

第7章 居住誘導区域等の設定

7-1 居住誘導区域等の設定の考え方

居住誘導区域は、都市全体の人口減少が進行する中でも、都市機能やコミュニティが持続されるよう、日常生活に必要なサービス機能や一体の公共交通の利便性を優先的に確保し、現況の人口と今後の人口推移を踏まえ、将来にわたり一定の人口密度を維持する区域です。

瀬戸市では、鉄道2路線が整備された交通の利便性を活かし、鉄道沿線の人口密度が一定程度確保された既成市街地や、良好な都市基盤により新たな居住が見込まれる市街地を中心とし、災害関連区域に指定されていない災害リスクに対して安全なエリアとして、以下の区域に居住誘導区域を設定します。

■居住誘導区域を設定する範囲

(居住誘導区域を設定する基本的な範囲)

以下の範囲を基本として、用途地域境界や道路・水路等の地形地物を基準に区域を設定します。

- ・ 鉄道駅の周辺
- ・ 鉄道や市内基幹バスにより拠点エリアと連絡する土地区画整理事業施行区域、市街地整備事業の区域（菱野団地、水野団地）及び地区計画区域、またこれと一体となった区域
- ・ 鉄道沿線や市街地整備事業等が実施されたエリア周辺に広がる人口集中地区（D I D：令和2年度）

(区域には含めない範囲)

災害の危険性が高い区域や、地域地区や土地利用により工業系の土地利用をすべき一団の工業用地は、居住誘導区域から除外します。

なお、土砂災害特別警戒区域等の災害関連区域は、指定状況が適宜更新されるため、更新された場合、居住誘導区域から除外する範囲は変更となります。

- ・ 地すべり防止区域
- ・ 急傾斜地崩壊危険区域
- ・ 土砂災害特別警戒区域
- ・ 浸水想定区域及び浸水予想図の浸水深が3.0m以上の宅地（想定最大規模）

※想定最大規模の降雨は、現時点において想定し得る最大規模の降雨であり、降雨確率は低いものの浸水時の被害が大きく、特に浸水深が3.0mを超えると家屋等の2階部分が浸水し垂直避難が困難となる可能性が高まることから、居住誘導区域には含まないこととします。

- ・ 工業専用地域及び特別工業地区（山の田、小田妻、日の出）
- ・ 工業専用地域と一体となった工業地域（穴田町地区）

居住誘導区域とはならない範囲には、小中一貫校にじの丘学園の開校により住宅開発の余地がある地域や、産業系土地利用の誘導を図るインターチェンジ周辺、隣接する尾張旭市市街地との連続性のある地域など、転入・定住のポテンシャルのある地域があります。また、居住誘導区域外の市街化区域内には、災害関連区域に指定されていない区域や災害関連区域であっても安全対策が実施されている区域、豊かな自然環境に囲まれた居住地など、多様な居住地があります。

このようなことから、区域設定の基本的な考え方を踏まえ、既存ストックを活用し、既存市街地や地域コミュニティ等の居住環境を維持するとともに、都市基盤整備の動向によっては将来的な居住誘導区域への編入を判断する検討エリアとして、以下の区域に居住維持区域を設定します。

■居住維持区域を設定する範囲

居住誘導区域に含まれなかった市街化区域から、災害の危険性がある居住地や一団の工業用地を除いた以下の区域に、居住維持区域を設定します。

なお、浸水想定区域及び浸水予想図において、想定最大規模の浸水深が3.0m以上の宅地は居住誘導区域から除外しているが、災害に対する安全確保を前提として居住維持区域に含めることとします。

(区域には含めない範囲)

- ・急傾斜地崩壊危険区域で、急傾斜地の崩壊を防止するための措置が講じられていない区域
- ・土砂災害特別警戒区域
- ・工業専用地域及び特別工業地区（山の田、小田妻、日の出）
- ・工業専用地域と一体となった工業地域(穴田町地区)

参考：都市計画運用指針の考え方

都市計画運用指針では、居住誘導区域を定めることが考えられる区域や、居住誘導区域に含まないこととされている区域等が記載されています。

■都市計画運用指針の位置づけ

居住誘導区域を定めることが考えられる区域

- 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

居住誘導区域に含まないこととされている区域

都市計画運用指針の検討項目（区域）	区域の有無
ア 市街化調整区域	有
イ 建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域のうち、同条第2項の規定に基づく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	なし
ウ 農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域又は農地法第5条第2項第1号ロに掲げる農地若しくは採草放牧地の区域	市街化区域 になし
エ 自然公園法に規定する特別地域、森林法の規定により指定された保安林の区域、自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域若しくは特別地区又は森林法の規定により告示された保安林予定森林の区域、保安施設地区若しくは保安施設地区に予定された地区	市街化区域 になし
オ 地すべり等防止法規定する地すべり防止区域 (地すべり防止工事の施行その他の地すべりを防止するための措置が講じられている土地の区域を除く。)	有
カ 急傾斜地崩壊危険区域 (急傾斜地崩壊防止工事の施行その他の急傾斜地の崩壊を防止するための措置が講じられている土地の区域を除く。)	有
キ 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	なし

「原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである区域」に対する検討

都市計画運用指針の検討項目（区域）	区域の有無
ア 津波災害特別警戒区域	なし
イ 災害危険区域（上表の「居住誘導区域に含まないこととされている区域」の「イ」の区域を除く。）	なし

「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である区域」に対する検討

都市計画運用指針の検討項目（区域）	区域の有無
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	なし
ウ 水防法に規定する浸水想定区域	なし
エ 特定都市河川浸水被害対策法に規定する都市洪水想定区域及び都市浸水想定区域	なし
オ 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における浸水の区域、特定都市河川浸水被害対策法に規定する都市浸水想定における都市浸水が想定される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おそれのある区域	有 浸水想定区域、浸水予想図 ため池浸水想定

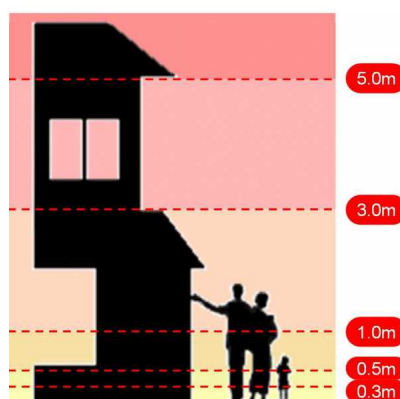
慎重に判断を行うことが望ましい区域

都市計画運用指針の検討項目（区域）	区域の有無
ア 用途地域のうち工業専用地域、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 工業専用地域
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 (山の田、小田妻、日の出)
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	人口密度等で 検討
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	なし

参考：洪水浸水深について

「住民目線にたった水害ハザードマップのあり方について（平成28年4月 水害ハザードマップ検討委員会）」では、浸水深3.0mを超える区域においては、2階建てでも浸水し、屋内安全確保（垂直避難）では命を守り切れないおそれがあるため、原則として立退避難が望ましいとされています。

■ 浸水深と家屋等への被害の関係



資料：洪水浸水想定区域図作成マニュアル（第4版）
国土交通省 2017.10.6

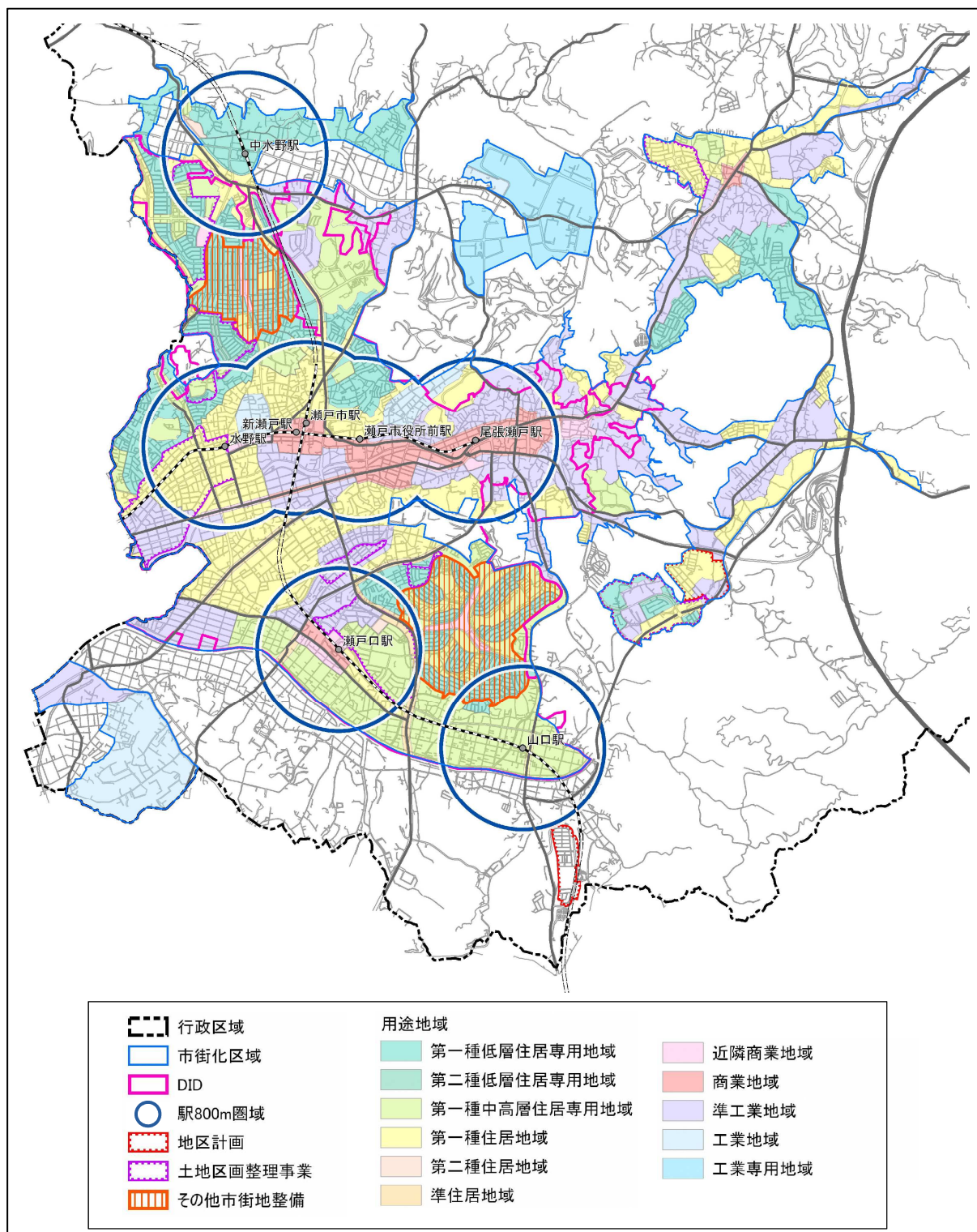
7-2 居住誘導区域等の設定

(1) 居住誘導区域の検討

居住誘導区域の設定方法に基づき、居住誘導区域の範囲を検討します。

① 居住誘導区域を設定する基本的な範囲

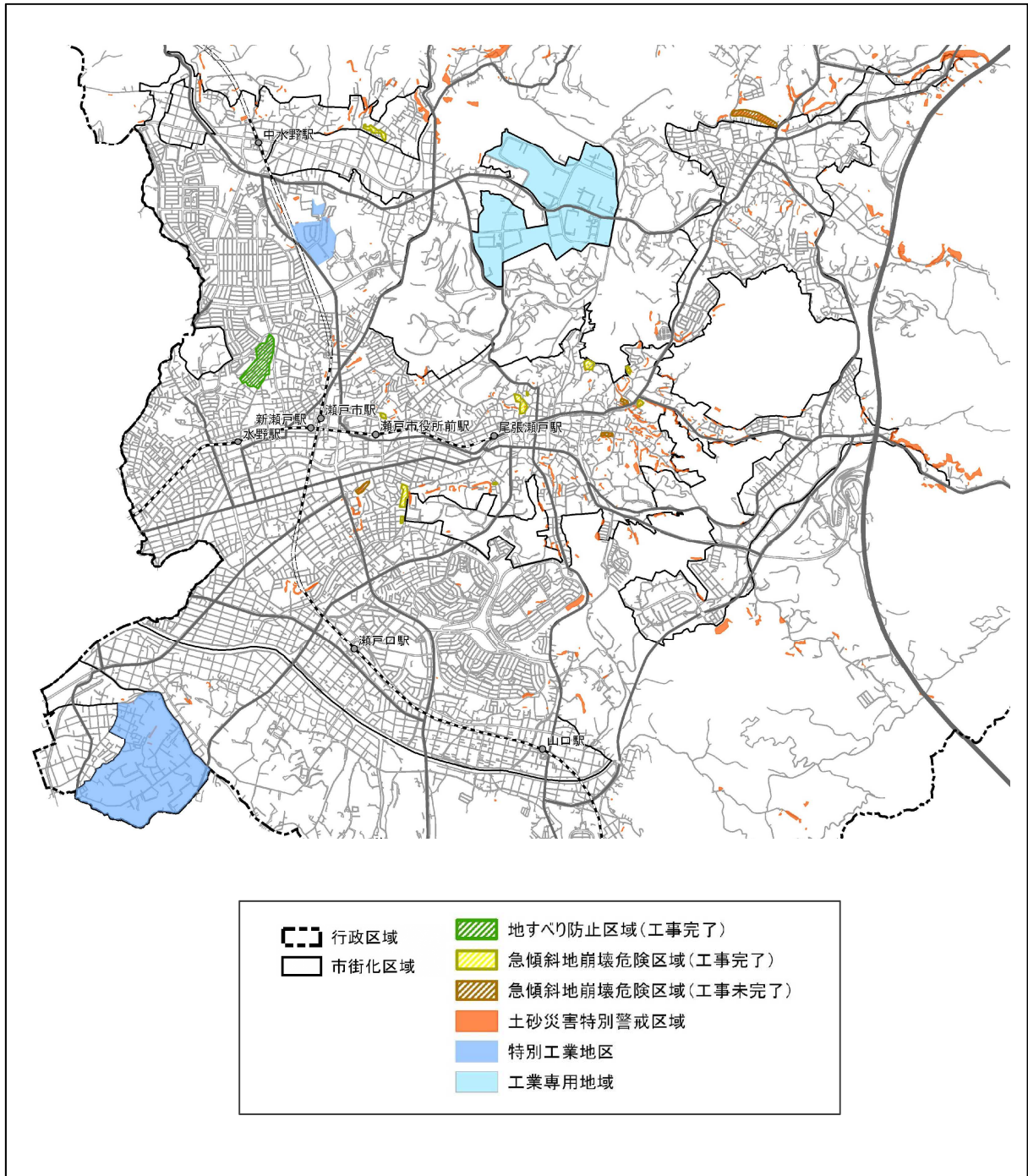
以下に示す、鉄道駅周辺や土地区画整理事業施行区域、市街地整備事業の区域、地区計画区域、及び人口集中地区（DID）の範囲を基本として、居住誘導区域を設定します。



■ 居住誘導区域を設定する基本的な範囲

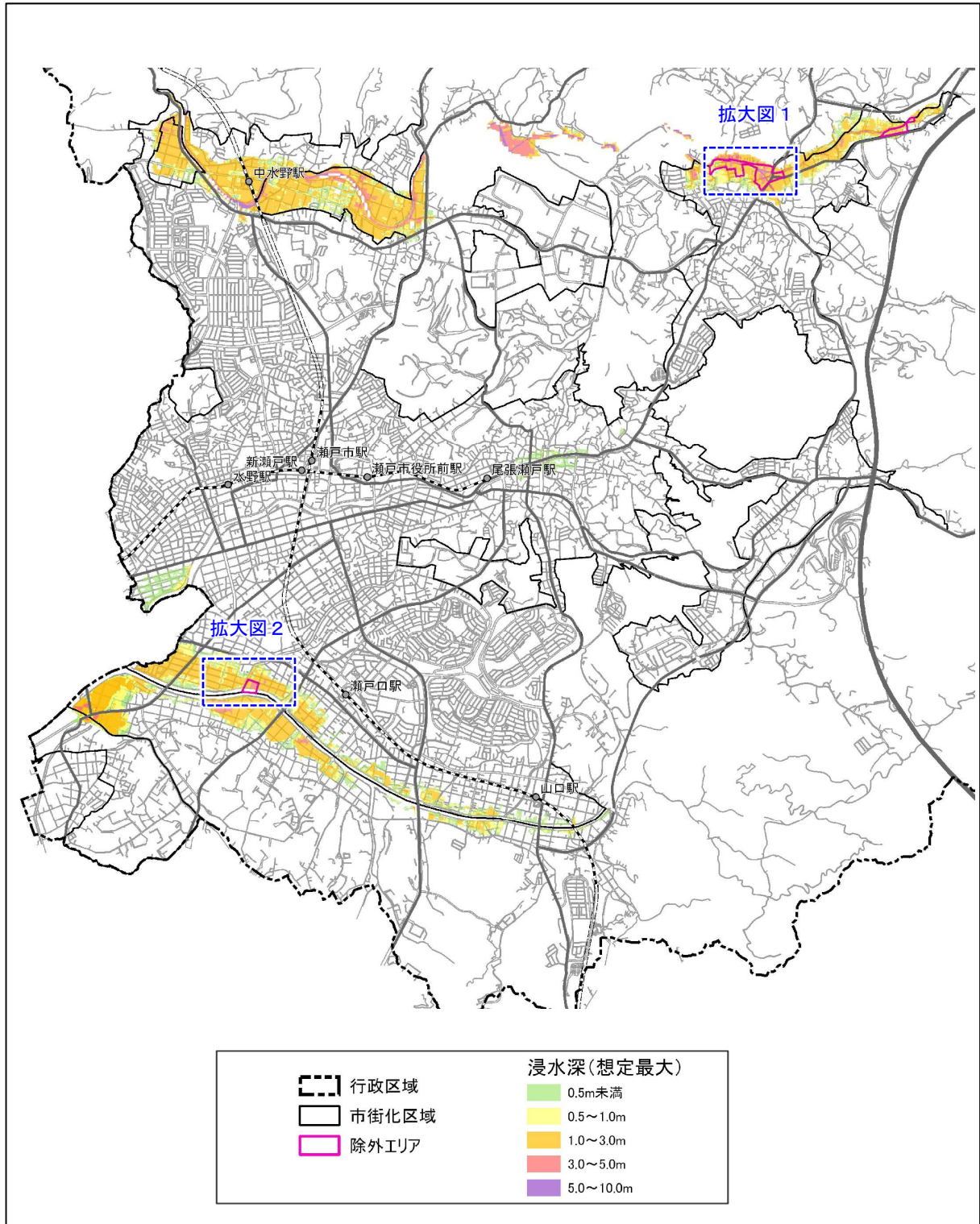
②居住誘導区域には含めない範囲

以下に示す、災害の危険性が高い区域や、地域地区や土地利用により工業系の土地利用をすべき一団の工業用地は、居住誘導区域から除外します。



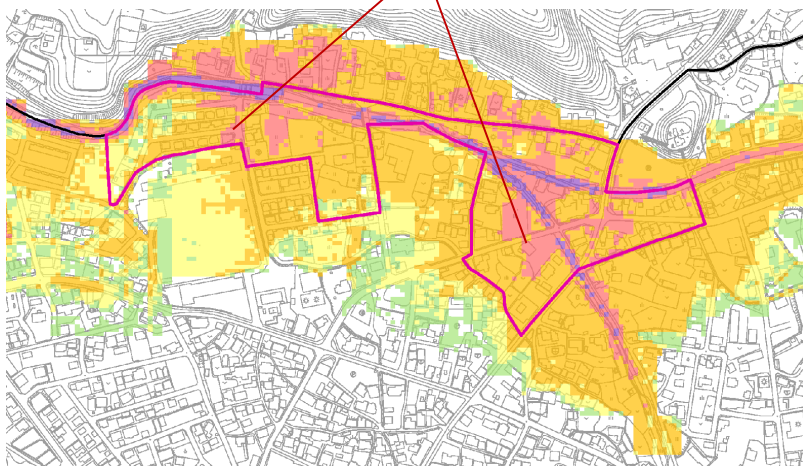
■居住誘導区域には含めない範囲

(地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、工業専用地域、特別工業地区)



■居住誘導区域には含めない範囲
 (浸水想定区域及び浸水予想図により浸水深が3.0m以上の宅地のあるエリア(想定最大規模))

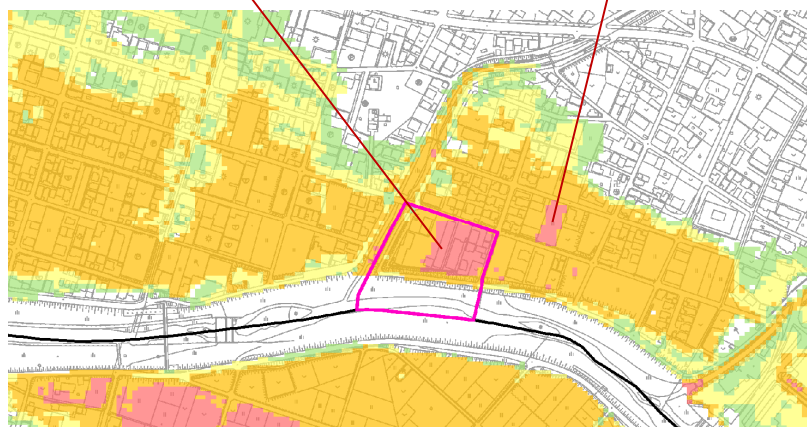
2階以上が浸水する恐れがある
浸水深3.0m以上のエリアに住宅
が立地（道路や水路の地形地物等
で区切り居住誘導区域から除外）



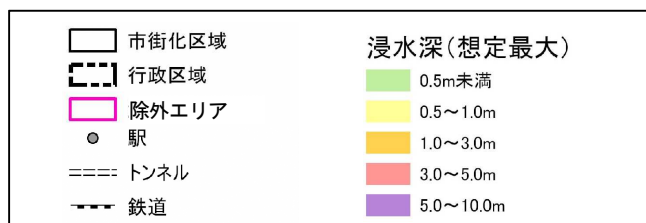
●拡大図1：品野町6丁目周辺

2階以上が浸水する恐れがある
浸水深3.0m以上のエリアに住宅
が立地（道路や水路の地形地物等
で区切り居住誘導区域から除外）

農地であり周辺より地盤が低
く、宅地化の際は盛土による
嵩上げが見込まれるため、居
住誘導区域から除外しない。



●拡大図2：神川町周辺

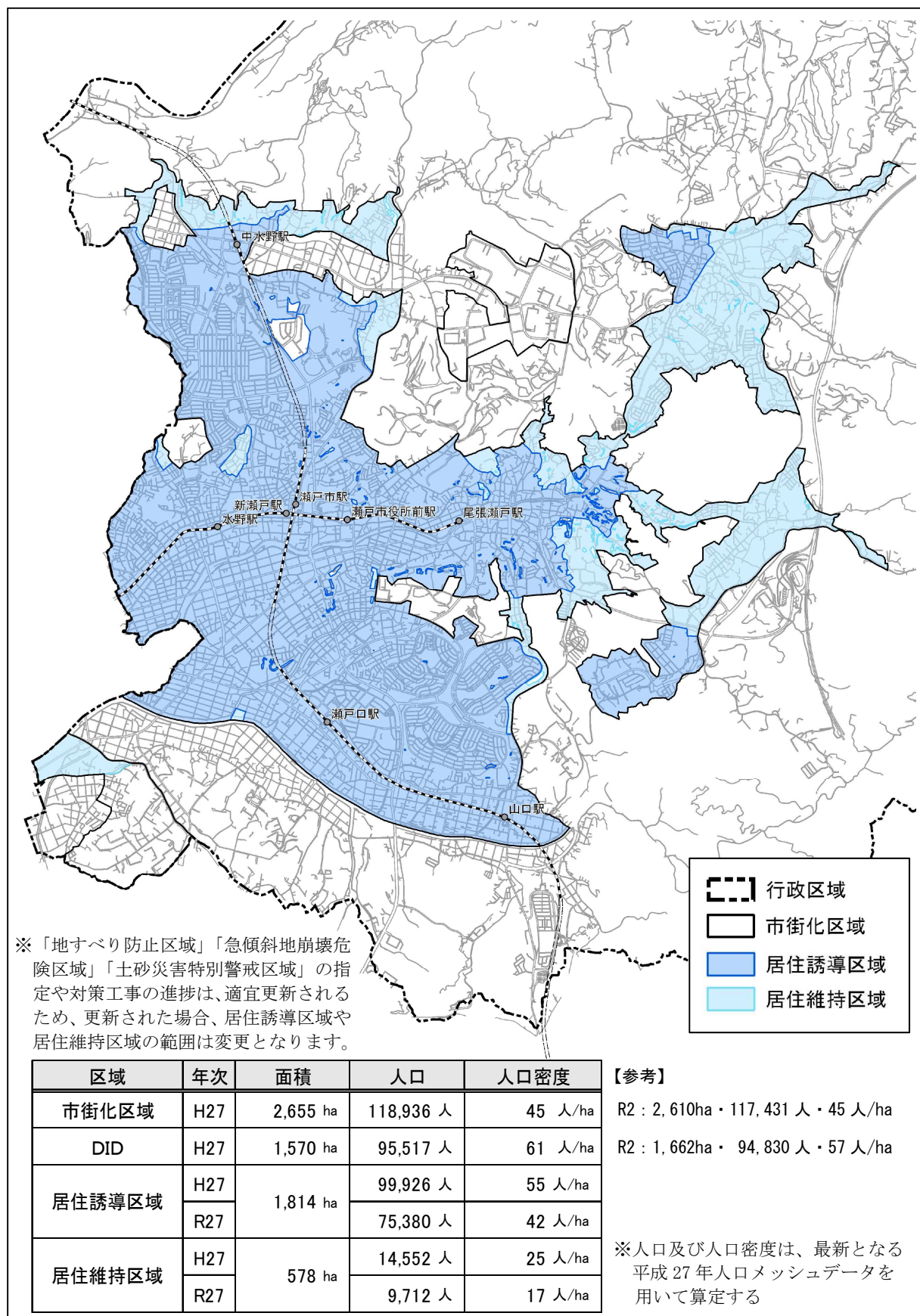


■居住誘導区域には含めない範囲 拡大図

(浸水想定区域及び浸水予想図により浸水深が3.0m以上の宅地のあるエリア(想定最大規模))

(2) 居住誘導区域及び居住維持区域の設定

これまでの検討結果を踏まえ、以下の範囲に居住誘導区域と居住維持区域を設定します。



■ 居住誘導区域・居住維持区域