第５章　居住誘導区域

5-1.居住誘導区域の基本的な考え方

(1)居住誘導区域の定義等

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスや公共交通が持続的に確保されるよう、居住の誘導を図る区域です。

なお、「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できる区域

⇒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

⇒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範囲内の区域

iii)災害に対する安全性等が確保される区域

⇒土砂災害、津波被害、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

⇒工業系用途、都市農地、深刻な空家・空き地化が進行している郊外地域等には該当しない、居住に適した区域

◆基本的な区域設定の考え方（都市計画運用指針より）

居住誘導区域は、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定めるべきであるとされています。

◆居住誘導区域を定めることが考えられる区域（都市計画運用指針より）

・都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び地域生活拠点並びにその周辺の区域

・都市の中心拠点及び地域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地域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

◆居住誘導区域に含まないこととされている区域

居住誘導区域に含まない区域（都市計画運用指針 第 12 版）

	内　容
1	市街化調整区域
2	災害危険区域（崖崩れ、出水等）
3	農業振興地域又は採草放牧地の区域
4	自然公園法等
5	保安林の区域
6	原生自然環境保全地域等

◆居住誘導区域に含めることに慎重な判断を行うことが望ましい区域

（都市計画運用指針 第 12 版）

	内　容
1	工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建設が制限されている区域
2	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

◆適当で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区域

（都市計画関連の規制等を参照）

	内　容
レッドゾーン	災害危険区域（崖崩れ、出水、津波等）
	地すべり防止区域
	急傾斜地崩壊危険区域
	土砂災害特別警戒区域
	浸水被害防止区域

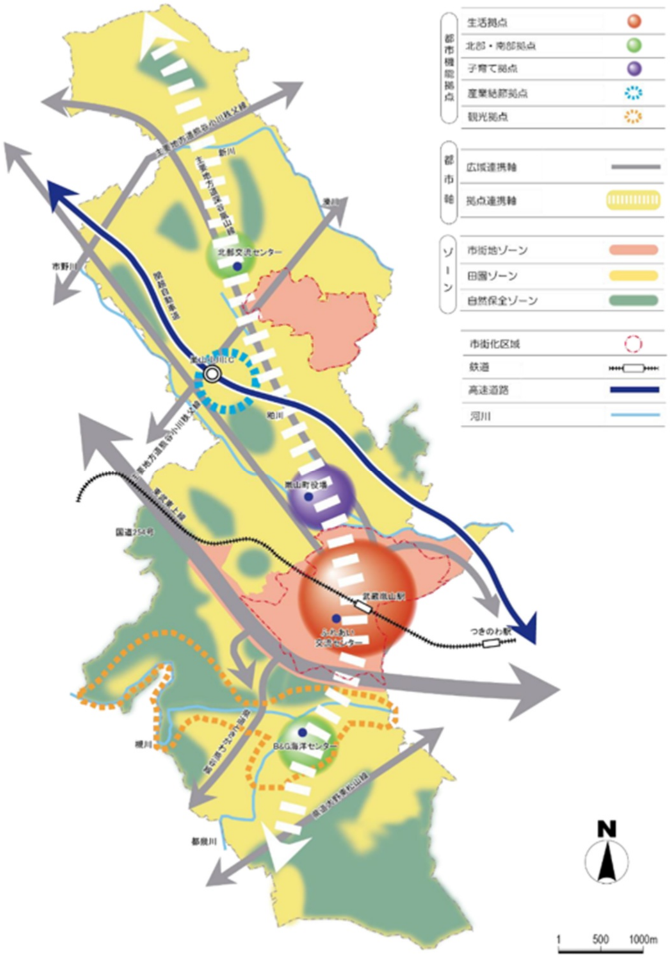
	津波災害特別警戒区域
イエローゾーン	浸水想定区域（洪水）
	浸水想定区域（内水）
	津波災害危険区域
	都市浸水想定区域

（2）嵐山町における市街化区域の特性

●第 2 次嵐山町都市計画マスタープランの将来都市構造図において、武蔵嵐山駅周辺を「都市拠点」と位置付けています。

●本町の住宅系の市街化区域は武蔵嵐山駅周辺の 1 箇所のみであり、他市町村と比較しても既にコンパクトにまとまっています。

●用途地域は第 1 種低層住居専用地域が多く、建ぺい率や容積率においても低層低密度※とした都市計画を行っています。※建ぺい率を抑えて密集を防ぐ



＜ 嵐山町都市計画マスタープラン 将来都市構想図 ＞

5-2.居住誘導区域の設定

(1)居住誘導区域の検討

「立地適正化計画作成の手引き(国土交通省)」に基づき、本町の特性や地理的条件を踏まえ居住誘導区域を設定します。

〇設定の手順

Step1 武蔵嵐山駅周辺の市街化区域と用途地域を確認します。

「都市計画運用指針」に基づき、市街化調整区域は含めないこととされていることから、本町唯一の住宅系市街化区域である、武蔵嵐山駅周辺の地域を選定します。

また、その他都市計画運用指針で居住誘導区域にふさわしくない区域を除外します。

Step2 人口集積の状況と本町の中心拠点である武蔵嵐山駅を中心とした区域を確認します。

「立地適正化計画作成の手引き(国土交通省)」に基づき、人口集積がみられ、町の中心拠点であり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武蔵嵐山駅を中心とした区域を選定します。

Step3 立地適正化計画で目指す将来都市「にぎわいと憩いがあり心地よく暮らせるまち」を基本に検討します。

本計画の目指す将来都市像は「にぎわいと憩いがあり心地よく暮らせるまち」です。その中で特に力を入れる施策は「子育て世代を中心に住み続けられるまちの実現」です。この基本的考えに基づき区域を選定します。

Step1　武蔵嵐山駅周辺の市街化区域と用途地域を確認します。

都市計画運用指針において、居住誘導区域には市街化調整区域を含めないこととされていることから、本町唯一の住宅系市街化区域である、武蔵嵐山駅周辺の地域を選定します。その他指針に示される居住誘導区域にふさわしくない地域を除外します。

指針では、都市計画法により原則住宅を建築することができないとされている工業専用地域は、居住誘導区域に含めることに慎重な判断を行うことが望ましい区域として定められているためこれを除外します。

また、同じ工業系用途の工業地域は住宅の建築が可能ですが、除外とします。ただし準工業地域については、現況においても宅地が密集しており、工場等が建築される余地がないため、居住誘導区域に含めることとします。

[居住誘導区域に含まないとされている区域に対する考え方]

No.	区分	居住誘導区域の指定の方針
1	市街化調整区域	含めない
2	災害危険区域(崖ぐずれ、出水等)	市街化区域になし
3	農業振興地域又は採草放牧地の区域	市街化区域になし
4	自然公園法の特別地区等	市街化区域になし
5	保安林	市街化区域になし
6	原生自然環境保全地域等	市街化区域になし

[居住誘導区域に含めることに慎重な判断を行う区域に対する考え方]

No.	区分	居住誘導区域の指定の方針
1	工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建設が制限されている区域	含めない。なお、住宅の建築が可能であっても工業地域も含めない。
2	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	含めない。

[原則として居住誘導区域に含まないとされている区域に対する考え方]

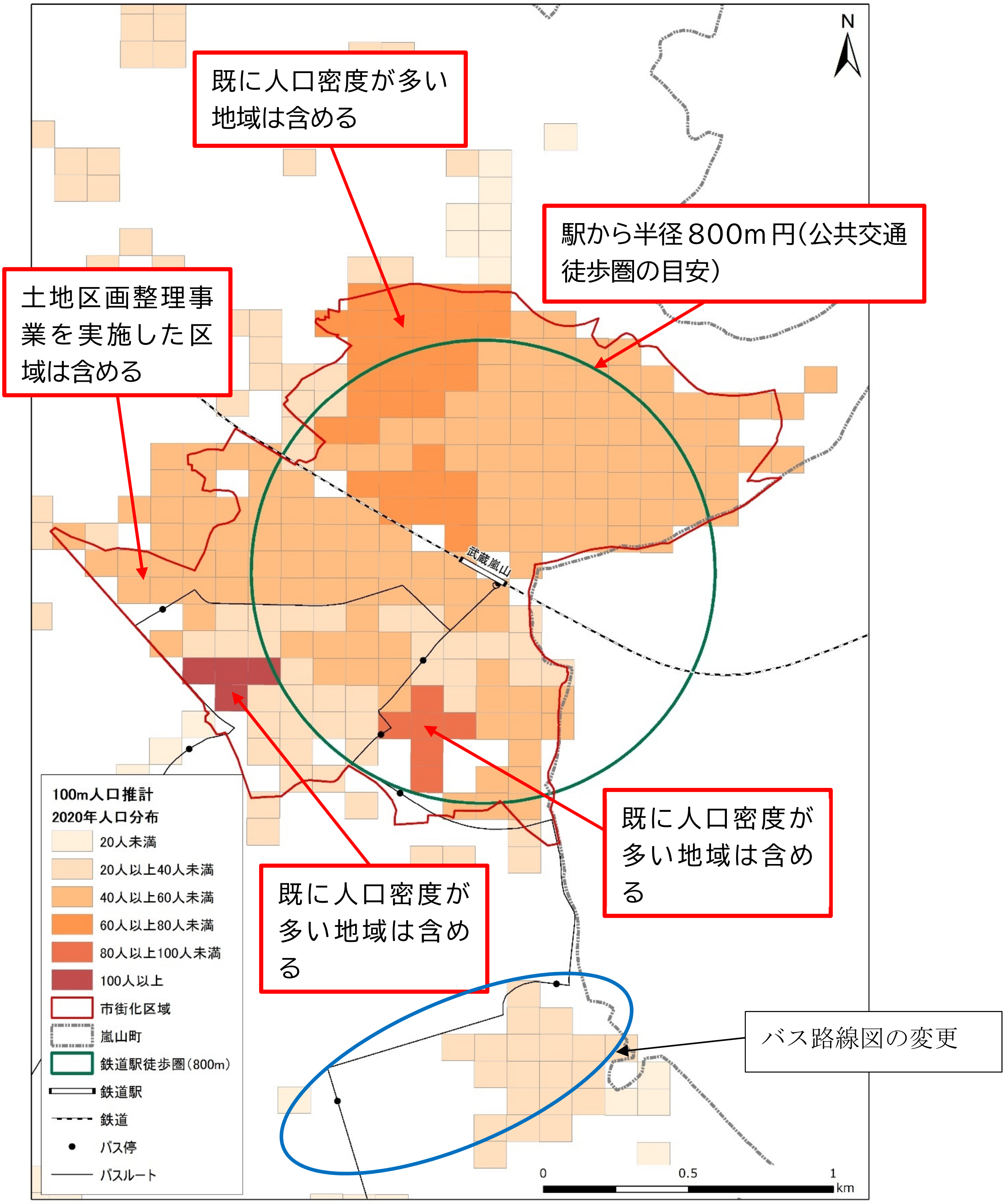
No.	区分		居住誘導区域の指定の方針
1	レッドゾーン	災害危険区域(崖崩れ、出水、津波等)	市街化区域になし
2		地すべり防止区域	市街化区域になし

3		急傾斜地崩落危険区域	市街化区域になし
4		土砂災害特別警戒区域	市街化区域になし
5		浸水被害防止区域	市街化区域になし
6		津波被害特別警戒区域	市街化区域になし
7	イエローゾーン	浸水想定区域(洪水)	市街化区域にあり (志賀2区周辺地域) 浸水深 3.0m以上の地域は含めない。
8		浸水想定区域(内水)	市街化区域になし
9		津波災害危険区域	市街化区域になし
10		都市浸水想定区域	市街化区域になし

Step2　人口集積の状況と本町の中心拠点である武蔵嵐山駅を中心とした区域を確認します。

市街地を中心に既存のまちなみを維持させるため、令和2年の人口分布において人口密度の高い地域と、本町の中心拠点である武蔵嵐山駅へのアクセス性の高い地域を、居住誘導区域に指定します。

また、良好な宅地確保のため土地区画整理事業を実施した区域も含めます。



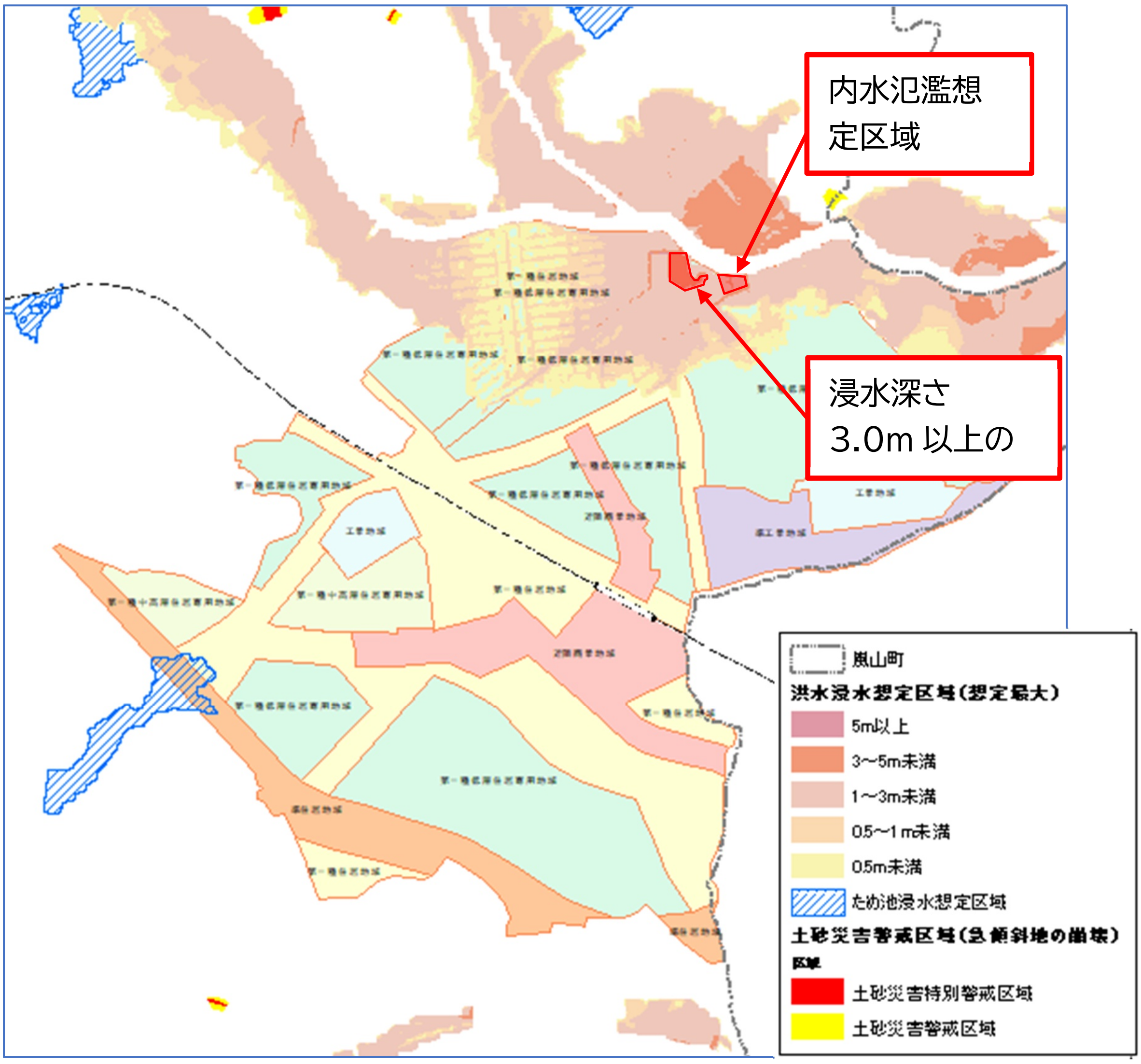
Step3　立地適正化計画で目指す将来都市「にぎわいと憩いがあり心地よく暮らせるまち」を基本に検討します。

市街化区域の北側においては、浸水想定区域（洪水）の災害リスクはあるものの、基本的に垂直避難で対応できるものと考えます。

ただし、嵐山町防災地図（ハザードマップ）において令和元年台風 19 号の際に床上浸水が発生した内水氾濫想定区域となっているエリアと埼玉県が令和 6 年 5 月 28 日に指定した浸水想定区域図（洪水）において浸水深さが 3.0m 以上あるエリアは、危険度が高く発災間際の避難が困難な場合が予想されるため、区域から除外します。

市街化区域の南西側の国道 254 号沿線に一部、ため池浸水想定区域がありますが、浸水深さは 0.5m未満であることから、居住誘導区域から除外する必要はないと考えます。また、大規模盛土造成地が駅東側や平沢地区に存在しますが、本町が実施した土地区画整理事業によるものであり、適切に施工・管理されているものとして、区域から除外する必要はないと考えます。

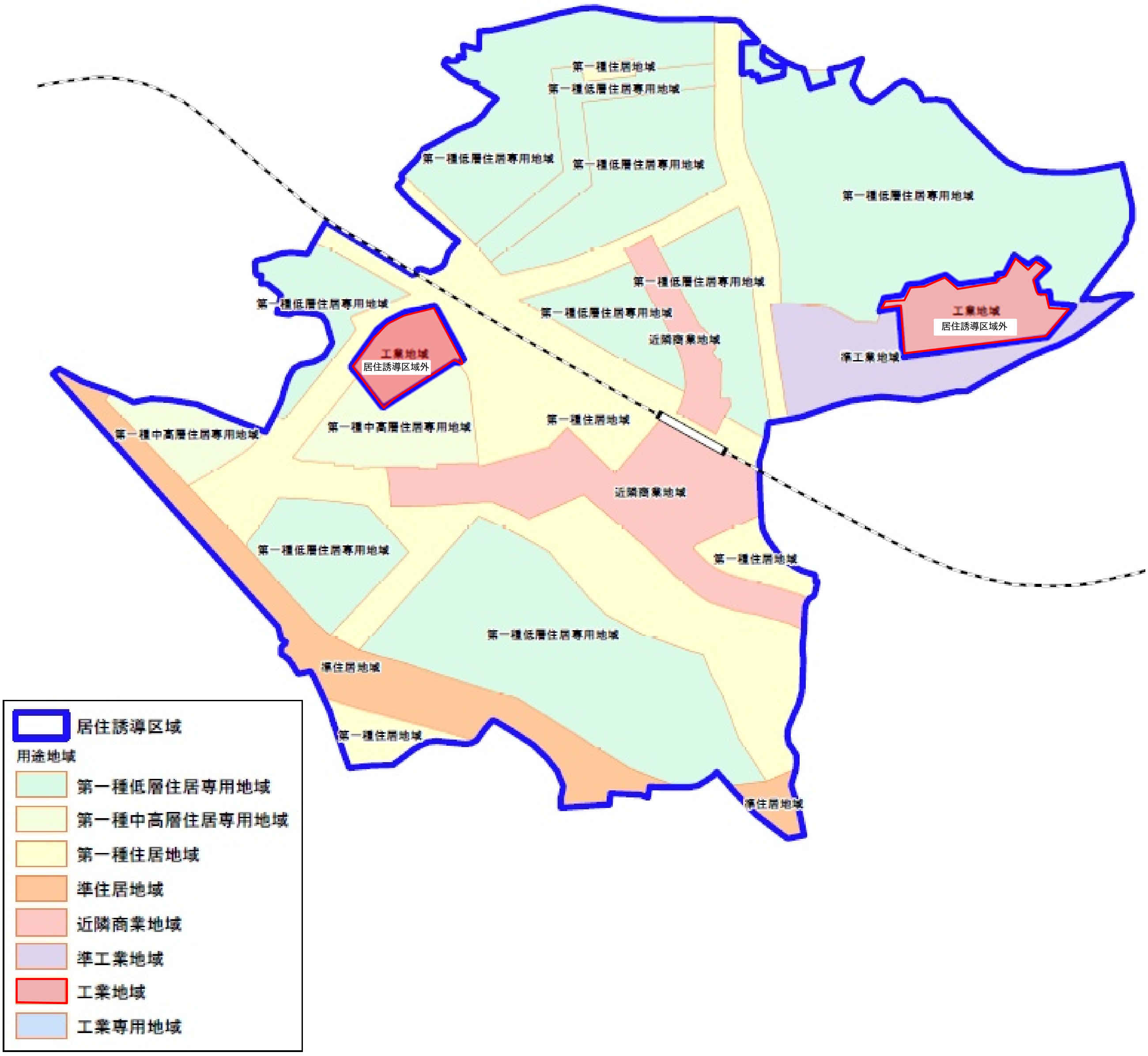
なお、昨今の災害を踏まえて浸水想定区域（洪水）や内水氾濫想定区域が見直された場合、本区域の見直しを検討します。



(2)居住誘導区域の設定

嵐山駅周辺の市街化区域を原則とし、工業専用地域や災害リスクの高い地域を除外して、居住誘導区域を設定します。

居住誘導区域の面積は市街化区域面積 340.2ha のうち 229.3ha です。(約67.4%)



(3)居住誘導区域外の考え方

居住誘導区域外の既存集落については必要なサービス機能の維持、居住環境の維持、保全に努めます。