

知立市立地適正化計画 【概要版】

2018年3月
2024年3月改定



知立市

■ 立地適正化計画の概要と策定目的

(1) 立地適正化計画とは

全国的な人口減少や少子・高齢化が進むなかで、拡大した市街地のまま人口密度が低下することで、医療、福祉、子育て支援、商業などの生活サービスの提供が将来的に困難になることが懸念されています。将来にわたって健全な都市でありつづけるための方策として、都市再生特別措置法が2014年に改正され、立地適正化計画の制度が設けられました。

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、公共交通の充実等に関して定める包括的なマスタープランです。

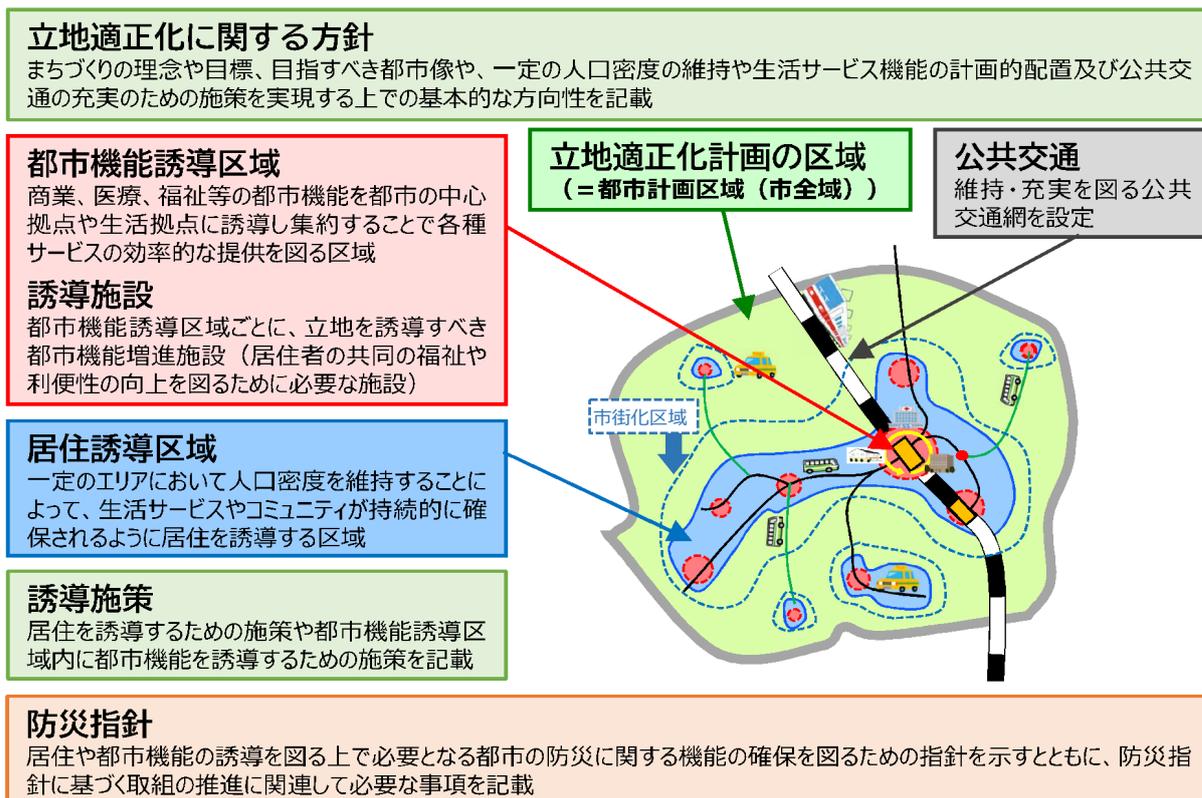
(2) 立地適正化計画の概要

立地適正化計画で記載する事項は、主に以下のとおりとされています。

立地適正化計画の主な記載事項(都市再生特別措置法第81条第2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

図-1 立地適正化計画の概要



(3) 立地適正化計画の策定目的・位置づけ

【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が集い、にぎわいと活力を高め、維持する。

【立地適正化計画の位置づけ】

- 計画目標年次 : 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 年後の 2037 年を目標年次に設定
- 計画対象区域 : 知立市の都市計画区域(市全域)
- 上位計画 : 西三河都市計画区域マスタープラン、第6次知立市総合計画

■ 立地の適正化に関する基本的な方針

(1) まちづくりの理念

立地適正化計画においては、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「まちづくり目標」、「目指すべき都市構造」を設定します。

「まちづくりの理念」は上位計画に即するとともに、知立市都市計画マスタープランを踏まえて、人口減少や少子・高齢化社会においても持続可能なまちづくりを進めるために、知立駅周辺における都市拠点形成を要として、以下のとおり設定します。

■ 西三河都市計画区域

マスタープラン

- ◆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』
- ◆都市づくりの目標（一部抜粋）
 - ・集約型都市構造への転換
 - ・地域特性を最大限活かした対流の促進
 - ・大規模自然災害等に備えた安全安心な暮らしの確保

■ 第6次知立市総合計画

- ◆将来像『輝くまちみんなの知立』
- ◆まちづくりの基本的な方針
 - ・知立駅周辺整備効果を市全体へ波及
 - ・子どもや子育て世代の暮らしやすさ向上
 - ・自助・共助・公助が息づく協働のまちづくり

■ 知立市都市計画マスタープラン

- ◆都市づくりの理念と目標
『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』
- ◆都市づくりの目標
 - ・活力あふれる力強い都市づくり
 - ・住みよさを感じ続けられ、強くしなやかな都市づくり
 - ・愛着を感じ、誇らしく思える都市づくり



立地の適正化に関するまちづくりの理念

『いきいきと輝く中心市街地と誰もが暮らしたくなる身近な生活圏』

(2) まちづくり目標

「まちづくりの理念」を実現するための主要課題を整理し、主要課題をふまえた『立地の適正化に関するまちづくり目標』を以下のとおり設定します。

まちづくり目標 ①

知立駅周辺に多世代が暮らすとともに、都市の活力となる
多様な都市機能が立地する **魅力ある拠点づくり**

まちづくり目標 ②

生活支援機能の維持・充足による生まれ育った故郷に
住み続け、誰もが住みたい **身近な生活圏づくり**

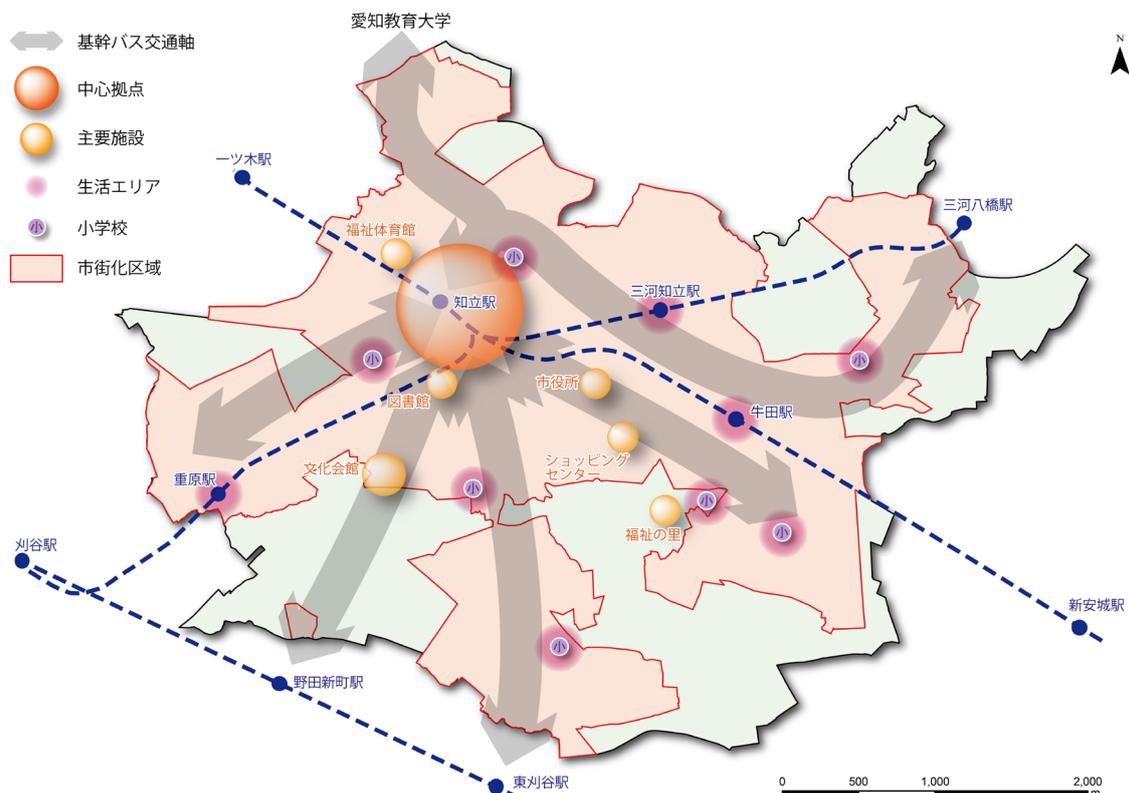
まちづくり目標 ③

市内のどこからでも中心市街地や目的地にアクセスできる
交通利便性の高いまちづくり

(3) 目指すべき都市構造

都市の「中心拠点」は、駅の利用状況、施設の配置状況からも知立駅を中心としたエリアとし、市役所、文化会館等の市民全体を利用対象とする施設は「主要施設」と位置づけ、交通ネットワークで連絡します。また、小学校および鉄道駅周辺の既存の生活圏を「生活エリア」と位置づけ交通ネットワークで連絡し、中心市街地の都市機能の立地効果を市全域の利便性の向上に波及させる都市構造を目指します。

図-2 目指すべき都市構造図



■ 都市機能誘導区域の設定

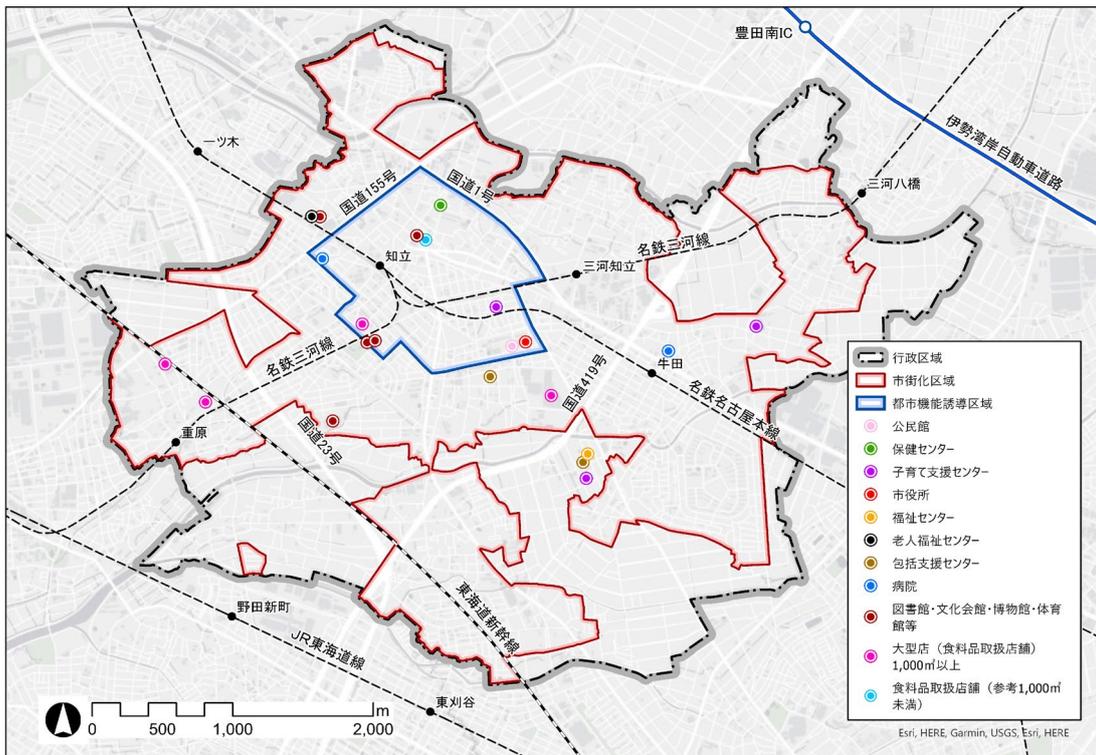
(1) 都市機能誘導区域の設定方針

知立駅周辺の中心市街地を中心とした区域に、都市機能の誘導を図るため、当該市街地に都市機能誘導区域を設定します。その範囲は歩行者の回遊が可能な知立市総合計画および、知立市都市計画マスタープランで位置づけられた「都市的機能整備ゾーン」を基本として都市機能誘導区域を設定します。

【都市機能誘導区域の設定方針】

- 知立市総合計画、知立市都市計画マスタープランで位置づけられた「都市的機能整備ゾーン」を基本とした区域
- 徒歩による回遊性確保が可能な区域(回遊性の阻害となる交通量の多い4車線道路は含まない)
- 鉄道高架事業とともに、鉄道で分断された市街地を一体化するまちづくり・みちづくりが進められている区域
- 土地区画整理事業や都市計画街路整備に伴い土地利用転換が進み、新たな都市機能の立地誘導が望まれる区域
- 中心市街地の日常生活に重要な役割を果たしている既存大型商業施設、図書館を包含する区域

図-3 都市機能誘導区域



■ 都市機能誘導施設の設定

(1) 都市機能誘導施設の設定方針

都市機能誘導施設の設定にあたっては、まちづくり目標①に掲げる「知立駅周辺に多世代が暮らすとともに、都市の活力となる多様な都市機能が立地する魅力ある拠点づくり」を目指した施設とします。

広域的な交通結節点の特性を最大限に活用しながら、都市機能の立地により、**賑わいと交流**に満ちたまちづくりを行い、中心市街地や周辺の**地域経済の活性化**を図ります。また、まちなか居住の推進のために**暮らしやすさの向上**を図る都市機能の立地を図り、都市機能立地効果を市全域に波及させ、**魅力の創出**をはかる拠点づくりを進めます。

(2) 都市機能誘導施設の設定

都市機能誘導施設の設定にあたっては、設定方針を考慮するとともに、知立市における現状の都市機能立地状況、市民のニーズ、市の施策を踏まえて、次の誘導施設を設定します。特に転出が多くみられる子育て世代の居住促進、今後増加する高齢者の健康増進を図る機能の強化が必要です。また、病院、体育館、文化会館などは、近隣市との広域連携を図ります。

表-1 都市機能誘導施設の設定

誘導施設	概要
子育て支援施設	多様な世代のまちなか居住の促進、子育て世代の居住促進、仕事と子育ての両立の支援に資する子育て支援施設（子育て支援センター、保育所、認定こども園、小規模保育事業所、児童館等）
社会福祉施設 （健康増進施設）	高齢者を中心に市民がいつまでも健康を維持し、健やかに生活することに資する高齢者の利用を中心とした健康増進施設
教育施設 （大学、専修学校等）	知立駅が鉄道網の結節点であることを活かして、学生による中心市街地のにぎわいと活力を高めることに資する教育施設（大学、専修学校等）
文化施設 （図書館等）	図書館の機能更新に伴う施設の移転、市民交流機能などの機能強化等が都市機能誘導区域内で行われるように、市民交流等に資する図書館等
商業施設	中心市街地でのまちなか居住を促進し、生活利便性の向上、中心市街地のにぎわいと交流の創出に資する1,000㎡以上の店舗面積を有する商業施設

■ 都市機能誘導施設の誘導施策

(1) 都市機能誘導に関する基本的な考え方

広域的な交通結節点の特性を最大限に活用し、都市機能誘導区域に多様な都市機能の立地を図ることで、集積効果を地域経済の活性化、市全域の利便性の向上に波及させ、誰もが来なくなる賑わいと交流に満ちたまちづくりを行います。また、子供から高齢者まで、どんな世代でも暮らしやすい利便性の高いまちにし、魅力ある拠点づくりを行います。都市機能の誘導にあたっては、既存公共施設を当面は維持していくことを考慮し、民間事業者による都市機能誘導を図ります。

(2) 都市機能誘導施設の誘導施策

施策 1：都市基盤整備で生み出される空間活用による都市機能の誘導

鉄道で分断されている南北市街地の一体化、活性化を目指し、連続立体交差事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業等により新たなまちづくりを行います。これらの都市基盤整備により都市機能誘導施設の立地スペースを創出するとともに、良好な交通環境を創出します。

- 知立駅付近連続立体交差事業
- 知立駅周辺土地区画整理事業
- 知立駅南土地区画整理事業
- （仮称）知立西新地地区市街地再開発事業
- 都市計画街路事業

施策 2：地域公共交通網形成計画などの策定による交通施策の実施

持続可能な地域公共交通ネットワークを作り上げるための枠組みを構築するため地域公共交通網形成計画などを策定し、交通弱者をはじめとする市民が市内のどこからでも中心市街地や市の主要施設へアクセスできるような交通ネットワークを構築します。

施策 3：公共施設再配置による都市機能の誘導

都市機能誘導区域にすでに立地している公共施設の機能強化を図るとともに、都市機能誘導区域外の既存施設の維持を行いつつ、再編にあたっては、知立駅周辺など都市機能誘導区域での複合化も検討します。

施策 4：国の支援制度の活用

立地適正化計画の創設に合わせて国の支援制度が新設・拡充されました。主に以下の支援制度があり、民間事業者への直接補助制度もあるため、都市機能誘導施設の立地にあたっては、これら支援制度の周知を十分に行い、区域内への誘導を図ります。

- 都市構造再編集集中支援事業
- まちなかウォークアブル推進事業
- 官民連携まちなか再生推進事業
- 市街地再開発事業
- 都市再生整備計画事業の拡充
- 税制上の特例、金融支援

■ 居住誘導区域の設定

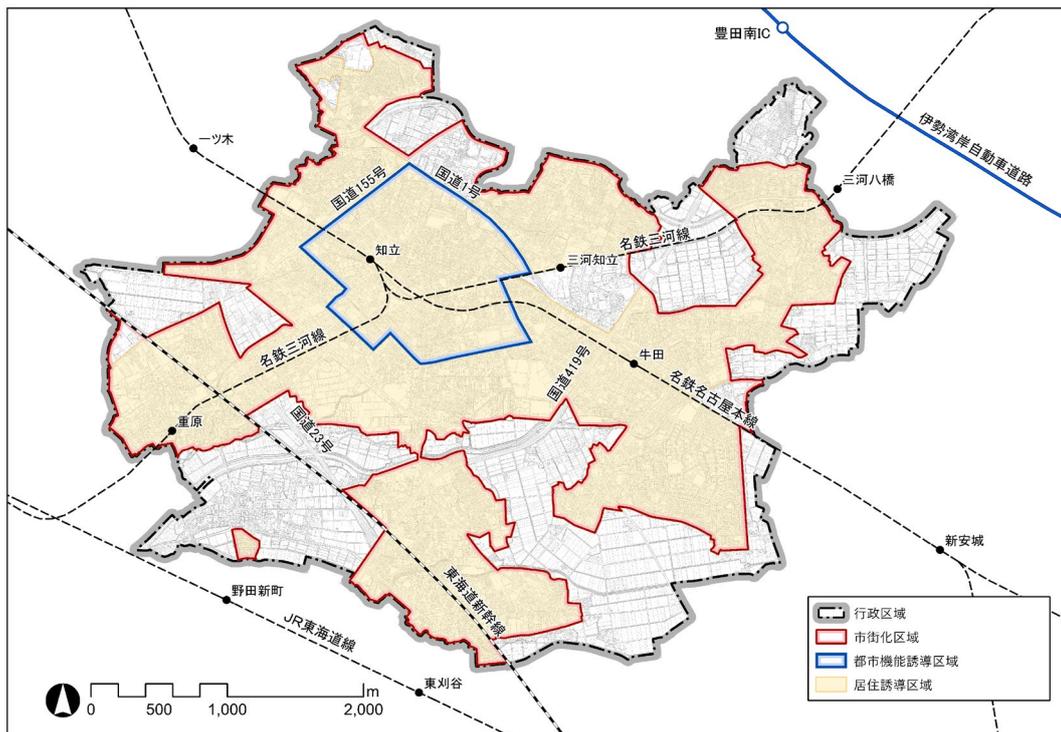
(1) 居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域の設定にあたっては、都市計画運用指針を考慮するとともに、知立市の特性を活かし、以下の方針により設定します。

【居住誘導区域の設定方針】

- **都市機能誘導区域に設定された区域**
多世代のまちなか居住の推進を図るために都市機能誘導区域を居住誘導区域に設定します。
- **居住に必要な都市機能が立地する区域**
既に日常生活に必要な都市機能利用圏域が市全域を概ねカバーしており、これらを利用できる区域を居住誘導区域に設定して人口定着を促進し、当該都市機能の立地の存続を図ります。
- **公共交通に比較的容易にアクセスすることができる区域**
より一層自動車に頼らない生活エリアの形成のために、交通利便性の高い鉄道駅周辺およびバス交通軸沿線を居住誘導区域に設定します。
- **将来的に人口密度が維持できる区域**
将来的にも市内の全ての小学校区で 50 人/ha の人口密度の維持が可能となりますが、生活エリアに診療所や商業施設などの生活を支援する都市機能の立地を支えるために、一定の人口密度が確保される地区を居住誘導区域に設定します。
- **良好な住環境が確保されている区域**
既存の生活支援機能が立地する生活エリアや土地区画整理事業区域等の良好な住宅環境形成地を居住誘導区域に設定します。

図-4 居住誘導区域



■ 居住誘導施策

(1) 居住誘導に関する基本的な考え方

居住誘導区域内の居住環境の向上、公共交通の確保等の支援策等により居住誘導を図っていきます。居住環境の向上に関しては、居住者の利便の用に供する施設の整備・誘導、公共交通の確保を図るために交通結節機能の強化・向上を図っていくことを基本とするとともに、公共交通網のサービスレベルを確保していくことが重要となります。

(2) 居住誘導施策

施策1：快適なまちなか居住環境整備

鉄道で分断されている南北市街地の一体化、活性化をめざし、連続立体交差事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業等により新たなまちづくりを行います。これらの都市基盤整備により都市機能誘導施設の立地誘導を図るとともに、まちなかの良好な住環境を整備します。

- 知立駅付近連続立体交差事業
- 知立駅周辺土地区画整理事業
- 知立駅南土地区画整理事業
- 知立蔵福寺土地区画整理事業
- （仮称）知立鳥居土地区画整理事業
- （仮称）知立西新地地区市街地再開発事業

施策2：良好な住環境の形成および居住促進

未整備な都市計画道路の整備により沿道付近での宅地供給や新たな都市機能施設の立地を図るとともに、土地区画整理事業等の都市基盤整備により良好な住環境の形成を進めます。民間を含めた保育所や児童館等の子育て支援機能の誘導・充実や各小学校の隣接地への児童クラブ移転設置の検討等、子どもが住みやすい環境づくりにより、流出の多い子育て世代の居住促進を図ります。

また、宅地不足の解消のために、空家に関する情報収集を行い、空家の解消や宅地の市場への流通促進に努めます。

さらに、これまでに整備してきた老朽化が進む都市計画道路や都市計画公園等の都市施設について、計画的に改修を図ります。

施策3：公共交通施策と連携した居住環境の向上

地域公共交通網形成計画等の公共交通に関する施策により、利便性の高い居住環境を維持・充実するために、中心拠点や拠点施設などへ移動しやすい公共交通の維持・改善を行います。また、鉄道駅周辺では、駅までの徒歩や自転車での安全なアクセスルートや駐輪場を確保するとともに、知立駅前広場の整備を行い、知立駅の交通結節点機能の強化を図ります。

■ 目標値の設定

本計画の進捗状況や施策の実施状況による効果を確認していく必要があります。計画の進捗状況を調査、分析するため、目標値を設定し、概ね5年ごとに目標値の評価・分析を行っていきます。

● 目標値1：居住誘導区域の人口密度

居住に必要な生活支援機能を持つ施設の維持、充足には居住誘導区域内の人口密度が一定以上必要となります。本市においては、現状の生活支援施設を維持、充足するために居住誘導区域内の人口密度を目標値に設定します。

目標項目	現況値		目標値	
	策定時 (2015)	中間値 (2020)	(2027)	(2037)
居住誘導区域の人口密度	66.4 人/ha	67.8 人/ha (居住誘導区域変更前)	67.4 人/ha (居住誘導区域変更前・人口ビジョン第1期)	67.8 人/ha (居住誘導区域変更前・人口ビジョン第1期)
		66.2 人/ha (居住誘導区域変更後)	68.4 人/ha (居住誘導区域変更後・人口ビジョン第2期)	69.8 人/ha (居住誘導区域変更後・人口ビジョン第2期)

● 目標値2：知立駅の乗車人員

市内外を問わず知立駅の利用者の増加は、中心市街地の活性化を促し、魅力ある拠点づくりに必要な要素であるとともに、市民の生活に重要な役割を果たしていることから、知立駅の1日あたりの乗車人員を目標値に設定します。

目標項目	現況値		目標値	
	策定時 (2015)	中間値 (2020)	(2027)	(2037)
知立駅の乗車人員	16,112 人/日	12,280 人/日	16,425 人/日 (計画策定時)	16,530 人/日 (計画策定時)
			16,624 人/日 (人口ビジョン第2期)	16,917 人/日 (人口ビジョン第2期)

※現況値は国勢調査値を示す

■ 届出制度

届出の対象となる行為は、都市機能誘導区域外において都市機能誘導施設に関わる開発行為と建築行為を行う場合と、都市機能誘導区域内において、誘導施設の休止又は廃止を行う場合、居住誘導区域外において、以下に示す住宅に関わる開発行為と建築行為を行う場合で、これらの行為に着手する30日前までに市への届出が必要です。

<p>【都市機能誘導施設】</p> <p>都市機能誘導区域外</p> <p>開発行為</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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 <p>建築行為</p> <ul style="list-style-type: none"> ○誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ○建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ○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 <p>都市機能誘導区域内</p> <ul style="list-style-type: none"> ○誘導施設の休止又は廃止を行う場合 	<p>【住宅等】</p> <p>開発行為</p> <ul style="list-style-type: none"> ○3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為を行おうとする場合 ○1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が1,000㎡以上の場合 <p>建築行為</p> <ul style="list-style-type: none"> ○3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ○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
---	---

■ 防災指針

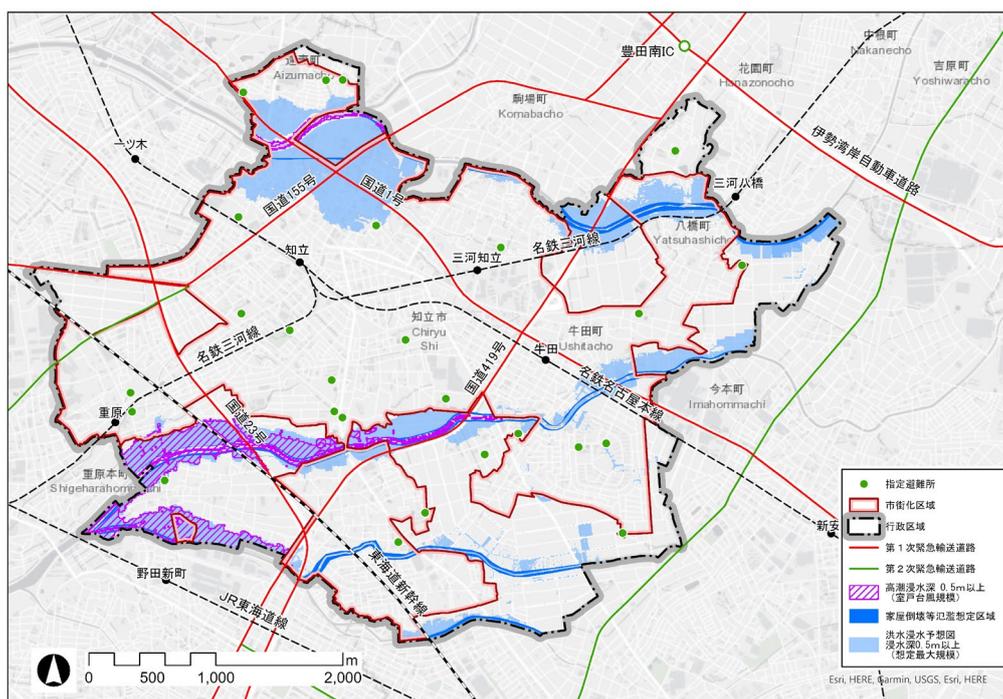
(1) 本市における災害ハザード

本市においては、洪水や高潮による浸水が居住誘導区域を定めた市街化区域でも想定されていることから、本市の防災指針は、こうした浸水に対する防災上の課題を整理し、これに対応する方針や具体的な取組などを整理します。なお、本市では、土砂災害や津波については、想定されていないため、検討対象から除外します。また、地震については、市全域での対応が求められるため、知立市地域防災計画や知立市国土強靱化地域計画等の防災関連計画に基づいて対応していくこととします。

表-2 本市における災害ハザード情報

種類	区域
水 災 害	洪水 洪水浸水想定区域（L1：計画規模） ※河川の計画規模の降雨による浸水（逢妻川は100年に1度（24時間の総雨量410mm）、猿渡川は50年に1度（24時間の総雨量316mm））
	洪水浸水想定区域（L2：想定最大規模） ※想定し得る最大規模の降雨（逢妻川は24時間の総雨量765mm、猿渡川は24時間の総雨量822mm）による浸水
	洪水浸水予想図（L1：計画規模） ※河川の計画規模の降雨による浸水（逢妻川流域は100年に1度（24時間の総雨量410mm））その他対象河川は30年に1度（24時間の総雨量277mm）、猿渡川流域は50年に1度（24時間の総雨量316mm））
	洪水浸水予想図（L2：想定最大規模） ※想定し得る最大規模の降雨（逢妻川流域は24時間の総雨量765mm、猿渡川流域は24時間の総雨量822mm）による浸水
高潮	高潮浸水想定区域（室戸台風規模） ※5百年から数千年に1度の確率による浸水（堤防等決壊あり）

図-5 災害ハザードの重ね合わせ図



(2) 防災まちづくりの考え方及び取組方針

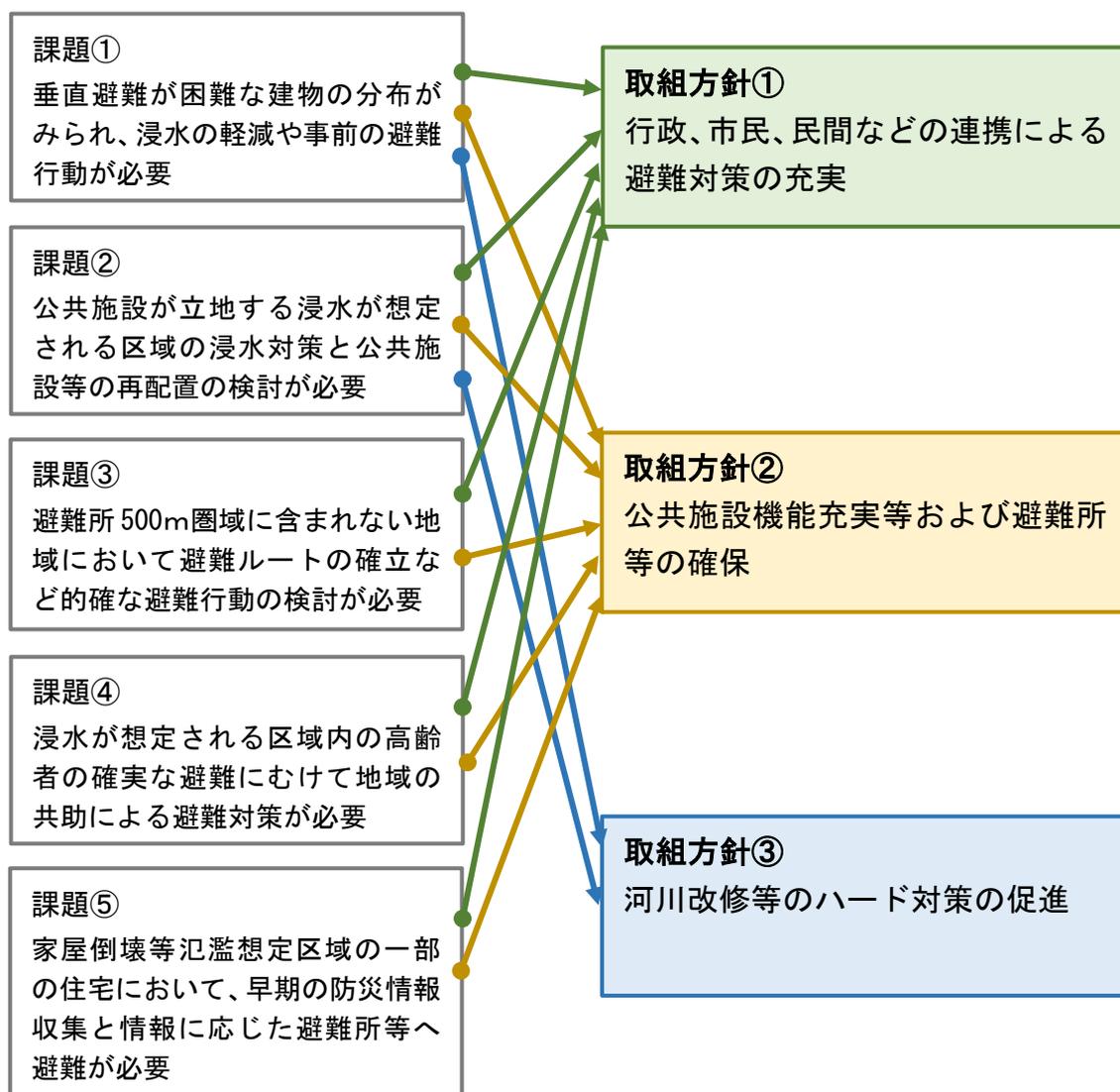
防災上の課題の整理を踏まえて、防災まちづくりの考え方及び取組方針を定めます。

1) 防災まちづくりの考え方

本市において浸水が想定されている市街地の一部においては、災害リスクを前提としたまちづくりや地域活動が必要となります。そのためには、災害リスクに関する情報の周知を十分に行い市民等に対する事前の避難への意識啓発（自助）を図るとともに、地域における防災活動（共助）の支援を行います。また、河川改修をはじめとするハード対策については、県と協力しながら整備等（公助）を促進し、浸水リスクの低減を図ります。ハード対策には費用と時間を必要とすることから、市民主体の実践的な防災訓練や住民及び事業者による地区防災計画作成支援など地域防災力の強化と地域コミュニティの維持など共助によるソフト対策を重点的に進めることで、災害リスクの低減が可能であると考えられます。居住誘導区域の一部において浸水区域が含まれていますが、今後、自助・共助・公助による防災・減災対策を進めることで、誰もが安心して、住みたい、住み続けたい身近な生活圏を構築します。

2) 取組方針

防災まちづくりの考え方を踏まえ、防災上の課題に対応する取組方針を定めます。



(3) 具体的な取組施策

取組方針に基づく具体的な取組施策を以下に整理します。

具体的な取組施策	
取組方針① 行政、市民、民間などの連携による避難対策の充実	
<ul style="list-style-type: none"> ■ 効果的な教育・啓発等の実施 ■ 事前復興・復興体制の強化 ■ 情報収集手段の多様化と一元的集約 ■ 地域防災力・企業防災力の強化 ■ 地域の民間企業等との連携 ■ 住民及び事業者による地区内の防災活動推進 ■ 市町村間の協調・連携に係る取組の推進 ■ マイタイムラインの作成支援 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 帰宅困難者対策の推進 ■ コミュニティの活力の確保 ■ 市民への確実な情報の伝達等 ■ 人材の育成 ■ 自主防災団体等の防災活動への補助
取組方針② 公共施設機能充実等および避難所等の確保	
<ul style="list-style-type: none"> ■ 防災拠点施設の機能強化 ■ 避難場所及び災害復旧用オープンスペースの確保 ■ 後方支援病院等の防災・減災機能の強化 ■ 多様な情報提供手段の確保 ■ 防災倉庫の設置 ■ 浸水想定区域付近の自主防災避難所の運用等 ■ 浸水想定区域に立地する公共施設等の浸水対策や再配置の検討 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 被災者向け住宅の確保 ■ 非構造部材耐震化の推進
取組方針③ 河川改修等のハード対策の促進	
<ul style="list-style-type: none"> ■ 施設整備等の推進(総合的な地域保全対策の推進) ■ 逢妻川及び猿渡川におけるハード対策 ■ 河川改修 ■ 雨水貯留浸透施設の設置促進 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 河川維持修繕 ■ 農地の貯留機能の維持

(4) 防災まちづくりの目標値の設定

防災まちづくりにとって、地域の自主防災活動による地域防災力の確保が必要不可欠となります。このことを踏まえ、進捗状況を把握していくため、目標値を以下に設定します。

<p>目標値</p> <p>自主防災会の防災訓練実施地域数</p> <p>現況値：28 地域</p> <p>目標値：28 地域</p>
--

知立市立地適正化計画 【概要版】

発 行 知 立 市
〒472-8666 知立市広見三丁目1番地
電話番号：0566-83-1111（代表）

発行年月 2018年3月
2024年3月改定

編 集 都市整備部 都市計画課