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　…… 97
2　居住誘導区域設定の考え方　…… 97

第2章　居住誘導区域の設定

1　都市拠点（田原市街地）……103
2　市街地拠点（赤羽根市街地）……115
3　準都市拠点（福江市街地）……121

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を形成することで、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。

※下記の「中心拠点」は、本計画の「都市拠点」、「生活拠点」は、「市街地拠点」と「準都市拠点」を示します。

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こととされている区域

居住誘導区域に含まない区域（都市再生特別措置法第81条第19項、同法施行令第30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27年法律第58条）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 （市街化区域無し）
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 （市街化区域無し）

内　容		各拠点該当		
		田原	赤羽根	福江
オ	地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項に規定する地すべり防止区域	無し	無し	無し
カ	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条）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
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（平成12年法律第57条）第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域	有り	無し	有り
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項に規定する浸水被害防止区域	無し	無し	無し

本市においては、市街化調整区域、農振農用地等、保安林等、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域が該当しています。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こととすべき区域（都市計画運用指針）

内　容		各拠点該当		
		田原	赤羽根	福江
ア	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72条第1項に規定する津波災害特別警戒区域	無し	無し	無し
イ	建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域（②イに掲げる区域を除く）	無し	無し	無し

本市においては、「原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域」の指定はありません。

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		
		田原	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条）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	有り	無し	有り
ウ	水防法（昭和24年第193号）第15条第1項4号に規定する浸水想定区域	有り	無し	有り
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（平成12年法律第57条）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（平成23年法律第123号）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、特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第4条第2項第4号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	基礎調査		
		無し	無し	無し
		津波浸水想定区域		
		有り	無し	有り
		都市浸水想定区域		
		無し	無し	無し
		洪水浸水予想		
		有り	無し	有り

都市拠点（田原市街地）と準都市拠点（福江市街地）には、土砂災害警戒区域、津波災害警戒区域、浸水想定区域（高潮）、エの区域として、津波浸水想定区域、洪水浸水予想が指定されています。

本市としては、土砂災害警戒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。

津波災害警戒区域と津波浸水想定区域、浸水想定区域（高潮）、洪水浸水予想については、浸水深等を拠点毎に細かく確認したうえで、居住誘導区域に含めるかどうか判断することとします。

※令和元年7月30日に指定された津波災害警戒区域（基準水位）は、津波浸水想定区域と範囲が同じであること及び拠点内の浸水深の想定の差が10cm以下であることから、本計画では、津波浸水想定区域の浸水分布図により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		
		田原	赤羽根	福江
ア	都市計画法（昭和43年法律第100号）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
イ	都市計画法（昭和43年法律第100号）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
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	無し	無し	無し
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	無し	無し	無し

都市拠点（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。

(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、本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。

設定する区域については、それぞれの都市機能から半径500ｍ圏域（都市構造の評価に関するハンドブックによる高齢者の一般的な徒歩圏）に入るすべての区域とします。

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

バスについては、バス停から半径500ｍ圏域（都市構造の評価に関するハンドブックによる高齢者の一般的な徒歩圏）を居住誘導区域に設定します。

鉄道については、改定版田原市都市計画マスタープランの「田原市の都市づくりの方向」の5つのうち1つに「鉄道駅周辺の土地利用」を示しており、都市間移動において片道1時間に4本で市内の公共交通の中で最も利便性の高い鉄道駅周辺への居住を促進していく方針としていることから、バスより広い鉄道駅から半径1㎞圏域を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（除外区域）

ア）都市再生特別措置法第81条第19項、同法施行令第30条にて居住誘導区域に定めないとされている区域

市街化調整区域、農振農用地等、保安林等、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域

イ）その他の災害が発生する危険性の高い区域

都市拠点（田原市街地）と準都市拠点（福江市街地）において、土砂災害警戒区域が指定されている区域

ウ）工業専用地域（用途地域）

都市拠点（田原市街地）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、浸水想定区域（高潮）、洪水浸水予想

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

居住誘導区域設定条件のまとめ

①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（それぞれの都市機能から半径500ｍ圏域）
イ）中心市街地の区域
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（鉄道駅から半径1㎞圏域、バス停から半径500ｍ圏域）

②含まない区域（除外区域）

ア）市街化調整区域、農振農用地等、保安林等、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域
イ）土砂災害警戒区域が指定されている災害が発生する危険性の高い区域
ウ）工業専用地域（用途地域）

③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、浸水想定区域（高潮）、洪水浸水予想　⇒　各拠点の浸水深等により判断

※区域については、最終的に地形地物（道路等）にて整理

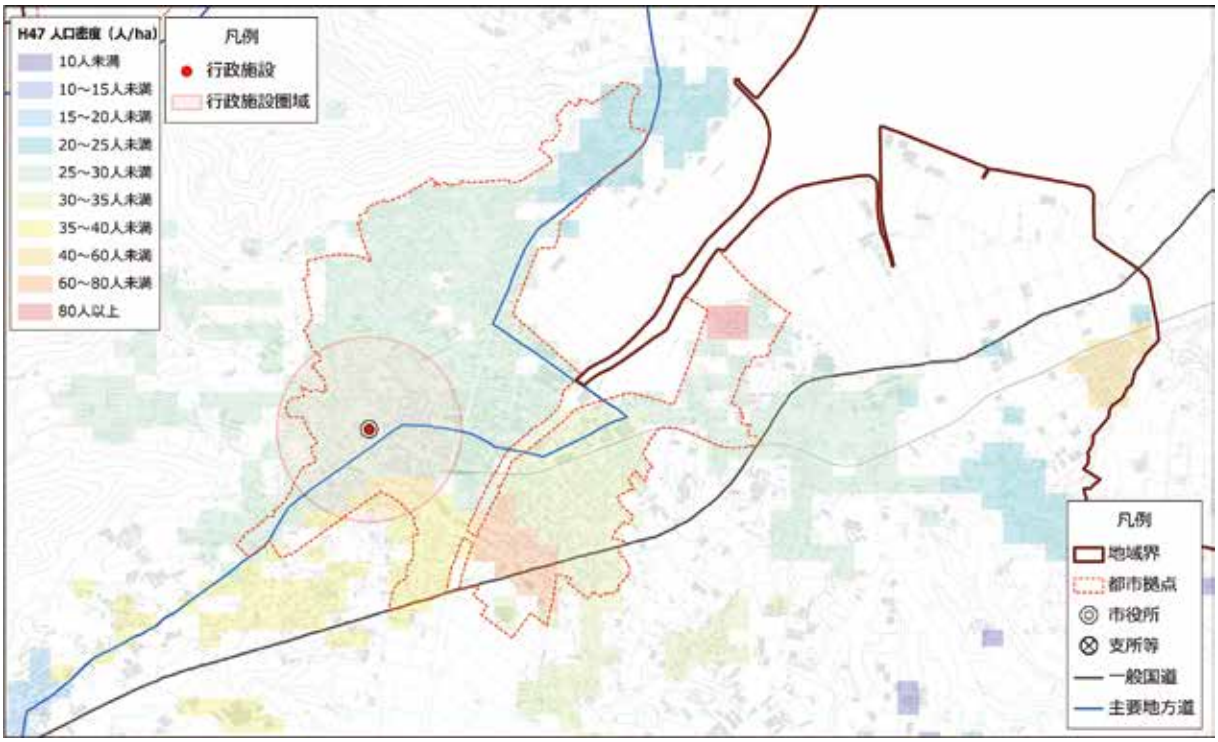
第２章　居住誘導区域の設定

1　都市拠点（田原市街地）

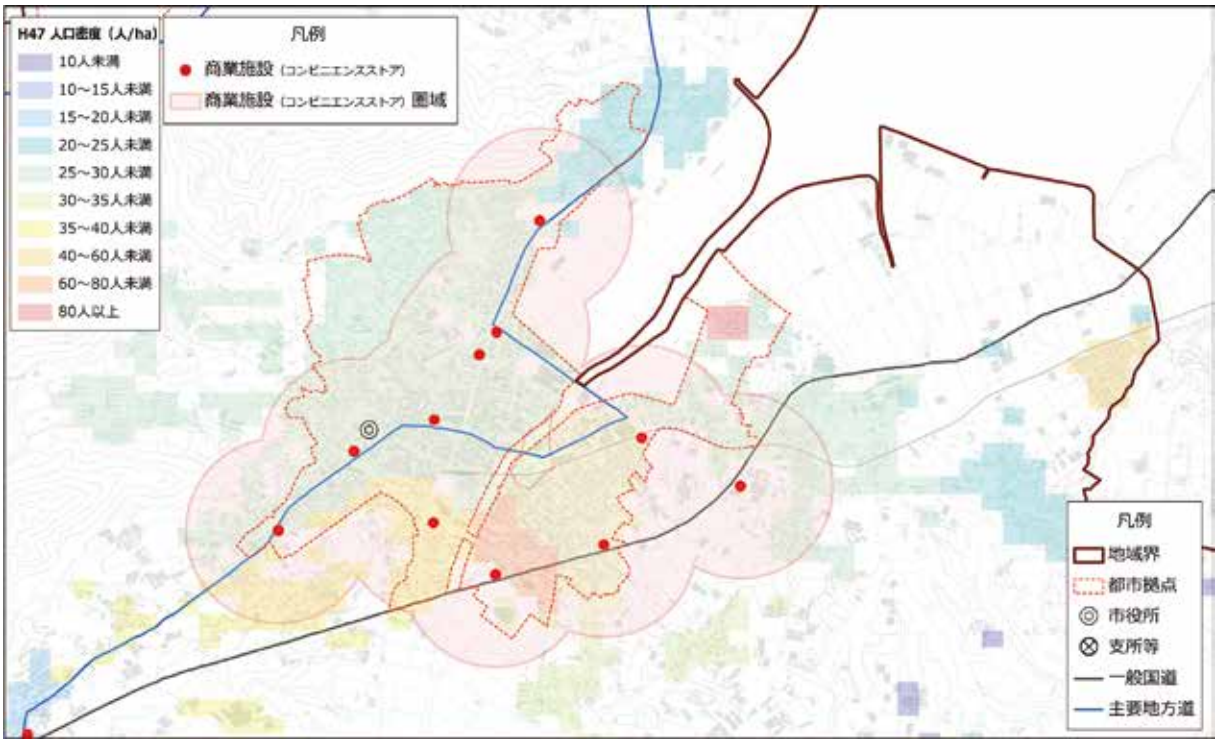
①居住誘導区域に含める区域

ア）日常生活に必要な都市機能が立地する区域（平成30年４月１日現在）

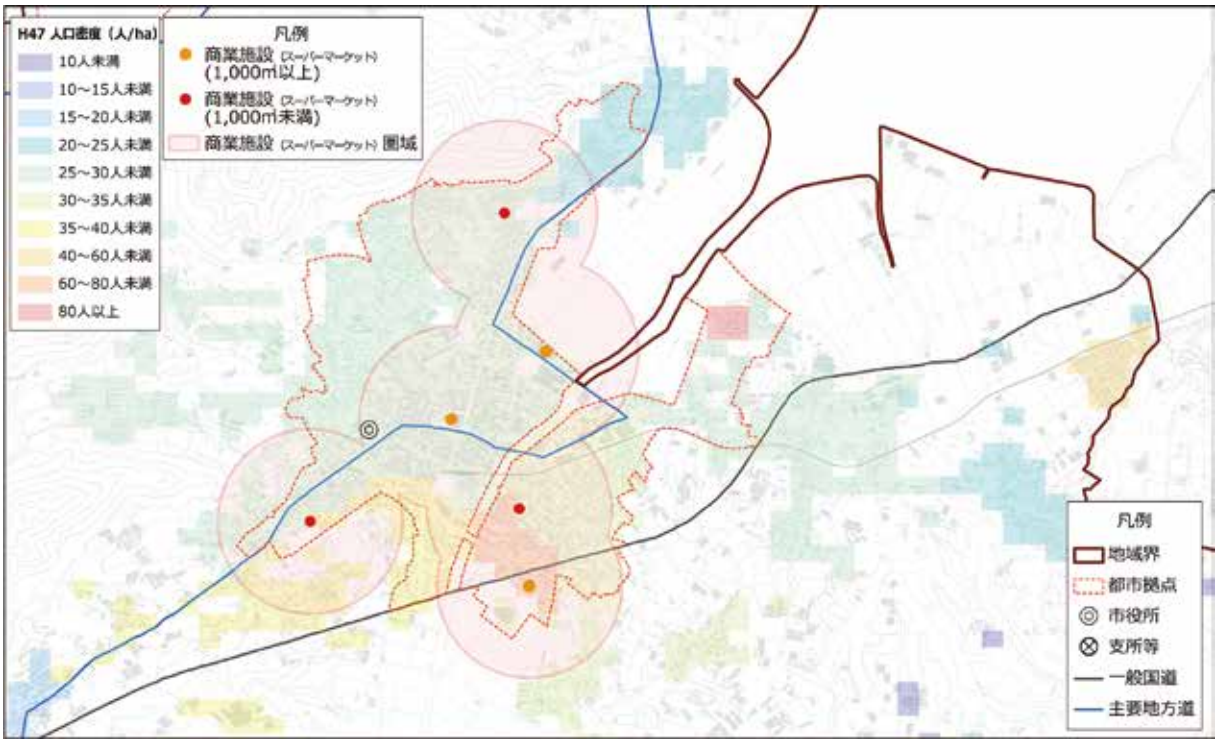
■行政施設（市役所）から半径500ｍ圏域



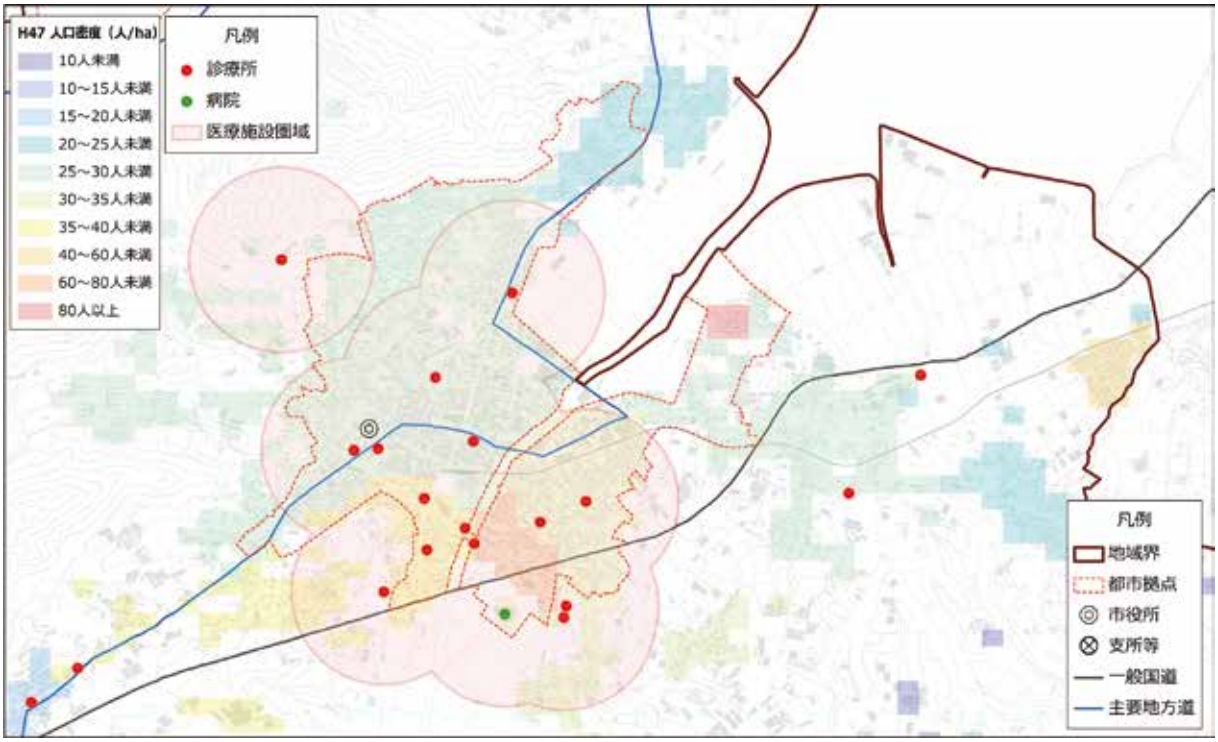
■商業施設（コンビニエンスストア）から半径500ｍ圏域



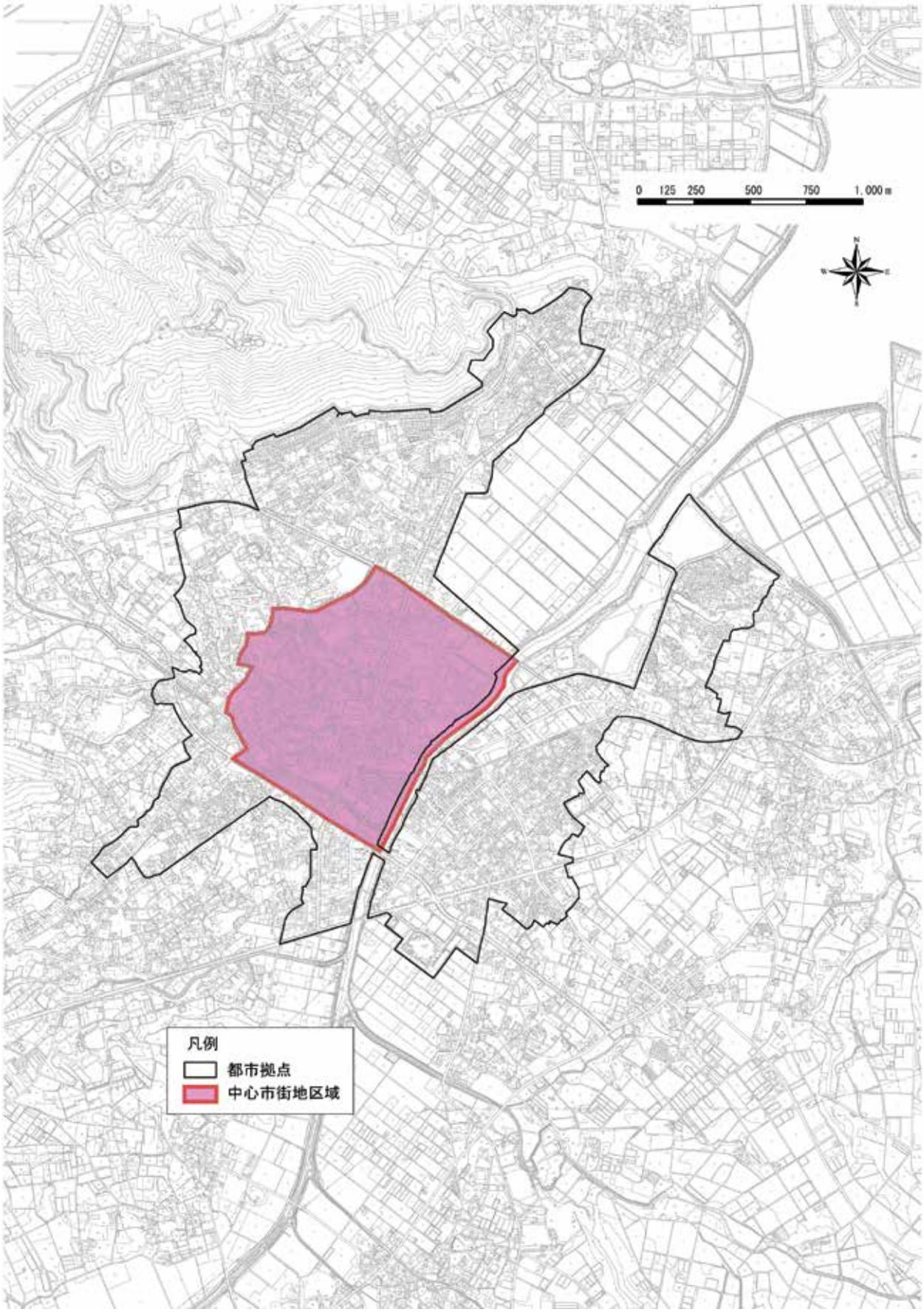
■商業施設（スーパーマーケット）から半径500ｍ圏域



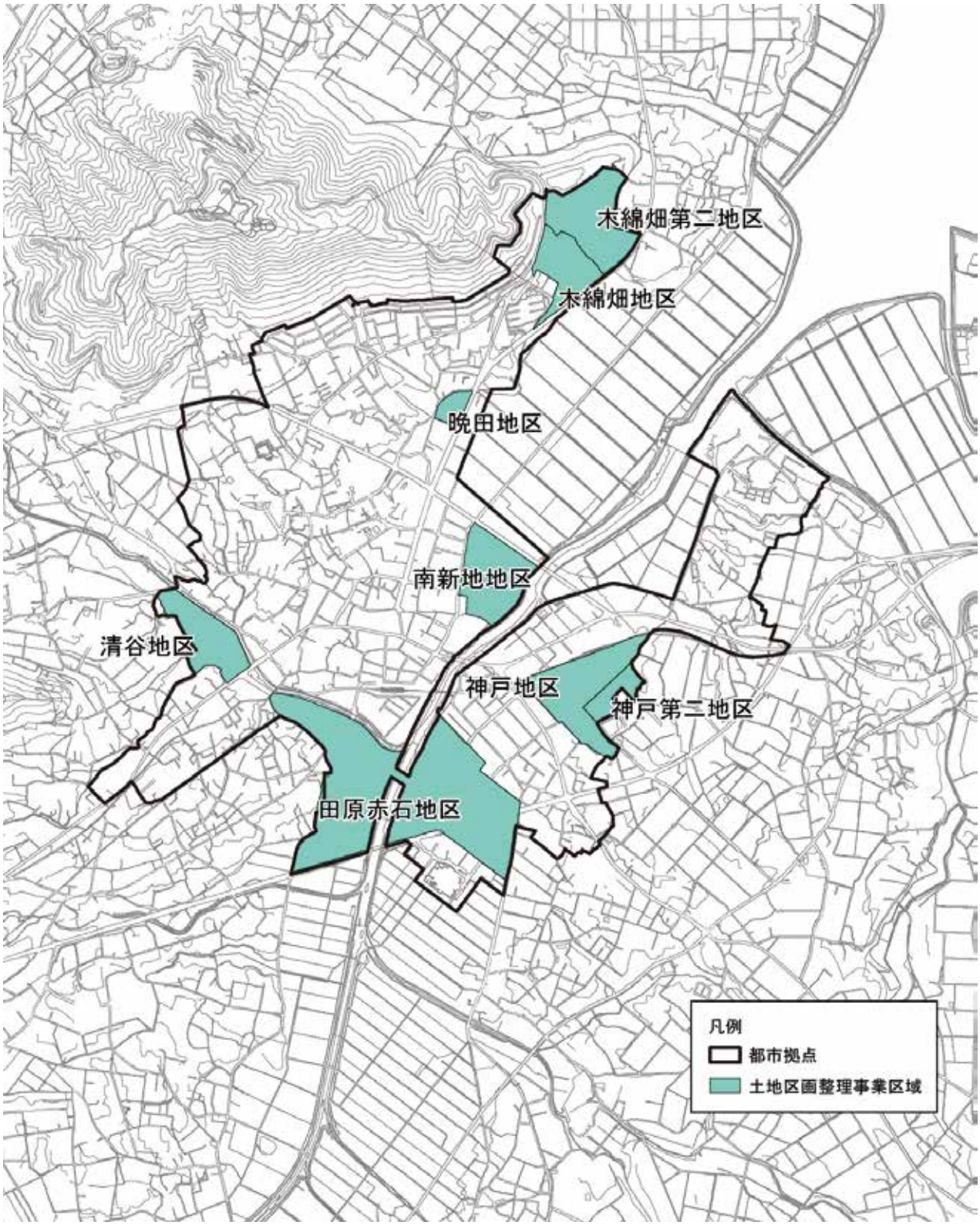
■医療施設から半径500ｍ圏域



イ）中心市街地の区域（約88ha）

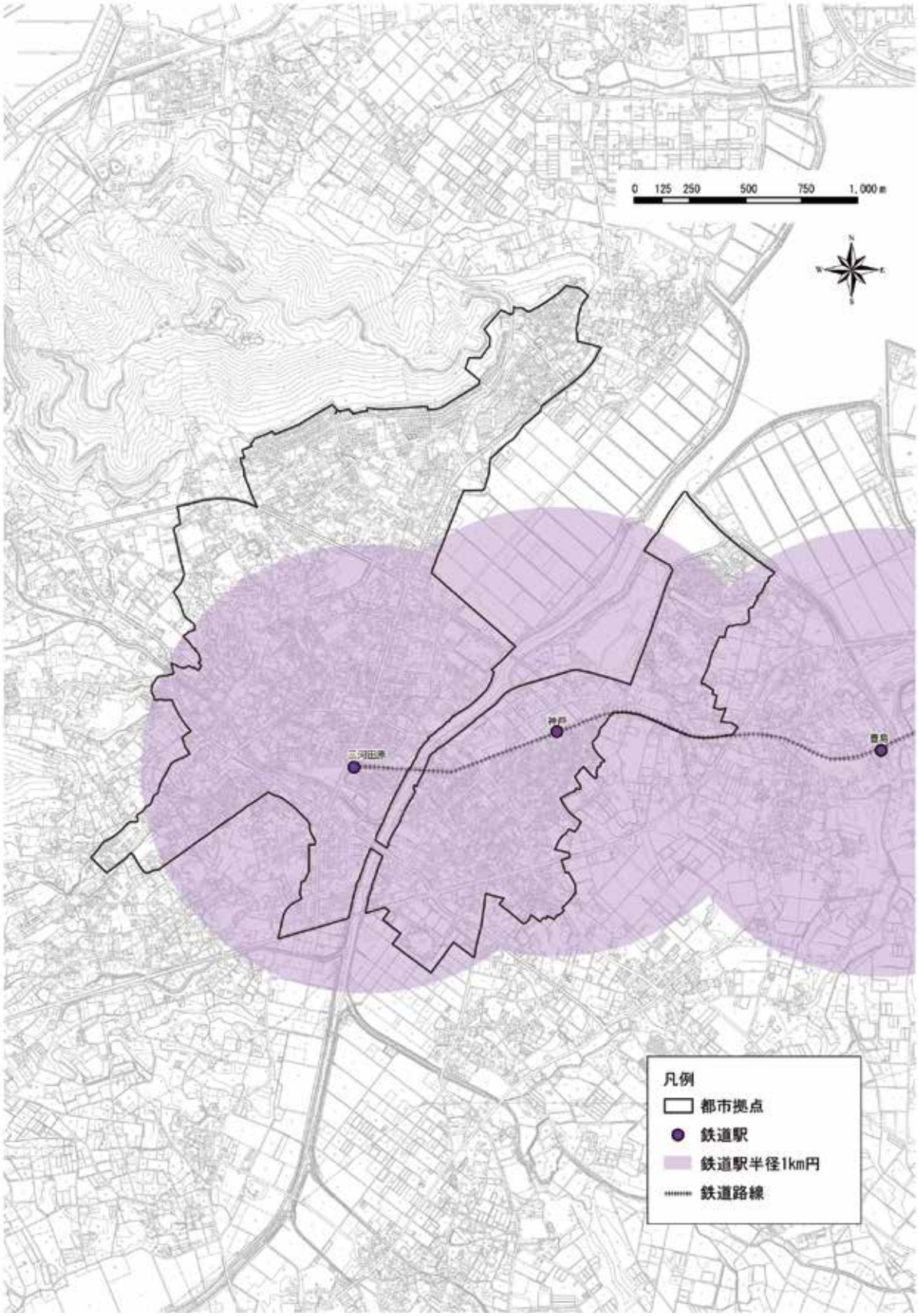


ウ）良好な居住環境が形成されている区域

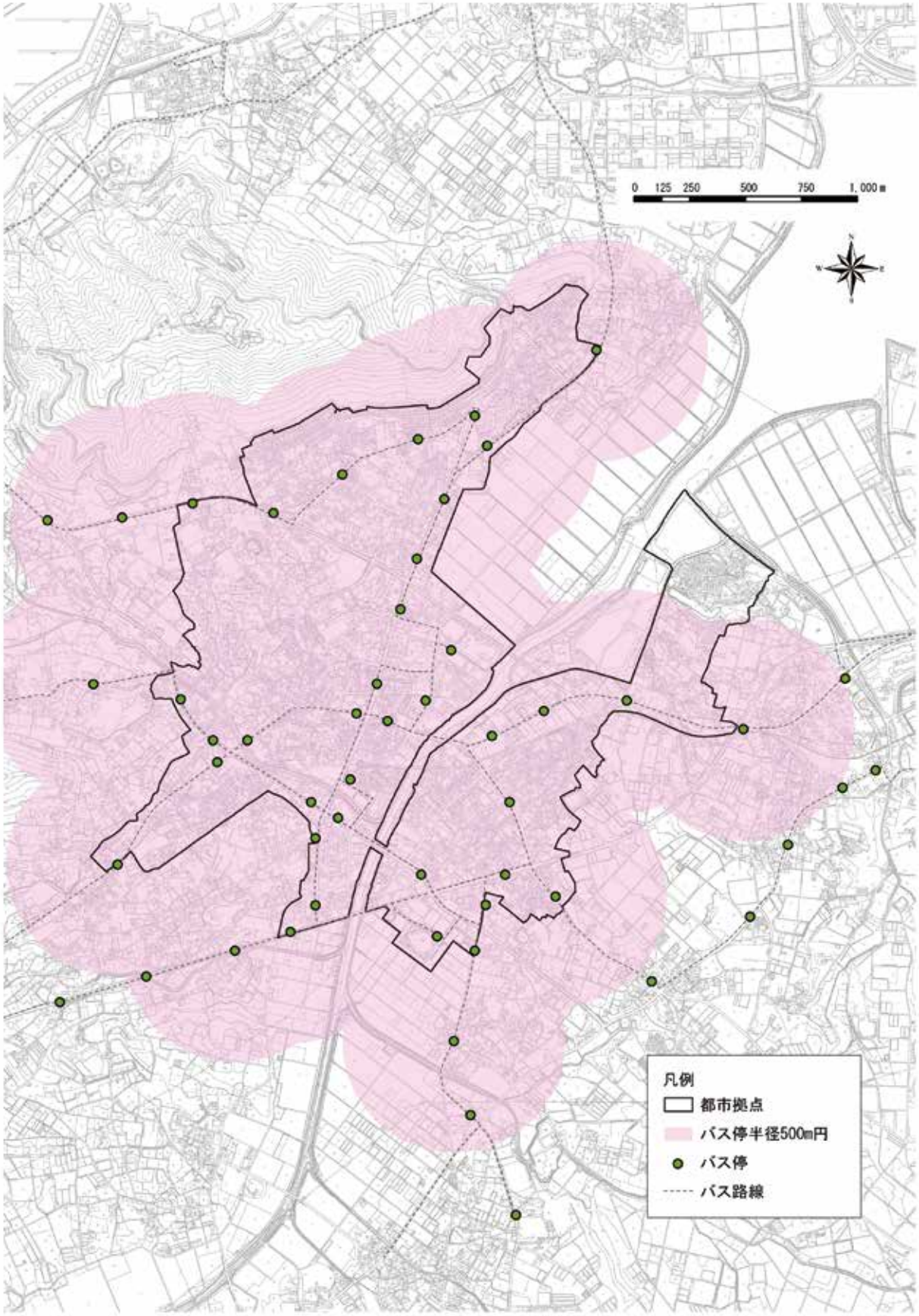


エ）公共交通の利便性が高い区域

■鉄道駅から半径1㎞圏域

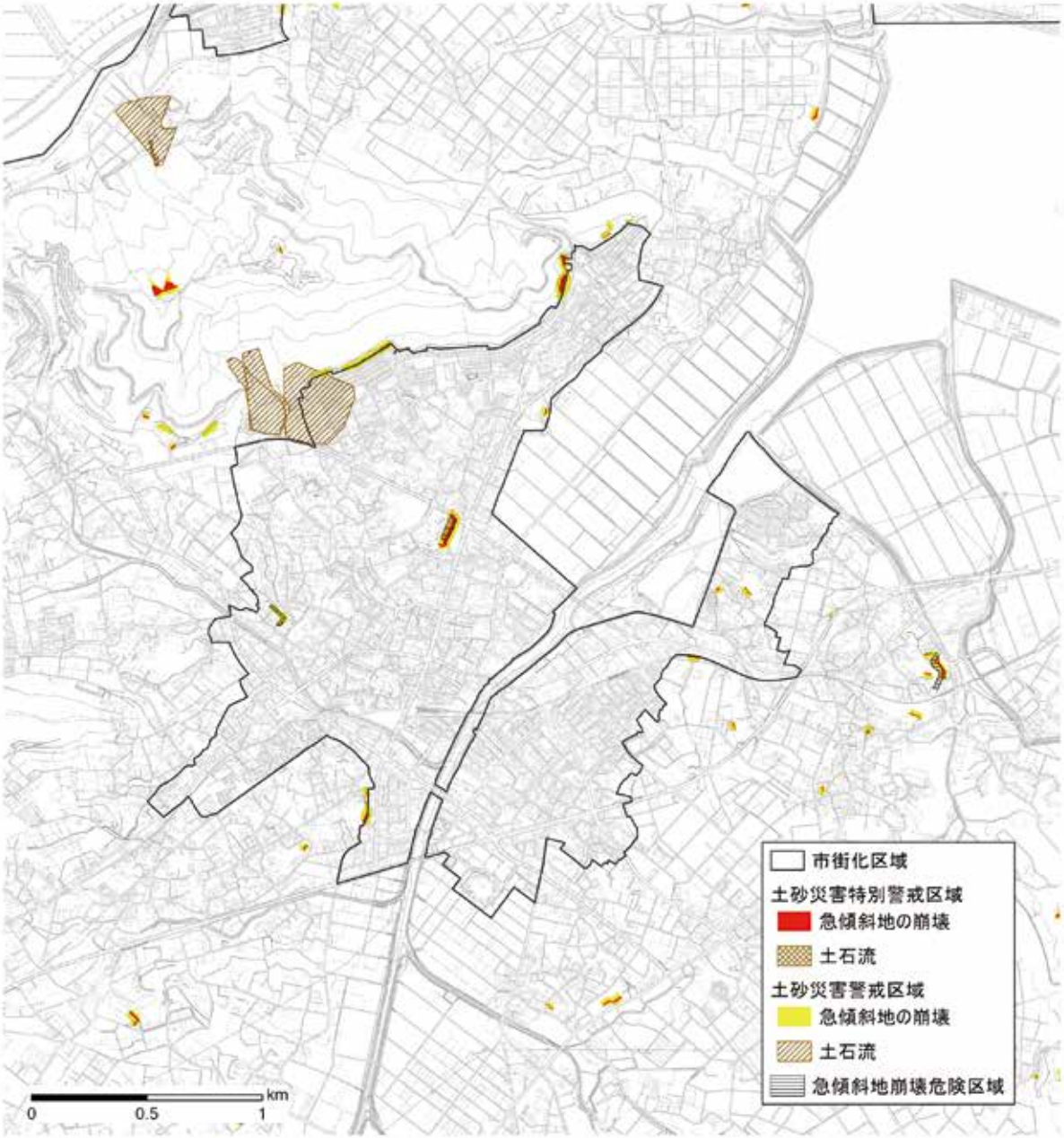


■バス停から半径500ｍ圏域



②居住誘導区域に含まない区域（除外区域）

ア）災害が発生する危険性の高い区域



※令和５年４月１日現在

イ）工業専用地域（用途地域）

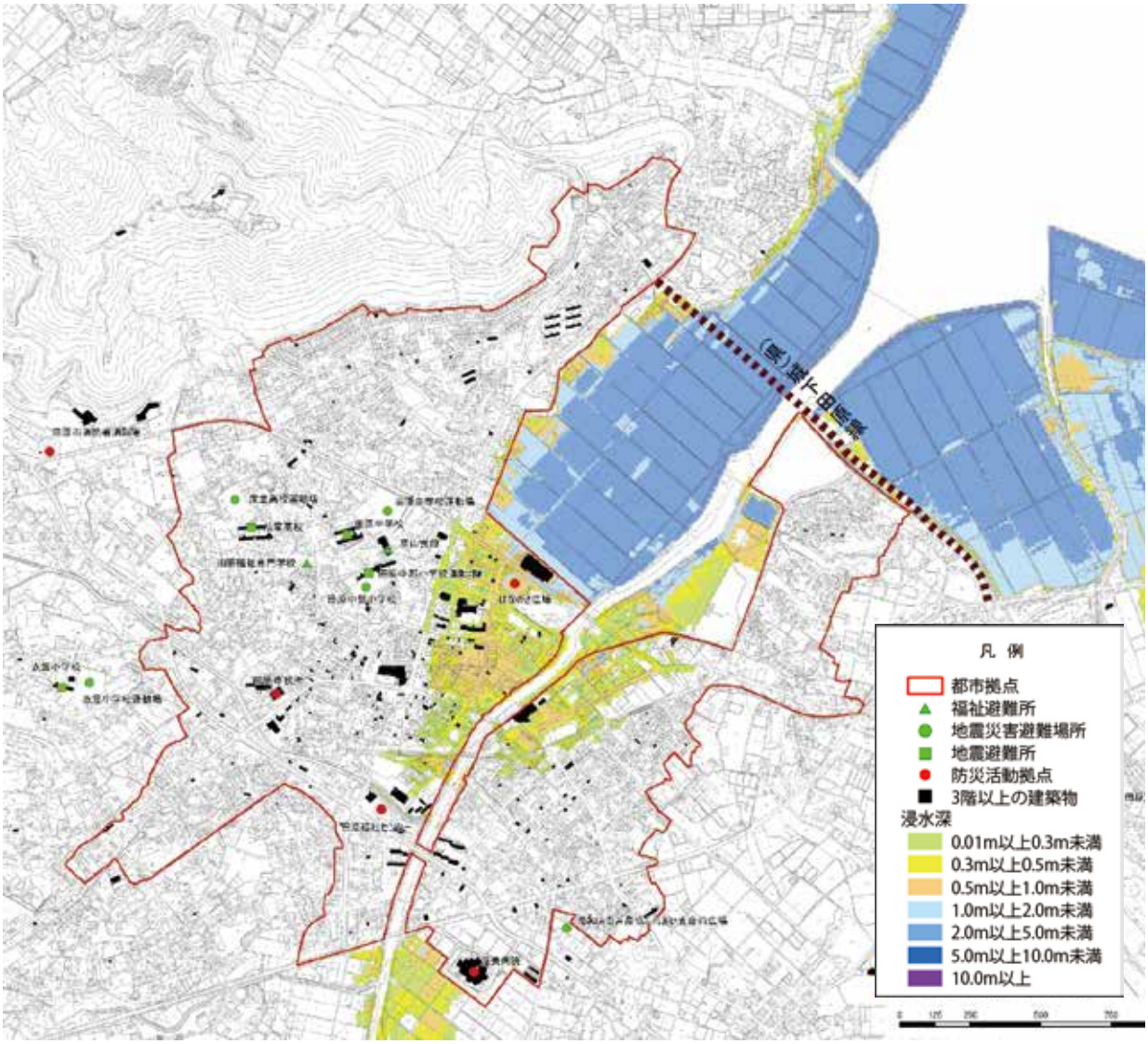
③居住誘導区域に含めるかどうか慎重に判断すべき区域

津波浸水想定区域

都市拠点（田原市街地）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。

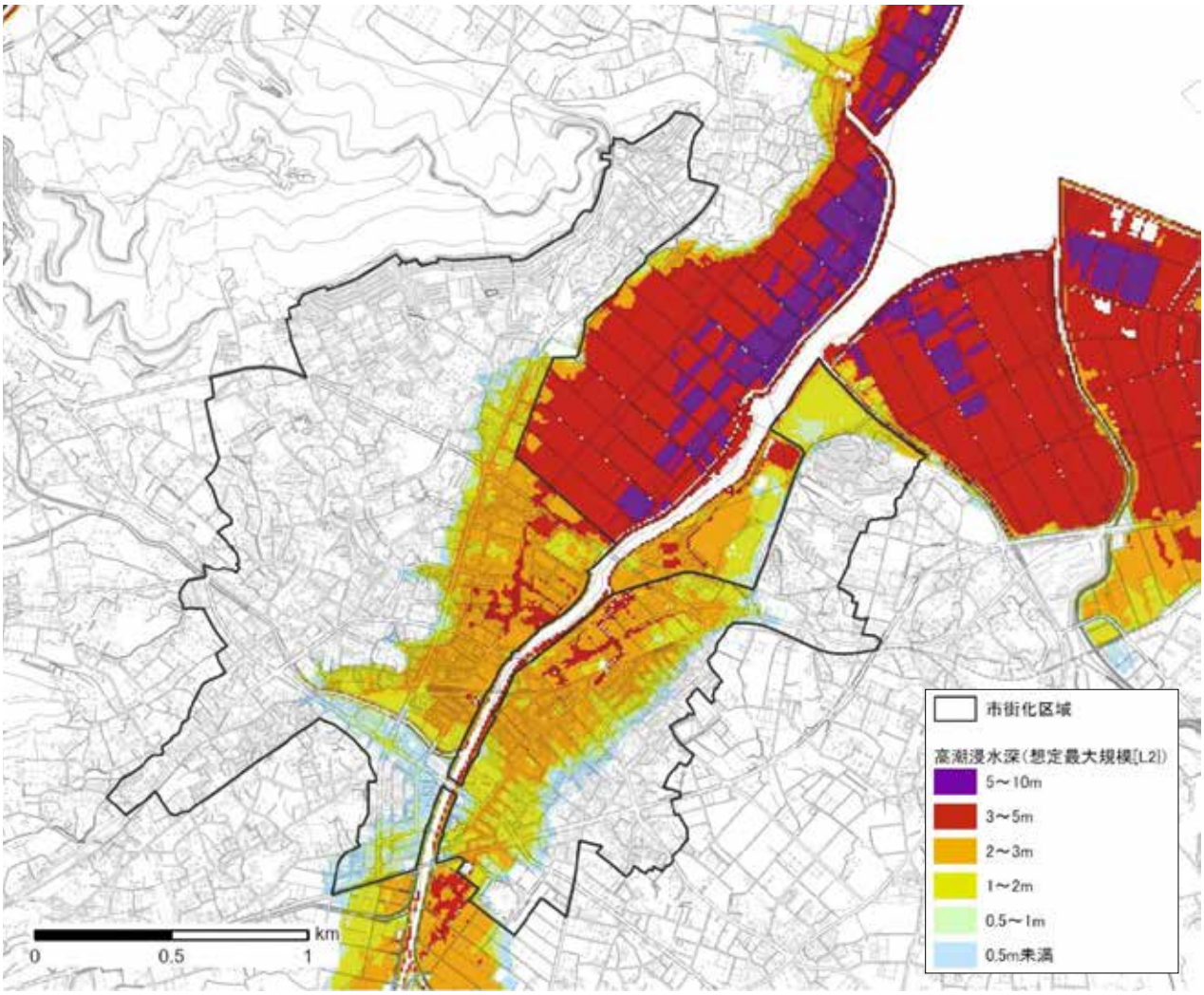
都市拠点の津波浸水想定区域については、区域内のほとんどの浸水深が1.0ｍ未満であること、外海でなく内海に面しているため津波の到達までである程度時間（愛知県想定80分～100分）があり、海抜の高いところまで避難することが可能であることから、**「居住誘導区域に含める区域」**とします。



浸水想定区域（高潮）

想定最大規模の高潮による浸水深は概ね3m未満で、道路や駐車場等の地盤が低い箇所では3m以上の浸水が想定されています。

宅地の浸水深は概ね3m未満で、2階の床高に概ね達しないものであり、適切な避難行動により対応することが可能と考えられます。加えて、浸水が想定される範囲は市街地の中でも概ね鉄道駅付近や商業施設等が立地する生活利便性の高いエリアに位置することから、居住誘導区域の設定についてはハード・ソフトによる防災・減災対策を実施するなかで**「居住誘導区域に含める区域」**とします。

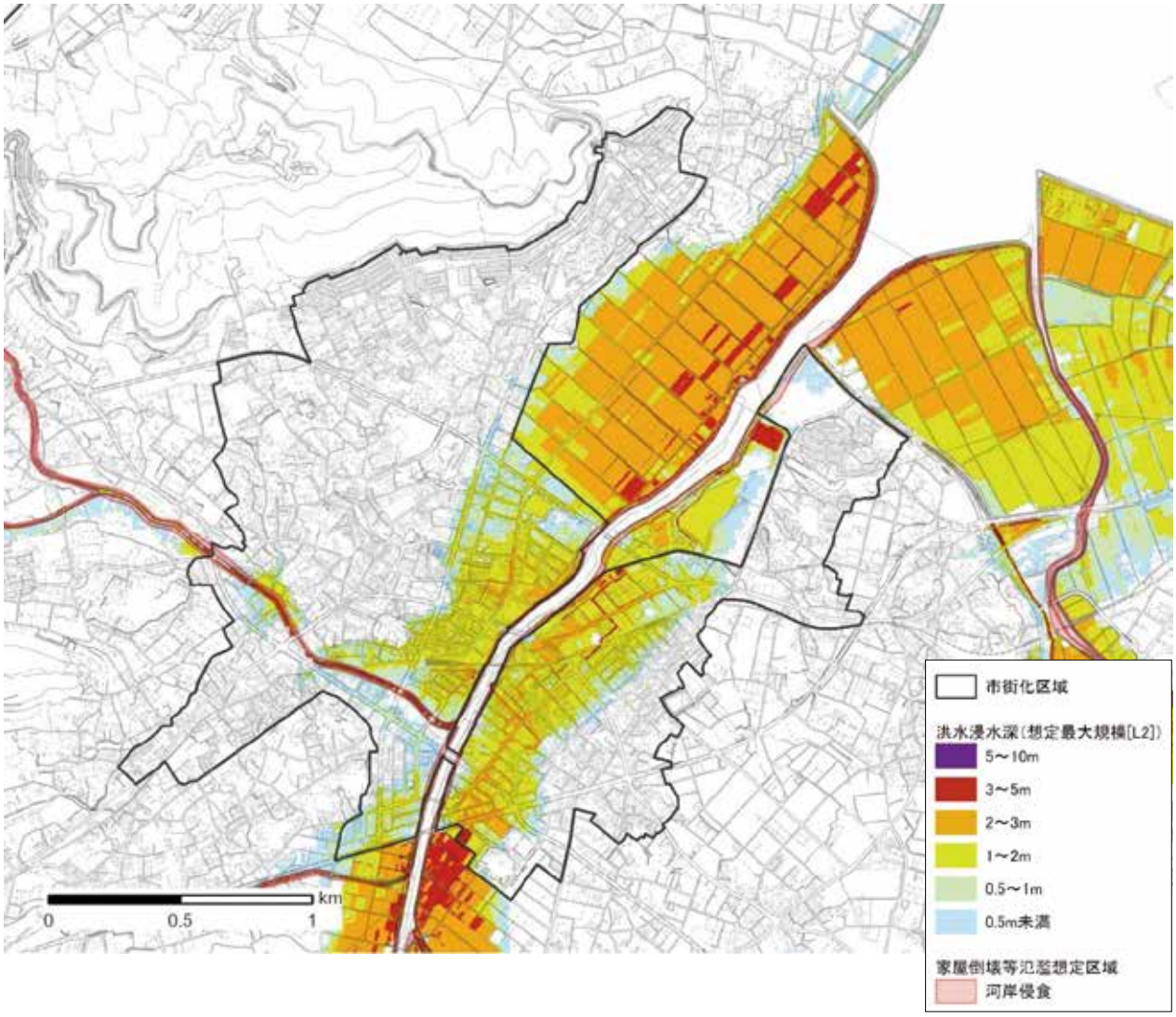


想定最大規模：想定し得る最大規模の台風による高潮
発生確率：500年から数千年に1度程度
条　　件：室戸台風級の台風が襲来、堤防等の決壊あり

洪水浸水予想

想定最大規模の洪水による浸水深は概ね1~2m、道路や駐車場等の地盤が低い箇所では2~3mで、浸水深0.5m以上の浸水継続時間は、概ね12時間未満と想定されています。また、洪水に伴う河岸侵食により家屋倒壊のおそれがある範囲（家屋倒壊等氾濫想定区域）が、汐川等の隣接地で想定されています。

浸水深は3m未満で、2階の床高に概ね達しないものであり、適切な避難行動により対応することが可能と考えられます。また、浸水継続時間は、一般的に備蓄品を用意することが望ましいとされている72時間を超える箇所は存在していません。家屋倒壊等氾濫想定区域は、「1,000年以上に1度程度」の発生頻度による大雨によるものであることに加え、当該範囲は市街地の中でも概ね鉄道駅付近や商業施設等が立地する生活利便性の高いエリアに位置しています。以上を踏まえ、洪水浸水予想を踏まえた居住誘導区域の設定についてはハード・ソフトによる防災・減災対策を実施するなかで**「居住誘導区域に含める区域」**とします。

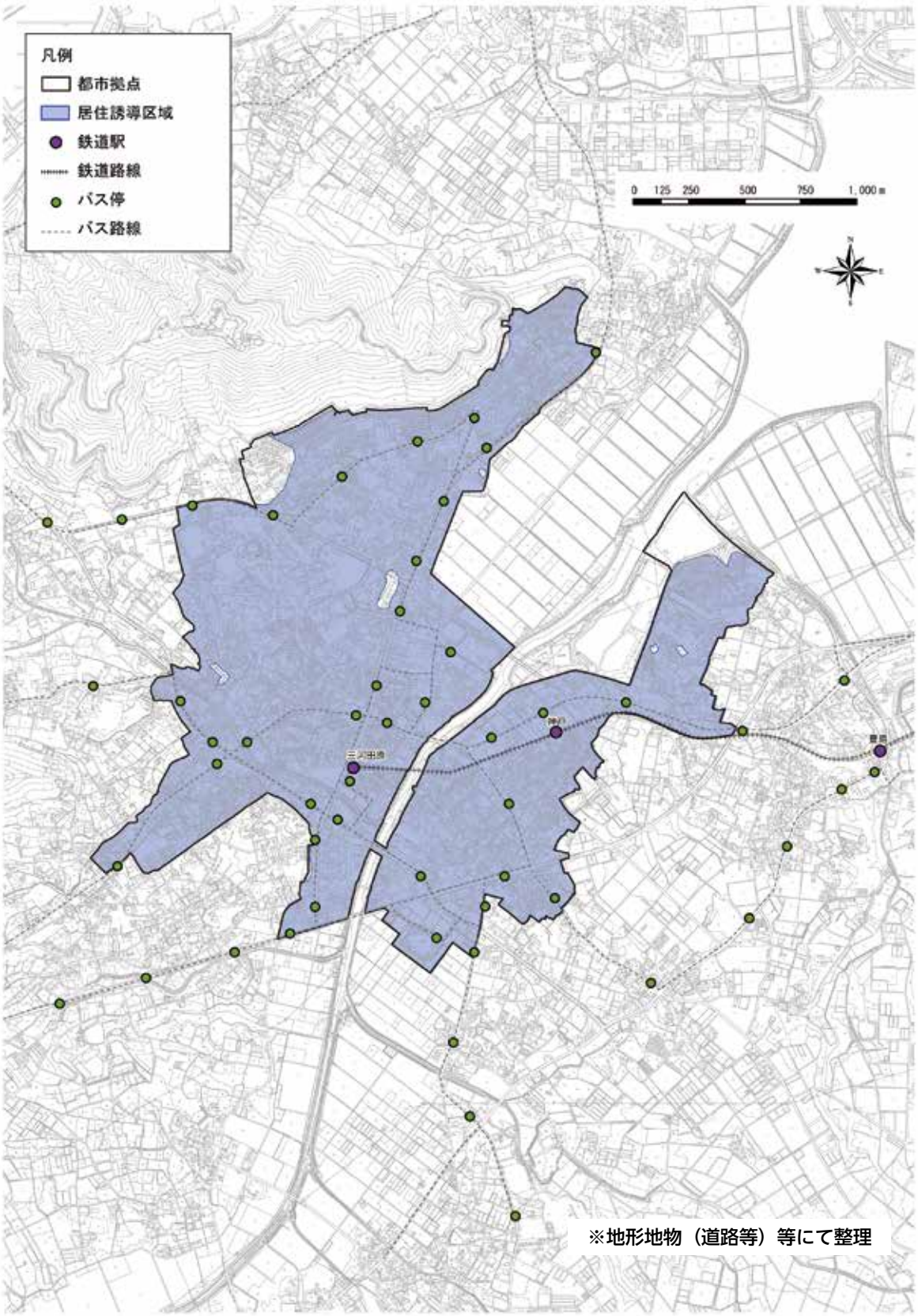


想定最大規模：発生頻度は低いが想定し得る最大規模の降雨

発生頻度：1,000年以上に1度程度　例：汐川24時間総雨量821ｍｍ

④都市拠点における居住誘導区域の範囲（対象区域）

都市拠点（田原市街地）の居住誘導区域を以下のとおり設定します。

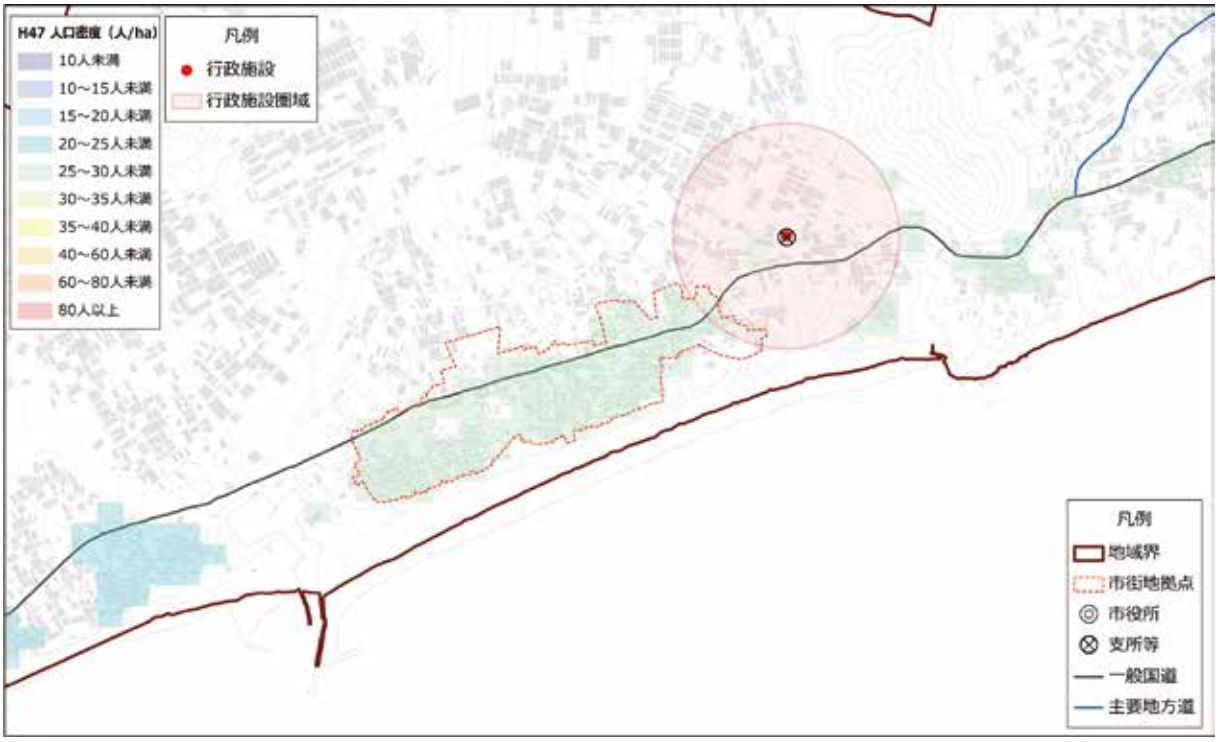


2　市街地拠点（赤羽根市街地）

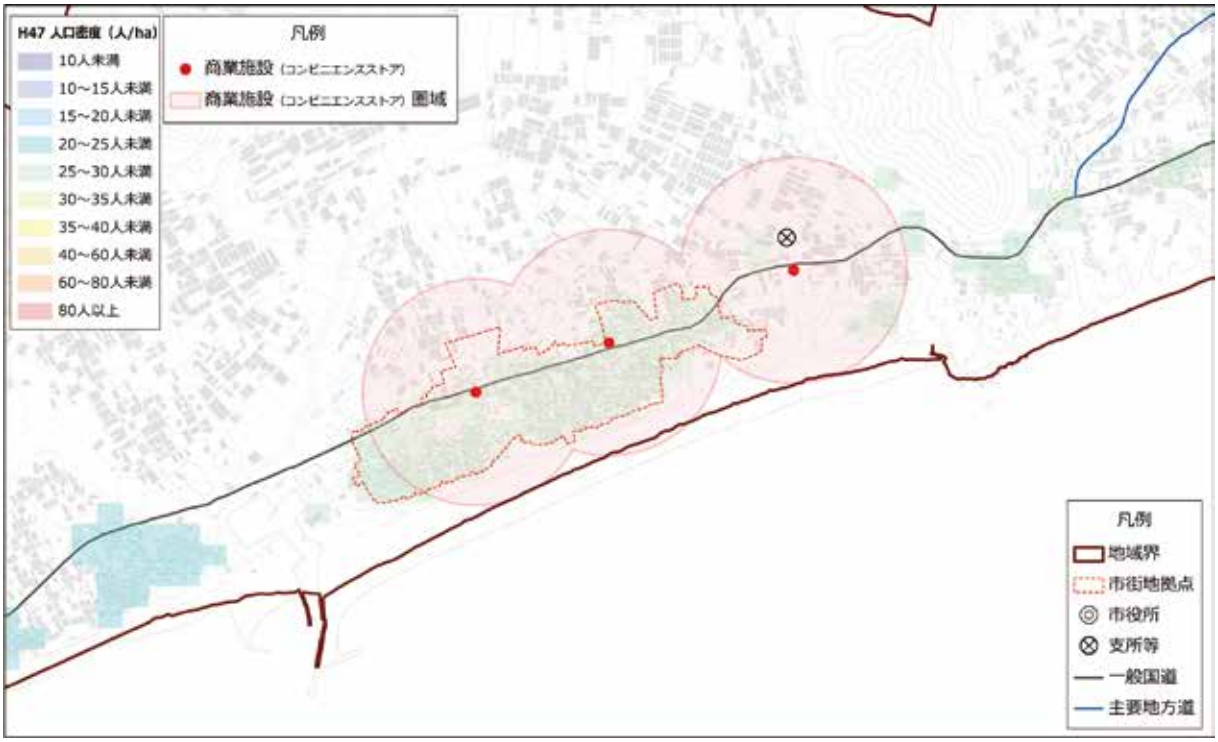
①居住誘導区域に含める区域

ア）日常生活に必要な都市機能が立地する区域（平成30年4月1日現在）

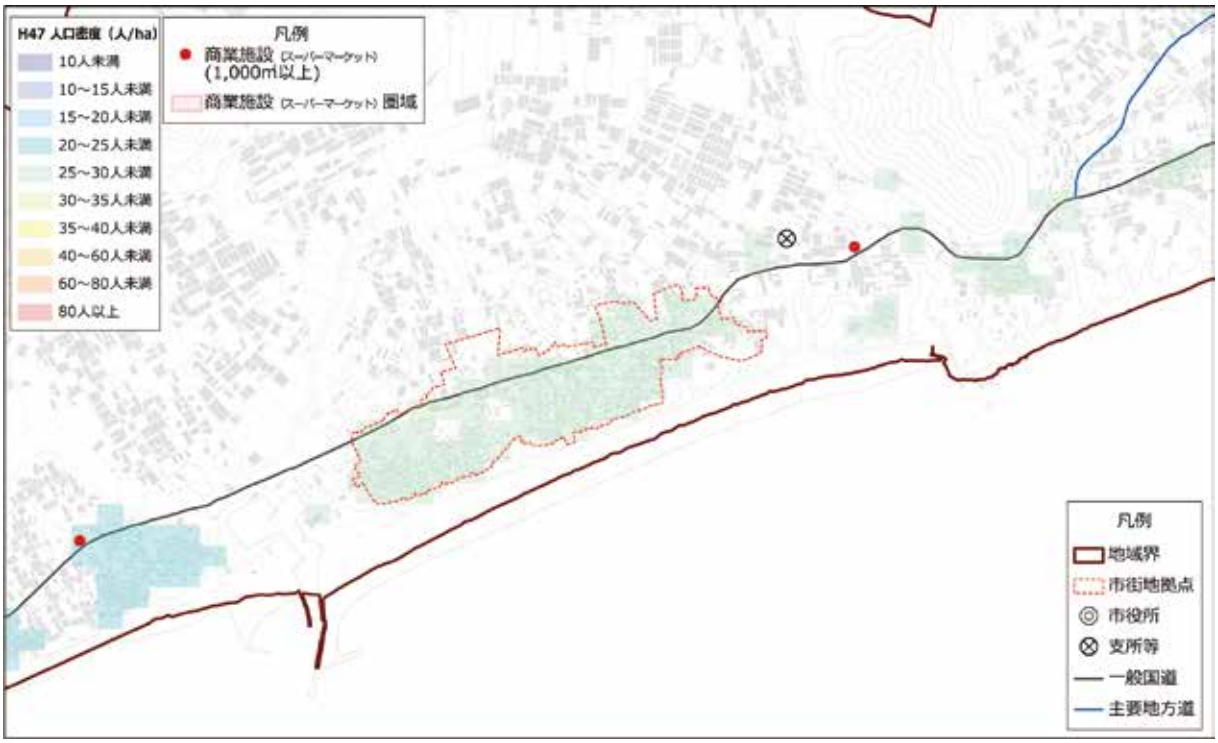
■行政施設（市民センター）から半径500ｍ圏域



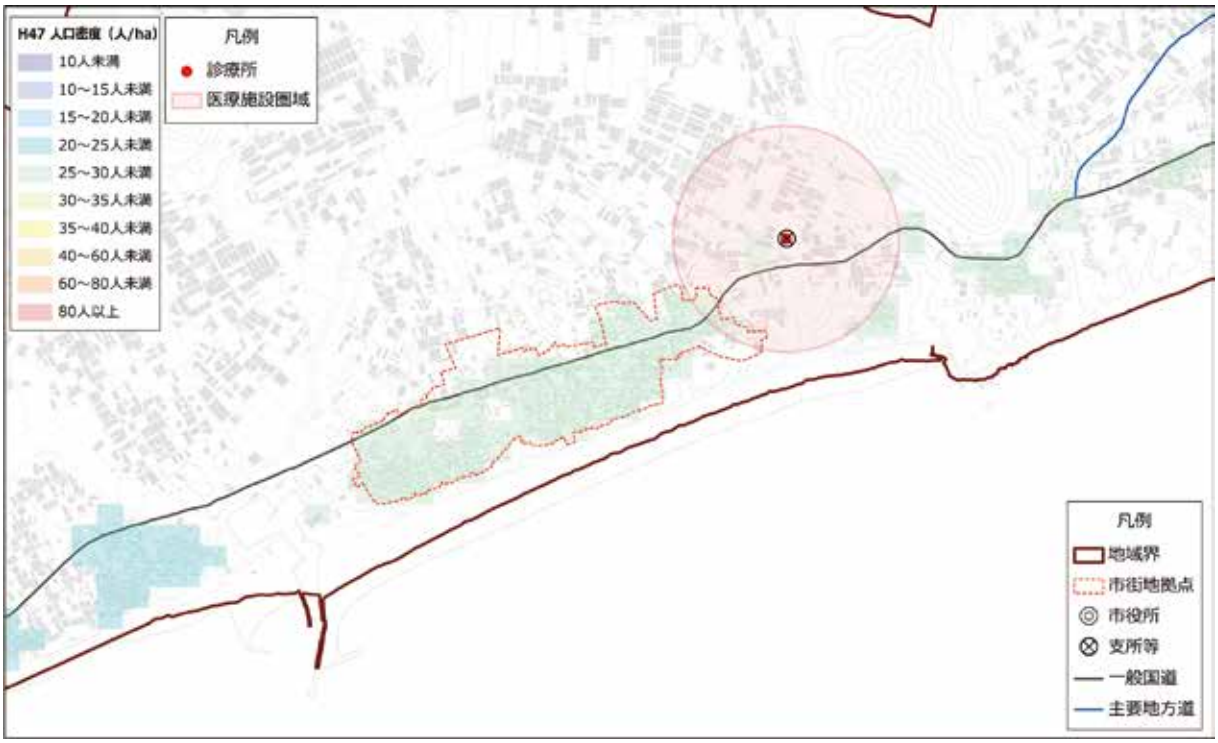
■商業施設（コンビニエンスストア）から半径500ｍ圏域



■商業施設（スーパーマーケット）から半径500ｍ圏域



■医療施設から半径500ｍ圏域



イ）中心市街地の区域

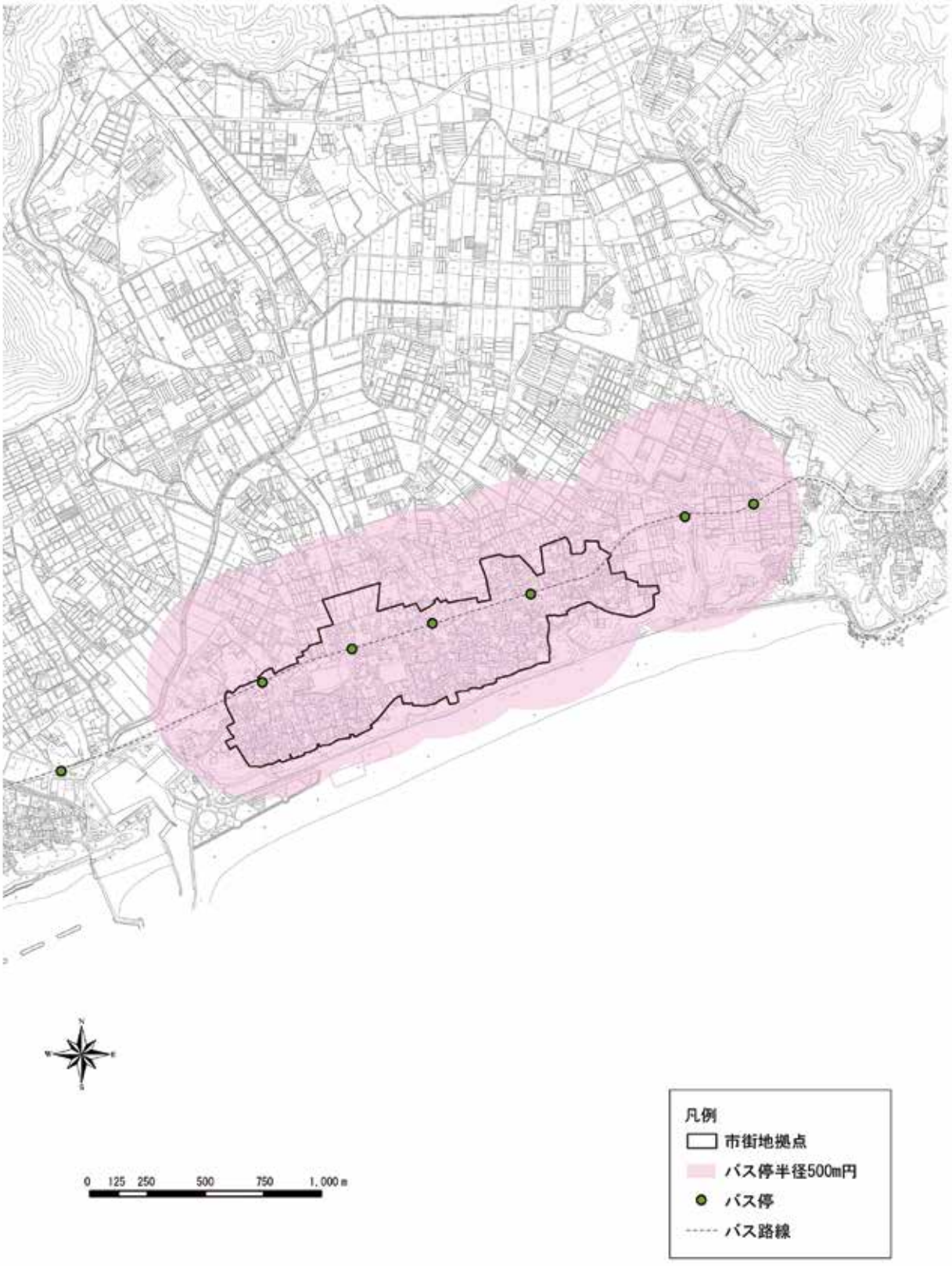
該当なし

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

■ バス停から半径500ｍ圏域



②居住誘導区域に含まない区域（除外区域）

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

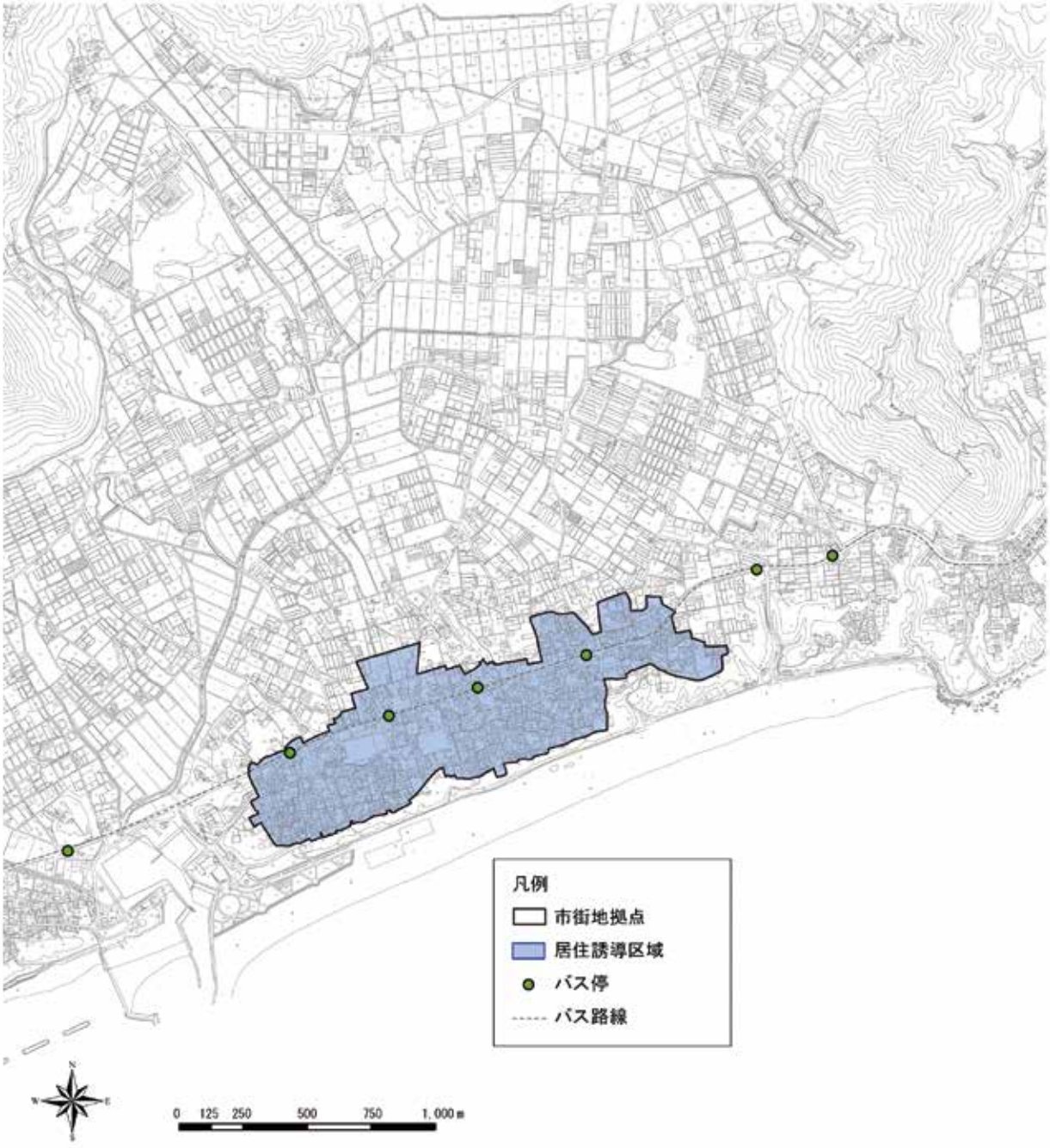
③居住誘導区域に含めるかどうか慎重に判断すべき区域

津波浸水想定区域、浸水想定区域（高潮）、浸水想定予想

該当なし

④市街地拠点における居住誘導区域の範囲（対象区域）

市街地拠点（赤羽根市街地）拠点の居住誘導区域を以下のとおり設定します。

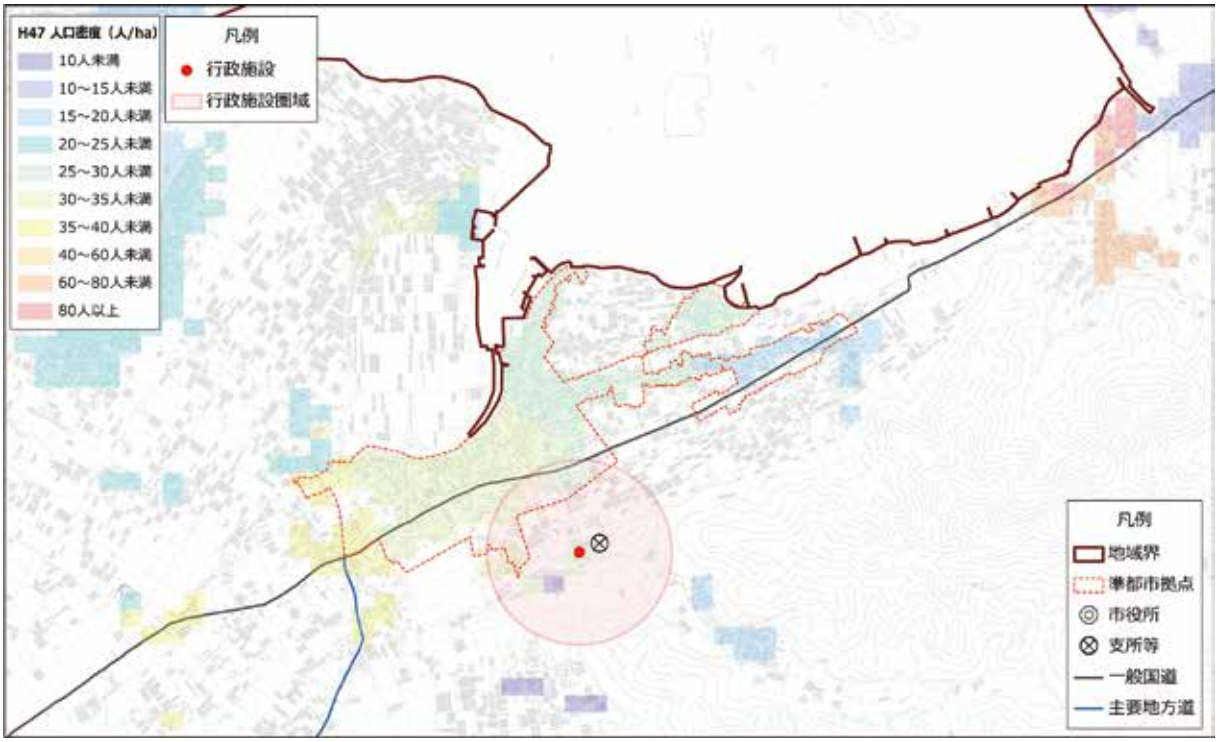


3　準都市拠点（福江市街地）

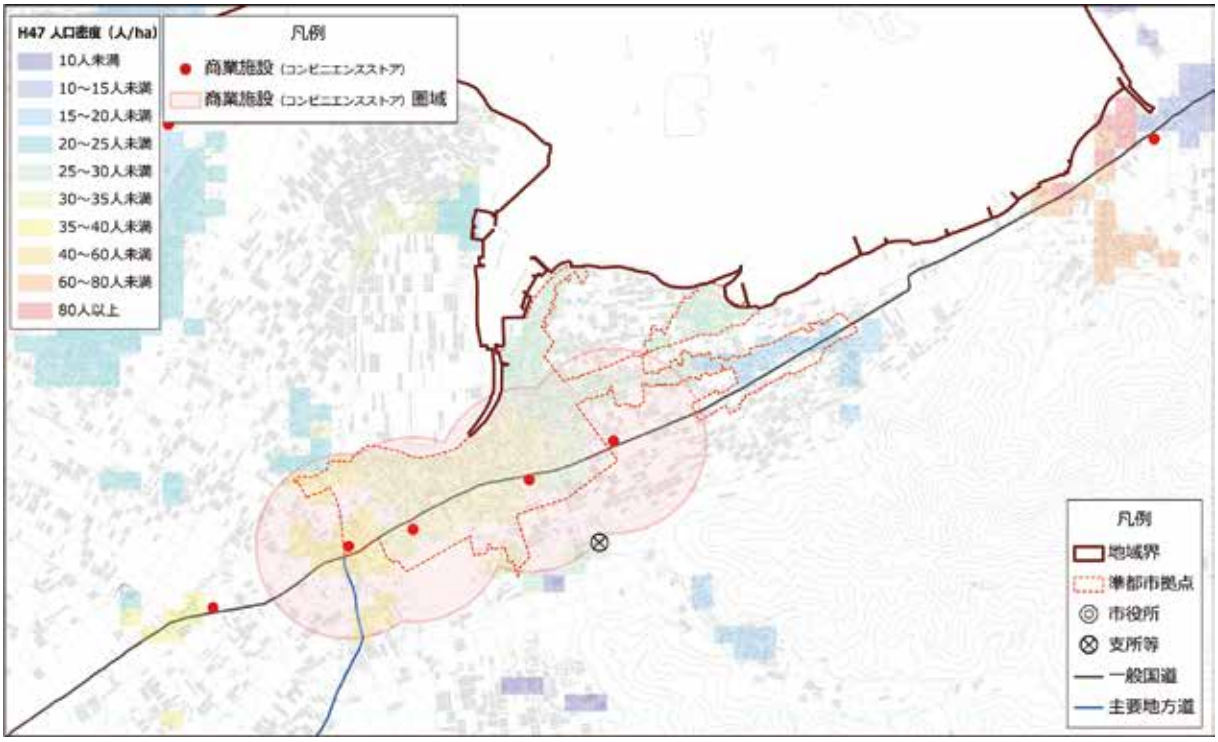
①居住誘導区域に含める区域

ア）日常生活に必要な都市機能が立地する区域（平成30年4月1日現在）

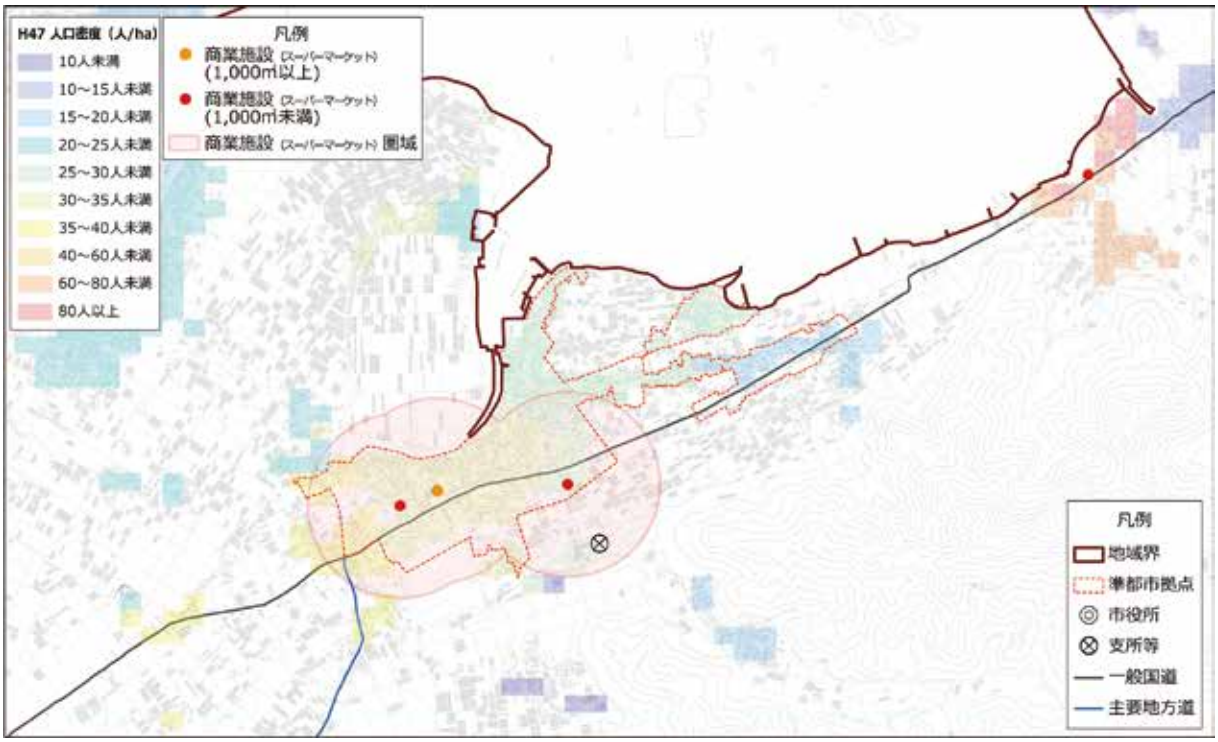
■行政施設（支所）から半径500ｍ圏域



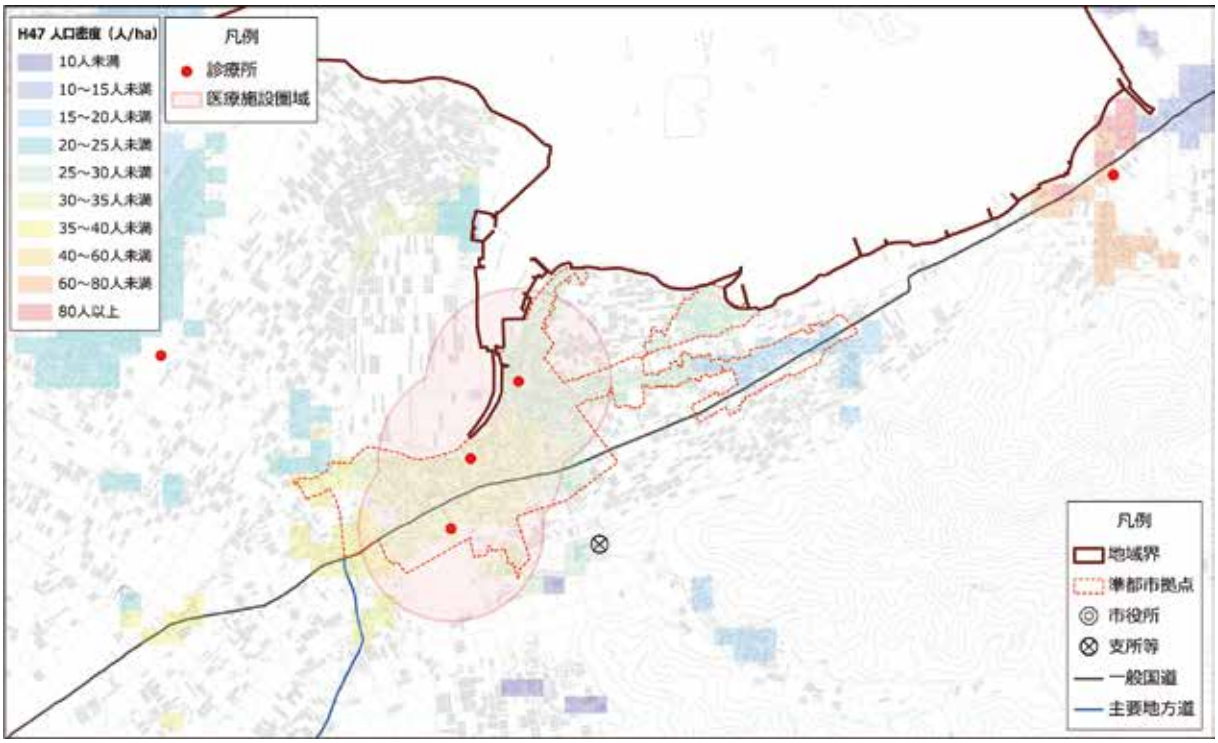
■商業施設（コンビニエンスストア）から半径500ｍ圏域



■商業施設（スーパーマーケット）から半径500ｍ圏域



■医療施設周辺から半径500ｍ圏域



イ）中心市街地の区域

該当なし

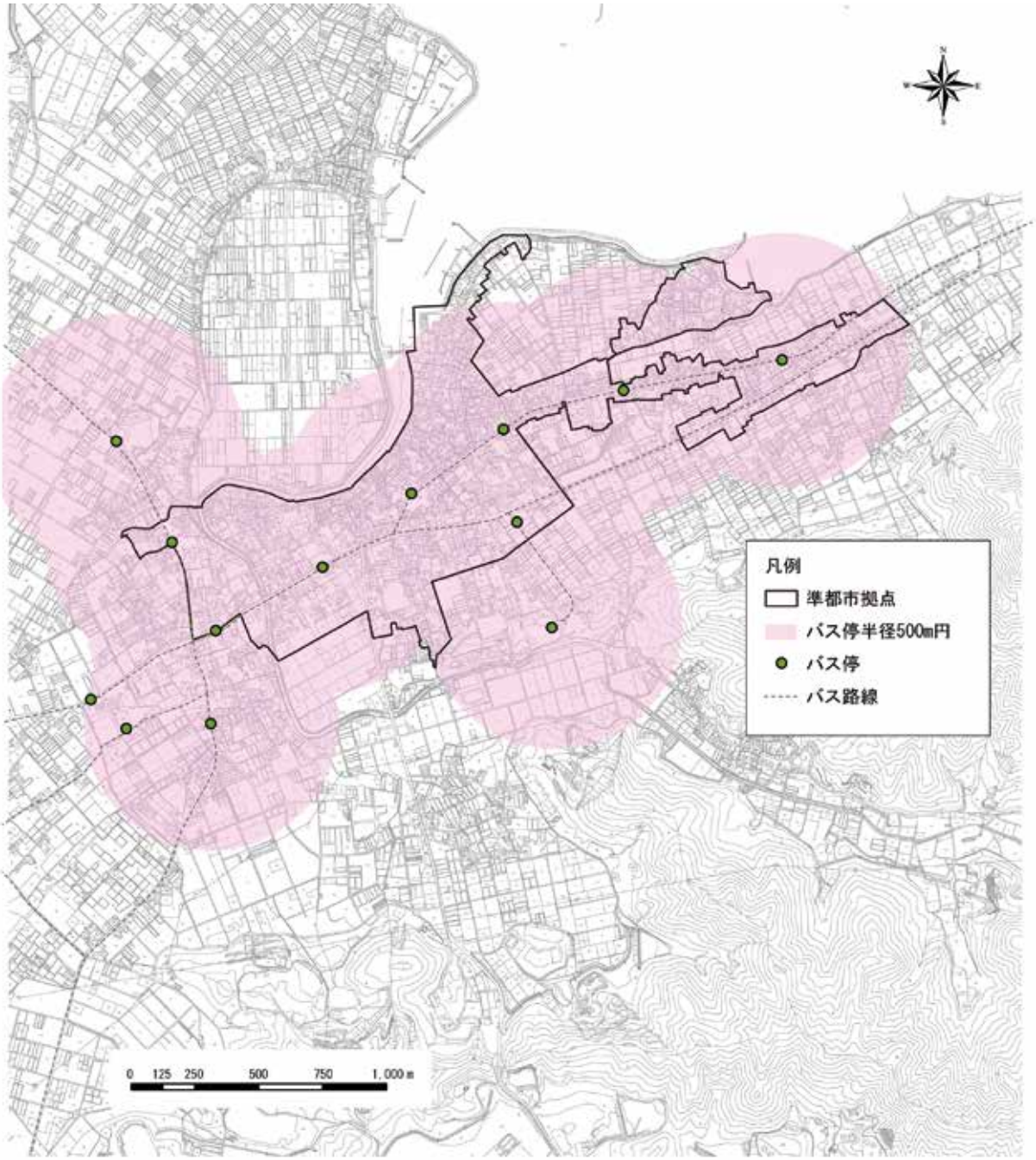
ウ）良好な居住環境が形成されている区域

■ **土地区画整理事業区域**

該当なし

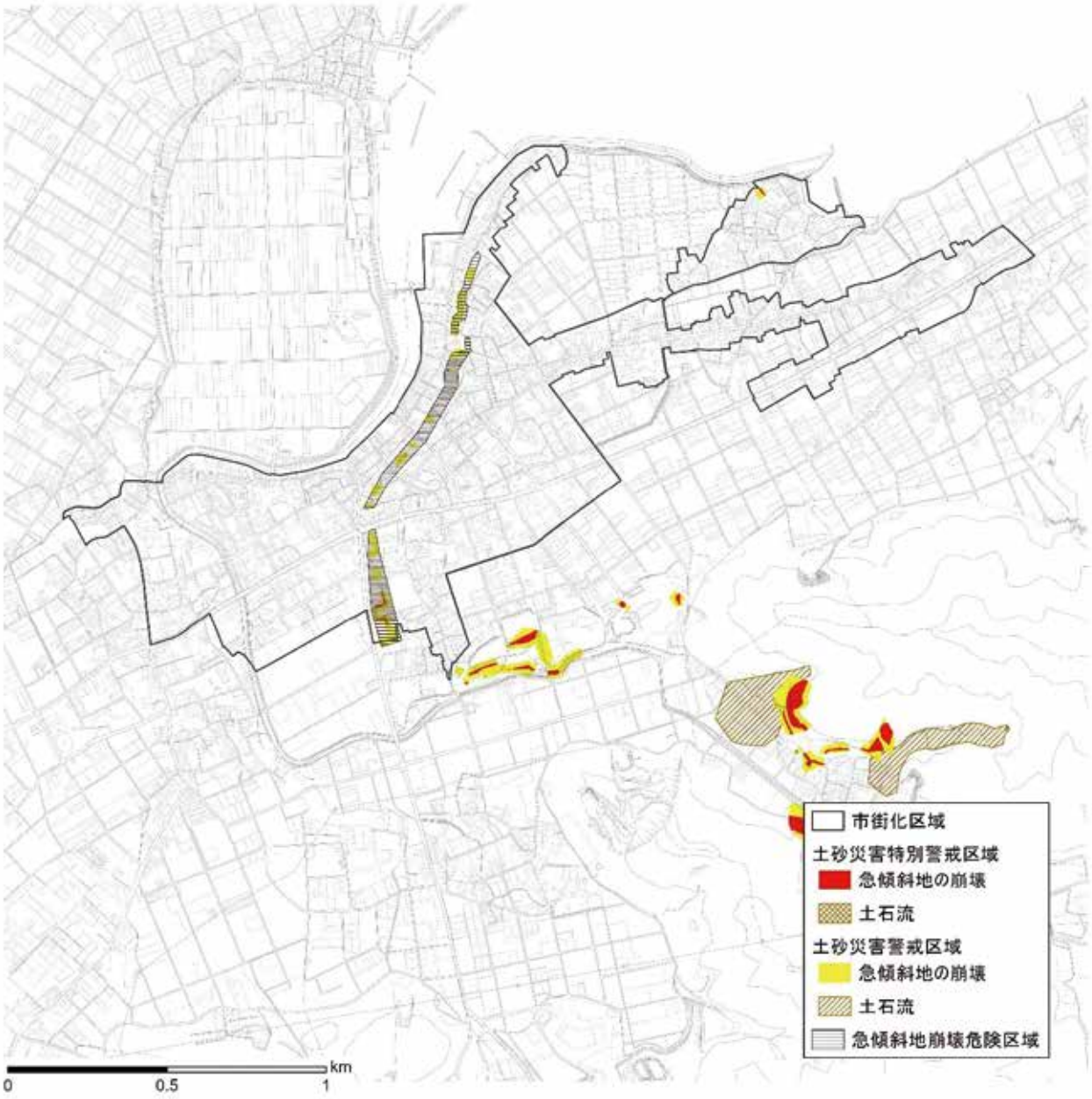
エ）公共交通の利便性が高い区域

■ **バス停から半径500ｍ圏域**



②居住誘導区域に含まない区域（除外区域）

ア）災害が発生する危険性の高い区域



※令和５年４月１日現在

イ）工業専用地域（用途地域）

該当なし

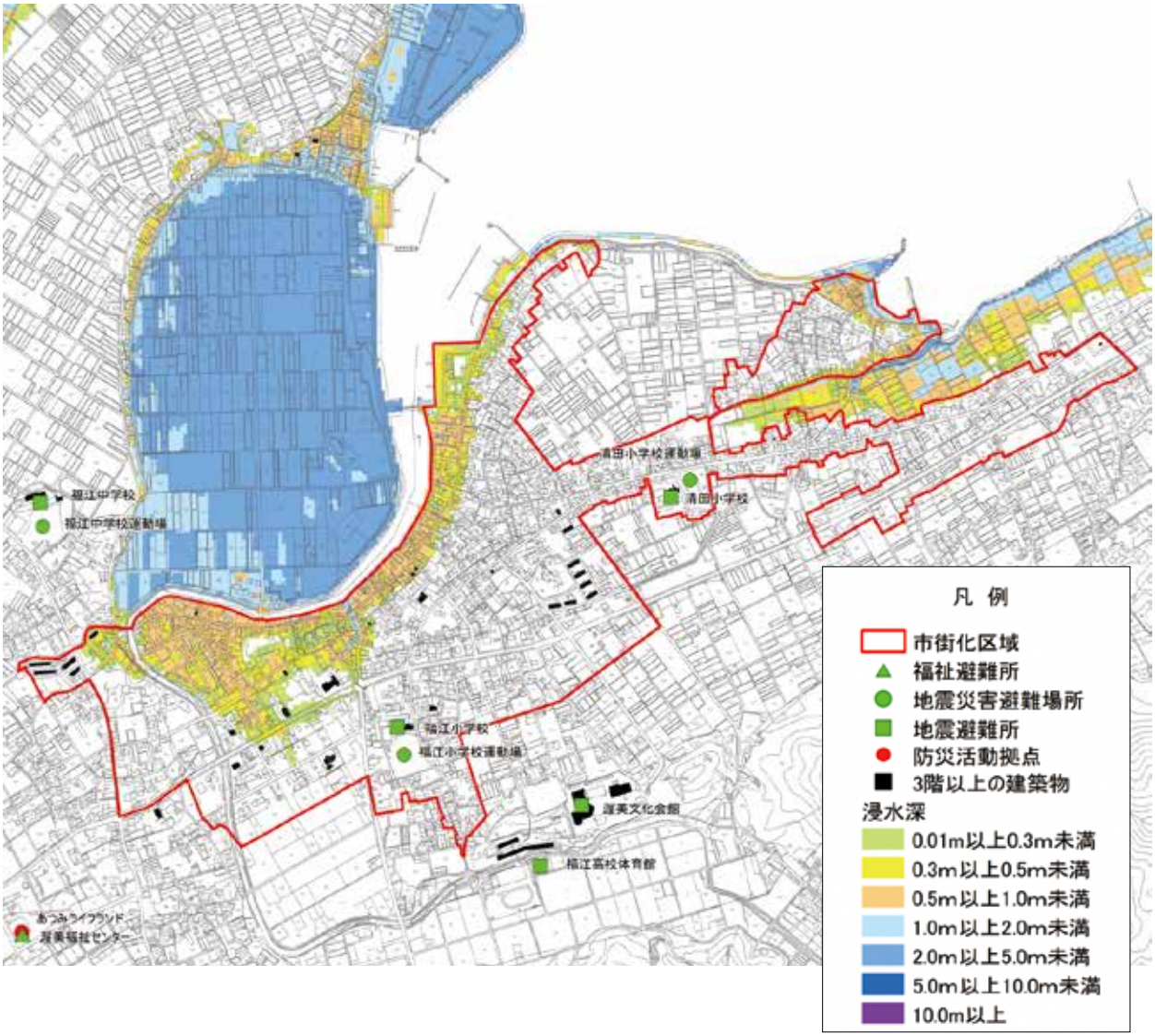
③居住誘導区域に含めるかどうか慎重に判断すべき区域

津波浸水想定区域

準都市拠点（福江市街地）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。

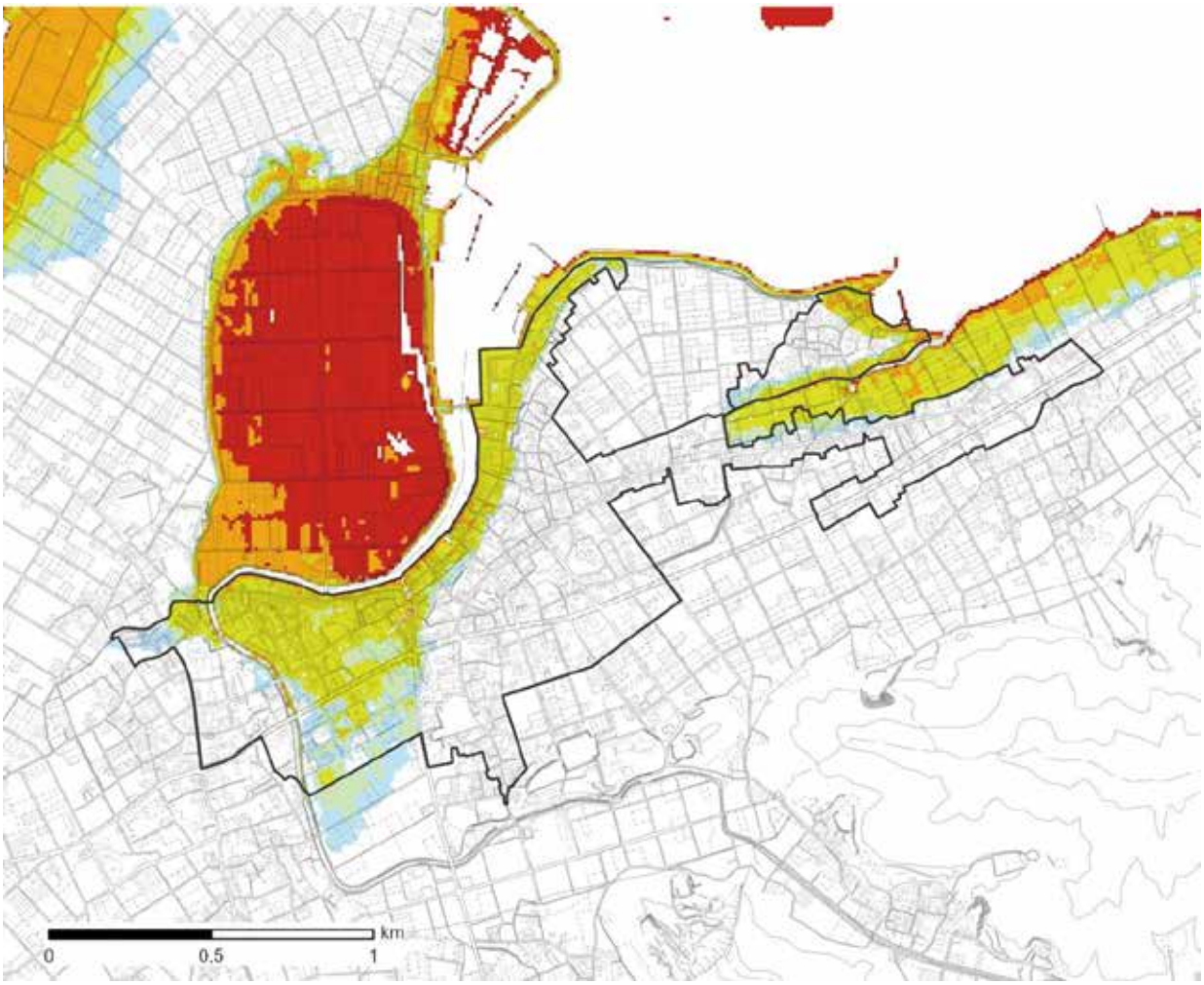
準都市拠点の津波浸水想定区域については、ほとんどの浸水深が1.0m未満であること、外海でなく内海に面しているため津波の到達まである程度時間（愛知県想定40分~60分）があり、海抜の高いところまで避難することが可能であることから、**「居住誘導区域に含める区域」**とします。



浸水想定区域（高潮）

想定最大規模の高潮による浸水深は概ね２ｍ未満の浸水が想定されています。

宅地の浸水深は概ね３ｍ未満で、２階の床高に概ね達しないものであり、適切な避難行動により対応することが可能と考えられます。加えて、浸水が想定される範囲は概ね商業施設等が立地する生活利便性の高いエリアに位置することから、居住誘導区域の設定についてはハード・ソフトによる防災・減災対策を実施するなかで「居住誘導区域に含める区域」とします。

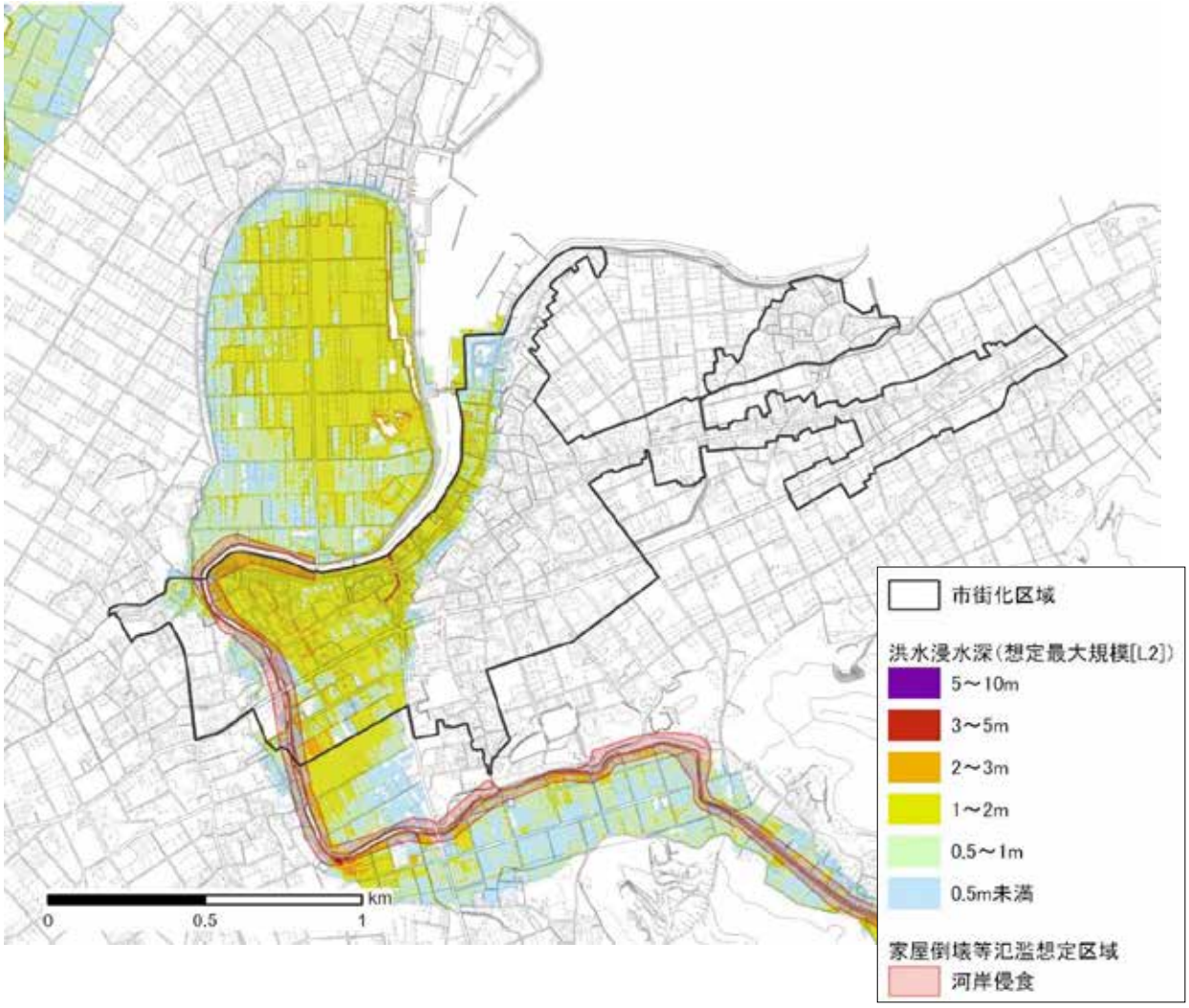


想定最大規模：想定し得る最大規模の台風による高潮
発生確率：500年から数千年に１度程度
条　　件：室戸台風級の台風が襲来、堤防等の決壊あり

洪水浸水予想

想定最大規模の洪水による浸水深は概ね1~2mで、浸水深0.5m以上の浸水継続時間は、概ね24時間未満と想定されています。また、洪水に伴う河岸侵食により家屋倒壊のおそれがある範囲（家屋倒壊等氾濫想定区域）が、免々田川の隣接地で想定されています。

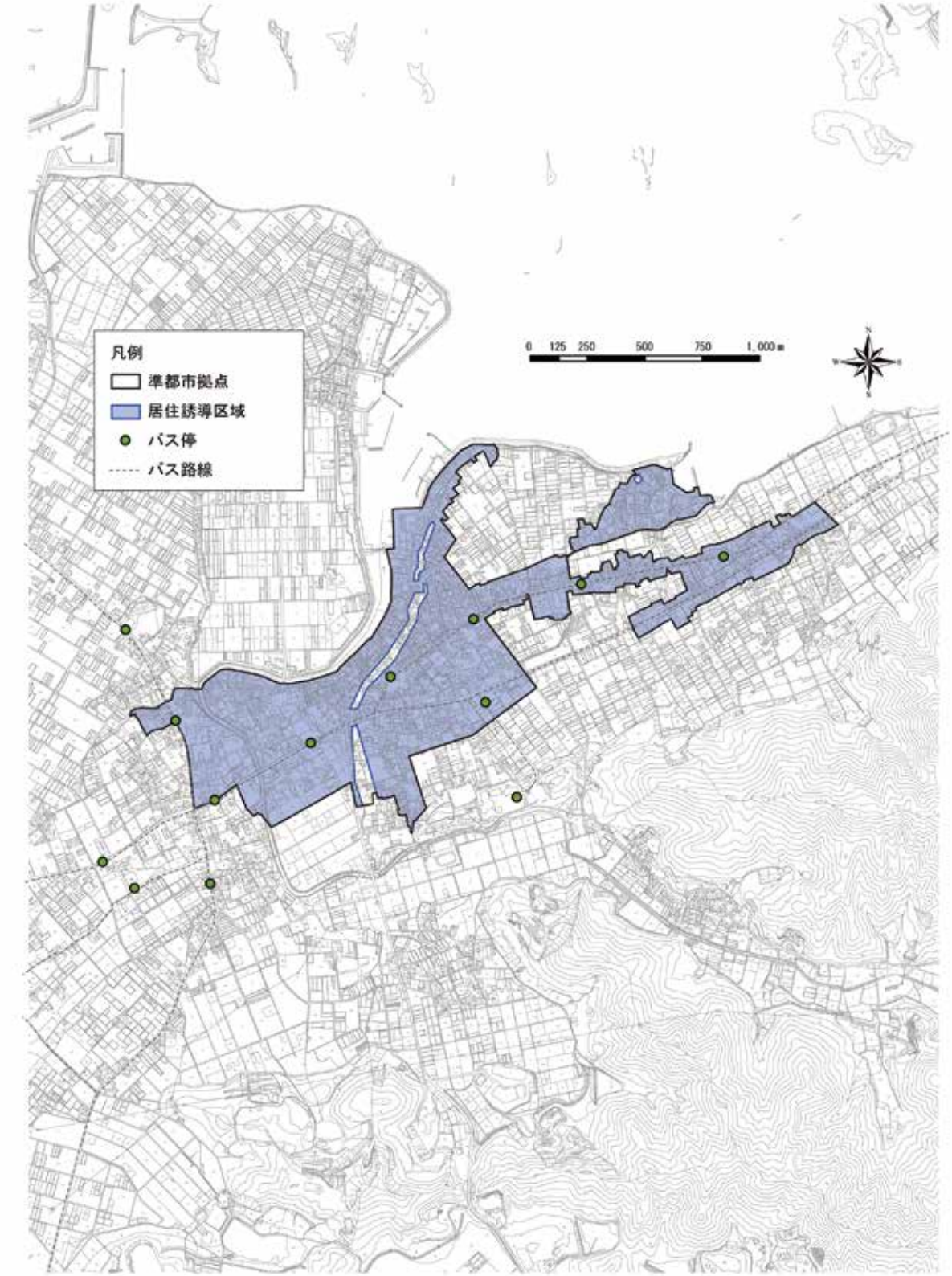
浸水深は3m未満で、2階の床高に概ね達しないものであり、適切な避難行動により対応することが可能と考えられます。また、浸水継続時間は、一般的に備蓄品を用意することが望ましいとされている72時間を超える箇所は存在していません。家屋倒壊等氾濫想定区域は、「1,000年以上に1度程度」の発生頻度による大雨によるものであることに加え、当該範囲は概ね商業施設等が立地する生活利便性の高いエリアに位置しています。以上を踏まえ、洪水浸水予想を踏まえた居住誘導区域の設定についてはハード・ソフトによる防災・減災対策を実施するなかで**「居住誘導区域に含める区域」**とします。



想定最大規模：発生頻度は低いが想定し得る最大規模の降雨
発生頻度：1,000年以上に1度程度　例：汐川24時間総雨量821ｍｍ

④準都市拠点における居住誘導区域の範囲（対象区域）

準都市拠点（福江市街地）の居住誘導区域を以下のとおり設定します。



※地形地物（道路等）等にて整理