

## 第4章

### 立地の適正化に関する基本的な方針



# 第4章 立地の適正化に関する 基本的な方針

## POINT

- 立地適正化計画の策定により、都市としての魅力にあふれ、利便性が高く、歩いて暮らすことができる「まちなか」を堅持し、さらには機能の向上を図ります。
- 将来の人口減少に備えて、市民の生活利便性の確保及び財政上の課題に対応するため、長い時間かけて緩やかな居住の誘導を図ります。
- 都心ゾーンにおいてにぎわいと交流の創造、歴史と文化の継承に向けて必要となる高次都市機能の集積を高めます。

## 1 計画策定の目的とねらい

本計画は、将来の人口減少に備え岡崎市都市計画マスターplanにおける都市づくりの基本理念及び都市像と将来都市構造の実現に向け、長期の将来にわたっても、市民が引き続き快適な暮らしを継続することができる持続可能な都市構造について策定します。

### 都市づくりの基本理念・都市像（岡崎市都市計画マスターplan：令和3年）

#### 都市づくりの基本理念

#### 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

- 都市像1 新たな活力を創造する都市
- 都市像2 将来にわたって持続可能な都市
- 都市像3 住みやすい、住み続けられる都市
- 都市像4 自然・歴史・文化の趣を実感できる都市
- 都市像5 安全安心に暮らせる都市

このような都市づくりの目標を達成するためには、前章において整理したように、今後人口が大きく減少することが見込まれる都心ゾーン及び公共交通基幹軸沿線において、にぎわいと交流の創造、歴史と文化の継承に向け、人口や都市機能の集積を高めていくことに注力することが特に重要な喫緊の課題となっています。

そこで、本計画の策定により、居住と都市機能の積極的な誘導を図ることで、公共交通の利用と歩いて暮らすことができる利便性の高い「まちなか」を堅持、さらには機能の向上を図ります。

また、本市の人口は、2030（令和12）年頃まで増加で推移し、その後減少に転じる一方で、市街地では当面、一定の都市機能を維持する上で必要な人口密度は保たれることが見込まれます。

しかしながら、長期的に人口が減少した場合を想定し、日常の最寄品を扱う商業施設や身近な医療施設などの都市機能の維持に備えることが必要です。また、道路、公園、下水道などの老朽化により維持コストが大きくなるなどの懸念があります。

さらに、人口減少にあわせ、高齢化が著しく進行することが見込まれており、地域単位での福祉サービスや子育て支援、防災力や景観まちづくり等を支えるためには、世代間バランスを確保し、地域コミュニティを大切に守っていくことへの配慮も必要です。加えて、市民の安全安心な暮らしを守るため、近年、頻発・激甚化する自然災害に対するリスクを最小化するための防災性の強化が求められます。

そこで、本計画の策定により、転入や住み替え、世代替わりなどを契機に、長期的かつ緩やかな誘導により、可能な限り集約型の都市構造への誘導を図るとともに、多様な世代が将来にわたって、多様な暮らし方を選択できる環境を整えるとともに、自然災害への対応を図ります。

### 本計画のねらい

- 公共交通の利用と歩いて暮らすことができる利便性の高い「まちなか」を堅持し、さらには機能の向上を図ります。
- 都心ゾーン※を中心として、にぎわいと交流の創造、歴史と文化の継承にむけて、人口や都市機能の集積を高めます。
- 将来に渡り、市民の一定の生活利便性を確保するとともに、一定の市街地を維持するための財政上の課題に対応するため、長期的な誘導と選択により可能な限り集約型の都市構造への転換を図ります。
- 災害リスクが市街地の広範囲で想定されていることを踏まえた上で、防災性の向上に向けて市民・事業者と行政がそれぞれの役割を果たすことによって、安全安心な暮らしを守ります。
- その上で、多様な世代が将来に渡り、多様な暮らし方を選択できる環境の維持・確保に努めます。

※都心ゾーン：東岡崎駅周辺から岡崎駅周辺にかけての本市の骨格を成す都市構造上重要なエリア

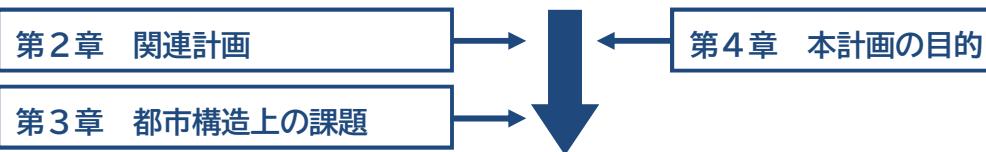
（都市計画マスタープランの「将来都市構造」参照）

## 2 立地適正化計画の基本方針

岡崎市都市計画マスターplanにおける都市像を継承しつつ、上位計画における将来都市像を実現するため、前章で整理した都市構造上の課題や前項の本計画の目的を踏まえ、本計画では、「特に力点を置くまちづくりの方針（重点方針）」、「市街化区域全体を見渡したまちづくりの方針（一般方針）」、「長期的な人口動向等を踏まえ都市全体を見渡したまちづくりの方針（基礎の方針）」を以下のように定め、具体的な取組を進めるものとします。

### <上位計画における将来都市像> （第2章より）

- 都心ゾーン（東岡崎駅周辺から岡崎駅周辺）を中心に広域的な都市機能が集積する都市
- 公共交通網を軸に自動車に過度に頼らない集約型都市構造への転換が進む都市
- 賑わいと活力を創造する都市
- 地域の誇りや自然・歴史・文化、つながりや交流を尊重する都市
- 快適な暮らしを支える都市基盤が整った都市
- 災害に対して安全で安心な都市
- 暮らしやすさと豊かさを実感できる快適で秩序と魅力のある都市
- コンパクト・プラス・ネットワークの取組による持続可能な都市



### 住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針

#### ①重点方針（特に力点を置くまちづくりの方針）

- 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を形成する。

#### ②一般方針（市街化区域全体を見渡したまちづくりの方針）

- 現在の居住者に加え、就労と居住の関係性も重視した上で、多様な生活スタイルを尊重した暮らしを維持する。
- 一定の生活利便性を確保し、自動車依存を低減するため、ゆるやかに集約型の都市構造へ誘導する。
- 地域での助け合い・支え合いの礎となるコミュニティを維持するとともに、地域性・歴史性を尊重する。

#### 基礎の方針（長期的な人口動向等を踏まえ都市全体を見渡したまちづくりの方針）

- 災害に対して安全安心な生活を維持する。
- 整った既存の都市基盤（道路、公園、上下水道などのインフラ施設）や公共施設を活かすとともに、施設の計画的な保全・適正配置に取り組む。

### 3 誘導方針

#### （1）居住の誘導方針

本市の人口は、2030（令和12）年頃まで増加で推移し、その後減少に転じることが見込まれます。また、広域的な都市機能が集積する都心ゾーンや公共交通基幹軸沿線を中心に人口が大きく減少していく見込みです。

そこで、将来の人口減少に備え、新たに土地区画整理事業が進む地区を含めて市街化区域の規模を維持し、高度な都市機能集積や公共交通網が持続的に確保されるよう、緩やかに居住の誘導を図るものとし、立地適正化計画の基本方針を具体化するための居住の誘導方針を以下のように定めます。

##### ア 重点方針を具体化する誘導方針

- 1) 都心ゾーンでは、他の市街地に比べ、高齢化や人口減少が顕著に進むことが見込まれることから、広域的な都市機能が集積した都心ゾーンの形成を促進するため、その立地を支える居住人口（特に、にぎわいと交流の創出に必要な若年世代（単身、夫婦のみ世帯等））の集積を積極的に高めます。
- 2) 都心ゾーンは、歴史的にみて本市の骨格を形づくる市街地の区域でもあることから、これまでに蓄積されてきた都市基盤や都市機能等の既存ストックを有効に活用するとともに、歴史文化等を後世に継承していくためにも、居住人口の集積を積極的に高めます。
- 3) 都心ゾーンの一体性や利便性を高めるために必要な基幹バス路線（南北軸等）については、利用を促進して今後も高度なサービス水準を維持するとともに、沿線での便利な暮らしを提供するため、これら沿線地区での居住人口の集積を積極的に高めます。
- 4) 安心して便利に暮らせるバス基幹軸の沿線では、低未利用地への多様な世代の居住を促進し、市外からの転入や郊外部市街地からの誘導（便利なまちなか暮らしへの誘導）を積極的に促します。

## イ 一般方針を具体化する誘導方針

- 1) 土地区画整理事業等による比較的新しい住宅地については、当面、大きな人口減少は見込まれず、一定の都市機能立地を維持する上で必要な人口密度（可住地ベースで概ね 60 人 /ha）が保たれる見込みであることから、当面の人口密度を維持することを目指します。
- 2) 自動車利用を主な移動手段とする生活スタイルを志向する子育て世帯や就労世帯等については、その居住を維持しつつ、都市基盤や都市機能等の既存ストックが整った区域、ハード・ソフト対策により災害危険性の低減が図られる区域を中心に、緩やかに居住を誘導します。
- 3) 同時に、公共交通を利用したまちなか居住の生活スタイルを志向する子育て世帯や就労世帯等についても、居住の選択肢を広く提供するとともに、高齢世代になっても安心して暮らし続けることができるよう、公共交通（鉄道、バス）の利用がしやすい区域を中心に、緩やかに居住を誘導します。
- 4) 本市を通る鉄道のうち、JR東海道本線及び名鉄名古屋本線は名古屋市や刈谷市をはじめ近隣都市への通勤時の移動手段としての役割を担っており、愛知環状鉄道は豊田市への通勤・通学手段としての役割を担っています。そこで、若年世代の中でも就職や転職を契機に本市へ転入してくる単身、夫婦のみ世帯等については、周辺都市への通勤のしやすさ等を活かし、各鉄道駅周辺の区域を中心に居住を誘導します。

なお、増加する人口への対応や市街地周辺において居住及び産業機能の向上のために、新市街地の形成が必要となる場合には、岡崎市土地利用基本計画に則り、無秩序な拡大を抑制しつつ、鉄道駅等の徒歩圏での新たな住宅地の検討を進めることで、コンパクトなまちづくりを図ります。

また、このように居住の誘導を図るべき市街地以外でも、本市では、現在多くの人が暮らしています。「第2章 上位・関連計画の整理」においても示したとおり、地域コミュニティを前提として成り立つ計画も多く、これらの地域においても空き家等を活用して当該地域への住み替えを促すなど、世代間バランスを確保し、地域のコミュニティが将来にわたって維持できるよう、引き続き検討していきます。

## （2）都市機能の誘導方針

都市機能の誘導にあたっては、都心ゾーンにおけるにぎわい・交流の創出といった本市が抱える都市づくり上の喫緊の課題に対応するために、本市の主要施策を戦略的に進める上で必要な施設を戦略的に配置することが必要です。また、居住の誘導が効果的に図られるように、居住者の公共の福祉や利便の向上のために必要な施設を配置することが必要です。

これらは先に定めた重点方針と一般方針に対応しつつ、それぞれ「主要施策からみた視点」と「居住を誘導する視点」から、都市機能の誘導方針を以下のように定めます。

### ア 重点方針を具体化する誘導方針

- 1) 都心ゾーンにおいて、広域からの集客力向上に資する商業、飲食機能や娯楽レクリエーション機能、観光機能や文化芸術機能をはじめ、にぎわいと交流の創造、歴史と文化の継承に向けて必要となる高次都市機能の集積を高めます。
- 2) 同時に、各種生活サービスの効率的な提供が図られるよう、日常生活に必要な機能のうち、特に不足する機能を確保します。

### イ 一般方針を具体化する誘導方針

- 1) 居住誘導区域では、自動車を利用できない人の生活利便性の確保や自動車への依存（自動車での移動距離）の低減のため、地域（生活圏）の広がり等を考慮しながら、岡崎市都市計画マスターplanに位置づけた地域拠点や公共交通によりアクセスしやすい地区において、住まいの身近に日常生活に必要な機能を中心に確保します。

### (3) 各誘導方針と基礎の方針

居住の誘導にあたり、区域内に暮らす人々、各種の活動を行う人々の安全安心を担保することが求められます。また、生活や多様な活動を支える市内の都市基盤（インフラ施設）や公共施設の老朽化や必要性の変化が想定されるため、居住の誘導、都市機能の誘導と連携を図ることが求められます。以上を踏まえ、以下の方針を定めます。

- 1) 居住誘導区域をはじめとした市民が居住する区域において安全安心な暮らしを確保するため、水害や土砂災害に対してハード・ソフトの両面の取組を展開し、災害リスクの軽減を図ります。
- 2) 都市基盤や公共施設の検討に際しては、居住誘導区域や都市機能誘導区域を考慮することとし、本計画と公共施設等総合管理計画が相互に連携することによって、総量・配置の適正化を図ります。

### (4) 公共交通の方針

以上の誘導方針に沿って居住及び都市機能の誘導を効果的に図るとともに、都市機能の連携・補完を図るために、都心ゾーンや地域拠点等を結ぶ公共交通ネットワークの維持・充実を図る必要があるため、以下の方針を定めます。

- 1) 都心ゾーンにおいては、積極的な居住とより広域からの利用を想定する高次都市機能の誘導を図ることから、バス基幹軸について、高いサービス水準の確保を図るよう努めます。
- 2) その他の居住を誘導する市街地では、バス基幹軸と地域の実情に即して展開する地域内交通を組み合わせた新たな交通システム導入の可能性を検討し、区域内住民の交通結節点として機能する地域拠点等へのアクセス利便性を高めるよう努めます。

