

小牧市都市計画マスタープラン及び小牧市立地適正化計画の改定について

1. 都市計画マスタープランとは

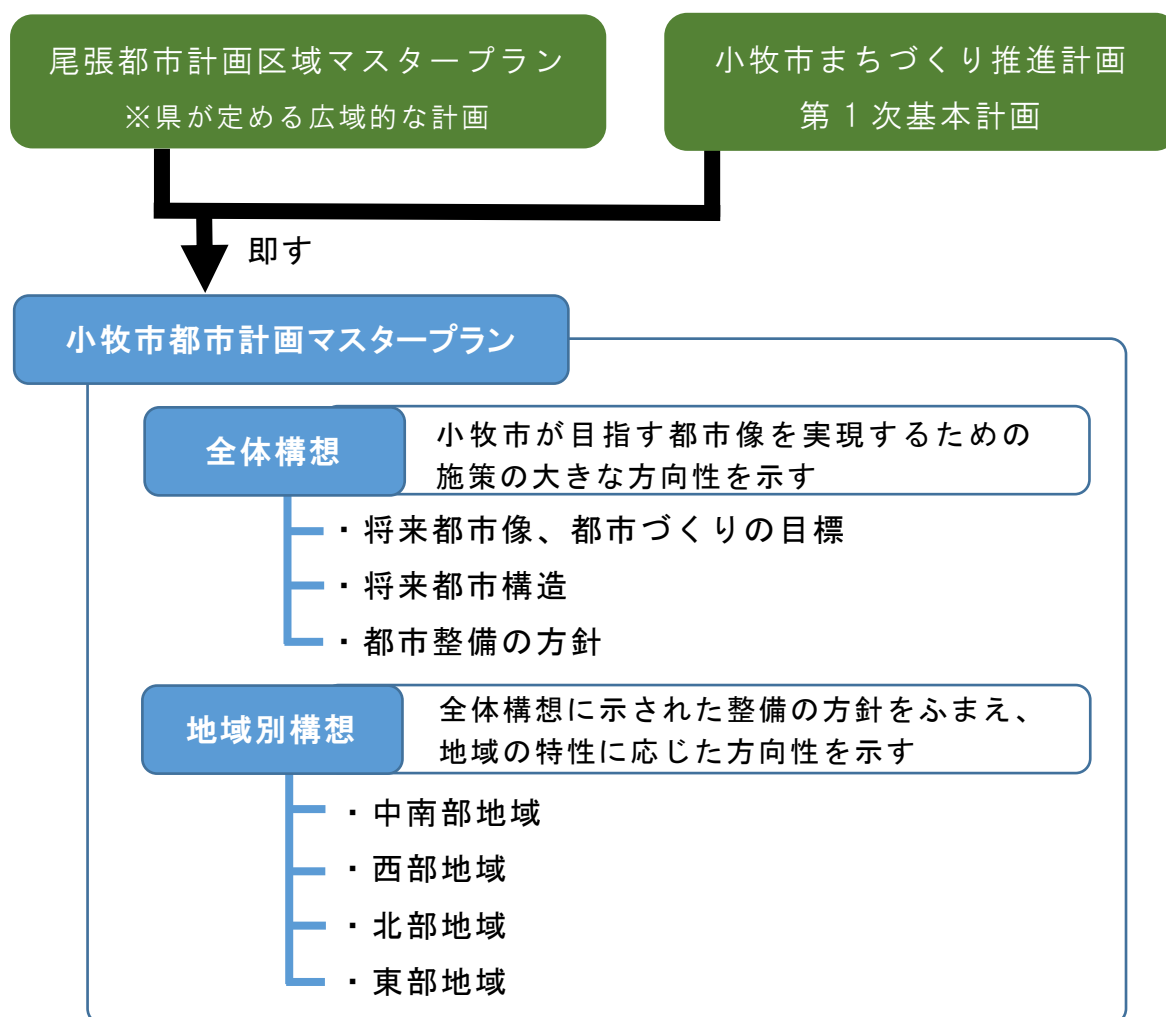
(1) 目的と役割

都市計画マスタープランとは、都市計画法第 18 条の 2 に位置づけられた「市町村の都市計画に関する基本的な方針」のことで、住民に最も近い立場にある市町村が、創意工夫のもとに住民の意見を反映し、まちづくりの具体性のある将来ビジョンを確立し、地区別のあるべき市街地像を示すとともに、地域別の整備課題に応じた整備方針、地域の都市生活、経済活動等を支える諸施設の計画等をきめ細かくかつ総合的に定めるものです。

(2) 計画期間

計画策定（2020 年 2 月）から概ね 10 年後である 2030 年を目標年次としています。

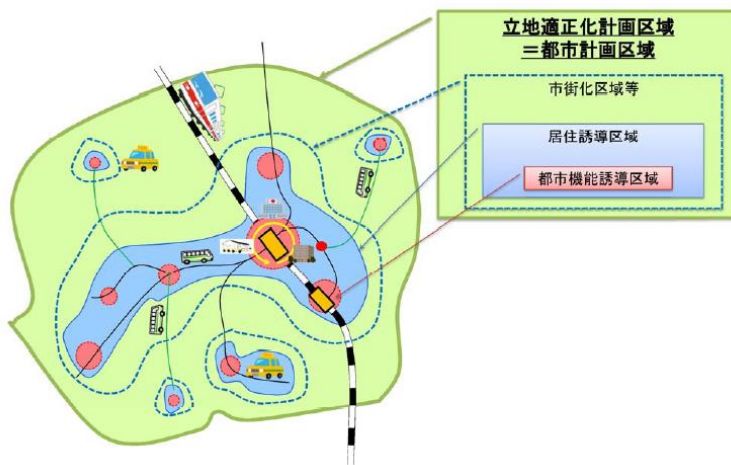
(3) 計画の位置づけと構成



2. 立地適正化計画とは

(1) 目的と役割

立地適正化計画は、都市再生特別措置法に基づく計画で、人口減少の中でも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、行政区域全域を対象に居住を誘導する「居住誘導区域」と医療・文化・子育て支援・商業・金融等の都市機能を誘導する「都市機能誘導区域」を設定し、コンパクトなまちづくりと地域交通との連携により、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』のまちづくりに取り組むための計画です。

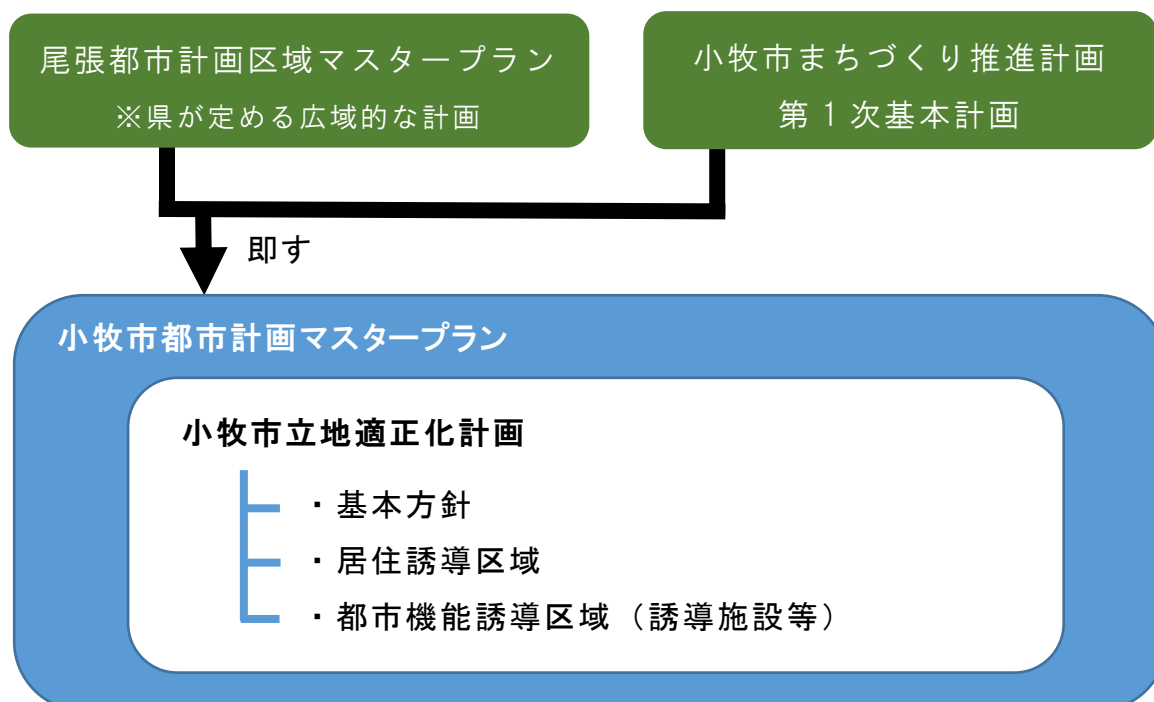


図__立地適正化計画のイメージ

(2) 計画期間

計画策定（2017年3月）から概ね20年後である2040年を目標年次としています。

(3) 計画の位置づけと構成



3. 各計画の改定について

(1) 趣旨

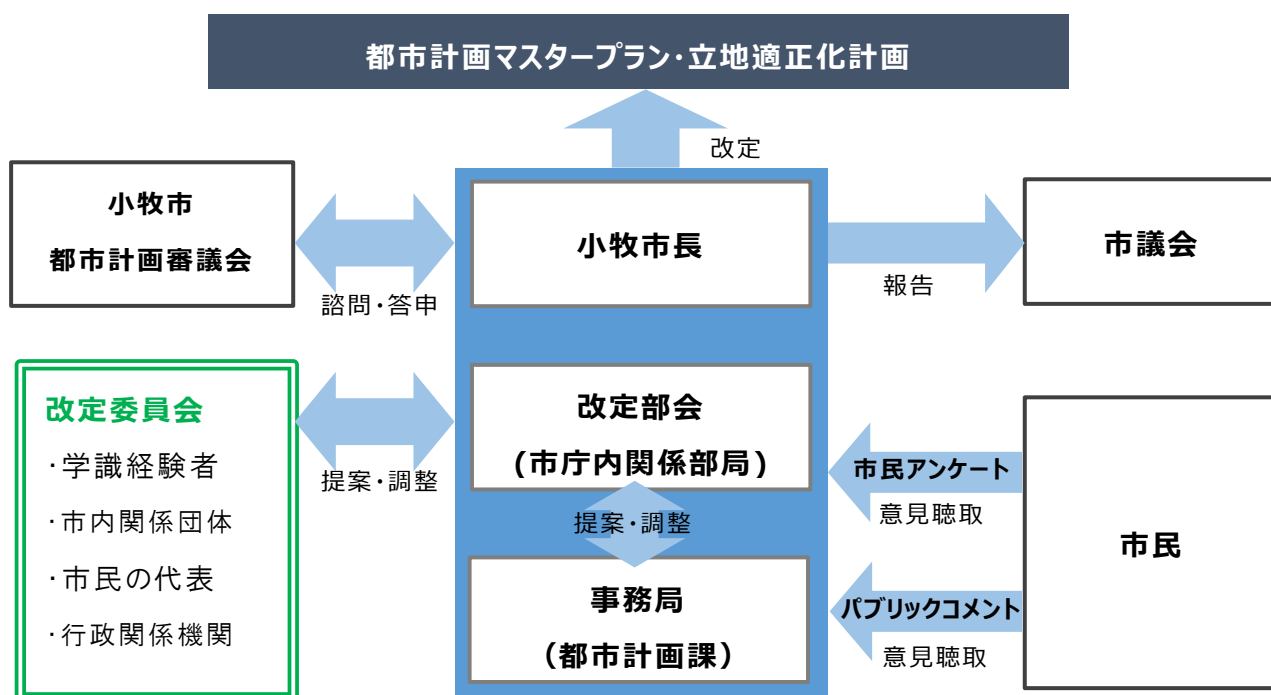
桃花台地区の用途地域の変更や産業候補地区等の見直しを検討するとともに、現行の小牧市都市計画マスタープラン策定から令和7年で5年が経過するため中間見直しを行い、都市計画マスタープラン及び立地適正化計画を改定します。

(2) 改定の概要

- 桃花台地区及び産業候補地区等の土地利用見直し [R 5]
 - 桃花台地区内の用途地域及び地区計画等の変更や、まちの活力につながる産業候補地区の見直し等の土地利用について検討します。
- 都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の見直し [R 5] [R 6]
 - 上記検討に基づき、2ヶ年をかけて、都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の見直しを行います。
- 都市計画決定 [R 7以降]
 - 用途地域や地区計画等の見直しにより、必要となる都市計画決定を行います。

(3) 改定体制

関係機関と連携・調整を図りながら、計画改定を進めます。



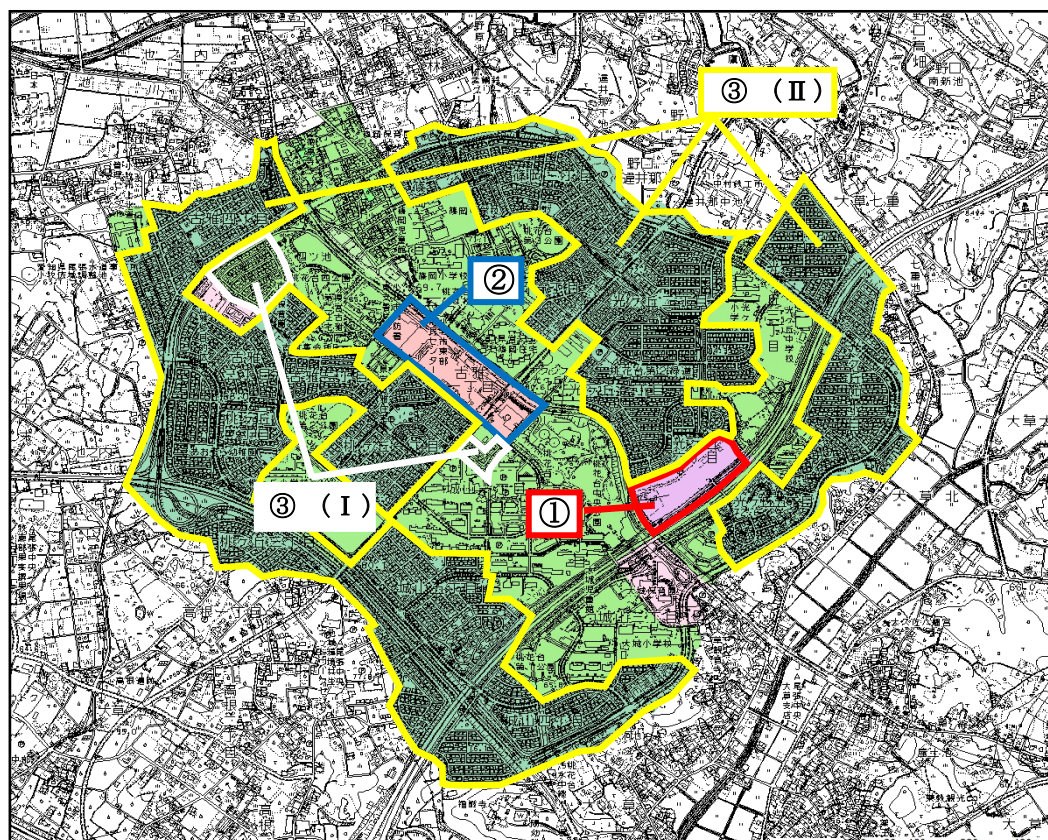
4. 都市計画マスタープランの改定内容

(1) 桃花台地区の土地利用検討について

- ・ピーチライナー廃線により、桃花台線旧車両基地用地を有効活用するため、実情に合わせた用途変更等の都市計画変更を検討。
- ・桃花台地区内の問題点（用途地域や地区計画）について検討し、必要に応じた用途変更を検討

《検討項目》

- ① 桃花台線旧車両基地用地の利活用に合わせた用途地域及び地区計画の変更
 - ▶ 土地利用方針に即した土地利用が図られるよう用途地域の変更及び地区計画の変更を検討する。
- ② 商業地の地区計画による土地利用制限の見直し検討
 - ▶ 将来に渡り日常生活における利便施設が立地するよう、地区計画による制限を検討する。
- ③ 住居系用途地域における地区計画及び用途地域の見直し検討
 - (I) 地区計画で第1種低層住居専用地域と同様の制限がされた第1種中高層住居専用地域の用途地域の見直しを検討する。
 - (II) 第1種低層住居専用地域において、店舗等の立地を見据え、用途変更や地区計画の制限緩和等を検討する。



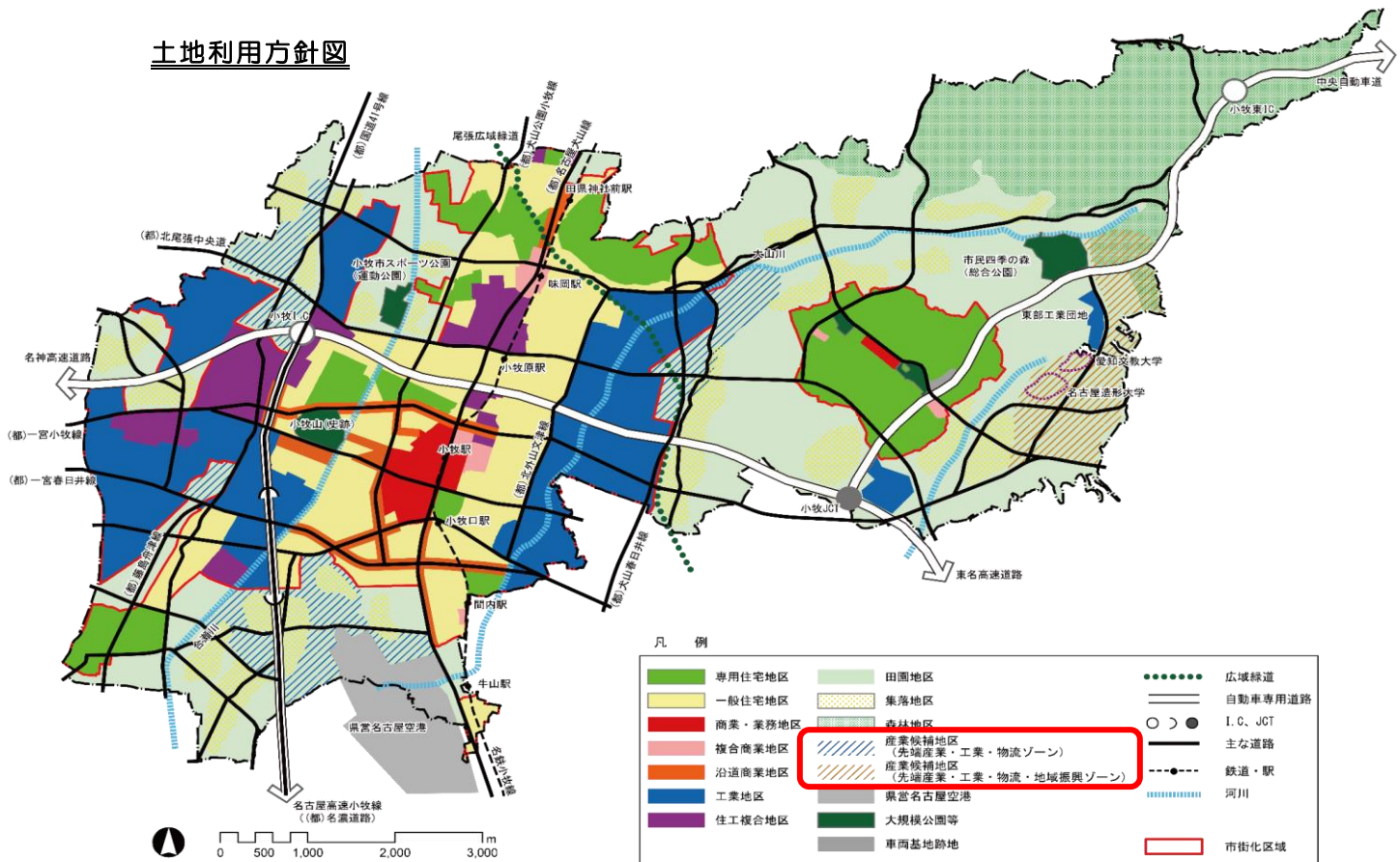
(2) 産業候補地区の見直し検討について

- ・都市計画マスタープランにおける市街地整備に関する市街化調整区域の土地利用方針では、空港やインターチェンジ周辺といった広域交通の利便性が高い地域や既存の工業地に隣接し土地利用の整合を図ることが可能な地域などを基本に「産業候補地区」に位置づけ、必要に応じて計画的な産業系市街地の形成を図ることとしている。
- ・産業候補地区の土地利用にあっては、現在、複数の事業者より相談を受けており、場所（区域取り）により地区計画を活用する条件が異なるため、業種（製造業、物流）の見直しを含めてそれぞれの地域特性に応じた活用方法を検討する必要がある。

《検討項目》

- ① 現行の都市計画マスタープラン策定時に実施したポテンシャル評価方法の妥当性を検証するとともに、必要に応じて評価方法を再検討する。
- ② 道路交通センサス等の既存データを活用して、産業候補地区から発生すると想定される将来交通量の推計を行い、道路ネットワークへの影響を検証する。

土地利用方針図



5. 立地適正化計画の改定内容

(1) 防災指針の作成

- 居住の安全確保等の防災・減災対策の取組を推進するため、令和2年9月7日に都市再生特別措置法の一部が改正され、立地適正化計画に「防災指針」を記載することが位置付けられた。
- 立地適正化計画において災害リスクを踏まえて居住や都市機能を誘導する地域の設定を行い、区域内に浸水想定区域等の災害ハザードエリアが残存する場合には、適切な防災・減災対策を「防災指針」として位置付けることとする。

《取組事例》

- ・土地や家屋の嵩上げ
- ・防災まちづくり活動の支援
- ・避難場所に向かう避難路の整備
- ・避難地となる公園の整備 など

(2) 認定こども園（(仮称) 第一こども園）の立地適正化計画への位置付け

- 現在、本市で初となる公立の認定こども園の整備計画があり、令和4年度から「(仮称) 小牧市立第一こども園建設基本構想・基本計画」の策定を進めており、令和9年度の開園に向けて事業を進めている。
- 居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るという観点から、立地適正化計画において立地を誘導する「都市機能誘導施設」への位置付けを検討する。