

第5章

居住誘導区域

- 1 居住の誘導方針
- 2 居住誘導区域の設定基準
- 3 居住誘導区域の設定
- 4 居住誘導区域の概況





第5章 居住誘導区域

1 居住の誘導方針

(1) 居住誘導区域とは

居住誘導区域とは、一定のエリアに居住を誘導することでそのエリアでの人口密度を確保し、市全体としては人口減少や高齢化が進行する中でも、エリア内の生活サービスやコミュニティの持続性を確保することを目的に定める区域です。

設定が考えられる区域について、都市計画運用指針（国土交通省）では以下のような例示がされています。

- ・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
- ・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

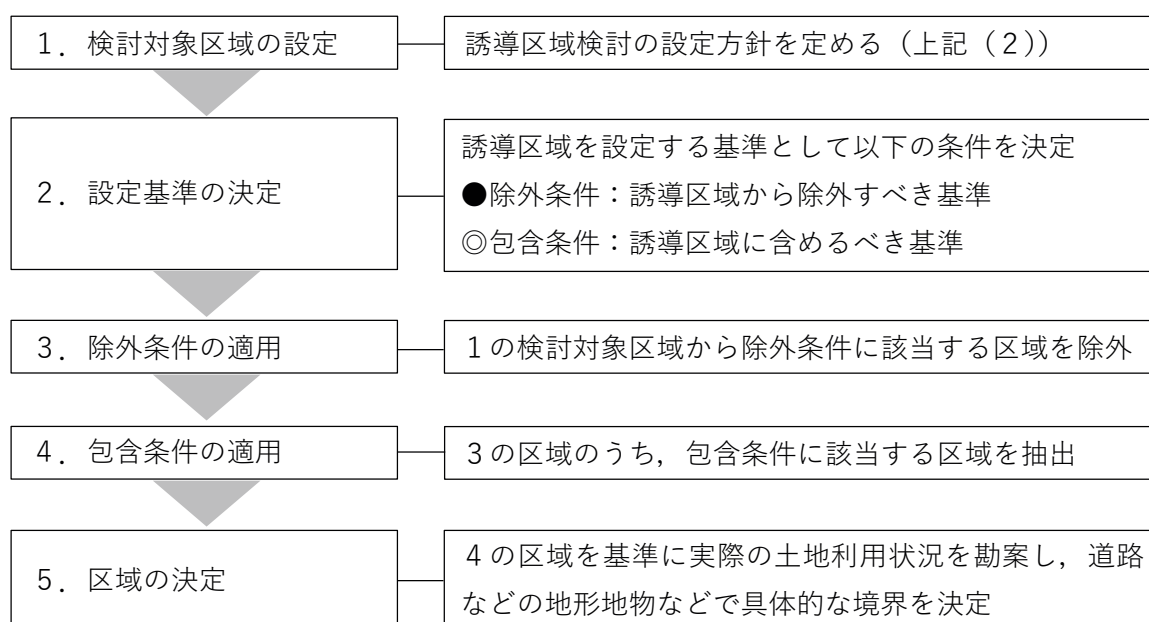
(2) 居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域は以下の方針に基づいて設定することとします。

- 原則として人命にかかわる災害リスクがある区域には**誘導しない**。
- 非住居系の用途を想定した区域には**誘導しない**。
- ◎生活利便施設など、都市機能が既に一定程度立地している区域に**誘導する**。
- ◎将来的にも人口密度が一定程度確保される見込みがある区域に**誘導する**。
- ◎公共交通によるアクセスが容易な区域に**誘導する**。

(3) 居住誘導区域の検討の流れ

居住誘導区域の設定にあたっては以下の流れのとおり検討を行いました。



2 居住誘導区域の設定基準

基本的な考え方を踏まえ、居住誘導区域の設定基準となる「除外条件」、「包含条件」を以下のとおり設定します。なお、いずれの条件も令和2年10月1日時点で確認・算定したものです。

(1) 除外条件

居住誘導区域に含まない条件を以下のとおり設定する。

視点	対象区域
災害発生リスク	土砂災害警戒区域
	土砂災害特別警戒区域
	家屋倒壊等氾濫想定区域
	想定浸水深 3.0m以上の区域（想定最大規模）※1
都市計画上の整合性	住居や日常生活施設の誘導を目的としていない地区計画区域（以後、「住居等以外の誘導を図る区域」とする）※2

※1 水路など意図的に水を集めて排水する施設に重なる区域は例外とする。

また、防災対策を徹底することを前提に水海道市街地で 3.0m以上の区域を一部含む。

※2 内守谷地区地区計画の誘致施設 A 地区及び誘致施設 B 地区が該当する。

(2) 包含条件

居住誘導区域として抽出していく区域の条件を以下のとおり、2段階で設定します。

①第1条件

以下の3つの条件のうち2つ以上を満たす区域を抽出する。

視点	条件
公共交通の利便性	鉄道駅から 800m圏内又はバス停から 300m圏内の区域（ともに基幹的公共交通路線(30 本/日以上)に限る）
生活利便施設の立地状況	医療施設・福祉施設・商業施設の3種うち、2種が 800m圏内にある区域（※）
将来的な人口分布（人口密度）	将来人口推計（2045 年）で 20 人/ha 以上存在する区域

※医療施設：診療科目に内科・外科・小児科のいずれかを含む病院・診療所

福祉施設：高齢者福祉施設及び障害者福祉施設（ともに入所・通所のみで訪問系の事業所は除く）、

子育て施設（幼稚園・保育所・認定こども園・地域型保育事業・企業主導型保育）、総合福祉センター

商業施設：スーパーマーケット、ドラッグストア、コンビニエンスストア

②第2条件

第1条件に加えて以下の条件を第2条件として設定し、区域に含めることを検討します。これらの条件はいずれも、想定浸水深が 3.0m以上であることのみを理由に除外された区域に適用します。

視点	条件
指定避難所との近接性	指定避難所（水害時不適を除く）から 500m圏内のうち、第1条件を満たす区域
本市の中心市街地	水海道市街地の商業系用途地域のうち、第1条件を満たす区域



3 居住誘導区域の設定

第5章の1, 2を踏まえ、以下の設定フローに従い、居住誘導区域を設定します。また、各Stepに対応する条件図及び条件適用後の区域図を次頁以降に示します。

Step
1

検討対象区域の設定

- ・水海道都市計画区域における市街化区域のうち住居系用途を含む市街地
- ・石下都市計画区域における用途地域 ※いずれも令和2年10月時点

Step
2

除外条件の適用

家屋倒壊等氾濫想定区域／土砂災害警戒区域等／
想定浸水深 3.0m以上の区域（想定最大規模）／住居等以外の誘導を図る区域

Step
3

包含条件の適用【第1条件】

下記の条件のうち、2つ以上を満たす範囲

- ・公共交通機関の利便性 → 駅 800m圏 or バス停 300m圏（30本/日以上）
- ・生活利便施設の立地状況 → 生活利便施設3種（商業・医療・福祉）のうち2種以上が800m圏にある範囲
- ・将来的な人口分布 → 将来人口推計（2045年）20人/ha以上

Step
4

区域境界の精査

- ・想定浸水深 3.0m以上のメッシュ（5mメッシュ）が1つでもある街区は除外
- ・一部のみが**包含条件（Step3）**に該当する街区は、**除外条件（Step2）**に該当しない限り、一体性を考慮して街区全てを含める

Step
5

包含条件の適用【第2条件】

浸水以外の除外条件に該当せず、第1条件に加えて下記の①または②に該当する範囲

- ①指定避難所との近接性 → 指定避難所（水害時不適を除く）から500m圏内
- ②本市の中心市街地 → 水海道市街地の商業地域・近隣商業地域

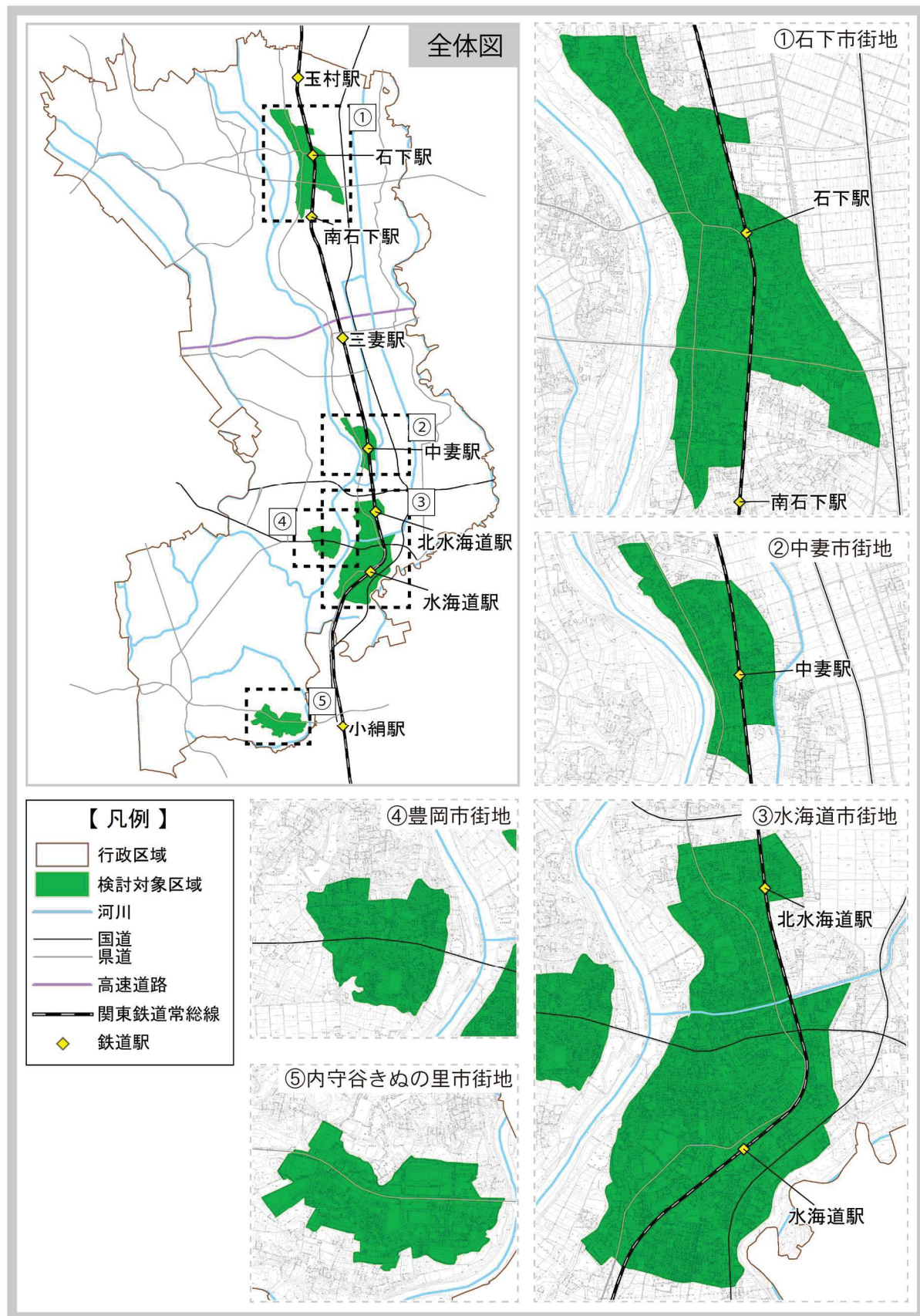
Step
6

不整形・狭小な区域の処理

不整形な区域や飛び地となっているなど区域の連続性がない区域を除外

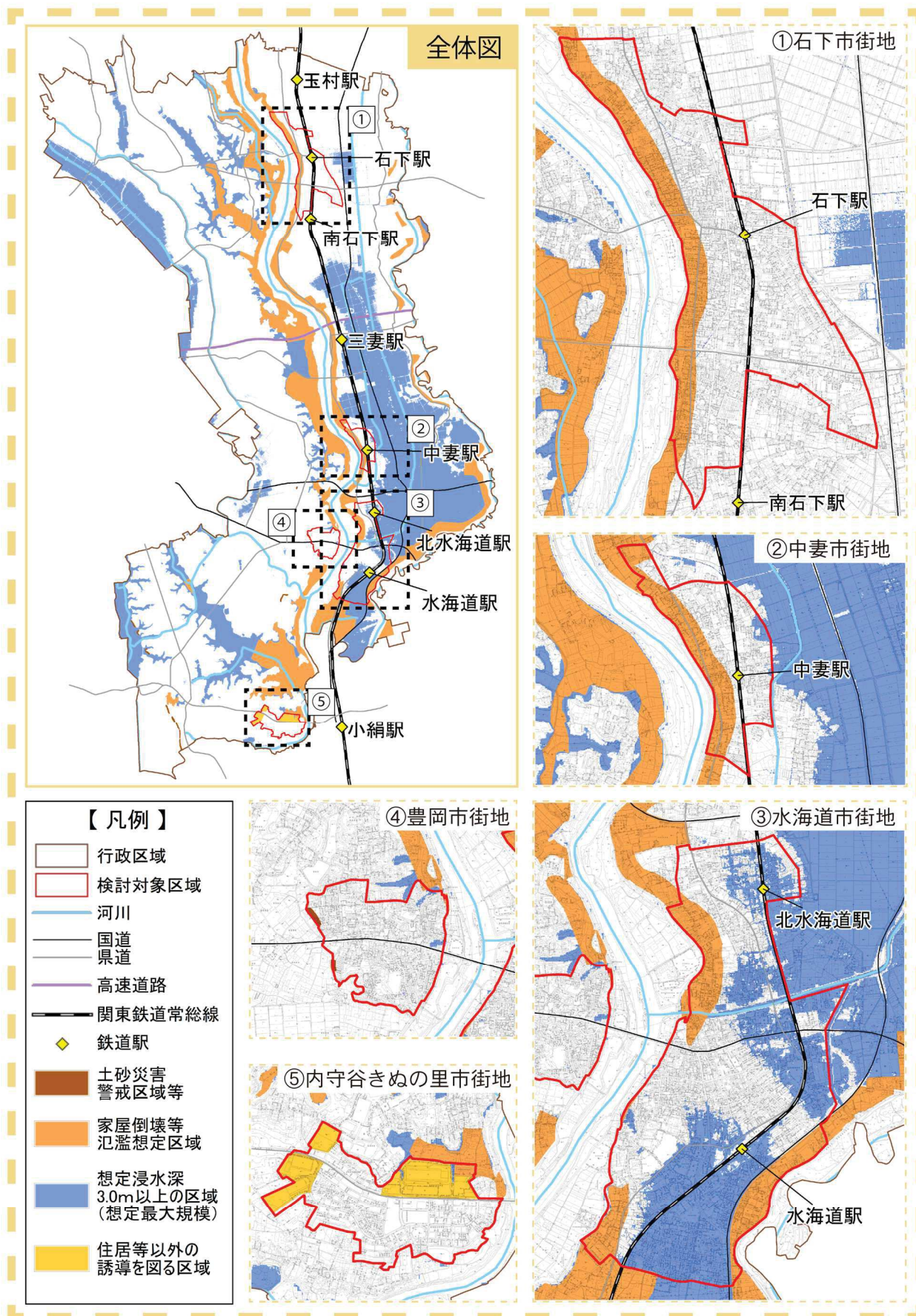
■Step 1 検討対象区域の設定

第4章の「2 目指すべき都市の骨格構造」に記載のとおり、以下の5つの住居系用途を含む市街地を居住誘導区域の検討対象とします。

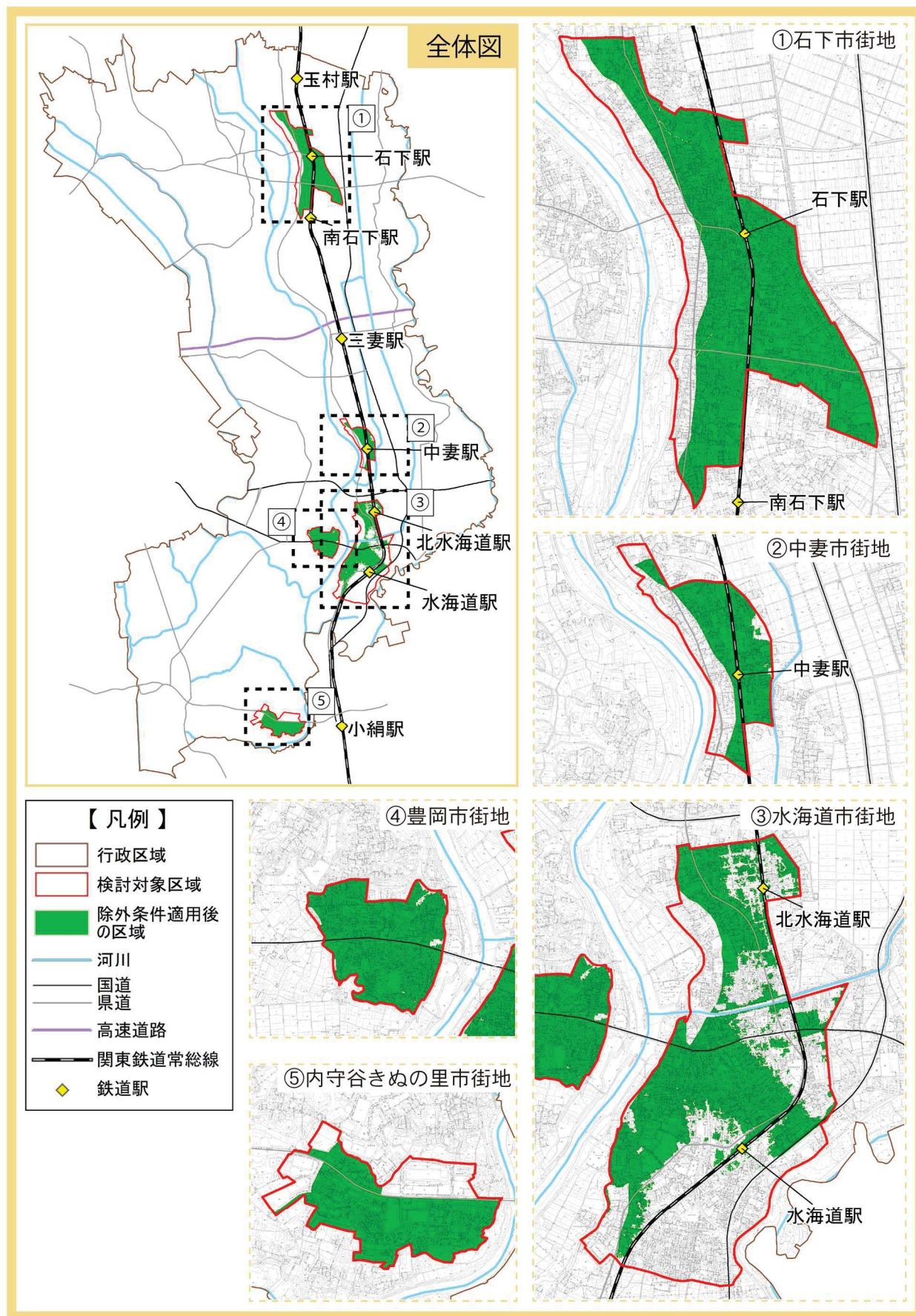




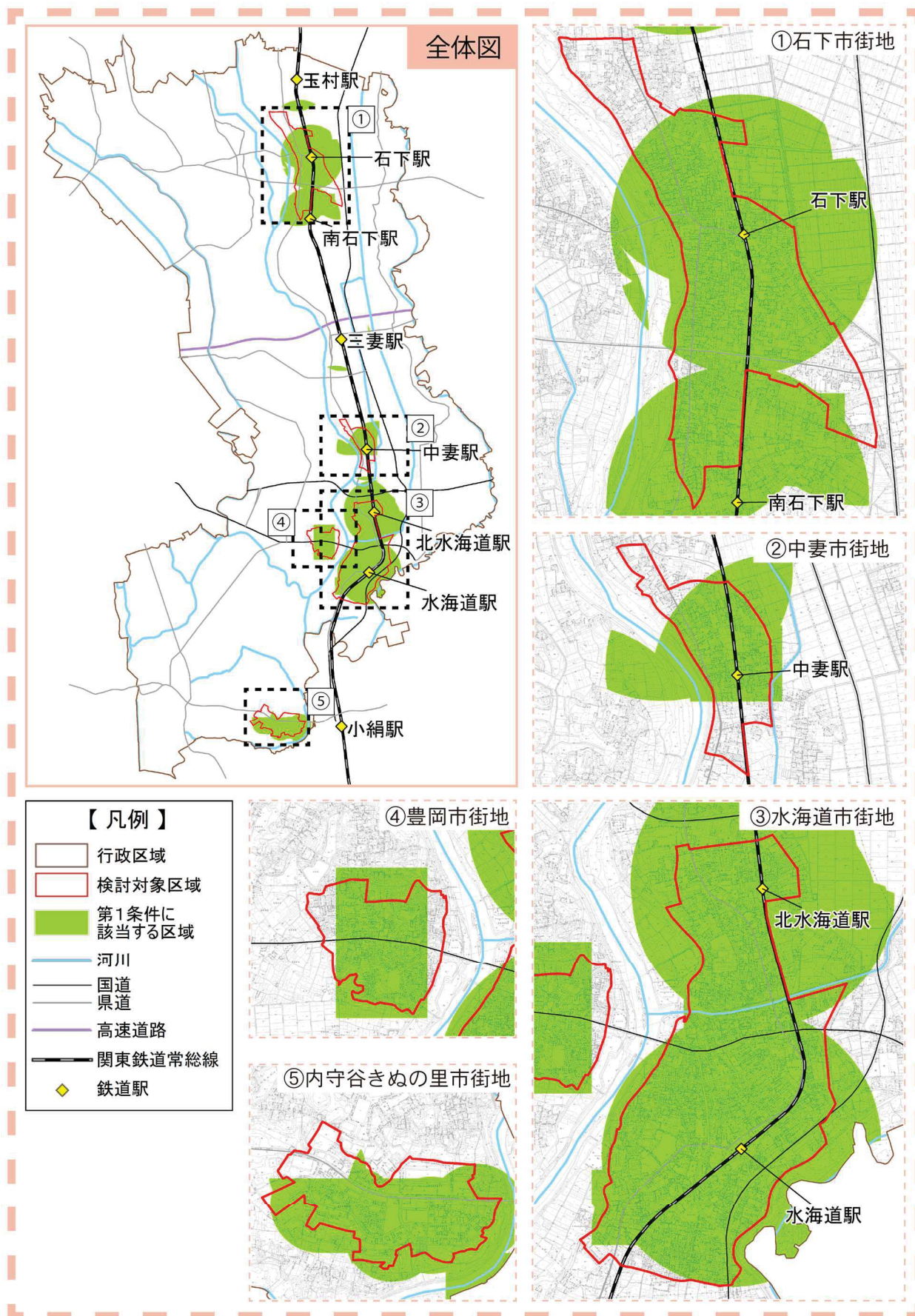
■Step 2 除外条件の適用【除外条件に該当する区域】



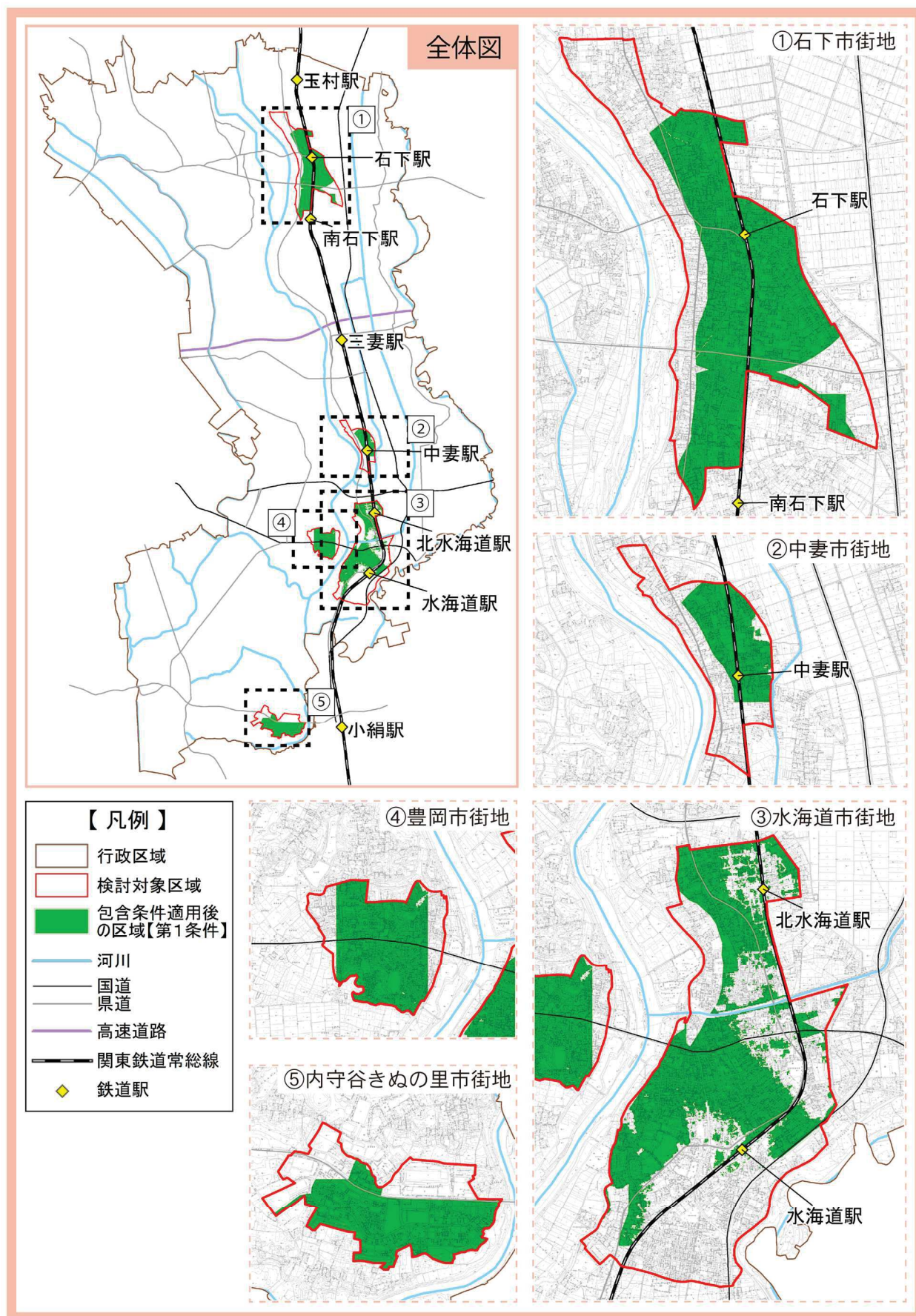
■Step 2 除外条件の適用【適用結果】



■Step 3 包含条件（第1条件）の適用【第1条件に該当する区域】

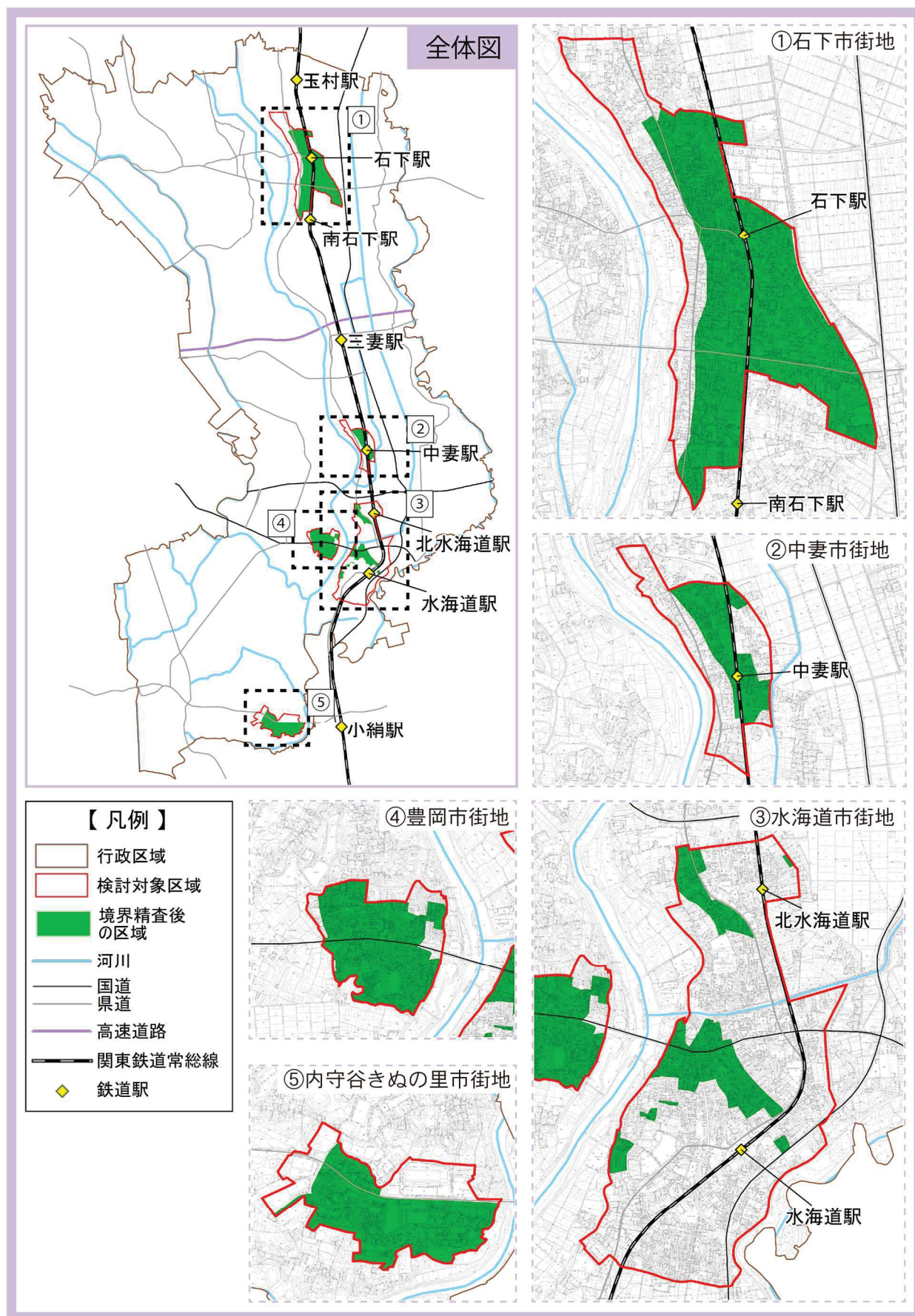


■Step 3 包含条件（第1条件）の適用【適用結果】





■Step 4 区域境界の精査【精査結果】





TOPIC

第2条件の設定について

本市は市街地の大半が浸水想定区域に指定されていることから、第1条件による区域設定では、十分な誘導区域を確保することができないのが現状です。特に中心拠点である水海道市街地は水海道駅を含む駅周辺エリアが誘導区域に該当しない状況となり、ストックの活用や公共交通ネットワークによる効率的で持続可能なまちづくりの実現が難しくなってしまいます。

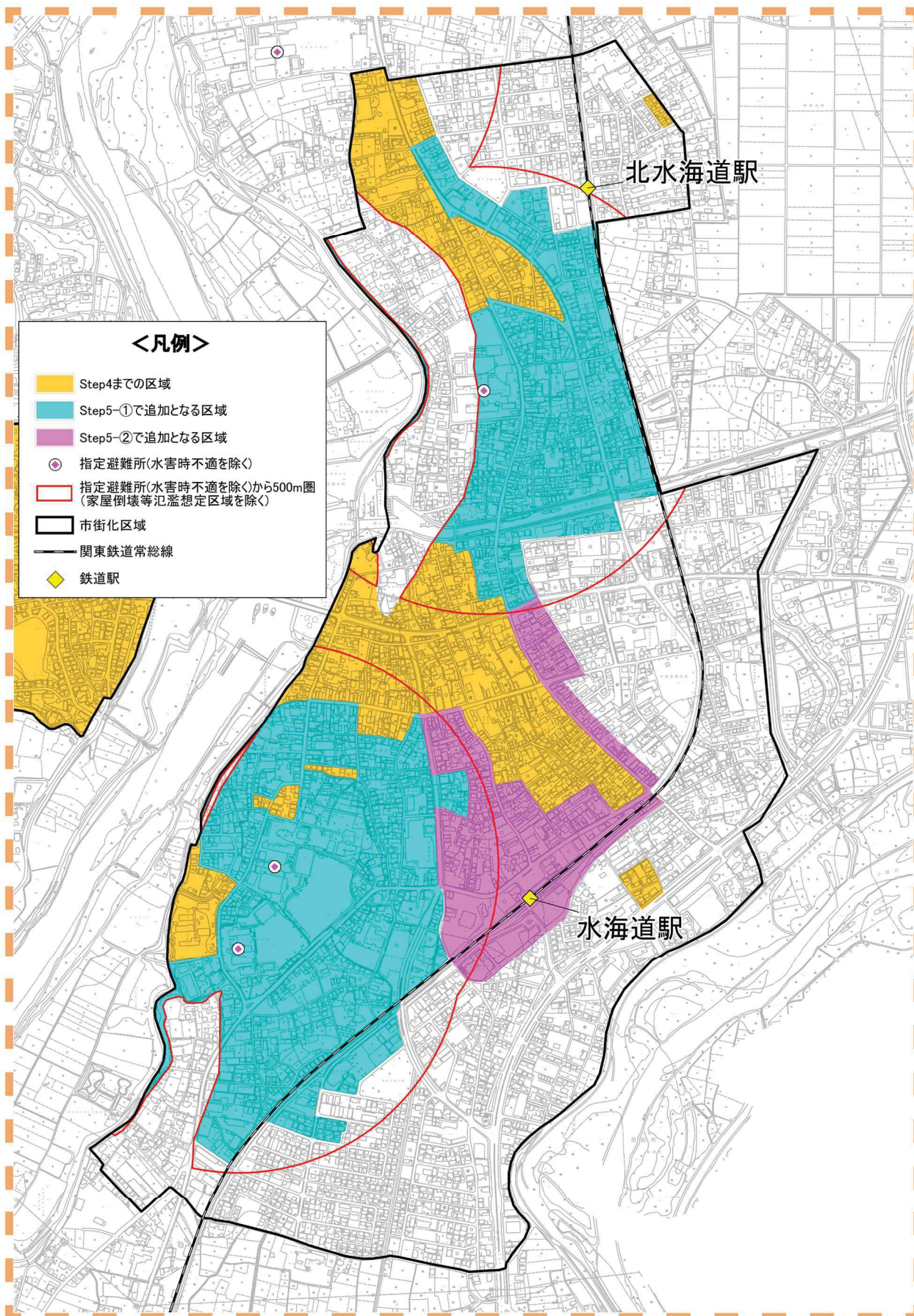
そこで「川との共生」を目指す本計画においては、マイタイムラインの作成・運用や自主防災組織の結成による市民が助け合う仕組みづくりなど、様々な防災対策の実現を前提に、第2条件を設定することとしました。第2条件によって誘導区域に含まれることとなった区域は想定浸水深が3.0m以上の箇所を含んでいるため、水害時には建物の3階以上への避難が、最寄りの指定避難所（水害時不適を除く）への避難が必要となります。

今後のまちづくりにおいて注力していく区域でもあるため、有効な防災対策や有事の際の対応について市民に情報を提供し、理解を得ながら維持・活用していきます。

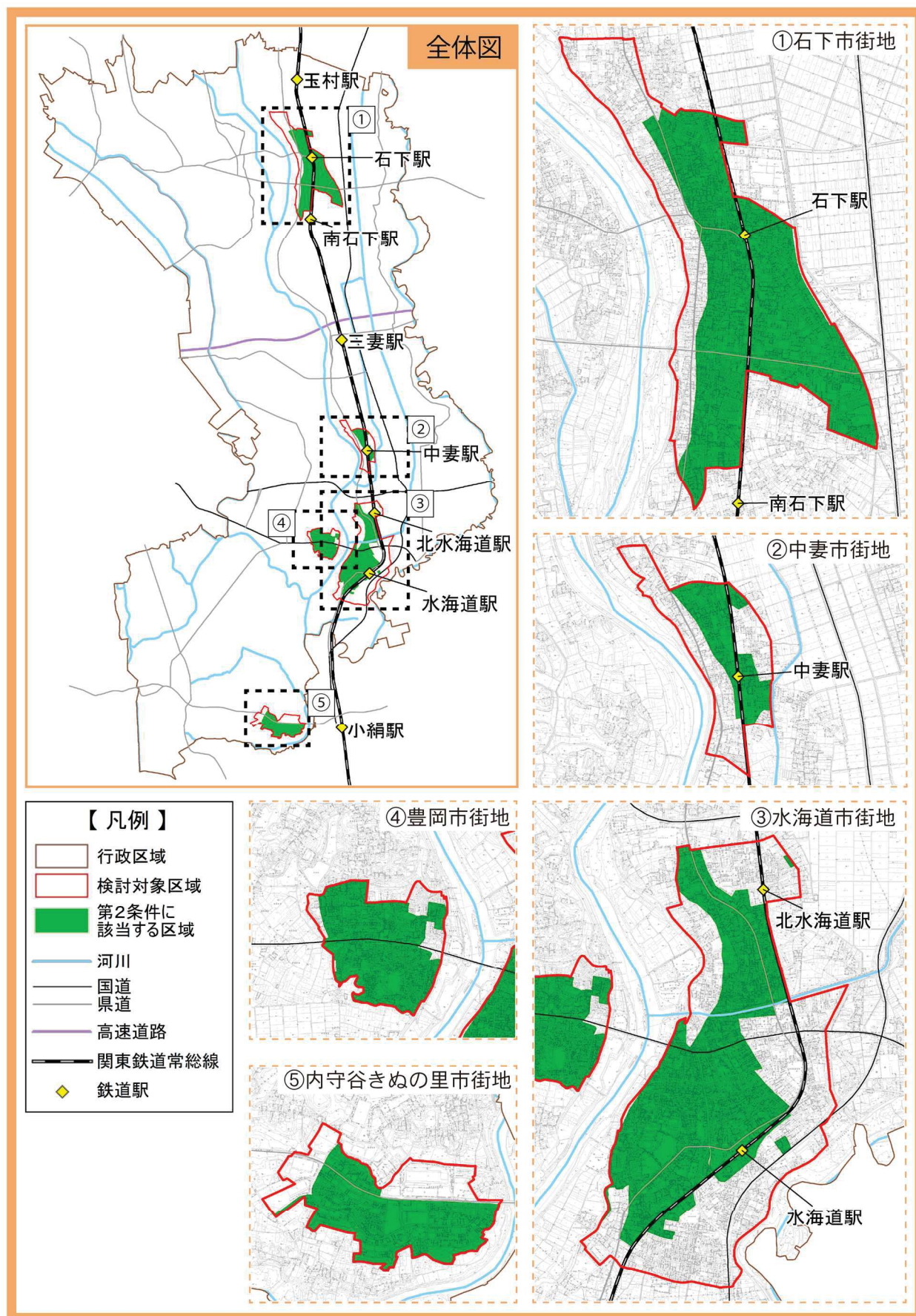




■Step 5 包含条件（第2条件）の適用【第2条件に該当する区域】

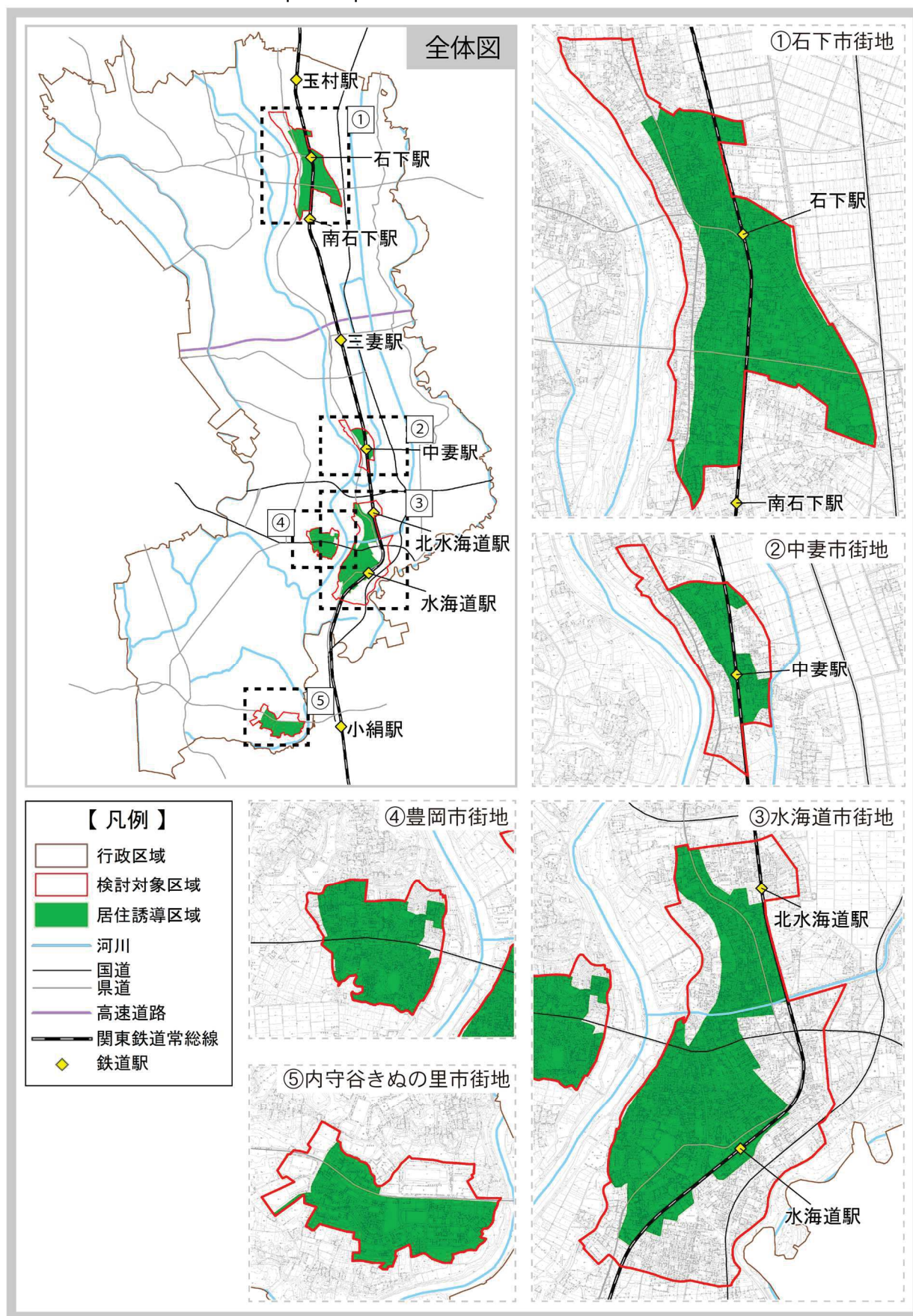


■Step5 包含条件（第2条件）の適用【適用結果】





■Step6 不整形・狭小な区域の処理【居住誘導区域全体図】
(地区別の詳細図は資料編 p.148-p.153 に掲載しています)



Step
1

Step
2

Step
3

Step
4

Step
5

Step
6

4 居住誘導区域の概況

今回設定した居住誘導区域についてその概況を以下に示します。なお、人口は500mメッシュを居住誘導区域で面積按分した参考値です。また、メッシュ内の人口が一定規模以下の場合には年齢別人口が秘匿され、他のメッシュに合算されるため、総人口と年齢別人口の合計が一致せず、人口割合の合計が100%にならないことがあります。

(1) 面積・人口・人口密度

居住誘導区域の面積は住居系用途を含む市街地の内、61.3%に相当し、人口については市全域の約15%が区域内に居住していると見込まれます。集約における指標のひとつでもある人口密度については水海道市街地や豊岡市街地、内守谷きぬの里市街地では30人/ha程度となっているものの、中妻市街地や石下市街地については20人/ha程度と開きがあります。

	検討対象範囲		居住誘導区域				
	面積(ha) A	構成比 (%)	面積(ha) B	構成比 (%)	面積比(%) B/A	人口 (人)	人口密度 (人/ha)
対象地域(5市街地)	573.2	100.0	351.2	100.0	61.3	9,222	26.3
水海道都市計画区域	396.6	69.2	221.5	63.1	55.9	6,675	30.1
水海道市街地	233.9	40.8	116.6	33.2	49.9	3,521	30.2
中妻市街地	49.3	8.6	19.5	5.6	39.6	446	22.9
豊岡市街地	47.8	8.3	41.1	11.7	86.0	1,346	32.7
内守谷きぬの里市街地	65.6	11.4	44.3	12.6	67.5	1,362	30.7
石下都市計画区域	176.6	30.8	129.7	36.9	73.4	2,547	19.6
石下市街地	176.6	30.8	129.7	36.9	73.4	2,547	19.6

出典：総務省統計局「平成27年国勢調査に関する地域メッシュ統計」を加工して算出

(2) 年齢別人口の将来推計結果

2045年までの推計結果では居住誘導区域内で23.5%の人口の減少が見込まれています。内守谷きぬの里市街地では人口減少率は低いものの、14歳未満の人口割合が16.6ポイント減少、64歳以上人口が24.1ポイント上昇するなど少子高齢化が著しく進展する見込みです。

2015年から10ポイント以上の減少 2015年から10ポイント以上の増加

	2015年時点				2045年時点				
	人口	年齢別人口割合			人口 (人)	2015年比 増減率 (%)	年齢別人口割合		
		0-14歳	15-64歳	65歳以上			0-14歳	15-64歳	65歳以上
対象地域(5市街地)	9,222	13.9	59.4	26.1	7,052	-23.5	9.6	51.4	38.9
水海道都市計画区域	6,675	13.7	59.9	25.9	5,112	-23.4	9.6	51.1	39.2
水海道市街地	3,521	9.5	57.5	31.6	2,455	-30.3	9.5	49.6	40.9
中妻市街地	446	12.8	59.4	25.8	338	-24.2	9.5	50.3	39.9
豊岡市街地	1,346	10.4	61.9	25.7	982	-27.0	8.7	50.1	41.1
内守谷きぬの里市街地	1,362	27.1	61.5	10.4	1,337	-1.8	10.5	54.9	34.5
石下都市計画区域	2,547	14.4	58.0	26.7	1,940	-23.8	9.7	52.3	37.9
石下市街地	2,547	14.4	58.0	26.7	1,940	-23.8	9.7	52.3	37.9

出典：2015年時点：総務省統計局「平成27年国勢調査に関する地域メッシュ統計」を加工して算出
2045年時点：国土数値情報「500mメッシュ別将来推計人口(H30国政局推計)」を加工して算出



（３）浸水想定区域（想定最大規模）の分布状況

3.0m以上の浸水が想定される区域は水海道市街地の居住誘導区域にのみ存在しています。3.0m未満の浸水想定区域については居住誘導区域全体の約66%を占めており、石下市街地や中妻市街地ではほぼ全域が浸水想定区域になっています。

一方で鬼怒川の西側に位置する豊岡市街地や内守谷きぬの里市街地では、浸水想定区域の割合が25%未満となっています。

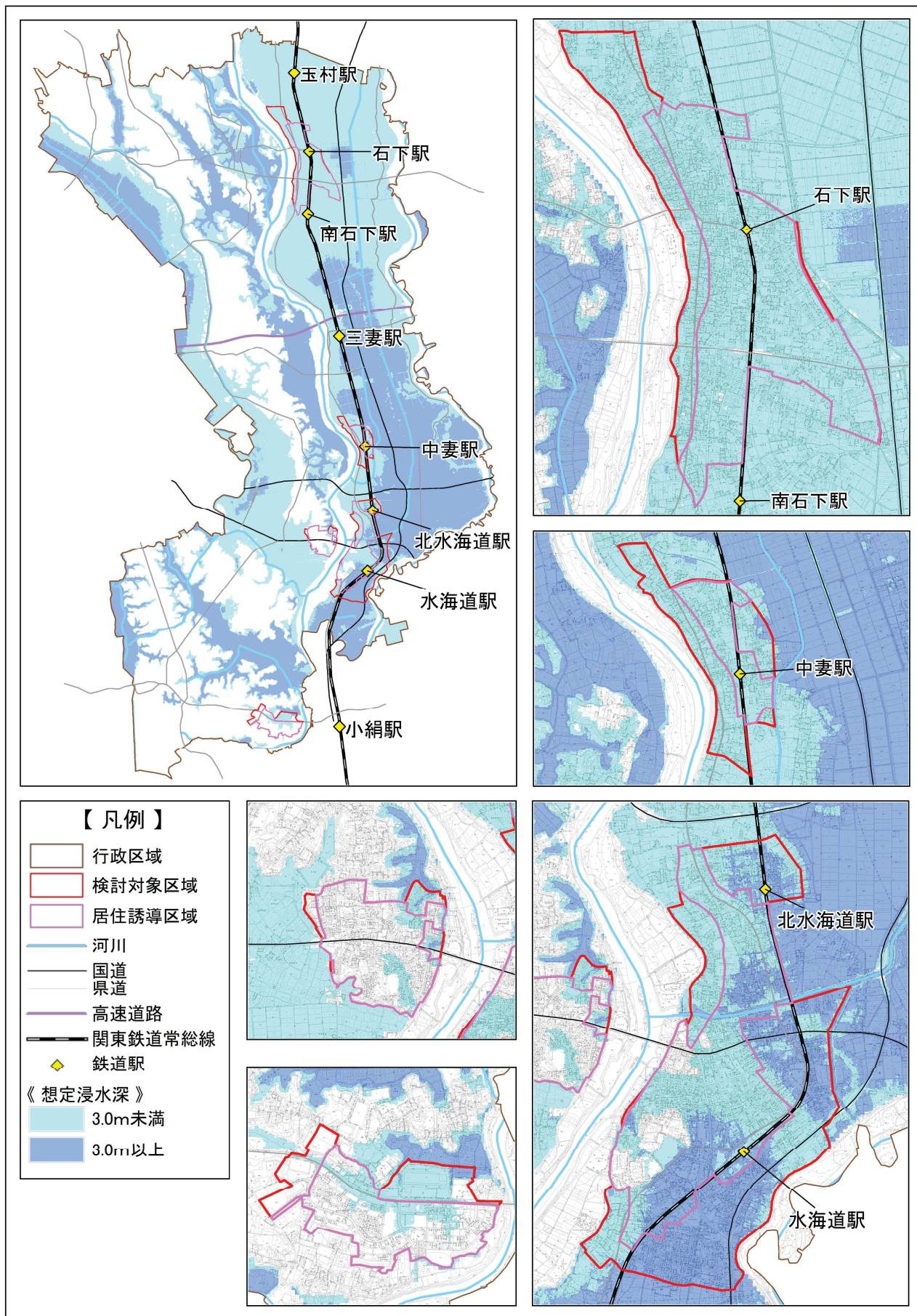
豊岡市街地や石下市街地にわずかに存在する想定浸水深3.0m以上の区域は、水路など意図的に水を集め、排水するための施設であり、宅地には存在していません。

■居住誘導区域内の浸水想定区域（想定最大規模）の分布状況

		居住誘導 区域全体	居住誘導区域内				
			水海道	石下	内守谷	中妻	豊岡
浸水想定区域	3.0m未満の面積割合（%）	65.7	57.1	99.2	24.0	99.7	14.0
	3.0m以上の面積割合（%）	9.9	29.9	0.08			0.04

※家屋倒壊等氾濫想定区域や土砂災害警戒区域等の浸水想定区域以外のハザードは居住誘導区域の設定の段階で除外しています。

■居住誘導区域内の浸水想定区域（想定最大規模）の分布状況



序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

資料編