

第4章 居住誘導区域

1 居住誘導区域の方向性

(1) 基本的な考え方（国土交通省が示す考え方）

都市計画運用指針によると、居住誘導区域は、「人口減少の中にあっても一定のエリアに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」とされています。都市全体における人口や土地利用、交通・財政の現状及び将来を見据え、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を効率的に行われるよう定めるものです。

「立地適正化計画作成の手引き」によると、社人研の将来推計人口をもとに、長期的な地区別人口見通しを見据えつつ、拠点地区へのアクセス性や生活サービス施設の持続性、災害に対する安全性などから居住誘導区域を定めるエリアを検討します。また、法令等により住宅の建築が制限されている区域や防災上危険な区域、工業系の用途地域など、居住としてふさわしくないエリアについては、居住誘導区域から除外することを検討します。

(2) 居住誘導区域の考え方

誘導区域の検討範囲となる市街化区域は、人口密度が74.2人/ha（2015年）と高く、愛知県内の市町村のなかでも上位となっています。この人口密度は、目標年次の2040年においても、市街化区域の多くのエリアで60人/ha以上、低いエリアでも40人/haを維持し、人口密度の低下は緩やかに進むことが推計されています。

医療、福祉、商業などの施設は、市街化区域を概ねカバーするように点在しており、名鉄バス、ひまわりバスの公共交通網も市街化区域内をカバーしています。したがって、市街化区域内は、基本的に生活の利便性は高く、居住するには適していると考えます。

一方で、一部災害の危険性の高い地域や工業系の用途地域で住宅と工場が混在している地域があります。これらについては、居住場所としては適さないため、エリアとして除外する考え方とします。

市街化区域のうち居住誘導区域外の地域においては、第3次豊明市都市計画マスタープランの方針に基づき、都市基盤施設の整備・改善などにより良好な居住環境の創出を図ります。

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、住む場所や各種施設の立地を緩やかに促すものです。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、誘導区域内を選んでいただくことを想定しています。

これらは、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ありません。そのため、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亘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。

【図 居住誘導区域の設定（都市計画運用指針からのまとめ）】

		都市計画運用指針	豊明市の状況	
居住誘導区域の設定	① 居住誘導区域を定めることができる区域	ア	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	名鉄駅、市役所
		イ	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	基幹的公共交通沿線
		ウ	合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域	該当なし
	② 法律上居住誘導区域に含まない区域	ア	市街化調整区域	除く
		イ	建築基準法に規定する災害危険区域のうち、条例により住宅の建築が禁止されている区域	該当なし
		ウ	農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域又は農地法の農地若しくは採草放牧地の区域	該当なし
		エ	自然公園法の特別地域、森林法の保安林の区域、自然環境保全法の原生自然環境保全地域又は特別地区、森林法の保安林予定森林の区域、森林法の保安施設地区又は保安施設地区に予定された地区	該当なし
	③ 原則含まないこととすべき区域	ア	土砂災害特別警戒区域	除く
		イ	津波災害特別警戒区域	該当なし
		ウ	災害危険区域	該当なし
		エ	地すべり防止区域	該当なし
		オ	急傾斜地崩壊危険区域	該当なし
	④ 災害リスクを総合的に判断の上含まない区域	ア	土砂災害警戒区域	除く
		イ	津波災害警戒区域	該当なし
		ウ	浸水想定区域	含む
		エ	都市洪水想定区域、都市浸水想定区域	含む
		オ	④ア・イほか調査結果等により判明した災害の発生の恐れのある区域	該当なし
	⑤ 居住誘導区域に含めないことが望ましい区域	ア	法令により住宅の建築が制限されている区域（工業専用地域・流通業務地区等）	該当なし
		イ	条例により住宅の建築が制限されている区域（特別用途地区・地区計画等のうち、条例による制限区域）	該当なし
		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	該当なし
エ		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	除く	

第4章 居住誘導区域

1 居住誘導区域の方向性

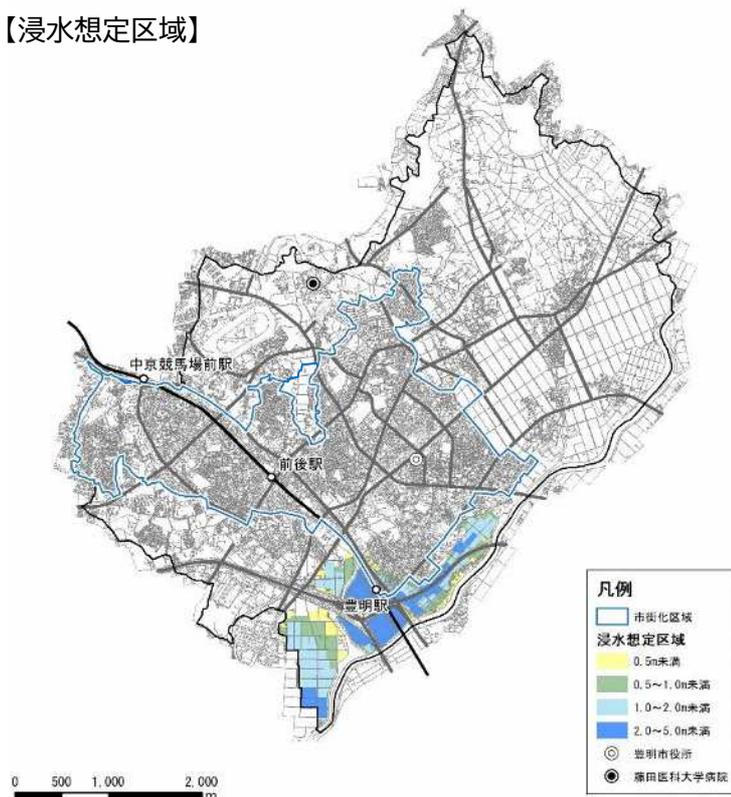
(参考) その他の災害に対する方針

○浸水想定区域

市街化区域内のうち、豊明駅周辺において、境川の氾濫時に2.0m以下の浸水の可能性がある区域が存在しています。河川改修等の促進によるハード対策、ハザードマップ等の作成・公表による市民への危険性の周知、境川周辺において実施している豪雨災害訓練、同報系防災行政無線の設置を進めることにより、安全性の確保に努めます。

以上により、**浸水想定区域は居住誘導区域に含めることと**します。

【浸水想定区域】



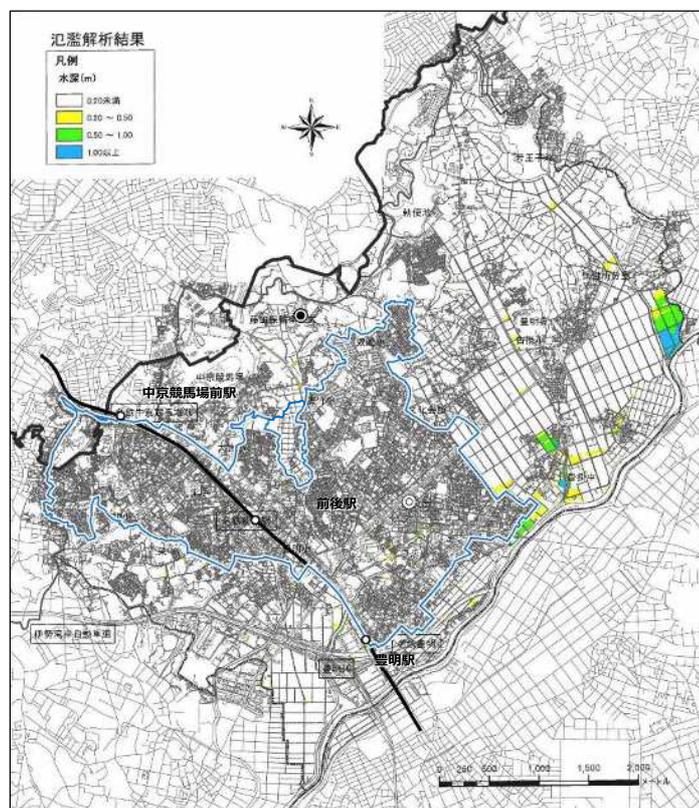
出典：愛知県 洪水浸水想定区域図

○都市洪水・都市浸水想定区域

市役所の南側を中心に、都市浸水想定区域となっているエリアがあります。水深は0.20～0.50mであり、雨水排水施設等の整備によるハード対策、避難行動につながる防災教育や防災訓練を行い、住民自らが浸水リスクを適切に理解できる取り組みを推進するなどのソフト対策により、安全性の確保に努めます。

以上により、**都市洪水・都市浸水想定区域は居住誘導区域に含めることと**します。

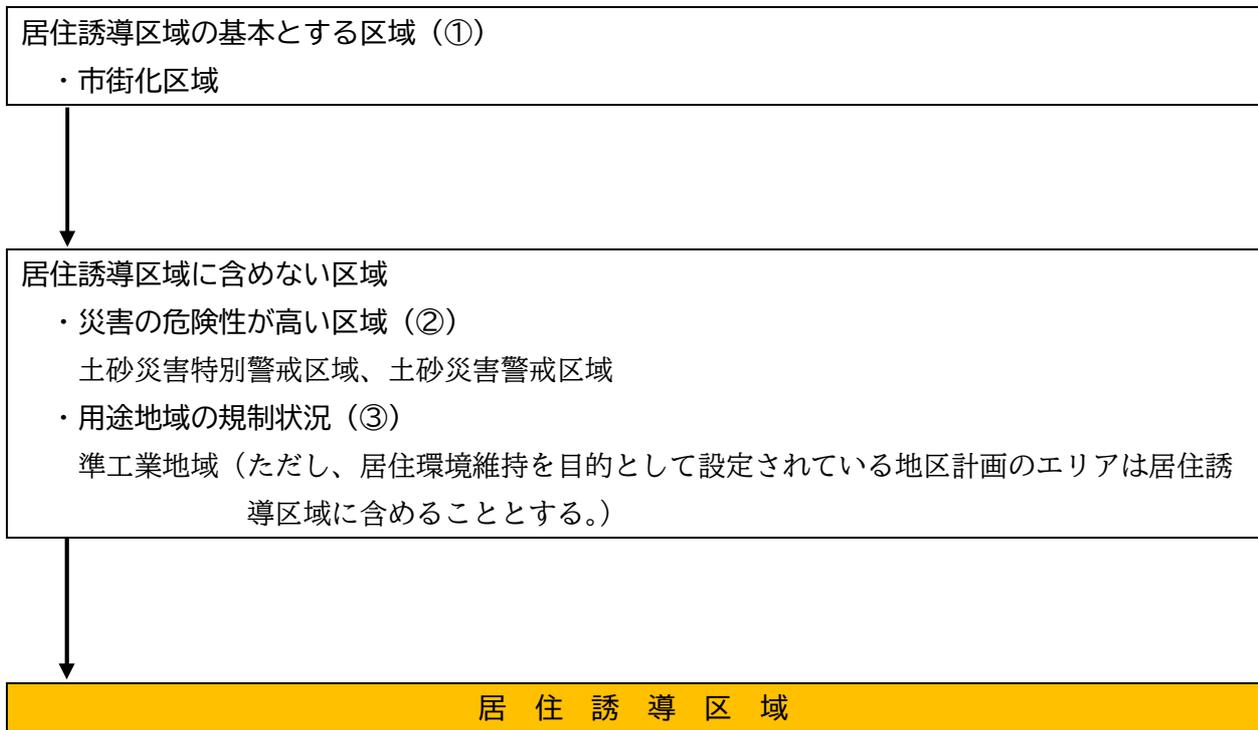
【豊明市 境川流域 都市浸水想定区域図】



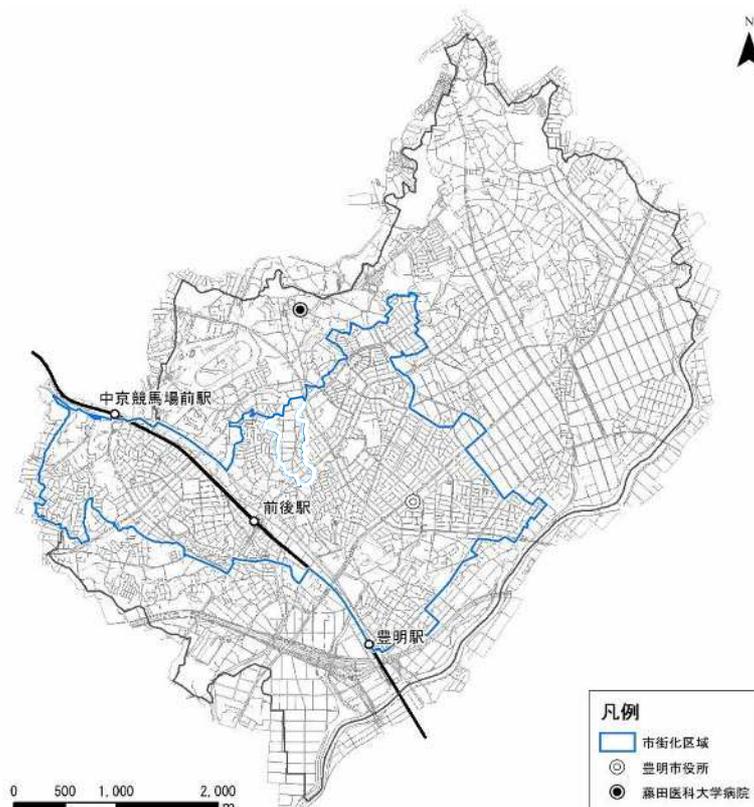
出典：豊明市 HP

2 居住誘導区域の設定

【図 居住誘導区域の範囲検討フロー】



①居住誘導区域の基本とする区域
市街化区域を基本とする

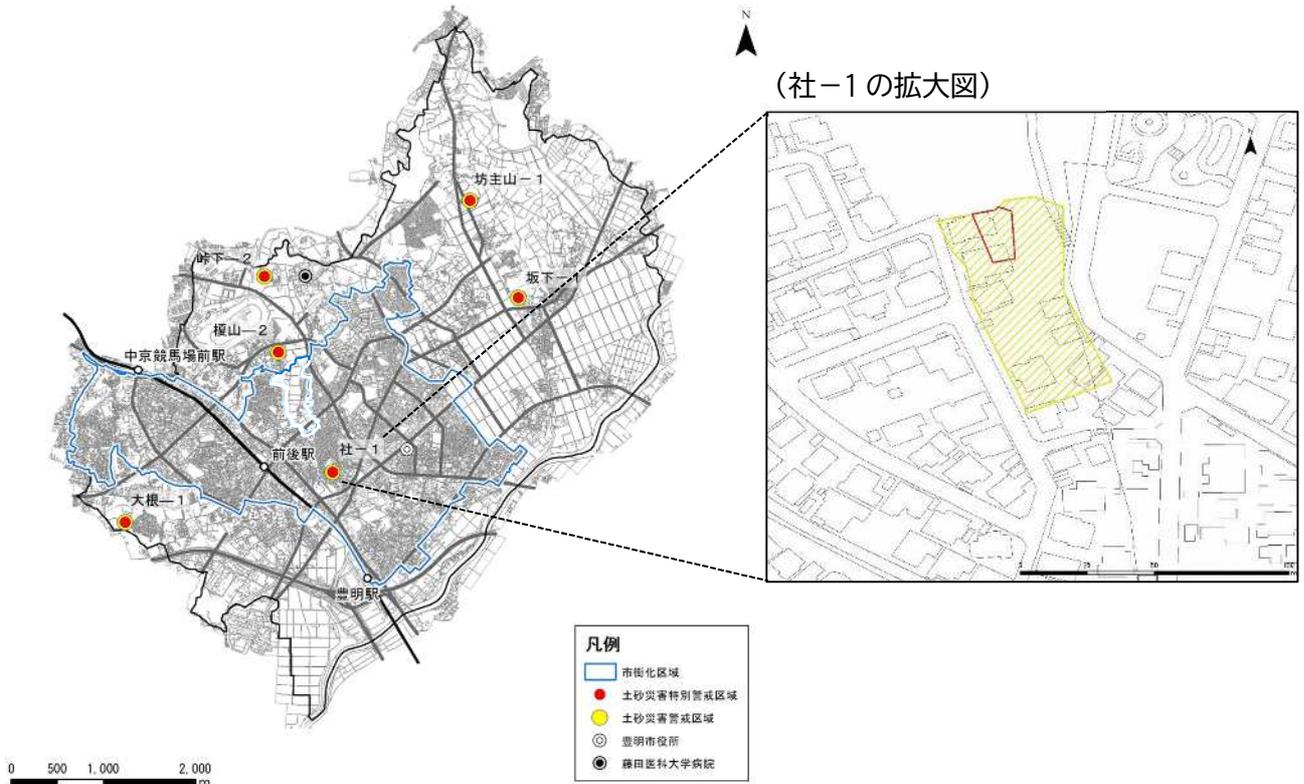


第4章 居住誘導区域

2 居住誘導区域の設定

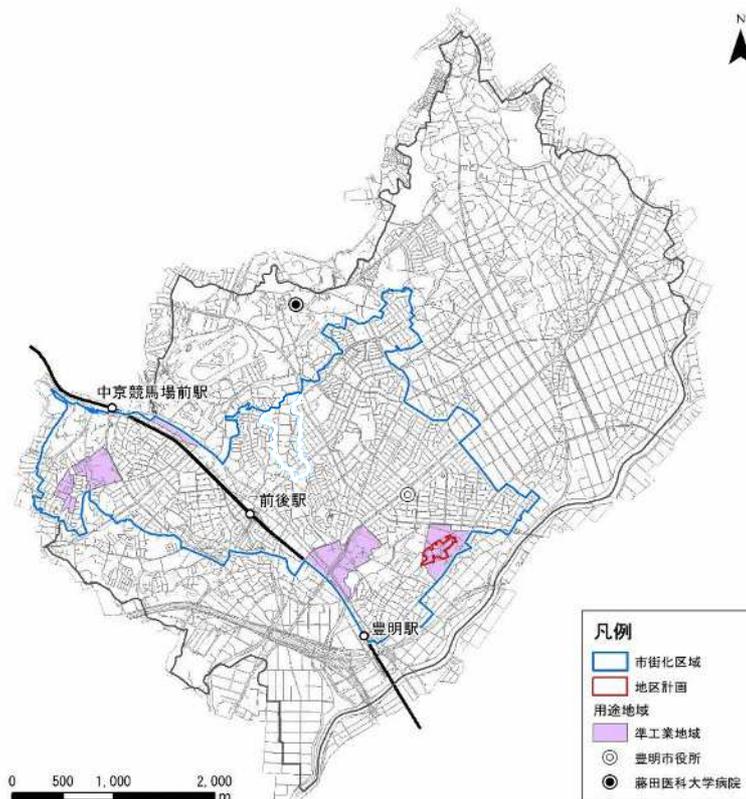
②災害の危険性が高い区域

土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域を除く



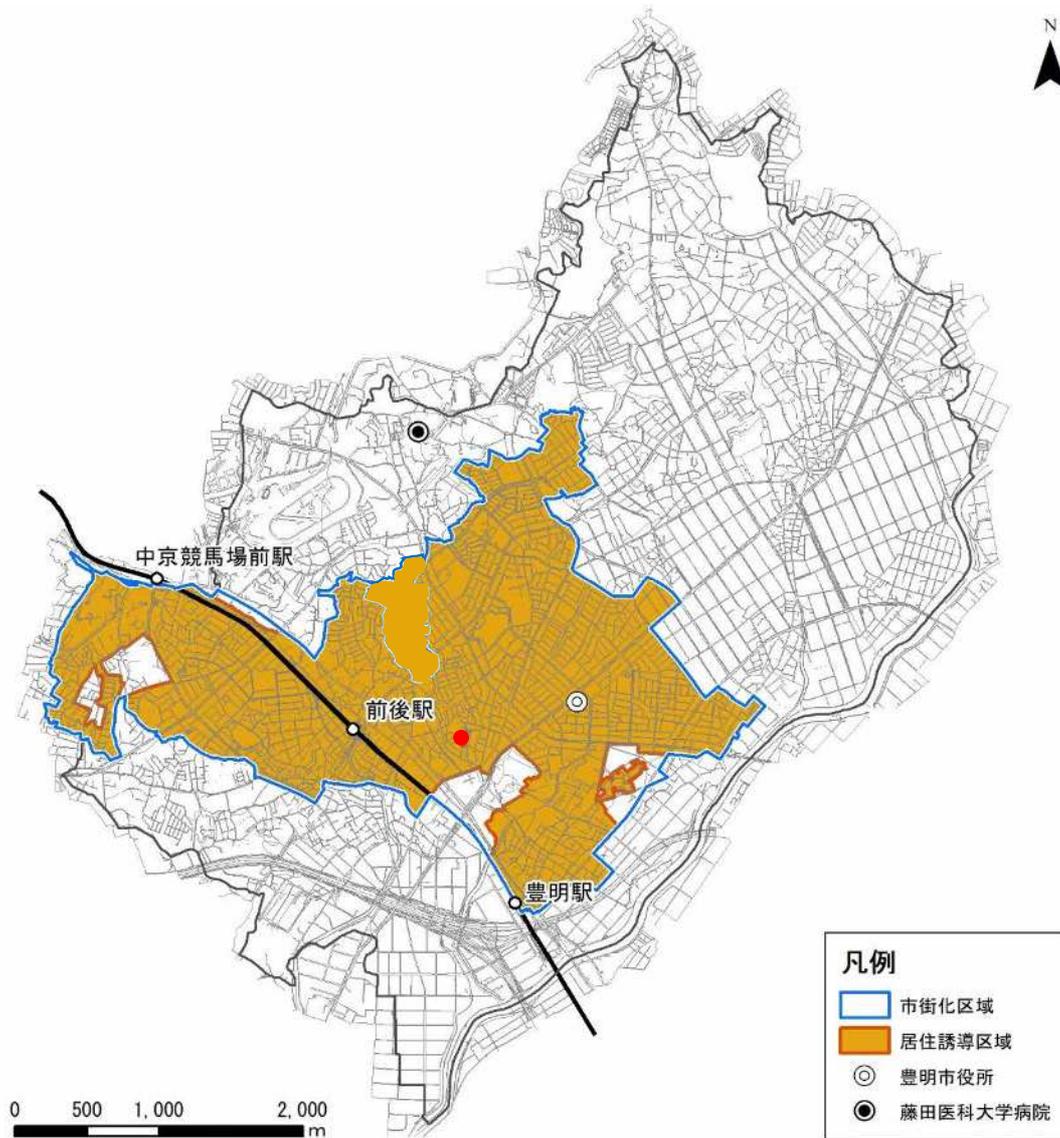
③用途地域の規制状況

準工業地域は除く（ただし、居住環境の維持を目的として設定されている地区計画のエリアは居住誘導区域に含めることとします。）



第4章 居住誘導区域
2 居住誘導区域の設定

区域等	面積等
市街化区域の面積	728.8 ha
居住誘導区域の面積	673.1 ha
市街化区域に対する居住誘導区域の面積割合	92.4 %
居住誘導区域の人口密度（2020年）	74.7 人/ha



※●土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域に指定されている箇所は、居住誘導区域から除外します。

