

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等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。

■災害ハザードが想定されている地区

- 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考して水災害（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、市街化区域（市街地）との重複状況や浸水深等を確認し、避難対策での対応が可能かどうかを踏まえ、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等を確認し、避難対策での対応が可能かどうかを踏まえ、居住誘導区域に含まない地区を検討します。

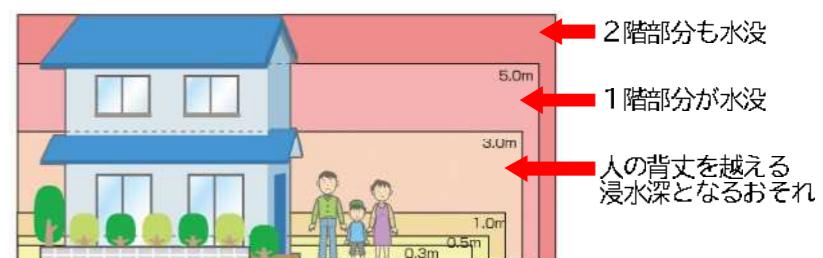
- 災害ハザードの内、水害（洪水、津波、高潮）について、市街化区域（市街地）における浸水深を確認するにあたっては、以下のような浸水深の目安を参照します。

■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。

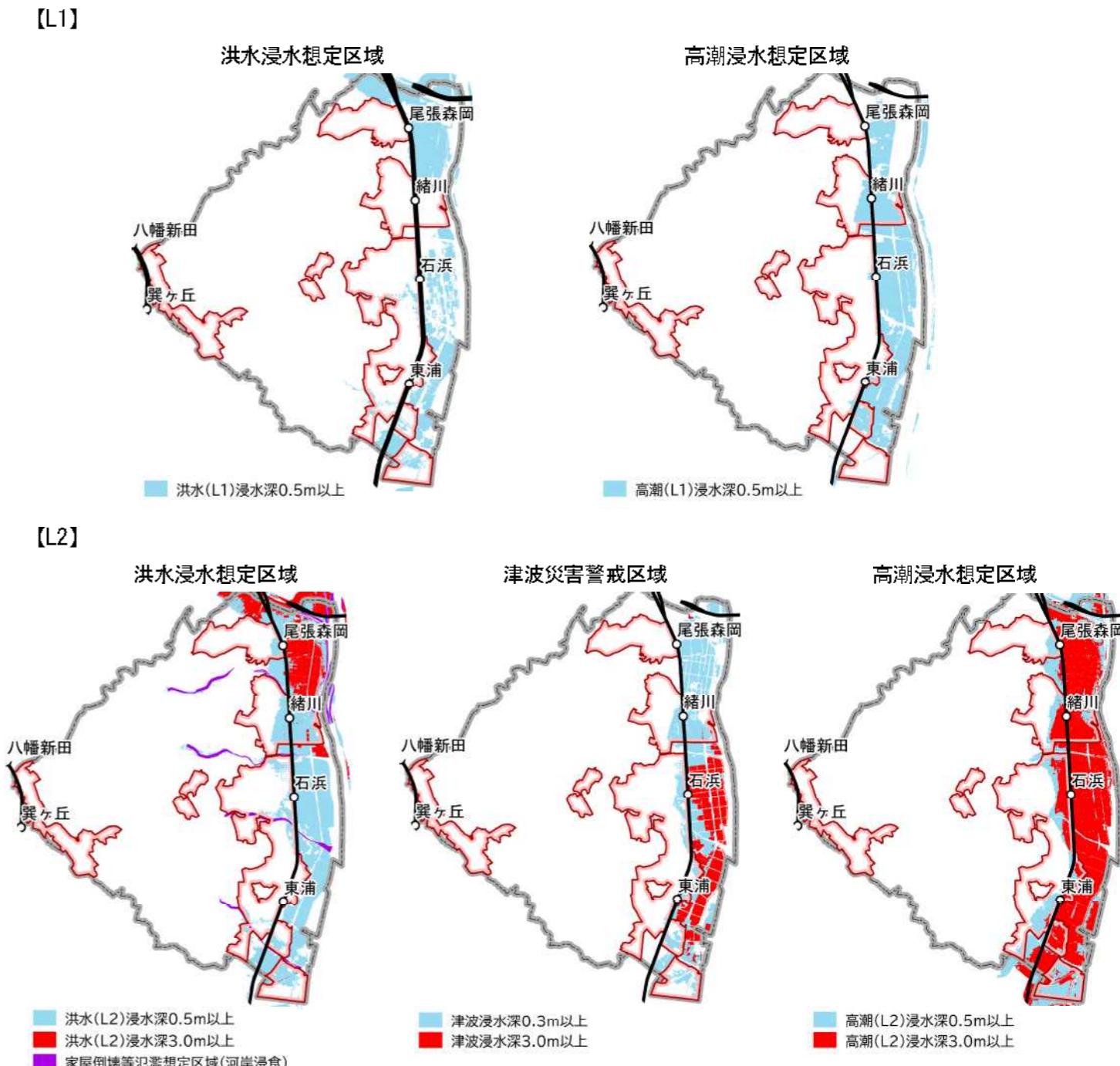
表 灾害ハザード整理の結果概要

規模	種別	災害ハザードの整理
一	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。 ●市街化区域では浸水深0.5m~1.0mの浸水想定区域が一部でみられるにとどまっている。
	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。 ●市街化区域では浸水深3.0m未満の浸水想定区域が一部でみられるにとどまっている。
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。 ●市街化区域では浸水深0.5m~3.0mの浸水想定区域が鉄道駅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や約83分と想定されている。 ●市街化区域では浸水深1.0m~2.0mの浸水想定区域が鉄道駅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(5百年から数百年に一度の確率)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。 ●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	・洪水は各河川整備における計画に定められた規模の災害(計画規模) ・高潮は過去に発生した最大規模の災害(伊勢湾台風規模)	
L2	・洪水、津波、高潮における発生頻度は低いものの、想定し得る最大規模の災害	

発生頻度高い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



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 上記以外のまとめのあ 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、一部で住宅も立地していることを踏ま え、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)	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。
	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	●浸水は市街化区域の一部に留まり、浸水深も洪水で 0.5m～1.0m、高潮 で 3.0 未満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)	浸水想定区域を居住誘導区域に含まないこととすると、鉄道駅周辺等の本町 の都市構造を形成する主要な地域も含まれ、都市として重要な機能を喪失する ことが懸念されます。仮に居住誘導区域に含めなかった場合、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。 以上より、事前の避難対策を基本とした防災対策を講じていくこととし、避難 対策の観点から居住誘導区域に含まない区域を以下のように判断します。
	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	●洪水浸水想定区域、津波浸水想定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以上の区域等までの避難道路及び避難路がない地区 ②標高 10mライン等から 500m※圏域に含まれない地区 ※国土交通省の「都市構造の評価に関するハンドブック(平成 26 年 8 月)」に記載さ れている高齢者の一般的な徒歩圏 500mを参照して設定
	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	●家屋倒壊等氾濫想定区域は、一般的な建築物が倒壊・流出する等の危険性 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

(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、鉄道駅周辺等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町独自の「防災エリア」として位置づけ、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 653ha 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 のエリアを防災エリアとして位置づけます。

- 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）

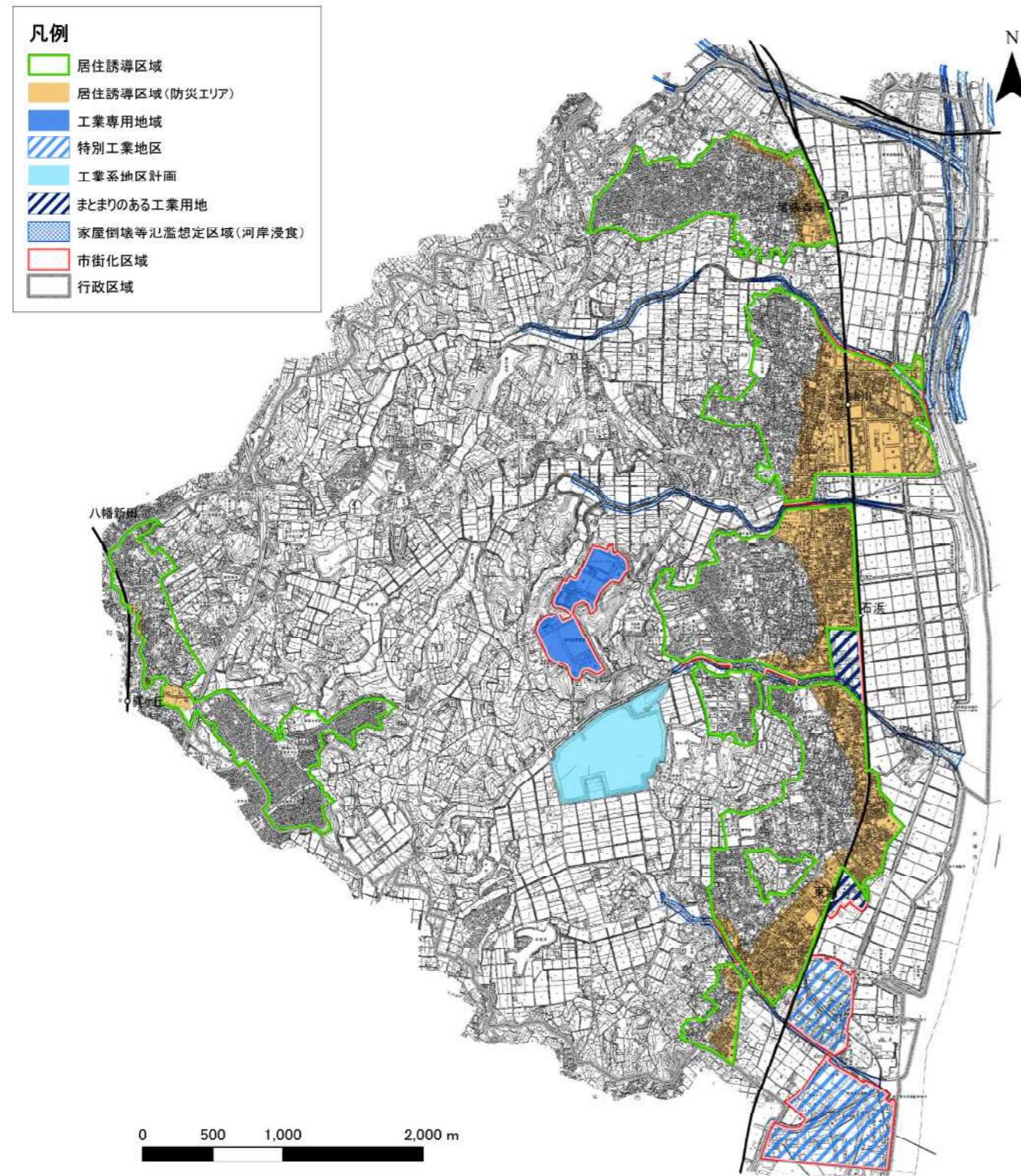
- 前項で整理した浸水（洪水、津波、高潮）が想定され、自助・共助・公助により防災対策を講じていくエ
リア。
- 防災指針に定める防災対策を推進することを前提に、既存の住宅地を基本として現在の人口を維持していくエ
リア。
- 災害発生時、避難行動が基本となる区域であり、日頃から被害を減らす対策に地域と協働で取組み、災害
が発生したとしても復興をスムーズにするまちづくりを行うエリア。

- なお、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、土地区画整理事業等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」等を示しています。

■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。

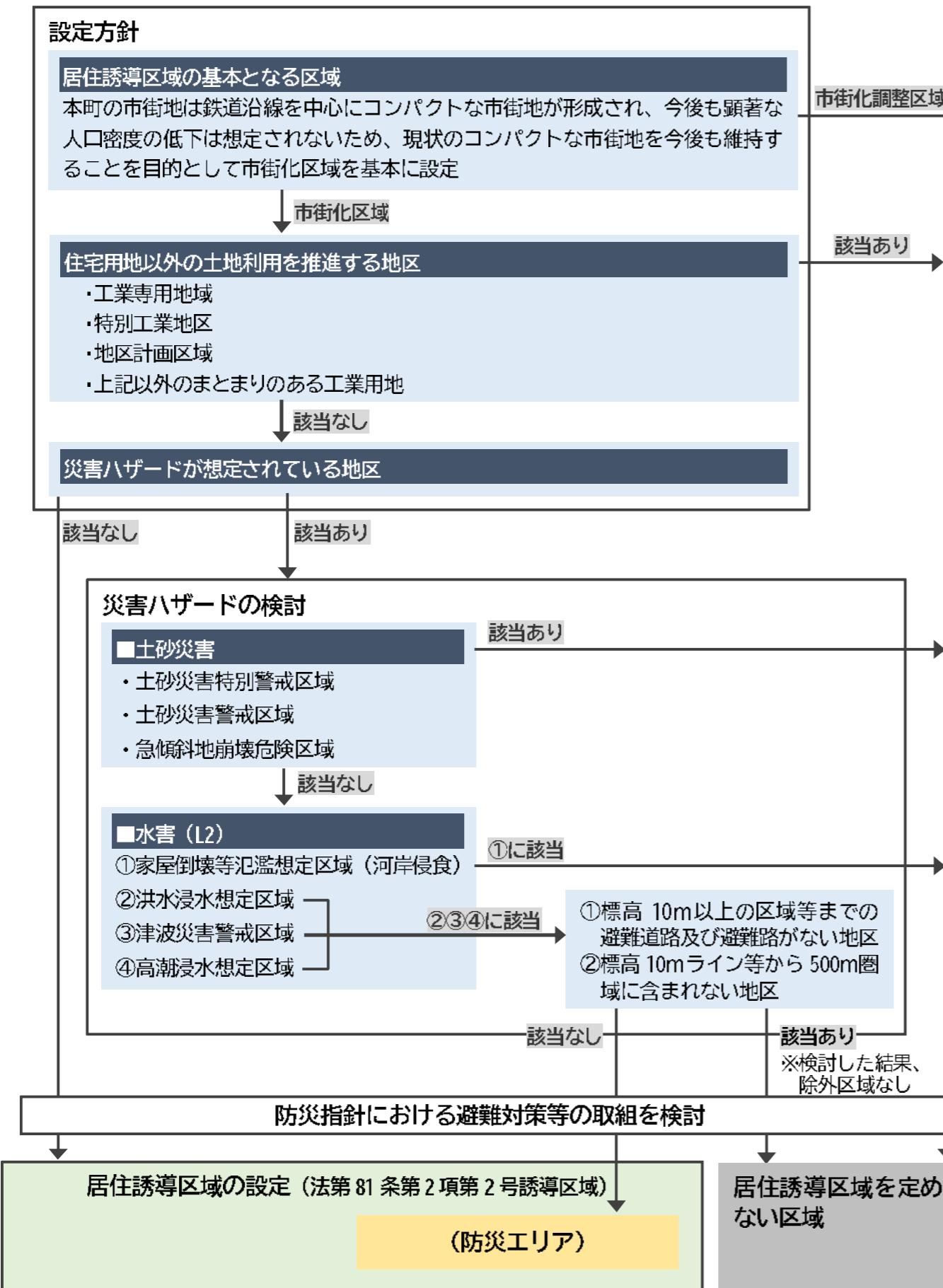
図 居住誘導区域



※土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域、急傾斜地警戒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

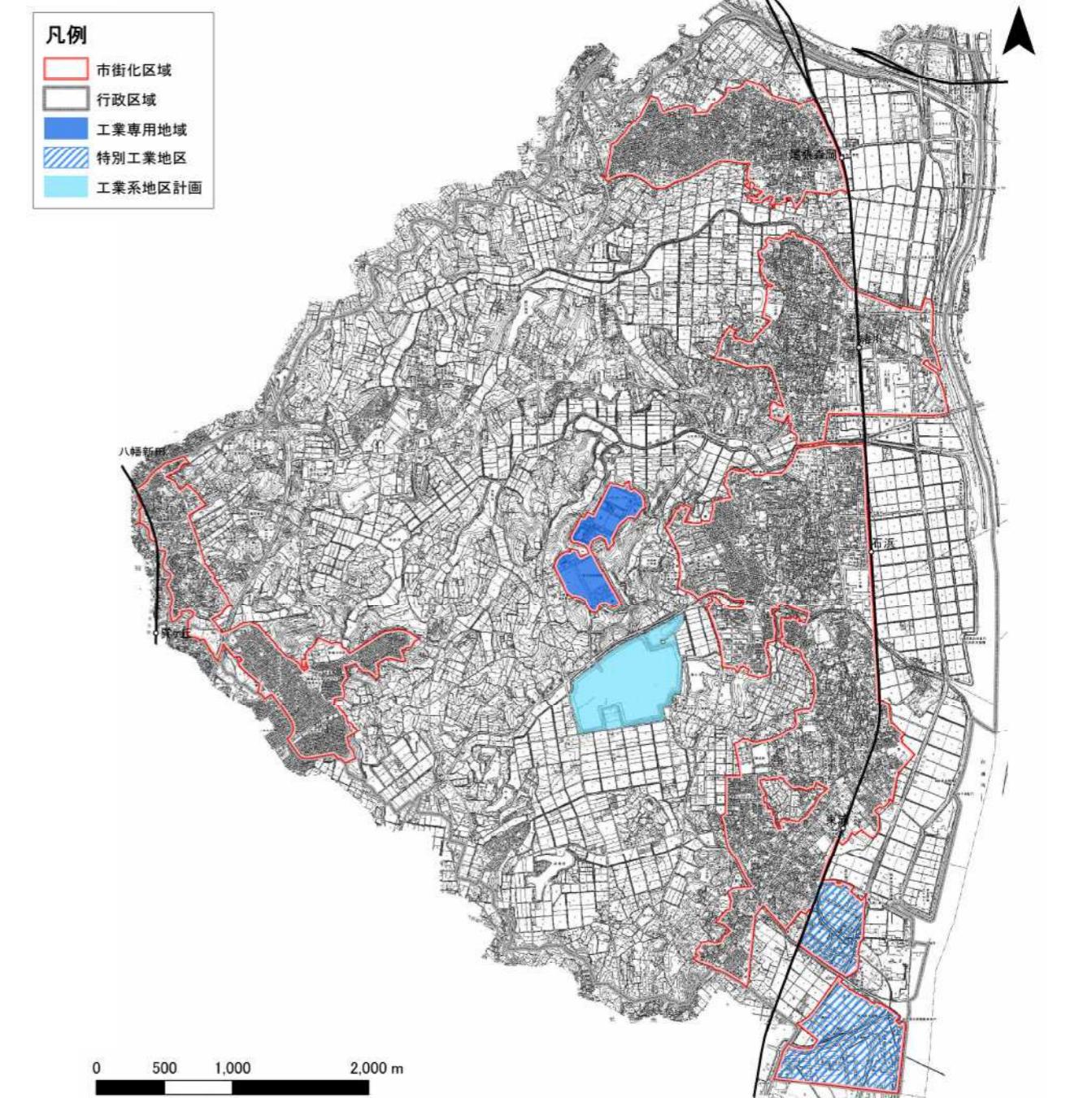
居住誘導区域は、以下のフローにより設定します。



(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

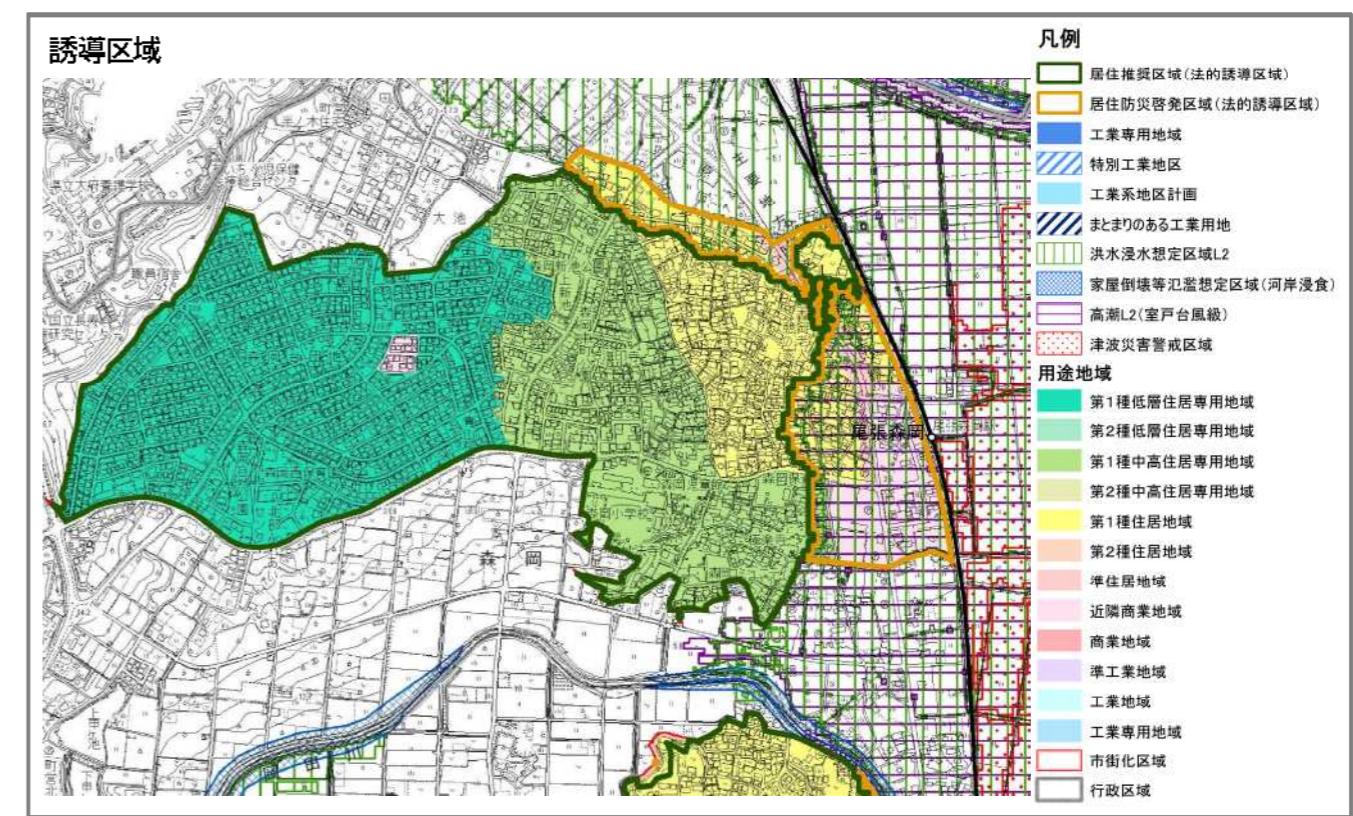
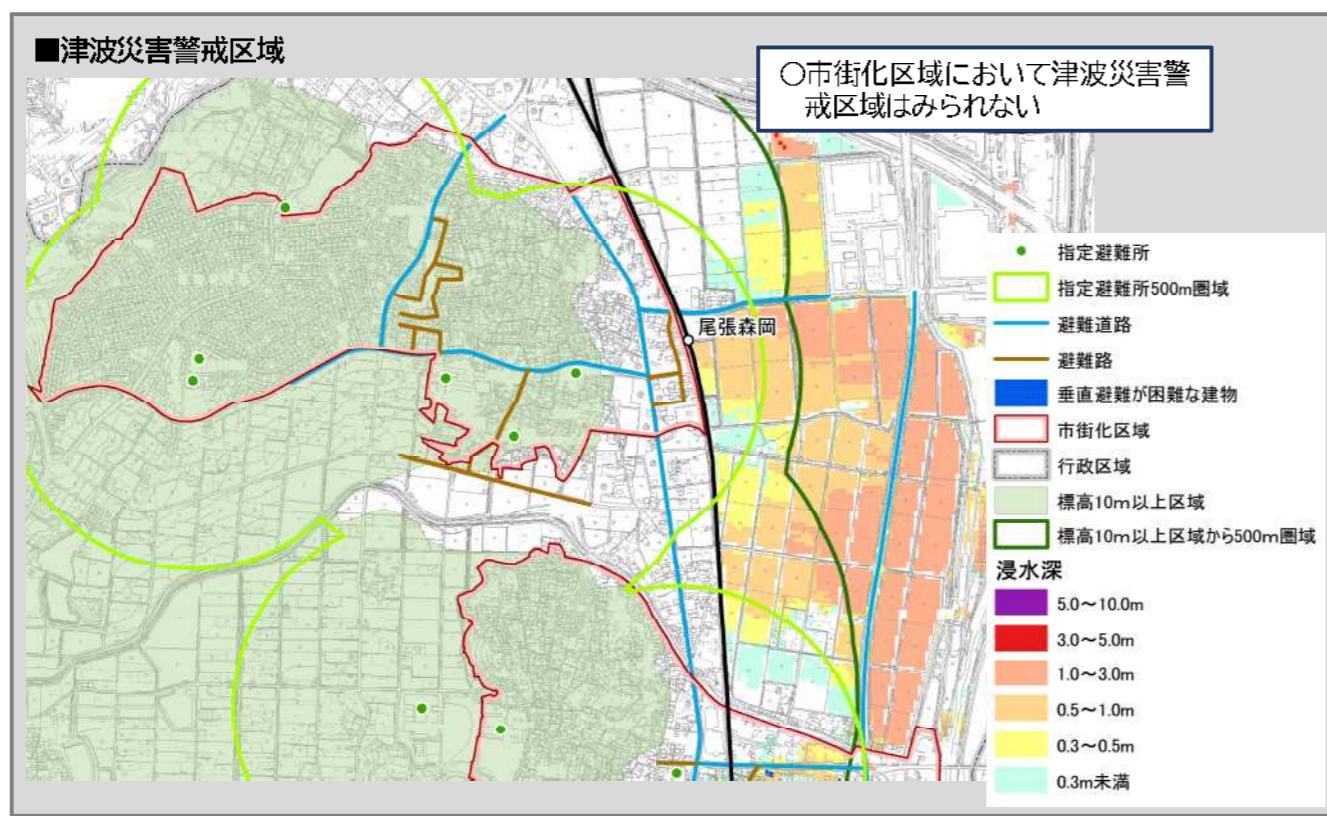
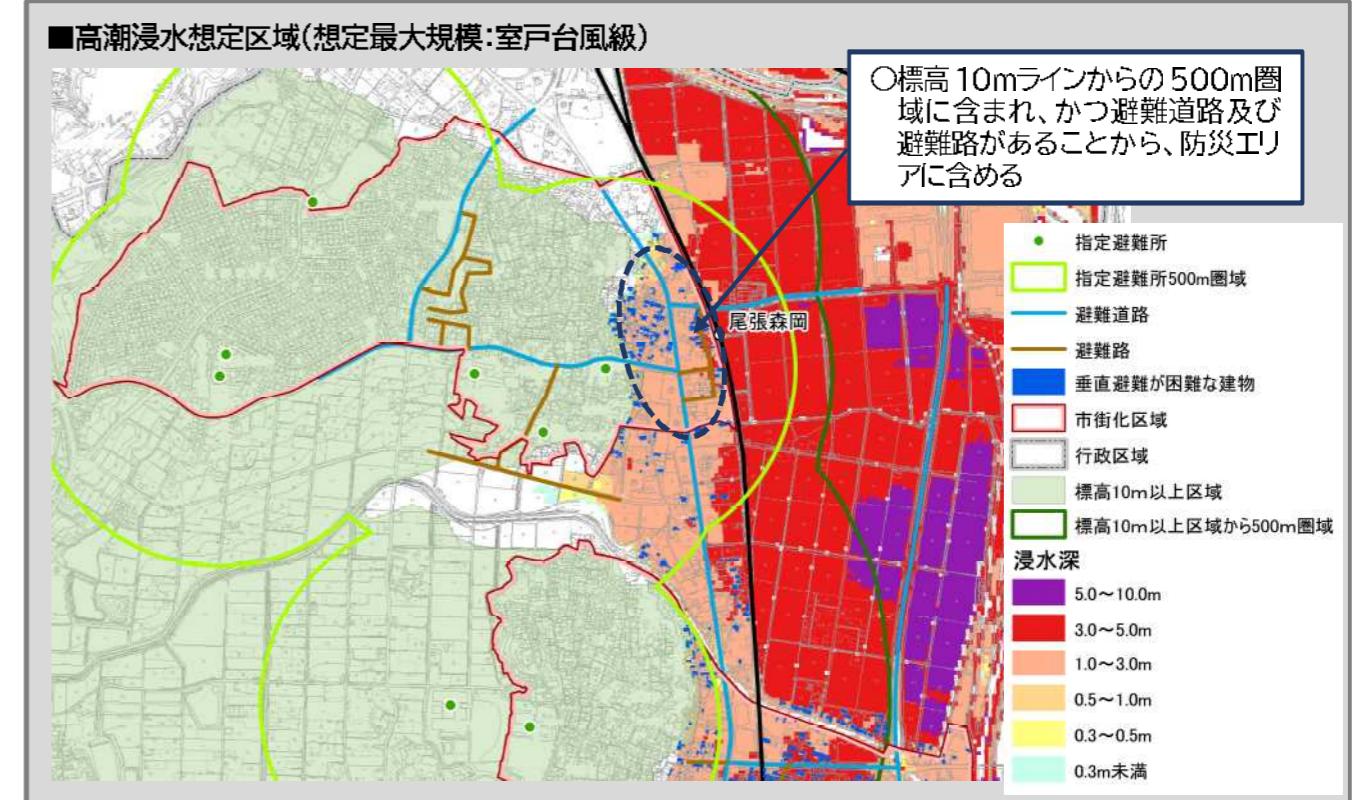
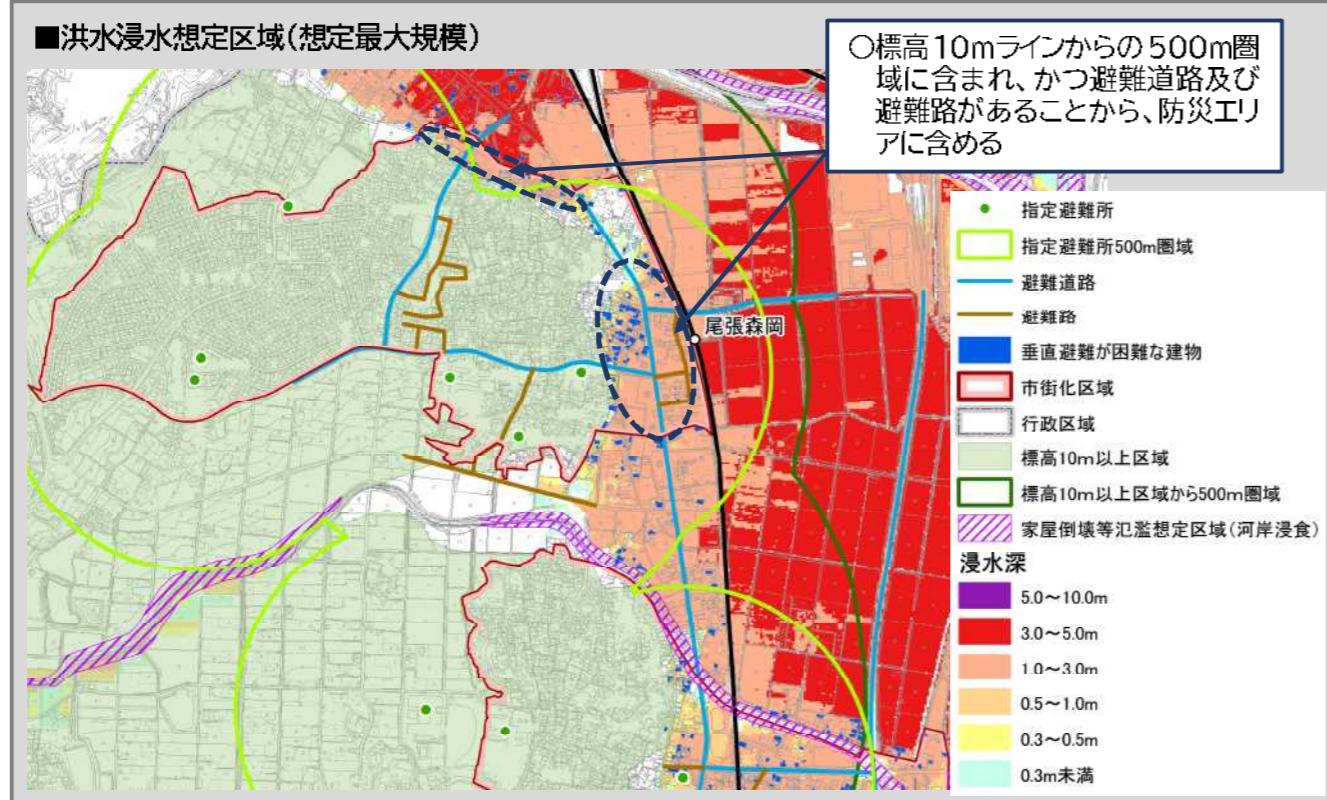
図 除外区域（住宅用地以外の土地利用を推進する地区）



(参考) 災害ハザードの検討

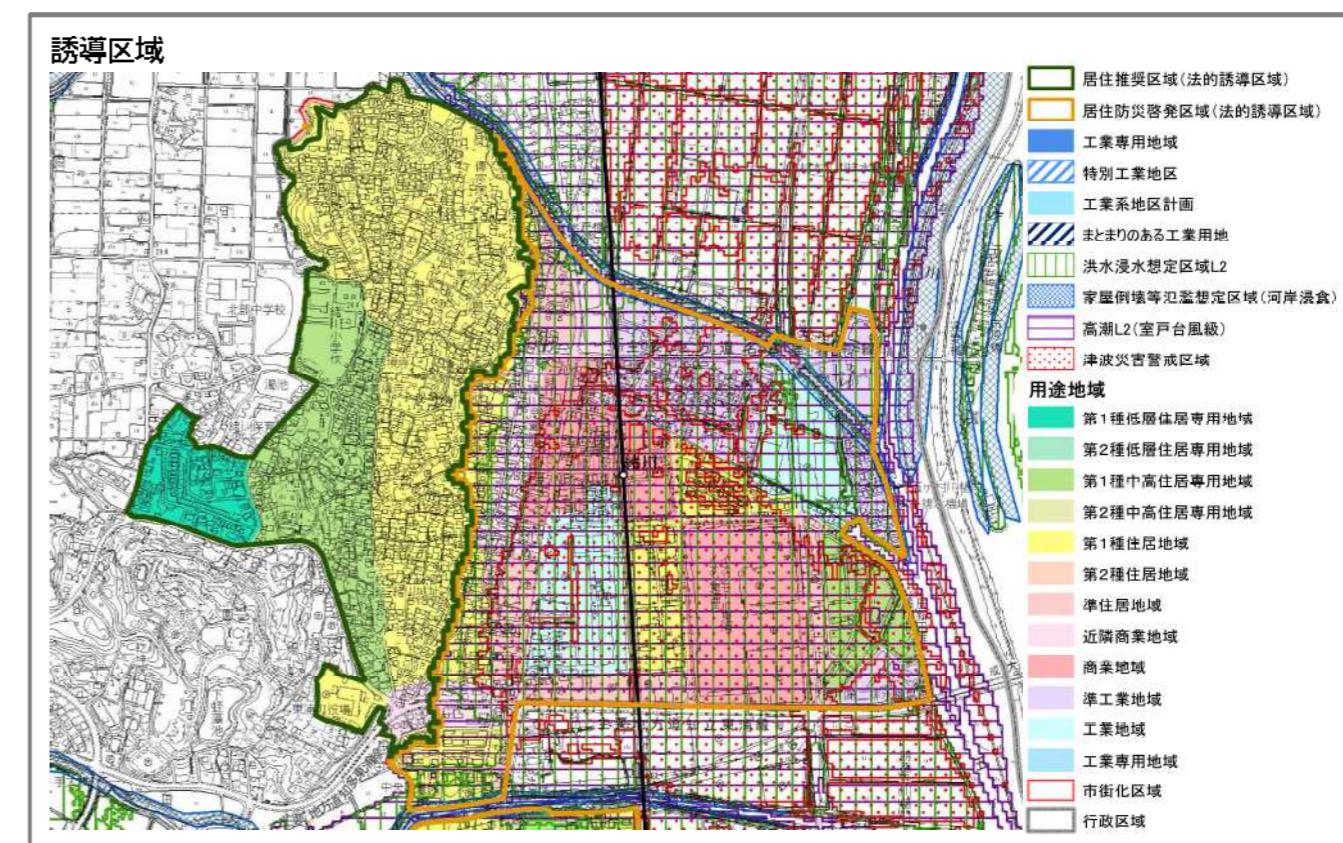
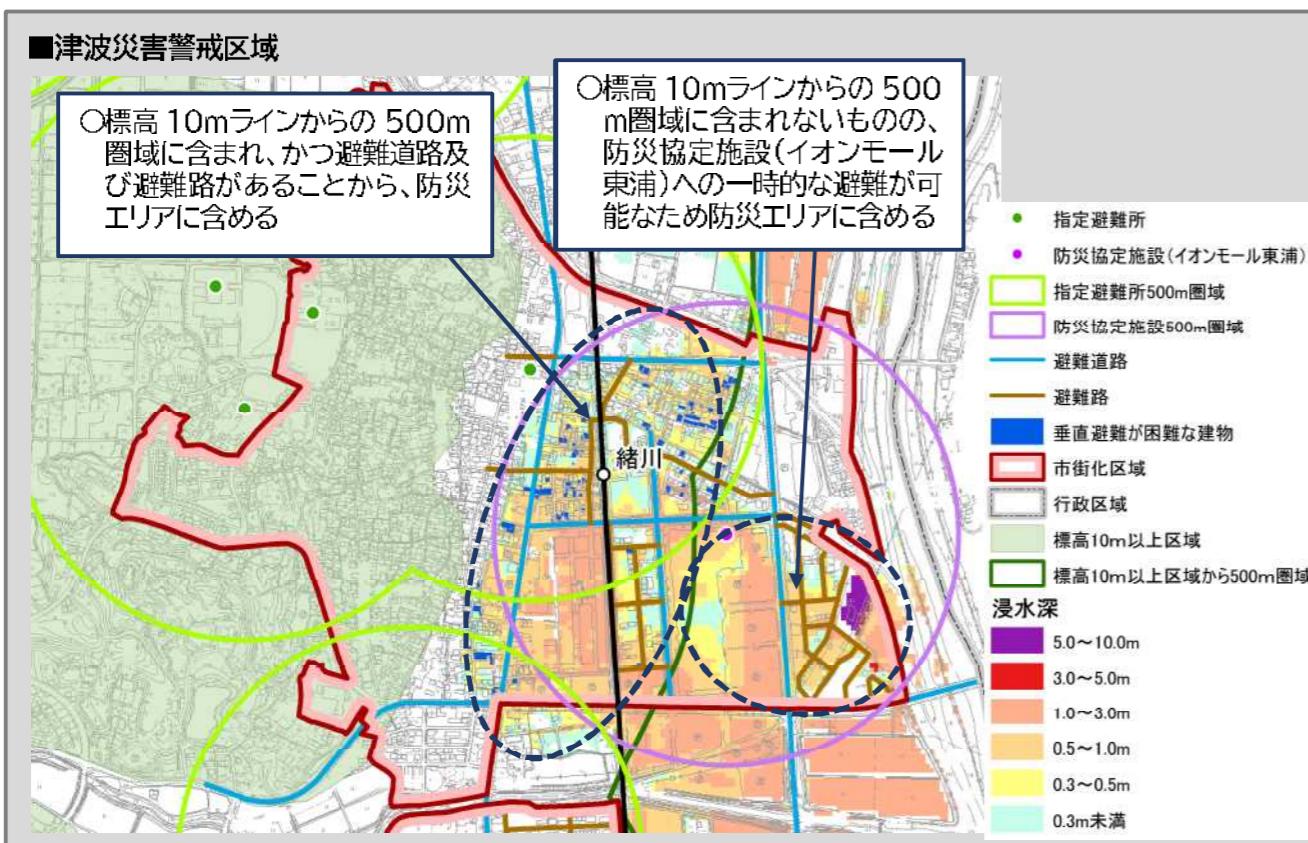
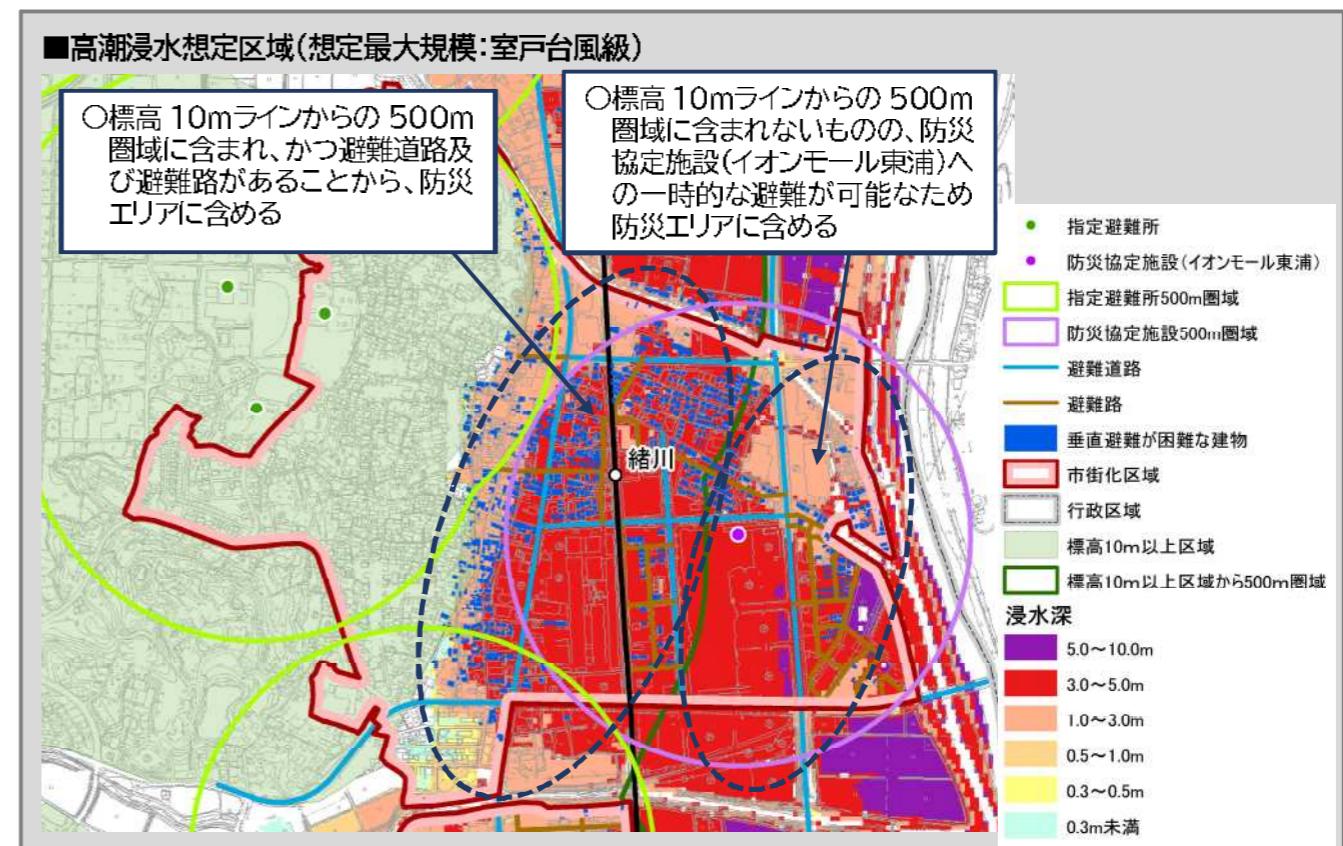
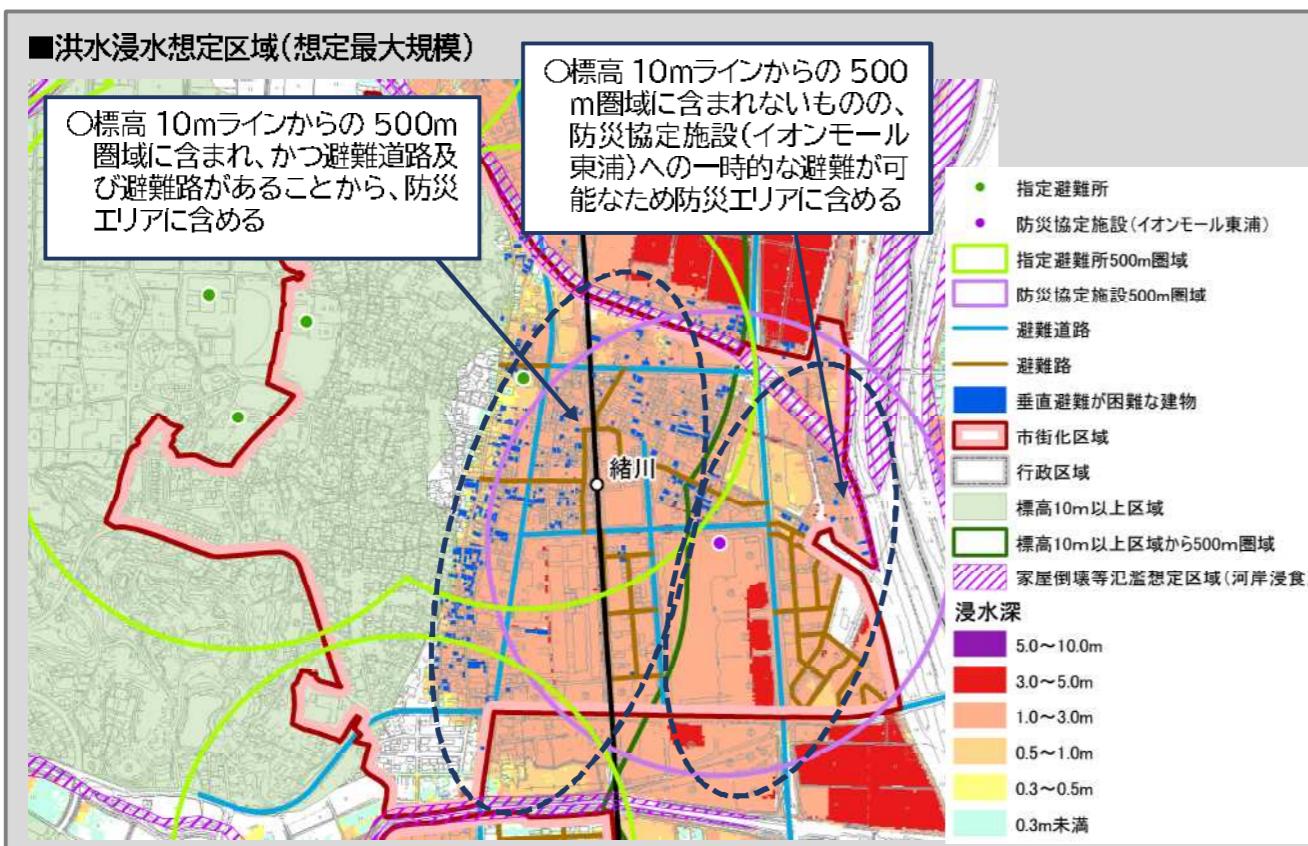
JR 尾張森岡駅周辺

図 災害ハザードの検討 (JR 尾張森岡駅周辺)



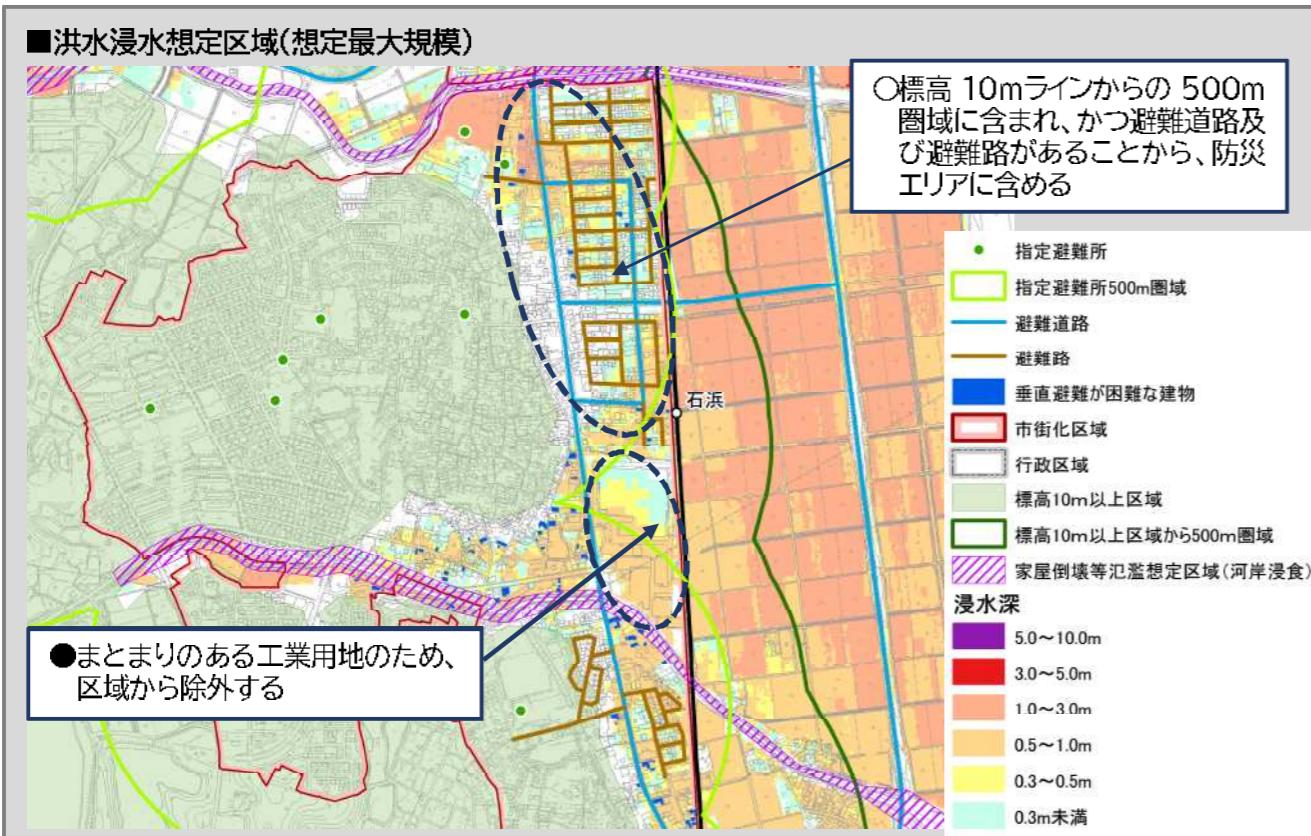
JR 緒川駅周辺

図 災害ハザードの検討 (JR 緒川駅周辺)



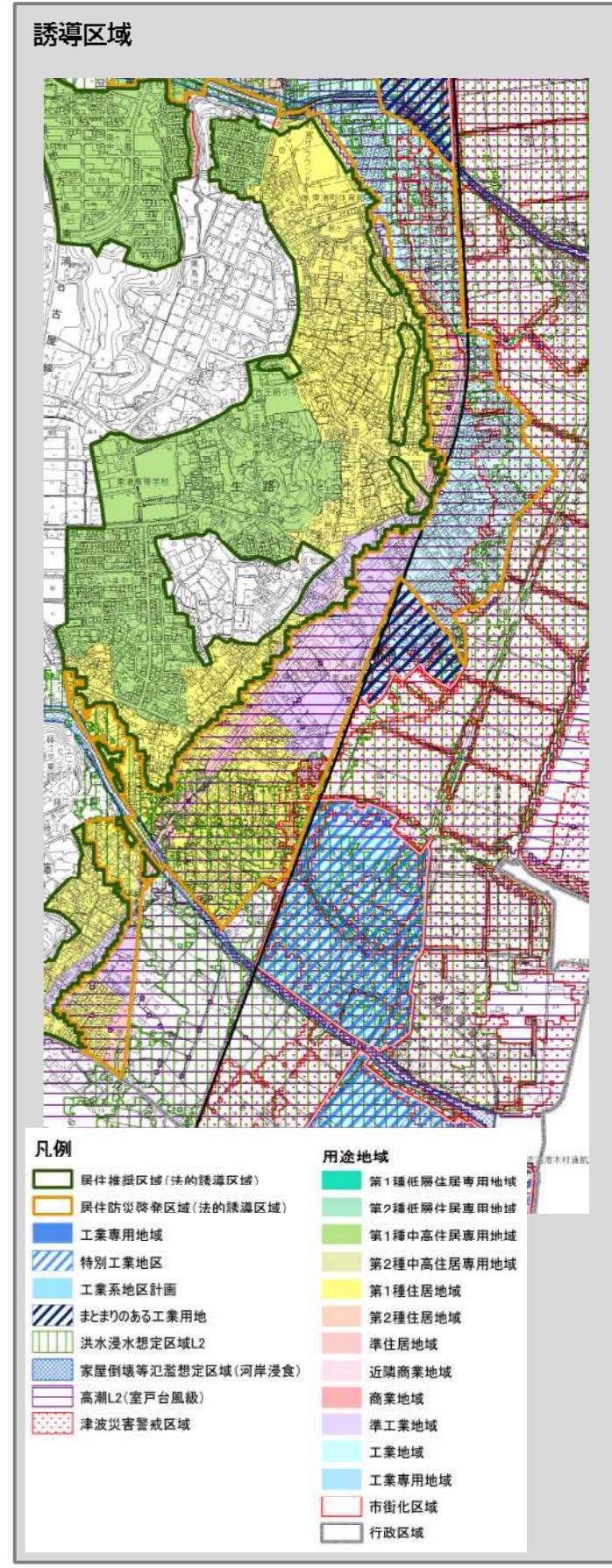
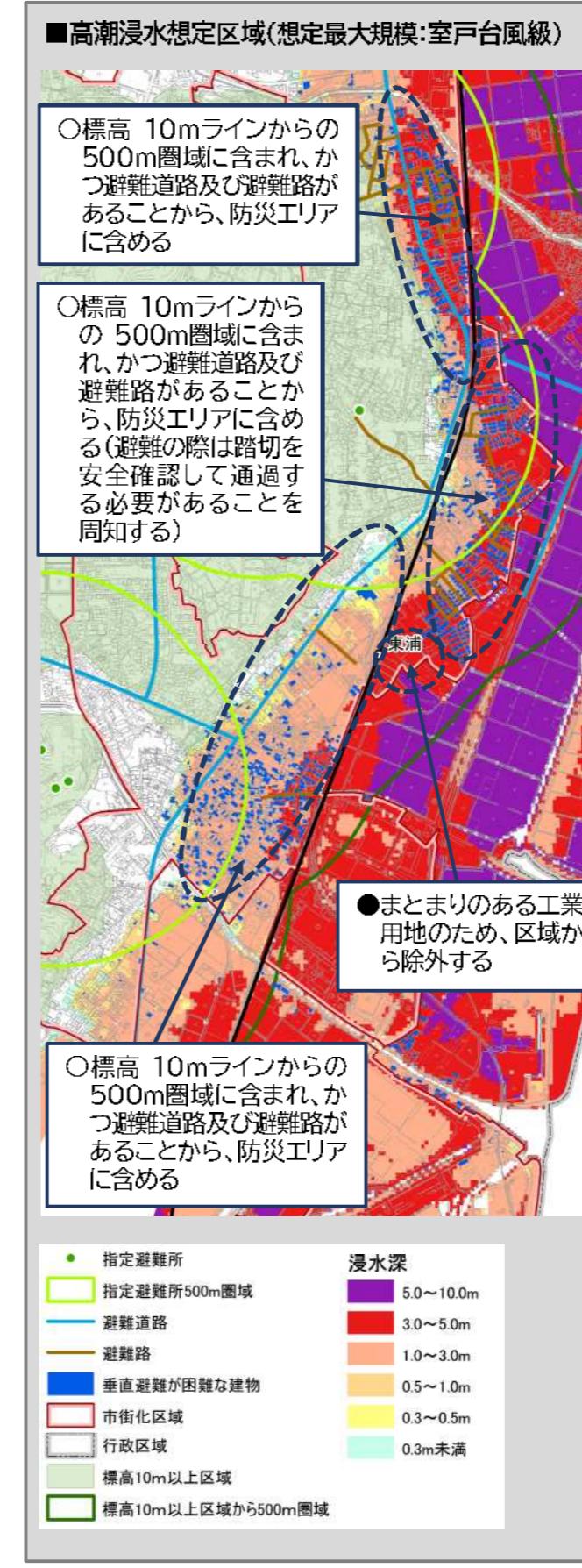
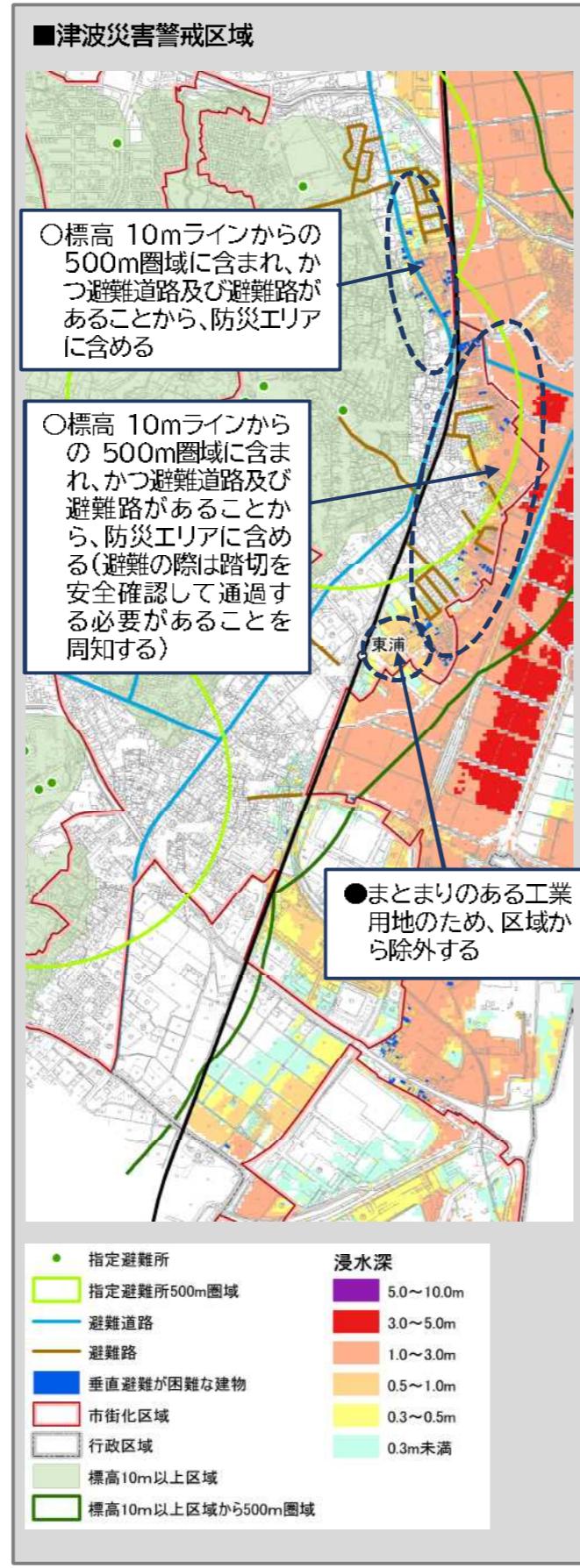
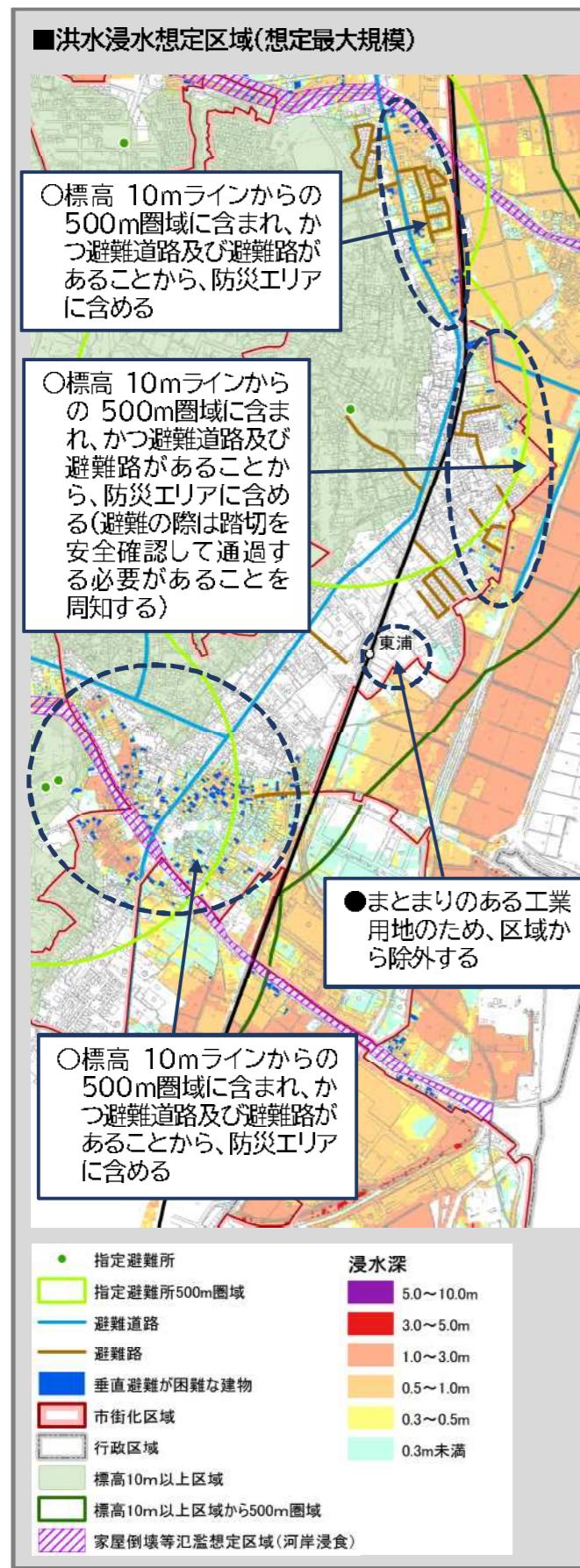
JR 石浜駅周辺

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)



名鉄翼ヶ丘駅周辺

図 災害ハザードの検討（名鉄翼ヶ丘駅周辺）

