

刈谷市立地適正化計画(案)

(パブリックコメント用)

平成28年12月

刈 谷 市

目 次

序章 立地適正化計画制度の概要

1. 都市再生特別措置法改正の背景	1
2. 立地適正化計画とは	3
3. 立地適正化計画の位置づけ	6
4. 立地適正化計画で記載する事項	6

第1章 計画の前提

1. 計画策定の目的	8
2. 計画の位置づけ	9
3. 計画対象区域	10
4. 計画期間	10

第2章 上位・関連計画の整理

1. 第7次刈谷市総合計画	11
2. 刈谷市まち・ひと・しごと創生総合戦略	12
3. 西三河都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	13
4. 刈谷市都市計画マスタープラン	14

第3章 都市構造上の課題分析

1. 分析項目の整理	16
2. 本市の特徴及び課題の整理	
(1) 居住の特徴	17
(2) 居住の視点からみた本市の特徴と課題の整理	42
(3) 都市機能の特徴	43
(4) 都市機能の視点からみた本市の特徴と課題の整理	51

第4章 立地の適正化に関する基本的な方針

1. 目標とする都市構造	52
2. まちづくり及び誘導の方針	
(1) 基本的な考え方（誘導を図るべき区域と市街化区域等の関係）	53
(2) まちづくりの方針	54
(3) 課題解決のための誘導方針	55

第5章 都市機能誘導区域及び誘導施設・施策の設定

1. 都市機能誘導区域とは	56
2. 都市機能誘導区域の設定	
(1) 都市機能誘導区域と居住誘導区域の関係	56
(2) 区域の設定方針	56
(3) 都市機能誘導区域の設定	57
3. 誘導施設の設定	
(1) 誘導施設とは	59
(2) 都市機能増進施設の立地状況	59
(3) 誘導施設の設定	61
4. 誘導のために講ずべき施策	
(1) 国等が直接行う施策	62
(2) 国の支援を受けて市が行う施策	62
(3) 市が独自に講じる施策	62
5. 届出制度	64

序章 立地適正化計画制度の概要

1. 都市再生特別措置法改正の背景

日本の総人口は、2010年をピークとして減少基調に入っており、国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば、ピーク時から2040年までの30年間に約16%、約2,080万人の人口減少が見込まれています。また、この間、老年人口（以下「高齢者人口」という。）は伸び率が鈍化しつつも約31%増加する一方、生産年齢人口は約29%、幼年人口は約37%減少し、高齢化率は約23%から約36%へと上昇すると見込まれています。

このように、全国的な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、誰もが子どもを生き育てることが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。

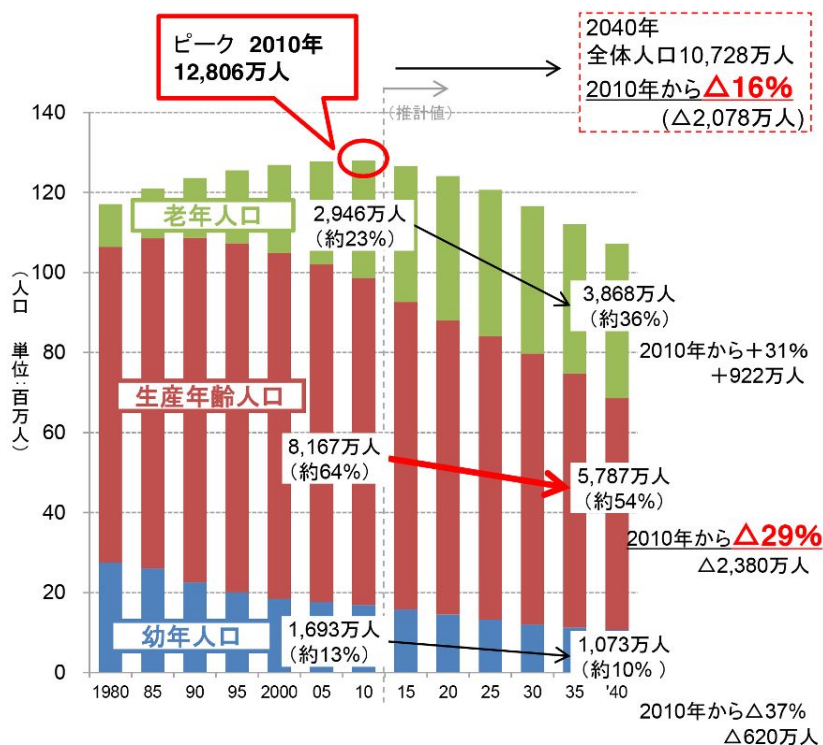


図 日本の総人口の推移と今後の動向

(出典：国土交通省説明会資料（平成27年6月1日時点版）)

※人口実績値は国勢調査、将来推計値は国立社会保障・人口問題研究所による

そこで日本の都市における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、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、低炭素型の都市構造を実現すること、災害から人命を守ることを推進していくため、都市の基本的構造のあり方について見直しを行い、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。

この考え方に基づきながら、行政と住民や民間事業者が一体となってコンパクトなまちづくりに取り組むために、平成 26 年度に都市再生特別措置法（以下「法」という。）が改正されました。

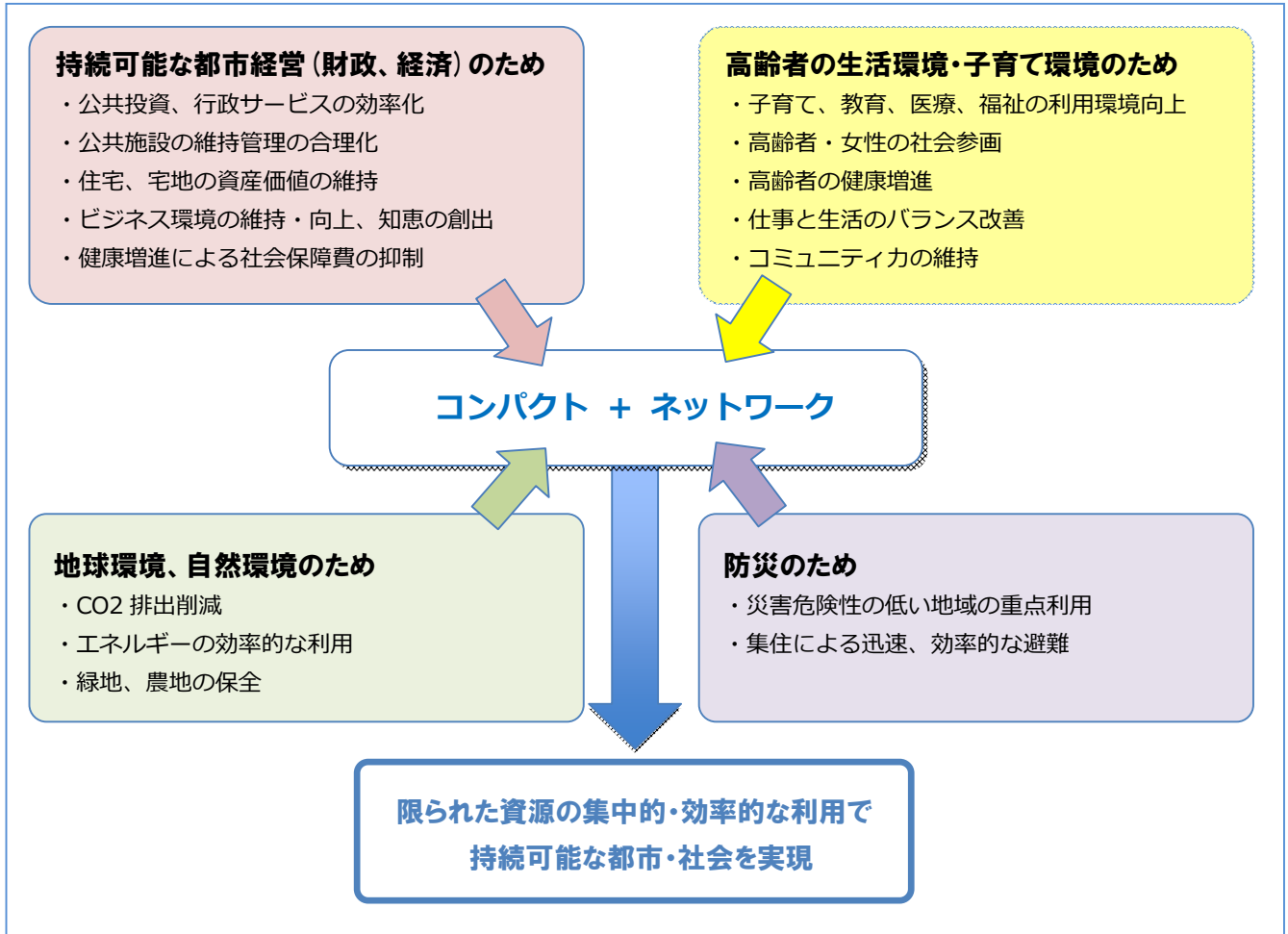


図 『コンパクト+ネットワーク』のコンセプト

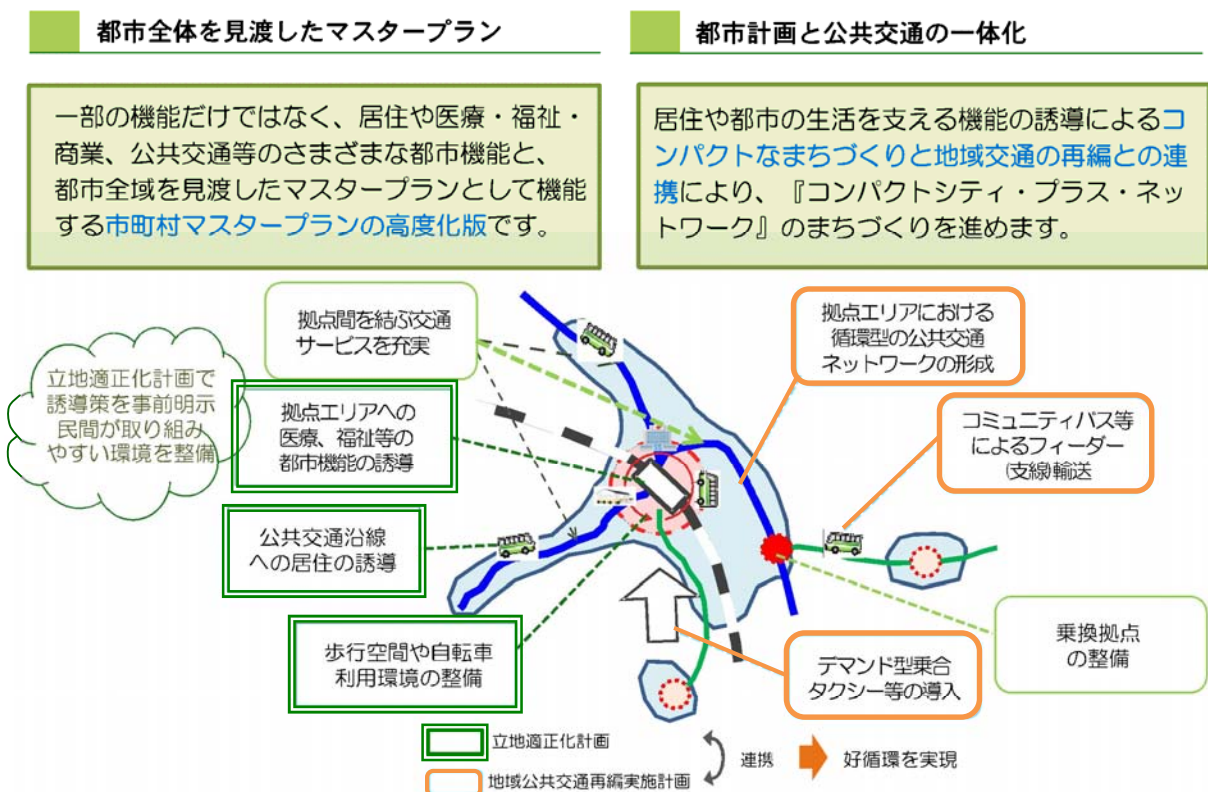
(出典：国土交通省説明会資料（平成 27 年 6 月 1 日時点版）)

2. 立地適正化計画とは

平成26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、公共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果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、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あらわされます。



都市全体を見渡したマスタープラン

一部の機能だけではなく、居住や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能と、都市全体を見渡したマスタープランとして機能する市町村マスタープランの高度化版です。

都市計画と公共交通の一体化

居住や都市の生活を支える機能の誘導によるコンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携により、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』のまちづくりを進めます。

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。

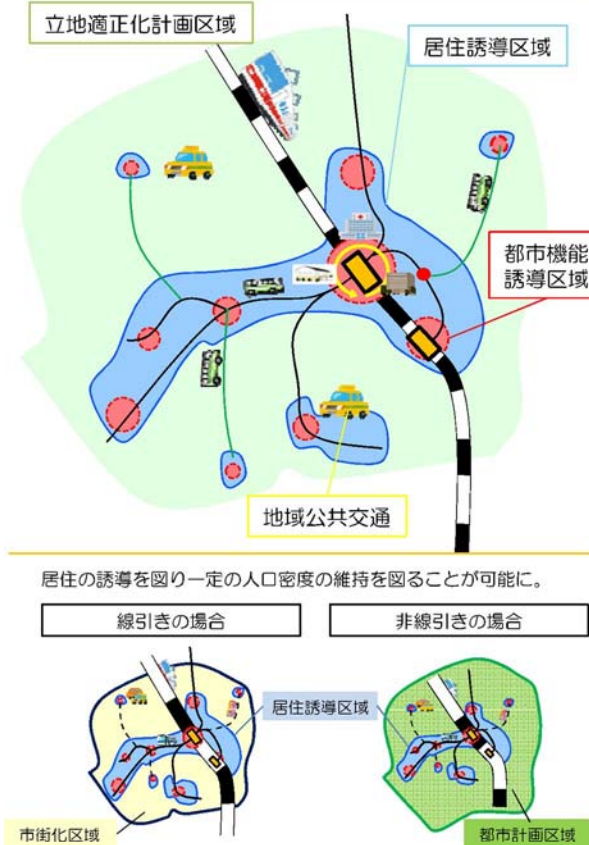
※公的不動産(PRE)：市町村が所有する公共施設や公有地等

図 立地適正化計画制度の意義・役割(1)

(出典：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)

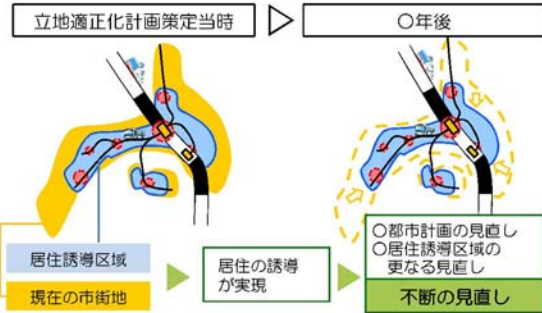
都市計画と民間施設誘導の融合

民間施設の整備に対する支援や立地を緩やかに誘導する仕組みを用意し、インフラ整備や土地利用規制など従来の制度と立地適正化計画との融合による新しいまちづくりが可能になります。



時間軸をもったアクションプラン

計画の達成状況を評価し、状況に合わせて、都市計画や居住誘導区域を不断に見直すなど、時間軸をもったアクションプランとして運用することで効果的なまちづくりが可能になります。



市町村の主体性と都道府県の広域調整

計画の実現には、隣接市町村との協調・連携が重要です。都道府県は、立地適正化計画を作成している市町村の意見に配慮し、広域的な調整を図ることが期待されます。

立地適正化計画

市町村がまちづくりの担い手として作成

都市計画区域マスタープラン

都道府県が広域的観点から作成

図 立地適正化計画制度の意義・役割(2)

(出典：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)

市町村は、都市計画区域内の区域について、立地適正化計画を作成することができます。(法第81条第1項)

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都市においては、

- ・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線に居住を誘導し、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
- ・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、公共交通等の充実を図ることについて一体的に実施し、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、日常生活に必要なサービスが住まいなどの身近に存在する多極ネットワーク型のコンパクトシティの推進をめざすとされています。

一方、高齢者が急増する大都市においては、在宅医療・介護も含めた地域包括ケアの考え方を踏まえ、既存ストックを活用しながら医療・福祉を住まいの身近に配置し、高齢化に対応した都市づくりの推進をめざすとされています。

立地適正化計画の大まかなイメージは、次図のとおりで、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施設を定めます。

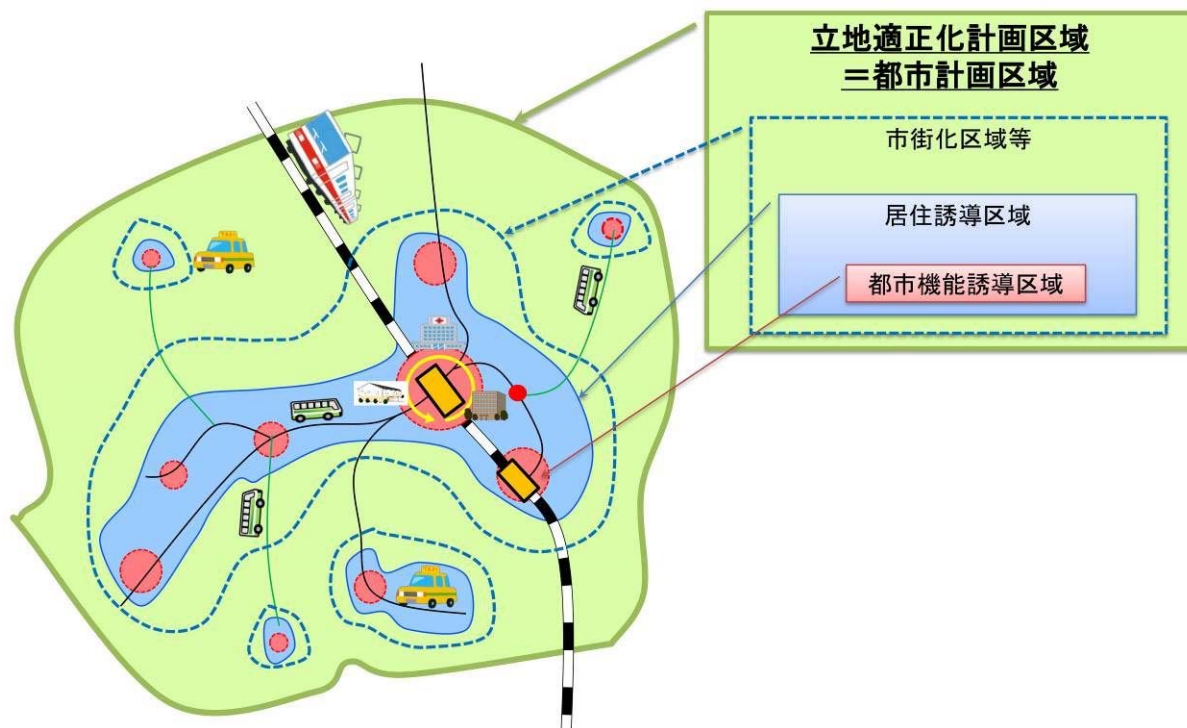


図 立地適正化計画のイメージ

(出典：国土交通省説明会資料（平成27年6月1日時点版）)

3. 立地適正化計画の位置づけ

立地適正化計画は、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、市町村の都市計画マスタープランとの調和が保たれ、かつ、都市の防災に関する機能の確保が図られるよう配慮されたものでなければならないとされています。(法第 81 条第 9 項、第 10 項)

立地適正化計画の作成にあたっては、公共交通施策、商業施策、住宅施策、医療・福祉施策、農業施策など多様な分野の計画との連携が必要であり、また、立地適正化計画は様々な行政分野にまたがることから、福祉・医療、保健、商業、農業、公共交通、防災、土木等、部署横断的な検討が求められます。

また、法定事項が記載された立地適正化計画が法定の手続きにより公表されたときは、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)

4. 立地適正化計画で記載する事項

立地適正化計画には、おおむね「表 立地適正化計画に記載すべき項目・記載内容等」に掲げる事項を記載するものとします。(法第 81 条第 2 項)

なお、居住誘導区域と都市機能誘導区域については、同時の設定が基本となりますが、都市機能誘導区域の法律上の効果を早期に発揮させる必要性が高く、かつ、居住誘導区域の設定において、住民への丁寧な説明等のために時間を要する場合などには、都市機能誘導区域の設定が居住誘導区域の設定に先行することも例外的に認められます。(都市計画運用指針、立地適正化計画の作成に係る Q & A)

今回策定する刈谷市立地適正化計画（以下「本計画」という。）では、刈谷市（以下「本市」という。）の抱える喫緊の課題へ迅速に対応するため、都市機能誘導区域を定めることによる法律上の効果を早期に発現させる必要があるとともに、既に実施している都市機能の立地誘導に関する事業等を今後も継続して実施していく必要があることから、「表 立地適正化計画に記載すべき項目・記載内容等」に掲げる(1)～(3)の項目を定め、今後、これに加えて「表 立地適正化計画に記載すべき項目・記載内容等」に掲げる(4)の項目を定めるものとします。

表 立地適正化計画に記載すべき項目・記載内容等

項目	記載内容等
(1)立地適正化計画の区域	<ul style="list-style-type: none">立地適正化計画の区域は、都市計画区域内でなければならないが、都市計画区域全体とすることが基本となります。立地適正化計画の区域内に居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めるとともに、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定めます。
(2)立地の適正化に関する基本的な方針	<ul style="list-style-type: none">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目標、めざすべき都市像を設定します。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のための施策を実現する上での基本的な方向性を記載します。

項目	記載内容等
(3)都市機能誘導区域・誘導施設・誘導施策	<ul style="list-style-type: none"> ・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、各種サービスの効率的な提供を図る区域を定めます。 ・区域とあわせ、区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設（誘導施設）やその立地を誘導するために市町村が講ずる施策、必要な事業等を定めます。
(4)居住誘導区域・誘導施策 ⇒今後、本項目を追加していきます。	<ul style="list-style-type: none"> ・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居住を誘導すべき区域を定めます。 ・区域とあわせて、居住を誘導するために市町村が講ずる施策を定めます。

また、上記の他、必要に応じ下表の事項について記載することができます。

表 立地適正化計画に記載できる事項等

記載事項	基本的な考え方等
①都市機能増進施設の立地を図るために必要な事業 (法第 81 条第3～4項)	・都市機能誘導区域に都市機能増進施設の立地を図るために必要な事業で、市町村以外の者が実施する事業を定めることができます。
②駐車場配置適正化区域 (法第 81 条第5～7項)	・歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のため駐車場の配置の適正化を図る区域です。
③跡地等管理区域 (法第 81 条第8項)	・空き地が増加しつつあるが、相当数の住宅が存在する既存集落や住宅団地等において跡地等の適正な管理を必要とする区域です。
④居住調整区域 (法第 89 条)	・市街化調整区域を除く立地適正化計画の区域のうち、居住誘導区域外の区域で住宅地化を抑制すべき区域です。
⑤特定用途誘導地区 (法第 109 条)	・誘導施設を有する建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域で、誘導すべき用途、容積率の最高限度、建築物の高さの最高限度を定めることができます。

第1章 計画の前提

1. 計画策定の目的

国における制度創設の背景と本市の特性を比較してみると、国と本市では重要な要素の一つである人口の背景に大きな違いがみられます。

本市でも、今後、高齢化の進展が見込まれることや今後のまちづくりの方針として集約型の都市構造をめざしている点は、国の掲げる背景と同じですが、本市では当面、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。

	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

このように本市では、当面、人口減少により都市機能が維持できなくなることはありませんが、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、こうした人たち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、今後は公共施設全般の維持管理コストも更に増大することから、効率的なまちづくりが必要であり、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。

このようなねらいは、既に、第7次刈谷市総合計画や第3次刈谷市都市計画マスタープランに「機能集約型都市構造」として位置づけており、本計画を策定することで、コンパクトシティの推進に寄与する事業を推進し、本市のめざすコンパクトシティ・プラス・ネットワークいわゆる機能集約型都市構造の形成を図るものとします。

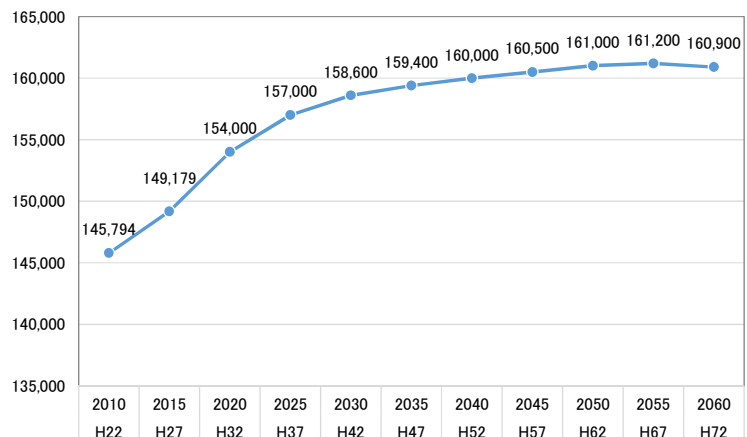


図 人口の将来展望

(資料：刈谷市人口ビジョン)

2. 計画の位置づけ

「序章 3. 立地適正化計画の位置づけ」で述べたとおり、立地適正化計画は、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、市町村マスタープランとの調和が保たれ、かつ、都市の防災に関する機能の確保が図られるよう配慮されたものでなければならないとされており、法定事項が記載された立地適正化計画が法定の手続きにより公表されたときは、市町村マスタープランの一部とみなされます。

また、立地適正化計画は、公共交通施策、商業施策、住宅施策、医療・福祉施策、農業施策など多様な分野の計画との連携が必要であるとされています。

このため、本計画は、「第7次刈谷市総合計画」や「刈谷市まち・ひと・しごと創生総合戦略・人口ビジョン」、「西三河都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（西三河都市計画区域マスタープラン）」に即しつつ、「第3次刈谷市都市計画マスタープラン」に包含される計画として、各種関連計画との連携・整合を図りながら策定するものです。

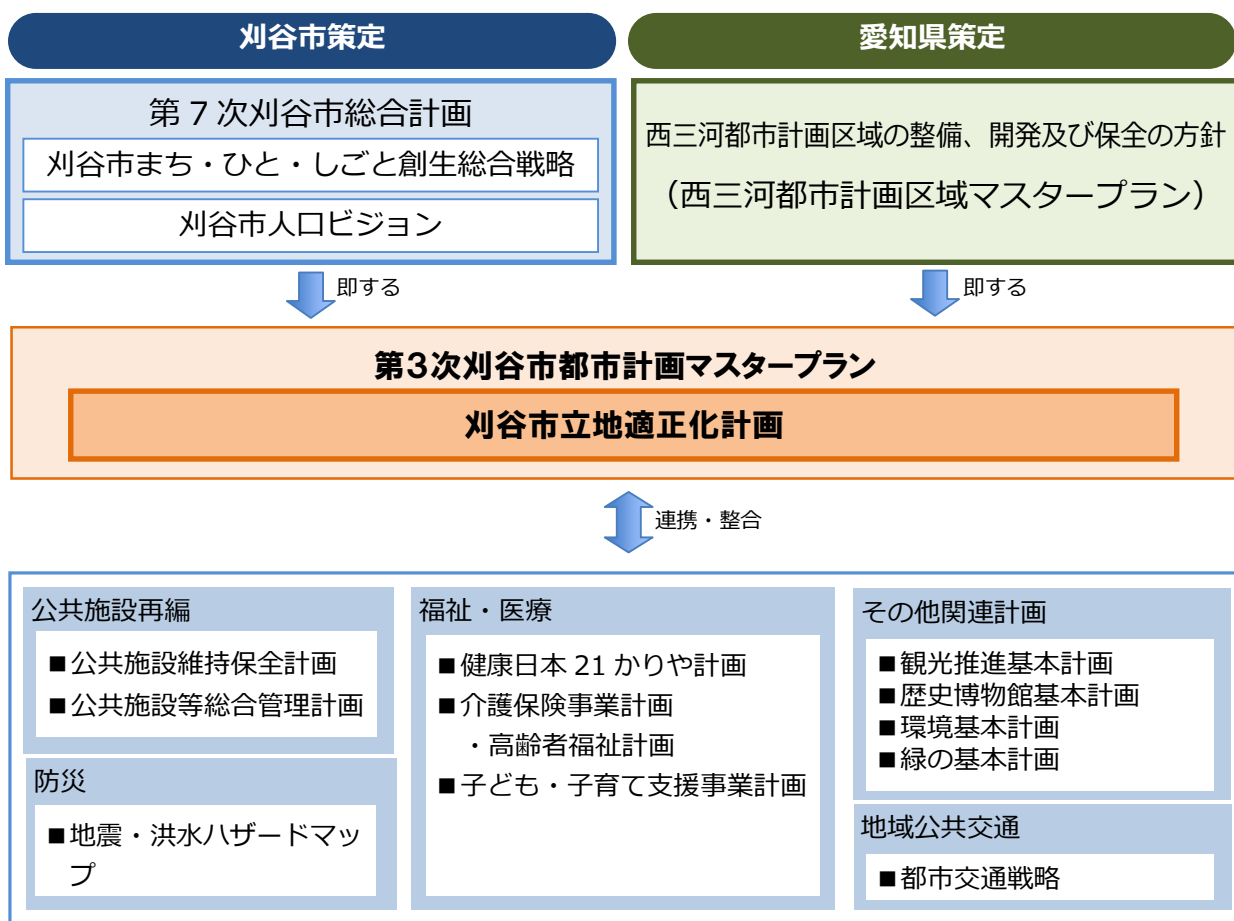


図 計画の位置づけ

3. 計画対象区域

立地適正化計画は、都市計画区域内の区域において定めることとされており（法第 81 条）、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の区域とすることが基本とされています（都市計画運用指針）。

本市の場合は、市域全域が西三河都市計画区域に含まれていることから、市域全域を計画対象区域とします。

4. 計画期間

立地適正化計画の検討にあたっては、一つの将来像として、概ね 20 年後の都市の姿を展望することが考えられ、あわせてその先の将来も考慮することが必要とされています（都市計画運用指針）。

このことから本計画についても、概ね 20 年 + α 先の都市構造を展望しつつ策定を行うものとし、策定時より 20 年後までを計画期間として定めます。また、動的な計画として必要に応じて本計画の見直しを行うものとしします。

第2章 上位・関連計画の整理

立地適正化計画は前述したとおり、上位計画に即して策定することから、ここでは上位計画である「第7次刈谷市総合計画」、「刈谷市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「西三河都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「刈谷市都市計画マスタープラン」の4つの計画を整理します。

1. 第7次刈谷市総合計画

第7次刈谷市総合計画では、生活の安心や快適、環境との調和を図り、本市の特性であるものづくり地域の維持発展に努めるとともに、ふるさとの歴史や文化を継承し、市民が主体的にまちづくりに参加できる都市をめざすこととしており、『人が輝く 安心快適な産業文化都市』を将来都市像としています。

土地利用については、これまで高度経済成長と急激な人口増加及びモータリゼーションの進展に伴い、主に都市の量的な拡大を前提として進めて来ましたが、高齢社会の到来や環境に配慮した生活志向などの時代潮流の変化から、人口増加や経済成長に対応しつつ、生活に必要な機能が身近なところに確保された暮らしやすさの向上などを図る都市の質的成長へと転換していく必要があるとしています。

そこで、今後の土地利用は、本市のめざすべき将来都市像を実現するために、都市的土地利用、農業的土地利用、そして自然的土地利用の3つが健全な調和を保つことを基本として、市民が安心して快適に暮らすことができる持続可能なまちづくりをめざしています。

<土地利用構想>

○都市的土地利用の方向性

持続可能なまちづくりには、都市基盤の整備費や維持管理費などの都市経営コストや環境負荷を抑える効率的な土地利用が求められています。住居系、商業系、工業系のそれぞれの用途区分に応じた基盤整備を図るとともに、市域における地理的条件、地域特性及びまちづくりの熟度などを踏まえて、都市機能や生活機能などを担う拠点を、選択と集中により適切に配置することに努めます。

○農業的土地利用の方向性

農地は、農産物の生産基盤であるだけでなく、防災空地や緑地空間、遊水池的機能などの多面的な役割を持っています。農業の維持発展を支えるため、ほ場や用排水施設などの基盤整備を図るとともに、都市的土地利用や自然的土地利用との調和を保ち、現在残されているまとまりのある優良農地の維持・確保に努めます。

○自然的土地利用の方向性

都市化の進展とともに、減少傾向にある貴重な樹林や親水空間としての河川及びため池などの水辺については、生活にやすらぎやうるおいを与えるだけでなく、環境保全や防災、レクリエーション、景観形成などの観点からも大きな役割を果たしています。市内に残る貴重な樹林や水辺などの自然環境を保全するとともに、緑化の推進に努めます。

2. 刈谷市まち・ひと・しごと創生総合戦略

刈谷市まち・ひと・しごと創生総合戦略では、「若い世代が生涯の居住地として選択し、将来に明るい希望を抱くことができるまち」をめざすことを基本方針として、国の4つの基本目標「しごとづくり」「ひとの流れ」「結婚・出産・子育て」「地域間連携」の方向性を勘案し、基本目標を設定しています。

また、『基本目標4 住環境整備～安全・安心な定住環境を整備する～』における取組①として、「既成市街地における住まいづくり」を位置づけています。その中で「高齢者をはじめとする住民の利便性向上のため、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」によるまちづくりをめざす」こととしています。

<刈谷市の課題>

**課題1 若い世代の結婚・出産・子育てに関する希望を実現する
～更なる出生率の向上（合計特殊出生率の向上）～**

**課題2 居住地として選ばれるよう暮らしやすいまち・子育てしやすいまちとしての
魅力を高める
～子育て世代の転出抑制（ターゲットを絞った移動率の改善）～**

<基本目標>

**基本目標1 結婚・子ども育成支援
～若い世代の結婚・出産・子育てなどの希望をかなえる～**

**基本目標2 しごと・雇用創出支援
～だれもが意欲的に生きがいを持って働けるまちをつくる～**

**基本目標3 活動・交流・にぎわい支援
～安心・快適に住み続けられ、多くの人を訪れるまち（地域）をつくる～**

**基本目標4 住環境整備
～安心・安全な定住環境を整備する～**

既成市街地の整備改善や新市街地の創出による魅力ある住まいづくりを行うとともに、道路・交通環境等の充実や災害に強いまちづくりなど、都市基盤の整備を総合的に進め、誰もが安全・安心に、そして快適に住み続けられるまちの実現をめざします。

方向性1 住みたい、住んでみたいと思われる良好な住環境を確保する

取組① 既成市街地における住まいづくり

- 空家等への対策を推進する中で、除却後の跡地の有効活用など、まちづくりの視点を取り入れた施策を推進します。
- 市街地における低未利用地の有効的な活用を促進します。
- 中心市街地にふさわしいまちづくりを計画し、土地の有効・高度利用の推進を図ります。
- 中心市街地に民間活力を活用した魅力、活気、にぎわいを創出し、都市基盤の再生及び魅力ある土地利用を推進します。
- 高齢者をはじめとする住民の利便性向上のため、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」によるまちづくりをめざします。

3. 西三河都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(西三河都市計画区域マスタープラン)

愛知県が策定した西三河都市計画区域マスタープランでは、『豊かな自然の中で、自立した生活圏と産業が連携して活力を生み出す都市づくり』を基本理念として掲げています。

また、本市に関わる将来都市像としては、主要な鉄道駅の周辺でのまちなか居住の促進とともに、刈谷駅周辺を都市活動を支える都市拠点として位置づけ、地域住民が利用できる都市機能の集積をめざすとしています。

また、高齢者をはじめとして誰もが暮らしやすい生活環境の確保により、多様な世代の交流とふれあいが生まれる居住空間を形成するとともに、超高齢社会への対応として、公共交通網を軸に自家用車に過度に依存しない身近な生活圏を構築することをめざすとしています。

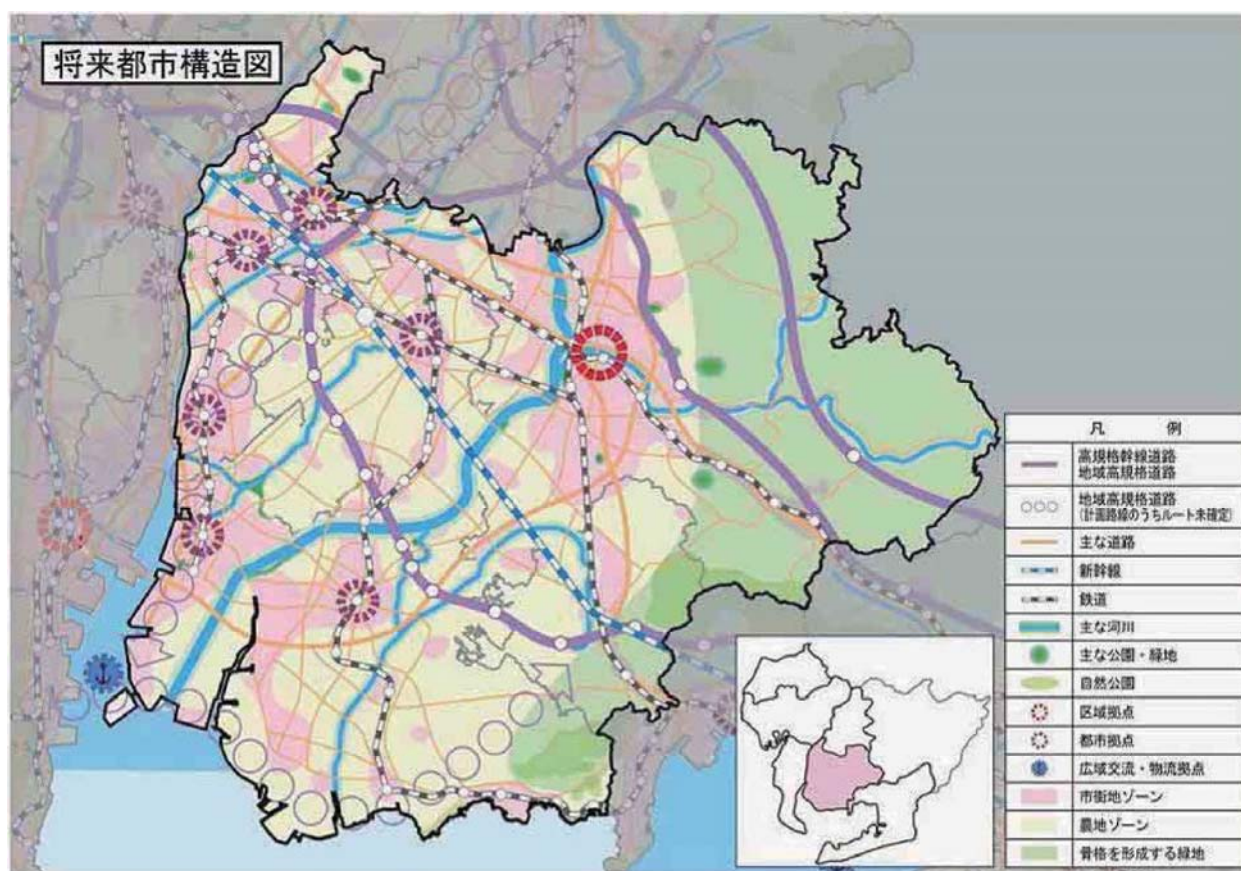


図 将来都市構造図

4. 刈谷市都市計画マスタープラン

都市計画マスタープランは、都市計画法における都市計画の目的・理念、西三河都市計画区域の整備・開発及び保全の方針（西三河都市計画区域マスタープラン）、第7次刈谷市総合計画における都市づくりの理念や基本方針に沿って定めています。

これらと本市の特徴を踏まえ、本市を取り巻く社会情勢の変化を見据えた集約型都市構造の構築をめざし、産業都市としての都市活力の維持・向上、都市環境の確保を図るため、都市づくりの理念を定めています。

また、都市づくりの主要な課題である「人口」、「都市構造」、「環境」、「安全・安心」の4つの視点から都市づくりの目標を設定し、本市の将来都市像を「都市活力と都市環境が共生する持続可能なまち 刈谷」と設定します。

<将来都市像>

都市活力と都市環境が共生する持続可能なまち 刈谷

<将来都市構造の考え方>

(現状と課題)

- ・ 今後も人口は増加すると見込まれ、高齢化が一層進展
- ・ 中心地域には世界有数の製造業の本社が複数立地し、人・モノ・情報が集積
- ・ 刈谷駅、刈谷市駅周辺には市民生活に必要な様々な機能が集積し、生活の拠点となっている
- ・ 既存の市街化区域における土地の高度有効利用
- ・ 産業の維持発展、増加する人口への対応、都市経営コストや環境負荷を抑える効率的な都市構造の構築
- ・ 都市機能を集約し、自動車に依存せずに誰もが暮らしやすい持続可能な都市づくりの実現
- ・ 人や物流が円滑に移動できるネットワークの確保
- ・ まちなか居住の推進、来訪者の増加による賑わいの創出に向けた都市機能の充実
- ・ 地域拠点の形成に向けた鉄道駅、バス停周辺における公共公益施設の充実



都市軸や環境軸によって、中心市街地と様々な拠点と地域との連携を図り、
集約型都市構造をめざす

<拠点及び各ゾーン配置と連携の考え方>

○都市拠点:刈谷駅・刈谷駅周辺

土地の高度利用を誘導し、都市機能の集約を進める

○地域拠点:刈谷駅・刈谷市駅を除く鉄道駅、北部のバス停

日常生活における生活利便性の向上に寄与する機能の誘導を図る

都市拠点と各地域拠点は、市民生活に必要な機能を適切に分担・相互に連携し、歩いて暮らせるまちづくりに向け、鉄道やバスなどの公共交通が主体となったネットワークの形成をめざす。

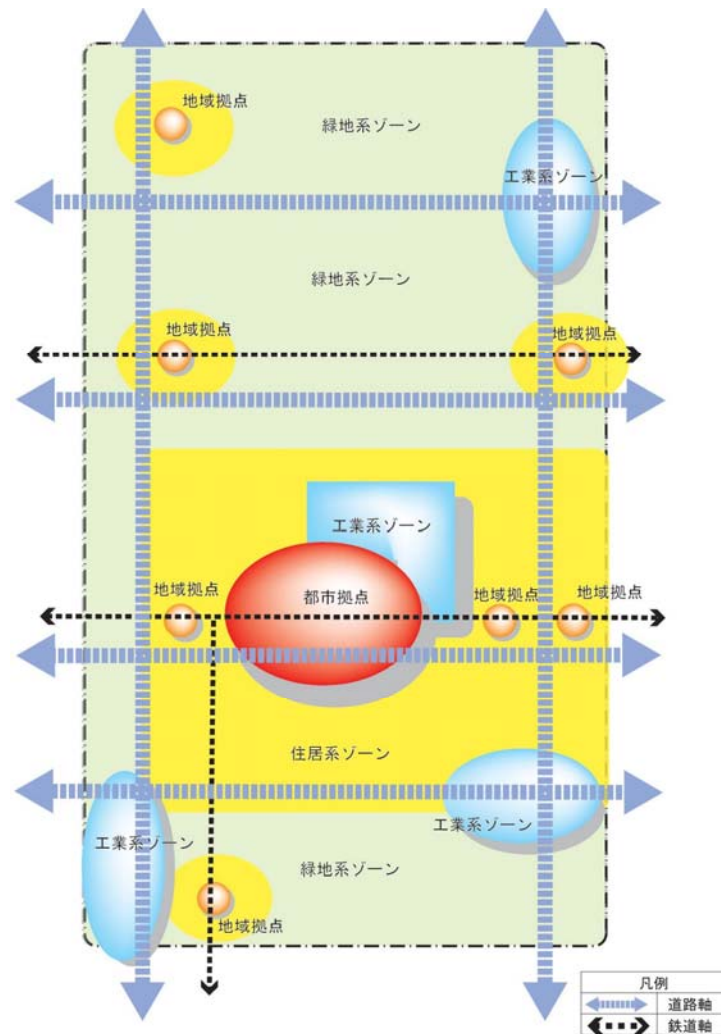


図 都市構造概念図

第3章 都市構造上の課題分析

1. 分析項目の整理

立地適正化計画では、誘導を視点に施策を定めるため、本市の「何を魅力に住んでいるのか」、
「魅力を高めるために必要な都市機能は何か」を把握する必要があり、これら2つの視点から
分析を行うこととしました。

そこで分析①居住の特徴として、「年齢構成も意識した地域ごとの人口動態と将来見通し」、
分析②都市機能の特徴として、「都市機能の集積状況」の2つの項目を分析することとしまし
た。

詳細の分析項目は、以下のとおりです。

立地適正化計画は、

- 居住を誘導する区域を指定して誘導施策を立案する。
- 便利な生活をするために必要な都市機能を定め、これを魅力として居住を誘導する。



居住を誘導するためには、

- 本市の**何を魅力に住んでいる**のか？
- 魅力アップに必要な都市機能**は何か？ を把握する必要がある。

そこで

【分析項目】

分析①：【居住の特徴】

年齢構成も意識した地域ごとの人口動態と将来見通し

- 特徴分析①：人口密度
- 特徴分析②：高齢化の動向
- 特徴分析③：人口動態（転入動向）
- 特徴分析④：近年の転入・転出動態
- 特徴分析⑤：将来人口の見通し

分析②：【都市機能の特徴】

都市機能の集積状況

- 特徴分析①：都市機能
- 特徴分析②：生活機能
- 特徴分析③：公共交通

課題と特性を整理

2. 本市の特徴及び課題の整理

(1) 居住の特徴

特徴分析①: 人口密度

1) 本市の人口・世帯数の推移

■人口・世帯数は増加している

本市の人口は年々増加しており、平成22年には約14万6千人となっています。昭和45年以前は伸び率が高く、急激な人口増加となっていました。近年は緩やかな増加となっています。

また、世帯数も同様に年々増加しており、平成22年には約5万9千世帯となっています。

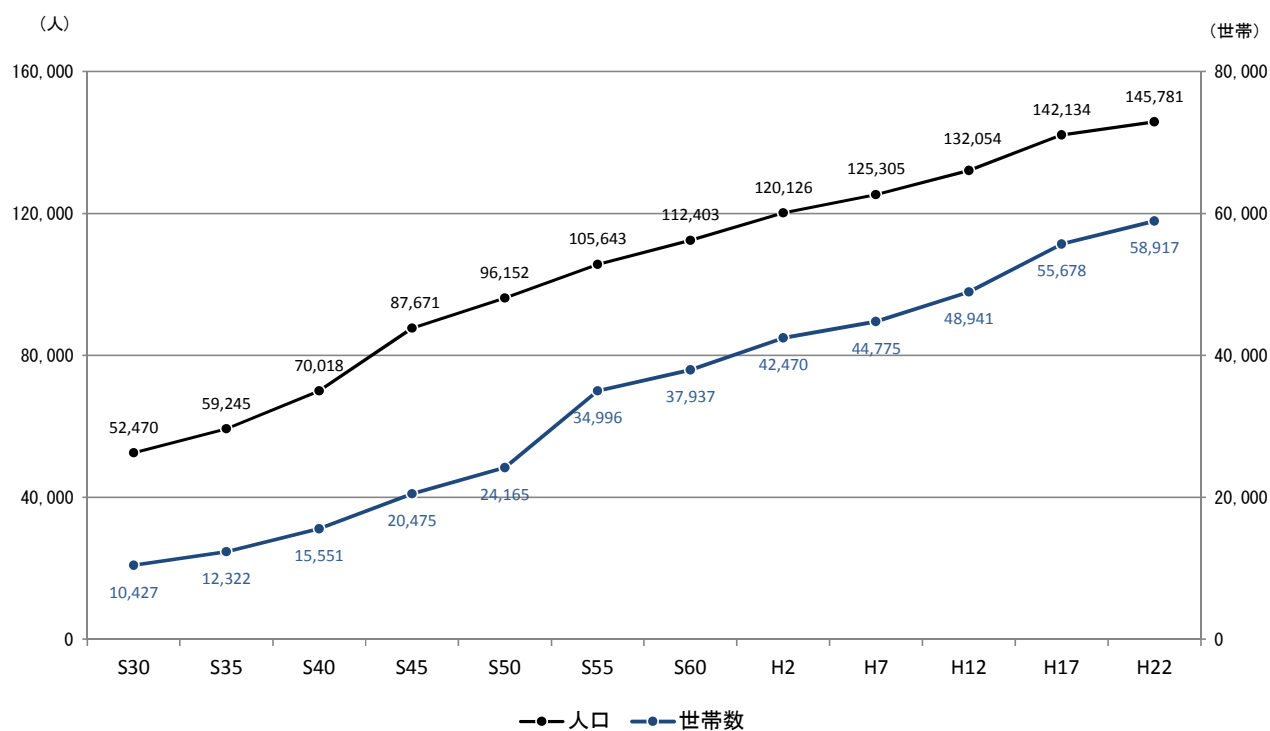


図 人口・世帯数の推移

(資料：国勢調査)

(参考)市街地の形成過程

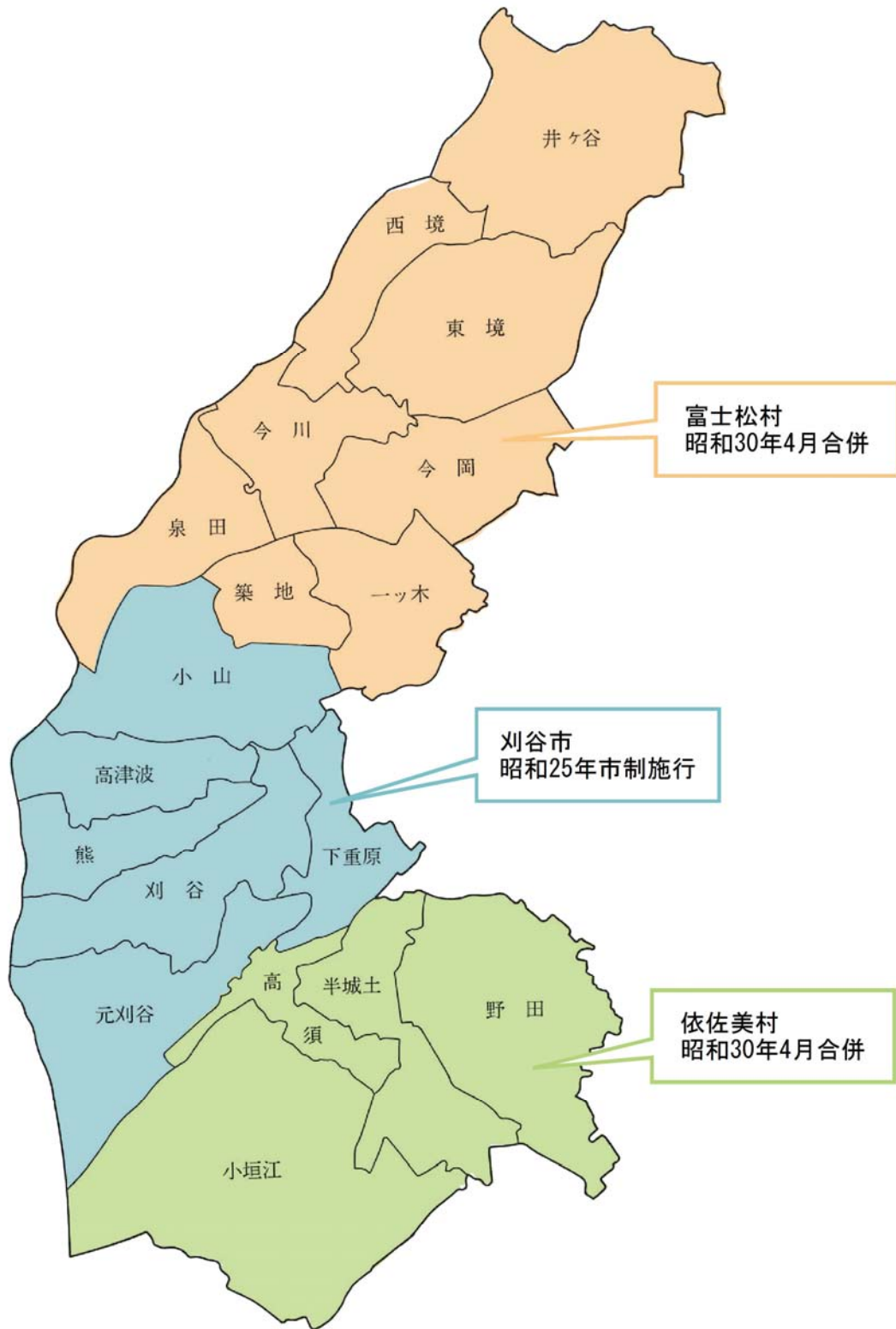
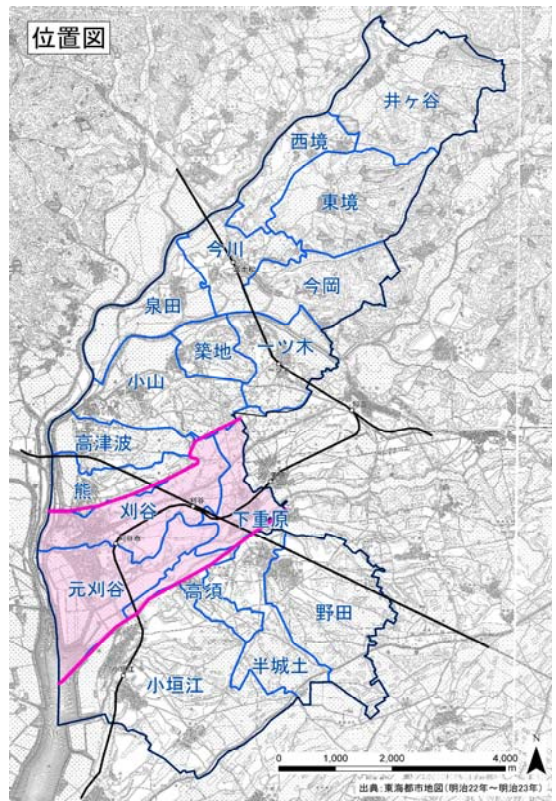


図 明治初期の村域と合併の経緯

(資料：刈谷市史 第三巻 近代)



文化年代（1800年代初頭頃）の刈谷町絵図

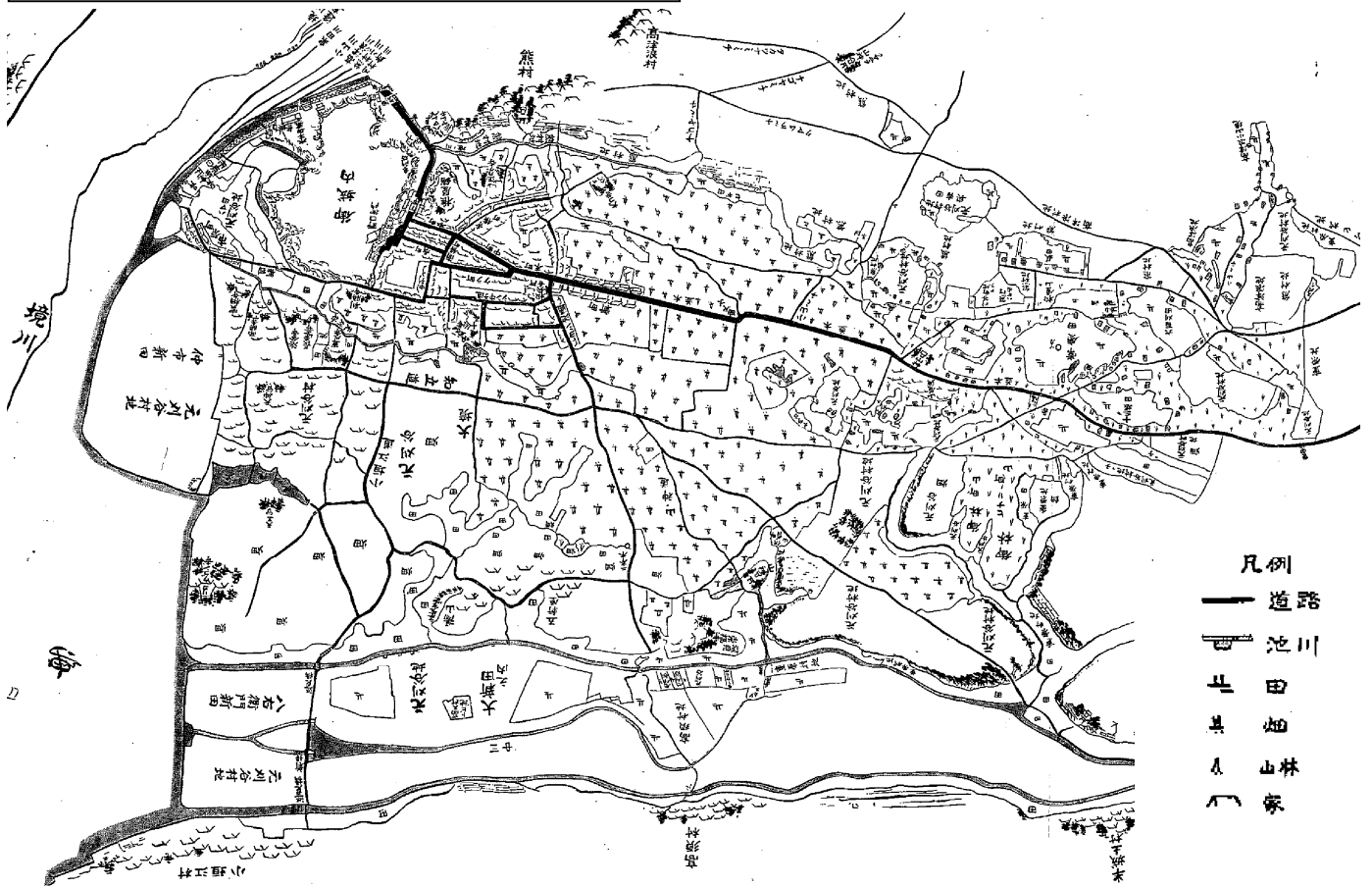


図 江戸時代の刈谷城下町絵図

(資料：刈谷市誌)

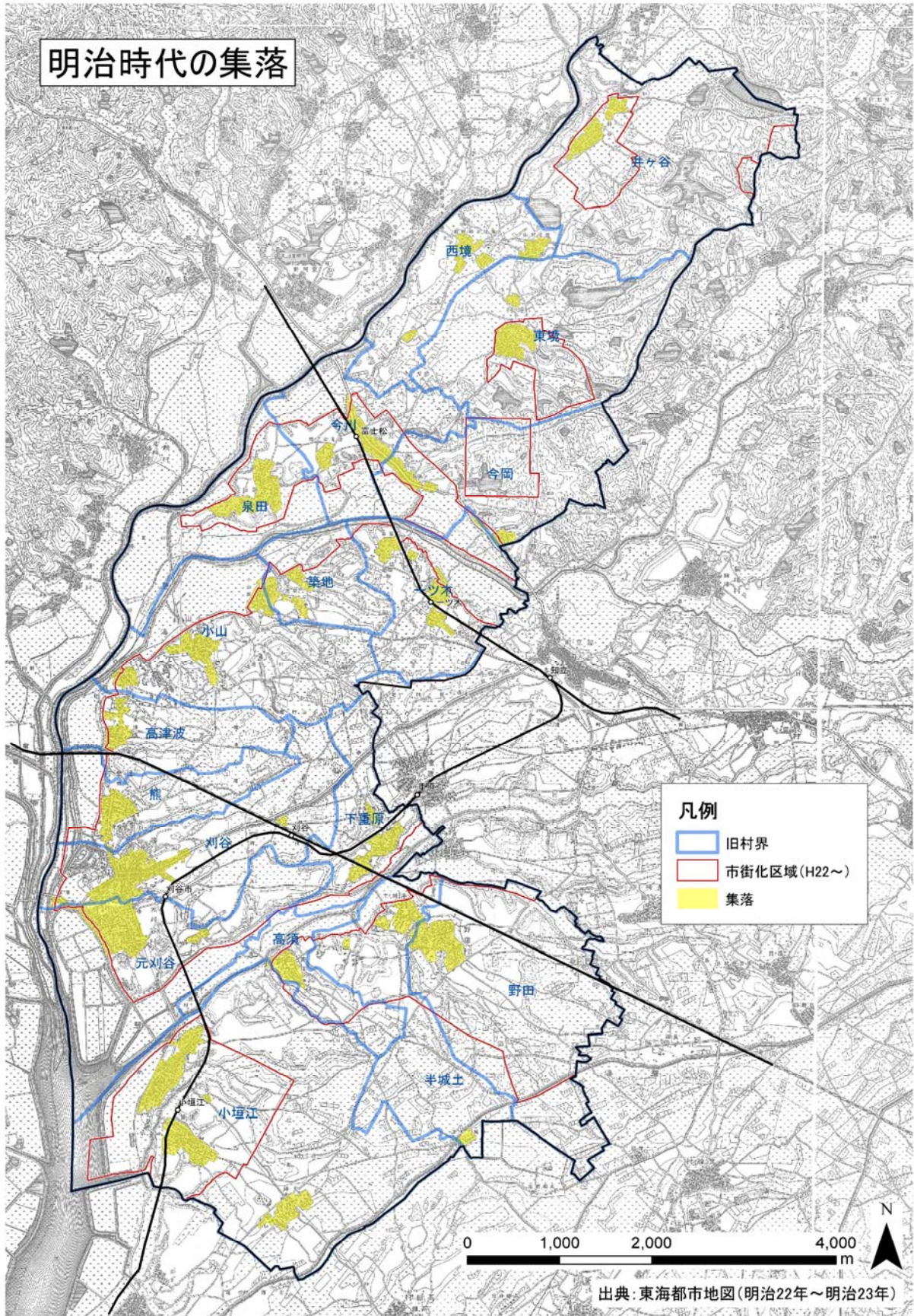


図 明治初期の村域と集落

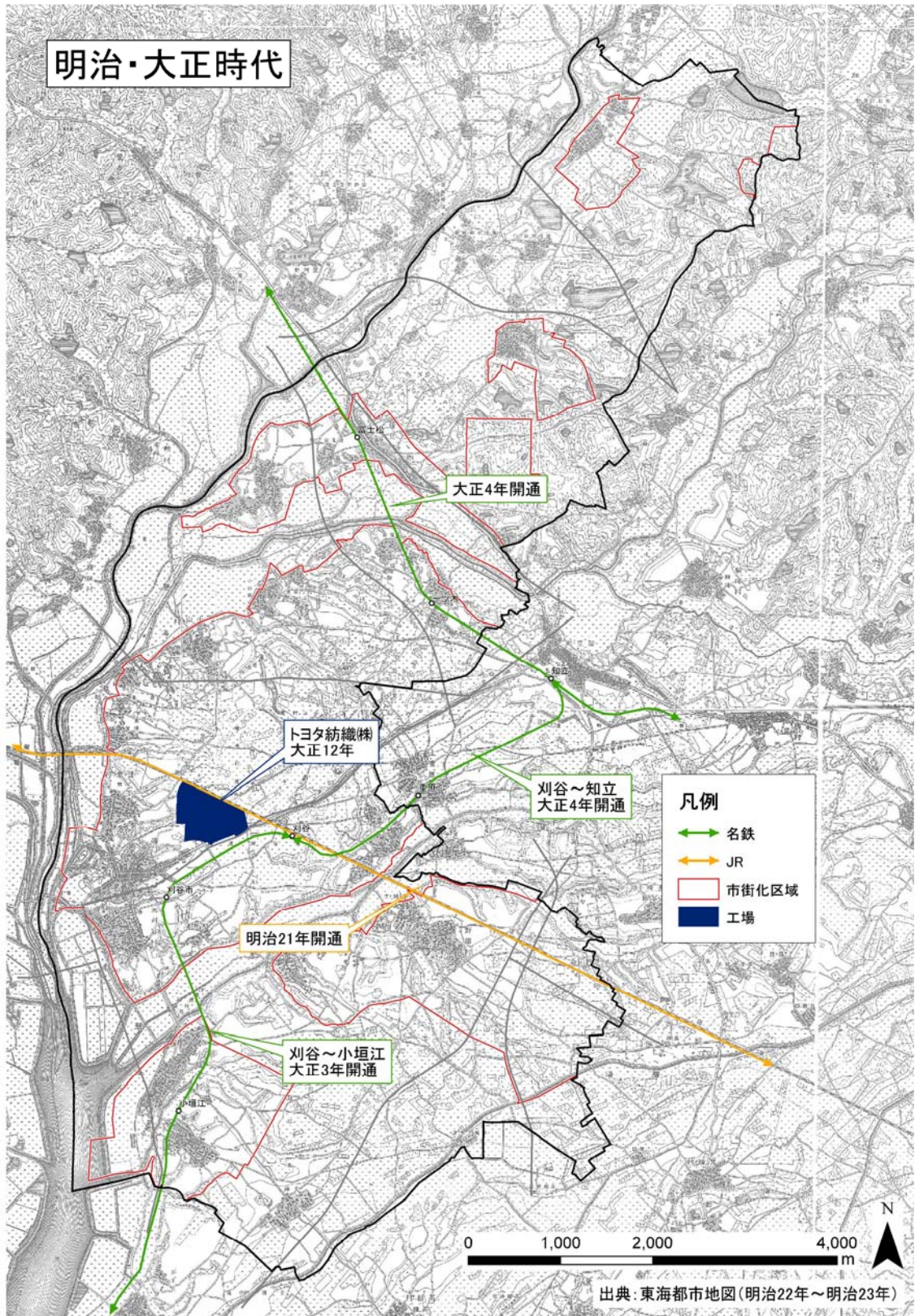


図 明治・大正時代の都市の姿

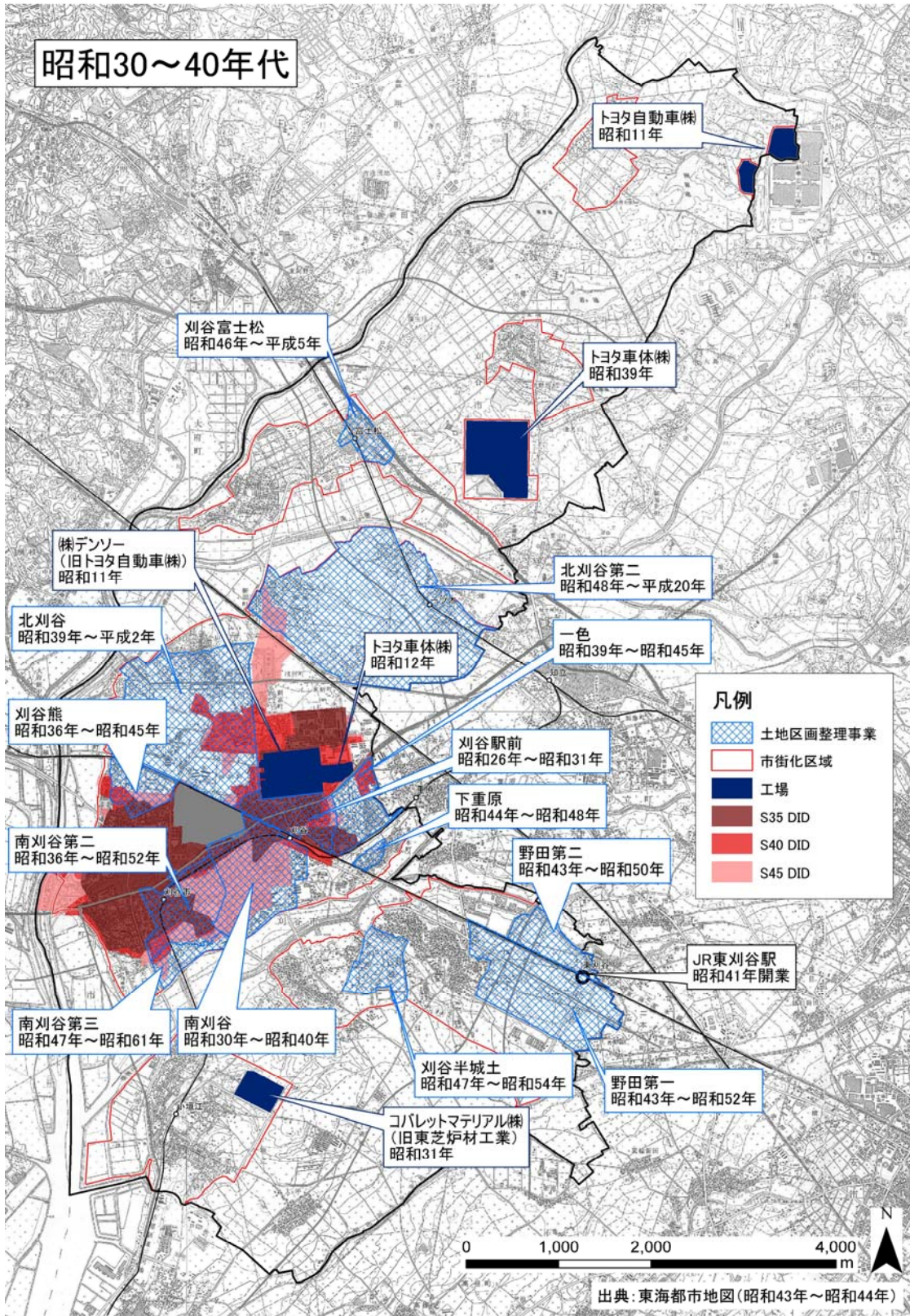


図 昭和 30～40 年代の都市の姿

昭和50年代

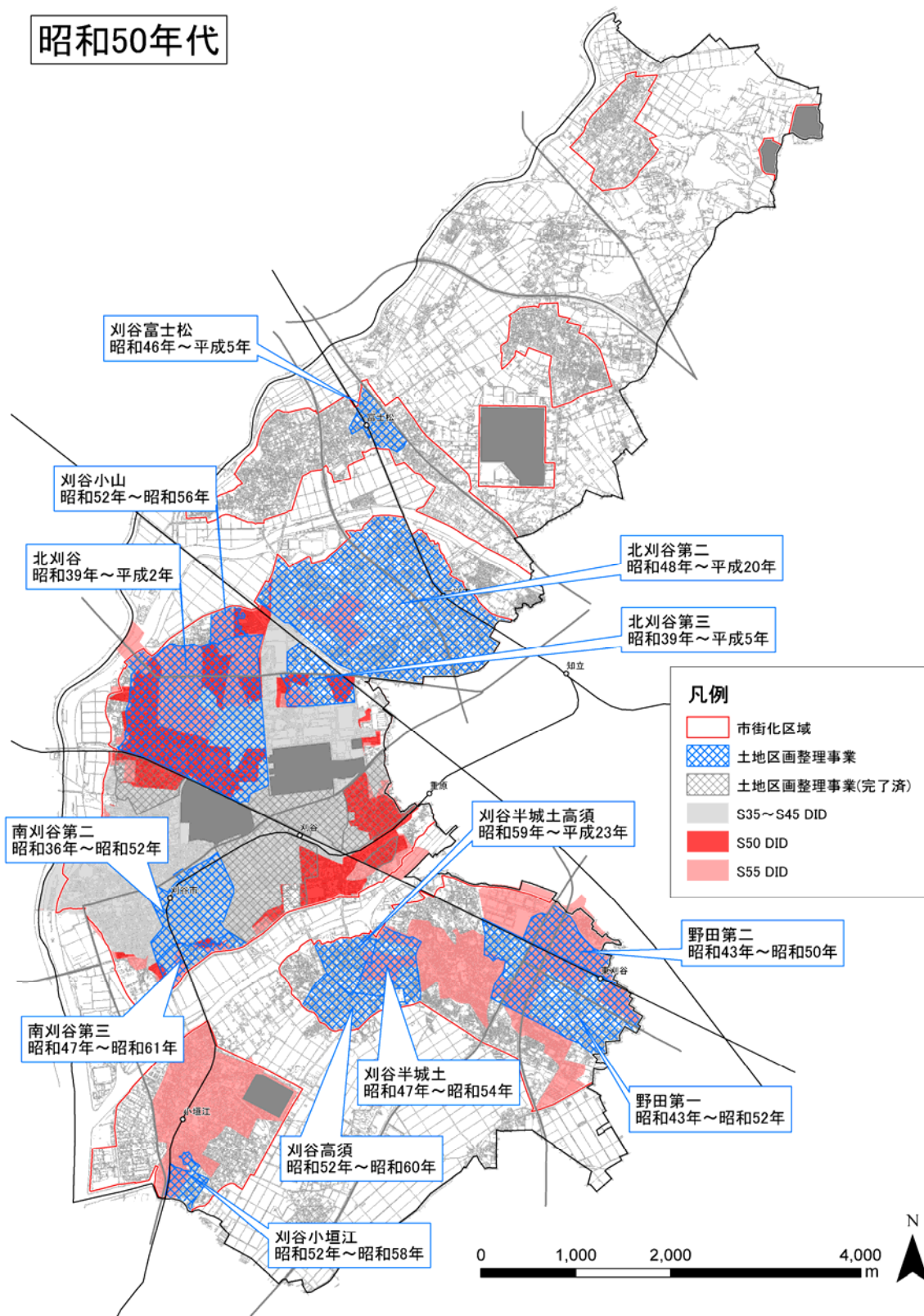


図 昭和 50 年代の都市の姿

昭和60年代・平成元年代

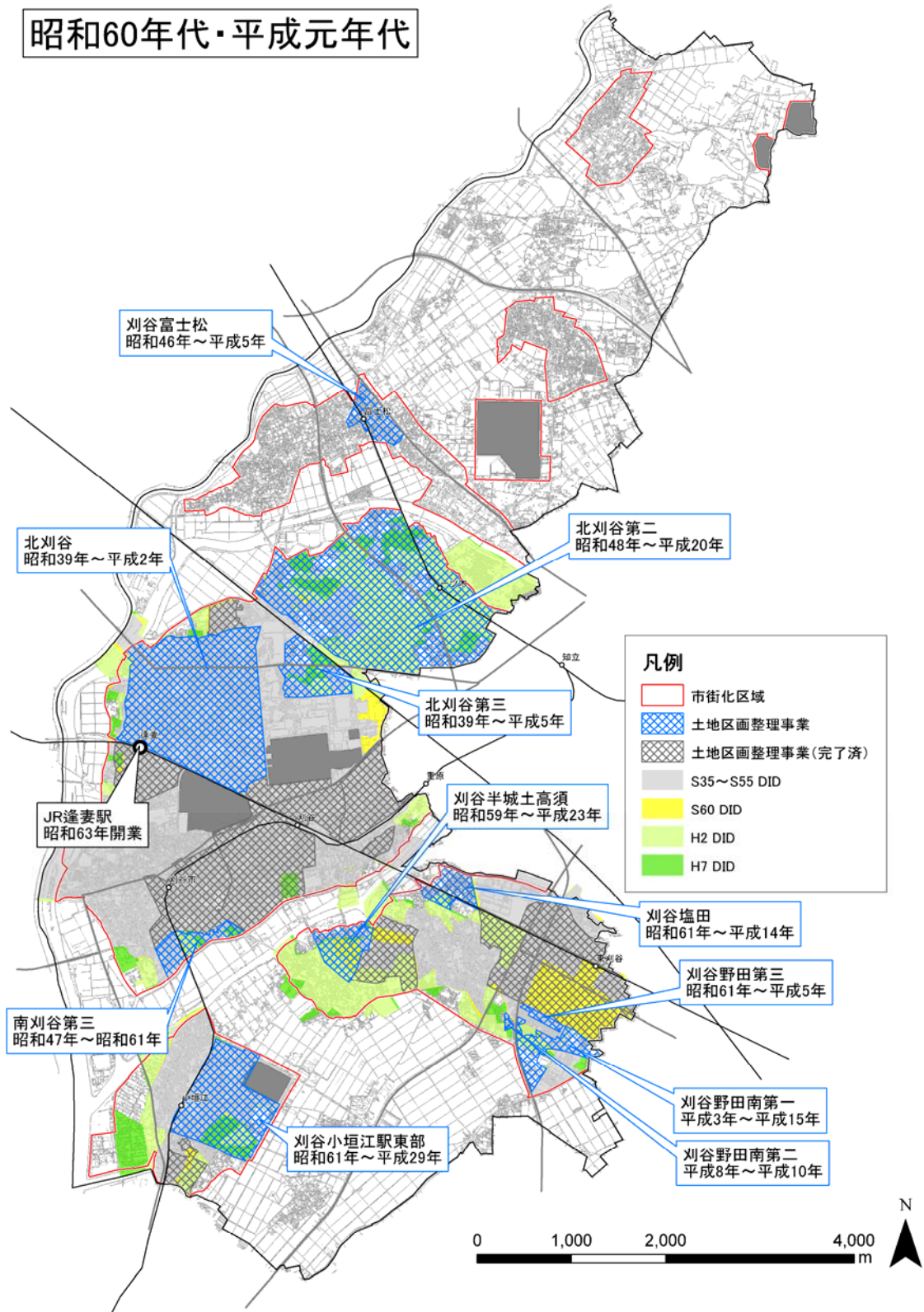


図 昭和60年代・平成元年代の都市の姿

平成10年以降

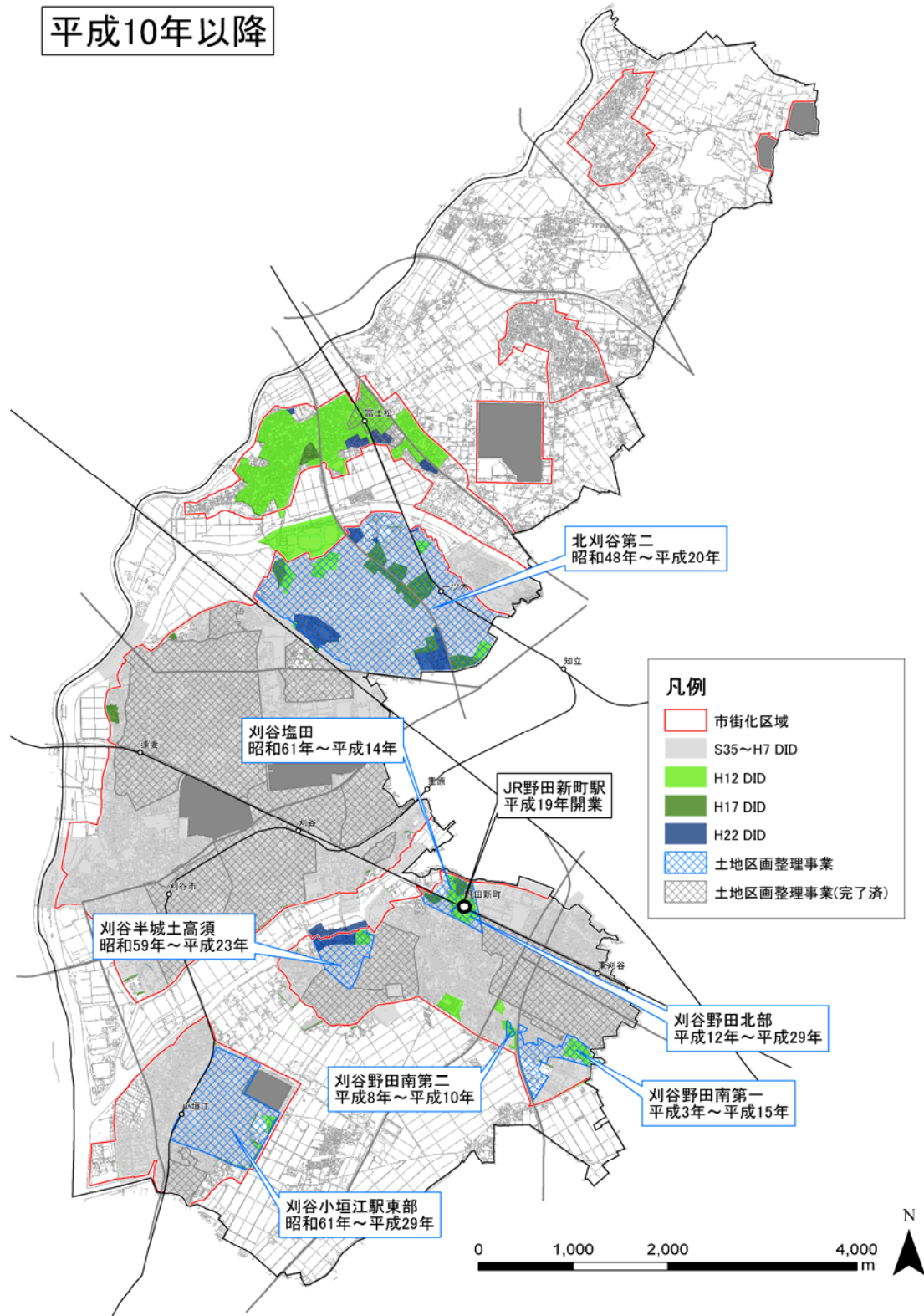


図 平成10年以降の都市の姿

2)市街地の人口密度

■市街地では着実に定住が進み、人口密度はDIDの基準値を上回る

昭和35年から55年は、DID面積の増加に伴い人口密度が下がり続けています。これ以降は、DID面積の増加が緩やかになり、人口密度が増加しています。

これは、昭和50年代までに市街地拡大により市街地整備が進み、その後整備した都市基盤に着実に定住しているためと考えられます。

現在、本市のDID人口密度は、平成22年で1ヘクタールあたり55.6人であり、DIDの基準である1ヘクタールあたり40人を上回っています。

※人口集中地区（DID（Densely Inhabited District））

国勢調査で設定される区域で、国勢調査基本単位区及び基本単位区内に複数の調査区がある場合は調査区（以下「基本単位区等」という。）を基礎単位として、原則として人口密度が40人/ha以上の基本単位区等が市区町村の境域内で互いに隣接して、それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有する区域

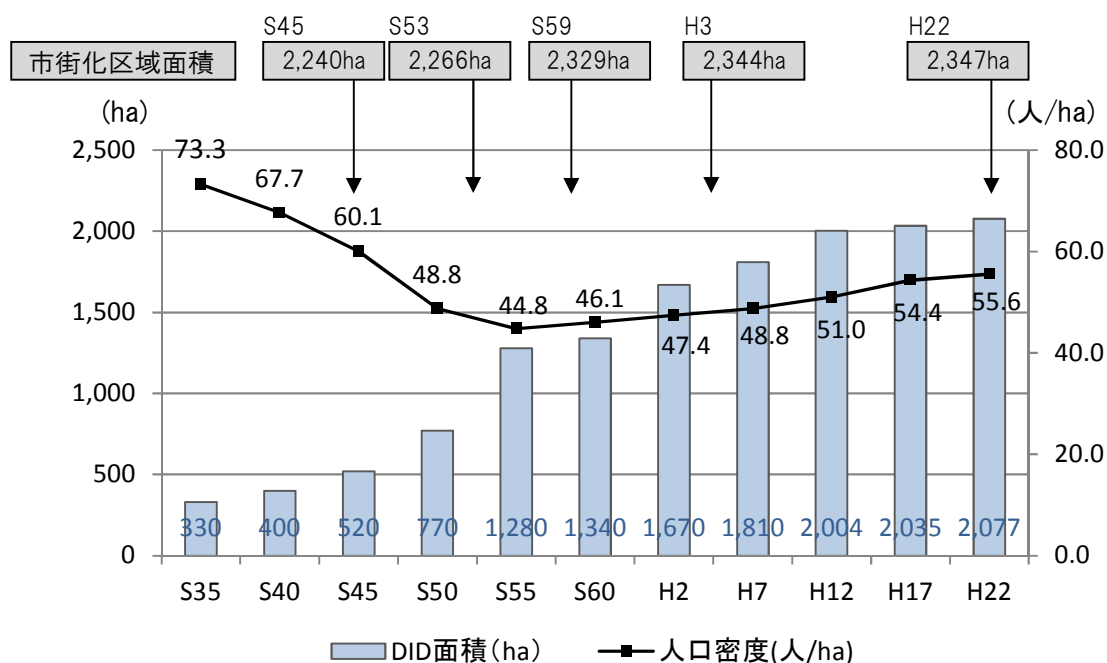


図 DIDの人口密度推移

(資料：国勢調査、都市計画基礎調査)

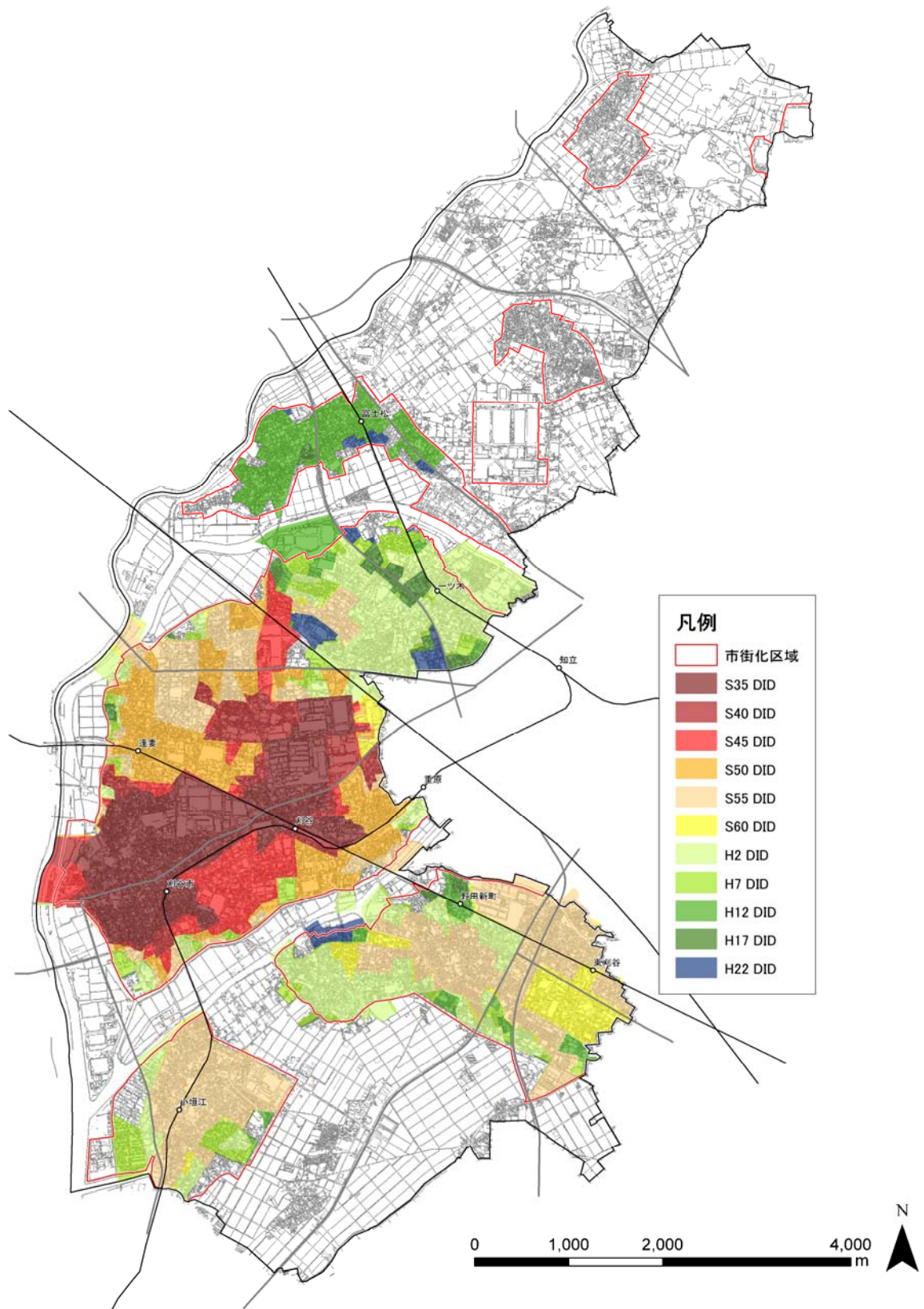


図 DID の変遷

(資料：国土数値情報)

市街化区域の約9割がDID、かつ、DIDに人口の約8割が居住しており、適正に市街地形成が進められている

本市では、市街化区域面積の約88%がDID面積となっていることから、市街地とDIDが概ね一致しており、適正な市街地形成が進められていると考えられます。

また、都市人口の約79%がDIDに居住しており、DIDにまとまって居住している状況がみられます。

県内市町との比較により、本市の状況を見ると、DID人口比率は中位より上位となっており、県内においてもDIDに居住が進むコンパクトな市街地を形成していると考えられます。

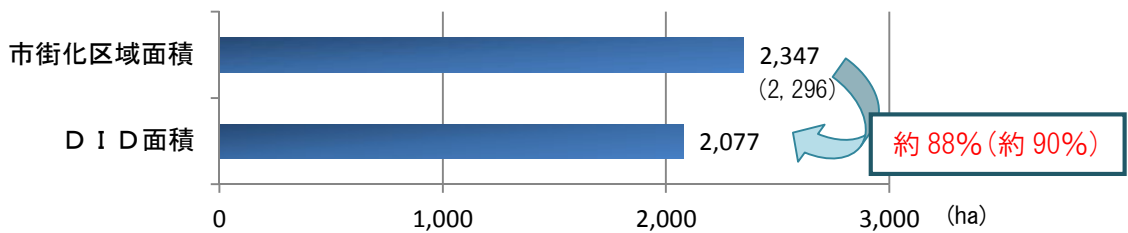


図 平成22年 市街地に対するDID面積比率

(資料：国勢調査、都市計画基礎調査)

※ () は工業専用地域を除く値

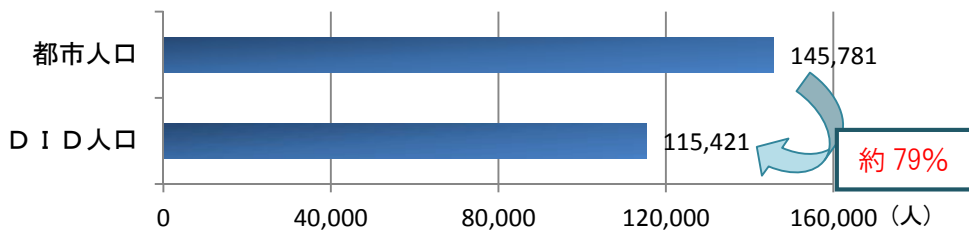


図 平成22年 都市人口に対するDID人口比率

(資料：国勢調査、都市計画基礎調査)

表 平成 22 年 DID 面積比率の都市間比較

市町村名	工専除く 市街化区域	DID 面積	DID面積 比率
	ha	ha	-
東海市	1,705	2,815	165%
知多市	1,140	1,663	146%
豊山町	364	498	137%
一宮市	3,756	5,036	134%
武豊町	656	863	132%
豊明市	702	915	130%
江南市	735	924	126%
蟹江町	417	499	120%
碧南市	1,455	1,715	118%
半田市	2,023	2,362	117%
扶桑町	405	463	114%
尾張旭市	1,178	1,322	112%
春日井市	4,484	4,656	104%
高浜市	868	878	101%
あま市	1,149	1,100	96%
豊田市	4,294	4,033	94%
岩倉市	531	491	92%
愛西市	315	287	91%
刈谷市	2,296	2,076	90%
清須市	1,261	1,133	90%
岡崎市	5,530	4,942	89%
安城市	1,938	1,704	88%
大治町	611	533	87%
大府市	1,206	1,045	87%
豊橋市	5,181	4,435	86%
小牧市	2,643	2,249	85%
北名古屋市	1,175	998	85%
大口町	290	234	81%
犬山市	929	748	81%
蒲郡市	1,895	1,473	78%
弥富市	623	480	77%
稲沢市	861	660	77%
津島市	666	509	76%
豊川市	3,118	2,373	76%
知立市	1,081	808	75%
長久手市	726	520	72%
みよし市	815	554	68%
東浦町	742	497	67%
東郷町	516	333	65%
瀬戸市	2,540	1,574	62%
日進市	1,093	643	59%
常滑市	1,621	921	57%
西尾市	2,626	1,405	53%
新城市	415	218	53%
幸田町	533	242	45%
田原市	694	250	36%
美浜町	517	124	24%

表 平成 22 年 DID 人口比率の都市間比較

市町村名	都市人口	DID人口	人口 比率
	人	人	-
尾張旭市	81,140	77,210	95%
大治町	29,891	27,465	92%
豊山町	14,405	13,143	91%
東海市	107,690	95,211	88%
春日井市	305,569	270,070	88%
岩倉市	47,340	41,494	88%
半田市	118,828	103,887	87%
高浜市	44,027	38,311	87%
北名古屋市	81,571	70,629	87%
碧南市	72,018	62,286	86%
蟹江町	36,688	31,496	86%
清須市	65,757	55,837	85%
豊明市	69,745	58,084	83%
刈谷市	145,781	115,421	79%
知立市	68,398	53,919	79%
長久手市	52,022	40,468	78%
小牧市	147,132	114,026	77%
岡崎市	368,773	278,982	76%
あま市	86,714	65,130	75%
扶桑町	33,558	25,126	75%
瀬戸市	132,224	98,055	74%
大府市	85,249	61,156	72%
一宮市	378,566	271,462	72%
豊橋市	376,665	266,770	71%
武豊町	42,408	29,634	70%
蒲郡市	82,249	56,546	69%
安城市	178,691	119,934	67%
東浦町	49,800	33,408	67%
常滑市	54,858	36,716	67%
知多市	84,768	55,831	66%
豊川市	181,928	115,848	64%
東郷町	41,851	25,788	62%
みよし市	60,098	36,972	62%
豊田市	398,253	241,352	61%
江南市	99,730	56,144	56%
日進市	84,237	47,365	56%
大口町	22,446	11,889	53%
弥富市	43,272	22,305	52%
津島市	65,258	32,011	49%
犬山市	75,198	36,241	48%
西尾市	165,027	74,992	45%
幸田町	37,930	15,825	42%
稲沢市	136,358	48,985	36%
新城市	34,930	9,975	29%
愛西市	64,978	16,409	25%
美浜町	25,178	5,192	21%
田原市	64,119	11,470	18%

中位

中位

(資料：国勢調査、都市計画基礎調査)

3) 地区別人口分布

■ 区画整理地区では高密度な住宅地が形成されている

■ 中心部では人口減少・低密度な住宅地がみられる

北部や南部の市街地では、人口が増加を続けており、区画整理地区では可住地人口密度が 120 人/ha を超えるような高密度住宅地が形成され、既存の集落地では可住地人口密度が 60~80 人/ha のゆとりある住宅地が形成されています。

その一方で、刈谷駅から刈谷市駅にかけての中心部では、人口が減少傾向にあり、40~60 人/ha と可住地人口密度が低い箇所もみられます。

※可住地人口密度

可住地とは「河川や道路等を除く人が住むことができる土地」のことで、都市計画基礎調査において、「水面、その他の自然地、公的・公益施設用地、商業用地の内敷面積 1ha 以上の大規模施設用地、道路用地、交通施設用地、公共空地、工業専用地域」を除く、「農地、山林、住宅用地、商業用地、工業用地」を指し、この可住地面積当たりの人口（人/ha）

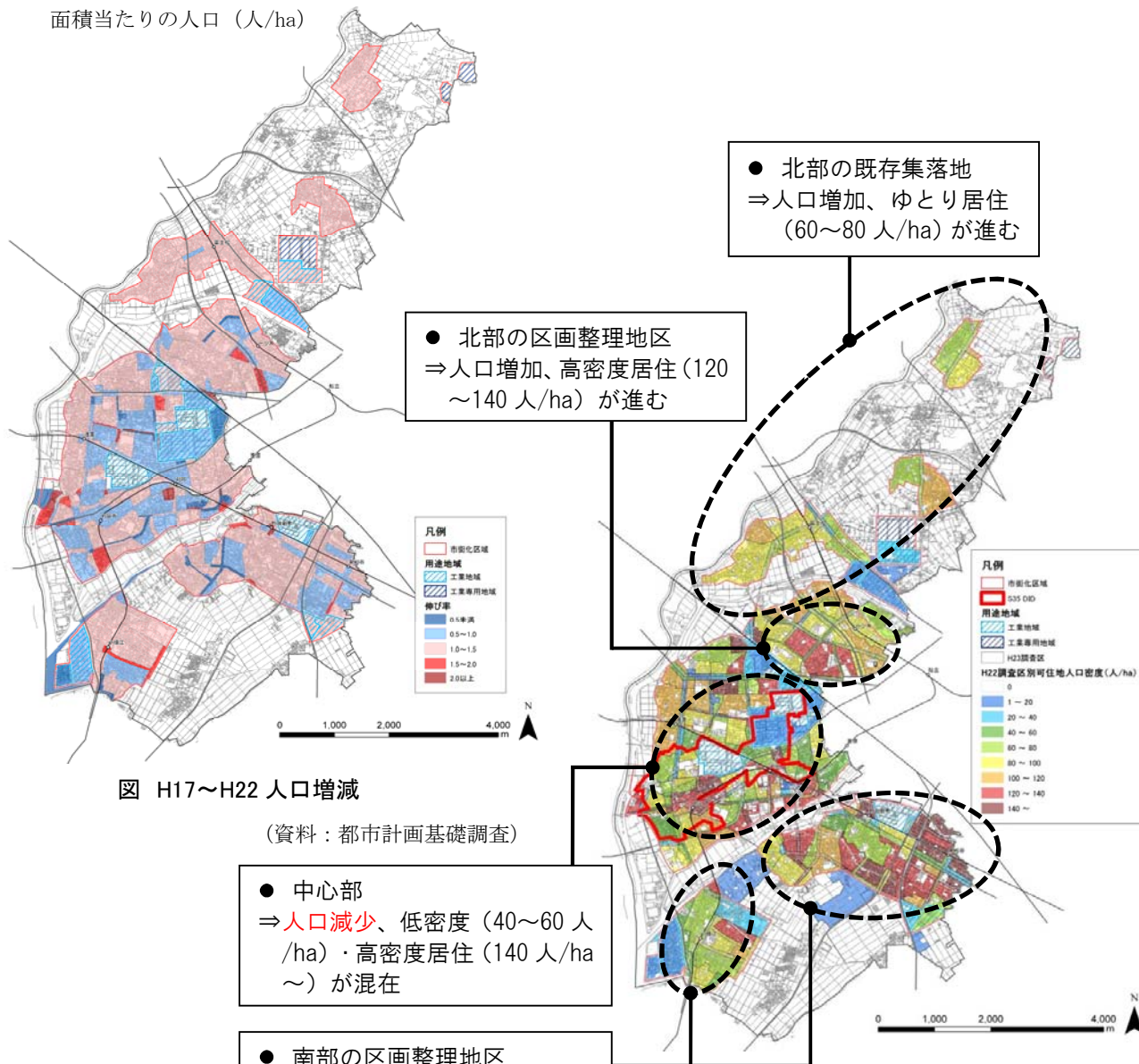


図 H17~H22 人口増減

(資料：都市計画基礎調査)

図 H22 可住地人口密度分布

(資料：都市計画基礎調査)

■ 中心部ではかつて 70 人/ha 以上だった人口密度が 40 人/ha 未満まで低下

中心部にほぼ重なる昭和 35 年に形成された最も古くからの既成市街地の人口密度の推移をみると、かつては 70 人/ha を超えていた人口密度が年々低下しており、平成 22 年には DID の基準である 40 人/ha を下回る水準となっています。

人口密度が低下した原因として、昭和 35 年頃には密集した住宅地であった刈谷市駅周辺はモータリゼーション化の進展に伴い、住宅の建替えに伴う駐車場の設置等により、低未利用地が増加したことなどが考えられます。

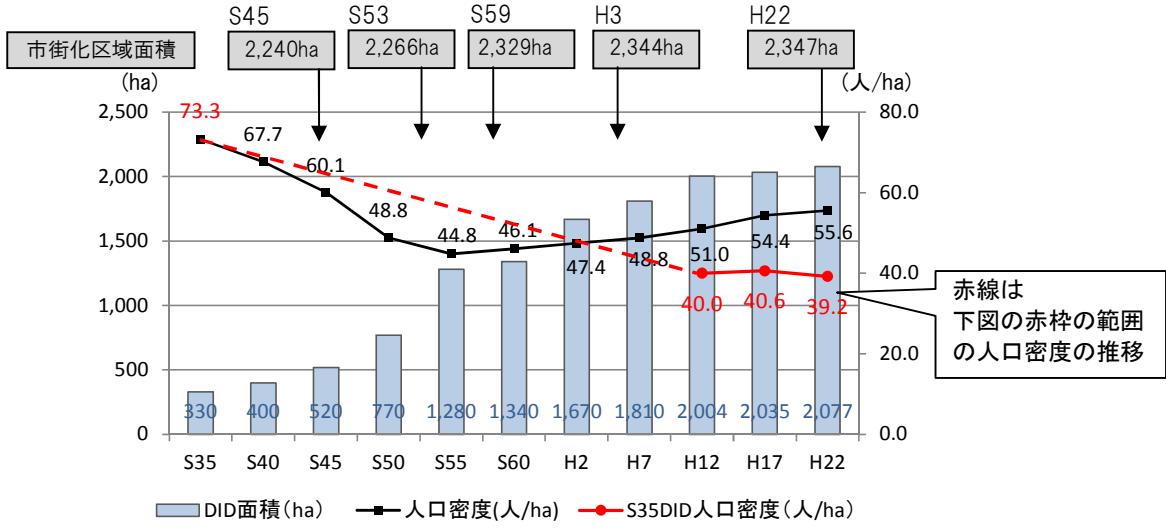


図 S35DID(当時区域)の人口密度推移

(資料：国勢調査、S35DID人口密度：都市計画基礎調査をもとに算出)

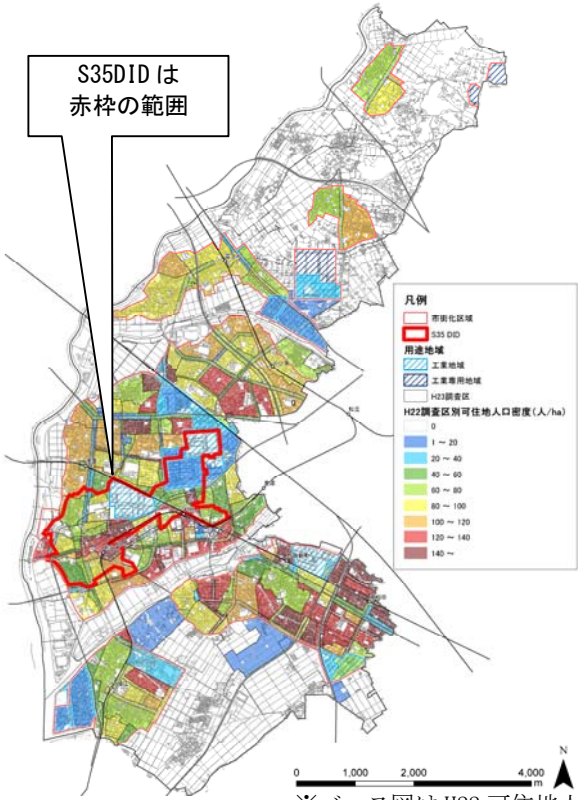


図 S35DID の区域

(資料：国土数値情報、都市計画基礎調査)

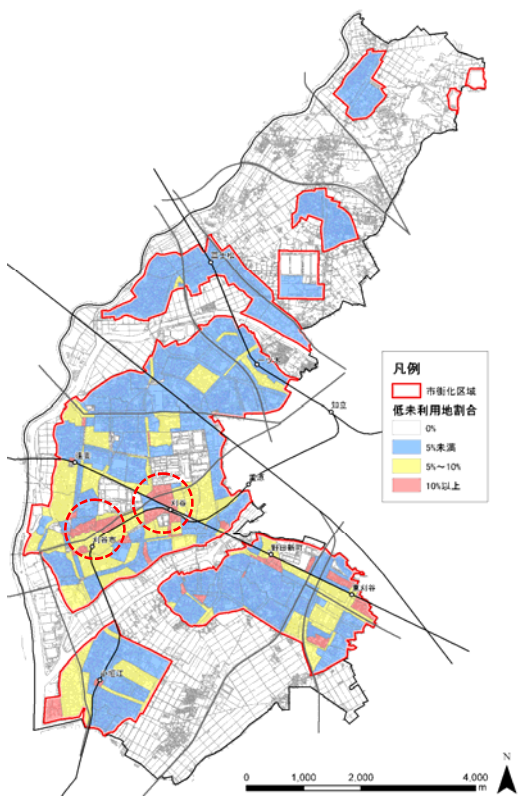


図 低未利用地割合

(資料：平成 25 年都市計画基礎調査)

特徴分析②: 高齢化の動向

■ 明治期以前に形成された集落地を中心に、高齢化が進む

最近の人口動向や高齢化の動向をみると、市全域で高齢化が進行しています。特に市街地の縁辺部では高齢化の進行が顕著に見られており、区画整理等の都市基盤整備がなされてきていない明治期以前に形成された集落地を中心に、高齢化が進む状況がみられます。

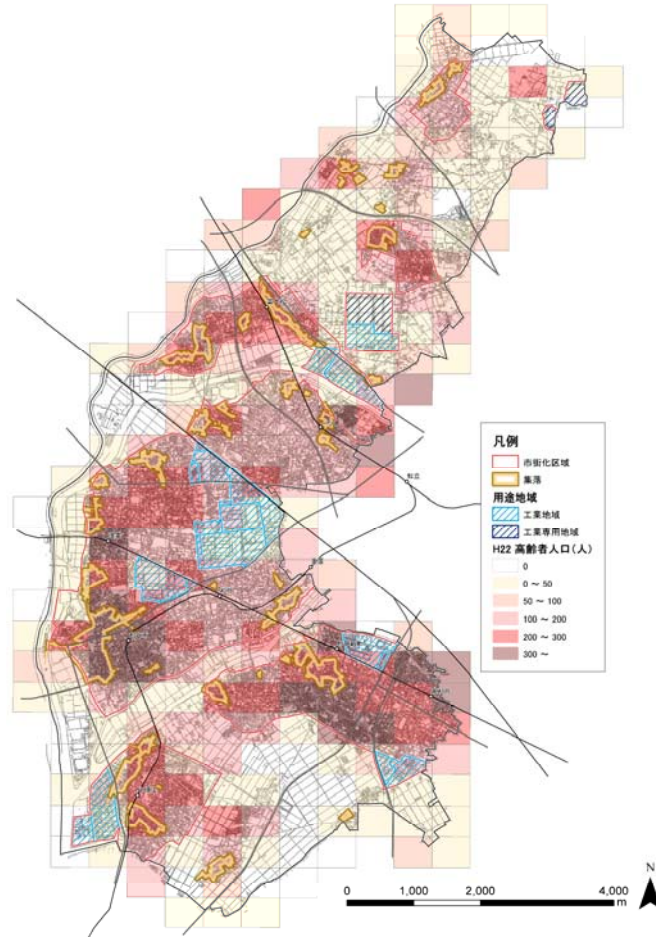


図 H22 高齢者人口分布

(資料：国勢調査)

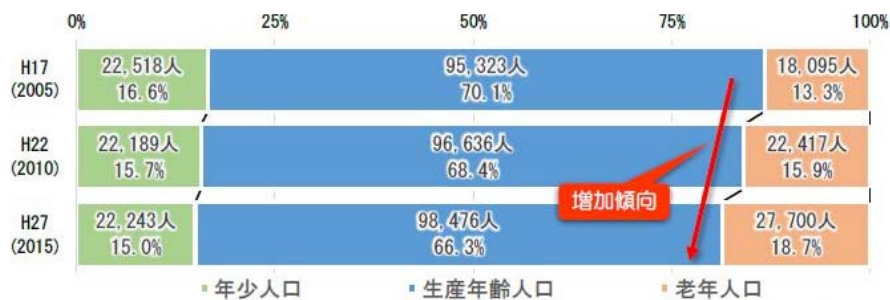


図 年齢3区分別人口の推移

(資料：刈谷の統計)

■ 中心市街地では高齢者の単身世帯が増加している

高齢者が住む世帯（高齢者在住世帯）に占める高齢者が単身で住む世帯（高齢者単身世帯）の割合を見てみると、中心市街地では約26%と突出して高くなっていることがわかります。このことから、中心市街地では今後空き家が増加する可能性が懸念されます。

	高齢者単身世帯数 (戸)	高齢者 在住 世帯数 (戸)	高齢者単身世帯の割合 (%)
中心市街地	385	1,495	25.8%
中心部	796	3,900	20.4%
東部（野田新町）	383	2,885	13.3%
東部（東刈谷）	344	2,271	15.1%
南部	250	1,567	16.0%
北部の既存集落地	515	3,254	15.8%
北部の区画整理地区	270	1,719	15.7%

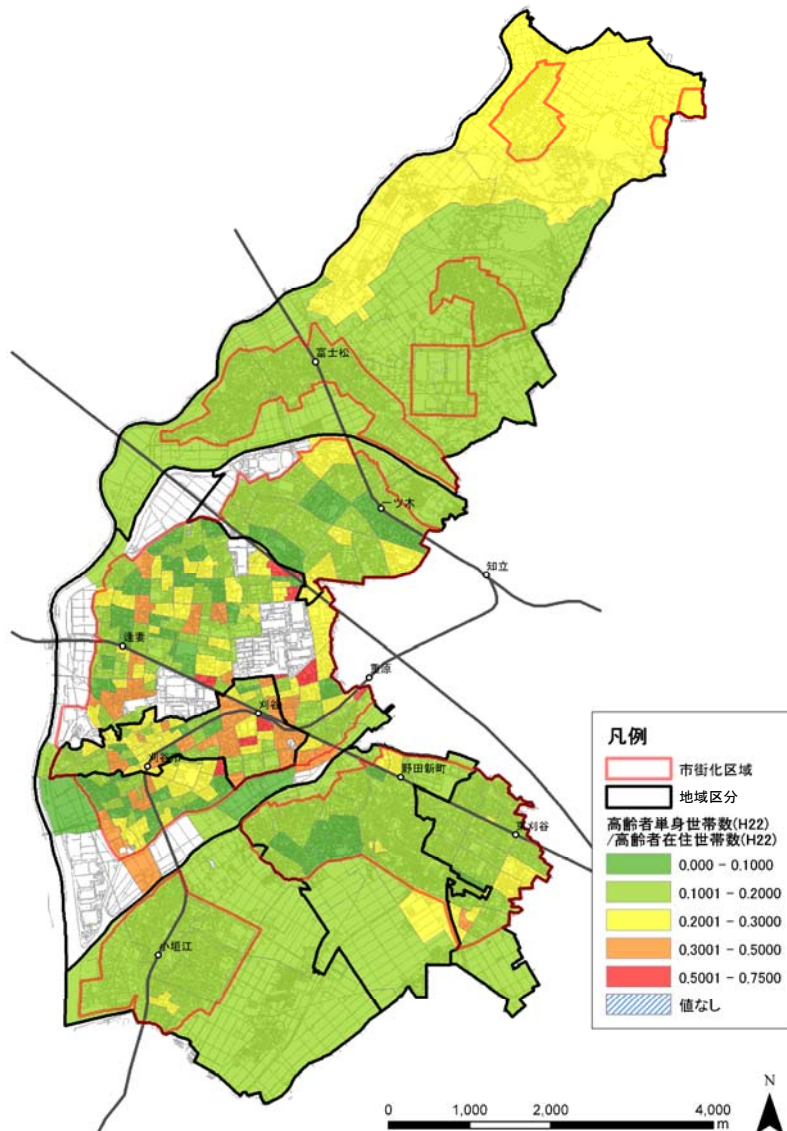


図 H22 高齢者単身世帯の分布

(資料：国勢調査)

特徴分析③:人口動態

■世界同時不況の影響により転出超過傾向にあったが、近年は転入超過傾向にある

人口動態は自然動態（出生・死亡による）と社会動態（転入・転出による）によって構成されます。

本市の自然動態をみると、出生数は概ね維持しているものの、死亡数が増加傾向にあります。このことにより、自然増は近年減少傾向にあります。

次に、本市の社会動態をみると、転入数、転出数ともに近年は減少傾向にあります。さらに、転入数、転出数の差をみると、平成21年～23年では世界同時不況の影響により転出超過傾向にありましたが、近年は転入超過傾向となっています。

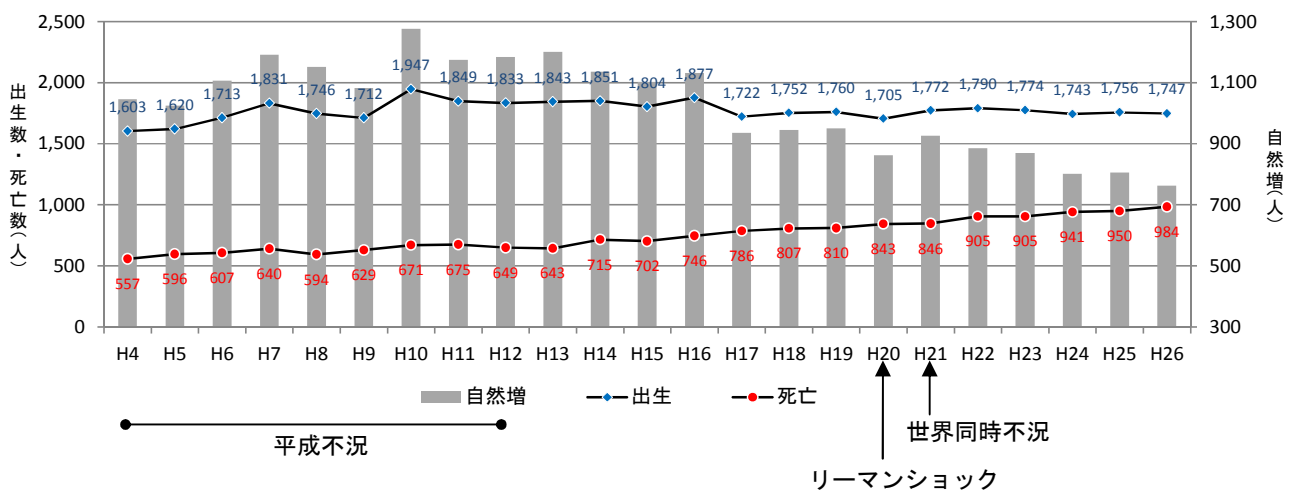


図 自然動態

(資料：刈谷の統計)

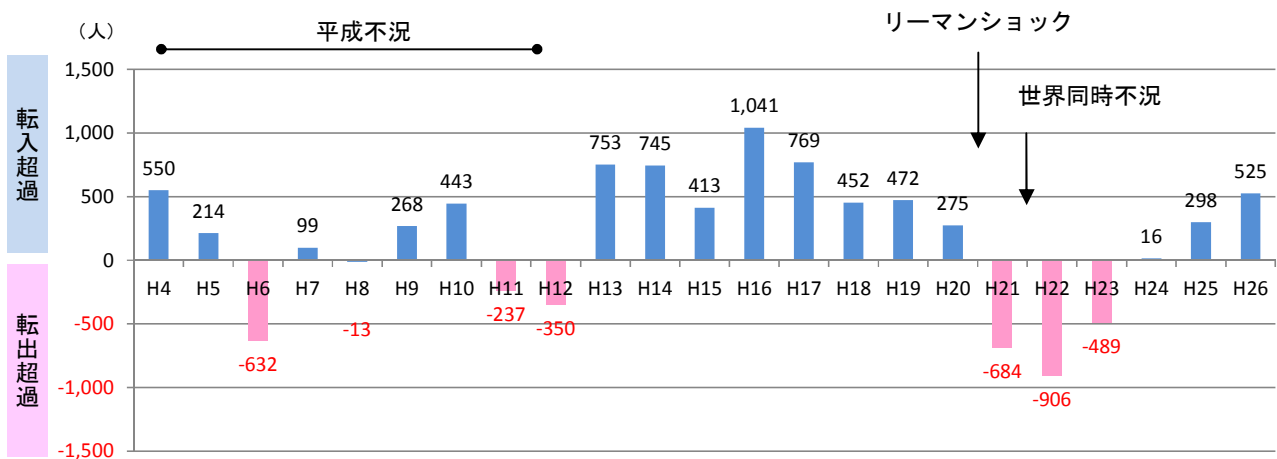


図 社会動態

(資料：刈谷の統計)

■本市の人口動態は製造品出荷額等と相関が強い

本市の就業・従業構造をみると、ともに製造業の特化係数が高くなっており、全国と比較して、製造業に従事する人が多くなっています。

さらに、本市の転入人口の動きと製造品出荷額等の推移を重ね合せてみると、2つの指標はほとんど同じ動きをみせており、非常に強い相関があり、本市の転入人口は、市内にある企業、なかでも本市の産業は製造業が基幹産業となっており、製造業の業績と密接な関係を有していることがわかります。

すなわち、製造業が好調な時は、多くの人口が流入し、逆に不況に陥ると人口の流入も減る傾向にあります。

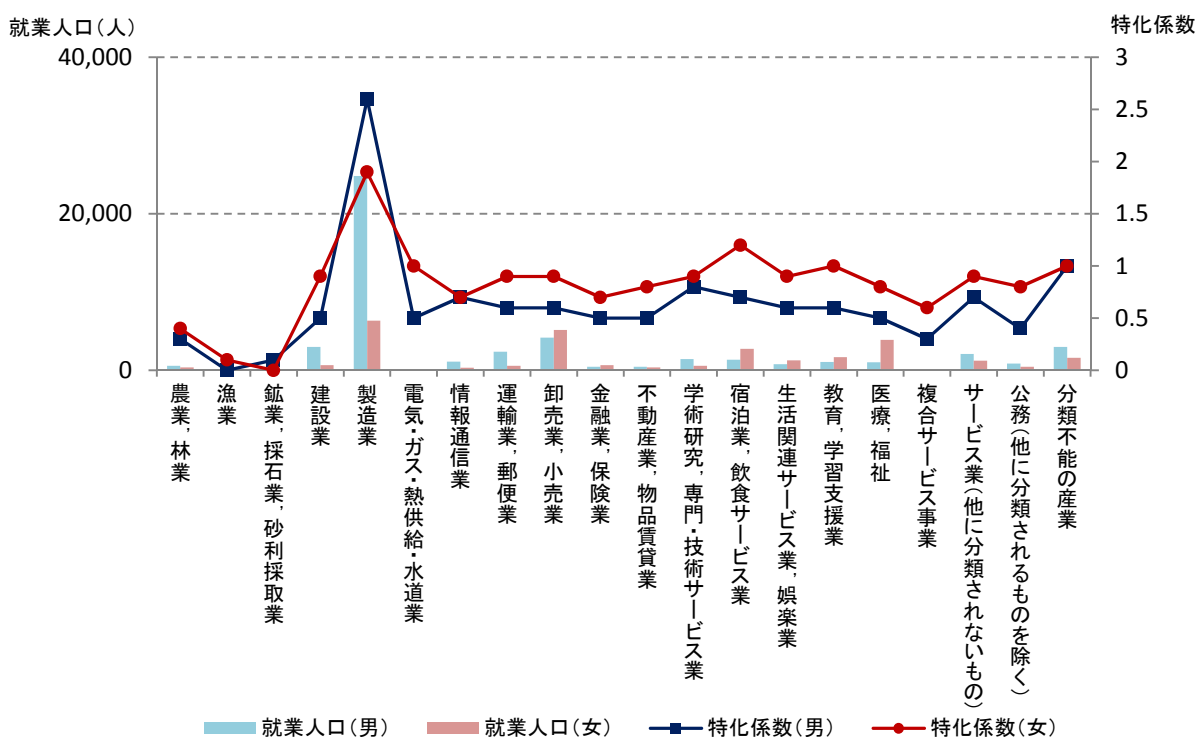


図 男女別産業分類別就業人口・特化係数

※就業人口：市内に常住する就業者数
 ※X産業の特化係数＝本市のX産業の就業人口比率/全国のX産業の就業人口比率
 (資料：平成22年国勢調査)

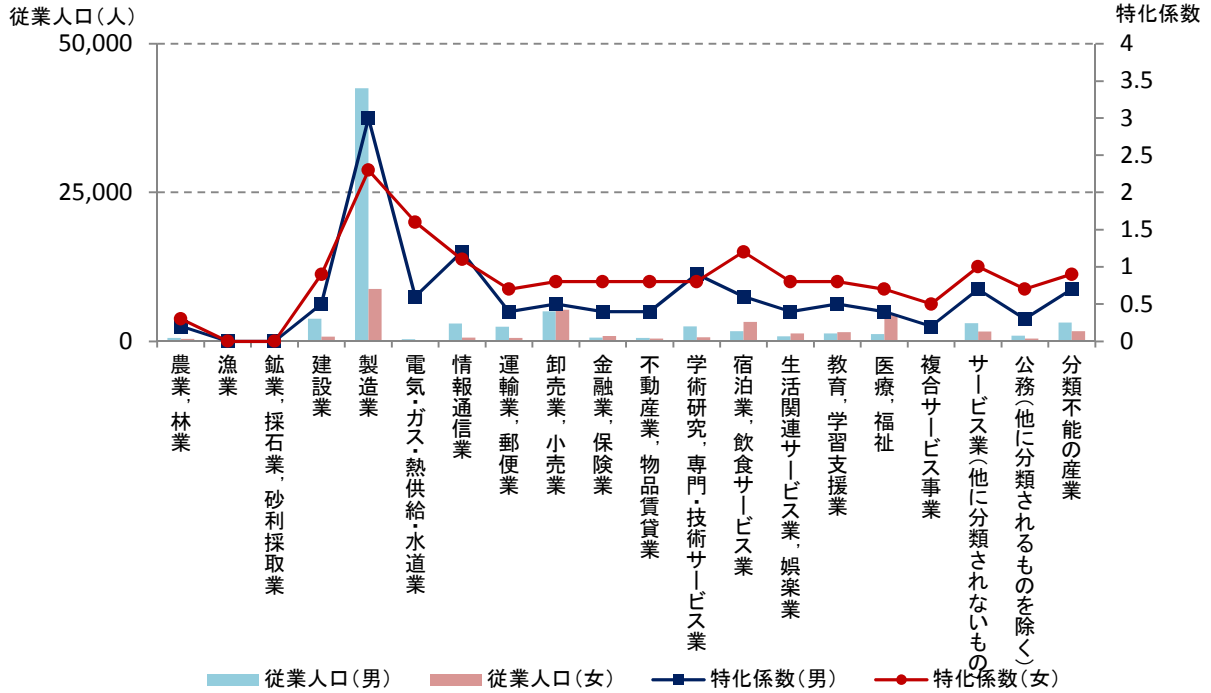


図 男女別産業分類別従業人口・特化係数

※従業人口：市内で従業する就業者数
 ※X産業の特化係数＝本市のX産業の従業人口比率/全国のX産業の従業人口比率
 (資料：平成22年国勢調査)

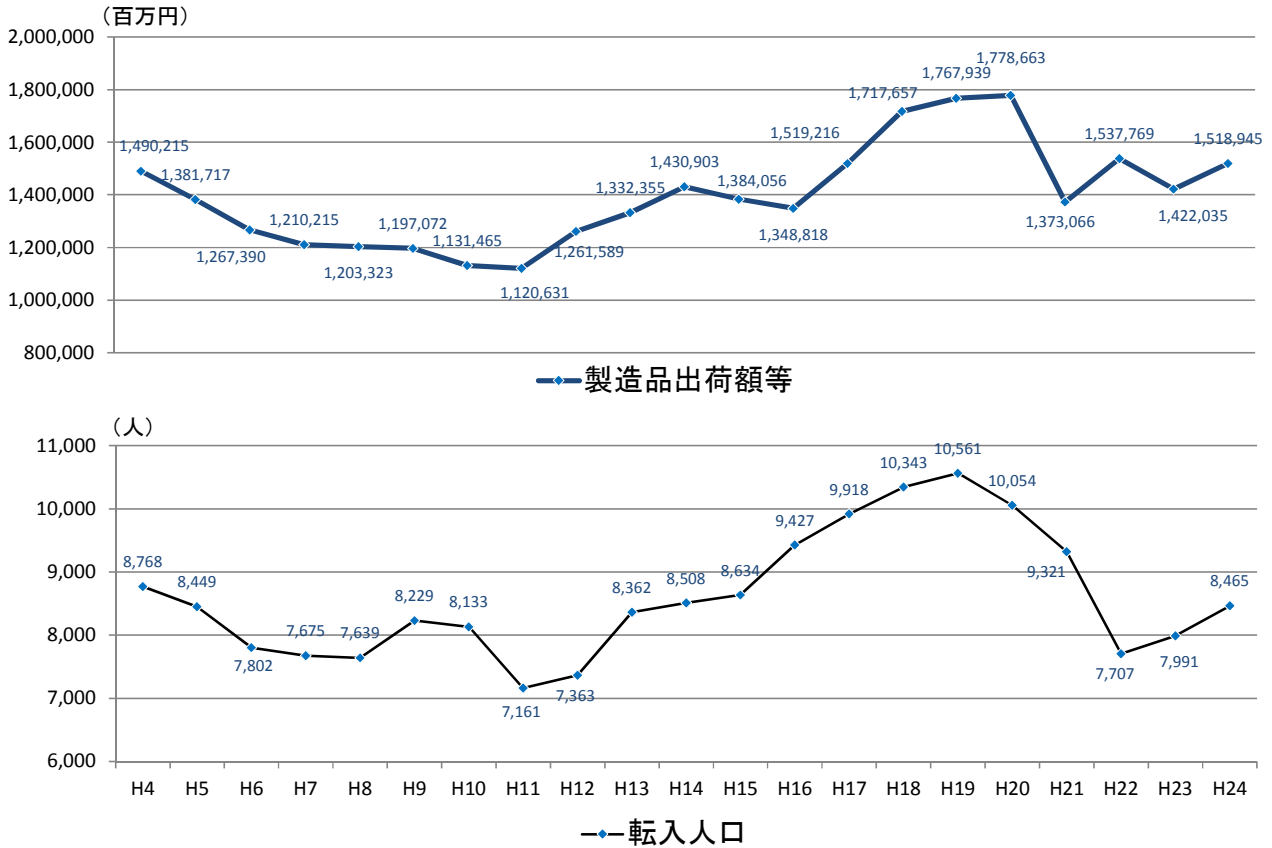


図 製造品出荷額等と転入人口の推移

(資料：刈谷の統計、あいちの工業)

特徴分析④: 近年の転入・転出動態

■市外に居住する製造業従業者が増加し、市内に居住する製造業従業者は減少

従業者の動向をみると、近年は市外に居住する製造業従業者が増加しており、本市は就労の場として高いポテンシャルを有していることがわかります。

その一方で、市内に住む製造業従業者は平成2年をピークに減少する傾向がみられます。

本市の地価をしてみると、名古屋市以外の東海道本線沿線の都市の中でも突出して高く、また、住宅地の平均価格は、県内市町村の中で名古屋市に次いで高くなっていることから、住宅地需要が高いことがうかがえます。しかし、このことが市内に住む製造業従業者が減少する原因の一つとも考えられます。

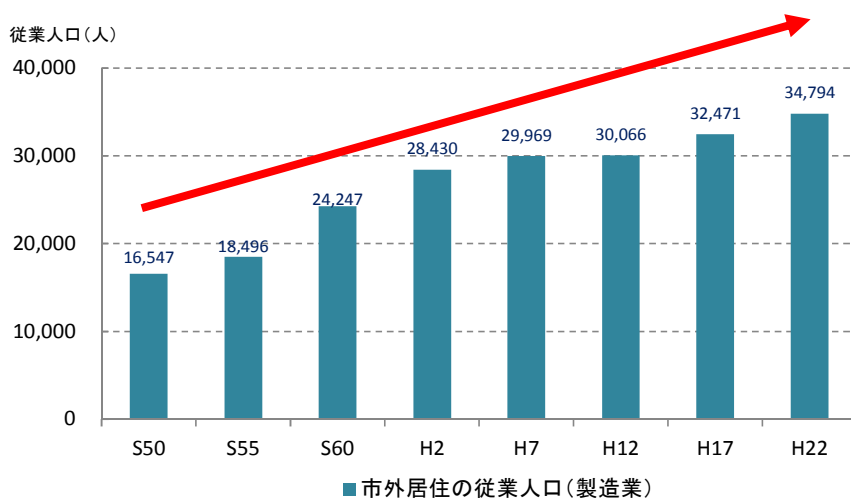


図 市外居住の製造業従業人口の推移

(資料：国勢調査)

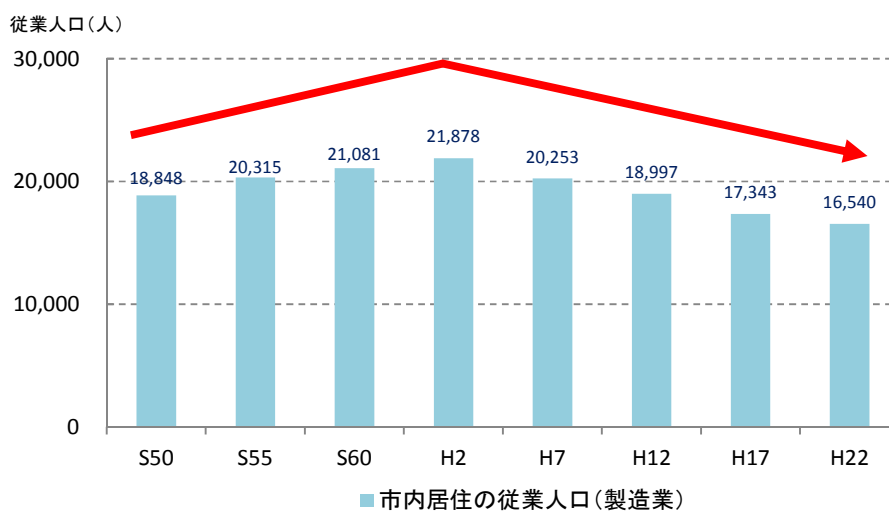


図 市内居住の製造業従業人口の推移

(資料：国勢調査)

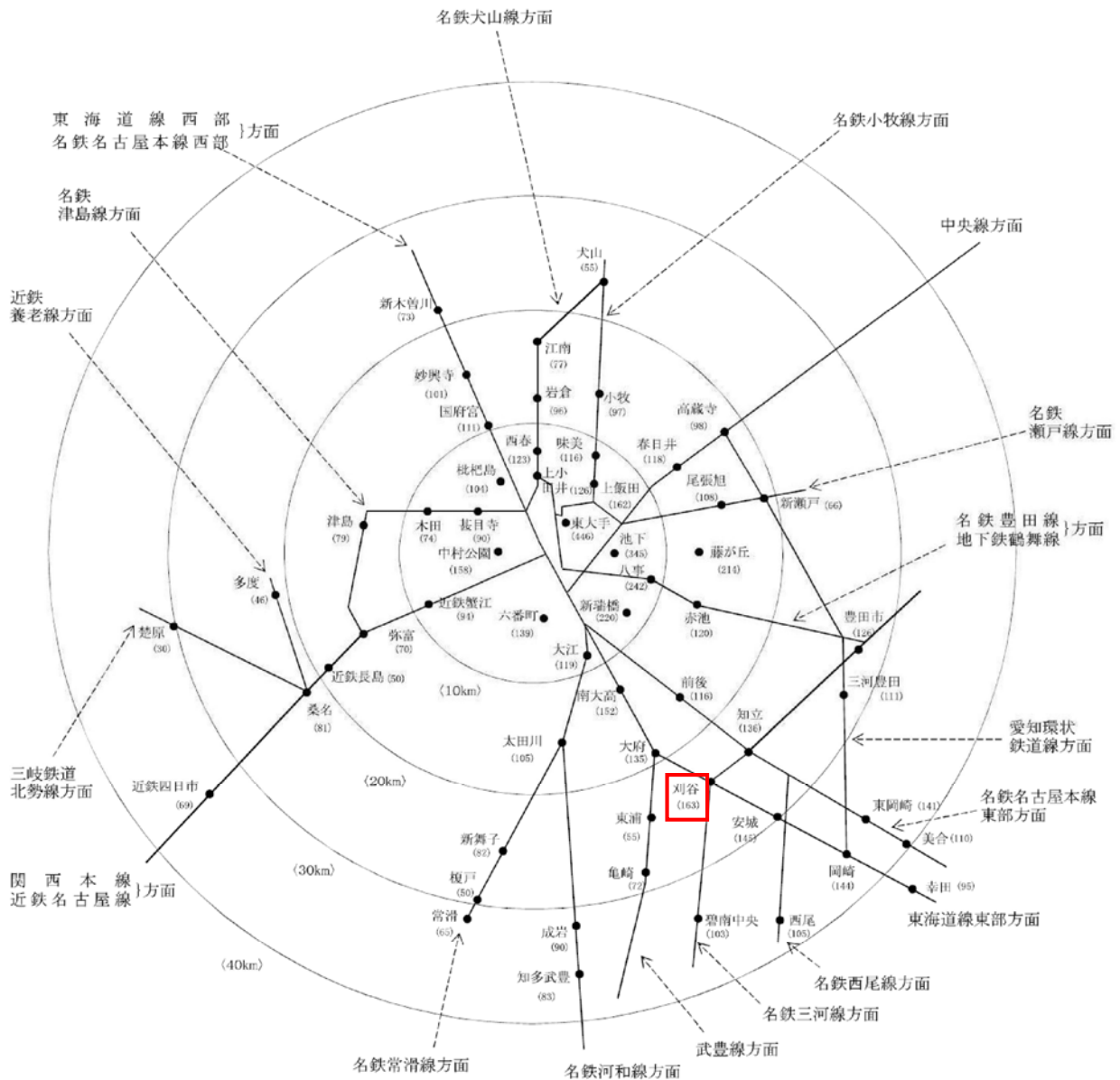


図 名古屋都心部からの距離と地価の関係(平成 26 年地価公示)

※地価：駅からおおむね 1km 程度にある標準地（住宅地）の価格（千円/㎡）

（資料：平成 26 年 地価の動き）

図 住宅地の平均価格高位市町村(平成 26 年地価公示)

順位	市町村名	平均価格(円/㎡)
1	名古屋市	164,900
2	刈谷市	123,900
3	長久手市	123,200
4	安城市	117,900
5	知立市	113,500
県平均		101,500

（資料：平成 26 年 地価の動き）

■就職を期に転入した若い世代が家族形成期に転出している

年齢別の転入・転出人口の推移をみても、本市では、20 歳代の転入が多い一方で、30 歳代では転出が多くなっており、就職を期に転入した若い世代が家族形成期に転出している状況がうかがえます。

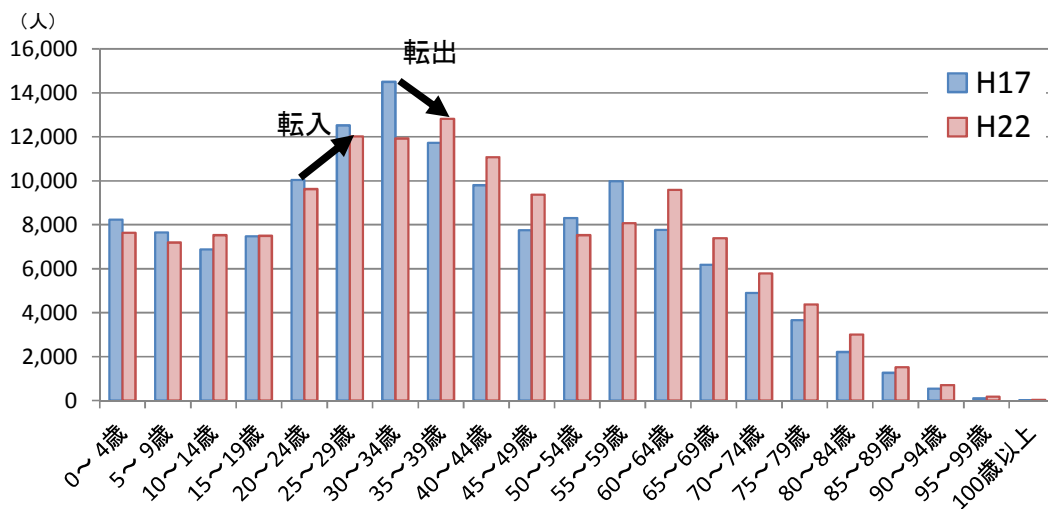


図 H17・H22 本市の年齢 5 歳階級別人口

(資料：国勢調査)

※H17 の $t \sim (t+5)$ 歳人口が、H22 には $(t+5) \sim (t+10)$ 歳人口となるため、この 2 つを比較し、H22 が多い場合は、転入が多いと考えられ、H17 が多い場合は転出が多いと考える。

特徴分析⑤: 将来人口の見通し

1) 地域別将来人口推計の方法

将来人口推計は、本計画の内容に大きく影響を与えることから、都市計画運用指針において示されているように国立社会保障・人口問題研究所が公表している将来人口推計を参酌して行います。この推計は、現状のまま何も対策を行わなかった場合の将来人口を算出するものです。

また、将来人口と人口密度は、傾向を把握しやすくするために、まとまった地域で推計します。

地域の分割は、地理的状況、基盤整備の有無、駅を中心とした生活圏で同様の傾向を示すため、地理的状況として、河川と新幹線を境に北部・中部・南部の3つに分け、これを基盤整備の有無と生活圏を考慮して、中心市街地、中部、東部（野田新町駅周辺）、東部（東刈谷駅周辺）、南部、北部の区画整理地区、北部の既存集落地の7つの地域で検討しております。

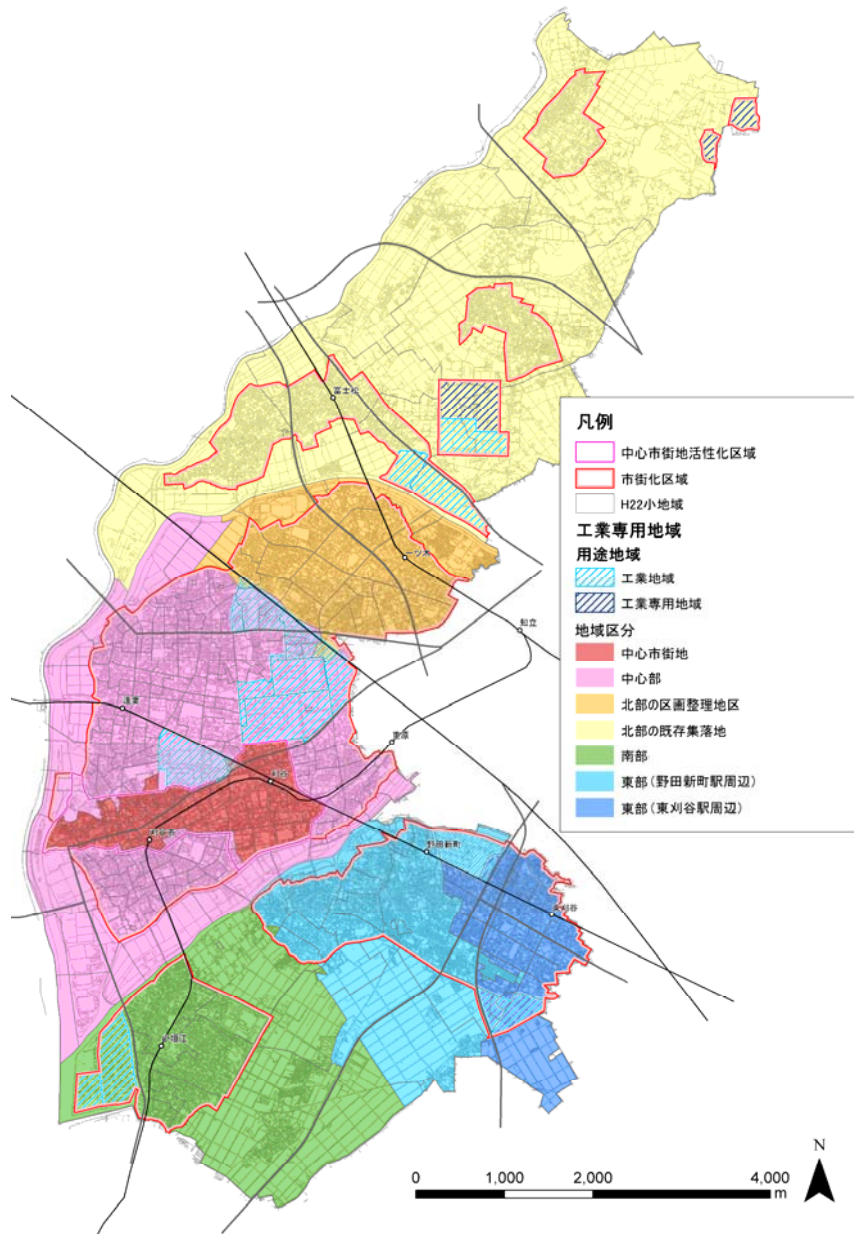


図 地域区分図

2) 地域別将来人口の見通し

■ 当面は人口が増加し、郊外部で人口密度が維持・増加するものの、中心市街地では人口密度が低下

本市の市街地では、平成 52 年時点でも都市機能を維持する上で必要な人口密度（40 人/ha、可住地ベースで約 60 人/ha）を維持できる見込みですが、中心市街地では、今後人口が減少し、人口密度が低下していくことが見込まれます。

なお、中心市街地でも刈谷駅周辺は都市機能が順次整備されてきており、近年、人口が増加傾向にありますが、人口密度は 60～80 人/ha と低い状況であり、一方で刈谷市駅周辺においては人口密度は高いものの、人口密度の低下がみられます。

表 地域別将来人口(社会移動あり)

社会移動率		H17～22の移動率がH27～H32は半減、それ以降は半減値が維持されると仮定								
出生率		現在の出生率(1.76)のまま将来も維持されると仮定								
		可住地 面積(ha)	H17		H22		H52		H52-H22	
			人口(人)	人口密度 (人/ha)	人口(人)	人口密度 (人/ha)	人口(人)	人口密度 (人/ha)	人口(人)	人口密度 (人/ha)
中心市街地	市街化区域	110.0	12,106	110.0	12,070	109.7	11,535	104.8	-535	-4.9
	市街化調整区域	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	計	-	12,106	-	12,070	-	11,535	-	-535	-
中心部	市街化区域	388.5	33,908	87.3	33,878	87.2	34,701	89.3	823	2.1
	市街化調整区域	-	2,055	-	1,755	-	1,755	-	-	-
	計	-	35,963	-	35,633	-	36,456	-	823	-
東部(野田新町)	市街化区域	176.0	17,559	99.8	18,531	105.3	19,558	111.1	1,027	5.8
	市街化調整区域	-	2,942	-	2,913	-	2,913	-	-	-
	計	-	20,501	-	21,444	-	22,471	-	1,027	-
東部(東刈谷)	市街化区域	107.4	12,774	119.0	12,919	120.3	13,559	126.3	640	6.0
	市街化調整区域	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	計	-	12,774	-	12,919	-	13,559	-	640	-
南部	市街化区域	143.0	9,335	65.3	10,068	70.4	10,040	70.2	-28	-0.2
	市街化調整区域	-	3,764	-	3,627	-	3,627	-	-	-
	計	-	13,099	-	13,695	-	13,667	-	-28	-
北部の 区画整理地区	市街化区域	183.1	17,261	94.3	18,425	100.6	20,923	114.3	2,498	13.6
	市街化調整区域	-	1,959	-	1,798	-	1,798	-	-	-
	計	-	19,220	-	20,223	-	22,721	-	2,498	-
北部の 既存集落地	市街化区域	224.0	18,073	80.7	19,592	87.5	20,434	91.2	842	3.8
	市街化調整区域	-	10,398	-	10,205	-	10,205	-	-	-
	計	-	28,471	-	29,797	-	30,639	-	842	-
市全体	市街化区域	1,332.1	121,016	90.8	125,483	94.2	130,750	98.2	5,267	4.0
	市街化調整区域	-	21,118	-	20,298	-	20,298	-	-	-
	計	-	142,134	-	145,781	-	151,048	-	5,267	-

※可住地面積：都市計画基礎調査で定義する可住地（水面、その他の自然地、公的・公益用地、商業用地の内で敷地面積 1 ha 以上の大規模施設用地、道路用地、交通施設用地、公共空地、土地利用現況に関係なく全ての工業専用地域以外の面積）から工業地域を除いた面積

※H52の地域別人口は国勢調査（小地域）をもとにコーホート要因法（社会移動あり、出生率は人口ビジョンの値を用いる）により推計

※H17, H22市街化区域人口は都市計画基礎調査より

※H52市街化区域人口は地区別の人口から市街化調整区域人口を除いた値

(2) 居住の視点からみた本市の特徴と課題の整理

① 郊外部における住宅用地の創出

郊外部では順調に人口が増加しており、今後もこの動向を維持していくことが重要です。そのため、増加する人口を受け止める住宅用地を創出する必要があります。

② 中心市街地における人口集積

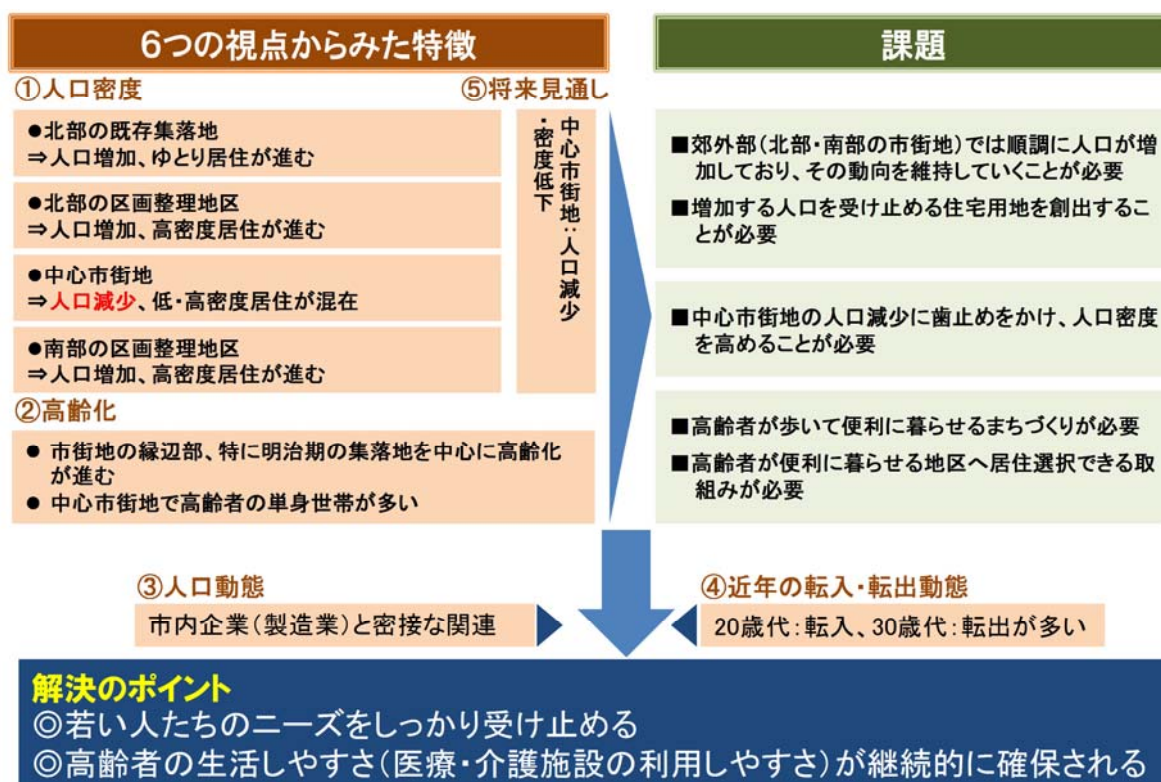
本市では当面人口減少は見込まれませんが、中心市街地で人口が減少し、特に昭和 35 年に形成された既成市街地を中心に人口密度の低下が見込まれます。

中心市街地は古くから市街地が形成され、本市の中心を成す地区であることから、人口減少に歯止めをかけ、人口密度を高める必要があります。

③ 高齢者が安全安心に暮らせるまちづくり

本市全域で高齢化が進展しており、特に中心市街地では顕著となっていることから、地域コミュニティを維持するため、世代間バランスを確保する必要があります。

また、郊外部においても高齢化が進展していることから、郊外部で戸建て住宅に住む高齢者のうち住宅の維持が難しい場合には、都市機能が集積し、便利に暮らせる地区への居住選択できる取り組みが必要です。



(3) 都市機能の特徴

特徴分析①: 都市機能

1) 都市機能増進施設とは

国の定める都市計画運用指針に基づき、都市機能増進施設は医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設を指し、以下に掲げる①～⑦の施設を設定します。

【都市機能増進施設】

- ①医療施設（病院・診療所）
- ②高齢化の中で必要性の高まる施設
（老人デイサービス等の社会福祉施設・地域包括支援センター等）
- ③子育て支援施設（幼稚園・保育所・子育て支援センター等）
- ④教育施設（小学校等）
- ⑤集客力がありまちの賑わいを生み出す文化施設（図書館や博物館等）
- ⑥集客力がありまちの賑わいを生み出す商業施設（スーパーマーケット等）
- ⑦行政施設（市役所支所等）

これら施設の立地誘導にあたっては、機能の種類に応じて、市内外からの利用が想定される広域的な機能である都市機能と、日常生活に必要な身近な機能である生活機能に区分して検討を行います。

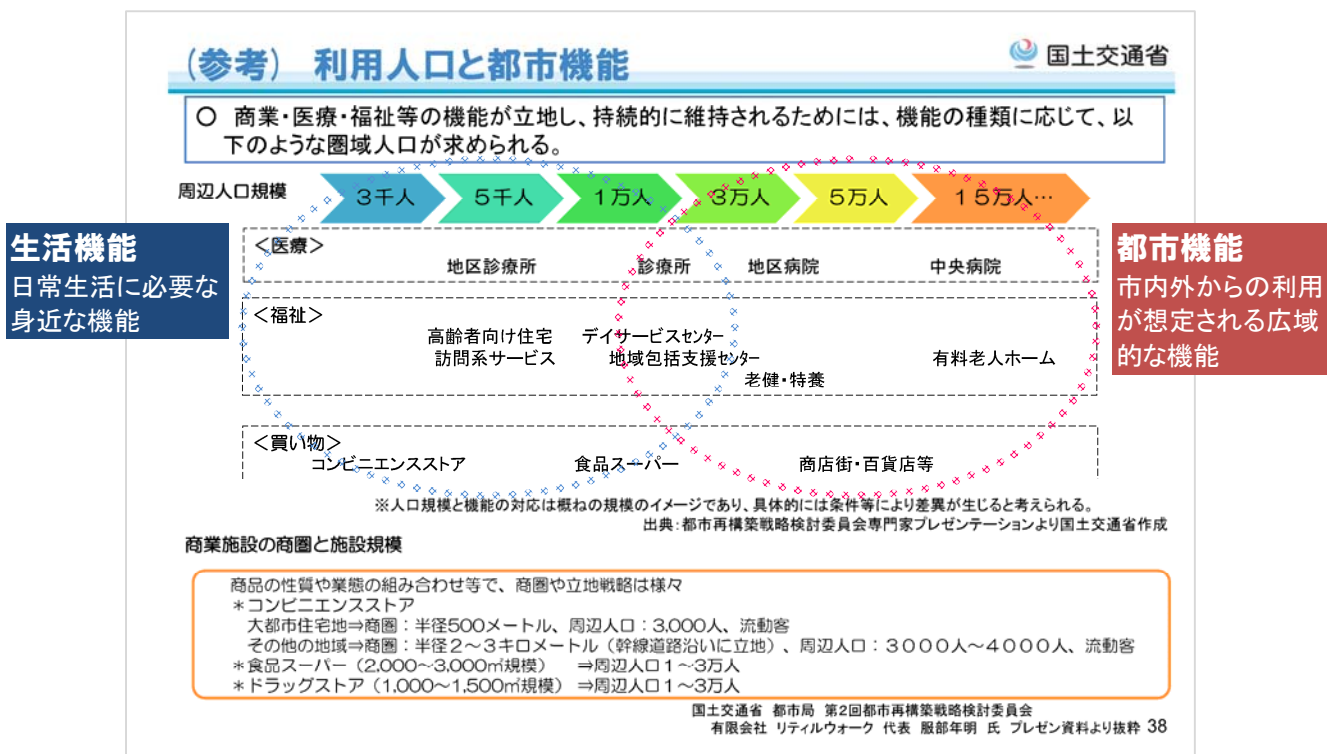


図 利用人口と都市機能

(出典: 国土交通省資料)

以上の定義に基づき、都市機能を以下のように分類します。

表 都市機能一覧

	都市機能	生活機能
医療施設	・病院	・診療所 (内科または外科を含む)
高齢者福祉施設	・総合福祉センター	・地域包括支援センター ・コミュニティサロン
子育て支援施設	・子育て総合支援センター	・幼稚園 ・保育園 ・こども園
教育施設	・大学	・小学校 ・中学校 ・高等学校
文化施設	・文化ホール ・中央図書館	—
商業施設	・食品を扱う大型小売店(店舗面積 3,000 m ² 以上)	・大型小売店(店舗面積 1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満) ・スーパーマーケット ・コンビニ
行政施設	・市役所 ・国、県の施設	—

2) 都市機能の分布状況

■ 都市機能は、市街化区域全域で充足しているものの、中心市街地と郊外部で立地状況に差がない

市域内外からの利用が想定される広域的な都市機能は市街化区域全域で充足しており、刈谷駅周辺では近年整備が進み、充実しつつありますが、それでも中心市街地と郊外部で立地に差がない状況となっています。

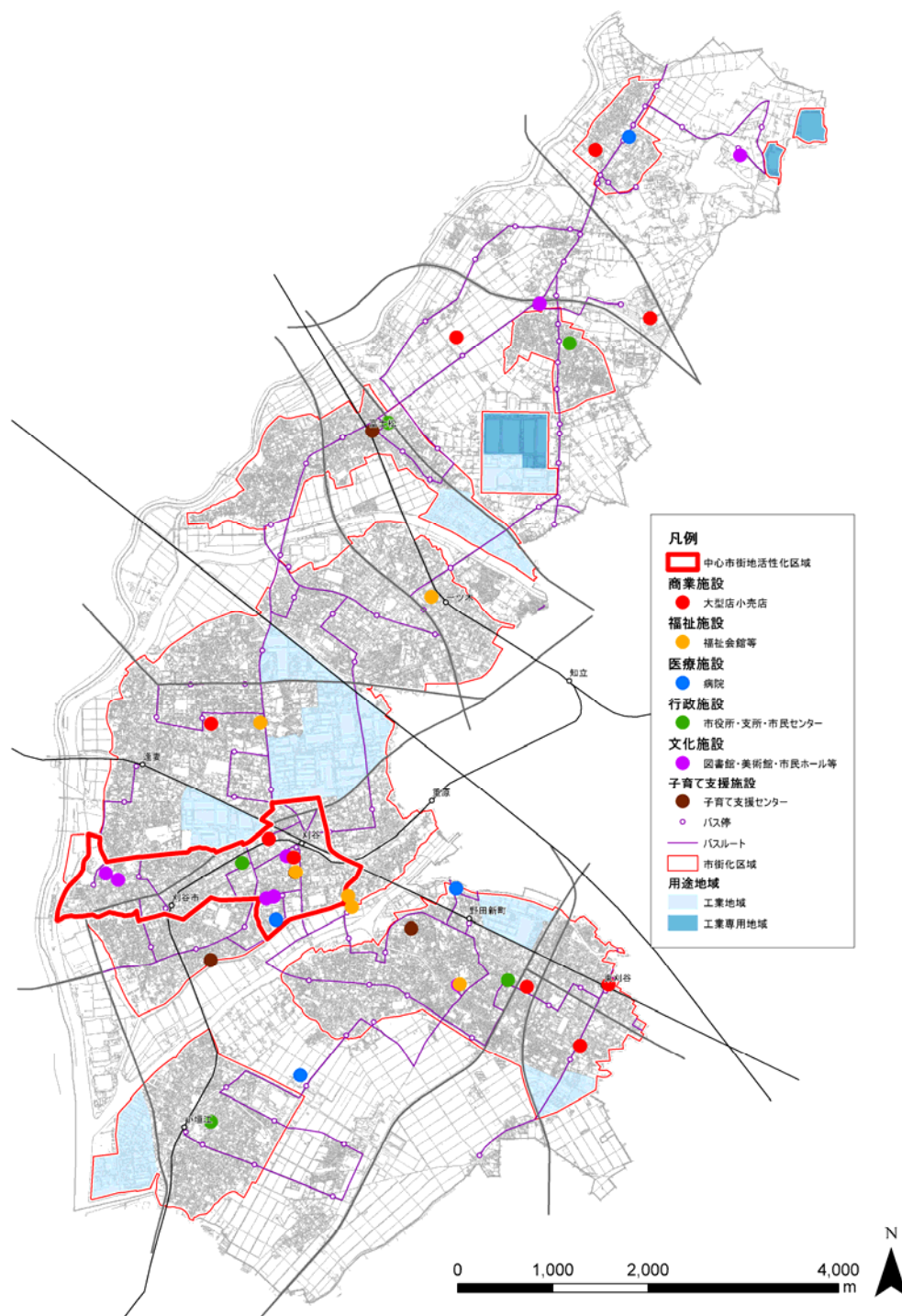


図 都市機能の分布状況

特徴分析②:生活機能

■生活機能は、徒歩やバスにより利用できる状況にあるが、中心市街地と郊外部で立地状況に差がない

日常生活に必要な身近な生活機能である診療所、通所系・訪問系高齢者福祉施設、最寄品を扱う小規模商店、幼稚園・保育園等は市内に広く分布しており、市街化区域では、徒歩やバス利用により日常生活に必要な生活機能は概ね満足できる状況になっています。

一方で、中心市街地と郊外とで生活機能の立地に大きな差はなく、特に刈谷市駅周辺では商業施設の撤退が見られます。

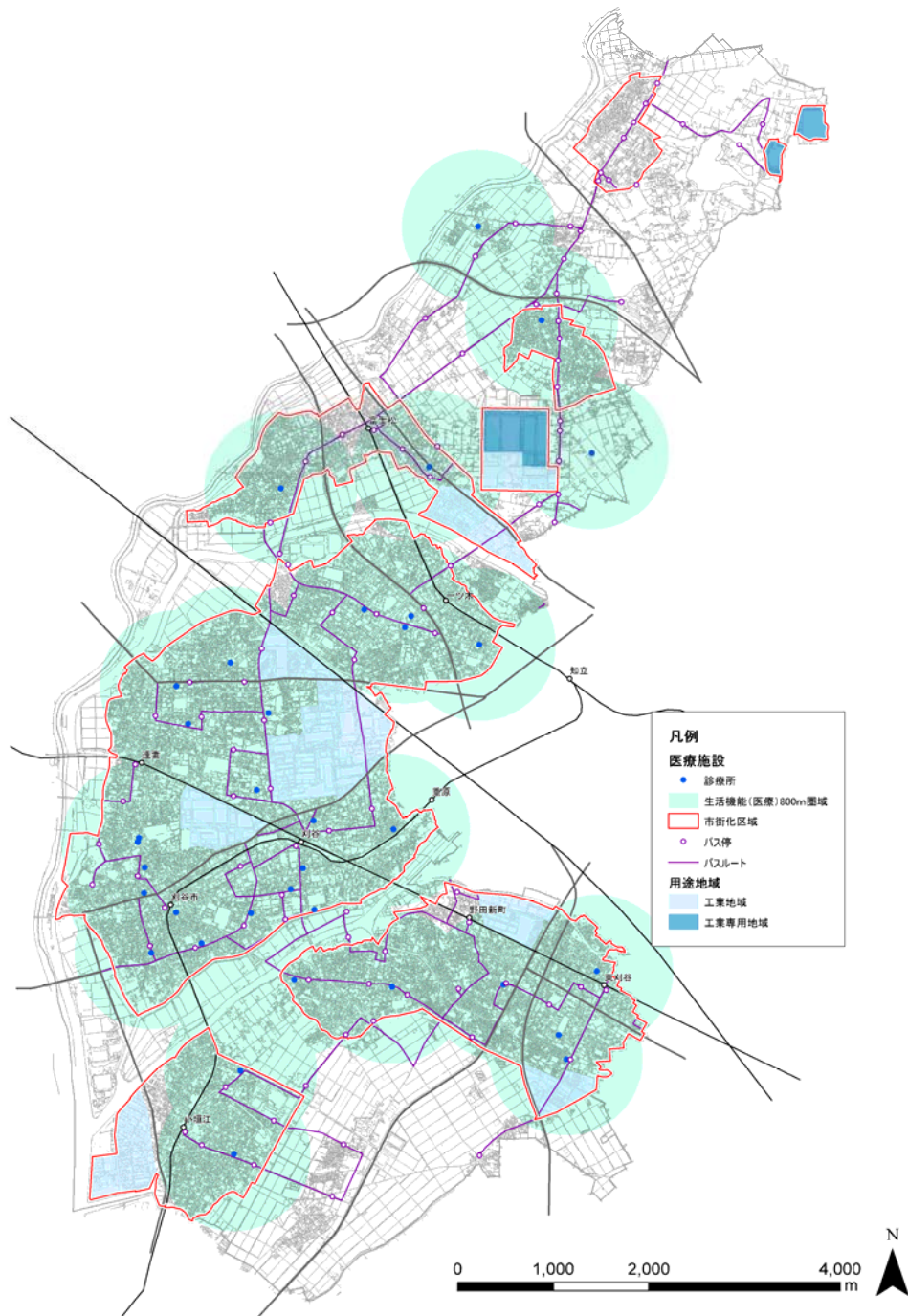


図 生活機能(診療所)の分布状況

(資料: H26 国土数値情報)

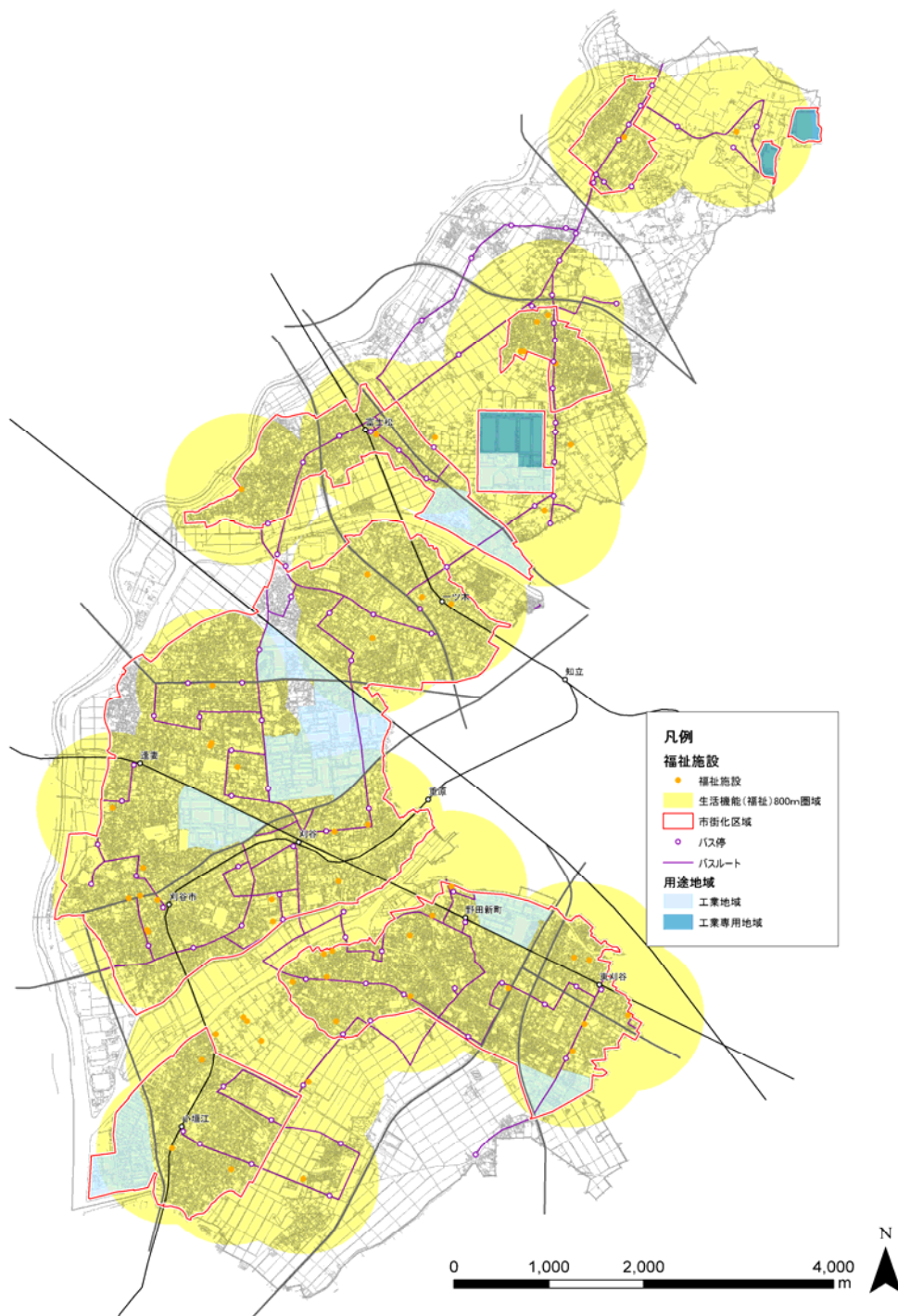


図 生活機能(高齢者福祉施設)の分布状況

(資料：H26 国土数値情報)

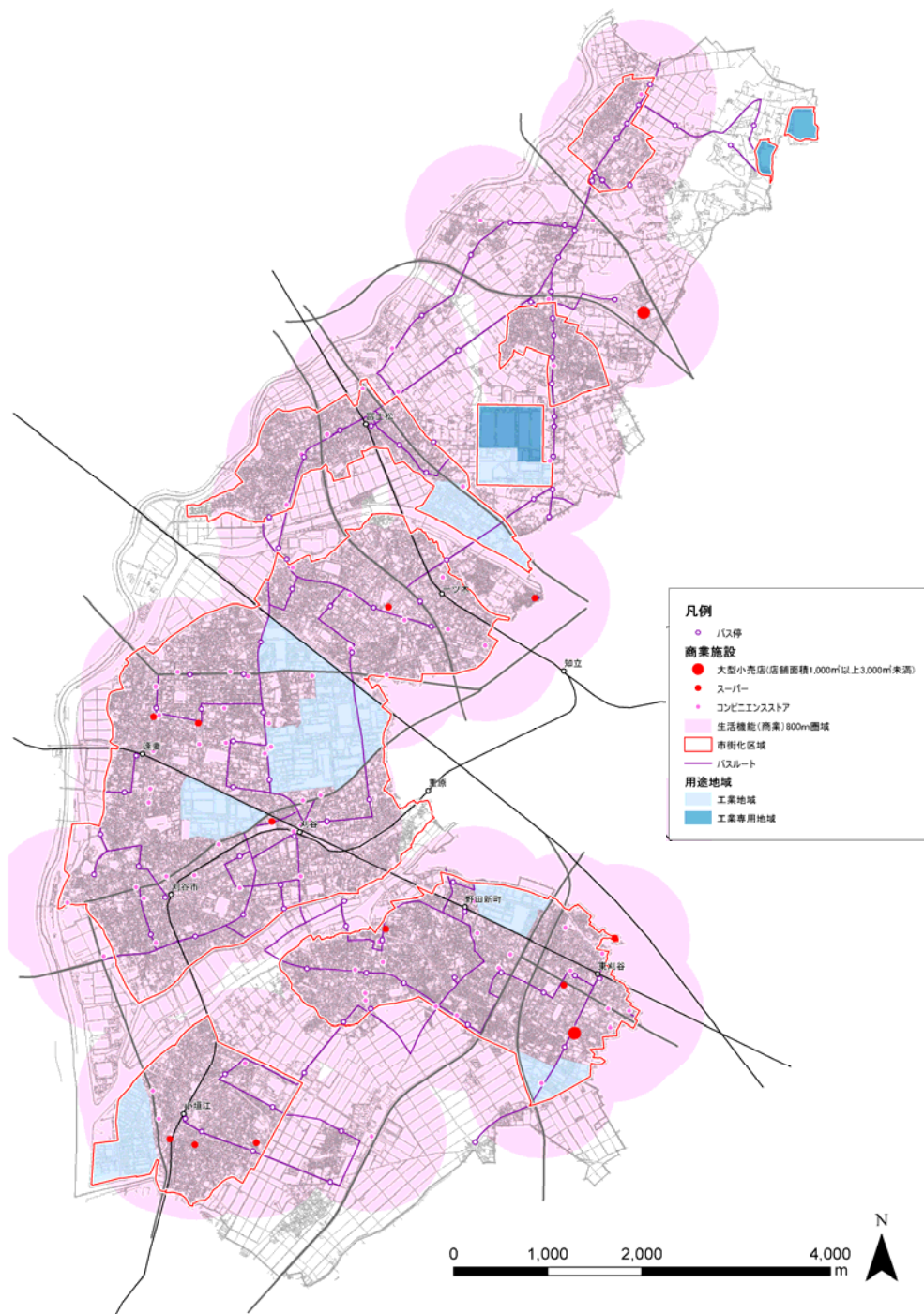


図 生活機能(商業施設)の分布状況

(資料：全国大型小売店総覧 2015、H26 i タウンページ)

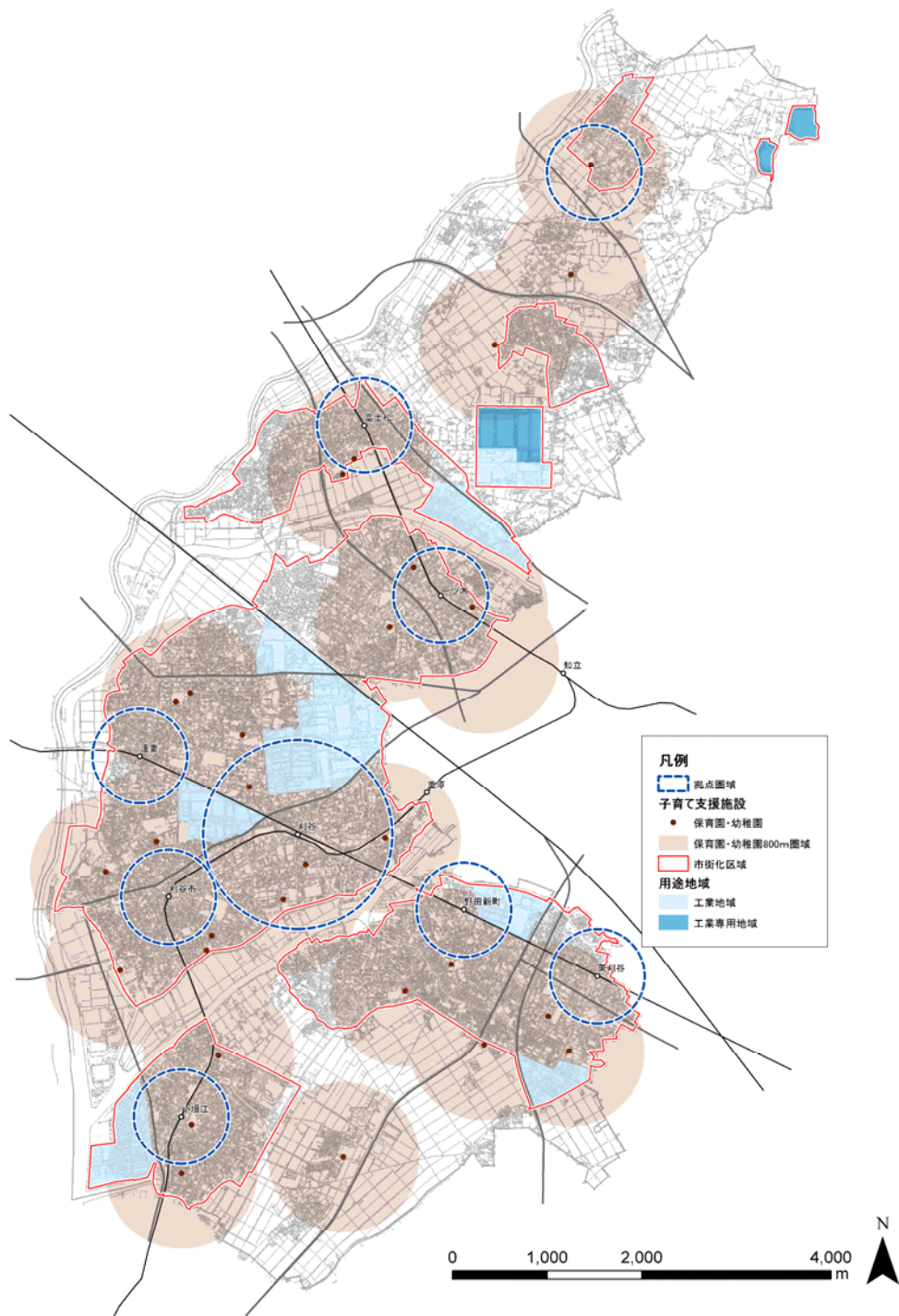


図 生活機能(幼稚園・保育園)の立地状況

(資料：市 HP 施設案内)

特徴分析③: 公共交通

■ 公共交通は市街化区域内全体で活用を図ることができる

東海道本線や名古屋鉄道三河線が市内を横断しているほか、路線バスや公共施設連絡バスが市内の拠点間や都市機能を結んでおり、公共交通の利用圏は市街化区域を概ねカバーしています。

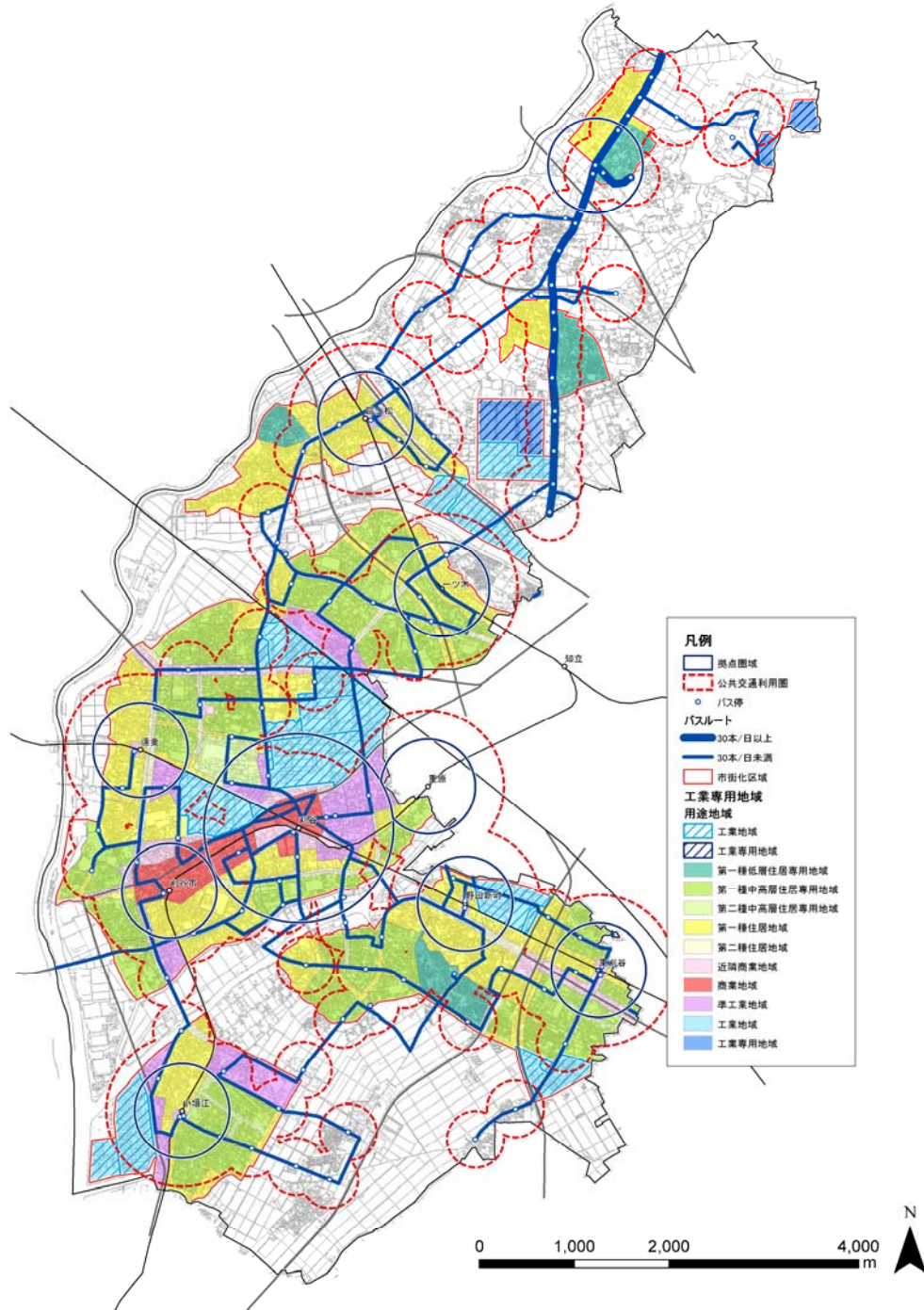


図 公共交通利用圏の市街地充足状況

(資料：国土数値情報)

(4) 都市機能の視点からみた本市の特徴と課題の整理

① 都市機能の集積と機能の向上

広域的な都市機能は市域全域で充足しており、中心市街地で近年整備が進み、充実しつつありますが、中心市街地において市民の生活利便性を向上させるとともに、にぎわいや交流を創出するためには、現在の都市機能の集積を活かしつつ、さらなる都市機能の向上を図る必要があります。

② 高い人口密度を見据えた生活機能の配置

本市では、当面人口密度の大きな低下は見られないことから、市内に広く分布している現在の生活機能が維持できなくなる可能性は低いといえます。しかしながら、刈谷市駅周辺では商業施設の撤退が見られることから、生活機能の維持を図るとともに、中心市街地においては今後居住の誘導を図るため、高い人口密度を見据えた生活機能の配置を行う必要があります。

③ 公共交通の維持及び交通結節点の強化

公共施設連絡バスにより、拠点間や都市機能を結ぶネットワークが構築されており、市街化区域内では概ね全域で公共交通の利用が可能ですが、しかしながら、今後さらに高齢化が進行することを見据え、拠点間や都市機能を結ぶネットワークを最大限に活用し、市民が自動車に頼らずに必要な生活サービスを楽しむことができるよう、公共交通の維持や交通結節点の強化を図ることが必要です。

都市機能・生活機能の特徴	課題
① 都市機能 広域的な都市機能は、中心市街地と郊外部で立地状況に差がない	■ 市民の生活利便性を向上させるとともに、にぎわいや交流の創出に向けては、現在の都市機能の向上が必要
② 生活機能 日常生活に必要な身近な生活機能は市内に広く分布⇒日常生活に必要な生活サービス機能は概ね充足 都市拠点(中心市街地)と地域拠点を比較すると生活機能は同程度の分布⇒刈谷市駅周辺では商業施設が減少傾向	■ 充実する生活機能を維持していくことが必要⇒当面、人口密度の大きな低下は見込まれないことから、現在の生活機能が維持できなくなる心配は少ない ■ 中心市街地では、高い人口密度を想定した生活機能の配置が必要
③ 公共交通 公共施設連絡バスは市街化区域全体で活用を図ることができる	■ 市内全域の人々が車に依存せずに都市機能の活用が図れるよう中心市街地への交通体系を充足させることが必要

第4章 立地の適正化に関する基本的な方針

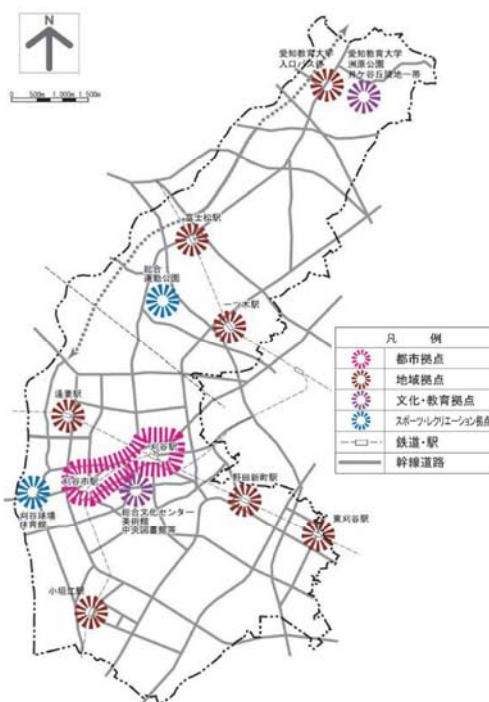
1. 目標とする都市構造

立地適正化計画は、都市全体を見渡して、居住や都市機能を都市の拠点に集約し、公共交通により拠点へのアクセスや拠点間のアクセスを確保する多極ネットワーク型のコンパクトシティの推進に向けた取り組みを支援するもので、都市計画マスタープランの高度化版としての役割を担うものです。本市では、第3次刈谷市都市計画マスタープランにおいて、この考えと同様に「機能集約型都市構造」をめざすべき都市構造として掲げています。

そこで、本計画で目標とする都市構造は当該マスタープランで掲げた将来都市像や将来都市構造と同一の方向をめざすこととし、以下の考え方のもと、都市拠点や地域拠点に都市機能や生活機能の誘導を図り、これら拠点間を鉄道やバスなどの公共交通で結ぶことで、誰もが歩いて暮らせる「機能集約型都市構造」の構築をめざします。

<機能集約型都市構造の考え方(第3次刈谷市都市計画マスタープラン)>

- 刈谷駅・刈谷市駅周辺は、本市の中心的な交通結節点であると同時に、市民生活に必要な施設・機能等が多く集積しています。そのため、都市の中心的な役割を担う都市拠点と位置づけ、土地の高度利用を誘導し、引き続き都市機能の集約を進めます。
- 刈谷駅・刈谷市駅を除く6つの鉄道駅や北部におけるバス停などの交通結節点などの周辺を地域拠点と位置づけ、住居系ゾーンを含め、市民の日常生活における生活利便性の向上に寄与する機能の誘導を図ります。
- 都市拠点と各地域拠点は、市民生活に必要な機能を適切に分担・相互に連携し、歩いて暮らせる都市づくりに向け、鉄道やバスなどの公共交通が主体となったネットワークの形成をめざします。



[将来都市構造のイメージ図]

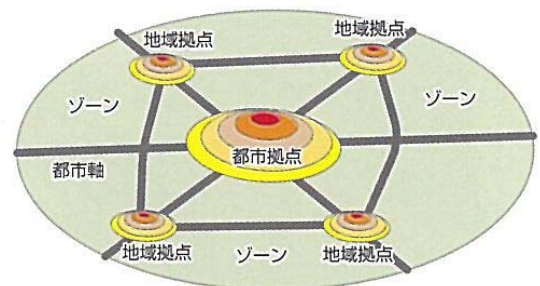


図 目標とする都市構造(第3次刈谷市都市計画マスタープラン)

2. まちづくり及び誘導の方針

立地適正化計画は、めざすべき都市構造を実現するためのまちづくりの方針を定めるとともに、その具体化に向けて、どのような世代の居住者を誘導するのか、そのためにはどのような都市機能を誘導するのかといった誘導方針を定め、それに沿った形で具体的な誘導区域や施策等を定めるものです。

先に示したとおり本市のめざす都市構造は刈谷市都市計画マスタープランにおいて定めることとし、本計画では、その実現に向けたまちづくりの方針を定めた上で、居住や都市機能の誘導方針や施策等を定めるものとします。

(1) 基本的な考え方(誘導を図るべき区域と市街化区域等の関係)

本市のめざす都市構造の実現に向けては、都市拠点である中心市街地や地域拠点に居住や都市機能の誘導を図ることが必要です。

本市は当面、人口が増加傾向にあり、郊外部の地域拠点周辺において、人口集積が高まる傾向にあります。

そこで、地域拠点周辺をはじめ、本市の市街化区域ではこれまでどおりに居住を進めつつ、誘導を図るべき区域は、人口密度の低下や進行する高齢化への対応など、本市が有す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設定します。

したがって、市街化区域内で必要な都市機能は、これまでどおり各計画に基づき配置に努めることで、各拠点を中心とした市街化区域の全体で居住を維持しつつ、立地適正化計画では、これに加えて居住の誘導を図る区域に都市機能を配置します。

(2)まちづくりの方針

「機能集約型都市構造」の実現に向け、本市の中心市街地では、身近なところに高質な施設が立地し、にぎわいがあり、便利な生活を送ることができるまちの姿をめざしていきます。一方、郊外については日常生活に必要な施設が立地し、ゆとりがあり、快適に暮らすことができるまちの姿をめざしていきます。

しかしながら、本市の中心市街地では近年、高質な施設が立地し、人口が増加している地区があるものの、全体では人口密度は低下傾向にある上、都市機能についても郊外の市街地と比較すると集積に大きな差がない状況にあります。一方、本市では、当面は人口が増加傾向にあり、また、市内企業で働く人が多く郊外部では住宅需要が高いといった特質を有しています。

そこで今後は、子育て世代は中心市街地における「便利」な暮らしと郊外における「快適」な暮らしのどちらも選ぶことができ、郊外の戸建住宅に住む高齢者のうち、便利なまちなか暮らしを求める高齢者や住宅の維持が困難になった高齢者を中心に、中心市街地における「便利」な暮らしを選べるまちづくりを進めることで、市民が本市に住み続け、本市を選び続けることにつながる『**選べるから、選ばれ続けるまちづくり**』をめざすものとします。

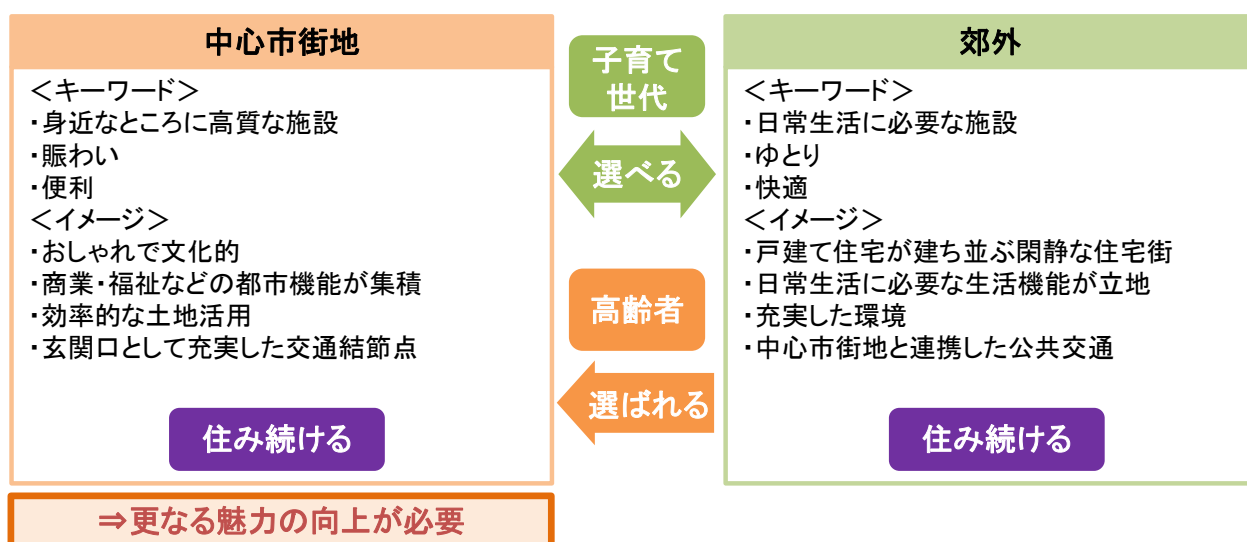
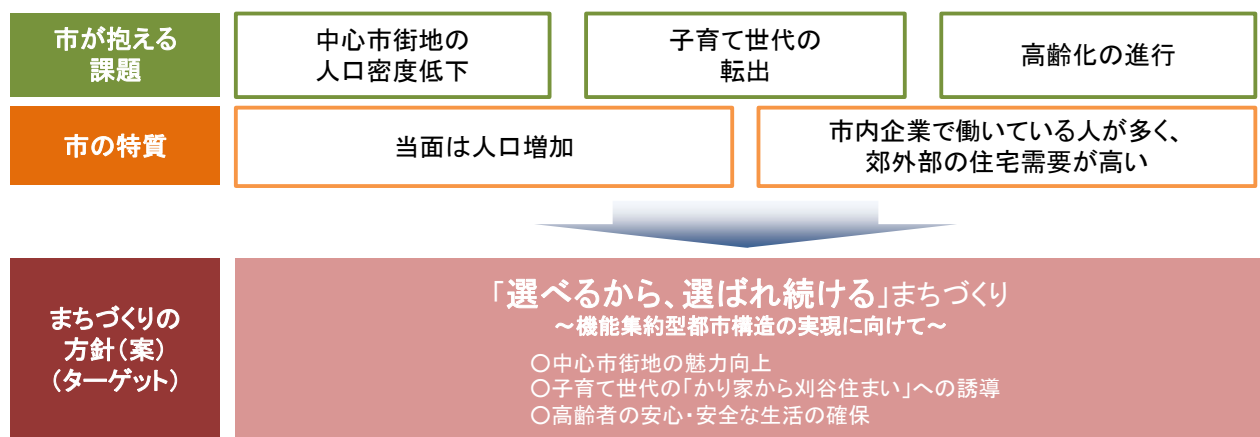


図 まちづくりの方針

(3) 課題解決のための誘導方針

本市は当面、人口が増加傾向にあり、地域ごとにみると郊外部の市街地で人口密度が高まる一方、刈谷市駅周辺の中心市街地では、人口密度の低下がみられ、このままでは人口が増加している現状においてもまちの賑わいや活力が失われてしまう恐れがあります。

また、本市の市街地では、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顕著にみられるとともに、広く高齢化が進行しています。そこで、子育て世代の居住ニーズに対応するとともに、増加する高齢者の暮らしを支えていくことが喫緊の課題となっています。

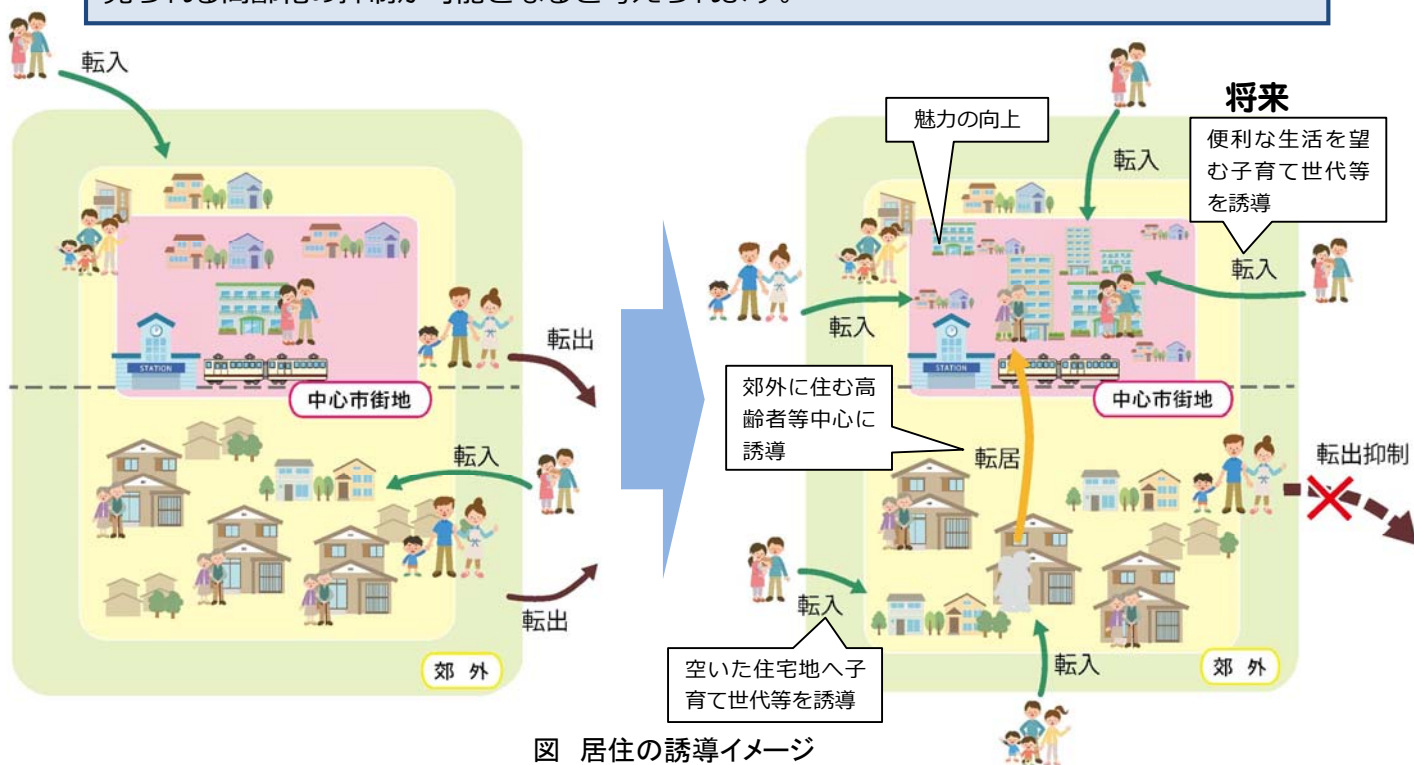
こうした現在直面する課題の解決に向け、先に定めたまちづくりの方針を具体化するため、本市の中心市街地では、子育て世代及び高齢者を対象として便利な生活が送れるよう高質な施設の充実を図り、郊外の高齢者を中心市街地へ誘導するとともに、必要な機能が身近に揃う便利な生活を望む子育て世代を誘導します。

これにより、**中心市街地における都市機能の集積を支えるために必要な人口密度を将来に渡り維持・向上することができるとともに、子育て世代の流出抑制や高齢者の安心・安全な暮らしの確保が可能になると**考えられます。

また、郊外の戸建住宅に住む高齢者を中心市街地へと誘導することにより、郊外部において住宅用地が創出され、本市は当面、人口が増加傾向にあることから、人口の入替えが期待されます。これにより、**ゆとりと快適を望む子育て世代のニーズを満たし、転出を抑制するとともに、人口密度が維持される中で若年世代の流入が進むことで、地域コミュニティの維持に向けた世代間バランスの確保や高齢化の進行への歯止めができる**と考えられます。

誘導の効果

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



第5章 都市機能誘導区域

及び誘導施設・施策の設定

1. 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域とは、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す。

2. 都市機能誘導区域の設定

(1) 都市機能誘導区域と居住誘導区域の関係

立地適正化計画では、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めるとともに、原則として、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定めることとなっており、区域設定の前提として、まちづくりの方針や居住及び都市機能の誘導方針を定め、それに沿った形で区域の設定を行うことが必要です。

なお、居住誘導区域と都市機能誘導区域については、同時の設定が基本となりますが、都市機能誘導区域の法律上の効果を早期に発揮させる必要性が高く、かつ、居住誘導区域の設定において、住民への丁寧な説明等のために時間を要する場合などには、都市機能誘導区域の設定が居住誘導区域の設定に先行することも例外的に認められます。

本市では、中心市街地の魅力向上に向けて、現在、都市機能増進施設の整備を進めており、今後も継続して事業を実施する必要があります。また、本市の市街地が現在直面する喫緊の課題に対応すべく、子育て世代及び高齢者の居住を中心市街地へ誘導するためには、都市機能誘導区域の法律上の効果を早期に発現させ、居住の促進に向けた環境を整える必要があります。

そこで今回策定する本計画では、居住誘導区域の設定に先行して都市機能誘導区域及び誘導施設・施策を定めるものとします。

(2) 区域の設定方針

本計画で目標とする都市構造は、第3次刈谷市都市計画マスタープランで掲げた将来都市像や将来都市構造と同一の方向をめざすこととし、都市拠点や地域拠点に都市機能や生活機能の誘導を図り、これら拠点間を鉄道やバスなどの公共交通で結ぶことで、誰もが歩いて暮らせる「機能集約型都市構造」の構築をめざします。

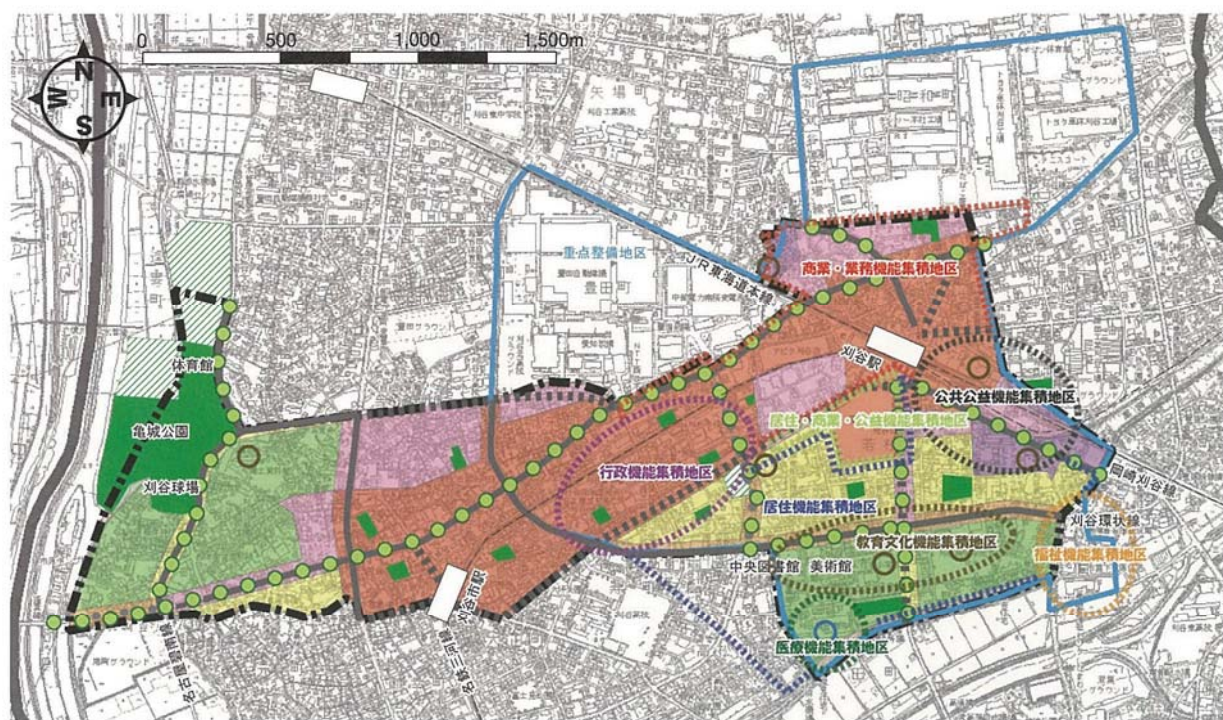
この実現に向け、本計画では、市が有する課題の解決に向けて、人口密度の低下が進む中心市街地へ都市機能の誘導を図るものとします。

そこで、当該マスタープランにおいて都市機能の集約を図るべき区域として位置づけた「中心市街地地区」を都市機能誘導区域（案）として設定し、国の定める設定基準との整合性を確認した上で最終的な誘導区域を定めます。

(3) 都市機能誘導区域の設定

① 区域設定(案)

都市機能誘導区域(案)となる第3次刈谷市都市計画マスタープランにおける「中心市街地地区」は、下図に示すとおりです。なお、都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域に関する国の基準と照らし合わせた当該区域の充足状況を以下に整理します。



凡例	商業系複合地	都市公園	緑のみち
中高層住宅地	住工混在地区	都市公園(未整備)	避難所及び避難場所
一般住宅地	中心市街地地区	都市幹線道路	救急告示医療機関
住居系複合地	バリアフリーの重点整備地区	地区幹線道路	
商業地	鉄道駅	その他主要道路	

図 中心市街地地区(第3次刈谷市都市計画マスタープラン)

② 設定基準との整合性の確認

都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域に関する国の基準と照らし合わせた当該区域(案)の充足状況を以下に整理します。

基準①: 都市機能が一定程度充足している区域

当該区域には、大型小売店や病院等の施設が立地しており、市内外からの利用が想定される広域的な都市機能の集積が刈谷駅周辺で進んできていることから、都市機能が一定程度充足しています。

基準②: 周辺からの公共交通によるアクセス利便性が高い区域

刈谷駅及び刈谷市駅からの徒歩圏(半径 800m)におおむね区域全域が含まれており、公共交通によるアクセス性が高い区域といえます。

基準③: 都市の拠点となるべき区域

都市計画マスタープランにおいて都市拠点として設定されている区域と重なるため、都市の拠点となるべき区域であるといえます。

基準④: 徒歩や自転車により都市機能の間が容易に移動できる範囲

おおむね区域全体が鉄道駅の徒歩圏（半径 800m）及びバス停の徒歩圏（半径 300m）に包含されていることから、自動車に頼らなくても容易に都市機能へアクセスすることができるといえます。

③都市機能誘導区域の設定

第3次刈谷市都市計画マスタープランにおける「中心市街地地区」は国の定める設定基準を満たしていることから、下図のとおり「中心市街地地区」を都市機能誘導区域として定めます。

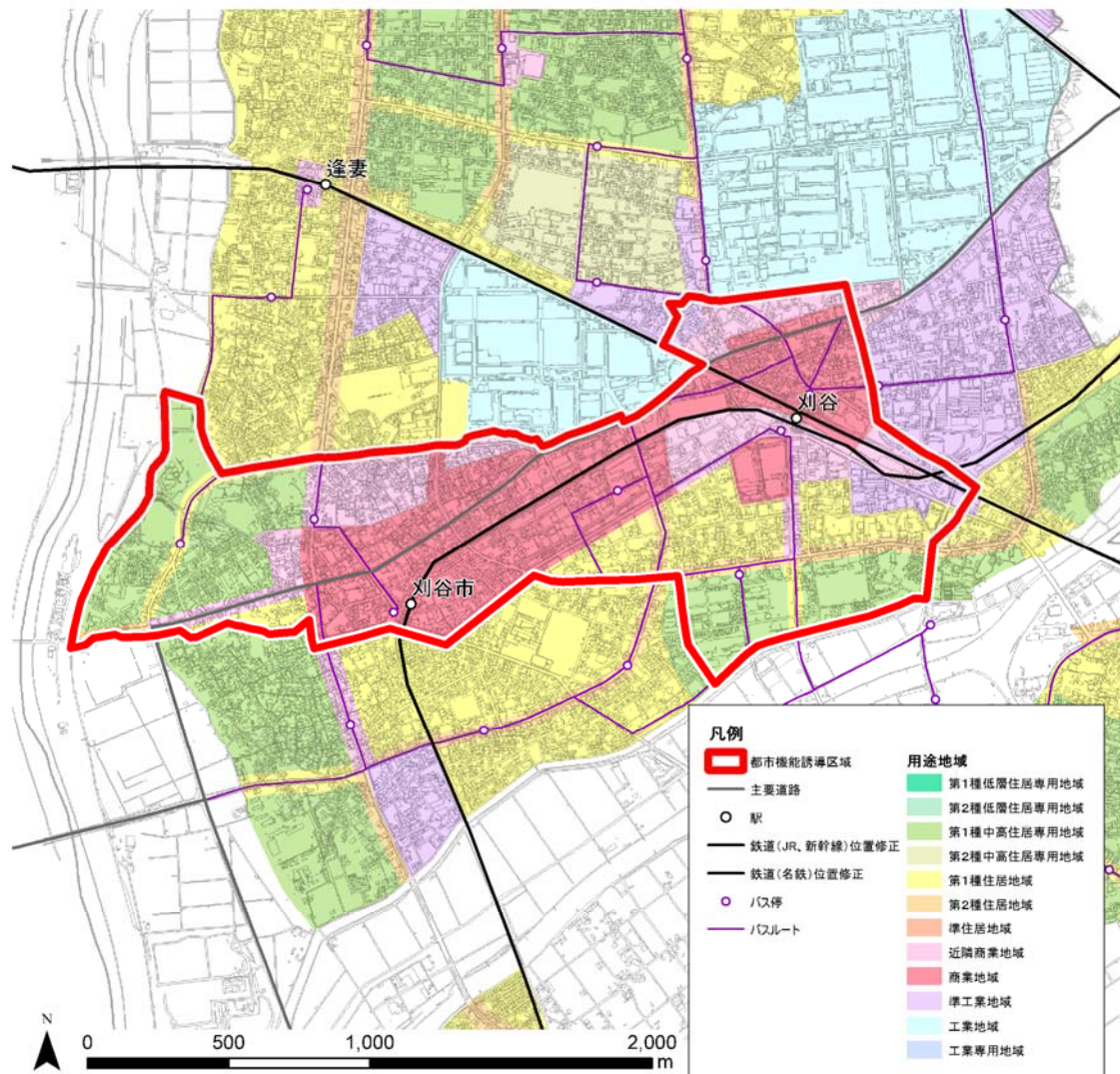


図 都市機能誘導区域

3. 誘導施設の設定

(1) 誘導施設とは

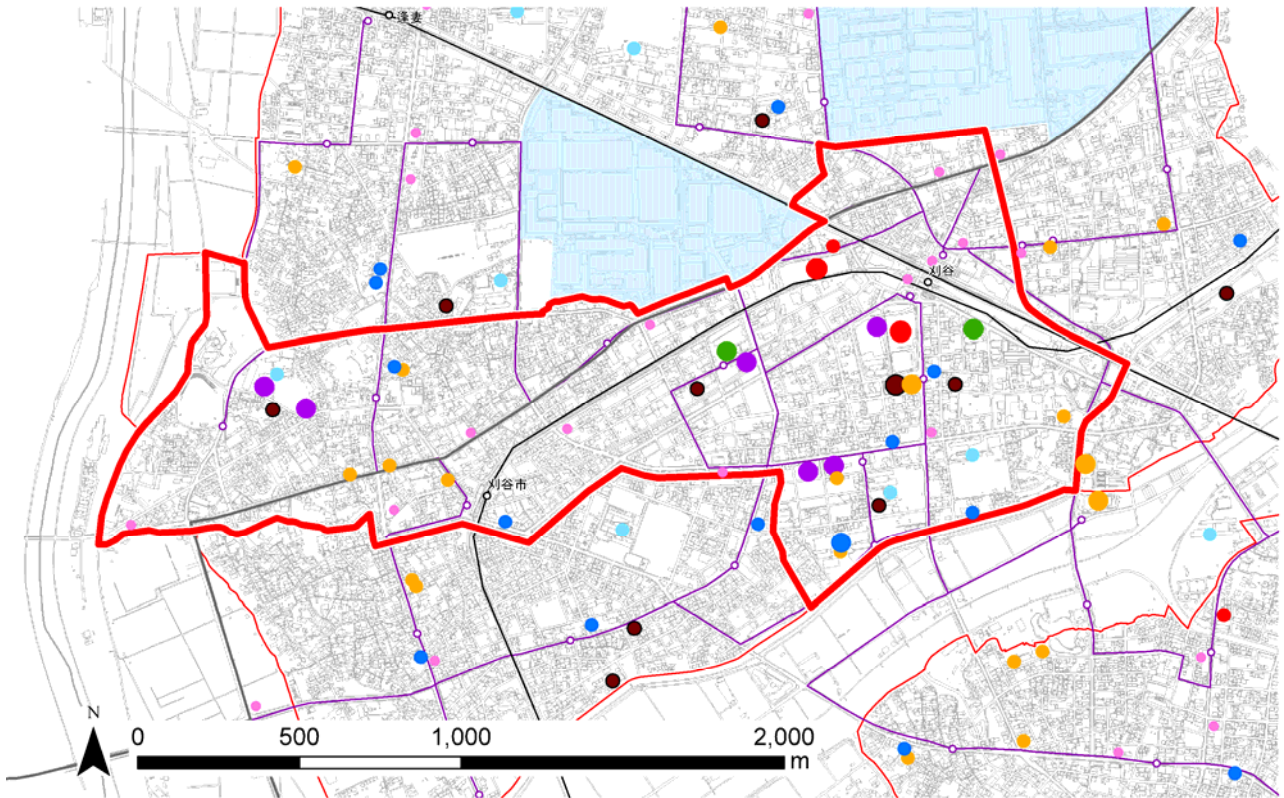
誘導施設は先に定めた都市機能誘導区域に誘導すべき都市機能増進施設を指します。誘導施設の設定にあたっては、都市機能誘導区域内における充足状況等についても考慮し、まちづくり方針の具体化に向け、将来に渡って都市機能誘導区域において必要な施設を確保・維持する観点から設定します。

(2) 都市機能増進施設の立地状況

都市機能誘導区域内における都市機能増進施設の立地状況を以下の表に示します。

表 都市機能増進施設の立地状況

ターゲット	分類	都市機能	生活機能
子育て世代	子育て支援施設	・中央子育て支援センター「つくしんぼ」	・さくら保育園 ・刈谷幼稚園、暁星幼稚園、住吉幼稚園
	教育施設	—	・刈谷南中学校 ・住吉小学校、亀城小学校
多世代	行政施設	・市役所 ・刈谷合同庁舎	—
	文化施設	・総合文化センター「アイリス」 ・中央図書館、城町図書館 ・刈谷市美術館 ・郷土資料館 ・市民交流センター	—
	商業施設	・大型小売店(3,000 m ² 以上)2店舗	・スーパー 1店舗 ・コンビニ 11店舗
	医療施設	・刈谷豊田総合病院	・診療所 5施設 (内科または外科を含む)
高齢者世代	高齢者福祉施設	・高齢者福祉センター「ひまわり」 ・総合健康センター	・通所系・訪問系高齢者福祉施設 7施設



凡例			
医療施設	子育て支援施設	商業施設	都市機能誘導区域
● 病院	● 子育て支援施設	● 大型店	○ バス停
● 診療所	● 保育園・幼稚園	● スーパー	— バスルート
高齢者福祉施設	教育施設	● コンビニエンスストア	□ 市街化区域
● 福祉会館等	● 教育施設	行政施設	用途地域
● 通所系・訪問系老人福祉施設	● 文化施設	● 行政施設	■ 工業地域
	● 文化施設	● その他の行政施設	■ 工業専用地域

図 都市機能増進施設の分布状況

(3) 誘導施設の設定

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

また、設定にあたっては庁内関係部局における個別計画等で位置づけた施設に加えて設定します。

表 都市機能誘導施設

◎: 誘導施設

ターゲット	分類	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は、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文化財や伝統的な文化が残っており、それら資源を活用しまちの魅力を向上させることは、多世代に渡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。多世代に渡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生活機能に該当する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（5施設）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。

4. 誘導のために講ずべき施策

都市機能誘導区域内に都市機能の誘導を図るための財政上、金融上、税制上の支援措置を誘導施策として設定します。誘導施策を示すことにより、民間事業者による誘導施設等の整備を都市機能誘導区域内に誘導を図ります。

(1) 国等が直接行う施策

① 誘導施設に対する税制上の特例措置

○都市機能誘導区域内への都市機能の誘導を促進するため、誘導施設に対する税制上の特例措置や民間事業者が誘導施設と合わせて整備した公共施設等に対する税制上の特例措置が設けられています。

② 民間都市開発推進機構による金融上の支援措置

○都市機能誘導区域内への都市機能の誘導を促進するため、民間都市開発促進機構による金融上の支援措置が講じられており、誘導施設を対象に支援限度額が引き上げられます。

(2) 国の支援を受けて市が行う施策

① 誘導施設の整備

○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。

(3) 市が独自に講じる施策

① まちづくりに関する施策

○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めざし、誘導施設を計画する際には、くつろぎや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。

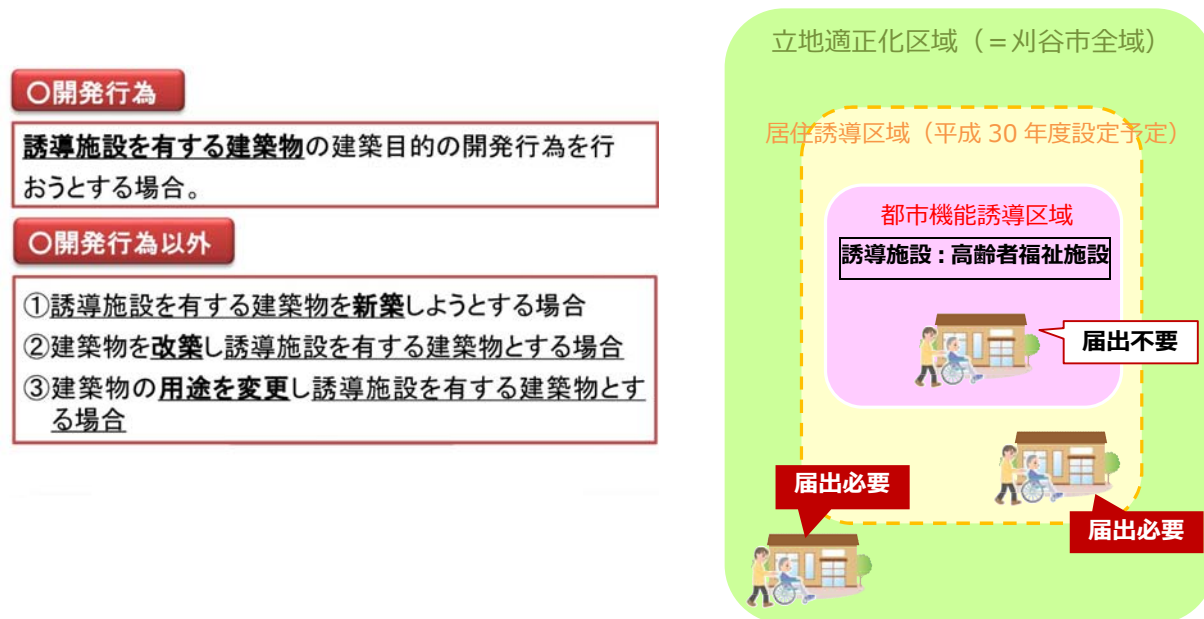
○誘導施設の立地ポテンシャルを高めるための交流人口拡大に向け、まちなかマネジメント構想策定事業や中心市街地の活性化とまちなか居住の促進をはじめとする中心市街地の活性化事業の推進により、中心市街地の魅力向上を図ります。

- 高齢者や子育て世代のまちへの愛着を醸成するとともに、交流人口の拡大に向けて、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、魅力として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に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ス性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。

5. 届出制度

都市機能誘導区域外の区域において、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、法第 108 条第 1 項の規定により、これら開発行為等に着手する 30 日前までに本市へ届出を行う必要があります。

この届出制度は、市が誘導施設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。



○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。

○開発行為以外

- 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

図 届出の対象となる行為と例

刈谷市立地適正化計画

発行 平成 28 年 12 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