第４章
居住誘導区域

本章では，第３章「まちづくりの基本方針」に基づき，計画的に居住を誘導するための居住誘導区域について整理します。

１．居住誘導区域の設定方針

（１）居住誘導区域の基本的な考え方

居住誘導区域は，人口が減少していく中にあっても人口密度を維持することによって生活サービスや公共交通が持続的に確保されるよう，人口の維持・誘導を定める区域に指定するものです。

「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）」では，居住誘導区域の望ましい区域像として，以下の考え方が示されています。

◆居住誘導区域の望ましい区域像（「立地適正化計画作成の手引き」より）

ⅰ）生活利便性が確保される区域

都市機能誘導区域となるべき中心拠点，地域／生活拠点の中心部に徒歩，自転車，端末交通等を介して容易にアクセスすることのできる区域，及び公共交通軸に存する駅，バス停の徒歩，自転車利用圏に存する区域から構成される区域

ⅱ）生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

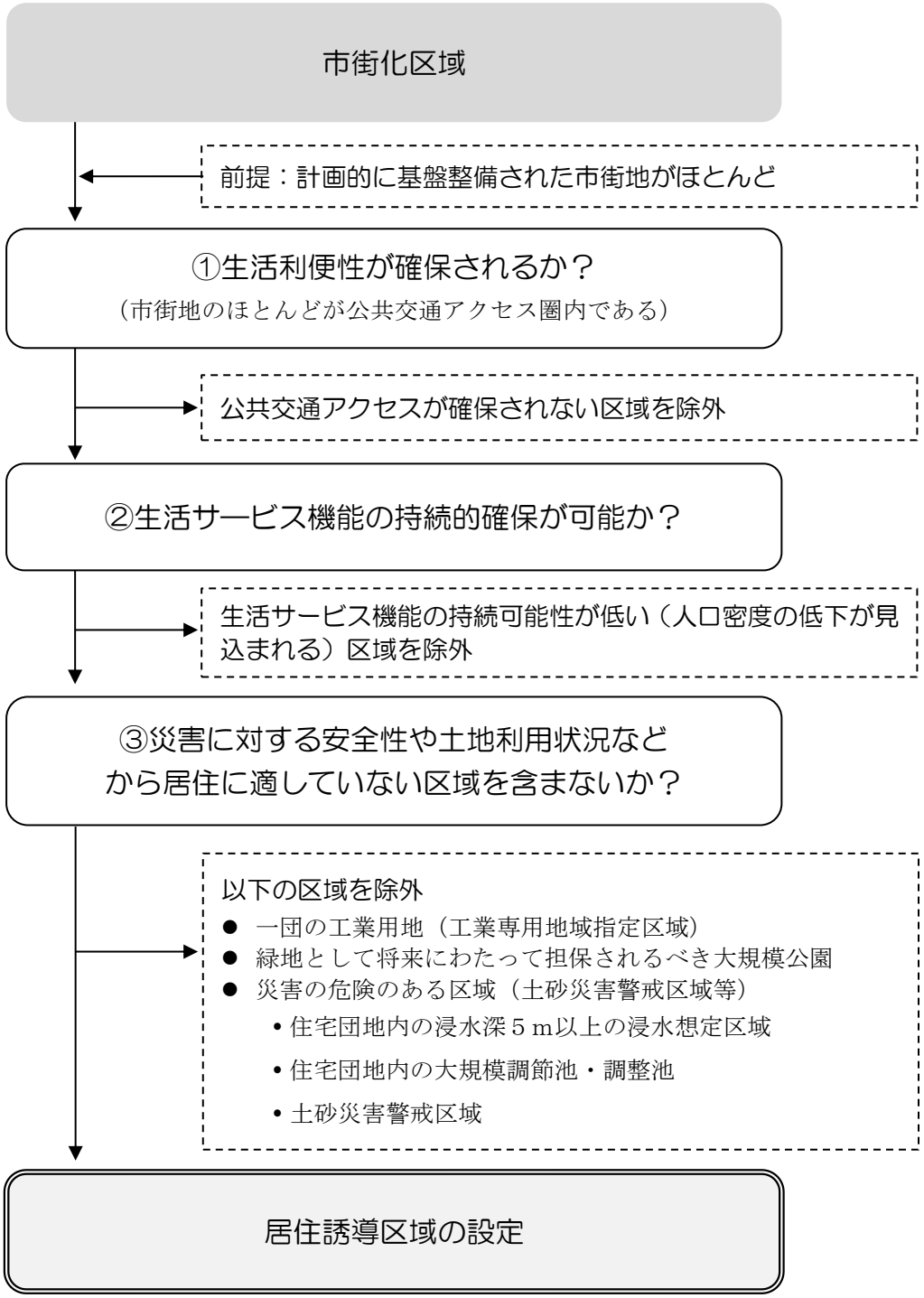
社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに，区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ，区域内において，少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に，医療，福祉，商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される面積範囲内の区域

※生活サービス機能の持続性確保に必要な人口密度としては，計画的な市街化を図るべき区域とされる市街化区域の設定水準が一つの参考となる。

ⅲ）災害に対する安全性等が確保される区域

土砂災害，津波災害，浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域であって，土地利用の実態等に照らし，工業系用途，都市農地，深刻な空家・空地化が進行している郊外地域などには該当しない区域

◆本市における居住誘導区域決定の流れ



（２）守谷市における居住誘導区域の設定方針

前項の居住誘導区域の基本的な考え方を踏まえ，本市における居住誘導区域の設定方針を整理します。

１）居住誘導区域設定の視点

計画的かつ効率的に行われてきた都市基盤整備への投資の効果を生かすためには，既に整備された市街地について，居住の維持・誘導を図っていく視点が必要です。

本市においては，1970 年（昭和 45 年）の初回線引き※以来，計画的な開発を行った区域を順次市街化区域に編入してきた経緯があり，基盤整備水準の低い既成市街地はごく一部に限られています。計画的に整備された市街地の多くは「常総ニュータウン」と呼ばれている大規模開発住宅団地であり，一定の人口密度を維持してきました。

整備時期の比較的新しい守谷駅周辺地区や松並青葉地区は，現在ビルドアップが進められているところであり，2016 年（平成 28 年）に策定された人口ビジョンでも，当面の間全市的に人口の増加が継続することが見込まれています。

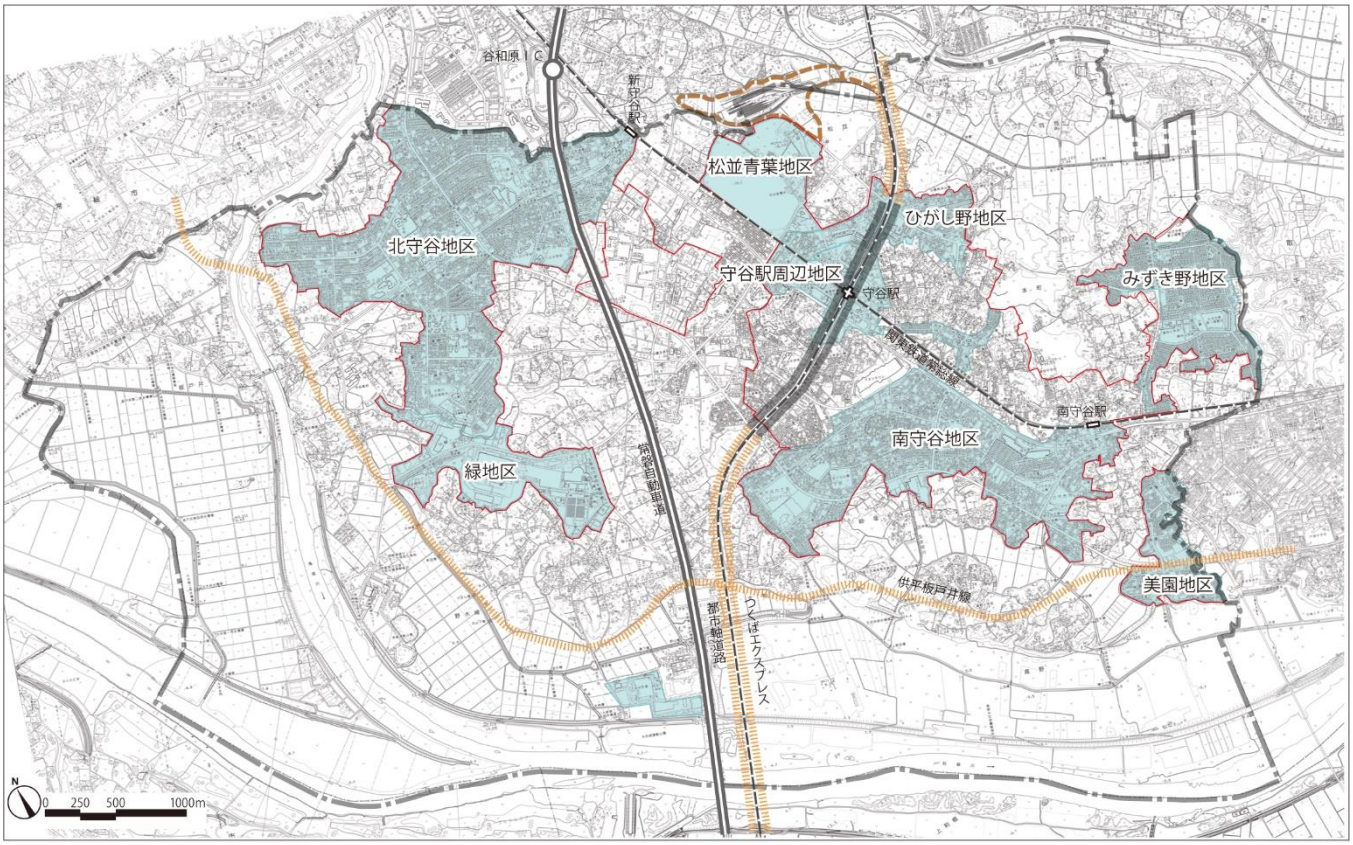
これら住宅市街地については，整備から時間が経過した一部の住宅団地で高齢化等が懸念されるものの，当面の間一定の人口密度が維持されることが見通されており，基盤の整った良好な住環境を維持することにより居住を誘導すべき区域であることに変わりはありません。

また，開発等により市街化調整区域から市街化区域への編入を行う際には，都市構造や誘導区域の見直しが必要となることから，併せて本計画の見直しを検討します。

なお，居住を誘導していくに当たっては，現況の土地利用との整合性確保や防災上の安全性などについても考慮する必要があります。

※線引き：市街化を促進する地域と抑制する地域に分け，効率的な住環境の形成を促進すると同時に無秩序な開発を防止することを目的に，都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に分けること。都市計画法でいう「区域区分」と同じ。

◆面整備状況図



資料：都市計画基礎調査（2015 年度）

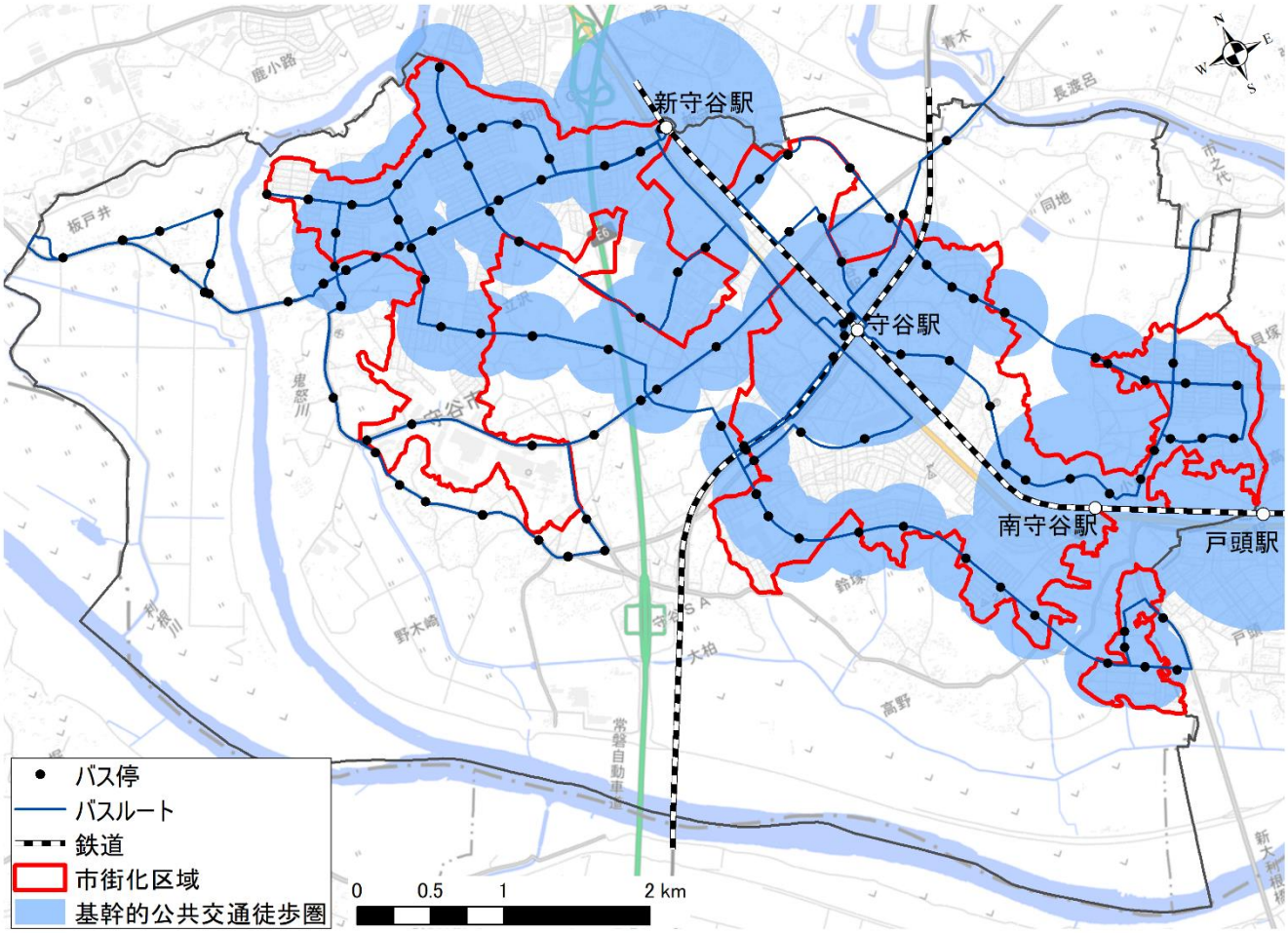
２）居住誘導区域の設定方針

① 生活利便性が確保される区域

居住誘導区域は，まちづくりの中心となる拠点（守谷駅周辺）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る区域に定めます。

下図のとおり，現行市街化区域はほぼ基幹的バス路線網の徒歩圏によりカバーされており，これを補完するモコバスのルートも含めれば，現行市街化区域は「生活利便性が確保される区域」に該当します。また，市街化区域内にあってこれらの利用圏に含まれないエリアについても，デマンド乗合交通によりカバーされています。

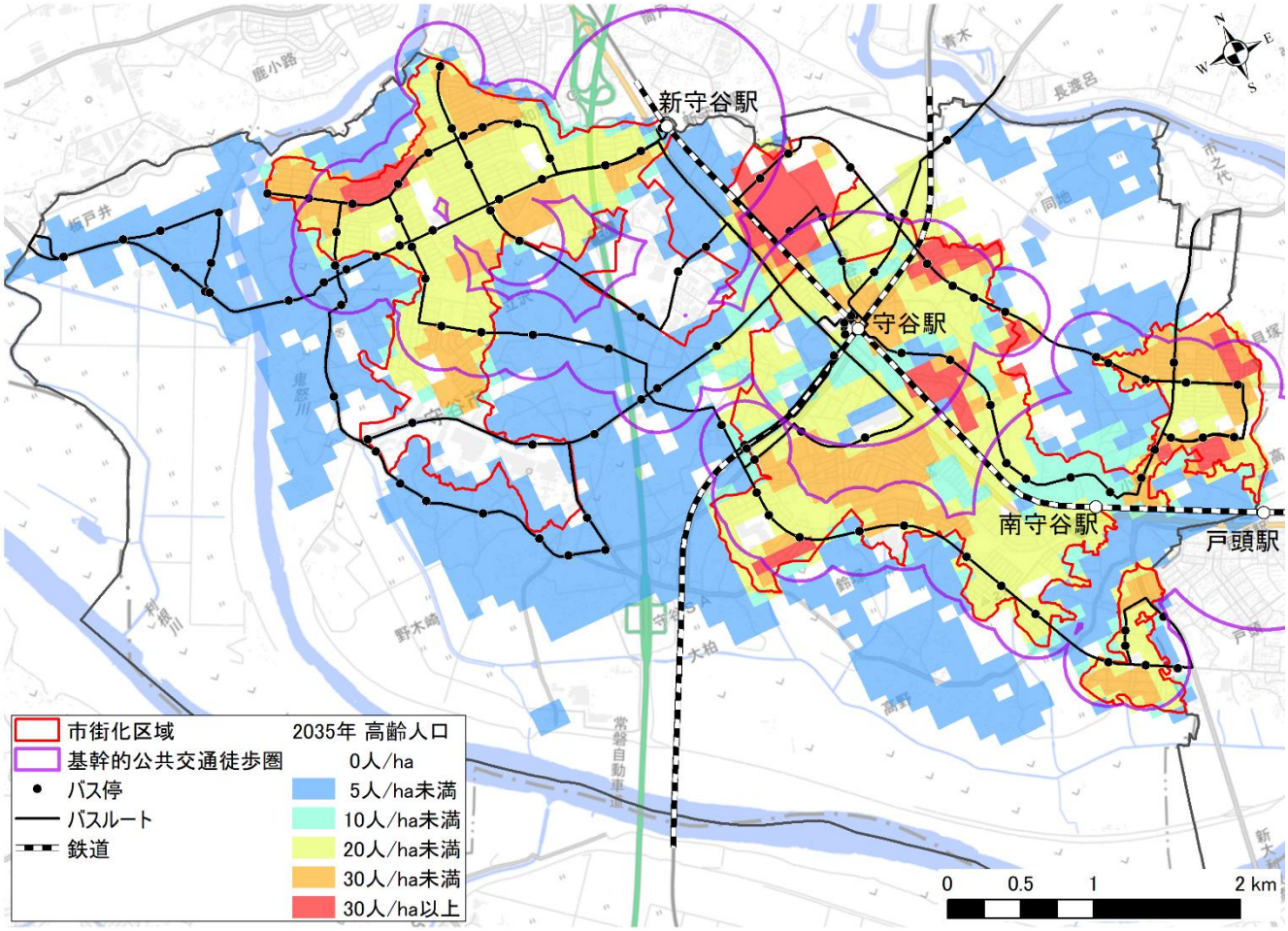
◆基幹的公共交通路線徒歩圏



※基幹的公共交通路線徒歩圏：30 本／日以上の運行頻度がある鉄道駅から 800m，バス停から 300m

下図は高齢人口分布状況の将来見通しと，公共交通利用圏の関係を整理した重ね図です。この図によれば，現在の公共交通ネットワークを前提とした基幹的公共交通徒歩圏と，これを補完するモコバスやデマンド乗合交通が将来にわたって維持できれば，一層の高齢化が進んだ後でもマイカー利用を前提としない市街地への移行が可能であり，原則として市街化区域内を居住誘導区域とします。

◆基幹的公共交通徒歩圏と高齢人口分布の将来見通し



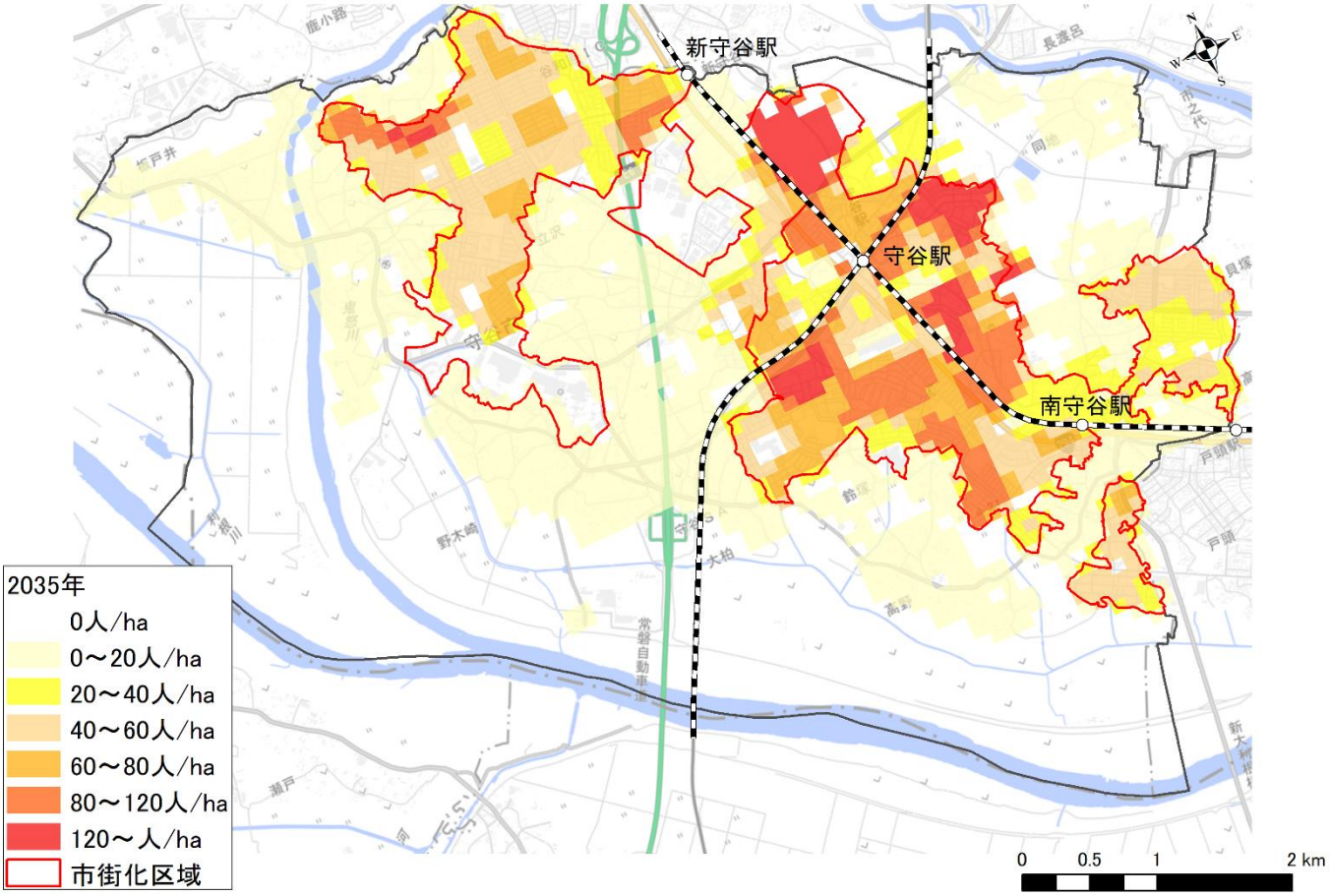
② 生活サービス機能の持続的確保が可能な区域

居住誘導区域は，医療・福祉・商業などの日常生活サービス機能の持続的確保が可能な人口密度が確保される区域に定めます。

下図は，国立社会保障・人口問題研究所の地域別将来人口を 100ｍメッシュに配分して長期将来にわたってシミュレーションを行った結果です。一部 40 人／ha を下回るメッシュが見られますが，一団の工業用地や公園・学校等の公共用地を含む元々密度の低いメッシュです。

計画的に開発した住宅団地を市街地としてきた本市では，現行市街化区域内について人口減少局面に入っても基本的に生活サービス機能の持続的確保が可能な人口密度の目安である 40 人／ha を維持可能であり，原則として市街化区域内を居住誘導区域とします。

◆長期将来のメッシュ人口密度シミュレーション（2035 年）



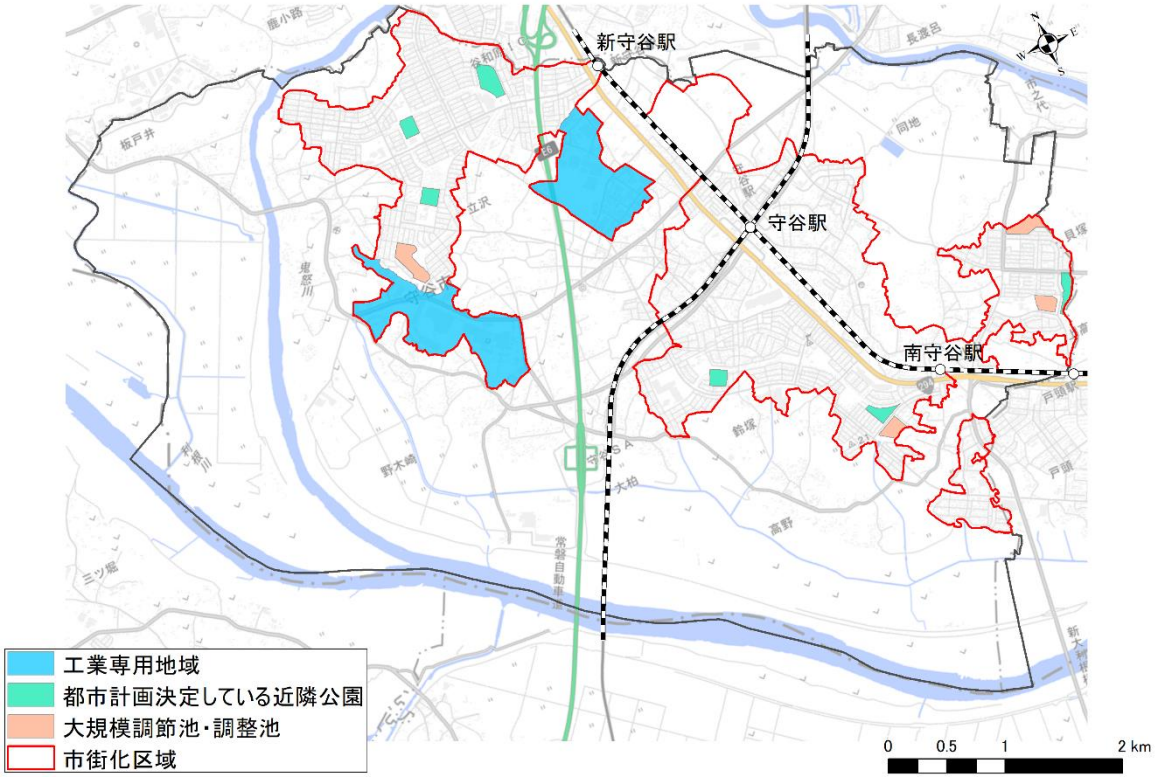
③ 災害に対する安全性や土地利用状況など居住に適していると判断される区域

居住誘導区域は，土砂災害などにより甚大な被害を受ける危険性が少ない区域であって，土地利用の実態に照らし居住に適していると判断される区域に定めます。

逆に，現行市街化区域内で上記方針に適合しない区域の類型としては，以下のものが考えられます。

- 現状の工業生産環境が維持されるべき工業専用地域（もりや工業団地，立沢・百合ケ丘地区工業専用地域）
- 将来にわたって緑地として担保されるべき，都市計画決定されている近隣公園（立沢・大山・板戸井・松ケ丘・けやき台・さくらの杜）
- 住宅団地内にあって浸水深５ｍ以上の浸水想定区域及び大規模調節池・調整池（大野川防災調節池，羽中川防災調節池，みずき野第１調整池，みずき野第２調整池）
- 土砂災害警戒区域（p. 69 参照）（けやき台及びみずき野の一部）

◆工業専用地域・都市計画決定している近隣公園・大規模調節池及び調整池の位置図

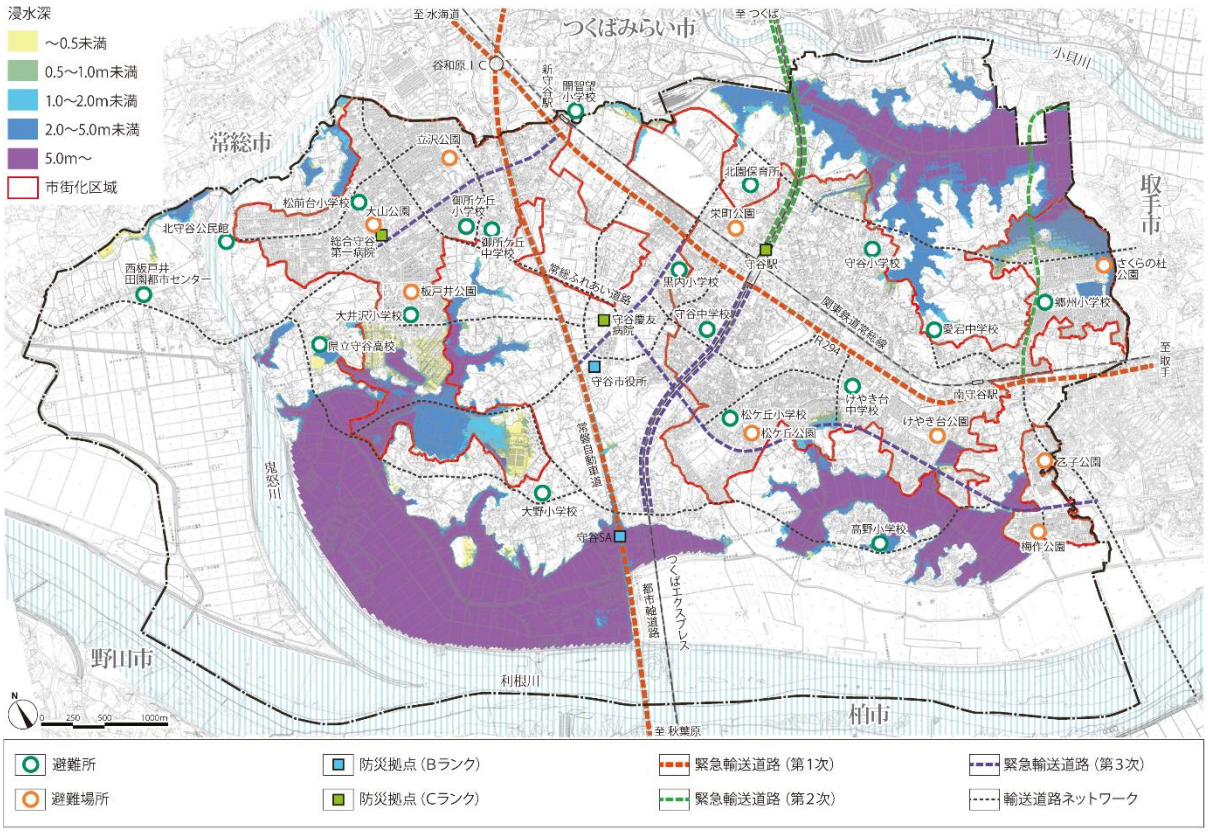


資料：都市計画基礎調査（2015 年度）

最大規模（千年に一度）の洪水時に浸水が想定される区域は，下図のとおりです。シミュレーションによれば，浸水想定区域に含まれる住宅団地の宅地部分に最短で入水開始するのは，小貝川の破堤から 70 分後であり，その規模は住宅３軒程度で浸水深０ｍ～0.5ｍとなることが予測※1 されていますが，市街化区域内の浸水区域は，面整備が行われており系統的に避難所の配置と避難路が確保されているため，浸水による孤立地区※2 には該当しません。

市民に対しては，2019 年（平成 31 年）４月に守谷市地域防災計画（風水害対策編）を策定し，日頃からハザードマップ等による避難の重要性や洪水予報・警報の伝達方法等の周知徹底を図っており，破堤した場合でも浸水までに避難を完了する計画であるため人命の危険は少ないことから，最大浸水深５ｍ未満の区域については居住誘導区域に含むものとします。

◆浸水想定区域（浸水深）及び避難所・避難場所位置図



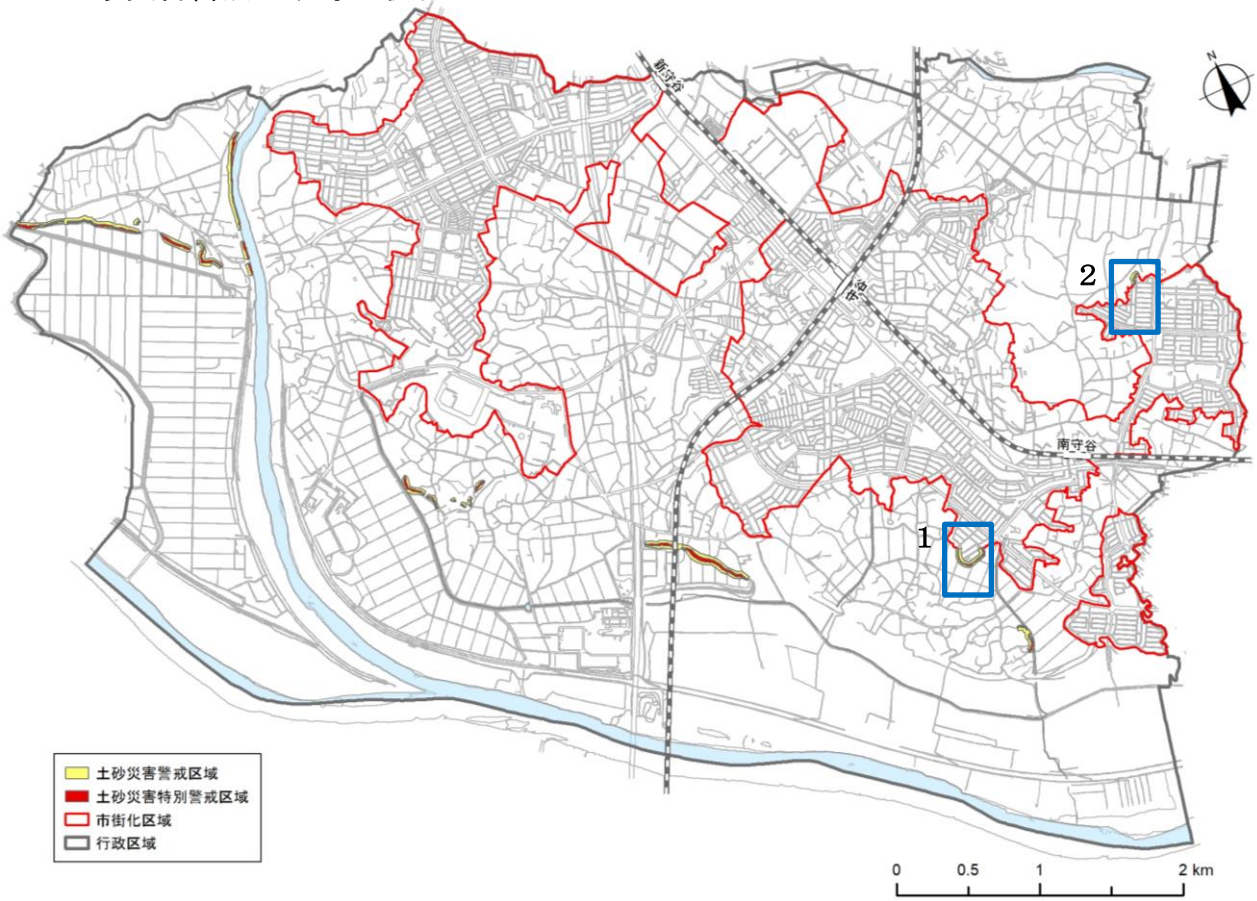
浸水深は利根川上流河川事務所及び下館河川事務所「洪水浸水想定区域図データ」より作成

資料：守谷市地域防災計画（2019 年）

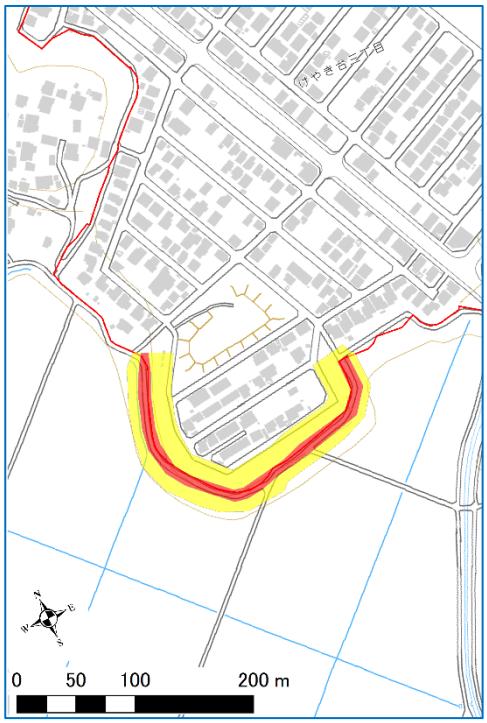
※1 シミュレーションの結果は資料編参照

※2 孤立地区：洪水発生時において，地形的な条件から一時的な浸水により孤立する事態が想定される地区

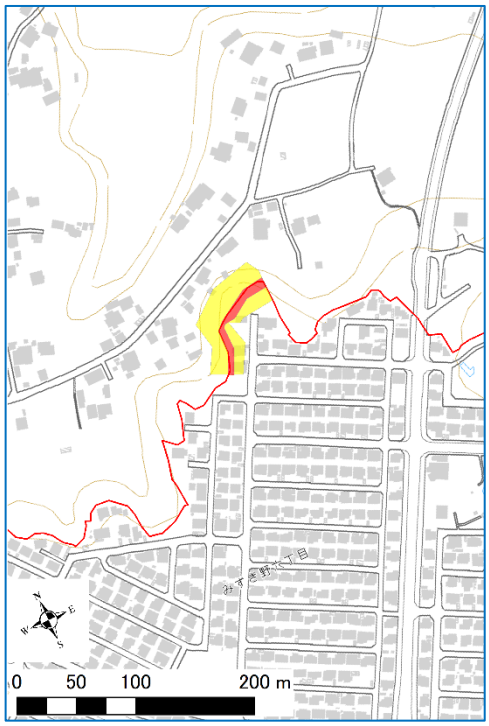
◆土砂災害警戒区域等の状況



拡大図１　けやき台



拡大図２　みずき野



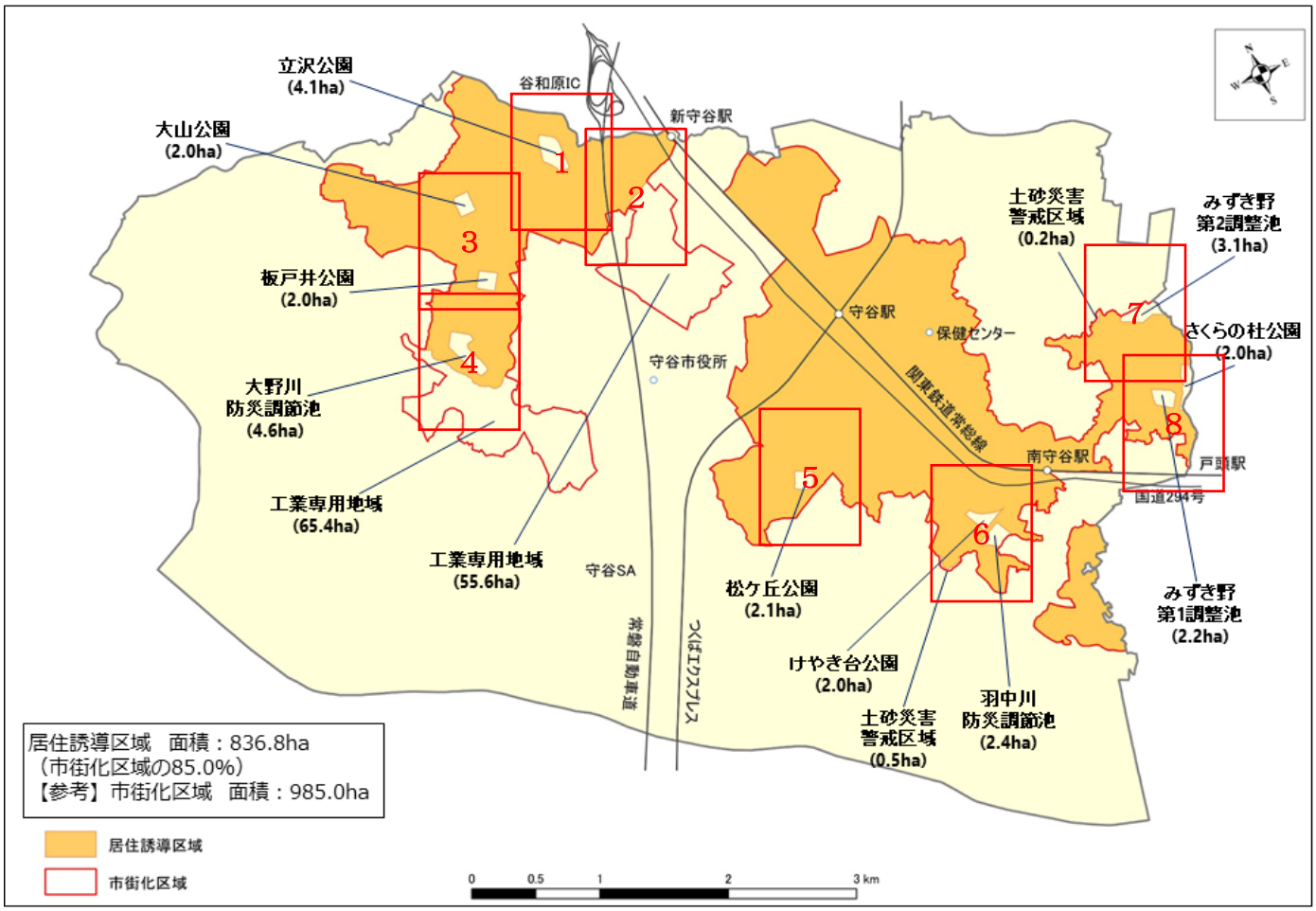
資料：都市計画基礎調査（2015 年度）

２．居住誘導区域の設定箇所

「１．居住誘導区域の設定方針」で定めたとおり，現行市街化区域を基本として居住誘導区域を設定します。

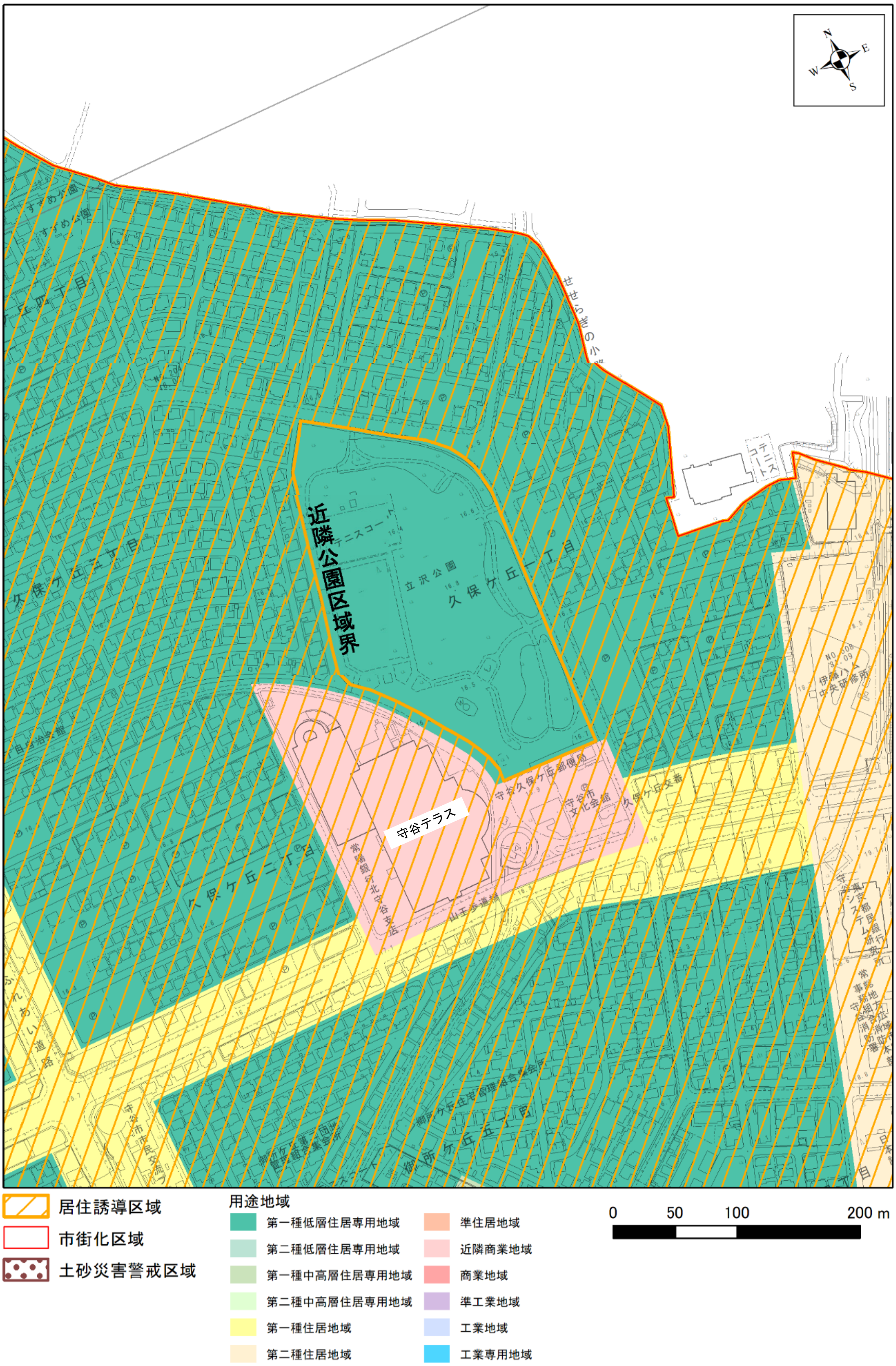
区域界の設定に当たっては，現行市街化区域界の他，地形地物界，用途地域界，都市施設の計画区域界を用いることとします。（p. 71 以降参照）

◆居住誘導区域（全市における位置図）



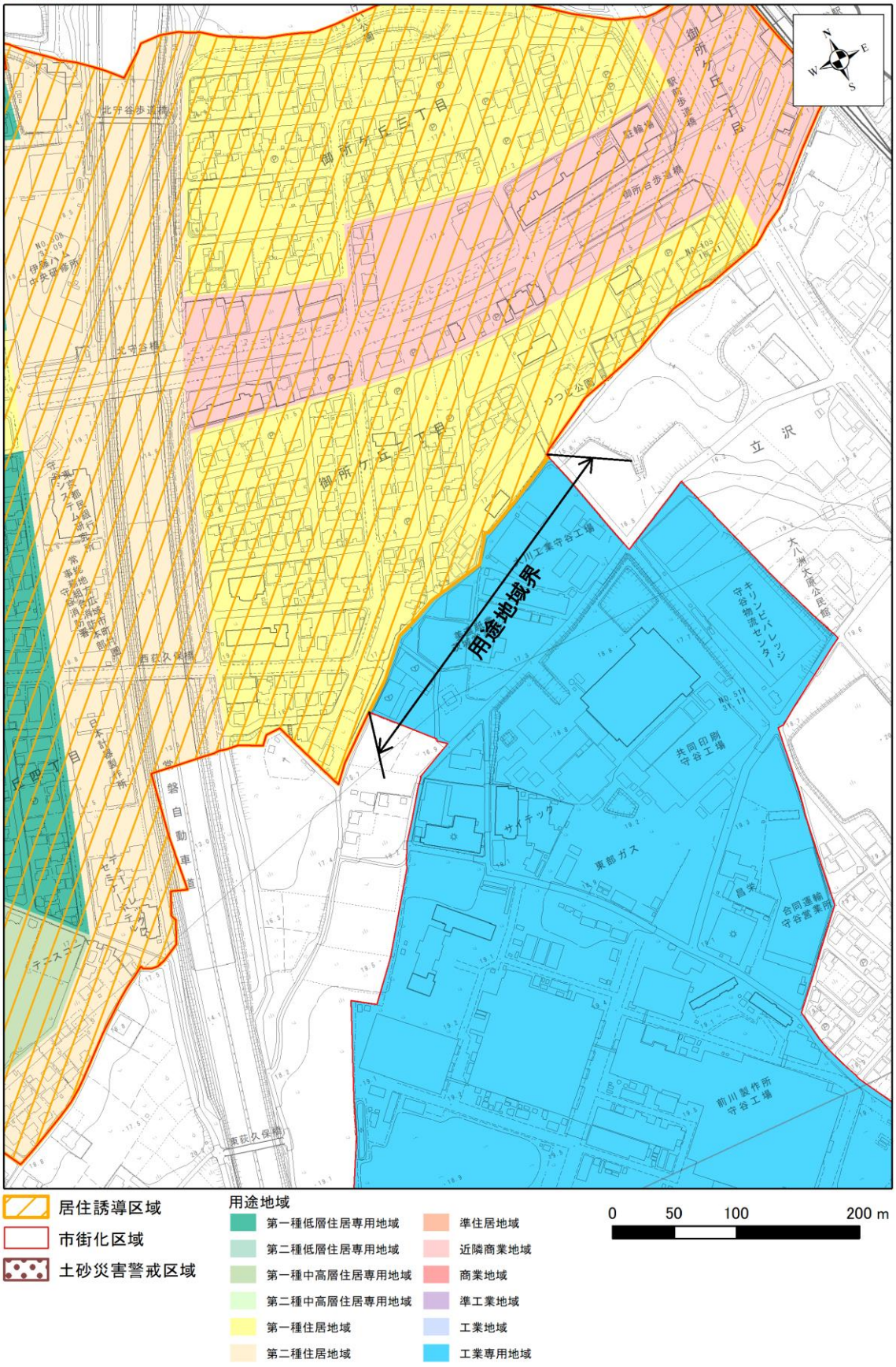
※拡大図は次頁以降を参照

拡大図1



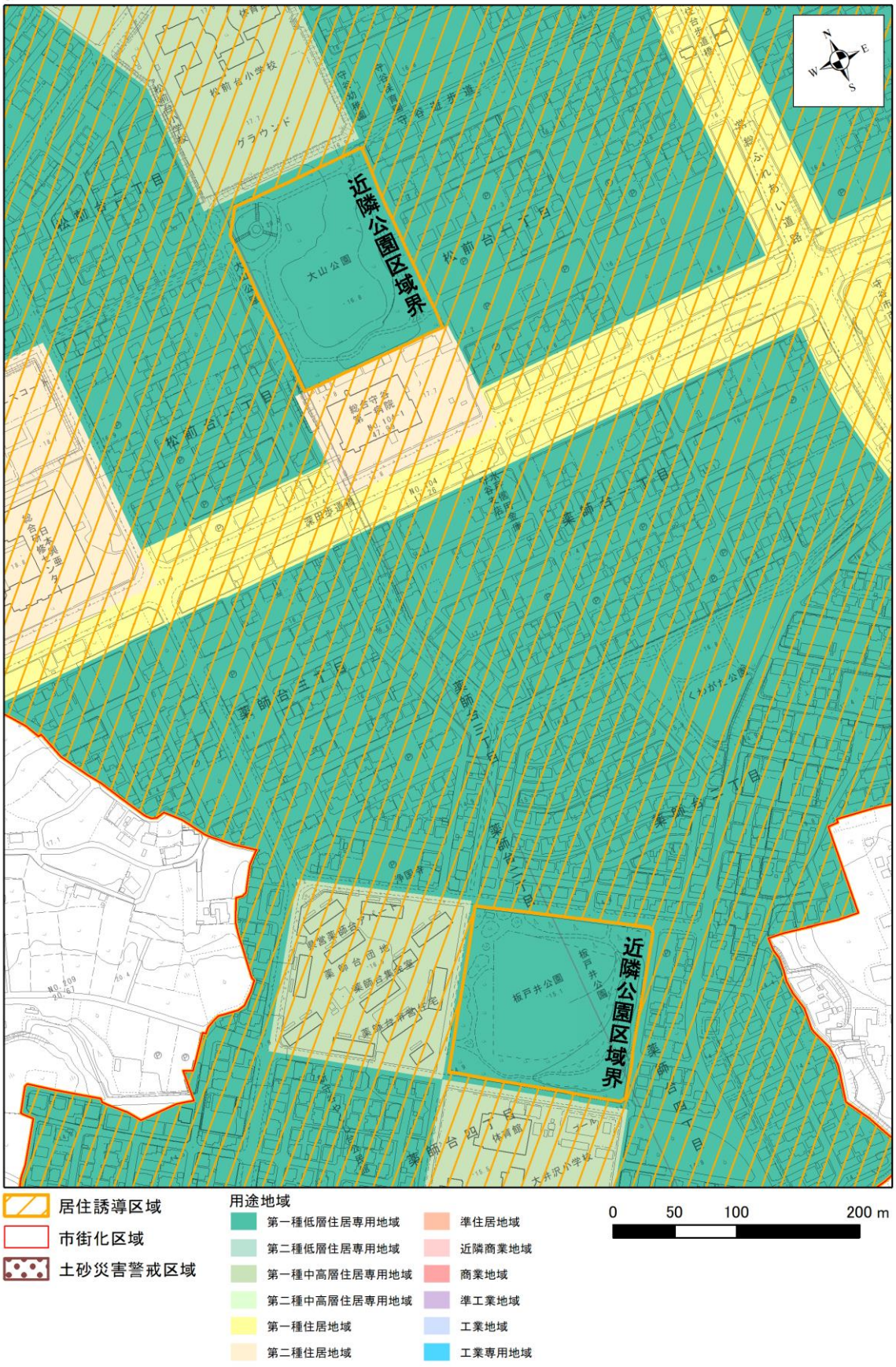
※記述がない居住誘導区域界は市街化区域界を根拠としている

拡大図2



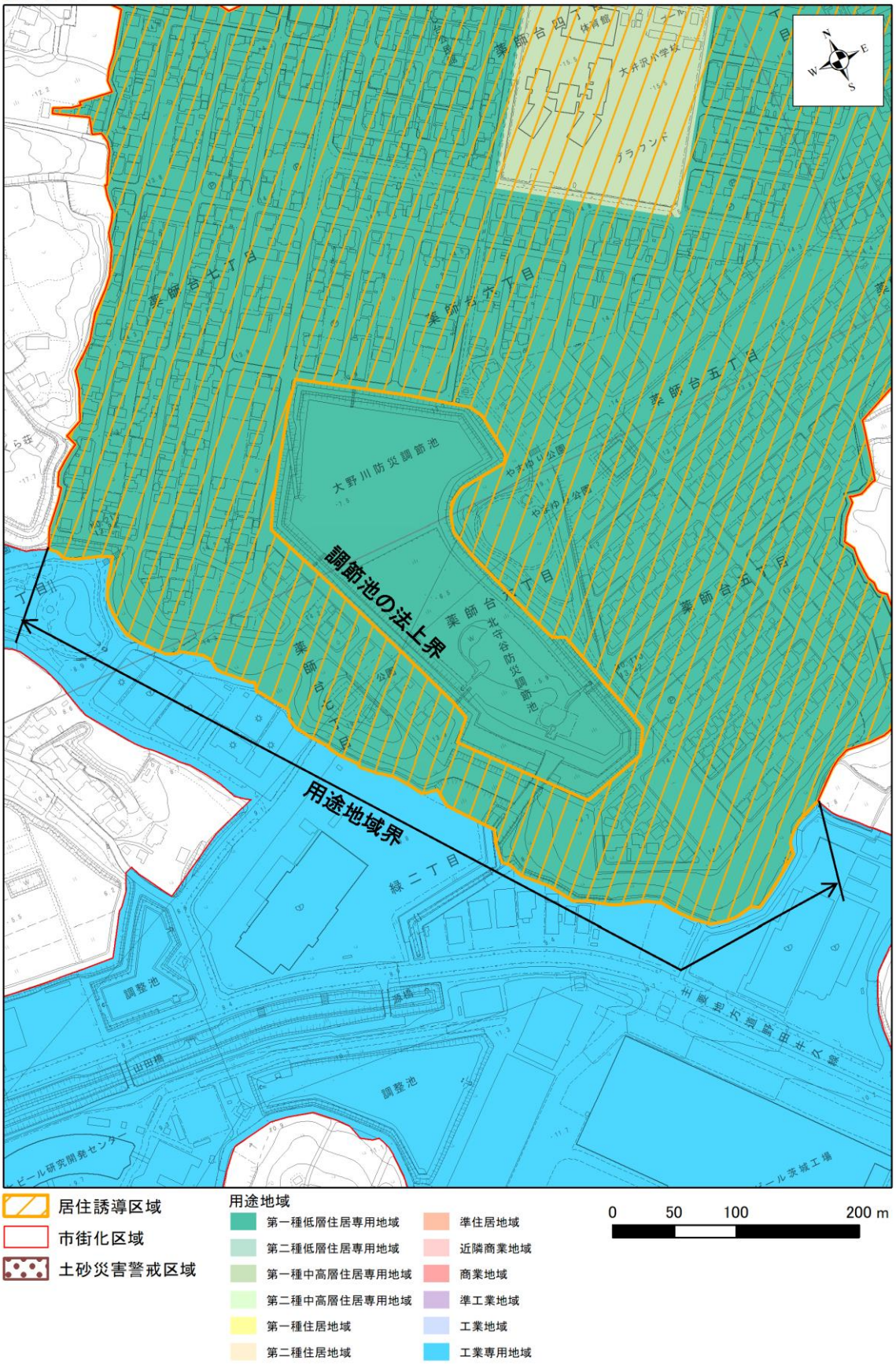
※記述がない居住誘導区域界は市街化区域界を根拠としている

拡大図3



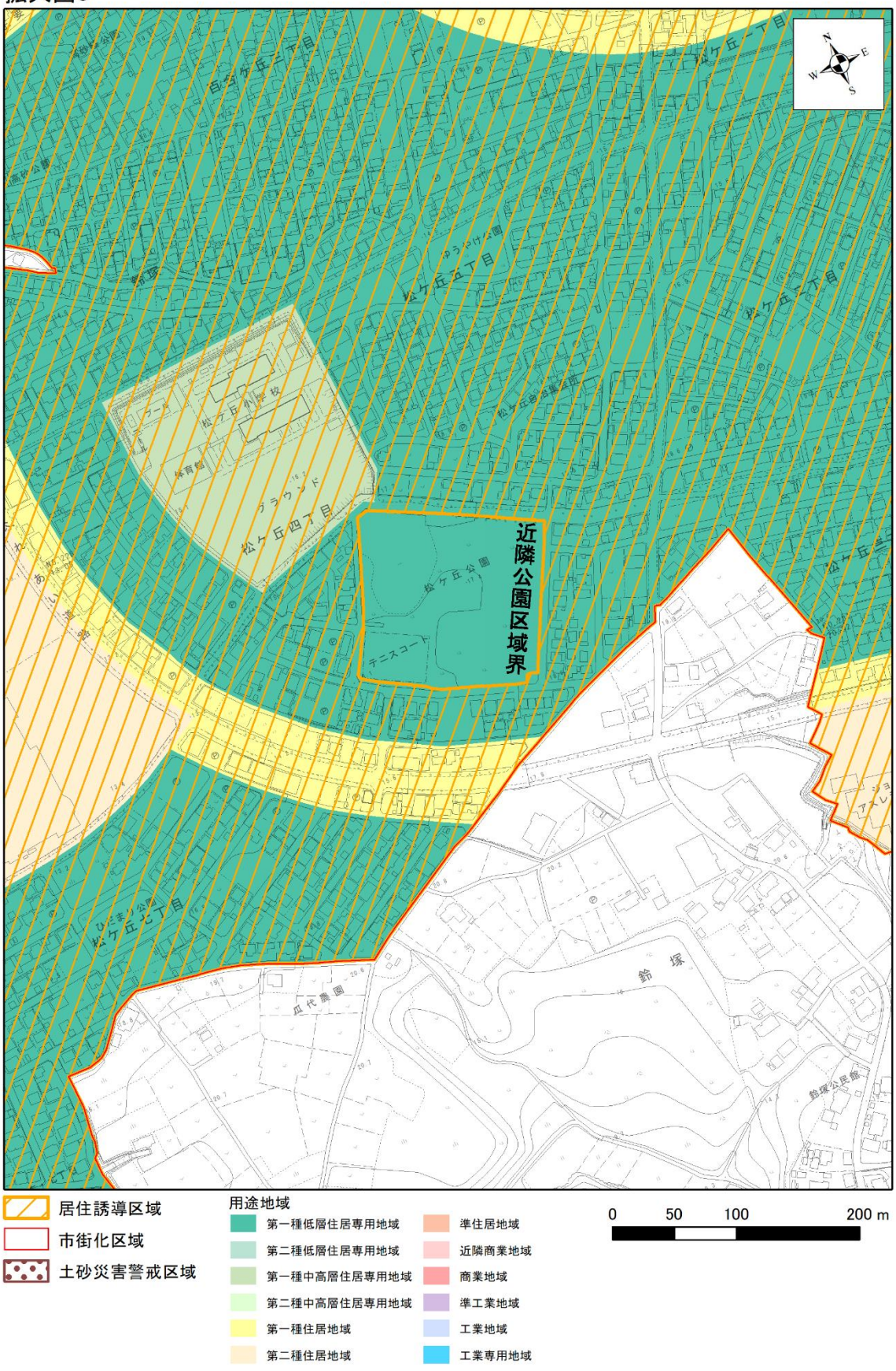
※記述がない居住誘導区域界は市街化区域界を根拠としている

拡大図4



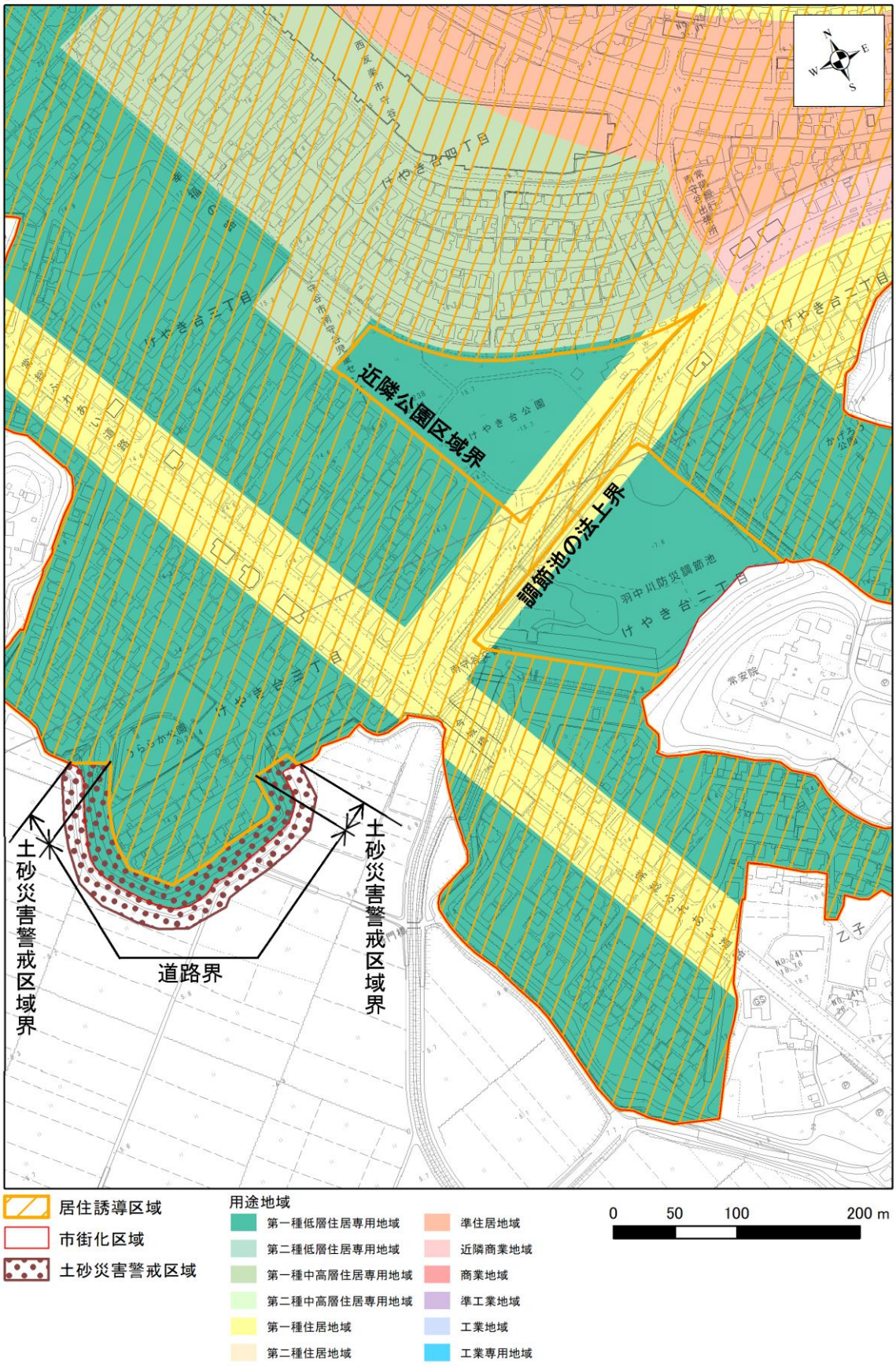
※記述がない居住誘導区域界は市街化区域界を根拠としている

拡大図5



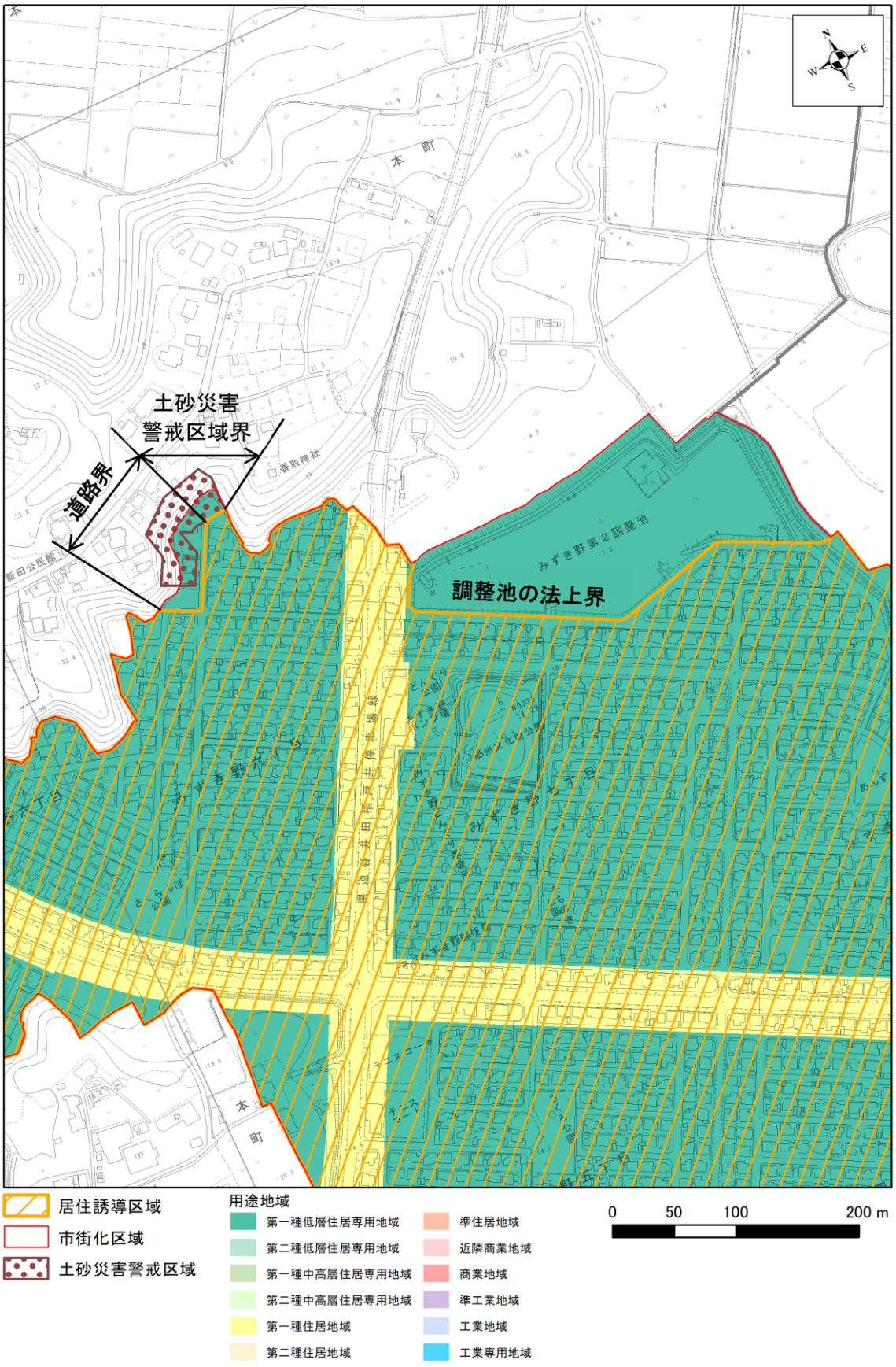
※記述がない居住誘導区域界は市街化区域界を根拠としている

拡大図6



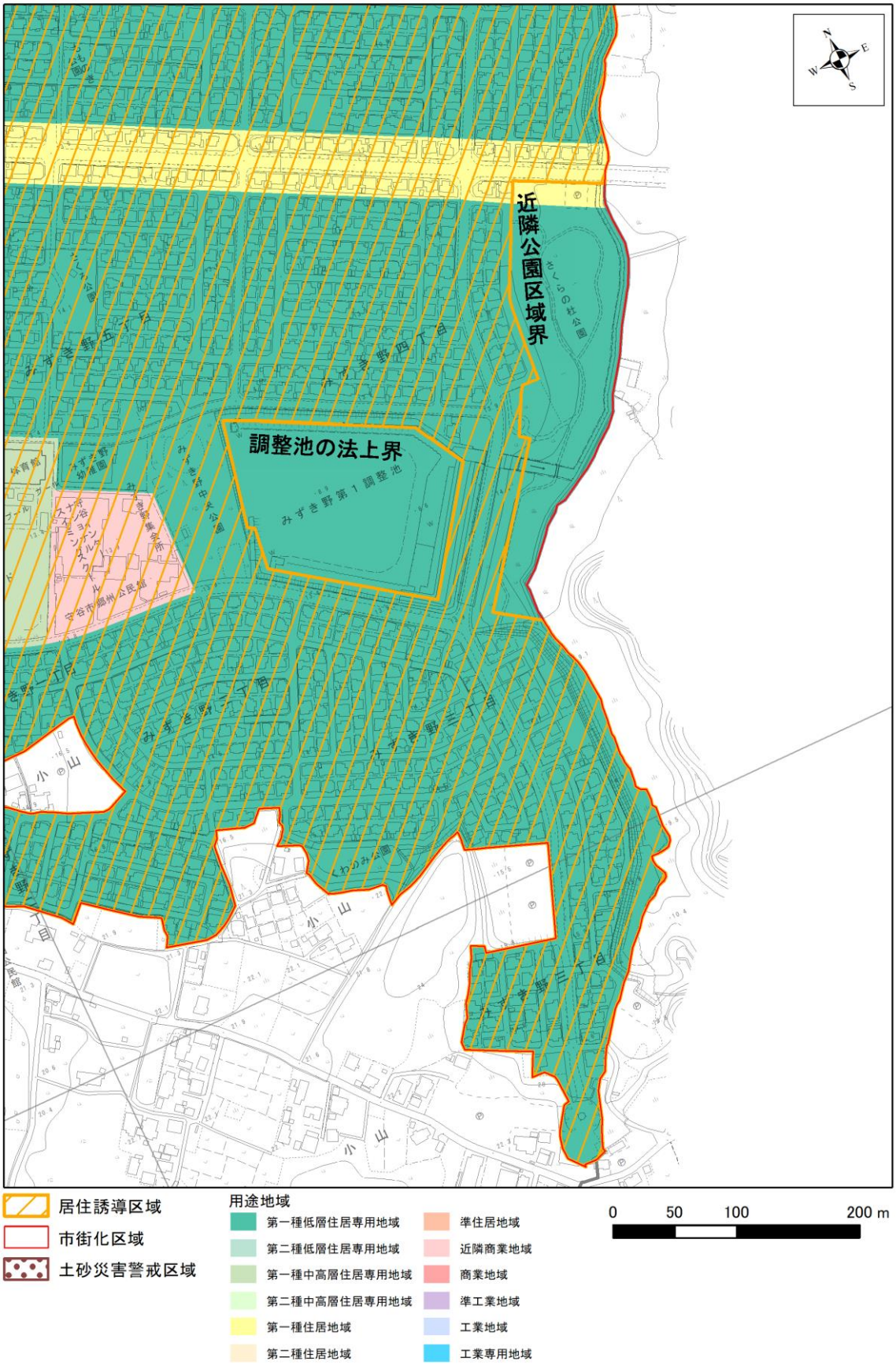
※記述がない居住誘導区域界は市街化区域界を根拠としている

拡大図7



※記述がない居住誘導区域界は市街化区域界を根拠としている

拡大図8



※記述がない居住誘導区域界は市街化区域界を根拠としている

3．居住誘導区域に係る届出制度

都市再生特別措置法第 88 条の規定に基づき，居住誘導区域外において以下の開発行為，建築行為等を行う場合，これらの行為に着手する日の 30 日前までに行為の種類や場所について市に届け出ることが義務づけられます。この届出制度は建築を規制する目的ではなく，誘導区域外における開発などの動きを把握することを目的としたものです。

◆居住誘導区域外において届出の対象となる行為

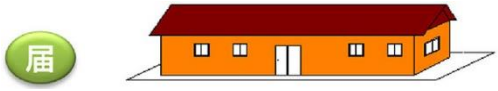
○開発行為

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

ｂ．１戸又は２戸の住宅の建築目的の開発行為で，敷地面積が 1,000 ㎡以上のもの

例）1,300 ㎡　１戸の開発行為



800 ㎡　２戸の開発行為

○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

１戸の建築行為

ｂ．建築物を改築し，又は建築物の用途を変更して３戸以上の住宅とする場合

※国土交通省資料より作成