

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）

4-2 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。
- 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、上記の「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、都市計画運用指針を参照し、以下の 3 項目を対象とします。

災害リスクの検討対象（都市計画運用指針）

- ① 居住誘導区域に含まないこととされている区域
- ② 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域
- ③ 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

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 ※ため池浸水想定区域

- 居住誘導区域については、市街化区域内における現在の住宅地を基本に設定することから、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」を参照し、住宅用地以外の土地利用を推進する地区は除外することとします。

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

4-3 居住誘導区域設定の検討

(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、以下のような設定基準を設定します。

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。

【居住誘導区域設定基準】

市街化区域から以下の区域を除外

- ①住宅用地以外の土地利用を推進する地区（工業用地）
- ②災害リスクが高い地区

(2) 除外区域の検討

① 住宅用地以外の土地利用を推進する地区

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等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。

② 災害リスクが高い地区

災害リスクが高い地区について、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）

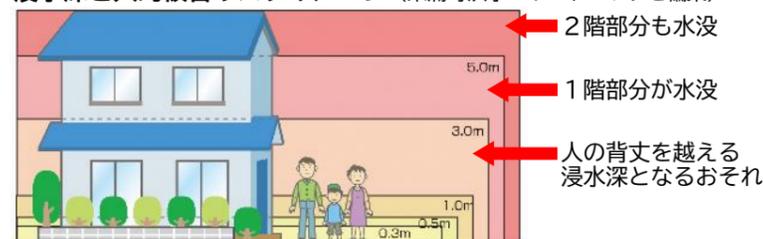
土砂災害については、災害発生の予測が困難であり、事前に避難行動をとることが難しいことを踏まえ、新たな住宅地等の制限を行うこととし、居住誘導区域からも除外します。

■水害

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点を踏まえて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。

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）



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。

以上のような浸水深の目安を参考にしながら除外する区域を検討します。

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(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。 ●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

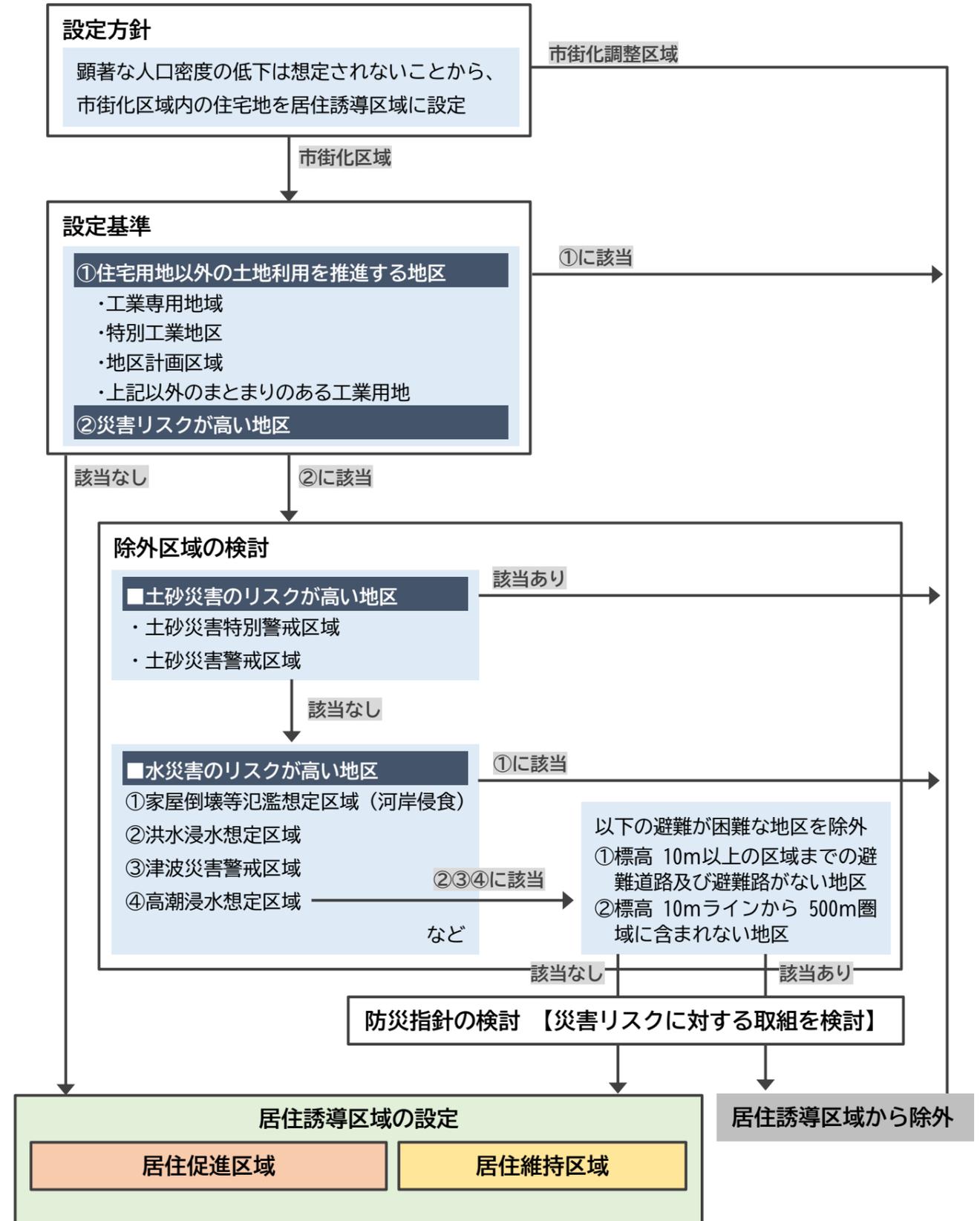
② 除外区域の整理

以上を踏まえ、除外区域を以下のとおり設定します。

種別	検討結果
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、除外する。
災害リスクが高い地区	
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	災害発生の予測が困難であり、事前の避難行動が難しいため、居住誘導区域から除外する。
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)	各災害リスクの浸水範囲及び浸水深を把握した結果、最も浸水範囲及び浸水深の影響が大きい高潮浸水想定区域(想定最大規模)に基づいて各災害リスクの高い地区の検討を行う。 【高潮浸水想定区域】 想定最大規模(室戸台風級)の発生確率が低いこと、現実的にハード対策で解消しないこと、事前予測が可能なことを踏まえ、避難対策により対応していくこととし、以下の避難が困難な地区を除外区域とする。 ①標高10m以上の区域までの避難道路及び避難路がない地区 ②標高10mラインから500m圏域に含まれない地区
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	

(3) 居住誘導区域の設定

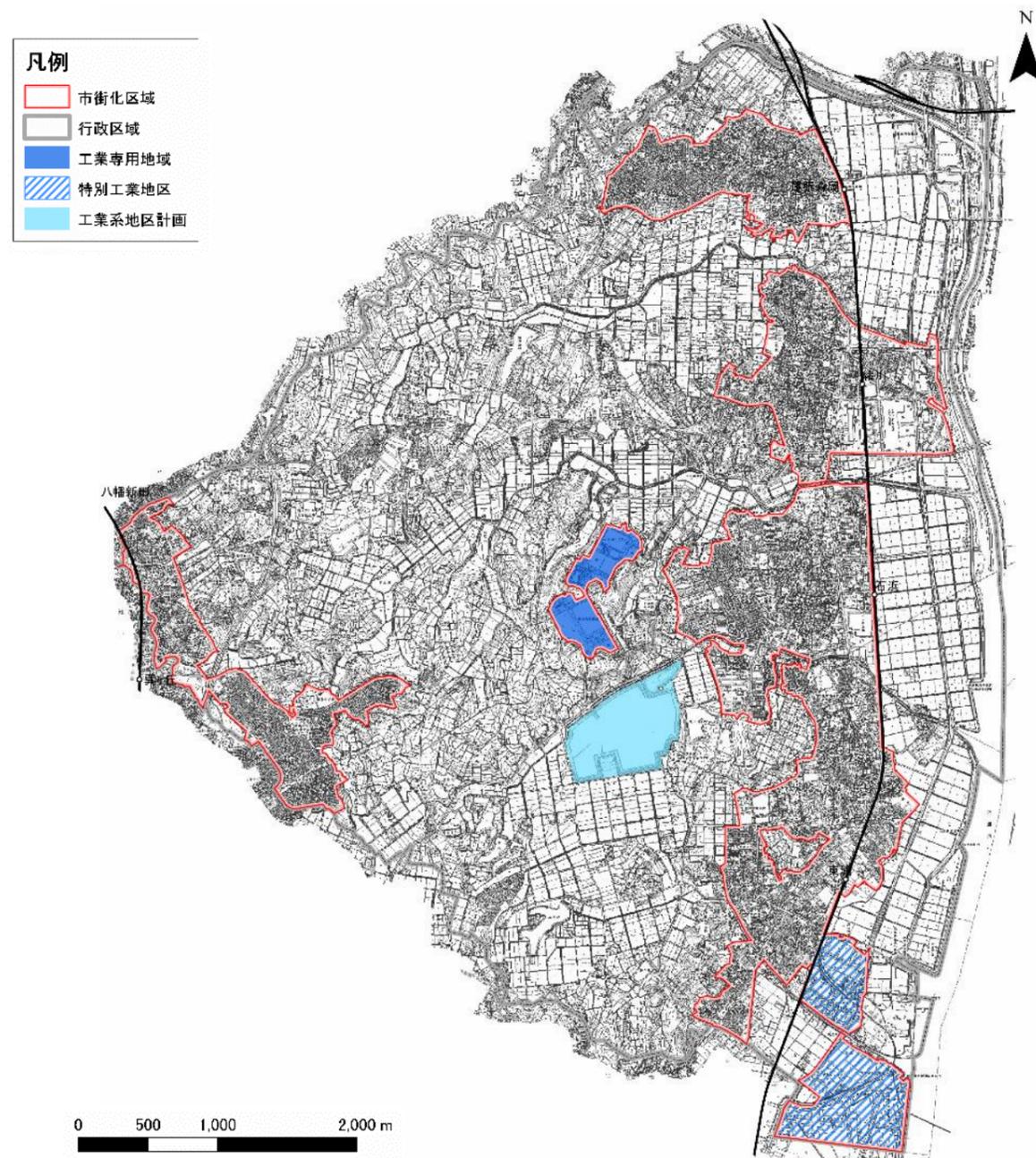
■居住誘導区域の設定フロー



■住宅用地以外の土地利用を推進する地区

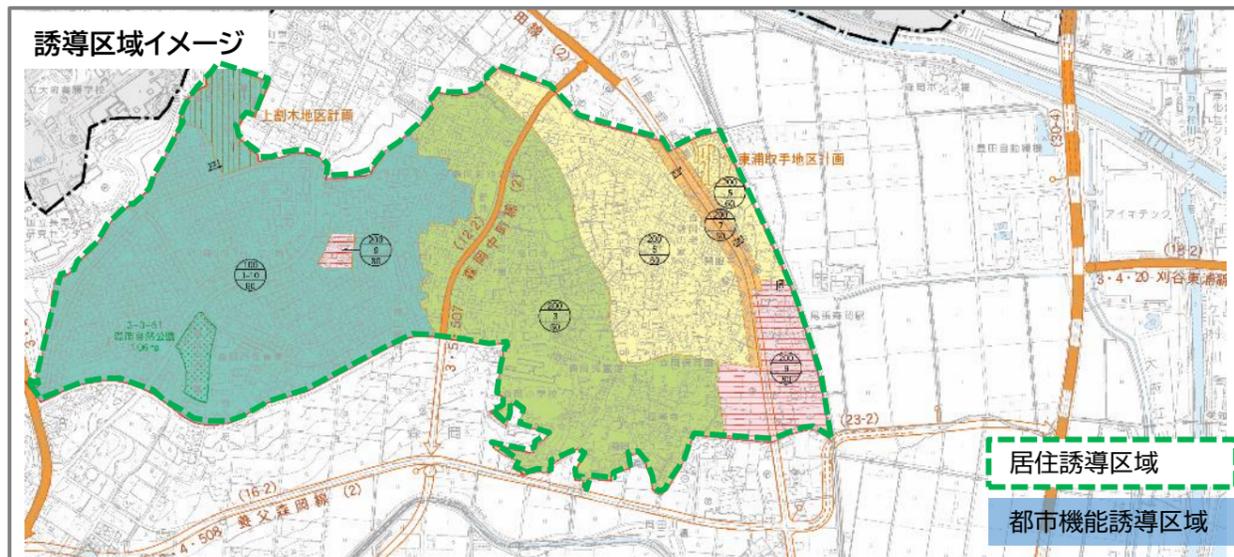
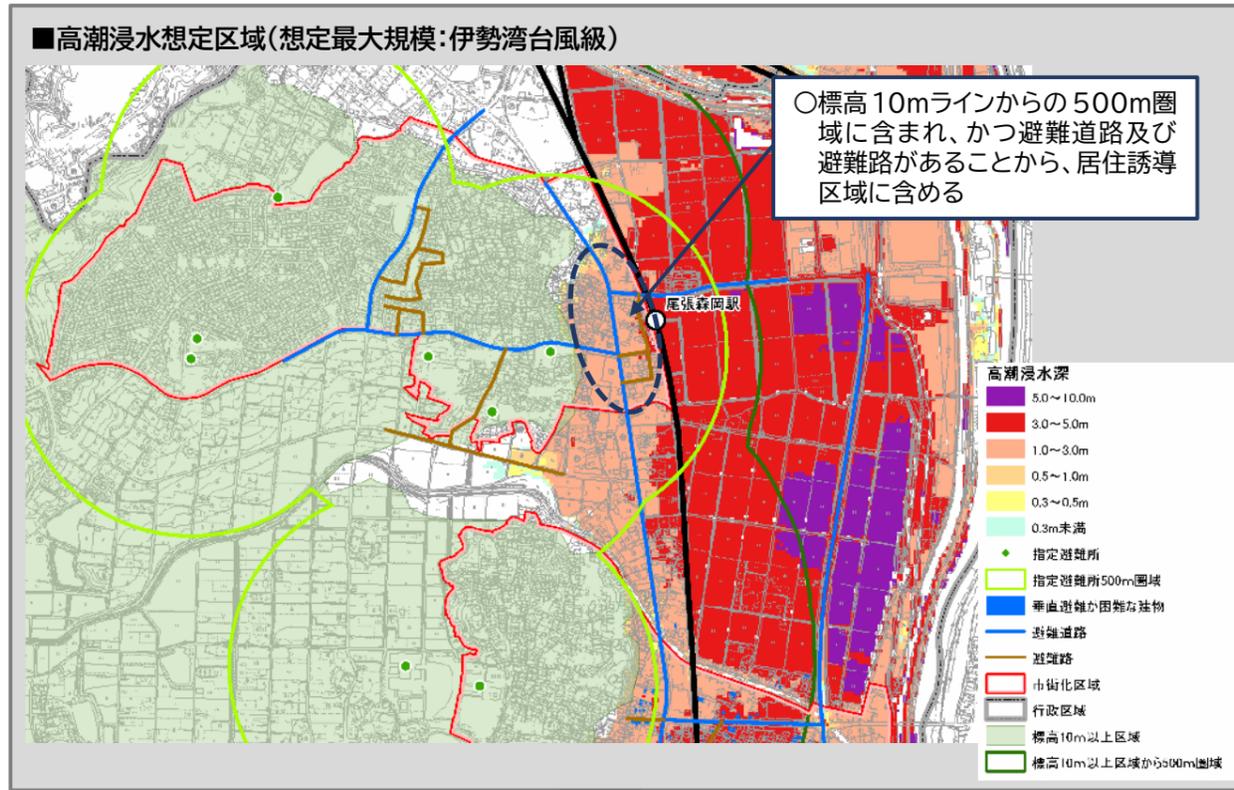
- 工業専用地域
- 特別工業地区(東浦工業団地地区、南栄町地区)
- 地区計画区域(東浦石浜工業用地地区)
- 上記以外のまとまりのある工業用地

図 除外区域 (住宅用地以外の土地利用を推進する地区)



■居住誘導区域から除外する災害リスクが高い地区

図 除外区域の検討（JR尾張森岡駅周辺）



以下の避難が困難な地区を除外

- ①標高 10m以上の区域までの避難道路及び避難路がない地区
- ②標高 10mラインから 500m圏域に含まれない地区

図 除外区域の検討（JR緒川駅周辺）

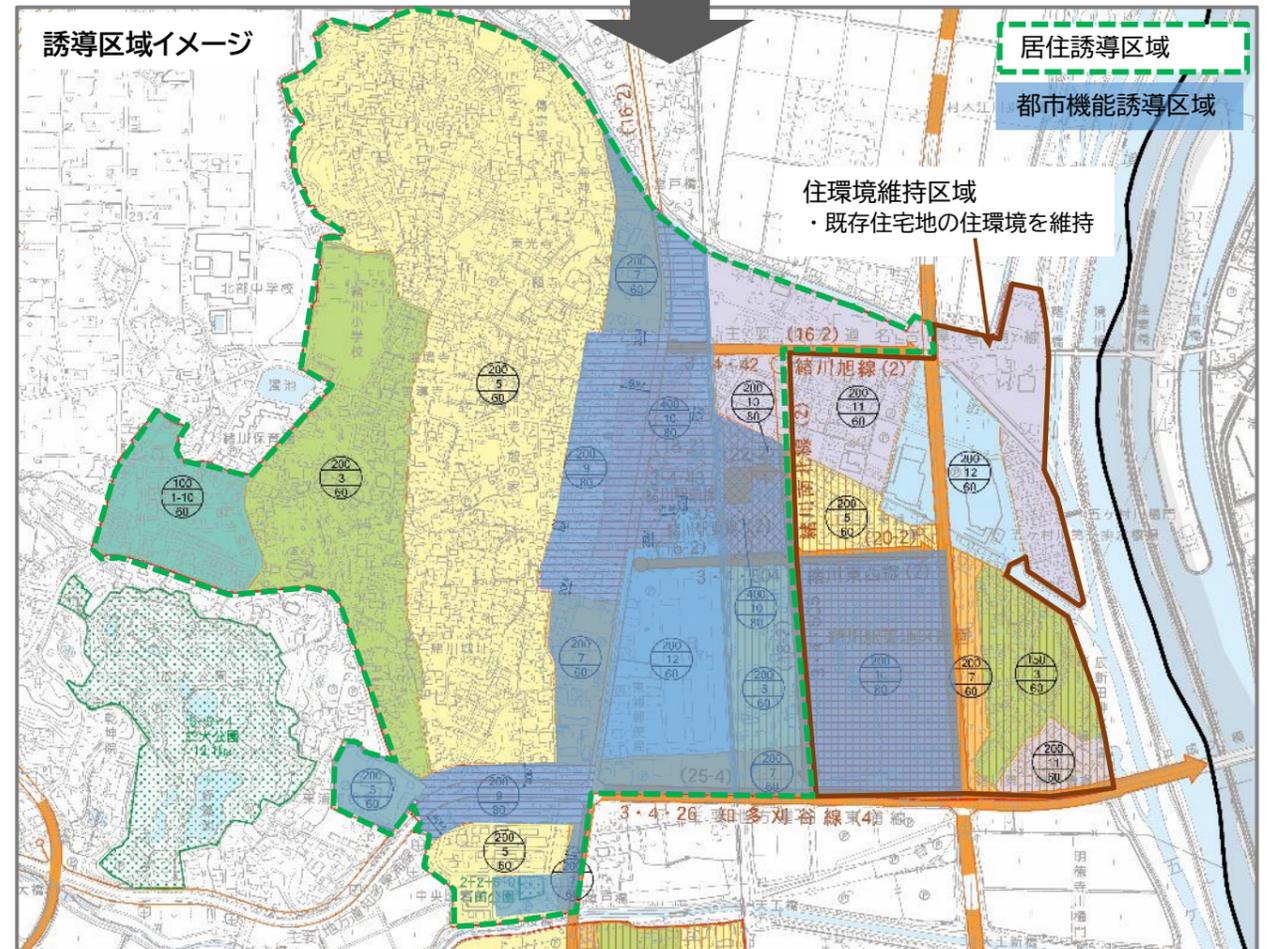
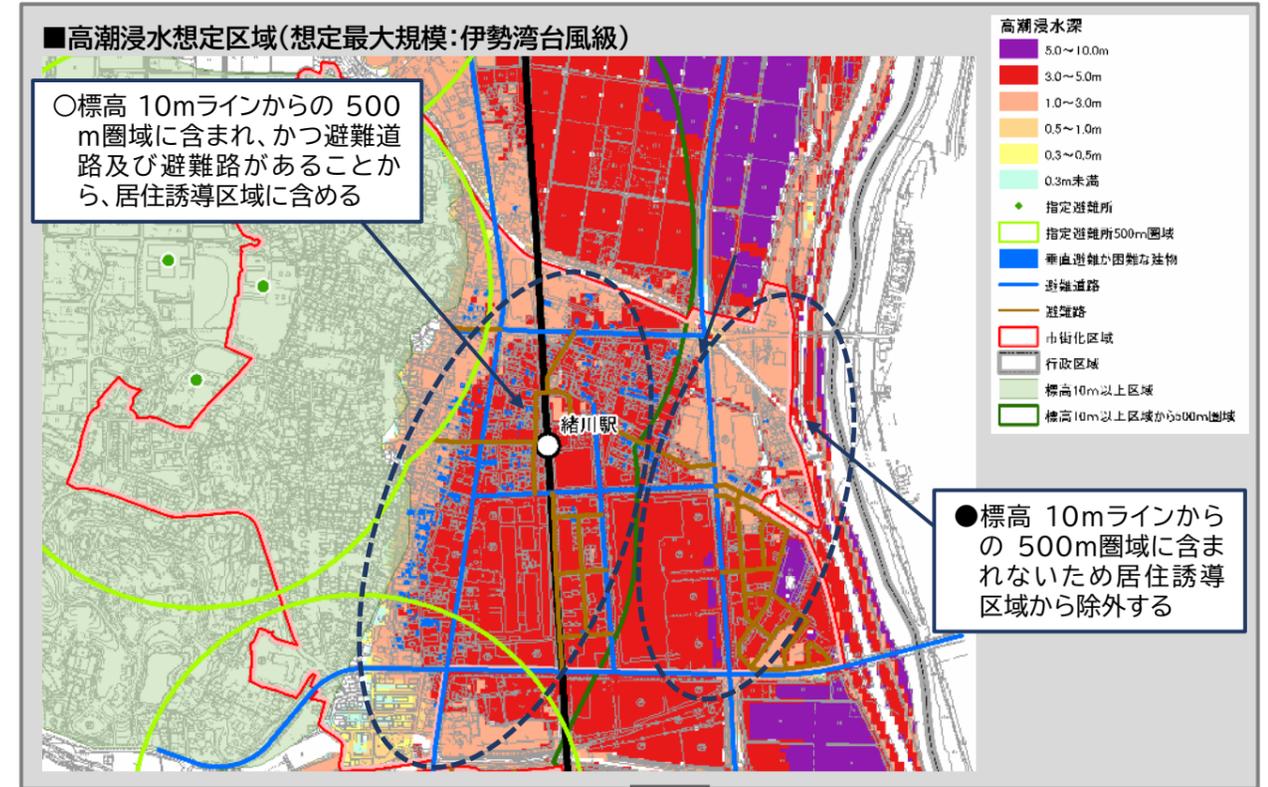


図 除外区域の検討 (JR 石浜駅)

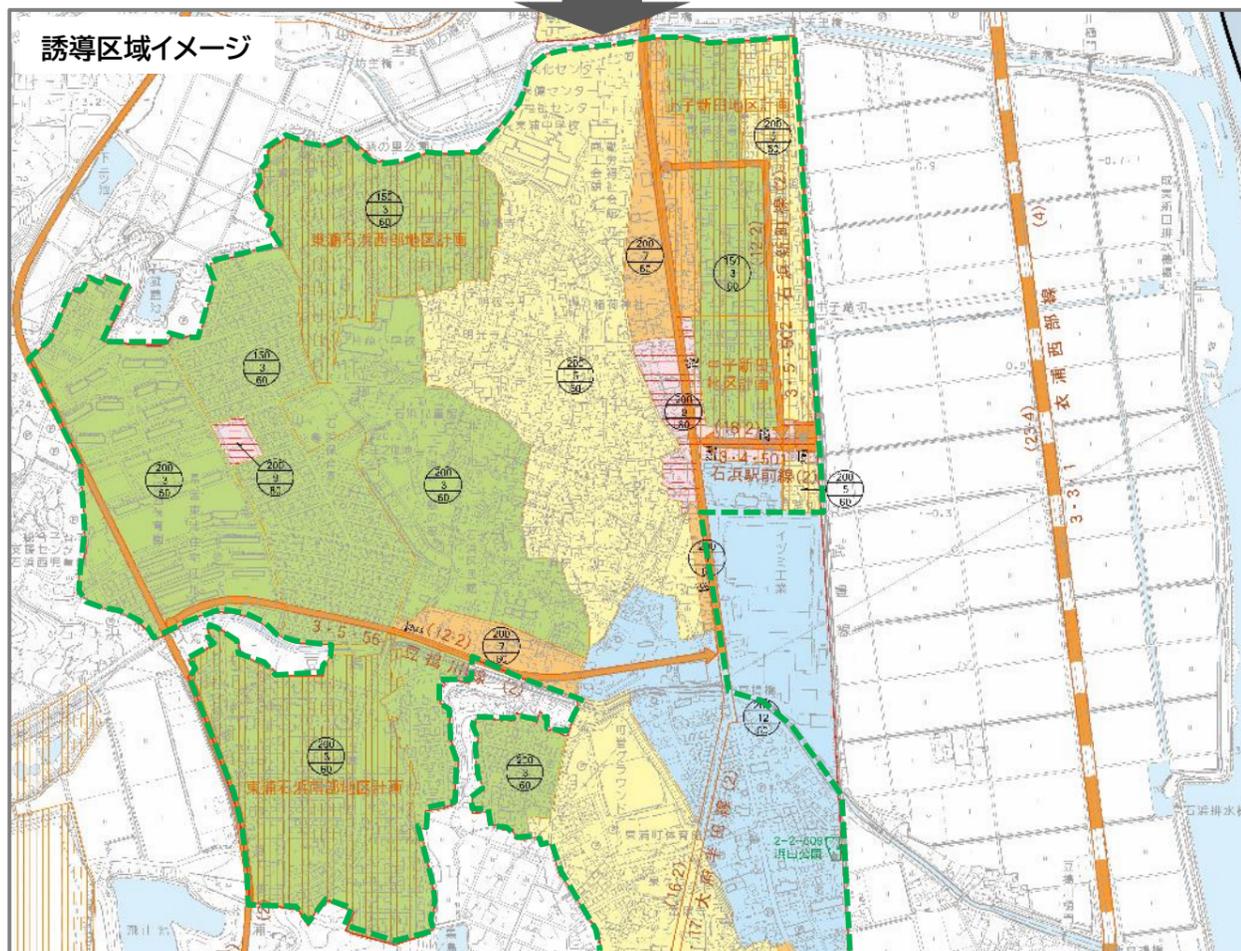
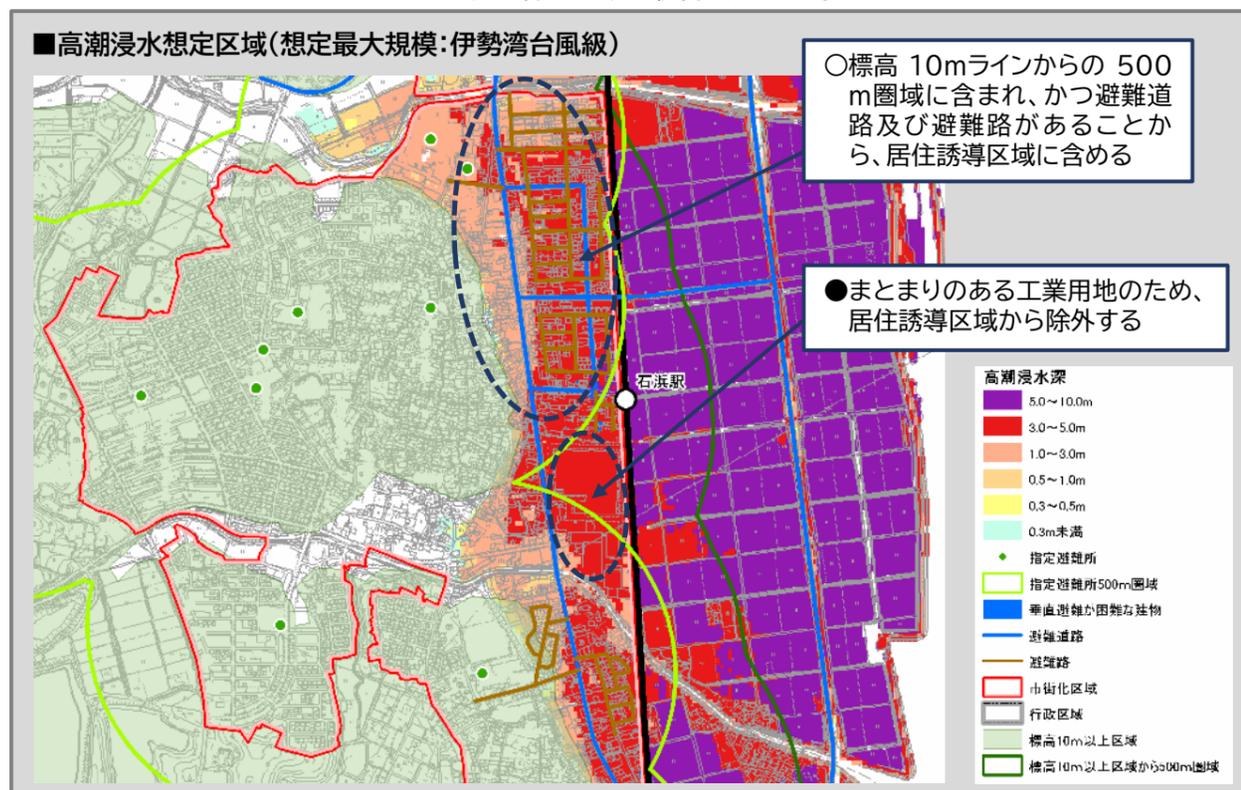
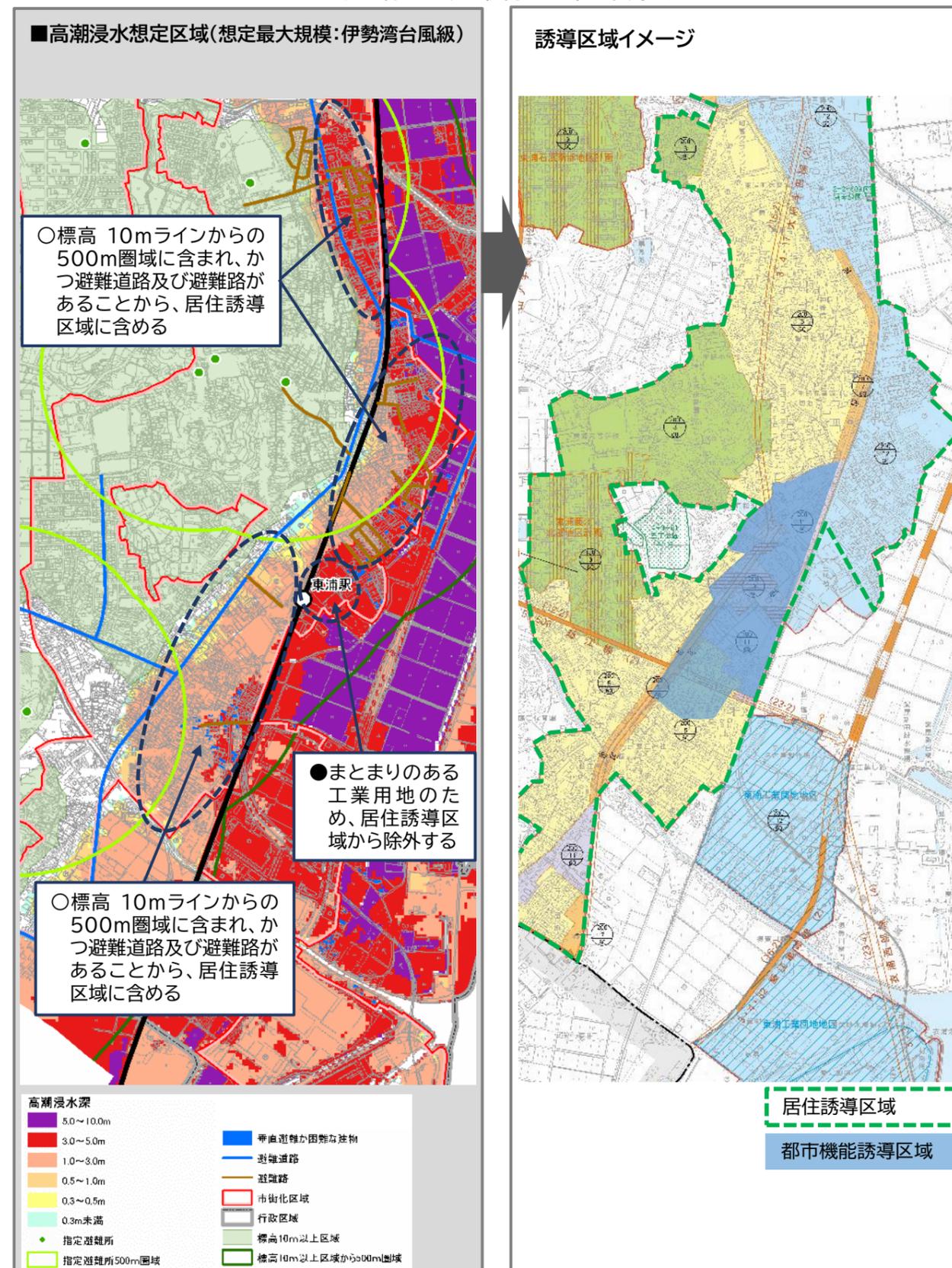


図 除外区域の検討 (JR 東浦駅周辺)



■居住誘導区域の設定

除外区域を市街化区域から除いた区域を居住誘導区域として設定します。この際、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る区分します。

図 居住誘導区域（案）

