

第 4 章 居住誘導区域の設定

4-1 居住誘導区域の設定方針

- 本町の市街地は鉄道沿線を中心に形成され、人口密度も高いことからコンパクトな市街地となっています。
- さらに、人口推計の結果をみると、市街化区域の住宅地において顕著な人口密度の低下が想定される地区は見られないため、市街化区域内における現在の住宅地を基本に居住誘導区域を設定します。
- 居住誘導区域の設定にあたっては、都市計画運用指針に示された「居住誘導区域に定めることが考えられる区域」を参照しつつ、誘導方針に対応した検討を行います。

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）

- 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

- 一方、本町の東側は洪水、津波、高潮による浸水が想定され、『安心して住み続けられるまちづくり』のためには、こうした地域の災害リスクを踏まえながら居住誘導区域の設定を検討します。
- 災害リスクの検討にあたっては、都市計画運用指針を参照し、「居住誘導区域に含まないこととされている区域」「原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域」「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」「慎重に判断を行うことが望ましい区域」を対象とします。

表 居住誘導区域に含まないこととされている区域（自然災害に関するものを抜粋）

区 域	該当の有無
イ 建築基準法に規定する災害危険区域のうち、条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	有
オ 地すべり等防止法に規定する 地すべり防止区域	無
カ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する 急傾斜地崩壊危険区域	有
キ 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に規定する 土砂災害特別警戒区域	有
ク 特定都市河川浸水被害対策法に規定する浸水被害防止区域	無

表 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

区 域	該当の有無
ア 津波防災地域づくりに関する法律に規定する 津波災害特別警戒区域	無
イ 建築基準法に規定する 災害危険区域 （上表イの区域を除く）	無

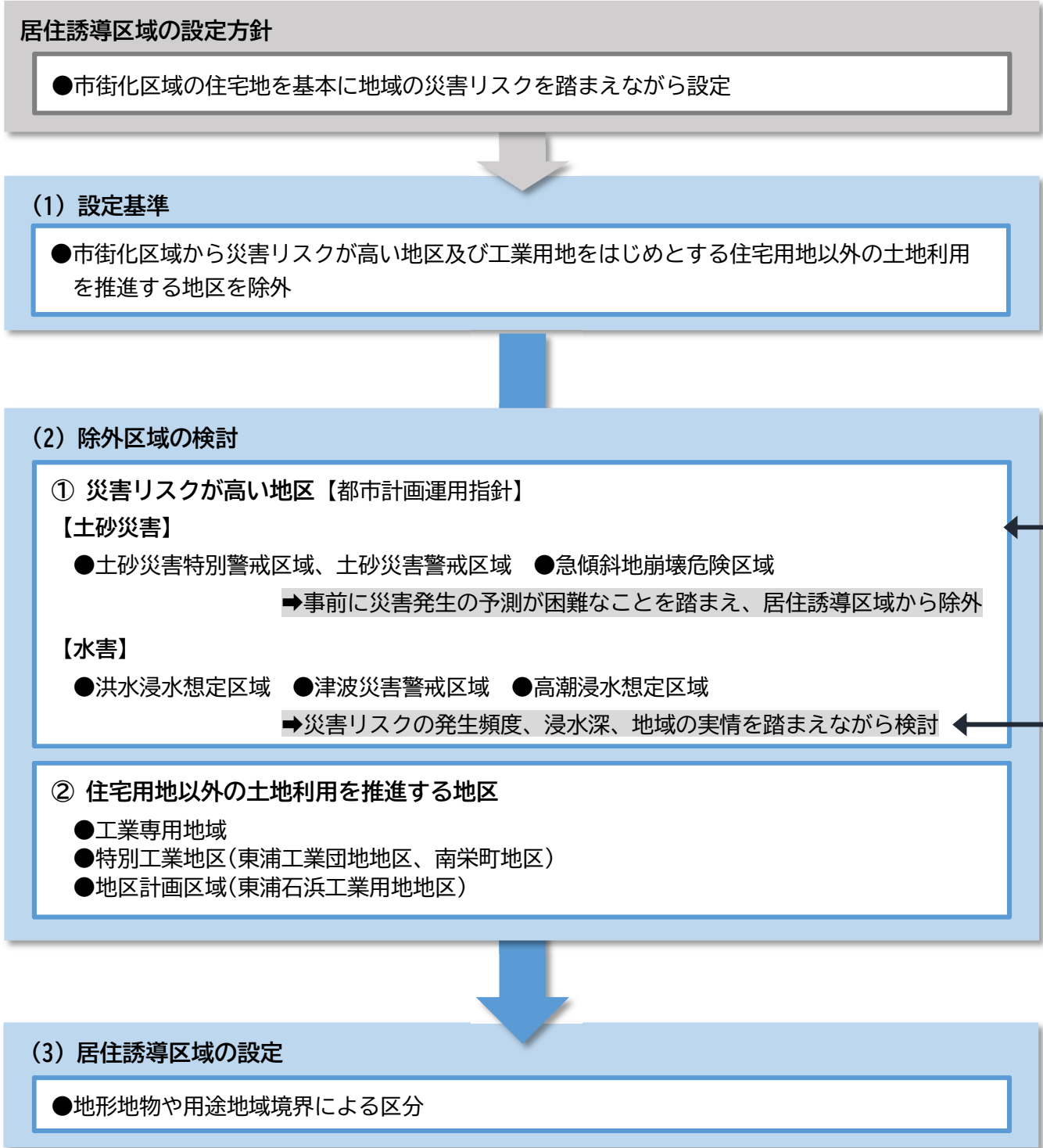
表 居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

区 域	該当の有無
ア 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に規定する 土砂災害警戒区域	有
イ 津波防災地域づくりに関する法律に規定する 津波災害警戒区域	有
ウ 水防法に規定する 浸水想定区域	有 ※洪水、高潮
エ 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に規定する 基礎調査 、津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波浸水想定区域における浸水の区域及び その他の調査結果等により判明した災害の発生の恐れのある区域	無 ※ため池浸水想定区域

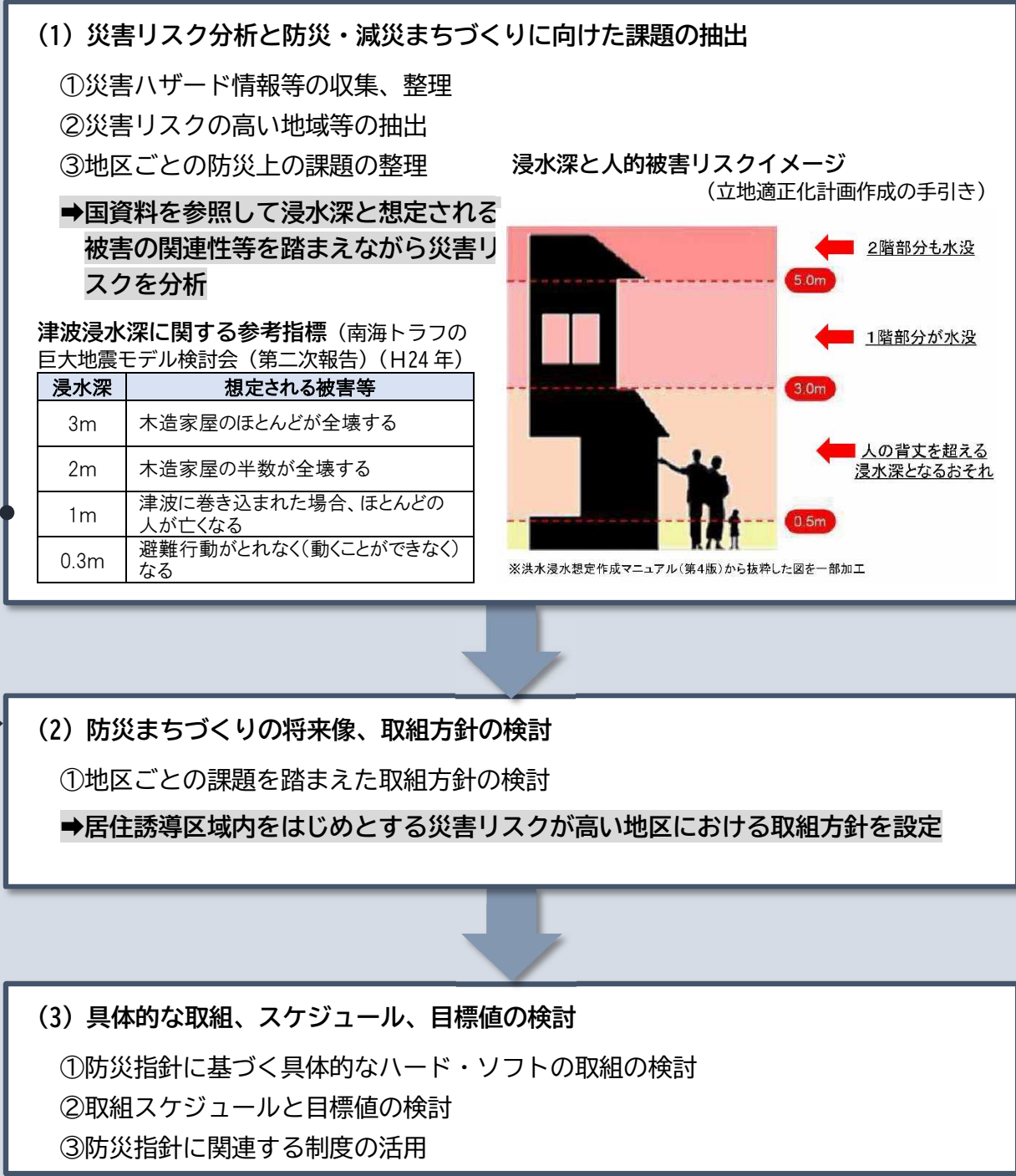
表 慎重に判断を行うことが望ましい区域

区 域	該当の有無
ア 工業専用地域 、流通業務地区等、 法令により住宅の建築が制限されている区域	有
イ 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	有 ※特別工業地区(東浦工業団地地区、南栄町地区) ※地区計画(東浦石浜工業用地地区)
ウ 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	無
エ 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	無

4-2 居住誘導区域設定の検討



防災指針の検討フロー（立地適正化計画作成の手引きに加筆）



(1) 設定基準

居住誘導区域は、「居住誘導区域の設定方針」を踏まえ、市街化区域から災害リスクが高い地区及び工業用地をはじめとする住宅用地以外の土地利用を推進する地区を除外することで設定することとします。

【設定方針】

●市街化区域の住宅地を基本に地域の災害リスクを踏まえて設定

【居住誘導区域設定基準】

●市街化区域から災害リスクが高い地区及び住宅用地以外の土地利用を推進する地区を除外

(2) 除外区域の検討

① 災害リスクが高い地区

災害リスクが高い地域について、防災まちづくりの方向性を整理し、これを踏まえて除外区域を設定します。災害リスクについては、都市計画運用指針を参照し、下記の災害リスクを検討対象とします。

【土砂災害】

●土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域

●急傾斜地崩壊危険区域（災害危険区域と同一の区域）

【水害】

●洪水浸水想定区域

●津波災害警戒区域

●高潮浸水想定区域

上記の内、土砂災害については、災害発生の予測が困難であり、事前に避難行動をとることが難しいことを踏まえ、新たな住宅地等の制限を行うこととし、居住誘導区域からも除外します。

一方、水害については、JR 武豊線沿線の市街地で洪水、津波、高潮による浸水が想定されています。こうした浸水被害については、あらかじめ災害発生の危険性を予測し、事前に避難行動をとることも可能であると考えられることから、災害リスクの発生頻度、浸水深、地域の実情を踏まえながら、防災まちづくりの方向性を整理し、これを踏まえた居住誘導区域の設定を検討します。

なお、浸水深については、国土交通省が示す浸水深と人的被害リスクイメージを参照し、床上以上が浸水する浸水深 0.5m 以上、一般的な家屋の 2 階床上以上が浸水し垂直避難が困難になる浸水深 3.0m 以上を目安として検討します。

また、津波浸水深については、津波に巻き込まれた場合、ほとんどの人が亡くなるとされる浸水深 1.0m、木造家屋の半数が全壊するとされる浸水深 2.0m を目安として検討します。

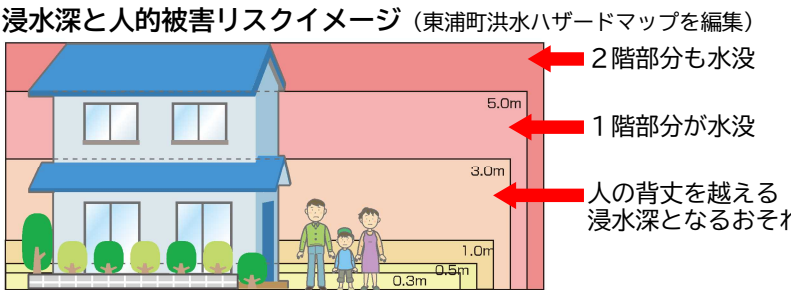


表 災害リスク分析結果の概要

種別	災害リスク分析	事前予測の可否
土砂災害特別警戒区域 土砂災害警戒区域 急傾斜地崩壊危険区域	●市街化区域の一部で分布し、住宅も立地している。	予測困難
洪水浸水想定区域 (計画規模) ※河川整備において基本となる降雨による浸水(100年に一度の確率)	●町東部の鉄道東側の市街化調整区域を中心に浸水想定区域がみられる。 ●床上浸水被害が想定される浸水深 0.5m 以上の浸水想定区域が市街化区域の一部でみられる。	可能
洪水浸水想定区域 (想定最大規模) ※想定し得る最大規模の降雨(千年に一度の確率)による浸水	●町東部の市街化調整区域を中心に浸水想定区域がみられる。計画規模と比較して鉄道の西側まで浸水想定区域が広がっている。 ●床上浸水被害が想定される浸水深 0.5m 以上の浸水想定区域が鉄道駅西側の市街化区域にもみられるが、垂直避難が困難な浸水深 3.0m 以上の浸水は市街化区域ではみられない。	可能
津波災害警戒区域 ※最大クラス(千年以上に一度の確率)の津波を対象に浸水の区域及び水深を設定	●町東部の鉄道東側の市街化調整区域を中心に浸水想定区域がみられる。 ●津波に巻き込まれた場合、ほとんどの人が亡くなるとされる浸水深 1.0m 以上の浸水想定区域が鉄道駅西側の市街化区域にもみられる。 ●木造家屋の半数が全壊する目安となる浸水深 2.0m 以上の浸水は市街化区域内ではほとんどみられない。	可能 ※津波到達時間 約 83 分
高潮浸水想定区域 (想定最大規模) ※室戸台風規模(500年から数千年に一度の確率)による浸水	●町東部の市街化調整区域を中心に浸水想定区域がみられ、鉄道の西側まで浸水想定区域が広がっている。 ●垂直避難が困難な浸水深 3.0m 以上の浸水が鉄道西側の市街化区域においてみられる。	可能
高潮浸水想定区域 (伊勢湾台風規模) ※伊勢湾台風規模(50～150年に一度の確率)による浸水	●町東部の市街化調整区域を中心に浸水想定区域がみられる。想定最大規模と比較して範囲は狭く、鉄道西側への浸水は一部にとどまっている。 ●垂直避難が困難な浸水深 3.0m 以上の浸水は市街化区域ではみられない。	可能

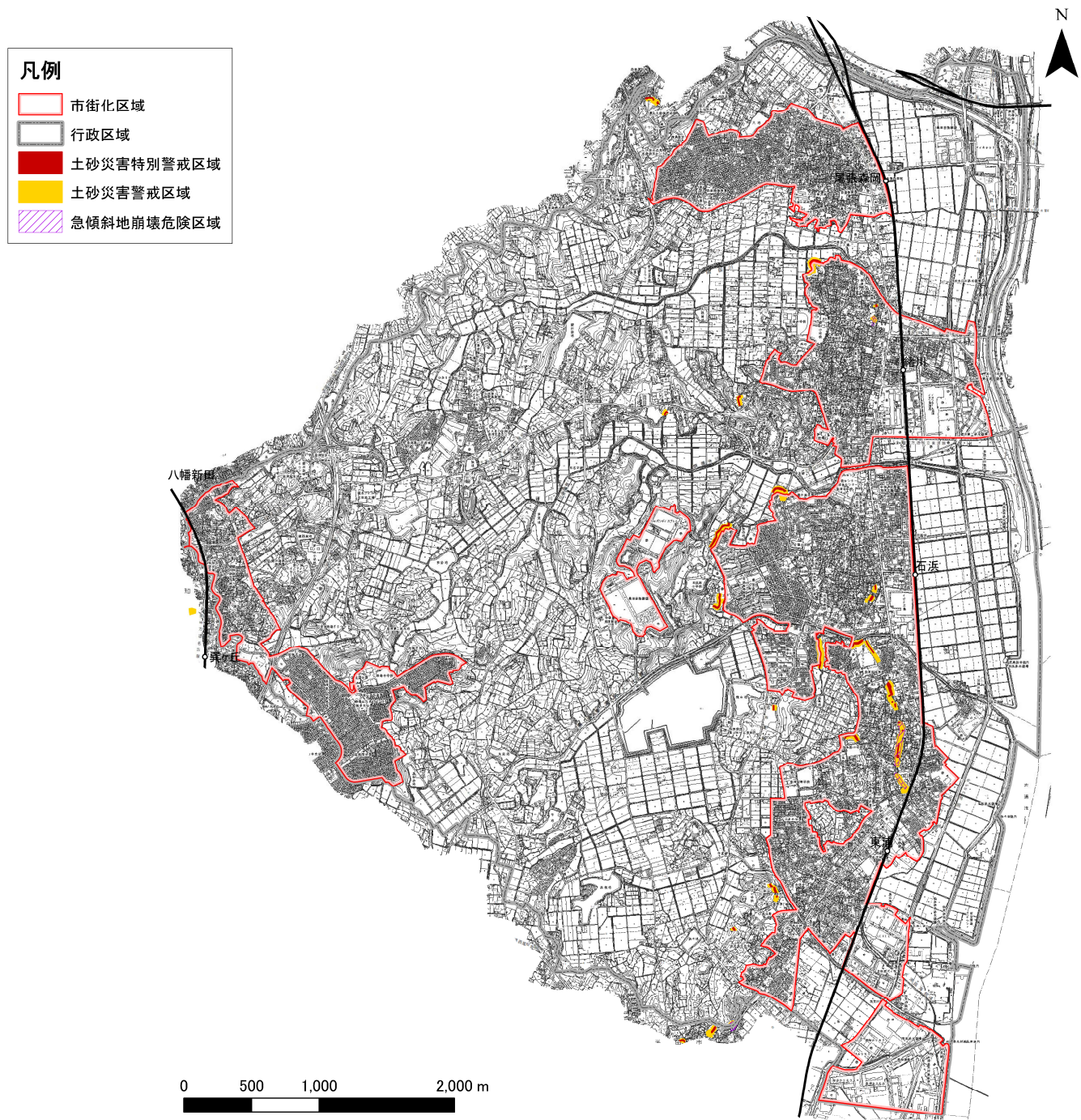
除外する区域の整理

- 事前に予測困難な土砂災害のリスクが高い土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域は除外します。
- 計画規模の浸水想定区域については、将来的に河川整備が進めば浸水を抑制できるため除外区域とはしません。（ハード整備には長期間を要するため、防災対策は防災指針で検討）
- 想定最大規模の浸水想定区域については、発生する確率が低いことや 2 階以上への垂直避難が可能であることを踏まえ、防災指針で避難対策を検討することとし除外区域にはしません。ただし、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）については、建物等への甚大な被害が想定されるため、除外区域とします。
- 津波災害警戒区域は、南海トラフ地震の近い将来の発生の切迫性が指摘されていますが、避難に要する時間確保が可能であり、建物に被害が生じる可能性が高い浸水深 2.0m 以上の浸水が想定されないことを踏まえ、除外区域にはしません。
- 高潮浸水想定区域は、発生確率が低いこと踏まえ、垂直避難が困難な浸水深 3.0m 以上の地域の除外を検討しつつ、鉄道駅周辺の都市の拠点となる地域については、避難の確実性や過去の市街地整備の経緯等を踏まえた上で個別に判断します。

■土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域

土砂災害のリスクが高い地区は町東部の市街化調整区域に分布する傾向にありますが、市街化区域の一部でも見られ、また、住宅も立地しています。こうした地区については、事前に災害発生の予測が困難なことを踏まえ、居住誘導区域から除外します。

図 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域



■洪水浸水想定区域（計画規模）

町東部の鉄道東側の市街化調整区域を中心に浸水想定区域が広がっています。また、床上浸水被害が想定される浸水深 0.5m以上の浸水想定区域が市街化区域の一部で見られます。計画規模の浸水想定区域については、将来的に河川整備が進めば浸水を抑制できるため除外区域とはしませんが、ハード整備には長期間を要するため、それまでの間は想定される浸水に対する対策が必要です。このため、順次ハード対策を進めるとともに、防災意識の啓発や避難体制の強化等のソフト対策を進めます。

図 洪水浸水想定区域（計画規模）

