

豊明市立地適正化計画の概要

1. 立地適正化計画とは

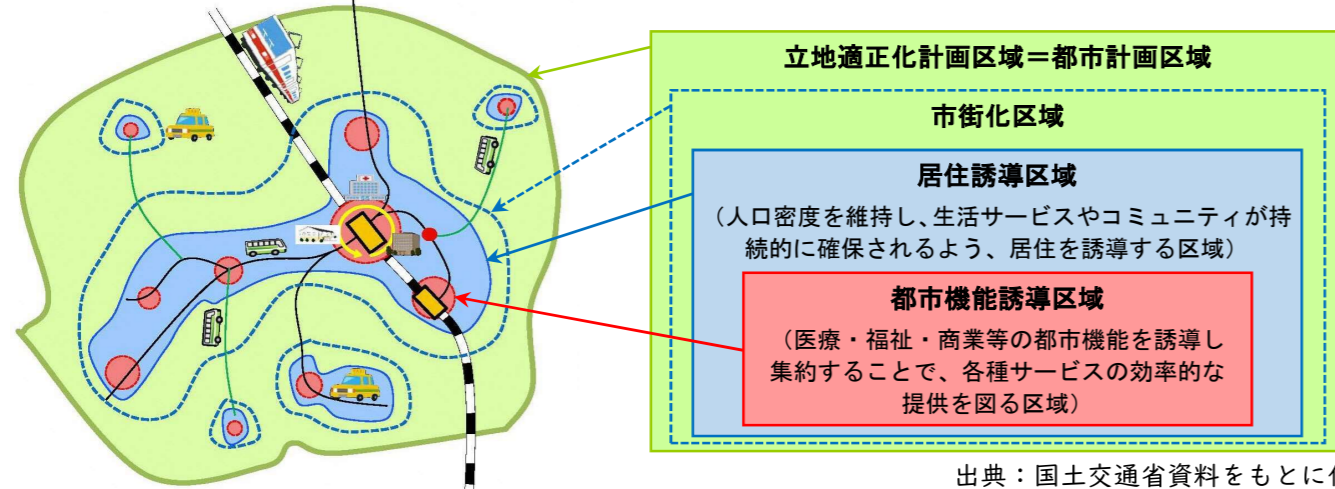
(1) 計画策定の目的

全国的に人口減少・少子高齢化が進行するなか、広範囲に拡大した市街地のままでは、人口密度は低下し、医療・福祉・商業等の生活サービスの提供が困難となるなど、日常生活が困難となることが考えられます。

こうした中で、人口密度の維持、公共交通によるネットワークの確保、日常生活に不可欠な生活サービスの確保が図れるように、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方に基づいた「立地適正化計画」に関する制度が創設されました。

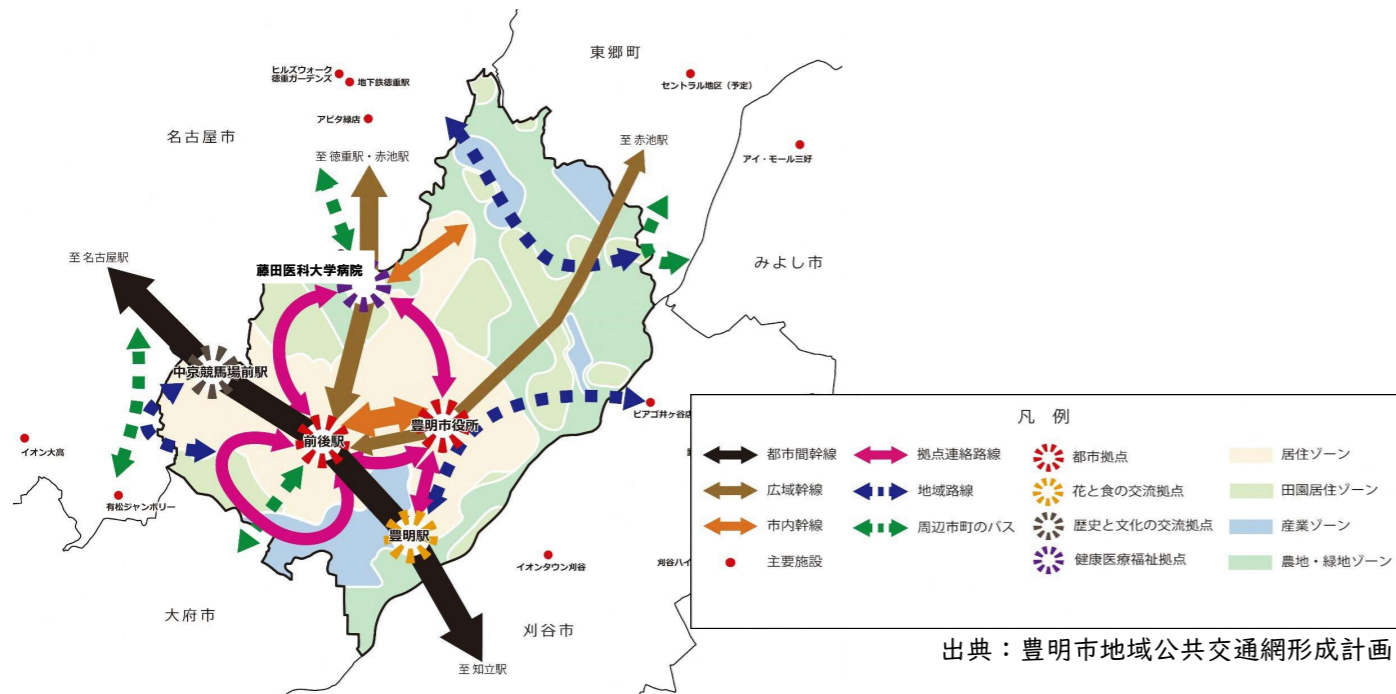
立地適正化計画では、市街化区域内において、人が集まって住む「居住誘導区域」と、都市の拠点としての役割を持ち、都市機能を集約・誘導する「都市機能誘導区域」を設定するとともに、そこへの誘導施策を記載します。

【立地適正化計画制度のイメージ図】



(2) コンパクト・プラス・ネットワークとは

「コンパクトシティ」と「ネットワーク」を掛け合わせた考え方で、中心拠点に一極集中するのではなく、中心拠点や生活拠点を作り（コンパクトシティ）、利便性の高い公共交通で結ぶこと（ネットワーク）で、車に頼らずとも拠点に行けば様々な生活サービスを受けられるという考え方です。その効果としては、生活利便性の維持・向上、地域経済の活性化、行政コストの削減などがあげられます。



2. 立地適正化計画の基本的な方針

豊明市の現状

- ・人口は減少傾向、高齢化率は今後上昇する（20年後には約1万人減、高齢者人口30%超）
- ・生産年齢人口の減少が見込まれる（15-64歳 20年後には約1.1万人減）
- ・子育て世代を含む若者の転出が顕著（30~40代の転出が多い）

豊明市の評価

- ・市内の広範囲に都市機能は立地し、人口カバー率は高い
- ・施設周辺の人口密度の維持・向上が必要
- ・都市の拠点周辺における公共交通の充実が必要

基本的課題

- 課題1 都市機能の低下への対応（人口が減少すると生活サービス施設が存続できない可能性）
- 課題2 住宅需要への対応（未利用地が少なく、子育て世帯が住宅を求めて市外転出している）
- 課題3 公共交通ニーズへの対応（車を運転できない人が増加し、公共交通ニーズが高まる）
- 課題4 行政コストの増加への対応（公共施設や道路等の維持にかかるコストの増加が懸念）

【立地適正化計画】 ※第3次豊明市都市計画マスタープランの将来都市像を踏襲
市民のしあわせを支え続け、未来に向かって活気と活力を生み出す都市
 ~暮らしやすさを維持・向上させるとともに、経済的にも自立した都市づくり~

●計画期間

立地適正化計画は、将来像として概ね20年後の都市の姿を展望しつつ策定します。そのため、2040年度（20年後の直近の国勢調査が実施される年度）を目標年次とします。

●まちづくりの方向性

⇒鉄道駅や市役所などの拠点周辺に都市機能を誘導し、その周辺及びその他の都市機能の立地している地域を中心に居住を誘導

●誘導方針

- ⇒第3次豊明市都市計画マスタープランの拠点の位置づけに応じた都市機能の誘導・集積
- ⇒都市機能が集積する拠点の周辺や既に都市機能が立地している地域への居住の誘導
- ⇒都市機能が集積する拠点への円滑な移動を可能にする公共交通網の連携・充実
- ⇒若い世代にとって魅力ある居住環境の整備
- ⇒身近な地域で日常生活を受けられるまちづくりの推進

3. 誘導区域の考え方

誘導区域は以下の考え方を基本に設定します。

居住誘導区域

本市の市街化区域の人口密度は、74.2人/haで県内他市町と比較しても高く、医療・福祉・商業などの施設、公共交通（バス）は市街化区域を概ねカバーしています。そのため、居住誘導区域は市街化区域を基本とし、居住に適さない工業系用途※1、災害ハザード区域※2を除く区域とします。

※1:準工業地域

※2:土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域
 なお、区域内で県の洪水浸水想定区域図による浸水想定区域にかかる箇所（豊明駅周辺）は、ハード面・ソフト面ともに、積極的な治水対策を進めていくことから誘導区域に含めることとします。

都市機能誘導区域

本市の拠点の役割を担う、都市機能誘導区域は、第3次都市計画マスタープランの将来都市構造図の拠点を基本として設定します。

拠点の性格・役割から、中心拠点※3、地域/生活拠点※4に分類し、それぞれ中心となる場所から800m、500mの範囲を基本とし、地域の一体性を考慮して設定します。

豊明団地周辺は、人口も集中しており、藤田医科大学やUR都市機構等と健康医療福祉に関する先導的な取組みを行っていることから、都市機能誘導区域とします。

※3：中心拠点は、前後駅周辺、市役所周辺

※4：地域/生活拠点は、中京競馬場前駅周辺、豊明駅周辺、豊明団地周辺

誘導の考え方

本計画の想定する誘導とは、市の施策等によって区域の魅力を高め、緩やかに住む場所や各種施設の立地を促すものです。居住の誘導は、当面は市外からの転入者や市内で転居する方々に対して、誘導区域内の居住を選んでもいただくことによる誘導を想定しています。

そのため、居住誘導区域外（市街化区域の居住誘導区域外及び市街化調整区域）から強制的に移住を求めるものではなく、これらの誘導区域外においても、地域コミュニティが将来に渡って維持できるよう都市計画マスタープラン等に基づき施策を引き続き検討していきます。

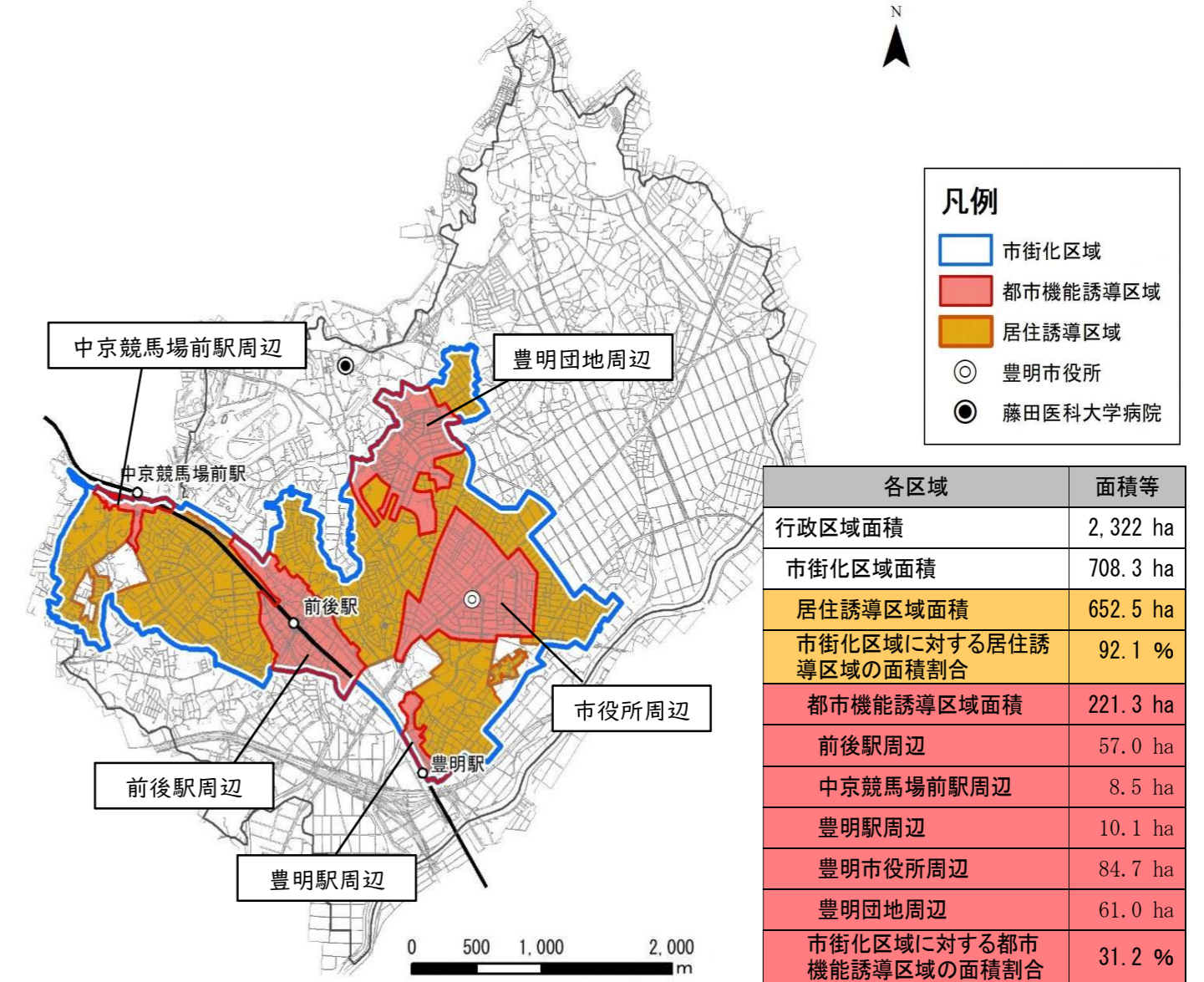
【将来都市構造図】



出典：第3次豊明市都市計画マスタープラン

4. 居住誘導区域、都市機能誘導区域

立地適正化計画では、誘導区域の考え方に基づき、市街化区域の約92%にあたる区域に居住誘導区域を、約31%にあたる区域に都市機能誘導区域を設定します。



5. 誘導施設

医療・福祉・商業等の生活に必要な施設の中から、5つの都市機能誘導区域に誘導する施設を定めます。

誘導施設	前後駅周辺	中京競馬場前駅周辺	豊明駅周辺	市役所周辺	豊明団地周辺
食品スーパー	●	●	●	●	●
保育園・こども園	●	●	○	○	○
児童クラブ	●	—	—	●	●
子育て支援センター	●	—	—	—	●
児童館	●	—	—	—	●
健康増進施設	—	—	—	—	●

●：集積・拡充

○：既存ストックの活用（機能の維持確保）

6. 誘導施策

将来的に、居住誘導区域に市民や移住者を誘導するための施策及び都市機能を誘導するための施策を定めます。

居住を誘導するための施策

- ◆**空き家への対応**：空き家バンクの周知・活用。「特定空家等」への適切な措置、空き家・空き施設のリノベーションによるまちづくり。
- ◆**低未利用地の利活用**：低未利用地が多く発生した場合、空き家の対応と連携して利活用を検討。
- ◆**近居・同居の補助制度の拡充**：現在運用している制度の居住誘導区域内における拡充の検討。

都市機能を誘導するための施策

- ◆**国の支援制度の活用**：国が直接行う支援制度（誘導施設に対する税制上の優遇、民間都市開発推進機構による金融上の支援）の周知及び国の支援（社会資本整備総合交付金等）を活用した補助等の検討。
- ◆**公的不動産の活用**：既存の施設総量の縮減や統廃合・複合化、再配置を推進し、そこで生まれた公的不動産については、民間の資金・ノウハウの活用も含めた活用を検討。なお、令和4年度には、空き施設となる唐竹小学校に子育て・多世代交流・学習関連の公共施設を集約します。
- ◆**商業施設等の誘導策の検討**：食品スーパーや健康増進施設の立地希望に応じて、補助制度等を検討。
- ◆**子育て支援施設の誘導**：既存の保育園の維持・改修の検討。民間事業者からの事業計画の提案の際に、都市機能誘導区域内を優先して検討。

公共交通に関する施策

- ◆**公共交通ネットワークの充実**：バス等の公共交通網のサービス内容の適宜見直しに向け、関係機関と綿密な調整を図る。

7. 計画の数値目標

誘導施策を実施することで達成を目指す数値目標を定めます。

○人口密度に関する目標値

項目	現況値	目標値
居住誘導区域内の人口密度*	76.2人/ha (2015)	72.0人/ha (2040)

※人口が減少するなかで、人口密度の低下を緩やかにする。

○公共交通に関する目標値

項目	現況値	目標値
ひまわりバスの利用者数*	19万人 (2015)	21万人 (2040)

※サービス水準を維持し、利用しやすい環境を整える。

○子育て世代に関する目標値

項目	現況値	目標値
30～49歳の人口*	19,431人 (2015)	13,949人以上 (2040)

※人口が減少するなかで、将来推計値を下回らないようにする。

項目	現況値	目標値
都市機能誘導区域内の 保育園・こども園の定員数	669人 (2019)	669人以上 (2040)

※市全体の子育て世代が減ったとしても、都市機能誘導区域内の需要は維持する。

8. 都市再生特別措置法に基づく届出制度

居住誘導区域外における届出制度

居住誘導区域外における住宅開発等の立地動向を把握するため、居住誘導区域外で一定規模以上の住宅に関する建築行為又は開発行為を行う場合には、30日前に市への届出が必要となります。（法第88条）

【開発行為】

- ・3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ・1戸又は2戸の住宅の建築目的の行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

【建築行為等】

- ・3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ・建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

都市機能誘導区域外における届出制度

都市機能誘導区域外における立地動向を把握するため、都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の建築行為又は開発行為を行う場合には、30日前に市への届出が必要となります。（法第108条）

【開発行為】

- ・誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

【建築行為等】

- ・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ・建築物を改築し誘導施設を有する建築物をする場合
- ・建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物をする場合

※都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合は、30日前に市への届出が必要となります。（法第108条の2）

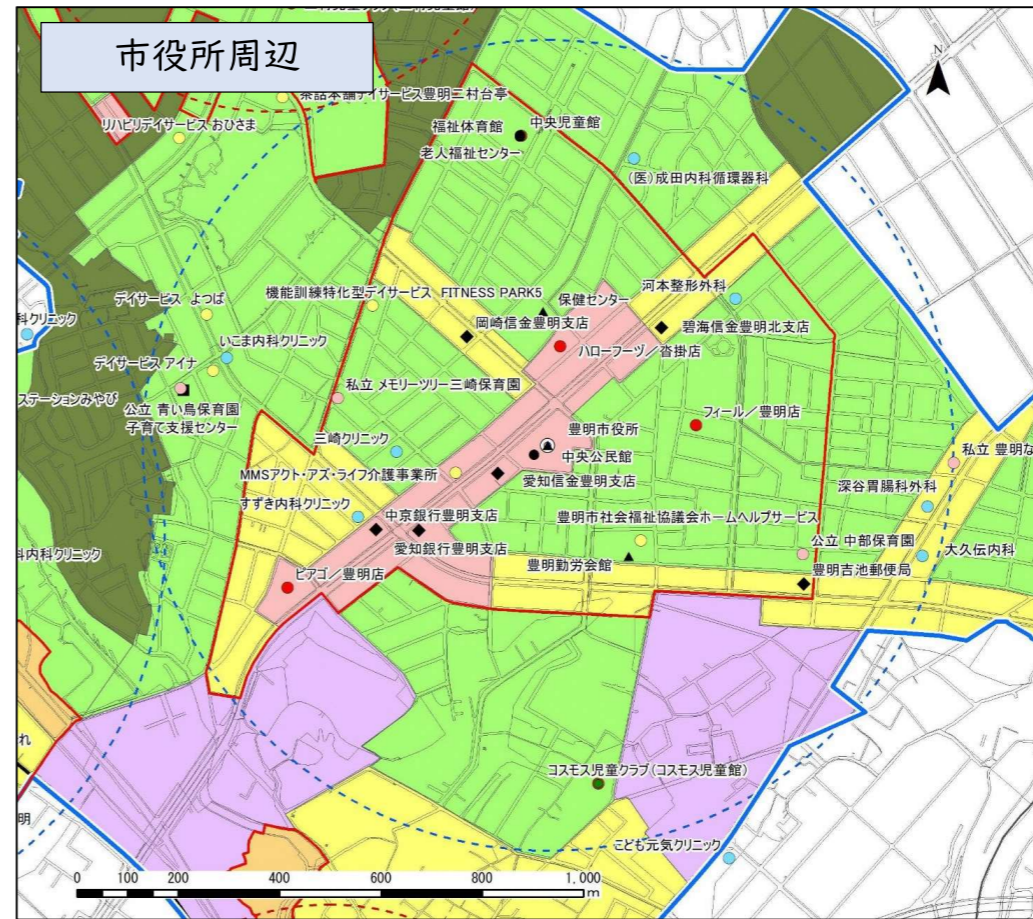
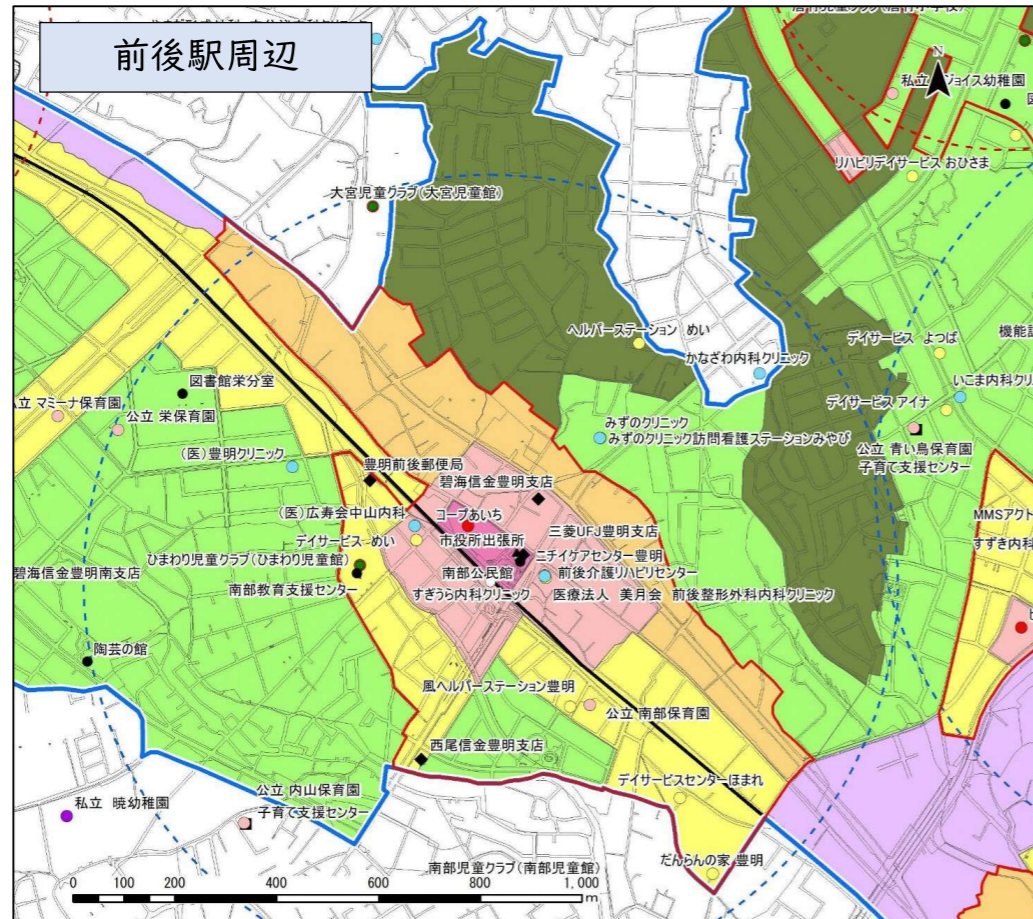
9. 今後のスケジュール

今後、計画策定に向けて以下のスケジュール（予定）で進めます。

時期	会議等	備考（内容等）
令和元年12月6日～ 令和2年1月15日	パブリックコメント	住民に広く意見を募集
令和2年1月下旬頃	第6回 策定作業部会	意見をとりまとめ報告
令和2年3月上旬頃	第4回 策定委員会	計画案とりまとめ
令和2年3月上旬頃	豊明市都市計画審議会	計画書 報告
令和2年3月末	計画策定	公表

(参考資料) 都市機能誘導区域 箇所別図

- 凡例**
- 市街化区域
 - 都市機能誘導区域
 - 800m
 - 500m
 - 行政施設
 - 福祉施設
 - 保育園・こども園
 - 幼稚園
 - 児童館
 - 子育て支援センター
 - 児童クラブ
 - スーパー
 - 医療施設
 - 金融機関
 - 教育・文化施設
- 用途地域**
- 第一種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 豊明市役所
 - 藤田医科大学病院



※図に記載されている施設は、
国交省の都市構造評価に関する
ハンドブックの基準に該当する施
設を記載しています。
(令和元年11月時点)

