

第6章 誘導施策

1 誘導施策の基本的な方針

誘導施策とは、居住誘導区域及び都市機能誘導区域への居住や機能誘導の促進を図るものです。

施策の展開にあたっては、立地適正化計画の基本方針に即し、「居住の誘導に関する施策」、「都市機能の誘導に関する施策」、「交通ネットワークに関する施策」、「公共施設集積拠点に関する施策」の4つに加え、都市再生特別措置法に基づく「届出制度」を適切に運用します。

「防災」に関する施策は、「第7章 防災指針」で定めます。

2 誘導施策

(1) 居住の誘導に関する施策

ア. 快適な居住環境づくり

- ・ 赤池箕ノ手地区、香久山西部地区、日進駅西地区、折戸鎌ヶ寿地区においては、土地区画整理事業を推進し、道路や公園等の都市基盤の整備を計画的に進めることで、安全・安心かつ利便性の高いまちづくりをめざし、健全な市街地の形成と持続的な市街地化を進めます。
- ・ 公共建築物や道路・下水道等のインフラ資産について、老朽化対策や計画的な修繕・更新を実施するとともに、ストックマネジメントの推進を図ります。
- ・ 多数の大学が立地する学園都市の強みを活かし、大学との連携協力を推進して官学連携を図り、大学が持つ多様な資源を活用して魅力あるまちづくりを進めます。
- ・ 既存の公園については、安全に利用できるよう、定期的な点検を行い、計画的な公園遊具の修繕や改築を行うとともに、市民に広く愛され、ふれあいの場となるよう、公園等愛護会と連携しながら魅力向上を図ります。

イ. 安全な道路交通環境の整備

- ・ 道路利用者が安全・安心に利用できる快適な道路環境の整備を推進します。生活道路においては、歩行者が安全で快適に通行できる歩道や、児童生徒の通学路の整備を進めます。
- ・ 交通事故の減少と安全性の確保に向けて、交通安全施設の適正な維持管理を行います。

ウ. 市街地の防災性の向上

- ・ 地震時における市街地の住宅等の倒壊を防ぐため、木造住宅無料耐震診断、耐震改修費補助等の活用により、住宅の耐震化を促進します。あわせて、道路に面したブロック塀等撤去費補助の活用を促す等、住宅被害の軽減に資する取り組みを進め、市民の安全確保を図ります。
- ・ 良好な住環境の確保や災害時の安全性向上に向けて、狭あい道路対策事業補助金の活用を促し、建築物の建替え等に合わせて狭あい道路の解消を進めます。

エ. 空家の利活用や低・未利用地の整備

- ・ 住宅所有者等に早い段階から将来の宅地の在り方を検討すること等を啓発することで、空家の発生抑制につなげます。また、売買や賃貸を希望する所有者には民間流通を基本としつつ、空家バンクを紹介する等により、新たな定住者の確保を図ります。
- ・ 一団の低・未利用地が残されている赤池町箕ノ手地区、折戸町鎌ヶ寿地区等については、良好な市街地の形成に向け、地権者の土地利用意向等を踏まえて、暫定用途地域の解消を図ります。

(2) 都市機能の誘導に関する施策

ア. 市街地のにぎわい、魅力の維持・向上

- ・ 都市機能誘導区域「駅周辺型」「住宅地型」においては、コンパクトにまとまった生活圏の構築を目指し、生活を支える都市機能の維持・形成を図ります。
- ・ 土地区画整理事業により、商業施設をはじめ日常生活利便施設の維持・確保を図り、地域の魅力向上と持続可能なまちづくりを進めます。
- ・ 国等が直接行う施策として、誘導施設に対する税制上の特例措置や民間都市開発推進機構による金融上の支援措置等が設けられています。
- ・ 市街地再開発事業等については、都市構造再編集中支援事業等の国の補助制度の活用を検討していきます。

イ. 駅前の拠点機能向上

- ・ 都市機能誘導区域「駅周辺型」では、都市間交通の結節点である特性を活かした都市機能の集積促進、駅周辺の利用環境の向上を図ります。
- ・ 赤池駅周辺において、既存の駅前広場の活用や駅前の交通渋滞を解消するため、駅前ロータリーの再整備を進めるとともに、市街地再開発事業等による土地の高度利用を検討し、多様な利便機能の向上をめざします。

(3) 交通ネットワークに関する施策

ア. 公共交通ネットワークの充実・強化

- ・ あらゆる世代のニーズや地域の特性を踏まえ、鉄道や路線バス、くるりんばす等の役割分担を明確にし、地域公共交通計画に基づく市内交通網の改善・充実を図り、将来にわたって持続可能な市内交通網を形成していきます。
- ・ 市役所庁舎等の公共施設が集積する市の中心部と鉄道駅を結ぶ路線バスを本市の移動における幹線機能を有した路線として配置し、路線維持と利用促進に努めます。
- ・ 鉄道駅や市内の主要なバス停において、ベンチや上屋等の待合環境や車両の走行・駐停車空間の確保、また、各バス停におけるバリアフリー化等、公共交通の安全な利用と運行を確保する施設・空間の整備・改善を進めます。
- ・ くるりんばすではカバーできない移動需要に対しては、くるりんばす以外の移動支援との相互連携を図ります。

イ. 幹線道路のネットワークの整備・維持管理

- ・ 浅田町・野方町・香久山の市街化区域間を結ぶ(都)野方三ツ池公園線は、本市の新たな南北軸として重要な幹線道路であることから、開通に向け整備を進めます。
- ・ 市街地相互の交通を円滑に処理する(都)国道 153 号バイパス線・(都)瀬戸大府東海線は、適切な維持・管理が行われるように関係機関との協議・協力を図ります。

ウ. 広域的な交通対策の推進

- ・ 近隣自治体と隣接する地域においては、コミュニティバスの相互乗り入れを継続しながら、引き続き連携のあり方について協議を進めます。
- ・ (都)国道 153 号バイパス線は、地域経済の活性化や地域交流の促進に寄与する重要な幹線道路です。一方で、交通量の増大等により慢性的な交通渋滞が発生しているため、沿線の土地利用や拠点整備と一体となった渋滞対策を国と連携して進めます。

エ. 公共交通の利用促進

- 公共交通を安心して利用できるよう、バスマップの配布、総合案内板の設置等の情報提供を行い、更なる公共交通の利便性向上と利用促進を図ります。

(4) 公共施設集積拠点に関する施策

ア. 公共施設の適正な維持・管理・配置

- 公共施設集積拠点では、市役所庁舎・市民会館・図書館・スポーツセンター等の公共施設が集積しているとともに、交通拠点としての役割も担っています。今後も市役所庁舎等の公共施設を維持していく拠点とし、地域公共交通と連携を図りながら利便性の向上に努めます。
- 公共施設等総合管理計画や公共施設再編計画等に基づき、既存の公共施設を有効に活用し、質の高い公共サービスの提供を図りつつ、ライフサイクルコストの低減や維持管理の効率化を図ります。また、これら計画で示された公共施設の再編の考え方は本計画と密接に関連するため、整合性を図ります。

(5) 届出制度

立地適正化計画の公表後は、居住誘導区域や都市機能誘導区域の設定に伴い、一定の開発行為・建築行為等について届出義務が生じます。届出対象となる土地利用の動向を把握し、誘導に向けて働きかけるために届出制度を運用していくものとします。

ア. 居住誘導区域外で必要な届出

i 届出制度の概要

居住誘導区域外への住宅開発等の土地利用の動向を把握するため、居住誘導区域外で一定の開発行為・建築行為等を行おうとする場合には、行為に着手する 30 日前までに市長への届出が必要となります。また、居住の誘導を図る上で支障があると判断した場合、必要に応じて勧告を行う場合があります。

ii 届出の対象となる行為

届出の対象行為は、次のいずれかの行為です。

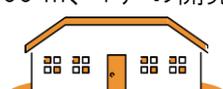
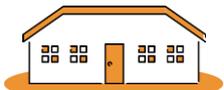
| 開発行為 | 建築行為等 |
|---|---|
| <p>■ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 【例示 (3戸の開発行為)】</p> <p>届出必要 </p> <p>■ 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの 【例示 (1,300㎡、1戸の開発行為)】</p> <p>届出必要 </p> <p>【例示 (800㎡、2戸の開発行為)】</p> <p>届出不要 </p> | <p>■ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 【例示 (3戸の建築行為)】</p> <p>届出必要 </p> <p>【例示 (1戸の建築行為)】</p> <p>届出不要 </p> <p>■ 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</p> |

図 6-1 居住誘導区域の届出対象行為

イ. 都市機能誘導区域に係る届出

i 届出制度の概要

【都市機能誘導区域外における行為】

都市機能誘導区域外における誘導施設の立地の動向を把握するため、都市機能誘導区域外で誘導施設に係る一定の開発行為・建築行為等を行おうとする場合には、行為に着手する 30 日前までに市長への届出が必要となります。また、誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると判断した場合、必要に応じて勧告を行う場合があります。

【都市機能誘導区域内における行為】

都市機能誘導区域内で誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、休止又は廃止する 30 日前までに市長への届出が必要となります。また、新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、届出のあった建築物を有効に活用する必要があると判断した場合、必要に応じて建築物の存置等の助言又は勧告を行う場合があります。

ii 届出の対象となる行為

届出の対象行為は、次のいずれかの行為です。

| 対象区域 | 区分 | 届出対象行為 |
|------------------------------------|---------|--|
| 都市機能誘導区域外 (居住誘導区域内、 都市計画区域内) | 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 |
| | 建築行為等 | ■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 |
| 都市機能誘導区域内 | 休廃止する場合 | ■都市機能誘導区域内で誘導施設を休止又は廃止しようとする場合 |

iii 届出対象施設

届出の対象施設である誘導施設は、次のとおりです。

| 都市機能誘導区域の【型】 | 区域名称 | 誘導施設 |
|--------------|---------------------------|--|
| 【駅周辺型】 | 赤池駅周辺 日進駅周辺 米野木駅周辺 | 店舗面積 3,000 m ² を超える小売店舗（スーパーマーケット、ドラッグストア、ショッピングモール等） |
| 【住宅地型】 | 香久山地区 香久山西部地区 竹の山地区 | 店舗面積 1,500 m ² を超える小売店舗（スーパーマーケット、ドラッグストア、ショッピングモール等） |

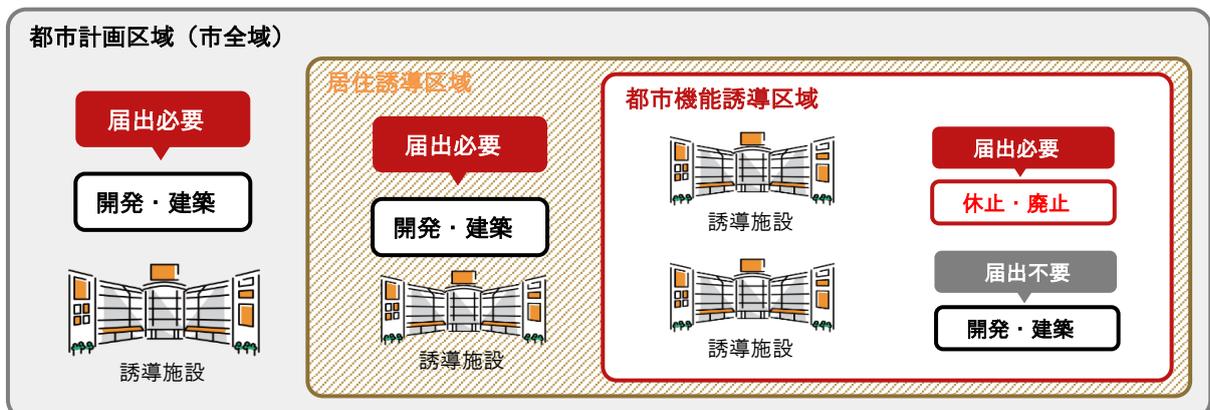


図 6-2 届出対象のイメージ