

## 4 居住誘導区域

### (1) 居住誘導区域の設定

#### ① 基本的な考え方

- ・ 3つの居住地の特性を活かした住環境の形成
- ・ 現在の利便性を維持しつつ、産業拠点の形成に伴う職住近接型の都市形成を支える住環境の形成

#### ② 設定方針

- ステップ1 : 居住が制限されているなど、居住誘導区域に含まない区域を抽出し、それを除く範囲を居住誘導区域の検討範囲とします。(参考1参照)
- ステップ2 : ステップ1の居住誘導区域の検討範囲における、生活のしやすさの条件を整理します。
- ステップ3 : ステップ1、2を踏まえ、居住誘導区域を設定します。

### 【ステップ1：居住誘導区域の範囲の検討】

#### (居住誘導区域に含まない区域の抽出)

⇒法的に居住誘導区域に含まない区域 [参考1-1 a、b]

- ・ 市街化調整区域など

⇒災害リスクなど、居住を誘導することが適当でない区域 [参考1-1 c]

- ・ 土砂災害警戒区域などは市内には指定されていません。
- ・ 洪水浸水想定区域が市街化区域の一部にありますが、最大浸水深が0.5m未満の区域は居住誘導区域の検討範囲に含め、0.5m以上3.0m未満の区域は含めません。



(注釈) 洪水浸水想定区域図 (鶴ヶ島市ハザードマップをもとに作成)

⇒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区域

(検討の結果、居住誘導区域に含まない区域) [参考1-1 d]

- ・ 住宅の建築が制限されている工業専用地域
- ・ 地区計画などで、住宅建築が制限され、工業系土地利用を図る区域  
南西部第一期地区、圏央鶴ヶ島インターチェンジ東側地区
- ・ 工業地域、準工業地域などで、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2参照]
  - a. 現況で一団の工業系土地利用が行われている区域
  - b. インターチェンジなどの一団の道路用地として利用されている区域  
(鶴ヶ島インターチェンジ)

## □参考 1-1

### a. 居住誘導区域に含まない（都市再生特別措置法第81条第14項、同法施行令第24条）

- ア 市街化調整区域
- イ 災害危険区域
  - ・建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項のうち、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
- ウ 農用地区、農地・採草放牧地
  - ・農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域又は農地法（昭和27年法律第229号）第5条第2項第1号ロに掲げる農地若しくは採草放牧地の区域
- エ 森林関係
  - ・自然公園法（昭和32年法律第161号）第20条第1項に規定する特別地域、森林法（昭和26年法律第249号）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（昭和47年法律第85号）第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域若しくは同法第25条第1項に規定する特別地区又は森林法第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若しくは同法第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

### b. 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき（都市計画運用指針より）

- ア 土砂災害特別警戒区域
- イ 津波災害特別警戒区域
- ウ 災害危険区域（上記 a イに掲げる区域を除く。）
- エ 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項に規定する地すべり防止区域
- オ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域

### c. 区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、または軽減するための施設の整備状況や整備見込みなどを総合的に勘案し、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とすべき（都市計画運用指針より）

- ア 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
- イ 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
- ウ 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項4号に規定する浸水想定区域
- エ 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）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
- オ 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

### d. 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 （都市計画運用指針より）

- ア 法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項第13号に規定する流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域
- イ 法第8条第1項第2号に規定する特別用途地区、同法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域
- ウ 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
- エ 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1-2

「□参考1-1 b、c」に記載があるように、立地適正化計画では自然災害リスクがある地域に居住を誘導しないこととなっています。しかし、鶴ヶ島市においては自然災害リスクが極めて少なく、災害の危険性により居住誘導区域から除外されるべき地域はほとんどありません。

自然災害発生時における「災害に強い鶴ヶ島」を、データや資料などにに基づき以下に示します。

### ① 土砂災害警戒区域

近年、集中豪雨などの被害は大きくなり、近隣市町でも被害が出ています。しかし、鶴ヶ島市には山間部がなく、土砂災害警戒区域の指定もされていません。なお、土砂災害警報は過去一度も発令されていません。

### ② 洪水浸水想定区域

鶴ヶ島市には大きな河川が存在せず、水路や雨水幹線が数本あるのみで、洪水浸水想定区域に指定された範囲は極めて狭いものとなっています。(坂戸市を流れる高麗川がはん濫した場合に、最大想定で羽折町の一部が区域指定されています。)

このため、想定外の集中豪雨などで内水による浸水被害が出る可能性はありますが、大きな被害は生じないものと想定されます。

羽折町地区の洪水浸水被害想定

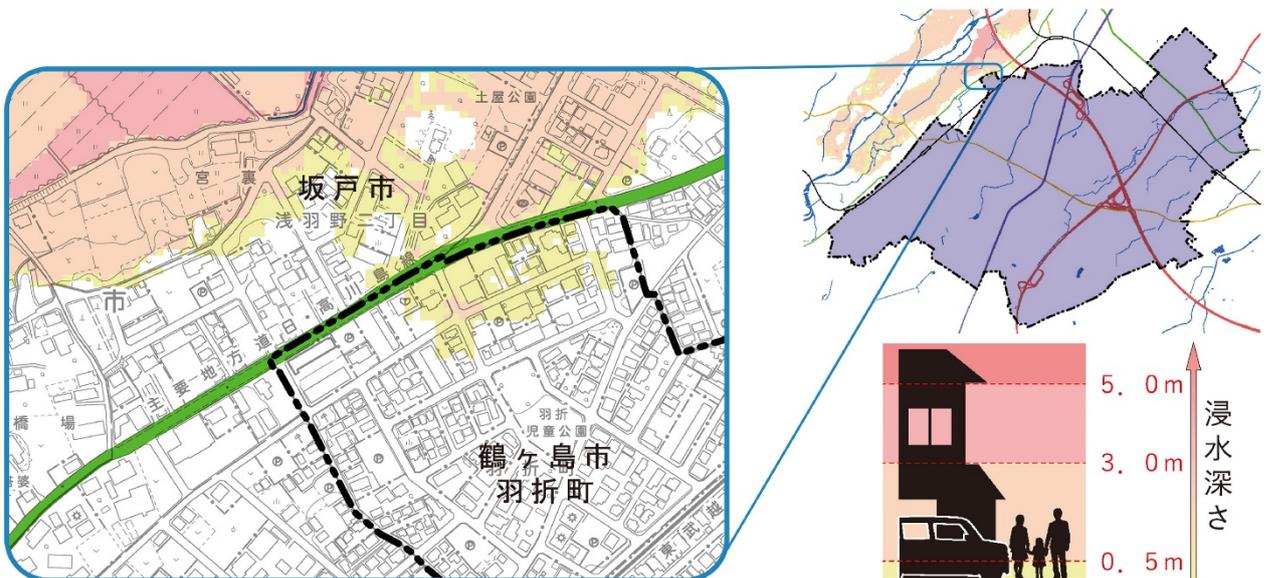
浸水深が0.5m程度で面積も小さい(0.96ha)

市面積に占める割合：0.05%

※指定には継続浸水時間がなく、浸水したとしても短時間で水が引くものと想定されます。

## 洪水浸水想定区域図

この洪水浸水想定区域図は、大雨が降り続いて(3日間に632mm)坂戸市を流れる高麗川がはん濫し、洪水が発生した場合の浸水状況をシミュレーションにより予測したものです。



(鶴ヶ島市ハザードマップより)

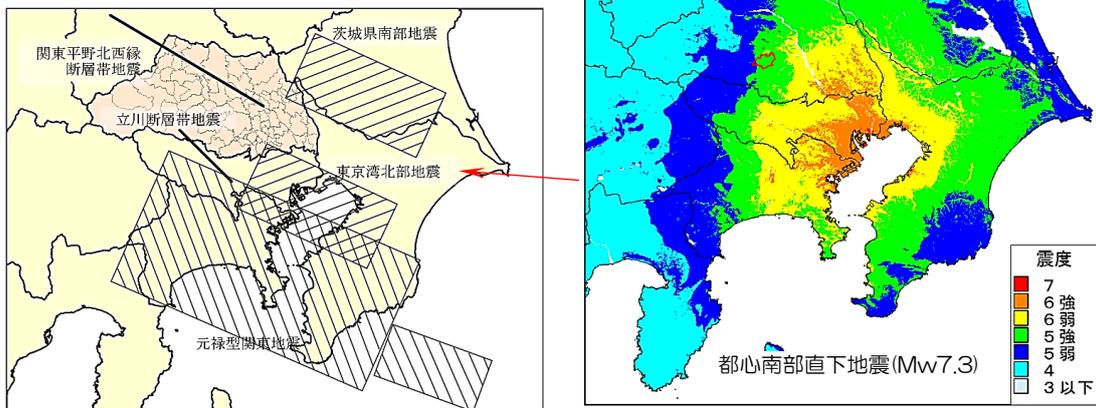
### ③ 地震被害想定

鶴ヶ島市で想定される地震被害として、次の5つが想定されます。

- ・ 東京湾北部地震 (5強) 30年間で「70%」
- ・ 茨城県南部地震 (5強) 30年間で「70%」
- ・ 元禄型関東地震 (5強) 30年間で「ほぼ0%」
- ・ 関東平野北西縁断層帯地震 (6強) 30年間で「0.008%以下」
- ・ 立川断層帯 (6弱) 30年間で「2%以下」

※パーセントは発生確率

中央防災会議首都直下地震対策検討ワーキンググループ資料より →  
↓平成24・25年度埼玉県地震被害想定調査報告書より

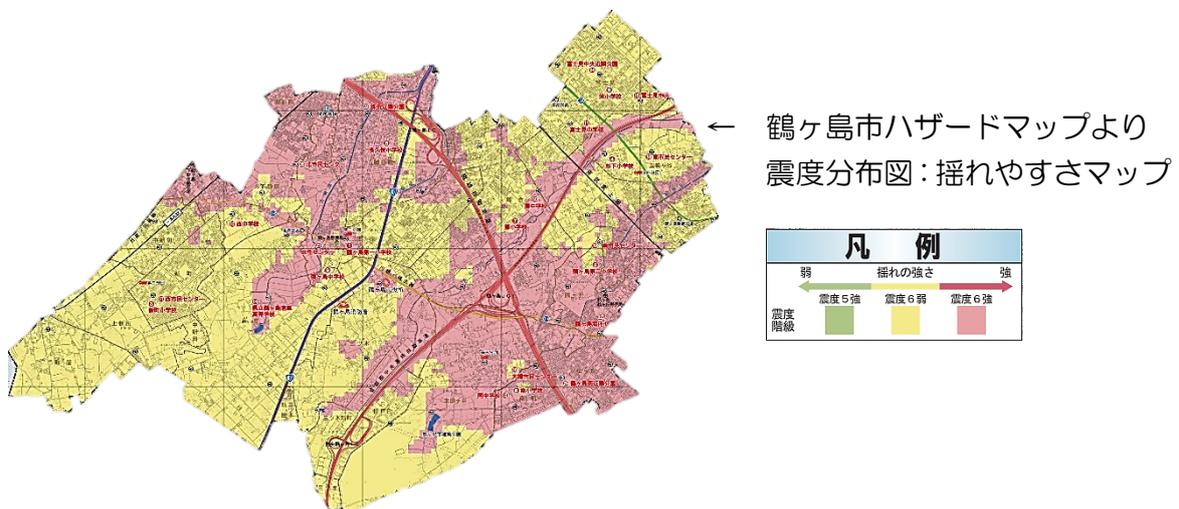


東日本大震災時の鶴ヶ島市の震度は5弱であり、埼玉県内ではさいたま市など県東部で震度5強を記録しています。発生確率が低いものについても、地震が起こらない訳ではありません。

また、液状化については、鶴ヶ島市ではこれまで確認されておらず、液状化リスクは市全域において「極めて低い」と診断されています。(平成24・25年度埼玉県地震被害想定調査報告書より)

**参考** 鶴ヶ島市直下型地震 → 関東平野北西縁断層帯地震 (震度6弱～6強)

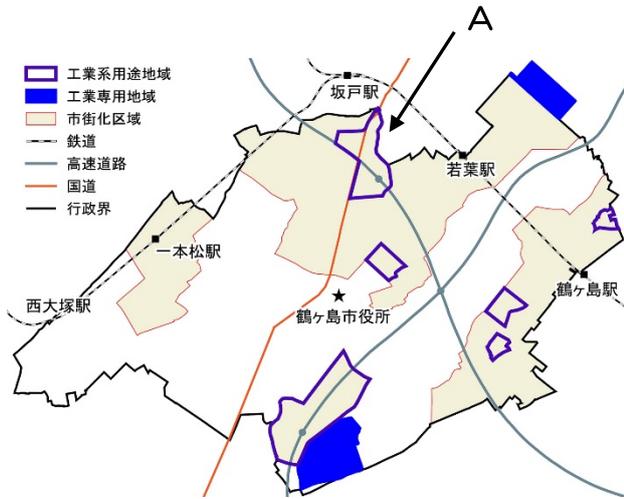
※ 鶴ヶ島市の被害想定が最大の地震「全国どこでも起こりうる直下型地震」



□参考2

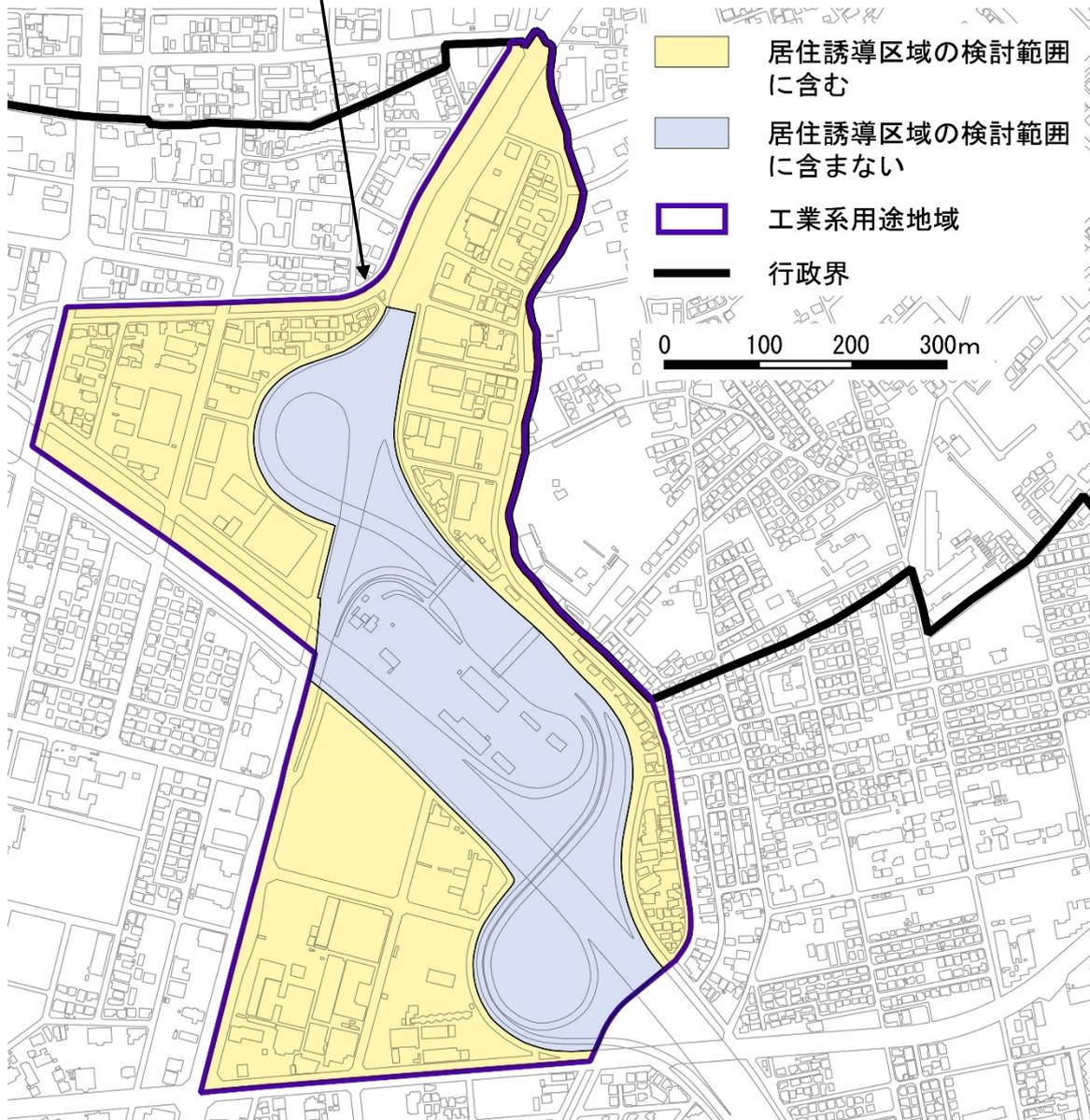
**工業地域、準工業地域で、現況で一団の工業系土地利用が行われている区域**

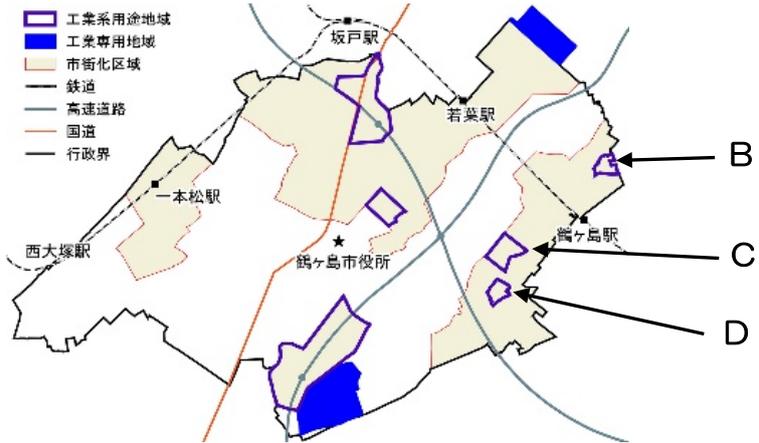
- ・工業地域、準工業地域で工業系利用の土地利用が集積し、今後も工業などの操業環境の維持を図ることが望まれる区域は居住誘導区域に含めません。



**A 準工業地域**

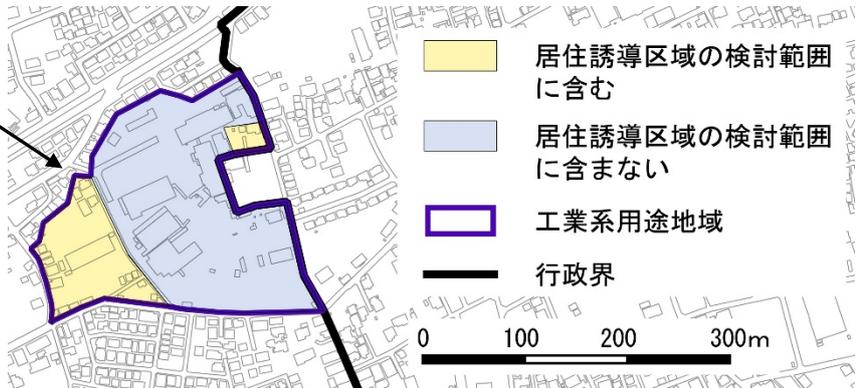
- ・住居、商業利用が過半を占めており、居住誘導区域の検討範囲に含む
- ・鶴ヶ島ICである道路用地は居住誘導区域には含まない。





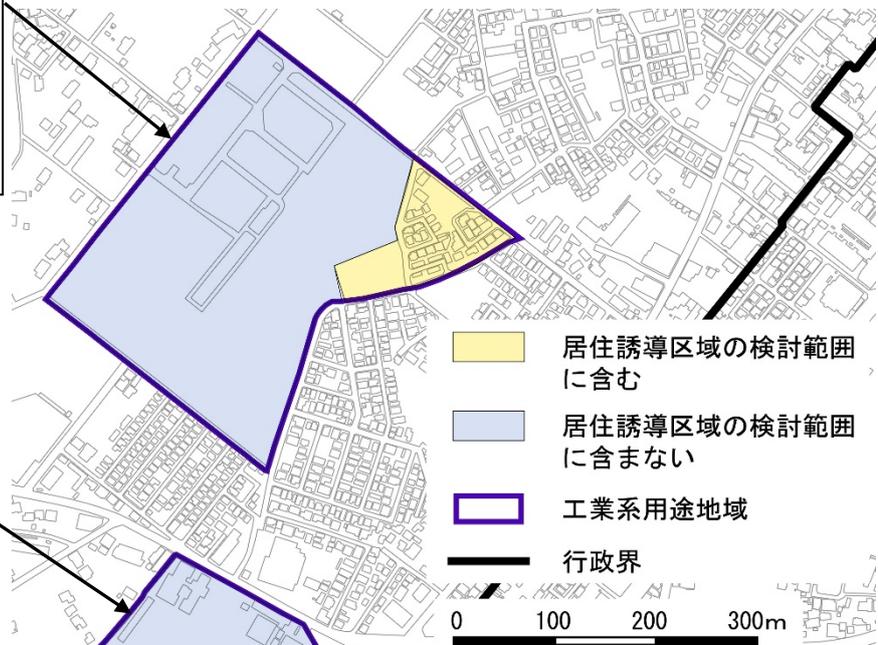
**B 工業地域**

- まとまった工業系土地利用は居住誘導区域の検討範囲に含まない。
- それ以外は、居住誘導区域の検討範囲を含む。



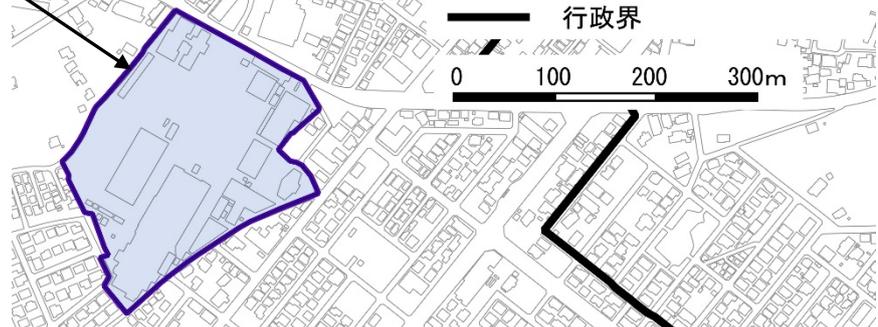
**C 工業地域**

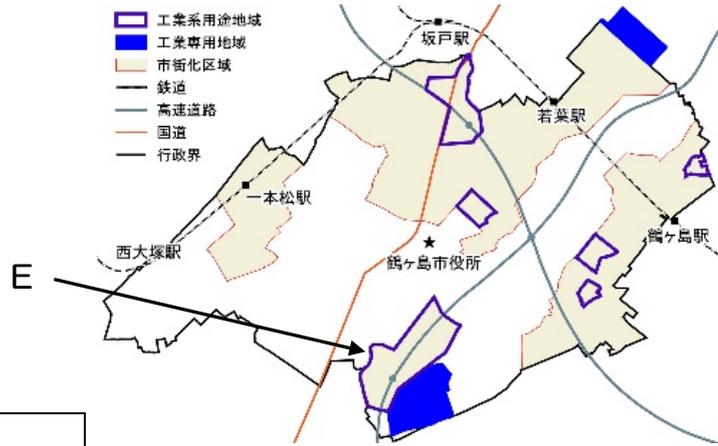
- 居住利用がまとまっている箇所と公園は居住誘導区域の検討範囲に含め、他は含まない。



**D 準工業地域**

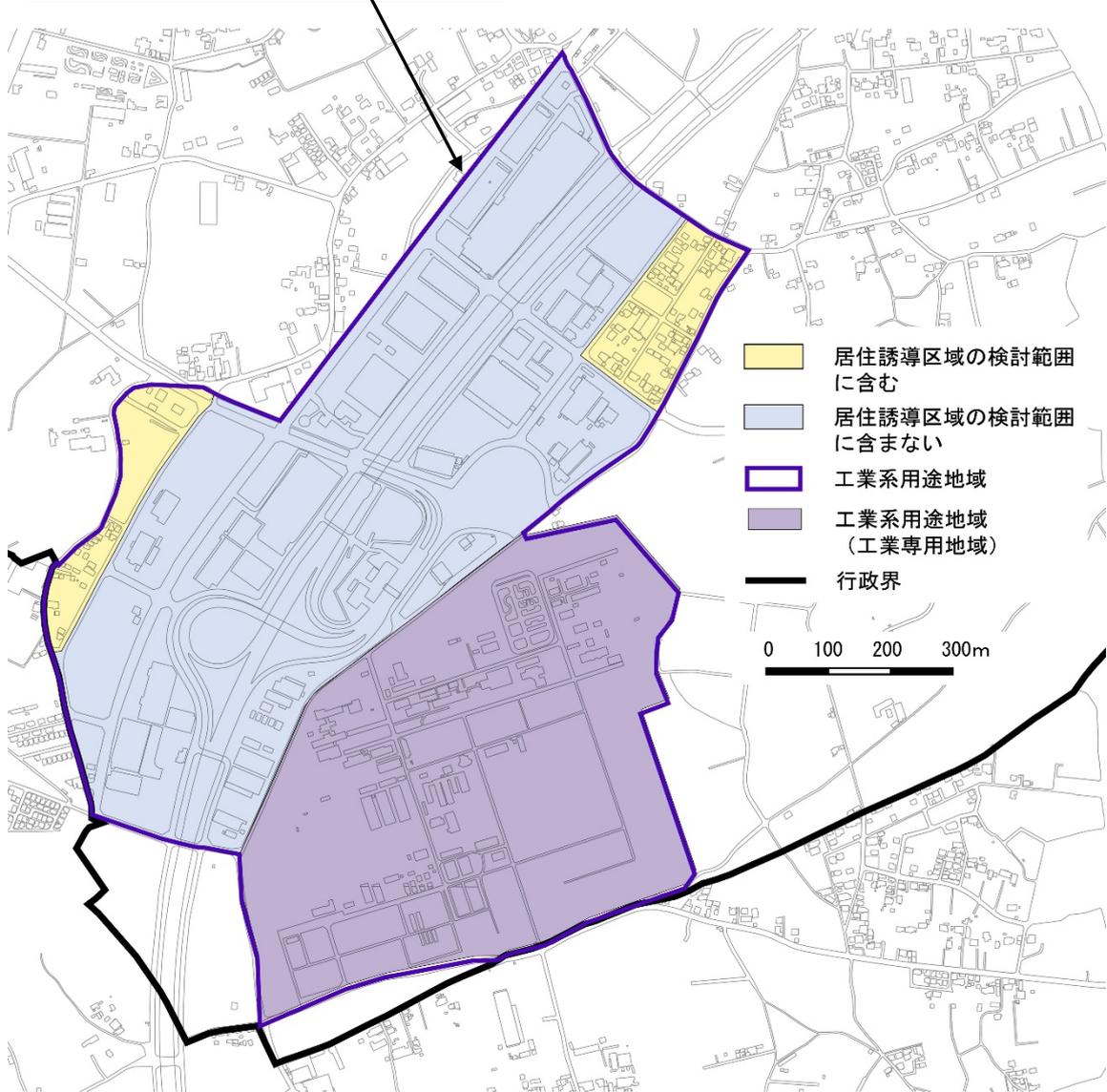
- 工業系利用がまとまっており、居住誘導区域の検討範囲に含まない。

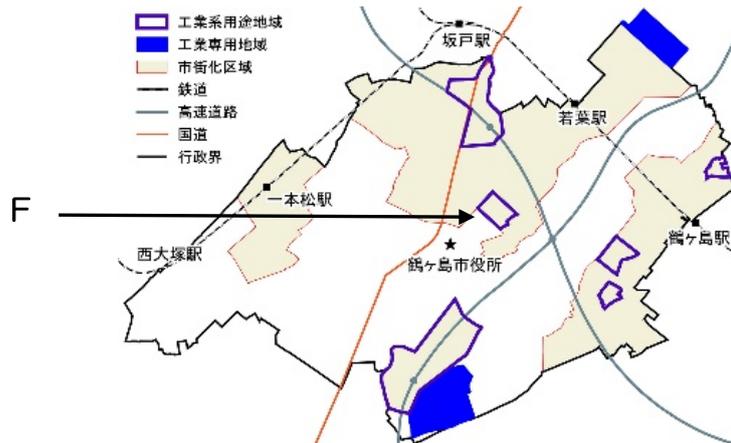




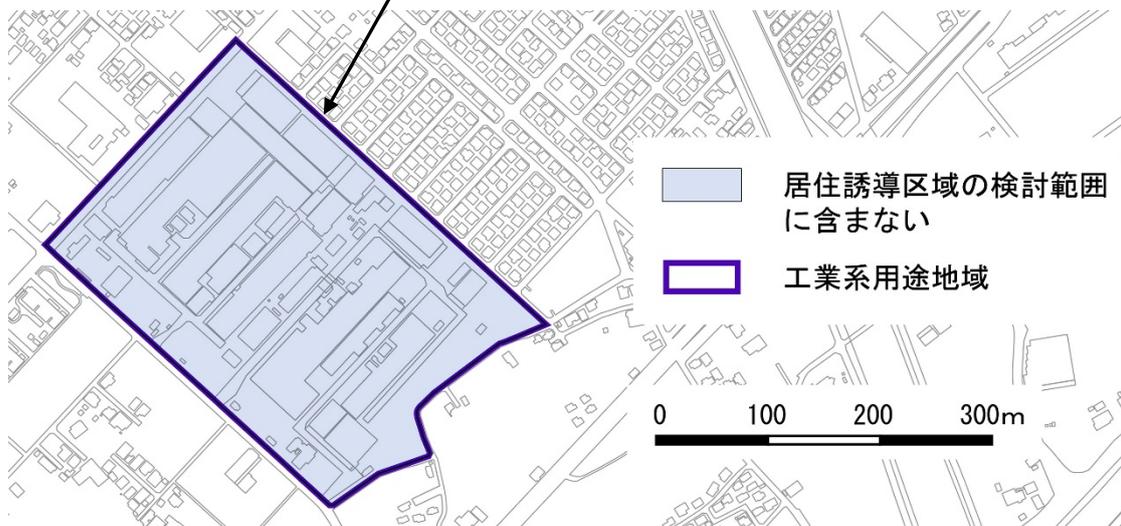
**E 工業地域**

- 居住利用がまとまっている箇所は居住誘導区域の検討範囲に含め、**他は含まない。**(地区計画で住宅用途を制限)

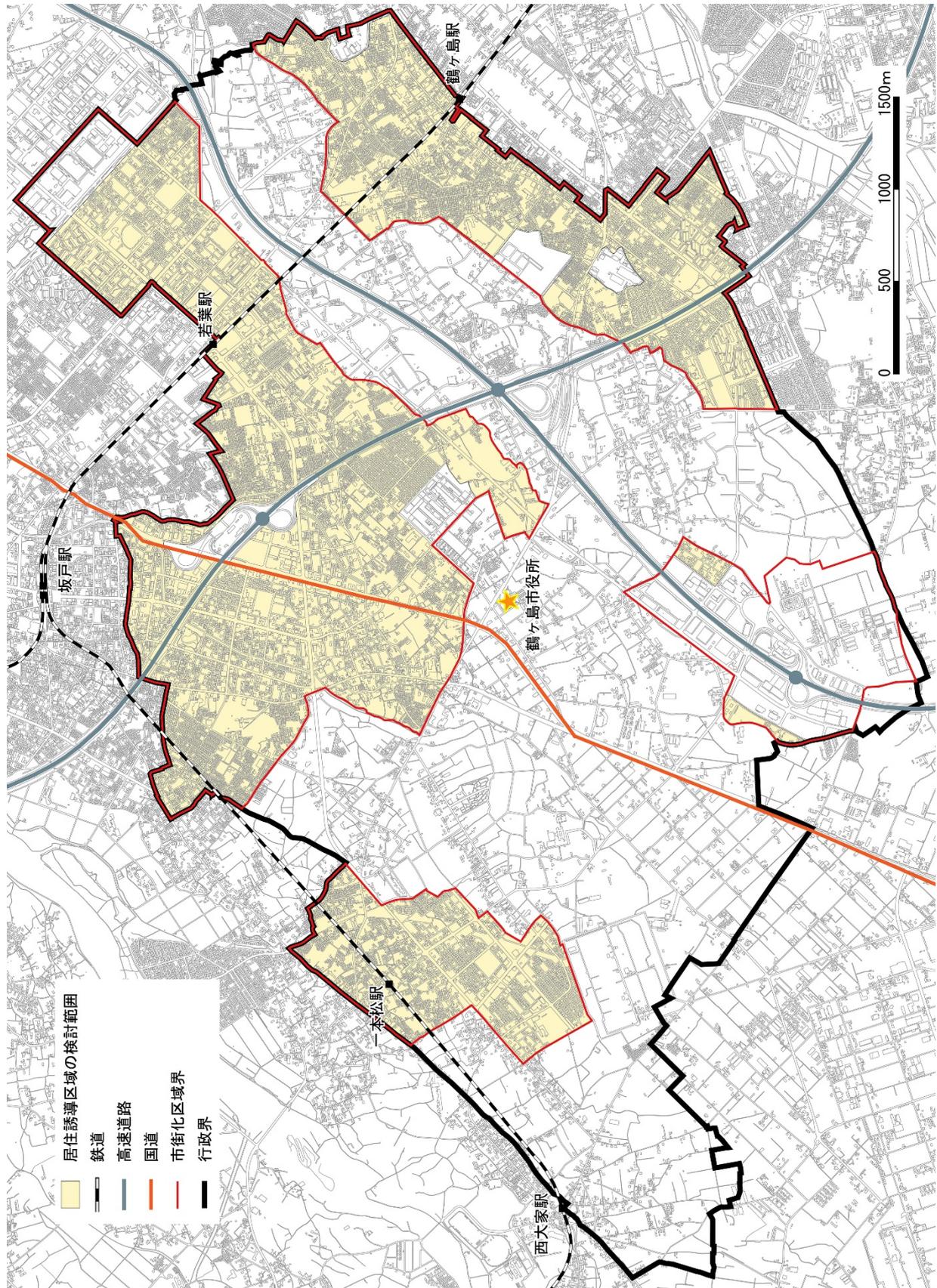




**F 工業地域**  
 ・工業系利用がまとまっており、居住誘導区域の検討範囲に含まない。



# 【ステップ1：居住誘導区域の検討範囲】



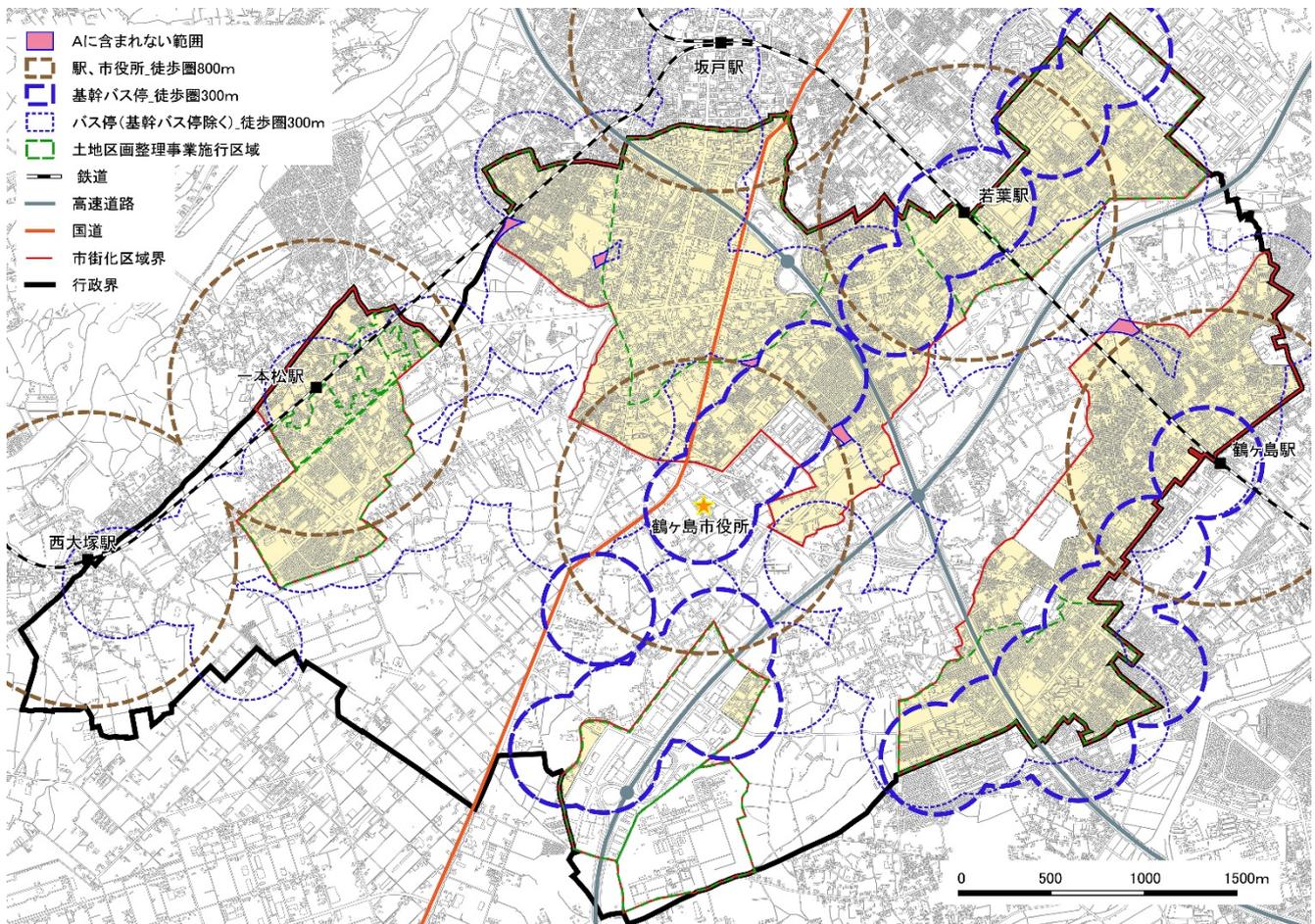
## 【ステップ2：居住誘導を図る区域における条件の整理】

A. 居住誘導区域の検討範囲のうち、公共交通の利用しやすい範囲または土地区画整理事業により基盤施設が整備されている区域  
(①または②または③の地区)

- ① 産業拠点を除く各拠点の中心となる施設（駅・市役所）から徒歩圏 800m
- ② 公共交通の利便性が高い範囲
  - ・ 鉄道駅徒歩圏 800m、バス停徒歩圏 300mの範囲
- ③ 土地区画整理事業などにより、基盤が整備されている地区



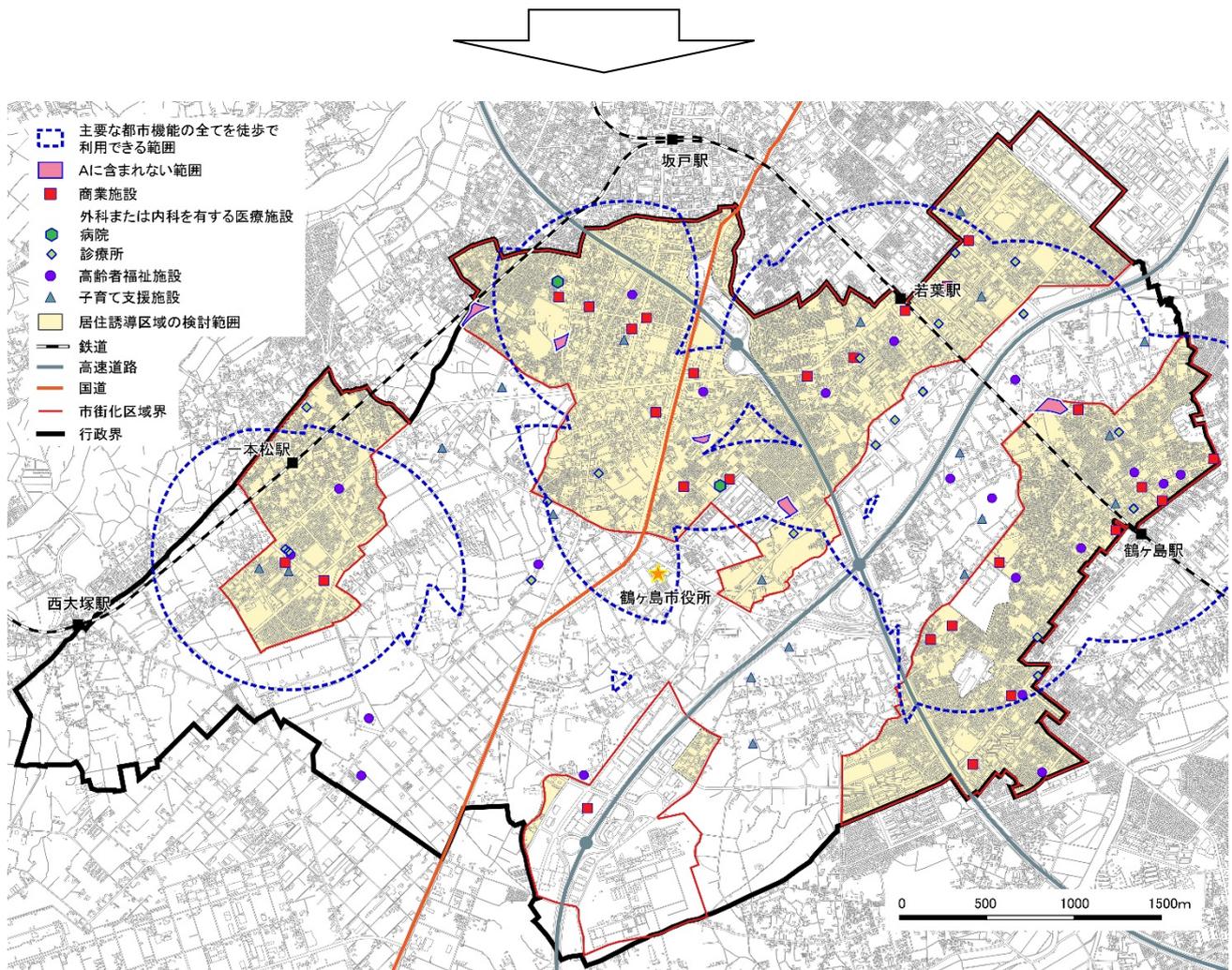
居住誘導区域の検討範囲のうち、Aに含まれない区域



## B. 容易に主要な都市機能を利用できる範囲

主要な都市機能（商業、外科または内科を有する医療、高齢者福祉、子育て支援）の施設の徒歩圏は 800m です。

これらの都市機能の徒歩圏 800m がすべて重なる範囲は、生活の利便性が高い範囲といえます。



※図の都市施設は 2018 年 12 月末現在の状況です。



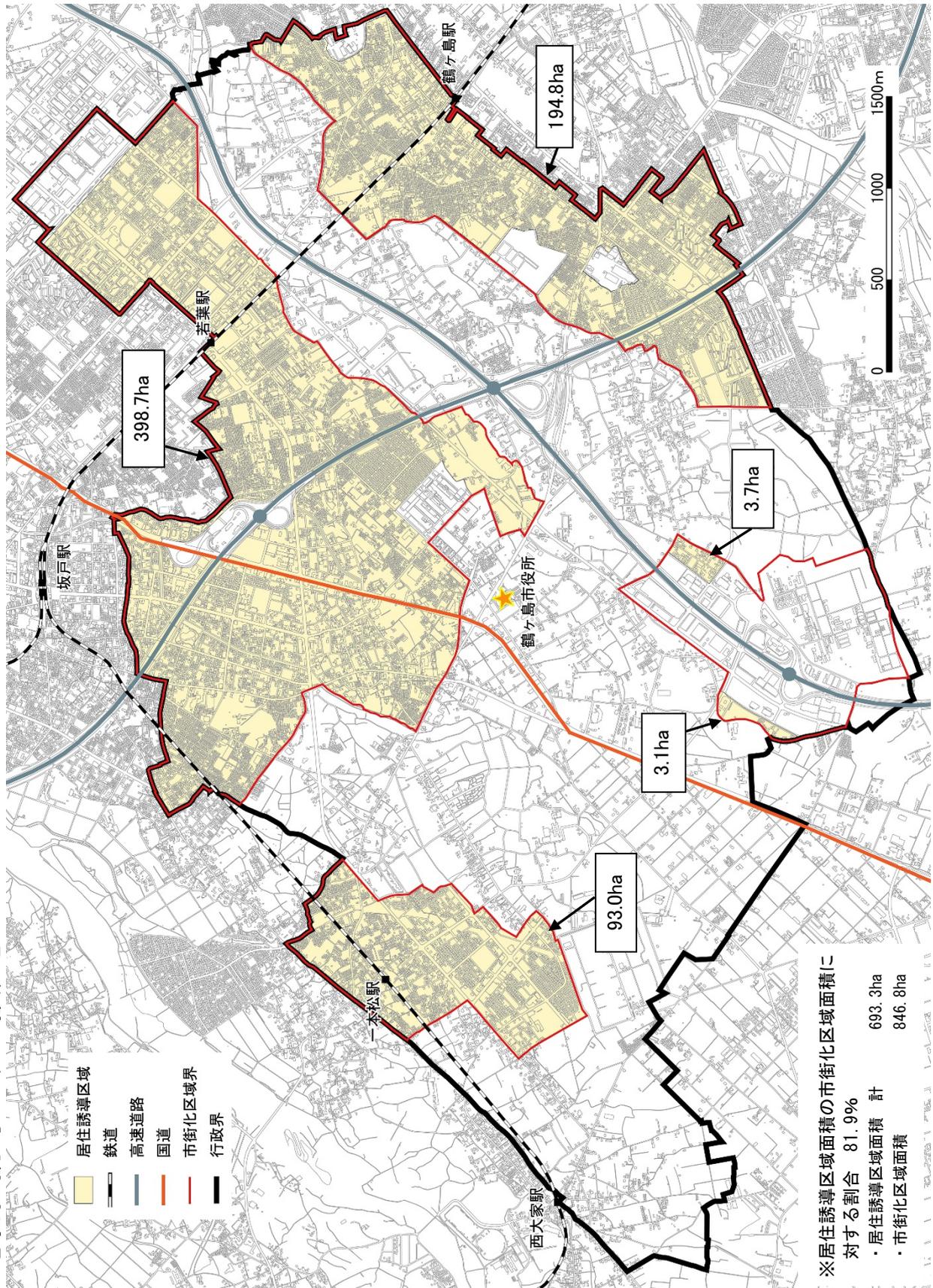
### 【ステップ3：居住誘導区域の設定】

#### ●居住誘導区域の設定

居住誘導区域の検討範囲のほとんどは、「A. 居住誘導区域の検討範囲のうち、公共交通の利用しやすい範囲または土地区画整理事業により基盤施設が整備されている区域」に含まれているとともに、「B. 容易に主要な都市機能を利用できる範囲」となっています。

よって、「居住誘導区域の検討範囲」は、便利で生活しやすい範囲であることから、「居住誘導区域の検討範囲」全域を「居住誘導区域」とします。

# 【居住誘導区域の設定】



※居住誘導区域面積の市街化区域面積に  
 対する割合 81.9%

- ・居住誘導区域面積 計 693.3ha
- ・市街化区域面積 846.8ha

## (2) 居住誘導区域における誘導施策

災害リスクが極めて少なく、災害に強い安全なまちであることを活かし、安心して暮らしやすい環境を創出します。また、職住近接のまちづくりに必要となる定住の受け皿を確保します。それとともに、地域のコミュニティや多世代間交流などのつながりの形成を促進し、誰もが快適に生活できる環境の創出を図ります。

### ① 居住誘導区域全域における誘導施策

#### ● ライフスタイルやライフステージに応じた住環境の形成

- ・ファミリー世帯や高齢者世帯のニーズに応じた住替えができるように、リバースモーゲージやマイホーム借上げなどの支援制度の活用を促進します。
- ・職住近接型都市の実現に向け、市内で就業する市外在住者の転入支援として、定住促進に向けた、金融機関と連携した住宅資金融資制度や空き家バンクの活用を図るとともに、建替えや住替えの支援による住宅地の更新を図ります。
- ・密集市街地では、狭い土地に建設された2宅地を1宅地とし、セットバックなどにより敷地周辺の狭く細い道路を拡幅する場合の支援策を検討するなど、防災面に配慮した居住環境の改善を図ります。
- ・コンパクトな市域を活かし、市街化調整区域における貸し農園や体験農園などの農地活用を推進することで、身近にある優良な農地を守り伝え、市民や関係人口の心地良く健やかな生活につなげていきます。

#### ● 空家対策推進による良好な居住環境の形成

- ・空家発生前の予防策として、相続が発生する前から、納税通知書や広報紙への掲載などにより、市民の意識醸成を図ります。
- ・地域コミュニティと連携して空家情報の把握に努め、所有者などに適切な管理を指導するとともに、必要に応じて空家の除却を始めとした対策を進めます。
- ・相続や税などの問題で市場に流通しにくい空家の対策について検討を行い、空家の発生を抑制します。

#### ● さまざまな世代の誰もが安心して健康的に生活できる環境の創出

- ・公共施設の再編と併せた、にぎわいの創出や、さまざまな人々が交流・ふれあう機会を設けるとともに、高齢化に伴う地域力衰退を予防する多世代共存のまちづくりを進めます。
- ・公園施設などの適切な維持管理や長寿命化対策により、安全・安心で利便性の高い公園づくりを行います。
- ・就労形態の多様化に対応できるような保育サービスの充実を図ります。
- ・民間事業者と連携し、子育て世代が安心して生活できる環境の創出に努めます。

●誰もが気軽に出かけられ、移動できる交通環境の形成と、まち全体の活力の維持

- ・さまざまな世代の誰もが、駅や拠点などに容易に移動できるネットワークを形成します。
- ・各拠点と産業拠点間を結ぶ公共交通軸の利便性向上を図ります。
- ・つるバス、つるワゴンの乗り換え、乗り継ぎの場となる駅、市役所、旧庁舎跡地などのバス停の待合施設（ベンチなど）の整備を図ります。
- ・平坦で移動しやすい鶴ヶ島市の地形特性を活かし、民間企業と連携した、コミュニティサイクル（※）の導入を検討します。

（※）特定の区域内に複数設置されたサイクルポート（専用の駐輪場）で共用の自転車を乗り降りすることによって、多くの人が自転車を相互利用する仕組み。

② 特に注力していく誘導施策

●生活拠点（一本松駅周辺）エリア

**土地区画整理事業で整備された、良好な住宅地の生活を担う拠点の形成**

- ・職住近接のニーズに対応するため、鉄道事業者などと連携を図りながら、一本松駅および周辺的环境整備を進めます。

●藤金エリア

**職住近接を実現する定住の受け皿の確保**

- ・社会経済状況などを踏まえ、当該地区の実情に即した都市基盤整備を進めます。
- ・身近な生活サービス施設の誘導を検討するなど、定住の受け皿としての環境の充実を図ります。

●富士見、松ヶ丘、南町の中高層団地が立地するエリア

**団地ストックなどを活用した、企業誘致による波及効果の吸収**

- ・高齢化が進むエリアであることから、UR団地などのバリアフリー化を促進します。
- ・移住、住替え支援制度を推進し、生産年齢人口の増加を図ります。

### (3) 居住誘導区域外における届出制度

居住誘導区域外において以下の開発行為や建築行為などを行う場合、これらの行為などに着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所について、鶴ヶ島市に届け出ることが義務付けられています。

#### ● 居住誘導区域外における開発行為または建築行為の届出

(都市再生特別措置法第 88 条)

#### ■ 居住誘導区域外において届出の対象となる行為

※国土交通省作成資料より作成

##### ○ 開発行為

##### a. 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為

例)

3 戸の開発行為

届



##### b. 1 戸または 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000m<sup>2</sup>以上のもの

例)

1,300m<sup>2</sup> 1 戸の開発行為

届



800m<sup>2</sup> 2 戸の開発行為

不要



##### c. 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為 (例：有料老人ホームなど)

##### ○ 建築等行為

##### a. 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合

例)

3 戸の建築行為

届



1 戸の建築行為

不要



##### b. 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合 (例：有料老人ホームなど)

##### c. 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して住宅など (a、b) とする場合