

## ②-1 災害の危険性のある地域

居住に適さない区域

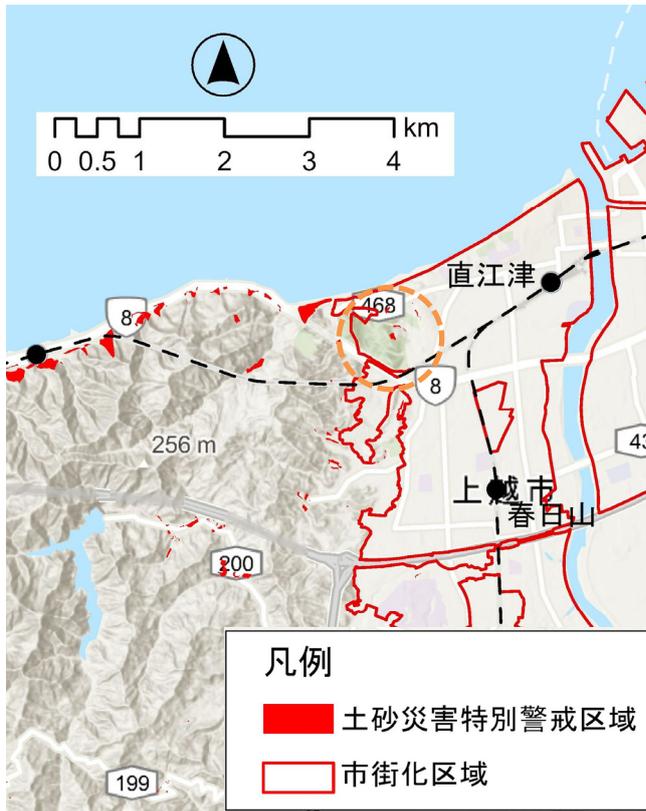
a. 災害の危険性のある地域

災害防止の観点から、含めるべきではない区域

【具体的な考え方】

□ 土砂災害特別警戒区域

【土砂災害特別警戒区域】



### 土砂災害防止法とは

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

土砂災害（がけ崩れ、土石流、地すべり）から国民の生命を守るため、土砂災害のおそれのある区域についての危険の周知、警戒避難体制の整備、住宅等の新規立地の抑制、既存住宅の移転促進等のソフト対策を推進しようとするものです。

基礎調査の実施  
都道府県が、土砂災害により被害を受けるおそれのある場所の地形や地質、土地の利用状況などを調査します。

都道府県知事は、市町村長の意見を聞いた上で区域を指定します。

**土砂災害警戒区域の指定**  
《土砂災害のおそれがある区域》

**土砂災害特別警戒区域**  
《建物が破壊され、住民に大きな被害が生じるおそれがある区域》

こんな場所が区域指定の対象となります。

- がけ崩れ**  
※傾斜度が30度以上ある土地が崩壊する自然現象
- 土石流**  
※山腹が崩壊して生じた土石等又は崩壊の土石等が水と一体となって流下する自然現象
- 地すべり**  
※土地の一部が地下まで穿通して滑る自然現象又はこれに連動して移動する自然現象

資料：新潟県

【参考：「第13版都市計画運用指針」】

2) 都市再生特別措置法第81条第19項、同法施行令第30条により、次に掲げる区域については居住誘導区域に含まないこととされていることに留意すべきである。

- ア 市街化調整区域
- イ 災害危険区域（住居の用に供する建築物の建築が禁止）
- ウ 農用区域又は集団的に存在する農地又は採草放牧地その他の良好な営農条件を備えている農地又は採草放牧地として政令で定めるもの
- エ 自然公園法に規定する特別地域、森林法に規定する保安林、保安施設地区、自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域、特別地区
- オ 地すべり等防止法（昭和33年（1958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
- 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（1969年）法律第57号）第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域
- キ 土砂災害特別警戒区域
- ク 浸水被害防止区域

本市の市街化区域内には該当区域なし

3) 次に掲げる区域については、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである。

- ア 津波災害特別警戒区域
- イ 災害危険区域（2）イに掲げる区域を除く。）

## ②-1 災害の危険性のある地域

居住に適さない区域

a. 災害の危険性のある地域

災害防止の観点から、含めるべきではない区域

【具体的な考え方】

□ 浸水想定区域（家屋倒壊等氾濫想定区域）

【浸水想定区域(家屋倒壊等氾濫想定区域)】



## ②-2 将来的な住宅地等の開発が見込まれない区域

居住に適さない区域

b. 工業系用途地域

工業の業務の利便性を図る区域

【具体的な考え方】

- 工業専用地域、工業地域、臨港地区

【工業専用地域、工業地域、臨港地区】



【参考：「第13版都市計画運用指針」】

5) 次に掲げる区域を居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい。

ア 法第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

凡例

工業・工業・臨港地区（都市再生区域除外）

工業地域

工業専用地域

臨港地区

市街化区域

## ②-3 住宅の建築が制限されている区域

居住に適さない区域

c. 居住制限地域



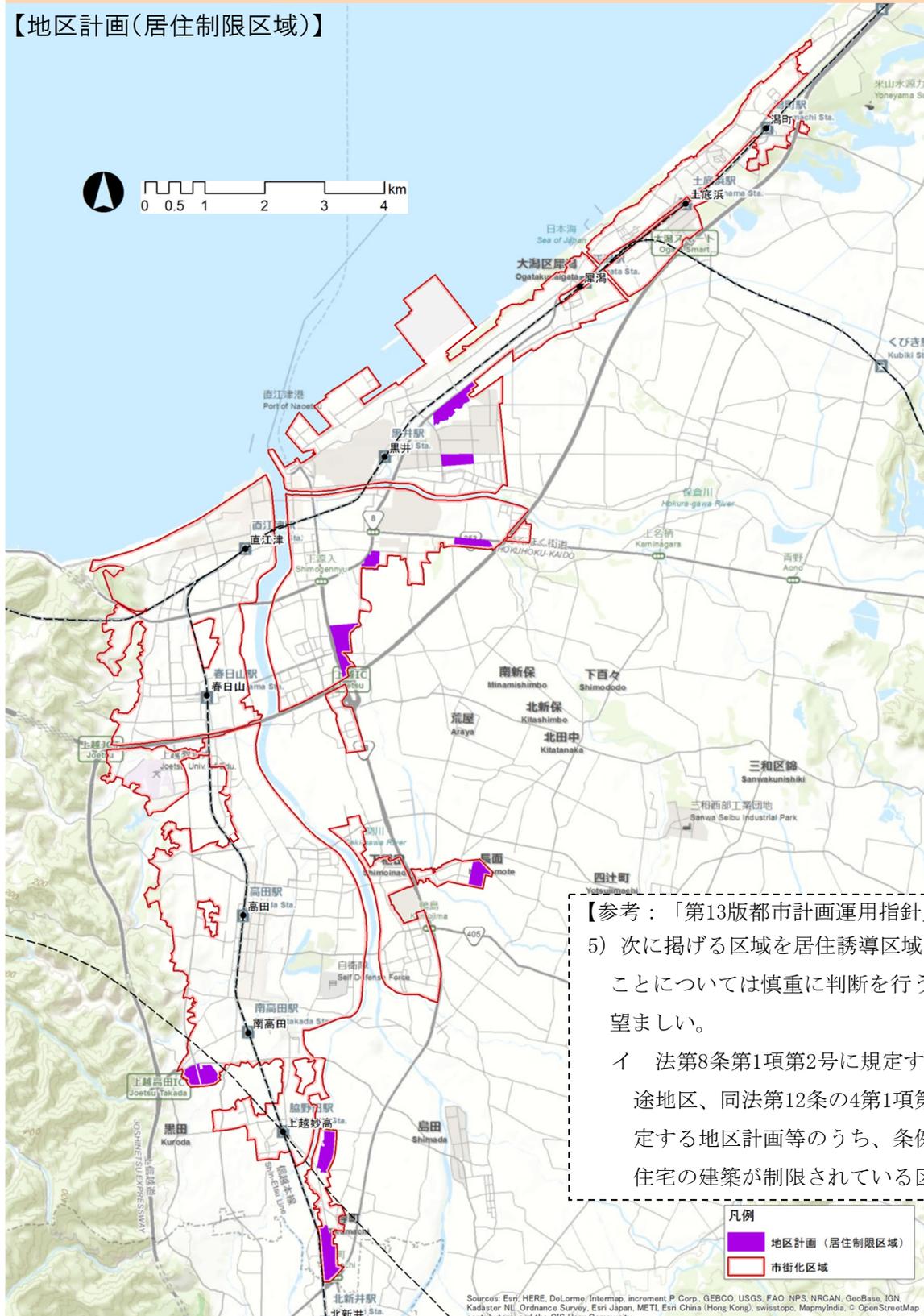
特別用途地区、地区計画のうち条例により住宅の建築が制限されている区域



【具体的な考え方】

- 条例は制定していないが、地区計画により居住を制限している地区

【地区計画(居住制限区域)】



## ②-4 居住の集積が実現していない区域

居住に適さない区域

d. 未利用地

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

【具体的な考え方】

- 将来宅地化の見込みのない2ha以上の未利用地

【将来宅地化の見込みのない2ha以上の未利用地】



【参考：「第13版都市計画運用指針」】

5) 次に掲げる区域を居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい。

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

## ②-5 日常生活サービスに寄与しない大規模施設用地

居住に適さない区域

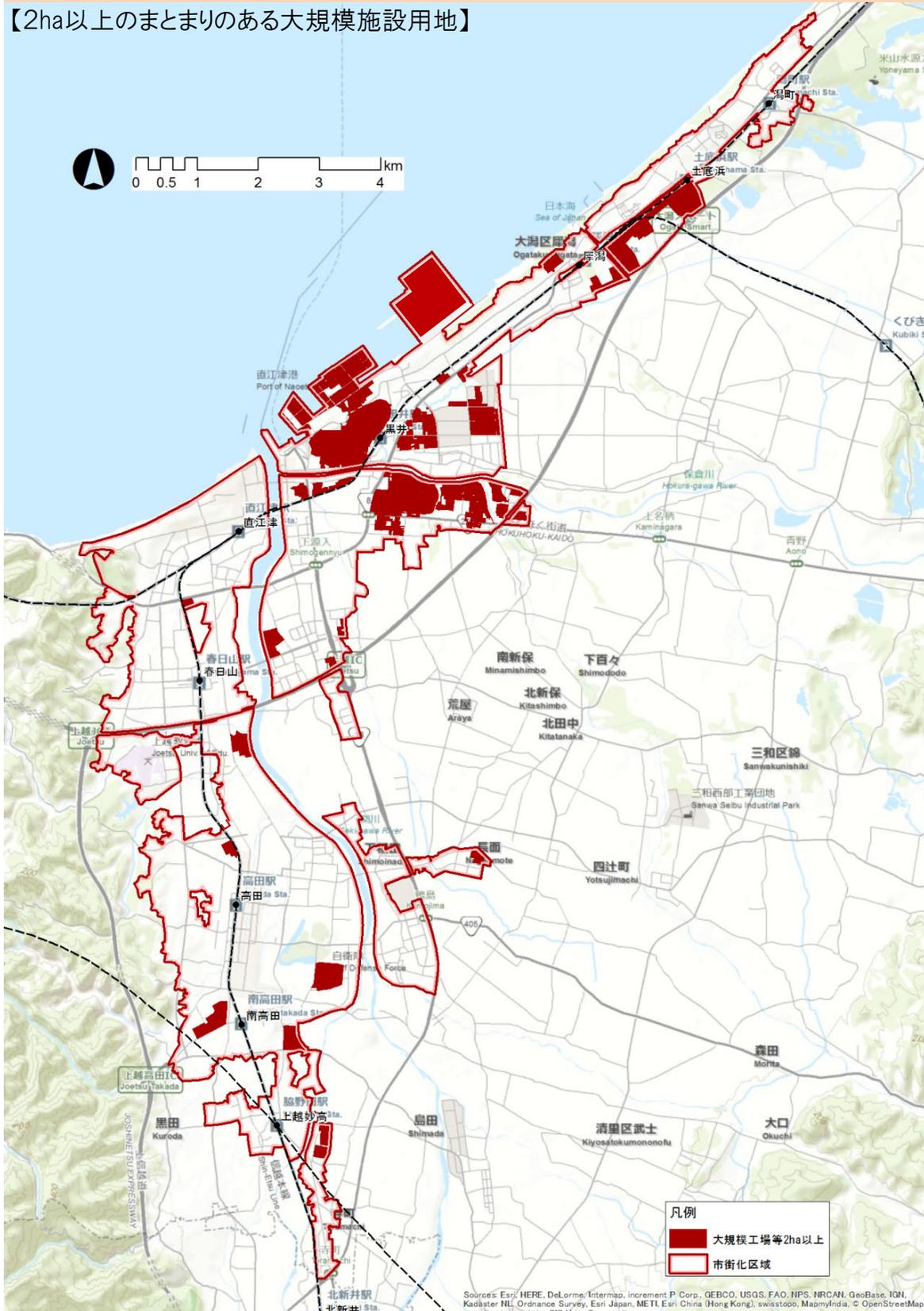
e. 大規模施設用地

工場、倉庫、防衛施設用地などの日常生活サービスに寄与しない大規模施設用地

【具体的な考え方】

- 2ha以上のまとまりのある大規模施設用地（工場、倉庫、防衛施設用地、処理場等）

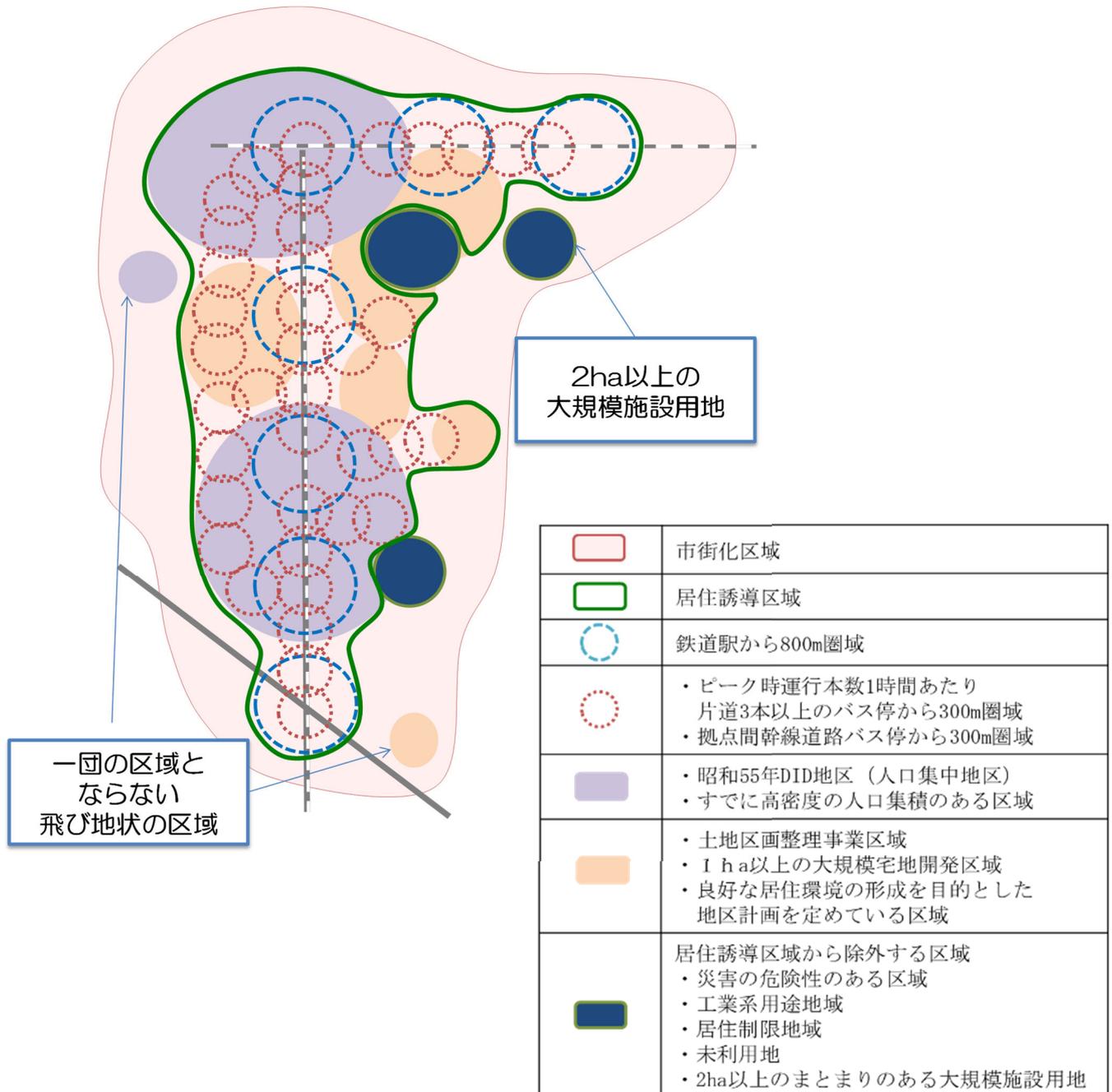
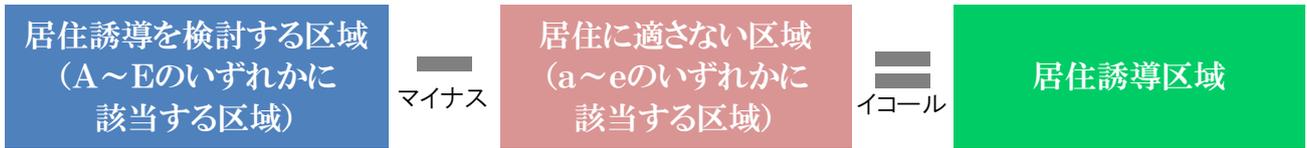
【2ha以上のまとまりのある大規模施設用地】



## 4-3 居住誘導区域

### 4-3-1 居住誘導区域のイメージ

都市構造の解析を踏まえ、都市再生特別措置法第81条第2項第2号による居住誘導区域の設定にあたり、本市におけるイメージを整理します。



## 4-3-2 居住誘導区域の設定

居住誘導区域を以下のとおり設定します。

