第5章　居住誘導区域について

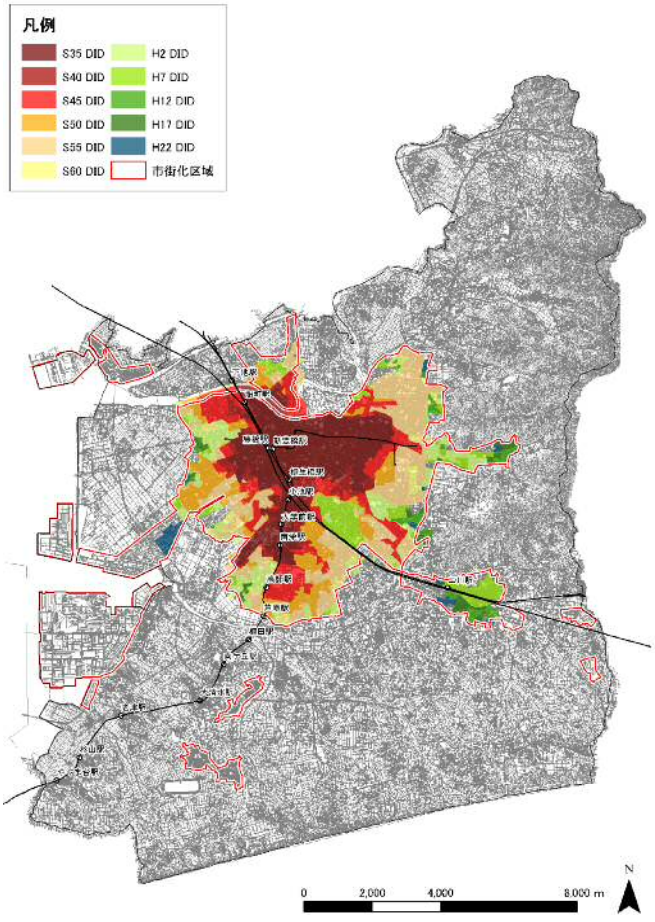
1. 居住誘導区域の設定

(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、ＪＲ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同区域に含め、居住誘導区域に設定することとします。

ただし、上記区域であっても、災害危険性が懸念される区域は「居住誘導区域」および「歩いて暮らせるまち区域」から除外するものとし、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。

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）

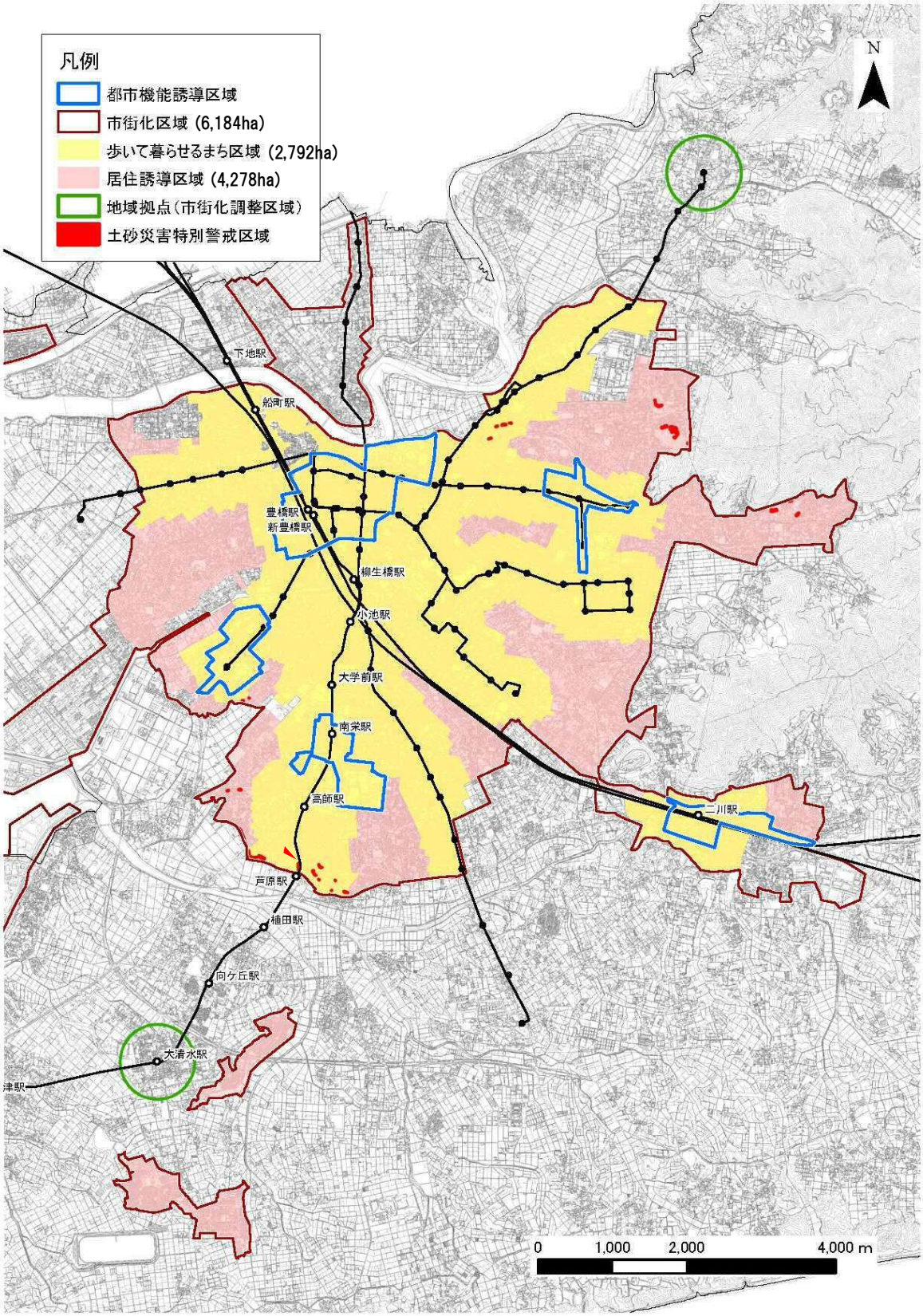
以下のいずれかの条件を満たす区域を基本とします。

○ 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、以下の災害危険性が懸念される区域は除外します。（計画書 p.16 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）
・高潮想定浸水深が 2.0m以上の区域
・河川想定浸水深が 2.0m以上の区域
・土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）

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



（3）誘導区域における誘導方針及び暮らしのイメージ

本市で設定する誘導区域における誘導方針及び目指すまちの姿・暮らしのイメージを以下のとおり、提案します。

居住誘導区域

誘導の方針

◎本市の成長を支え続ける子育て世代をはじめとする就労世代を中心に引き続き居住を進め、多様なライフスタイルを維持していきます。

目指すまちの姿・暮らしのイメージ

●都市基盤をはじめ質の高い居住環境が形成されており、鉄道、バス、自動車や自転車など様々な交通手段を選択しながら、快適な生活を送ることができるまち

●豊かな自然環境と調和したゆとりある空間で、若い世代から高齢者まで皆が生き生きと心地よく暮らせるまち

歩いて暮らせるまち区域

誘導の方針

◎都市機能誘導区域を中心に様々な世代を誘導し、高密度な人口集積を維持していきます。これにより、市街地において、市民の暮らしを支えつづけ、「歩いて暮らせるまち」を実現します。

目指すまちの姿・暮らしのイメージ

●駅や電停、バス停の周辺に魅力的な都市機能、日常的な暮らしを支える生活機能が集積し、自動車に頼らなくても歩いて便利に生活できるまち

●便利なまちなかで、安心して子育てできる、仕事も余暇も充実したライフスタイルを満喫できる、退職後もアクティブに活動できるまち

（4）誘導区域と市街化区域の関係

本市の市街化区域では、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、継続して暮らしつづけることができるように居住環境の保全やコミュニティ維持に向けた各種施策・取組みを引き続き展開し、これまでどおりに居住を進めていきます。

このような基本的な考え方に基づきながら、市街化区域の中でも、特に良好な居住環境を有する市街地を「居住誘導区域」として位置づけ、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積極的に維持していくこととしています。

同時に、「歩いて暮らせるまち」の実現に向け、市街化区域の中でも、特に便利な生活をおくることができる市街地を「歩いて暮らせるまち区域」として位置づけ、より高密度な人口集積を図っていくこととしています。

2. 誘導のために講ずる施策

（1）居住誘導区域への誘導の取り組み

子育て世代をはじめとする就労世代を中心に引き続き居住を進め、多様なライフスタイルを維持していくため、居住の“受け皿”の確保や本市に暮らしたいと思える人を引き付けるような以下の取り組みを進めます。

〇新たな住宅用地の供給

①現在、市内において３箇所の土地区画整理事業を展開中（※数字は事業計画年度）

⇒牟呂坂津地区（H35 年度：21ha）、牛川西部地区（H35 年度：43ha）、柳生川南部地区（H33 年度：66ha）　　合計で 3,000 戸ほど

②市街地再開発事業（豊橋駅前大通二丁目地区）において都心居住を推進（約 200 戸）

③南栄地区における、民間開発による住宅供給（平成 31 年分譲開始予定：約 400 戸）

④市営城山住宅にて、16 棟 96 戸の住宅を用途廃止し、今後利活用を図る

〇空き家や空き地への誘導

上記のように特に平成 31 年以降、大規模な住宅供給が見込まれるが、特に利便性の高い地区への誘導を図るため、空き家（平成 25 年 13.3%）や空き地の利活用を図る誘導策を検討(住宅マスタープランと連携)。

〇雇用の場の確保

本市で暮らし続けられるよう雇用の場を確保するため、市内事業者への支援に加え企業誘致の促進を引き続き実施。

〇豊橋の魅力発信

豊橋に今後も住み続けてもらえるよう、また市外からも豊橋で生活したいと考えてもらえるよう、内外に向けた魅力発信を継続的に行う。

（2）歩いて暮らせるまち区域への誘導の取り組み

様々な世代を誘導し、高密度な人口集積を図るため、定住の促進や土地利用の高度化を促進できるような以下の取り組みを進めます。

〇歩いて暮らせるまち区域への誘導を促す施策

①定住促進事業補助金の新設・運用

②子育て応援奨励金の新設・運用

③空き店舗活用事業において区域内に追加補助（検討中）

④地域優良賃貸住宅供給促進事業において区域内に追加補助（検討中）

⑤空き家利活用事業において区域内に追加補助（検討中）

〇都市機能誘導区域での用途地域の見直し

居住誘導区域・歩いて暮らせるまち区域への居住誘導を促すため、都市機能誘導区域での用途地域の見直しに取り組む。

〇公共交通幹線軸等の維持

現在、「歩いて暮らせるまち区域」を中心に、公共交通に対し補助を実施しており、今後も公共交通幹線軸を中心に、公共交通の維持を図っていく。

（3）届出制度について

立地適正化計画に記載された居住誘導区域外の区域については、法第 88 条第 1 項の規定により、届出制度を運用します。

【居住誘導区域外において届け出が必要となる行為】

①3 戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為を行う場合

②住宅の建築を目的とする開発行為で、その敷地規模が 1,000 ㎡以上の場合

③3 戸以上の住宅を建築しようとする場合

④建築物を改築し、用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合

これらの行為に着手しようとする場合、その 30 日前までに市長への届出が必要となります。