

# 第2章 立地適正化計画の見直し検討

## 1 誘導区域及び誘導施設の見直し検討

前章で整理したように、基本データの収集・整理を踏まえた誘導区域および誘導施設の変更は行わないものの、誘導区域の設定基準及び誘導施設の立地状況を確認し、必要に応じて見直しを検討します。

### (1) 居住誘導区域の見直し検討

#### ① 見直しの視点

##### ・居住誘導区域の設定基準への適合

都市計画運用指針が改定され、居住誘導区域の設定基準が変更されたことから、居住誘導区域の設定基準を確認し、必要に応じて、区域の見直しを行います。

##### ・将来人口密度の確認

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。また、立地適正化計画の手引き（国土交通省）では、居住誘導区域の設定について、市街化区域の設定基準（40人/ha）を参考に将来人口密度が確保される区域が望ましいとされていることから、目標年次（2040年）における将来人口密度を確認し、必要に応じて、区域の見直しを行います。

### (2) 望ましい区域像

居住誘導区域は、以下のような条件を満たす区域での設定が望まれます。

#### ① 生活利便性が確保される区域

○都市機能誘導区域の候補となる中心拠点や地域・生活拠点に、徒歩・自転車・端末交通等により容易にアクセスすることのできる区域や、鉄道駅・バス停の徒歩・自転車利用圏

#### ② 都市機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

○医療・福祉・商業等の都市機能が将来にわたって持続できる人口密度が確保される面積範囲内

○国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において少なくとも現状の人口密度を維持、あるいは低下抑制することを基本に検討

※民間施設を含む都市機能の持続性確保に必要な人口密度としては、計画的な市街化を図るべき区域とされる市街化区域の設定水準が一つの参考となりますが、人口減少が進んでいる地域においては、実情に応じて実現可能な人口密度を設定する必要があります。

#### ③ 災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域

○土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域で、土地利用の実態等に照らして、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域等には該当しない区域

資料：国土交通省 立地適正化計画の手引き【基本編】（令和6年4月版）

②見直し検討

・居住誘導区域の設定基準への適合

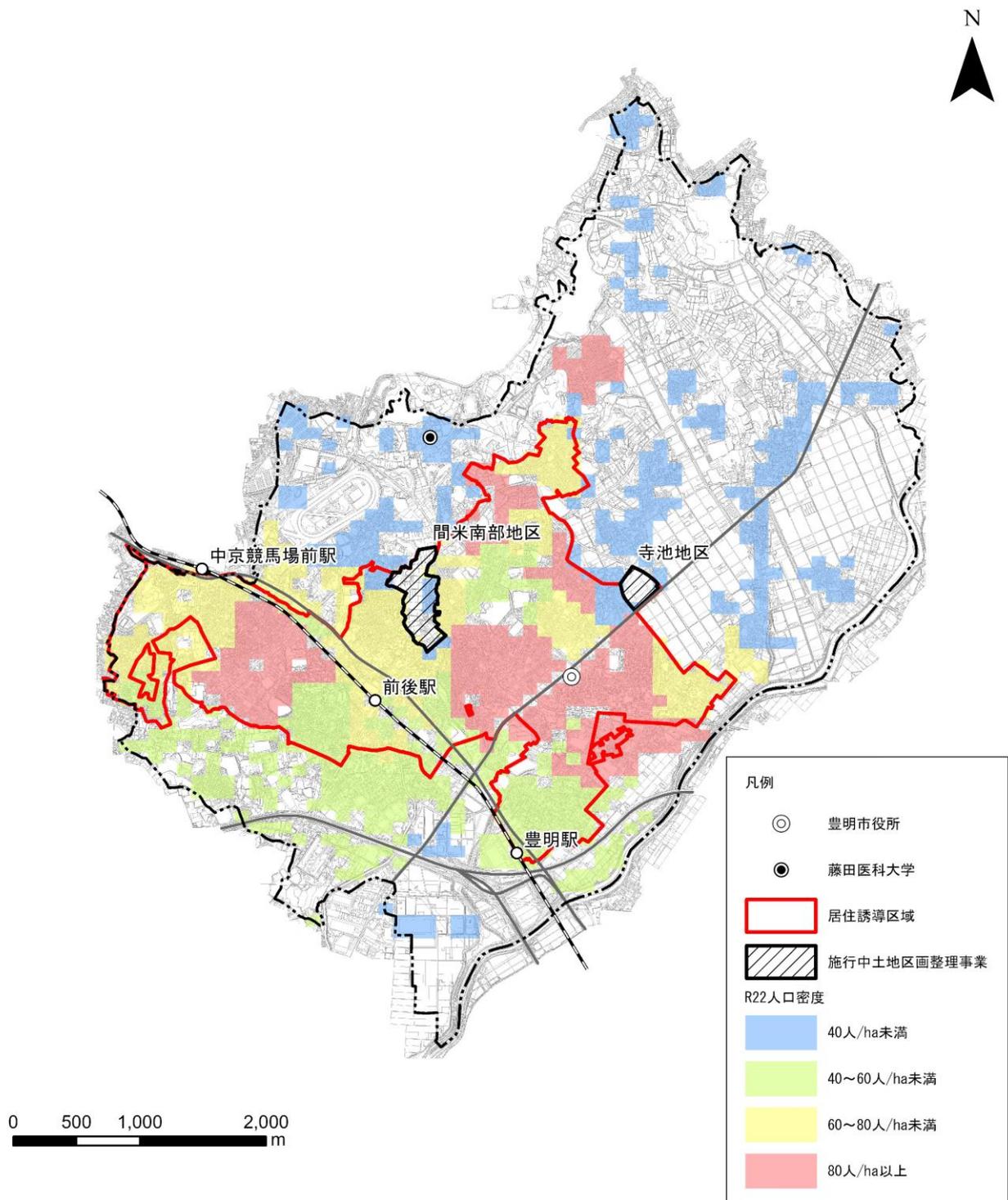
法律上居住誘導区域に含まない区域である急傾斜地崩壊危険区域が現行の居住誘導区域にみられ、この区域を居住誘導区域から除外する必要があります。

		都市計画運用指針	豊明市の状況	
居住誘導区域の設定	① 定めることが考えられる区域	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	除く
		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
		オ	地すべり防止区域	該当なし
		カ	急傾斜地崩壊危険区域	除く
		キ	土砂災害特別警戒区域	除く
	③ 域ごととすべき区域	ア	津波災害特別警戒区域	該当なし
		イ	災害危険区域（②イの区域を除く）	該当なし
	④ 断される場合ではないと判断されない区域	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	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に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波浸水想定区域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災害の発生の恐れのある区域	該当なし
	⑤ 望ましい区域に含める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

・将来人口密度の確認

居住誘導区域内において、将来人口密度が40人/ha未満となる地域が一部で見られます。該当する地域は現在施行中の土地区画整理事業区域周辺であり、事業の推進により今後この状況は解消される見込みであることから、現行の居住誘導区域から除外しないこととします。

図 将来人口密度（2040年）



## (2) 誘導施設の見直し検討

### ① 見直しの視点

策定時及び現在の都市機能誘導区域内の誘導施設の立地状況等を比較し、必要に応じて、誘導施設の見直しを行います。

### ② 見直し検討

誘導施設の立地状況を現行計画策定時（2020年3月）と現在（2025年1月）で比較すると、小学校の統廃合や施設配置の変更により、都市機能誘導区域内の誘導施設数が減少している箇所がある一方、小規模保育事業所の新規立地がみられます。（詳細は次ページ以降）

現在、位置づけている誘導施設は現行計画から増減があるものの、引き続き新規立地の誘導や現在立地している施設の維持が必要なことから、誘導施設の変更は行わないこととします。

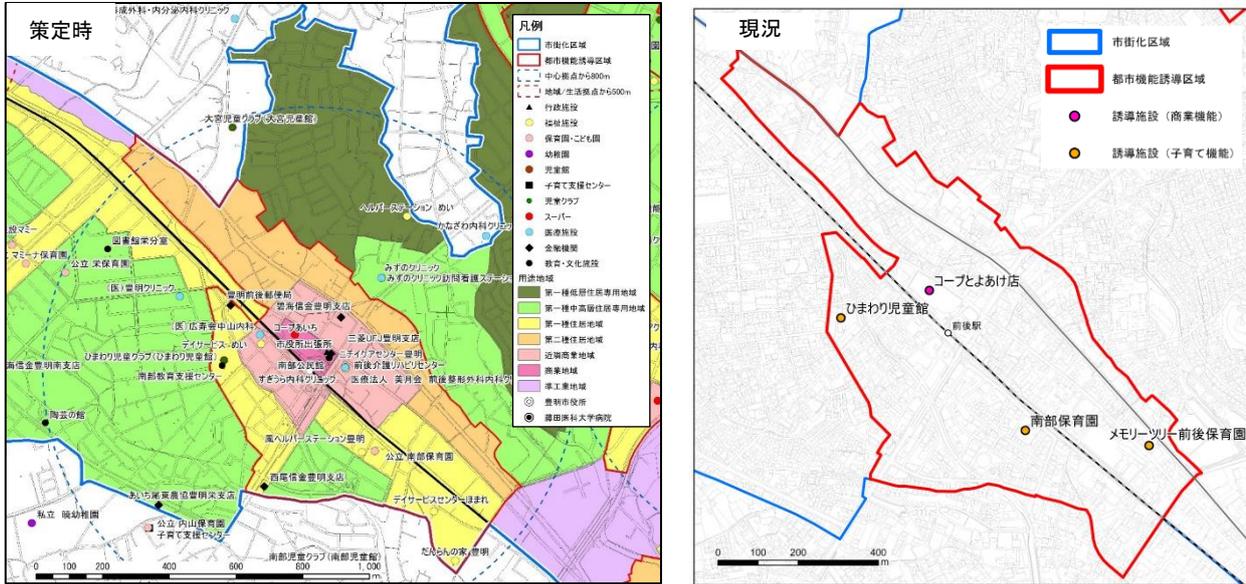
表 誘導施設の定義（現行計画）

誘導施設	定義
健康増進施設	健康増進施設認定規程第2条に準じる施設
食品スーパー	生鮮食品を扱うスーパー等で店舗面積（大規模小売店舗立地法第2条に規定される小売業（飲食店業を除くものとし、物品加工修理業を含む）を行うための店舗の用に供される床面積）が1,000㎡以上のもの
保育園	児童福祉法第39条第1項に規定する保育所及びそれに準じる施設
こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項に規定する認定こども園
児童クラブ	児童福祉法第6条の3第2項に規定する放課後児童健全育成事業を行う施設
子育て支援センター	児童福祉法第6条の3第6項に規定する子育てについての相談、情報の提供、助言その他援助を行う施設
児童館	児童福祉法第40条に規定する児童厚生施設

**名古屋鉄道前後駅周辺**

- ・ ひまわり児童クラブが廃止、メモリーツリー前後保育園が新規立地
- ・ 誘導施設数の合計は変化なし

図表 誘導施設の立地状況（計画策定時（2020.3）、現況（2025.1））



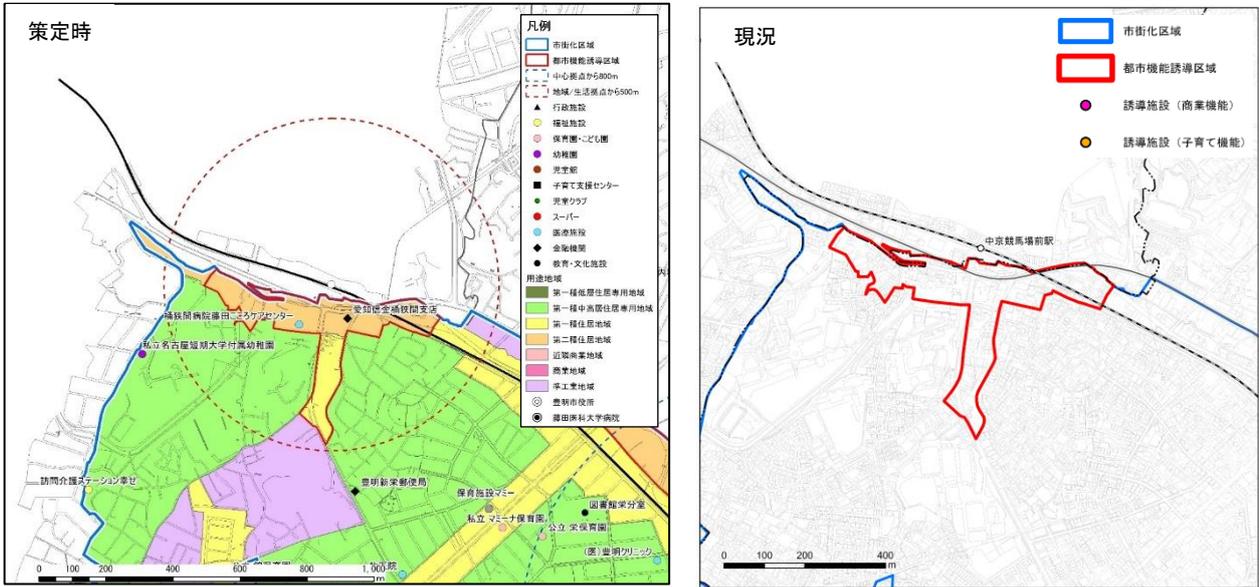
	策定時		現況	
	立地施設	数	立地施設	数
商業機能	スーパー ・ コープあいち	1	スーパー ・ コープとよあけ(名称変更)	1
子育て機能	保育園・こども園 ・ 南部保育園 児童クラブ ・ ひまわり児童クラブ 子育て支援センター ・ 立地なし 児童館 ・ ひまわり児童館	3	保育園・こども園 ・ 南部保育園 ・ <b>メモリーツリー前後保育園</b> 児童クラブ ・ 立地なし 子育て支援センター ・ 立地なし 児童館 ・ ひまわり児童館	3

青字：廃止施設 赤字：新規立地施設

**名古屋鉄道中京競馬場前駅周辺**

- ・誘導施設の新規立地はなく、誘導施設数は0のまま変化なし

図表 誘導施設の立地状況（計画策定時（2020.3）、現況（2025.1））



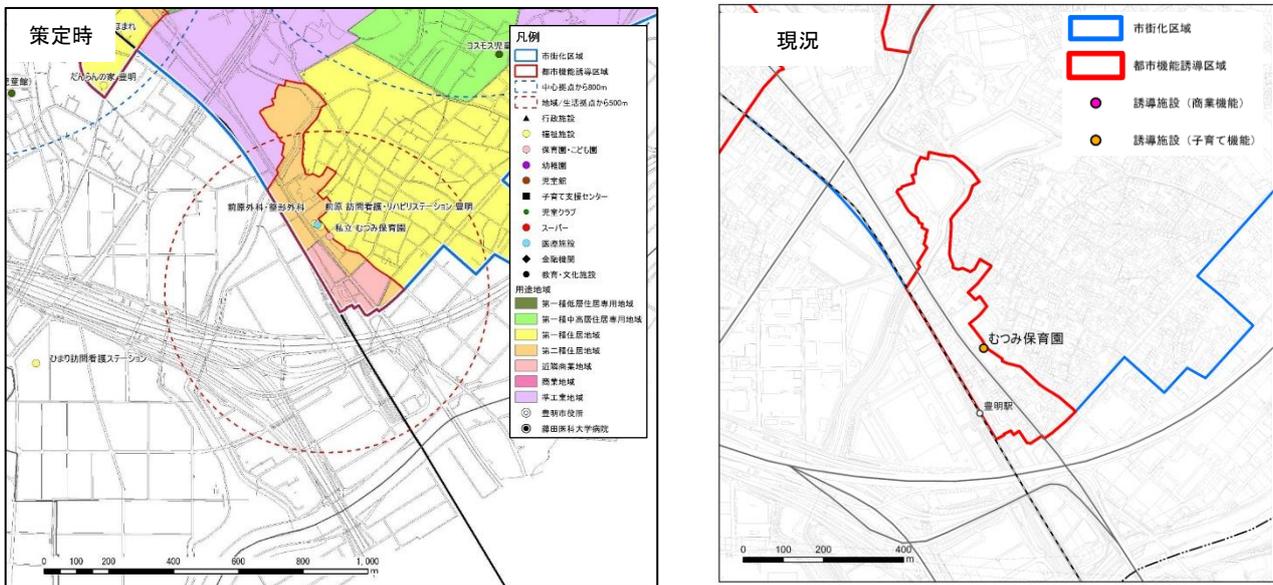
	策定時		現況	
	立地施設	数	立地施設	数
商業機能	スーパー ・立地無し	0	スーパー ・立地無し	0
子育て機能	保育園・こども園 ・立地無し	0	保育園・こども園 ・立地無し	0

青字：廃止施設 赤字：新規立地施設

**名古屋鉄道豊明駅前周辺**

- ・誘導施設の新規立地はなく、誘導施設数は1のまま変化なし

図表 誘導施設の立地状況（計画策定時（2020.3）、現況（2025.1））



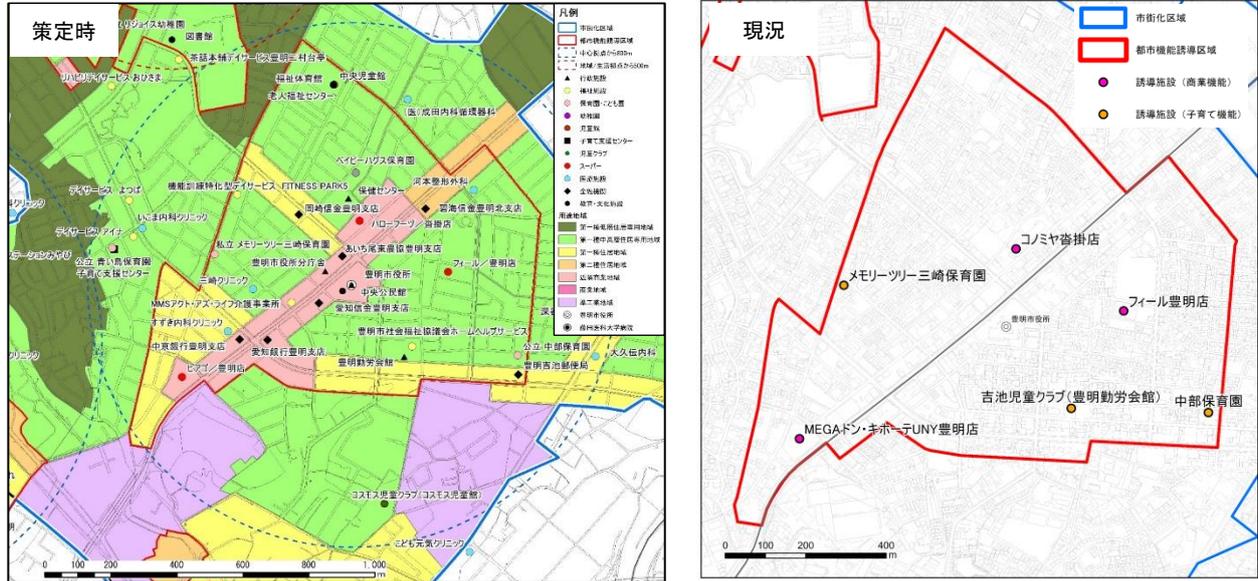
	策定時		現況	
	立地施設	数	立地施設	数
商業機能	スーパー ・立地無し	0	スーパー ・立地無し	0
子育て機能	保育園・こども園 ・むつみ保育園	1	保育園・こども園 ・むつみ保育園	1

青字：廃止施設 赤字：新規立地施設

## 豊明市役所周辺

- ・吉池児童クラブ（豊明勤労会館）が新規立地
- ・誘導施設数の合計は増加

図表 誘導施設の立地状況（計画策定時（2020.3）、現況（2025.1））



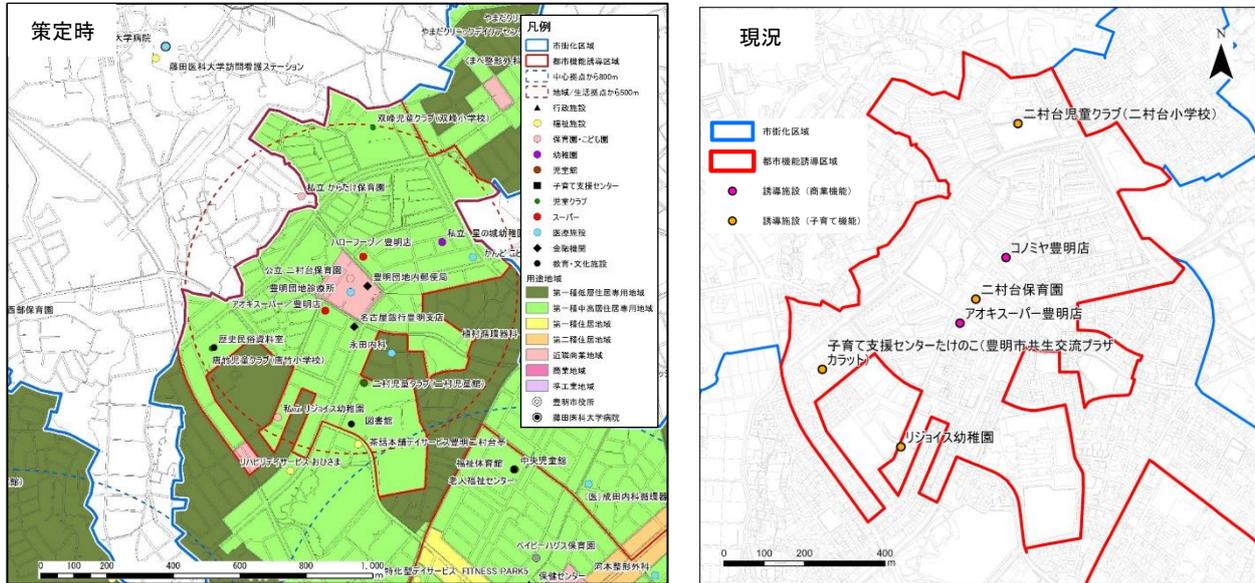
	策定時		現況	
	立地施設	数	立地施設	数
商業機能	スーパー ・コノミヤ沓掛店 ・フィール豊明店 ・ピアゴ豊明店	3	スーパー ・コノミヤ沓掛店 ・フィール豊明店 ・MEGA ドン・キホーテ UNY 豊明店 (名称変更)	3
子育て機能	保育園・こども園 ・中部保育園 ・メモリーツリー三崎保育園 児童クラブ ・立地なし	2	保育園・こども園 ・中部保育園 ・メモリーツリー三崎保育園 児童クラブ ・吉池児童クラブ	3

青字：廃止施設 赤字：新規立地施設

**豊明団地周辺**

- ・「唐竹児童クラブ」、「二村児童クラブ」、「二村児童館」が廃止、「子育て支援センターたけのこ（豊明市共生プラザ カラット）」が新規立地
- ・誘導施設数の合計は減少

図表 誘導施設の立地状況（計画策定時（2020.3）、現況（2025.1））



	策定時		現況	
	立地施設	数	立地施設	数
高齢者福祉機能	健康増進施設 ・立地なし	0	健康増進施設 ・立地なし	0
商業機能	スーパー ・コノミヤ豊明店 ・アオキスーパー豊明店	2	スーパー ・コノミヤ豊明店 ・アオキスーパー豊明店	2
子育て機能	保育園・こども園 ・二村台保育園 ・リジョイス幼稚園 児童クラブ ・双峰児童クラブ ・唐竹児童クラブ ・二村児童クラブ 子育て支援センター ・立地なし 児童館 ・二村児童館	6	保育園・こども園 ・二村台保育園 ・リジョイス幼稚園 児童クラブ ・二村台児童クラブ(統合) 子育て支援センター ・子育て支援センターたけのこ 児童館 ・立地なし	4

青字：廃止施設 赤字：新規立地施設

## 2 法や制度の改正に伴う誘導施策等の見直し検討

### (1) 現行計画策定以降に改正された法、制度の整理

#### ① 居住誘導区域における誘導施策関連

- ・フラット35地域連携型(住宅金融支援機構による支援)

##### (制度概要)

コンパクトシティ形成等の施策を実施している地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、地方公共団体による住宅の建設・購入(付随する改修・除却を含む。)に対する財政的支援とあわせて、住宅金融支援機構によるフラット35の金利を引き下げる。

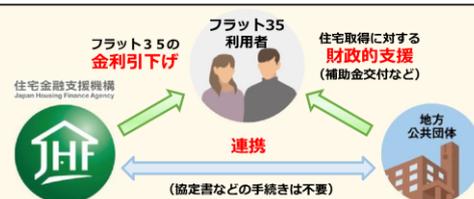
### 「フラット35(地域連携型)」の概要

ずっと固定金利の安心  
【フラット35】



#### 制度の概要

- 「子育て支援」、「空き家対策」、「UIJターン」、「地域産材使用」、「防災対策」、「コンパクトシティ形成」、「景観形成」、「グリーン化」の8テーマについて、地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、地方公共団体による財政的支援とあわせて、フラット35の金利を引き下げることにより、地域特性を踏まえた住まいづくり・まちづくり等に関する取組を支援。



#### ●フラット35地域連携型の種類

			金利の引下げ幅	連携自治体数 <sup>※</sup>
子育て支援	・子育て世帯が住宅を取得する場合		当初5年間	455
空き家対策	・空き家を取得する場合【2023年4月より拡充】		▲0.50%	260
UIJターン	・UIJターンを契機として住宅を取得する場合		当初5年間 ▲0.25%	328
地域産材使用	・地域産材を使用した住宅を取得する場合			55
防災対策	・防災・減災対策に資する住宅を取得する場合			100
コンパクトシティ形成	・居住誘導区域「外」から、居住誘導区域「内」に移住する際に、住宅を取得する場合			25
景観形成	・街なみ景観の形成に資する住宅を取得する場合			4
グリーン化	・グリーン化(断熱等性能等級6.7相当の高断熱住宅を取得)する場合【2023年4月より追加】			9

※ 令和6年4月1日現在。なお、地域連携型の連携自治体数(全体)は、複数の施策で連携している場合があるため、各施策の合計値と一致しない。

## ②都市機能誘導区域における誘導施策関連

### ・優良建築物等整備事業

#### (制度概要)

市街地環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備を行う事業に対する支援を行う。

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴い、支援対象区域に都市機能誘導区域において一定の要件を満たす区域を追加する。また、都市機能誘導区域において一定の要件を満たす事業について、交付対象事業費の嵩上げ等の支援を行う。

## 優良建築物等整備事業の概要

市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給、防災拠点の整備等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備を行う。

補助対象				補助要件	
型	タイプ	概要	新築・改修	■事業要件	
優良再開 発型	共同化タイプ	住宅等の地権者が敷地の共同化を行い建築物を整備する事業(任意の再開発)	新築	■事業要件	
	市街地環境形成タイプ	地区計画・建築協定の区域内で協調的な建築物を整備する事業等	新築	・ 地区面積が概ね1,000㎡以上	
	マンション建替タイプ	区分所有者による老朽化したマンションの建替を行う事業	新築	※1 市街地総合再生計画等に係るものは概ね500㎡以上	
市街地住宅供給型	中心市街地共同住宅供給タイプ	中心市街地における優良な共同住宅の供給を行う事業	新築	・ 一定の要件を満たす場合、複数地区の面積合計が概ね1,000㎡以上	
	既存ストック再生型	既存建築物ストックのバリアフリー性能、省エネ性能等の向上のための改修を行う事業	改修	・ 既存ストック再生型及び都市再構築型の場合は概ね300㎡以上 等	
都市再構築型	人口密度維持タイプ	まちの拠点となるエリアに医療等の施設を整備する事業	新築・改修	・ 一定以上の空地確保、一定の接道要件の確保 等	
	高齢社会対応タイプ	駅等に近接した高齢者が交流する施設を整備する事業	新築・改修	■補助対象費用	
複数棟改修型	—	一定のエリア内で市街地環境の形成に寄与する改修と併せて行われる複数の建築物ストックの改修を行う事業	改修	①調査設計計画	

**優良再開発型** (既存市街地の再開発を促進)

共同化タイプ(任意の再開発)

市街地環境形成タイプ

マンション建替タイプ

**市街地住宅供給型** (住宅の供給を促進)

中心市街地共同住宅供給タイプ

**既存ストック再生型** (既存ストックを、現在の居住ニーズ等にあつたストックに改修)

都市再構築型 (都市機能の誘導)

複数棟改修型 (一定エリア内における市街地環境の改善)

**実施者**

地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者 等

**対象地域**

三大都市圏の既存市街地等、近郊整備地帯等、都市開発区域、地方拠点都市地域、中心市街地活性化基本計画区域、都市機能誘導区域内の中心拠点区域又は生活拠点区域 等

**補助率** 下線部はR3予算による拡充箇所

国: 1/3、地方: 1/3、民間事業者等: 1/3 等

長期優良住宅の整備を含む場合は、  
国: 2/5、地方: 2/5、民間事業者等: 1/5

### ③公共交通に関する施策関連

#### ・地域公共交通再構築事業(社会資本整備総合交付金)

(制度概要)

地方公共団体が、立地適正化計画をはじめとするまちづくり計画等において公共交通の利活用を位置づけた場合で、地域公共交通ネットワークの再構築に必要なインフラ整備が、地域公共交通計画に基づく特定事業として実施される際の地域の取組を支援する。

## 地域公共交通再構築事業 - 社会資本整備総合交付金

地方公共団体が、**立地適正化計画をはじめとするまちづくり計画等**において**公共交通の利活用を位置づけた場合で、地域公共交通ネットワークの再構築**に必要なインフラ整備が、**地域公共交通計画に基づく特定事業**として実施される際の地域の取組を支援

**【交付金事業者】** 地方公共団体 ※交付金の対象事業は、地方公共団体からの補助金を受けて、民間事業者が実施するものも含まれる

**【補助率】** 1/2

**【交付対象事業】**

**地域公共交通特定事業\***の実施計画の認定を受けた、持続可能性・利便性・効率性の向上に資する施設整備

※地域公共交通活性化法に基づく、**ローカル鉄道に係る公共交通再構築**や**バス路線の再編**等を行う事業実施計画

・**鉄道施設** (駅施設、線路設備、電路設備、信号保安設備等) の整備

・**バス施設** (停留所・車庫・営業所・バスロケ施設・EVバス関連施設 (発電・蓄電・充電) 等) の整備

※上記とあわせて、**効果促進事業** (地方自治体の作成する社会資本総合整備計画ごとに交付対象事業全体の20%を目途) で、**鉄道・バス車両**の導入も支援

※JR本州3社又は大手民鉄の路線については、補助対象経費は総事業費の2/3を上限



停留所の設置



EVバス充電施設の設置



駅の新設・移設・改築

**【地方財政措置】**

・**鉄道施設** : 地方負担分について、地方債充当率100%、うち45%について交付税措置

・**バス施設** : 地方負担分について、特別交付税措置80%

## (2) 誘導施策等の見直しイメージ

現行計画策定以降に改正された法、制度の内容を踏まえ、誘導施策の見直しイメージを以下に整理します。

### ① 居住誘導区域における誘導施策(追加・修正項目)

#### ◆ 住宅取得に対する財政的支援

住宅金融支援機構と協定を締結し、フラット 35（地域連携型）による住宅取得の際の借入金利の一定期間の引き下げを本市の財政的支援とあわせて行うことを検討します。

### ② 都市機能誘導区域における誘導施策関連(追加・修正項目)

#### ◆ 土地の利用の共同化、高度化等に寄与する事業に対する支援

優良建築物等整備事業への補助金による支援の活用を検討します。

### ③ 公共交通に関する施策関連(追加・修正項目)

#### ◆ 公共交通ネットワークの維持・充実

今後、人口減少、高齢化の進行が想定されるなか、日常生活における公共交通の需要が高まることが予測されます。

都市機能誘導区域の都市機能を強化し、拠点性を高めるとともに、そこへの移動手段を確保し、市民が安心して暮らせる持続可能なまちづくりを実現します。そのため、バス等の公共交通網については、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ります。また、公共交通の利用を促進することでエネルギーの効率的な利用、ひいては温室効果ガスの削減にも寄与します。また、都市の骨格となる公共交通軸として、輸送力や定時性に優れた鉄道網や基幹的なバス路線を維持するとともに、バスやタクシー等の公共交通が相互に連携し、都市機能が集積する都市拠点である前後駅を中心とした効率的な交通ネットワークを構築します。

#### ◆ 地域公共交通再構築事業

地域公共交通再構築事業により利便性、生産性、持続可能性の高い地域公共交通ネットワークの再構築を実現するため、鉄道施設やバス施設の計画的な更新等を進め、誰もが利用しやすい環境を構築します。