

## 第4章 居住誘導区域

### 4-1. 居住誘導区域とは

居住誘導区域は、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です。

#### 【都市再生特別措置法】

##### 第八十一条

2 立地適正化計画には、その区域を記載するほか、おおむね次に掲げる事項を記載するものとする。

二 都市の居住者の居住を誘導すべき区域（以下「居住誘導区域」という。）及び居住環境の向上、公共交通の確保その他の当該居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項

#### 【都市計画運用指針(R4.4): 居住誘導区域】

##### ① 基本的な考え方

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。

##### ② 居住誘導区域の設定（居住誘導区域を定めることが考えられる区域）

ア 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

イ 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

ウ 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

## 4-2. 区域設定の基本的な考え方

本市の人口は、令和2(2020)年にピークを迎え、その後緩やかに減少していくものの、市街化区域では80人/ha程度の人口密度で推移すると推測されていることから、居住誘導区域は、市全体を対象とし、都市計画運用指針に即しつつ、以下の考えを基に設定します。

表 居住誘導区域の考え方

検討箇所		居住誘導区域の考え方	
①	区域区分	市街化調整区域	市街化調整区域全域を居住誘導区域から除外する。
②	地域地区 (用途地域 など)	1.工業専用地域	住居系土地利用ができないため、臨海工業団地の範囲を居住誘導区域から除外する。
		2.地区計画	地区整備計画により、住居系(住宅、共同住宅など)の建設を制限している範囲は、居住誘導区域から除外する。
		3.その他工業系地域	工業系用途地域のうち、工業用途に特化し、住居系の建物が立地していない区域は、居住誘導区域から除外する。
③	生産緑地	生産緑地地区	緑地としての土地利用が担保され住居系の土地利用ができないため、生産緑地地区は、居住誘導区域から除外する。
④	公園・ 緑地など	1ha以上の公園・緑地	近隣・地区公園、谷津干潟、帯状の緑地などの一定規模以上の公園は都市の良好な緑地を維持するため、居住誘導区域から除外する。
		自然保護地区 都市環境保全地区	条例により自然の保全を位置づけられた地区であることから、居住誘導区域から除外する。
⑤	災害危険 箇所	1.土砂災害特別警戒区域 (レッドゾーン)	土砂災害が発生した場合に、建築物の損壊が生じ住民の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあるため、土砂災害特別警戒区域は、居住誘導区域から除外する。
		2.土砂災害警戒区域 (イエローゾーン)	災害情報の伝達、避難に関する警戒避難体制を強化することを前提に、居住誘導区域に含める。
		3.大規模盛土造成地	現時点では、地震時などに必ずしも危険な箇所ではないことから、災害ハザードに関する情報の周知を行い、防災に対する意識向上を図ることを前提に居住誘導区域に含める。
		4.急傾斜地崩壊危険区域 (レッドゾーン)	崩壊するおそれのある急傾斜地であり、居住の安全性を確保するため、急傾斜地崩壊危険区域の範囲を居住誘導区域から除外するが、急傾斜地崩壊危険防止工事が完了している地区については、居住誘導区域に含める。
		5.内水浸水想定区域 (イエローゾーン)	避難場所の確保、安全に逃げられる避難路の整備、市民への災害情報などの周知により避難体制を確保することを前提に居住誘導区域に含める。
		6.高潮浸水想定区域 (イエローゾーン)	東関東自動車道以南は、居住誘導区域から除外する。 東関東自動車道以北は、十分な避難場所を確保し、水平方向に逃げられる避難路の整備、市民への災害情報などの周知により避難体制を確保することを前提に居住誘導区域に含める。
		7.津波浸水想定区域 (イエローゾーン)	十分な避難場所を確保し、水平方向に逃げられる避難路の整備、市民への災害情報などの周知により避難体制を確保することを前提に居住誘導区域に含める。
		8.洪水浸水想定区域 (イエローゾーン)	十分な避難場所を確保し、水平方向に逃げられる避難路の整備、市民への災害情報などの周知により避難体制を確保することを前提に居住誘導区域に含める。

### 4-3. 居住誘導区域の設定

「4-2. 区域設定の基本的な考え方」を踏まえ、居住誘導区域を以下のとおり設定します。

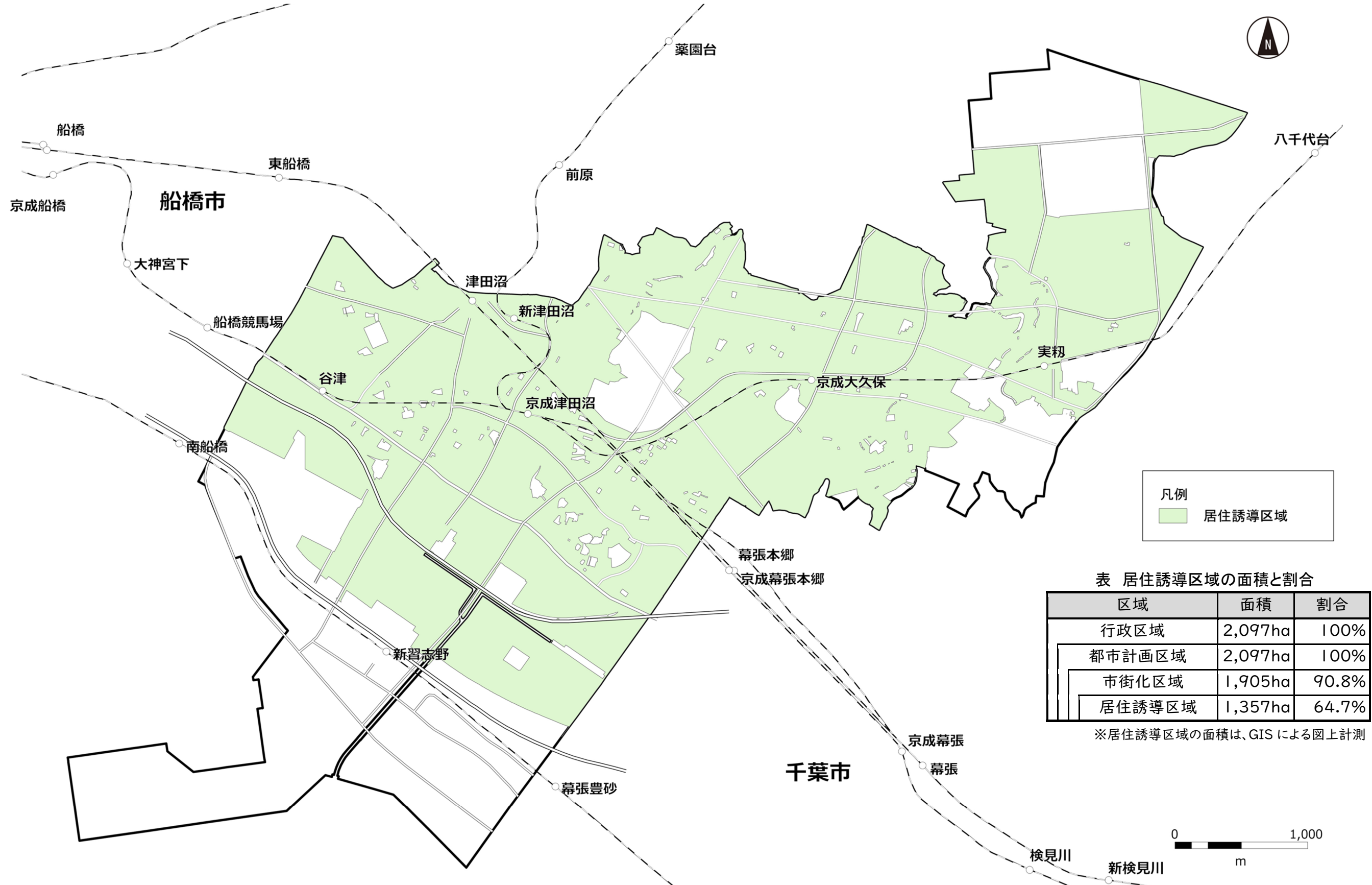


図 居住誘導区域





表 居住誘導区域の人口・人口密度

区域	平成27年		令和22年	
	人口	人口密度	人口	人口密度
行政区域	167,909人	80.1人/ha	167,296人	79.8人/ha
都市計画区域	167,909人	80.1人/ha	167,296人	79.8人/ha
市街化区域	165,482人	86.9人/ha	164,830人	86.5人/ha
居住誘導区域	164,019人	120.9人/ha	163,331人	120.4人/ha

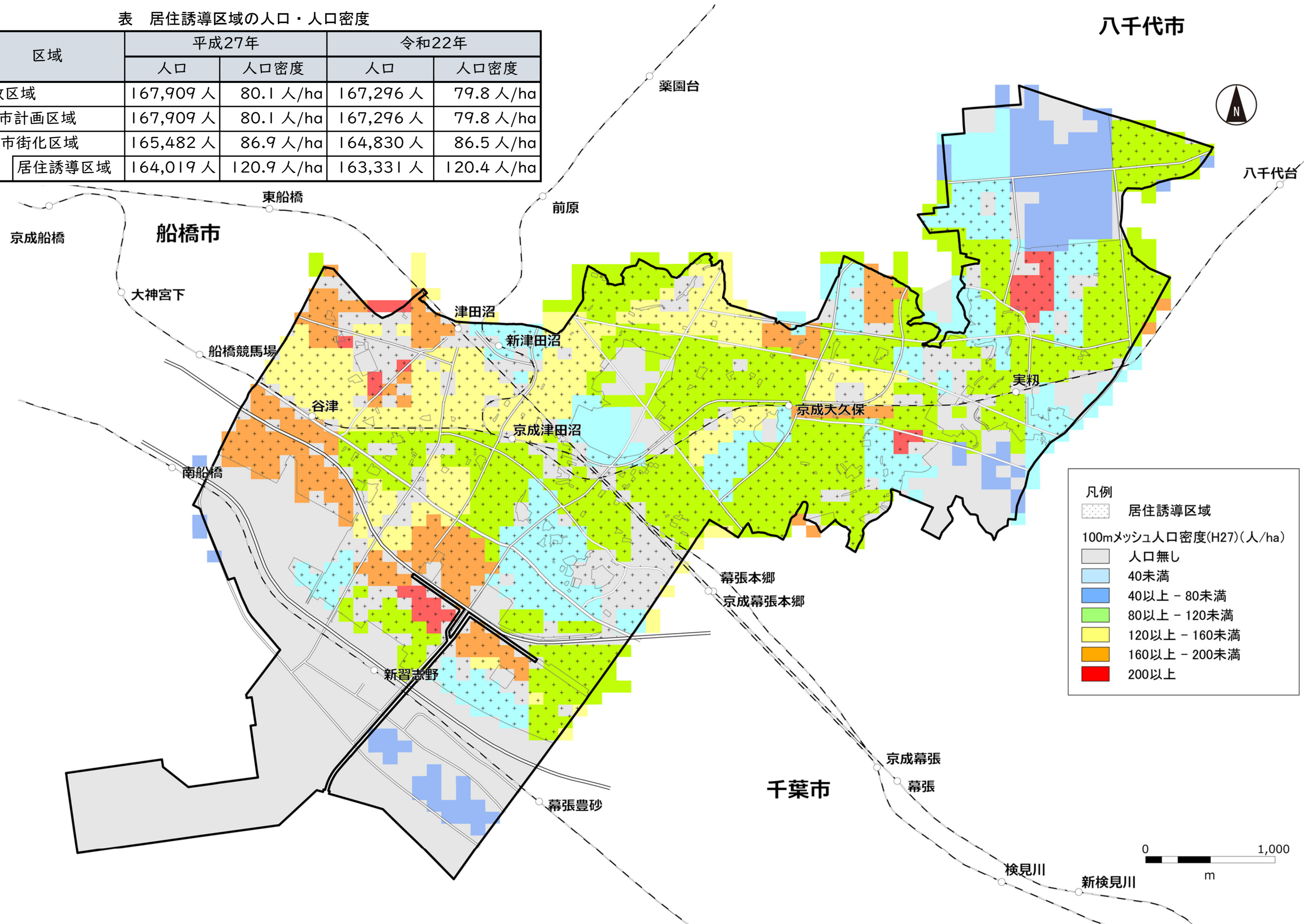


図 居住誘導区域の人口密度(平成 27(2015)年)