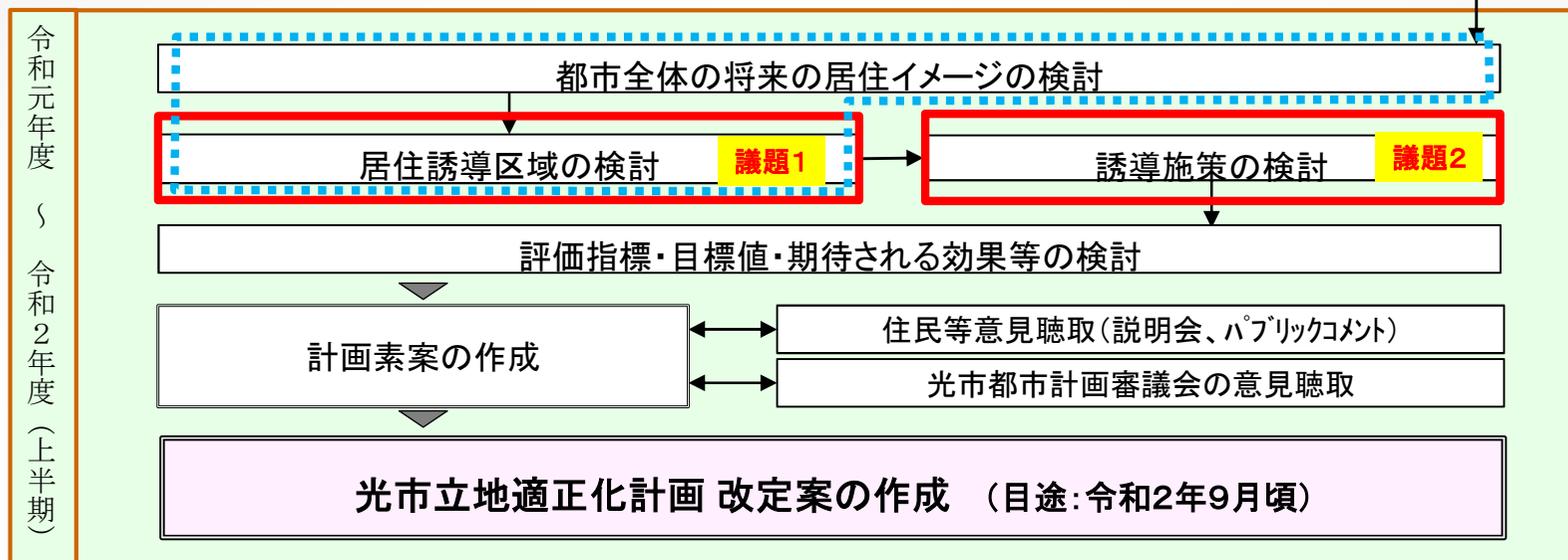
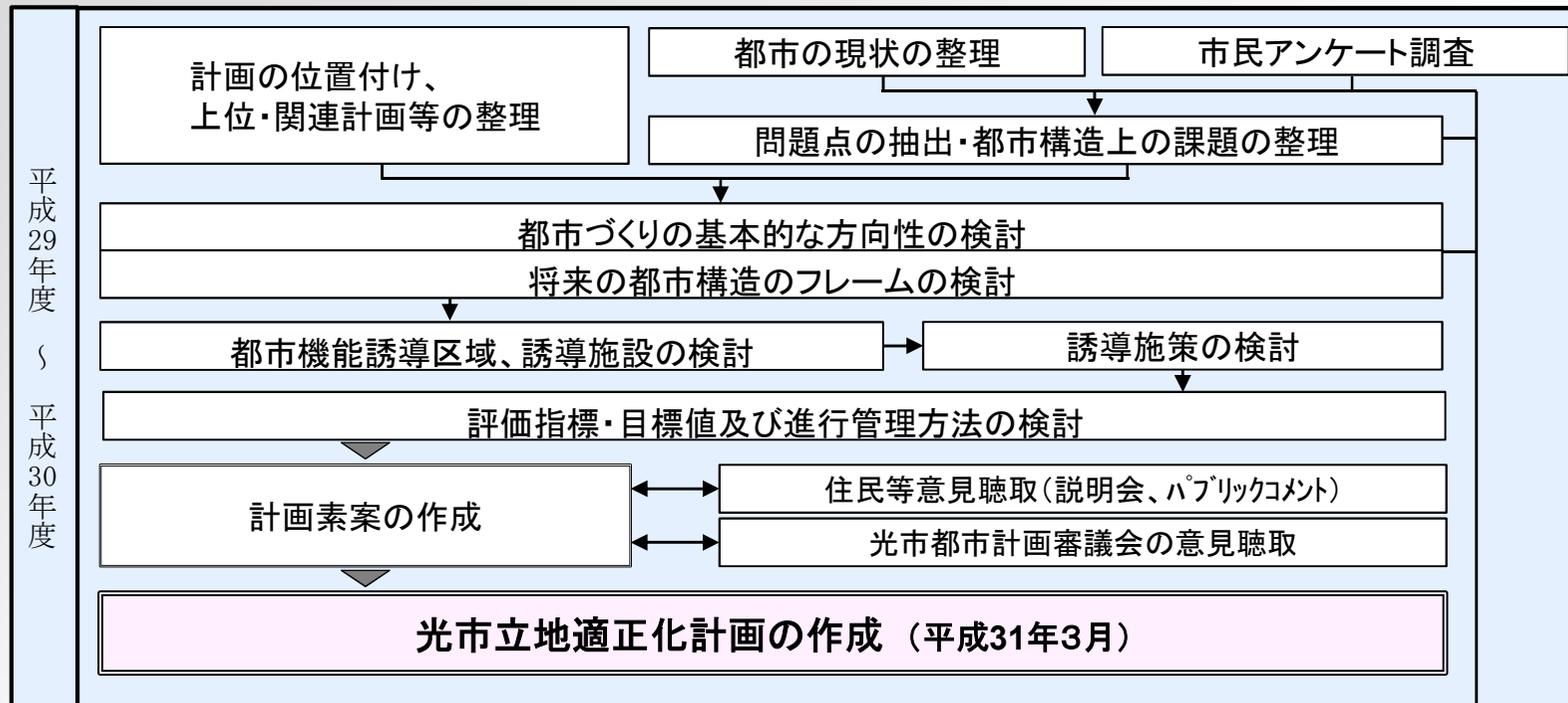


議題1

居住誘導区域について



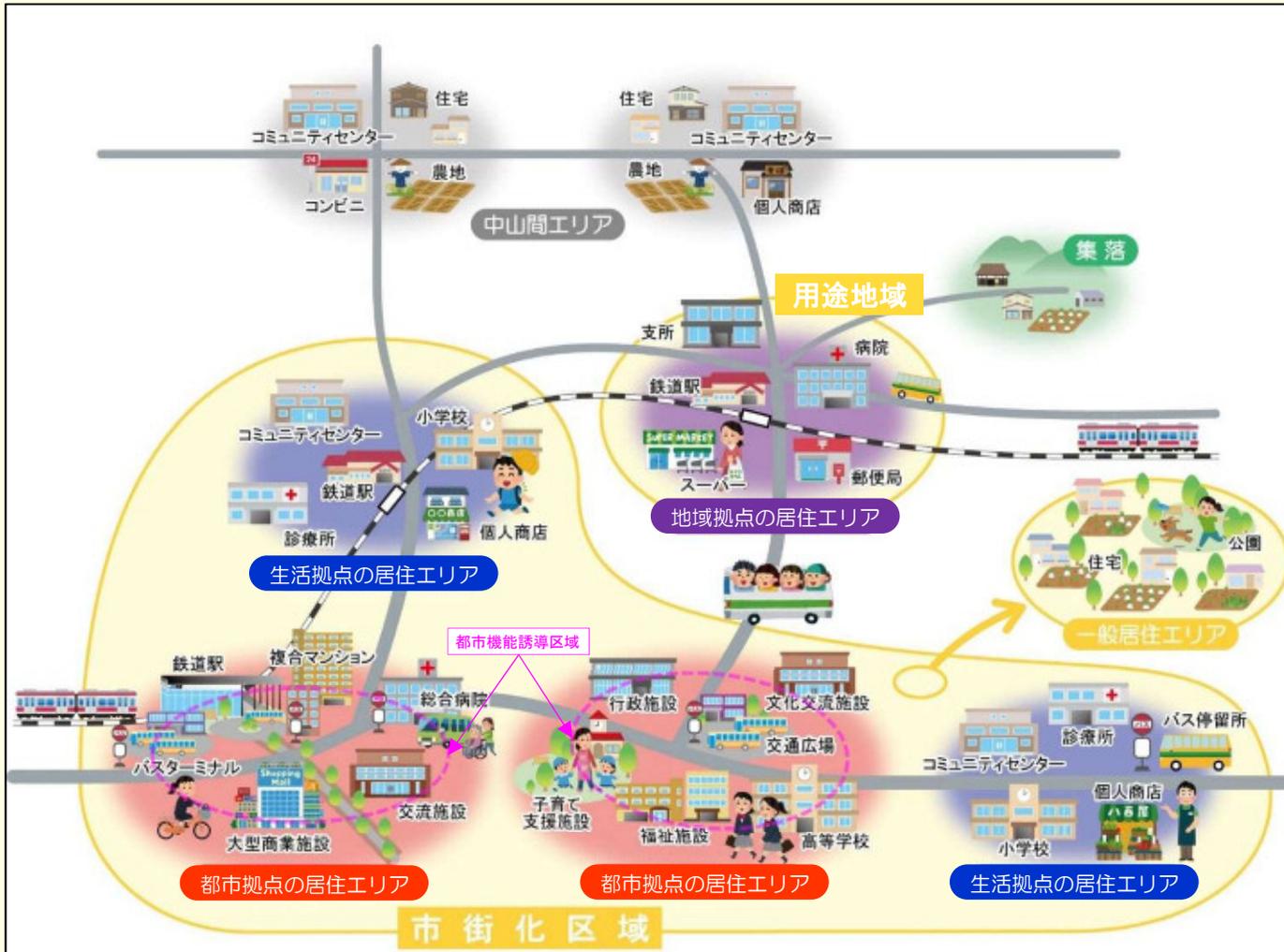
都市づくりの基本的な方向性

将来都市像

都市構造の基本的な方向性

目指す都市の骨格構造

拠点ごとの都市づくりの方向性



市全域における生活の質を維持・向上

各居住エリアのイメージ

■【仮】拠点居住エリア

● 都市拠点の居住エリア

- ・全市民等を対象に、広域的な高次の都市機能を提供する「都市拠点」の居住エリア
- ・「都市拠点」では、高次の都市機能の集約・維持、市街地の活性化、地区内外の交流拠点や公共交通結節点としての機能強化を図る

● 地域拠点の居住エリア

- ・複数地区の市民を対象に、地域の暮らしを支える都市機能を提供する「地域拠点」の居住エリア
- ・「地域拠点」では、地域の暮らしを支える都市機能を維持するとともに、都市拠点をはじめとした各拠点との連携強化を図る

● 生活拠点の居住エリア

- ・主に地区住民を対象に、日常生活に必要な生活サービス機能を提供する「生活拠点」の居住エリア
- ・「生活拠点」では、日常生活に必要な生活サービス機能を維持するとともに、都市拠点をはじめとした各拠点との連携強化を図る

■【仮】一般居住エリア

● 市街化区域・用途地域内の【仮】拠点居住エリア外

(山林や建築行為等が制限されているハザードエリア等を除く、住宅地)

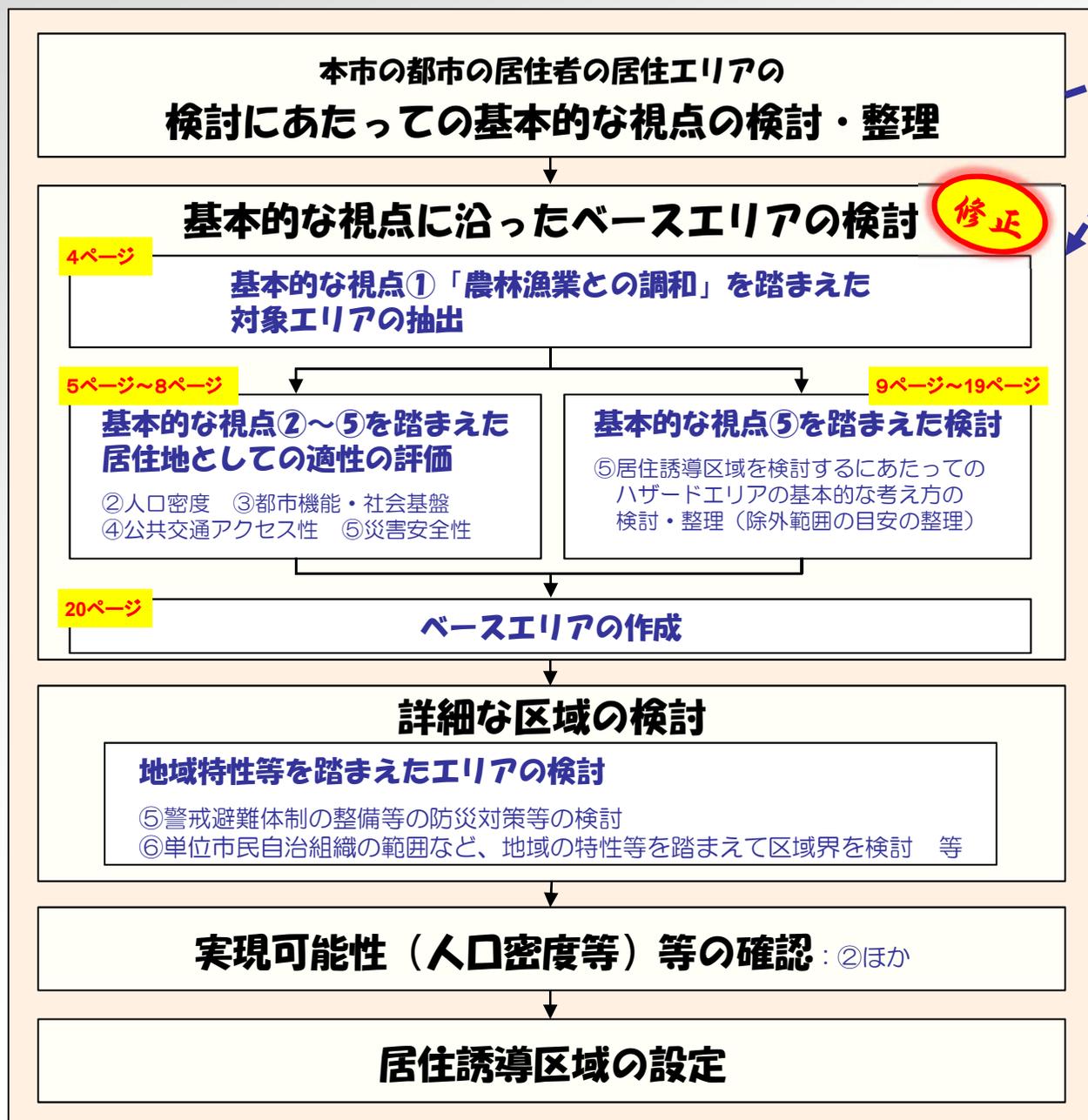
- ・増加する空家や空き地の積極的な活用や隣地統合等により、ゆとりある居住環境の形成を検討するエリア
- ・地域コミュニティを維持するとともに、各拠点との連携により、一定の利便性の確保を図る

■ 中山間エリア

※立地適正化計画と並行して展開（別計画）
（中山間地域振興方針等の別計画で推進）

● 中山間生活拠点

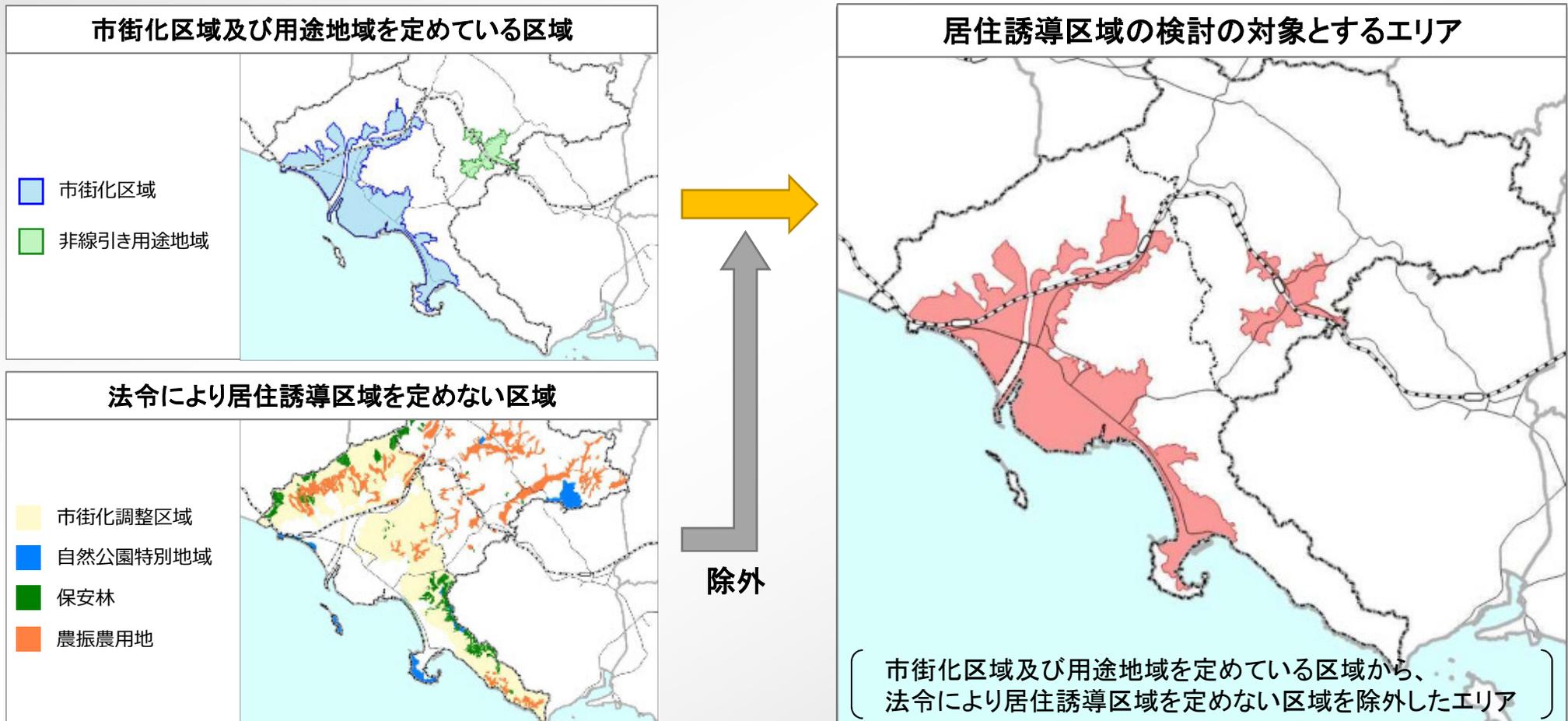
- ・中山間地域の住民の生活を支えるため、日常的な地域活動を支える機能や生活環境を維持する拠点
- ・地域の特性を活かし、地域コミュニティを維持するとともに、各拠点との連携により、利便性の向上を図る



- ## 都市の居住者の居住エリアの 検討にあたっての基本的な視点(案)
- ①農林漁業との調和
農林漁業との健全な調和を図るため、市街化区域及び用途地域を定めている区域を対象に検討（農業振興地域（≡非線引き用途白地地域等）は対象外）
 - ②人口密度
人口減少下において、将来にわたり都市機能を確認し、生活利便性を維持するため、一定の人口密度の確保を基本に検討
 - ③都市機能・社会基盤
人口減少に伴う民間の投資意欲の弱まりが懸念される中、都市のストック等の有効活用の観点をもって検討
 - ④公共交通アクセス性
都市拠点等の都市機能・サービスを享受しやすいよう、都市拠点等への公共交通によるアクセス性の観点をもって検討
 - ⑤災害安全性(ハザードエリア)
本市の地形的な制約やハザードエリア等を考慮しつつ、自然災害に対する安全性を高めるため、災害安全性の観点をもって検討
 - ⑥地域特性
本市の歴史的な成り立ちや地形的な特性、地域コミュニティの状況等を踏まえて検討

基本的な視点①「農林漁業との調和」を踏まえた対象エリアの抽出

- 法令により居住誘導区域を定めないこととされる区域は、居住誘導区域の検討の対象としない
- 農林漁業との健全な調和を図るため、総合的に農業振興を図るべき地域である農業振興地域は、居住誘導区域（都市の居住者の居住を誘導すべき区域）の検討の対象とはせず、
原則、市街化区域及び用途地域を定めている区域を対象として居住誘導区域の検討を行う



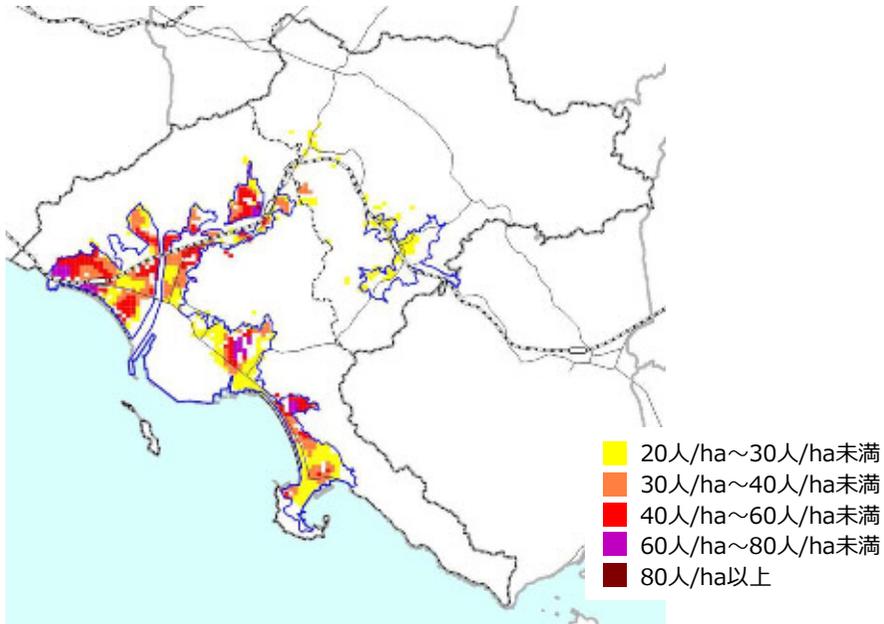
基本的な視点②～⑤を踏まえた居住地としての適性の評価

- 居住地としての適性を総合的に評価するため、基本的な視点②～⑤を踏まえて、評価指標を次のとおり設定する
- 100mメッシュ単位で各指標を点数化し、その合計で総合評価する

都市の居住者の居住エリアの検討にあたっての 基本的な視点(案)	居住適性の評価指標等
<p>視点①農林漁業との調和 農林漁業との健全な調和を図るため、市街化区域及び用途地域を定めている区域を対象に検討（農業振興地域（≡非線引き用途白地地域等）は対象外）</p>	<p>（検討対象エリアの抽出） 4ページ</p>
<p>視点②人口密度 人口減少下において、将来にわたり都市機能を確保し、生活利便性を維持するため、一定の人口密度の確保を基本に検討</p>	<p>(1) 将来推計人口(2040年)の人口密度 6ページ 趨勢時における将来の人口密度に応じて評価</p>
<p>視点③都市機能・社会基盤ストック 人口減少に伴う民間の投資意欲の弱まりが懸念される中、都市の既存ストックの有効活用の観点をもって検討</p>	<p>(2) 都市機能の利便性 6ページ 既存の都市機能(医療・福祉・商業)に関して、徒歩利用圏に立地する施設の種類の数に応じて評価</p>
<p>視点④公共交通アクセス性 都市拠点等の都市機能・サービスを楽しむやう、都市拠点等への公共交通によるアクセス性の観点をもって検討</p>	<p>(3) 公共交通の利用圏 7ページ 利用圏内にある公共交通機関の日便数に応じて評価</p>
<p>視点⑤災害安全性(ハザードエリア) 本市の地形的な制約やハザードエリア等を考慮しつつ、自然災害に対する安全性を高めるため、災害安全性の観点をもって検討</p>	<p>(4) ハザードエリアの指定状況 7ページ 各種のハザードエリアの指定の有無に応じて評価</p>
<p>視点⑥地域特性 本市の歴史的な成り立ちや地形的な特性、地域コミュニティの状況等を踏まえて検討</p>	<p>（ベースエリア作成後、詳細な区域の検討の際に考慮）</p>

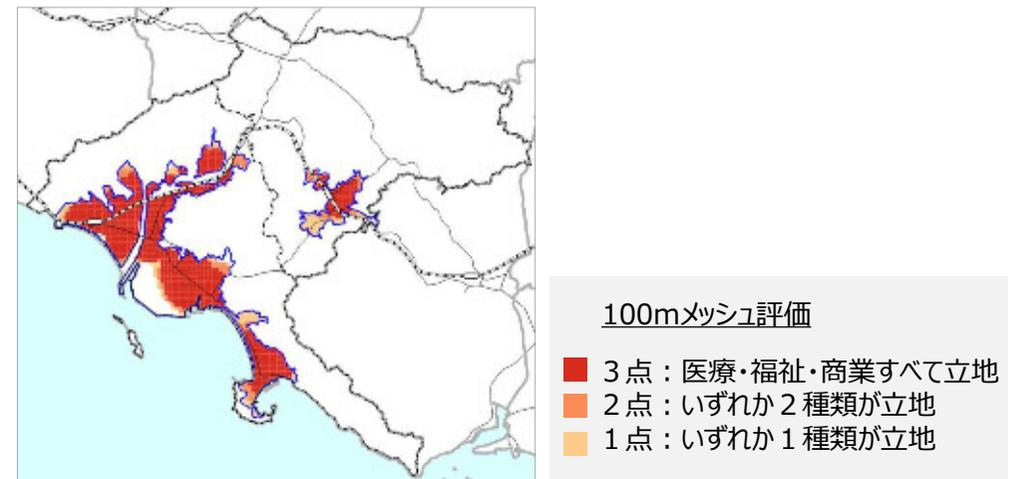
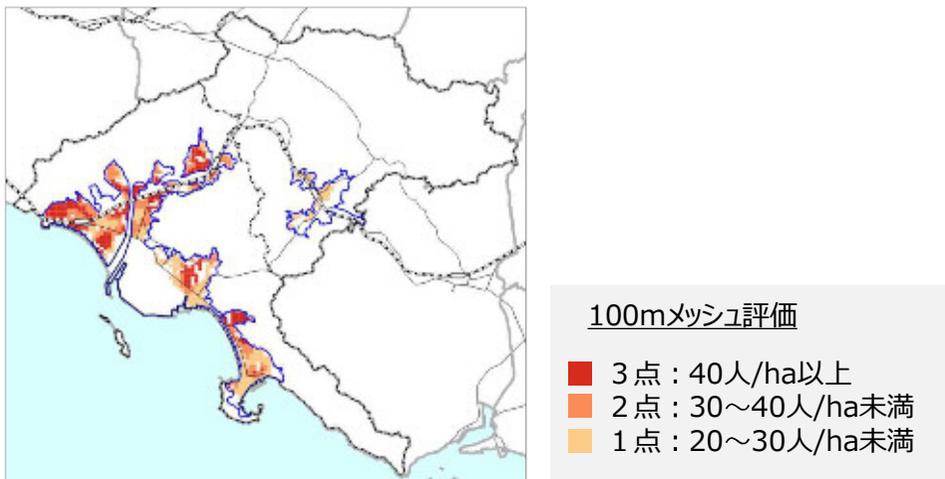
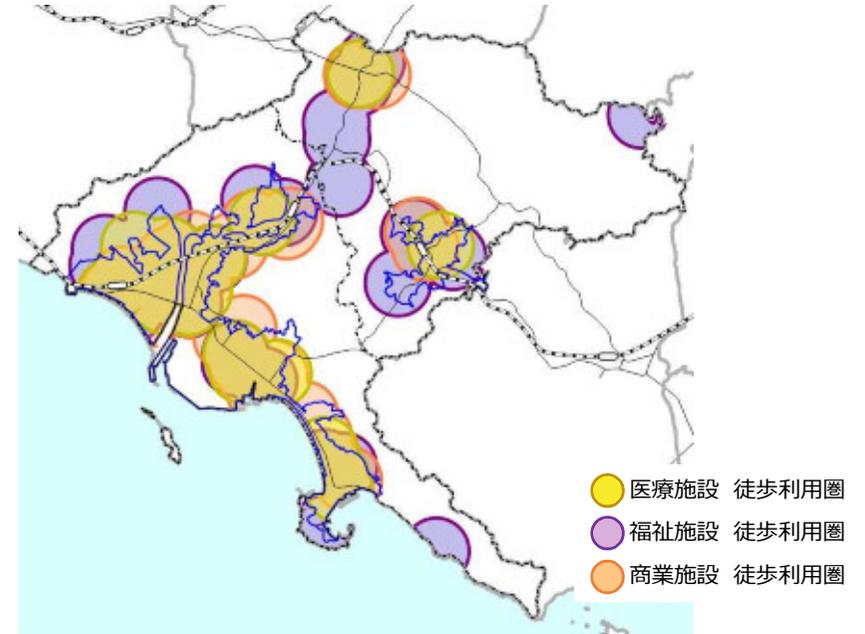
(1) 将来推計人口（2040年）の人口密度

趨勢時における将来の人口密度に応じて評価する。



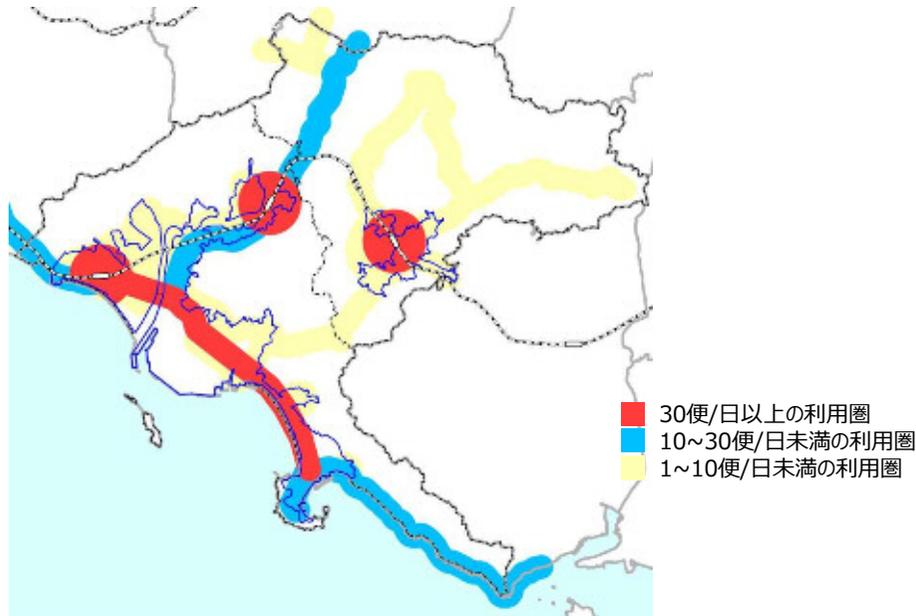
(2) 都市機能の利便性

既存の都市機能（医療・福祉・商業）に関して、徒歩利用圏（800m以内）に立地する施設の種類数に応じて評価する。



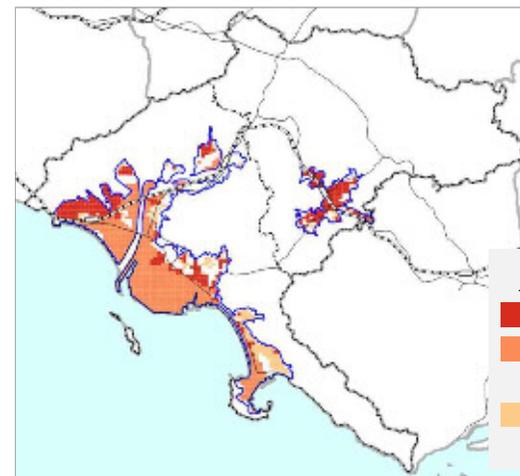
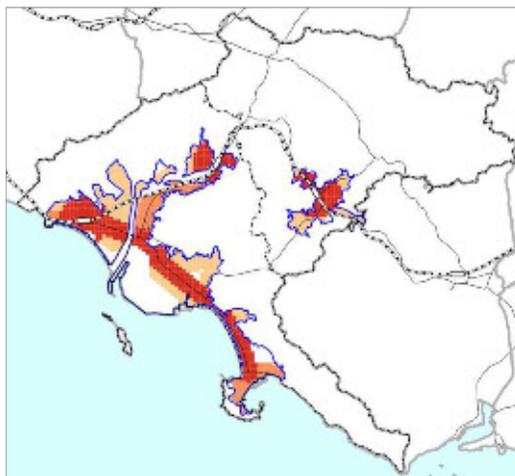
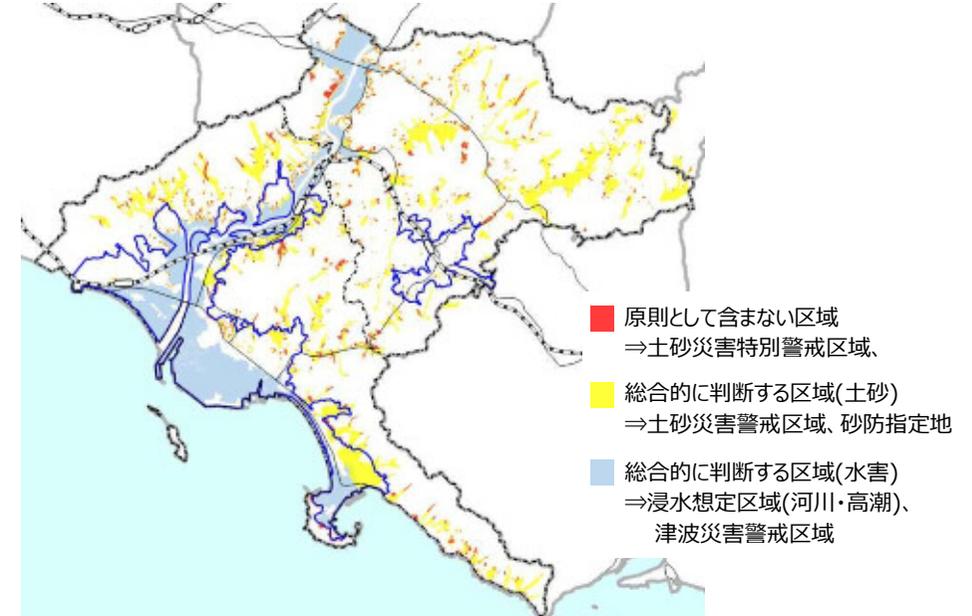
（３）公共交通の利用圏

利用圏内（鉄道駅800m、バス停300m以内）にある公共交通機関の日便数に応じて評価する。



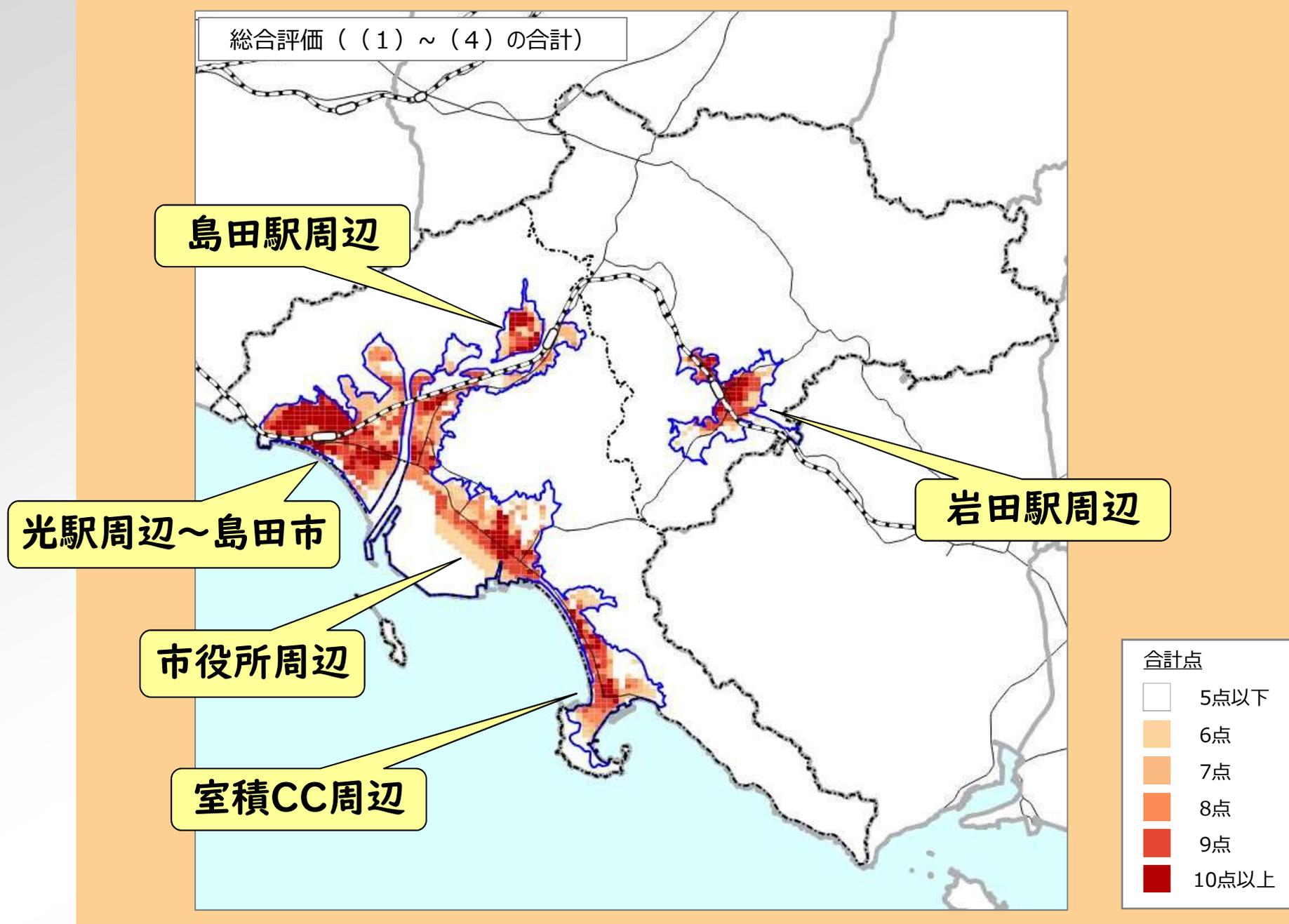
（４）ハザードエリアの指定状況

各種のハザードエリアの指定の有無に応じて評価する。



※土砂災害は、洪水等の他の水災害と比較すると突発性が高く、精確な事前予測が困難であり、人的被害に結びつきやすい※¹ため、これを含む区域の評価を低く設定

※¹ 「避難勧告等に関するガイドライン」等より



基本的な視点⑤を踏まえた検討

都市計画運用指針		有無(市内)	検討にあたっての一つの目安 (試案)	参考図
原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	土砂災害特別警戒区域(土砂災害防止法)	あり	(法の規定による建築物の構造規制あり) 居住誘導区域に 含めない	
	津波災害特別警戒区域 (津波防災地域づくりに関する法律)	なし	—	
	災害危険区域(建築基準法) (法の規定により含まないこととされている区域を除く)	なし	—	
	地すべり防止区域(地すべり等防止法)	なし	—	
	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)	あり	居住誘導区域に 含めない (都市機能誘導区域からも除外する)	
居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域	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(都市計画法)	工業専用地域あり	(住宅の建築制限あり) 居住誘導区域に 含めない	
	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	特別用途地区あり 臨港地区あり	(住宅の建築制限あり) 居住誘導区域に 含めない	
	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	なし	—	
	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	なし	—	

都市計画運用指針		有無(市内)	検討にあたっての一つの目安 (試案)	参考図
災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、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区域	土砂災害警戒区域 (土砂災害防止法)	あり	市街化区域の約6割が 何らかのハザードエリアに 指定されている ↓ 「命を守る」 観点を最重視して、 災害種別ごとにリスク を考える	
	津波災害警戒区域 (津波防災地域づくりに関する法律)	あり 市街化区域内は限定的		
	浸水想定区域 (水防法)	あり 島田川洪水浸水想定区域		
	都市洪水想定区域、都市浸水想定区域 (特定都市河川浸水被害対策法)	なし		
	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	あり 高潮浸水想定区域など		

「命を守る」という観点を最重視して、災害種別ごとにリスクを考えるにあたり参考とする資料

避難勧告等に関するガイドライン（平成31年1月 内閣府(防災担当)）

- ・ 各市町村が避難準備・高齢者等避難開始、避難勧告、避難指示(緊急)、災害発生情報(以下「避難勧告等」という。)の発令基準や伝達方法、防災体制等を検討するにあたって、参考とすべき事項を示したもの
- ・ 関係機関における現時点の技術・知見等を前提としてとりまとめたもの
- ・ 自然災害のうち人的被害が発生するような洪水等、土砂災害、高潮、津波に伴う避難を対象

「災害種別毎に命を脅かす危険性があり、立ち退き避難が必要となる災害事象」
について、記述あり

避難勧告等に関するガイドライン（平成31年1月 内閣府(防災担当)）

命を脅かす危険性があり、立ち退き避難が必要となる災害事象

災害種別	事象
土砂災害	① 背後等に急傾斜地があり、降雨により崩壊し、被害のおそれがある場合 ② 土石流が発生し、被害のおそれがある場合 ③ 地すべりが発生し、被害のおそれがある場合
津波	① 津波による浸水のおそれがある場合 ② 海岸堤防等より陸側が浸水することはないものの、海岸や海中で津波の強い流れにより人が流されるなどの被害のおそれがある場合
洪水等 (洪水、 内水氾濫)	① 堤防から水があふれたり(越流)、堤防が決壊したりした場合に、河川から氾濫した水の流れが直接家屋の流失をもたらすおそれがある場合 ② 山間部等の川の流れの速いところで、河岸侵食や氾濫流により、家屋流失をもたらすおそれがある場合 ③ 氾濫した水の浸水の深さが深く、平屋の建物で床上まで浸水するか、2階建て以上の建物で浸水の深さが最上階の床の高さを上回ることにより、屋内安全確保をとるのみでは命に危険が及ぶおそれがある場合 ④ 人が居住・利用等している地下施設・空間のうち、その利用形態と浸水想定から、その居住者・利用者に命の危険が及ぶおそれがある場合 ⑤ ゼロメートル地帯のように浸水が長期間継続するおそれがある場合
高潮	① 高潮時の越波や浸水により、家屋の流失をもたらす場合 ② 浸水の深さが深く、平屋の建物で床上まで浸水するか、2階建て以上の建物で浸水の深さが最上階の床の高さを上回ることにより、屋内安全確保をとるのみでは命に危険が及ぶおそれがある場合 ③ 人が居住・利用等している地下施設・空間のうち、その利用形態と浸水想定から、その居住者・利用者に命の危険が及ぶ恐れがある場合(住宅地下室、地下街、地下鉄等、道路のアンダーパス部の車両通行、地下工事等の一時的な地下への立ち入り等にも留意が必要。) ④ ゼロメートル地帯のように浸水が長期間継続するおそれがある場合

●土砂災害について

災害種別	災害の特性等（避難勧告等に関するガイドラインより）
土砂災害	<ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害は命を脅かすことが多い ・土砂災害は、洪水等の他の水災害と比較すると突発性が高く、<u>精確な事前予測が困難</u>であり、発生してからは逃げることは困難で木造住宅を流失・全壊させるほどの破壊力を有しているため、<u>人的被害に結びつきやすい</u>

災害種別	命を脅かす危険性があり、立ち退き避難が必要となる災害事象
土砂災害	① 背後等に急傾斜地があり、降雨により崩壊し、被害のおそれがある場合
	② 土石流が発生し、被害のおそれがある場合
	③ 地すべりが発生し、被害のおそれがある場合

主な該当エリア(案)
<p>土砂災害防止法に基づく、全ての「<u>土砂災害警戒区域</u>」</p> <p>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基づき、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域で、当該区域における土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域として県知事が指定した区域</p>

土砂災害警戒区域は、市街化区域等内にも数多く点在

**居住誘導区域の検討
検討にあたっての一つの目安
(試案)**

土砂災害警戒区域は
居住誘導区域に
含めない

●津波について

災害種別	災害の特性等（避難勧告等に関するガイドラインより）
津波	<ul style="list-style-type: none"> ・津波は20cmから30cm程度の高さであっても、急で強い流れが生じるため、これに巻き込まれて流されれば、<u>命を脅かされる可能性がある</u> ・津波は局所的に高くなる場合もある

災害種別	命を脅かす危険性があり、立ち退き避難が必要となる災害事象
津波	① 津波による浸水のおそれがある場合
	② 海岸堤防等より陸側が浸水することはないものの、海岸や海中で津波の強い流れにより人が流されるなどの被害のおそれがある場合

主な該当エリア(案)
<p>津波防災地域づくり法に基づく、全ての「<u>津波災害警戒区域</u>」</p> <p>津波防災地域づくりに関する法律に基づき、津波が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における津波による人的災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域として県知事が指定した区域</p>

津波警戒区域は、沿岸部の限られた範囲に存在

居住誘導区域の検討 検討にあたっての一つの目安 (試案)
<p>津波災害警戒区域は 居住誘導区域に 含めない</p>

●洪水等（洪水、内水氾濫）について

災害種別	災害の特性等（避難勧告等に関するガイドラインより）
洪水等	・河川水位の上昇に伴う堤防の決壊や溢水等によって発生するため、水位等の河川の状況や、堤防等の施設の異常に係る情報等によって、避難勧告等の発令を判断する必要がある

災害種別	命を脅かす危険性があり、立ち退き避難が必要となる災害事象
洪水等 (洪水、内水氾濫)	① 堤防から水があふれたり、堤防が決壊したりした場合に、河川から氾濫した水の流れが直接家屋の流失をもたらすおそれがある場合
	② 山間部等の川の流れの速いところで、河岸侵食や氾濫流により、家屋流失をもたらすおそれがある場合
	③ 氾濫した水の浸水の深さが深く、平屋の建物で床上まで浸水するか、2階建て以上の建物で浸水の深さが最上階の床の高さを上回ることに、屋内安全確保をとるのみでは命に危険が及ぶおそれがある場合
	④ 人が居住・利用等している地下施設・空間のうち、その利用形態と浸水想定から、その居住者・利用者に命の危険が及ぶおそれがある場合
	⑤ ゼロメートル地帯のように浸水が長期間継続するおそれがある場合

主な該当エリア(案)
①、②「洪水時家屋倒壊等危険ゾーン」 家屋の倒壊・流失をもたらすような堤防決壊に伴う激しい氾濫流や河岸侵食が発生することが想定される区域
③ 「平屋家屋のある、0.5m超の浸水想定区域」 ・ 「2階建て家屋のある、3m超の浸水想定区域」
④「地下鉄、地下街等」
⑤「浸水想定継続時間が、24時間以上の区域」

●想定しうる最大規模の降雨を対象とした島田川の洪水想定では、沿岸部を中心に「洪水時家屋倒壊等危険ゾーン」が指定
●浸水深3m超の区域や、継続時間24時間以上の区域が存在

**居住誘導区域の検討
検討にあたっての一つ
の目安(試案)**

「洪水時家屋倒壊等危険ゾーン」は居住誘導区域に含めない

ハード・ソフト両面からの災害対策を重点的に検討していくエリア(都市機能誘導区域等)を除き、

3m超の浸水想定区域及び浸水想定継続時間24時間以上の区域は居住誘導区域に含めない

水害ハザードマップ作成の手引き

（平成28年4月 国土交通省水管理・国土保全局 河川環境課水防企画室）



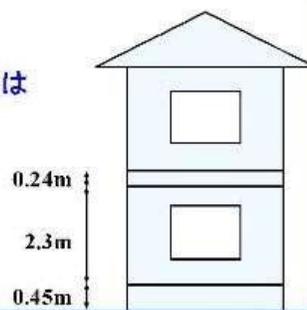
図：浸水ランクによる色分け

日本の二階建て家屋の床面高は3.0m以上

- ① 1階床高は建築基準法により0.45m以上
- ② 1階天井高は9割以上が2.3m以上^[※]
- ③ 天井懐は、低く設計しても0.24m
- ④ ①～③の合計は2.99m≒3.0m

2階床面の最低高は
2.99m

天井懐：0.24m
天井高：2.3m
床高：0.45m



^[※]豊かな住生活を考える会（1994）．「図解・日本の住宅がわかる本」PIP 研究所，P119,141

床の高さの目安(案)

平屋の建物の床の高さ	約0.5m
2階建て以上の建物の2階の床の高さ	約3.0m

※市内の浸水想定区域内に立地している住宅のうち、約7割が2階建て以上

●高潮について

災害種別	災害の特性等（避難勧告等に関するガイドラインより）
高潮	<p>高潮により命を脅かす危険性があるケース</p> <ul style="list-style-type: none"> ・潮位が海岸堤防等の高さを大きく越えるなどにより、広い範囲で深い浸水が想定される場合 ・潮位が堤防を越えなくとも、高潮と重なり合った波浪が海岸堤防を越えたり、堤防が決壊したりすること等により流入した氾濫水等が、家屋等を直撃する場合

災害種別	命を脅かす危険性があり、立ち退き避難が必要となる災害事象
高潮	① 高潮時の越波や浸水により、家屋の流失をもたらす場合
	② 浸水の深さが深く、平屋の建物で床上まで浸水するか、2階建て以上の建物で浸水の深さが最上階の床の高さを上回るにより、屋内安全確保をとるのみでは命に危険が及ぶおそれがある場合
	③ 人が居住・利用等している地下施設・空間のうち、その利用形態と浸水想定から、その居住者・利用者に命の危険が及ぶ恐れがある場合
	④ ゼロメートル地帯のように浸水が長期間継続するおそれがある場合

主な該当エリア(案)
<ul style="list-style-type: none"> ① 海岸堤防等から陸側の一定の範囲(海岸堤防に隣接する家屋)等 ② 「平屋家屋のある、0.5m超の浸水想定区域」 ・ 「2階建て家屋のある、3m超の浸水想定区域」 ③ 「地下鉄、地下街等」 ④ 「浸水想定継続時間が、24時間以上の区域」

水防法上の高潮浸水想定区域は指定されていない
高潮の浸水が想定される区域(法定外)は、沿岸部に広く存在

居住誘導区域の検討 検討にあたっての一つの目安 (試案)

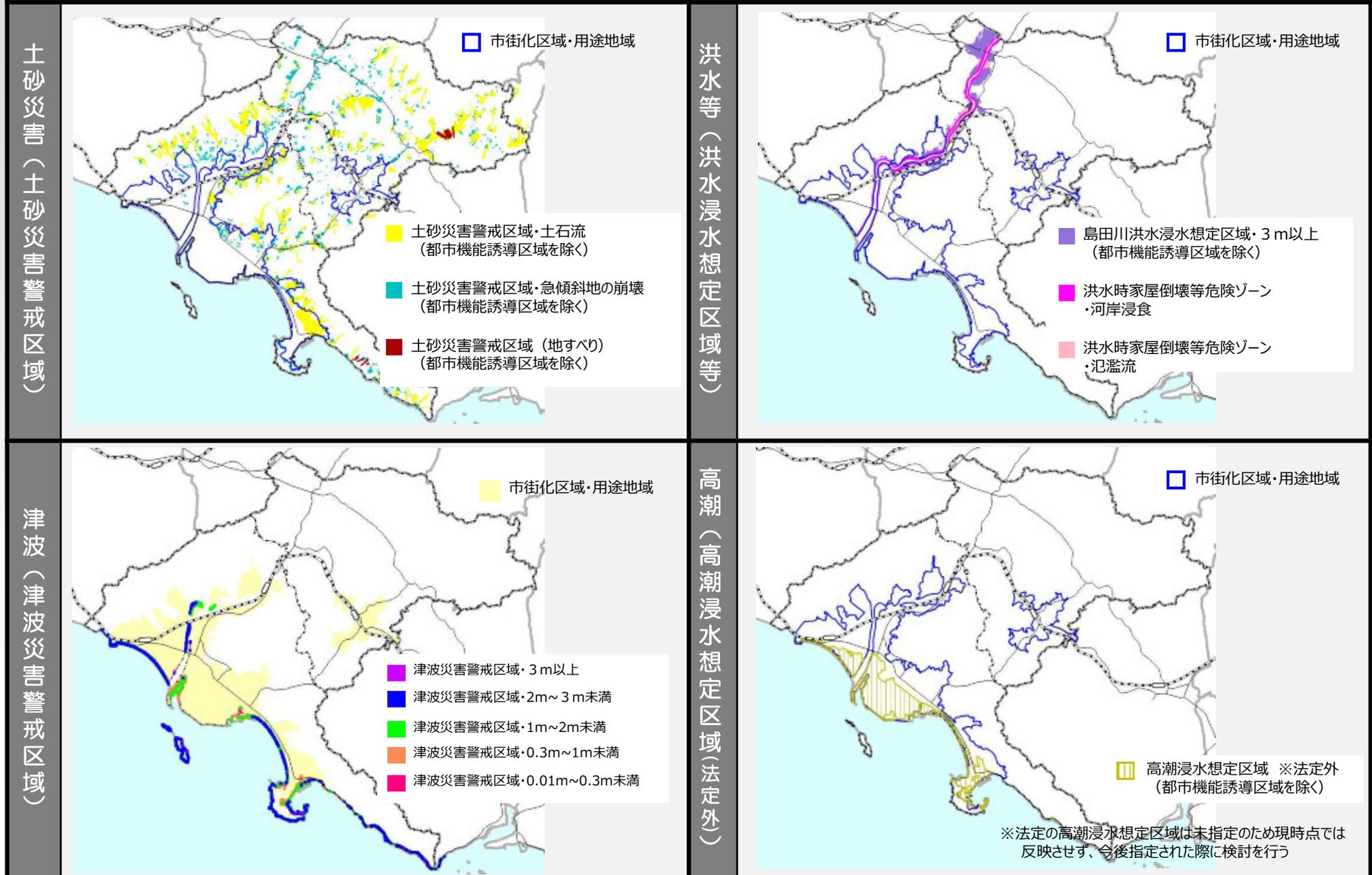
ハード・ソフト両面からの災害対策を重点的に検討していくエリア(都市機能誘導区域等)を除き、

3m超の浸水が想定される区域(法定外)は居住誘導区域に含めない

※ 高潮については、現在、水防法上の高潮浸水想定区域の指定が行われていないため、法定の区域等の指定のタイミングで改めての検討を要する

	都市計画運用指針	有無(市内)	検討にあたっての一つの目安 (試案)	参考図
<p>災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適切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</p>	土砂災害警戒区域 (土砂災害防止法)	あり	「土砂災害警戒区域」は <u>居住誘導区域に含めない</u>	 <ul style="list-style-type: none"> 土砂災害警戒区域 (土砂用) 土砂災害警戒区域 (急傾斜地の崩壊) 土砂災害警戒区域 (陥没)
	津波災害警戒区域 (津波防災地域づくりに関する法律)	あり	「津波災害警戒区域」は <u>居住誘導区域に含めない</u>	 <ul style="list-style-type: none"> 島田川洪水想定区域・3m以上 洪水時家屋倒壊等危険ゾーン・河原浸食 洪水時家屋倒壊等危険ゾーン・巨潮流
	浸水想定区域 (水防法)	あり 島田川洪水 浸水想定区域	「洪水時家屋倒壊等危険ゾーン」は <u>居住誘導区域に含めない</u> ハード・ソフト両面からの災害対策を重点的に検討していくエリア(都市機能誘導区域等)を除き、 <u>浸水深3m超の浸水想定区域及び浸水想定継続時間24時間以上の区域は居住誘導区域に含めない</u>	 <ul style="list-style-type: none"> 津波警戒区域・3m以上 津波警戒区域・2m~3m未満 津波警戒区域・1m~2m未満 津波警戒区域・0.3m~1m未満 津波警戒区域・0.01m~3m未満
	都市洪水想定区域、都市浸水想定区域 (特定都市河川浸水被害対策法)	なし	—	—
	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	あり 高潮浸水 想定区域など	ハード・ソフト両面からの災害対策を重点的に検討していくエリア(都市機能誘導区域等)を除き、 <u>3m超の浸水が想定される区域(法定外)は居住誘導区域に含めない</u>	 <ul style="list-style-type: none"> 高潮浸水想定区域 ※法定外

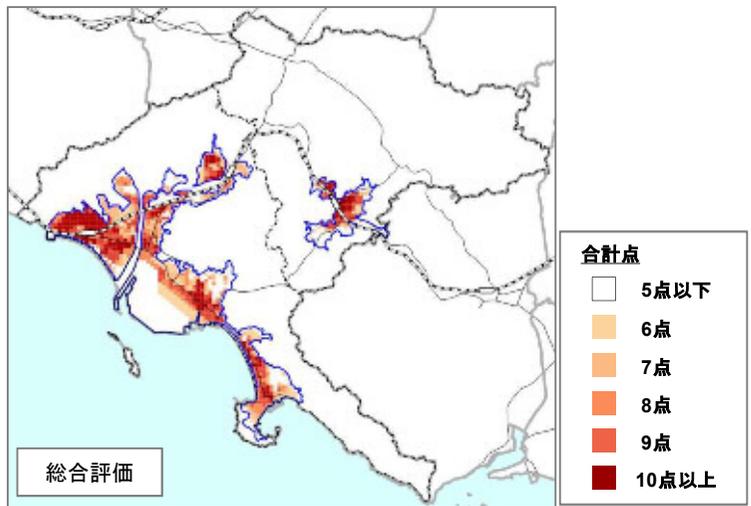
※土砂災害警戒区域や洪水時家屋倒壊等危険ゾーンについては、居住誘導区域の設定と同時に、都市機能誘導区域からも除外する



ベースエリアの作成

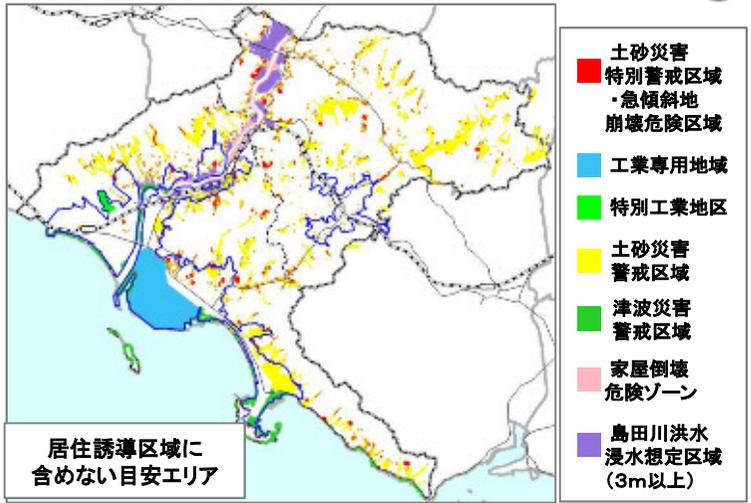
基本的な視点②～⑤を踏まえた
居住地としての適性の評価

I



基本的な視点⑤等を踏まえた除外範囲

II



重ね合わせた場合の図

I

II

