

## 第4章 居住誘導区域



## 第4章 居住誘導区域

### 1 居住誘導区域の方向性

#### (1) 基本的な考え方

居住誘導区域は、都市計画運用指針で「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。」としています。

具体的なイメージとして以下のような区域を指定することが考えられます。

- 都市機能や居住が集積している都市の拠点などとその周辺の区域
- 都市の拠点など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、都市の拠点などに立地する都市機能の利用圏として一体的である区域

以上の考え方を踏まえ、本市の立地適正化計画の基本方針に従い、居住誘導区域の範囲を具体的に設定します。

なお、居住誘導区域については、P4-2(図はP3-3参照)に示すように都市再生特別措置法や同施行令、都市計画運用指針などで含まない、または適当でない区域などについて検討し、設定しています。

#### (2) 居住誘導区域の位置づけ

今後、人口減少、高齢化が進展しつつも、持続可能な都市経営を可能とするためには、本市全体の人口動向、高齢化等の進展を見通した上で、将来的に居住を誘導し、一定の人口密度を維持できる区域において、誘導施設をはじめとした都市機能を持続的に維持していくことが必要とされます。

本市では、市街化区域の人口密度（工業系用途地域を除く）が64.27人/haであり、市街化区域では計画的な基盤整備と良好な宅地供給が土地区画整理事業により実施され、その他にも主要な都市計画道路の整備などが行われ、定住人口の受け皿となる空間の整備が行われてきました。

特に本市の居住が可能な市街化区域には、公共交通の基幹となる鉄道駅が位置するなど、利便性が高く、あわせて国道1号などの幹線道路沿い、先に示した土地区画整理事業区域などにおいて、都市機能の集積が進んでいます。

このため、本計画では、鉄道駅周辺や計画など都市基盤整備が図られた地域などを中心に、居住誘導区域を設定します。

■居住誘導区域に含まない区域

①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14項・同法施行令第24条）

内 容	本市の該当
ア 市街化調整区域(都市計画法第7条第1項)	有
イ 災害危険区域で住居建築禁止区域(建築基準法第39条第1項他)	無
ウ 農用地区域(農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号)	有
エ 農地もしくは採草放牧地(農地法第5条第2項第1号口)	有
オ 自然公園特別地域(自然公園法第20条第1項)	無
カ 保安林(森林法第25条もしくは第25条の2)	無
キ 保安林予定森林の区域(森林法第30条もしくは第30条の2)	無
ク 保安施設地区(森林法第41条)	無
ケ 保安施設地区に予定された地区(森林法第44条)	無
コ 原生自然環境保全地域(自然環境保全法第14条第1項)	無
サ 自然環境保全地域特別地区(自然環境保全法第25条第1項)	無

②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	本市の該当
ア 土砂災害特別警戒区域(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9条第1項)	無
イ 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第72条第1項)	無
ウ 災害危険区域で住居建築禁止区域以外(建築基準法第39条第1項他)	無
エ 地すべり防止区域(地すべり等防止法第3条第1項)	無
オ 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第3条第1項)	無

③妥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	本市の該当
ア 土砂災害警戒区域(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)	無
イ 津波災害警戒区域(津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項)	有
ウ 津波浸水想定における浸水区域(津波防災地域づくりに関する法律第8条)	有
エ 浸水想定区域(水防法第15条第1項第4号)	有
オ 都市洪水想定区域及び都市浸水想定区域(特定都市河川浸水被害対策法第32条第1項及び第2項)	無
カ 土砂災害等の基礎調査により判明して災害の発生の恐れのある区域(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)	無

④居住誘導区域について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）

内 容	本市の該当
ア 工業専用地域等の法律で住宅の建築が制限されている区域(都市計画法第8条第1項第1号等)	有
イ 特別用途地域、地区計画等で条例により住宅の建築が制限されている区域(都市計画法第8条第1項第2号等)	無
ウ 人口等の将来見通しを勘案して今後の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
エ 工場の移転で空地化が進展しているが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

## 2 居住誘導区域の範囲

居住誘導区域として望ましい区域像は、「立地適正化計画作成の手引き(国土交通省都市局都市計画課)」の考えに基づきつつ、本市の特性を踏まえて設定します。

### (1) 居住誘導区域として望ましい区域

#### 【都市機能誘導区域】

都市機能誘導区域は、都市機能（生活サービス機能）を誘導する区域で居住誘導区域内に設定する区域です。

本計画では、都市機能誘導区域を「弥富駅周辺」、「佐古木駅周辺」に設定しました。



【鉄道駅及びバス停の周辺】

鉄道駅は、本市と名古屋市、関西圏などを結ぶ基幹的公共交通であり、恒久性が高く、駅周辺から市内にアプローチするバスなどに乗り換える機能も有しています。

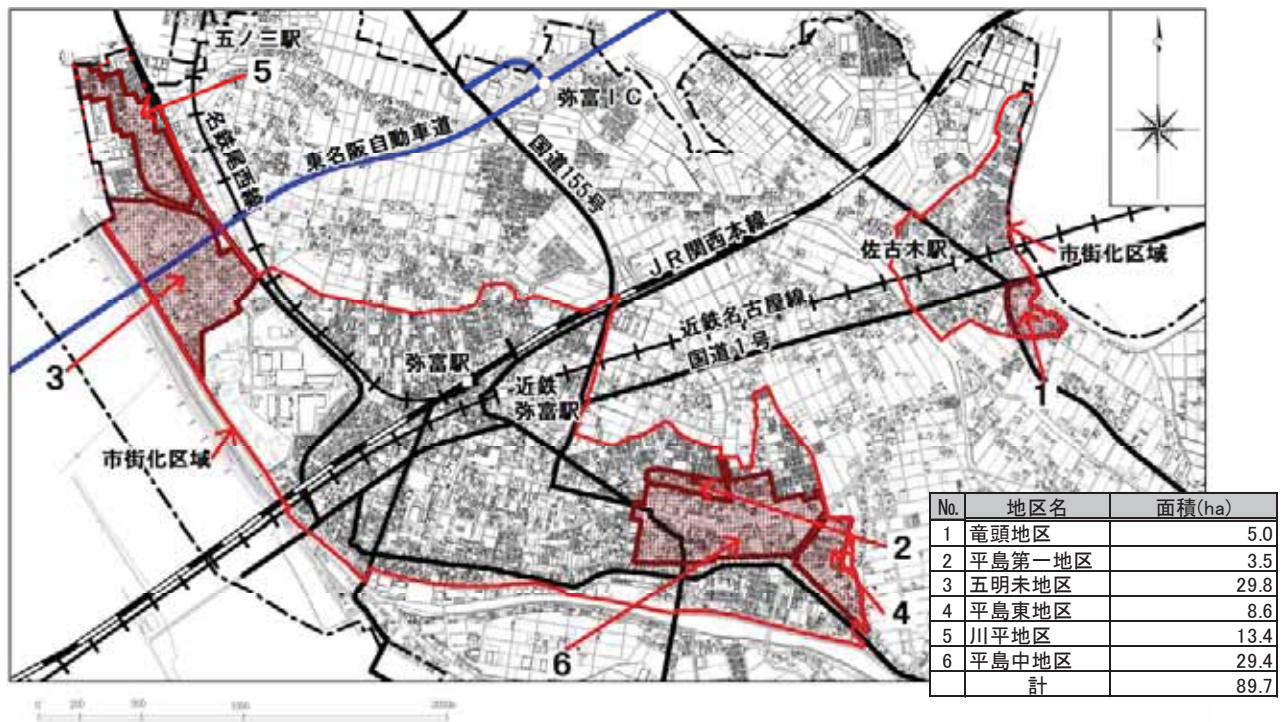
また、バス停は、下記の図に示すように、市街化区域の縁辺部の一部に、バス停から300mを超える箇所があります。

このため、本市の鉄道駅への徒歩圏800mを主としながら、バスを含めた公共交通のネットワークとともに、利便性の高い区域を、居住誘導区域に含める必要があると考えます。

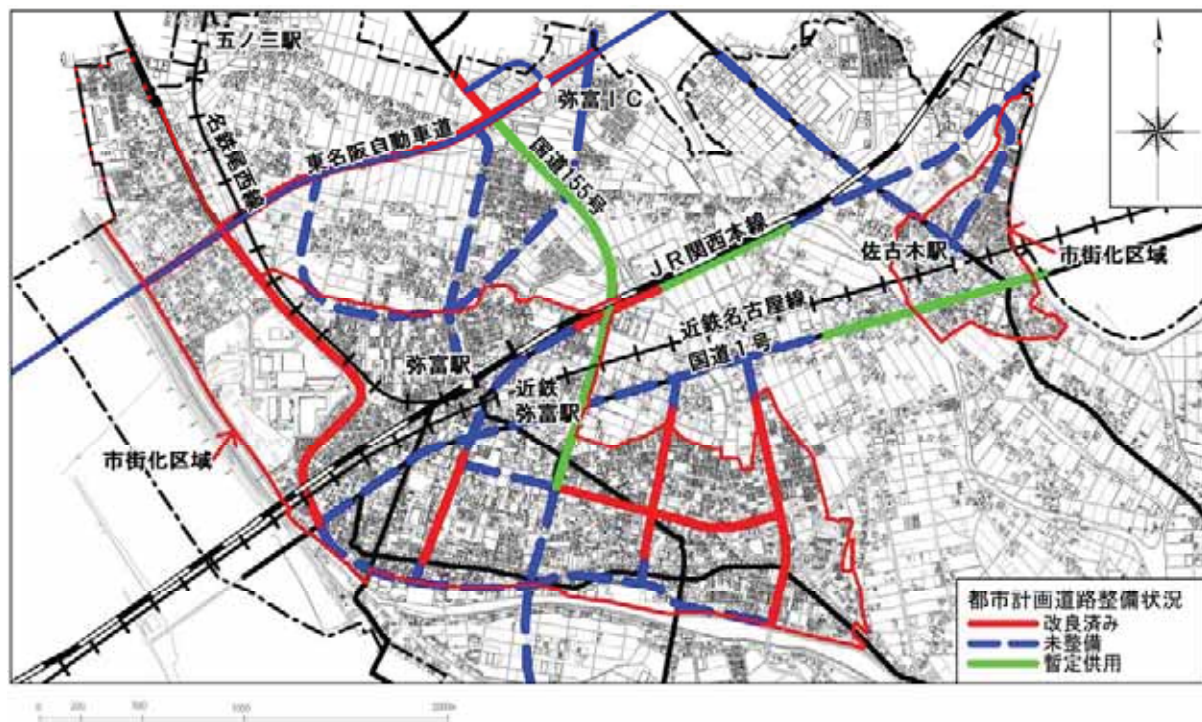


【土地区画整理事業等により計画的基盤が整備された区域】

本市の計画的な都市・生活基盤の整備として土地区画整理事業が想定され、本市では6地区・89.7haで実施し、近年では平島中土地区画整理事業(29.4ha)が完了しました。



また、都市計画道路についても、本市の計画的な都市・生活基盤の整備であり、上記の土地区画整理事業とともに整備されたものなどを含め整備を進めており、将来的にも未整備区間などにおいて整備を進めていくものとしています。

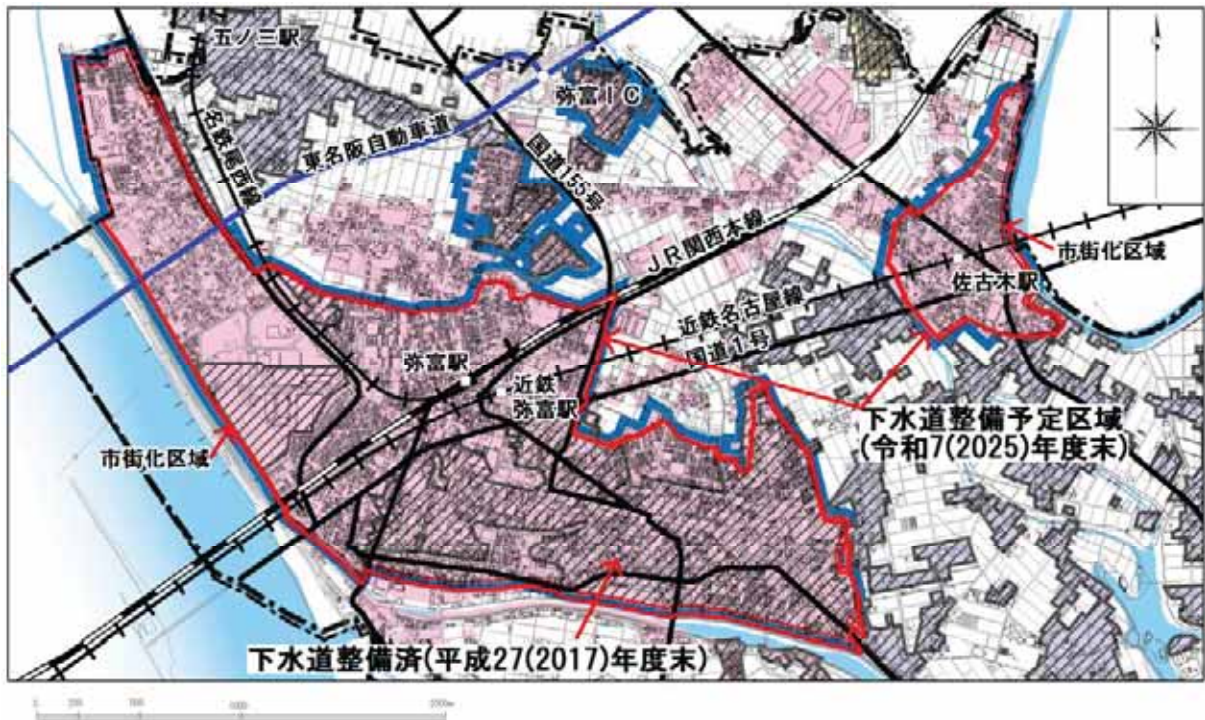


このような土地区画整理事業や都市計画道路については、都市・生活基盤の整備を計画的に実施していることから、居住誘導区域に含める必要があると考えます。

【下水道が整備された区域】

本市の下水道は、日光川下流流域下水道に接続する流域関連公共下水道で、順次その整備（下記の図で斜線部が平成29(2017)年度末整備済の区域）を進めています。今後、北部の市街化区域では、令和7(2025)年度末を目標に下水道の整備予定となっています。

このため、下水道が整備された区域及び整備を予定している区域については、その施設維持管理を含めた事業の安定的な収支を図っていく必要もあるため、居住誘導区域に含める必要があると考えます。





## 【人口密度（将来の人口密度の推計）】

平成27(2017)年の国勢調査による市街化区域内人口は、25,668人であり、北部の市街化区域（全域1,099.9ha－工業系用途地域700.5ha）が約399.4ha（北部にも工業地域がありますが、含まれていません）であるため、人口密度が64.27人/haとなります。

※参考：将来人口密度の見通し

市街化調整区域の将来人口を、転出転入の社会増が無く、自然増減（出生と死亡）のみと仮定し、算出すると平成27(2017)年17,601人が令和17(2035)年に約15,500人、令和27(2045)年に約14,200人と推計されます。

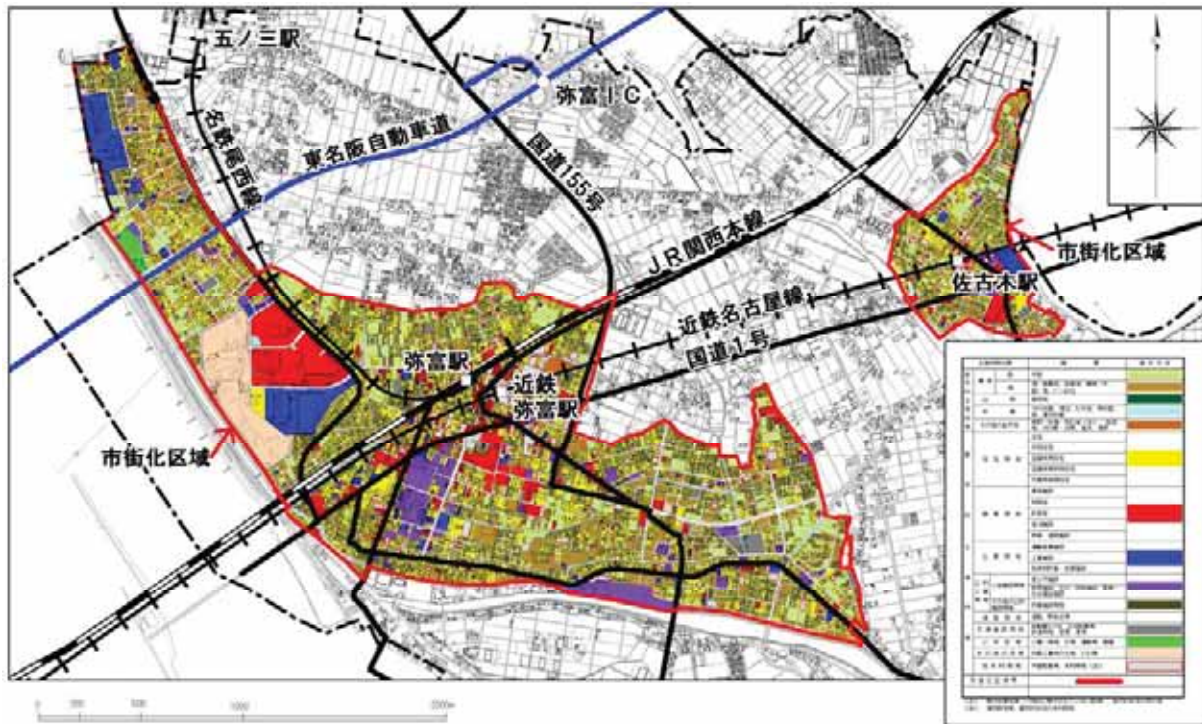
これに基づき、残りの人口が市街化区域とした場合、令和17(2035)年に約24,500人、令和27(2045)年に約23,410人となります。

この結果、北部の市街化区域内人口は、令和17(2035)年に61.34人/ha、令和27(2045)年に58.61人/haと想定されます。



【土地利用状況（将来の人口の受け皿となる利用状況の確認）】

北部の市街化区域の人が住める可住地は、309.07haあり、水田(23.77ha)や畑(30.56ha)及び平面駐車場などの低未利用地(20.86ha)を含んで存在しています。



区分	面積	内、可住地
水田	23.77ha	23.77ha
畑	30.56ha	30.56ha
山林	0.02ha	0.02ha
水面	8.22ha	0.00ha
その他の自然地	3.90ha	0.00ha
住宅用地	177.46ha	177.46ha
商業用地	35.16ha	20.60ha
工業用地	20.77ha	20.77ha
公益施設用地	17.49ha	0.00ha
その他の公的施設用地	5.93ha	0.00ha
道路用地	10.25ha	0.00ha
交通施設用地	4.65ha	0.00ha
公共空地	1.63ha	0.00ha
その他の空地	15.03ha	15.03ha
低未利用地	20.86ha	20.86ha
合計	375.70ha	309.07ha

(2) 居住誘導区域に含めない区域

【市街化調整区域】

本市の市街化区域は、北部と南部にあり、その他が市街化調整区域となります。

【その他】

その他に都市再生特別措置法第81条第14項及び都市計画運用指針などに規定されている居住誘導区域に含めない区域は、本市の市街化区域には、存在しません。

(3) 居住を誘導することが妥当でないと判断される場合は含まない区域

津波災害警戒区域

【津波災害警戒区域】

本市の津波災害警戒区域は、令和元(2019)年7月30日に指定されています。

当該区域においては、いざという時には津波から「逃げる」ことができるように指定する区域であり、建築物の建築や開発行為が制限されるものではありません。

この津波災害警戒区域は、本市全体が指定されており、居住誘導区域が想定される市街化区域のみが対象となっています。

このため、この対策については、本市全体で対応していくものとして対策を講じていくことを前提とします。

以上のことから、「居住を誘導することが妥当でない」とは判断しません。



【津波浸水想定における浸水区域】

本市の津波浸水想定は、平成26(2014)年11月26日に指定されています。上記の「津波災害警戒区域」と同様に、本市全体となっています。

このため、この対策についても、本市全体で対応していくものとして対策を講じていくことを前提とします。

以上のことから、「居住を誘導することが妥当でない」とは判断しません。



【水防法に基づく洪水浸水想定区域(日光川水系日光川)、愛知県による高潮浸水想定区域】

本市における日光川水系日光川による洪水浸水想定区域は、平成20(2008)年6月1日に指定されています。本市の北部市街化区域は、洪水浸水想定区域となっています。

また、本市には、愛知県高潮浸水想定区域が平成26(2014)年11月26日に設定されています。

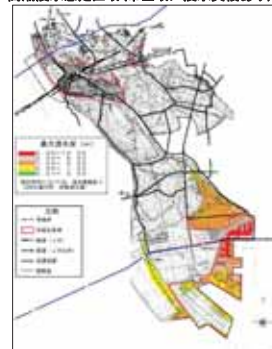
これらの水防法等に基づき、洪水対策・高潮浸水想定区域の対策についても、本市全体で対応していくものとして対策を講じていくことを前提とします。

以上のことから、「居住を誘導することが妥当でない」とは判断しません。

洪水浸水想定区域(日光川水系日光川)



高潮浸水想定区域(市全域に浸水実績あり)



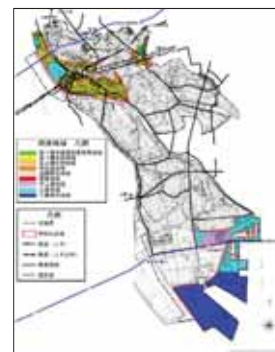
【その他】

その他に都市計画運用指針に規定されている居住を誘導することが妥当でないと判断される場合に含まない区域は、本市の市街化区域には、存在しません。

(4) 慎重に判断を行うことが望ましい区域

【工業専用地域等の法律で住宅の建築が制限されている区域】

本市の市街化区域には、南部に工業専用地域が指定されています。このため、同指定区域を居住誘導区域に含めないものとし、あわせて周辺に指定されている工業地域等についても居住誘導区域に含めないものとし、





(5) 居住誘導区域の範囲

本市の居住誘導区域の範囲は、現行の「市街化区域」を前提に、前述までに示した「居住誘導区域を含む区域」や「居住誘導区域に含めない区域」などを考慮して、右図に示す区域と定めます。

【居住誘導区域の範囲を検討するフロー】

第一段階 市街化区域内



第二段階 居住誘導区域に含む区域

- ① 生活サービス施設が集積する区域(都市機能誘導区域)
- ② 公共交通の利便性の高い区域(鉄道駅の徒歩圏800mの区域)
- ③ 充実した都市基盤が確保されたまたは積極的に居住を促し公共投資を活用する区域(土地区画整理事業、都市計画道路、下水道)



第三段階 居住誘導区域に含めない区域

津波災害警戒区域や津波浸水想定区域、洪水浸水想定区域、高潮浸水想定区域に該当するため、本市では、「津波・高潮緊急時避難場所等」となる下記に示す避難可能な建物を指定し、万が一に備えています。

○津波・高潮等緊急時避難場所の指定対象施設

- 1. 昭和56年施行の新耐震設計基準に適合、または、耐震診断によって耐震安全性が確認(もしくは耐震改修済み)された建物
- 2. 構造がRC造(鉄筋コンクリート)、または、SRC造(鉄骨鉄筋コンクリート)である建物
- 3. 3階以上で避難可能場所を有している建物。(2階建てでも屋上への避難が可能な場所は対象)

※居住誘導区域は、鉄道駅周辺などに定めることが想定され、上記2・3に該当する建物が建築される可能性が高いことから、その指定を広め、万が一の際の備えを有する空間としていくものとします。



最終段階 明確な区域となるように土地等の利用状況や地形地物による区分

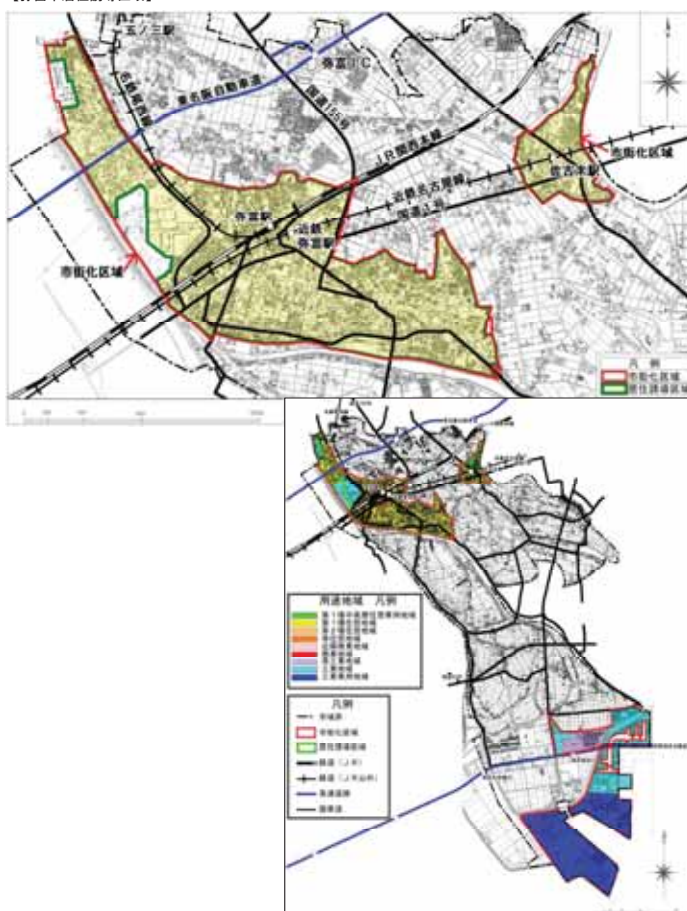
- ① 土地利用状況や地形地物による区分



弥富市居住誘導区域

※本市北部の市街化区域から、工業地域でかつ一団で居住していない土地を除いた区域(約426ha・市街化区域に対する割合約38.7%)

【弥富市居住誘導区域】





## 【居住誘導区域外への対応】

居住誘導区域外となる区域は、主に市街化区域内の工業系の土地利用がされている区域と市街化調整区域からなります。これらの区域は、既に集落が形成され居住されている地域もあり、将来的に人口減少や高齢化が見込まれます。したがって、総合計画や都市計画マスタープラン等に基づき、鉄道駅などへの交通ネットワーク及び生活サービスの維持に努めていきます。

また、市街化調整区域は、農地の保全を基本として、市街化を抑制すべき区域であります。しかしながら、駅から概ね1km以内の交通利便性が高い市街化調整区域については、人口、土地利用、交通等の動向を総合的に勘案しながら、適宜、土地利用の転換を検討し、本市の目指すコンパクトなまちづくりを推進します。

