

## 第4章 居住誘導区域

### 1 基本的な考え方

居住誘導区域については、「都市計画運用指針」において、基本的な考え方が以下のよう  
に示されている。

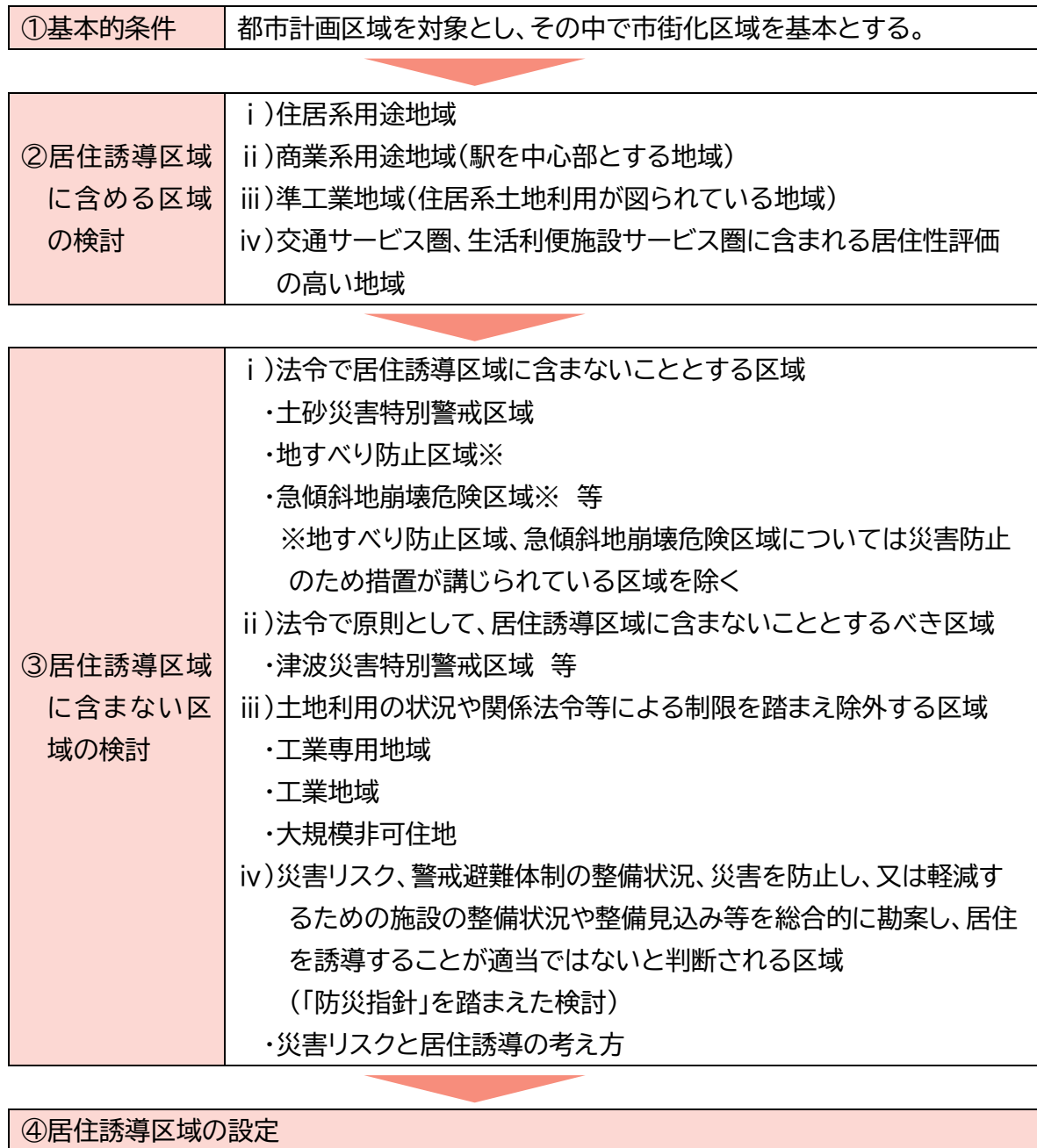
#### 居住誘導区域の基本的な考え方

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る。

このため、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、災害リスク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。

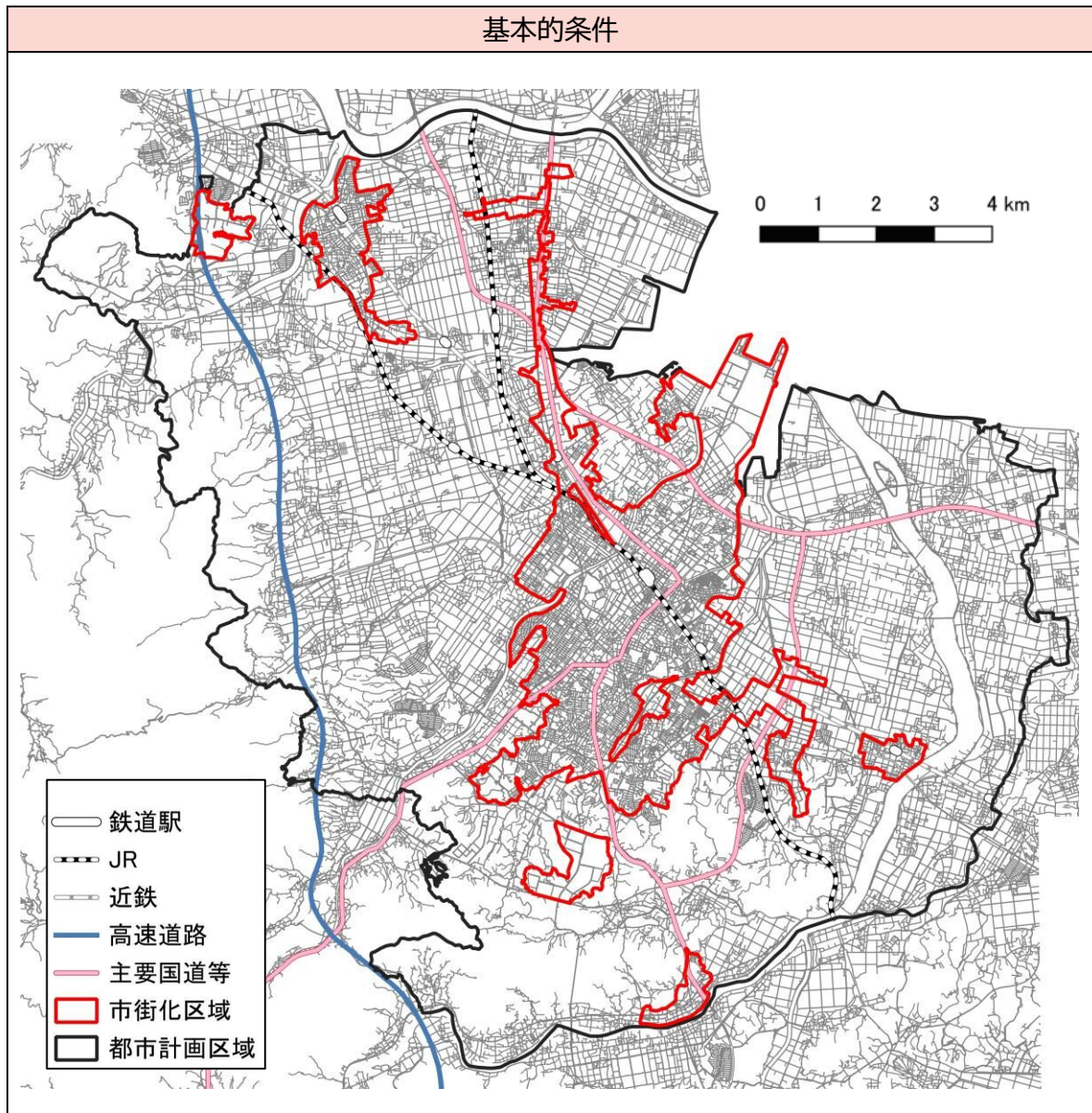
## 2 居住誘導区域の設定方針

基本的な考え方を踏まえ、本市における居住誘導区域については、以下のフローに基づき、区域を設定する。



## (1) 基本的条件

立地適正化計画の対象となる都市計画区域の中で、市街化調整区域が「法により居住誘導区域に含まない区域」と示されているため、居住誘導区域設定の検討にあたっては、市街化区域を基本とする。



## (2)居住誘導区域に含める区域の検討

---

市街化区域を基本に、居住誘導区域に含める区域を検討する。

### i)住居系用途地域

住居系用途地域 1,849.8ha を居住誘導区域に原則、含めるものとする。

- ・第一種低層住居専用地域 254.8ha
- ・第二種低層住居専用地域 6.9ha
- ・第一種中高層住居専用地域 48.8ha
- ・第二種中高層住居専用地域 183.4ha
- ・第一種住居地域 574.6ha
- ・第二種住居地域 722.5ha
- ・準住居地域 58.8ha

### ii)商業系用途地域

松阪駅や伊勢中川駅など都市計画マスタープランに都市核として位置づけられている駅周辺に存在する商業系の用途地域を居住誘導区域に含めるものとする。

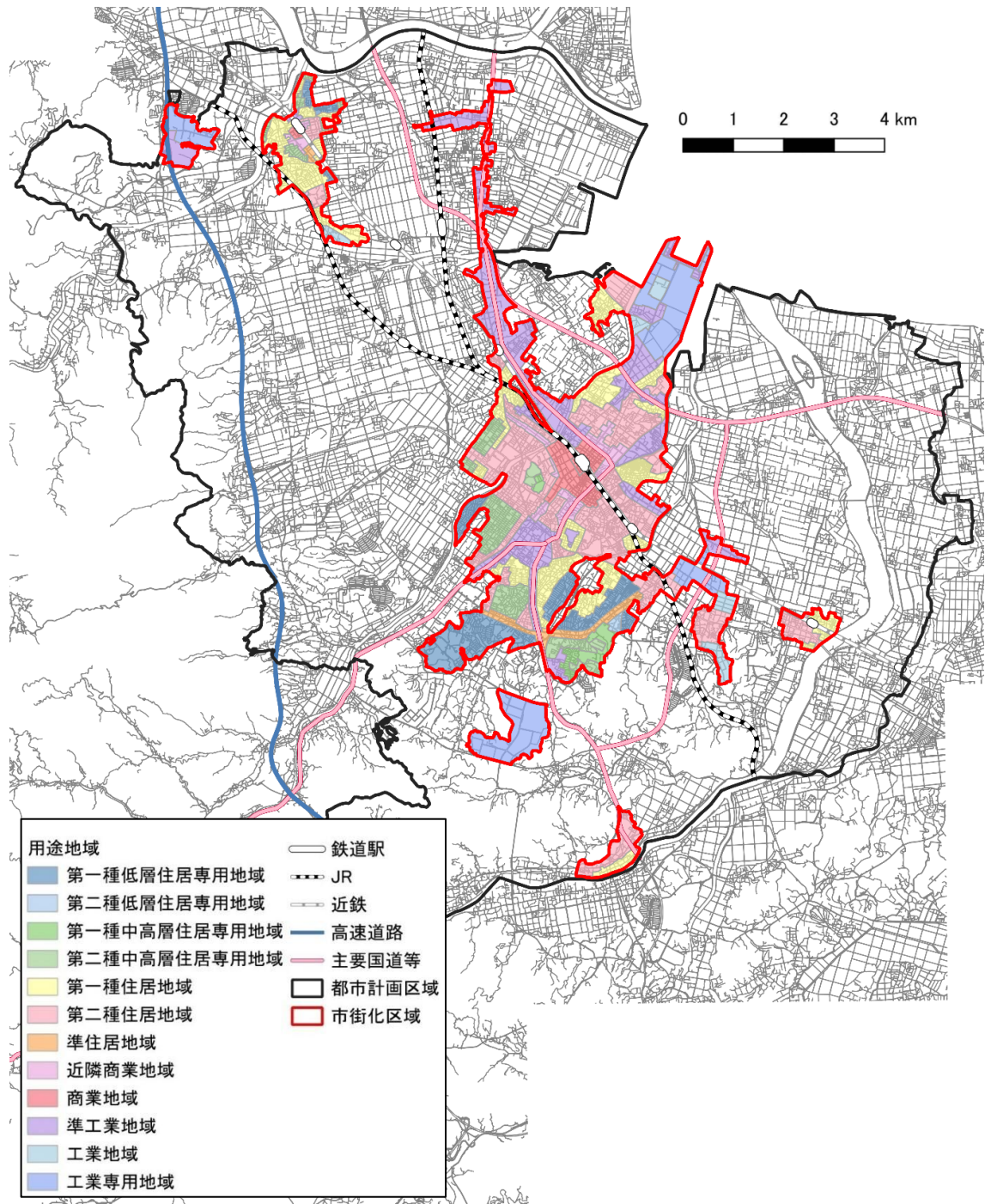
### iii)準工業地域(住居系土地利用が図られている地域)

準工業地域については、本市の土地利用の現況を踏まえ、居住誘導区域に含める区域を検討する。なお、土地利用の現況は、都市計画基礎調査のゾーンごとに分析を行い、土地利用の大半を住居系で占める場合、居住誘導区域に含めるものとする。

### iv)交通サービス圏、生活利便施設サービス圏に含まれる居住性評価の高い地域

居住誘導区域の設定にあたって、前述の都市構造の分析を踏まえ、生活利便性が確保され、生活サービス機能の持続的確保が可能な区域を検討する。

# 用途地域



### (3) 居住誘導区域に含まない区域の検討

#### i) 法令で、居住誘導区域に含まないこととする区域

以下の区域については、「居住誘導区域に含まないこととする区域」と法令で示されている。

居住誘導区域に含まないこととする区域	有無
○農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域又は農地法第 5 条第 2 項第 1 号口に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域	×
○建築基準法第 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	×
○自然公園法第 20 条第 1 項に規定する特別地域	×
○森林法第 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	×
○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 項に規定する土砂災害特別警戒区域	○
○地すべり等防止法第 3 条第 1 項に規定する地すべり防止区域	×
○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 項に規定する急傾斜地崩壊危険区域	×
○特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項に規定する浸水被害防止区域	×

※○：市街化区域に該当要件があるもの

×：市街化区域に該当要件がないもの

**ii) 浸水区域等(居住を誘導することが適当でないとは判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域)**

「居住を誘導することが適当でないとは判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域」と都市計画運用指針において示されている津波・洪水浸水想定区域について以下に整理する。

居住誘導区域の設定にあたっては、整理した内容を踏まえて検討する。

記載内容	資料
・ハード対策に組み合わせて、建築物の構造強化や土地利用の規制・誘導等のソフト対策を実施し、災害リスクの高い場所の人口や建築物の減少による被害の提言を図る。	三重県都市計画基本方針
・三重県地震・津波被害の提言に向けた都市計画指針では、「許容浸水深の目安(木造建築物の多い市街地)として、市街地(集落)の壊滅的被害をもたらさない浸水程度としては、安全で確実な避難が可能であることを確認したうえで、概ね2.0m未満」と示されている。 ※津波浸水想定2.0m以上から建物(木造)が全壊する割合が大きく増加する傾向がある(国土交通省資料より)	三重県地震・津波被害の提言に向けた都市計画指針

**iii) 法令で、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域**

以下の区域については、「原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域」と法令で示されている。

原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	有無
○津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害特別警戒区域	×
○災害危険区域(建築基準法第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を除く。)	×

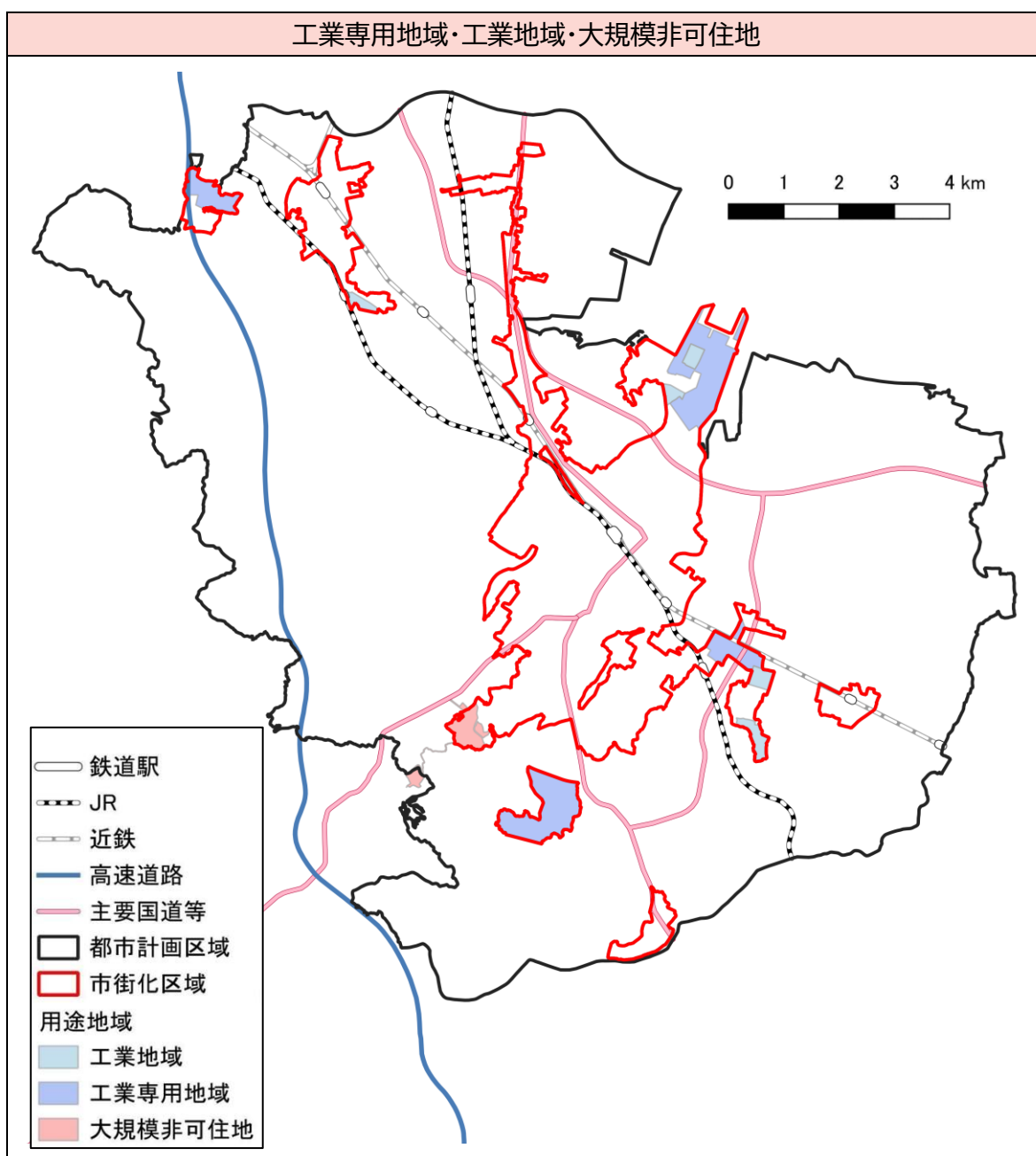
※○:市街化区域に該当要件があるもの

×:市街化区域に該当要件がないもの

#### iv) 土地利用の状況や関係法令等による制限を踏まえ除外する区域

都市計画運用指針において、工業専用地域は「居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域」と示されており、本市においても居住を誘導する地域ではないことから、居住誘導区域に含まないものとする。

主として工場の業務等において利便の増進を図る地域である工業地域、地区計画により住宅の建築制限を定めている地域、住居系用途地域内にある中部台運動公園などの住宅の立地が想定されない大規模な非可住地等においては、居住の誘導が適当ではない区域であるとし、居住誘導区域に含まないものとする。



## v)「防災指針」を踏まえた検討

「居住を誘導すること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区域」と、都市計画運用指針において示されていることから、津波・洪水浸水想定区域等について以下に整理する。

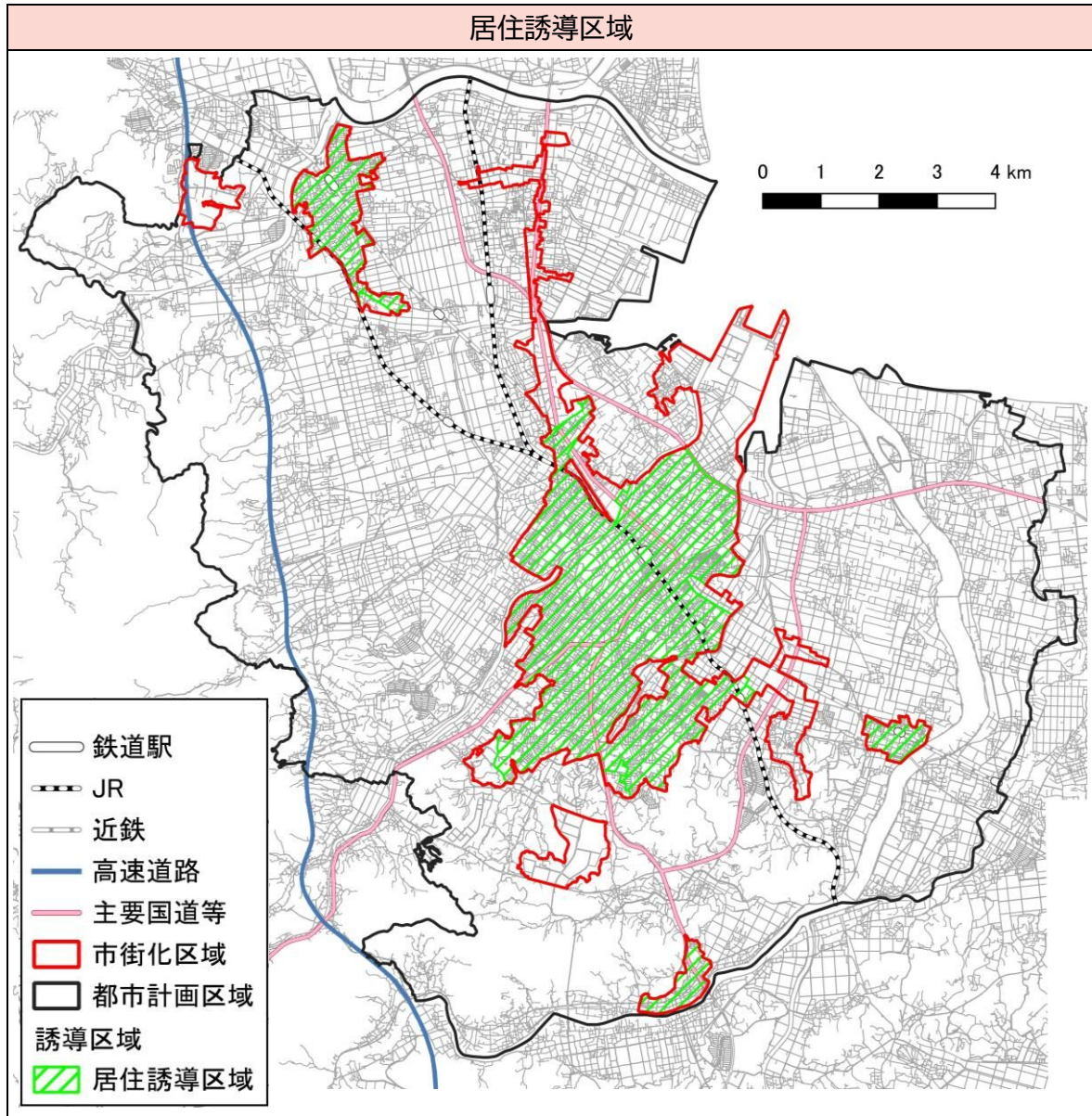
### ■災害リスクと居住誘導の考え方

災害リスク	リスクの考え方
土砂災害	土砂災害警戒区域は、避難所の確保や災害リスクの周知などを行っていることから居住誘導区域に含む。
津波浸水	津波浸水想定区域は、防波堤・河川堤防等のハード整備や事前避難対策等、ハード、ソフト面の双方で災害対策に取り組んでいることから居住誘導区域に含む。 但し、浸水深 2.0m以上の区域において、防災対策が講じられておらず、避難が困難な地区は除外する。
洪水浸水	洪水浸水想定区域及び家屋倒壊等氾濫想定区域は、事前避難対策や垂直避難等が可能であることから居住誘導区域に含む。 洪水浸水想定区域の浸水深 3.0m以上の区域についても、本市の拠点性、市街地形成の経緯を踏まえ、原則、居住誘導区域から除外しないこととする。但し、浸水深 3.0m以上の区域において、防災対策が講じられておらず、事前避難が困難な地区は除外する。
高潮浸水	高潮浸水想定区域は、事前避難対策や垂直避難等が可能であることから居住誘導区域に含む。但し、浸水深 3.0m以上の区域は、垂直避難が困難なことから原則、除外する。
内水浸水	内水浸水想定区域は、事前避難対策や垂直避難等が可能であることから居住誘導区域に含む。 内水浸水想定区域の浸水深 2.0m以上の区域についても、本市の拠点性、市街地形成の経緯を踏まえ、原則、居住誘導区域から除外しないこととする。
大規模盛土造成地	大規模盛土造成地(谷埋め型、腹付け型)は、42ヶ所が抽出されているが、これらの造成地は、現時点では必ずしも危険な箇所でないことから、居住誘導区域に含む。

※災害リスクを踏まえた、対応方針等は「第8章 防災指針」を参照。

### 3 居住誘導区域の設定

居住誘導区域の設定については、基本となる市街化区域内で、以下のとおり設定するとともに、区域の境界については、道路・河川などの地形地物を基本とする。

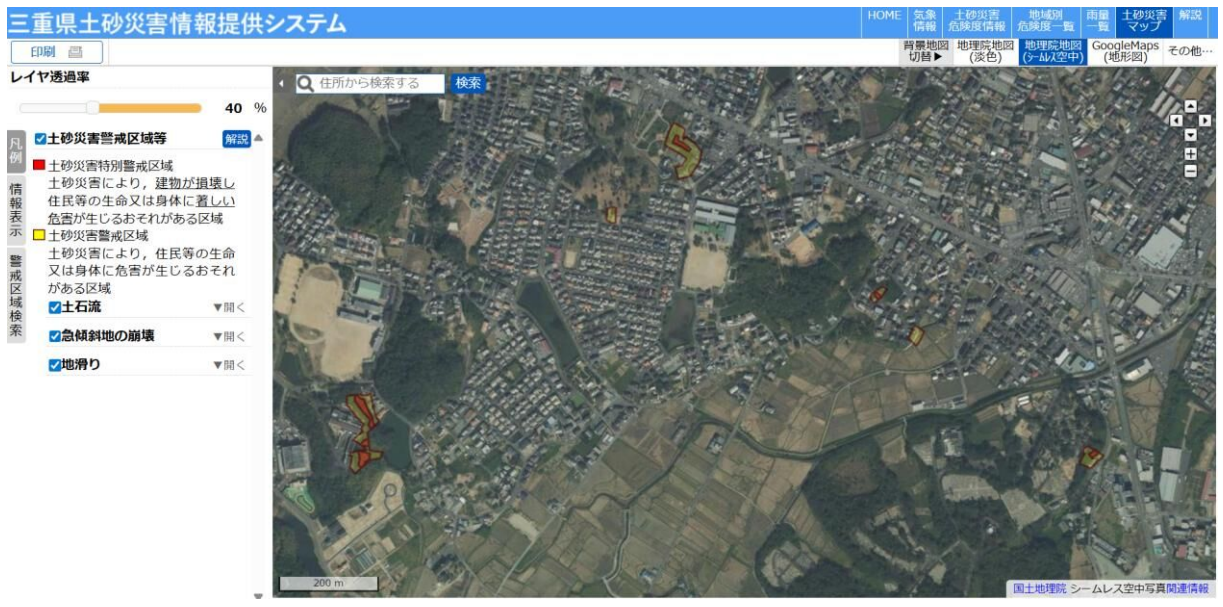


※居住誘導区域に含まない範囲:土砂災害特別警戒区域(次ページ以降参照)  
詳細な境界は、三重県の所管課にご確認ください。(2025(令和7)年3月末現在)

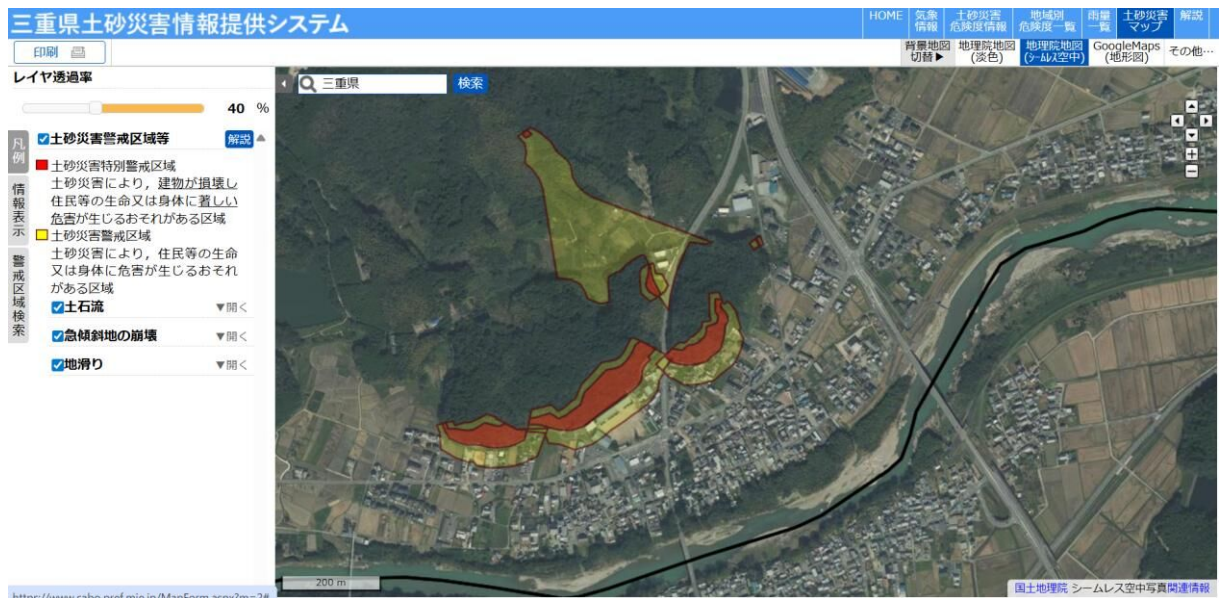
## 居住誘導区域に含まない範囲:土砂災害特別警戒区域



資料:三重県土砂災害情報提供システム



資料:三重県土砂災害情報提供システム



資料：三重県土砂災害情報提供システム