

第3章 居住誘導区域

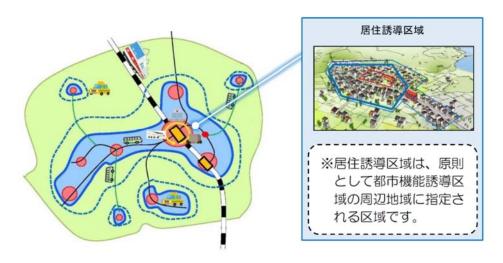
- 1. 居住誘導区域とは
- 2. 区域設定の考え方
- 3. 区域の設定
- 4. 土地利用の誘導方針

居住誘導区域については、都市計画運用指針**(国土交通省)の考え方等に基づくとともに、本市の実情をふまえて設定します。

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設定する区域のことです。

このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状 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が効率的に行われるよう定める必要があります。



資料:国土交通省

2. 区域設定の考え方

居住誘導区域の設定にあたっては、生活利便性が確保される区域、生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域、災害に対する安全性等が確保される区域に定めます。

(1) 生活利便性が確保される区域

都市機能誘導区域となるべき中心拠点に、徒歩・自転車、端末交通等を介して容易にアクセスすることのできる区域

(2) 生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

居住誘導区域内において、少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準(おおむね 40 人/ha) が確保される面積範囲内の区域

(3) 災害に対する安全性等が確保される区域

市街化区域内で、浸水や土砂災害等により、甚大な被害を受ける危険性が少ない区域であって、 工業系用途、保全が必要な都市農地などには該当しない区域

居住誘導区域の検討フロー

市街化区域

居住誘導区域に含める区域(STEP1)

- 1) 生活利便性が確保される区域
 - ・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
- 2) 生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域
 - ・生活サービス機能の持続性確保に必要な人口密度として、市街化区域の設定水準である 40 人/ha
 - ・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
 - ・公共交通により比較的容易にアクセス可能な圏域は、鉄道駅から半径 1km、バス停から半径 500m 圏内

居住誘導区域に含めない区域(STEP2)

以下の4つに区分し判断

- ①居住誘導区域に含まないこととすべき区域
 - · 市街化調整区域、急傾斜地崩落危険区域、土砂災害特別警戒区域 等
- 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
 - 災害危険区域 等
- ③災害リスク等を勘案し、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、浸水想定区域 等
- ④慎重に判断を行うことが望ましいとされる区域
 - ・工業系用途地域、住宅の建築が制限された地区計画 等

居住誘導区域の設定(STEP3)

- ・STEP 1 から STEP 2 を除外した区域を居住誘導区域とする。
- ・区域の境界は、明確な地形地物となるよう調整を行う。

※参考事例:鉄道駅・バス停の圏域距離について

『国交省「立地適正化計画の作成状況」』によると、当該計画を策定している自治体において、居住誘導区域の設定条件として、公共交通の利便性等を条件とした都市が多い。また、鉄道駅から800mから1km圏内、主要バス路線のバス停から300m~500m圏内としている自治体も多いことから、本市でも、鉄道駅から半径1km圏内、バス停から半径500m圏内としている。

3. 区域の設定

(1)居住誘導区域に含める区域(STEP1)

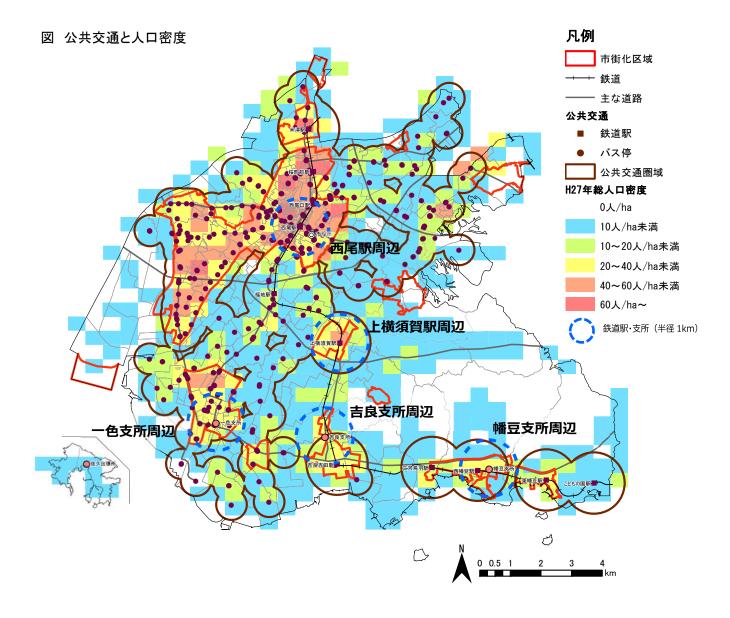
1) 生活利便性が確保される区域

生活利便性が確保される区域として、将来都市構造で位置づけられている、都心拠点、地域 生活拠点、新生活拠点の5つの拠点とその周辺の区域とします。

2) 生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

人口密度の状況をみると、西尾駅を中心とする市街地が概ね 20~60 人/ha 以上、上横須賀駅を中心とする市街地が概ね 20~60 人/ha 未満、一色支所、吉良支所、幡豆支所を中心とする市街地が概ね 20~40 人/ha 未満となっています。

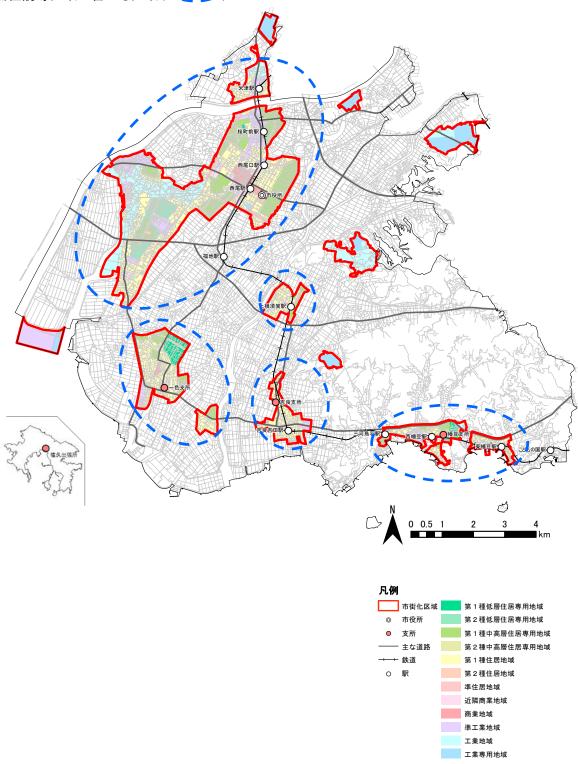
公共交通の状況をみると、都心拠点、地域生活拠点、新生活拠点の5つの拠点とその周辺の 市街化区域内は、鉄道駅から半径1km またはバス停から半径500m 圏内となっており、公共交 通により中心拠点及び生活拠点に比較的容易にアクセスすることができ、都市機能の利用圏と して一体的である区域となっています。



3) 居住誘導区域に含める区域

本市における居住誘導区域に含める区域は、下図に示す通り、都心拠点、地域生活拠点、新 生活拠点の5つの拠点とその周辺の市街化区域とします。

図 居住誘導区域に含める区域(())



(2) 居住誘導区域に含めない区域(STEP 2)

1) 都市計画運用指針で定める居住誘導区域に含めない区域

居住誘導区域に含めない区域は、都市計画運用指針において、以下のように定められています。

表① 居住誘導区域に含まないこととされている区域

	区域	本市における 該当区域の有無 (Δ:市街化区域外)
ア	都市計画法第7条第1項に規定する <u>市街化調整区域</u>	0
イ	建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)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	
ウ	農業振興地域の整備に関する法律(昭和 44 年法律第 58 号)第8条第2項	
	第1号に規定する農用地区域又は農地法(昭和27年法律第229号)第5条	
	第2項第1号ロに掲げる農地 (同法第43条第1項の規定により農作物の栽	Δ
	培を耕作に該当するものとみなして適用する同号口に掲げる農地を含む。)	
	<u>若しくは採草放牧地の区域</u>	
工	自然公園法 (昭和 32 年法律第 161 号) 第 20 条第 1 項に規定する特別地域、	
	森林法(昭和 26 年法律第 249 号)第 25 条若しくは第 25 条の2の規定に	
	より指定された 保安林の区域 、自然環境保全法(昭和 47 年法律第 85 号)	
	第 14 条第1項に規定する <u>原生自然環境保全地域</u> 若しくは同法第 25 条第1	\triangle
	項に規定する <u>特別地区</u> 又は森林法第 30 条若しくは第 30 条の2の規定によ	
	り告示された 保安林予定森林の区域 、同法第 41 条の規定により指定された	
	保安施設地区若しくは同法第44条において準用する同法第30条の規定に	
	より告示された <u>保安施設地区に予定された地区</u>	
オ	地すべり等防止法(昭和 33 年法律第 30 号)第3条第1項に規定する <u>地す</u>	
	べり防止区域 (同法第2条第4項に規定する地すべり防止工事の施行その	^
	他の同条第1項に規定する地すべりを防止するための措置が講じられてい	Δ
	る土地の区域を除く。)	
力	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和 44 年法律第 57 号)	
	第3条第1項に規定する <u>急傾斜地崩壊危険区域</u> (同法第2条第3項に規定	\bigcirc
	する急傾斜地崩壊防止工事の施行その他の同条第1項に規定する急傾斜地	\cup
	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。)	
牛	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(平成	
	12 年法律第 57 号)第 9 条第 1 項に規定する土砂災害特別警戒区域	0
ク	特定都市河川浸水被害対策法(平成 15 年法律第 77 号)第 56 条第 1 項に規	
	定する <u>浸水被害防止区域</u>	

表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

	区 域	本市における 該当区域の有無 (Δ:市街化区域外)
ア	<u>津波災害特別警戒区域</u>	_
イ	<u>災害危険区域</u> (災害危険区域のうち、建築基準法第 39 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を除く。)	_

[※]上表①及び②の災害危険区域は通称「災害レッドゾーン」

表③ 災害リスク等を勘案し、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

	区域	本市における 該当区域の有無 (Δ:市街化区域外)
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第7条	
	第1項に規定する 土砂災害警戒区域	U
1	津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する <u>津波災害警戒区</u>	
	<u>域</u>	U
ウ	水防法(昭和 24 年法律第 193 号)第 14 条、第 14 条の 2 、第 14 条の 3 に	
	規定する <u>浸水想定区域</u>	U
工	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第4条	
	第1項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1	
	項に規定する <u>津波浸水想定における浸水の区域</u> 及びその他の調査結果等に	U
	より判明した 災害の発生のおそれのある区域	

[※]③の災害危険区域は通称「災害イエローゾーン」

表④ 慎重に判断を行うことが望ましいとされている区域

	区域	本市における 該当区域の有無 (Δ:市街化区域外)
ア	都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち工業専用地域、	
	同項第 13 号に規定する流通業務地区等、 <u>法令により住宅の建築が制限され</u>	0
	ている区域	
イ	都市計画法第8条第1項第2号に規定する特別用途地区、同法第12条の4	
	第1項第1号に規定する地区計画等のうち、 条例により住宅の建築が制限	\circ
	されている区域	
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	
工	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	

2) 本市における居住誘導区域に含めない区域

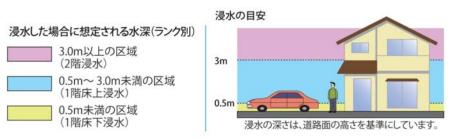
都市計画運用指針に基づき、本市において居住誘導区域に含めない区域を以下のように定め ます。

- 市街化区域内のレッドゾーン (住宅等の建築や開発行為等の制限があるゾーン)
- 市街化区域内のイエローゾーン(建築や開発行為等の制限はなく、区域内の警戒避難体制の 整備等を求めているゾーン)のうち、津波や洪水、高潮の浸水想定区域の浸水深3m以上*の 区域(但し、浸水深が3m以上の区域であっても、重点的な避難対策等*が可能な区域は、居 住誘導区域に含める)
- 住宅の建築が制限されている工業専用地域や地区計画の区域、住宅の立地が困難な一団の工 場集積地等

表 居住誘導区域に含めない区域			
区分	含めない区域	含める区域	
①居住誘導区域に含まな	・急傾斜地崩壊危険区域		
いこととされている区	• 土砂災害特別警戒区域	_	
域(レッドゾーン)			
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	_	_	
(レッドゾーン)			
③災害リスク等を勘案 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	 ・下記区域で浸水深3m*以上で、重点的な避難対策等*が不可能な区域・洪水浸水想定区域・高潮浸水想定区域 ・家屋倒壊等氾濫想定区域で、重点的な避難対策等*が不可能な区域 	・ハザードに応じた避難対策等が可能な以下の区域 洪水浸水想定区域 高潮浸水想定区域 津波災害警戒区域(基準水位) 土砂災害警戒区域 (浸水深が3m以上の洪水浸水想定区域、高潮浸水想定区域、津波災害警戒区域、津波災害警戒区域、常波災害警戒区域については、重点的な避難対策等**が可能な区域)	
(イエローゾーン)	・工業専用地域	・家屋倒壊等氾濫想定区域のうちハザードに応じた避難対策等が可能な区域	
④慎重に判断を行うこと が望ましいとされてい	• 地区計画(非住居系)	_	
が重ましいとされている区域	・一団の工場集積地 (工業地域及びその他用途地域)		
の巨弦	(工未地域及0、1、1)地用透地域/		

※浸水深3m以上は、一般的に2階床面に相当し、宅内避難においても危険性が高い。

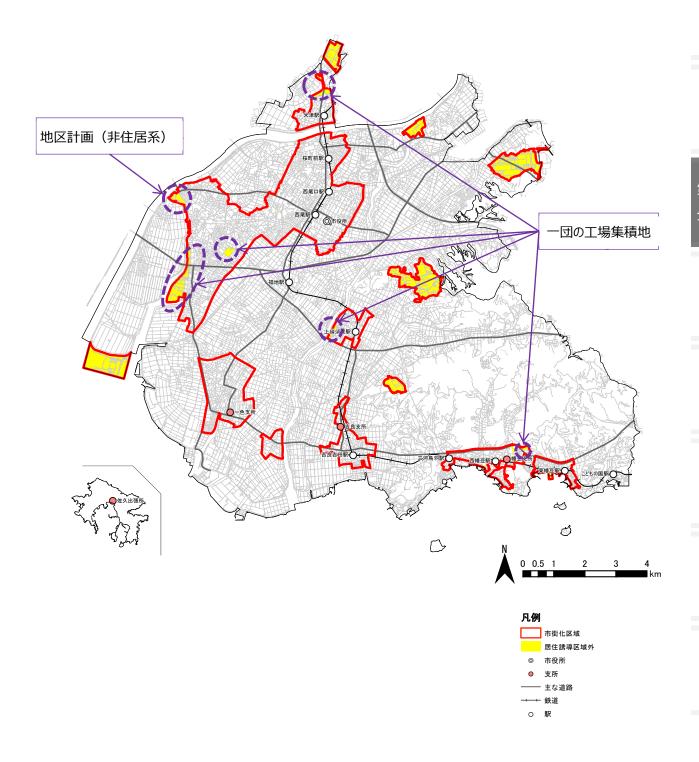
※重点的な避難対策等とは、浸水深が3m未満の区域における避難対策等に加え、更なる取組を行うこと。



本市において居住誘導区域に含めない区域を下図に示します。

その他、市街化区域内に点在する土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域を除外します。これらの指定区域については、市民の安全を確保するため、早期避難を促す等の土砂災害対策を促進します。

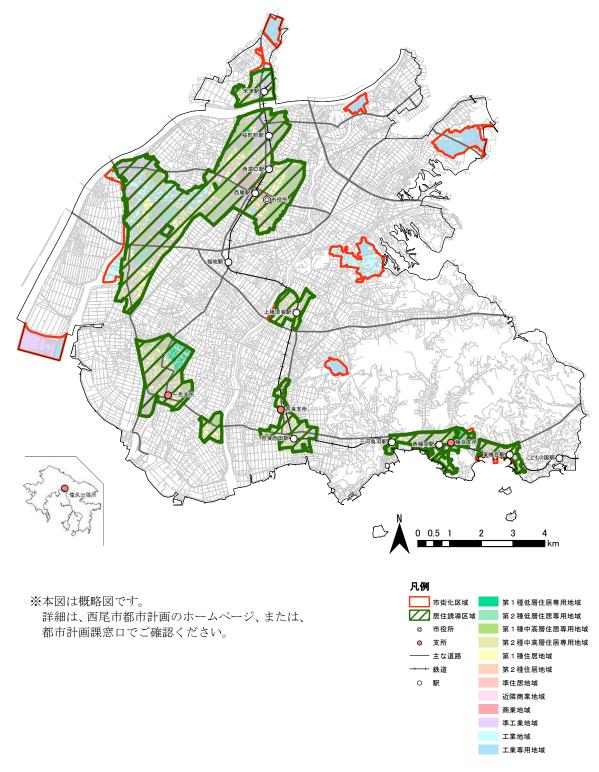
図 居住誘導区域に含めない区域



(3)居住誘導区域の設定(STEP3)

STEP1 の区域から、STEP2 の区域を除外し、居住誘導区域を下図の区域とします。 居住誘導区域の面積は 2,358.1ha となり、市街化区域(2,834ha)の 83.2%を占めています。

図 居住誘導区域



▋4. 土地利用の誘導方針

(1) 市街化区域の誘導方針

1) 居住・都市機能誘導の方針

本市では、西尾駅、一色支所、吉良支所、上横須賀駅、幡豆支所を中心に5つの生活圏が形成されており、これら生活圏を基本に、市街化区域内の一定のエリアにおいて、居住誘導区域と都市機能誘導区域を設定します。これらのエリアにおいて、都市機能の集積状況等を踏まえ、コンパクトな都市形成を図ります。

居住誘導区域では、既存の医療・福祉、子育て・教育、商業等の生活サービス施設について、 その維持・充実に努めます。都市機能誘導区域では必要な誘導施設を定め、都心拠点において は都市機能の集積を図ることによりさらなる定住を促進します。

2) 居住誘導区域外の方針

市街化区域で居住誘導区域外の区域においては、用途地域等の適正な規制・誘導を図りつつ、 災害に対するリスク対策を講じるとともに、工業専用地域や工場集積地においては、操業環境 の充実による生産機能の強化だけでなく積極的な環境負荷の低減を促します。

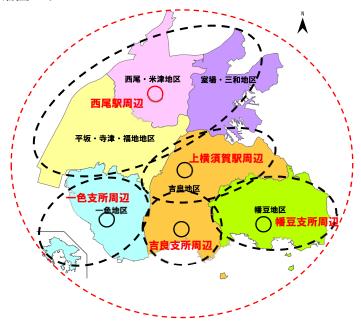
(2) 市街化調整区域の誘導方針

基本的に、無秩序な市街化を抑制するとともに、農地、山林、河川、海岸などの良好な自然環境 の保全を図ります。

優良農地については、農業生産基盤の充実等により良好な営農環境の維持・保全を図ります。また、集落については、周辺の農地や自然環境との調和を図ります。

河川や三河湾、三ケ根山等の東部丘陵については、豊かで多様性のある自然環境・自然景観の積極的な保全を図ります。

生活圏のイメージ



凡例		
(I)	西尾市生活圏	
(地域生活圏	
0	都心拠点(西尾駅周辺)	
0	地域生活拠点·新生活拠点 (鉄道駅·支所周辺)	