

第4章 居住誘導区域の設定

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す。

このため、居住誘導区域は、都市全体における人口、土地利用及び交通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運営が効率的に行われるべきとされています。

なお、都市再生特別措置法では、以下のような区域は、居住誘導区域に定めないこととされています。

居住誘導区域に定めないものとされる区域（都市再生特別措置法第81条第19項）

- ・市街化調整区域（都市計画法第7条第1項）
- ・災害危険区域（建築基準法第39条第1項）
- ・その他政令で定める区域（都市再生特別措置法施行令第30条）
 - ①都市計画法施行令第8条第2項各号に掲げる区域
 - ②地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）
 - ③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）
 - ④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）

都市計画運用指針では、「居住誘導区域に定めることが考えられる区域」が以下のように示されています。

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

4-2 居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域の基本となる区域

- 本町の市街地は、町の東部の国道366号に近い旧道沿いに形成され、その後、市街地の東側に鉄道が開通し、現在では、鉄道沿線を中心に市街地が形成されています。なお、町の西部においても同様な状況です。また、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。
- また、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、都市計画マスタープランで定めた将来都市構造図に基づき、市街化区域を基本に居住誘導区域を設定します。

本町の市街地は鉄道沿線を中心にコンパクトな市街地が形成され、今後も顕著な人口密度の低下は想定されないため、現状のコンパクトな市街地を今後も維持することを目的として市街化区域を基本に居住誘導区域を設定します。

居住誘導区域に含まない区域

■住宅用地以外の土地利用を推進する地区

- 居住誘導区域は、その性質上、住宅用地以外の土地利用を推進する地区を含むことは望ましくないため、都市計画運用指針に示されている「慎重に判断を行うことが望ましい区域」に該当する工業専用地域及び特別工業地区、工業系の地区計画の区域については、居住誘導区域に含まないこととします。
- また、上記の他、大規模工場が立地するなどのまとまりのある工業用地についても、居住誘導区域に含まないこととします。

表 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）

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

住宅用地以外の土地利用を推進する地区については、都市計画運用指針の「慎重に判断を行うことが望ましい区域」として示されている工業専用地域及び特別工業地区、工業系の地区計画を居住誘導区域から除外します。この他、大規模工場が立地するなどのまとまりのある工業用地についても、居住誘導区域の主旨を踏まえて除外することとします。

■災害ハザードが想定されている地区

- 『安心して住み続けられるまちづくり』のためには、想定されている災害ハザードを踏まえた居住誘導区域の設定が必要です。
- 居住誘導区域設定にあたって検討する災害ハザードは、都市計画運用指針を参照して水災害（土砂災害及び水害）に関わるものを対象とし、前項の「居住誘導区域に定めないものとされる区域」に基づくとともに、都市計画運用指針に示されている下表の項目に該当するものを対象とします。
- 市街化区域内で災害ハザードが想定されている地区について、市街地（市街化区域）との重複状況や浸水深などを確認し、避難対策の観点を踏まえ、居住誘導区域に含まない地区を検討することとします。

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	無
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 ※内水、ため池浸水想定区域は防災指針で検討

※「ウ 水防法に規定する浸水想定区域」については、水防法の指定区間外（上流部や支川）について作成された浸水予想図（境川、阿久比川 鎌池川）についても公表されているため検討対象としました。

市街地（市街化区域）と災害ハザードが想定されている区域の重複状況や想定される浸水深などを確認し、避難対策の観点を踏まえ、居住誘導区域に含まない地区を検討します。

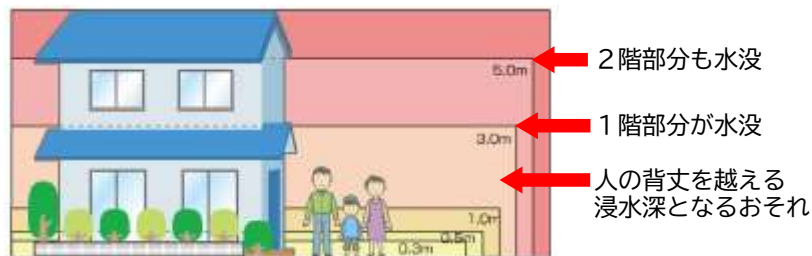
- 災害ハザードの内、水害（洪水、津波、高潮）について、市街地（市街化区域）における浸水深を確認するにあたっては、以下のような浸水深の目安を参照します。

■浸水深の目安

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では、床上以上が浸水する浸水深は 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は 3.0m以上とされています。

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は 1.0m、木造家屋の半数が全壊するとされる浸水深は 2.0mとされています。

浸水深と人的被害リスクイメージ（東浦町洪水ハザードマップを編集）



4-3 居住誘導区域設定の検討

(1) 災害ハザードの検討

① 災害ハザードの整理

本町において想定されている災害ハザードの整理結果を以下に示します。

表 災害ハザード整理の結果概要

規模	種別	災害ハザードの整理
—	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。
L1	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。 ●市街化区域では床上浸水が想定される浸水深 0.5m~1.0mの浸水想定区域が一部でみられる。
	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。 ●市街化区域では2階床下まで浸水が想定される浸水深 3.0m未満の浸水想定区域が一部でみられる。
L2	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。 ●市街化区域では床上から2階床下までの浸水が想定される浸水深 0.5m~3.0mの浸水想定区域が鉄道西側の市街化区域にまでひろがり、鉄道駅周辺などの本町の都市構造を形成する主要な地域も含まれている。
	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。 ●本町への津波到達時間は約 83 分と想定されている。 ●市街化区域では床上が浸水し、屋外での避難行動が困難となる浸水深 1.0m~2.0mの浸水想定区域が鉄道西側の市街化区域にまでひろがり、鉄道駅周辺などの本町の都市構造を形成する主要な地域も含まれている。
	高潮浸水想定区域 (想定最大規模) ※室戸台風規模(5百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。 ●2階への垂直避難が困難となる浸水深 3.0m以上の浸水想定区域が鉄道西側の市街化区域にまでひろがり、鉄道駅周辺などの本町の都市構造を形成する主要な地域も含まれている。
L1	L2(想定最大規模)よりも発生確率が比較的高い規模の想定 ・洪水は、各河川整備において基本となる降雨(24時間総雨量:境川流域 411mm、逢妻川流域 410mm)を想定(計画規模) ・高潮は、中心気圧 940hPa で、高潮偏差が最大となる代表台風コースを通り、海岸堤防などの構造物は決壊しないことを想定(伊勢湾台風規模)	
L2	発生確率は低いものの、想定し得る最大規模の災害 ・洪水は、最大規模の降雨(境川流域 760mm、逢妻川流域 765mm)を想定 ・津波は、「南海トラフの巨大地震モデル検討会」公表(H24.8.29)の想定地震津波(マグニチュード 9.1)を想定 ・高潮は、中心気圧 910hPa で、高潮偏差が最大となる代表台風コースを通り、海岸堤防などの構造物が設計条件に達した時点で決壊することを想定	

発生確率が高いL1の浸水想定区域については、本町東側の市街化区域の一部にとどまっており、垂直避難が困難になるとされる浸水深3.0m以上の市街地はみられません。

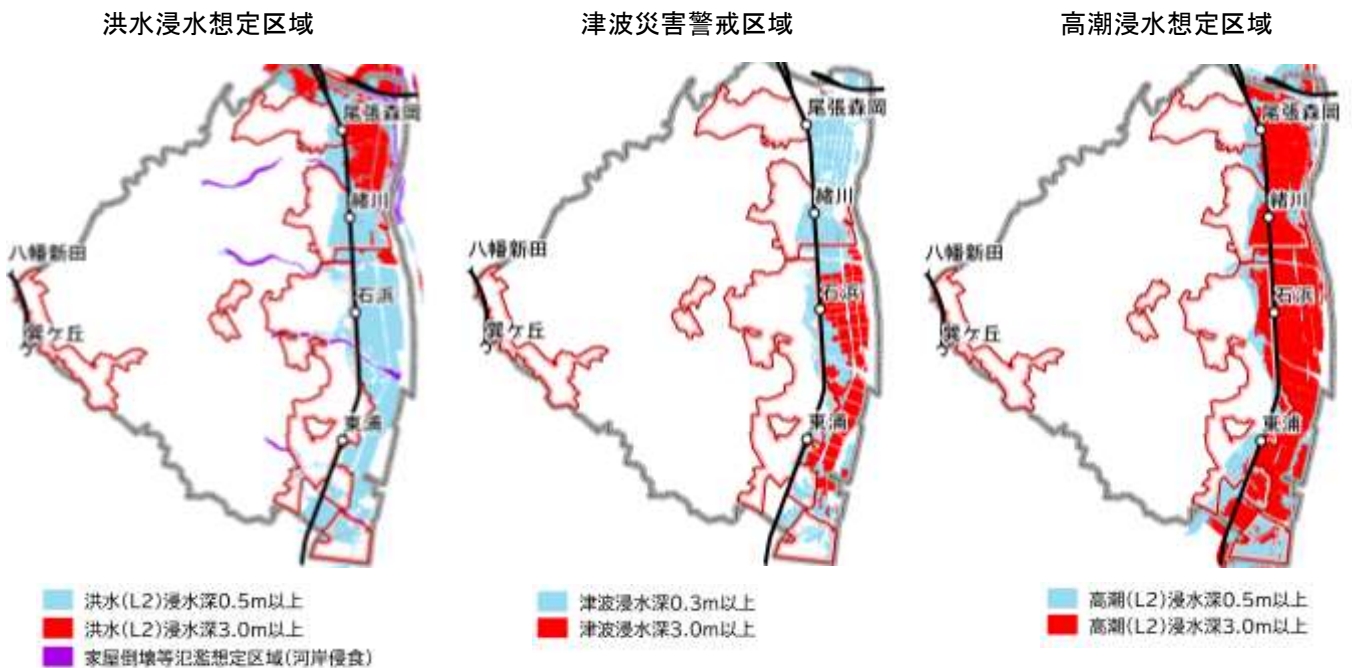
一方、L2の浸水想定区域は、本町東側の市街化区域の広い範囲でみられ、鉄道駅周辺などの本町の都市構造を形成する主要な地域も含まれており、高潮による浸水想定区域では、浸水深3.0m以上の浸水が想定されている市街地もあります。

図 浸水想定区域

【L1】



【L2】



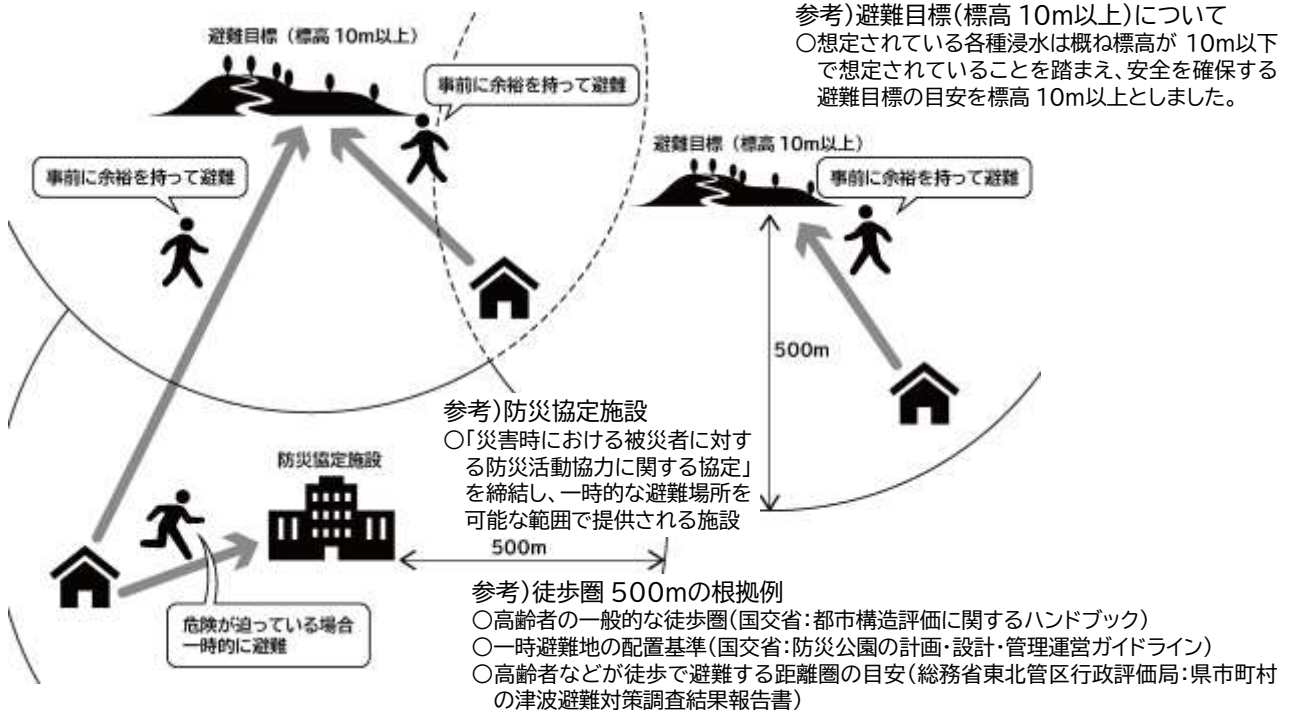
② 居住誘導区域に含まない区域の方針

以上を踏まえ、居住誘導区域に含まない区域の方針を以下のとおり整理します。

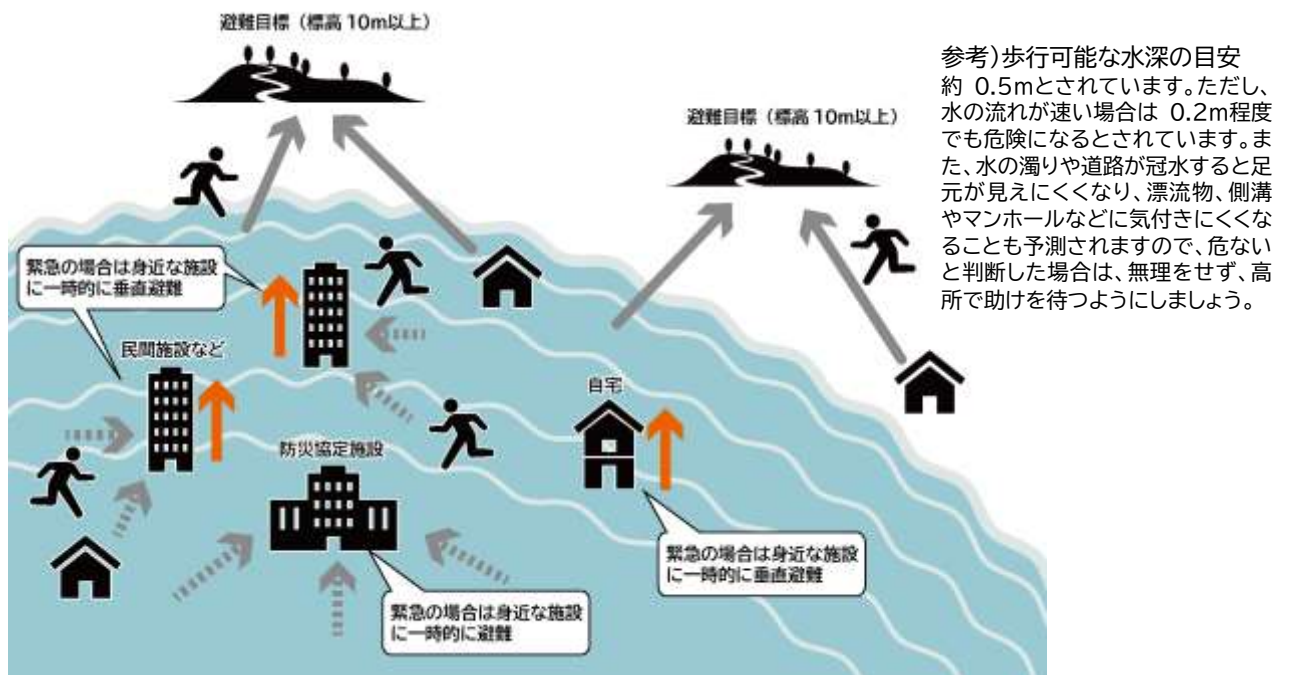
規模	種別	居住誘導区域に含まない区域の方針
住宅用地以外の土地利用を推進する地区		
－	工業専用地域 特別工業地区 地区計画区域 上記以外のまとまりのある工業用地	●工業系の土地利用を想定する区域については、居住の誘導を図るべきではないことから居住誘導区域に含まない
災害ハザードが想定され、対応が困難な地区		
－	土砂災害特別警戒区域 土砂災害警戒区域 急傾斜地崩壊危険区域	●土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域は「居住誘導区域に含まないこととされている区域」に該当するため居住誘導区域に含まない ●土砂災害警戒区域は、土砂災害が発生すると住民の生命または身体に危害が生ずるおそれがある区域であり、住宅が立地していることを踏まえると、今後も新たに住宅が増えていくことが懸念されるため、居住誘導区域に含まない
L1	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) 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	浸水想定区域が市街化区域の一部にとどまっている浸水想定区域に対しては、ハード対策を進めるとともに、避難対策を図っていくこととします。 ●浸水は市街化区域の一部にとどまり、浸水深も洪水で 0.5m～1.0m、高潮で 3.0m未滿となっていることを踏まえて居住誘導区域に含める
L2	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 家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食) 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 高潮浸水想定区域 (想定最大規模) ※室戸台風規模(5百年から数千年に一度の確率)による浸水	浸水想定区域には、鉄道駅周辺などの本町の都市構造を形成する主要な地域も含まれ、仮に居住誘導区域に含めなかった場合、都市として重要な機能を喪失することが懸念されます。また、浸水想定区域が市街化区域の約4割を占めるため、居住者の移転を進めることは財政や町民との合意形成の観点からも現実的ではありません。 以上を踏まえ、浸水想定区域全体を居住誘導区域から除外するのではなく、以下の2項目に該当する地区を居住誘導区域に含まないこととします。ただし、災害ハザードが想定され、居住誘導区域となる地区については、防災対策を講じていきます。 ●洪水浸水想定区域、津波災害警戒区域及び高潮浸水想定区域で、避難が困難な地区は居住誘導区域に含まない 【避難が困難な地区】 ①標高 10m以上の区域などまでの避難道路及び避難路がない地区 ②標高 10mラインなどから 500m※ 圏域に含まれない地区 ※参考 徒歩圏 500mの根拠例 ○高齢者の一般的な徒歩圏(国交省:都市構造評価に関するハンドブック) ○一時避難地の配置基準(国交省:防災公園の計画・設計・管理運営ガイドライン) ○高齢者などが徒歩で避難する距離圏の目安(総務省東北管区行政評価局:県市町村の津波避難対策調査結果報告書) ●家屋倒壊等氾濫想定区域は、一般的な建築物が倒壊・流出するなどの危険性が高い区域であり、生活再建が困難なことや生命を守る観点から居住誘導区域に含まない

(参考) 避難圏域・避難距離の考え方の整理

- ・ 予報などの事前情報をみて余裕を持った事前の避難行動を行うことを基本とします。
- ・ 本計画では水害（洪水、津波、高潮など）を考慮し、避難距離を約 500mと想定しています。
- ・ 津波については、本町に到達するまでの約 83 分の間に、高齢者の歩行速度（夜間・液状化を考慮した場合 0.19m/s）で 500m以上の距離を移動できる計算になります。（愛知県：市町村津波避難計画策定指針）
- ・ ただし、子ども、高齢者などの避難行動要支援者の避難対策は防災指針の具体的な取組で別途整理します。



- ・ 災害における避難は、立ち退き避難を基本としていますが、突発的な降雨などにより、周囲がすでに浸水しているなど、外出することが危険な場合は、屋外のより安全な場所へ（身近な施設などを活用して）一時的に垂直避難を行います。
- ・ 浸水が想定されている地域（居住誘導区域（防災重点エリア））で、民間施設との防災協定を進めるなどの避難対策は防災指針の具体的な取組で別途整理します。



(2) 居住誘導区域の設定

以上を踏まえ、本町において設定する居住誘導区域は、以下のように定めます。また、居住誘導区域内には浸水が想定されるエリアもありますが、鉄道駅周辺などの本町の都市構造を形成する主要な地域が含まれることから、浸水が想定されているエリアを重点的に避難対策を講じる町独自の「防災重点エリア」として位置付け、防災・減災に向けて取り組んで行くものとします。

居住誘導区域（都市再生特別措置法第 81 条第 2 項第 2 号）

本町における居住誘導区域は、市街化区域を基本として約 656ha の区域に設定します。この内、災害ハザードが想定されている約 223ha のエリアを防災重点エリアとして位置付けます。

- 現状のコンパクトな市街地を今後も維持していくため人口集積を図っていく区域。

－ 居住誘導区域（防災重点エリア）

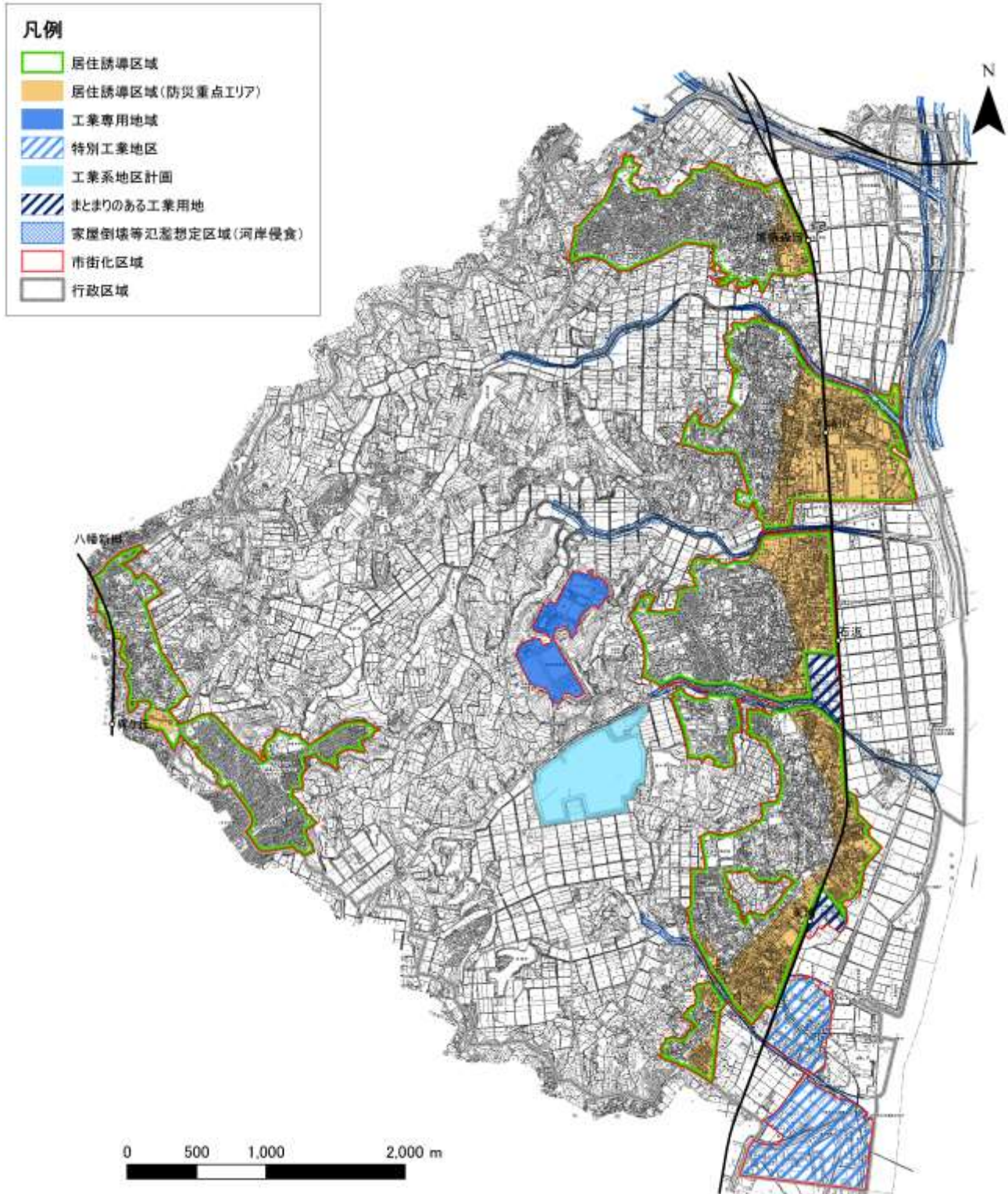
- 前項で整理した浸水（洪水、津波、高潮）が想定され、自助・共助・公助（住民・地域・行政が共に）により防災対策を重点的に講じていくエリア。
- 防災指針に定める防災対策・防災まちづくりを推進することを前提に、既存の住宅地を基本として維持していくエリア。
- 災害発生時、避難行動が基本となる区域であり、日頃から被害を減らす対策に地域と協働で取り組み、災害が発生したとしても復興をスムーズにするために、事前に復興対策などの防災まちづくりを行うエリア。

- 都市計画マスタープランにおいては、現在の市街化区域で収容できない将来人口の受け皿として「住宅検討地」が設定されており、今後、土地区画整理事業などの計画的な整備の進捗状況に応じて、居住誘導区域への編入を行っていきます。なお、都市計画マスタープランでは、「住宅検討地」と関連して将来都市像の実現に向けた都市づくりとして重点的に進めていくプロジェクトとして、「森岡南部及び緒川北部での面的な整備の推進」、「緒川新田地域での面的な整備の推進」などを示しています。

■居住誘導区域の設定

以下の区域を居住誘導区域として設定します。区域界については、届出制度を運用する際に区域境界が分かりやすいことが重要であることから、地形地物や用途地域境界により区分します。

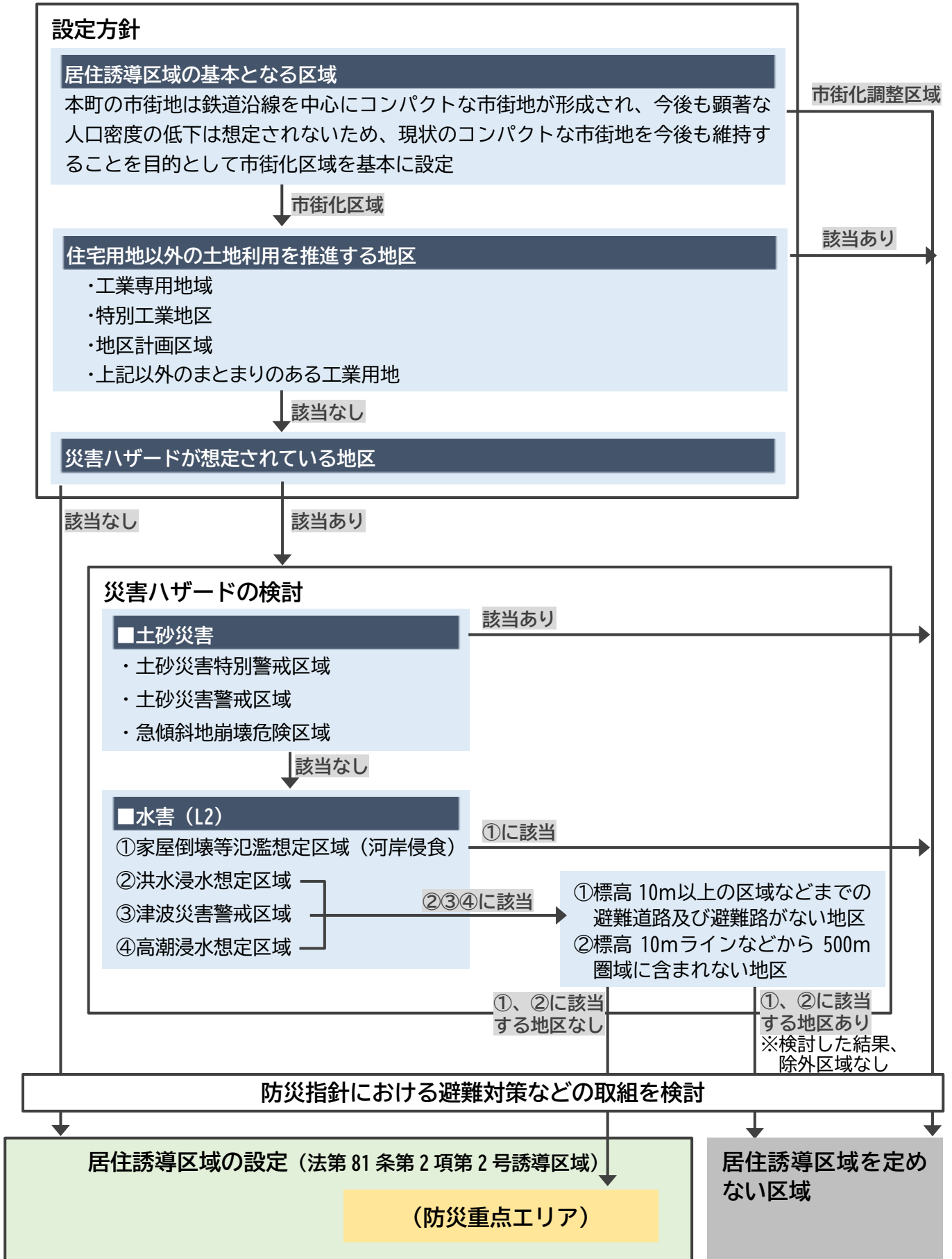
図 居住誘導区域



※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居住誘導区域から除外（区域変更があった場合は、変更後の区域に準ずる）

(参考) 居住誘導区域の設定フロー

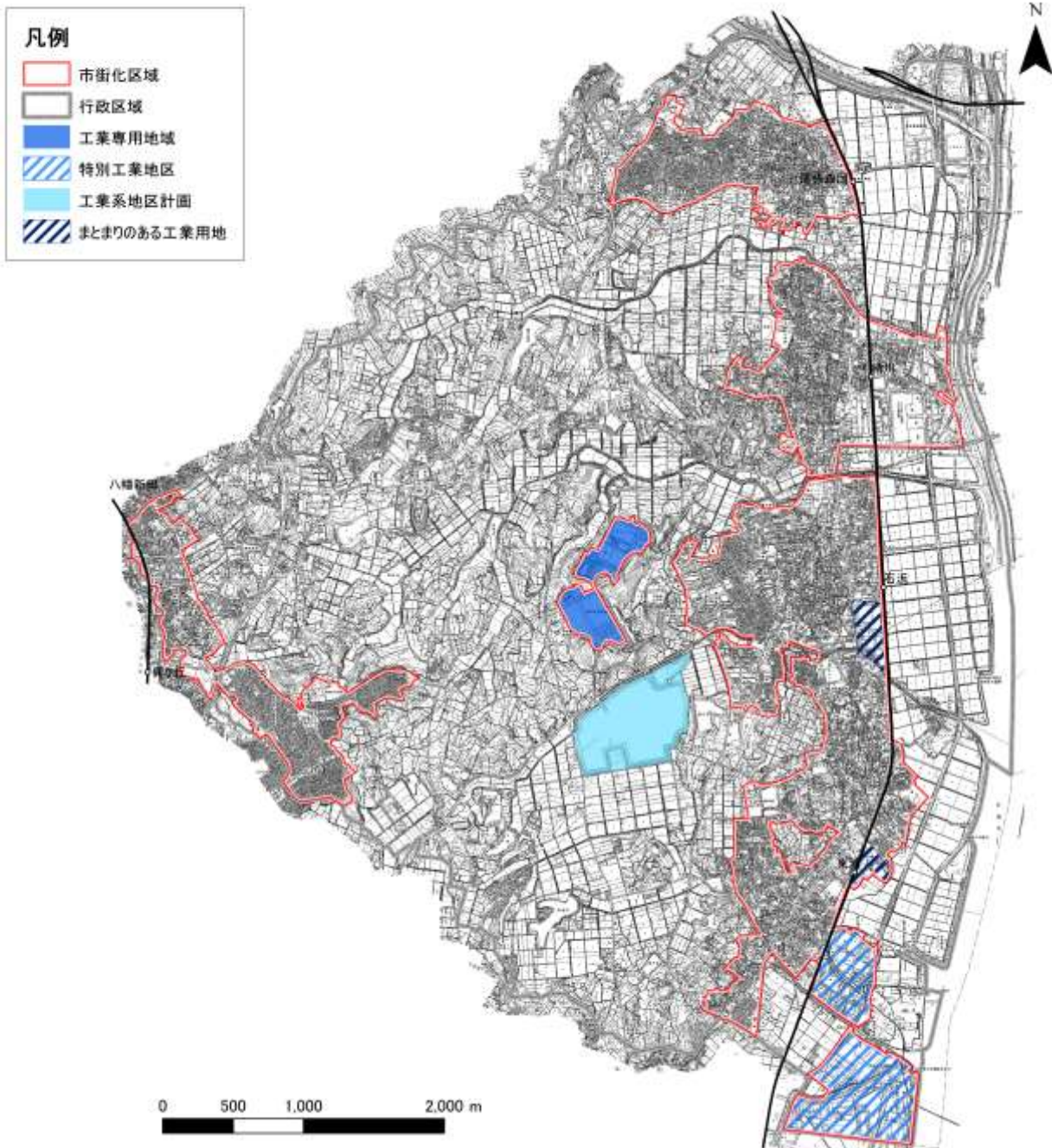
居住誘導区域は、以下のフローにより設定します。



(参考) 住宅用地以外の土地利用を推進する地区

- 工業専用地域
- 特別工業地区(東浦工業団地地区、南栄町地区)
- 地区計画区域(東浦石浜工業用地地区)
- 上記以外のまとまりのある工業用地

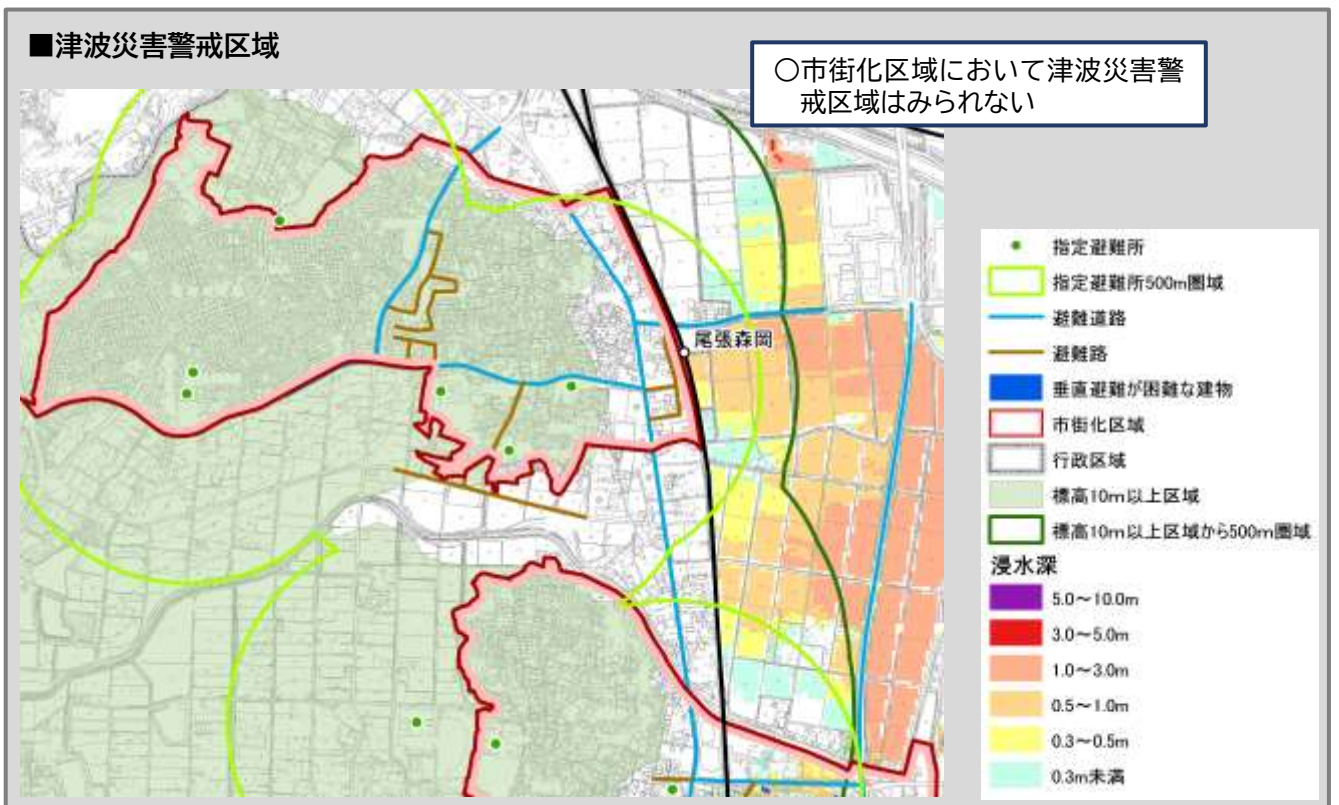
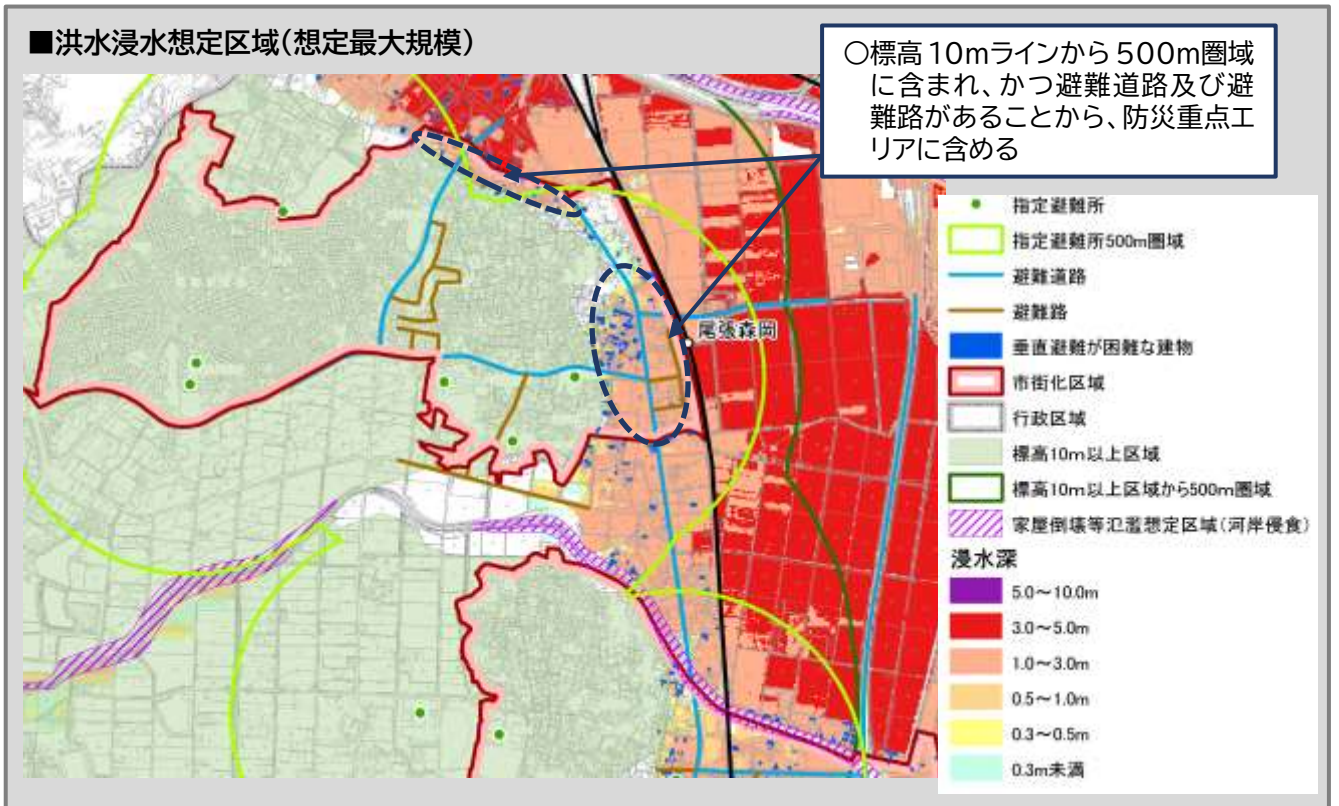
図 除外区域 (住宅用地以外の土地利用を推進する地区)

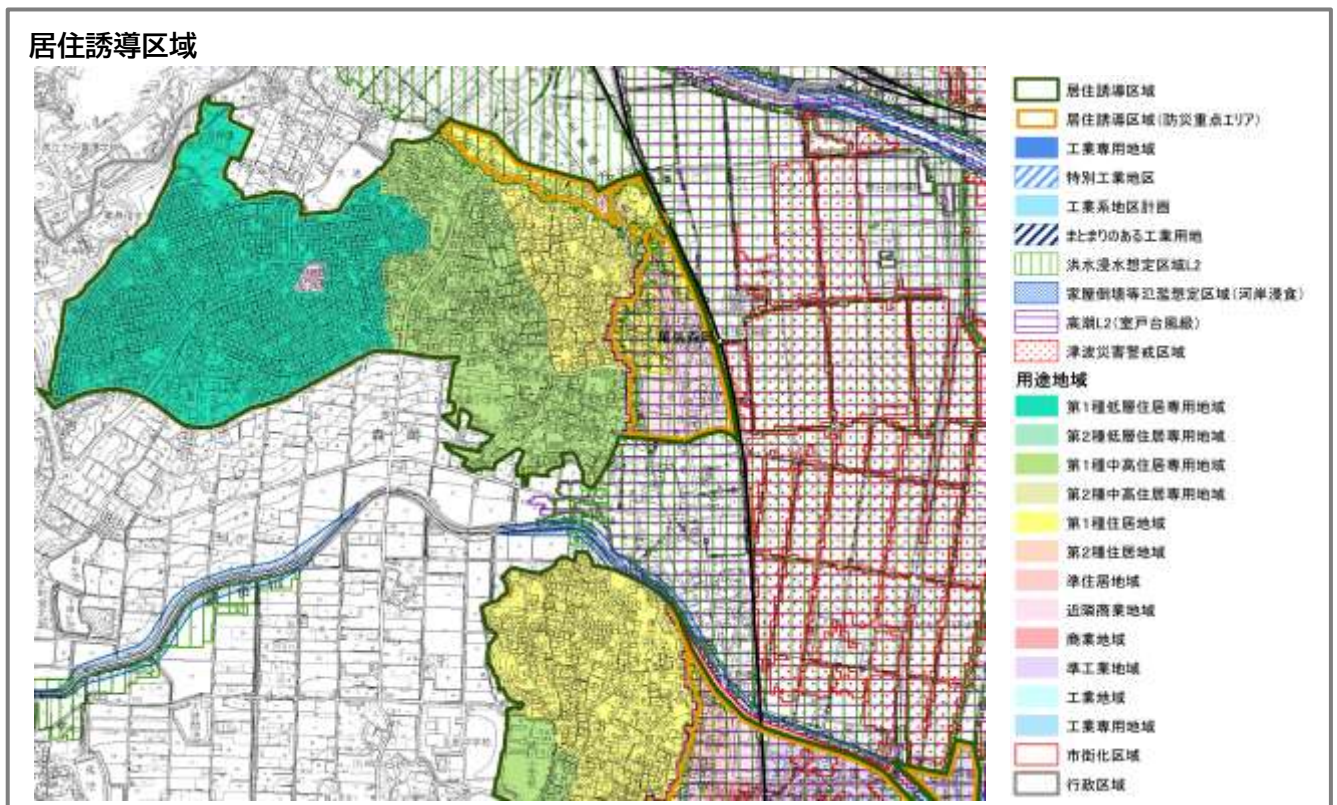
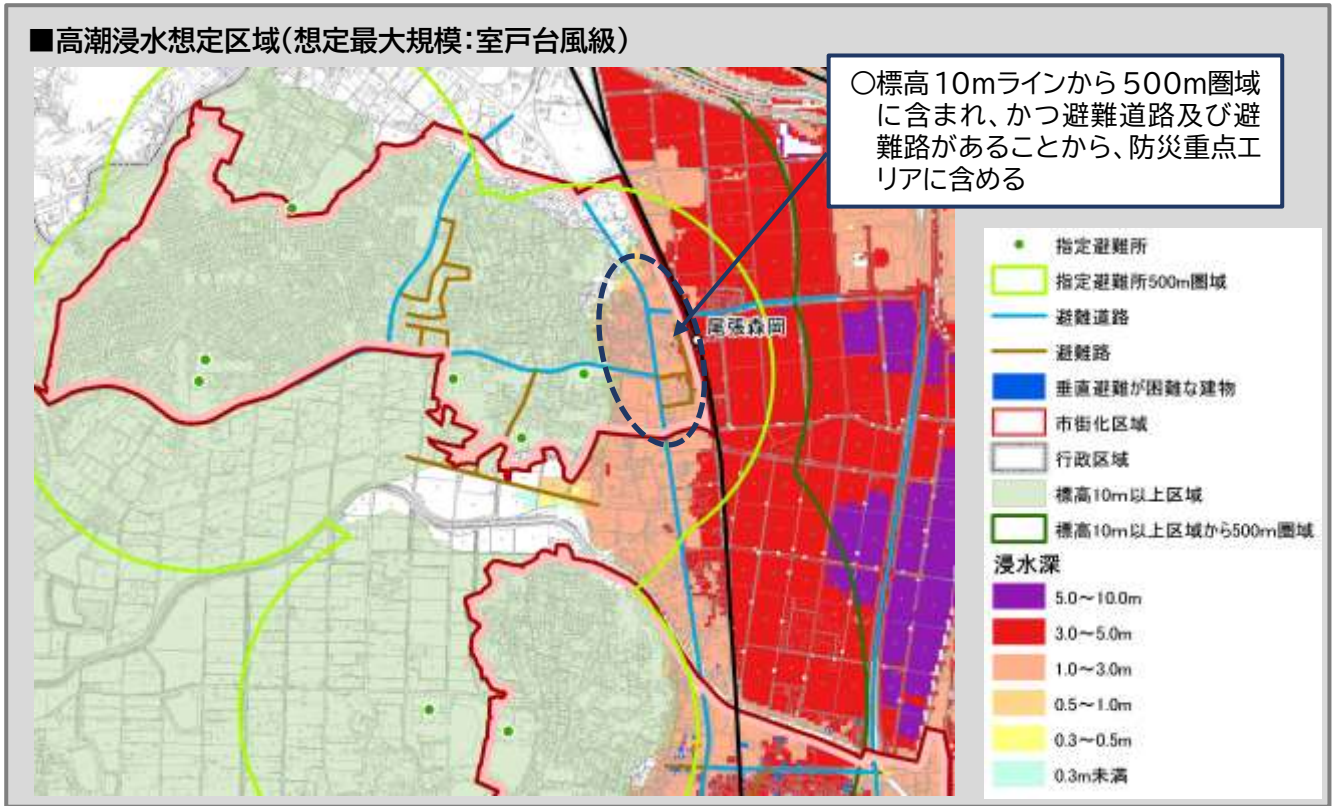


(参考) 災害ハザードの検討

JR 尾張森岡駅周辺

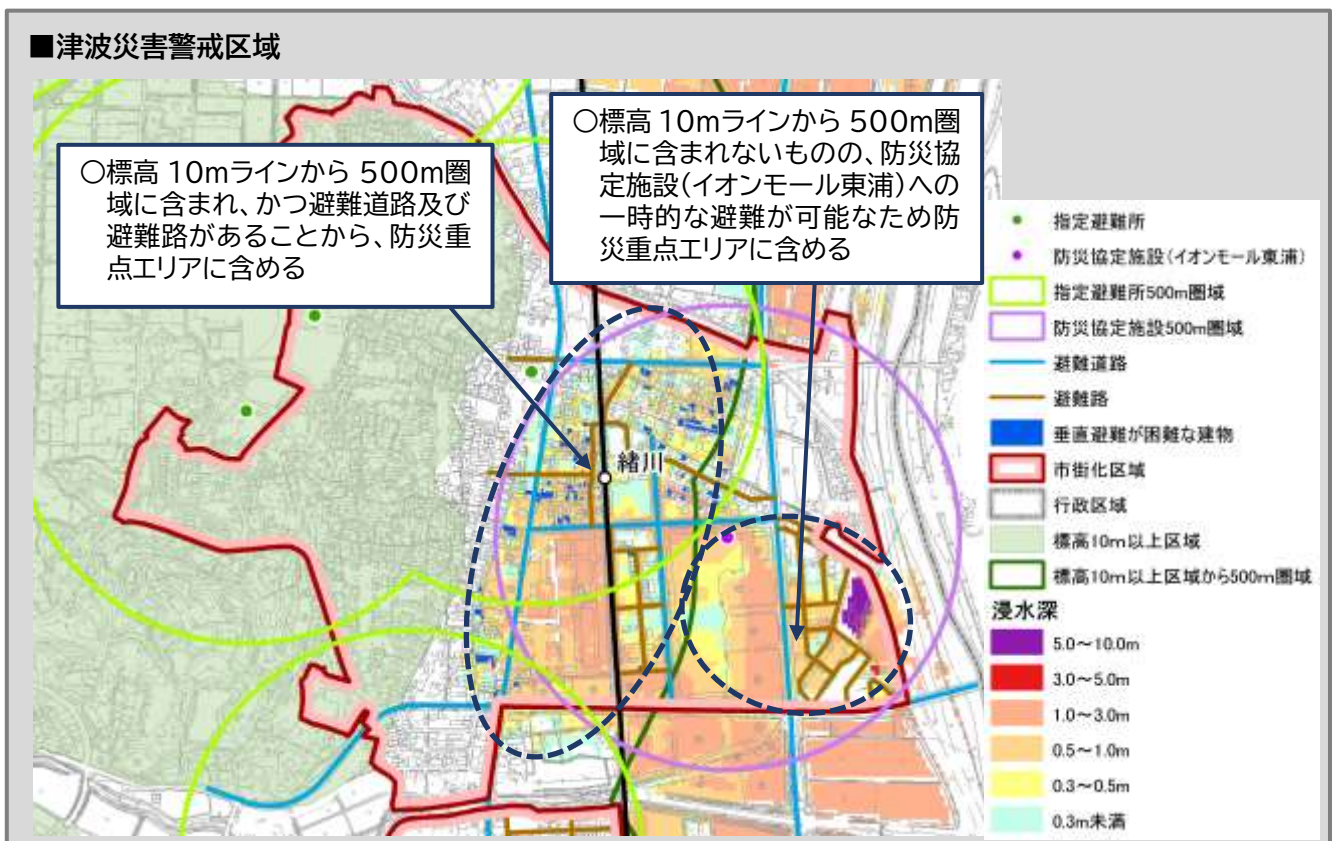
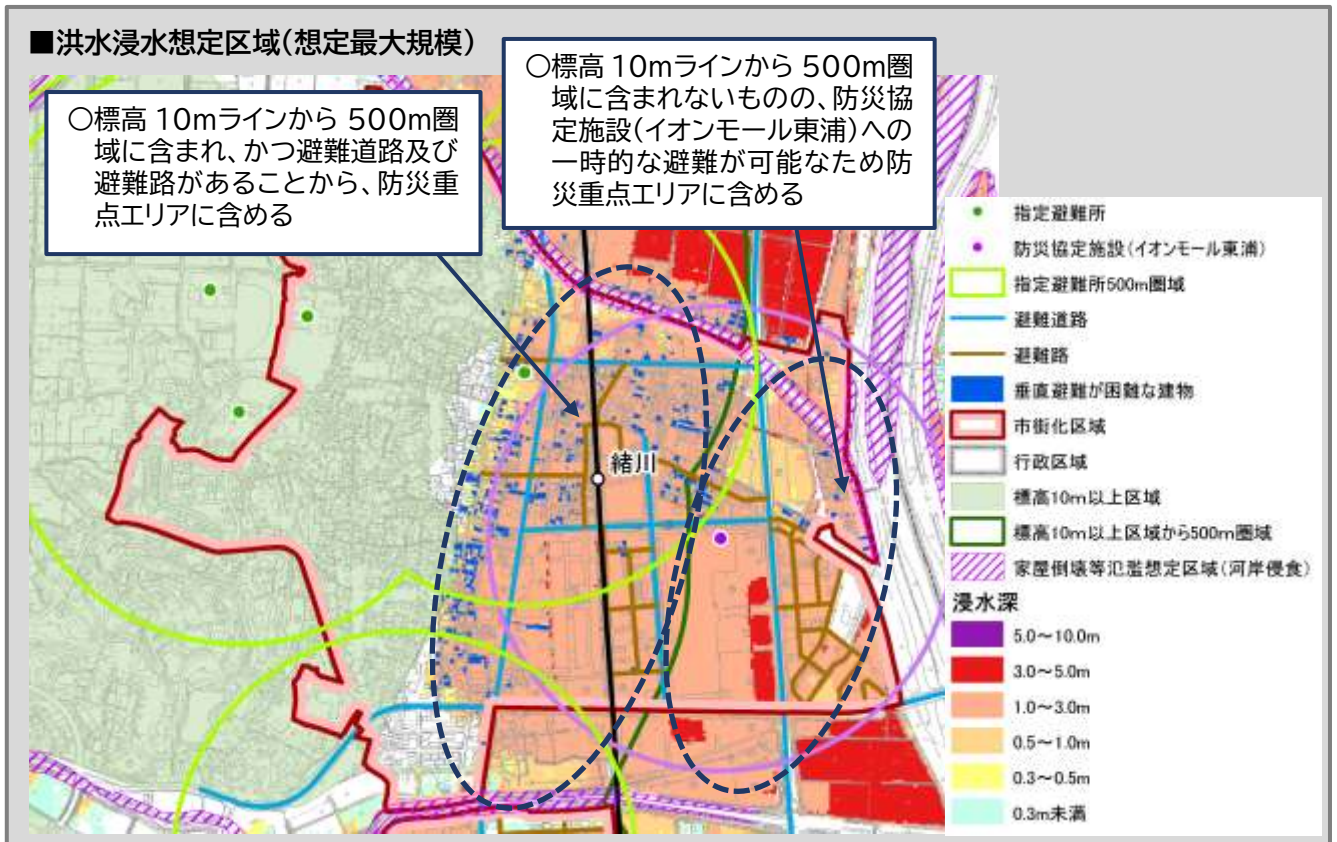
図 災害ハザードの検討 (JR 尾張森岡駅周辺)



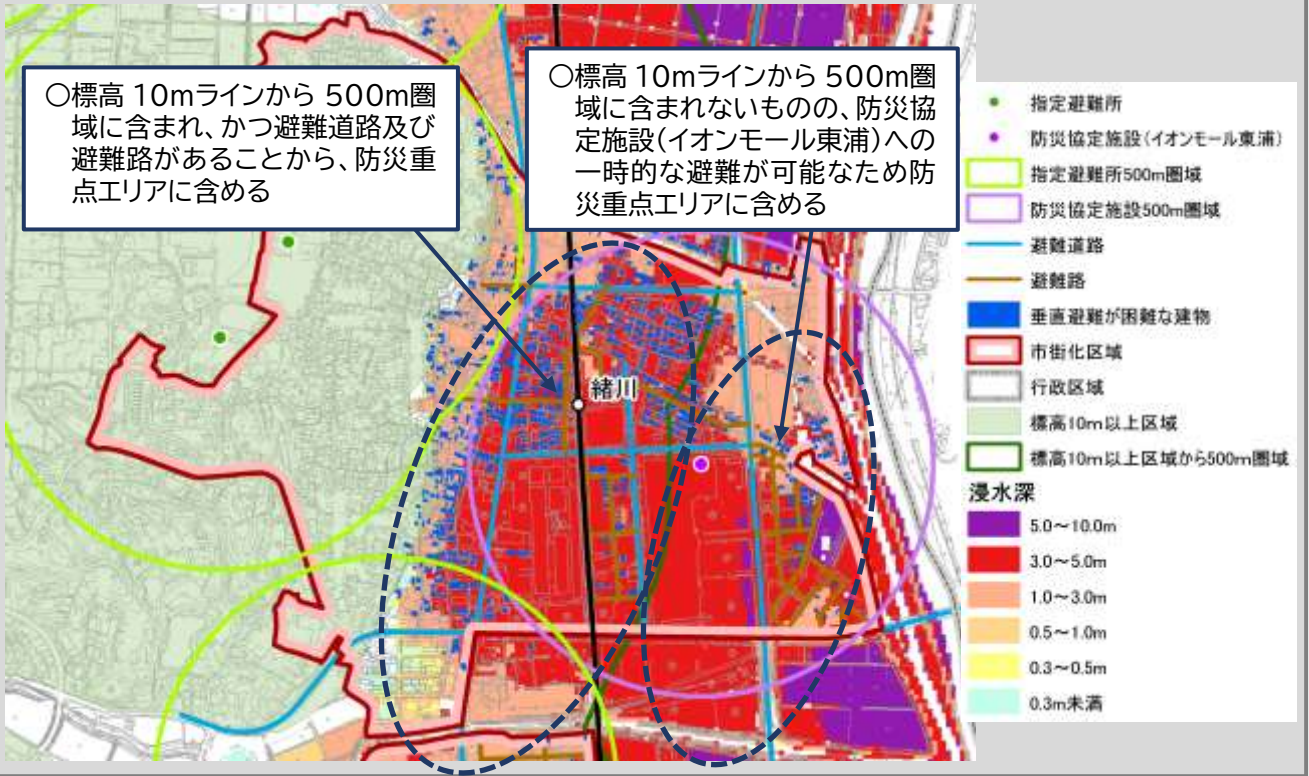


JR 緒川駅周辺

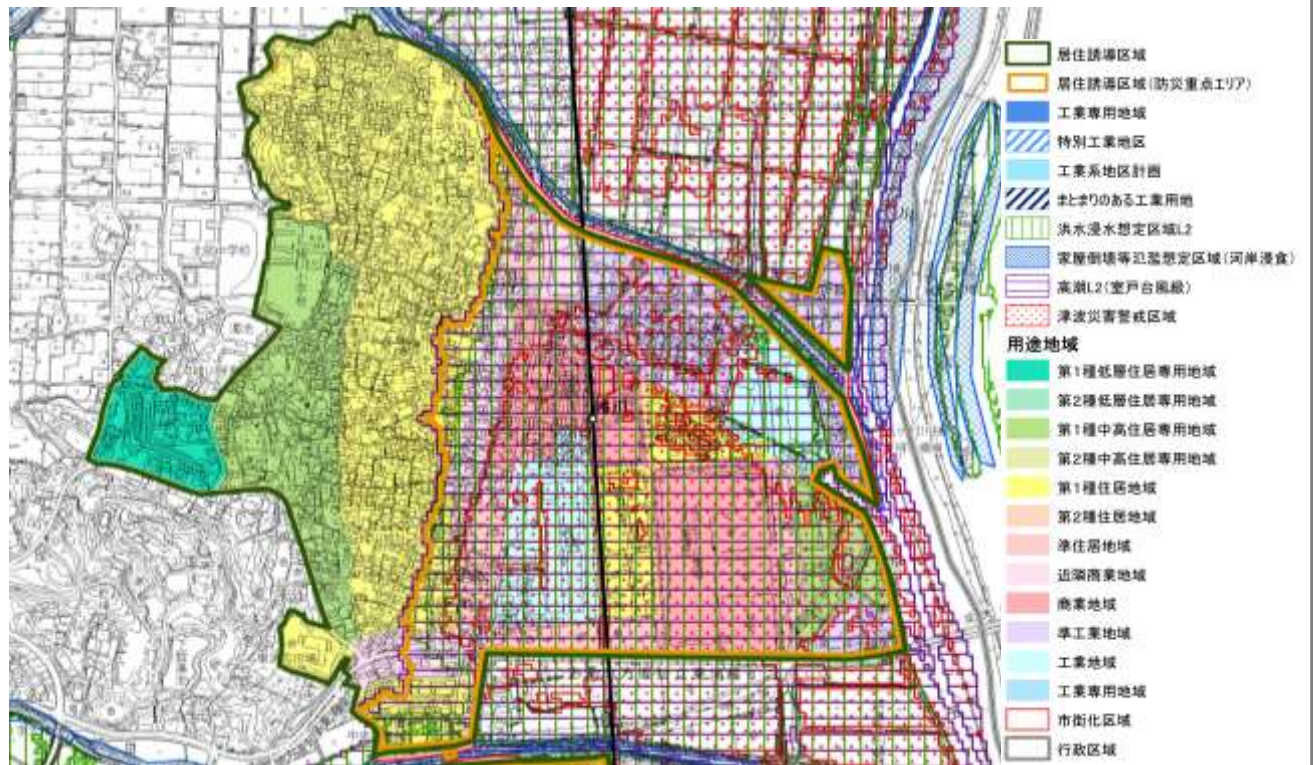
図 災害ハザードの検討 (JR 緒川駅周辺)



■高潮浸水想定区域(想定最大規模:室戸台風級)

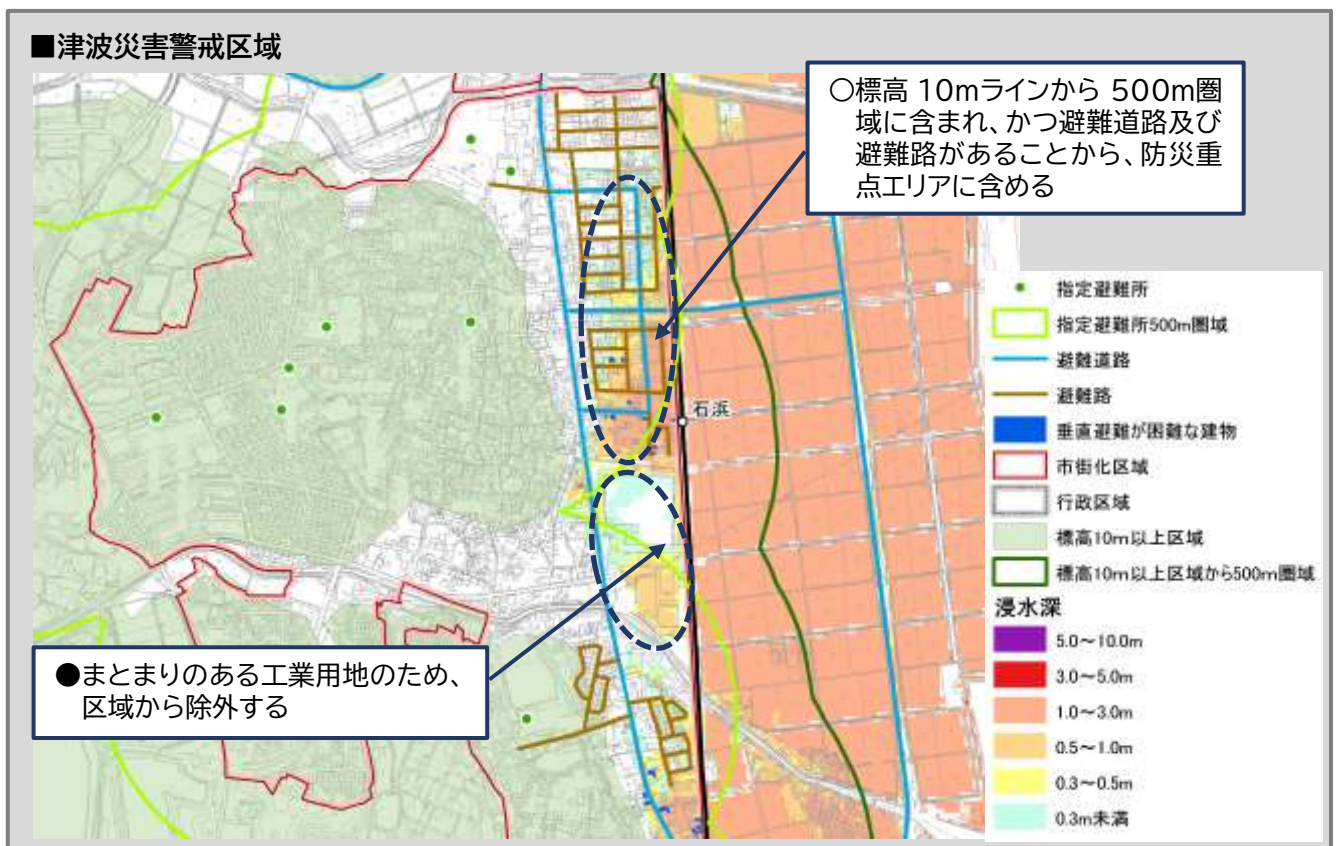
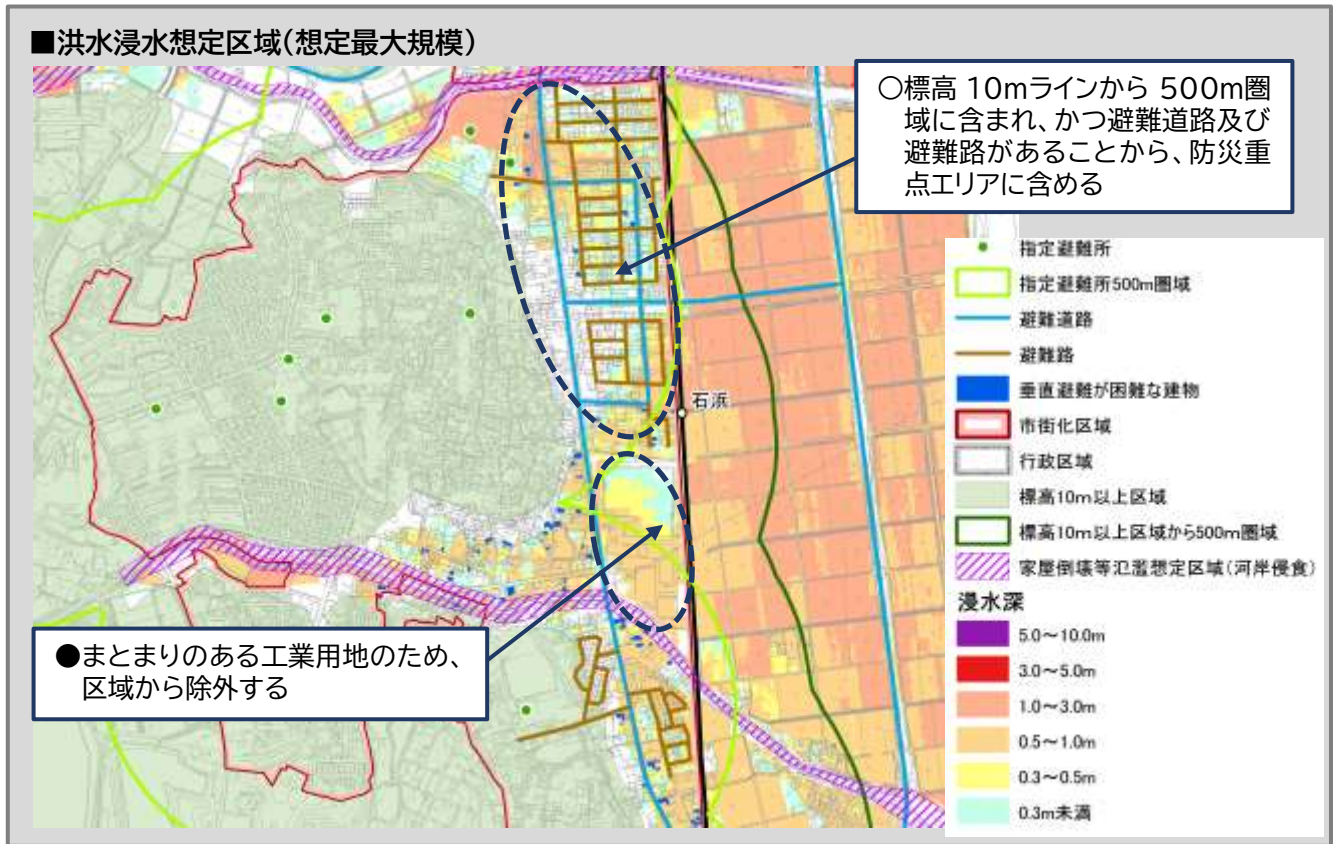


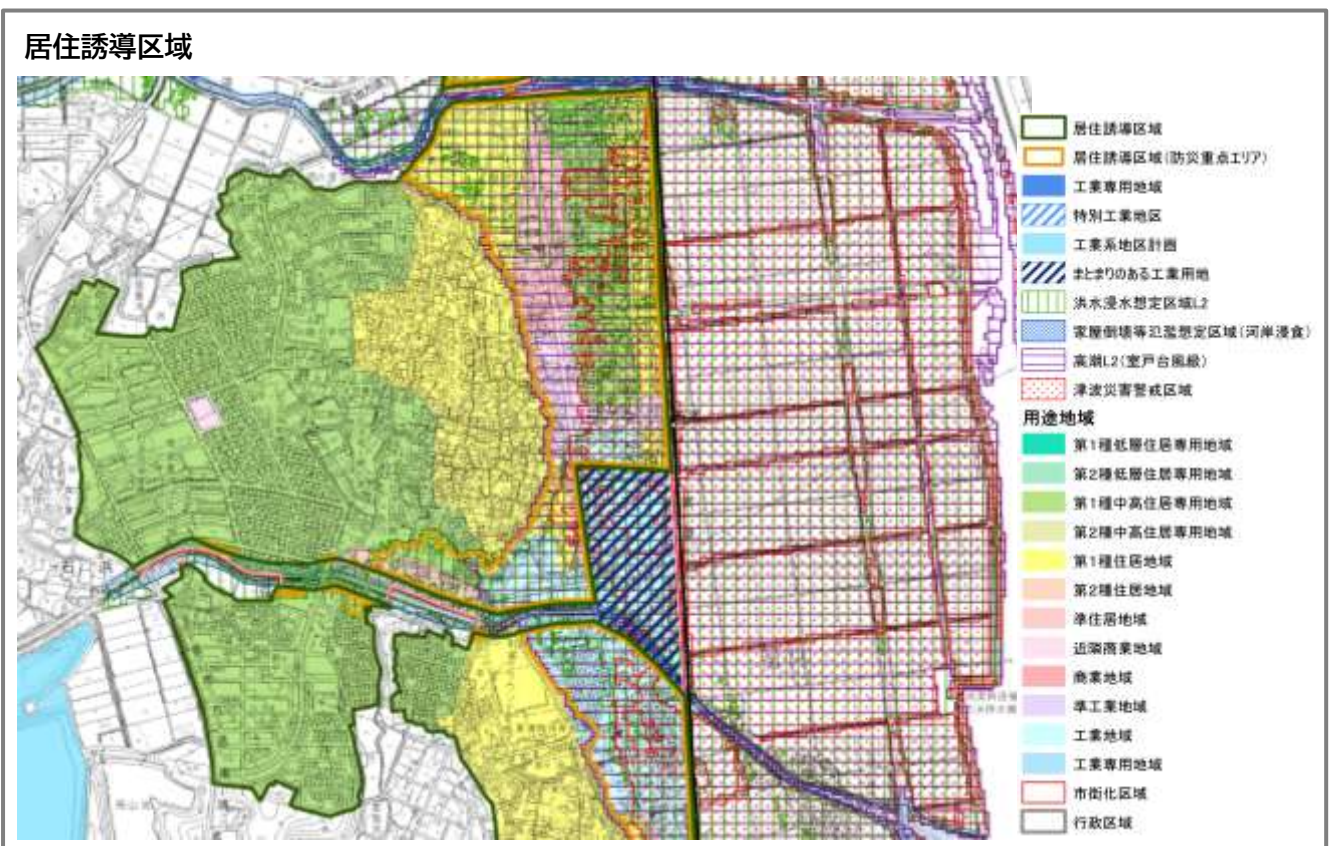
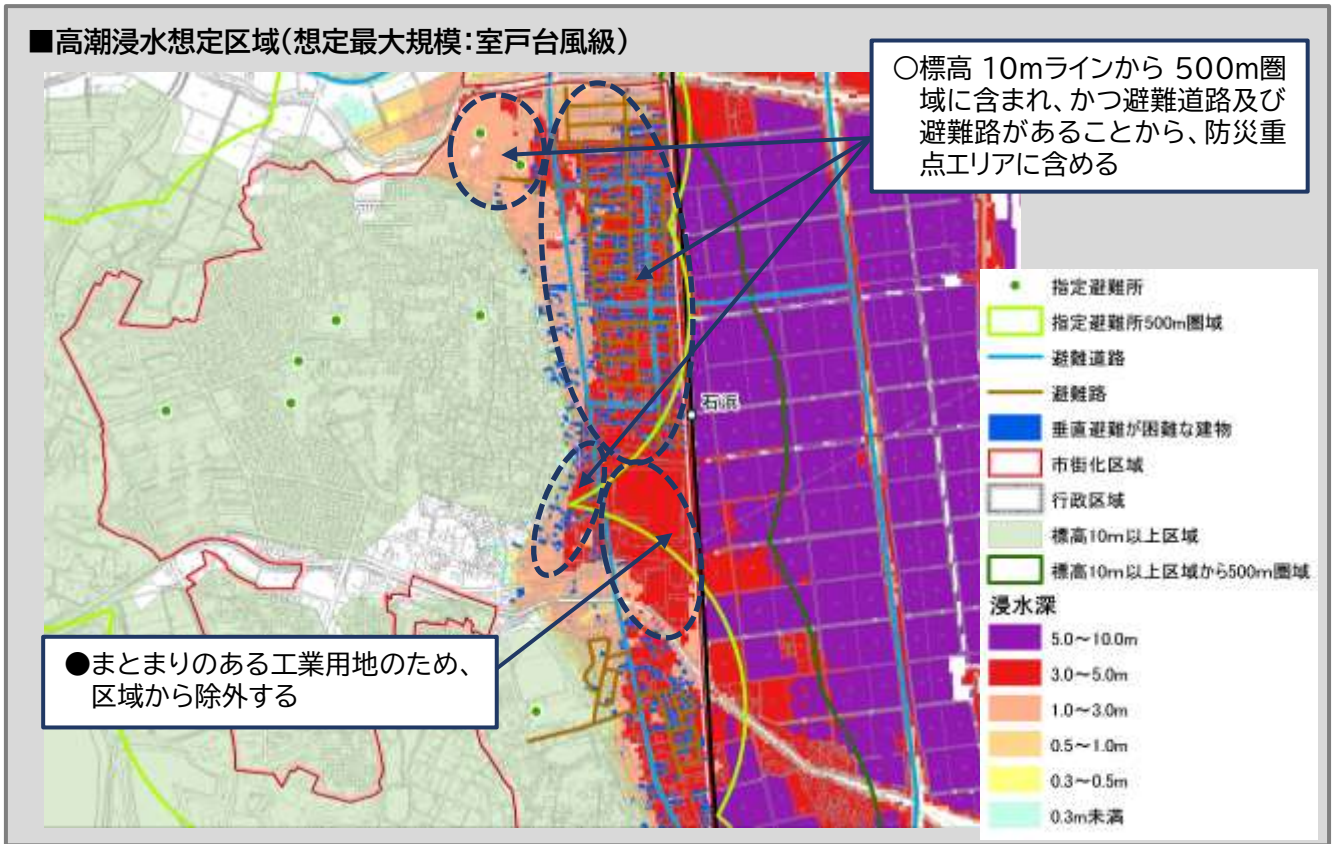
居住誘導区域



JR 石浜駅周辺

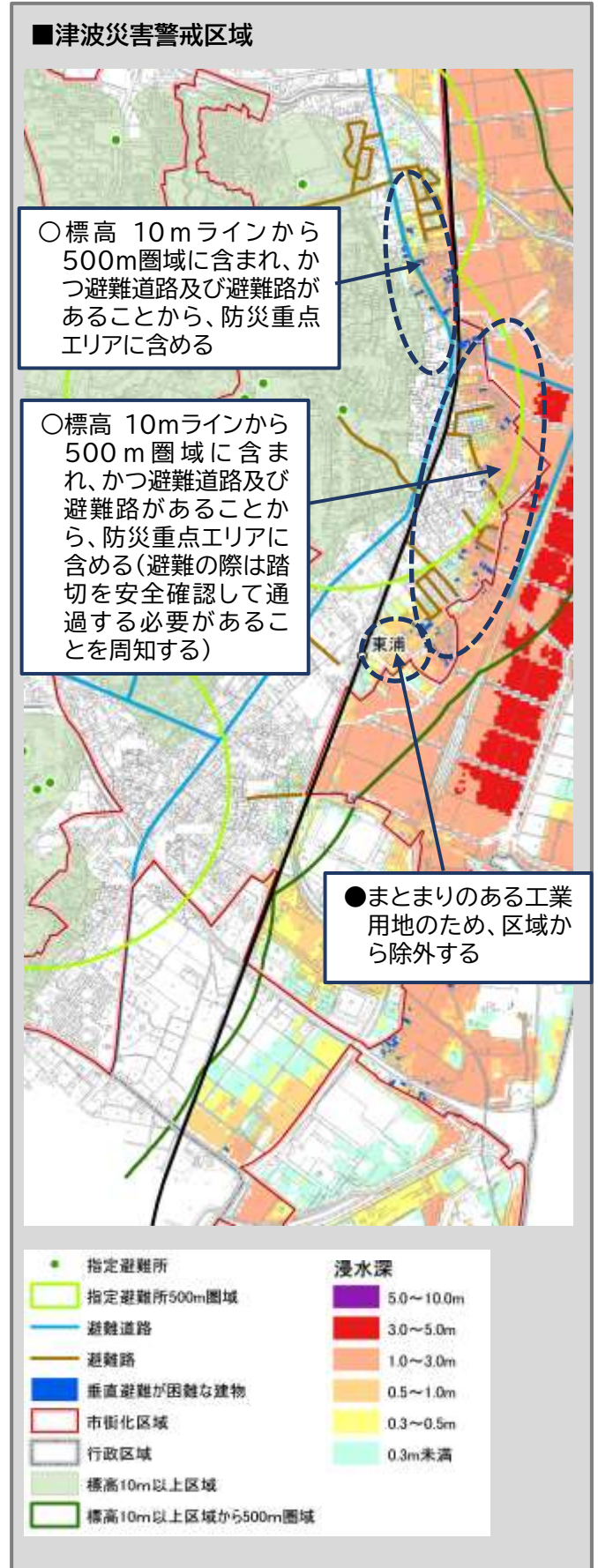
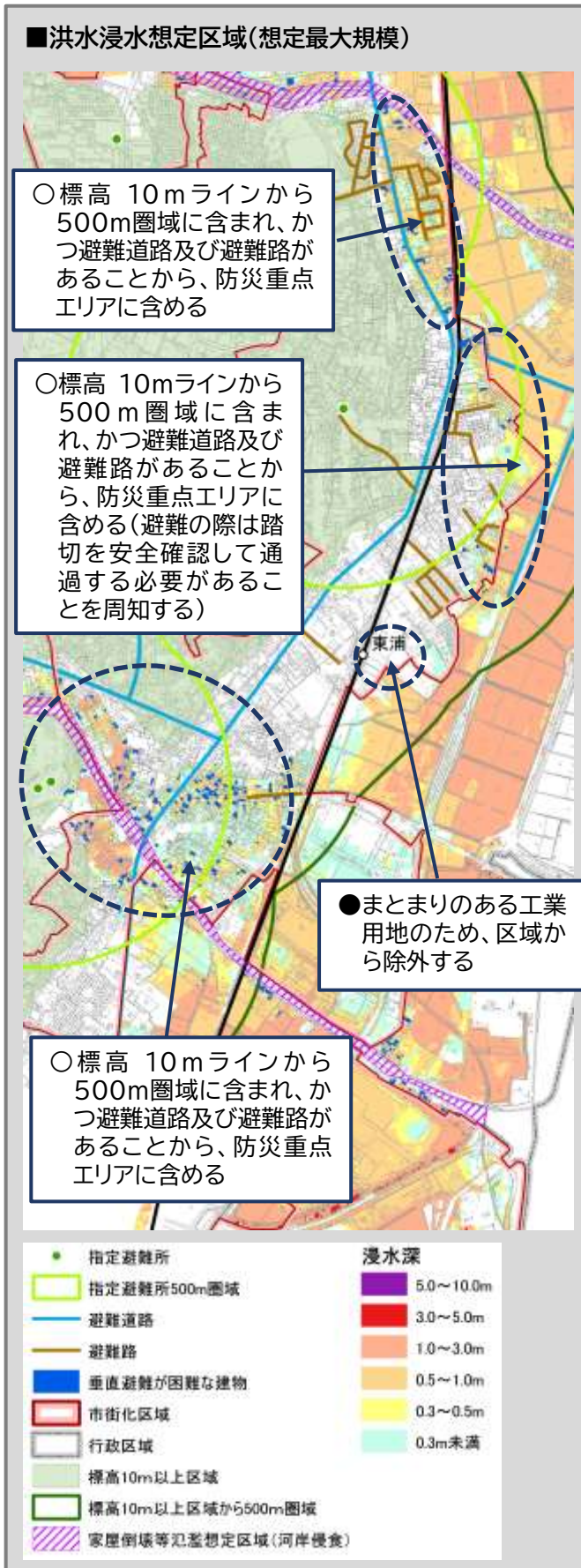
図 災害ハザードの検討（JR 石浜駅周辺）



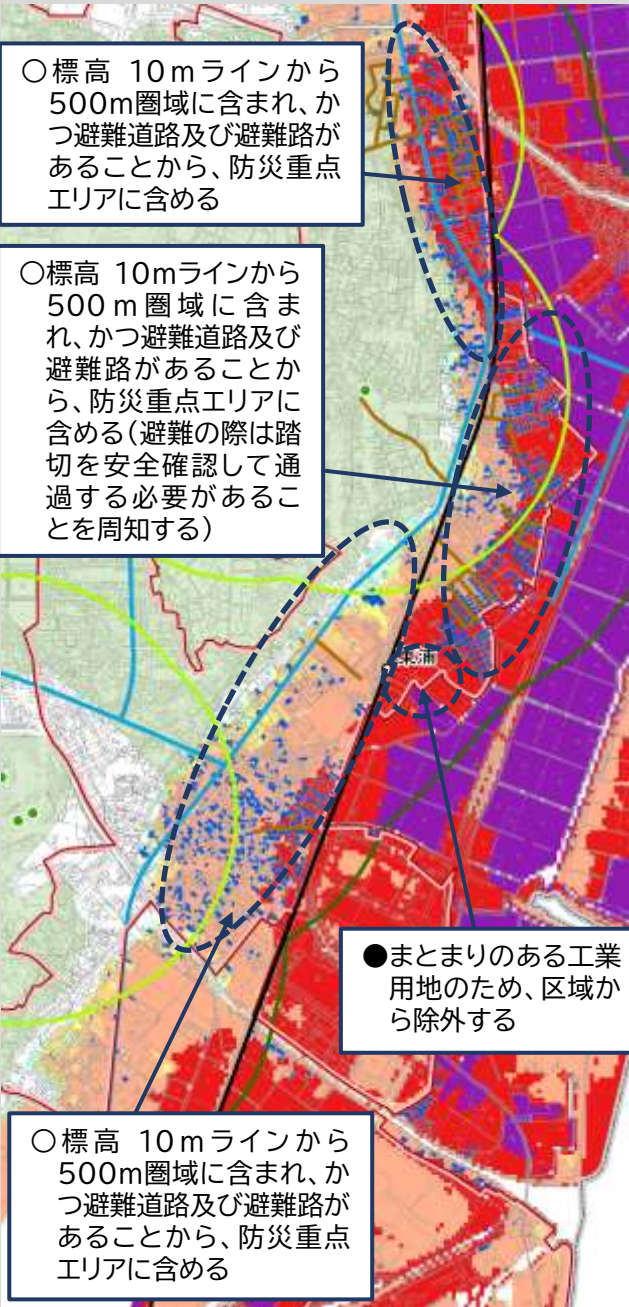


JR 東浦駅周辺

図 災害ハザードの検討 (JR 東浦駅周辺)

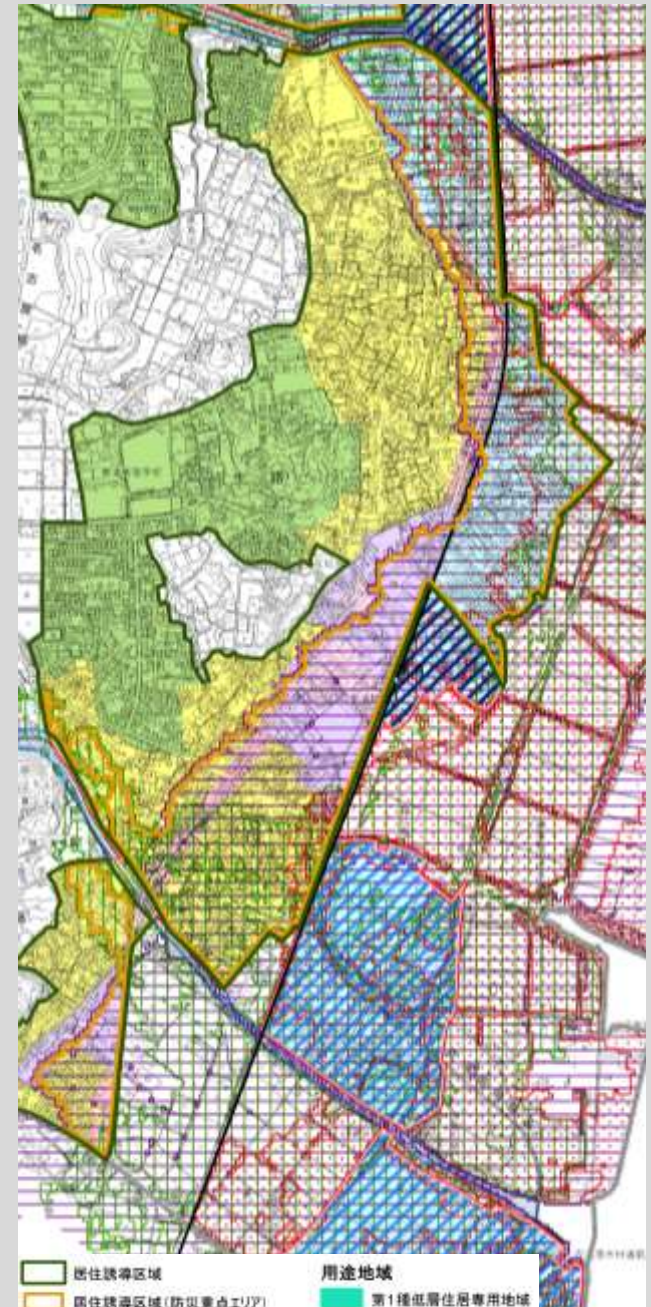


■高潮浸水想定区域(想定最大規模:室戸台風級)



● 指定避難所	浸水深
指定避難所500m圏域	5.0~10.0m
避難道路	3.0~5.0m
避難路	1.0~3.0m
垂直避難が困難な建物	0.5~1.0m
市街化区域	0.3~0.5m
行政区域	0.3m未満
標高10m以上区域	
標高10m以上区域から500m圏域	

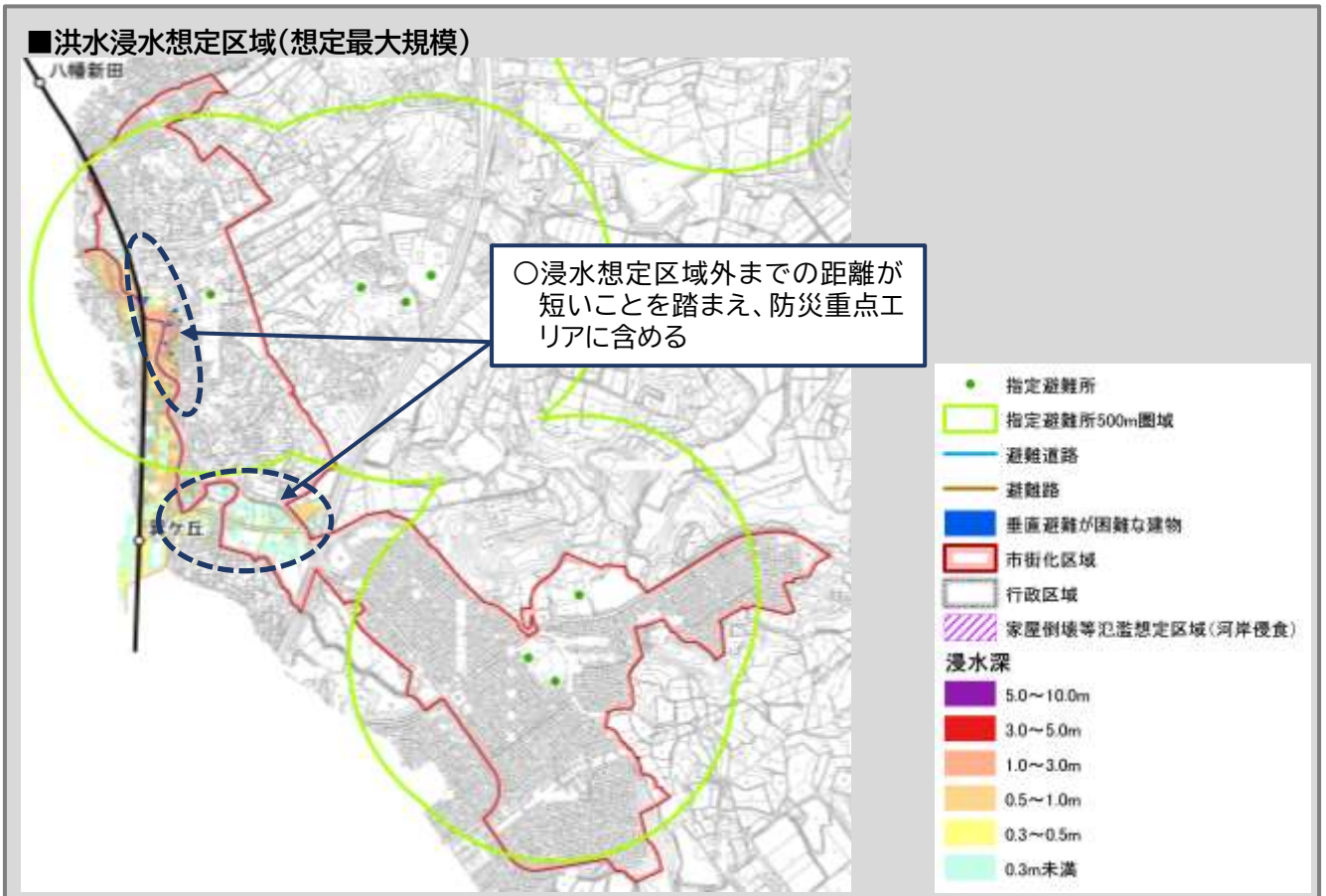
居住誘導区域



居住誘導区域	用途地域
居住誘導区域(防災重点エリア)	第1種低層住居専用地域
工業専用地域	第2種低層住居専用地域
特別工業地区	第1種中高層住居専用地域
工業系地区計画	第2種中高層住居専用地域
まとまりのある工業用地	第1種住居地域
洪水浸水想定区域L2	第2種住居地域
客屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食)	準住居地域
高潮L2(室戸台風級)	近隣商業地域
津波災害警戒区域	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	市街化区域
	行政区域

名鉄巽ヶ丘駅周辺

図 災害ハザードの検討（名鉄巽ヶ丘駅周辺）



居住誘導区域

