

図 地区計画位置図

4 居住誘導区域

【ステップ④「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」の関連資料】

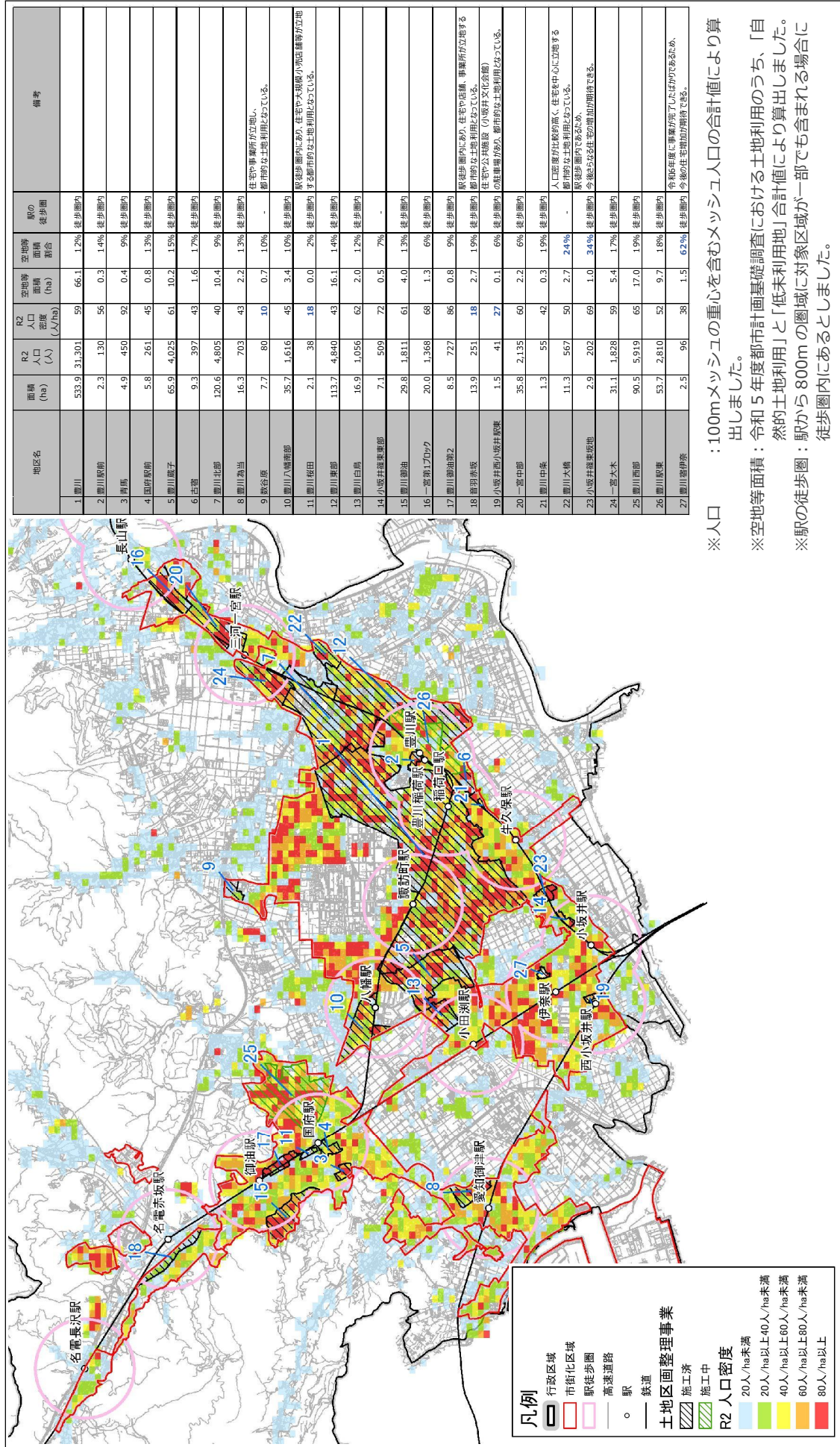
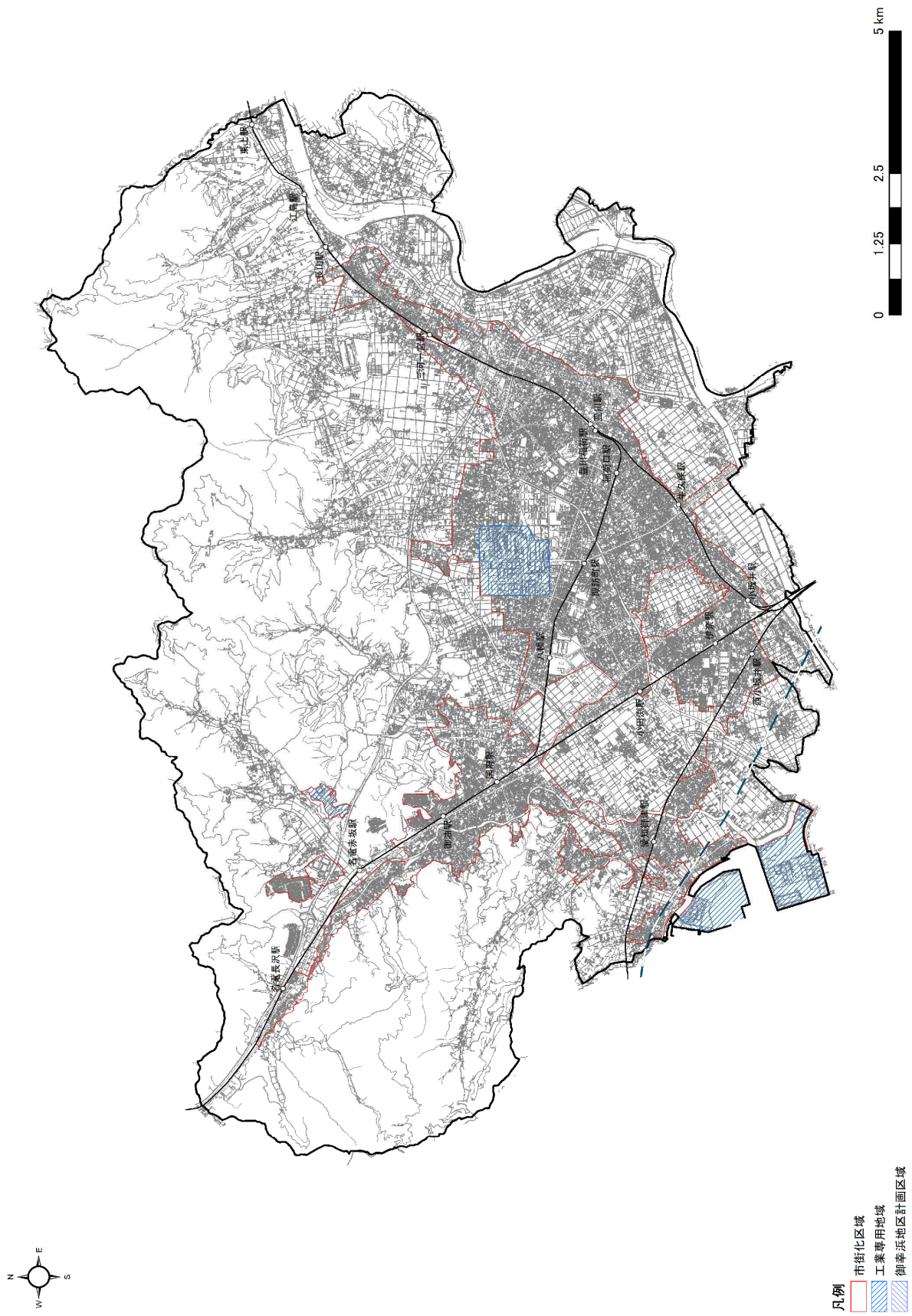


図 土地区画整理事業の計画区域と人口密度分布 (令和 2 年)

「ステップ④：居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域の除外」により居住誘導区域から除外する区域（令和2年度改定）



4-2 視点2) その他関連法による除外

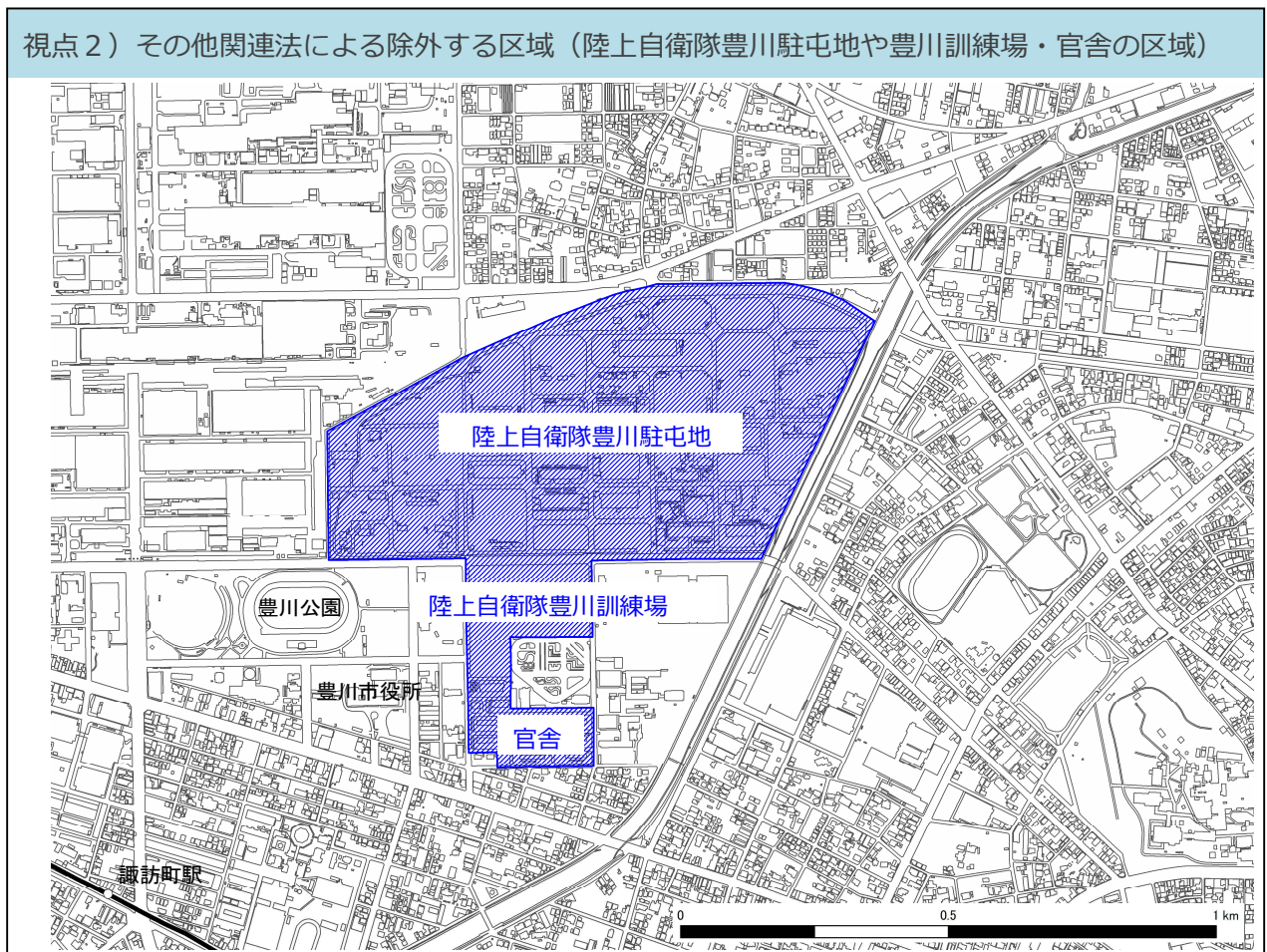
①区域の設定方法

本市には自衛隊関連法に位置づけられた陸上自衛隊豊川駐屯地が立地しています。

駐屯地とは、法令上、陸上自衛隊の部隊又は機関が所在する施設であり、一般の居住を図る施設ではありません。このため、陸上自衛隊豊川駐屯地と関連する施設の敷地を居住誘導区域から除外します。

②区域の検討

区域の設定方法に基づき、陸上自衛隊豊川駐屯地とこれに関連する豊川訓練場・官舎は、居住誘導区域から除外します。



4-3 視点3) 活力の維持・創出に向けた検討

①区域の設定方法

1) 基本的考え方

法令により住宅の建築が制限されている工業専用地域は、産業振興に向け工業用地を確保するため、視点1の検討により居住誘導区域から除外することとしました。ここでは、さらなる産業振興による本市の活力向上を図るため、工業の利便性の増進を図る工業地域と準工業地域における居住誘導区域の設定の考え方を検討します。

本市の工業地域と準工業地域の現況土地利用は、特性が異なっているため、それぞれの考え方に基づき、居住誘導区域を設定します。

なお、現状で住宅の立地がみられ、都市計画マスタープランの将来土地利用でも住宅地に指定されている地域がありますが、本計画では法的に建築等に対する制限のある用途地域を基準とすることとします。用途地域の目的と現状の土地利用が異なると想定されるエリアについては、今後、用途地域の変更が行われた場合に本計画の見直しを適宜実施していくこととします。

2) 工業地域

工業地域は、主に工業の利便性の増進を図る用途地域です。既存ストックを活用して本市の産業振興を図るため、工業地域は居住誘導区域から除外します。

3) 準工業地域

準工業地域は、主に環境悪化の恐れのない工業の利便性の増進を図る地域です。一方で、住宅や店舗など多様な用途の建物が建てられる用途地域であり、本市の現況の土地利用をみますと、工業用地に対し住宅用地や商業用地が多く、多様な土地利用となっています。

既存ストックを活用しながら効率的なまちづくりを推進するため、多様な用途の土地利用を許容することを基本としながら、本市の産業振興に資する工場や事業所等の土地利用を維持することが望ましい区域を、次頁のステップにより居住誘導区域から除外します。

4 居住誘導区域

【視点3）活力の維持・創出に向けた検討における居住誘導区域の設定手順】

ステップ①：一団の工業用地の抽出

産業振興を推進するため、一団の工業用地は除外します。具体的には、令和5年度都市計画基礎調査の現況土地利用が、1ha以上の工業系土地利用の範囲を抽出します。

※1ha：愛知県の「自然環境の保全及び緑化の推進に関する条例」に基づく「大規模行為届出制度」の届出対象行為の面積にかかる基準を準用

ステップ②：本市の産業振興に資する公共公益施設の抽出

産業振興を推進する上で、必要な公共公益施設は除外します。具体的には、広域的な自動車交通にとって重要な交通施設である東名高速道路豊川インターチェンジを抽出します。

ステップ③：地形地物等による除外区域の設定（令和2年度改定）

ステップ①、②により抽出した区域に対し、付帯施設の整備状況や土地利用の一体性、将来土地利用等を踏まえ、道路等の地形地物、施設の敷地境界、市街化区域・用途地域の境界により除外区域を設定します。

表 用途地域別の現況土地利用及び人口密度

		自然的土地利用					都市的土地利用										総計 (ha)	人口 (人)	人口 密度 (人/ha)	
		農地		山林 (ha)	水面 (ha)	その他 の 自然地 (ha)	住宅 用地 (ha)	商業用地 (ha)		工業 用地 (ha)	農林 漁業 施設 用地 (ha)	公的・ 公益 用地 (ha)	道路 用地 (ha)	交通 施設 用地 (ha)	公共 空地 (ha)	その他 の 空地 (ha)				低未利 用地 (ha)
		田 (ha)	畑 (ha)					1 ha 以上の 商業 施設 用地 (ha)	1 ha 以上の 商業 施設 用地 (ha)											
住居系	第一種 低層住居専用地域	1	14	4	1	10	88	1	0	1	0	5	27	0	4	2	5	163	8,914	54.7
	第一種 中高層住居専用地域	1	51	5	7	22	329	15	0	8	1	83	104	3	12	4	30	674	41,607	61.7
	第二種 中高層住居専用地域	0	0	0	0	0	5	2	0	0	0	0	3	0	0	0	1	12	501	41.8
	第一種住居地域	9	93	7	10	38	559	37	1	32	1	90	177	17	28	6	44	1,149	63,796	55.5
	第二種住居地域	0	1	0	0	2	24	12	2	1	0	20	20	1	11	0	4	97	3,646	37.6
	準住居地域	0	2	0	0	1	14	8	0	3	0	2	11	0	0	1	2	43	1,668	38.8
商業系	近隣商業地域	0	5	0	1	2	69	39	3	8	0	6	48	4	1	14	12	208	7,397	35.6
	商業地域	0	1	0	0	1	42	16	0	1	0	13	26	4	0	0	11	115	5,816	50.6
工業系	準工業地域	3	17	1	4	19	106	75	31	73	0	55	98	16	8	9	14	499	15,158	30.4
	工業地域	1	5	2	1	5	23	9	5	98	1	10	21	1	4	1	6	187	3,098	16.6
	工業専用地域	0	0	2	8	49	0	1	1	213	0	13	32	3	45	4	4	373	0	0.0
	市街化区域	14	188	20	32	149	1,258	215	42	440	2	297	568	49	113	42	132	3,520	151,601	43.1
	市街化調整区域	1,241	1,830	5,574	220	898	571	51	7	237	11	253	821	31	232	482	142	12,594	33,060	2.6
	合計	1,255	2,018	5,594	252	1,047	1,830	266	49	676	13	551	1,389	80	346	524	274	16,114	184,661	11.5

(令和5年度都市計画基礎調査より)

2) 準工業地域

ステップ①：一団の工業用地の抽出

・準工業地域のうち、令和5年度都市計画基礎調査において面積が1ha以上となる工業系現況土地利用は、以下の13箇所となります。

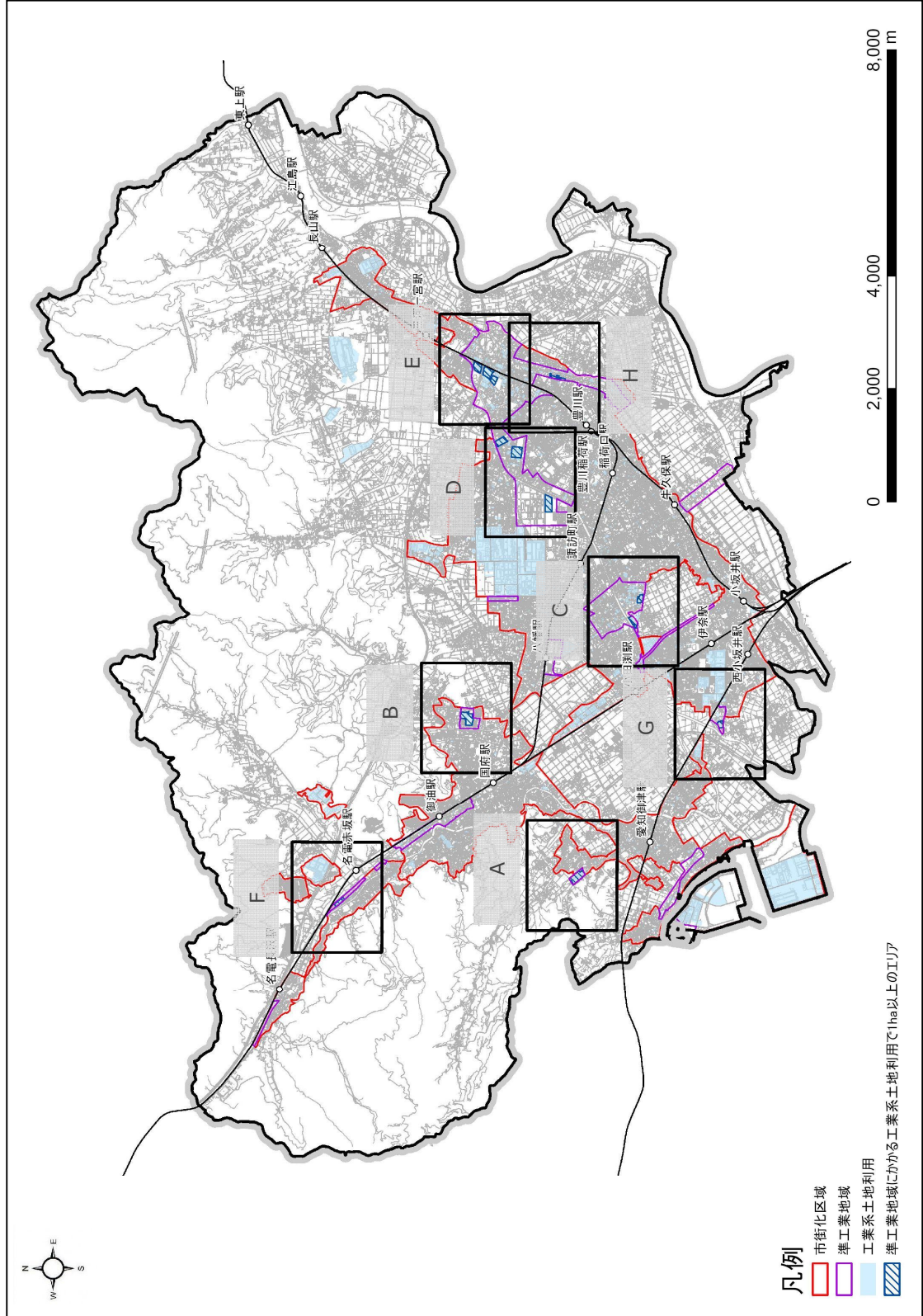


図 面積が1ha以上となる一団の工業系現況土地利用

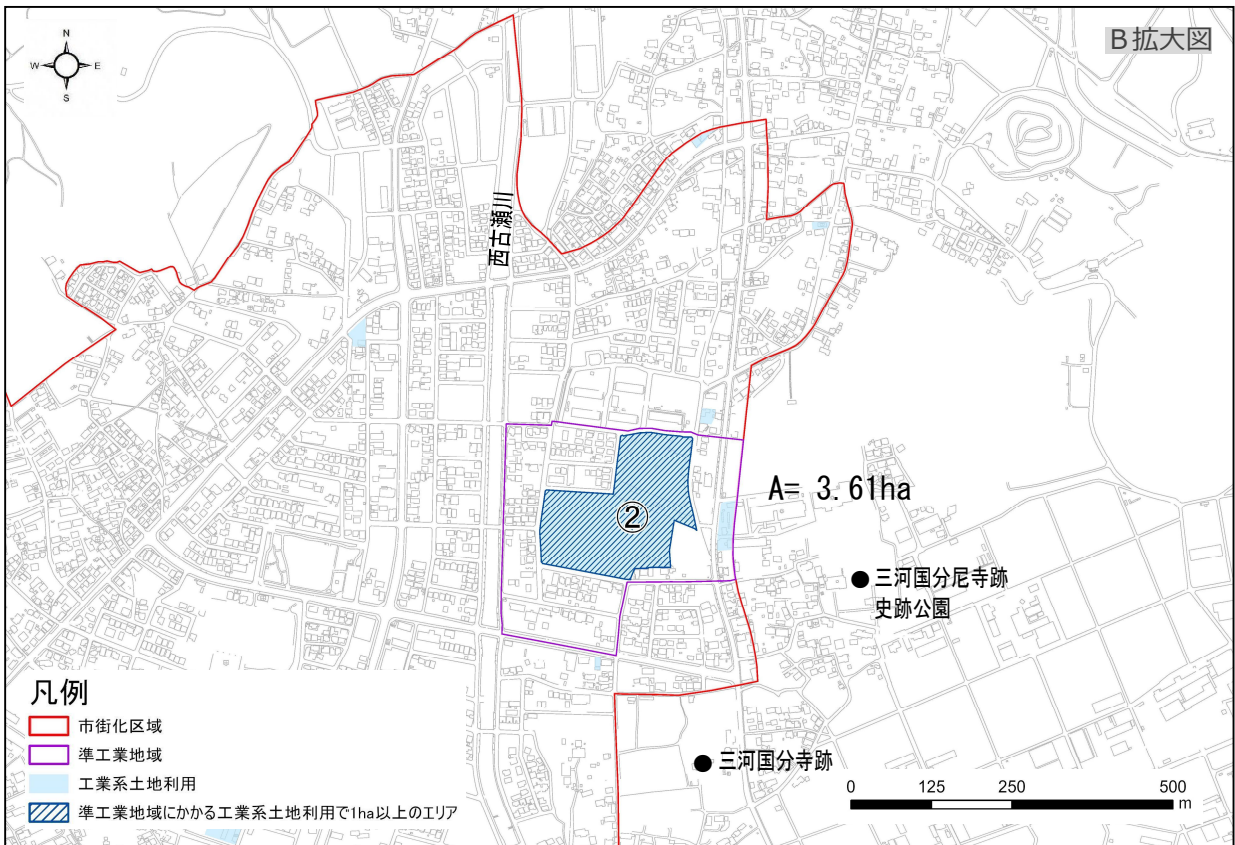
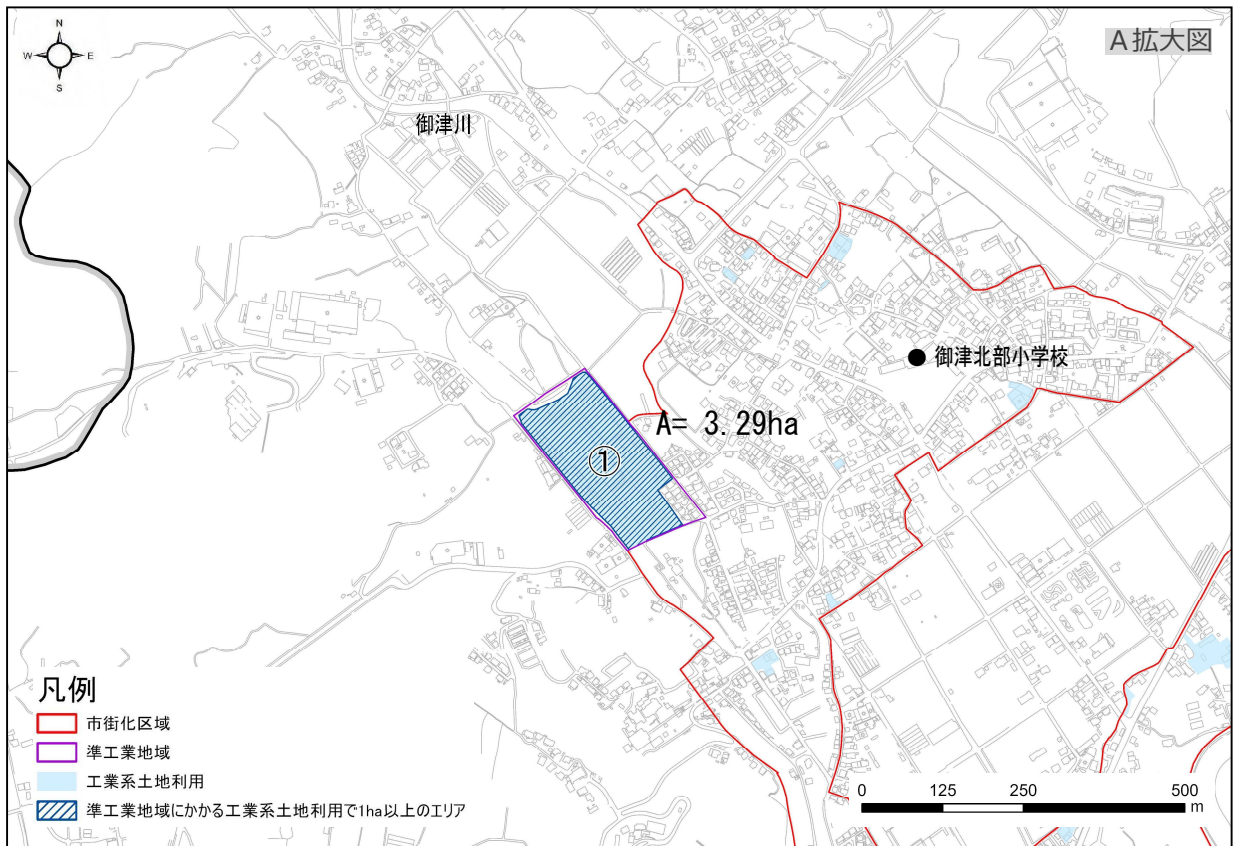


図 面積が1ha以上となる一団の工業系現況土地利用（拡大図）

4 居住誘導区域

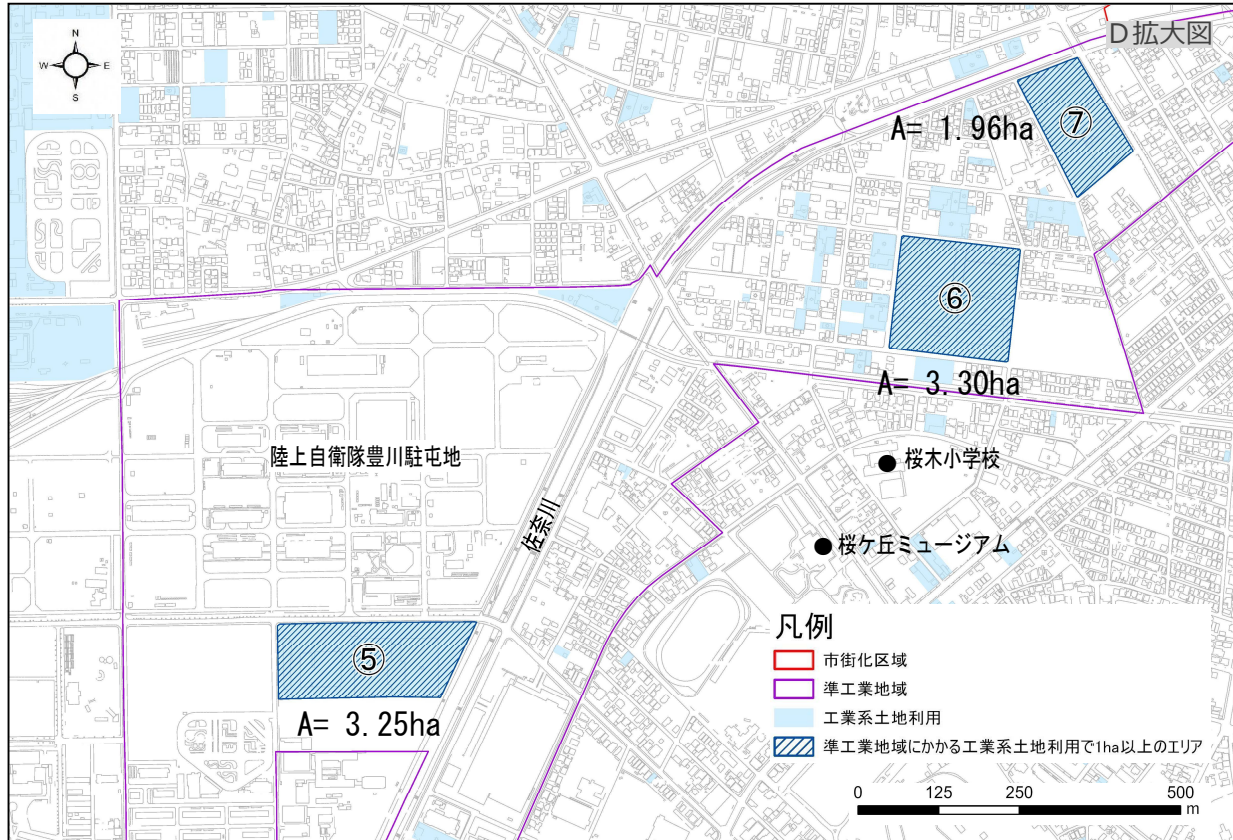
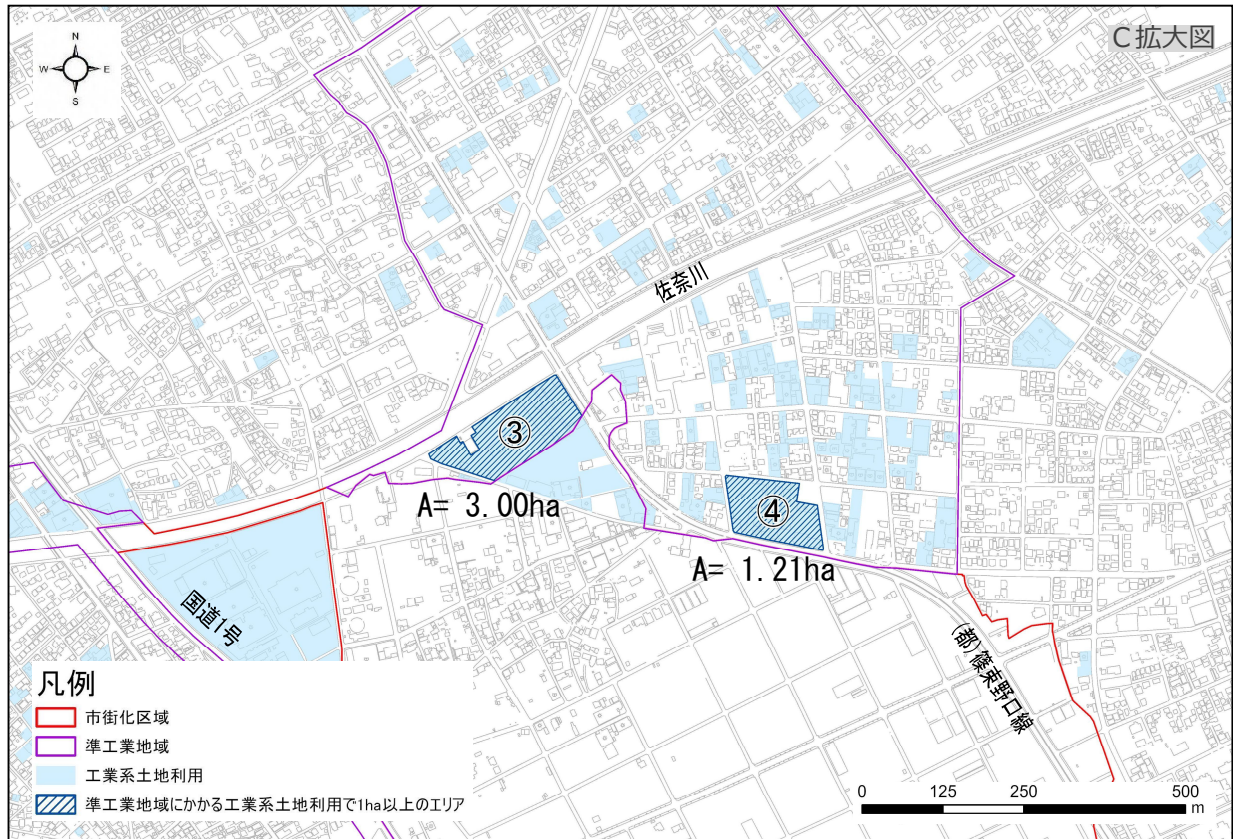


図 面積が1 ha 以上となる一団の工業系現況土地利用（拡大図）