



刈谷市立地適正化計画

2018年度～2040年度【概要版】

1 はじめに

全国の多くの地方都市では今後、急激な人口減少及び高齢化の進行が見込まれていますが、本市では当面は人口の減少は見込まれず、増加から横ばいの傾向が続く見通しとなっています。しかし、全国と同様に、高齢化の進行は、本市においても課題であり、車を運転できない高齢者が今後ますます増えることによって、こうした人々を中心に生活が不便になる可能性は高いと考えられます。さらに、今後の効率的なまちづくりのため、居住や様々な都市機能を適正に誘導することで、生活に必要な施設、機能を身近に確保し、歩いて暮らせる便利な暮らしを提供していく必要があります。

このような考え方は、既に第3次都市計画マスタープランにおいて、コンパクトシティ・プラス・ネットワークを機能集約型都市構造として位置づけており、本市の立地適正化計画を策定することで、その実現に向けた取組の推進を図ります。

	全国		刈谷市
人口	減少	≠	増加、将来横ばい
高齢化	進行	=	進行
まちづくりの方針	コンパクトシティ・プラス・ネットワーク	=	コンパクトシティ・プラス・ネットワーク (機能集約型都市構造)

図 国における制度創設の背景と刈谷市との比較

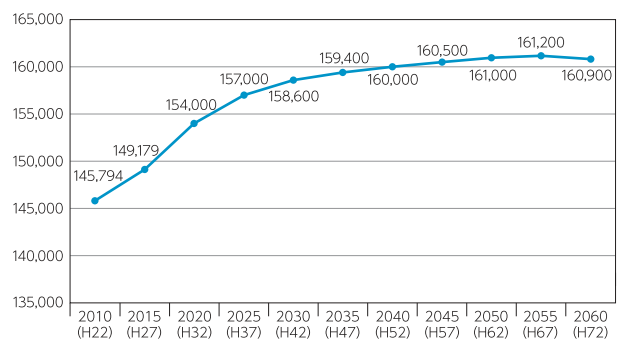


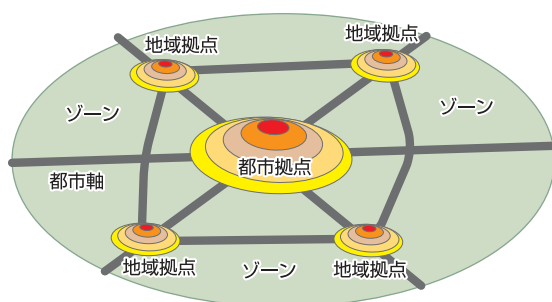
図 人口の将来展望

市域全体で見ると本市の人口は、当面増加傾向にあります。地域ごとにみると郊外部の市街地で増加が見込まれるものの、中心市街地では、人口密度の低下が懸念されます。また、郊外部を中心に住宅需要が高い一方で、宅地の供給不足等から子育て世代の転出がみられるとともに、広く高齢化が進行しており、子育て世代の居住ニーズへの対応や増加する高齢者の暮らしを支えていくことが課題となっています。本計画は、このような本市の課題や特性を踏まえ、課題の解決に向け策定するものです。

2 立地の適正化に関する基本的な方針

2-1. 目標とする都市構造

目標とする都市構造は、既に都市計画マスタープランにおいてコンパクトシティ・プラス・ネットワークを位置づけていることから、都市計画マスタープランと同様の都市構造とします。



将来都市構造のイメージ図

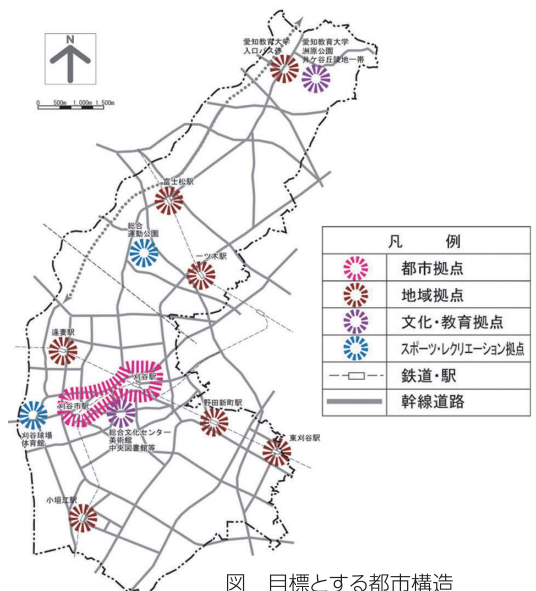


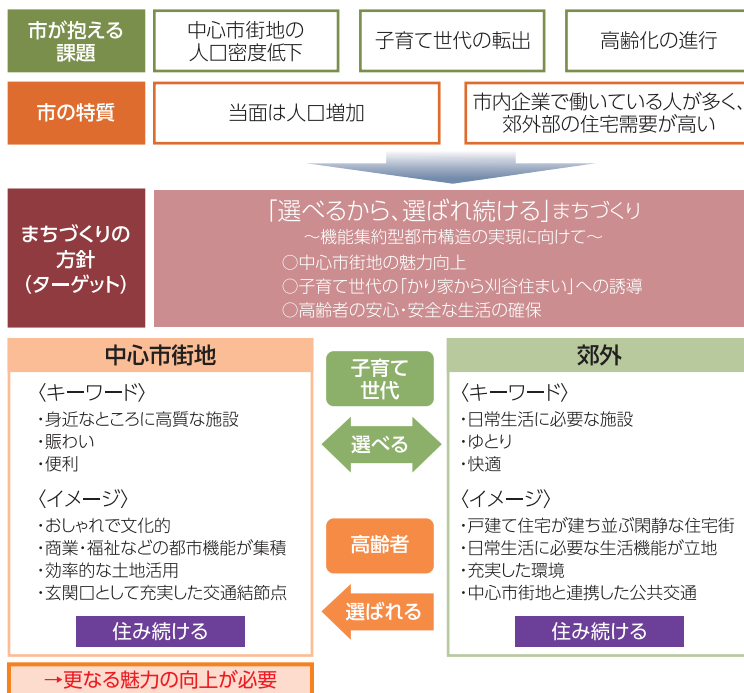
図 目標とする都市構造

2-2. まちづくりの方針

まちづくりの方針は、「選べるから、選ばれ続けるまちづくり」と設定します。

都市拠点と地域拠点の位置づけに基づき、中心市街地と郊外部で、課題である子育て世代と高齢者のニーズを視点にイメージを設定し、居住地を選択できるようにすることで住み続けるまちの実現をめざします。

現在、都市機能の配置状況は、生活に必要な施設は充足しているものの中心市街地と郊外部で生活に必要な施設の配置に差がみられないことから、イメージの実現に向けて、中心市街地で更なる魅力の向上を図ることとします。



2-3. 課題解決のための誘導方針

誘導は、市街化区域でこれまでどおり居住を進めつつ、課題の解決に向けて人口密度の適正配置や世代間バランスの確保を視点に行います。

中心市街地の魅力を向上し、子育て世代と高齢者を中心市街地に誘導することで、中心市街地では、世代間バランスを図りつつ人口密度が高まるとともに子育て世代の転出と高齢化の進行が抑制されます。また、郊外部では、高齢者が中心市街地に転居することで住宅用地が創出され、今後も人口密度が維持または高まる傾向であることや子育て世代の住宅需要が高いことから、入替えが期待され、高齢化の進行と子育て世代の転出が抑制されます。

誘導の効果

中心市街地に居住の誘導を図れば、市域全体でみられる子育て世代の転出抑制と高齢化の抑制が可能になると考えられます。

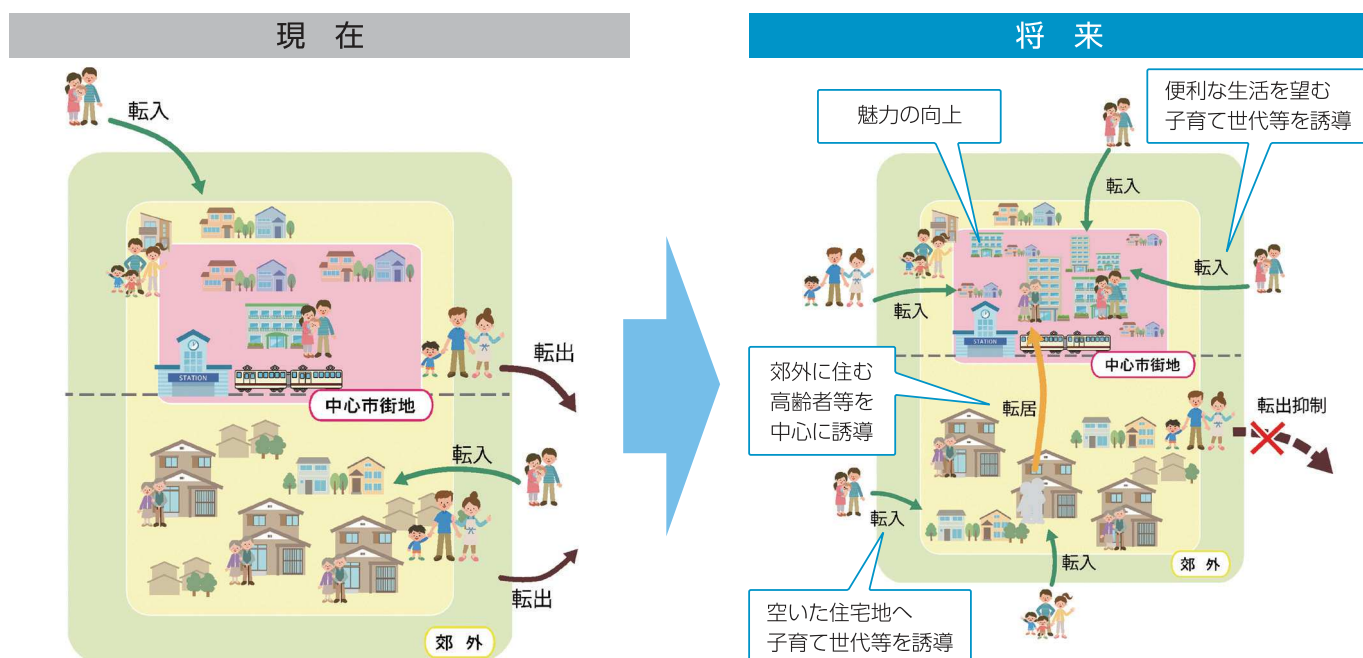
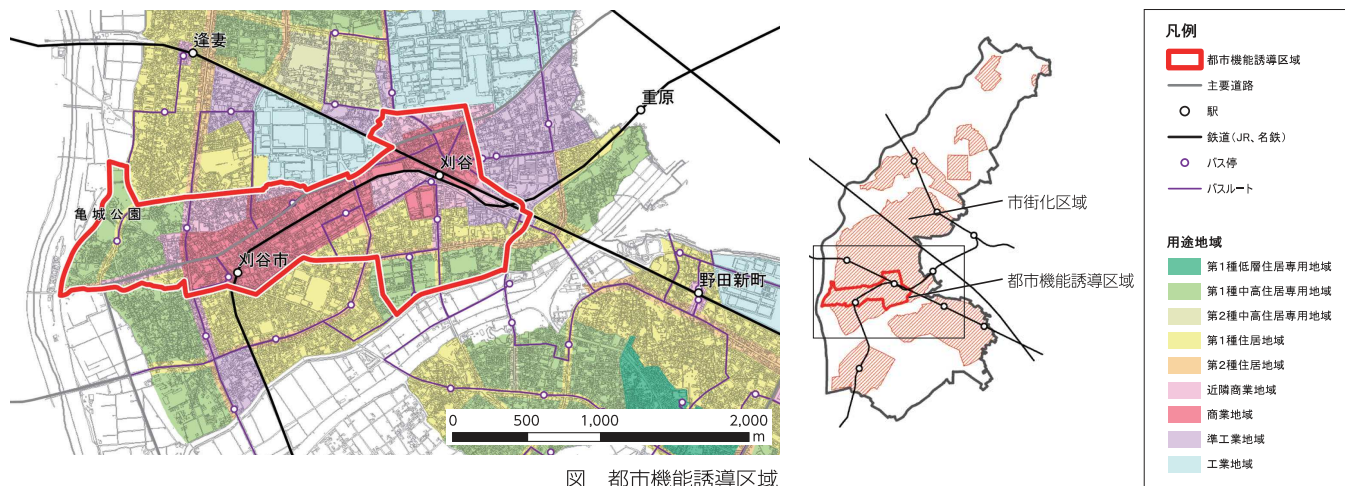


図 居住の誘導イメージ

3 都市機能誘導区域及び誘導施設・誘導施策の設定

3-1. 都市機能誘導区域の設定

国の指針と都市計画マスタープランを踏まえ、都市計画マスタープランで都市機能の集約を図るべき区域として位置づけている中心市街地地区を都市機能誘導区域に設定します。



3-2. 誘導施設の設定

誘導施設は、市街化区域で必要な都市機能をこれまでどおり各計画に基づき配置に努めつつ、これに加えて誘導します。

誘導施設は、まちづくりの方針において対象とする子育て世代と高齢者の誘導を視点に、都市機能増進施設の中から施設の充足状況や配置状況を勘案して設定します。

都市機能誘導施設の設定

◎：誘導施設

ターゲット	都市機能増進施設	誘導施設の設定
子育て世代	◎子育て支援施設	子育て支援施設の充実、子育て世代の居住の誘導に寄与するため、誘導施設として定めます。
	教育施設	小学校、中学校等の教育施設は、バランスよく配置されていることから、誘導施設として定めません。
多世代	行政施設	市役所や国の総合庁舎等は、バランスよく配置されていることから、誘導施設として定めません。
	◎文化施設	中心市街地では価値ある歴史、産業、文化に関する地域資源が残っており、それら資源を活用しまちの魅力を向上させることは、多世代にわたる居住の誘導に寄与するため、文化施設を誘導施設として定めます。
	◎商業施設	大型小売店舗は刈谷駅周辺に立地しているものの、中心市街地全体ではコンビニエンスストアが多く立地しており、食品スーパーの撤退もみられます。多世代にわたる便利な暮らしを確保するため、生鮮食品を扱うスーパーをはじめとした商業施設を誘導施設として定めます。
	医療施設	都市機能に該当する刈谷豊田総合病院が立地しているほか、診療所が複数立地していることから、誘導施設として定めません。
高齢者世代	◎高齢者福祉施設	介護・生活支援の環境を整えることは、高齢者の誘導に寄与するため、デイサービス等の通所系の高齢者福祉施設を誘導施設として定めます。

3-3. 誘導のために講ずべき施策

国等が直接行う施策

- 誘導施設に対する税制上の特例措置
- 民間都市開発推進機構による金融上の支援措置

国の支援を受けて市が行う施策

- 誘導施設の整備については、各計画における必要性を踏まえ、社会資本整備総合交付金等の国の支援措置を活用した補助について検討します。

市が独自に講ずる施策

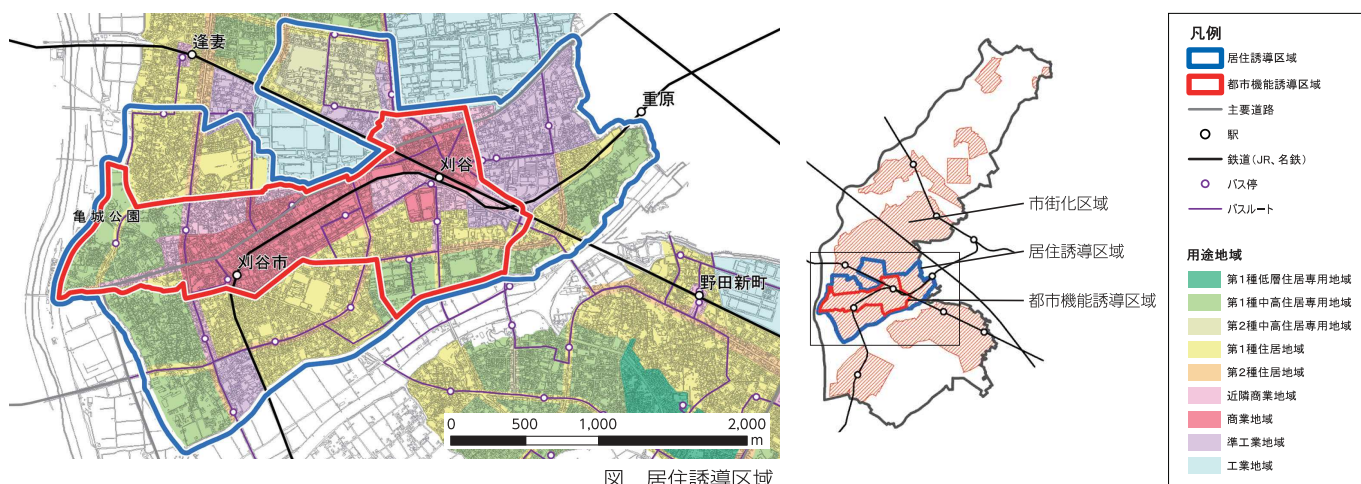
- 公共施設等総合管理計画や施設配置の見直しを踏まえ、民間施設の誘導など公的不動産を活用した都市機能誘導を検討します。
- 多世代が魅力を感じる施設の効率的な配置を目指し、誘導施設を計画する際は、くつろぎ、やすらぎが得られる交流スペースを併設するなど多様な機能を複合させることで施設の効果を最大限高めるよう検討するとともに用地の確保に向けて空き家や低未利用地の活用を検討します。
- 誘導施設の立地ポテンシャルを高めるため、まちなかマネジメント構想や中心市街地の活性化とまちなか居住の促進をはじめとする中心市街地の活性化事業の推進により、中心市街地の魅力向上を図ります。
- 子育て世代や高齢者のまちへの愛着を醸成するとともに、中心市街地のさらなる魅力向上に向けて、亀城公園の再整備や歴史博物館の建設に取り組むとともに、文化財や産業遺産を含めた新たな観光資源の発掘を行い、市内外に広く発信していきます。
- 様々な世代の人たちが誘導施設へ容易にアクセスできるよう、鉄道駅等の交通結節機能の拡充やアクセシビリティの向上を図るとともに移動の円滑化に向けた道路や歩行空間等を確保します。
- 公共交通の利便性向上や移動手段の適正化に向けた方策を検討します。

4 居住誘導区域及び誘導施策の設定

今後も人口の増加が見込まれる本市では、市街化区域においてはこれまでどおり居住を進めつつ、中心市街地の人口密度低下、子育て世代の転出など、本市が抱える課題の解決に向けて、人口密度の適正配置や世代間バランスの確保を視点に誘導施策を設定します。

4-1. 居住誘導区域の設定

刈谷駅、刈谷市駅を中心に、都市機能誘導施設の効果がおよぶ範囲を定め、用途地域の境界を基本に、道路等の地形・地物等を考慮して定めた区域から、国の定める設定基準との整合性を確認しつつ、課題の解決に寄与するものと考えられる区域を居住誘導区域に設定します。



4-2. 誘導のために講ずべき施策

国の支援を受けて市が行う施策

- 居住誘導区域内における生活利便性の向上に寄与する施設や住宅等の整備については、各計画における必要性を踏まえ、社会資本整備総合交付金等の国の支援措置を活用した補助について検討します。

市が独自に講ずる施策

住宅地に関する施策

- 新たな住宅や住宅用地を創出するため、土地の高度利用や空き家等の有効活用の方策について検討します。
- 商業や福祉施設等の生活に必要な施設と住まいが一体となった利便性の高い複合施設の立地を促進する取組を検討します。
- 亀城公園周辺は、歴史的風致が残っており、旧城下町としての面影が感じられる地域となっていることから、歴史的建造物等を活かし、市民がまちへの愛着と誇りを持って暮らせるよう、まちなみ景観の形成について検討します。
- 土地利用計画制度の活用により、大規模工場周辺の住工混在地区に立地する既存工場の移転先となる工業用地を利便性の高い地域に創出し、立地の誘導を図ることで、住工混在地区の用途純化を図り、良好な居住環境を創出するとともに、不足する住宅用地の供給を促進します。

良好な住環境形成に関する施策

- 安心・安全に住み続けることができる住環境の創出をめざし、狭あい道路の拡幅等の道路整備や緑地やオープンスペースの確保を目的とした公園整備等の都市基盤の整備を進めます。
- 快適で便利に住み続けることができる住環境の創出をめざし、公園の再整備や電線類地中化をはじめとした既存ストックの機能強化等、都市基盤のさらなる充実を図ります。
- まちなかマネジメント構想を踏まえ、歴史や文化を感じることができるまちなみを整備する等、中心市街地のにぎわいと魅力を創出し、住みたくくなるようなまちづくりを計画的に推進します。

子育て支援に関する施策

- 「子育てしやすいまち」、「子どもを育てたいまち」の実現のため、保育園や子育て支援センター等の子育てに関する施設やサービスの円滑な利用を促進する子育てコンシェルジュ事業の推進等、子育てニーズに対応した切れ目のない子育て支援・教育環境の充実を図るとともに、子育てと仕事を両立できる環境の整備を当該区域においても推進します。

5 届出について

5-1. 届出制度

都市再生特別措置法第88条及び108条の規定により、以下の開発行為、建築等行為に着手する日の30日前までに市長へ届出を行う必要があります。

5-2. 届出対象となるもの

誘導区域外の区域において、以下の開発行為、建築等行為を行おうとする場合は届出が必要です。

この届出制度は、市が誘導施設及び住宅の整備に関する動向を把握し、必要に応じて都市機能誘導施設の立地誘導のための施策及び居住誘導のための施策に関する情報提供等を行う機会を設けるためのものです。

◇都市機能誘導区域外で届出の対象となるもの

○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

○建築等行為

- 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

◇居住誘導区域外で届出の対象となるもの

○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**1,000㎡以上**のもの

○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 建築物を**改築**し、又は建築物の**用途を変更**して3戸以上の住宅とする場合

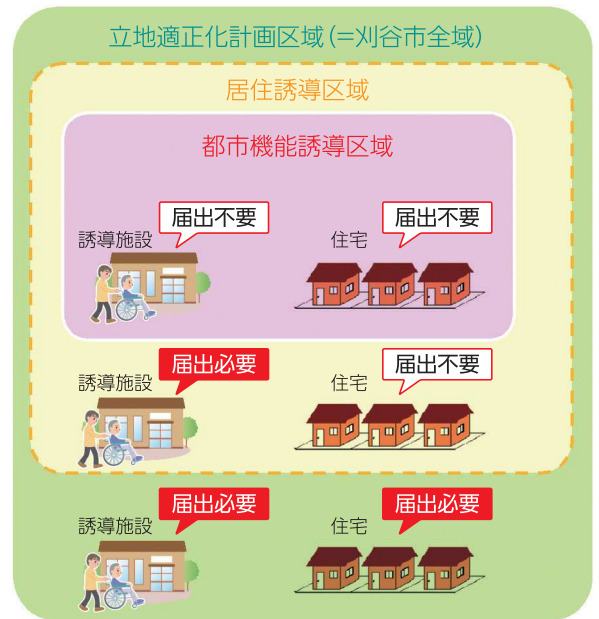


図 届出の対象となる行為と例

6 計画の評価

6-1. 計画の評価

本計画は、計画策定後の社会情勢等の変化に伴う様々な課題に対応するため、必要に応じて計画の見直しを行う等、動的な計画として運用するものです。このため、適切な時期に施策の進捗状況の確認を行うとともに、目標値の達成状況を検証することで計画の評価を実施します。



図 PDCAサイクルのイメージ

6-2. 評価指標

本計画は、「機能集約型都市構造」の実現に向け、中心市街地における人口密度の低下等、本市が抱える課題の解決を視点を、居住や都市機能を適正に誘導し、持続可能なまちづくりの推進を図るものです。そこで居住や都市機能の誘導を図ることにより期待される効果を客観的かつ定量的に検証する観点から、下記に示す3つの評価指標を設定し、目標値の達成状況等の評価・検証を行います。

視 点	都市機能の効果が及ぶ範囲に居住を誘導し人口密度の維持をめざす
▼	誘導方策により居住の誘導が図られているかを検証するため、「居住誘導区域内における人口密度」を設定
評価指標①	居住誘導区域内における人口密度(人/ha)
視 点	居住の誘導により低未利用地の有効活用を図る
▼	居住が誘導された結果、低未利用地が有効活用されているかを検証するため、「中心市街地内における低未利用地割合」を設定
評価指標②	中心市街地内における低未利用地割合(%)
視 点	都市機能を充実させることで中心市街地の魅力向上を図る
▼	都市機能の充実により中心市街地の魅力が向上しているかを検証するため、「刈谷駅周辺が活気や魅力があると思う市民の割合」を設定
評価指標③	刈谷駅周辺が活気や魅力があると思う市民の割合(%)

6-3. 推進に向けて

まちづくりに関わる福祉、商業、公共交通などの様々な関係機関と連携し、施策の推進を図っていきます。

■ 立地適正化計画とは？

全国の多くの都市では、コンパクトシティをまちづくりの方針として定めているものの、目標のみにとどまっているのが一般的であり、取組を具体化するため、平成26年に都市再生特別措置法が改正され、「立地適正化計画」が制度化されました。

立地適正化計画は、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、居住の誘導や、福祉・商業施設などの都市機能の誘導により、コンパクトシティの実現に向けた取組を推進するものです。また、社会情勢の変化にあわせ動的な計画として運用するものです。

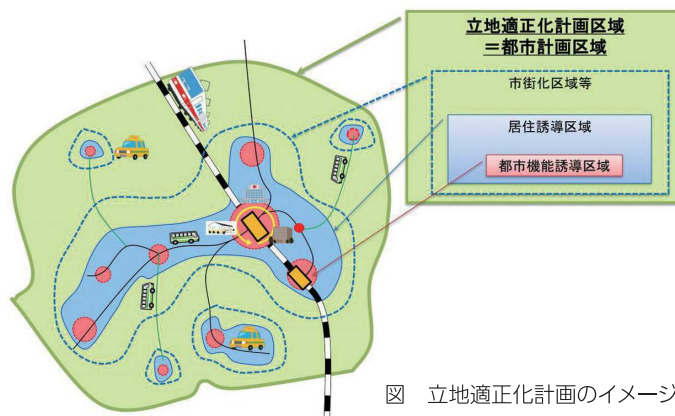


図 立地適正化計画のイメージ

■ 計画の前提

● 計画の位置づけ

「第3次刈谷市都市計画マスタープラン」の一部とみなし一体で機能する計画として位置づけます。

● 計画対象区域

市域全域を対象区域とします。

● 計画期間

2040年度までを本計画の計画期間とします。

刈谷市立地適正化計画

発行 2018年6月

発行者 刈谷市 / 編集 都市政策部まちづくり推進課

〒448-8501 刈谷市東陽町1丁目1番地

TEL : 0566-62-1022

FAX : 0566-23-9331