

岡崎市 立地適正化計画



目 次

序 章 立地適正化計画制度の概要	序-1
1 都市再生特別措置法改正の背景	序-1
2 立地適正化計画制度とは	序-3
3 立地適正化計画のイメージ	序-5
4 立地適正化計画の位置づけ	序-6
5 立地適正化計画で記載する事項	序-7
第1章 立地適正化計画の区域及び計画期間	1-1
1 計画対象区域	1-1
2 計画期間と計画の見直し	1-1
第2章 上位・関連計画の整理	2-1
1 上位計画における将来都市像	2-2
2 関連計画の整理	2-10
第3章 都市構造上の課題分析	3-1
1 都市構造上の課題の整理	3-2
2 市民ニーズへの対応に関する課題の整理	3-9
第4章 立地の適正化に関する基本的な方針	4-1
1 計画策定の目的とねらい	4-1
2 立地適正化計画の基本方針	4-3
3 誘導方針	4-4
第5章 居住誘導区域及び施策の設定	5-1
1 区域の設定	5-2
2 誘導施策	5-4
3 届出制度	5-8
第6章 都市機能誘導区域及び誘導施設・施策の設定	6-1
1 拠点の考え方	6-1
2 都市機能増進施設の分類	6-3
3 都市機能誘導区域及び誘導施設の設定	6-6
4 誘導施策	6-41
5 届出制度	6-47

第7章 防災指針	7-1
1 防災指針について	7-1
2 災害ハザード情報の把握	7-3
3 災害リスクの分析	7-22
4 防災・減災の取組方針	7-61
5 防災・減災の取組	7-64
6 防災・減災に関する評価指標	7-67

第8章 目標と評価方法	8-1
1 基本的な考え方	8-1
2 評価指標及び目標値の設定	8-1
3 施策の評価方法	8-3

参考資料 策定の経緯

序章

立地適正化計画制度の概要

序章 立地適正化計画制度の概要

ポイント

- 行政と住民が一体となってコンパクトなまちづくりに取り組むために都市再生特別措置法が改正され、「立地適正化計画」制度が創設されました。
- 立地適正化計画は、居住者を強制的に移転させるものではなく、時間をかけながら集約化を緩やかに推進していく計画です。
- 計画には、「立地適正化計画の区域」「立地の適正化に関する基本的方針」「都市機能誘導区域」「居住誘導区域」を記載します。

1 都市再生特別措置法改正の背景

日本の総人口は、2010 年をピークとして減少基調に入っており、国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）の推計によると、2020 年から 2040 年までの 20 年間に約 11%、約 1,331 万人の人口減少が見込まれています。また、この間、老年人口は約 9%増加する一方で、生産年齢人口は約 17%、年少人口は約 24%減少し、高齢化率は約 29%から約 35%へと上昇することが見込まれています。

このように、全国的な少子高齢化の進展により、長年続いた人口増加が人口減少へと転換し、高齢者人口が急増していく中で、高齢者が安心して生活し活躍することができる社会、かつ、誰もが子どもを生み育てることのできる社会を構築することが大きな課題となっています。

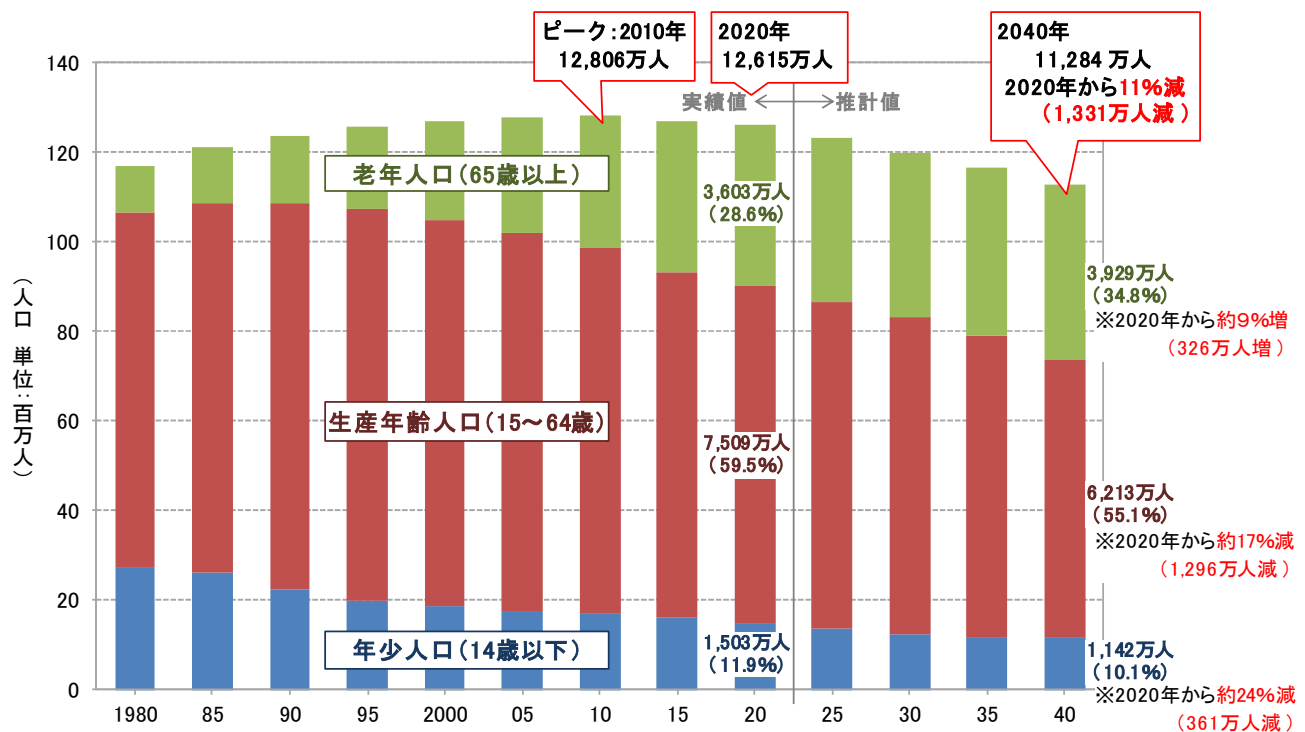


図 日本の総人口の推移と今後の動向

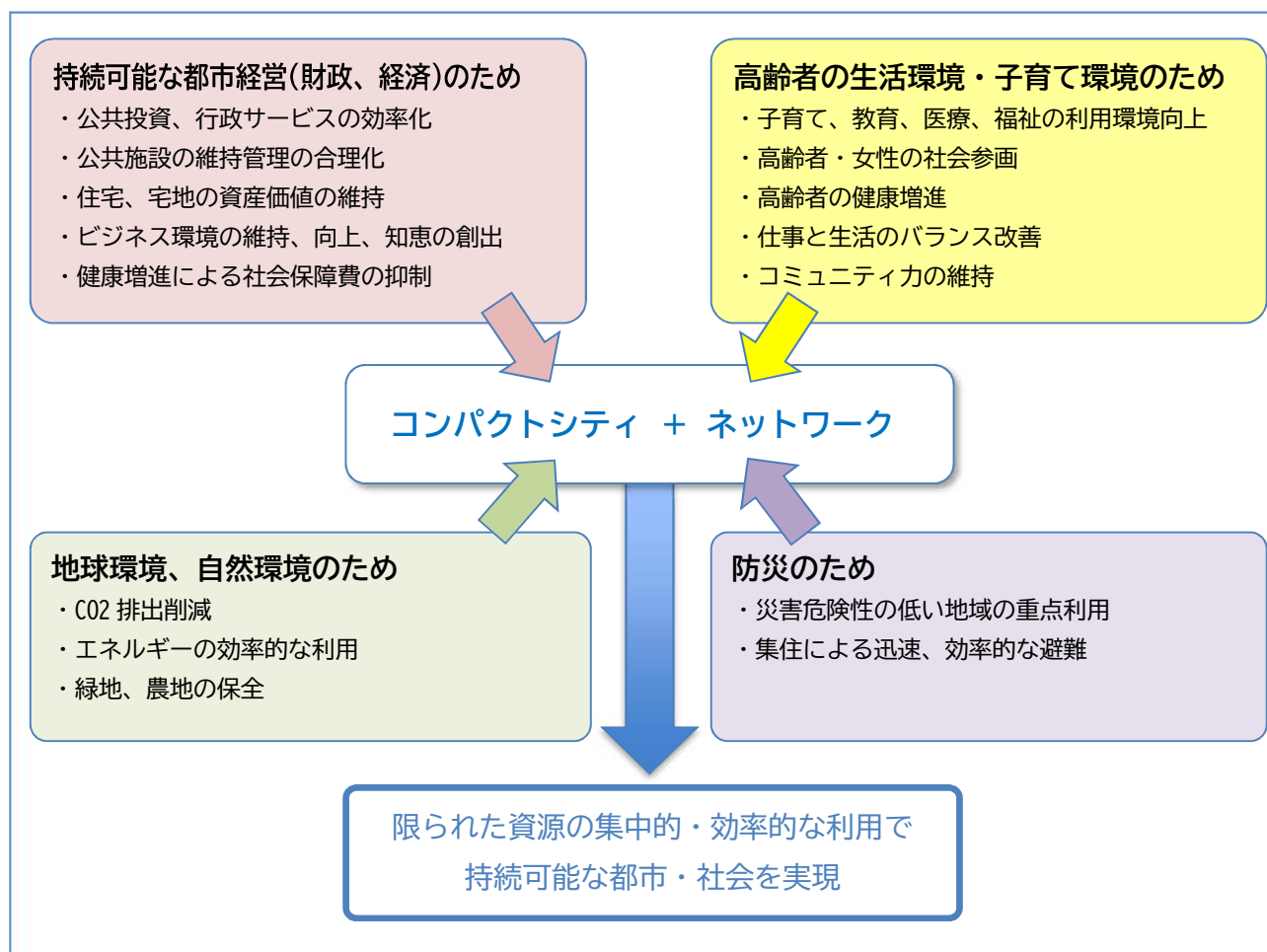
そこで、今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすること、低炭素型の都市構造を実現すること、災害から人命を守ること等を推進していくため、都市の基本的構造のあり方について見直しを行い、コンパクトな都市構造へと転換していくことが重要です。

具体的には、一定区域内の人口密度を維持するとともに、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、あるいは、高齢者をはじめとする住民が公共交通により医療・福祉施設や商業施設等にアクセスできるなど、日常生活に必要なサービスや行政サービスが住まいの身近に存在する「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を目指すことが重要です。

この考え方にに基づきながら、行政と住民や民間事業者が一体となってコンパクトなまちづくりに取り組むために、平成 26 年度に都市再生特別措置法（以下「法」という。）が改正されました。

『コンパクトシティ+ネットワーク』がめざす都市構造

- 医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地する都市構造
- 高齢者をはじめとする住民が自家用車に過度に頼ることなく、公共交通により医療・福祉施設や商業施設にアクセスできるなど、日常生活に必要なサービスが住まいなどの身近に存在する都市構造



資料：国土交通省説明会資料（平成 27 年 6 月 1 日時点版）

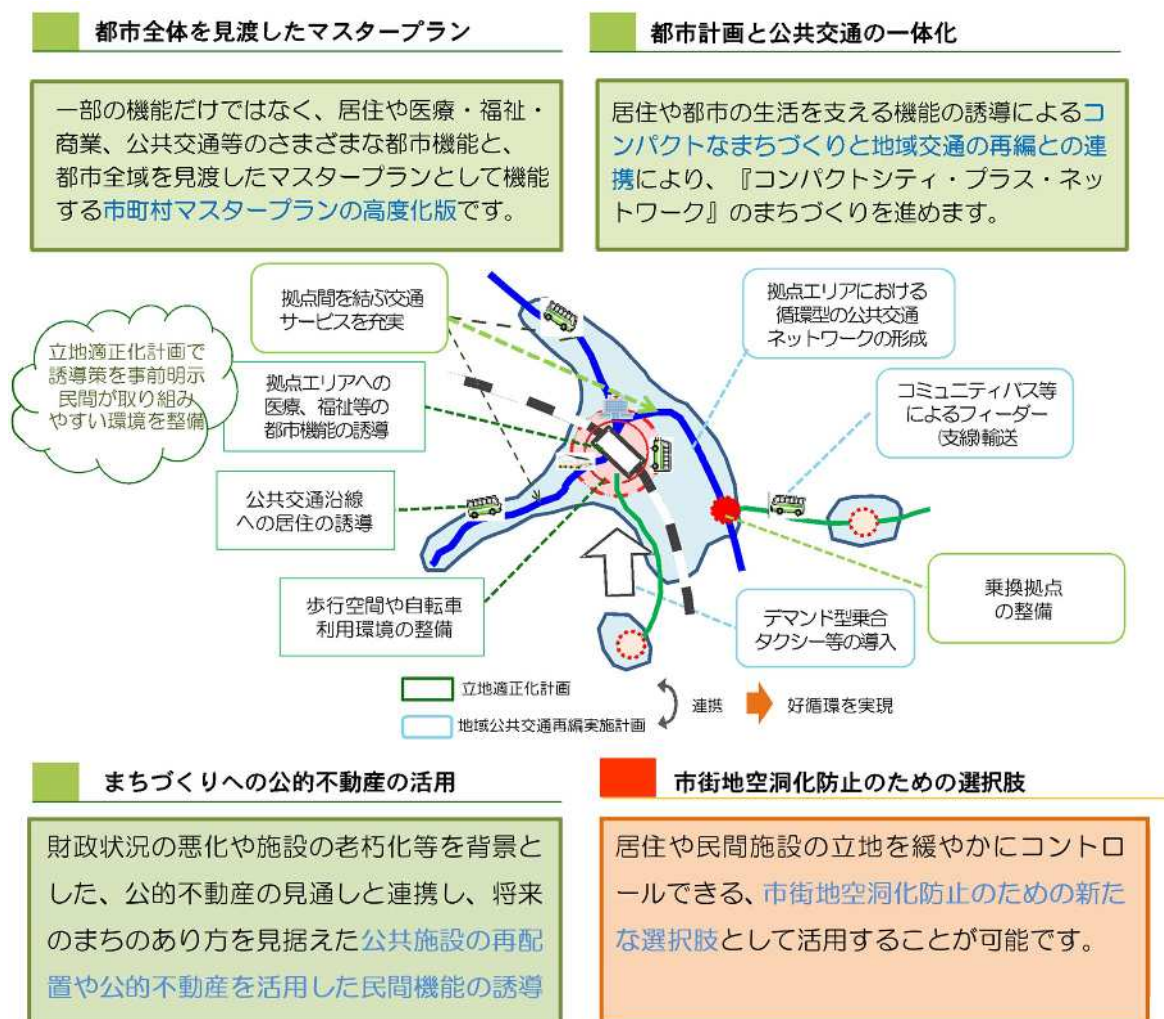
図 『コンパクトシティ+ネットワーク』のコンセプト

2 立地適正化計画制度とは

平成 26 年度の法改正により、「都市全体の観点から居住機能や福祉、医療、商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープラン」「民間の都市機能への投資や居住を効果的に誘導するための土俵づくり」として、市町村が「立地適正化計画」を策定できるものとされました。

立地適正化計画は、計画制度と支援制度を結びつける役割を果たすものであり、このような観点から、都市計画法に基づく都市計画に加えて、いわば広義の都市計画制度として活用されるものです。

立地適正化計画制度の意義、役割は下図のようにあらわされます。



※公的不動産(PRE)：市町村が所有する公共施設や公有地等

資料：国土交通省「都市再生特別措置法」に基づく立地適正化計画概要パンフレット

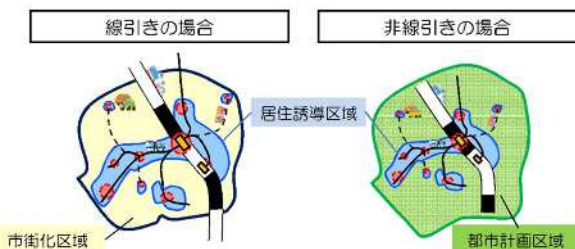
図 立地適正化計画制度の意義・役割①

都市計画と民間施設誘導の融合

民間施設の整備に対する支援や立地を緩やかに誘導する仕組みを用意し、インフラ整備や土地利用規制など従来の制度と立地適正化計画との融合による新しいまちづくりが可能になります。

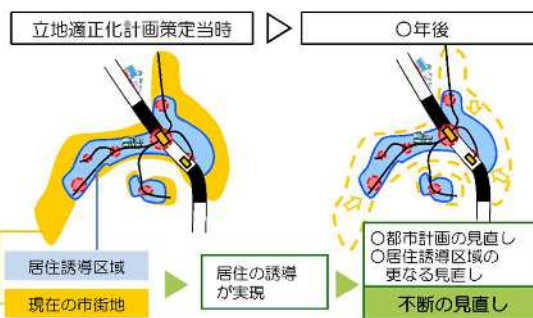


居住の誘導を図り一定の人口密度の維持を図ることが可能に。



時間軸をもったアクションプラン

計画の達成状況を評価し、状況に合わせて、都市計画や居住誘導区域を不断に見直すなど、**時間軸をもったアクションプラン**として運用することで効果的なまちづくりが可能になります。



市町村の主体性と都道府県の広域調整

計画の実現には、隣接市町村との協調・連携が重要です。**都道府県は、立地適正化計画を作成している市町村の意見に配慮し、広域的な調整を図ることが期待されます。**

立地適正化計画

市町村がまちづくりの担い手として作成

都市計画区域マスタープラン

都道府県が広域的観点から作成

資料：国土交通省「都市再生特別措置法」に基づく立地適正化計画概要パンフレット

図 立地適正化計画制度の意義・役割②

なお、立地適正化計画は上図のように、最も主要な拠点1カ所に全てを集約させる一極集中ではなく、地域の生活拠点も含めた多極ネットワーク型の都市構造へ誘導を図るものです。この多極ネットワーク型の都市構造への誘導として居住誘導区域外で開発や新築を行う場合に届出の義務が生じることになりますが、届出の対象となるのは個人の住宅建設等ではなく、集合住宅等一定規模以上の建設等の行為です。このように立地適正化計画は、居住者や住宅を強制的に短期間で移転させるものではなく、時間をかけながら居住の集約化を緩やかに推進していくための計画です。

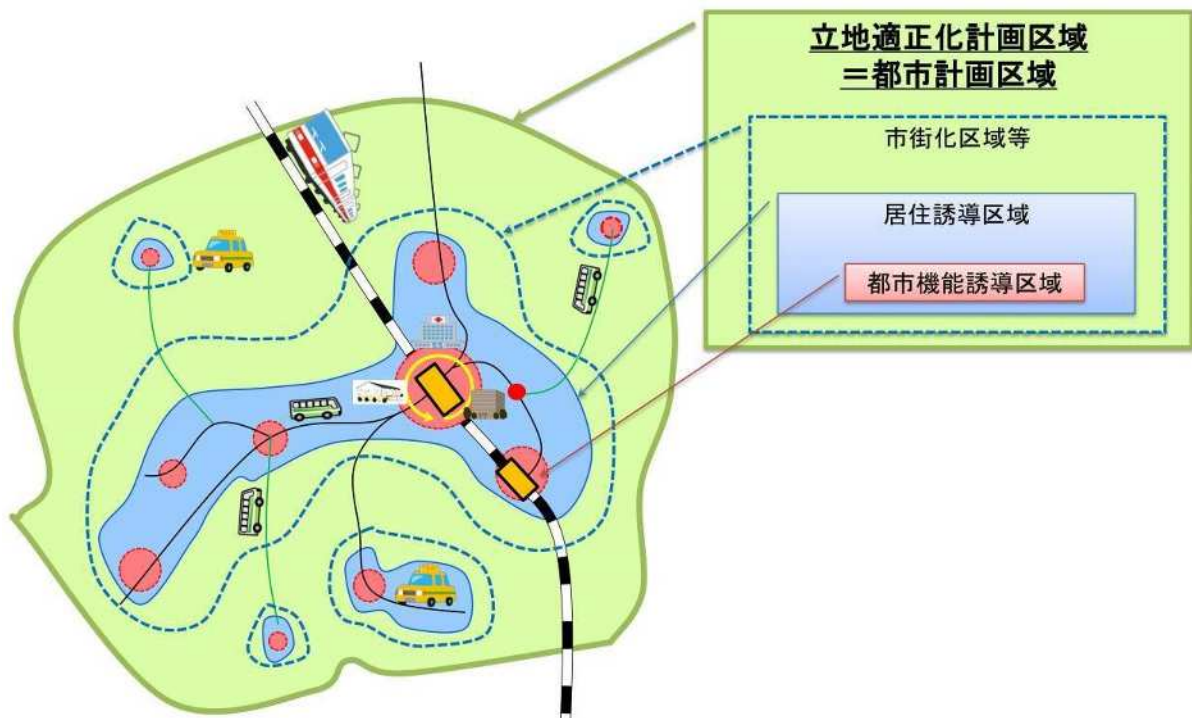
3 立地適正化計画のイメージ

市町村は、都市計画区域内において、立地適正化計画を作成することができるとされています。立地適正化計画を策定することにより、人口が減少する地方都市においては、

- ・医療、福祉、子育て支援、商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に集約し、これらの生活サービスが効率的に提供されるようにすること
- ・その周辺や公共交通の沿線に居住を誘導し、居住者がこれらの生活サービスを利用できるようにするとともに、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるようにすること
- ・拠点へのアクセス及び拠点間のアクセスを公共交通等の充実を図ることで確保し、公共交通により、日常生活に必要なサービスが住民の身近に存在する多極ネットワーク型のコンパクトシティの推進を目指すとしています。

一方、高齢者が急増する大都市においては、在宅医療・介護も含めた地域包括ケアの考え方を踏まえ、既存ストックを活用しながら医療・福祉を住まいの身近に配置し、高齢化に対応した都市づくりの推進を目指すとしています。

立地適正化計画の大まかなイメージは、次図のとおりで、市街化区域の内に住民の居住を誘導する「居住誘導区域」、さらにその内に生活サービス施設等を誘導する「都市機能誘導区域」を定め、都市機能誘導区域には、その区域に誘導する施設を定めます。



資料：国土交通省説明会資料（平成 27 年 6 月 1 日時点版）

図 立地適正化計画のイメージ

4 立地適正化計画の位置づけ

立地適正化計画は、市町村の総合計画、都道府県の都市計画区域マスタープランに即するとともに、市町村の都市計画マスタープランとの調和が保たれ、かつ、都市の防災に関する機能の確保が図られるよう配慮が必要です。

また、立地適正化計画は、公共交通施策、商業施策、住宅施策、医療・福祉施策、農業施策など多様な分野の計画との連携を図ります。

法定事項が記載された立地適正化計画が公表されたときは、市町村の都市計画マスタープランの一部とみなされます。

なお、本市における具体的な上位・関連計画との関係、立地適正化計画の位置づけについては、「第2章 上位・関連計画の整理」にて示しています。

5 立地適正化計画で記載する事項

立地適正化計画には、以下に掲げる事項を記載します。

事項	内容
(1) 立地適正化計画の区域 ⇒第1章	・立地適正化計画の区域は、都市計画区域全体とすることが基本となります。 ・立地適正化計画の区域内に居住誘導区域と都市機能誘導区域を定めます。なお、都市機能誘導区域は居住誘導区域内に定めます。
(2) 立地の適正化に関する基本的な方針 ⇒第4章	・中長期的に都市の生活を支えることが可能となるようなまちづくりの理念や目標、目指すべき都市像を設定します。 ・一定の人口密度の維持や生活サービス機能の計画的配置及び公共交通の充実のための施策を実現する上での基本的な方向性を記載します。
(3) 居住誘導区域 ⇒第5章	・区域 ・誘導施策 ・一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域を定めます。 ・区域とあわせて、居住を誘導するために市町村が講ずる施策を定めます。
(4) 都市機能誘導区域 ⇒第6章	・区域 ・誘導施設 ・誘導施策 ・医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域を定めます。 ・区域とあわせて、立地を誘導すべき都市機能増進施設やその立地を誘導するために市町村が講ずる施策、必要な事業等を定めます。
(5) 防災指針 ⇒第7章	・防災・減災を考慮したまちづくりを進めていくため、立地適正化計画に「防災指針」を定めます。 ・防災指針では、災害リスクを把握・分析した上で、居住誘導区域内における防災・減災対策を定めます。

また、上記の他、必要に応じ以下の事項について立地適正化計画に記載することができます。

事項	内容
(1) 都市機能増進施設の立地を図るために必要な事業	・都市機能誘導区域に都市機能増進施設の立地を図るために必要な事業で、市町村以外の者が実施する事業を定めることができます。
(2) 駐車場配置適正化区域	・歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のため駐車場の配置の適正化を図る区域です。
(3) 跡地等管理区域	・空き地が増加しつつあるが、相当数の住宅が存在する既存集落や住宅団地等において跡地等の適正な管理を必要とする区域です。
(4) 居住調整区域	・市街化調整区域を除く立地適正化計画の区域のうち、居住誘導区域外の区域で住宅地化を抑制すべき区域です。
(5) 特定用途誘導地区	・誘導施設を有する建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域で、誘導すべき用途、容積率の最高限度、建築物の高さの最高限度を定めることができます。
(6) 立地誘導促進施設協定	・身の回りの公共空間の創出を図るため、交流広場等の地域コミュニティが共同で整備・管理する施設についての協定制度です。
(7) 低未利用土地権利設定等促進計画	・低未利用地の集約等による利用の促進を図るため、複数の土地や建物に一括して利用検討を設定する制度です。

第 1 章

立地適正化計画の区域及び計画期間

第1章 立地適正化計画の区域 及び計画期間

ポイント

- 都市計画区域を立地適正化計画の対象区域とします。
- 計画の期間は概ね20年後の2040（令和22）年までとします。

1 計画対象区域

立地適正化計画の区域は、都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体を立地適正化計画の区域とすることが基本とされています。

そこで、以下に示す本市の都市計画区域を本計画の対象区域とします。

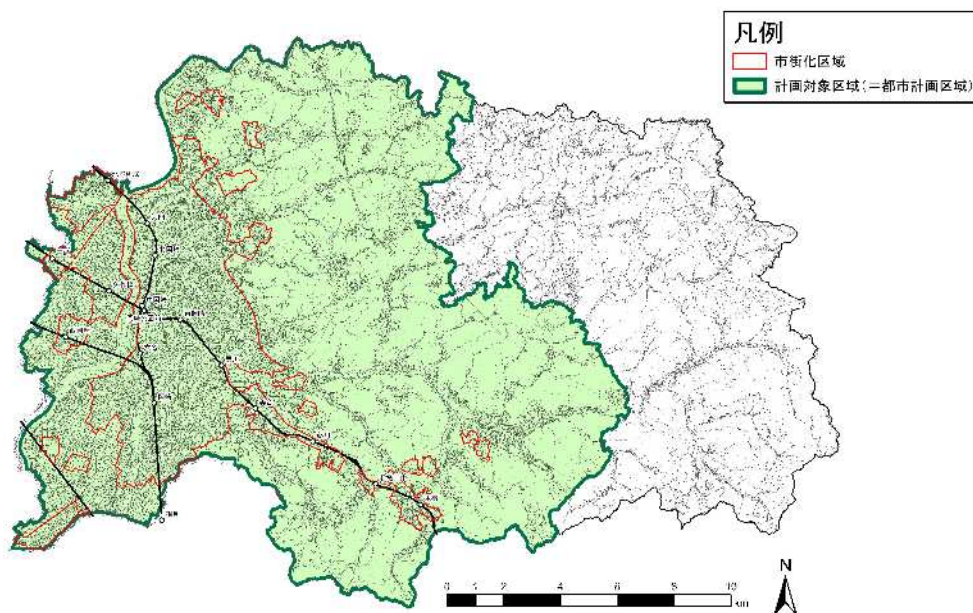


図 計画対象区域

2 計画期間と計画の見直し

本計画は、概ね20年＋ α 先の都市構造を展望しつつ策定を行うものとし、2018（平成30）年度より20年後の直近の国勢調査実施年度と整合させた2040（令和22）年度までを本計画の計画期間とします。

また、策定から概ね5年ごとに計画の評価を行い、必要に応じて、本計画の見直しを行うものとします。

第2章

上位・関連計画の整理

第2章 上位・関連計画の整理

ポイント

- 立地適正化計画は、「第7次岡崎市総合計画」などの上位計画に即しつつ、「岡崎市都市計画マスタープラン」に包含される計画として各種関連計画との連携・整合を図ります。

本計画は、上位計画である「第7次岡崎市総合計画」や「第2期岡崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「岡崎市土地利用基本計画」、「西三河都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（西三河都市計画区域マスタープラン）」に即しつつ、「岡崎市都市計画マスタープラン」に包含される計画として、各種関連計画との連携・整合を図ります。

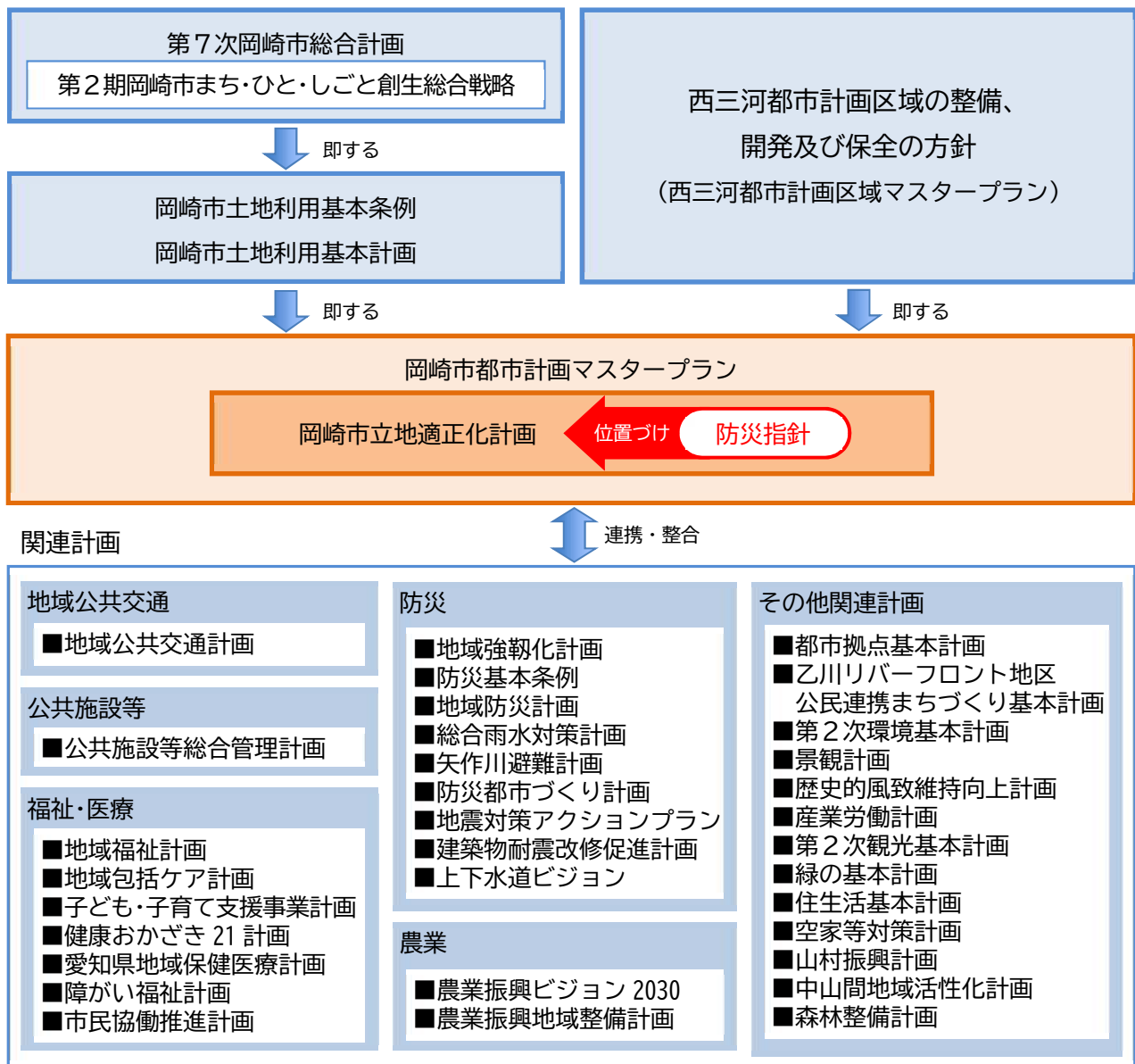


図 立地適正化計画の位置づけ

1 上位計画における将来都市像

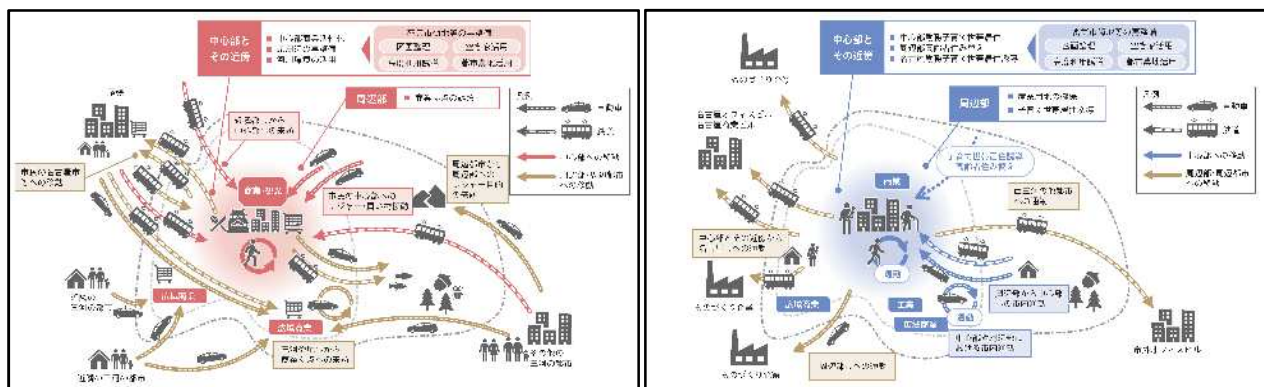
立地適正化計画の上位計画として先に示した5つの計画の中から、本計画が即すべき将来都市像の理念や目標に関わる部分を整理します。

(1) 第7次岡崎市総合計画（令和3年3月）

第7次岡崎市総合計画では、国内屈指の製造拠点である三河地域において、地域の発展を牽引する役割を担うことを目指すことから、「一步先の暮らしで三河を拓く 中枢・中核都市おかざき」を将来都市像として定め、人口規模を増加・維持する取組が効果を発揮し、行政・学研機能や更なる商業機能の集積、新技術のまちづくりへの活用を通じて、利便性や先進性の高い暮らしが実現できる都市を目指しています。

本市は、主に市域周辺部における住宅開発や大規模な土地区画整理事業等により居住地を確保し、市街地の拡大、人口の増加、高い出生率を維持してきました。近年は、主要駅周辺において、市民だけではなく来街者が暮らしの楽しみを実感できるエリアとして、誘客資源の充実に向けた取組にも着手しています。

今後も若年世帯による市街地周辺部での高い住宅需要が見込まれていることに加え、リニア中央新幹線の名古屋開通に伴い、更なる広域交通機能の充実を見据えた高度都市化が期待されているため、市の中心部と周辺部や、周辺都市との交通ネットワークを見据えながら、通勤渋滞や休日渋滞の解消、高齢者の生活移動手段の確保、交通安全対策など、暮らしに直結する交通課題への対策と合わせ、公民連携して新技術の実装に取り組むことで、集約連携型都市の構築を図ります。



(消費・購買行動における人の移動のイメージ)

(通勤・通学における人の移動のイメージ)

図 30年後のグランドデザイン概念図

<将来都市像の理念・目標等>

- 一步先の暮らしで三河を拓く 中枢・中核都市おかざき
- 暮らしを楽しむまちとして市民や民間事業者に選ばれる都市
- まちづくりへの投資・保全や都市の強靱化による集約連携型都市
- 本市に関係する誰もが活躍でき、まちへの誇りが育まれる都市
- 三河各都市と連携し、共に発展していくための拠点となる都市

（2）第2期岡崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和5年3月改訂）

岡崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略では、第7次岡崎市総合計画の総合政策指針で定めた30年後の将来都市像実現に向けて、今後5年間の取り組み指針・推進事業をまとめています。令和3年4月を計画始期として、毎年度、企業や組織の目標達成に向けたプロセスや行動を評価するための具体的な指標（KPI：重要業績評価指標）を更新し、推進事業の進捗管理を行っています。

■ 4つの基本目標と基本的方向

基本目標① 未来のまちづくり

- 基本的方向① 公共投資だけではなく民間投資を合わせて誘導することで、新たな都市課題に対応した多世代・多機能な骨太の集約連携型都市を実現し、市民の暮らしの質の向上を図る。

基本目標② 未来のひとづくり

- 基本的方向② すべての市民が活躍できるよう、町内会組織による地域課題解決の取組をはじめとする地域住民の活躍を支援しつつ、より多様性を受容する社会へと変革し、多様な主体や個人が活躍できる地域共生社会の実現を図る。

基本目標③ 未来のしごとづくり

- 基本的方向③ 各産業の事業者の活動や進出を促進し、未来をけん引する産業の育成・誘致を進め、市民が多様に活躍できる就労環境の構築を図っていく。

基本目標④ 未来のパートナーシップづくり

- 基本的方向④ 先進技術の活用などで都市経営のスマート化を進めるとともに、幅広く民間事業者とパートナーシップを確立・強化し、公民連携を誘発していくことで、市民・事業者・行政の連携によるまちづくり体制の構築を図る。

基本目標① 未来のまちづくり

■ 基本的方向を構成する要素

- 集約連携型都市の実現に向けて、「しごと」に引き寄せられて集まってきた「ひと」の住宅需要に対応しつつ、暮らしの質を高める都市基盤が充実していく「まち」を目指します。
- 市民を災害から守ることは、日本経済を支えるものづくり産業の強靱化に直結していることを念頭に、周辺都市を含む公民連携や都市基盤の老朽化対策と連動して、災害に強いまち・被災時もスピード感をもった復旧・復興ができるまちを目指します。
- 環境・経済・社会の課題を踏まえ、公民連携して複数課題の統合的な解決を図る地域循環共生圏の枠組みの中で、排出CO2の削減、生物の多様性確保、健全な水循環、森林資源や農地の保全・活用がなされる持続可能なまちを目指します。

基本目標② 未来のひとづくり

■ 基本的方向を構成する要素

- 人口構成変化や年代別人口偏在に起因する担い手不足に負けない町内会の持続的な活動を新技術導入などにより支援しつつ、多様な主体が協働・活躍できる地域共生社会の実現による安全安心なまちを目指します。
- 後期高齢者の急激な増加を迎える中であっても、各主体が我が事として活躍する地域共生社会の実現により保健・医療・福祉・地域が一体となって取り組むことで、誰もが生きがいや役割を持って活躍できるまちを目指します。
- 3世代の同居・近居率の高さ、西三河製造業勤務世帯の多さなど、本市の特性を踏まえ、子育て世代の就労をはじめとする社会での活躍を支援することで、安心して楽しみながら子育てできるまち、子どもがのびのびと育つまちを目指します。
- 今後、大きな社会変化が起こった場合も、新たな価値や将来を創り出すために、市民が自ら課題を見つけ、自ら学び、自ら考え、判断して行動し、それぞれに想い描く幸せや活躍を実現できるまちを目指すとともに、学校教育・社会生活の中でおかざき愛が育まれていくまちを目指します。

基本目標③ 未来のしごとづくり

■ 基本的方向を構成する要素

- 新技術の普及により生活利便性が著しく向上した社会にあっても、まちを楽しむ人が集う将来を見据え、観光と商業機能が連動した観光産業都市にふさわしい誘客資源が充実したまちを目指します。
- 産業の変革期や、労働力の不足が見込まれる社会にあっても、国内屈指の製造業拠点の一角を担うものづくり産業が科学や新技術と連携して地域経済の柱であり続けるまち、企業立地を促進するまちを目指します。

基本目標④ 未来のパートナーシップづくり

■ 基本的方向を構成する要素

- 全国的に先進性を有する公民連携、都市経営のスマート化、広域防災など共通課題の解決に向けた取組をきっかけとして、周辺都市との連携体制構築を図り、中枢中核都市として周辺都市を含めた地域全体の支えとなるまちを目指します。

<将来都市像の理念・目標等>

- 集約連携型都市の実現に向けて、暮らしの質を高める都市基盤が充実した都市
- 災害に強いまち・被災時もスピード感をもった復旧・復興ができる都市
- 公民が連携した持続可能な循環型の都市

(3) - 1 岡崎市土地利用基本条例（平成 27 年 7 月 1 日施行）

土地利用基本条例は、市民生活と自然環境が調和した、快適で秩序と魅力のあるまちづくりの推進及び地域社会の健全な発展を図ることを目的とし、本市の特性に応じた適正かつ合理的な土地利用を図るための基本的な方針を定めています。

ア 土地利用の基本理念

- ・土地基本法(平成元年法律第 84 号)第2条及び第3条の規定に基づき、土地については公共の福祉を優先させるものとし、土地利用は地域の諸条件に応じて適正なものとするとともに、土地利用に関する諸計画との整合を図りながら、適正な施策の下に行われなければならない。

イ 土地利用の基本原則

- ・住宅地における市民生活への影響を考慮し、及び地域的特性を十分に踏まえた土地利用を行い、水辺、都市緑地等の自然環境、歴史及び文化と調和した秩序ある市街地の形成に資する配慮を行うこと。
- ・優良農地による田園風景を保全するとともに、集落地では田園と調和した良好な景観を形成し、農住一体となった配慮を行うこと。
- ・無秩序な開発を抑制し、自然環境の保全と連携した良好な環境への配慮を行うこと。
- ・森林、里山、棚田等の良好な自然環境を保全し、及び市民の命の源である水源を確保するための配慮を行うこと。

ウ 土地利用の基本原則の適用区域

- ・水と緑・歴史と文化が保全される市街地区域
- ・優良農地と住環境が調和した農住環境保全区域
- ・自然環境及び優良農地の保全を図り、無秩序な市街地化を抑制する自然環境保全区域
- ・水源涵養機能を保全し、自然と交流するための森林環境区域

エ 大規模土地利用行為に係る事前協議

- ・市の土地利用の施策に影響を及ぼすおそれがある大規模な土地利用の行為について、事業の計画段階における市と事業者との調整の場として、あらかじめ市長との協議が必要。

<将来都市像の理念・目標等>

- 自然環境、歴史と調和した秩序ある都市

(3) - 2 岡崎市土地利用基本計画（令和5年4月改定）

国土利用計画法第8条に規定する市町村計画策定と都市計画マスタープランを補足する機能を備えた、岡崎市総合計画における土地利用計画として位置づけられた計画であり、本計画では、土地利用の基本原則を定めるとともに、土地利用の施策を実施する地域及び地区を定めています。

ア 土地利用の4つの基本原則

- 1 水と緑・歴史と文化が保全される市街地区域
- 2 優良農地と住環境が調和した農住環境保全区域
- 3 自然環境や優良農地の保全を図り無秩序な市街地化を抑制する自然環境保全区域
- 4 水源涵養機能を保全し自然と交流するための森林環境区域

イ 基本原則に基づく土地利用の施策

条例第6条第4項第2号に規定する土地利用の施策は、施策を行う地域及び地区を指定して実施します。

【地域】4地域を指定

【地区】面的又は点で施策を実施するもので、5地区を指定

A 都市的利用地域

I 特別保護地区

II 浸水対策地区

B 森林整備地域

III 準市街化形成地区

IV 産業立地誘導地区

C 水源保全地域

V 住環境調和地区

D 田園地域

ウ 地域内の土地利用の施策

地域内で実施する施策は、以下の施策を基本に、各分野で策定する誘導・規制等の条例等の基準を遵守しなければなりません。

地域名	土地利用の施策
都市的利用地域	・ <u>立地適正化計画</u>で定める各誘導区域に、都市機能と居住の誘導を図る。 ・ 都心ゾーン、地域拠点では土地の高度利用化を促進する。 ・ <u>災害リスクの高いエリアについて、より安全に配慮した土地利用を推進する。</u> 等
森林整備地域	・ 森林の種別に応じた適切な保育・間伐・活用等を促進し、多面的機能を維持する。 ・ 治山、砂防事業、保安林整備の促進を図る。 等
水源保全地域	・ 地域内での森林施業以外の土地利用行為に係る伐採及び土地改変を原則抑制する。 ・ 良質な水の供給を確保するため、適切な保育、間伐を促進する。 等
田園地域	・ 農地法等に基づく農地制度の目的を考慮し、田園景観と調和した土地利用を規制・誘導する。 等

<将来都市像の理念・目標等>

- 居住及び都市機能が適正に集約され、災害リスクにも対応した都市

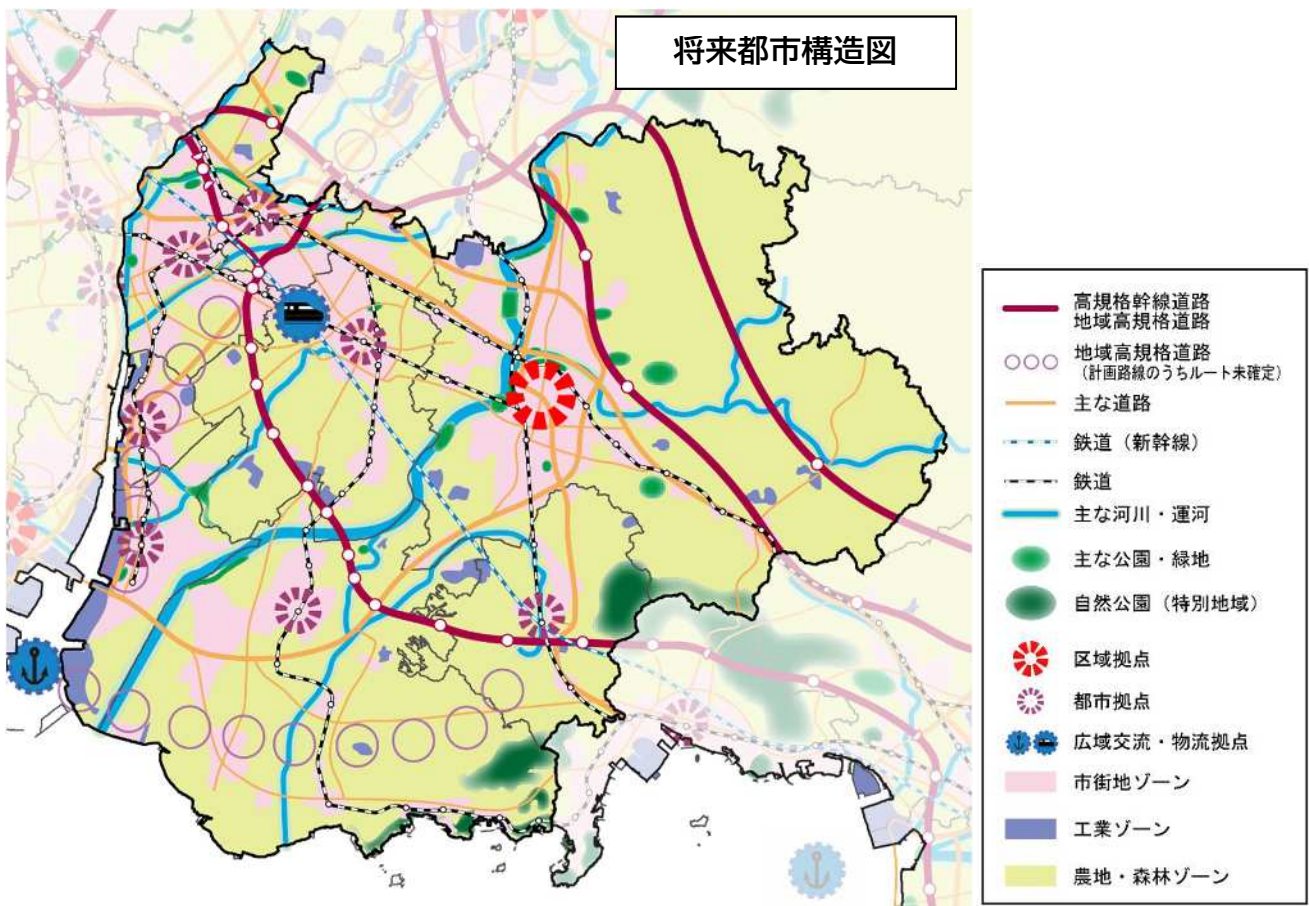
（４）西三河都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

（西三河都市計画区域マスタープラン）（平成 31 年 3 月）

愛知県の西三河都市計画区域マスタープランでは、『明日を支える産業が力強く発展するとともに、地域の資源を大切にしながら快適に暮らせる都市づくり』を基本理念として掲げています。

主要な鉄道駅周辺などの中心市街地や生活拠点となる地区を拠点として都市機能の集積やまちなか居住を誘導し、活力あるまちなかの形成が目指されています。さらに、住民や企業が広く利用できる広域的な都市機能が複合的に立地する中心商業地の配置を促進する区域拠点として東岡崎駅・岡崎駅周辺地区が位置づけられています。

また、主要な鉄道駅周辺などの中心市街地や地域コミュニティの中心に、生活に必要な商業・業務、医療・福祉などの都市機能を誘導するとともに、公共交通サービスや都市機能にアクセスしやすい地域において居住環境の維持・向上を図り、自動車に過度に頼らない集約型都市構造への転換を進めます。



＜将来都市像の理念・目標等＞

- 東岡崎駅・岡崎駅周辺は、広域的な都市機能が集積する西三河都市計画区域の区域拠点
- 中心市街地や生活拠点となる地区を拠点として活力あるまちなかが形成された都市
- 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

(5) 岡崎市都市計画マスタープラン（令和3年3月）

都市計画マスタープランでは、第7次岡崎市総合計画が目指す将来都市像を実現するため、「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」を都市づくりの基本理念として定め、5つの都市像を都市づくりの目標として定めています。また、その目標を達成するための主要課題として「コンパクトでスマートな都市づくりへの対応」を掲げています。

■都市づくりの主要課題と目標

1 広域的なネットワークの変化への対応

課題の概要

- ① 基幹産業の機能強化・集積のための用地確保と基盤整備による西三河都市計画区域※の拠点の確立
- ② 持続可能な産業構造の構築による、更なる地域経済の発展
- ③ 広域的なネットワークを生かした観光産業の発展

【都市像1】

新たな活力を創造する都市

- 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(①)
- 目標2 市内企業の産業競争力の向上(②)
- 目標3 駅や駅周辺の都市機能強化による産業振興(③)

2 コンパクトでスマートな都市づくりへの対応

課題の概要

- ④ 過度に自動車に頼らない都市構造※へのシフト
- ⑤ 働く場の確保と居住環境※の維持・向上、それらをつなぐネットワークの構築
- ⑥ 既存ストック※を活用した地域コミュニティ※の維持・再生
- ⑦ 生活拠点の形成と都心※部とのネットワーク化
- ⑧ 郊外部や山間部の自然環境の保全と無秩序な市街化の抑制
- ⑨ 新技術の積極的な導入によるコンパクトなまちづくりへの取り組み

【都市像2】

将来にわたって持続可能な都市

- 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(④⑤⑦⑧)
- 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(⑥)
- 目標3 地域コミュニティの維持(⑥⑦)
- 目標4 自然環境と調和した都市づくり(⑧)
- 目標5 新技術導入による持続可能な都市の実現(⑨)

3 住み続けられる居住環境の質の向上への対応

課題の概要

- ⑩ 快適な暮らしや「新たな日常」に対応する都市機能※などの充実
- ⑪ 居住場所と働く場が近接したアクセス性の良い環境の創出
- ⑫ 緑やオープンスペース※が身近にある質の高いまちの形成
- ⑬ 歴史・文化などの地域資源を生かした風格あるまちの形成
- ⑭ 歩いて暮らせるまちなかや拠点での暮らしの質の向上
- ⑮ 歩行者優先のまちづくり

【都市像3】

住みやすい、住み続けられる都市

- 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(⑩⑪⑭)
- 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(⑫⑬)
- 目標3 誰にもやさしい交通環境の整備(⑩⑪⑭⑮)

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

課題の概要

- ⑯ QURUWA戦略などの事業による都市の活性化を契機とした観光産業の推進
- ⑰ 地域の交流の促進と賑わいづくり
- ⑱ 地域資源を活用した魅力ある公共空間の整備の推進

【都市像4】

自然・歴史・文化の趣を実感できる都市

- 目標1 地域資源を活用した観光まちづくりの推進(⑯⑰)
- 目標2 賑わい・交流を促進する環境の創造(⑰)
- 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(⑱)

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

課題の概要

- ⑲ 災害に備えたハード対策とソフト対策による被害を最小限に抑える取組み
- ⑳ 業務・事業BCP※策定の推進や防災意識の向上などの対策

【都市像5】

安全安心に暮らせる都市

- 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(⑲)
- 目標2 被害を最小限に抑制するため市民や事業者などと行政が一体となった防災力の強化(⑳)

また、5つの都市像を踏まえて、将来都市構造を「土地利用（ゾーン）」、「拠点」、「軸」といった視点から、以下のように設定しています。

- ・「土地利用（ゾーン）」では、現況の土地利用や地形を踏まえ、市街地、郊外部、山間部の土地利用の区分を明確化し、都市環境と自然環境が調和した都市構造を目指します。
- ・「拠点（都市拠点、準都市拠点、地域拠点、地区拠点、広域観光交流拠点、交通拠点、生活拠点）」では、基本的に鉄道駅等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ます。
- ・「軸」では、自然や交通に係るものを設定し、自然に係る軸は本市を代表する水資源を位置づけ、人と自然が共生し交流できる空間とします。交通に係る軸は市内外や市内各所を円滑に連絡する鉄道、バス、道路を設定し、特に鉄道は公共交通の要として拠点間を連絡し、拠点形成ひいては効率的な都市づくりに向けての重要な軸として設定します。

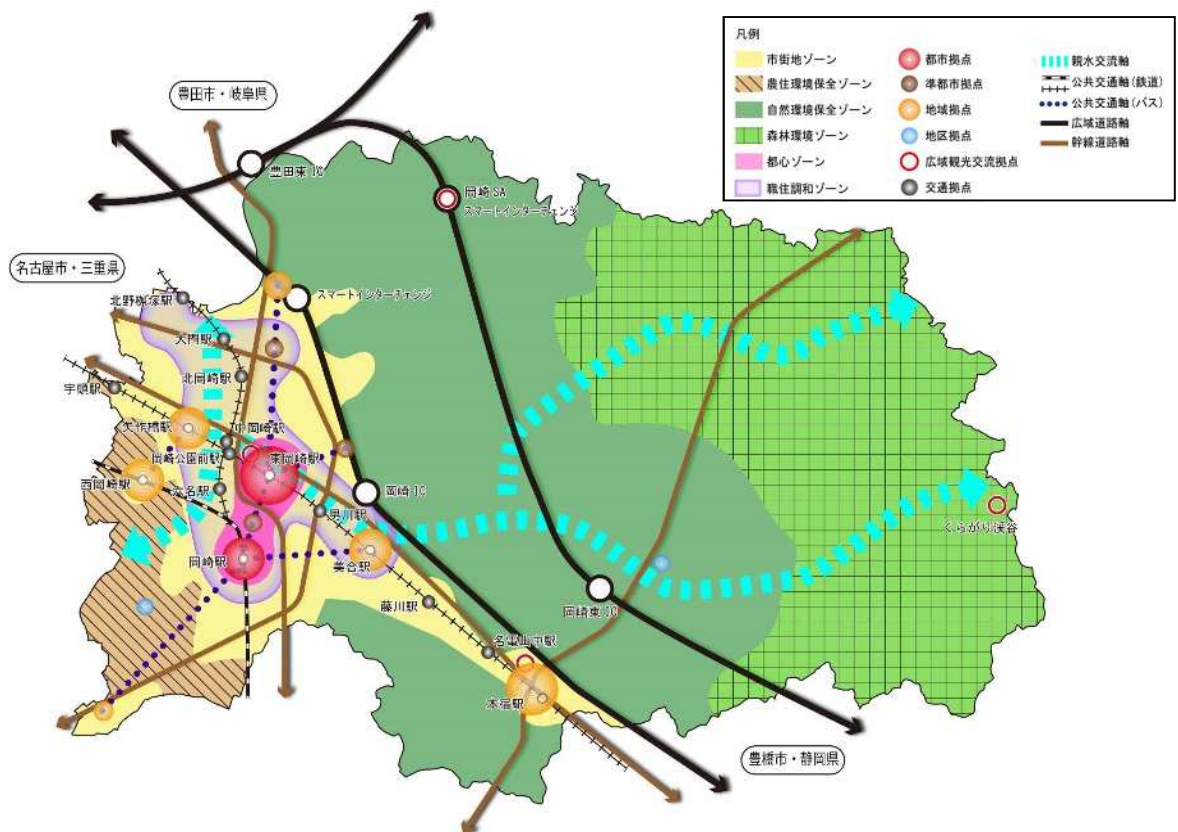


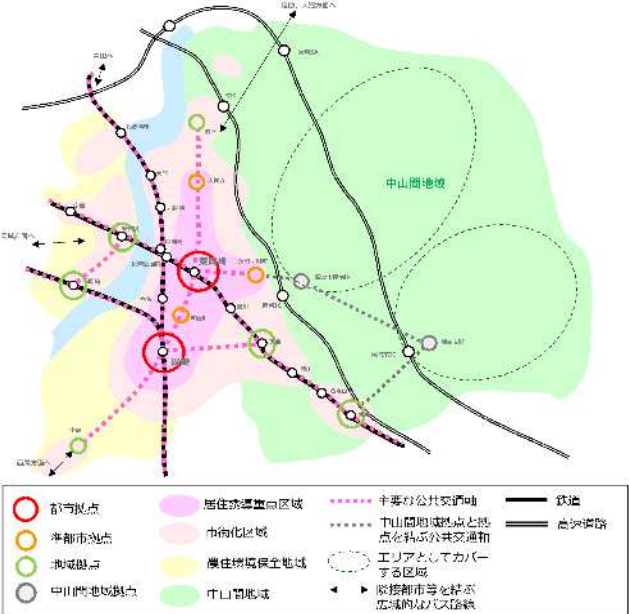
図 将来都市構造

＜将来都市像の理念・目標等＞

- 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
- 新たなくらしと活力を創造する風格ある都市
- 新たな活力を創造する都市
- 将来にわたって持続可能な都市
- 住みやすい、住み続けられる都市
- 自然・歴史・文化の趣を実感できる都市
- 安全安心に暮らせる都市

2 関連計画の整理

ここでは各種関連計画から、本計画において連携・整合を図るべき事項等を整理します。

分野	関連計画	計画の概要と本計画策定にあたり考慮する事項（都市づくりの方向性等）
地域公共交通	・地域公共交通計画 （令和4年3月）	【計画の概要】 ・まちなかに行きやすく、まちなかを訪れたいくなる快適で魅力ある交通環境の整備 ・鉄道や基幹バスによる移動しやすいまちなか交通環境の整備、魅力的な歩行者・自転車移動環境の創出 ・郊外部等については、地域の主体的な取り組みをもとにした持続可能な地域内交通の整備 ・まちなかでは、交通結節機能の強化、バス基幹軸の形成及び自転車・歩行者通行環境の確保 ・公共交通ネットワークと市内バスネットワークの確保・維持・改善 ・居住誘導重点区域に対し、高いサービス水準の確保、利便性の向上  図 岡崎市が目指す交通の将来像 ↓ 【本計画における考え方】 ●本計画では、以上の考え方や方針を踏まえ、「公共交通等に関する方針」の検討を進めるなど整合を図ります。
公共施設等	・公共施設等総合管理計画 （令和4年3月改訂）	【計画の概要】 ・老朽化した公共施設等について、人口減少等による利用需要の変化を踏まえた長寿命化や複合化等を計画的に進める。 ↓ 【本計画における考え方】 ●本計画において誘導施設として、公共施設等の長寿命化や複合化を検討する際には、その施設用途等に応じて適切な区域内での立地が望ましいため、整合を図るよう努めます。

分野	関連計画	計画の概要と本計画策定にあたり考慮する事項（都市づくりの方向性等）
福祉・医療	・地域福祉計画（令和4年3月） ・地域包括ケア計画（令和6年3月） ・子ども・子育て支援事業計画（令和2年3月） ・健康おかざき 21 計画（平成26年3月） ・愛知県地域保健医療計画（令和6年3月） ・障がい福祉計画（令和3年3月） ・市民協働推進計画（令和3年3月）	【計画の概要】 ・地域福祉を維持していくためには、地域のつながり・交流の強化が重要視されている。 ・岡崎市版地域包括ケアの実現など福祉計画の多くでは、小学校区や支所区域等の地域（日常生活圏域）を基本単位として、今後の福祉サービスの充実や支援体制の構築をめざしている。 ・住み慣れた地域で暮らし続けるための生活支援の充実をめざしている。 ・地域における子育て支援が重要視されている。 ・障がい者等が障がい福祉サービス等の支援を受けつつ、自立と社会参加の実現を図っていける環境づくりを目指している。 ・福祉や防災など様々な分野の課題解決に向けた地域力のあるまちづくりには、多様な主体が協働した取組を推進していく必要がある。 ↓ 【本計画における考え方】 ●医療・福祉サービス、子育て支援等の充実を支えるためには、地域コミュニティの維持・充実が必須であり、こうした方向性を踏まえ、本計画の基本となるまちづくりの方針を検討するなど整合を図ります。
防災	・地域強靱化計画（令和5年4月修正） ・防災基本条例（平成24年10月） ・地域防災計画（令和6年2月修正） ・総合雨水対策計画（平成28年7月） ・矢作川避難計画（令和3年6月） ・防災都市づくり計画（平成31年3月） ・地震対策アクションプラン（平成30年2月） ・建築物耐震改修促進計画（令和3年3月） ・上下水道ビジョン（令和3年3月）	【計画の概要】 （地域強靱化計画） ・国、県、近隣自治体、地域、民間事業者などが相互に連携し、市民の生命・財産を最大限守るとともに、迅速な復旧復興を可能とするための防災対策を推進する （防災基本条例） ・災害からの安全、安心を得るためには、公助はもとより身近なコミュニティ等による共助が大切 ・地域の自主防災活動を担う防災組織の最小単位や防災コミュニティの基本が町単位や小学校区単位となっている （総合雨水対策計画） ・30年確率降雨に対して床上浸水被害解消、8月末豪雨相当の降雨に対して人的被害ゼロを目指す ・水害リスクの低い土地への住宅・都市機能の誘導 ↓ 【本計画における考え方】 ●地域単位での防災力の向上のためには、地域コミュニティの維持・充実が必須であることや、各計画の方向性を踏まえ、本計画の基本となるまちづくりの方針や居住の誘導方針、防災指針を検討するなど整合を図ります。

分野	関連計画	計画の概要と本計画策定にあたり考慮する事項（都市づくりの方向性等）
農業	・農業振興ビジョン 2030（令和3年3月） ・農業振興地域整備計画（令和3年3月）	【計画の概要】 ・都市農業の安定的な継続や多様な機能の発揮のため、計画的な都市農地の保全を図る生産緑地、田園住居地域等の積極的な活用を促進し、都市農地の活用を複合的に組み合わせて、農と住の調和するまちづくりを進める。 ↓ 【本計画における考え方】 ●都市部において、農地がもつ防災や景観形成、環境保全、交流等の多面的な機能を活用する方向性を踏まえ、本計画の基本となるまちづくりの方針を検討するなど整合を図ります。
その他	・都市拠点基本計画（令和4年1月） ・乙川リバーフロント地区公民連携まちづくり基本計画（令和6年3月改訂） ・第2次環境基本計画（令和3年3月） ・景観計画（令和4年4月） ・歴史的風致維持向上計画（令和6年3月変更） ・産業労働計画（令和3年3月） ・第2次観光基本計画（令和6年3月） ・緑の基本計画（令和3年改訂） ・住生活基本計画（令和4年3月） ・空家等対策計画（令和5年3月改定） ・山村振興計画（平成28年度） ・中山間地域活性化計画（令和4年3月） ・森林整備計画（令和6年3月31日変更）	【計画の概要】 （都市拠点基本計画） <u>東岡崎駅周辺</u> ・自然・歴史・文化を生かした活力と風格を感じられるまち ・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 ・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 <u>岡崎駅周辺</u> ・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 ・新たな日常にも対応した質の高い暮らしができるまち （乙川リバーフロント地区公民連携まちづくり基本計画） ・地区内の豊富な公共空間を活用して、公民連携プロジェクトを実施することにより回遊を実現し、波及効果として、まちの活性化を図る。 （産業労働計画） ・中心市街地の商業活性化 ・にぎわいのある地域の拠点づくり ・地域商店街のコミュニティ強化 （第2次観光基本計画） ・観光コンテンツの充実・最適化 ・観光関連産業の持続的な成長 （緑の基本計画） ・緑地の適正な保全及び緑化の推進 ↓ 【本計画における考え方】 ●既存資源・空間の活用や都市機能の集積、公民連携の推進等による都市拠点の活性化やにぎわい創出を踏まえ、本計画の基本となるまちづくりの方針や都市機能の誘導方針を検討するなど整合を図ります。

分野	関連計画	計画の概要と本計画策定にあたり考慮する事項（都市づくりの方向性等）
		(環境基本計画) ・自然の恵みを次世代へ引き継ぐ、持続可能な循環型社会 (景観計画) 地域の景観を特徴づける自然、歴史、くらしの相互の関係性を大切に、個々の良さを磨き、つなげ、より美しく風格ある岡崎らしい景観を保全・創出する。 ・景観資産の良さを磨く ・景観まちづくりの取り組みを育む（眺望景観保全地域、景観形成重点地区） (歴史的風致維持向上計画) ・歴史的風致の範囲が重なり合う区域を中心に、その維持向上が最大限に図られる区域を重点区域として設定 【本計画における考え方】 ↓ ●景観形成重点地区等において地域コミュニティの維持・充実を前提とした景観まちづくりをめざしていることや、歴史的風致維持向上計画重点区域を踏まえ、本計画の基本となるまちづくりの方針や居住の誘導方針を検討するなど整合を図ります。 (住生活基本計画) ・エリアの特性を活かし暮らし方が選択できる住まい・居住環境づくり (空家等対策計画) ・快適な生活環境を保全し、災害に強いまちづくりを目指すとともに、地域活性化を図るため、多様な主体との協働によって、空き家等の対策を効果的かつ効率的に実施 (環境基本計画) ・良好な生活環境が確保されるまちに 【本計画における考え方】 ↓ ●エリアの特性を活かした住まい・居住環境づくりや空き家の発生抑制及び利活用による中心市街地の活性化を踏まえ、本計画の基本となるまちづくりの方針や居住の誘導方針を検討するなど整合を図ります。



本計画策定にあたり考慮する事項（関連計画における都市づくりの方向性）

【公共交通】

- 公共交通によるまちなかへのアクセス性の向上
- 持続可能な地域内交通を支える地域の主体的な取り組み
- まちなかでの交通結節機能の強化、バス基幹軸の形成等人が主役となるまちなか交通システムの構築

【公共施設】

- 計画的な保全による施設の長寿命化や複合化

【福祉・医療】

- 多様な世代による地域のつながりの維持・活性化
- 福祉・介護サービス、子育て支援等を支える地域コミュニティの維持・充実

【防災】

- 災害リスクに対する防災対策の強化
- 防災力向上に資する地域コミュニティの維持

【景観】

- 固有の歴史文化の継承
- 地域単位での景観まちづくりを支える地域コミュニティの維持

【産業（商業）】

- 中心市街地の商業活性化
- 地域商店街のコミュニティ強化

【都市拠点】

- 公民連携や多様な都市機能の集積等によるにぎわい創出
- エリアの特性を活かした住まい・居住環境づくりによるまちなか居住の誘導

第3章

都市構造上の課題分析

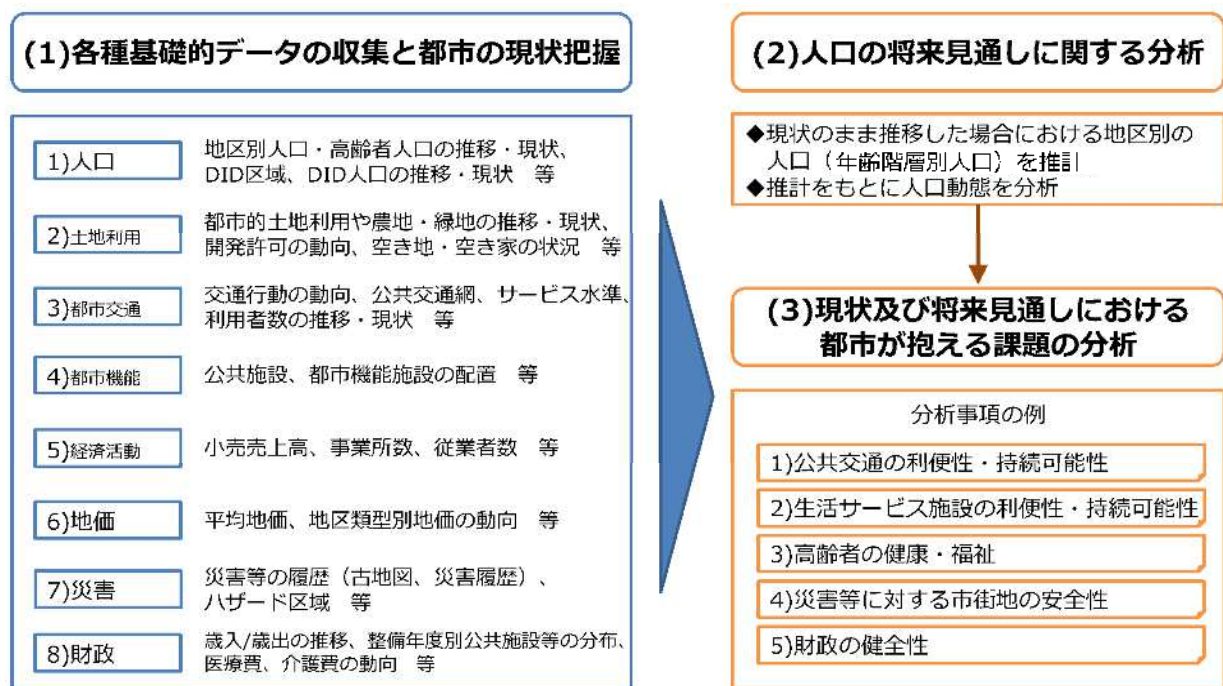
第3章 都市構造上の課題分析

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。



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

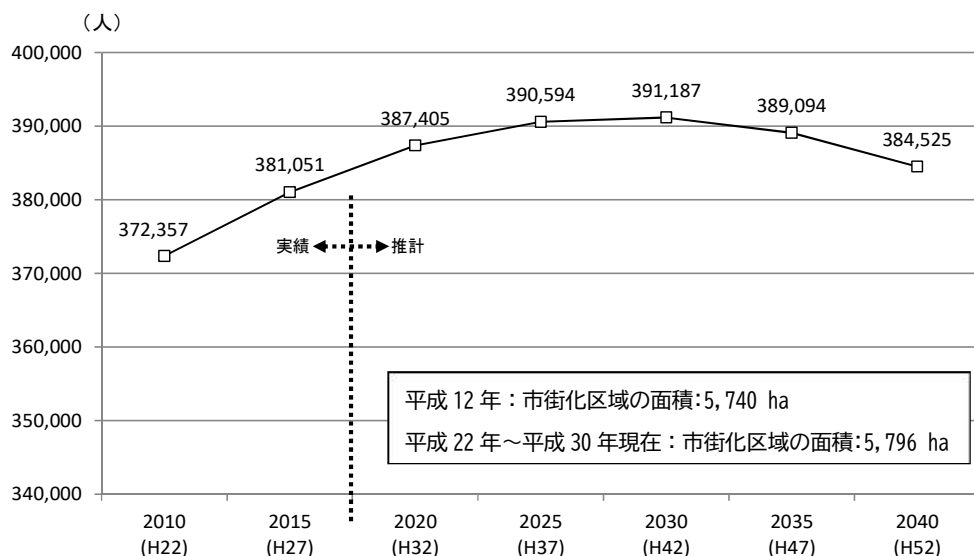
項目	内容
配布数	3,000 通（回収率 36.8%）
調査方法	調査対象者（岡崎市在住の 18 歳以上の方）の中から無作為に抽出
調査時期	平成 29 年 9 月 28 日～10 月 6 日

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

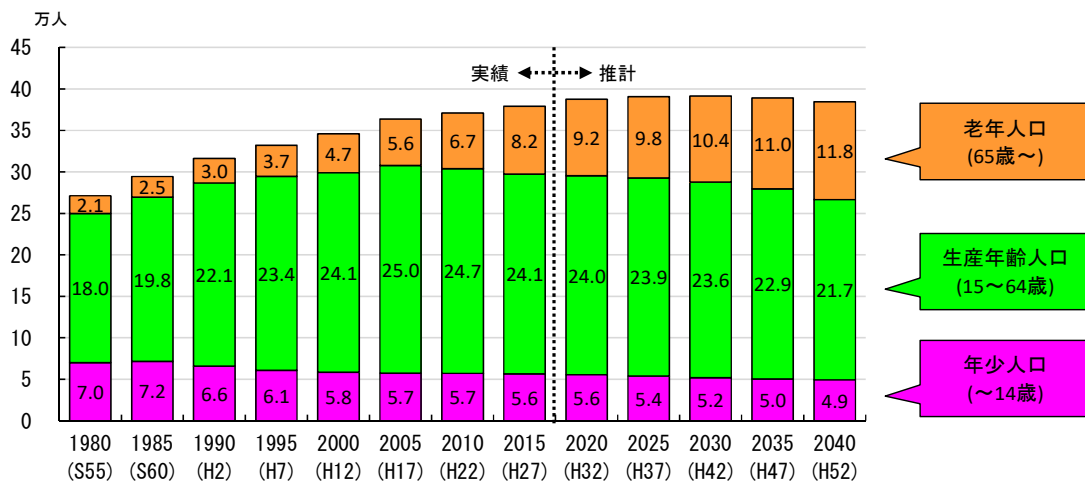
社人研の推計によると、本市の人口は、2030（令和12）年頃まで増加で推移し、その後減少に転じますが、本計画の目標年次である2040（令和22）年の人口は、2015（平成27）年の人口と概ね同規模となる見込みです。今後10年間で約1万人の人口増加が予想されていることから、適切な対応が必要です。なお、土地区画整理事業等による比較的新しい住宅地においては、当面は大きな人口減少は見込まれず、一定の都市機能維持に必要な人口密度（概ね60人/ha）が保たれる見込みです（次頁、将来人口密度参照）。また、高齢者は増加するものの、高齢者割合が市平均（30.7%）に対してさほど高くないことから（次頁の高齢者割合（2040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



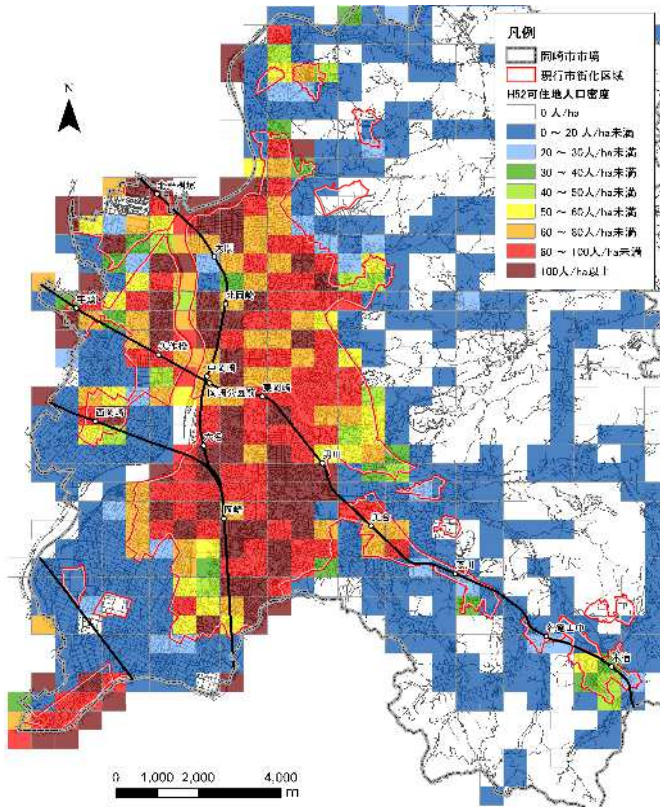
資料：国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）』

図 将来人口の見通し（社人研推計）



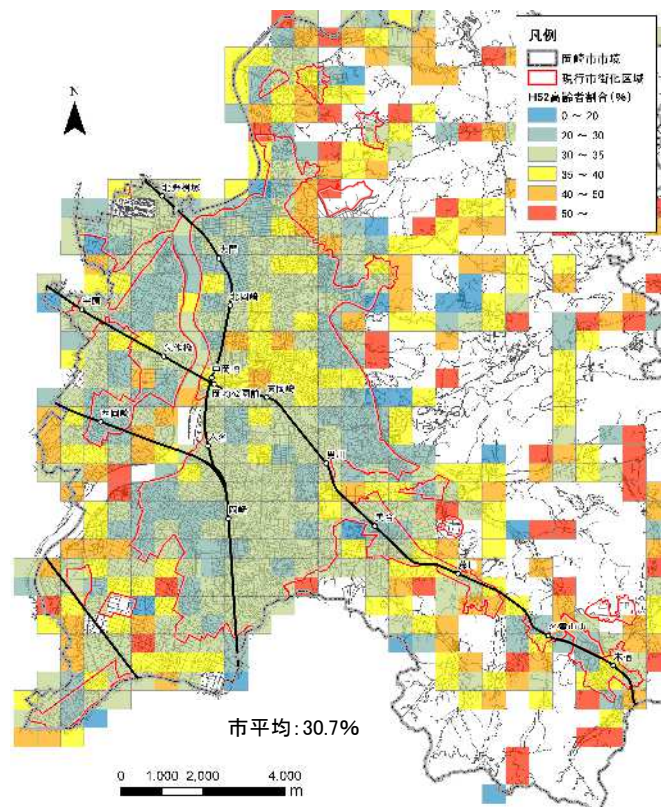
資料：国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）』

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)

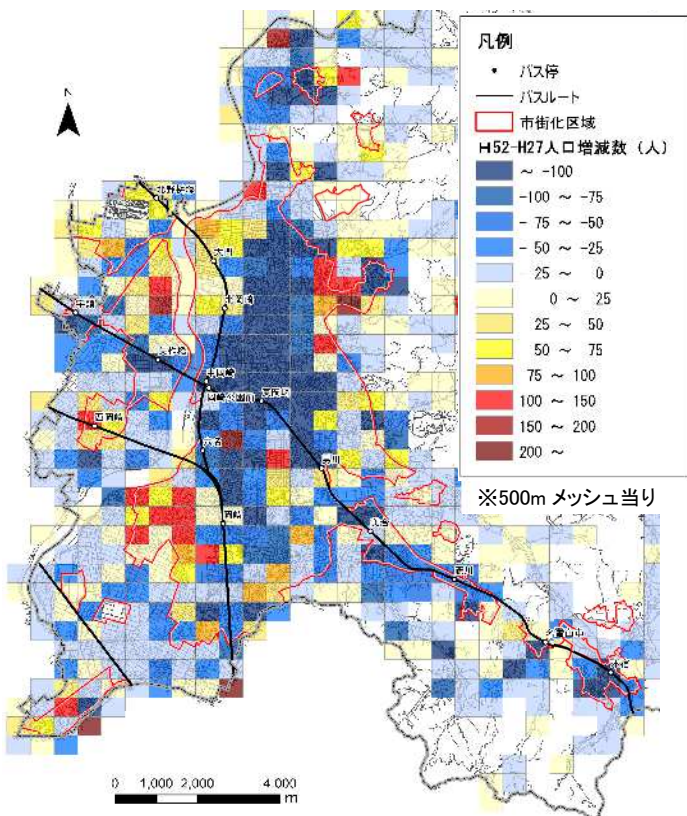


図 人口増減数(2015年~2040年)

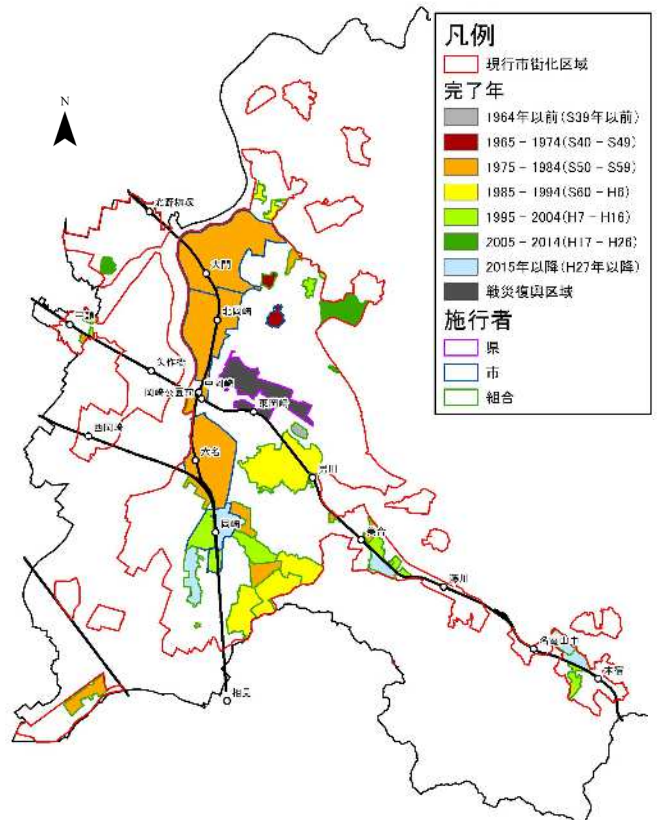


図 市街地整備事業(土地区画整理事業)の変遷

(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

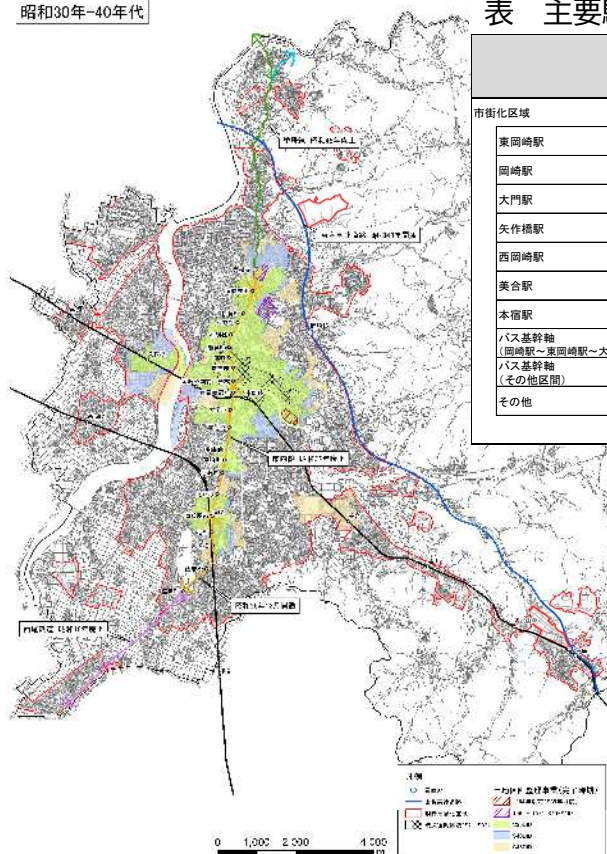


表 主要駅勢圏・バス基幹軸人口増減(平成27年~平成52年)

		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)

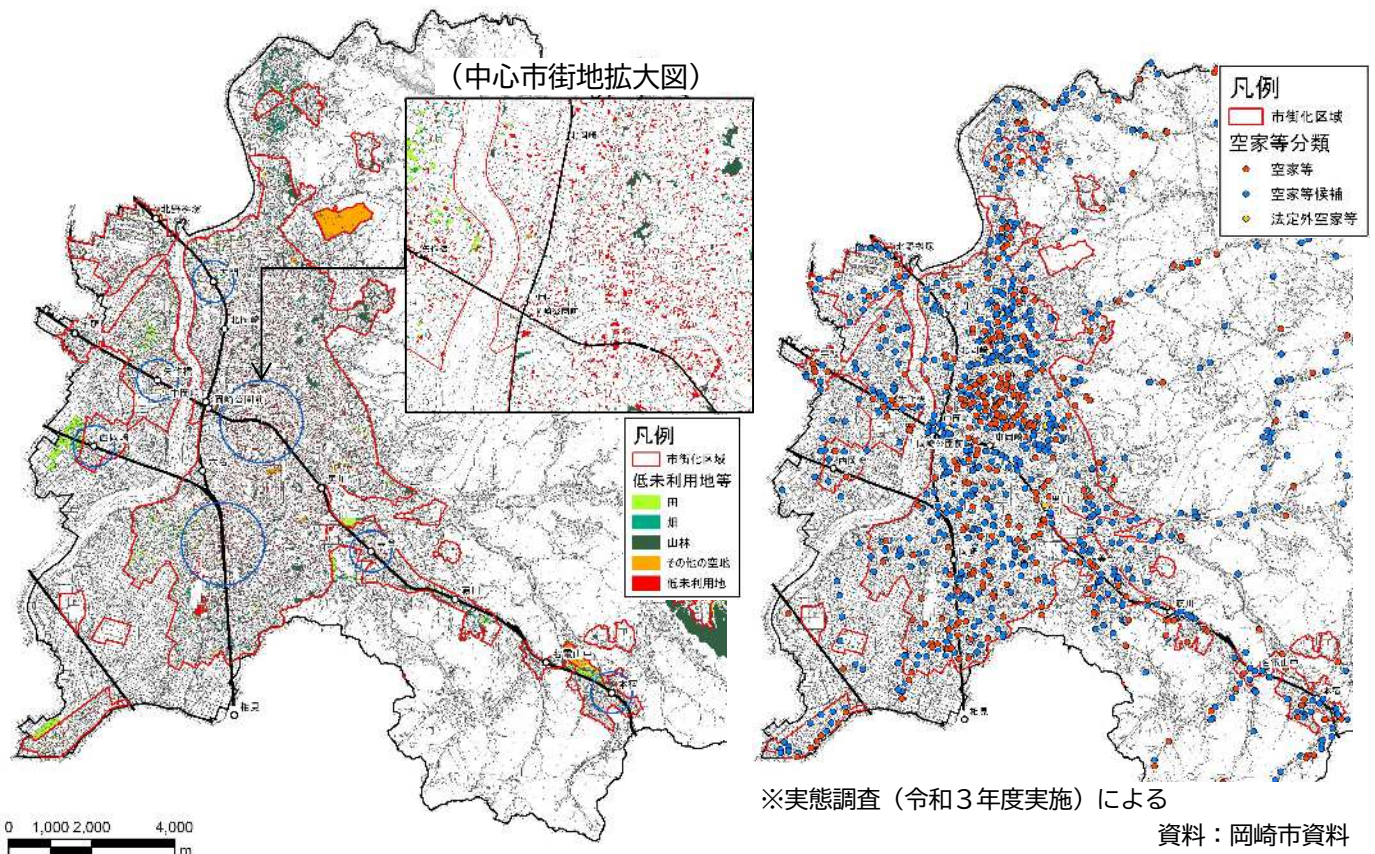
(参考)国立社会保障・人口問題研究所によるH52年推計人口(封鎖人口)は、366,508人

※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。

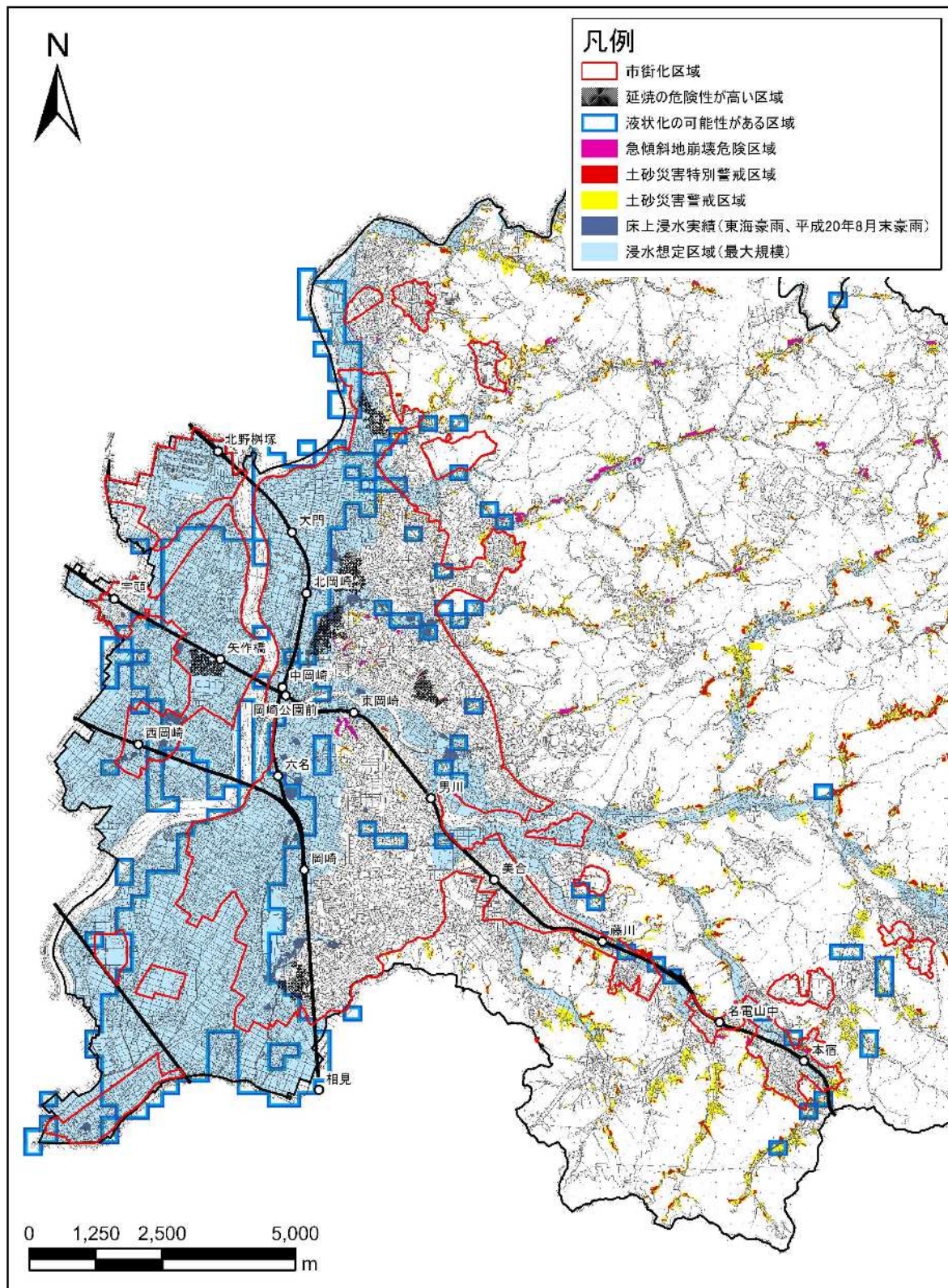


図 災害ハザード情報

【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、郡界川)	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. 岡崎市わか街ガイド

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。

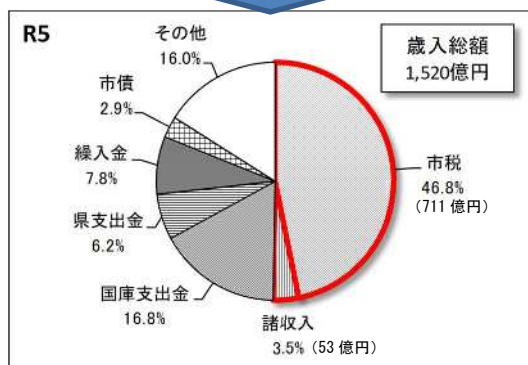
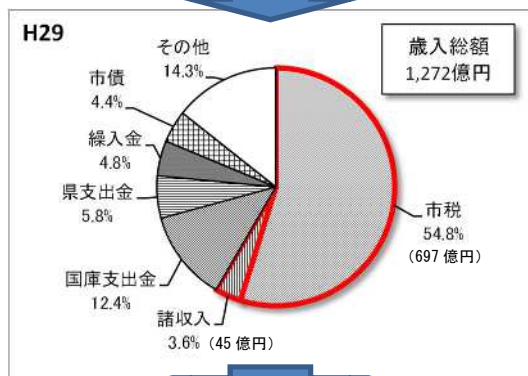
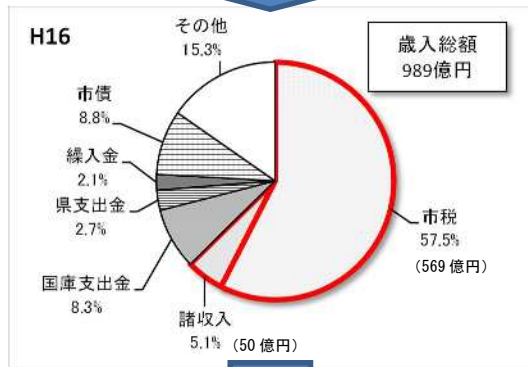
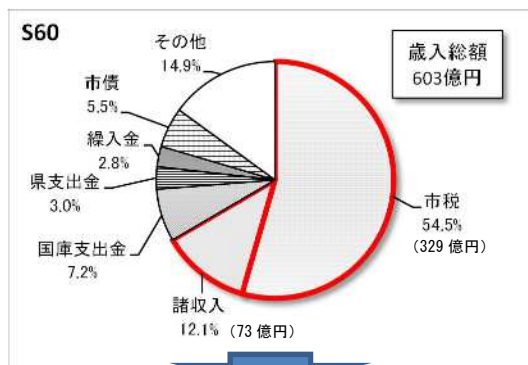
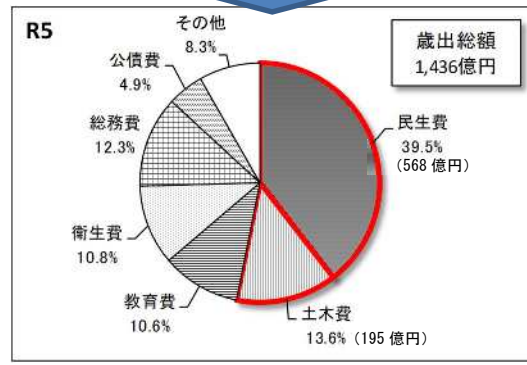
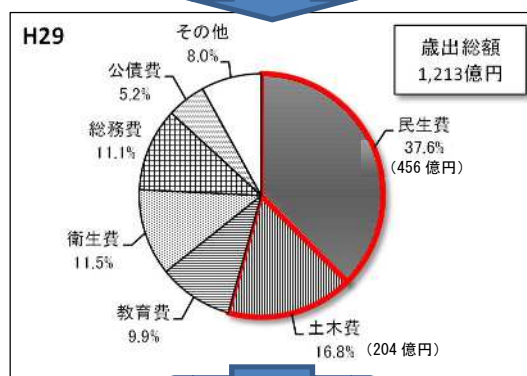
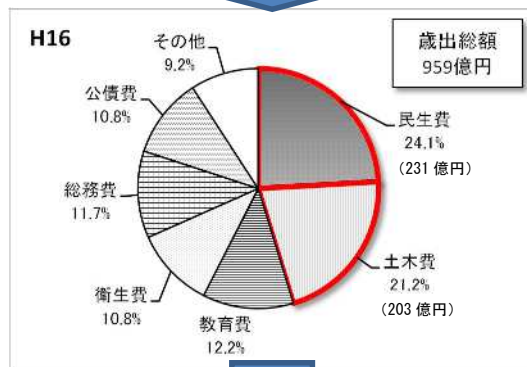
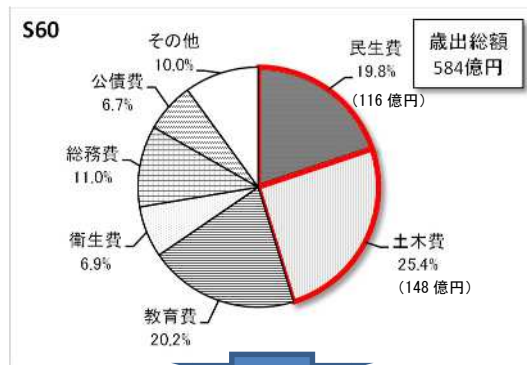


図 財源別歳入状況



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。

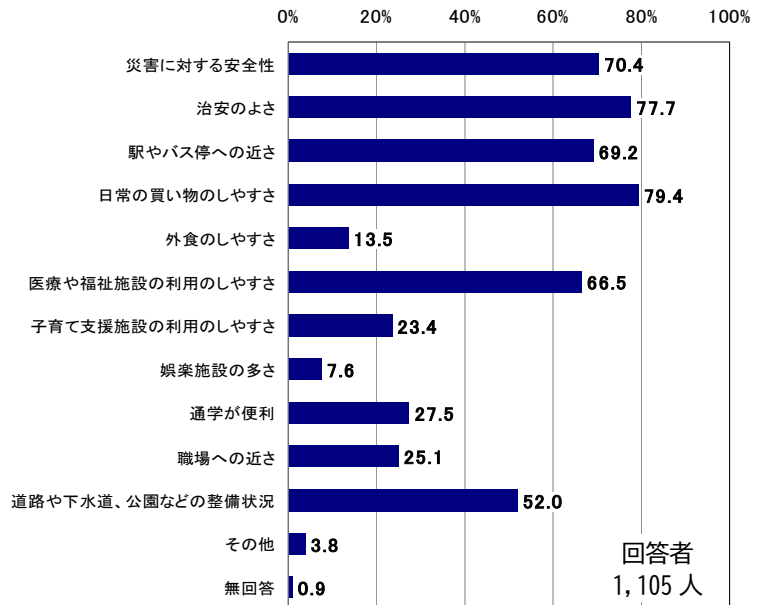


図 居住の条件

（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。

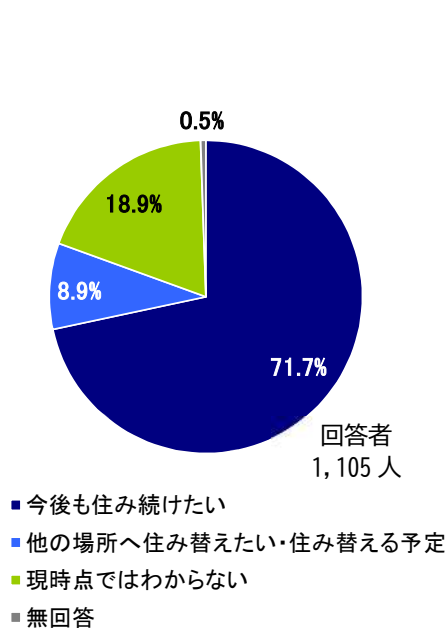


図 居住意向

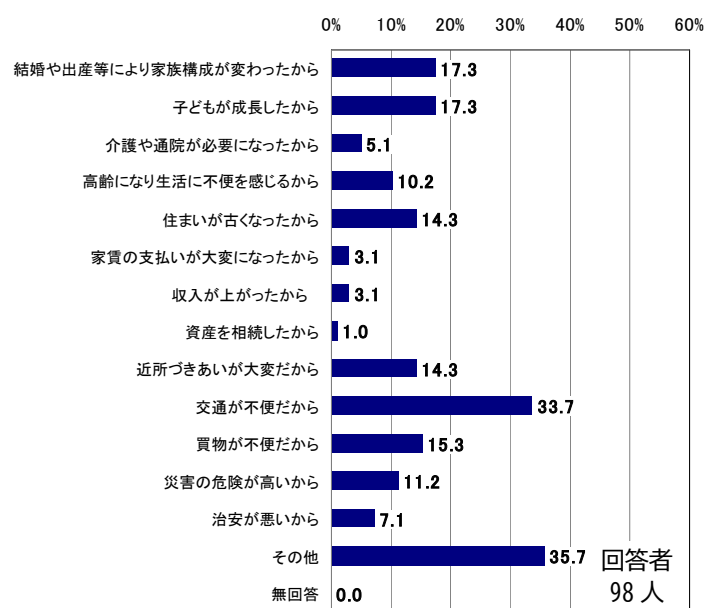


図 住み替えたいと思う理由

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



ポイント

- 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、長い時間を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プラン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していくために策定します。

都市づくりの基本理念・都市像（岡崎市都市計画マスタープラン：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プラン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（基礎的方針）」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

第2章 関連計画

第4章 本計画の目的

第3章 都市構造上の課題

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。

基礎的方針（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、J R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单身、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プラン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）各誘導方針と基礎的方针

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・補完を図るためには、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。

第5章

居住誘導区域及び施策の設定

第5章 居住誘導区域及び施策の設定

ポイント

- ゆるやかに居住の誘導を図る「居住誘導区域」、その中に、高度利用化・高密度化によりにぎわいと居住の誘導を図る「居住誘導重点区域」を定めます。
- 居住誘導区域へ居住を誘導するために必要な施策を定めます。
- 居住誘導区域外で3戸以上の開発行為や建築行為等をする場合は届出が必要です。本届出制度の目的は、行政が居住の立地動向を把握するためです。

立地適正化計画では、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を市街化区域内に定めるとともに、原則として、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定めることとなっています。本計画では区域設定にあたって、第4章で定めたまちづくりの方針や居住及び都市機能の誘導方針に基づいて、区域や施策の設定を行うこととします。

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。



居住誘導重点区域（法定区域）

重点方針に基づき、都心ゾーン及び（都）岡崎駅平戸橋線沿道を中心に設定し、重点的・積極的に居住の誘導を図る

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。



居住誘導区域（法定区域）

一般方針に基づき、良好な居住環境を有し、地域の都市経営を効率的に行うことができる区域に設定し、ゆるやかに居住の誘導を図る

※都市再生特別措置法第81条第2項第2号に規定される区域

除外する区域（都市再生特別措置法、都市計画運用指針）

- 市街化調整区域 ●工業専用地域 ●保安林の区域 ●土砂災害特別警戒区域
- 急傾斜地崩壊危険区域 ●地区計画により住宅の建築が制限されている地域 など

1 区域の設定

居住誘導重点区域及び居住誘導区域は、市街化区域から法令等に示されている次の災害危険性が高い区域等を除外した上で、災害についての安全性、公共交通、土地利用の状況、インフラ、公的施設や生活利便施設の立地利便性についての各項目を総合的に評価し、立地利便度の評価が高い区域を基本として設定します。加えて、利便度は低いものの区画整理などにより生活に直接結びつくインフラが整っている区域や公共交通の利便性の高い地区を区域設定します。

一方、工業地として土地利用が進んでいるところや未開発の土地が多く存在するところは区域から除外するといった、定性的な観点より評価を行い、各区域の方針に基づき区域を設定します。

(1) 除外する区域

都市再生特別措置法や都市計画運用指針等の関係法令に基づき、市街化調整区域や工業専用地域、保安林の区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域を除外します。

(2) 居住誘導重点区域

重点方針に基づき、都心ゾーン及び（都）岡崎駅平戸橋線沿道を中心に設定し、土地の高度利用・高密度化を促し、居住誘導を図る区域とします。

区域の設定は、都心ゾーンの東岡崎駅、岡崎駅からの徒歩圏（概ね半径 1,000m）または公共交通軸である（都）岡崎駅平戸橋線沿道、（都）明代橋線沿道及び（都）伝馬町線沿道における各バス停徒歩圏（概ね半径 300m）の範囲を中心に都市基盤整備状況や既存ストック等を勘案して設定するものとします。

その上で、道路などの地形地物や用途地域境界等を踏まえ、区域を定めます。

(3) 居住誘導区域

一般方針に基づき、公共交通を利用した暮らしやすさや生活利便施設への近さ等の、生活利便性が良い区域に設定し、ゆるやかに居住の誘導を図ります。また、土地区画整理事業等の計画的な市街地整備によって生活利便施設の立地や居住の誘導を図る方向性が明確に示されている地区についても、居住誘導区域に設定します。

なお、本市の将来目標人口を踏まえ、居住誘導重点区域、居住誘導区域の目標とする可住地人口密度は居住誘導重点区域：100 人/ha、居住誘導区域：95 人/ha とし、人口の集積・維持を図っていきます。

(4) 災害リスク

居住誘導重点区域及び居住誘導区域は、立地利便度を評価する上で、地震や浸水等の災害リスクを考慮して設定しています。しかし、ハード対策で守りきれない災害は必ず発生します。リスクを踏まえた上で、こうした災害に備えるため、防災体制の充実やハザードマップの周知等のソフト対策を行い区域に設定します。

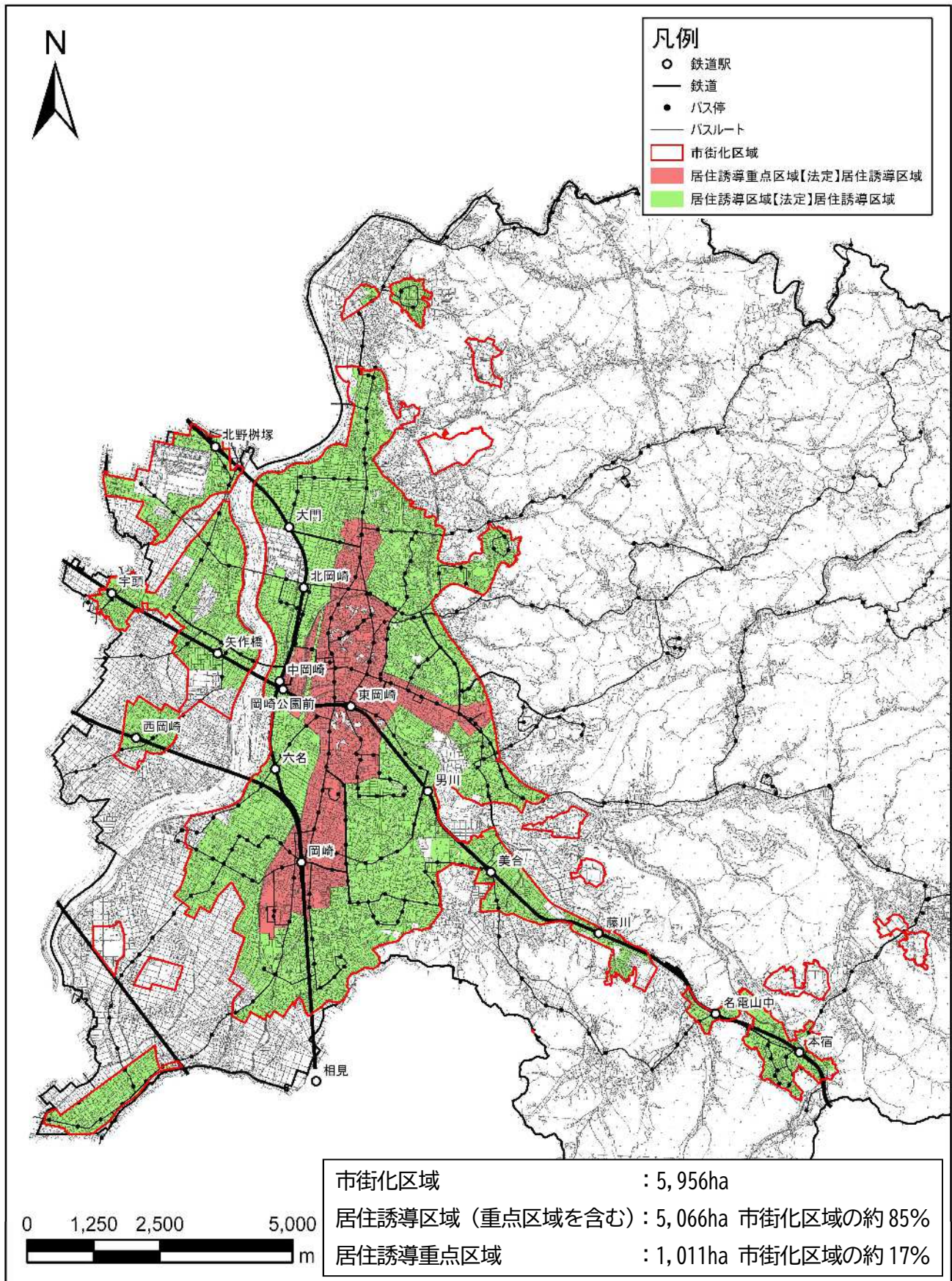


図 居住誘導重点区域・居住誘導区域

2 誘導施策

ここでは、居住誘導重点区域及び居住誘導区域における誘導施策を誘導方針に基づいて定めます。

(1) 居住誘導区域における誘導施策

一般方針を具現化する誘導方針からの居住誘導施策の考え方

		誘導施策の考え方				
		生活の利便性、暮らしやすさの向上、まちの魅力の向上	既存ストックを活用した暮らし	災害に強いまちづくり	高齢者・障がい者の暮らしやすさの向上	公共交通の使いやすい暮らし
誘導方針	子育て世帯や就労世帯の生活スタイルに合わせた居住誘導	○				○
	既存ストックの整った区域への誘導	○	○			
	災害リスクの低減			○		
	高齢世帯の生活のしやすさの向上	○			○	○
	鉄道・バスの利用のしやすい区域への誘導	○				○

ア 生活の利便性、暮らしやすさの向上、まちの魅力の向上

- 地区計画・建築協定による住環境の保全に努めます。
- 拠点づくりと魅力ある市街地形成のため基盤整備に努めます。
- 都市内農地の保全を図り、潤いある環境づくりを進めるため、生産緑地地区の追加指定を推進します。
- 生垣、屋上・壁面緑化、空地・駐車場緑化等による良好な住環境を形成します。
- 魅力ある生活空間の形成を図るため、道路、広場・公園などの整備を促進します。
- 低所得者の暮らしやすさ向上のための市営住宅の維持に努めます。
- 誰もが安心して子供を産み、子育てに夢や希望を持つことができるよう子育て環境整備に努めます。
- 豊かな暮らしを支えるにぎわいのある商店街の実現のため、中心市街地と観光が連携したまちづくりや、地域商店街として十分な商業機能が集積する魅力的なまちづくりを図ります。
- 子どもの読書習慣の形成を図るための地域図書室の充実に取り組めます。
- 大樹寺から岡崎城天守への眺望景観保全地域による歴史的眺望の保全と景観の創出を図ります。
- 歴史的風致の維持向上に取り組めます。
- 多様な主体が協働・活躍できるまちづくりに向け、地域活動のための施設の整備を推進します。

関連計画

- ・岡崎市都市計画マスタープラン
- ・岡崎市公共施設等総合管理計画
- ・岡崎市緑の基本計画
- ・岡崎市住生活基本計画
- ・岡崎市子ども・子育て支援事業計画
- ・岡崎市環境基本計画
- ・岡崎市産業労働計画
- ・岡崎市子ども読書活動推進計画（第三次）
- ・岡崎市景観計画
- ・岡崎市歴史的風致維持向上計画
- ・岡崎市市民協働推進計画

イ 既存ストックを活用した暮らし

- 活用されていない空き家について地域の活性化を目的とした空き家の利活用に取り組めます。
- 空き家、跡地の適切な土地利用を促進するための取組を検討します。
- 都市計画道路や都市公園、下水道施設などの既存のインフラ施設や、学校などの公共施設は、今後、老朽化が進行することが想定されます。居住誘導区域における安全で快適な生活の維持・向上を図るため、施設の計画的な改修・更新を行います。

関連計画

- ・岡崎市都市計画マスタープラン
- ・岡崎市公共施設等総合管理計画
- ・岡崎市住生活基本計画
- ・岡崎市空家等対策計画

ウ 災害につよいまちづくり

- 地震に備え建物の耐震化やブロック塀の撤去を促進します。
- 避難路確保、消防活動の円滑性を確保するため狭あい道路の整備を促進します。
- 災害発生時に備え、自主防災組織の支援・育成に努めます。
- 防災マップを配布し、市民啓発の充実を図ります。
- 民地での雨水貯留浸透施設の設置促進に努めます。
- 生産緑地地区をはじめとする雨水の貯留浸透機能を有する農地等の保全に努めます。
- 市有施設の浸水対策を進めるなど、防災性の強化を図ります。
- 水害リスク情報等を活用した水害防止対策（自助・共助活動）を促進します。
- 矢作川をはじめとする国県管理河川の改修の促進を図ります。
- インフラの耐震化に努めます。

関連計画

- ・岡崎市都市計画マスタープラン
- ・岡崎市公共施設等総合管理計画
- ・岡崎市防災基本条例
- ・岡崎市地域防災計画
- ・岡崎市総合雨水対策計画
- ・岡崎市建築物耐震改修促進計画

エ 高齢者・障がい者の暮らしやすさの向上

- 歩行者空間のユニバーサルデザインを推進します。
- 高齢者、障がい者が自立して暮らせる住まいが確保されるよう高齢者・障がい者向けの住宅供給や居住支援の充実等を推進します。

関連計画

- ・岡崎市都市計画マスタープラン
- ・岡崎市住生活基本計画

オ 公共交通の使いやすい暮らし

- 誰でも使いやすい公共交通をめざし、市内バスネットワークを始めとした公共交通ネットワークの確保・維持・改善を図ります。
- 誰でも使いやすい公共交通をめざし、交通バリアフリー化を促進します。
- まちの魅力を高める交通結節点・乗換拠点の整備を図ります。
- 地域ニーズに対応した持続可能な地域内交通の整備やバス路線の確保に努めます。
- 基幹的な公共交通サービスレベルの確保に努めます。
- 自転車・歩行者ネットワークの形成に努めます。

関連計画

- ・岡崎市都市計画マスタープラン
- ・岡崎市地域公共交通計画

(2) 居住誘導区域における誘導施策に加えて居住誘導重点区域における誘導施策

重点方針を具現化する誘導方針からの居住誘導施策の考え方

		誘導施策の考え方
		土地の高度利用化と高密度化による にぎわいと居住の誘導
誘導方針	若者世代の誘導	○
	都市基盤や既存ストックを有効に活用した誘導	○
	基幹バス路線沿線の居住人口の集積	○
	低未利用地の活用	○

ア 土地の高度利用化と高密度化によるにぎわいと居住の誘導

- まちなか居住の受け皿となる中高層住宅の立地誘導のため、地区計画等による容積率の積み増し策を検討します。
- 空き地、低利用な敷地の一体化により、土地の高度利用化を促進します。
- 市街地の環境の整備改善、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。
- まちなかにおける住宅の建設を促進するとともに、地域優良賃貸住宅の整備促進、空き家、遊休地などを活用した住宅供給を促進します。
- 岡崎城跡とその周辺では、地形、歴史、文化の文脈にも基づき、景観施策の展開を取組みます。

関連計画

- ・岡崎市都市計画マスタープラン
- ・岡崎市空家等対策計画
- ・QURUWA戦略（乙川リバーフロント地区公民連携まちづくり基本計画）
- ・岡崎市住生活基本計画
- ・岡崎市景観計画

(3) 市域全体において取り組む施策

- 介護予防に関するボランティア等の人材育成のための研修や介護予防に資する地域活動団体の育成・支援を図り、住民主体の通いの場として介護予防の推進を図ります。
- 住宅確保要配慮者のための住宅セーフティネット制度を推進します。

関連計画

- ・岡崎市地域包括ケア計画
- ・岡崎市住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅供給促進計画

4 届出制度

居住誘導区域外の区域における住宅等の整備に対して、法第 88 条第 1 項の規定により、届出制度を運用します。この届出制度は、開発行為等を禁止するものではなく、市が居住誘導区域外における住宅等の整備に関する動向を把握し、必要に応じて居住誘導区域内において市が実施する施策の情報提供等を行う機会を設けるためのものです。

届出の対象となる行為は、以下に示す開発行為又は建築等行為で、これらの行為に着手する 30 日前までに、本市への届出が必要となります。

届出の対象となる行為

【開発行為】

- 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- 1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で 1,000 m²以上の規模のもの

【建築行為】

- 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合
- 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合

開発行為

○ 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為

(例 1)

届出が必要



○ 1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で 1,000 m²以上の規模のもの

(例 2)

届出が必要

1,200 m²

1 戸の開発行為



(例 3)

届出不要

800 m²

2 戸の開発行為



建築等行為

○ 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合

○ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合

(例 1)

届出が必要

3 戸の建築行為



(例 2)

届出不要

1 戸の建築行為



第 6 章

都市機能誘導区域 及び誘導施設・施策の設定

第6章 都市機能誘導区域 及び誘導施設・施策の設定

ポイント

- 11 のエリアで都市機能誘導区域を定めます。
- 各都市機能誘導区域で誘導施設を定め、都市機能の誘導を図ります。
- 各都市機能誘導区域でそれぞれの施設を誘導するために必要な施策を定めます。
- 都市機能誘導区域外で誘導施設を建築、休止又は廃止する場合は届出が必要です。本届出制度の目的は、行政が誘導施設の整備の動きを把握するためです。

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定める区域です。また、誘導施設は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設（誘導施設）を設定するものです。

本計画では、第4章で整理した重点方針及び一般方針を踏まえ、都市機能誘導区域を定めます。また、上位計画の位置づけや都市機能増進施設の分布状況、市民意向調査結果等を踏まえ、都市機能誘導区域ごとに誘導施設を定めます。

1 拠点の考え方

都市機能の誘導方針に基づき、以下のように拠点及び主要な公共交通軸を配置し、各拠点においては都市機能誘導区域を設定することとします。

（1）都市拠点

居住誘導重点区域における中心拠点、市内外の圏域を想定した広域的な拠点。

都心ゾーンの東岡崎駅周辺、岡崎駅周辺を都市拠点に位置づけます。



東岡崎駅周辺及び岡崎駅周辺の都市拠点をイメージ

(2) 準都市拠点

都市拠点と共に「居住誘導重点区域」を形成するほか、観光・交流を見据えたまちづくりが進むなど、比較的広域から人が集まる圏域を想定する拠点。

バス路線の南北軸・東西軸におけるバス路線の集積地や土地区画整理事業等の新たなまちづくりが進む地区の周辺を準都市拠点に位置づけます。



大樹寺バスターミナル周辺、欠町・洞町周辺、戸崎町周辺及び本宿駅周辺の準都市拠点をイメージ

(3) 地域拠点

概ね支所圏域を対象と想定する拠点。

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、主要なバス停周辺を地域拠点に位置づけます。



美合駅周辺、矢作橋駅周辺、西岡崎駅周辺
岩津バス停周辺及び中島バス停周辺の地域拠点をイメージ

(4) 主要な公共交通軸（鉄道・バス基幹軸）

都市拠点、準都市拠点及び地域拠点を結ぶ鉄道、バス基幹軸を主要な公共交通軸に位置づけます。

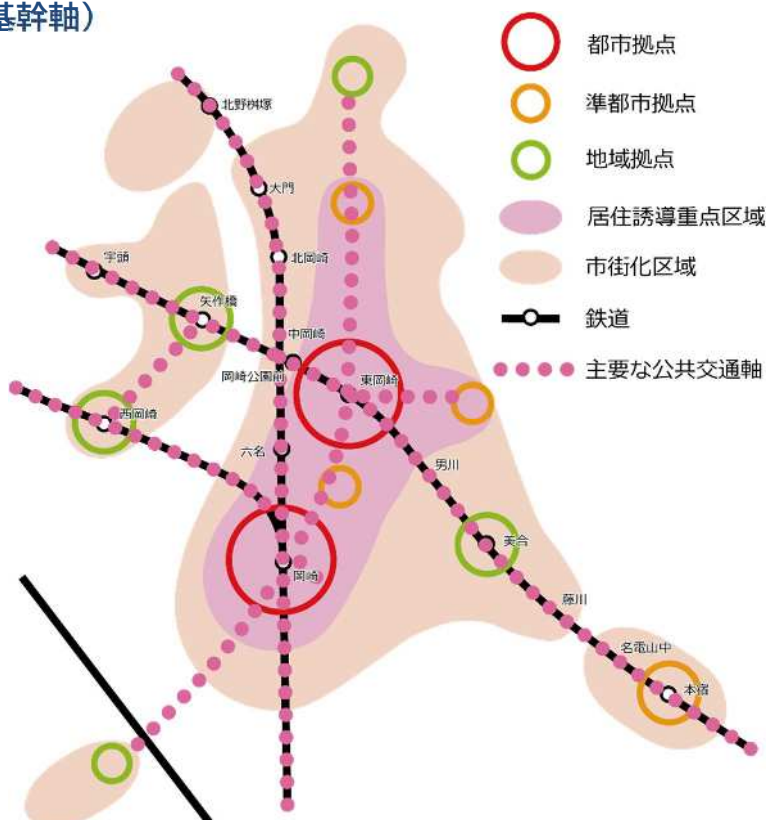


図 拠点及び主要な公共交通軸の配置イメージ

2 都市機能増進施設の分類

誘導施設の設定が考えられる都市機能増進施設は、以下のような施設です。（「立地適正化計画の作成に係るQ & A」より）

都市機能増進施設

- ①医療施設
- ②高齢者福祉施設（老人デイサービス等の社会福祉施設・地域包括支援センター等）
- ③子育て支援施設（幼稚園・保育所・子育て支援センター・つどいの広場等）
- ④教育施設（小学校～大学、研究所等）
- ⑤文化・集会施設（図書館・博物館・集会ホール等）
- ⑥商業施設（スーパーマーケット等）
- ⑦業務施設（金融機関等）
- ⑧行政施設（市役所等）
- ⑨にぎわい交流施設（商業機能、集会所機能を含んだにぎわいと交流をもたらす複合施設）

また、都市機能増進施設の分類にあたっては、都市機能を以下の4種類（広域機能・中域生活機能・狭域生活機能・公的生活機能）に分類・定義します。

都市機能の分類

- 広域機能：**西三河地域といった市域内外からの利用を想定する広域的な機能や、市内ににぎわいと交流をもたらすために必要な施設
- 中域生活機能：**日常生活に必要な機能で、支所地域といった圏域人口（5万人程度）で立地する施設
- 狭域生活機能：**日常生活に必要な機能で、町あるいは複数の町単位といった圏域人口（～1万人程度）で立地する施設
- 公的生活機能：**施設の特性上市街化区域全般において（または市街化調整区域を含めた都市計画区域全般において）必要な施設、あるいは現況の都市構造を前提として立地している施設であり、必ずしも誘導を図ることに適さないもの

※4つの都市機能のうち、公的生活機能については市街化区域全体若しくは都市計画区域全体に必要な機能であることから都市機能誘導区域に限定した誘導施設には設定しません。また、広域機能及び中域生活機能における高齢者福祉施設（老人福祉センター等）は、これまで行政が計画的に立地の充足を図ってきた施設であり、今後も当面は行政が主体となって公共施設等総合管理計画と連携して適切な立地を図っていくことから、今回は誘導施設に設定しません。

小・中学校についても、施設の長寿命化を基本的な方針として掲げており、各学校の状況に応じて、総合的な施設環境を整える必要があります。ただし、これらの今回誘導施設に設定しない施設分類についても、将来的な動向に注視し、今後も継続的に誘導施設設定の必要性を検討し、必要に応じて見直しを行うものとします。

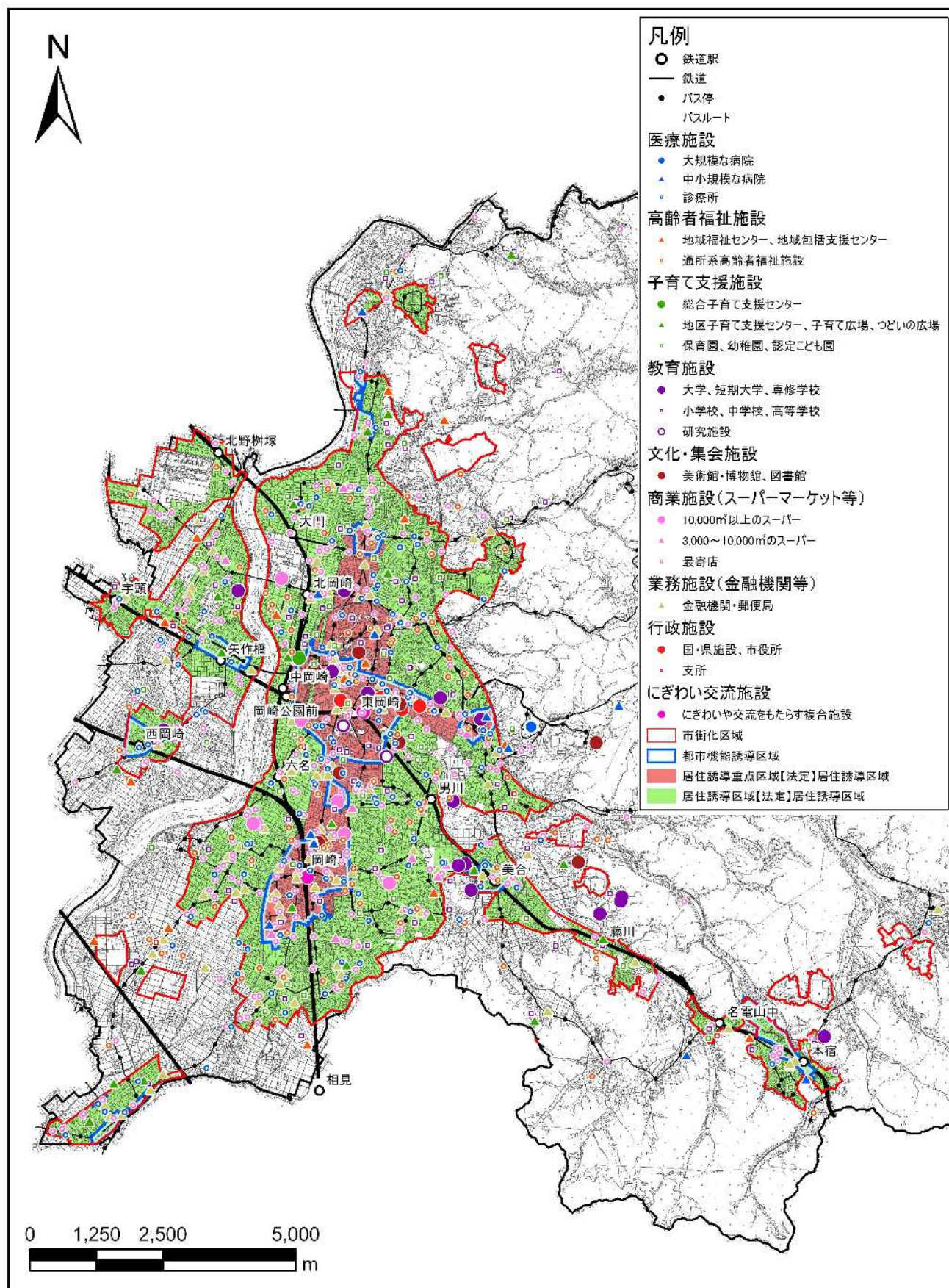


図 都市機能増進施設の分布状況

本市に立地する都市機能増進施設と4種類の都市機能分類との関係を整理すると以下のようになります。

表 都市機能分類と都市機能増進施設の関係

	広域機能	中域生活機能	狭域生活機能	公的生活機能
①医療施設	大規模な病院 (地域医療支援病院 第3次救急病院等)	医療施設	医療施設	(該当なし)
②高齢者 福祉施設	(該当なし)	老人福祉センター 地域包括支援センター	通所系高齢者福祉 施設	(該当なし)
③子育て 支援施設	総合子育て支援センター	地区子育て支援センター つどいの広場	(該当なし)	幼稚園 保育所 認定こども園
④教育施設	大学・専修学校 高等専門学校 研究施設	(該当なし)	(該当なし)	小学校 中学校 高等学校
⑤文化・集会 施設	図書館 美術館・博物館 ホール	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)
⑥商業施設 (スーパーマーケット等)	百貨店 10,000㎡を超える スーパー	3,000㎡を超え 10,000㎡未満の スーパー	3,000㎡未満の スーパー・商店 コンビニエンスス トア	(該当なし)
⑦業務施設 (金融機関等)	(該当なし)	銀行 郵便局	ATM	(該当なし)
⑧行政施設	国・県施設 市役所	(該当なし)	(該当なし)	支所
⑨にぎわい 交流施設	商業、飲食、集会、宿泊 機能等から構成される 複合施設	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)

3 都市機能誘導区域及び誘導施設の設定

都市機能誘導区域は、拠点の考え方に基づいて都市拠点、準都市拠点、地域拠点にそれぞれ設定することとし、拠点への徒歩圏、道路などの地形地物や用途地域境界等を踏まえ、都市機能誘導区域を定めます。

都市機能誘導区域ごとに上位計画の位置づけ及び都市機能増進施設の分布状況を踏まえて都市機能の誘導方針を設定します。この誘導方針と市民ニーズを踏まえ都市機能増進施設の中から必要な施設を誘導施設として定めます。また、必要に応じて立地誘導促進施設協定等、必要な事項を定めます。

（1）都市拠点

都市機能誘導区域の設定にあたっては、都心ゾーンにおける2つの鉄道駅（東岡崎駅、岡崎駅）の徒歩圏（半径1,000m程度）を中心に、東岡崎駅周辺については、本市の重要施策や広域機能としてのストック、歴史性、さらには、バス基幹軸である（都）岡崎駅平戸橋線や（都）伝馬町線との繋がりも考慮して、岡崎駅周辺については、新しい基盤整備の進む土地区画整理事業区域のほか、本市の重要施策や広域機能としてのストックなどを考慮します。

ア 東岡崎駅周辺 <都市拠点>

(7) 都市機能誘導区域図

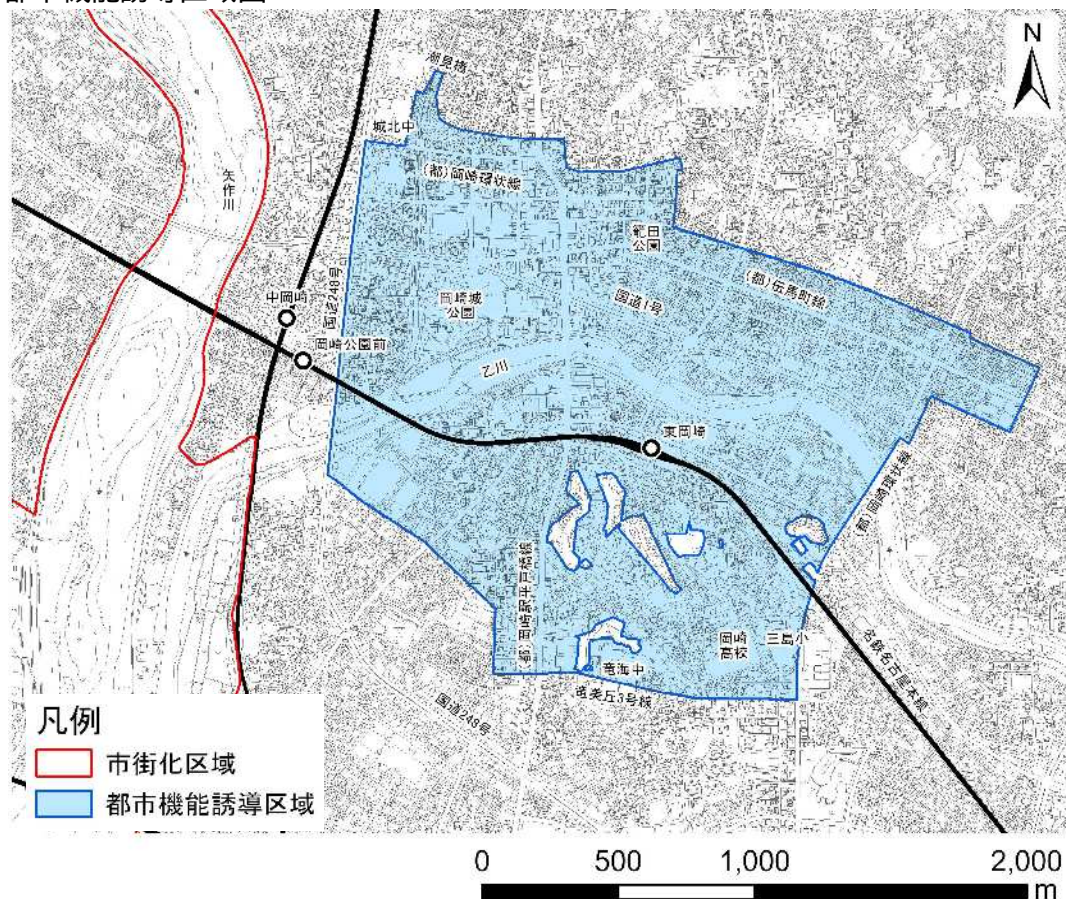


図 都市機能誘導区域（東岡崎駅周辺）

(イ) 上位計画の位置づけ

東岡崎駅周辺は、都市計画マスタープランにおいて「魅力と活力にあふれる中心市街地の再生や歩いて楽しめるまちなか空間づくり、水と歴史性豊かな美しい景観の創造に努める等、西三河地域の広域拠点にふさわしい多様な都市機能が集積した潤いのある都心づくりを目指します」との目標を掲げています。また、地域別構想における都心ゾーンまちづくり構想の中で、「全市的な公共施設を集約し、商業・業務機能に加えて文化・交流機能といった多様な都市機能を集積させる」とともに、「二十七曲り、乙川等の親水空間といった岡崎を印象付ける地域資源の活用や緑化を推進し、潤いと憩いのある魅力的な都心づくりを進めます」としています。

このような方針に基づき、中心市街地を中心とした乙川リバーフロント地区では、豊富な公共空間を活用して、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・エリアの価値向上）を図るQURUWA戦略（乙川リバーフロント地区公民連携まちづくり基本計画）を推進しています。

(ウ) 都市機能増進施設の分布状況

東岡崎駅周辺における都市機能増進施設の分布状況を整理すると、区域内にすべての都市機能増進施設が立地しています。

(I) 都市機能の誘導方針

これら上位計画の位置づけや都市機能増進施設の分布状況等を踏まえ、都市機能の誘導方針を以下のように設定します。

都市機能の誘導方針（東岡崎駅周辺）

歴史文化を活かした魅力の継承と創造、新たなにぎわいと交流の創造に向け、**広域からの集客力向上や乙川の水辺空間を活かしたにぎわい・交流に資する教育機能、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ります。**

(オ) 誘導施設

設定した「都市機能の誘導方針」を踏まえ、誘導施設の設定を以下のとおり検討します。

①医療施設

広域機能の大規模な病院については、比較的近傍に岡崎市民病院があり、中域生活機能・狭域生活機能に該当する医療施設についても区域近傍に複数が立地していますが、今後も生活サービスの維持・向上から必要な施設です。一方、誘導区域以外でも住み慣れた地域での生活サービスの維持という観点から誘導施設に設定しません。

②高齢者福祉施設

中域生活機能に該当する地域包括支援センター、狭域機能に該当する通所型介護施設が立地しており、今後も当面は行政が主体となって適切な立地を図っていくことから誘導施設に設定しません。

③子育て支援施設

広域機能に該当する総合子育て支援センターや中域生活機能に該当するつどいの広場の立地があるものの、区域外縁部への立地であることから、区域内の子育て環境のさらなる向上のため、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を誘導施設に設定します。

④教育施設

広域機能の研究施設が1施設、専門学校が1校立地していますが、誘導方針によりにぎわいと交流に資する施設としてサテライト等を想定し、誘導施設に設定します。

⑤文化・集会施設

広域機能に該当する図書館とせきれいホールが立地しており、また、近傍には岡崎市民会館、竜美丘会館、美術館など多くの機能が立地しているため、誘導施設の設定は行いません。

⑥商業施設（スーパーマーケット等）

広域機能に該当する百貨店等が2店舗立地していますが、誘導方針によりさらなるにぎわいと交流、広域からの集客力の向上に資する施設として大規模な商業施設を誘導施設に設定します。

⑦業務施設（金融機関等）

区域内に銀行や郵便局が多数立地していることから、誘導施設の設定は行いません。

⑧行政施設

愛知県西三河総合庁舎や市役所などが立地していることから、誘導施設の設定は行いません。

⑨にぎわい交流施設

上記以外の施設で「誘導方針」より、規模を問わず、にぎわいと交流の創出に寄与する複合施設等を誘導施設として設定します。

誘導施設（東岡崎駅周辺）

- 商業施設（売場面積 3,000 m²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及び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、飲食機能やコンベンション機能を有するホテル等の複合施設

(カ) 立地誘導促進施設協定に関する事項

にぎわいと交流の創造のため、都市機能誘導区域（東岡崎駅周辺）を立地誘導促進施設協定の対象とします。一団の敷地の土地所有者等の全員合意により、広場・緑地・通路等、居住者、来訪者又は滞在者の利便の促進に寄与する施設（立地誘導促進施設）の整備、管理が図られるよう支援します。

イ 岡崎駅周辺 <都市拠点>

(ア) 都市機能誘導区域図

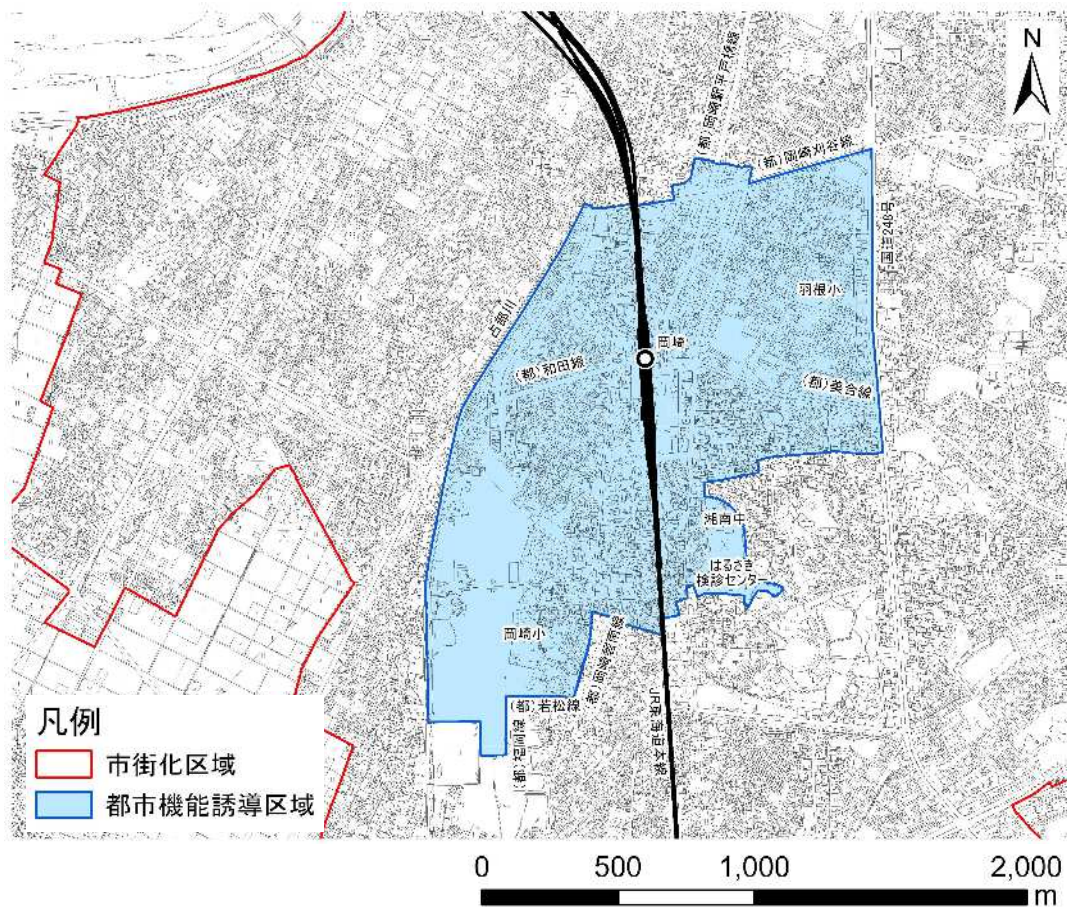


図 都市機能誘導区域（岡崎駅周辺）

(イ) 上位計画の位置づけ

本地域は、都市計画マスタープランにおいて「東岡崎駅周辺市街地と連携しながら、交流と賑わいにあふれる都心の形成、まちなみと調和した良好な住宅供給、東西市街地の一体化、都心へのアクセス向上に資する道路整備に努める等、岡崎駅、シビックコア地区等を中心とした都心の形成」を目指す地域として位置づけられています。また、地域別構想における都心ゾーンまちづくり構想の中で、「都心南側の玄関口にふさわしい市街地の形成を目指して、土地区画整理事業で生み出された宅地の有効・高度利用を誘導します」としています。

このような方針に基づき、「北端と南端の交流拠点を結ぶ軸上にクラスター（ぶどうの房）状の民間拠点開発と望ましい民間建築物等を誘導し、立地特性を活かした回遊性と賑わいあるまちづくり」を基本方針としたシビックコア地区整備事業が進められています。また、岡崎駅周辺においては、都市再生整備計画（岡崎駅東地区）が定められており、「駅を中心とした都市機能の集積を推進し、都心機能の強化を図る」、「持続可能なにぎわいを支える交流機能・歩行者支援機能の強化を図る」等の目標が掲げられています。さらに、岡崎駅周辺の南部では、400床規模の2次救急病院の建設も含めた土地区画整理事業が進められています。

(ウ) 都市機能増進施設の分布状況

岡崎駅周辺における都市機能増進施設の分布状況を整理すると、区域内に多様な都市機能増進施設が立地しています。

(I) 都市機能の誘導方針

これら上位計画の位置づけや都市機能増進施設の分布状況等を踏まえ、都市機能の誘導方針を以下のように設定します。

都市機能の誘導方針（岡崎駅周辺）

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ります。

(オ) 誘導施設

設定した「都市機能の誘導方針」を踏まえ、誘導施設の設定を以下のとおり検討します。

① 医療施設

広域機能の大規模な病院は、誘導方針により市南部の医療課題解決に資するものとして比較的高度で大規模な第2次救急病院を誘導施設に設定します。

② 高齢者福祉施設

中域生活機能に該当する地域包括支援センター、狭域機能に該当する通所型介護施設が立地しており、今後も当面は行政が主体となって適切な立地を図っていくことから誘導施設に設定はしません。

③ 子育て支援施設

公的生活機能に該当する保育園の立地はあるものの、広域・中域機能に該当する子育て支援施設の立地はなく、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を誘導施設に設定します。

④ 教育施設

広域機能の教育施設が区域内に立地していないため、誘導方針によりにぎわいと交流に資する施設としてサテライト等を想定し、誘導施設に設定します。

⑤ 文化・集会施設

広域機能に該当するシビックセンターが立地していることから、誘導施設の設定は行いません。

⑥商業施設（スーパーマーケット等）

広域機能に該当する大規模スーパーが1店舗立地していますが、誘導方針によりさらにぎわいと交流、広域からの集客力の向上に資する施設として大規模な商業施設を誘導施設に設定します。

⑦業務施設（金融機関等）

区域内に銀行や郵便局が多数立地していることから、誘導施設に設定しません。

⑧行政施設

岡崎合同庁舎が立地していることから、誘導施設の設定は行いません。

⑨にぎわい交流施設

上記以外の施設で「誘導方針」より、規模を問わず回遊性とにぎわいを創出し、都市施設と一体的に整備される複合施設等を誘導施設として設定します。



誘導施設（岡崎駅周辺）

- 高度な救急医療病院、
- 商業施設（売場面積 3,000 m²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

(2) 準都市拠点

都市機能誘導区域の設定にあたっては、大樹寺バスターミナル周辺、欠町・洞町周辺は主要なバス停の徒歩圏（概ね半径 300m）を中心に、戸崎町周辺は現況土地利用状況、本宿駅周辺は東部地域の拠点形成を考慮して設定します。

ア 大樹寺バスターミナル周辺 <準都市拠点>

(ア) 都市機能誘導区域図

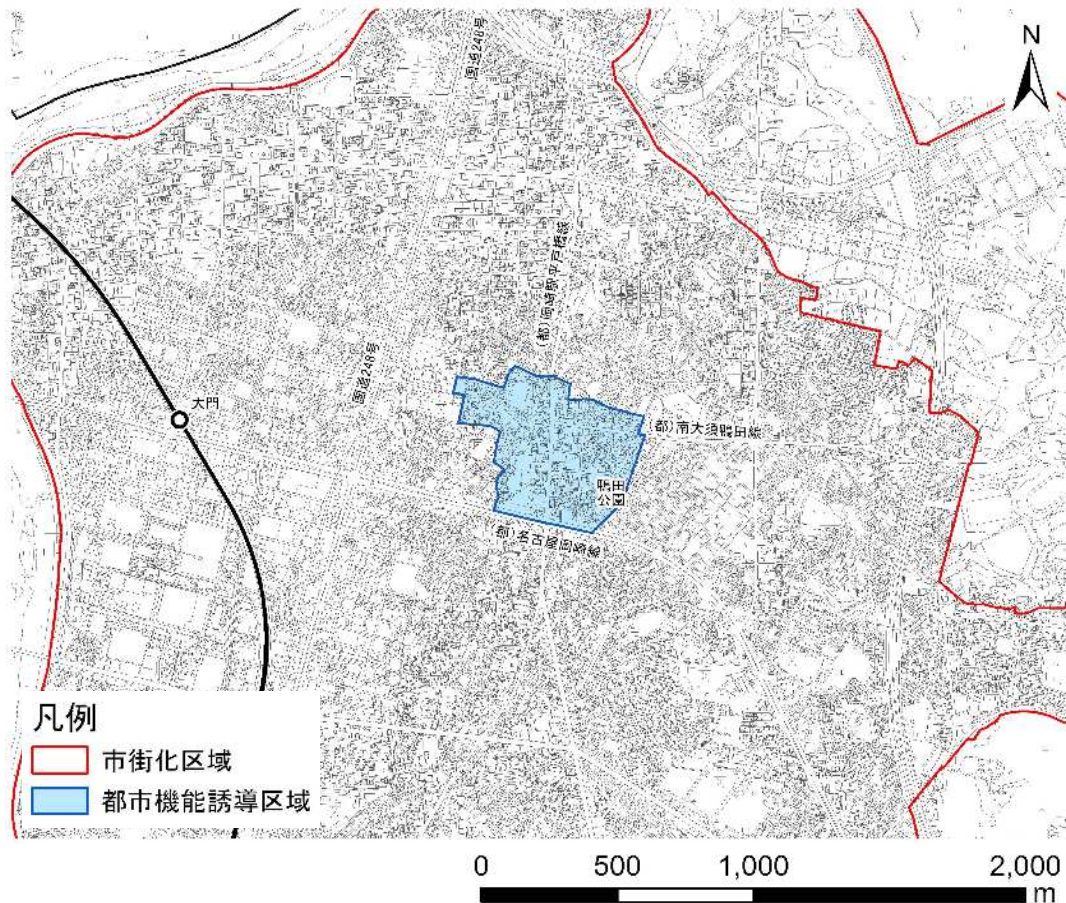


図 都市機能誘導区域（大樹寺バスターミナル周辺）

(イ) 上位計画の位置づけ

大樹寺バスターミナル周辺は、都市計画マスタープランにおいて「職住が近接し、快適な都市基盤の整った市街地を形成する」「自然や多くの歴史資源を活かした地域環境を創造する」ことが目標として掲げられています。この中で都心と地域間におけるバス交通の連携強化を図るため、優先的に確保すべきバス路線として南北の基幹軸（奥殿陣屋～大樹寺～東岡崎駅～岡崎駅）の一部に位置づけられ、大樹寺バスターミナルの待合空間の整備等バス停環境の改善を検討することとされています。また、住宅の立地が進んでいる大樹寺周辺の工業系用途地域における住環境を保全するとともに、大樹寺から岡崎城天守が眺望できることから、大樹寺周辺の景観の保全、岡崎城の眺望確保への取り組みが位置づけられています。

(ウ) 都市機能増進施設の分布状況

大樹寺バスターミナル周辺における都市機能増進施設の分布状況を整理すると、区域内に子育て支援施設の立地がありません。

このような都市計画マスタープランにおける位置づけ及び区域の特性を踏まえ、都心と一体となり、高いサービス水準を有する南北のバス基幹軸の確保・維持に向け、郊外中山間地からの需要に対応するために都市機能の誘導を図ります。また、公共交通の利便性を活かし積極的に居住を促進するとともに地域（中央地域、岩津地域）住民の暮らしを支えるために必要な都市機能の誘導を図ります。

(I) 都市機能の誘導方針

これら上位計画の位置づけや都市機能増進施設の分布状況等を踏まえ、都市機能の誘導方針を以下のように設定します。

都市機能の誘導方針（大樹寺バスターミナル周辺）

住環境や景観の保全を図りつつ、都市拠点を補完する都市機能の集積や、地域住民や郊外・中山間地域の生活利便性を確保し、日常的な買い物などを支える機能の維持・集積を図ります。

(オ) 誘導施設

設定した「都市機能の誘導方針」を踏まえ、誘導施設の設定を以下のとおり検討します。

①医療施設

狭域生活機能に該当する医療施設が複数立地していますが、今後も生活サービスの維持・向上から必要な施設です。一方、誘導区域以外でも住み慣れた地域での生活サービスの維持という観点から誘導施設に設定しません。

②高齢者福祉施設

中域生活機能に該当する施設の立地がなく、狭域生活機能に該当する施設が1施設立地しています。このため、機能維持の観点から、誘導施設に設定します。

③子育て支援施設

中域生活機能に該当する施設の立地がないため、都心の機能を補完しつつ、地域の生活利便性を支えるため、子育て支援施設を誘導施設に設定します。

④教育施設

準都市拠点は、中域生活機能及び公的生活機能を誘導の対象とするため、広域機能・公的生活機能の教育施設は誘導施設に設定しません。

⑤文化・集会施設

準都市拠点は、中域生活機能及び狭域生活機能を誘導の対象とするため、広域機能の文化・集会施設は誘導施設に設定しません。

⑥商業施設（スーパーマーケット等）

狭域生活機能に該当する商業施設が立地しています。都心の機能を補完しつつ、郊外・中山間地域の生活利便性を支えるため、中域生活機能に該当する商業施設を誘導施設に設定します。

⑦業務施設（金融機関等）

区域内に銀行や郵便局が複数立地していることから、誘導施設に設定しません。

⑧行政施設

準都市拠点、中域生活機能及び狭域生活機能を誘導の対象とするため、広域機能の行政施設は誘導施設に設定しません。

⑨にぎわい交流施設

広域機能に該当するにぎわい交流施設は、都市拠点での誘導を図ります。このため、準都市拠点に、にぎわい交流施設は誘導施設に設定しません。

**誘導施設（大樹寺バスターミナル周辺）**

- 高齢者福祉施設（通所系介護施設等）
- 子育て支援施設（育児相談・一時預かり・サークル支援など）
- 商業施設（売場面積 3,000 m²を超える大規模小売店舗に限る）

イ 欠町・洞町周辺 <準都市拠点>

(ア) 都市機能誘導区域図

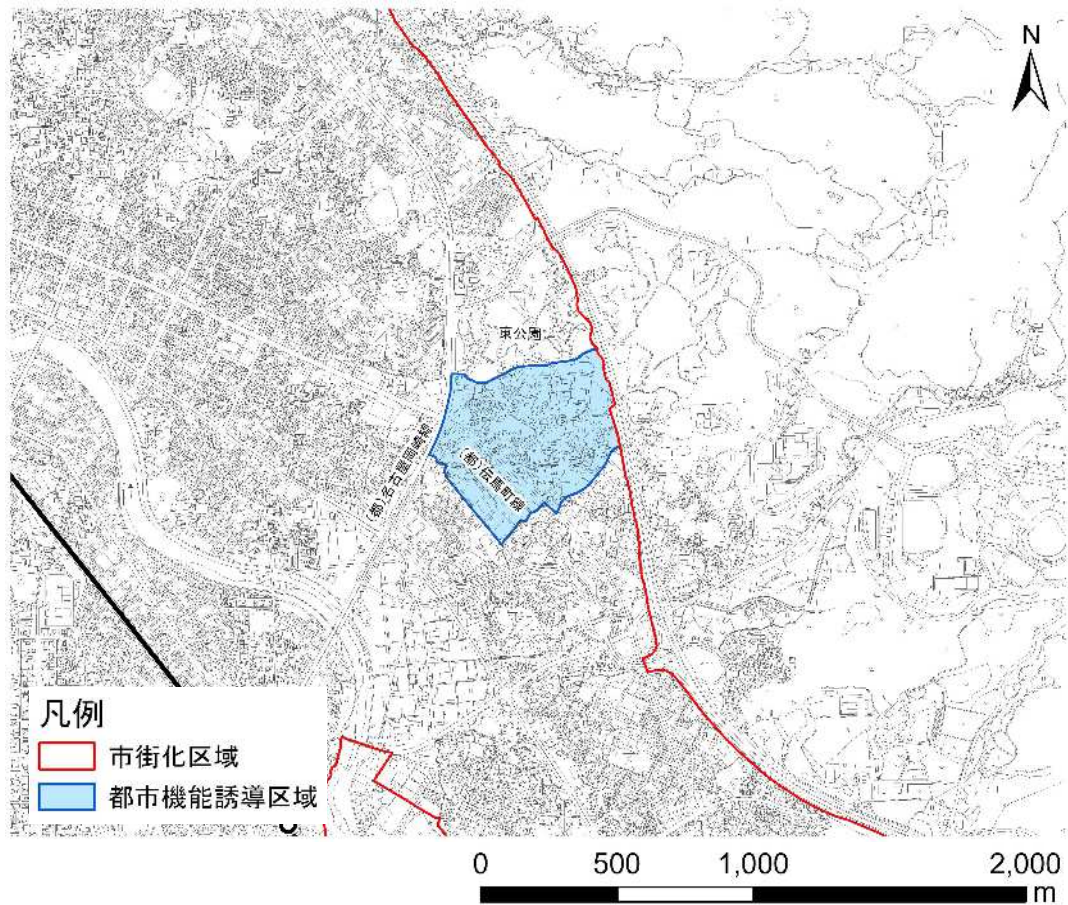


図 都市機能誘導区域（欠町・洞町周辺）

(イ) 上位計画の位置づけ

欠町・洞町周辺は、都市計画マスタープランにおいて「岡崎中央総合公園等の交流基盤を充実し、安全で快適な市街地を形成する」ことが目標として掲げられています。また、この中で適正な土地利用の誘導として、岡崎インターチェンジ西側に一般住宅を配置するとともに、国道1号等主たる幹線道路の沿道を沿道複合地として、商業・業務等に係る沿道サービス施設の立地誘導が位置づけられています。

岡崎インターチェンジ西側は住宅地が形成されており、それに隣接してスーパーマーケットや娯楽施設等の比較的規模が大きい商業機能が立地し、近隣住民だけでなく東部に広がる中山間地も含めた、やや広域的な地域住民の生活や交流の拠点が形成されています。

(ウ) 都市機能増進施設の分布状況

欠町・洞町周辺における都市機能増進施設の分布状況を整理すると、区域内に子育て支援施設の立地がありません。また、業務施設（金融機関等）についても区域内への立地はみられません。近接する東岡崎駅周辺に多く分布しています。

このような都市計画マスタープランにおける位置づけ及び区域の特性を踏まえ、都心と一体となり、高いサービス水準を有する東西のバス基幹軸の確保・維持に向け、額田地域からの需要に対応するための都市機能の誘導を図ります。また、公共交通の利便性を活かし積極的に居住を促進するとともに地域（中央地域及び大平地域）住民の暮らしを支えるために必要な都市機能の誘導を図ることも重要です。

(I) 都市機能の誘導方針

これら上位計画の位置づけや都市機能増進施設の分布状況等を踏まえ、都市機能の誘導方針を以下のように設定します。

都市機能の誘導方針（欠町・洞町周辺）

良好な住環境形成に配慮しつつ、都市拠点を補完する都市機能の集積や、高い交通利便性と地理的条件を活かした近隣住民を始め東部に広がる中山間地も含めたやや広域的な地域住民の交流や安全快適な生活を支える機能の維持・集積を図ります。

(オ) 誘導施設

設定した「都市機能の誘導方針」を踏まえ、誘導施設の設定を以下のとおり検討します。

①医療施設

中域・狭域生活機能に該当する医療施設が立地していますが、今後も生活サービスの維持・向上から必要な施設です。一方、誘導区域以外でも住み慣れた地域での生活サービスの維持という観点から誘導施設に設定しません。

②高齢者福祉施設

中域生活機能に該当する施設の立地がなく、狭域生活機能に該当する施設が1施設立地しています。このため、機能維持の観点から、誘導施設に設定します。

③子育て支援施設

中域生活機能に該当する施設の立地がないため、都心の機能を補完しつつ、地域の生活利便性を支えるため、子育て支援施設を誘導施設に設定します。

④教育施設

準都市拠点は、中域生活機能及び公的生活機能を誘導の対象とするため、広域機能・公的生活機能の教育施設は誘導施設に設定しません。

⑤文化・集会施設

準都市拠点、中域生活機能及び狭域生活機能を誘導の対象とするため、施設が広域機能のみしかない文化・集会施設は誘導施設に設定しません。

⑥商業施設（スーパーマーケット等）

中域生活機能に該当する施設が1施設立地しています。郊外・中山間地域の生活利便性の充実のため、誘導施設に設定します。

⑦業務施設（金融機関等）

近接する東岡崎駅周辺に施設が多く分布することから誘導施設に設定しません。

⑧行政施設

準都市拠点は、中域生活機能及び狭域生活機能を誘導の対象とするため、広域機能の行政施設は誘導施設に設定しません。

⑨にぎわい交流施設

広域機能に該当するにぎわい交流施設は、都市拠点での誘導を図ります。このため、準都市拠点ににぎわい交流施設は誘導施設に設定しません。



誘導施設（欠町・洞町周辺）

- 高齢者福祉施設（通所系介護施設等）
- 子育て支援施設（育児相談・一時預かり・サークル支援など）
- 商業施設（売場面積 3,000 m²を超える大規模小売店舗に限る）

ウ 戸崎町周辺 <準都市拠点>

(ア) 都市機能誘導区域図

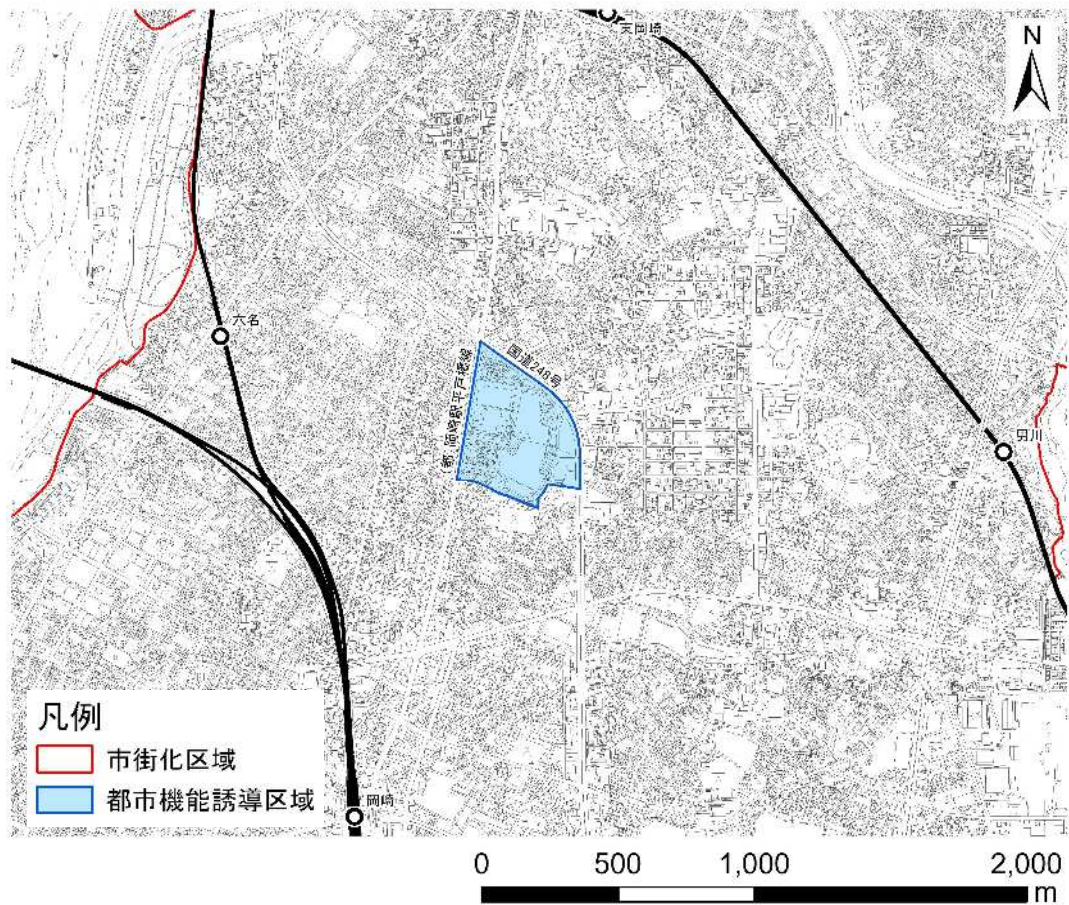


図 都市機能誘導区域（戸崎町周辺）

(イ) 上位計画の位置づけ

戸崎町周辺は、都市計画マスタープランにおいて都心ゾーンにおける中心市街地と岡崎駅周辺を連携する都心軸として位置づけられ、「都市機能が高密度に凝縮した便利で快適な都市づくり」が目標として掲げられています。

この中で本区域周辺は、中心市街地から岡崎駅周辺地区への賑わい連続性を確保するため、空地の有効活用や建物の共同化等による高度利用を進めることとされています。本区域を始め（都）岡崎駅平戸橋線沿道においては、大型小売店舗をはじめとする商業・業務機能が立地しており、今後も中心市街地と岡崎駅周辺を連携し、都心ゾーンの活性化を促進することが期待されます。

(ウ) 都市機能増進施設の分布状況

戸崎町周辺における都市機能増進施設の分布状況を整理すると、区域内に大規模な商業施設が立地しています。

このような都市計画マスタープランにおける位置づけ及び区域の特性を踏まえ、都心ゾーンの活性化を担うやや広域的な商業地の拠点として、また、当該区域と連続した（都）岡崎駅平戸橋線沿道への主要な公共交通軸に新たなにぎわい創出の面からも、広域からの需要を喚起するための都市機能の維持誘導を図ります。

(I) 都市機能の誘導方針

これら上位計画の位置づけや都市機能増進施設の分布状況等を踏まえ、都市機能の誘導方針を以下のように設定します。

都市機能の誘導方針（戸崎町周辺）

中心市街地と岡崎駅周辺地区を連携し、都市拠点を補完するとともに、商業を中心とした広域的な拠点として、既存の大型商業施設を中心とした商業機能の維持を図ります。

(オ) 誘導施設

設定した「都市機能の誘導方針」を踏まえ、誘導施設の設定を以下のとおり検討します。

①医療施設

誘導方針により、誘導施設には設定しません。

②高齢者福祉施設

誘導方針により、誘導施設には設定しません。

③子育て支援施設

誘導方針により、誘導施設には設定しません。

④教育施設

誘導方針により、誘導施設には設定しません。

⑤文化・集会施設

誘導方針により、誘導施設には設定しません。

⑥商業施設（スーパーマーケット等）

広域機能に該当する施設が1施設、狭域生活機能に該当する施設が1施設立地しています。このため、誘導方針により、商業機能の維持・集積のため、誘導施設に設定します。

⑦業務施設（金融機関等）

誘導方針により、誘導施設には設定しません。

⑧行政施設

誘導方針により、誘導施設には設定しません。

⑨にぎわい交流施設

誘導方針により、誘導施設には設定しません。

**誘導施設（戸崎町周辺）**

○商業施設（売場面積 10,000 m²を超える大規模小売店舗に限る）

工 本宿駅周辺 <準都市拠点>

(ア) 都市機能誘導区域図

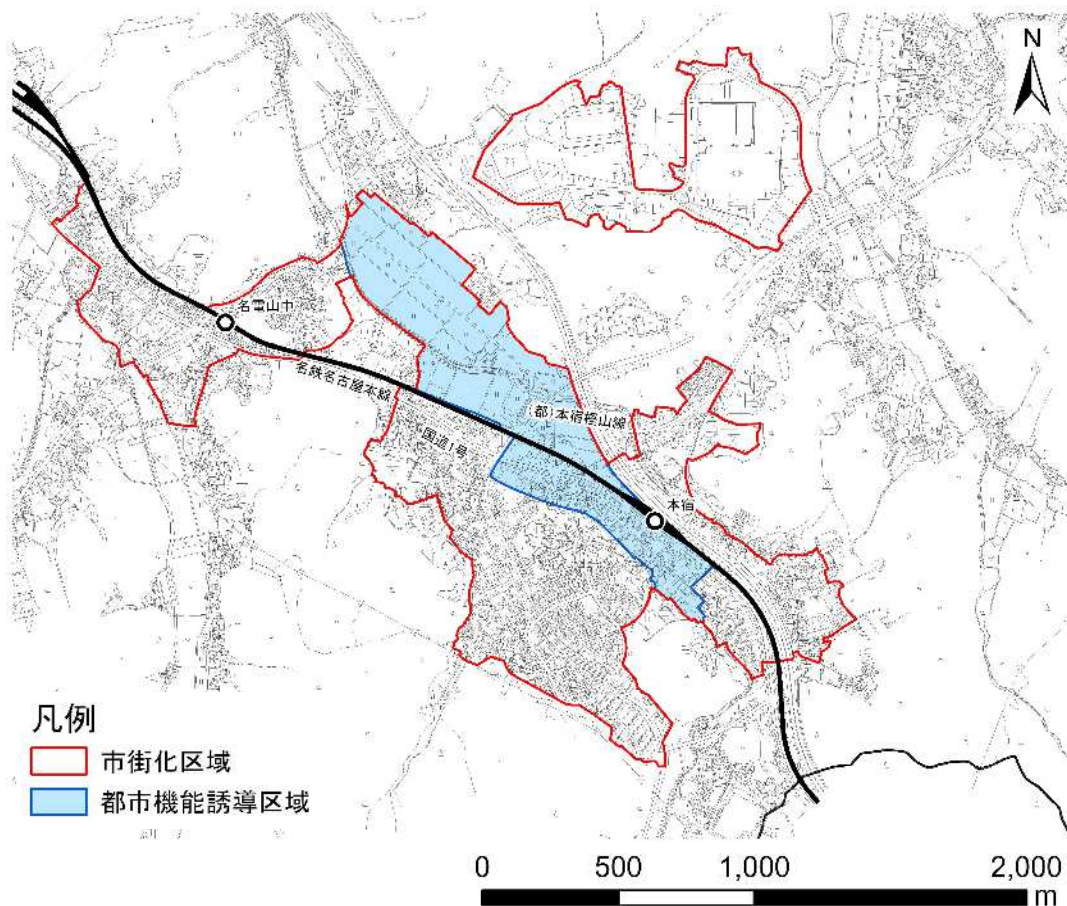


図 都市機能誘導区域（名鉄本宿駅周辺）

(イ) 上位計画の位置づけ

本宿駅周辺は、都市計画マスタープランにおいて、「広域交通網へのアクセス利便性に優れた本宿駅周辺に、広域観光交流施設の立地による多様な交流と賑わいの創造」を目標として掲げています。この中で本宿駅周辺においては住商複合地を配置し、本市の東の玄関口にふさわしい拠点を形成するため、既存ストックを活用しつつ、商業施設や医療施設等の地域住民の日常生活に必要な機能の集積を誘導し、多様な都市機能を強化することを位置づけています。また、本宿駅周辺は国道1号沿いに位置し、さらに新東名高速道路岡崎東 IC からのアクセス利便性が高いことから交通の要衝となっており、今後、広域的な交流拠点として成長も期待されます。なお、岡崎本宿池舞土地区画整理事業（岡崎本宿山中土地区画整理事業及び岡崎本宿駅西土地区画整理事業）により、日常生活に必要な機能の集積と広域観光交流拠点の形成を計画的に進めます。

さらに、地区の北東部には額田地域の集落地等が分布し、これら中山間地の生活利便性を支える機能の維持・充実も求められます。

(ウ) 都市機能増進施設の分布状況

本宿駅周辺における都市機能増進施設の分布状況を整理すると、区域内に高齢者福祉施設及び子育て支援施設の立地がありません。

このような都市計画マスタープランにおける位置づけ及び区域の特性を踏まえ、地域の広域的な交流拠点としての成長を見据えつつ、地域住民（東部地域）や北東部に広がる中山間地の暮らしを支えるため、都市機能の誘導を図ります。

(I) 都市機能の誘導方針

これら上位計画の位置づけや都市機能増進施設の分布状況等を踏まえ、都市機能の誘導方針を以下のように設定します。

都市機能の誘導方針（本宿駅周辺）

広域的な観光交流拠点としての成長を見据えつつ、地域住民や北東部に広がる中山間地の生活を支えるため、生活の利便性を支える機能の維持・集積を図ります。

(オ) 誘導施設

設定した「都市機能の誘導方針」を踏まえ、誘導施設の設定を以下のとおり検討します。

①医療施設

中域生活機能、狭域生活機能に該当する医療施設は立地していないため、今後も生活サービスの向上から必要な施設です。一方、誘導区域以外でも住み慣れた地域での生活サービスの維持という観点から誘導施設に設定しません。

②高齢者福祉施設

中域生活機能及び狭域生活機能に該当する施設の立地がないため、都心の機能を補完しつつ、地域住民の利便性を支える高齢者福祉施設を誘導施設に設定します。

③子育て支援施設

中域生活機能に該当する施設の立地がないため、都心の機能を補完しつつ、地域の生活利便性を支えるため、子育て支援施設を誘導施設に設定します。

④教育施設

準都市拠点は、中域生活機能及び公的生活機能を誘導の対象とするため、広域機能・公的生活機能の教育施設は誘導施設に設定しません。

⑤文化・集会施設

準都市拠点は、中域生活機能及び狭域生活機能を誘導の対象とするため、広域機能の文化・集会施設は誘導施設に設定しません。

⑥商業施設（スーパーマーケット等）

狭域生活機能に該当する商業施設が3施設立地しています。都心の機能を補完しつつ、郊外・中山間地域の生活利便性を支えるため、中域生活機能に該当する商業施設を誘導施設に設定します。

⑦業務施設（金融機関等）

区域内に施設が立地していることから、誘導施設に設定しません。

⑧行政施設

準都市拠点、中域生活機能及び狭域生活機能を誘導の対象とするため、広域機能の行政施設は誘導施設に設定しません。

⑨にぎわい交流施設

上記以外の施設で「誘導方針」より、広域的な観光や交流の創出に寄与する施設を誘導施設として設定します。



誘導施設（本宿駅周辺）

- 高齢者福祉施設（通所系介護施設等）
- 子育て支援施設（育児相談・一時預かり・サークル支援など）
- 商業施設（売場面積 3,000 m²を超える大規模小売店舗に限る）
- 広域観光交流拠点の形成に資する施設

(3) 地域拠点

都市機能誘導区域の設定にあたっては、美合駅、矢作橋駅、西岡崎駅の各鉄道駅の徒歩圏（概ね半径 500m）と岩津バス停、中島バス停の各バス停徒歩圏（概ね半径 300m）を中心に設定します。

ア 美合駅周辺 <地域拠点>

(ア) 都市機能誘導区域図

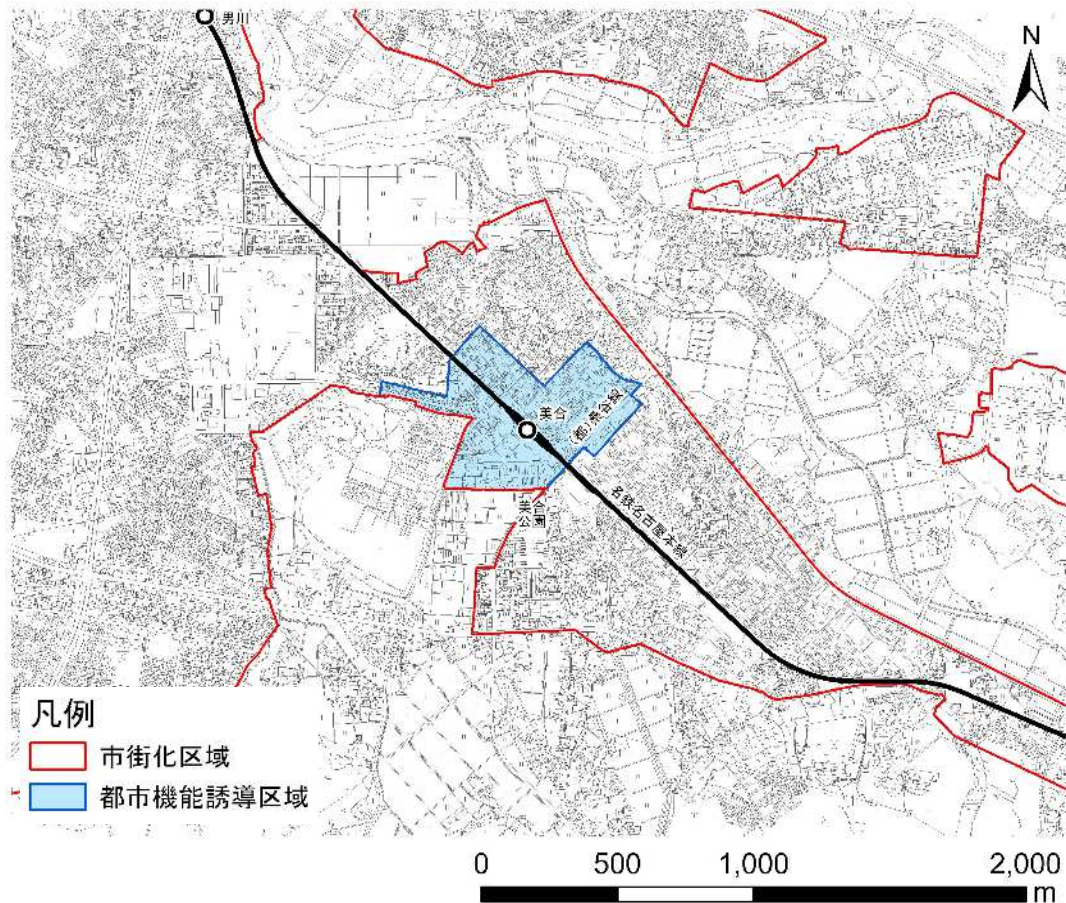


図 都市機能誘導区域（名鉄美合駅周辺）

(イ) 上位計画の位置づけ

美合駅周辺は、都市計画マスタープランにおいて「美合駅を中心に地域住民が集える生活利便の高い地域拠点を形成する」ことが目標として掲げられています。この中で美合駅周辺においては商業賑わい地、住商複合地を配置し、商業施設や医療施設等の住民の日常生活に必要な機能の集積を誘導し、多世代が集える空間づくりによる多様な都市機能の強化が位置づけられています。また、コミュニティ豊かな街なか居住を促進するため、土地の高度利用により、快適で利便性の高い都市型住宅の立地を働きかけることが位置づけられています。さらに、大樹寺や岡崎駅、岡崎市民病院を結ぶバス基幹軸と鉄道との交通結節点として位置付けられています。

(ウ) 都市機能増進施設の分布状況

美合駅周辺は、区域内に高齢者福祉施設及び子育て支援施設の立地がありません。

このような都市計画マスタープランにおける位置づけ及び区域の特性を踏まえ、準都市拠点（欠町・洞町周辺）と連携・補完しあいながら、地域住民の暮らしを支えるため都市機能の誘導を図ります。

(I) 都市機能の誘導方針

これら上位計画の位置づけや都市機能増進施設の分布状況等を踏まえ、都市機能の誘導方針を以下のように設定します。

都市機能の誘導方針（美合駅周辺）

都市拠点、準都市拠点と連携する重要な交通結節点として土地の高度利用を図りながら、地域住民をはじめ東部に広がる中山間地の生活を支えるため、生活の利便性を支える機能の維持・集積を図ります。

(オ) 誘導施設

設定した「都市機能の誘導方針」を踏まえ、誘導施設の設定を以下のとおり検討します。

①医療施設

中域生活機能及び狭域生活機能に該当する医療施設が立地していますが、今後も生活サービスの維持・向上から必要な施設です。一方、誘導区域以外でも住み慣れた地域での生活サービスの維持という観点から誘導施設に設定しません。

②高齢者福祉施設

中域生活機能及び狭域生活機能に該当する施設の立地がないため、地域住民の利便性を支える高齢者福祉施設を誘導施設に設定します。

③子育て支援施設

中域生活機能に該当する施設の立地がないため、地域住民の利便性を支える子育て支援施設を誘導施設に設定します。

④教育施設

地域拠点は、中域生活機能及び公的生活機能を誘導の対象とするため、広域機能・公的生活機能の教育施設は誘導施設に設定しません。

⑤文化・集会施設

地域拠点は、中域生活機能及び狭域生活機能を誘導の対象とするため、広域機能の文化・集会施設は誘導施設に設定しません。

⑥商業施設（スーパーマーケット等）

中域生活機能に該当する施設が1施設立地しています。市民ニーズを踏まえ、さらなる生活利便性の充実のため、誘導施設に設定します。

⑦業務施設（金融機関等）

区域内に施設が立地していることから誘導施設に設定しません。

⑧行政施設

地域拠点、中域生活機能及び狭域生活機能を誘導の対象とするため、施設が広域機能の行政施設は誘導施設に設定しません。

⑨にぎわい交流施設

広域機能に該当するにぎわい交流施設は、都市拠点での誘導を図ります。このため、地域拠点ににぎわい交流施設は誘導施設に設定しません。

**誘導施設（美合駅周辺）**

- 高齢者福祉施設（通所系介護施設等）
- 子育て支援施設（育児相談・一時預かり・サークル支援など）
- 商業施設（売場面積 3,000 m²を超える大規模小売店舗に限る）

イ 矢作橋駅周辺 <地域拠点>

(ア) 都市機能誘導区域図

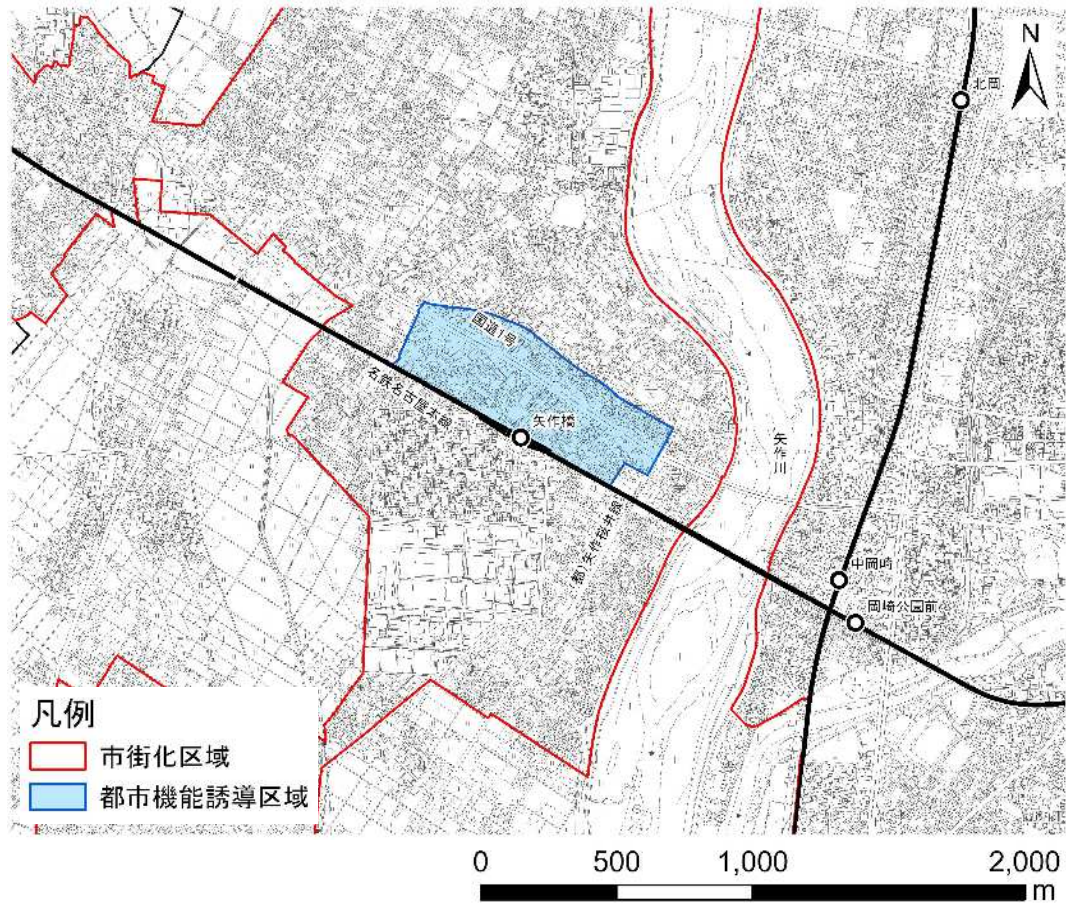


図 都市機能誘導区域（名鉄矢作橋駅周辺）

(イ) 上位計画の位置づけ

矢作橋駅周辺は、都市計画マスタープランにおいて「交通結節機能を活かした地域拠点を形成する」ことが目標として掲げられています。また、この中で矢作橋駅周辺においては商業賑わい地、住商複合地を配置し、地域の玄関口にふさわしい拠点を形成するため、商業施設や医療施設等の地域住民の日常生活に必要な機能の集積を図り、多様な都市機能を強化することが位置づけられています。さらに、東岡崎駅からのバス基幹軸、地域内交通、及び鉄道とを結ぶ矢作地域の交通結節点として位置付けられています。

矢作橋駅周辺は、多くの人が行き来する国道1号が東西に横断しているものの、その沿道への都市機能の立地は一部にみられるにとどまっており、地域住民の利便性向上に向けた市街地の形成が求められます。

(ウ) 都市機能増進施設の分布状況

矢作橋駅周辺における都市機能増進施設の分布状況を整理すると、区域内に高齢者福祉施設の立地はありません。

このような都市計画マスタープランにおける位置づけ及び区域の特性を踏まえ、都市拠点や他の地域拠点と連携・補完し合いながら、地域の玄関口としての機能を果たしつつ、地域（矢作地域）住民の暮らしを支えるため、都市機能の誘導を図ります。

(I) 都市機能の誘導方針

これら上位計画の位置づけや都市機能増進施設の分布状況等を踏まえ、都市機能の誘導方針を以下のように設定します。

都市機能の誘導方針（矢作橋駅周辺）

地域の玄関口としての機能を果たしつつ、地域住民の生活を支えるため、生活の利便性を支える機能の維持・集積を図ります。

(オ) 誘導施設

設定した「都市機能の誘導方針」を踏まえ、誘導施設の設定を以下のとおり検討します。

①医療施設

狭域生活機能に該当する医療施設は立地していますが、今後も生活サービスの維持・向上から必要な施設です。一方、誘導区域以外でも住み慣れた地域での生活サービスの維持という観点から誘導施設に設定しません。

②高齢者福祉施設

中域生活機能及び狭域生活機能に該当する施設の立地がないため、地域住民の利便性を支えるため誘導施設に設定します。

③子育て支援施設

中域生活機能に該当する施設が立地していますが、さらなる地域住民の利便性を支えるため、誘導施設に設定します。

④教育施設

地域拠点は、中域生活機能及び狭域生活機能を誘導の対象とするため、広域機能・公的生活機能の教育施設は誘導施設に設定しません。

⑤文化・集会施設

地域拠点は、中域生活機能及び狭域生活機能を誘導の対象とするため、広域機能の文化・集会施設は誘導施設に設定しません。

⑥商業施設（スーパーマーケット等）

狭域生活機能に該当する施設が立地しています。市民ニーズを踏まえ、さらなる生活利便性の充実のため、誘導施設に設定します。

⑦業務施設（金融機関等）

区域内に施設が立地していることから誘導施設に設定しません。

⑧行政施設

地域拠点は、中域生活機能及び狭域生活機能を誘導の対象とするため、広域機能の行政施設は誘導施設に設定しません。

⑨にぎわい交流施設

広域機能に該当するにぎわい交流施設は、都市拠点での誘導を図ります。このため、地域拠点ににぎわい交流施設は誘導施設に設定しません。



誘導施設（矢作橋駅周辺）

- 高齢者福祉施設（通所系介護施設等）
- 子育て支援施設（育児相談・一時預かり・サークル支援など）
- 商業施設（売場面積 3,000 m²を超える大規模小売店舗に限る）

ウ 西岡崎駅周辺 <地域拠点>

(ア) 都市機能誘導区域図

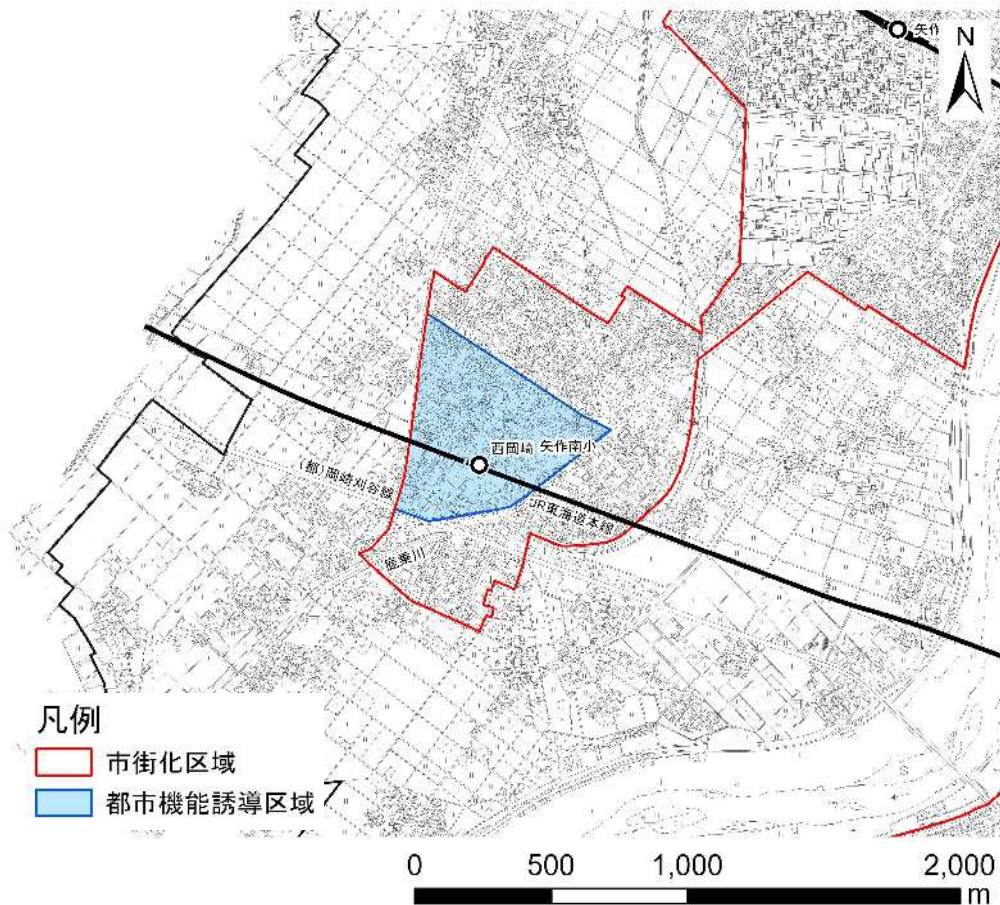


図 都市機能誘導区域（JR 西岡崎駅周辺）

(イ) 上位計画の位置づけ

西岡崎駅周辺は、都市計画マスタープランにおいて「交通結節機能を活かした地域拠点を形成する」ことが目標として掲げられています。また、この中で西岡崎駅周辺においては住商複合地を配置し、地域の玄関口にふさわしい拠点を形成するため、商業施設や医療施設等の地域住民の日常生活に必要な機能の集積を図り、多様な都市機能を強化することが位置づけられています。

西岡崎駅周辺は、主として住宅地としての土地利用が進んでおり、都市機能の立地は小規模なものが駅近傍や県道沿線の一部にみられるにとどまっており、近隣住民の利便性向上に向けた市街地の形成が求められます。

(ウ) 都市機能増進施設の分布状況

西岡崎駅周辺における都市機能増進施設の分布状況を整理すると、区域内に子育て支援施設の立地がありません。また、業務施設（金融機関等）も区域内への立地がみられませんが、区域に近接して複数立地しています。

(I) 都市機能の誘導方針

このような都市計画マスタープランにおける位置づけ及び区域の特性を踏まえ、他の地域拠点と連携・補完し合いながら、住宅地としての環境に配慮しつつ、地域住民の暮らしを支えるため、都市機能の誘導を図ります。

これら上位計画の位置づけや都市機能増進施設の分布状況等を踏まえ、都市機能の誘導方針を以下のように設定します。

都市機能の誘導方針（西岡崎駅周辺）

住宅地としての環境に配慮しつつ、地域住民の生活を支えるため、生活の利便性を支える機能の維持・集積を図ります。

(オ) 誘導施設

設定した「都市機能の誘導方針」を踏まえ、誘導施設の設定を以下のとおり検討します。

①医療施設

狭域生活機能に該当する医療施設が複数立地していますが、今後も生活サービスの維持・向上から必要な施設です。一方、誘導区域以外でも住み慣れた地域での生活サービスの維持という観点から誘導施設に設定しません。

②高齢者福祉施設

中域生活機能及び狭域生活機能に該当する施設の立地がないため、地域住民の利便性を支えるため、誘導施設に設定します。

③子育て支援施設

中域生活機能に該当する施設の立地がないため、地域住民の利便性を支えるため、誘導施設に設定します。

④教育施設

地域拠点は、中域生活機能及び狭域生活機能を誘導の対象とするため、広域機能・公的生活機能の教育施設は誘導施設に設定しません。

⑤文化・集会施設

地域拠点は、中域生活機能及び狭域生活機能を誘導の対象とするため、広域機能の文化・集会施設は誘導施設に設定しません。

⑥商業施設（スーパーマーケット等）

狭域生活機能に該当する施設が立地しています。市民ニーズを踏まえ、さらなる生活利便性の充実のため、誘導施設に設定します。

⑦業務施設（金融機関等）

区域内に施設が立地していることから誘導施設に設定しません。

⑧行政施設

地域拠点、中域生活機能及び狭域生活機能を誘導の対象とするため、広域機能の行政施設は誘導施設に設定しません。

⑨にぎわい交流施設

広域機能に該当するにぎわい交流施設は、都市拠点での誘導を図ります。このため、地域拠点ににぎわい交流施設は誘導施設に設定しません。

**誘導施設（西岡崎駅周辺）**

- 高齢者福祉施設（通所系介護施設等）
- 子育て支援施設（育児相談・一時預かり・サークル支援など）
- 商業施設（売場面積 3,000 m²を超える大規模小売店舗に限る）

工 岩津バス停周辺 <地域拠点>

(7) 都市機能誘導区域図

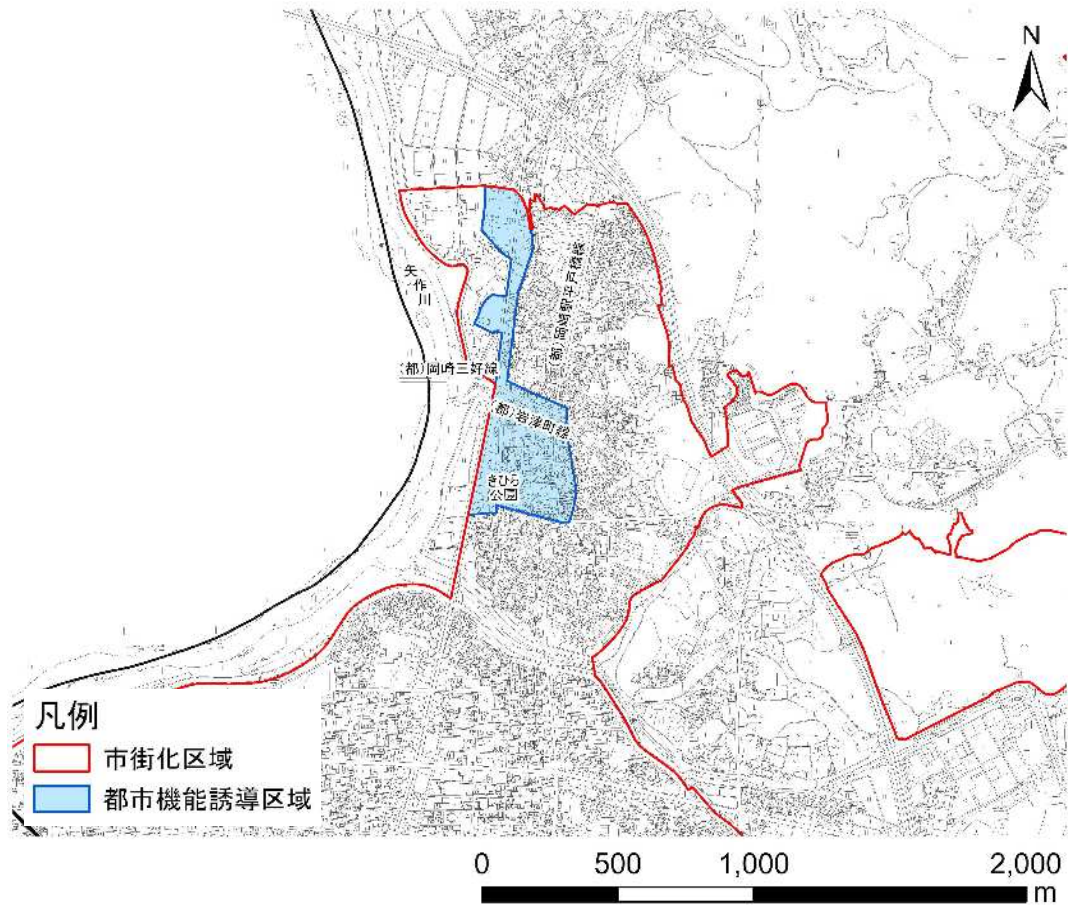


図 都市機能誘導区域（岩津バス停周辺）

(イ) 上位計画の位置づけ

岩津バス停周辺は、都市計画マスタープランにおいて「市民が集い、ふれあう地区拠点を形成する」ことが目標として掲げられています。また、この中で岩津支所周辺においては住商複合地を配置し、地域の拠点にふさわしい公共施設を中心とした地域交流機能の維持向上することが位置づけられています。

岩津バス停周辺は、主として住宅地としての土地利用が進んでいるものの、国道 248 号及び（都）岡崎駅平戸橋線が平行して縦断し、沿道には商業機能等の立地がみられ、特に国道 248 号沿線の新たな商業施設は北部地域の商業の中心地として地域住民に多く利用されています。また、（都）岡崎駅平戸橋線は、地区の北側で未整備区間の整備が進んでおり、今後、他地域とのネットワークが強化されることから、沿道のポテンシャルの高まりによる地域住民の生活利便性向上が期待されます。

(ウ) 都市機能増進施設の分布状況

岩津バス停周辺における都市機能増進施設の分布状況を整理すると、区域内にすべての都市機能増進施設が立地しています。(にぎわい交流施設を除く)

このような都市計画マスタープランにおける位置づけ及び区域の特性を踏まえ、準都市拠点(大樹寺バスターミナル周辺)と連携・補完し合いながら、住宅地としての環境に配慮しつつ、地域(岩津地域を始めとした北部地域)住民の暮らしを支えるため、都市機能の誘導を図ります。

(I) 都市機能の誘導方針

これら上位計画の位置づけや都市機能増進施設の分布状況等を踏まえ、都市機能の誘導方針を以下のように設定します。

都市機能の誘導方針(岩津バス停周辺)

住宅地としての環境に配慮しつつ、地域住民の生活を支えるため、生活の利便性を支える機能の維持・集積を図ります。

(オ) 誘導施設

設定した「都市機能の誘導方針」を踏まえ、誘導施設の設定を以下のとおり検討します。

①医療施設

狭域生活機能に該当する医療施設が立地していますが、今後も生活サービスの維持・向上から必要な施設です。一方、誘導区域以外でも住み慣れた地域での生活サービスの維持という観点から誘導施設に設定しません。

②高齢者福祉施設

中域生活機能に該当する施設の立地がなく、狭域生活機能に該当する施設が1施設立地しています。このため、機能維持の観点から、誘導施設に設定します。

③子育て支援施設

中域生活機能に該当する施設が立地していますが、さらなる地域住民の利便性を支えるため、誘導施設に設定します。

④教育施設

地域拠点は、中域生活機能及び狭域生活機能を誘導の対象とするため、広域機能・公的生活機能の教育施設は誘導施設に設定しません。

⑤文化・集会施設

地域拠点は、中域生活機能及び狭域生活機能を誘導の対象とするため、広域機能の文化・集会施設は誘導施設に設定しません。

⑥商業施設（スーパーマーケット等）

狭域生活機能に該当する施設が立地していますが、市民ニーズを踏まえ、さらなる生活利便性の充実のため、誘導施設に設定します。

⑦業務施設（金融機関等）

区域内に施設が立地しているため、誘導施設の設定は行いません。

⑧行政施設

地域拠点、中域生活機能及び狭域生活機能を誘導の対象とするため、広域機能の行政施設は誘導施設に設定しません。

⑨にぎわい交流施設

広域機能に該当するにぎわい交流施設は、都市拠点での誘導を図ります。このため、地域拠点ににぎわい交流施設は誘導施設に設定しません。



誘導施設（岩津バス停周辺）

- 高齢者福祉施設（通所系介護施設等）
- 子育て支援施設（育児相談・一時預かり・サークル支援など）
- 商業施設（売場面積 3,000 ㎡を超える大規模小売店舗に限る）

オ 中島バス停周辺 <地域拠点>

(ア) 都市機能誘導区域図



図 都市機能誘導区域（中島バス停周辺）

(イ) 上位計画の位置づけ

中島バス停周辺は、都市計画マスタープランにおいて「地域資源を活かした魅力ある地域環境を創造する」ことが目標として掲げられています。また、この中で(都)衣浦岡崎線等主要な幹線道路の沿道では沿道複合地として、商業・業務に係る沿道サービス施設の立地を誘導し、地域の特性に応じた良好な市街地を形成することが位置づけられています。

中島バス停周辺は、主として住宅地としての土地利用が進んでいるものの、(都)安城蒲郡線沿道では飲食店等の商業機能の立地がみられます。また、バス路線により岡崎駅と連結しており、公共交通による都市機能サービスを楽しむことができる状況にあります。

(ウ) 都市機能増進施設の分布状況

中島バス停周辺における都市機能増進施設の分布状況を整理すると、区域内に子育て支援施設の立地がありません。

このような都市計画マスタープランにおける位置づけ及び区域の特性を踏まえ、住宅地としての環境に配慮しつつ、都心と連携しながら地域（六ツ美地域）住民の暮らしを支える都市機能の誘導を図ります。

(I) 都市機能の誘導方針

これら上位計画の位置づけや都市機能増進施設の分布状況等を踏まえ、都市機能の誘導方針を以下のように設定します。

都市機能の誘導方針（中島バス停周辺）

住宅地としての環境に配慮しつつ、都心と連携しながら地域の日常生活を支える機能の維持・集積を図ります。

(オ) 誘導施設

設定した「都市機能の誘導方針」を踏まえ、誘導施設の設定を以下のとおり検討します。

①医療施設

狭域生活機能に該当する医療施設が立地していますが、今後も生活サービスの維持・向上から必要な施設です。一方、誘導区域以外でも住み慣れた地域での生活サービスの維持という観点から誘導施設に設定しません。

②高齢者福祉施設

中域生活機能に該当する施設の立地がなく、狭域生活機能に該当する施設が1施設立地しています。このため、機能維持の観点から、誘導施設に設定します。

③子育て支援施設

中域生活機能に該当する施設の立地がないため、地域住民の利便性を支えるため誘導施設に設定します。

④教育施設

地域拠点は、中域生活機能及び狭域生活機能を誘導の対象とするため、広域機能の教育施設は誘導施設に設定しません。

⑤文化・集会施設

地域拠点は、中域生活機能及び狭域生活機能を誘導の対象とするため、広域機能の文化・集会施設は誘導施設に設定しません。

⑥商業施設（スーパーマーケット等）

狭域生活機能に該当する施設が立地しています。市民ニーズを踏まえ、さらなる生活利便性の充実のため、誘導施設に設定します。

⑦業務施設（金融機関等）

区域内に施設が立地しているため、誘導施設の設定は行いません。

⑧行政施設

地域拠点、中域生活機能及び狭域生活機能を誘導の対象とするため、広域機能の行政施設は誘導施設に設定しません。

⑨にぎわい交流施設

広域機能に該当するにぎわい交流施設は、都市拠点での誘導を図ります。このため、地域拠点ににぎわい交流施設は誘導施設に設定しません。



誘導施設（中島バス停周辺）

- 高齢者福祉施設（通所系介護施設等）
- 子育て支援施設（育児相談・一時預かり・サークル支援など）
- 商業施設（売場面積 3,000 m²を超える大規模小売店舗に限る）

表 都市機能誘導区域別誘導施設

拠点		誘導施設								
		① 医療 施設	② 高齢者 福祉 施設 (通所系)	③ 子育て 支援施設 (育児相談・ 一時預かり・ サークル支援)	④ 教育 施設	⑤ 文化・集会 施設	⑥ 商業施設 (スーパーマーケット 等)	⑦ 業務施設 (金融機 関等)	⑧ 行政 施設	⑨ にぎわい 交流施設
都市拠点	東岡崎駅 周辺	□ 医療施設	—	●	●	—	● 3千mを超える	—	—	◎
	岡崎駅 周辺	◎ 高度な救急 医療病院	—	●	◎	—	● 3千mを超える	—	—	●
準都市拠点	大樹寺 バスターミナル 周辺	□ 医療施設	○	◎	—	—	◎ 3千mを超える	—	—	—
	欠町・洞町 周辺	□ 医療施設	○	◎	—	—	○ 3千mを超える	—	—	—
	戸崎町 周辺	—	—	—	—	—	○ 1万mを超える	—	—	—
	本宿駅 周辺	□ 医療施設	◎	◎	—	—	◎ 3千mを超える	—	—	◎
地域拠点	美合駅 周辺	□ 医療施設	◎	◎	—	—	◎ 3千mを超える	—	—	—
	矢作橋駅 周辺	□ 医療施設	◎	○	—	—	◎ 3千mを超える	—	—	—
	西岡崎駅 周辺	□ 医療施設	◎	◎	—	—	◎ 3千mを超える	—	—	—
	岩津バス停 周辺	□ 医療施設	○	○	—	—	● 3千mを超える	—	—	—
	中島バス停 周辺	□ 医療施設	○	◎	—	—	◎ 3千mを超える	—	—	—

◎：施設が立地していないため設定

○：施設が立地するものの維持が必要なため設定

●：施設が立地するものの誘導方針の実現に向けてさらなる誘導を図るため設定

□：誘導施設ではないが、できるだけ誘導区域内への立地を促していく施設

—：誘導施設に設定しない

4 誘導施策

ここでは、都市拠点及び準都市拠点・地域拠点のそれぞれにおいて実施する誘導施策を整理します。

(1) 都市拠点

ア 東岡崎駅周辺 <都市拠点>

(ア) 国等が直接行う施策

【都市機能誘導区域内への移転誘導】

■税制の特例

○都市機能誘導区域内への都市機能の誘導を促進するため、誘導施設に対する税制上の特例措置が設けられています。

■金融上の特例

○都市機能誘導区域内への都市機能の誘導を促進するため、民間都市開発推進機構による金融上の支援措置が講じられており、誘導施設を対象に支援限度額が引き上げられます。

(イ) 国の支援を受けて行う施策

【誘導施設の整備】

○北東街区における誘導施設整備への都市機能立地支援事業補助金活用その他、公的不動産の活用による整備を促進するため、社会資本整備総合交付金を活用します。また、新たな都市機能立地支援事業活用による補助を検討します。

(ウ) 岡崎市が独自に行う施策

【誘導施設整備への支援】

○北東街区を始めとして、公的不動産を活用した商業施設等の都市機能誘導を推進するため、定期借地制度を活用した誘導を図ります。

○太陽の城跡地、天下の道（籠田公園、中央緑道、桜城橋）などの公的不動産の活用を検討します。

【まちづくりに関する施策】

■都市計画による誘導

○既存地区計画（明大寺本町地区）による規制・誘導を継続し、にぎわいと交流をもたらします。

○駅周辺部の高度利用化に応じて地区計画等について検討します。

■土地・空き家の有効活用

- 空家等対策計画との連携を図り、空き家バンクを活用し、空き家を利活用する際の補助・誘導施設整備のための除却に対する補助等について検討します。
- 民間主導の空き家等の活用を推進するため、「現代版家守」の育成を促すリノベーションまちづくりを推進します。
- 接道要件を満たさないために活用が進まない空家・跡地の活用を促進するため、空家等活用促進区域の設定を検討します。

■観光・交流の活性化

- 乙川リバーフロント地区の豊富な公共空間を活用する、天下の道（籠田公園、中央緑道、桜城橋）や図書館交流プラザリぶら等の各拠点における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、主要回遊動線QURUWA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・エリアの価値向上）を図るQURUWA戦略（乙川リバーフロント地区公民連携まちづくり基本計画）を推進しています。また各公共空間拠点を活かした公民連携プロジェクトでは、新たなにぎわいと交流を生み出し、観光産業の創造を図ります。
- 集客交流が見込まれるコンベンション機能を有する複合施設の誘致について検討します。

■市街地環境の整備

- ユニバーサルデザインに配慮した休憩所、バリアフリー対応トイレ、案内看板等の整備を進めます。
- 歩行者優先の交通環境の形成のため、無電柱化、天下の道（籠田公園、中央緑道、桜城橋）、乙川プロムナードの整備を進めます。
- 東岡崎駅利用者の利便性や安全性を向上させるため、駅舎の橋上化、自由通路、駅前・交通広場、ペDESTリアンデッキ、自転車・原動付自転車駐車場の整備を進めます。
- 中央緑道や乙川河川緑地、籠田公園など民間利活用の促進にむけた公共空間のリノベーションにより、エリアの魅力と価値の向上を図ります。

【その他】

- 届出制度を活用し、都市機能誘導を図ります。
- QURUWA戦略（乙川リバーフロント地区公民連携まちづくり基本計画）に基づき、デザイン会議等を通じて、公的不動産の有効活用など民間主体の公民連携事業により、収益性を兼ねた持続可能なまちづくりを展開していきます。

イ 岡崎駅周辺 <都市拠点>

(ア) 国等が直接行う施策

【都市機能誘導区域内への移転誘導】

■税制の特例

○都市機能誘導区域内への都市機能の誘導を促進するため、誘導施設に対する税制上の特例措置が設けられています。

■金融上の特例

○都市機能誘導区域内への都市機能の誘導を促進するため、民間都市開発推進機構による金融上の支援措置が講じられており、誘導施設を対象に支援限度額が引き上げられます。

(イ) 国の支援を受けて行う施策

【誘導施設の整備】

○交流拠点における誘導施設整備への都市機能立地支援事業補助金活用その他、公的不動産の活用による整備において社会資本整備総合交付金を活用します。また、新たな都市機能立地支援事業活用による補助を検討します。

(ウ) 岡崎市が独自に行う施策

【誘導施設整備への支援】

○公的不動産を活用した商業施設や医療施設等の都市機能誘導を推進するため、定期借地制度等を活用した誘導を図ります。

○岡崎駅南土地地区画整理事業の進捗により増加が見込まれる岡崎駅西口利用者に対応するため、西口駅前広場をはじめとする公的不動産の活用を検討します。

【まちづくりに関する施策】

■都市計画による誘導

○既存地区計画（岡崎駅南地区）による規制・誘導を図ります。

■土地・空き家の有効活用

○空家等対策計画との連携を図り、空き家バンクの設置・空き家を利活用する際の補助・誘導施設整備のための除却に対する補助等について検討します。

■観光・交流の活性化

○シビックコア地区整備計画に基づき、北端の「シビックプラザ」と南端の「シビックコア地区交流拠点」を結ぶ軸上にクラスター（ぶどうの房）状の「民間拠点開発」と「望ましい民間建築物」等を誘導し、立地特性を活かした「回遊性」と「にぎわい」のあるまちづくりを進めます。

- シビックコア地区整備計画に沿った魅力的な街並み形成に寄与すると認められる建築活動に対して助成を行い、良好な市街地環境の形成を図ります。
- 集客交流が見込まれるコンベンション機能や飲食物販機能を有する複合施設によるにぎわいづくりを創出します。

■市街地環境の整備

- 現在施行中の岡崎駅東土地区画整理事業、岡崎駅南土地区画整理事業、岡崎駅針崎若松土地区画整理事業を推進するとともに、良好な市街地環境の形成を図ります。
- 岡崎駅針崎若松土地区画整理事業の効果を高めるために土地を集約して有効な土地利用を図ります。
- 歩行者優先の交通環境の形成のため、無電柱化の整備を進めます。
- 岡崎駅利用者の利便性や安全性を向上させるため、ペDESTリアンデッキと自転車・原動機付自転車駐車場の整備を進めます。
- オープンスペースの創出のため、公園の整備を進めます。

【その他】

- 届出制度を活用し、都市機能誘導を図ります。
- 出合いの駅おかざき推進協議会等のまちづくりに係る取り組みと連携しながら、岡崎駅周辺のまちづくりを進めます。

(2) 準都市拠点・地域拠点

(ア) 国等が直接行う施策

【都市機能誘導区域内への移転誘導】

■税制の特例

○都市機能誘導区域内への都市機能の誘導を促進するため、誘導施設に対する税制上の特例措置が設けられています。

■金融上の特例

○都市機能誘導区域内への都市機能の誘導を促進するため、民間都市開発推進機構による金融上の支援措置が講じられており、誘導施設を対象に支援限度額が引き上げられます。

(イ) 国の支援を受けて行う施策

【誘導施設の整備】

○交流拠点における誘導施設整備への都市機能立地支援事業補助金活用その他、公的不動産を活用した周辺整備において社会資本整備総合交付金を活用します。また、新たな都市機能立地支援事業活用による補助を検討します。

(ウ) 岡崎市が独自に行う施策

【まちづくりに関する施策】

■観光・交流の活性化

○本宿駅周辺において、交通利便性を活かした広域観光交流施設の立地を誘導し、広域からの来訪者による多様なにぎわいと交流の創出を図ります。

■市街地環境の整備

○本宿駅周辺において、岡崎本宿山中土地区画整理事業及び岡崎本宿駅西土地区画整理事業を支援するとともに、良好な市街地環境の形成を推進します。

■公共交通の使いやすい暮らし

○誰でも使いやすい公共交通をめざし、市内バスネットワークを始めとした公共交通ネットワークの確保・維持・改善を図ります。

○誰でも使いやすい公共交通をめざし、交通バリアフリー化を促進します。

○まちの魅力を高める交通結節点・乗換拠点の整備を図ります。

○地域ニーズに対応した持続可能な地域内交通の整備やバス路線の確保に努めます。

○基幹的な公共交通サービスレベルの確保に努めます。

○本宿駅周辺において、交通結節点の強化を図るため、交通広場の整備を推進します。

■日常の生活のしやすさの向上

○拠点づくりと魅力ある市街地形成のための基盤整備・施設整備に努めます。

○歩行者空間のユニバーサルデザインを推進します。

- 魅力ある生活空間の形成を図るため、道路、広場・公園などの整備を促進します。
- 誰もが安心して子供を産み、子育てに夢や希望を持つことができるよう子育て環境整備に努めます。
- 豊かな暮らしを支えるにぎわいのある商店街の実現のため、中心市街地と観光が連携したまちづくりや、地域商店街として十分な商業機能が集積する魅力的なまちづくりを図ります。

5 届出制度

都市機能誘導区域外の区域における誘導施設の整備に対して、法第108条第1項及び法第108条の2の規定により、届出制度を運用します。この届出制度は、開発行為等を禁止するものではなく、市が都市機能誘導区域外における誘導施設の整備に関する動向を把握し、必要に応じて都市機能誘導区域内において市が実施する施策の情報提供等を行う機会を設けるためのものです。

届出の対象となる行為は、以下に示す開発行為又は建築等行為、誘導施設の休廃止で、これらの行為に着手する30日前までに、本市への届出が必要となります。

届出の対象となる行為

【開発行為】

- 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

【建築等行為】

- 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

【誘導施設の休廃止】

- 都市機能誘導区域内の誘導施設を休止又は廃止しようとする場合

