

5 居住誘導区域

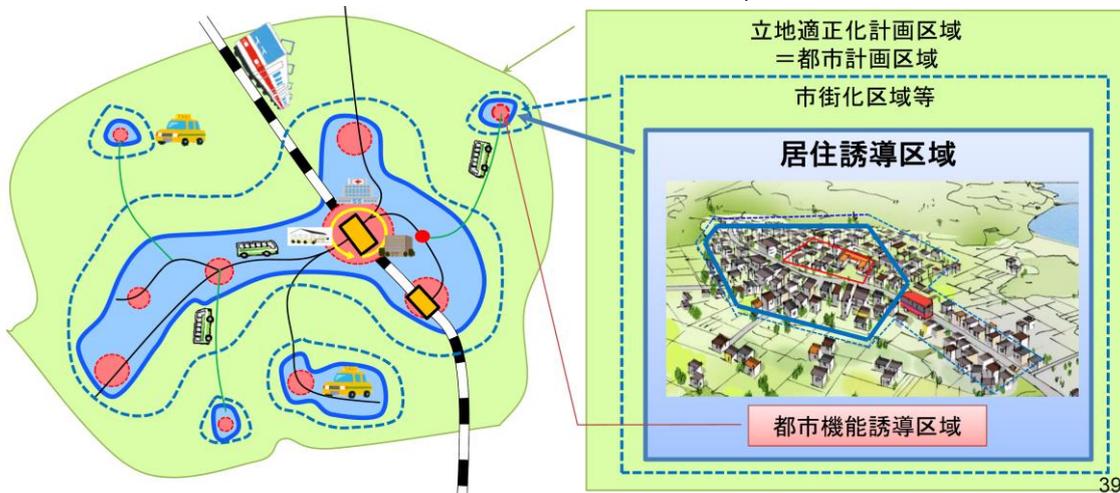
(1) 居住誘導区域設定の考え方

① 居住誘導区域の概要

『居住誘導区域』は、人口減少社会においても、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に、居住を誘導すべき区域として設定します。

全ての居住者を居住誘導区域に集約させるものではありません。例えば、農業従事者等が郊外の農村部に居住する等、従来通りライフスタイルによって居住を選択することは可能です。

また、誘導は短期間・強制的なものではなく、時間をかけながら緩やかに居住を誘導していきます。居住誘導区域外で一定規模以上の住宅等を立地する場合は、行政への届出が必要となります。



出典：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省資料）

② 指定要件の考え方

居住誘導区域は、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に、居住を誘導すべき区域として設定するものです。

そのため、「現状において一定以上の生活利便性が確保されている区域」、もしくは「将来的な開発等によって、一定以上の生活利便性の確保が想定される区域」、「行政として政策的な視点から指定すべき区域」を中心とした区域設定が求められます。

都市計画運用指針においても、以下のように居住誘導区域の指定条件が示されています。

○ 居住誘導区域を定めることが考えられる区域（都市計画運用指針）

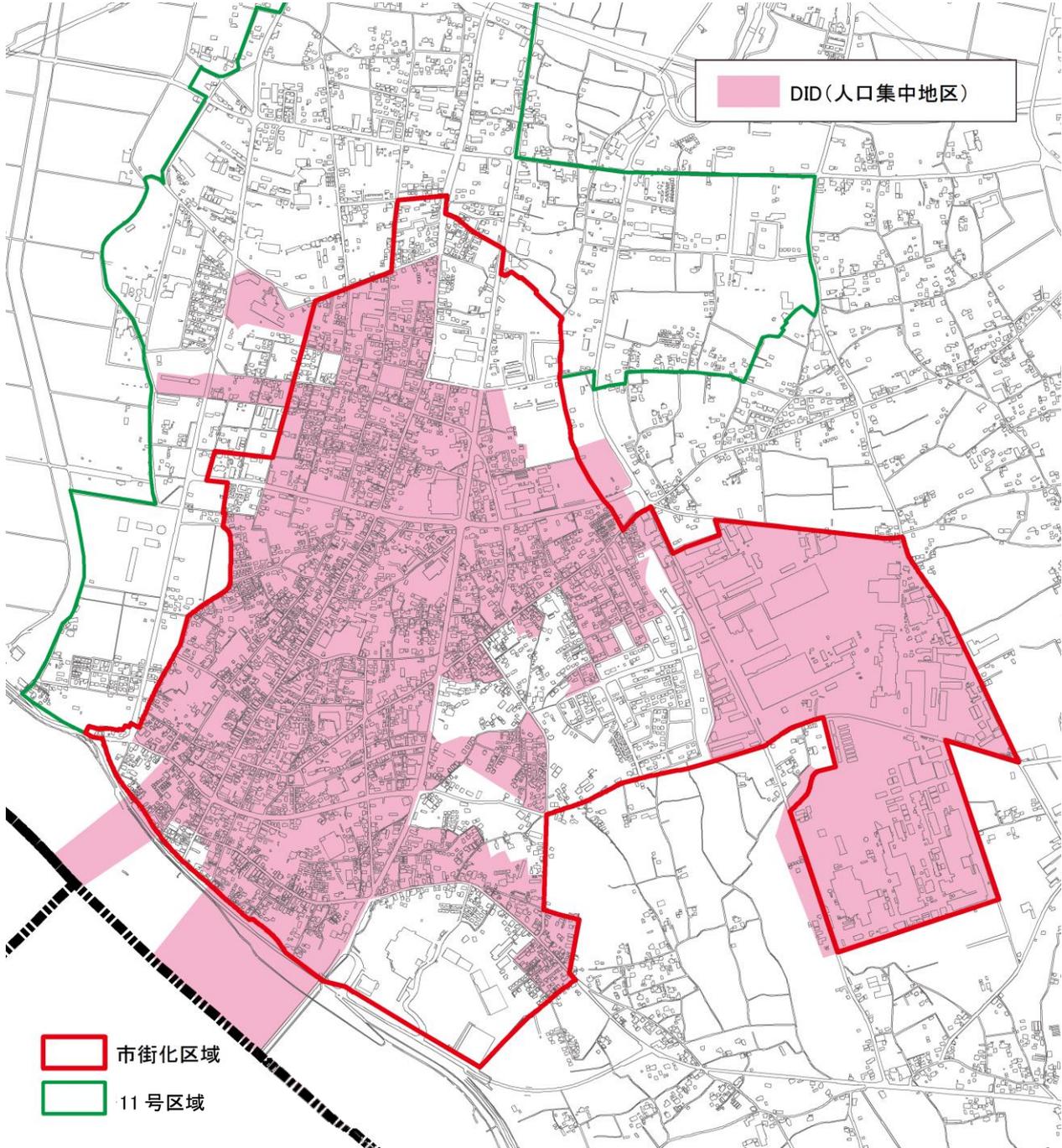
- ☑ 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点および生活拠点並びにその周辺の区域
- ☑ 都市の中心拠点および生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点および生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ☑ 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

上記の考え方を踏まえ、**本町においては ①人口集積性 ②生活利便性 ③都市基盤の充実度**の視点から、一定条件を満たしているエリアを居住誘導区域の指定候補として位置づけます。

【指定要件①】人口集積性

○2015年時点で DID（人口集中地区）となっているエリア

a. 2015年 DID（人口集中地区）

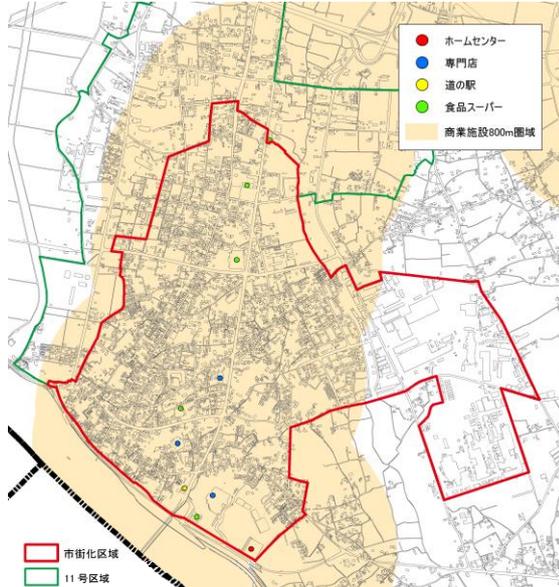


・市街化区域の半数以上が DID となっているが、陽光台等、一部の住居専用地域は外れています。

【指定要件②】生活利便性（施設利用）

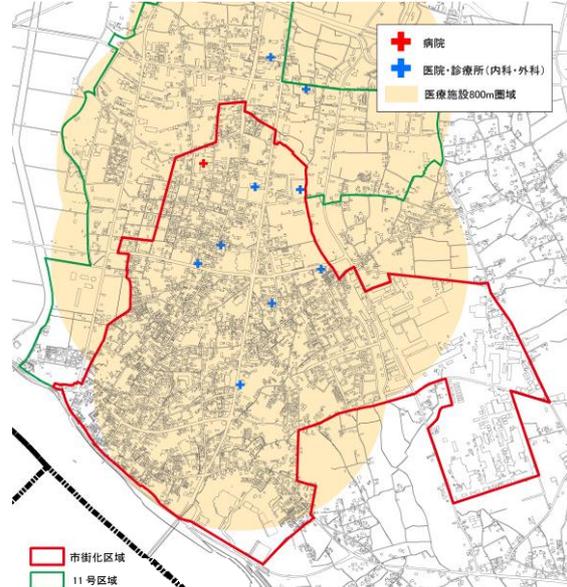
- 商業施設（日用品販売店舗）から徒歩圏（800m圏域）
- 医療施設から徒歩圏内（800m圏域）
- 高齢者福祉施設から徒歩圏（800m圏域）
- 子育て支援施設から徒歩圏（800m圏域）

a. 商業施設から 800m 圏域



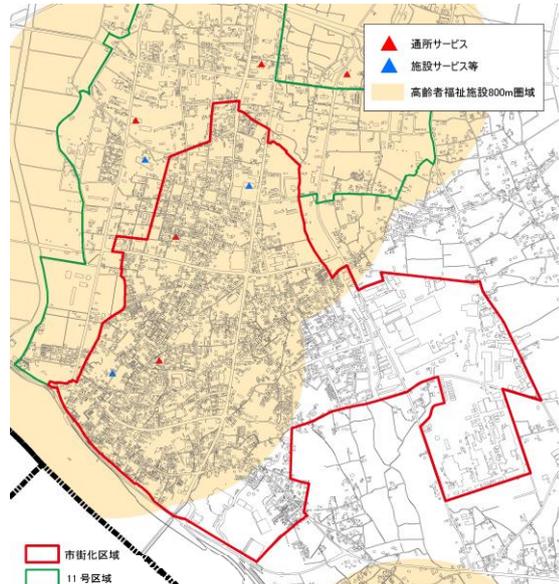
・主要地方道結城野田線沿道に大規模店舗が立地しているため、工業地を除く市街化区域のほとんどが商業施設の徒歩圏としてカバーされている。

b. 医療施設から 800m 圏域



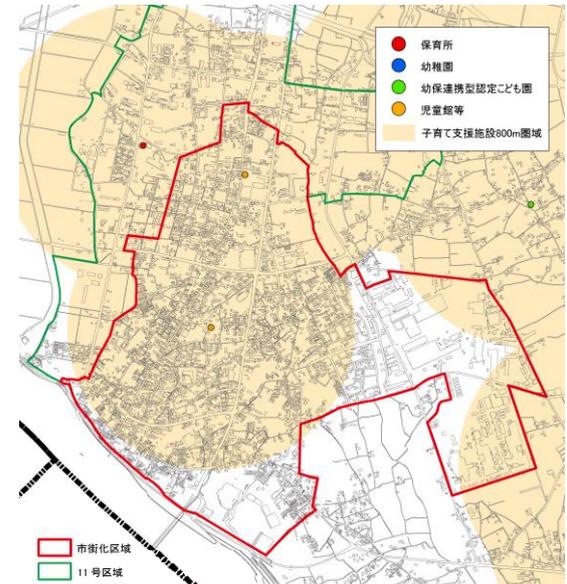
・病院・診療所が町域に分散して立地しており、工業地を除く市街化区域のほとんどが、医療施設の徒歩圏としてカバーされている。

c. 高齢者福祉施設から 800m 圏域



・市街化区域の北部および西部エリア、11号区域に施設が立地しており、市街化区域の東部エリアは高齢者福祉施設の徒歩圏としてカバーされている。

d. 子育て支援施設から 800m 圏域



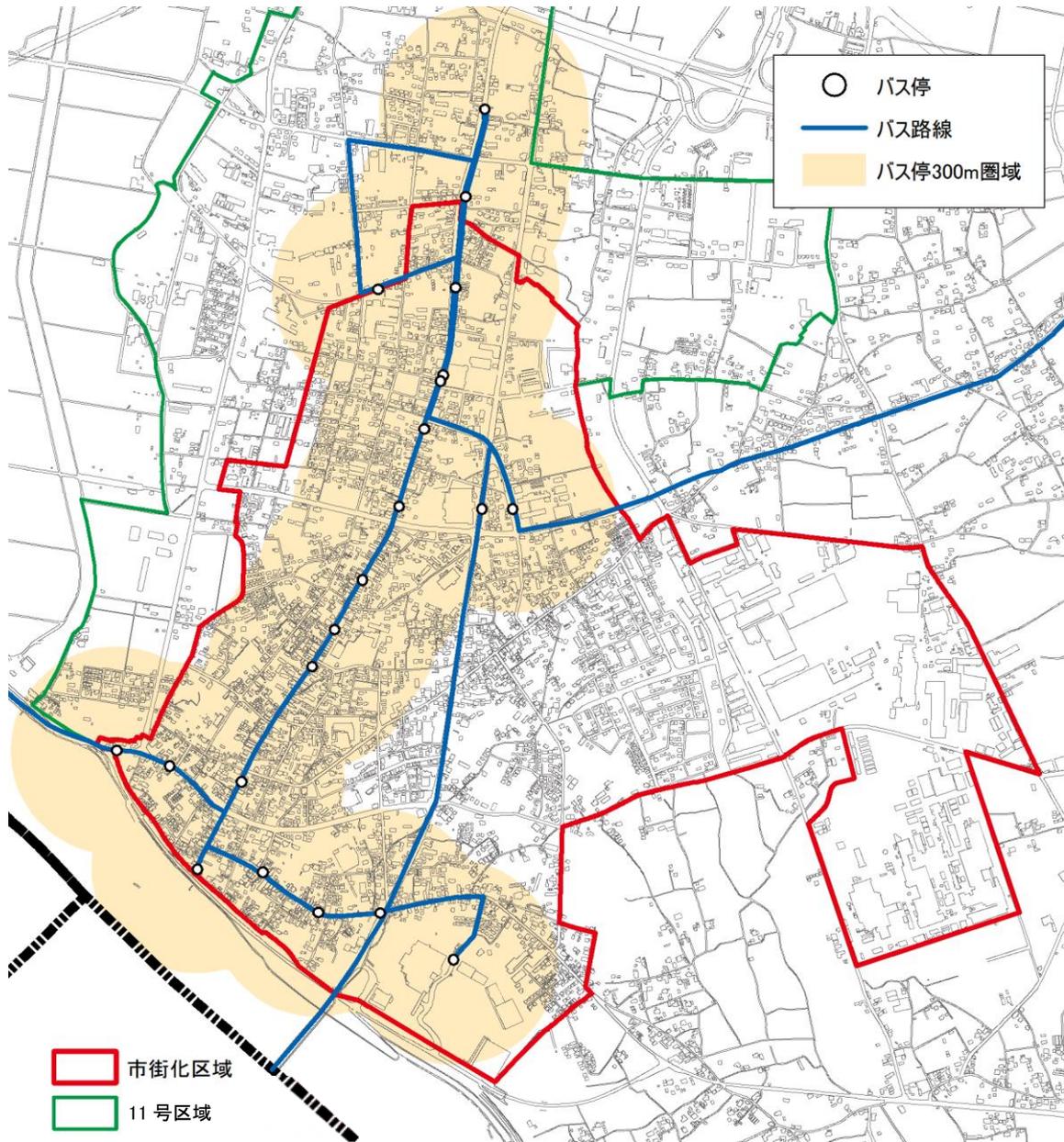
・市街化区域だけでなく、その縁辺部にも施設が立地しており、住居系市街地のほとんどが子育て支援施設の徒歩圏としてカバーされている。

※a～dの条件を満たす区域を生活利便性が高い区域とし、居住誘導区域指定候補とします。

【指定要件③】生活利便性（公共交通）

○既存路線バス網のバス停から半径 300m圏域

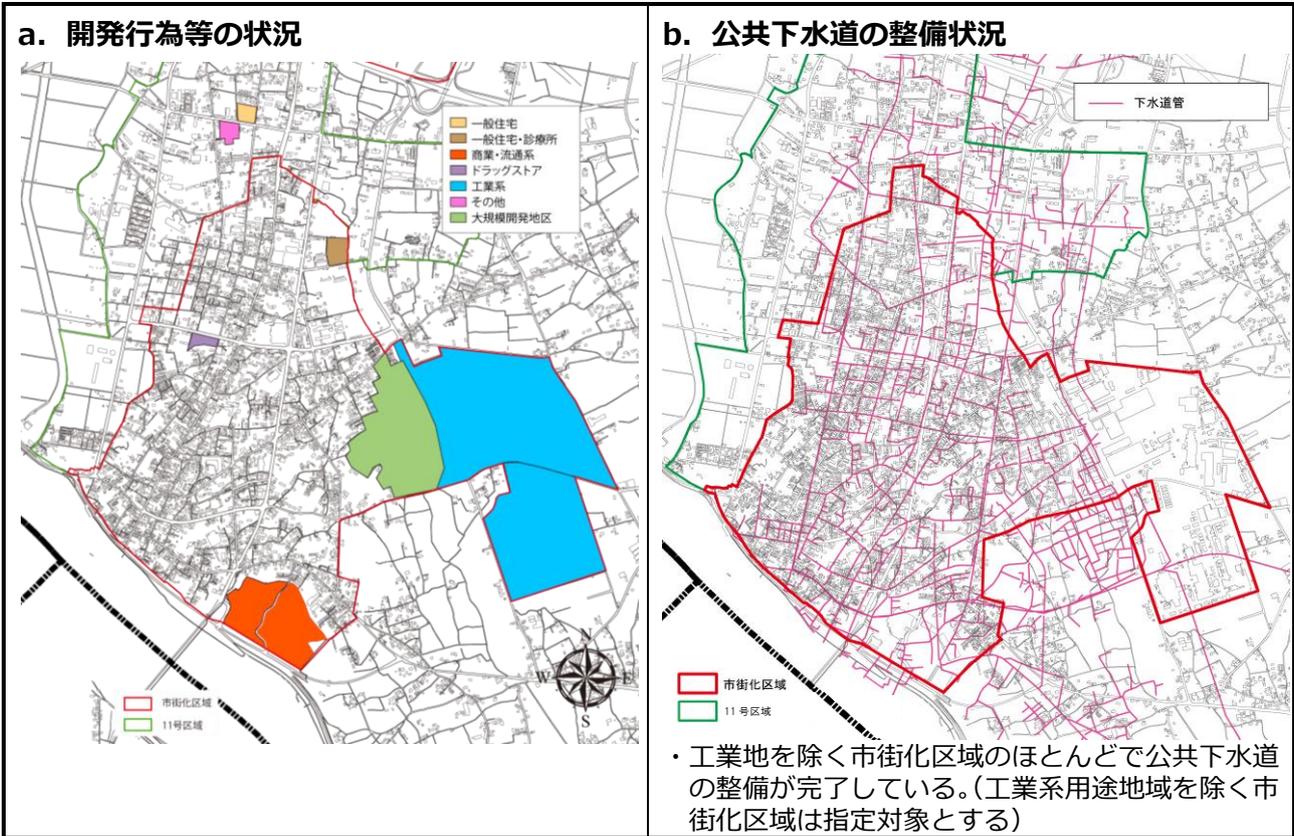
a. 既存路線バス網のバス停から半径 300m圏域



- ・主要地方道結城野田線，県道尾崎境線を中心にバス路線網が形成されているものの，市街化区域の東部エリアでは，公共交通の利便性が確保されていない。

【指定要件④】 都市基盤の充実度

- 土地区画整理事業等の一団開発によって整備されたエリア
- 公共下水道事業区域



③ 除外要件の考え方

一方で、「良好な自然的土地利用が展開されている区域」や「災害危険性の高い区域」、「居住に適さない土地利用が展開されている区域」等は、居住誘導区域からの除外について検討することが求められています。

○ 都市再生特別措置法第 81 条第 11 項、同法施行令第 22 条により、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
- 農用区域又は農地もしくは採草放牧地の区域
- 自然公園法に規定する特別地域、保安林、自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地もしくは特別地区又は保安林予定森林の区域 等

○ 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・土砂災害警戒区域
- 津波災害特別警戒区域・津波災害警戒区域
- 災害危険区域
- 地すべり防止区域
- 急傾斜地崩壊危険区域
- 浸水想定区域 等

○ 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

- 用途地域のうち工業専用地域等、法令により住宅の建築が制限されている区域
- 特別用途地区、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
- 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判断する区域

上記の考え方を踏まえ、**本町においては ①工業系用途地域 ②安全・安心の確保 の視点から、条件に該当するエリアを居住誘導区域の除外候補として位置づけます。**

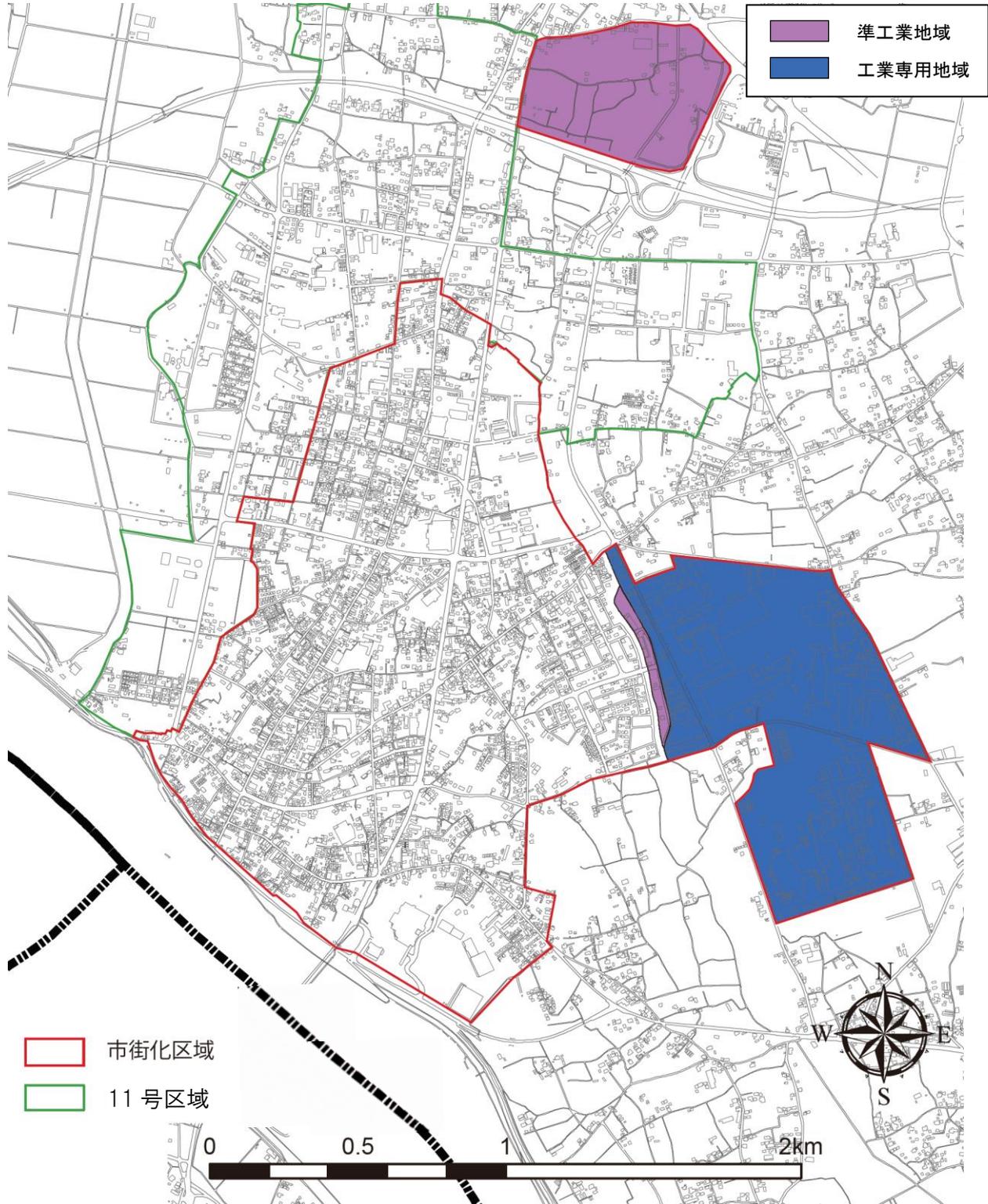
ただし、都市計画運用指針において浸水想定区域は「原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域」とされていますが、本町の市街化区域はすべて浸水想定区域となっています。

よって、警戒避難態勢の整備状況、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見込み等を総合的に勘案し、居住誘導区域としての指定を検討することとします。

【除外要件①】工業系用途地域

○「工業専用地域」と「準工業地域」が指定されているエリア

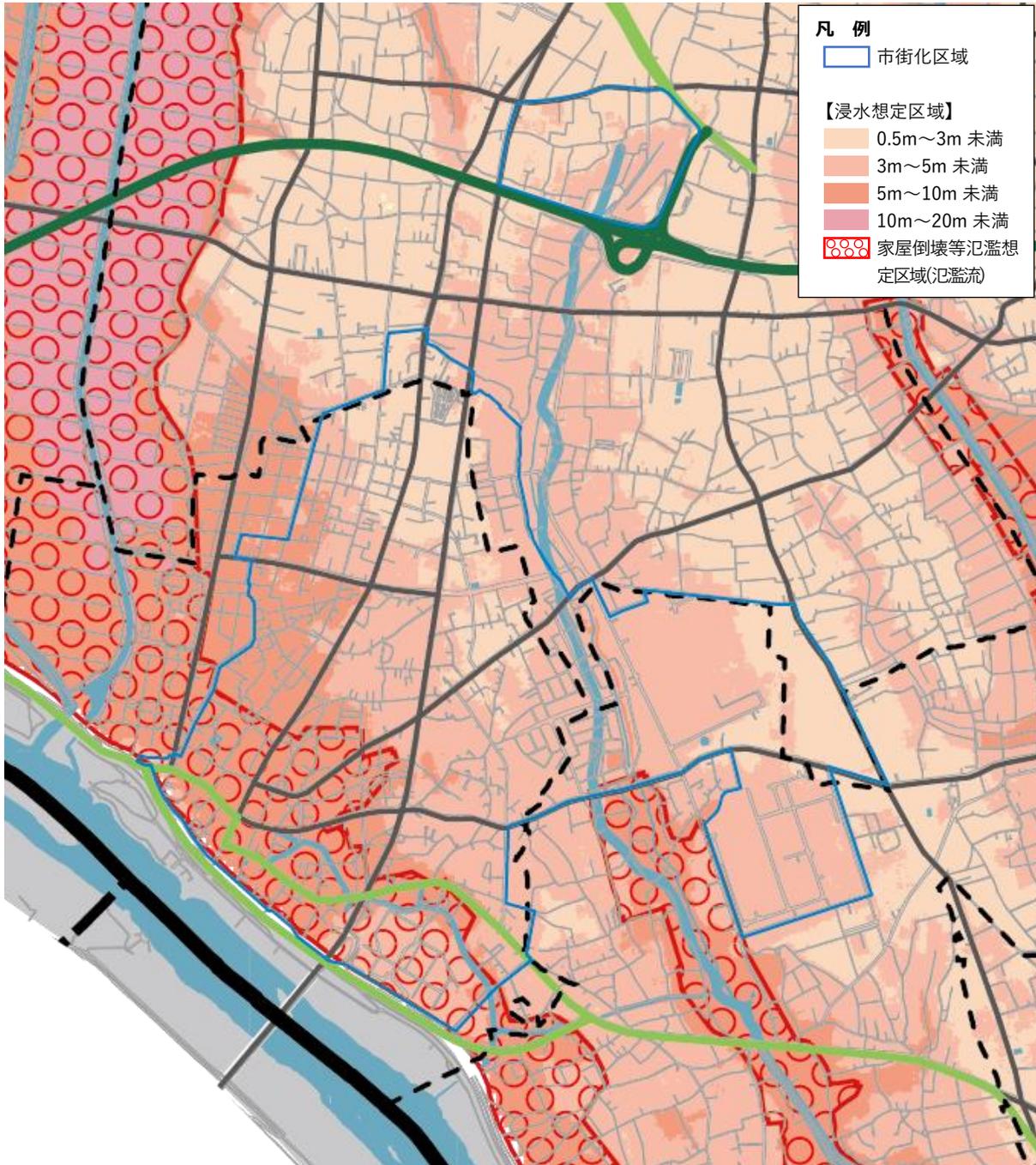
a. 工業系用途地域の指定状況



【除外要件②】安全・安心の確保

○浸水想定区域(特に家屋倒壊等氾濫想定区域)に指定されているエリア

a. 浸水想定区域



- ・市街化区域の全域が浸水想定区域に指定されており、利根川沿いの南西部の市街地は 5.0m 以上の浸水深が予想されている。

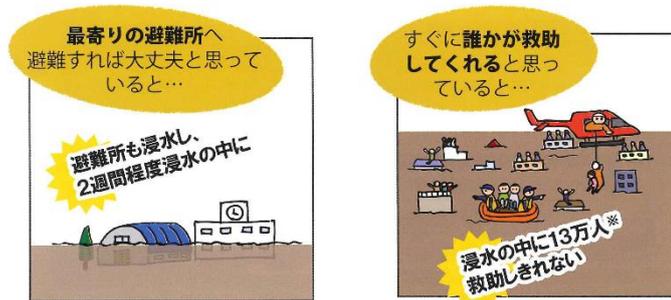
■ 水害対策の取組状況

① 対応の基本的な考え方

境町では近年、想定を超える浸水被害が多発していることを踏まえ、想定最大規模の洪水に襲われても犠牲者を出さないために、必要な避難行動を水害ハザードマップとしてとりまとめました。

利根川や渡良瀬川が氾濫した場合、町の約9割が浸水域となり、浸水人口は95%にのぼること、またその浸水は2週間以上続くことを踏まえ、水害から命を守るための対応として、氾濫前の町外への広域避難を基本的な考え方と位置付けています。その上で、町内に浸水が発生し、立退き避難が困難な場合の緊急避難対策についても図っていくこととしています。

(水害時の避難対応のイメージ)



* 境町、古河市、坂東市、加須市北川辺、板倉町の浸水人口の合計（計画規模の場合）
なお、想定最大規模では約16万人

町内にとどまるのは危険です！

標高が高い地域や浸水のおそれが少ない
町外へ広域避難しましょう。

より安全な
町外へ

その他の河川が氾濫する
おそれのないところ



(出典) 境町水害ハザードマップ(平成31年4月)

まずは、町外で浸水のおそれが少ない地域の
親戚・知人宅や宿泊施設・勤め先 など、
各自で避難先を確保してください。



広域避難先を確保できないときは・・・

古河市か坂東市の **広域避難所へ車で避難**しましょう。

車で広域避難所へ		広域避難所		避難した住民が災害の危険が無くなるまで滞在する町外の施設	
施設名	所在地	建物階数	利用可否・利用可能階数※		
茨城県立坂東総合高等学校	坂東市逆井 2833-115	3階	全館利用可		
茨城県立総和工業高等学校	古河市葛生 1004-1	4階	2階以上利用可		

※ 避難所の利用可否・利用可能階数は、利根川・渡良瀬川の氾濫時の浸水想定から判定したものです。

交通手段がなく、広域避難所に移動できないときは・・・

徒歩で各地区の小学校へ避難し、バス等で広域避難所へ

徒歩で各地区の小学校へ

さらに状況が切迫したら、バス等で広域避難所へ避難します。

※ バス等には限りがあります。可能な方は直接広域避難所へ避難しましょう。

凡例

- 平成 27 年 9 月 関東・東北豪雨で浸水した範囲 (境町・古河市のみ)
- 広域避難所**
- 小学校 (広域避難集合場所)**
- 国道
- 県道

(出典) 境町水害ハザードマップ(平成 31 年 4 月)

② 避難態勢の整備状況

対応の基本的な考え方を踏まえ、広域避難のための避難所・施設の整備や避難を助ける情報提供態勢の構築といった取組みを進めている状況です。

◆ 町外広域避難所(坂東市・古河市)の確保

町外広域避難所として、坂東市方面では茨城県立坂東総合高校、古河市方面では茨城県立総和工業高等学校を指定しています。平成 28 年 12 月には、坂東総合高校と境町で初の合同避難訓練を実施するなど、連携強化に向けた取組みも進めています。

◆ 防災アプリ「Sakainfo(さかいんぷお)」の導入

「防災行政無線（戸別受信機）」に替わる緊急時の新たな情報伝達手段として、スマホ等を活用して災害時に役場から「避難勧告」等の重要な情報提供をするための無料アプリを導入しています。

■ 防災アプリのイメージ



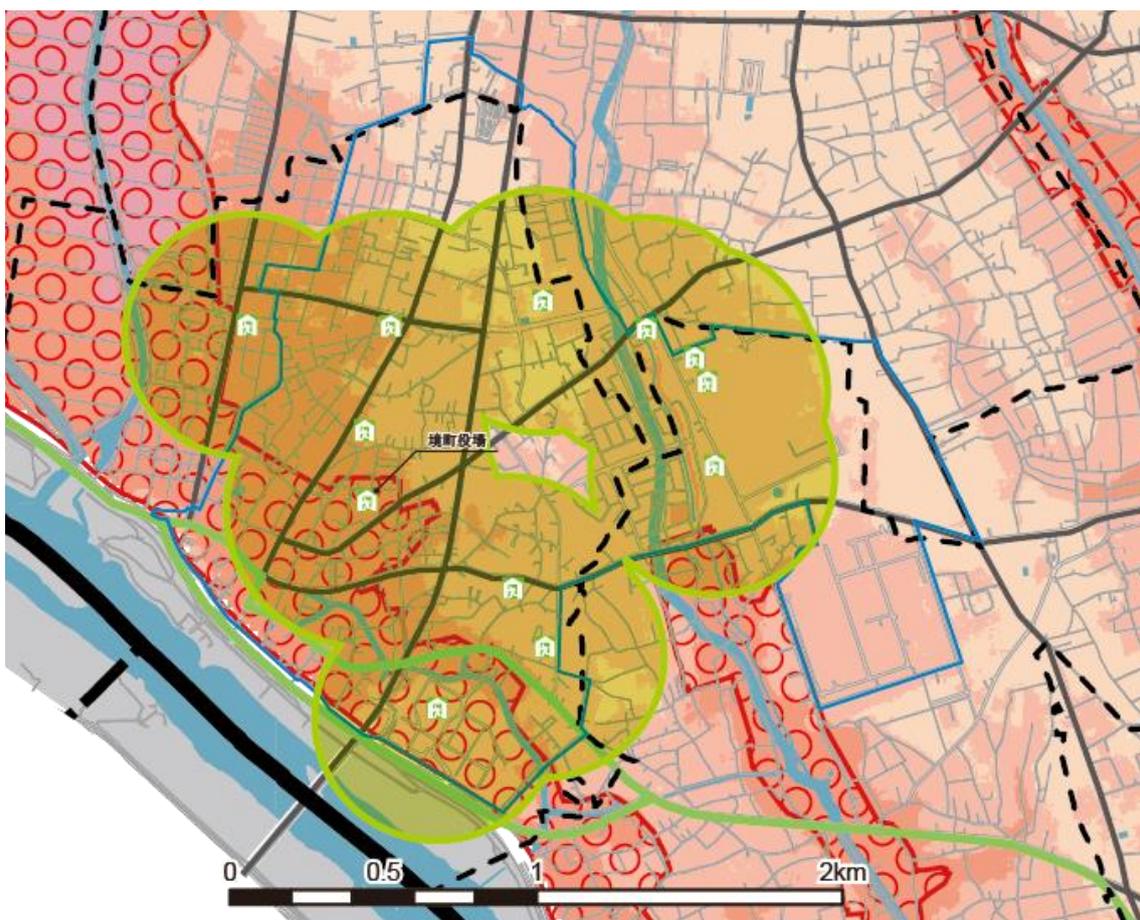
◆ 逃げどきマップの作成

浸水想定区域と避難場所の位置を示すだけでなく、境町で発生し得る水害に関する理解と、取るべき避難対応に関する理解を促すことができるよう、河川の氾濫特性(浸水深、家屋倒壊危険性、浸水継続時間)と住居特性(階数、構造)から、浸水前後でとるべき避難行動を町民が判定できるように作成されたものです。

◆ 3階以上が利用できる避難場所の指定

逃げ遅れた住民の緊急避難場所として、利根川・渡良瀬川氾濫時の浸水想定を踏まえ、町内施設が指定されています。避難しやすさの目安として、氾濫時でも倒壊することなく利用できる避難場所から400m圏域を示すと以下のような状況となっています。

(氾濫時でも倒壊することなく利用できる避難場所から400m圏域)

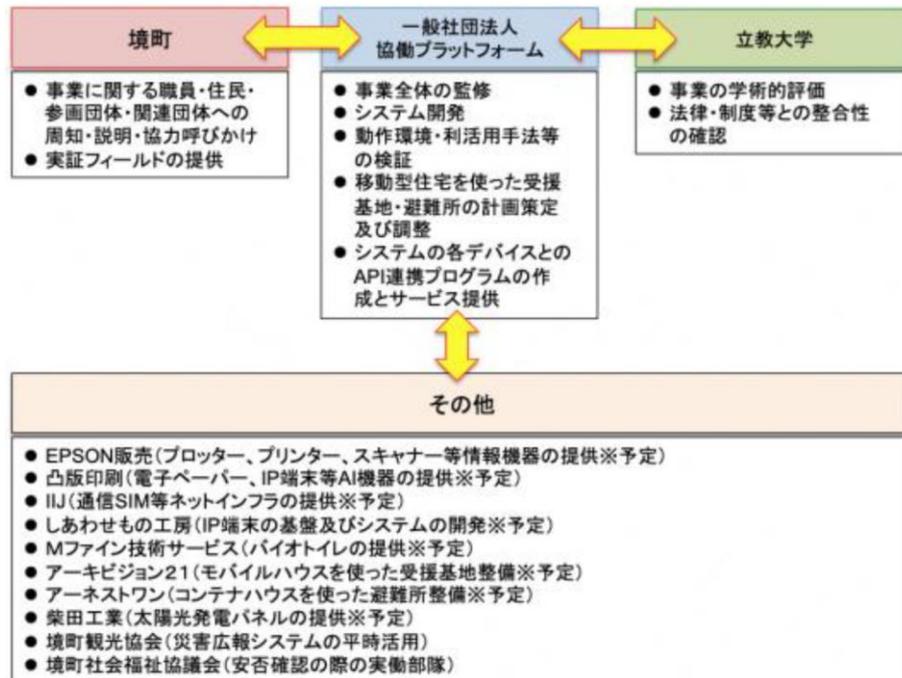


 氾濫時でも倒壊することなく利用できる避難場所から半径400m圏域

◆ スマートシティの推進

新技術や官民データを積極的に活用した「スマートシティ」の推進により、Sakaiinfo の取組みを拡張し、それらの複合的な活用による新しい防災インフラと手法を確立すべく「境町防災スマートタウン推進協議会」を立ち上げ取組みを進めています。

(境町防災スマートタウン推進協議会の体制)



(推進事業：移動型住宅を活用した災害受援基地の構築)

移動型住宅

- ・コンテナサイズで建造された木造家屋で防音性、保温性、気密性、居住性に優れている
- ・汎用コンテナと同サイズの為、輸送用トラックで簡単に移設することが可能
- ・被災を受けた岡山県倉敷市、北海道3町で仮設住宅として採用されている

太陽光発電パネル

- ・発電機と組み合わせる事で停電時に継続的な電源供給が可能となる
- ・被災地で電源工事を待たずに、速やかに災害時受援基地設置が可能となる

外部支援者の休息・宿泊場

電子ペーパーのサイネージ

- ・超省電力(電池駆動可能)
- ・耐光性(明るい方が見える)
- ・放熱が全く無いため、冷房を必要としない
- ・電源が落ちても画面がレジュームし表示が消えない

バイオトイレをインストール

循環 水洗水 設備不要!

臨時印刷所

- ・IPで自動印刷可能な大判プリンターや複合機を装備
- ・避難所や庁舎支所などに速やかに最新情報をアナログ(紙)で供給

放送スタジオとしても機能!

(出典) 境町防災スマートタウン推進協議会

③ 災害の防止又は軽減に資する施設の整備状況・見込み

◆ 水害避難タワーの建設

逃げ遅れた住民の緊急避難場所として、役場の西側に水害避難タワー(約 200 人収容)を建設しました。役場 3 階部分と連結しており、あわせて約 1,000 人を収容できます。2 階部分には備蓄倉庫が設置されており、避難者の安全と安心が確保されています。

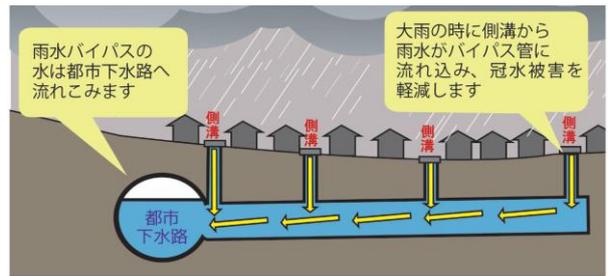
(水害避難タワーの概要)



◆ 雨水バイパス管の設置

市街地の冠水対策として、都市下水路に接続する雨水バイパス管の整備の新たな設置を計画しています(2020 年度完成予定)。

(雨水バイパス管の整備効果)



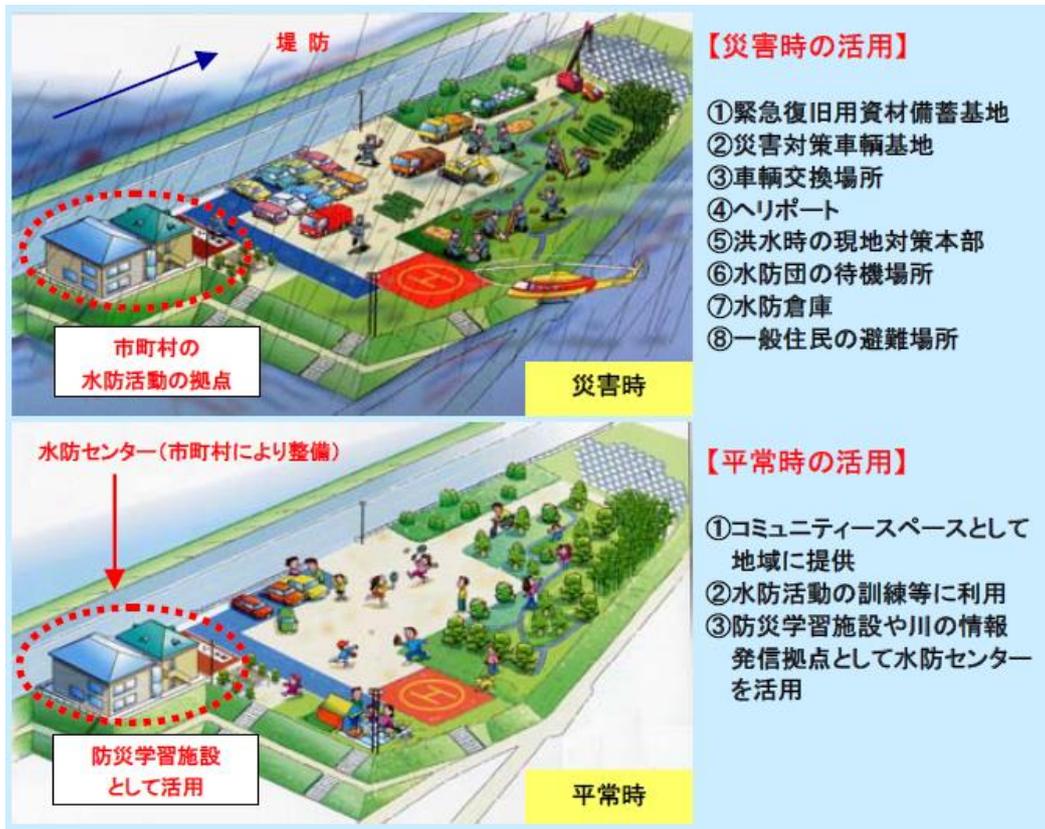
(雨水排水計画図)



◆ 河川防災ステーションの国への建設要望

水防活動を行う上で必要な土砂などの緊急用資材を備蓄しておくほか、資材の搬入出やヘリコプターの離着陸などに必要な作業面積を確保する河川防災ステーションの建設要望を国土交通省に対して行っています。

(河川防災ステーションの概要)



(出典) 国土交通省 関東地方整備局 利根川上流河川事務所



(2) 居住誘導区域の設定

指定要件のいずれかを満たす区域から、除外要件にあたる区域を除外することを基本的な考え方とし、本町にふさわしい居住誘導区域の設定のあり方を検討します。

ただし、本町においては、居住誘導区域の指定対象となる市街化区域のほぼ全域が、除外条件である「浸水想定区域」に指定されているため、一律の除外候補としてしまうと本町において居住誘導区域の指定が不可能となることから、警戒避難態勢の整備状況、災害を防止又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、一部エリアを居住誘導区域に含める方向で検討します。

◀居住誘導区域設定の流れ▶

【指定要件①】人口集積性

- a. 2015年時点でDID（人口集中地区）となっているエリア

【指定要件②】生活利便性（施設利用）

- a. 商業施設（日用品販売店舗）から徒歩圏（800m圏域）
- b. 医療施設から徒歩圏内（800m圏域）
- c. 高齢者福祉施設から徒歩圏（800m圏域）
- d. 子育て支援施設から徒歩圏（800m圏域）

【指定要件③】生活利便性（公共交通）

- a. 既存路線バス網のバス停から半径300m圏域

【指定要件④】都市基盤の充実度

- a. 土地区画整理事業等の一団開発によって整備されたエリア
- b. 公共下水道事業区域

【除外要件①】工業系用途地域

- a. 「工業専用地域」と「準工業地域」が指定されているエリア

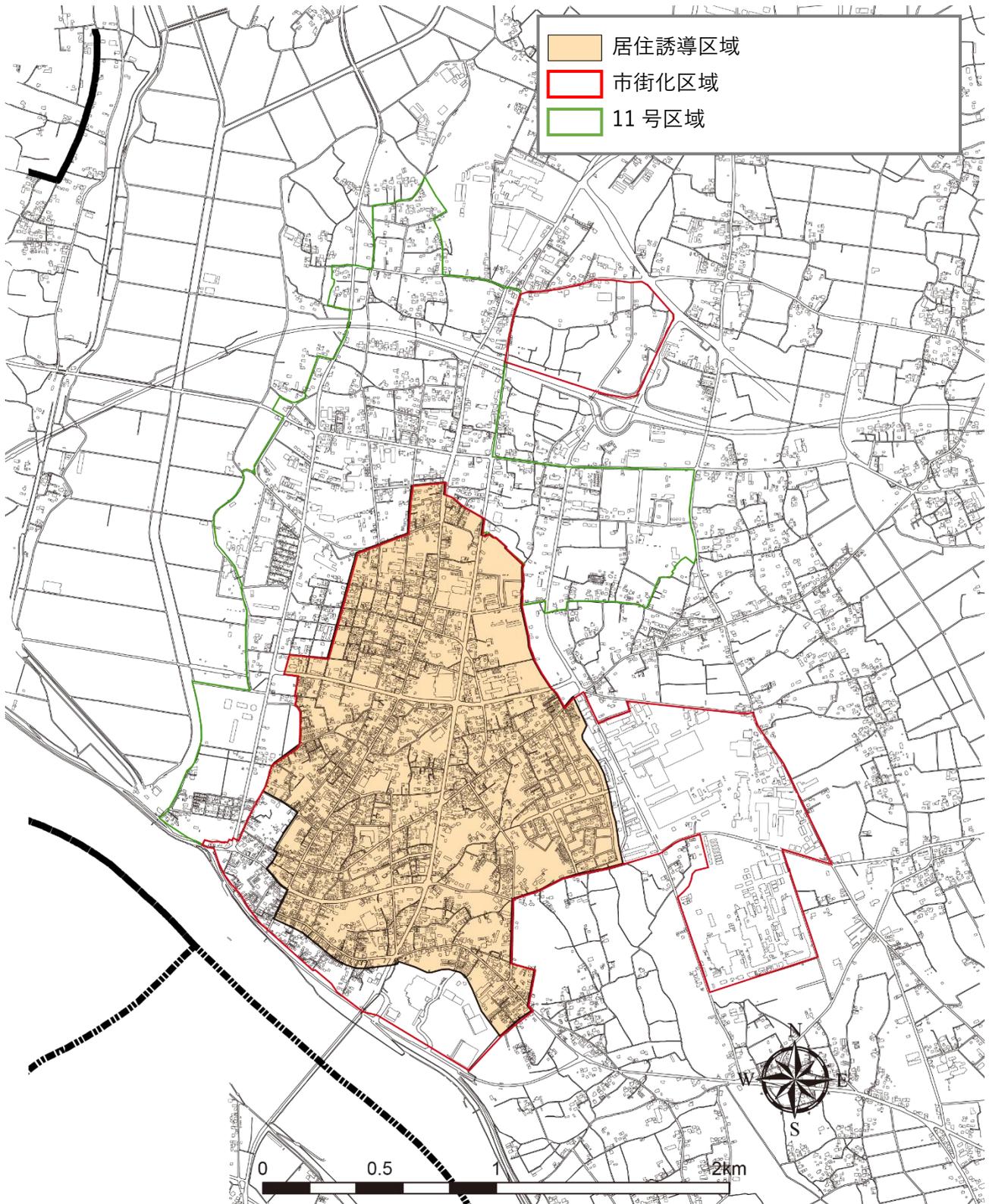
【除外要件②】安全・安心の確保

- a. 浸水想定区域(特に家屋倒壊等氾濫想定区域)に指定されているエリア
- ※家屋倒壊等氾濫想定区域については、警戒避難態勢の整備状況、災害を防止又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、**一部区域は居住誘導区域として指定**

居住誘導区域（概形）の設定

※区域境界については、地形地物や用途地域境界等、明確な根拠に基づいて設定します。

■ 居住誘導区域図



【区域面積】 市街化区域：345.7ha
 居住誘導区域：212.1ha(61.4%)
 ※面積は計測により測定

(3) 居住誘導の施策

居住誘導にあたって、関係部署や民間事業者との連携により、以下の4つの施策に重点的に取り組みます。

施策1 水害に強いまちづくり

居住誘導区域内に含まれる町の役場周辺の中心地は、すり鉢状の地形を呈し、利根川の氾濫による災害が想定されるため、防災アプリの活用により町民に確実に危機感を伝えるとともに、水害避難タワー等の緊急避難場所の確保や河川防災ステーションの建設検討により、一人の犠牲者もなく避難できる防災対策に優先的に取り組みます。

<主な取組>

- ・ 災害等に備えた避難所、緊急避難場所の確保
- ・ 防災アプリ「Sakaiinfo（さかいんふお）」の活用
- ・ 備蓄施設や備蓄品の確保
- ・ 自主防災組織の組織化の支援
- ・ 河川防災ステーションの建設検討
- ・ 雨水バイパス管の設置
- ・ 防災訓練等の取組みの周知徹底



(水害避難タワー)

施策2 子育て世代の戦略的誘導

人口減少の大きな要因となっている転出超過を抑制し、少子高齢化問題解決の糸口として、若者の定住や、I・Uターンを促進するため、子育てがしやすく、安心して暮らせるまちづくりを目指し、生活機能が集積する都市機能誘導区域を中心に、居住誘導区域への戦略的な誘導を図ります。

<主な取組>

- ・ 多様な住宅の供給<子育て・新婚世帯の定住支援等>
- ・ I・Uターン希望者への住宅等に関する情報提供
- ・ I・Uターン者への家屋(居住部分)の固定資産税相当額の奨励金交付(3年間)
- ・ 移住者への町民税(一部)相当額の奨励金交付(5年間)



(地域優良賃貸住宅)

施策3 計画的な土地利用による居住誘導

居住誘導区域外における届出制度により、陽光台地区等市街地への住み替えを促し、多く残されている住宅未利用地への積極的な居住誘導を図ります。また、民間開発においても計画的な規制・誘導を図ります。

<主な取組>

- ・ 居住誘導区域等による計画的な住み替えと民間開発の誘導



(計画的な土地利用イメージ)

施策4 空き家・空き地の有効活用と適正管理

空き家については、町内の空き家物件を調査整理し、今後の利活用と対策をまとめ、情報発信等により空き家減少に努めます。

また、都市機能誘導区域および居住誘導区域内の低未利用土地に対しては、複数の土地の利用権等の交換・集約、区画再編等を通じて、低未利用土地を一体敷地とすることにより活用促進につながる場合、低未利用土地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートすること等も検討します。

<主な取組>

- ・空き家等対策の推進
- ・低未利用地の適正管理と有効活用（低未利用土地利用等指針の検討）



(空き家等対策の推進)

■低未利用土地利用等指針

利用指針	管理指針
<ul style="list-style-type: none"> ・居住誘導区域内において既存住宅の再生および良好な居住環境整備のための敷地統合等による利用を推奨すること ・都市機能誘導区域内において、生活利便施設の利用者の利便を高める施設としての利用を推奨すること 	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家においては、定期的な空気の入れ換え等の適切な清掃をおこなうこと ・空き地等においては、雑草の繁茂および害虫の発生を予防するための定期的な除草や、不法投棄等を予防するための適切な措置を講じ、適切な管理を行うこと

■低未利用土地権利設定等促進事業区域

事業区域	都市機能誘導区域又は居住誘導区域
事業に関する事項	促進すべき権利設定等の種類：地上権，賃借権，所有権 等 立地を誘導すべき誘導施設等：都市機能誘導区域における誘導施設 居住誘導区域における住宅 等