

報告事項

瀬戸市立地適正化計画の策定について

(資料 : 3-1 ~ 3-9)

瀬戸市立地適正化計画の策定について

都市整備部都市計画課

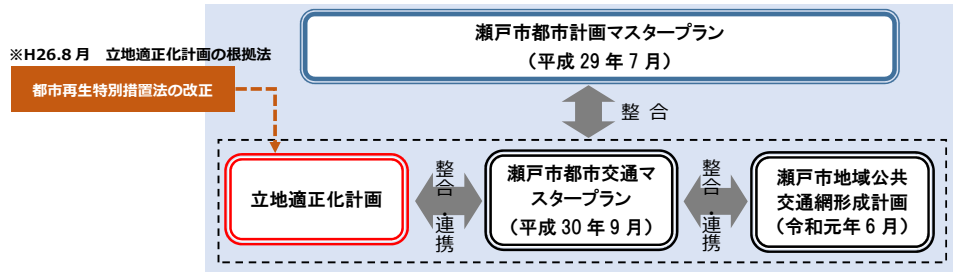
1. 立地適正化計画の概要

平成29年7月策定の「瀬戸市都市計画マスタープラン」で示した将来都市構造『多極ネットワーク型コンパクト構造』の実現に向け、コンパクトなまちづくりを具体的に推進するための方針や施策の検討を行います。

策定においては、都市再生特別措置法に基づき、「コンパクトなまちづくり」と「公共交通によるネットワーク」の連携を図ることを念頭に、「瀬戸市都市計画マスタープラン」、「瀬戸市都市交通マスタープラン」及び「瀬戸市地域公共交通網形成計画」の方針と整合を図りながら策定を進めます。

また、「瀬戸市都市計画マスタープラン」の全体構想で示した拠点（中心拠点及び生活拠点）において、都市全体の視点を踏まえつつ、各拠点において誘導を図るべき都市機能の検討と誘導区域、及び居住を誘導する区域などを定め、コンパクトなまちづくりを一層推進します。

■計画の位置づけ



■立地適正化計画で定めること

① 区域

- 立地適正化計画の区域は、都市計画区域全体（＝市域全域）とする
- 立地適正化区域内に、都市機能誘導区域と居住誘導区域の双方を定める

② 基本的な方針

- 計画により実現を目指すべき将来の都市像を示す
（＝多極ネットワーク型コンパクト構造）
- 定量的な目標を設定する
- 防災指針を記載する



■都市機能誘導区域・居住誘導区域

都市機能誘導区域の検討

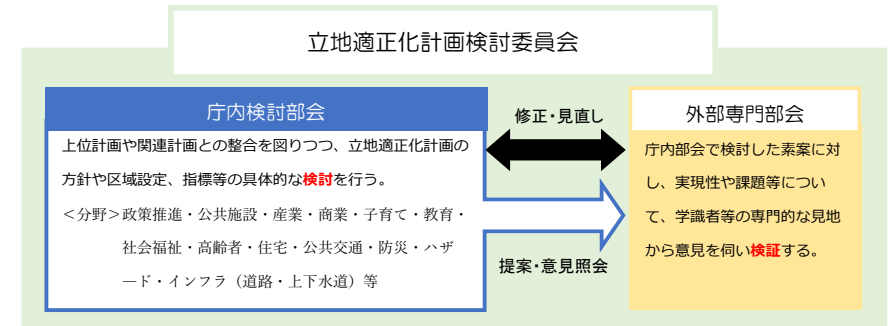
⇒各拠点地区における生活サービス施設等の土地利用の実態や都市基盤（基幹的な公共交通路線、道路等）、公共施設、行政施設等の配置を踏まえ、徒歩等の移動手段による各種都市サービスの回遊性など地域としての一体性等の観点から、誘導施設の種類や規模、誘導する具体的な区域を検討。

居住誘導区域の検討

⇒将来推計人口をもとに、長期的な地区別人口見通しを見据えつつ、①徒歩や主要な公共交通路線等を介した拠点地区へのアクセス性、②区域内の人口密度水準を確保することによる生活サービス施設の持続性、③対象区域における災害等に対する安全性の観点等から具体的な区域を検討。

都市再生特別措置法では居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外すること（R2.2.7改正）、地すべり防止区域及び急傾斜地崩壊危険区域を原則除外すること（R3.10.1改正）、居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定める「防災指針」を作成することが示された。

2. 立地適正化計画の策定体制



3. 策定スケジュール

	令和2年度		令和3年度		令和4年度	
	4月	10月	4月	10月	4月	10月
立地適正化計画策定						
①都市の現況評価	■					
②まちづくり方針の検討		■				
③都市機能誘導区域等の検討			■	■		
④居住誘導区域等の検討				■	■	
⑤誘導施策の検討					■	■
⑥定量的な指標等の検討					■	■
⑦計画取りまとめ						■
■検討委員会（2回程度/年）		★	★	★	外部★ 庁内★	★
■パブコメ						★

I 都市づくりの方針

1 都市づくりの理念

瀬戸市には、名鉄瀬戸線と愛知環状鉄道の鉄道2路線が整備されており、名古屋市や豊田市などのアクセス利便性が高く、これらの鉄道駅周辺には、市民生活にとって必要不可欠な都市機能が立地しています。

こうした鉄道の利便性の高さを最大限に活かして、都市機能や交通ネットワークの維持・充実によって、瀬戸市に住む人の利便性を高め、居住地としての魅力の向上を図るとともに、瀬戸市に働きに来る人にとっても魅力を高め、企業活動の活性化につなげていく必要があります。

都市の骨格となる拠点や居住地、公共交通ネットワークの形成の観点から、以下に示す方針に基づき、都市づくりを推進します。

また、人口減少・少子高齢化が進行する中でも、生活利便性の高い持続可能な都市を形成するため、都市づくりの理念を以下のとおり定め、瀬戸市の将来を担う子どもや若い世代が魅力的に感じ、年齢を重ねても安心して生活できるような、生涯にわたり、暮らし続けたいと思う都市づくりを推進します。

都市づくりの理念

鉄道により周辺都市とつながる強みを最大限に生かした都市づくり

子育て世代が便利に安心して暮らせる都市づくり

2 誘導方針

都市づくりの理念を踏まえ、都市の骨格となる拠点や居住地、公共交通ネットワークの形成の観点から、以下に示す方針に基づき、都市づくりを推進します。

方針1 中心拠点と広域交通の利便性の高い地域拠点での都市機能の充実

- ・市民の生活利便性の維持・向上を図るため、市内の各居住地からの公共交通でつながり、基幹的な都市機能等が集積した中心拠点において、子育て世代等の若い世代から高齢者までの生活を支える都市機能の維持・充実を図ります。
- ・名古屋市・春日井市方面や豊田市方面への交通利便性や、生活の利便性が高い地域拠点において、地域住民や周辺事業所で働く人の利便性の向上を図る都市機能を維持・充実させます。
- ・やきものの文化を発信し、瀬戸市の歴史を後世に伝えながら、都市の賑わいを創出します。

方針2 安全・快適に暮らし続けられる居住環境の確保

- ・駅周辺の利便性の高い地域や都市基盤が整った生活利便性の高い住宅地から、豊かな自然に囲まれた居住地まで、既存ストックを活用しながら多様な住環境を確保します。
- ・自然災害から市民の命や財産を守り、市民が安全に安心して生活できる居住地での定住・転入を促進します。

方針3 多様な移動手段の連携により快適に移動できる交通環境の形成

- ・市外へ通勤・通学の利便性を確保するため、鉄道の利便性を維持します。
- ・効率性に配慮しながら、市内の各居住地から、中心拠点や地域拠点の都市機能を利用できる有機的に連携できる公共交通及び道路ネットワークを維持・形成します。

II 都市機能誘導区域の設定

1 都市機能誘導区域の設定の考え方

都市機能誘導区域の規模は、医療・福祉・商業等の都市機能を拠点に誘導し、集積することにより、これらのサービスの効率的な提供が図られるよう定めるべき区域です。都市計画運用指針では、「都市全体を見渡し、鉄道に近い地域、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられる。」とされています。

本市では、都市計画運用指針の考え方を踏まえ、上位計画である第6次瀬戸市総合計画及び瀬戸市都市計画マスタープランで示した9つの拠点を基に次のとおり設定します。

■都市機能誘導区域を設定する拠点

中心拠点：新瀬戸駅・瀬戸市駅～尾張瀬戸駅

- ・基幹的な都市機能等が集積し、市外や市内各地域と公共交通でつながる中心拠点には、都市機能を確保する都市機能誘導区域を設定し、市民の生活利便性を確保します。

地域拠点：瀬戸口駅周辺

- ・名古屋駅への直結便の終着駅であり、豊田市方面への通勤の利便性が高いなど都市間交通の利便性が高く、周辺に子育て支援機能、商業機能、医療機能などの多様な都市機能が立地していることから都市機能誘導区域を設定し、地域住民の生活利便性を維持・確保します。

地域拠点：中水野駅周辺（都市機能誘導区域【予定】）

- ・鉄道駅を中心とした土地区画整理事業が予定されている将来性の高い拠点として、名古屋市や春日井市、豊田市方面への就業者や、穴田企業団地、暁・暁西部工業団地の就業者などに対する居住機能や子育て支援機能、商業機能などの新たな都市機能の誘導を図ります。

都市間交通の利便性が高く、将来性の高い中水野駅周辺において、区画整理事業認可後に都市機能誘導区域を設定し、周辺住民や工業団地就業者の利便性を確保します。

基幹的な都市機能を確保する都市機能誘導区域を設定し、市民の生活利便性を確保します。



都市間交通の利便性が高く、周辺に多様な都市機能が立地する瀬戸口駅周辺に都市機能誘導区域を設定し、周辺住民の生活利便性を確保します。

2 都市機能誘導区域の設定

① 都市機能誘導区域を設定する拠点

本市の基幹的施設が立地し、市民全体の生活の拠点となる中心拠点と、地域の生活の中心となる地域拠点との特性の違いを踏まえ、以下のとおり都市機能誘導区域を設定します。

●中心拠点

- ・全ての市民が新瀬戸駅・瀬戸市駅や尾張瀬戸駅から基幹的な施設等を利用する際の利便性を踏まえ、各駅からの徒歩圏（800mの範囲）を基本とし、中心拠点として一体的な都市づくりを見据えて、各駅をつなぐ区域に設定します。

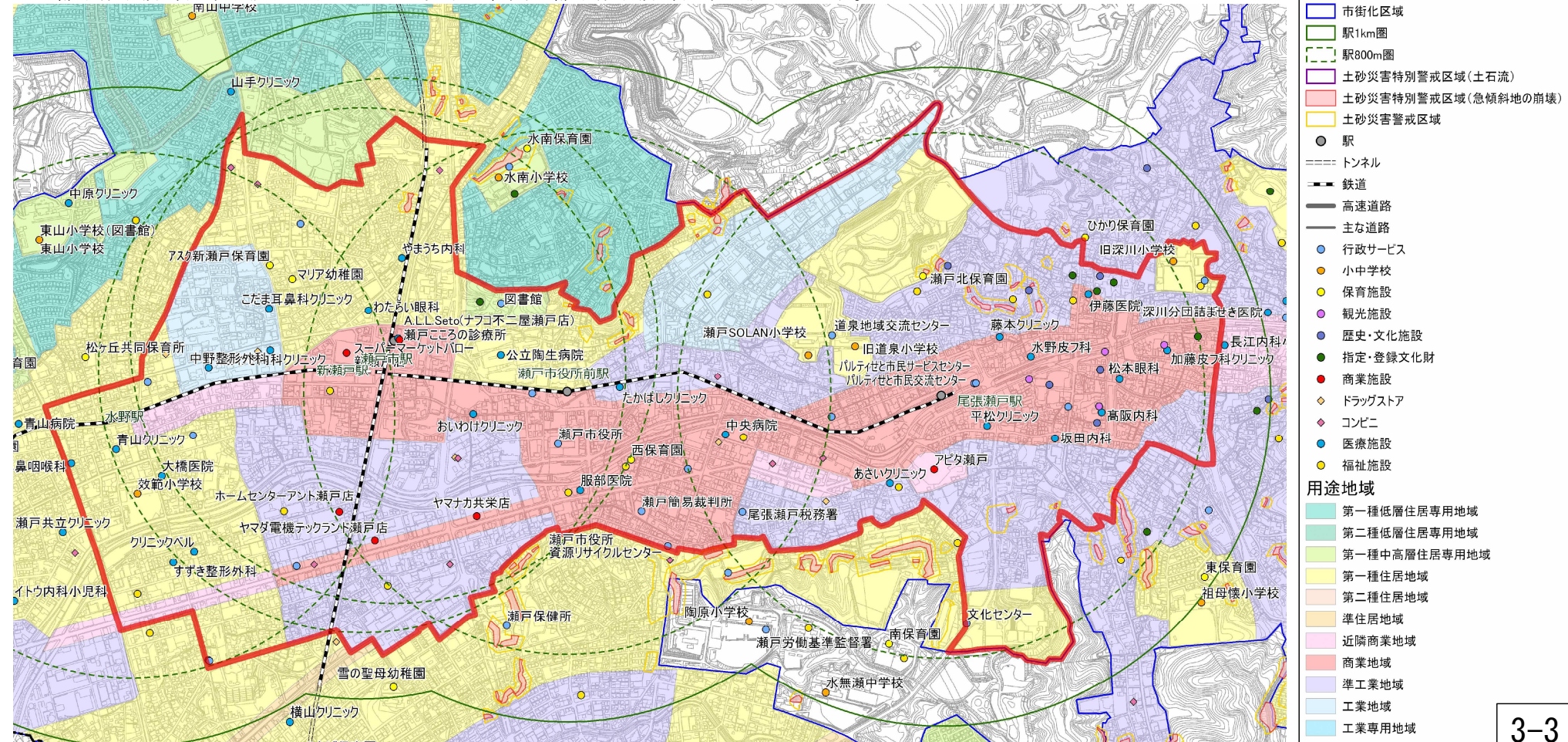
●地域拠点

- ・将来都市構造との整合を踏まえたコンパクトな拠点形成に向けて、駅を含む徒歩圏（直径800mの範囲）を基本とし、駅周辺の人口集積エリアから駅への移動経路、都市機能施設等の立地を踏まえて設定します。

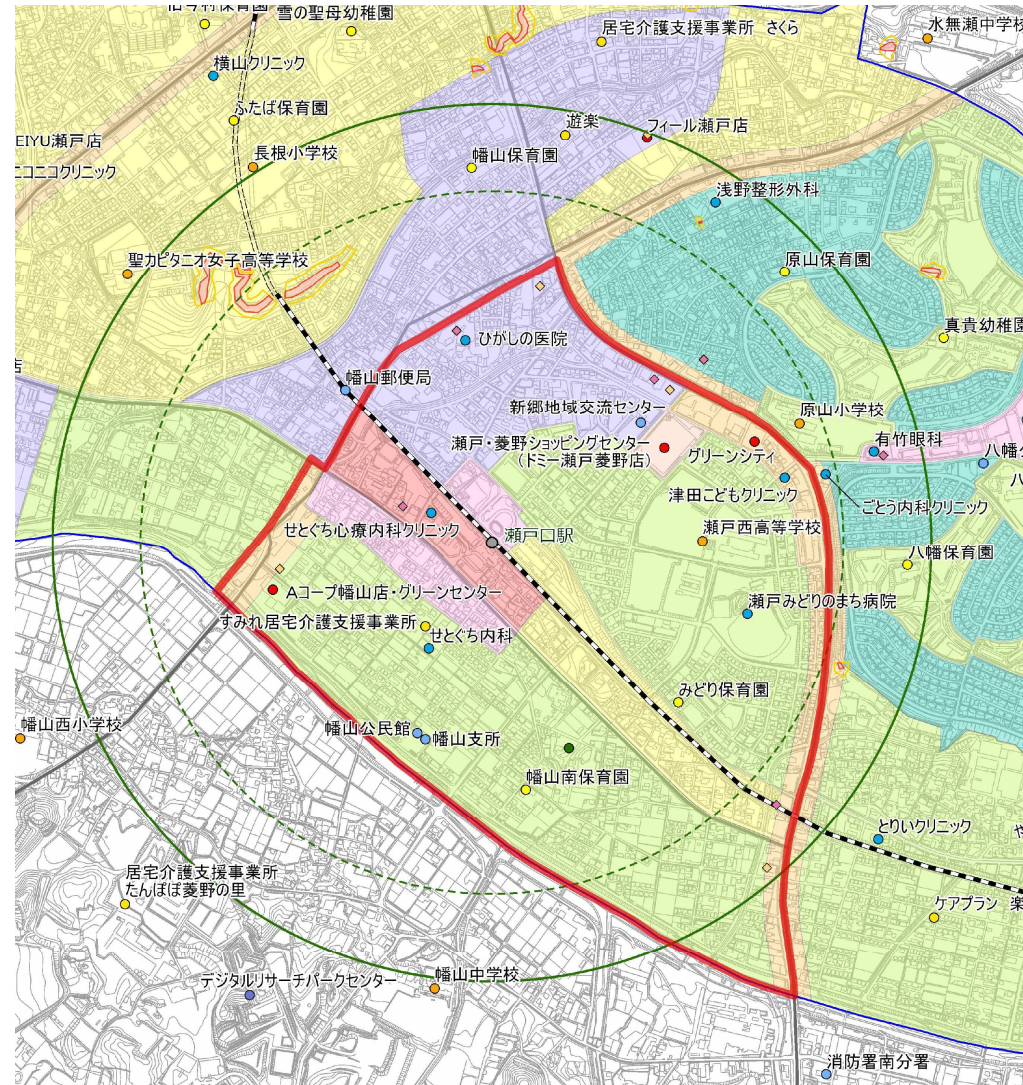
② 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域の設定方法に基づき以下の範囲に都市機能誘導区域を設定します。

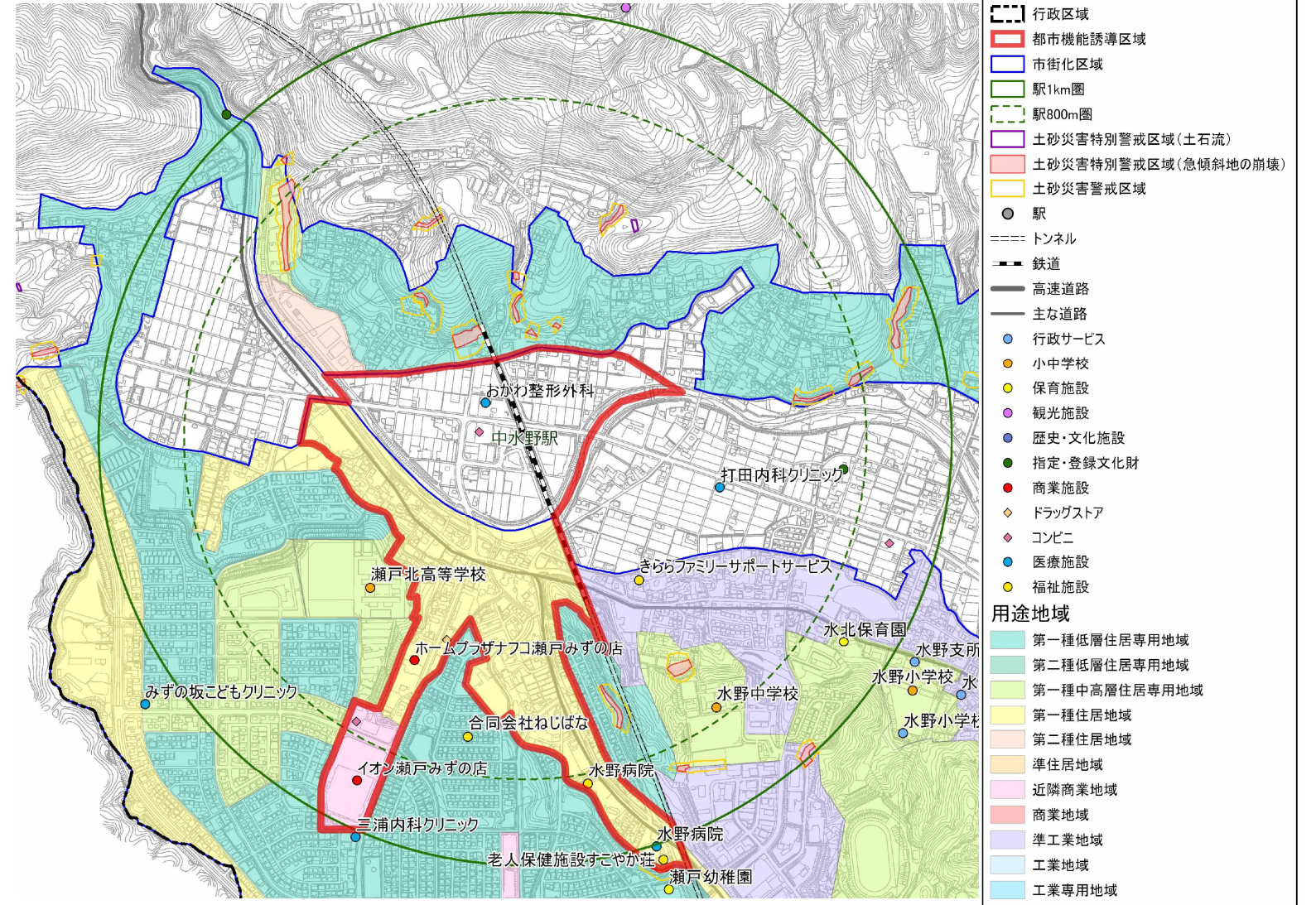
■中心拠点（365ha）



■地域拠点：瀬戸口駅周辺（122ha）



■地域拠点：中水野駅周辺（都市機能誘導区域【予定】）（48ha）



※中水野駅周辺については、土地区画整理事業認可と同時に都市機能誘導区域となります。

■都市機能誘導区域の市街区域に占める面積

区域		面積 (ha)		
		現行市街化区域	中水野駅周辺編入後	
都市機能誘導区域	中心拠点	365	365	
	地域拠点	瀬戸口駅周辺	136	136
		中水野駅周辺	-	48
	合計【A】	501	549	
市街化区域【B】		2,610	2,632	
都市機能誘導区域の割合【C=A/B】		19%	21%	

3 誘導施設の設定

①誘導施設の概要

誘導施設は、都市機能誘導区域に立地を誘導すべき都市機能増進施設です。誘導施設は、施設の立地状況等を勘案しながら、新たに誘導する都市機能増進施設だけでなく、都市機能誘導区域内の既存の都市機能増進施設を、今後も維持するために定めることも考えられます。

都市計画運用指針では、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、誘導施設として考えられる施設が以下のとおり示されています。

■都市機能誘導区域に定める誘導施設の設定（都市計画運用指針）

- ・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- ・行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

②本市での誘導施設の候補となる施設（都市機能増進施設）

瀬戸市での誘導施設の候補となる都市機能増進施設は、以下の施設があげられます。

■本市での誘導施設の候補となる施設（都市機能増進施設）

区分	都市機能増進施設	施設数	備考
高齢者をはじめ市民の暮らしの安心を支える施設	病院(救命救急センター)	1	公立陶生病院
	病院(上記以外)	6	
	診療所	55	
	地域包括支援センター	基幹型: 1 地域型: 7	基幹型: 市役所内 地域型: 市内7地域に各1施設配置
	老人福祉センター	1	やすらぎ会館内
	通所・訪問型高齢者福祉施設	119	訪問介護、訪問入浴介護、訪問看護、訪問リハビリ、地域密着デイサービス、デイサービス、認知症対応デイサービス、デイケア、小規模多機能型
	通所・訪問系障害者福祉施設	23	生活介護、自立訓練、就労移行支援、就労定着支援、就労継続支援、共同生活援助、地域活動支援センター、日中一時支援
	通所・訪問系障害児福祉施設	20	児童発達支援、放課後等デイサービス、保育所等訪問支援
子育て世代のための施設	子育て支援施設	2	子育て総合支援センター（市役所内）、子ども・若者センター（パルティセと内）
	病児保育施設	1	公立陶生病院敷地内薬局棟内
	保育園・小規模保育施設	28	
	幼稚園	7	
	小学校	17	
	中学校	8	
まちの賑わいを生み出す施設	図書館	市立図書館(本館): 1 地域図書館: 7	地域図書館: 学校図書館を活用して、土・日・祝日に地域に開放する図書館
	文化施設	4	大規模な多目的ホール・展示スペースを有する施設(瀬戸市美術館、文化センター、瀬戸蔵、パルティセと市民交流センター)
	商業店舗(店舗面積3,000㎡超)	7	大規模小売店舗立地法の対象施設(店舗面積1,000㎡超)のうち規模が大きい店舗
行政施設	市役所	1	
	支所	3	水野支所、幡山支所、品野支所
	市民サービスセンター	2	パルティセと内、菱野団地センター地区内

③都市機能誘導区域ごとに設定する誘導施設

誘導施設の候補から、都市機能誘導区域ごとに以下の施設を誘導施設に設定します。

市全域で捉えて各施設区分において重要な役割を担っており、本市都市機能の中心となる施設を基幹施設として、中心拠点における誘導施設へ設定します。

また、基幹施設以外の施設は、市内各居住地において偏りのないきめ細かなケアサービスや教育が受けられるようにするための必要な施設として、各居住地での立地が必要な施設であるため、基本的には誘導施設に位置付けないものとしませんが、周辺居住地の日常生活の利便性を高める施設については、下記のとおり各拠点における誘導施設として設定します。

- ・商業施設(3,000㎡超)は子育て世代をはじめとした全ての世代の便利な日常生活を支える施設であり、拠点の賑わいを創出するため、誘導施設に設定します。
- ・支所については、駅周辺にあることで駅利用者や周辺からのアクセス利便性が高まることが考えられるため、将来的な誘導も踏まえて誘導施設に設定します。

■誘導施設

区分	都市機能増進施設	基幹施設	中心拠点	地域拠点	
				瀬戸口駅周辺	中水野駅周辺【予定】
高齢者をはじめ市民の暮らしの安心を支える施設	病院(救命救急センター)	□	●		
	地域包括支援センター(基幹型)	□	●		
	老人福祉センター	□	●		
子育て世代のための施設	子育て支援施設(子育て総合支援センター、子ども・若者センター)	□	●		
まちの賑わいを生み出す施設	市立図書館(本館)	□	●		
	文化施設(瀬戸市美術館、文化センター、瀬戸蔵、パルティセと市民交流センター)	□	●		
	商業店舗(店舗面積3,000㎡超)		●	●	●
行政施設	市役所	□	●		
	支所			●	◎

●:維持・拡充 ◎:新規立地

III 居住誘導区域及び準居住誘導区域の設定

1. 居住誘導区域及び準居住誘導区域の考え方

居住誘導区域は、人口減少が進行する中でも、都市機能やコミュニティが持続されるよう、人口密度を維持するための区域です。瀬戸市では、鉄道周辺を中心とした市内の生活利便性を確保するため、駅周辺や2路線の鉄道沿線で人口密度が一定程度確保され、都市基盤が整った既成市街地を中心として、以下の区域に居住誘導区域を設定します。

また、居住誘導区域とはならないものの、中水野駅周辺のように土地区画整理事業を予定している区域や小中一貫校にじの丘学園開校の効果により宅地開発が見込まれる地域、インターチェンジ周辺等の産業系土地利用の誘導等を活かした転入・定住を推進する地域、隣接する尾張旭市との連続性のある居住が期待できる地域があるため、将来性や人口変移傾向を考慮し、将来的な居住誘導区域への編入を判断する検討エリアとして、準居住誘導区域を設定します。

■居住誘導区域及び準居住誘導区域を設定する範囲

以下の範囲を基本として、用途地域境界や道路・水路等の地形地物を基準に区域を設定します。

(居住誘導区域を設定する基本的な範囲)

■居住誘導区域

- ・ 鉄道駅の周辺
- ・ 鉄道や市内基幹バスにより拠点エリアと連絡する土地区画整理事業施行区域、市街地整備事業の区域（菱野団地、水野団地）及び地区計画区域、またこれと一体となった区域
- ・ 鉄道沿線や市街地整備事業等が実施されたエリア周辺に広がる人口集中地区（D I D）

■準居住誘導区域

- ・ 居住誘導区域に含めないとした市街化区域内の範囲

(区域には含めない範囲)

災害関係区域等下記の区域については、誘導区域から除外します。

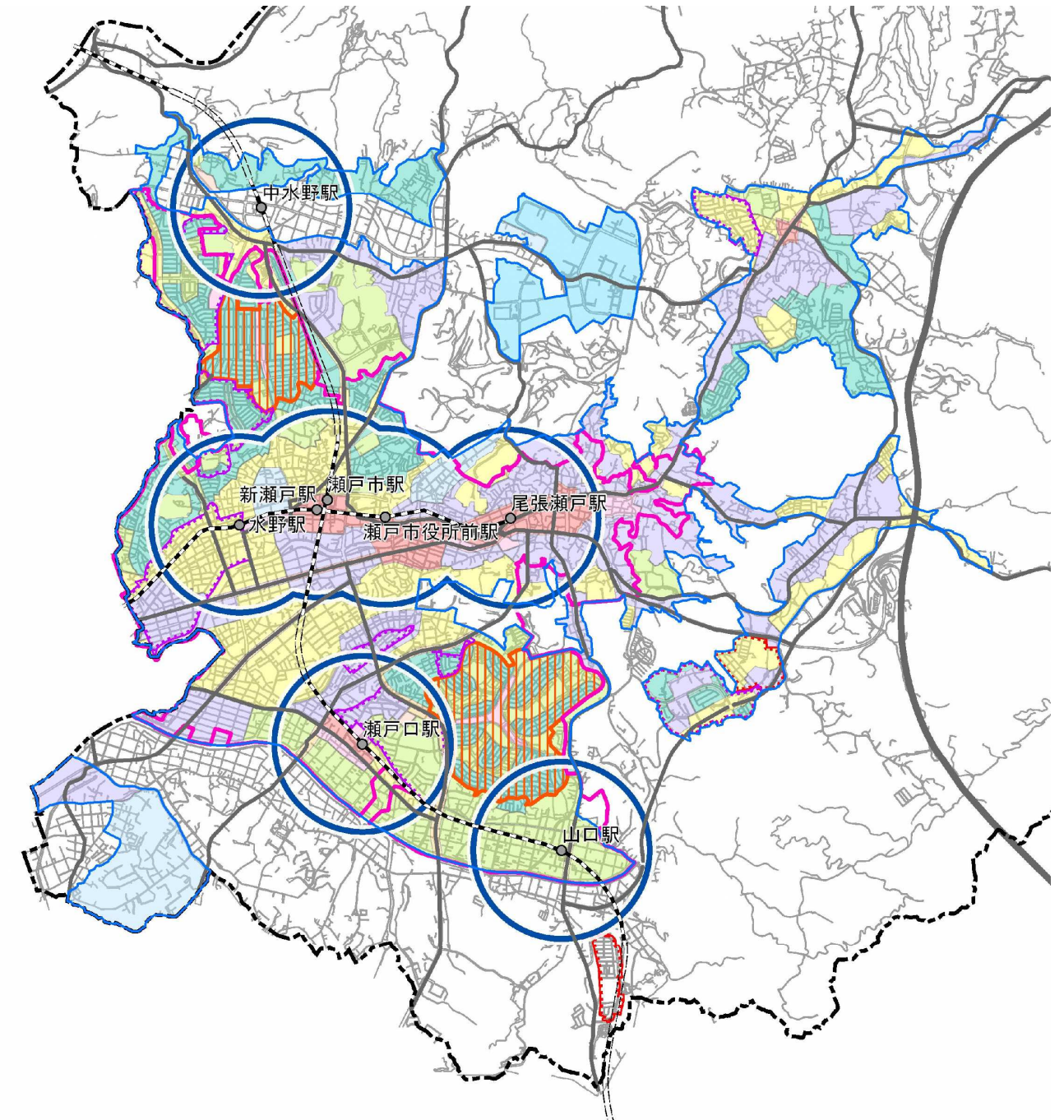
- ・ 地すべり防止区域
- ・ 急傾斜地崩壊危険区域
- ・ 土砂災害特別警戒区域
- ・ 愛知県浸水予想により浸水深が3m以上の宅地（浸水深が3.0mを超えると、家屋等の2階部分が浸水する可能性が高まるため）
- ・ 工業専用地域及び特別工業地区（山の田、小田妻、日の出）
- ・ 工業専用地域と一体となった工業地域（穴田町地区）

2. 居住誘導区域及び準居住誘導区域の設定

(1) 居住誘導区域及び準居住誘導区域の検討

左記誘導区域の設定方法に基づき、居住誘導区域及び準居住誘導区域の範囲を検討します。

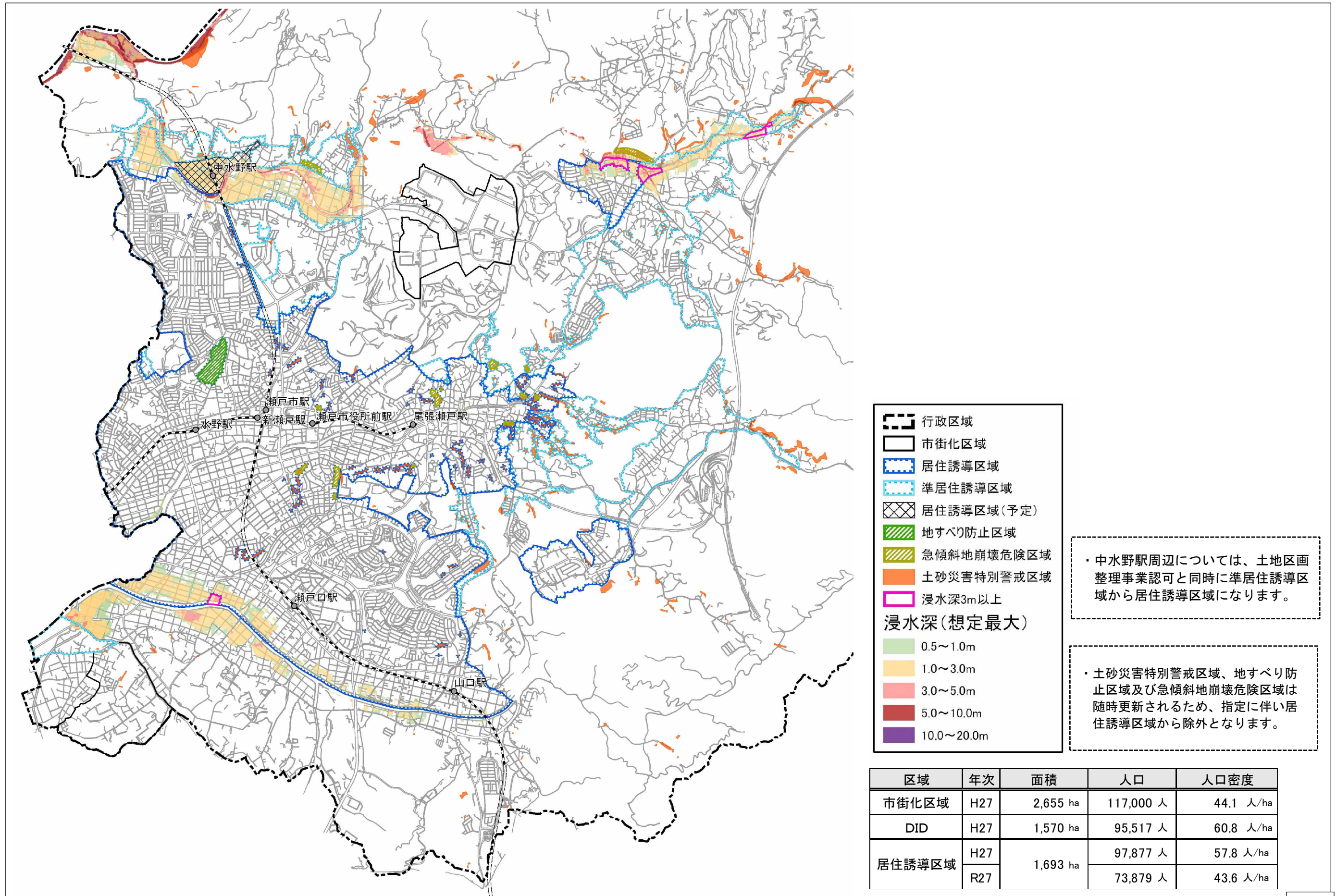
■区域を設定する基本的な範囲



行政区域		用途地域	
市街化区域	第一種低層住居専用地域	近隣商業地域	
DID	第二種低層住居専用地域	商業地域	
駅800m圏域	第一種中高層住居専用地域	準工業地域	
地区計画	第一種住居地域	工業地域	
土地区画整理事業	第二種住居地域	工業専用地域	
その他市街地整備	準住居地域		

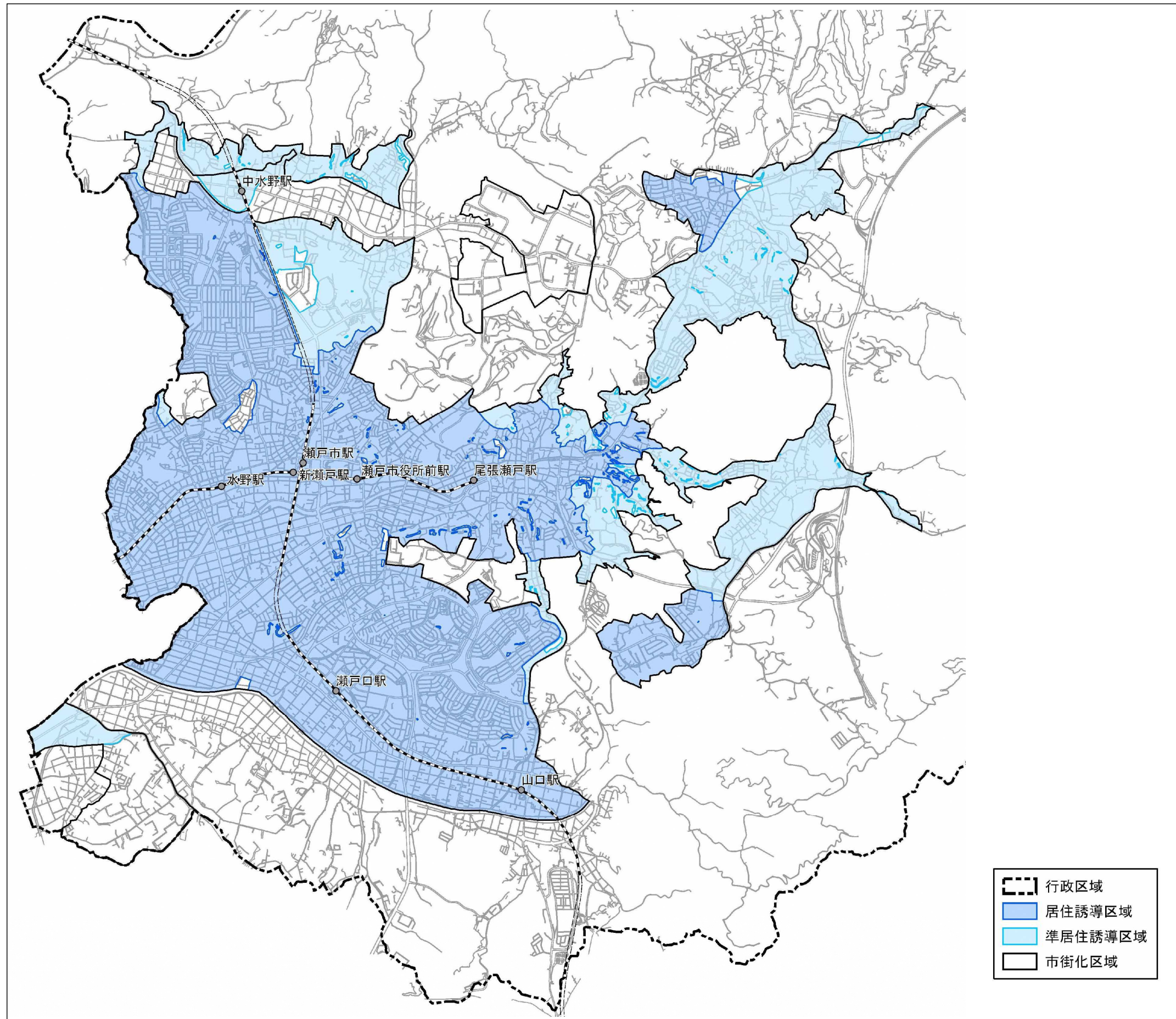
(1) 居住誘導区域及び準居住誘導区域の設定

居住誘導区域及び準居住誘導区域の設定方法に基づき、以下の範囲に居住誘導区域及び準居住誘導区域を設定します。



(2) 居住誘導区域及び準居住誘導区域の設定(参考)

居住誘導区域及び準居住誘導区域の設定方法に基づき、以下の範囲に居住誘導区域及び準居住誘導区域を設定します。



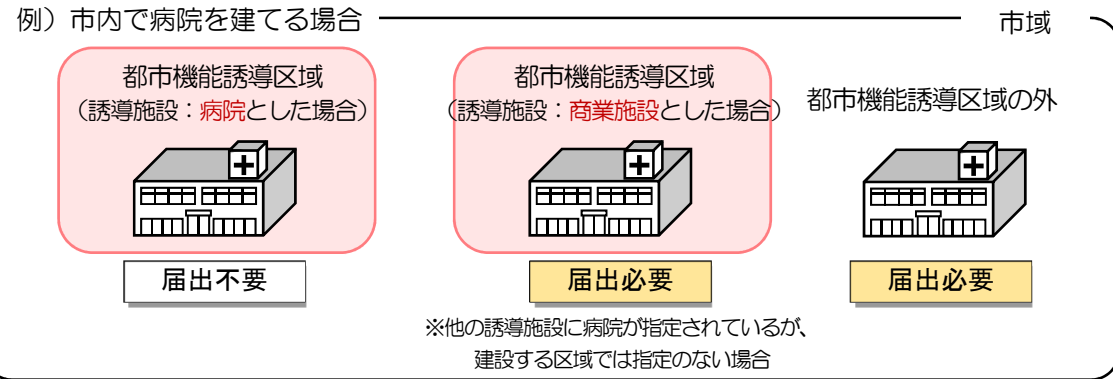
届出が必要な行為について

都市機能誘導区域及び居住誘導区域において、以下の行為が届出の対象となります。

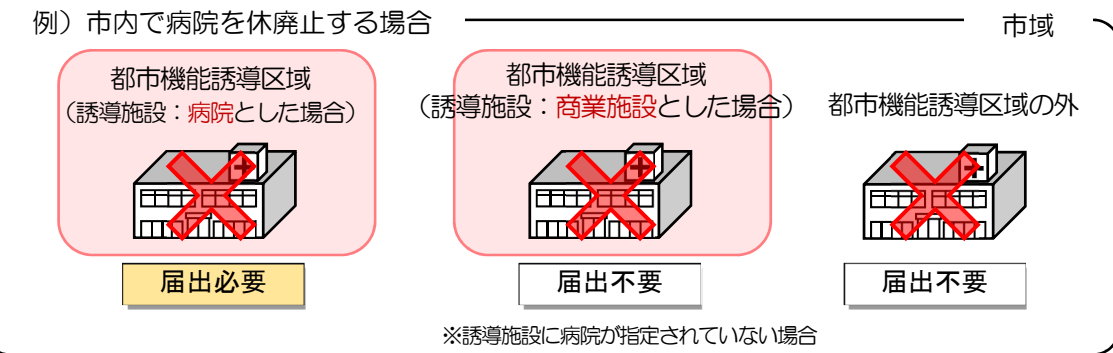
都市機能誘導区域（誘導施設）に関するもの

都市機能誘導区域における届出対象行為

- 開発行為** ● 誘導施設を有する建築物の開発行為を行う場合
- 建築等行為** ● 誘導施設を有する建築物を新築する場合
● 建築物を改築し、新たに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、新たに誘導施設を有する建築物とする場合



- 各都市機能誘導区域において設定した誘導施設を休止または廃止する場合



【届出を要しない軽易な行為】

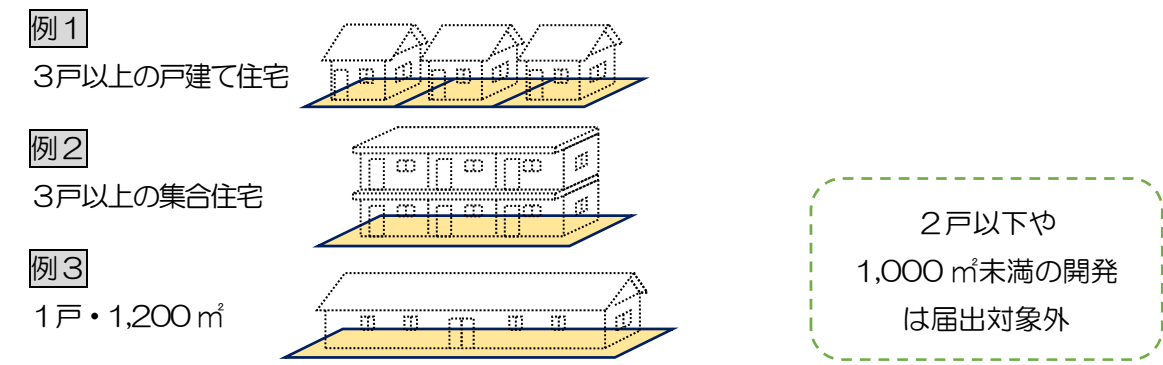
誘導施設を有する建築物で仮設のものものの建築の用に供する目的で行う「開発行為」「誘導施設を有する建築物で仮設のものものの新築」又は「建築物を改築し、又はその用途を変更して誘導施設を有する建築物で仮設のものものとする行為」については届出を要しません。

(都市再生特別措置法施行令 第35条)

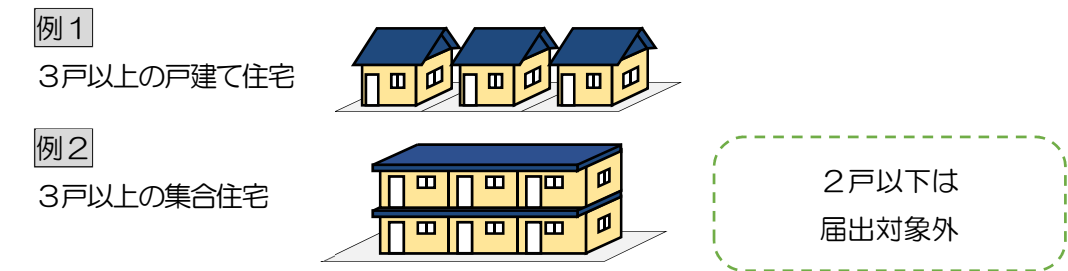
居住誘導区域に関するもの

居住誘導区域「外」における届出対象行為

- 開発行為** ● 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 (例1、例2)
● 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で1,000㎡以上の規模のもの (例3)



- 建築等行為** ● 3戸以上の住宅を新築する場合
● 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



【建築等の届出を要しない軽易な行為その他の行為】

住宅等で仮設のもの又は農林漁業を営む者の居住の用に供するものものの建築の用に供する目的で行う「開発行為」「住宅等の新築」又は「建築物を改築し、又はその用途を変更して住宅等とする行為」については届出を要しません。

(都市再生特別措置法施行令 第27条)