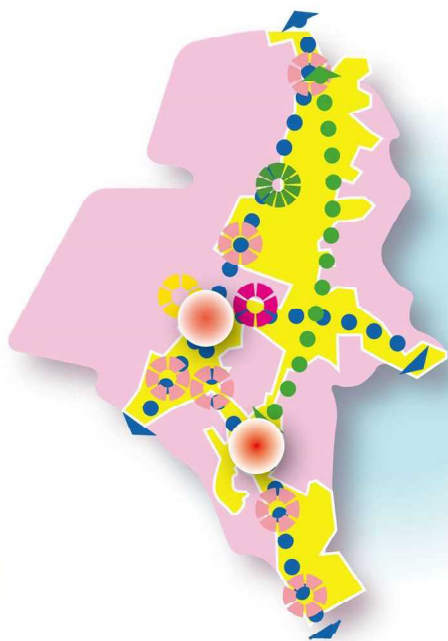


# 東海市立地適正化計画

持続可能な集約型のまちづくりを目指して

概要版



令和4年(2022年)3月改定  
東海市

## 策定概要【計画書 P1～10】

### はじめに

- ・本市は、中部圏の広域交通の要衝に位置した立地特性を生かした産業振興とともに、市内の駅を中心に持続的な活力ある都市の発展を目指した土地利用を進め、豊かで充実した市民生活を送ることができるまちづくりを推進
- ・本市の人口は、2026年（令和8年）をピークにゆるやかに減少し、高齢者の増加が予測されるため、公共交通ネットワークを生かしたまちづくりを進めることが必要
- ・将来にわたり若者や子育て世代等にも魅力的なまちづくり、高齢者でも出歩きやすく健康・快適な居住環境の確保、災害に強いまちづくり等の推進のため、立地適正化計画を策定し、将来にわたり持続可能な集約型のまちづくりを推進

### 東海市立地適正化計画の策定の方向性

- ・持続可能なまちを実現する都市の姿の明確化
- ・安心安全に暮らせる居住誘導区域の設定
- ・都市の魅力があり便利で住み続けられる都市機能誘導区域の設定

### 対象区域

- ・本市全域（都市計画区域）

### 目標年度

- ・2041年度（令和23年度）

## 現況特性の整理【計画書 P11～90】

### 人口動向

- ・全体人口は、114,615人（2021年4月1日時点）で、世帯数とも1985年以降は増加傾向
- ・年齢3区分別人口では、年少人口は減少傾向、老年人口は増加傾向
- ・人口動態は、自然増減はプラスである一方、社会増減は、近年プラスからマイナスに転じる

### 都市の概況

- ・用途地域は、工業専用地域が約3割を占めており、これを除く大半が住居系用途地域
- ・臨海部の工業専用地域は、製造業を中心とした工業地帯
- ・居住にふさわしくない箇所がある（法規制等による居住制限区域、土砂災害・水害等の危険箇所）
- ・都市計画道路の供用率は90%超と高い
- ・周辺都市と比較して財政力指数が高い

### 公共交通の状況

- ・公共交通は、鉄道、路線バス、循環バスで構成
- ・公共交通網と道路網が市内外を接続

### 生活サービス施設等の立地状況

- ・市全域に生活サービス施設（商業施設、医療施設、子育て支援施設及び教育施設、介護福祉施設等）が多く立地

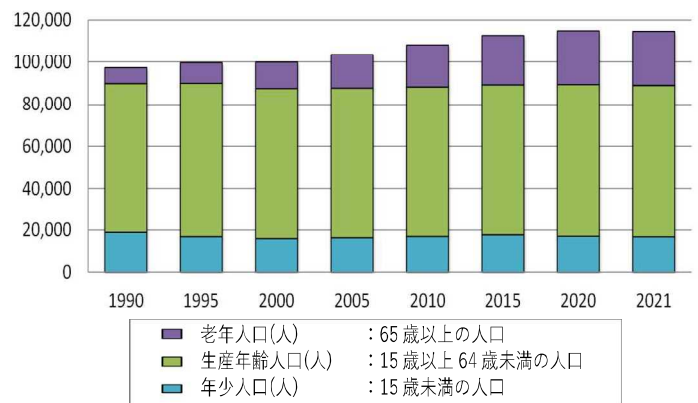


図 年齢3区分別の人口の推移

### 上位関連計画の把握

#### 第6次東海市総合計画

- ・将来都市像「ひと 夢 つなぐ 安心未来都市」

#### 第2期東海市総合戦略

- ・リニアインパクトを見据えた地域活性化・にぎわい創出
- ・人づくり（人材育成）
- ・子育て支援・女性の活躍支援
- ・健康づくり・生きがいづくり

#### 東海市都市計画マスタープラン

- ・都市拠点、地区拠点等を拠点とした将来都市構造

## 将来推計人口の設定【計画書 P91～104】

### 将来推計人口と特性

- ・現状の出生率と過去の移動率の実績をもとに推計
- ・将来推計人口は114,431人（2041年度）
- ・年少人口と生産年齢人口は減少、老年人口は増加



図 将来推計人口

## 将来推計人口による分析【計画書 P105～120】

日常生活に必要な公共交通の徒歩圏、生活サービス施設のサービス圏を分析するため、それぞれの徒歩圏、サービス圏を設定し、将来推計人口に重ねて評価

### 公共交通の分析

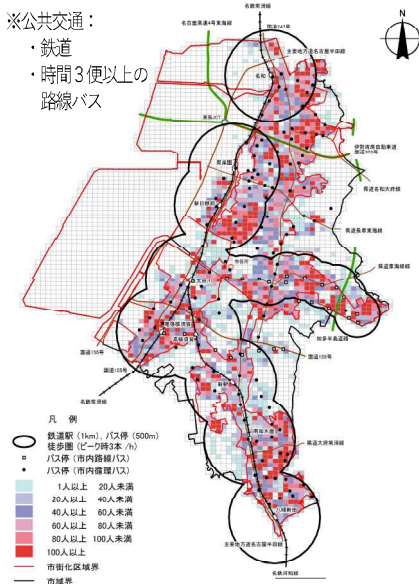
- 日常生活圏に必要な公共交通の徒歩圏を分析するため、徒歩圏を設定し、将来推計人口に重ねて評価
- 市域東側に徒歩圏外となる地域があるが、循環バスによりカバー

### 生活サービス施設の分析

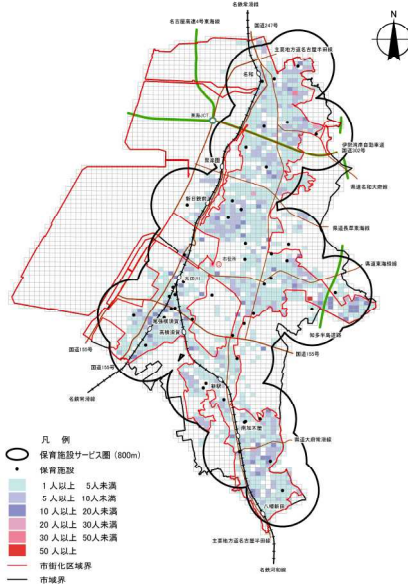
- 日常生活に必要な商業施設、医療施設、子育て支援施設、介護福祉施設のサービス圏を分析するため、サービス圏を設定し、将来人口推計に重ねて評価
- 商業施設(コンビニエンスストア)や診療所、保育施設は、市域を概ねカバー

※公共交通：

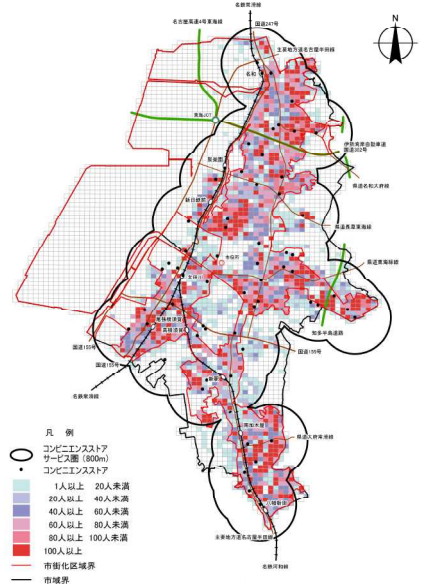
- 鉄道
- 時間3便以上の路線バス



公共交通(徒歩圏：駅1km、バス停500m)  
徒歩圏人口割合：78.5%



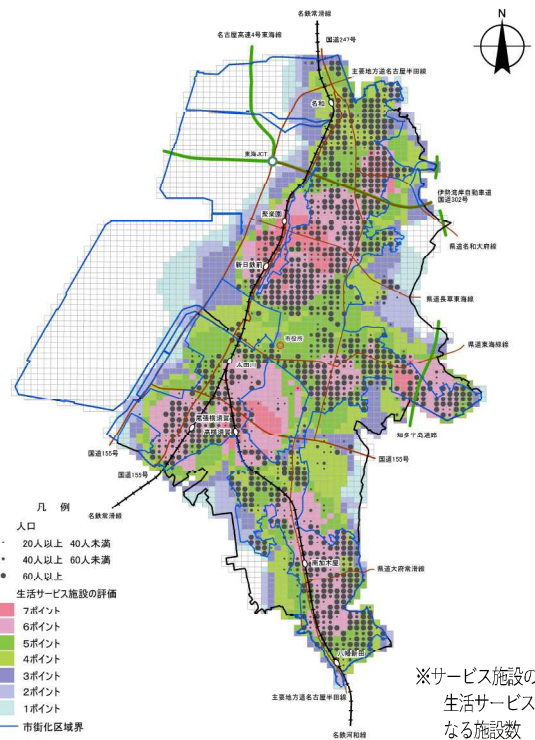
保育施設(サービス圏：800m)  
サービス圏人口割合：98.4%



コンビニエンスストア(サービス圏：800m)  
サービス圏人口割合：99.0%

### 生活サービス施設の重ね評価

- サービス圏が重なっている生活サービス施設の数をもポイント化し、将来推計人口と重ねることで生活の利便性を評価
- 人口が集積し生活サービス施設が充実するエリア  
○太田川駅から高横須賀駅、聚楽園駅の周辺及び市街化区域北東部の一部
- 人口が集積しているが生活サービス施設が不足するエリア  
○名和駅、新駅周辺



※サービス施設の評価：  
生活サービス圏が重なる施設数

図 生活サービス施設のサービス圏の重ね評価(2041年)

## まちづくりの課題【計画書 P121～123】

本市の現況特性や将来推計人口、それに伴う公共交通や生活サービス施設の評価結果等からまちづくりの課題を整理

- 子育て世代の満足度向上・流入促進
- 公共交通の維持・充実
- 安心安全な居住環境の確保
- 高齢者の増加への対応
- 生活サービス施設の維持・充実
- 新たな都市の骨格構造の構築

## 都市づくりの基本的な考え方【計画書 P124～128】

まちづくりの課題を踏まえ、本市の目指す都市の姿や都市の骨格構造を提示

### 目指す都市の姿

駅を中心とする拠点を公共交通がつなぎ、歩いて暮らせるまち

#### 本市の目指す都市の姿実現のための考え方

- 子育て世代が住み続けたいくなるまち**
  - ・充実した公共交通網と道路網による利便性の維持
  - ・子育て支援施設等の生活サービス施設の維持・充実や良好な環境の住宅・宅地の継続的な供給
  - ・都市の魅力向上等
- 高齢者が便利でいきいきと暮らせるまち**
  - ・市内に居住している高齢者が外出しやすく、便利でいきいきと暮らせるまち
  - ・(都)名古屋半田線を中心としたこの地域の生活を支える公共交通として、循環バスの維持・充実を図る
- 全ての世代が安心安全で快適に暮らせるまち**
  - ・子ども、高齢者、障害者をはじめ、全ての世代が安心安全に暮らせるまち
  - ・新駅周辺は、駅の利便性や核となる医療施設を利用し、本市の拠点となる生活サービス施設の維持・充実を図る
- コンパクト+ネットワークによるまちづくり**
  - ・福祉、教育等の関連分野との連携や公共施設の再編等を見据えながら、コンパクト+ネットワークによるまちづくりを推進

#### 都市の骨格構造

- ・鉄道沿線の拠点を公共交通軸で接続するとともに、(都)名古屋半田線等を関連付けた地域生活軸で接続

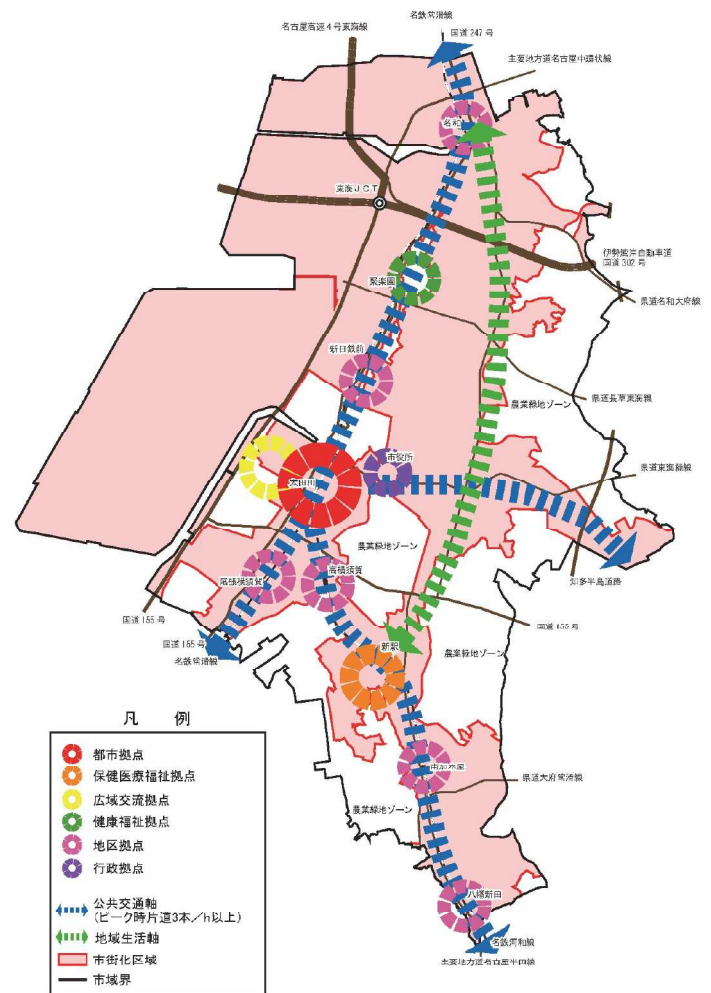
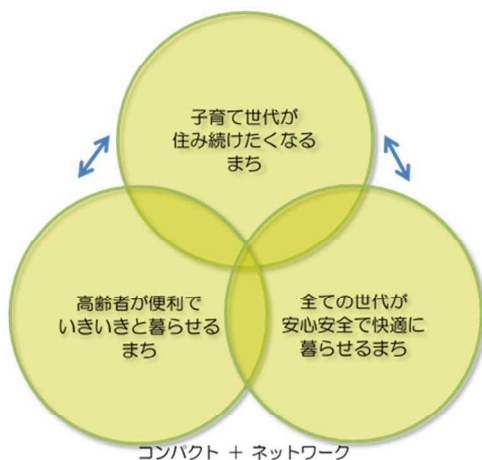


図 都市の骨格構造



駅を中心とする拠点を公共交通がつなぎ、歩いて暮らせるまち

## 居住誘導区域【計画書 P129～138】

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアの人口密度を維持することにより、生活利便性やコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導しようとする区域であり、市街化区域に定めるもの

### 居住誘導区域

- ・将来推計人口密度の状況から将来的な居住がみられる地域（40人/ヘクタール以上）をベースに、居住に適さない区域（災害危険箇所等）を除外する等により設定
- ・居住誘導区域の面積：約1,572ヘクタール（市街化区域の約52%）

### 誘導施策等

#### ●公共交通の利便性向上

- ・新駅周辺での都市基盤整備  
（新駅整備、駅前広場、連絡通路の整備等）
- ・既存駅における、公共交通の利便性向上のための施策  
（駅やバス停の乗り換え機能強化、バリアフリー化の促進、アクセス路の整備、駅前広場の整備等）

#### ●住宅供給の促進

- ・住宅供給のための調査  
（都市的利用がされていない低未利用地の把握、地権者等への意向調査等）
- ・住宅供給の促進  
（快適な住環境の整備、空き家の利活用等）

#### ●住みよいまちづくりの推進

- ・既存のインフラ施設を活用したまちづくりの検討  
（既存の生活サービス施設の維持・充実による生活利便性の確保、公共施設の再編や福祉施策との連携に応じた施設の配置調整等）

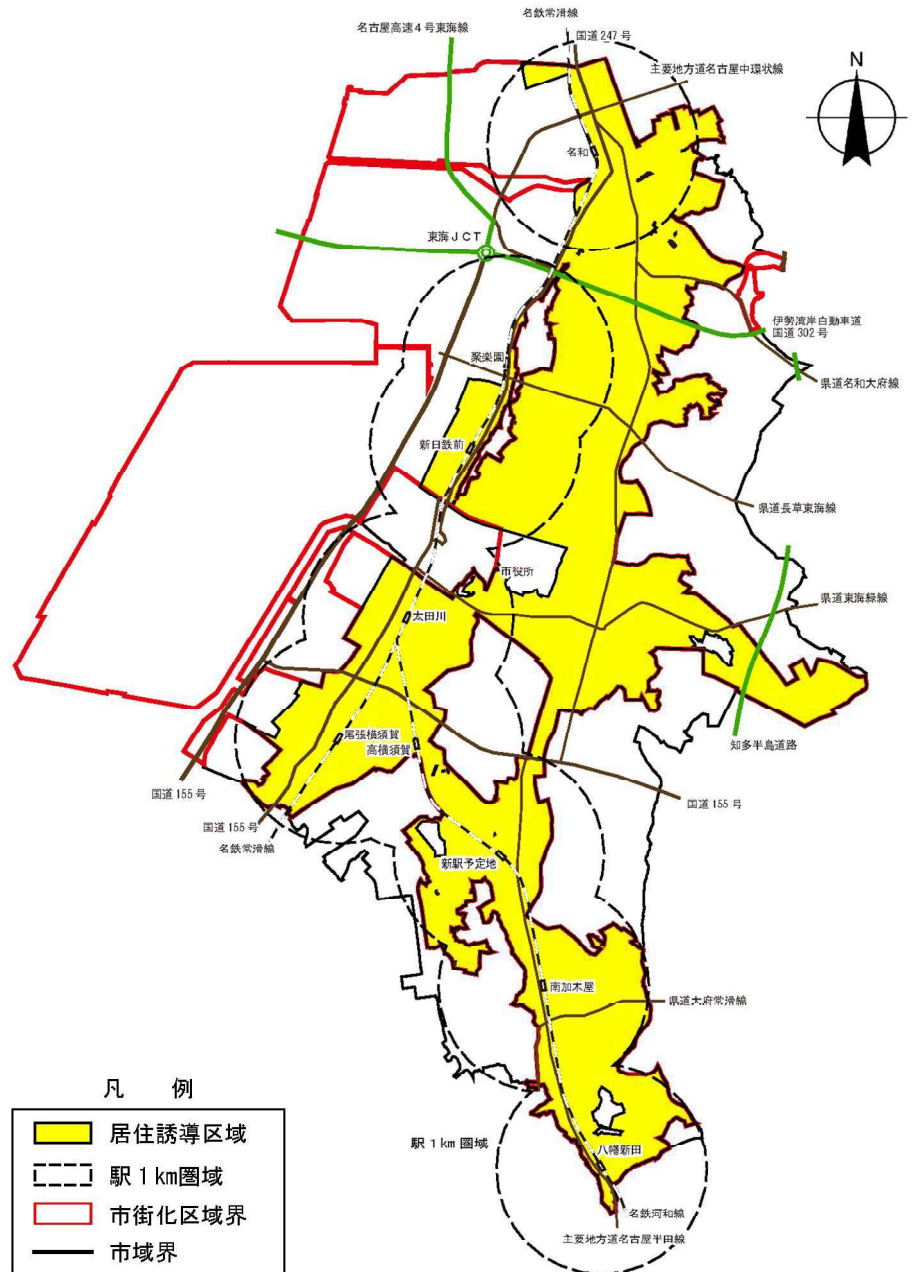


図 居住誘導区域

### 居住誘導区域外への対応

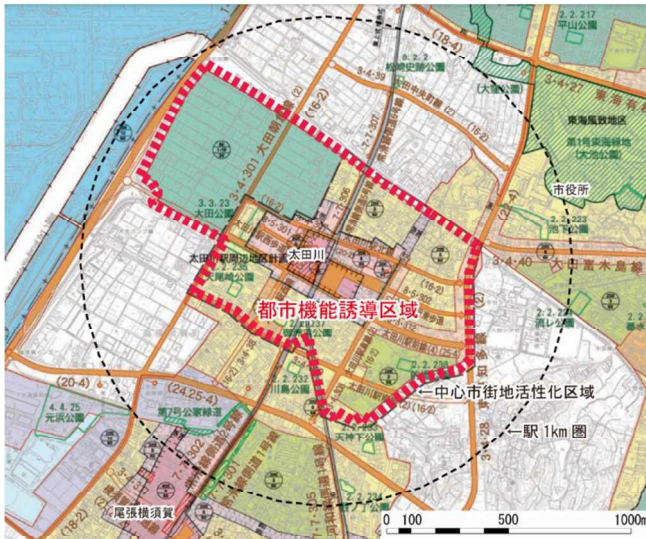
- ・既に市民が居住している生活サービスの維持
- ・駅から概ね1キロメートル以内の交通利便性が高い市街化調整区域については、人口、土地利用、交通等の動向を総合的に勘案しながら、適宜、土地利用転換を図り、本市が目指す集約型のまちづくりを推進

## 都市機能誘導区域【計画書 P139～145】

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域であり、主に居住誘導区域に定めるもの

### 都市拠点 都市機能誘導区域

#### 区域



#### 誘導施設

誘導施設	適用
大学	学校教育法第1条に定める大学 (民間施設整備するもの)
病院	医療法第1条の5に定める病院で200床以上のもの
宿泊機能と集会機能の複合施設	東海市ホテル等の誘致に関する条例に定めるホテル等のうち、市民の会合や料飲等に利用できる機能(ホール等)を有するもの
複合施設	上記の大学、病院又は宿泊機能と集会機能の複合施設に、小規模保育所等の都市の魅力を高める付帯・補完機能を持つ施設が複合したもの
教育文化施設	都市構造再編集中支援事業費補助交付要綱第1条の3第4項に規定する教育文化施設 (民間施設整備するものは除く)

#### 誘導施策等

- ・市の玄関口、市民生活の中心にふさわしい、賑わいと魅力ある空間形成に取り組むことを踏まえ設定
  - ホテルや公共施設等を利用したコンベンション(会議、イベント等)の開催
  - オープンカフェ等の道路空間の有効活用

### 保健医療福祉拠点 都市機能誘導区域

#### 区域



#### 誘導施設

誘導施設	適用
病院	医療法第1条の5に定める病院で200床以上のもの
商業施設	生鮮品を扱うスーパー等で店舗面積が1,000㎡以上のもの

\*店舗面積：大規模小売店舗立地法第2条に規定される小売業(飲食店業を除くものとし、物品加工修理業を含む)を行うための店舗の用に供される床面積

#### 誘導施策等

- ・新駅の整備を契機としたまちづくりに取り組むことを踏まえ設定
  - 新駅駅舎、駅前広場の整備
  - (都)養父森岡線等の幹線道路整備
  - シルバーハウジング整備  
(市営住宅の建て替えにあわせて)
  - 福祉機能向上や住民交流等のための施設整備
  - 商業施設の立地促進 等

#### 都市機能誘導区域外への対応

- ・都市計画マスタープランでの整備方針等に基づく、拠点機能の維持・充実
- ・地域公共交通網基本構想・形成計画、総合交通戦略に基づく、公共交通機能の維持・充実

## 防災指針【計画書 P146～171】

防災指針は、居住誘導区域や都市機能誘導区域の内外にわたる住宅や誘導施設の立地の誘導を図るため、災害リスクを分析した上で、安心・安全の都市づくりを推進するための分野横断的な取組みと目標値を明示するもの

### 防災まちづくりに向けた将来像

利便性の高い生活環境の中で災害リスクを最小限に抑えた、安全に生活できる災害に強いまち

#### 対策の基本的な考え方

- ・都市構造上の重要な地域では、今後のまちづくりを見据え、リスクの大きな場所であっても、居住誘導区域から除外するのではなく、水災害の防止・軽減する取組みを推進
- ・市域全体を「都市構造上の重要性」と「災害リスク」の視点から評価し、地域特性に応じた対策を推進
- ・土砂災害特別警戒区域と急傾斜地崩壊危険区域（いずれもレッドゾーン）は、居住誘導区域から除外

#### 災害リスクへの対策の方向性

- ・市域を 100mメッシュで区分し、メッシュごとに取組みの方向性を評価
- ・太田川駅西側や名和駅東側は、重点的な対策が必要なエリアとして評価
- ・居住誘導区域からの除外が必要なまでの災害リスクはない



図 対策の方向性の評価結果

		都市構造上の重要性			
		無	低	高	有
災害 リスク	その他	低い	低	高	高い
		無	低	高	有
	レッドゾーン	居住誘導区域から除外			
	少	必要に応じて対策を検討【D】	ソフト対策中心の災害対策【E】		
	多	ソフト対策中心の災害対策 or 居住誘導区域から除外【C】	ハード整備を含めた 重点的な災害対策 or 居住誘導区域から除外【B】		
	高い	居住誘導区域から除外【A】			

図 水災害に対する取組みの基本的な考え方

#### 防災・減災のための具体的な取組み（リスクの軽減策）

- ・災害リスクを軽減するため、多様な主体の参画の下でのハード整備と継続的なソフト施策を併せて、総合的に対策を実施

#### ハード対策

##### （太田川駅周辺）

- 新たな市街地の形成に係る防災対策
- 環境保全林の整備
- 無電柱化の推進

##### （名和駅周辺）

- 雨水排水施設の整備・改修
- 河川・海岸堤防等の耐震化
- 河川の整備
- 高潮対策施設の整備

##### （居住誘導区域）

- 雨水排水施設の整備・改修
- 河川・海岸堤防等の耐震化
- 河川の整備
- 高潮対策施設の整備

#### ソフト対策

- 迅速な避難を促す情報伝達手段・伝達体制の確保
- 防災マップ等の更新・配布
- 自主的で適切な避難行動の促進
- 避難体制の強化
- 津波一時避難ビルの指定の推進
- 関係機関との連携強化
- 住宅浸水対策改修等工事費補助制度の継続実施・拡充
- 大規模盛土造成地の安全確認・確保の促進

## 計画の推進方策【計画書 P172～184】

### 届出・勧告制度の運用

- ・都市再生特別措置法第 88 条又は第 108 条の規定に基づき、居住誘導区域外又は都市機能誘導区域外における開発や建築等を行う場合に届出が必要
- ・同法第 108 条の 2 の規定に基づき、都市機能誘導区域内の誘導施設を休廃止する場合に届出が必要
- ・本市では、適切な誘導を進めるため、誘導施設の立地動向を把握するために運用

#### 居住誘導区域「外」での届出対象行為

- ・居住誘導区域外において、下記の行為を行う場合  
(開発行為)  
○3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為  
○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 平方メートル以上のもの  
(建築等行為)  
○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

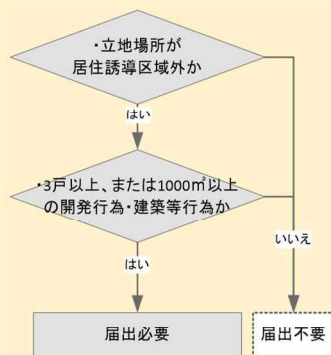


図 居住誘導区域外の運用フロー

#### 都市機能誘導区域「外」での届出対象行為

- ・都市機能誘導区域外において誘導施設を整備する場合

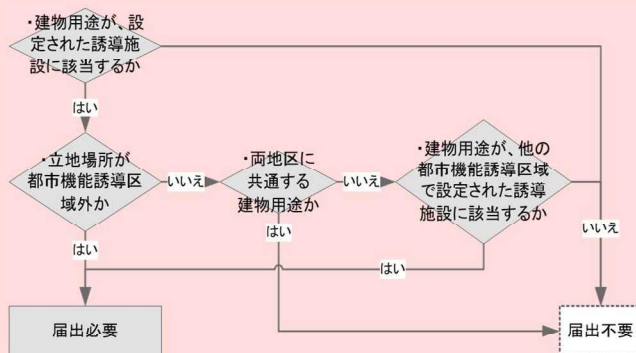


図 都市機能誘導区域外の運用フロー

#### 都市機能誘導区域「内」での届出対象行為

- ・都市機能誘導区域内の誘導施設を休廃止する場合

### 定量的指標

- ・計画の進捗状況や施策実施による効果を確認するため定量的指標を設定
- ・指標は、誘導施策等を管理する「管理指標」と、都市の姿等の実現を確認する「確認指標」で構成

指標		当初 (2016年)	現状値 (2020年)	目標値 (2041年)
管理 指標	指標①：居住誘導区域の人口密度	68.4人/ha	66.4人/ha	69.3人/ha
	指標②：市内鉄道駅の一平均乗降客数	45,414人/日	42,679人/日	46,262人/日
	指標③：鉄道駅の概ね1キロメートル圏内の人口	69,498人	70,684人	70,039人
		(2015年度)	(2020年度)	(2023年度)
確認 指標	指標④：健康寿命	男性 79.45 歳 女性 82.69 歳	男性 80.39 歳 女性 84.24 歳	男性 80 歳 女性 84 歳
	指標⑤：子育てがしやすいまちであると感じている人の割合	69.2%	75.1%	70%
	指標⑥：地域で子どもを育てる活動をしたことのある大人や若者の割合	23.6%	25.3%	30%
	指標⑦：高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らせると思う人の割合	61.5%	69.2%	67%
	指標⑧：自宅周辺が住みやすい場所（所）だと思える人の割合	84.9%	86.3%	85%
	指標⑨：魅力ある商店や企業が多いと感じている人の割合	41.5%	44.4%	44%

## 東海市立地適正化計画 概要版

令和 4 年(2022 年) 3 月 改定  
(平成 29 年(2017 年) 3 月 策定)

東海市 都市建設部 都市計画課  
〒476-8601 愛知県東海市中央町一丁目 1 番地  
TEL. 052-603-2211/0562-33-1111(代) FAX. 052-601-2707