

28 豊都第106号

平成29年 2月21日

公益社団法人 愛知建築士会 豊川支部
支部長 中 島 祥 成 様

豊川市長 山 脇 実
(公印省略)

豊川市立地適正化計画に係る都市再生特別措置法第88条第1項及び同法
第108条第1項に基づく届出制度の事前周知について (通知)

春寒の候、ますます御清栄のこととお喜び申し上げます。

日ごろは、本市都市計画行政の推進につきまして、御理解と御協力をいただきありがとうございます。

この度、本市では、コンパクトシティを推進するため、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画を策定し、下記のとおり公表いたします。

立地適正化計画の策定及び公表により、居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外における開発・建築行為等の一部について、都市再生特別措置法第88条第1項及び第108条第1項に基づき届出が必要となりますので事前に通知いたします。

つきましては、貴所属会員の方にご周知いただきますようお願いいたします。

記

- 1 豊川市立地適正化計画公表日 平成29年 3月23日 (木)
- 2 豊川市立地適正化計画 (概要版) 別紙のとおり
- 3 立地適正化計画に伴う届出制度の詳細 市ホームページをご覧ください
<https://www.city.toyokawa.lg.jp/shisei/toshikaihatsu/toshikeikaku/riteki-todokede.html>

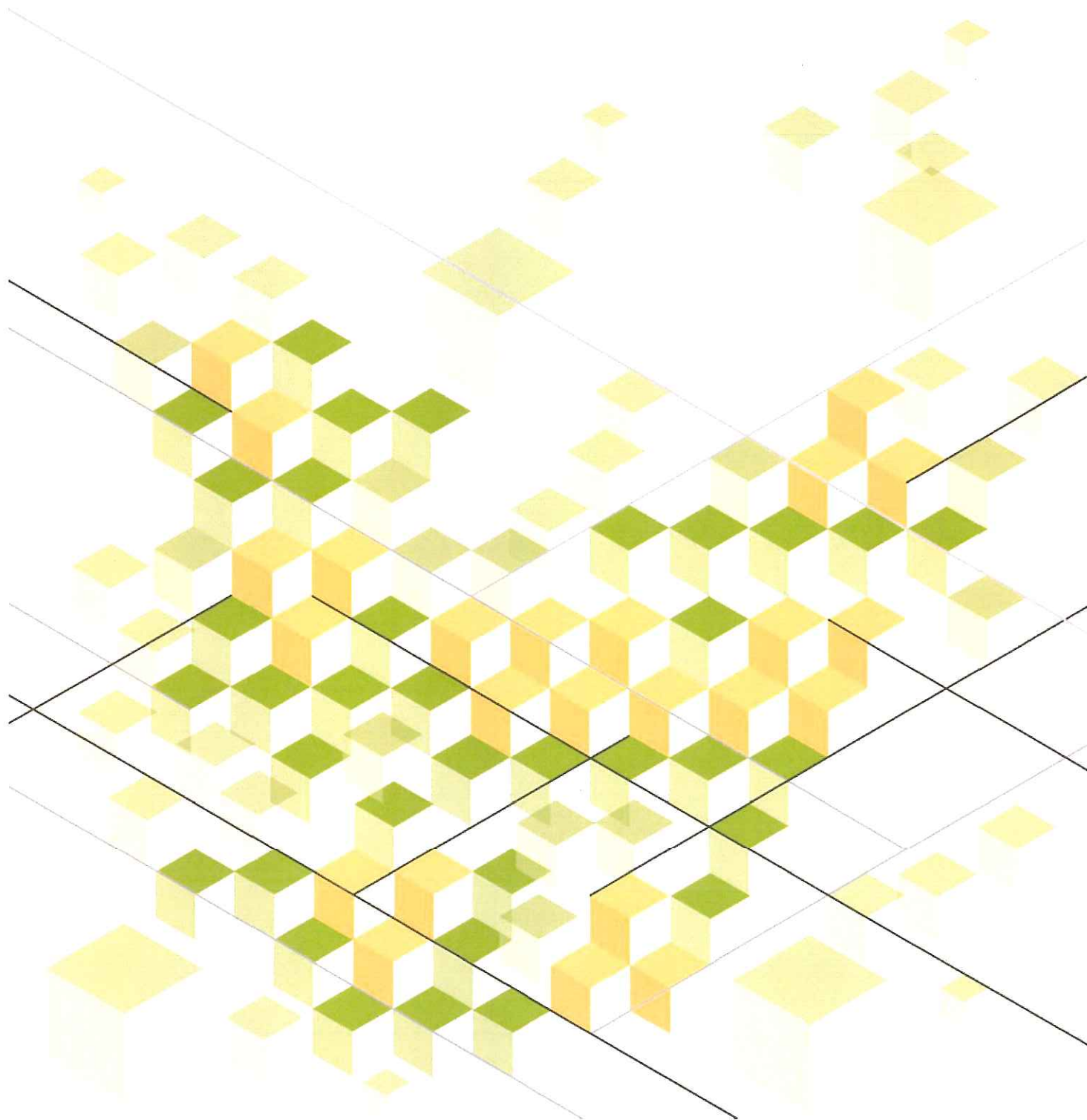
(連絡先)

担 当 建設部都市計画課建設総務係 (松本、滝川)

電 話 0533-89-2147 (直通)

Eメール tokei@city.toyokawa.lg.jp

豊川市立地適正化計画 概要版



立地適正化計画とは・・・

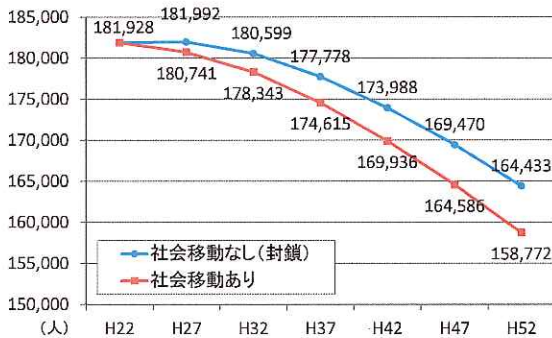
- 全国的に今後、急速な人口減少・少子高齢化が予測されており、拡散した市街地のままで人口が減少し低密度化すれば、一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能の維持が、将来困難になりかねないことが懸念されています。こうした背景を踏まえ、コンパクトな都市構造の形成に取り組むため、平成26年に都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画制度が創設されました。
- 本市においても、全国と同様に人口減少・少子高齢化が進むことが予測されていることから、持続可能な都市の形成を目指し、立地適正化計画を策定します。

人口の将来見通しと市民の生活への影響

人口の将来見通し

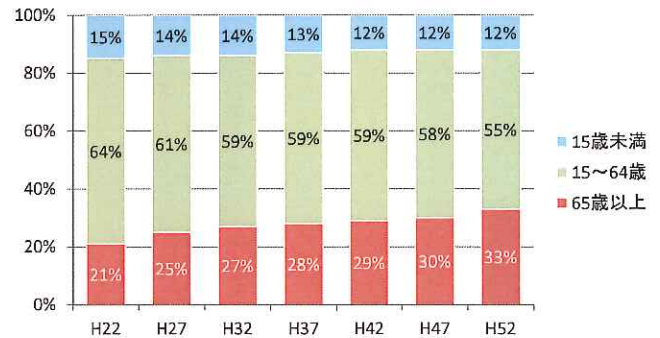
本市の人口は、今後減少することが予測されています。これに伴う都市の低密度化が想定されます。少子高齢化も進み、平成52年には人口の1/3が高齢者となると予測されています。

■ 人口の将来見通し



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25年3月推計)

■ 年齢3区分別人口の将来見通し



市民の生活への影響は？

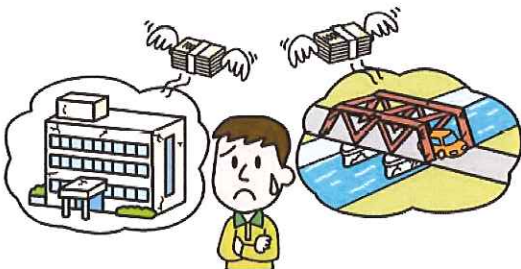
▲ 生活に必要な施設の撤退

身近な商業施設や医療施設等が撤退し、生活利便性や地域の魅力が低下することが懸念されます。



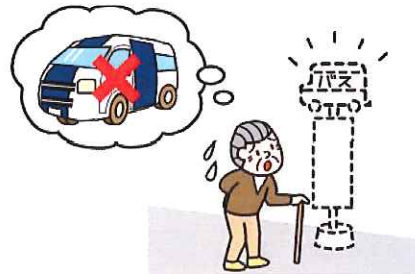
▲ 財政規模の縮小・公共施設の脆弱化

老朽化する公共施設の建て替えや維持管理に必要な財源が不足し、必要な機能を十分確保できなくなる懸念があります。



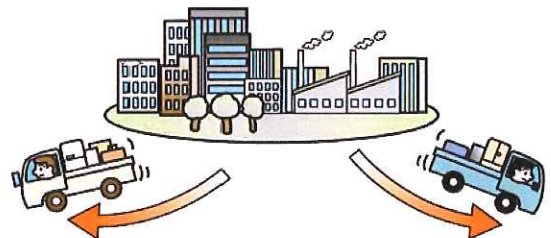
▲ 公共交通の縮小・撤退

公共交通利用者の減少により、サービスが悪化し、自動車を運転できない方が外出する機会が減少することが懸念されます。



▲ 就業機会の減少

地域経済が失速し、働く場所も少なくなることで、若者世代の流出が懸念されます。



市街地の拡散を抑制するとともに、医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能施設や居住がまとまって立地し、高齢者をはじめとする市民のみなさんが市街地であっても郊外であっても、公共交通のネットワークによりこれらの施設に容易にアクセスでき、暮らしやすい安全な都市構造へ移行させ、持続可能な都市経営を目的とするためにコンパクトシティの推進が必要であることから、立地適正化計画を策定します。

まちづくりの方針

豊かな歴史・文化と自然環境を次世代に継承し、安全で快適で活気あるにぎやかなまちを実現するため、都市の将来像とまちづくりの方針を以下のとおり定めました。

都市の
将来像

歴史・文化が息づく自然豊かで快適な持続発展都市 とよかわ

まち
づくり
の方針

地域の特性に応じた都市機能が配置されたまち

- 必要な都市機能の効率的な確保
- 主要な鉄道駅周辺への都市機能の配置
- 多世代の交流を促進する都市機能の配置

安全・安心で住み続けられるコンパクトなまち

- 生活利便性の高い拠点周辺への人口の集積
- ゆとりある居住地の確保
- 自然災害に対し安全な地域への居住の誘導

誰もが都市機能にアクセスできるまち

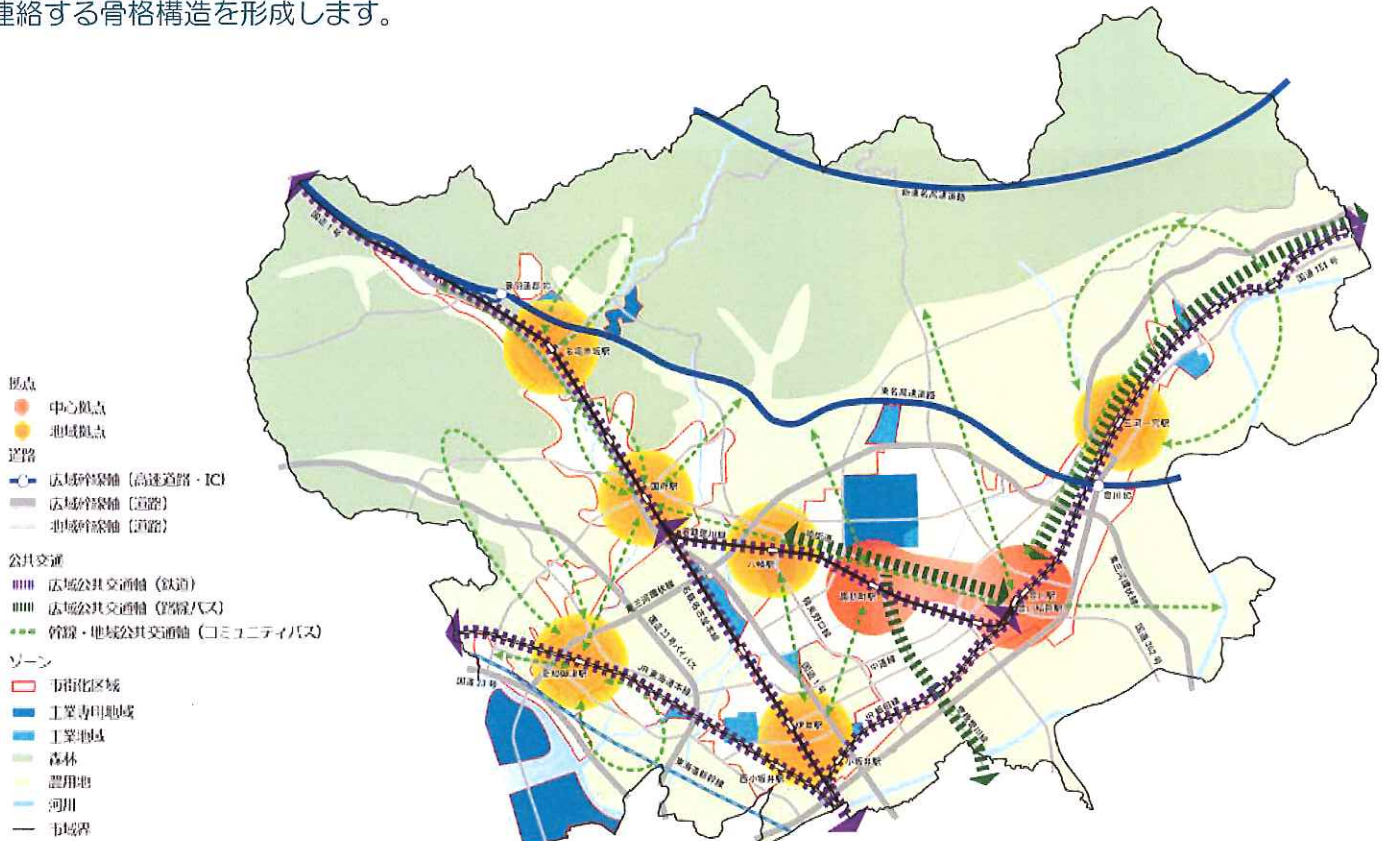
- 鉄道4路線の高い利便性の維持
- メリハリのある効率的な公共交通体系の形成
- 拠点間を連絡する幹線道路ネットワークの形成
- 生活道路の安全と快適性の確保

豊川らしさの発揮による活力とにぎわいのあるまち

- 歴史・文化資源等を活用した交流人口の拡大による地域経済の活性化
- 市民等が利用する商業機能の拡充
- 通勤しやすい居住地の確保
- 広域交通を処理する道路ネットワークの確保

目指すべき都市の骨格構造

主要な鉄道駅周辺の市街地を拠点として位置づけ、これら拠点を道路や公共交通などの交通ネットワークにより連絡する骨格構造を形成します。



誘導方針

各まちづくりの方針に対し、都市機能の適正配置や人口密度の維持等に向けた、誘導方針を示します。

●各地域の既存機能の維持・強化、不足する機能の誘導

- ・中心拠点と全ての地域拠点に都市機能誘導区域を設定し、各拠点に都市機能施設を適正に誘導する。

●利便性の高い地域へのゆるやかな誘導

- ・拠点の生活利便性を向上させることで、時間をかけゆるやかにコンパクトな都市構造を形成する。
- ・市街化調整区域の居住地においても生活の利便性が大きく低下することがないように努める。

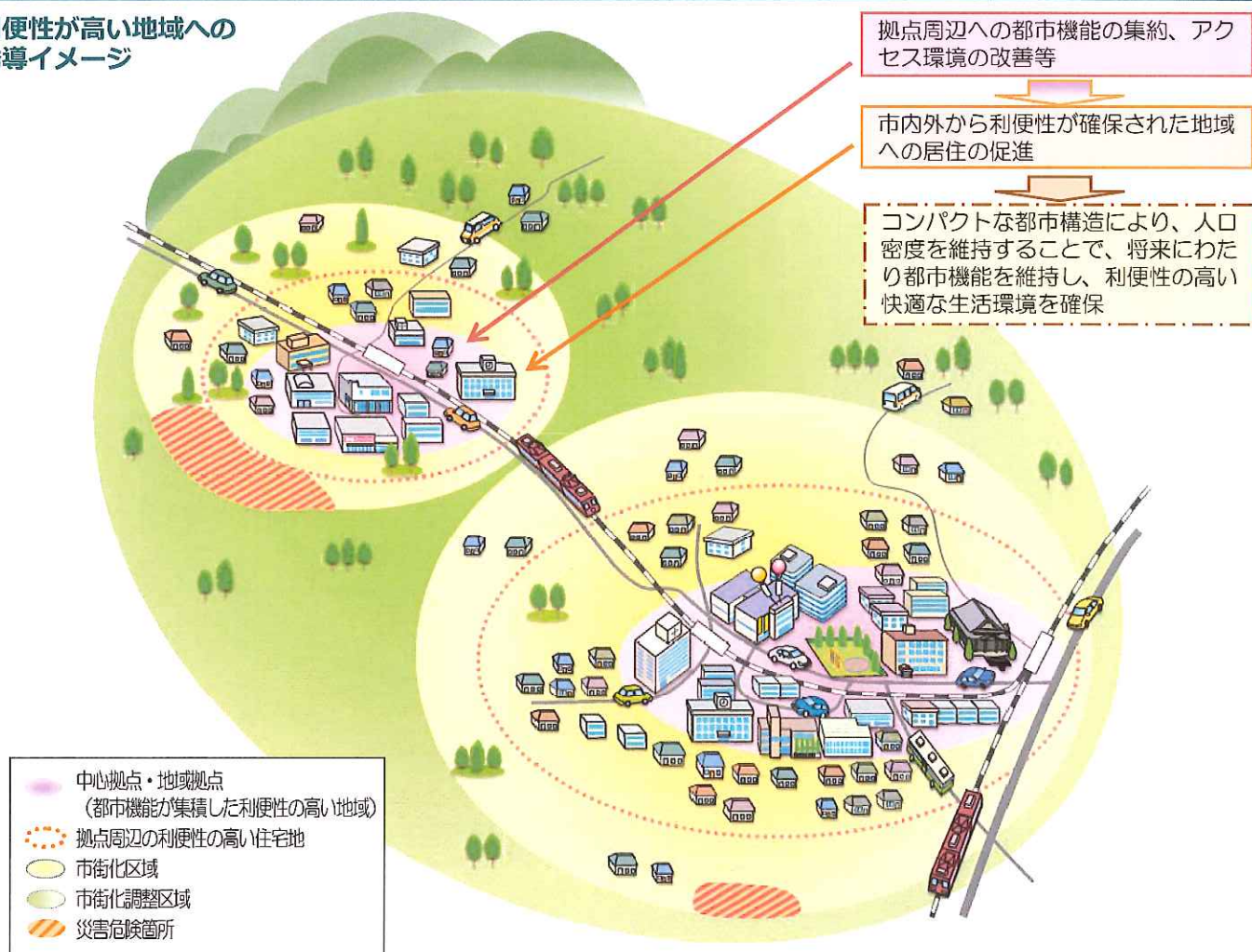
●行政、交通事業者、市民・地域・利用者の協働による効率的な移動手段の確保

- ・まちづくりと一体となったまちづくりを関係者と連携して推進する。
- ・各関係者が協働で責任を持って公共交通を支える。

●都市機能と居住地の適正配置による産業振興

- ・歴史・文化資源等を保全・活用したまちなぎわいを維持・拡大する。
- ・事業所や工場が集積する地域では産業振興を進める。

利便性の高い地域への誘導イメージ



居住誘導区域・都市機能誘導区域の設定

1 居住誘導区域

豊川市域に対し、以下の視点による検討を行い、居住誘導区域を設定します。

豊川市域（立地適正化計画区域）

視点1）良好な居住環境の確保に向けた検討により除外する区域（都市計画運用指針に基づく）

- ▲市街化調整区域
- ▲災害危険区域
- ▲地すべり防止区域（地すべり区域、隣接区域）
- ▲急傾斜地崩壊危険区域
- ▲土砂災害特別警戒区域（土石流、急傾斜地の崩壊）
- ▲土砂災害警戒区域（土石流、急傾斜地の崩壊）
- ▲土砂災害危険箇所（土石流危険渓流による危険区域、土石流危険流域、急傾斜地崩壊危険箇所、地すべり危険箇所）
- ▲豊川市洪水ハザードマップによる浸水深2m以上のエリア直近の地形地物に囲まれた範囲
- ▲工業専用地域
- ▲御幸浜地区計画の計画区域

視点2）その他関連法による除外区域

- ▲陸上自衛隊豊川駐屯地、豊川訓練場及び官舎

視点3）活力の維持・創出に向けた検討により除外する区域

- ▲工業地域
- ▲準工業地域のうち、一団の工業用地及び豊川IC

視点4）公共交通カバー圏域による検討 ※除外区域なし

居住誘導区域の設定

2 都市機能誘導区域

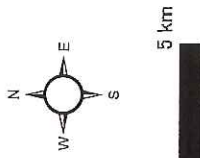
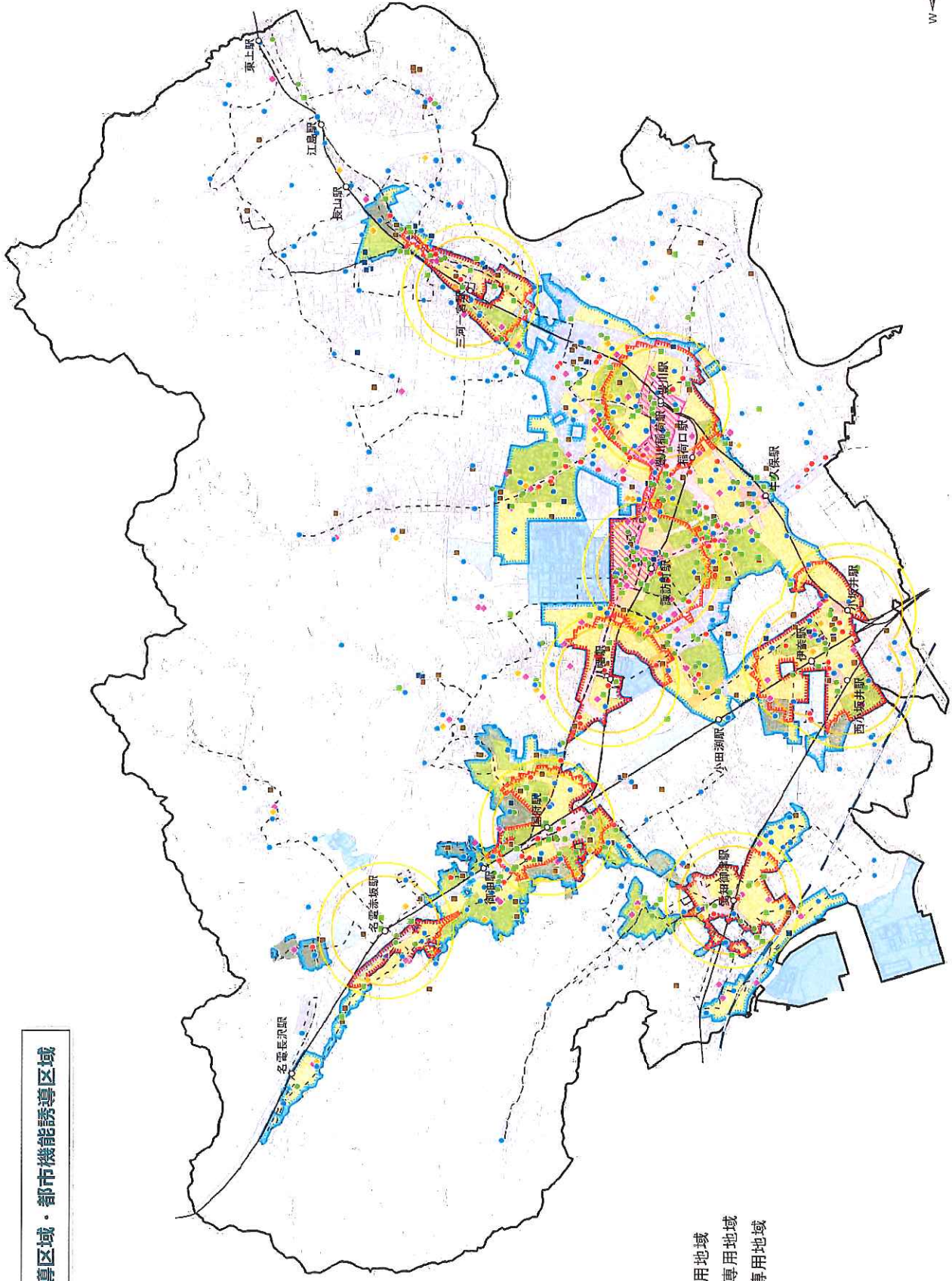
以下の区域を都市機能誘導区域に設定します。

- ①居住誘導区域の範囲内
- ②中心拠点及び地域拠点の中心となる駅から半径800mの範囲
(駅から800mを超えた最初の用途地域境界や道路や河川等の地形地物を境界として設定・地形地物を境界に設定する場合はその中心線を境界とする)
- ③駅から半径1kmにある近隣商業地域や商業地域
- ④豊川市中心市街地商業等活性化基本計画の計画区域
- ⑤合併前の旧町の中心である支所を含む範囲

(第一種低層住居専用地域のうち、建ぺい率30%・容積率50%に指定されている地域は、②の範囲内であっても都市機能施設の立地が見込めないことから都市機能誘導区域としない。)

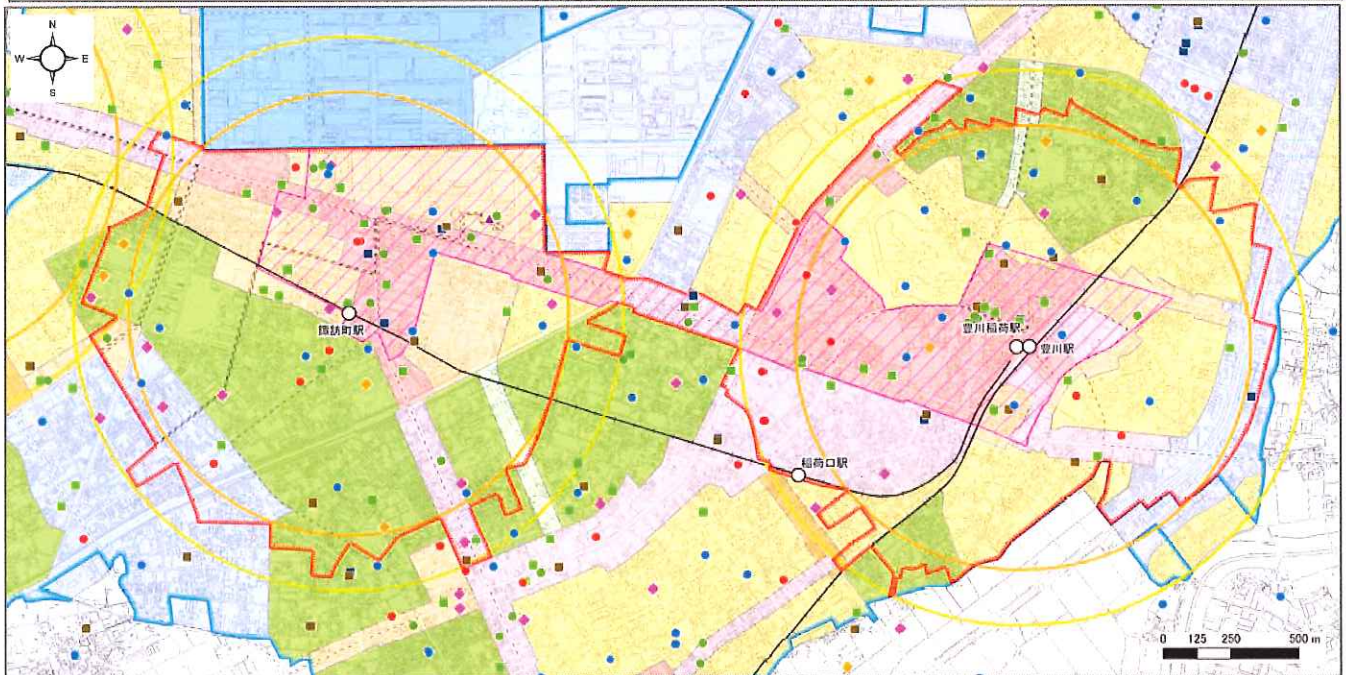
豊川市の居住誘導区域・都市機能誘導区域

- 凡例**
- 都市機能誘導区域
 - 駅800m圏域
 - 駅1km圏域
 - 居住誘導区域
 - 医療施設
 - 高齢者福祉施設
 - 障害者福祉施設
 - 子育て支援施設
 - 教育施設
 - 文化施設
 - 商業施設
 - 金融施設
 - 行政施設
 - 鉄道
 - 鉄道駅
 - 新幹線
 - バス路線
 - 用途地域等
 - 第一種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域
 - 中心市街地

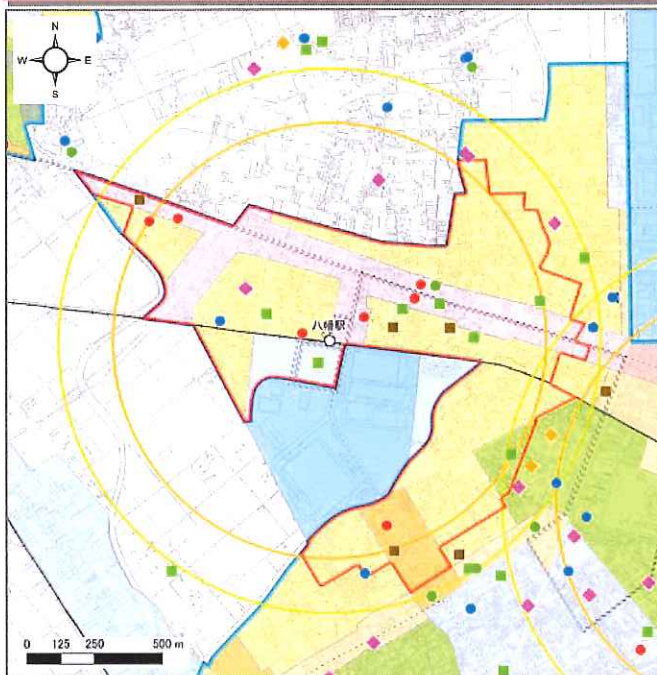


豊川市の都市機能誘導区域 詳細図

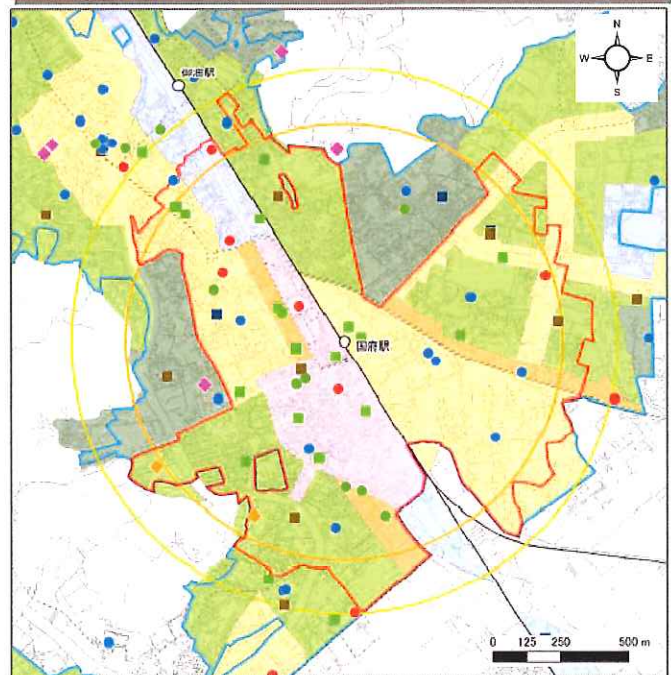
中心拠点（豊川地区、中央通地区、諏訪地区）



地域拠点（八幡地区）



地域拠点（国府地区）



凡例

- 都市機能誘導区域
- 駅800m圏域
- 駅1km圏域
- 居住誘導区域

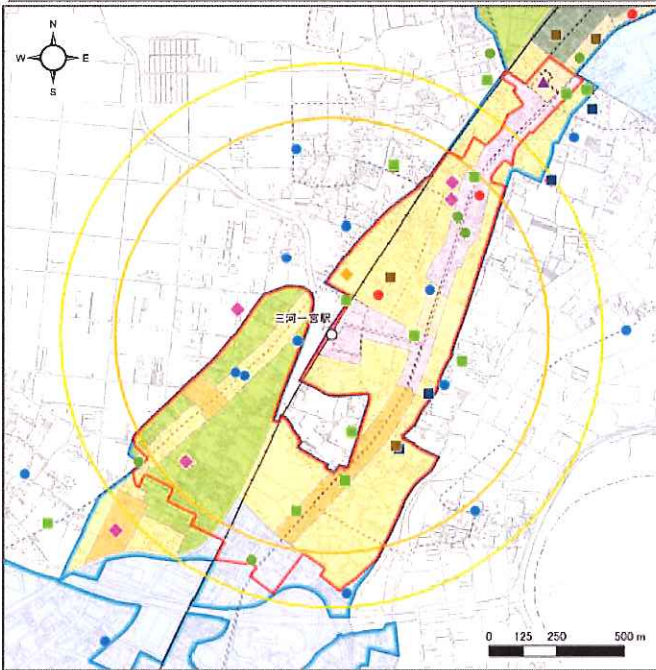
- 医療施設
- 高齢者福祉施設
- 障害者福祉施設
- 子育て支援施設
- 教育施設
- 文化施設
- 商業施設
- 金融施設
- 行政施設

- 鉄道駅
- 鉄道
- 新幹線
- バス路線

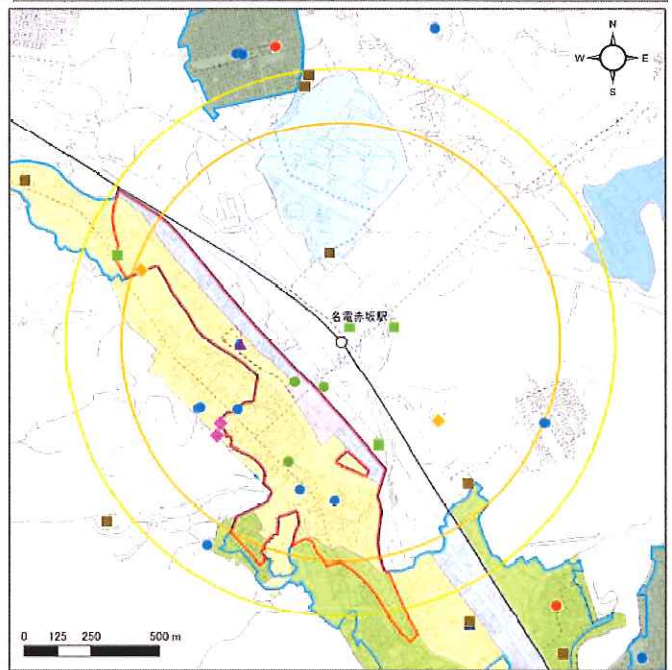
用途地域等

- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

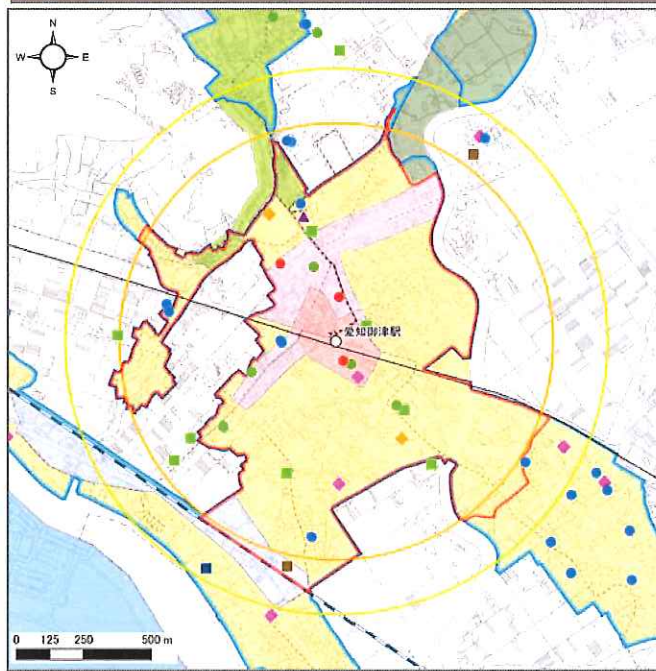
地域拠点（一宮地区）



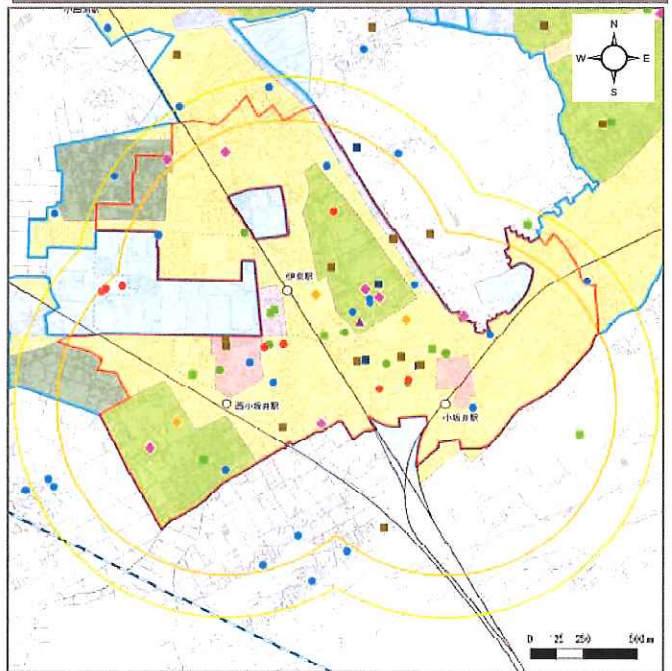
地域拠点（音羽地区）



地域拠点（御津地区）



地域拠点（小坂井地区）



凡例

- 都市機能誘導区域
- 駅800m圏域
- 駅1km圏域
- 居住誘導区域

- 医療施設
- 高齢者福祉施設
- 障害者福祉施設
- 子育て支援施設
- 教育施設
- 文化施設
- 商業施設
- 金融施設
- 行政施設

- 鉄道駅
- 鉄道
- 新幹線
- バス路線

用途地域等

- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

3 誘導施設の設定

都市機能施設の充足状況や分布特性を踏まえ、各都市機能誘導区域の誘導施設を設定します。

誘導施設の区分

- 維持・拡充施設 : 都市機能誘導区域に立地しておりその機能を今後も維持・拡充する施設
- ◇補完施設 : 都市機能誘導区域外であるが駅の徒歩圏内にある施設
- 誘致施設 : 駅の徒歩圏内になく新たに都市機能誘導区域に誘致する施設

※補完施設は法令上の誘導施設であり、都市機能誘導区域内への施設立地や移転を促進するものとします。しかし、補完施設が駅の徒歩圏内から無くなった場合は、「誘致施設」とします。

※医療施設については、内科、外科、整形外科、小児科、歯科の5つの診療科目を確保するため、都市機能誘導区域に5つの診療科目が立地している場合は「維持・拡充施設」とし、駅の徒歩圏内に立地している場合は「補完施設」とします。

大区分	小区分	中心拠点	地域拠点						
			八幡地区	国府地区	一宮地区	音羽地区	御津地区	小坂井地区	
安心でき健やかな生活を支える基盤となる施設	医療	医療施設 (内科、外科、整形外科、小児科、歯科の5つの診療科目)	○	○	○	◇	●	●	◇
		保健センター	○						
	高齢者福祉	通所・訪問系高齢者施設	○	○	○	○	◇	○	○
	障害者福祉	通所・訪問系障害者福祉施設	○	●	○	○	◇	●	○
子育て世代のための施設	子育て支援	子育て支援センター	○						
		通所・訪問系障害児福祉施設	○	◇	●	○	●	●	●
		幼稚園、保育所等	○	○	◇	○	◇	○	○
まちなぎわいを生み出す施設	文化	図書館	○			●	◇	◇	○
		公民館、生涯学習会館	○			●	◇	○	○
	商業	大規模小売店舗 (1,000㎡以上)	○	○	○	○	●	●	◇
行政施設	行政	市役所	○						
		支所				○	○	○	○

拠点の位置づけ

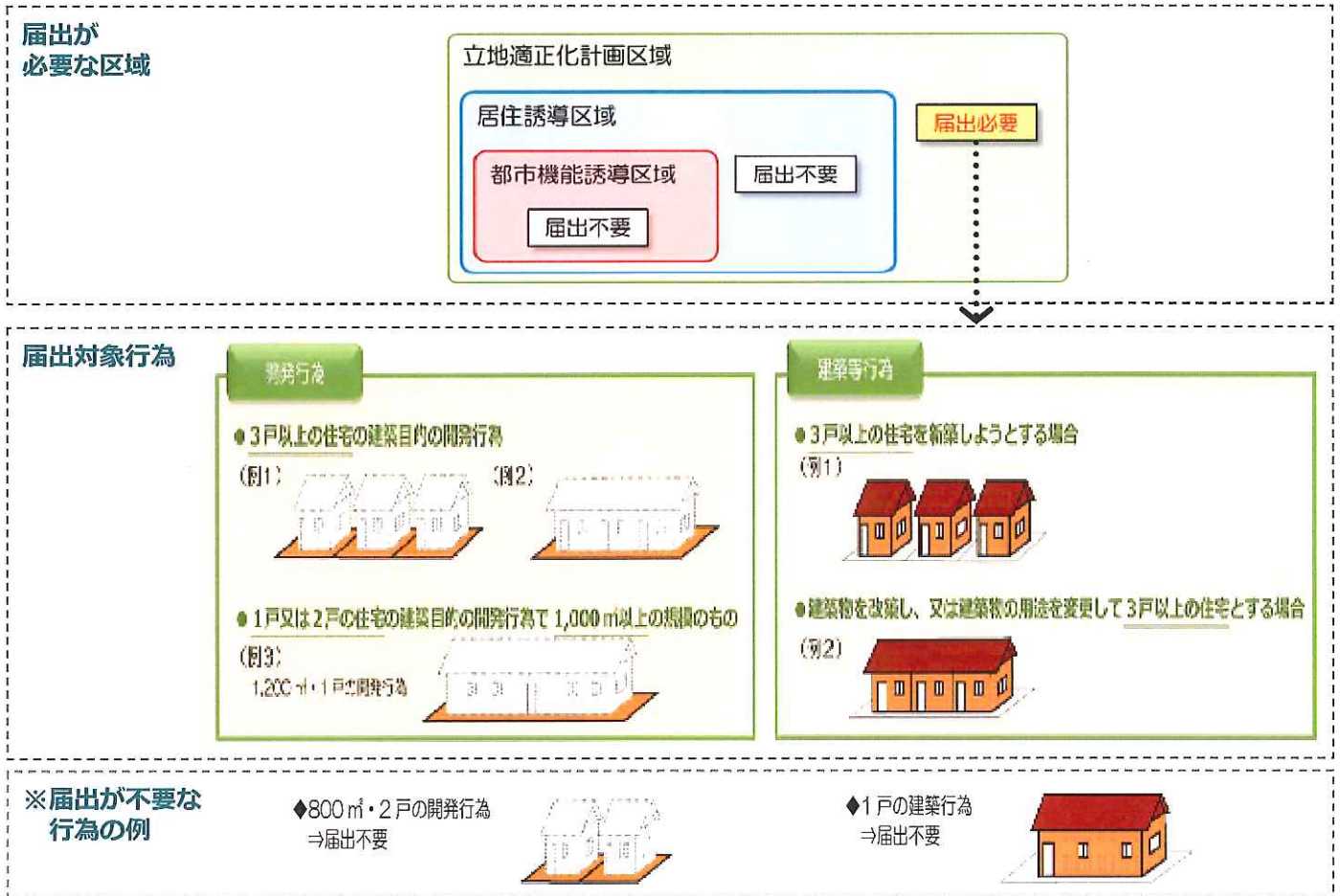
- 中心拠点（豊川地区、中央通地区、諏訪地区）：中心拠点は、現状でおおむね全ての都市機能施設が備わっており、本市の魅力ある生活環境の確保や、活力とにぎわいの向上をけん引する拠点です。
- 地域拠点（八幡地区）：豊川市民病院が立地しており、既存の医療機能を核とした商業、文化、交流、福祉機能等の多様な都市機能の集積性を高めることで中心拠点の機能を補完する拠点です。
- 地域拠点（国府地区）：中心拠点や八幡地区と一体となって本市のにぎわいづくりを推進するため、医療、商業等の日常生活に必要な地域生活機能と、交通結節機能の強化を図る拠点です。
- 地域拠点（一宮地区）：当地域の人口で成立する都市機能の維持・拡充により、周辺に分布する豊かな景観資源を保全するとともに、良好な住宅環境を形成する拠点です。
- 地域拠点（音羽地区）：当地域の人口で成立する都市機能の維持や誘致により、豊かな自然環境を活かしたまちづくりを推進する拠点です。
- 地域拠点（御津地区）：当地域の人口で成立する都市機能の維持や誘致により、臨海部の産業地域と調和を図りながら、水と緑の多様な自然環境を活かしたまちづくりを推進する拠点です。
- 地域拠点（小坂井地区）：鉄道3路線が整備され、市内外の多方面へ鉄道での移動が可能な地区であり、都市機能の維持・拡充により、生活利便性の高い住宅地を形成する拠点です。

届出制度について

居住誘導区域外において、一定規模以上の住宅の建築目的の開発や建築等行為を行う場合や、都市機能誘導区域外において、誘導施設の建築目的の開発行為や新築・改築等を行う場合は、原則として開発行為等に着手する30日前までに、市長への届出が義務付けられます。

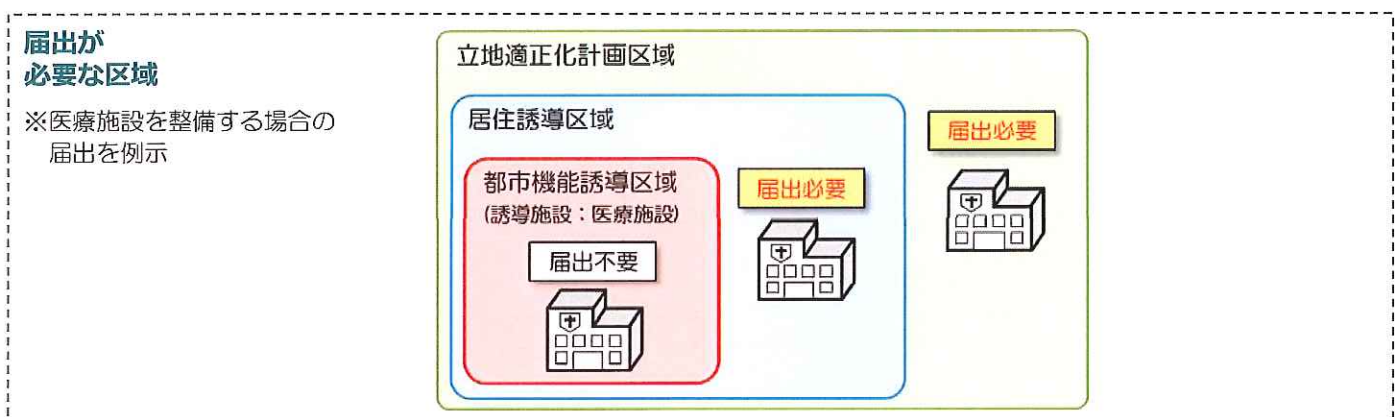
1 居住誘導区域外における届出

居住誘導区域外において、下図の「届出対象行為」を行う場合に届出が必要です。



2 都市機能誘導区域外における届出

都市機能誘導区域外において、前頁(9頁)に示す誘導施設を有する建築物の開発行為、誘導施設を有する建築物の新築・改築または用途変更を行う場合に届出が必要です。



誘導施策

居住誘導区域や都市機能誘導区域の付加価値を高めるような、以下の施策を実施します。

1 居住誘導のための施策

- ▶ 居住誘導区域外における届出制度の運用
- ▶ 空き家や低未利用地等の適正処理による居住促進
- ▶ 新設等住宅取得への支援（市外から生活利便性の高い地域への住宅取得者）
- ▶ 公共交通ネットワークの維持・改善
- ▶ 使いやすい公共交通環境の形成
- ▶ 情報提供の充実

▶ 魅力的な居住環境の整備

- 街路事業や土地区画整理事業等の都市基盤整備
- 公園の魅力向上
- 緑が映える良好な景観形成
- 誰もが安全・安心に移動できる歩行空間の確保
- 公共施設等の更新・統廃合・長寿命化

2 都市機能誘導のための施策

- ▶ 都市機能誘導区域外における届出制度の運用
- ▶ 国等の直接支援策の活用
- ▶ 国の各種支援制度の活用
- ▶ 誘導施設へのアクセス利便性を高める交通空間整備の推進
- ▶ 中心市街地の活性化の推進
- ▶ 市内事業者との協働によるにぎわい創出

▶ 既存公共施設の再編

▶ にぎわいを創出する都市環境の整備

- 街路事業や土地区画整理事業等の都市基盤整備
- 公園の魅力向上
- 緑が映える良好な景観形成
- 公共施設等の更新・統廃合・長寿命化

進行管理

PDCAサイクルによる進行管理を行い、必要に応じて見直ししながら効果的に計画を推進します。



※CHECK (評価) の概要

- ① 「1年ごと」に、施策の推進状況を確認
- ② 「5年ごと」に、まちづくりの方針・誘導方針に対する有効性を評価

目標値の設定

生涯にわたり住み続けたいような持続発展都市となっているか評価するため、以下の指標及び目標値を設定します。

	目標値1	目標値2
	居住誘導区域の人口密度	主要な鉄道駅の1日あたりの乗車人員
現況値	49人/ha (H22年国勢調査)	19,126人 (H26年度)
目標値(H52)	49人/ha	20,000人

※主要な鉄道駅：各都市機能誘導区域の中心である以下の11駅を対象とします。

- JR 豊川駅、三河一宮駅、愛知御津駅、西小坂井駅、小坂井駅
- 名鉄 豊川稻荷駅、諏訪町駅、八幡駅、国府駅、名電赤坂駅、伊奈駅

豊川市立地適正化計画（策定日：平成29年2月21日、公表日：平成29年3月23日）

◎本計画に対するご意見・ご質問等は、豊川市建設部都市計画課までご連絡ください。

【連絡先】住所：〒442-8601 愛知県豊川市諏訪1丁目1番地

TEL：0533-89-2147 FAX：0533-89-2171

E-mail：tokei@city.toyokawa.lg.jp

◎本書は概要版です。計画の全体版は豊川市ホームページをご覧ください。

