

令和7年度第2回知多市都市計画審議会 進行次第

日 時：令和7年11月11日（火）午後1時30分～2時10分

場 所：知多市役所 3階 協議会室

出席者：委員

（市議会委員）高橋至、竹内祥浩、安島崇展、藤沢巖

（学識経験者）竹内栄道、平岩資久、中村勉、戸塚猛喜

（その他市長が特に必要と認める者）潮田健太郎（代理口野裕之介）、市野恵、蜘蛛衣沙菜

市長 伊藤清一郎（途中退席）

事務局 細川賢弘（都市整備部長）

宮下正史（都市整備部付課長）

（都市計画課）

市川隆人（課長）、早川康裕（統括主任）、諏訪巧樹、中塚誠也

欠席者：石井信男、岡本一美

【事務局（都市計画課長）】

皆様、こんにちは。定刻になり皆様おそろいですので、ただいまより令和7年度第2回知多市都市計画審議会を始めさせていただきます。

本日は、お忙しい中、都市計画審議会にお集まりいただき誠にありがとうございます。

私は、都市計画課長の市川でございます。

審議会の事務局を務めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

以後の進行は、着座にて失礼いたします。

初めに、本日の委員のご出席についてですが、石井委員、岡本委員につきましては、ご都合により、欠席のご連絡がありましたので、よろしくお願いいたします。

本日の会議の議事録につきましては、後ほど指名させていただき委員の方にご確認、ご署名いただき、ホームページで公表してまいりますので、ご了承いただきますようお願い申し上げます。

それではここで市長より、ごあいさつ申し上げます。

【市長】

皆様、こんにちは。ただ今、ご紹介をいただきました、市長の伊藤でございます。令和7年度第2

回知多市都市計画審議会の開会にあたりまして、一言ごあいさつを申し上げます。

本日は、大変お忙しい中、本審議会にご出席をいただき、誠にありがとうございます。委員の皆様におかれましては、日頃から、本市の都市計画行政に格別なるご理解とご協力をいただき厚くお礼申し上げます。

本市においては、市内外からの玄関口として、市の「顔」となる都市拠点が不可欠であり、朝倉駅を核とするまちづくりとして朝倉駅周辺整備事業を進めております。現在、中街区を先行して整備を進めており、先日、朝倉駅前駐車場について、事業者と契約を締結し、円滑な駐車環境の維持及び土地の高度利用に向け、詳細設計を進めています。

引き続き、本市の玄関口となるエリアの整備を着実に進め、にぎわい・交流拠点として魅力的なまちづくりを推進してまいります。

さて、本日ご意見をお願いいたしますのは、報告案件として、知多市立地適正化計画についての1件となっております。

具体的な内容につきましては、後ほど事務局より説明させていただきますので、委員の皆様におかれましては、ご意見賜りますようお願い申し上げます。

最後になりますが、今後とも皆様方の貴重なご意見を参考に都市計画行政を進めてまいりますので、引き続き、格別なるご協力をお願い申し上げます。

本日は、どうぞよろしくお願いいたします。

【事務局（都市計画課長）】

ありがとうございました。

ここで、市長は、他の公務のため、退席しますのでよろしくお願いいたします。

（市長退席）

それでは、本日の資料の確認をさせていただきます。

事前に皆様に配布させていただきました資料は、

初めに、令和7年度第2回知多市都市計画審議会次第

知多市都市計画審議会委員名簿

右肩番号【資料1-1】、【別紙】、【参考】、【資料1-2】が、報告第1号「知多市立地適正化計画について」の資料となっております。

よろしいでしょうか。

不足がございましたら、事務局にお申し出ください。

それでは、知多市都市計画審議会条例第5条第2項に基づき、会長の竹内栄道委員に審議会の進

行をお願いいたします。

【議長】

それでは、ただいまより令和7年度第2回知多市都市計画審議会を開会いたします。

委員の皆さま方におかれましては、ご多忙の中、ご出席をたまわり、誠にありがとうございます。

本日の出席委員は11名でございます。

会議開催のための定足数である委員数の過半数に達しており、審議会は成立しております。

議事に先立ちまして、本日の会議の議事録に署名していただく委員をご指名させていただきたいと思っております。

議事録署名者には、竹内 祥浩委員と市野 恵委員を指名させていただきます。よろしく申し上げます。

それでは、みなさまのお手元の次第に沿って「2 報告」に入らせていただきます。

報告第1号「知多市立地適正化計画について」について事務局より説明をお願いいたします。

【事務局】

「知多市立地適正化計画について」報告させていただきます。

知多市立地適正化計画（概要版）1ページをご覧ください。

初めに、立地適正化計画の概要を説明いたします。

今後人口減少や少子高齢化によって、拡散した市街地のまま人口が減少し、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。

本市においても、「知多市立地適正化計画」を令和3年3月に策定・公表し、その後、2回の変更を経て、今年、5年目を迎えました。

立地適正化計画の区域内では、「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」の双方を定めます。

「居住誘導区域」とは、人口減少の中、人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。「都市機能誘導区域」とは、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、各種サービスの効率的な提供が図られる区域です。

3ページをご覧ください。

地図の赤枠で囲われた区域が「居住誘導区域」で、本市では、臨海部の工業専用地域と新南地区の工業地域以外の市街化区域内を「居住誘導区域」として定めています。また、青枠で囲われた区域が

「都市機能誘導区域」で、本市では、都市拠点や副次的都市拠点の周辺である「朝倉駅周辺地区」、
「つつじが丘・七五三山地区」、「巽ヶ丘駅周辺地区」、「新舞子駅周辺地区」の4地区を「都市機能誘導区域」として定めております。

7ページをご覧ください。

都市機能誘導区域内においては、立地を誘導すべき誘導施設を定め、国の補助事業等を活用しながら、誘導施策に取り組むことにより、持続可能な都市の形成を目指します。

表のピンク色のマスが誘導施設として位置付けている施設で、二重マルが「新たに誘致する誘導施設」、一重マルが「既に立地していて、維持・拡充が必要な施設」です。

朝倉駅周辺地区では、一重マルの「維持・拡充施設」として、「勤労文化会館などの4施設」と「市役所」の計5施設を定めています。また、二重マルの「新たに誘致する施設」として、「駅利用者等の幅広い利用を想定する子育て支援施設」、「中央図書館」、「1万㎡以上の規模の商業施設」の3施設を定めており、市内全部で13施設を定めています。

9ページの上段をご覧ください。

本計画では、居住誘導区域内への居住や、都市機能誘導区域内へ誘導施設を誘導する施策として、合計32個の施策を記載しています。

下段をご覧ください。

防災指針では、土砂災害、津波災害、高潮災害、浸水害・洪水災害に関する災害リスク情報の分析・評価を行い、それぞれに対する防災対策を定めています。

10ページをご覧ください。

本計画では、「居住誘導区域の人口密度」を初め、合計5つの評価指標について目標値を設定して、継続的に計画の評価を行っています。

以上が、立地適正化計画の概要でございます。

つづきまして、計画の中間評価及び変更についてご説明します。

右肩番号【1-1】の目次をご覧ください。

第1章では、中間評価として、評価指標と誘導施策の検証をしております。

第2章では、計画の変更案について記載しております。

別紙は、防災指針の変更案です。

参考は、使用した基礎データです。合わせてご覧ください。

1ページをご覧ください。

知多市立地適正化計画は、令和3年3月に策定しました。都市再生特別措置法では、おおむね5年

ごとに調査、分析及び評価を行うよう定められているため、今回、中間評価及び変更を行うものです。

2ページをご覧ください。評価指標の達成状況及び検証結果ですが、5つの評価指標について、令和7年現在の中間値を確認しました。赤枠で囲まれた数値が、今回確認した、現況値です。全ての評価指標について、目標の達成に向けて、順調に推移していることが確認できました。

それぞれの評価指標の「達成状況」と「評価結果」については、3ページから5ページに整理してあります。

次に、6ページから11ページをご覧ください。

32個の誘導施策について、取組状況を確認したものです。

11ページの下段をご覧ください。

「検証結果」は、『おおむね順調に取り組んでおり、一定の効果が見られます。』、『表のグレーで着色している施策は、取組実績のない施策で、全部で4施策あります。これらの進捗がみられない施策は、低・未利用地の活用や土地の共同化・高度化等については、地域や民間事業者のニーズを踏まえて、国等の施策を積極的に活用していくことが求められます。』、『また、駅周辺整備事業に積極的に取り組んでおり、特に朝倉駅周辺地区の各種整備進捗に合わせ、広域機能の誘導を図っていく必要があります。』としています。

以上が立地適正化計画の中間評価となります。

続きまして、立地適正化計画の変更についてご説明します。

12ページ・13ページをご覧ください。

「第2章 立地適正化計画の変更について」「1. 計画の変更方針」です。

今回、当初の策定から5年を迎え、社会情勢等の変化を踏まえ、大きく分けて、次の3点について計画の変更を考えています。

1点目が、「都市機能誘導施設と誘導施策の変更」、

2点目が、「防災まちづくりの更なる推進」、

3点目が、「評価指標の変更及び追加」です。

具体的な内容について、14ページ以降でご説明します。

14ページをご覧ください。

現在、本市では、朝倉駅周辺整備事業を進めておりますが、基本構想を定めてから7年が経過し、ライフスタイルの変化など、事業を取り巻く状況が大きく変化しており、様々な市民ニーズを踏まえ、中央図書館の移転を見直し、「図書と交流をテーマとした施設」整備の検討を進めており

ます。

このような関連事業の見直しに伴い、誘導施設の内容を見直し、点線の枠内の部分を現行の計画に差し替える形で変更をします。

朝倉駅周辺地区の誘導施設の表、「広域機能」の「オ 文化・集会施設」に、これまで、朝倉駅周辺地区に新たに誘致する施設として、「中央図書館」を位置付けていましたが、赤字で記載がありますように、「図書と交流をテーマとした施設」に変更します。

15ページをご覧ください。

都市インフラの老朽化が急速に進行しており、本市においても、これらの改修を進めていく必要があります。令和2年の都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画に基づく都市計画事業の認可みなし制度が創設されたことを受け、居住誘導区域内と都市機能誘導区域内の誘導施策として、この制度の活用を追加するものです。

この制度を活用することにより、都市計画施設の改修事業を県知事に協議・同意の上、その内容を立地適正化計画に記載することにより、都市計画事業認可があったものとみなされ、通常の都市計画事業と同様に改修事業を進めることにより、手続きを簡素化し、改修事業への都市計画税の充当が可能となります。

16ページをご覧ください。

「防災指針」は、立地適正化計画の策定以降、洪水災害については、新たに浸水想定区域が公表され、その他にも、土砂災害、高潮について災害リスク情報が更新されたため、リスクの分析及び災害対策の更新を行いました。

「別紙」をご覧ください。

立地適正化計画の本編から防災指針を抜粋したもので、変更箇所を赤字で記載しております。

159ページをご覧ください。災害リスクと都市計画情報の重ね合わせ図です。今回は、更新された災害リスク情報を更新しました。

162ページ・163ページをご覧ください。土砂災害については、区域に関する情報が見直しされたため、更新しましたが、大きな変化はありませんでした。そのため「分析・評価」に変更はなく、「防災対策」の新たな追加はせずに、一部赤字の部分の修正を行いました。

164ページ・165ページをご覧ください。津波災害は災害リスク情報の更新はありませんでした。「分析・評価」「防災対策」については、これまでの対策を継続し、一部赤字の部分の修正を行いました。

166ページから168ページをご覧ください。高潮災害については、令和3年に高潮浸水想定

区域が公表されたため、災害リスク情報を更新し、改めて分析・評価を行いました。「防災対策」については、被害想定範囲が狭まったことから、ソフト対策によるものとし、一部赤字の部分の修正を行いました。

170ページから176ページをご覧ください。浸水害・洪水災害については、当初の計画策定時は、浸水想定が無かったため、市で作成した浸水実績図を基にしていました。令和6年に愛知県により浸水想定区域が公表されたため、災害リスク情報を更新し、分析・評価を行いました。「防災対策」については、新たな対策の追加は無く、一部赤字の部分の修正を行いました。

右肩資料【1-1】にお戻りいただき、18ページをお願いします。

最後に「評価指標の変更及び追加」についてです。

①は、コミュニティ交通の利用者数の中間値の変更です。評価指標の達成状況の際にご説明しました5つの指標の中の1つである、「コミュニティ交通の利用者数」は、令和12年の中間値を133,000人と設定していましたが、令和6年度の現況値が131,002人と中間値を達成する勢いの利用者数となっています。そこで、中間値を現在の133,000人から150,000人に変更します。なお、この中間値は、現在、策定作業が進められている、知多市地域公共交通計画の目標値を参考に設定しました。

②と③は評価指標及び目標値の追加です。

国土交通省が作成する「立地適正化計画の手引き」で目標値として設定することが望ましいとされる評価指標の内、「財政面に関する指標」と「防災に関する指標」が現在の評価指標に含まれていなかったことから、評価指標の追加をするものです。

まず、②の財政面に関する評価指標及び目標値ですが、「都市機能誘導区域内の地価公示価格の平均値」を評価指標とします。この指標は、地域の魅力向上による税収確保等へと繋がり、財政の健全化を目指すもので、現況値「1㎡当たり94,360円」からの上昇を目標とします。

次に③の防災に関する評価指標及び目標値ですが、「日頃から家庭で地震や風水害などへの備えをしている市民の割合」を評価指標とします。これは、第6次知多市総合計画のKPIであり、市民アンケートにより算出されます。現況値「47.2%」からの上昇を目標値とします。

計画の変更案については以上です。

最後に、右肩番号【1-2】スケジュールをご覧ください。

市で年度当初から検証・変更案の作成を進めてまいりました。

9月・10月に国・県に相談、協議を行い、ご意見をいただきました。

10月には、当初、計画を策定した際に策定委員会の委員長を務めていただきました名城大学の

大野栄治教授にもご意見をいただきました。

1 1月の都市計画審議会報告が本日でございます。

この後、1 2月中旬から1月中旬に掛けて1か月間、パブリックコメントを行い、2月に都市計画審議会へ諮問させていただき、3月の計画変更・公表の予定です。

本日は、中間評価及び変更についてご意見をいただき、方向性についてご了解をいただければと考えております。

なお、会議の終了後でも、お気づきの点があった場合は、1 3日（木）までに事務局までお知らせいただきますようお願いいたします。

以上で「立地適正化計画について」の報告を終わります。

【議長】

ただいま、事務局から説明がありましたが、何かご意見、ご質問はございませんか。

【委員1】

資料【1-1】から、4個ほど質問をさせていただきたいと思います。

1つ目が、6ページの中段あたり優良建築物等整備事業の活用を検討した案件の詳細について。

2つ目が7ページと11ページにありますが、低・未利用地の集約による利用ということの具体的な手法について。

3つ目が14ページの大規模小売店舗、店舗面積1万㎡以上の誘致に向けた取り組みについて。

最後4つ目が、最後にお話しのあった18、19ページにありました都市機能誘導区域内の地価公示価格平均値ですが、これまでの推移についてご質問します。

お願いします。

【事務局】

はじめに、1つ目が、資料【1-1】の6ページ、優良建築物等整備事業の活用事例ということで、優良建築物等整備事業とは、市街地の環境改善や良好な市街地住宅の供給の促進を図る国の補助政策でございます。

本市においては朝倉駅周辺整備事業での活用を検討いたしましたが、今現在整備を進めています事業は道路や駅前ロータリーなどの基盤整備が中心であったことから、それらの事業には社会資本整備総合交付金の方を活用するという一方で、この優良建築物等整備事業というのは活用せずに今までのところ進んできているというような形になっております。

2つ目が、資料【1-1】の7ページの上から3行目です。低・未利用地集約の具体的な手法は実績なしということになっておりますが、この事業は駅周辺の既成市街地において交流広場などの人

が集まれるような公共空間を作り、地域の魅力を高めることによって民間による小規模な区画整理、再開発などを誘導し、さらに地域の魅力が高まるようなきっかけを作る事業を想定しています。

今後、例えば朝倉駅周辺整備事業の完了後に駅東側等へ波及を拡げるために、駅周辺の旧市街地の方で人が集まれるような公共空地を作った上で、さらに民間での開発がその周辺で起きていくような流れを作っていけたらというもので、まだまだ今のところそういった政策を具体的に出来るような段階ではないというところで実績はなしとしております。

3つ目が、資料【1-1】の14ページの表の赤枠の広域機能の中の(カ)商業施設の中の店舗面積1万㎡以上の誘致に向けた取り組みということで、こちらは現在市役所がある場所につきまして、朝倉駅周辺整備の基本構想の方では北街区として位置付けておりまして、商業交流賑わい拠点ということで位置付けております。

その北街区に現在出店事業者の募集に向けました公募資料の作成を進めておりますので、市役所の移転後、子育て支援施設、先ほど申しました、今後誘導していく施設として位置付けている子育て支援施設ですとか図書と交流をテーマとした施設、商業施設の誘致を目指しているというような形で、朝倉駅周辺整備事業の中で誘致をしていきたいと考えております。

最後4つ目が、資料【1-1】の18ページの目標値にある都市機能誘導区域内での地価公示の平均についての推移ということですが、こちらは令和3年頃までは下落傾向ということで、令和3年の数値が91,340円でした。令和4年から上昇に転じまして、令和7年には上昇の傾向が弱まったという形ですけれども現在も上昇を続けておりまして、現在が94,360円ということで令和7年の数値となっております。

令和7年の数値を現況値として今後も上昇に向けて立地適正化計画の事業に取り組んでいくといった形で考えておりますのでお願いいたします。

【議長】

他に、ご質問はございませんか。

特に、質問はないようですので、以上で報告事項については、終了させていただきます。

続きまして、次第「3 その他」に移ります。

ご発言ある方はいらっしゃいますでしょうか。

【議長】

特に、ご発言等はないようですので、これをもちまして、本日の審議会を終了いたします。本日は、貴重なご意見と進行へのご協力をいただきまして、ありがとうございました。

終わりに、事務局、何かございますか。

【事務局（都市計画課長）】

事務局から一言、お礼を申し上げます。

竹内会長におかれましては、長時間に渡り、議事の進行をいただき、ありがとうございました。また、委員の皆様におかれましても、貴重なご意見ありがとうございました。

今後の本市、都市計画につきましても、皆様方のご支援をお願いしまして、本日の会議を終了させていただきます。長時間に渡り、どうもありがとうございました。