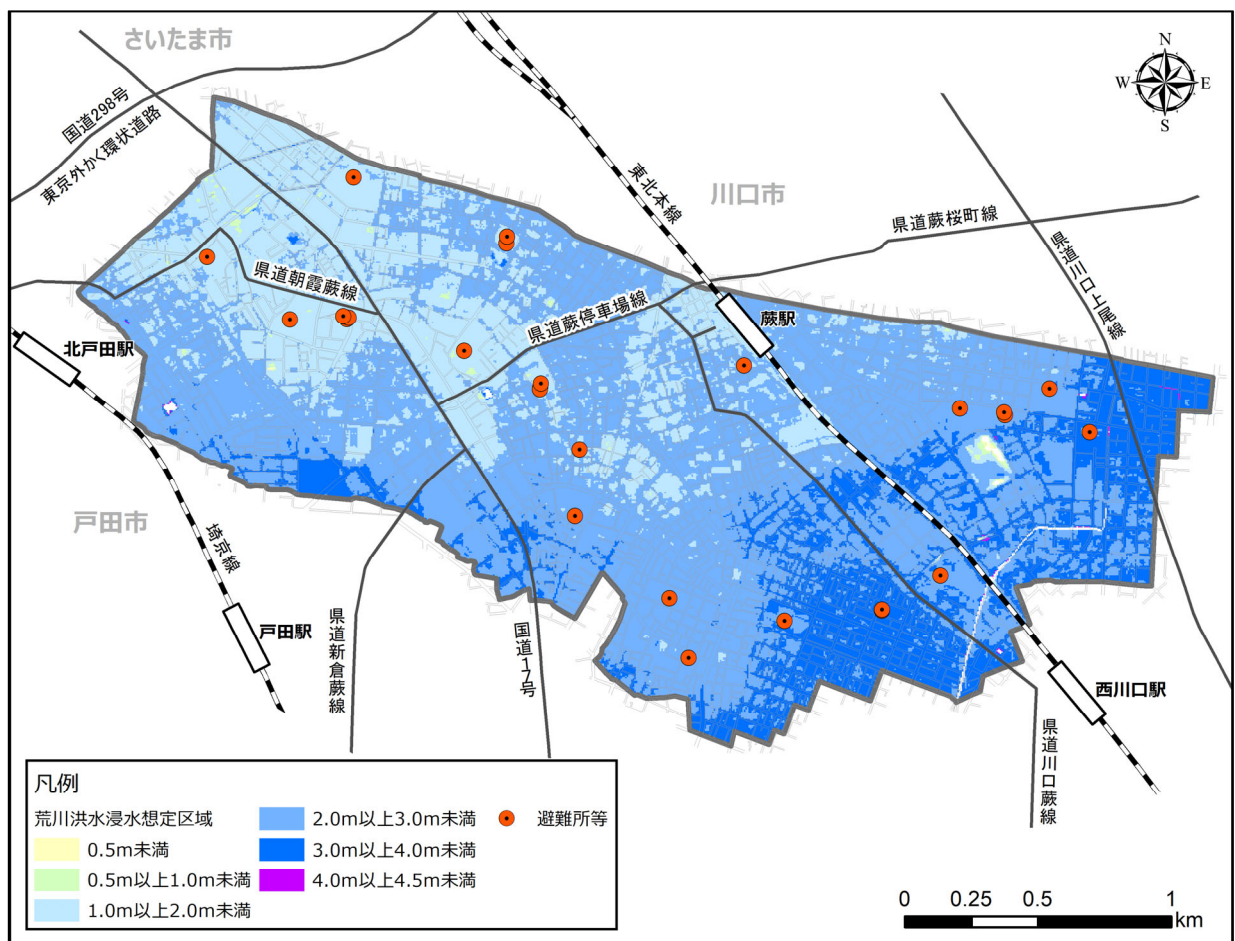
- ・土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域
- ・津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害警戒区域
- ・水防法第15条第1項第4号に規定する浸水想定区域
- ・特定都市河川浸水被害対策法第32条第1項に規定する都市洪水想定区域及び同条第2項に規定する都市浸水想定区域
- ・土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域

本市においては、「法令に基づく災害リスクの高い区域」は存在していません。

また、「その他災害リスクのある区域」は、水防法第15条第1項4号に規定する浸水想定区域として、荒川洪水浸水想定区域などが示されており、浸水のリスクが最も高い荒川が外水氾濫した場合、破堤後、時間の経過とともに浸水域が拡大し、6時間後にはほぼ市内全域で浸水することが想定されています。

しかしながら、市全域にわたり既に相当程度の人口集積が進み、社会資本整備などの投資が行われ、引き続き多くの市民の暮らしを維持していく必要があることから、居住を誘導することが適当な水準と判断される、警戒避難体制、災害の防止・軽減のための施設の整備を講ずる旨を「第8章 防災指針」に定めることで、これらの区域を含めることとします。

図 荒川洪水浸水想定区域



資料：蕨市洪水ハザードマップ（平成30年3月作成）

(2) 居住誘導区域の設定

「居住誘導区域の設定方針」に基づき、本市の全域（約511ha）を居住誘導区域として設定します。

なお、「主に工業の利便を増進するため定める地域」である工業地域は、居住を誘導することを旨とする居住誘導区域に含めることが適切でないと考えられますが、既に相応の人口集積が認められ、都市計画マスタープランにおいても、工場の移転等により住宅地や商業・業務地としての土地利用が進んでいる区域については、その更新状況に応じた適切な用途地域への見直しなどを検討しますとしていることから、居住誘導区域に含めることとします。

	面 積	市全域（約 511ha）に占める割合
居住誘導区域	約 511ha	100.0%

図 居住誘導区域

