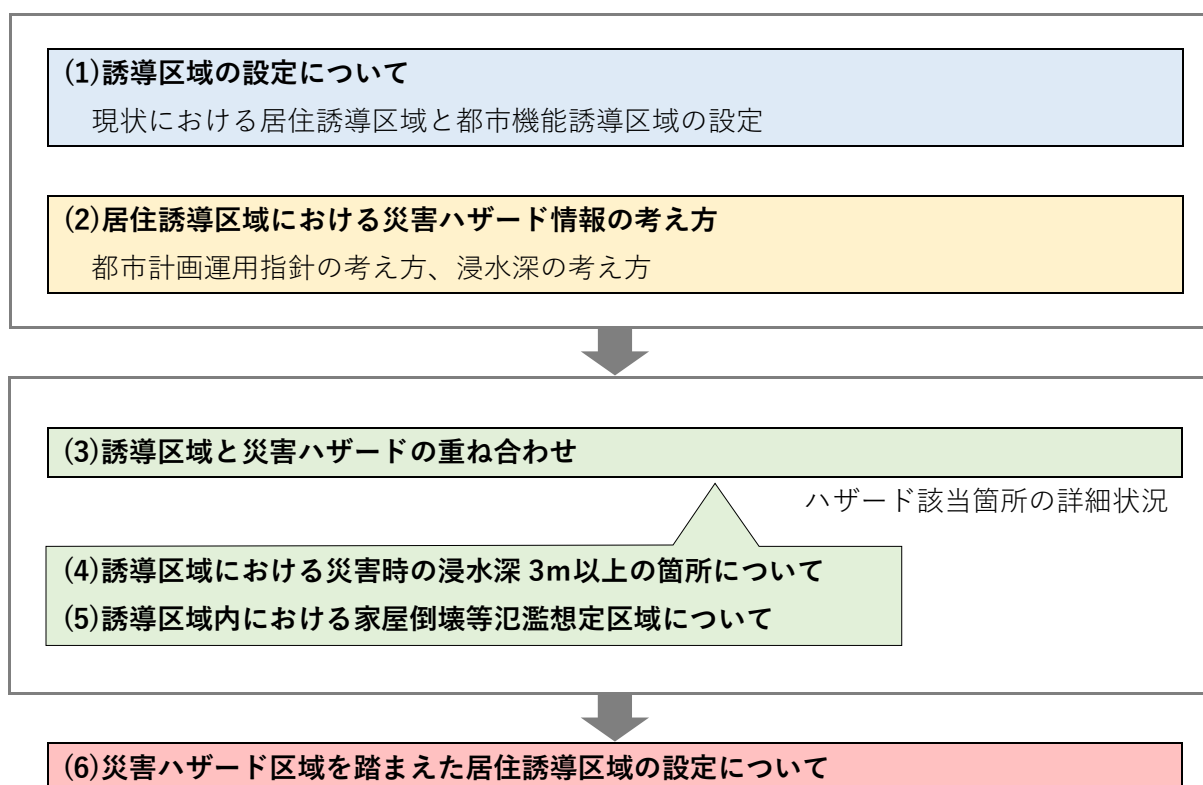


7. 誘導区域と災害ハザード

立地適正化計画では、住宅や都市機能の集積を進める区域として、居住誘導区域と都市機能誘導区域を指定していますが、一部の地域では、水災害等の災害が想定されています。こうした中、都市再生特別措置法第 81 条第 2 項第 5 号にて、立地適正化計画において、居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針である「防災指針」を記載することとなっていることから、立地適正化計画において定めた居住誘導区域について、防災の観点から検証します。

具体的には、立地適正化計画で定めた居住誘導区域・都市機能誘導区域と、本市で想定される災害リスクについて、以下の流れで整理し、災害ハザード区域を踏まえた居住誘導区域・都市機能誘導区域の設定について示します。

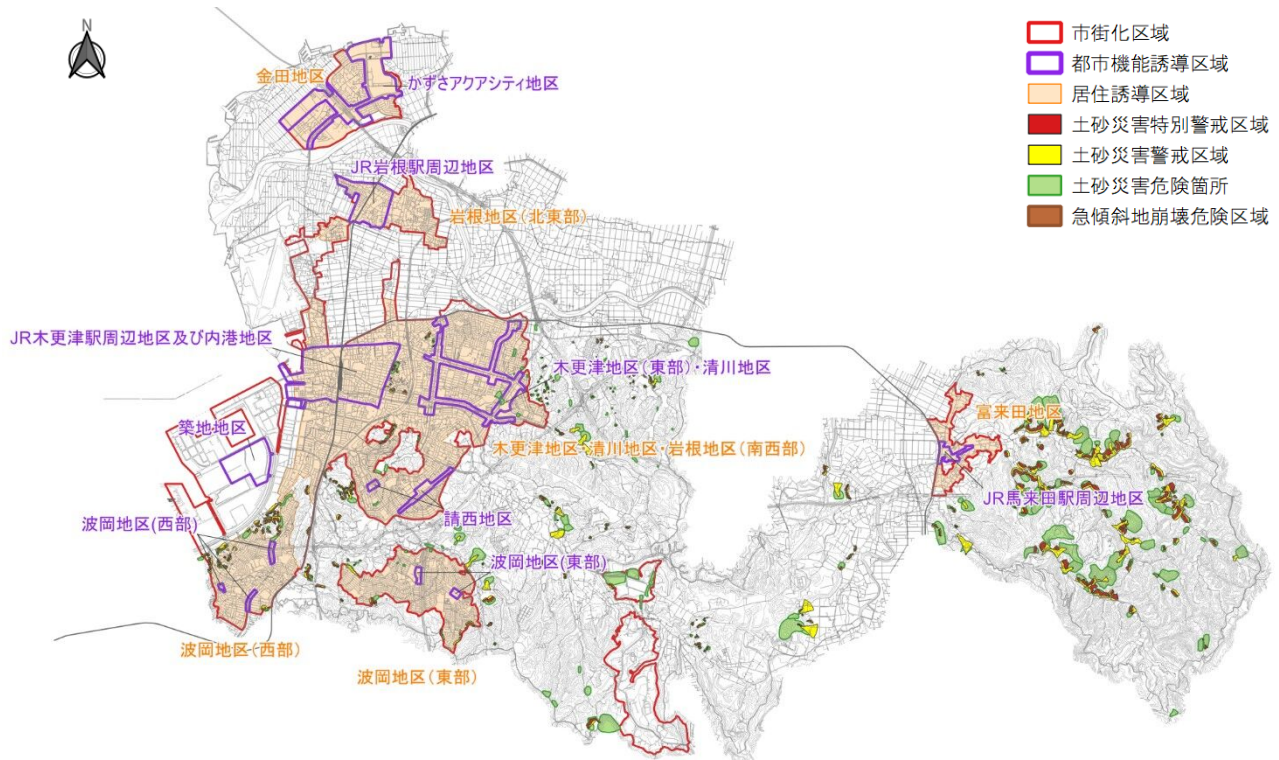


(1)誘導区域の設定について

現計画においては、市街化区域内の各拠点周辺に空洞化が生じないように、まちのコンパクト化を図るとともに、人口減少・少子高齢化時代においても持続可能なまちづくりを推進するため、一定エリアにおける人口密度の維持を目的とした、居住を長期的な視点で緩やかに誘導する「居住誘導区域」と、商業・医療・子育て支援等の都市施設の立地を維持・誘導し、これら各種サービスの効率的な提供を図るための「都市機能誘導区域」を市街化区域内にて設定しています。

上記の誘導区域の設定においては、都市再生特別措置法に基づき、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域・土砂災害危険箇所を除外しています。

〔居住誘導区域及び都市機能誘導区域〕



データ：土砂災害危険箇所は国土数値情報(2010(平成 22)年度時点)

土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域(2020(令和 2)年度時点)、急傾斜地崩壊危険区域は千葉県提供

(2)居住誘導区域における災害ハザード情報の考え方

① 都市計画運用指針における災害ハザード情報に係る事項

国土交通省の考え方である都市計画運用指針で示されている災害ハザード情報と居住誘導区域との関係性を以下に示します。

(a)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、居住誘導区域に含まないこととされている区域

- ①災害危険区域のうち、建築基準法第 3 9 条第 2 項の規定に基づく条例に住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域（建築基準法第 3 9 条第 1・2 項）
- ②地すべり防止区域（地すべり等防止法第 3 条第 1 項）
- ③急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害防止に関する法律第 3 条第 1 項）
- ④土砂災害特別警戒区域
- ⑤浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項）

(b)原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

- ①津波災害特別警戒区域（津波防災地域づくりに関する津法律第 72 条第 1 項）
- ②災害危険区域（上記(a)①に掲げる区域を除く）

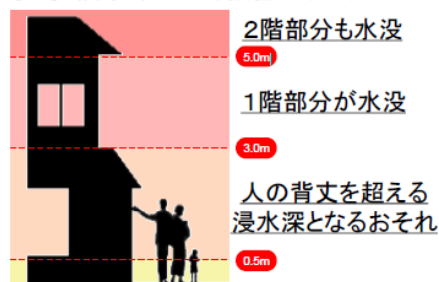
(c)それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

- ①土砂災害警戒区域
（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）
- ②津波災害警戒区域（津波防災地域づくりに関する法律第 53 条第 1 項）
- ③浸水想定区域（水防法第 15 条第 1 項 4 号）
- ④基礎調査により判明した災害の恐れのある区域
（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）
- ⑤津波浸水想定における浸水の区域（津波防災地域づくりに関する法律第 8 条第 1 項）
- ⑥都市浸水想定における都市浸水が想定される区域
（特定都市河川浸水被害対策法第 4 条第 2 項第 4 号）
- ⑦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

② 水災害における浸水深の考え方

水災害において浸水深 3mを越えると、1 階部分が水没する規模での被害となります。国土交通省の技術的助言では、建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者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の浸水深は、3mを目安とすることとされているため、ここでは、居住誘導区域内において浸水深 3m以上の区域について整理します。

参考：浸水深と人的被害のリスク



※浸水想定区域図作成マニュアル(第4版)
(国土交通省・国土技術政策総合研究所、H27.7月)
から抜粋した図を一部加工

(3)誘導区域と災害ハザードの重ね合わせ

都市計画運用指針で示されている災害ハザードと木更津市の居住誘導区域と都市機能誘導区域を照らし合わせた表を以下に示します。次ページでは「居住誘導区域等」と「水災害の浸水深 3 m 以上」を重ね合わせた検討図を示します。

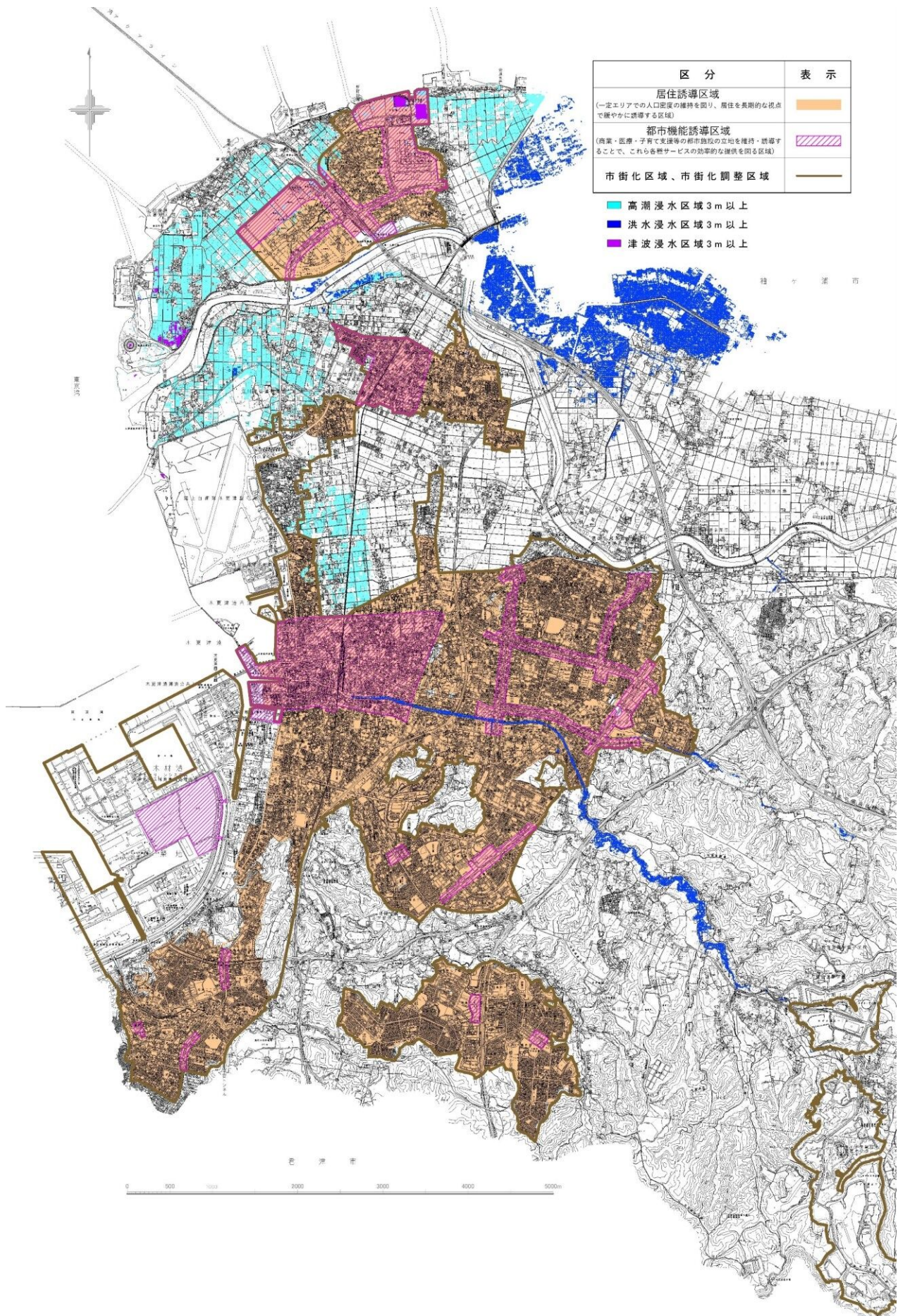
[災害ハザードと木更津市の居住誘導区域の対応表]

運用指針 での考え方	区分	災害ハザードの種類	市内 有無	居住・都市 機能誘導区 域の有無	備考	
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、居住誘導区域に含まないこととされている区域 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域 (いわゆる災害レッドゾーン)	土砂	土砂災害特別警戒区域(レッド)	有	無	居住誘導区域・都市機能誘導区域から除外済み	
	水災害	津波災害特別警戒区域(レッド)	無	無	千葉県内 未指定	
	水災害	浸水被害防止区域	無	無		
	土砂	地すべり防止区域	無	無	木更津市内で該当無	
	土砂	急傾斜地崩壊危険区域 (本市における災害危険区域に該当)	有	無	居住誘導区域・都市機能誘導区域から除外済み	
それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み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 (いわゆる災害イエローゾーン)	土砂	土砂災害警戒区域(イエロー)	有	無	居住誘導区域・都市機能誘導区域から除外済み	
	土砂	その他の調査結果により判明した災害の発生のおそれのある区域(土砂災害危険箇所)	有	無	居住誘導区域・都市機能誘導区域から除外済み	
	水災害	津波災害警戒区域(イエロー)	無	無	千葉県内 未指定	
	水災害	津波防災地域づくり法の津波浸水想定における浸水区域	有	有	津波浸水想定区域(想定最大規模) 浸水深3m以上(居住誘導区域・都市機能誘導区域):金田	
	水災害	高潮	浸水深 3m未満	有	有	想定最大規模 浸水深3m以上(居住誘導区域・都市機能誘導区域):金田 浸水深3m以上(居住誘導区域):吾妻
			浸水深 3m以上	有	有	
		洪水	浸水深 3m未満	有	有	想定最大規模・計画規模【小櫃川】【矢那川】 想定最大規模【烏田川】【畑沢川】 浸水深3m以上(居住誘導区域・都市機能誘導区域):富来田
			浸水深 3m以上	有	有	家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)(河岸浸食)【小櫃川】:誘導区域で無 家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食)【矢那川】:誘導区域で有
	水災害	特定河川法の都市浸水想定における都市浸水が想定される区域	無	無	千葉県内 未指定	

[参考：水災害に関するハザード情報の補足（各種条件等）]

- ・ 津波浸水想定区域（想定最大規模）：「最大クラスの津波」が「悪条件下」で発生した場合に想定される浸水深。最大クラスの津波は千年に一度またはより低頻度のもの（H26,27 年度作成）
- ・ 高潮浸水想定区域（想定最大規模）：想定しうる最大規模の高潮（室戸台風級や満潮位等の最大規模の条件）（H30 年 11 月公表）
- ・ 洪水浸水想定区域（想定最大規模）：浸水深は想定しうる最大規模の降雨（観測された最大降雨量に基づき設定された降雨）に基づくもの（R2 年 5 月 28 日指定）
- ・ 洪水浸水想定区域（計画規模）：100 年確率降雨に伴う洪水により氾濫した場合の浸水。想定最大規模の該当河川のほか、本市の居住誘導区域に関係する河川では小櫃川、矢那川が該当（R2 年 5 月 28 日指定）

[居住誘導区域・都市機能誘導区域と浸水深（3m以上）]

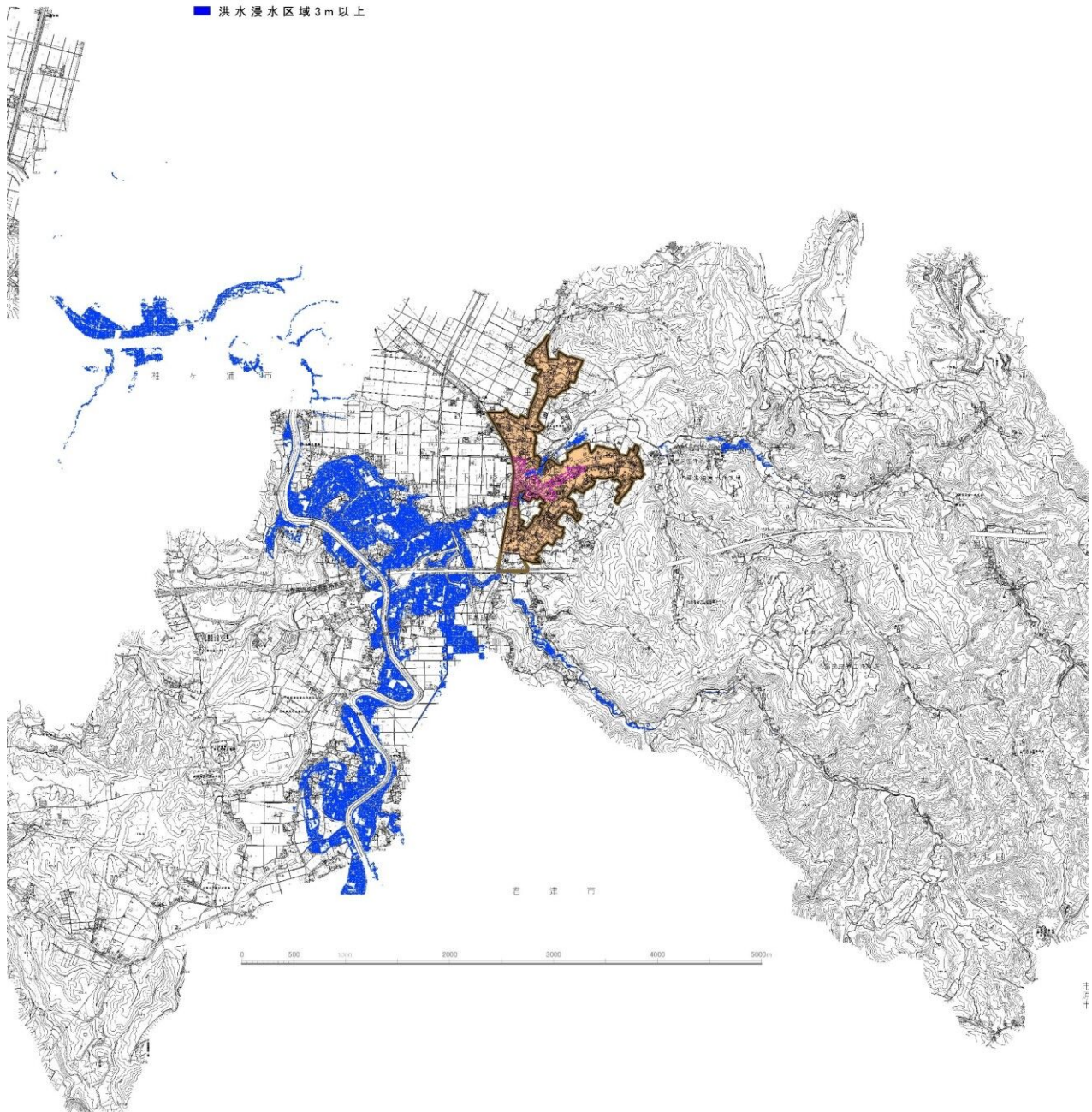


[居住誘導区域・都市機能誘導区域と浸水深（3m以上）]



区 分	表 示
居住誘導区域 (一定エリアでの人口密度の維持を図り、居住を長期的な視点で誘導する区域)	
都市機能誘導区域 (商業・医療・子育て支援等の都市施設の立地を維持・誘導することで、これら各種サービスの効率的な提供を図る区域)	
市街化区域、市街化調整区域	

高潮浸水区域3m以上
 洪水浸水区域3m以上



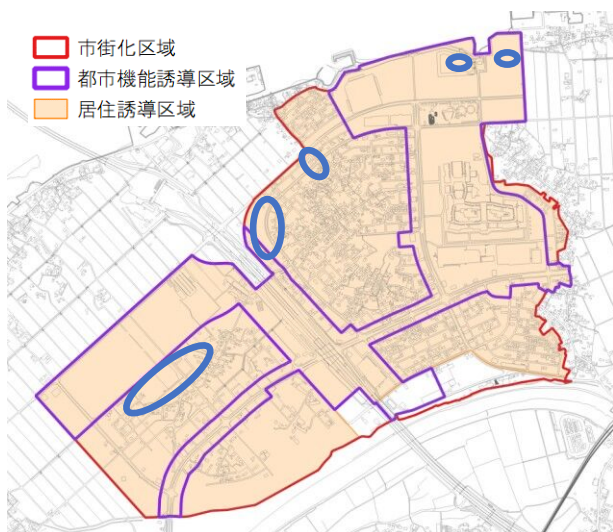
(4)誘導区域内における災害時の浸水深3m以上の箇所について

浸水深 3m 以上の該当地区は、災害ハザード情報に基づく金田地区、木更津地区（吾妻）、富来田地区となっています。

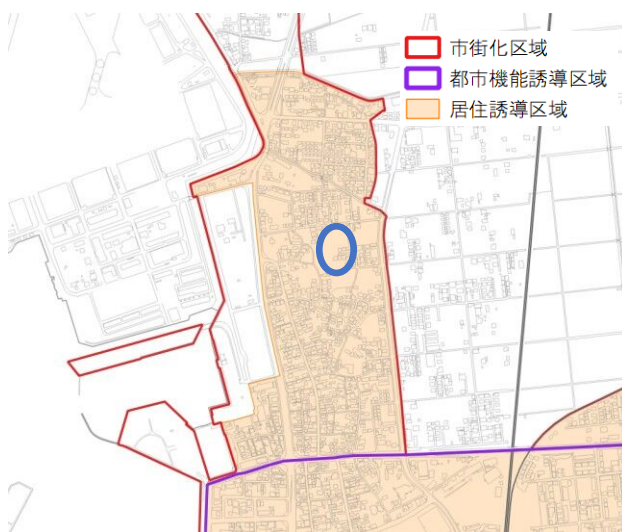
[誘導区域における浸水深 3m 以上を含む箇所]

災害ハザードの種類	該当地区
津波浸水想定区域	金田地区
高潮浸水想定区域	金田地区 ・ 木更津地区（吾妻）
洪水浸水想定区域	富来田地区

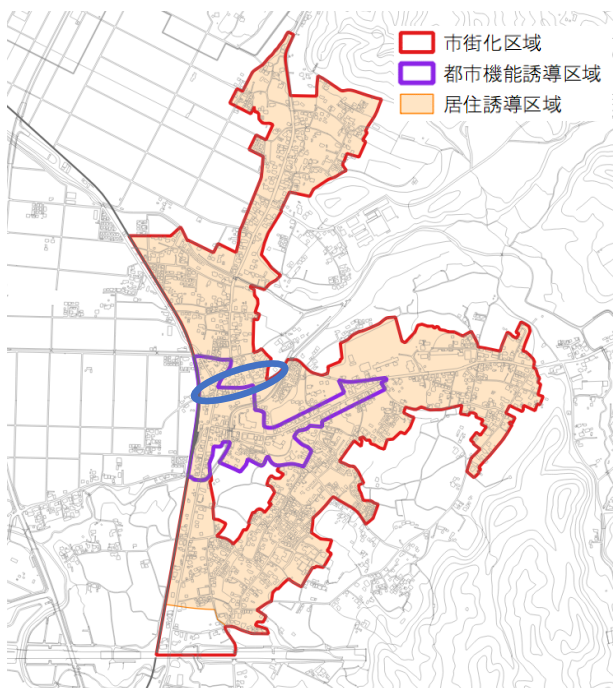
[金田地区における該当箇所]



[木更津地区（吾妻）における該当箇所]



[富来田地区における該当箇所]



○：浸水深 3m 以上の箇所

該当地区の浸水深 3m以上の箇所について現地確認を行い、対象箇所が宅地化した際に浸水深 3m以上となるか確認しました。

① 金田地区

金田地区の浸水想定深の解析が、平成 29 (2017) 年 3 月時点の国土地理院公表地図を基としており、金田西・東の土地区画整理事業による宅地造成中であったため、解析時に使用した宅地高さと現在の宅地高さに相違 (0.6m～3.6m) があり、造成後の現在の地盤高では、浸水深 3m以上とならないものと評価しました。

② 中央地区・富来田地区

現地調査を行った結果、該当する箇所が低地としての土地利用 (田、ハス田など) であり、近隣宅地より低い (0.6m～1.3m) 状況を確認しました。建築時には、道路と同じ高さ、もしくは近隣宅地地盤高とあわせることで浸水深 3 m以上とならないものと評価しました。

[誘導区域における浸水深 3m 以上を含む箇所の検証]

災害ハザードの種類	該当地区	災害ハザード解析基図	土地利用		宅地化時の浸水危険の有無
津波浸水想定区域	金田地区	地盤高変更前 (造成中)	貯水池がハザード該当	⇒	無※
高潮浸水想定区域	金田地区	地盤高変更前 (造成中)	貯水池がハザード該当	⇒	無※
	木更津地区 (吾妻)	無	田、ハス田等の低地利用	⇒	無※
洪水浸水想定区域	富来田地区	無	田等の低地利用	⇒	無※

※宅地化、造成時には地盤高が浸水の危険となる高さ以上であるものと想定されますが、造成時の地盤高が近隣住宅等に比べ低いものとなっていないか注視する必要があります。

(5) 誘導区域内における家屋倒壊等氾濫想定区域について

該当地区は、災害ハザード情報に基づく「木更津地区・清川地区・岩根地区 (南西部)」居住誘導区域・都市機能誘導区域のうち、矢那川沿いが家屋倒壊等氾濫想定区域 (河岸浸食) となっています。

この区域は、家屋の流出・倒壊をもたらすような氾濫が発生するおそれがある区域であることから、今回、新たに誘導区域から除外します。

今後、本指針に定めた取組みや速やかな避難等の対策の徹底などを示した地域防災計画により災害に強いまちづくりを進めます。

(6)災害ハザード区域を踏まえた誘導区域等の設定について

災害ハザード情報によると、本市の居住誘導区域の一部の地域では、水災害の被害を受ける可能性があります。被害の危険性の高い浸水深 3m 以上の箇所は、土地区画整理事業や宅地化した際の地盤高の設定を踏まえると、浸水深 3m 以上とならないと評価されます。

また、木更津市の西側の居住誘導区域・都市機能誘導区域内には、浸水深 3m 未満の浸水想定区域が多く存在していますが、海に面して市街地が形成されており、水災害による浸水区域の全てを居住誘導区域・都市機能誘導区域から除外することは、現状の都市機能や土地利用を考慮すると合理的ではありません。

木更津市地域防災計画では、木更津市防災ハザードマップを通じて地震時は速やかに、洪水避難に関しても風雨が激しくなる前の避難を推奨しており、こうした避難を円滑に行うとともに、本指針及び地域防災計画によるハード・ソフト両面の取組みを行うことで、人命へのリスクを抑えることが可能であると判断されることから、居住誘導区域・都市機能誘導区域から除外しないものとします。

このため、本指針において新たに誘導区域を見直した結果、令和 3（2021）年 5 月公表の立地適正化計画における「木更津地区・清川地区・岩根地区（南西部）」居住誘導区域・都市機能誘導区域のうち、家屋倒壊等氾濫想定区域のみを除外するものとします。

