

## 第3章 立地適正化計画の基本的な方針

## 第3章 立地適正化計画の基本的な方針

### 1 立地適正化計画で対応する基本的課題

## 1 立地適正化計画で対応する基本的課題

### (1) 都市の現況・都市構造の評価

本市の2040年の将来推計人口は約6.05万人となり、2015年の約6.91万人から約12%の減少が見込まれています。また、世代別の人口については、高齢化率が約25%から34%と9%増加するのに対して、生産年齢人口及び年少人口の割合は減少し、少子高齢化の傾向が強まります。また、近年でも市街化調整区域における住宅の開発の傾向は一定程度あり、自動車中心の生活を前提とした世帯が中心部から離れたところに広い土地を求める傾向も見られます。

都市構造の評価として、各種の生活利便施設の立地状況や公共交通の利便性等を分析した結果、市内の広範囲に生活利便施設は立地しており、人口カバー率は高く、市民の身近な場所に施設が立地しています。

将来的に懸念される影響として、人口減少により市内の広範囲に立地した生活利便施設が存続できずに、都市機能が低下する可能性や、空家や低未利用地の増加、公共施設や道路、公園等の維持のための行政コストの増大があります。また、高齢化の進行により、自動車中心の生活が困難となり、公共交通の必要性がさらに高まることが予測されます。

### (2) 基本的課題

本市の上位・関連計画におけるまちづくりの方向性を見据え、都市の現況と都市構造上の課題から、将来的に懸念される課題を整理します。

#### **課題1 都市機能の低下への対応**

将来的に人口が減少することにより、市内の広範囲に立地し、人口カバー率が高い状態にある生活利便施設が存続できず、都市機能が低下することが懸念されます。

#### **課題2 住宅需要への対応**

市街地内に低未利用地が少ないなかで、特に子育て世帯が住宅を求めて市外へ転出している状況が顕著になっています。それを抑制するために、空家・空地の活用や質の高い住宅地の確保が求められます。

#### **課題3 公共交通ニーズへの対応**

高齢化が進行すると自動車を運転できない人が増加し、公共交通のニーズがさらに高まることを見込まれます。

#### **課題4 行政コストの増大への対応**

人口減少や少子高齢化の進行により、公共施設や道路、公園等の都市基盤の維持のための市民1人あたりの行政コストの増大が懸念されます。

## 2 立地適正化計画の基本方針

本市の基本的課題へ対応するための基本方針及び目標を設定します。

### (1) 立地適正化計画の基本方針

本市は、名古屋市、刈谷市、豊田市といった都市近郊の住宅都市として発展してきました。人口減少・少子高齢化が進行するなかで、持続可能な都市であり続けるために、市民が住み続けられる・周辺市町からの移住者に選ばれるまちを目指します。

「第3次豊明市都市計画マスタープラン」では、居住環境の向上をはじめ、工業、商業などの働く場としてのまちづくりの方向性を定め、将来都市像「市民のしあわせを支え続け、未来に向かって活気と活力を生み出す都市」を目指して、様々な施策を展開しています。

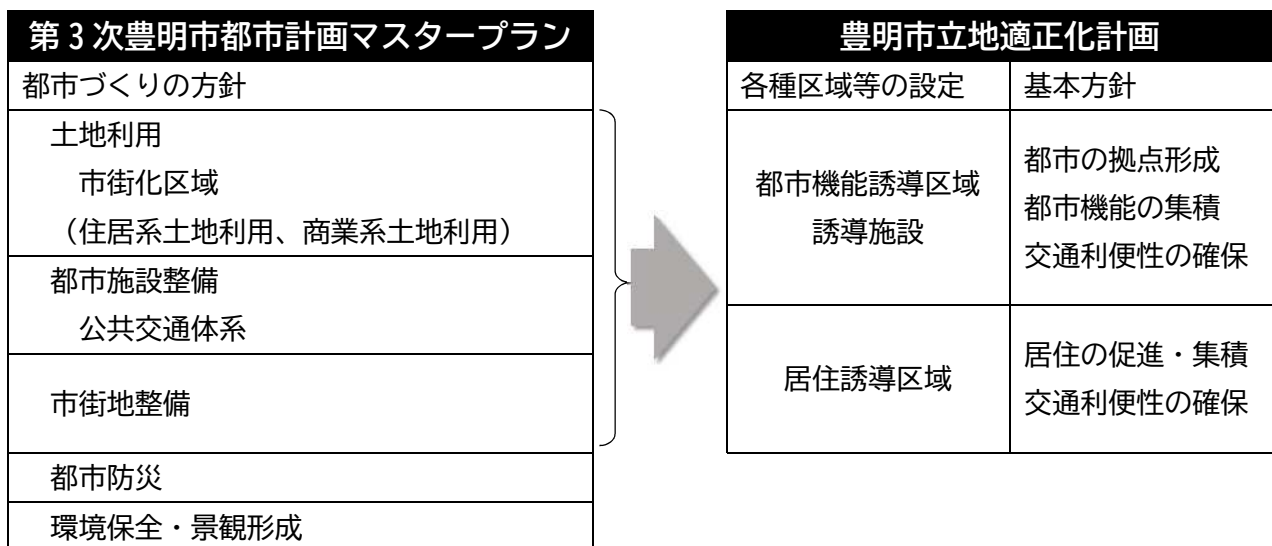
本計画では、「第3次豊明市都市計画マスタープラン」で目指す将来像のうち、人々が暮らしやすい環境を整備することを目指して、施策・事業を推進します。

特に、都市の持続性に大きく関わる人口の維持・定着に向けて、子育て世代を含む若者の定住促進を目指します。また、今後増加する高齢者にとっても本市で住み続けることができるように、現在の居住環境を維持します。

目指すまちづくりの方向性は、利便性が享受できる鉄道駅や市役所周辺を中心とした拠点において、基幹的公共交通であるバス路線がカバーするエリアを考慮し、都市機能を誘導します。その際に、拠点の位置や周辺に立地している施設などからその拠点の性格や役割を明確にし、それに応じた都市機能を考慮します。

また、拠点周辺や都市機能がある程度立地している地域へ居住を誘導します。

【図 都市計画マスタープランから立地適正化計画への展開】



## 第3章 立地適正化計画の基本的な方針

### 2 立地適正化計画の基本方針

#### (2) 立地適正化計画における目標

「第3次豊明市都市計画マスタープラン」においては、将来都市像「市民のしあわせを支え続け、未来に向かって活気と活力を生み出す都市～暮らしやすさを維持・向上させるとともに、経済的にも自立した都市づくり～」を目指しています。

本計画においても、第3次豊明市都市計画マスタープランの将来都市像を目標とし、コンパクトでまとまったまちを目指すことによって、市民の定住はもちろんのこと、周辺市町からの移住につながります。

#### 【第5次豊明市総合計画】

##### (1) まちの未来像

「みんなでつなぐ しあわせのまち とよあけ」

##### (2) まちづくりの理念



- 安心**：心配や不安がなく、明るく喜らせるまち
- 快適**：きれいで、心地よく、誰もが住みやすいまち
- 健やか**：子どもからお年寄りまで、のびのびと心身ともに健康に暮らせるまち
- つながり**：地域の中でお互いが支え合い、助け合えるまち
- 誠実**：健全で透明性が高い行政運営で、市民に開かれたまち
- 元気**：誰もがいきいきと明るく、活気にあふれているまち
- 挑戦**：誰もが生きがいを持ち、夢や目標に向かって踏み出せるまち

#### 【名古屋都市計画区域マスタープラン】

「リニア開業によるインパクトを活かし、  
多様な産業と高次の都市機能が集積した世界へ飛躍する都市づくり」



「第3次豊明市都市計画マスタープラン」「豊明市立地適正化計画」

#### 将来都市像

市民のしあわせを支え続け、未来に向かって活気と活力を生み出す都市  
～暮らしやすさを維持・向上させるとともに、経済的にも自立した都市づくり～

**3 目指すべき都市の骨格構造と誘導方針**

**(1) 目指すべき都市の骨格構造**

「第3次豊明市都市計画マスタープラン」では、「前後駅をはじめとする鉄道駅や市役所等の周辺において、商業・医療・福祉施設などの日常生活利便施設等が立地する拠点の形成を図るとともに、居住機能の集積を高めます。」「これらの地区を公共交通や徒歩・自転車などで移動しやすくすることにより、利便性が高く、多様な交通手段で移動できる都市づくりを進めます。」としています。本計画でもこの考え方を踏襲し、利便性が高く都市機能の集積した拠点の形成と各拠点をネットワークする公共交通を骨格とした都市構造を目指します。

「第3次豊明市都市計画マスタープラン」で位置づけられている市街化区域内の拠点の4箇所（前後駅周辺、市役所周辺、中京競馬場前駅周辺、豊明駅周辺）を中心に、都市機能を誘導する拠点として位置づけ、居住を誘導する区域を中心に公共交通の利便性を維持・向上させます。

また、健康医療福祉拠点である藤田医科大学と連携して地域包括ケアシステムの取り組みを行い、本市の市街地形成で重要な役割を持つ豊明団地についても地域の核として、都市機能を誘導する拠点として位置づけます。

【図 将来都市構造（第3次豊明市都市計画マスタープラン）（再掲）】

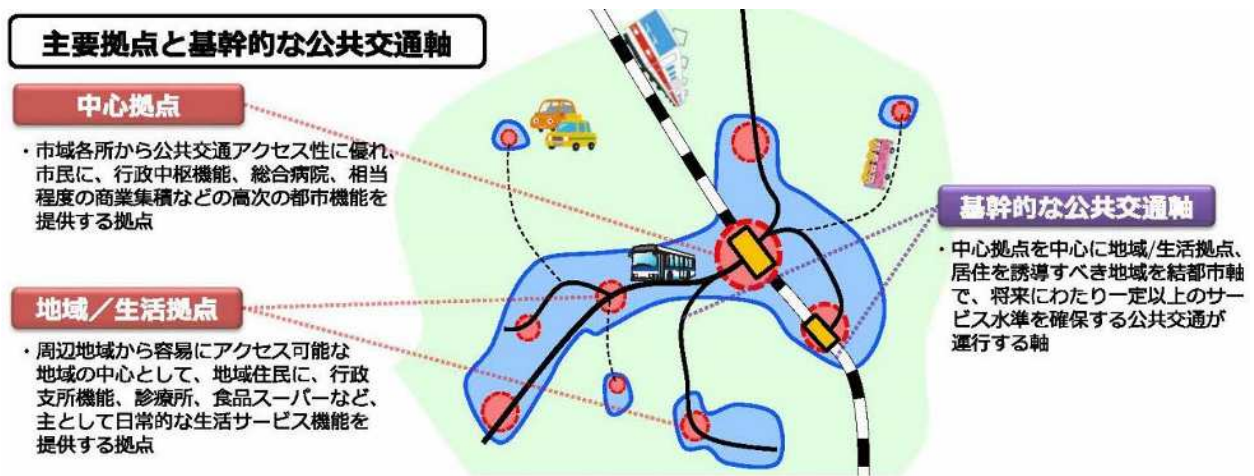


(2) 拠点の性格の整理

① 拠点の役割

「立地適正化計画作成の手引き」(国土交通省都市局都市計画課)によると、地域の拠点の性格や役割を把握した上で、それに適した規模や種類の都市機能を誘導することと、それぞれ中心拠点、地域/生活拠点のイメージが示されています。

【図 拠点のイメージ】



拠点類型	地区の特性	設定すべき場所の例	地区例
中心拠点	市域各所からの公共交通アクセス性に優れ、市民に、行政中枢機能、総合病院、相当程度の商業集積などの高次の都市機能を提供する拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 特に人口が集積する地区</li> <li>▶ 各種の都市機能が集積する地区</li> <li>▶ サービス水準の高い基幹的な公共交通の結節点として市内各所から基幹的な公共交通等を介して容易にアクセス可能な地区</li> <li>▶ 各種の都市基盤が整備された地区</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 中心市街地活性化基本計画の中心市街地</li> <li>○ 市役所や市の中心となる鉄軌道駅の周辺</li> <li>○ 業務・商業機能等が集積している地区等</li> </ul>
地域/生活拠点	地域の中心として、地域住民に、行政支所機能、診療所、食品スーパーなど、主として日常的な生活サービス機能を提供する拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 周辺地域に比して人口の集積度合いが高い地区</li> <li>▶ 日常的な生活サービス施設等が集積する地区</li> <li>▶ 徒歩、自転車又は端末公共交通手段を介して、周辺地域から容易にアクセス可能な地区</li> <li>▶ 周辺地域に比して都市基盤の整備が進んでいる地区</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 行政支所や地域の中心となる駅、バス停の周辺</li> <li>○ 近隣商業地域など小売機能等が一定程度集積している地区</li> <li>○ 合併町村の旧庁舎周辺地区等</li> </ul>

資料：立地適正化計画作成の手引き(国土交通省都市局都市計画課)

②本市の拠点の性格と役割

本市に位置する名古屋鉄道の前後駅周辺と行政機能の中心である豊明市役所周辺を中心拠点として分類します。

また、主に居住機能を有する名古屋鉄道の中京競馬場前駅周辺と豊明駅周辺、大規模な住宅団地を形成しセンター地区を有している豊明団地周辺を地域／生活拠点として分類します。

各拠点が有する役割とまちづくりの方向性のうち、本計画で担う役割・機能を整理します。

【図 拠点の性格と役割】

拠点の類型	本市の拠点	拠点の性格・役割・都市機能
中心拠点	前後駅 周辺	○本市の玄関口であり、市の中心的役割を担う ○交通利便性が高く、多様な世代の市民が集まる ○商業・業務等の都市機能の集積 ○多様な住宅の供給による街なか居住の推進
	豊明市役所 周辺	○行政・サービス機能の中心的役割を担う ○商業・医療・福祉等の多様な都市機能の集積
地域／ 生活拠点	中京競馬場 前駅周辺	○歴史と文化の交流拠点の役割を担う ○周辺には人口集積が高い既成市街地が広がる ○日常的なサービス施設の立地を誘導
	豊明駅 周辺	○花と食の交流拠点の役割を担う ○周辺には人口集積が高い既成市街地が広がる ○日常的なサービス施設の立地を誘導
	豊明団地 周辺	○中高層住宅主体の居住機能を担う ○若い世代の居住を促進し世代間バランスを確保 ○藤田医科大学やUR都市機構との連携による高齢者が住みやすい環境の整備

【本計画で扱う都市機能について】

本計画は、市民が住むという視点で、その際に必要となる生活サービス機能を定めるものです。前後駅周辺における業務機能、中京競馬場前駅周辺や豊明駅周辺における観光に関する機能については、本計画ではなく、総合計画や都市計画マスタープランに基づき、別途施策を進めていきます。

### (3) 誘導方針

都市機能が充実した拠点形成や居住の集積、拠点間を結ぶネットワークが構築された都市構造を目指すための誘導方針を設定します。

#### ①「第3次豊明市都市計画マスタープラン」の拠点の位置づけに応じた都市機能の積極的な誘導・集積

都市拠点である前後駅周辺と市役所周辺の徒歩圏、その他の拠点である中京競馬場前駅周辺、豊明駅周辺、地域の中心となっている場所に、商業・医療・福祉施設などの生活利便施設の立地を誘導し、利便性の高い拠点を形成します。

#### ②都市機能が集積する拠点の周辺や、既に都市機能が立地している地域への居住の誘導

前後駅周辺と市役所周辺といった都市拠点の周辺や、基幹的公共交通の沿線で都市機能がある程度立地している地域へ居住を誘導することで、人口密度を維持・確保し、都市機能を維持します。

#### ③都市機能が集積する拠点への円滑な移動を可能にする公共交通網の連携・充実

利便性が高く都市機能が集積した拠点間を結ぶネットワークを構築するため、基幹的な公共交通軸を中心に充実を図ります。また、それ以外の地域でも地域ニーズに合った交通を充実させ、市民の拠点への移動機会を確保します。

#### ④若い世代にとって魅力ある居住環境の整備

都市の活力を維持するため、市民の定住や周辺市町からの移住を推進し、若い世代にとって住みやすい魅力ある居住環境を都市拠点の周辺や基幹的公共交通の沿線を中心として確保します。

#### ⑤身近な地域で日常サービスを受けられるまちづくりの推進

市民が身近な場所で日常的な生活サービスを受けられるように、拠点以外において、ある程度都市機能が立地している地域の周辺に居住を誘導します。これにより、都市機能周辺の人口密度を維持・確保することで、都市機能の維持を図ります。



### 都市の現状

- ・人口は減少傾向、高齢化率は今後上昇する（20年後には約1万人減、高齢者人口30%超）
- ・生産年齢人口の減少が見込まれる（15-64歳20年後には約1.1万人減）
- ・子育て世代を含む若者の転出が顕著（30～40代の転出が多い）

### 都市構造の評価

- ・市内の広範囲に都市機能は立地し、人口カバー率は高い
- ・施設周辺の人口密度の維持・向上が必要
- ・都市の拠点周辺における公共交通の充実が必要



### 基本的課題

- 課題1 都市機能の低下への対応(人口が減少すると生活サービス施設が存続できない可能性)
- 課題2 住宅需要への対応(未利用地が少なく、子育て世帯が住宅を求めて市外転出している)
- 課題3 公共交通ニーズへの対応(車を運転できない人が増加し、公共交通のニーズが高まる)
- 課題4 行政コストの増大への対応(公共施設や道路等の維持にかかるコストの増大が懸念)



## 立地適正化計画

### 市民のしあわせを支え続け、未来に向かって活気と活力を生み出す都市

～暮らしやすさを維持・向上させるとともに、経済的にも自立した都市づくり～

※第3次豊明市都市計画マスタープランの将来都市像を踏襲

#### ●まちづくりの方向性

⇒鉄道駅や市役所などの拠点周辺に都市機能を誘導し、その周辺及びその他の都市機能が立地している地域を中心に居住を誘導

#### ●誘導方針

- ⇒第3次豊明市都市計画マスタープランの拠点の位置づけに応じた都市機能の積極的な誘導・集積
- ⇒都市機能が集積する拠点の周辺や既に都市機能が立地している地域への居住の誘導
- ⇒都市機能が集積する拠点への円滑な移動を可能にする公共交通網の連携・充実
- ⇒若い世代にとって魅力ある居住環境の整備
- ⇒身近な地域で日常サービスを受けられるまちづくりの推進

### 第3章 立地適正化計画の基本的な方針

#### 3 目指すべき都市の骨格構造と誘導方針

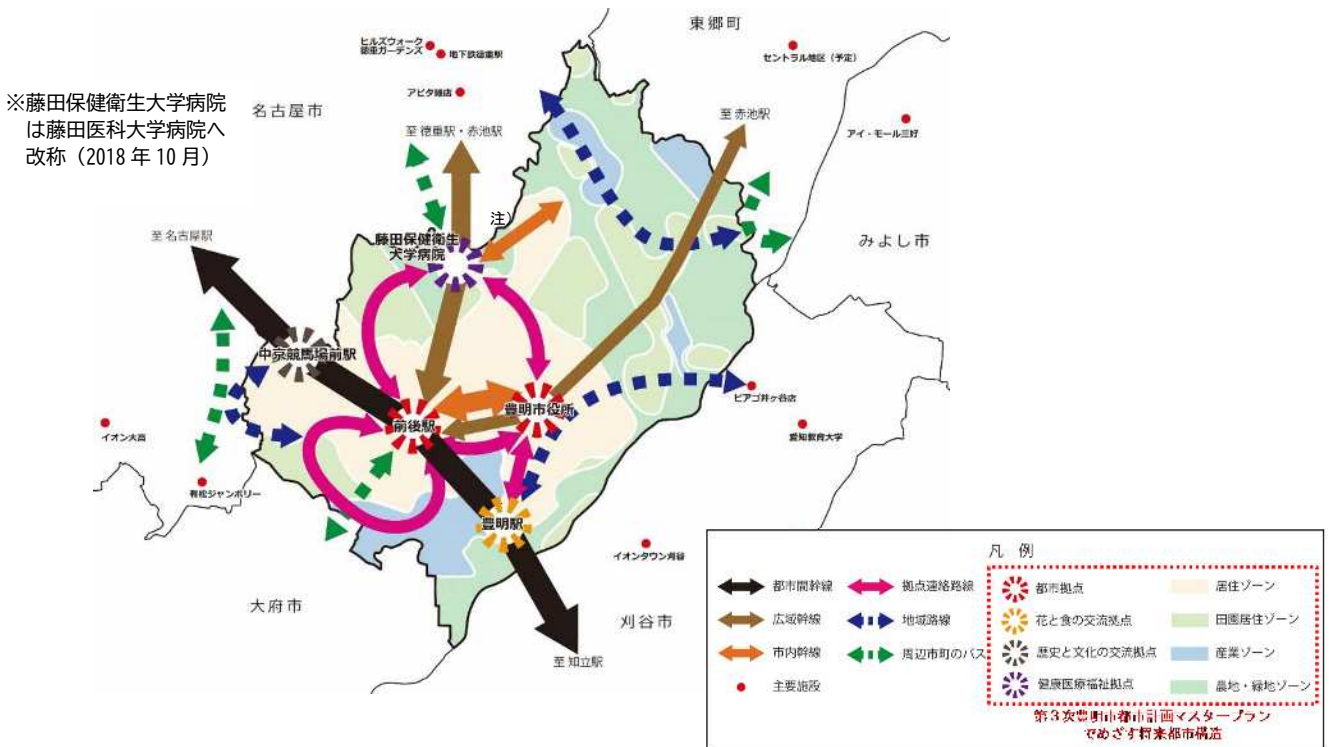
#### (4) 公共交通軸の考え方

公共交通は、コンパクト・プラス・ネットワークの重要な要素であり、高齢化社会を見据え、地域間を結び市民の移動手段として生活の利便性を確保・向上させるものです。

公共交通によるネットワーク化は、「豊明市地域公共交通網形成計画」の考え方を踏襲します。そのなかで、鉄道、路線バス、ひまわりバス、タクシー等をその機能により「都市間幹線」、「広域幹線」、「市内幹線」、「拠点連絡路線」、「地域路線」の5種類に分類し、互いに重複することなくネットワークを形成するという方針となっています。これらは、都市計画マスタープランの拠点をつなぐものであり、本計画でも本市の中心は都市計画マスタープランで位置づけられている拠点を前提としているため、地域間をつなぐ考え方は整合がとれていると考えます。

本計画において、都市機能誘導区域、居住誘導区域を設定し、住む場所から拠点までのアクセスを確保するためには、都市計画マスタープランにおける拠点形成、地域公共交通網形成計画のネットワークの方針を推進することで、コンパクト・プラス・ネットワークは実現できると考えます。

【図 地域公共交通のネットワークイメージ（豊明市地域公共交通網形成計画）】



#### ◆歩道・自転車ネットワークに関する方針等

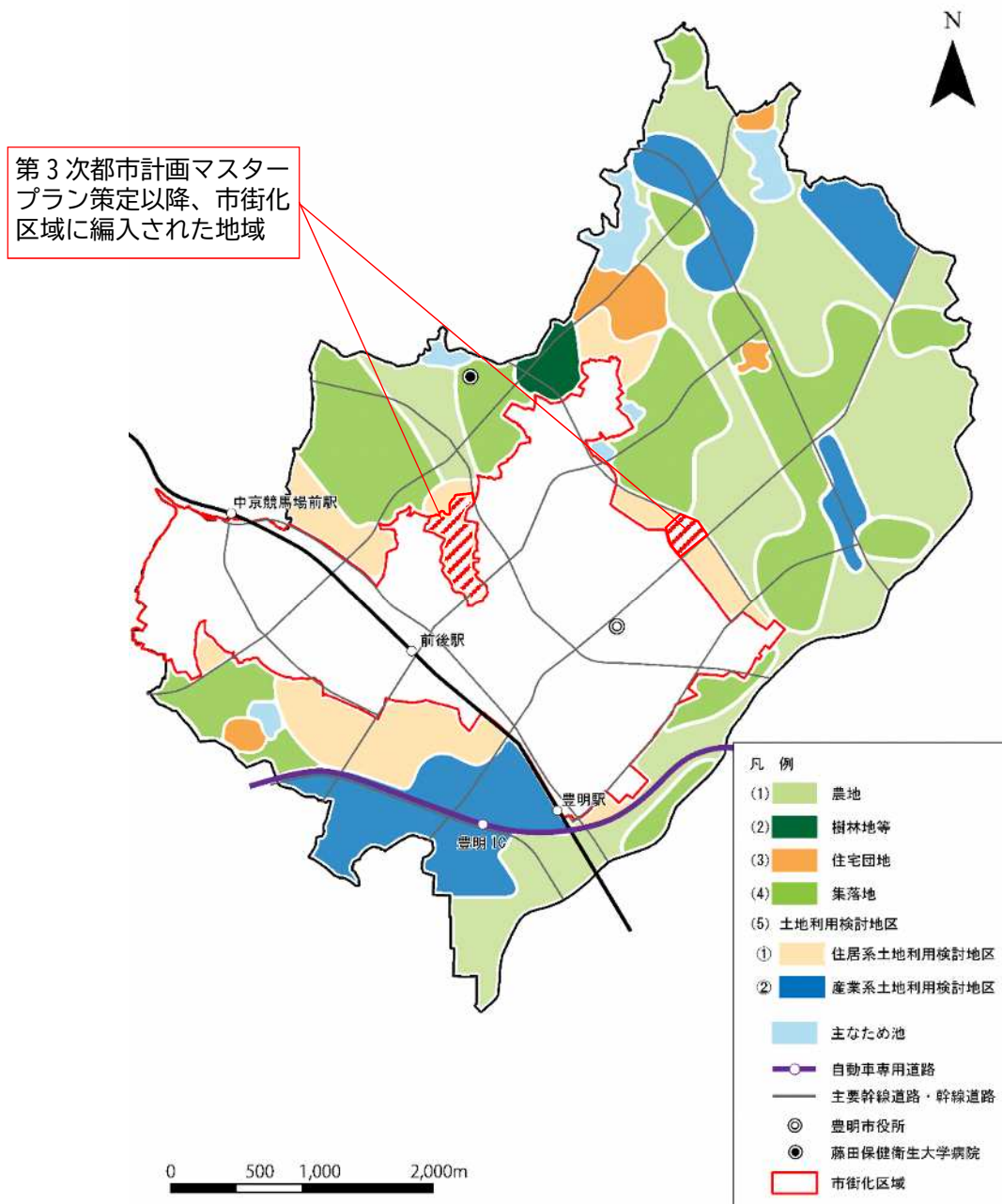
総合計画や都市計画マスタープランの方針に従い、通勤、通学等の日常生活における徒歩利用の促進のほか、市域全体での歩行者の回遊性を高め、市民の健康と生きがいづくりを支えるとともに、歩いて暮らしやすい生活圏の形成を目指し、誰もが安心して移動できる歩行環境を確保します。また、幹線道路の歩道空間等を活用しながら、各拠点や公園、緑地、歴史文化資源を結ぶネットワークの形成を図ります。なお、歩行者及び自転車利用者の安全性・快適性に配慮が必要な区間等については、歩行空間の整備に加え、自転車が円滑に通行できる走行空間（通行帯・レーン）の確保を検討します。

(5) 市街化調整区域の方針

本計画は、主に市街化区域の中で、居住を推進するエリア、都市機能を充実させるエリアを定め、それらをネットワークすることで、過度に車に依存せずとも将来にわたり暮らしていける都市構造を構築するものです。

市街化調整区域については、都市計画マスタープランで定められている方針に基づき、都市づくりを進めていくものとします。

【図 市街化調整区域の土地利用方針図（第3次豊明市都市計画マスタープラン）】



※藤田保健衛生大学病院は  
藤田医科大学病院へ改称  
(2018年10月)

### 第3章 立地適正化計画の基本的な方針

#### 3 目指すべき都市の骨格構造と誘導方針

市街化調整区域における都市づくりの方向性（第3次豊明市都市計画マスタープランから抜粋）

#### 土地利用

##### ○住宅団地

勅使台団地等の住宅団地においては、整った都市基盤施設を活かしながら、引き続き、土地利用を維持・改善し良好な居住環境を保全していきます。

##### ○集落地

点在する古くからの集落地では、都市基盤施設の改善を図るとともに、市街化調整区域の性格を大きく変えない範囲で、集落地に居住する市民の生活に最低限必要となる生活利便施設について、周辺の環境に配慮しながら、適切な立地を図ることにより、住民の生活利便性の確保及び既存コミュニティの維持を図ります。

##### ○土地利用検討地区

###### ①住居系土地利用検討地区

駅や市役所など拠点の周辺において、公共交通や生活の利便性が高く誰もが暮らしやすい居住空間を創出するため、地権者の合意形成や関係法令等への適合など、整備に向けた条件が整った場合には、貴重な自然環境や防災面等に配慮した上で、多様な居住ニーズに対応した住宅地の形成を図ります。

###### ②産業系土地利用検討地区

豊明 IC や主要幹線道路に近接し、広域的な交通利便性に優れた地区において、働く場づくりを進め、都市の活力を創出するため、地権者の合意形成や関係法令等への適合など、整備に向けた条件が整った場合には、周辺の居住環境や防災面等に配慮した上で、工場や物流施設、研究開発施設や農産物等の直売所をはじめとする地域資源を活かした交流施設などの産業用地の形成を図ります。