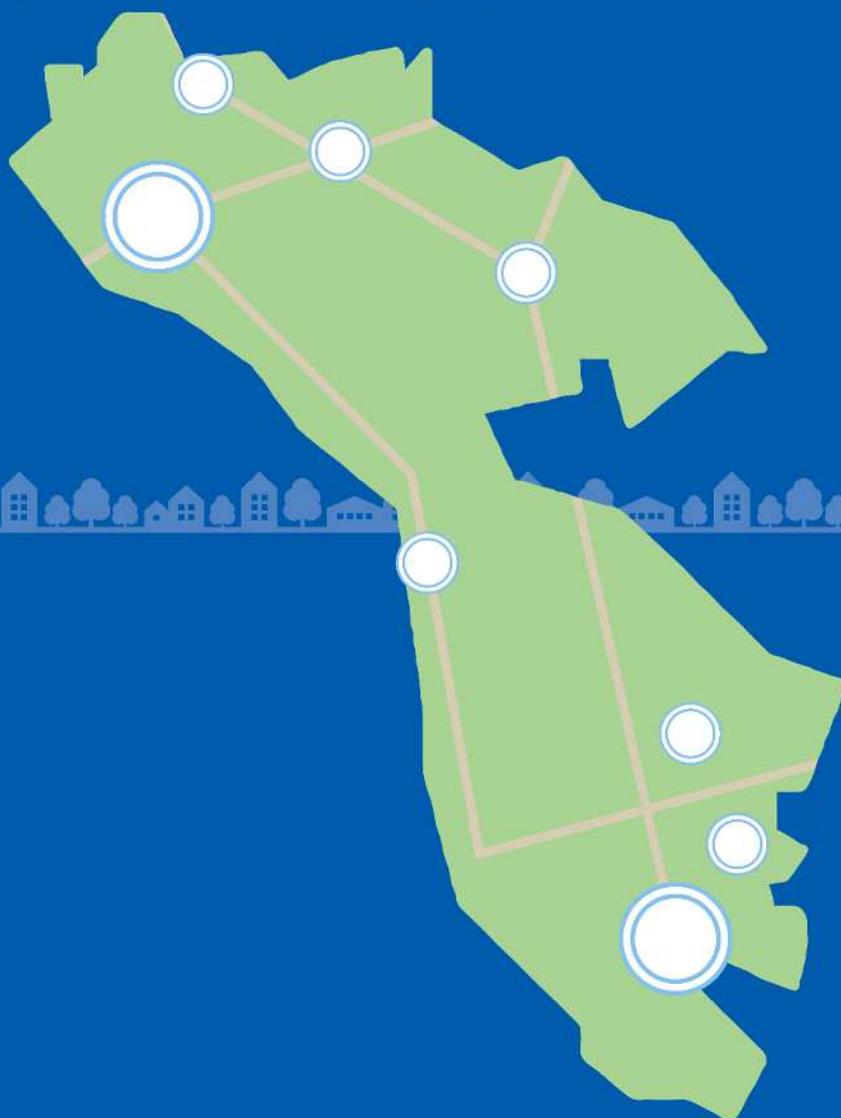


# 弥富市立地適正化計画 概要版



2024年4月

# 立地適正化計画策定の目的と背景

## (1) 立地適正化計画とは

2014（平成26）年8月に都市再生特別措置法が改正され、居住や都市機能の緩やかな誘導を図り、関連する分野との連携を図りながら、行政と住民や民間事業者が一体となって集約型都市構造の構築に取り組むための「立地適正化計画」に関する制度が創設されました。

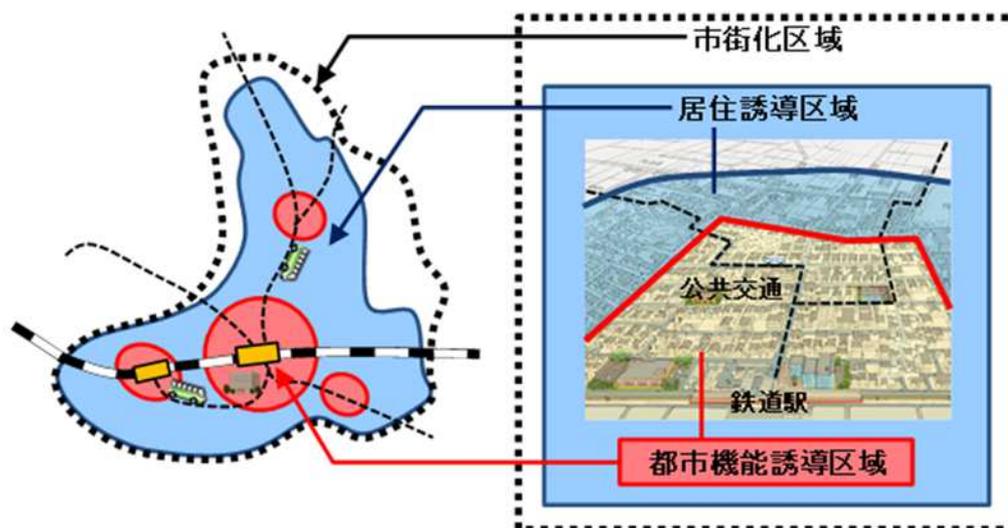
弥富市立地適正化計画は、都市機能が集約された利便性の高いまちを目指すため、弥富市都市計画マスタープランと調和を保ちながら、居住を誘導するエリアや、都市施設（医療・福祉・商業等の生活サービス）の立地を誘導するエリア、及びそれらの方針等を定め、持続可能な都市経営を目指すものです。

## (2) 立地適正化計画に定める事項

立地適正化計画では、「基本的な方針」としてまちづくりの理念や目標、目指すべき都市像について定め、市街化区域内において居住を誘導するための「居住誘導区域」及び医療・福祉・商業等の都市機能を誘導するための「都市機能誘導区域」を定めます。

また、居住誘導区域に関しては居住を誘導するための施策を、都市機能誘導区域に関しては誘導すべき都市機能を「誘導施設」として定めるとともに、誘導施設を誘導するための施策を示します。

### ■ 立地適正化計画で定める区域のイメージ



資料：国土交通省 立地適正化計画策定の手引き等

## 計画期間

集約型都市構造の実現を目指し、2035年度までの概ね20年間を計画期間とします。

# 基本的な方針

## (1) 将来像

立地適正化計画における本市の将来像は、「弥富市都市計画マスタープラン(平成31年3月)」に基づき、

**地域でつくる「人・自然・文化」の調和 輝く未来へ繋ぐまち・弥富**

とします。

## (2) 将来都市構造

「弥富市都市計画マスタープラン(平成31年3月)」に基づき、

- 都市拠点（弥富駅・弥富市役所周辺）
- 地域生活拠点（佐古木駅周辺、十四山支所等を中心とした区域）
- 物流・交通拠点（東名阪自動車道弥富IC、伊勢湾岸自動車道湾岸弥富IC・弥富木曾岬IC、名古屋港等）

を位置づけ、都市間のネットワークを担う東西方向の「交通軸」を維持するとともに、「都市拠点」を核として、本市の地域内の連携を強化する南北方向の「交通軸」の形成することで、本市全域がネットワークした利便性の高い都市づくりを目指します。



## (3) 立地適正化の基本的な方針

コンパクト・プラス・ネットワークによる持続可能な都市づくりを目指し、以下の4つの立地適正化の基本方針を定めます。

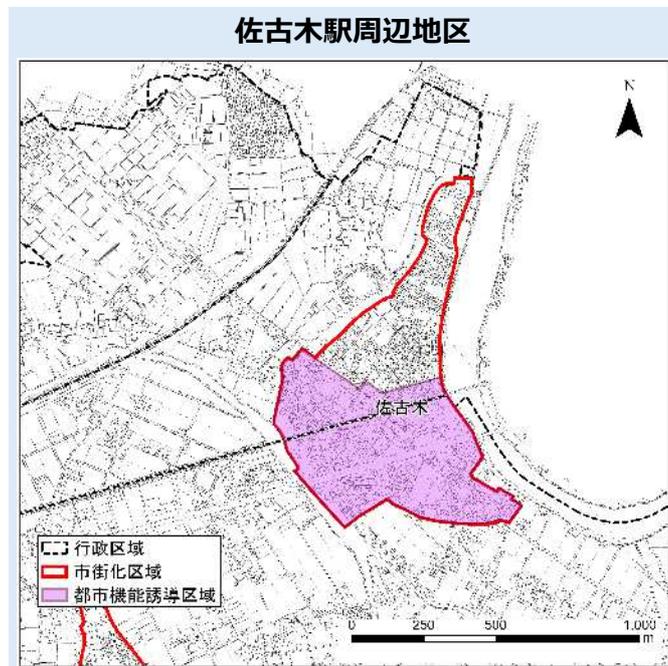
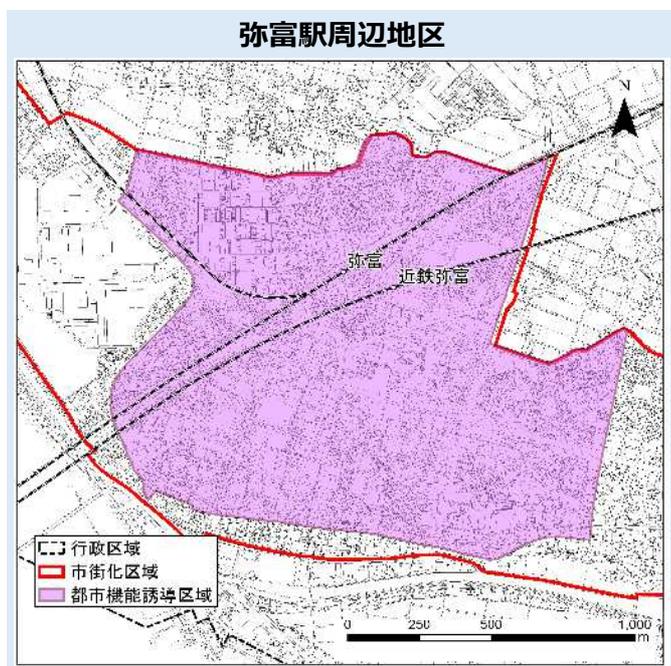
- 市民等が住み続けやすいまちづくり
- 市民及び来訪者の日常的な安全と安心を創出するまちづくり
- 市民等における生活利便施設の維持または充実によるまちづくり
- 市民及び来訪者の生命を守る都市づくり

# 都市機能誘導区域・誘導施設

## (1) 都市機能誘導区域の設定

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、集約することで各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

都市計画マスタープランで位置づけた都市拠点の弥富駅周辺および地域生活拠点の佐古木駅周辺に都市機能誘導区域を設定します。



## (2) 誘導施設の設定

誘導施設とは都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設（居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設）であり、本市においては誘導施設を以下のように定めます。

種別	誘導施設	弥富駅周辺	佐古木駅周辺
介護福祉機能	通所・訪問介護事業所	●	●
子育て機能	保育所、認定こども園、児童クラブ	●	○
商業機能	ショッピングモール、スーパー、ドラッグストア (売場面積1,000㎡以上)	●	●
医療機能	病院 (200床以上)	●	—
教育・文化機能	図書館	●	—

●：すでに立地している施設の維持を図るもの

○：新たに立地を図るもの

※都市機能誘導区域外において誘導施設の整備を行う場合、または都市機能誘導区域内で誘導施設の休廃止を行う場合は、その行為に着手する30日前までに市長への届出が必要です。

## 居住誘導区域

居住誘導区域は、一定のエリアにおいて人口密度を維持することによって、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居住を誘導する区域です。

本市の居住誘導区域は現行の「市街化区域」を前提に、以下の通り設定します。

### 居住誘導区域に含む区域

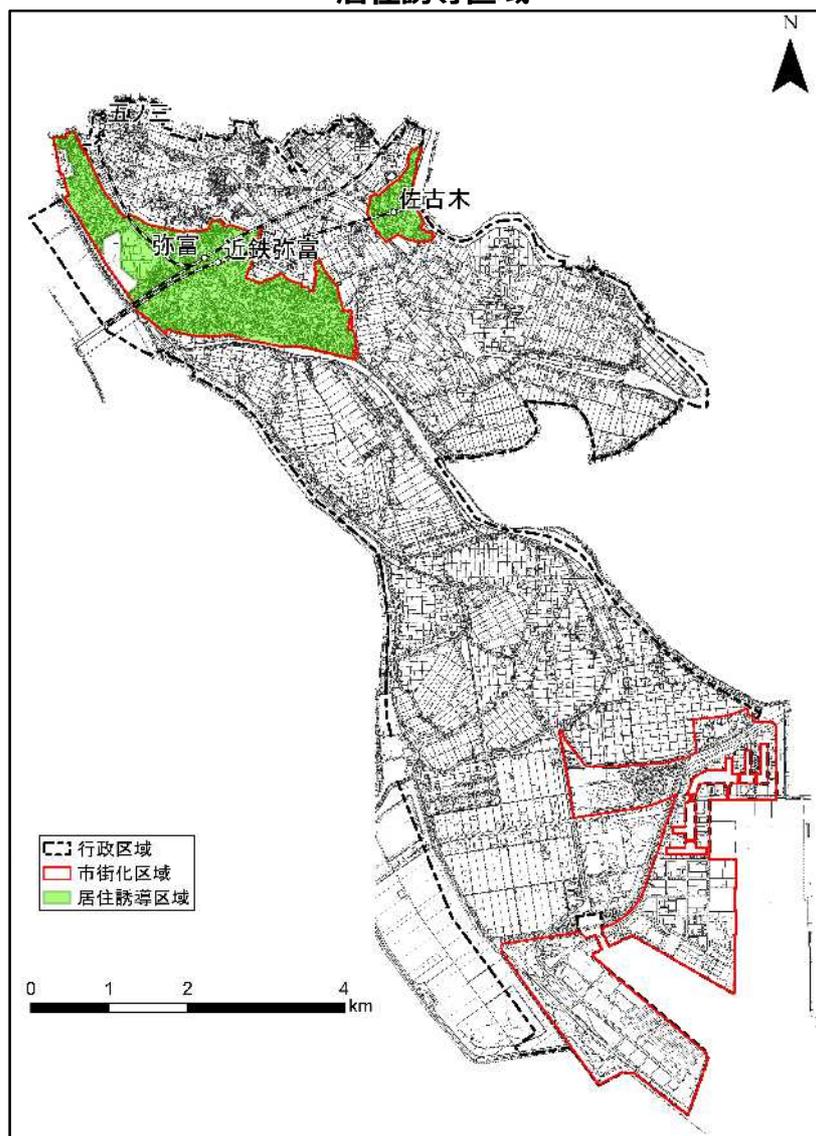
- ①生活サービス施設が集積する区域(都市機能誘導区域)
- ②公共交通の利便性の高い区域(鉄道駅の徒歩圏800mの区域)
- ③充実した都市基盤が確保されたまたは積極的に居住を促し公共投資を活用する区域(土地区画整理事業、都市計画道路、下水道の整備区域)

### 居住誘導区域に含まない区域

- ①工業地域でまとまった居住がみられない区域

※本市のおおむね全域で洪水、高潮、津波による浸水が想定されていますが、居住誘導区域からは除外せず、防災まちづくりの取組の推進により対応していくこととします

### 居住誘導区域



※居住誘導区域外で開発行為または建築等行為を行おうとする場合には、その行為に着手する30日前までに市長への届出が必要です。

## 実現化方策

今後の人口減少、高齢化が進展しても、市民が便利・快適に暮らせるコンパクトな都市づくりを目指し、本計画で定めた「都市機能誘導区域」、「居住誘導区域」における以下の取組を推進します。

分類	誘導施策
都市機能誘導区域	<b>【計画的な誘導施設の整備や民間開発等による誘導施設の立地支援】</b> ・都市再構築戦略事業(社会資本整備総合交付金)や都市機能立地支援事業(民間事業者等への直接補助)を活用し、誘導施設の計画的な整備や民間開発等による整備に際しての支援を行います。 <b>【施策事業：JR名鉄弥富駅自由通路整備・JR名鉄弥富駅南北交通広場整備】</b>
	<b>【都市計画制度の運用】</b> ・今後の土地利用転換などを踏まえ、必要に応じた用途地域等の変更を検討します。
居住誘導区域	<b>【計画的な生活基盤の整備】</b> ・都市機能誘導区域の施策で位置づけた弥富駅周辺の快適で安全・安心できる空間創出とともに、その周辺における居住誘導区域内における利便性の高く良好な居住環境の整備を進めます。 ・民間活力を活かした開発等による整備に際しての支援を行います。
	<b>【空き地、空き家の有効活用】</b> ・将来的に増加が想定される空き家、空き地などについて、新たな定住先を見出そうとする若い世代などへ、情報提供を含め、円滑に活用される仕組みづくりを検討します。
	<b>【新たな居住に向けた支援】</b> ・既存住宅の質の維持・向上、適正な建物評価ルールの定着等により既存住宅・リフォーム市場の活性化を図り、ライフスタイル・ライフステージに応じた住み替えの円滑化を図ります。
公共交通利用促進	<b>【公共交通ネットワークの充実】</b> ・鉄道からバスへの円滑で快適な乗り換え環境の整備を弥富駅及び佐古木駅周辺で実施します。

## 数値目標

本計画の達成度を客観的に評価することを目的に、数値目標を設定し、概ね5年ごとに状況を分析・評価した上で、必要に応じた見直しを行うものとします。

	現状 (2015年)	中間目標 (2025年)	目標 (2035年)	設定の考え方
居住誘導区域の人口密度	88.70人/ha	88.70人/ha ※推計値：88.01人/ha	88.70人/ha ※推計値：84.55人/ha	将来的に人口減少が予測されているものの、生活利便性を高めることにより、現状の人口密度を維持する
弥富駅・佐古木駅周辺の生活サービス機能数	<ul style="list-style-type: none"> <li>医療：1施設</li> <li>福祉：5施設</li> <li>商業：4施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>医療：1施設</li> <li>福祉：5施設</li> <li>商業：4施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>医療：1施設</li> <li>福祉：5施設</li> <li>商業：4施設</li> </ul>	将来的に生活利便性の高い区域を維持していくため、現状の機能を維持する
鉄道駅の乗車人員	412万人/年 (約11,300人/日)	約416万人/年 (約11,400人/日)	約420万人/年 (約11,500人/日)	将来的に増加が予測されている高齢者の公共交通利用の増加を目指す

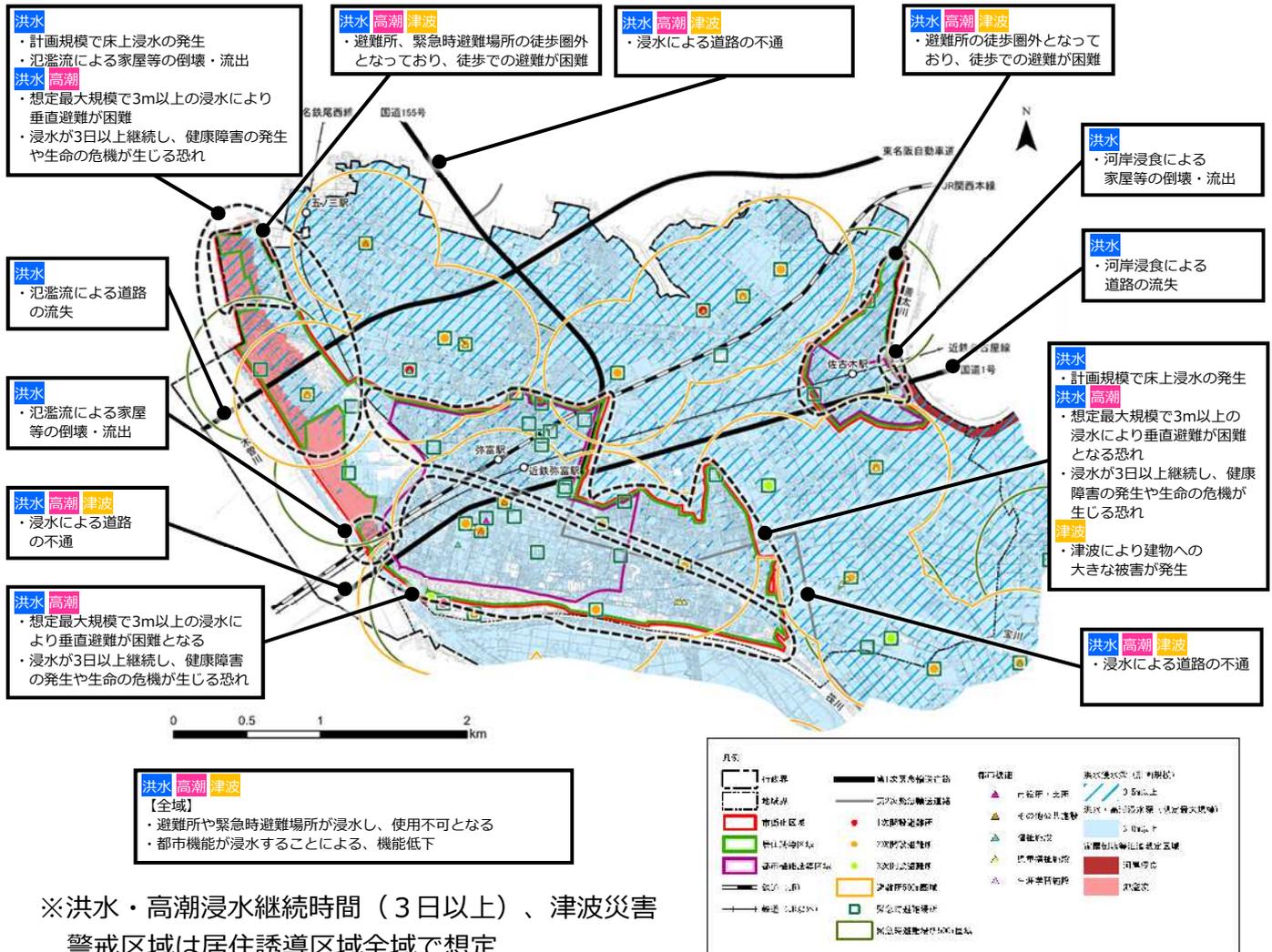
# 防災指針

## (1) 防災指針とは

防災指針は、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針であり、当該指針に基づく具体的な取組と併せて立地適正化計画に定めるものです。

## (2) 居住誘導区域における災害リスク分析

本市の居住誘導区域では、おおむね全域で洪水、高潮、津波による浸水が想定されており、こうした災害によるリスク分析の結果を、以下に整理します。



## (3) 防災上の課題

災害リスク分析の結果を踏まえ、本市における防災上の課題を以下に整理します。

**課題① おおむね全域で想定される浸水に対して、事前の広域避難が必要**

**課題② 事前避難が出来なかった場合等において、垂直避難対策が必要**

**課題③ 家屋倒壊等氾濫想定区域内に住宅が立地しており、事前の水平避難が必要**

**課題④ 浸水が想定される公共施設での浸水対策が必要**

## (4) 防災まちづくりの取組方針・具体的な取組

防災上の課題を踏まえ、以下の3つの取組方針を定めます。また、取組方針に基づく具体的な取組を実施することにより、防災まちづくりを推進していくこととします。

<b>取組方針①余裕を持った事前の広域避難を実現する情報発信及び広域連携</b>	
<p><b>【広域連携】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 広域避難体制の確立</li> <li>■ 物資調達・受援体制の構築</li> <li>■ 災害時における燃料の確保</li> <li>■ 代替輸送手段の確保等</li> <li>■ 上水道の機能確保のための広域的な応援体制の確立</li> <li>■ 応急給水及び上水道復旧体制等の強化</li> <li>■ 災害拠点病院等の防災・減災機能の強化</li> </ul> <p><b>【情報発信】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 防災知識の普及</li> <li>■ 市民への確実な情報の伝達・多様な情報提供手段の確保</li> <li>■ 適時・適切・確実な情報の発信</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 災害対応能力の向上</li> <li>■ 大規模災害時の広域連携の推進</li> <li>■ 帰宅困難者等支援対策の推進</li> <li>■ 電力・ガス等供給の災害対応力強化</li> <li>■ ハザードマップの作成・周知啓発</li> </ul>	
<b>取組方針②発災時における避難体制の整備・強化</b>	
<p><b>【避難体制の整備・強化】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 地域防災力・企業防災力の向上</li> <li>■ 防災コミュニティの推進</li> <li>■ 備蓄の推進</li> <li>■ 応急救護所の機能充実等</li> <li>■ 逃げ遅れ対策の実施</li> <li>■ 要支援者利用施設の洪水時避難確保計画の策定促進</li> <li>■ 防災拠点等の災害対応力の強化</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 避難所運営体制の整備</li> <li>■ 地域コミュニティの活性化</li> <li>■ 要支援者等への支援体制の整備</li> <li>■ 要支援者の一時的受入体制の整備</li> <li>■ 津波避難対策の推進</li> </ul>	
<b>取組方針③公共施設等の浸水対策や河川改修等の防災・減災対策の促進</b>	
<p><b>【防災・減災対策】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 河川改修の推進</li> <li>■ 河川・海岸堤防等の耐震化等の促進・推進</li> </ul> <p><b>【避難・浸水対策】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 道路の災害対策の推進</li> <li>■ 津波避難対策の推進（再掲）</li> <li>■ 水道施設の老朽化対策等の推進</li> <li>■ 災害時の医療提供のためのルート確保</li> <li>■ 災害時における陸・海の輸送ルートの機能確保</li> <li>■ 避難所施設の老朽化対策及び耐震化の推進</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 浸水等の被害軽減対策の推進</li> <li>■ 道路の災害対応力の強化</li> <li>■ 孤立地域等の発生防止</li> </ul>	

## (5) 評価指標

上記の具体的な取組施策の実施による効果を測る3つの指標を設定し、時間をかけて着実に都市の安全性・災害への対応力を高めていくことを目指します。

- 災害時の避難路・避難場所を知っている人の割合
- 直近1年間に、防火・防災訓練に参加した人の割合
- 防災対策の推進についての市民満足度

---

**弥富市役所 建設部 都市整備課 都市計画グループ**

〒498-8501 愛知県弥富市前ヶ須町南本田335

電話番号：0567-65-1111（代表）

HP：<https://www.city.yatomi.lg.jp/>

---