



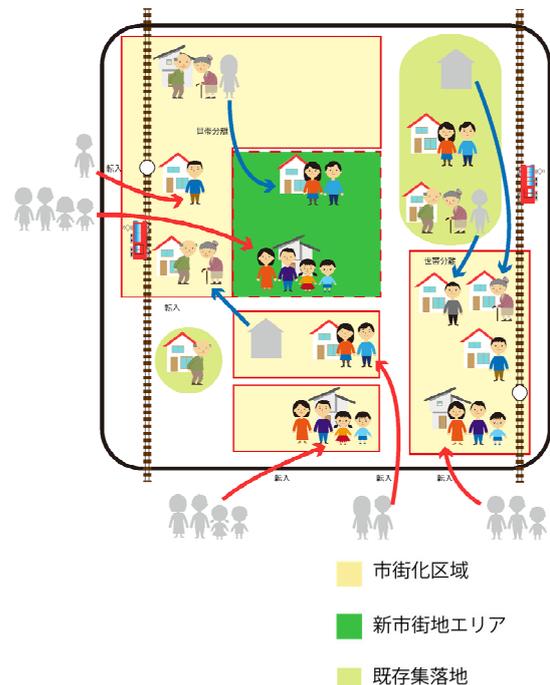
1 居住の誘導方針

立地適正化計画は、めざすべき都市の骨格構造を具体化していくためには、どのような世代の居住者をどこに誘導するのか、そのためにはどのような都市機能を誘導するのかといった具体的な誘導の方針を定め、それに沿った形で具体の誘導区域や誘導施策を定めるものです。

そこで、先に定めた立地適正化の方針及び都市の骨格構造を実現するため、居住の誘導方針を定めます。

～若年世代や高齢者から安心して暮らし続けることができるまちとして選ばれる都市づくりに向けて～

- 市街化区域(ただし、工業地域、工業専用地域及び災害危険性の高い区域は除く。)や新市街地エリアでは、当面(~10年後)は、現在の居住を維持しながら、ゆとりある住まいや自家用車を主な移動手段とする暮らし方を求める若年・子育て世代の居住を誘導します。
- 主要な鉄道駅(朝倉駅、巽ヶ丘駅、新舞子駅)周辺では、現在の居住を維持しながら、生活に必要な機能が身近に揃う便利な暮らしを求める若年世代から高齢者まで幅広い世代の居住を誘導します。特に、郊外部や集落地に住む高齢者等が居住選択できる場を確保します。



2 居住誘導区域の設定方法

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、居住を誘導すべき区域であり、本計画では、先に定めた立地適正化の方針、めざすべき都市の骨格構造及び居住の誘導方針に沿いながら、災害に対して安全な居住環境を確保することができるよう、居住誘導区域を設定します。

3 居住誘導区域の設定

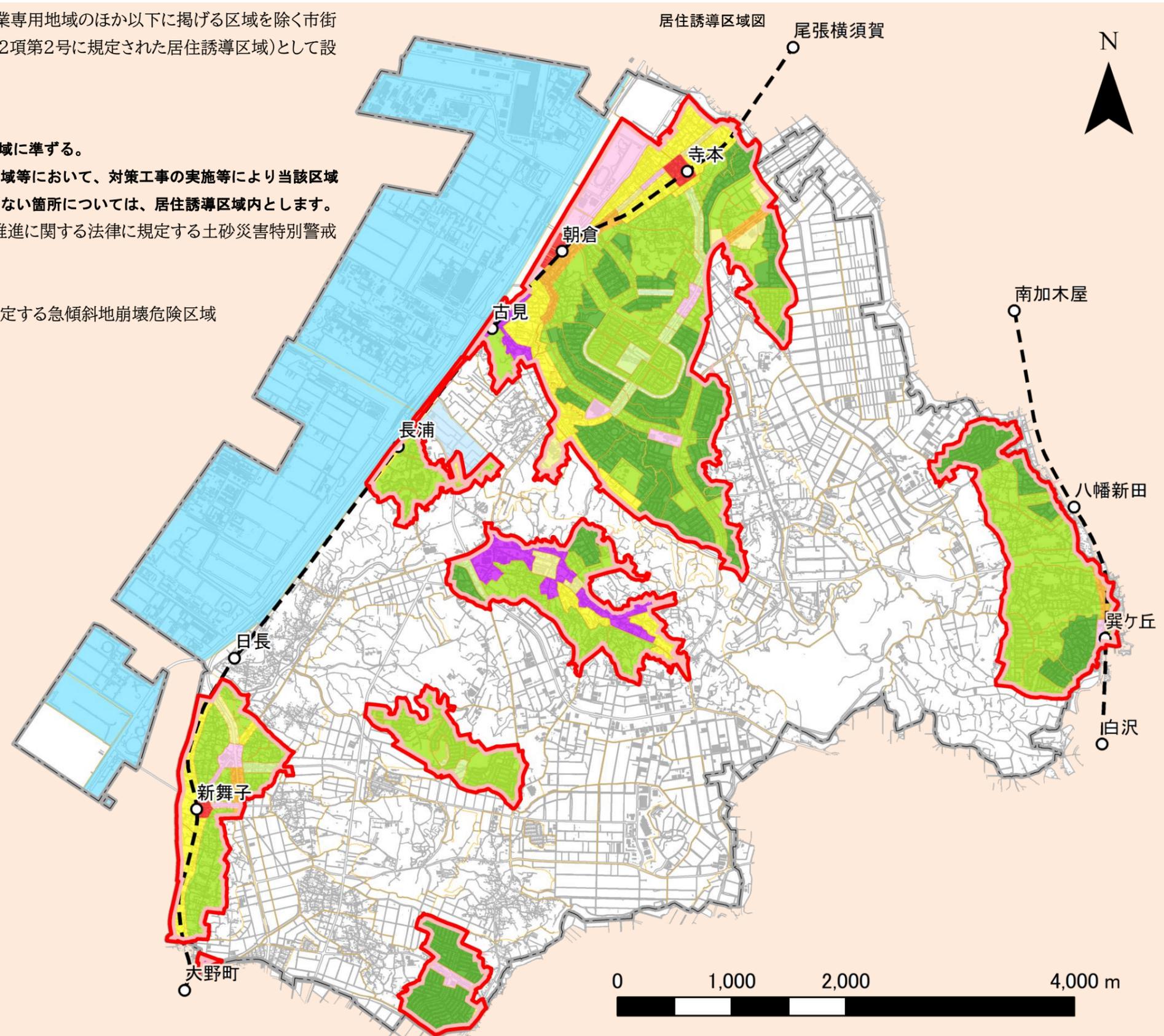
工業地域(地区計画により住宅の建築を制限)及び工業専用地域のほか以下に掲げる区域を除く市街化区域を居住誘導区域(都市再生特別措置法第81条第2項第2号に規定された居住誘導区域)として設定します。

<居住誘導区域に含まない区域>

※他法令に基づき区域変更があった場合には、変更後の区域に準ずる。

ただし、居住誘導区域から除外した土砂災害特別警戒区域等において、対策工事の実施等により当該区域の安全性が確保された際、他のマイナスの視点に該当しない箇所については、居住誘導区域内とします。

- 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規定する土砂災害特別警戒区域
- 建築基準法に規定する災害危険区域
- 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域



4 届出制度について

■届出制度の目的

市が、居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するための制度です。

■届出の対象となる行為

居住誘導区域外の区域で、一定規模以上の住宅の建築目的の開発や建築等行為を行う場合は、都市再生特別措置法第88条第1項の規定により、**開発行為等に着手する30日前までに**、市長への届出が義務付けられています。

また、市は、届出をした者に対して、必要な場合には当該区域内における居住の誘導のための施策に関する情報提供等を行うとともに、居住誘導区域内への居住の誘導に対し、何かしらの支障が生じると判断した場合は、開発行為等の規模を縮小するよう調整をする等の対応を行い、それらの調整が不調になった場合は、勧告等を行うこととされています。

○開発行為

- ①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が**1000㎡以上**のもの
- ③住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為
(例えば、**寄宿舎や有料老人ホーム**等)

①の例示

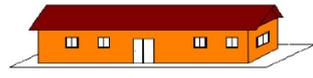
3戸の開発行為



②の例示

1,300㎡

1戸の開発行為



800㎡

2戸の開発行為



○建築等行為

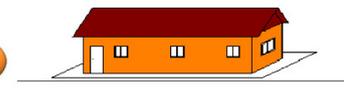
- ①3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ②人の居住の用に供する建築物として**条例で定めたものを新築しようとする場合**
(例えば、**寄宿舎や有料老人ホーム**等)
- ③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合

①の例示

3戸の建築行為

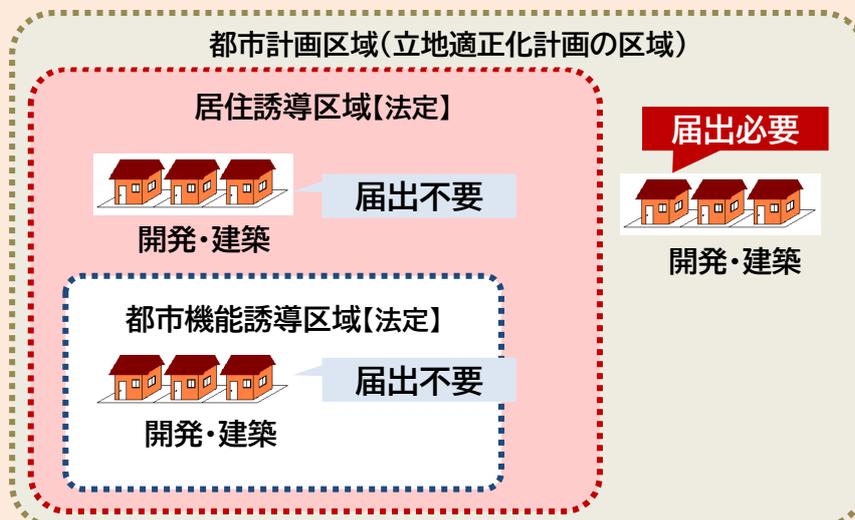


1戸の建築行為



(出典：「都市計画運用指針における立地適正化計画に係る概要」国土交通省)

住宅に関する届出の対象となる行為の例



※当検討資料の STEP 1～STEP 3 については、令和3年3月策定時の検討内容です。

【検討資料】「居住誘導区域の設定」について

<STEP 1> 居住地の現状及び将来見通しの分析

- ア 地区別の将来(10年後、20年後)人口見通し
- イ 都市機能の分布状況
- ウ 公共交通や都市基盤の整備状況 等

エリア A

- 当面(~10年後)は、人口密度の大きな低下は見込まれにくく、DIDの基準密度(40人/ha)以上に維持され、都市機能が広く分布する現在の市街化区域(工業地域及び工業専用地域は除く。)
- 岡田地区は、歴史的な街並み景観等を生かした観光・交流を促進するために、飲食店をはじめとする商業機能や公共交通の維持・確保を図れるよう一定の人口集積を維持していくことから、エリア A に区分

エリア B

- 将来的(概ね20年後)にも人口密度の大きな低下が見込まれにくい上、公共交通や都市基盤が充実しており、若年世代から高齢者までが便利に生活できる市街地

<STEP 2> 居住の誘導方針の設定

エリア A

- 当面(~10年後)は、現在の居住を維持しながら、ゆとりある住まいや自家用車を主な移動手段とする暮らし方を求める若年・子育て世代の居住を誘導
- 将来(10年後以降)の人口動向によっては、居住の積極的な誘導は図らず、居住・コミュニティを維持

エリア B

- 現在の居住を維持しながら、生活に必要な機能が身近に揃う便利な暮らしを求める若年世代から高齢者まで幅広い世代の居住を誘導

<STEP 3> 災害に対する安全な居住環境の確保

- ア 災害レッドゾーンとして土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域等の除外
- イ 災害イエローゾーンについては個別判断

<STEP 4> 居住誘導区域の設定

- 市街化区域界、道路や河川等の地形地物等により区分

<計画策定後> 居住誘導区域の見直し

- エリア A を中心に、将来の人口動向に応じて必要に応じ居住誘導区域を見直し

<STEP 3> 災害に対する安全な居住環境の確保

ア 災害レッドゾーンの除外

都市再生特別措置法の規定(令和2(2020)年6月10日公布)に基づき、本市において災害レッドゾーンに該当する区域は**居住誘導区域に含まない**こととします。

災害レッドゾーンに該当する区域

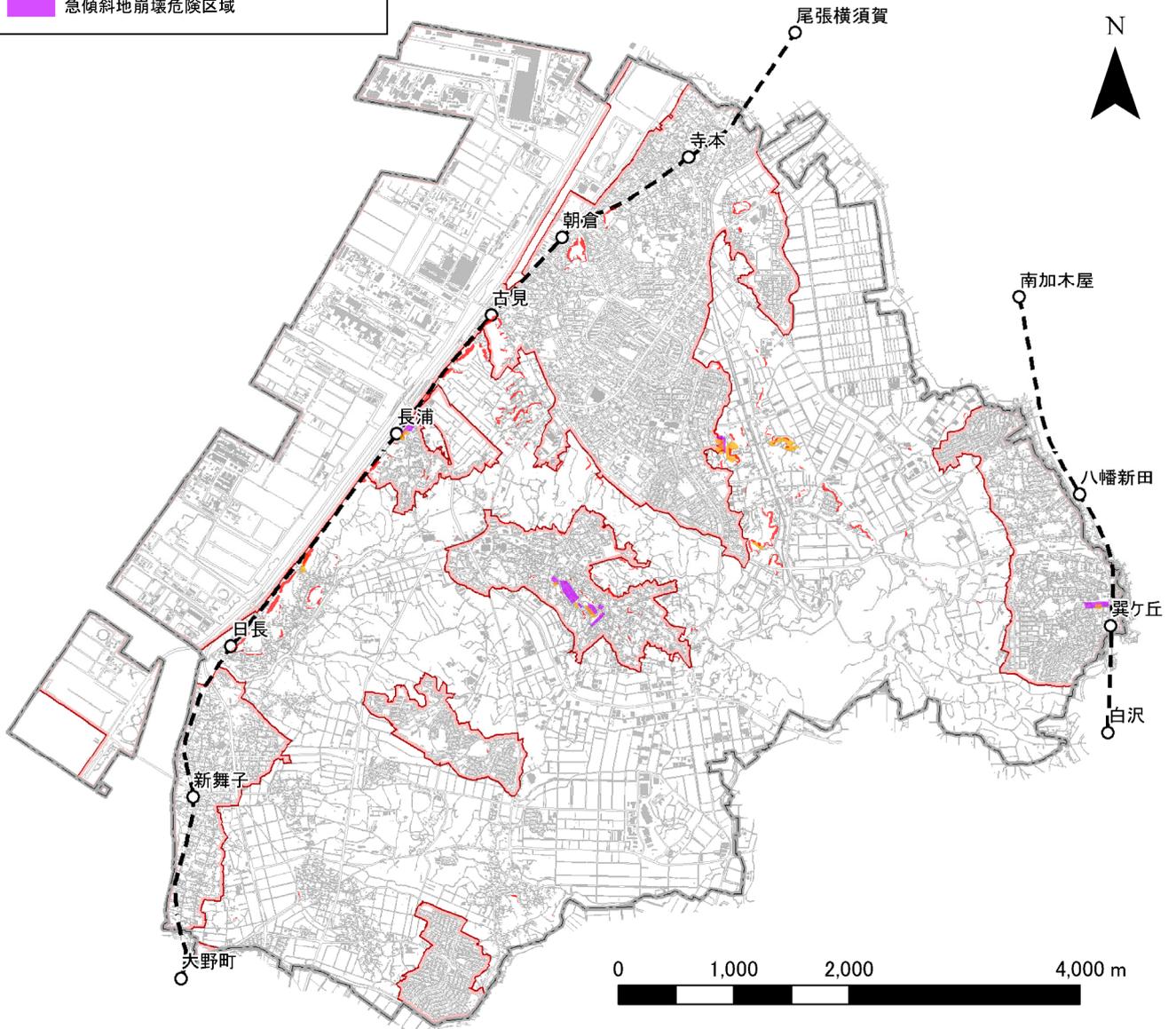
区 域	本市該当の有無
(ア)土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する 土砂災害特別警戒区域	有
(イ)津波防災地域づくりに関する法律に規定する 津波災害特別警戒区域	無
(ウ)建築基準法に規定する 災害危険区域 (法で居住誘導区域に含まないこととされている区域を除く。)	有
(エ)地すべり等防止法に規定する 地すべり防止区域	無
(オ)急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する 急傾斜地崩壊危険区域	有

第 4 章

の
設
定
居
住
誘
導
区
域

災害レッドゾーン

- 市街化区域
- 土砂災害特別警戒区域(急傾斜地の崩壊)
- 建築基準法に規定する災害危険区域
- 急傾斜地崩壊危険区域



イ 災害イエローゾーンの個別判断

都市再生特別措置法の規定(令和2(2020)年6月10日公布)に基づき、本市において災害イエローゾーンに該当する区域については、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、居住誘導区域に含むかどうかを個別に判断することとします。

災害イエローゾーンに該当する区域

区 域	本市該当の有無
(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に規定する 土砂災害警戒区域	有
(イ)津波防災地域づくりに関する法律に規定する 津波災害警戒区域	有
(ウ)水防法に規定する 浸水想定区域	無
(エ)特定都市河川浸水被害対策法に規定する 都市洪水想定区域及び都市浸水想定区域	無
(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に規定する 基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波浸水想定区域にお 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恐れのある区域	有

※本計画では、法律に規定する調査結果により判明した区域ではないものの、高潮浸水予測マップ及び浸水実績区域を災害イエローゾーンにおける災害の発生のおそれのある区域として扱うこととします。
※津波浸水想定区域(オ)は、最大クラスの津波を対象に浸水区域及び水深で設定された浸水想定区域で、災害イエローゾーンに該当していますが、本計画では、最大クラスの津波が発生した場合に住民等の生命又は身体に危険が生ずる恐れがある区域として設定された津波災害警戒区域(イ)を用いて居住誘導区域設定の検討を行うこととします。

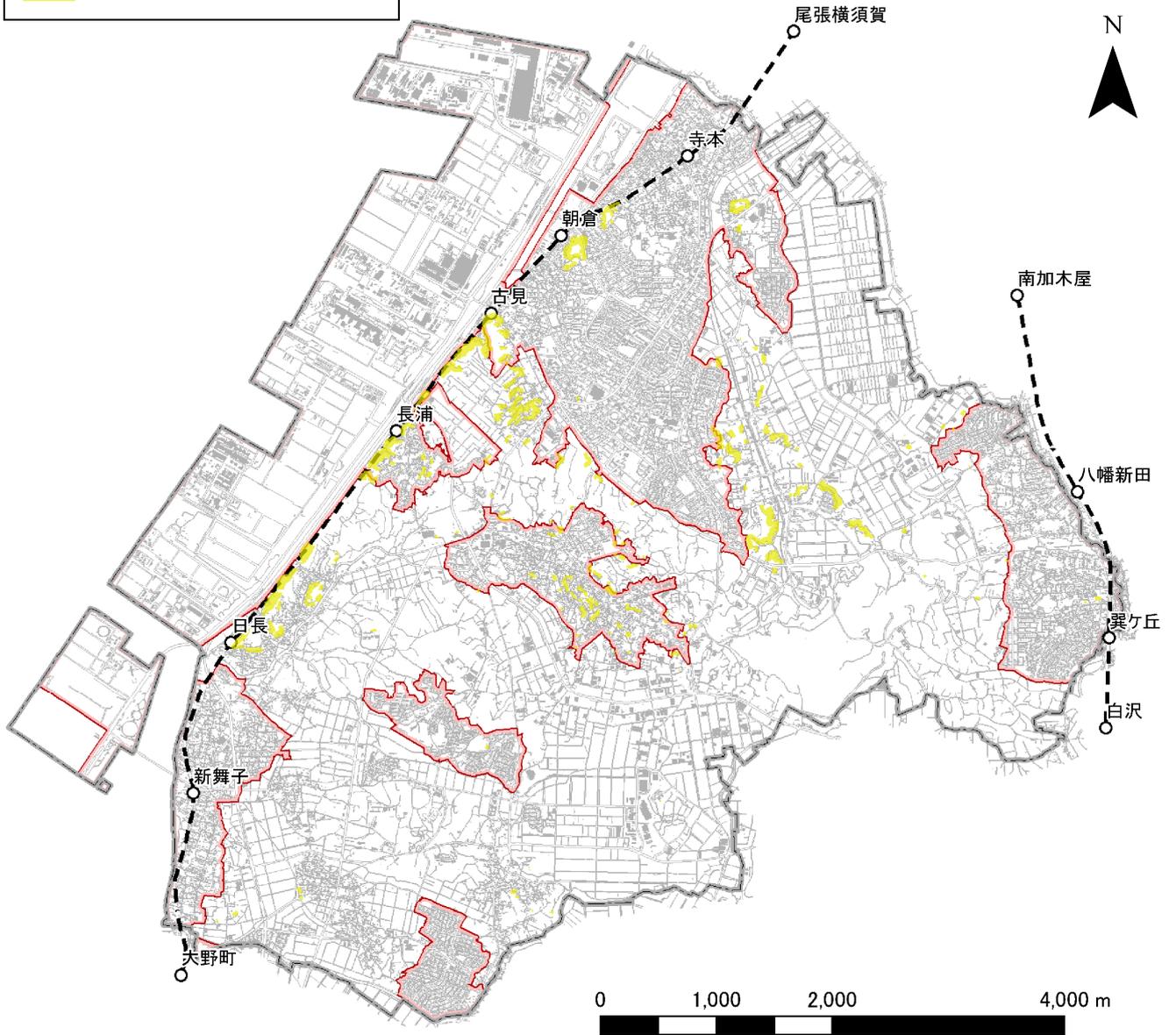
(ア) 土砂災害警戒区域

本市の土砂災害警戒区域においては、これまで災害情報の伝達や避難が早くできるような警戒避難体制の整備を進めてきており、今後も引き続き警戒避難体制の充実・強化を図ることとし、当該区域については**居住誘導区域からの除外は行わない**こととします。

土砂災害警戒区域

凡例

- 市街化区域
- 土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)

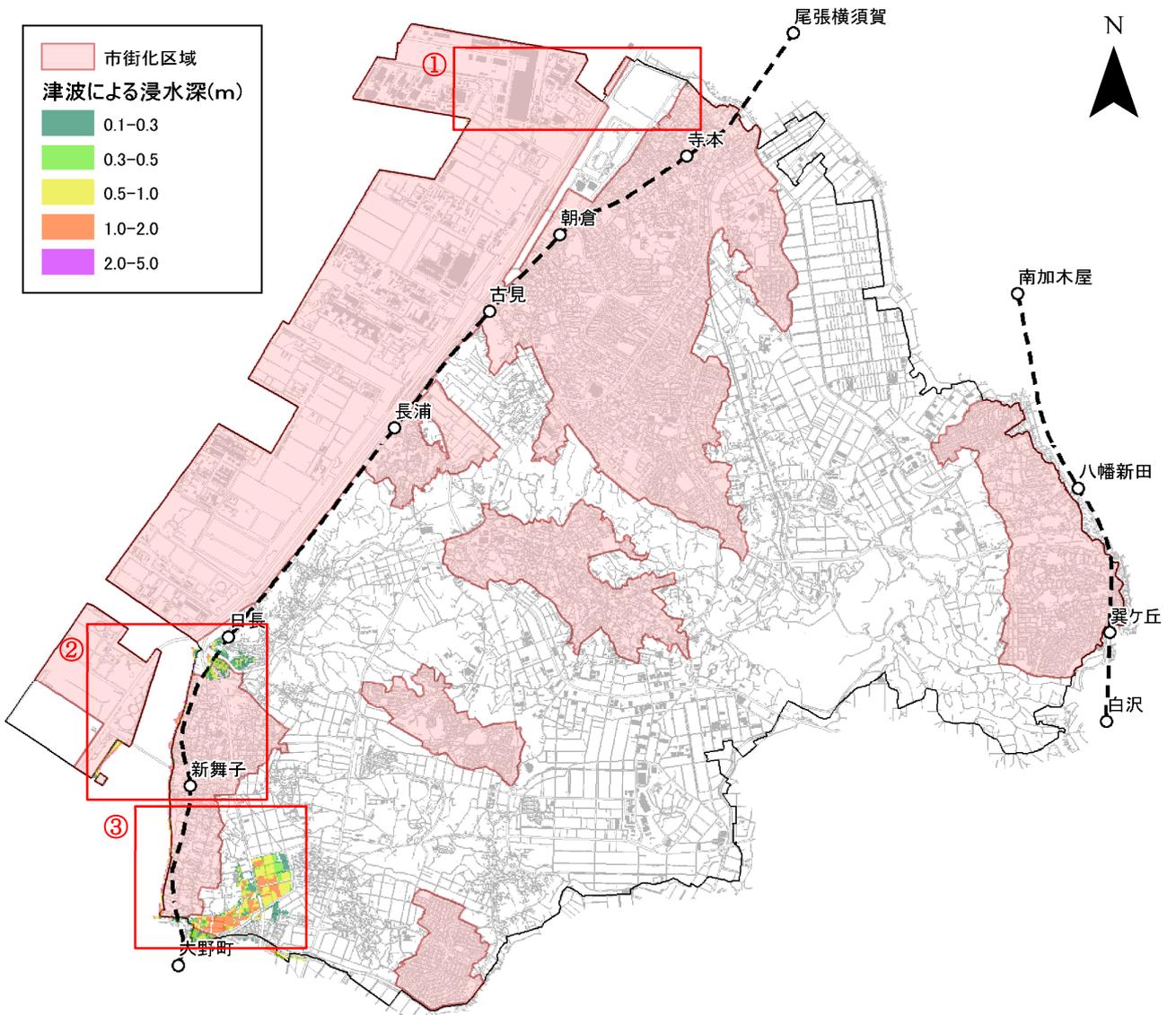


(イ) 津波災害警戒区域

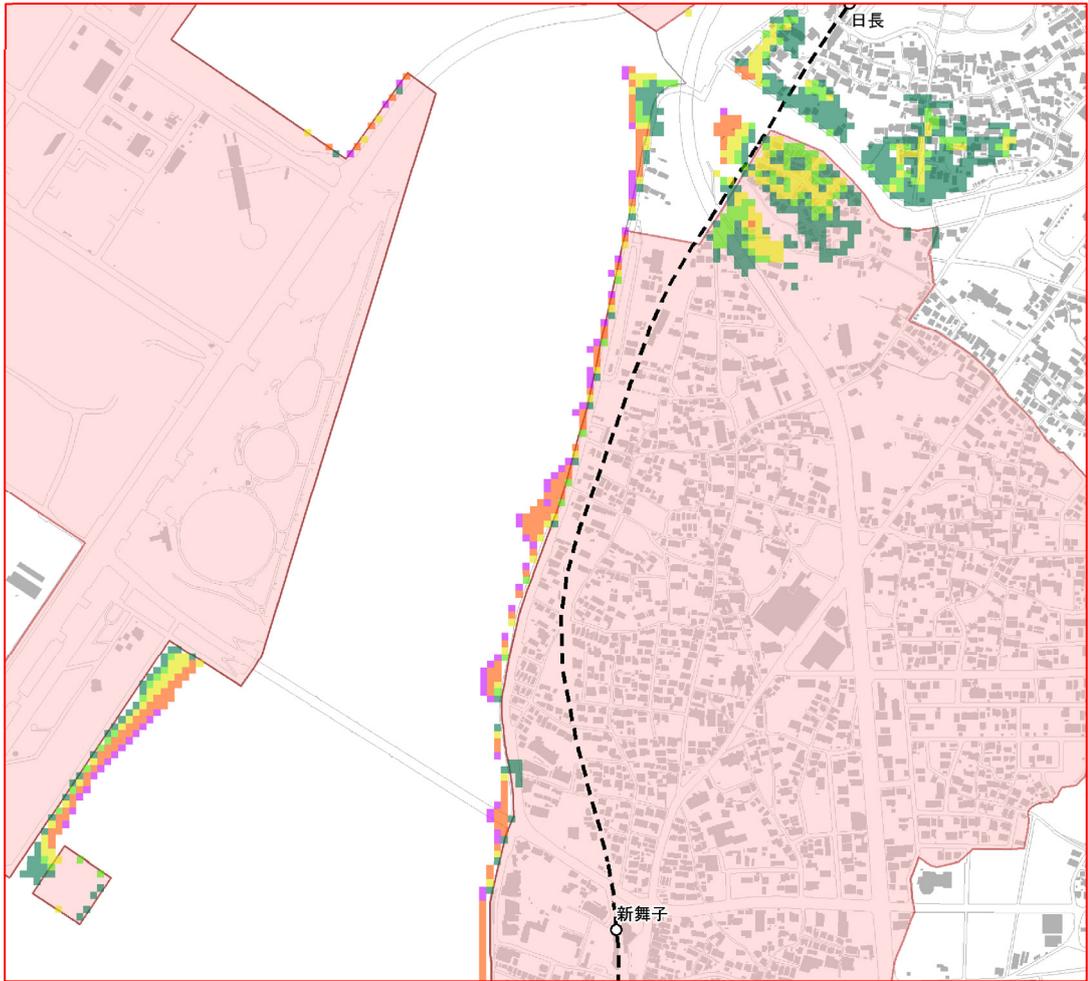
本市では、令和元(2019)年7月に愛知県知事により、津波災害警戒区域(次ページ参照)が指定されています。当該区域は、最大クラスの津波が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがある区域で、津波による人的災害を防止するため、平常時には通常の生活や社会経済活動を営みつつ、いざという時には津波から「逃げる」ことができるように指定する区域で、建築物の建築や開発行為が制限されるものではありません。

そこで、当該区域については、南海トラフ地震等の海溝型大地震における津波に対して、津波に関する情報の収集・伝達や避難誘導計画の策定・防災知識の普及等の事前対策を講じるとともに、津波からの防護のための維持・整備等を進めていくこととし、**居住誘導区域からの除外は行わないこととします。**

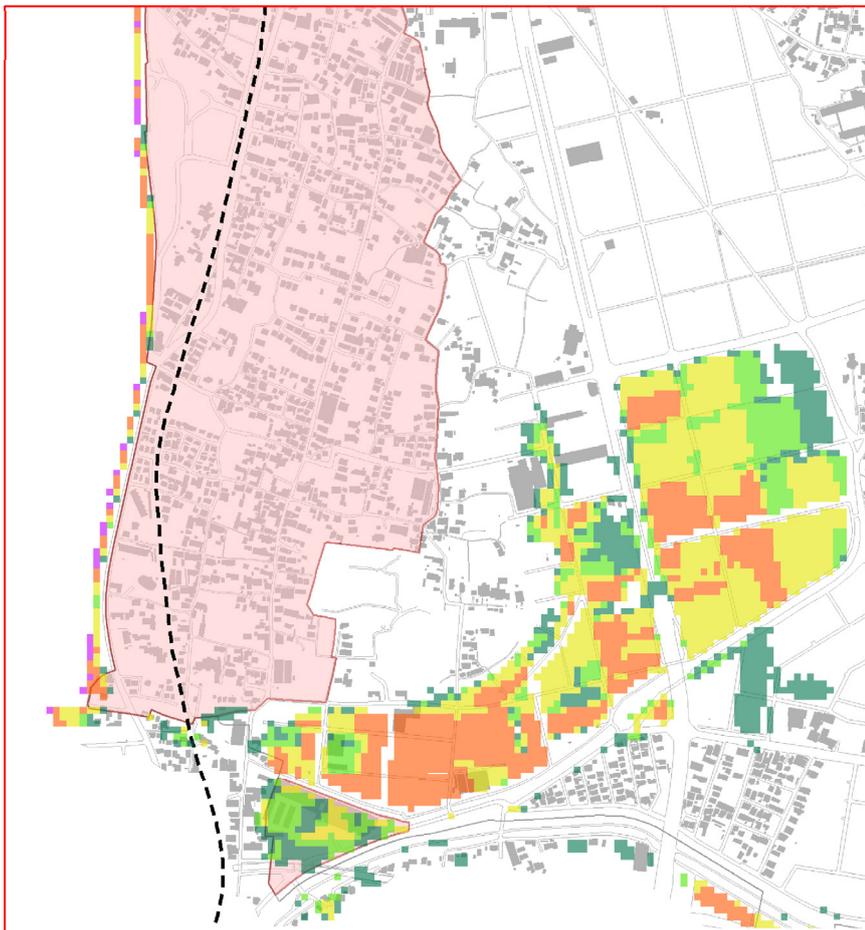
津波災害警戒区域



②



③



第 4 章

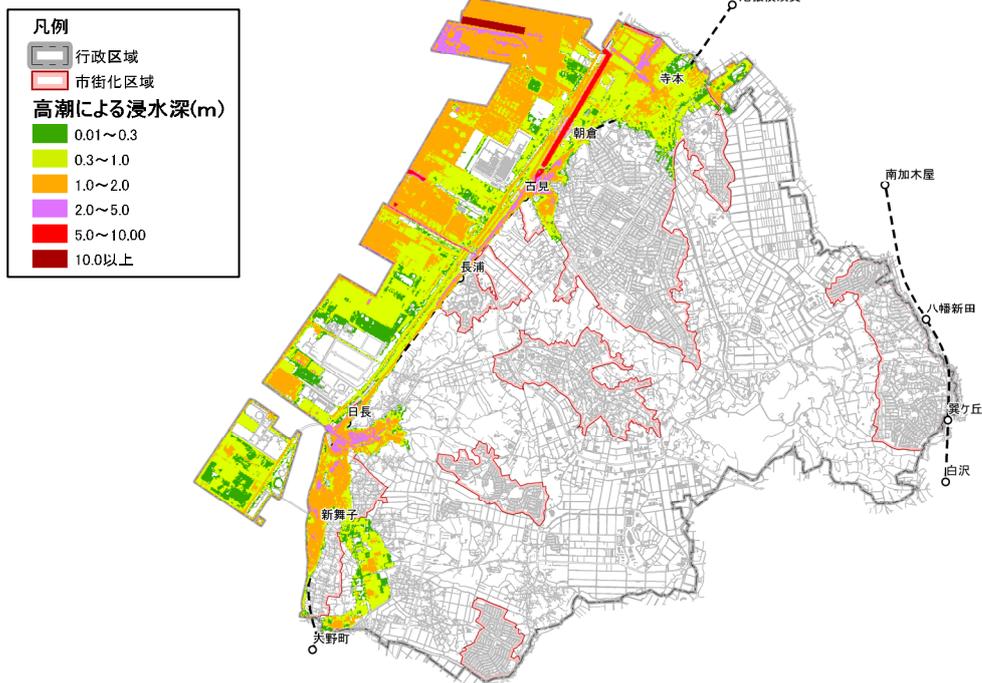
居住誘導区域
の設定

■法律に基づかない任意に規定する区域

- 災害の発生のおそれのある区域（高潮浸水予測マップ）
- 災害の発生のおそれのある区域（浸水実績区域）

本計画では、法律に規定する調査結果により判明した区域ではないものの、高潮浸水予測マップ及び浸水実績区域を災害イエローゾーンにおける災害の発生のおそれのある区域として扱うこととします。これら災害の発生要因である台風や大雨は事前の発生予測が可能であり、今後も引き続き、浸水被害を未然に防止するための対策や事前の情報周知の徹底等による避難体制の強化・充実を図ることとし、当該区域については居住誘導区域からの除外は行わないこととします。

高潮浸水予測マップ



浸水実績区域

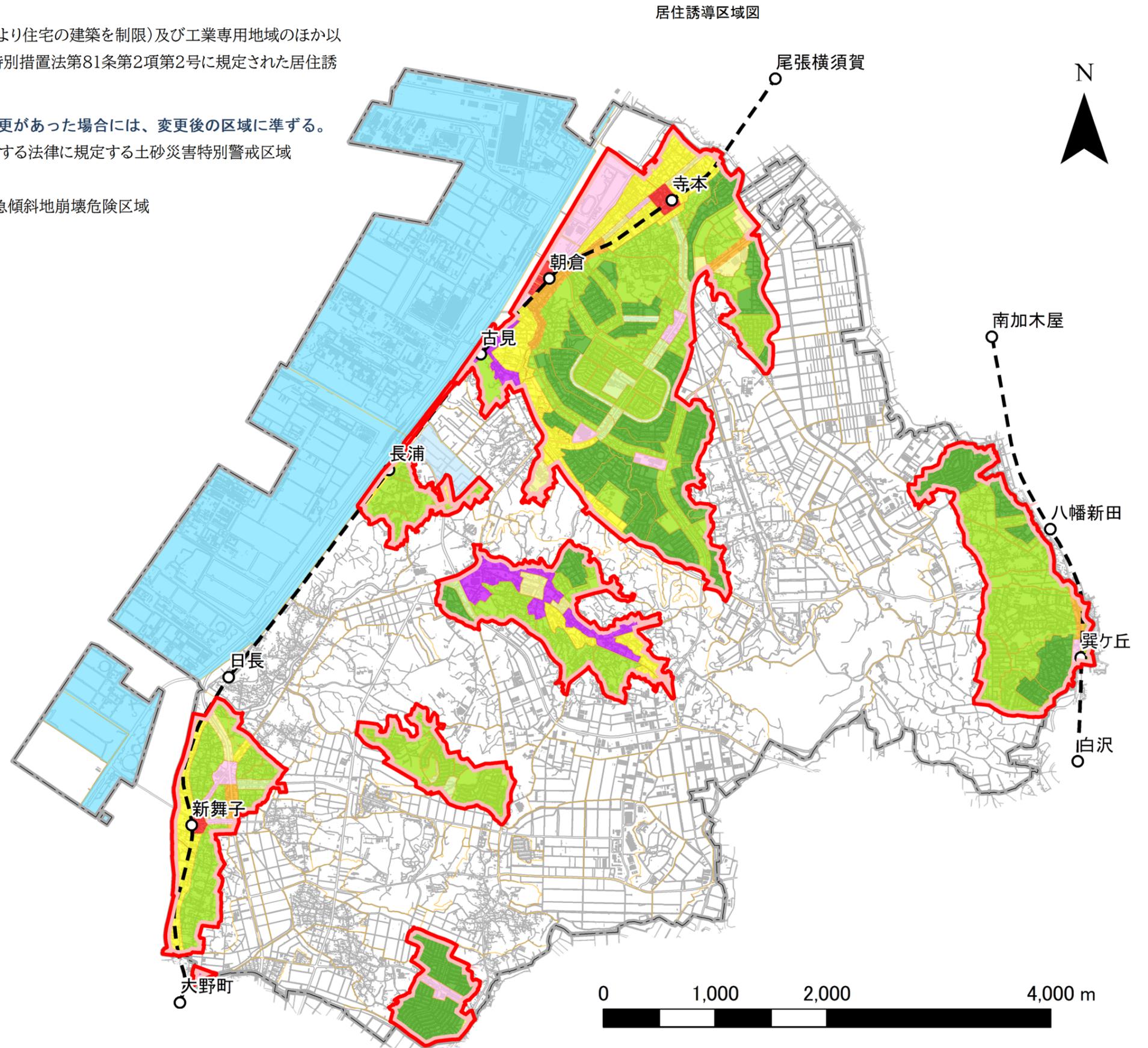
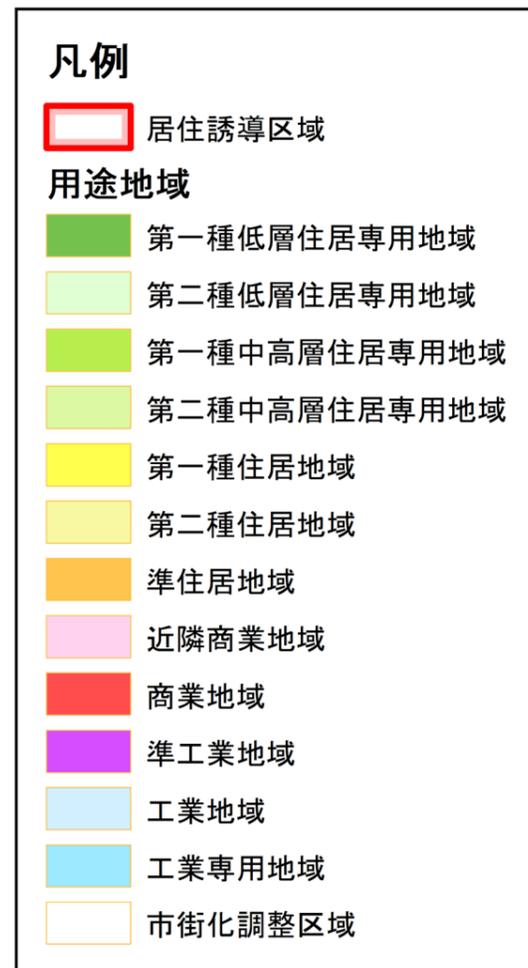


<STEP 4> 居住誘導区域の設定

STEP1からSTEP3の検討を踏まえ、工業地域(地区計画により住宅の建築を制限)及び工業専用地域のほか以下に掲げる区域を除く市街化区域を居住誘導区域(都市再生特別措置法第81条第2項第2号に規定された居住誘導区域)として設定します。

<居住誘導区域に含まない区域> ※他法令に基づき区域変更があった場合には、変更後の区域に準ずる。

- 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規定する土砂災害特別警戒区域
- 建築基準法に規定する災害危険区域
- 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域



(調整用白紙)