第４章

居住誘導区域

４－１．居住誘導区域の設定方針
４－２．居住誘導区域の設定箇所
４－３．居住誘導区域に係る届出制度

第４章｜居住誘導区域

本章では、第3章でのまちづくりの基本方針（ターゲットとストーリー）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。

４－１　居住誘導区域の設定方針

（１）居住誘導区域設定の基本的な考え方

居住誘導区域とは、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、人口の維持・誘導を図る区域です。

「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（立地適正化計画の手引きより引用）

ⅰ）生活利便性が確保される区域

・都市機能誘導区域（※第5章参照）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

・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

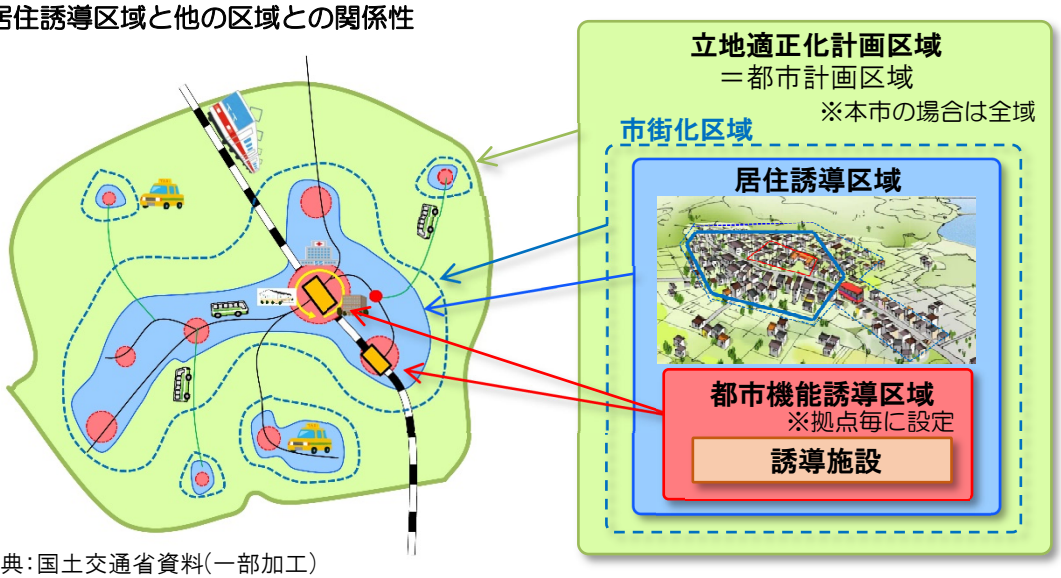
・区域内において、少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される範囲内の区域

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

・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などには該当しない区域

■ 居住誘導区域と他の区域との関係性



出典：国土交通省資料（一部加工）

（２）本市の居住誘導区域の設定方針

前項の居住誘導区域の設定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

本市においては、当面の間、全市的には人口維持が見込まれます。また、これまでのまちづくりとして、昭和45年の線引き制度開始以降、市街化区域の過度な拡大は行わず、一定の範囲内で人口の高密度化に努めてきたため、市街化区域内では、高い人口密度に支えられた生活サービス機能が数多く分布して立地しています。また、公共交通もネットワーク化されているため、大半の箇所で生活利便性が確保され、国が示す居住誘導区域の望ましい区域像を概ね満たしています。

しかしながら、今後の財政状況の見通しを考慮すると、都市基盤への新規投資は厳しくなることが想定されるため、これまでの投資により整備されてきた基盤を最大限に活用しながら、居住の維持・誘導を図る視点も重要です。

そのため、本市では、市街化区域内の利便性の高い環境や、既存の都市基盤を最大限に活用することを踏まえ、居住誘導区域を設定することを基本とします。

一方、居住を誘導する上では、居住地としての安全性や現況の土地利用も考慮する必要があります。

そのため、災害の危険性のある地域における安全性の確保の観点や、大規模な公園や大学、工業系土地利用等の一定のまとまりを有する非住居系の土地利用を保全する観点からも検討を行い、最終的な居住誘導区域を設定します。

2）居住誘導区域の設定フロー

前項の視点に基づく、本市の居住誘導区域の設定フローを以下に整理します。

■居住誘導区域の設定フロー

市街化区域

※居住誘導区域は市街化区域内での設定が原則

（２つのアプローチで区域を選定）

既存の都市基盤の活用や、人口推移からみたアプローチ

現況土地利用や居住の安全性を重視するアプローチ

〈チェック1〉都市基盤の整備済み箇所の抽出

⇒既存の都市基盤ストックを最大限に活用していく観点から、以下の①～④のいずれか満たす箇所を抽出

（快適性の向上に資する都市基盤）

対象	考え方
①一体的市街地整備の実施箇所	・土地区画整理事業・民間宅地開発等の都市基盤整備（道路・公園・下水道等）を総合的に実施した箇所 ※民間宅地開発については、概ね 5ha 以上
②公園・緑地の利用圏内	・2,500 ㎡以上の公園・緑地を対象にして、500m の利用圏内

（利便性の向上に資する都市基盤）

対象	考え方
③鉄道駅の利用圏内（沼南支所周辺含む）	・柏駅・柏の葉キャンパス駅は半径 1km、その他は半径 800m の利用圏内
④基幹的なバス交通が通る路線	・運行本数が 60 本/日（片道）以上のバス路線を対象にして、その両側 300m の範囲

〈チェック2〉将来人口密度が一定水準保たれる箇所の抽出

⇒居住人口が都市機能を下支えする観点から、20年後の趨勢に基づく人口見通しにおいて、一定水準以上の人口密度(40 人/ha 以上※)を維持できる見込みの町丁目を抽出　※都市計画施行規則第8条における既成市街地の人口密度の基準

居住誘導区域の１次候補地

⇒〈チェック1〉もしくは〈チェック2〉のいずれかに該当する箇所

次ページへ

次ページへ

前ページより

前ページより

〈チェック3〉現況土地利用との整合や安全性の確認

⇒以下の①～⑤のいずれかに該当する箇所は居住誘導区域の対象から除外

（現況土地利用を考慮して除外）

対象	考え方
①用途地域が工業専用地域・工業地域	・工業の利便を増進する土地利用を図るため居住誘導しない
②用途地域が準工業地域で住居系利用が殆どない箇所	・工業の利便を増進する土地利用を図るため居住誘導しない
③大規模公園・大学等の一団地の非居住地	・スポーツ・文教エリア等としての保全を図るため居住誘導しない ・公園及び緑地の対象は、近隣公園の標準的な基準面積の 2ha 以上を基本とする。（連続的にある公園・緑地の合計が 2ha 以上の場合も対象とする）

※今後の都市農地等の法制度・税制等のインセンティブにより、第6章の施策効果が期待される場合、居住誘導区域の見直しを検討します。

（安全性を考慮して除外）

対象	考え方
④浸水想定区域が指定された箇所にて、災害リスクへの対応が困難な箇所	・災害時の避難体制の構築等が困難な地区の場合は、居住誘導しない
⑤土砂災害特別警戒区域に指定された箇所	・土砂災害防止法に基づき、災害時の安全性において考慮が必要な場所であり、居住誘導しない ※令和４年４月１日以降、新たに区域が指定された場合についても、居住誘導区域から除外する

居住誘導区域の２次候補地

⇒〈1次候補地〉から〈チェック3〉を除いた箇所

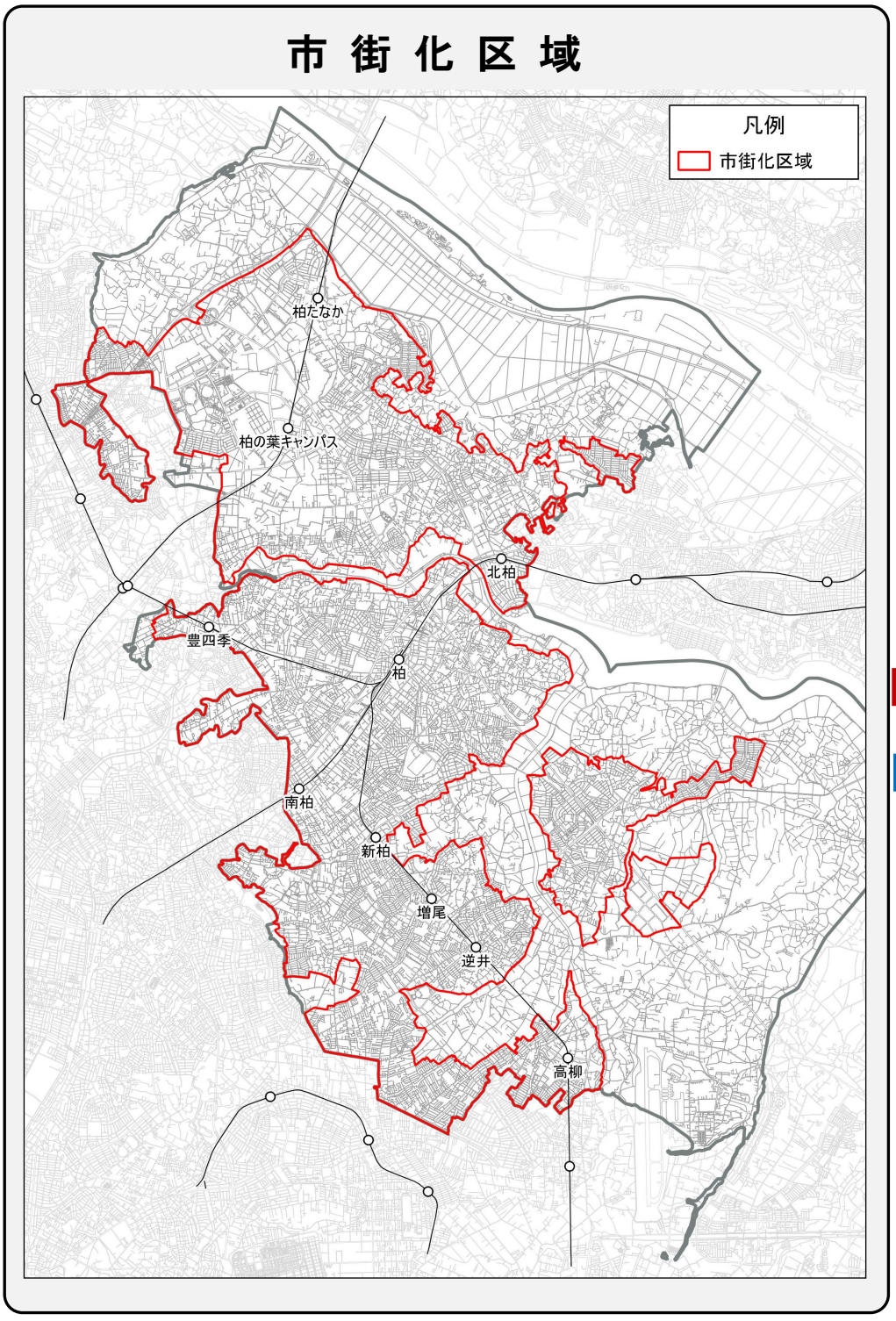
（最終的な細部の確認・調整）

居住誘導区域の決定

※⑤について、令和7年 12 月までに区域の指定のあった箇所は居住誘導区域から除外済み

3）居住誘導区域の設定

前項のフローについて、図面を用いて改めて整理すると以下のとおりです。



既存の都市基盤の活用や、人口推移からみたアプローチ

現況土地利用や居住の安全性を重視するアプローチ

〈チェック1〉都市基盤の整備済み箇所の抽出

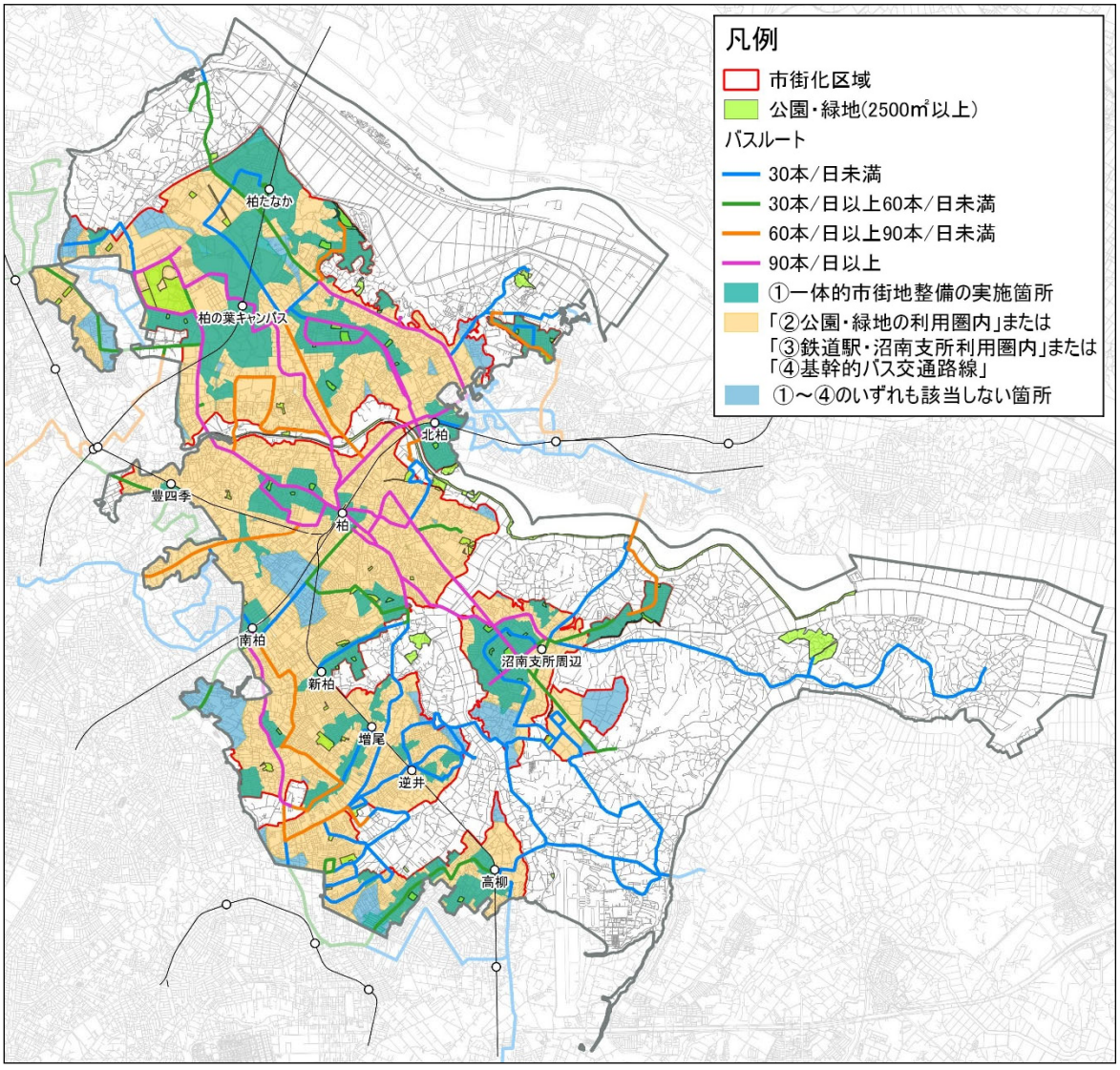
⇒既存の都市基盤のストックを最大限に活用していく観点から、以下の①～④のいずれかを満たす箇所を抽出

（快適性の向上に資する都市基盤）

対象	考え方
①一体的市街地整備の実施箇所	・土地区画整理事業・民間宅地開発等の都市基盤整備（道路・公園・下水道等）を総合的に実施した箇所
②公園・緑地の利用圏内	・2,500 ㎡以上の公園・緑地を対象にして、500m の利用圏内

（利便性の向上に資する都市基盤）

対象	考え方
③鉄道駅の利用圏内（沼南支所周辺含む）	・柏駅・柏の葉キャンパス駅は半径 1km、その他は半径 800m の利用圏内
④基幹的バス交通が通る路線	・運行本数が 60 本/日（片道）以上のバス路線を対象にして、その両側 300m の範囲



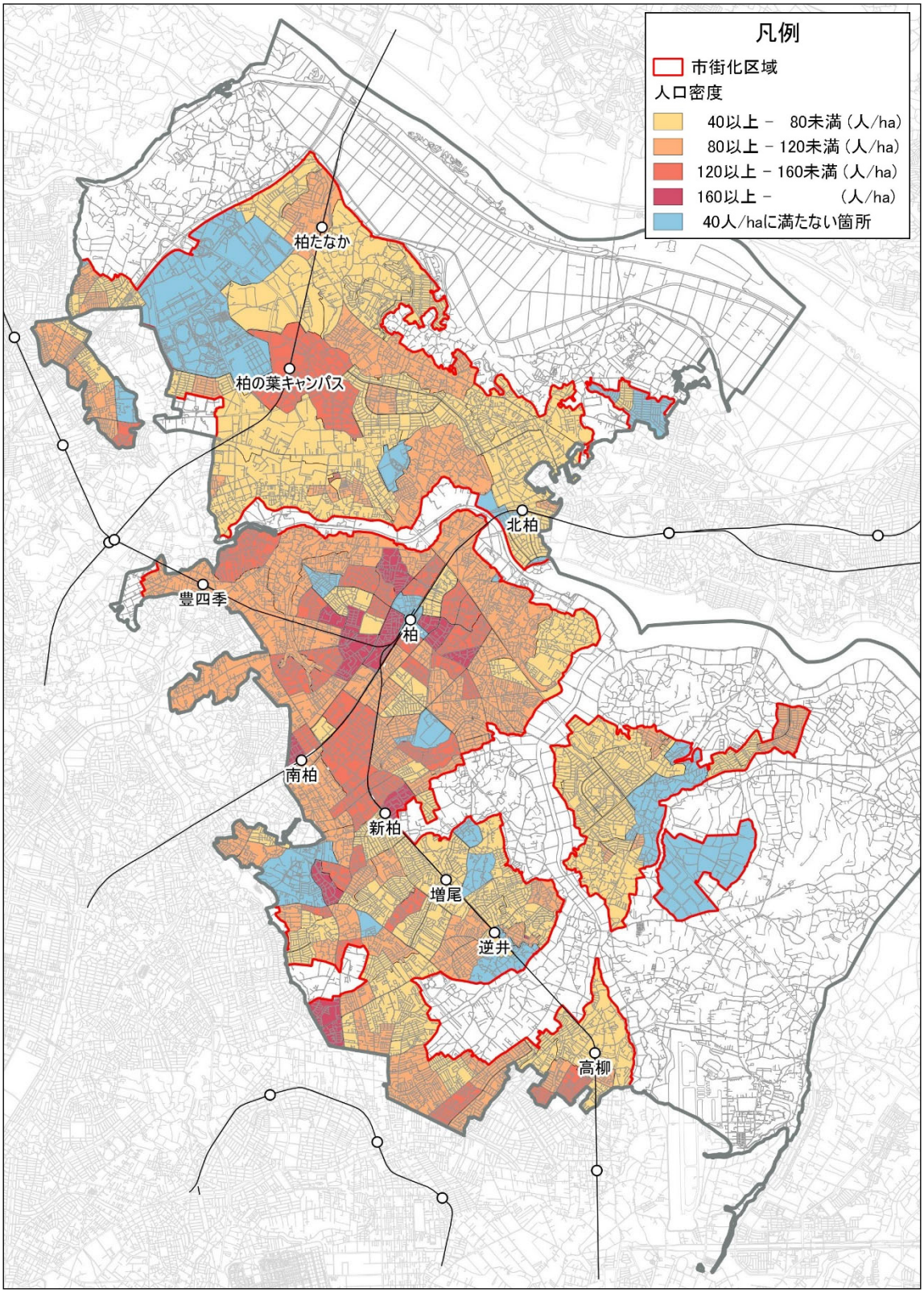
次ページへ

次ページへ

前ページより

〈チェック2〉将来人口密度が一定水準保たれる箇所の抽出

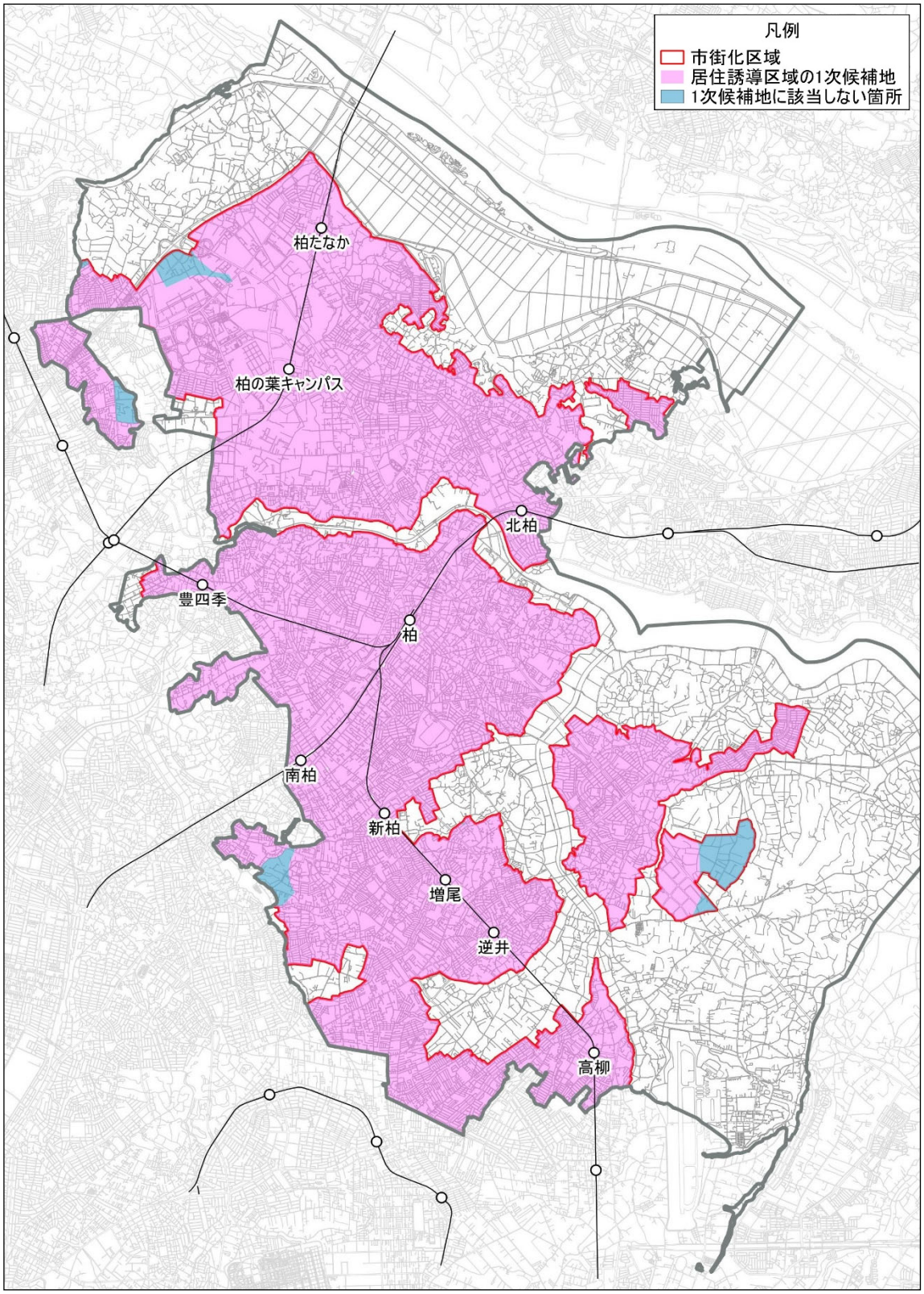
⇒居住人口が都市機能を下支えする観点から、20年後の趨勢に基づく人口見通しにおいて、一定水準以上の人口密度(40 人/ha 以上)が維持できる見込みの町丁目を抽出



前ページより

居住誘導区域の1次候補地

⇒「〈チェック 1〉都市基盤の整備済み箇所」もしくは「〈チェック2〉将来人口密度が一定水準保たれる箇所」のいずれかに該当する箇所を居住誘導区域の1次候補地として抽出



次ページへ

次ページへ

前ページより

〈チェック3〉現況土地利用との整合や安全性の確認

⇒以下の①～⑤のいずれかに該当する箇所は、居住誘導区域の対象から除外

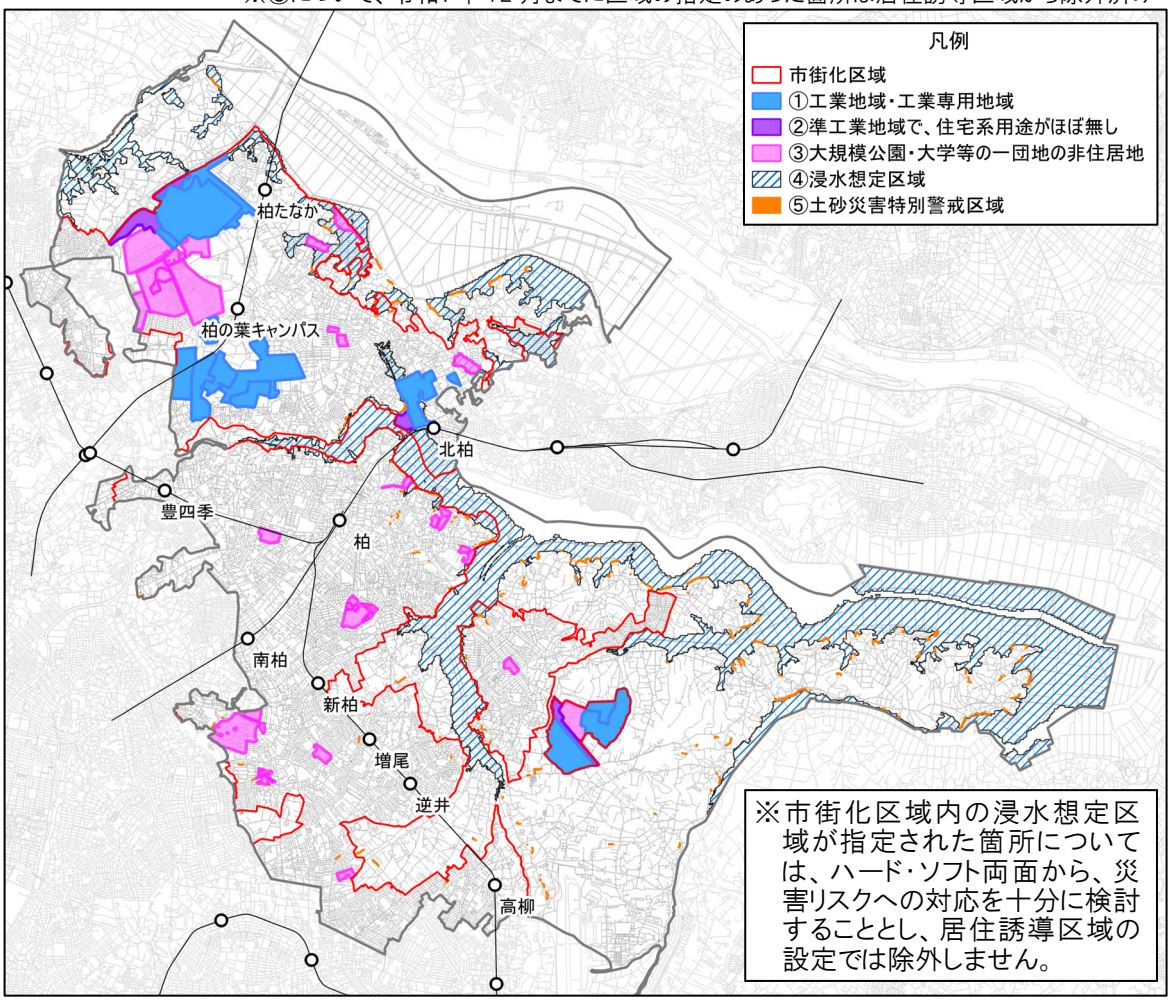
（現況土地利用を考慮して除外）

対象	考え方
①用途地域が工業専用地域・工業地域	・工業の利便を増進する土地利用を図るため居住誘導しない
②用途地域が準工業地域で住居系利用が殆どない箇所	・工業の利便を増進する土地利用を図るため居住誘導しない
③大規模公園・大学等の一団地の非居住地	・スポーツ・文教エリア等としての保全を図るため居住誘導しない。 ・公園及び緑地の対象は、近隣公園の標準的な基準面積の 2ha 以上を基本とする。（連続的にある公園・緑地の合計面積が 2ha 以上の場合も対象とする）

（安全性を考慮して除外）

対象	考え方
④浸水想定区域が指定された箇所にて、災害リスクの対応が困難な箇所	・災害時の避難体制の構築等が困難な地区の場合は、居住誘導しない
⑤土砂災害特別警戒区域に指定された箇所	・土砂災害防止法に基づき、災害時の安全性において考慮が必要な場所であり、居住誘導しない ※令和 4 年 4 月 1 日以降、新たに区域が指定された場合についても、居住誘導区域から除外する

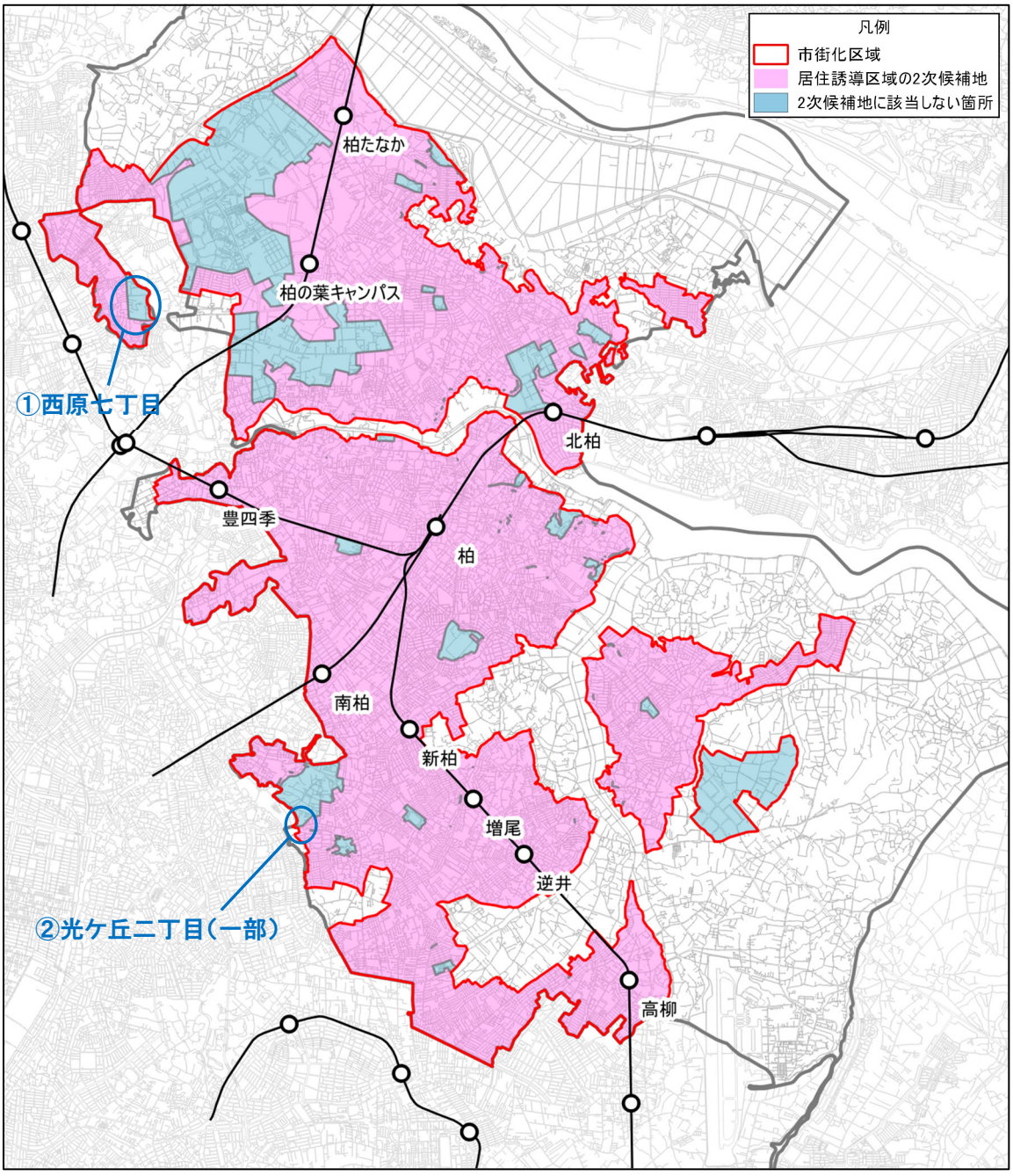
※⑤について、令和7年 12 月までに区域の指定のあった箇所は居住誘導区域から除外済み



前ページより

居住誘導区域の2次候補地

⇒〈1次候補地〉から「〈チェック3〉現況土地利用との整合や安全性の確認」を除いた箇所を居住誘導区域の2次候補地として抽出



（最終的な細部の確認・調整）

※下記2箇所は、2次候補地として該当しないものの、土地利用の現状を考慮し、居住誘導区域に含めるものとする

①西原七丁目
・初石病院や大規模事業所等の敷地の割合が高いため、人口密度は 40 人/ha 以下となっているが、まとまった住宅地部分(全体の3割程度)の現況は、周辺住宅地と同様に密度がある。

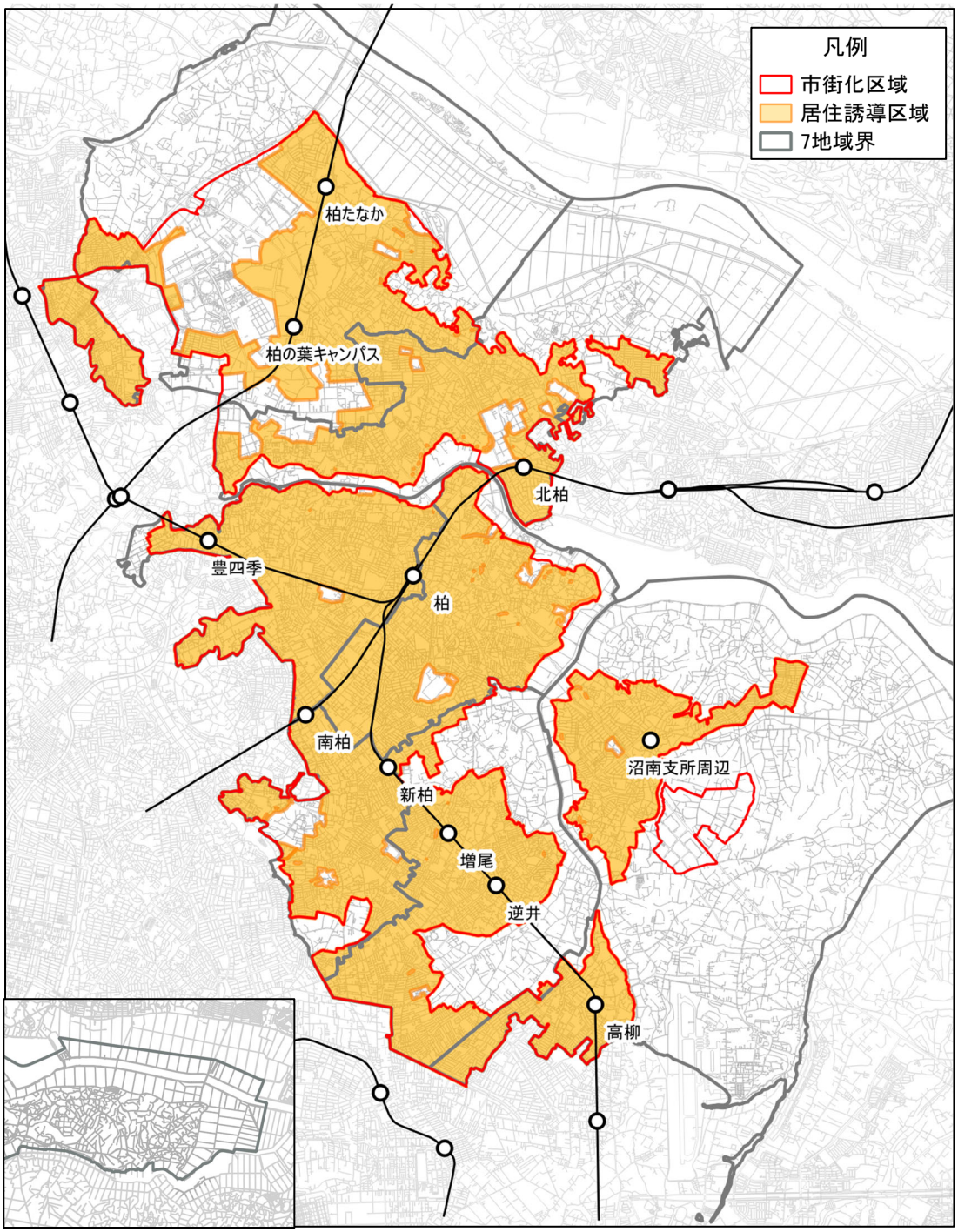
②光ケ丘二丁目(一部)
・麗澤大学等の敷地が大半を占めるため、人口密度は 40 人/ha 以下となっているが、当該部分は住宅地であり、周辺住宅地と同様に密度がある。

次ページへ

4－2　居住誘導区域の設定箇所

前項の設定フローを踏まえ、本市の居住誘導区域は以下のとおりとします。

■ 居住誘導区域（全体図）



【参考】居住誘導区域と各区域との比較

区　域	人　口	面　積	人口密度
居住誘導区域	371,732人	4,375ha	85．0人/ha
DID(H27年)	365,667人	3,999ha	91．4人/ha
市街化区域	381,093人	5,453ha	69．9人/ha

※居住誘導区域及び市街化区域の人口は、平成22年国勢調査を基に算定
※居住誘導区域の人口は平成 30 年4月の計画策定時ものである

4－3　居住誘導区域に係る届出制度

居住誘導区域外において、住宅開発等を行う場合は市への届出が必要となります。
この届出は、居住誘導区域外における住宅開発等の情報を把握するために行うものです。

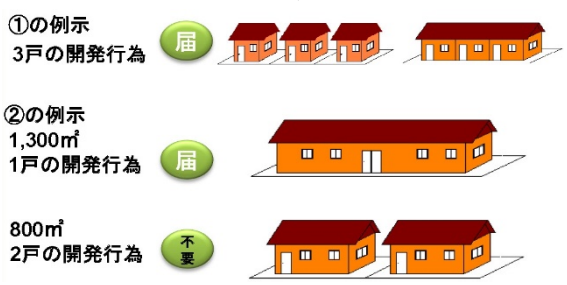
【届出の対象となる行為】

居住誘導区域外で以下の行為を行おうとする場合には、原則として、市への届出が必要となります。

（開発行為）

①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 ㎡以上のもの
③住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例※で定められたものの建築目的で行う開発行為（例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等）

■ 届出対象の開発行為(例)



（建築等行為）

①3戸以上の住宅を新築しようとする場合
②人の居住の用に供する建築物として条例※で定めたものを新築しようとする場合（例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等）
③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合

■ 届出対象の建築等行為(例)



※本市では当面未定