

(下線部が現行計画からの変更箇所になります)

**第1号議案 豊橋市立地適正化計画(素案)について**

**豊橋市都市計画審議会**



# 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	7
2. 法改正と立地適正化計画制度の創設	7
3. 豊橋市立地適正化計画策定の目的	8
4. 計画の位置づけ	9
(1) 第6次豊橋市総合計画	10
(2) 豊橋市都市計画マスタープラン 2021-2030	11
(3) 豊橋市都市交通計画 2016-2025	11
5. 計画対象区域	12
6. 計画期間	12

## 第2章 都市構造上の課題

1. 現状と将来見通し	
(1) 人口	13
(2) 土地利用（市街地形成）	18
(3) 公共交通	19
(4) 都市機能	20
(5) 災害	22
(6) 財政	24
2. 課題の分析・整理	25

## 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	27
(2) 目指すべき都市構造	28
2. 都市機能及び居住の誘導方針	29

## 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	31
(2) 区域の設定方針	31
2. 誘導施設の設定	
(1) 誘導施設の分類	32
(2) 誘導施設の設定方針	33
3. 誘導区域及び誘導施設	
(1) 豊橋駅周辺	35
(2) 南栄駅周辺	36
(3) 二川駅周辺	37
(4) 井原停留場周辺	38
(5) 藤沢町周辺	39
4. 誘導のために講ずる施策	
(1) 国等が直接行う施策	41
(2) 国の支援を受けて行う施策	41
(3) 本市が独自に行う施策	41
(4) 届出制度について	41

## 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	43
(2) 区域の設定方針	43
(3) 誘導区域における誘導方針及び暮らしのイメージ	47
(4) 誘導区域と市街化区域の関係	48
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	48
(2) 歩いて暮らせるまち区域への誘導の取り組み	49
(3) 届出制度について	49

## 第6章 防災指針

1. 防災指針の策定	
(1) 防災指針とは	51
(2) 本市の災害とこれまでの取り組み	51
2. 災害リスク分析と課題の整理	
(1) 災害ハザードの整理	52
(2) 災害リスクの分析	54
(3) 課題の整理	58
3. 防災まちづくりの将来像と取り組み方針	
(1) 防災まちづくりの将来像	66
(2) 取り組み方針	67
4. 具体的な取り組み及びスケジュール	68

## 第7章 計画の目標と評価

1. 目標値設定の考え方	71
2. 評価指標と目標値の設定	
(1) 都市機能や居住の誘導に関する評価指標・目標値	71
(2) 防災指針に関する評価指標・目標値	72
3. 進行管理方法	73



# 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、老朽化への対応もあわ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

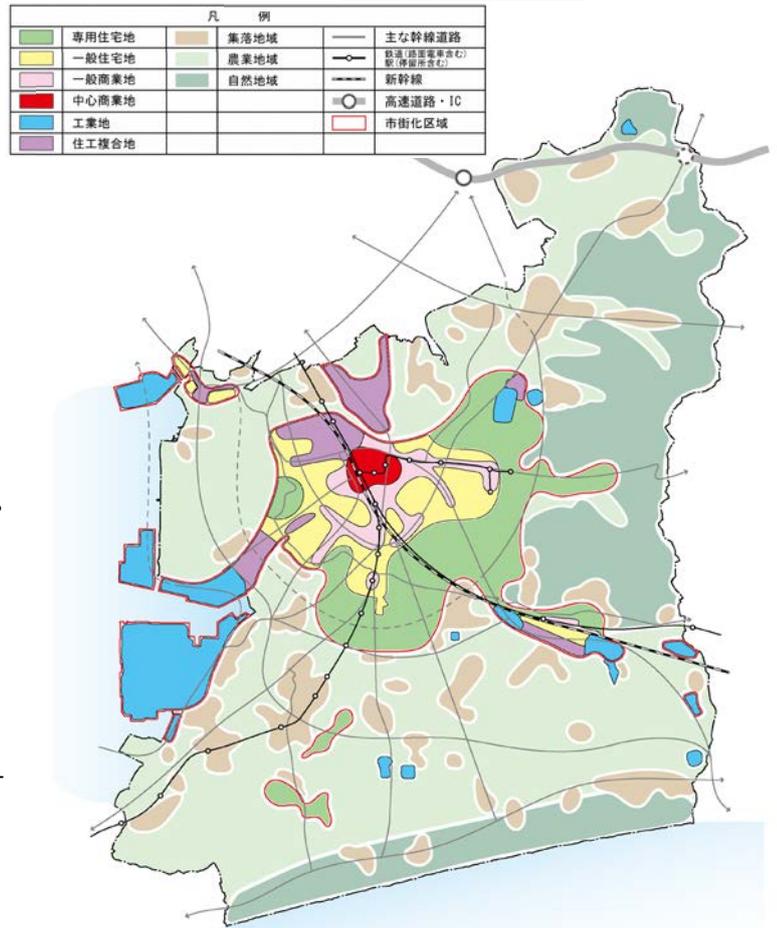
豊橋市（以下「本市」とします。）では、これまで人口の増加や産業の発展を背景として、徐々に市街地の拡大が進んできました。しかし、今後は人口が減少し高齢化も進行するため、社会保障費が増大する一方で、公共インフラの維持更新等に割ける財源は限られてきます。このことから中長期を見据えて、持続可能なまちづくりをしていくために、まちの現状と将来の見通しを分析し、豊橋市立地適正化計画（以下「本計画」とします。）を策定することとしました。

図 土地利用方針図

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にぎ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、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。

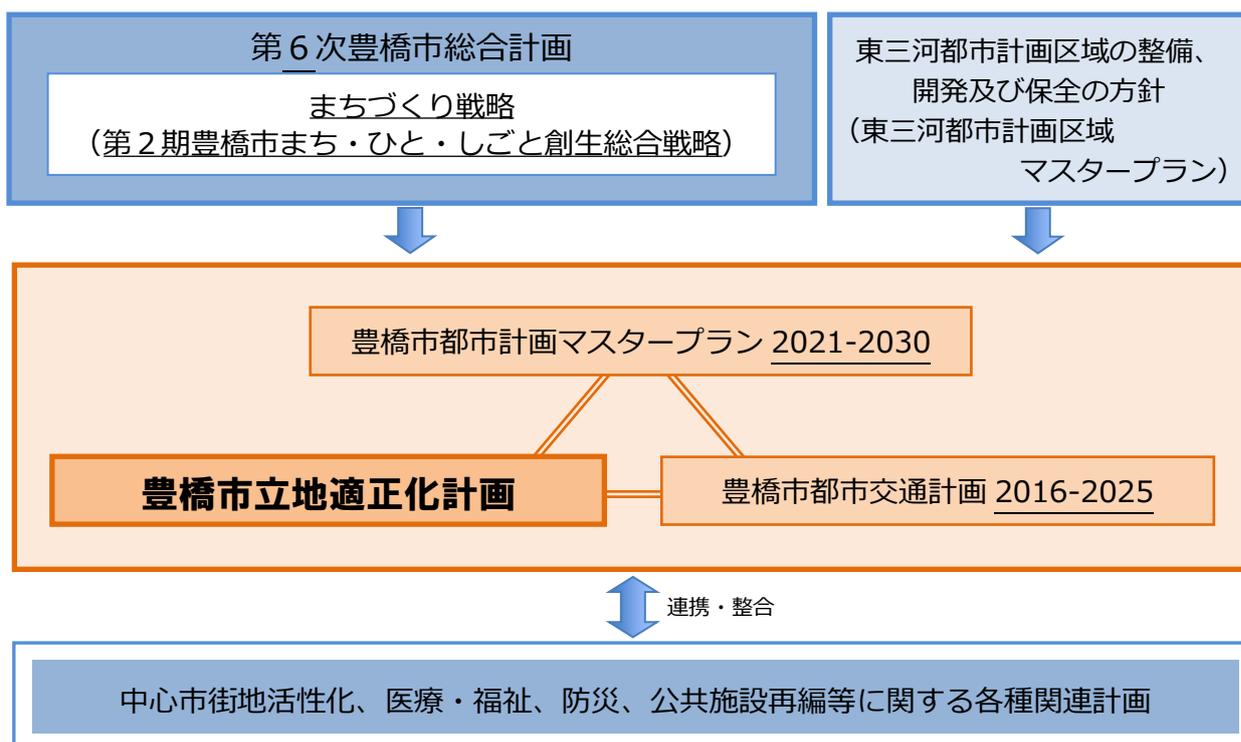


## 4. 計画の位置づけ

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6次豊橋市総合計画（まちづくり戦略（第2期豊橋市まち・ひと・しごと創生総合戦略））」や「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 2021-2030」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6次豊橋市総合計画(まちづくり戦略(第2期豊橋市まち・ひと・しごと創生総合戦略))

第6次豊橋市総合計画では、令和12年度を目標年次とし、「まちづくりの基本理念」、「目指すまちの姿」をはじめ、「都市空間形成の考え方」等が示されています。第2期豊橋市まち・ひと・しごと創生総合戦略は、総合計画の中で「まちづくり戦略」として位置づけられています。

### ①都市空間形成の考え方

都市機能や産業基盤など多様な機能が集積し各地域の中心的な役割を果たす「拠点」、公共交通や幹線道路等により各拠点を結び暮らしや産業を支える「軸」、住居や商業など地域の土地利用の方向性を示す「ゾーン」の3つの要素から構成される都市空間の形成を進める

#### ○都市拠点：

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豊橋駅周辺における商業施設、医療施設、福祉施設、金融施設、行政施設といった高度で多様な都市サービスを楽しむことができる広域的な都市機能の集積及び多様な世代やライフスタイルに応じた居住と雇用の場を確保する、にぎわいと活気のある東三河の中心拠点

#### ○地域拠点（市街化区域）：

南栄駅周辺、二川駅周辺、井原停留場周辺及び藤沢町周辺における、店舗や病院、銀行など日常生活に必要な都市機能の集積を高め、市街地内の生活圏の中心となる拠点

### ②まちづくり戦略(戦略4:持続可能で暮らしやすい『都市空間づくり』)

社会基盤の整備と再編による、環境に配慮した効率的な都市経営を行うとともに、暮らし続けたいくなる安心して住みよいまちを形成する

#### ○便利で快適に暮らせるまちの形成

居住誘導並びに都市機能の集積と、利便性の高い公共交通ネットワークの形成による、まとまりのある暮らしやすいまちづくりを進めるとともに、美しい景観や居心地が良く歩きたくなる空間をつくる

## (2) 豊橋市都市計画マスタープラン 2021-2030

豊橋市都市計画マスタープラン 2021-2030 では、都市づくりの基本理念のもと、4つの目標像を掲げ、それぞれにおける都市づくりの基本方針を示しています。

### ① 都市づくりの基本理念

私たちが未来へつなぐ 住みよく活力あるまち豊橋を

### ② 都市づくりの目標像

1 快適に暮らせるやさしいまち 2 活気あふれる元気なまち

3 自然豊かな美しいまち 4 安全・安心がつづくまち

### ③ 基本方針(快適に暮らせるやさしいまち)

#### ア) まとまりのある都市づくり

○ 集約型都市構造への転換を図るため、都市機能の集積や居住誘導を促進し、持続可能な公共交通ネットワークの形成のもと、まとまりのある都市づくりを進める

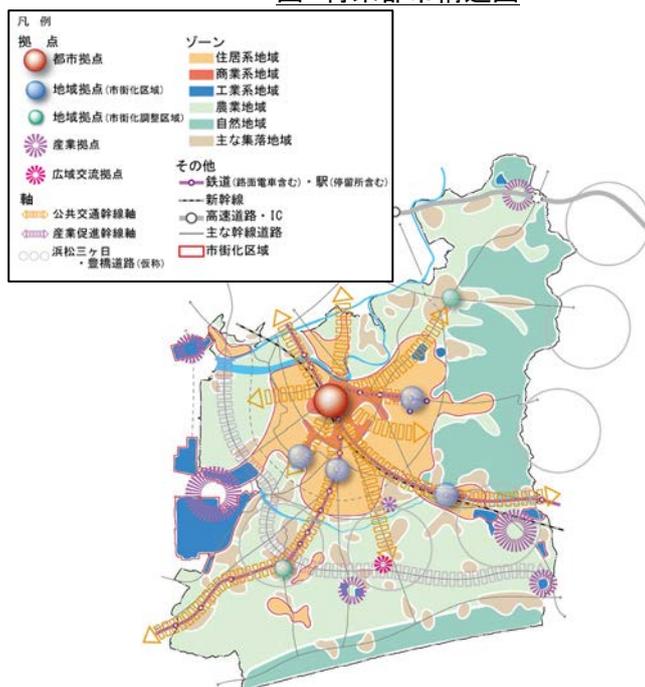
○ 将来にわたり安心して住み続けられるよう、居住を誘導するエリアでは、身近な生活圏に日常生活に必要な店舗や病院等がある良好な居住環境のもと、さまざまな世代が生き生きと快適に暮らせるまちを目指す

#### イ) 拠点づくりと生活圏の形成

○ 豊橋駅周辺の都市拠点では、都市機能の集積を図ることで、高度で多様なサービスを楽しむことができる拠点づくりを進める

○ 都市拠点のまわりに位置する地域拠点では、日常生活に必要な機能の集積や維持を図り、便利で快適に暮らせるよう生活圏の中心となる拠点の形成を図る

図 将来都市構造図



## (3) 豊橋市都市交通計画 2016-2025

豊橋市都市交通計画は、令和7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。 図 公共交通幹線軸の強化イメージ

### ① 基本理念

多様な交通手段を誰もが使い、  
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



## 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、おおむね 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、おおむね 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、策定時よりおおむね 20 年間を本計画の計画期間とします。

また、策定からおおむね 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、おおむね 20 年からその先を展望するものとし、

# 第2章 都市構造上の課題

## 1. 現状と将来見通し

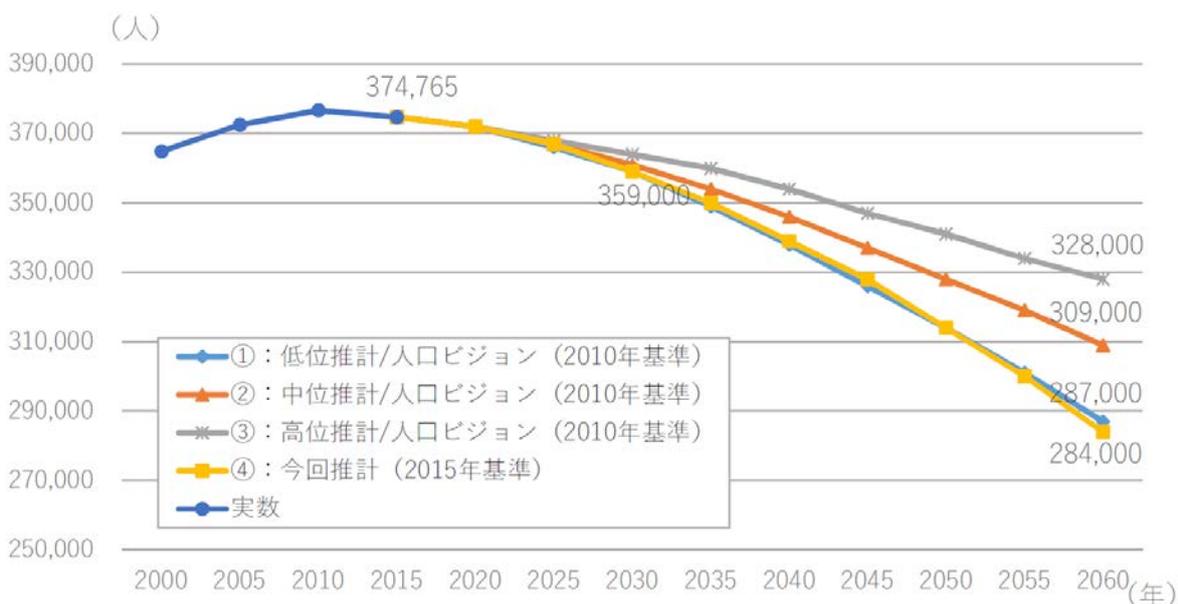
ここでは、誘導区域等の設定に係る検討に先立ち、都市構造の現状と将来見通しについて分析・把握した上で、将来における都市が抱える課題を明らかにします。

### (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※1

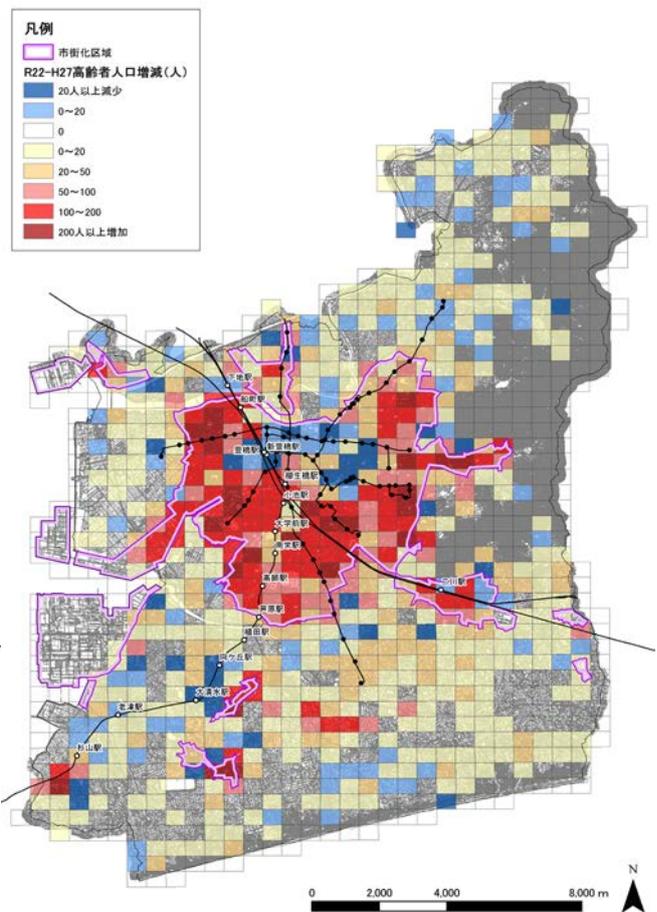
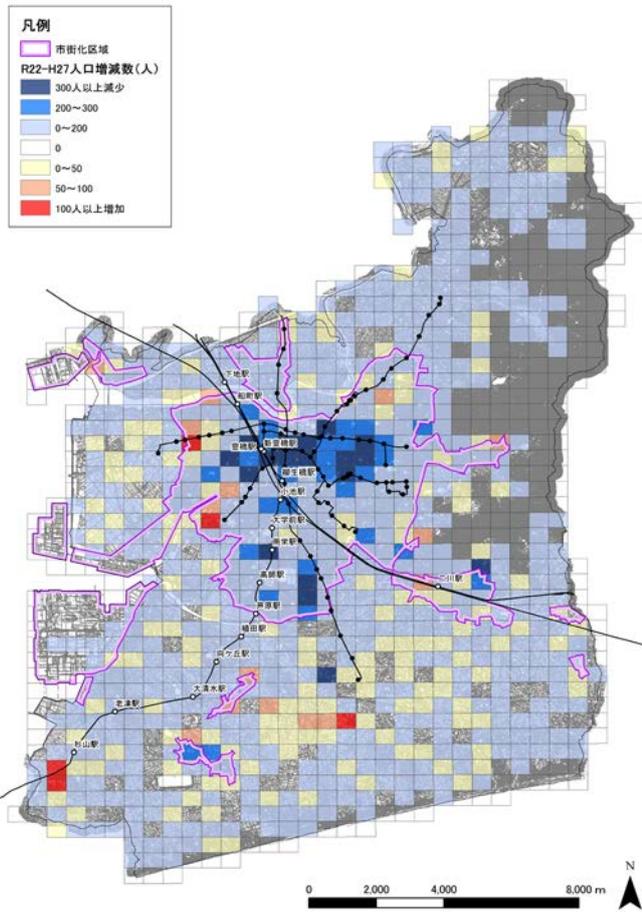


(資料:豊橋市)

※1 本グラフは令和 2 年 5 月公表の「第 6 次豊橋市総合計画並びに第 2 期豊橋市まち・ひと・しごと創生総合戦略の策定に係る将来人口の推計について」から引用

図 地区別人口増減(令和22年-平成27年)

図 高齢者人口の増減(令和22年-平成27年)

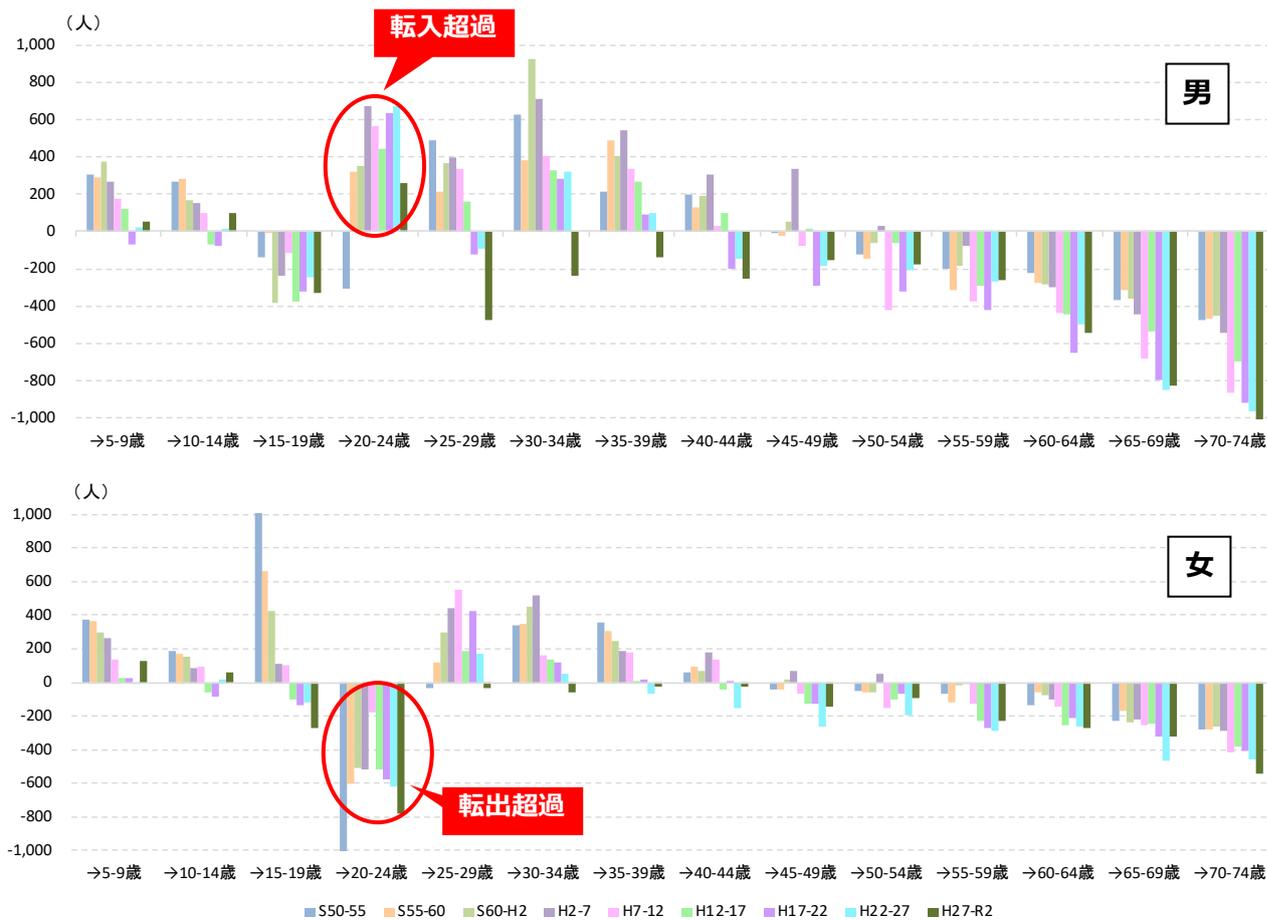


※将来人口は、国勢調査 500mメッシュ人口（平成 27）を基準にコーホート要因法（封鎖）による推計値。

「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、平成27年から令和2年までの5年間には男性の25～34歳世代（→30～39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

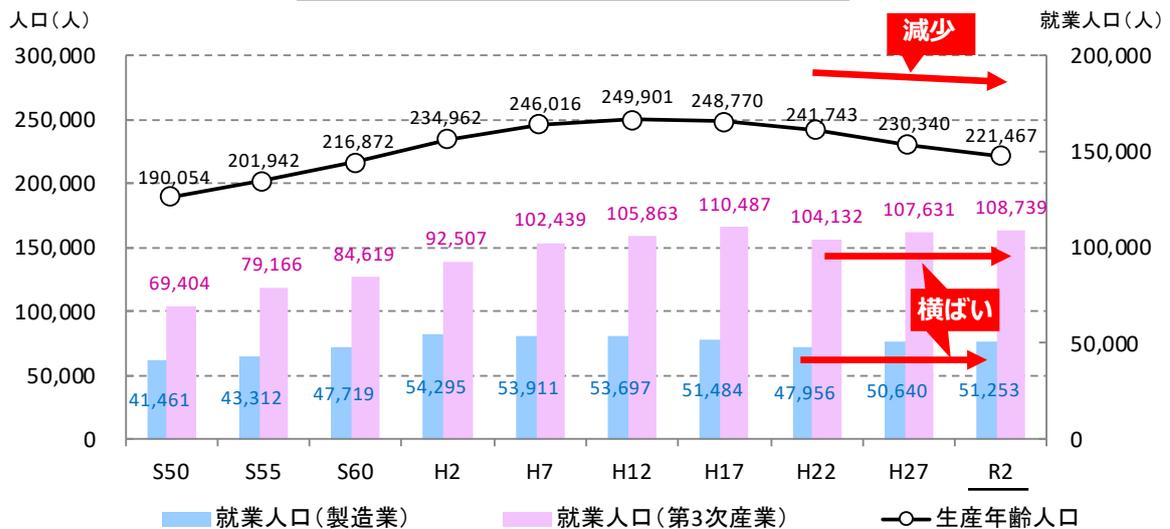


※X+5年の5歳階級人口（例：20～24歳）からX年のマイナス5歳階級人口（例：15～19歳）を差し引いた値であり、自然減（死亡）の少ない世代は、当該値がおおむね当該世代の社会増減数と一致すると考えられる。

（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。産業別就業人口の推移をみると、製造業就業人口及び、第3次産業（卸・小売業、飲食業、サービス業等）就業人口ともに最近10年間ではほぼ横ばいで推移しています。一方、本市では、近年、人口減少や高齢化の進行、転出超過により、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。このため、主に就業するような若年世代の流入を増やすことが必要であると考えられます。

図 生産年齢人口及び産業別就業人口の推移

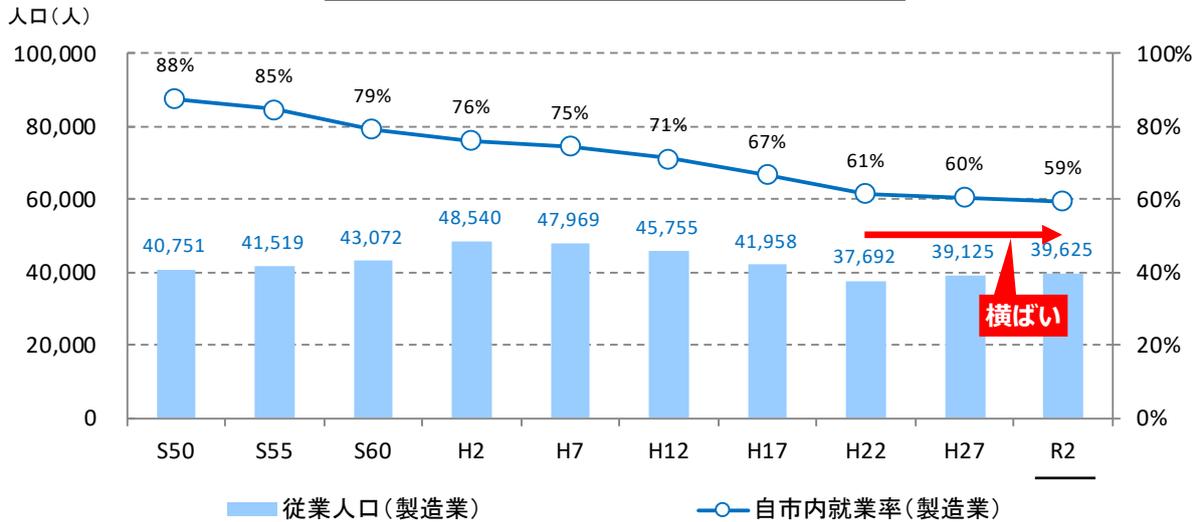


※就業人口は、市内居住者のうち働いている人口（市外で働いている市内居住者を含む）

（資料：国勢調査）

このように製造業及び第3次産業の就業人口は近年横ばいであり、また従業人口も最近10年間でほぼ横ばいで推移している一方、それぞれの自市内就業率（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、製造業、第3次産業とも市内での雇用の場の確保が必要であると考えられます。

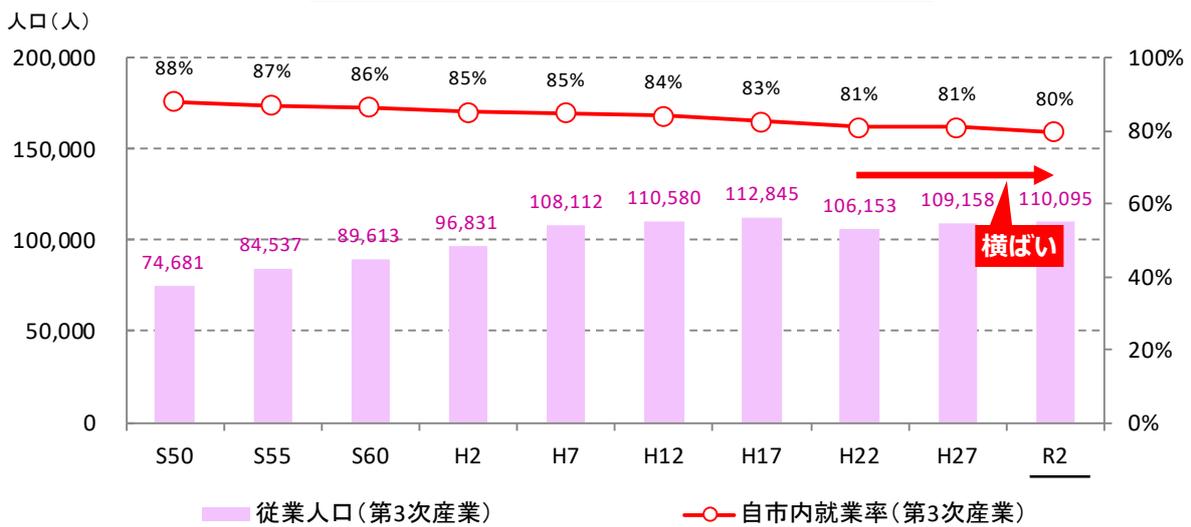
図 自市内就業率及び従業人口の推移(製造業)



※従業人口は、市内で働いている人口（市外居住者を含む）

(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。

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、その後は人口が定着し、人口密度はおおむね横ばいで推移しており、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 DID面積・人口密度の推移



図 人口密度(平成27年)

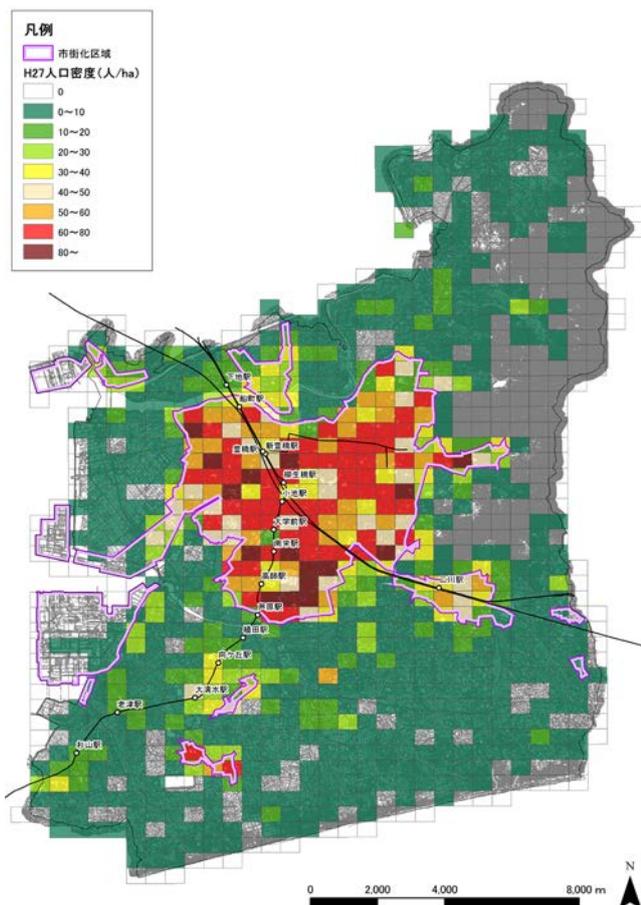
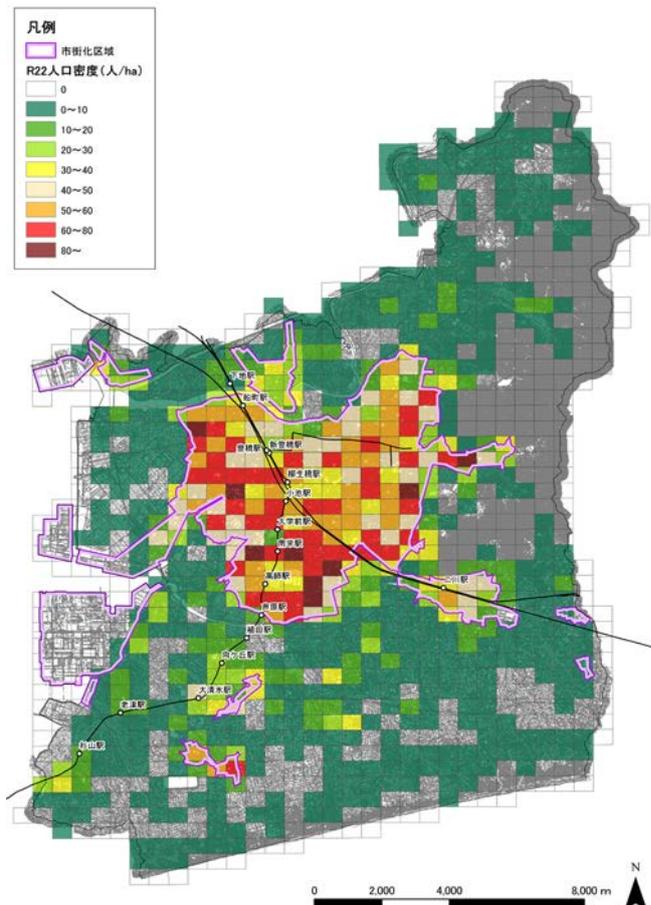


図 人口密度(令和22年)



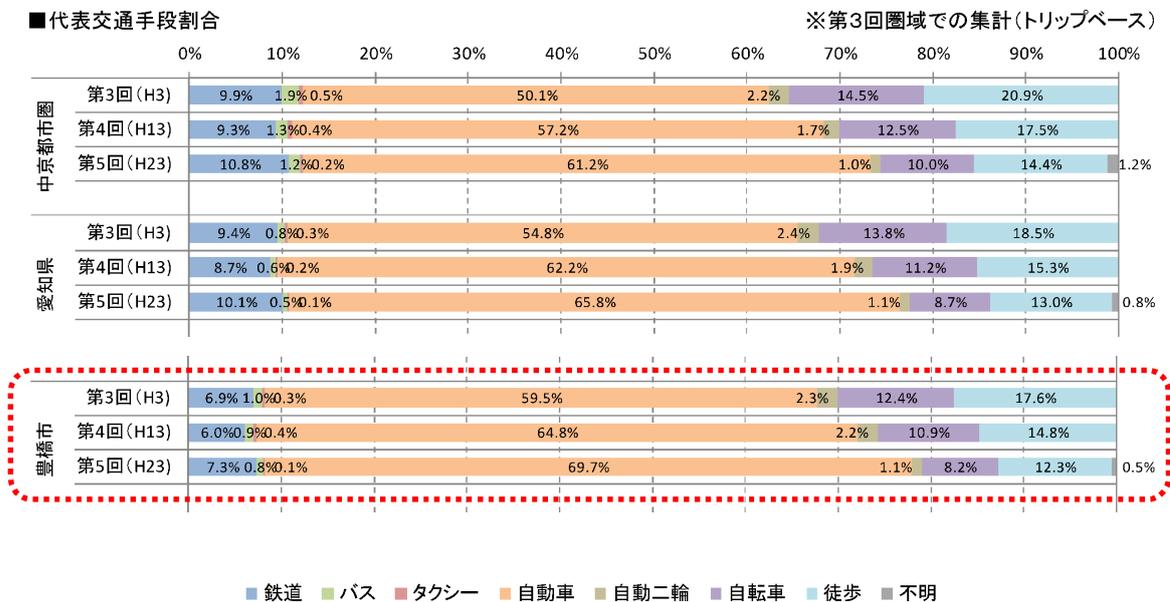
※将来人口密度は、国勢調査500mメッシュ人口(平成27)を基準にコーホート要因法(封鎖)による推計値。

### (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ます。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をみると、平成26年度から令和元年度にかけておおむね横ばいで推移していましたが、令和2年度は新型コロナウイルス感染症の影響などにより大きく減少しています。令和3年度には回復しつつありますが、令和元年度以前の水準まで回復する見込みは、厳しい状況であると考えられます。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。

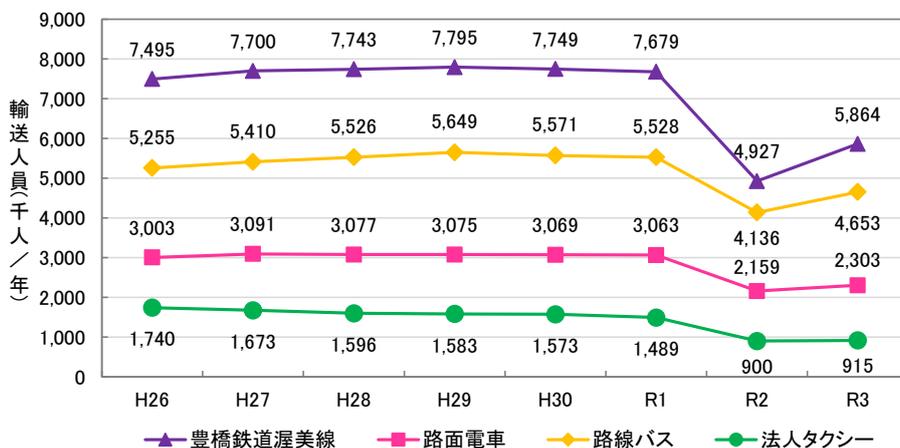
図 代表交通手段構成比の推移



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 豊橋鉄道渥美線、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 24 年から平成 28 年にかけての事業所数の増減をみると、豊橋駅の東側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」の事業所数は横ばいで推移しているものの、「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(平成24年～平成28年)

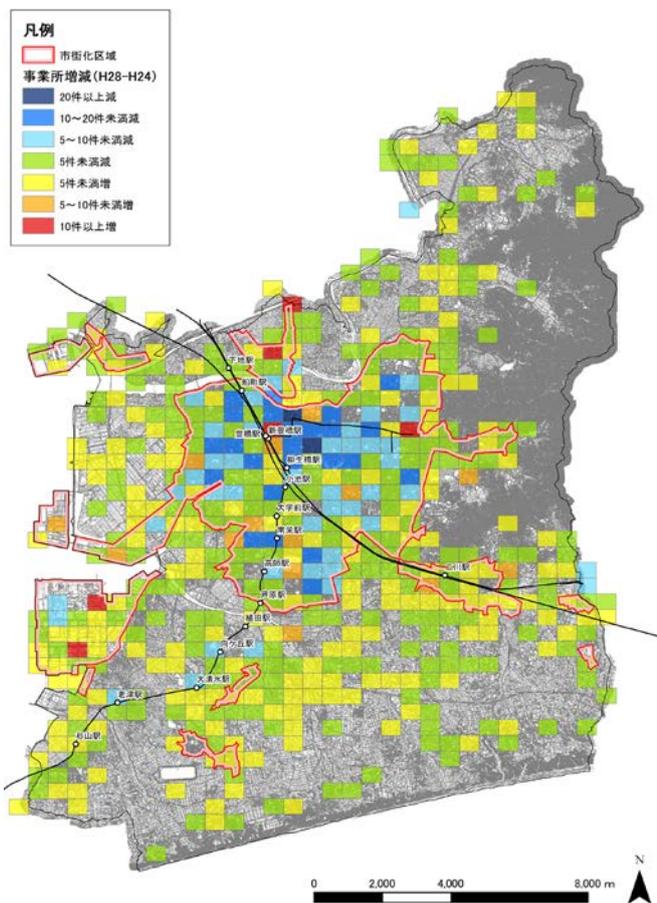
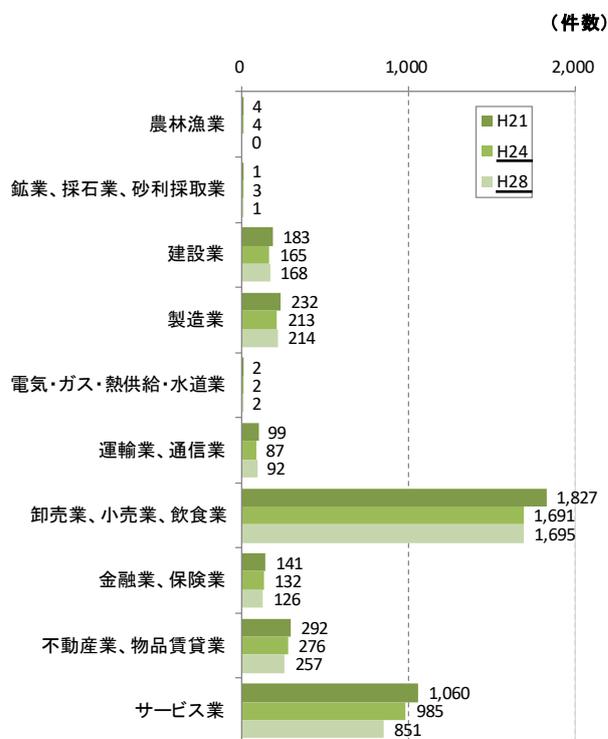
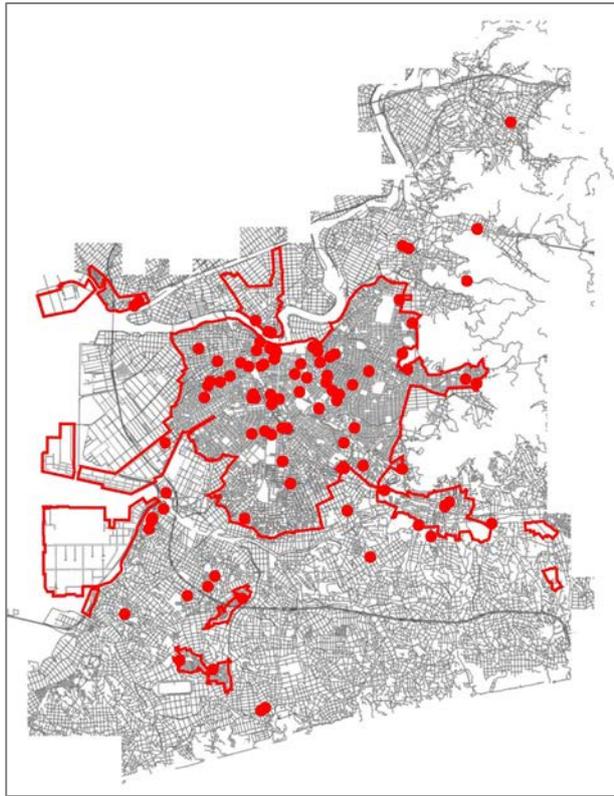


図 豊橋駅周辺の産業分類別事業所数



(資料: 経済センサス-基礎調査、経済センサス-活動調査)

図 豊橋市の空家等の分布状況(令和5年10月時点版)

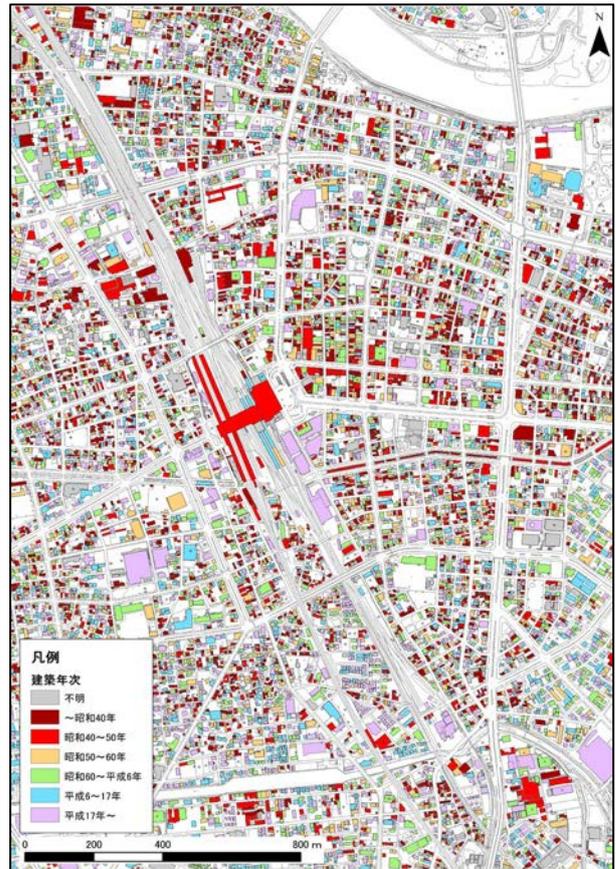


空家等の状態

- 周辺環境に影響を及ぼす又は、及ぼすおそれがある空家等
- 市街化区域

(資料:豊橋市)

図 豊橋駅周辺の建築年次別建物現況



(資料:令和4年度都市計画基礎調査)

## (5)災害

市域西部の三河湾沿岸や梅田川沿いの区域など、多くの地域で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、市街化区域でも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)

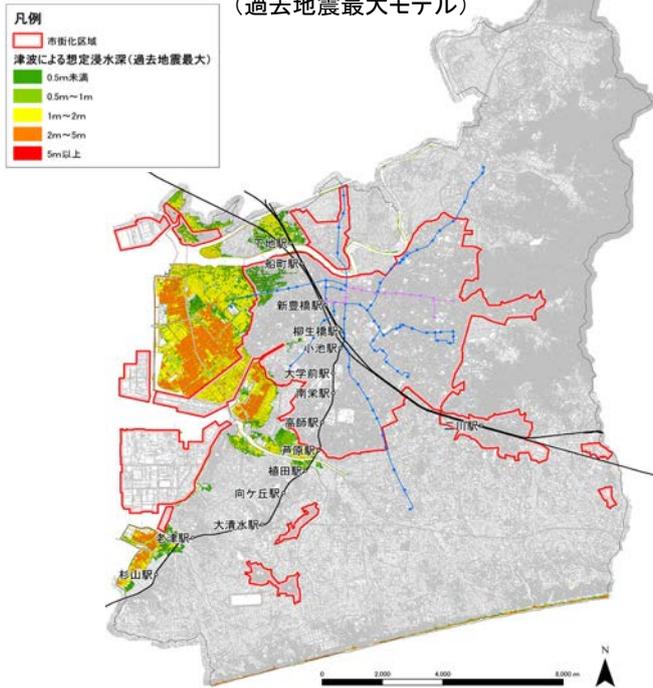


図 津波による想定浸水深  
(理論上最大想定モデル)

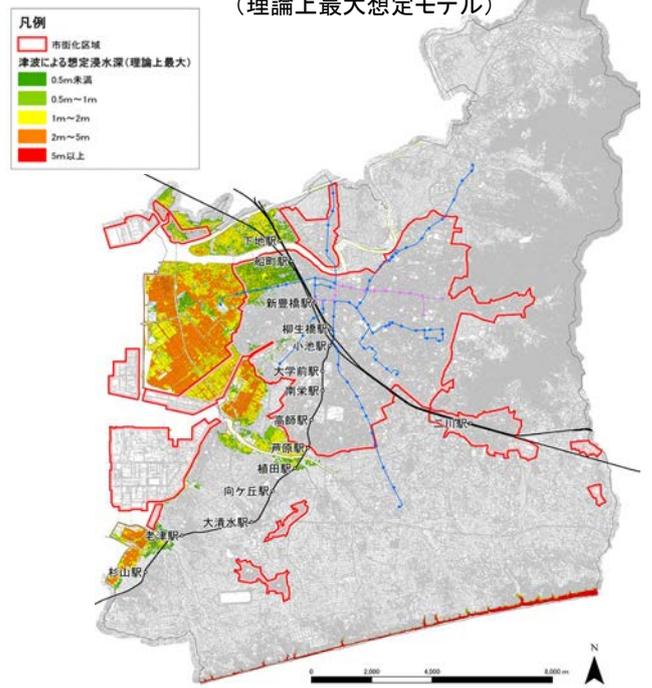


図 液状化危険度  
(過去地震最大モデル)

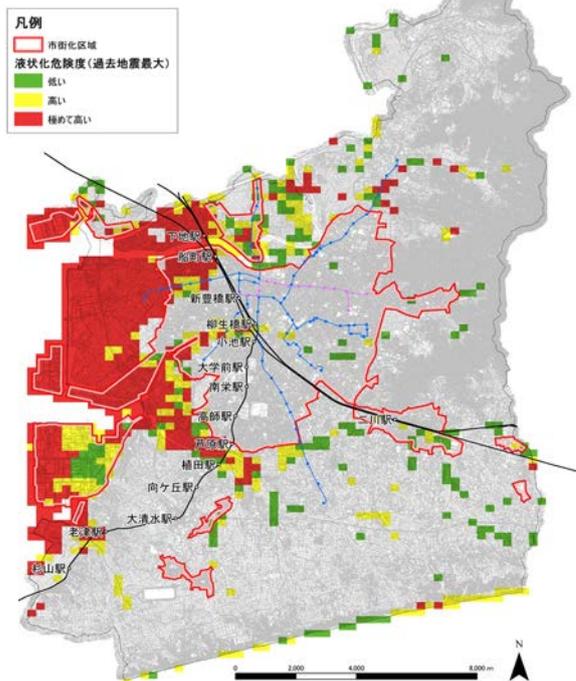
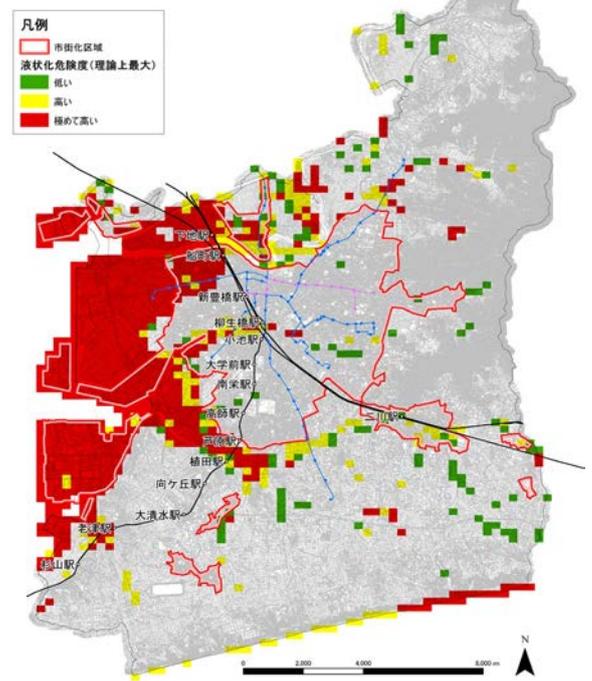


図 液状化危険度  
(理論上最大想定モデル)



※災害ハザードの概要と規模については、第6章 防災指針にて詳述

(資料：豊橋市)

図 洪水による想定浸水深  
(計画規模)

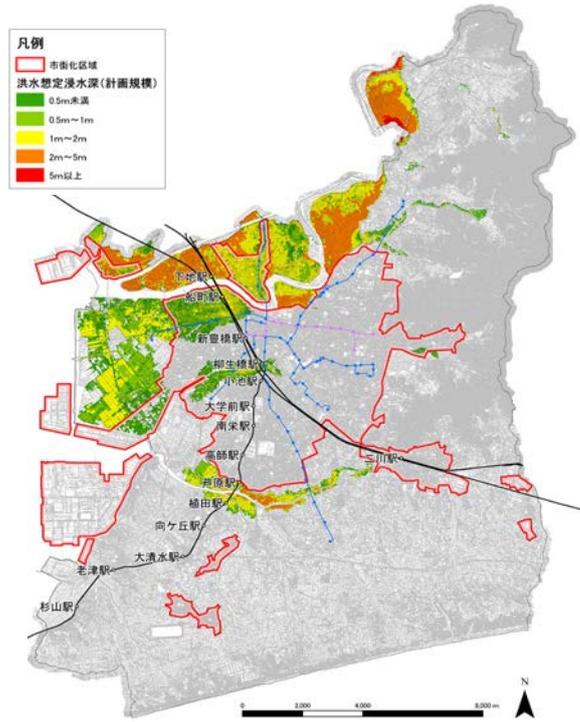


図 洪水による想定浸水深  
(想定最大規模)

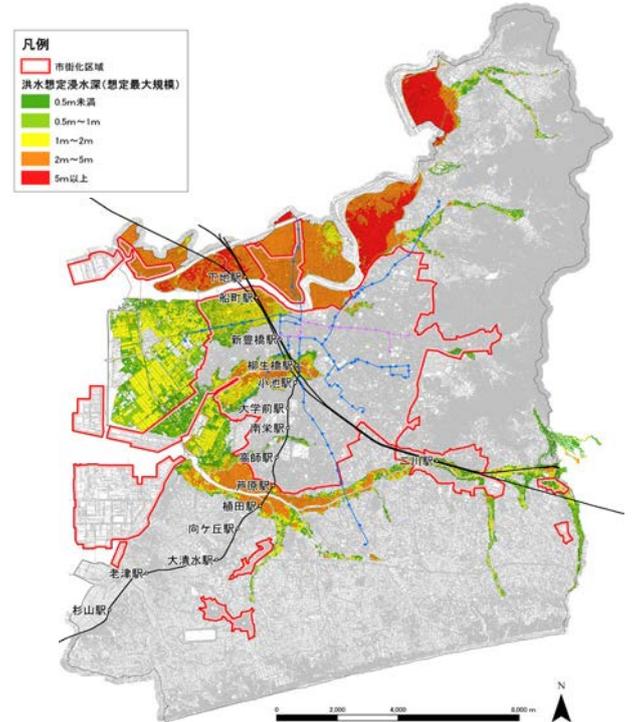


図 高潮による想定浸水深  
(伊勢湾台風規模・堤防等決壊なし)

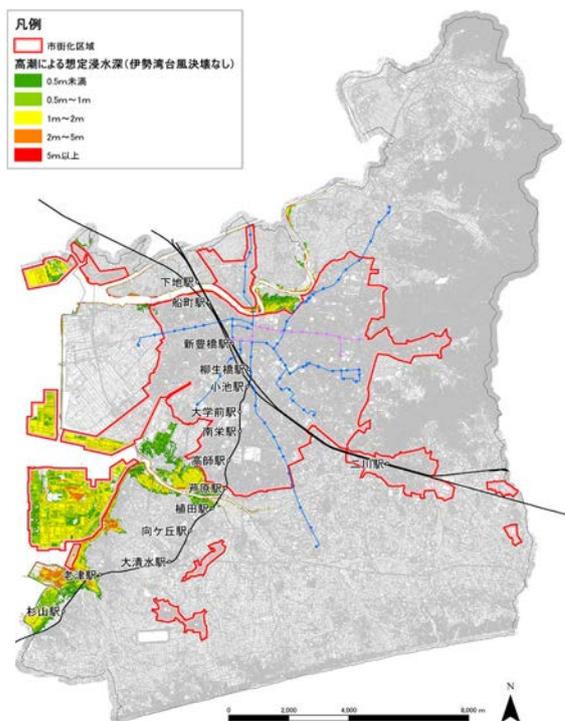
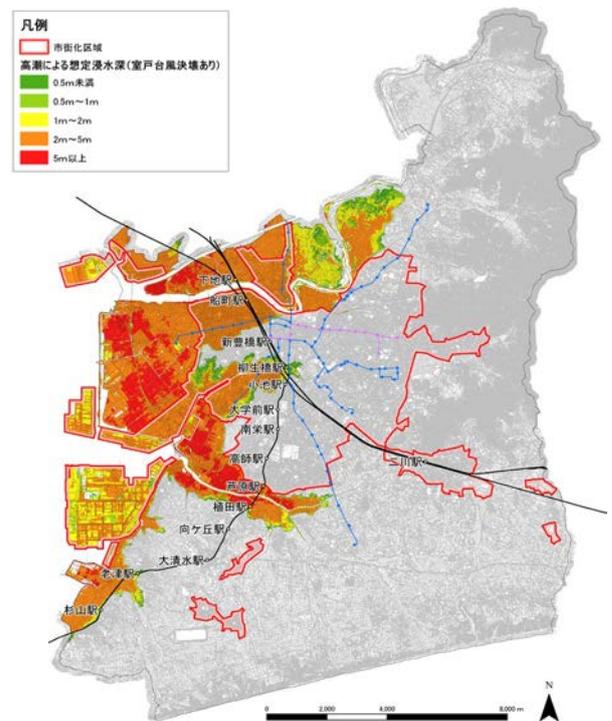


図 高潮による想定浸水深  
(想定最大規模: 室戸台風規模・堤防等決壊あり)



(資料：豊橋市)

※災害ハザードの概要と規模については、第6章 防災指針にて詳述

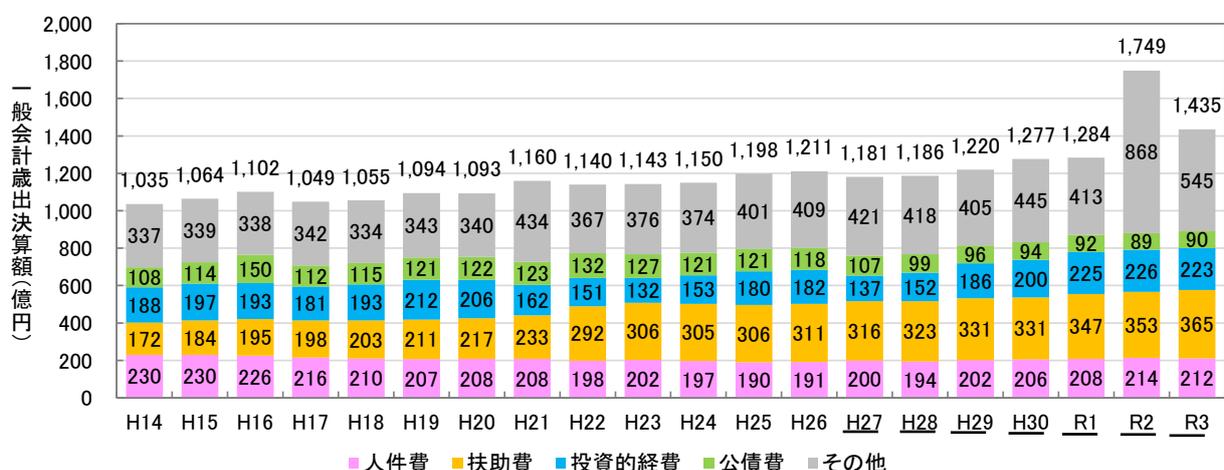
## (6) 財政

### ① 歳入・歳出の状況

歳入・歳出総額は、令和元年度にかけて1,100～1,300億円で推移していましたが、令和2年度は新型コロナウイルス感染症の影響により国庫支出金や総務費、衛生費などが増加したため、1,749億円と高くなっており、令和3年度にかけて影響が続いています。

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。投資的経費も平成27年以降増加傾向にあります。今後高齢化の進行による扶助費の増加などにより、インフラ施設を含めた公共施設等の維持更新などに必要な費用を確保することが難しくなることが予想されます。

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、市街化区域内で既に減少傾向を示し、特に豊橋駅や路面電車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
- 雇用の場の少なさが要因となって、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、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
- 中心市街地では、立地の多い「卸売業、小売業、飲食業」の事業所数は横ばいで推移しているものの、「サービス業」において事業所数の減少がみられ、中心市街地の活性化が失われる恐れがある  
⇒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
- 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、公共施設等の維持更新など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との連携を図りながら、具体的な取り組みを実行・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、和田辻停留所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全・安心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

豊橋市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停留所周辺については、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、広域機能としてのストックに加え、第6章 防災指針を踏まえ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) 誘導施設の種類

誘導施設の立地誘導にあたっては、都市機能の種類に応じて、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を、利用人口規模などにより以下の2種類に区分します。



#### 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、市街地ににぎ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：銀行の支店など
- ・ 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）、多目的屋内施設など
- ・ 社会教育施設：博物館（美術博物館）
- ・ 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。

(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：銀行出張所など
- ・行政施設：窓口センターなど
- ・交流施設：地域交流センター（地域住民相互の交流促進を図るための複合機能を有する施設）

### <市域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。

## (2)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。

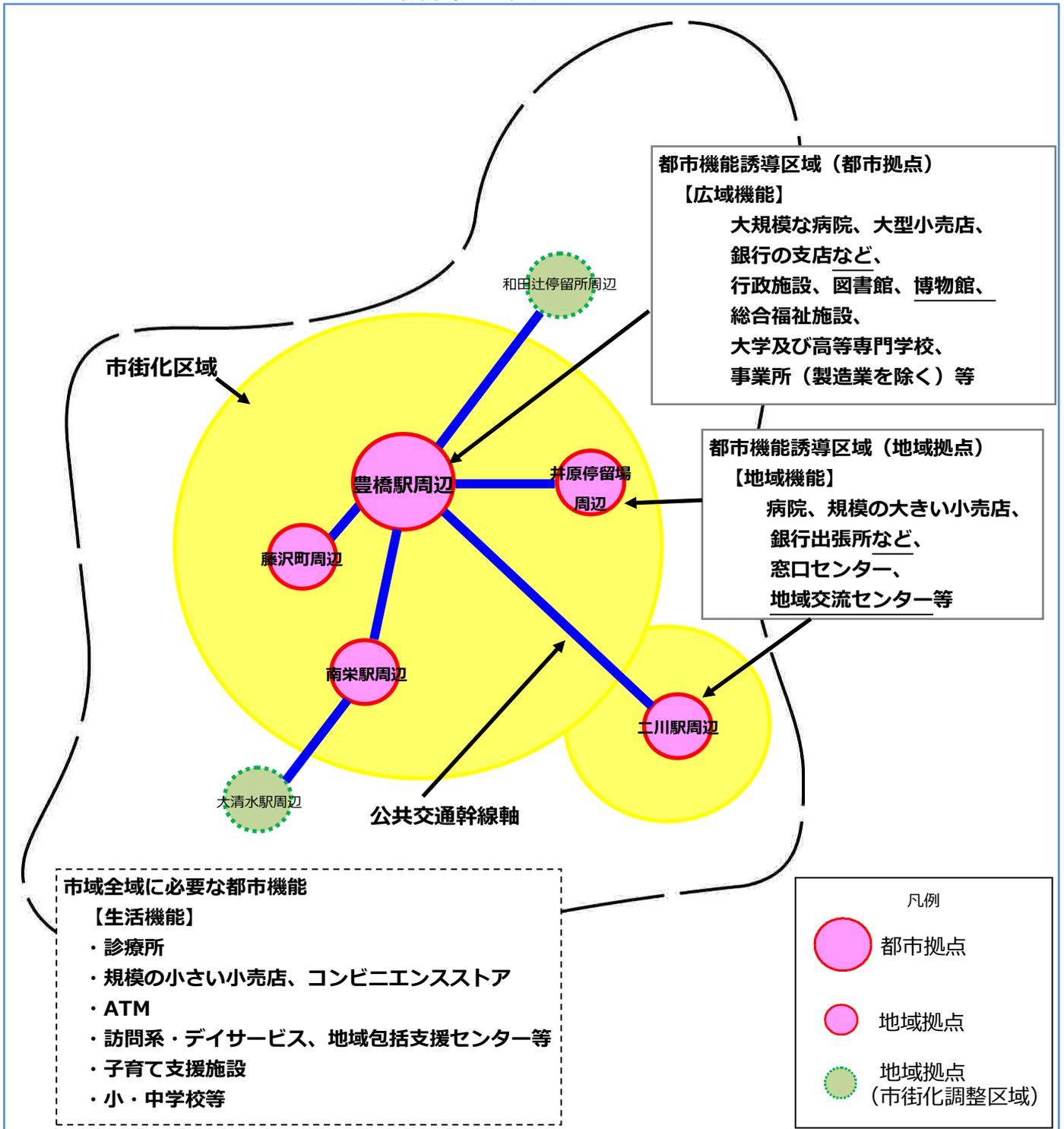
一定程度の利用圏域人口の下で成立する地域機能については、圏域人口等を考慮した地域単位で誘導を図り、自家用車への過度な依存の低減（自家用車での移動距離の低減）及び車を利用できない人の生活利便性の確保のためには、公共交通によるアクセス性に優れる位置に誘導を図ることが望ましいと考えられます。

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。

次頁に、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

#### (1) 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
- 法令により居住誘導区域に含まない区域や居住を誘導することが適当ではない区域は除外（第5章 居住誘導区域で詳述）
- 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)

##### 凡例

都市機能誘導区域(193ha)

##### 広域機能

- 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: 銀行の支店など
- 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)、多目的屋内施設など
- 社会教育施設: 博物館(美術博物館)
- 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

##### 地域機能

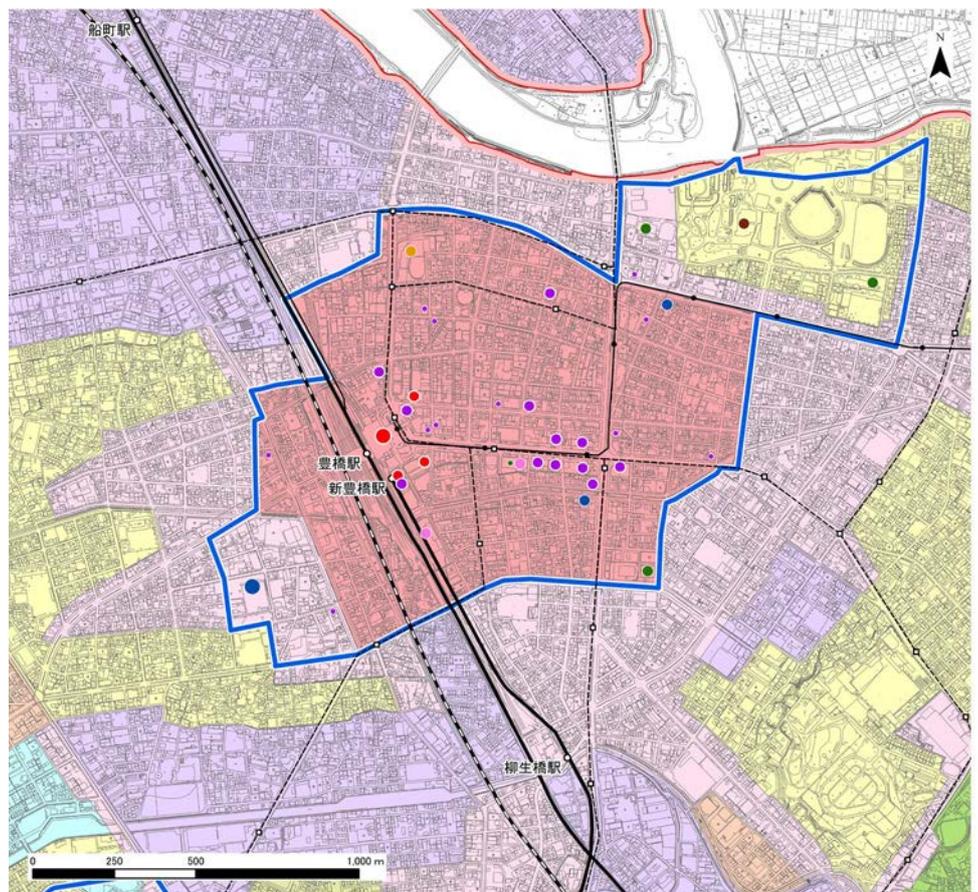
- 医療施設: 病院(一般病床20床以上200床未満)
- 商業施設: 小売店(店舗面積3千㎡以上1万㎡未満)
- 金融施設: 銀行出張所など
- 行政施設: 窓口センターなど
- 交流施設: 地域交流センター

##### 市街化区域

- 新幹線
- 鉄道
- 路面電車
- 路線バス(公共交通幹線軸)
- 鉄道駅
- 停留場
- バス停

##### 用途地域

- 第1種低層住居専用地域
- 第2種低層住居専用地域
- 第1種中高層住居専用地域
- 第2種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 第2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



## (2)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、民間の大規模開発の土地利用動向等を踏まえ設定
- 法令により居住誘導区域に含まない区域や居住を誘導することが適当ではない区域は除外(第5章 居住誘導区域で詳述)
- 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
- 民間の大規模開発を中心に、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)

#### 凡例

都市機能誘導区域(63ha)

#### 広域機能

- 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: 銀行の支店など
- 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)、多目的屋内施設など
- 社会教育施設: 博物館(美術博物館)
- 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

#### 地域機能

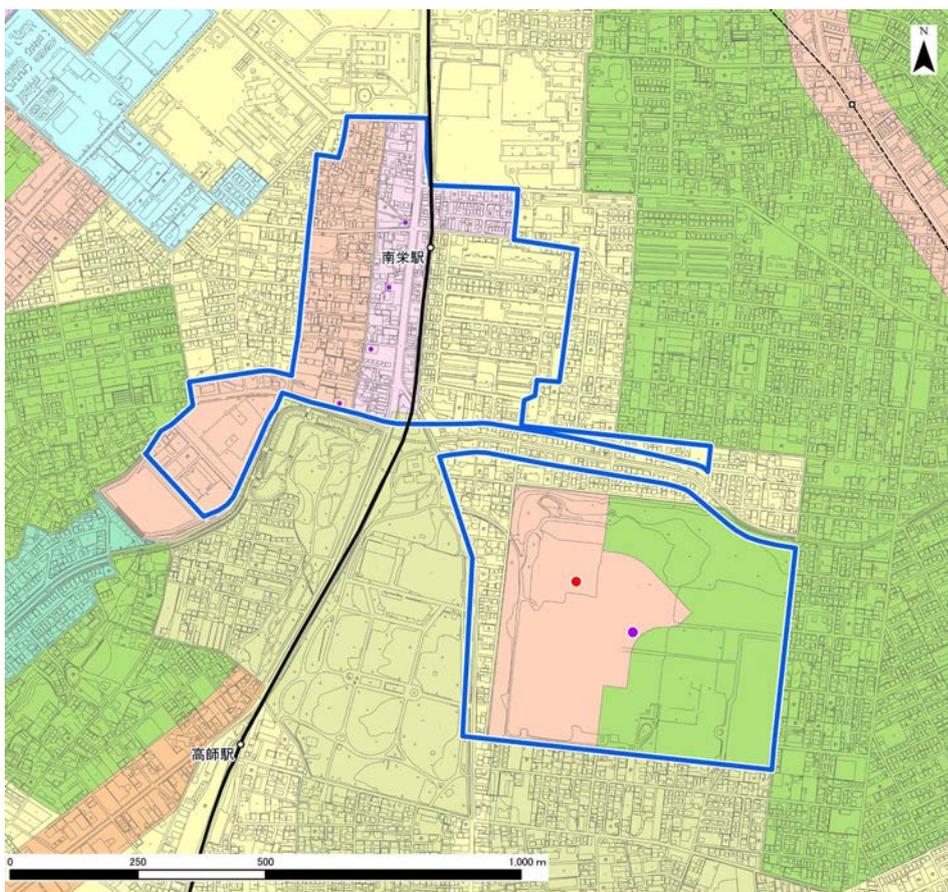
- 医療施設: 病院(一般病床20床以上200床未満)
- 商業施設: 小売店(店舗面積3千㎡以上1万㎡未満)
- 金融施設: 銀行出張所など
- 行政施設: 窓口センターなど
- 交流施設: 地域交流センター

#### 市街化区域

- 新幹線
- 鉄道
- 路面電車
- 路線バス(公共交通幹線軸)
- 鉄道駅
- 停留場
- バス停

#### 用途地域

- 第1種低層住居専用地域
- 第2種低層住居専用地域
- 第1種中高層住居専用地域
- 第2種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 第2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) 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
- 法令により居住誘導区域に含まない区域や居住を誘導することが適当ではない区域は除外（第5章 居住誘導区域で詳述）
- 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、行政施設・金融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)

#### 凡例

都市機能誘導区域(48ha)

#### 広域機能

- 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: 銀行の支店など
- 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)、多目的屋内施設など
- 社会教育施設: 博物館(美術博物館)
- 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

#### 地域機能

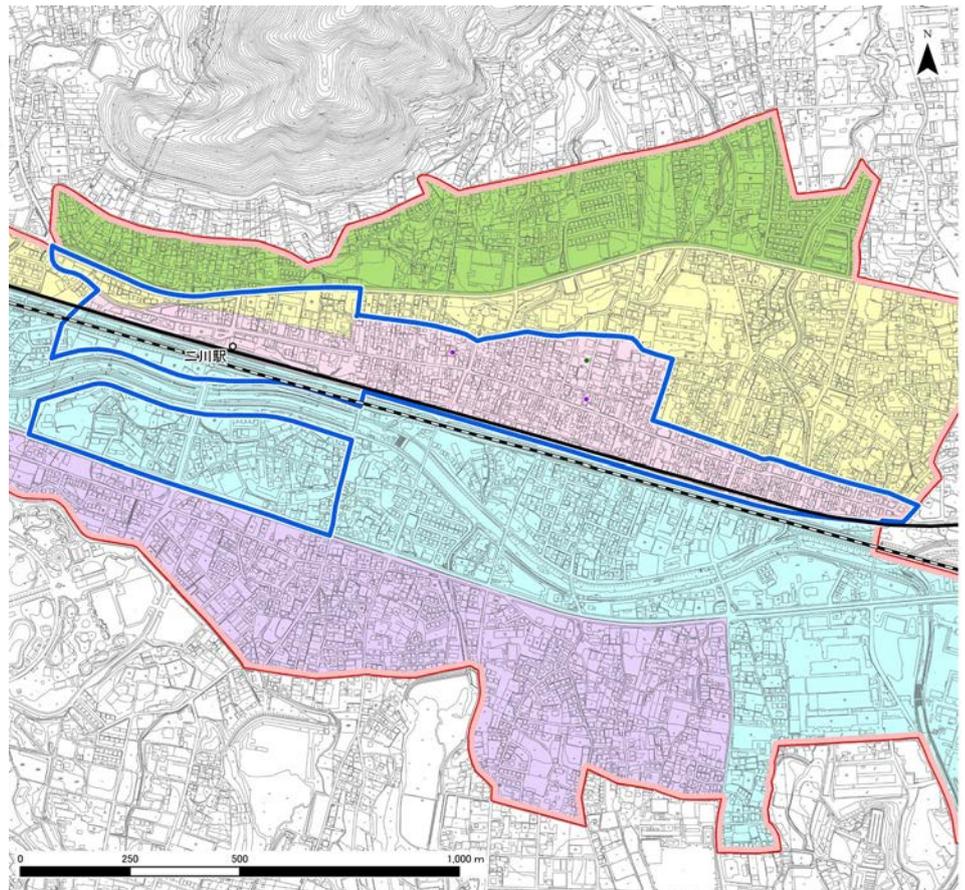
- 医療施設: 病院(一般病床20床以上200床未満)
- 商業施設: 小売店(店舗面積3千㎡以上1万㎡未満)
- 金融施設: 銀行出張所など
- 行政施設: 窓口センターなど
- 交流施設: 地域交流センター

#### 市街化区域

- 新幹線
- 鉄道
- 路面電車
- 路線バス(公共交通幹線軸)
- 鉄道駅
- 停留場
- バス停

#### 用途地域

- 第1種低層住居専用地域
- 第2種低層住居専用地域
- 第1種中高層住居専用地域
- 第2種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 第2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



## (4) 井原停留場周辺

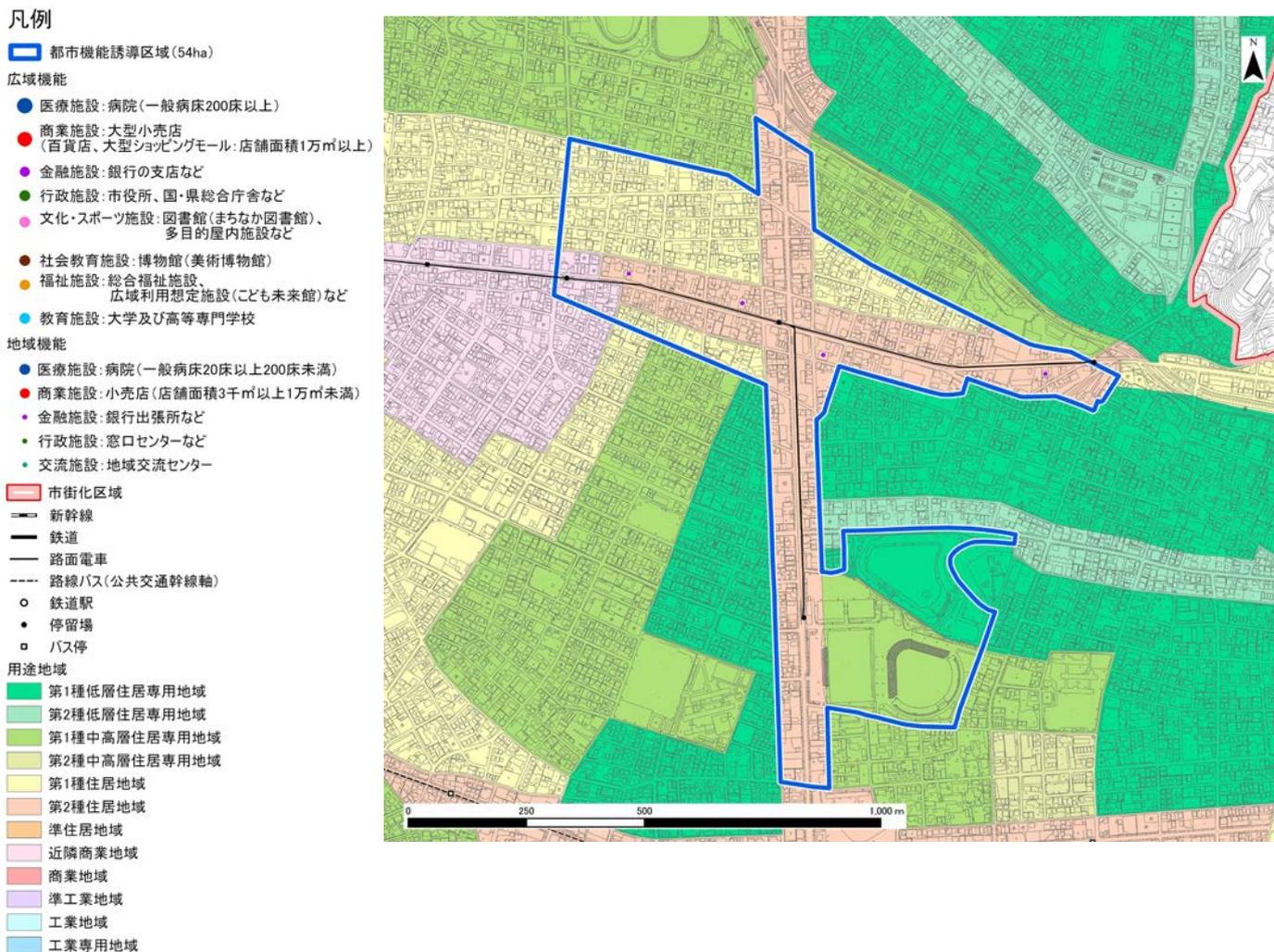
### 【区域設定の考え方】

- 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、新たな施設立地の計画等を踏まえ設定
- 法令により居住誘導区域に含まない区域や居住を誘導することが適当ではない区域は除外（第5章 居住誘導区域で詳述）
- 本市東部の住宅地域を支える「地域拠点」である。路面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・金融施設や交流施設などの維持・誘導を図る

図 都市機能誘導区域(井原停留場周辺)



## (5) 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)

#### 凡例

- 都市機能誘導区域(61ha)
- 広域機能
  - 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: 銀行の支店など
  - 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)、多目的屋内施設など
  - 社会教育施設: 博物館(美術博物館)
  - 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
- 地域機能
  - 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: 銀行出張所など
  - 行政施設: 窓口センターなど
  - 交流施設: 地域交流センター
- 市街化区域
- 新幹線
- 鉄道
- 路面電車
- 路線バス(公共交通幹線軸)
- 鉄道駅
- 停留場
- バス停
- 用途地域
  - 第1種低層住居専用地域
  - 第2種低層住居専用地域
  - 第1種中高層住居専用地域
  - 第2種中高層住居専用地域
  - 第1種住居地域
  - 第2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

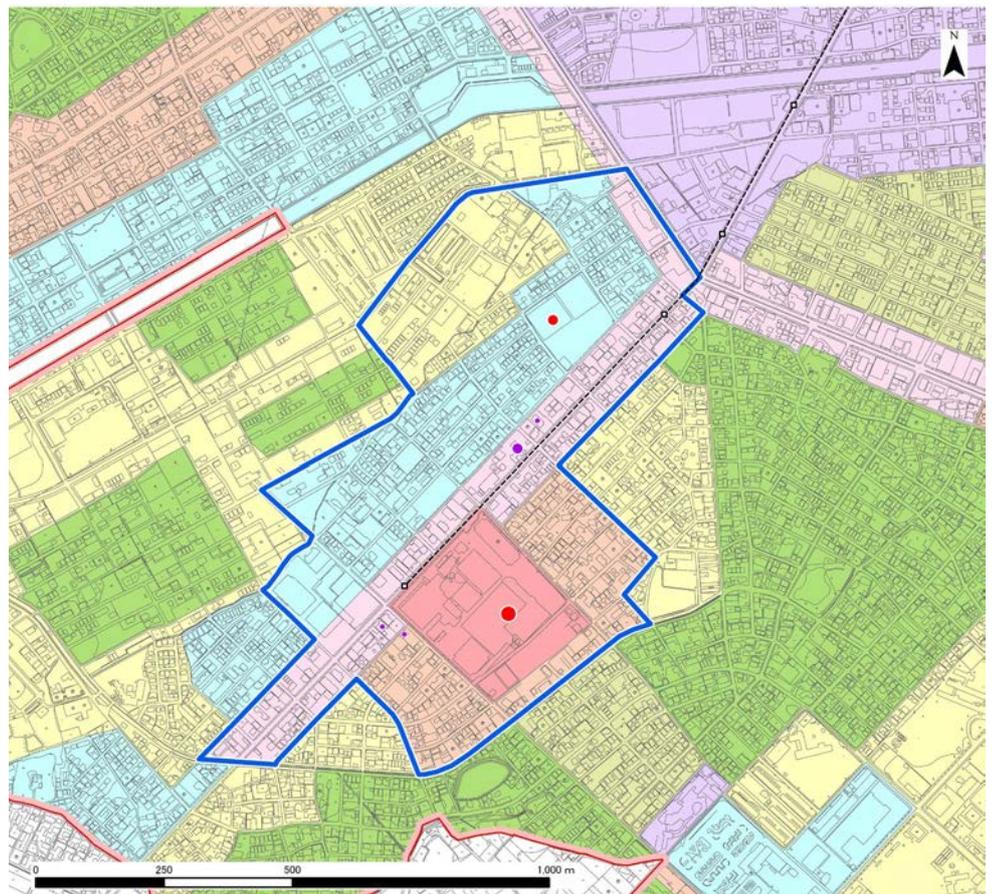
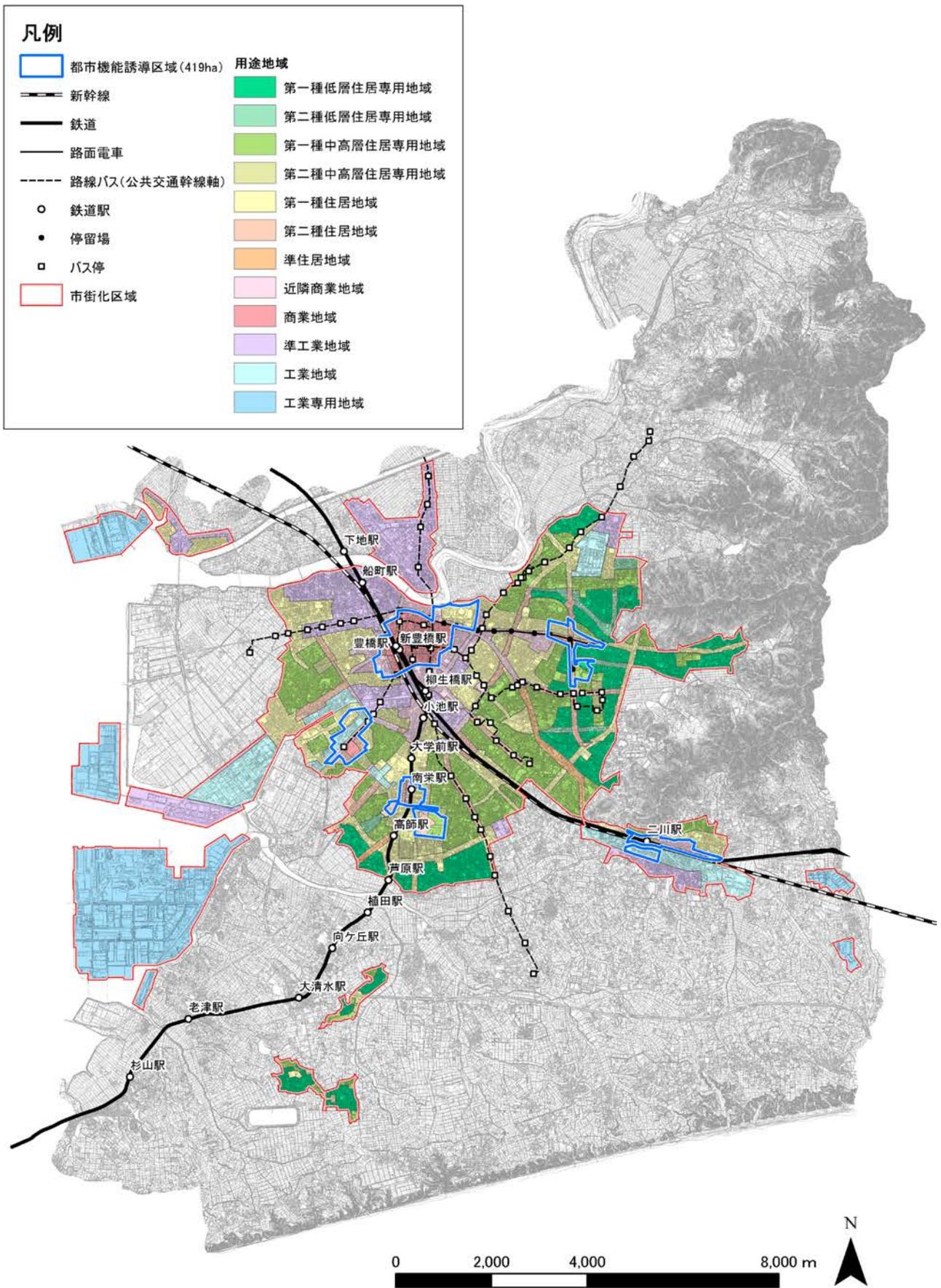


図 都市機能誘導区域(全体図)



## 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
  - ・ 誘導施設の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の譲渡所得の課税の特例
  - ・ 都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例
  - ・ 都市再生特別措置法に規定される公共施設等の固定資産税等の課税標準の特例

#### ② 金融上の特例

- 民間都市開発推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等の活用  
豊橋駅前大通二丁目地区・豊橋駅周辺地区（仮称）・豊橋広小路一丁目北地区（仮称）・井原停留場周辺地区（仮称）
- 誘導施設の整備における都市構造再編集集中支援事業の活用

### (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
- 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
- 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、又は廃止しようとする者は、休止又は廃止する日の 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。

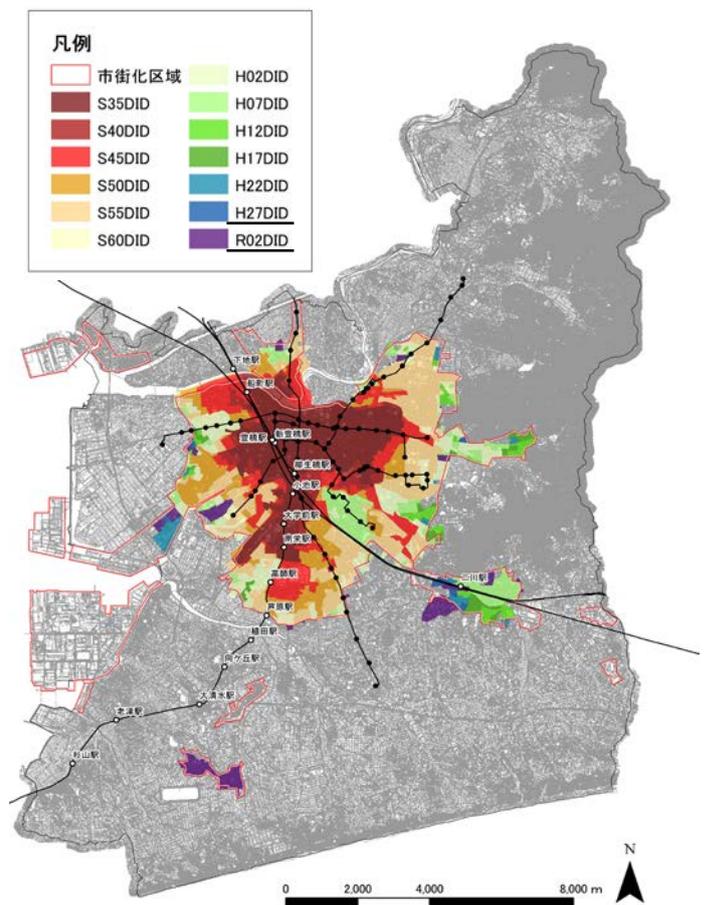
### (2) 区域の設定方針

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・高齢化が進む中、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、豊橋市都市計画マスタープランの目指す都市づくりの目標像、「快適に暮らせるやさしいまち」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、J R 東海道本線及び豊橋鉄道渥美線の各駅の利用圏（半径 700 m 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含め、居住誘導区域に設定します。

ただし、上記区域であっても、第 6 章 防災指針を踏まえ、法令により居住誘導区域に含まない区域や居住を誘導することが適当ではない区域については、「居住誘導区域」及び「歩いて暮らせるまち区域」から除外します。また、発生頻度が低い想定最大規模等<sup>\*1</sup>の浸水想定区域については、地域における避難対策などのソフト対策による対応を基本とすることで、居住誘導区域から除外しないものとします。

「居住誘導区域」及び「歩いて暮らせるまち区域」は、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。

\*1 災害種別によっては想定最大規模や計画規模などといった発生頻度の異なるさまざまな規模の浸水想定区域が存在するため、洪水や高潮では想定最大規模を、津波では理論上最大想定モデルを想定最大規模等とする。

## 図 「居住誘導区域」及び「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、第 6 章 防災指針を踏まえ、以下の区域は除外

【法令により居住誘導区域に含まない区域】

都市再生特別措置法により居住誘導区域に含まないこととされている以下の区域については、居住誘導区域及び歩いて暮らせるまち区域から除外します。

- 土砂災害特別警戒区域(通称:レッドゾーン)【土砂災害防止法第9条】
- 急傾斜地崩壊危険区域(対策済のものを除く)【急傾斜地法第3条】

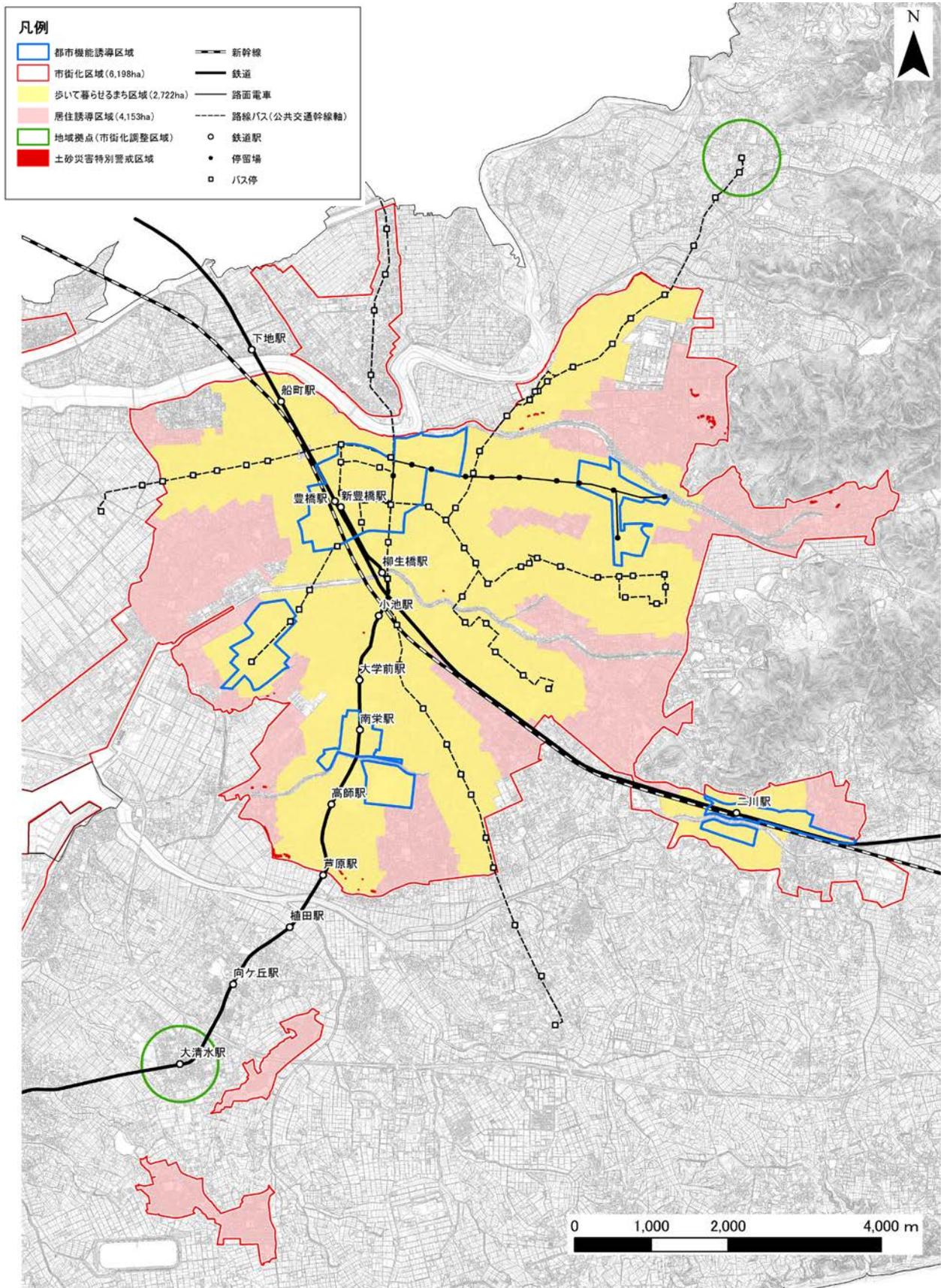
【居住を誘導することが適当ではない区域】

洪水や高潮において、浸水深 2 m 以上が想定される区域は、一般的な家屋の 1 階の軒下まで浸水すると想定されており、1 階にとどまることが難しく、屋外での避難行動もとれないため身の安全を確保できないおそれがあります。また、津波においては、浸水深 1m 以上が想定される区域は、浸水に勢いがあるため生命に関わる被害が懸念されます。さらに、家屋倒壊等氾濫想定区域は、発生頻度は低いものの、発生した場合、家屋が倒壊・流失する等の危険が生じると想定されます。これらの区域は、居住を制限するものではありませんが、その多くは早期の立退き避難が必要な区域であるため、中長期的な居住誘導の観点から居住誘導区域及び歩いて暮らせるまち区域から除外します。

- 洪水想定浸水深が 2.0m 以上の区域(計画規模)(P.23 を参照)
- 高潮想定浸水深が 2.0m 以上の区域(伊勢湾台風規模・堤防等決壊なし)(P.23 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)(P.22 を参照)
- 家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流・河岸侵食)(P.59 を参照)

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。

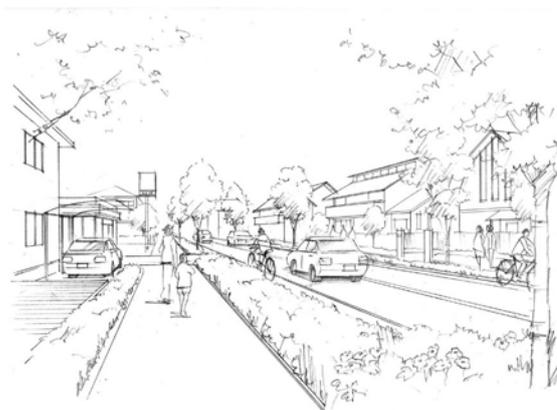
#### 居住誘導区域

##### 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さまざま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さまざまな世代を誘導し、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続け、「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、自家用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、継続して暮らし続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・取り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、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惹きつ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、3地区で土地区画整理事業を施行中（※数字は事業計画年度）

⇒牟呂坂津地区（令和7年度：21ha）、牛川西部地区（令和16年度：43ha）、柳生川南部地区（令和11年度：66ha）　合計で3,000戸ほど

②市街地再開発事業等によるまちなか居住の推進

⇒豊橋駅前大通二丁目地区（239戸）、豊橋広小路一丁目北地区（仮称）（約210戸）、豊橋花園商店街地区（33戸）

③南栄地区における、民間開発による住宅供給（約400戸）

④市営城山住宅の跡地について利活用を図る。

#### ○空家や空地への誘導

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、空家（平成30年12.9%）や空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

---

さまざまな世代を誘導し、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 歩いて暮らせるまち区域定住促進事業費補助金の交付
- ② 空き店舗の有効活用を推進するため補助金の交付（一部区域）
- ③ 地域優良賃貸住宅供給促進事業を推進する施策の検討
- ④ 空家利活用事業を推進する施策の検討

### ○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】

- ① 3 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 m<sup>2</sup> 以上の場合
- ③ 3 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 防災指針

## 1. 防災指針の策定

### (1) 防災指針とは

防災指針は立地適正化計画で定めている利便性の高いエリアに都市機能や居住の誘導を図るにあたって、災害リスクに対しどのように安全を確保するかを示す指針です。

近年、全国各地で水害をはじめとした大規模な自然災害に見舞われ、居住誘導区域内で浸水被害を受けるなど、立地適正化計画における都市機能や居住の誘導にあたって、どのように安全を確保するかという課題が浮き彫りとなりました。これを受け、国は令和2年9月に改正都市再生特別措置法を施行し、立地適正化計画に防災指針を定めることとしました。

本市においても、これまで経験したことがないような豪雨災害などに備えるため、防災指針を策定し、安全・安心なまちづくりを推進していきます。

防災指針の策定にあたっては、市域全域を対象に洪水や津波、高潮、土砂災害といった本市が抱える災害リスクを網羅的に把握し、それに対する土地利用をはじめハードやソフトの対策を位置づけます。

### (2) 本市の災害とこれまでの取り組み

本市は、東部の弓張山地、南部の太平洋、西部の三河湾に囲まれるなど自然豊かな地形を有し、市内を一級河川の豊川をはじめ二級河川の柳生川や梅田川などの河川が流れています。こうした特徴から、過去には水害などさまざまな災害を経験しています。



平成20年8月柳生川からあふれ浸水した国道259号

近年では平成20年8月の大雨により柳生川周辺の市街地で浸水被害が発生し、多くの家屋が浸水被害に遭いました。また平成21年10月に来襲した台風18号により三河湾を中心に伊勢湾台風匹敵する高潮が発生し、三河港のコンテナが流されるなどの被害を受けました。加えて今後は発生が予想される南海トラフ巨大地震や異常気象など、災害のリスクは一層高まっていくことが想定されます。

こうした災害リスクに対応するため、柳生川の地下河川整備事業などのハード対策やハザードマップの配布、防災訓練の実施などのソフト対策に取り組むとともに、国や県が中心となり、ハードとソフトを組み合わせた流域治水プロジェクトを進めています。

## 2. 災害リスク分析と課題の整理

### (1) 災害ハザードの整理

災害リスクの分析にあたり、主な災害ハザードの概要と規模を以下に示します。

#### 1) 災害ハザードの概要

##### ●洪水

- ・ **洪水浸水想定区域**：河川において氾濫した場合に浸水が想定される区域で、水防法上特に重点的に円滑かつ迅速な避難のための措置を講じることにより安全性の向上を図るべき区域。
- ・ **家屋倒壊等氾濫想定区域**：集中豪雨や台風による想定最大規模の降雨で、近くの堤防が決壊した場合などに、建築物（家屋）が倒壊・流失する「氾濫流」や「河岸侵食」が発生するおそれのある区域。

##### 家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）

想定最大規模の降雨による洪水時に氾濫した水の力により、木造家屋が倒壊・流失することが想定される区域



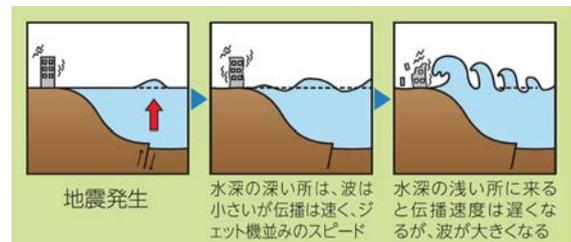
##### 家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）

想定最大規模の降雨による洪水時に、堤防が侵食され、その背後にある家屋が倒壊・流失することが想定される区域



##### ●津波

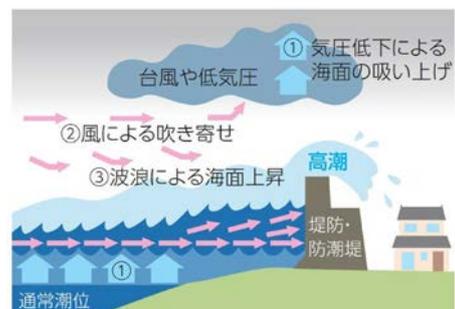
- ・ **津波浸水想定区域**：地震に伴う津波があった場合に浸水が想定される区域。
- ・ **津波災害警戒区域**：津波が発生した場合に住民その他の者の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域であり、津波が建物等に衝突した際の水位上昇を考慮した水位を明らかにし、警戒避難体制を特に整備すべき区域。



(資料：豊橋市防災ガイドブック)

##### ●高潮

- ・ **高潮浸水想定区域**：台風や発達した低気圧が通過するとき、潮位が大きく上昇し、海岸において氾濫が発生した場合に浸水が想定される区域で、水防法上特に重点的に円滑かつ迅速な避難のための措置を講じることにより安全性の向上を図るべき区域。



(資料：豊橋市防災ガイドブック)

##### ●雨水出水（内水）

- ・ **雨水出水（内水）浸水想定区域**：下水道の雨水排水能力を上回る降雨が生じた際に、下水道その他の排水施設の能力不足や河川の水位上昇に伴い当該雨水を排水できない場合に、浸水が想定される区域や実際に浸水が発生した区域。

●**ため池の決壊**

- ・**浸水想定区域**：大雨や地震により満水時のため池の堤体が決壊した場合に浸水が想定される区域。

●**土砂災害**

- ・**土砂災害特別警戒区域**：土砂災害により建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれのある土地の区域。
- ・**急傾斜地崩壊危険区域**：崩壊するおそれのある急傾斜地(傾斜度 30°以上の土地)で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に被害のおそれのある土地の区域、及び急傾斜地の崩壊が助長・誘発されるおそれがないようにするため、一定の行為制限の必要がある土地の区域。
- ・**土砂災害警戒区域**：土砂災害により住民の生命又は身体に危害が生ずるおそれのある土地の区域。

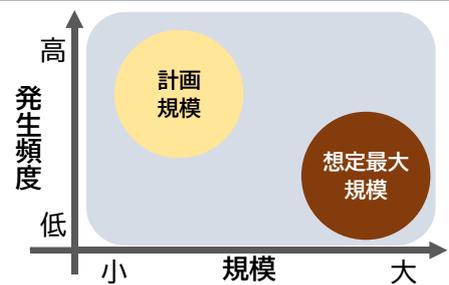
●**その他**

- ・**液状化危険度**：地震により砂地盤が液体状の挙動に変化することで、填砂を生じたり、地中の埋設物を浮き上がらせたり、地上の建物を沈下させるなどの液状化被害が生じる可能性を判定したもの。

2) 災害ハザードの規模

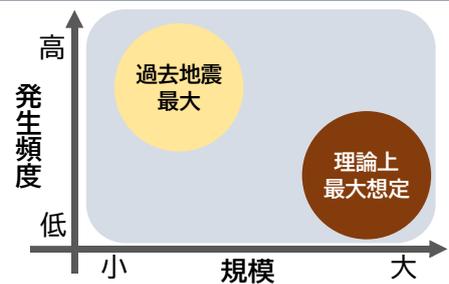
洪水

- 計画規模 (L1)：洪水防御に関する計画の基本となる降雨で、年超過確率(毎年、1年間にその規模を超える現象が発生する確率)は河川ごとに定められています。
- 想定最大規模 (L2)：想定し得る最大規模の降雨で、年超過確率(毎年、1年間にその規模を超える現象が発生する確率) 1/1,000 程度。



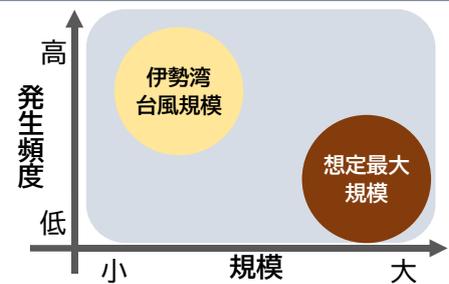
津波

- 過去地震最大モデル：南海トラフで繰り返し発生している地震・津波のうち、過去に発生したことが明らかで規模の大きいものを重ね合わせたモデルです。
- 理論上最大想定モデル：南海トラフで発生するおそれのある地震・津波のうち、あらゆる可能性を考慮して想定した最大クラスのモデルです。(1,000年に一度あるいはそれよりもっと発生頻度が低い)



高潮

- 伊勢湾台風規模：伊勢湾台風級(愛知県接近時の気圧：940hPa, 上陸時：929hPa)の台風が最も高潮の影響を与えるコースを通過する想定です。
- 想定最大規模(室戸台風規模)：日本に上陸した既往最大台風である室戸台風級(中心気圧：910hPa, 発生確率：500年から数千年)の台風が最も高潮の影響を与えるコースを通過する想定です。



## (2)災害リスクの分析

災害リスクの分析は、災害ハザード情報に都市の情報を重ね合わせて行います。

### 1)災害ハザード情報

本市において、発生するおそれのある災害ハザード情報を以下に示します。

表 災害ハザード情報（令和4年8月時点）

災害種別		所管	名称	規模等		根拠法令	指定日/ 公表日等	
水害	洪水*1	豊川・豊川放水路	洪水浸水想定区域	計画規模 L1	1/150	水防法	H28.5.31 指定・公表	
			洪水浸水想定区域	想定最大規模 L2	1/1,000 程度	水防法		
			浸水継続時間*2					
		家屋倒壊等氾濫想定区域 (氾濫流・河岸侵食)						
		梅田川	愛知県	洪水浸水想定区域	計画規模 L1	1/50	水防法	R2.4.10 指定・公表
				洪水浸水想定区域	想定最大規模 L2	1/1,000 程度	水防法	
	浸水継続時間*2							
	家屋倒壊等氾濫想定区域 (氾濫流・河岸侵食)							
	柳生川	愛知県	洪水浸水想定区域	計画規模 L1	1/30	水防法	R1.8.30 指定・公表	
			洪水浸水想定区域	想定最大規模 L2	1/1,000 程度	水防法		
			浸水継続時間*2					
	家屋倒壊等氾濫想定区域 (河岸侵食*3)							
	佐奈川	愛知県	洪水浸水想定区域	計画規模 L1	1/50	水防法	R3.3.19 指定・公表	
			洪水浸水想定区域	想定最大規模 L2	1/1,000 程度	水防法		
浸水継続時間*2								
家屋倒壊等氾濫想定区域 (河岸侵食*3)								
音羽川*4	愛知県	洪水浸水想定区域	想定最大規模 L2	1/1,000 程度	水防法	R2.4.10 指定・公表		
		浸水継続時間*2						
津波*5	豊橋市	津波浸水想定区域	過去地震最大モデル		なし	H26.8.28 公表		
		津波浸水想定区域	理論上最大想定モデル		なし			
	愛知県	津波災害警戒区域 (イエローゾーン)	最大クラス (≒理論上最大想定モデル)		津波法*6	R1.7.30 指定		
高潮	愛知県	高潮浸水予想図	伊勢湾台風規模／堤防等決壊無		なし	R3.6.11 指定		
		高潮浸水予想図	室戸台風規模／堤防等決壊無		なし			
		高潮浸水想定区域	想定最大規模 (室戸台風規模／堤防等決壊有)		水防法			
雨水出水 (内水)		豊橋市	内水ハザードマップ	想定最大規模	なし	R2.4.発行		
ため池の 決壊		豊橋市	ため池ハザードマップ	—	ため池管理 保全法*7	順次 追加発行		
土砂災害*8	愛知県	土砂災害特別警戒区域 (レッドゾーン)	がけ崩れ 229 箇所、土石流 29 箇所、地すべり 0 箇所		土砂災害 防止法*9	順次 追加指定		
		急傾斜地崩壊危険区域 (レッドゾーン)	18 箇所		急傾 斜地法*10	順次 追加指定		
		土砂災害警戒区域 (イエローゾーン)	がけ崩れ 250 箇所、土石流 41 箇所、地すべり 1 箇所		土砂災害 防止法*9	順次 追加指定		
その他		豊橋市	液状化危険度分布図	過去地震最大モデル		なし	H26.8.28 公表	
				理論上最大想定モデル		なし		

- \*1 水防法の指定区間外（上流部や支川）の浸水予想図などについても分析の対象とする。  
各河川の支川等の浸水予想図は以下のとおり。
  - ・豊川水系豊川下流支川（公表日：令和3年12月24日）  
朝倉川、江川、馬越川、嵩山川、神田川、間川、三輪川、安川、内山川
  - ・柳生川水系柳生川流域（公表日：令和元年9月30日）  
柳生川、殿田川、山中川
  - ・梅田川水系梅田川流域（公表日：令和2年4月10日）  
梅田川、内張川、西ノ川、浜田川、坪口川、落合川、精進川、半尻川、境川
  - ・紙田川水系紙田川、境川水系境川（老津）（公表日：令和3年3月26日）
- \*2 浸水継続時間とは、氾濫した水が到達し、浸水深0.5mに達してから、その後浸水深0.5mを下回るまでの時間を示したもの。
- \*3 柳生川と佐奈川の家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）は指定なし。
- \*4 音羽川の洪水浸水想定区域（計画規模）及び家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流・河岸侵食）は、本市に影響がないため、分析には用いないことから明記しない。
- \*5 津波災害特別警戒区域（オレンジゾーン）は指定なし。
- \*6 津波防災地域づくりに関する法律
- \*7 農業用ため池の管理及び保全に関する法律
- \*8 地すべり防止区域（地すべり等防止法）について、本市に指定された区域はない。
- \*9 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律
- \*10 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律

## 2) 都市の情報

人口や建物の分布、避難所、公共公益施設等といった都市の情報について以下に示します。

表 都市の情報

重ね合わせ情報	
<p>【基本情報】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○市街化区域</li> <li>○都市機能誘導区域</li> <li>○鉄道</li> <li>○主要河川</li> <li>○市街化調整区域</li> <li>○居住誘導区域</li> <li>○幹線道路</li> </ul>	
<p>【都市情報】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○人口分布（令和2年度国勢調査）</li> <li>○高齢者人口分布（令和2年度国勢調査）</li> <li>○建物の分布（平成29年度都市計画基礎調査）</li> <li>○指定避難所等の分布（「豊橋市防災ガイドブック(令和4年2月)」に記載された第一指定避難所、第二指定避難所、指定福祉避難所、洪水避難ビル、津波避難ビル、津波防災センター）</li> <li>○公共公益施設等の分布 （「豊橋市公共施設白書(令和2年12月)」に記載された施設のうち、コミュニティ関連施設(校区市民館、地区市民館(生涯学習センター))、学校施設(小中学校、高等学校等)、保育所等(保育園、こども園)、医療・保健施設(市民病院)、庁舎施設(市役所)、消防施設(消防署)、市営住宅に加え、民間の医療施設、保育所、幼稚園、介護施設等を追加）</li> </ul>	

### 3)分析の視点

災害リスクの分析は、本市において発生するおそれのある災害ハザードのうち、近年頻発・激甚化の傾向にある水害と土砂災害を対象に行うこととします。水害においては、浸水深が深く広範囲に浸水が想定される洪水及び津波、高潮について行い、災害ハザードの規模は、甚大な被害が想定される想定最大規模等<sup>\*1</sup>を基本とします。

水害における災害リスクの分析は、浸水深と人的・建物リスク及び避難行動との関係を参考に行います。想定最大規模等のハザードにおいて、洪水や高潮において避難行動がとれなくなる0.5m以上、津波においては0.3m以上の浸水深の地域、甚大な被害が想定される家屋倒壊等氾濫想定区域を災害リスクのある地域とし、以下の視点で行います。

\*1 災害種別によっては想定最大規模や計画規模などといった発生頻度の異なるさまざまな規模の浸水想定区域が存在するため、洪水や高潮では想定最大規模を、津波では理論上最大想定モデルを想定最大規模等とする。

表 主な分析の視点

分析内容				分析目的
災害ハザード情報		都市の情報		
水害	洪水 津波 高潮	浸水深	居住誘導区域等	浸水により屋外での避難行動が困難となり、孤立する可能性がある浸水深となる地域を確認
	洪水	家屋倒壊等氾濫 想定区域	居住誘導区域等 建物	氾濫流や河岸侵食により家屋が倒壊・流失するおそれのある地域を確認
	洪水 高潮	浸水深0.5m以上	人口分布 高齢者人口分布	浸水により屋外での避難行動が困難となる地域において、人口や高齢者が多く早期の避難が必要とされる地域を確認
	津波	浸水深0.3m以上		
	洪水 津波 高潮	浸水深0.5m以上	建物1階建	垂直避難 <sup>*1</sup> が困難で、早期の避難が必要とされる建物の分布状況を確認
		浸水深3m以上	建物2階建	
	洪水 高潮	浸水深0.5m以上	建物 避難施設500m圏域 <sup>*3</sup>	水平避難 <sup>*2</sup> が困難で、早期の避難が必要とされる地域における建物の分布状況を確認
	津波	津波避難困難地域 <sup>*4</sup>	建物	
	洪水 高潮	浸水深0.5m以上	指定避難所等	浸水被害を受けるおそれのある指定避難所等を確認
		津波		
洪水 高潮	浸水深0.5m以上	公共公益施設等	浸水被害を受けるおそれのある公共公益施設等を確認	
	津波			浸水深0.3m以上
土砂 災害	土砂災害特別警戒区域 急傾斜地崩壊危険区域 土砂災害警戒区域	指定避難所等	土砂災害の被害を受けるおそれのある指定避難所等を確認	
		公共公益施設等	土砂災害の被害を受けるおそれのある公共公益施設等を確認	

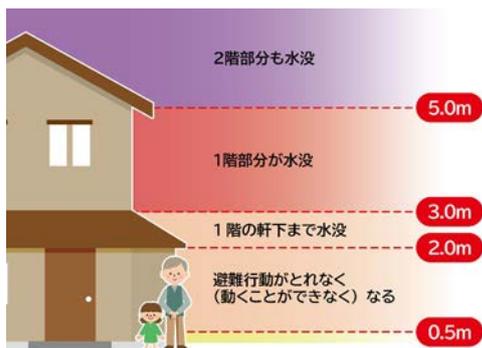
\*1 垂直避難とは、災害時に身に危険が迫っているが、安全な場所まで避難する時間がない場合、安全な場所と空間を確保するために垂直方向に避難すること。

\*2 水平避難とは、その場を立ち退いて近隣の安全を確保できる場所に一時的に移動することをいう。

\*3 500m 圏域は、老人単独、車いす等の避難可能距離の上限（津波避難対策推進マニュアル検討会 報告書）

\*4 津波避難困難地域とは、津波到達予想時間までに避難の必要がない安全な地域に避難することが困難な地域

### ●洪水・高潮における浸水深と人的・建物リスク及び避難行動との関係

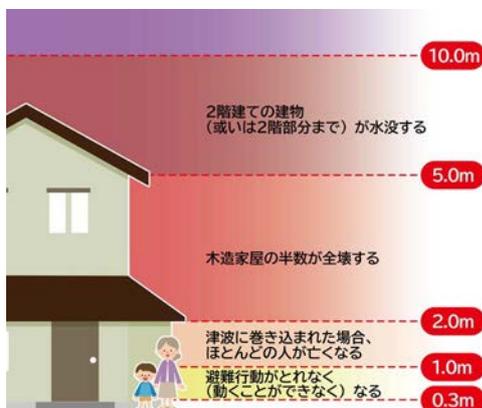


一般的な家屋の2階が水没する浸水深5mや、2階床下部分に相当する浸水深3m、1階軒下部分に相当する浸水深2mを超えているかが一つの目安になる。また過去の災害では浸水深が膝(0.5m)以上となると、ほとんどの人が避難困難であったとされる。なお、高潮についても洪水と同様とする。

#### 重要

○洪水や高潮による浸水が想定されている地域において、最上階が浸水するおそれがある場合は、**早期の立退き避難が必要**です。

### ●津波における浸水深と人的・建物リスク及び避難行動との関係



一般的な家屋の2階が水没する浸水深5mや、木造家屋の半数が全壊する浸水深2mを超えているかが一つの目安になる。また避難行動においては、0.3m以上で避難行動がとれなくなるとされ、1m以上では、津波に巻き込まれた場合、ほとんどの人が亡くなるとされる。

#### 重要

○津波による浸水が想定されている地域は、**早期の立退き避難が必要**です。

### ●洪水における家屋倒壊等氾濫想定区域と人的・建物リスク及び避難行動との関係



家屋倒壊等氾濫想定区域内かが一つの目安になる。氾濫流や河岸侵食が発生した場合、家屋が倒壊・流失するおそれがある。

#### 重要

○家屋倒壊等氾濫想定区域では、屋内での退避ではなく、避難所等の安全な場所への**早期の立退き避難が必要**です。

### (3) 課題の整理

災害ハザード情報と都市の情報を重ね合わせた結果から、居住誘導区域内と居住誘導区域外に分けて、主な課題を整理します。

#### 居住誘導区域

##### 【水 害】

- 船町駅や柳生橋駅周辺は、浸水深 0.5m以上の浸水想定区域である。(洪水、高潮) -----> P59
- 船町駅や柳生橋駅周辺は、想定最大規模においては、3m以上の浸水が想定される。(高潮) -----> P59
- 船町駅周辺は、浸水深 0.3m以上の浸水想定区域がある。(津波) -----> P59
- 船町駅や柳生橋駅周辺は、人口や高齢者が多く、また垂直避難や水平避難が困難な建物が分布している。(洪水、高潮) -----> P60~63
- 船町駅や柳生橋駅周辺の浸水深 0.5m以上の浸水想定区域には、指定避難所や公共公益施設等が分布している。(洪水、高潮) -----> P64~65

#### 居住誘導区域外

##### 【水 害】

- 豊川・豊川放水路周辺の前芝、下地、下条、賀茂や、梅田川周辺の植田駅周辺など多くの地域が、浸水深 0.5m以上の浸水想定区域である。(洪水、高潮) -----> P59
  - 本市西部の臨海部などにおいて浸水深 0.3m 以上の浸水想定区域がある。(津波) -----> P59
  - 下条や賀茂地区では 3m以上の浸水深が想定される。(洪水) -----> P59
  - 豊川・豊川放水路周辺や柳生川沿い、梅田川沿いなどは、氾濫流や河岸侵食による家屋倒壊等氾濫想定区域である。(洪水) -----> P59
  - 豊川・豊川放水路周辺や梅田川周辺において、人口や高齢者が多い地域があり、また垂直避難や水平避難が困難な建物が分布している。(洪水、津波、高潮) -----> P60~63
  - 豊川・豊川放水路周辺をはじめとする浸水深 0.5m以上の浸水想定区域には、指定避難所や公共公益施設等が分布している。(洪水、高潮) -----> P64~65
  - 本市西部の臨海部など浸水深 0.3m以上の浸水想定区域には、指定避難所や公共公益施設等が分布している。(津波) -----> P64~65
- ##### 【土砂災害】
- 土砂災害の危険性が高い地域が点在している。 -----> P65
  - 土砂災害の危険性が高い地域に公共公益施設等が分布している。 -----> P65

① 各浸水想定区域・家屋倒壊等氾濫想定区域

図 洪水浸水想定区域 (想定最大規模)

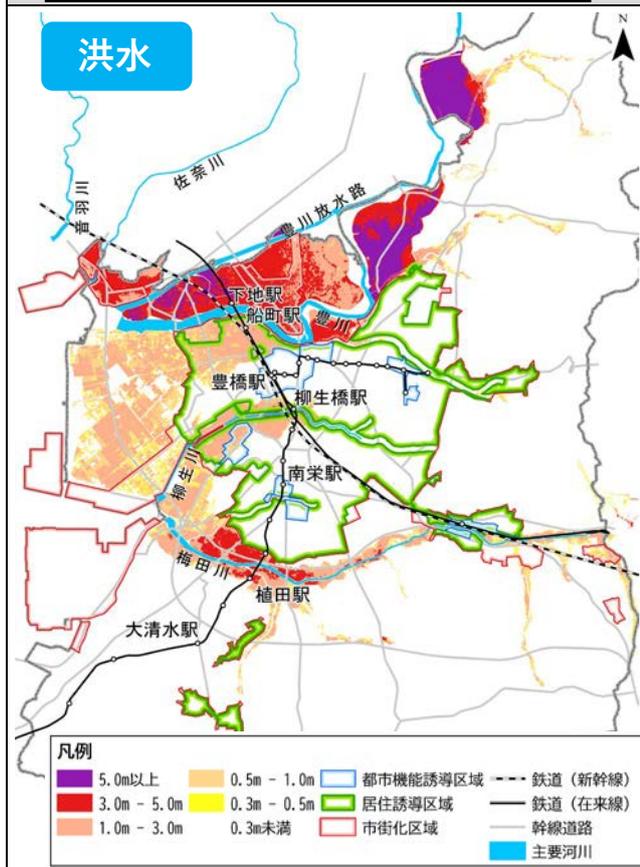


図 家屋倒壊等氾濫想定区域 (氾濫流・河岸侵食)

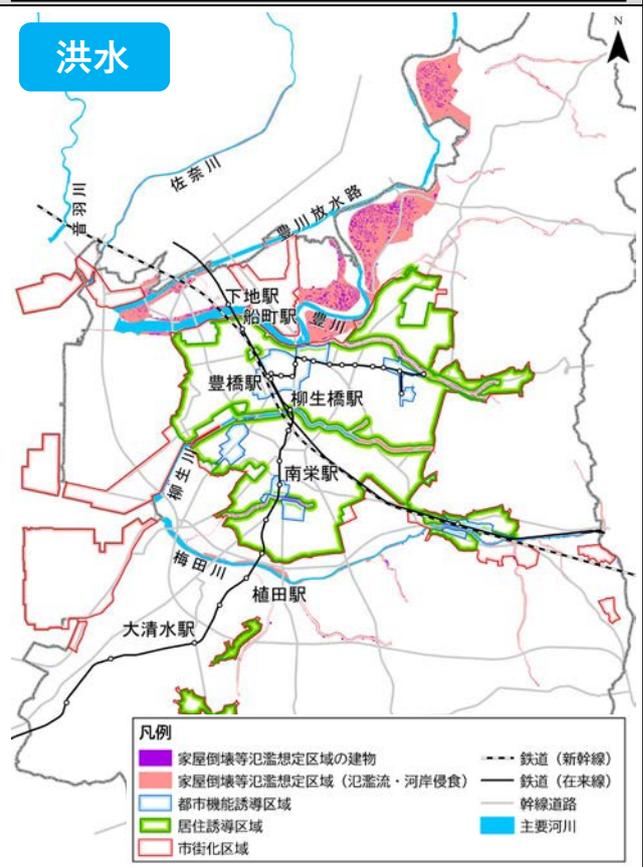


図 津波浸水想定区域 (理論上最大想定モデル)

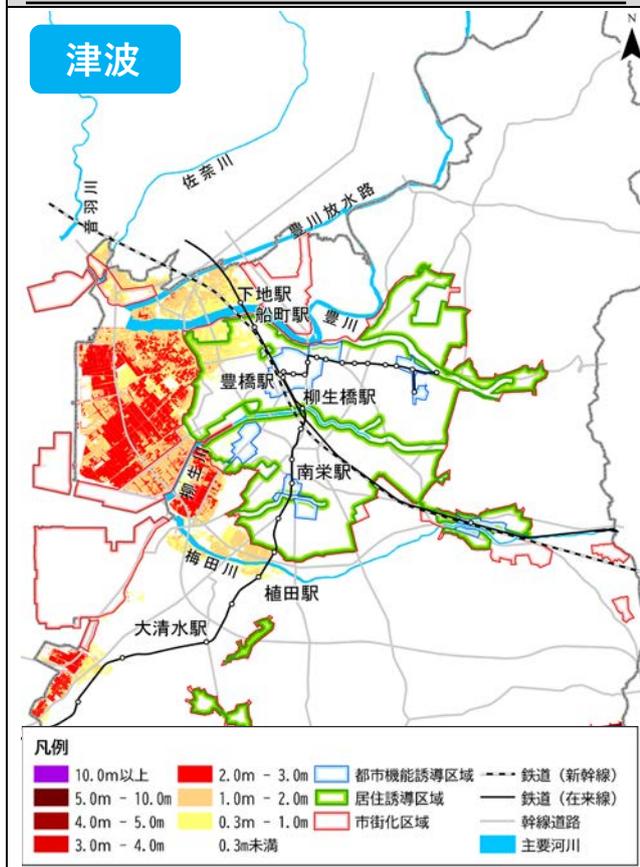
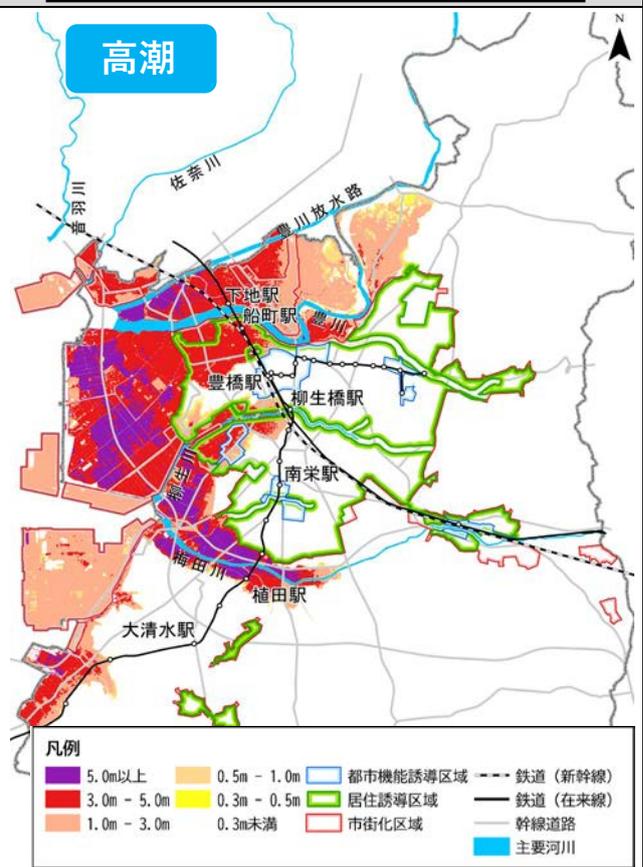


図 高潮浸水想定区域 (想定最大規模)



② 人口分布

図 洪水浸水想定区域における人口分布

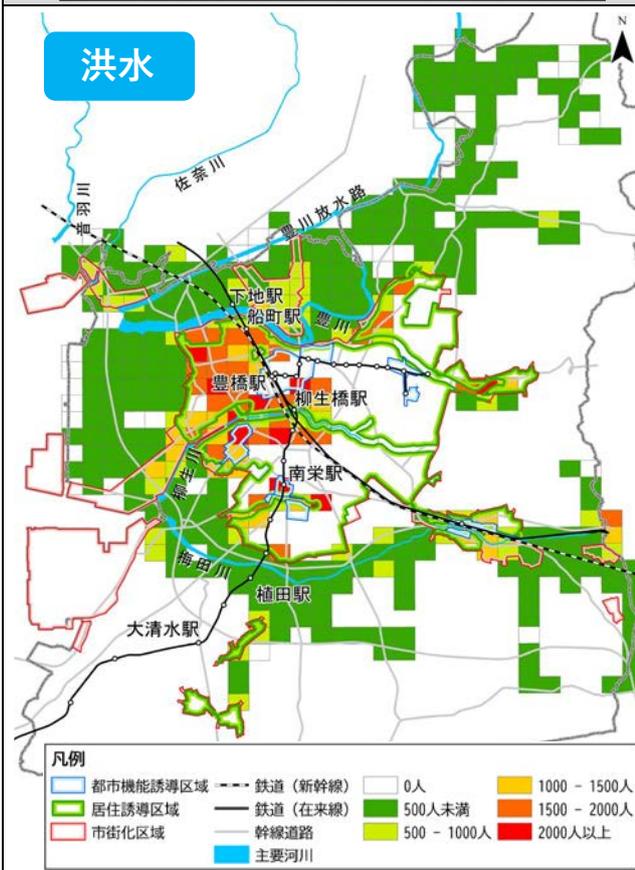


図 津波浸水想定区域における人口分布

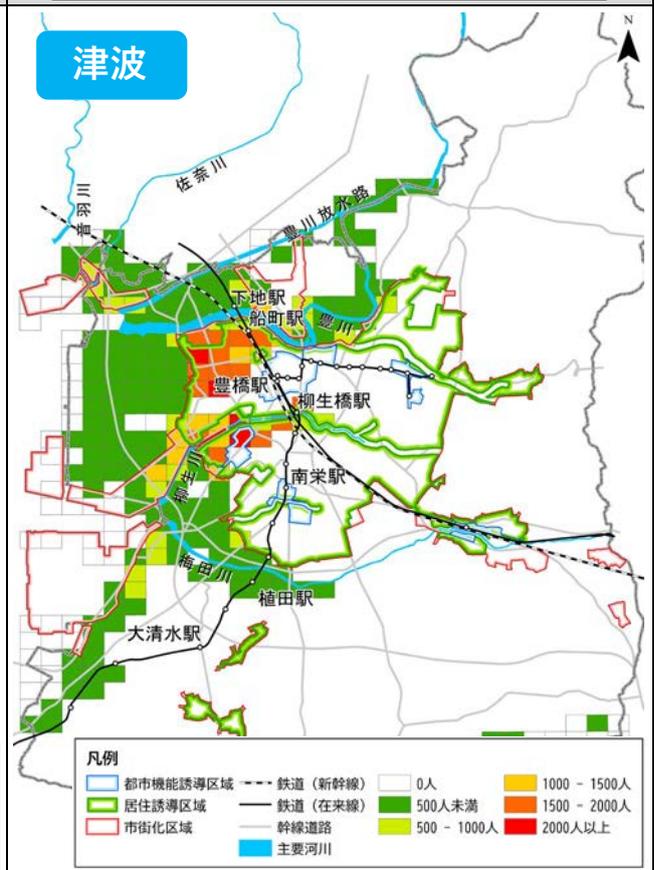
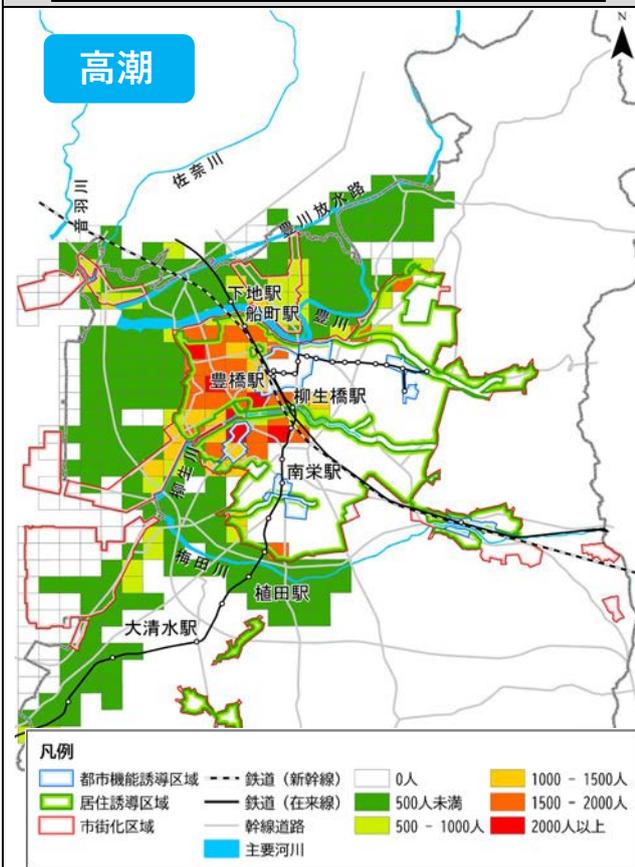
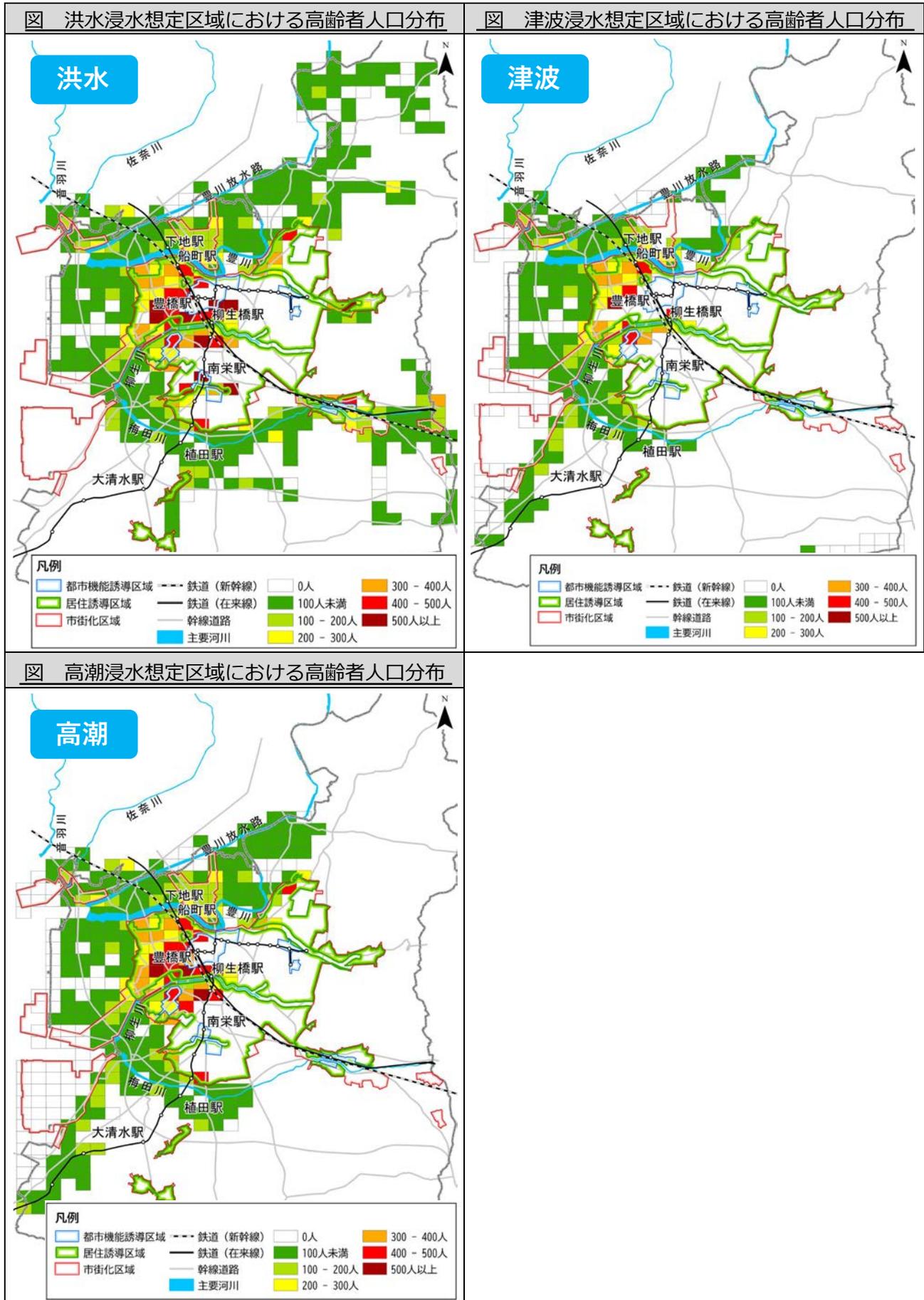


図 高潮浸水想定区域における人口分布



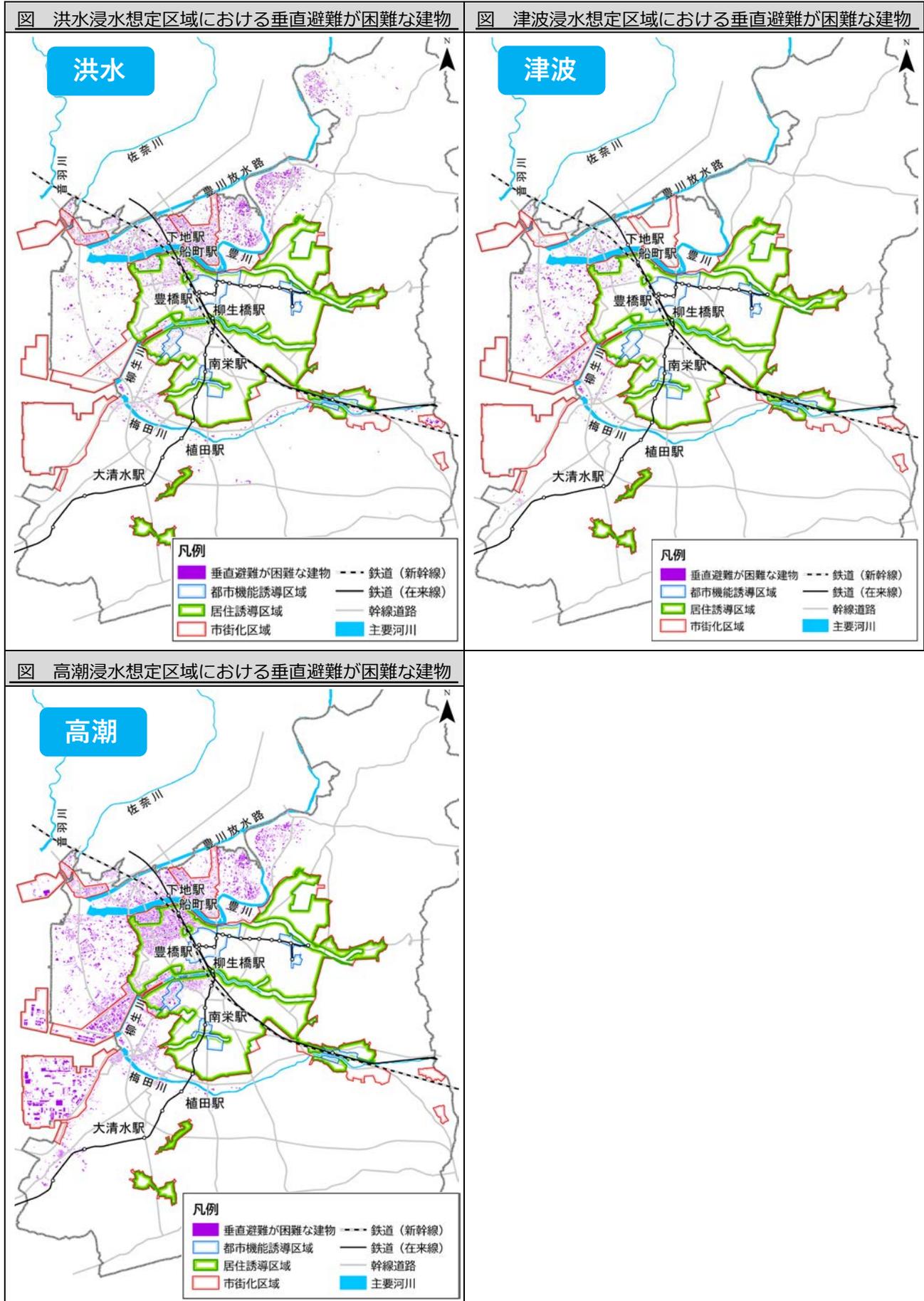
※人口分布は、令和2年度国勢調査による（分布は500mメッシュ）

③ 高齢者人口分布



※高齢者人口分布は、令和2年度国勢調査による（分布は500mメッシュ）

④ 垂直避難が困難な建物



⑤ 水平避難が困難な建物

図 洪水浸水想定区域における水平避難が困難な建物



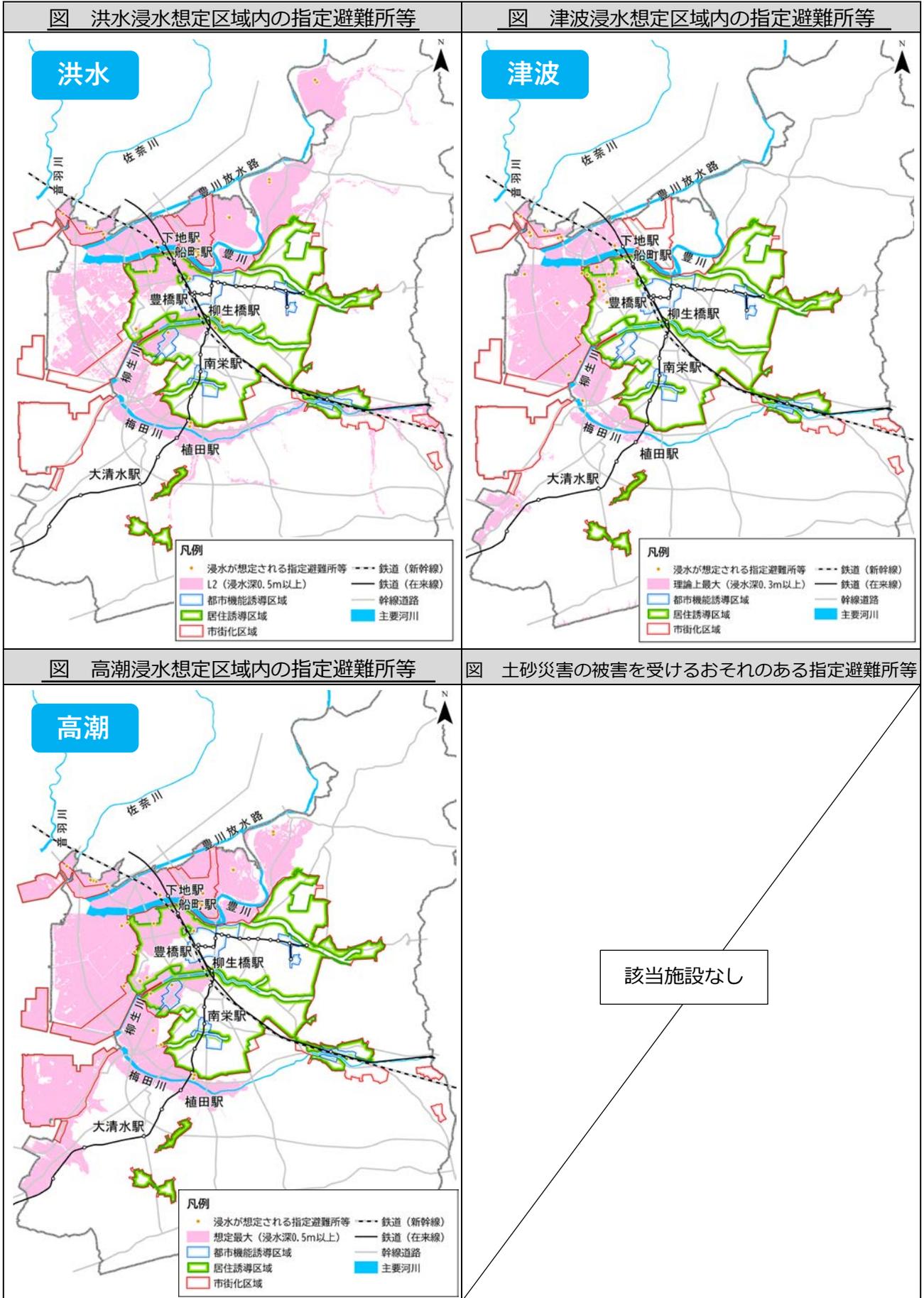
図 津波浸水想定区域における水平避難が困難な建物



図 高潮浸水想定区域における水平避難が困難な建物



⑥ 指定避難所等



⑦ 公共公益施設等

図 洪水浸水想定区域内の公共公益施設等



図 津波浸水想定区域内の公共公益施設等

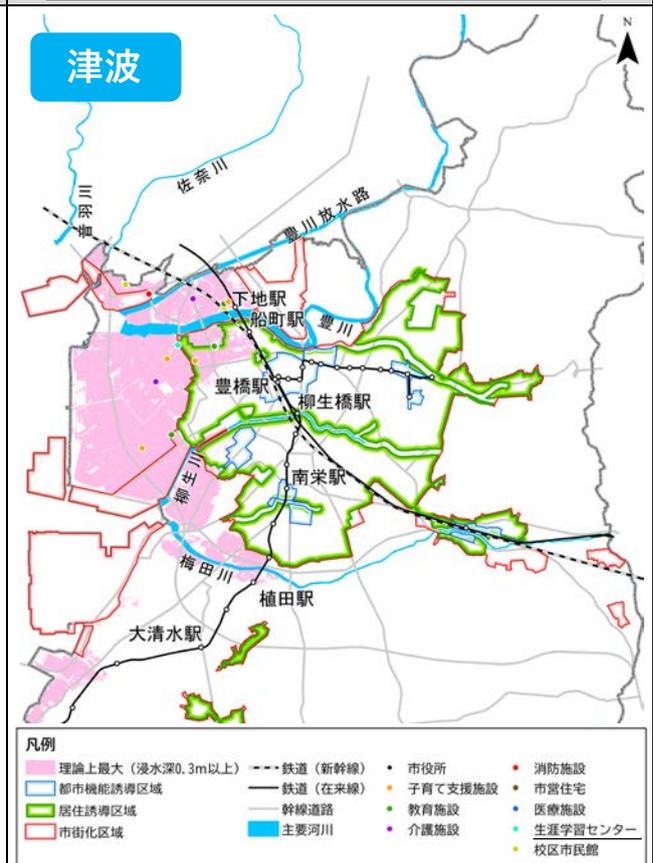
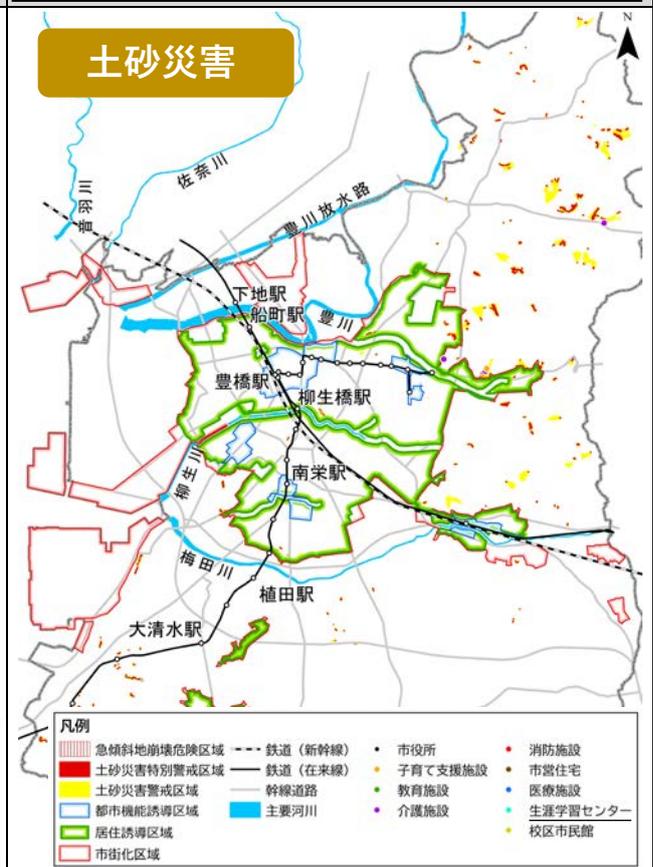


図 高潮浸水想定区域内の公共公益施設等



図 土砂災害の被害を受けるおそれのある公共公益施設等



### 3. 防災まちづくりの将来像と取り組み方針

#### (1) 防災まちづくりの将来像

本市は、立地適正化計画において、利便性の高い都市拠点や地域拠点に都市機能を誘導し、公共交通幹線軸沿線等に居住を誘導することで持続可能なまちづくりを進めています。一方で本市の都市構造は、豊川や柳生川といった河川沿いに市街地が形成されるなど水害を中心にさまざまな災害リスクを抱えています。加えて、太平洋沿岸に位置し、南海トラフ巨大地震など大地震の発生も懸念されています。まちづくりにおいては、こうした災害リスクとどのように向き合い、付き合っていくかが課題となります。

こうした状況を踏まえ、防災まちづくりの将来像は、総合計画、都市計画マスタープラン、防災関連計画を踏まえた上で、「利便性の高さ」と「災害リスク」の共存という難しい課題に取り組み、市民が安全・安心して暮らせるまちを目指すため、「命と暮らしを守る安全・安心を兼ね備えたまち」とします。

#### 防災まちづくりの将来像

#### 命と暮らしを守る 安全・安心を兼ね備えたまち

本市は河川沿いなどにおいて既に市街地を形成し、利便性が高い地域があることから、水害を中心とした災害リスクを抱えた地域を居住誘導区域に含めています。そのため地域住民と災害リスクを共有した上で、地域全体の防災力向上を図るとともに、災害リスクに対する各種取り組みにより、利便性が高く安全・安心に暮らせるまちづくりを進めます。

また、居住誘導区域外についても、現に生活している居住者がいることを踏まえ、災害リスクに対する各種取り組みにより、安全・安心に暮らせるまちづくりを進めます。

## (2) 取り組み方針

取り組み方針は、本市の都市構造や人口、土地利用の状況、施設の立地状況などを踏まえ、まちづくり全体のバランスを考慮し、本市における災害リスクの課題に対して「災害リスクの回避」と「災害リスクの低減」を基本とします。

具体的な取り組みは、土地利用の見直しなどの災害リスクの回避と施設整備や地域防災力の向上などの災害リスクの低減に向けた取り組みを組み合わせ、発生頻度及び災害の規模や特性などを踏まえることとし、想定最大規模等のハザードに対してはソフト対策を、計画規模等のハザードに対してはハード対策とソフト対策により対応します。

なお、気候変動の影響による災害のさらなる頻発・激甚化が懸念されることを踏まえ、時間と費用を要するハード対策には限界があることから、ソフト対策を中心に取り組みを実施します。

表 取り組み方針と具体的な取り組み

取り組み方針	具体的な取り組み
災害リスクの回避	● 災害リスクを踏まえた土地利用の見直し
	● 災害リスクを踏まえた立地誘導
災害リスクの低減（ハード）	● 国、県、市が連携した施設整備
	● 災害リスクを踏まえた建物等の対策
災害リスクの低減（ソフト）	● 災害リスクに応じた地域防災力の向上
	● 地域住民や企業などの防災意識の向上

## 4. 具体的な取り組み及びスケジュール

防災まちづくりの将来像を実現するため、取り組み方針に基づき、具体的な取り組み及びスケジュールを以下に示します。

なお、取り組みについては、居住誘導区域をはじめ市域全域に対するものとします。

表 具体的な取り組みとスケジュール

取り組み方針	具体的な取り組み内容	実施主体	実施工程 (令和5年度～)		
			短期 5年程度	中期 10年程度	長期 15年程度
災害リスクの回避	●災害リスクを踏まえた土地利用の見直し				
	早期の立退き避難が必要な区域などを居住誘導区域から除外	市	※防災指針の策定に伴い実施		
	●災害リスクを踏まえた立地誘導				
	災害ハザードエリアからの移転促進を図るため、国の支援制度の活用や新たな支援の検討	市	→		
	居住誘導区域外における届出制度の運用	市	→		
	住まい選び等の活用につなげるための災害リスク分析結果の周知	市	→		
災害リスクの低減（ハード）	●国、県、市が連携した施設整備				
	設案ダムの建設推進	国	→		
	小堤整備などの霞堤対策や柳生川地下河川等の河川整備をはじめ地下雨水幹線等の下水道整備、大村排水機場新設等の排水機場整備といった施設整備の推進	国、県、市	→		
	津波や高潮対策の海岸施設整備	県	→		
	河道掘削や樹木伐採、老朽化した河川施設の改修、下水道施設や排水機場等の施設改修の推進	国、県、市	→		
	土砂災害特別警戒区域等における急傾斜地の崩壊防止工事等の土砂災害対策	県	→		
	防災機能の強化に向けた幹線道路網の整備	国、県、市	→		
	災害時の避難路の確保に向けた狭あい道路の解消	市	→		
	下水道施設の耐震化や耐水化、ため池の耐震補強、橋りょうの耐震化	国、県、市	→		
	●災害リスクを踏まえた建物等の対策				
	公共施設における災害リスクを踏まえた長寿命化対策を活用した防災力向上	市	→		
	雨水の流出を抑制するため、雨水貯留施設として再利用する浄化槽の改修費補助	市	→		
	住宅の耐震化を促進するため、旧耐震基準で建築された木造住宅への改修費補助	市	→		
	避難路に面する倒壊の危険性のあるブロック塀等の撤去費用の補助	市	→		

取り組み方針	具体的な取り組み内容	実施主体	実施工程 (令和5年度～)		
			短期 5年程度	中期 10年程度	長期 15年程度
災害リスクの低減（ソフト）	●災害リスクに応じた地域防災力の向上				
	隣接自治体と連携した広域避難体制や三遠南信エリアなどで構成した広域支援体制の構築	市			
	自主防災組織、防災関係機関等の広範囲な参加による総合的な防災訓練の実施	市			
	災害リスクを考慮した指定避難所の運用見直し検討	市			
	医療施設、社会福祉施設、学校といった要配慮者が利用する施設における、避難確保計画の作成支援	市			
	民間施設等に対する避難者の受入協定の締結推進	市			
	災害復旧や医療応援、物資供給などの災害時に必要となる連携の強化	市			
	各地域における防災活動への活用等を目的とした防災コミュニティマップの作成支援	市			
	避難行動要支援者台帳の整備・活用	市			
	防災リーダー養成講座の開催など、防災活動の中心となる防災リーダーの育成	市			
	自主防災組織への支援として、備蓄資機材購入の補助	市			
	豊川流域治水プロジェクトや東三河及び渥美半島流域治水プロジェクトの推進	国、県、市			
	デジタル技術を活用した河川水位等災害リスク情報の収集力強化	市			
	ため池を活用した洪水調整	市			
	土砂災害防止に向けた盛土に対する規制強化の検討	市			
	●地域住民や企業などの防災意識の向上				
	防災まちづくりワークショップの展開による水害リスクの周知	市			
	デジタル技術を活用した浸水シミュレーションなどの整備	市			
	水害リスクマップの作成	国			
	ハザードマップなど水害や土砂災害に関する情報の充実	国、県、市			
浸水シミュレーションやハザードマップ等を活用した災害リスクの事前周知・防災意識の向上	市				
「みずから守るプログラム」の普及促進	県				
自主防災組織への支援として、町・校区で行う防災訓練や防災講話の開催	市				
防災教育として、学校・企業などへの出前講座の実施による防災意識の向上	市				
情報発信・意識啓発に向け、豊橋ほっとメールの他、J-アラート、ホームページ、防災ラジオ、ハザードン(アプリ)等、さまざまなツールを用いた市民への情報発信体制の強化	市				

※このスケジュールは、今後の事業進捗によって変更となる場合があります。

凡例

新規事業
継続事業



# 第7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

### (1) 都市機能や居住の誘導に関する評価指標・目標値

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を、都市機能や居住を適正に誘導し、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都市機能や居住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。

評価指標		単位	現況値 (H30年度)	目標値 (R22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	21	26
	広域機能＋地域機能 （すべての都市機能誘導区域）		57	71
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）		%	68.4 <sup>*1</sup>	74
歩いて暮らせるまち区域内の人口		人	163,761 <sup>*1</sup>	166,300

\*1 人口の現況値は平成27年度国勢調査による。

評価指標	単位	現況値 (R4 年度)	目標値 (R10 年度)
公共交通* <sup>1</sup> の1日当たり利用者数 (JR 豊橋駅、名鉄豊橋駅、JR 二川駅、JR 船町 駅、歩いて暮らせるまち区域内の渥美線の駅、 路面電車の停留場)	千人/日 (平均)	62	63

\*1 指標で用いる公共交通の利用者数は鉄道及び路面電車とする。

## (2) 防災指針に関する評価指標・目標値

いつ災害が発生してもおかしくないという状況において、いざというときに命を守るための避難行動が必要であるという観点から、中長期に及ぶ土地利用やハード対策に関する指標ではなく、早期に効果発現が見込まれるものとし、評価指標は、災害リスクの低減に向けたソフト対策に関する指標を設定することとし、各種ソフト対策の効果により防災意識が向上することで参加の増加が見込まれる地域住民や企業を対象とした「防災訓練・講話の参加人数」及び地域住民の防災意識の向上に資する「防災まちづくりワークショップの開催校区数」とします。

評価指標	単位	現況値 (R4 年度)	目標値 (R10 年度)
防災訓練・講話の参加人数	人	54,197	63,000
洪水浸水想定区域* <sup>1</sup> を含む校区の 防災まちづくりワークショップの開催校区数(累計)	校区	2	16

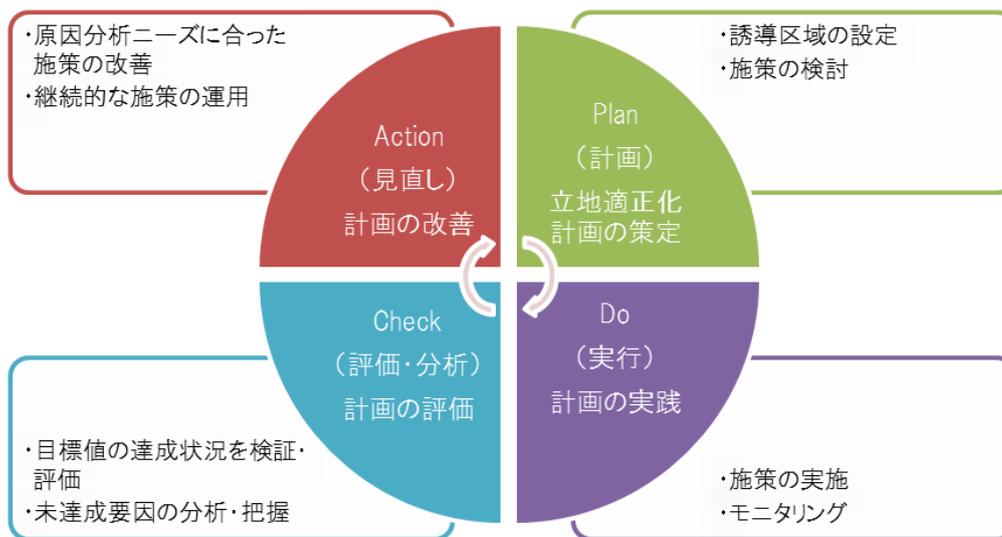
\*1 想定最大規模における浸水想定区域

### 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

(令和5年10月1日 一部改定)

(令和 年 月 日 一部改定)

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