# 4.　誘導区域の設定

## 4.1　居住誘導区域・準居住誘導区域（水災害対策重点区域）の設定

### 4.1.1　居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定の区域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す。

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こととされています。

いの町における居住誘導区域の考え方を以下に示します。

【いの町の居住誘導区域設定の考え方】

■いの町の居住誘導区域は、市街化区域を対象とします。また、市街化区域のうち、都市機能や居住が集積しているいの町役場や JR 伊野駅などの立地する中心拠点、いの町の骨格軸となる国道 33 号沿道の生活拠点並びにその周辺の区域を含み、公共交通や徒歩により生活サービス施設に容易にアクセスできる利用圏として一体的な区域を設定します。

■設定にあたっては、市街化調整区域、建築基準法に規定する災害危険区域やレッドゾーン等は除外します。

■イエローゾーンは、災害発生時の被害を最小化する「災害リスクの回避、低減の取組」の考え方を基本とし、ハード整備や地域防災計画に基づく住民等と連携した対策を継続的に行うことにより、特に適当でないと判断される場合を除き、居住誘導区域に設定することとします。

■仁淀川・宇治川の浸水想定区域については、「①浸水深が深くない」「②河岸侵食のおそれがない」「③氾濫流における滑動・倒壊・転倒」などを考慮したうえで、現実的な避難タイミングで安全に、避難場所等へ避難することが可能な範囲であり、かつ避難場所等へ収容できる範囲を居住誘導区域に設定することとします。

※レッドゾーン：いわゆる災害レッドゾーンは土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域が該当し、居住誘導区域設定上の取扱い（都市計画運用指針）において、原則として居住誘導区域に含めないこととしています。

※イエローゾーン：いわゆる災害イエローゾーンは、土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊、土石流）や浸水想定区域が該当し、総合的に勘案し、適切で無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しています。

表 4-1　居住誘導区域の考え方

| 居住誘導区域の設定方針 | 対象とする区域 |
|---|---|
| ①居住誘導区域を定めることが考えられる区域 | ・都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域 |
| | ・都市の中心拠点及び生活拠点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、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域 |
| ②居住誘導区域に含まないこととされている区域 | ・市街化調整区域 |
| | ・災害危険区域のうち、住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域 |
| | ・地すべり防止区域 |
| | ・急傾斜地崩壊危険区域 |
| | ・土砂災害特別警戒区域 |
| ③原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域 | － |
| ④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 | ・土砂災害警戒区域 |
| | ・浸水想定区域 |
| ⑤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区域 | ・工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、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 |
| ⑥留意すべき事項 | ・人口減少が見込まれる都市や既に人口減少が進みつつある都市においては、居住誘導区域をいたずらに広く設定するべきではなく、人口動態、土地利用、災害リスク、公共交通の利便性等を総合的に勘案した適切な区域設定が行われるべき |
| | ・医療、福祉、商業等の身近な都市機能の特性に応じた一定の利用圏人口を勘案しつつ居住誘導区域を定めることが望ましい |
| | ・地域の歴史や合併の経緯等にも十分留意して定めることが望ましい |

※いの町に該当しない項目は削除している。

出典：「第 12 版 都市計画運用指針」（令和 4 年 4 月　国土交通省）

### 4.1.2　いの町の居住誘導区域の設定

いの町における居住誘導区域の設定は、以下の手順に従って行います。

設定にあたっては、Step1、Step2、Step3 によって、いの町に望まれる将来の居住誘導区域について検討します。次いで、Step4 として、いの町の都市形成及び安全・安心な居住のために水災害リスクに備える必要がある区域について検討し、将来の居住誘導区域としての居住誘導区域と準居住誘導区域（水災害対策重点区域）を設定します。

■設定の手順

**Step1**　【居住誘導区域を定めることが考えられる区域の設定】

▼

**Step2**　【居住誘導区域に含まないことが考えられる区域の設定】

▼

**Step3**　【将来の居住誘導区域の設定（浸水想定区域考慮前）】

▼

**Step4**　【水災害リスクに備える必要がある区域の設定】（独自設定）

▼

【まとめ】将来の居住誘導区域＝居住誘導区域＋準居住誘導区域（水災害対策重点区域）

設定にあたっては、以下の都市機能や誘致圏を採用しています。

■凡例・適用（都市機能、誘致圏等）

※１　生活を支える都市機能（生活サービス機能）
：医療施設…病院（内科又は外科）及び診療所 （徒歩圏 800m）
：福祉施設…通所系施設、訪問系施設、小規模多機能施設（高齢者徒歩圏 500m）
：商業施設…専門スーパー、総合スーパー、百貨店（徒歩圏 800m）
：行政機能、金融機能、教育機能、文化・交流機能等（徒歩圏 800m）

※２　徒歩圏
：一般的な徒歩圏である半径 800ｍを採用
：「高齢者徒歩圏」は、高齢者の一般的な徒歩圏である半径 500ｍを採用
：バス停及びとさでん交通駅は誘致距離を考慮し 300m を採用

出典：都市構造の評価に関するハンドブック（平成 26 年 8 月 国土交通省都市局都市計画課）

## Step1　【居住誘導区域を定めることが考えられる区域の設定】

■Step1-1　市街化区域

・居住誘導区域は、市街化区域内を前提として設定

【要件 1】○市街化区域

■Step1-2　都市機能や居住誘導区域が集積している区域

・都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域

【要件 2】一定の区域において人口密度を維持することとし、以下のいずれかを満たす区域

○30 人／ha 以上の区域

・平成 27 年における市街化区域の人口密度は 44.5 人／ha です。

・市街化区域における人口密度の分布を見ると、中心拠点（伊野）や生活拠点（枝川、天王、波川）は DID の基本単位の 40 人／ha 及び 30 人／ha 以上の区域がまとまって分布しています。

・また、市街化区域縁辺部は 20 人／ha～30 人／ha 以下の区域があり、区域外へとにじみ出ています。

・このようなことから、今後も市街化区域内の人口密度を維持し、にじみ出しを抑制する観点から、概ね 30 人／ha 以上のまとまった市街地を形成し続けると考えられる区域として、30 人／ha の区域を設定します。

○20 人／ha かつ人口減少率（H27／R22 比）50%以上の区域

・市街化区域内にあって、将来（H27／R22 比）、50%以上減少する区域も存在します。これらの区域は、将来の疲弊を防止することが必要となります。

・30 人／ha 以上の区域に連担し、一体となって市街地を形成する可能性がある区域として、20 人／ha 以上かつ人口減少率（H27／R22）50%以上減少の区域を対応すべき区域として設定とします。

【要件 3】行政機能、商業・業務、医療、福祉、教育、文化・交流機能等のいの町の生活を支える都市機能が集積する区域

○生活を支える都市機能（生活サービス機能）のうち、住民が「自宅周辺に必要だと思う機能」とする商業、金融の両方を満たす区域

・「自宅周辺に必要だと思う機能（N=879)」（アンケート）の商業機能（「ドラッグストア（18.7%)」「スーパー（18.7%)」「コンビニ（17.5%)」「飲食施設（16.4%)」）及び金融機能（「銀行・郵便局・ATM 等（20.1%)」）の徒歩圏（徒歩圏 800m）を設定します。

○松山街道（国道 33 号）及び環状線(山手線)と鉄道に囲まれた職住近接の中心市街地

・いの町の成り立ちを踏まえ、仁淀川沿川から中心市街地までの区域は、都市の骨格を形成し、いの町らしさを発顕する区域として設定します。

■Step1-3　公共交通により比較的容易にアクセスできる区域

・都市の中心拠点及び生活拠点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、都市機能の利用圏として一体的である区域

【要件 4】中心拠点、生活拠点の利用圏として、都市軸（地域間連携軸）からの徒歩圏など、以下のいずれかを満たす区域

○骨格を形成する交通軸の伊野駅徒歩圏（800m）、バス停・とさでん交通駅の徒歩圏（300m）のいずれかを満たす区域

・中心拠点（中心市街地及び伊野駅周辺）周辺の居住地

：松山街道（国道 33 号）及び環状線(山手線)と鉄道に囲まれる中心市街地（都市の歴史的成り立ちから形成されてきた区域）

：伊野駅（徒歩圏 800m）

○生活拠点において、日常生活の利便性が高い鉄道駅徒歩圏（800m）、バス停・とさでん交通駅徒歩圏（300m）のいずれかを満たす区域

・生活拠点

：①枝川駅周辺及び国道 33 号沿道、②波川・国道 33 号沿道

③天王・主要地方道高知土佐線沿道周辺の居住地

## Step2　【居住誘導区域に含まないことが考えられる区域の設定】

■Step2-1　居住誘導区域に含まないこととされている区域(1)

・居住誘導区域に含まないこととする区域とすることから、Step1 で対象とする区域から以下の区域を除外します。

【除外要件 1】○居住誘導区域に含まないこととされている区域→指定なし

・災害危険区域のうち、住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域→指定なし

・まとまった農地・採草放牧地→市街化区域内になし

・保安林の区域→市街化区域内になし

■Step2-2　居住誘導区域に含まないこととされている区域(2)

・居住誘導区域に含まないこととする区域であり、Step1 で対象とする区域から以下の区域を除外します。

【除外要件 2】原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域（除外）

○土砂災害特別警戒区域※レッドゾーン

【急傾斜地の崩壊】

【土石流】

○災害危険区域（建築基準法第 39 条第 1 項に揚げる区域以外）→指定なし

・「いの町枝川地区浸水危険区域における建築床高指導条例」により、災害防止上必要な対策がなされている地区については、関係部局と協議の上、居住誘導区域を検討

○地すべり防止区域※レッドゾーン

○急傾斜地崩壊危険区域※レッドゾーン

■Step2-3　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

・居住誘導区域に含まないこととする区域であり、Step1 で対象とする区域から以下の区域を除外します。

【除外要件 3】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

○土砂災害警戒区域※イエローゾーン

【急傾斜地の崩壊】【土石流】

・土砂災害警戒区域のうち例外的に居住誘導区域に含む区域は Step3（【調整プロセス（例外の設定)】参照）

○浸水想定区域※イエローゾーン

・浸水想定区域における設定は Step4（【水災害リスクに備える必要がある区域の設定】（独自設定））参照

※いの町は、仁淀川沿川の市街化区域に家屋倒壊等氾濫想定区域が想定されるとともに、多くの区域で浸水深 3 階以上となることから、「命を守る」ための視点が必要とし、Step4（【水災害リスクに備える必要がある区域の設定】（独自設定））について検討

■Step2-4　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区域その他留意すべき区域

・工業系用途地域のうち、今後の空地化の進展などで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及び住宅以外の土地利用の区域は Step1 で対象とする区域から除外します。

【除外要件 4】適当ではないと判断し、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

○工業地域及びその他の施設（都市計画公園等）

・工業地域及びその他の施設（都市計画公園等）のうち、例外的に居住誘導区域に含む区域は Step3（【調整プロセス（例外の設定)】参照）

## Step3　【将来の居住誘導区域の設定（浸水想定区域考慮前)】

■Step3　将来の居住誘導区域の設定

・いの町において望まれる将来の居住誘導区域を設定します。

【適用 1】・Step1【居住誘導区域を定めることが考えられる区域の設定】、Step2【居住誘導区域に含まないことが考えられる区域の設定】を踏まえて設定

○将来の居住誘導区域

・ハザード区域の設定（Step2-3 イエローゾーン）及びその他留意事項（Step2-4 土地利用等）は、関係部署との協議により設定

※除外する区域は Step3（【調整プロセス（例外の設定)】）参照

※水災害リスクに備える必要がある区域は Step 4 参照

・区域境界は、法線、地形地物、一体的な居住地等により調整

## Step4　【水災害リスクに備える必要がある区域の設定】（独自設定）

■Step4-1　将来の居住誘導区域（Step3）のうち、浸水想定区域を考慮した上で設定が可能な区域（住み方・逃げ方の工夫が可能な区域）

・先に検討する将来の居住誘導区域（Step3）のうち、水災害リスクに対し居住誘導区域に設定が可能となる区域について検証し、これらを踏まえて居住誘導区域を設定します。

【除外要件 5】○「河岸侵食（家屋倒壊等氾濫想定区域）」の区域

・地盤流出の発生により、家屋等への対策が不可能であるため、居住誘導区域から除外

【要件 5】以下の全てを満たす区域（Step4-1＝Step4-1(1)＋Step4-1(2)＋Step4-1(3)）

○Step4-1(1)：既存建物の強化が可能な区域（浸水深 2 階以下、氾濫流の「倒壊「滑動」）

○Step4-1(2)：指定緊急避難場所等への徒歩移動が容易な区域（移動速度×避難可能時間）

○Step4-1(3)：指定緊急避難場所等の収容人数を考慮した避難可能な区域

■Step4-2　避難が困難な区域

・将来の居住誘導区域（Step3）から、水災害リスクに対し居住誘導区域に設定が可能な区域（Step4-1）を除外する区域を準居住誘導区域として設定します。

・準居住誘導区域は、安全・安心な居住のために水災害対策を重点的に実施する必要がある区域となります。なお、準居住誘導区域は、指定緊急避難場所等の確保等により、解除が可能な区域となります。

【要件 6】避難が困難な区域として当面除外が必要な区域

○準居住誘導区域＝水災害対策重点区域

## 【まとめ（将来の居住誘導区域）】

将来の居住誘導区域＝居住誘導区域＋準居住誘導区域（水災害対策重点区域）

■【まとめ】

・①将来の居住誘導区域（Step3）、②当面の居住誘導区域（Step4-1）、③準居住誘導区域（水災害対策重点区域）（Step4-2）を設定します。

【適用 2】①将来の居住誘導区域（Step3）

②当面の居住誘導区域（Step4-1）

③準居住誘導区域（水災害対策重点区域）（Step4-2）

(1)　Step 1　居住誘導区域を定めることが考えられる区域

## Step1　【居住誘導区域を定めることが考えられる区域の設定】

■Step1-1　市街化区域

【要件 1】○市街化区域

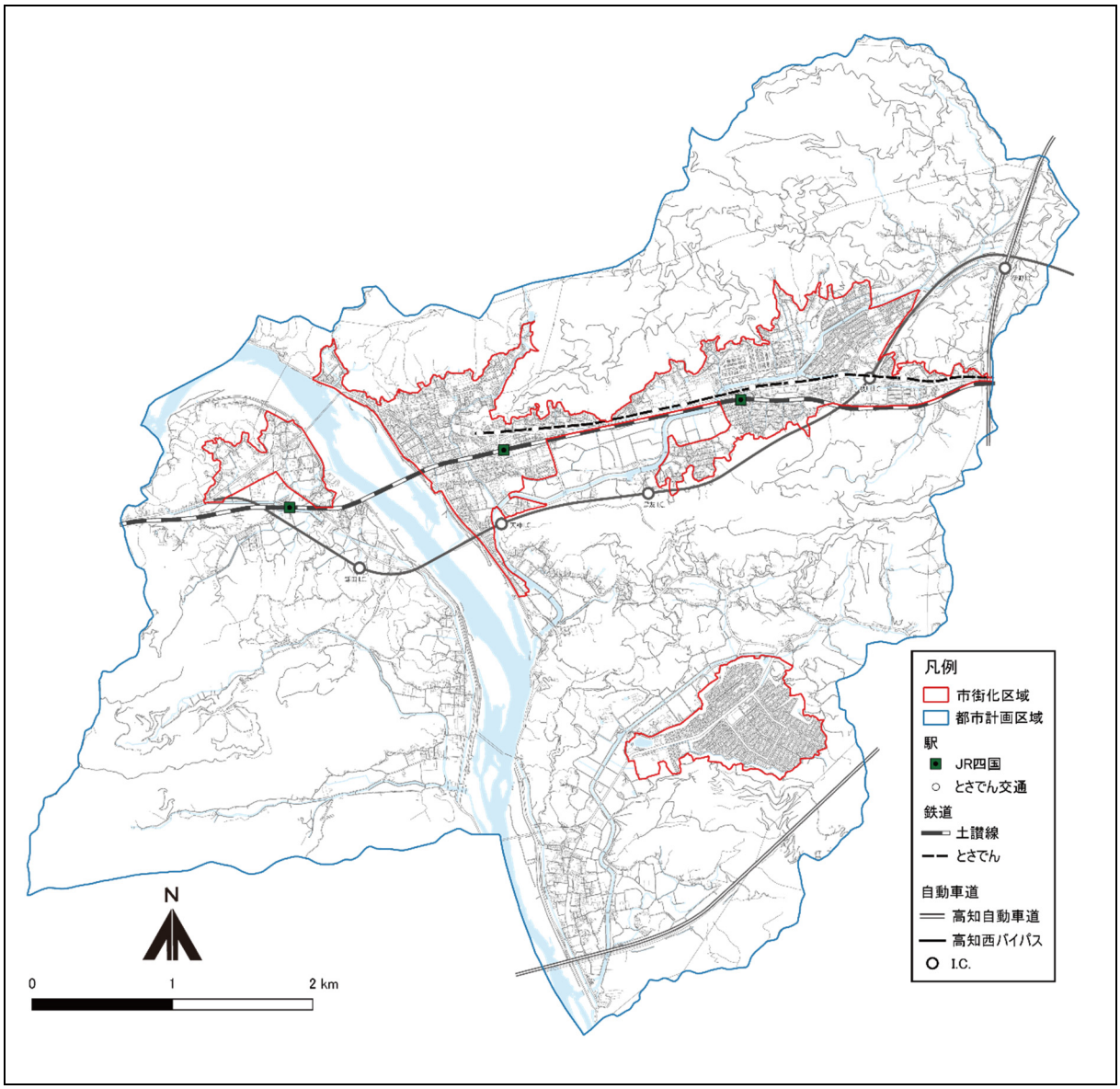



図 4-1　【要件 1（Step1-1）】市街化区域

■Step1-2(1)　都市機能や居住誘導区域が集積している区域（人口密度）

【要件 2】○30 人／ha 以上の区域

○20 人／ha かつ人口減少率（H27／R22 比）50%以上の区域

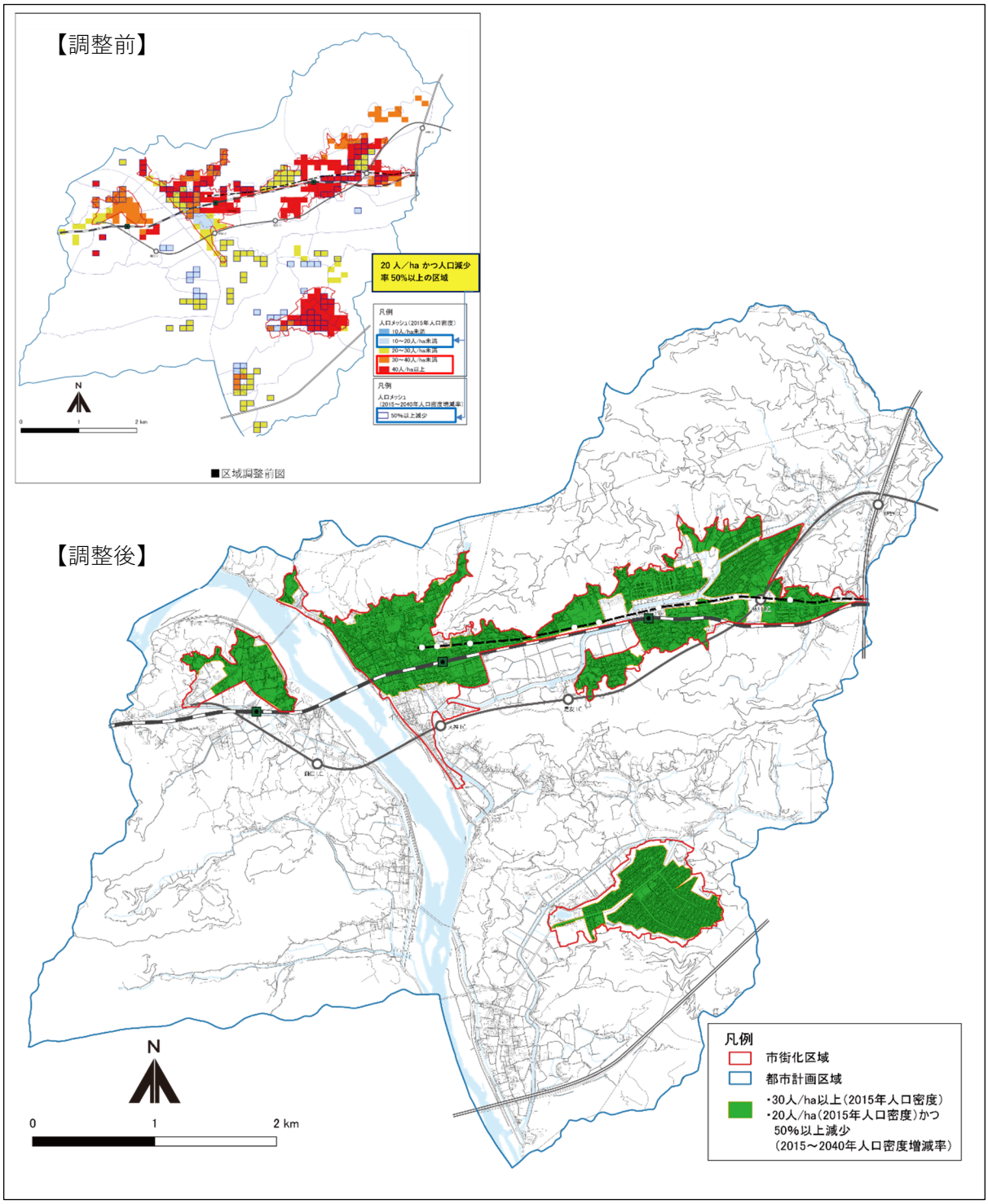
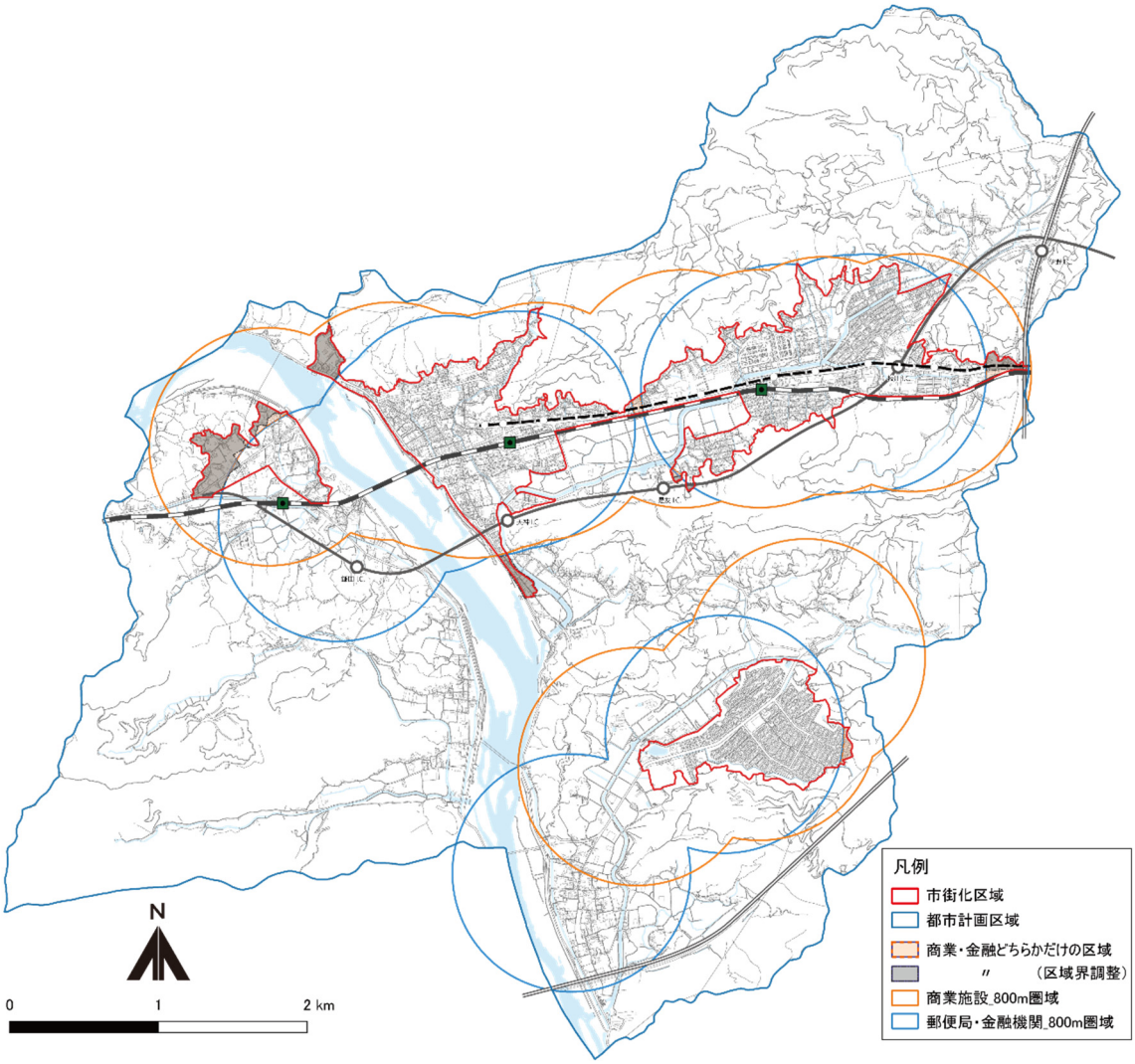



図 4-2　【要件 2（Step1-2(1)）】30 人／ha+20 人／ha 以上かつ人口減少率（H27／R22 比）50%以上の区域

■Step1-2(2)　都市機能や居住誘導区域が集積している区域（都市機能）
【要件 3】○生活を支える都市機能（生活サービス機能）のうち、住民が「自宅周辺に必要だと思う機能」とする商業、金融の両方を満たす区域




■商業・金融の両方を満たす区域（区域界調整図）

図 4-3　【要件 3（Step1-2(2)）】都市機能として商業、金融機能が集積する区域の設定（生活サービス機能）

■Step1-2（3）　都市機能や居住誘導区域が集積している区域（都市の成り立ち）
【要件 3】○松山街道（国道 33 号）及び環状線(山手線)と鉄道に囲まれた職住近接の中心市街地及び問屋坂

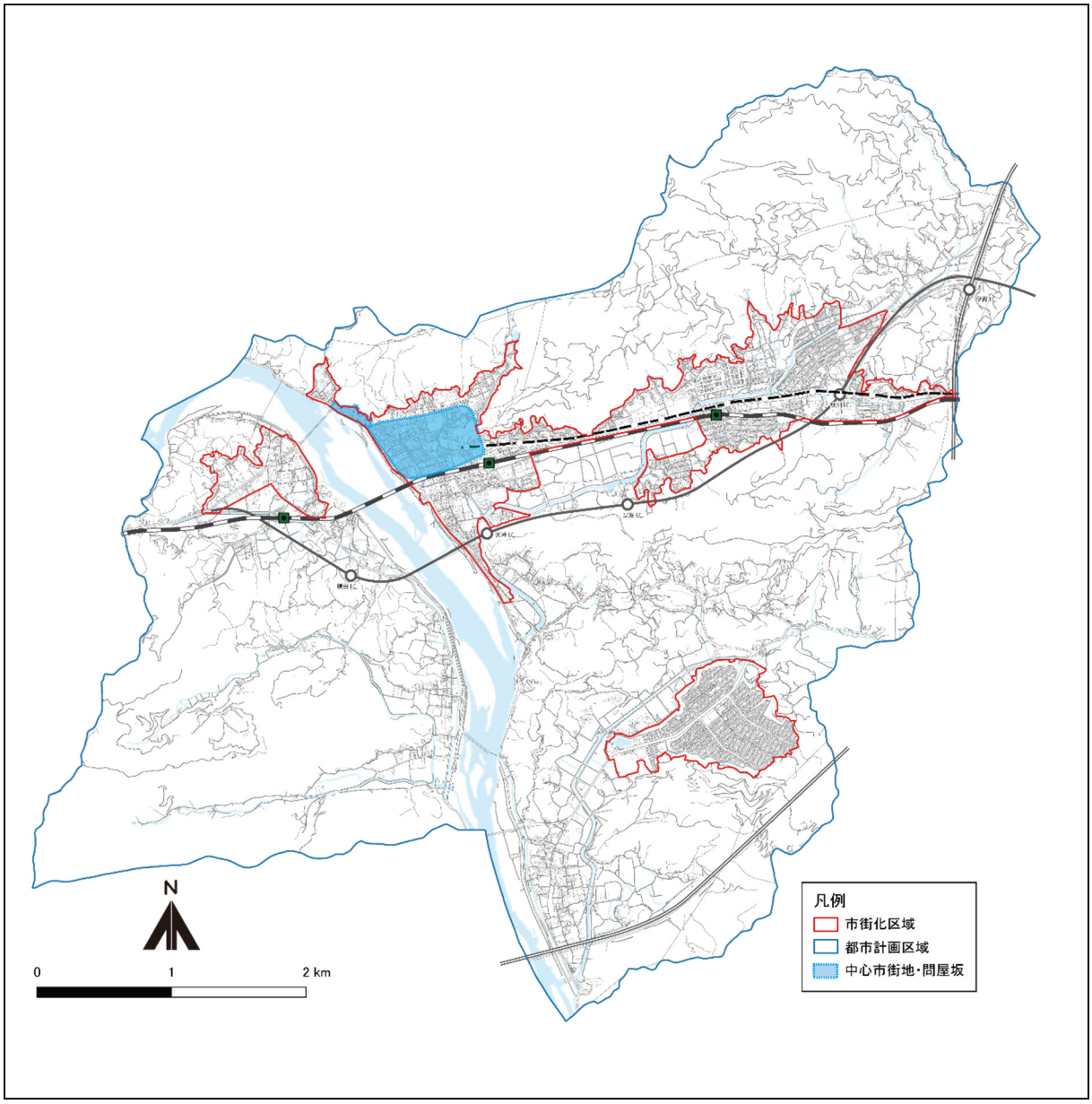
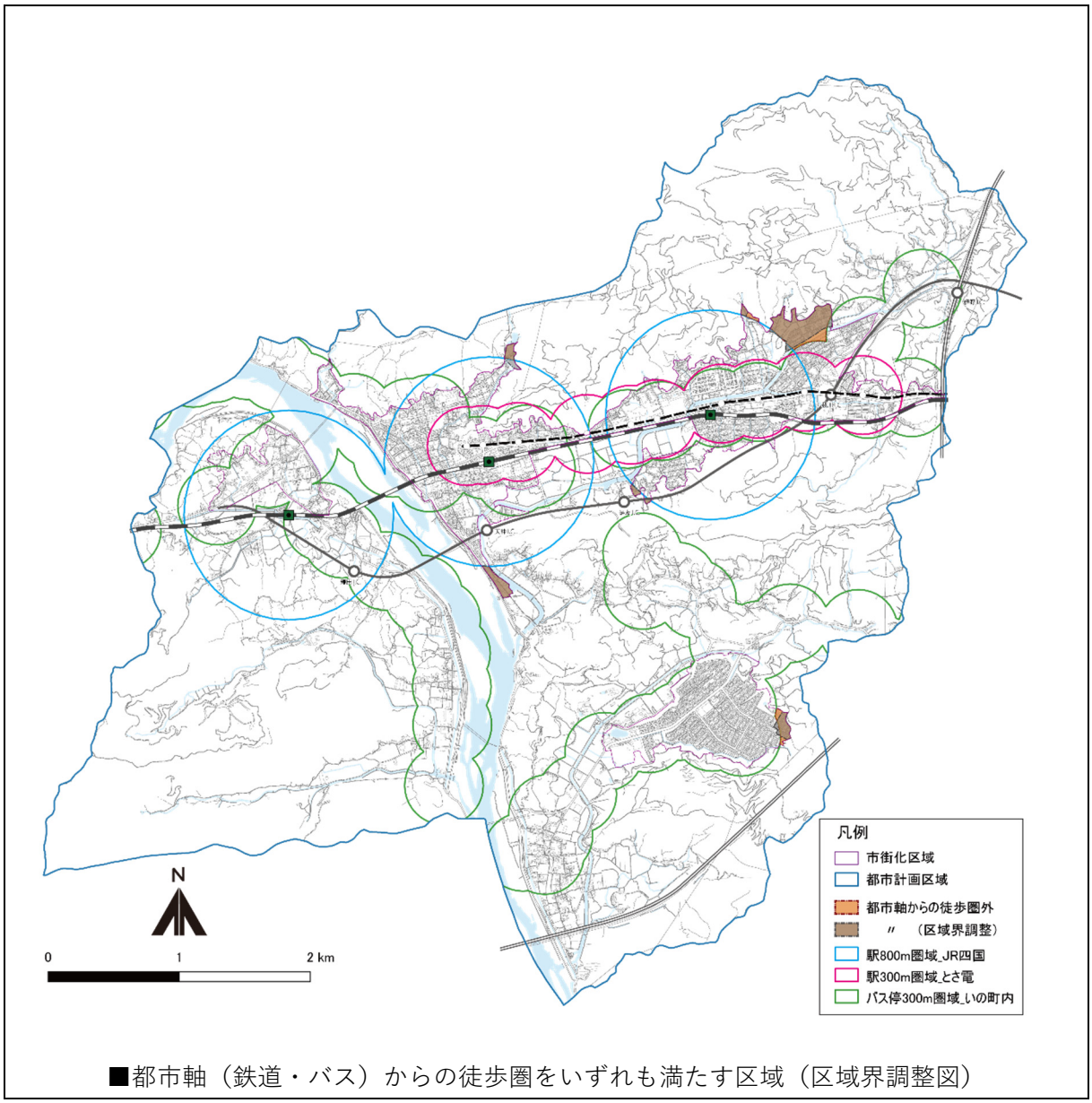



図 4-4　【要件 3（Step1-2(3)）】都市機能として商業、金融機能が集積する区域の設定（中心市街地・問屋坂）

■Step1-3　公共交通により比較的容易にアクセスできる区域

【要件 4】○骨格を形成する交通軸の伊野駅徒歩圏（800m）、バス停・とさでん交通駅の徒歩圏（300m）のいずれかを満たす区域

○生活拠点において、日常生活の利便性が高い鉄道駅徒歩圏（800m）、バス停・とさでん交通駅徒歩圏（300m）のいずれかを満たす区域




■都市軸（鉄道・バス）からの徒歩圏をいずれも満たす区域（区域界調整図）

図 4-5　【要件 4（Step1-3）】都市軸からの徒歩圏となる区域の設定

(2)　Step2　居住誘導区域に含まないことが考えられる区域

## Step2　【居住誘導区域に含まないことが考えられる区域の設定】

■Step2-1　居住誘導区域に含まないこととされている区域(1)
【除外要件 1】○居住誘導区域に含まないこととされている区域→指定なし

■Step2-2　居住誘導区域に含まないこととされている区域(2)
【除外要件 2】○土砂災害特別警戒区域【急傾斜地の崩壊】【土石流】※レッドゾーン
○災害危険区域（建築基準法第 39 条第 1 項に揚げる区域以外）→指定なし
○地すべり防止区域※レッドゾーン
○急傾斜地崩壊危険区域※レッドゾーン

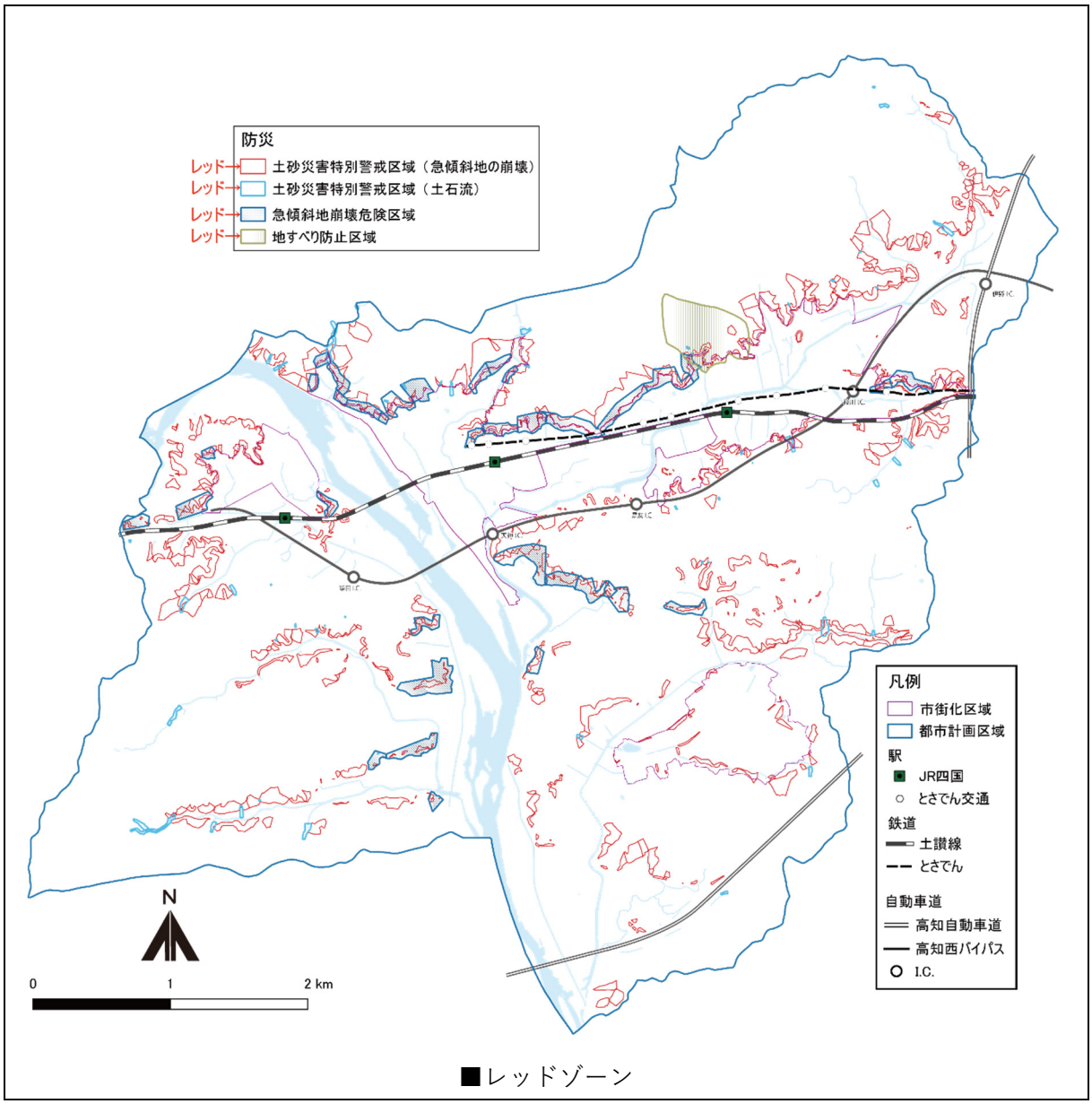



図 4-6　【除外要件 2（Step2-2)】原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域の設定

■Step2-3(1)　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＜関係部局と協議＞

【除外要件 3】○土砂災害警戒区域の一部

【急傾斜地の崩壊】【土石流】

※イエローゾーン：土砂災害警戒区域のうち例外的に居住誘導区域に含む区域は Step3（【調整プロセス（例外の設定）】参照）

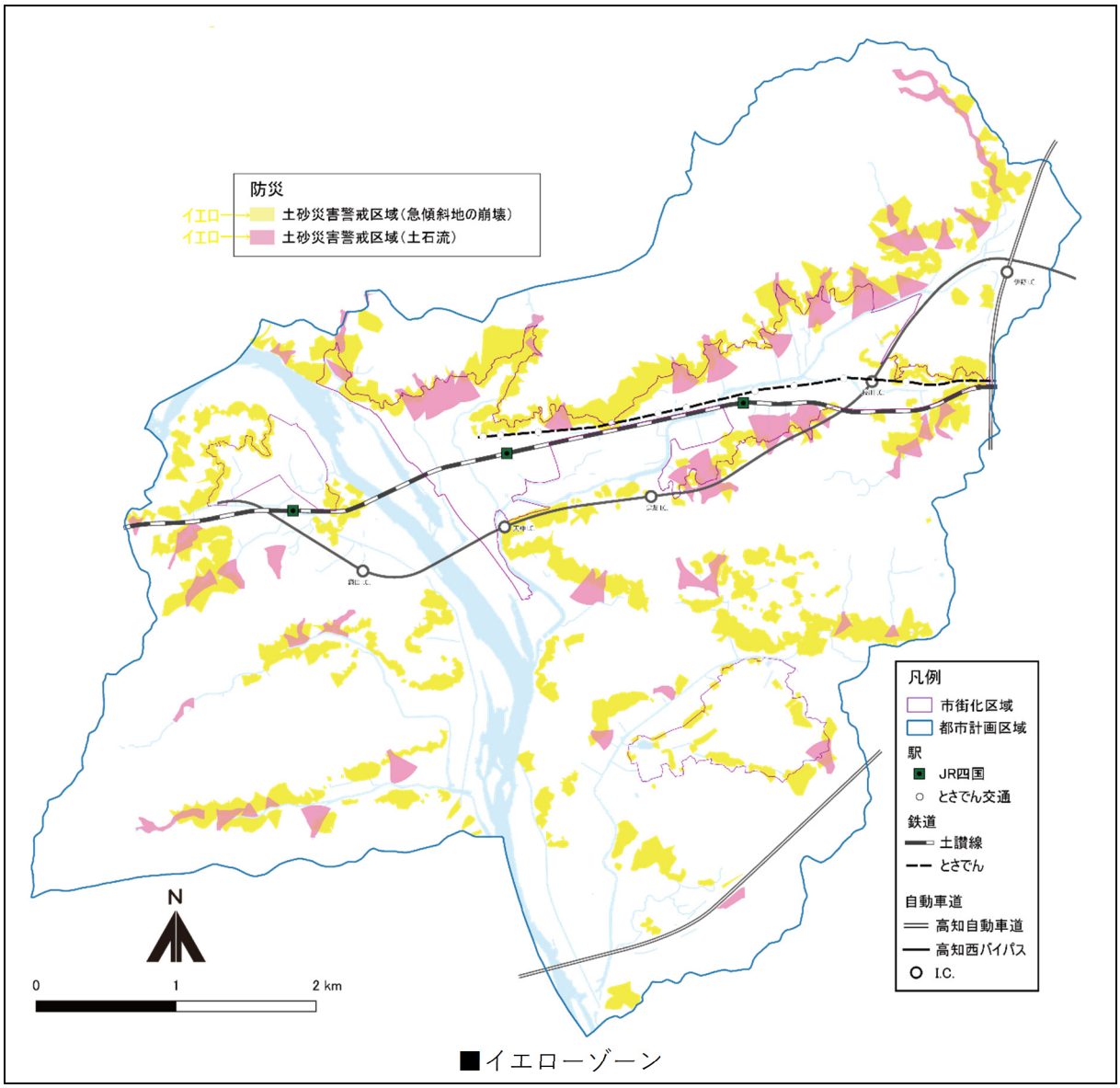


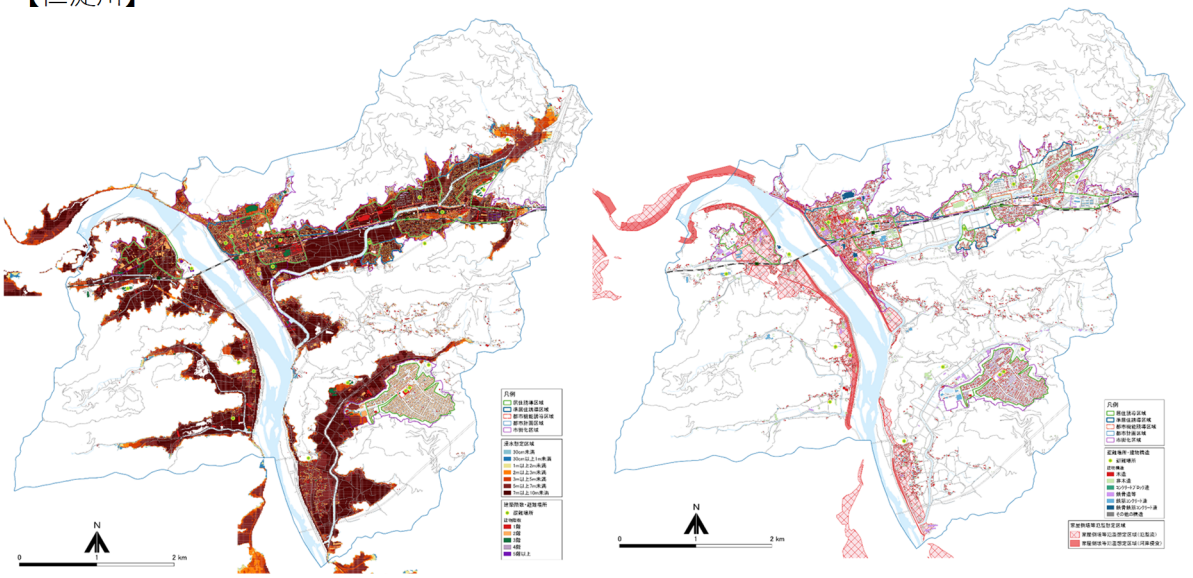

図 4-7　【除外要件 3（Step2-3(1)）】適当ではないと判断される場合は、原則として居住誘導区域に含まないこととすべき区域の設定

■Step2-3(2)　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＜関係部局と協議＞

【除外要件 3】○浸水想定区域の一部

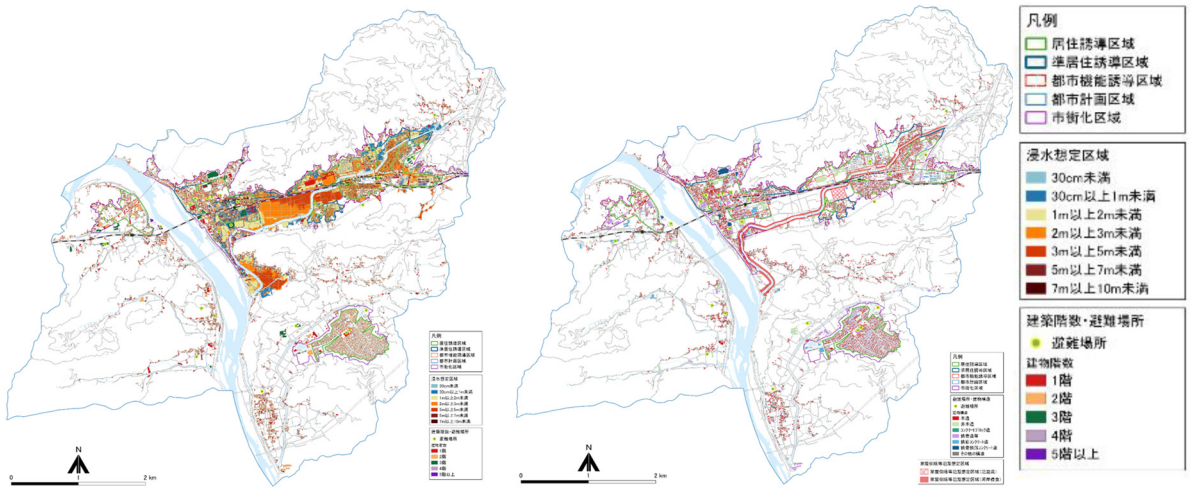
※イエローゾーン：浸水想定区域における設定は Step4（【水災害リスクに備える必要がある区域の設定】（独自設定））参照

【仁淀川】



■浸水想定区域（左：想定最大規模）（右：氾濫流・河岸侵食）×建物階数×避難場所等

【宇治川】

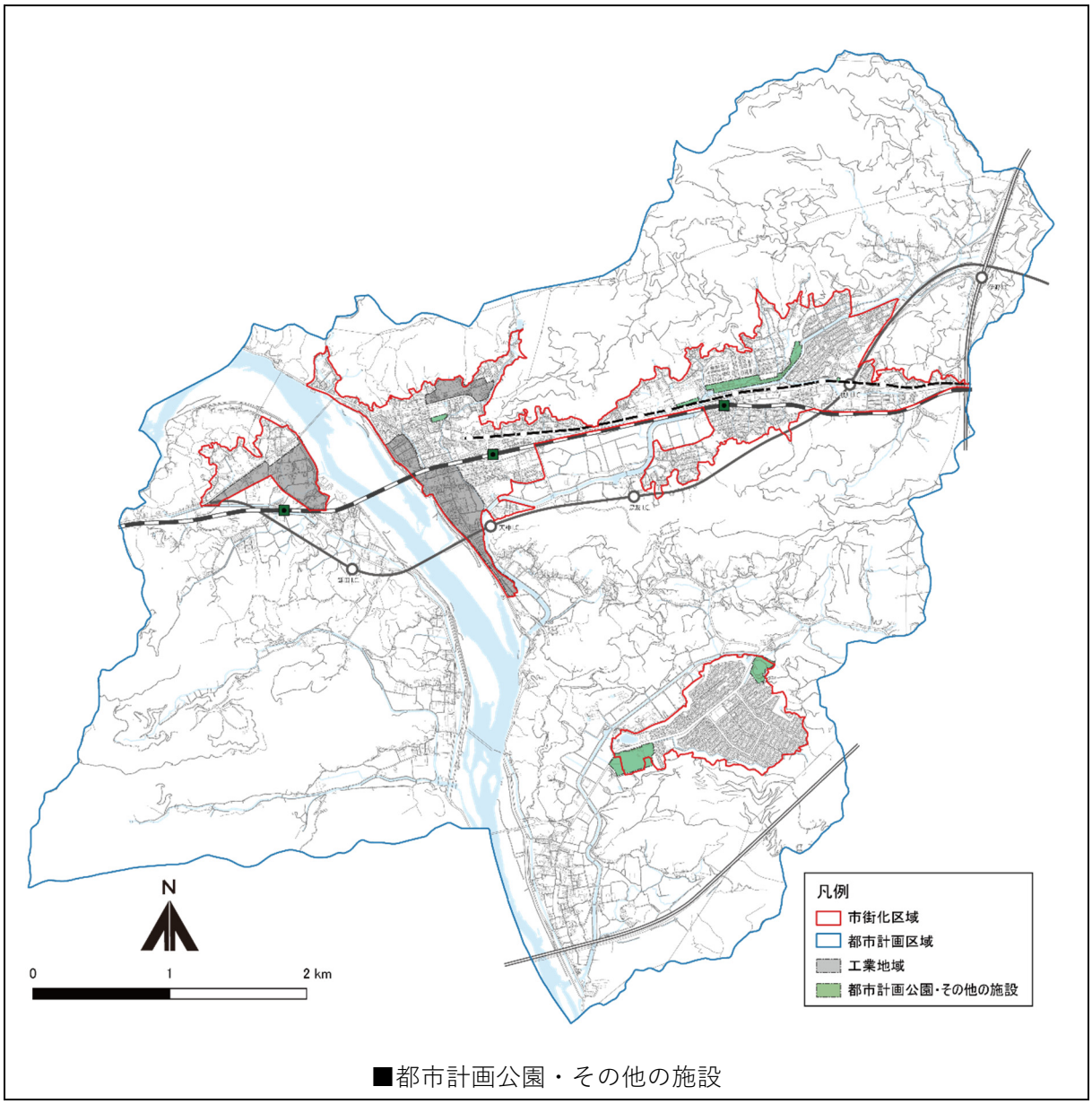



■浸水想定区域（左：想定最大規模）（右：氾濫流・河岸侵食）×建物階数×避難場所等

図 4-8　【除外要件 3（Step2-3(2)）】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の設定

■Step2-4　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区域、その他留意すべき区域

【除外要件 4】適当ではないと判断し、居住誘導区域に含まないこととすべき区域
○工業地域（ただし、他の要件により一部含む（Step3「【調整プロセス（例外の設定）】参照」））
○その他の施設（都市計画公園等、ただし、他の要件により一部含む（Step3「【調整プロセス（例外の設定）】参照」））




■都市計画公園・その他の施設

図 4-9　【除外要件 4（Step2-4)】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・留意すべき区域の設定

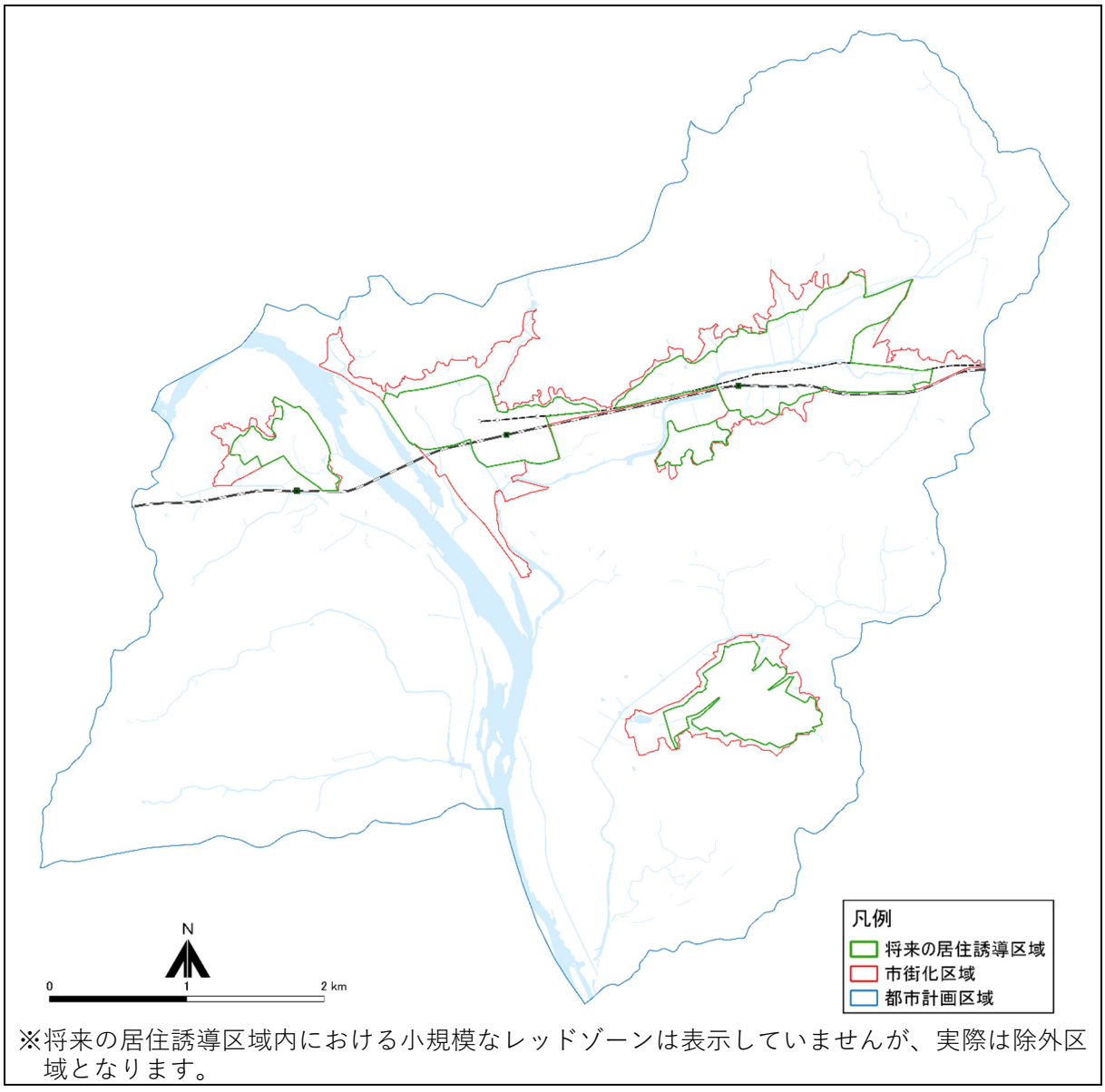
(3)　Step3　将来の居住誘導区域の設定（浸水想定区域考慮前）

## Step3　【将来の居住誘導区域の設定（浸水想定区域考慮前）】

■Step3　将来の居住誘導区域の設定

【適用 1】○将来の居住誘導区域（水災害リスクに備える必要がある区域は Step 4 参照）

・区域境界は、法線、地形地物、一体的な居住地等により調整

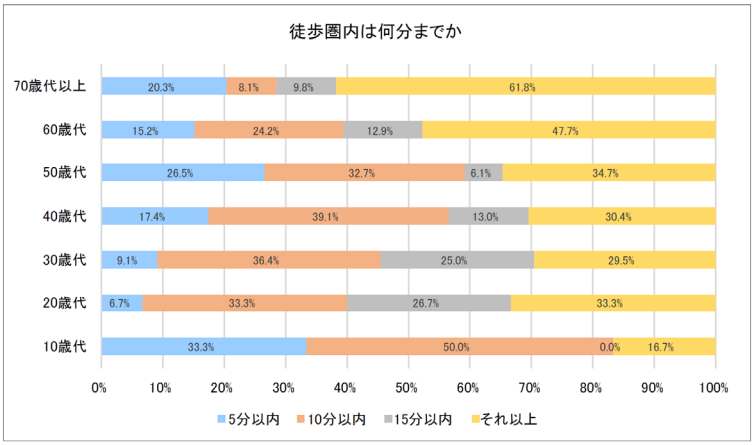



※将来の居住誘導区域内における小規模なレッドゾーンは表示していませんが、実際は除外区域となります。

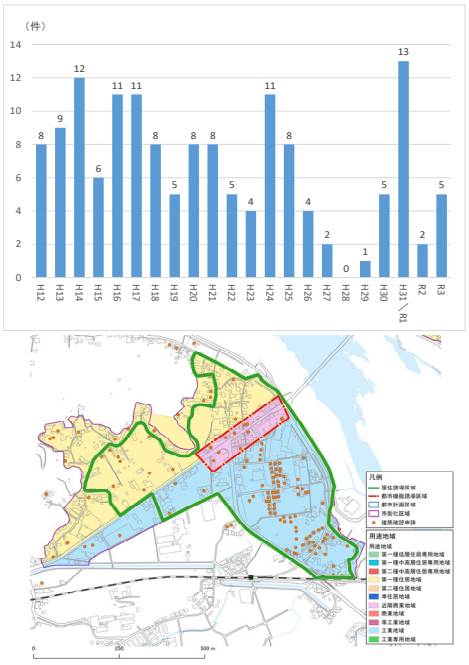
図 4-10　【適用 1（Step3）】将来の居住誘導区域の設定（浸水想定区域考慮前）

【調整プロセス（例外の設定）】

居住誘導区域の設定にあたっての「Step3」において、以下の調整を行い設定しています。

| 要件 | 摘要 |
|---|---|
| ■Step1-2【要件３】<br>・商業・金融機能から 800m 圏外は居住誘導区域から除外することの例外について | ○圏外は原則として居住誘導区域から除外します。<br>○ただし、居住が一定程度集積し、圏内と一体的な居住地を形成している隣接区域として「天王南９丁目」「波川宮の東」を含むこととします。<br><br>【除外する区域】<br>・「天王南９丁目」「波川宮の東」の圏外区域は、それぞれ同じ町丁目にあって圏内と一体的な居住地を形成していることから、区域内とします。<br>・なお、いの町民の考える徒歩圏は、実態から見た特例として約 1,080m～1,350m（10 分～15 分）とすることができることから、一体となる当該区域を圏内とすることは、妥当と考えます。<br>※1）徒歩圏 800m：「都市構造の評価に関するハンドブック」（平成 26 年 8 月 国土交通省都市局都市計画課）<br>※2）いの町民の徒歩圏概ね 15 分以内が 54.9%、15 分以上が 45.1%（出典：いの町立地適正化計画の改定に向けた町民アンケート調査結果）<br>いの町の徒歩圏を 15 分とした場合、歩行速度 1.2m／s～1.5m／s（建築設計資料集成）によると、1,080m～1,350m（10 分～15 分）が徒歩圏<br>  <br><br>■徒歩圏内は何分までか<br>出典：いの町立地適正化計画の改定に向けた町民アンケート調査結果 |

| 要件 | 摘要 |
| --- | --- |
| ■Step1-3【要件 4】<br>・公共交通の徒歩圏外（鉄道駅 800m、バス停・とさでん交通駅 300m）は居住誘導区域から除外することの例外について | ○圏外は原則として居住誘導区域から除外します。<br>○ただし、居住が一定程度集積し、圏内と一体的な居住地を形成している隣接区域として「枝川西浦 4-1」「枝川西浦 4-2」「天王南 9 丁目」を含むこととします。<br><br>【例外として含む区域】<br>・「枝川西浦 4-1」「枝川西浦 4-2」「天王南 9 丁目」の圏外区域は、それぞれ同じ町丁目にあって圏内と一体的な居住地を形成していることから、区域内とします。<br>・参考としていの町民の考える徒歩圏は【要件 3】記載のとおり |
| ■Step2-2【除外要件 2】<br>・レッドゾーンは原則として居住誘導区域から除外することについて<br>※レッドゾーン：土砂災害特別警戒区域、災害危険区域（建築基準法第 39 条第 1 項に揚げる区域以外）、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域 | ○レッドゾーンの区域は、法線に基づき居住誘導区域から除外します。<br>○なお、居住誘導区域内に存在する飛地状のレッドゾーンは作図の便宜上含まれていますが、運用に際しては除外する区域とします。 |
| ■Step2-3【除外要件 3】<br>・イエローゾーンは、適当ではないと判断される場合、原則として居住誘導区域に含まないことの例外について<br>※イエローゾーン：土砂災害警戒区域、浸水想定区域 | ○イエローゾーンの区域は、原則として居住誘導区域に含みます。<br>○ただし、浸水想定区域を除くイエローゾーンのうち、山地部と連続した斜面地一帯の居住地は、発災時に人的被害等が発生する恐れが高い区域として、区域内とすることが適当ではないと判断し、居住誘導区域から除外します。<br><br>【例外として除外する区域】<br>・山地と連続する斜面地一帯として、以下の区域を除外<br>：伊野及び枝川のそれぞれ北側山地と連続する山裾の斜面地一帯、枝川西浦の南側山地と連続する山裾の斜面地一帯、波川尾山の仁淀川沿川山地部と連続する山裾の斜面地一帯、中心市街地圏外の加茂町ほか |

| 要件 | 摘要 |
| --- | --- |
| ■Step2-4【除外要件 4】<br>・工業系用途地域である工業地域は居住誘導区域から除外することの例外について | ○原則として居住誘導区域から除外します。<br>○ただし、伊野の工業地域の一部は、Step3（水災害リスクに備える必要がある区域の設定）に基づく区域を除外するものの、概ね中心市街地に含まれる区域があることから、いの町の歴史的成り立ちや中心市街地の活性化の観点から、中心市街地の活性化及び職住近接の地として区域に含むこととします。<br>○また波川の工業地域の一部は、平成 12 年～令和 3 年の 22 年間で 146 件の建築確認申請が提出されています。このため、申請の集中している波川新道を区域に含むこととします。<br>  <br><br>■波川地区の建築確認申請の状況<br>【含む区域】<br>・伊野幸町ほか、中心市街地に含まれる工業地域<br>・波川新道ほか、過去 20 年間において建築確認申請の比較的集中している工業地域<br>※波川新道の土地利用については、今後用途地域の見直しを視野に入れて検討します。<br>【例外として除外する区域】<br>・伊野の工業地域のうち、Step3（水災害リスクに備える必要がある区域の設定）に基づく区域 |

| 要件 | 摘要 |
| --- | --- |
| ■Step2-4【除外要件 4】関連<br>・工業系用途地域である準工業地域を居住誘導区域に含むことについて | ○準工業地域は、原則として居住誘導区域に含みます。<br>○枝川 IC 周辺は交通拠点・産業拠点（いの町都市計画マスタープラン）に位置づけられており、職住近接の定住都市を目指す都市（本計画）にとって必要な居住地となります。また、企業立地の需要が高まることへの期待や地域の有効活用による地域活性化のための拠点としての居住地となります。<br>○ただし、東浦のいの町境界付近は山地部と連続した斜面地一帯のイエローゾーンであり、発災時に人的被害等が発生する恐れが高い区域として、区域内とすることが適当ではないと判断し、居住誘導区域から除外します。<br><br>【含む区域】<br>・準工業地域<br>【例外として除外する区域】<br>・枝川東浦の一部 |
| ■Step2-4【除外要件 4】関連<br>・住宅以外の土地利用の区域である都市計画公園等を居住誘導区域に含むことについて | ○いの町の都市計画公園の整備率は 73.7%（平成 29 年 3 月 31 日）であり、供用部以外の居住地等も含んでいることから、都市計画公園等の区域は、原則として居住誘導区域に含むこととします。<br>○ただし、天王の境界部に位置する伊野南公園及び天王公園は、居住地の縁辺部に位置することから、区域から除外します。<br><br>【例外として除外する区域】<br>・伊野南公園、天王公園 |

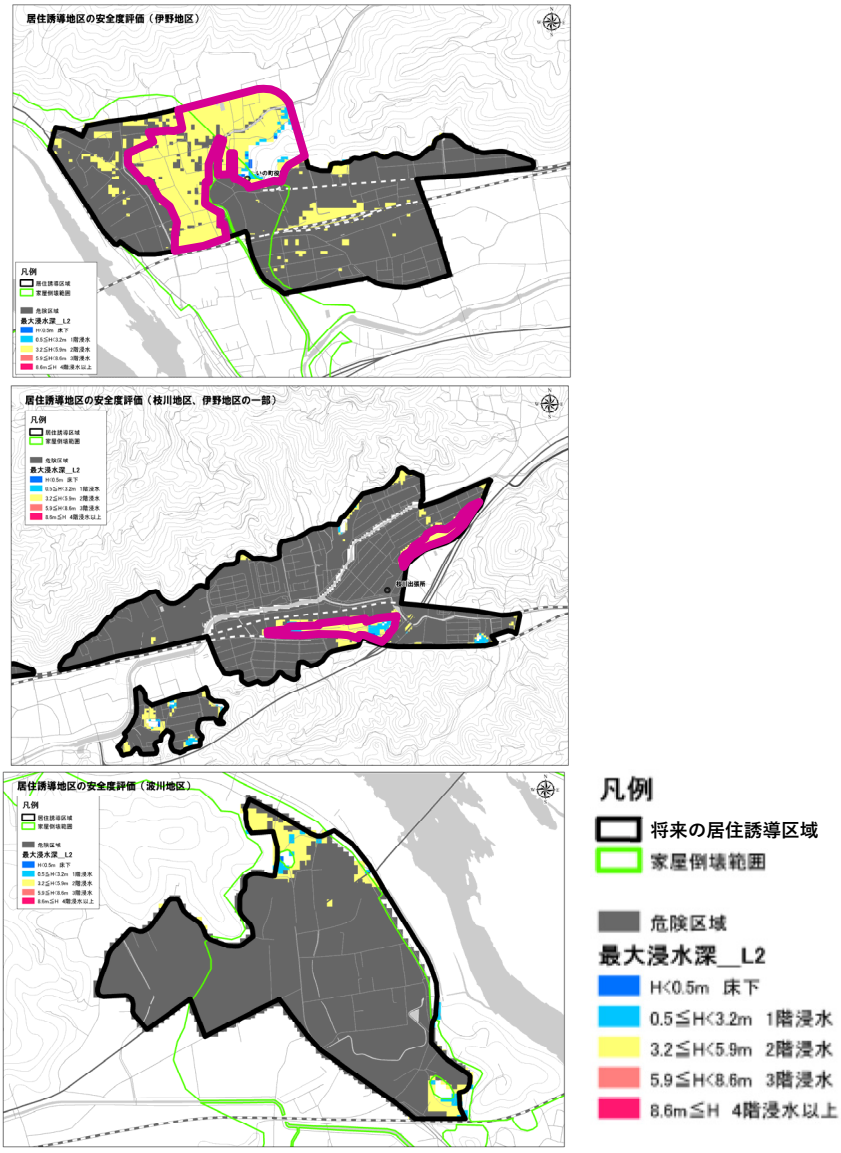
(4)　Step4　水災害リスクに備える必要がある区域の設定

## Step4　【水災害リスクに備える必要がある区域の設定】（独自設定）

■Step4-1　将来の居住誘導区域（Step3）のうち、浸水想定区域を考慮した上で設定が可能な区域（住み方・逃げ方の工夫が可能な区域）

【除外要件 5】○「河岸侵食（家屋倒壊等氾濫想定区域）」の区域

【要件 5(Step4-1(1))】○既存建物の強化が可能な区域であり、水災害対策が必要な区域（浸水深 2 階以下、氾濫流の「倒壊」「滑動」）



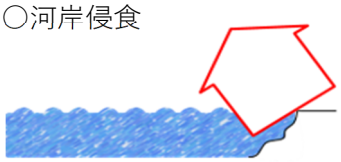
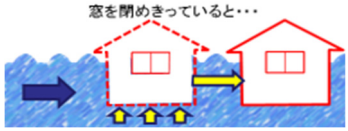
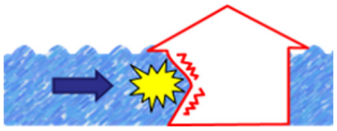
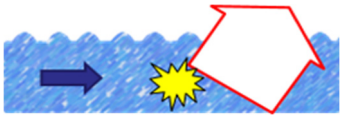
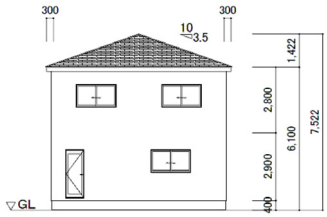

■L2 洪水時に「転倒」の恐れが無い区域かつ浸水深が 2 階以下となる区域（薄黄色）

図 4-11　【除外要件 5、要件 5（Step4-1(1))】既存建物の強化が可能な区域（浸水深 2 階以下、氾濫流の「転倒」以外）

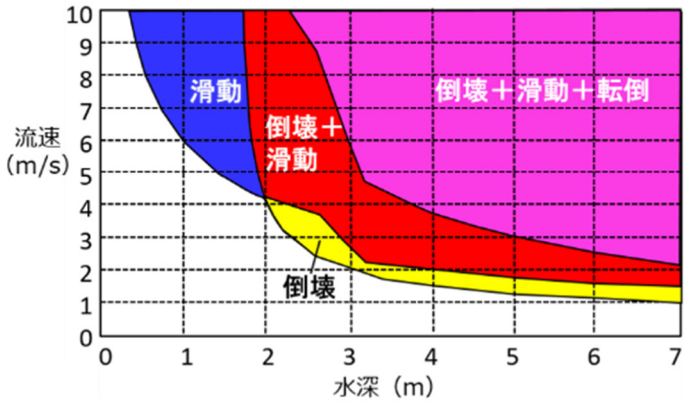
■【除外要件 5、要件 5(Step4-1(1))】既存建物の強化が可能な区域について

○居住誘導区域の設定に際しては、想定最大規模の洪水の氾濫が発生したとしても、命を守るための対策が現実的に実施可能な区域に誘導することが必要です。

○このため、人的被害の発生のおそれのある区域は、原則として居住誘導区域から除外します。ただし、家屋への補強対策や指定緊急避難場所等への避難等が可能な区域は、条件付きで居住誘導区域として検討します。

<table>
<tr><td colspan="2">○人的被害の発生のおそれのある区域について</td></tr>
<tr><td>＜家屋倒壊等氾濫想定区域「河岸侵食」は除外＞<br>・「河岸侵食」の区域は、地盤そのものの流出の発生によるものであり、対策が不可能であることから、居住誘導区域から除外します。</td><td>○河岸侵食<br>  </td></tr>
<tr><td>＜家屋倒壊等氾濫想定区域における「氾濫流」の区域は、原則として居住誘導区域から除外＞<br>・「氾濫流」の区域は、流速と水深の関係から家屋の「倒壊」「滑動」「転倒」に分類することができます。これらについては、原則として居住誘導区域から除外とします。<br>・ただし、避難や家屋補強等の対策が可能な場合に限って居住誘導区域の対象として検討します。<br>（避難や家屋補強等の対策について）<br>✓「倒壊」「滑動」：家屋補強等の対策は比較的安価で可能です。このため、家屋補強と指定緊急避難場所等への避難により、「命を守る」対策が可能です。</td><td>○滑動<br>  <br>○倒壊<br>  </td></tr>
<tr><td>＜家屋倒壊等氾濫想定区域における「氾濫流（転倒）」は指定緊急避難場所等への避難等の対策ができることが条件＞<br>・仁淀川、宇治川における家屋倒壊等氾濫想定区域は浸水深が大きいことから、家屋が「転倒」し横倒しになった場合、「倒壊」「滑動」に比べて危険度が高くなります。<br>・「転倒」に対する建物の補強は基礎杭の設置等が必要となることから高額となり、現実的な対策は避難場所等への避難となります。</td><td>○転倒<br>  </td></tr>
<tr><td>＜浸水深が 2 階以下であること＞<br>・家屋倒壊等氾濫想定区域外における想定最大規模の氾濫の区域の場合、浸水深 2 階以下（約 6m 程度以下）は、屋根裏への避難や指定緊急避難場所等への避難により「命を守る」対策が可能として、居住誘導区域の対象として検討します。</td><td>○倒壊限界試算のためのモデル家屋<br>  <br>出典：「洪水浸水想定区域図作成マニュアル（第 4 版）国土交通省水管理・国土保全局」</td></tr>
</table>

【参考：家屋倒壊等氾濫想定区域における「氾濫流」の区域の判定基準と家屋補強対策例】

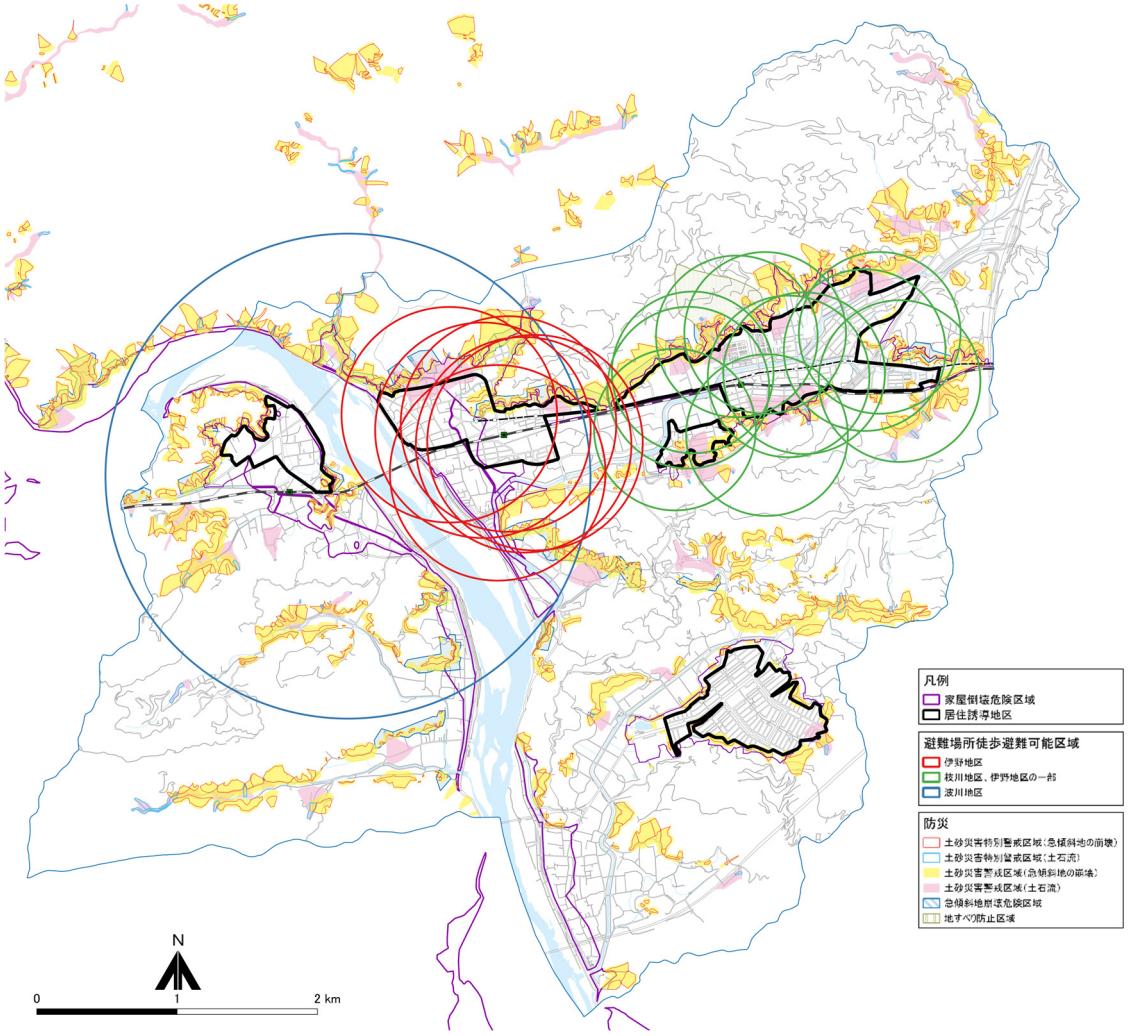



| | 被害の概要 | 対策 | 費用 | 100m2<br>(30坪)<br>あたり | 既存建物の強化 |
|---|---|---|---|---|---|
| 倒壊 | 水流で柱が壊れる | 柱を太くする、筋交いを入れる等、構造を強化する | ▲(2万円/m$^{2※1}$) | 200万円 | ◎ |
| 滑動 | 浮力で浮いたところを水流で流される | 浸水階を開放できるよう、屋根裏・屋上避難ができるようにしておく | ◎(13万円)屋根裏の増し床<br>○2階増築(33万円/m$^{2※2}$) | 13万円<br>240万円$^{※2}$ | ○ |
| 転倒 | 水流で倒れる | 基礎杭等を設置する | ×(7万円/m2)$^{※3}$ | 700万円 | × |

※1:耐震補強済み家屋の補強費
※2:2 階増築の場合は、1 階の補強工事も必要となるため単価が高いが、増築面積により費用は抑えられる
（例：2 畳：120 万円、4 畳：240 万円）
※3:杭は打設長 10m(STK400)を想定
出典：「洪水浸水想定区域図作成マニュアル（第 4 版）国土交通省水管理・国土保全局」、家屋補強対策は国土交通省 高知河川国道事務所資料

■Step4-1　将来の居住誘導区域（Step3）のうち、浸水想定区域を考慮した上で設定が可能な区域

【要件 5(Step4-1(2))】○指定緊急避難場所等への徒歩移動が容易な区域（移動速度×避難可能時間）




■指定緊急避難場所等毎に、移動速度×避難時間にて徒歩移動可能域を設定(水災害・土砂災害での被災が想定される避難場所等は除く)

図 4-12　【要件 5（Step4-1(2)）】指定緊急避難場所等への徒歩移動が容易な区域（移動速度×避難可能時間）

■【要件 5(Step4-1(2))】指定緊急避難場所等へ徒歩移動が容易な区域（移動速度×避難可能時間）について

○指定緊急避難場所等への徒歩移動が容易な区域は、徒歩移動速度と指定緊急避難場所等容量の両者を踏まえて設定します。

＜避難が容易な区域＞

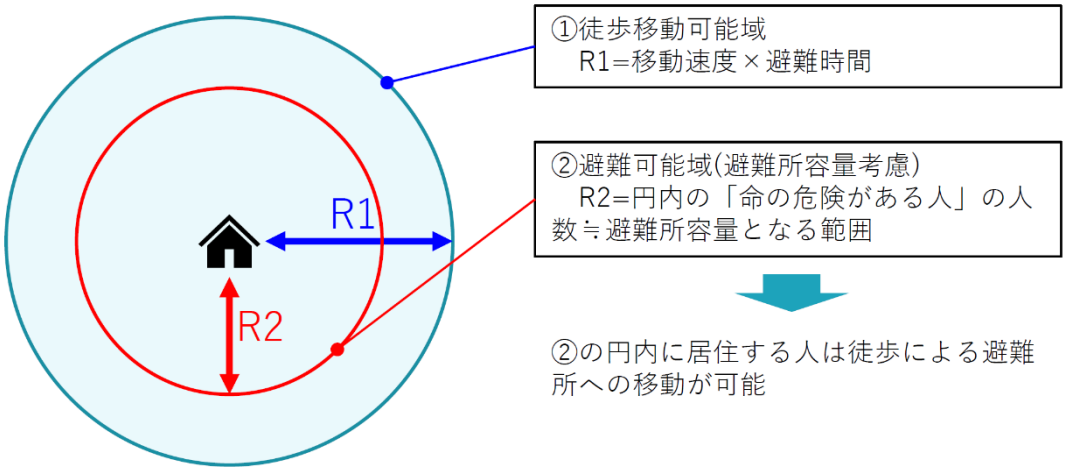
以下を満たす区域を「避難が容易な区域」として設定します。

【避難が容易な区域】

両者を充たす区域を「避難が容易な区域」と設定

①指定緊急避難場所等まで徒歩移動が可能

②「命の危険がある人」の総数が指定緊急避難場所等容量に収まる区域




【移動速度】

・速度と密度の関係を表した Fruin（フルーイン）式（速度 V＝1.356－0.341×密度ρ）を適用する。

・Fruin 式に、密度 3.0 人/㎡を代入して、速度を算出する。ただし、域外避難者は長期の避難生活に備え、大きめの荷物（リュックサックやキャリーケース等）をもって避難することも考えられることから、それによる速度低下を見込めるように、Fruin 式を改良する。速度低下は 5%減として設定する。

出典：洪水・高潮氾濫からの大規模・広域避難に関する定量的な算出方法と江東５区における具体的な検討参考資料(洪水・高潮氾濫からの大規模・広域避難ワーキンググループ　H30.3)

■Fruin（フルーイン）式（速度 V ＝1.356－0.341×密度ρ）

| 密度 p | m/h | m/s | 徒歩移動可能域 m | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 伊野：40 分 | 枝川：30 分 | 波川：90 分 |
| 密度 3.0 人／㎡ | 1138.86 | 0.32 | 759.24 | 569.43 | 1,708.29 |

【指定緊急避難場所等への移動可能域】

・支川最大規模洪水が生起した場合、仁淀川本川が破堤する前に地区内道路の冠水が発生

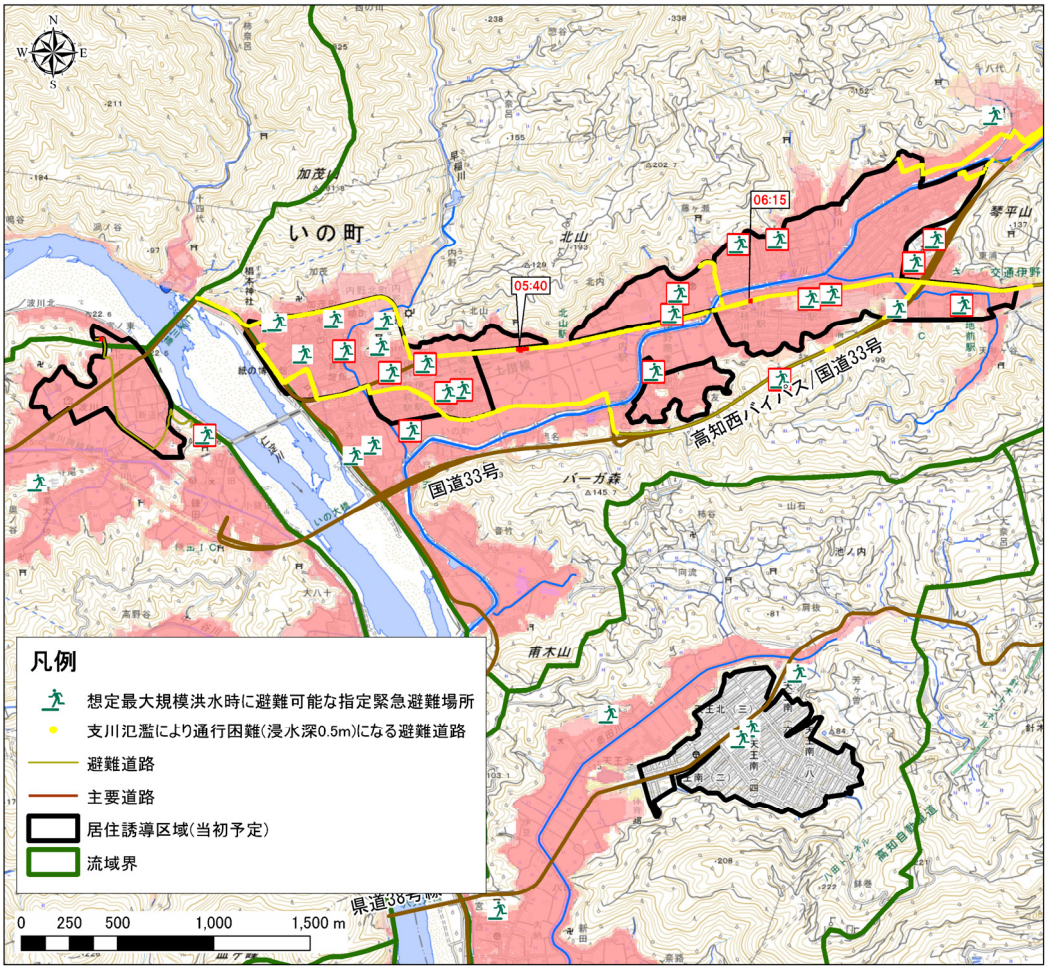
⇒避難時間(避難行動に費やせる時間)として、浸水開始～徒歩移動困難（浸水深 30cm 以上）となるまでの時間を設定※

・伊野地区では 40 分、枝川地区では 30 分、波川地区では 1 時間 30 分程度※と推察

※波川地区では仁淀川破堤前の浸水が生じないため、避難判断水位到達時点～仁淀川越水までの時間を避難時間として設定

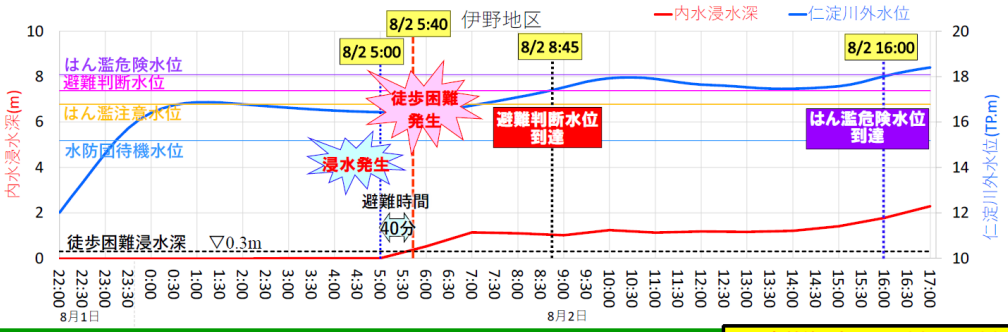
注：伊野地区・枝川地区では、避難判断水位到達時点で徒歩移動困難が発生しているため、同時点からの避難は困難

【指定緊急避難場所等及び主な避難経路位置】

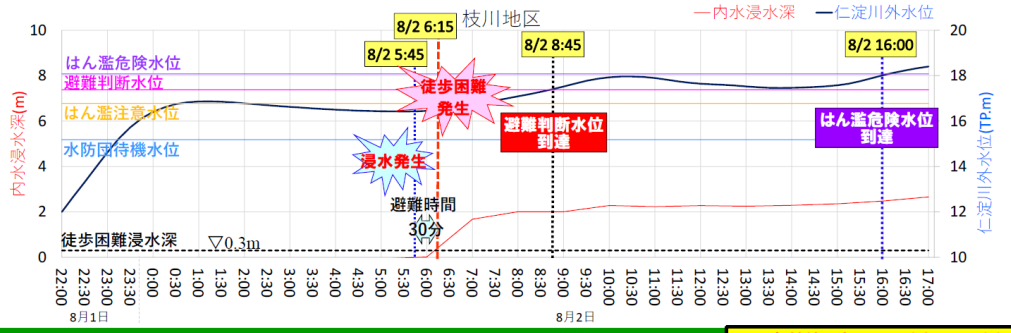


【主な避難路の冠水タイミング】

## 伊野地区　避難時間:約40分

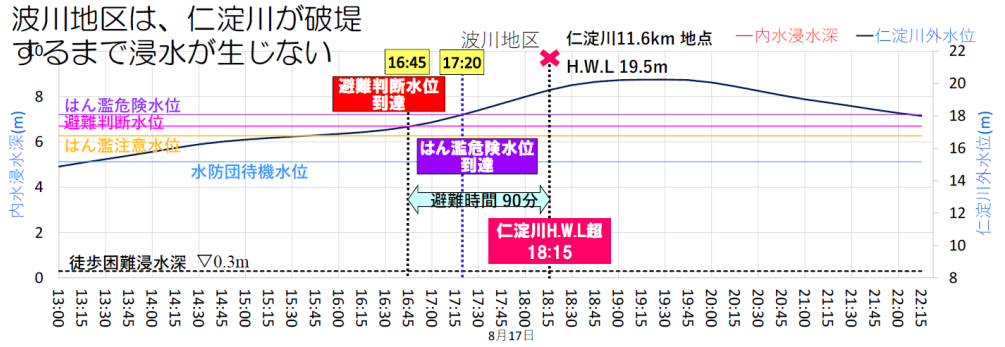



## 枝川地区　避難時間:約30分




## 波川地区　避難時間:約90分

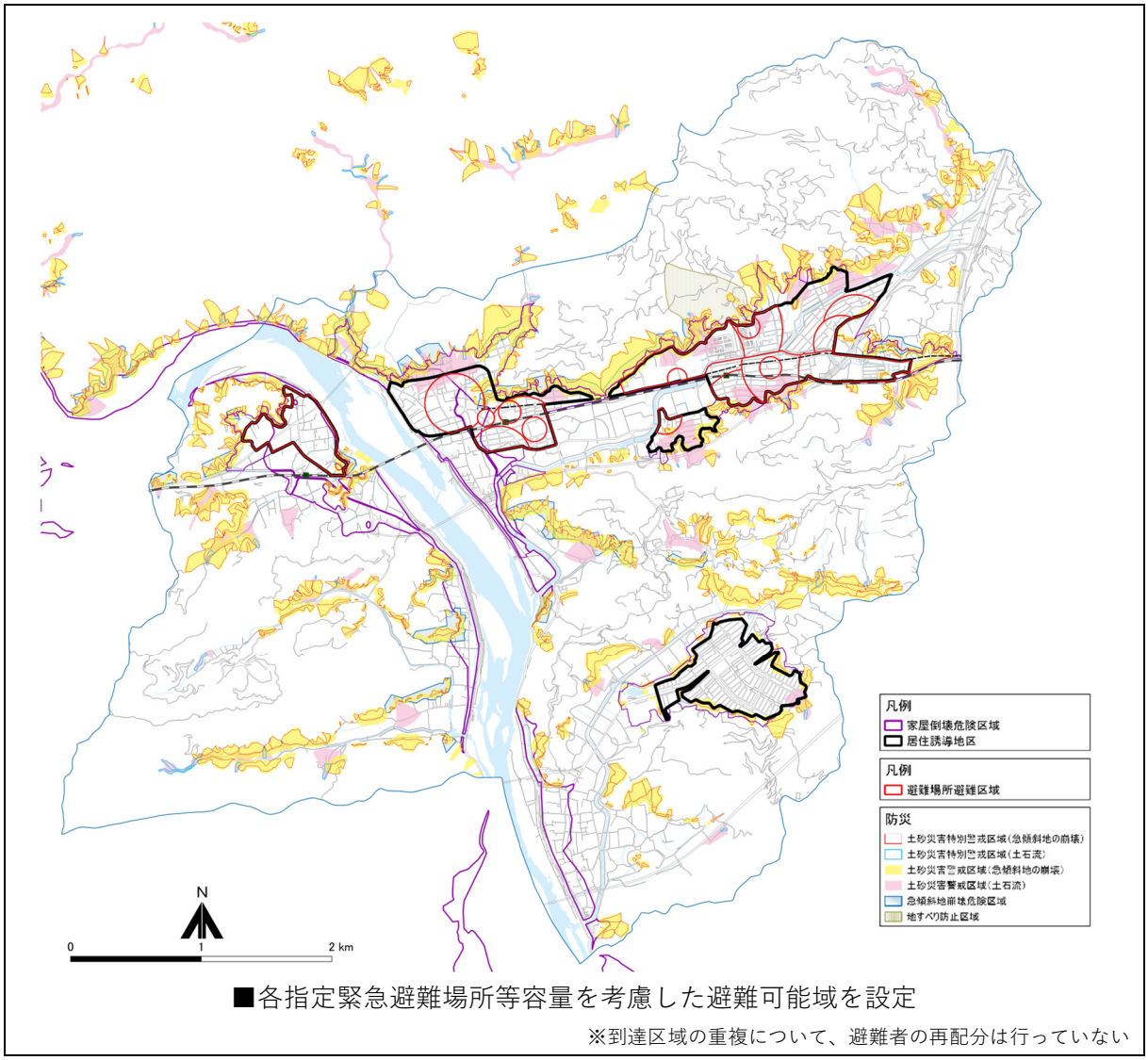
波川地区は、仁淀川が破堤するまで浸水が生じない




出典：国土交通省 高知河川国道事務所資料

■Step4-1　将来の居住誘導区域（Step3）のうち、浸水想定区域を考慮した上で設定が可能な区域

【要件 5(Step4-1(3))】○指定緊急避難場所等の収容人数を考慮した避難可能な区域




■各指定緊急避難場所等容量を考慮した避難可能域を設定

※到達区域の重複について、避難者の再配分は行っていない

図 4-13　【要件 5(Step4-1(3))】指定緊急避難場所等の収容人数を考慮した避難可能な区域

■【要件 5(Step4-1(3))】指定緊急避難場所等の収容人数を考慮した避難可能な区域について

○各指定緊急避難場所等容量を考慮した避難可能域を設定します。

○区域は徒歩移動可能域の内数であり、域内の避難者は避難時間内に指定緊急避難場所等へ到達可能となっています。

■Step4-2　避難が困難な区域

【要件 6】○準居住誘導区域（水災害対策重点区域）

※準居住誘導区域（水災害対策重点区域）（Step4-2）

＝（Step3）―（Step4-1）

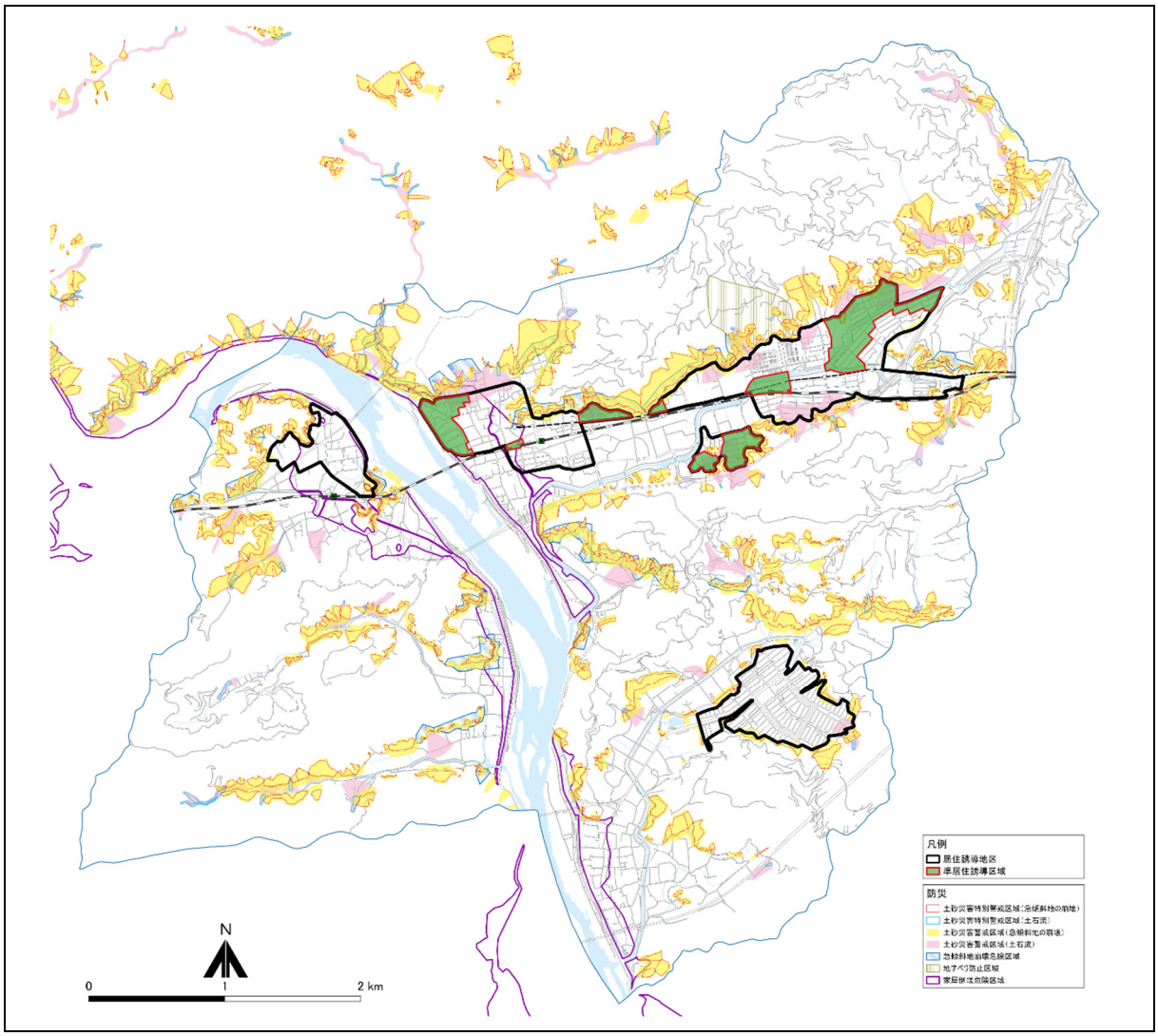



図 4-14　【要件 6（Step4-2)】避難が困難な区域（準居住誘導区域（水災害対策重点区域））

(5)　まとめ　居住誘導区域の設定（浸水想定区域考慮後）

## 【まとめ（将来の居住誘導区域）】

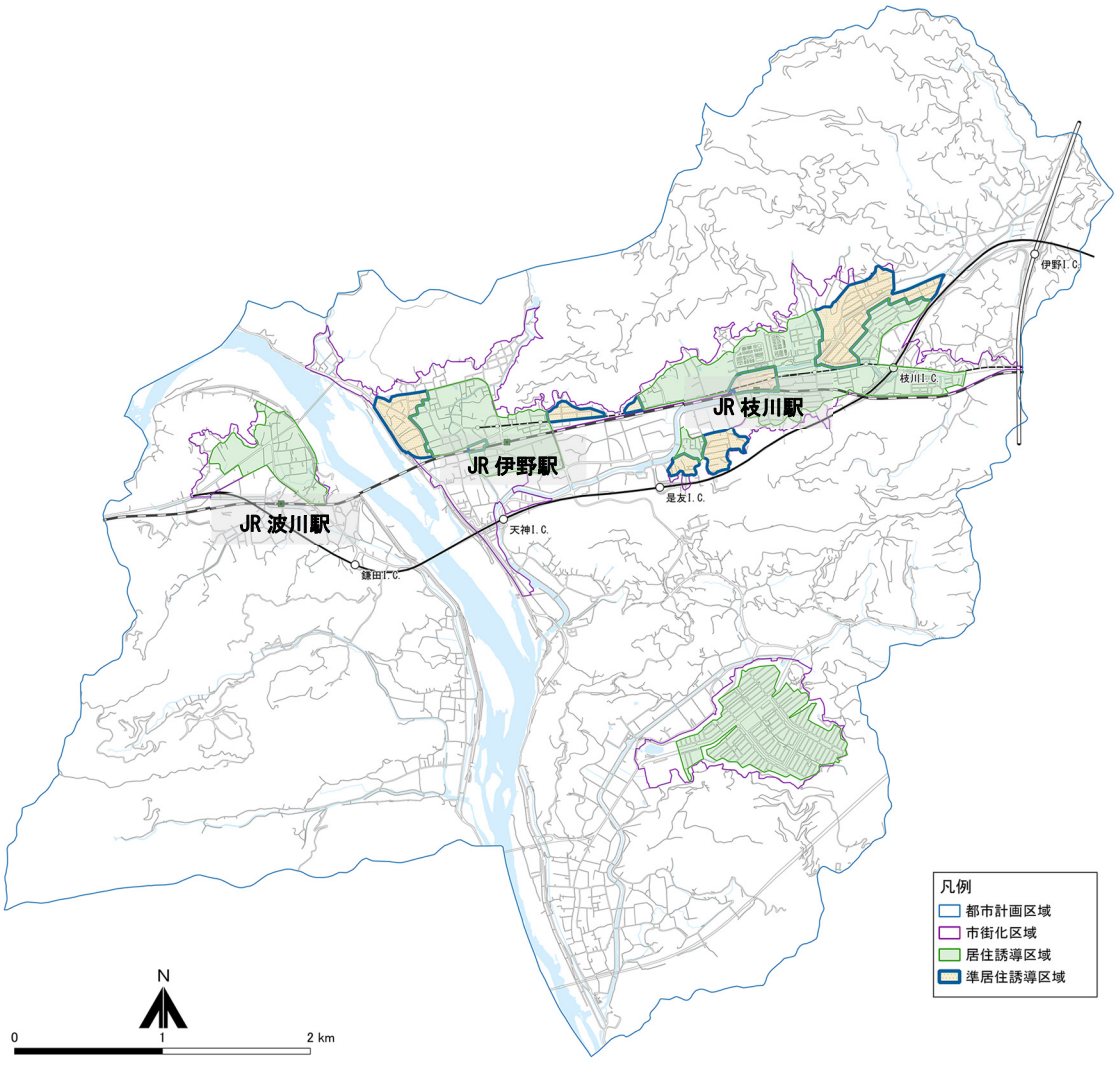
将来の居住誘導区域＝居住誘導区域＋準居住誘導区域（水災害対策重点区域）

■【まとめ】

【適用 2】①将来の居住誘導区域（Step3）

②当面の居住誘導区域（Step4-1）

③準居住誘導区域（水災害対策重点区域）（Step4-2）




※居住誘導区域・準居住誘導区域（水災害対策重点地区）内における小規模なレッドゾーンは表示していませんが、実際は除外区域となります。

図 4-15　【適用 2】居住誘導区域の設定

表 4-2　居住誘導区域内の人口と割合

| | 平成 27 年（2015 年） | | | 令和 22 年（2040 年） | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 市街化区域 | 居住誘導区域 | カバー率 | 市街化区域 | 居住誘導区域 | カバー率 |
| 将来の居住誘導区域内人口（人） | 14,086 | 11,276 | 80.1% | 9,262 | 7,501 | 81.0% |
| 居住誘導区域内人口（人） | | 8,895 | 63.1% | | (6,070) | (65.5%) |
| 準居住誘導区域内人口（人） | | 2,381 | 16.9% | | (1,431) | (15.5%) |

※（　）：将来の居住誘導区域に移行する区域

表 4-3　居住誘導区域内の面積と割合

| | 市街化区域 | 居住誘導区域 | カバー率 |
|---|---|---|---|
| 将来の居住誘導区域面積（ha） | 353.4ha | 232.5ha | 65.8% |
| 居住誘導区域内面積（ha） | | 185.1ha | 52.4% |
| 準居住誘導区域内面積（ha） | | 47.4ha | 13.4% |

■居住誘導区域・準居住誘導区域（水災害対策重点区域）の設定について

都市づくりにあたっての骨格は、都市構造の形成とともに、そこに居住していただく住民の方々の暮らしの形成とセットで考えていくことが必要です。

いの町では、永らく水災害との戦いとして河川改修等を行っていくなかで、まちとして多くの住民が居住し、まちを形成してきた歴史があります。

近年の激甚化・頻発化している水災害に対して、今後も安全・安心に居住してもらうためには、想定最大規模を考慮した上での居住を考える必要があります。

このため、いの町ではひとたび河川氾濫等により避難しなければならない場合に備え、指定緊急避難場所等の確保をはじめとする「命を守る」取組を進めます。また、安全な居住誘導区域を設定するのみならず、居住が望まれる区域であっても現在避難が困難である区域は、準居住誘導区域（水災害対策重点区域）として設定し、今後の対策により、安全に暮らせるまちとしていきます。これにより、これまで培われてきたまちをいかしつつ、将来にわたって持続可能な都市づくりとしていくことが、これからのいの町の大きな課題となります。

■準居住誘導区域（水災害対策重点区域）の解除及び居住誘導区域への移行について

・以下の条件を達成した場合、準居住誘導区域（水災害対策重点区域）を解除し、居住誘導区域への移行を検討することとします。

○家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流「転倒」）における準居住誘導区域（水災害対策重点区域）について

：区域内で建物補強が必要な建物の建物補強対策（特に、基礎杭設置等を実施）あるいは避難が必要な住民への指定緊急避難場所等の確保ができた場合は、居住誘導区域への移行を検討します。

○家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流「倒壊」「滑動」）における準居住誘導区域（水災害対策重点区域）について

：区域内で建物補強が必要な建物の建物補強対策（状況に応じて構造強化、屋根裏の増し床、2階増築等を実施）あるいは避難が必要な住民への指定緊急避難場所等の確保ができた場合は、居住誘導区域への移行を検討します。

○浸水深2階以下の区域における準居住誘導区域（水災害対策重点区域）について

：区域内で建物補強が必要な建物の建物補強対策（状況に応じて構造強化、屋根裏の増し床、2階増築等を実施）あるいは避難が必要な住民への指定緊急避難場所等の確保ができた場合は、居住誘導区域への移行を検討します。

## 4.2　都市機能誘導区域の設定

### 4.2.1　都市機能誘導区域の設定方針

都市機能誘導区域は、原則として居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきとされています。

いの町における都市機能誘導区域の考え方を以下に示します。

【都市機能誘導区域設定の考え方】

■いの町は、都市計画マスタープラン（平成 25 年 4 月）に示す「集約型の都市構造の形成」の実現化に向けた骨格構造として、中心拠点及び生活拠点を位置付けています。これらの集約拠点や周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等を、まちの活力を支える都市機能誘導区域として設定し、都市機能の誘導を図ります。

■拠点

①中心拠点

・中心市街地など、いの町の行政文化の中心となっているいの町役場及びまちづくりの骨格軸となる国道 33 号沿道一帯を、様々な都市機能を誘導する拠点として設定します。

・この地区は、交通結節点である伊野駅、いの町役場、図書館、紙の博物館等の行政、文化施設や商業、飲食サービス、産業、医療施設等の高度な施設及び住居が集積し、いの町における求心力のある地区の一つとして形成されています。

②生活拠点

〇枝川駅周辺及び国道 33 号沿道

・枝川駅周辺をはじめ、国道 33 号沿道の公共交通利便性が高く、行政支所等の施設、商業、業務、金融等や日常生活に必要な大規模商業施設、飲食サービス施設等の集積が見込まれる区域に、都市機能を誘導する拠点を設定します。

〇天王・主要地方道高知土佐線沿道

・主要地方道高知土佐線沿道の公共交通利便性が高く、医療・福祉、商業、金融、交流・レクリエーション等の周辺住民が日常利用する施設の集積が見込まれる区域に、都市機能を誘導する拠点を設定します。

〇波川・国道 33 号沿道

・国道 33 号沿道の公共交通利便性が高く、医療・福祉、商業、交流・レクリエーション等の周辺住民が日常利用する施設や職住近接の住居系施設の集積が見込まれる区域に、都市機能を誘導する拠点を設定します。

表 4-4　都市機能誘導区域の考え方

| 都市機能誘導区域の設定方針 | 対象とする区域 |
|---|---|
| ①都市の拠点となるべき区域 | ・鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域<br>＜都市機能が集積する中心拠点〉<br>○中心市街地及び伊野駅周辺<br>・いの町役場周辺のいの町役場、図書館、文化会館、いの町運動公園の集積する国道 33 号沿道の一連の区域 |
| | ・周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域<br>〈日常的な生活サービス機能を提供する生活拠点〉<br>○枝川駅周辺及び国道 33 号沿道<br>・枝川駅周辺をはじめ、国道 33 号沿道にあり、行政支所等の施設、商業、業務、金融等や日常生活に必要な大規模商業施設、飲食サービス施設等の集積が見込まれる区域<br>○天王・主要地方道高知土佐線沿道<br>・主要地方道高知土佐線沿道にあり、医療・福祉、商業、金融、交流・レクリエーション等の周辺住民が日常利用する施設の集積が見込まれる区域<br>○波川・国道 33 号沿道<br>・国道 33 号沿道、医療・福祉、商業、交流・レクリエーション等の周辺住民が日常利用する施設や職住近接の住居系施設の集積が見込まれる区域 |
| ②都市機能誘導区域の規模 | ・一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲<br>＜都市機能が充実し、徒歩圏にある中心拠点・生活拠点＞<br>○中心拠点、生活拠点の利用圏として、都市軸からの徒歩圏あるいはバス停及びとさでん交通駅からの徒歩圏（300m）・基幹交通軸の伊野駅徒歩圏（800m）、バス停、とさでん交通駅の徒歩圏（300m）のいずれかを満たす区域に域定 |
| ③留意すべき事項<br>・それぞれの都市機能誘導区域に必要な誘導施設を設定 | ・合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を設定<br>＜いの町の中心拠点＞<br>○行政上の中心地として形成されてきた中心拠点に設定<br>・町の都市軸沿道に形成され、生活サービス機能が集約する生活拠点に設定<br>＜地域の実情、都市の成り立ちに応じた拠点＞<br>・市街化区域内で都市機能の集積する区域（伊野駅周辺の中心拠点・枝川駅周辺の生活拠点）及び仁淀川や宇治川に分断された生活拠点（天王、波川）に設定 |

※いの町に該当しない項目は削除している。

出典：「第 12 版 都市計画運用指針」（令和 4 年 4 月　国土交通省）

### 4.2.2　いの町の都市機能誘導区域の設定

いの町における都市機能誘導区域は、以下の手順に従って設定を行います。

■設定の手順

Step1　【都市の拠点となるべき区域の設定】

Step2　【都市機能誘導区域の規模の検討】

Step3　【都市機能誘導区域の設定】

(1)　Step 1　都市の拠点となるべき区域の設定

## Step1　【都市の拠点となるべき区域の設定】

■Step1-1　都市機能が一定程度充実している区域
・都市機能が集積する中心拠点を設定
【要件 1】以下の中心拠点に設定
〇中心市街地及び伊野駅周辺
✓商業地域・近隣商業地域、中心市街地における商店街（沿道街区）

■Step1-2　周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域
・日常的な生活サービス機能を提供する生活拠点を設定
【要件 2】以下の生活拠点に設定（両方を満たす区域に設定）
〇枝川駅周辺及び国道 33 号沿道
✓枝川駅からの徒歩圏（800m）、国道 33 号（旧松山街道）沿道街区
〇天王・主要地方道高知土佐線沿道
✓近隣商業地域、主要地方道高知土佐線沿道街区
〇波川・国道 33 号沿道
✓近隣商業地域、国道 33 号沿道街区

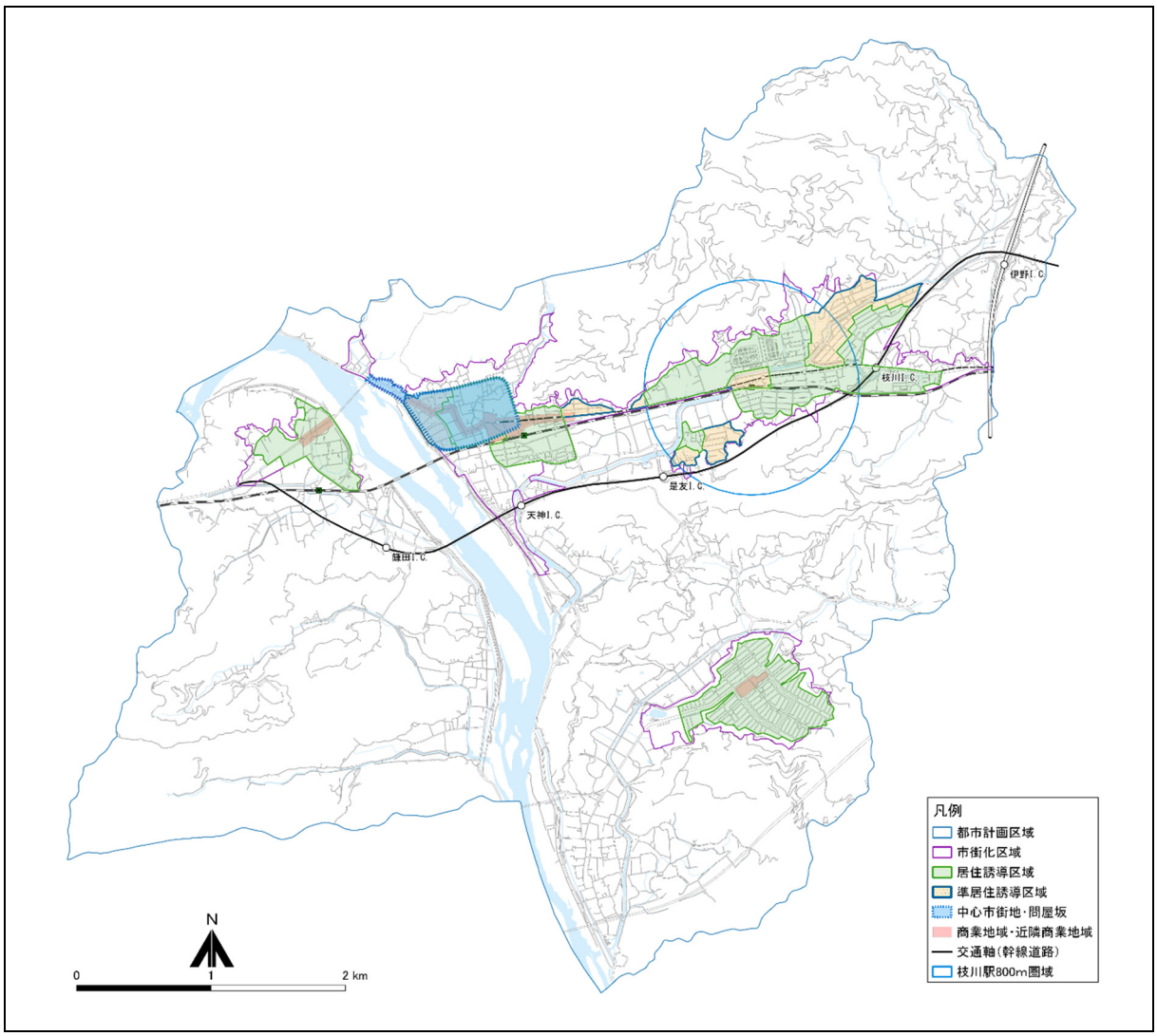



図 4-16　【要件 1、2（Step1-1、Step1-2）】都市の拠点となるべき区域の設定

(2)　Step2　都市機能誘導区域の規模の検討

## Step2　【都市機能誘導区域の規模の検討】

■Step2　　一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲

・中心拠点、生活拠点の利用圏として、都市軸あるいはバス停及びとさでん交通駅からの徒歩圏など、以下のいずれかを満たす区域に域定

【要件 2】以下を満たす中心拠点、生活拠点に設定

○JR 土讃線駅(伊野駅、枝川駅、波川駅)の徒歩圏（800m）

○バス停、とさでん交通駅からの徒歩圏（300m）

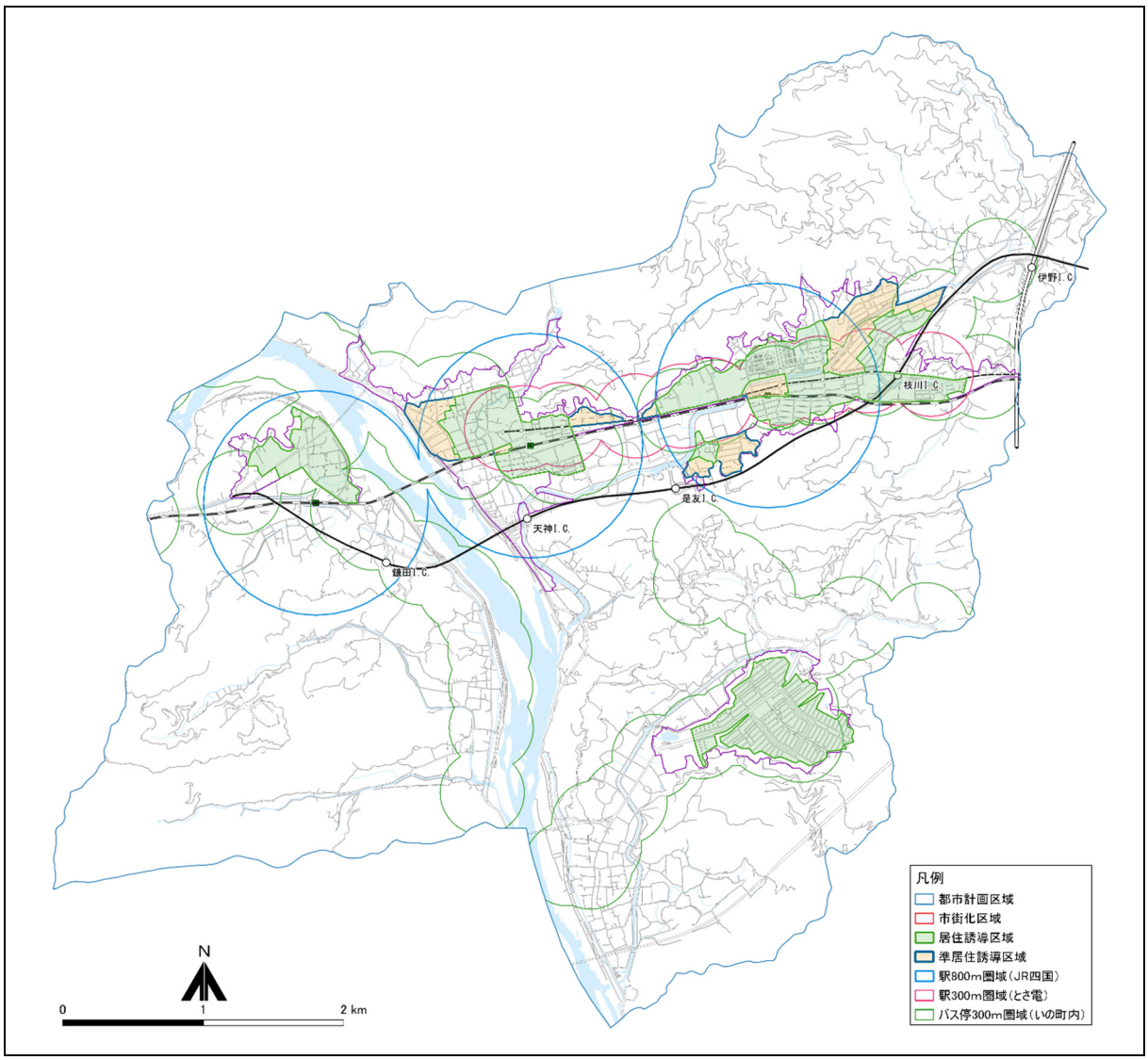



図 4-17　【要件 2（Step2）】都市機能誘導区域の規模の検討（徒歩圏）

(3)　Step3　都市機能誘導区域の設定

## Step3　【都市機能誘導区域の設定】

■Step3　　都市機能誘導区域の設定

・都市機能誘導区域は、Step1、Step2 の区域を踏まえて設定

【適用 1】・留意事項

✓用途地域、現状の都市機能の立地状況を踏まえ調整

✓住宅等以外の土地利用の区域は一部除外

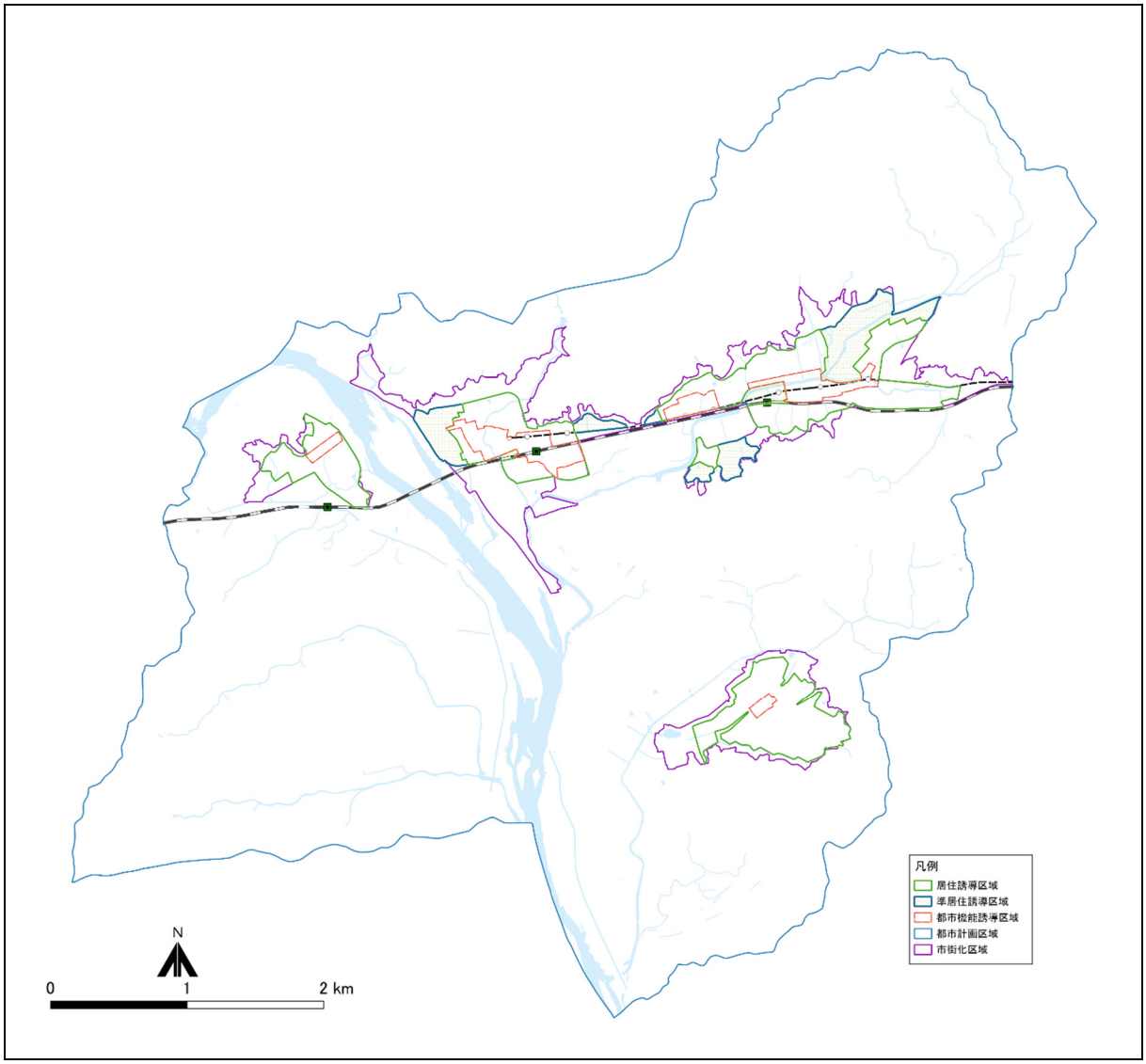



図 4-18　【適用 1（Step3）】都市機能誘導区域の設定

表 4-5　都市機能誘導区域内の人口と割合

| | 平成 27 年（2015 年） | | | 令和 22 年（2040 年） | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 市街化区域 | 都市機能誘導区域 | カバー率 | 市街化区域 | 都市機能誘導区域 | カバー率 |
| 都市機能誘導区域内人口（人） | 14,086 | 1,436 | 10.2% | 9,262 | 948 | 10.2% |

表 4-6　都市機能誘導区域内の面積と割合

| | 市街化区域 | 都市機能誘導区域 | カバー率 |
|---|---|---|---|
| 都市機能誘導区域面積（ha） | 353.4ha | 36.7ha | 10.4% |

## 【総まとめ（将来の居住誘導区域・都市機能誘導区域）】

将来の居住誘導区域・都市機能誘導区域

※将来の居住誘導区域とは、居住誘導区域と準居住誘導区域（水災害対策重点区域）をあわせた区域です。

（将来の居住誘導区域＝居住誘導区域＋準居住誘導区域（水災害対策重点区域）

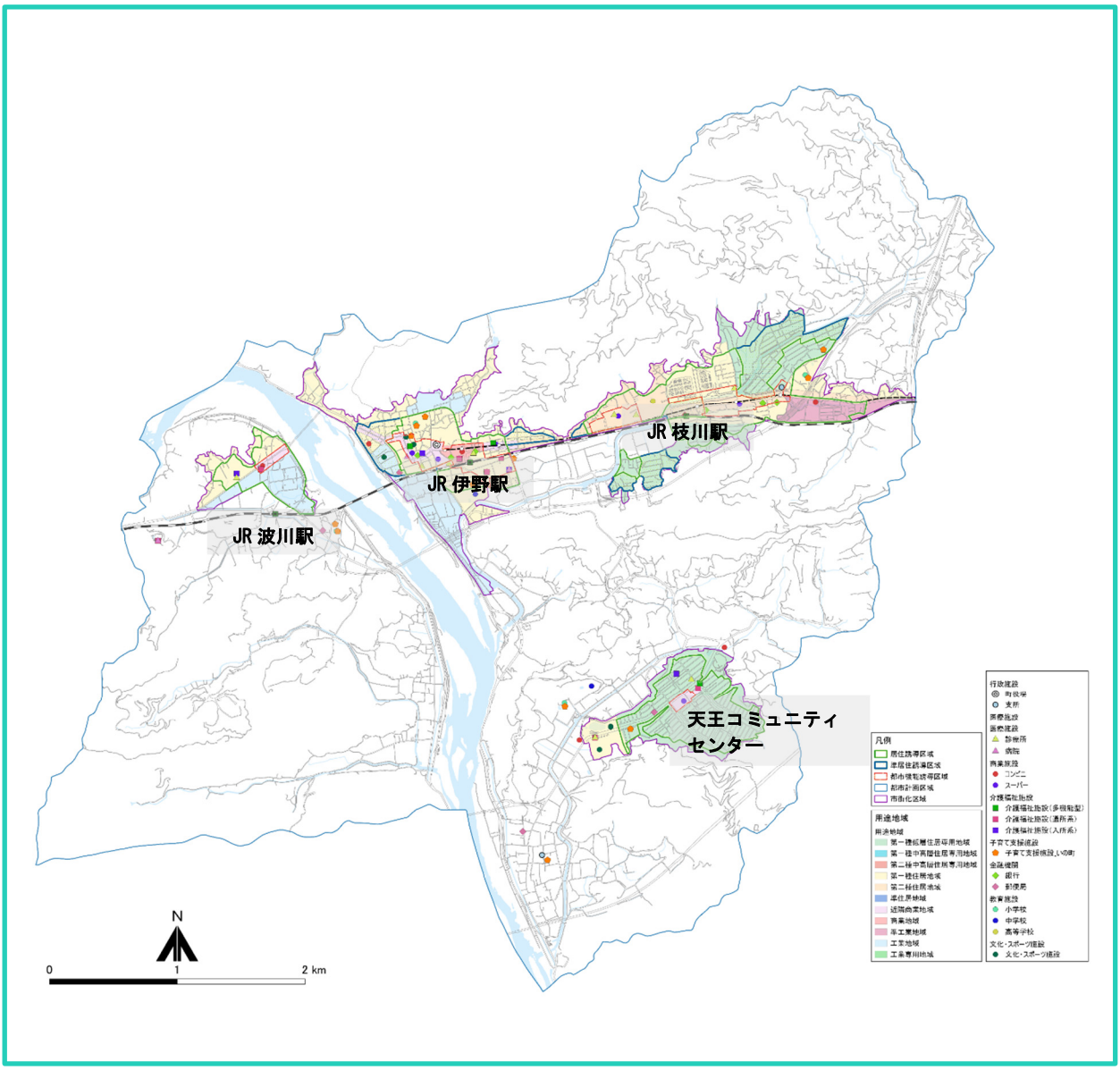
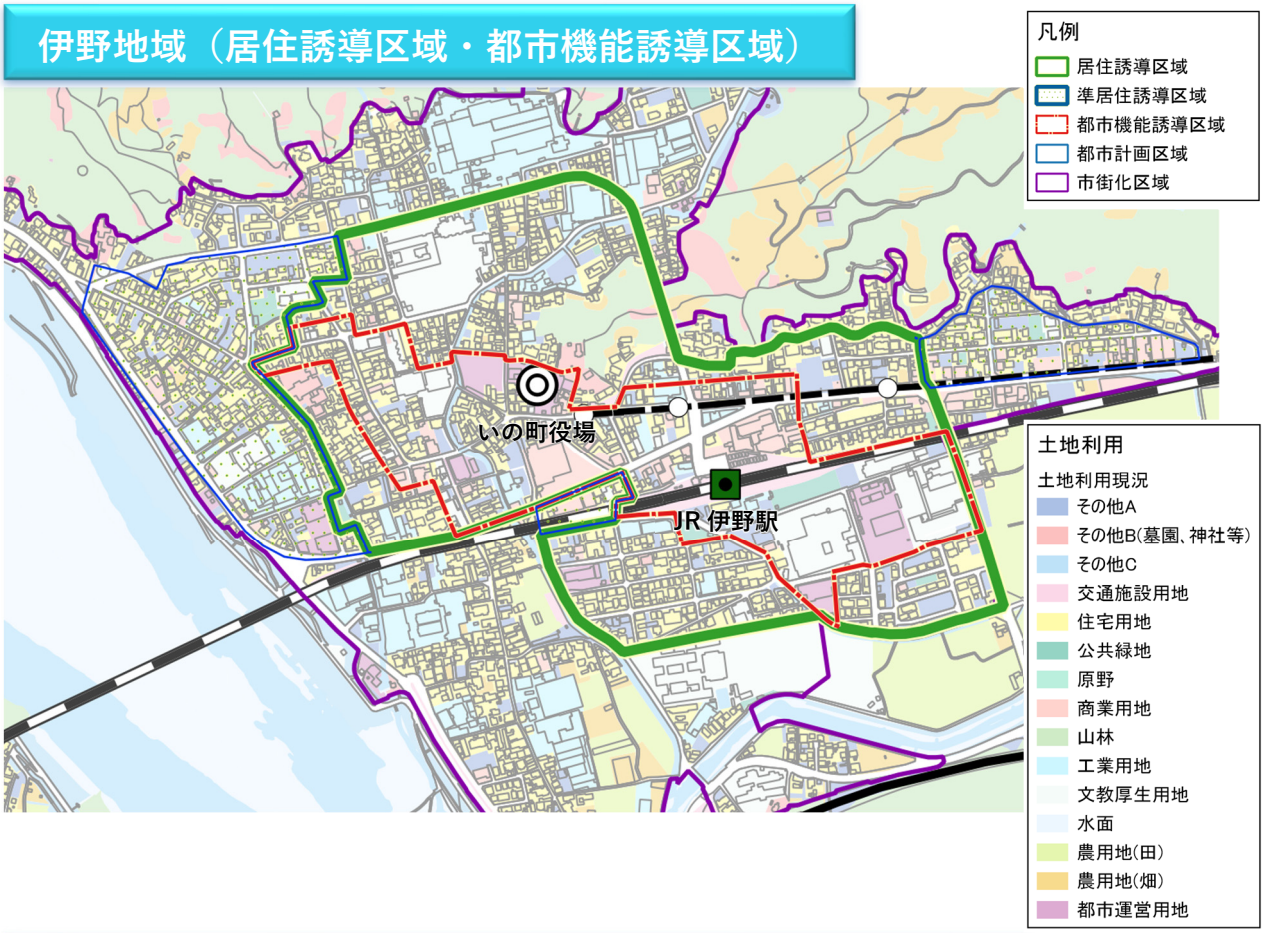
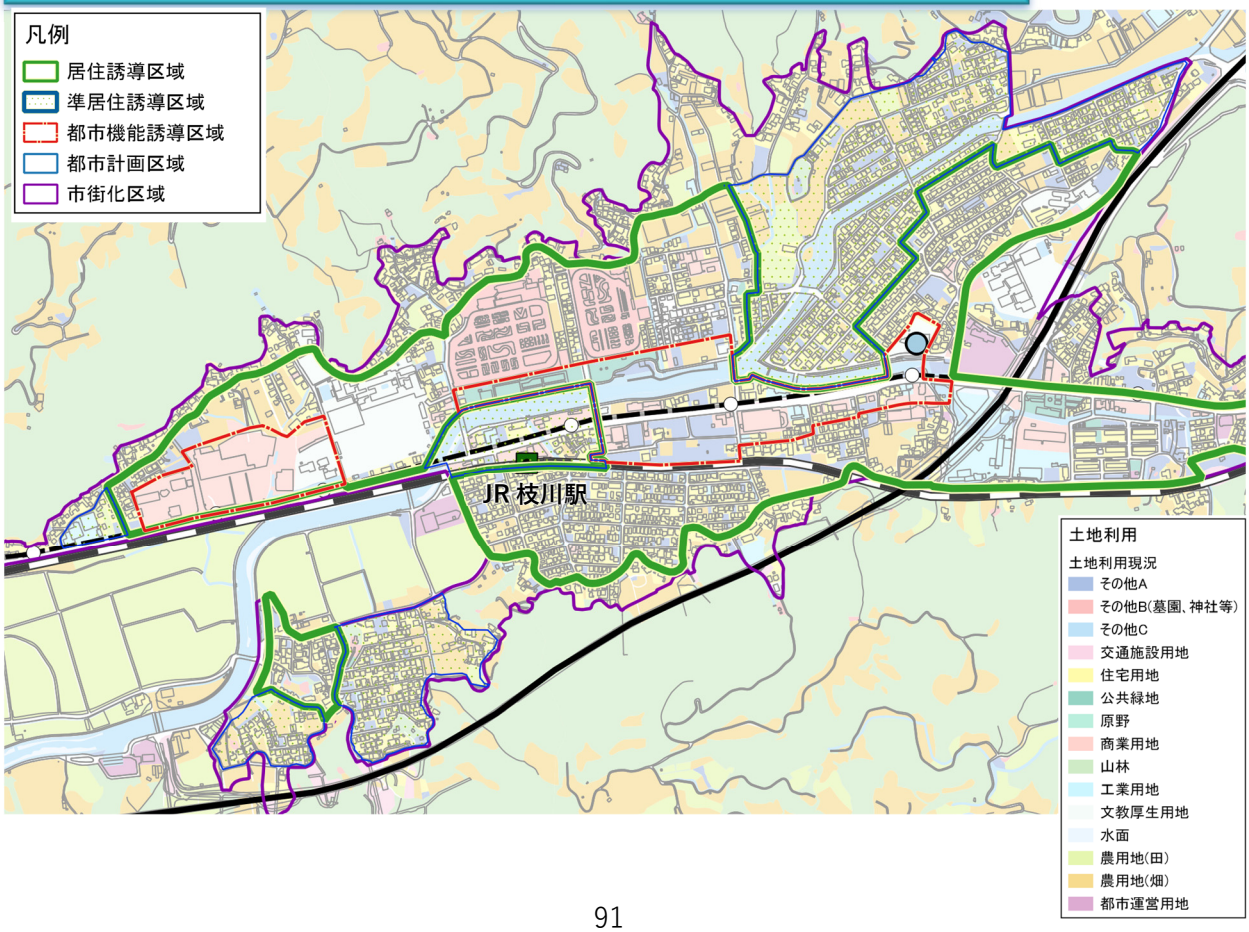



図 4-19　将来の居住誘導区域・都市機能誘導区域

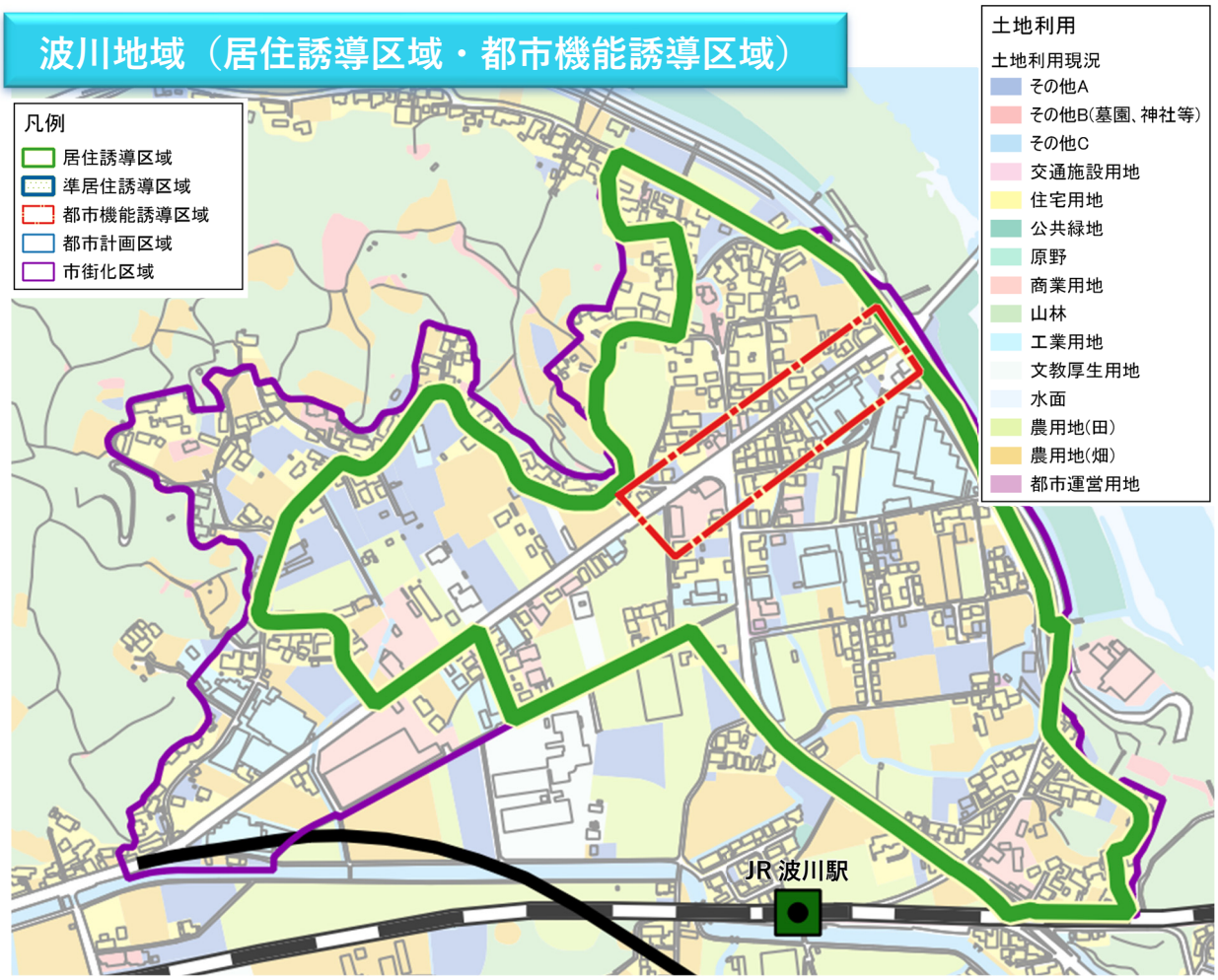
## 伊野地域（居住誘導区域・都市機能誘導区域）

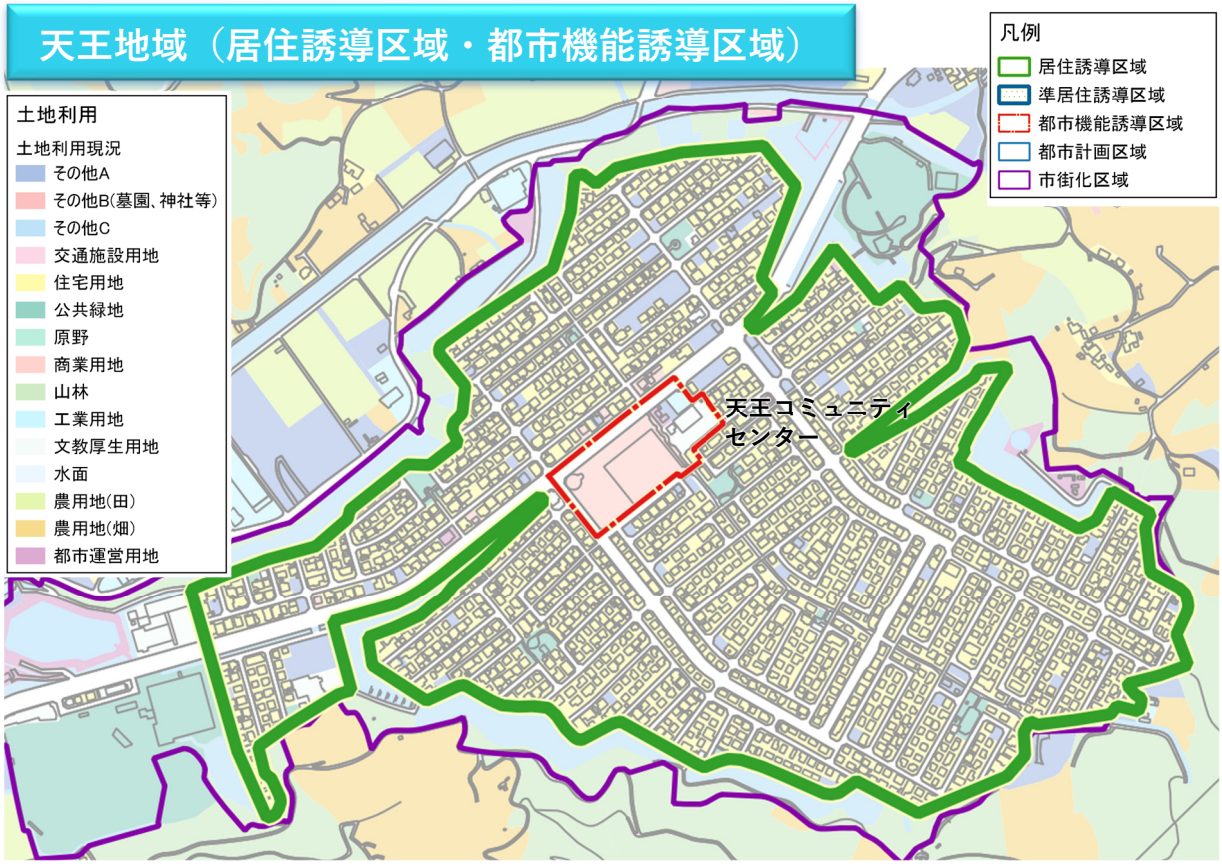



## 枝川地域・伊野地域（居住誘導区域・都市機能誘導区域）



## 波川地域（居住誘導区域・都市機能誘導区域）




## 天王地域（居住誘導区域・都市機能誘導区域）