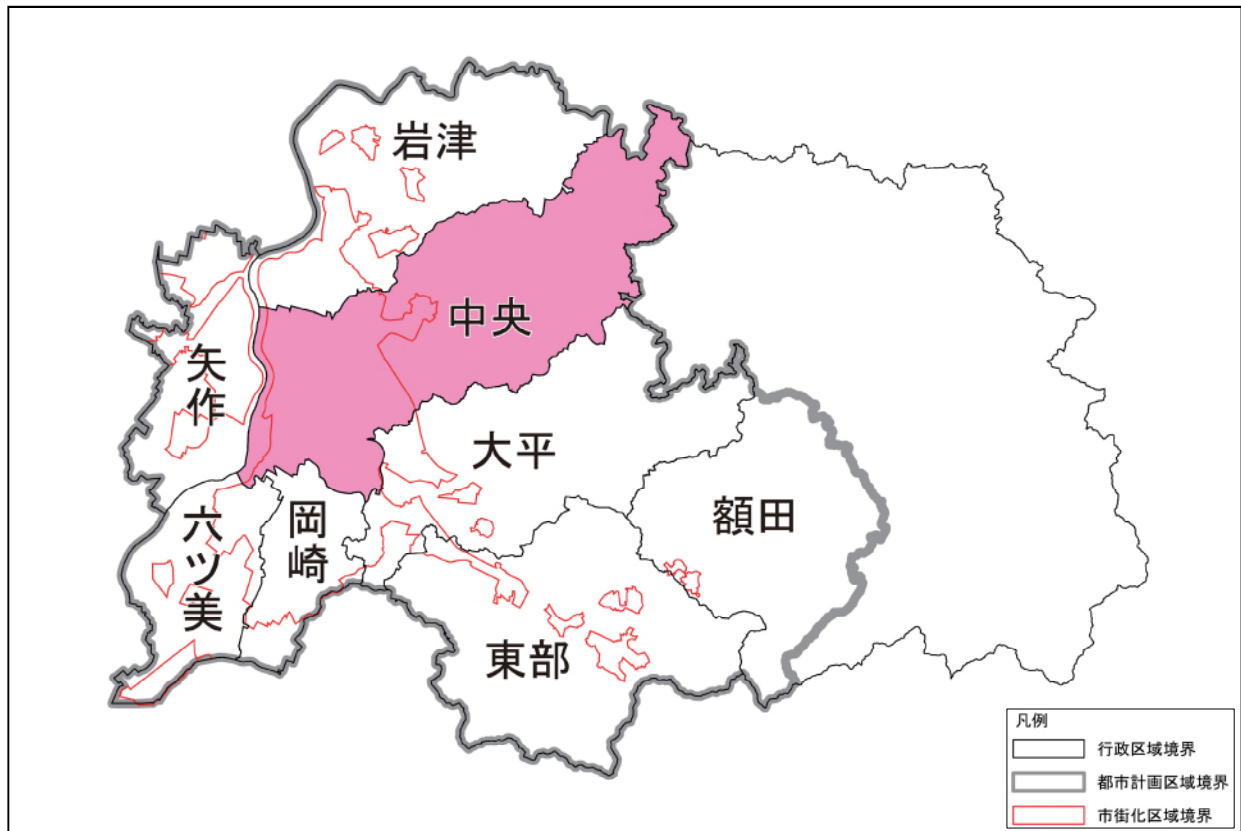


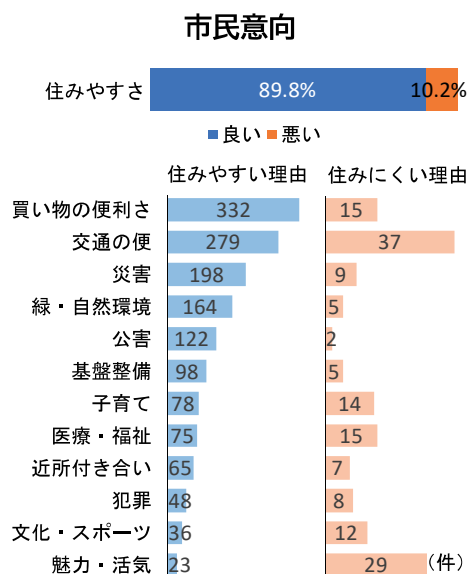
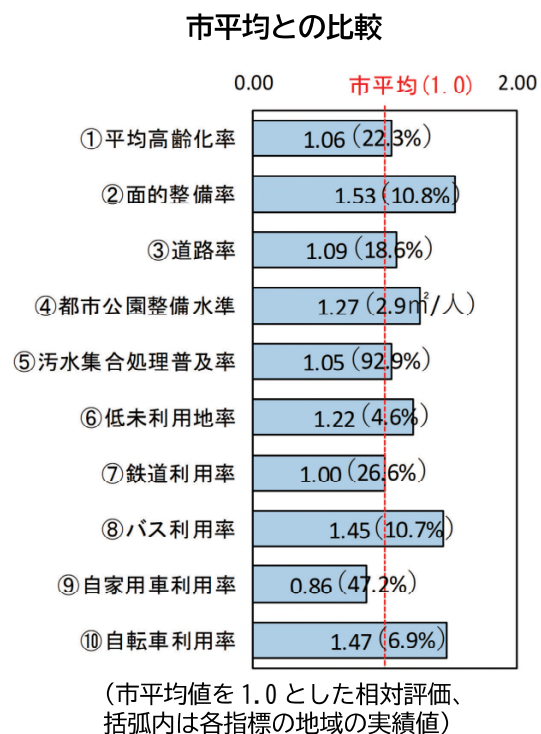
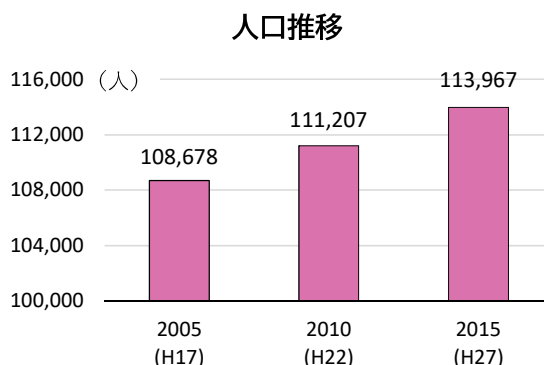
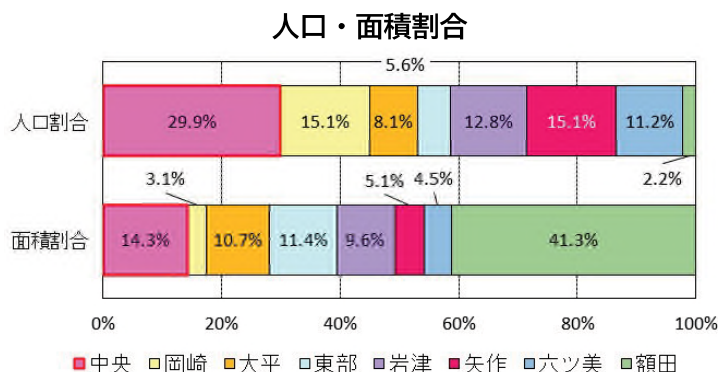
中央地域

地域の西側は市街化区域※に、東側は市街化調整区域※に指定されており、市街化区域には中心市街地が形成され、市街化調整区域には森林が広がるといった多様性に富んだ地域です。



2015年人口：113,967 人（市域全体の29.9%）
面積：5,542 ha（市域全体の14.3%）

（１）地域の現況



現況のまとめ

- ① 地域の西側の東岡崎駅周辺を都市拠点に位置づけ、都市機能※の集積を高め、回遊性とにぎわいあるまちづくりを進めています。(現況)
- ② 東側の市街化調整区域※は森林や農地が分布しており、自然環境、集落環境の維持などが求められています。(現況)
- ③ 東岡崎駅周辺地区整備事業が進められています。(現況)
- ④ 乙川リバーフロント地区で暮らしの質とエリアの価値の向上を図るQURUWA戦略による公民連携まちづくり※を進めています。(現況)
- ⑤ 乙川周辺には岡崎城、岡崎公園があり、地域内には八丁蔵通りや滝山寺などの主要な観光資源が点在しています。(現況)
- ⑥ 矢作川や乙川などの浸水想定区域※や東側には土砂災害へのリスクがある区域があります。(現況)
- ⑦ 鉄道やバスなどの公共交通の利用率は、市平均か、やや上回るものの、幹線道路で主要渋滞箇所があり、交通の利便性に課題があります。(現況、比較、意向)
- ⑧ 人口は増加傾向にあり、高齢化率は、市平均と同水準です。(比較)
- ⑨ 面的整備率が高く、道路や公園、下水道などの基盤整備率が高い状況です。(比較)
- ⑩ 住みやすさが8地域の中でもっとも高い割合となっています。(意向)

(現況)：地域の現況 (比較)：市平均との比較

(意向)：アンケート、説明会からの市民意向

（２）まちづくりの課題と目標

< 中央地域の将来像 >

地域の西側の中心市街地では本市の顔にふさわしい都市機能※の集積を進め、東側では豊かな自然環境を保全しつつも住み続けられる居住環境※を維持するまちづくりを目指します。

まちづくりの課題	まちづくりの目標
主要課題１ 広域的なネットワークの変化への対応 ・ 商業や文化、交流など多様な都市機能の集積強化（現況のまとめ①③）	目標１ 多様な都市機能が集積した西三河都市計画区域の拠点形成
主要課題２ コンパクトでスマートな都市づくりへの対応 ・ 公共交通の利便性向上（現況のまとめ⑦） ・ 暮らしの質とエリアの価値の向上（現況のまとめ①④） ・ 無秩序な市街化の抑制（現況のまとめ②） ・ 自然環境の保全と活用（現況のまとめ②④⑥）	目標２ 公民連携による既存ストック※の活用と交通利便性を生かした都市拠点の形成
主要課題３ 住み続けられる居住環境の質の向上への対応 ・ 都市拠点にふさわしい高密度な市街地の形成（現況のまとめ①③） ・ 幅広い世代によるまちなか居住の促進と良質な居住環境の維持（現況のまとめ①⑧⑨⑩） ・ 道路などの基盤施設※の充実（現況のまとめ⑦）	目標３ 都市拠点の利便性を生かした居住機能の強化と地域の特徴を生かした居住環境の維持・形成
主要課題４ 自然・歴史・文化を生かした都市の活性化、観光振興への対応 ・ 回遊性のある拠点空間の形成（現況のまとめ①④⑤） ・ 岡崎城や乙川周辺などにおける良好な景観の形成と岡崎城への眺望の確保（現況のまとめ④⑤） ・ 点在する地域資源の活用（現況のまとめ②⑤）	目標４ 自然・歴史・文化を生かした活力と風格ある都心※の形成と地域資源を生かした交流機能の強化
主要課題５ 大規模自然災害などに備えた安全で安心な都市づくりへの対応 ・ 災害に備えたハード・ソフト対策による被害を最小限に抑える取組み（現況のまとめ⑥） ・ 密集市街地の改善（現況のまとめ①） ・ 治水対策の促進（現況のまとめ②⑥）	目標５ 市民などととともに水害や土砂災害の危険性を踏まえたハード・ソフト対策の推進による自然災害への対応

（３）まちづくりの方針

土地利用※に関する方針と主な施策

1 地域の特性に応じた良質な居住環境※の形成 目標2 目標3

良質な居住環境の形成

- ・商業地と周辺商業地の周辺には一般住宅地や専用住宅地などの住宅地を配置し、良質な居住環境の形成に努めます。
- ・工業系用途地域※で大規模な土地利用転換が生じる際は、用途地域の変更や地区計画※を活用し新たな市街地像に沿った土地利用に規制・誘導します。

都市型住宅の立地誘導・・・1

- ・景観に配慮しながら建物の共同化などにより土地の高度利用※を進め、快適で利便性の高い都市型住宅の立地を誘導します。

都市拠点における土地の高度利用化・高密度化・・・2

- ・空き地や低未利用地※の一体化により、土地の高度利用化を促進します。また市街地環境の整備や改善、良好な市街地住宅の供給に資するため、市街地再開発事業※や優良建築物等整備事業※を促進します。

2 乙川リバーフロント地区の賑わいと活力の創出 目標1 目標2 目標3 目標4

QURUWA戦略の推進

- ・QURUWA戦略による公民連携まちづくり※を推進することにより、暮らしの質の向上とエリアの価値の向上を図ります。
- ・河川、公園、道路といった公共空間では、周辺エリアへの波及を意識し公民連携による維持管理・利活用を図ります。
- ・商業空間の連続性を確保してまちなか居住を推進するため、低層部には商業や交流などの賑わい施設を、中高層部には集合住宅を誘導する立体的な用途に係る規制・誘導方針を検討します。
- ・建物の共同化にあわせて、商業施設にとどまらず、居住や文化、交流、医療、福祉、働く場などに係る施設を誘導し、まちなか居住や機能の複合化による賑わいを創出します。
- ・乙川周辺などの回遊性の高い通りでは、賑わいと交流に資するよう建物低層部の利活用や意匠・形態の制限を検討し、魅力あるまちなみを誘導します。

3 地域の特性に応じた都市機能※の導入・集積による利便性の高い市街地の形成

目標1 目標2 目標3

準都市拠点の形成・・・3

- ・準都市拠点の欠町・洞町周辺では、都市拠点を補完する都市機能の集積や、東側に広がる中山間地域も含めた広域的な地域住民の交流や生活を支える機能の維持・集積を図ります。

大規模商業施設周辺における適正な規制・誘導

- ・大規模商業施設が立地している工業系用途地域では、用途地域の見直しや地区計画の活用などにより、地区の実情に即した土地利用や建築活動の適正な規制・誘導を図ります。

沿道サービス施設の立地誘導

- ・主たる幹線道路の沿道は、沿道複合地として商業や業務などに係る沿道サービス施設の立地を誘導します。

都市計画道路※岡崎駅平戸橋線沿道の土地の有効活用

- ・中心市街地から岡崎駅周辺地区への賑わいの連続性を確保するため、都市計画道路岡崎駅平戸橋線沿道の低未利用地※の有効活用や、建物の共同化などによる土地の高度利用※を誘導します。

教育機能の維持・充実

- ・文教・学術地では教育、研究機能の維持・充実を図るため、必要に応じて方策を検討します。

4 多様な交流の拡大に資する観光産業交流機能の誘導 **目標1** **目標4****賑わいと交流を創出する施設などの誘導**

- ・交流人口※の増加のため、賑わいと交流を創出する施設や都市型ホテルなどの観光産業交流機能の立地を誘導します。

5 産業振興に資する産業用地の確保・誘導 **目標1** **目標3****良好な操業環境の保全**

- ・地域の西側の大規模工業施設が立地している地区は工業地として位置づけ、特別用途地区※や地区計画※などの活用により住宅地と区分しながら、良好な操業環境の保全を図ります。

6 無秩序な市街地拡大の抑制と市街化調整区域※の自然環境の保全 **目標2****無秩序な市街化の抑制**

- ・市街地の拡散を防止するため、無秩序な市街化を抑制します。

市街化調整区域の自然環境の保全・活用

- ・生物多様性の保全を図り市民が身近に自然を感じられるように、市街化調整区域の森林や農地などの保全・活用を推進します。

集落環境の維持

- ・地域の東側では森林や農地、河川といった自然環境を保全し、大規模集落地などでは生活環境※の維持に努めます。

市街地整備※に関する方針と主な施策**1 都市拠点などにおける都市機能※の更新や地域の特性に応じた魅力ある市街地の形成****目標1** **目標2** **目標4****乙川リバーフロント地区における市街地整備などの推進**

- ・東岡崎駅周辺では駅前広場の利便性や機能性の向上を図るため、南北自由通路などの整備を進めるとともに、周辺道路の混雑緩和とあわせて本市の玄関口にふさわしい市街地づくりを検討します。
- ・東岡崎駅周辺の建物は小規模で老朽化が進んでいるものも多いため、本市の玄関口にふさわしい都市機能の集積を目指して、市街地再開発事業※や優良建築物等整備事業※により、土地の高度利用を誘導します。

- ・交通結節点整備にあわせて、市街地再開発事業などを活用した駅ビルの再生などを促進し、賑わいと交流に資する駅機能の強化に努めます。
- ・駅を利用する歩行者などが安全で円滑に移動できるよう、東岡崎駅周辺におけるバリアフリー※化などの歩行者空間の整備を推進します。
- ・低未利用な公共資産について、周辺市街地の状況に応じて、公民連携事業などを活用し回遊性を高める土地利用※を検討します。
- ・商業機能の向上を図るため、康生地区などの商店街の空き店舗情報の発信やエリアへ波及するリノベーション※まちづくりの促進などにより、空き店舗の減少に取り組めます。また、低未利用地※が存在する街区では、都市利便増進協定※や立地誘導促進施設協定※などの活用により、再整備に向けて関係権利者などを支援し、賑わいと交流のある空間づくりを図ります。

景観の保全などに配慮した土地の有効利用・高度利用※

- ・中心市街地などの商業地においては、商業・業務機能の充実を図るため、景観の保全などに配慮しながら土地の有効利用や高度利用を誘導します。

2 低未利用地などの利活用の推進 目標2

空き家・空き地の活用

- ・居住環境※の維持・向上のため、多く発生している空き家・空き地の利活用を推進します。

道路・公共交通に関する方針と主な施策

1 広域道路網※の整備促進、幹線道路網の強化、身近な道路の整備推進

目標1 目標2 目標3

国道1号における快適空間づくり

- ・国道1号の道路空間の再配分による歩行者、自転車通行空間の充実を図るため、未整備区間の整備を促進します。

都市計画道路※などの整備

- ・地域内や地域間の円滑な交通を確保するため、都市計画道路岡崎環状線や東岡崎駅南線などの未整備路線について整備を推進します。
- ・八帖交差点や光ヶ丘交差点など地域の主要渋滞箇所の改善に向け、関係機関と連携し対策を検討します。
- ・東側の中山間地域の暮らしを支える県道南大須鴨田線や東大見岡崎線などの整備を促進します。
- ・地域内に存在する法指定踏切の解消に向け、関係機関と連携して対応を検討します。
- ・橋りょうなどの道路構造物は、定期的な点検と計画的な補修・補強を実施し予防保全を図ります。

2 安全で快適な歩行者、自転車通行空間の確保 目標3

中心市街地の歩行者空間の充実

- ・まちなかを人中心の空間へと転換し、多様な活動を可能とするウォーカブルなまちづくりを推進します。

中心市街地の回遊性、滞留性の向上・・・4

- ・乙川や岡崎城、八丁味噌の蔵並みなどの地域資源を中心市街地の活性化に活用するため、岡崎城下二十七曲りの整備や岡崎城から八丁蔵通りにおける案内板・サインなどの整備により回遊性、滞留性の向上に努めます。

歩行者や自転車の通行空間の確保

- ・歩行者や自転車利用者が安全で快適に移動できるよう身近な道路の整備を進めます。
- ・通学路交通安全プログラムに基づき、通学路の交通安全対策を推進します。
- ・自転車通行帯が設置されている道路は国道 248 号などの一部区間に限定されているため、主たる幹線道路にあっては沿道の状況などに配慮しながら、自転車通行帯などの設置を検討し、そのネットワーク化に努めます。
- ・自転車ネットワークの構築にあわせて、都心ゾーン内の回遊性向上のため、シェアサイクルシステム※を推進します。
- ・賑わい、交流、憩いを演出するため、公開空地※などを確保し宅地と道路との一体的な歩行者空間整備を誘導します。

3 鉄道やバスなどの連携による公共交通ネットワークの構築 目標2 目標3

都心※と他地域との連携強化

- ・都心と中山間地域間のバス交通の連携強化を図るため、交通結節機能※の強化や東西と南北のバス基幹軸などの維持・確保を図ります。

バス交通の円滑化

- ・幹線バスネットワークの再編にあわせ、バスなどの公共車両が優先的に通行できるように支援するシステムであるPTPS（公共車両優先システム）の基幹バス軸への適用やバス優先レーンの導入などを検討します。

地域内交通の充実

- ・中山間地域では生活の足としての交通を確保するため、地域での主体的な取組みを基礎とした移動手段の確保と利便性の向上に努めます。

4 交通結節点の利便性向上のための環境整備、ユニバーサルデザイン※化の推進

目標2 目標3

交通拠点の環境改善

- ・中岡崎駅、岡崎公園前駅のバリアフリー※化など、駅環境の改善を図ります。

交通結節点の環境改善

- ・公共交通をより多くの人により便利に使えるよう、パークアンドライド※やサイクルアンドライド※などの乗り継ぎ利便性の向上を図るとともに、快適な待合空間の整備などバス停環境の改善を検討します。また、駐車場整備地区を再検討します。

公園・緑地に関する方針と主な施策

1 生活に密着した公園の整備推進 目標3 目標4

岡崎公園の整備

- ・歴史的景観を維持し保全するため、岡崎公園の再整備に取り組めます。

2 生産緑地※などの自然環境の保全 目標3 目標5

生産緑地の保全・活用

・都市農業※の保全やグリーンインフラ※の観点から、生産緑地の保全と活用を推進します。

河川・上下水道に関する方針と主な施策

1 治水・浸水対策の強化 目標3 目標5

八帖雨水ポンプ場の更新・増強、六名雨水ポンプ場の新設

・市街地内の雨水排水能力を高めるために、八帖雨水ポンプ場を更新・増強し、六名雨水ポンプ場の整備を推進します。

河川改修などの促進

- ・矢作川の河川整備流量を安全に流下させるために、河道掘削や樹木伐開などを行い必要な河道断面を確保する取組みを促進します。
- ・洪水による災害の発生の防止や被害の軽減のため、乙川流域圏（乙川や伊賀川など）の河川改修を促進します。
- ・河川情報の収集と情報伝達体制、警戒避難体制の充実を図ります。

2 親水性の高い水辺空間の創出と活用 目標1 目標2 目標3 目標4

乙川河川緑地の活用

・乙川は中心市街地の貴重な公共空間であり、交流機能や居住環境※の向上のため、乙川河川緑地の活用を図ります。

景観・自然環境に関する方針と主な施策

1 景観計画に基づく歴史・文化資源や景観の保全 目標2 目標3 目標4

景観の保全と創出

・古くから守られてきた本市らしい優れた景観と新たに整備された景観を、市民共通の財産として次代に引き継いでいくため、乙川、岡崎城、籠田公園、八丁味噌の蔵並み周辺における景観の保全と創出に取組みます。

眺望景観の保全・・・5

・岩津地域の大樹寺から岡崎城が眺望できるため、景観法や岡崎市水と緑・歴史と文化のまちづくり条例などの活用により、岡崎城への眺望の保全に努めます。

2 歴史・文化資源のネットワーク化による観光振興の促進 目標2 目標4

歴史・文化資源のネットワーク

・中心市街地を東西に走る岡崎城下二十七曲りは、旧東海道岡崎宿を今に伝える歴史・文化資源であり、沿道の社寺やその他集客施設を連絡する散策路として保全します。

3 乙川や矢作川などの水辺空間の環境や眺望の保全による良好なまちなみ景観の誘導

目標2 目標3 目標4

乙川河川景観の保全

・乙川は市街地における広大なオープンスペース※の視点場として、またそこに架かる殿橋、明神橋は岡崎城への眺望ラインの起点として位置付けられていることから、これら視点場からの良好な都市景観を保全するため、建物などの規制・誘導方策を検討します。

4 無秩序な開発の抑制による自然環境の保全 目標2 目標3 目標4 目標5

市街地近郊の緑の保全・活用

- ・生物多様性の保全を図り市民が身近に自然を感じられるように、市街地近郊の緑地や森林などを保全・活用します。

防災に関する方針と主な施策

1 防災都市基盤の強化による災害に強い都市づくりの推進 目標3 目標5

公共施設の耐震化

- ・橋りょうやため池などの公共施設の耐震化を推進します。

防災機能を有する道路や広場などの整備

- ・災害時の地域住民の安全を確保するため、避難路である道路や避難地、火災延焼防止機能を有する広場などの整備を図ります。

無電柱化の推進

- ・災害に強い都市を目指して、国道1号や国道248号などの緊急輸送道路※や、県道岡崎幸田線などの主要な道路の無電柱化を促進します。

密集市街地の改善

- ・密集市街地では地域住民との連携を図り、古くからのまちなみに配慮しながら、安全で安心な居住環境※の確保に努めます。

2 土砂災害対策の強化 目標5

土砂災害の防止

- ・森林の保全や災害防止施設の整備を促進し、土砂災害の防止に努めます。

3 復興事前準備の取組みの推進 目標5

地籍調査※の推進

- ・被災後の早期回復などのため地籍調査を推進します。

災害に備える体制の検討

- ・市民や事業者などとともにまちの防災性を向上させる取組みを促し、災害に強く早急な復旧・復興ができる体制を検討します。
- ・地震時の延焼危険性や避難・消防活動の困難性が高い地区を中心に、地区計画※などにより災害に強いまちづくりを進めます。

まちづくり構想図(中央地域)

