

I. 立地適正化計画の概要と策定方針等

1. 立地適正化計画の概要

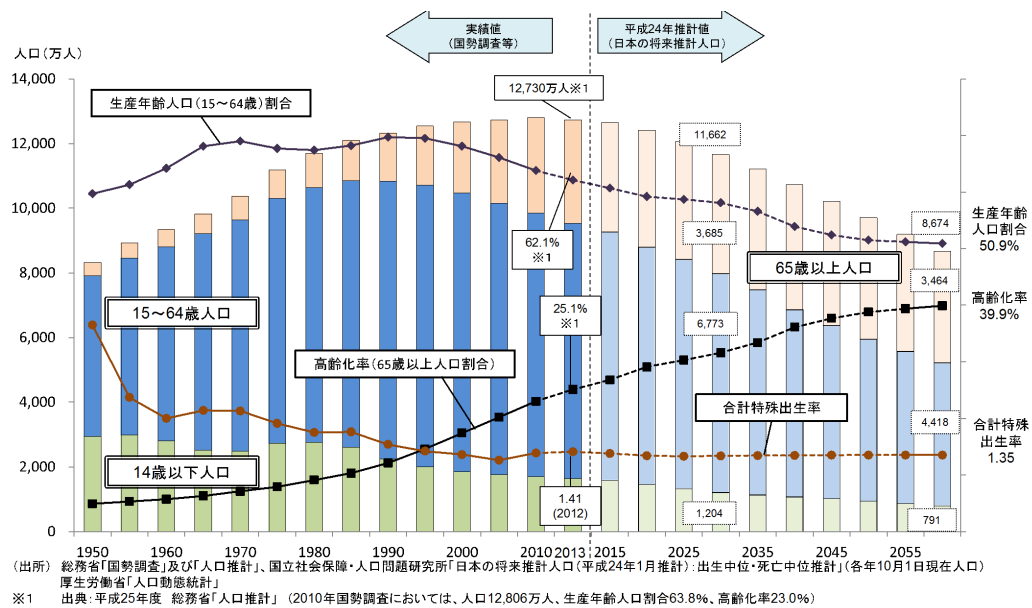
(1) 都市再生特別措置法改正の背景

国の予測では日本の人口は 2008 年をピークに減少に転じ、2015 年以降も減少し、2060 年には総人口 9,000 万人を割り込み、高齢化率は 40%になると推計されています。

また、10 万人および 5 万人クラスの地方都市においては、今後 30 年間で 2～3 割強の人口が減少する見込みであり、高齢者人口の伸び率は鈍化、生産年齢人口（15～64 歳）は 3～4 割減少する見込みです。

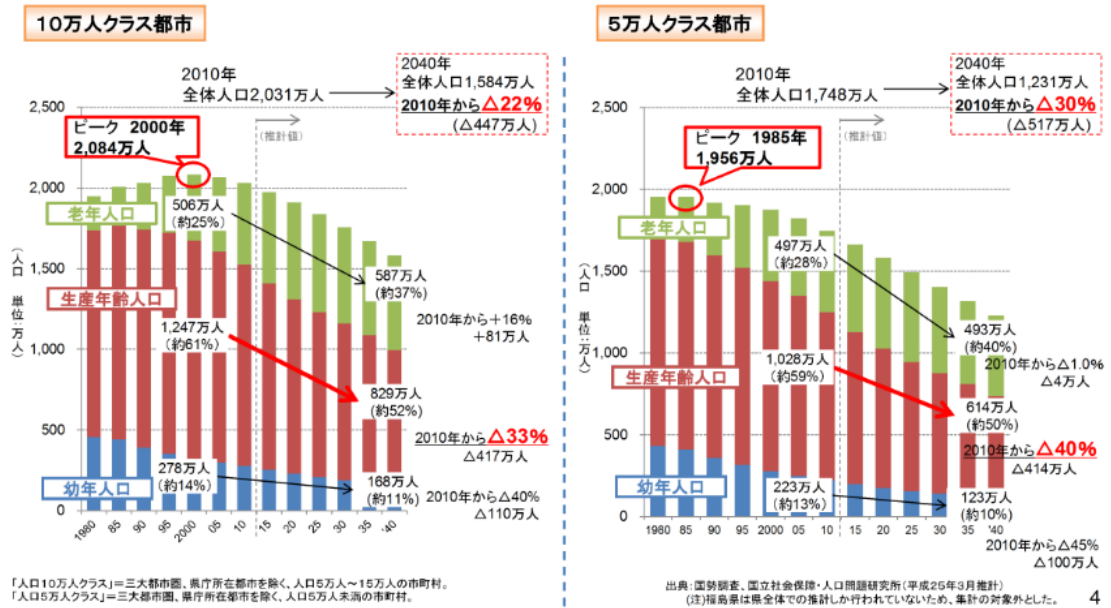
このように、少子高齢化の進展により、長年続いた人口増加が人口減少へと転換し、高齢者人口が急増していく中で、高齢者が安心して生活し活躍することができる社会、かつ、誰もが子どもを生み育てることのできる社会を構築することが大きな課題となっています。

図 I-1 日本の世代別人口推計



(資料:立地適正化計画の説明資料(国土交通省))

図 I -2 10 万および 5 万人クラス都市の世代別人口推計



（資料：立地適正化計画の説明資料（国土交通省））

また、人口減少及び高齢化は税収の減少をもたらす一方、医療福祉等に係る民生費を増大させ、財政を逼迫させます。人口密度と行政コストには一定の関係性があり人口密度が小さいほど 1 人当たりの行政コストは増大すると言われます。医療、福祉などの施設の継続にあたっては、一定の人口密度が必要です。こうした状況下で都市の構造や人口の集約化により行政コストを削減し、持続可能な都市経営を可能とすることも大きな課題となっています。

図 I -3 人口密度と行政コストの関係

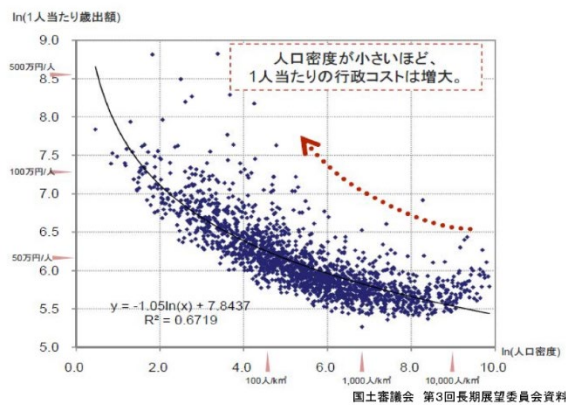
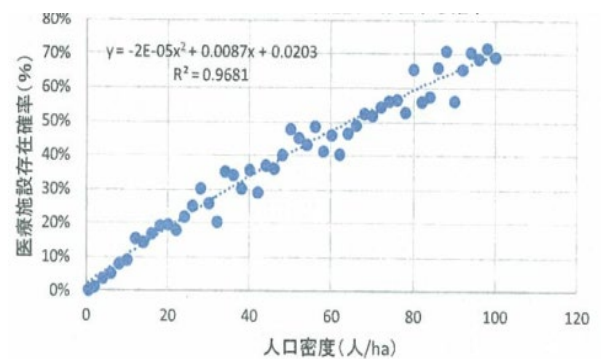


図 I -4 人口密度と医療施設の存在確率



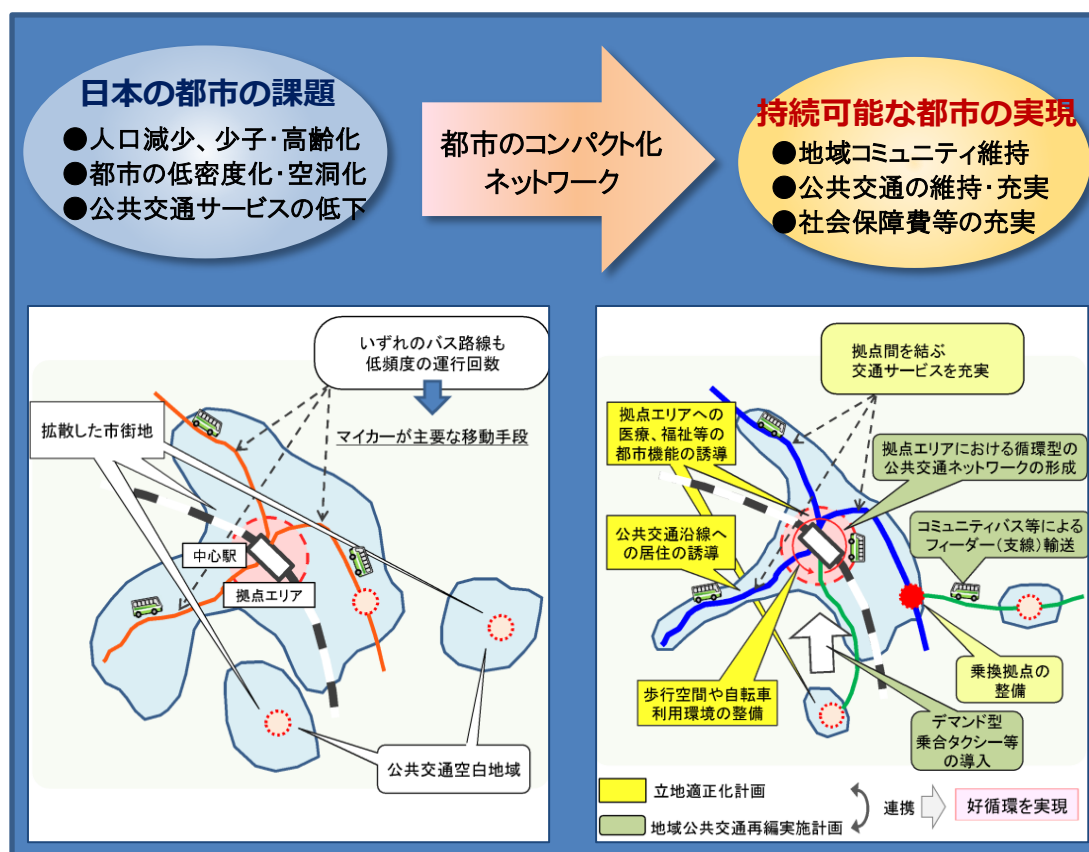
（資料：都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省））

多くの都市では人口の増加や自動車社会の進展を背景に人口や都市機能立地の郊外化が進みました。市街地の拡散により、鉄道駅周辺の既成市街地や商業集積の高い中心市街地において人口減少や都市機能の空洞化を招きました。また、バス交通の利用圏域の利用者数が減少し、路線バスの経営の悪化の要因となりました。こうした都市構造を有する都市で人口減少や少子・高齢化社会が進むと生活に必要な商業施設等や公共交通の利用者が減りその維持が困難になる恐れがあります。

地方都市における今後のまちづくりは、人口減少と少子・高齢化を背景として、子育て世代や高齢者にとって安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすること等を推進していくため、コンパクトな都市構造へと転換していくことが重要です。

こうした背景を踏まえ、都市再生特別措置法（以下「法」という。）が 2014 年に改正され、コンパクトなまちづくりに取り組むための計画として、立地適正化計画制度が設けられました。

図 I -5 都市のコンパクト化のイメージ



（資料：立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）より作成）

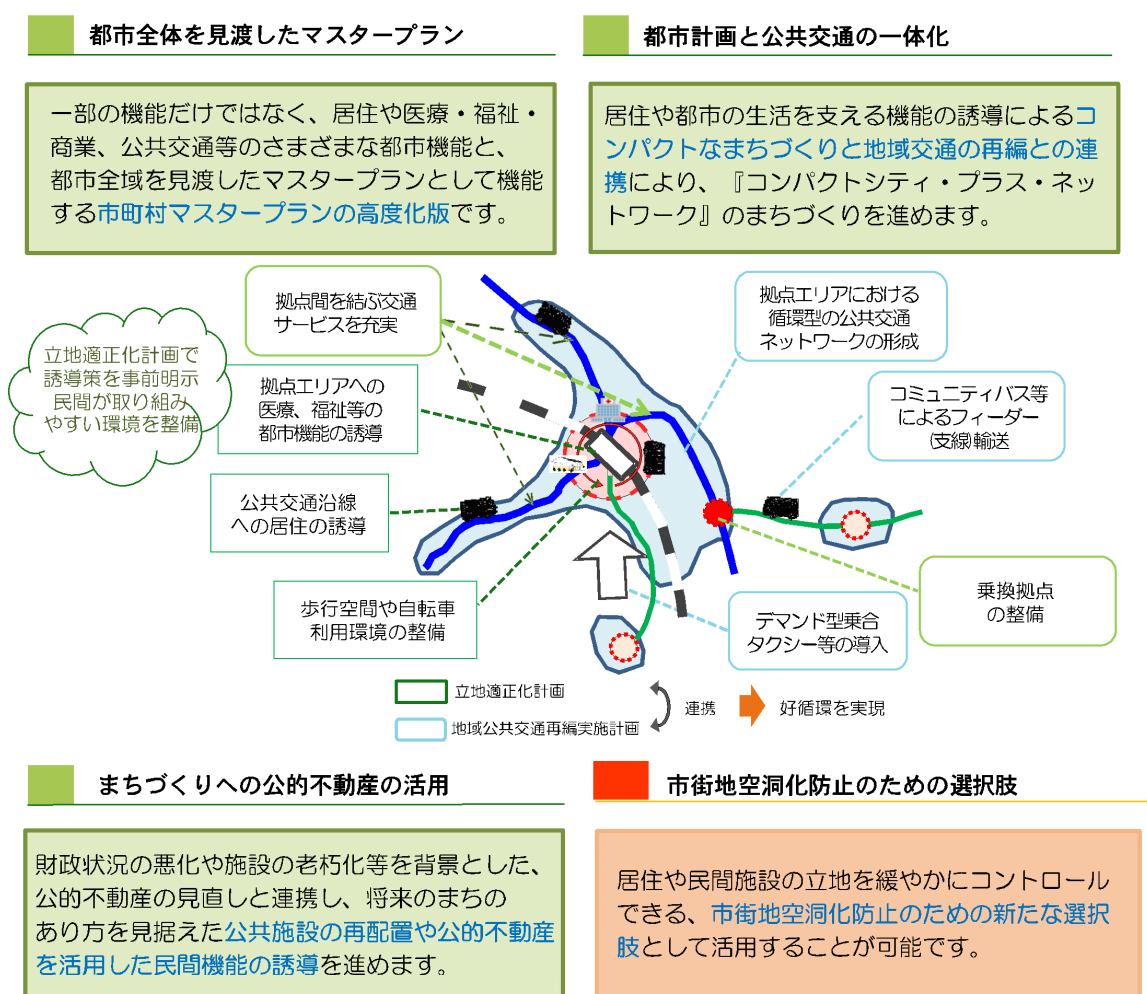
(2) 立地適正化計画制度とは

2014 年度の法改正により、「都市全体の観点から居住機能や福祉、医療、商業等の都市機能の立地、都市交通の充実に関する包括的なマスタープラン」「民間の都市機能への投資や居住を効率的に誘導するための土俵づくり」として、市町村が「立地適正化計画」を策定できるものとされました。

立地適正化計画は、計画制度と支援制度を結びつける役割を果たすものであり、このような観点から、従来の都市計画法に基づく都市計画に加えて、いわば広義の都市計画制度として活用されるものです。

立地適正化計画制度の意義、役割は下図のように表されます。

図 I -6 立地適正化計画制度の意義、役割



まちづくりへの公的不動産の活用

財政状況の悪化や施設の老朽化等を背景とした、公的不動産の見直しと連携し、将来のまちのあり方を見据えた**公共施設の再配置や公的不動産を活用した民間機能の誘導**を進めます。

市街地空洞化防止のための選択肢

居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールできる、**市街地空洞化防止のための新たな選択肢**として活用することが可能です。

(資料:国土交通省「都市再生特別措置法」に基づく立地適正化計画概要パンフレットより作成)

(3) 立地適正化計画の概要

立地適正化計画を策定することにより、人口が減少する地方部においては、以下の基本的な考え方のもと、住民が公共交通により生活サービスにアクセスできるなどのコンパクトシティの推進を目指すとされています。

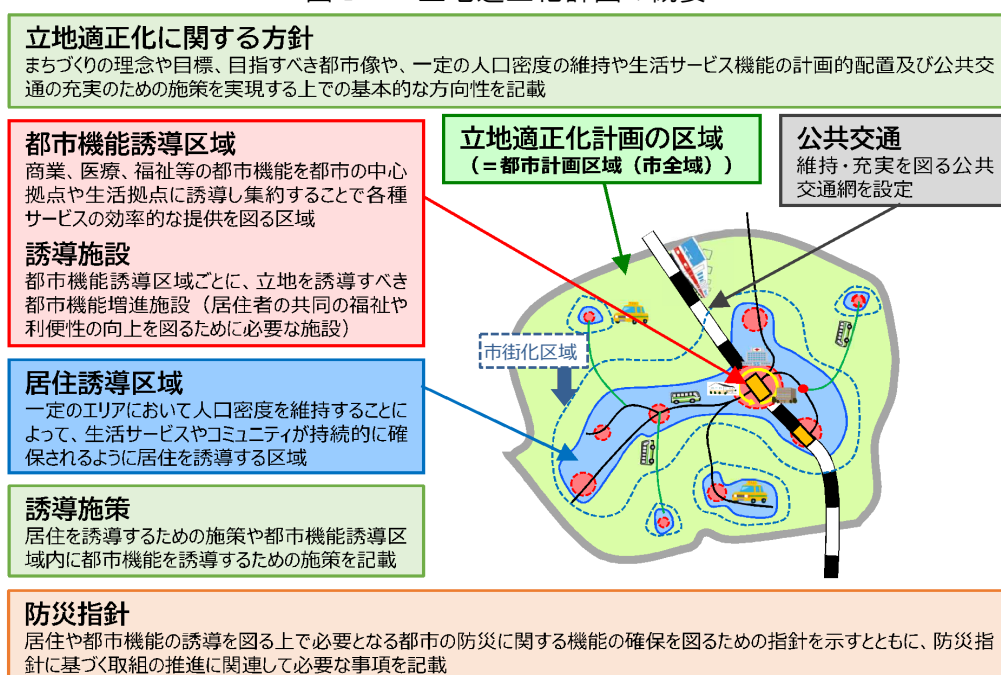
【立地適正化計画の基本的な考え方】

- ・医療、福祉、子育て支援、商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に集約し、これらの生活サービスが効率的に提供されるようにすること
- ・その周辺や公共交通の沿道に居住を誘導し、居住者がこれらの生活サービスを利用できるようにするとともに、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にすること
- ・災害ハザードエリアにおける開発規制及び移転の促進、災害リスクの低いエリアへの居住や都市機能の誘導、避難路・避難場所の整備等を組合わせて、より安全な居住の確保を図ること
- ・拠点へのアクセス及び拠点間のアクセスを確保するなど、公共交通の充実を図ること
- ・拠点の周辺部にあっては、更なる市街化を抑止しつつ、多様なライフスタイルに対応したゆとりある都市生活の場等として地域づくりを進めること

(都市計画運用指針)

立地適正化計画の概要は、下図のとおりで、市街化区域の内に住民の居住を誘導する「居住誘導区域」、さらにその内に生活サービス施設を誘導する「都市機能誘導区域」を定め、都市機能誘導区域には、その区域に誘導する居住者の共同の福祉や利便のために必要な施設を定めます。

図 I -7 立地適正化計画の概要



(資料：国土交通省資料より作成)

都市機能誘導区域内への誘導施設の整備に対しては、補助金交付、金融支援、あるいは税制優遇などのインセンティブがある一方、居住誘導区域外での一定規模以上の新たな住宅開発や、都市機能誘導区域外での誘導施設と同種の施設整備などの際には市への届出が必要になります。こういった緩やかな誘導策により、住宅開発等の動きや都市機能誘導施設整備の動きを把握することも可能となります。

(4) 立地適正化計画に記載する事項

立地適正化計画でおおむね定める事項は、以下のとおりとされています。(法第 81 条第 2 項) また、その他必要となる関連施策、事業についても必要に応じて定めます。

立地適正化計画の主な記載事項

- 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、居住誘導施策
- ③都市機能誘導区域、誘導施設、誘導施設の立地を誘導する施策
- ④防災指針

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

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の設定と、その実現のための主要課題を整理し、立地の適正化に関する目標や目指すべき都市構造など、一定の人口密度の維持や生活サービス機能の計画的配置及び公共交通の充実を実現するための基本的な方向性を記載します。

②居住誘導区域、居住誘導施策

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を持続的に確保するために居住誘導区域を設定します。また、人口密度を維持していく施策についても記載します。

③都市機能誘導区域、誘導施設、誘導施設の立地を誘導する施策

医療、福祉・商業等各種サービスの効率的な提供を図るために都市機能誘導区域を設定します。また、都市機能誘導区域内に誘導する誘導施設、誘導施設の立地を誘導するための施策について記載します。

④防災指針

防災の観点を取り入れたまちづくりを加速化させるため、居住誘導区域、都市機能誘導区域における防災まちづくりの将来像や目標等を定め、ハード・ソフトの両面からの安全確保の対策を記載します。

2. 知立市立地適正化計画の策定方針

(1) 策定目的

本市では、長期的には人口減少が進みますが、当面は現状の人口を維持する見込みです。一方で高齢化の進行や子育て世代が市外へ転出する傾向にあり、中心市街地では人口減少・低密度化が進み、中心市街地の空洞化が進んでいます。

このような状況を踏まえると、子育て世代や高齢者をはじめ、誰もが暮らしやすい都市環境を維持し、向上させることが、本市の都市づくりの課題となっています。

以上のような都市づくりの課題に対応するため、本市では立地適正化計画を策定することとし、その目的を以下のように定めます。

【知立市における計画策定の目的】

- 人口減少、少子・高齢化社会においても、知立市の現在の暮らしやすさを維持・充実させる。
- 知立市の中心市街地に住民や来訪者を呼び込み、にぎわいと活力を高め、維持する。

(2) 位置付け

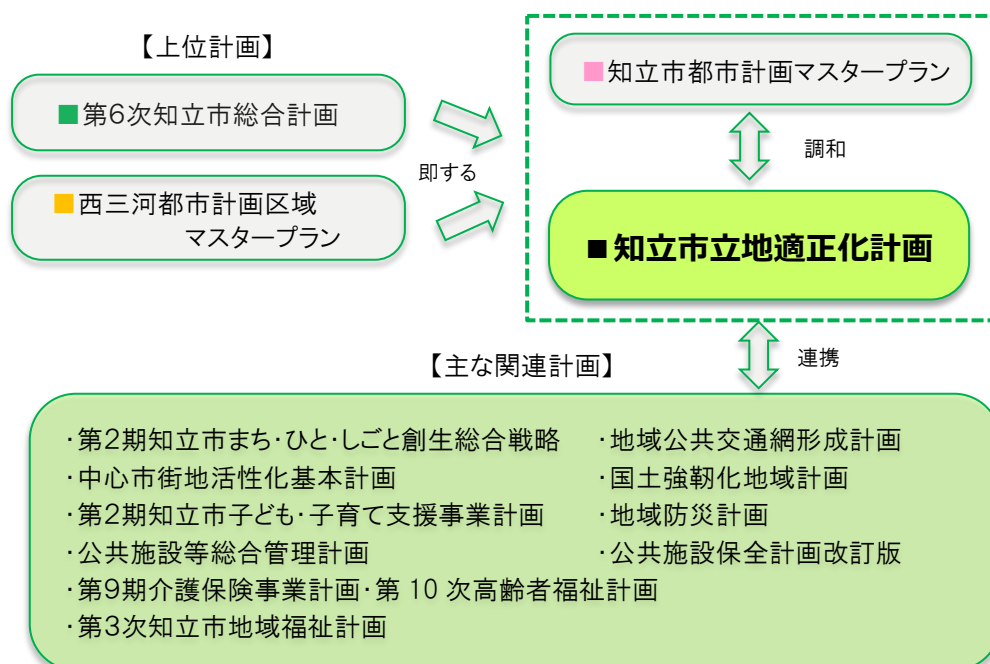
立地適正化計画は、都市全体の観点から居住機能や福祉、医療、商業等の都市機能の立地、都市交通の充実に関する包括的なマスタープランとして作成するものであるため、市町村の総合計画、都道府県の都市計画区域マスタープランに即するとともに、都市計画マスタープランと調和が保たれるよう配慮されたものでなければなりません。

(法第81条第17項)

また、法定事項が記載された立地適正化計画が公表されたときは、市町村の都市計画マスタープランの一部とみなされます。(法第82条)

このため、立地適正化計画の作成にあたっては、住宅施策、福祉施策、子育て施策など多様な分野との連携が必要です。

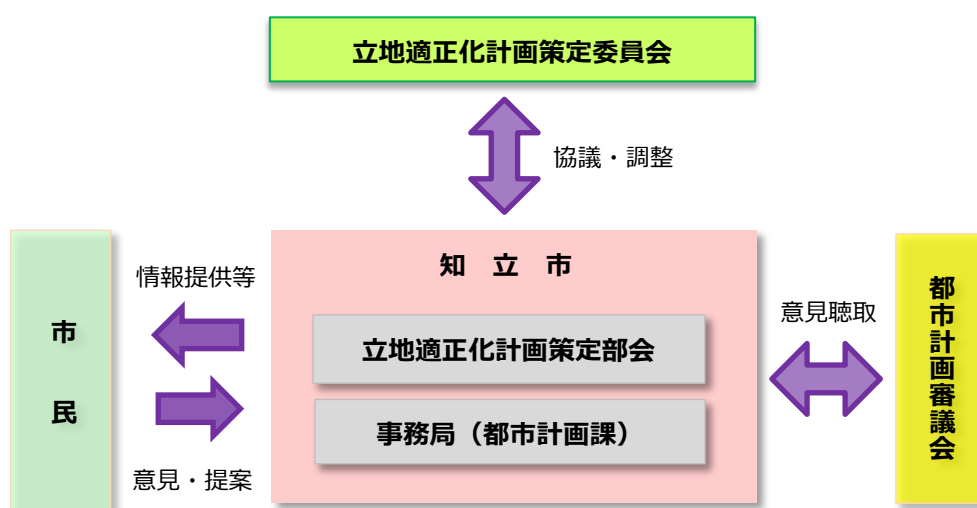
図 I-8 立地適正化計画の位置づけ



(3) 策定体制

立地適正化計画の策定にあたっては、庁内関係部局の職員により構成する立地適正化計画策定部会と多様な関係者で構成された立地適正化計画策定委員会を置き、計画の方向性について協議・調整をしながら、市民や都市計画審議会からの意見を反映させつつ、検討を進めてきました。

図 I -9 立地適正化計画の策定体制



(4) 立地適正化計画対象区域

立地適正化計画は、都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体を立地適正化計画区域とすることを基本としています。本市では市全域を都市計画区域としていますので、立地適正化計画の対象区域も、市全域とします。

計画対象区域 : 知立市全域

(5) 目標年次と見直しの考え方

立地適正化計画は、おおむね 20 年後の都市の姿を展望することを求められていることから、計画策定から 20 年後を目標年次に設定します。また、おおむね 5 年ごとに記載された施策、事業の実施状況や妥当性等を検討することとし、上位計画との整合を踏まえ、必要に応じて適切に見直し等を行います。

計画目標年次 : 2037 年

3. 上位・関連計画の整理

(1) 第6次知立市総合計画（計画期間：2015～2024年度、改定版2020年度～）

①まちづくりの基本理念

1. 人と環境にやさしく、健康で安心して暮らせるまちづくり
2. 人々が集う交流のまちづくり
3. 次代を担う子どもを豊かに育むまちづくり
4. 互いの人権を尊重し、思いやりの心を育むまちづくり
5. 芸術や文化を大切にするまちづくり

②将来像

『輝くまち みんなの知立』～安らぎ・にぎわう 住みよさを誇れるまち～

③知立市のまちづくりの基本的な方針

1. 知立駅周辺の整備効果の本市全体への波及

第6次知立市総合計画策定後10年間は、本市の一大プロジェクトとして知立駅周辺整備が実施され、基盤施設や生活利便施設・商業施設・住宅施設が整備されることにより、本市の新しい顔となることが期待されます。この事業の効果を知立駅周辺地区に留まらず、本市の地域経済や産業全体の活性化への貢献、本市全域の利便性や居住環境の向上に波及させることとし、そのために、本市のすべての分野の施策や市民の取組との連携を図ります。

特に、知立駅周辺整備の完成時には、若い世代が知立の担い手となることから、子どもや若者が活躍できる場づくりの契機として、知立駅周辺整備を位置づけます。

2. 子どもや子育て世帯の暮らしやすさの向上

本市は若い世代の住民が多いとともに、今後も知立駅周辺整備や宅地開発を機会とした若い世代の転入が期待されますが、若い世代の定住環境にとっては、子どもや子育て世帯の暮らしやすさは重要な要素となります。本市ではこれまでも子育て環境や教育環境の充実に努めてきましたが、今後は、他の分野も含めて、子どもや子育て世代を意識した行政サービスの充実を進めるとともに、地域全体で子どもや子育て世代が暮らしやすいまちをつくります。

3. 自助・共助・公助が息づく協働のまちづくり

市民も企業も教育機関も地域も行政も本市の担い手です。例えば、高齢者や障がい者の暮らしやすさ、災害に強い地域づくり、美しい住環境づくり、にぎわいづくりなど、本市をより良いまちにしていくためには、それぞれの立場で役割を果たすことが必要になります。これまでも「知立市まちづくり基本条例」に基づき市民、議会と行政との協働のまちづくりを進めてきましたが、今後もあらゆる分野や場面において、「自助・共助・公助」を意識しながら、すべての施策に取り組んでいきます。特に協働の場面において、知立の重要な担い手として、子どもや若者の参加を促します。

(2) 知立市都市計画マスタープラン（計画期間：2020～2031 年度）

①都市づくりの基本理念

『暮らしやすさと力強さをみんなで育み 輝ける未来を描ける まち』

②都市づくりの目標

●活力あふれる力強い都市づくり

- ・次世代に向けた魅力的な中心拠点の形成
- ・地域経済を牽引する産業の活性化
- ・利用しやすい交通ネットワークの形成

●住みよさを感じ続けられ、強くしなやかな都市づくり

- ・自然災害等に備えた安全・安心な市民生活の確保
- ・子育て世代をはじめ、誰もが暮らしやすい住環境の創出
- ・戦略的かつ使いやすい施設の整備・運営

●愛着を感じ、誇らしく思える都市づくり

- ・誇り高い伝統・文化資源の保全
- ・潤いのある緑とオープンスペースの確保
- ・みんなの知立の連携と協働の推進

③将来都市構造

●中心拠点

- ・商業・業務など交流の拠点としての都市機能が立地し、市民や来訪者の多様な活動を支える、本市の「顔」となる場所を「中心拠点」とします。

●住宅ゾーン

- ・現況の土地利用において大部分が住宅地として利用されており、今後も住宅地としての利用を図っていくべき地区を「住宅ゾーン」とします。

●都市的機能整備ゾーン（都心地区）

- ・中心拠点や商業ゾーンを核として、市街地の一体化等を図る地区を「都市的機能整備ゾーン」とします。

●商業ゾーン

- ・知立駅周辺の中心拠点と位置づけている地区と、既存の商業機能が集積している地区を「商業ゾーン」とします。

●工業ゾーン

- ・主要な幹線道路や既に工場が集積している地区周辺を「工業ゾーン」とします。

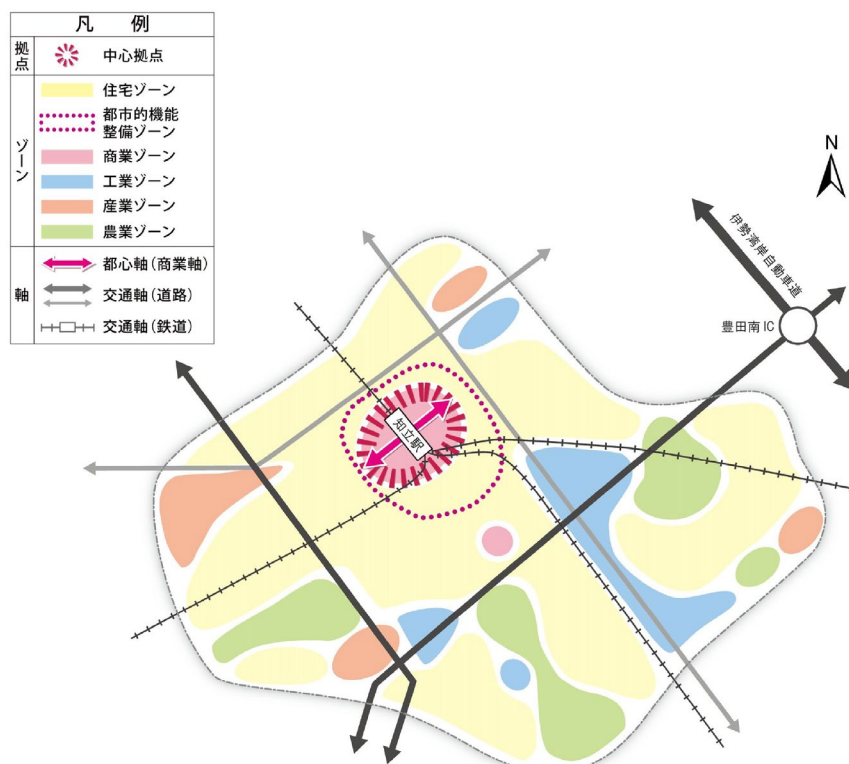
●産業ゾーン

- ・広域的道路ネットワークのアクセス性が高い地区を「産業ゾーン」とします。

●農業ゾーン

- ・市街化調整区域の優良農地を「農業ゾーン」とします。

図 I-10 将来都市構造図



(3) 第2期知立市まち・ひと・しごと創生総合戦略(2020年4月)

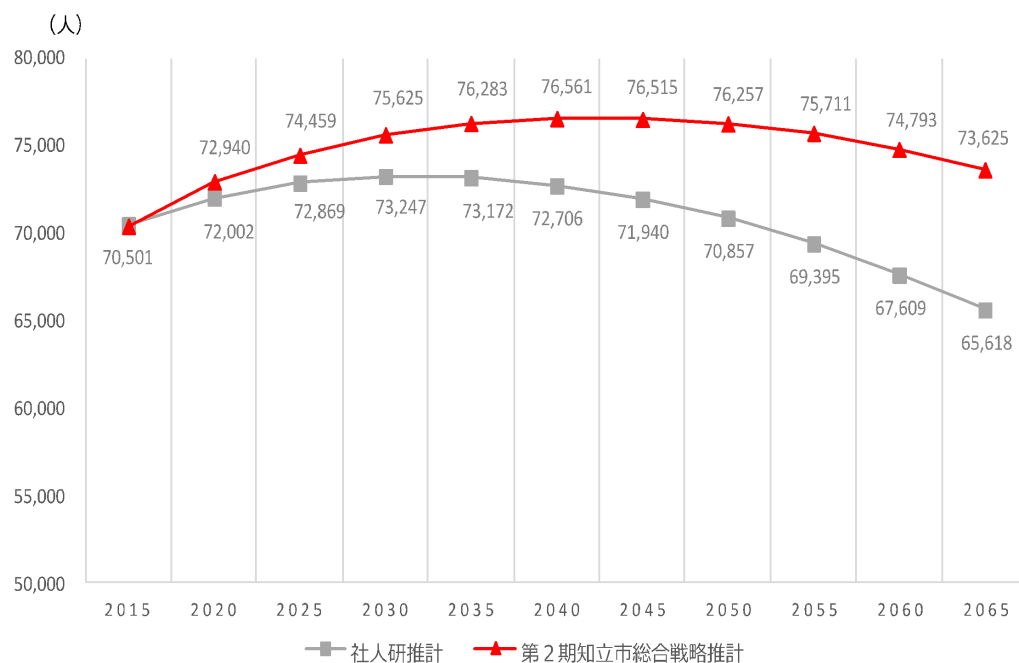
①人口ビジョン

本市の人口は社人研によると、2030年をピークに減少する中、年少人口(0～14歳)及び生産年齢人口(15～64歳)は減少し、老年人口(65歳以上)は増加していくため高齢化率が上昇することが見込まれています。

そのため、本市の将来人口推計の設定にあたり、年少人口及び生産年齢人口の移住・定住促進を図り、高齢化率の急激な上昇を抑えながら、総人口の維持をしていくことが求められます。中でも0～4歳及び30～39歳の子育て世代の転出超過が顕著であるため、本市の将来人口推計として、社人研推計を基に、この世代の移動率を第1期知立市総合戦略に引続き3割向上させ転出抑制をし、合計特殊出生率の向上を図る推計を採用します。合計特殊出生率については、本市で独自に算出した2017年の合計特殊出生率が1.60であるため、2030年までに国が目標として掲げる1.8に段階的に到達するよう設定します。

この推計を目標とすることで、第1期知立市総合戦略に引続き、2060年及び長期的な総人口7万人の維持と、高齢化率の上昇を緩やかにしていくことを目指します。

図I-11 将来人口推計



資料：社人研推計は国立社会保障・人口問題研究所推計(2018年)を内閣官房
まち・ひと・しごと創生本部事務局が補正

②基本目標と施策（一部抜粋）

基本目標１．稼ぐ地域をつくとともに、安心して働けるようにする

- ・商工会と連携し、商工業の経営安定化を促進するとともに、まちのにぎわいを維持するため、商工業の強化を図ります。また、事業者に対し情報や学習機会を提供し、事業継承を支援します。

基本目標２．関係機関等との多様なつながりを築き、新しいひとの流れをつくる

- ・企業誘致のための土地の確保及び基盤整備を促進します。これにより、新たな雇用機会を生み出し、本市への新たなひとの流れを創出します。
- ・地域の資源・魅力の再認識・再発見等をし、それらを SNS 等幅広いツールを活用し、効果的に情報発信します。

基本目標３．結婚・出産・子育ての環境を整える

- ・共働き家庭をはじめ、ひとり親家庭等すべての子育て家庭への支援を行うため、子育て支援センター、ファミリーサポートセンター事業等、様々な子育て支援サービスの充実を図ります。

基本目標４．ひとが集う、安心して暮らすことができる魅力的な地域をつくる

- ・土地区画整理事業や宅地開発事業等を誘導し、適正な規模で良質な住宅の安定した供給を図ります。さらに、変化する住宅ニーズに応じて、多様で住み替え可能な持ち家・賃貸住宅の供給を目指します。
- ・空家に関する情報収集を行い、所有者への適切な維持管理の周知等を行うとともに、危険な空家の解消や、空家の市場への流通促進に努めます。
- ・本市の中心市街地にふさわしい良好な都市環境の形成を誘導するとともに、駅利用者や地域住民の利便性向上に資する都市機能の集積を目指します。また、商業軸を形成する幹線道路については、シンボル道路として魅力的な街並みの形成等を図ります。
- ・ミニバスをはじめとした本市の公共交通機関全体の維持と利便性向上を図ります。
- ・知立駅及び周辺の整備・改良に合わせて、鉄道からの交通結節機能を強化し、鉄道、バス、タクシーにマイカーや自転車も含めた乗換利便性の向上等、交通手段相互の連携強化を図ります。
- ・野外彫刻プロムナードについて、彫刻作品の展示や彫刻と調和した風景づくり等を行います。
- ・公共施設の総数、配置、用途等のあり方を検討し、適正化させることにより、市民サービスの向上と支出の削減等を図ります。

(4) 西三河都市計画区域マスタープラン（計画期間：2018～2030年）

①都市づくりの基本理念

『明日を支える産業が力強く発展するとともに、地域の資源を大切にしながら快適に暮らせる都市づくり』

②都市づくりの目標（一部抜粋）

●暮らしやすさを支える集約型都市構造への転換に向けた目標

- ・無秩序な市街地の拡大を抑制し、主要な鉄道駅周辺などの中心市街地や生活拠点となる地区を拠点として都市機能の集積やまちなか居住を誘導します。
- ・各拠点へアクセスできる公共交通網を充実させ、利便性が確保された集約型都市が公共交通などの交通軸で結ばれた多核連携型のネットワークの形成を目指します。

●リニア新時代に向けた地域特性を最大限活かした対流の促進に向けた目標

- ・歩行者・自転車に配慮した市街地の再整備等を進め、多彩な対流・ふれあいを生み出し、街のにぎわいの再生を目指します。
- ・広域交通体系を最大限活用するとともに、リニア開業による首都圏との時間短縮効果を全県的に波及させるため、県内都市間、都市内における交通基盤の整備を進め、質の高い交通環境の形成を目指します。
- ・道路の交通を著しく阻害している踏切において、沿線のまちづくりと連携した道路と鉄道の立体交差化を進めるなど、道路と鉄道の機能強化を目指します。

●力強い愛知を支えるさらなる産業集積の推進に向けた目標

- ・自動車産業などの既存産業の高度化や新たな産業立地の推進を図るため、既存工業地周辺や広域交通の利便性が高い地域、物流の効率化が図られる地域に新たな産業用地の確保を目指します。

●大規模自然災害等に備えた安全安心な暮らしの確保に向けた目標

- ・高潮・津波や洪水・内水による浸水などの災害危険性が高い地区では、災害リスクや警戒避難体制の状況、災害を防止・軽減する施設の整備状況または整備見込などを総合的に勘案しながら、土地利用の適正な規制と誘導を図り、安全安心な暮らしの確保を目指します。
- ・都市計画道路の整備や交通安全対策を推進し、また生活関連施設を結ぶ経路を中心に歩行経路のバリアフリー化や自転車利用空間のネットワーク化を進め、安全安心に移動できる都市空間の形成を目指します。

●自然環境や地球温暖化に配慮した環境負荷の小さな都市づくりの推進に向けた目標

- ・公共交通の利用促進により自動車に過度に頼らない集約型都市構造への転換、建築物の低炭素化、緑地の保全や緑化の推進を実施し、都市部における低炭素化を目指します。

③将来都市構造図

図 I -12 将来都市構造図

