

第4章 居住誘導区域

第4章 居住誘導区域

4-1. 居住誘導区域の基本的な考え方

(1) 居住誘導区域とは

立地適正化計画の手引きや都市計画運用指針では、「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」とされています。

《 都市計画運用指針に示される基本的な考え方 》

1. 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である。このため、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、災害リスク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。

出典：都市計画運用指針(令和7年3月改訂)を抜粋

(2) 居住誘導区域に定めることが考えられる区域

居住誘導区域に定めることが考えられる区域として、以下の区域が示されています。

《 立地適正化計画の手引きに示される居住誘導区域の望ましい区域像 》

【生活利便性が確保される区域】

1. 都市機能誘導区域の候補となる中心拠点や地域・生活拠点に、徒歩・自転車・末端交通(※)等により容易にアクセスすることのできる区域や、鉄道駅・バス停の徒歩・自転車利用圏

※ 末端交通
鉄道やバスの駅・バス停までの(からの)交通手段のこと。

【都市機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域】

1. 医療・福祉・商業等の都市機能が将来にわたって持続できる人口密度が確保される面積範囲内
2. 国立社会保障・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の人口密度を維持、あるいは低下抑制することを基本に検討

【災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域】

1. 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、土地利用の実態等に照らして、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域等には該当しない区域

出典：立地適正化計画の手引き(令和7年4月改訂)を抜粋

《 都市計画運用指針に示される居住誘導区域を定めることが考えられる区域 》

1. 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
2. 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
3. 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

出典：都市計画運用指針(令和7年3月改訂)を抜粋

(3) 居住誘導区域に含まないことが考えられる区域

居住誘導区域に含まないことが考えられる区域として、以下の区域が示されています。

① 居住誘導区域に含まないこととされている区域(都市再生特別措置法第81条第19項、同法施行令第30条)

名称	根拠法令等	該当区域
市街化調整区域	都市計画法第7条第1項	○
農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号	○
農地・採草放牧地	農地法第5条第2項第1号ロ	—
保安林の区域	森林法第25条及び第25条の2	○
保安林予定森林の区域・保安施設地区・保安施設地区に予定された地区	森林法第30条、第30条の2、第41条及び第44条において準用する同法第30条	—
特別地域	自然公園法第20条の第1項	—
原生自然環境保全地域・特別地区	自然環境保全法第14条第1項及び第25条第1項	—
災害危険区域のうち住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	建築基準法第39条第1項及び第2項	—
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項	—
土砂災害特別警戒区域	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9条第1項	—
地すべり防止区域	地すべり等防止法第3条第1項	—
浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項	—

② 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域(都市計画運用指針)

名称	根拠法令等	該当区域
津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項	—
災害危険区域(建築基準法第39条第2項に基づく条例で建築物の建築が禁止されている区域以外)	建築基準法第39条第1項	—

③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(都市計画運用指針)

名称	根拠法令等	該当区域
土砂災害警戒区域	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7条第1項	—
津波災害警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項	—
浸水想定区域	水防法第14条第1項	○
土砂災害の発生するおそれがあるため基礎調査を行った土地の区域	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	—
津波浸水想定における浸水の区域	津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項	—
都市浸水想定における都市浸水が想定される区域	特定都市河川浸水被害対策法第4条第2項第4号	○
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	—	—

居住誘導区域の検討における浸水想定区域の留意点

浸水深が大きく浸水継続時間が長期に及ぶ地区、氾濫により家屋倒壊等のおそれがある地区、居室の浸水被害が高頻度で発生し得る地区など特にリスクが大きな地区が存在しうることに留意すべきである。

④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ことが望ましい区域(都市計画運用指針)

名称	根拠法令等	該当区域
工業専用地域	都市計画法第8条第1項第1号	○
流通業務地区	都市計画法第8条第1項第13号	—
特別用途地区(住宅の建築が制限されている場合)	都市計画法第8条第1項第2号	—
地区計画区域(住宅の建築が制限されている場合)	都市計画法第12条の4第1項第1号	—
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	—	—

4-2. 居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域は、将来にわたり一定の人口密度を維持することや災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、まちづくりの方針(ターゲット)における誘導方針(ストーリー)の実現にも資するように設定することが望まれます。

《 表4-1 町で設定する誘導方針(居住と防災を抜粋) 》

	地域特性に応じたゆとりある居住環境の形成
居住	<ol style="list-style-type: none"> 1. インフラ整備等により良好な居住環境が形成されている地域で、様々な暮らし方を尊重する居住誘導を図ります。 2. 居住誘導を図る上で、生活に身近な施設が充実し便利で快適な暮らしができる環境や、公園や緑地等の自然環境が身近にあり豊かな暮らしができる環境、地域固有のコミュニティを守り安心して暮らせる環境など、地域特性に応じた居住環境の形成を図ります。 3. 空き家等の適切な管理や活用の促進を図ることで、より安全性を確保した居住環境の形成を図ります。
	ハード・ソフト両面の整備による安全性を考慮したまちの形成
防災	<ol style="list-style-type: none"> 1. 災害の危険性が高い地域は、新たな居住及び都市機能の立地の抑制を図ります。 2. 特定都市河川流域におけるリスクの低減・回避のため、町の防災関連計画及び休泊川流域水害対策計画の取組と整合を図りつつ、雨水の流出を抑制するための土地利用誘導や居住者へのリスク情報等の周知など、充実した対策を検討し、住民が安全で安心して暮らせるまちの形成を図ります。 3. 想定を上回る自然災害に備えて、災害協定の締結や自主防災組織への支援等によりソフト面の取組を推進し、災害に強いまちの形成を図ります。

上記の居住と防災に関する誘導方針(ストーリー)を踏まえ、本町における居住誘導区域の設定方針を以下のとおり設定します。

①既存の都市基盤を有効的に活用することを考慮した設定

市街化区域の約8割が面的に整備されていることや、公共下水道事業が進められていること、戸建て住宅を中心とした良好な住宅地の形成を図る地区計画区域を踏まえ、既存の都市基盤を活かした居住誘導区域の設定を検討します。

②生活サービスや公共交通機関を維持することを考慮した設定

既にコンパクトな市街地が形成されている中で、日常生活に必要な施設が集積している地域を考慮しつつ、徒歩や主要な公共交通路線を介して容易にアクセスできることに配慮した居住誘導区域の設定を検討します。

③工業系用途地域における土地利用現況を考慮した設定

工業系用途地域の指定箇所は、操業環境の維持や雇用の場の確保など、産業振興を図る地域であるため、原則として居住誘導区域に含めないこととします。ただし、本町は工業都市として発展してきており、居住と産業の親和性が強いいため、地区の状況を検証した上で必要に応じて居住誘導区域の設定を検討します。

④将来的な人口集積を考慮した設定

既に都市基盤が概ね整備されていることや生活サービス施設徒歩圏が広がっていることを踏まえ、良好な居住環境が形成されています。令和2年のDID地区(※)人口密度32.4人/haを基準とし、将来にわたり人口集積が見込まれる地域を人口密度が30人/ha以上の地域と定め、誰もが生活を営みやすいような居住誘導区域の設定を検討します。

※ DID地区

国勢調査において、調査地区を市区町村単位に人口密度によって、都市的な人口集中地区と農村的な非人口集中地区に区分しているもの。具体的には、原則として人口密度1km当たり4,000人以上の調査区が市区町村の境界内で互いに隣接して、それらの隣接した地域の人口が5,000人以上(調査時点で最新の国勢調査)を有する地域のこと。

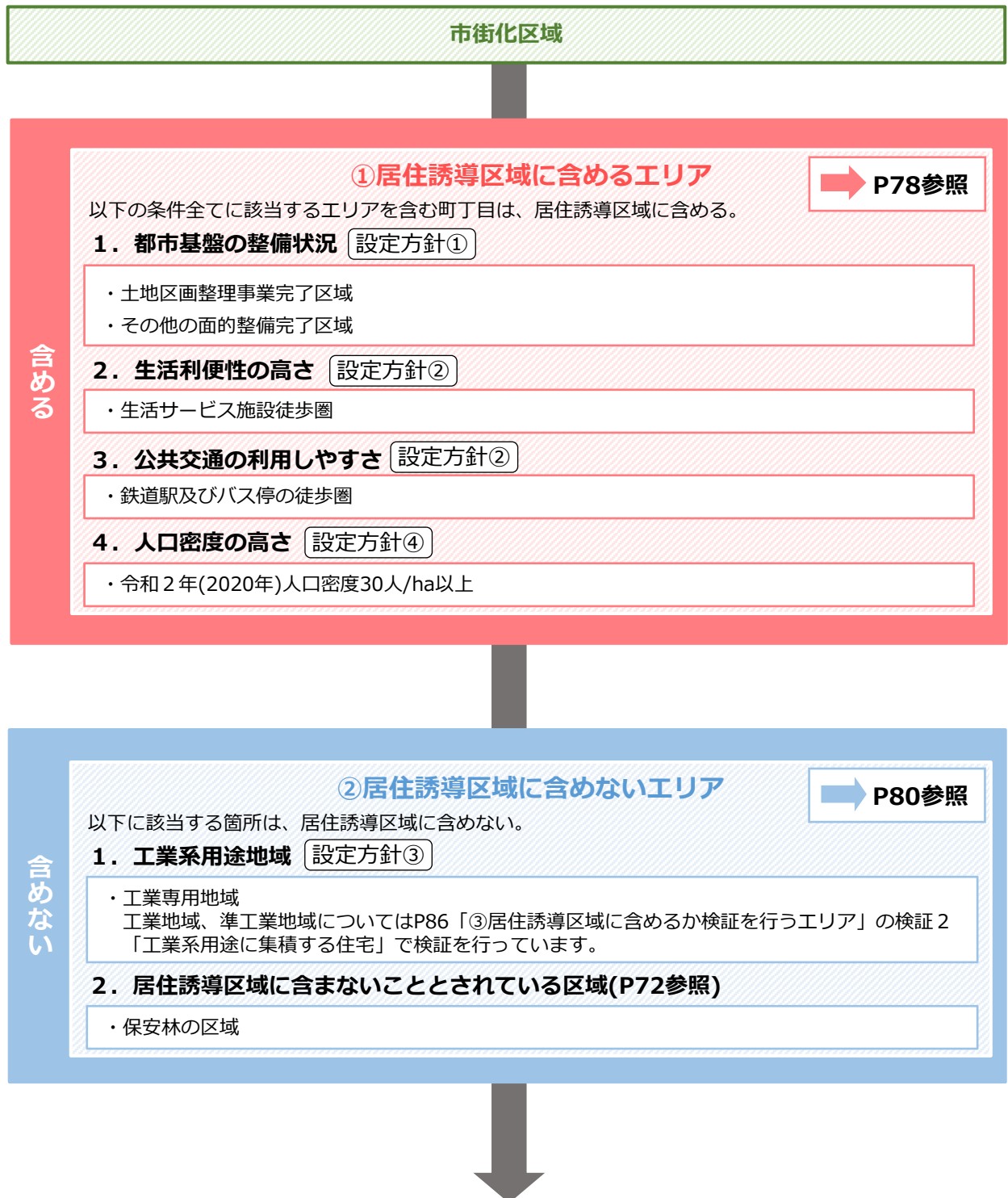
⑤災害リスクを考慮した設定

本町は利根川及び休泊川の流域に面しているため、広域にわたる洪水浸水想定区域や特定都市河川流域等に住宅が集積している地域は、災害リスクを考慮し、その危険性に応じた居住誘導区域の設定を検討します。

4-3. 居住誘導区域の設定

(1) 居住誘導区域の設定フロー

居住誘導区域の設定方針を踏まえた、居住誘導区域の設定フローは以下のとおりです。



含める

含めない

③居住誘導区域に含めるか検証を行うエリア

➡ P81～参照

「①居住誘導区域に含めるエリア」に該当しなかった町丁目については、検証1で居住誘導区域に含めないという判断が妥当かどうかの検証を行う。また、水害のリスクがある箇所や工業系の土地利用がある箇所、基盤整備が十分ではない箇所については、検証2～4で居住誘導区域に含めるかどうかの検証を行う。

検証1. 「①居住誘導区域に含めるエリア」に該当しなかった箇所

1. 良好な住宅地形成を図る地区計画又は、幅員4.0m以上の道路状況
(「①居住誘導区域に含めるエリア」 都市基盤の整備状況の代替項目)

- ・古海第二地区地区計画
- ・大泉町道路台帳図(令和4年度調製)

⇒建築基準法第42条に基づき、住宅を建築できるポテンシャルがあるか否か。

2. 生活利便性の高さ
(「①居住誘導区域に含めるエリア」において、概ね全域をカバーしているため、
検証でも同じ項目を使用)

- ・生活サービス施設徒歩圏

3. デマンド交通の導入検討
(「①居住誘導区域に含めるエリア」 公共交通の利用しやすさの代替項目)

- ・誰もが利用できるデマンド交通の導入検討

4. 住宅系土地利用としての転用
(「①居住誘導区域に含めるエリア」 人口密度の高さの代替項目)

- ・土地利用現況(平成28年(2016年)・令和3年(2021年)) × 大泉町開発事業指導要綱に基づく開発事業事前協議(令和元年(2019年)～令和6年(2024年))

⇒今後住宅系土地利用として転用され、住宅が集積することで、人口増加が見込まれるか。

検証2. 工業系用途地域に集積する住宅

- ・用途地域(準工業地域、工業地域) × 建物用途別利用現況(住宅系建築物、工業系建築物)

⇒工業系用途地域に集積する建物は工業系建築物より住宅系建築物の方が多いか。

検証3. 水害リスク

- ・以下2項目の水害リスクに該当する区域で住宅系建築物が多く立地する区域
 1. 浸水深3.0m以上の洪水浸水想定区域(計画規模(※)又は想定最大規模(1000年に1回程度))かつ家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)かつ72時間(3日間)以上の洪水浸水継続時間(想定最大規模(1000年に1回程度))
 2. 浸水深0.5～3.0m未満の洪水浸水想定区域(中高頻度(30年に1回程度)又は中頻度(50年に1回程度))

検証4. 公共下水道の整備状況

- ・公共下水道事業計画 × 建物用途別利用現況(住宅系建築物)

⇒公共下水道事業が進められている区域に住宅が集積しているか。

検証

居住誘導区域

➡ P89参照

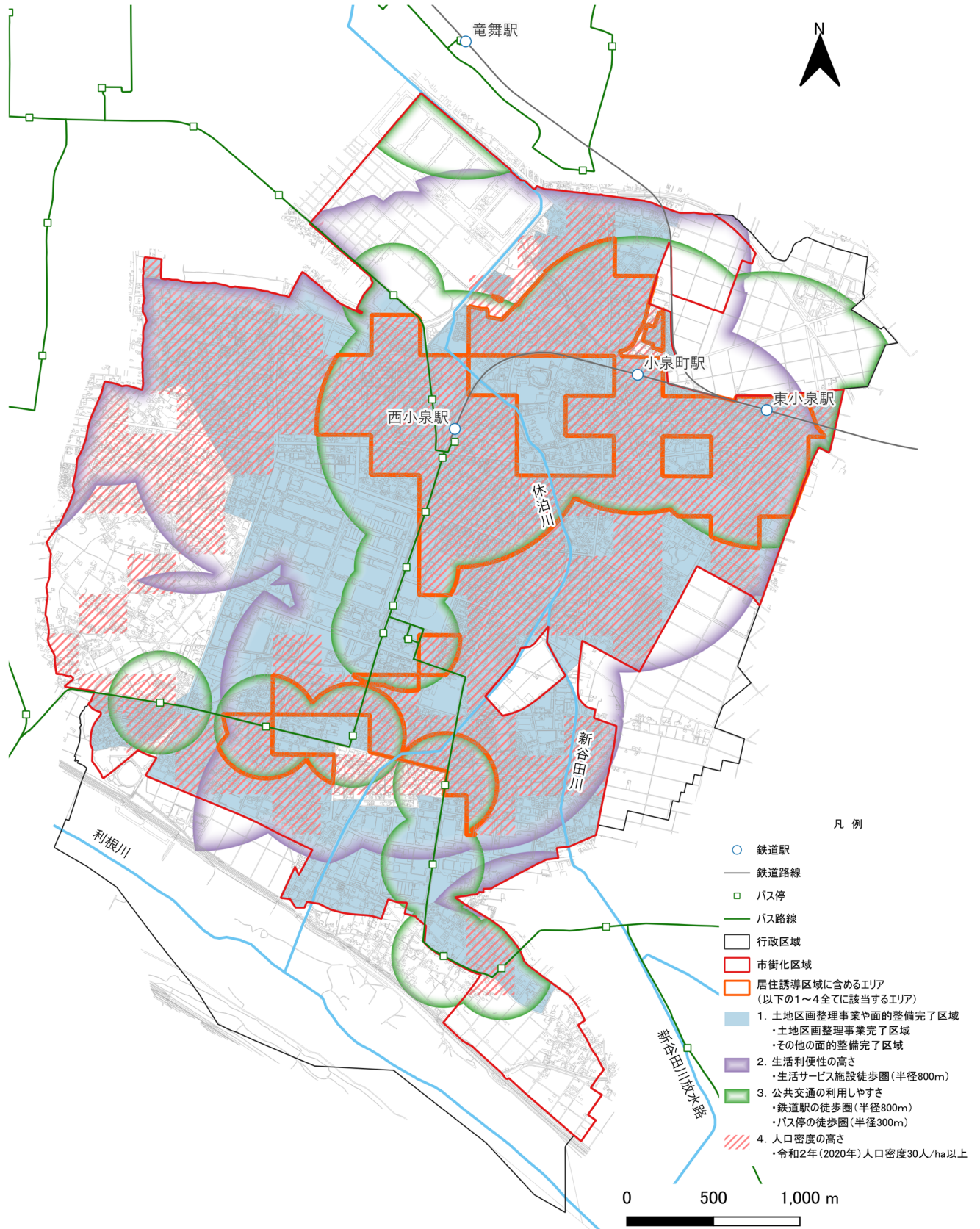
※ 計画規模の頻度については、下記のように河川ごとに異なります。
利根川流域：1/200、渡良瀬川流域：1/100、休泊川流域：1/100(県では中低頻度と表現していますが、国の表記と合わせるため計画規模に含んでいます。)

(2) 居住誘導区域検討図

P76、77で設定したフローにおける、それぞれの項目の該当状況を示します。

① 居住誘導区域に含めるエリア

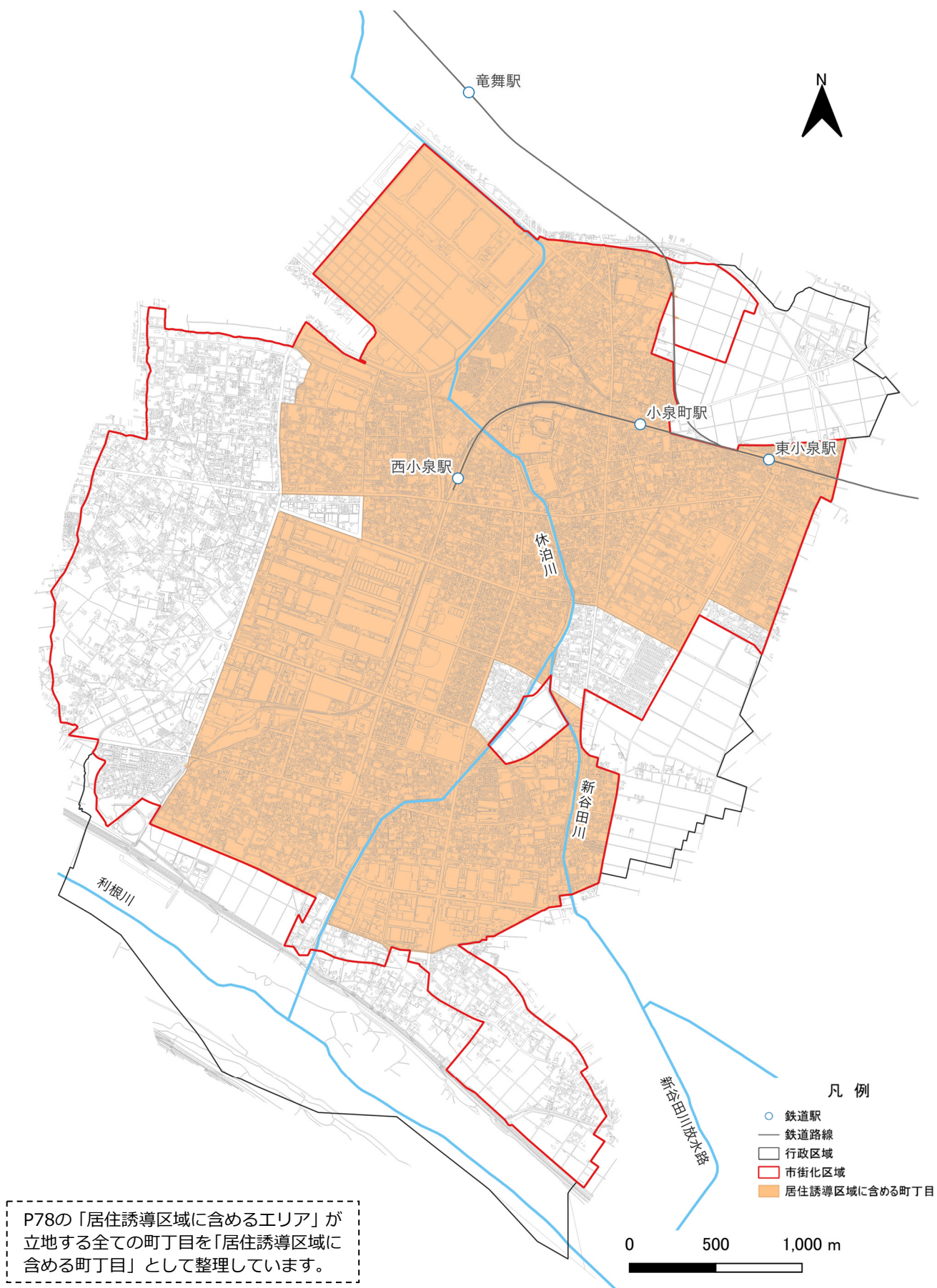
《 図4-1 居住誘導区域に含めるエリア(重ね合わせ) 》



出典：国立社会保障・人口問題研究所(令和2年(2020年)時点)、群馬県ホームページ(令和6年(2024年)時点)、大泉町ホームページ(令和6年(2024年)時点)、太田市ホームページ(令和6年(2024年)時点)、千代田町ホームページ(令和6年(2024年)時点)、朝日自動車(株)ホームページ(令和6年(2024年)時点)、全国ショッピングセンターマップ(令和6年(2024年)時点)、全国スーパーマーケットマップ(令和6年(2024年)時点)、mapion(令和6年(2024年)時点)、iタウンページ(令和6年(2024年)時点)、全国ドラッグストア・調剤薬局マップ(令和6年(2024年)時点)、厚生労働省「介護事業所・生活関連情報検索」(令和6年(2024年)時点)、かいごDB(令和6年(2024年)時点)、大泉町資料

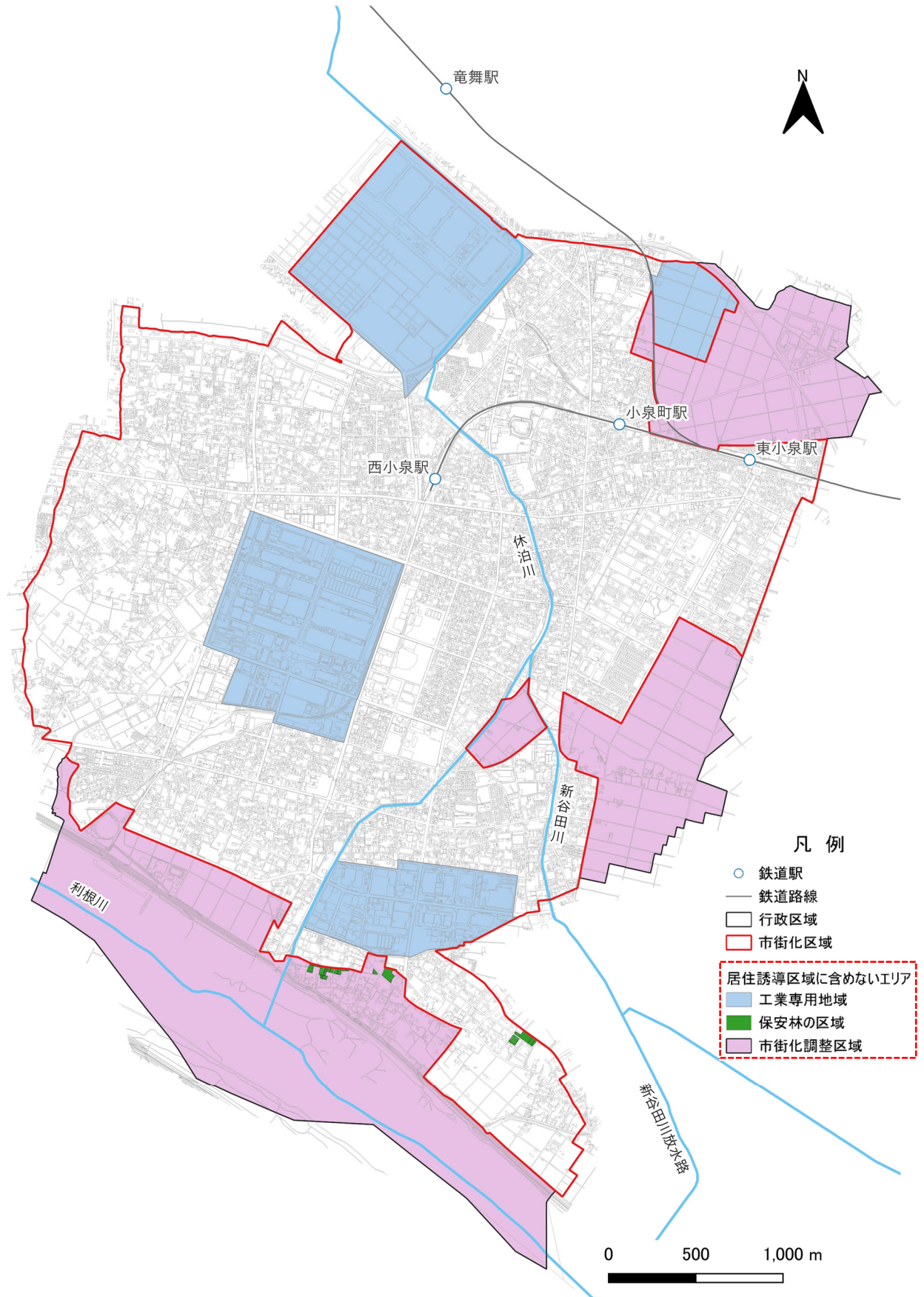
P78で抽出した居住誘導区域に含めるエリアを、町丁目で整理すると以下ようになります。

《 図4-2 居住誘導区域に含める町丁目 》



②居住誘導区域に含めないエリア

《 図4-3 居住誘導区域に含めないエリア 》



出典：国土数値情報(令和6年(2024年)時点)、大泉町資料、群馬県提供資料

③居住誘導区域に含めるか検証を行うエリア

「①居住誘導区域に含めるエリア」に該当していない上小泉地区、朝日一丁目地区、朝日五丁目地区、富士一丁目地区、富士三丁目地区、下小泉地区、古海地区、丘山地区、寄木戸地区、古氷地区、坂田三丁目地区の11地区については、以下の検証1により、良好な住宅地形成を図る地区計画が行われている場合、又は「①居住誘導区域に含めるエリア」の代替となる項目を全て満たす場合は、居住誘導区域に含めます。

また、検証2～4より、居住誘導区域に望ましくない、工業系の土地利用が行われている場合、災害のリスクが高い場合、公共下水道事業区域外の場合は居住誘導区域から除外します。

検証1. 「①居住誘導区域に含めるエリア」に該当しなかった箇所

1. 良好な住宅地形成を図る地区計画又は、幅員4.0m以上の道路状況

（「①居住誘導区域に含めるエリア」 都市基盤の整備状況の代替項目）

■古海第二地区地区計画では、戸建て住宅を中心とした良好な住宅地の形成を図っています。それに伴い、都市基盤が整備されることが見込まれます。

⇒古海地区は地区計画が指定されているため、「①居住誘導区域に含めるエリア」の代替となる条件を満たします。

■建築基準法第42条に基づき、建築物が接する道路の最低幅員は4.0mと決められ、4.0m未満の道は道路として認められず、原則として住宅や商業施設等の全ての建築物を造ることができません。

⇒上小泉地区、朝日一丁目地区、朝日五丁目地区、富士一丁目地区、富士三丁目地区、下小泉地区、丘山地区、古氷地区、坂田三丁目地区は、地区内のほとんどの道路が道路幅員4.0m以上なので、「①居住誘導区域に含めるエリア」の代替となる条件を満たします。

⇒寄木戸地区では全体的に道路幅員4.0m未満の道路が広がっているため、「①居住誘導区域に含めるエリア」の代替となる条件を満たしません。

《 図4-4 「①居住誘導区域に含めるエリア」に該当しなかった箇所内の幅員4.0m未満の道路状況 》



古海地区は地区計画が指定されているため、幅員4.0m未満の道路の確認はしていません。

出典：大泉町道路台帳図(令和4年度調査)

2. 生活利便性の高さ

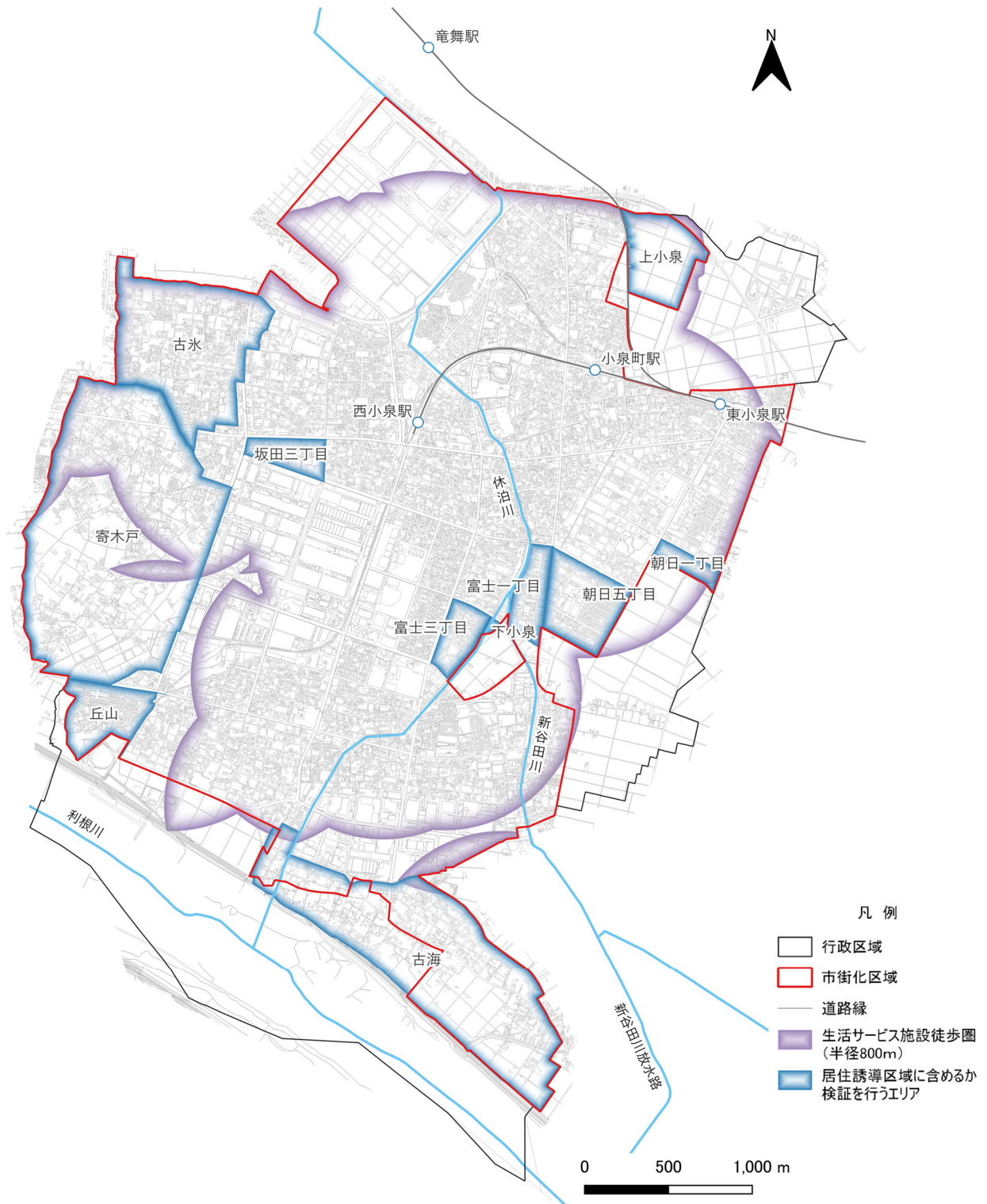
(「①居住誘導区域に含めるエリア」において概ね全域をカバーしているため検証でも同じ項目を使用)

■高齢者福祉施設、商業施設、医療施設の徒歩圏(半径800m)を全て満たす区域である生活サービス施設徒歩圏のカバー範囲を確認します。

⇒上小泉地区、朝日一丁目地区、朝日五丁目地区、富士一丁目地区、富士三丁目地区、下小泉地区、古氷地区、坂田三丁目地区は「①居住誘導区域に含めるエリア」の条件を満たします。

⇒古海地区、丘山地区、寄木戸地区は、「①居住誘導区域に含めるエリア」の条件を満たしません。

《 図4-5 生活サービス施設徒歩圏のカバー範囲 》



3. デマンド交通の導入検討

(「①居住誘導区域に含めるエリア」 公共交通の利用しやすさの代替項目)

■公共交通の徒歩圏(鉄道駅半径800m、バス停半径300m)外に居住している方や最寄りの駅やバス停まで行くことが難しい方の交通手段として、現在は利用対象者が限定されている高齢者等デマンド交通を導入していますが、将来的には町全域で誰もが利用することができるデマンド交通の導入を検討していきます。

⇒上小泉地区、朝日一丁目地区、朝日五丁目地区、富士一丁目地区、富士三丁目地区、下小泉地区、古海地区、丘山地区、寄木戸地区、古氷地区、坂田三丁目地区の全地区で「①居住誘導区域に含めるエリア」の代替となる条件を満たします。

4. 住宅系土地利用としての転用

(「①居住誘導区域に含めるエリア」 人口密度の高さの代替項目)

■朝日一丁目地区、朝日五丁目地区、富士一丁目地区、富士三丁目地区、丘山地区、寄木戸地区、古氷地区では、平成28年(2016年)から令和3年(2021年)にかけて自然的土地利用や太陽光発電システム装置や駐車場等のその他土地利用の面積が減少し、住宅系土地利用が増加しています。

■朝日五丁目地区、古海地区、寄木戸地区、古氷地区では、令和元年(2019年)から令和6年(2024年)の間で行われた大泉町開発事業指導要綱に基づく開発事業事前協議(令和7年3月時点)において、住宅系の開発に関する事前協議が行われています。

⇒朝日一丁目地区、朝日五丁目地区、富士一丁目地区、富士三丁目地区、丘山地区、古海地区、寄木戸地区、古氷地区は、土地利用の住宅用地面積が増加傾向にある又は、今後住宅開発による人口増加が見込まれる地区であるため、「①居住誘導区域に含めるエリア」の代替となる条件を満たします。

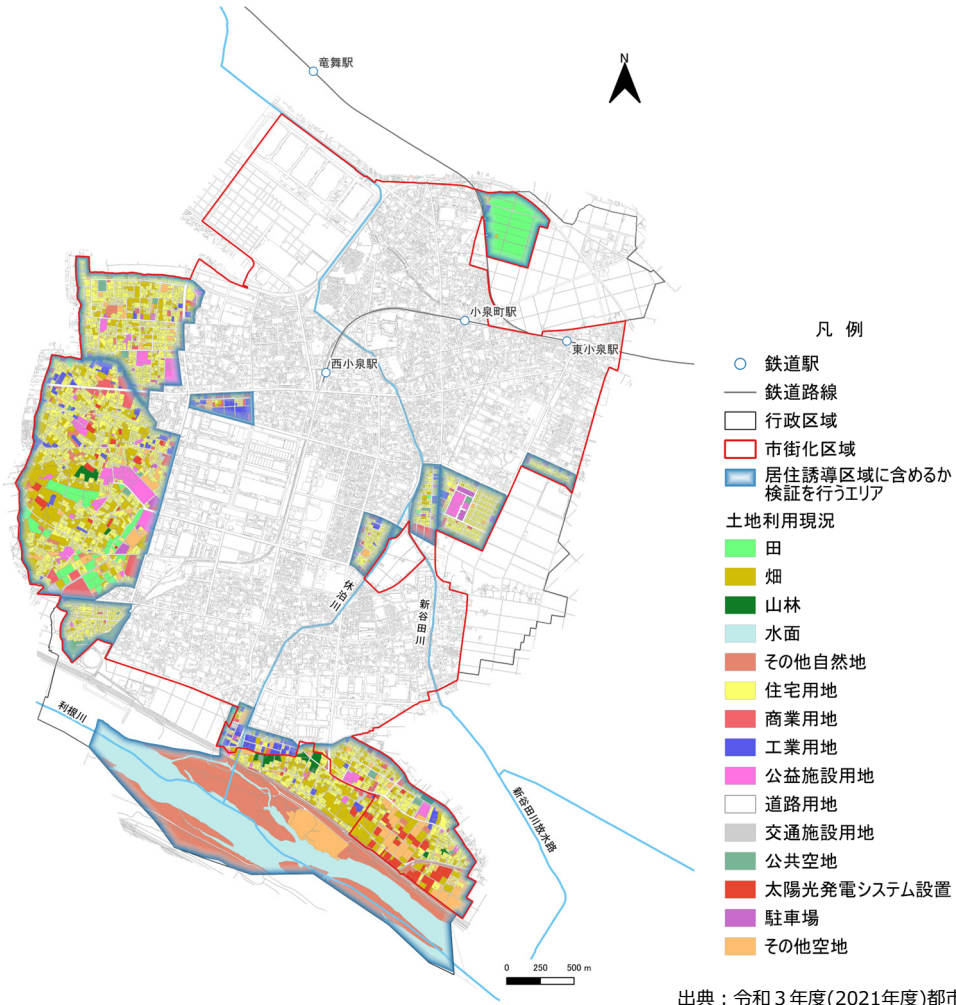
⇒上小泉地区、下小泉地区、坂田三丁目地区は土地利用において住宅用地面積が増加傾向になく、「大泉町開発事業指導要綱に基づく開発事業事前協議」も行われていないため、「①居住誘導区域に含めるエリア」の代替となる条件を満たしません。

《 図4-6 平成28年(2016年)土地利用現況 》



出典：平成28年度(2016年度)都市計画基礎調査(群馬県)

《 図4-7 令和3年(2021年)土地利用現況 》



《 表4-2 「①居住誘導区域に含めるエリア」に該当しなかった地区の土地利用面積内訳 》

地区名	年次	自然的土地利用	住宅系土地利用	商業系土地利用	工業系土地利用	その他
上小泉	平成28(2016年)年	18.3 ha	0.4 ha	0.0 ha	0.2 ha	1.2 ha
	令和3(2021年)年	18.3 ha	0.5 ha	0.0 ha	0.2 ha	1.2 ha
朝日一丁目	平成28(2016年)年	0.2 ha	3.1 ha	0.5 ha	0.0 ha	0.9 ha
	令和3(2021年)年	0.1 ha	3.2 ha	0.5 ha	0.0 ha	0.8 ha
朝日五丁目	平成28(2016年)年	0.6 ha	10.4 ha	0.9 ha	0.3 ha	8.2 ha
	令和3(2021年)年	0.6 ha	10.8 ha	1.0 ha	0.3 ha	7.8 ha
下小泉	平成28(2016年)年	0.4 ha	0.1 ha	0.0 ha	0.0 ha	0.1 ha
	令和3(2021年)年	0.5 ha	0.1 ha	0.0 ha	0.0 ha	0.1 ha
富士一丁目	平成28(2016年)年	1.0 ha	4.0 ha	1.5 ha	0.5 ha	3.4 ha
	令和3(2021年)年	1.1 ha	4.3 ha	1.5 ha	0.5 ha	3.0 ha
富士三丁目	平成28(2016年)年	0.3 ha	4.7 ha	0.8 ha	0.5 ha	2.5 ha
	令和3(2021年)年	0.2 ha	4.8 ha	0.8 ha	0.5 ha	2.6 ha
古海	平成28(2016年)年	169.0 ha	30.9 ha	1.4 ha	4.6 ha	52.6 ha
	令和3(2021年)年	171.1 ha	30.7 ha	1.4 ha	5.4 ha	52.6 ha
丘山	平成28(2016年)年	1.2 ha	8.9 ha	0.2 ha	0.0 ha	11.8 ha
	令和3(2021年)年	1.2 ha	9.2 ha	0.2 ha	0.0 ha	11.5 ha
寄木戸	平成28(2016年)年	48.5 ha	57.8 ha	9.3 ha	5.8 ha	37.7 ha
	令和3(2021年)年	44.9 ha	58.6 ha	9.9 ha	6.1 ha	39.7 ha
坂田三丁目	平成28(2016年)年	0.2 ha	1.1 ha	1.1 ha	2.9 ha	3.4 ha
	令和3(2021年)年	0.2 ha	1.1 ha	1.1 ha	3.0 ha	3.1 ha
古水	平成28(2016年)年	9.7 ha	30.8 ha	1.4 ha	0.7 ha	21.3 ha
	令和3(2021年)年	8.3 ha	33.7 ha	1.6 ha	0.7 ha	19.7 ha

出典：平成28年度(2016年度)、令和3年度(2021年度)都市計画基礎調査(群馬県)

第4章 居住誘導区域

以上、検証1より、朝日一丁目地区、朝日五丁目地区、富士一丁目地区、富士三丁目地区、古氷地区については「①居住誘導区域に含めるエリア」の代替となる項目(1～4)の全てを満たすため、居住誘導区域に含めます。

一方で、上小泉地区、下小泉地区、古海地区、丘山地区、寄木戸地区、坂田三丁目地区については「①居住誘導区域に含めるエリア」の代替となる項目(1～4)の全てを満たさないため、居住誘導区域に含めません。

《 表4-3 「①居住誘導区域に含めるエリア」に該当しなかった地区の検証結果 》

地区名	検証項目				結果
	1	2	3	4	
上小泉地区	○	○	○	×	居住誘導区域に含めません。
朝日一丁目地区	○	○	○	○	居住誘導区域に含めます。
朝日五丁目地区	○	○	○	○	居住誘導区域に含めます。
富士一丁目地区	○	○	○	○	居住誘導区域に含めます。
富士三丁目地区	○	○	○	○	居住誘導区域に含めます。
下小泉地区	○	○	○	×	居住誘導区域に含めません。
古海地区	○	×	○	○	居住誘導区域に含めません。
丘山地区	○	×	○	○	居住誘導区域に含めません。
寄木戸地区	×	×	○	○	居住誘導区域に含めません。
古氷地区	○	○	○	○	居住誘導区域に含めます。
坂田三丁目地区	○	○	○	×	居住誘導区域に含めません。

検証2. 工業系用途地域に集積する住宅

■ 準工業地域は、工業系建築物に限らず商業系建築物や住宅系建築物が立地していますが、工業地域は、工業系建築物が多く立地しています。

⇒ 準工業地域は、これまで工業都市として成長を遂げてきた背景を踏まえ、工場と住宅が共存してきたことが考えられるため、居住誘導区域に含めます。なお、寄木戸地区の準工業地域は、本検証では居住誘導区域に含めるエリアに該当しますが、P81～85における検証1で居住誘導区域に含めないという整理を行っているため、居住誘導区域に含めません。

⇒ 工業地域は、操業環境を維持するため、居住誘導区域に含めません。

《 図4-8 工業系用途地域に集積する住宅 》



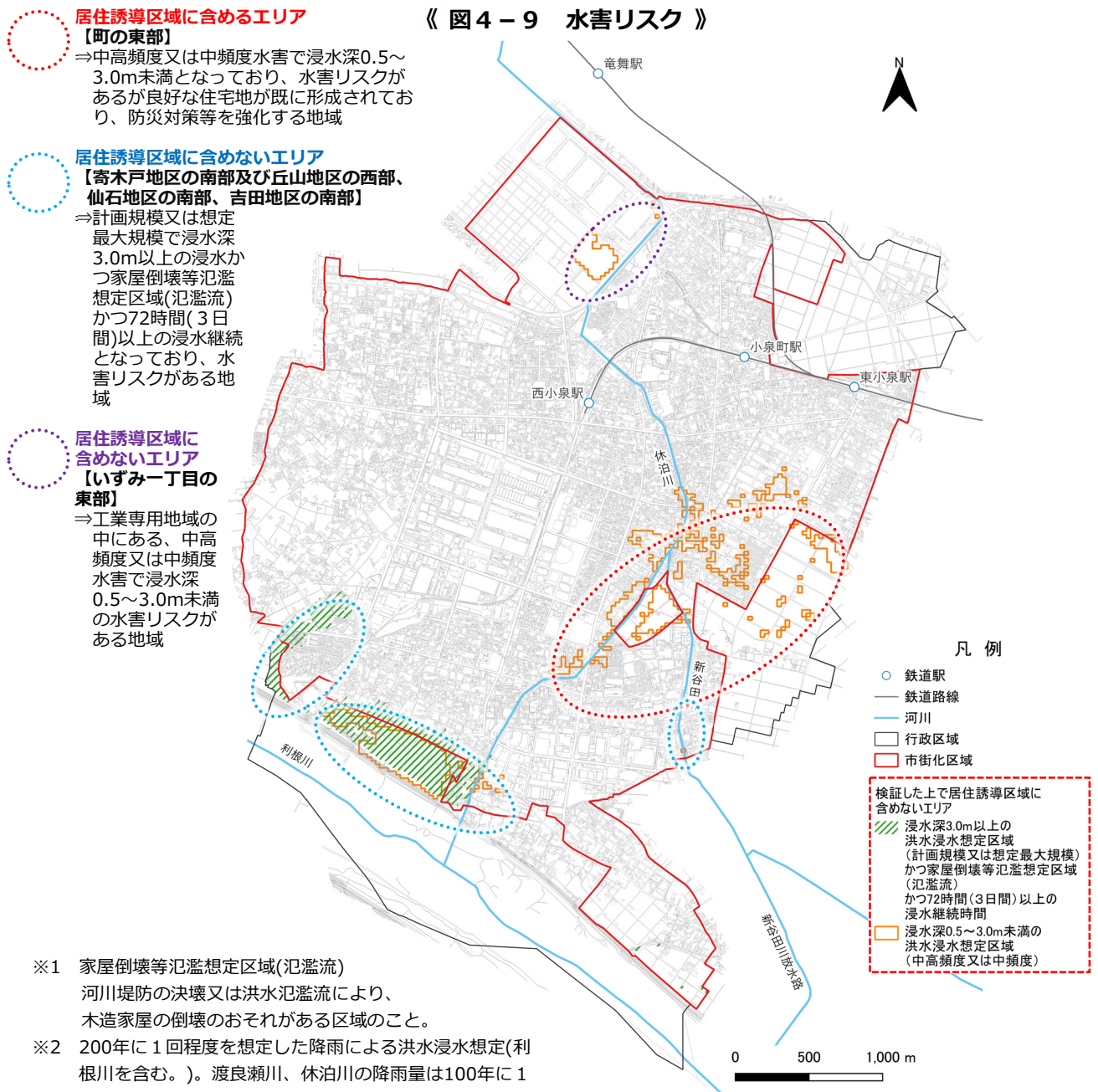
検証3. 水害リスク

■町の東部、いずみ一丁目の東部、仙石地区の南部において、0.5～3.0m未満の浸水が、中高頻度(30年に1回程度)又は中頻度(50年に1回程度)で発生すると想定されています。

■仙石地区の南部、寄木戸地区の南部及び丘山地区の西部において、3.0m以上の浸水かつ家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)(※1)かつ72時間(3日間)以上の浸水継続が、計画規模(※2)又は想定最大規模(1000年に1回程度)で発生すると想定されています。

⇒0.5～3.0m未満の浸水は被害が小さいものの、最も高頻度で床上浸水リスクが想定されるため、居住誘導区域に含めません。ただし、町の東部は都市基盤が整備されており、良好な住宅地が形成されていることや、文化施設等が立地していることを踏まえ、町として防災対策等を強化することにより、居住誘導区域に含めます。なお、いずみ一丁目の東部については工業専用地域のため、「②居住誘導区域に含めないエリア」で既に居住誘導区域に含めないという判断をしており、今回の検証の対象エリアではありませんが、町内全域で災害リスクの高い場所を検証するために参考として検証を行っています。

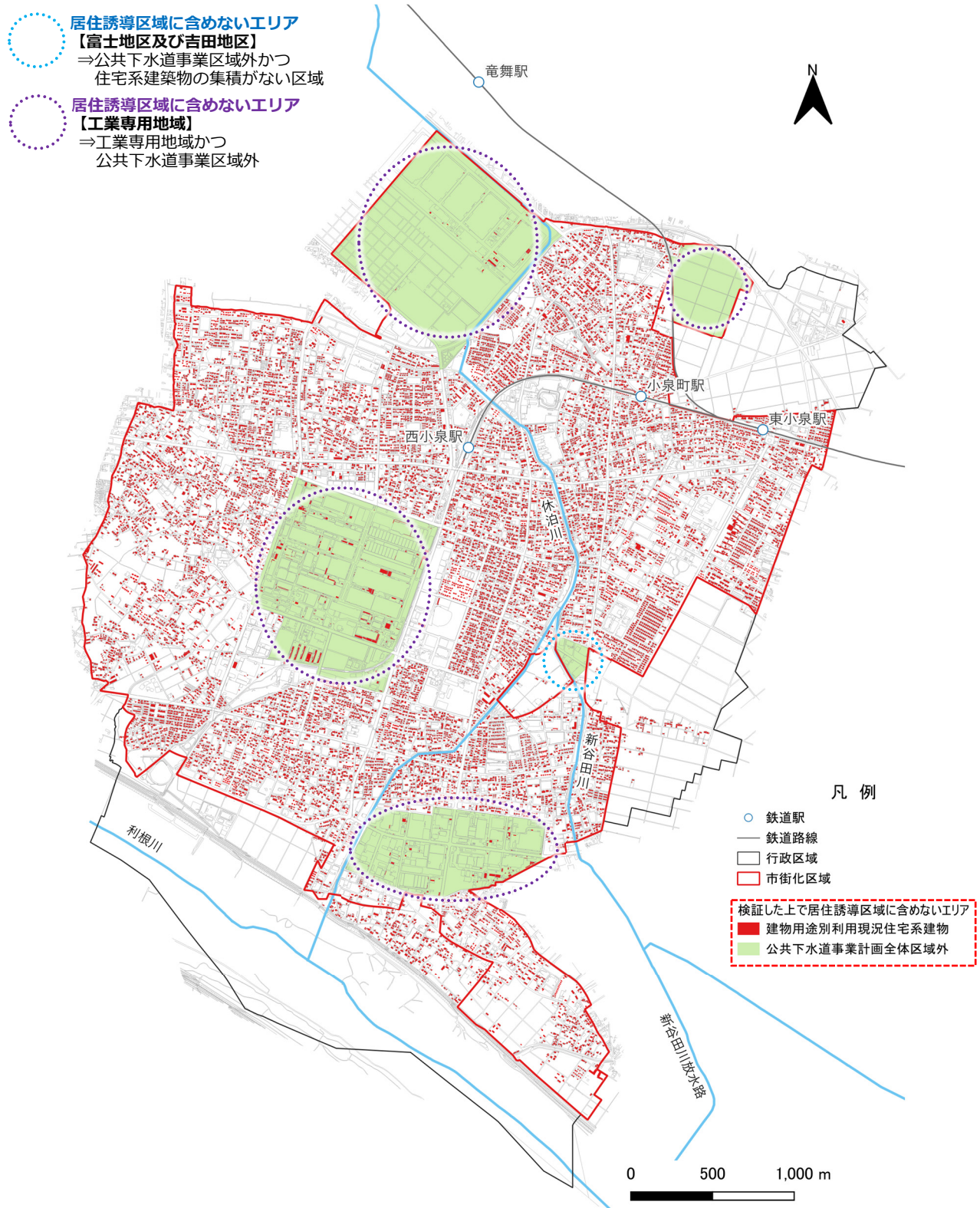
⇒3.0m以上の浸水かつ家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)かつ72時間(3日間)以上の浸水継続の該当箇所は、発生頻度は低いものの、最もリスクが大きいことが想定されるため、居住誘導区域に含めません。



検証4. 公共下水道の整備状況

- 市街化区域内において、工業専用地域以外のほとんどが公共下水道事業区域となっていますが、富士地区及び吉田地区の一部では、公共下水道事業区域外かつ住宅系建築物が集積していない区域が見られます。
- ⇒富士地区及び吉田地区の一部は、公共下水道事業区域外となっており、住宅の立地も少ないことから、居住誘導区域には含めません。
- ⇒工業専用地域については、「②居住誘導区域に含めないエリア」で既に居住誘導区域に含めないという判断をしており、公共下水道事業区域外であるため、居住誘導区域には含めません。

《 図4-10 公共下水道の整備状況 》



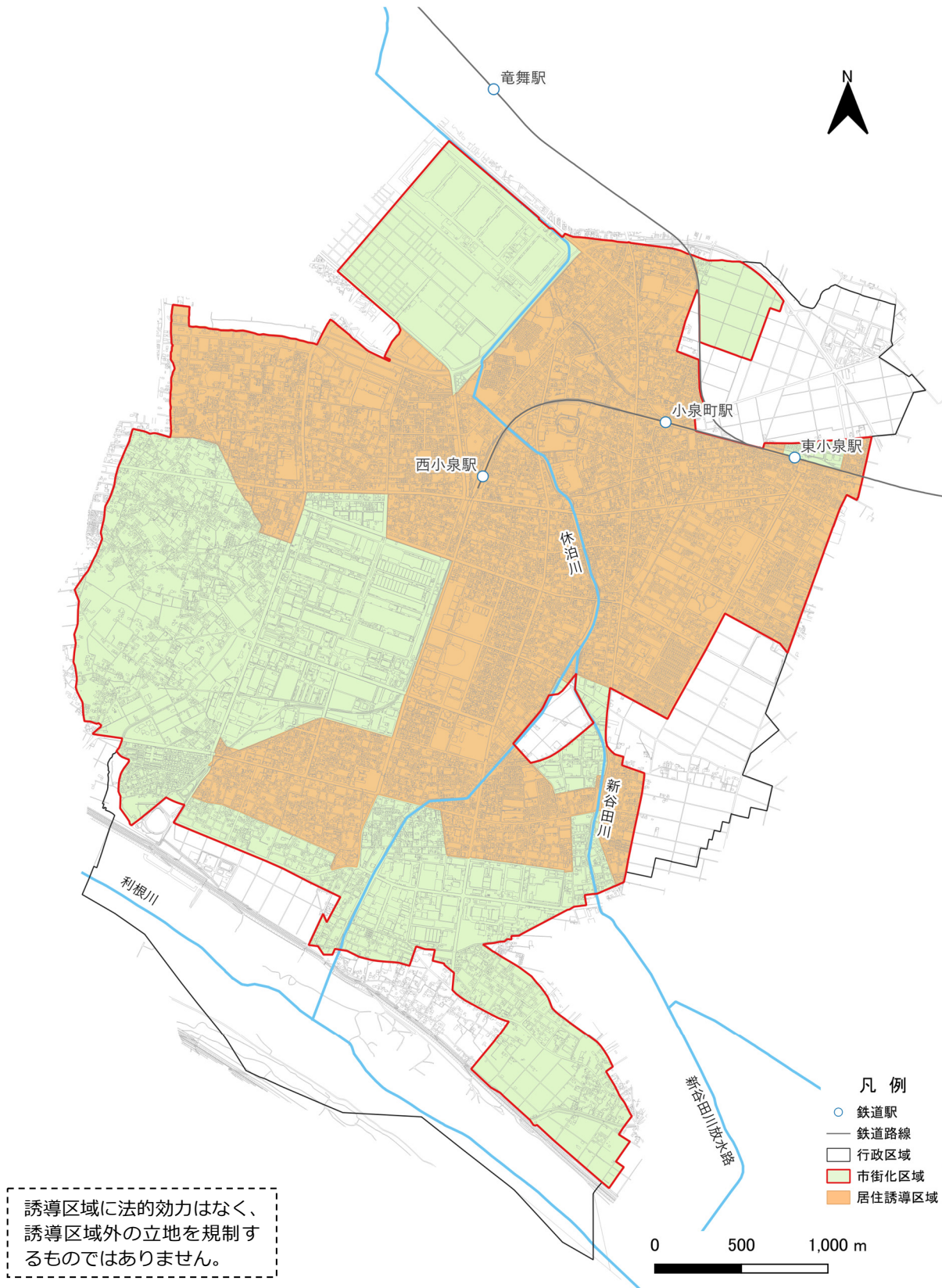
出典：令和3年度(2021年度)都市計画基礎調査(群馬県)、大泉町公共下水道計画図(令和4年(2022年))、大泉町資料

(3) 居住誘導区域

居住誘導区域の設定フローに基づき設定した居住誘導区域は、以下のとおりです。

居住誘導区域の面積は730.3haとなっており、住宅の立地ができない工業専用地域を除いた市街化区域(1,083ha)の67.4%を占めています。また、令和2年(2020年)時点では、住民の70.2%(29,556人)が居住誘導区域内に居住しています。

《 図4-11 居住誘導区域 》



4-4. 居住を誘導するための届出・勧告

居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するため、以下の行為を行おうとする場合には、原則として町への届出が義務付けられています。

■届出の対象

【開発行為】

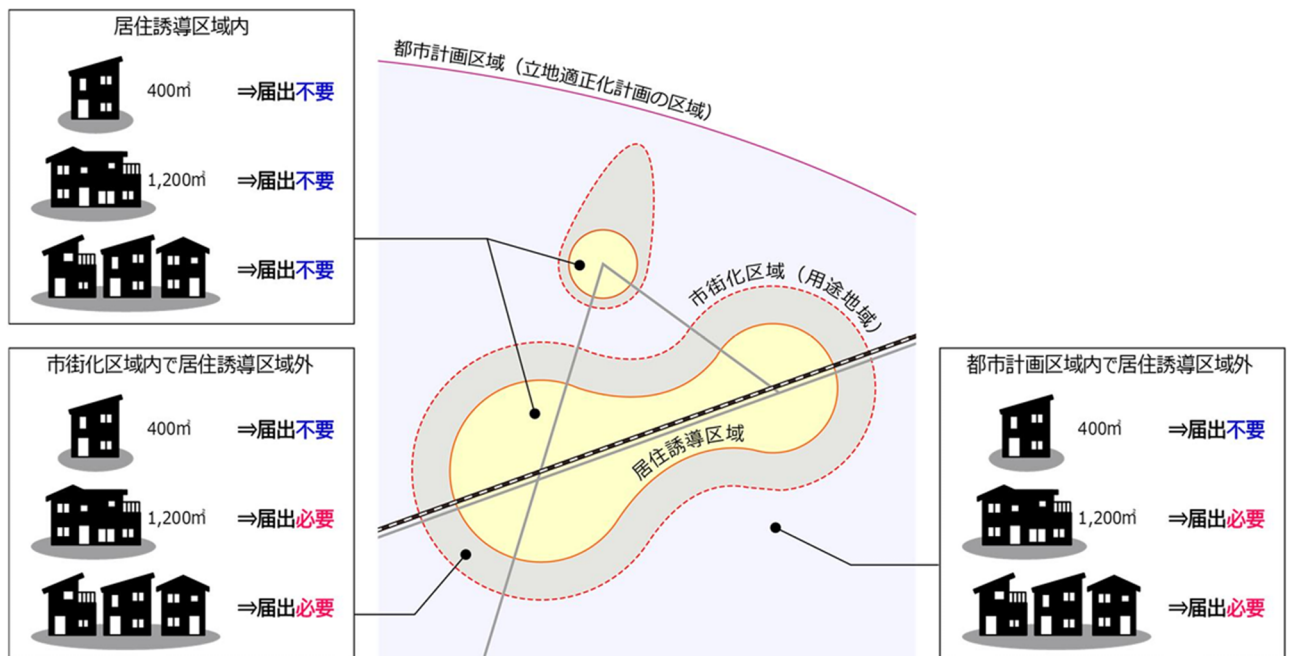
- ① 3戸以上の住宅を建築目的とする開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅を建築目的とする開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

【建築行為等】

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①)とする場合

■届出の対象例

《 図4-12 届出の対象例 》



出典：立地適正化計画の手引き(令和7年4月改訂)を一部加工

