

第3章

都市構造上の課題分析

第3章 都市構造上の課題分析

ポイント

- 各種基礎的データの収集や人口の将来見通しに関する分析等により都市構造上の課題を整理しました。
- その結果、「人口密度の維持と世代間バランスの確保」「都心ゾーン・(都)岡崎駅平戸橋線沿道における人口集積の強化」「魅力のある中心市街地の形成」「安全安心な生活環境の確保」「健全な都市運営の継続」を行うことが都市構造上の課題として明らかになりました。

立地適正化計画の策定にあたっては、具体的誘導区域等の検討に先立ち、人口の現状と将来見通しについて分析し、把握した上で、将来における都市が抱える課題を分析します。ここでは「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）」に示された都市の現状把握方法や課題の分析事項の例を参考に、本市の都市構造上の課題を明らかにしました。

また、市民意向を把握し、計画に反映することも重要であるため、「岡崎市のまちづくりに関する市民意向調査（以下、市民意向調査）」の結果から課題を整理しました。

(1) 各種基礎的データの収集と都市の現状把握

1)人口	地区別人口・高齢者人口の推移・現状、DID区域、DID人口の推移・現状 等
2)土地利用	都市的土地利用や農地・緑地の推移・現状、開発許可の動向、空き地・空き家の状況 等
3)都市交通	交通行動の動向、公共交通網、サービス水準、利用者数の推移・現状 等
4)都市機能	公共施設、都市機能施設の配置 等
5)経済活動	小売売上高、事業所数、従業者数 等
6)地価	平均地価、地区類型別地価の動向 等
7)災害	災害等の履歴（古地図、災害履歴）、ハザード区域 等
8)財政	歳入/歳出の推移、整備年度別公共施設等の分布、医療費、介護費の動向 等

(2) 人口の将来見通しに関する分析

- ◆ 現状のまま推移した場合における地区別の人口（年齢階層別人口）を推計
- ◆ 推計をもとに人口動態を分析

(3) 現状及び将来見通しにおける都市が抱える課題の分析

分析事項の例

- 1)公共交通の利便性・持続可能性
- 2)生活サービス施設の利便性・持続可能性
- 3)高齢者の健康・福祉
- 4)災害等に対する市街地の安全性
- 5)財政の健全性

資料：立地適正化計画作成の手引き（国土交通省、平成 28 年 4 月改訂）

図 客観的データに基づく都市が抱える課題の分析例

表 市民意向調査の概要

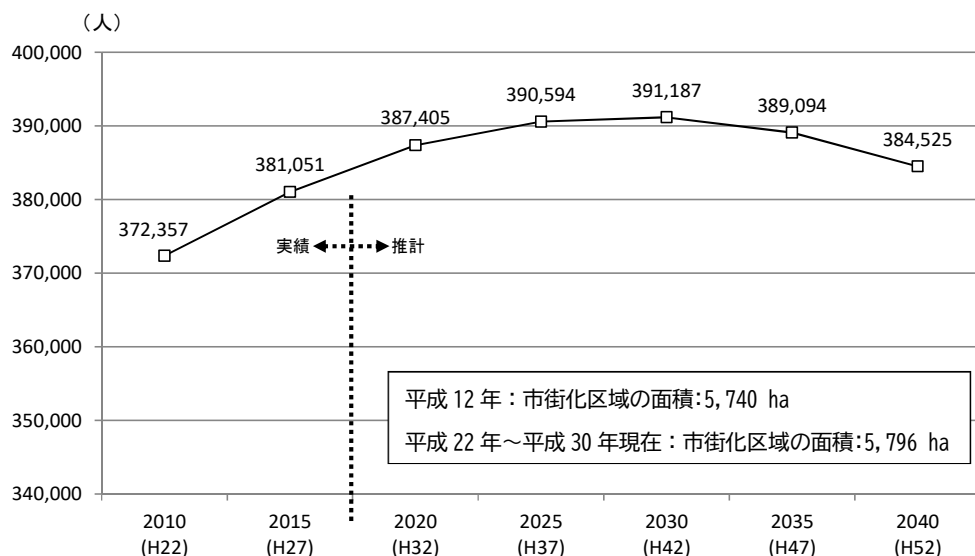
項目	内容
配布数	3,000 通（回収率 36.8%）
調査方法	調査対象者（岡崎市在住の 18 歳以上の方）の中から無作為に抽出
調査時期	平成 29 年 9 月 28 日～10 月 6 日

1 都市構造上の課題の整理

(1) 人口密度の維持と世代間バランスの確保

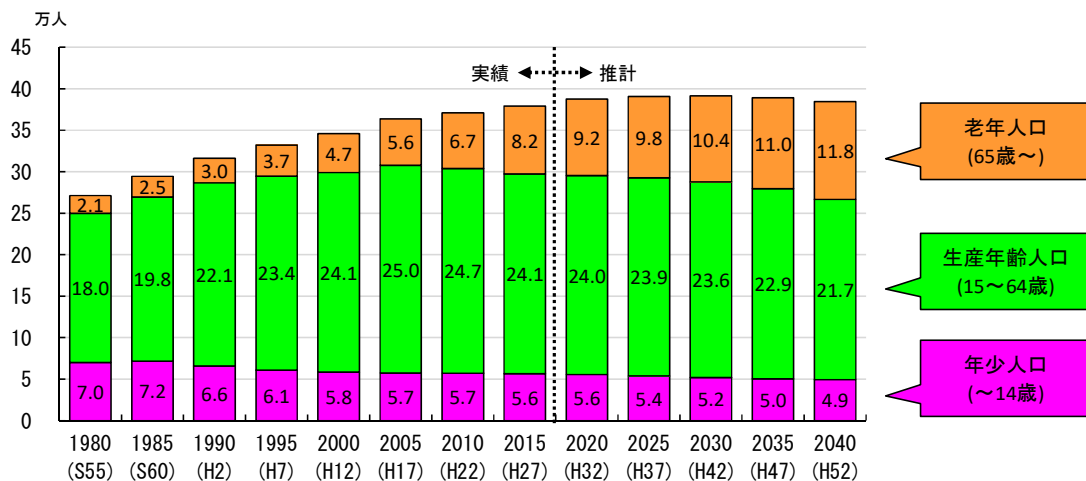
社人研の推計によると、本市の人口は、2030（令和12）年頃まで増加で推移し、その後減少に転じますが、本計画の目標年次である2040（令和22）年の人口は、2015（平成27）年の人口と概ね同規模となる見込みです。今後10年間で約1万人の人口増加が予想されていることから、適切な対応が必要です。なお、土地区画整理事業等による比較的新しい住宅地においては、当面は大きな人口減少は見込まれず、一定の都市機能維持に必要な人口密度（概ね60人/ha）が保たれる見込みです（次頁、将来人口密度参照）。また、高齢者は増加するものの、高齢者割合が市平均（30.7%）に対してさほど高くないことから（次頁の高齢者割合（2040年）参照）、これらの住宅地の多くにおいては、当面の人口集積を維持することが必要です。

一方、都心ゾーン、市街化区域外縁部の一部や集落地等においては、高齢化率が40%を超える地区もあり、地域コミュニティを維持するため、世代間バランスを確保することが必要です。



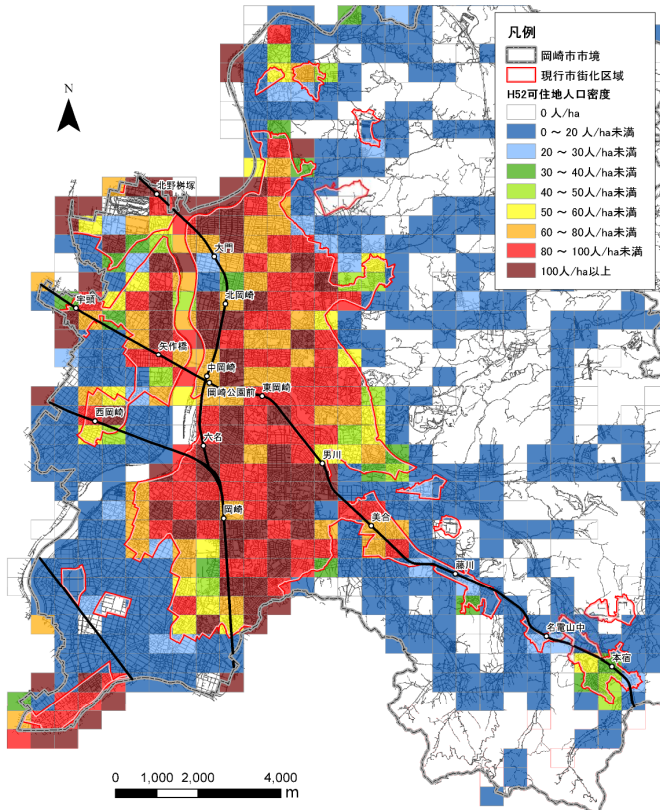
資料：国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）』

図 将来人口の見通し（社人研推計）



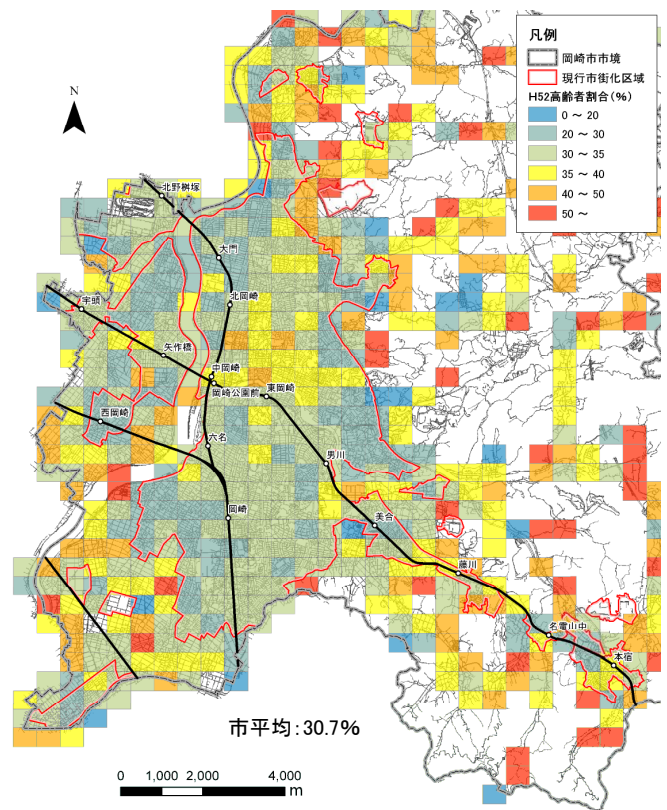
資料：国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）』

図 年齢3区分別人口の将来見通し（社人研推計）



(社人研推計を基にメッシュ別に将来人口を推計(社会移動は加味しない))

図 将来可住地人口密度(2040年)



(社人研推計を基にメッシュ別に高齢者割合を推計(社会移動は加味しない))

図 高齢者割合(2040年)

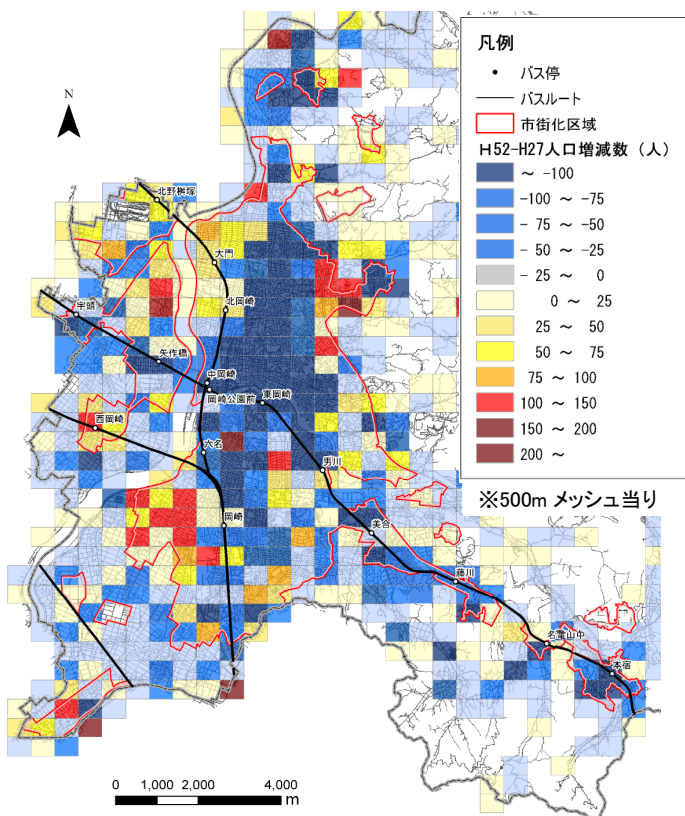


図 人口増減数(2015年～2040年)

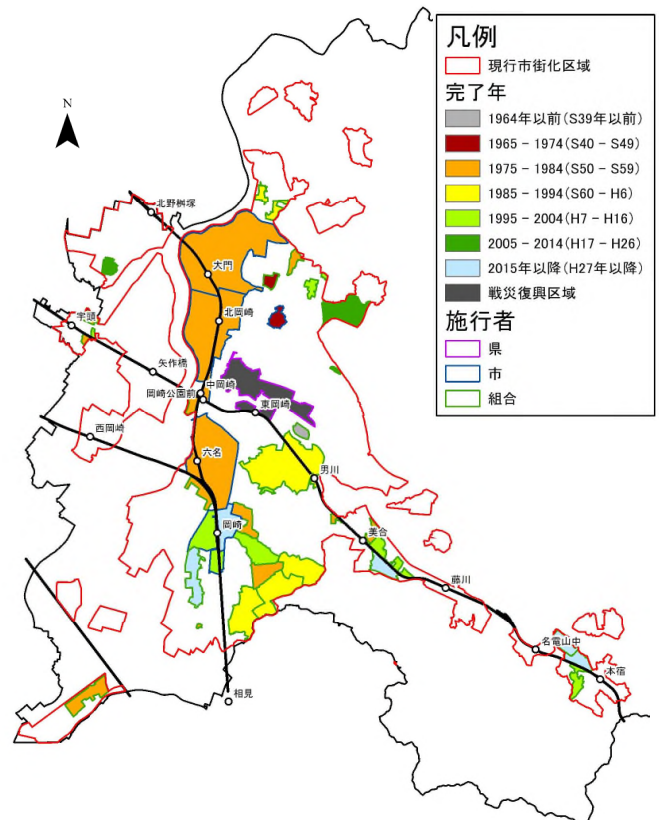


図 市街地整備事業(土地区画整理事業)の変遷

(2) 都心ゾーン・(都)岡崎駅平戸橋線沿道における人口集積の強化

社人研推計によると、本市では、古くからの市街地である中心部で将来的に人口が減少し、特に、岡崎駅から大樹寺バスターミナル周辺にかけての(都)岡崎駅平戸橋線沿道の都心ゾーンを中心に大きく人口が減少することが見込まれます。

都心ゾーンは、広域的な都市機能が集積し、多くの既存ストックの有効活用が図られる区域であるとともに、歴史的にも本市の骨格を形成してきた市街地です。広域的な都市機能の維持・有効活用や歴史性・文化の継承のためにも、都心ゾーンの人口集積を図ることが本市の重要な課題と言えます。

また、都心ゾーンの一体性を高めるために必要な(都)岡崎駅平戸橋線及び(都)伝馬町線を中心としたバス基幹軸沿線の人口集積を図る必要があります。

昭和30年~40年代

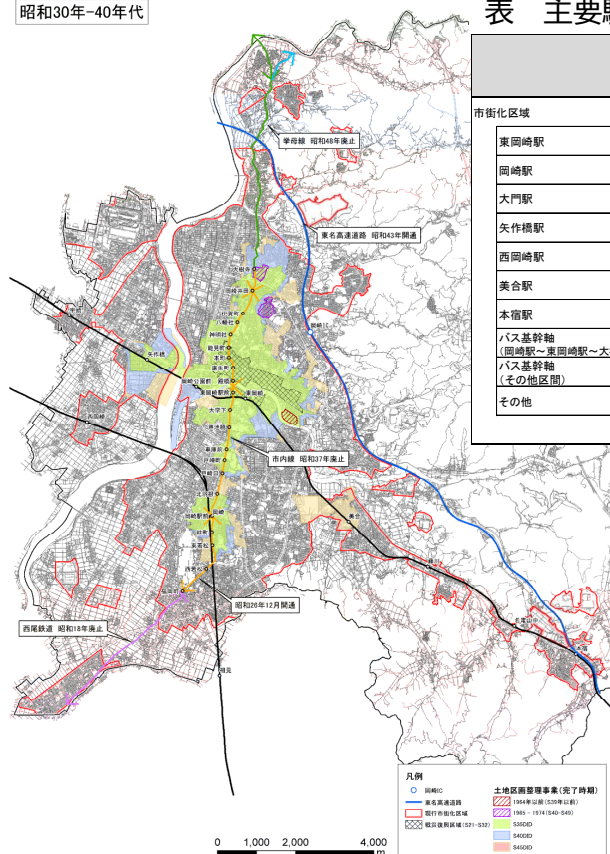


表 主要駅勢圏・バス基幹軸人口増減(平成27年~平成52年)

		可住地面積 (ha)	H27人口 (人)	H27可住地 人口密度 (人/ha)	H52人口 (人)	H52可住地 人口密度 (人/ha)	H52-H27人口 増減率 (%)	H52-H27人口 密度増減 (人/ha)
市街化区域 5,796.00ha(うち工業専用地域:266ha)								
東岡崎駅	1km圏域	157.62	16,055	101.9	14,311	90.8	-10.9%	-11.1
岡崎駅	1km圏域	200.63	19,022	94.9	18,885	94.2	-0.7%	-0.7
大門駅	500m圏域	54.19	2,705	50.0	2,780	51.4	2.8%	1.4
矢作橋駅	500m圏域	58.60	5,445	93.0	5,126	87.5	-5.9%	-5.5
西岡崎駅	500m圏域	45.38	4,917	108.4	5,146	113.4	4.6%	5.0
美合駅	500m圏域	42.06	4,293	102.1	4,111	97.8	-4.2%	-4.3
本宿駅	500m圏域	29.04	2,269	78.2	1,991	68.6	-12.3%	-9.6
バス基幹軸 (岡崎駅~東岡崎駅~大樹寺区間)	300m圏域	179.30	18,523	103.4	16,349	91.2	-11.8%	-12.2
バス基幹軸 (その他区間)	300m圏域	747.52	69,556	93.1	66,253	88.7	-4.7%	-4.4
その他		2,102.64	202,078	96.2	180,860	86.1	-10.5%	-10.1
		3,616.98	326,341	90.3	315,811	87.4	-3.2%	-2.9

※可住地面積は、H25年度都市計画基礎調査による

※H27人口は、国勢調査500mメッシュ人口

※H52人口は、国勢調査500mメッシュ人口を基準にコーホート要因法(封鎖)による推計値

(仮定値は国立社会保障・人口問題研究所平成30年3月推計における仮定値を採用)

※各年圏域人口は、500mメッシュ人口に基づく推計値(住宅地面積比率による按分)

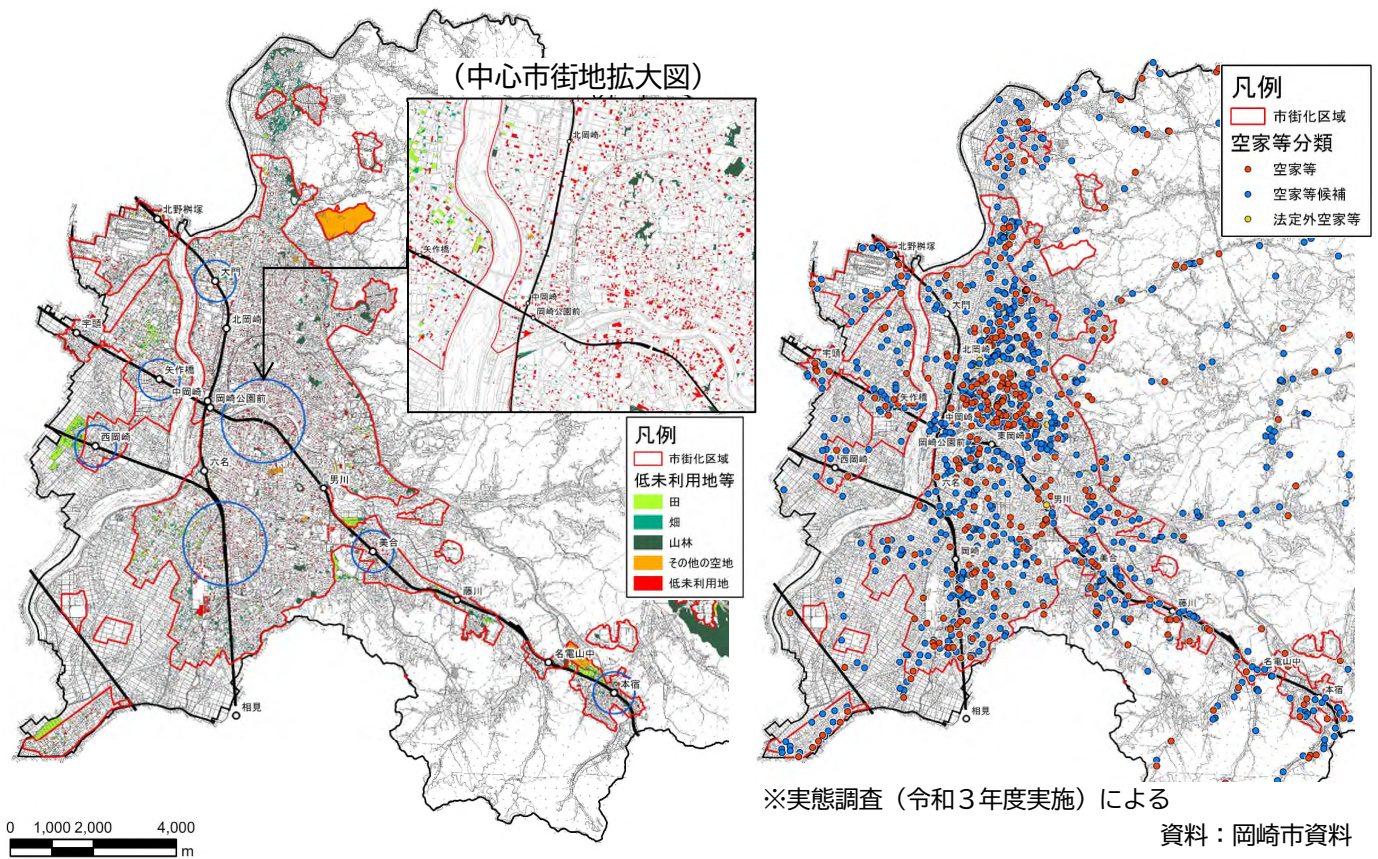
(参考)国立社会保障・人口問題研究所によるH52年推計人口(封鎖人口)は、366,508人

※基幹バス路線は、バス基幹軸に位置づけられた路線のうち、都心ゾーンの一体性を高める大樹寺~東岡崎駅~岡崎駅をつなぐ路線を抽出

図 市街地の形成過程・生い立ち
(昭和30年~40年代)

(3) 魅力のある中心市街地の形成

従来からの中心的な市街地である東岡崎駅周辺等において、空き家や空き地（低未利用地）の分布がみられます（下図、中心市街地拡大図参照）。そのため、空き家や空き地（低未利用地）を活用した都市機能の集積等による魅力ある中心市街地の形成による人口集積が課題です。



※実態調査（令和3年度実施）による

資料：岡崎市資料

図 空き家分布状況

■ 拠点別低未利用地等面積・割合

	低未利用地等 面積 (ha)	低未利用地等 割合
東岡崎駅 1km圏	26.2	8.3%
岡崎駅 1km圏	29.1	9.3%
大門駅 500m圏	6.3	8.0%
矢作橋駅 500m圏	6.1	7.8%
西岡崎駅 500m圏	4.5	7.2%
美合駅 500m圏	5.4	8.5%
本宿駅 500m圏	8.2	14.7%
市街化区域	629.7	10.6%

※その他の空地：改築工事中の土地、ゴルフ場、民地の広場 等

※低未利用地：平面駐車場、建物跡地等、都市的状況の未利用地、
ガラクタ置場 等

資料：令和5年都市計画基礎調査

図 土地利用現況(低未利用地等分布)

(4) 安全安心な生活環境の確保

安全で安心な暮らしのためには、災害による被害を防ぐハード・ソフトの両方の対策を講じるとともに、災害ハザードを認識した上で居住を促す必要があります。

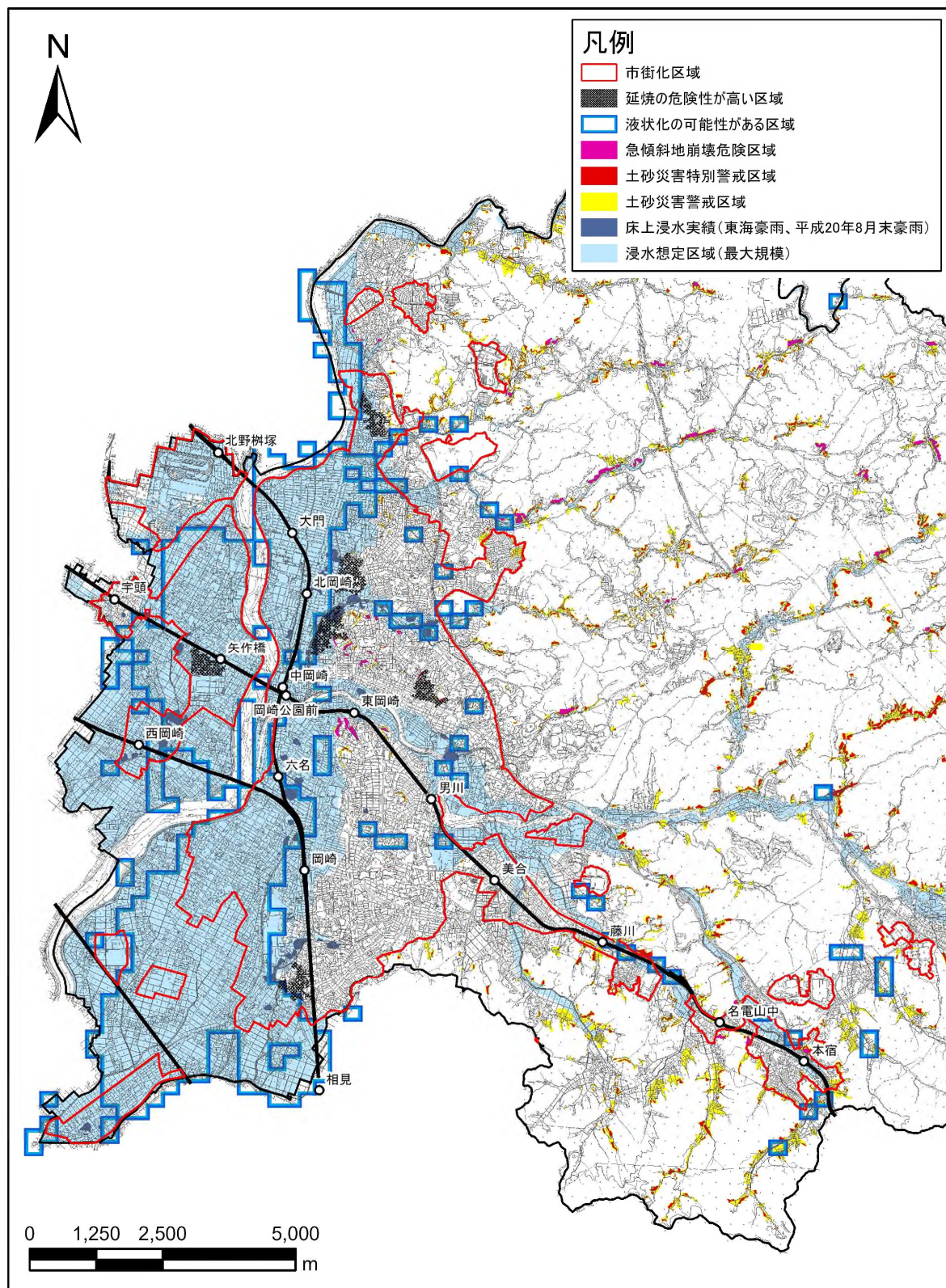


図 災害ハザード情報

【参考資料：災害ハザード情報の出典】

災害の 種別	災害ハザード情報	対象	公表時期	作成主体
水害 (洪水)	・浸水想定区域 ・浸水継続時間 ・家屋倒壊等氾濫 想定区域	矢作川	令和元年6月	国土交通省 ¹
		乙川流域(乙川、伊賀川、山綱川、 竜泉寺川、鉢地川、男川、夏山川、 乙女川、雨山川、鳥川)	令和3年3月	愛知県 ²
		矢作古川・広田川流域(広田川、 安藤川、占部川、砂川)	令和元年9月	愛知県 ²
		青木川流域(青木川、真福寺川)	令和2年7月	愛知県 ²
		巴川流域(巴川、群界川)	令和2年7月	愛知県 ²
		家下川流域(家下川)	令和2年7月	愛知県 ²
		鹿乗川流域(鹿乗川、西鹿乗川)	令和2年4月	愛知県 ²
水害 (雨水出水)	・浸水実績	東海豪雨(平成12年9月)	—	岡崎市 ⁵
		平成20年8月末豪雨	—	岡崎市 ⁵
土砂災害	・土砂災害特別警戒区域 (レッドゾーン) ・土砂災害警戒区域 (イエローゾーン)	—	令和5年4月	愛知県 ³
	・急傾斜地崩壊危険 区域	—	令和5年4月	愛知県 ³
地震	・液状化の可能性が ある区域	—	平成26年5月	愛知県 ⁴
	・延焼危険性が高い 区域	—	平成27年3月	岡崎市 ⁶

資料：1. 矢作川洪水浸水想定区域図(国土交通省中部地方整備局)

2. 愛知県浸水予想図

3. 愛知県統合型地理情報システム<マップあいち>

4. 愛知県東海地震・東南海地震・南海地震等被害予測調査結果

5. 岡崎市わが街ガイド

6. 岡崎市災害危険度判定調査の結果

(5) 健全な都市運営の継続

本市の財政状況は、県内や全国における人口規模が 30～50 万人の類似都市と比べると、良好な状態を維持しています。限られた財源の中で民生費の割合が増加を続けており、土木費の総額は平成 16 年から 29 年は横ばいとなっていました、令和 5 年は減少しています。

以上より、既存ストックや限られた財源を有効に活用しながら都市基盤の整備を図る等、健全な都市運営を継続していくことが必要です。

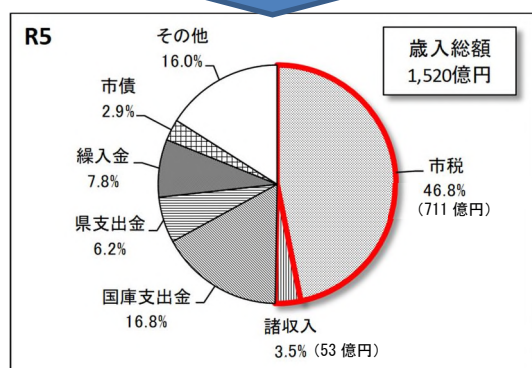
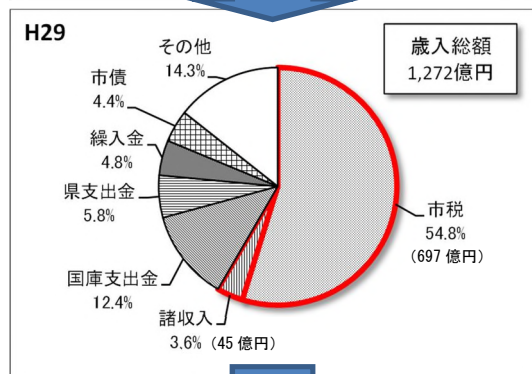
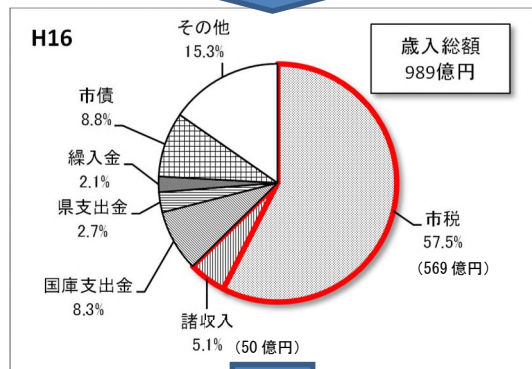
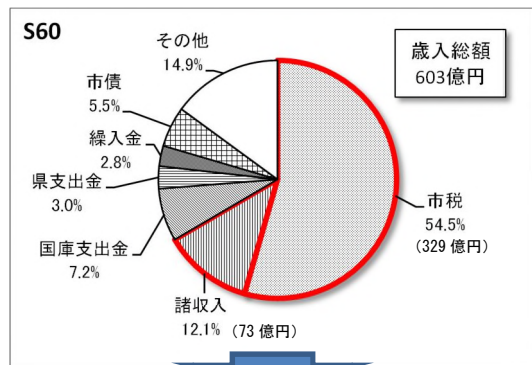
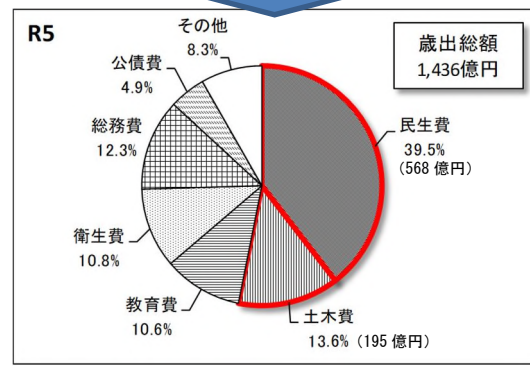
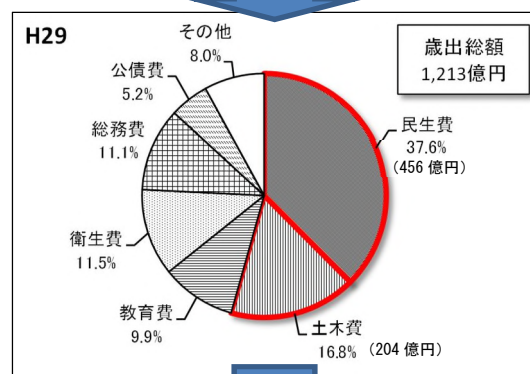
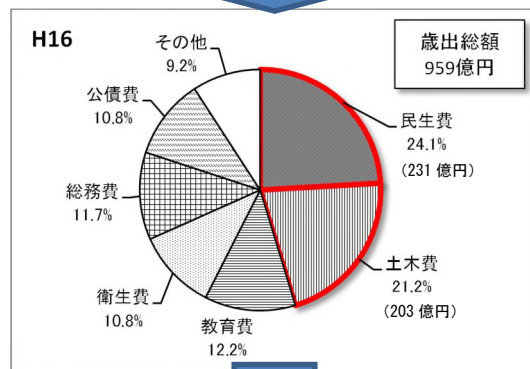
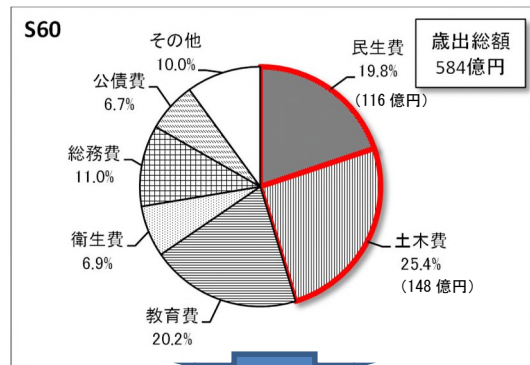


図 財源別歳入状況



資料：市統計

図 目的別歳出状況

2 市民ニーズへの対応に関する課題の整理

市民意向調査（平成 29 年実施）の結果から、以下に課題を整理します。

（１）生活利便性の確保

市民意向調査における居住の条件に関する回答をみると、「駅やバスへの近さ」「日常の買い物のしやすさ」「医療や福祉施設の利用のしやすさ」といった日常生活の利便性に関する項目へのニーズが高い傾向にあります。

そのため、人口の集積や維持を図る上では、生活利便性の確保を図っていく必要があります。

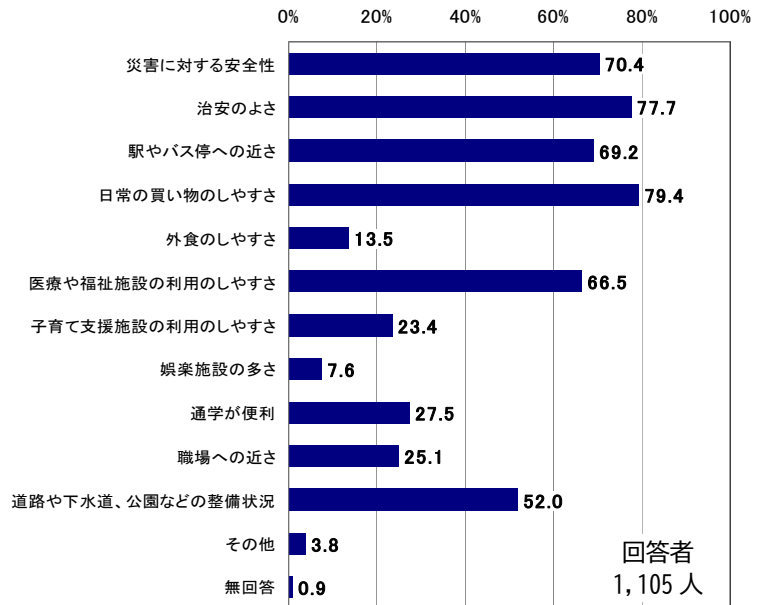


図 居住の条件

（２）定住の促進

市民意向調査における居住意向に関する結果をみると、約 7 割の市民が「今後も住み続けたい」と回答しており、市民が今後も住み続けることができる定住の促進が必要です。

一方、「他の場所へ住み替えたい・住み替える予定」と回答した市民が約 1 割となっており、その理由として「交通が不便だから」が最も多い回答となっています。そのため、公共交通の利便性が高い地域等における人口の集積に向けた居住機能の確保が必要です。

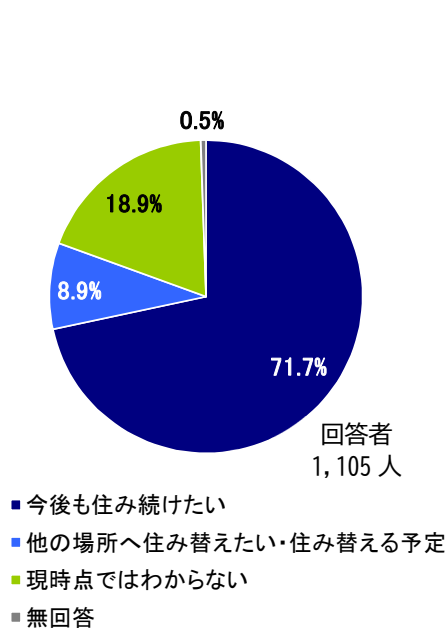


図 居住意向

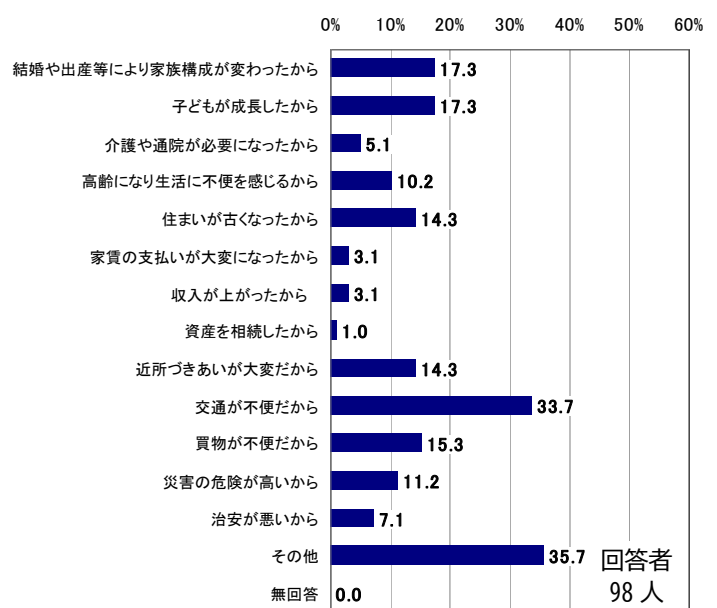


図 住み替えたいと思う理由

