

第 2 回稲沢市立地適正化計画
策定委員会

令和 7 年 12 月 1 日

目次

第1章 序章.....	1
1. 立地適正化計画策定の背景と目的.....	1
2. 立地適正化計画における記載事項.....	3
3. 計画区域.....	4
4. 計画期間.....	5
5. 上位関連計画・関連計画との関係.....	6
第2章 まちの現況と課題.....	7
1. 現況の整理.....	7
2. 現況を踏まえた課題.....	29
第3章 まちづくりの方針.....	32
1. まちづくりの基本理念.....	32
2. 将来都市構造.....	33
3. 立地の適正化に関する基本的な方針.....	35
第4章 居住や都市機能に関する区域などの設定.....	37
1. 基本方針.....	37
2. 居住を誘導する区域.....	38
3. 都市機能を誘導する区域.....	50
4. 誘導する都市機能.....	52
5. 法に基づかない任意の区域.....	54

第1章 序章

1. 立地適正化計画策定の背景と目的

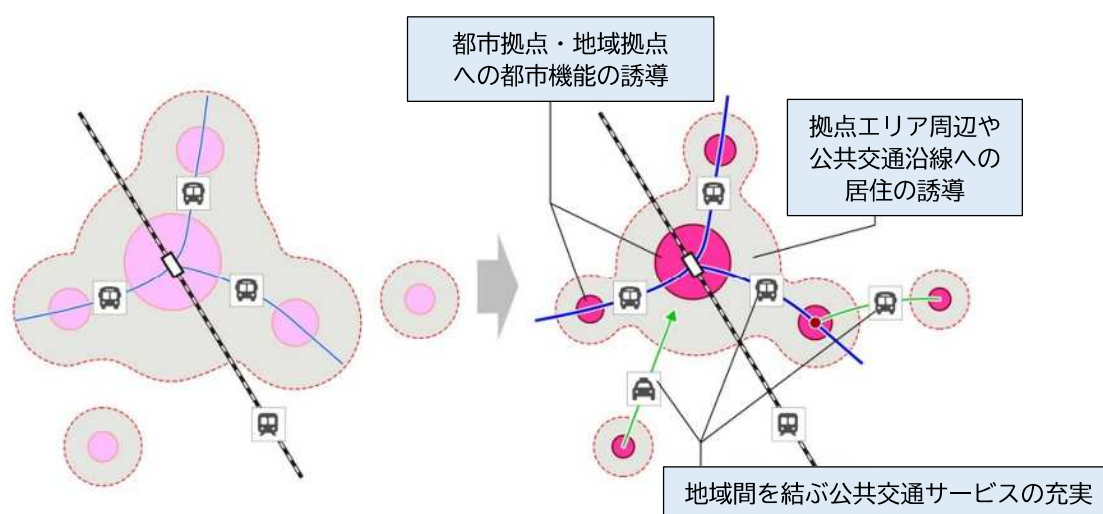
従来、多くの都市では人口の増加や産業の発展、モータリゼーションの進展を背景に市街地の拡大を続けてきました。しかし、近年は人口減少や高齢化が進行しており、今後はより顕著になることが見込まれています。広範囲に拡大した市街地のままで人口が減少し居住が低密度化すれば、一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・商業等の生活サービス（都市機能）の提供が困難となり、地域コミュニティの維持ができなくなるなど、日常生活の維持に大きな影響を及ぼすことが懸念されるようになりました。

都市を取り巻く社会状況の変化を受けて、今日の都市計画においては、計画的な時間軸のなかで持続可能な都市経営を行うため、都市構造の再編が求められています。そして、都市構造の再編に向けて「コンパクト・プラス・ネットワーク」という考え方が生まれました。

コンパクト・プラス・ネットワークとは、日常生活に不可欠な生活サービスの確保が継続的に図られるよう、生活サービス機能や居住を誘導する「コンパクト」とまちづくりと連携した公共交通ネットワークの再構築「ネットワーク」を両輪とするまちづくりの考え方です。

コンパクト・プラス・ネットワークの実現に向けては、都市全体の観点から、生活サービス機能や居住の立地、公共交通の充実に加え、公共施設の再編や空き家対策、防災・減災対策といった都市政策に関わる様々な関係施策を反映する必要があります。

このような背景を受け、平成 26 年（2014 年）8 月に都市再生特別措置法が改正され、関連する分野との連携しつつ、居住や都市機能の緩やかな誘導を図り、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりに取り組むための「立地適正化計画」制度が創設されました。



出典：立地適正化計画の手引き【基本編】（令和 7 年 4 月版）を一部加工

図 コンパクト・プラス・ネットワークのイメージ

本市においても人口減少や少子高齢化が進行しており、生産年齢人口の減少に伴う税収減や、高齢化率の上昇に伴う社会保障費の増大などが予測されます。その結果、老朽化したインフラ・公共施設の維持管理や公共交通等の社会サービスの維持が困難となっていくことが懸念されます。

稲沢市立地適正化計画は、上記のような将来都市像を実現し、行政と住民や民間事業者が一体となってコンパクトなまちづくりを推進するために策定するものです。

図 立地適正化計画制度のイメージ

2. 立地適正化計画における記載事項

立地適正化計画には、立地適正化計画の区域のほか、概ね次の事項を記載することとなっています（都市再生特別措置法第 81 条第 2 項第 1 号から第 7 号）。

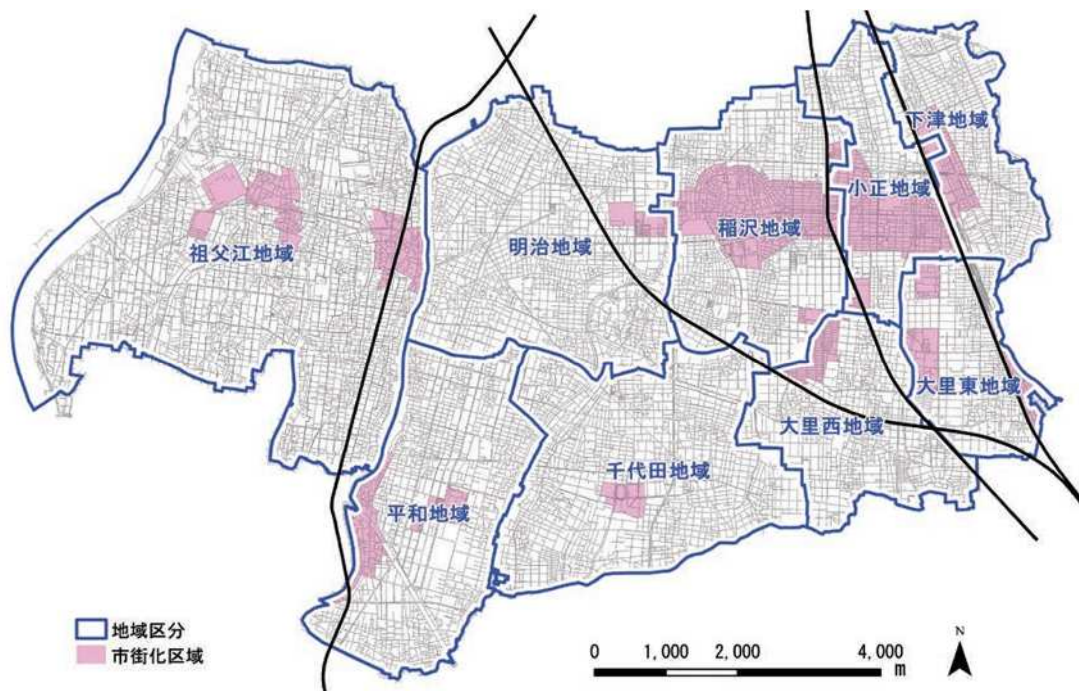
表 立地適正化計画における記載事項一覧

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
<p>立地適正化計画を作成する際は、まず、都市の現状を分析・把握し、課題を整理することが必要となります。その上で、中長期的に都市の生活を支えることが可能となるようなまちづくりの理念や目標、目指すべき都市像を設定します。</p>
② 居住誘導区域(市町村が講じる施策を含む)
<p>居住誘導区域（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、都市機能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）を定めます。</p>
③ 都市機能誘導区域及び誘導施設(市町村が講じる施策を含む)
<p>都市機能誘導区域（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの（都市機能増進施設）の立地を誘導すべき区域）を定めます。</p>
④ 誘導施設の立地を図るための事業等
<p>設定した誘導区域へ居住や都市機能の誘導を図るため、必要な事業等を記載します。</p>
⑤ 防災指針
<p>防災指針は、災害リスクを踏まえた課題を抽出し、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能を確保するための指針であり、当該指針に基づく具体的な取組と合わせて立地適正化計画に定めます。</p>
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
<p>立地適正化計画の作成によって、都市再生特別措置法に基づく居住や都市機能の誘導、良好な都市環境を創出するための各種制度が活用可能となります。</p> <p>都市が抱える課題に応じてその活用を検討し、立地適正化計画に位置づけることができます。</p>

資料：立地適正化計画の手引き【基本編】（令和 7 年 4 月版）より作成

3. 計画区域

本計画の計画区域は、都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に基づき、本市の都市計画区域（市域全域）を対象とします。



出典：稲沢市都市計画マスタープラン（第 3 次）

図 計画区域と地域区分

※地域区分について、都市計画マスタープランでは上図のように、支所及び市民センター地区を基本に 1 つの地域とし、祖父江地域、平和地域、明治地域、千代田地域、大里西地域、大里東地域、下津地域、小正地域、稲沢地域の 9 地域に区分しています。この区分を本計画においても、採用します。

4. 計画期間

居住や都市機能の誘導は、計画的な時間軸に沿って進めていくべきものです。そのため、立地適正化計画では、一つの将来像として概ね 20 年後の都市の姿を展望することが考えられますが、その先の将来も考慮することが必要です。

立地適正化計画は、達成状況を評価し、状況に応じて居住誘導区域や都市機能誘導区域、都市機能誘導区域における誘導施設、居住や都市機能を誘導するための施策を随時見直すなど、時間軸をもったアクションプランとして運用することで効果的なまちづくりが可能となります。そのため、都市再生特別措置法第 84 条第 1 項において、立地適正化計画を作成した場合には、概ね 5 年ごとに施策の実施状況について調査、分析及び評価に努め、必要がある場合は計画変更（見直し）を行うものとされています。

本計画の計画期間は、概ね 20 年後の直近で行われる稲沢市都市計画マスタープランの改定予定年次と整合を図るため、目標年次を 2049（令和 31）年度末とします。

また、概ね 5 年ごとに施策の実施状況について調査、分析及び評価を行い、計画期間内であっても必要に応じて見直すこととします。

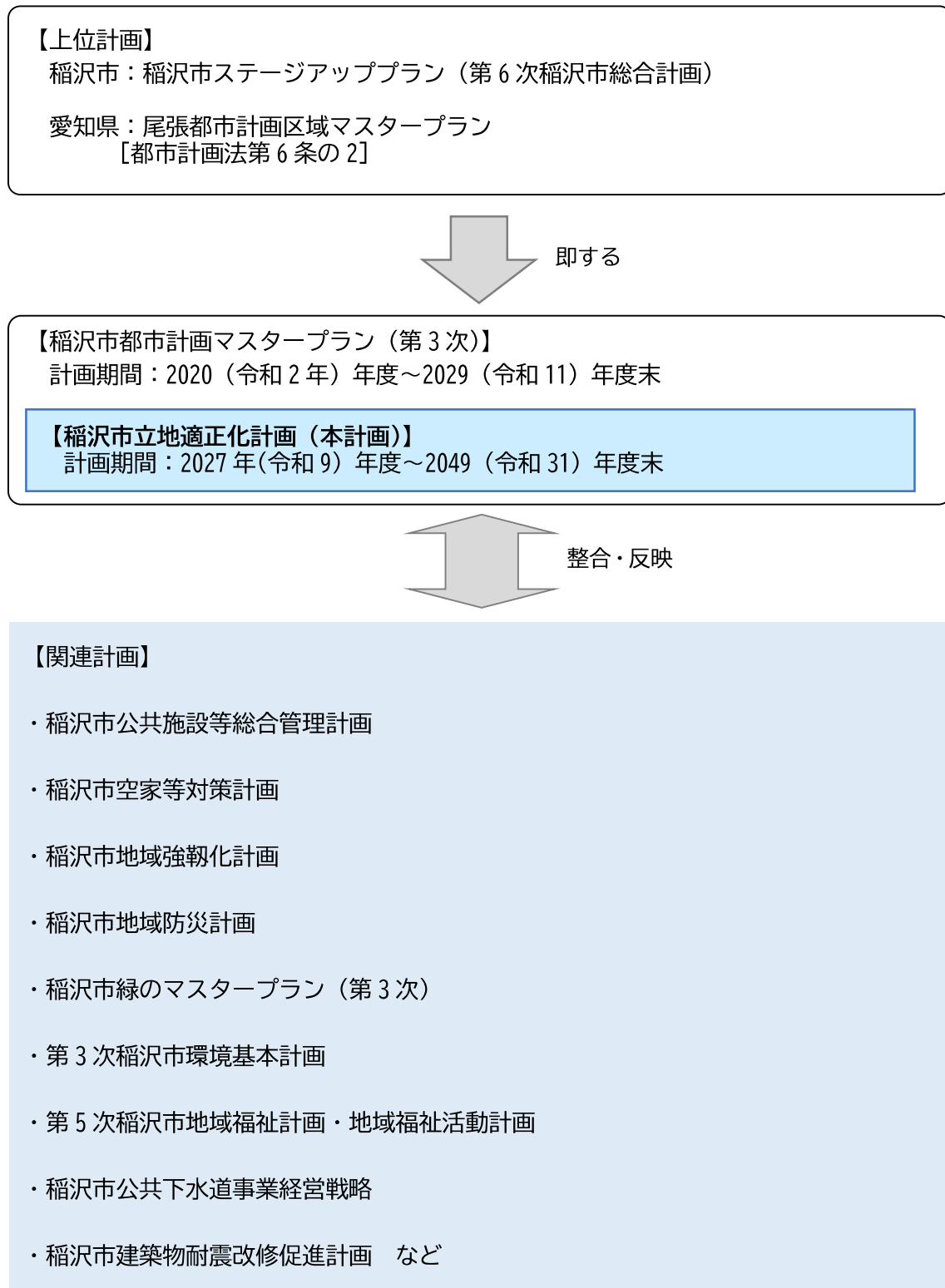
計画期間

2027 年(令和9)年度～2049(令和 31)年度

※概ね 5 年ごとに調査、分析及び評価

5. 上位関連計画・関連計画との関係

本計画と上位関連計画等との関係について下図に整理します。



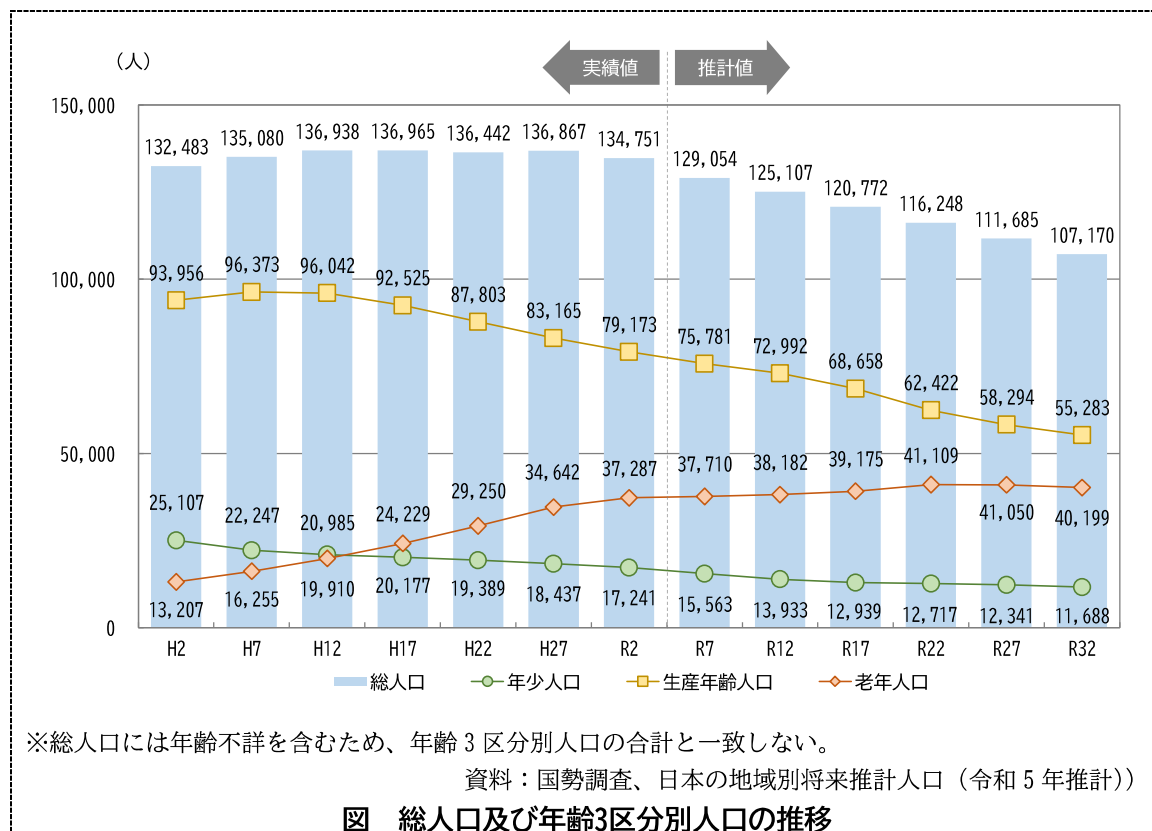
第2章 まちな現況と課題

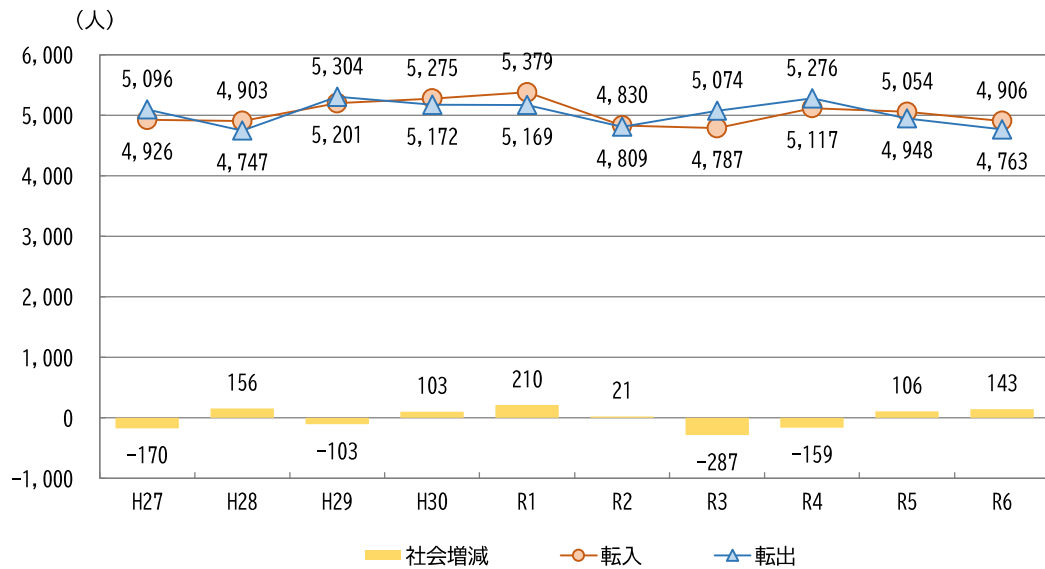
1. 現況の整理

(1) 人口

・人口の推移

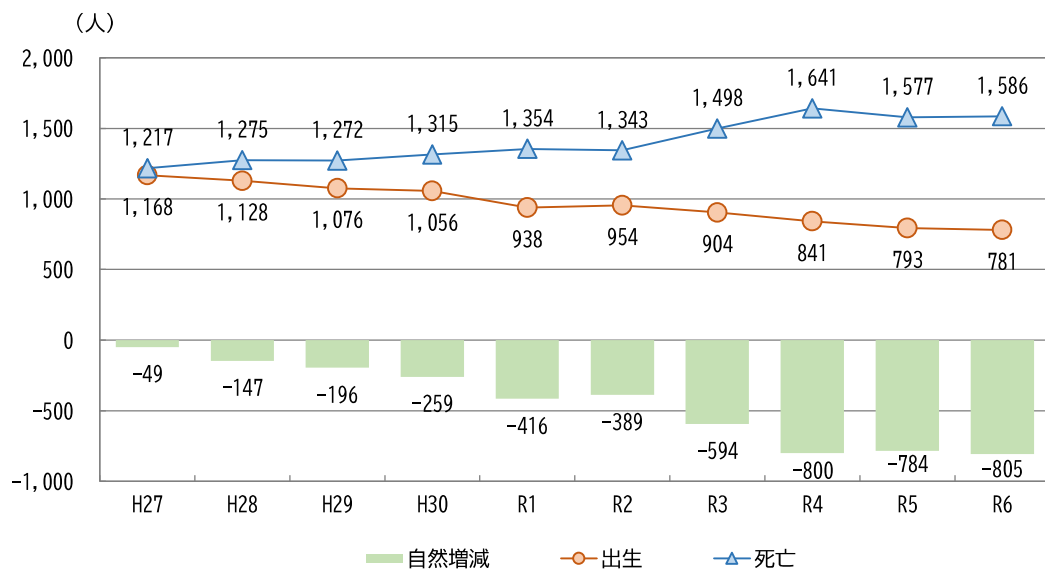
- 本市の人口は平成17年をピークとして減少に転じており、令和2年時点で134,751人となっています。今後も人口の減少傾向は続き、令和22年には令和2年の約86%、令和32年には令和2年の約80%まで減少すると見込まれています。
- 社会動態は転入数と転出数が概ね同程度ですが、自然動態としては減少の傾向が強まっています。なお、社会動態については平成27年から令和2年にかけて25歳から39歳の若い世代で転入が転出を上回っています。
- 市街化区域人口と市街化調整区域人口の割合をみると、概ね4:6の比率で推移しています。令和6年では、市街化区域人口が55.5千人(41.7%)、市街化調整区域が77.7千人(58.3%)であり、尾張都市計画区域(それぞれ68.8%、31.2%)や名古屋市を除く愛知県全体(それぞれ77.7%、22.3%)と比較しても、市街化調整区域人口の割合が高い状況です。なお、市街化区域人口は平成30年から、市街化調整区域人口は平成26年からはいずれも減少傾向です。





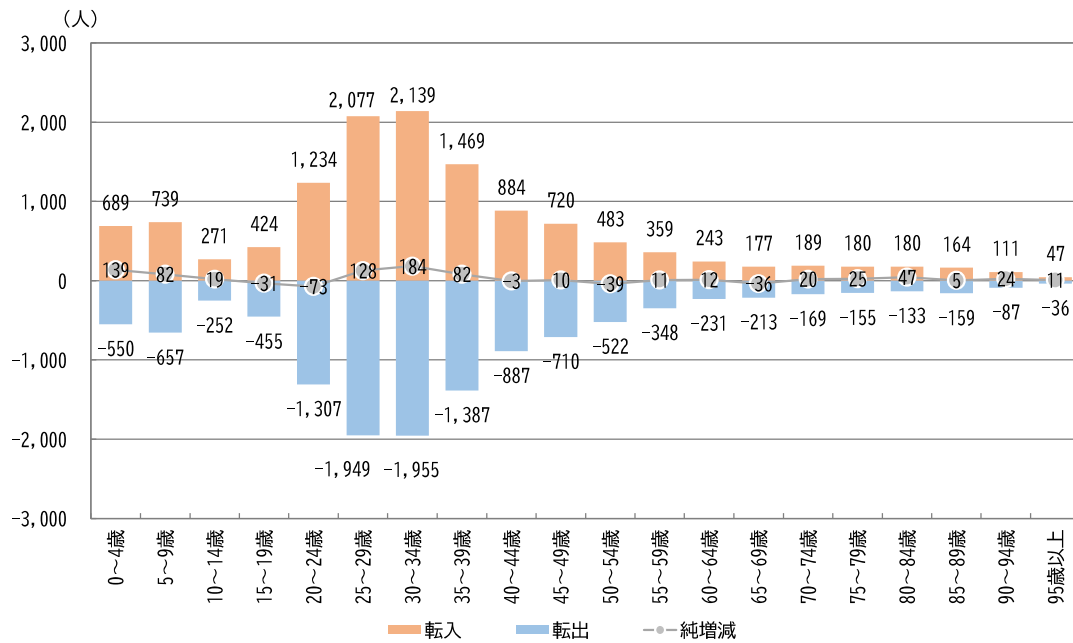
資料：住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査

図 社会増減の推移



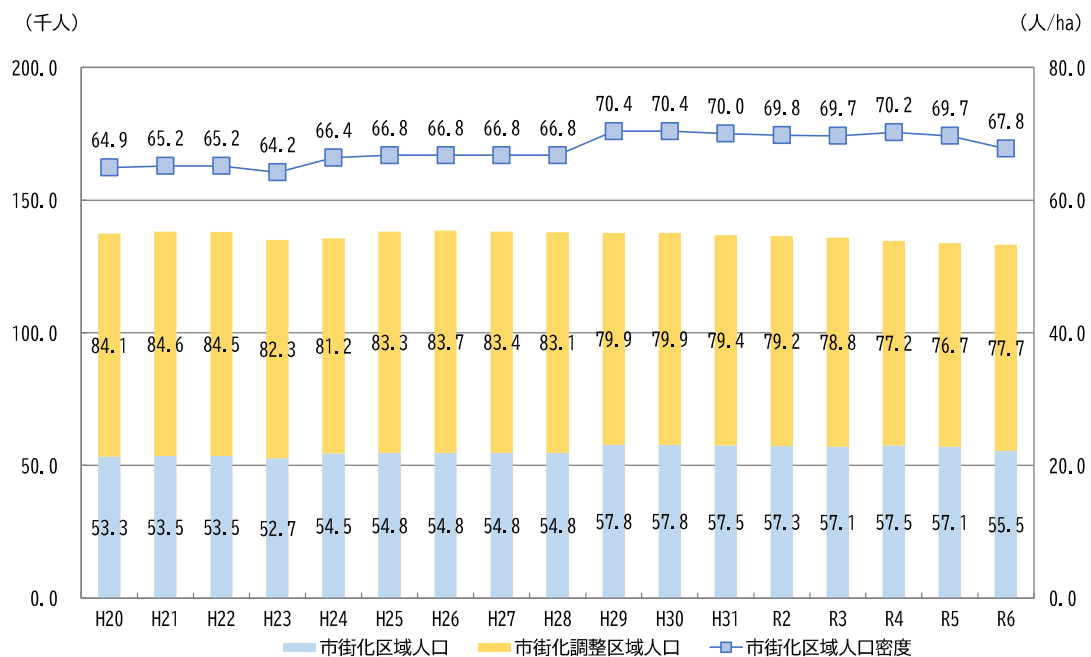
資料：住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査

図 自然増減の推移



資料：令和2年国勢調査

図 年齢別転入・転出の状況（平成27年～令和2年）



※市街化区域人口密度は、市街化区域人口を工業地域及び工業専用地域を除いた市街化区域面積で除して算出している。

資料：都市計画現況調査

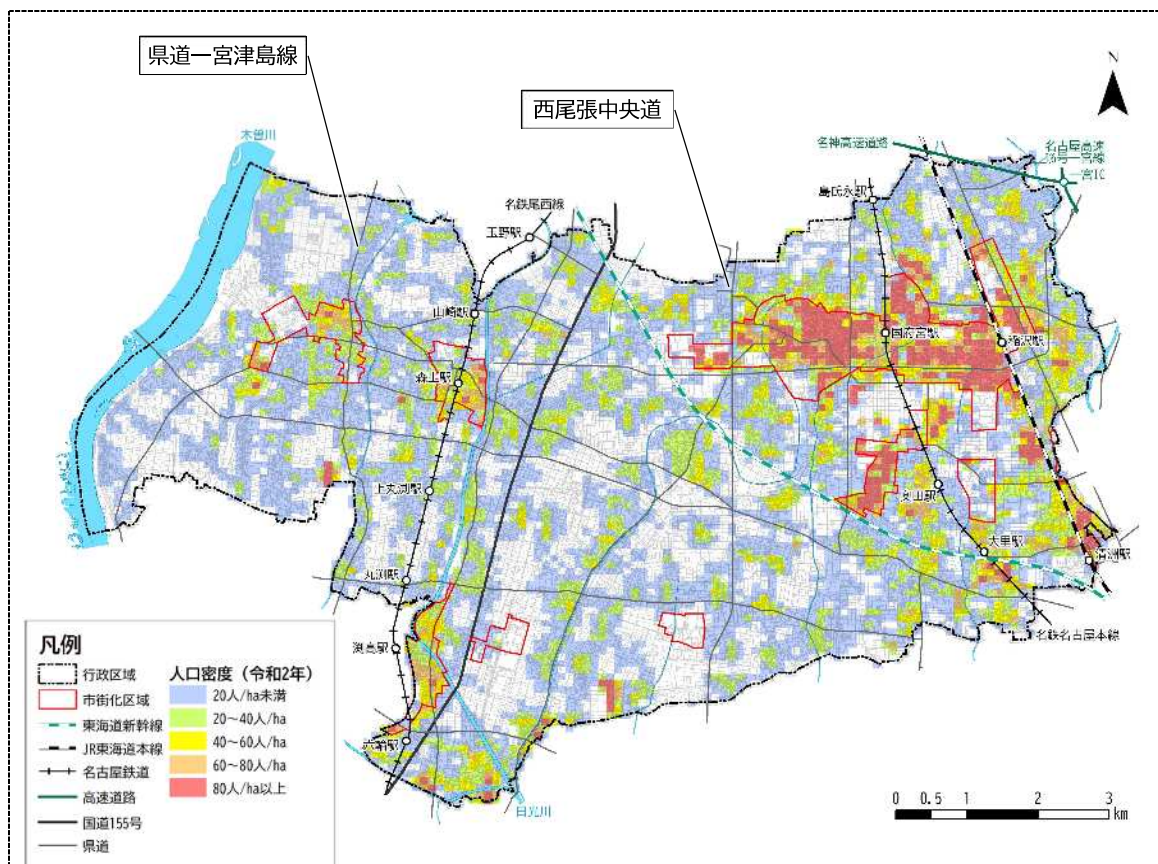
図 区域区分別人口及び市街化区域人口密度の推移

・人口の分布

○名鉄国府宮駅及びＪＲ稲沢駅を中心とした市街化区域に人口が集積しており、80人/ha以上と高密度である一方、祖父江地域や平和地域の市街化区域では40人/ha未満のエリアもみられます。一方、市街化調整区域では、大里駅周辺や、津島市及びあま市と隣接する南部で40人/ha以上のエリアもみられます※。

○令和２年時点の高齢化率は27.9%であり、ＪＲ東海道本線東側や国府宮駅周辺の市街化区域などでは20%を下回る一方、市街化調整区域では祖父江地域、平和地域などに40%を上回るエリアが点在しています。

※市街化区域（既成市街地）の要件の１つとして、都市計画法施行規則第８条では人口密度が40人/ha以上で、その区域に3,000人以上が集積していることとされています。また、都市計画運用指針(Ⅳ-1-2Ⅱ)(3))では新たな市街化区域を検討する場合も40人/haを下回らないこととしています。



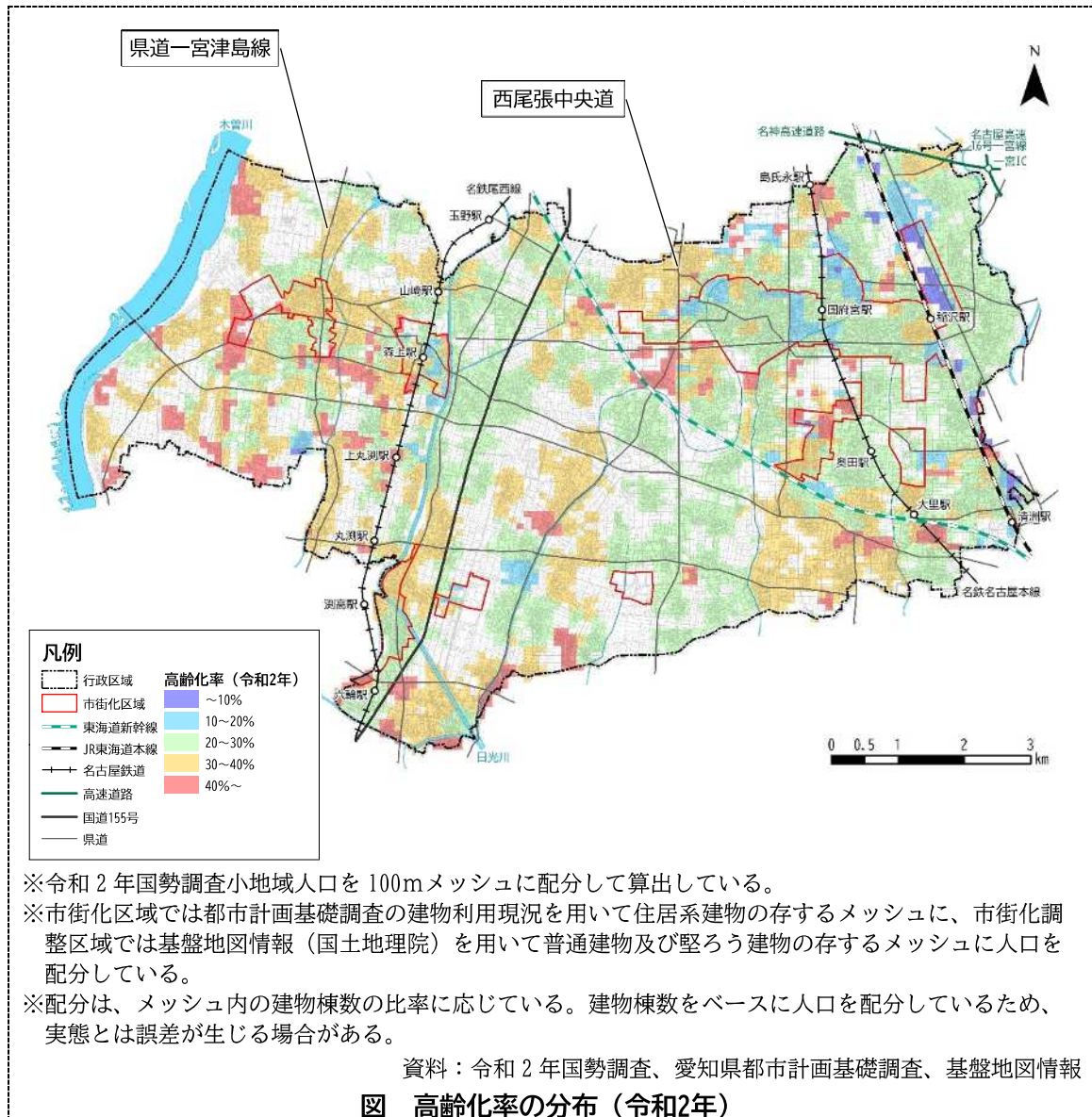
※令和２年国勢調査小地域人口を100mメッシュに配分して算出している。

※市街化区域では都市計画基礎調査の建物利用現況を用いて住居系建物の存するメッシュに、市街化調整区域では基盤地図情報（国土地理院）を用いて普通建物及び堅ろう建物の存するメッシュに人口を配分している。

※配分は、メッシュ内の建物棟数の比率に応じている。建物棟数をベースに人口を配分しているため、実態とは誤差が生じる場合がある。

資料：令和２年国勢調査、愛知県都市計画基礎調査、基盤地図情報

図 総人口の分布（令和2年）



(2) 土地利用

・土地利用現況

- 市街化区域における令和 5 年度の土地利用現況をみると、小正地域や稲沢地域は、住宅用地を中心とした土地利用となっています。商業用地は、南大通線や中大通線、稲沢西春線の沿道で連坦しているほか、稲沢駅の東側や西尾張中央道沿道にまとまっています。
- 大里東地域では、J R 東海道本線の東側で住宅地が形成されているほか、小正地域との隣接地や大里駅北側の飛び市街化区域では工業主体の土地利用となっています。
- 祖父江地域では、県道一宮津島線周辺及び森上駅周辺が市街化区域となっており、それぞれ住宅用地が過半を占めていますが、一部はまとまった工業用地となっています。平和地域の市街化区域では、主に日光川沿いが住宅用地、国道 155 号線沿いが工業用地となっています。
- 市街化区域では、平成 30 年度から令和 5 年度にかけて土地利用に大きな変化は見られません。地目別の面積を比較すると、農地（田畑）が減少し、商業用地や公益施設用地、道路用地などが増加しています。

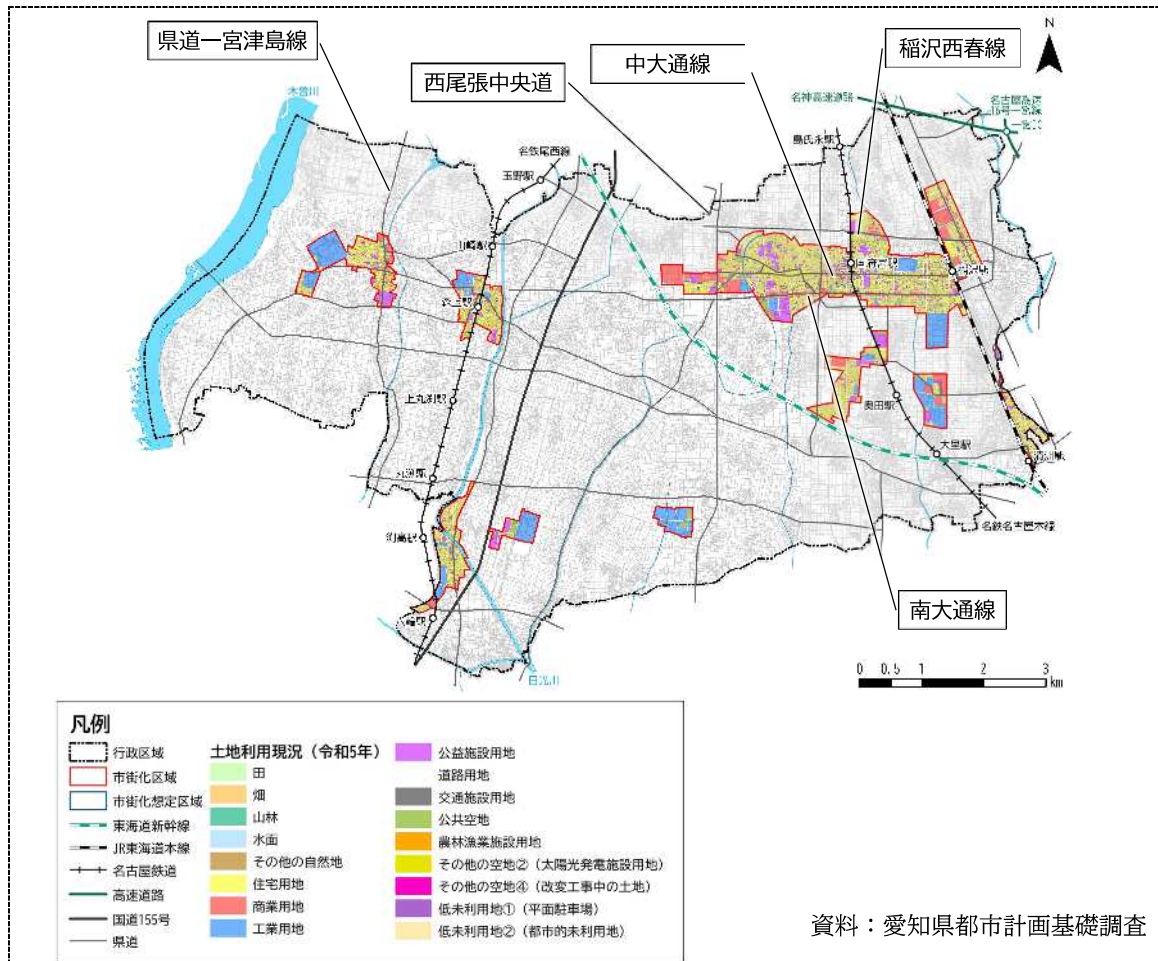


図 土地利用現況（令和5年度）

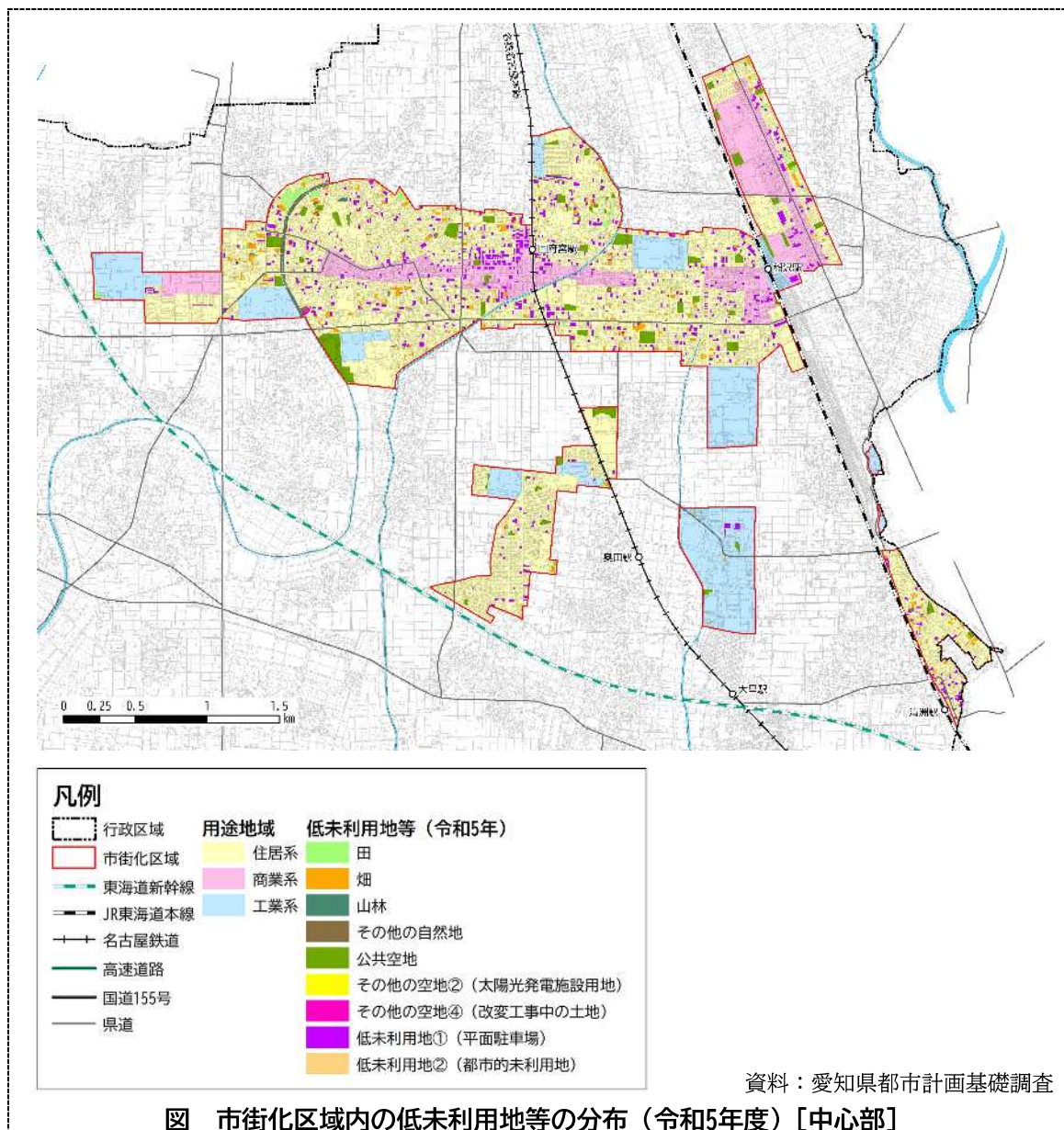
表 土地利用別面積の推移

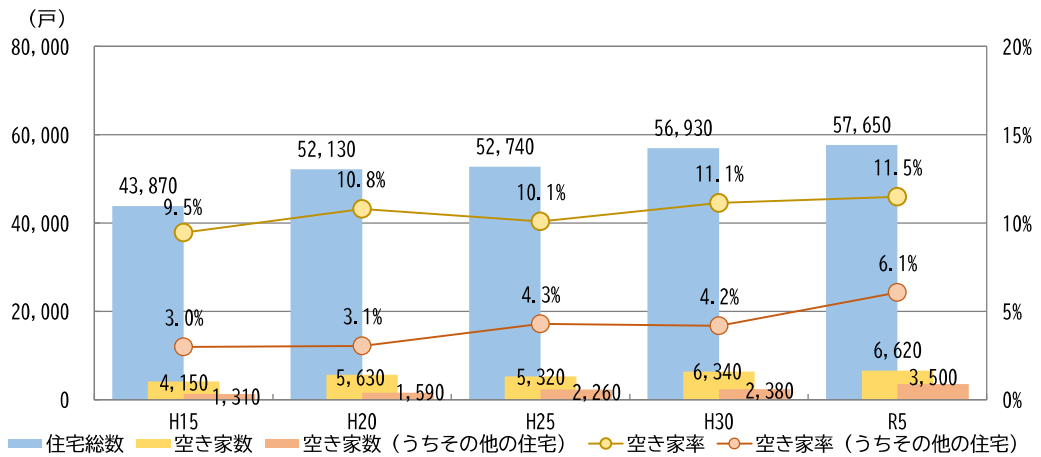
			市街化区域					
			H30		R5		増減（R5-H30）	
			面積（ha）	構成比	面積（ha）	構成比	面積（ha）	構成比
土地利用	自然	農地						
		田	6.1	0.7%	5.1	0.6%	-1.0	-0.1%
		畑	29.0	3.2%	22.4	2.5%	-6.5	-0.7%
	山林	小計	35.0	3.9%	27.6	3.1%	-7.5	-0.8%
		山林	0.2	0.0%	0.2	0.0%	0.0	0.0%
		水面	9.5	1.1%	9.1	1.0%	-0.4	0.0%
都市的土地利用	宅地	住宅用地	342.9	38.2%	342.2	38.2%	-0.7	0.0%
		商業用地	82.2	9.1%	84.3	9.4%	2.1	0.3%
		工業用地	138.0	15.4%	137.1	15.3%	-0.9	-0.1%
	農林漁業施設用地	小計	563.1	62.7%	563.6	62.9%	0.5	0.2%
		農林漁業施設用地	-	-	0.1	0.0%	-	-
		公益施設用地	57.6	6.4%	60.2	6.7%	2.6	0.3%
	道路用地	道路用地	152.1	16.9%	153.6	17.1%	1.5	0.2%
		交通施設用地	8.8	1.0%	9.9	1.1%	1.2	0.1%
		公共空地	23.4	2.6%	23.9	2.7%	0.5	0.1%
	その他空地	②太陽光発電施設用地	-	-	0.3	0.0%	-	-
		④改変工事中の土地	-	-	0.2	0.0%	-	-
		小計	2.9	0.3%	0.5	0.1%	-2.4	-0.3%
	低未利用地	①平面駐車場	-	-	30.4	3.4%	-	-
		②都市的未利用地	-	-	9.5	1.1%	-	-
		小計	38.1	4.2%	39.9	4.5%	1.8	0.2%
	小計		846.0	94.2%	851.7	95.1%	5.7	0.9%
	合計		898.0	100.0%	896.0	100.0%	-2.0	0.0%

資料：愛知県都市計画基礎調査

・低未利用地等の分布

- 市街化区域内では都市的土地利用が進展していますが、駅周辺では平面駐車場が散見され、特に国府宮駅西側では多く立地しています。まとまった低未利用地はないものの、小規模なものが点在しています。
- 住宅・土地統計調査によると、本市の空き家数は平成15年から令和5年にかけて増加傾向となっています。また、本市の調査では、空き家と推定される建物は市全域に分布しており、全体の約3分の1が市街化区域内、約3分の2が市街化調整区域となっています。



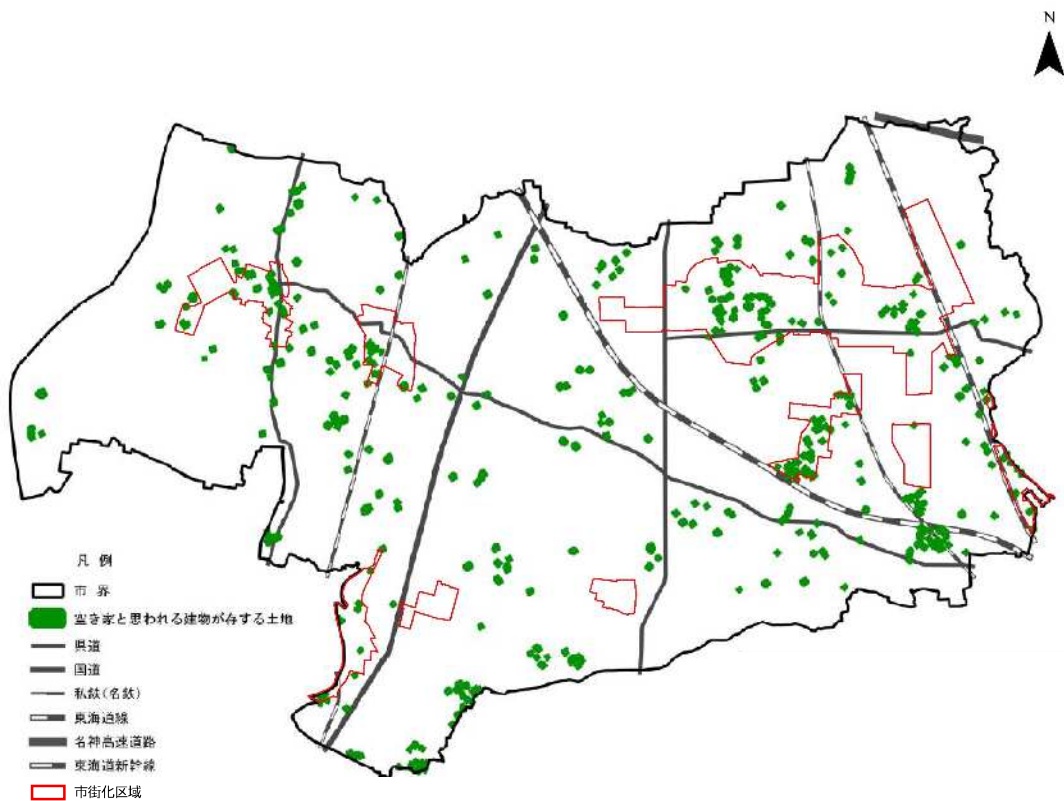


※空き家数は、賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅を含む。

※空き家数(うちその他の住宅)は、上記以外の人々が住んでいない住宅をいう。例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など。なお、空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。

資料：住宅・土地統計調査

図 空き家の推移



資料：稲沢市空家等対策計画

図 空き家等の分布(平成29年6月)

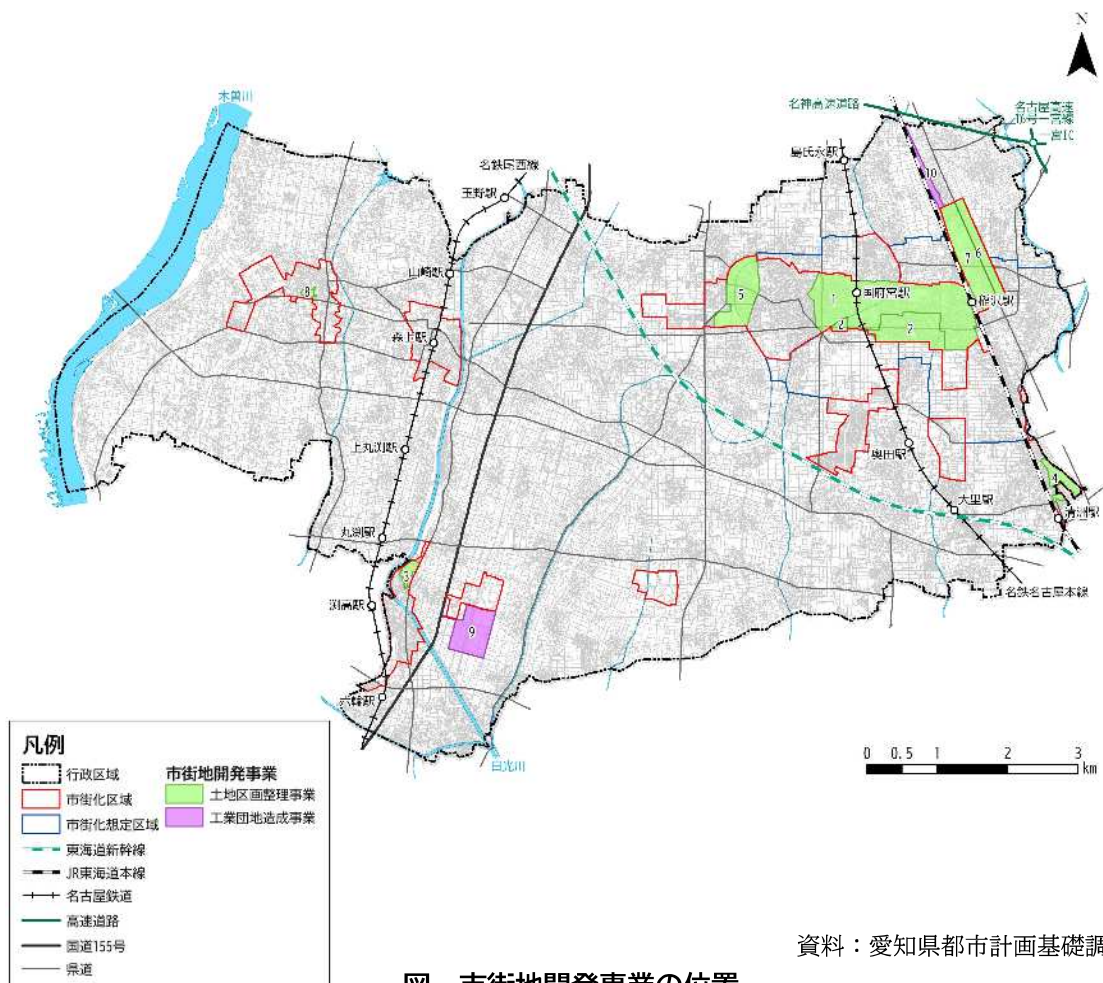
(3) 市街化・開発動向

- 土地区画整理事業については、令和 6 年度時点までに 8 地区、313.7ha で施行しています。このうち、7 地区は完了しており、現在は稲沢西土地区画整理事業のみが施行中です。
- 工業団地造成事業は、令和 6 年度までに 2 地区、40.6ha で実施しており、いずれも完了しています。

表 市街地開発事業の一覧

種別	No	名称	施行面積 (ha)	事業年度
土地区画整理事業	1	稲沢土地区画整理事業	144.9	S29～S58
	2	中部土地区画整理事業	43.8	S44～S55
	3	平和西光坊土地区画整理事業	5.1	H1～H8
	4	稲沢北市場土地区画整理事業	13.2	H4～H22
	5	稲沢西土地区画整理事業	41.5	H5～R10
	6	下津陸田土地区画整理事業	19.8	H9～H29
	7	尾張西部都市拠点地区土地区画整理事業	43.5	H9～H21
	8	稲沢市稲沢善光寺南土地区画整理事業	1.9	H25～H29
合計			313.7	-
工業団地造成事業	9	平和工業団地(1期、2期)	33.4	H22～R2
	10	陸田工業団地	7.2	H15～H16
合計			40.6	-

資料：稲沢市土地区画整理事業区域一覧、愛知県都市計画基礎調査



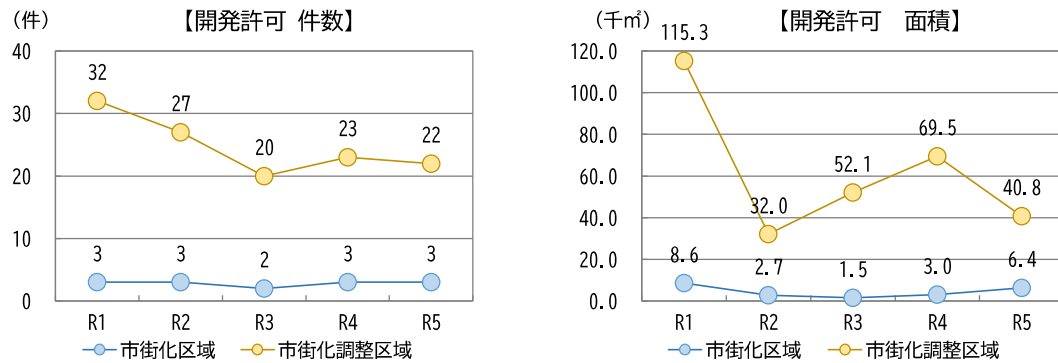
資料：愛知県都市計画基礎調査

図 市街地開発事業の位置

○開発許可及び新築の件数と面積は、ともに市街化調整区域が市街化区域を上回っています。

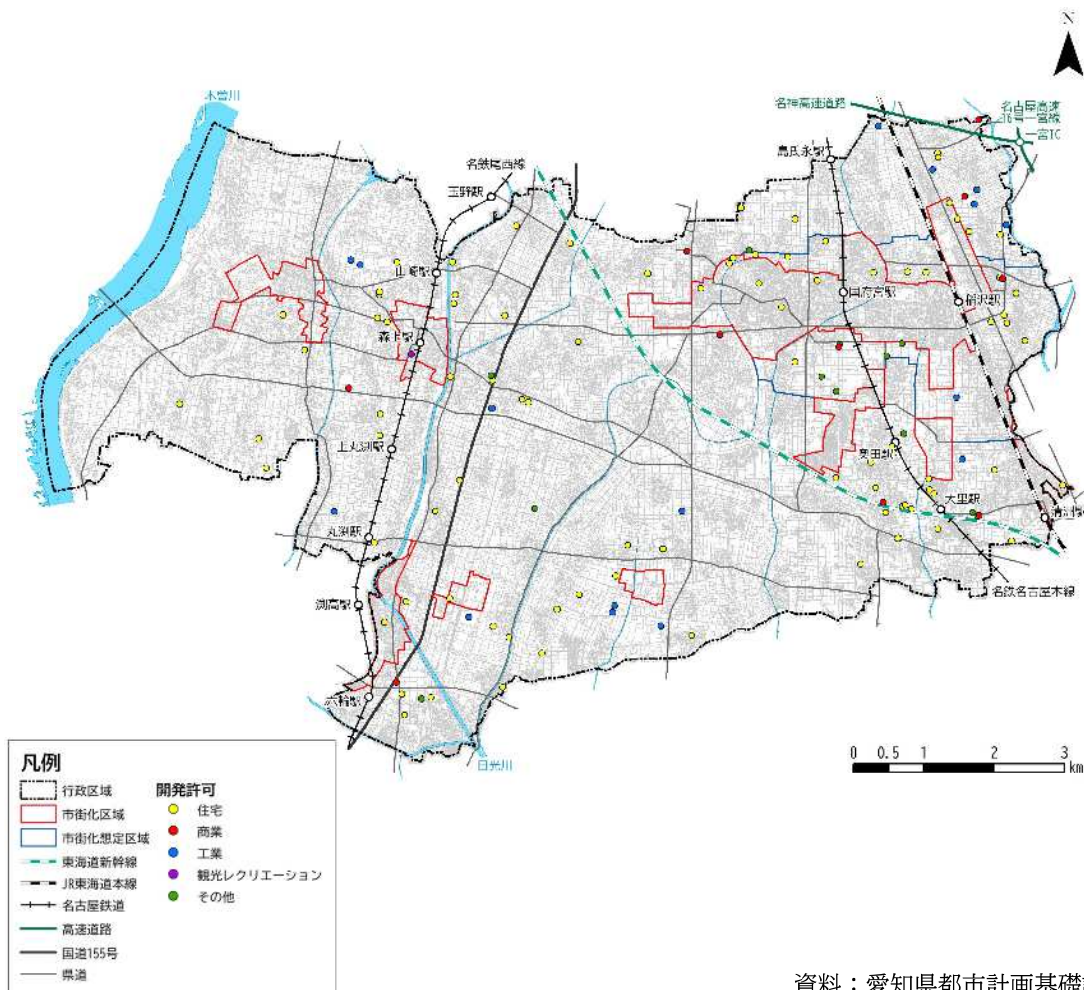
○開発許可、新築ともに市内各地に点在しています。

※開発許可については、市街化区域では500㎡以上の開発行為、市街化調整区域では全ての開発行為が許可の対象であるため一概に比較はできないものの、市街化区域以上に市街化調整区域での開発需要が高い状況です。



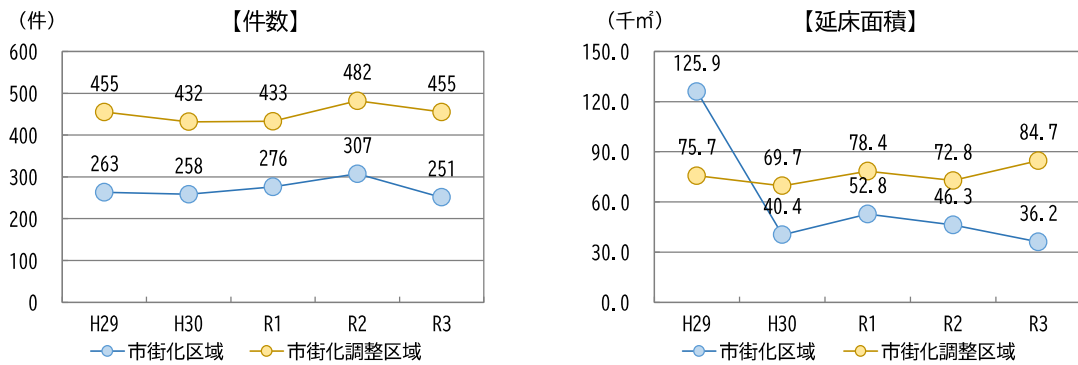
資料：愛知県都市計画基礎調査

図 開発許可の推移



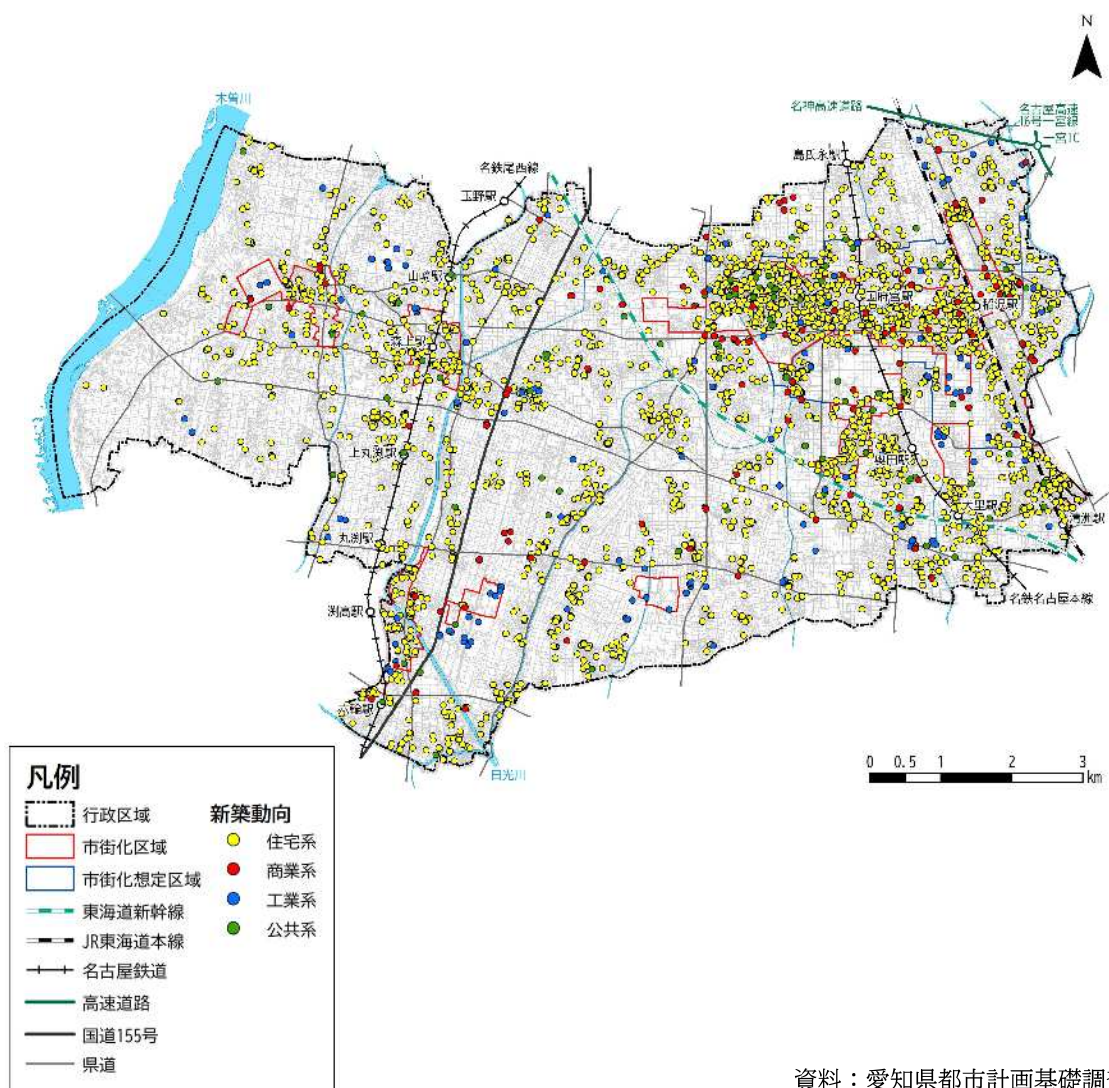
資料：愛知県都市計画基礎調査

図 開発許可の分布（令和元年度～令和5年度）



資料：愛知県都市計画基礎調査

図 新築件数の推移



資料：愛知県都市計画基礎調査

図 新築の分布（平成29年～令和3年）

(4) 都市機能

○日常生活を支える都市機能の立地状況は、以下のようになっています。

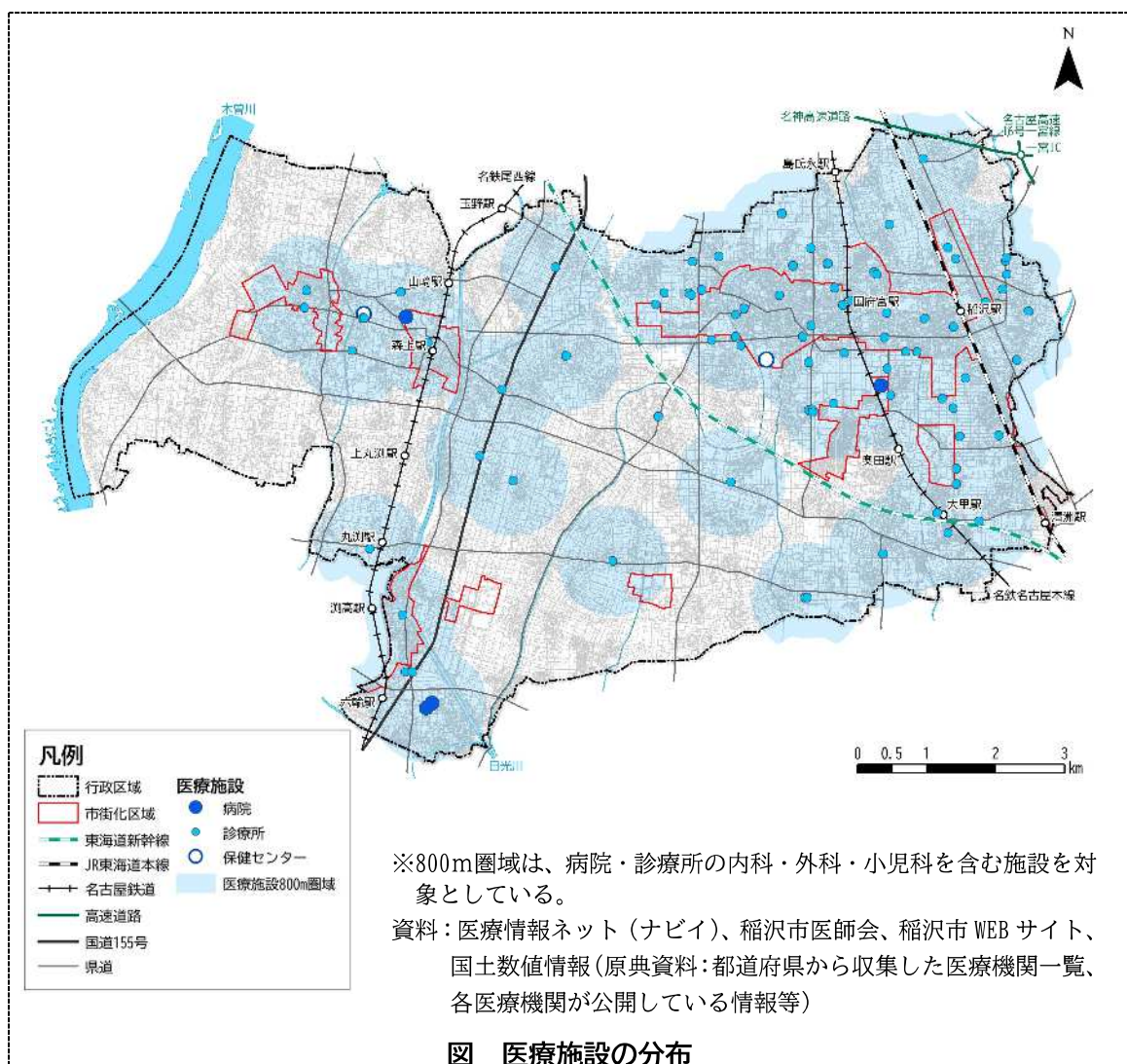
【医療】市街化区域内及びその周辺に立地しており、市街化区域内は概ね徒歩圏となっていますが、大里西地域や祖父江地域の西部においては徒歩圏から外れています。市街化調整区域では、明治地域、千代田地域、平和地域の集落周辺に立地しています。

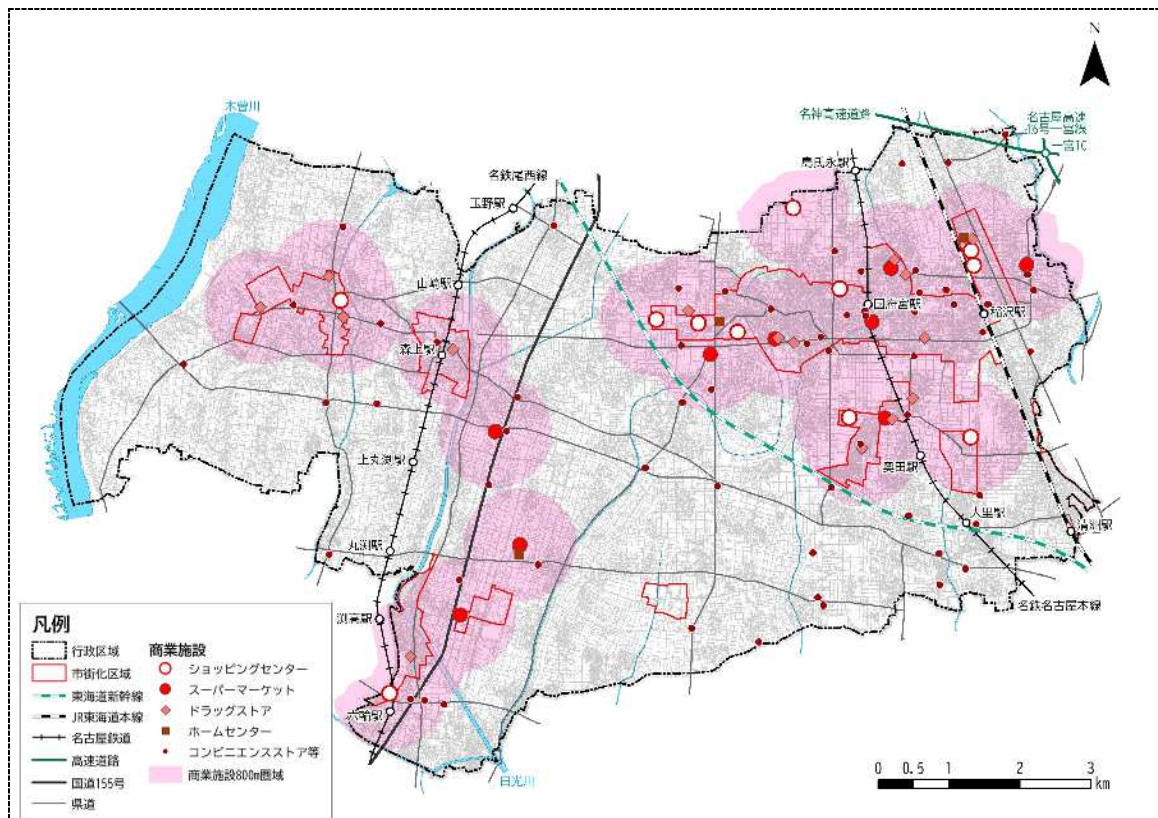
【商業】市街化区域内に多く立地しており、市街化区域内はおおむね徒歩圏となっていますが、市街化調整区域では大半が徒歩圏から外れています。

【子育て】保育園、幼稚園等は市内の各地域に分散して立地しており市街化区域内では、概ね徒歩圏となっています。

【福祉】市街化区域内及びその周辺に立地しており、市街化区域内は概ね徒歩圏となっています。市街化調整区域では、明治地域、千代田地域、大里西地域、祖父江地域の一部において徒歩圏から外れています。

【行政・文化】市役所が市街化調整区域に立地するほか、支所や市民センターも市街化調整区域を含めて各地域に分散して立地しています。

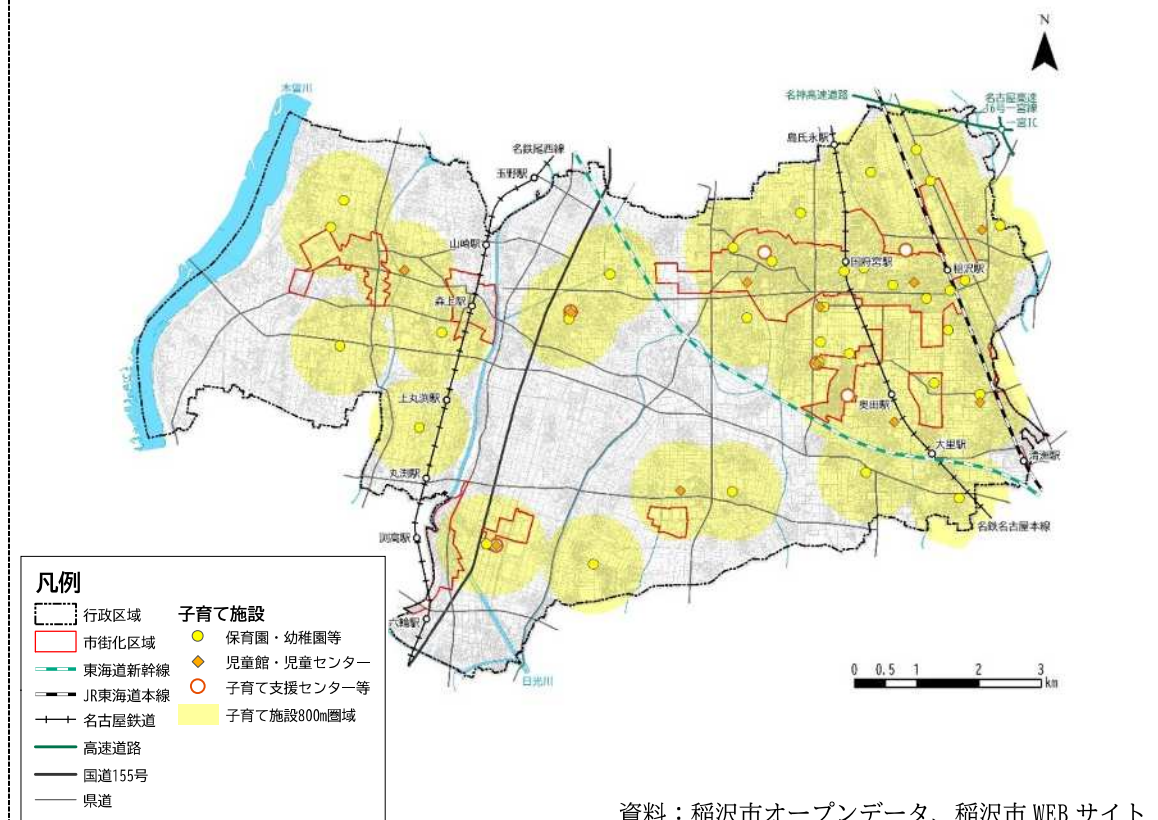




※800m圏域は、ショッピングセンター、スーパーマーケット、ドラッグストアを対象としている。

資料：iタウンページ、全国大型小売店総覧 2025 等

図 商業施設の分布



資料：稲沢市オープンデータ、稲沢市 WEB サイト

図 子育て施設の分布

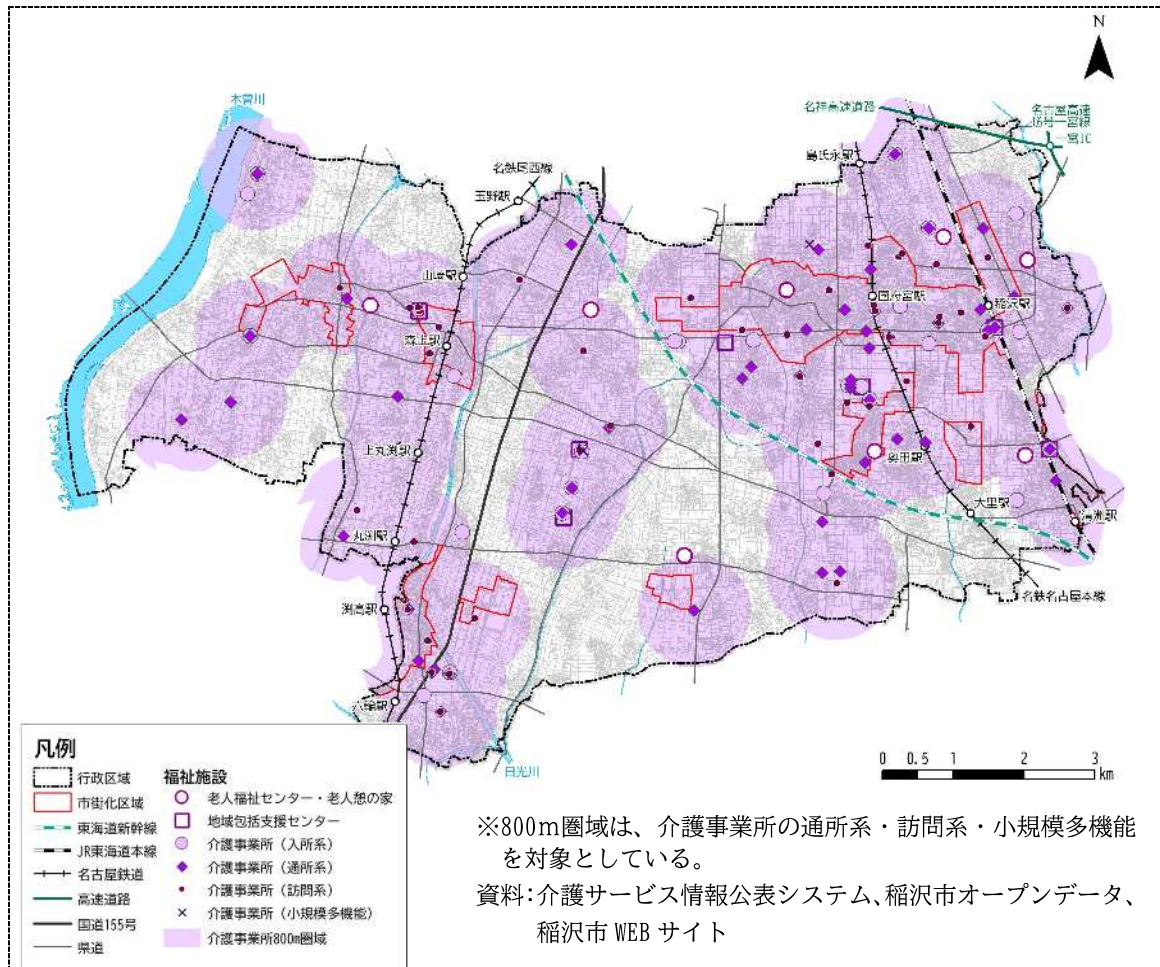


図 高齢者福祉施設の分布

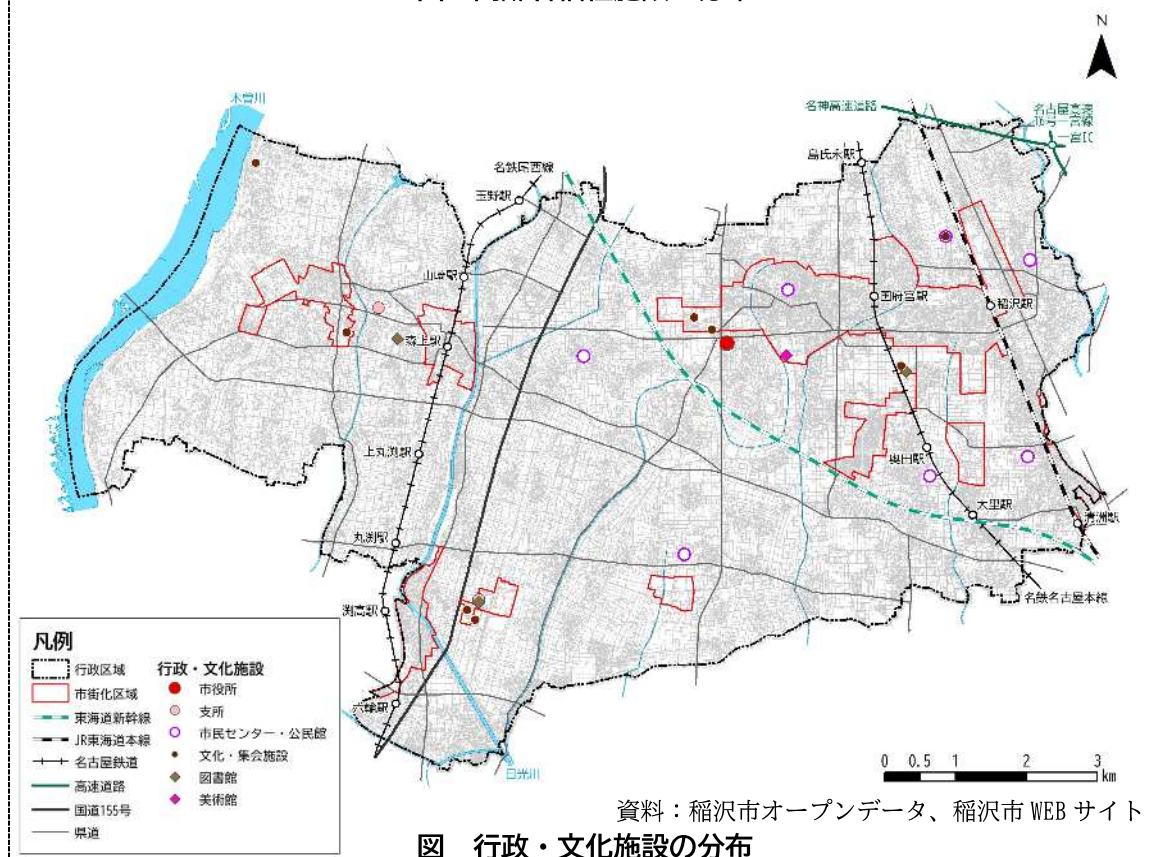
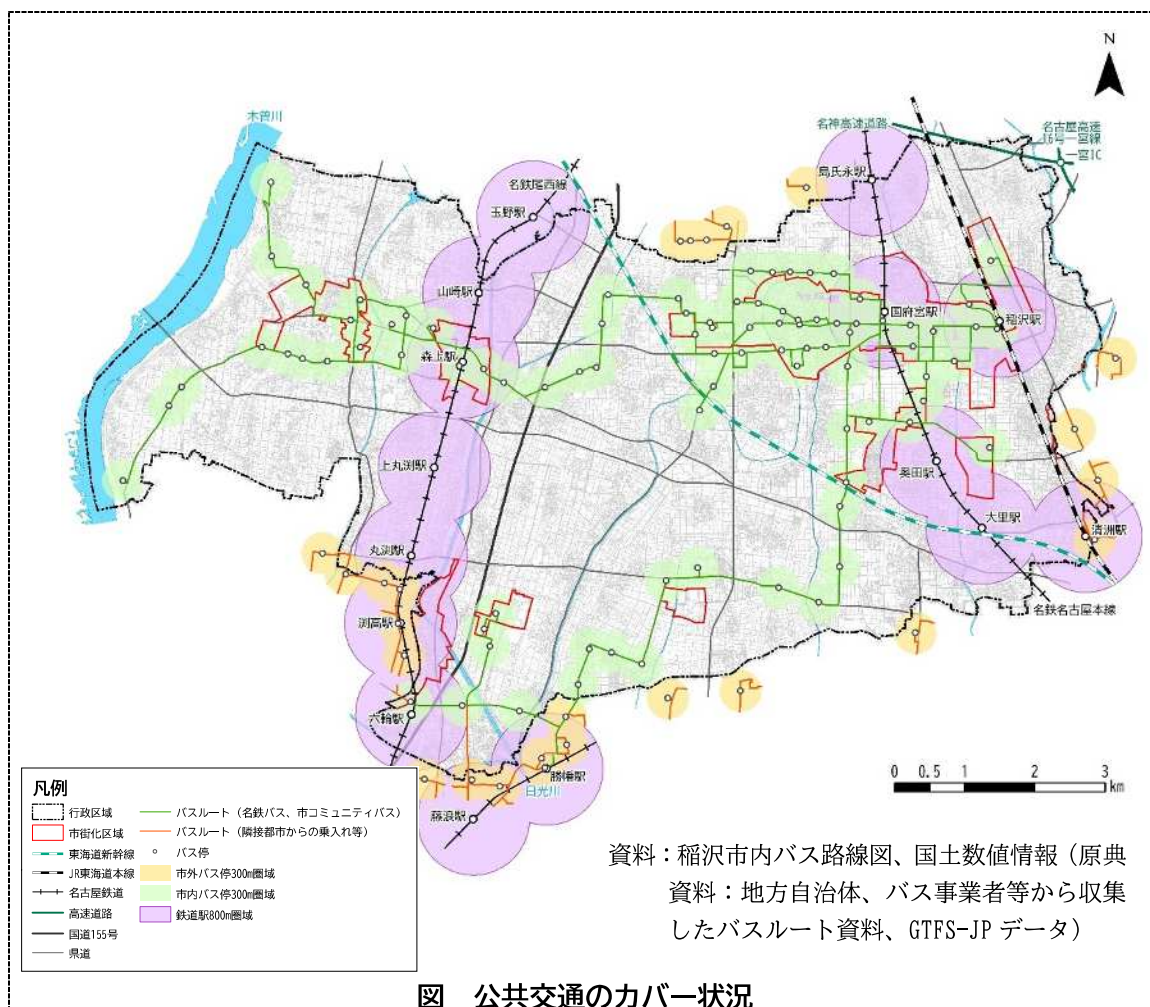
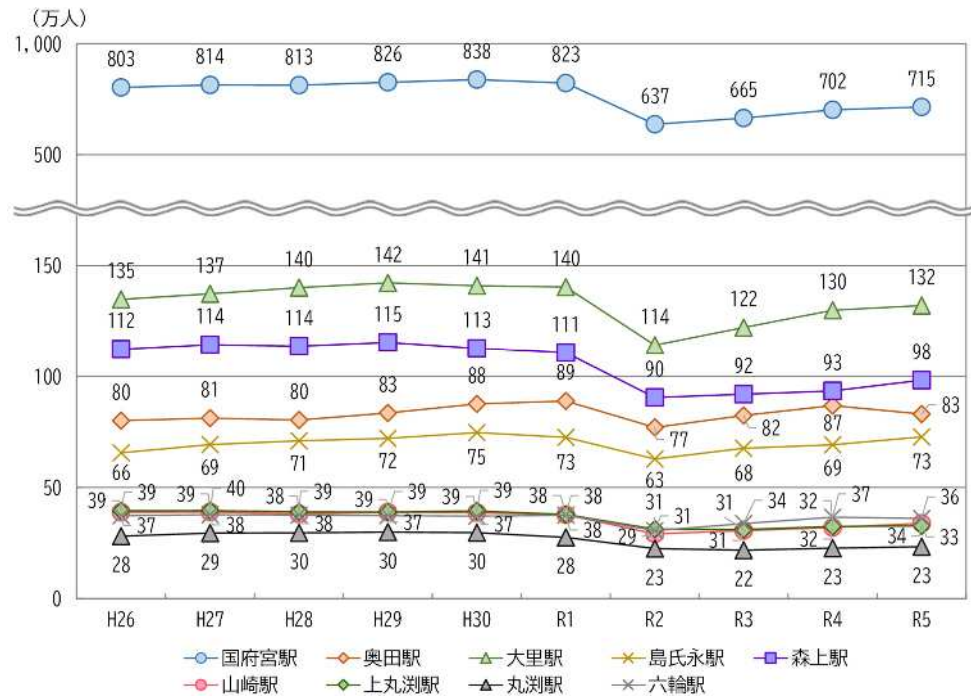


図 行政・文化施設の分布

(5) 公共交通

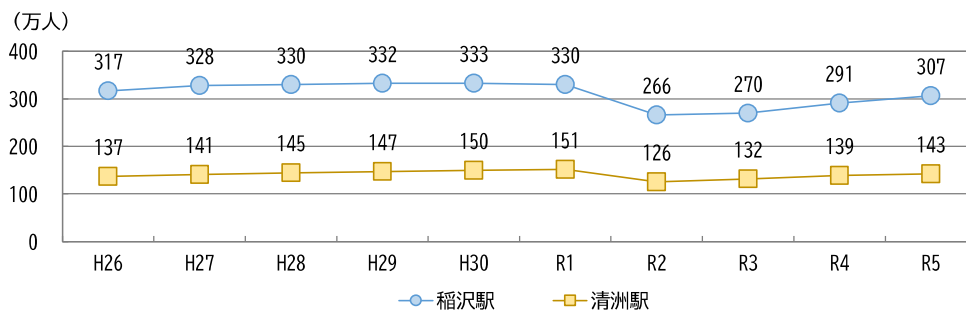
- 鉄道は、市の東側に名鉄名古屋本線及びＪＲ東海道本線が、西側に名鉄尾西線がそれぞれ南北方向に通っています。
- バスは、名鉄バス（稲沢中央線）と稲沢市コミュニティバスが運行されています。このほか、あらかじめ決められた市内の乗り場とバス停留所等を結ぶデマンド型のコミュニティバス接続便（乗り場 96 箇所）があり、鉄道や路線バスを補完しています。
- バス路線は主に東西方向のネットワークを構築しており、国府宮駅から平和支所に往復 4 便/日、祖父江支所に往復 8 便/日の頻度で運行しています。
- 隣接都市との関係では、稲沢市コミュニティバスが愛西市（勝幡駅）へ、愛西市の巡回バス及び清須市のきよすあしがるバスが本市に乗り入れているほか、一宮市の i-バスが北部、あま市の巡回バスが市境付近を運行しています。
- 鉄道やバスにより、市街化区域内は公共交通の徒歩圏となっています。市街化調整区域は、公共交通に加えて、コミュニティバス接続便により公共交通網にアクセスでき、交通空白地が生じない構造となっています。
- 公共交通の利用者は、新型コロナウイルスの影響により大きく減少しましたが、現在は回復傾向にあります。





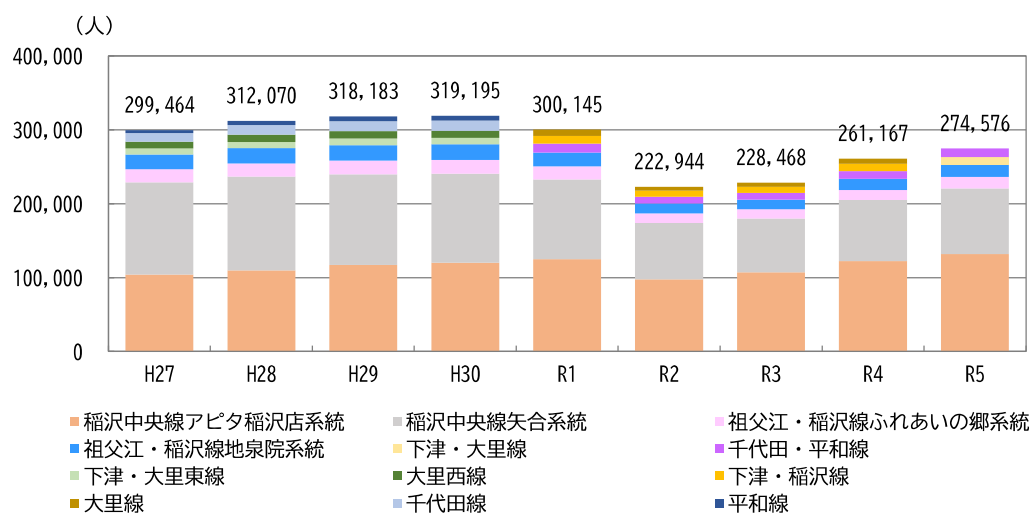
資料：稲沢の統計

図 名鉄の駅別乗降客数の推移



資料：稲沢の統計

図 JRの駅別乗車人員の推移



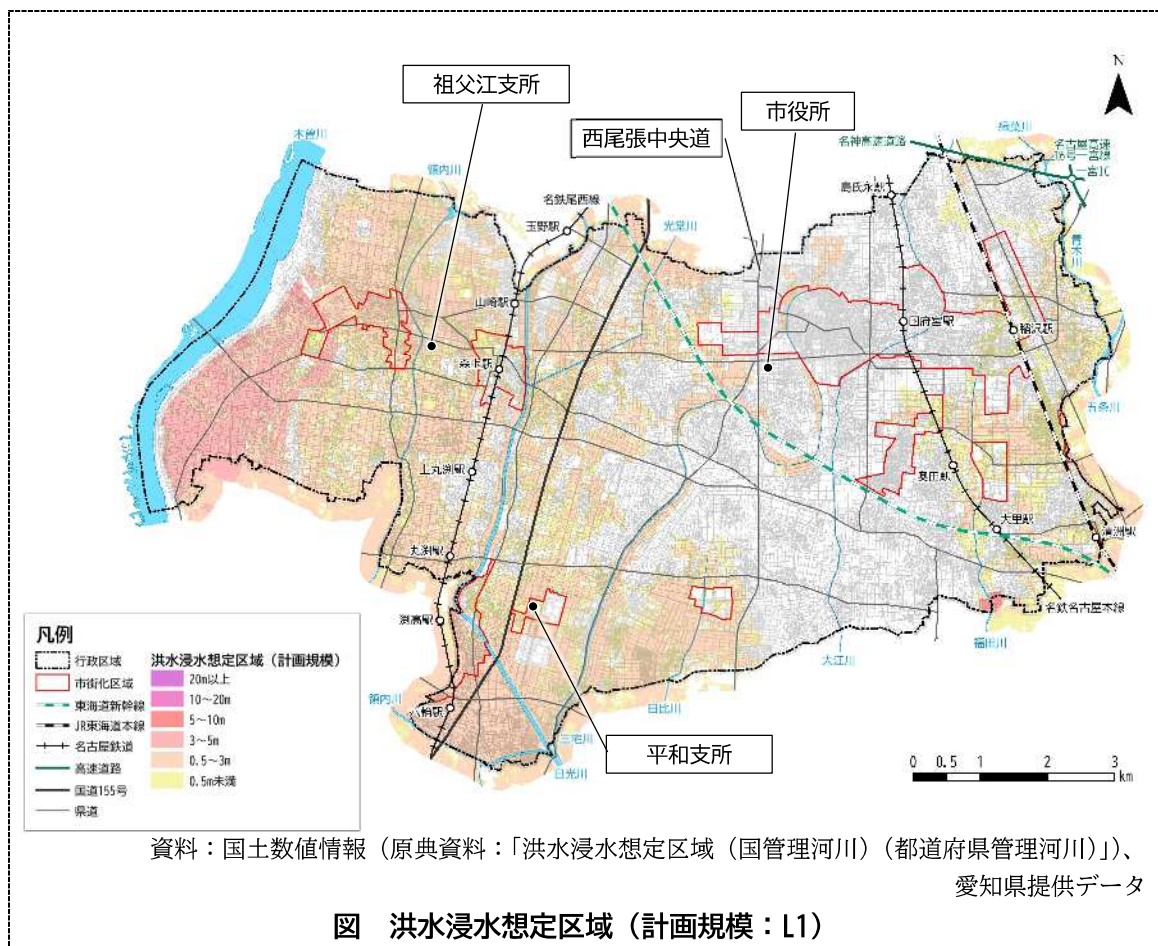
資料：稲沢市地域公共交通会議

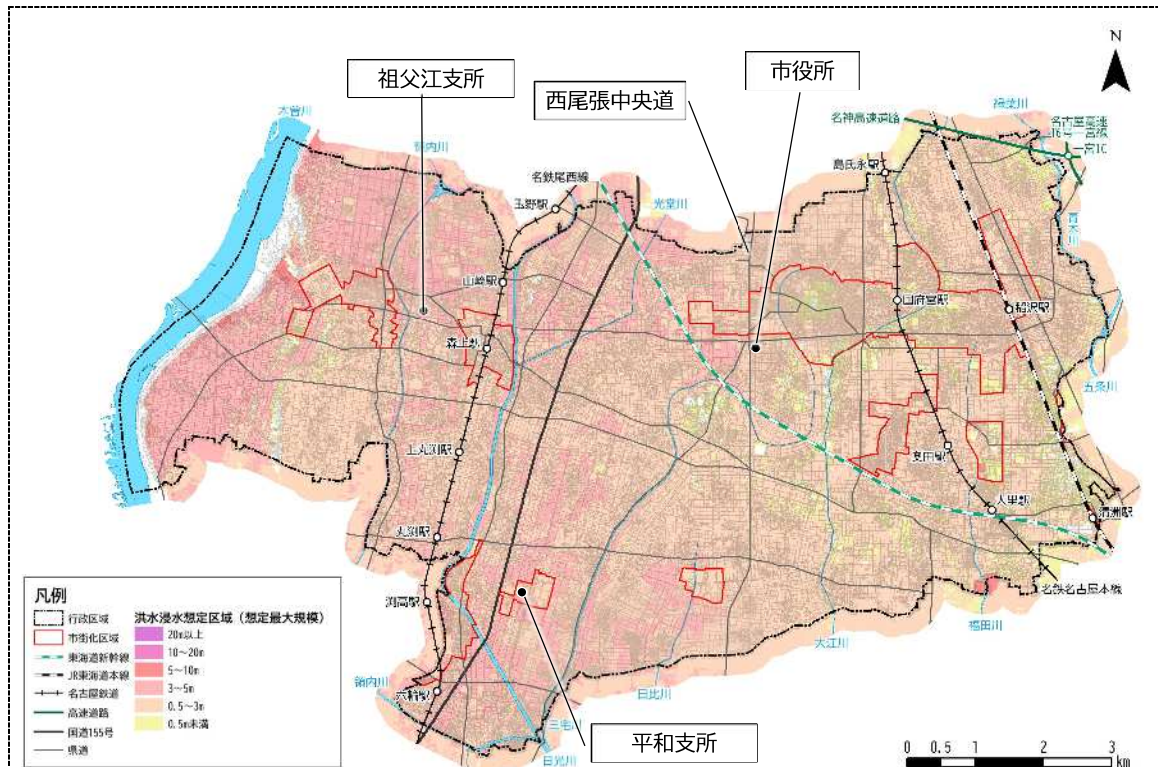
図・表 名鉄バス及び稲沢市コミュニティバス利用者数の推移

(6) 災害

- 計画規模（L1）の洪水では、西尾張中央道より西側や名鉄名古屋本線より東側の広範囲が浸水すると想定されており、木曽川沿いには3m以上浸水する区域が広がっています。市街化区域では全体的には浸水を免れる想定ですが、国道155号の東側では市街化区域内にも浸水想定区域が広がっています。
- 想定最大規模（L2）の洪水では、市のほぼ全域が浸水すると想定されており、西尾張中央道より西側には3m以上浸水する区域が広がっています。
- 想定最大規模の高潮（室戸台風規模の高潮により堤防等が決壊した場合）では、西尾張中央道より西側の広範囲で浸水が想定されます。
- 市内各地に指定緊急避難場所、指定避難所、福祉避難所、自主避難所が設置されています。

※計画規模（レベル1（L1））は河川整備など洪水防御に関する計画の基本となる降雨（10～200年に1回程度の割合で発生）、想定最大規模（レベル2（L2））は想定しうる最大規模の降雨（1000年に1回程度の割合で発生）をいいます。





資料：国土数値情報（原典資料：「洪水浸水想定区域（国管理河川）（都道府県管理河川）」）、愛知県提供データ

図 洪水浸水想定区域（想定最大規模：L2）

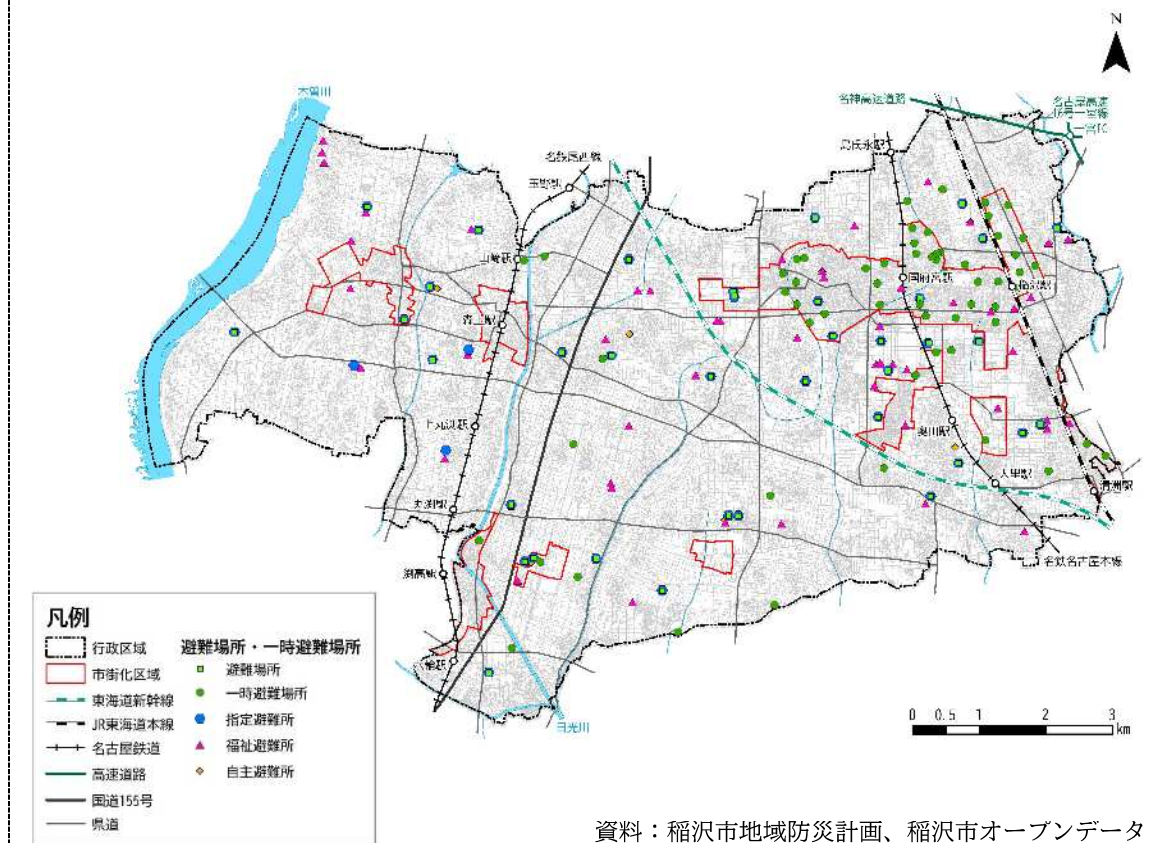
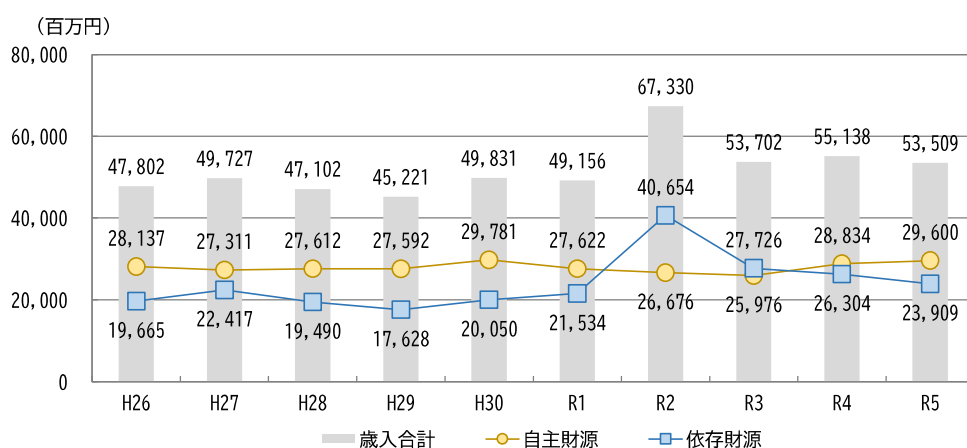


図 避難場所の分布

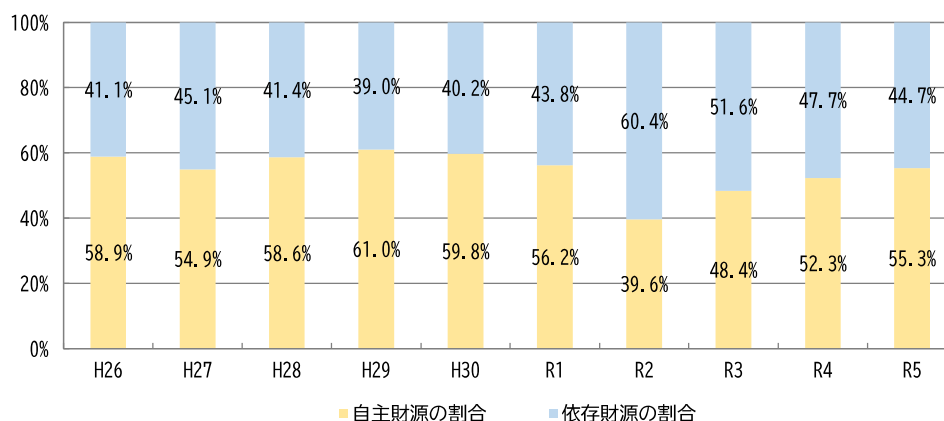
(7) 財政

- 本市では、歳入、歳出ともに緩やかな増加傾向にあります。
- 歳入について、自主財源は概ね横ばいで推移していましたが、新型コロナウイルス対策費の交付などにより令和2年に依存財源の割合が急増しています。その後は再び、自主財源比率が上昇しています。一方で、地方税については、令和2年以降、自主財源に占める割合が低下しています。
- 歳出の内訳を目的別にみると、福祉目的で使用される民生費は増加傾向にある一方で、道路や河川の整備、維持管理、都市計画事業に要する土木費は減少傾向にあります。
- 公共施設の維持管理について、稲沢市公共施設等総合管理計画では、過去5年間（平成27年度から令和元年度）の公共施設及びインフラ資産（道路、橋りょう、上水道、下水道）に係る施設関連経費が平均74.3億円/年であるのに対し、今後は長寿命化型（予防保全型）の維持管理に取り組んだ場合でも94.2億円/年の費用が発生すると見込んでいます。



資料：市町村別決算状況調（総務省）

図 歳入の推移



資料：市町村別決算状況調（総務省）

図 自主財源・依存財源の割合の推移

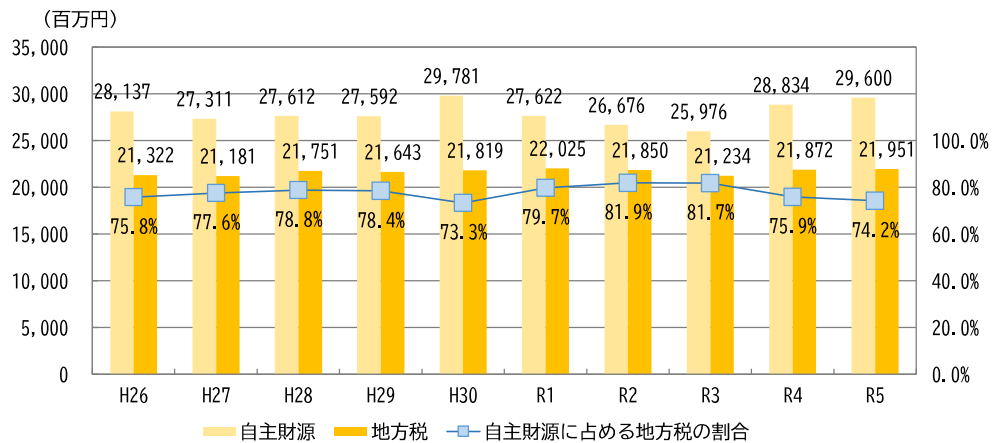


図 歳入の推移

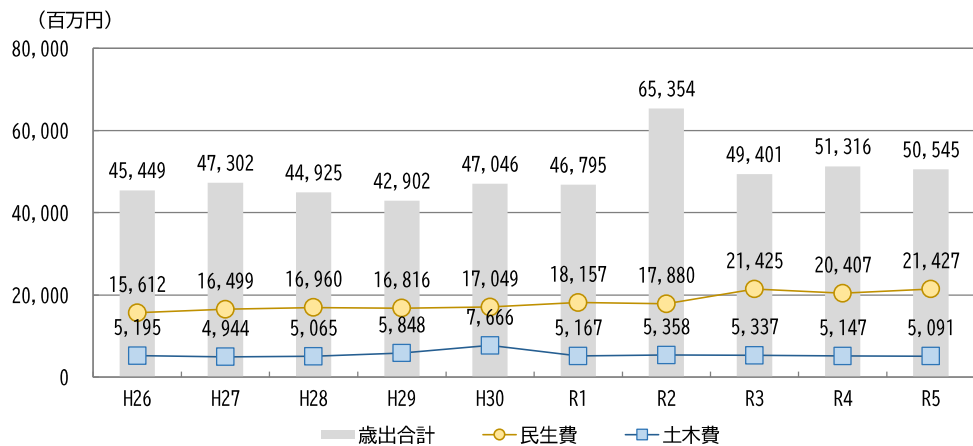


図 歳出の推移

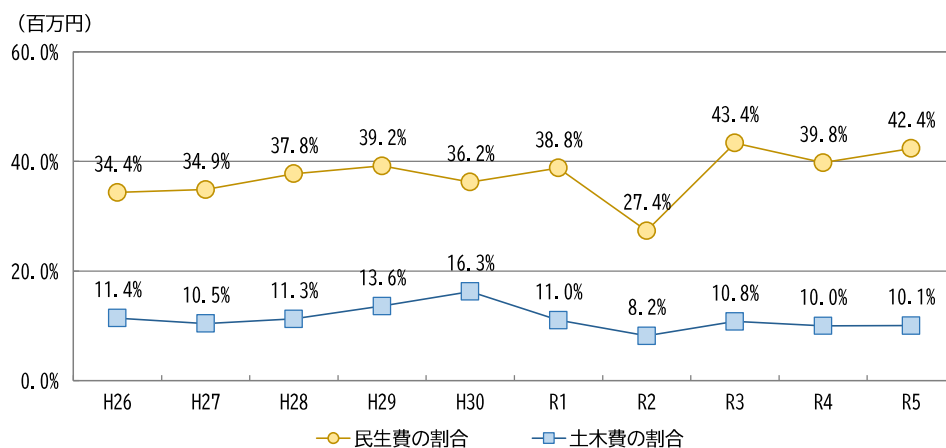
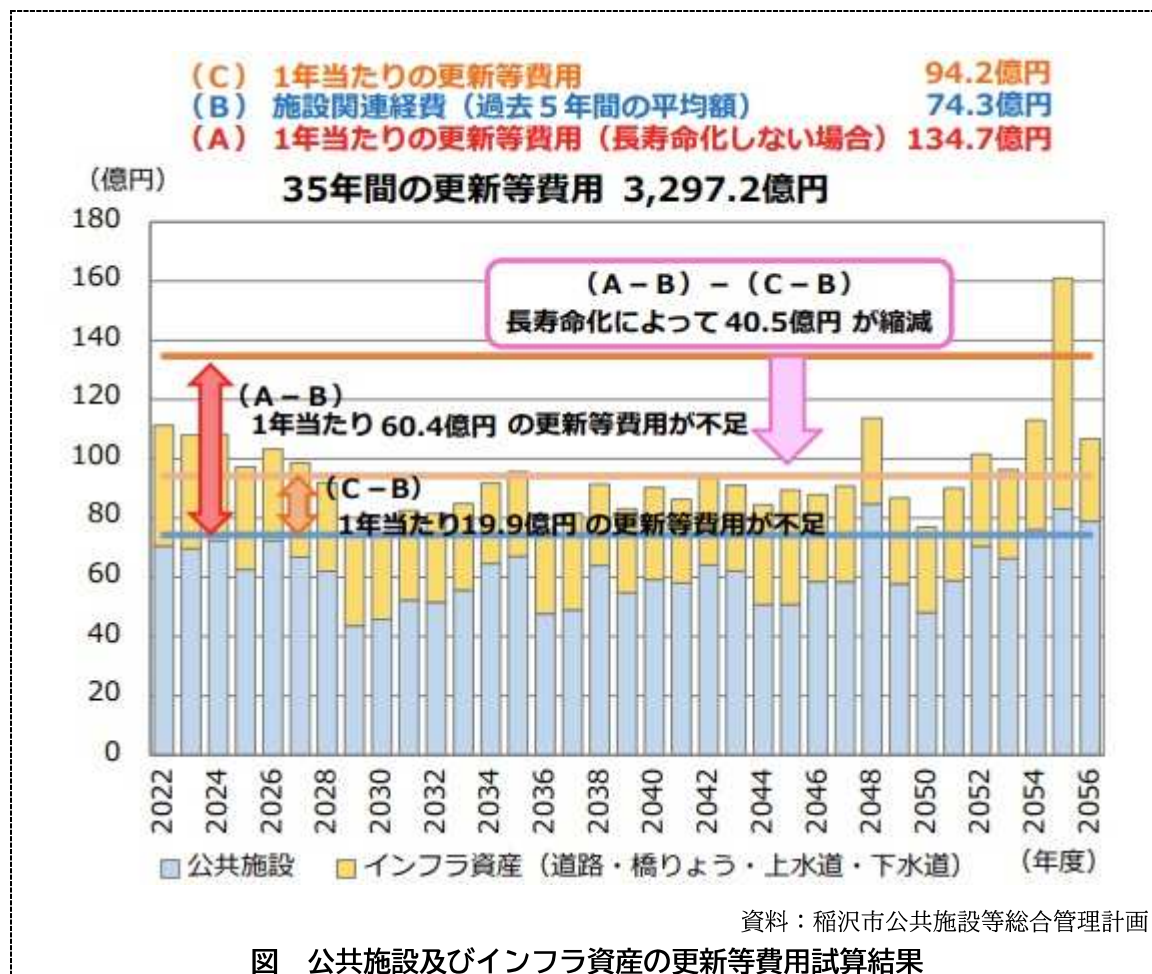


図 歳出に占める民生費・土木費の割合の推移



2. 現況を踏まえた課題

まちの現況を踏まえた課題を以下に整理します。

まちの現況	まちづくりの課題
<p>(1) 人口</p> <ul style="list-style-type: none"> ○本市の人口は平成 17 年をピークとして減少。今後も人口の減少傾向が続く見込み。 ○社会動態は転入数と転出数が概ね同程度だが、自然動態としては減少の傾向が強まっている。社会動態については、若い世代で転入が上回っている。 ○市街化調整区域では高齢化率が 40%を上回るエリアが点在。 	<p>課題①</p> <p>いかに魅力的な まちの拠点 を形成するか</p>
<p>(2) 土地利用</p> <ul style="list-style-type: none"> ○市街化区域では、住宅用地を中心とした土地利用。 ○市街化区域では、農地（田畑）が減少し、都市的土地利用が進展しているが、小規模な低未利用地が点在。 ○空き家は増加傾向。空き家と推定される建物は全域に分布。 	<p>課題②</p> <p>いかに地域の コミュニティを 維持するか</p>
<p>(3) 市街化・開発動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ○土地区画整理事業は、令和 6 年度時点までに 8 地区、313.7ha で施行。このうち、7 地区では完了。 ○開発許可及び新築の件数と面積は、それぞれ市街化調整区域が市街化区域を上回っている。開発許可、新築ともに市内各地に点在。 	<p>課題③</p> <p>いかに持続可能な 公共交通ネットワーク を形成するか</p>
<p>(4) 都市機能</p> <ul style="list-style-type: none"> ○各種都市機能は、それぞれ市街化区域内及びその周辺に立地しており、市街化区域内は概ね徒歩圏内に含まれる。 ○各種都市機能は、市街化調整区域にも立地するが、徒歩圏から外れるエリアも存在。 	<p>課題④</p> <p>いかに頻発化・ 激甚化する災害 に備えるか</p>
<p>(5) 公共交通</p> <ul style="list-style-type: none"> ○鉄道は南北方向に通っている。バスは名鉄バスと稲沢市コミュニティバスのほか、デマンド型のコミュニティバス接続便があり、鉄道やバスを補完。 ○公共交通の利用者は、新型コロナウイルスの影響により大きく減少したのち、現在は回復傾向。 	
<p>(6) 災害</p> <ul style="list-style-type: none"> ○I1 の洪水では、木曽川沿いで 3m以上の浸水想定区域が広がる。I2 の洪水では、ほぼ全域が浸水想定区域であり、西尾張中央道より西側に 3m以上の浸水エリアが広がる。 ○市内各地に指定緊急避難場所、指定避難所、福祉避難所、自主避難所が設置されている。 	
<p>(7) 財政</p> <ul style="list-style-type: none"> ○令和 2 年以降、自主財源に占める割合が低下。 ○歳出の内訳を目的別にみると、民生費は増加傾向にある一方で土木費は減少傾向。公共施設の維持管理について、これまで以上に費用が発生する見込み。 	

課題１．いかに魅力的なまちの拠点形成するか

- 名鉄国府宮駅及びＪＲ稲沢駅周辺の市街地では、土地区画整理事業によって、まちが概成し人口や都市機能が集積する都市全体の拠点としての役割を担っています。今後、人口減少の進行が懸念されるなか、持続可能なまちづくりの実現のため、都市の拠点として多様な都市機能の維持・誘導により、魅力的なまちづくりを進める必要があります。
- 全市的には人口減少が進むものの、本市には若い世代の流入も多く、平成 27 年から令和 2 年にかけては 25 歳から 39 歳で転入が転出を上回っています。名鉄国府宮駅及びＪＲ稲沢駅周辺は名古屋市とのアクセス性も良いエリアであることから、引き続き若い世代に選ばれるように魅力、賑わいを創出していく必要があります。
- 名鉄国府宮駅及びＪＲ稲沢駅周辺では高密度の市街地が形成されていますが、その反面、新たな居住や都市機能を誘導する受け皿となる土地が少ない状況です。そのため、今後、人口減少に伴い発生が懸念される空き地・空き家を利活用しつつ、市街地の周辺においては拠点の魅力向上に資する新たな居住地についても検討する必要があります。

課題２．いかに地域のコミュニティを維持するか

- 祖父江地域、平和地域における市街化区域の一部では人口密度が低い地域が見られ、また市域の約 9 割を占める市街化調整区域では、人口密度が低く高齢化が進行している地域も見られることから、地域の活力やコミュニティを維持する取り組みが必要です。
- 市街化調整区域では、人口減少下においても一定の開発需要がみられ、開発許可や新築の件数、面積は市街化区域を上回っており、その分布も全域に広く点在しています。公共施設や都市基盤の維持管理を踏まえると、開発をコントロールする必要がありますが、地域の活力、コミュニティを維持するためには一定の開発を許容していく必要もあります。

課題3. いかに持続可能な公共交通ネットワークを形成するか

- 本市では、ＪＲ東海道本線、名鉄名古屋本線及び名鉄尾西線は縦断し、南北方向のアクセスが確保されている一方で、市内各地と名鉄国府宮駅及びＪＲ稲沢駅周辺などの拠点を結ぶ公共交通はバスのみとなっていることから、バス交通の維持が求められます。
- 本市では、コミュニティバス接続便（乗り場 96 箇所）により公共交通網にアクセス可能なネットワークを構築していますが、将来的には人口減少に伴い利用者の減少も懸念されることから、関係機関と連携しながら利用の促進を図る必要があります。
また、現在の広い範囲をカバーするには財政負担も大きいことから、都市機能と居住の誘導施策と公共交通施策を一体で推進し、持続可能な交通ネットワークを形成する必要があります。

課題4. いかに頻発化・激甚化する災害に備えるか

- 本市は、海拔 0m 地帯の上流部に位置する低平地であり、水害のリスクが高い地域でもあることから、流域都市とも連携しながらソフト・ハードの両面で水害対策を推進する必要があります。
- 祖父江地域、平和地域では想定最大規模（L2）の洪水のみならず、計画規模（L1）の洪水による浸水想定区域も広がります。頻発化・激甚化する水害に対するハード対策の限界が指摘される中、祖父江地域、平和地域では浸水想定区域内で住居系の開発も進行していることから、より水害リスクが低いエリアへ開発の誘導を検討する必要があります。
- 災害の規模が大きいほど公助は限定的となり、自助・共助が重要性を増します。人口減少、高齢化の進行によって懸念される地域コミュニティの希薄化に対して、自助・共助におけるリスクコミュニケーション※を促進する必要があります。

※災害発生前に地域住民や事業者などがリスクや対策についての情報を共有し、相互理解を深める活動のことです。

第3章 まちづくりの方針

1. まちづくりの基本理念

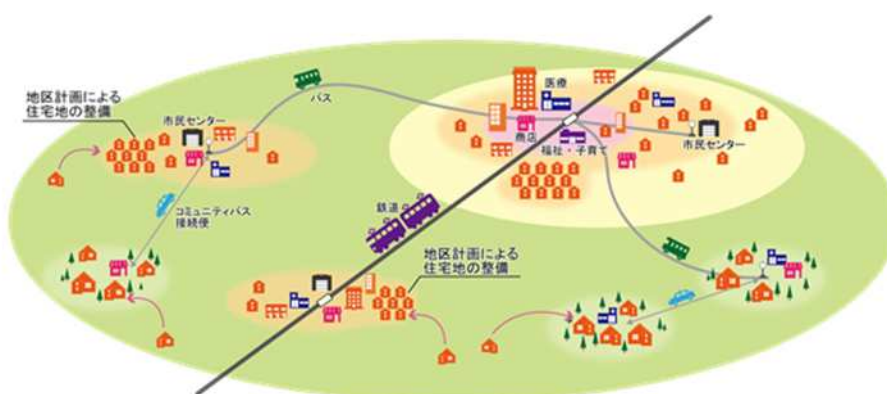
名鉄国府宮駅及びＪＲ稲沢駅周辺では、身近な生活圏域を越えた広域的な利用が見込まれる高次都市機能※から身近な暮らしを支える都市機能まで、多様な都市機能の維持、誘導を図るとともに、それらのサービスが享受できるエリアに居住を誘導することで、魅力的で賑わいのあるまちを目指します。また、名古屋駅へのアクセス利便性を活かし、若い世代から高齢世代まで誰もが快適に暮らせる都市空間の形成を目指します。

それ以外の地域では、市街地や集落の規模に応じた身近な生活、地域コミュニティを支える生活拠点形成することで、将来にわたって安心して暮らすことのできるまちを目指します。また、まちの中心となる拠点の多様な都市機能のサービスを享受できるように、アクセスしやすい公共交通ネットワークを構築します。

こうした拠点と公共交通ネットワークの形成による多極ネットワーク型のコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを進めるとともに、ハード・ソフトの両面から防災・減災対策の強化を図り、誰もが安心・安全を実感できる快適なまちを目指します。

基本理念

まちの中心拠点と地域の生活拠点が結びつき
誰もが安心・安全に便利な生活をずっと続けられるまちづくり



出典：稲沢市都市計画マスタープランを一部加工して作成

図 各地域の拠点の結びつきイメージ

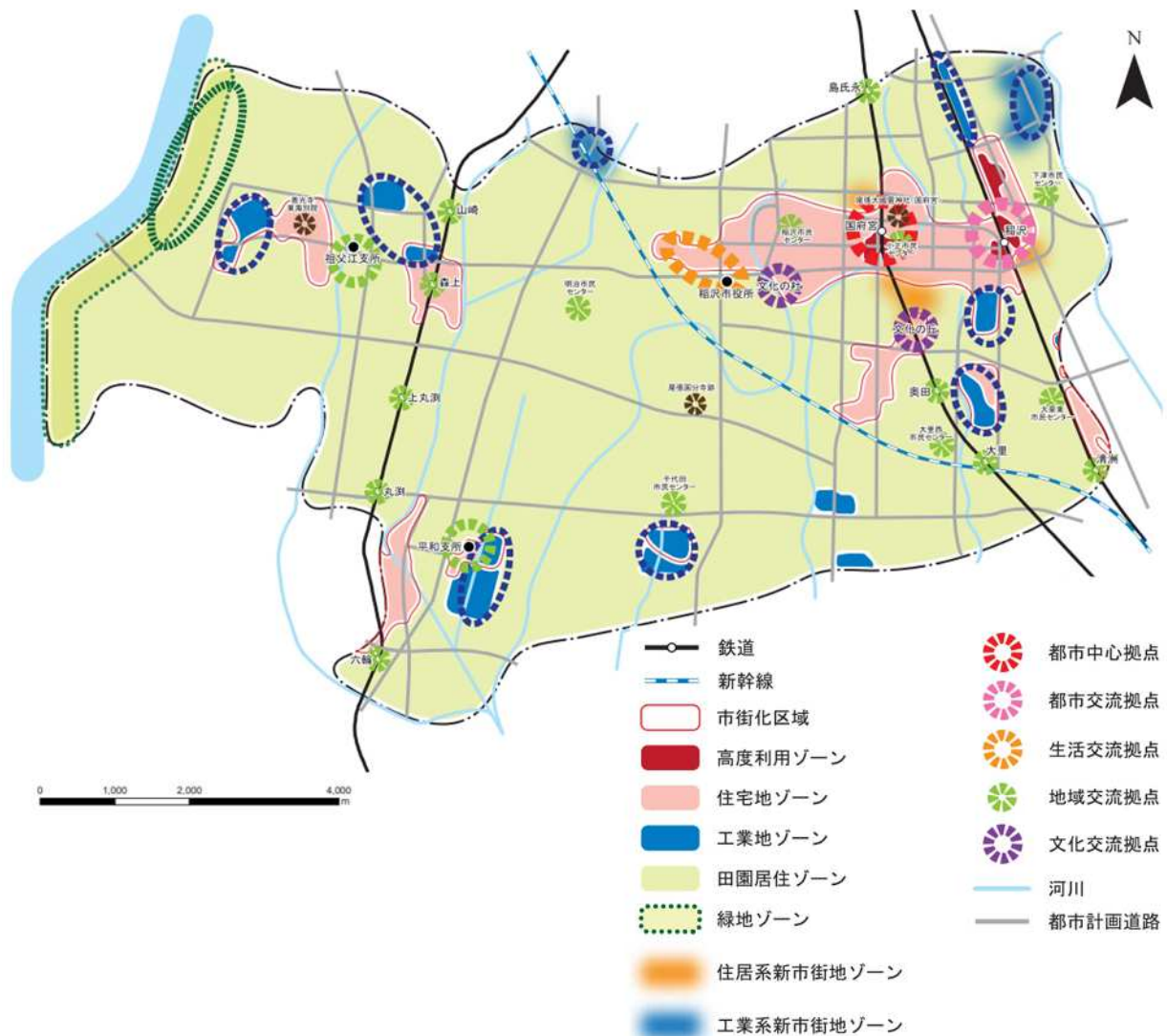
※高次都市機能とは、都市全体又は身近な生活圏域を越えた広域的な利用が見込まれる機能であり、例えば、商業機能（大規模集客施設）、医療機能（二次・三次医療機関）、文化・交流機能（文化会館、ホール）などが該当します。

2. 将来都市構造

本市では、名鉄国府宮駅及びＪＲ稲沢駅周辺の市街化区域に多くの都市機能と人口が集積し、高密度の市街地を形成している一方、祖父江地域、平和地域の市街化区域では、人口密度が低いエリアもみられます。また、市街化調整区域では農地及び集落を主体とした落ち着いた環境のある穏やかな居住環境となっています。

都市計画の方針となる都市計画マスタープランでは、人口減少下においても、都市機能（サービス）や地域コミュニティの持続性を確保するため、土地利用特性や都市機能の配置状況、人口の分布に応じて各種拠点位置づけた将来都市構造を描いています。

立地適正化計画においては、都市計画マスタープランに位置づけられる将来都市構造を基本とし、その実現に向けて誘導区域を設定することとします。



出典：稲沢市都市計画マスタープラン

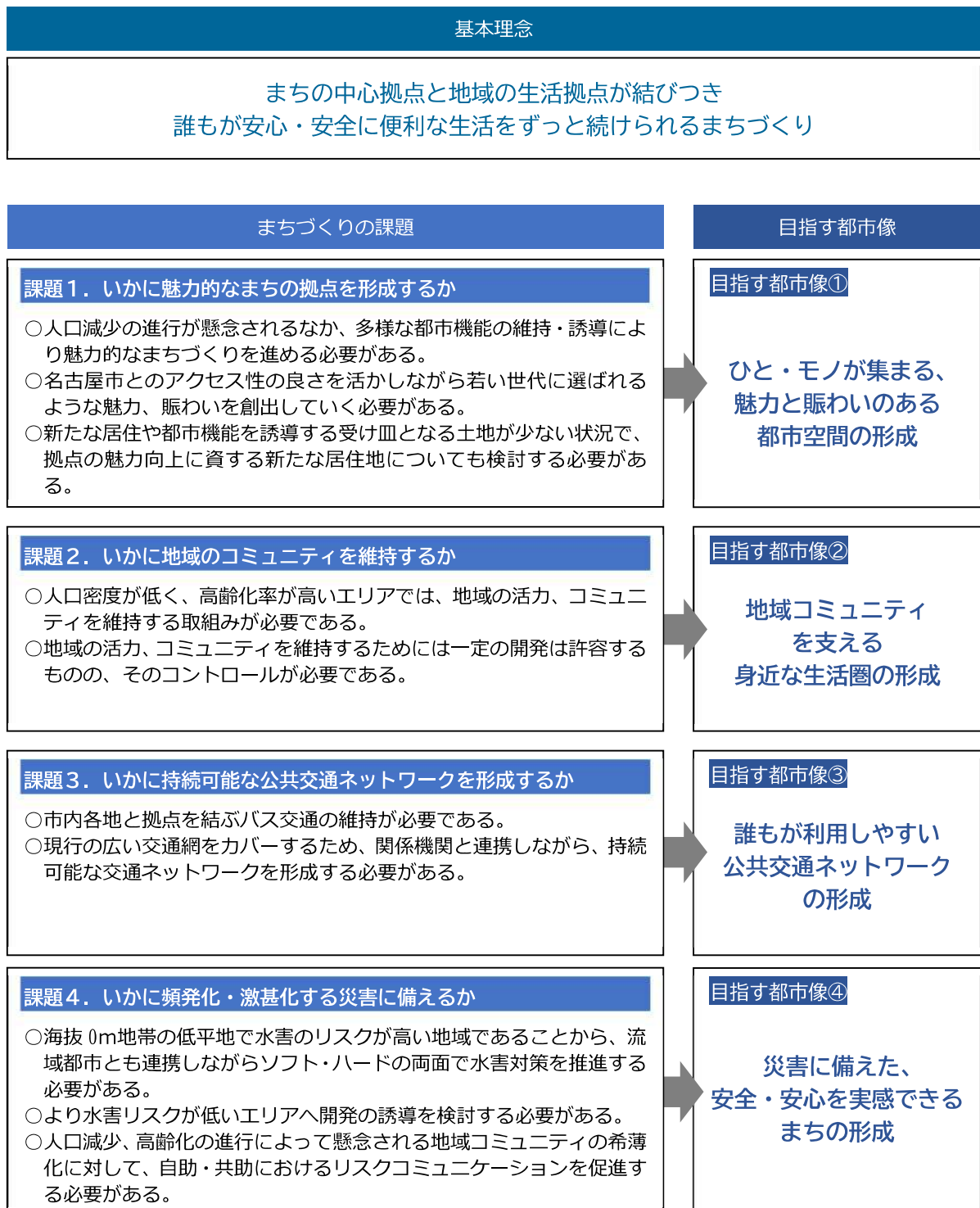
図 将来都市構造図

■ 拠点の位置づけ

拠点	位置づけ
都市中心拠点	名鉄国府宮駅周辺に位置づけ、本市の中心としてふさわしい高次都市機能の誘導や高度利用を図ります。
都市交流拠点	J R 稲沢駅周辺に位置づけ、本市の中心としてふさわしい高次都市機能の誘導や高度利用を図ります。
生活交流拠点	市役所周辺に位置づけ、市民生活や都市活動を支えるため都市機能の維持、誘導を図ります。
文化交流拠点	文化の丘及び文化の杜周辺に位置づけ、市民生活や都市活動を支えるため都市機能の維持、誘導を図ります。
地域交流拠点	支所及び市民センター周辺や鉄道駅周辺に位置づけ、地域における生活やコミュニティを維持するため、身近な暮らしを支える都市機能や居住の誘導を図ります。

3. 立地の適正化に関する基本的な方針

まちづくりの基本理念を実現するため、現況を踏まえた課題に基づき、目指す都市像と方針について整理します。



目指す都市像①

ひと・モノが集まる、魅力と賑わいのある都市空間の形成

基本的な方針

名鉄国府宮駅及びＪＲ稲沢駅周辺は、都市活動を支えるまちの中心拠点としてふさわしい高密度な都市機能の強化を図り、公共公益施設が集積する地域においても、豊かな日常生活に欠かせない重要な拠点として、魅力と賑わいのある都市空間を目指します。

また、多様な価値観による新たな居住ニーズに対しては、空き地や空き家などのストックを活用しつつ、アクセス性を考慮した利便性の高い新たな居住地を形成します。

目指す都市像②

地域コミュニティを支える身近な生活圏の形成

基本的な方針

祖父江及び平和地域の市街化区域においては、暮らしを支える都市機能の維持や公共施設の再配置などにより、地域コミュニティを維持する生活圏の形成を目指します。

また、人口減少が進行する中、ストック効果の最大化と維持管理の効率化を図るため、市街化調整区域における土地利用については、鉄道駅や主要な公共施設を中心に生活圏の形成に資する規制・誘導方策を検討します。

目指す都市像③

誰もが利用しやすい公共交通ネットワークの形成

基本的な方針

人口や都市機能が集積する各拠点間の連携及び利用実態を考慮した公共交通ネットワークの形成に市民とともに取り組むことで、移動の円滑化と生活利便性の向上を目指します。

また、ＡＩやＩＯＴなど最新技術による自動運転や電動モビリティなど、多様な移動手段の導入や連携について検討します。

目指す都市像④

災害に備えた、安全・安心を実感できるまちの形成

基本的な方針

災害リスクの情報発信を強化するとともに、想定される災害リスクのレベルを踏まえたハードやソフトの両面から防災、減災対策を行うことにより、すべての市民が災害リスクを正しく認識したうえで安心して暮らせる都市構造の構築を目指します。

第4章 居住や都市機能に関する区域などの設定

1. 基本的な考え方

前章の目指す都市像①～④に基づき、居住や都市機能に関する区域設定については、以下のとおり基本的な考え方を示します。

本市は、歴史的な背景や現況の土地利用から複数の拠点が存在します。これら拠点においては、一つの拠点で豊かな暮らしや潤いのある生活が維持できるものではなく、相互のネットワークにより補完することで成り立つと考えられます。

そのため、公共交通により連携が構築されている各拠点を中心に、居住や都市機能の誘導を図ります。

中心拠点となる名鉄国府宮駅及びＪＲ稲沢駅周辺、一定の公共施設が集積している地域では、魅力と賑わいのある都市空間形成のために積極的に都市機能を誘導します。

また、祖父江及び平和地域においても、地域コミュニティを維持するための生活圏形成のため、居住や都市機能を誘導します。

ただし、居住や都市機能を誘導する場合にあっても、今後も多くの人口や都市施設が集約することから、ハザードエリアを加味した誘導を図ります。

なお、目指す都市像や将来都市構造の考え方のもと、新たな居住地の整備や既存ストックの活用を見込む地域においては、本市の特性を踏まえた地域活力の維持・向上を図ります。

2. 居住を誘導する区域

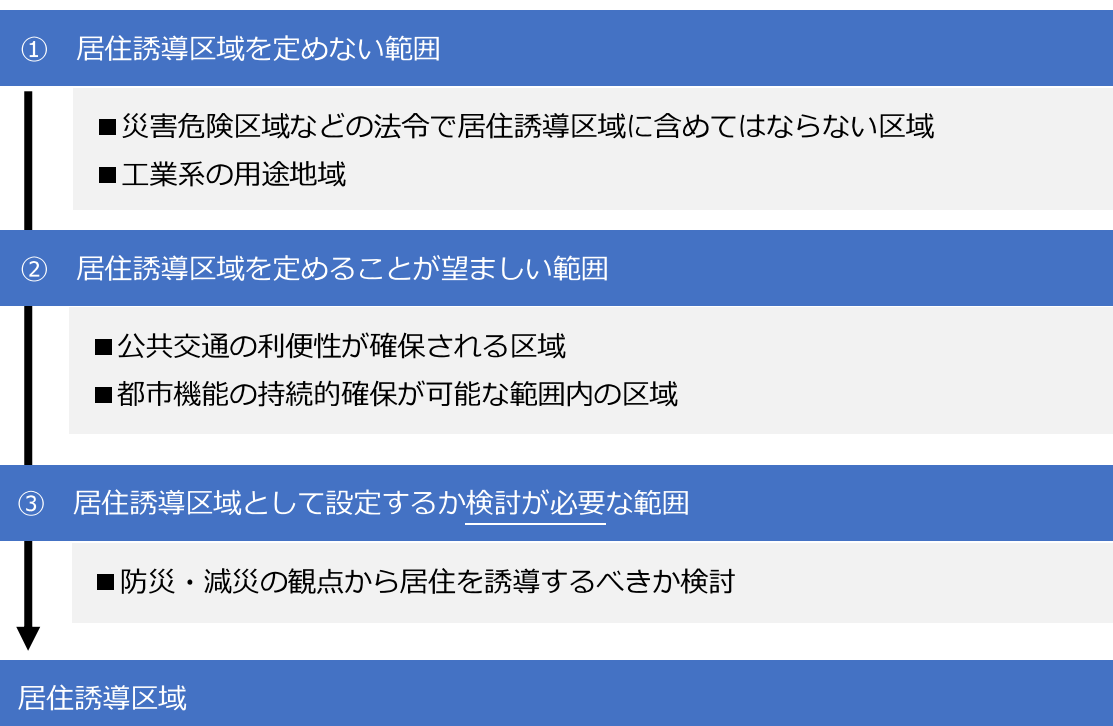
(1) 居住を誘導する区域の考え方

都市計画運用指針では、「居住誘導区域は、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である。」とされています。

本市においても、都市的土地利用が進展した市街化区域の一定エリアにおいて人口密度を維持していくことを前提としつつ、前項で基本方針に即して具体的な区域を定めま

(2) 居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域の設定方針を以下の順序で検討します。詳細な内容は次ページ以降に記載します。



① 居住誘導区域を定めない範囲

法令において居住誘導区域に定めてはならないとされている区域のほか、市街化区域のうち工業系の用途地域に指定されている地域は、法令や土地利用現況に基づき居住誘導区域の設定可否を検討します。

該当する条件

- 市街化調整区域のほか、法令において居住誘導区域を定めてはならないとされている区域（下表参照）
 - 法令に基づき、居住誘導区域を定めません。
- 工業専用地域
 - 工業の利便を増進するために指定する地域であり、住宅の建築が制限されるため居住誘導区域を定めません。
- 工業地域及び準工業地域
 - 工業の利便を増進するために指定する地域ですが、工業専用地域と異なり住宅の建築が可能です。そのため、土地利用現況を勘案して、一団の工業地を形成しているエリアについては居住誘導区域を定めません。

表 法令による居住誘導区域を定めてはならない区域

根拠	法	市街化区域内
都市再生特別措置法第81条第19項	○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	該当なし
都市再生特別措置法施行令第30条	○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、農地法第5条第2項第1号口に掲げる農地や採草放牧地の区域 ○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条又は第25条の2の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、同法第25条第1項に規定する特別地区 ○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、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 ○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 ○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 ※地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域については災害防止のための措置が講じられている区域を除く ○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 ○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	該当なし

② 居住誘導区域を定めることが望ましい範囲

居住誘導区域の趣旨を踏まえ、人口の集積や都市機能、公共交通の利便性が高い地域を設定します。

■人口密度の状況

該当する条件

○人口密度が一定以上である区域

→名鉄国府宮駅及びＪＲ稲沢駅を中心とした市街化区域については、市の中心的な拠点として土地の高度利用が図られる地域であることを踏まえ、現時点において 60 人/ha 以上の人口密度がある範囲を基本とします。

→祖父江地域や平和地域の市街化区域については、人口減少が進行する中であっても、旧平和町、祖父江町の中心として人口の維持を図っていくことを踏まえ、現時点において 40 人/ha 以上の人口密度がある範囲を基本とします。

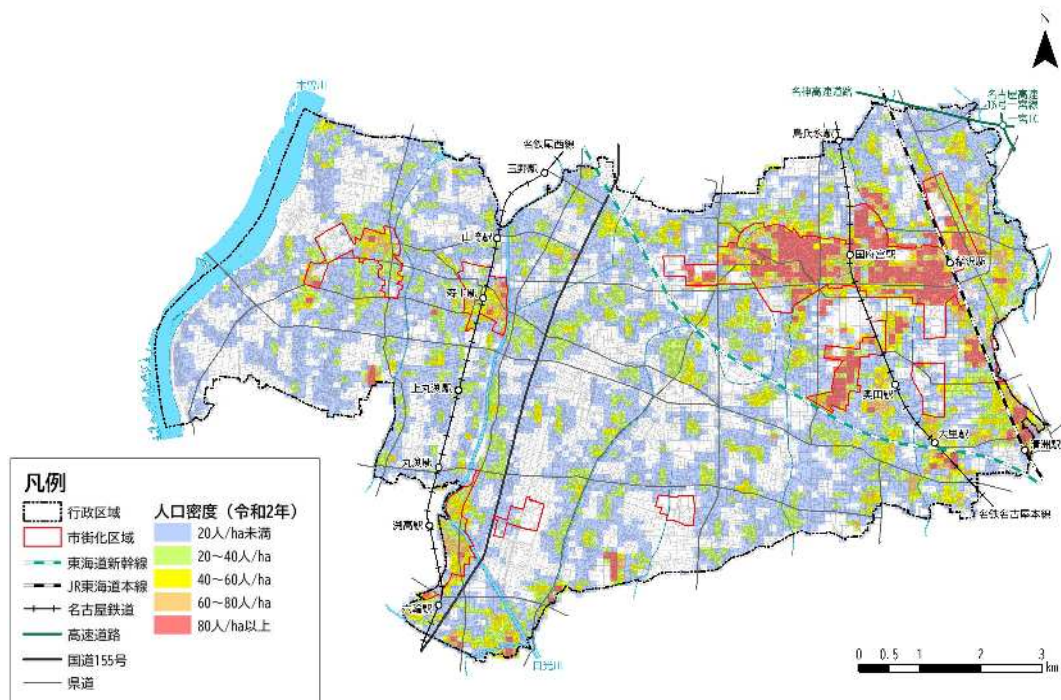


図 総人口の分布（令和2年）

※都市計画運用指針では、市街化区域の考え方として、「住宅用地の人口密度については、土地の高度利用を図るべき区域にあっては、1ha 当たり 100 人以上、その他の区域にあっては 1ha 当たり 80 人以上を目標とし、土地利用密度の低い地域であっても 1ha 当たり 60 人以上とすることを基本とすることが望ましい」とされています。また、なお、地域の実情に応じ、住宅用地全域の将来人口密度は、都市計画法施行規則に定める既成市街地の人口密度の基準である 1ha 当たり 40 人を下回らないこととすべきである」とされています。

■公共交通の利便性

該当する条件

○まちの中心となる拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることのできる区域

→鉄道駅から概ね 800m圏域、バス停から概ね 300m圏域の範囲内を基本とします。

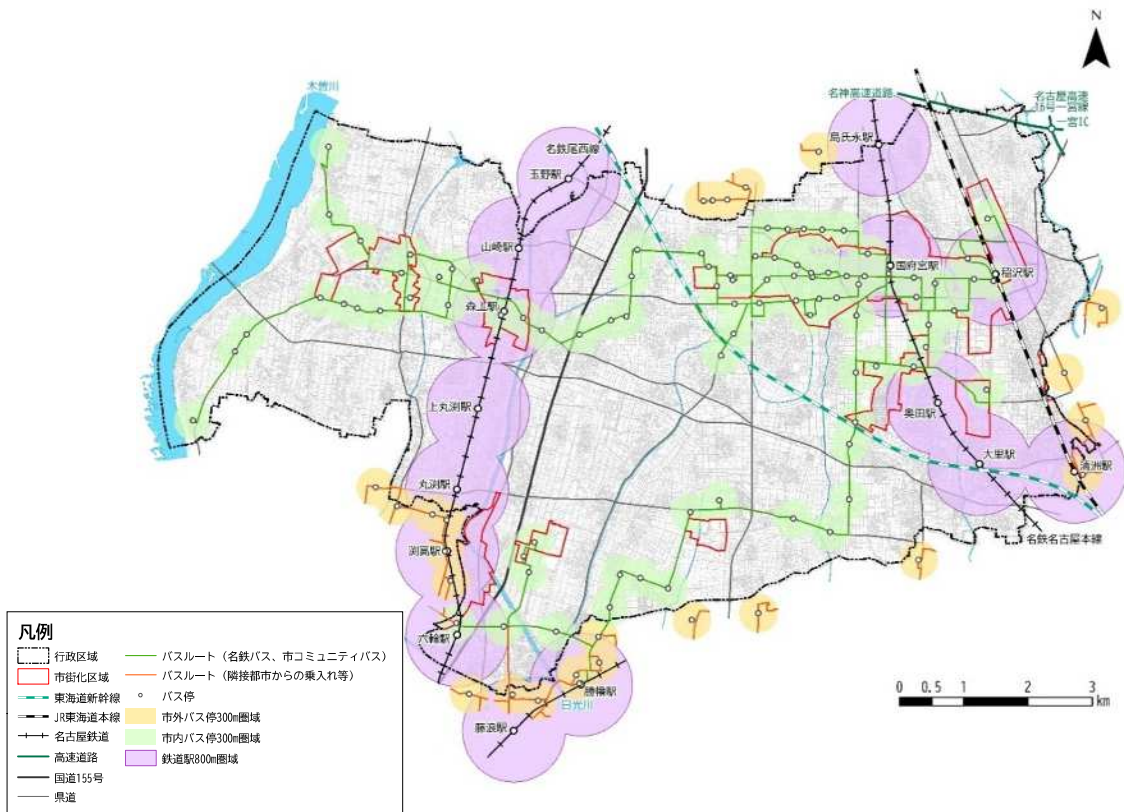


図 公共交通のカバー状況

■都市機能の利便性

該当する条件

○医療・福祉・商業等の都市機能へのアクセス性が高い区域

→生活サービス施設（医療、商業、子育て、高齢者福祉）から概ね 800m 圏域（徒歩利用圏）を基本とします。

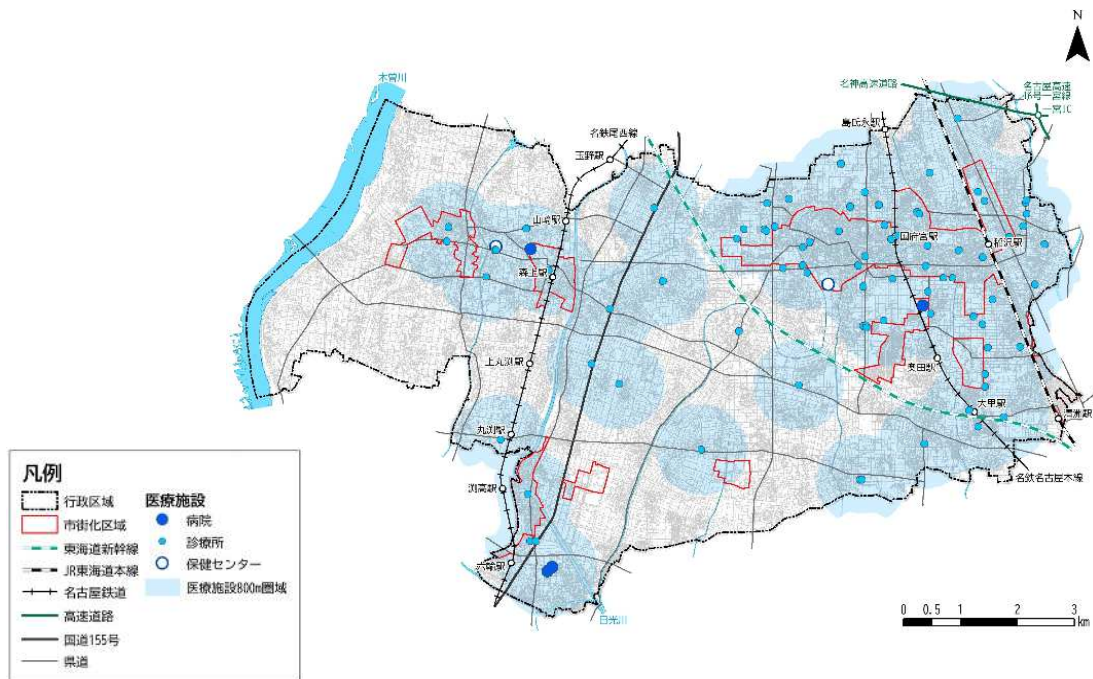


図 医療施設の分布

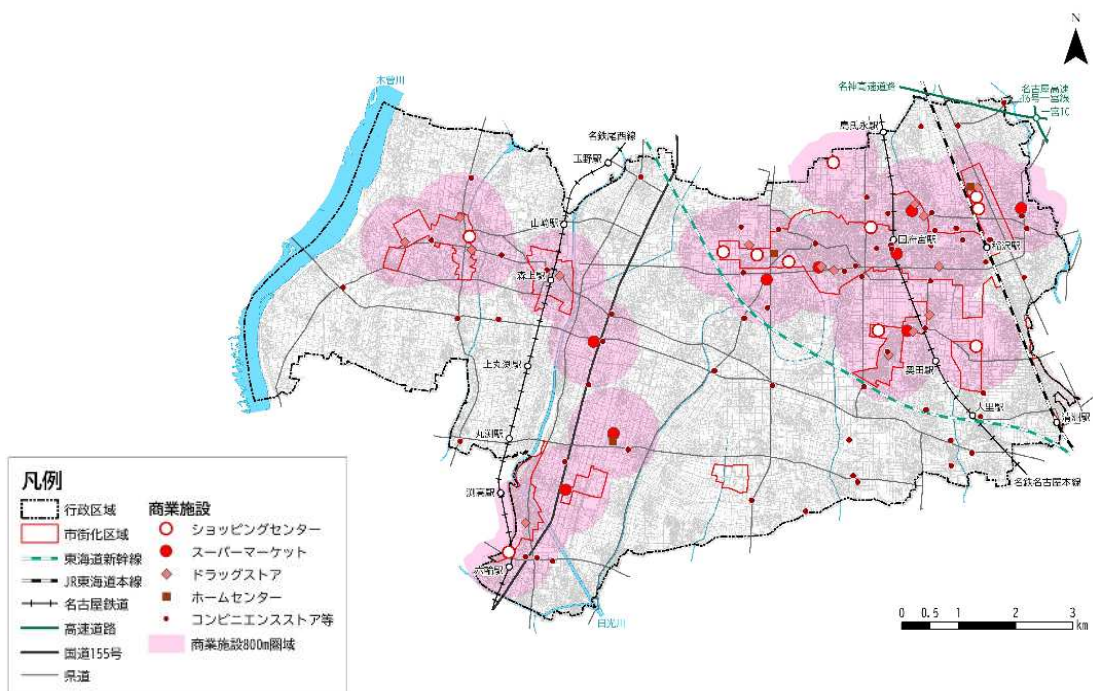


図 商業施設の分布

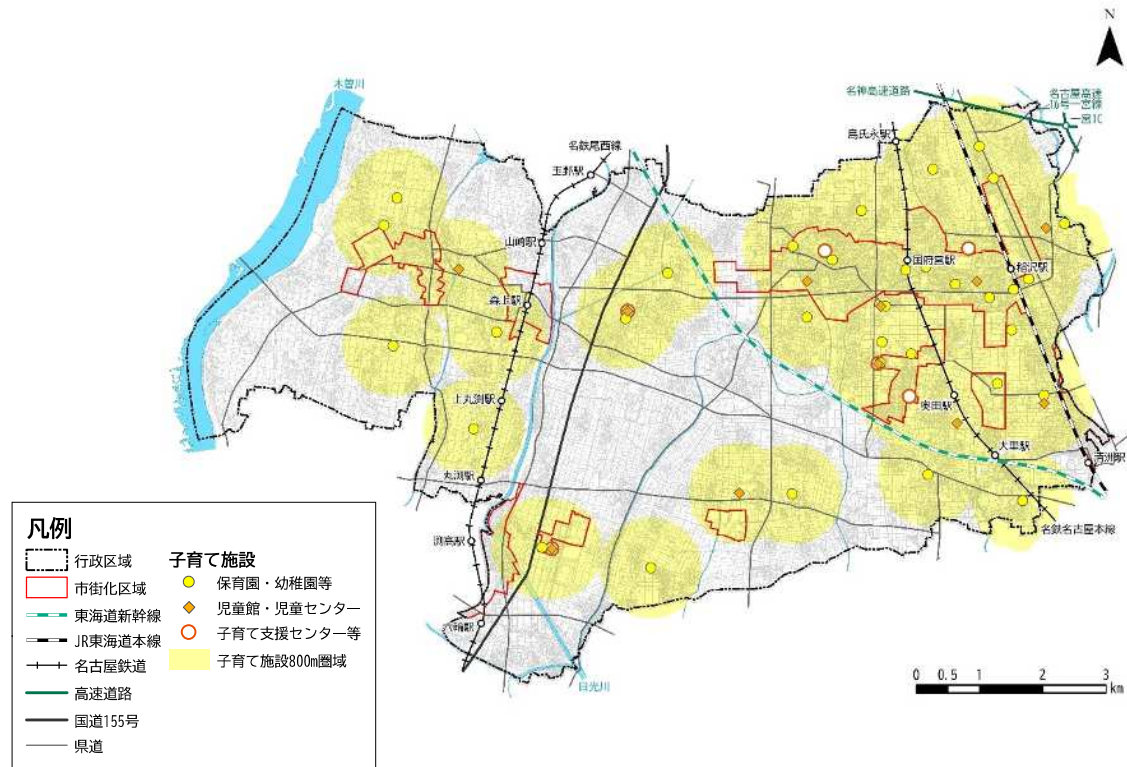


図 子育て施設の分布

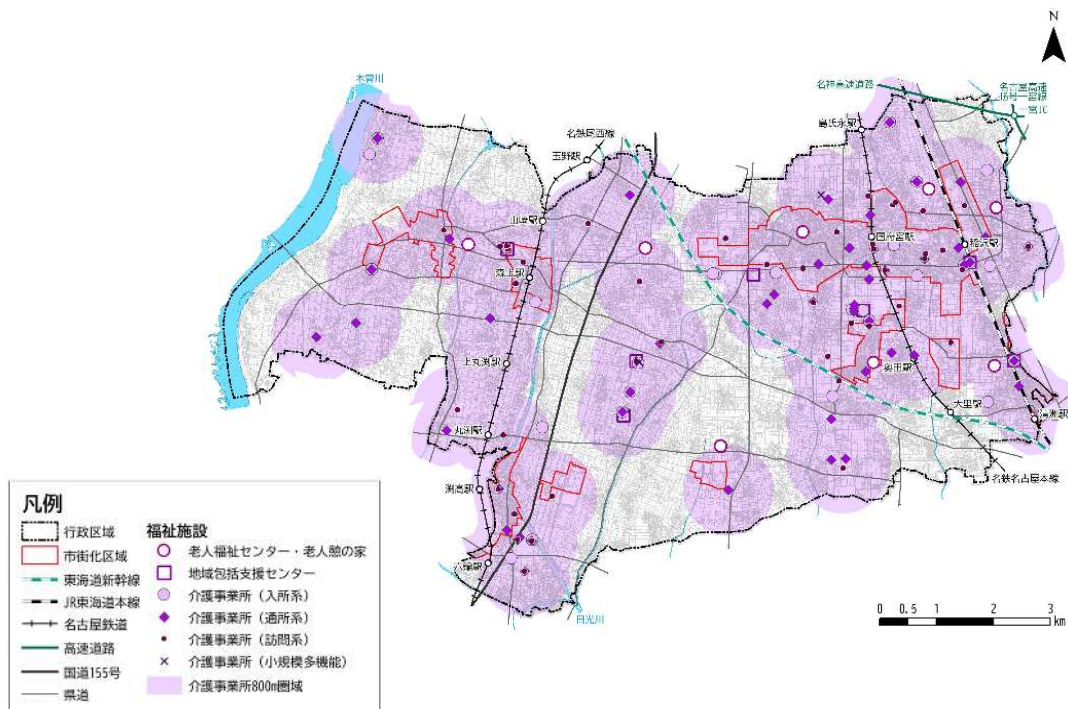


図 高齢者福祉施設の分布

③ 居住誘導区域として設定するか検討が必要な範囲

「②居住誘導区域を定めることが望ましい範囲」に対して、誰もが安心・安全を実感できるまちの形成のため、災害のレベルごとのハザードエリアを確認したうえで、居住誘導区域の設定可否を検討します。

該当する条件

- 都市計画運用指針において、原則として居住誘導区域に含まないこととすべき区域（下表参照）

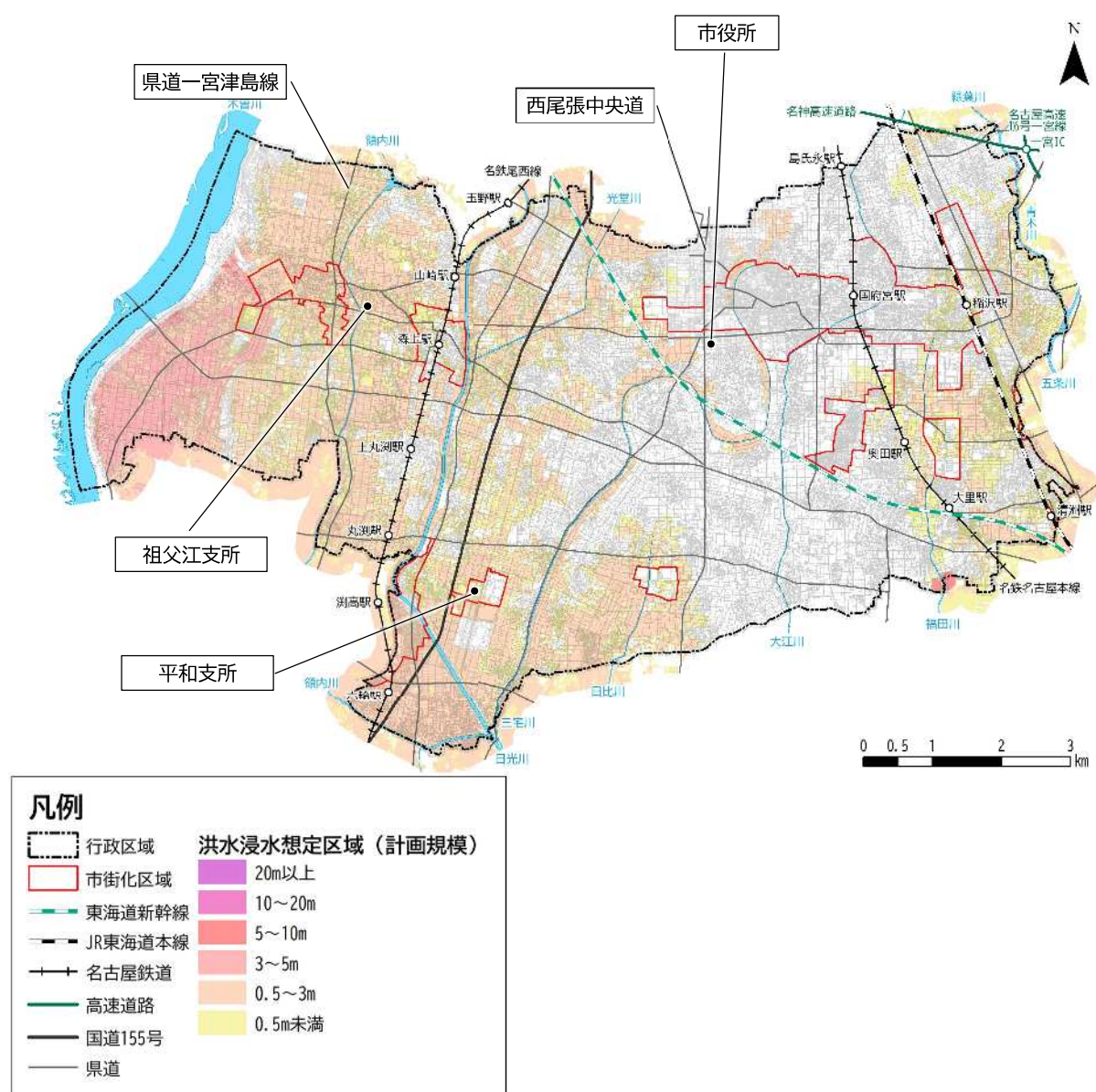
原則として居住誘導区域に含まないこととすべき区域
<p>○原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域</p> <ul style="list-style-type: none"> →津波防災地域づくりに関する法律第 72 条第 1 項に規定する津波災害特別警戒区域 →災害危険区域（建築基準法第 39 条第 1 項に規定する災害危険区域のうち、同条第 2 項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く） <p>○原則として、災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備の見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当では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こととすべき区域</p> <ul style="list-style-type: none"> →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 6 条第 1 項に規定する土砂災害警戒区域 →津波防災地域づくりに関する法律第 53 条第 1 項に規定する津波災害警戒区域 →水防法第 14 条第 1 項に規定する浸水想定区域 →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 項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第 8 条第 1 項に規定する津波浸水想定における浸水の区域、特定都市河川浸水被害対策法第 4 条第 4 項に規定する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

→上記のうち、本市では「水防法第 14 条第 1 項に規定する浸水想定区域」が確認されることから、浸水想定区域の取り扱いについて検討します。

【浸水想定区域に対する考え方】

○本市は海拔 0m 地帯の上流部に位置する低平地であるため、水害のリスクが高くなっています。特に、想定最大規模の降雨（L2：1000 年に 1 回程度の割合で発生）による洪水が発生した場合、浸水想定区域は市全域に及びます。また、計画規模の降雨（L1：10～200 年に 1 回程度の割合で発生）でも西部の広い範囲が浸水想定区域となっています。

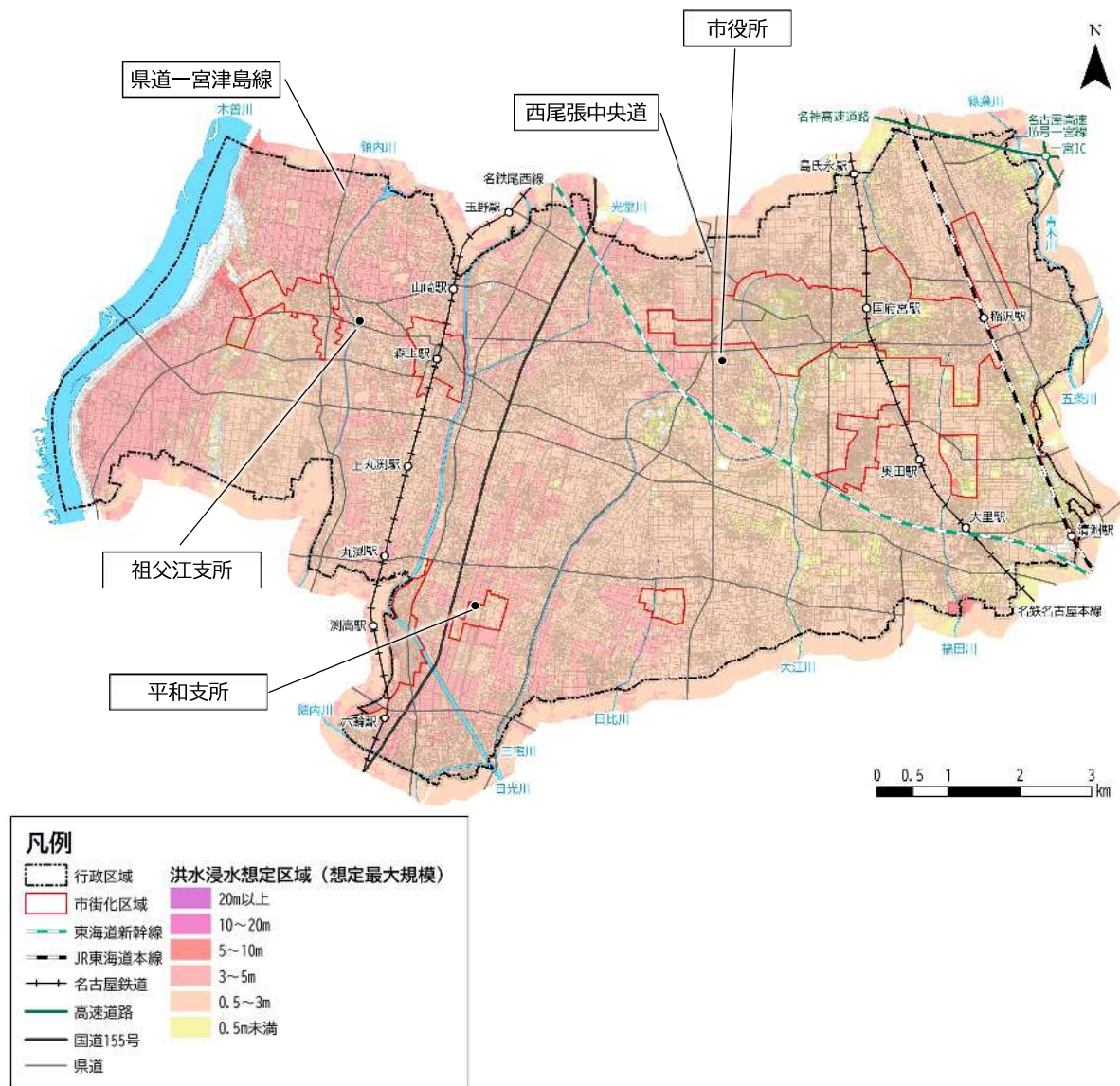
➡本市では浸水想定区域が広範囲に及び、ハード対策により浸水被害を軽減することに限界があることから、避難を前提として居住誘導区域の設定を検討することとします。



資料：国土数値情報、愛知県提供データ

図 洪水浸水想定区域（計画規模：L1）

※図 洪水浸水想定区域（計画規模：L1）（一部拡大）は資料編P69、図 高潮浸水想定区域（室戸台風規模）は資料編P72を参照。



資料：国土数値情報、愛知県提供データ

図 洪水浸水想定区域（想定最大規模：L2）

※洪水浸水想定区域（想定最大規模：L2）（一部拡大）は資料編 P71、図 高潮浸水想定区域（想定最大規模）は資料編 P73、図 高潮浸水想定区域（想定最大規模）（一部拡大）は資料編 P74 を参照。

【避難を前提とした居住誘導区域の考え方】

- 水害に対する避難行動には、水平避難と垂直避難があります。水平避難とは危険な場所から安全な場所へ水平方向に移動（避難）すること、垂直避難とは建物内で安全な場所（高層階など）への垂直方向に移動（避難）することです。
- 夜間で見通しが悪いときや、すでに被災しているときは、垂直避難が適しているといわれています。垂直避難と浸水深の関係としては、一般的な2階建て家屋の場合、3.0m未満の浸水深であれば垂直避難が可能となり、3.0mを超えた場合では垂直避難が困難といえます。

➡避難行動を考慮し、本市では浸水深が3.0mを基準に居住誘導区域を検討します。



出典：稲沢市洪水ハザードマップ

図 洪水による水の浸かる深さ

【洪水浸水が想定される区域の居住誘導区域設定の考え方】

計画規模（L1）の洪水浸水想定

○計画規模の洪水による浸水想定区域では、市街化区域の大半が 0.5m～3.0mの浸水深となっています。

➡垂直避難を前提として、浸水深 3.0m未満のエリアは居住誘導区域とします。

想定最大規模（L2）の洪水浸水想定

○想定最大規模の洪水による浸水想定区域では、3.0m 以上となる範囲は、祖父江、平和地域の市街化区域の一部です。また、想定最大規模という概念は、円滑な避難行動に必要な水害リスク情報の充実や防災意識の向上を目的としたものであり、最大クラスの大雨等に対して施設で守りきることは現実的ではありません※。

➡避難を中心とした防災・減災対策の充実を前提として、居住誘導区域の設定には考慮しないこととします（想定最大規模でも 3.0m 以上の範囲は限定的）。

➡洪水のほか、本市では高潮についても想定最大規模の浸水想定区域をシミュレーションしていますが、その取り扱いは想定最大規模の想定浸水深と同様とします。

※国土交通省の「新たなステージに対応した防災・減災のあり方（平成 27 年 1 月）」では、「最大クラスの大雨等に対して施設で守りきるのは、財政的にも、社会環境・自然環境の面からも現実的ではない」としつつ、「比較的发生頻度の高い降雨等」に対しては、施設によって防御することを基本とするが、それを超える降雨等に対しては、ある程度の被害が発生しても、「少なくとも命を守り、社会経済に対して壊滅的な被害が発生しない」ことを目標とし、危機感を共有して社会全体で対応することが必要である」としています。

居住誘導区域の想定エリア

前述の①及び②の方針を踏まえた区域は、概ね市街化区域の全域をカバーしており、市街化区域から工業専用地域、工業地域、準工業地域のうち、一団の工業用地を除いた市街化区域を居住誘導区域とします。

ただし、③の方針で整理したように、本市では地形的な特性上、浸水想定区域を避けた居住誘導区域の設定が困難な状況です。そのため、居住誘導区域における安心・安全の確保について、後述する防災指針において対応を示すこととし、居住誘導区域の想定エリアから外さない方針とします。

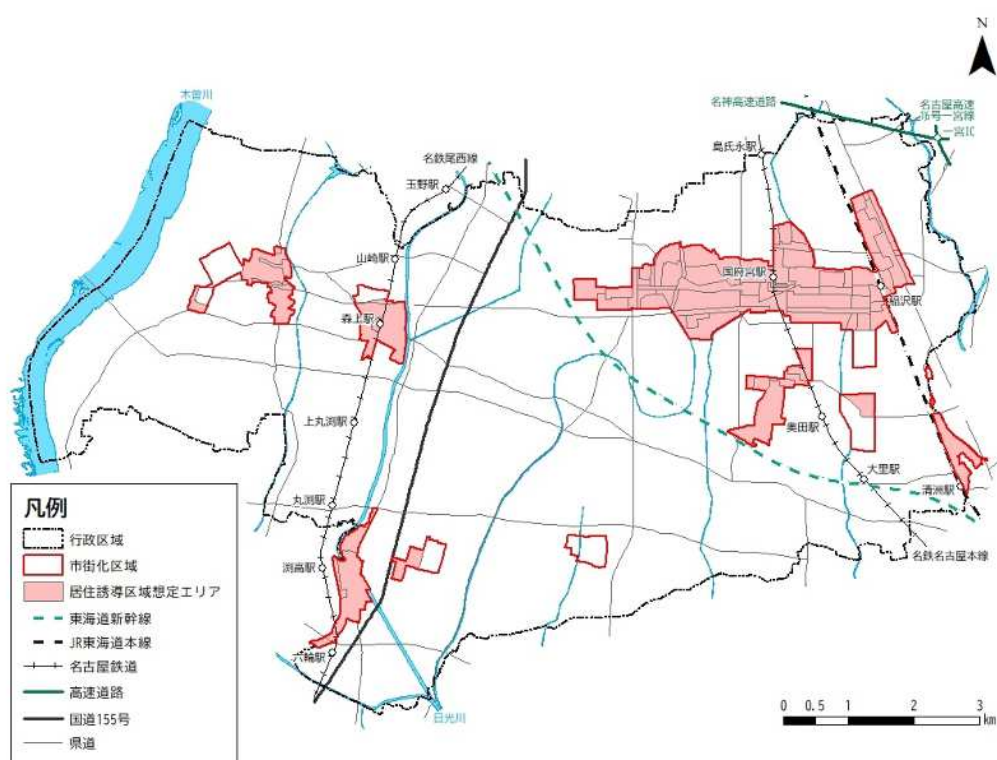


図 居住誘導区域想定エリア

3. 都市機能を誘導する区域

(1) 都市機能を誘導する区域の考え方

都市計画運用指針では、「医療・福祉・子育て支援・商業といった民間の生活サービス施設の立地に焦点が当てられる中では、これらの施設を如何に誘導するかが重要となる。このような観点から新たに設けられた都市機能誘導区域の制度は、一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、当該エリア内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るもの」とされています。

本市では「第3章 まちづくりの方針」で示した目指す都市像①「ひと・モノが集まる、魅力と賑わいのある都市空間の形成」を踏まえ、高い人口密度を有する名鉄国府宮駅及びJR稲沢駅を中心とした居住誘導区域内において、商業や公共施設などの一定の都市機能が立地する「まちの中心拠点」にて都市機能誘導区域を定めます。

また、祖父江地域、平和地域においては、身近な徒歩圏で完結できる地域の拠点として維持していくため、それぞれの中心的な機能をもつ範囲で都市機能誘導区域を設定します。

(2) 都市機能誘導区域の設定方針

本市の都市機能誘導区域の設定方針は、都市計画マスタープランで各拠点に都市機能に関する方針を定めており、この方針に基づいて都市機能誘導区域を設定することを前提としています。医療、福祉、商業などの都市機能施設の立地状況を踏まえ、各種サービスの効率的な提供を図ります。都市機能誘導区域の設定方針を以下に示します。

■公共交通の利便性が高い範囲

各地域から「まちの中心拠点」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、駅、バス停からの徒歩圏となる区域とします。

■都市機能施設の立地が望ましくない地域の回避

良好な居住環境を有する戸建て住宅を中心とする住宅地の形成を目的とした低層住居専用地域は、原則、都市機能誘導区域に含めないこととします。

■祖父江地域、平和地域における地域の生活拠点

祖父江地域、平和地域では、歴史的な背景から、両地域の人口維持を図っていく必要があると考え、駅や支所、商業施設等の生活拠点となる都市機能が立地している徒歩圏の範囲で都市機能誘導区域の設定を検討します。

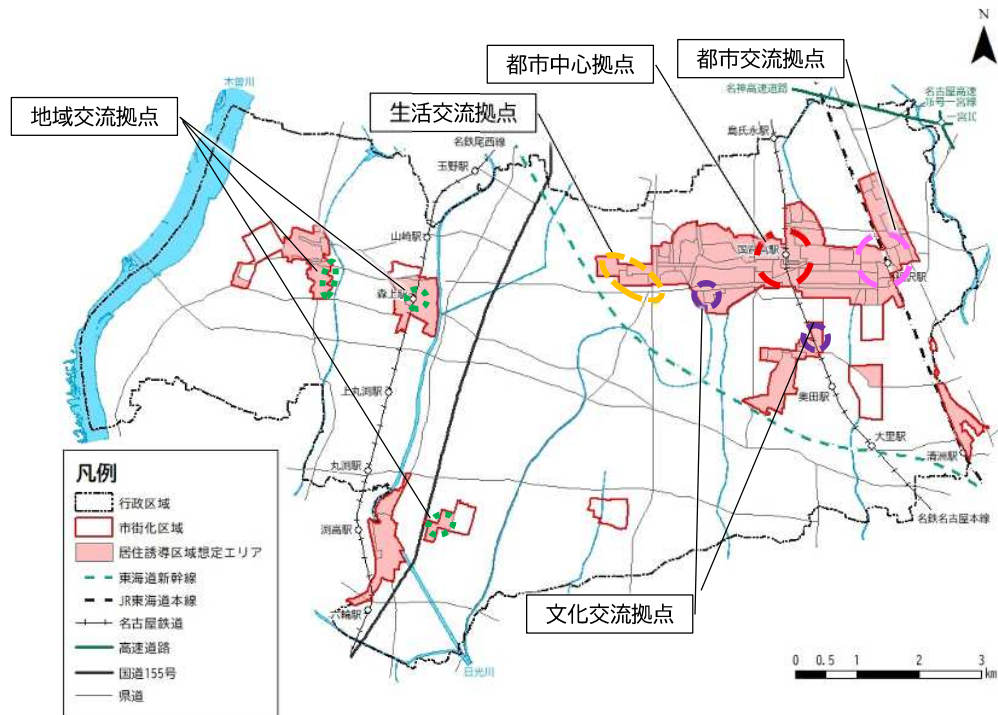


図 都市機能誘導区域の候補となる各拠点

■ 都市計画マスタープランにおける各拠点の機能に関する位置づけ

拠点	機能に関する位置づけ
都市中心拠点	商業機能をはじめとする多様な都市機能を集積する。
都市交流拠点	商業機能をはじめとする多様な都市機能を集積する。
生活交流拠点	警察署、郵便局などの公共公益施設や大規模商業施設といった都市機能を維持する。
文化交流拠点	公共公益機能の集積を維持する。
地域交流拠点	公共公益施設及び日常生活と密接に関連する買い物、医療、福祉などの都市機能の立地を維持する。

4. 誘導する都市機能

(1) 誘導する都市機能の考え方

都市計画運用指針では、「誘導施設は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することもあると考えられる。この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい」とされています。

(2) 都市機能の誘導方針

都市機能の誘導方針は、今後の老年人口の増加や年少人口の維持など将来人口の予測を踏まえ、想定される都市の課題を改善し、さらに拠点の魅力を向上させるため、都市機能誘導区域に誘導する都市機能誘導施設を定めます。

誘導施設の設定にあたっては、都市機能誘導区域の位置づけを明確に定め、その範囲の医療、福祉、商業などの現存状況や公共施設等総合管理計画等を踏まえ、必要と考えられるものを定めます。

また、国府宮駅周辺などの中心的な拠点としての機能を持つものと、祖父江地域、平和地域で設定される地域の生活拠点としての機能を持つものの2つに区分します。地域性から同一用途の誘導施設に詳細な種別や規模を区別することも想定しています。

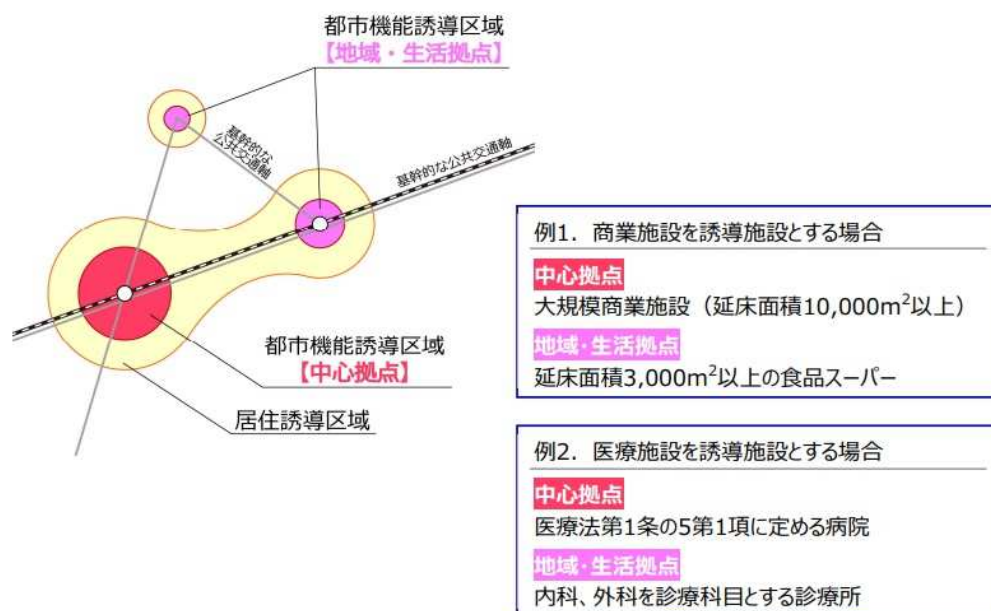


図 軽重づけのイメージ

資料：立地適正化計画の手引き【基本編】（令和7年4月版）

表 位置づける誘導施設の想定案

	中心的な拠点	地域の生活拠点
行政機能	中枢的な行政機能 例. 本庁舎	日常生活を営む上で必要となる行政 窓口機能等 例. 支所、市民センター
介護福祉 機能	市全域の住民を対象とした高齢者福 祉の指導・相談の窓口や活動の拠点 となる機能 例. 地域包括センター、老人福祉セ ンター、民間介護事業所 等	高齢者の自立した生活を支え、又は 日々の介護、見守り等のサービスを 受けることができる機能 例. 民間介護事業所 等
子育て 機能	市町村全域の住民を対象とした児童 福祉に関する指導・相談の窓口や活 動の拠点となる機能 例. 子育て支援センター 等	子どもを持つ世代が日々の子育てに 必要なサービスを受けることができ る機能 例. 保育園、幼稚園、児童クラブ 等
商業機能	時間消費型のショッピングニーズ 等、様々なニーズに対応した買い物、 食事を提供する機能 例. ショッピングセンター 等	日々の生活に必要な生鮮品、日用品 等の買い回りができる機能 例. 店舗面積が 1,000 m ² 以上の食品 スーパー 等
医療機能	総合的な医療サービス（二次医療） を受けることができる機能 例. 市民病院、保健センター 等	日常的な診療を受けることができる 機能 例. 民間医療機関 等
金融機能	決済や融資等の金融機能を提供する 機能 例. 銀行、信用金庫、郵便局 等	日々の引き出し、預け入れなどがで きる機能 例. 銀行、信用金庫、郵便局 等
教育・ 文化機能	住民全体を対象とした教育文化サー ビスの拠点となる機能 例. 市民会館、美術館 等	地域における教育文化活動を支える 拠点となる機能 例. 社会教育センター 等

※都市機能誘導施設は、都市再生特別措置法において「医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの」とされています。

専ら都市の居住者以外の者の宿泊のみに特化した宿泊施設、都市の居住者の共同の福祉や利便に寄与しないオフィス（都市の居住者に商品やサービスを提供する機能を有しない事務所）等の施設は、誘導施設として想定していません。

5. 法に基づかない任意の区域

(1) 任意の区域の考え方

本市は人口の約 6 割が市街化調整区域に居住しており、それぞれの地域で歴史的なコミュニティが形成されています。このような本市の特性を踏まえ、都市計画マスタープランにおいては、市街化調整区域内の地域コミュニティを維持するため、鉄道駅をはじめとする地域交流拠点を活用した定住を促進する方針を掲げています。また、名鉄国府宮駅及びＪＲ稲沢駅周辺の市街化調整区域については、都市機能の維持及び定住人口確保のため、新たな市街地を形成する住居系新市街ゾーンに位置付けています。

これらの市街化調整区域における土地利用の方針を踏まえ、都市計画マスタープランと調和のとれたまちづくりを実現するため、法に基づかない任意の区域を市街化調整区域内に設定することを検討します。

(2) 任意の区域の設定方針

① 新市街地想定区域（仮称）

都市計画マスタープランにおいて、住居系新市街地ゾーンは、鉄道利用の利便性が高い立地条件を活かし、土地区画整理事業や地区計画などを活用しながら新たな住環境を形成する位置づけとなっています。

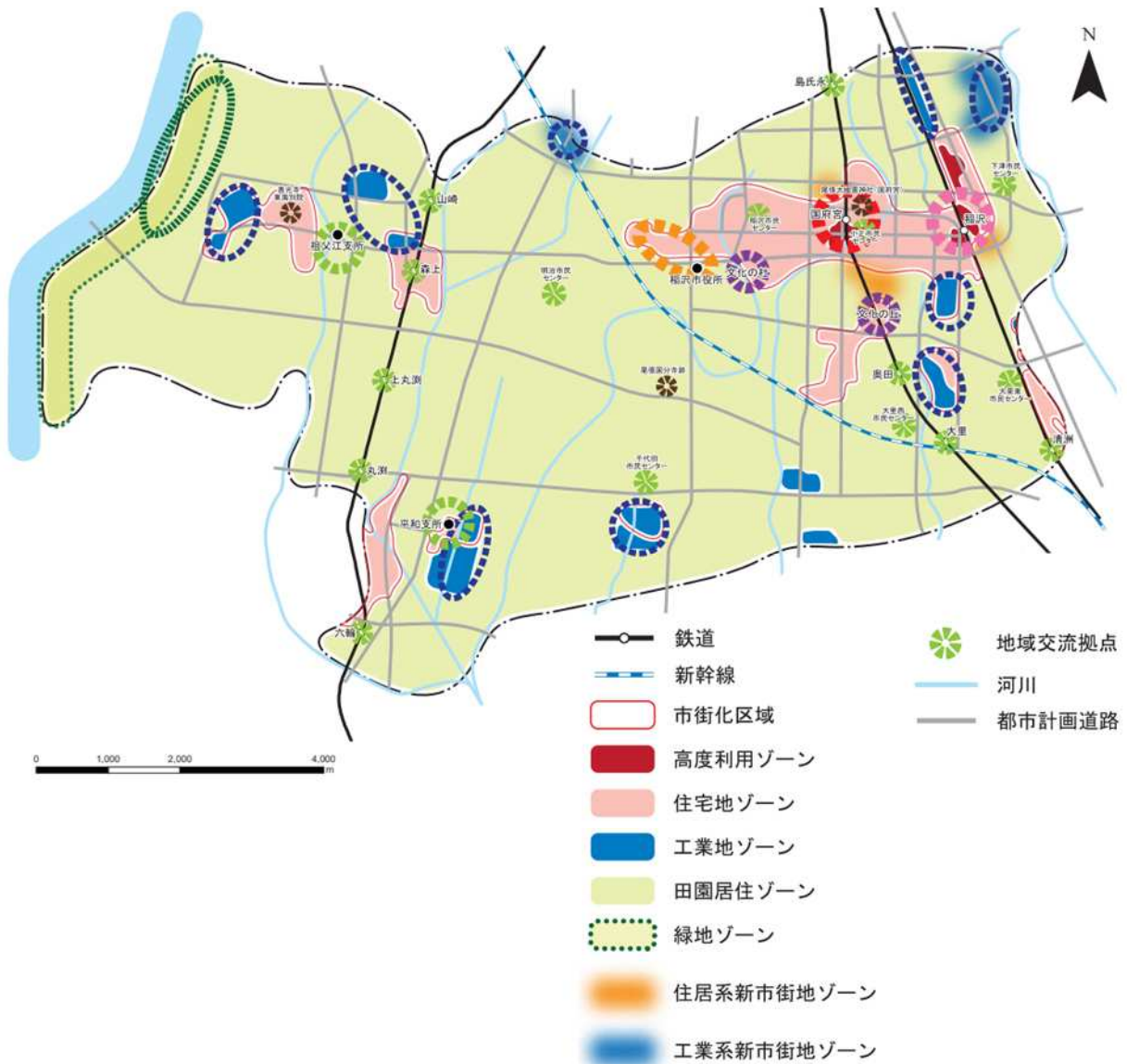
これを踏まえ、任意の区域として「新市街地想定区域（仮称）」を設定し、将来的な市街化区域への編入を見据えながら、住宅ニーズの受入れ先として新たな居住地の形成を目指します。

本地区については、今後、市街化区域編入が行われた際には居住誘導区域への見直しを検討します。

② 定住維持区域（仮称）

都市計画マスタープランにおいて、市街化調整区域の多くを占める田園居住ゾーンでは集落のコミュニティの維持や住環境の保全が求められています。また、支所、市民センターや鉄道駅周辺に位置付ける地域交流拠点は地域における生活やコミュニティを支える役割を担っています。

これを踏まえ、市街化調整区域の地域交流拠点を中心に任意の区域として「定住維持区域（仮称）」を設定し、地域コミュニティや公共交通の維持を図ります。



出典：稲沢市都市計画マスタープラン

図 将来都市構造図（拠点・ゾーン）