豊橋市立地適正化計画

豊　　橋　　市

目　次

第１章　計画策定の背景と目的
１．立地適正化計画制度創設の背景 ---------- 1
２．法改正と立地適正化計画制度の創設 ---------- 1
３．豊橋市立地適正化計画策定の目的 ---------- 2
４．計画の位置づけ
（１）第５次豊橋市総合計画 ---------- 4
（２）豊橋市人口ビジョン、豊橋市まち・ひと・しごと創生総合戦略 --------- 4
（３）豊橋市都市計画マスタープラン ---------- 5
（４）豊橋市都市交通計画 2016-2025 ---------- 5
５．計画対象区域 ---------- 6
６．計画期間 ---------- 6

第２章　都市構造上の課題
１．現状と将来見通し
（１）人口 ---------- 7
（２）土地利用（市街地形成） ---------- 12
（３）公共交通 ---------- 13
（４）都市機能 ---------- 14
（５）災害 ---------- 16
（６）財政 ---------- 17
２．課題の分析・整理 ---------- 18

第３章　立地適正化計画に関する基本的な方針
１．立地適正化計画の基本方針
（１）まちづくりの方針 ---------- 21
（２）目指すべき都市構造 ---------- 22
２．都市機能及び居住の誘導方針 ---------- 23

第４章　都市機能誘導区域について
１．都市機能誘導区域の設定
（１）都市機能誘導区域とは ---------- 25
（２）区域の設定方針 ---------- 25
２．誘導施設の設定
（１）都市機能誘導施設の分類 ---------- 26
（２）誘導施設の設定方針 ---------- 27
３．誘導区域及び誘導施設
（１）豊橋駅周辺 ---------- 29
（２）南栄駅周辺 ---------- 30
（３）二川駅周辺 ---------- 31
（４）井原停留場周辺 ---------- 32
（５）藤沢町周辺 ---------- 33
４．誘導のために講ずる施策
（１）国等が直接行う施策 ---------- 35
（２）国の支援を受けて行う施策 ---------- 35
（３）本市が独自に行う施策 ---------- 35
（４）届出制度について ---------- 35

第５章　居住誘導区域について
１．居住誘導区域の設定
（１）居住誘導区域とは ---------- 37
（２）区域の設定方針 ---------- 37
（３）誘導区域における誘導方針及び暮らしのイメージ -------- 40
（４）誘導区域と市街化区域の関係 ---------- 41
２．誘導のために講ずる施策
（１）居住誘導区域への誘導の取り組み ---------- 41
（２）歩いて暮らせるまち区域への誘導の取り組み ---------- 42
（３）届出制度について ---------- 42

第６章　計画の目標と評価
１．目標値設定の考え方 ---------- 43
２．評価指標と目標値の設定 ---------- 43
３．進行管理方法 ---------- 44

第1章 計画策定の背景と目的

1. 立地適正化計画制度創設の背景

日本の地方都市の多くでは、これまで郊外開発が進み市街地が拡散してきましたが、今後は急速な人口減少が見込まれています。拡散した市街地のままで人口が減少し居住が低密度化すれば、一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービスの提供が将来困難な状況になりかねません。

また、大都市では、高齢者が急速に増加する中で医療・介護の需要が急増し、医療・福祉サービスの提供や地域の活力維持が満足にできなくなることが懸念されます。さらに、このような人口減少・高齢者の増加という人口動態の変化に加え、大都市、地方都市を問わず、社会資本の老朽化が急速に進展しています。厳しい財政制約の下で、老朽化への対応も併せて求められています。

2. 法改正と立地適正化計画制度の創設

日本の都市における今後のまちづくりは、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とされています。

この考え方に基づきながら、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。

この法改正により、「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」を策定できることとされました。

3. 豊橋市立地適正化計画策定の目的

豊橋市（以下「本市」とします。）では、これまで人口の増加や産業の発展を背景として、徐々に市街地の拡大が進んできました。しかし、今後は人口が減少し高齢化も進行するため、社会保障費が増大する一方で、公共インフラの維持更新等に割ける財源は限られてきます。このことから中長期を見据えて、持続可能なまちづくりをしていくために、まちの現状と将来の見通しを分析し、豊橋市立地適正化計画（以下「本計画」とします。）を策定することとしました。

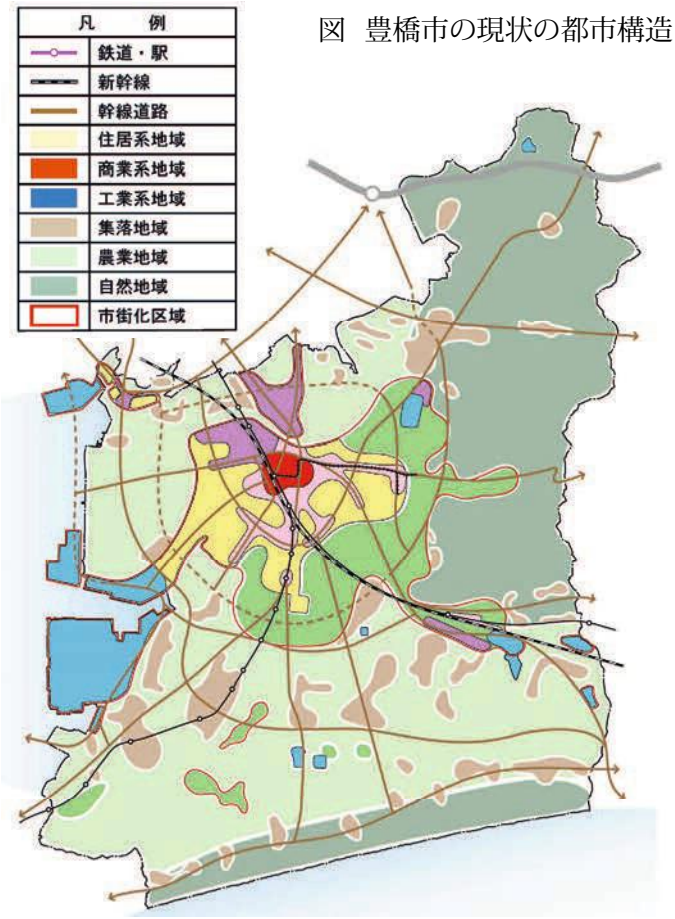


図　豊橋市の現状の都市構造

本市の市街地では、豊橋駅周辺の中心市街地や公共交通の沿線で、今後かなりの人口が減少し、このままでは市街地の人口が大きく減り始める前にまちの賑わいや活力が失われ、公共交通を維持できなくなる恐れがあります。

また、市街地では広く高齢化が進行しており、増加する高齢者の暮らしを支えていくことも喫緊の課題となっています。

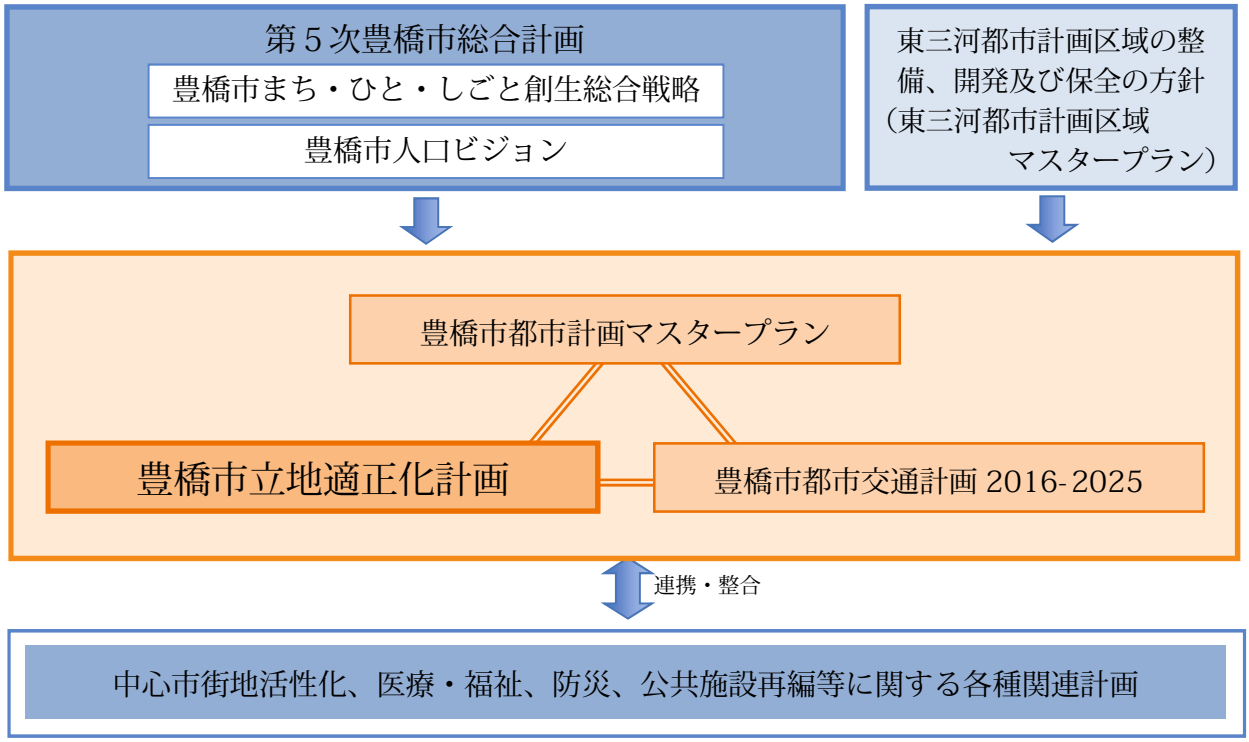
そこで、本計画では、まちの将来の姿を、「歩いて暮らせるまち」・「暮らしやすいまち」・「持続可能なまち」と捉え、さまざまな都市機能を使いやすく配置していくとともに、将来の人口減少に備え、都市機能集積の効果を活かしながら、中長期的に居住の誘導を図ることを目指します。この都市の姿は、第５次豊橋市総合計画及び豊橋市都市計画マスタープランに掲げた集約型都市構造をより具体的に示すものです。

4. 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されたものでなければならないとされています。また、法定事項が記載された立地適正化計画が法定の手続きにより公表されたときは、市町村都市計画マスタープランの一部とみなされます。

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が必要であるとされています。

このため、本計画は、「第 5 次豊橋市総合計画」や「豊橋市まち・ひと・しごと創生総合戦略・人口ビジョン」、「東三河都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（東三河都市計画区域マスタープラン）」に即しつつ、各種関連計画との連携・整合を図りながら、「豊橋市都市計画マスタープラン」及び本市が目指す集約型都市構造を交通面から実現するための計画である「豊橋市都市交通計画 2016-2025」と一体の計画として策定するものです。



(1) 第5次豊橋市総合計画

平成 32 年度を目標年次とし、「まちづくりの基本理念」、「目指す姿」をはじめ、今後目指すべき都市構造の考え方等について示しています。

都市空間形成の考え方

①土地利用

○　都市機能の分散立地や市街地の無秩序な拡大を抑制し、拠点を中心に集約化された市街地を形成するため、現在の区域区分を基本に、適正な規制・誘導を進める

②拠点の形成

○都市拠点：　広域公共交通の要衝である豊橋駅周辺においては、適正な土地利用と高度な都市機能の集積を促すことにより、東三河の玄関口にふさわしい魅力とにぎわいのある「都市拠点」の形成を図る

○地域拠点：　都市機能の配置や交通結節機能の強化を促すことにより、市街地内外の生活拠点となる「地域拠点」の形成を図る

(2) 豊橋市人口ビジョン、豊橋市まち･ひと･しごと創生総合戦略

豊橋市人口ビジョンでは目指すべき将来の方向及び人口の将来展望が示され、豊橋市まち・ひと・しごと創生総合戦略では平成 31 年度を目標年次とし、快適で暮らしやすいまちづくりに向けた基本的方向が示されています。

①豊橋市人口ビジョン

○　将来を見据えた取組みを進めることで、人口の流入傾向を保つとともに出生率が高まれば、2060 年（平成 72 年）において人口 30 万人を維持し、医療、介護、教育など質の高い住民サービスを保持することができるとしています。

②豊橋市まち･ひと･しごと創生総合戦略

○　コンパクトで利便性の高い都市構造とするため、地域特性に応じた都市機能の集積を適切に誘導し、地域間を結ぶ利便性の高い公共交通ネットワークを確立する

○　豊橋駅周辺の中心市街地において、東三河の玄関口に相応しい高度な都市機能の集積を促進し、にぎわいを創出するとともに、多くの鉄道、路面電車、バス路線の起点としての広域的な交通結節機能の充実を図る

○　人口減少をはじめ公共施設の今後の利用需要の変化に適切に対応するとともに、施設管理等に係る財政負担の軽減を図るため、長期的な視点を持って公共施設の更新、統廃合、長寿命化を進める

(3) 豊橋市都市計画マスタープラン

豊橋市都市計画マスタープランでは、目標年次である平成 32 年における都市の姿（都市構造）を下図のとおり掲げています。

①都市の目標像

１．歩いて暮らせるまち　　２．水と緑にふれあうまち　　３．元気に輝くまち

②基本方向 (歩いて暮らせるまち)

ア）市街地の集約化

○　都市機能の分散立地や虫食い的な市街化を抑制する

○　人口や都市機能の集積が高いまとまりのある市街地を形成する

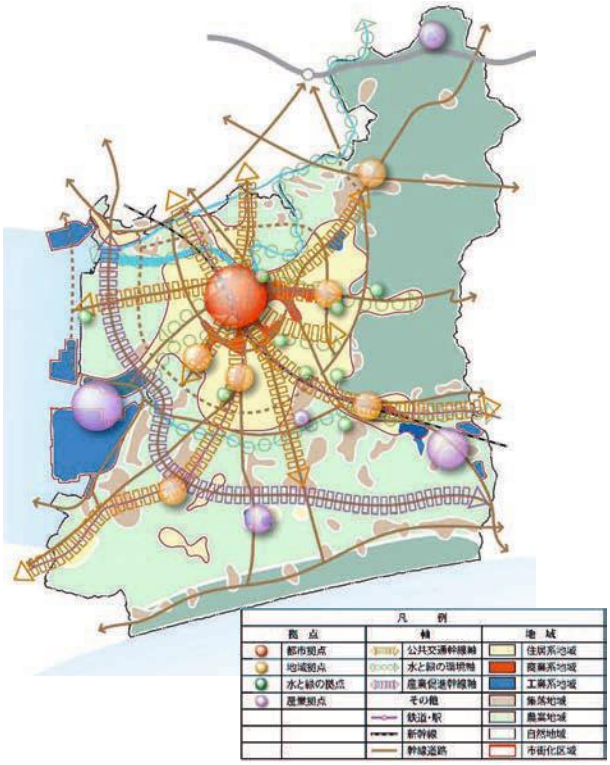
イ）拠点機能の充実と生活圏の形成

○　豊橋駅周辺に高度で多様な都市サービスを享受できる広域的な都市機能の集積を進める

○　地域拠点への店舗や病院、銀行など日常生活に必要な機能の集積と交通結節機能の強化により生活圏の形成を進める

○　地域拠点や集落地内に日用品を扱う店舗や医院などの立地を促すことで生活圏の形成を進める

図　都市の姿 (将来都市構造)



(4) 豊橋市都市交通計画 2016- 2025

豊橋市都市交通計画は、平成 37 年度を目標年次とし、「基本理念」「基本方針」「目標」を定め、これらを実現するための交通戦略を定めています。

①基本理念

多様な交通手段を誰もが使え、
過度に自家用車に頼ることなく
生活・交流ができる都市交通体系の構築

②交通戦略

戦略１　公共交通幹線軸の強化
戦略２　地域拠点等における交通結節機能の強化
戦略３　まちなか交通の魅力向上
戦略４　自転車や公共交通を中心としたライフスタイルへの転換

図　公共交通幹線軸の強化イメージ

5. 計画対象区域

立地適正化計画は、都市計画区域内の区域において定めることとされています（法第 81 条）。都市全体を見渡す観点からは、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（都市計画運用指針）。

このため、本市の場合は、市域全域が東三河都市計画区域に含まれていることから、市域全域を計画対象区域とします。

また、都市機能誘導区域ならびに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（都市計画運用指針）。

6. 計画期間

立地適正化計画の検討にあたっては、一つの将来像として、概ね 20 年後の都市の姿を展望することが考えられ、あわせてその先の将来も考慮することが必要とされています（都市計画運用指針）。

このことから本計画についても、概ね 20 年からその先の都市構造を展望しつつ策定を行うものとし、策定時より概ね 20 年間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つつ、豊橋市都市計画マスタープランの見直しにあわせて、本計画の見直しを行うものとし、見直しの都度、概ね 20 年からその先を展望するものとします。

第２章　都市構造上の課題

1. 現状と将来見通し

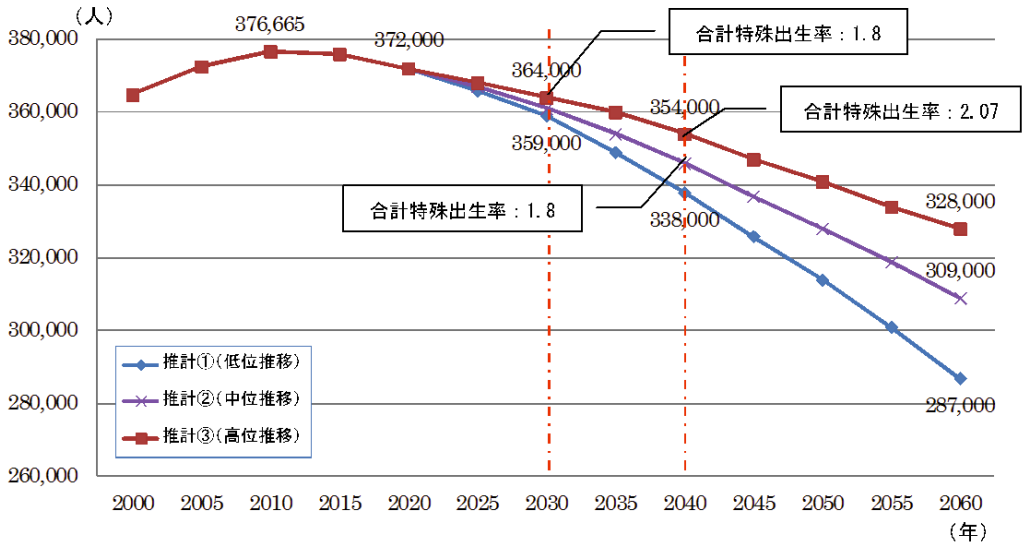
ここでは、誘導区域等の設定に係る検討に先立ち、都市構造の現状と将来見通しについて分析・把握した上で、将来における都市が抱える課題を明らかにします。

(1) 人口

本市の人口は、平成２１年までは一貫して増加を続けてきましたが、その後は減少に転じており、今後も減少することが見込まれます。 特に、豊橋駅周辺や路面電車をはじめとする公共交通幹線軸沿線では、今後、人口が大きく減少することが見込まれますが、市街化調整区域などの周辺の集落地域ではそれ程の減少は見られないと予想されます。

また、コーホート要因法にて推計した結果、本市のほとんどの市街地では、今後高齢者（65 歳以上）人口が大きく増加していくことが見込まれる一方、既に高齢者人口の多い豊橋駅周辺や路面電車沿線に加え、市街化調整区域などにおいては、高齢者が減少していくことが見込まれます。

図　人口の推移と将来見通し



（資料：豊橋市）

図　地区別人口増減（H52-H22）

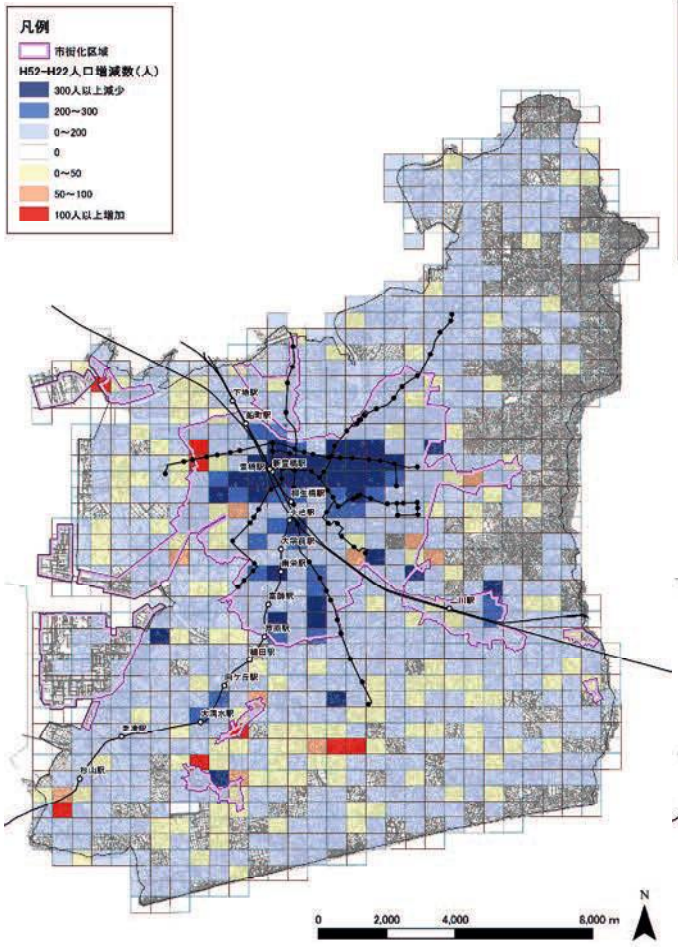
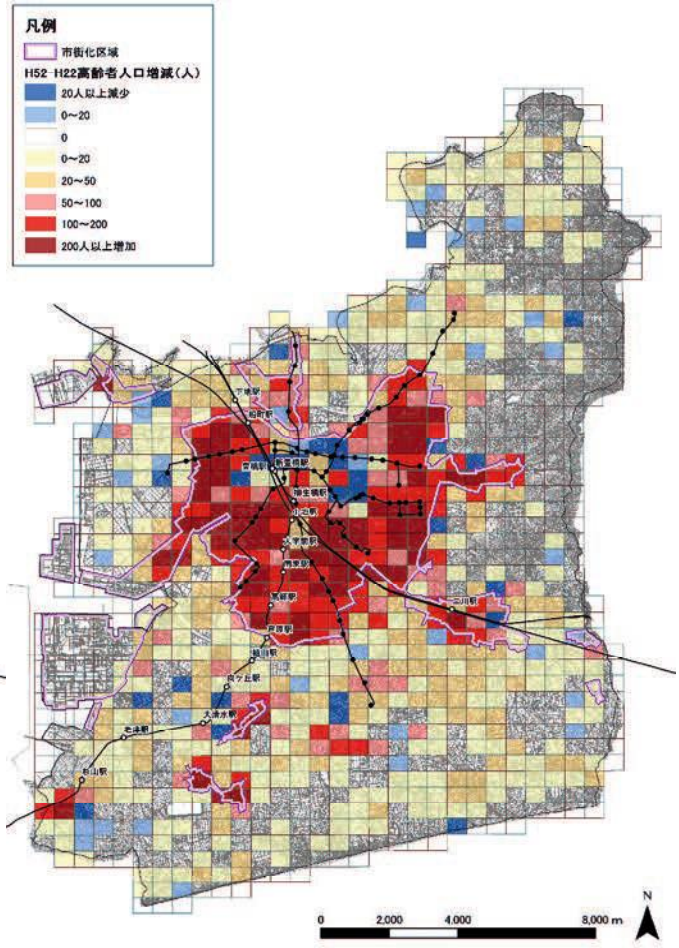


図　高齢者人口の増減（H52年-H22年）

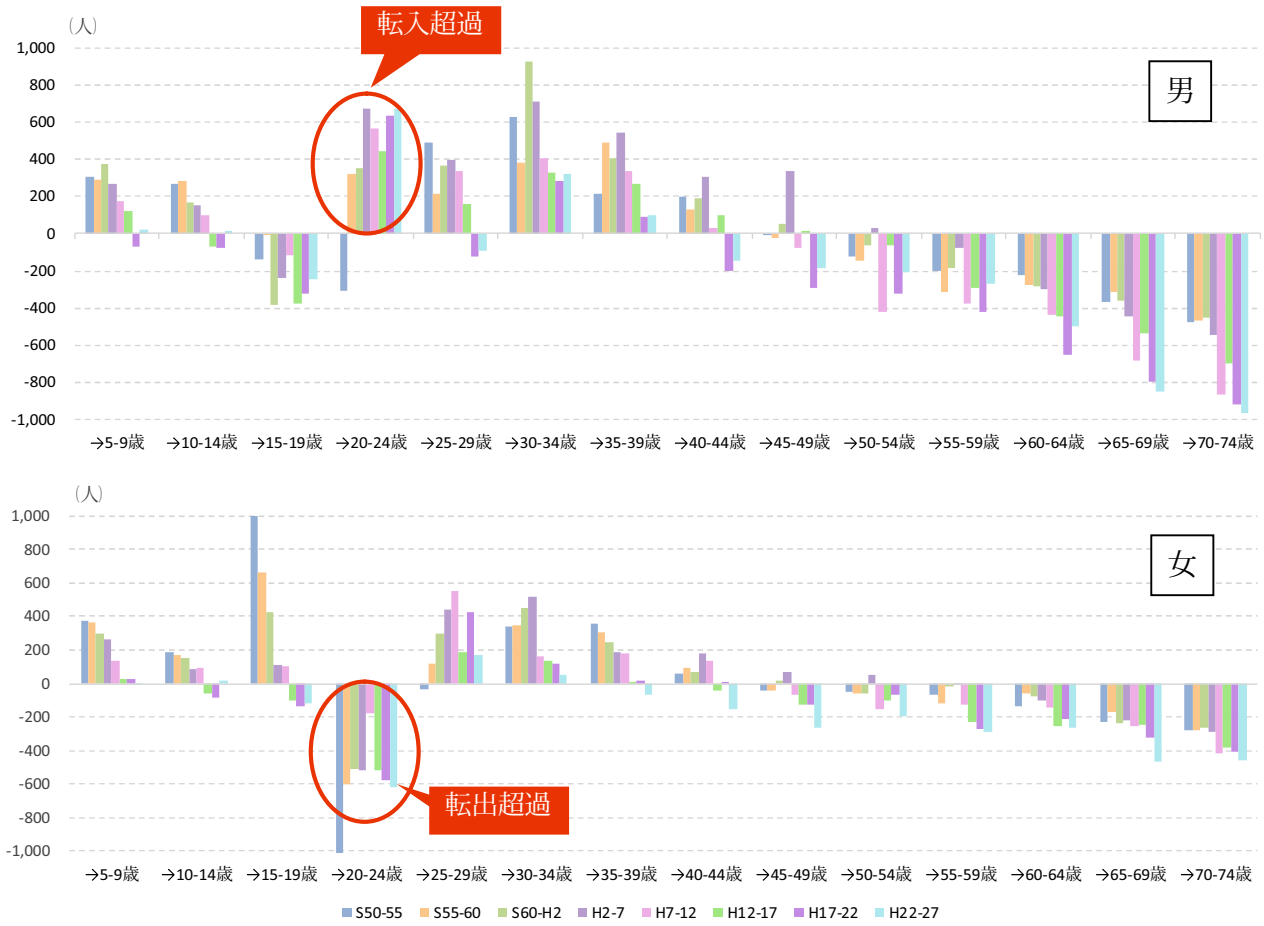


※将来人口は、国勢調査 500mメッシュ人口（H22）を基準にコーホート要因法（封鎖）による推計値。

「コーホート要因法とは、地域の将来人口を予測する際に、特定の社会的集団（＝コーホート：通常は年齢階層別男女別人口）ごとに人口予測を行う推計方法で、将来人口を予測する一般的な方法である。なお、今回は、社会動態は見込まず、自然動態のみを仮定して推計する方法（封鎖）にて実施した。」

本市の人口増減を男女別 5 歳階級別にみると、昭和 50 年以降、女性の 15～19 歳世代（→20～24 歳世代）の転出超過が続いている一方、男性の同世代については、転入超過が続く傾向がみられます。また、最近 10 年間では、男性の 35～44 歳世代（→40～49 歳世代）が転入超過から転出超過に転じています。

図　男女別5歳階級別人口増減数



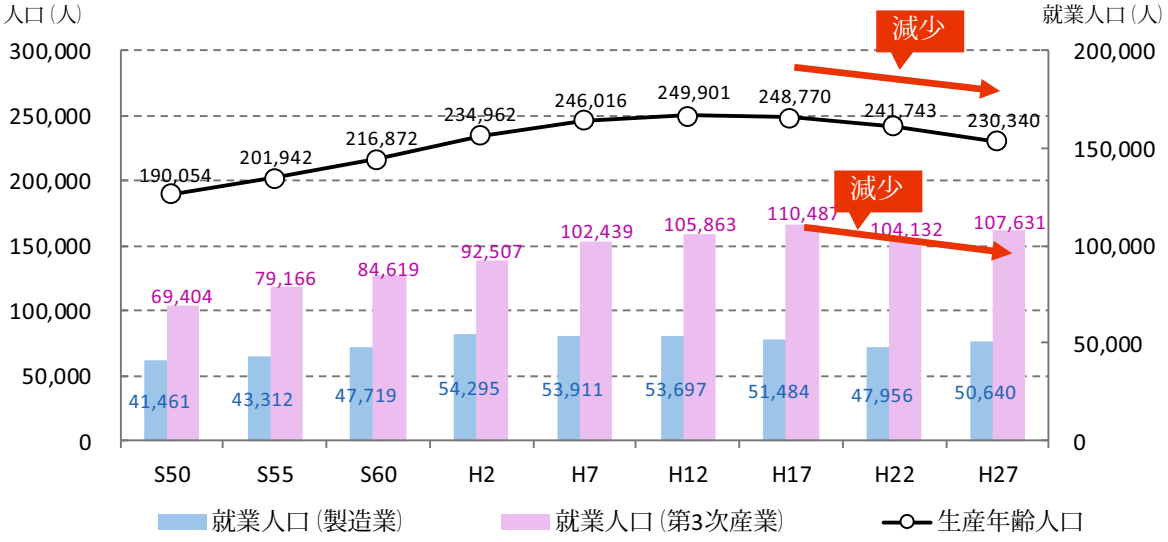
※X+ 5 年の 5 歳階級人口（例：20～24 歳）から X 年のマイナス 5 歳階級人口（例：15～19 歳）を差し引いた値であり、自然減（死亡）の少ない世代は、当該値が概ね当該世代の社会増減数と一致すると考えられる。

（資料：国勢調査）

こうした人口動向と本市の就業・従業構造を関連付けてみてみます。本市では、近年、人口減少・高齢化の進行に伴い、生産年齢（15～64 歳）人口が減少する傾向がみられ、最近 10 年間では約 2 万人の減少がみられます。これを産業別にみると、製造業就業人口は最近 10 年間でほぼ横ばいであるのに対し、第 3 次産業（卸・小売業、飲食業、サービス業等）就業人口は約 3～6 千人減少しています。

これは、男性の若年世代を中心とした製造業従事者が毎年多く流入しているのに対し、第 3 次産業従事者については、高齢化に伴う離職（リタイア）する人口を上回るだけの流入が進んでいないことが一要因になっていると推察されます。

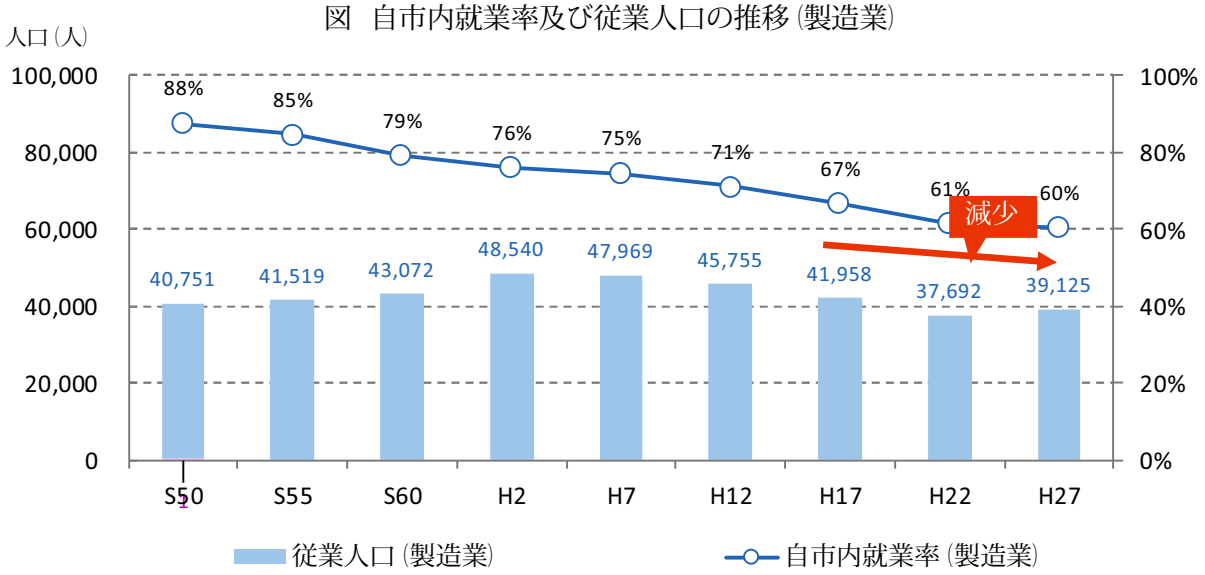
図　生産年齢人口及び産業別就業人口の推移



（資料：国勢調査）

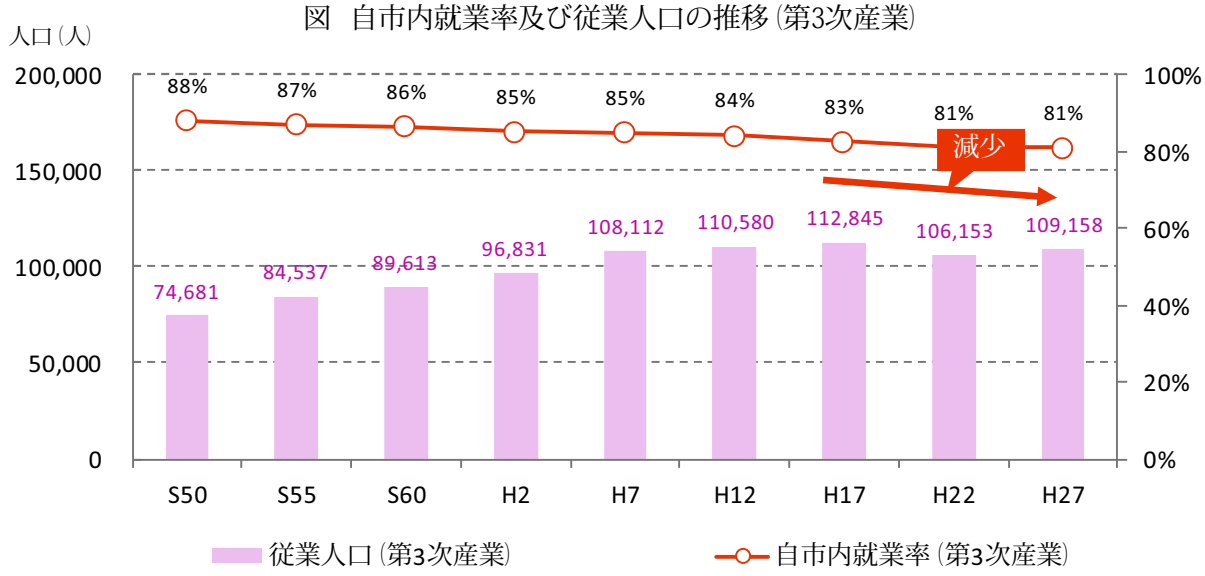
このように製造業就業人口は近年横ばいである一方、製造業の自市内就業率（製造業就業者のうち豊橋市内で働く人の割合）は減少傾向にあり、従業人口も最近 10 年間で約 3 千人減少しています。第 3 次産業についても同様の傾向にあり、製造業、第 3 次産業とも市内での雇用の場が減少する傾向にあると考えられます。このことが男性の働き盛り世代（35～44 歳世代）の市外転出や女性の若年世代の継続的な転出超過につながっていると推察されます。

図　自市内就業率及び従業人口の推移（製造業）



（資料：国勢調査）

図　自市内就業率及び従業人口の推移（第3次産業）

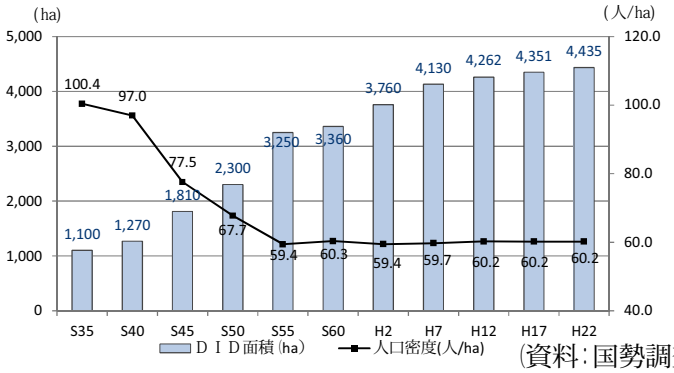


（資料：国勢調査）

(2) 土地利用 (市街地形成)

昭和35年の人口集中地区(DID)は、豊橋駅周辺や豊橋鉄道渥美線及び路面電車沿線を中心に形成され、その後急速に DID が拡大し、特に昭和 50 年から 55 年にかけては、郊外部での土地区画整理事業の施行等に伴い大きく拡大しています。

図　DID 面積･人口密度の推移



(資料：国勢調査)

こうした DID の拡大に伴い、昭和 55 年までは DID 人口密度は低下を続けましたが、その後は人口定着が進んだことにより、人口密度は増加に転じ、平成 22 年には約 60.2 人/ha と DID の基準である 40 人/ha を上回る水準となっています。

今後は、総人口が減少することにより、DID の人口密度も低下していくことが予想されます。

図　人口密度 (H22年)

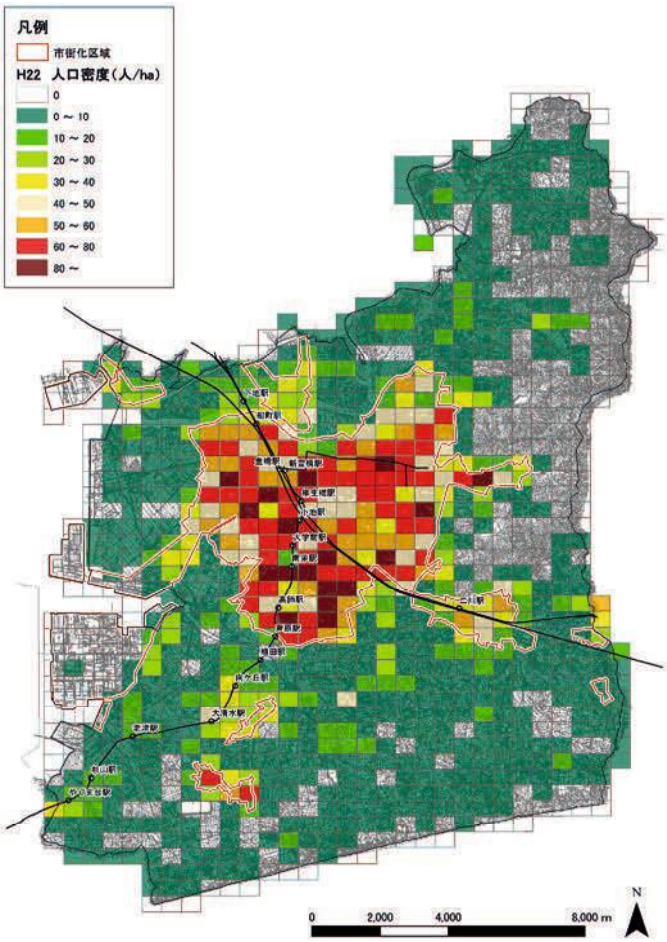
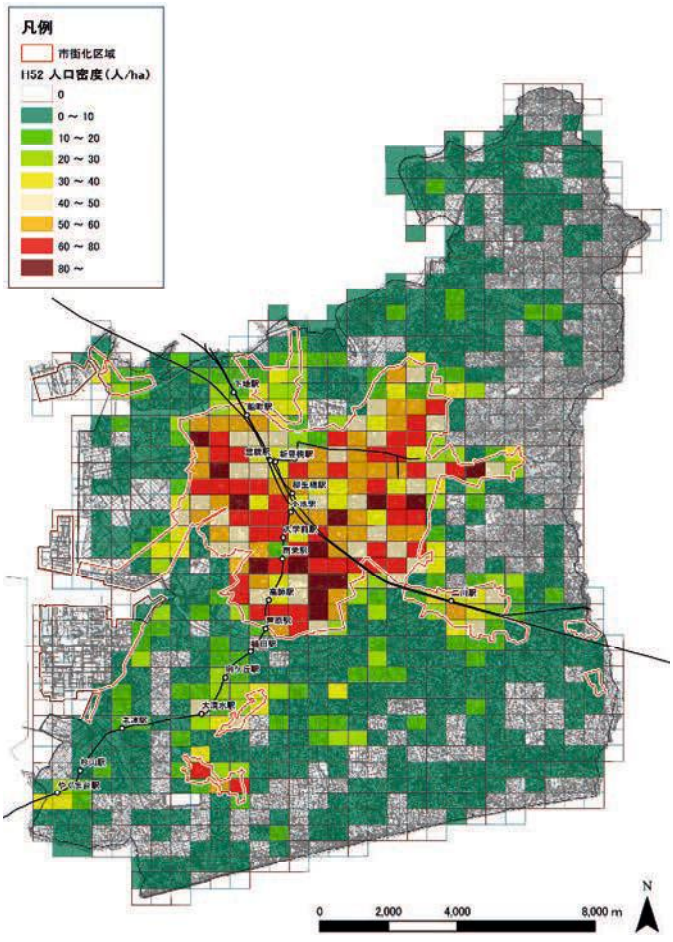


図　人口密度 (H52年)



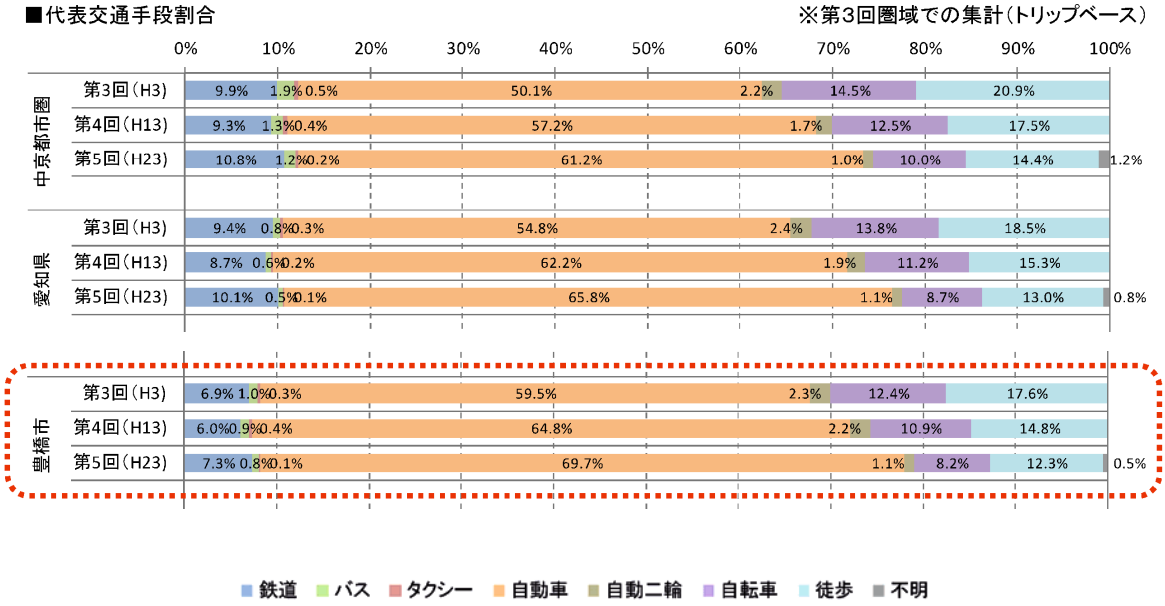
※将来人口密度は、国勢調査 500mメッシュ人口（H22）を基準にコーホート要因法（封鎖）による推計値

(3) 公共交通

中京都市圏パーソントリップ調査における代表交通手段の構成比をみると、公共交通の占める割合は約 1 割にとどまっており、自動車の占める割合が約 6～7 割と最も多くなっています。特に、第 3 回(H3)から第 5 回(H23)の推移をみると、自動車の比率が増加しており、依存度が高まっています。これは、中京都市圏や愛知県内の平均よりも高い値です。

また、主な公共交通機関の輸送人員の推移からも、今後、路面電車や主要なバス路線をはじめとする公共交通幹線軸沿線で人口減少が進むと、公共交通利用者数が一層減少し、路線やサービス水準の維持・存続が困難になることが懸念されます。

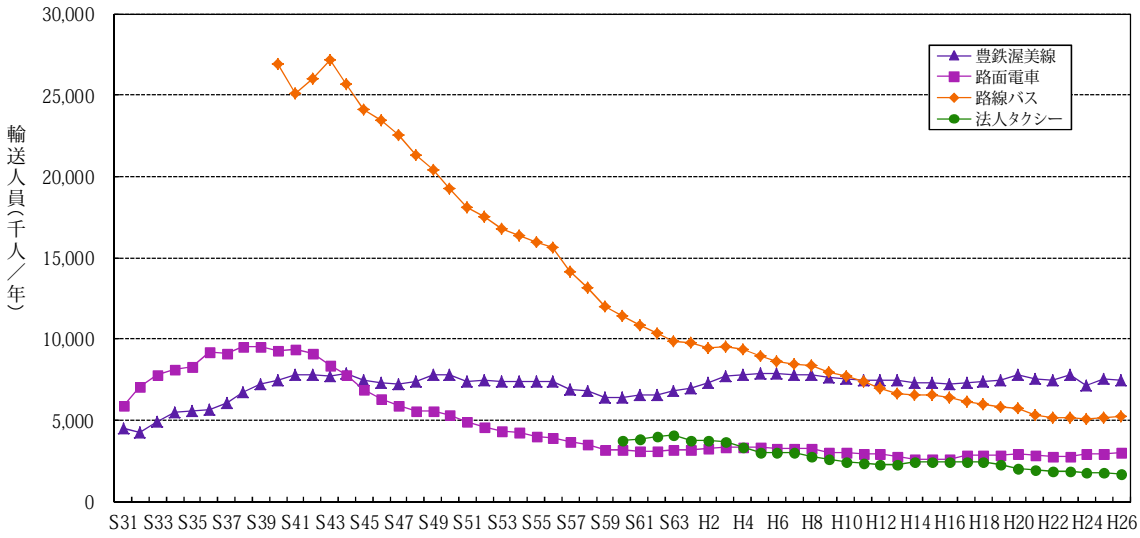
図　代表交通手段構成比の推移



注）愛知県は名古屋市内々トリップを除く。

(資料:中京都市圏パーソントリップ調査)

図　豊鉄渥美線、路面電車、路線バス、法人タクシーの輸送人員の推移



(資料:豊橋市)

(4) 都市機能

平成 13 年～24 年の間の事業所数の増減をみると、豊橋駅周辺及び路面電車沿線において減少傾向が顕著になっています。

特に、豊橋駅周辺の中心市街地では、立地の多い「卸売業、小売業、飲食業」、「サービス業」において事業所数の減少がみられます。

また、豊橋市内の空き家等の状況を確認すると、周辺環境に影響を及ぼす恐れのある建築物（空き家等）の多くは市街化区域内に点在しています。

さらに、豊橋駅周辺では新しい建築物もみられますが、昭和 50 年以前に建てられた建築物が多くなっています。

図　事業所増減数 (H13～H24)

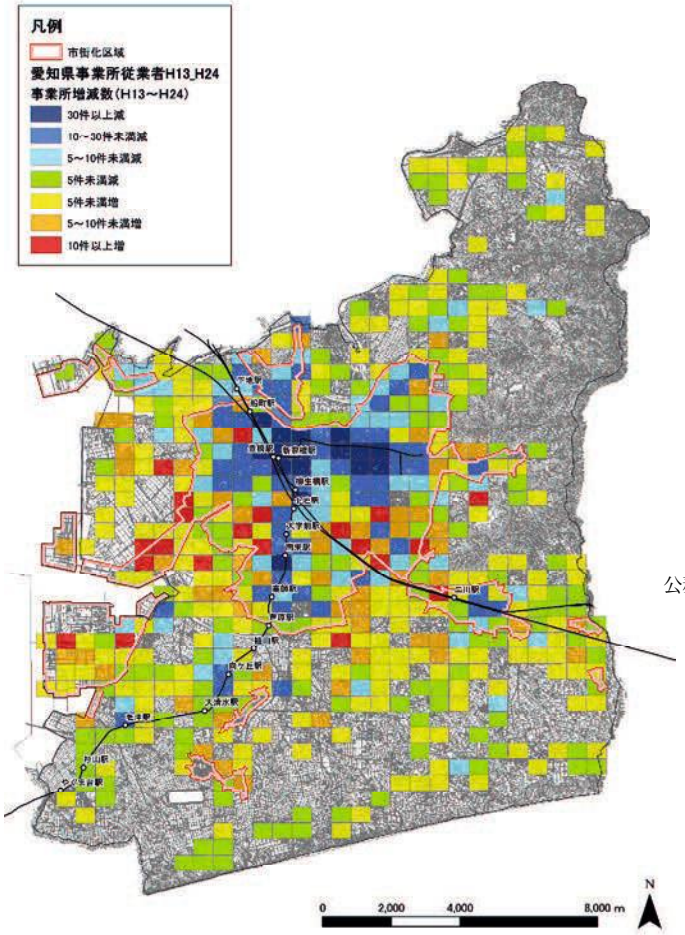
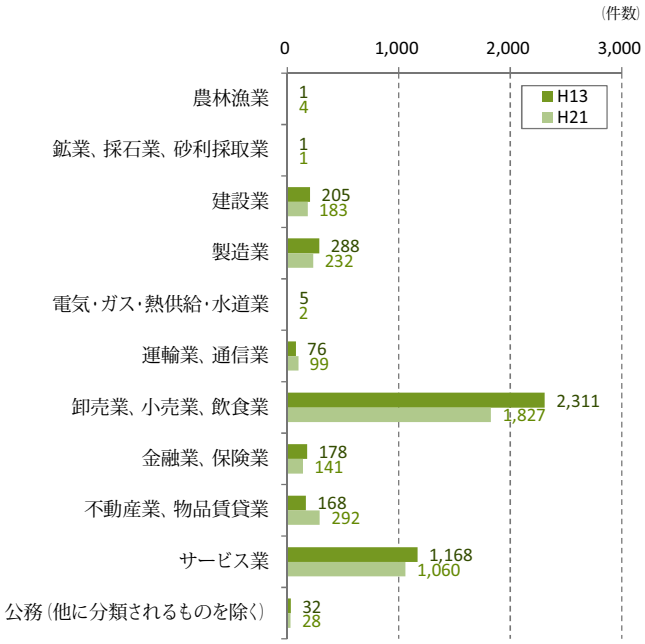
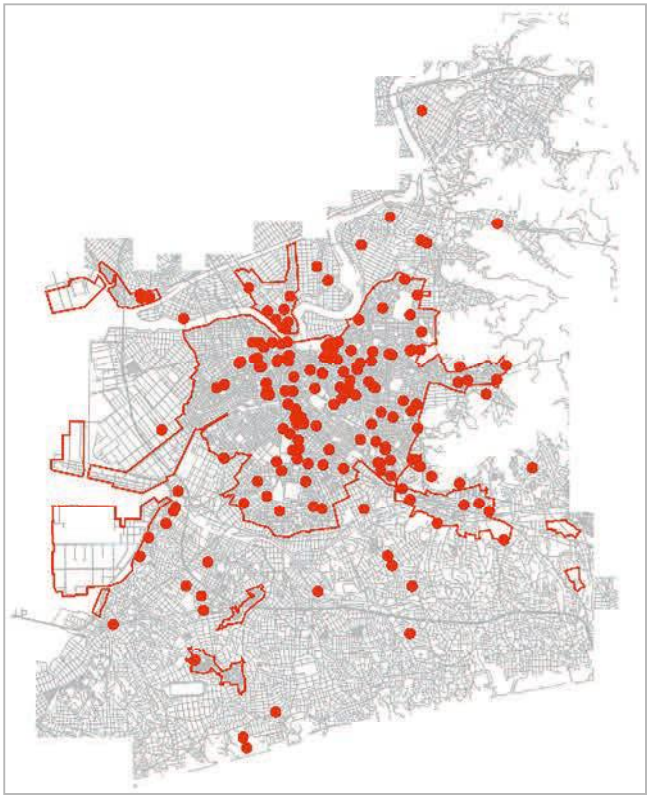


図　豊橋駅周辺の産業分類別事業所数



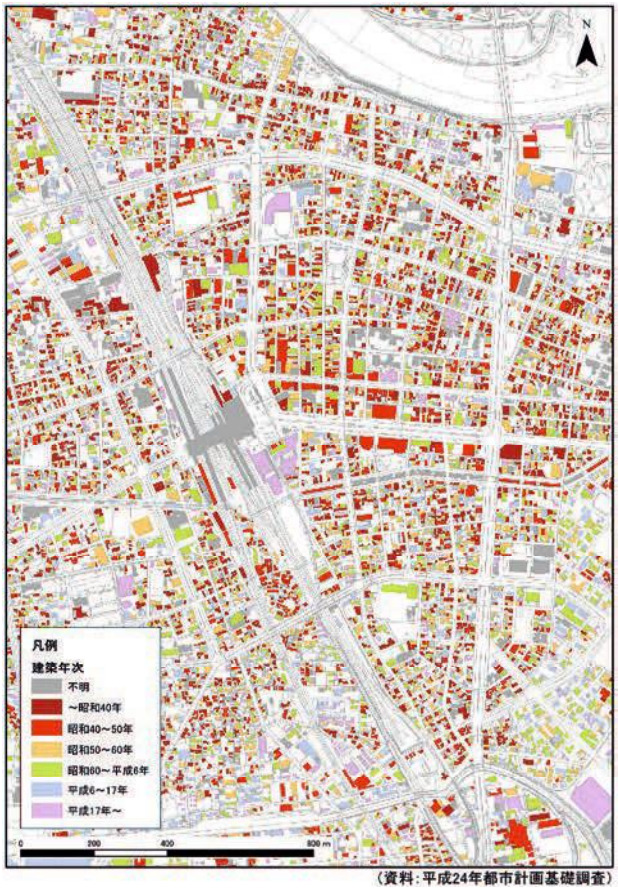
(資料：経済センサス、企業・事業所統計)

図　豊橋市の空家等の分布状況（※：平成 28 年 8 月時点版）



空家等の状態
● 周辺環境に影響を及ぼすまたは、及ぼすおそれがある空家等
— 市街化区域

図　豊橋駅周辺の建築年次別建物現況



（資料：平成24年都市計画基礎調査）

（資料：豊橋市）

(5) 災害

市域西部の三河湾沿岸や梅田川沿いの区域では、地震に伴う津波や高潮による浸水被害が想定されており、市街化区域の一部（花田町周辺）でも 0.5m程度の浸水被害が見込まれます。同区域では、地震による液状化の危険性も高くなっています。

また、豊川や柳生川、梅田川沿いの区域では、大雨による浸水被害が想定されており、特に豊川沿いでは、想定浸水深が 2mを超える区域も広がっています。

図　津波による想定浸水深
（過去地震最大モデル）

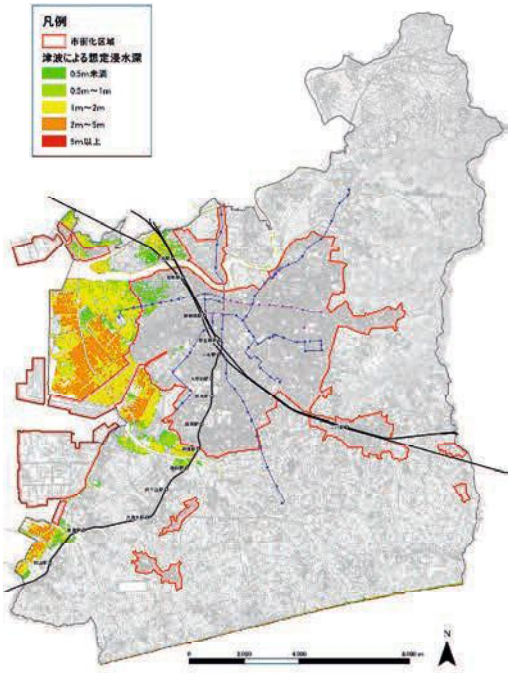


図　液状化危険度
（過去地震最大モデル）

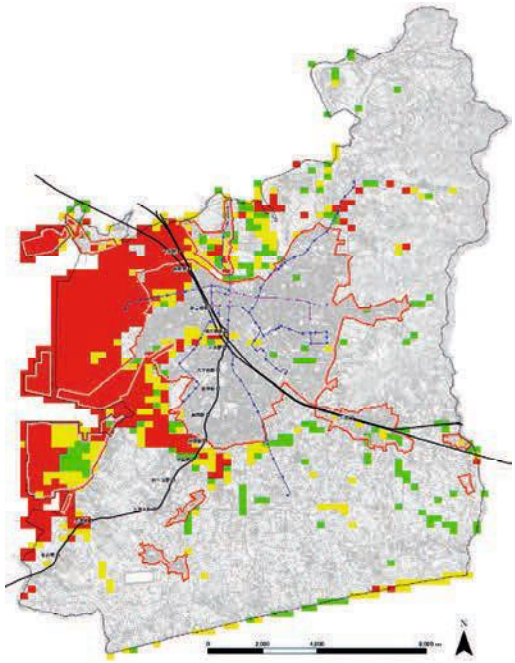


図　河川想定浸水深

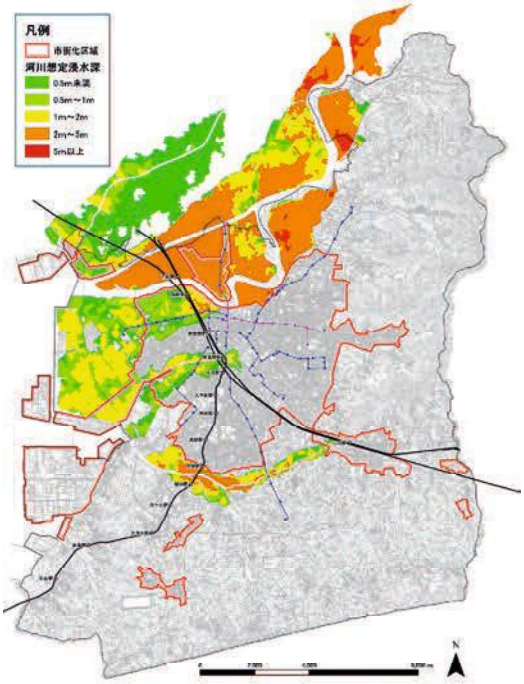
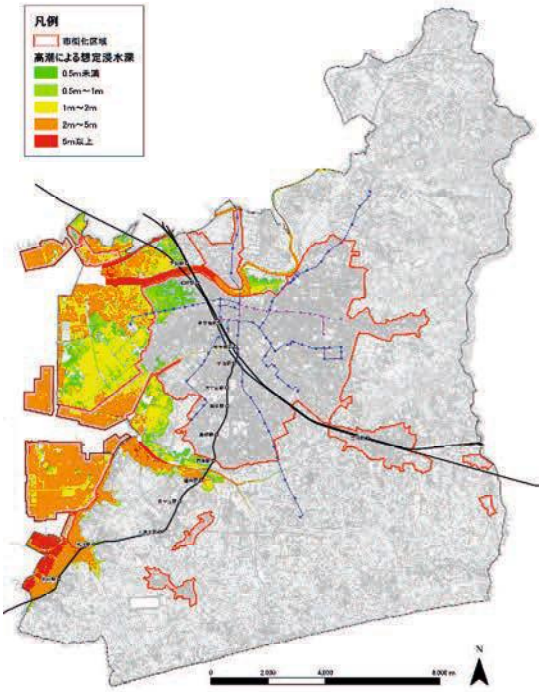


図　高潮による想定浸水深



(資料：豊橋市)

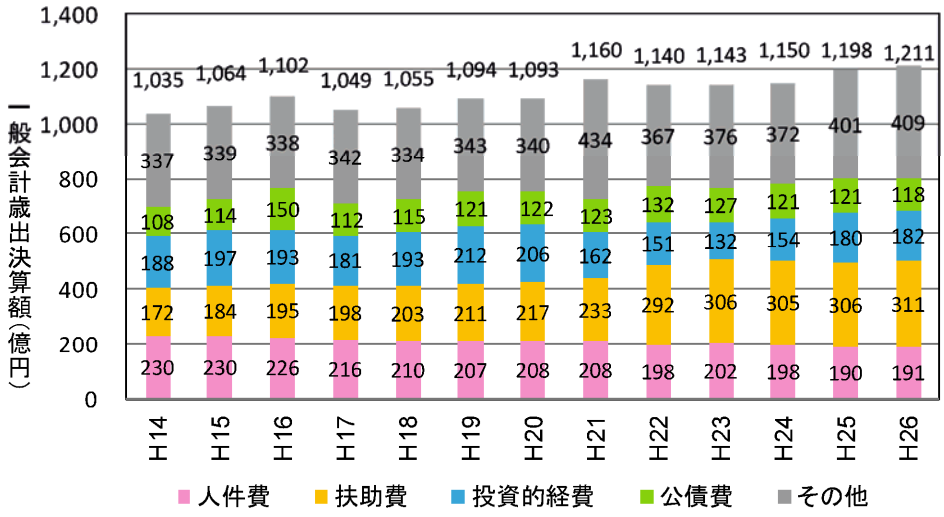
(6)財政

①歳入･歳出の状況

歳入・歳出総額は、ほぼ 1,100～1,200 億円で推移しています。

歳出総額は増加傾向にあり、医療費をはじめとする社会保障関係費により扶助費は年々増加しています。これに対し、投資的経費は一定規模を確保するにとどまり、インフラ施設を含めた公共施設等の整備に必要な費用を確保することが難しくなりつつあると言えます。

図　歳出(一般会計)の推移



(資料：豊橋市)

②将来見通し(公共施設等の維持更新費用について)

平成 29 年３月に公表された『豊橋市公共施設等総合管理方針』における公共施設や公共インフラの維持更新費用の試算によると、今までの管理方法により更新を行った場合は年平均約３４９億円、長寿命化等による管理方法の転換を行った場合は年平均２６８億円が必要と試算されており、現状よりも大きな費用がかかるものと予想されます。

２．課題の分析・整理

視点①　人口

●豊橋市の人口は、市街化区域内でさえ既に減少傾向を示しはじめ、特に豊橋駅や市電停留場周辺をはじめとする一部の市街地においては、今後、人口密度が一定の都市機能維持に必要な密度を下回ることが予想される

⇒居住人口の適正な配置・誘導が必要

●市街地の周辺部では、さらに高齢者の増加が予想される

⇒高齢者の暮らしを支えていくことが必要

●地域コミュニティの維持が難しくなることが予想される

⇒高齢者世帯だけでなく、単身者や子育て世代などを含めた世代間バランスの確保が必要

●第３次産業をはじめとした雇用の場の少なさ、減少等が要因となって、女性の若年世代の継続的な転出超過につながっていると推察される

⇒これら世代の定住促進・転出抑制のためには、特に第３次産業を主とした雇用の場の確保が必要

視点②　土地利用

●本市では、市街地でも人口が大きく減少し、現在の広がった市街地では、これまで立地した都市機能の維持が難しくなることが予想される

⇒こうした人口減少を見据えると、利便性の高い区域を中心に中長期的な居住の誘導が必要

視点③　公共交通

●自動車依存度が増加しているとともに、車を運転できない高齢者の増加が予想される

⇒公共交通利用の意識変革ならびに、車を運転できない高齢者の生活利便性確保が必要

●公共交通利用者の減少による公共交通の維持・存続が難しくなることが予想される

⇒公共交通で結ばれる都市拠点ならびに地域拠点において、居住や都市機能集積を高めて需要喚起することが必要

視点④　都市機能

●大規模商業施設の撤退や商店街の衰退などにより、中心市街地の都市機能集積が年々低下している

⇒都市拠点において、東三河の中心都市として政治、経済、文化ならびに情報等の都市機能の集積を図ることが必要

●中心市街地における人口が減少しており、中心市街地の活性化が失われつつある

⇒商業施設や医療施設等の都市機能を集積することに加え、まちなか居住の推進が必要

●南栄駅周辺をはじめとする地域拠点においても、日常生活に必要な店舗等の都市機能の集積が不十分である

⇒地域拠点へも都市機能の集積を図り、日常生活に必要な機能集積を図ることが必要

視点⑤　災害

●本市の市街地の一部では、津波や高潮、大雨による浸水被害が想定される区域や地震による液状化の危険性が高い区域が存在する

⇒安全で安心な暮らしのために、可能な限り災害の危険性の低い地域への都市機能や居住を促すことが必要

視点⑥　財政

●本市の財政（歳出）状況は、扶助費の増加が続いており、公共施設等の整備に必要となる費用も増加することが予想される。今後、公共施設等の老朽化により、これまで以上に維持・更新に係る費用が増大することが見込まれる一方、さらなる少子高齢化の進行に伴い、厳しい財政状況は今後も続くことが予想される

⇒限られた財源を有効に活用しながらインフラの確保や公共施設の適正配置を図る等、健全な都市運営を図っていくことが必要

第３章 立地適正化計画に関する基本的な方針

1. 立地適正化計画の基本方針

本計画は、豊橋市都市計画マスタープランで掲げている目標像や将来都市構造と同一の方向を目指し、豊橋市都市交通計画 2016-2025 との連携を図りながら、具体的な取組みを実行・実現していくための計画であることから、これら計画における考え方を踏襲し、本計画におけるまちづくりの方針及び目指すべき都市構造を以下のように定めます。

(1) まちづくりの方針

1）高度で広域的な都市機能が集積し、にぎわいと活気に満ちた拠点の形成を図ります。

2）日常生活に必要な店舗や病院、銀行などの都市機能（生活機能）が集積した拠点の形成を図ります。

3）市街化調整区域の集落を維持するために、集落と公共交通の結節点である拠点の形成を図ります。

4）これら拠点や主要な都市施設を結ぶ高度なサービス水準が確保された公共交通幹線軸の形成を図ります。

5）既存ストック（整った都市基盤）を有効活用しながら、安全・安心な暮らしや地域コミュニティを持続的に確保するために、一定程度以上の人口密度を確保します。

図　立地適正化計画におけるまちづくりの方針

(2) 目指すべき都市構造

都市全体の観点から、まちづくりの方針などを踏まえ、本市が目指す集約型都市構造の実現に向け、「拠点」及び「公共交通幹線軸」を都市構造として定めます。

■拠点の形成

○　豊橋駅周辺では、鉄道や路面電車、路線バスなどの利便性の高い公共交通が集中していることから、商業施設及び行政機関、総合病院、金融機関、文化施設など高度な都市機能が集積した「都市拠点」の形成を図ります。

○　南栄駅周辺、二川駅周辺、井原停留場周辺、藤沢町周辺においては、市街地内の生活圏の中心となる「地域拠点」の形成を図ります。

○　大清水駅周辺、和田辻周辺などにおいては、豊橋市都市計画マスタープランの整備方針に基づき、市街化調整区域の生活圏の中心となる「地域拠点」の形成を図ります。

■公共交通幹線軸の形成

公共交通幹線軸は、以下の公共交通機関の組み合わせにより形成を図ります。

○　高いサービス水準と速達性、定時性を持つ利便性の高い広域幹線となるＪＲ東海道本線・飯田線、名鉄名古屋本線及び豊橋鉄道渥美線

○　豊橋駅を中心に放射状に配置され、市内の都市拠点と地域拠点の移動に対応する路面電車や主要なバス路線

図　目指すべき都市構造

2. 都市機能及び居住の誘導方針

●都市機能の誘導方針

本市の人口の将来見通しや本市の抱える課題を踏まえつつ、先に定めたまちづくりの方針を具体化するため、本市の都市拠点においては、定住促進や市外転出抑制につながる雇用の場の充実を図るとともに、にぎわいや活気の創出につながる高次な都市機能の集積を高めます。

また、公共交通の結節点でもある地域拠点においては、地域の生活中心地として日常生活に必要な都市機能の集積を高めていきます。

➡当該方針に基づき、市街化区域内に都市機能誘導区域を定めます。

●居住の誘導方針

都市機能集積の効果を活かしながら、確実に生活サービスを提供するとともに、将来にわたり都市機能を維持できるように、災害危険性の高い区域を除き、公共交通と連携しながら中長期的に居住の誘導を図るものとします。

➡当該方針に基づき、市街化区域内に居住誘導区域を定めます。

誘導の効果
これにより、中心市街地のにぎわい創出や、各拠点における都市機能の集積を支えるために必要な人口密度を、将来にわたり維持・向上することができるとともに、都市拠点と地域拠点を結ぶ公共交通幹線軸の維持や、将来にわたり住み続けることができる安心・安全で安定した暮らしの確保が可能になると考えられます。

■市街化調整区域における集落維持のための対応

都市計画マスタープランに定めた「地域拠点」のうち、市街化調整区域に位置する大清水駅周辺ならびに和田辻周辺については、市街化調整区域における日常生活を支える機能の集積を高めていくような施策を進めます。

また、居住の誘導を図るべき市街化区域以外にも多くの集落が点在し、多くの人が暮らしながら本市産業の柱である農業を支えていることから、各種施策を連携することで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にしなければなりません。

そのためには、既存集落においても、点在する集落をできるだけ集約化して現在の生活利便性を今後も維持していくために、「コンパクトコミュニティ」のまちづくりを進める必要があります。

第4章 都市機能誘導区域について

1. 都市機能誘導区域の設定

(1) 都市機能誘導区域とは

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に定める区域です。

立地適正化計画では、区域設定の前提として、まちづくりの方針や居住及び都市機能の誘導方針を定め、それに沿った形で区域の設定を行うことが必要です。

(2) 区域の設定方針

課題解決のための誘導方針に基づき、市街化区域内の都市拠点（豊橋駅周辺）及び地域拠点（南栄駅周辺、二川駅周辺、井原停留場周辺、藤沢町周辺）において都市機能誘導区域を定めます。

都市拠点では豊橋駅の利用圏(半径 1,000m程度)を基本に、地域拠点では鉄道駅や電停・バス停の利用圏(半径 500m程度)を基本に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て、区域を設定します。

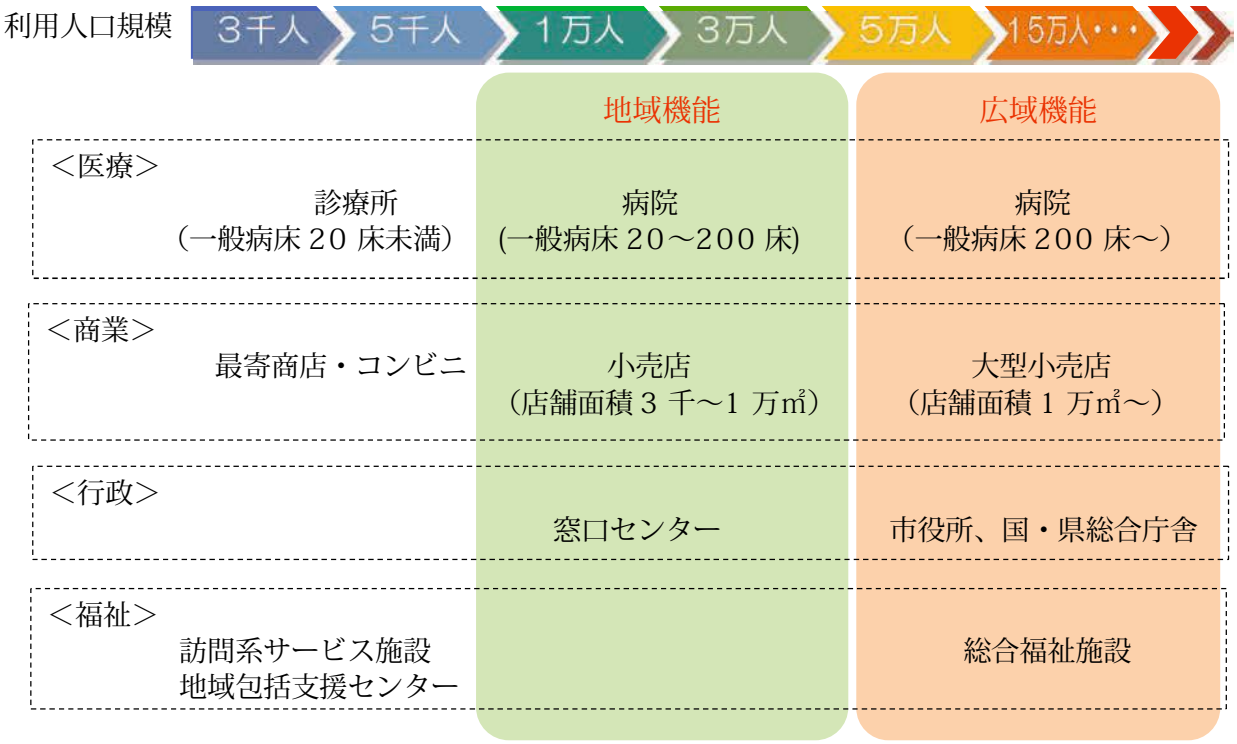
その上で、道路などの地形地物や用途地域境界等を踏まえ、区域の境界を定めるものとします。

2. 誘導施設の設定

(1) 都市機能誘導施設の分類

都市機能誘導施設の立地誘導にあたっては、誘導施設の種類に応じて、市外からの利用も想定される広域的な機能や、日常生活に必要な身近な機能等、利用圏域などにより以下の２種類に区分して検討します。

図　利用圏人口と都市機能イメージ



①広域機能

広域機能は、東三河地域をはじめ、市外からの利用も想定する広域的な施設です。これらの施設は、市街地に賑わいをもたらすために不可欠であり、多くの利用圏域人口を必要とします。

(誘導施設)

- 医療施設：病院（一般病床 200 床以上）
- 商業施設：大型小売店（百貨店、大型ショッピングモール：店舗面積 1 万㎡以上）
- 金融施設：銀行の支店や郵便局本局
- 行政施設：市役所、国・県総合庁舎など
- 文化・スポーツ施設：図書館（まちなか図書館（仮称））、大型体育施設など
- 福祉施設：総合福祉施設、広域利用想定施設（こども未来館）など
- 教育施設：大学及び高等専門学校
- 業務施設：事業所（製造業除く）、オフィスなど

②地域機能

地域機能は、日常生活に必要ではあるが、利用圏域は主に市内を想定し、利用層が限られる施設です。さらに、一定程度の利用圏域人口で成立し、市内に複数箇所の立地が想定されます。

⑴誘導施設)

・医療施設：病院（一般病床 20 床以上 200 床未満）
・商業施設：小売店（店舗面積 3 千㎡以上 1 万㎡未満）
・金融施設：銀行出張所、郵便局支局
・行政施設：窓口センターなど

＜市内全域に必要な都市機能＞

日常生活に必要かつ利用頻度が高い診療所、コンビニエンスストアならびに訪問系・デイサービスなどの小規模な施設については、市内全域にバランス良く立地することが望ましいことから、都市機能誘導区域のような特定の区域に限定する必要性は低いと考えられます。当該施設が市内全域に一様に立地していれば、徒歩や自転車で利用が可能であり、また、住まいの身近に配置することで日常的な生活を支えるといった観点から、今後も、これら施設については、住まいの身近に維持・確保していくことを基本とします。

⑵誘導施設の設定方針

市域全域及び広域からのアクセス利便性に優れることから高次の都市機能の集積を図る都市機能誘導区域（豊橋駅周辺）では、多くの利用圏域人口を必要とし、市内外からの利用が想定される広域機能の立地を維持・誘導します。

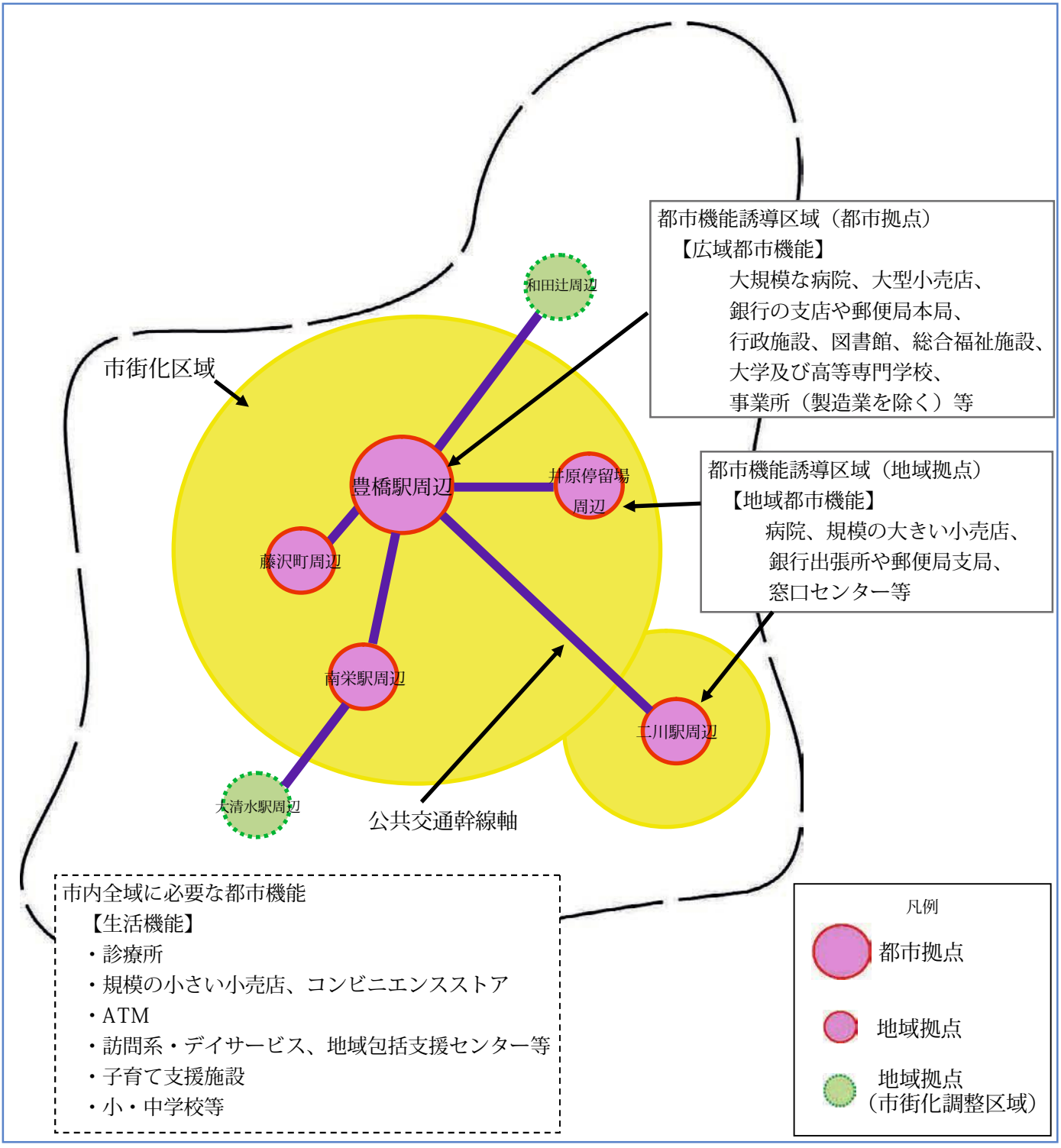
一定程度の利用圏域人口の下で成立する地域機能については、圏域人口等を考慮した地域単位で誘導を図り、自動車への過度な依存の低減（自動車での移動距離の低減）及び車を利用できない人の生活利便性の確保のためには、公共交通によるアクセス性に優れる位置に誘導を図ることが望ましいと考えられます。

そこで、公共交通によるアクセス利便性を活かし、地域の生活中心地として日常生活に必要な都市機能の集積を図る都市機能誘導区域（南栄駅周辺、二川駅周辺、井原停留場周辺、藤沢町周辺）では、これら地域機能の立地を維持・誘導します。

なお、都市機能誘導区域（藤沢町周辺）については、都市拠点の近傍に位置し、一部地域に商業地域を有していることから、都市拠点を補完する上で必要となる広域機能のうち、商業施設について維持・誘導を図ります。

以下に、各誘導区域設定イメージを示します。

図　各誘導区域設定イメージ



3. 誘導区域及び誘導施設

⑴ 豊橋駅周辺

【区域設定の考え方】

●豊橋駅の利用圏(半径 1,000m程度)を基本に、用途地域（特に商業地域）の指定状況や中心市街地活性化基本計画の区域、広域機能の立地状況等を踏まえ設定

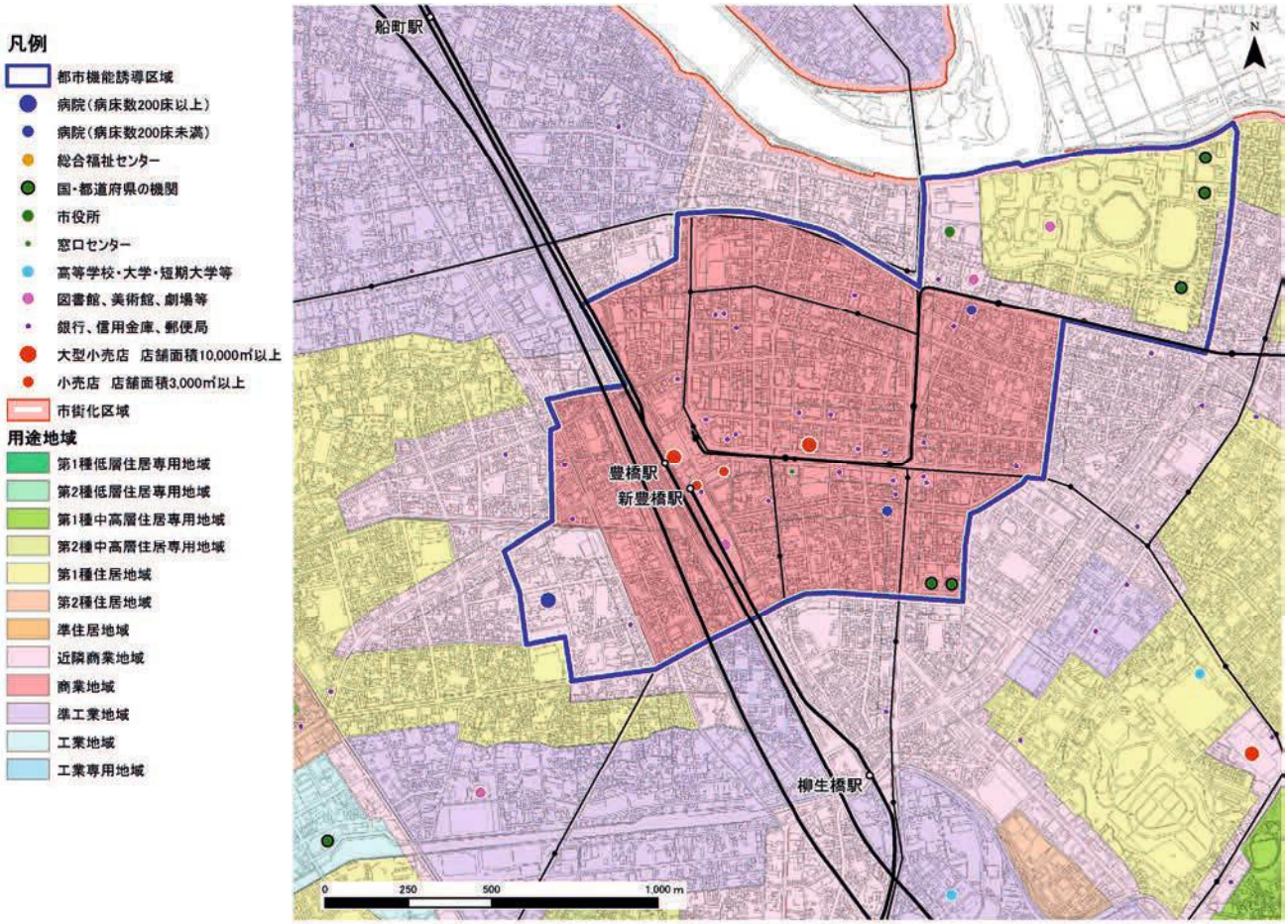
●東三河の中心にふさわしい「都市拠点」としてのまちづくりを目指す

【誘導施設】

●広域機能ならびに地域機能

●商業施設・業務施設・金融施設・文化施設など広域機能・地域機能におけるすべての誘導施設について維持・誘導を図る

図　都市機能誘導区域(豊橋駅周辺)



⑵ 南栄駅周辺

【区域設定の考え方】

●南栄駅の利用圏(半径 500m程度)を基本に、用途地域の指定状況や地域機能の立地状況、工場跡地の土地利用動向等を踏まえ設定

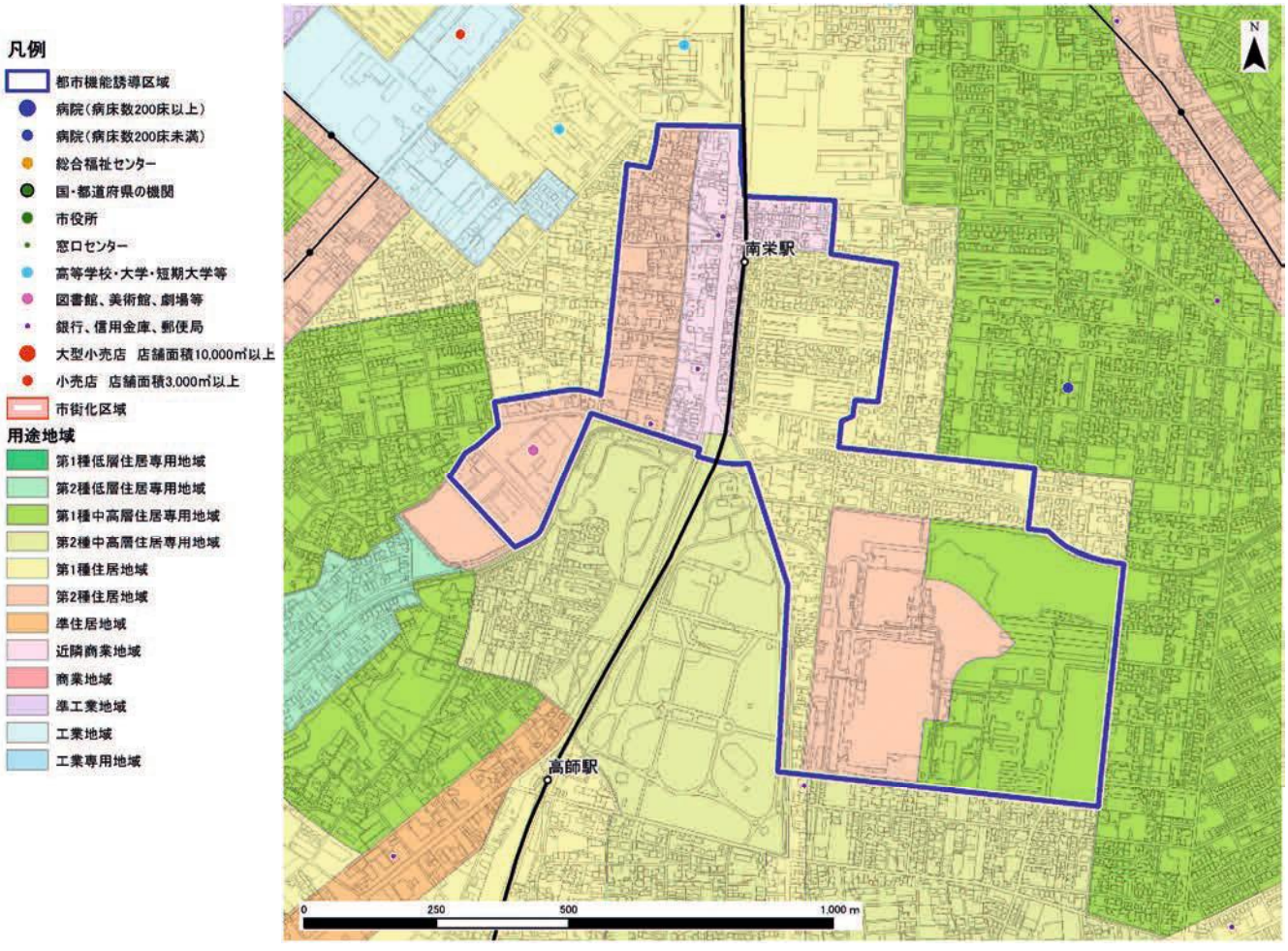
●文教地区であり、高師緑地も隣接する地域である。本市南部の住宅地域を支える「地域拠点」に相応しいまちづくりを目指す

【誘導施設】

●地域機能

●工場跡地を中心に、商業施設・医療施設などの誘導を図るとともに金融施設・行政施設の維持・誘導を図る

図　都市機能誘導区域（南栄駅周辺）



⑶ 二川駅周辺

【区域設定の考え方】

●二川駅の利用圏(半径 500m程度)を基本に、用途地域の指定状況等を踏まえ設定

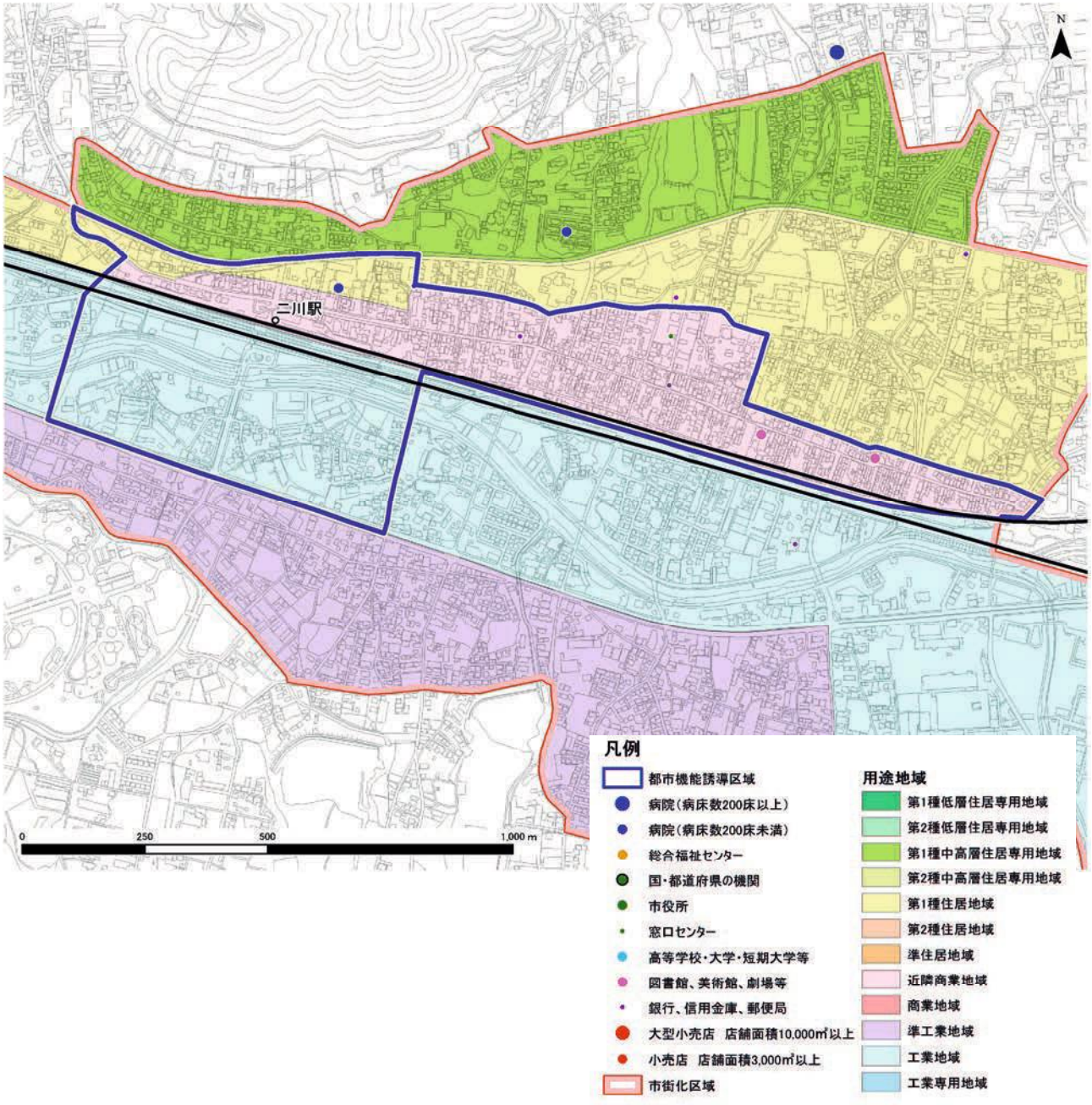
●旧東海道宿場町を中心に発展した地域である。「歩いて暮らせるまち」に相応しい、二川駅ならびに旧東海道宿場町を中心としたまちづくりを目指す

【誘導施設】

●地域機能

●二川駅に近い区域においては利用圏域の広い医療施設や商業施設の誘導を図るとともに、旧東海道宿場町付近については、既存の行政施設・金融施設・文化施設などを中心に維持・誘導を図る

図　都市機能誘導区域（二川駅周辺）



⑷ 井原停留場周辺

【区域設定の考え方】

●井原停留場からの利用圏(半径 500m程度)を基本に、用途地域の指定状況や地域機能の立地状況等を踏まえ設定

●本市東部の住宅地域を支える「地域拠点」である。市内電車の停留場を中心に、交通結節点に相応しいまちづくりを目指す

【誘導施設】

●地域機能

●周辺の住宅地域を支えるため、日常生活に必要な商業施設・医療施設・金融施設などの維持・誘導を図る

図　都市機能誘導区域（井原停留場周辺）

⑸ 藤沢町周辺

【区域設定の考え方】

●藤沢町バス停の利用圏(半径 500m程度)を基本に、用途地域の指定状況や地域機能の立地状況等を踏まえ設定

●都市拠点を補完しながらも、本市西部における住宅地域の日常生活を支える「地域拠点」に相応しいまちづくりを目指す

【誘導施設】

●地域機能及び広域機能における商業施設

●大型の商業施設の維持誘導を進めるとともに日常生活を支える商業施設・医療施設などを中心とした維持・誘導を図る

図　都市機能誘導区域（藤沢町周辺）

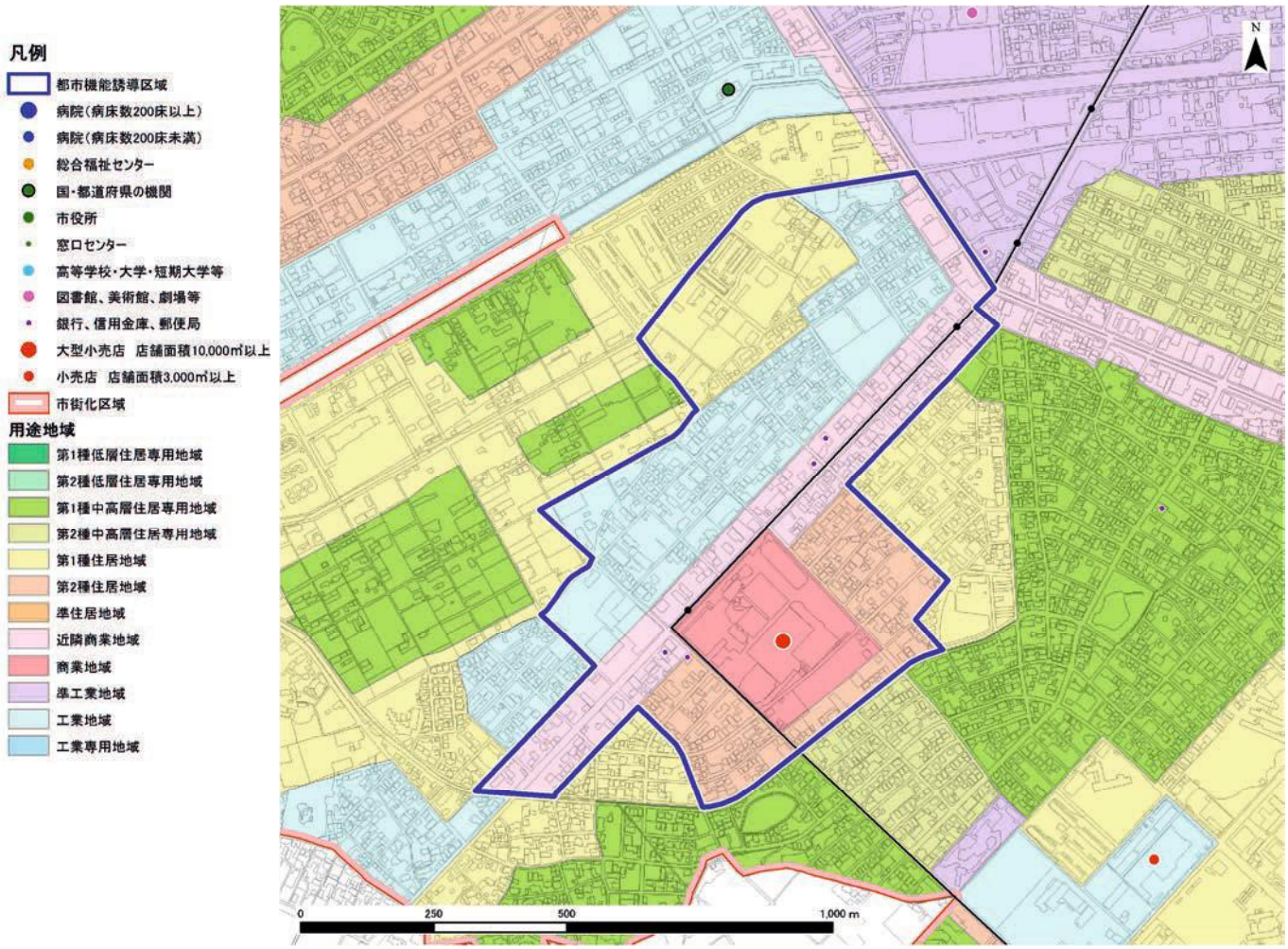
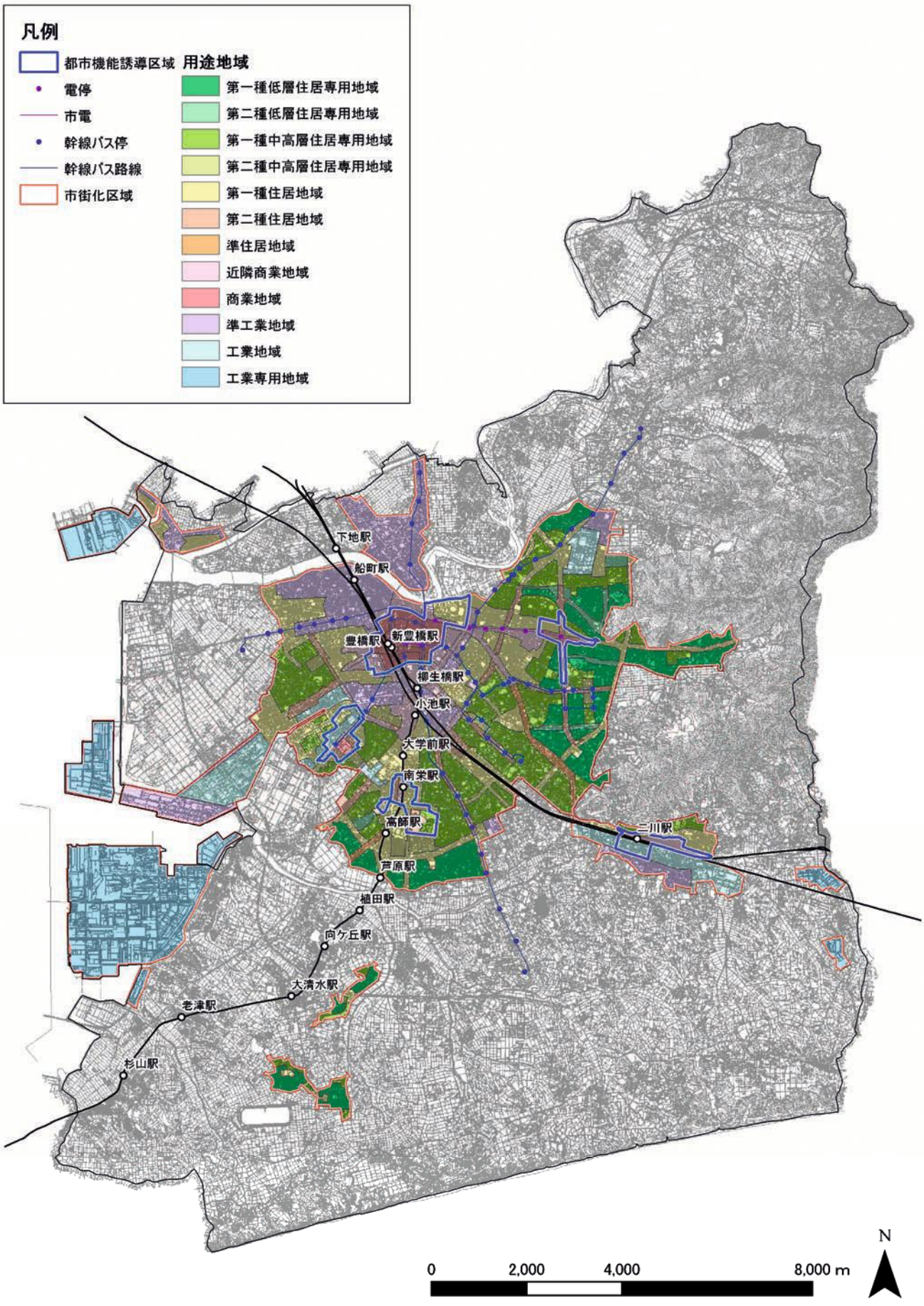


図　都市機能誘導区域（全体図）



4. 誘導のために講ずる施策

(1) 国等が直接行う施策

①税制の特例

●誘導施設に対する税制上の特例措置

・都市機能を誘導すべき区域の外から内への事業用資産の買換特例（80% 課税繰り延べ）

・誘導すべき都市機能の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の特例

（居住用資産を譲渡し、整備された建築物を取得する場合の買換特例 所得税 100% 等）

・都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の特例

（所得税（個人住民税）：軽減税率 原則 15%（5%）→2,000 万円以下 10%（4%）等）

・都市機能とあわせて整備される公共施設、都市利便施設への固定資産税等の課税標準の特例　（１０分の７）

②金融上の特例

●民間都市開発促進機構による金融上の支援措置

・誘導施設を対象に支援限度額の引き上げ

(2) 国の支援を受けて行う施策

●社会資本整備総合交付金（都市再構築戦略事業・市街地再開発事業）の活用

（豊橋駅前大通二丁目地区）

●誘導施設の整備における都市機能立地支援事業の活用

(3) 本市が独自に行う施策

●市街地再開発事業、優良建築物等整備事業については、都市機能誘導区域に限定

●都市機能誘導区域に限定した市街地再開発事業等に関する補助を実施

●都市機能誘導区域においてテナントオフィス誘致補助金にインセンティブを付与

（通常の補助率 1/2 に対して、都市機能誘導区域内 2/3）

●一定の基準に基づき土地の有効・高度利用を推進するための容積率規制の緩和

（豊橋駅西口付近について H30.7 告示）

●一定の基準に基づき、土地の有効利用を推進するための用途地域の見直し

●誘導施設の立地に際して届出制度の活用

(4) 届出制度について

立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域外の区域については、法第 108 条第 1 項の規定により、届出制度を運用します。ただし、業務施設については法定外のため、届出対象外となります。

また、法第 108 条の２の規定により、都市機能誘導区域内において誘導施設を休止、または廃止しようとする者は、休止または廃止する日の 30 日前までに市長への届け出が必要となります。

第5章 居住誘導区域について

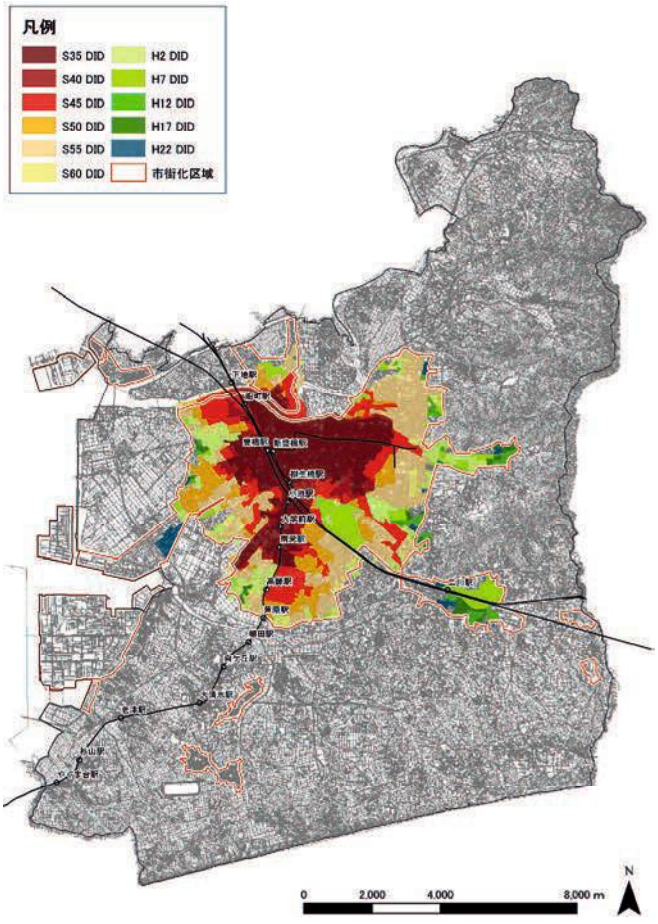
1. 居住誘導区域の設定

(1) 居住誘導区域とは

居住誘導区域は、今後の人口減少の中にあっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスや地域コミュニティが持続的に確保されるように、居住を誘導すべき区域です。

(2) 区域の設定方針

これまで本市においては、耕地整理事業や区画整理事業を通して、市街地が整備されてきています。人口の増加傾向とともに人口集中地区は中心市街地を核として徐々に拡大してきました。



しかしながら、本市の市街化区域は当初の設定時（昭和 45 年当時）より、臨海部や郊外への工業系用途を除き、大幅な拡大は無く、これまでも都市計画の規制・誘導により、市街化区域への居住が集約化されてきています。

このため市街地では、都市機能が充実しており、当面はこれら都市機能の維持に必要な人口密度も保たれる見込みであることから、今後とも雇用の場の維持とあわせて、子育て世代をはじめとする就労世代の多様なライフスタイルを維持していきます。

同時に、人口減少・高齢化が進むなか、便利な生活をおくることができる都市機能誘導区域の周辺や高度なサービス水準が確保された公共交通幹線軸の沿線へと、高密度な人口集積を図り、都市計画マスタープランの目指す都市ビジョン、「歩いて暮らせるまち」を実現します。

そこで、市街化区域の中で良好な居住環境を有し、今後とも居住を維持する区域として、市街化区域の商業系・住居系用途を基本に、居住誘導区域（法第 81 条第 2 項第 2 号に定められた居住誘導区域）を設定します。

また、都市機能誘導区域、ＪＲ東海道本線及び豊橋鉄道渥美線の各駅の利用圏（半径 700m程度）、路面電車停留場・幹線バス停の利用圏（半径 400m程度）を基本に、居住を積極的に誘導すべき区域として「歩いて暮らせるまち区域」を設定します。

なお、「歩いて暮らせるまち区域」には、コンパクトシティを目指す立地適正化の目的を達成するため、工業系用途地域においても、既に住居系土地利用が行われている区域を同区域に含め、居住誘導区域に設定することとします。

ただし、上記区域であっても、災害危険性が懸念される区域は「居住誘導区域」および「歩いて暮らせるまち区域」から除外するものとし、道路などの地形地物や用途地域境界等を踏まえ、区域の境界を定めるものとします。

図　「居住誘導区域」および「歩いて暮らせるまち区域」の設定方針

■居住誘導区域（法第 81 条第 2 項第 2 号に定められた居住誘導区域）

本市は既にまとまりのある市街地を形成しているため居住誘導区域については、以下の用途地域を基本に設定します。

[対象]

第一種低層住居専用地域、第二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
上記以外の「歩いて暮らせるまち区域」

■「歩いて暮らせるまち区域」（本市独自設定）

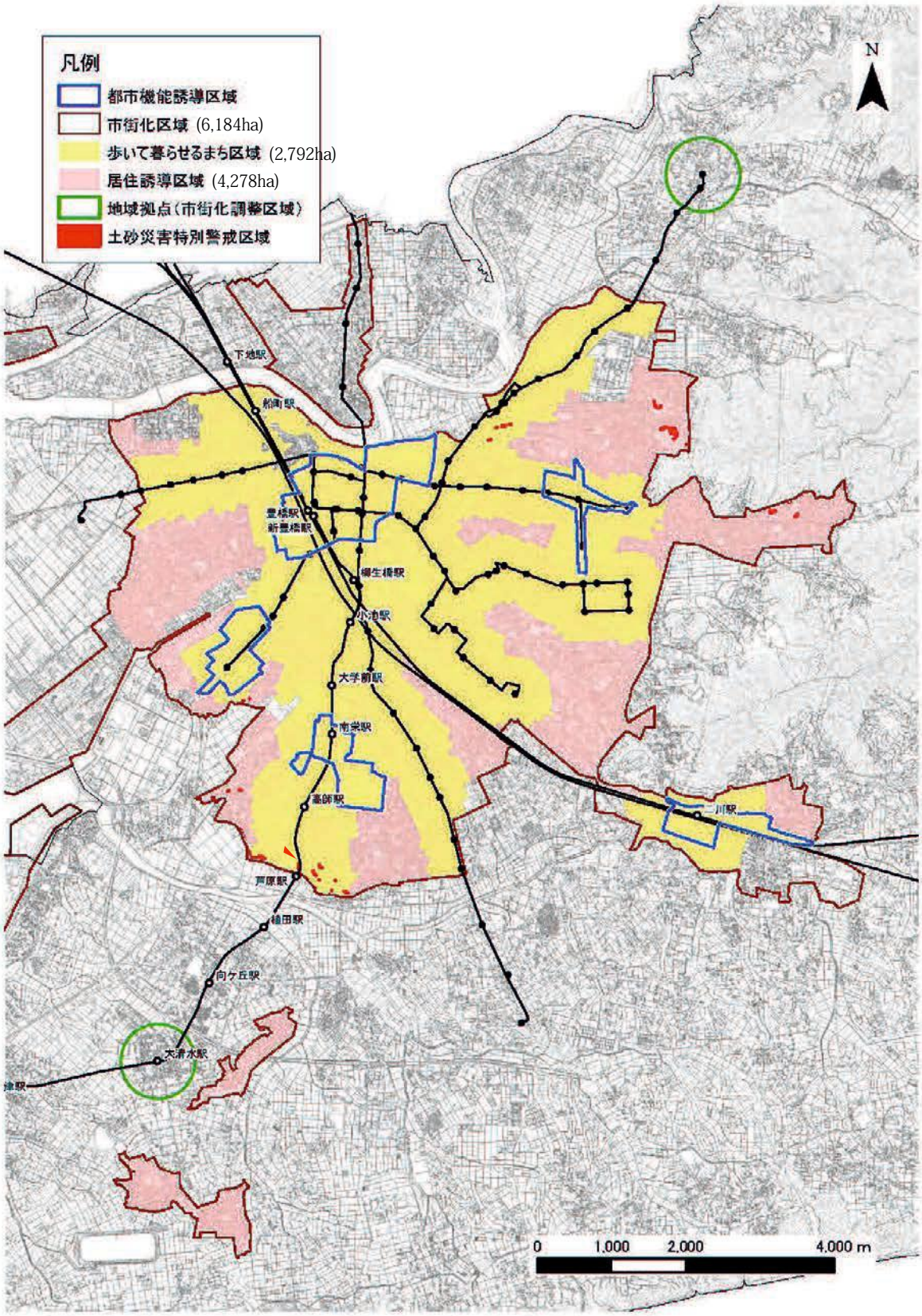
以下のいずれかの条件を満たす区域を基本とします。

○ 都市機能誘導区域
○ 各拠点へのアクセス性に優れる公共交通幹線軸の沿線
（以下の各圏域は豊橋市の公共交通利用圏域）
・豊橋鉄道渥美線等の鉄道各駅徒歩圏（半径 700m 圏）
・路面電車の停留場、幹線バスのバス停徒歩圏（半径 400m 圏）

○上記のうち、以下の災害危険性が懸念される区域は除外します。（計画書 p.16 を参照）
・津波想定浸水深が 1.0m以上の区域（過去地震最大モデル）
・高潮想定浸水深が 2.0m以上の区域
・河川想定浸水深が 2.0m以上の区域
・土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）

区域の設定方針に基づき設定した居住誘導区域及び歩いて暮らせるまち区域は下図のとおりです。

図　居住誘導区域及び歩いて暮らせるまち区域



(3) 誘導区域における誘導方針及び暮らしのイメージ

本市で設定する誘導区域における誘導方針及び目指すまちの姿・暮らしのイメージを以下のとおり、提案します。

居住誘導区域

誘導の方針

◎本市の成長を支え続ける子育て世代をはじめとする就労世代を中心に引き続き居住を進め、多様なライフスタイルを維持していきます。

目指すまちの姿･暮らしのイメージ

●都市基盤をはじめ質の高い居住環境が形成されており、鉄道、バス、自動車や自転車など様々な交通手段を選択しながら、快適な生活を送ることができるまち

●豊かな自然環境と調和したゆとりある空間で、若い世代から高齢者まで皆が生き生きと心地よく暮らせるまち

歩いて暮らせるまち区域

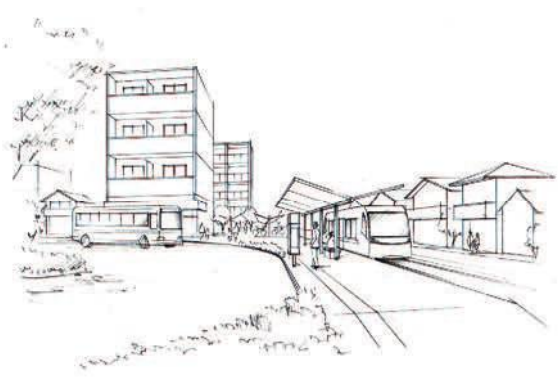
誘導の方針

◎都市機能誘導区域を中心に様々な世代を誘導し、高密度な人口集積を維持していきます。これにより、市街地において、市民の暮らしを支えつづけ、「歩いて暮らせるまち」を実現します。

目指すまちの姿･暮らしのイメージ

●駅や電停、バス停の周辺に魅力的な都市機能、日常的な暮らしを支える生活機能が集積し、自動車に頼らなくても歩いて便利に生活できるまち

●便利なまちなかで、安心して子育てできる、仕事も余暇も充実したライフスタイルを満喫できる、退職後もアクティブに活動できるまち



(4) 誘導区域と市街化区域の関係

本市の市街化区域では、都市機能が充実しており、当面はこれら都市機能の維持に必要な人口密度も保たれる見込みであることから、継続して暮らしつづけることができるように居住環境の保全やコミュニティ維持に向けた各種施策・取組みを引き続き展開し、これまでどおりに居住を進めていきます。

このような基本的な考え方に基づきながら、市街化区域の中でも、特に良好な居住環境を有する市街地を「居住誘導区域」として位置づけ、子育て世代をはじめとする就労世代の多様なライフスタイルを積極的に維持していくこととしています。

同時に、「歩いて暮らせるまち」の実現に向け、市街化区域の中でも、特に便利な生活をおくることができる市街地を「歩いて暮らせるまち区域」として位置づけ、より高密度な人口集積を図っていくこととしています。

2. 誘導のために講ずる施策

（1）居住誘導区域への誘導の取り組み

子育て世代をはじめとする就労世代を中心に引き続き居住を進め、多様なライフスタイルを維持していくため、居住の“受け皿”の確保や本市に暮らしたいと思える人を引き付けるような以下の取り組みを進めます。

○新たな住宅用地の供給

①現在、市内において３箇所の土地区画整理事業を展開中（※数字は事業計画年度）

⇒牟呂坂津地区（H35 年度：21ha）、牛川西部地区（H35 年度：43ha）、柳生川南部地区（H33 年度：66ha）　　合計で 3,000 戸ほど

②市街地再開発事業（豊橋駅前大通二丁目地区）において都心居住を推進（約 200 戸）

③南栄地区における、民間開発による住宅供給（平成 31 年分譲開始予定：約 400 戸）

④市営城山住宅にて、16 棟 96 戸の住宅を用途廃止し、今後利活用を図る

○空き家や空き地への誘導

上記のように特に平成 31 年以降、大規模な住宅供給が見込まれるが、特に利便性の高い地区への誘導を図るため、空き家（平成 25 年 13.3%）や空き地の利活用を図る誘導策を検討(住宅マスタープランと連携)。

○雇用の場の確保

本市で暮らし続けられるよう雇用の場を確保するため、市内事業者への支援に加え企業誘致の促進を引き続き実施。

○豊橋の魅力発信

豊橋に今後も住み続けてもらえるよう、また市外からも豊橋で生活したいと考えてもらえるよう、内外に向けた魅力発信を継続的に行う。

（2）歩いて暮らせるまち区域への誘導の取り組み

様々な世代を誘導し、高密度な人口集積を図るため、定住の促進や土地利用の高度化を促進できるような以下の取り組みを進めます。

○歩いて暮らせるまち区域への誘導を促す施策

①定住促進事業補助金の新設・運用

②子育て応援奨励金の新設・運用

③空き店舗活用事業において区域内に追加補助（検討中）

④地域優良賃貸住宅供給促進事業において区域内に追加補助（検討中）

⑤空き家利活用事業において区域内に追加補助（検討中）

○都市機能誘導区域での用途地域の見直し

居住誘導区域・歩いて暮らせるまち区域への居住誘導を促すため、都市機能誘導区域での用途地域の見直しに取り組む。

○公共交通幹線軸等の維持

現在、「歩いて暮らせるまち区域」を中心に、公共交通に対し補助を実施しており、今後も公共交通幹線軸を中心に、公共交通の維持を図っていく。

（3）届出制度について

立地適正化計画に記載された居住誘導区域外の区域については、法第 88 条第 1 項の規定により、届出制度を運用します。

【居住誘導区域外において届け出が必要となる行為】

①3 戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為を行う場合

②住宅の建築を目的とする開発行為で、その敷地規模が 1,000 ㎡以上の場合

③3 戸以上の住宅を建築しようとする場合

④建築物を改築し、用途を変更して３戸以上の住宅とする場合

これらの行為に着手しようとする場合、その 30 日前までに市長への届出が必要となります。

第6章 計画の目標と評価

1. 目標値設定の考え方

市町村は、立地適正化計画を策定した場合においては、おおむね5年毎に計画に記載された施策・事業の実施状況について調査、分析及び評価を行い、立地適正化計画の進捗状況や妥当性等の精査、検討を行うこと。また、その結果や都市計画審議会における意見を踏まえ、施策の充実、強化等について検討を行うとともに、必要に応じて、適切に立地適正化計画や関連する都市計画の見直し等を行うことが望ましいとされています。(都市計画運用指針)

立地適正化計画の見直しにあたっては、計画の必要性や妥当性を市民等の関係者に客観的かつ定量的に提示する観点から、あらかじめ目標値を設定し、この目標値の達成状況等を評価、分析することとします。

2. 評価指標と目標値の設定

本計画は、「歩いて暮らせるまち」・「暮らしやすいまち」・「持続可能なまち」の実現に向け、人口減少が顕著な一部市街地での人口密度の上昇、高齢者の生活支援、世代間バランスの確保等、本市が抱える課題の解決を視点に、居住や都市機能を適正に誘導し、持続可能なまちづくりの推進を図るものです。

そこで、本計画においては、目標や課題解決に向けて居住や都市機能の誘導を図ることにより期待される効果を客観的かつ定量的に検証する観点から下記に示す評価指標と目標値を設定します。その上で、目標値の達成状況等の検証を行いながら、必要に応じて本計画の見直しを行います。

指標		単位	現況	目標年次 (H52 年度)
都市機能誘導区域内の誘導施設数	広域機能（豊橋駅周辺）	件	20	25
	広域機能＋地域機能 （すべての都市機能誘導区域）		56	70
居住誘導区域内人口の割合 （歩いて暮らせるまち区域を含む）		%	69.4	75
歩いて暮らせるまち区域内の人口		人	164,888	167,400

※人口については、H27 国勢調査を基による。

3. 進行管理方法

本市においては、毎年モニタリングを実施して進捗状況を確認するとともに、おおむね５年毎に計画の評価等を実施します。また、豊橋市都市計画審議会にも評価結果を報告し、意見聴取を行い、評価結果を踏まえ、必要に応じて本計画の見直しを行います。

さらに、その後も PDCA サイクルの考え方に基づき、継続的に計画の評価、見直しを行い、計画の充実を図ります。

図　PDCA サイクルのイメージ

平成３０年９月１日　公表
発行 豊橋市
編集 豊橋市都市計画部都市計画課
〒440-8501 愛知県豊橋市今橋町１番地
電話 0532-51-2384