

VI 居住誘導区域

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、生活利便性やコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導しようとする区域であり、市街化区域に定めるものです。

1. 居住誘導区域の設定

ここでは、将来推計人口密度の状況から将来的な居住がみられる地域をベースに、居住に適さない区域を除外する等により居住誘導区域を設定します。

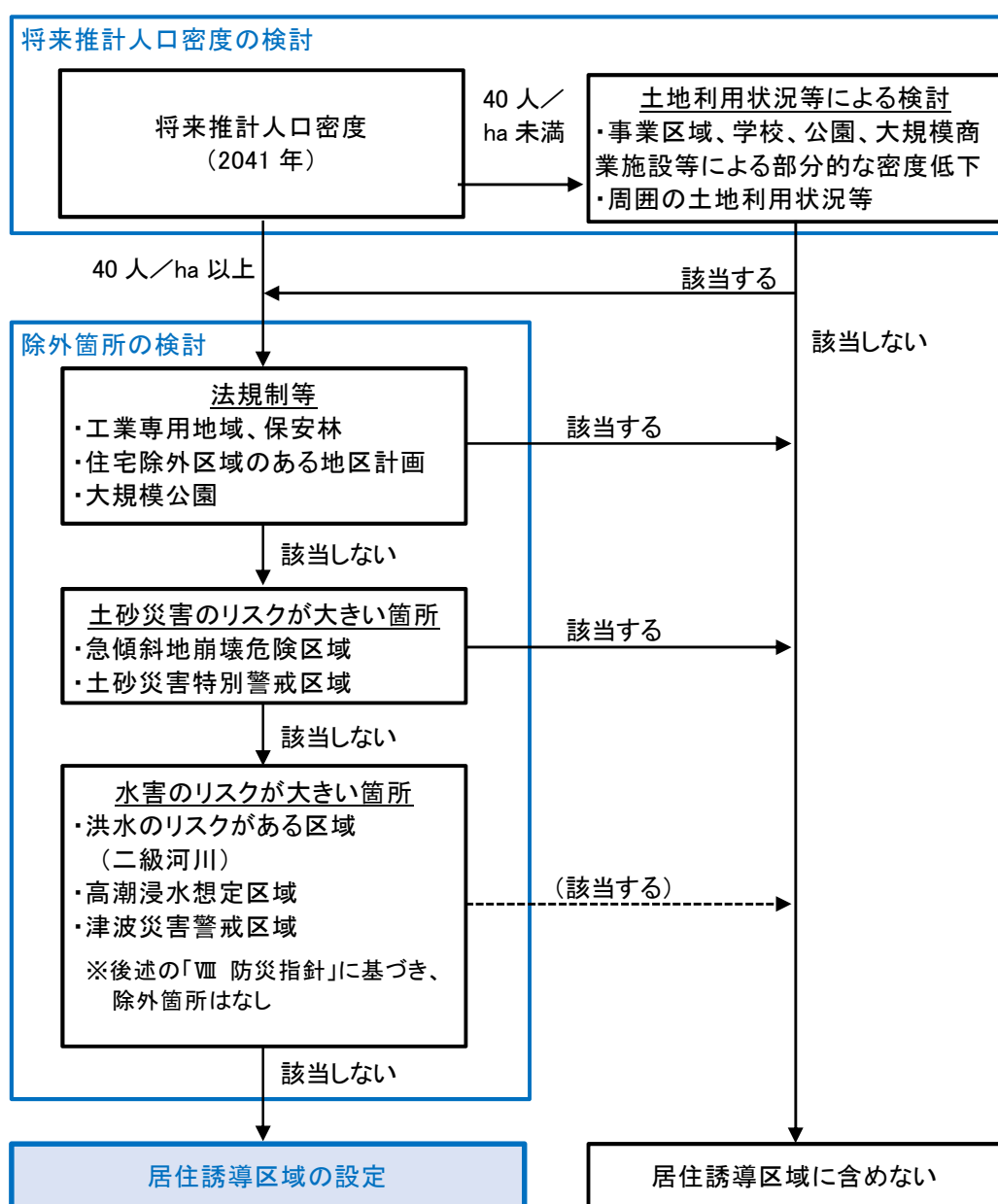


図 居住誘導区域設定のフロー

1. 1. 将来推計人口密度の検討

(1) 将来推計人口密度の算定

将来においても一定の人口密度を維持することで、都市機能や生活サービス機能が維持・充実し、便利な居住区域として持続可能となります。将来推計人口分布を基に将来推計人口密度を求め、これにより検討します。なお、将来推計人口密度は、水面や道路用地等の非可住地を除いて、可住地だけによる人口密度として算定します。

(2) 土地利用状況等による検討

将来推計人口密度に基づく居住区域としての評価は、一般的な人口集中地区の目安である40人／ヘクタール以上とします。しかし、土地区画整理事業の事業区域、学校・公園、大規模商業施設等により、部分的な密度低下により40人／ヘクタール未満となるものも出てきます。このため、こうしたメッシュについては周囲の土地利用状況等を勘案し、居住誘導区域に含めるかどうかを検討します。

(3) 将来推計人口密度の検討結果

以上の検討結果を、次頁に示します。

大規模公園（大池公園、上野台公園等）、太田川駅前の事業区域、（都）名古屋半田線沿道の商業施設等の立地により、元々の居住人口が少ないため、40人／ヘクタール未満のメッシュが一部に分布していますが、臨海部を除く市街化区域は、40人／ヘクタール以上のメッシュが概ね分布しています。

臨海部の市街化区域は、居住が可能な用途地域（準工業地域、工業地域）もありますが、40人／ヘクタール以上のメッシュは分布していません。

VI. 居住誘導区域

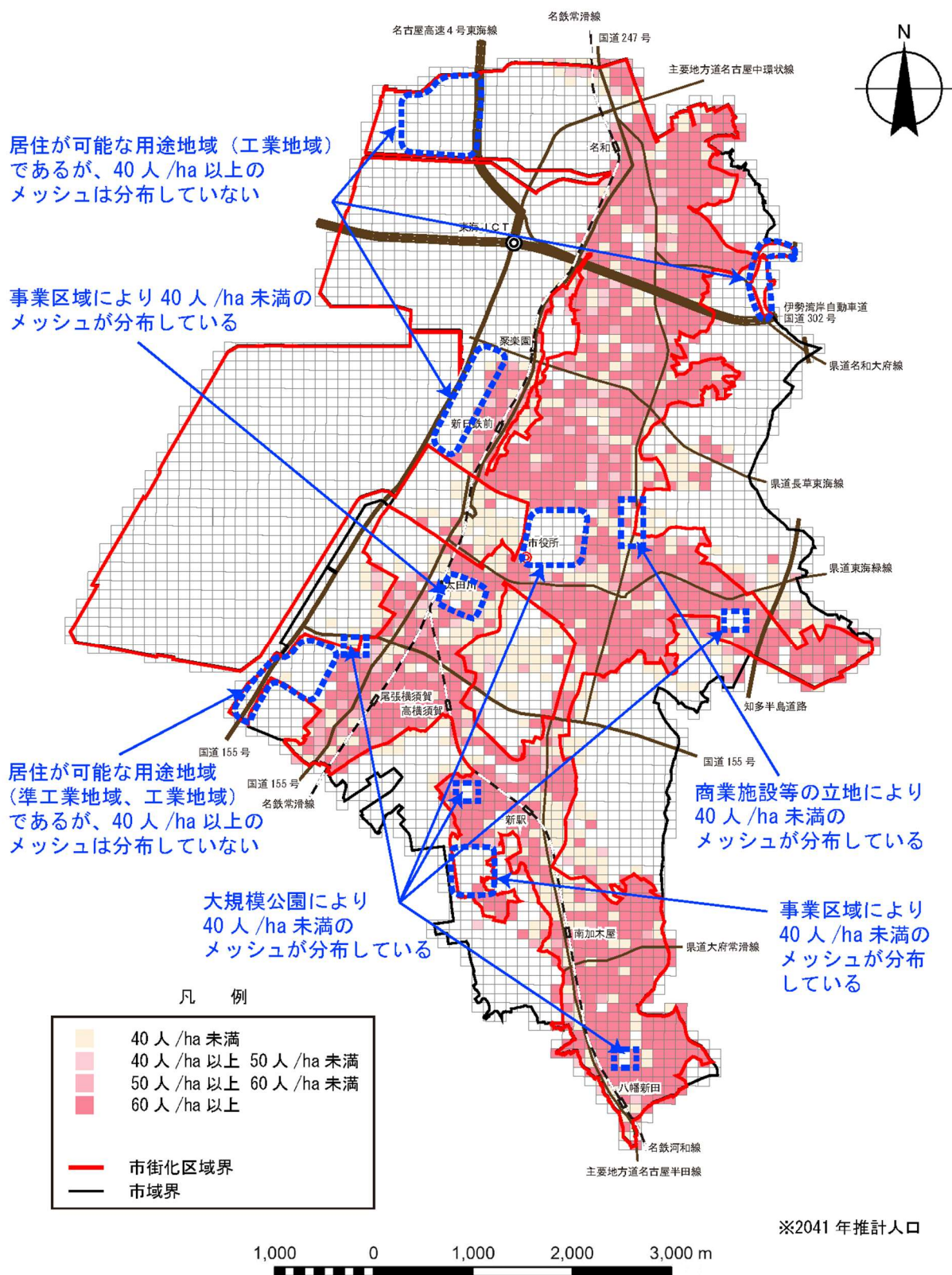


図 将来推計人口密度の検討

参考：インフラ施設を維持管理していくための費用面からみた人口密度の確認

道路、橋梁、下水道施設等、本市のインフラ施設を維持管理していくための費用面からみた人口密度を確認します。

対象区域は本市全域から工業専用地域を除いたもの（3,079ヘクタール）とし、2016年度のインフラ維持管理費から面積当たりの維持管理費を算出すると899千円/ヘクタールとなります。一方、全体人口から一人当たりの維持管理費を算出すると24千円/人となります。

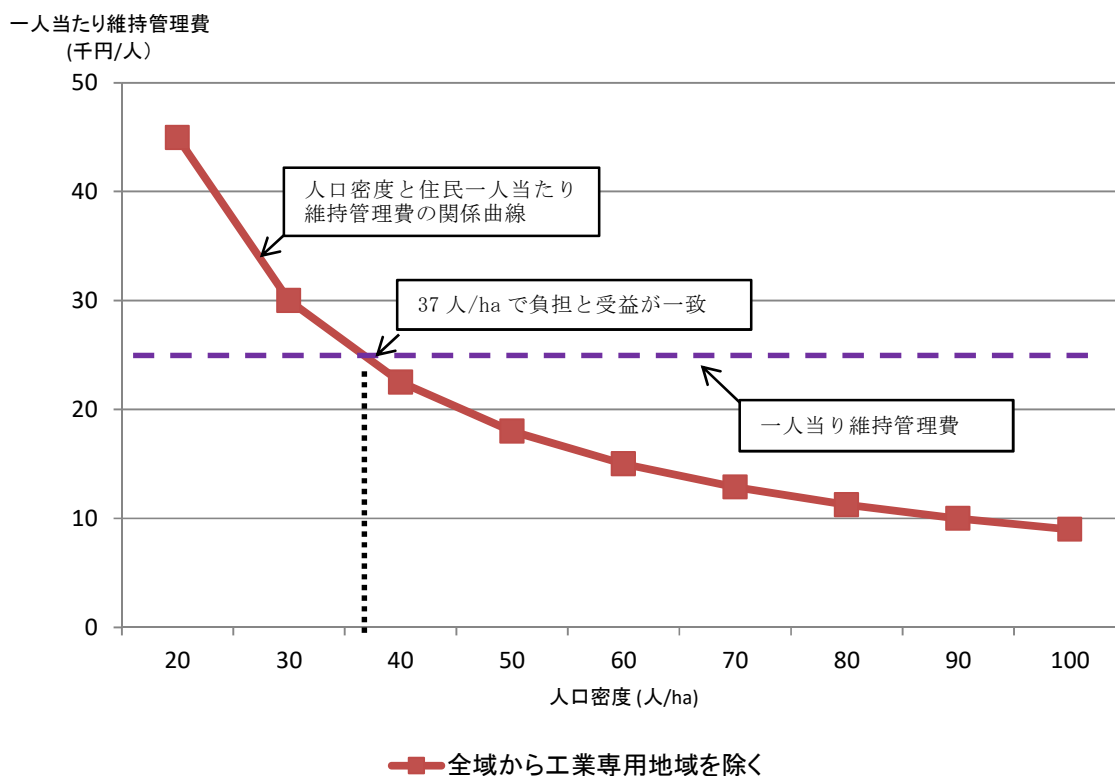
以上より、人口密度が37人/ヘクタールとなれば、現在のインフラ維持管理費用がまかなえることを確認しました。

表 面積・人口当りの維持管理費

①	②	③=②/①	④	⑤=②/④	③/⑤
対象区域 (ha)	維持管理費 (千円)	面積当たり 維持管理費 (千円/ha)	全体人口 (人)	一人当たり 維持管理費 (千円/人)	人口密度 (人/ha)
3,079	2,769,250	899	113,727	24	37

(全体人口：2016.4.1時点、維持管理費：2016年度予算書)

出典：東海市資料



(2016年度)

出典：東海市資料

図 面積・人口当りの維持管理費

※維持管理費の対象は以下のとおり

- ・対象となる維持管理費：道路橋梁維持費、道路新設改良費、橋梁新設改良費、河川排水路維持費、河川改良費、公共駐車場管理費、公園管理費、処理場管理費、ポンプ場管理費、管渠維持費

1.2. 除外箇所の検討

(1) 法規制等

① 法規制

法規制等により指定されている以下の地区は、居住誘導区域から除外します。

- ・工業専用地域
- ・保安林

② 住宅除外地区のある地区計画

本市の地区計画のうち、新宝町地区及び名和共和地区は全域が住宅除外地区であり、中新田地区は一部に住宅除外地区があります。これらの地区については、居住誘導区域から除外します。

③ 大規模公園

大規模公園は将来的にも居住が想定されないため、居住誘導区域から除外します。具体的には、4ヘクタール以上の大池公園、上野台公園、中ノ池公園、元浜公園、加木屋南公園とします。

④ 生産緑地地区

生産緑地地区は、一定期間の営農が義務付けられている地区として居住は制限されています。しかし、生産緑地地区の指定が解除された際には住宅等となることが想定されるため、居住誘導区域に含めることとします。

⑤ その他

太田川駅西地区の（都）大田朝倉線から西側の区域では、東海市都市計画マスタープランにおいて産業系の土地利用を位置づけており、当該位置づけに基づく居住を想定しない土地利用を計画した土地区画整理事業が認可されたことから居住誘導区域から除外します。

(2) 災害の危険箇所

① 土砂災害のリスクが大きい箇所

安全な市街地の形成に影響のある土砂災害の危険性について、居住誘導区域との関係を下表のとおり設定します。

表 土砂災害危険性と居住誘導区域との関係

土砂災害危険区域等	居住誘導区域の扱い
急傾斜地崩壊危険区域（建築基準法による災害危険区域）	居住誘導区域に含まない
土砂災害特別警戒区域 急傾斜地崩壊危険区域（上記以外）	原則として、居住誘導区域に含まない
土砂災害警戒区域	防災、減災対策等により居住誘導区域とする

※建築基準法による災害危険区域は、同法に基づき、建物の構造等についての規制を加えることができる区域

② 水害のリスクが大きい箇所

水害リスクの大きい箇所は、都市構造の広域交流拠点や地区拠点に位置づけられ、今後の都市づくりを推進する上で重要な位置に広がっています。また、居住誘導区域内は、概ね生活利便性が高いエリアであるため除外せず、リスクの軽減策を講じることとします。

1.3. 除外箇所の検討結果

これまでの検討の結果、居住誘導区域から除外する箇所は以下のとおりとします。

表 居住誘導区域からの除外箇所

項目	除外箇所	
法規制等	法規制	・工業専用地域、保安林
	住宅除外地区のある地区計画	・中新田地区、新宝町地区、名和共和地区
	大規模公園	・大池公園、上野台公園、中ノ池公園、元浜公園、加木屋南公園
	その他	・太田川駅西地区の（都）大田朝倉線から西側の区域
災害危険箇所	土砂災害危険箇所	・急傾斜地崩壊危険区域 ・土砂災害特別警戒区域

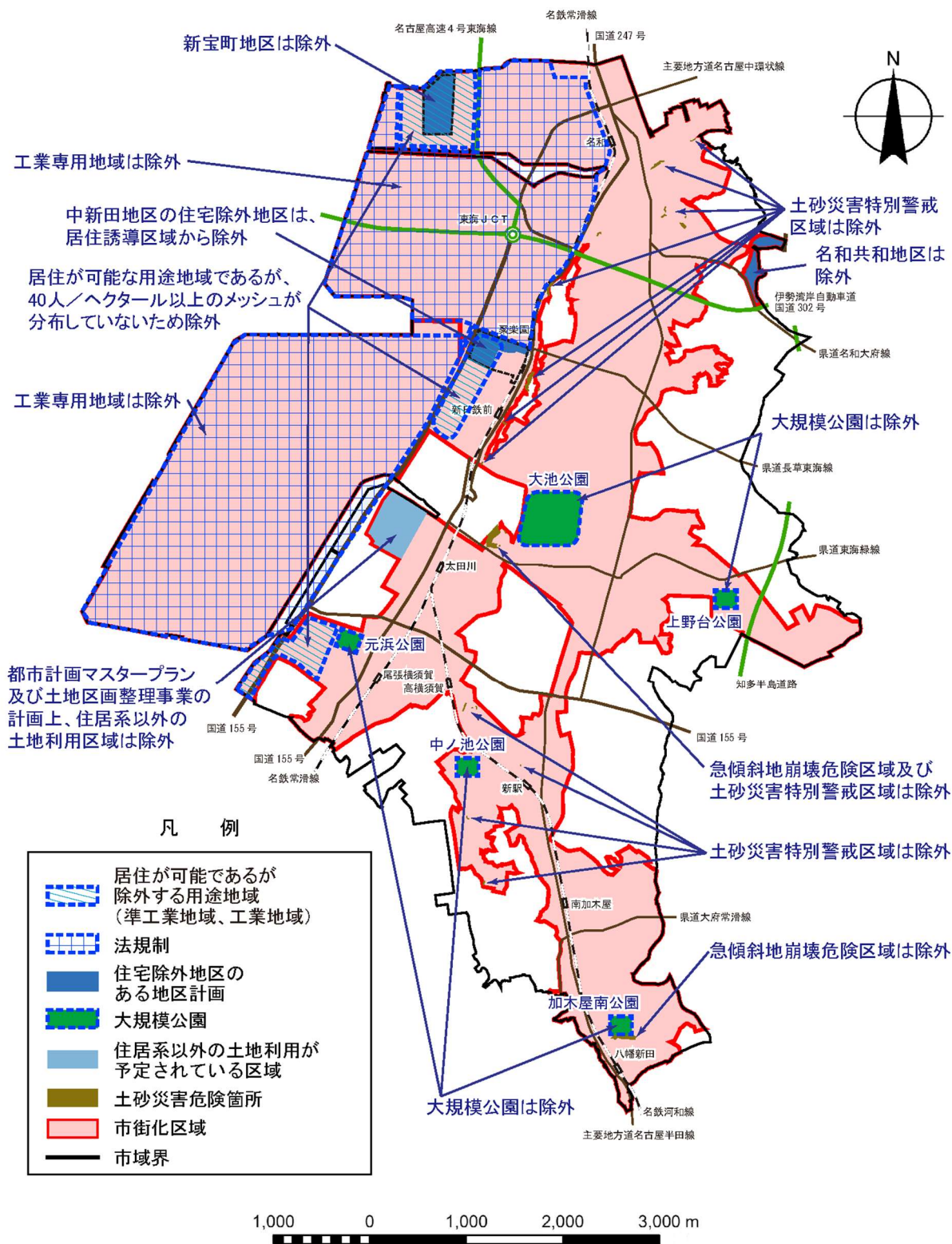


図 除外箇所検討結果

1.4. 居住誘導区域の設定

これまでの検討結果をもとに、地形・地物、法規制等の境界線等により居住誘導区域の区域界を以下のとおり設定します。居住誘導区域の面積は約1,572ヘクタールとなり、市街化区域の約52%となります。

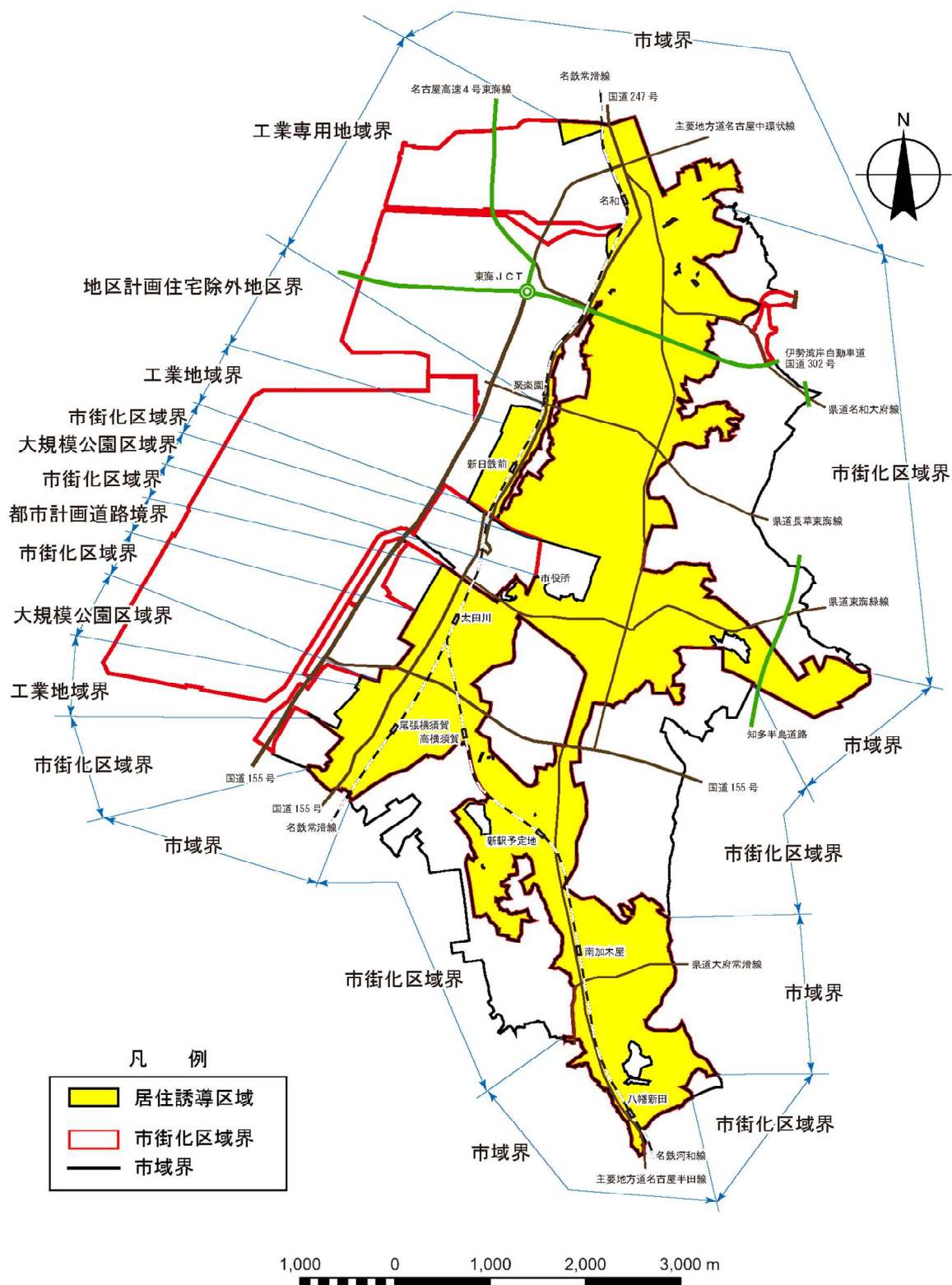


図 居住誘導区域

2. 誘導施策等の設定

2.1. 誘導施策設定に当たっての考え方

(1) 公共交通の利便性向上

居住誘導を進めるためには、公共交通の利便性を向上させることが重要です。

このため、鉄道及びバスのネットワーク強化を図るとともに、駅への道路整備、駅前広場の整備、通路整備、バリアフリー化等によりアクセス性の向上に努めます。

さらに、子育て世代の流入促進等のため、本市の公共交通の利便性を市外にアピールすることも効果的です。

(2) 子育て世代の誘導・定住化

本市では、2026年以降は人口が減少すると予測されていることから、子育て世代の誘導を実現していくことが必要です。このためには、都市的利用がされていない低未利用地の宅地化により住宅地の供給を促進するとともに、中古住宅の流通促進、土地の高度利用による住宅供給を促進します。

なお、子育て世代の定住化は、商業サービス施設、子育て支援施設等の子育て環境の向上とあわせて進めます。



(3) 高齢者世代の住み替え促進

高齢化に伴い、買物や通院等の生活利便性の高い地区へ住み替えを希望する市民が増加することが考えられます。このため、生活の利便性が高い駅周辺の地区等において、高齢者が住みやすい住宅の供給を促進します。

さらに、住み替えに際しては、既存住宅が空き家化していく可能性があるため、こうした地区においては、例えば「建物の借り上げ制度を活用した住み替え支援（50歳以上を対象に住み替えにより使わなくなった家を借り上げ、賃貸住宅として子育て世代等に転貸すること）」のような事業を実施する等、子育て世代の居住誘導とシニア世代のまちなか居住への住み替え支援等を検討します。

2. 2. 誘導施策等の設定

(1) 公共交通の利便性向上

本市では、これまでも社会資本整備総合交付金*等を活用して、市街地開発事業や公共施設整備等を進めてきました。今後は、特に公共交通の利便性向上により、子育て世代の誘導、高齢者等の暮らしやすさの向上を図るため、「東海市総合交通戦略」で位置付けられた施策等について、国の支援制度を活用して実施していきます。

- ・新駅周辺での都市基盤整備（新駅整備、駅前広場、連絡通路の整備等）
- ・既存駅における公共交通の利便性向上のための施策（駅やバス停の乗り換え機能強化、バリアフリー化の促進、アクセス路の整備、駅前広場の整備等）

(2) 住宅供給の促進

子育て世代の満足度向上と定住化促進、高齢者住み替え促進等により、全ての世代が安心安全で快適に暮らせるよう、各分野との連携や支援策等を活用しながら、住宅供給促進のための施策を実施していきます。

- ・住宅供給のための調査（都市的利用がされていない低未利用地の把握、地権者等への意向調査等）
- ・住宅供給の促進（快適な住環境の整備、空き家の利活用等）

(3) 住みよいまちづくりの推進

既存の生活サービス施設の維持・充実による生活利便性の確保、公共施設の再編や福祉施策との連携に応じた施設の配置調整等、既存のインフラ施設を活用したまちづくりの推進を検討します。

3. 居住誘導区域外への対応

居住誘導区域外となる区域は、主に市街化区域内の工業系の土地利用がされている区域と市街化調整区域からなります。これらの区域は、既に市民が居住しているところもあることから、生活サービスの維持に努めます。

また、市街化調整区域は、本来は市街化を抑制すべき区域ではありますが、駅から概ね1キロメートル以内の交通利便性が高い市街化調整区域については、人口、土地利用、交通等の動向を総合的に勘案しながら、適宜、土地利用転換を図り、本市が目指す集約型のまちづくりを推進していきます。