

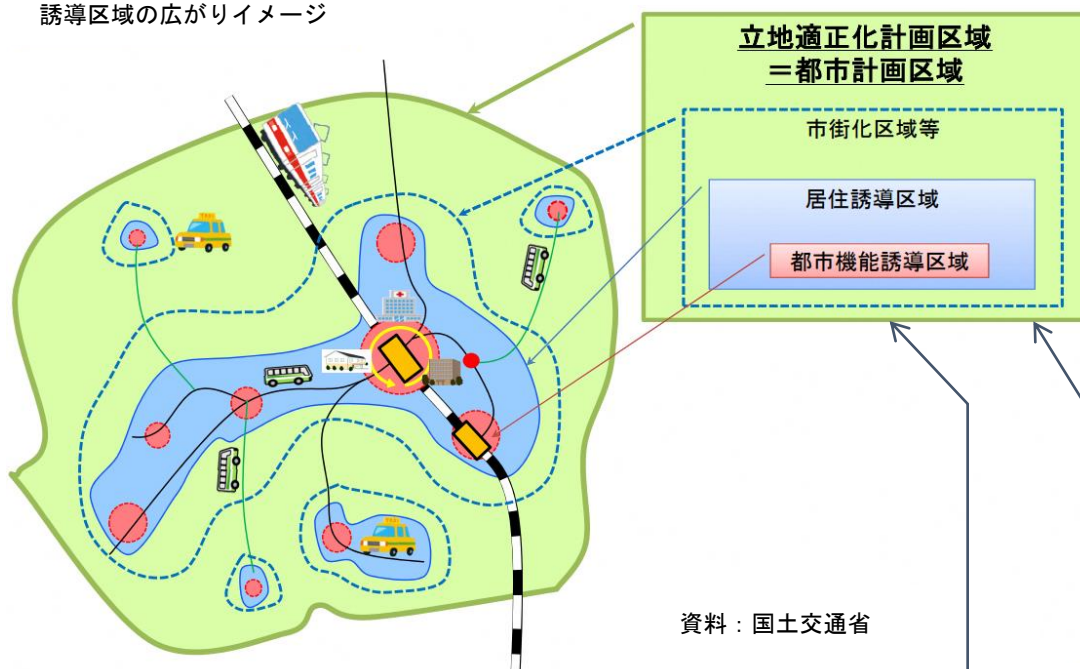
区域設定の基本的な考え方（案）

1. 立地適正化計画の誘導区域のあらまし

- ・立地適正化計画を定める「都市再生特別措置法」において、立地適正化計画には、「都市機能誘導区域」及び「居住誘導区域」を位置付けるものとされている。
- ・「都市機能誘導区域」及び「居住誘導区域」の趣旨について整理する。

（1）誘導区域の概要

誘導区域の広がリイメージ



都市機能誘導区域

○都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域（法第 81 条第 2 項第 3 号）

（基本的な考え方：都市計画運用指針より）

- ・医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域。

居住誘導区域

○都市の居住者の居住を誘導すべき区域（法第 81 条第 2 項第 2 号）

（基本的な考え方：都市計画運用指針より）

- ・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、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。
- ・このため、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるように定めるべきである。

<居住誘導区域に含まないこととされる区域等>

◎居住誘導区域に含まないこととされている区域

➤市街化調整区域

- 建築基準法第三十九条第一項に規定する災害危険区域のうち、同条第二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八条第二項第一号に規定する農用地区域又は農地法第五条第二項第一号ロに掲げる農地若しくは採草放牧地の区域
- 自然公園法第二十条第一項に規定する特別地域 ※狭山自然公園は該当せず
- 森林法第二十五条又は第二十五条の二の規定により指定された保安林の区域
- 自然環境保全法第十四条第一項に規定する原生自然環境保全地域又は同法第二十五条第一項に規定する特別地区
- 森林法第三十条若しくは第三十条の二の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第四十一条の規定により指定された保安施設地区又は同法第四十四条において準用する同法第三十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

◎原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

➤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（建築基準法第三十九条第一項に規定する災害危険区域のうち、同条第二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を除く）
- 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
- 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

◎それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備の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、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

➤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（昭和24年法律第193号）第14条第1項に規定する浸水想定区域
- 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
- 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

◎居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域

○法令や条例に基づく区域

- 都市計画法第八条第一項第一号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項十三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
- 都市計画法第八条第一項第二号に規定する特別用途地区、同法第十二条の四第一項第一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 ※ところざわサクラタウンが該当

○その他の区域

- 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. 区域設定の方向性

- ・先の街づくり方針や、生活像と都市構造との対応を踏まえ、区域設定の大きな考え方を次の通り整理する。

(1) 都市機能誘導区域について

①生活圏の中心となる鉄道駅周辺への都市機能誘導区域の指定

- ・生活圏の中心となる市街地として、都市機能集積の維持・充実を目指し、以下のエリアを都市機能誘導区域に位置付けることが考えられる。

- 所沢駅周辺
- 新所沢駅周辺
- 小手指駅周辺
- 東所沢駅周辺
- 狭山ヶ丘駅周辺

※範囲は次回以降検討。

②公共交通の利便性が高い都市機能集積地における都市機能誘導区域の検討

- ・①以外の都市機能集積地で、公共交通の利便性が比較的高いエリアを、①に準ずるエリアとして、都市機能誘導区域を指定することが考えられる。

- 航空公園駅周辺(東側:行政、文化交流機能、大学病院、学術教育機関などが近接)
- 所沢駅～西所沢駅東側(所沢駅周辺からのしみ出し的な集積)

※市街化調整区域では、公共交通で繋いでいくという「地域公共交通計画」と齟齬が生じる可能性があることから、都市機能に準じたものは誘導しない。

(2) 居住誘導区域について

①居住に適さないエリアの居住誘導区域からの除外

- ・居住誘導区域の趣旨を踏まえ、居住に適さない、あるいは困難なエリアは、居住誘導区域に指定しないものとして、次のエリアが考えられる。

- 工業専用地域
- 準工業地域(ただし、住宅が多く将来的に住居系用途地域への変更が見込まれる地域は除く)
- 土砂災害特別警戒区域等
- 都市公園(近隣公園／おおむね2haを超える公園)
- 緑地(都市緑地、その他公的に保全が担保されている緑地)
- 居住誘導との関連性が低い公共施設

②①以外のエリアにおける居住誘導区域からの除外の検討

- ・災害リスクをはじめ、本市の特徴である緑の保全、また、持続的な都市運営等の観点から、次のエリアについては、居住誘導区域から除外すべきかどうか検討することが考えられる。

- 浸水想定区域(特に、避難が難しく、発災時に孤立する恐れがあるエリアなど)
- 土砂災害警戒区域等
- 一定規模以上の生産緑地
- 緑地(地域計画対象民有林 など)
- 公共交通不便地域
- 高齢化の進行が著しく予測される地区
- 人口密度の減少が著しく予測される地区

③良好な居住環境の維持に向けた独自区域の検討

- ・居住誘導区域を指定できない市街化調整区域の住宅団地、また、先の①、②を踏まえ居住誘導区域から除外した市街化区域のエリア等において、良好な市街地ストックの有効活用、あるいは、集落コミュニティの維持等の観点から、住環境の維持を図る区域を独自に設定することが考えられる。

- 旧宅地造成法等により都市基盤が整備された住宅地(市街化調整区域)
- 旧村部の中心地(集落介在地域)
- 市街化区域内で居住誘導区域から外れた区域

区域設定の考え方参考図

