

将来都市構造の考え方

①土地利用に関する記載の整理

現在の総合計画では、土地利用にかかる記載が、基本構想と基本計画の2箇所に記載されているが、分かりづらいこと、重複する記述があること等を考慮し、第6次総合計画では、この記載を1箇所にまとめたい。なお、まとめるにあたっては、土地利用は長期視点が必要であることから、基本構想に記載することとする。

<第5次総合計画>

位置づけ	記載場所
基本構想	将来の都市の構造（土地利用の骨格）P21～23
基本計画	土地利用計画 P29～31

<第6次総合計画>

位置づけ	記載場所
基本構想	将来の都市構造（土地利用の骨格）

②長期的視点を持つ

土地利用を転換しようとする、手続きに時間がかかる。大規模なものであれば、さらに時間を要する。また、実際に動き出してから、隠れていた課題が見つかるものもある。

以上より、2040年までに必要とされる土地利用を見据え、実際に2030年度までに必要とされるものよりも余裕を持った計画とする。

土地利用見直しの必要性

①人口ビジョンの実現

人口ビジョン（案）では、その実現のため、2040年までに「約30haの宅地開発を促す」としている。これを実現できるように土地利用を考えないといけない。

新たな宅地開発は、既存の「生活交流ゾーン」内へ促す。
→見直し不要

②産業用地の確保

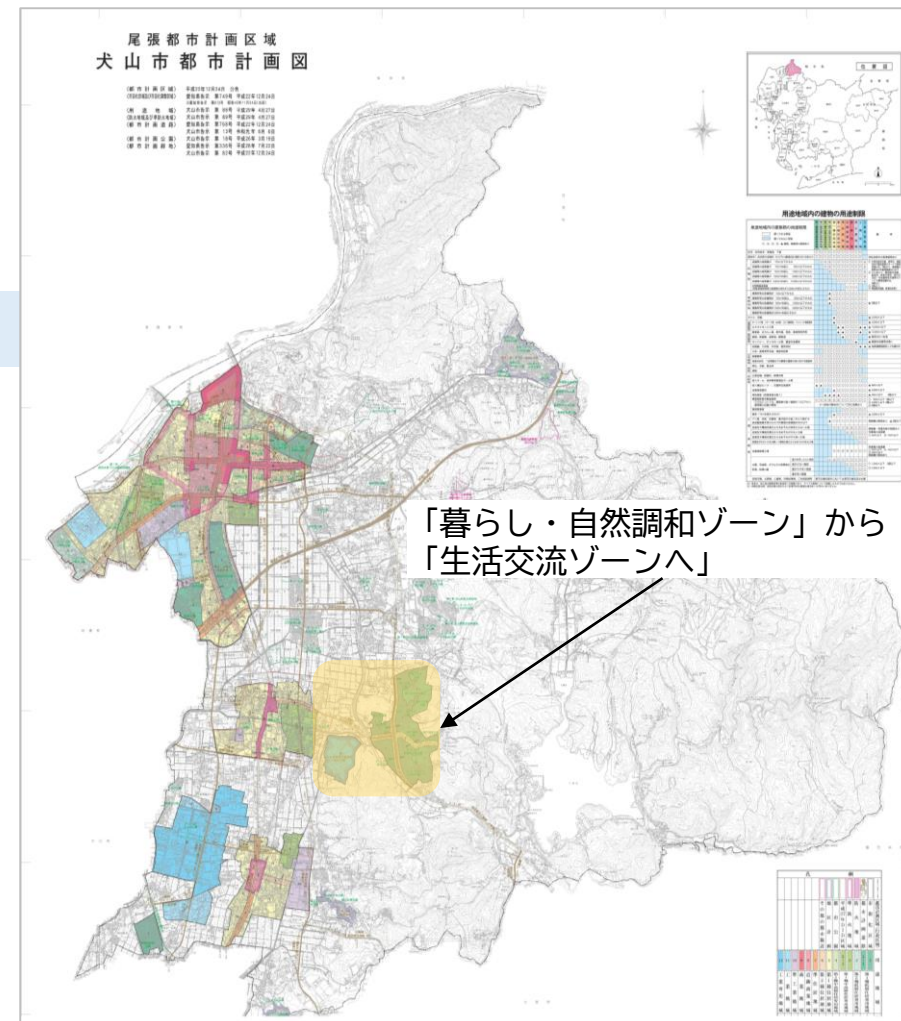
現在、産業集積誘導エリアとして位置づけている土地について、新たに産業（工業）系用地として利活用がはじまったものがある。産業活性化のためには、今後も、周辺環境に配慮しつつ、産業系エリアの拡大を進める必要がある。

道路等の既存のインフラ施設がある程度整っている、または今後整備が予定されている場所に限定して、**エリアを設定**。

③都市計画との整合

土地利用については、総合計画とは別に都市計画がある。
現在、またはこれからの都市計画と整合性を図る必要がある。

市街化区域（都市計画）に設定されている場所の周辺を**生活交流ゾーンへ変更（左図参照）**。



その他の主な見直し内容

①エリアの名称・内容変更等

1) 都市・交流拠点エリア→都市拠点エリア（犬山地区）
都市拠点エリア（橋爪・五郎丸地区）
犬山駅周辺と橋爪・五郎丸地区及びその周辺の2つを一括りにしていたが、それぞれの特性が異なることから、2つに分けて整理する。

2) まちづくり拠点エリア→暮らしとにぎわいエリア
近年、「まちづくり」とは広く使われており、当該エリアのみを指すのは望ましくないと考え、エリアの特性に合わせた名称に変更。

3) 産業集積誘導エリア→産業誘導エリア
産業誘導エリアとし、従来は工業系に限定していたものを広く産業系へと変更。「集積」とすると工業団地を連想しやすいと考えて削除した。

将来の都市構造

土地は、市民生活や産業活動の基盤です。土地利用は、将来のまちの形成に大きな影響をもつため、地域特性や都市基盤の整備状況、社会経済動向などを踏まえ、計画的な土地利用を図ります。

① 基本方針

本市の特徴である地域の良好な歴史的資産や自然環境との調和（共存・共生）を図りながら、豊かな市民生活の実現や産業経済活動の振興のため、住・農・商・工のバランスの取れた都市の形成を図ります。

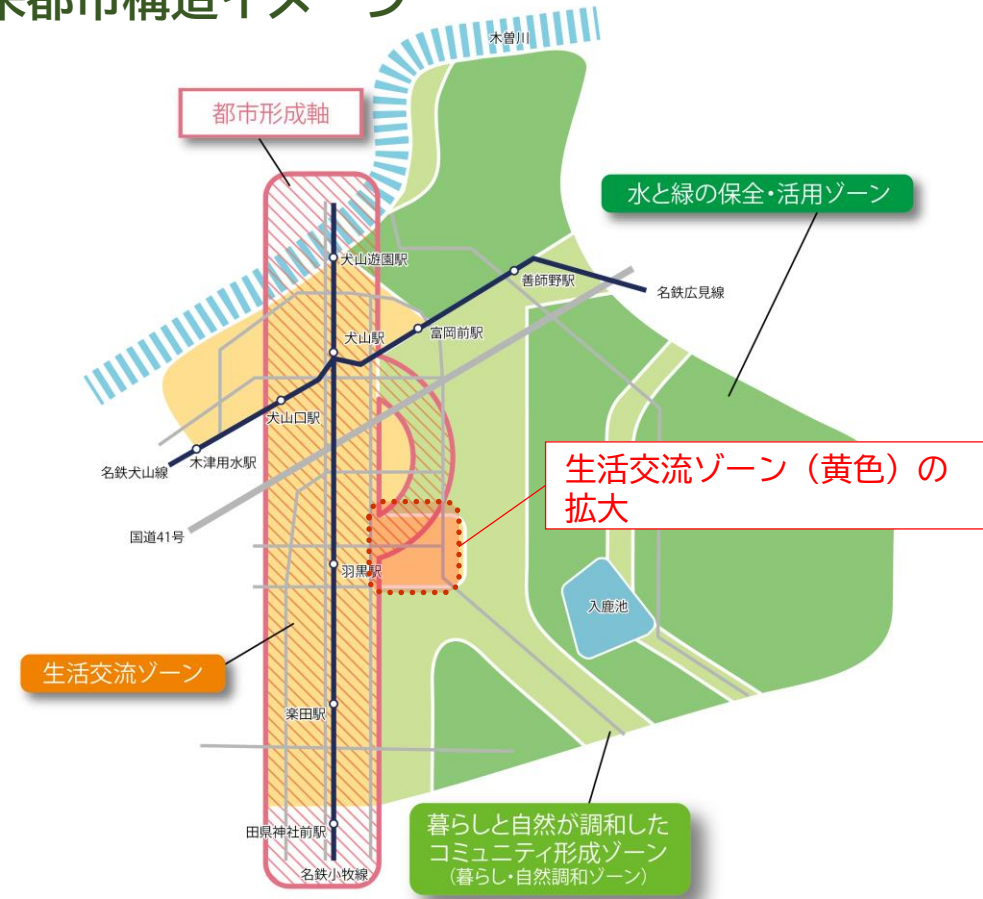
② 全体構想

「①基本方針」を踏まえ、豊かな自然を保全・活用しつつ市街地の秩序ある整備を進めていくため、犬山市の将来都市構造を「ゾーン」、「都市形成軸」という2つの要素で表します。

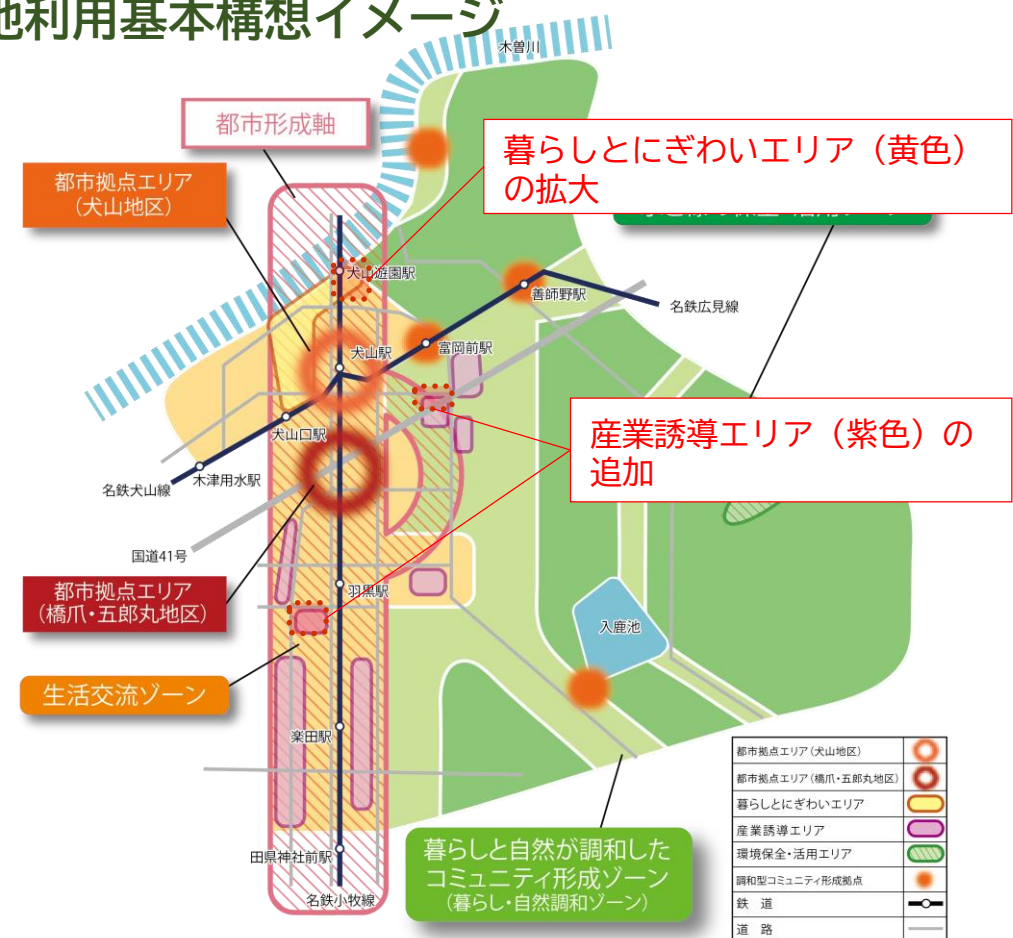
③ 土地利用の考え方

- 社会資本ストックを有効に活用し、地域の特性に合わせた利便性の高い集約型都市の形成を促進します。
- 市内外の人たちが交流を育むことのできる都市拠点づくりを促進します。
- 将来にわたって、住んでいる人たちの暮らしが持続できるよう、公共交通など地域の「足」の確保を図ります。
- 周辺環境や地域特性に配慮した経済活動の場を誘導します。
- これまで守り、育んできた歴史的資産や自然環境の保全と活用を図り、人の暮らしと自然が共生する環境づくりに努めます。
- 市街化区域内の低・未利用地は新たな活用を促進します。
- 市街化調整区域内の優良農地の保全及び適切な活用に努めます。
- 上記を踏まえ、6つのエリア（拠点）を設定し、新たな施設整備や高度利用を促進するなど、重点的な土地活用を計画的に進めます。

■将来都市構造イメージ



■土地利用基本構想イメージ



区分	特徴	ゾーンの現況	土地利用の方針
生活交流ゾーン	市街地を形成する平坦地	城下町地区、駅周辺や主要道路沿線の商業エリア、都市基盤整備が進んだ住宅地エリア、工業団地などの工業エリアがバランスよく位置する市西部の市街地ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 市街化区域内の一団のまとまった都市的低・未利用地の活用や、市街地での都市基盤の整備を優先的に行い、市民がより安全・快適に生活できる良好な住環境づくりを進めます。 バスや駅などの公共交通及び主要道路沿い、既存市街地の周辺を中心とした新たな土地利用の促進による市街地の拡大を図ります。
水と緑の保全・活用ゾーン	豊かな自然に恵まれた丘陵地	豊かな緑であふれる丘陵地帯や、入鹿池をはじめとしたため池、河川、湿地など潤いある水辺空間を有する市東部の自然ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 健全な生態系が持続できるよう、自然環境の保全に努めます。 既存の資源を活かした、人と自然がふれあい、さまざまな人々が交流できる空間としての活用を図ります。
暮らしと自然が調和したコミュニティ形成ゾーン（暮らし・自然調和ゾーン）	平坦地と丘陵地の中間に位置する農地・里山・住宅地	優良な農地や農業用ため池、里山に囲まれた安らぎとゆとりある空間に、既存集落や大規模な住宅団地が配置され、生活交流ゾーンと水と緑の保全・活用ゾーンの中間に位置する“人の暮らし”と“自然”が調和・共生し、コミュニティが形成されるゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 優良な一団の田園地域や里山環境の保全に努め、“自然”や“農業”と“人”とが調和・共生する環境の維持を前提としながら、この環境を著しく損うことのないよう留意しつつ、産業用地などの新たな土地利用を図ります。 里山に近接する既存の集落では、自然と調和した生活環境の充実を図るとともに、主要な集落、駅の周辺では、地域コミュニティの維持を図ります。

①都市拠点エリア（犬山地区）

市庁舎や名鉄犬山駅、警察署などの公共施設が集積している特性を活かし、本市の拠点として良質な市街地の整備と土地の高度利用を図ります。商業機能など都市機能の充実を図り、市域全体のにぎわいと活力をもたらす整備を促進し、本市の玄関口としてふさわしいまちづくりを進めます。

②都市拠点エリア（橋爪・五郎丸地区）

公共交通や国道41号をはじめとする自動車交通の利便性が優れているとともに、病院や公共施設などが立地していることなどから、都市的な土地利用への転換をまとまった規模で検討できる条件を有しています。

このため、市民の活力向上や産業の活性化につながる新たな交流拠点の形成を図ります。

③暮らしとにぎわいエリア

歴史・文化と自然、人の暮らしが共存している地域特性を活かし、多くの来訪者でにぎわうエリアとするため、犬山城や城下町、木曾川などの地域資源を有効に活用したまちづくりを進め、人が行き来する活気ある空間や風光明媚な環境を活かした憩いの空間としての土地利用を進めつつも、エリア内の住民の快適な生活につながる土地利用を進めます。

④産業誘導エリア

税金と雇用を確保し、将来にわたって安定した市民サービスを提供するため、各エリアの特性に合わせて市内産業の活性化につながる土地利用を進めます。

⑤環境保全・活用エリア

当該エリア及びその周辺における自然環境の保全や安全性の確保を前提に、ニーズに合わせた多面的な活用方策も視野に入れた土地利用を図ります。

⑥調和型コミュニティ形成拠点

里山に近接する既存の集落では、自然と調和した生活環境の充実を図るとともに、主要な集落、駅の周辺では、地域のコミュニティを維持するため、日常生活を支える機能を確保し、住民の集いの場となる拠点の形成を目指します。

都市形成軸

社会構造がめまぐるしく変化するなかで、まちの活力や市民の生活、心の豊かさを維持するためには、既存の社会資本ストックなどを活用した効率的なまちづくりや、持続可能なまちの発展に向けた土地利用が求められています。

将来に向けて、まち全体と市民にさらなる豊かさをもたらす源を形成するため、既存市街地、駅やバスなどの公共交通や主要道路に沿った周辺部を「都市形成軸」として設定し、公共交通の活用とともに重点的に道路整備を進め、「人が働く場（産業用地）」「人が暮らす場（住宅用地）」「人が集い交流する場（交流施設用地）」を誘導するなど、民間活力を導入しながら、にぎわいのある市街地を形成します。