

# 都市計画マスタープラン編

---



# 1 土地利用の方針

## 1-1 基本的な考え方

- ・住居系の土地利用は、現在の市街化区域を基本に、既存の住宅地の維持・更新や宅地化の推進を図りながら、良好な居住環境の形成を進めます。
- ・産業系の土地利用は、工場などが多く立地する地区においては、現土地利用・現有機能の維持・強化を図ります。また、立地ニーズの高まりや地権者の合意形成、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、現在の市街化区域及び市街化調整区域において、周辺環境等に配慮しながら、産業用地の形成を検討します。
- ・市街化調整区域の優良農地及び本市の貴重な自然資源となる樹林地等は、保全を基本とし、都市的土地利用の拡大を抑制します。

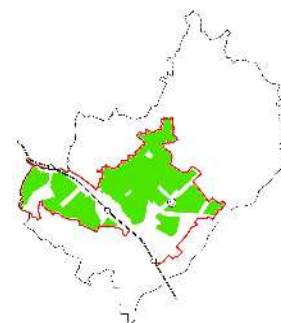
## 1-2 市街化区域

### (1)住居系土地利用

- ・現在の住宅を中心とした土地利用の維持を基本に、子育て世代をはじめとする多世代の人が歩いて暮らしやすい居住環境の形成に向けて、徒歩や自転車、公共交通で移動できる範囲に、買い物施設や子育て支援施設など日常生活に必要な施設が立地する住宅地の形成を図ります。
- ・立地適正化計画で定めた都市機能誘導区域では、生活・交通利便性の向上を図り、まちなか居住を推進します。
- ・都市基盤施設の整備水準にばらつきのある低層戸建住宅地では、都市基盤施設の改善を図りつつ、現在の土地利用を維持し、安全で快適に暮らせる住宅地の形成を図ります。
- ・中小規模の工場が立地する住宅地については、周辺の居住環境への影響の低減と、事業継続に必要な操業環境の確保に向けて、事業者の意向も踏まえながら、住工混在の解消を図ります。
- ・今後の高齢化の動向や介護施設分布状況を踏まえつつ、必要となる介護施設の誘致などにより、高齢になっても安心して暮らせる住宅地の形成を図ります。

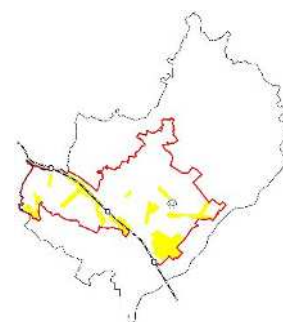
### ①住宅地区

- ・住宅を中心とした現在の用途地域に即した土地利用を維持し、良好な居住環境を保全します。
- ・土地区画整理事業により整備された住宅地といった特性上、将来的に居住者が一斉に高齢化することを踏まえ、ニーズが高まる土地利用の誘導や若い世代の居住促進を図ります。
- ・人口密度の維持などにより、現在の買い物施設や子育て支援施設を維持するとともに、多様なライフスタイルに対応した新たな都市機能の誘導を図ります。



### ②複合住宅地区

- ・住宅を主体としながら、買い物施設や公共施設等が立地する複合住宅地区では、今後も住環境に与える影響の大きい用途や形態の建物の立地を抑制し、居住環境との調和を図りながら、多様な用途が共存する住宅地の形成を図ります。
- ・幹線道路の沿道をはじめとした、自動車やバスのアクセス利便性の高い地区では、中高層住宅や近隣住民の日常生活を支える様々な生活利便施設の立地を促進し、利便性の高い住宅地の形成を図り、まちなか居住を推進します。
- ・前後駅周辺では、駅前と連動した居心地がよく歩きたくなる(ウォーカブルな)まちなかの形成を図ります。



### ③沿道住宅地区

- ・(都)瀬戸大府東海線及び(都)国道1号東線沿いの沿道住宅地区においては、鉄道や道路などの広域交通のアクセス利便性を活かし、周辺の住宅地の居住環境に配慮しながら、中高層住宅や様々な都市機能の立地を促進し、利便性の高い住宅地の形成を図り、まちなか居住を推進します。
- ・前後駅周辺では、駅前と連動した居心地がよく歩きたくなる(ウォーカブルな)まちなかの形成を図ります。



## (2)商業系土地利用

### ①中心商業地区

・都市拠点となる前後駅周辺においては、本市の玄関口にふさわしい活気とにぎわいある拠点の形成や公共交通の利用促進を目指します。

・公共・民間を問わず、市内外からの利用が見込まれる商業・医療・福祉施設のほか、教育・文化施設など様々な都市機能の集積を図り、用途の複合化による多様な交流が生まれる土地利用を促進します。

・都市機能の集積を支えるため、商業・医療・福祉施設等と連携した集合住宅など、多様なライフスタイルに対応した住宅の立地を促進し、居住人口の集積を図ります。

・名古屋市方面へのアクセス利便性を活かし、単身者用の賃貸住宅の立地を誘導するなど、多様なライフスタイルに対応したまちなか居住を推進します。

・通勤・通学のために多くの市民が利用する前後駅周辺には、利用者ニーズに対応した買い物施設や子育て支援施設の立地を誘導します。

・低未利用地や空き店舗、公共空間について、民間の意向も踏まえながら活用を検討します。



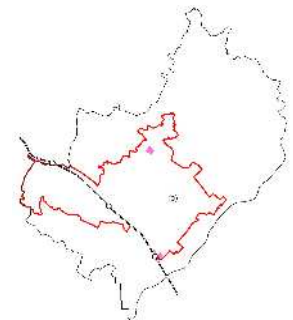
### ②商業業務地区

・都市拠点となる豊明市役所周辺のうち(都)瀬戸大府東海線沿道においては、近隣住民が利用する生活利便施設の立地を促進し、周辺に立地する既存の行政・サービス機能とともに、市民の暮らしやすさの向上を図ります。



### ③近隣商業地区

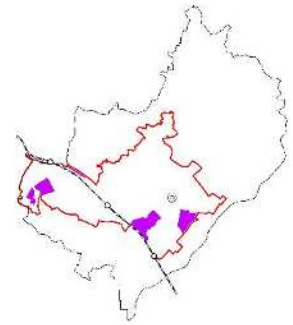
・豊明駅周辺、豊明団地のセンター地区等においては、近隣住民の暮らしやすさを確保するとともに、自家用車への過度な依存の低減(移動距離の低減)を図るため、現在の生活利便施設を維持することや、空き店舗の活用を検討するなどにより、身近な生活圏を想定した商業地の維持を図ります。



### (3)工業系土地利用

#### ①住工複合地区

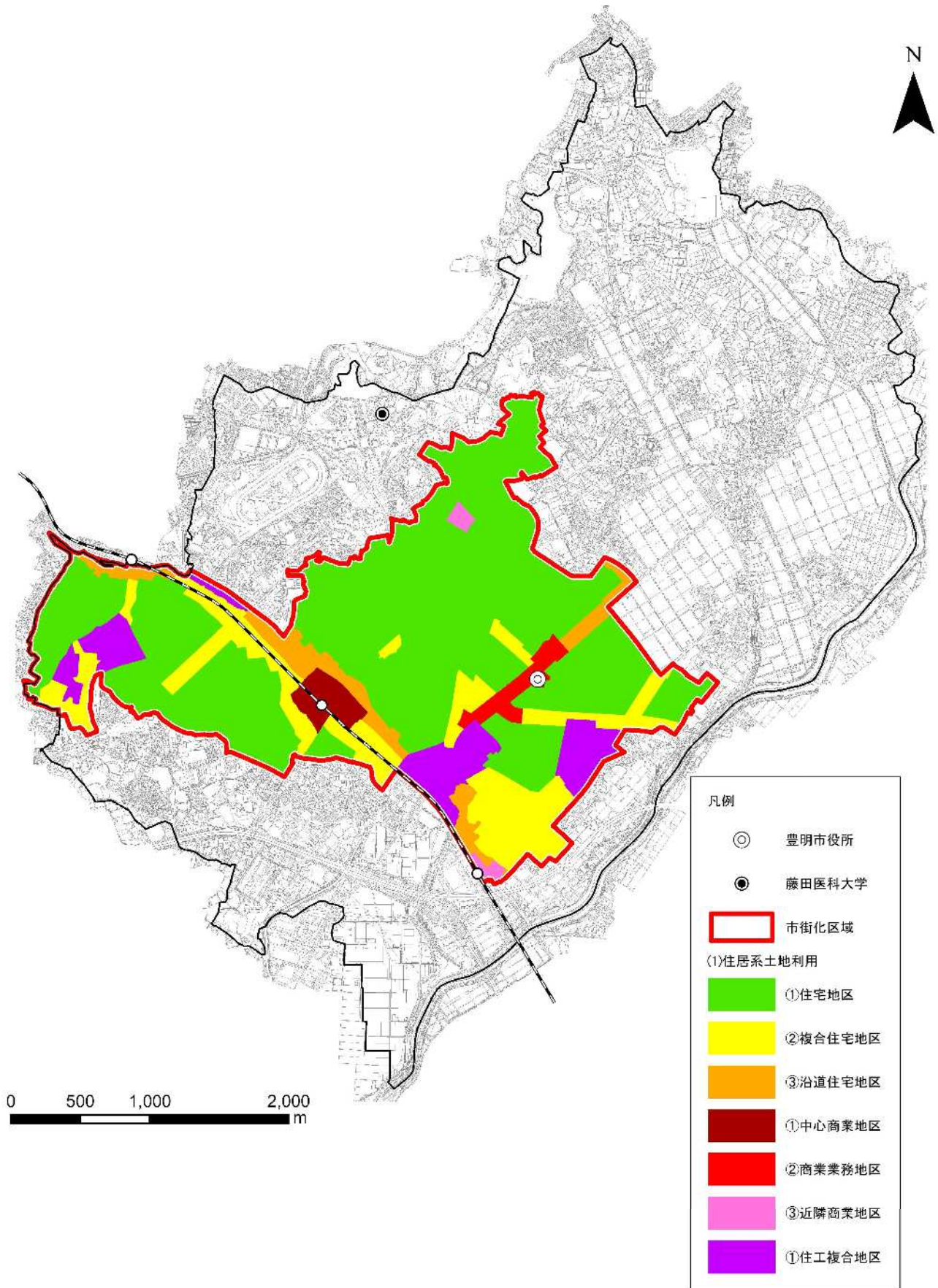
・工場や物流施設等と住宅が併存する工業地のうち、工場が主体となっている(都)国道1号東線と(都)瀬戸大府東海線が交差する周辺の工業地では、引き続き、既存の住宅との調和に配慮しながら、工業系主体の土地利用を維持するとともに、環境負荷の少ない先端産業関連の企業立地を誘導するなど、本市の活力を引き出す工業地の形成を図ります。また、今後の土地利用状況によっては、現在の準工業地域から工業地域へ用途地域の変更を検討します。



・住居系・商業系土地利用地区に立地する工場について、周辺の居住環境との調和や操業環境の確保の観点から移転が必要となる場合には、受け皿としての機能を担い、円滑な移転・集約が進むよう、立地誘導や環境配慮のルールづくり等を検討します。

・工場や物流施設等と住宅が併存する工業地においては、居住環境・操業環境双方の悪化を防止することにより、住む人が住みやすく、働く人が働きやすい土地利用を維持します。

図 土地利用方針図(市街化区域)



0 500 1,000 2,000 m

### 1-3 市街化調整区域

#### (1) 農地(緑の基本計画編共通)

- ・市街化調整区域内のまとまりある優良農地は、生産環境のみならず、良好な景観や田んぼダムなどの洪水調整機能を有しているため、農業振興地域整備計画等によって引き続き、保全していきます。

#### (2) 樹林地等(緑の基本計画編共通)

- ・都市近郊の里山である二村山緑地は貴重な動植物が生息する自然環境と、豊かな眺望を誇る景勝地、そして鎌倉街道に代表される歴史資源を併せ持つ、市を象徴する里山です。良好な里山を保全していくためには、下草刈りや間伐といった人の手による適切な管理が欠かせません。このため、市民団体との協働により、緑地の保全活動を実施します。また、都市計画決定後 30 年以上に亘って未整備の状況が続いていることから、整備手法の見直しも含めて引き続き検討を行います。

#### (3) 住宅団地

- ・勅使台団地等の市街化調整区域にみられる住宅団地においては、現状の都市基盤施設を活かしながらか、引き続き、現在の土地利用を維持・改善し、良好な居住環境を保全していきます。
- ・市街化調整区域内の住宅地におけるコミュニティの維持に向けて、空き家、空き店舗、空き地が多く発生した場合には、地域住民とともにその利活用について検討します。
- ・今後の高齢化の動向や施設分布状況を踏まえつつ、必要となる介護施設の誘致などにより、高齢になっても安心して暮らせる環境の確保を図ります。

#### (4) 集落地

- ・市街化調整区域に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。
- ・今後の高齢化の動向や施設分布状況を踏まえつつ、必要となる介護施設の誘致などにより、高齢になっても安心して暮らせる環境の確保を図ります。
- ・境川からの浸水が想定される災害リスクの高い集落地については、新規住宅の立地を抑制するとともに、災害安全性が確保された市街化区域(居住誘導区域)へ居住を誘導します。

## (5)土地利用検討地区

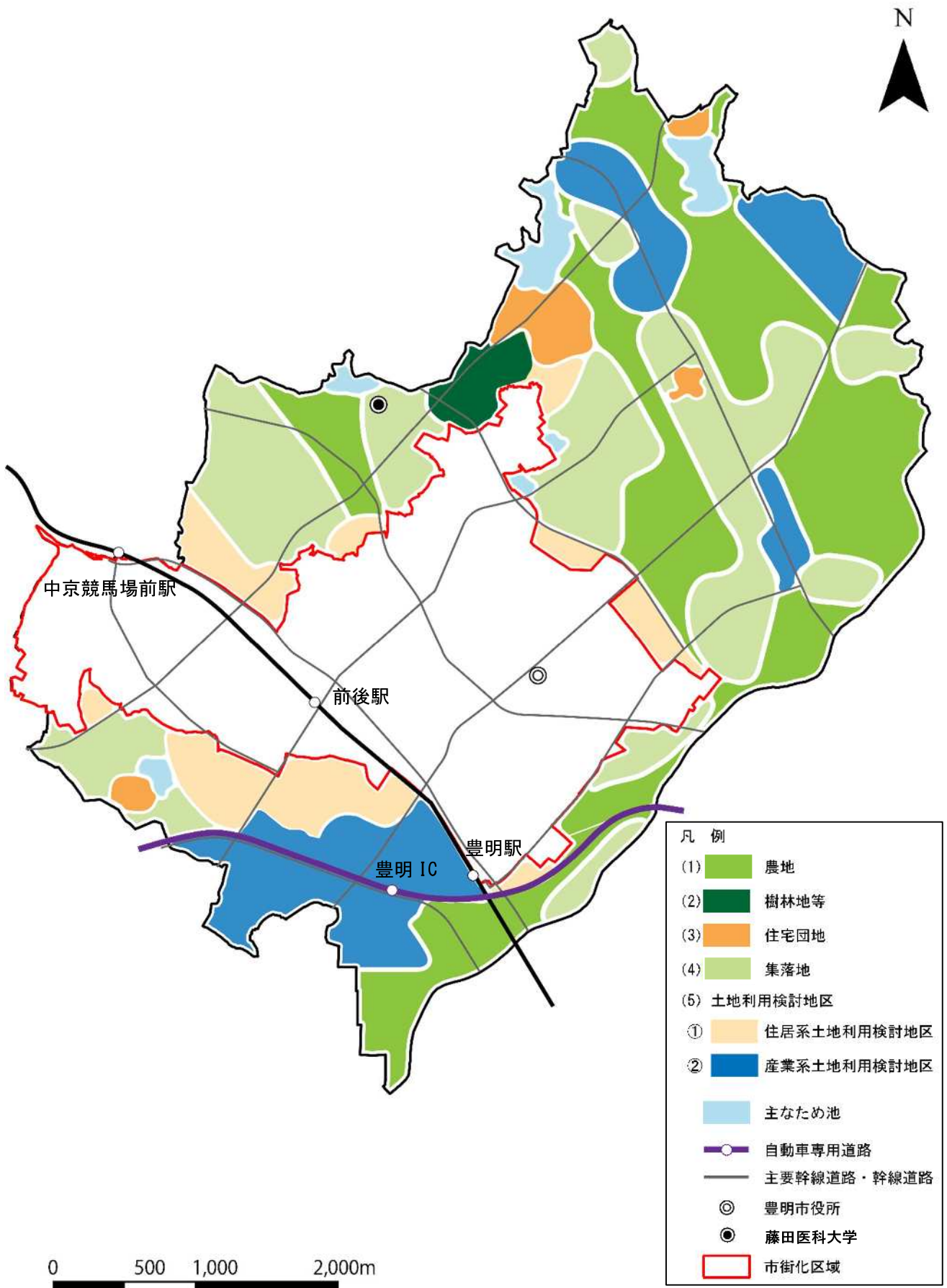
### ①住居系土地利用検討地区

・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、環境負荷の少ない先端産業関連の工場や研究開発施設、物流施設、魅力を発信する施設をはじめとする地域資源を活かした交流施設などが立地する産業用地の形成を図ります。

図 土地利用方針図(市街化調整区域)



## 2 都市施設整備の方針

### 2-1 道路

#### (1) 幹線道路

・あらゆる自動車交通需要に安全かつ効率的に対応し、安全で安心な暮らしを支え、にぎわいと都市の活力を引き出すため、体系的な幹線道路網の形成を図ります。特に、市域を越える広域的な交通需要への対応や隣接する市町との連携・交流の促進、各拠点への交通利便性の向上に向け、道路網の整備を進めます。また、災害時における防災・減災機能の強化に向け、避難路及び緊急輸送路としての機能を有する幹線道路の整備を進めます。

・幹線道路網の形成にあたっては、現在の都市計画道路網の構築を基本とし、老朽化した都市計画道路(市道)については、計画的に改修を進めます。ただし、市街化調整区域などで長期間未着手となっている路線や区間については、社会情勢の変化や将来交通量等を勘案し、必要に応じて見直しを検討します。

#### (2) 生活道路

・生活道路は、各宅地に接続するサービス道路として、市民の生活に密着した道路であることから、日常的な交通安全上の問題を解消するとともに、狭あい道路や行き止まり道路の解消等により、災害時における緊急車両の通行や住民の避難を容易にするなど、防災機能の強化を図ります。

・土地区画整理事業によって整備された生活道路については、適切な維持管理を進めます。

#### (3) 歩行者・自転車ネットワーク

・子どもや子育て世代をはじめとする多世代の人が歩いて暮らしやすい居住環境の形成や歩くことによる健康増進に向けて、通勤・通学や買い物などで多くの人が利用する生活道路において、安全で快適に移動できる歩行環境を確保します。

・居心地がよく歩きたくなる(ウォーカブルな)まちなかの形成に向けて、点在する地域資源をつなぐ路線などにおいて、歩行者中心の道路空間の再編を検討します。

・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。



## 2-2 公共交通体系

- ・公共交通軸として重要な役割を担う鉄道については、駅周辺での都市機能集積とあわせ、乗り継ぎ利便性の向上など交通結節機能の強化・充実を図ることで、鉄道利用を促進し、現在のサービス水準の維持・強化を図ります。
- ・鉄道と一体となって公共交通を担う路線バスや市内を巡回するひまわりバスについては、鉄道との連携を強化するとともに、各バス路線の性格を踏まえた機能・役割分担を明確にします。また、多様な交通需要に対応した適切なサービスの提供や路線網の見直し等により、利用者ニーズにきめ細かく対応した使い勝手の良い生活交通ネットワークの形成を図ります。

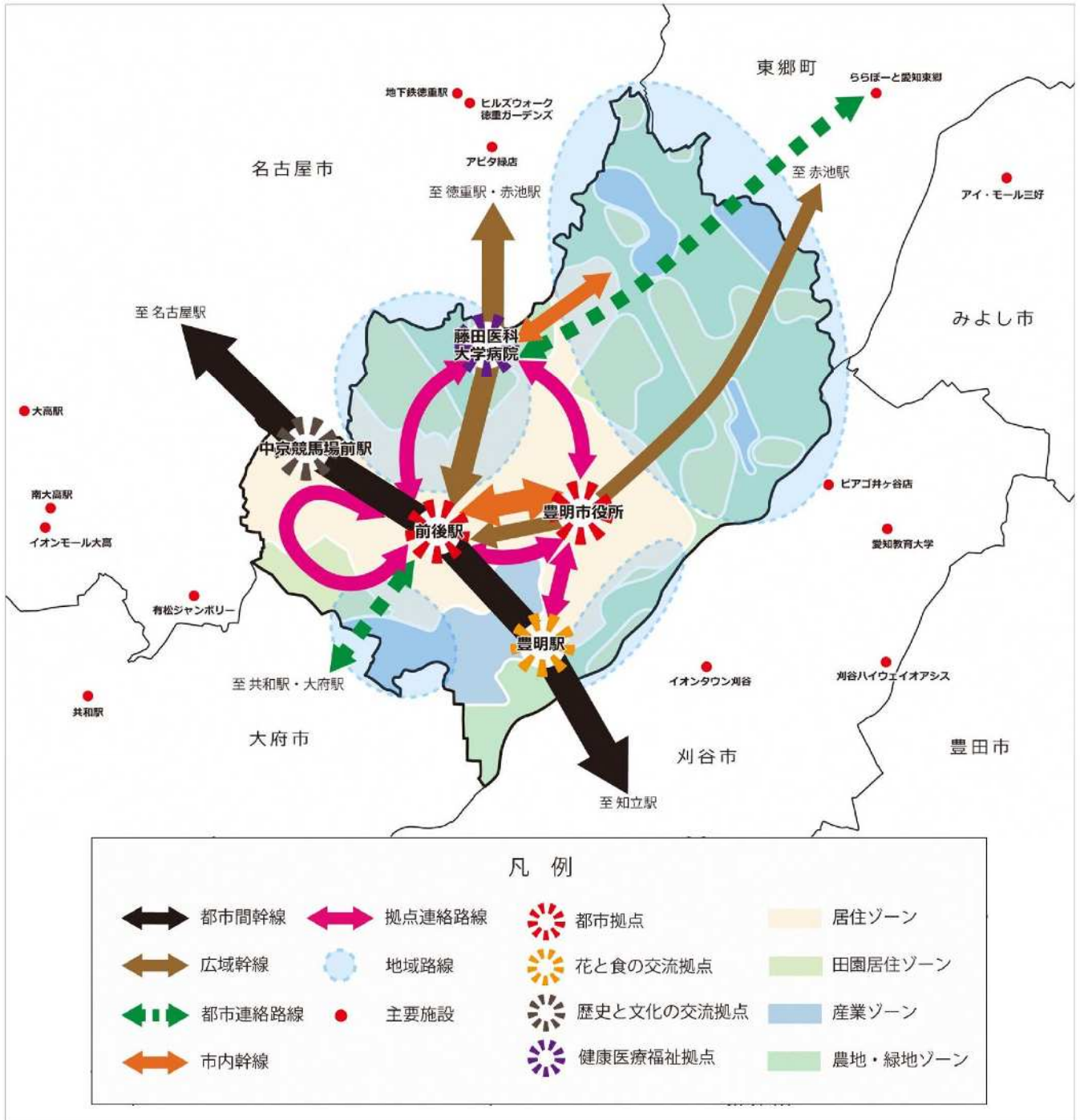
### (1) 鉄道

- ・公共交通軸として重要な役割を担う名古屋鉄道本線については、鉄道事業者や関係機関に対し、利用促進やサービス水準の維持・強化を働きかけます。
- ・前後駅では、市民の交通利便性を一層高め、都市拠点にふさわしい都市機能の集積を高めるため、鉄道とバス、自動車、自転車等の相互の乗り継ぎ利便性を高める交通結節機能の強化を図ります。

### (2) バス等

- ・拠点での機能集積や、車を運転できない高齢者等の日常生活における利便性の確保、自家用車に過度に頼らず暮らしやすい生活圏の形成等に向け、民間事業者による既存の路線バスの維持を働きかけます。
- ・ひまわりバスについては、今後一層の利用促進を図りながら引き続き運行を継続するとともに路線単位での評価・検証を行い、市民の利便性を向上させるようにルートやダイヤ等の見直しを行います。
- ・既存のバス路線では対応できない需要に対しては、現在運行しているデマンド型交通のチョイスの利用促進や利便性の向上を図ります。

図 豊明市の公共交通ネットワークイメージ(豊明市地域公共交通計画)



※改定中の地域公共交通計画の図に、今後差し替え予定

## 2-3 公園・緑地（緑の基本計画編共通）

### (1)公園

- ・本市を特徴づける公園・緑地等をより柔軟に使いこなして、様々な地域課題の解決のためにその多様な機能を発揮させていくことが必要です。具体的には、まちの魅力や価値の向上に向けた公園の管理運営の推進や子育てなど地域ニーズに応じた都市公園の利活用、民間事業者による収益施設の設置による利便性の向上等を通じて、拠点となる公園・緑地の質の向上を図っていきます。また、さらなる利活用を促すため、多様な主体と連携し、管理・運営体制を構築していきます。
- ・公園が不足している地域の公園等の整備については、生産緑地の活用などによる公園用地の確保を検討していきます。公園を改修する場合にあっては、ワークショップ等により地域住民の意見を反映し、多様な世代が利用しやすい公園施設として整備を進めます。
- ・地域ニーズに即した公園等のあり方や機能を見直すため、公園施設の調査・検討を通じて、公園・緑地の機能集約・再編計画等を検討するなど、機能面から公園等の適切な配置を目指していきます。
- ・身近な公園における使い方などのルールの見直しによる柔軟な利用の促進や、市民との協働による利活用・維持管理などを通じて、身近な公園への愛着を醸成します。

### (2)緑地

- ・市指定天然記念物「大狭間湿地」は東海丘陵要素の接点に位置し、絶滅危惧種を含む多くの希少な動植物が生育する都市近郊に残る自然遺産となっています。また、本市に自生する赤い花をつける県指定天然記念物「豊明のナガバノイシモチソウ」は、日本固有の新種で非常に珍しく、他の「ナガバノイシモチソウ」とも異なり、toyoake を冠した学名がつけられています。このような希少な動植物の生息・生育地となる緑を後世に残していくため、行政のみならず、市民・市民団体、学校等との協働による保全活動や環境学習を進めていきます。
- ・都市近郊の里山である二村山緑地は貴重な動植物が生息する自然環境と、豊かな眺望を誇る景勝地、そして鎌倉街道に代表される歴史資源を併せ持つ、市を象徴する里山です。良好な里山を保全していくためには、下草刈りや間伐といった人の手による適切な管理が欠かせません。このため、市民団体との協働により、緑地の保全活動を実施します。また、都市計画決定後 30 年以上に亘って未整備の状況が続いていることから、整備手法の見直しも含めて引き続き検討を行います。

## 2-4 河川・ため池（緑の基本計画編共通）

### (1)河川

- ・本市の河川や水路については、治水対策のために順次整備を進めており、気象状況の変化や県と流域市町が共同で策定する計画、本市の計画に基づき、総合的な治水対策を実施します。

### (2)ため池

- ・本市には勅使池や若王子池などの多くのため池があります。農業用貯水池として人工的に造成された池ではありますが、本市の防災対策池としての役割を担うほか、良好な都市景観の維持、野鳥等の生物の貴重な生息地としての保全、市民の健康増進や憩いの場となる親水空間として活用を図っていきます。

## 2-5 下水道

- ・本市の市街化区域では、境川流域関連の公共下水道(汚水)のおおよその整備が完了しています。今後は、公共下水道と浄化槽との役割分担を図りつつ、市内全域において、清潔で快適な生活環境を確保します。
- ・公共下水道(雨水)については、総合治水の観点から、河川との役割分担を図りつつ、内水浸水被害対策を進めます。
- ・既存の下水道施設については、経年劣化・老朽化の進む施設の適切な維持管理を進めます。

## 2-6 学校

- ・学校施設は、児童生徒の健やかな成長を支える教育の場であるとともに、地域コミュニティの拠点や災害時の避難所としての機能を担うなど、本市の都市活動を支える重要な公共施設です。一方で、建設から相当年数が経過し老朽化が進行している施設が多いことから、安全性の確保を最優先に、計画的な改修・更新及び長寿命化を推進するとともに、将来の人口動向や地域バランスを踏まえた適正配置についても検討します

## 3 市街地整備の方針

### 3-1 拠点整備

- ・豊明市の顔となる前後駅周辺の都市拠点をはじめ、その他の拠点におけるまちづくりの効果を都市全体や各地区へ波及させていくため、拠点の役割に応じた重点的な整備を推進します。
- ・駅・市役所を核とし、周囲に一定の都市機能が集積する地区において、商業・医療・福祉施設など日常的な生活利便施設等の立地誘導をさらに進めます。
- ・鉄道やバス等の公共交通による拠点間や各拠点から市内外への交通利便性を高めることにより、活発な人の流れを生み出し、交流を促進します。

#### (1)くらしと交通の中心拠点(前後駅周辺)

- ・公共・民間を問わず、商業・医療・福祉施設のほか、教育・文化施設などの都市機能の集積を推進し、多様な目的で訪れる、もしくは目的がなくとも気軽に立ち寄るような、本市の玄関口にふさわしい魅力的な拠点形成を図ります。
- ・多様な都市機能の集積とあわせて、居心地がよく歩きたくなる(ウォーカブルな)まちなかや、滞在したくなる空間の形成に向けて、道路やオープンスペースについて、活用方法の見直しや再整備を検討します。こうしたハード整備にあたっては、市民や各種団体のまちづくり活動を支援しながら、社会実験等により暫定的に利用・活用した結果を踏まえて、必要な機能や整備内容を検討します。
- ・魅力的な拠点の形成に向け、民間活力を活かした多様かつ柔軟な市街地開発事業や既存ストックの活用により、駅周辺の土地の有効活用を目指します。

#### (2)くらしと交通の中心拠点(豊明市役所周辺)

- ・豊明市役所周辺においては、交流によるにぎわいの創出を図るとともに、既存施設の複合化・多機能化を進め、商業・医療・福祉等の多様な都市機能の集積を高めることによって、市民の暮らしやすさに寄与する都市拠点の形成を図ります。

#### (3)くらしと交通の地域拠点(豊明駅周辺)

- ・地域拠点として、現在の公共交通体系を維持し、利用しやすい環境の確保を図るとともに、市街化区域では、日常的な生活サービス施設の維持や立地の誘導により、地域住民の暮らしを支える拠点の形成を図ります。

#### (4)歴史と文化の交流拠点(中京競馬場前駅周辺)

- ・本市の歴史・文化を広く発信し広域からも多くの人が訪れ、多様な交流が育まれる拠点の形成を図ります。また、地域拠点として、日常的な生活サービス施設等の立地を誘導し、地域住民の暮らしを支える拠点の形成を図ります。

#### (5)健康医療福祉拠点(藤田医科大学病院周辺)

- ・藤田医科大学病院周辺においては、道路や公園等必要となる都市基盤施設の整備・改善を進め、様々な交流が育まれる拠点の形成を目指すとともに、地区計画に基づき、健康医療福祉機能の強化に資する施設の立地誘導や防災機能の強化を図ります。

### 3-2 既成市街地整備

- ・土地区画整理事業により都市基盤施設の整備が完了している地区では、既存施設の適切な維持管理を進めます。あわせて、将来的に、都市基盤施設の老朽化が進む時期や居住者の高齢化が重なることを見据え、計画的な改修を実施します。
- ・阿野町や栄町など都市基盤施設の整備水準にばらつきのある地区においては、狭あい道路や行き止まり道路の解消、民間開発等にあわせた公園整備の促進等により、地域の特性にあった良好な市街地の形成を図ります。また、大規模な災害に対し、被害をできる限り抑えるとともに迅速な復興が可能となる安全な市街地のあり方を検討します。
- ・公共施設の適正配置を進めるとともに、公共施設跡地を含む公的不動産の有効活用などを図ります。
- ・全国的に空家の増加が問題となっており、本市においても同様の課題がみられます。そのため、既成市街地を中心に市内全域において、空家の実態把握や対応策の検討を行い、総合的な空家対策を推進します。
- ・高齢化の進行に対応し、住み慣れた地域で安心して暮らせるまちづくりを推進するため、身近な生活圏において高齢者の生活を支える場づくりを進めます。

## 4 歴史文化資源の活用・景観形成の方針

### 4-1 歴史文化資源の活用（緑の基本計画編共通）

- ・本市には、国指定史跡の桶狭間古戦場伝説地や沓掛城址をはじめ、多くの歴史文化資源が点在しています。これら貴重な歴史文化資源は都市の魅力となることから、これらの歴史文化資源の保存及び利活用を促進します。
- ・多様な媒体による情報発信などを進めるとともに、市内での交通利便性の向上を図り、定期的にイベントを開催する等、交流・賑わい空間として市内の公園や歴史文化資源の活用を推進します。

### 4-2 景観の形成

- ・本市ならではの景観的特性を活かした良好な景観形成を図ります。
- ・本市は愛知豊明花き地方卸売市場を有しており、全国から多彩な花や植物が集まることから、公共空間を花で彩り、美しい景観や地域の憩いの場を創出するなど、「花の街とよあけ」を目指します。
- ・都市景観に悪影響を及ぼす空き家、空き店舗、空き地が多く発生した場合には、地域住民とともに利活用などの対応について検討します。
- ・都市景観の悪化が懸念される地区については、地域特性や周辺環境を踏まえつつ、必要に応じて地域住民と連携し、まちなみのルールづくりなどを検討します。
- ・景観形成は、地域住民の理解と協力が必要不可欠であることから、市民と行政の協働による取組を進めるとともに、景観に対する市民意識を高めていきます。

## 5 都市防災の方針(立地適正化計画 防災指針共通)

※防災指針を作成中のため、次回第4回委員会で提示

## 6 協働まちづくりの方針

- ・市民や民間事業者による自発的なまちづくりの取組を支援します。
- ・災害時の一時避難場所となる建物やオープンスペースについては、民間事業者と協力しながら、確保していくことを検討します。
- ・景観形成は、地域住民の理解と協力が必要不可欠であることから、市民と行政の協働による取組を進めるとともに、景観に対する市民意識を高めていきます。(再掲)