

(案)

CHITA  CITY

知多市立地適正化計画

概要版

令和3年3月

(令和 年 月変更)

知多市

1 立地適正化計画の概要と策定目的

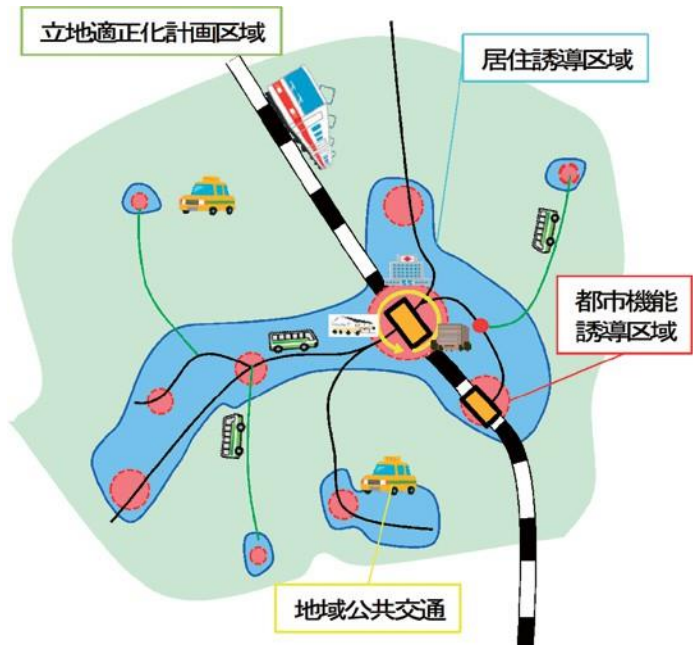
全国的に今後、急速な人口減少・少子高齢化が予測されており、拡散した市街地のままで人口が減少し低密度化すれば、一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能の維持が、将来困難になりかねないことが懸念されています。

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(2014)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、全国と同様に人口減少・少子高齢化が進むことが予測されていることから、持続可能な都市の形成をめざし、立地適正化計画を策定します。

立地適正化計画区域内では、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めるとともに、都市機能誘導区域内において立地を誘導すべき都市機能増進施設(誘導施設)を定めます。

知多市立地適正化計画の対象区域は知多市全域とします。



2 立地適正化に関する基本的な方針

(1) 立地適正化の方針

本計画は、知多市都市計画マスタープランに掲げる都市づくりの目標と同一の方向をめざしていくものです。そこで本計画では、この都市づくりの目標を継承していくとともに、都市構造上の課題への対応を踏まえ、本計画の策定によって実現をめざす都市づくりの基本的な方向性を立地適正化の方針として定めます。

将来像

あたらしく、知多らしく。梅香る わたしたちの緑園都市

(第6次知多市総合計画と同一)

立地適正化の方針

若年代から高齢者まで安心して暮らし続けることができるまちとして
選ばれる都市づくり

- 多様なライフスタイル(駅前居住や郊外居住等)に見合った安全で安心な居住地の形成
- 都市機能や公共交通ネットワークが整い、便利な生活ができる居住地の形成

様々な都市機能が使いやすく配置された都市づくり

- 市内外からアクセスしやすい、朝倉駅周辺において広域機能の集積
- 歩いて暮らしやすい生活圏の形成

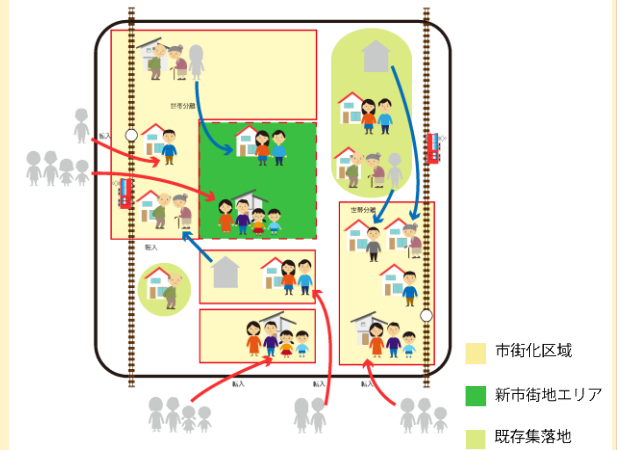
都市機能に容易にアクセスできる都市づくり

- 本市の都市構造の一体性を確保するための幹線道路ネットワークの形成
- 自家用車に過度に依存しなくても移動しやすい公共交通ネットワークの形成

(2) めざすべき都市の骨格構造と誘導方針

<居住の誘導方針>

- 市街化区域(ただし、工業地域、工業専用地域及び災害危険性の高い区域を除く。)や新市街地エリアでは、当面(~10年後)は、現在の居住を維持しながら、ゆとりある住まいや自家用車を主な移動手段とする暮らし方を求める若年・子育て世代の居住を誘導します。
- 主要な鉄道駅(朝倉駅、巽ヶ丘駅、新舞子駅)周辺では、現在の居住を維持しながら、生活に必要な機能が身近に揃う便利な暮らしを求める若年世代から高齢者まで幅広い世代の居住を誘導します。特に、郊外部や集落地に住む高齢者等が居住選択できる場を確保します。



<都市機能の誘導方針>

- 朝倉駅周辺地区の「都市拠点」では、行政機能、商業機能や文化・スポーツ交流機能といった多様な高次サービスを提供し、広い地域からの利用が見込まれる広域機能を誘導します。
- 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「副次的都市拠点」では、一定の利用圏人口で成立する地域機能の中でも、居住者の生活利便性を支えるために必要な機能を誘導します。
- 居住誘導区域に広く分布する日常的な利用が見込まれる生活機能については、人口密度の維持・向上により、現在の機能の維持・活用を図ります。

凡例

- | | | | |
|---|---------------------|---|------------|
|  | 市街化区域 |  | 公共交通軸 (鉄道) |
|  | 新市街地エリア |  | 公共交通軸 (バス) |
|  | 既存集落地 |  | 地域高規格道路 |
|  | 臨海部エリア |  | 主要幹線道路 |
|  | 都市拠点 |  | 都市幹線道路 |
|  | 副次的都市拠点 (人口密度増進タイプ) | | |
|  | 副次的都市拠点 (人口密度維持タイプ) | | |

めざすべき都市の骨格構造図



■新市街地エリア

都市計画マスタープランにおける10年後を目標年次とする将来フレームで定めた土地利用フレームの規模の範囲内で、土地区画整理事業や民間開発による市街地形成を図る区域であり、当面の世帯数の増加や文化・スポーツ交流施設の立地に対応します。

■既存集落地

市街化調整区域の既存の集落地であり、本計画の関連計画における各種施策を展開し、地域のコミュニティが維持できるように努めます。

3 居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定

工業地域(地区計画により住宅の建築を制限)及び工業専用地域のほか、以下に掲げる区域を除く市街化区域を居住誘導区域(都市再生特別措置法第81条第2項第2号に規定された居住誘導区域)として設定します。

<居住誘導区域に含まない区域>

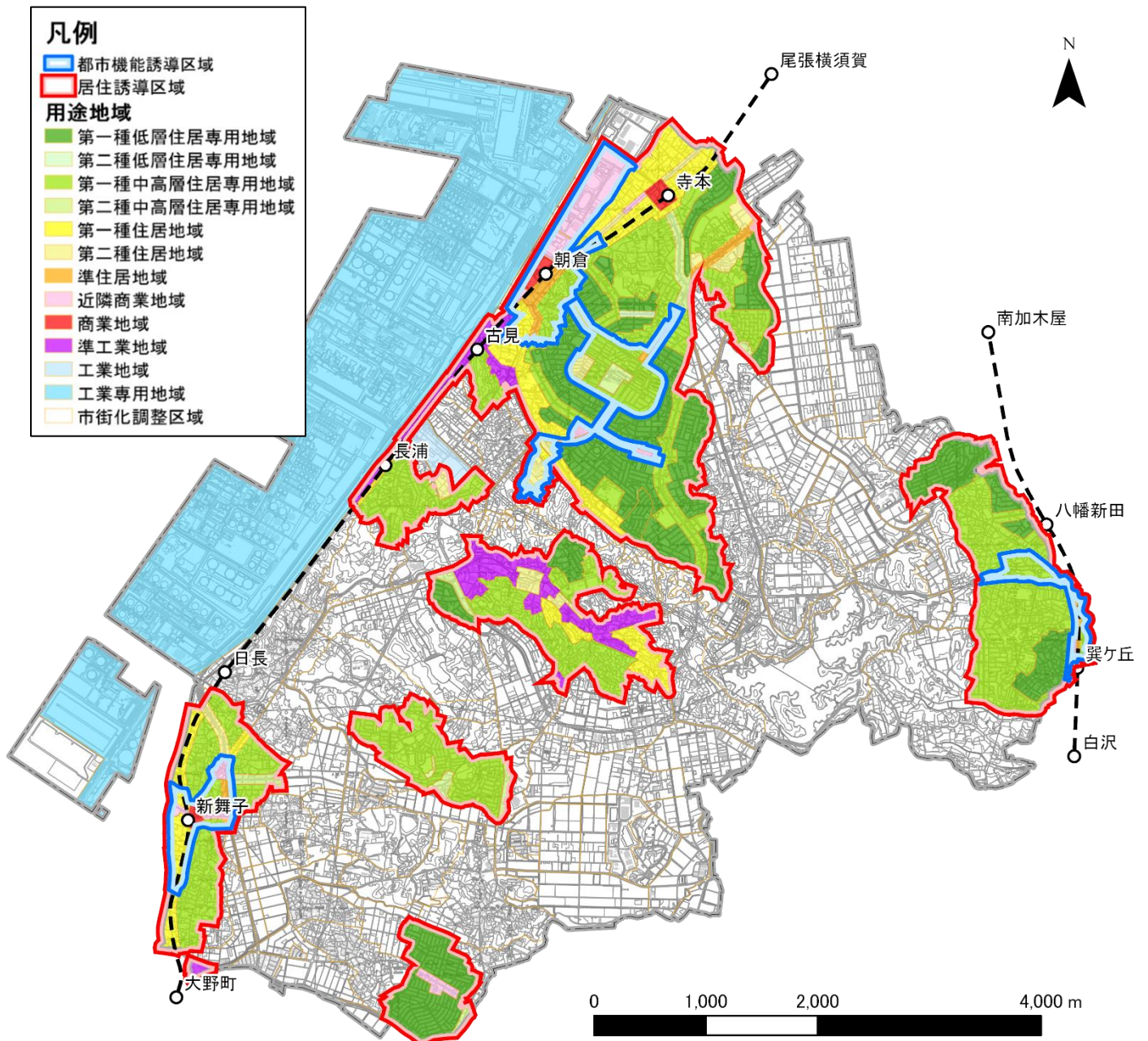
※他法令に基づき区域変更があった場合には、変更後の区域に準じます。

ただし、居住誘導区域から除外した土砂災害特別警戒区域等において、対策工事の実施等により当該区域の安全性が確保された際、他のマイナスの視点に該当しない箇所については、居住誘導区域内とします。

- 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に規定する土砂災害特別警戒区域
- 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域

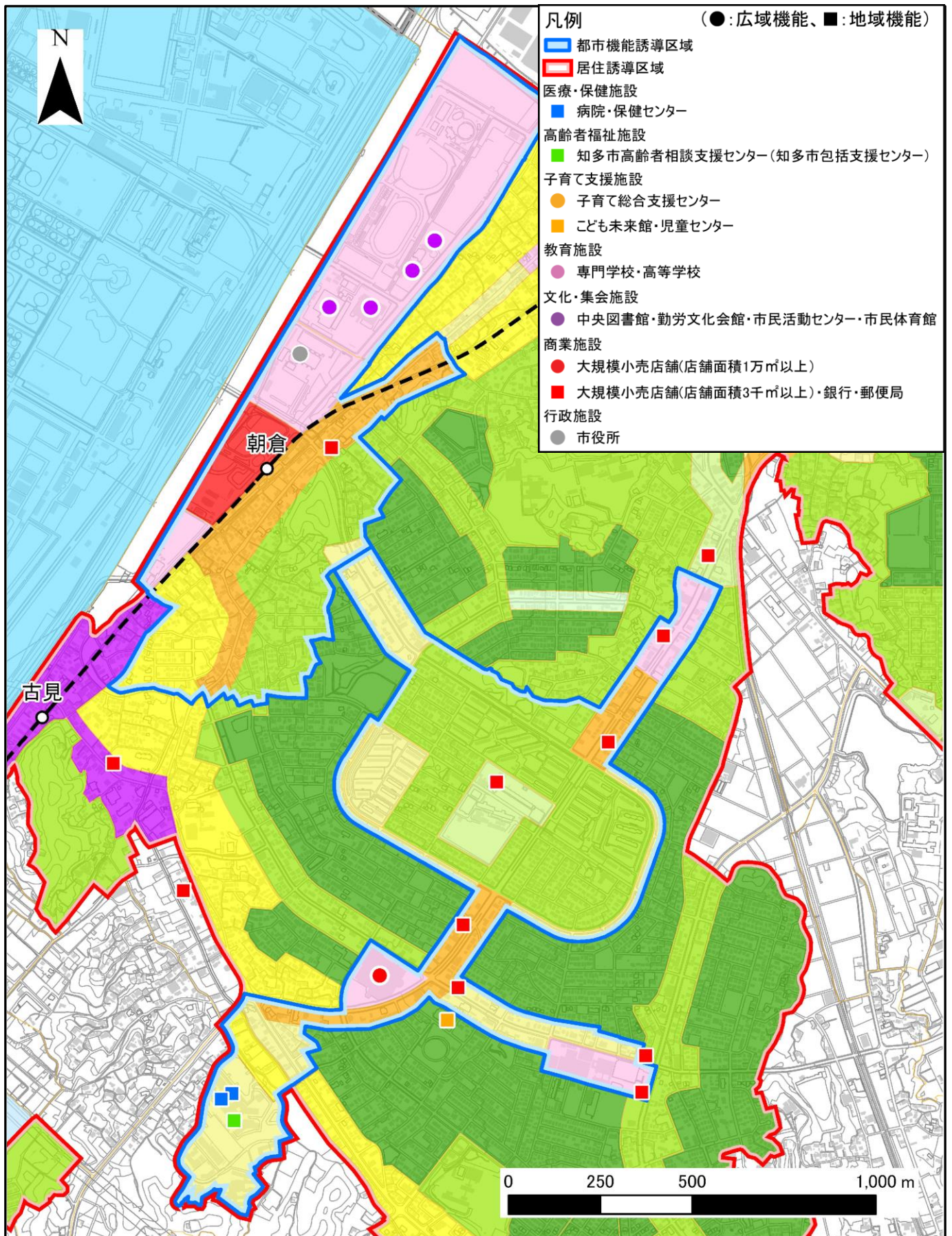
朝倉駅周辺地区、つつじが丘・七五三山地区、巽ヶ丘駅周辺地区及び新舞子駅周辺地区において、下図のとおり都市機能誘導区域(都市再生特別措置法第81条第2項第3号に規定された都市機能誘導区域)を設定します。

居住誘導区域図及び都市機能誘導区域図(市全域)

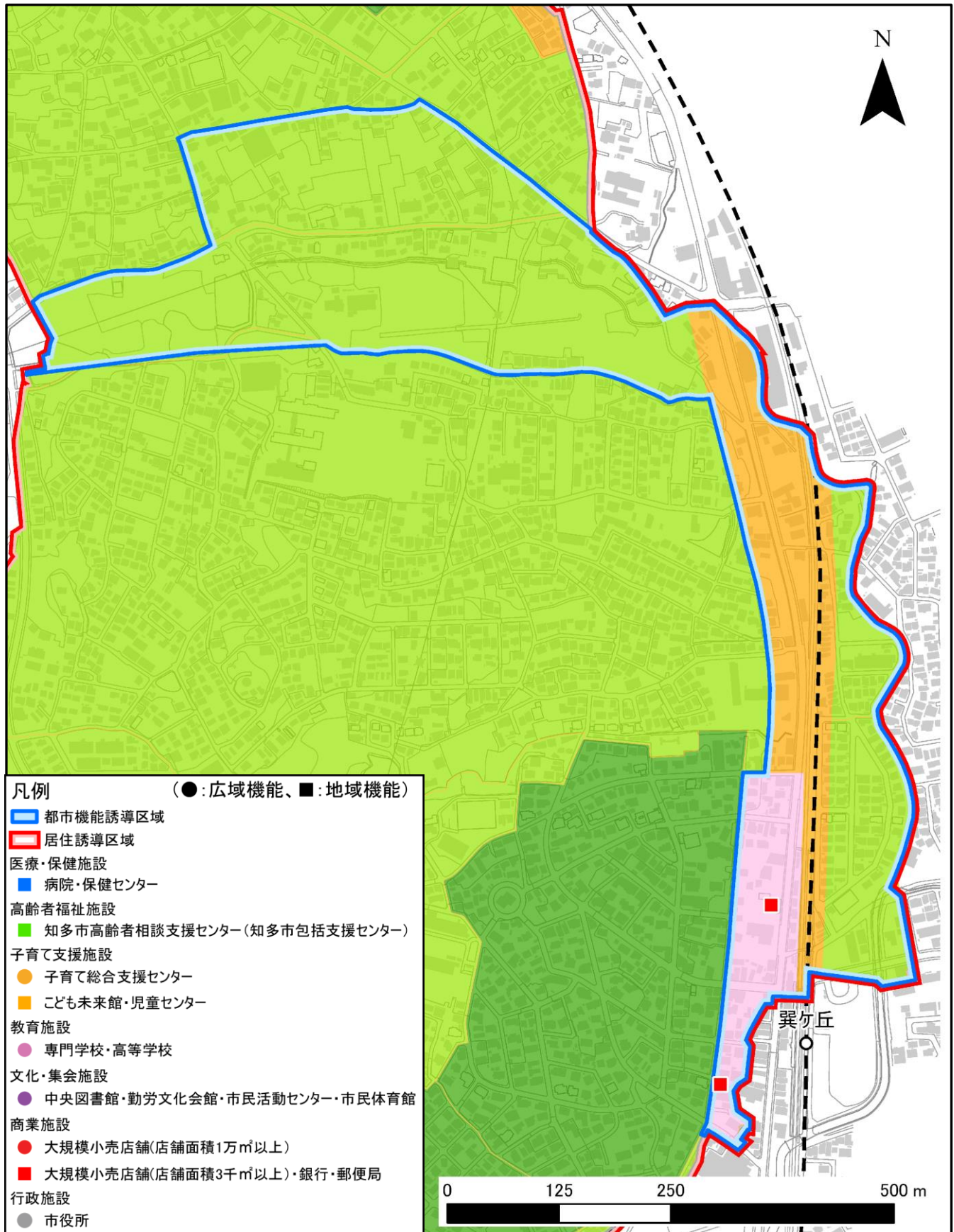


居住誘導区域図及び都市機能誘導区域（拡大図）

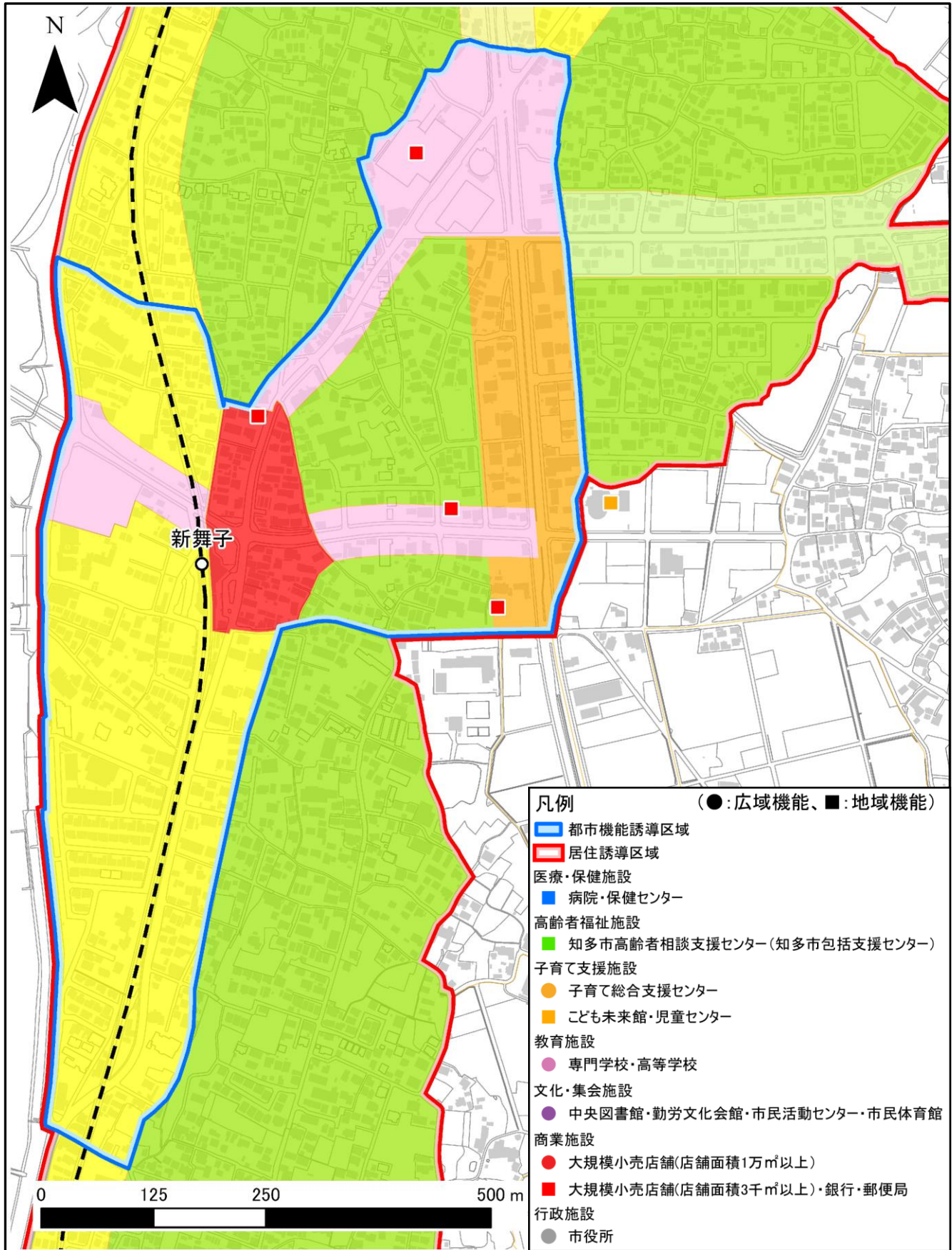
【朝倉駅周辺、つつじが丘・七五三山地区周辺】



【巽ヶ丘駅周辺】



【新舞子駅周辺】



4 誘導施設の設定

都市機能誘導区域ごとに、先に定めた都市機能の誘導方針に即しながら、現状の都市機能の立地実態等を踏まえ、誘導施設設定の必要性を検討した上で、誘導施設を定めます。

■都市機能誘導区域別誘導施設

	都市拠点	副次的都市拠点		
	朝倉駅周辺地区	つつじが丘・ しめやま 七五三山地区	巽ヶ丘駅周辺地区	新舞子駅周辺地区
ア 医療・ 保健施設	—	○ (保健センター)	—	—
イ 高齢者 福祉施設	—	○ (高齢者相談支援 センター)	—	—
ウ 子育て 支援施設	◎ (駅利用者等の幅広い利用 者を想定する施設)	◇ (児童センター)	—	◇ (こども未来館)
エ 教育施設	—	—	—	—
オ 文化・ 集会施設	◎ (図書と交流をテーマ とした施設) ○ (勤労文化会館、市民活動センタ ー、歴史民俗博物館、市民体育 館)	—	—	—
カ 商業施設	◎ (10,000 m ² 以上の規模)	○ (3,000 m ² 以上の規模)	◎ (3,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満の規模)	○ (3,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満の規模)
キ 行政施設	○ (市役所)	—	—	—

■：誘導施設(都市再生特別措置法第81条第2項第3号に規定された誘導施設)

- ◎：誘致施設 →都市機能誘導区域内に無いため、新たに誘致する施設
- ：維持・拡充施設 →都市機能誘導区域内に立地しているものの、当該機能の維持・拡充が必要な施設
- ◇：補完施設 →都市機能誘導区域外に立地しているが、区域に隣接する徒歩圏内にある施設
(隣接する区域が市街化区域に編入した場合、あるいは隣接する徒歩圏内にある施設が無くな
った場合において、誘致が必要なため設定)

(注) —：誘導施設として設定の必要がない施設

5 届出制度について

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行為や建築等行為を行おうとする場合は都市再生特別措置法第88条の規定により、都市機能誘導区域外で、誘導施設の建築目的の開発行為や建築等行為を行おうとする場合は都市再生特別措置法第108条の規定により、開発行為等に着手する日の30日前までに、市長への届出が義務付けられています。

また、都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合は、都市再生特別措置法第108条の2の規定により、休止又は廃止する日の30日前までに、市長への届出が義務付けられています。

<居住誘導区域外で届出対象となる行為>

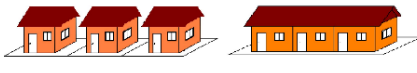
○開発行為

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が **1000㎡以上**のもの
- ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為
(例えば、**寄宿舎や有料老人ホーム**等)

①の例示

3戸の開発行為

届

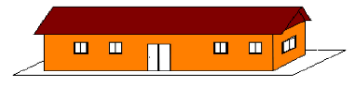


②の例示

1,300㎡

1戸の開発行為

届



800㎡

2戸の開発行為

不要



○建築等行為

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合
(例えば、**寄宿舎や有料老人ホーム**等)
- ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合

①の例示

3戸の建築行為

届



1戸の建築行為

不要



<都市機能誘導区域外で届出対象となる行為>

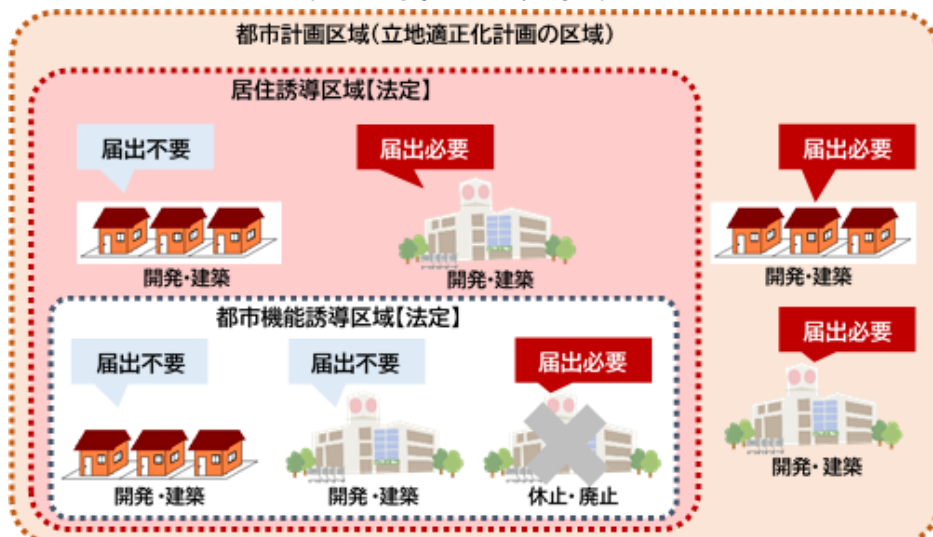
○開発行為

誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合。

○開発行為以外

- ① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③ 建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合

届出の対象となる行為の例



※大規模小売店舗を誘導施設とする場合

6 誘導施策の設定

(1) 居住誘導区域内へ居住を誘導するための施策

■届出制度の運用

■住宅に関する施策

- シティプロモーションホームページ等を活用した子育てや暮らしを応援する情報の継続的発信
- 「朝倉駅周辺整備基本構想」に基づく都市型集合住宅立地の誘導、促進 等

■空家、低・未利用地に関する施策

- 低・未利用地が多く残された地区(亥新田南部地区等)における幹線道路整備、面的な都市基盤整備や各種協定等による地域の実情に応じた低・未利用地を活用した市街地の形成の検討
- 空家等の管理サービス等に関する情報提供、空家等の所有者が利用しやすい制度の整備 等

■良好な居住環境の形成に関する施策

- 公共交通の乗り継ぎ拠点としての役割を担う鉄道駅における、交通結節機能の強化
- 現況の公共施設緑地の維持・改善、オープンスペースとしての公開性の向上
- 土地区画整理事業の面的都市基盤整備が行われた地区における地区計画や各種協定による良好な居住環境となる市街地形成の誘導 等

■防災に関する施策

- 防災指針に沿い、ハード面の施設整備とソフト面の警戒避難対策を講じ、安全・安心なまちづくりの推進により市民の生命・財産を守る居住の誘導

■老朽化した都市計画施設に関する施策

- 都市計画道路、都市公園、下水道、学校など都市インフラの計画的な改修への都市再生特別措置法に基づく都市計画事業の認可みなし制度を活用

(2) 都市機能誘導区域内へ誘導施設を維持・誘導するための施策

■届出制度の運用

■誘導施設整備への支援施策

- 誘導施設に対する税制上の特例措置や民間都市開発推進機構による金融上の支援措置の活用
- 朝倉駅周辺の広域機能に該当する誘導施設の整備における都市構造再編集中支援事業等の活用検討 等

■都市機能の誘導ポテンシャルを高めるまちづくり活動に関する施策

- 朝倉駅(東口)周辺における公共空間の柔軟な利活用による交流空間の創出に向けた検討
- 「都市のスポンジ化」の進行に対する低・未利用地の集約による利用の促進、地域コミュニティによる身の回りの公共空間の創出 等

■老朽化した都市計画施設に関する施策

- 都市計画道路、都市公園、下水道、学校など都市インフラの計画的な改修への都市再生特別措置法に基づく都市計画事業の認可みなし制度を活用

7 防災指針

本市の有する災害リスク情報(法指定区域や浸水予測・実績等)と都市計画情報(市街地の広がりや都市機能の立地状況等)を重ね合わせることで、災害リスクの「見える化」及び分析・評価を行うことで、本市の居住誘導区域内の災害危険性が懸念される区域において、ハード・ソフト両面から取り組むべき防災対策を定めます。

■対象とする災害ハザード情報

災害の種別	ハザード情報	備考
土砂災害	土砂災害(特別)警戒区域(急傾斜地の崩壊) 土砂災害(特別)警戒区域(土石流)	令和5(2023)年6月20日 愛知県資料
	急傾斜地崩壊危険区域	令和6(2024)年12月20日 愛知県資料
津波災害	津波災害警戒区域	令和元(2019)年7月30日 愛知県資料
高潮災害	高潮浸水想定区域 ・浸水深 ・浸水継続時間	令和3(2021)年6月11日 愛知県資料
浸水害・洪水災害 (信濃川水系・日長川水系・ 矢田川水系・阿久比川水系)	洪水浸水想定区域 ・想定最大規模 ・浸水継続時間 ・計画規模 ・家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食) ※家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)は該当なし	令和6(2024)年11月12日 愛知県資料

■防災対策（抜粋）

施設整備 (ハード)	○急傾斜地崩壊対策事業 斜面崩壊による被害を防止するため、急傾斜地崩壊対策事業を進めます。
	○内水排除対策 市内全域で、幹線排水路等の整備を進めます。
	○河川維持修繕 護岸の維持・補修及び堆積土砂除去等を進めます。
	○河川整備 河道拡幅・河道掘削を図ります。
警戒避難 対策 (ソフト)	○ハザードマップの配布・周知 印刷物(ハザードマップ)の配布・周知、その他の必要な対策を講じます。
	○移転勧告の活用 土砂災害防止法第26条に基づく移転等の勧告により、災害リスクの低減及び回避を図ります。
	○津波に関する情報の収集、伝達 津波の災害特性を把握し、地震情報を踏まえ、避難指示等を行います。また、大津波警報及び津波警報は防災行政無線等を活用した情報の迅速かつ的確な伝達を行います。
	○津波防災教育・啓発、避難訓練 必要な知識の教育・啓発を推進し、地域住民が主体となった訓練の実施を促します。
	○避難誘導體制の整備 要配慮者に関わる避難誘導及び避難体制の整備に努めます。社会福祉施設等においては、避難確保計画の作成を促し、施設利用者の円滑かつ迅速に避難できる体制整備に努めます。
土地利用 建築対策	○宅地の盛土対策 大規模盛土造成地は、安全性の調査を実施し、対策工事について検討します。

8 計画の評価

(1) 評価指標及び目標値の設定

立地適正化の方針及び居住・都市機能の誘導方針により、めざす目標を定量的に評価する指標及び目標値を定めるとともに、PDCAサイクルの考え方に基づき、数値目標の達成度を基に、継続的に計画の評価を行い、必要に応じ、計画の見直しを行っていきます。

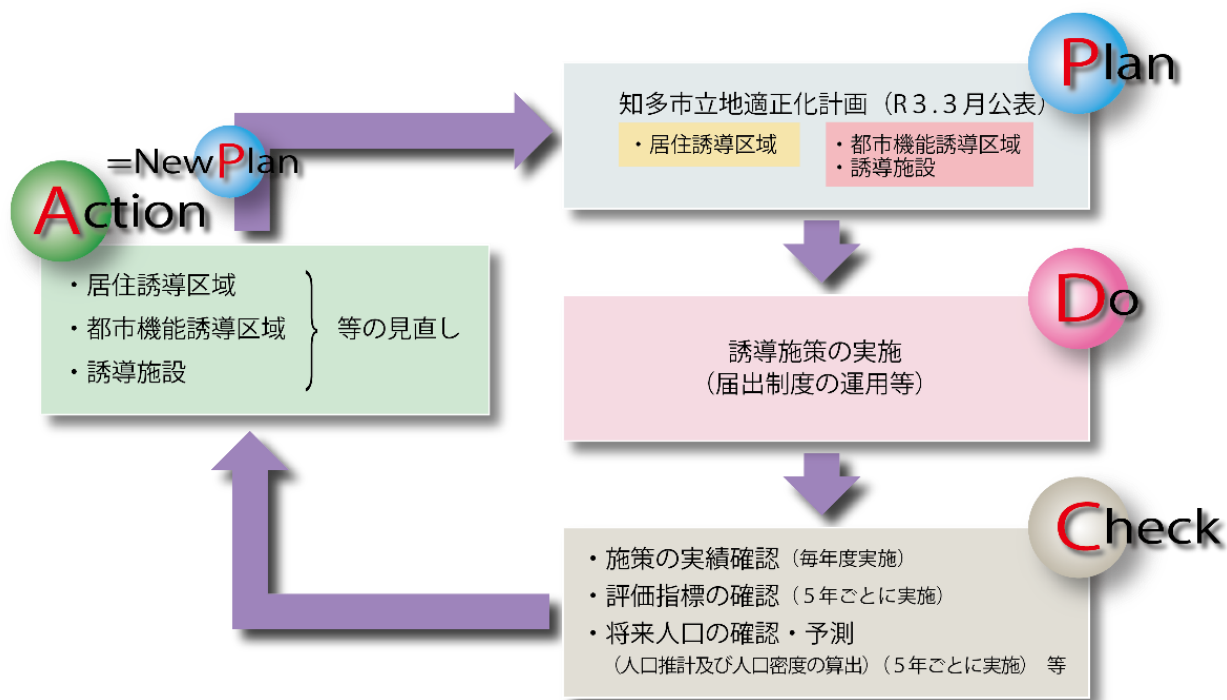
目標の達成状況を定量的に評価する指標	推計値・現況値 令和2(2020)年 策定時	推計値・現況値 令和7(2025)年 中間見直し時	中間値・方向性 令和12(2030) 年	目標値 令和22(2040)年
居住誘導区域の人口密度	93.5人/ha 平成27(2015)年 現況値	91.2人/ha 令和2(2020)年 現況値	85.7人/ha	—
	83.8人/ha 令和12(2030)年 推計値			
	76.7人/ha 令和22(2040)年 推計値		—	82.5人/ha
誘導施設の施設数	5施設 令和2(2020)年 現況値	9施設 令和7(2025)年 現況値	12施設	13施設
駅周辺が機能的で利用しやすいと思う市民の割合	15.3% 令和元(2019)年 現況値	15.9% 令和6(2024)年 現況値	↗	—
コミュニティ交通の利用者数	98,222人 平成30(2018)年 度現況値	131,002人 令和6(2024)年度 現況値	150,000人	—
地域交通(バス等)により市内の移動が便利であると思う市民の割合	22.0% 令和元(2019)年 現況値	25.1% 令和6(2024)年 現況値	↗	—
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	—	47.2% 令和6(2024)年 現況値	↗	—
都市機能誘導区域内の地価公示価格の平均値	—	94,360円/㎡ 令和7(2025)年 現況値	↗	↗

※「駅周辺が機能的で利用しやすいと思う市民の割合」、「地域交通(バス等)により市内の移動が便利であると思う市民の割合」、「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」については、「第6次知多市総合計画(計画期間:令和2(2020)年度~11(2029)年度)」から転載、「コミュニティ交通の利用者数」については、「知多市地域公共交通計画(計画期間:令和8(2026)年度~12(2030)年度)」から転載し、中間値を定めています。したがって、中間値により計画の評価を行い、次期総合計画と地域公共交通計画に応じながら、令和22(2040)年の目標値を定めることとします。

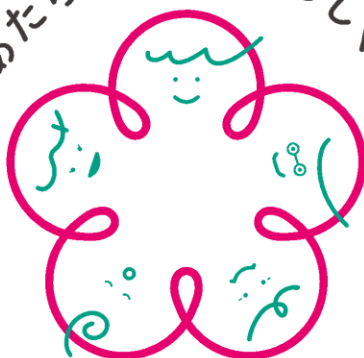
(2) 計画の進行管理

本市の居住誘導区域においては、当面(~10年後)は、人口密度の大きな低下は見込まれにくいものの、将来的(概ね20年後)には、さらに人口が減少を続け、一部の既成市街地等において人口密度が大きく低下する懸念があります。そこで、これら区域を中心に、将来の人口動向を定期的に確認・予測し、居住誘導区域の見直しを行う等、本計画については、時間軸を持った動的な計画として運用を図ることとします。

PDCA サイクルイメージ



あたらしく、知多らしら。



梅香る わたしたちの緑園都市

知多市立地適正化計画

令和3年3月(令和 年 月変更)

知多市都市整備部都市計画課 〒478-8601 知多市緑町1番地
電 話 0562-36-2668 (直通) F A X 0562-32-1010
U R L <https://www.city.chita.lg.jp> E-mail toshikei@city.chita.lg.jp