

岡崎市 立地適正化計画

【概要版】



立地適正化計画とは？

はじめに

全国的な人口減少と少子高齢化を背景として、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、都市再生特別措置法が一部改正され、立地適正化計画制度が創設されました。

本市では、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目標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。

なお、本計画に定める居住誘導区域は、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定めています。また、住む場所を検討される際にできるだけ住んでいただきたい区域を示しています。

ただし、本計画によって居住の自由に対して規制するものではなく、居住誘導区域外に対して、居住を継続することや居住誘導区域外への住み替えに対して規制をかけるものではありません。

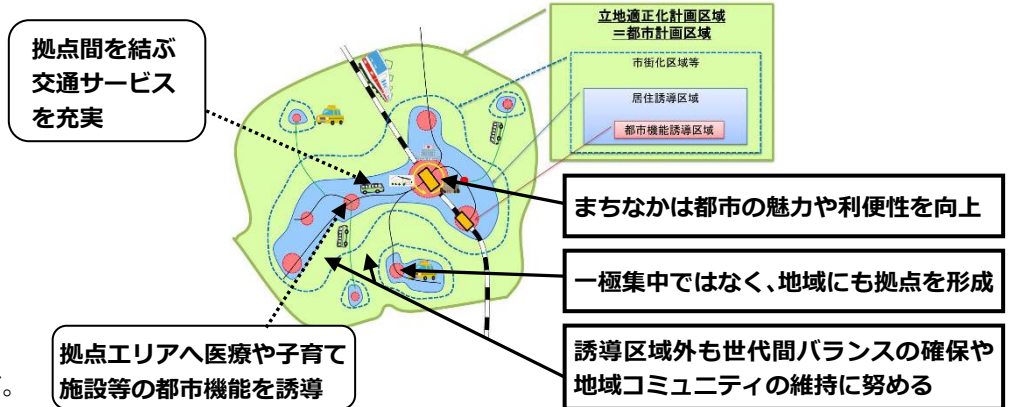
この立地適正化計画では何を定めるの？

立地適正化計画は、

- ①計画対象区域
- ②基本の方針
- ③居住誘導区域
- ④都市機能誘導区域
- ⑤誘導する施設
- ⑥施策

等を記載することとされています。

図 立地適正化計画のイメージ



将来人口の見通しと課題

図 将来人口の見通し(※社人研推計)

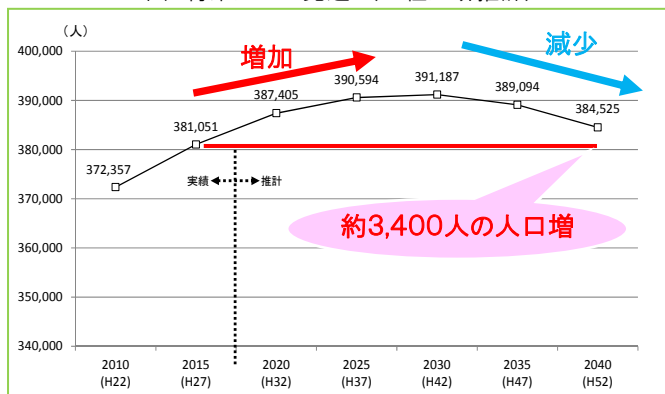


図 年齢3区分別人口の将来見通し(※社人研推計)

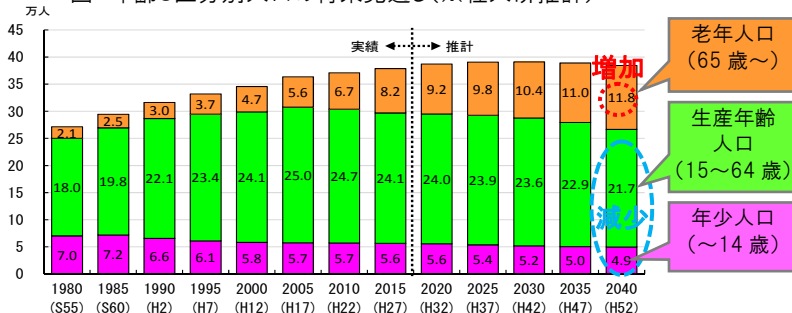
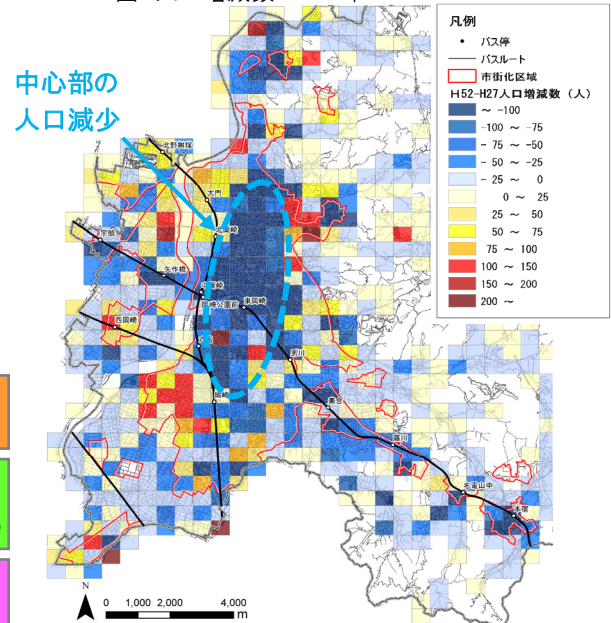


図 人口増減数 2015年~2040年



(※国立社会保障・人口問題研究所推計)

計画の内容

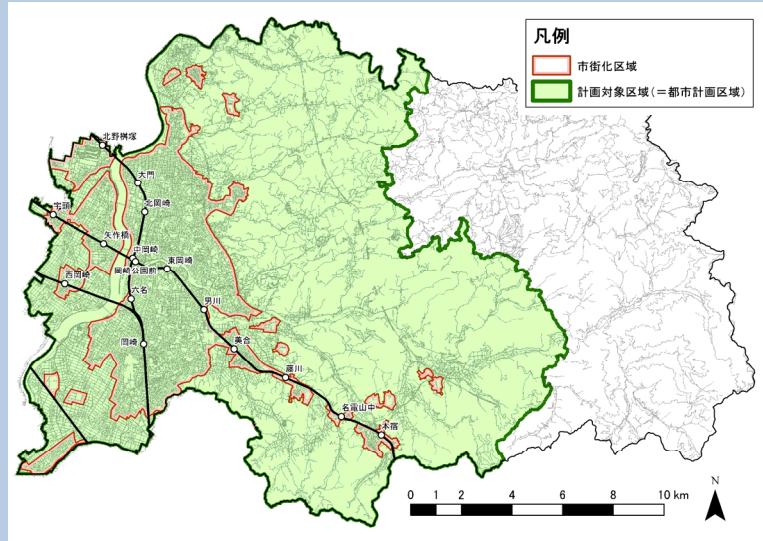
I 計画対象の区域及び計画期間

- 立地適正化計画の対象区域は、本市の都市計画区域全域です。
- 計画の期間は概ね 20 年後の 2040（平成 52）年までです。

（注記）

居住誘導区域については、市街化区域内に定めるものとされていますが、立地適正化計画は都市全体を見渡して策定する必要のあることから都市計画区域全域を対象区域とすることとされています。

図 計画対象区域



II 立地の適正化に関する基本的方針

- 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、賑わいと交流の創造、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転換を図ります。
- 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。

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）を活かす。

居住の誘導方針

広域的な都市機能が集積し利便性が高く魅力ある都心ゾーンを形成するとともに、居住人口の集積を積極的に高めます。

自動車を主な移動手段とする子育て世帯や就労世帯についても、地域性を考慮した上で既存ストックが整った区域や公共交通が利用しやすい区域、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。

都市機能の誘導方針

都心ゾーンを中心に、広域的な集客力ある都市機能の集積を高め、にぎわいや交流の創出と歴史文化の継承を図ります。

自動車利用ができない人の生活利便性の確保や自動車依存の低減のため、地域拠点や公共交通によりアクセスしやすい地区を中心として、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。

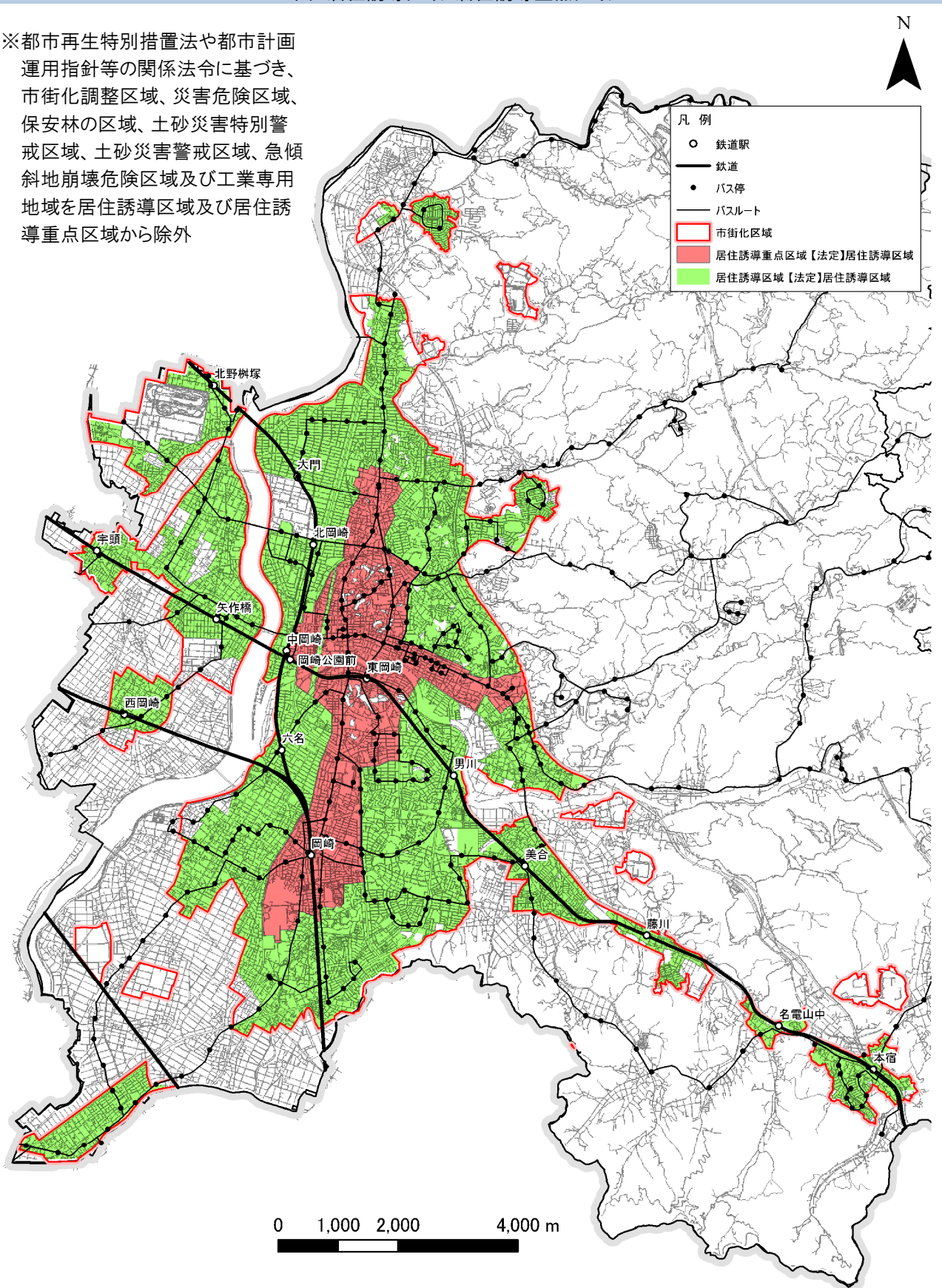
本市では、誘導を図る市街地以外においても、現在多くの人が暮らし、また農林業を支えています。これらの地域においても、世代間バランスを確保し、地域のコミュニティが将来にわたって維持できるような居住や都市機能のあり方を引き続き検討していきます。

Ⅲ 居住誘導区域及び施策の設定

- 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居住誘導区域を設定し、ゆるやかに居住の誘導を図ります。
- 都心ゾーン及び（都）岡崎駅平戸橋線沿道を中心とした区域に居住誘導重点区域を設定し、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。

図 居住誘導区域・居住誘導重点区域

※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、災害危険区域、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及び工業専用地域を居住誘導区域及び居住誘導重点区域から除外



<誘導施策>

- 居住誘導区域及び居住誘導重点区域へ居住を誘導するため、必要な施策を定めます。

居住誘導区域（施策一例）

■生活の利便性、暮らしやすさの向上、まちの魅力の向上

- 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。
- 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。

■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。

■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。
- 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。

■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。

■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。
- 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。

居住誘導重点区域（施策一例）

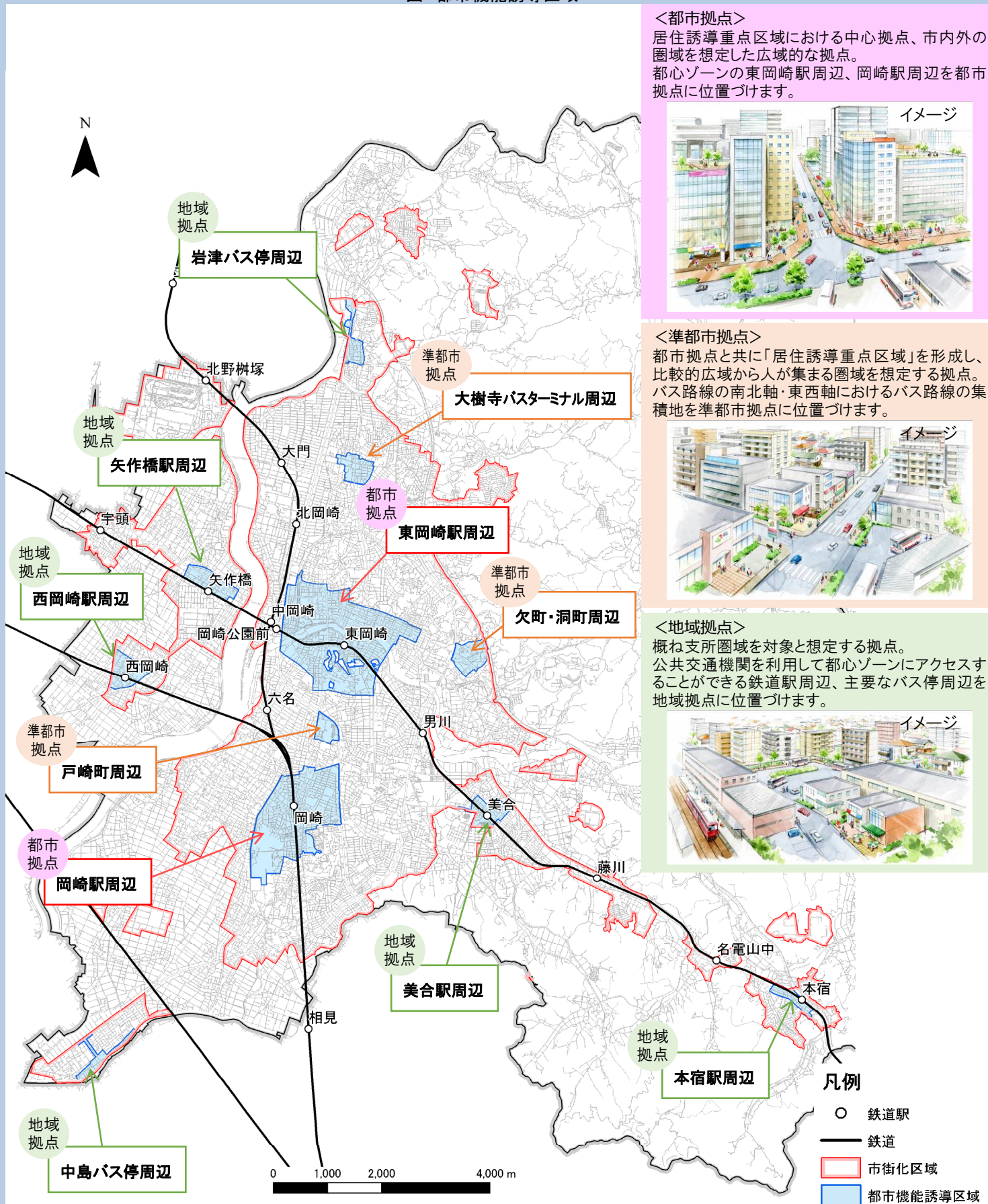
■土地の高度利用化と高密度化による賑わいと居住の誘導

- 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。

IV 都市機能誘導区域及び誘導施設・施策の設定

- 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します。
- 各都市機能誘導区域でそれぞれ誘導すべき施設を定め、都市機能の誘導を図ります。また、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**。

図 都市機能誘導区域



<誘導施設>

拠点		誘導施設
都市 拠点	東岡崎駅周辺	子育て支援施設(一時預かり・育児相談等)、大学・短期大学・高等専門学校・専修学校、商業施設(3千㎡以上)、にぎわい交流施設
	岡崎駅周辺	高度な救急医療病院、子育て支援施設(一時預かり・育児相談等)、大学・短期大学・高等専門学校・専修学校、商業施設(3千㎡以上)、にぎわい交流施設
準都市 拠点	大樹寺ハスターミナル周辺 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(一時預かり・育児相談等)、商業施設(3千㎡以上)
	戸崎町周辺	商業施設(1万㎡以上)
地域拠点		高齢者福祉施設(通所系介護施設等)、子育て支援施設(一時預かり・育児相談等)、商業施設(3千㎡以上)

※東岡崎駅周辺の都市拠点では、立地誘導促進施設協定の対象とします。

※医療施設は誘導施設に設定しませんが、できるだけ誘導区域内への立地を促していく施設(戸崎町周辺を除く)

<誘導施策>

拠点	誘導施策一例
都市 拠点	誘導施設整備への支援 ○公的不動産を活用した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、(仮称)セントラルアベニュー(中央緑道、籠田公園、(仮称)乙川人道橋)の公的不動産の活用を検討します。 土地・空き家の有効活用 ○空き家を利活用する際の補助や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 ○乙川リバーフロント地区の豊富な公共空間を活用す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、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)を推進します。
	誘導施設整備への支援 ○公的不動産を活用した都市機能誘導を推進するため、定期借地制度を利用した誘導を図ります。 ○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。 土地・空き家の有効活用 ○空き家を利活用する際の補助や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。
準都市 拠点	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。 ○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 拠点	日常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。

V 目標と評価方法

- 本計画は2040(平成52)年までの約20年を計画期間とします。
- 立地適正化計画の達成状況を評価、分析するための評価指標を設定し、このまま何もしない場合の現状値の悪化防止や改善のための目標値を設定します。また、評価指標の目標を達成することによる効果を図る指標として効果指標を設定します。

指標		現状値	目標値(2040(H52)年)	
評価指標 計画の達成状況を評価	居住誘導重点区域の可住地人口密度	2015(H27)年 99.0人/ha	このまま何もしない場合の推計値:90.4人/ha → 100人/ha	
	居住誘導区域の可住地人口密度	2015(H27)年 93.5人/ha	このまま何もしない場合の推計値:91.8人/ha → 95人/ha	
効果指標 評価指標の目標を達成することによる効果	岡崎駅・東岡崎駅1日平均乗車数	2015(H27)年 42,293人	→ 43,000人	
	都市機能誘導区域における低未利用地面積割合	東岡崎駅周辺	2013(H25)年 8.8%	→ 8%以下
		岡崎駅周辺	2013(H25)年 20.5%	→ 12%以下
市民意識調査における「居住継続意向」		過去の平均値 83%	→ 85%	

VI 届出制度

<届出制度の目的>

- 居住誘導区域外の区域における住宅等の整備又は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 88 条第 1 項、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、住宅や誘導施設の整備に関する動向を把握し、必要に応じ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。

<届出対象>

①居住誘導区域外への住宅等の整備

- 居住誘導区域外の区域において、以下に示す開発行為又は建築等行為を行う場合、これらの行為に着手する 30 日前までに、市への届出が必要となります。

【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

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

1,200m²
1戸の開発行為



(例 3)

届出不要

800m²
2戸の開発行為



【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

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



②都市機能誘導区域外の区域における誘導施設の整備

- 都市機能誘導区域外の区域において、以下に示す開発行為又は建築等行為を行う場合、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。

③都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止

- 都市機能誘導区域内で誘導施設に該当する施設を休廃止しようとする場合、休廃止する 30 日前までに、本市への届出が必要となります。

【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廃止しようとする場合