

T O Y O K A W A C I T Y

# 豊川市 立地適正化計画

令和7年度改定版 (概要版)

令和8年3月

豊川市



# 豊川市立地適正化計画について

## 立地適正化計画とは

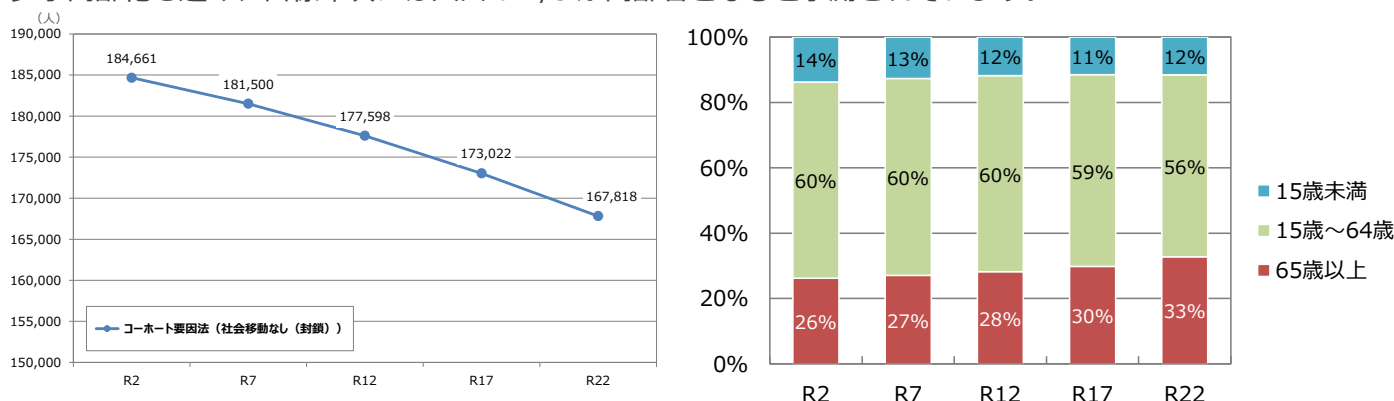
全国的に今後、急速な人口減少・少子高齢化が予測されており、拡散した市街地のままで人口が減少し低密度化すれば、一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能の維持が、将来困難になりかねないことが懸念されています。こうした背景を踏まえ、コンパクトな都市構造の形成に取り組むため、平成26年に都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画制度が創設されました。

## 計画期間

立地適正化計画は長期的な展望を見据えながら都市構造の再編を進める必要があるため、令和22年(2040年)を目標年次とします。

## 人口の将来見通しと市民生活への影響

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



資料：国立社会保障・人口問題研究所 日本の地域別将来推計人口(令和5年(2023年)推計)

このような状況の中で、今後の市民生活へは以下のような影響が懸念されます。

### ▲生活に必要な施設の撤退

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

### ▲公共交通の縮小・撤退

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

### ▲財政規模の縮小・公共施設の脆弱化

老朽化する公共施設の建て替えや維持管理に必要な財源が不足し、必要な機能を十分確保できなくなることが懸念されます。

### ▲就業機会の減少

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



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

# まちづくりの方針

豊かな歴史・文化的資源や自然環境の保全と活用を図り、豊かに暮らし続けることができる持続可能な都市の実現を目指し、都市の将来像とまちづくりの方針を以下のように定めました。

都市の  
将来像

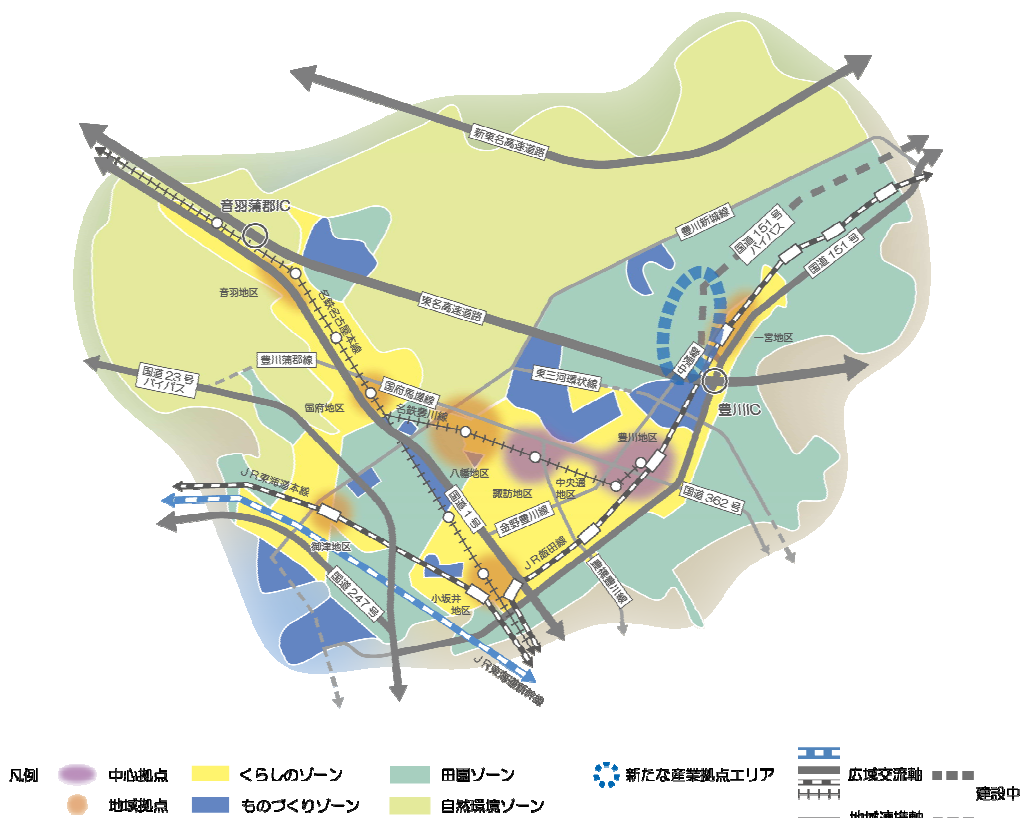
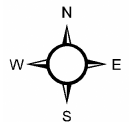
歴史・文化・自然が息づき 人とまちが輝き続ける持続可能な都市 まち

まち  
づくり  
の方針

<p><b>地域の特性に応じた都市機能が配置されたまち</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>必要な都市機能の効率的な確保</li> <li>主要な鉄道駅周辺への都市機能の配置</li> <li>多世代の交流を促進する都市機能の配置</li> </ul>	<p><b>安全・安心で住み続けられるコンパクトなまち</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>生活利便性の高い拠点周辺への人口の集積</li> <li>ゆとりある居住地の確保</li> <li>自然災害に対し安全な地域への居住の誘導</li> </ul>
<p><b>誰もが都市機能にアクセスできるまち</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>鉄道4路線の高い利便性の維持</li> <li>メリハリのある効率的な公共交通体系の形成</li> <li>拠点間を連絡する幹線道路ネットワークの形成</li> <li>生活道路の安全と快適性の確保</li> </ul>	<p><b>豊川らしさの発揮による活力とにぎわいのあるまち</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>歴史・文化資源等を活用した交流人口の拡大による地域経済の活性化</li> <li>市民等が利用する商業機能の拡充</li> <li>通勤しやすい居住地の確保</li> <li>広域交通を処理する道路ネットワークの確保</li> </ul>

## 目指すべき都市の骨格構造

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



# 誘導方針

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

## ●各地域の既存機能の維持・強化、不足する機能の誘導

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

## ●利便性の高い地域へのゆるやかな誘導

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

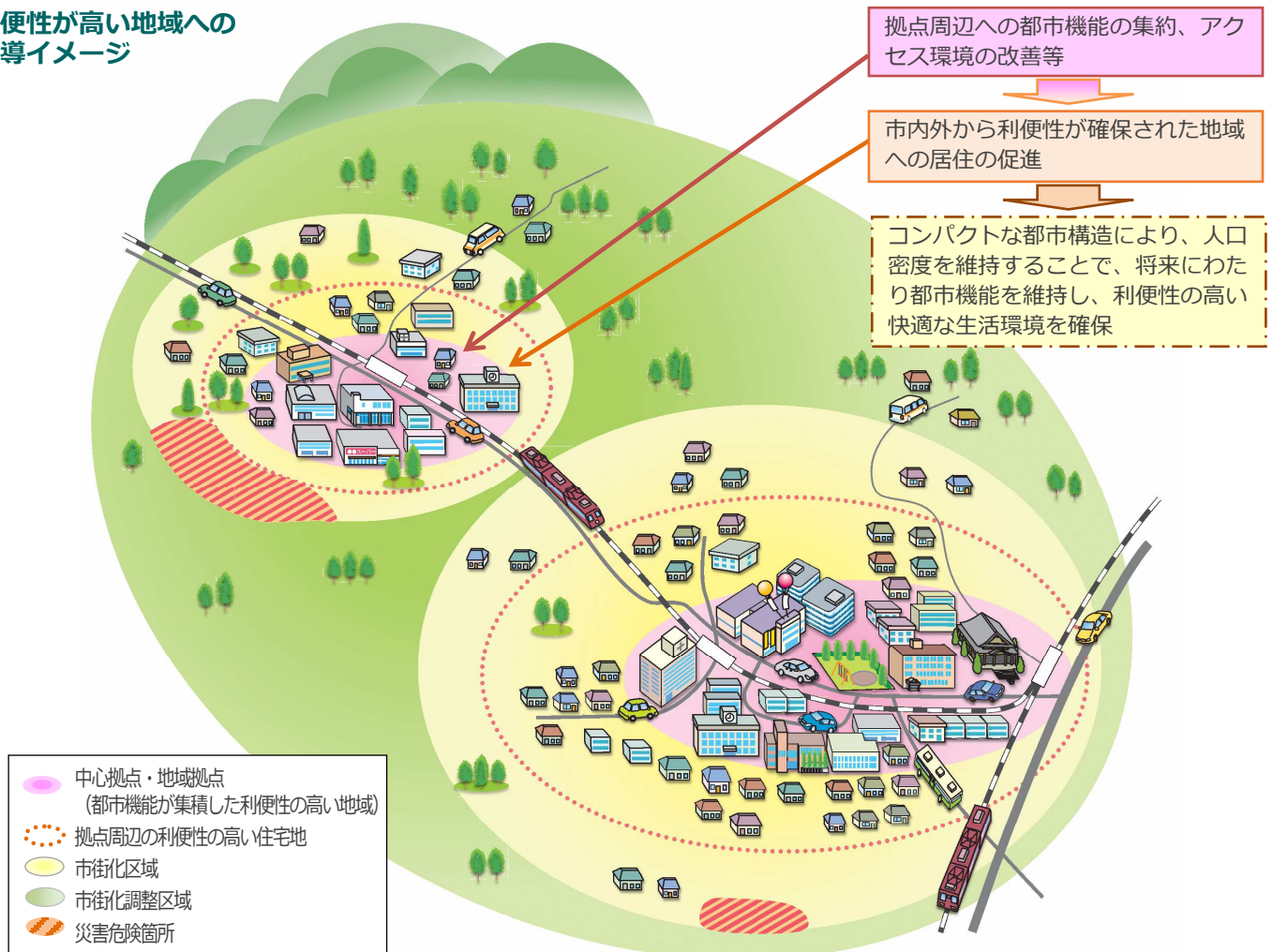
## ●行政、交通事業者、市民・地域・利用者の協働による効率的な移動手段の確保

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

## ●都市機能と居住地の適正配置による産業振興

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

### 利便性が高い地域への誘導イメージ



# 居住誘導区域・都市機能誘導区域の設定

## 1 居住誘導区域

豊川市域に対し、以下の視点による検討を行い、居住誘導区域を設定します。

### 豊川市域（立地適正化計画区域）

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

- ▲市街化調整区域
- ▲地すべり防止区域
- ▲急傾斜地崩壊危険区域
- ▲土砂災害特別警戒区域
- ▲土砂災害警戒区域
- ▲愛知県洪水浸水想定区域図（計画規模）による浸水深3m以上のエリア直近の地形地物に囲まれた範囲
- ▲愛知県洪水浸水想定区域図（想定最大規模）による浸水深5m以上のエリア直近の地形地物に囲まれた範囲（牛久保・正岡地区に限る）
- ▲愛知県高潮浸水想定区域図（伊勢湾台風規模、堤防等決壊なし）による浸水深3m以上のエリア直近の地形地物に囲まれた範囲
- ▲津波災害警戒区域（浸水深2m以上のエリア直近の地形地物に囲まれた範囲）
- ▲工業専用地域
- ▲御幸浜地区計画の計画区域

#### 視点2）その他関連法による除外区域

- ▲陸上自衛隊豊川駐屯地、豊川訓練場及び官舎

#### 視点3）活力の維持・創出に向けた検討により除外する区域

- ▲工業地域
- ▲準工業地域のうち、一団の工業用地及び豊川IC

#### 視点4）公共交通カバリー圏域による検討 ※除外区域なし

### 居住誘導区域の設定

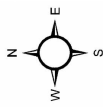
- ※ 土砂災害特別警戒区域等と重複する箇所は除く。
- ※ 「視点2）その他関連法による除外区域」の規定により除外された箇所において、除外理由が喪失した場合は、誘導区域の設定の考え方に照らし合わせ、誘導区域に含める。

## 2 都市機能誘導区域

以下の考え方により、都市機能誘導区域を設定します。

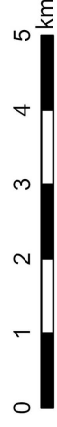
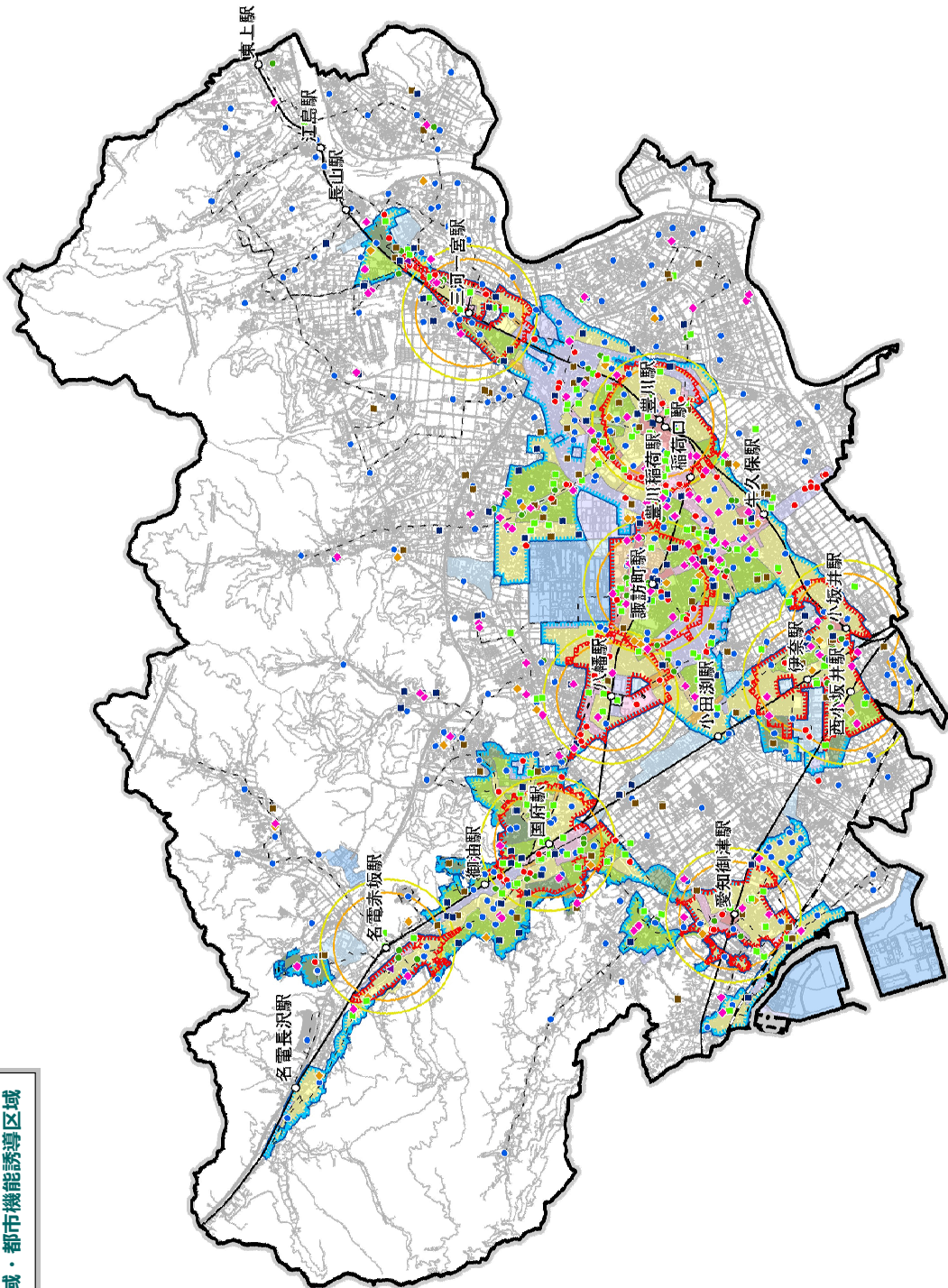
- ①居住誘導区域の範囲内で設定します。
- ②中心拠点及び地域拠点の中心となる駅から半径800m～1kmの範囲を基本とし、800m圏を超えた最初の用途地域境界や道路や河川等の地形地物を境界として設定します。なお、地形地物を境界に設定する場合は、その中心線を定め境界線とします。
- ③拠点のにぎわいの創出に向け、駅から半径1kmにある近隣商業地域や商業地域（日用品の買物をする店舗をはじめ商業等の業務の利便の増進を図るための用途地域）を都市機能誘導区域に設定します。
- ④中心市街地として、拠点を形成してきたことから豊川市中心市街地商業等活性化基本計画の計画区域を都市機能誘導区域に設定します。
- ⑤合併前の旧町の中心である支所を含む範囲を都市機能誘導区域に設定します。
- ⑥第一種低層住居専用地域のうち、建蔽率が30%、容積率が50%に指定されている地域は、上記②の範囲内であっても都市機能施設の立地が見込めないことから都市機能誘導区域に設定しないこととします。

豊川市の居住誘導区域・都市機能誘導区域



凡例

- 都市機能誘導区域
- 駅600m圏域
- 駅1km圏域
- 居住誘導区域
- 医療施設
- 高齢者福祉施設
- 障害者福祉施設
- 商業施設
- 子育て支援施設
- 教育施設
- 文化施設
- 金融施設
- 行政施設
- 鉄道
- 駅
- 新幹線
- コミュニティパス路線
- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域



※ただし、土砂災害特別警戒区域等と重複する箇所は除く。

### 3 誘導施設の設定

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

#### 誘導施設の区分

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

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

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

大区分	小区分	中心拠点	地域拠点						
			八幡地区	国府地区	一宮地区	音羽地区	御津地区	小坂井地区	
安心でき健やかな生活を支える基盤となる施設	医療	医療施設	○	○	○	◇	●	◇	◇
		保健センター		○					
	高齢者福祉	地域包括支援センター							
		通所・訪問系高齢者施設	○	○	○	○	◇	○	○
障害者福祉	通所・訪問系障害者福祉施設	○	●	○	○	◇	●	○	
子育て世代のための施設	子育て支援	子育て支援センター	○						
		通所・訪問系障害児福祉施設	○	◇	●	○	●	●	●
		児童館	○			○	○		○
		幼稚園、保育所等	○	○	◇	○	◇	○	○
	教育	中学校	○		○		○	○	○
		小学校	○		○	○		○	○
まちなにぎわいを生み出す施設	文化	図書館	○			●	◇	◇	○
		生涯学習センター	○			●	◇	○	○
		文化会館							
		市民館、集会場							
	商業	大規模小売店舗（1,000㎡以上）	○	○	○	○	●	●	◇
		小規模なスーパー等							
金融	銀行、郵便局等								
行政施設	行政	市役所	○						
		支所				○	○	○	○

### 届出制度について

都市再生特別措置法の規定により、立地適正化計画区域（豊川市域）における行為等で以下に該当する場合は、市長への届出が義務付けられます。

- 居住誘導区域外で、一定規模以上の住宅の建築目的の開発や建築、用途変更等の行為を行う場合
- 都市機能誘導区域外で、誘導施設を有する建築物の開発行為、誘導施設を有する建築物の新築・改築または用途変更を行う場合
- 都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止または廃止しようとする場合

# 防災指針

## 1 防災指針とは

激甚化、頻発化が著しい自然災害に対応するために、令和2年の都市再生特別措置法改正にて、立地適正化計画に「防災指針」を位置づけることが規定されました。

防災指針は、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる防災・減災対策を計画的に実施し、本市においてコンパクトで安全・快適に生活できるまちづくりを推進することを目的に定めるものです。

本指針では、災害リスクの分析結果をもとに課題を整理し、防災まちづくりに向けた取り組み内容や進め方を示します。

## 2 災害リスクの分析

本市で想定される水災害を対象に、すでに公表されているハザード情報（洪水浸水想定区域等）を用いて、都市が抱える災害リスクの分析を行います。水災害のハザード情報のうち、洪水や高潮の浸水深に関しては、想定する降雨の規模（発生頻度）に応じてその範囲と程度が変化するため、計画規模（L1）と想定最大規模（L2）の浸水想定から、災害リスクの分析を行います。

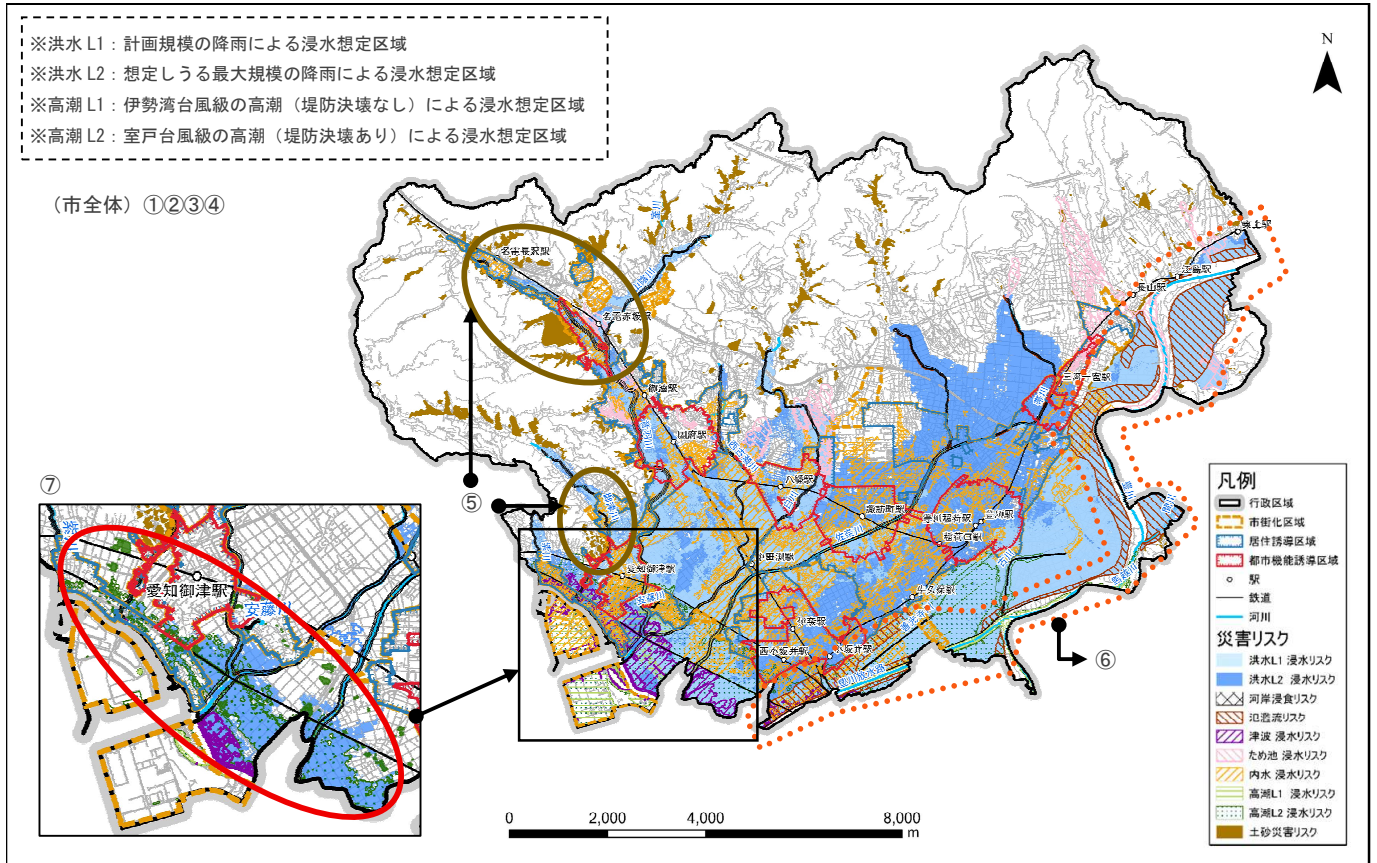
表 分析の対象とする災害情報

災害の種類	対象とする災害情報	規模の想定	出典
洪水	予想浸水深	・計画規模 ・想定最大規模	洪水浸水想定区域図 (中部地方整備局・愛知県)
	浸水継続時間 (浸水深0.5m以上)	・想定最大規模	
	家屋倒壊等氾濫想定区域 (氾濫流・河岸侵食)	・想定最大規模	
内水氾濫	予想浸水深	・想定最大規模	雨水出水浸水想定区域図(豊川市)
高潮	予想浸水深	・計画規模 ・想定最大規模	洪水浸水想定区域図(愛知県)
	浸水継続時間	・想定最大規模	
津波	予想浸水深	・想定最大規模	津波災害情報マップ(愛知県)
土砂災害	地すべり防止区域	—	地すべり防止区域マップ(愛知県)
	急傾斜地崩壊危険区域	—	急傾斜地崩壊危険区域マップ(愛知県)
	土砂災害特別警戒区域	—	土砂災害情報マップ(愛知県)
	土砂災害警戒区域	—	
ため池崩壊	予想浸水深	満水時の決壊を想定	ため池ハザードマップ(豊川市)

### 3 防災まちづくりの課題

災害ごとのリスク分析結果から、本市の防災上の課題を以下の通り整理します。

- ① 想定最大規模の洪水が発生した場合、市内中心部をはじめ、居住誘導区域の大半で浸水する可能性があります。
- ② 市内各河川において、河岸侵食による家屋倒壊等氾濫想定区域に指定されています。想定最大規模の洪水が発生した場合、家屋の倒壊が発生する可能性があります。
- ③ 山間部の市街化調整区域を中心に、土砂災害による被害が想定されます。音羽地区では、市街化区域内においても土砂災害による被害が想定される地域があります。
- ④ 各水害による浸水や土砂災害が想定される区域には、要配慮者施設や指定避難所が立地しており、災害時に利用できなくなるおそれがあります。
- ⑤ 御津地区の西側や音羽地区では、浸水に加え河岸侵食、土砂災害による複合的な被害が想定されます。
- ⑥ 豊川、豊川放水路流域の広い範囲が、氾濫流による家屋倒壊等氾濫想定区域に指定されています。想定最大規模の洪水が発生した場合、木造家屋の倒壊が発生する可能性があります。
- ⑦ 市の沿岸部では、洪水や内水、高潮、津波といった多様な水害リスクが想定されています。想定最大規模の洪水や高潮が発生した場合、水平避難が困難になるだけでなく、平屋を中心に垂直避難が困難となる建物が多く発生する可能性があります。また、高潮により3日以上孤立する可能性のあるエリアでは、住民の健康被害や生命の危機が懸念されます。



## 4 防災まちづくりの将来像

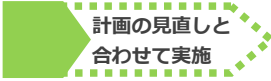









本市の上位・関連計画における防災・減災に対する考え方も踏まえながら、防災まちづくりの将来像を以下の通り設定します。

**災害リスクを最小限に抑え、  
市民が安心して便利に暮らし続けられるまち**

## 5 防災まちづくりの取組みと進め方

防災まちづくりに向けた具体的な取組みについて、実施主体及び取組みスケジュールを以下の通り整理します。

表 実施主体及び取組みスケジュール

防災まちづくりに向けた具体的な取組み		実施主体	取組みスケジュール			
			短期	中期	長期	
回避する取組み 災害リスクを	災害リスクを踏まえた土地利用の見直し	豊川市				
	災害リスクを踏まえた立地誘導	豊川市				
災害リスクを低減する取組み	ハード対策	河川・海岸施設の強化	国 愛知県 豊川市			
		雨水排水機能の強化	豊川市			
		避難路の確保	豊川市			
	ソフト対策	防災・減災意識の向上	愛知県 豊川市 地域住民 事業者			
		避難体制の強化	豊川市 地域住民			
		要配慮者に対する支援体制の強化	豊川市 事業者			
		情報提供体制の強化	国 愛知県 豊川市 事業者			
		ハザードマップ等の作成・周知・啓発	豊川市			

# 誘導施策

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

## 1 居住誘導のための施策

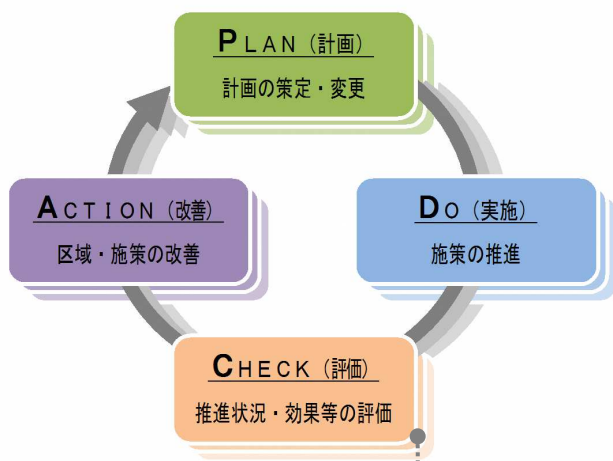
- ▶ 居住誘導区域外における届出制度の運用
- ▶ 空き家や低未利用地等の適正処理による居住促進
- ▶ 老朽化した都市計画施設の改修
- ▶ 新設等住宅取得への支援
- ▶ 公共交通ネットワークの維持・改善
- ▶ 使いやすい公共交通環境の形成
- ▶ 情報提供の充実
- ▶ 魅力的な居住環境の整備
  - ・ 街路事業や土地区画整理事業等の都市基盤整備
  - ・ 公園の魅力向上
  - ・ 緑が映える良好な景観形成
  - ・ 誰もが安全・安心に移動できる歩行空間の確保
  - ・ 公共施設等の更新・統廃合・長寿命化
  - ・ 立地誘導促進施設協定制度の活用

## 2 都市機能誘導のための施策

- ▶ 都市機能誘導区域外における届出制度の運用
- ▶ 国等の直接支援策の活用
- ▶ 国の各種支援制度の活用
- ▶ 老朽化した都市計画施設の改修
- ▶ 誘導施設へのアクセス利便性を高める交通空間整備の推進
- ▶ 中心市街地の活性化の推進
- ▶ 市内事業者との協働によるにぎわい創出
- ▶ 既存公共施設の再編
- ▶ にぎわいを創出する都市環境の整備
  - ・ 街路事業や土地区画整理事業等の都市基盤整備
  - ・ 公園の魅力向上
  - ・ 緑が映える良好な景観形成
  - ・ 公共施設等の更新・統廃合・長寿命化
  - ・ 低未利用土地権利設定等促進計画制度の活用

## 進行管理

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



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

## 目標値の設定

本市が目指す持続可能な都市となっているか評価するため、以下の指標及び目標値を設定します。

	目標値 1	目標値 2
	居住誘導区域の人口密度	主要な鉄道駅の1日あたりの乗車人員
基準値	49 人/ha (H22 年国勢調査)	19,126 人 (H26 年度)
現況値	52.6 人/ha (令和 6 年)	19,462 人 (令和 6 年度)
目標値 (R22)	49 人/ha	20,000 人

※主要な鉄道駅：各都市機能誘導区域の中心である以下の 11 駅を対象とします。  
J R 豊川駅、三河一宮駅、愛知御津駅、西小坂井駅、小坂井駅  
名鉄 豊川稲荷駅、諏訪町駅、八幡駅、国府駅、名電赤坂駅、伊奈駅

### 豊川市立地適正化計画 (令和 7 年度改定版)

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

【連絡先】住所：〒442-8601 愛知県豊川市諏訪 1 丁目 1 番地  
TEL：0533-89-2147 FAX：0533-89-9570  
E-mail：tokei@city.toyokawa.lg.jp

◎ 本書は概要版です。詳細は計画書をご覧ください。

