

豊田市つながる拠点づくり計画
- 豊田市立地適正化計画 -



2019年3月 豊田市

目 次

1 立地適正化計画策定の目的

- (1) 立地適正化計画策定の背景と目的 1
- (2) 立地適正化計画に定める事項 2

2 立地適正化計画の位置付け

- (1) 立地適正化計画の位置付け 3
- (2) 立地適正化計画の区域 3
- (3) 都市計画マスタープランにおける都市構造及び土地利用 5
- (4) 関連計画の整理 8

3 都市の現状・課題

- (1) 都市の現状把握 14
- (2) 課題の整理 27

4 立地適正化に関する基本的な方針

- (1) 目標とする将来都市構造 29
- (2) 都市づくりの方針 30
- (3) 課題解決のための対応方針及び市街地像 33
- (4) 公共交通の方針 35

5 区域の設定

- (1) 区域設定の考え方 36
- (2) 区域の設定 38

6 拠点形成施設の設定

- (1) 本市における施設の整理 49
- (2) 必要な都市機能・生活機能の選定 50
- (3) 拠点形成施設の設定 52

7 届出制度

- (1) 届出制度の目的 53
- (2) 届出対象 53

8 施策・事業

- (1) 施策・事業の方針 56
- (2) 居住関連施策 56
- (3) 都市機能等関連施策 57

9 評価指標

- (1) 評価指標の設定 60
- (2) 進行管理 62

1 立地適正化計画策定の目的

(1) 立地適正化計画策定の背景と目的

<背景>

立地適正化計画制度は、人口の急激な減少と高齢化を背景として、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、持続可能な都市経営を可能とすることを今後のまちづくりにおける大きな課題と捉え、商業施設、医療・福祉施設や住居等がまとまって立地し、高齢者を始めとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、『コンパクト・プラス・ネットワーク』の都市づくりを進めるため、都市再生特別措置法が一部改正され、創設されました。

本市においては、豊田市都市計画マスタープランを2018年3月に策定し、将来都市構造として「多核ネットワーク型都市構造」の確立をめざしています。これは『コンパクト・プラス・ネットワーク』と同様の考え方であり、都市計画マスタープランに基づき、立地適正化計画を策定します。

- 『コンパクト・プラス・ネットワーク』の都市づくりを進めるため、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た
- 本市では「多核ネットワーク型都市構造」の確立をめざしており、豊田市都市計画マスタープランに基づき立地適正化計画を策定する

<目的>

本市がめざす「多核ネットワーク型都市構造」の確立に向けて、将来的な人口減少社会の到来や高齢化の進展等に対応した活力と魅力を備えた持続可能な都市の形成を図ることを目的とします。

- 人口減少社会の到来や高齢化の進展等に対応した活力と魅力を備えた持続可能な都市の形成

(2) 立地適正化計画に定める事項（都市再生特別措置法による規定）

立地適正化計画では、以下の内容について定めることとされています。

立地の適正化に関する基本的な方針 P.29

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

【1】都市づくりの方針 P.30

区域の設定 P.36

居住誘導区域

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を持続的に確保する区域を設定

都市機能誘導区域

商業・医療・福祉等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に集積する区域を設定

誘導施設 P.49

立地を誘導すべき誘導施設を設定

立地促進に関する施策・事業 P.56

住宅及び都市機能増進施設の立地を促進するために講ずる施策・事業

【2】公共交通等に関する事項 P.35

居住の誘導のために講ずべき公共交通の確保等の方針

立地適正化計画制度の概要

都市機能誘導区域

商業、医療、福祉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で各種サービスの効率的な提供を図る区域

誘導施設

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（居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設）

居住誘導区域

一定のエリアにおいて人口密度を維持することによって、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居住を誘導する区域

立地適正化計画の区域 (=都市計画区域)

公共交通

維持・充実を図る公共交通網を設定

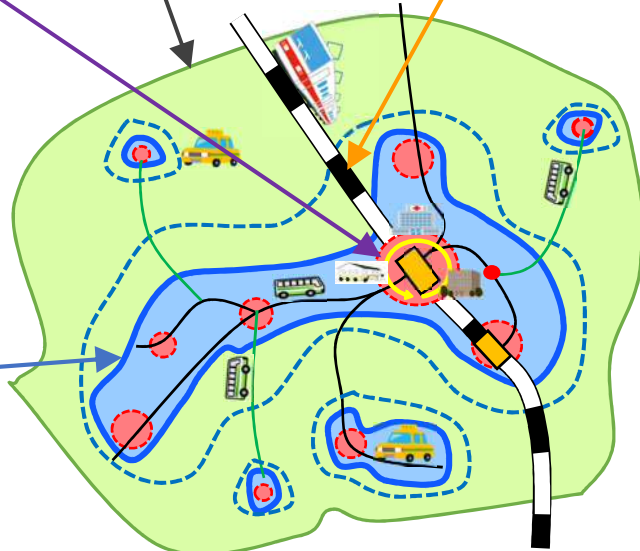


図1 立地適正化計画の区域設定イメージ

資料：国土交通省資料（一部追記）

2 立地適正化計画の位置付け

(1) 立地適正化計画の位置付け

立地適正化計画は、市町村が都市全体の観点から作成する、都市計画区域における居住機能や商業・福祉・医療等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランであり、都市計画マスタープランの一部としてみなされるものです。

国が示す『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考え方において、都市計画マスタープランや立地適正化計画は、主に「コンパクト」なまちづくりに関わる計画です。一方、豊田市公共交通基本計画（地域公共交通網形成計画）は主に「ネットワーク」の形成に関わる計画であり、これらが連携して都市づくりを進めていきます。

計画名称については、本市の将来都市像として人と地域のつながりや将来につないでいくことが大切であるとし、「つながる つくる 暮らし楽しむまち・とよた（第8次豊田市総合計画）」を掲げていること、また、将来都市構造として「多核ネットワーク型都市構造（豊田市都市計画マスタープラン）」をめざしていることを踏まえ、「それぞれの地域の核と核、もしくはその周辺地域が連携し、互いにつながりをもって都市を形成していく」という考え方を基に、その実行に向けた計画として「豊田市つながる拠点づくり計画 ー豊田市立地適正化計画ー」とします。

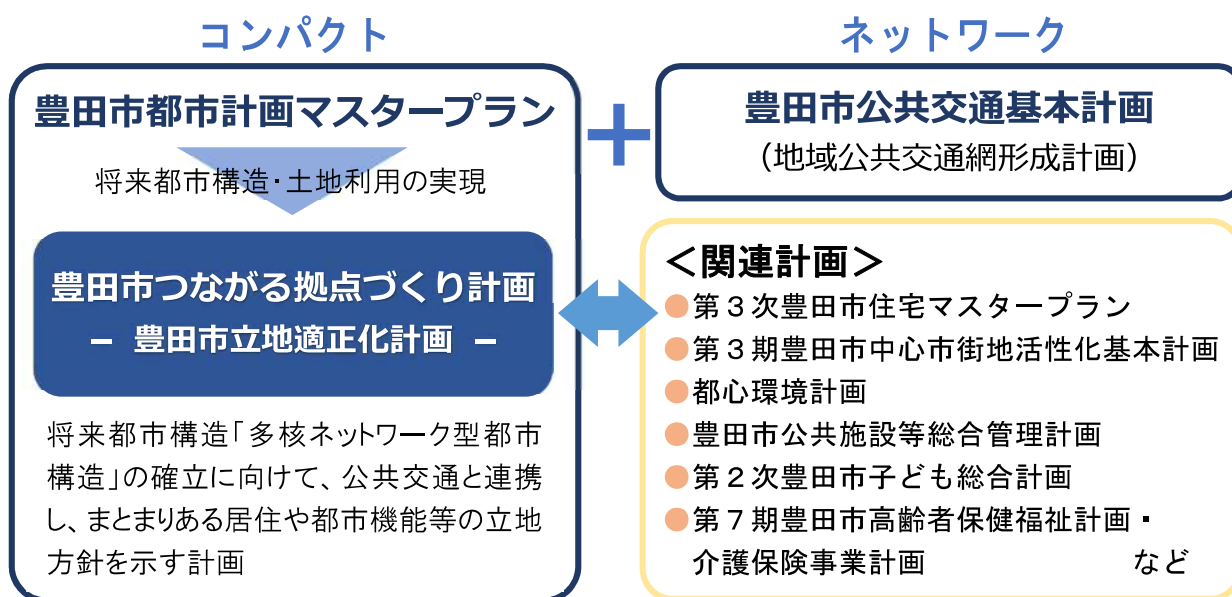


図2 立地適正化計画の位置付け

(2) 立地適正化計画の区域

本計画は、都市計画マスタープランがめざす都市構造や土地利用の実現に向けた計画です。立地適正化計画の区域は、都市計画マスタープランと同様に「都市計画区域」とします。

また、本計画に定める居住誘導区域及び都市機能誘導区域については市街化区域に定めることとされています。

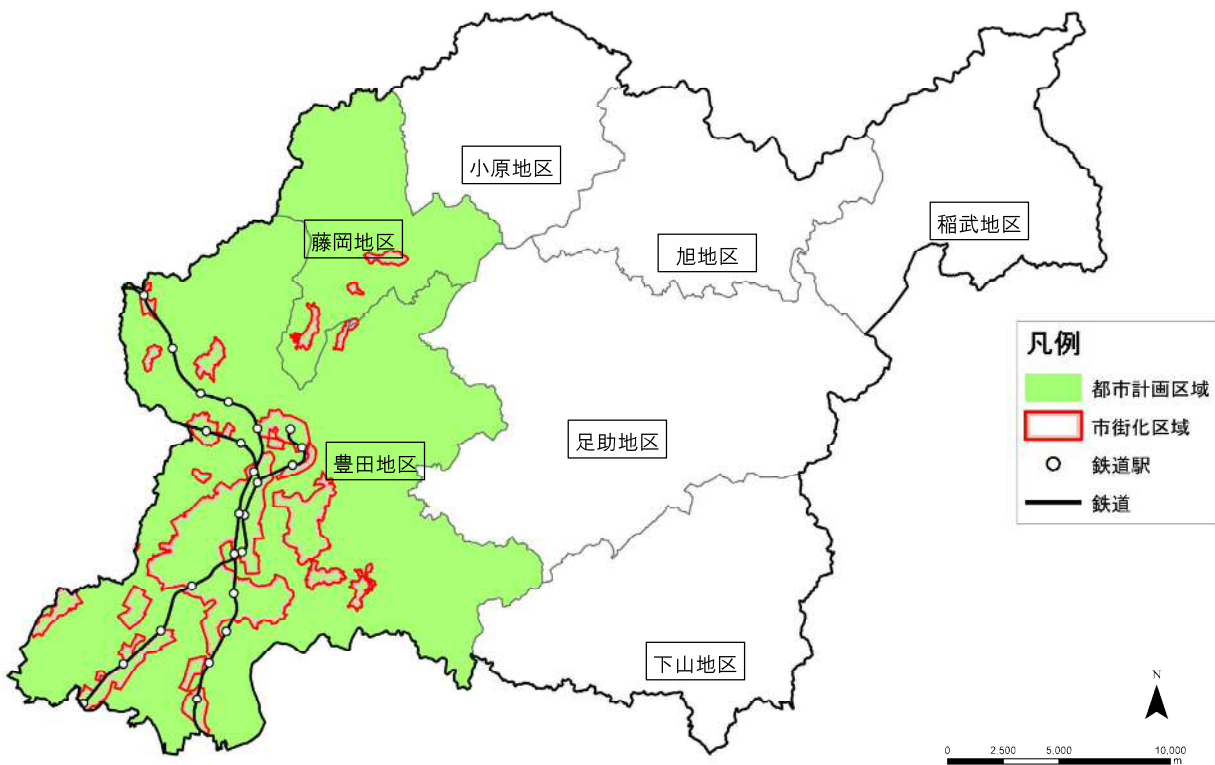
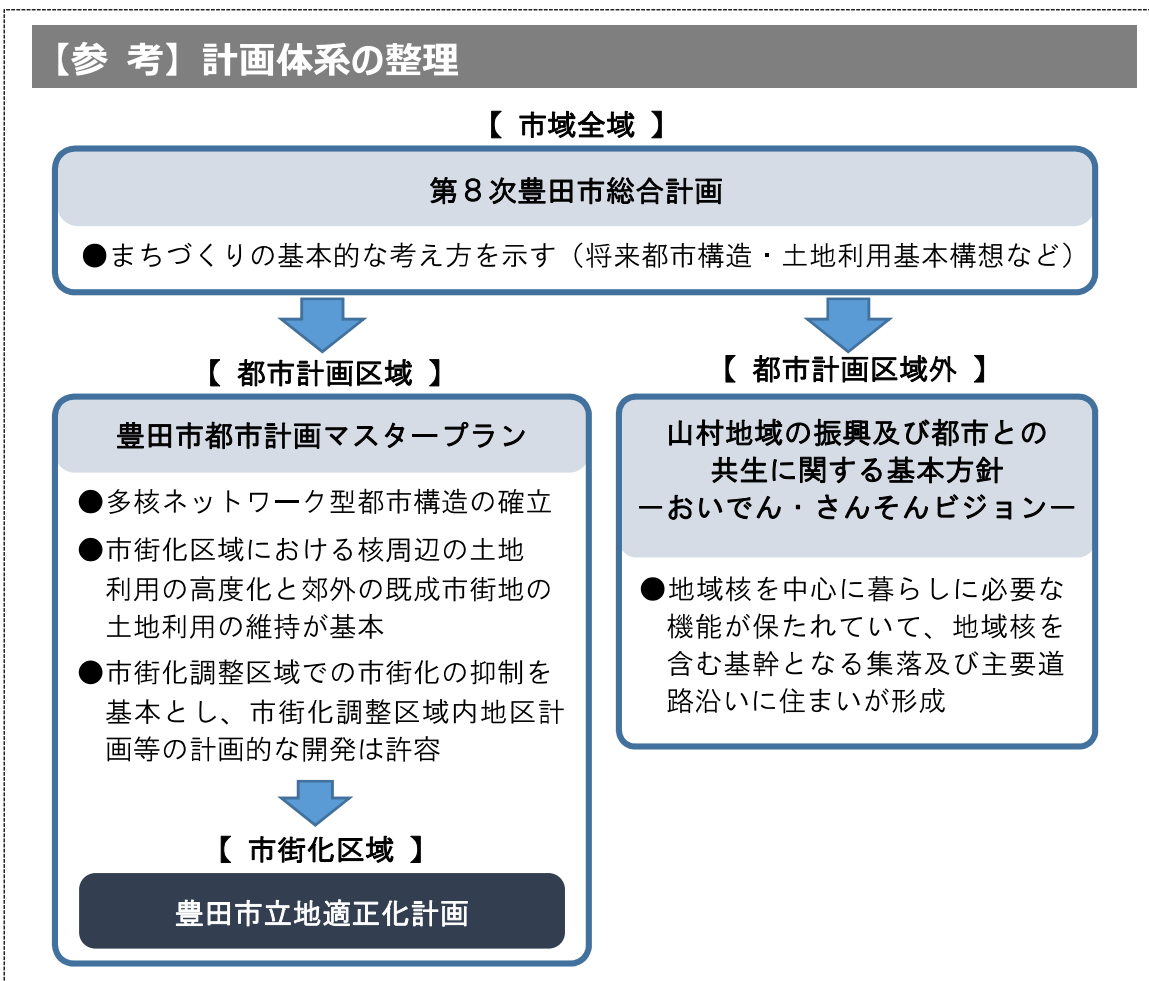


図3 立地適正化計画の区域

※都市計画区域：豊田地区＋藤岡地区
 (旭地区、足助地区、稲武地区、小原地区、下山地区は対象ではありません。)



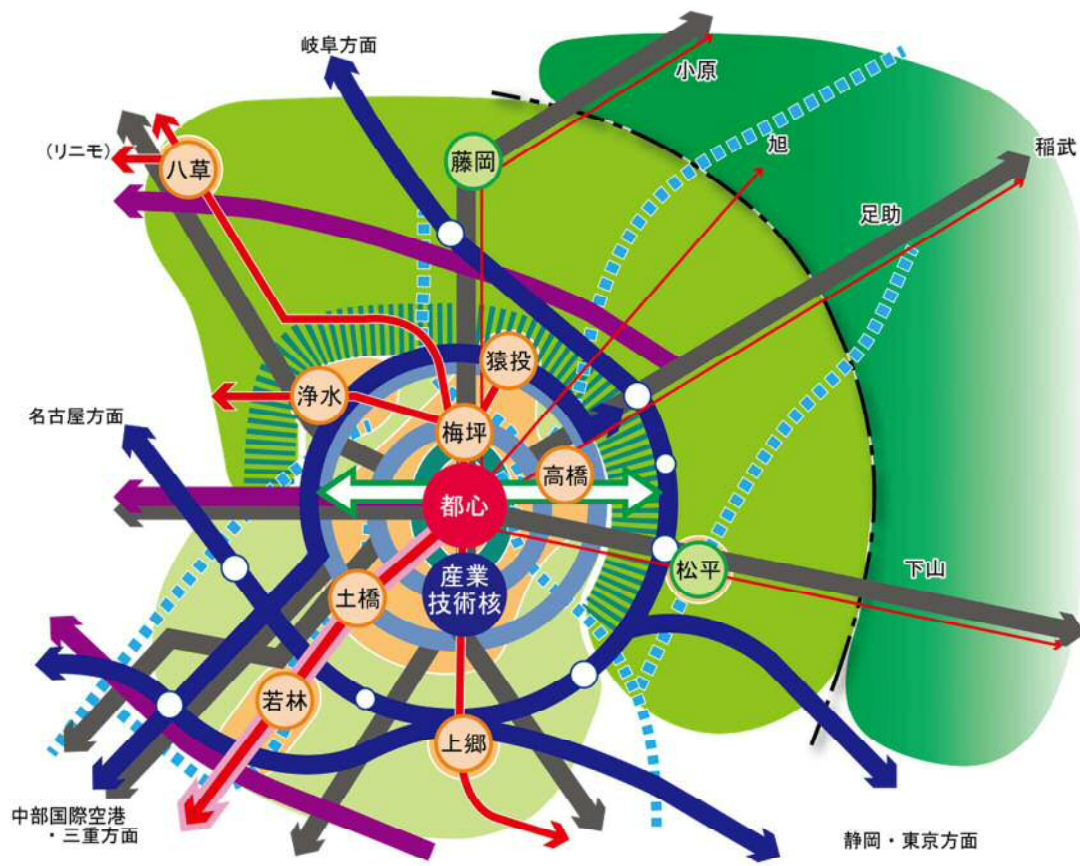
(3) 都市計画マスタープランにおける都市構造及び土地利用

豊田市都市計画マスタープランにおいて本市がめざす将来都市構造や土地利用の基本的な考え方は、以下のとおりです。

【将来都市構造】

●多核ネットワーク型都市構造の確立

広大な市域と点在する市街地や集落を抱える本市の特性を踏まえ、効率的な都市経営に向け、地域ごとの特性に応じて都市機能や生活機能を集約すべき場所を「核」（都心、産業技術核、拠点地域核及び地域核）とし、それらの核と核の相互連携を強めるための公共交通（鉄道及び基幹バス）や道路を「ネットワーク」として位置付け、来るべき人口減少や到来した超高齢社会においても、多様なライフスタイルに合わせた安全・安心な生活を送ることができる多核ネットワーク型都市構造への誘導を図ります。



凡例

〈ゾーン〉	〈核〉	〈ネットワーク〉	〈緑の骨格構造〉
市街地ゾーン	都心	公共交通ネットワーク	緑の環境都市軸
都市・田園共生ゾーン	産業技術核	鉄道	緑の内環
都市近郊自然共生ゾーン	拠点地域核	(※) 鉄道機能強化	緑の外環 (保全区域)
森林環境共生ゾーン	地域核	基幹バス	河川環境軸
--- 都市計画区域界		道路ネットワーク	
		高規格幹線・地域高規格道路	
		名古屋連絡道路	
		放射道路	
		環状道路	

図4 将来都市構造及び土地利用のイメージ

【土地利用】

既成市街地や将来市街化が見込まれる地域で、既存の都市基盤や都市機能の維持・確保を基本とし、市街化区域における土地利用の高度化、低未利用地の有効活用、新たな市街地の整備等を進めます。

また、市街地ゾーンにおいて、多核ネットワーク型都市構造の確立をめざした「拠点集約型土地利用」と幹線道路沿道に立地する既存の都市機能や生活機能を有効に活用する「幹線道路沿道型土地利用」を適切に組み合わせた土地利用（ハイブリッド型土地利用）を推進していきます。

● 拠点集約型土地利用の推進

多核ネットワーク型都市構造の確立に向け、公共交通の利便性の高い核周辺において居住や都市機能の集積・集約のため、土地利用の高度化を図ります。

● 幹線道路沿道型土地利用の維持

核周辺以外の幹線道路沿道において、その周辺地区の市民生活を支えている既存の都市機能や生活機能を始め、既成市街地における既存ストックを生かした土地利用の推進を図ります。



図 5 ハイブリッド型土地利用のイメージ

凡例

<土地利用区分>

- 住居系
 - 専用住宅地区
 - 一般住宅地区
- 商業系
 - 沿道商業地区
 - 一般商業地区
 - 商業・業務地区
- 工業系
 - 住工複合地区
 - 工業地区
- 緑の外環(保全区域)
- 都市・田園共生地区
- 都市近郊自然共生地区

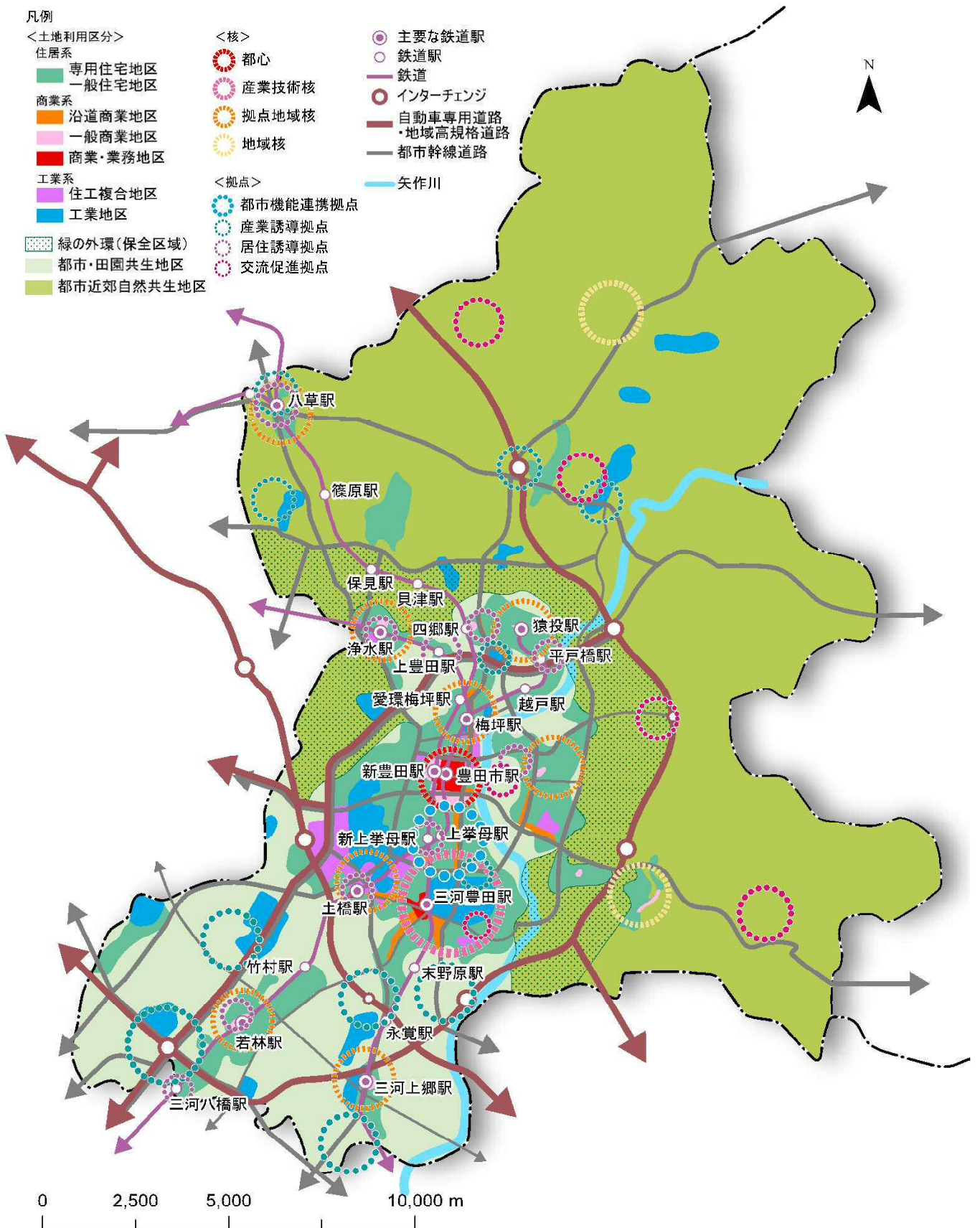
<核>

- 都心
- 産業技術核
- 拠点地域核
- 地域核

<拠点>

- 都市機能連携拠点
- 産業誘導拠点
- 居住誘導拠点
- 交流促進拠点

- 主要な鉄道駅
- 鉄道駅
- インターチェンジ
- 自動車専用道路・地域高規格道路
- 都市幹線道路
- 矢作川



※都市機能連携拠点：都心の商業・業務機能や居住機能の補完及び産業技術核の研究・開発機能や次世代産業機能の補完に向けて、都心及び産業技術核と一体となる都市機能を誘導する拠点

※居住誘導拠点：土地区画整理事業等により住宅需要に応える宅地供給とあわせて、来るべき人口減少や到来した超高齢社会への適応に向け、都市機能や生活機能を確保し、居住誘導を推進する拠点

図6 土地利用構想図

(4) 関連計画の整理

① 豊田市公共交通基本計画（2016年3月策定）

豊田市公共交通基本計画は、地域公共交通網形成計画に位置付けられ、公共交通のネットワーク形成に関わる計画であり、立地適正化計画と連携しながら国が示した『コンパクト・プラス・ネットワーク』の都市づくりをめざすものです。

【公共交通に関する基本方針】

豊田市公共交通基本計画では、「様々な暮らし方を質の高い多様な移動で支えるまちの実現」をめざすべき姿に掲げています。

また、基本方針として以下の3つを定めています。

基本方針① 快適で利用しやすい公共交通ネットワークの形成

公共交通の乗降施設、車両、運行方法、路線経路などを改善し、より多くの人にとって快適で利用しやすい公共交通ネットワークをつくる

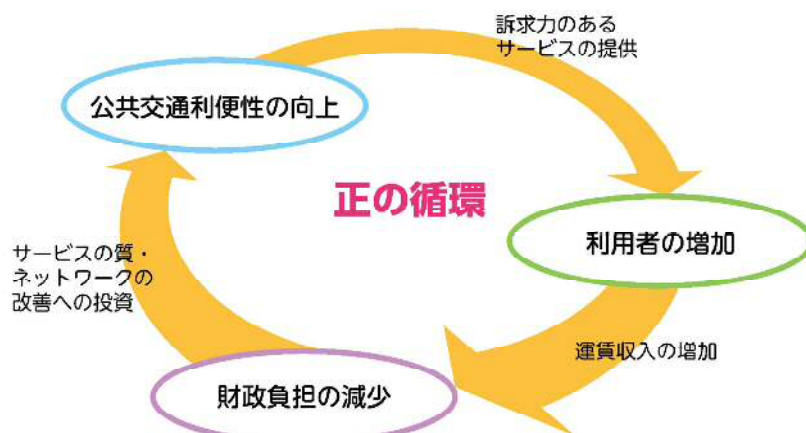
基本方針② 持続可能な公共交通サービスの確立

公共交通の利用促進、利便性向上、運営等を市民や企業との共働により進めることで、持続可能な公共交通サービスを確立する

基本方針③ 先進的で多様な移動環境の創造

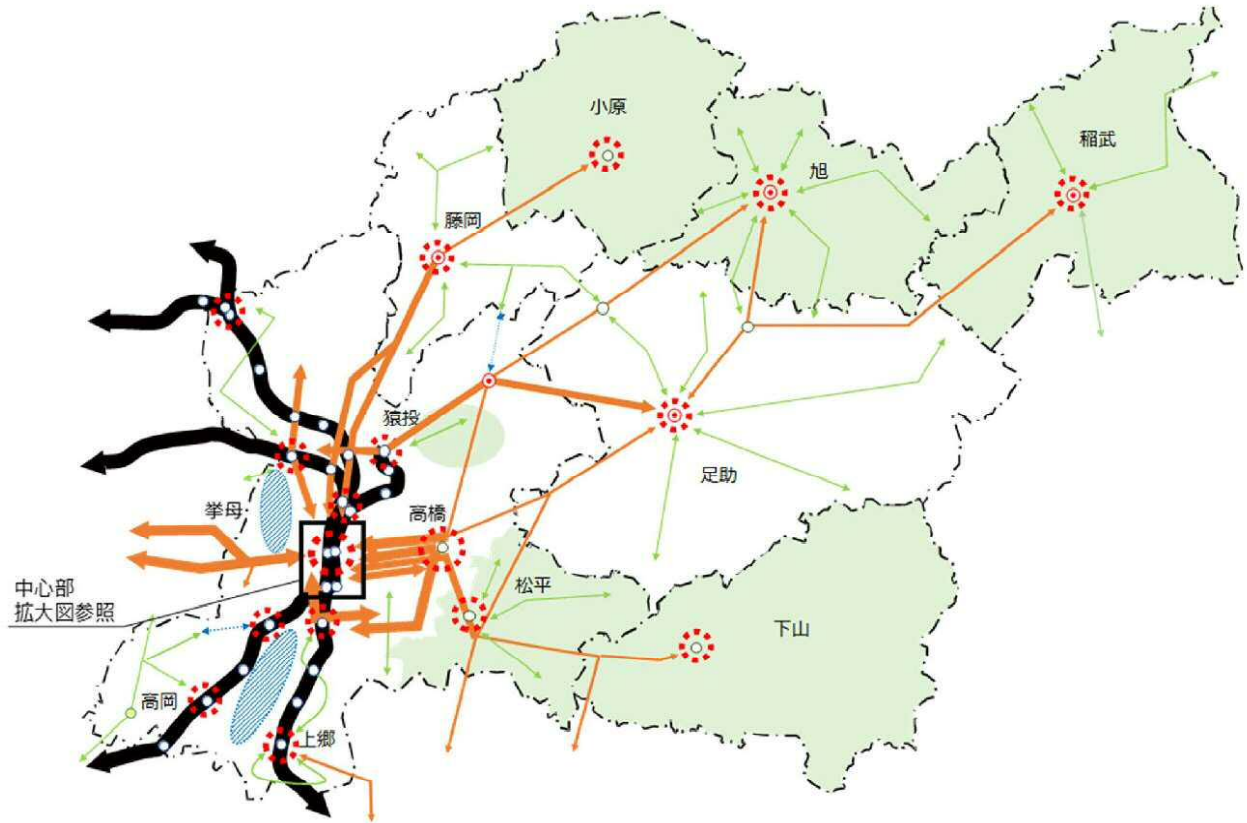
基幹バス・地域バスへの次世代車両の導入や多様な運行形態の導入、タクシーや小型モビリティのシェアリングなど新たな交通システムの導入を図ることにより、目的や生活環境に適した移動を選択できる先進的で多様な移動環境を創出する

なお、今後も公共交通サービスを持続可能なものとするためには、以下のような正の循環を生み出すことが必要です。



【公共交通ネットワークのイメージ】

公共交通ネットワークは、これまで整備してきた公共交通ネットワークを基本とし、以下のようなイメージとします。



凡例	
基幹路線	鉄 道 ←→
	基幹バス ←→
地域バス等	定時定路線 ←→
	デマンド ○
	○
交通結節点	鉄道駅 ○
	バスターミナル型 ○
	バス停型 ○
	拠点性のある地域 ○
検討路線 (案)	←→ ○
概ねの運行本数	高度 (1時間に2本以上) ←→
	基本 (1時間に1本以上) ←→
	近郊・中山間 (2時間に1本以上) ←→

図 7 公共交通ネットワークイメージ

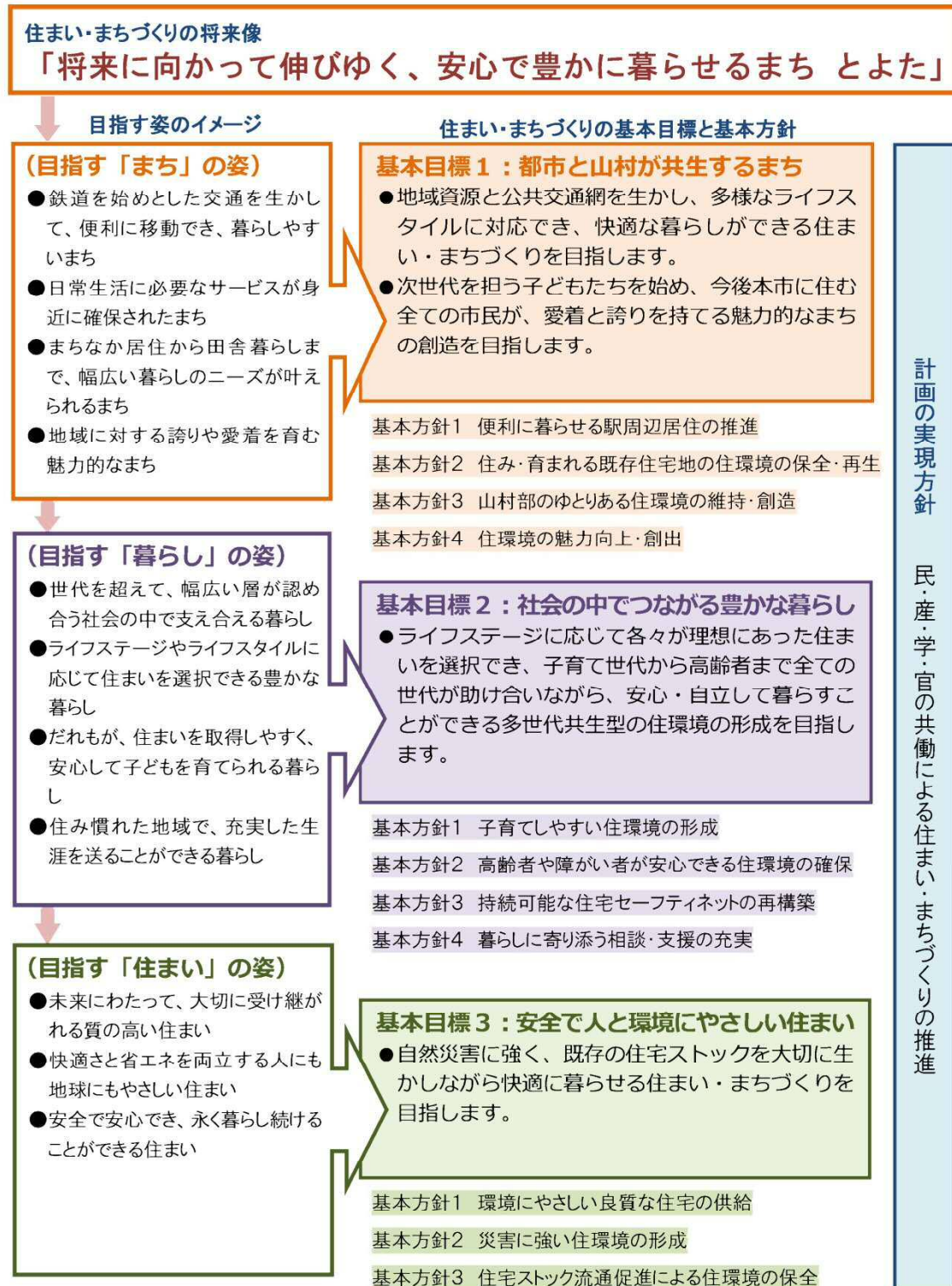
② 第3次豊田市住宅マスタープラン（2018年3月策定）

【住まい・まちづくりの将来像】

将来に向かって伸びゆく、安心して豊かに暮らせるまち とよた

【まちづくりの基本目標と基本方針】

「まち」、「暮らし」、「住まい」の視点から、住まい・まちづくりの基本目標と基本方針を定めています。



計画の実現方針

民・産学・官の共働による住まい・まちづくりの推進

③ 第3期豊田市中心市街地活性化基本計画（2018年3月策定）

【めざす将来像】

緑の環境都市軸（スタジアムアベニュー）の創造

将来像の実現に向けた3つの重要テーマ「①【活力】活力とにぎわいの創出」、「②【交通】先進的な交通モデルを体感できる中心市街地の実現」、「③【環境】緑に包まれた中心市街地の実現」を設定しています。各種事業を展開していく上では、常にこの視点をもって推進していきます。



【基本コンセプト】

基本コンセプト1 「まちなか・魅力・再発見」

まちなかの「既存資源」を、新しい発想と創意工夫を持って最大限に活かし、持続的な中心市街地活性化を図ります。例えば、集客の核施設であるシネマコンプレックスと商業施設との連携、公共スペースの有効活用、まちの特色・文化の発信等を強化し、まちの魅力づくりに取り組んでいきます。

基本コンセプト2 「未来へ・つなぐ・市民が主役のまちづくり」

将来にわたってまちの都市機能を確保し、持続的な発展を図るため、公民一体となったまちづくりを推進します。多様な主体による広場活用や、まちづくり事業での収益が再投資されるなどの仕組みづくり等に取り組んでいきます。

④ 都心環境計画（2016年3月策定）

【めざす将来像】

森と矢作川に育まれた
祝祭・交流空間の創造



【将来の姿の具現化に向けた取組の基本方針】

1 “まちを使う・体感する”
にぎわい交流拠点の創出

2 “まちに行く・回遊する”
交通拠点の形成

3 “まちを知る・発信する”
情報拠点の創出

方針1：来街機会を増やす魅力の創出【1、3の展開】

具体方針	内容
①行ってみたくなる魅力の創出	<ul style="list-style-type: none"> ■既存の商業施設をリニューアルし、魅力的な商業空間を創出します ■シネマコンプレックスをはじめとした商業施設や居住・福祉施設の整備により新たな魅力を創出します ■とよたの都心として来街者の印象に残る空間を創出します ■まちなかイベントの開催など、日常的に人々が集う公共空間（広場空間）を創出します
②利便性の高い生活環境の形成	<ul style="list-style-type: none"> ■居住機能が充実した住みやすい環境を創出します ■安全・快適に外出できる交通環境を形成します
③風土・文化・芸術を身近に感じる演出	<ul style="list-style-type: none"> ■中山間地域等の魅力を直に感じる仕掛けを演出します ■観戦・鑑賞等の各施設へ誘う空間を演出します ■伝統的なイベント時に活用しやすい空間を創出します
④ものづくりが体験できる演出	<ul style="list-style-type: none"> ■多様なものづくりが身近に感じられる空間を演出します ■とよたの都心ならではの未来型モビリティを体感できる空間を演出します

方針2：滞在時間を延ばす憩い空間の演出【1、2の展開】

具体方針	内容
①緑あふれる空間を演出	<ul style="list-style-type: none"> ■水と緑に包まれた憩いとくつろぎの空間を創出します ■矢作川や毘森公園など、緑が身近に感じられる通りを演出します
②周辺と調和したデザイン空間を演出	<ul style="list-style-type: none"> ■ヒューマンスケールに適應した統一感のあるデザインや眺望を演出します ■ものづくりや豊かな自然が感じられる通りや空間を演出します

方針3：「まち」と「さと」をつなぐアクセスの利便増進と適正化【2、3の展開】

具体方針	内容
①鉄道・バスの利便性向上	<ul style="list-style-type: none"> ■公共交通の乗換利便性の向上を図ります ■都心までのバス運行サービスを向上します ■鉄道での広域アクセス（時間短縮）を目指します
②自転車交通の利便性向上	<ul style="list-style-type: none"> ■自転車利用の安全性の向上を図ります ■自転車の駐輪場配置の適正化、利便性の向上を図ります
③自動車交通の適正化	<ul style="list-style-type: none"> ■都心に目的のない自動車を外周道路に誘導します ■歩車共存を見据えた、走行環境を形成します ■効率的な駐車場システムの更新を図ります

方針4：歩きたくなる快適で安全な回遊環境の形成【2、3の展開】

具体方針	内容
①安全で歩いて楽しい歩行空間を確保	<ul style="list-style-type: none"> ■駅、店舗、駐車場等が歩行者空間で一体的に繋がっている回遊しやすい空間を創出します ■周辺施設等への安全な歩行空間を形成します
②都心の魅力を迅速に情報発信	<ul style="list-style-type: none"> ■施設内や主要ポイントにおいて、回遊しやすくなる情報（ICT基盤）を提供します

⑤ 豊田市公共施設等総合管理計画（2017年3月策定）

【基本方針】

中長期的な視点で、公共施設等を総合的かつ計画的に管理するため、次の4点を基本方針に掲げ、取組を進めます。

（1）安全・安心な施設の管理

- ・ 公共施設等の総量と施設ごとの状態を把握し、点検や診断に基づく修繕による計画的な管理を行い、施設の安全性を確保する。

（2）更新時期の平準化と総量抑制を始めとしたトータルコストの縮減

- ・ 施設の更新が集中する2028年以降を見据え、更新時期の平準化の取組を進める。
- ・ 施設の管理手法の見直しや、利用状況等を踏まえた機能の集約化・複合化による施設の統合や廃止などを行い、総量抑制の取組を進め、トータルコストを縮減する。

（3）施設の有効活用の促進

- ・ 既存施設を最大限有効活用するため、民間活力の活用や規制緩和を含めた施設の運用ルールの見直しに取り組み、利便性、快適性を向上させる。

（4）計画的な管理の推進

- ・ 施設区分ごとに個別施設計画を策定し、定期的な点検や診断等により施設の状況を把握した上で、適切な管理手法、管理体制の下、計画的な管理をPDCAサイクルにより継続的に進める。