



## 第4章 居住誘導について

4-1. 住宅の立地の適正化に関する基本的な方針.....	35
4-2. 居住誘導区域の検討.....	36
4-3. 居住誘導区域の設定.....	55
4-4. 居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために講 ずべき施策に関する事項.....	57
4-5. 居住誘導区域外（市街化調整区域）における取組みにつ いて.....	60





## 4-1. 住宅の立地の適正化に関する基本的な方針






本市の人口は、2035年には、2015（平成27）年から約1.8万人減少し9.4万人に減少すると予測されており、また、3人に1人が高齢者となる急激な高齢化が予測されていることから、子育て世代や高齢者が安心して、健康で快適な居住環境を実現する都市づくりが必要となります。

また、三島市には首都圏通勤者も多数居住するなど、豊かな住宅都市として高い需要があり、今後もこうした位置づけを維持していくことが必要です。






このような観点から、三島市の居住地と暮らし方については、以下のような方針を設定します。

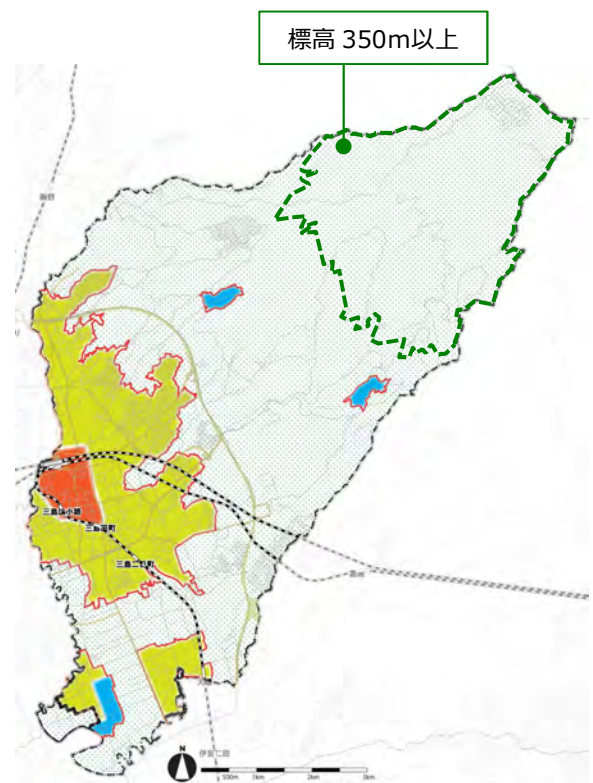
- 住宅地の立地条件や特性を踏まえて、多様な暮らし方ができる市街地を目指します。
- 具体的には、都市計画マスタープランの土地利用基本計画図での位置づけを元に、三島市を大きく以下のエリアに区分し、それぞれのエリアごとの居住環境の維持・向上を図るための方針を設定します。

【居住環境のエリア区分図】

エリア		居住環境の方針
市街化区域	 都市型居住形成エリア	中心市街地における人口密度の維持と利便性の高い居住の実現
	 中低層系居住形成エリア	市街地住宅地（中心市街地以外）における人口密度の維持
	 工業集積エリア	住宅と工場の混在を解消・防止
市街化調整区域	 ゆとりある居住エリア	歴史的成り立ちを踏まえた集落地の保全 優良田園住宅や市街化調整区域地区計画などによるゆとりある住宅地の保全（従来の農業ゾーンを除く）
	 環境保全エリア（標高350m以上）	基本的に住宅の立地は不可

凡例

-  都市型居住形成エリア
-  中低層系居住形成エリア
-  工業集積エリア
-  ゆとりある居住エリア
-  環境保全エリア





## 4-2. 居住誘導区域の検討

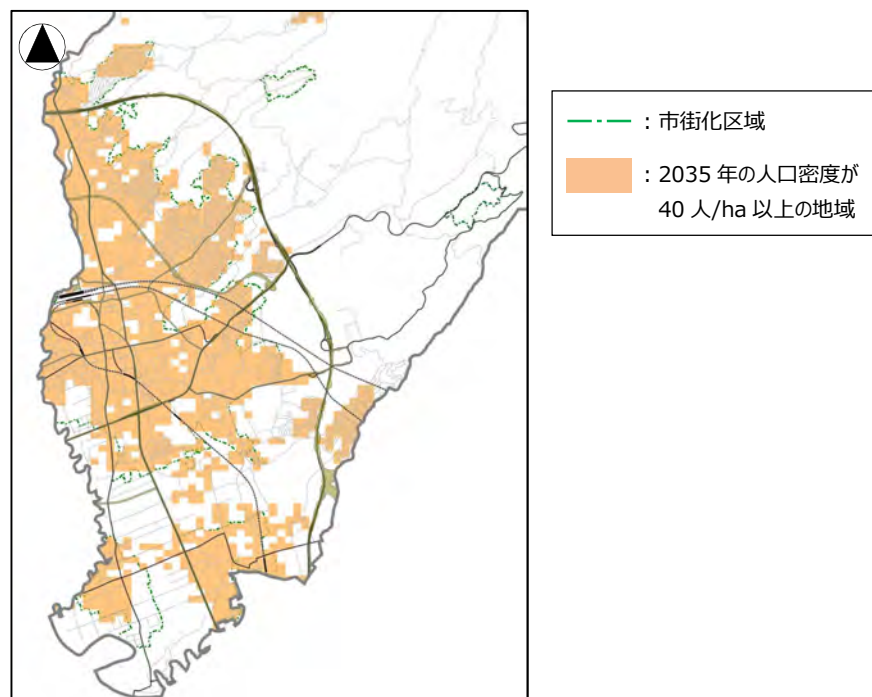
- 都市計画運用指針において、居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域と定義されています。
- 本市では、人口密度の維持を目的として、まずは、先述の「住宅の立地の適正化に関する基本的な方針」の「居住環境エリア区分図」における「都市型居住形成エリア\*」と「中低層系居住形成エリア\*」を居住誘導していくエリアとして設定します。
- その上で、上記の居住誘導していくエリアにおいて、「2035年の時点でおおむね人口密度が40人/ha以上を維持している区域の状況」及び「法令による居住誘導区域の設定基準など」について検討を行った結果をもって、本計画における居住誘導区域として設定します。

※前ページにおける居住環境のエリア区分図を参照。

### ■2035年の時点でおおむね人口密度が40人/ha以上を維持している区域の検討

都市計画法施行規則では、既成市街地の人口密度の基準として、40人/haを下回らないこととしています。このため、本市では、居住誘導区域に含む場合の人口密度の基準を40人/ha以上であることとします。

次図のとおり、2015（平成27）年から20年後の2035年における将来予想において、「居住環境エリア区分図」における「都市型居住形成エリア」と「中低層系居住形成エリア」の概ねの地域で、この基準である40人/ha以上を維持していることが分かります。



（平成27年国勢調査に関する地域メッシュ統計を基に作成）



## ■法令による居住誘導区域の設定基準などによる区域検討

都市再生特別措置法、同法施行令及び都市計画運用指針における居住誘導区域の設定基準を踏まえて、次に示すように整理しました。

### 【都市再生特別措置法第81条第14項及び同法施行令第24条で、居住誘導区域に含まないものとしている区域】

区域・地域・地区名	左記の説明	備考
都市計画法第7条第1項に規定する <u>市街化調整区域</u>	都道府県が市街化を抑制すべき区域として定める区域	本市は線引き都市計画区域であるため、市内に存在する。
建築基準法第39条第1項に規定する <u>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</u>	地域公共団体が、急傾斜地の崩壊や津波、高潮、出水などによる災害の危険から県民の生命と財産の安全を確保するために建築制限を行う区域	市内の市街化区域に存在する（県建築基準条例により、「急傾斜地崩壊危険区域（後述のとおり）」及び「津波、高潮、出水等により危険が生ずる恐れのある区域のうち、知事が指定する区域」を災害危険区域としているが、本市では「急傾斜地崩壊危険区域」のみが該当する）。
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 <u>農用地区域</u>	都道府県知事が農業振興を図るべき地域として「農業振興地域」を指定し、市町村がその地域内で「農業振興地域整備計画」を作成し、おおむね10年を見通して農用地等として利用すべき土地に設定した区域	いわゆる「青地」であり、市内の市街化区域には存在しない。
農地法第5条第2項第1号ロに掲げる <u>農地若しくは採草放牧地の区域</u>	上記「農用地区域」内にある農地又は採草放牧地以外の農地又は採草放牧地で、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区域	いわゆる「甲種農地」及び「第1種農地」であり、市内の市街化区域には存在しない。
自然公園法第20条第1項に規定する <u>特別地域</u>	環境大臣が指定した国立公園内で、風致を維持するため、公園の保護又は利用のための規制又は事業に関する計画に基づいて指定した地域	区域内では、建築物の新築等、一定の行為に規制がある。  市内の市街化区域には存在しない（市街化調整区域内の「富士箱根伊豆国立公園」が「特別地域」に指定されている）。
森林法第25条又は第25条の2の規定により指定された <u>保安林の区域</u>	農林水産大臣又は都道府県知事が、水源のかん養、土砂の流出・崩壊の防備等を目的に指定する森林の区域	区域内では、立木の伐採や土地の形質の変更等を規制している。  市内の市街化区域には存在しない。



<p>自然環境保全法第14条第1項に規定する<b>原生自然環境保全地域</b>又は同法第25条第1項に規定する<b>特別地区</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・原生自然環境保全地域 環境大臣が、自然環境が人の活動によって影響を受けることなく原生の状態を維持しており、かつ、政令で定める面積以上の面積を有する土地の区域であって、国又は地方公共団体が所有するもののうち、当該自然環境を保全することが特に必要なものとして指定した区域</li> <li>・特別地区 環境大臣が、上記「原生自然環境保全地域」以外の区域で、自然的社会的諸条件からみてその区域における自然環境を保全することが特に必要なものとして指定した区域）に関する保全計画（自然環境保全地域における自然環境の保全のための規制又は事業に関する計画）に基づいて指定した、自然環境の特質に即して、特に保全を図るべき土地の区域</li> </ul>	<p>建築物の新築等、一定の行為に規制がある。 市内の市街化区域には存在しない（そもそも市内に存在しない）。</p>
<p>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<b>保安林予定森林の区域</b>、同法第41条の規定により指定された<b>保安施設地区</b>又は同法第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<b>保安施設地区に予定された地区</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保安林予定森林の区域 前述の保安林を指定する予定の区域</li> <li>・保安施設地区 農林水産大臣が、水源のかん養、土砂の崩壊その他の災害の防備などの目的を達成するために、森林の造成事業や森林の造成または維持に必要な山腹工事、溪間工事等を行う必要があると認められる場合に指定した土地の地区</li> <li>・保安施設地区に予定された地区 前述の保安施設地区を指定する予定の地区</li> </ul>	<p>市内の市街化区域には存在しない（そもそも市内に存在しない）。</p>

**【都市計画運用指針で、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としている区域】**

区域名	左記の説明	三島市の対応	備考
<p>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<b>土砂災害特別警戒区域</b></p>	<p>都道府県知事が、後述する「土砂災害警戒区域（いわゆる「イエローゾーン）」のうち、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為の制限及び居室を有する建築物の構造の規制をすべき土地の区域として指定した区域</p>	<p>含まないこととする。</p>	<p>いわゆる「レッドゾーン」 市内の市街化区域に存在する（市街化調整区域にも存在する）。</p>



<p>津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項に規定する<u>津波災害特別警戒区域</u></p>	<p>都道府県知事が、津波浸水想定<sup>※</sup>を踏まえ、後述する「津波災害警戒区域（いわゆる「イエローゾーン」）」のうち、津波が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為及び一定の建築物の建築又は用途の変更の制限をすべき土地の区域として指定した区域</p>	<p>—</p>	<p>いわゆる「オレンジゾーン」</p> <p>市内の市街化区域には存在しない（そもそも市内に存在しない）。</p> <p>※県が、津波防災地域づくりの推進に関する基本的な指針（国の指針）に基づき、かつ、基礎調査の結果を踏まえ設定する「津波浸水想定（津波があった場合に想定される浸水の区域及び水深をいう。）」の対象外</p>
<p><u>災害危険区域</u>（建築基準法第39条第1項に規定する<u>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</u>）</p>	<p>前述の災害危険区域のうち、「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」を除いたもの</p>	<p>—</p>	<p>市内の市街化区域には存在しない（そもそも市内に存在しない）。</p>
<p>地すべり等防止法第3条第1項に規定する<u>地すべり防止区域</u></p>	<p>主務大臣（国土交通大臣等）が、地すべり区域及びこれに隣接する地域のうち地すべり区域の地すべりを助長し、若しくは誘発し、又は助長し、若しくは誘発するおそれのきわめて大きいものうち、公共の利害に密接な関連を有するものとして指定した区域</p>	<p>—</p>	<p>地すべり区域とは、地すべりしている区域又は地すべりするおそれのきわめて大きい区域をいう。</p> <p>市内の市街化区域には存在しない（そもそも市内に存在しない）。</p>
<p>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<u>急傾斜地崩壊危険区域</u></p>	<p>都道府県知事が、崩壊するおそれのある急傾斜地で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生ずるおそれのあるもの及びこれに隣接する土地のうち、当該急傾斜地の崩壊が助長され、又は誘発されるおそれがないようにするため、一定の行為を制限する必要がある土地として指定した区域</p>	<p>含まないこととする。</p>	<p>市内の市街化区域にも存在する。</p>

※今後、新たに上記区域が指定された場合は、居住誘導区域に含まないこととする。



【都市計画運用指針で、**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であるとしている区域**】

区域名	左記の説明	三島市の対応	備考
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7条第1項に規定する <b>土砂災害警戒区域</b>	都道府県知事が、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域として指定した区域	含まないこととする。	いわゆる「イエローゾーン」  市内の市街化区域にも存在する。
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 <b>津波災害警戒区域</b>	都道府県知事が、津波浸水想定 <sup>*</sup> を踏まえ、津波が発生した場合には住民その他の者の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における津波による人的災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域として指定した区域	—	いわゆる「イエローゾーン」  市内の市街化区域には存在しない（そもそも市内に存在しない）。  ※そもそも市内は、前述のとおり、「津波浸水想定」の対象外
水防法第15条第1項第4号に規定する <b>浸水想定区域（このうち洪水浸水想定区域のみ）</b>	<p><b>家屋倒壊等氾濫想定区域内</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・洪水浸水想定区域 国土交通大臣又は都道府県知事が、洪水時の円滑かつ迅速な避難を確保し、又は浸水を防止することにより、水災による被害の軽減を図るため、想定最大規模降雨（想定し得る最大規模の降雨であつて国土交通大臣が定める基準に該当するものをいう。）により当該河川が氾濫した場合に浸水が想定されるとして指定した区域</li> <li>・家屋倒壊等氾濫想定区域 洪水時に洪水氾濫や河岸侵食により、家屋が流失・倒壊するおそれがある区域</li> </ul>	含まないこととする。	<p>国が2016（平成28）年に、県が2019（平成31）年に、「洪水浸水想定区域」を公表 氾濫水到達後、一定の浸水深（0.5m）に達してからその浸水深を下回るまでの時間を示す「浸水継続時間を示した図」がある。</p> <p>2015（平成27）年の法改正により、「洪水浸水想定区域図」の対象とする降雨が、「河川整備の目標とする降雨」から「想定し得る最大規模の降雨」に高められた。</p> <p>市内の市街化区域にも存在する。</p>





	<p><b>家屋倒壊等氾濫想定区域外</b></p>		<p>含むこととする。</p>	<p>市内の市街化区域に存在する（市街化調整区域にも存在する）。</p> <p>ハザードマップ・地域防災計画等によって警戒避難体制の整備等を推進している。</p> <p>また、気象情報、河川水位観測データ等に基づき事前避難を周知・徹底しリスクを低減する。</p> <p>以上の理由から居住誘導区域に含むこととする。</p> <p>なお、法令による住宅建築の制限はない。</p>
--	----------------------------	--	-----------------	--

水防法第15条第1項第4号に規定する浸水想定区域のうち、「雨水出水浸水想定区域（都道府県知事又は市町村が指定）」及び「高潮浸水想定区域（都道府県知事が指定）」については、現在未指定であるため、今後公表された後に、居住誘導区域に含むか否かの検討を行う。

<p>特定都市河川浸水被害対策法第32条第1項に規定する<b>都市洪水想定区域</b>及び同条第2項に規定する<b>都市浸水想定区域</b></p>	<p>・都市洪水想定区域 国土交通大臣又は都道府県知事が、都市洪水（河川のはん濫）の発生を防ぐべき目標となる降雨が生じた場合の、都市洪水が発生した時の円滑かつ迅速な避難を確保すること、都市洪水による被害の軽減を図ることを目的として、特定都市河川（都市部を流れる河川の流域において、著しい浸水被害が発生し、又はそのおそれがあり、かつ、河道等の整備による浸水被害の防止が市街化の進展により困難な地域について、浸水被害から国民の生命、身体又は財産を保護するため指定された河川）のはん濫による都市洪水が想定されるとして指定した区域。</p> <p>・都市浸水想定区域 特定都市河川流域の全部又は一部をその区域に含む市町村の長、当該市町村を包括する都道府県の知事及び特定都市下水道の下水道管理者が、共同して、都市浸水（内水による溢水または湛水等の浸水）の発生を防ぐべき目標となる降雨が生じた場合の、都市浸水が発生した時の円滑かつ迅速な避難を確保する、都市浸水による被害の軽減を図ることを目的として、都市浸水が想定されるとして指定した区域</p>	<p>今後、指定された場合は、居住誘導区域に含まないこととする。</p>	<p>市内の市街化区域には存在しない（そもそも市内に存在しない）。</p>
--	---	--------------------------------------	---------------------------------------

- 第1章
- 第2章
- 第3章
- 第4章
- 第5章
- 第6章
- 第7章
- 参考



<p>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4条第1項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定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<b>災害の発生のおそれのある区域</b></p>	<p>都道府県知事が、おおむね5年ごとに、前述の「土砂災害警戒区域（いわゆるイエローゾーン）」の指定等に必要の基礎調査の結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域</p>	<p>諸調査の結果等により災害の発生のおそれのある区域であるため、居住誘導区域に含まないこととする。</p>	<p>市内の市街化区域には存在しない。</p>
---	--	--	-------------------------

**【都市計画運用指針で、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としている区域】**

区域名	三島市の対応	備考
<p>都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち<b>工業専用地域</b>、同項第13号に規定する<b>流通業務地区等</b>、法令により住宅の建築が制限されている区域</p>	<p>含まないこととする。</p>	<p>用途地域が工業専用地域である沢地工業団地（平成台）の区域を含まないこととする。 また、用途地域が工業地域であり、地区計画により住宅の建築を制限している三ツ谷工業団地の区域を含まないこととする。</p>
<p>都市計画法第8条第1項第2号に規定する<b>特別用途地区</b>、同法第12条の4第1項第1号に規定する<b>地区計画等</b>のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域</p>	<p>—</p>	<p>該当区域なし</p>
<p>過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、<b>空地等が散在している区域</b>であって、人口等の将来見通しを勘案して<b>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</b></p>	<p>—</p>	<p>該当区域なし</p>
<p>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<b>空地化が進展している区域</b>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</p>	<p>—</p>	<p>該当区域なし</p>



## 【その他、市として居住誘導区域に含めないこととして判断する区域】

区域名	備考
河川法第6条の <u>河川区域</u>	河川区域では、災害防止等の目的で、河川の流水等について河川管理上支障を及ぼすおそれのある行為を禁止・制限していることから、区域が明確に定められている一級河川及び準用河川の河川区域を含まないこととする（市内に二級河川は存在しない）。 市内では、一級河川として狩野川、大場川、三島山田川、沢地川、境川、夏梅木川、函南観音川、御殿川、準用河川として松毛川が存在する。
用途地域が <u>工業地域に定められている区域であって、一団の工業団地を形成しており、引き続き工業の集積を図る区域</u>	松本及び長伏地内のうち、一団の工業団地を含まないこととする（併せて、新たな居住を防ぐための対策を検討する）。

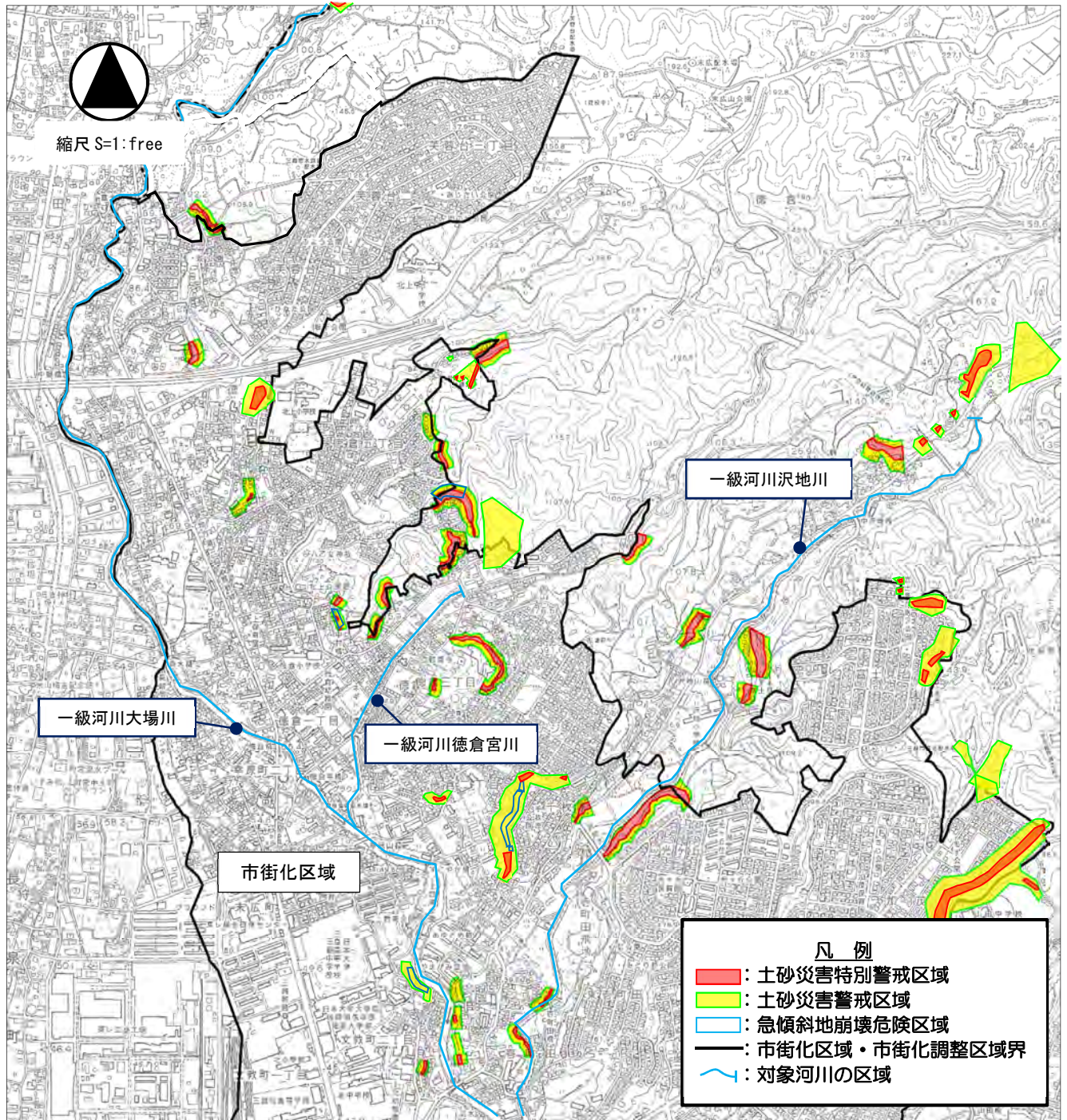
※地震で土地の液状化が起きる危険性が高い地域は、三島市地震防災マップなどを活用し周知を図る。  
※「三島市の対応」については、社会情勢の変化、法制度の改正や整備等により、見直しが必要と判断した場合に検討を行う。



市街化区域周辺の「土砂災害特別警戒区域」、「土砂災害警戒区域」、「急傾斜地崩壊危険区域」、「河川区域」、「用途地域が工業地域に定められている区域であって、一団の工業団地を形成している区域」、「浸水想定区域」、「家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流・河岸侵食）」及び「浸水継続時間」は、以下の各図のとおりです。

**【土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、河川区域、用途地域が工業地域に定められている区域であって、一団の工業団地を形成している区域】**

《北上地域周辺》

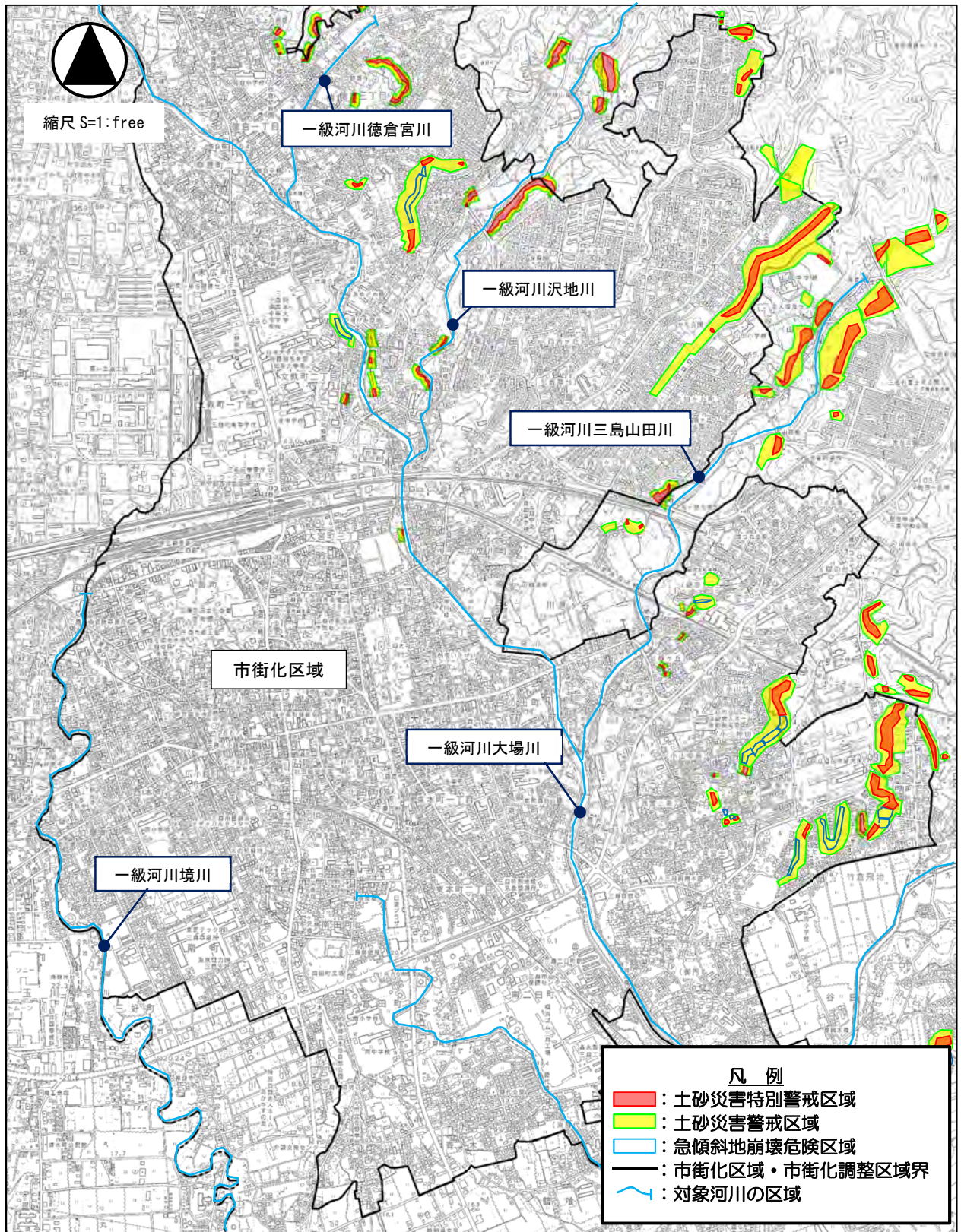


※参考図であるため、詳細の区域等については関係機関にご確認ください。  
 なお、河川は河川区域ではなく、あくまでも区間を示しております。

2019（令和元）年7月現在



《旧三島町地域、錦田地域周辺》



2019（令和元）年7月現在

※参考図であるため、詳細の区域等については関係機関にご確認ください。  
なお、河川は河川区域ではなく、あくまでも区間を示しております。

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

参考



《中郷地域周辺》



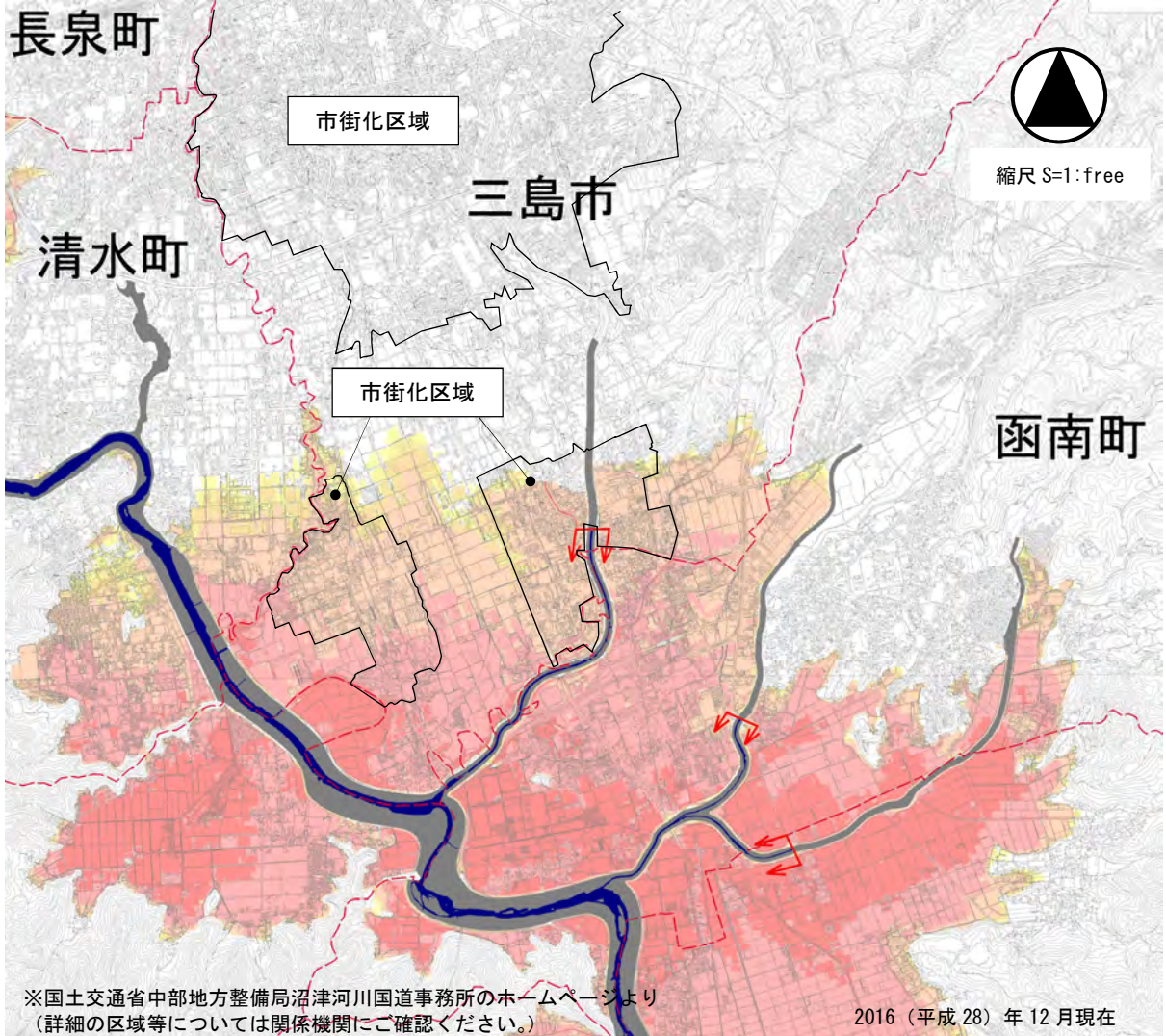
※参考図であるため、詳細の区域等については関係機関にご確認ください。  
 なお、河川は河川区域ではなく、あくまでも区間を示しております。

2019（令和元）年7月現在



【浸水想定区域、家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)、家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)、浸水想定区域(浸水継続)】

≪ ※河川(国管理区間) 狩野川水系狩野川・黄瀬川・大場川・来光川・柿沢川・狩野川放水路  
洪水浸水想定区域図(想定最大規模) ≫



凡例

浸水した場合に想定される水深(ランク別)

- 10.0~20.0m未満の区域
- 5.0~10.0m未満の区域
- 3.0~5.0m未満の区域
- 1.0~3.0m未満の区域
- 0.5~1.0m未満の区域
- 0.3~0.5m未満の区域
- 0.3m未満の区域

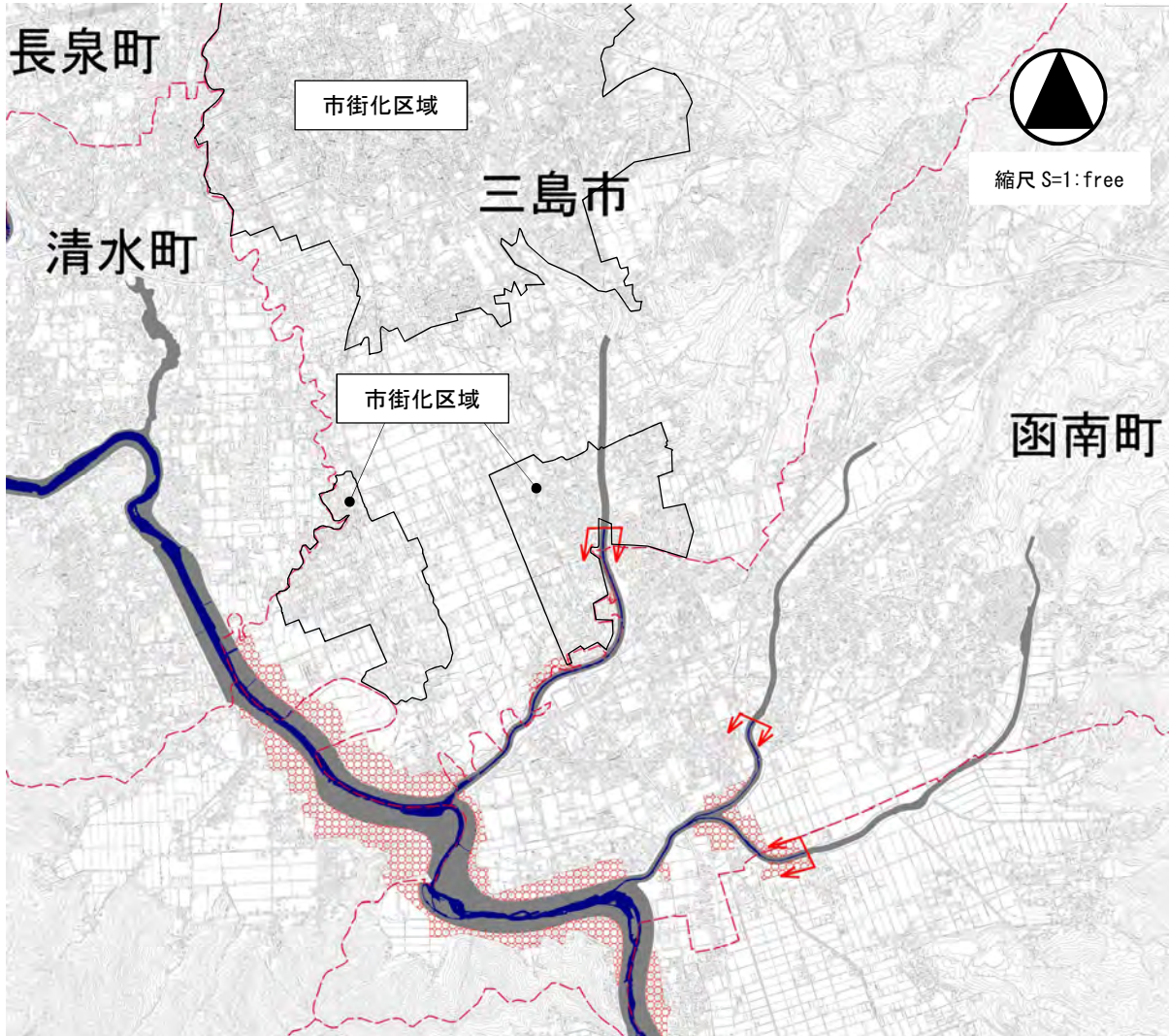
- 市町村境界
- 河川等範囲
- 浸水想定区域指定の対象となる洪水予報河川及び水位周知河川

- この図は、狩野川水系狩野川・黄瀬川・大場川・来光川・柿沢川・狩野川放水路の洪水予報区間及び水位周知区間について、水防法の規定により指定された想定し得る最大規模の降雨による洪水浸水想定区域、浸水した場合に想定される水深を表示した図面です。
- この洪水浸水想定区域図は、指定時点の狩野川水系外5河川の河道の整備状況を勘案して、想定し得る最大規模の降雨に伴う洪水により狩野川水系狩野川外5河川が氾濫した場合の浸水のシミュレーションにより予測したものです。
- 指定の前提となる降雨  
 狩野川流域(大仁地点より上流)の48時間総雨量828mm  
 狩野川流域(徳倉地点より上流)の48時間総雨量746mm  
 狩野川流域(黒瀬地点より上流)の48時間総雨量721mm  
 黄瀬川流域(本宿地点より上流)の48時間総雨量852mm  
 大場川流域(大場地点より上流)の48時間総雨量844mm  
 来光川流域(蛇ヶ橋地点より上流)の48時間総雨量847mm

- 第1章
- 第2章
- 第3章
- 第4章
- 第5章
- 第6章
- 第7章
- 参考







≪ ※河川（国管理区間） 狩野川水系狩野川・黄瀬川・大場川・来光川・柿沢川・狩野川放水路  
洪水浸水想定区域図（家屋倒壊等氾濫想定区域 氾濫流） ≫



※国土交通省中部地方整備局沼津河川国道事務所のホームページより  
（詳細の区域等については関係機関にご確認ください。）

2016（平成28）年12月現在

凡 例

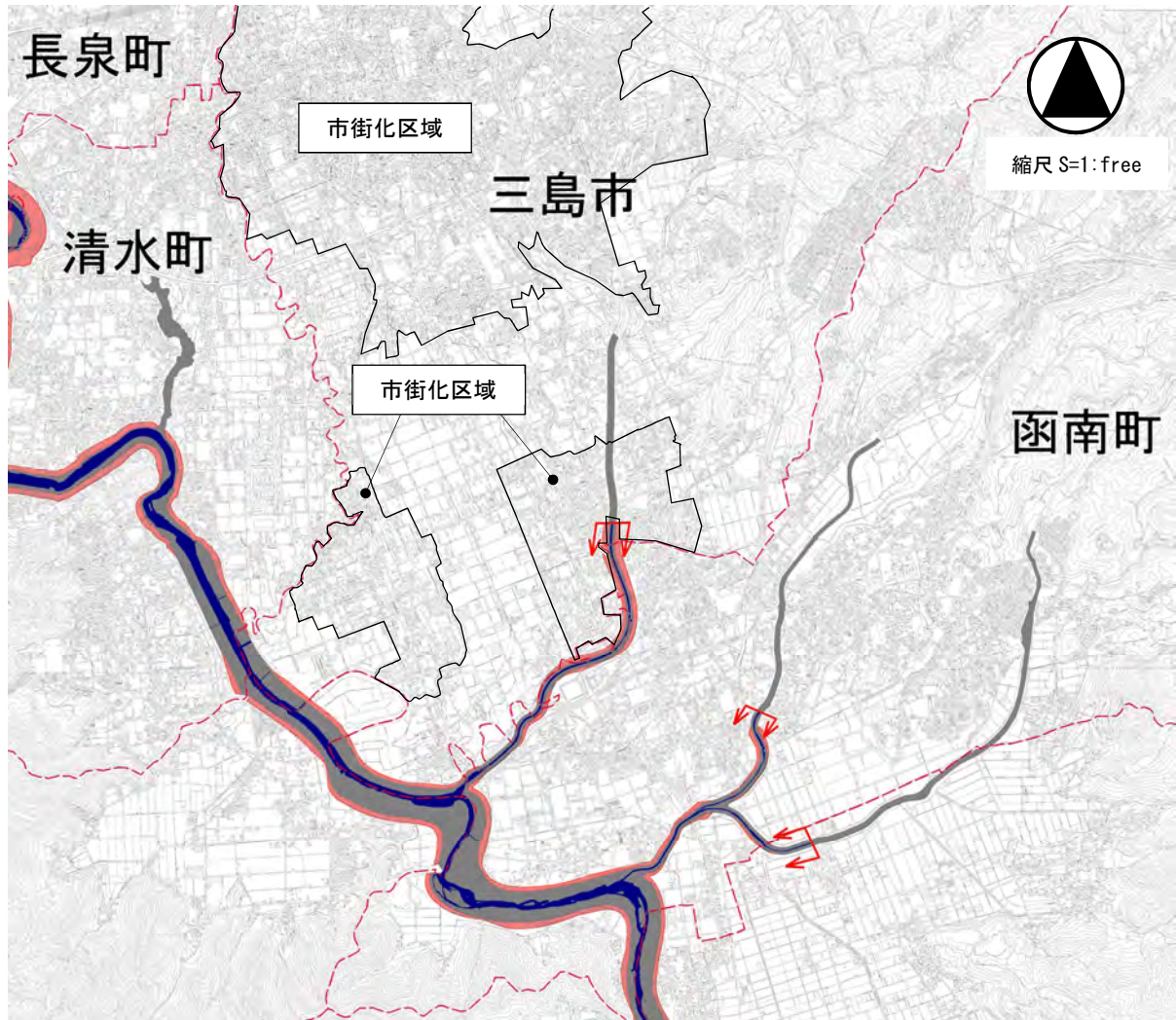
-  家屋倒壊等氾濫想定区域  
(氾濫によるもの)
-  市町村境界
-  河川等範囲
-  浸水想定区域指定の対象  
となる洪水予報河川及び  
水位周知河川

- この図は、狩野川水系狩野川・黄瀬川・大場川・来光川・柿沢川・狩野川放水路の洪水予報区間及び水位周知区間について、家屋倒壊等をもたらすような氾濫の発生が想定される区域（家屋倒壊等氾濫想定区域）を表示した図面です。
- この家屋倒壊等氾濫想定区域は、公表時点の狩野川水系外5河川の河道の整備状況を勘案して、想定し得る最大規模の降雨に伴う洪水により狩野川水系狩野川外5河川が氾濫した場合の浸水のシミュレーションにより予測したものです。
- 算出の前提となる降雨  
 狩野川流域（大仁地点より上流）の48時間総雨量 828mm  
 狩野川流域（徳倉地点より上流）の48時間総雨量 746mm  
 狩野川流域（黒瀬地点より上流）の48時間総雨量 721mm  
 黄瀬川流域（本宿地点より上流）の48時間総雨量 852mm  
 大場川流域（大場地点より上流）の48時間総雨量 844mm  
 来光川流域（蛇ヶ橋地点より上流）の48時間総雨量 847mm









≪ ※河川（国管理区間） 狩野川水系狩野川・黄瀬川・大場川・来光川・柿沢川・狩野川放水路洪水浸水想定区域図（家屋倒壊等氾濫想定区域 河岸侵食） ≫



※国土交通省中部地方整備局沼津河川国道事務所のホームページより  
（詳細の区域等については関係機関にご確認ください。）

2016（平成28）年12月現在

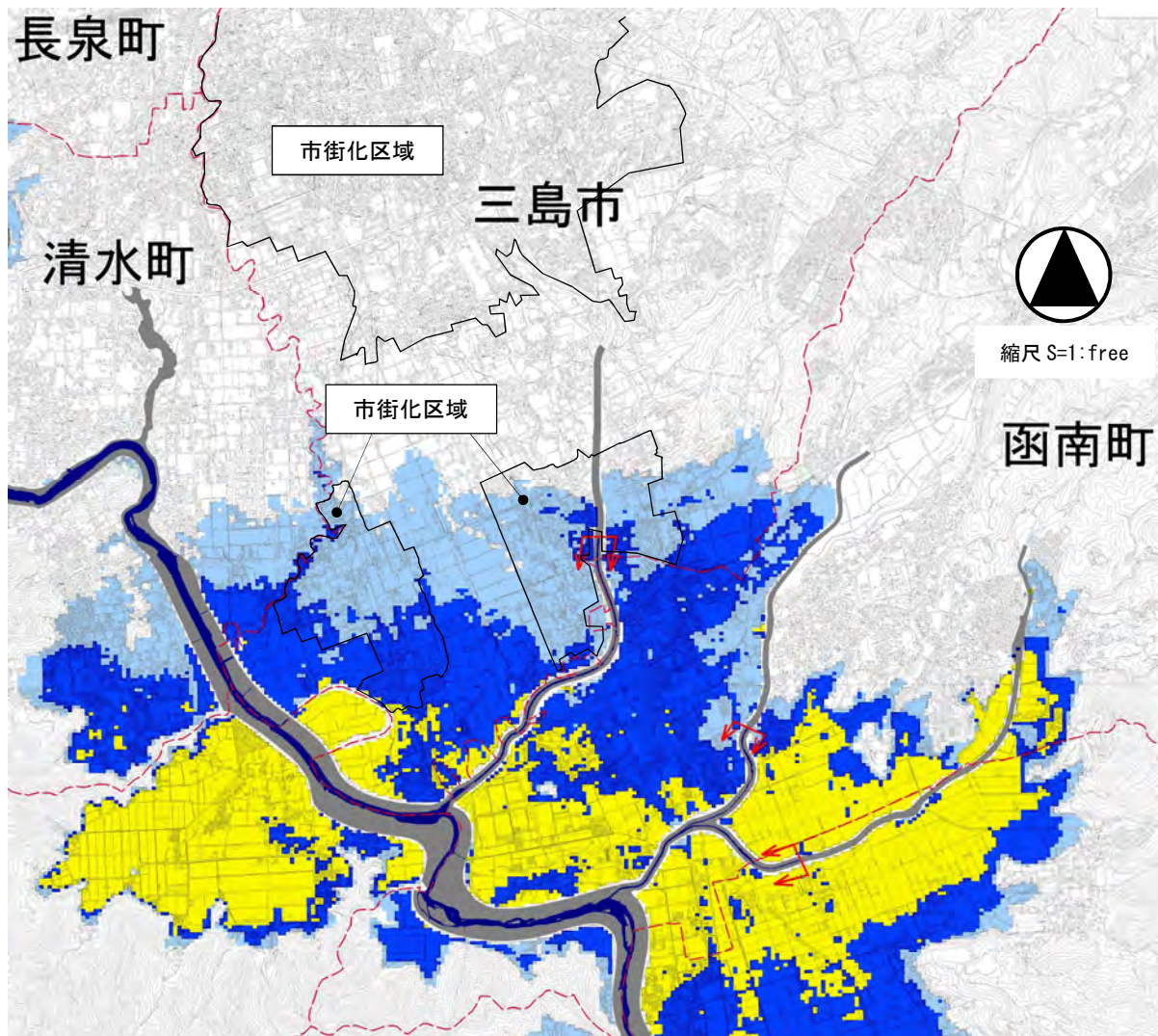
凡 例

-  家屋倒壊等氾濫想定区域  
（河岸侵食によるもの）
-  市町村境界
-  河川等範囲
-  浸水想定区域指定の対象  
となる洪水予報河川及び  
水位周知河川

- この図は、狩野川水系狩野川・黄瀬川・大場川・来光川・柿沢川・狩野川放水路の洪水予報区間及び水位周知区間について、家屋倒壊等をもたらすような氾濫の発生が想定される区域（家屋倒壊等氾濫想定区域）を表示した図面です。
- この家屋倒壊等氾濫想定区域は、公表時点の狩野川水系外5河川の河道の整備状況を勘案して、想定し得る最大規模の降雨に伴う洪水により狩野川水系狩野川外5河川の河岸の侵食幅を予測したものです。
- 算出の前提となる降雨
  - 狩野川流域（大仁地点より上流）の48時間総雨量 828mm
  - 狩野川流域（徳倉地点より上流）の48時間総雨量 746mm
  - 狩野川流域（黒瀬地点より上流）の48時間総雨量 721mm
  - 黄瀬川流域（本宿地点より上流）の48時間総雨量 852mm
  - 大場川流域（大場地点より上流）の48時間総雨量 844mm
  - 来光川流域（蛇ヶ橋地点より上流）の48時間総雨量 847mm



≪ ※河川（国管理区間） 狩野川水系狩野川・黄瀬川・大場川・来光川・柿沢川・狩野川放水  
路洪水浸水想定区域図（浸水継続時間） ≫



※国土交通省中部地方整備局沼津河川国道事務所のホームページより  
（詳細の区域等については関係機関にご確認ください。）

2016（平成28）年12月現在

凡 例

浸水深0.5m以上が継続する時間

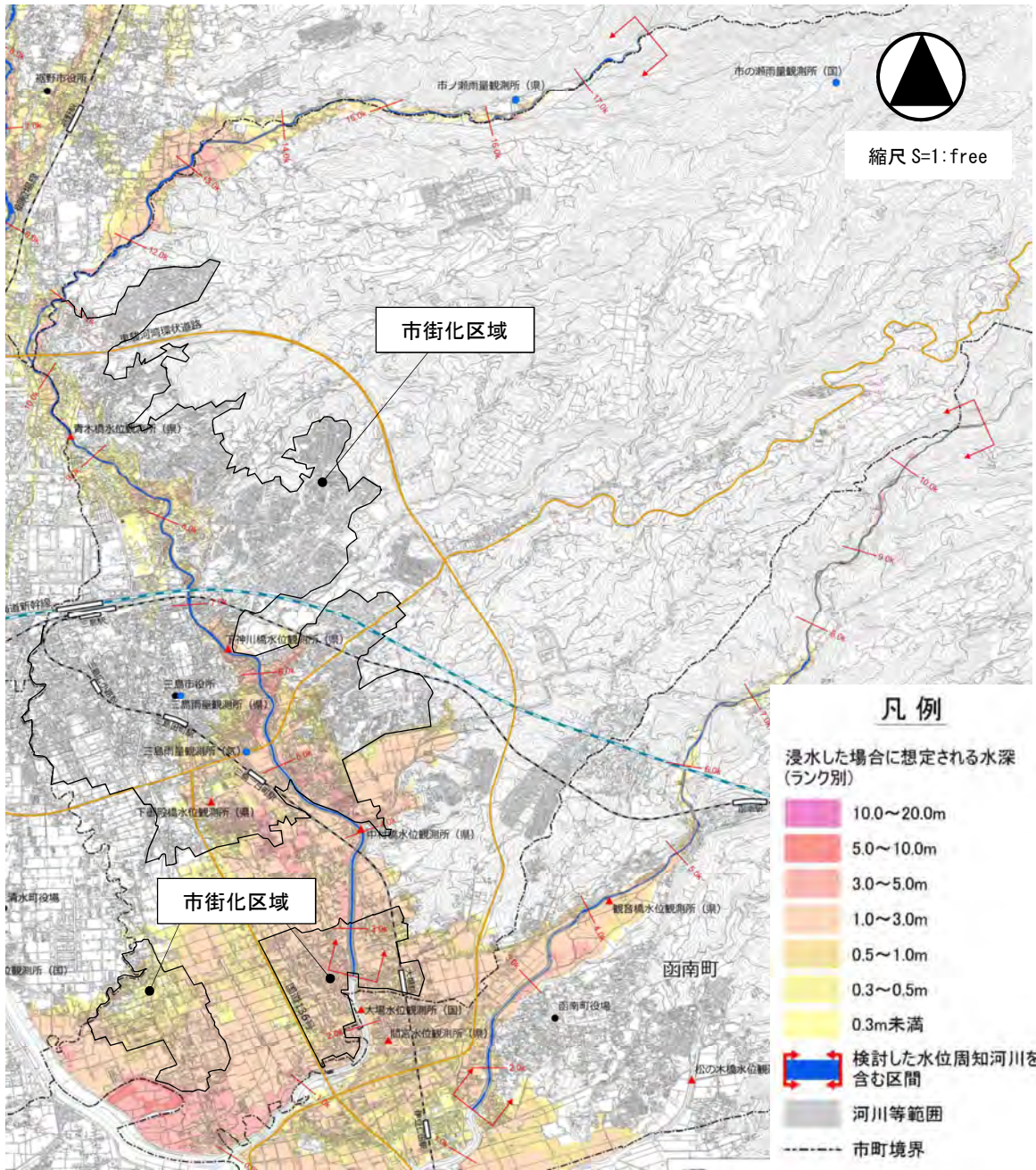
- 12時間未満
- 24時間（1日間）未満
- 72時間（3日間）未満
- 168時間（1週間）未満
- 336時間（2週間）未満
- 672時間（4週間）未満

- 市町村境界
- 河川等範囲
- 浸水想定区域指定の対象となる洪水予報河川及び水位周知河川

- この図は、狩野川水系狩野川・黄瀬川・大場川・来光川・柿沢川・狩野川放水路の洪水予報区間及び水位周知区間について、水防法の規定に基づき浸水継続時間を表示した図面です。
- この浸水継続時間は、指定時点の狩野川水系外5河川の河道の整備状況を勘案して、想定し得る最大規模の降雨に伴う洪水により狩野川水系狩野川外5河川が氾濫した場合の浸水のシミュレーションにより予測したものです。
- 指定の前提となる降雨  
 狩野川流域（大仁地点より上流）の48時間総雨量 828mm  
 狩野川流域（徳倉地点より上流）の48時間総雨量 746mm  
 狩野川流域（黒瀬地点より上流）の48時間総雨量 721mm  
 黄瀬川流域（本宿地点より上流）の48時間総雨量 852mm  
 大場川流域（大場地点より上流）の48時間総雨量 844mm  
 来光川流域（蛇ヶ橋地点より上流）の48時間総雨量 847mm



≪ ※河川（県管理区間） 狩野川水系黄瀬川・大場川・来光川洪水浸水想定区域図（想定最大規模） ≫



※静岡県のホームページより  
（詳細の区域等については関係機関にご確認ください。）

2019（平成31）年3月現在

- この図は、狩野川水系黄瀬川・大場川・来光川について、想定し得る最大規模の降雨により破堤又は溢水した場合に、その氾濫水により浸水が想定される区域と、当該区域が浸水した場合に想定される水深を表示した図面です。
- この洪水浸水想定区域図は、公表時点の黄瀬川・大場川・来光川の河道の整備状況を勘案して、想定し得る最大規模の降雨に伴う洪水により黄瀬川・大場川・来光川が氾濫した場合の浸水の状況をシミュレーションにより予測したものです。
- 公表の前提となる降雨  
黄瀬川流域の48時間総雨量 852mm      大場川流域の48時間総雨量 844mm  
来光川流域の48時間総雨量 847mm

第1章

第2章

第3章

**第4章**

第5章

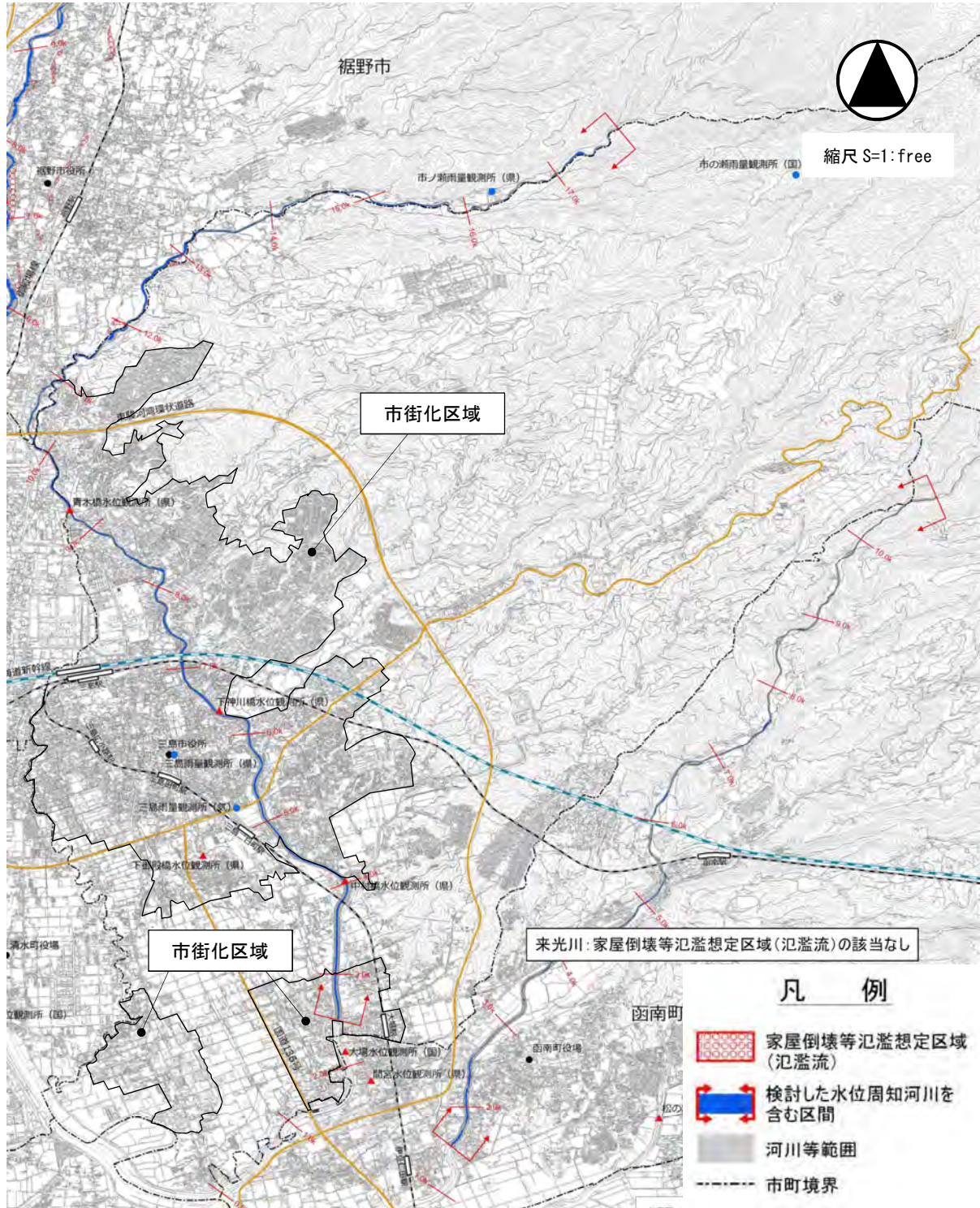
第6章

第7章

参考



≪ ※河川（県管理区間） 狩野川水系黄瀬川・大場川・来光川洪水浸水想定区域図（家屋倒壊等  
 氾濫想定区域 氾濫流） ≫



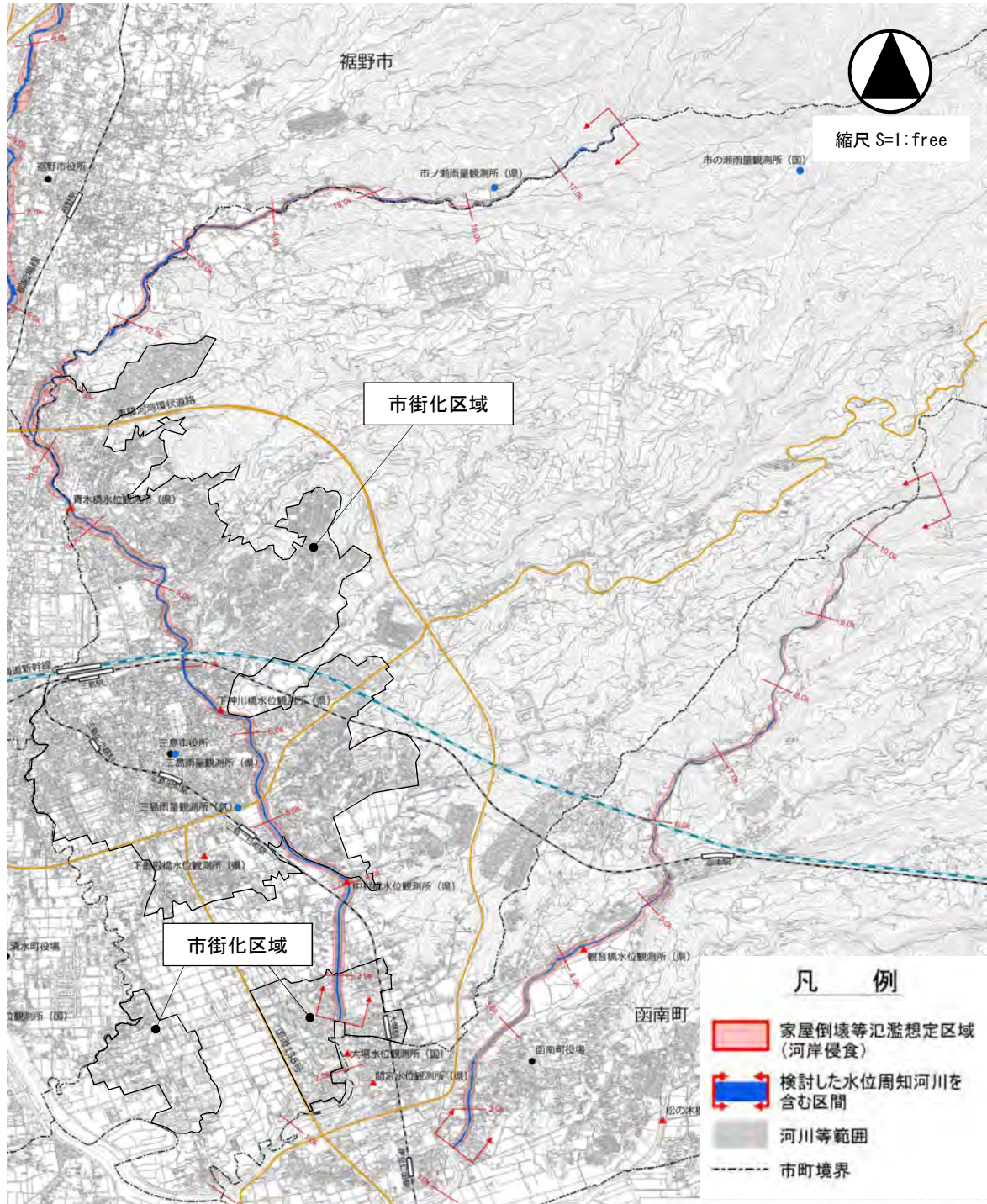
※静岡県のホームページより  
 (詳細の区域等については関係機関にご確認ください。)

2019(平成31)年3月現在

- この図は、狩野川水系黄瀬川・大場川・来光川について、家屋倒壊等をもたらすような氾濫の発生が想定される区域（家屋倒壊等氾濫想定区域）を表示した図面です。
- この家屋倒壊等氾濫想定区域は、公表時点の黄瀬川・大場川・来光川の河道の整備状況を勘案して、想定し得る最大規模の降雨に伴う洪水により黄瀬川・大場川・来光川が氾濫した場合の氾濫流の状況をシミュレーションにより予測したものです。
- 公表の前提となる降雨  
 黄瀬川流域の48時間総雨量 852mm      大場川流域の48時間総雨量 844mm  
 来光川流域の48時間総雨量 847mm



≪ ※河川（県管理区間） 狩野川水系黄瀬川・大場川・来光川洪水浸水想定区域図（家屋倒壊等氾濫想定区域 河岸侵食） ≫



※静岡県のホームページより  
（詳細の区域等については関係機関にご確認ください。）

2019（平成31）年3月現在

- この図は、狩野川水系黄瀬川・大場川・来光川について、家屋倒壊等をもたらすような氾濫の発生が想定される区域（家屋倒壊等氾濫想定区域）を表示した図面です。
- この家屋倒壊等氾濫想定区域は、公表時点の黄瀬川・大場川・来光川の河道の整備状況を勘案して、想定し得る最大規模の降雨に伴う洪水により黄瀬川・大場川・来光川の河岸の侵食幅を予測したものです。
- 公表の前提となる降雨  
黄瀬川流域の48時間総雨量 852mm      大場川流域の48時間総雨量 844mm  
来光川流域の48時間総雨量 847mm

第1章

第2章

第3章

第4章

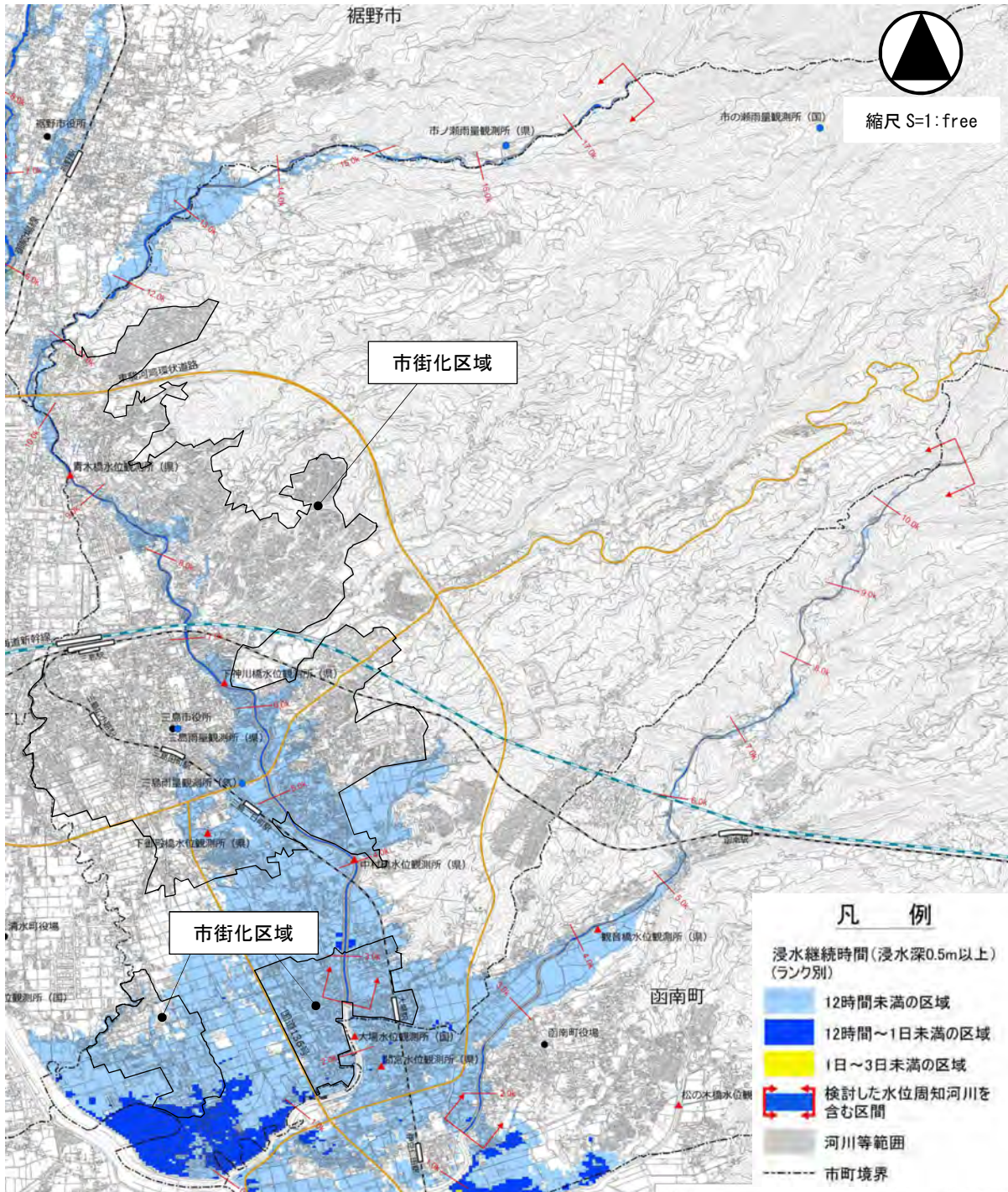
第5章

第6章

第7章

参考

≪ ※河川（県管理区間） 狩野川水系黄瀬川・大場川・来光川洪水浸水想定区域図（浸水継続時間） ≫



※静岡県のホームページより  
(詳細の区域等については関係機関にご確認ください。)

2019（令和元）年3月現在

- この図は、狩野川水系黄瀬川・大場川・来光川について、浸水継続時間を表示した図面です。
- この浸水継続時間は、公表時点の黄瀬川・大場川・来光川の河道の整備状況を勘案して、想定し得る最大規模の降雨に伴う洪水により黄瀬川・大場川・来光川が氾濫した場合の浸水の状況をシミュレーションにより予測したものです。
- 公表の前提となる降雨  
 黄瀬川流域の48時間総雨量 852mm      大場川流域の48時間総雨量 844mm  
 来光川流域の48時間総雨量 847mm



## 4-3. 居住誘導区域の設定

居住誘導区域の区域図は次ページに示します。

居住誘導区域の面積は、市街化区域約 1366.7ha のうち、「土砂災害特別警戒区域」、「土砂災害警戒区域」、「急傾斜地崩壊危険区域」、「浸水想定区域（このうち洪水浸水想定区域内の家屋倒壊等氾濫想定区域内）」、「災害の発生のおそれのある区域（諸調査の結果等により判明したもの）」、「工業専用地域」、「法令により住宅の建築が制限されている区域」、「河川区域」及び「工業地域に定められている区域であって、一団の工業団地を形成しており、引き続き工業の集積を図る区域」を含まない約 1,206.5ha であり、割合は市街化区域の約 88.3%となっています。

### 【居住誘導区域の面積】

拠 点		面 積
市街化区域 (①)		約 1,366.7ha
上記、市街化区域のうち、 居住誘導区域に含まない区 域 (②)	土砂災害特別警戒区域（レッドゾー ン）、土砂災害警戒区域（イエローゾー ン）又は急傾斜地崩壊危険区域※ <sup>1</sup>	約 32.1ha
	浸水想定区域 （このうち洪水浸水想定区域の家屋倒壊等 氾濫想定区域内）	約 29.7ha
	災害の発生のおそれのある区域 （諸調査の結果等により判明したもの）	—
	工業専用地域※ <sup>2</sup>	約 20.1ha
	法令により住宅の建築が 制限されている区域※ <sup>3</sup>	約 21.1ha
	河川区域	約 30.5ha
	用途地域が工業地域に定められている区 域であって、一団の工業団地を形成して おり、引き続き工業の集積を図る区域	約 26.7ha
居住誘導区域 (①-②)		約 1,206.5ha

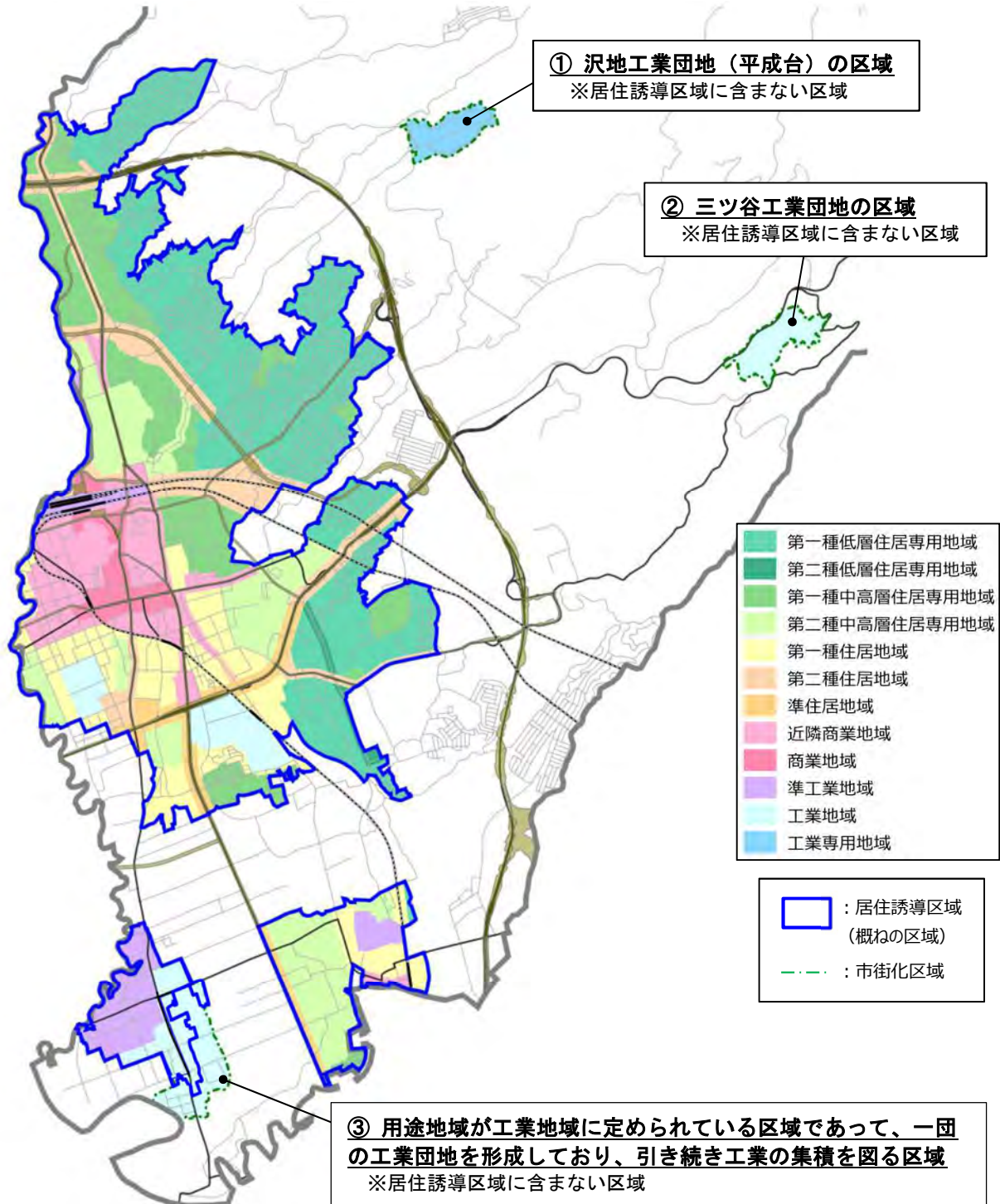
※1…これら3つの区域は、それぞれが重複していることが多い。

※2…用途地域が工業専用地域である沢地工業団地（平成台）の区域

※3…用途地域が工業地域であり、地区計画により住宅の建築を制限している三ツ谷工業団地の区域

## 【居住誘導区域の区域図】

※ただし、次の区域図中①～③に示す区域及び下表の一覧④～⑨に示す区域は居住誘導区域に含まない。



### 《その他、居住誘導区域に含まない区域一覧》

- ④土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）（詳細は P38 及び P44～46 を参照）
- ⑤土砂災害警戒区域（イエローゾーン）（詳細は P40 及び P44～46 を参照）
- ⑥急傾斜地崩壊危険区域（詳細は P39 及び P44～46 を参照）
- ⑦浸水想定区域のうち洪水浸水想定区域の家屋倒壊等氾濫想定区域内（詳細は P40、P48～49 及び P52～53 を参照）
- ⑧災害の発生のおそれのある区域（諸調査の結果等により判明したもの）（詳細は P42 を参照）
- ⑨河川区域（詳細は P43 及び P44～46 を参照）





## 4-4. 居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために講ずべき施策に関する事項

居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導していくため、「立地適正化計画に関する基本的な方針」、「住宅の立地の適正化に関する基本的な方針」、都市計画マスタープランや住宅マスタープランなどを踏まえて、次のとおり具体の施策を展開するものとします。

### 1) まちなか居住の推進

- 都市機能誘導区域である中心拠点・地域拠点において、医療、商業等の都市機能の集積により利便性を一層向上させることで、市街地の居住者の増加を図ります。
- 「三島駅周辺ランドデザイン」による先導的な取組みとして、三島駅周辺地区において「利便性の高い居住」を具現化するため、三島駅南口東街区の市街地再開発事業を推進します。
- 「三島市歴史的風致維持向上計画」（歴史まちづくり計画）の重点区域に位置付けられた中心市街地においては、国の社会資本整備総合交付金制度（街なみ環境整備事業等）などを活用し、楽寿園、白滝公園、源兵衛川などに象徴される湧水と水辺の緑などを生かしたスポット整備や周囲の景観と調和したまちなみの整備を進め、歴史や文化を感じる良好な市街地景観を形成することにより、賑わい創出と住環境の向上を図っていきます。
- 中心市街地において、景観条例による「景観重点整備地区（源兵衛川、御殿川、桜川、蓮沼川の各沿川地区）」に指定されている地区においては、各地区の景観形成基準により、引き続き良好な住環境の形成を促進します。
- 市街地における中古住宅・空き家の利活用を促進し、継続的に「利便性の高い居住」が行われていくよう努めていきます。
- 居住誘導区域内の生活道路については、幅員改良、側溝修繕、移動等円滑化基本構想（バリアフリー推進）の観点からの波打ち歩道や段差の改善、歩車共存道の整備など、歩行者・居住者にやさしい道づくりを推進します。

### 2) 都市計画による支援

- 良好な居住環境の維持・向上のため、必要に応じて用途地域の変更や地区計画の導入を検討します。特に、市街地内の工業系用途地域における住宅と工場、商業の混在状態の整理・改善を図るため、地区計画の導入を検討していきます。
- 居住誘導区域内の便利で安全な道路づくりのため、主要幹線道路である都市計画道路（下土狩文教線、三島駅北口線、谷田幸原線）の建設を推進します。

### 3) 安全・安心の住まいづくり

- 1981（昭和 56）年より前の旧耐震基準で建築された建物の耐震性向上のため、耐震相談を実施し、必要に応じて耐震診断や、補強計画の作成、耐震補強工事等を促進します。
- 歩行者等の安全を確保するため、道路沿いにあるブロック塀等の倒壊又は転倒による災害を防止し、ブロック塀等の耐震改修を促進します。
- 「三島市地震防災マップ」を活用し、住宅に対する防災意識の向上を図ります。
- 崩壊等のおそれのあるがけ地に近接する住宅の安全確保のため、除去や住み替え等を促進します。
- 良質な住宅確保を促進するため、長期優良住宅認定制度の周知を図ります。
- 都市の低炭素化を促進するため、低炭素建築物認定制度の周知を図ります。
- 「三島市空家等対策計画」に基づき空き家の適正管理を促進するとともに、安全・安心に定住や住み替えを可能とするような中古住宅や空家等の有効活用の仕組みづくりを検討します。
- 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅確保のため、住宅ニーズなど実情を踏まえた公的賃貸住宅等の確保を図ってまいります。
- マンション等の適切な維持管理及び防犯、防災対策を支援します。

### 4) 都市防災の推進

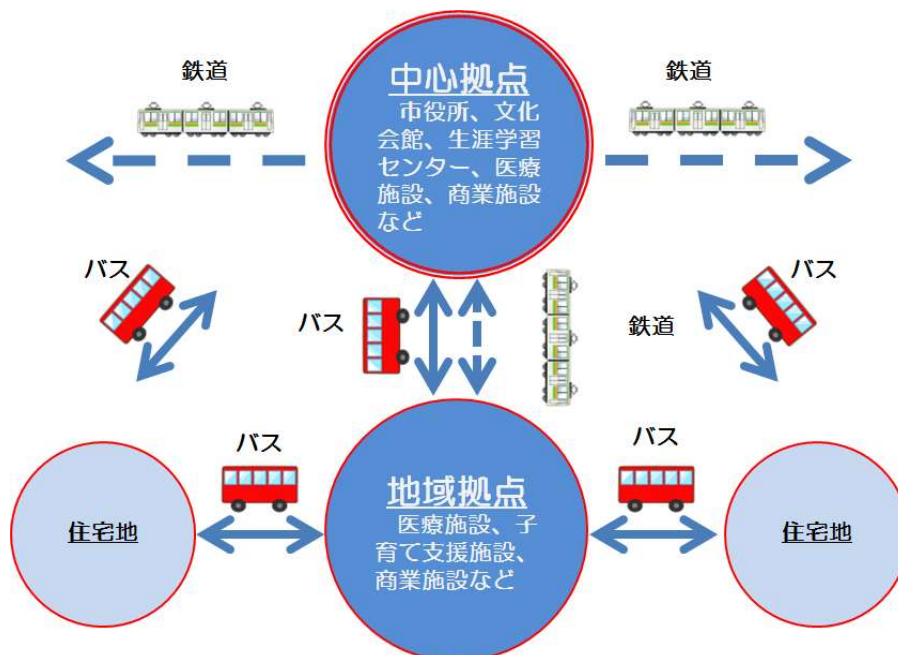
- 「三島市防災マップ」により市街地における広域避難地、一時避難地、避難路などの周知に努めるとともに、災害時の避難地として機能する市街地内の公園やポケットパークを保全します。
- 崩壊した土石等により、生活している人々の生命・身体に被害が及ぶおそれのある場所（土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域など）に居住が促進されないよう、「土砂災害ハザードマップ」等により周知します。
- 大雨による浸水が発生した場合の被害を最小限に留めるため、「三島市水害ハザードマップ」等により、大雨による浸水が予想される区域とその深さ、避難に関する必要な情報を周知します。
- 住宅などの建築に際し必要に応じて液状化対策を検討・実施できるように、「液状化危険度マップ」により液状化現象発生の可能性エリアを周知するとともに、開発事業者や住宅メーカーなどに対し、宅地購入の希望者への説明を行うよう指導していきます。
- 老朽化した木造建築物が密集した地区や、幅の狭い道路などによる消火活動が困難な地区については、地区計画などの導入により、道路の拡幅やポケットパークなどの公共空地の整備による防災機能の向上を図ります。
- 市街地における避難路沿道の安全確保・延焼防止のため、必要に応じて防火地域・準防火地域の指定を検討します。
- 災害時におけるライフラインの機能を確保するため、上下水道の施設や管路の耐震化を進めます。



- 地震や台風などの災害時における交通や通信機能の確保を図る観点から、電線共同溝の整備を進めます。
- 災害に強い都市基盤整備と歴史まちづくり計画の推進を踏まえ、市街地を中心とした震災復興まちづくり計画の策定に努めます。

## 5) 利用・移動しやすい公共交通の仕組みづくり

- 「三島市地域公共交通網形成計画」に基づき、公共交通の利用促進の観点から、「移動・利用しやすい」公共交通の仕組みを整え、中心拠点・地域拠点といった都市機能誘導区域へのアクセス性の向上や居住誘導区域外も含んだ周辺住宅地との移動の円滑化を図ります。



## 6) 安心して子どもを産み育てることのできる居住環境づくり

- 「子ども・子育て支援事業計画」に基づき、幼児期の教育・保育施設の充実や子ども医療費助成、子どもは地域の宝事業等市民ニーズを的確に捉えた子どもと親の育ちを支えるきめ細かな施策を推進することにより、子どもが健やかに育ち、安心して子どもを産み育てることができる居住環境づくりを推進します。

## 7) 高齢者・障がいを持った方が暮らしやすい良好な居住環境づくり

- 国の「健康・医療・福祉のまちづくりの推進ガイドライン」に基づく2025年を目途とした医療・介護・予防・住まい・生活支援が一体的に提供される「地域包括ケアシステ

ム」を構築し、超高齢社会における高齢者が安全・安心に住みやすく、利便性が向上した良好な居住環境づくりを推進します。

- 国の「第4次障害者基本計画」に基づき、2018年度から2023年度を計画期間とする「三島市障害者計画」で位置づけられた福祉サービスの充実・社会参加への環境整備・生活環境の整備・相互理解と交流促進など各種施策を推進し、障がいの有無にかかわらず、誰もが活躍できる共生社会を目指します。

## 8) 防犯のまちづくり

- 犯罪を抑止し、市民が安全・安心に暮らせるよう、警察・地域・行政が一体となった取組みのもと、公立小学校や幼稚園・保育園における防犯教室の実施等による防犯意識の醸成や、防犯灯の維持管理や防犯カメラの設置等により夜間の歩行者の安全確保などに努めていきます。

# 4-5. 居住誘導区域外（市街化調整区域）における取組みについて

本市の市街化調整区域は、農地・山林のほか、歴史的な成り立ちによる既存集落地や、高度成長期から現在までの間に形成された良好な住宅地が存在しています。

立地適正化計画区域である都市計画区域を見渡す中で、これらの地区は制度上居住誘導区域外であるものの、郊外における「ゆとりある居住」を可能とするエリアとし、そこで暮らす方々のために次のような取組みを行っていきます。

- 東海道などの歴史的な街道沿いや箱根西麓で発展した集落地と、市街地とを結ぶ公共交通を保全していきます。
- 現在までに開発行為や市街化調整区域の地区計画、優良田園住宅などにより形成されてきた住宅地の良好な住環境や暮らしを支える公共交通を保全していきます。
- 必要に応じて日用品店舗など当該エリアの暮らしを支えるための施設の立地を、開発行為の許可基準に基づき許容するものとします。