

第1回稲沢市立地適正化計画策定委員会

令和7年8月20日

議題

(1) 稲沢市立地適正化計画策定に向けて

- ・立地適正化計画について

- ・本市の現況

- ・現況を踏まえた課題と検討方針について

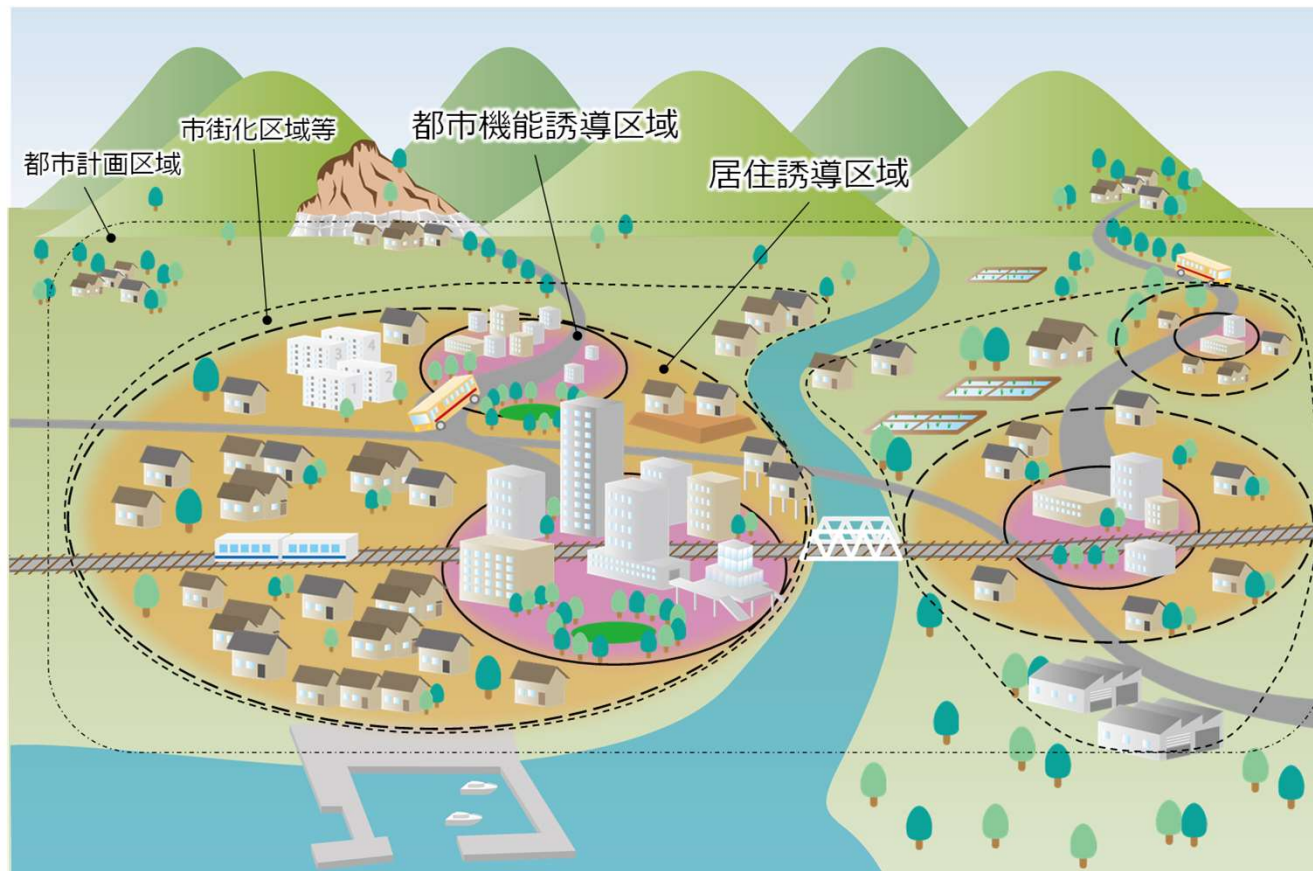
(2) 今後のスケジュール

(1)稲沢市立地適正化計画策定に向けて

立地適正化計画について

立地適正化計画とは

- 都市全体を見渡しながらかね20年後の都市像を描き、公共施設のみではなく住宅及び医療・福祉・商業等の民間のサービス施設も対象に誘導を図るための制度として、立地適正化計画制度が創設された。これによりコンパクト・プラス・ネットワークの形成に向けた取組みを推進するもの。



居住誘導区域

居住を誘導するエリア、
空き家、空き地対策を含
む具体施策を設定

都市機能誘導区域・誘導施設

生活サービスを維持集
積するエリア、誘導する
施設、具体施策を設定

連携・地域

都市機能や地域を結ぶ
公共交通、地域拠点のあ
り方、具体施策を設定

立地適正化計画について

コンパクトシティ政策への転換までの主な経緯

○人口減少・高齢化の急速な進行に起因する様々な課題が顕在化。

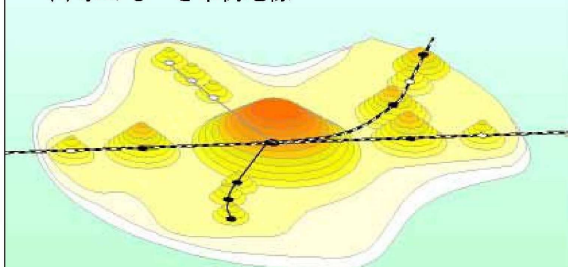
○国の都市政策は、郊外部の開発圧力の規制的手法によるコントロールを基に、拡散した市街地をコンパクト化して都市の持続性を確保する「集約型都市構造化」の本格的展開に大きく転換。

まちづくり3法の見直し【H18】

- ・大規模集客施設の立地制限
- ・病院等の公共公益施設の開発許可の対象化 等

✓ 求めるべき市街地像として
「集約型都市構造」のイメージが登場

(4) 求めるべき市街地像



基幹的な公共交通沿いに集約拠点の形成を促進

出典：社会資本整備審議会 小委員会資料

都市再生特別措置法の改正【H26】

- ・ **立地適正化計画制度の創設**により、コンパクトシティを本格的に推進

➤1997(H9).6 「今後の都市政策のあり方について」

(都市計画中央審議会基本政策部会中間とりまとめ)

- 「都市化社会」から「都市型社会」へ移行
- 「都市の拡張への対応」から、都市の中へ目を向けた「都市の再構築」へ

➤2006(H18).2 「新しい時代の都市計画はいかにあるべきか(第一次答申)」(社会資本整備審議会答申)

- 都市機能の拡散と中心市街地の空洞化
⇒サービス提供効率の低下、自動車利用の加速、環境負荷の増大 等
- 「**集約型都市構造**」の実現により、都市圏の持続的な発展を確保

- ✓ 人口減少を見据え、都市が拡大するという前提を見直し
- ✓ 都市の外側から内側へ目を向け始めた端緒

➤2007(H19).7 「新しい時代の都市計画はいかにあるべきか(第二次答申)」(社会資本整備審議会答申)

- 集約型都市構造の実現に向けた戦略的取組
- 多様な主体及び施策の連携による「総力戦」へ
- 都市交通施策と市街地整備との連携
- 集約型都市構造の実現に向けた公共交通の重要性

➤2013(H25).7 都市再構築戦略検討委員会中間とりまとめ

- 快適な暮らしと活力ある経済活動が行われるまちを実現するため、都市構造の再構築(リノベーション)が必要
- 地方都市：**居住の集積(集住)**と生活と経済を支える**都市機能を再配置**
- 大都市：高齢者が健康に暮らせるまちづくりと医療・福祉の効率的な提供

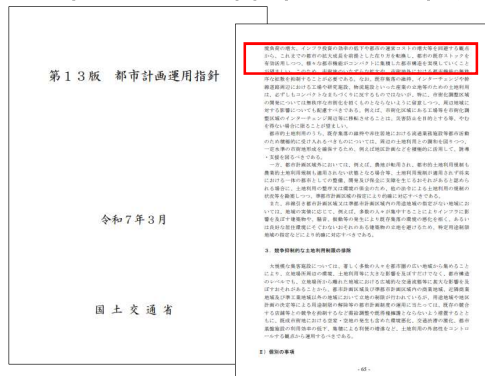
立地適正化計画について

コンパクトシティ政策の方針

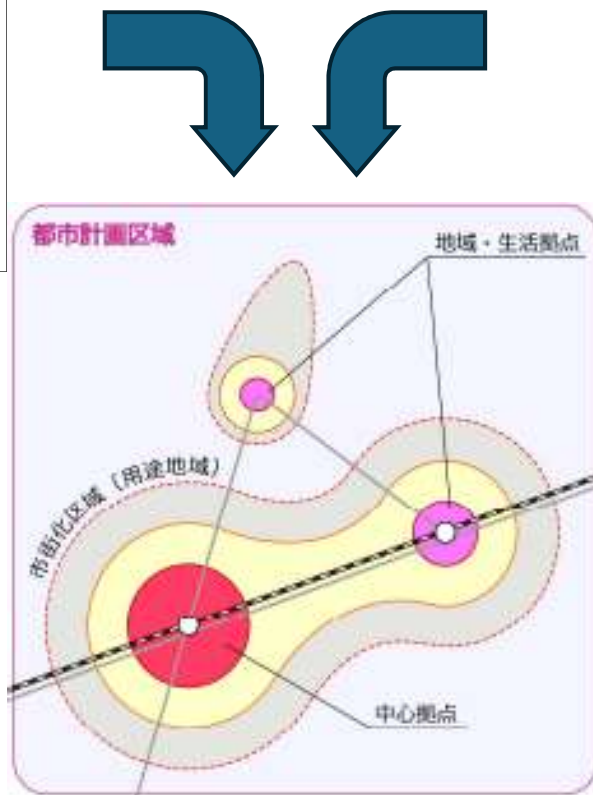
都市計画運用指針(国土交通省)

IV-2-1 1) 土地利用全般に関する事項

2. 市街地の外における都市的土地利用への対応



「既存ストックを有効活用しつつ、
様々な都市機能がコンパクトに
集積した都市構造を実現してい
くことが望ましい。このため、市街
地のいたずらな拡大や、市街地外
における都市機能の無秩序な拡散を
抑制することが必要である。」



出典:国土交通省作成資料

○「立地適正化計画」は、目指すべき都市構造の実現に向けた取組みに必要な計画となる。

稲沢市都市計画マスタープラン(第3次)

第4章 全体構想

1. 都市づくりの目標



「名鉄国府宮駅及びJR稲沢駅周辺
への都市機能の集積を強化す
るとともに、それら都市機能を
支える居住を誘導し、コンパク
トで魅力的な中心市街地の形
成による市民交流の活性化を
目指します。」

立地適正化計画について

立地適正化計画の効果

都市が抱える課題

都市を取り巻く状況

- 人口減少・高齢者の増加
- 拡散した市街地
- 頻発・激甚化する自然災害



都市の生活を支える機能の低下

- 医療・福祉・商業等の生活サービスの維持が困難に
- 公共交通ネットワークの縮小・サービス水準の低下

地域経済の衰退

- 地域の産業の停滞、企業の撤退
- 中心市街地の衰退、低未利用地や空き店舗の増加

厳しい財政状況

- 社会保障費の増加
- インフラの老朽化への対応

都市部での甚大な災害発生

- 被害額の増加、都市機能の喪失

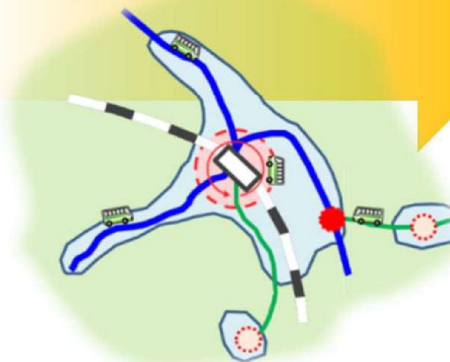
コンパクトシティ

生活サービス機能と居住を集約・誘導し、人口を集積

+

ネットワーク

まちづくりと連携した公共交通ネットワークの再構築



中心拠点や生活拠点が
利便性の高い公共交通で結ばれた
多極ネットワーク型コンパクトシティ

コンパクトシティ化による効果の例

生活利便性の維持・向上等

- 生活サービス機能の維持・アクセス確保などの利用環境の向上
 - 高齢者の外出機会の増加、住民の健康増進
- ➡ 高齢者や子育て世代が安心・快適に生活・活躍できる都市環境

地域経済の活性化

- サービス産業の生産性向上、投資誘発
 - 外出機会・滞在時間の増加による消費拡大
- ➡ 地域内での消費・投資の好循環の実現

行政コストの削減等

- 行政サービス、インフラの維持管理の効率化
 - 地価の維持・固定資産税収の確保
 - 健康増進による社会保障費の抑制
- ➡ 財政面でも持続可能な都市経営

地球環境への負荷の低減

- エネルギーの効率的利用
 - CO2排出量の削減
- ➡ カーボンニュートラルな都市構造の実現

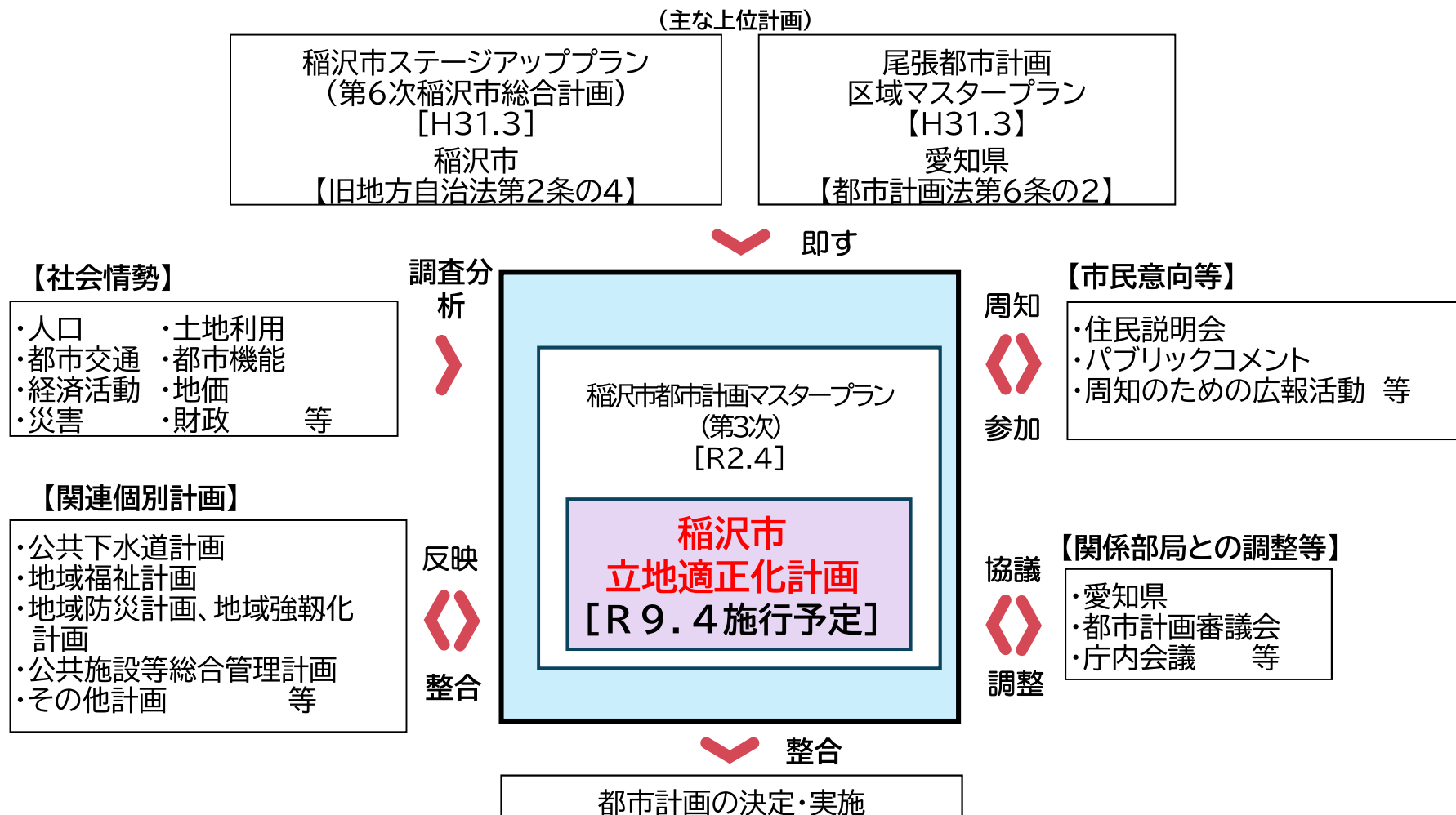
居住地の安全性強化

- 災害リスクを踏まえた居住誘導、対策の実施
- ➡ 災害に強い防災まちづくりの実現

出典:国土交通省作成資料

立地適正化計画について

上位計画・関連計画等との関係



立地適正化計画について

立地適正化計画の構成

【作成主体】 市町村 ⇒ 稲沢市

【計画期間】 概ね20年(概ね5年ごとに評価し、必要に応じて見直し)

【立地適正化計画の区域】 都市計画区域内で設定

【記載事項（都市再生特別措置法 第81条第2項第1号から第7号）】

- ① 住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針
- ② 居住誘導区域
- ③ 都市機能誘導区域及び誘導施設
- ④ 誘導施設の立地を図るための事業等
- ⑤ 防災指針
- ⑥ ②・③の施策、④の事業等、⑤に基づく取組の推進に関する事項
- ⑦ その他、立地の適正化を図るために必要な事項

立地適正化計画について

立地適正化計画の各区域のイメージ

<立地適正化計画の一般的なイメージ図>



※市街化区域等の「等」は、非線引き都市計画区域における用途地域指定の範囲を指す

立地適正化計画区域＝都市計画区域

市街化区域

居住誘導区域

人口減少が進む中で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

都市機能誘導区域

居住誘導区域内において、医療・福祉・商業等の都市機能を誘導・集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域

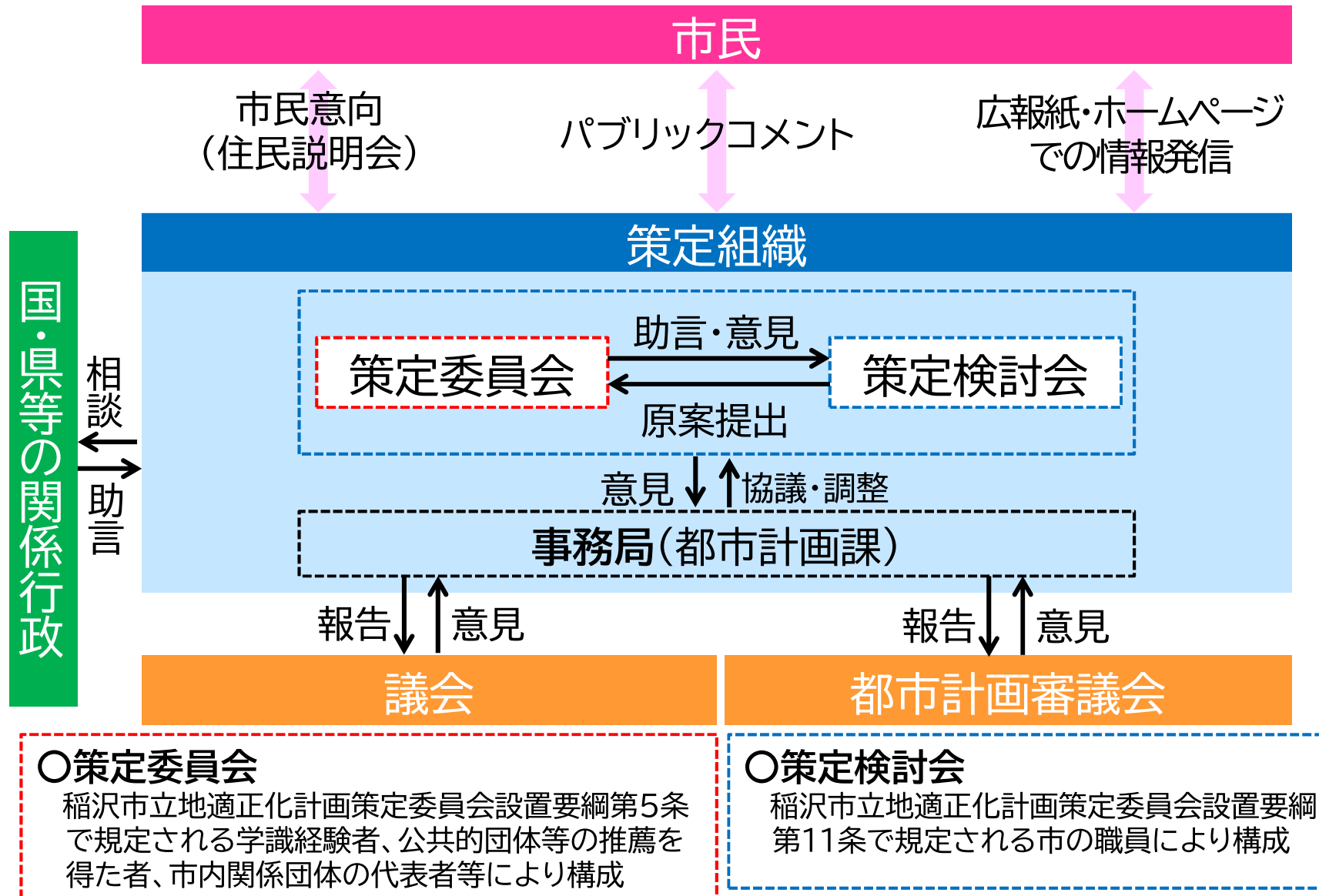
誘導施設

医療・福祉・商業・子育て等の機能を有し、都市機能誘導区域で維持または立地の誘導を図る施設

出典：国土交通省作成資料

立地適正化計画について

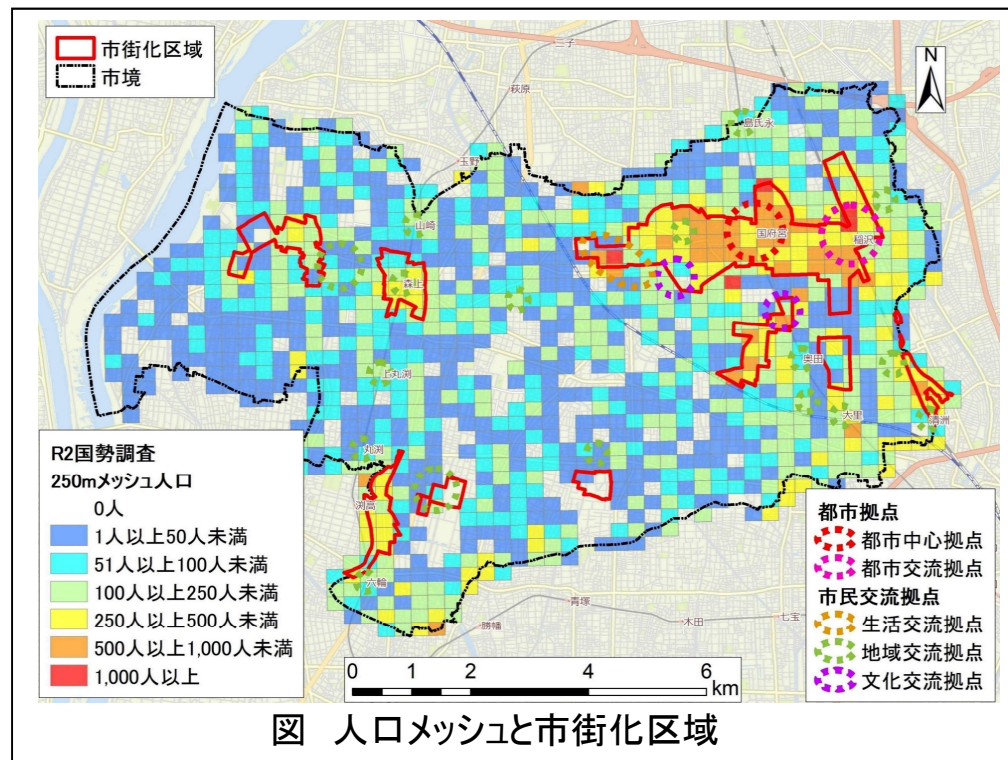
策定体制について



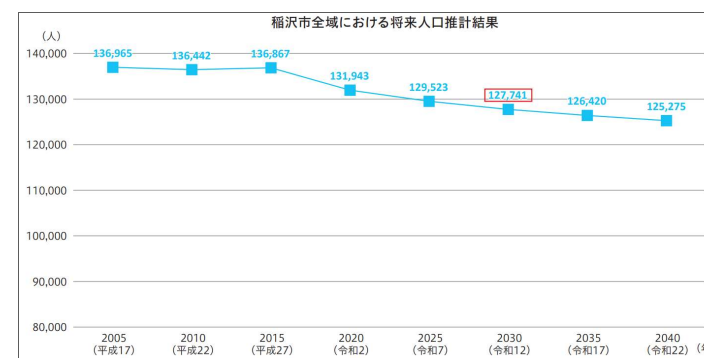
本市の現況

居住地

- ・市街化区域が約11%と県平均(約32%)よりも少なく、市街化調整区域に人口の6割程度が居住している。
- ・令和2年の市街化区域内可住地人口密度は100.4人/haと高密度。
- ・市街化区域内の人口密度は高く、まとまりのある低未利用地も少ないため、まとまった住宅地の確保が厳しい状況にある。
- ・本市の人口は今後減少する見込み。
- ・令和12年の想定市街化区域内可住地人口密度は85.1人/ha。



出典: 令和2年国勢調査



出典: 稲沢市都市計画マスタープラン

本市の現況

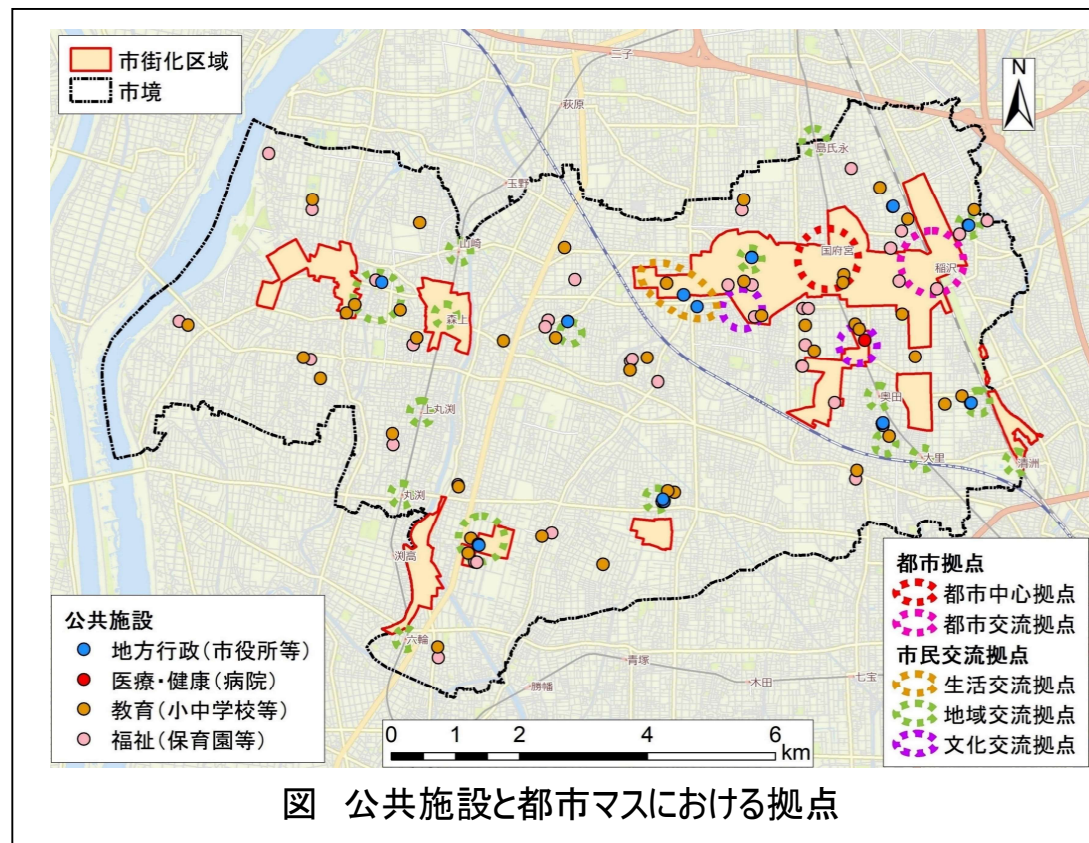
都市機能

- ・都市計画マスタープランでは、名鉄国府宮駅及びJR稲沢駅の周辺を「都市拠点」、市役所を始めとする公共公益施設※や鉄道駅が立地する地区などを「市民交流拠点」として定め、都市機能を集積・維持することとしている。
- ・公共公益施設※の多くは市街化調整区域に立地している。

※市役所を始めとする公共施設に加えて病院、保育所などの公共性・公益性が高い施設

財政状況

- ・築40年以上経過した公共施設の延べ床面積の全体に占める割合が5割を超えており、今後、改築や改修などの財政負担の増加が見込まれる。
- ・インフラの老朽化に伴う改修や旧来の整備水準から更新を行う際に財政負担の増加が見込まれる。

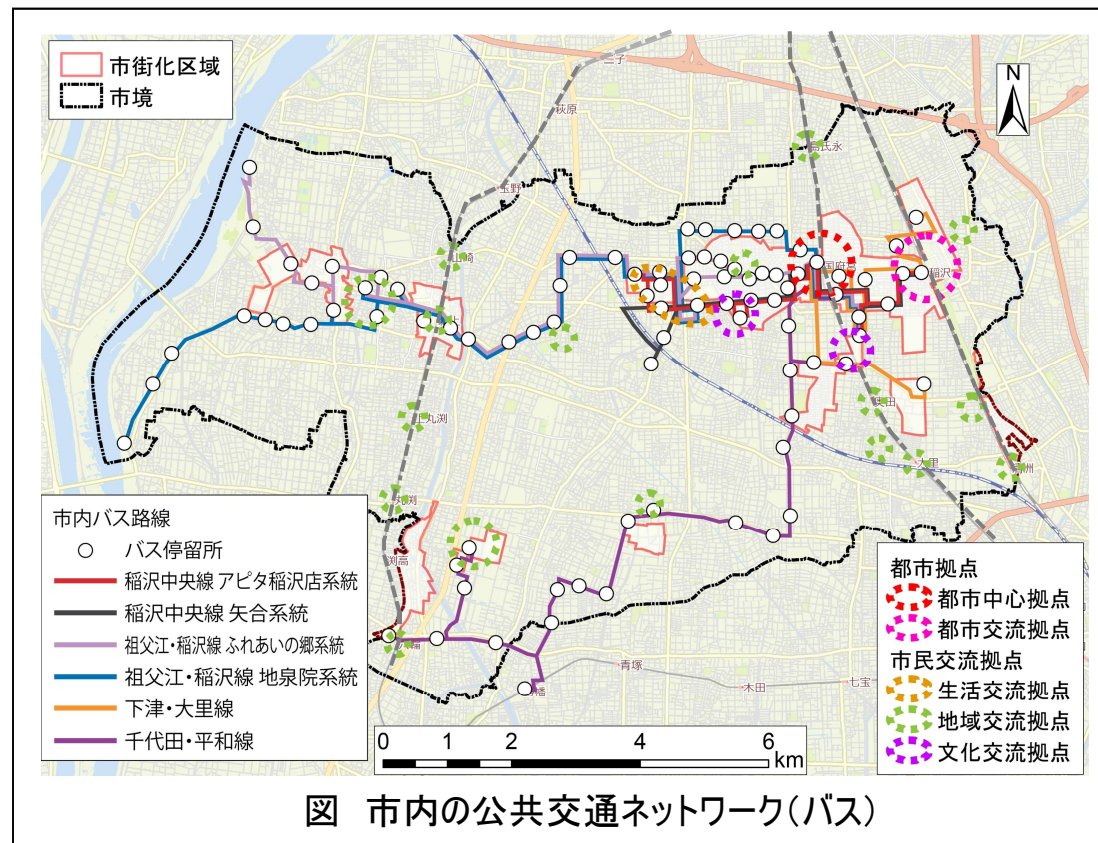


出典:稲沢市ホームページ

本市の現況

公共交通

- ・市内には3路線の鉄道が南北方向に縦断し、11駅が設置されている。
- ・名鉄バスとコミュニティバスが運行しており、各種拠点間のネットワークが形成されている。
- ・市内96カ所のコミュニティバス接続便によって交通空白地が生じない構造となっている。
- ・近年、コミュニティバス及び接続便の運行経費として、約8,000万円/年を市が負担している。



出典:稲沢市内バス路線図

本市の現況

防災

- ・本市全域に液状化や浸水のリスクが広がっている。
- ・市街化区域内の一部で河川洪水による浸水深が3m超。
- ・本市の中心的な拠点となる名鉄国府宮駅・JR稲沢駅周辺においても一定以上の浸水想定リスクがある。

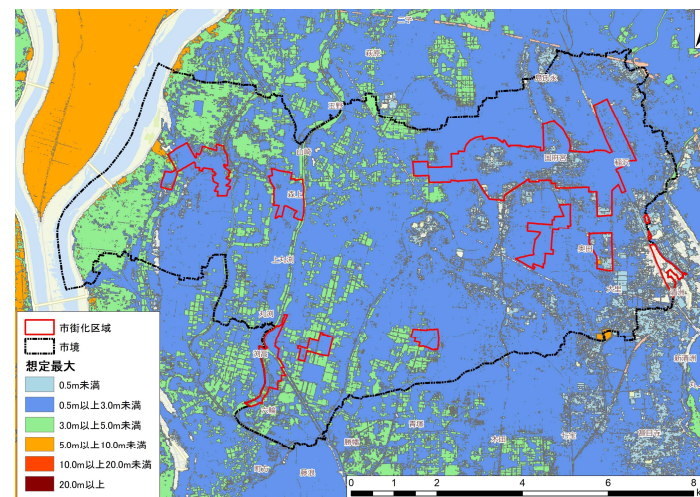


図 想定最大浸水区域と市街化区域の関係

出典:木曽川水系洪水浸水想定区域図(想定最大規模)

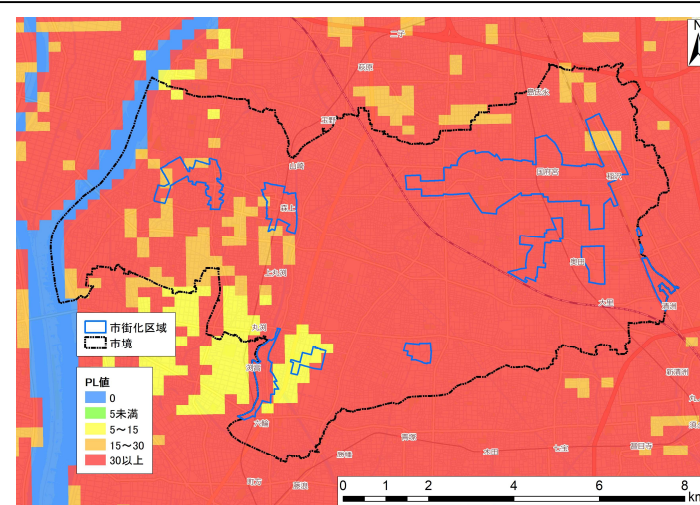


図 液状化危険度予測と市街化区域の関係

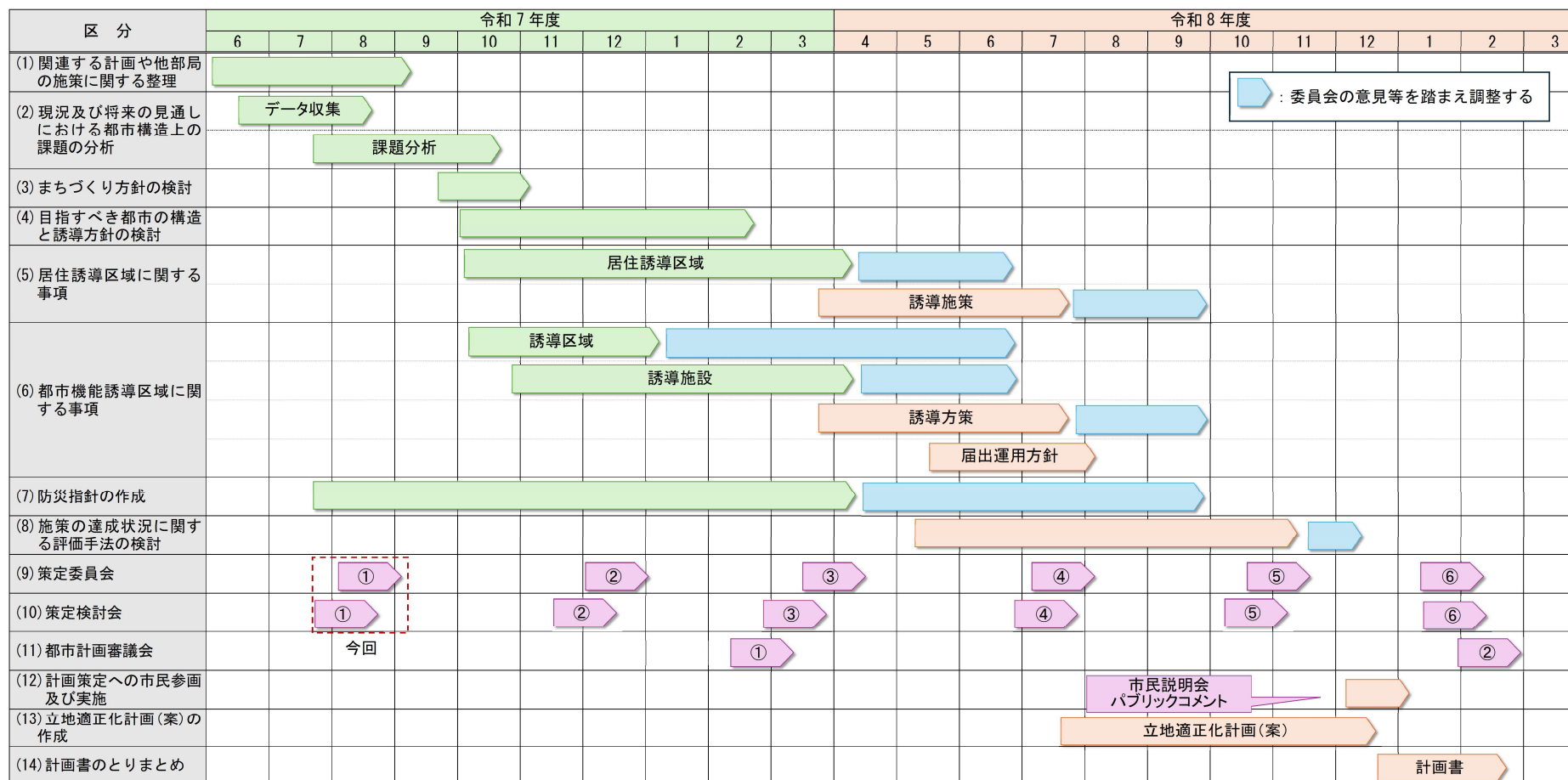
出典:MAP de いなざわ!

現況を踏まえた課題と検討方針について

分野	課題	検討方針
居住地	市街化区域では既に高密度化しており、更に人口を集積できる余剰地やまとまりのある低未利用地も少ないため、居住地の拡大や確保が必要となる。	本市の実態や都市計画マスタープランでの位置づけを踏まえて、居住誘導及び都市機能誘導区域以外の任意の区域設定についても検討する。
都市機能	市街化調整区域における都市計画マスタープランの土地利用方針と調和を図ることが必要となる。	
財政状況	公共施設等を更新する際に各種計画に基づいた適切な立地や集約など効率的な財政投資を行うことに加えて、財政負担についても軽減を図る必要がある。	計画的で効率的な再整備を実現するため、国による支援措置の活用を踏まえた計画策定を検討する。
公共交通	多極ネットワーク型コンパクトシティの形成には公共交通が必須であることから、費用対効果(住民満足度、利便性など)を勘案しながら、交通網の維持を行う必要がある。	コミュニティバスに係る財政負担とネットワークのバランスを考慮した公共交通の方向性を検討する。
防災	災害に対するインフラ整備や避難体制などの対策を行う必要がある。	災害リスクが高い地域は施設の立地誘導を除外することを視野に入れつつも、災害リスクを回避・低減する取り組みや事業方針を検討する。

今後のスケジュール

今後のスケジュール



今後のスケジュール

令和7年度のスケジュール

時期	内容
R7.8月	第1回策定検討会、策定委員会(※今回)
R7.12月	第2回策定検討会、策定委員会 【想定内容】 ・分析を踏まえた課題、誘導方針の提示 ・居住誘導区域(案)の提示 ・都市機能誘導区域(案)の提示 ・誘導施設候補の提示
R8.2月	都市計画審議会
R8.3月	第3回策定検討会、策定委員会 【想定内容】 ・防災指針(案)の提示 ・防災指針を踏まえた居住誘導区域及び都市機能誘導区域の提示 ・前回を踏まえた対応

今後のスケジュール

令和8年度のスケジュール

時期	内容
R8.7月	第4回策定検討会、策定委員会 【想定内容】 ・届出運用方針の提示 ・施策達成状況に関する評価手法及び目標値の提示 ・前回は踏まえた対応
R8.10月	第5回策定検討会、策定委員会 【想定内容】 ・立地適正化計画(案)の提示 ・前回は踏まえた対応
R8.12月	市民説明会、パブリックコメント
R9.1月	第6回策定検討会、策定委員会 【想定内容】 ・パブリックコメント結果について ・前回は踏まえた対応
R9.2月	都市計画審議会