

平成30年11月22日会議資料

居住誘導区域(設定方針・範囲)について【案】

第3部 居住誘導区域

第1章 居住誘導区域の設定方針

1 居住誘導区域とは

居住誘導区域とは、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。

(都市計画運用指針)

本市においては、農業集落や漁業集落に居住している人を無理に居住誘導区域に誘導するものではなく、生活利便性の高い拠点的形成することで、市内外からの緩やかな居住誘導を図ります。

2 居住誘導区域設定の考え方

(1) 基本的な区域設定の考え方(都市計画運用指針)

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経営が効率的に行われるよう定めるべきであるとされています。

①居住誘導区域を定めることが考えられる区域

居住誘導区域を定めることが考えられる区域として、以下の区域とされています。

- ①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
- ③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

②居住誘導区域に含まない区域

居住誘導区域に含まない区域（都市再生法第81条第14項、同法施行令第24条）

内 容		本市該当
ア	都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項に規定する市街化調整区域	有り
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	無し
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号ロに掲げる農地若しくは採草放牧地の区域（農振農用地）	有り (市街化区域なし)
エ	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項に規定する原生自然環境保全地域若しくは同法第25条第1項に規定する特別地区又は森林法第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保安施設地区に予定された地区	有り (市街化区域なし)

本市においては、市街化調整区域、農振農用地等、保安林等が該当しています。なお、農振農用地等、保安林等については、市街化区域内には存在していません。

③原則として居住誘導区域に含まない区域

原則として居住誘導区域に含まない区域（都市計画運用指針）

内 容	各拠点該当		
	中心	赤羽根	福江
ア 土砂災害特別警戒区域	有り	無し	有り
イ 津波災害特別警戒区域	無し	無し	無し
ウ 災害危険区域（法で居住誘導区域に含まないこととされている区域を除く）	有り	無し	無し
エ 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項に規定する地すべり防止区域	無し	無し	無し
オ 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項に規定する急傾斜地崩壊危険区域	有り	無し	有り

中心拠点（田原市街地）には、土砂災害特別警戒区域、災害危険区域、急傾斜地崩壊危険区域が指定されており、福江拠点（福江市街地）には、土砂災害特別警戒区域と急傾斜地崩壊危険区域が指定されています。赤羽根拠点（赤羽根市街地）には、いずれの区域も指定されていません。

④適当で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区域

適当で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区域（都市計画運用指針）

内 容	各拠点該当		
	中心	赤羽根	福江
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（平成12年法律第57号）第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域	有り	無し	有り
イ 津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）第53条第1項に規定する津波災害警戒区域	無し	無し	無し
ウ 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項4号に規定する浸水想定区域	無し	無し	無し
エ 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第32条第1項に規定する都市洪水想定区域及び同条第2項に規定する都市浸水想定区域	無し	無し	無し
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項に規定する津波浸水想定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おそれのある区域	有り	無し	有り

中心拠点（田原市街地）と福江拠点（福江市街地）には、土砂災害警戒区域、オの区域として、急傾斜地崩壊危険箇所、土石流危険溪流、津波浸水想定区域が指定されています。赤羽根拠点（赤羽根市街地）には、いずれの区域も指定されていません。

本市としては、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険箇所、土石流危険溪流の該当区域を居住誘導区域として適当でないと判断し、区域から除外することとします。

津波浸水想定区域については、浸水深等を拠点毎に細かく確認した上で、居住誘導区域に含めるかどうか判断することとします。

⑤居住誘導区域に含めることについて慎重に判断する区域

居住誘導区域に含めることについて慎重に判断する区域（都市計画運用指針）

内 容	各拠点該当		
	中心	赤羽根	福江
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、法令により住宅の建築が制限されている区域	有り	無し	無し
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されている区域	無し	無し	無し
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	無し	無し	無し
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	無し	無し	無し

中心拠点（田原市街地）には、用途地域のうちの工業専用地域が指定されています。

本市としては、工業専用地域を居住誘導区域として適当でないと判断し、区域から除外することとします。

(2) 田原市における居住誘導区域設定の考え方

「(1) 基本的な区域設定の考え方」を踏まえ、田原市における居住誘導区域設定の考え方を以下に示します。

① 居住誘導区域に含める区域

ア) 日常生活に必要な都市機能が立地する区域

歩いて日常生活に必要な都市機能（行政施設、商業施設、医療施設）に行くことのできる利便性の高い区域を居住誘導区域に設定します。

区域については、一般的な徒歩圏の半径800m圏でなく、高齢者の一般的な徒歩圏である半径500m圏（都市構造の評価に関するハンドブック）とします。

この区域に人口誘導することにより、現在立地する都市機能の存続を図ります。

■ 日常生活に必要な都市機能

行政施設：市役所、支所、市民センター

商業施設：コンビニエンスストア、スーパーマーケット

医療施設：病院、診療所

イ) 中心市街地の区域

平成28年4月に策定した田原市中心市街地活性化基本計画においては、『花・緑・歴史的景観など「田原らしさ」を感じられ歩いて楽しい活気あるまち』を将来像として、中心市街地の核となる商業施設の整備や、まちなかへの回遊促進に取り組み、賑わいの創出を図るとともに、まちなか居住を推進していくこととしています。

よって、同計画で設定されている中心市街地の区域約88haは、立地適性化計画の居住誘導区域で必要とされる機能と大いに類似していることから、居住誘導区域に含める区域とします。

ウ) 良好な居住環境が形成されている区域

土地区画整理事業が施行され、ライフラインが整い良好な居住環境が形成されている区域（施行中を含む）を居住誘導区域に設定します。

エ) 公共交通の利便性が高い区域

今後、田原市では、都市間移動において片道1時間に4本と利便性の高い鉄道駅周辺への居住を促進していく方向としていることから、鉄道駅から半径1km圏を居住誘導区域に設定します。

また、歩いて公共交通にアクセスすることのできるバス停から半径500m圏についても居住誘導区域に設定します。

②居住誘導区域に含まない区域

ア) 災害が発生する危険性の高い区域

各拠点内において、土砂災害特別警戒区域、災害危険区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険箇所、土石流危険渓流が指定されている区域

イ) 工業専用地域（用途地域）

中心拠点（田原市街地内）内に一部工業専用地域が指定

③居住誘導区域に含めるかどうか慎重に判断すべき区域

津波浸水想定区域

津波浸水想定区域については、浸水深等を拠点毎に細かく確認した上で、居住誘導区域に含めるかどうか判断することとします。

④居住誘導区域に今後含めていく予定の区域

田原市都市計画マスタープランにて「市街地拡大候補地」に位置付けている区域については、今後、住宅供給を検討・実施し、最終的に居住誘導区域に設定していくことを予定していることから、田原市独自に「市街地拡大候補区域」として本計画に位置付けることとします。

田原市街地隣接地・・・天白地区、梅碓地区

福江市街地隣接地・・・古田地区

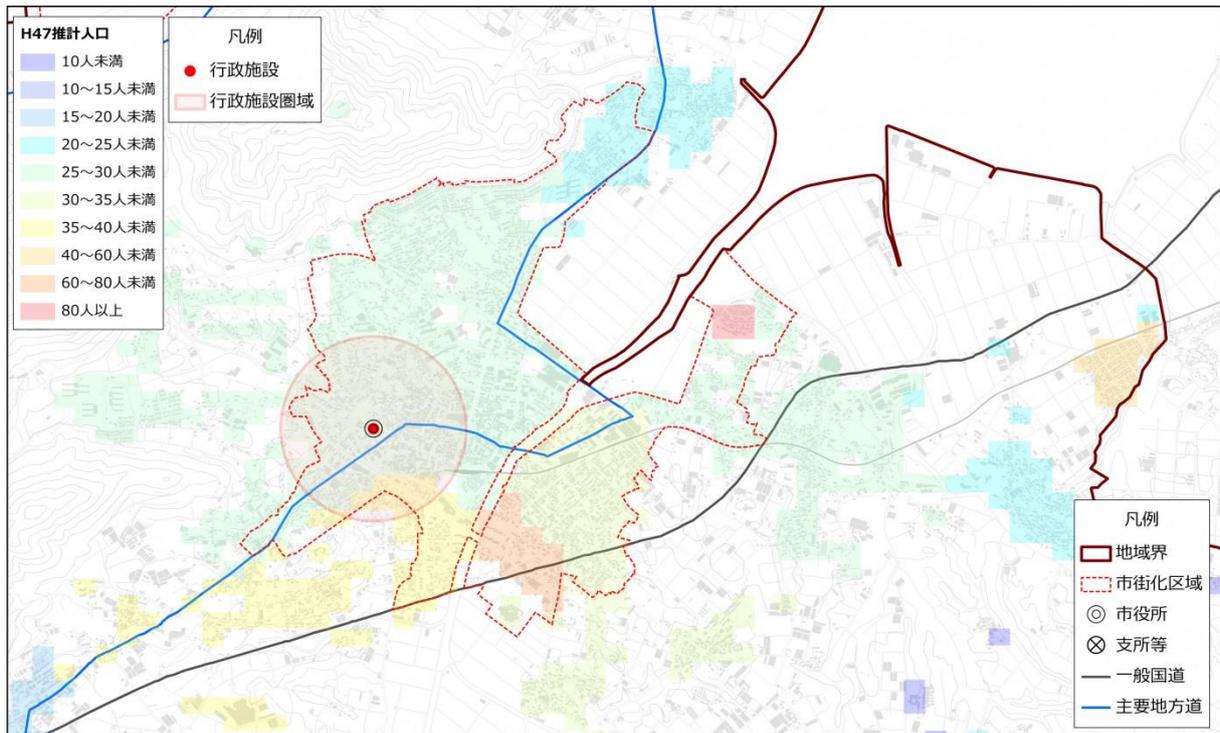
第2章 居住誘導区域の設定

1 中心拠点（田原市街地）

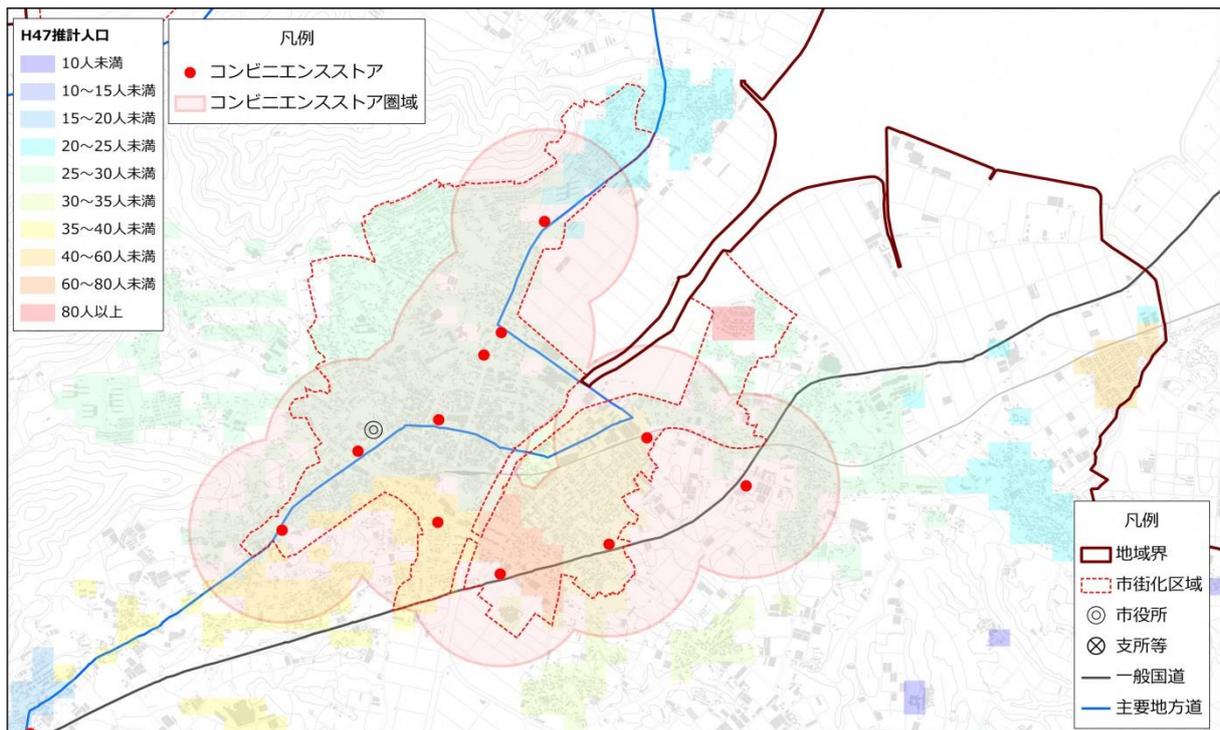
①居住誘導区域に含める区域

ア) 日常生活に必要な都市機能が立地する区域

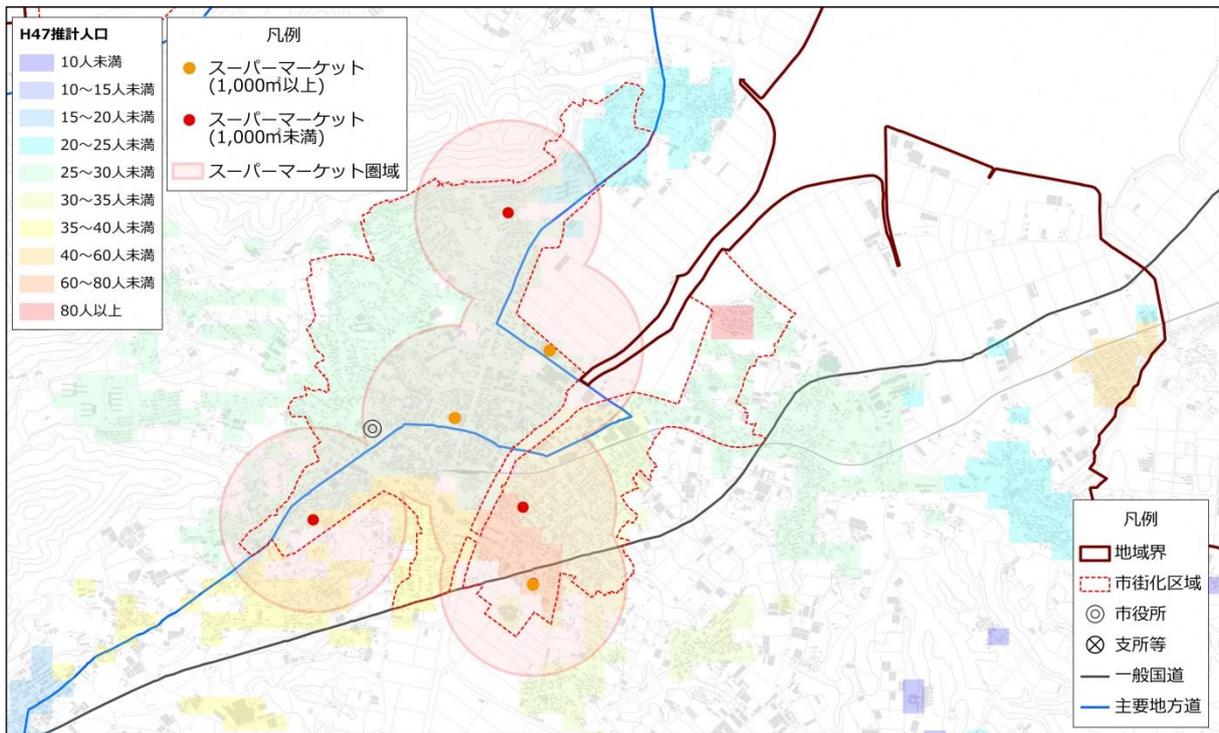
■行政施設（市役所）周辺 500m圏域



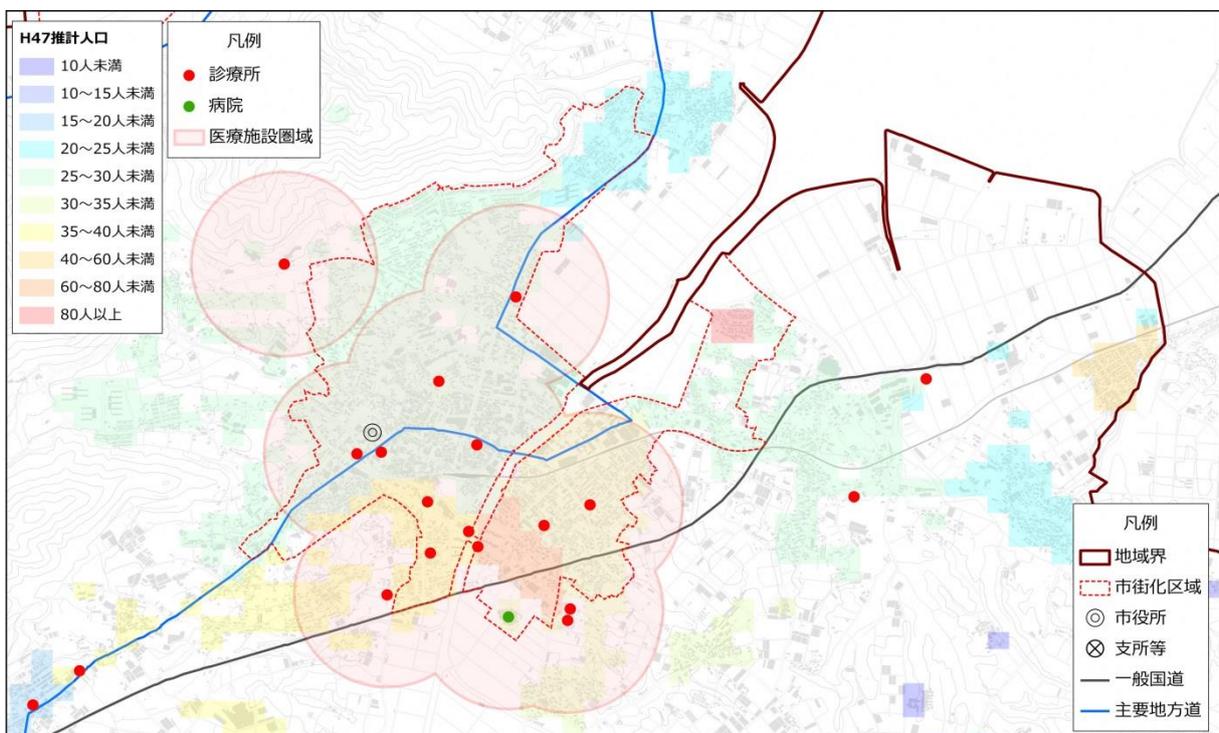
■商業施設（コンビニエンスストア）周辺 500m圏域



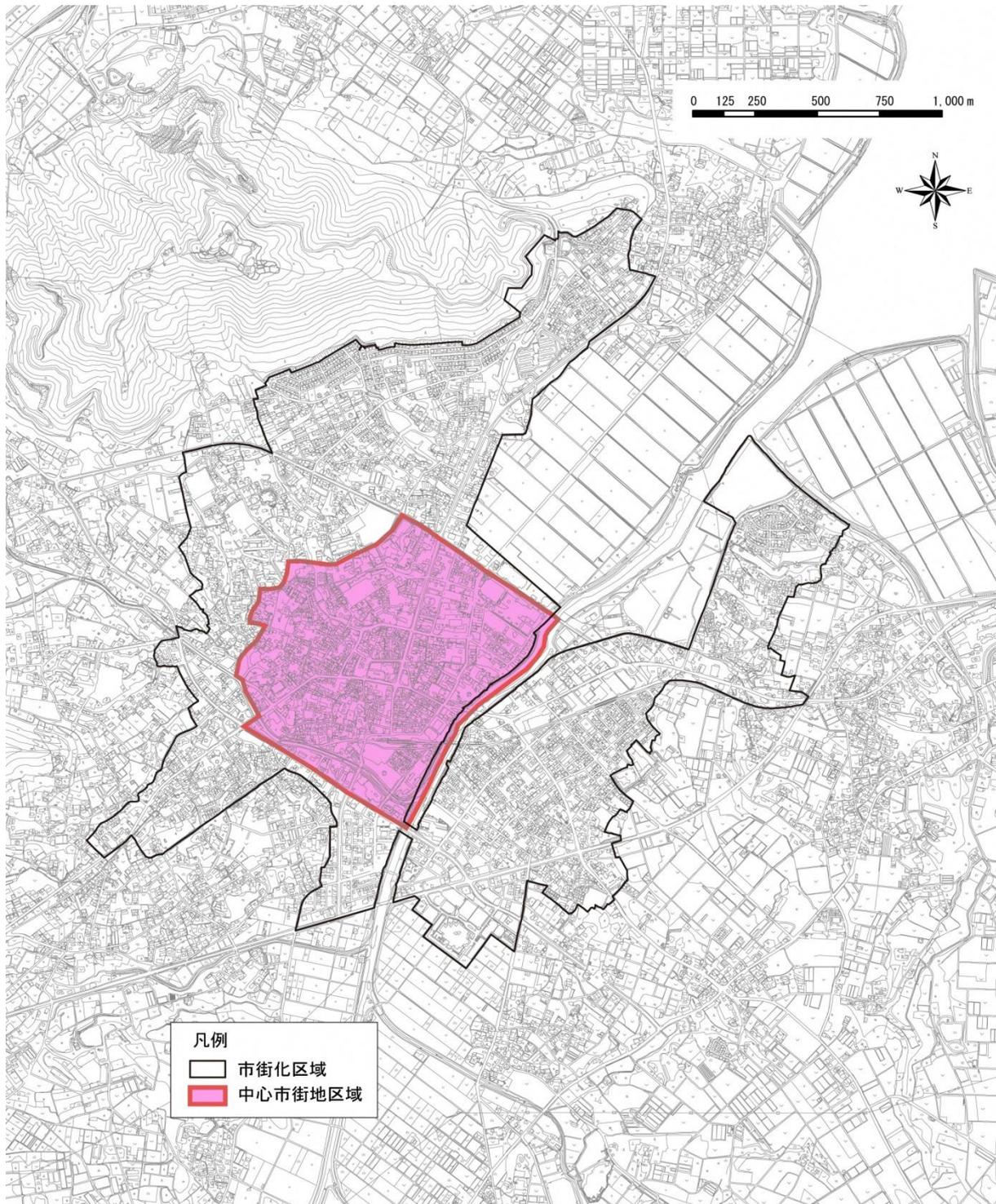
■商業施設（スーパーマーケット）周辺 500m圏域



■医療施設周辺 500m圏域

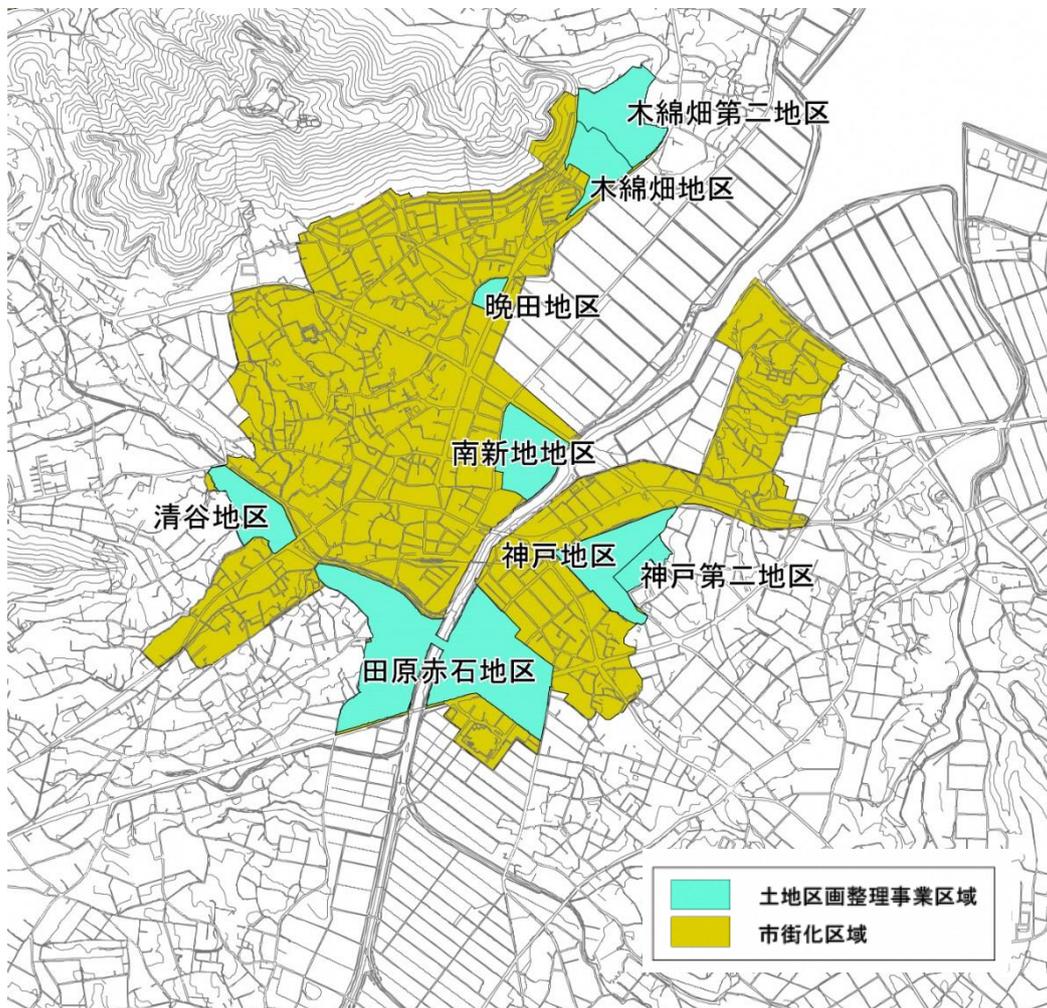


イ) 中心市街地の区域 (約88h a)



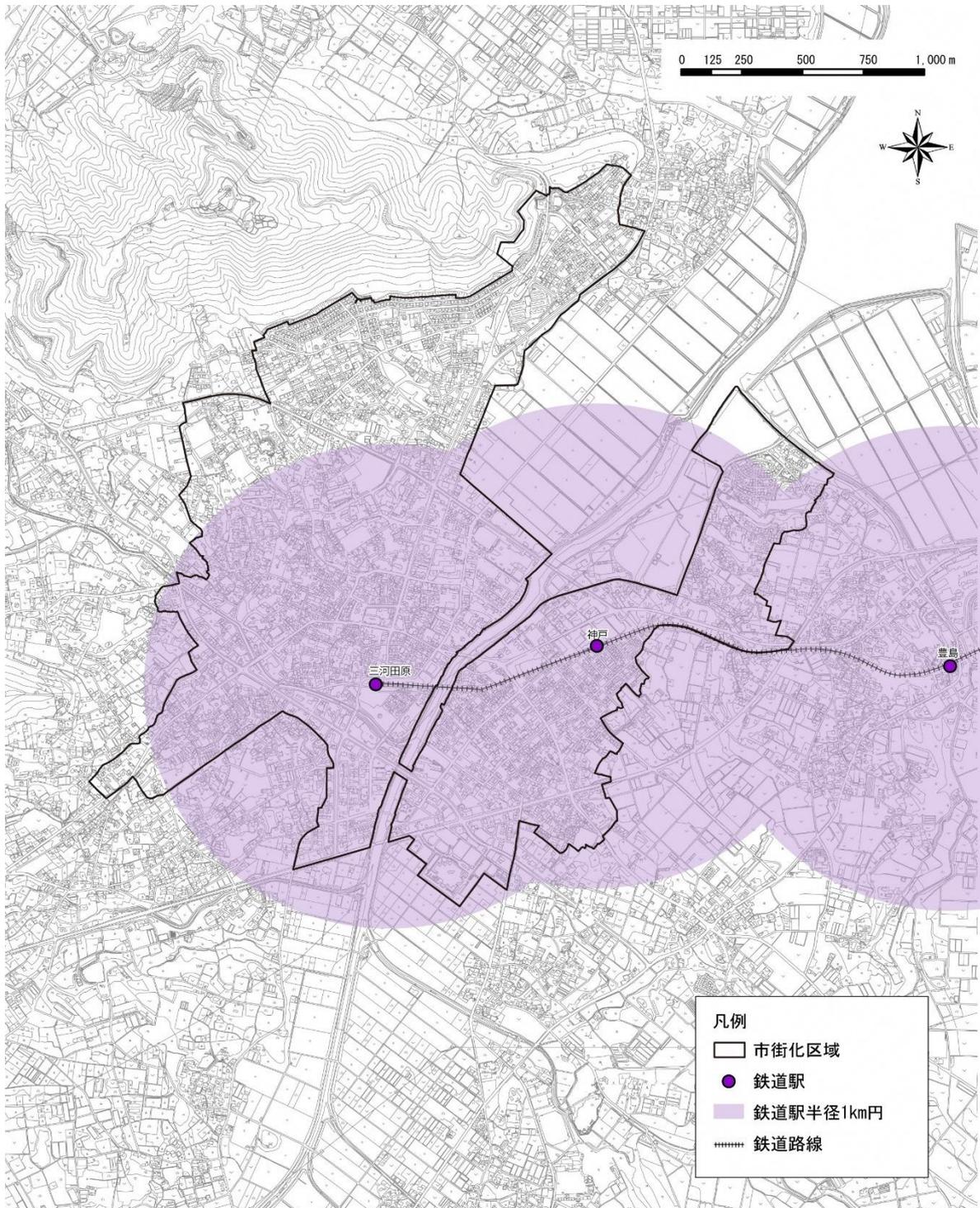
ウ) 良好な居住環境が形成されている区域

■土地区画整理事業区域

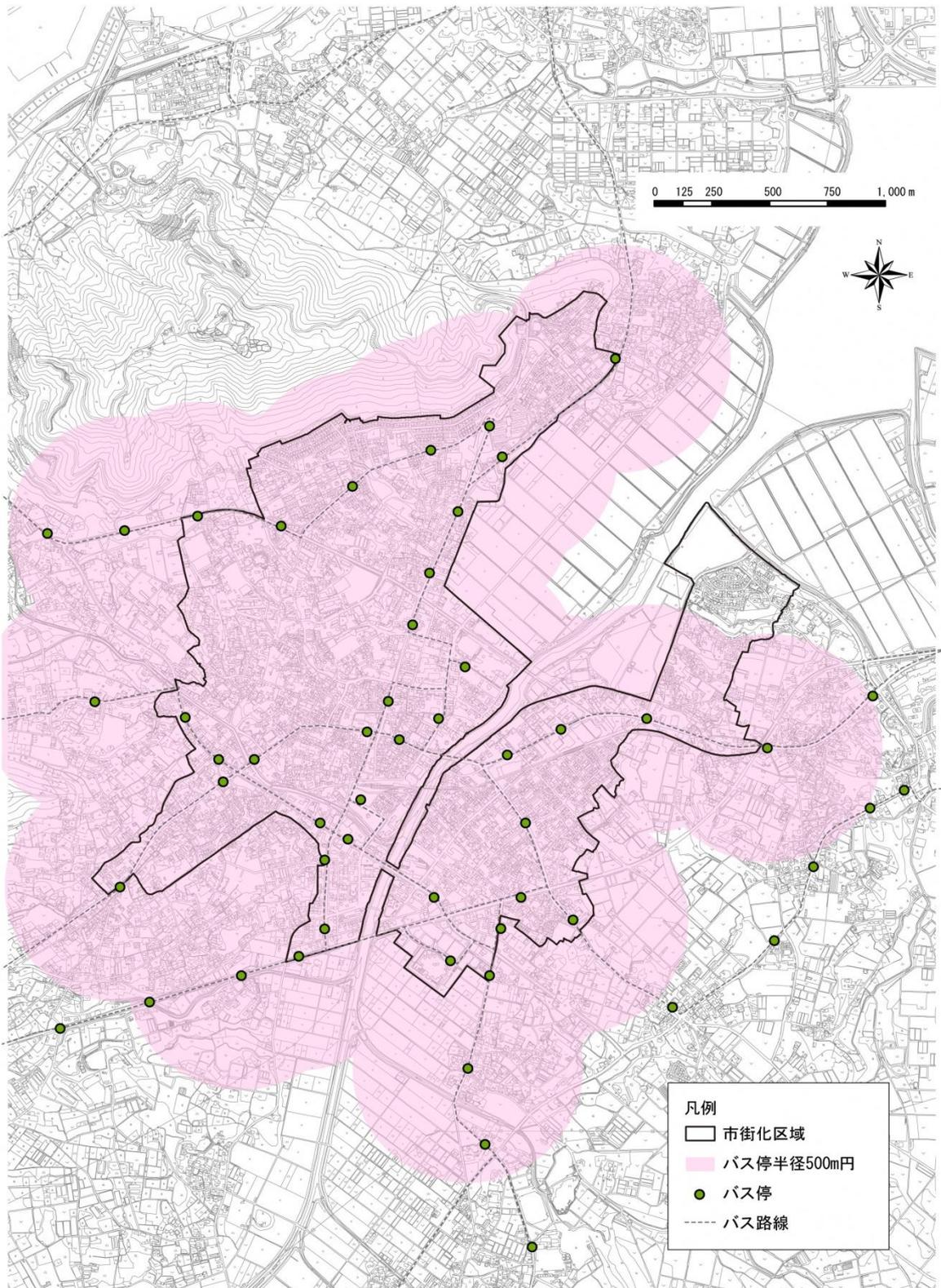


エ) 公共交通の利便性が高い区域

■ 鉄道駅周辺 1 km圏域



■バス停周辺 500m圏域



②居住誘導区域に含まない区域

ア) 災害が発生する危険性の高い区域



イ) 工業専用地域 (用途地域)



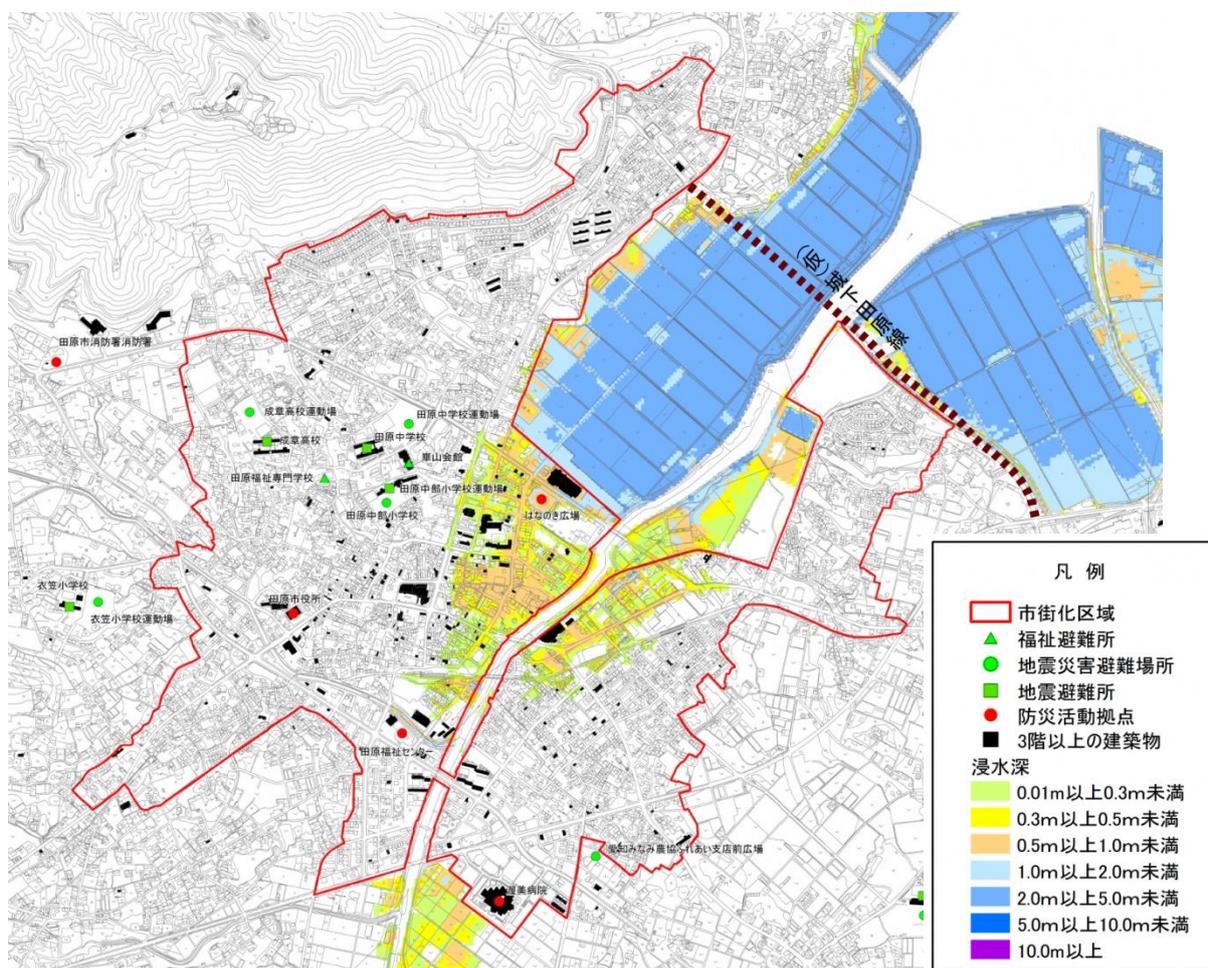
③居住誘導区域に含めるかどうか慎重に判断すべき区域

津波浸水想定区域

中心拠点（田原市街地）内では、汐川沿いが津波浸水想定区域となっています。

区域内の浸水深は、0.01m以上0.5m未満の区域が多く、それ以外の区域が0.5m以上1.0m未満となっていますが、田原ショッピングセンターパオ周辺のわずかな箇所で1.0m以上2.0m未満の浸水深となっています。

中心拠点の津波浸水区域については、区域内のほとんどの浸水深が1.0m未満であること、外海でなく内海に面しているため津波の到達まである程度時間（愛知県想定80分～100分）があり、海拔の高いところまで避難することが可能であることから、「居住誘導区域」に含めることとします。



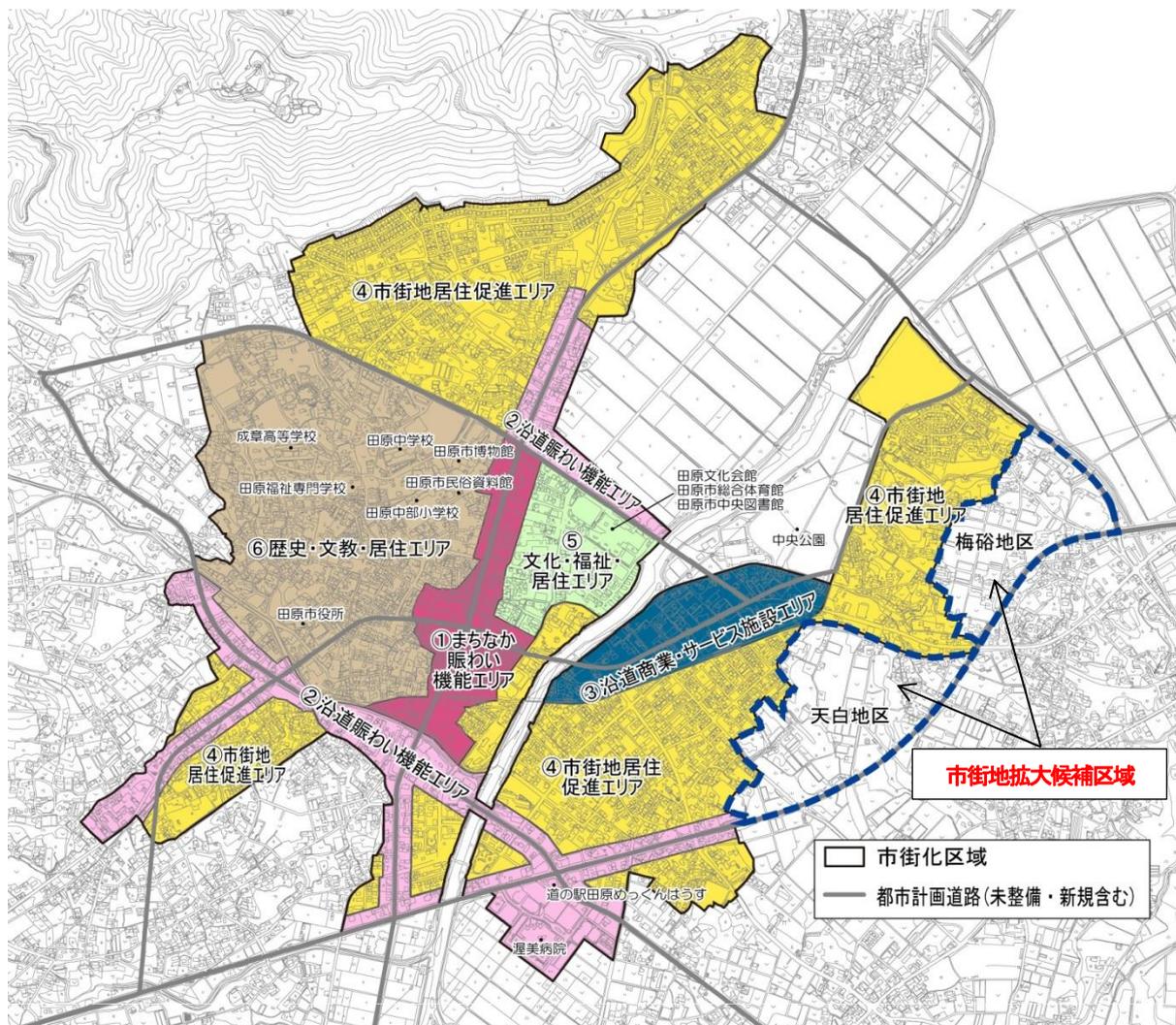
■減災対策

- ・（県）城下田原線について、最終的に防災面に配慮した道路になるよう整備を進めます。
- ・防波堤・防潮堤、海岸堤防等の耐震化、かさ上げ、粘り強い構造への改良及び背後地整備等を図ります。
- ・予め住民等と事前復興計画の策定を検討します。
- ・各地区単位の地震・津波避難マップを配布します。 ※別紙、参考資料のとおり
- ・各地区等において避難訓練を実施します。

④居住誘導区域に今後含めていく予定の区域

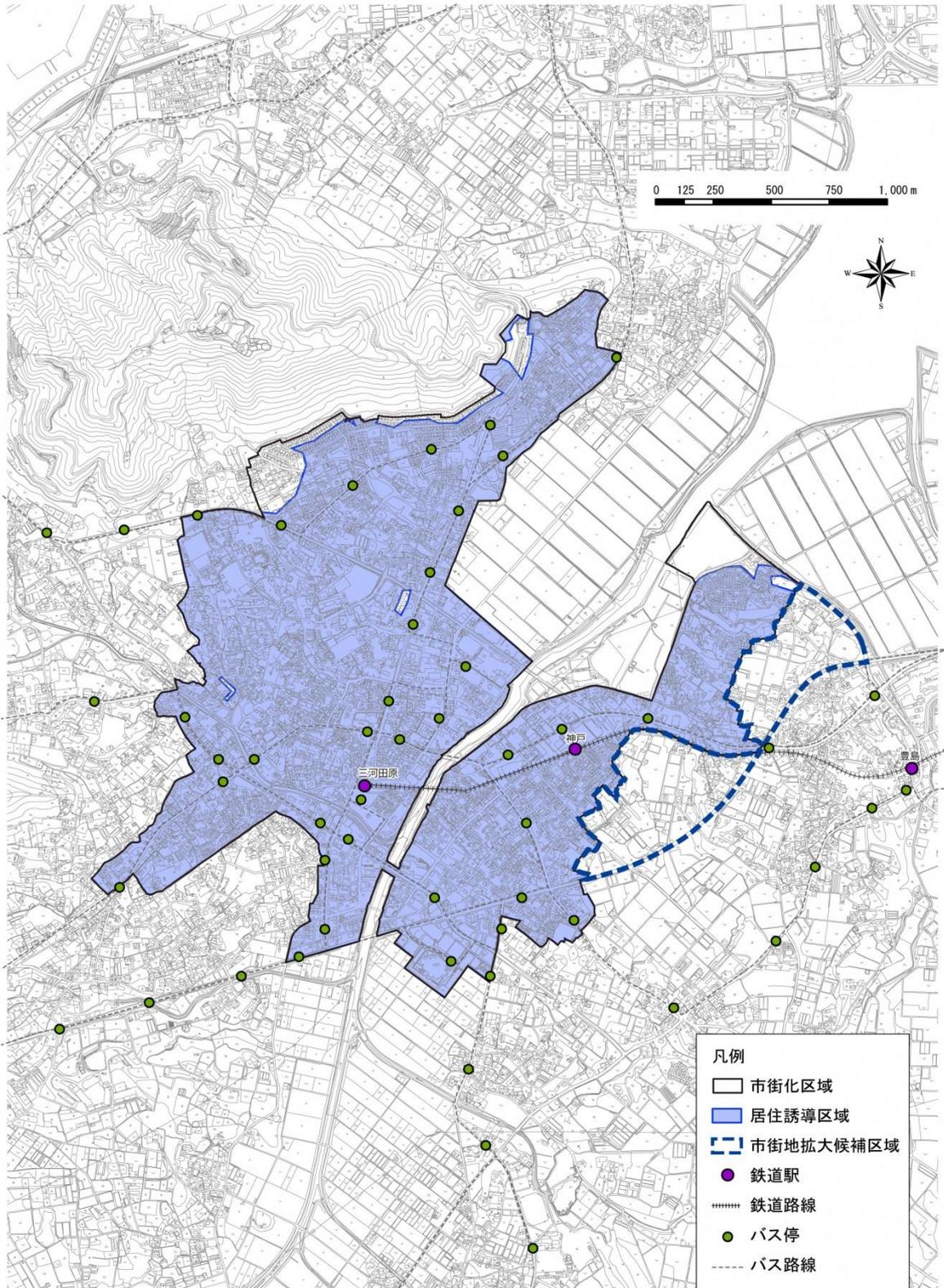
中心拠点（田原市街地）に隣接する天白地区、梅裕地区梅は、鉄道駅1 km以内で市内外への移動の利便性が高く、また、標高が高いため津波浸水被害のおそれがないこと等の理由から、田原市都市計画マスタープランに「市街化区域拡大候補地」と位置づけられている区域です。

この区域については、今後、住宅供給を検討・実施し、最終的に居住誘導区域に設定していくことを予定していることから、「市街地拡大候補区域」として本計画に位置付けることとします。



⑤居住誘導区域の範囲（中心拠点）

居住誘導区域に含める区域から、居住誘導に含まない区域を除外した区域を、中心拠点（田原市街地）の居住誘導区域として設定します。

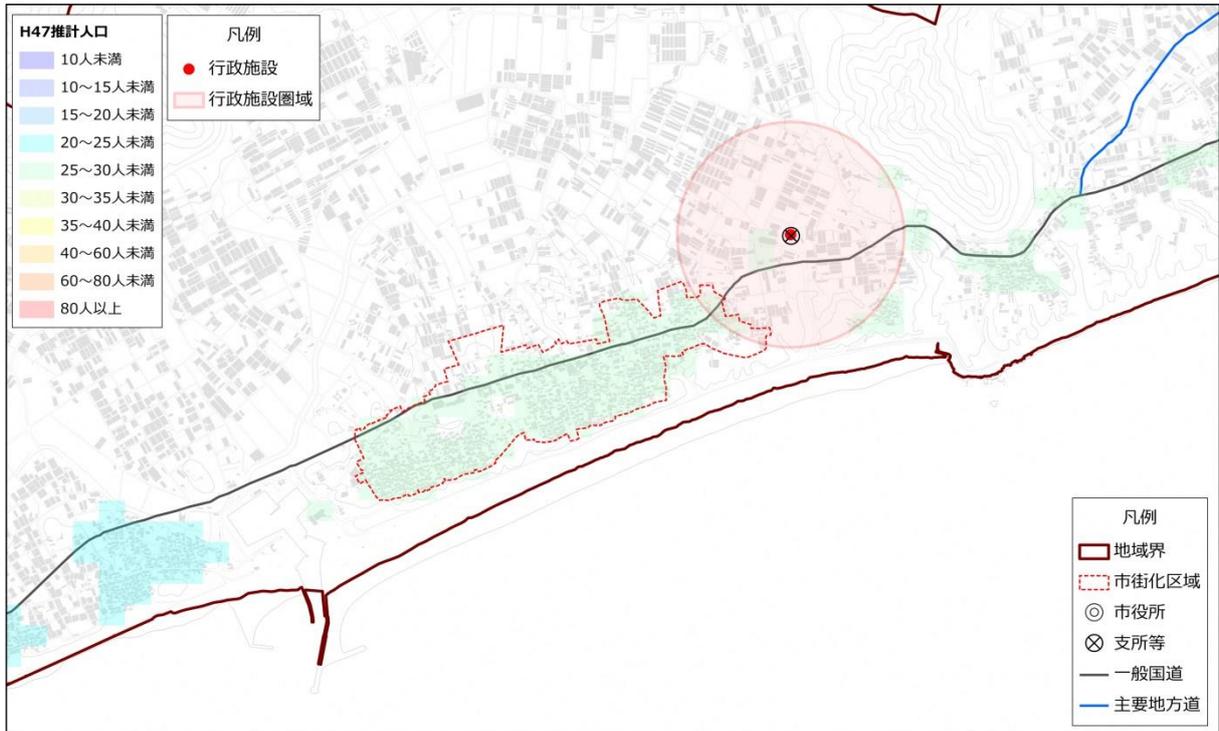


2 赤羽根拠点（赤羽根市街地）

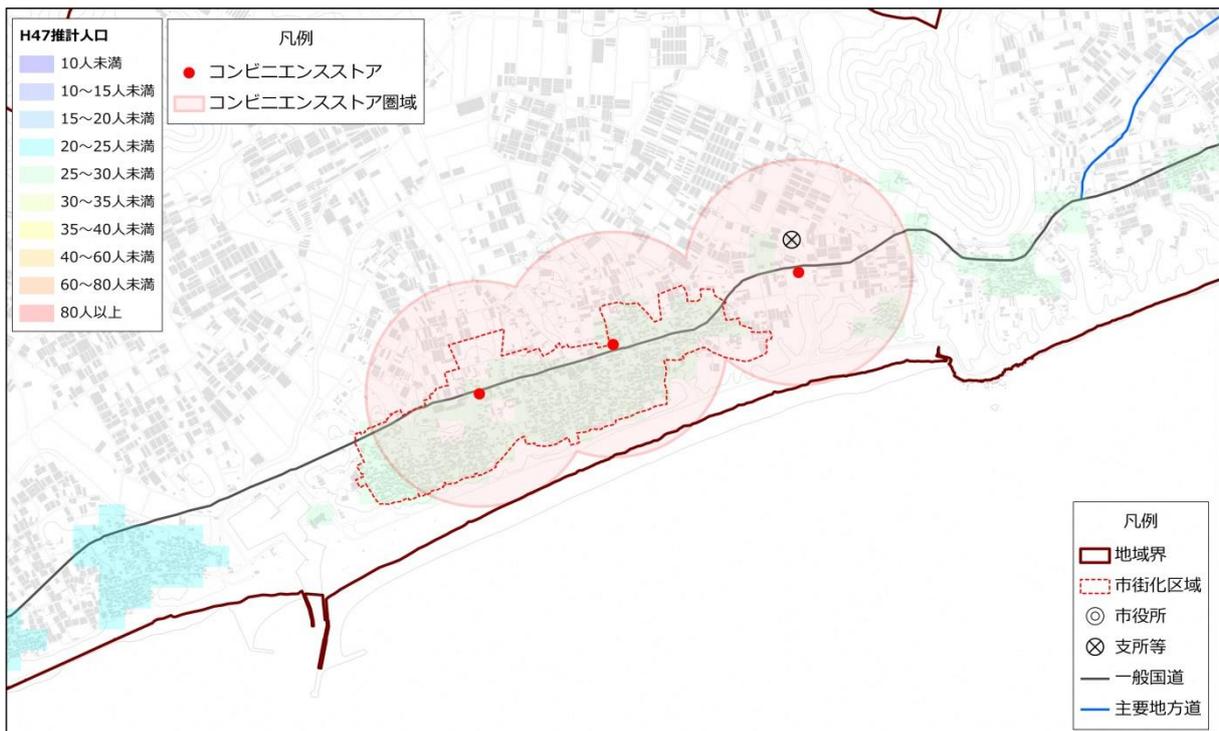
①居住誘導区域に含める区域

ア) 日常生活に必要な都市機能が立地する区域

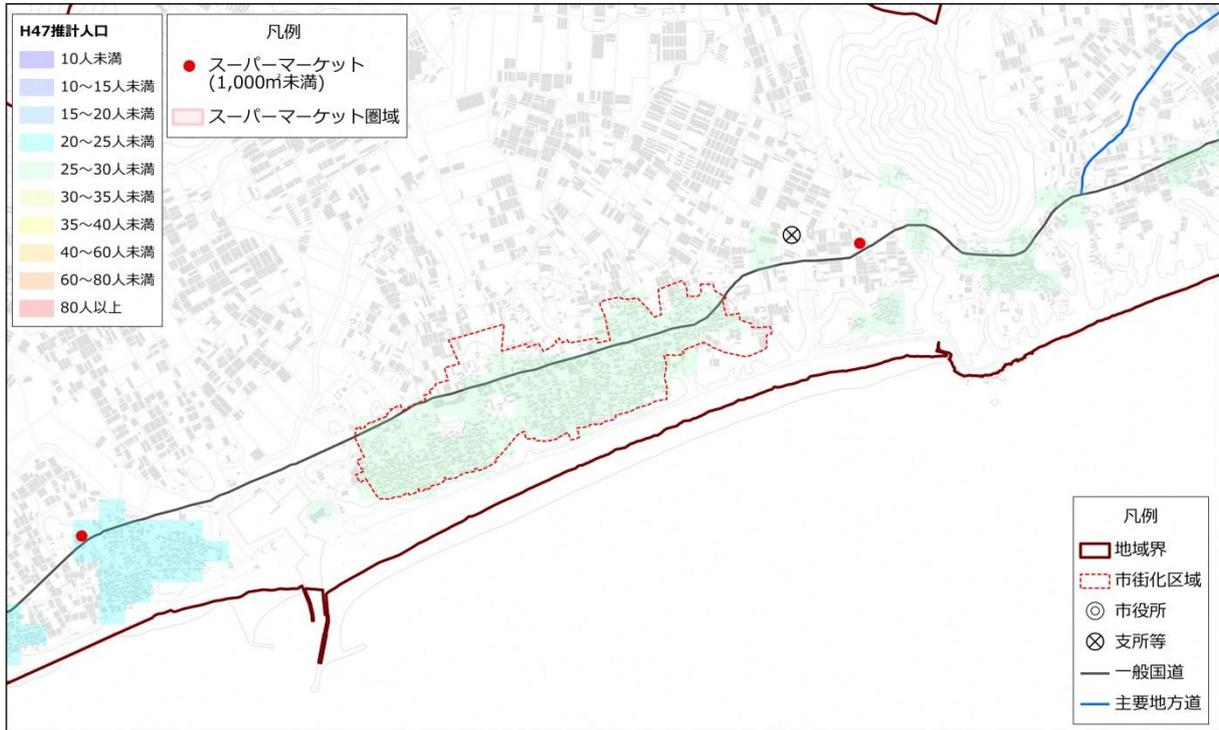
■行政施設（市民センター）周辺 500m圏域



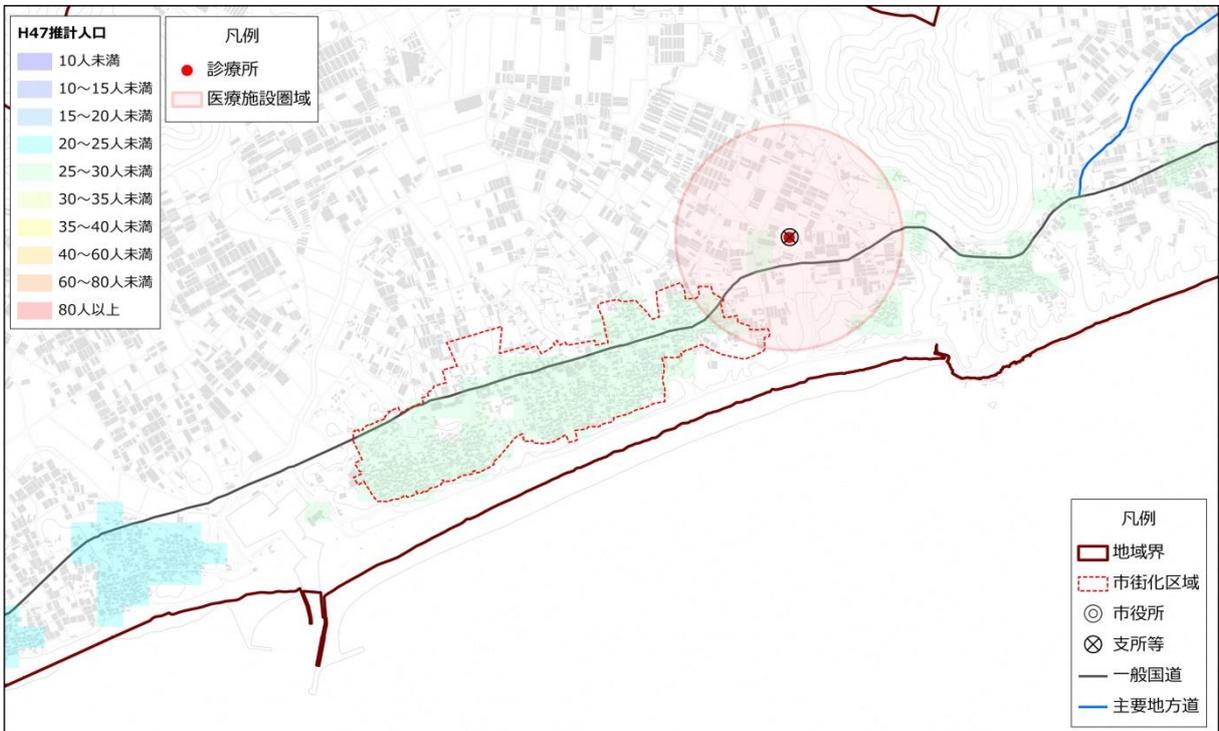
■商業施設（コンビニエンスストア）周辺 500m圏域



■商業施設（スーパーマーケット）周辺 500m圏域



■医療施設周辺 500m圏域



イ) 中心市街地の区域

該当なし

ウ) 良好な居住環境が形成されている区域

■ 土地区画整理事業区域



エ) 公共交通の利便性が高い区域

■バス停周辺 500m圏域



0 125 250 500 750 1,000 m



凡例	
	市街化区域
	バス停半径500m円
	バス停
	バス路線

②居住誘導区域に含まない区域

ア) 災害が発生する危険性の高い区域

該当なし

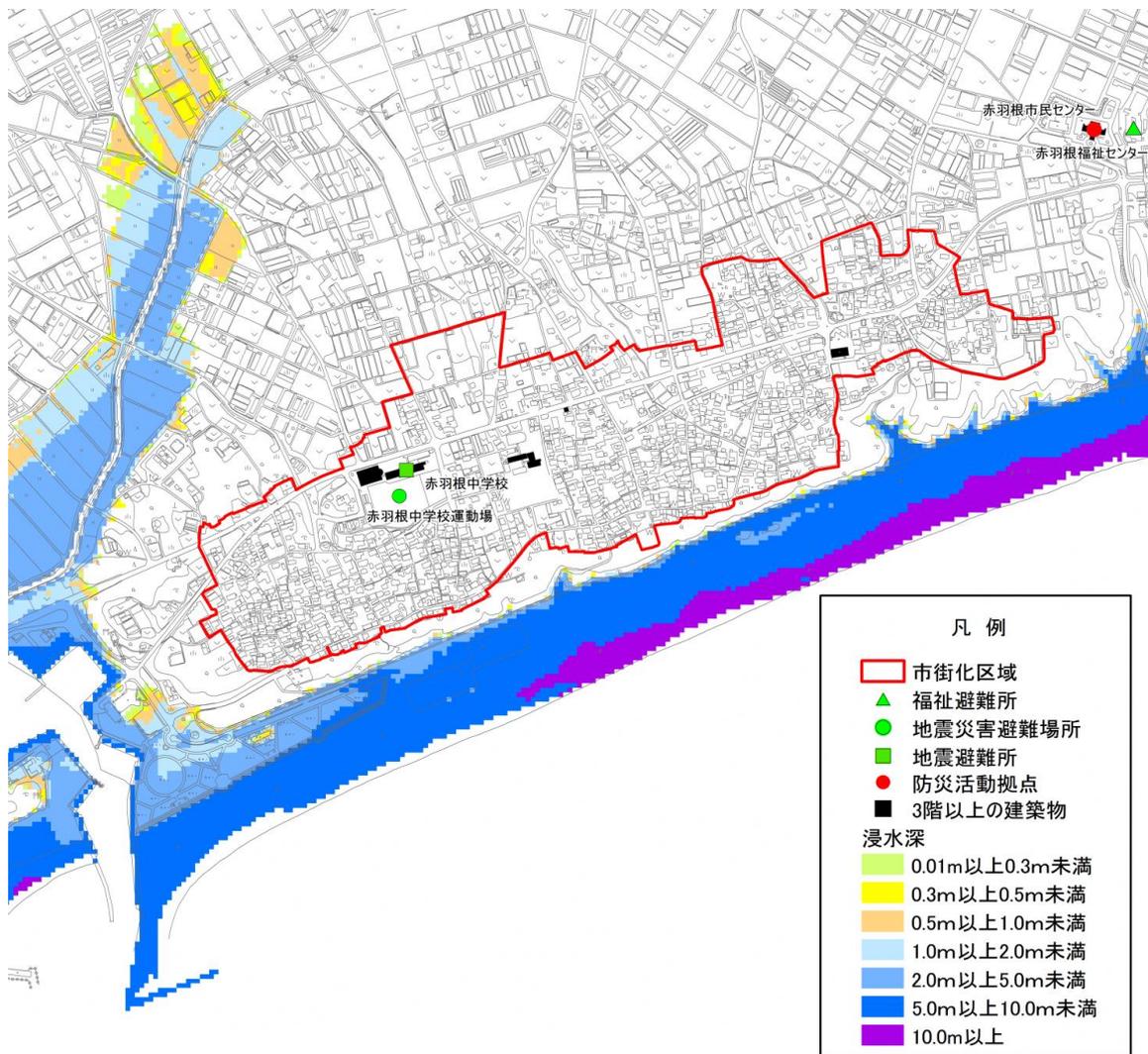
イ) 工業専用地域(用途地域)

該当なし

③居住誘導区域に含めるかどうか慎重に検討すべき区域

津波浸水想定区域

該当なし



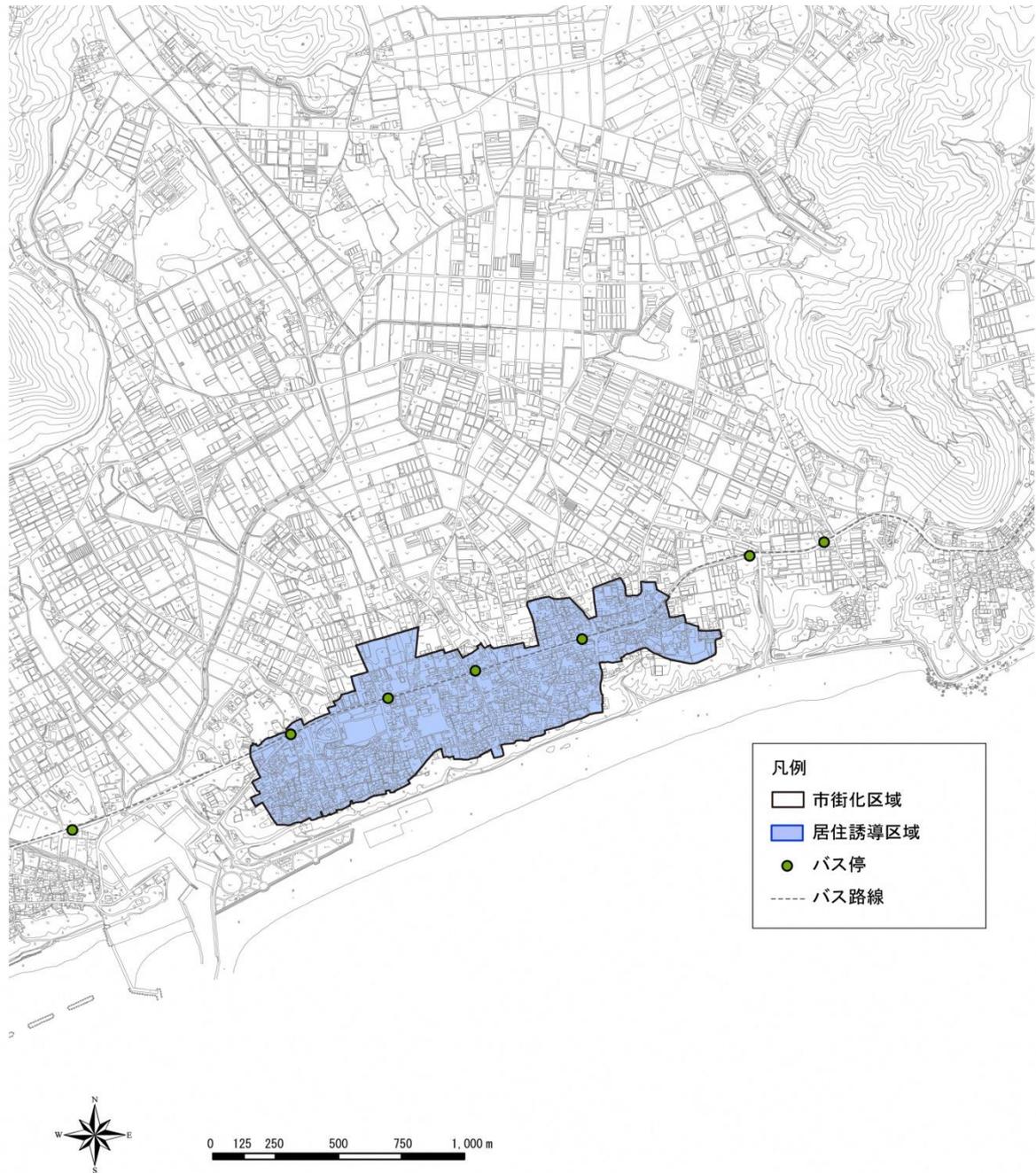
④居住誘導区域に含めるかどうか今後検討すべき区域

居住誘導検討区域

該当なし

⑤居住誘導区域の範囲（赤羽根拠点）

居住誘導区域に含める区域から、居住誘導に含まない区域を除外した区域を、赤羽根拠点の居住誘導区域として設定します。

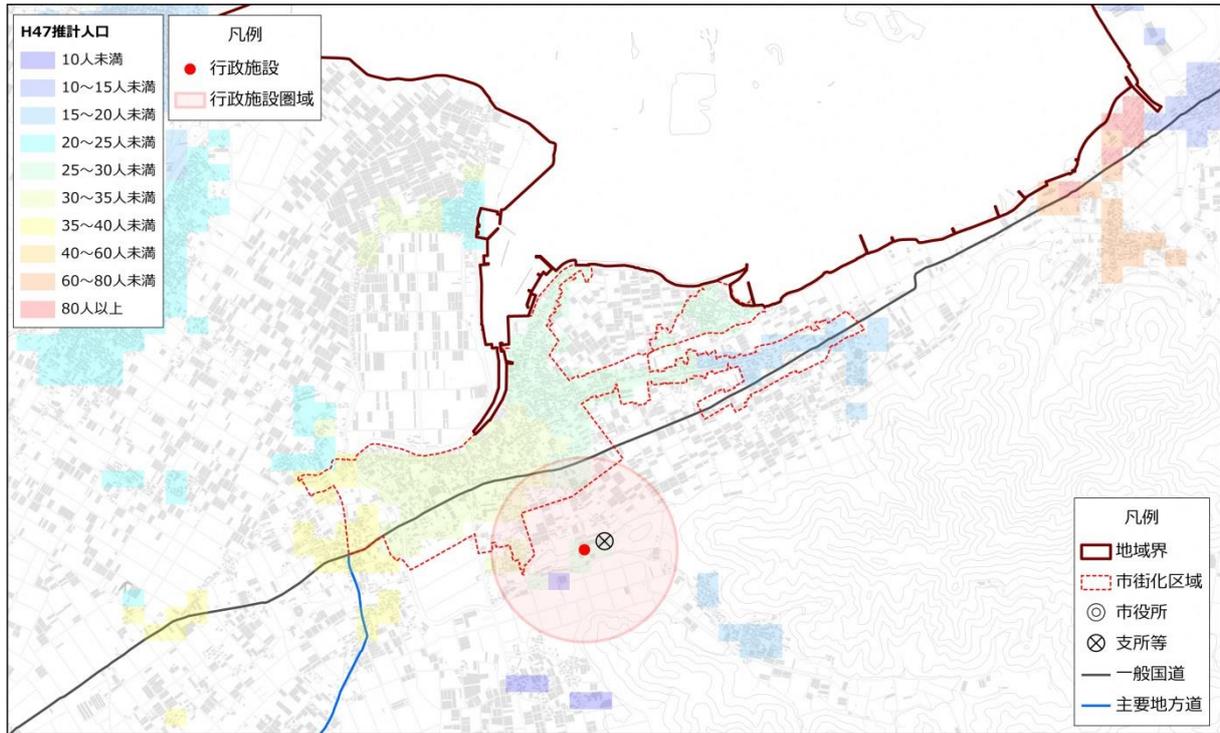


3 福江拠点（福江市街地）

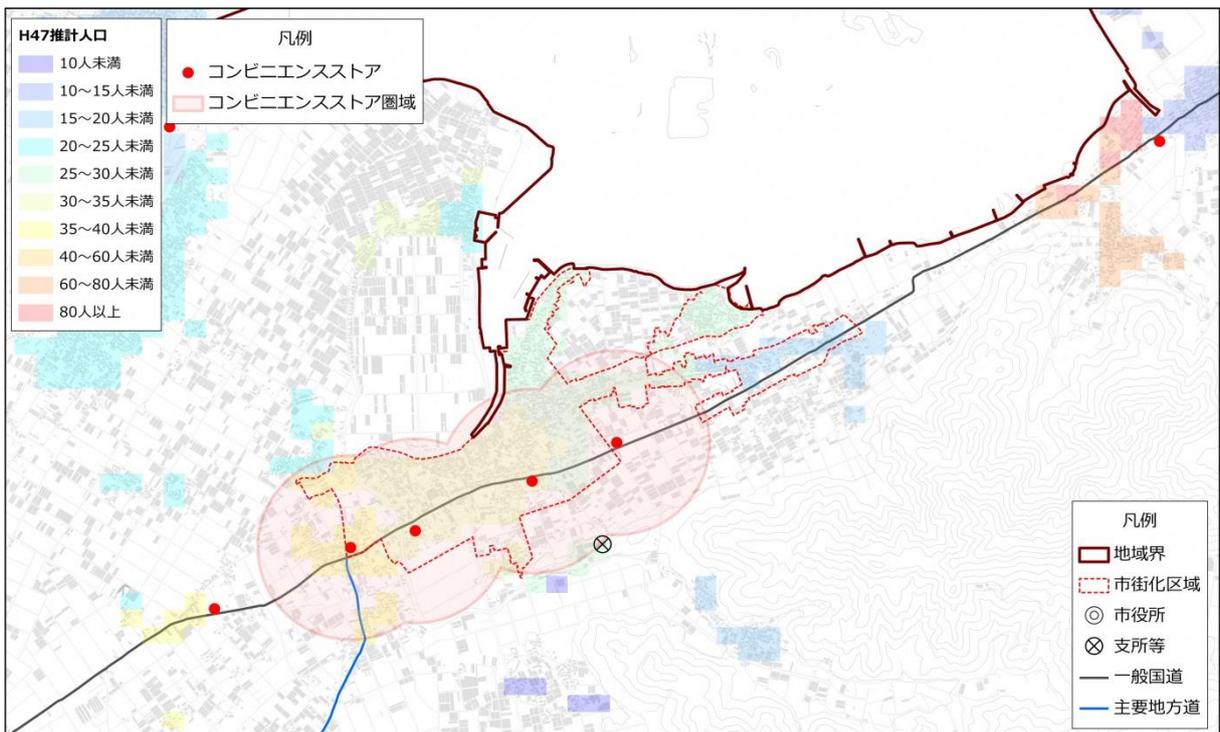
①居住誘導区域に含める区域

ア) 日常生活に必要な都市機能が立地する区域

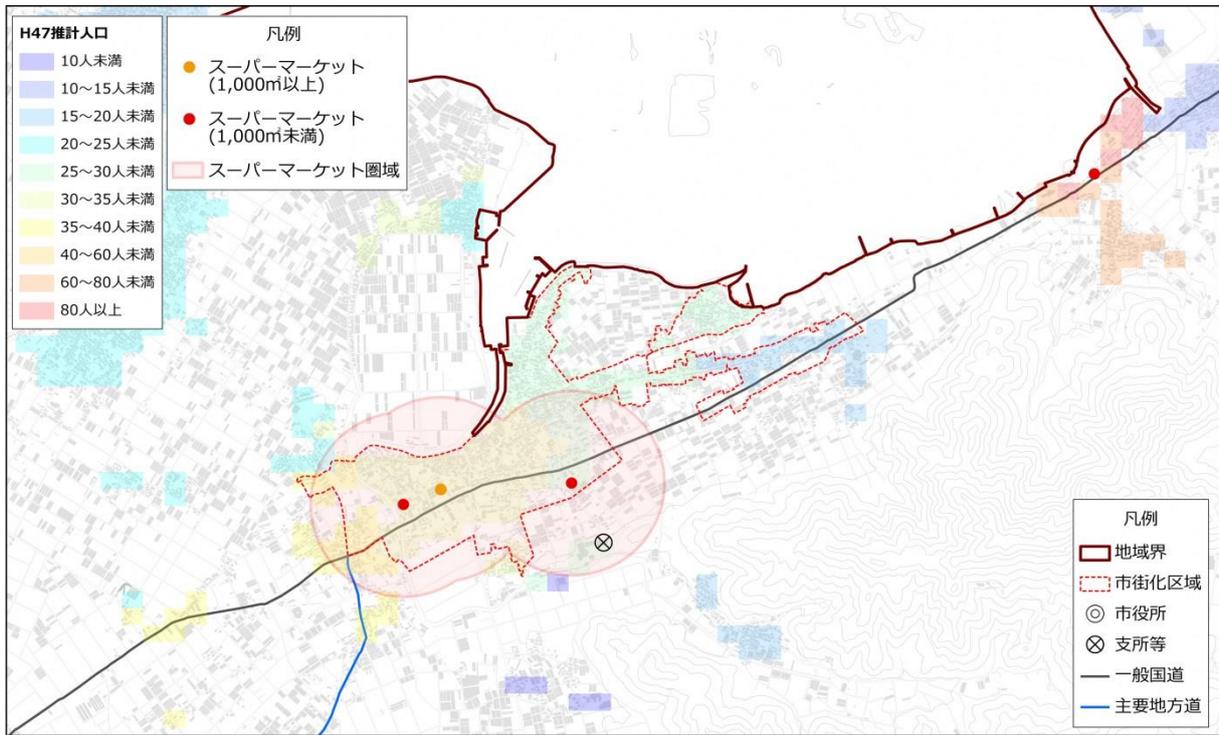
■行政施設（支所）周辺 500m圏域



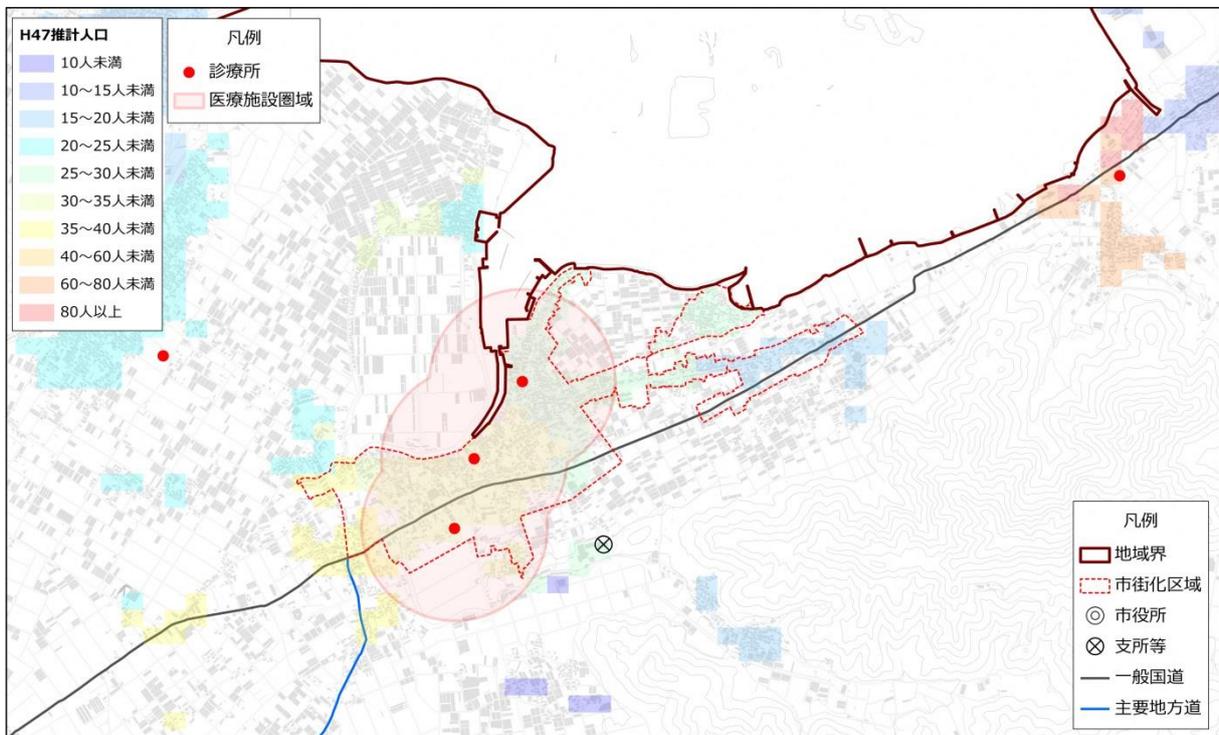
■商業施設（コンビニエンスストア）周辺 500m圏域



■商業施設（スーパーマーケット）周辺 500m圏域



■医療施設周辺 500m圏域



イ) 中心市街地の区域

該当なし

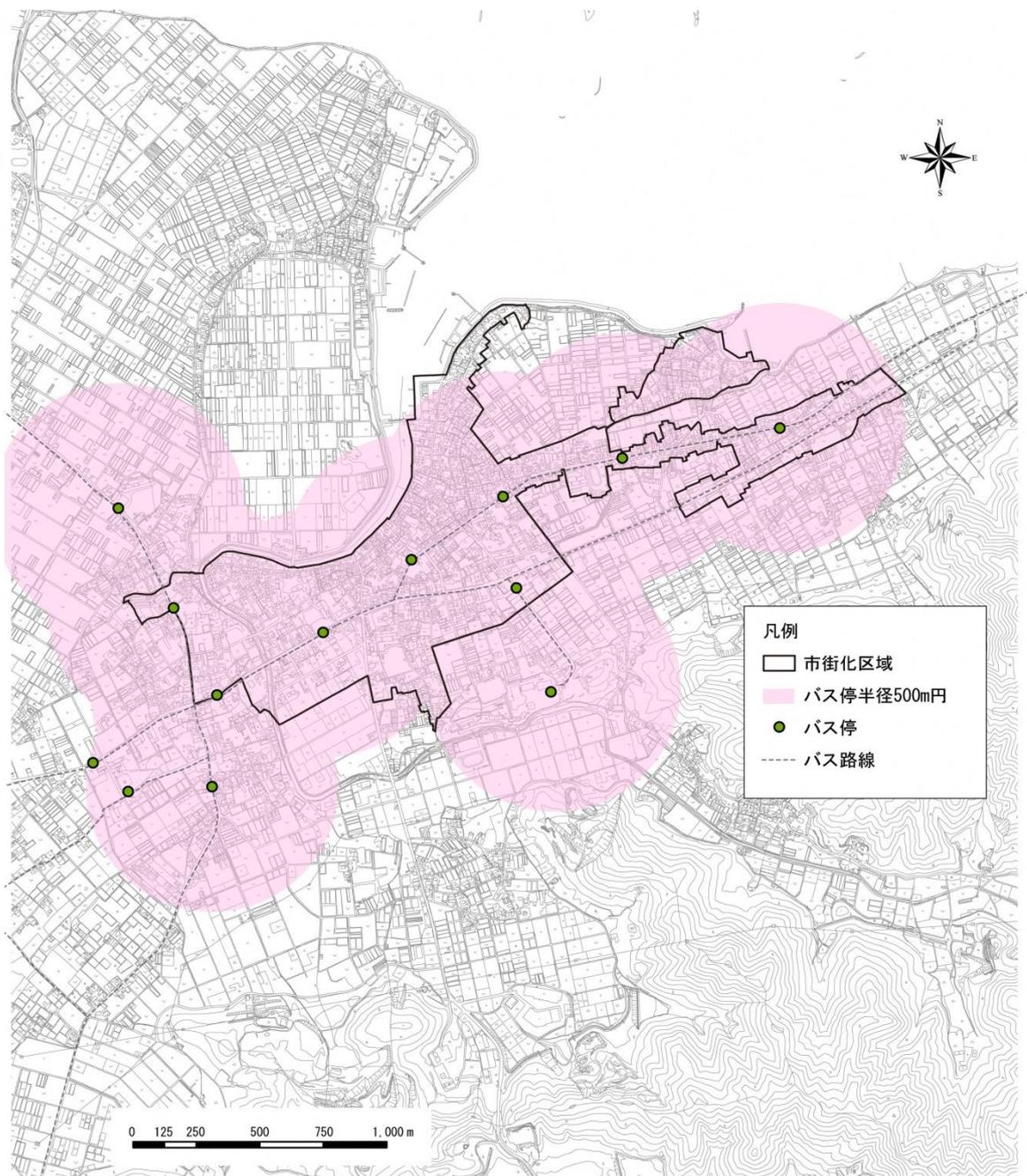
ウ) 良好な居住環境が形成されている区域

■土地区画整理事業区域

該当なし

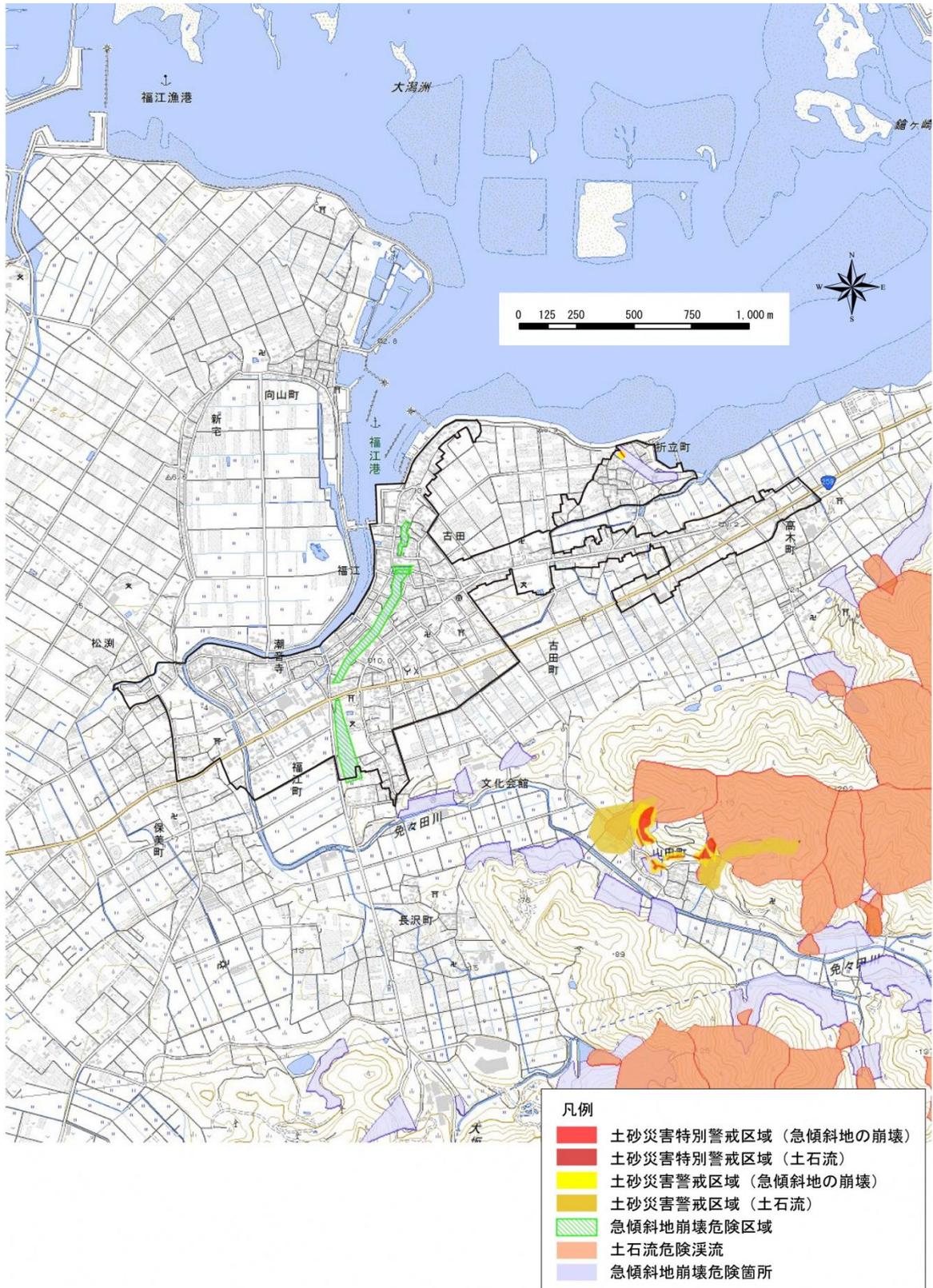
エ) 公共交通の利便性が高い区域

■バス停周辺 500m圏域



②居住誘導区域に含めない区域

ア) 災害が発生する危険性の高い区域



イ) 工業専用地域（用途地域）

該当なし

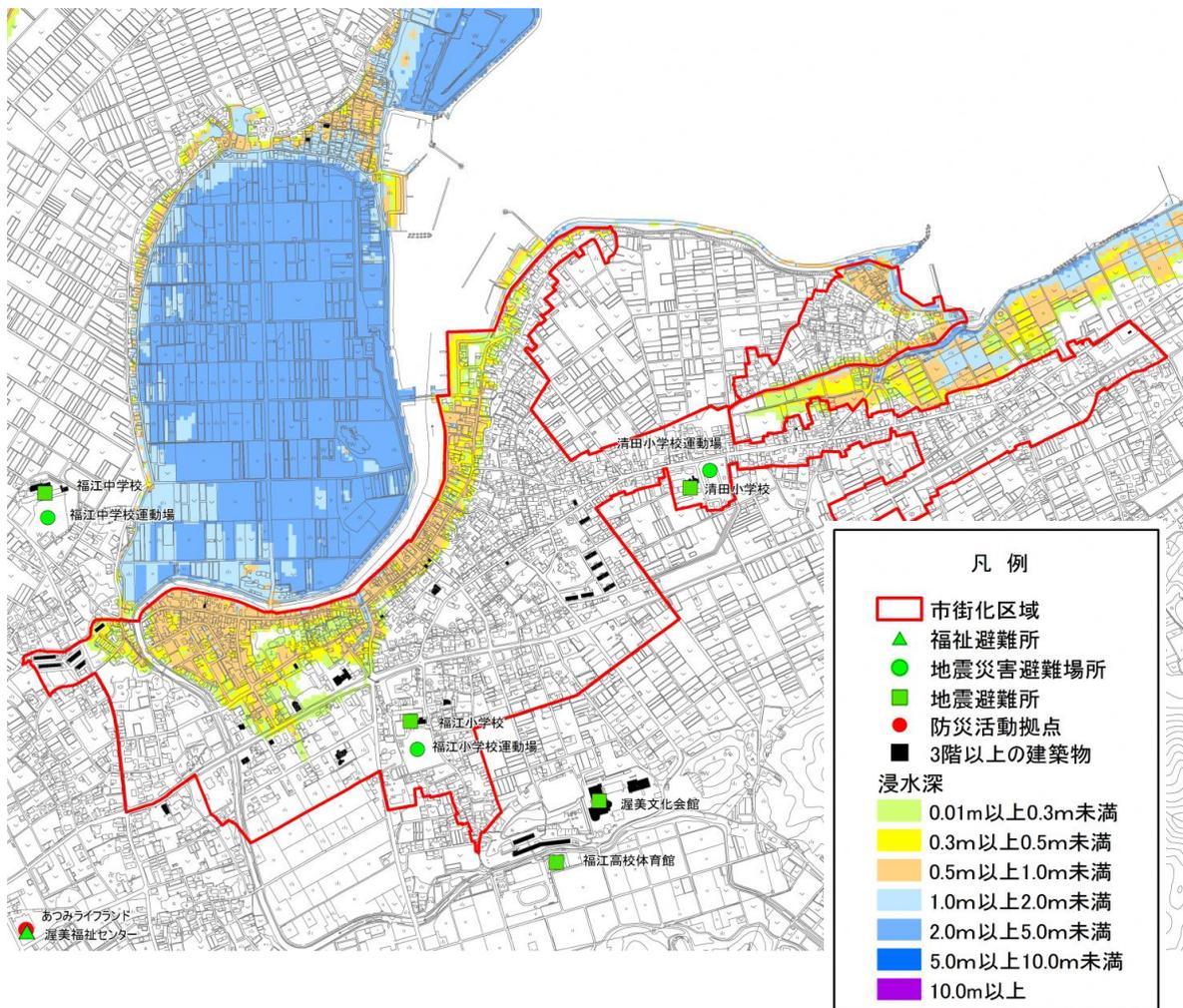
③居住誘導区域に含めるかどうか慎重に検討すべき区域

津波浸水想定区域

福江拠点（福江市街地）内では、市街地沿岸部及び免々田川沿いが津波浸水想定区域となっています。

区域内の浸水深は、0.5m以上1.0m未満の区域が多く、その他のほとんどが0.01m以上0.5m未満となっており、江川沿いでのみ1.0m以上2.0m未満の浸水深となっています。

中心拠点の津波浸水区域については、ほとんどの浸水深が1.0m未満であること、外海でなく内海に面しているため津波の到達まである程度時間（愛知県想定40分～60分）があり、海拔の高いところまで避難することが可能であることから、「**居住誘導区域**」に含めることとします。



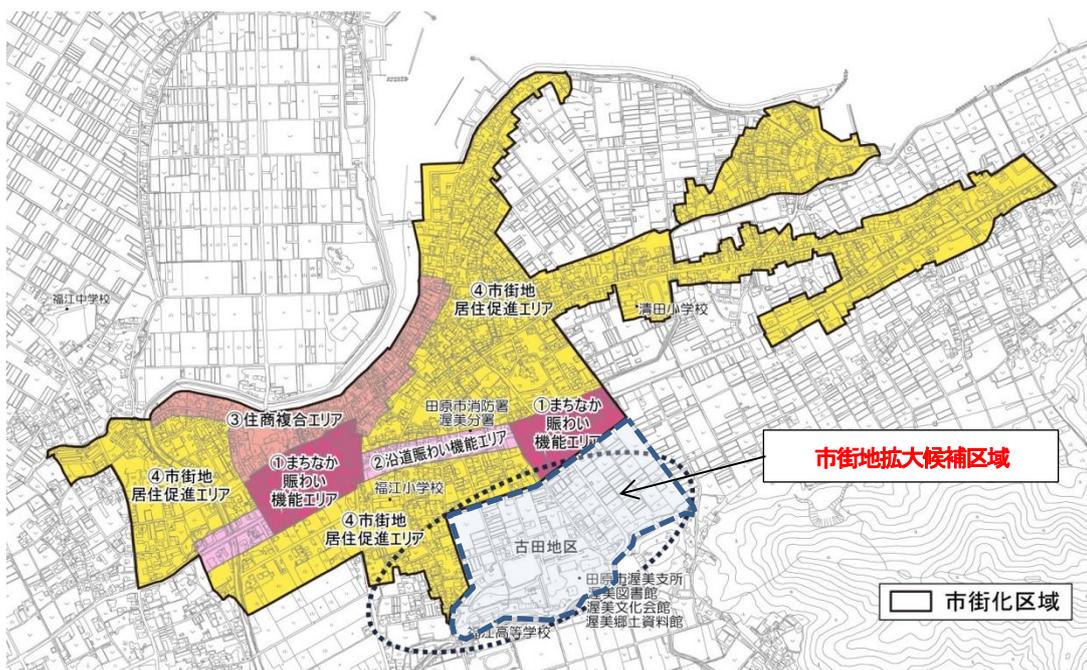
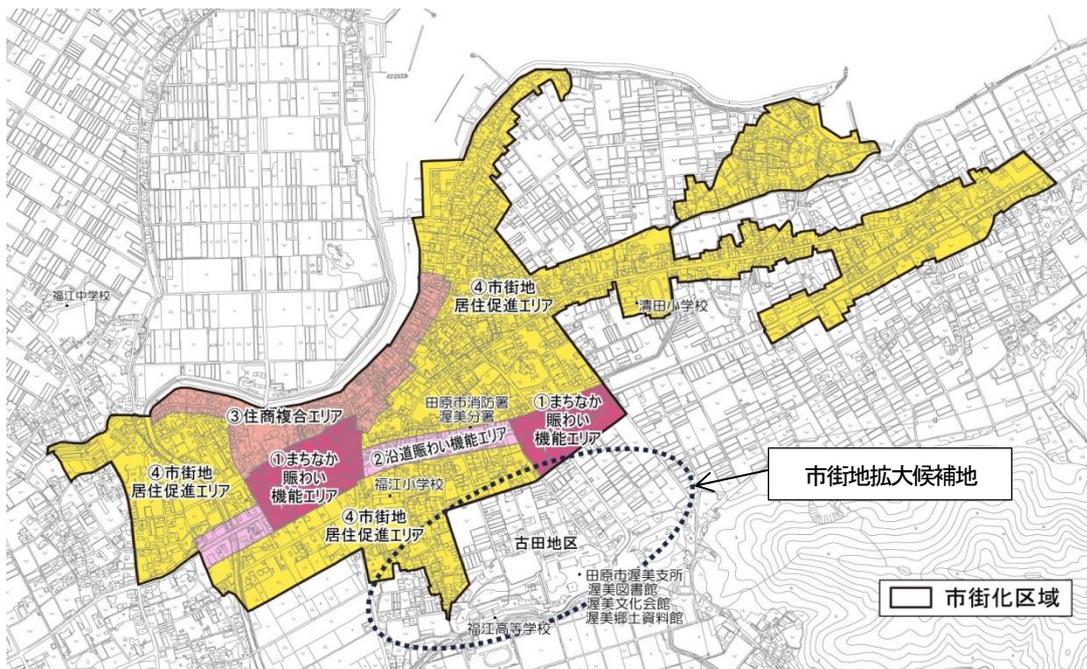
■減災対策

- ・防波堤・防潮堤、海岸堤防等の耐震化、かさ上げ、粘り強い構造への改良及び背後地整備等を図ります。
- ・予め住民等と事前復興計画の策定を検討します。
- ・各地区単位の地震・津波避難マップを作成・配布します。 ※別紙、参考資料のとおり
- ・各地区等において避難訓練を実施します。

④居住誘導区域に今後含めていく予定の区域

福江拠点（福江市街地）に隣接する古田地区は、標高が高いため津波浸水被害のおそれがないこと、渥美支所や図書館等の公共施設に近いこと、商業施設が集積しており生活利便性が高いこと等の理由から、渥美地域の世帯分離者や津波浸水想定区域に居住する世帯の移住の受け皿として、田原市都市計画マスタープランに「市街化区域拡大候補地」と位置づけられている区域です。

この区域については、今後、住宅供給を検討・実施し、最終的に居住誘導区域に設定していくことを予定していることから、「**市街地拡大候補区域**」として本計画に位置付けることとします。



⑤居住誘導区域の範囲（福江拠点）

居住誘導区域に含める区域から、居住誘導に含まない区域を除外した区域を、福江拠点の居住誘導区域として設定します。

