第4章　居住誘導区域

第４章　居住誘導区域

本章では、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、都市機能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「居住誘導区域」を設定します。

４－１　居住誘導区域の設定

（１）居住誘導区域の設定の考え方

１）想定される区域

「立地適正化計画の手引き（国土交通省）」において、居住誘導区域に定めることが望ましい区域として、以下のような内容が示されています。

≪居住誘導区域を定めることが望ましい区域≫

① 生活利便性が確保される区域

○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・端末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

② 都市機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

○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

○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

※民間施設を含む都市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りますが、人口減少が進んでいる地域においては、実情に応じて実現可能な人口密度を設定する必要があります。

③ 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

○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

2）災害ハザードエリアにおいて居住誘導区域に含めない区域等

<table>
<tr><th>居住誘導区域の指定</th><th colspan="3">区域</th><th>市の指定状況</th></tr>
<tr><td rowspan="5">定めない</td><td rowspan="6">レッドゾーン</td><td colspan="2">災害危険区域
（建築基準法）</td><td>対象区域あり
（※千葉県は建築基準法施行条例第 3 条の 2 において、急傾斜地崩壊危険区域を災害危険区域として指定）</td></tr>
<tr><td colspan="2">地すべり防止区域
（地すべり等防止法）</td><td>無し</td></tr>
<tr><td colspan="2">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）</td><td>対象区域あり</td></tr>
<tr><td colspan="2">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）</td><td>対象区域あり</td></tr>
<tr><td colspan="2">浸水被害防止区域
（特定都市河川浸水被害対策法）</td><td>無し</td></tr>
<tr><td>原則として含まないこととすべき</td><td colspan="2">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）</td><td>無し</td></tr>
<tr><td rowspan="7">総合的に勘案し、適切で無いと判断される場合は、原則として含まないこととすべき</td><td rowspan="7">イエローゾーン</td><td rowspan="3">浸水想定区域
（水防法）</td><td>洪水浸水想定区域</td><td>対象区域あり</td></tr>
<tr><td>雨水出水浸水想定区域</td><td>対象区域あり</td></tr>
<tr><td>高潮浸水想定区域</td><td>対象区域あり</td></tr>
<tr><td colspan="2">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）</td><td>対象区域あり</td></tr>
<tr><td colspan="2">津波災害警戒区域
（津波防災地域づくりに関する法律）</td><td>無し</td></tr>
<tr><td colspan="2">津波浸水想定（区域）
（津波防災地域づくりに関する法律）</td><td>対象区域あり</td></tr>
<tr><td colspan="2">都市浸水想定（区域）
（特定都市河川浸水被害対策法）</td><td>無し</td></tr>
</table>

3）本市における設定の考え方

本市においては、以下の考えで居住誘導区域を設定します。

市 街 化 区 域

居住に適したエリアの抽出

以下の条件に該当する箇所は、居住誘導区域の設定に適したエリアとします。

① すでに一定の人口密度がある区域
- 人口密度が 40 人/ha 以上の区域（令和 2（2020）年 250mメッシュ）

② 拠点となる場所に容易にアクセスできる区域
- 基幹的な公共交通利用圏
  ※片道 10 本/日以上の運行頻度の鉄道駅及びバス停からの利用圏（駅及び袖ケ浦バスターミナルから 1km、バス停から半径 500m）

③ 計画的な市街地形成が図られてきた区域、予定区域
- 住居・商業系の土地区画整理事業区域

居住を考慮すべきエリアの抽出

以下の条件に該当する区域は、居住誘導区域から除外します。

① 災害の危険性が高い区域

災害レッドゾーン	・急傾斜地崩壊危険区域 ・土砂災害特別警戒区域	
災害イエローゾーン	・土砂災害警戒区域 ・洪水浸水想定区域（想定最大規模で 3 m以上） ・家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食・氾濫流） ・雨水出水浸水想定区域（想定最大規模で 3 m以上） ・高潮浸水想定区域（想定最大規模で 3 m以上） ・津波浸水想定（想定最大規模で 2m以上）	防災指針にて詳細検討

② 工業系土地利用を維持する区域
- 工業専用地域・工業地域

③ 住工が混在した区域のうち、工業系の土地利用割合が高い区域
- 準工業地域（用途地域）において、工業系の土地利用割合が高く、継続的に工業系の土地利用がなされている区域

④ 住宅の建築が制限されている区域
- 地区計画で住宅の建築が制限されている区域
（袖ケ浦椎の森工業団地２期地区地区計画・坂戸市場地区地区計画）

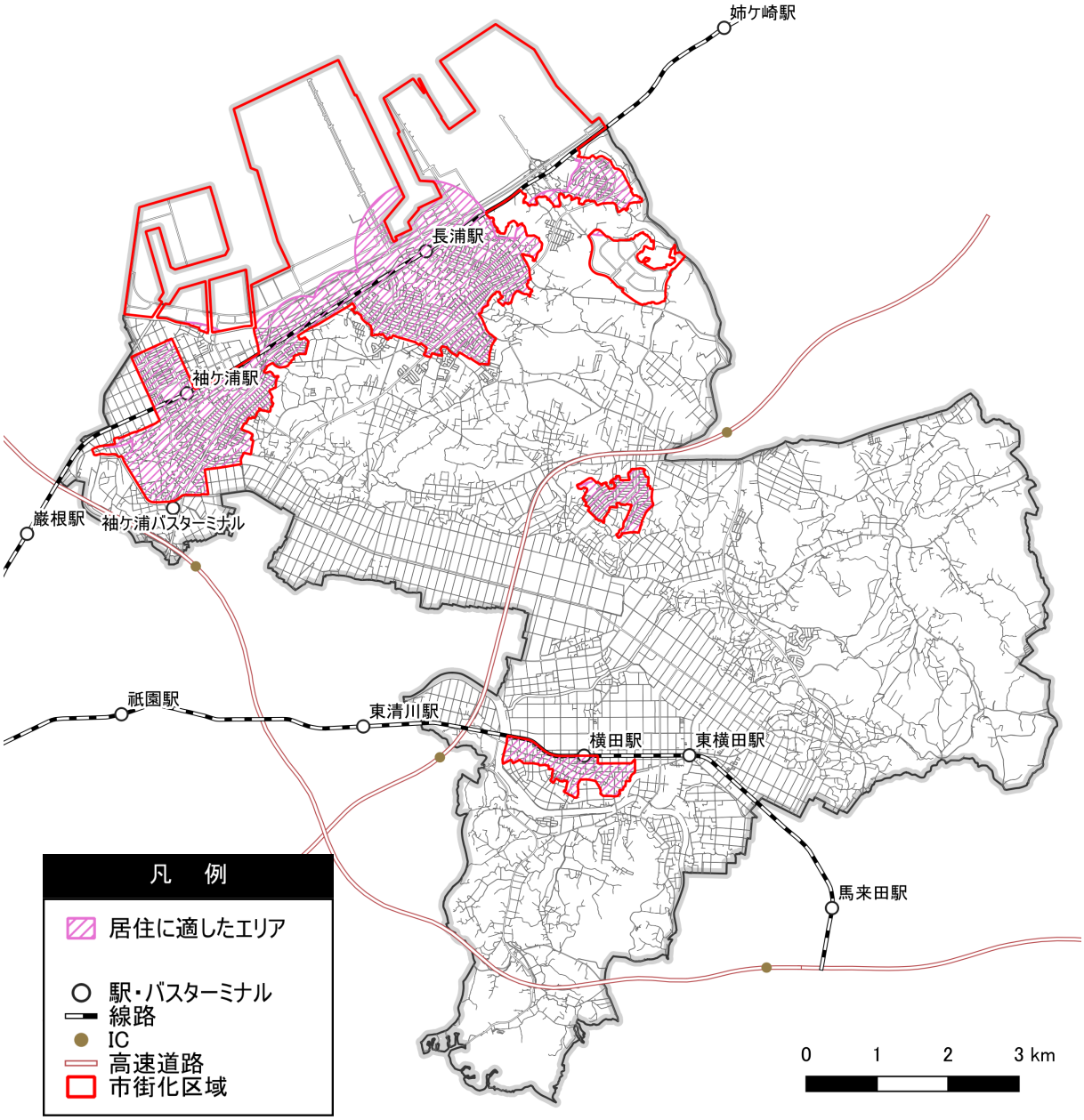
居住に適したエリア から 居住を考慮すべきエリア を除いた区域

条件をもとに抽出された上記の範囲を、用途地域や道路などの地形地物で区域界を設定

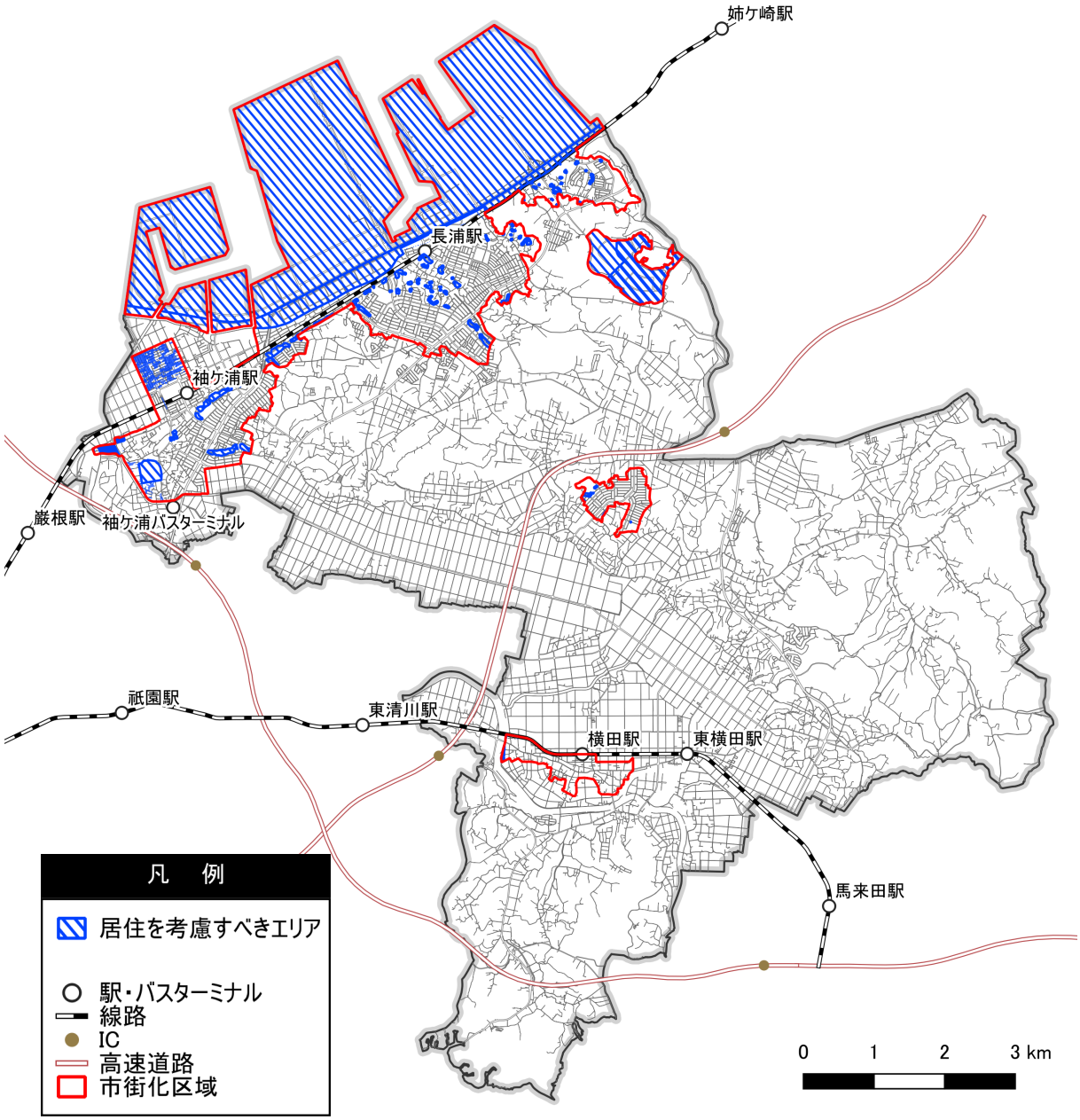
居 住 誘 導 区 域

（２）居住誘導区域の設定

１）居住に適したエリア



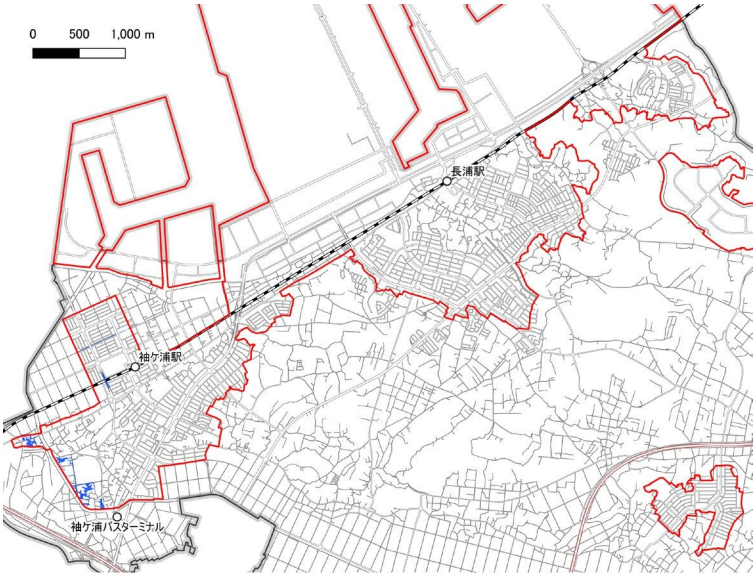
2）居住を考慮すべきエリア



【補足】　「２．居住を考慮すべきエリア」の災害系のエリア

①洪水が３m以上のエリア

・３m以上のエリアは一部分で、主に道路等になっており、周辺が３m未満で垂直避難が可能なため居住誘導区域とする。





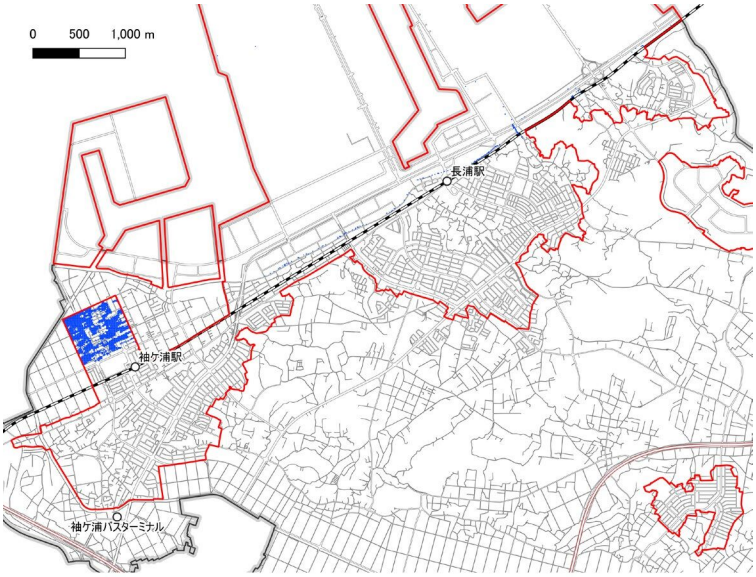
※県が公表している２級河川小櫃川及び浮戸川の洪水浸水想定区域を令和 2（2020）年１月１日時点の地形図標高で再解析した浸水深

資料：市内河川氾濫推定図（令和４（2022）年３月　袖ケ浦市）

②高潮が３m以上のエリア

・袖ケ浦駅海側特定土地区画整理事業内のうち、浸水深が深い場所で 3.8mとなっており、高潮浸水想定区域を公表後に土地区画整理事業により、約 1.5m盛土しているため、居住誘導区域とする。

・その他の３m以上のエリアは一部分で、主に道路等になっており、周辺が３m未満で垂直避難が可能なため居住誘導区域とする。

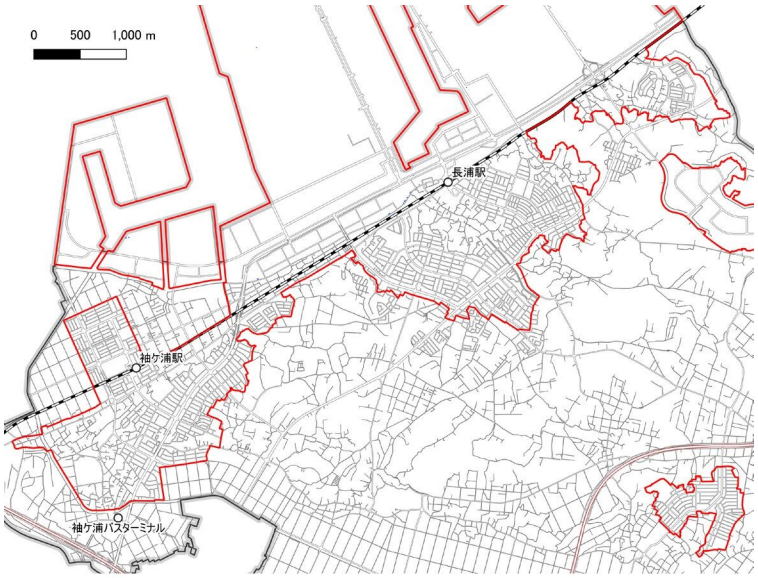




資料：高潮浸水想定区域図（平成 30（2018）年 11 月　千葉県）

③津波が２m以上のエリア

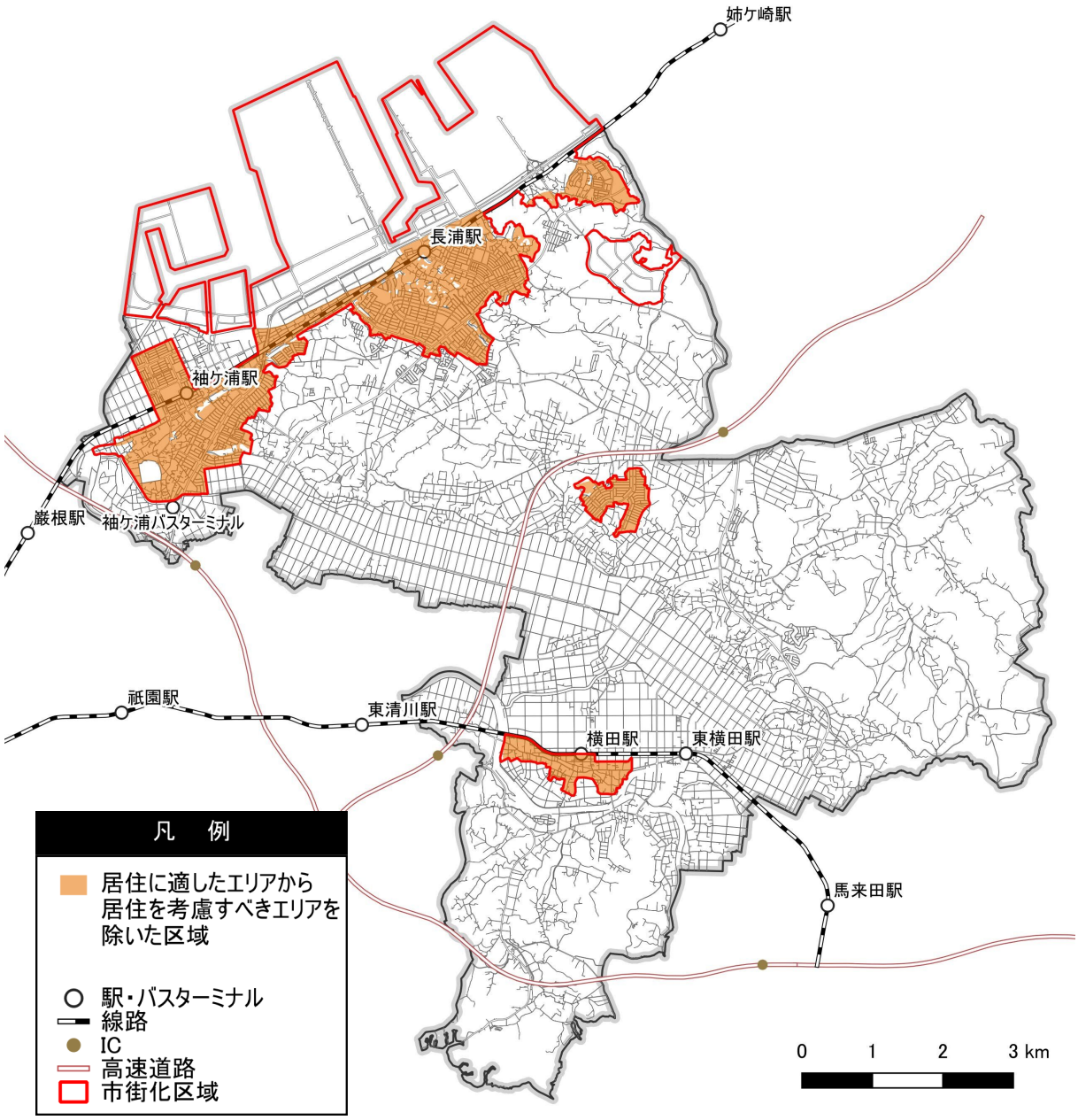
・２m以上のエリアは一部分で、主に道路等になっており、周辺が２m未満で垂直避難が可能なため居住誘導区域とする。





資料：千葉県津波浸水想定図（平成 30（2018）年 11 月　千葉県）

3）居住に適したエリアから居住を考慮すべきエリアを除いた区域

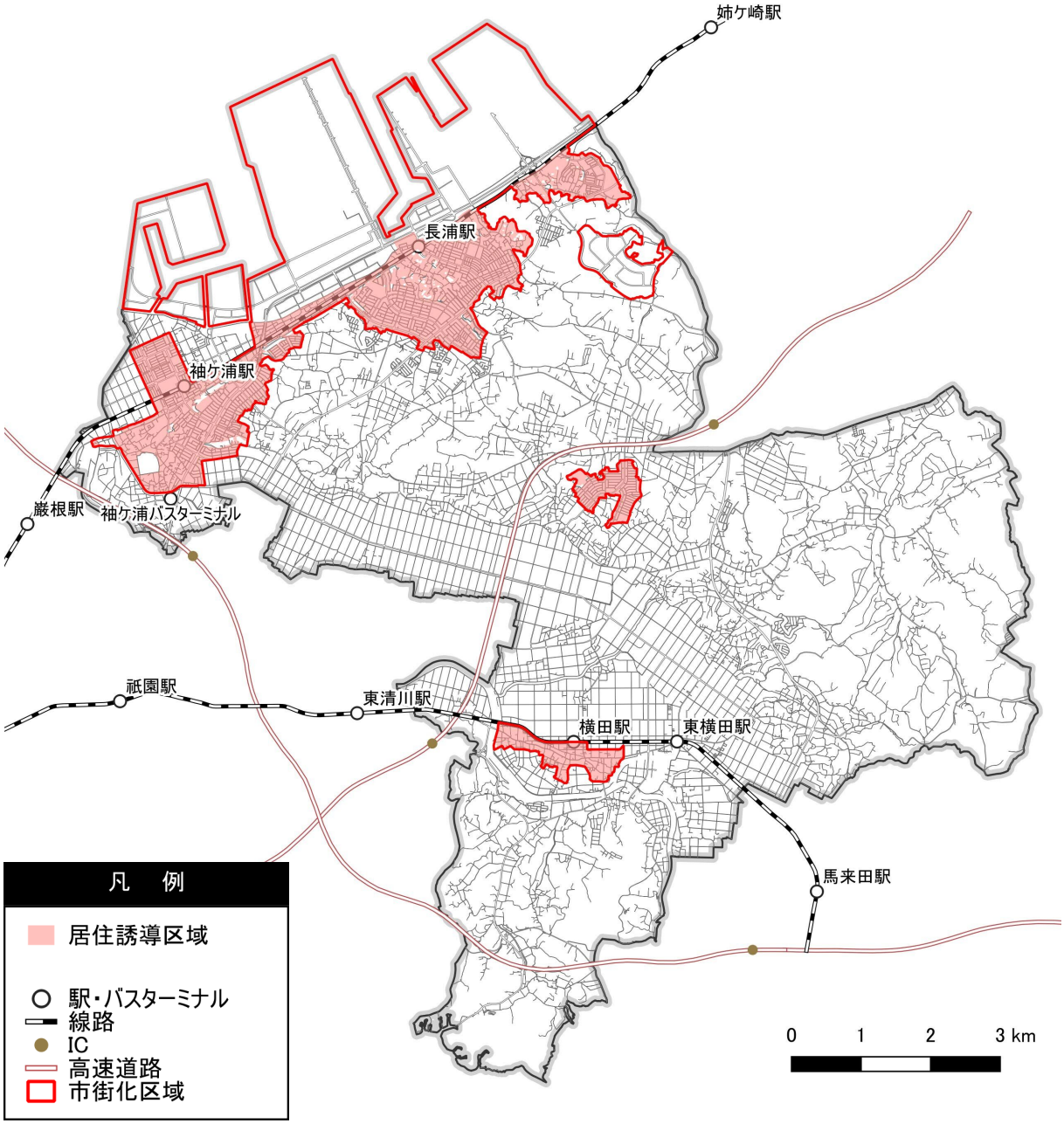


【補足】　詳細区域の検討

代宿の旧市街地について

・「居住に適したエリア」に含まれてない代宿の旧市街地について、住居系の土地利用がなされており、公園の徒歩圏域で下水道（汚水・雨水）が整備されているなど、都市基盤が整備され、乗り合い送迎サービス「チョイソコがうら」の停留所もあり拠点にアクセス可能な地域であるため、居住誘導区域に含める。

４）居住誘導区域


姉ケ崎駅
長浦駅
袖ケ浦駅
巌根駅
袖ケ浦バスターミナル
祇園駅
東清川駅
横田駅
東横田駅
馬来田駅
凡　例
居住誘導区域
駅・バスターミナル
線路
IC
高速道路
市街化区域
0
1
2
3 km