

第4章 居住誘導区域に関する事項

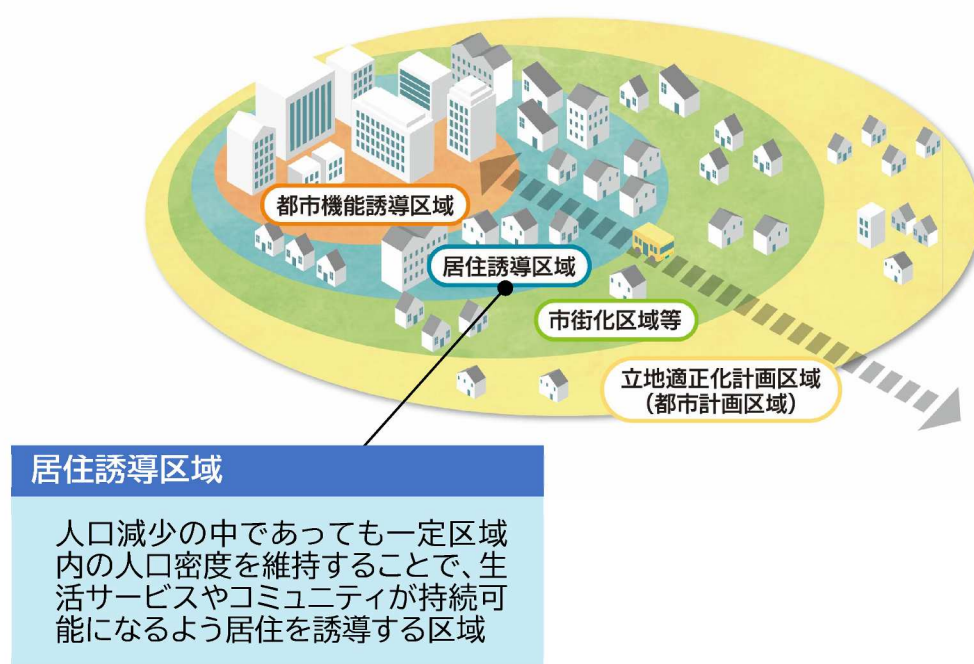
1. 居住誘導区域の設定方針

(1) 基本的な考え方

居住誘導区域は、人口減少の中であっても一定区域内の人口密度を維持することで、生活サービスやコミュニティが持続可能になるよう居住を誘導する区域です。

居住誘導区域の設定にあたっては、市町村合併の経緯に留意しつつ、都市機能の既存ストック、人口、交通ネットワークの現状、災害ハザードエリアの指定状況等を勘案し区域を設定します。

なお、居住誘導区域は、都市再生特別措置法の規定で市街化区域等の区域内に定めることとなっていますが、このことは、必ずしも居住誘導区域外における居住を否定するものではありません。特に、本市においては、市街化調整区域及び都市計画区域外に多くの市民が居住しているため、これらの区域においても、ライフスタイルの多様化やライフステージに応じた居住地が選択できる環境を整備し、地域の活力の維持・向上を図るための適切な土地利用を図ります。



■ 居住誘導区域の設定イメージ

（２）災害ハザードエリアにおける居住誘導区域設定の考え方

都市再生特別措置法第 81 条第 19 項に規定する居住誘導区域に含まない区域のうち、本市の市街化区域等の区域内には、土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域（災害危険区域を含む）が指定されています。

また、気候変動の影響等により頻発・激甚化する傾向にある水害に対応するためには、その災害リスクを低減させるためのハード整備とあわせて、想定される災害リスクに応じた、開発規制・立地誘導を含めた総合的な防災・減災対策を講じていくことが重要となっています。

そのため、土砂災害や浸水被害のおそれがある区域については、それぞれの災害ハザードや警戒避難体制の整備状況等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断する場合は、原則として居住誘導区域から除外します。

■ 都市再生特別措置法等における災害ハザードエリアの位置づけ

位置づけ	根拠	区域	市街化区域等における設定状況	備考
居住誘導区域に含まない	都市再生特別措置法第 81 条	災害危険区域（注 1）	有	住宅等の建築や開発行為等の規制あり レッドゾーン
		地すべり防止区域	—	
		急傾斜地崩壊危険区域	有	
		土砂災害特別警戒区域	有	
		浸水被害防止区域	—	
原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき	都市計画運用指針	災害危険区域（上記を除く）	—	
		津波災害特別警戒区域	—	
総合的に勘案し、居住誘導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	都市計画運用指針	土砂災害警戒区域	有	建築や開発行為等の規制はなく、区域内の警戒避難体制の整備等を求めている
		浸水想定区域	有	
		津波災害警戒区域（注 2）	有	
		都市洪水想定区域・都市浸水想定区域	—	
		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	イエローゾーン

注 1：本市では、急傾斜地崩壊危険区域を災害危険区域として指定

注 2：津波浸水想定区域の全域が津波災害警戒区域に指定

■ 災害イエローゾーンにおける区域設定の考え方

種別		想定規模等	危険性	誘導区域設定の考え方	判定 (注)
①	土砂災害警戒区域	—	大	ひとたび災害が発生すると、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あり、人命にかかわる危険性がある区域。なお、今治新都市第1地区に指定されている土砂災害警戒区域については、リスク低減に向けた取組（ハード整備）を早期に実施する方針があることから誘導区域に含める。	×
② 浸水想定区域					
洪水浸水想定区域	家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食・氾濫流)	想定最大規模 (概ね千年に一回程度の大雨)	大	気象予報等により事前の危険の察知が可能であるが、線状降水帯による大雨等、正確な予測が困難な場合もある。当該区域は、洪水による河岸侵食や河川が氾濫した氾濫流により家屋の倒壊・流出等の危険性がある区域であり、住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがある。	×
	浸水深 3.0m 以上 指定避難所から 500m 超離れている		大	気象予報等により事前の危険の察知が可能であるが、浸水深 3.0m 以上の場合、建物の2階も浸水することから、線状降水帯による大雨等、正確な予測が困難な場合には逃げ遅れ、住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがある。	×
	指定避難所が 500m 以内にある		中	気象予報等により事前の危険の察知が可能であるが、線状降水帯による大雨等、正確な予測が困難な場合もある。ただし、指定避難所が近くにあることから、避難可能な区域となっている。	○
	浸水深 3.0m 未満		中	気象予報等により事前の危険の察知と避難が可能であり、浸水深が 3.0m 未満の地区では建物の2階への垂直避難も可能である。	○
内水浸水想定区域	浸水深 3.0m 以上	想定最大降雨 ・ 既往最大降雨	大	気象予報等により事前の危険の察知が可能であるが、浸水深 3.0m 以上の場合には建物の2階も浸水することから、住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがある。本市の市街化区域等においては、一部の河川区域内を除き浸水深 3.0m 以上の区域はない。	—
	浸水深 3.0m 未満		中	気象予報等により事前の危険の察知と避難が可能であり、浸水深が 3.0m 未満の場所では建物の2階等への垂直避難も可能である。	○
高潮浸水想定区域		既往最大規模の台風	中	気象予報等により事前の危険の察知と避難が可能であり、浸水深が浅い地区では垂直避難も可能である。	○
③ 津波災害警戒区域					
	津波浸水想定区域 (津波災害警戒区域)	最大クラスの津波	中	地震発生から津波到達までのリードタイムが 161 分あることから、事前の避難行動が可能である。	○
④ その他					
	事前避難対象地域 (南海トラフ地震臨時情報)	—	大	後発地震発生後、津波等の避難が間に合わないおそれがある地域。本市においては、南海トラフ地震が発生した場合、地盤沈下や堤防の破壊による海水流入等が 30cm 以上・30 分以内に生じる地域を指定。南海トラフ地震が発生すれば、人命にかかわる危険性のある区域となっている。	×

注：「○」居住誘導区域に含む区域

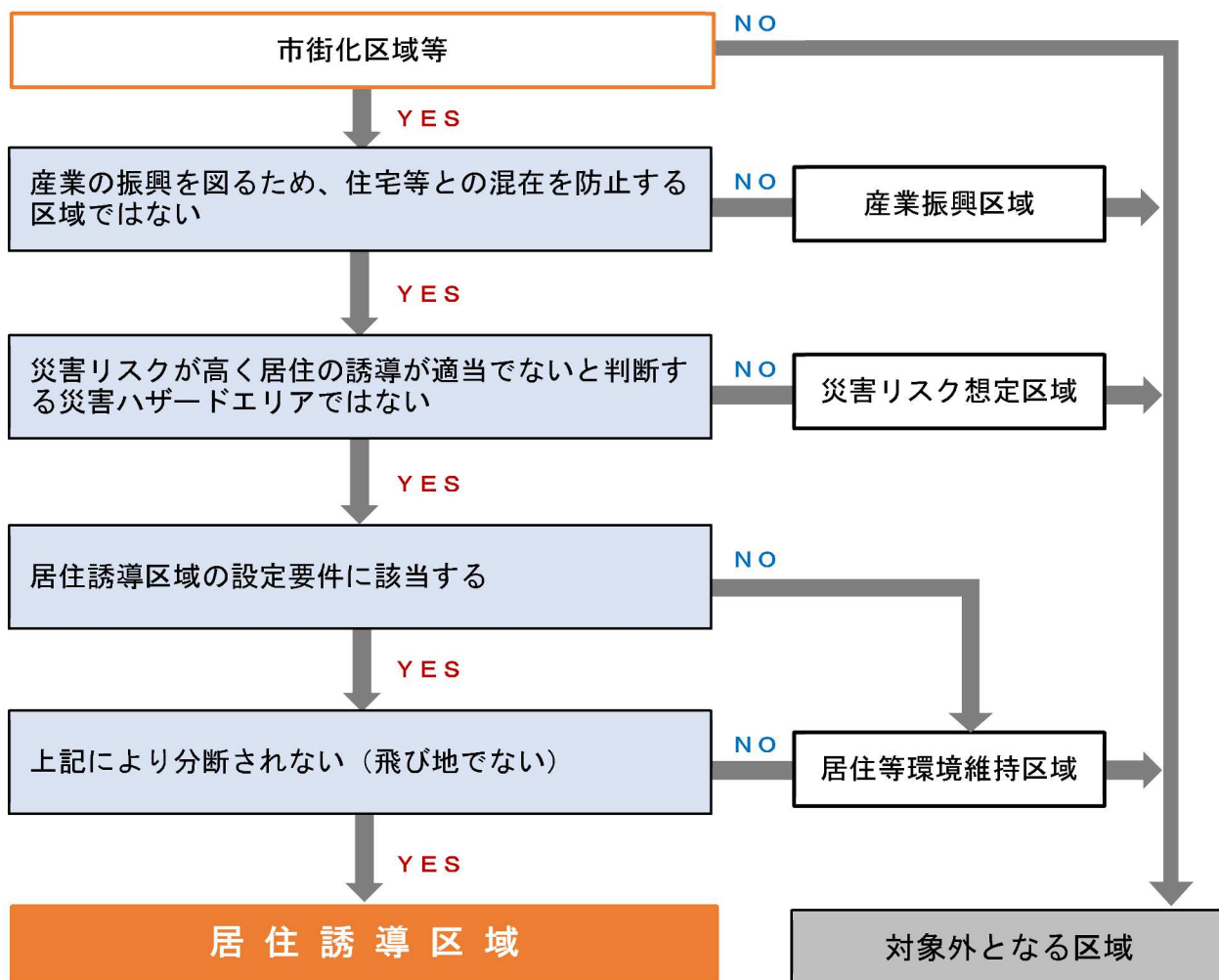
「×」居住誘導区域から除外する区域又は地域

「—」市街化区域等に対象区域がない

(3) 居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域は、市街化区域等のうち、産業の振興を図るため、住宅等との混在を防止する区域や、災害リスクが高く居住の誘導が適当でないと判断する災害ハザードエリアを除いたうえで、居住誘導区域の設定要件のいずれかを満たす区域を設定します。

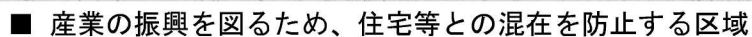
また、居住誘導区域の外に設定する市独自の区域として、「産業振興区域」「災害リスク想定区域」「居住等環境維持区域」を設定します。



■ 居住誘導区域の設定フロー

産業の振興を図るため、住宅等との混在を防止する区域（以下「産業振興区域」という。）は、以下のとおりとします。

- ・工業専用地域、工業地域
- ・準工業地域及び特別工業地区で主として非住居系土地利用が図られている地域
- ・臨港地区
- ・住宅の建築を制限する地区計画の区域



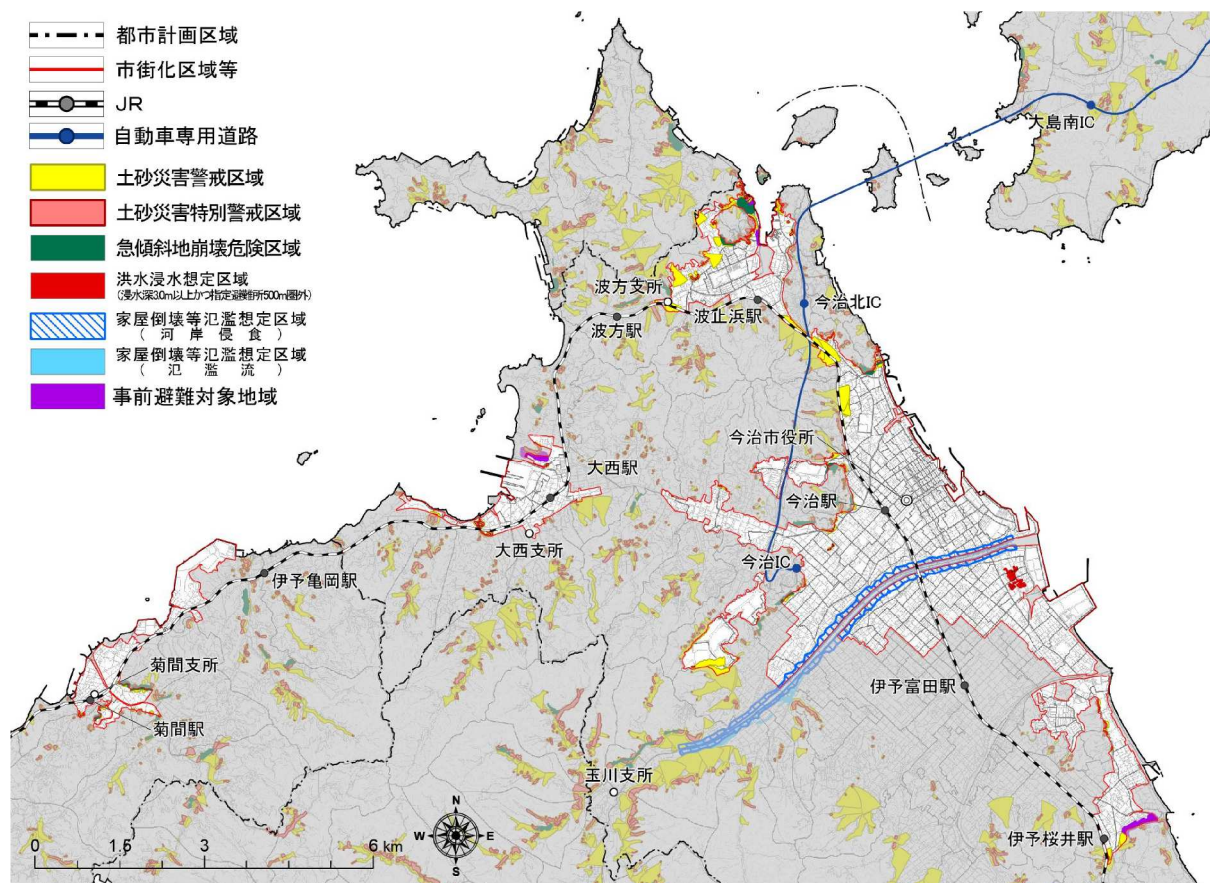
2) 災害リスクが高く居住の誘導が適当でないと判断する災害ハザードエリア

災害リスクが高く居住の誘導が適当でないと判断する災害ハザードエリア（以下「災害リスク想定区域」という。）は、以下のとおりとします。

災害リスク想定区域

- ・土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域（注）
- ・急傾斜地崩壊危険区域
- ・洪水浸水想定区域（浸水深 3.0m 以上かつ指定避難所から 500m 圏外）
- ・家屋倒壊等氾濫想定区域
- ・事前避難対象地域

注：今治新都市第1地区に指定されている土砂災害警戒区域については、リスク低減に向けた取組（ハード整備）を早期に実施する方針があることから誘導区域に含める。



■ 居住の誘導が適当でないと判断する災害ハザードエリア

3) 居住誘導区域の設定要件

居住誘導区域の設定要件は、以下のとおりとします。

① 既に都市機能が集積している区域

- ・都市機能の集積度評価において評価ランク B 以上

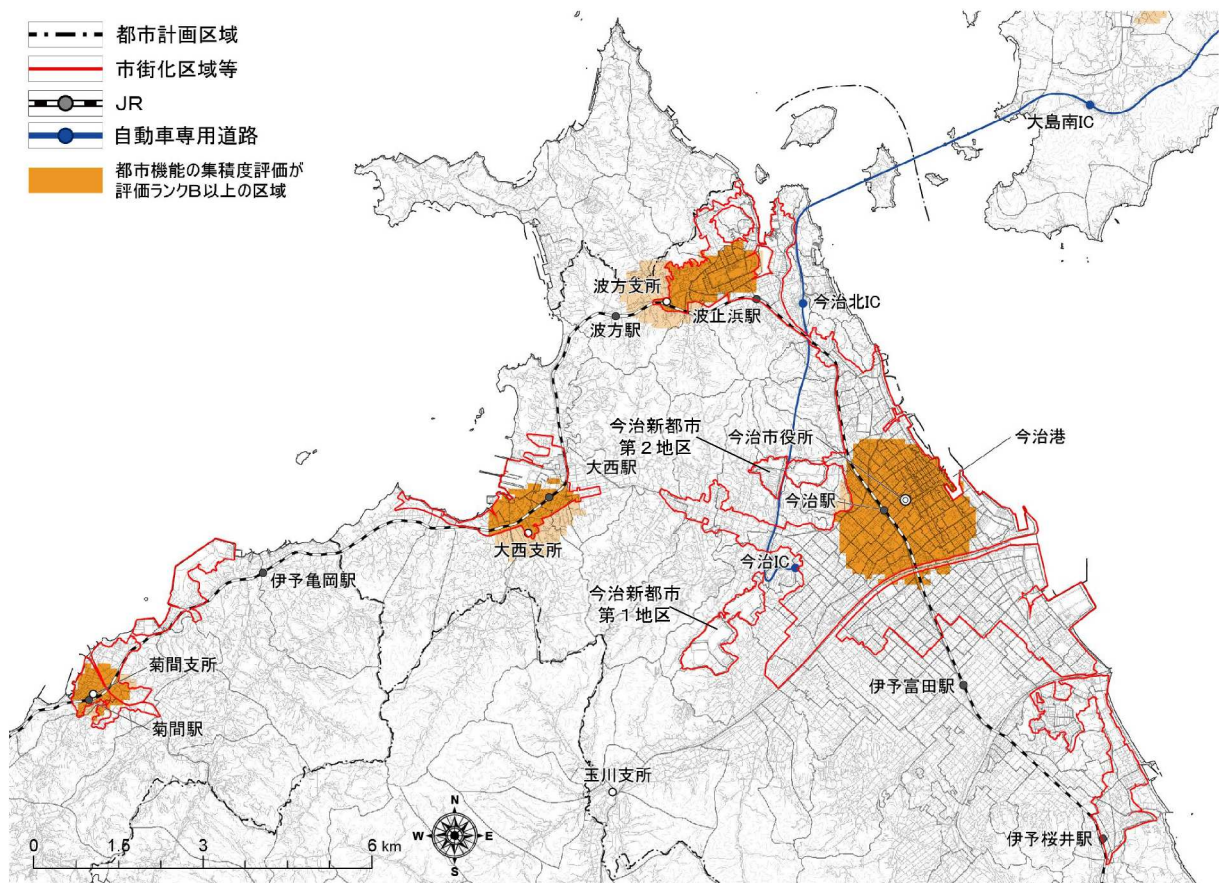
② 人口密度が高い区域

- ・人口密度が 40 人/ha 以上（令和 2 年国勢調査）

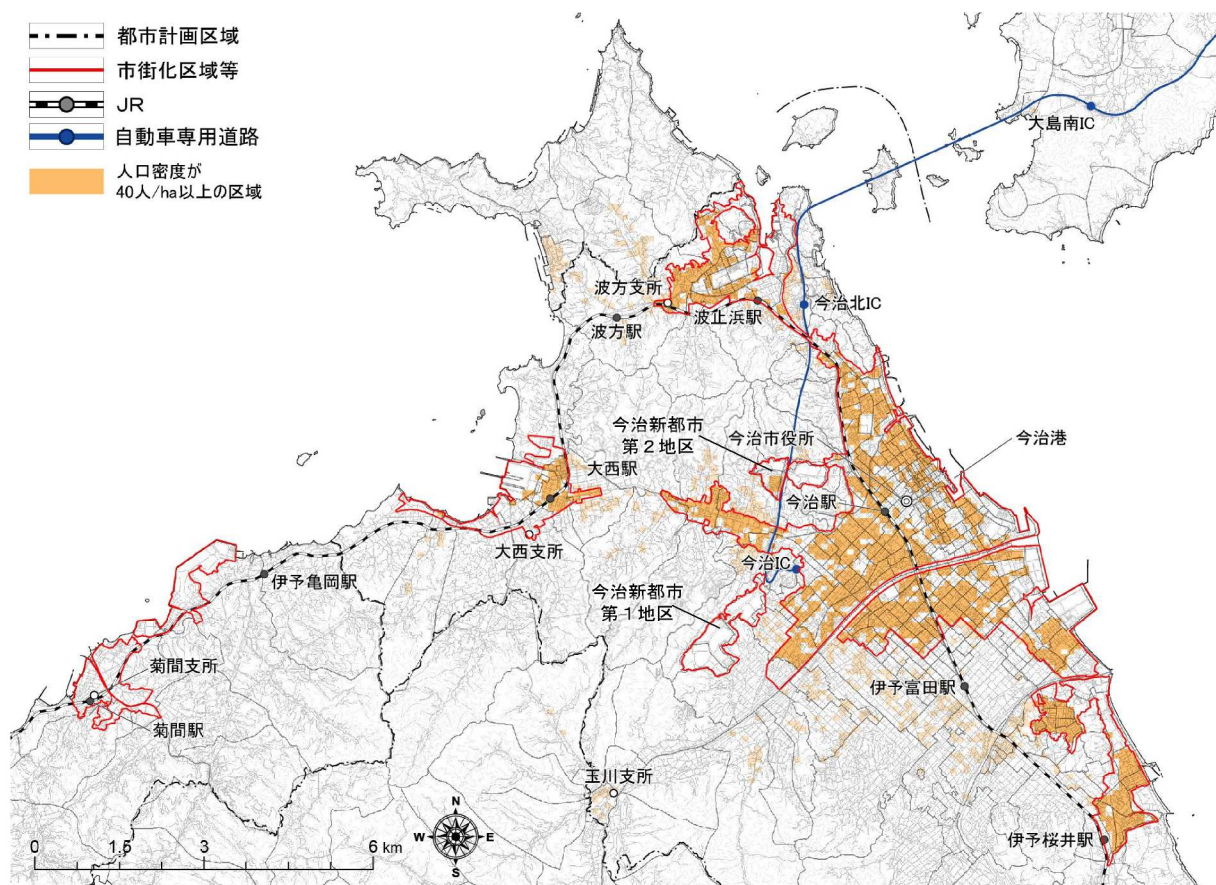
③ 公共交通の利便性が高い区域

- ・鉄道駅及び今治港から 500m 圏内
- ・「今治市地域公共交通計画」（令和 7 年 3 月）で基幹交通に位置付けられているバス路線の停留所から 300m 圏内

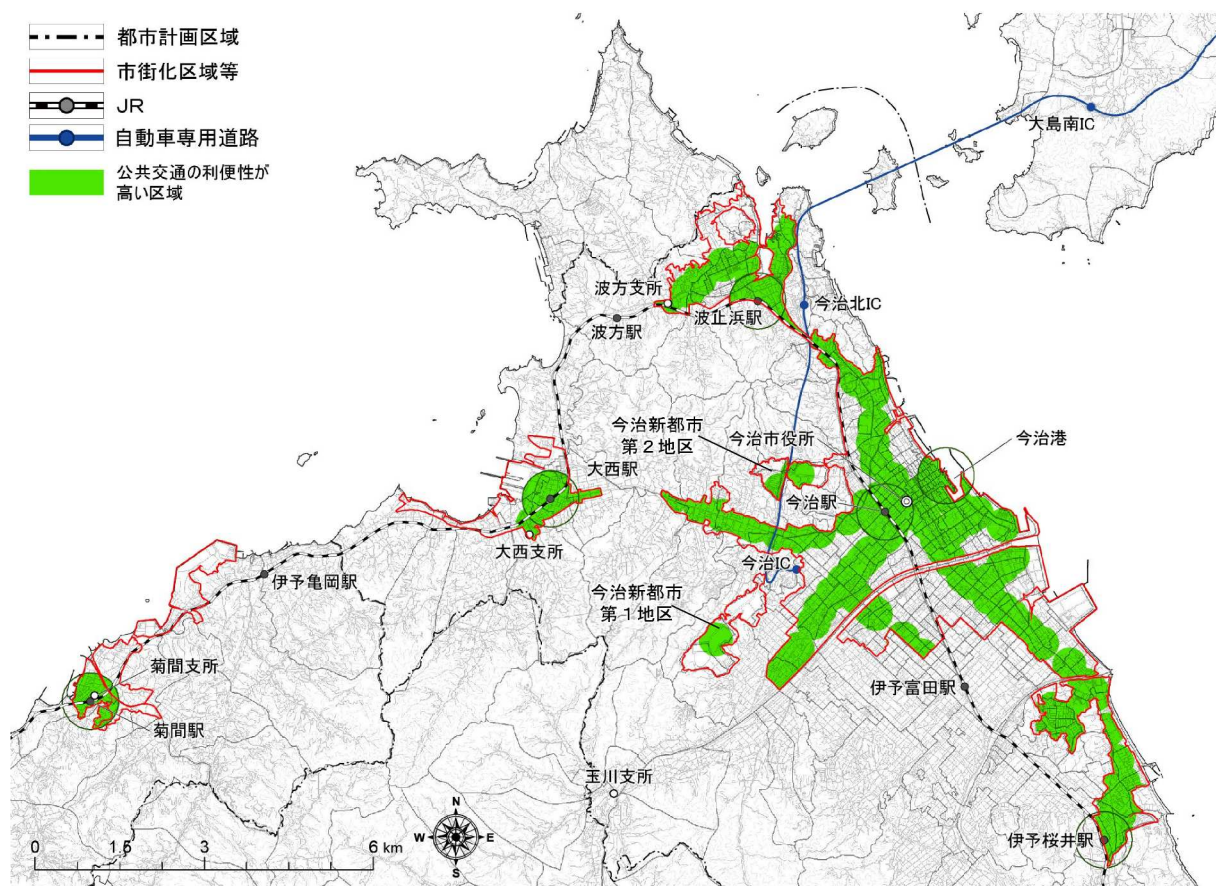
④ 今治新都市第 1 地区・第 2 地区



■ 既に都市機能が集積している区域



■ 人口密度が高い区域



■ 公共交通の利便性が高い区域

(4) 区域（境界）設定の考え方

居住誘導区域の境界は、原則として道路、鉄道、河川等を境界線とします。

これらの地形地物が適切な位置にない場合は、用途地域の区域境界、面的整備事業の事業境界等を境界線とします。

災害ハザードエリアの居住誘導区域からの除外（災害リスク想定区域の設定）にあたっては、災害ハザードエリアから直近の道路、鉄道、河川等を境界線とします。

2. 居住誘導区域

居住誘導区域の設定方針と区域設定の考え方に基づき、下図のとおり居住誘導区域及び市独自の区域を設定します。

