

第5章 居住誘導区域について

1. 居住誘導区域の設定

(1) 居住誘導区域とは

居住誘導区域は、今後の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、生活サービスや地域コミュニティが持続的に確保されるように、居住を誘導すべき区域です。

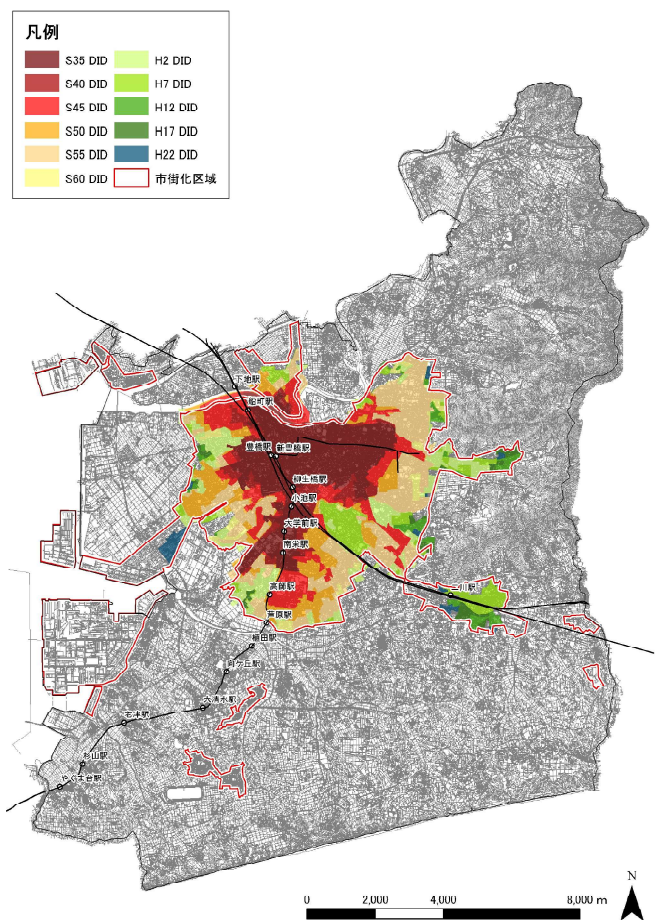
(2) 区域の設定方針

これまで本市においては、耕地整理事業や区画整理事業を通して、市街地が整備されてきています。人口の増加傾向とともに人口集中地区は中心市街地を核として徐々に拡大してきました。

しかしながら、本市の市街化区域は当初の設定時（昭和45年当時）より、臨海部や郊外への工業系用途を除き、大幅な拡大は無く、これまでも都市計画の規制・誘導により、市街化区域への居住が集約化されてきています。

このため市街地では、都市機能が充実しており、当面はこれら都市機能の維持に必要な人口密度も保たれる見込みであることから、今後とも雇用の場の維持とあわせて、子育て世代をはじめとする就労世代の多様なライフスタイルを維持していきます。

同時に、人口減少・高齢化が進むなか、便利な生活をおくることができる都市機能誘導区域の周辺や高度なサービス水準が確保された公共交通幹線軸の沿線へと、高密度な人口集積を図り、都市計画マスタープランの目指す都市ビジョン、「歩いて暮らせるまち」を実現します。



そこで、市街化区域の中で良好な居住環境を有し、今後とも居住を維持する区域として、市街化区域の商業系・住居系用途を基本に、居住誘導区域（法第 81 条第 2 項第 2 号に定められた居住誘導区域）を設定します。

また、都市機能誘導区域、J R 東海道本線及び豊橋鉄道渥美線の各駅の利用圏（半径 700m 程度）、路面電車停留場・幹線バス停の利用圏（半径 400m 程度）を基本に、居住を積極的に誘導すべき区域として「歩いて暮らせるまち区域」を設定します。

なお、「歩いて暮らせるまち区域」には、コンパクトシティを目指す立地適正化の目的を達成するため、工業系用途地域においても、既に住居系土地利用が行われている区域を含め、居住誘導区域に設定します。

ただし、上記区域であっても、第 6 章 防災指針を踏まえ、法令により居住誘導区域に含まない区域や居住を誘導することが適当ではない区域については、「居住誘導区域」および「歩いて暮らせるまち区域」から除外します。また、発生頻度が低い想定最大規模等^{*1}の浸水想定区域については、地域における避難対策などのソフト対策による対応を基本とすることで、居住誘導区域から除外しないものとします。

「居住誘導区域」および「歩いて暮らせるまち区域」は、道路などの地形地物や用途地域境界等を踏まえ、区域の境界を定めるものとします。

*1 災害種別によっては想定最大規模や計画規模などといった発生頻度の異なる様々な規模の浸水想定区域が存在するため、洪水や高潮では想定最大規模を、津波では理論上最大想定モデルを想定最大規模等とする。

図 「居住誘導区域」および「歩いて暮らせるまち区域」の設定方針

■ 居住誘導区域（法第 81 条第 2 項第 2 号に定められた居住誘導区域）

本市は既にまとまりのある市街地を形成しているため居住誘導区域については、以下の用途地域を基本に設定します。

[対象]

- 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、
第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域
- 上記以外の「歩いて暮らせるまち区域」

■ 「歩いて暮らせるまち区域」（本市独自設定）

以下のいずれかの条件を満たす区域を基本とします。

- 都市機能誘導区域
- 各拠点へのアクセス性に優れる公共交通幹線軸の沿線
(以下の各圏域は豊橋市の公共交通利用圏域)
 - ・豊橋鉄道渥美線等の鉄道各駅徒歩圏(半径 700m 圏)
 - ・路面電車の停留場、幹線バスのバス停徒歩圏(半径 400m 圏)

■ 上記のうち、第 6 章 防災指針を踏まえ、以下の区域は除外

【法令により居住誘導区域に含まない区域】

都市再生特別措置法により居住誘導区域に含まないこととされている以下の区域については、居住誘導区域および歩いて暮らせるまち区域から除外します。

- 土砂災害特別警戒区域(通称:レッドゾーン)【土砂災害防止法第9条】
- 急傾斜地崩壊危険区域(対策済のものを除く)【急傾斜地法第3条】

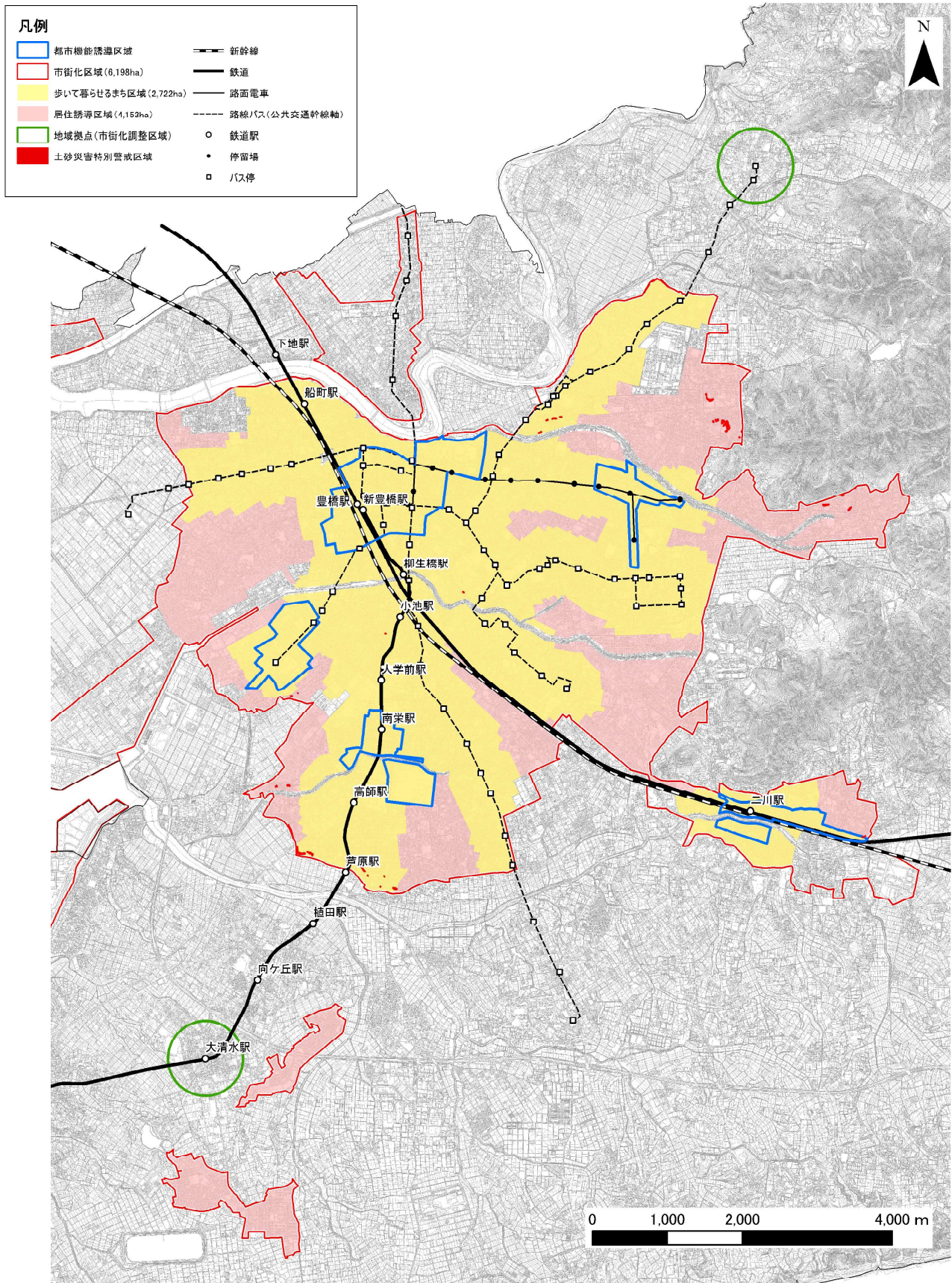
【居住を誘導することが適当ではない区域】

洪水や高潮において、浸水深 2 m 以上が想定される区域は、一般的な家屋の 1 階の軒下まで浸水すると想定されており、1 階にとどまることが難しく、屋外での避難行動もとれないため身の安全を確保できないおそれがあります。また、津波においては、浸水深 1m 以上が想定される区域は、浸水に勢いがあるため生命に関わる被害が懸念されます。さらに、家屋倒壊等氾濫想定区域は、発生頻度は低いものの、発生した場合、家屋が倒壊・流失する等の危険が生じると想定されます。これらの区域は、居住を制限するものではありませんが、その多くは早期の立退き避難が必要な区域であるため、中長期的な居住誘導の観点から居住誘導区域および歩いて暮らせるまち区域から除外します。

- 洪水想定浸水深が 2.0m 以上の区域(計画規模)(P.25 を参照)
- 高潮想定浸水深が 2.0m 以上の区域(伊勢湾台風規模・堤防等決壊なし)(P.25 を参照)
- 津波想定浸水深が 1.0m 以上の区域(過去地震最大モデル)(P.24 を参照)
- 家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流・河岸侵食)(P.11 を参照)

区域の設定方針に基づき設定した居住誘導区域及び歩いて暮らせるまち区域は下図のとおりです。

図 居住誘導区域及び歩いて暮らせるまち区域



第7章 計画の目標と評価

2. 評価指標と目標値の設定

(1) 都市機能や居住の誘導に関する評価指標・目標値

本計画は、「歩いて暮らせるまち」・「暮らしやすいまち」・「持続可能なまち」の実現に向け、人口減少が顕著な一部市街地での人口密度の上昇、高齢者の生活支援、世代間バランスの確保等、本市が抱える課題の解決を視点に、都市機能や居住を適正に誘導し、持続可能なまちづくりの推進を図るものです。

そこで、本計画においては、目標や課題解決に向けて都市機能や居住の誘導を図ることにより期待される効果を客観的かつ定量的に検証する観点から下記に示す評価指標と目標値を設定します。その上で、目標値の達成状況等の検証を行いながら、必要に応じて本計画の見直しを行います。

評価指標		単位	現況値	目標値 (R22 年度)
都市機能誘導区域 内の誘導施設数	広域機能（豊橋駅周辺）	件	20	25
	広域機能＋地域機能 （すべての都市機能誘導区域）		56	70
居住誘導区域内人口の割合 （歩いて暮らせるまち区域を含む）		%	68.4	74
歩いて暮らせるまち区域内の人口		人	163,761	166,300

※人口については、H27 国勢調査による。

(2)防災指針に関する評価指標・目標値

いつ災害が発生してもおかしくないという状況において、いざというときに命を守るための避難行動が必要であるという観点から、中長期に及ぶ土地利用やハード対策に関する指標ではなく、早期に効果発現が見込まれるものとし、評価指標は、災害リスクの低減に向けたソフト対策に関する指標を設定することとし、各種ソフト対策の効果により防災意識が向上することで参加の増加が見込まれる地域住民や企業を対象とした「防災訓練・講話の参加人数」および地域住民の防災意識の向上に資する「防災まちづくりワークショップの開催校区数」とします。

評価指標	単位	現況値 (R4 年度)	目標値 (R10 年度)
防災訓練・講話の参加人数	人	54,197	63,000
洪水浸水想定区域* ¹ を含む校区の 防災まちづくりワークショップの開催校区数 (累計)	校区	2	16

*1 想定最大規模における浸水想定区域