

豊橋市立地適正化計画の評価・検証について

令和6年3月

豊橋市 都市計画課

目 次

第1章 立地適正化計画の中間評価について -----	3
1. はじめに-----	3
2. 評価指標の達成状況及び検証結果-----	3
(1) 都市機能誘導区域内の誘導施設数-----	3
(2) 居住誘導区域内人口の割合-----	4
(3) 歩いて暮らせるまち区域内の人口-----	5
3. 誘導施策の達成状況及び検証結果-----	6
(1) 都市機能の誘導のために講ずる施策-----	6
(2) 居住の誘導のために講ずる施策-----	9
第2章 立地適正化計画の見直しについて -----	13
1. 計画の見直し-----	13
(1) 計画の見直し方針-----	13

第1章 立地適正化計画の中間評価について

1. はじめに

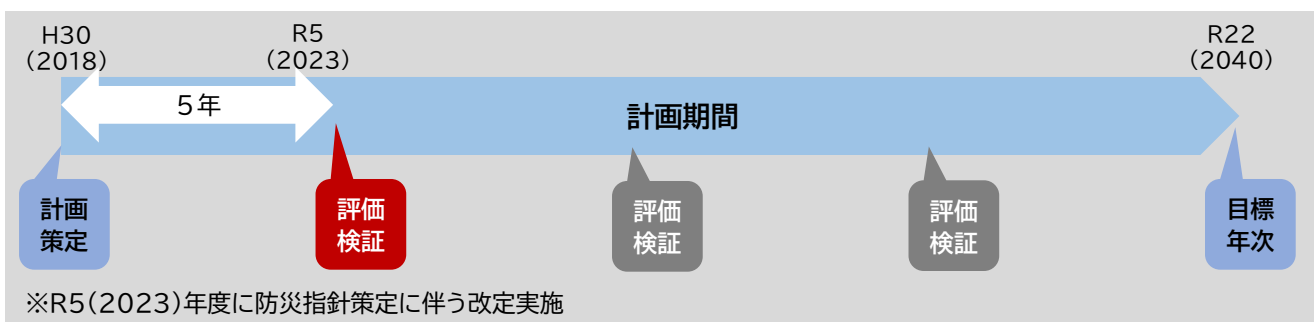
- 「豊橋市立地適正化計画」は平成30（2018）年に策定し、令和5（2023）年度で5年目を迎えることから、評価・検証を行います。（*）

* ・都市再生特別措置法

・第84条第1項：市町村は、立地適正化計画を作成した場合には、おおむね五年ごとに、（中略）調査、分析及び評価を行うよう努めるとともに、必要があると認めるときは、立地適正化計画及びこれに関連する都市計画を変更するものとする。

・都市計画運用指針

（中略）おおむね5年ごとに評価を行い、必要に応じて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く、動的な計画として運用すべきである。



2. 評価指標の達成状況及び検証結果

(1) 都市機能誘導区域内の誘導施設数

【評価指標の達成状況】

- 豊橋駅周辺において、広域機能としてまちなか図書館は立地しましたが、同じく広域機能であるほの国百貨店は閉店しました。また、地域機能である岡崎信用金庫松葉支店、三菱UFJ銀行豊橋市役所出張所が閉店しました。
- 南栄駅周辺において、地域機能であるオークワ豊橋ミラまち店、名古屋銀行豊橋ミラまち支店が新たに立地しています。
- 二川駅周辺、井原停留場周辺、藤沢町周辺においては、広域機能・地域機能ともに、新たな誘導施設の立地や閉店はありませぬ。
- 上記により、広域機能・地域機能ともに誘導施設数は増減なしとなっています。

評価指標		単位	現況値 (H30年度)	中間 評価値 (R5年度)	目標値 (R22年度)	達成状況
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	20	20	25	進捗なし
	広域機能+地域機能 (すべての都市機能誘導区域)		56	56	70	進捗なし

【検証結果】

- ・誘導施設の増減はなく、目標値の達成に向けては、さらなる広域機能・地域機能の誘導を図ることが必要です。
- ・公共施設については、誘導方針を前提に、社会経済情勢や施設の再配置の方針を踏まえ、新たな施設立地の計画などと連携を図りながら誘導施設や誘導区域の追加の検討が必要です。
- ・南栄駅周辺においては、民間の大規模開発に伴って商業施設や金融施設が順調に増加しており、今後さらなる増加が見込めます。

<参考：誘導施設の分類(*)>

①広域機能
<ul style="list-style-type: none">・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：銀行の支店や郵便局本局・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）、大型体育施設など・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
<ul style="list-style-type: none">・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、郵便局支局・行政施設：窓口センターなど

*平成 30（2018）年公表時点

（2）居住誘導区域内人口の割合

【評価指標の達成状況】

- 居住誘導区域内人口の割合は増加しています。

評価指標	単位	現況値 (H30 年度) (*)	中間評価値 (R5 年度) (*)	目標値 (R22 年度)	達成状況
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	68.8	74	進捗あり

*人口の現況値は H27 年度国勢調査、中間評価値については R2 年度国勢調査による



〈参考：市全体人口との比較〉

項目	単位	現況値 (H30 年度) (*)	中間値 (R5 年度) (*)	増減(R2-H27)
市全体人口	人	374,765	371,920	-2,845 (-0.76%)
居住誘導区域内人口 (歩いて暮らせるまち区域を含む)	人	256,394	255,793	-601 (-0.23%)

*人口の現況値は H27 年度国勢調査、中間評価値については R2 年度国勢調査による

【検証結果】

- ・居住誘導区域内人口の割合は増加しているものの、人口は減少しています。目標値の達成に向けては引き続き居住の誘導を推進することが必要です。

(3) 歩いて暮らせるまち区域内の人口

【評価指標の達成状況】

- 歩いて暮らせるまち区域内の人口は減少しています。

評価指標	単位	現況値 (H30 年度) (*)	中間評価値 (R5 年度) (*)	目標値 (R22 年度)	達成状況
歩いて暮らせるまち区域内の人口	人	163,761	163,478	166,300	進捗なし

*人口の現況値は H27 年度国勢調査、中間評価値については R2 年度国勢調査による

〈参考：市全体人口との比較〉

項目	単位	現況値 (H30 年度) (*)	中間値 (R5 年度) (*)	増減(R2-H27)
市全体人口	人	374,765	371,920	-2,845 (-0.76%)
歩いて暮らせるまち区域内の人口	人	163,761	163,478	-283 (-0.17%)

*人口の現況値は H27 年度国勢調査、中間評価値については R2 年度国勢調査による

【検証結果】

- ・歩いて暮らせるまち区域内では、人口は減少しているものの、市全体の人口の減少に比べ、減少割合は少ない状況です。目標値の達成に向けては引き続き居住の誘導を推進することが必要です。



3. 誘導施策の達成状況及び検証結果

(1) 都市機能の誘導のために講ずる施策

* 施策の達成状況については、本市が実施している施策及び廃止された施策を掲載します。

【国等が直接行う施策】

施策名	実施主体	達成状況・取り組み状況
① 税制の特例		
● 誘導施設に対する税制上の特例措置		
・ 都市機能とあわせて整備される公共施設、都市利便施設への固定資産税等の課税標準の特例（10分の7）	市	・ 実績なし ・ R2 年度税制改正にて廃止。

【国の支援を受けて行う施策】

施策名	実施主体	達成状況・取り組み状況
● 社会資本整備総合交付金（都市再構築戦略事業・市街地再開発事業）の活用（豊橋駅前大通二丁目地区）	市	・ 施設建築物（東棟）及びまちなか広場の整備が完了した。 ・ 現在、施設建築物（西棟）を建設中。（事業期間：H27 年度～R6 年度、交付金：R5 年度まで）
● 誘導施設の整備における都市機能立地支援事業の活用	市	・ 都市機能立地支援事業を活用し、まちなか図書館を整備した。



【本市が独自に行う施策】

施策名	実施主体	達成状況・取り組み状況
●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	市	<ul style="list-style-type: none"> 市街地再開発事業、優良建築物等整備事業について、都市機能誘導区域で実施している。（「豊橋駅周辺地区市街地総合再生基本計画」で整備の対象区域を位置づけ）
●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	市	<ul style="list-style-type: none"> 豊橋市市街地再開発事業等補助金交付要綱第3条(1)にて「豊橋市立地適正化計画で定められた都市機能誘導区域内で実施される事業」であることを補助要件としている。 【実施(中)案件(H30～R5年度)】 豊橋駅前大通二丁目地区第一種市街地再開発事業 豊橋駅西口駅前地区優良建築物等整備事業 豊橋花園商店街地区優良建築物等整備事業
●都市機能誘導区域においてテナントオフィス誘致補助金にインセンティブを付与（通常の補助率1/2に対して、都市機能誘導区域内2/3）	市	<ul style="list-style-type: none"> テナントオフィス誘致補助金がR2年度末で終了し、サテライトオフィス誘致補助金に移行している。 R3年度：新規4件3,930千円 R4年度：新規1件965千円
●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（豊橋駅西口付近についてH30.7告示）	市	<ul style="list-style-type: none"> 豊橋駅周辺地区の一部区域の容積率（400%又は500%）を600%に変更した。
●一定の基準に基づき、土地の有効利用を推進するための用途地域の見直し	市	<ul style="list-style-type: none"> 曙町松並地区の用途地域を準工業地域から第一種中高層住居専用地域及び第二種住居地域に変更した。



【都市機能誘導区域外の届出制度の活用】

施策名	実施主体	達成状況・取り組み状況
●誘導施設の立地に際して届出制度の活用	市	・計画策定後、法第108条第1項に基づく誘導施設の届出を2件受理した。

【検証結果】

- ・国の支援を受けて行う施策については、交付金等を活用し、順調に施策に取り組んでいます。
- ・本市が独自に行う施策については、おおむね順調に進捗しています。
- ・引き続き施策の推進に取り組むとともに、新規事業の検討が必要です。



(2) 居住の誘導のために講ずる施策

【居住誘導区域への誘導の取り組み】

施策名	実施主体	達成状況・取り組み状況
1) 居住誘導区域への誘導の取り組み		
○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 牟呂坂津地区 (R7年度: 21ha) 牛川西部地区 (R16年度: 43ha) 柳生川南部地区 (R11年度: 66ha)	市	<ul style="list-style-type: none"> ・3地区の一般保留地計77区画を売却した。(H30年度～R4年度) 〈参考〉 ・土地区画整理事業進捗率(事業費ベース) 牟呂坂津地区: 97.9% (R4年度末時点) 牛川西部地区: 84.7% (R4年度末時点) 柳生川南部地区: 83.9% (R4年度末時点)
② 市街地再開発事業(豊橋駅前大通二丁目地区)において都心居住を推進(約200戸)	市	<ul style="list-style-type: none"> ・施設建築物東棟は共同住宅129戸が完成しており、現在、施設建築物西棟を建設中で、共同住宅110戸を予定している。(合計239戸) 〈参考〉 計画策定後、以下の地区について優良建築物等整備事業を実施。 豊橋駅西口駅前地区: 137戸 (R元年度～R4年度) 豊橋花園商店街地区: 33戸 (R4年度～R6年度完了予定)
③ 南栄地区における、民間開発による住宅供給(約400戸)	民間	<ul style="list-style-type: none"> ・144区画が分譲されている。(R5年4月時点)
④ 市営城山住宅にて、16棟96戸の住宅を用途廃止し、今後利活用を図る	市	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地の一部を売却済で、宅地分譲されている。
○空き家や空き地への誘導		
特に利便性の高い地区への誘導を図るため、空家(平成25年13.3%)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)	市	<ul style="list-style-type: none"> ・空家解体促進費補助金による空家の除却により、居住誘導区域内に新築や建て替えて居住を希望している住民の用地を確保することに寄与している。 ・空家解体促進費補助金交付件数(居住誘導区域内) 146件 (H30年度～R4年度) ・空家情報登録制度(空家バンク)により居住誘導区域内の空き家の利活用を促進した。 ・空家バンク契約成立物件(居住誘導区域内) 20件 (H30年度～R4年度)



施策名	実施主体	達成状況・取り組み状況
○雇用の場の確保		
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	市	<ul style="list-style-type: none"> ・豊橋市企業立地促進制度を利用し、事業者を支援した。 R元年度:30件 623,951千円 R2年度:34件 322,340千円 R3年度:45件 352,903千円 R4年度:42件 257,660千円 ・R3年度からサテライトオフィス誘致補助金制度を開始し、企業誘致の促進を図っている。 R3年度:新規4件 3,930千円 R4年度:新規1件 965千円 ・産業拠点の整備・分譲を行い雇用機会の拡大を図っている。 (完売) R元年度:神野西1区、R2年度:御津2区、 R4年度:東細谷地区(豊橋東インターチェンジ) (分譲中) R4年度:豊橋三弥地区
○豊橋の魅力発信		
内外に向けた魅力発信を継続的に行う	市	<ul style="list-style-type: none"> ・豊橋のまちの魅力を首都圏の子育て世代に知ってもらうため、様々な人の暮らしにフィットすることをテーマとしたPR動画及び特設サイトを制作・配信した。また、ふるさと回帰支援センター主催のイベントに出展し、他市町村や来場者の情報収集を行い、その分析結果に基づき魅力発信に取り組んでいる。



【歩いて暮らせるまち区域への誘導の取り組み】

施策名	実施主体	達成状況・取り組み状況
2) 歩いて暮らせるまち区域への誘導の取り組み		
○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運用	市	<ul style="list-style-type: none"> 歩いて暮らせるまち区域定住促進事業費補助金制度を開始し、固定資産税相当額を最大3年間補助し、歩いて暮らせるまち区域への居住誘導に取り組んでいる。 R元年度：34件、R2年度：139件、R3年度：230件、R4年度：265件認定
② 子育て奨励金の運用	市	<ul style="list-style-type: none"> 歩いて暮らせるまち区域定住促進事業費補助金制度を開始し、補助金認定者のうち、中学生以下の子供がいる世帯に対し、子育て奨励金を交付している。 R元年度：28件、R2年度：109件、R3年度：174件、R4年度：178件認定
③ 空き店舗活用事業において区域内に追加補助の検討	市	<ul style="list-style-type: none"> 物販 最大216万円（年108万円）、飲食 最大144万円（年72万円）の補助金を交付しH28年度時点で92件あった空き店舗数が80件前後に減少している。 H30年度：5件、R元年度：4件、R2年度：6件、R3年度：5件、R4年度：5件交付
④ 地域優良賃貸住宅供給促進事業において区域内に追加補助の検討	市	<ul style="list-style-type: none"> 歩いて暮らせるまち区域への誘導を促す施策として、地域優良賃貸住宅供給促進事業に加え、サービス付き高齢者向け住宅の登録制度を活用し、誘導を進めている。
⑤ 空家利活用事業において区域内に追加補助の検討	市	<ul style="list-style-type: none"> 居住誘導区域内において空家の利活用が行われており、引き続き利活用を進めていく。
○都市機能誘導区域での用途地域の見直し	市	<ul style="list-style-type: none"> 曙町松並地区の用途地域を準工業地域から第一種中高層住居専用地域及び第二種住居地域に変更した。
○公共交通幹線軸等の維持	市	<ul style="list-style-type: none"> 路線バスに対し、運行補助を実施した。 運転士不足となっている路線バスやタクシー事業者に対し、運転士確保支援事業を実施した。 安心安全な輸送を行うため、軌道敷や鉄軌道施設の改修に対する支援を実施した。 路線バスのICカード導入を進めている。



【居住誘導区域外の届出制度の活用】

施策名	実施主体	達成状況・取り組み状況
3) 居住誘導区域外の届出制度の活用		
● 居住誘導区域外に一定以上の住宅の開発を行う等の際に届出制度の活用	市	・ 計画策定後、法第 88 条第 1 項に基づく開発行為等の届出を 17 件受理した。

【検証結果】

- ・ 居住誘導区域や歩いて暮らせるまち区域への誘導施策は、おおむね順調に進捗しています。
- ・ 施策の取り組み状況はおおむね順調に進捗しており、一定の効果があつた状況であるため、引き続き施策の推進が必要です。



第2章 立地適正化計画の見直しについて

1. 計画の見直し

(1) 計画の見直し方針

●評価指標の達成状況及び検証結果

【都市機能誘導区域内の誘導施設数】

- ・誘導施設の増減はなく、目標値の達成に向けては、さらなる広域機能・地域機能の誘導を図ることが必要です。
- ・公共施設については、誘導方針を前提に、社会経済情勢や施設の再配置の方針を踏まえ、新たな施設立地の計画などと連携を図りながら誘導施設や誘導区域の追加の検討が必要です。
- ・南栄駅周辺においては、民間の大規模開発に伴って商業施設や金融施設が順調に増加しており、今後さらなる増加が見込めます。

【居住誘導区域内人口の割合】

- ・居住誘導区域内人口の割合は増加しているものの、人口は減少しています。目標値の達成に向けては引き続き居住の誘導を推進することが必要です。

【歩いて暮らせるまち区域内の人口】

- ・歩いて暮らせるまち区域内では、人口は減少しているものの、市全体の人口の減少に比べ、減少割合は少ない状況です。目標値の達成に向けては引き続き居住の誘導を推進することが必要です。

●現況データの更新

- ・人口・土地利用（市街地形成）・公共交通・都市機能・財政

●各種計画等との整合

- ・第6次豊橋市総合計画・豊橋市都市計画マスタープラン 2021-2030・豊橋市都市交通計画 2016-2025
- ・その他関連計画（公共施設等総合管理方針など）

- 評価指標の達成状況及び検証結果などを踏まえ、計画の見直し方針は以下のとおりです。

- ➡さらなる都市機能の誘導に向け、公共施設について社会経済情勢や施設の再配置の方針、新たな施設立地の計画を踏まえ、誘導施設や誘導区域を追加する。
- ➡都市機能誘導区域や各拠点へのアクセス性に優れる、歩いて暮らせるまち区域という利便性の高い区域に居住を誘導することにより期待される効果を検証するため、新たに公共交通の維持・確保に関する目標値を追加する。

