

立地適正化計画

1. 都市構造上の課題の整理

都市構造評価

人口・世帯

- 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、拡散した市街地において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、商業等の都市機能の維持が困難になることが懸念されています。
- 本市においても人口が減少しており、今後も人口減少が継続していくことが予測されているものの、世帯数は増加傾向にあり、市街化区域の人口密度をみても一定以上確保されているため、**すぐに市街地を縮退することが必要な状況にはない**と考えられます。
- 市街化調整区域の集落地や住宅団地には、市全体の約3割の市民が居住しています。こうした地域では**高齢化が進んでおり、地域コミュニティの衰退や住み替え等による低密度化が懸念**されます。

市街地形成・都市機能分布

- 鉄道駅周辺を中心に市街化区域が定められ、各市街化区域で一定の人口密度が確保されていることから、**鉄道の利便性が高いコンパクトな市街地形成が図られている**とともに、日常生活に必要な都市機能の分布をみても、住宅団地や市街化調整区域の集落地を含めて概ね徒歩圏内に分布し、**一定の生活利便性が確保されています。**
- ただし、商業機能については、「地区ごとに日用品を扱う身近な地域密着型の商業施設を誘導する」といったニーズが高く、また、各駅周辺にあったらいいと思う施設として「飲食店」や「食料・日用品店舗」が挙げられていることから、**商業機能の充実には課題がある**と考えられます。

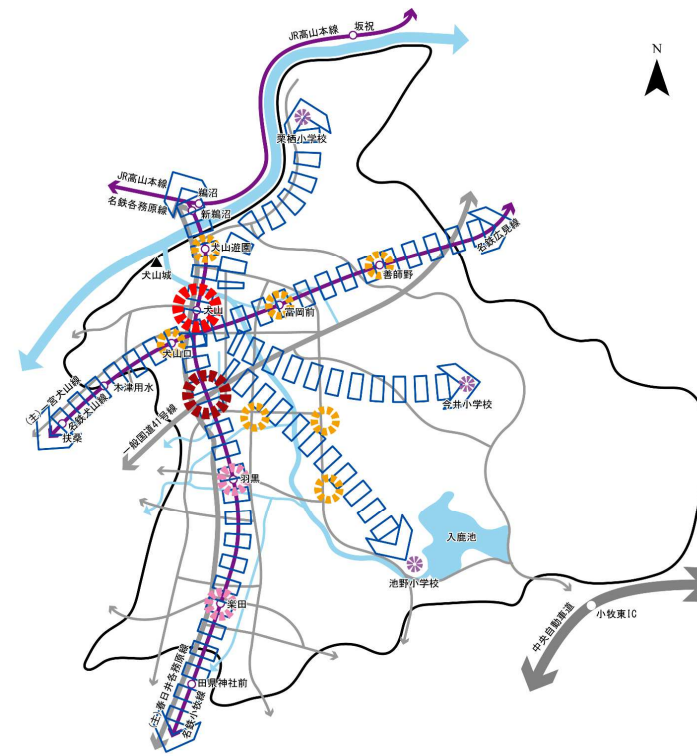
公共交通

- 市内に設置された犬山駅をはじめとする7駅と連携する路線バス、コミュニティバスが運行され、**市内全域を概ねカバーする公共交通網が形成**されています。
- 一方、人口減少による公共交通利用者数の減少や財政負担の悪化が想定されることから、**公共交通の維持が課題となる**ことが考えられます。
- 各地域によって利用する鉄道駅が異なっており、こうした駅利用圏への配慮も必要であると考えられます。

災害リスク

- 犬山遊園駅西側、木津用水駅北側、羽黒駅周辺の市街地エリアで洪水のリスクが高くなっています。**ただし、木津用水駅北側については、想定最大規模（L2）によるもので、1,000年に1回の発生頻度となっています。
- 主に東部の中山間部で土砂災害のリスクが高い地域がみられますが、市街地においては、一部を除きほとんどみられません。**

将来都市構造図（都市MP）



拠点連携型のコンパクトな都市構造の実現に向けて



都市構造上の課題

拠点形成

- 犬山地区及び橋爪・五郎丸地区における都市機能の集積**
今後の人口減少を見据え、商業や生活サービスなどの都市機能を市民が享受できるよう、アクセス利便性が高い犬山地区や橋爪・五郎丸地区の都市拠点において、都市機能の集積を図ることが必要です。

●各拠点の役割に応じた都市機能の配置

- 都市拠点や地区拠点など各拠点としての位置づけや、各鉄道駅の利用圏人口や末端交通手段の違いなどを踏まえながら、それらに応じた都市機能の維持・確保を図ることが必要です。

軸形成（ネットワーク）

●高齢化が進行する地域と都市拠点等をつなげる公共交通網の形成

- 中心市街地や郊外の住宅団地、市街化調整区域の集落地等で高齢化率が高く、高齢者の増加も進んでいることから、こうした地域における移動手段の確保と、都市拠点等にアクセスできる公共交通網の形成が必要である。

●効率的な公共交通の運行

- 高齢化が進行する中、公共交通の重要性は高まっていくものと考えられます。一方、人口減少が進むと、公共交通利用者数の減少や財政負担の悪化により公共交通の維持が困難になることが懸念されることから、効率的な公共交通の運行が必要である。

市街地形成

●日常生活に必要な都市機能分布の維持・充実

- 人口減少が進むと一定の人口密度に支えられてきた商業や医療、福祉といった都市機能の撤退・縮小等が懸念されます。これら、日常生活に必要な都市機能分布の維持・充実には、若い世代を中心とした新たな定住人口の受け皿を確保することが必要である。

●既存市街地における既存ストック利活用

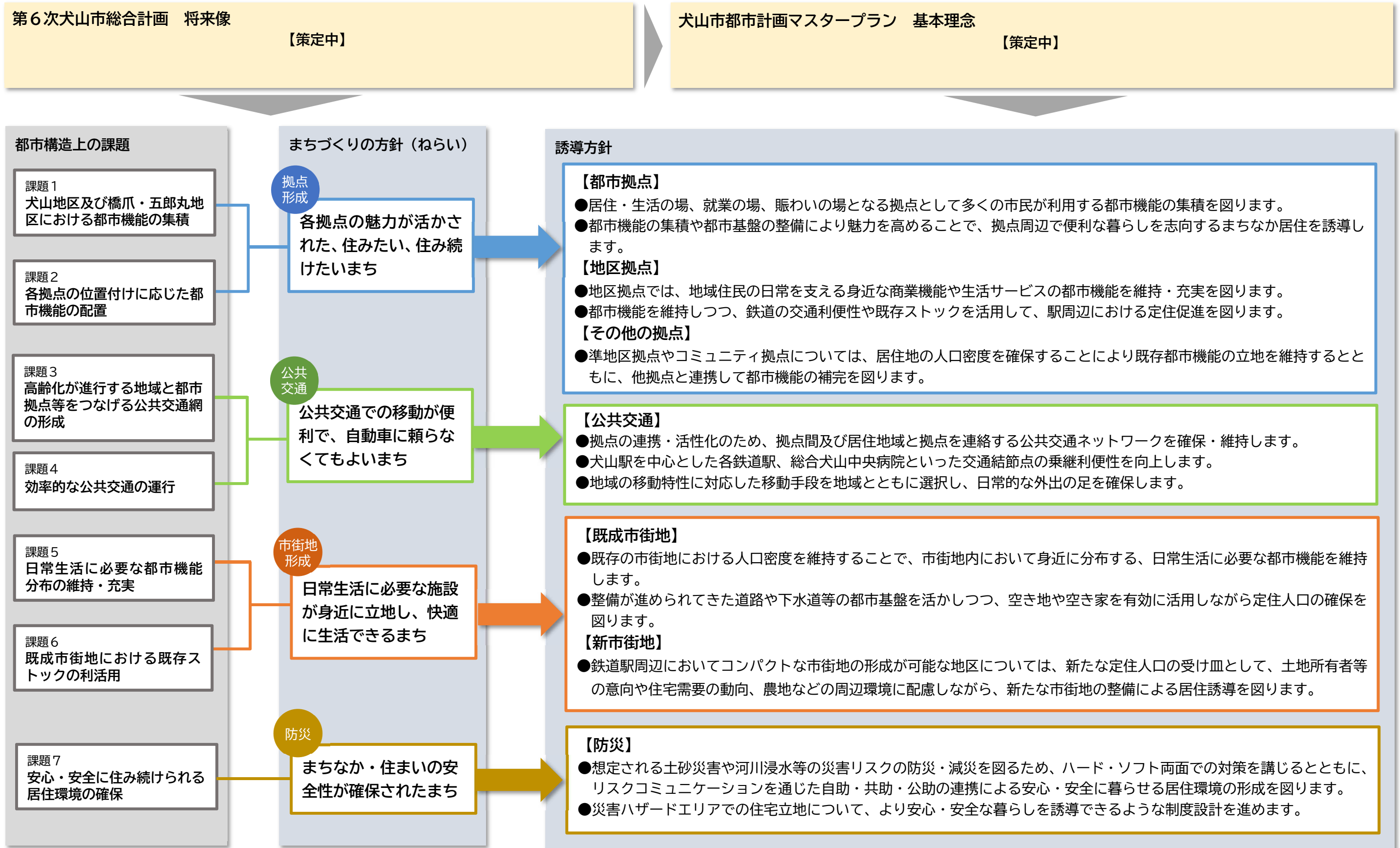
- 空き家・空き地が増加することで、市街地の低密度化が進むことが懸念されます。このため、空き家・空き地をはじめとした既存ストックの利活用による既存市街地の低密度化の抑制が必要である。

●災害リスクへの対応

- 市街地において洪水浸水想定区域が広がっており、人的被害の発生が懸念されます。また、市街地の一部や郊外の集落地、住宅団地では土砂災害警戒区域が指定されている区域があり、居住環境における安全性の確保が必要である。

2. まちづくりの方針及び誘導方針（案）

ここまでに整理した都市構造上の課題に対応したまちづくりの方針（ねらい）及び誘導方針を示します。
 なお、総合計画及び都市計画マスタープランは現在策定中のため、内容が固まり次第反映するものとします。



(1) 居住誘導区域に関する基本的事項

① 居住誘導区域の概要

居住誘導区域とは、「人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて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」(都市計画運用指針)とされ、「立地適正化計画の区域における人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、良好な居住環境が確保され、公共投資その他の行政運営が効率的に行われるように定めるもの(都市再生特別措置法第81条第19項)」です。

また、具体的な区域は、「国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口をもとに、長期的な地区別人口見通しを見据えつつ、以下の観点等から具体の区域を検討する」(立地適正化計画作成の手引(令和4年4月改訂))とされています。

- 徒歩や主要な公共交通路線等を介した拠点地区へのアクセス性
- 区域内の人口密度水準を確保することによる生活サービス施設の持続性
- 対象区域における災害等に対する安全性

なお、居住誘導区域は、既に郊外の集落地や住宅団地に居住している人を無理に誘導するものではなく、生活利便性の高い拠点を形成することで、拠点やその周辺へのアクセス性を高めながら、居住を緩やかに誘導するものです。

② 居住誘導区域の設定に関する基本的考え方

■ 居住誘導区域として定めることが考えられる区域

居住誘導区域として定めることが考えられる区域は、以下のような区域とされています。

- 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

■ 居住誘導区域に含まない区域

(居住誘導区域に含まない区域)

居住誘導区域に含まないこととされている区域は以下のとおりです。本市では、市街化調整区域、農用地区域、自然公園特別地域、保安林、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域が該当していますが、市街化区域内で該当する区域は土砂災害特別警戒区域のみです。

内容	本市で該当する区域
ア 都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域	有り
イ 建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域のうち、同条第2項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	無し
ウ 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域又は農地法第5条第2項第1号口に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域	有り (市街化区域内に無し)
エ 自然公園法第20条第1項に規定する特別地域、森林法第25条若しくは第25条の22規定により指定された保安林の区域、自然環境保全法第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域若しくは同法第25条第1項に規定する特別地区又は森林法第30条若しくは第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第41条の規定により指定された保安施設地区若しくは同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区	有り (市街化区域内に無し)
オ 地すべり等防止法第3条第1項に規定する地すべり防止区域	無し
カ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域	有り (市街化区域内に無し)
キ 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第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域	有り
ク 特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項に規定する浸水被害防止区域	無し

※都市再生特別措置法第81条第14項、同法施行令第30条

(原則として居住誘導区域に含まない区域)

原則として居住誘導区域に含まない区域は以下のとおりです。本市では、いずれの区域も該当していません。

内容	本市で該当する区域
ア 津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項に規定する津波災害特別警戒区域	無し
イ 建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域のうち、同条第2項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く	無し

※都市計画運用指針

(適当でないと判断される場合は、原則として居住誘導区域に含まない区域)

適当でないと判断される場合は、原則として居住誘導区域に含まない区域は以下のとおりです。

本市では、土砂災害警戒区域と浸水想定区域が該当しています。

内容	本市で該当する区域
ア 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第7条第1項に規定する <u>土砂災害警戒区域</u>	有り
イ 津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する <u>津波災害警戒区域</u>	無し
ウ 水防法第15条第1項4号に規定する <u>浸水想定区域</u>	有り
エ 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第4条第1項に規定する <u>基礎調査</u> 、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する <u>津波浸水想定における浸水の区域</u> 、特定都市河川浸水被害対策法第4条第2項第4号に規定する <u>都市浸水想定における都市浸水が想定される区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域</u>	有り

※都市計画運用指針

(居住誘導区域に含めることについて慎重に判断すべき区域)

居住誘導区域に含めることについて慎重に判断すべき区域は以下のとおりです。

本市では、工業専用地域が該当するほか、工業系用途地域については土地利用の状況に応じた判断が必要です。

内容	本市で該当する区域
ア 都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち <u>工業専用地域</u> 、同項第13号に規定する <u>流通業務地区等</u> 、法令により住宅の建築が制限されている区域	有り
イ 都市計画法第8条第1項第2号に規定する <u>特別用途地区</u> 、同法第12条の4第1項第1号に規定する <u>地区計画等</u> のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	有り
ウ 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して <u>今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域</u>	無し
エ 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、 <u>引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域</u>	無し

※都市計画運用指針

(2) 居住誘導区域の設定

① 居住誘導区域の設定方針

(1) ②「居住誘導区域の設定に関する基本的考え方」と誘導方針を踏まえ、本市における居住誘導区域設定は以下の方針で設定します。

- I. まちなか居住を推進するため、都市拠点や鉄道駅の周辺は居住誘導区域とします。
- II. 拠点間や居住地域を結ぶ公共交通ネットワークを維持するため、公共交通の利便性が高い区域は居住誘導区域とします。
- III. 既成市街地の人口密度を維持する観点から、将来一定の人口密度が維持することが見込まれる市街地や良好な居住環境が形成されている市街地は居住誘導区域とします。
- IV. 安全・安心に暮らせる市街地を形成するため、災害の危険性が高い区域は、原則、居住誘導区域から除外します。

■ 居住誘導区域に「含む」区域 → I・II・III

(公共交通の利便性が高い地域) → I・II

本市は、鉄道駅を中心として路線バスやコミュニティバスが運行され、市内全域を概ねカバーする公共交通網が形成されており、公共交通網により都市機能の集積した拠点へのアクセスが可能であることから、公共交通の利便性が高い「鉄道駅の徒歩圏(800m)」及び「バス停の徒歩圏(300m)」を居住誘導区域とします。

(良好な居住環境が形成されている区域) → III

「土地区画整理事業」や「地区計画」により、都市基盤が整った良好な居住環境が形成されている、また、形成が見込まれる区域は、居住誘導区域とします。

(生活サービス施設の持続的確保が可能な区域) → III

医療・福祉・商業等の都市機能が持続的に維持されるためには、一定の人口規模が必要であることから、「将来人口密度(2040年)が40人/ha以上の区域」は、居住誘導区域とします。

■ 居住誘導区域に「含まない」区域 → IV

(法令により居住誘導区域に含まない区域) → IV

都市再生特別措置法第81条第14項、同法施行令第30条において、居住誘導区域に含まない区域とされている、「市街化調整区域」、「農用地区域※」、「自然公園特別区域※」、「保安林※」、「急傾斜地崩壊危険区域※」、「土砂災害特別警戒区域」は、居住誘導区域から除外します。(※市街化区域内になし)

(災害が発生する危険性が高い区域) → IV

土砂災害の発生した場合には生命や身体への危険性が高い区域である「土砂災害警戒区域」は、居住誘導区域から除外します。

想定される一定の降雨による「浸水想定区域(洪水、内水)」が市街地の広範囲にわたっており、居住誘導区域から除外するか検討が必要です。

■ 居住誘導区域に「含めるかどうか慎重に判断すべき」区域

「工業専用地域」及び「住居系以外の地区計画区域」は、住宅等の建築が制限されていることから、居住誘導区域から除外します。

「工業地域」については、各地域の土地利用状況を踏まえた上で、工業を主体とした土地利用がなされている地域は、居住誘導区域から除外します。

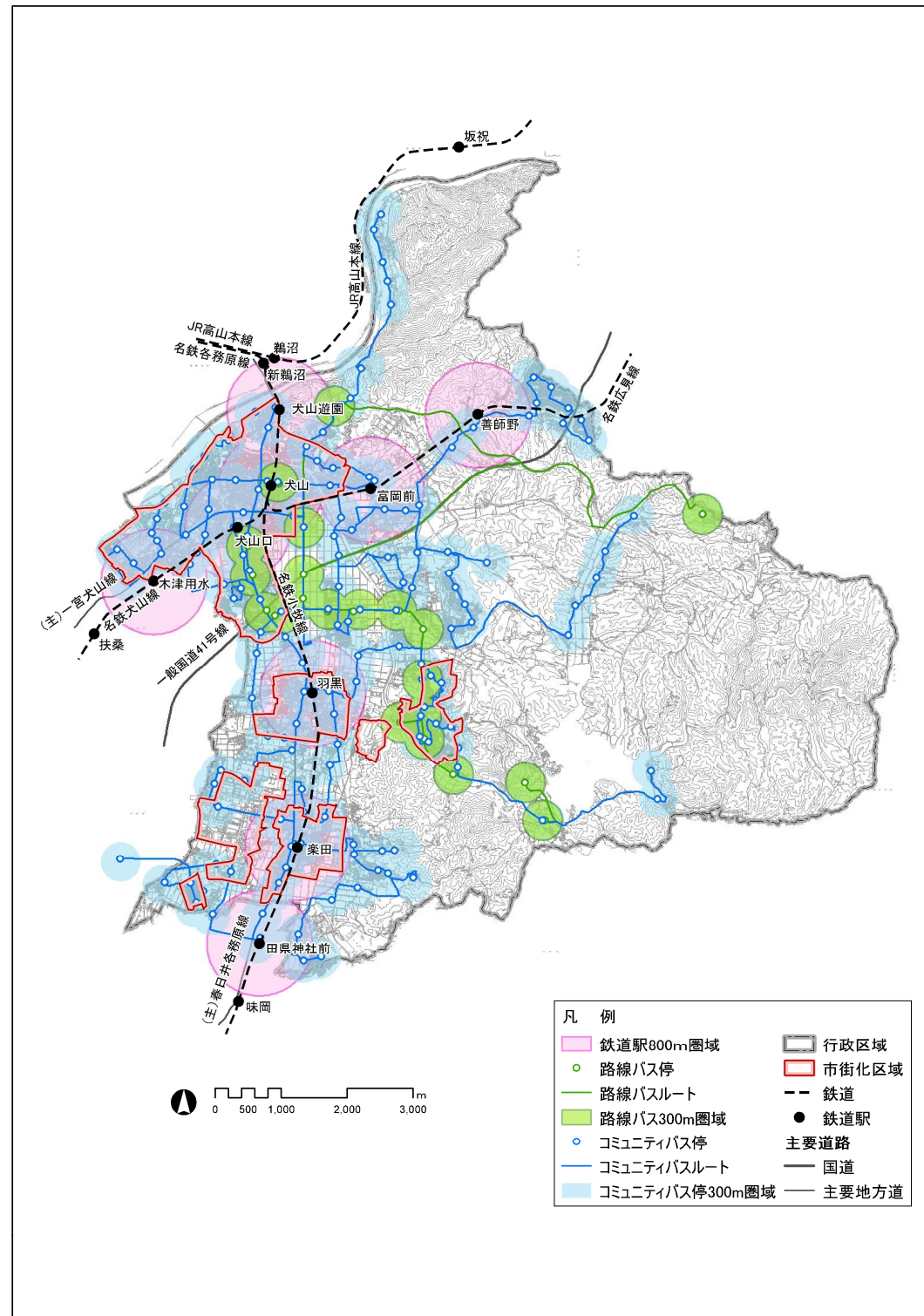
②居住誘導区域の設定

■居住誘導区域に「含む」区域

(公共交通の利便性が高い地域)

鉄道駅 800m 圏及び路線バスのバス停 300m 圏、コミュニティバスのバス停 300m 圏は、居住地域の大部分をカバーしています。

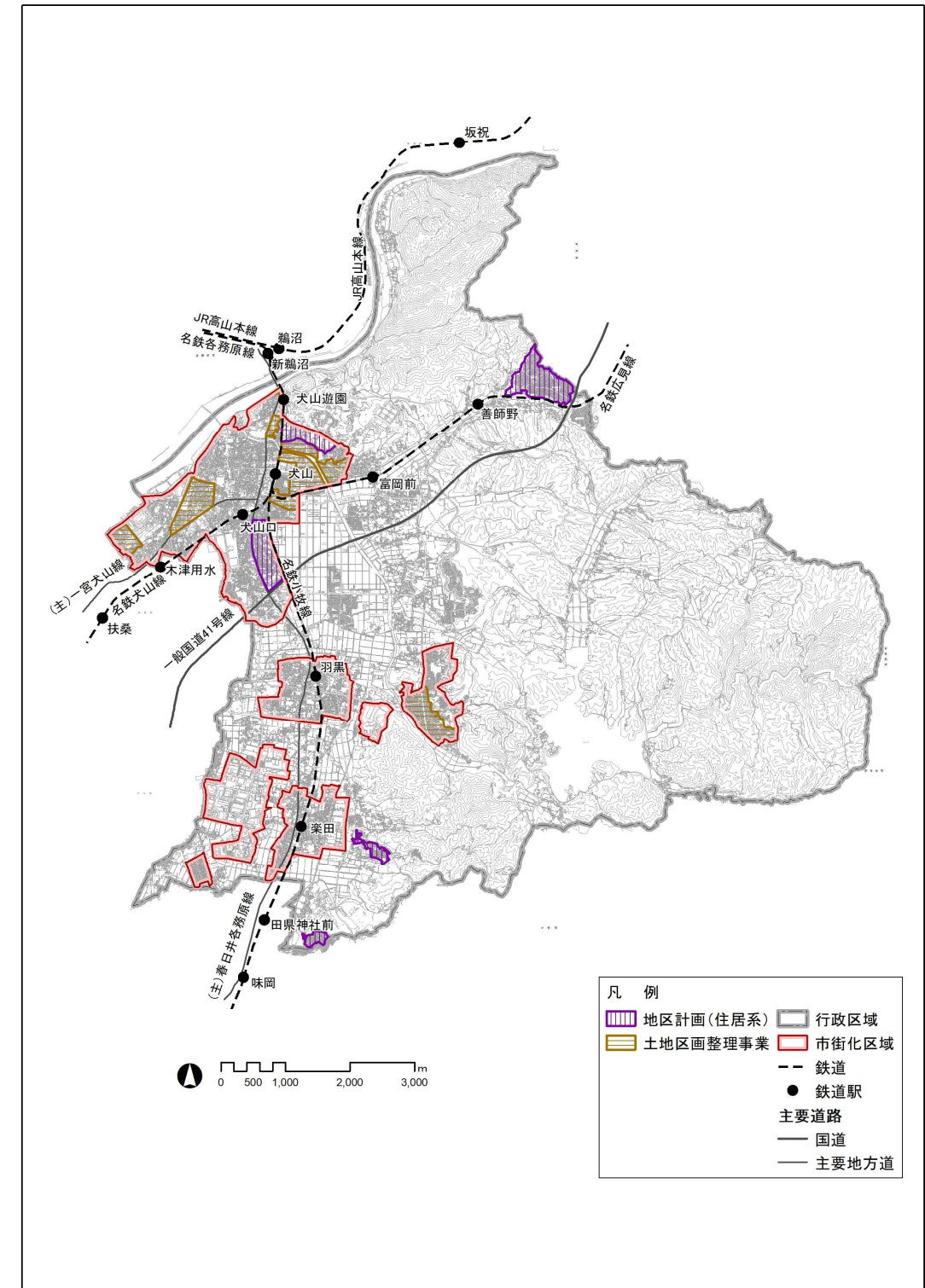
図表 公共交通の利便性が高い地域



(良好な居住環境が形成されている区域)

犬山駅周辺や郊外の住宅団地などで、土地区画整理事業が施行された地域や地区計画が指定されている地域があります。

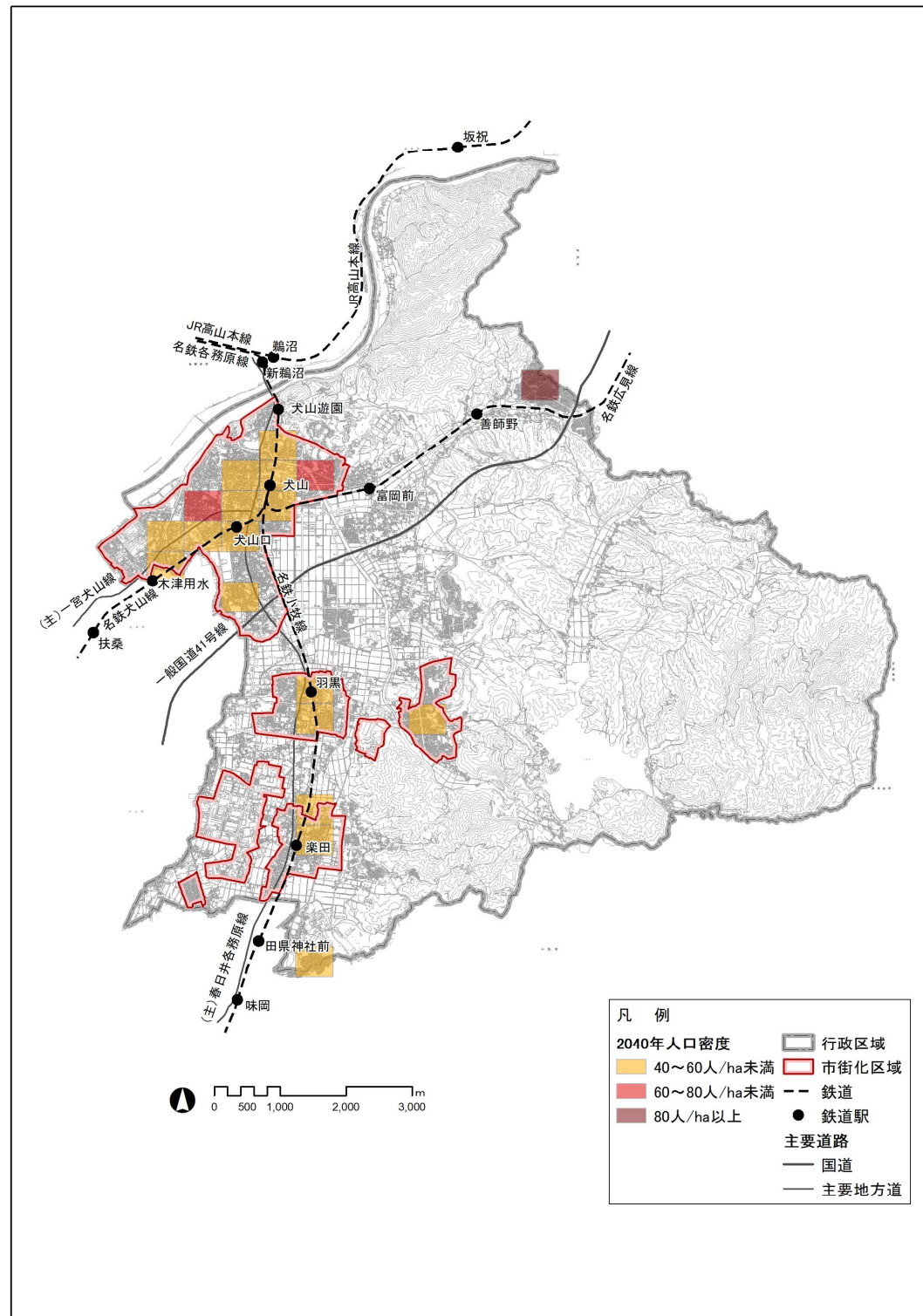
図表 良好な居住環境が形成されている区域



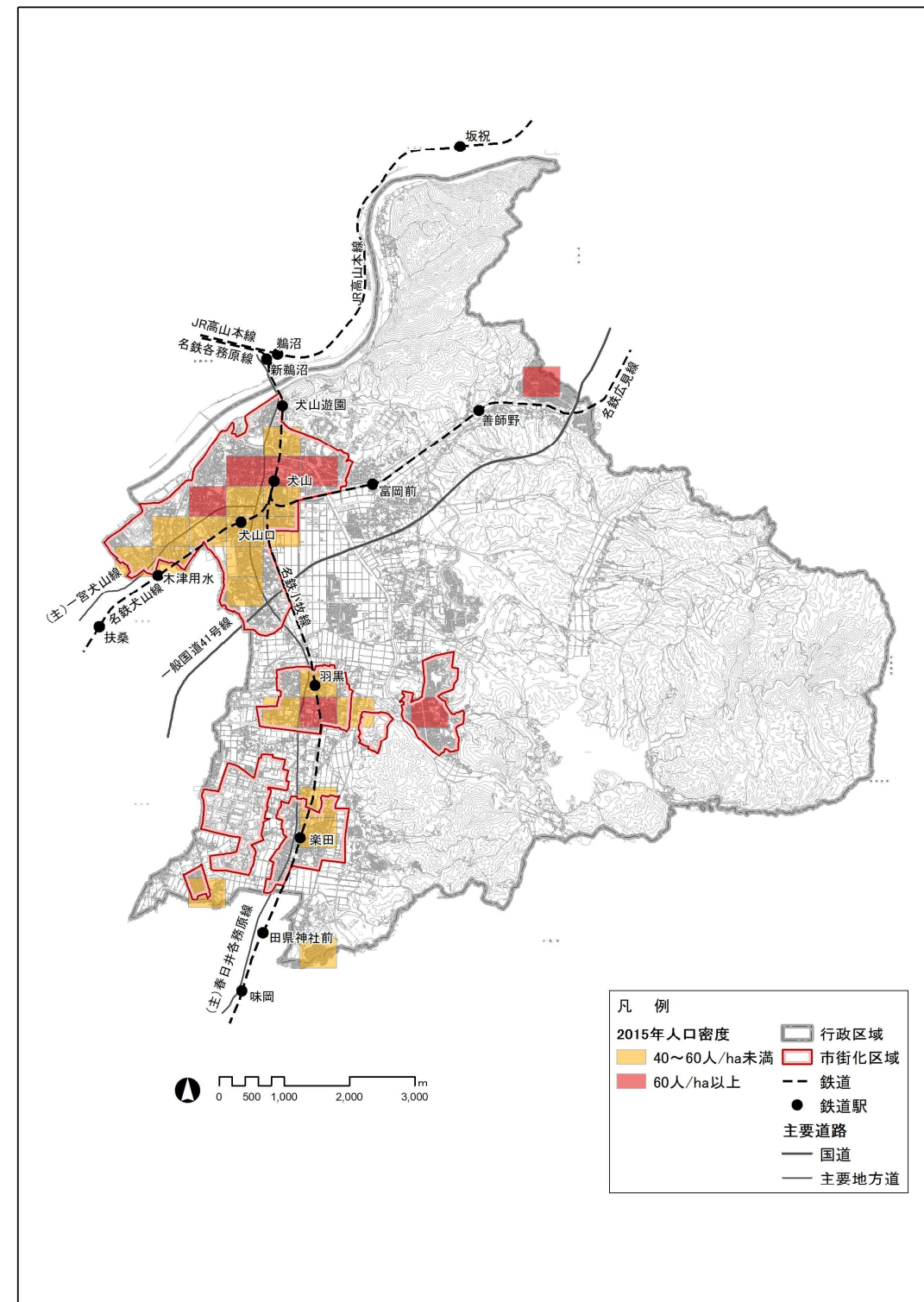
(生活サービス施設の持続的確保が可能な区域)

犬山駅周辺や羽黒駅周辺、楽田駅周辺は、現在（2015年）より人口密度は低下するものの、将来（2040年）においても一定の人口密度を維持すると推計されています。

図表 生活サービス施設の持続的確保が可能な区域（2040年人口）



図表 生活サービス施設の持続的確保が可能な区域（2015年人口）【参考】



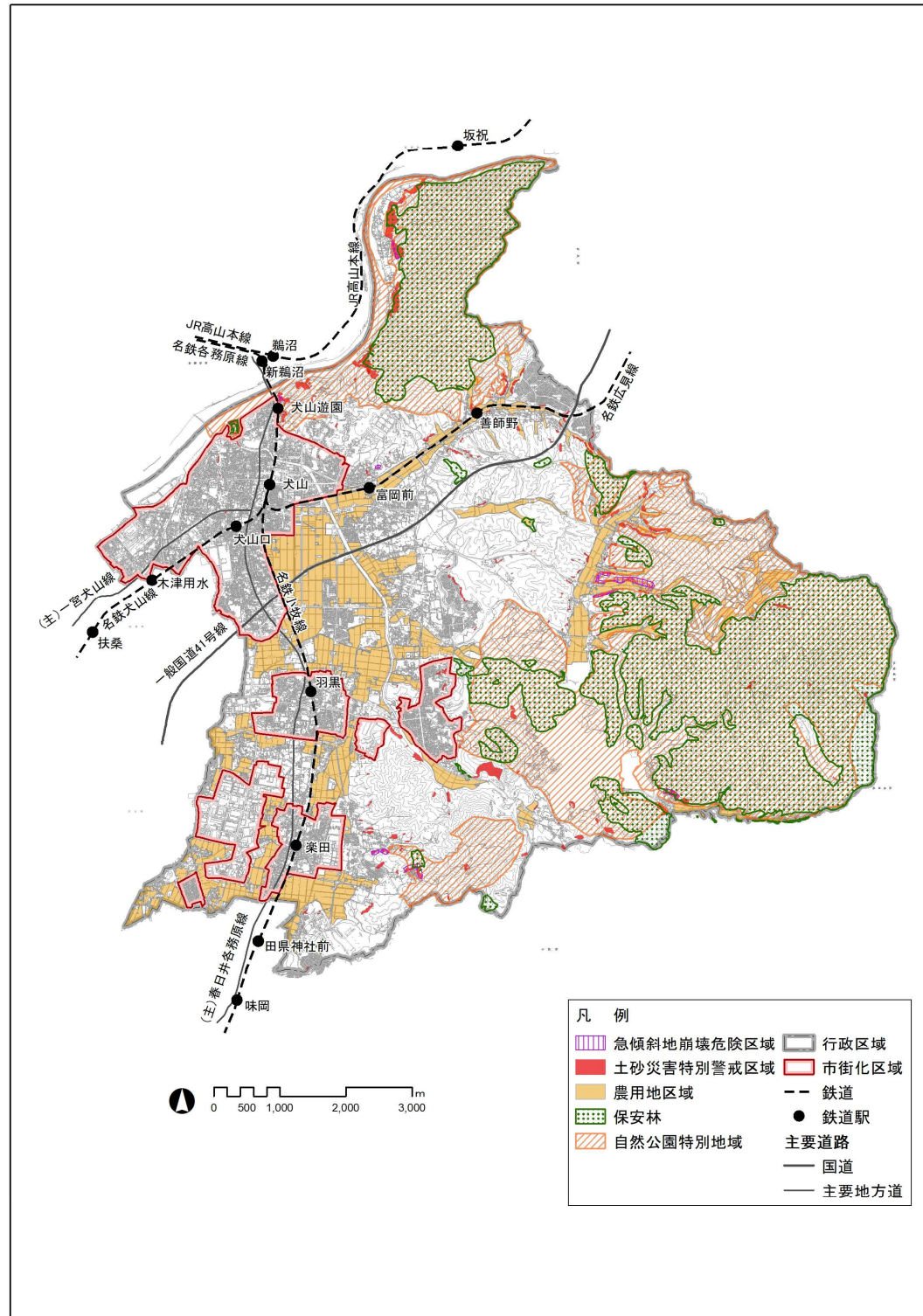
■居住誘導区域に「含まない」区域

(法令により居住誘導区域に含まない区域)

市街化区域の一部に土砂災害特別警戒区域に指定されている区域がみられます。

その他の急傾斜地崩壊危険区域、農用地区域、保安林、自然公園特別地域は市街化区域内には指定されていません。

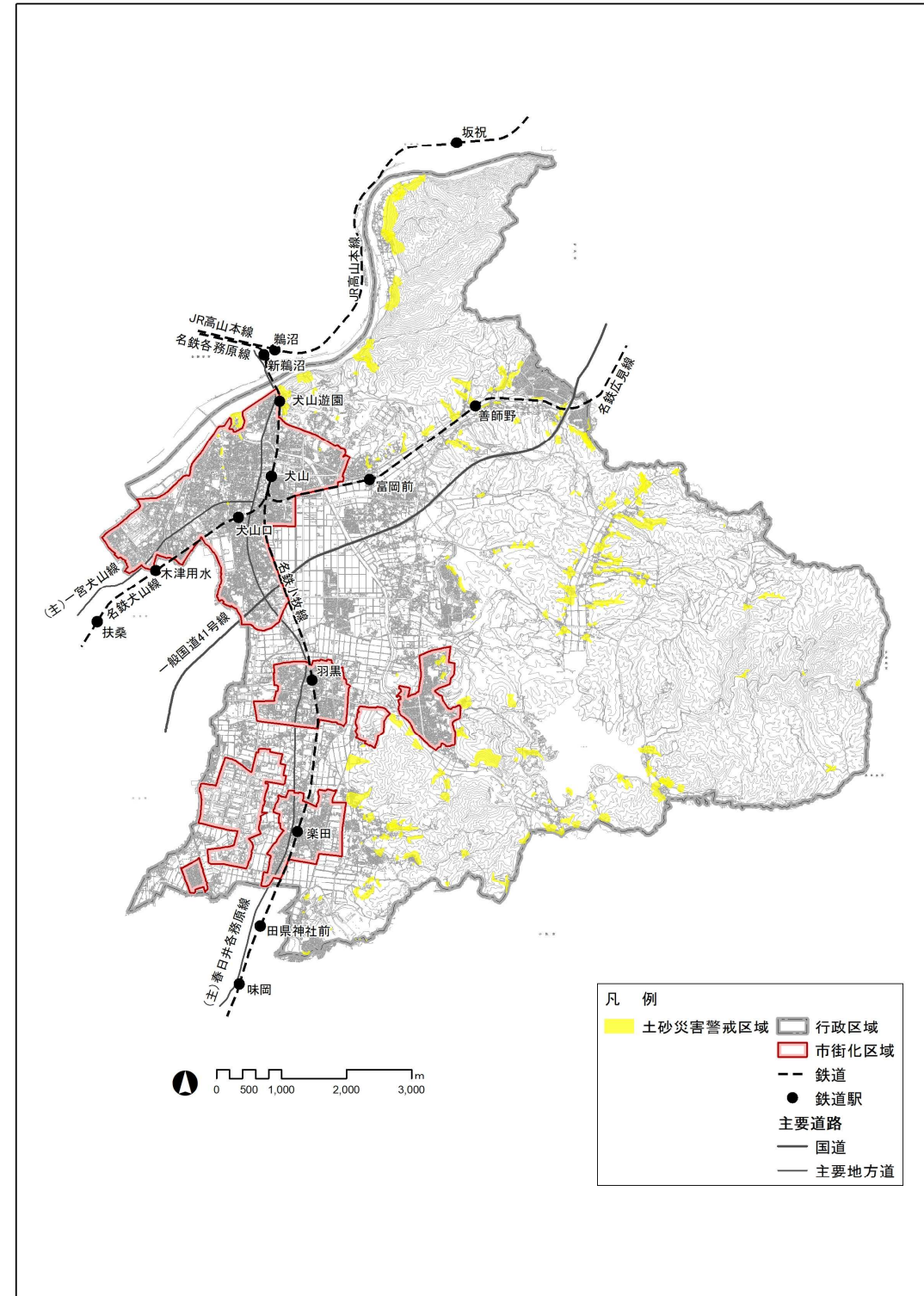
図表 法令により居住誘導区域に含まない区域



(災害が発生する危険性が高い区域)

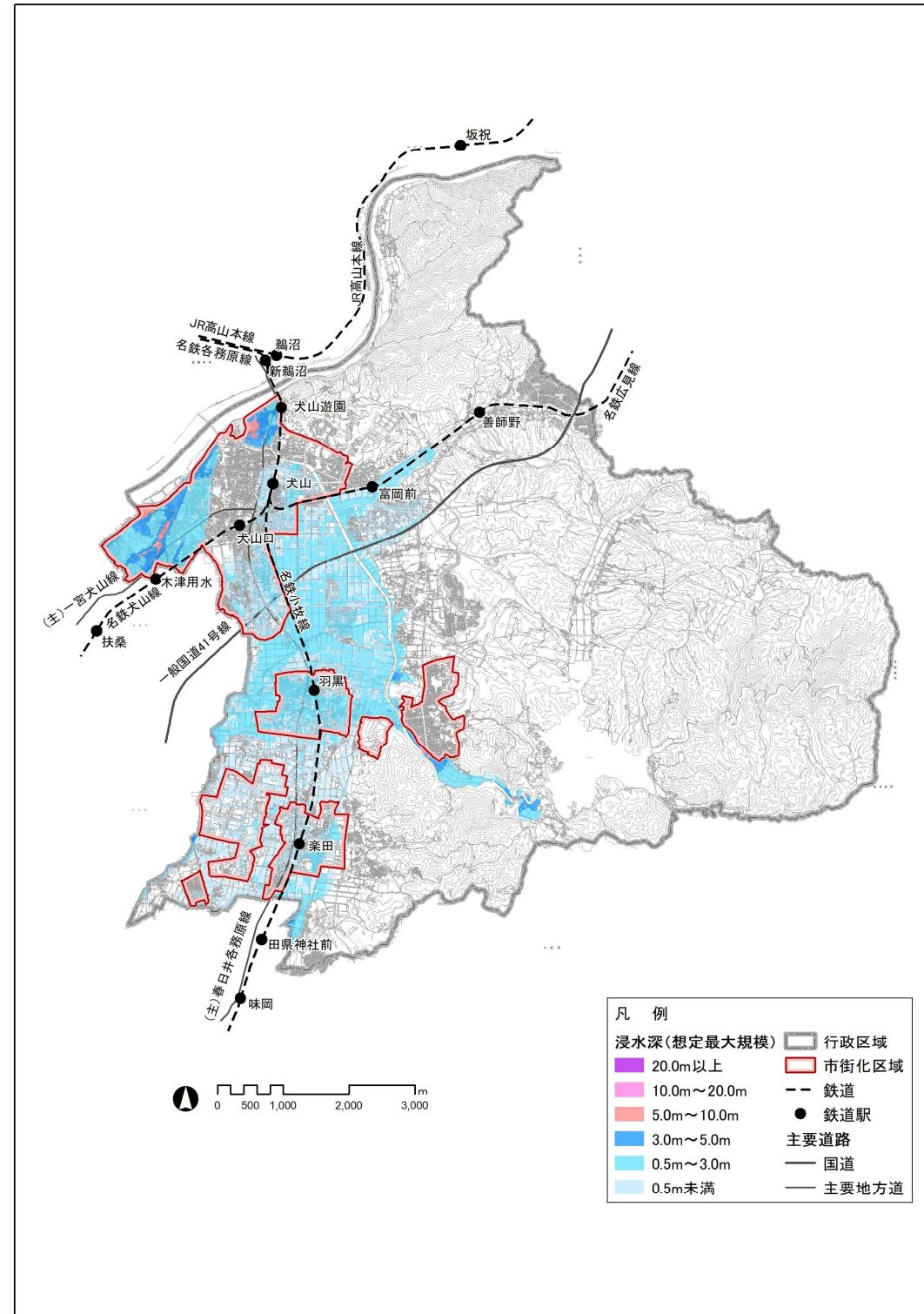
市街化区域の一部に土砂災害警戒区域に指定されている区域がみられます。

図表 災害が発生する危険性が高い区域

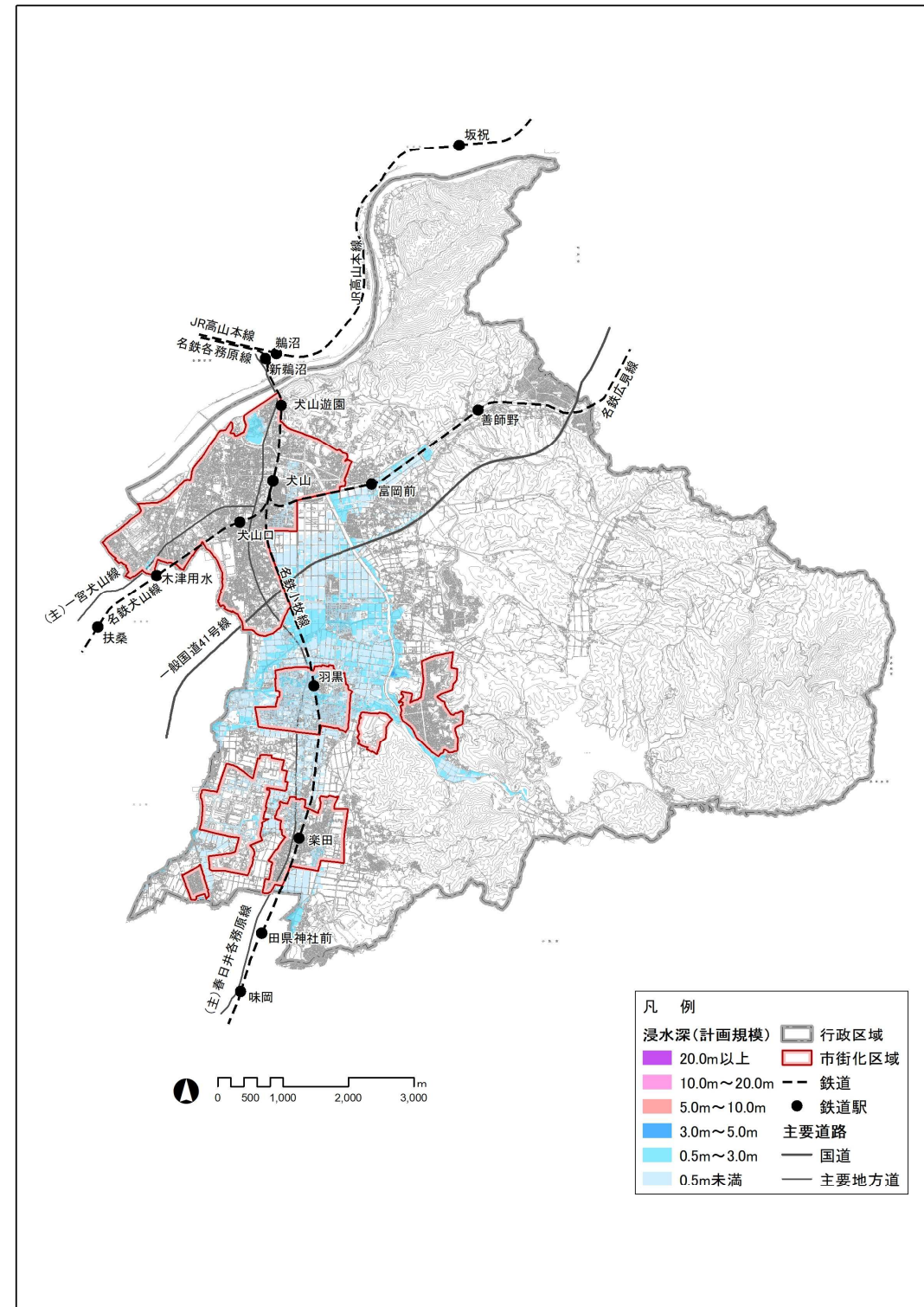


想定最大規模の洪水（外水）浸水想定区域、内水想定区域は市街化区域の広範囲に分布しています。しかし、これらの区域は都市機能や住宅地が立地する本市の生活の基盤であり、今後のまちづくりを進める上で、これらの区域を除外することは極めて困難であることから、今後、浸水の状況に応じた防災・減災対策を実施することを前提に、居住誘導区域から除外しないこととします。なお、計画規模についても、市街化区域内にもみられるものの、浸水深も低く、既存の防災・減災対策で対応が可能であることから、居住誘導区域から除外しないこととします。

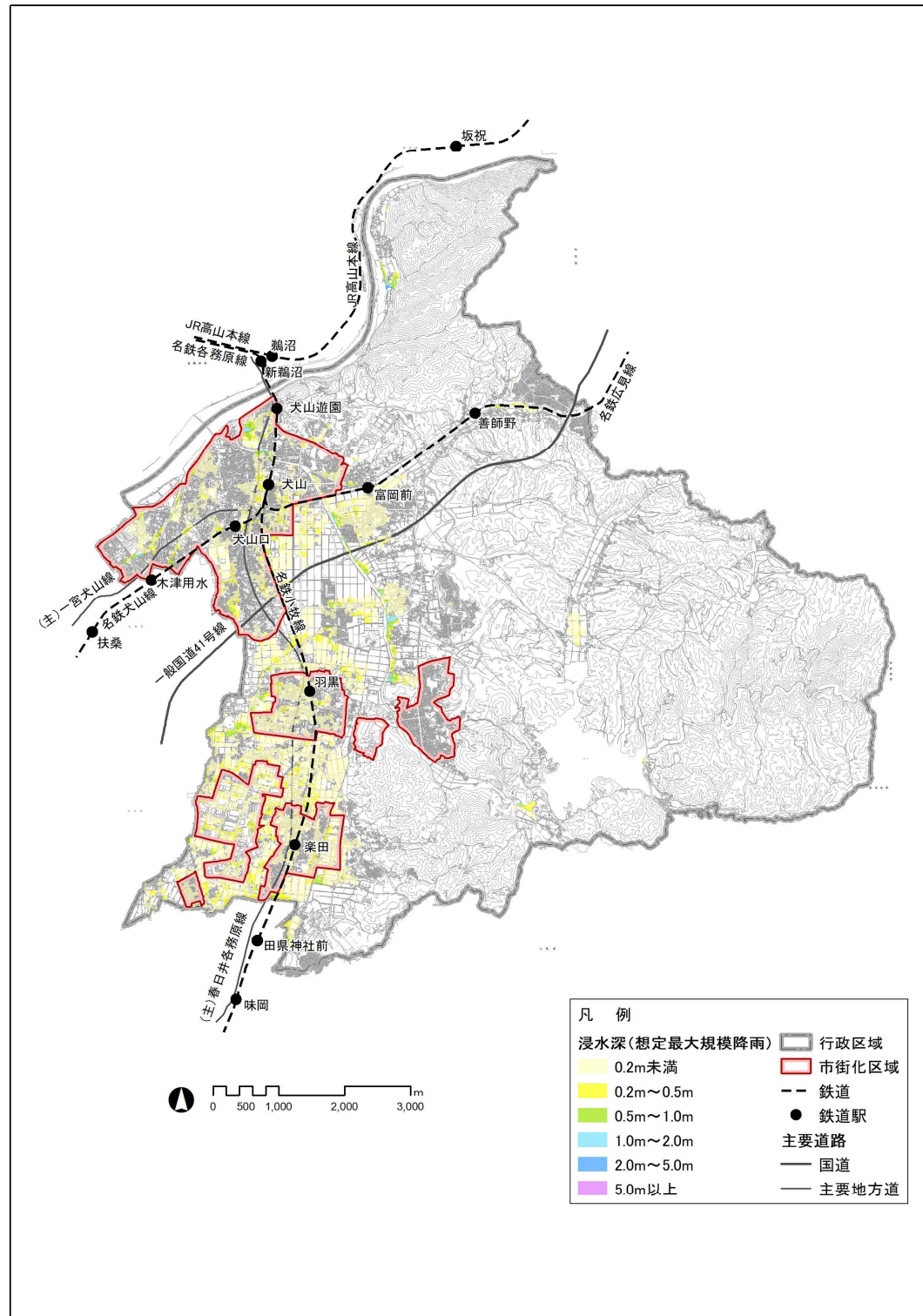
図表 浸水想定区域（洪水、想定最大規模）



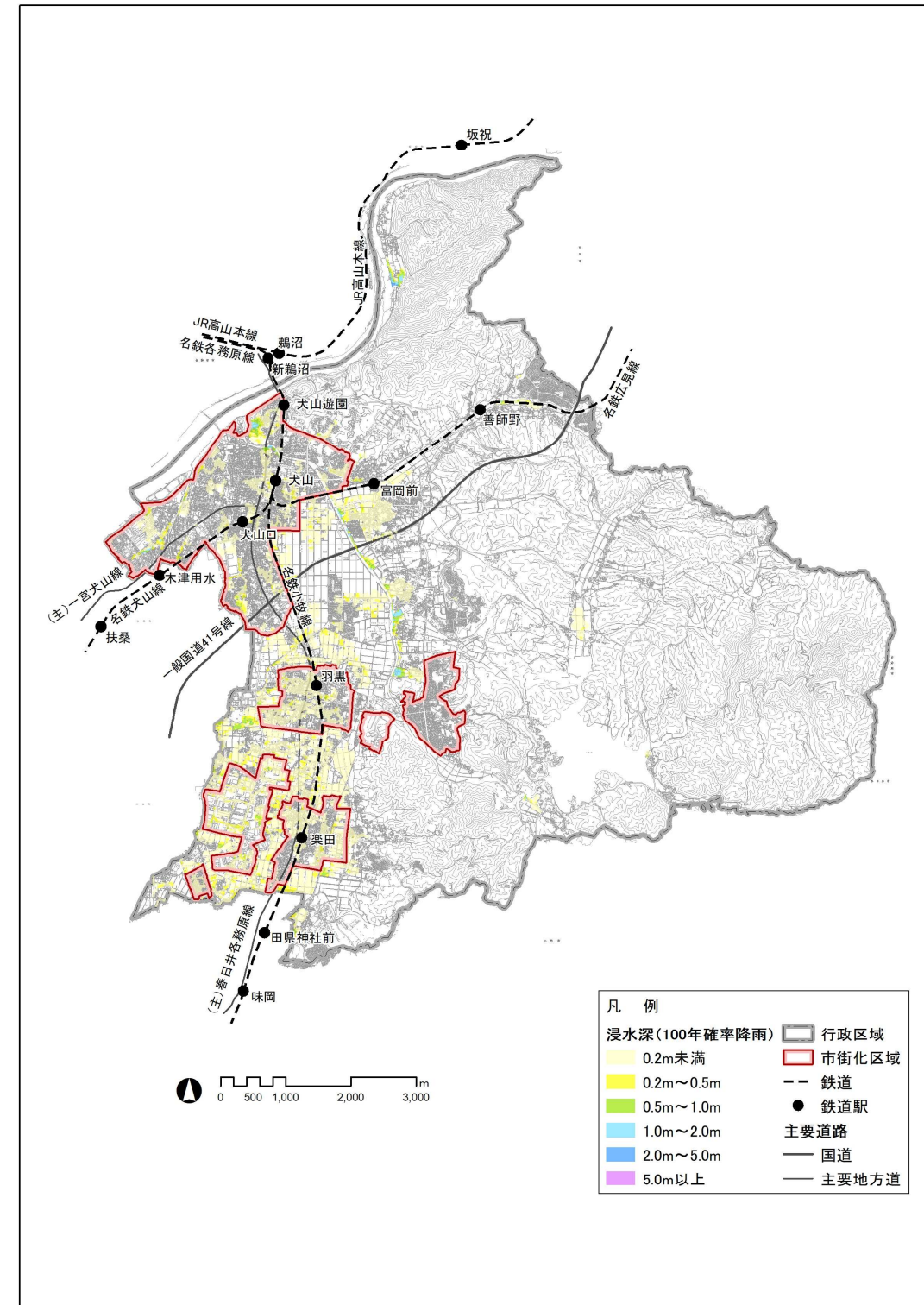
図表 浸水想定区域（洪水、計画規模）



図表 浸水想定区域（内水氾濫、想定最大規模）



図表 浸水想定区域（内水氾濫、計画規模）

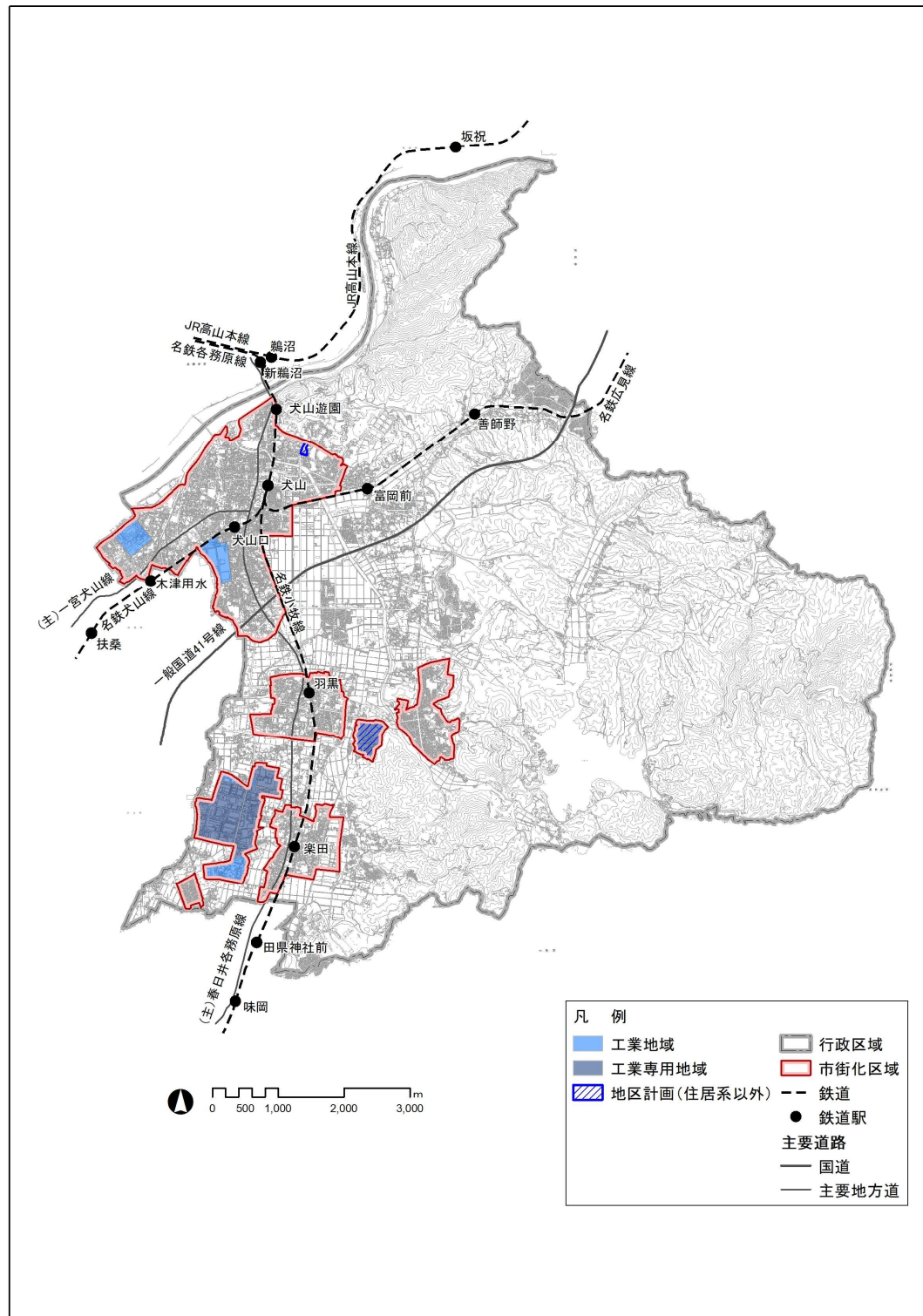


■居住誘導区域に「含めるかどうか慎重に判断すべき」区域

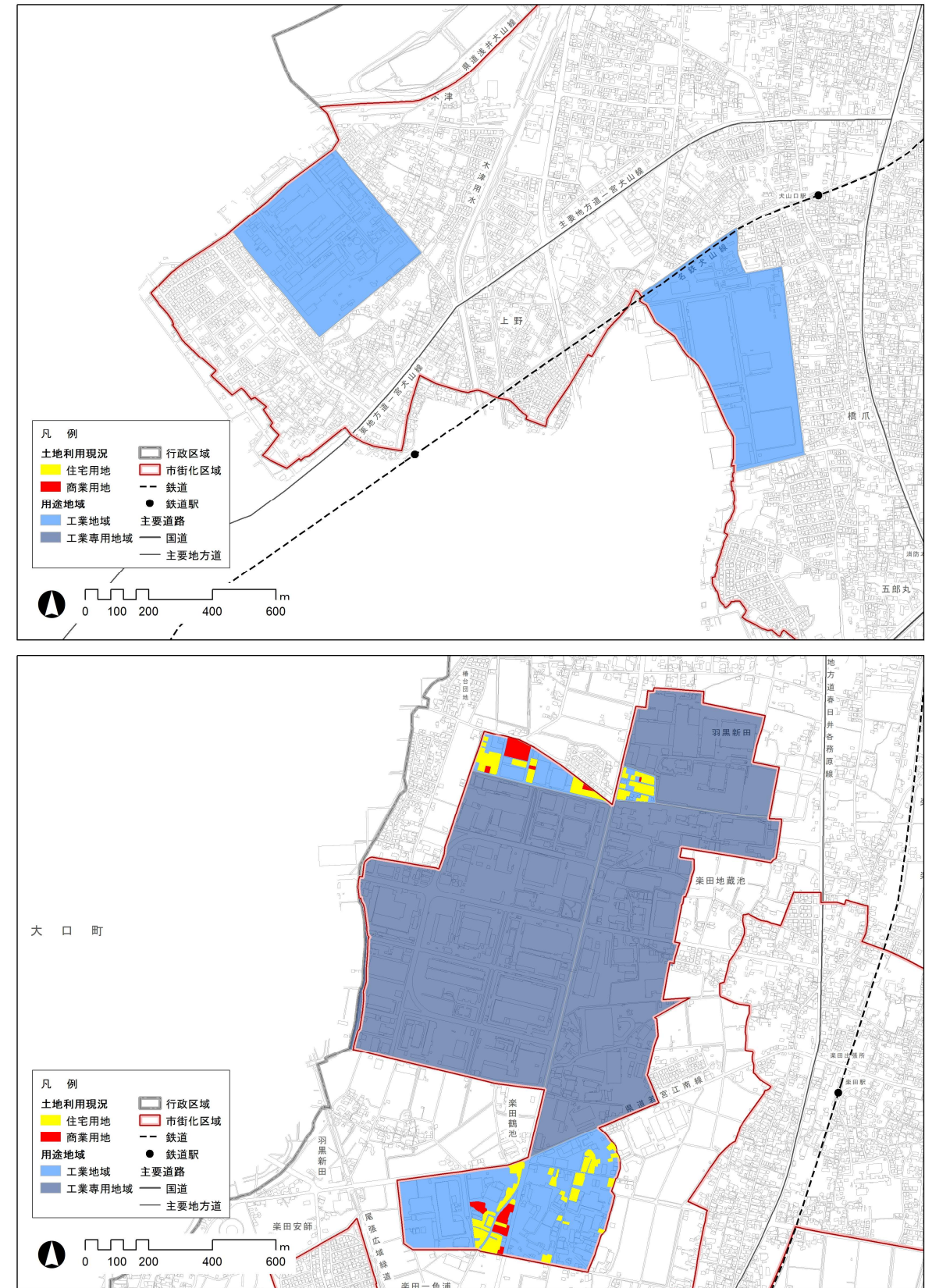
工業専用地域は、羽黒駅の東側や楽田駅の西側に指定されています。

工業地域は、犬山口駅周辺、木津用水駅周辺、楽田駅西側に指定されていますが、このうち楽田駅西側には既に住宅等の立地がみられることから、居住誘導区域に含むこととします。一方、犬山口駅周辺、木津用水駅周辺は住宅等の立地がみられないことから、居住誘導区域から除外することとします。

図表 居住誘導区域に含めるかどうか慎重に判断すべき区域



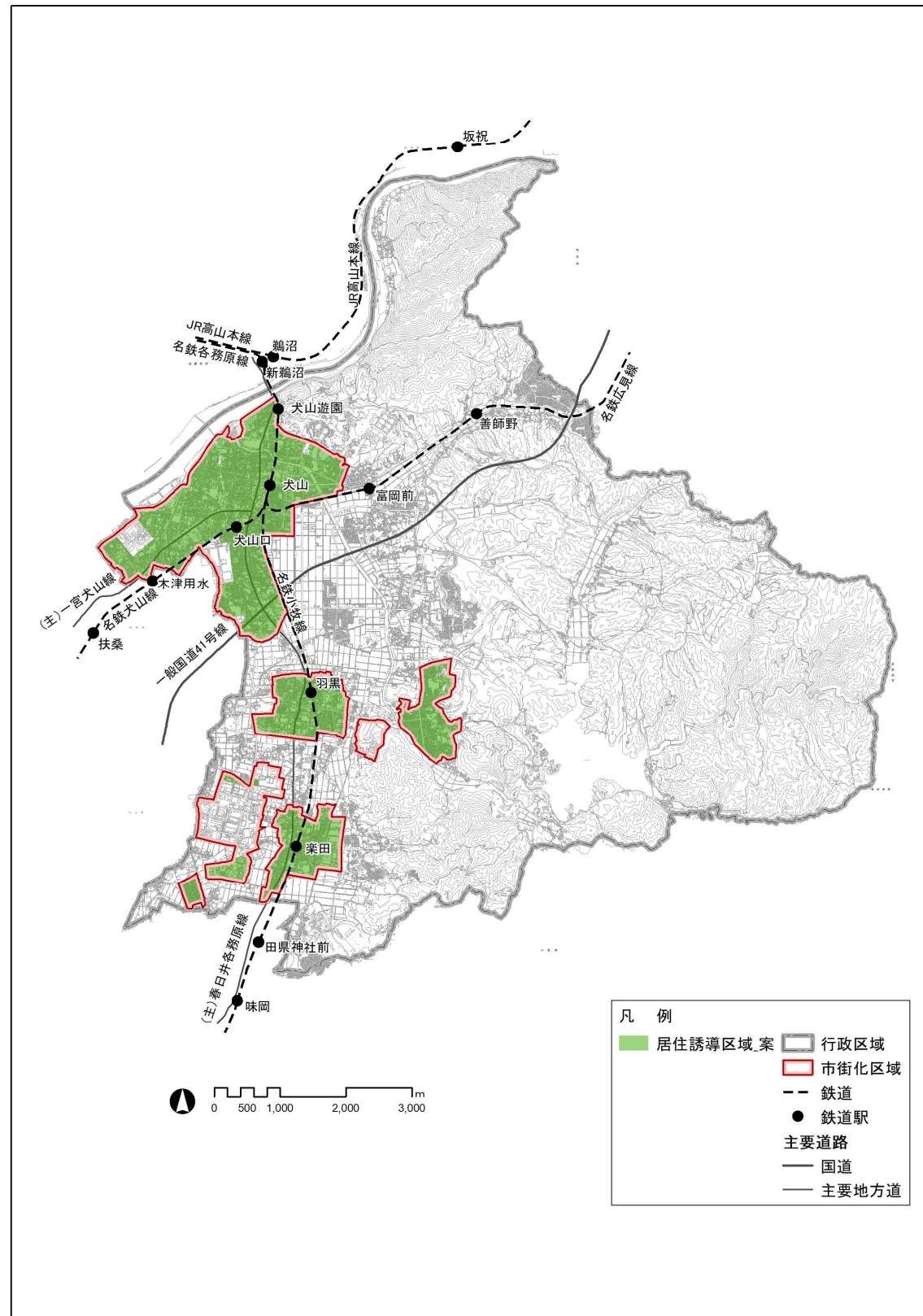
図表 工業地域・工業専用地域拡大図



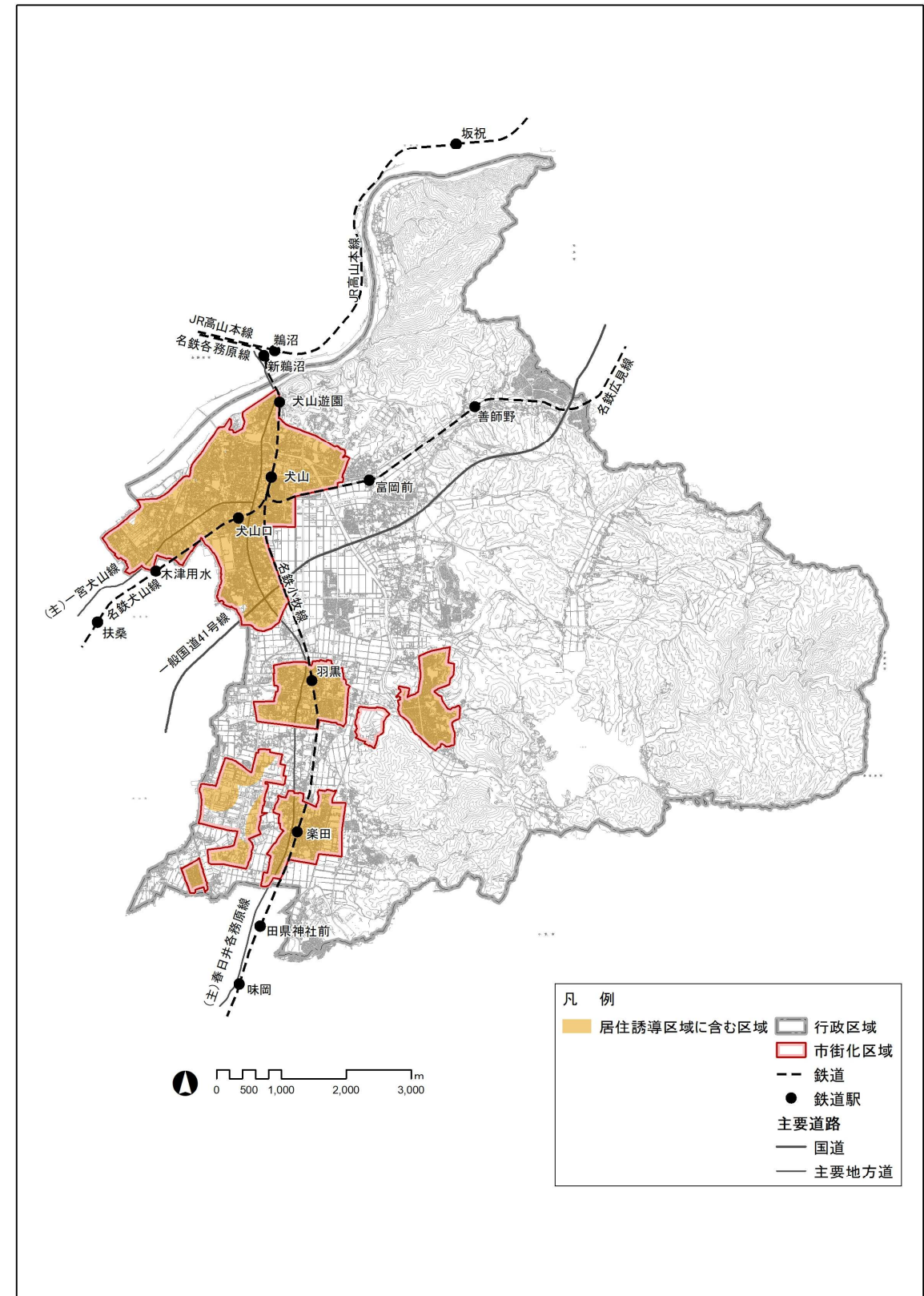
③居住誘導区域（案）

居住誘導区域の設定方針に基づき、居住誘導区域を以下のとおり設定します。

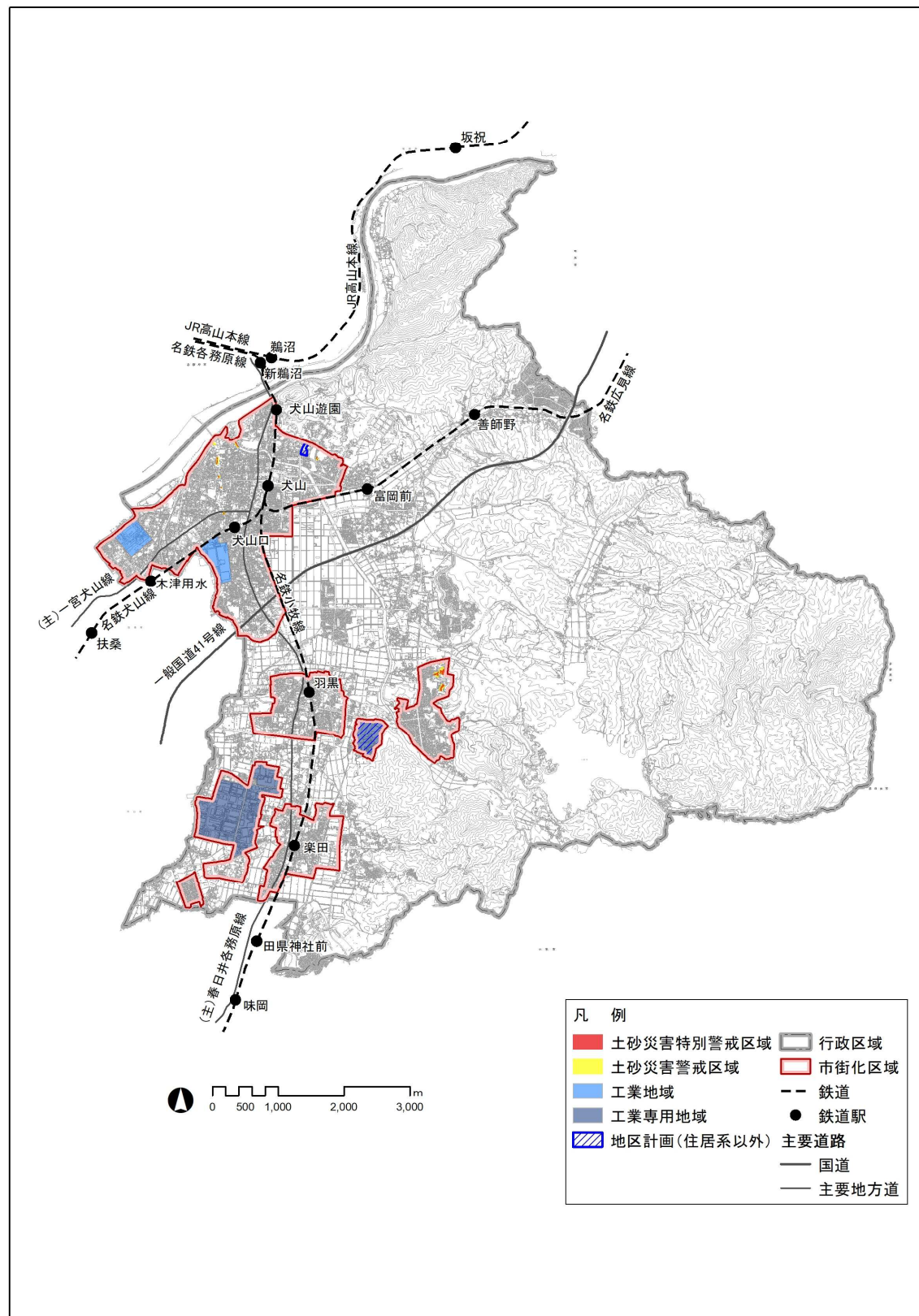
図表 居住誘導区域 案



図表 居住誘導区域に含む区域【参考】



図表 居住誘導区域から除外する区域【参考】



(3) 居住誘導区域（案）の検証

① 居住誘導区域（案）の規模

設定した居住誘導区域（案）の規模は以下のとおりです。

居住誘導区域（案）の面積は、市街化区域の83.1%を占め、2040年の市全域人口に占める割合は51.1%となります。

図表 区域別の居住誘導区域（案）の規模

		居住誘導区域	市街化区域	市全域	市街化区域に占める割合
面積 (ha)		878.0	1,057	7,490	83.1%
2015年	人口 (人)	37,201	48,699	74,308	76.4%
	人口密度 (人/ha)	42.4	46.1	9.9	—
2040年	人口 (人)	31,928	—	62,451	—
	人口密度 (人/ha)	36.4	—	8.3	—