

岡崎市都市拠点基本計画

岡 崎 市

岡崎市都市拠点基本計画

目 次

1	計画概要	1- 1
1.1	策定の目的	1- 1
1.2	計画の位置づけ	1- 2
1.3	計画対象区域の選定	1- 3
1.4	計画期間	1- 5
2	現状の整理	2- 1
2.1	上位関連計画の整理	2- 1
2.2	区域の現況	2- 4
2.3	区域の特性と課題	2- 6
2.4	公民連携の取組み状況	2-12
2.5	市民・事業者の意向	2-13
3	区域の将来像等とエリアの設定	3- 1
3.1	将来像の設定	3- 1
3.2	まちづくりの方向性	3- 2
3.3	地区区分	3- 3
3.4	エリアの設定	3- 4
4	集中的に事業・施策を実施すべきエリアの選定	4- 1
4.1	エリアの選定	4- 1
4.2	活用する事業と施策	4- 2
5	実現に向けた取組み	5- 1

1 計画概要

1.1 策定の目的

本市の中心である東岡崎駅周辺や岡崎駅周辺は、岡崎市都市計画マスタープランに掲げる都市づくりの目標である「駅や駅周辺の都市機能強化による産業振興」や「コンパクト・プラス・ネットワークの取り組みによる持続可能な都市構造への転換」、岡崎市立地適正化計画の基本方針に掲げる「居住を支える生活機能や広域的な都市機能が集積し、にぎわいと交流あふれる都心ゾーンと公共交通基幹軸を中心に、歩いて暮らしやすい生活圏の形成」が必要な区域です。

本計画は、社会情勢の変化へ対応し、将来にわたって持続可能な都市づくりが進められるよう、上位関連計画での位置づけや両拠点の特性と課題等を明らかにしたうえで、集中的に事業・施策を実施すべきエリアの選定と、市街地再開発事業や優良建築物等整備事業、地区計画等の施策方針を定めることを目的とします。

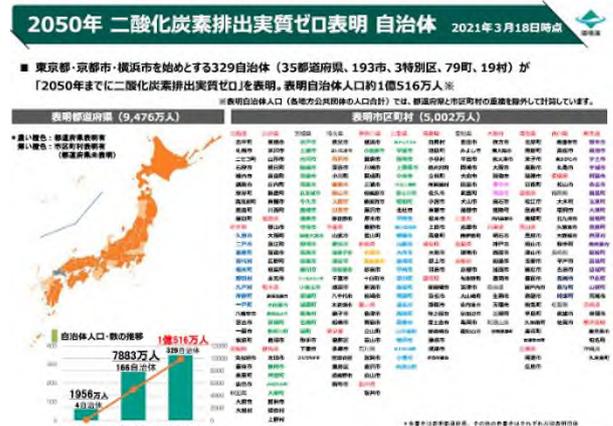
(1) 社会情勢の変化

我が国においては、「誰一人取り残さない」持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現を目的としたSDGsの達成に向けて積極的な取り組みが行われています。

2020（令和2）年7月に「SDGs未来都市」に選定された本市においても、SDGsの考え方を活用した誰一人取り残さないまちづくりを進めています。その中の取り組みの一つとして、2020（令和2）年2月にゼロカーボンシティの表明を行い、2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、脱炭素社会の実現に向けた取り組みを進めています。



資料：持続可能な開発目標（環境省）



資料：内閣府

また、国土交通省は、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の形成を目指して、2019（令和元）年からウォーカブルなまちづくりを地方自治体と共に推進しています。本市は、「ウォーカブル推進都市」として、居心地がよく歩きたくなるまちなかづくりに取り組んでいます。

一方、新型コロナ危機により、人々のライフスタイルや価値観が大きく変わっています。新たな日常（ニュー・ノーマル）への対応も考慮しつつ、働きやすく住みやすい快適な環境、ゆとりある

1.3 計画対象区域の選定

対象区域は、都市計画マスタープランにおける拠点の位置づけを整理した上で選定します。

(1) 都市像と都市づくりの目標

岡崎市都市計画マスタープランにおいて、都市づくりの基本理念を「自然・歴史・文化を礎に 新たなくらしと活力を創造する風格ある都市 岡崎」とし、5つの都市の将来像とそれに対応する都市づくりの目標を設定しています。

都市像と都市づくりの目標

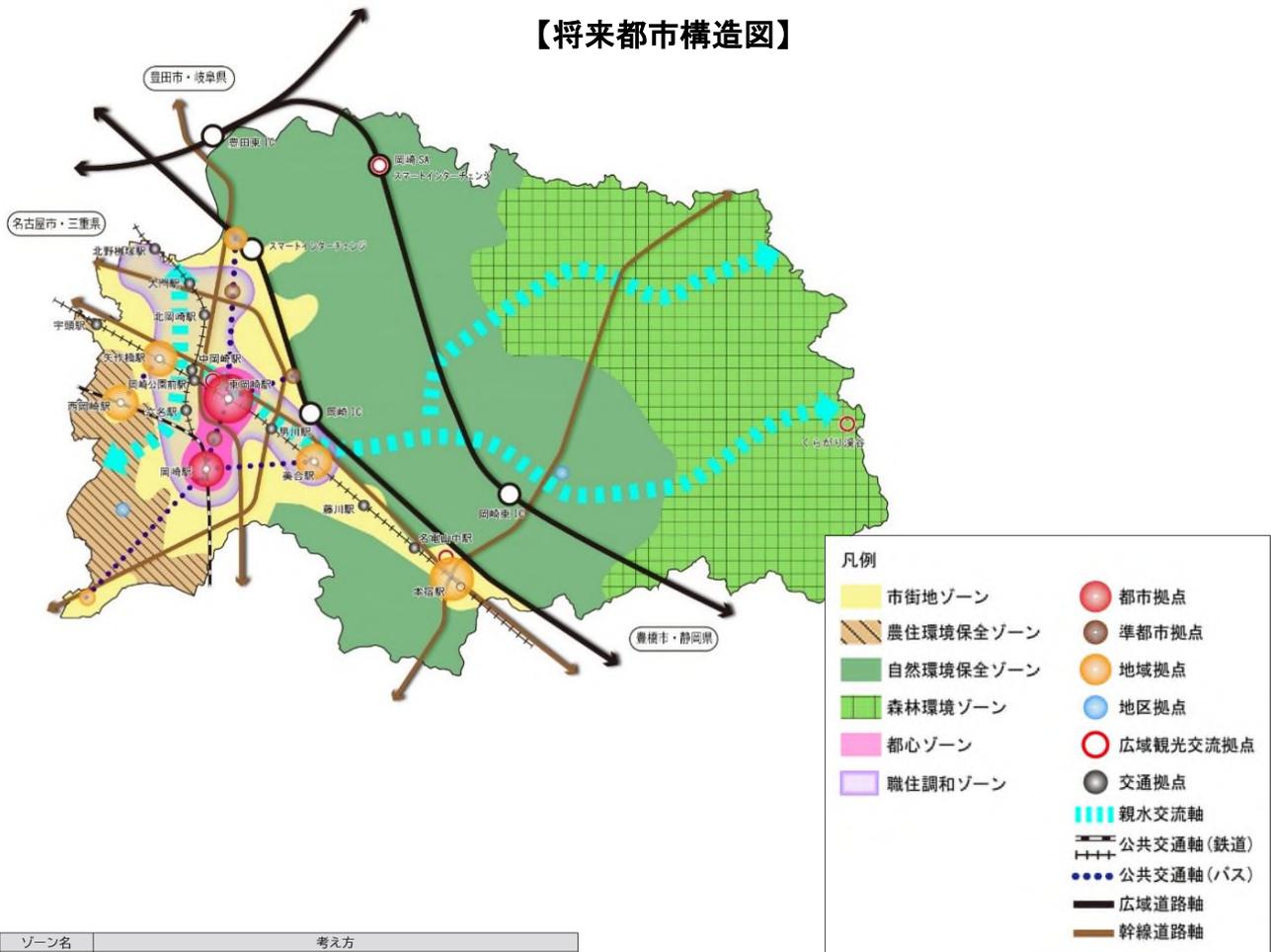
<p>【都市像1】 新たな活力を創造する都市</p> <p>目標1 新たな企業用地確保とその周辺の基盤整備による西三河都市計画区域の拠点としての機能の強化 目標2 市内企業の産業競争力の向上 目標3 駅や駅周辺の都市機能強化による産業振興</p>	<p>【都市像3】 住みやすい、住み続けられる都市</p> <p>目標1 暮らしやすさと豊かさを実感できる快適な居住環境の創造 目標2 地域資源を生かした魅力ある生活空間づくりの推進 目標3 誰にもやさしい交通環境の整備</p>
<p>【都市像2】 将来にわたって持続可能な都市</p> <p>目標1 コンパクト・プラス・ネットワークの取組みによる持続可能な都市構造への転換 目標2 公民連携まちづくりや既存ストックの効率的な利活用の推進 目標3 地域コミュニティの維持 目標4 自然環境と調和した都市づくり 目標5 新技術導入による持続可能な都市の実現</p>	<p>【都市像4】 自然・歴史・文化の趣を実感できる都市</p> <p>目標1 地域資源を活用した観光まちづくりの推進 目標2 賑わい・交流を促進する環境の創造 目標3 地域資源のリデザインによる魅力ある公共空間の整備</p>
	<p>【都市像5】 安全安心に暮らせる都市</p> <p>目標1 防災機能の強化により誰もが安全で安心に暮らせる市街地の形成 目標2 被害を最小限に抑制するため市民や事業者等と行政が一体となった防災力の強化</p>

(2) 本市の将来都市構造における都市拠点等の位置づけ

岡崎市都市計画マスタープランでは、将来都市構造を「土地利用（ゾーン）」「拠点」「軸」で示しています。「土地利用（ゾーン）」は、現況の土地利用等を踏まえ、市街地、郊外部、山間部の土地利用を明確化し、都市環境と自然環境が調和した都市構造を、「拠点」は、鉄道駅などの交通結節点を中心にして都市機能を集約し、それら拠点が相互に連携、補完できるような効率的な都市構造を目指して設定されています。

本市の骨格を成す都市構造上重要なエリアである東岡崎駅及び岡崎駅周辺は、「土地利用（ゾーン）」の中でも「都心ゾーン」に、また、「拠点」の中でも「都市拠点」として位置付けられており、複合的な高次都市機能の集積や土地の高度利用化等とQURUWA戦略等の公民連携の取組みを進めるエリアとされています。

【将来都市構造図】

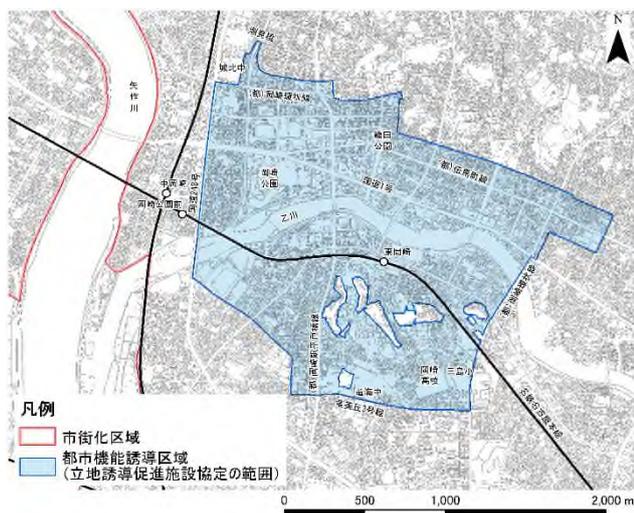


ゾーン名	考え方
市街地ゾーン	市街地では、計画的な都市基盤整備、低未利用地の有効活用などにより、市民の多様なニーズを踏まえた、快適な居住環境の創出を図ります。また、大規模な工業団地などが集積する地区では、工業機能の高度化や集積強化、魅力ある就業環境の創出を図ります。
農住環境安全ゾーン	既存集落地周辺の優良農地が連なる地域では、生業としての農業を維持するため優良農地の保全と計画的な生産基盤の整備を進めます。また、魅力ある生活空間を創出するため、既存集落地の生活環境の整備や田園環境に親しむ交流環境づくりなど、農業と居住環境が調和した土地利用を進めます。
自然環境安全ゾーン	市街地周辺の森林、農地、河川などは本市の都市構造を支える重要な要素であり、無秩序な市街化を抑制し、その自然環境などの保全を図ります。また、既存集落地などにおける生活環境の充実や、自然を生かした交流空間などの市民が憩える場を創出するなど、自然と共生する地域づくりを進めます。
森林環境ゾーン	水源地域を形成する森林地域では、水源涵養機能や特色ある農林水産資源の保全に努めるとともに、地域資源である豊富な自然を活用した観光産業や林業の振興、交流環境づくりによる賑わいと活気を創出するといった森林と共生する地域づくりを進めます。
都心ゾーン	乙川リバーフロント地区を中心とした東岡崎駅周辺から岡崎駅周辺を結ぶ区域では都心ゾーンとして、居住機能、商業・業務機能、文化・交流機能、行政機能などの複合的な高次都市機能の集約を進めるとともに土地の高度利用を誘導します。また区域内に点在する自然・歴史・文化といった地域資源を生かしつつ、公民連携により新しい暮らし方や働き方、遊び方を生み出し、西三河都市計画区域の拠点にふさわしい賑わいと交流の都心づくりを図ります。
職住調和ゾーン	市街地周辺に配置し、産業機能を維持し働く場と居住の調和を図ります。

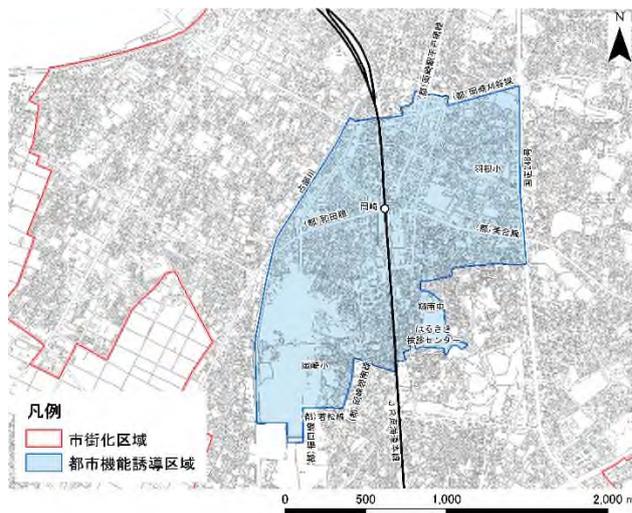
拠点名	拠点的定義	該当する箇所
都市拠点 (2カ所)	本市の中心であり、市内外の広域的な圏域を想定した拠点	東岡崎駅周辺、岡崎駅周辺
準都市拠点 (3カ所)	都市拠点とともに、比較的広域から人が集まる圏域を想定した拠点	大樹寺バスターミナル周辺、欠町・洞町周辺、戸崎町周辺
地域拠点 (6カ所)	市街化区域内で概ね支所圏域を対象とした公共交通機関を利用して都心ゾーンにアクセスすることができる鉄道駅周辺、主要なバス停留所とした拠点	美合駅周辺、本宿駅周辺、矢作橋駅周辺、西岡崎駅周辺、岩津バス停留所、中島バス停留所
地区拠点 (2カ所)	地区の日常生活圏の中心となり、地域拠点を補完する拠点	六ツ美市民センター周辺、額田センター周辺
広域観光交流拠点 (4カ所)	広域交通の優位性や地域資源を活用した多様な広域交流の拠点	岡崎城周辺、本宿駅西周辺、岡崎SA周辺、くらがり溪谷周辺
交通拠点 (10カ所)	日常生活に密接する鉄道駅を中心とした拠点	宇頭駅、岡崎公園前駅、男川駅、藤川駅、名電山中駅、北野塚駅、大門駅、北岡崎駅、中岡崎駅、六名駅
生活拠点	市街化調整区域や都市計画区域外で生活する上で必要となる機能やサービスがある拠点	今後、地元を主体として機能や位置を検討

(3) 対象区域の設定

以上により、本計画の対象区域は、都市づくりの目標に掲げる「駅や駅周辺の都市機能強化による産業振興」や「コンパクト・プラス・ネットワークの取組みによる持続可能な都市構造への転換」「公民連携まちづくりや既存ストックの効率的な利活用の推進」等に関連するまちづくりを進めることが必要な区域である都市拠点（東岡崎駅周辺、岡崎駅周辺）とします。



都市拠点（東岡崎駅周辺）



都市拠点（岡崎駅周辺）

1.4 計画期間

計画期間は、岡崎市都市計画マスタープランとの整合を図り、2021（令和3）年度から2030（令和12）年度までの概ね10年間とします。また、計画の内容は、社会情勢の変化や関連計画の策定等に応じて適切に見直しを行います。

2 現状の整理

2.1 上位関連計画の整理

(1) 上位関連計画

対象区域の上位関連計画における位置づけは、以下のとおりです。

表 2-1 各対象区域の上位関連計画における位置づけ (1)

	上位関連計画	策定期期	目標年度(計画期間)	東岡崎駅周辺の位置付け	岡崎駅周辺の位置付け
1	第7次岡崎市総合計画	2021(令和3)年3月	2050(令和32)年度	30年後に本市の目指す将来像を定めたうえで、その実現を見据えた10年間の分野別の政策指針と未来投資計画を示しています。 将来都市像：一步先の暮らしで三河を拓く 中枢・中核都市おかざき 分野別指針：(まち) = (環境) (1) 暮らしを支える都市づくり (2) 暮らしを守る強靱な都市づくり (3) 持続可能な循環型都市づくり (ひと) = (社会) (4) 多様な主体が協働・活躍できる社会づくり (5) 健康でいきがいをもって活躍できる社会づくり (6) 女性と子どもがいいきと輝ける社会づくり (7) 誰もが学び活躍できる社会づくり (しごと) = (経済) (8) 商業と観光が成長産業となる地域経済づくり (9) ものづくりが柱であり続ける地域経済づくり (行政運営) (10) スマートでスリムな行政運営の確立	
2	岡崎市都市計画マスタープラン	2021(令和3)年3月	2030(令和12)年度	【将来都市構造】乙川リバーフロント地区を中心とした東岡崎駅周辺から岡崎駅周辺を結ぶ区域では 都心ゾーン として、居住機能、商業、業務機能、文化・交流機能、行政機能などの 複合的な高次都市機能の集約を進めるとともに土地の高度利用を誘導 する。また区域内に点在する自然・歴史・文化といった地域資源を生かしつつ、 公民連携により新しい暮らし方、働き方、遊び方を楽しむまち を創り出し、西三河都市計画区域の 拠点にふさわしい賑わいと交流の都心づくり を図るとしています。 【地域別構想】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るとして います。	【地域別構想】岡崎駅周辺では 商業、文化、交流機能の強化、充実を進めるとして います。
3	岡崎市立地適正化計画	2019(平成31)年3月	2040(令和22)年度	両駅周辺が都市機能誘導区域の中で、 都市拠点 として位置づけられており、居住誘導区域の中でも土地の高度利用・高密度化を促し、居住誘導を図る 居住誘導重点区域 にあります。 【都市機能の誘導方針】歴史文化を活かした魅力の継承と創造、新たな交流とにぎわいの創造に向け、広域からの集客力向上や乙川の水辺空間を活かした交流・にぎわいに資する教育機能、商業機能や文化・交流機能等の集積を高めるとともに、子育て支援機能について誘導を図るとしています。 【誘導施設】 ○商業施設(売場面積3,000㎡を超える大規模小売店舗に限る) ○大学・短期大学・高等専門学校・専修学校 ○子育て支援施設(育児相談・一時預かり・サークル支援など) ○にぎわいと交流の創造に資するかわまちづくりに寄与する、都市施設と一体的に整備される商業・飲食機能を含んだ複合施設、乙川の水辺空間と連携した商業機能を含んだ複合施設 ○にぎわいと交流の創造に資するかわまちづくりに寄与する商業や飲食機能、コンベンション機能を有するホテル等の複合施設	【都市機能の誘導方針】回遊性とにぎわいあるまちづくりを進めるため、文化交流・行政機能を核としながら人が集い溜まることのできる教育機能や商業機能の集積を高めるとともに、本市南部で不足している高度な救急医療体制を確保するための医療機能、並びに子育て支援機能について誘導を図るとしています。 【誘導施設】 ○高度な救急医療病院、 ○商業施設(売場面積3,000㎡を超える大規模小売店舗に限る) ○大学・短期大学・高等専門学校・専修学校 ○子育て支援施設(育児相談・一時預かり・サークル支援など) ○人が集い溜まることのできる空間の創出に寄与し、都市施設と一体的に整備される地域住民を始め人々の交流を図るコンベンションや飲食機能を含んだ複合施設
4	岡崎市緑の基本計画	2021(令和3)年3月	2030(令和12)年度	東岡崎駅周辺では、岡崎市を特徴づける緑として岡崎公園一帯の管理や、東海道や六所神社のマツ並木を保全し、岡崎市の歴史的景観を維持するとしています。また、乙川、伊賀川、岡崎公園などの桜並木(桜の名所)では、既存の桜並木の保全や維持管理を図るとともに、新たな公共用地をはじめとして桜などの彩りある緑の充実に努めるとしています。	岡崎駅周辺は、今後も地域の魅力向上や活性化につながるものとして、民間事業者など幅広い主体の関わりのもとに実施する「花と緑のまちづくり」に取り組むことを目指すとしています。
5	岡崎市地域公共交通網形成計画	2016(平成28)年5月	2021(令和3)年度	複数の交通手段が接続し乗換えが行われる場所として「交通結節点(鉄道駅型)」と位置づけ、公共交通利用環境の向上を目指すこととしています。	

表 2-1 各対象地区の上位関連計画における位置づけ (2)

	上位関連計画	策定期期	目標年度(計画期間)	東岡崎駅周辺の位置付け	岡崎駅周辺の位置付け
6	岡崎市観光基本計画ウィズ・コロナ期観光戦略	2020(令和2)年12月	2023(令和4)年3月	新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえ、臨時的に「新しい生活様式」状況下での観光対応、施策を考えるウィズ・コロナ期観光戦略を策定しています。戦略の展開としては、本プロジェクトに対応する「拠点展開」、エリアを段階的に拡大する「圏域展開」、国県施策等との「連携展開」を複合的に展開することを挙げています。また、当面の取組として、「家康公キャンペーン」と「誘客多角化プラン」の二つを施策イメージとして進めることとしています。	
7	第2次岡崎市文化振興推進計画	2017(平成29)年3月	2026(令和8)年度	主要施策の「基本施策 3-2 賑わい交流の拠点エリアにおける商業機能の充実・活性化」に、賑わい交流の拠点エリアとしての位置付けを有する「東岡崎駅周辺」「岡崎駅周辺」における商業機能の充実を推進・支援を挙げ、公民連携による多様なプロジェクトによる賑わい創出につながる取り組みを推進・支援するとし、150事業以上を目標値としています。	
8	岡崎市景観計画	2020(令和2)年3月	—	市街地を流れる乙川の河川空間や、新たなまちのシンボルとして整備された 籠田公園、中央緑道等 が、中心市街地の景観の骨格を成すとして、当該地区を 景観重要公共施設 (中心市街地地区)として定めています。	—
9	岡崎市歴史的風致維持向上計画	2016(平成28)年5月	2025(令和7)年度	東岡崎駅周辺を含めた社寺の多く分布する区域、東海道沿いの区域を「岡崎城下及び東海道地区」として定め、歴史的風致を構成する文化財や人々の活動の維持、発展に寄与する施策を一体的かつ重点的に推進する区域としています。	
10	岡崎市住宅マスタープラン	2010(平成22)年3月	2021(令和3)年度	3つの住まい向上プロジェクトのうちの一つ「まちなか居住の推進」の対象地域として、中心市街地(康生地区、東岡崎駅周辺地区、中岡崎駅と岡崎公園前駅周辺地区)を中心とした市街地を指定しており、「子育て世帯や高齢者世帯が住み続けられる、活気のある快適な住まい・まちづくり」を目標に挙げています。また、右記の「子育て世代支援」の対象地域として全市を指定しています。	3つの住まい向上プロジェクトのうちの一つ「子育て世代支援」の対象地域として全市を指定しており、「地域のなかで、ふれあい助け合いながら安心して子育てできる住まい・まちづくり」が目標に挙げています。
11	岡崎市地域包括ケア計画	2021(令和3)年3月	2023(令和5)年度	市内に8つの「日常生活圏」を定め、これを単位として地域密着型サービス等の提供や、地域における継続的な支援体制の整備を進め、介護が必要になっても、できる限り住み慣れた地域での生活を継続できる仕組みづくりを進めていくこととしています。市内には小学校区を担当区域とした地域包括支援センターが20か所設置されており、都市機能誘導区域内には、 東岡崎駅周辺地域、岡崎駅周辺地域に1か所ずつ地域包括支援センター が設置されています。	
12	第2期岡崎市子ども・子育て支援事業計画	2020(令和2)年3月	2024(令和6)年度	基本施策の1つに「子育てを支援する生活環境の整備」を掲げ、その中の推進施策として「安心して外出できる環境の整備」を定めています。具体的には、都市公園等の屋外の遊び場や図書館交流プラザ内の中央図書館・子ども図書室など子育て家庭が安心して外出できる場の提供、全天候型の子どもの遊び場など子育て家庭のニーズへの対応、 安全・安心な歩行空間の整備や交通バリアフリー化の推進 等を挙げています。	
13	第4次岡崎市障がい者基本計画・岡崎市障がい福祉計画	2015(平成27)年3月	2020(令和2)年度	障がい者のための施策の1つに「快適な生活空間を確保する《生活環境》」を定めています。具体的な施策としては、「障がい者にやさしい公共空間の確保」として、公共施設の バリアフリー化の推進 、公益施設のバリアフリー化の促進、ユニバーサルデザイン化の推進を、「移動手段の確保」として、公共交通機関の充実、交通安全対策の推進、各種外出支援サービスの充実、外出に関する経済的支援制度の活用を挙げています。	
14	岡崎市地域防災計画	—	—	地震災害対策計画では、防災まちづくりの推進として、都市構造そのものの防災性を高めるため、 延焼遮断空間等の防災空間の確保 、防災拠点の整備、避難施設の整備、 市街地整備の推進 等の各種防災対策を行い、計画的かつ総合的に推進するとしています。風水害等対策計画では、災害予防対策として都市の防災構造化事業を挙げており、都市計画は、土地利用計画に即して土地区画整理事業等による面的整備を行うとともに、公園、緑地等の公共空地、道路等の交通施設と上下水道等の都市施設は、風水害等の防災面にも重点を置いて整備するとしています。	
15	岡崎市総合雨水対策計画	2016(平成28)年7月	—	基本施策に「水害リスクの回避」を定め、その中のプロジェクトの1つとして水害リスクの低い土地へ住宅・都市機能を誘導する「 水害リスクを考慮したまちづくり 」を挙げています。	
16	岡崎市防災都市づくり計画	2019(平成31)年3月	概ね10年で見直し	防災都市づくりを推進するための取組み項目として、都市機能誘導区域内に居住機能や日常生活サービス施設等の積極的な誘導を図る「災害リスク情報を活用した土地利用の誘導」、延焼遮断効果が期待される道路や公園・広場等の整備を推進する「 延焼拡大の抑制 」、道路整備やまちづくりルールの検討等による「避難・応急活動のためのルートの確保」等を挙げています。	
17	岡崎市産業労働計画	2021(令和3)年3月	2030(令和12)年度	商工振興計画の評価の商業編(基本戦略3)に中心市街地の商業活性化の推進として、 東岡崎駅周辺整備 が事業として挙げています。 主要施策の「基本施策 3-2 賑わい交流の拠点エリアにおける商業機能の充実・活性化」に、賑わい交流の拠点エリアとしての位置付けを有する「東岡崎駅周辺」と「岡崎駅周辺」における商業機能の充実を推進・支援を挙げており、 公民連携による多様なプロジェクトによる賑わい創出につながる取り組みを推進・支援 するとし、150事業以上を目標値としています。	—
18	岡崎市無電柱化基本計画	2016(平成28)年3月	—	景観重要道路、景観形成重点地区、乙川リバーフロント地区を無電柱化の重点整備地区 に位置づけており、国道1号、主要地方道岡崎足助線、県道岡崎幸田線、市道岡崎郵便局北線、元能見康生通西線、伝馬町線などの無電柱化を進めています。また、乙川沿い、中央緑道周辺の県道、市道において、新規・継続の整備を計画しています。	岡崎駅周辺のバリアフリー重点整備地区 において無電柱化を進めており、県道桑谷柱線、市道羽根東荒子線、駅東1号線などの無電柱化が完了しています。また、駅西のエリアや岡崎駅南土地区画整理事業の区域内の県道、市道において、新規・継続の整備を計画しています。

(2) 個別計画・事業

対象区域の個別計画・事業の状況は以下のとおりです。

1) 東岡崎駅周辺における個別計画・事業の状況

表 2-2 個別計画・事業の状況（東岡崎駅周辺）

	個別計画・事業	策定期期	目標年度（事業期間）	内容
1	乙川リバーフロント地区 公民連携まちづくり基本 計画QURUWA戦略	2018（平成30）年 3月	2040（令和22）年（概ね20 年後）	<p>【QURUWA戦略】乙川リバーフロント地区（RF地区）内の豊富な公共空間を活用して、パブリックマインドを持つ民間を引き込む公民連携プロジェクト（QURUWAプロジェクト）を実施することにより、その回遊を実現させ、波及効果として、まちの活性化（暮らしの質の向上・エリアの価値の向上）を図る</p> <p>【RF地区全体の将来像】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○歩いて楽しく、自転車で回れて、車で来やすいまち ○個性的な7つのエリア（りぶら、籠田公園西、セントラルアベニュー、乙川、伊賀川・岡崎公園、東岡崎駅、中央）の特徴を磨き上げることで、めぐる楽しさが一層向上したエリア ○エリアをめぐる充実した交通機能（自転車・バス・歩行動線の連携） ○子ども連れでも安心して快適に過ごせるような歩行者優先のエリア ○車で分かりやすいアクセスルートと集約配置された駐車場 <p>【QURUWAプロジェクト】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○QP1 PPP活用拠点形成事業（太陽の城跡地） ○QP2 PPP活用公園運営事業（桜城橋橋上広場・橋詰広場） ○QP3 PPP活用拠点形成事業（東岡崎駅北東街区） ○QP4 乙川かわまちづくり事業 ○QP5 PPP活用公園事業（籠田公園・中央緑道） ○QP6 PPP活用拠点形成事業（暫定駐車場） ○QP7 道路再構築事業
2	東岡崎駅北口駅前広場整備計画	2010（平成22）年 2月	【短期整備】 2012（平成24）年度	<ul style="list-style-type: none"> ○駅舎、駅前広場、駅ビル等の一体的な整備を行うことにより、交通結節点機能の強化を図る ○公共交通の利用促進を図り、また、高齢社会における日常的な生活の利便性の確保を図る ○岡崎市の広域的な交流拠点として、多様な都市機能が集積し連携する「にぎわいと交流」を創造する拠点整備を展開 ○地域特性である緑豊かな乙川や六所神社との関連に配慮し、すぐれた景観の創出が目標
3	北東街区有効活用事業	2016（平成28）年 3月	2019（令和元）年度	人と乙川を結び「にぎわいと憩い」が共存し、都市に活力が生まれる魅力ある空間の創出を目指し、将来的にも持続可能な、周辺景観と調和した「魅力ある都市空間」の創造、駅周辺や乙川などの都市機能とつながり、施設整備による集客とその回遊を促す「にぎわい空間」の創出、乙川河川緑地と一体となった「憩いの空間」の創出が目標
4	土地区画整理事業・ 市街地再開発事業	—	—	<p>戦災復興土地区画整理事業が昭和21年～31年度に施行</p> <p>本町康生西第1第一種再開発事業が昭和45年～47年度、本町康生西第2第一種再開発事業が昭和47年～昭和52年度に施行</p>
5	岡崎市優良建築物等整備 事業	—	—	岡崎市優良建築物等整備事業補助金交付要綱に基づき、民間建築において、土地利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備事業に対して補助金を交付する事業 ※補助金の交付の対象とする区域については、都市機能誘導区域のうち、東岡崎駅周辺も対象（令和2年4月1日から）

2) 岡崎駅周辺における個別計画・事業の状況

表 2-3 個別計画・事業の状況（岡崎駅周辺）

	個別計画・事業	目標年度（事業期間）	内容
1	岡崎市シビックコア地区整備事業	1996（平成8）年～2019（令和元）年	<p>【地区整備の基本方針】</p> <p>北端に「シビック交流拠点（岡崎シビックプラザ）」、南端に「交流拠点（市）」を配置して、この交流拠点を結び軸上にクラスター（ぶどうの房）状の民間拠点開発と望ましい民間建築物を誘導し、立地特性を活かした回遊性と賑わいのあるまちづくりをすすめる</p> <p>これら2つの交流拠点間を整備し、以下の視点を取り入れ、回遊性と賑わいのある魅力的なまちづくりを推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ○歩車道分離の緑あふれる並木道 ○ライトアップされたストリート ○歩行者重視のストリート ○モニュメント・ストリートファニチャー ○広場・公開空地の創出
2	土地区画整理事業	—	羽根地区が昭和48年～55年度、柱地区が昭和47年～平成9年度、岡崎駅西地区が昭和50年～平成15年度に施行、岡崎駅東、岡崎駅南、岡崎駅針崎若松地区が施行中
3	優良建築物等整備事業	—	岡崎市優良建築物等整備事業補助金交付要綱に基づき、民間建築において、土地利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備事業に対して補助金を交付する事業 岡崎駅周辺において2014（平成26）年～2016（平成28）年に1件実施

2.2 区域の現況

対象区域の現況を、人口、土地利用状況、建物利用状況、交通、都市機能、経済活動、ハザード（土砂、浸水）の観点で、次頁に整理します。

表 2-4 対象区域の現況

項目		時期	出典	東岡崎駅周辺	岡崎駅周辺	
1	人口	人口密度	平成27年	都市計画基礎調査	区域内のほとんどが50～80人/haであり、岡崎公園の北部と南部に80人/ha以上のブロックがみられます。	区域内のほとんどが50～80人/haとなっています。
		人口増減	平成22年～平成27年	都市計画基礎調査	区域の南西部や北西部に250m四方当たり50人以上増加したブロックがみられる一方で、国道1号沿道では、250m四方当たり40人以上が減少したブロックがみられます。	岡崎駅の東西に250m四方当たり50人以上増加したブロックがみられる一方で、駅東側に250m四方当たり40人以上が減少したブロックがみられます。
		高齢者割合	平成27年	都市計画基礎調査	乙川の北側の区域が30～40%であり、 高齢者割合が高くなっています。	区域内のほとんどが30%未満であり、 高齢者割合は低くなっています。
		高齢者人口増減	平成22年～平成27年	都市計画基礎調査	区域の北西部で250m四方当たり50人以上増加した地域がみられるが、東岡崎駅周辺や乙川沿いで250m四方当たり10人以下が減少したブロックがみられます。	区域の西側では、250m四方当たり0～20人増加したブロックが多い一方で、区域の東側では250m四方当たり0～20人が減少したブロックが多くなっています。
2	土地	土地利用	平成30年	都市計画基礎調査	乙川北側は、岡崎公園や市役所、りぶらをはじめとした行政関連の公共施設用地が多く立地し、国道1号、西・東康生通り、伝馬通り沿いには多くの商業用地が立地しています。乙川南側は、住宅用地が広がっており、東岡崎駅北側に商業用地が、駅南側には研究所や小・中・高校などの教育関連の公共施設用地が多く立地しています。	区域全体に住宅用地が広がっており、東側の国道248号や西側の岡崎碧南線沿いの区域縁道の道路沿いに商業用地が多く立地しています。岡崎駅周辺は、小規模店舗やホテル、交流拠点などの商業用地や、文化施設などの公共施設用地が立地しています。
		低未利用地	平成30年	都市計画基礎調査	平成30年までの5年間では、低未利用地が2.2ha減少しており、 特に国道1号の沿道周辺に低未利用地が点在 しています。	平成30年までの5年間では、低未利用地が10.4ha減少しており、一団地を形成している低未利用地は少ないものの、地区内に点在しています。
		地価	平成31年	地価公示	平成31年までの5年間の平均地価は、住宅地、商業地ともに上昇しています。 特に住宅地では1.7万円/㎡上昇 しています。	平成31年までの5年間の平均地価は、住宅地、商業地ともに上昇しています。上昇額はともに1万円/㎡以上となっています。
		容積率	平成29年	都市計画基礎調査、市資料	指定容積率は最大600%の街区があるほか、乙川より北側のほとんどが指定容積率が300%以上あるものの、実際に使用されている容積率は100%未満の街区が多く、 指定容積率の使用率は、ほぼ全ての街区で50%未満 となっています。	岡崎駅周辺である中心部は指定容積率が400%となっており、その周辺に300%の街区があります。指定容積率が高い 岡崎駅周辺でも使用容積率が100%未満の街区が多く 、指定容積率の使用率は指定容積率が高い街区において低くなっています。
3	建物	空き家棟数	平成28年	市資料	平成28年時点の空き家棟数は 108棟 （建物総棟数に占める割合は1.1%）であり、特に国道1号の北側や名鉄本線沿線が多くみられます。	平成28年時点の空き家棟数は 36棟 （建物総棟数に占める割合は0.7%）であり、特に地区南東部で多くみられます。
		老朽化	平成29年	都市計画基礎調査	平成29年までの5年間では、旧耐震基準の木造建物は565棟減少しており、 建物総棟数に占める割合は約33% です。旧耐震比率が50%以上と高い街区は、東岡崎駅周辺や籠田公園周辺、伝馬通周辺などに分布しています。また、ほぼ全域で建物の法定耐用年数を超過しています。	平成29年までの5年間では、旧耐震基準の木造建物は208棟減少しており、 建物総棟数に占める割合は約20% となっています。旧耐震比率が50%以上と高い街区は駅の東の地域に点在しています。また、駅周辺と北東部は比較的新しい建物が多いが、その他のほぼ全域で建物の法定耐用年数を超過しています。
		災害危険度	平成27年	市資料	東岡崎駅の南側や岡崎城の西側、島町周辺 において、幅員4m未満の狭あい道路が分布しています。延焼抵抗率35%未満の街区は、公園や公共施設などが立地している街区を除き、全域に分布しています。	岡崎駅南側において狭あい道路が多く分布する街区が存在しています。延焼低効率35%未満の街区は、公園や公共施設などが立地している部分や低未利用地を除き、全域に分布しています。
4	交通	公共交通の利用	平成30年	市統計	鉄道は、東岡崎駅の利用（乗客）が約 720万人/年 であり、 岡崎市内で最も利用が多くなっています。	鉄道は、JR岡崎駅の利用（乗客）が約667万人/年であり、名鉄東岡崎駅に次いで利用が多く、愛環岡崎駅の利用者数約196万人/年と合わせると 市内で岡崎駅の利用が最も多くなっています。
		交通行動の動向	昭和46年～平成23年	中京都市圏パーソントリップ調査	交通手段別トリップ数構成比は、鉄道の利用者数は調査毎に約1,000～14,000トリップ増加しています。自動車が昭和46年度から平成23年度にかけて3倍近く増加している一方で、二輪車、徒歩はおおよそ半減しています。	
		交通流動	平成23年	中京都市圏パーソントリップ調査	鉄道は、東岡崎駅から名古屋方面に300トリップ以上、刈谷市方面に100～200トリップが多く向かう動きがみられます。自動車は、出勤目的は市内各所から豊田市（トヨタ自動車本社）や西尾市（デンソー）、市南部（アイシン）に向かう動きが300～500トリップから1,000トリップ以上と多くみられます。自由目的は、市内各所から大規模商業施設（イオンやアビタ等）に向かう動きが500～1,000トリップから2,000トリップ以上と多くみられます。	鉄道は、岡崎駅から名古屋方面や刈谷市方面に300トリップ以上、愛環岡崎駅から豊田市方面に向かう100～200トリップが向かう動きがみられます。
5	都市機能	医療施設	平成26年	国土数値情報	診療所は、東岡崎駅の北側に多く立地し、南側にも比較的多く立地しており、 区域全体が徒歩利用圏（800m）に含まれています。	診療所は、岡崎駅の東側に3か所、西側に1か所のみであるが、 区域全体が徒歩利用圏（800m）に含まれていません。 また、区域の南西部に大規模な病院が立地しています。
		高齢者福祉施設	平成27年	国土数値情報、市資料	通所系高齢者福祉施設は、区域内に広く立地しており、 区域全体のほぼ全域が徒歩利用圏（500m）に含まれています。	通所系高齢者福祉施設は、岡崎駅の東側に多く立地し、西側は1か所立地しています。東側はほぼ全域が徒歩利用圏（500m）ですが、西側の駅周辺は 徒歩利用圏外の区域があります。
		子育て支援施設	平成27年	国土数値情報、市資料	幼稚園、保育所、こども園は、東岡崎駅の北側に多く立地し、南側は数件立地している程度です。子育て支援施設やつどいの広場の立地があるものの、区域の外縁部への立地となっています。	幼稚園、保育所、こども園は、岡崎駅の東側に2か所、西側に1か所立地していますが、育児相談・一時預かり・サークル支援などを主体とした子育て支援施設の立地がありません。
		教育施設	平成25年	国土数値情報、市資料	小学校、中学校は、区域の北側と南側に立地しています。専修学校（美容専門学校）は乙川以北に1か所、研究所（自然科学研究機構）は東岡崎駅南側に1か所立地しています。	小学校、中学校は、岡崎駅の北東側と南西側に1か所ずつ立地しています。
		文化施設	平成25年	国土数値情報、市資料	乙川の北側にりぶら、せきれいホール、岡崎げんき館が立地しています。	岡崎駅の東側にシビックセンター、西側に南部市民センター分館が立地しています。
		商業施設	平成27年	2015大型小売店総覧、iタウンページ	最寄店（コンビニ・商店等）は、乙川の北側を中心に多く立地し、区域全体が徒歩利用圏（800m）に含まれています。また、10,000㎡以上の大規模小売店が区域内に2店舗立地しています。	最寄店は、岡崎駅の東西に多く立地しており、区域全体が徒歩利用圏（800m）に含まれています。また、10,000㎡以上の大規模小売店が区域内に1店舗立地しています。
6	経済活動	床面積・床効率の動向	平成13年～平成24年	事業所統計調査、経済センサス	東岡崎駅周辺や乙川より北側の区域で 事業所数が大幅に（50件以上）減少 しています。	岡崎駅東側の区域で 事業所数が大幅に（50件以上）減少 しています。
		事業所の動向	昭和49年～平成24年	商業統計	市内の小売業の事業所当りの従業員数は増加していますが、年間商品販売額は減少傾向にあります。	
7	ハザード	浸水想定区域	平成28, 29年	国土数値情報、岡崎市浸水深マップ	乙川周辺及や区域の西側全域が浸水想定区域に指定されており、東海豪雨や平成20年8月末豪雨で一部浸水実績があります。	区域の広範囲で浸水想定区域に指定されており、東海豪雨や平成20年8月末豪雨で一部浸水実績があります。
		災害危険区域	—	マップあいち 等	東岡崎駅南側において、土砂災害警戒区域（急傾斜地）や土砂災害特別警戒区域に指定されています。	—

2.3 区域の特性と課題

上位関連計画や区域の現況の整理から、区域の特性と課題を整理します。

(1) 上位関連計画等による事業・施策の展開を踏まえた特性と課題

1) 東岡崎駅周辺

東岡崎駅周辺の上位関連計画等による事業・施策の展開を踏まえた特性を図2-1に示し、課題の抽出を行い以下のように整理します。

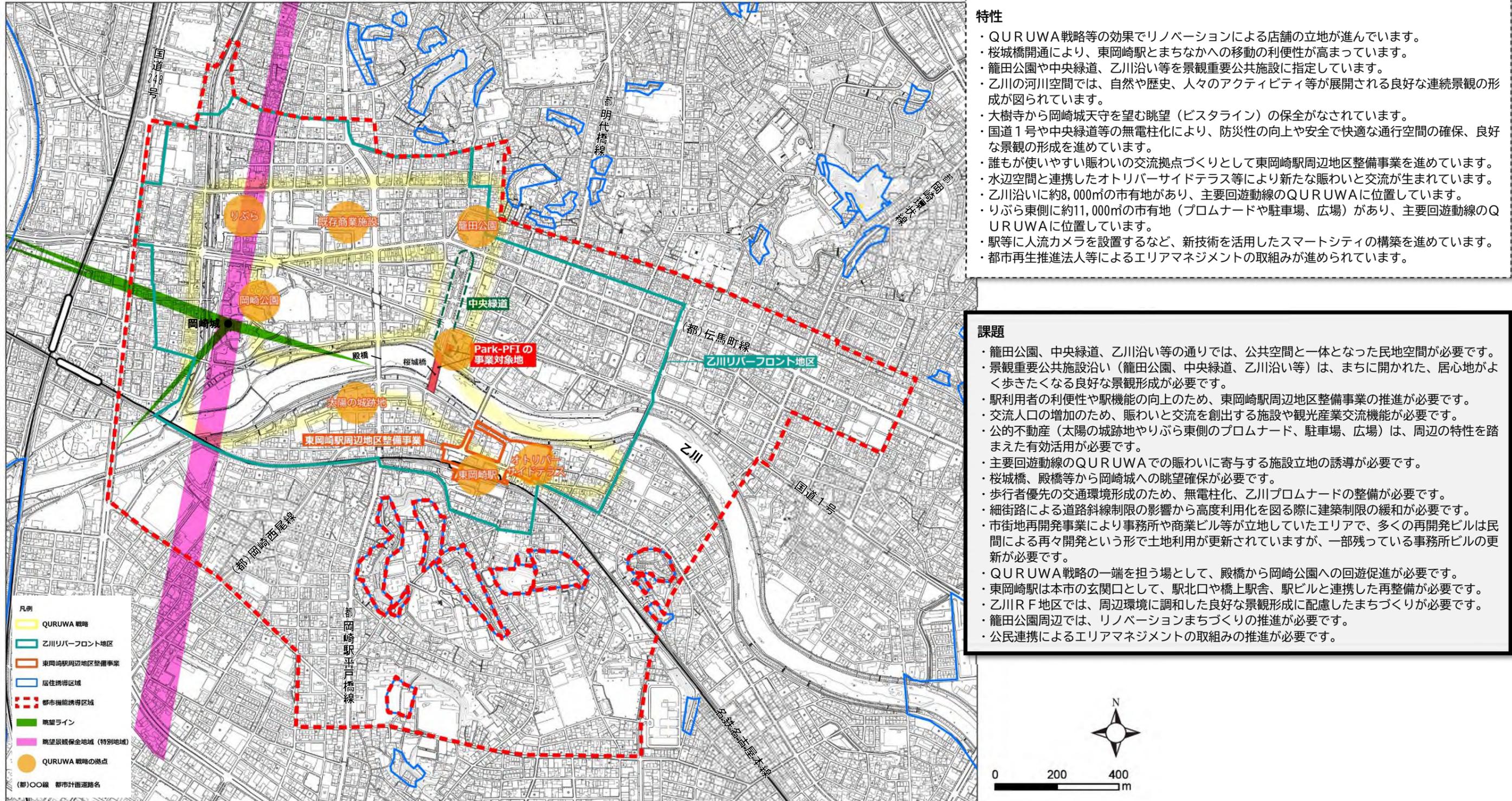
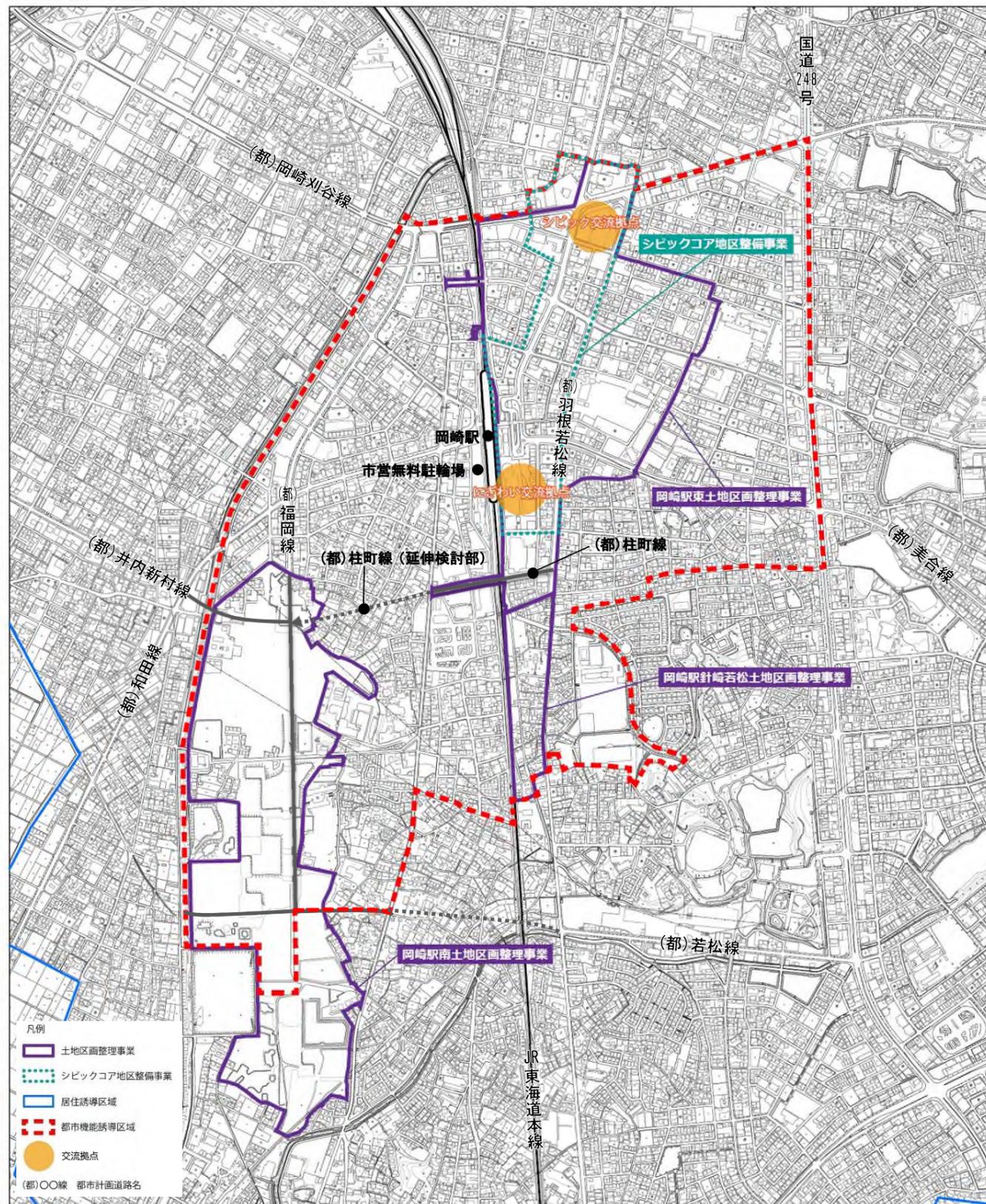


図2-1 事業・施策の展開（東岡崎駅周辺）

2) 岡崎駅周辺

岡崎駅周辺の上位関連計画等による事業・施策の展開を踏まえた特性を図 2-2に示し、課題の抽出を行い以下のように整理します。



- 特性**
- ・シビックコア地区整備事業により、「シビック交流拠点」(岡崎シビックプラザ)「にぎわい交流拠点」が整備されています。
 - ・岡崎駅東(令和6年度完了予定)、岡崎駅南(令和12年度完了予定)、岡崎駅針崎若松(令和13年度完了予定)の3つの土地区画整理事業を実施しています。
 - ・岡崎シビックプラザや交流拠点において、「出会いの駅おかざき」等による賑わい創出と居住環境の向上を目指す取組みが進められています。
 - ・土地区画施理事等により将来的な駅利用者の増加が見込まれます。
 - ・岡崎駅西口では、駅前広場の再整備を進めています。
 - ・岡崎駅の東西を繋ぐ都市計画道路柱町線の整備や延伸検討の取組みを進めています。

- 課題**
- ・岡崎駅の東西を繋ぐ都市計画道路柱町線やシビックコア地区整備事業、土地区画整理事業等の整備効果の拡がりが必要です。
 - ・土地区画整理事業等に起因する将来的な駅利用需要に対応した居住・商業・業務施設等の集積が必要です。
 - ・公的不動産(市営無料駐輪場)は、本ゾーンの特性を踏まえた有効活用が必要です。

図 2-2 事業・施策の展開(岡崎駅周辺)

(2) 人口、高齢者数、高齢者割合、事業所数、旧耐震比率、空き家、低未利用地、ハザードの状況を踏まえた特性と課題

1) 東岡崎駅周辺

東岡崎駅周辺の人口、高齢者数、高齢者割合、事業所数、旧耐震比率、空き家、低未利用地、ハザードの状況を踏まえた特性を図 2-3に示し、課題の抽出を行い以下のように整理します。

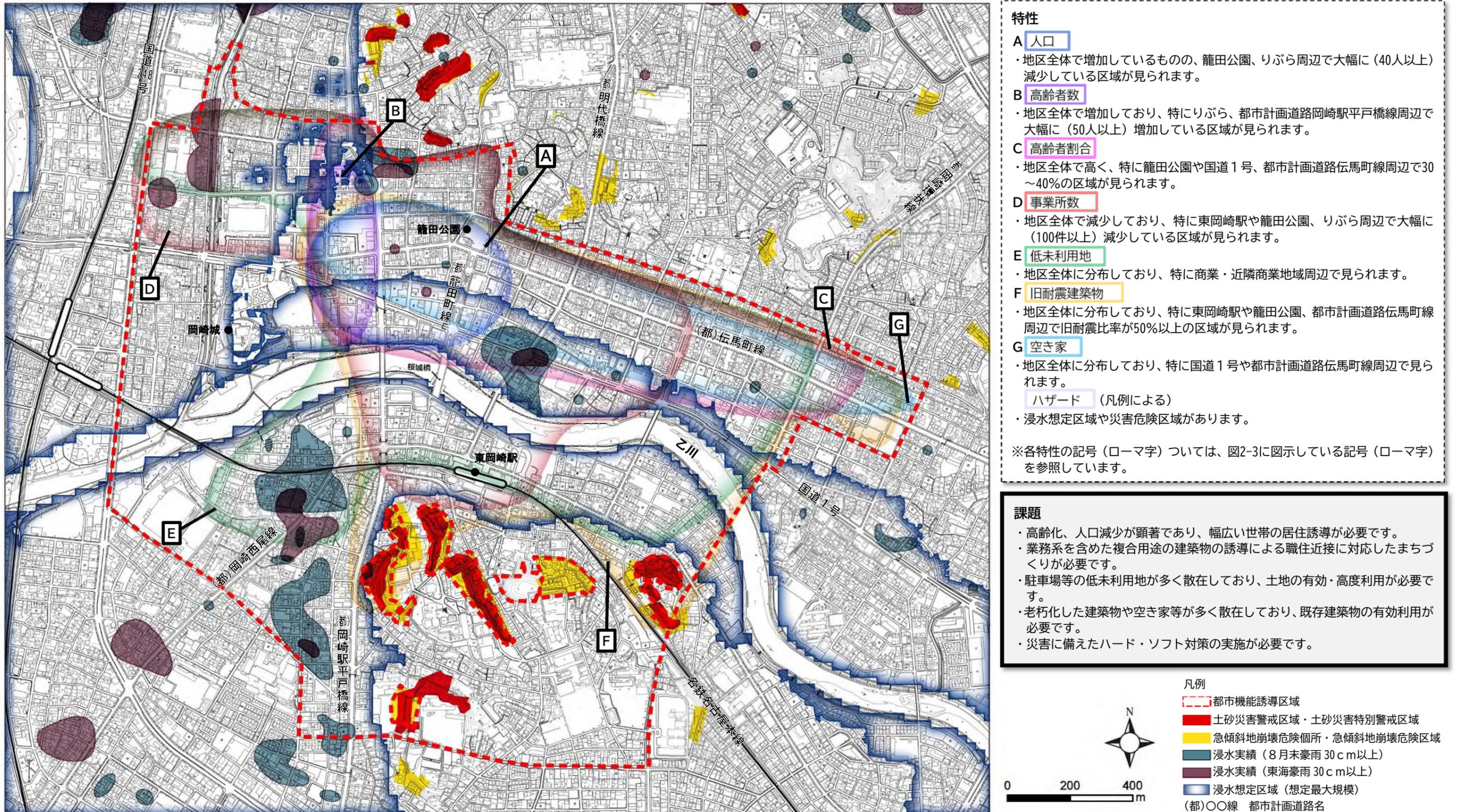
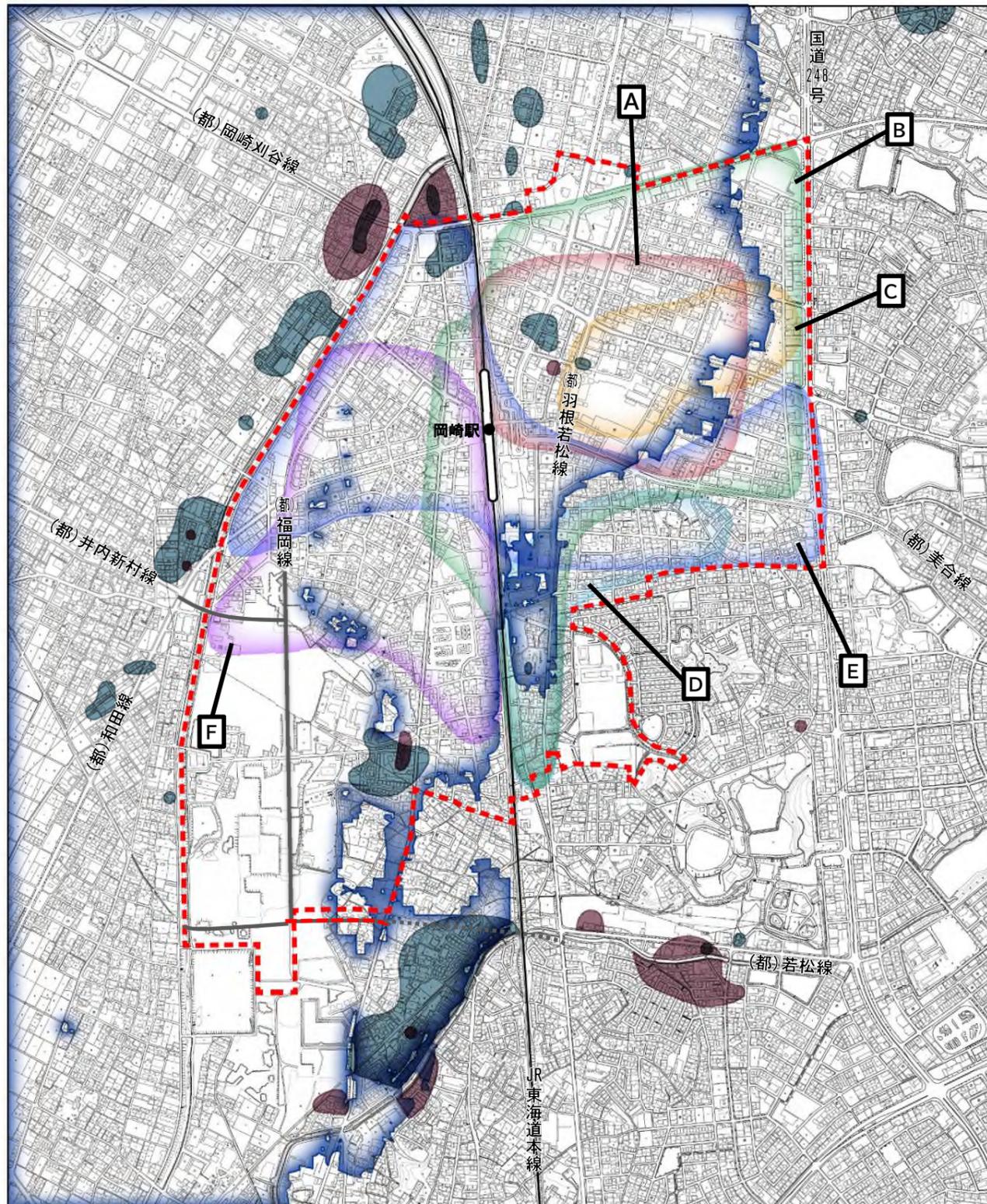


図 2-3 人口、高齢者数、高齢者割合、事業所数、旧耐震比率、空き家、低未利用地、ハザードの状況（東岡崎駅周辺）

2) 岡崎駅周辺

岡崎駅周辺の人口、高齢者数、高齢者割合、事業所数、旧耐震比率、空き家、低未利用地、ハザードの状況を踏まえた特性を図 2-4に示し、課題の抽出を行い以下のように整理します。



特性

- A **事業所数**
 - ・地区の一部で増加していますが、都市計画道路美合線北側周辺で大幅に（50件以上）減少している区域が見られます。
 - B **低未利用地**
 - ・地区全体に分布しており、特に岡崎駅東側一体とJR 沿線西側周辺で見られます。
 - C **旧耐震建築物**
 - ・地区全体に分布しており、特に羽根町・柱町周辺で旧耐震比率が50%以上の区域が見られます。
 - D **空き家**
 - ・地区全体に分布しており、特に都市計画道路美合線南側周辺で見られます。
 - E **子育て支援施設**
 - ・育児相談・一時預かり・サークル支援などを主体とした子育て支援施設の立地がありません。
 - F **通所系高齢者福祉施設**
 - ・岡崎駅の西側に徒歩利用圏（500m）に含まれない区域が見られます。
- ハザード**（凡例による）
- ・浸水想定区域を指定しています。
- ※各特性の記号（ローマ字）については、図2-4に図示している記号（ローマ字）を参照しています。

課題

- ・事業所の減少が顕著であり、職住近接に対応した複合用途の建築物の誘導が必要です。
- ・駐車場等の低未利用地が多く散在しており、土地の有効・高度利用が必要です。
- ・老朽化した建築物や空き家等が多く散在しており、既存建築物の有効利用が必要です。
- ・育児相談・一時預かり・サークル支援などを主体とした子育て支援施設がないため、当該施設の誘導が必要です。
- ・浸水想定区域では、災害に備えたハード・ソフト対策の実施が必要です。

- 凡例
- 都市機能誘導区域
 - 浸水実績（8月末豪雨 30cm以上）
 - 浸水実績（東海豪雨 30cm以上）
 - 浸水想定区域（想定最大規模）
 - (都)〇〇線 都市計画道路名

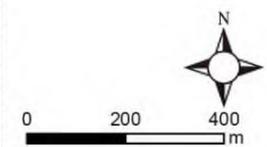
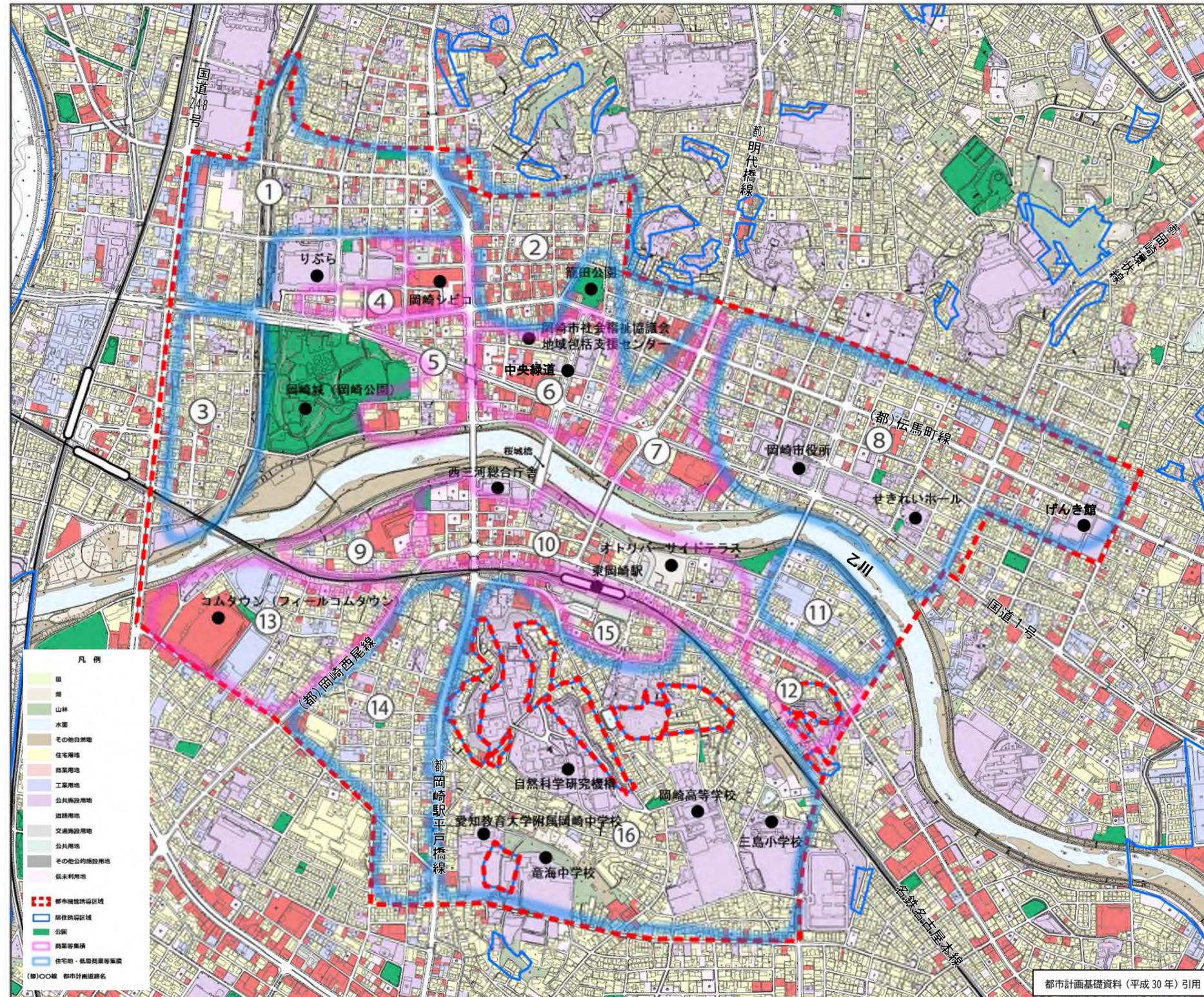


図 2-4 人口、高齢者数、高齢者割合、事業所数、旧耐震比率、空き家、低未利用地、ハザードの状況（岡崎駅周辺）

(3) 土地・建物利用状況の状況を踏まえた特性と課題

1) 東岡崎駅周辺

東岡崎駅周辺の土地・建物利用状況の特性を図 2-5に示し、課題の抽出を行い以下のように整理します。



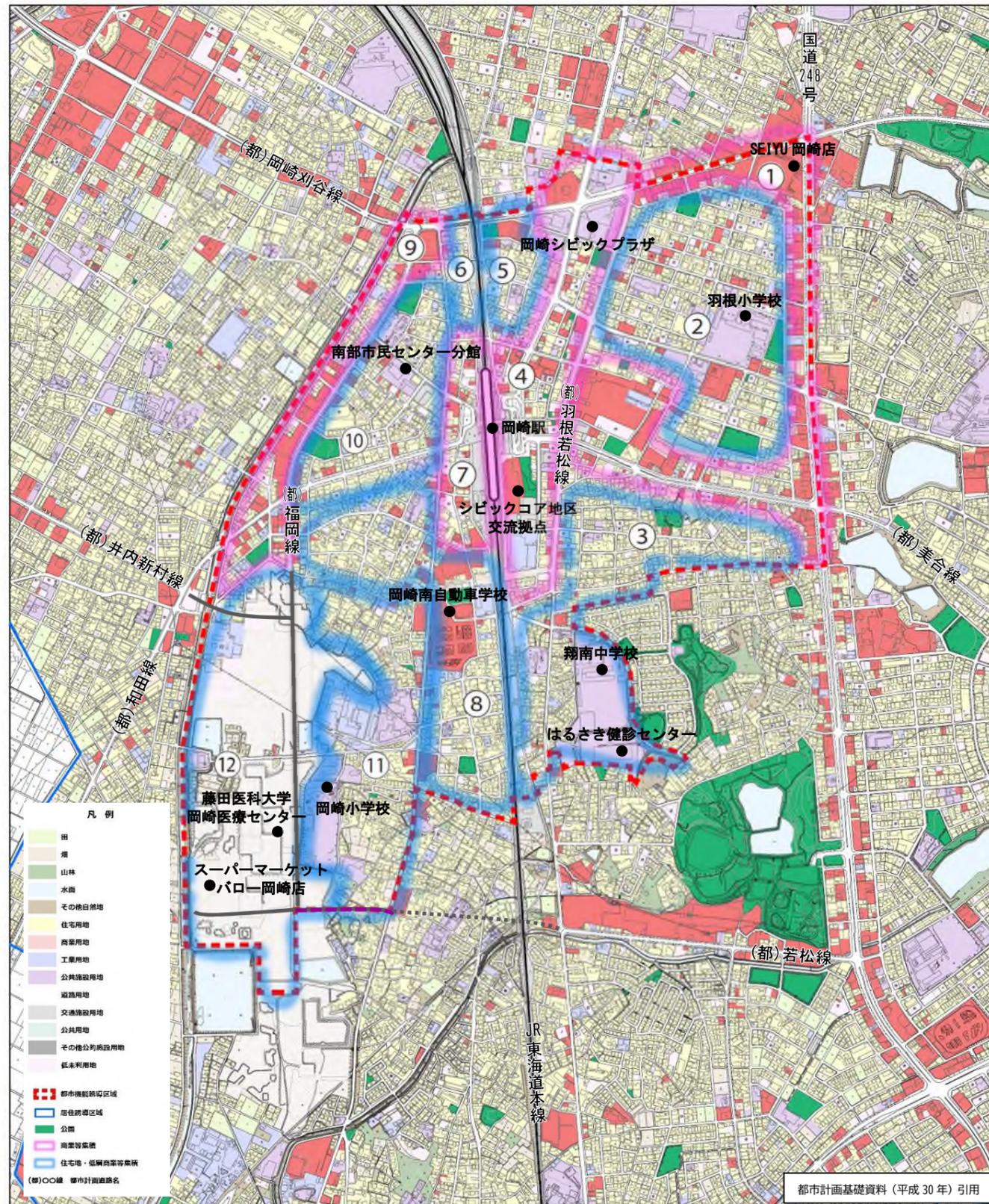
- 特性**
- ①低層の住宅地が広がっています。
 - ②商業地域と近隣商業地域であり、商店街等をはじめとした低層商業の利用とそれらを囲うように住宅地が広がっています。
 - ③国道248号沿いに大型商業施設が立地しており、その背後には戸建住宅が広がっています。
 - ④大型商業施設やスーパーが入居する高層マンションの複合施設、事務所が立地しています。
 - ⑤乙川、都市計画道路岡崎駅平戸橋線沿いには、宿泊施設や事務所、マンション等の中高層建築物が立地しています。
 - ⑥国道1号、都市計画道路岡崎駅平戸橋線、中央緑道沿いには、業務系の中高層建築物が立地しています。
 - ⑦国道1号、都市計画道路明代橋線沿いには、宿泊施設や事務所、専門学校、銀行等の中高層建築物が立地しています。
 - ⑧国道1号、都市計画道路伝馬町線沿いには、店舗や事務所、マンション等が立地し、その背後には住宅地が広がっています。
 - ⑨堤防道路南側には、事務所やマンション等の中高層建築物が立地しています。
 - ⑩名鉄沿線には、店舗や事務所、マンション等の中高層建築物が立地しています。
 - ⑪事務所やマンション、戸建住宅等が立地しています。
 - ⑫都市計画道路岡崎西尾線沿いに店舗、事務所等が立地し、その背後には住宅地が広がっています。
 - ⑬国道248号沿いには、店舗や事務所、マンション等が立地し、その背後には戸建住宅が広がっています。
 - ⑭都市計画道路岡崎西尾線、岡崎駅平戸橋線沿いには、店舗や事務所、マンション等が立地し、その背後には戸建住宅が広がっています。
 - ⑮名鉄沿線には、事務所やマンション等の中高層建築物が立地しています。
 - ⑯住宅や研究機関、学校等の文教・学術地としての土地利用が図られています。

- 課題**
- ・地域の特性に応じ、建物共同化にあわせて、商業施設や居住、文化、交流、医療、健康、福祉、働く場などに係る施設の誘導が必要です。
 - ・周辺環境に調和した良好な景観形成に配慮したまちづくりが必要です。

図 2-5 土地・建物利用状況（東岡崎駅周辺）

2) 岡崎駅周辺

岡崎駅周辺の土地・建物利用状況の特性を図 2-6に示し、課題の抽出を行い以下のように整理します。



特性

- ①国道248号、都市計画道路岡崎刈谷線、美合線沿いには、大型商業施設や店舗、事務所が集積し、マンション等の中高層建築物が立地しています。
- ②小学校や病院、事務所が立地し、周辺には戸建住宅やマンション等の住宅地が広がっています。
- ③中学校や健診施設が立地し、周辺には戸建住宅が広がっています。
- ④行政施設や店舗等が立地しています。
- ⑤JR沿線には、低層の住宅地が広がっています。
- ⑥JR沿線には、低層の住宅地が広がっています。
- ⑦JR沿線には、店舗や事務所、マンション等の中高層建築物が立地しています。
- ⑧JR沿線には、自動車学校や娯楽施設、事務所等が立地し、周辺には戸建住宅が広がっています。
- ⑨都市計画道路福岡線沿いには、店舗や事務所が集積し、マンション等の中高層建築物が立地しています。
- ⑩南部市民センター分館が立地し、周辺には戸建住宅が広がっており、都市計画道路福岡線、和田線沿いにはマンション等の中高層建築物が立地しています。
- ⑪小学校が立地し、周辺には戸建住宅が広がっています。
- ⑫都市計画道路福岡線、若松線沿いに大型商業施設や病院等が立地しています。

課題

- ・地域の特性に応じ、建物共同化にあわせて、商業施設や居住、文化、交流、医療、健康、福祉、働く場などに係る施設の誘導が必要です。
- ・周辺環境に調和した良好な景観形成に配慮したまちづくりが必要です。

資料：都市計画基礎資料(平成30年)

図 2-6 土地・建物利用状況(岡崎駅周辺)

2.4 公民連携の取組み状況

対象区域の公民連携の取組み状況は以下のとおりです。

表 2-5 対象区域における公民連携の取組み状況

団体名	団体種別	主な活動エリア	活動目的及び主な事業・活動
特定非営利活動法人 岡崎まち育てセンター・りた	都市再生推進法人	東岡崎駅周辺	まちづくりの推進を目的に、以下のような事業・活動を行っています。 ・籠田公園運営体制検討業務 ・景観まちづくり推進事業 ・おとがわプロジェクト など
株式会社まちづくり岡崎	都市再生推進法人	東岡崎駅周辺	まちづくりの推進を目的に、以下のような事業・活動を行っています。 ・corin(街ガイド)の発行 ・まちゼミ ・グッとくるわ康生社会実験(康生通り道路空間活用) など
株式会社三河家守舎	都市再生推進法人	東岡崎駅周辺	まちづくりの推進を目的に、以下のような事業・活動を行っています。 ・リノベーションまちづくり事業 ・生活社会実験(連尺通り道路空間活用) など
岡崎スマートコミュニティ推進協議会	地域の活性化を図るための任意団体 (本市が事務局)	東岡崎駅周辺	スマートコミュニティに関する情報収集、スマートコミュニティの具体化に向けた事業モデルの調査・検討を通じて、対災害性の向上と岡崎市の魅力アップ、さらなる地域振興を目指した、岡崎市におけるスマートコミュニティを実現することを目的に、以下のような事業・活動を行っています。 ・サイクルシェア事業 ・駐車場満空情報提供 ・通行人属性・人流動線把握 など
乙川リバーフロント地区かわまちづくり協議会	河川敷地占用許可準則に基づく都市・ 地域再生等占用主体	東岡崎駅周辺	乙川と豊かな水辺空間を最大限に活用して、観光産業都市の創造に資する、官民連携した持続可能な「かわまちづくり」を、河川管理者と共に実現することを目的に、以下のような事業・活動を行っています。また、内部組織である「乙川リバーフロント地区かわまちづくり活用実行委員会」がかわまちづくりマネジメント部門(運営主体)として活動し、「かわまちづくり」の推進をしています。 ・社会実験「岡崎 泰平の祈り」 ・社会実験「おとがワ!ンダーランド」 など
出合いの駅おかざき	地域の活性化を図るための任意団体	岡崎駅周辺	交流による賑わい創出と居住環境の向上を目指し、岡崎駅を中心とした一体感のあるまちづくりを推進することを目的に、以下のような事業・活動を行っています。 ・おかざき駅前商店街フェスタ ・おかざき駅前ゼミ ・岡崎ビアガーデン など

2.5 市民・事業者の意向

(1) 市民意向調査（岡崎市立地適正化計画）

2017（平成29）年度に実施した市民意向調査の結果は、以下のとおりです。

1) 調査概要

無作為に3,000人抽出した市内在住の18歳以上の方を対象にアンケート調査を実施し、回収数は1,105通（回収率36.8%）となっています。

2) 調査結果

■岡崎市の住みやすさ

「まあ住み良い」が約58%と最も高く、次いで「住み良い」が約31%となっており、合計が約90%となっています。

■居住意向

「今後も住み続けたい」が約72%と最も高い一方、「他の場所へ住み替えたい・住み替える予定」は約9%となっています。対象区域周辺の小学校区別にみても、「今後も住み続けたい」が70%を超えています。

■居住の条件

「日常の買い物のしやすさ」が約79%と最も高く、次いで「治安のよさ」が約78%、「災害に対する安全性」が約70%、「駅やバス停への近さ」が約69%、「医療や福祉施設の利用しやすさ」が約67%となっています。

■岡崎市の将来の都市づくりについての重要度

「電車やバス等の公共交通の利便性の向上」が約88%と最も高く、次いで「建物の耐震・不燃化、空き家対策等の安全・安心な生活環境づくり」が約83%、「まちの財政を支える産業基盤を強化する」が約75%となっています。

■魅力あふれる上質な都市をめざすために重要な取り組み

「歴史的なまちなみや社寺周辺等の景観整備や岡崎城の眺望の保存」が約54%と最も高く、次いで「中心市街地や主要駅周辺等における都市の風格向上」が約45%となっています。

■住んでいる地域のまちづくりに対する現状の満足度と今後の重要度

満足度と重要度の相関関係においては「歩行者専用道路や自転車道の整備」「バスを利用したの公共施設や駅等へのアクセスの利便性」が重要な項目であるとしながらも、不満が高いことがうかがえます。

■住んでいる地域のまちづくりの将来方向について

「スーパーや病院、その他日常生活に必要な施設の充実」が約61%と最も高く、次いで、「鉄道やバス路線等の公共交通の利用のしやすさ」が約60%、「公共・公益施設の充実（教育、文化、スポーツ、保健医療、福祉施設等）」が約52%となっています。

(2) 事業者ヒアリング調査

2018（平成30）年度と2019（令和元）年度に実施した事業者ヒアリング調査の結果は、以下のとおりです。

1) 調査概要

将来的にまちづくりの事業主体になり得るマンション開発系、リース系、地元事業者等（10社・団体）を対象に、2018（平成30）年度と2019（令和元）年度に、都市拠点に対する魅力や行政に対するニーズについてヒアリング調査を実施しました。

2) 調査結果

■地区のポテンシャル

- ・ QURUWA戦略等の施策・事業により、周辺の魅力が向上し、事業意欲が高まっている。
- ・ 東岡崎駅周辺、岡崎駅周辺ともに魅力があり、特に国道1号や乙川沿いでの土地の有効活用をしていきたい。
- ・ 土地の条件さえ整えば、積極的に事業を実施したい。
- ・ 分譲マンションや賃貸マンションの需要がある。
- ・ 新たに複合的な施設を建設する場合は、低層階を店舗等とすることは可能である。

■行政に求める支援

- ・ エリア全体の魅力が向上する施策・事業の実施
- ・ 公民連携によるまちづくりの推進
- ・ 指定容積率を活用するための制限緩和
- ・ 利用しやすい補助制度（優良建築物等整備事業）

(3) 事業者アンケート調査等（岡崎市住生活基本計画（令和3年度公表予定））

2020（令和2）年度に実施した事業者アンケート・意見交換会の結果は、以下のとおりです。

1) 調査概要

本市の住まい・まちづくりに関わる事業者（523社・団体）を対象に、2020（令和2）年度にアンケート調査を実施し、有効回答数157件（有効回収率30.0%）となっています。また、「事業者アンケート調査」において意見交換会への出席意向を示した事業者（18社・団体）を対象に、2020（令和2）年度に意見交換会を実施しました。

2) 調査結果

■本市中心部の魅力と課題

- ・ 岡崎城をはじめとする「歴史・文化」や「交通利便性」「自然環境との調和」に魅力を感じている意見が多く挙げられました。また、課題としてはホテル・マンション、商業施設等の都市機能の整備が必要という意見もありました。
- ・ QURUWA戦略等による公民連携まちづくりを魅力と評価する意見も多く挙げられました。
- ・ 東岡崎駅前では、賑わいと魅力の創出を求める意見も多く挙げられ、再開発事業による土地の有効・高度利用が必要という意見もありました。

- ・ 東岡崎駅周辺や岡崎駅周辺等のまちなかでは、職住近接による利便性の向上が必要という意見もありました。

3 区域の将来像等とエリアの設定

3.1 将来像の設定

これまでの現状と整理から、対象区域の主要な特性・課題、将来像を以下のように定めます。

東岡崎駅周辺

主要な特性・課題

【特性】

- ・ QURUWA戦略による公民連携まちづくりが行われ、岡崎公園や乙川、籠田公園、中央緑道など質の高い公共空間の活用やエリアマネジメントによるエリアの価値の向上と質の高い暮らしの実現を進めている
- ・ 本市の玄関口である東岡崎駅周辺地区の整備などコンパクト・プラス・ネットワークの取組みを進めている
- ・ 岡崎城天守への眺望の保全や乙川沿いの自然・歴史・文化等からなる良好な連続景観の形成が図られている
- ・ スマートシティの構築を先行して進めている
- ・ 良質なまちづくりに資する民間開発の機運がある

【課題】

- ・ 質の高い公共空間周辺での、公共空間と一体となった民地空間のまちに開かれた、居心地がよく歩きたくなる良好な景観形成が必要
- ・ 公民連携によるエリアマネジメントの取組みの推進が必要
- ・ 本市の玄関口にふさわしい駅の利便性や機能の向上が必要
- ・ 多様な都市機能が集積した利便性の高い市街地の形成が必要
- ・ 公的不動産を活用した賑わいと交流を創出する施設・機能が必要
- ・ 人口減少や高齢化、事業所数の減少等によるまちの魅力の希薄化の解消が必要
- ・ 低未利用地や老朽化した建築物、空き家が多く、土地・建物の有効・高度利用が必要
- ・ 災害に備えたハード・ソフト対策の実施が必要

将来像

① 自然・歴史・文化を生かした活力と風格を感じられるまち

② 公民連携による良質で多様なコンテンツが体験できるまち

③ 良質な公共空間を生かした質の高い暮らしができるまち

岡崎駅周辺

主要な特性・課題

【特性】

- ・ 岡崎駅東や岡崎駅南、岡崎駅針崎若松土地区画整理事業によるまちづくりを進めている
- ・ シビックコア地区整備事業により、岡崎シビックプラザやにぎわい交流拠点等が整備されている
- ・ 都市計画道路柱町線の整備や延伸計画を進めている
- ・ 救急医療を担う病院が立地している

【課題】

- ・ 岡崎駅の東西を繋ぐ都市計画道路柱町線やシビックコア地区整備事業、土地区画整理事業等の整備効果の拡がりが必要
- ・ 将来的な駅利用需要に対応した居住・商業・業務施設等の集積が必要
- ・ 事業所の減少が顕著であり、複合用途の建築物の誘導が必要
- ・ 育児相談・一時預り・サークル支援などを主体とした子育て支援施設の立地がないため、区域内への誘導が必要
- ・ 低未利用地や老朽化した建築物、空き家が多く、土地・建物の有効・高度利用が必要
- ・ 災害に備えたハード・ソフト対策の実施が必要

将来像

① 商業や医療等多様な都市機能が集積した回遊性と賑わいを感じられるまち

② 新たな日常にも対応した質の高い暮らしができるまち

3.2 まちづくりの方向性

将来像を実現するためのまちづくりの方向性は、以下のとおりです。

東岡崎駅周辺

①自然・歴史・文化を生かした活力と風格を感じられるまち

- ・ 景観の保全・創出と眺望景観の確保
- ・ 本市の玄関口にふさわしい複合的な高次都市機能の集積とコンパクト・プラス・ネットワークの取組みによる交流と賑わいが生まれるエリアの形成

②公民連携による良質で多様なコンテンツが体験できるまち

- ・ まちに開かれた、居心地がよく歩きたくなるエリアの形成
- ・ 交通結節点整備に合わせた駅機能強化の取組みの推進
- ・ 土地の高度利用化・高密度化による利便性の高いエリアの形成
- ・ 公民連携によるエリアマネジメントの取組みの推進

③良質な公共空間を生かした質の高い暮らしができるまち

- ・ 良質な公共空間を生かした多様な暮らし方・働き方ができるエリアの形成
- ・ 幅広い世代のまちなか居住による地域の賑わいと活力が生まれるエリアの形成
- ・ 新技術を活用したスマートなエリアの形成
- ・ 新たな日常にも対応した、誰もが快適な生活ができるエリアの形成
- ・ ゼロカーボンシティを目指した持続可能なまちづくりの推進
- ・ 災害に強いエリアの形成

岡崎駅周辺

①商業や医療等多様な都市機能が集積した回遊性と賑わいを感じられるまち

- ・ 多様な都市機能の集積とコンパクト・プラス・ネットワークの取組みによる回遊性と賑わいが生まれるエリアの形成
- ・ 土地の高度利用化・高密度化による利便性の高いエリアの形成

②新たな日常にも対応した質の高い暮らしができるまち

- ・ 職住近接による質の高い暮らしの創出
- ・ 幅広い世代のまちなか居住による地域の賑わいと活力が生まれるエリアの形成
- ・ 新たな日常にも対応した、誰もが快適な生活ができるエリアの形成
- ・ ゼロカーボンシティを目指した持続可能なまちづくりの推進
- ・ 災害に強いエリアの形成

3.3 地区区分

前章までの整理、駅との連続性、建物利用状況等の観点から対象区域を3つの地区に区分します。

I センターコア地区

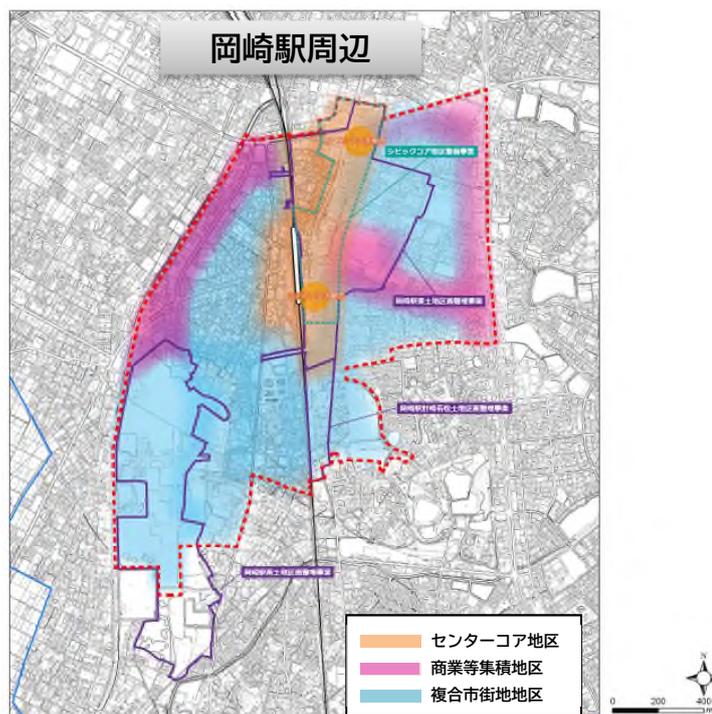
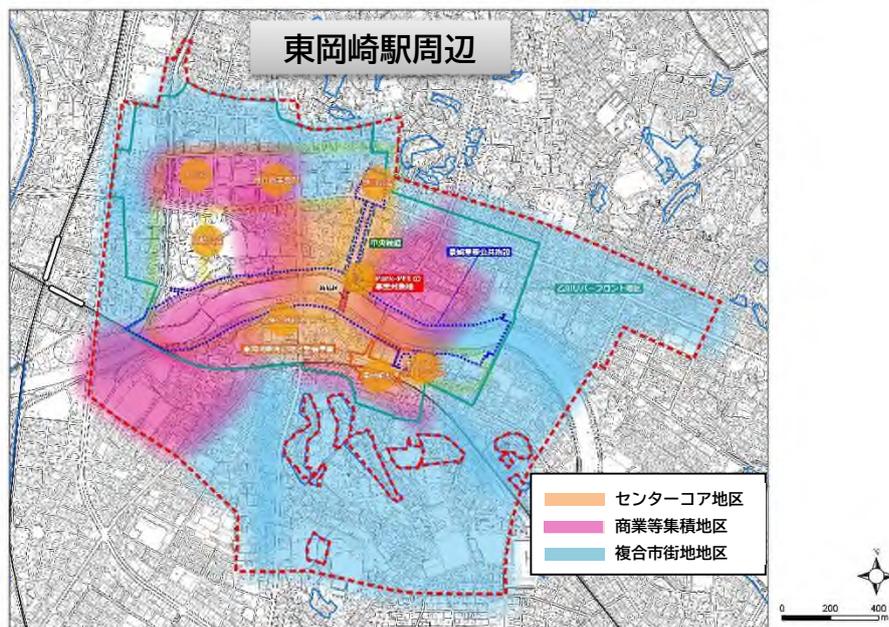
駅前又は駅に近接しており、玄関口に相応しい土地利用の集積が望まれる地区

II 商業等集積地区

商業・業務系施設等が集積しており、将来的にも商業・業務系施設等の集積が望まれる地区

III 複合市街地地区

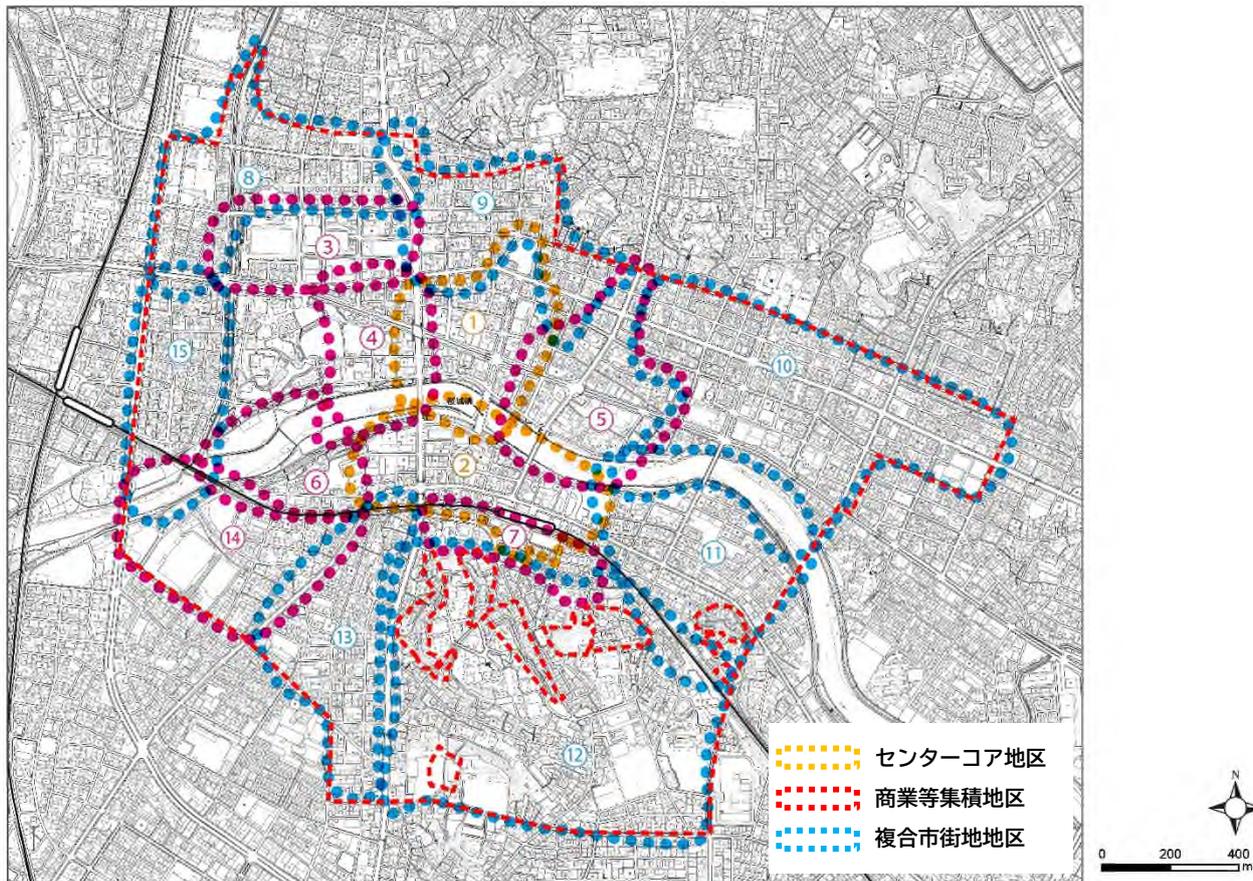
商業・住宅等が集積（計画を含む）しており、将来的にも商業・住宅等の集積が望まれる地区



3.4 エリアの設定

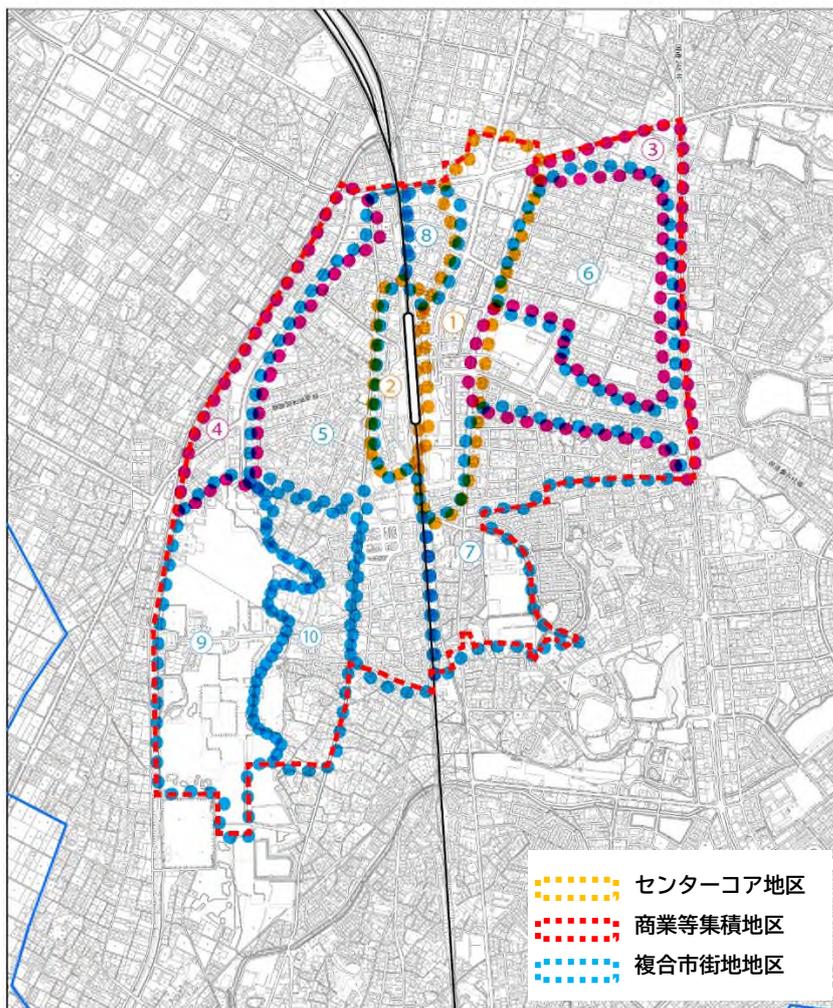
3つに区分した地区の中で、事業・施策の実施状況、特性や課題を踏まえ、概ね10~20ha程度を目安に、地区を細分化したエリアを設定します。

東岡崎駅周辺



- | | |
|-------------------|------------------------------------|
| ①中央緑道周辺センターコアエリア | ⑨康生・連尺・伝馬通周辺複合市街地エリア |
| ②東岡崎駅周辺センターコアエリア | ⑩市役所周辺複合市街地エリア |
| ③りぶら周辺商業等集積エリア | ⑪竜美丘会館周辺複合市街地エリア |
| ④岡崎城東側商業等集積エリア | ⑫東岡崎駅南側丘陵複合市街地エリア |
| ⑤市役所西側商業等集積エリア | ⑬都市計画道路岡崎西尾線・岡崎駅平戸橋線
沿道複合市街地エリア |
| ⑥太陽の城跡地西側商業等集積エリア | ⑭六名周辺商業等集積エリア |
| ⑦東岡崎駅南口商業等集積エリア | ⑮岡崎城西側周辺複合市街地エリア |
| ⑧材木町周辺複合市街地エリア | |

岡崎駅周辺



- ①岡崎駅東口センターコアエリア
- ②岡崎駅西口センターコアエリア
- ③岡崎駅北東商業等集積エリア
- ④岡崎駅北西商業等集積エリア
- ⑤岡崎駅西周辺複合市街地エリア

- ⑥羽根町周辺複合市街地エリア
- ⑦柱町周辺複合市街地エリア
- ⑧シビックコア西側複合市街地エリア
- ⑨岡崎駅南複合市街地エリア
- ⑩柱・針崎・若松町周辺複合市街地エリア

4 集中的に事業・施策を実施すべきエリアの選定

4.1 エリアの選定

東岡崎駅周辺、岡崎駅周辺区域の計25エリアの中から、本計画に基づいて集中的に事業・施策を実施すべきエリアを選定します。

QURUWA戦略や東岡崎駅北口駅前広場整備計画、北東街区有効活用事業といったプロジェクトの実施、岡崎城への歴史的眺望であるビスタラインや乙川河川緑地等の景観重要公共施設の指定といった景観計画に基づくまちづくりの推進、国道1号や都市計画道路明代橋線、籠田町線などの無電柱化による防災力の向上、そしてこれらの取組みを契機として高まっている民間まちづくりの機運から、都市拠点（東岡崎駅周辺）の①中央緑道周辺センターコアエリア、②東岡崎駅周辺センターコアエリア、③りばら周辺商業等集積エリアを、集中的に事業・施策を実施すべきエリアに選定します。

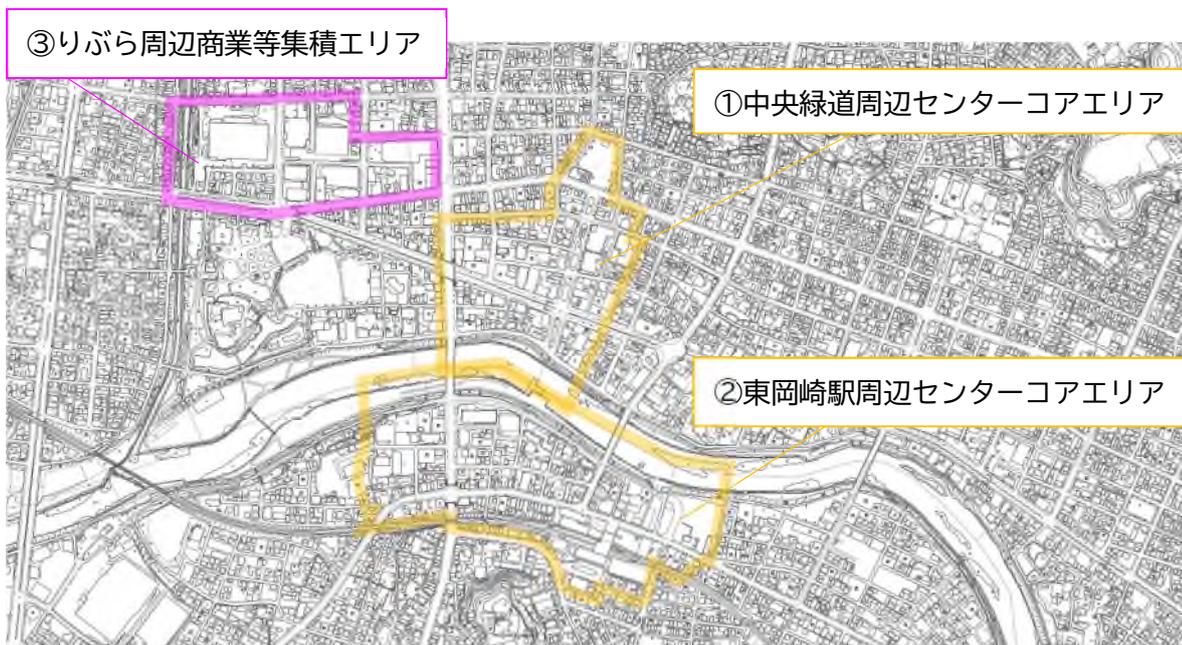


図4.1 集中的に事業・施策を実施すべきエリア

なお、3つのエリア以外の東岡崎駅周辺のエリアについては、事業の波及効果や民間まちづくりの動向等を踏まえた上で、エリアの追加を検討します。

また、岡崎駅周辺のエリアについては、現在、岡崎駅東、岡崎駅南、岡崎駅針崎若松土地区画整理事業を施行していることから、その整備状況や民間まちづくりの動向等を踏まえた上で、エリアの選定を検討します。

4.2 活用する事業と施策

集中的に事業・施策を実施すべきエリアでは、「3.2まちづくりの方向性」を踏まえ主要回遊動線のQURUWAや拠点、景観重要公共施設沿い等で、こうした事業・施策の効果をより高める先導的な役割を担う良質な民間開発の誘導と支援、公共事業の実施に資する事業・施策の活用を図ります。

- ・ 優良建築物等整備事業（共同化タイプ、市街地環境形成タイプ）
- ・ 市街地再開発事業
- ・ 都市再生（整備）歩行者経路協定
- ・ 一体滞在型快適性等向上事業
- ・ 低未利用土地利用促進協定
- ・ 歩行者利便増進道路制度
- ・ 公民連携の取組み支援
- ・ 地区計画（街並み誘導型、高度利用型）
- ・ 立地誘導促進施設協定（commons協定）
- ・ 建築協定
- ・ 景観計画による景観重要公共施設沿いのまち並み形成
- ・ エリア内及びエリア周辺でのリノベーションまちづくりの連携

① 中央緑道周辺センターコアエリア（約13ha）

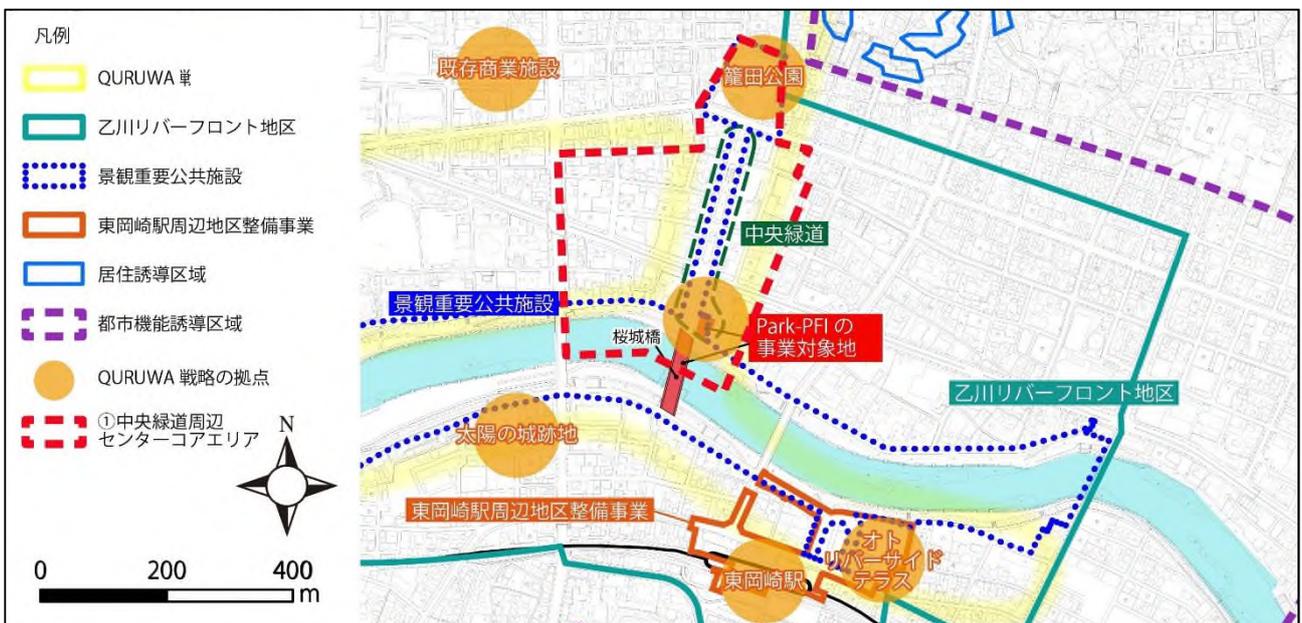


図4.2 ①中央緑道周辺センターコアエリアにおける各種計画の位置図

② 東岡崎駅周辺センターコアエリア（約22ha）

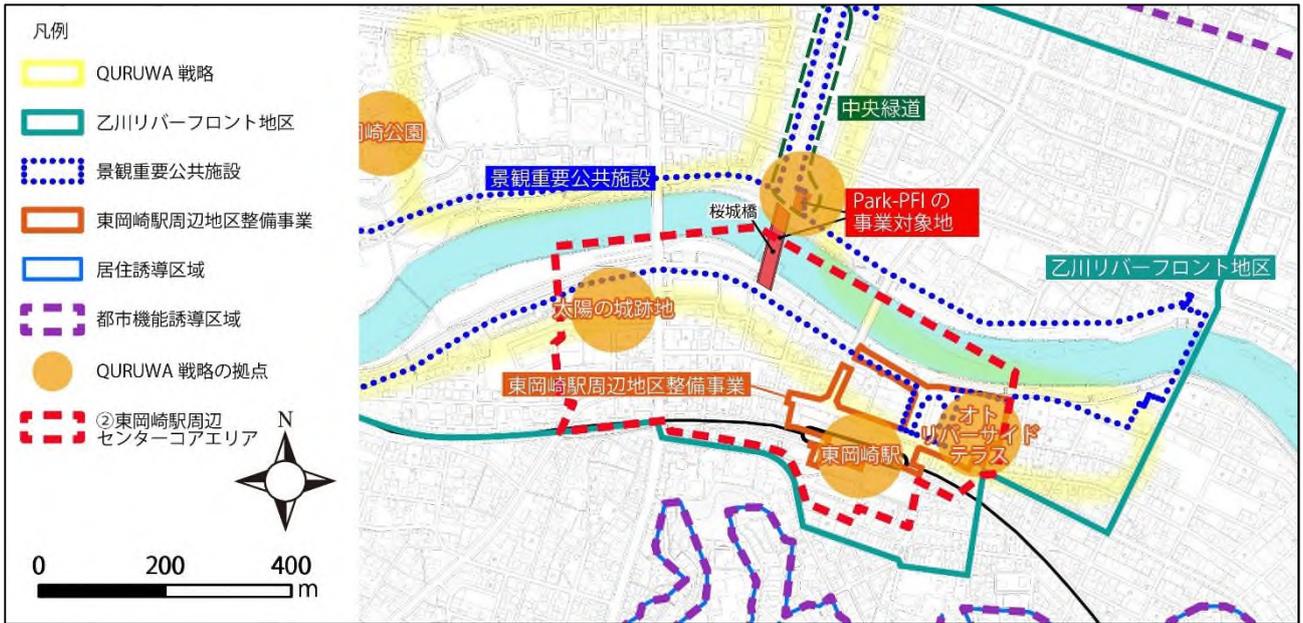


図4.3 ②東岡崎駅周辺センターコアエリアにおける各種計画の位置図

③ りぶら周辺商業等集積エリア（約10ha）



図4.4 ③りぶら周辺商業等集積エリアにおける各種計画の位置図

5 実現に向けた取組み

本計画を実現させるためには、公共と民間の連携・役割分担が重要となります。そのため、集中的に事業・施策を実施すべきエリアでの各種事業・施策を推進するにあたり、以下のような取組みを行う必要があります。

表 5.1 本計画の実現に向けた取組み

	公共	民間
実現に向けた取組み	<ul style="list-style-type: none">・市街地再開発事業や暮らしの質とエリアの価値の向上につながる優良建築物等整備事業による支援及び財源の確保・高度利用化に応じた地区計画等の都市計画手法の活用・良好な都市景観の保全に向けた建物等の規制・誘導方策の検討・公的不動産の活用の促進に向けた支援、調査・検証・QURUWA戦略による公民連携の取組み支援	<ul style="list-style-type: none">・市街地再開発事業や暮らしの質とエリアの価値の向上につながる優良建築物等整備事業の実施・多様な都市機能の積極的な整備や誘致・地域の特性に応じた良質な居住環境や利便性の向上等の魅力を高める土地・建物の更新・QURUWA戦略による公民連携の取組み

岡崎市都市拠点基本計画

令和4年1月

お問合せ先 都市政策部都市計画課

住 所 岡崎市十王町二丁目9番地

T E L 0564-23-6249

F A X 0564-23-6514

メー ル toshikei@city.okazaki.lg.jp