

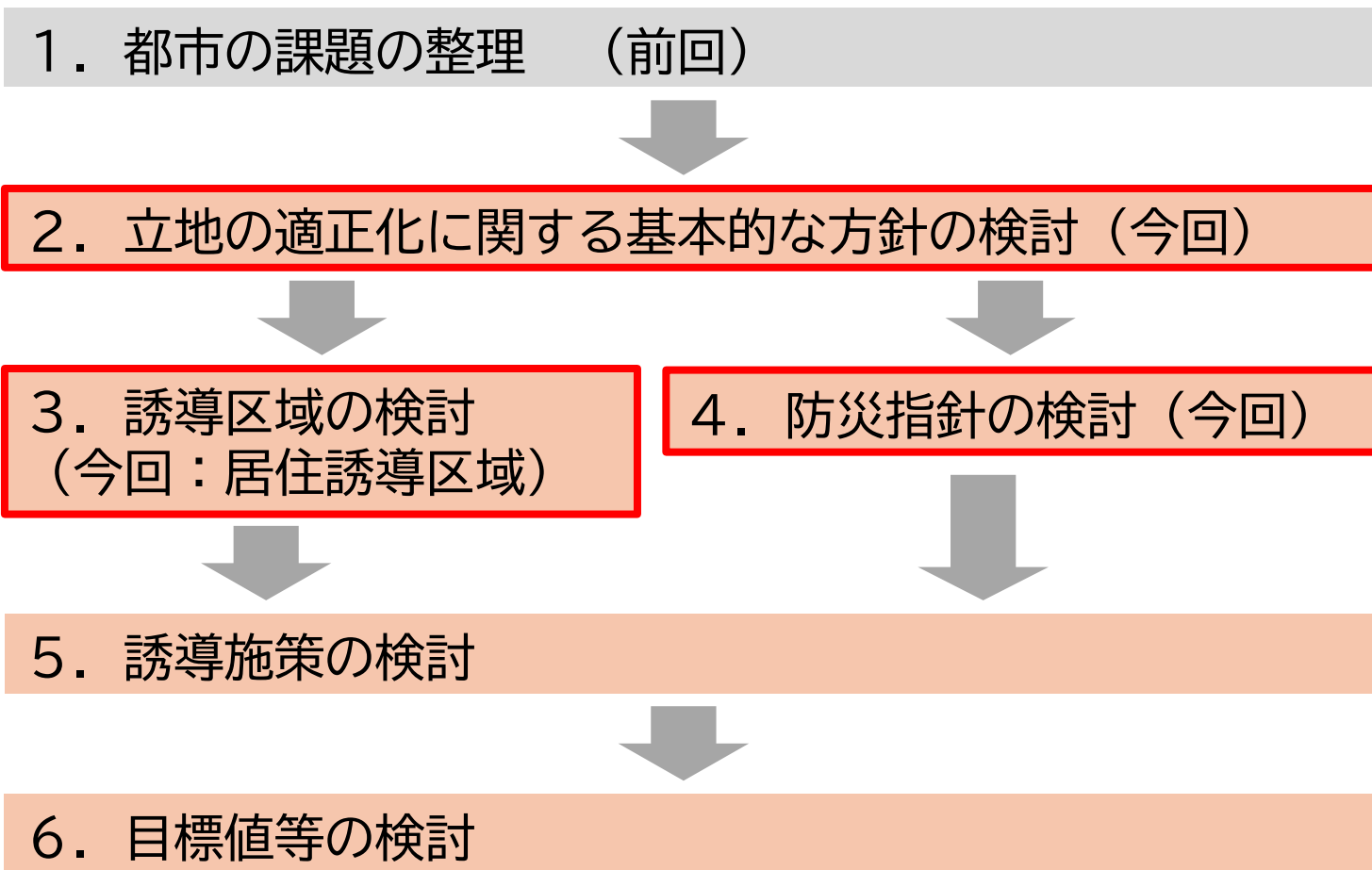
常滑市立地適正化計画・緑の基本計画策定委員会

# 立地適正化計画の 基本的な方針と 居住誘導区域の設定、防災指針

構成・目次

1. 基本的な方針と目指すべき都市構造・・・・・・・・・・ P3
2. 居住誘導区域の設定・・・・・・・・・・・・・・・・ P8
3. 防災指針・・・・・・・・・・・・・・・・ P18

## 立地適正化計画の検討の流れ



# 1. 基本的な方針と 目指すべき都市構造

## 都市が抱える課題 (前回説明)

### 都市の現況から想定される問題

- 将来的な人口減少による施設維持の困難化

### 都市が抱える課題

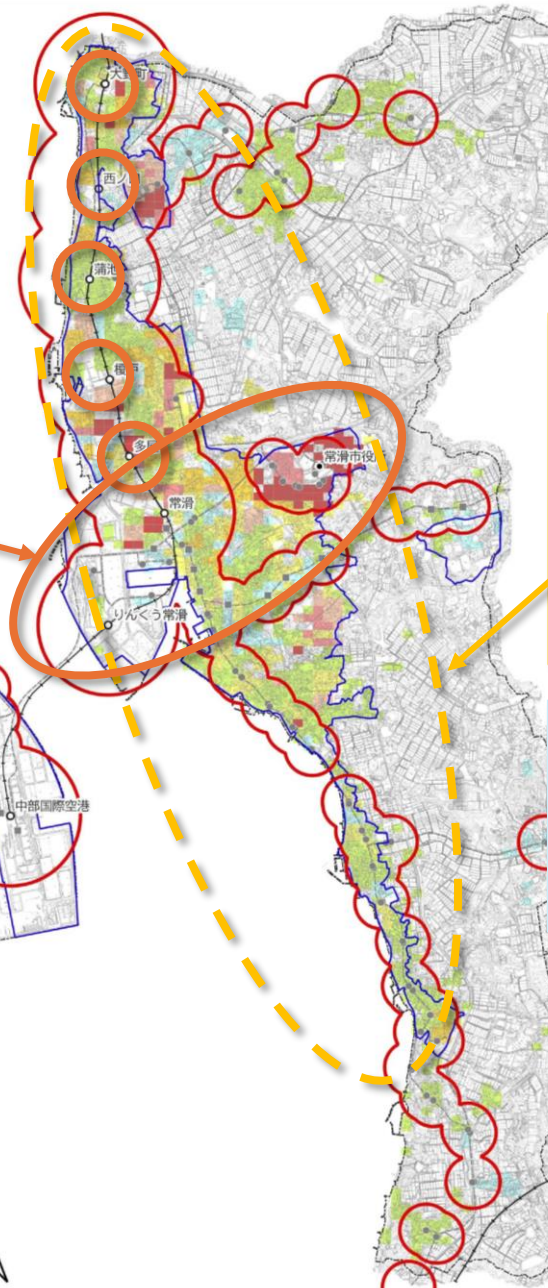
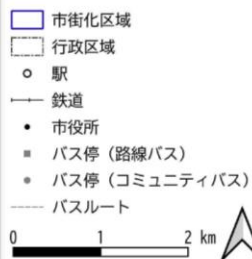
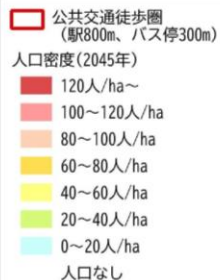
#### (2) 都市機能の維持・誘導

- 都市拠点の周辺における都市機能の連携強化及び都市の魅力と利便性の向上

- 洪水や高潮による水害や土砂災害などの発生によって、市街地が被災し、都市機能が停止、喪失するおそれ
- 災害発生への市民不安や防災対策への懸念の増大

#### (4) 災害に強い都市の形成【急傾斜地の周辺や河川周辺、沿岸部など】

- より安全な地域への都市機能や居住の誘導、適切な防災・減災対策の実施



- 当面の人口増加による無秩序な市街地の拡大
- 若年世代などの市民の住宅ニーズに対応した居住の受け皿が不足による近隣市町への人口流出

#### (1) 効果的な市街地の形成

- 人口減少下においても人口密度を保ち生活利便性を維持するための都市機能の集積や既存の都市基盤を考慮した効果的な居住の誘導

- 人口減少による利用者のさらなる減少が招く現在の公共交通サービスの維持が困難化
- 交通空白地での都市拠点などへの公共交通によるアクセス性の低下

#### (3) 公共交通

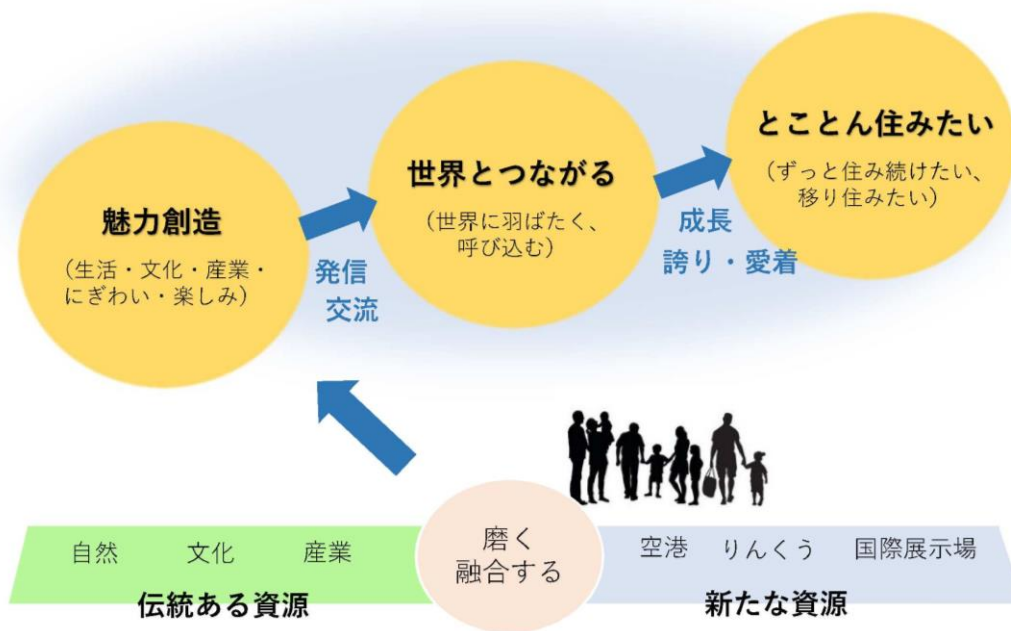
- 子どもや高齢者などの日常的な快適な移動のための交通空白地の解消、ニーズに対応した公共交通サービスの実現

## 将来都市像

常滑市立地適正化計画＝常滑市都市計画マスタープランの高度化版

常滑市都市計画マスタープランの**将来都市像**を踏襲  
※第6次常滑市総合計画の目指すまちの姿と同じ

とことん住みたい  
世界とつながる  
魅力創造都市



## 立地の適正化に関する基本的な方針

都市が抱える課題

(1) 今後の人口動態を考慮した効果的な市街地の形成

(2) 常滑の魅力の向上と生活利便性の維持に向けた都市機能の維持・誘導

(3) 誰もが不便なく生活に必要な移動ができる公共交通の実現

(4) 災害に強い都市の形成と地域防災力の強化

立地の適正化に関する基本的な方針

### 将来も快適に暮らし続けられる心地よい生活圏の構築

- ・ 良好な居住環境の維持・創出
- ・ 若年世代等の一層の定住促進
- ・ 自動車に過度に頼らなくても快適に暮らし続けられる生活圏の構築

### 様々な都市機能が集積したにぎわいと活気に満ちた都市拠点等の形成

- ・ 常滑駅周辺での広域的な都市機能の集積と充実
- ・ りんくう地域での商業や文化・レクリエーション、宿泊等の多様な都市機能の集積
- ・ 常滑市役所周辺での行政機能の集積による拠点構築
- ・ 地域生活拠点周辺での生活機能の立地誘導による身近な生活圏の中心となる拠点構築

### 公共交通等による拠点や拠点間へのアクセス性の確保

- ・ 鉄道やバスなどのアクセス性の確保や利便性の向上
- ・ 常滑駅周辺での公共交通結節点の充実強化、都市機能連携軸の形成
- ・ オンデマンド交通の導入

### 災害に強い都市の形成と地域防災力の強化

- ・ 施設整備や適正な土地利用の規制誘導
- ・ 防災意識の向上等による災害に強い都市づくり

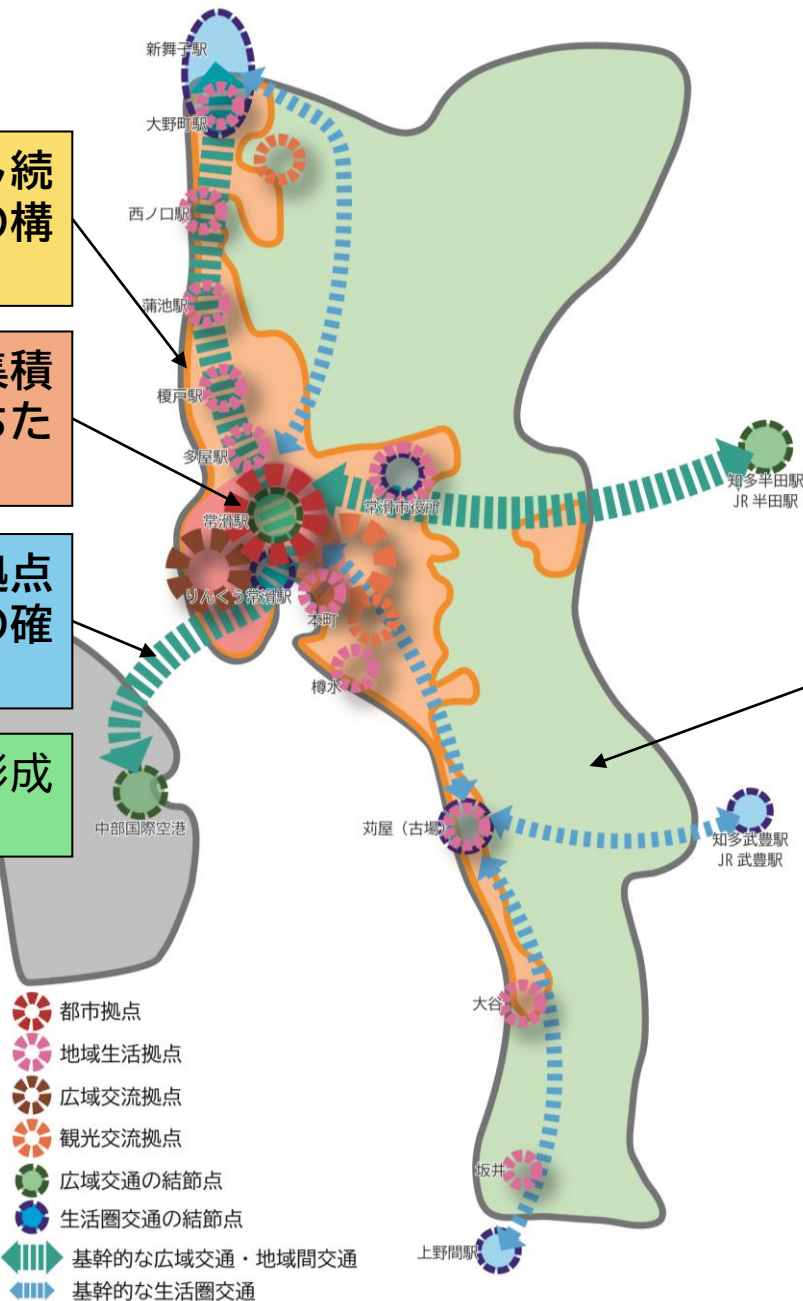
## 目指すべき都市構造

(1) 将来も快適に暮らし続けられる心地よい生活圏の構築

(2) 様々な都市機能が集積したにぎわいと活気に満ちた都市拠点等の形成

(3) 公共交通等による拠点や拠点間へのアクセス性の確保

(4) 災害に強い都市の形成と地域防災力の強化



## 市街化調整区域における集落維持の方針

- まとまりある集落での無秩序な開発の抑制、地域コミュニティの維持
- 地域生活拠点等での良好な居住環境の保全、既存の公共交通ネットワークの維持
- 災害ハザードエリアでの警戒避難体制の強化
- 優良農地や丘陵地の森林などの自然環境の保全

- 拠点：常滑市都市計画マスタープランより
- 交通の結節点、基幹的な交通：常滑市地域公共交通計画より

## 2. 居住誘導区域の設定


## 2. 居住誘導区域の設定（1）居住誘導区域とは

### 居住誘導区域とは

- 居住誘導区域とは、今後、本市の人口が減少して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、生活サービスや地域の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

### 区域指定の主な効果

- 居住誘導区域外における開発行為等に事前届出の義務が発生（必要に応じて勧告）

○開発行為	○建築等行為
<p>①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のも</p> <p>③住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)</p>	<p>①3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>②人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)</p> <p>③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合</p>
<p>①の例示 3戸の開発行為</p> <p style="text-align: center;">届 </p>	<p>①の例示 3戸の建築行為</p> <p style="text-align: center;">届 </p>
<p>②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為</p> <p style="text-align: center;">届 </p>	<p>1戸の建築行為</p> <p style="text-align: center;">不要 </p>
<p>800㎡ 2戸の開発行為</p> <p style="text-align: center;">不要 </p>	

### 市街化区域

▼ 該当する

#### ① 災害リスクの高い区域 （都市再生法第81条第19項）

- ・ 急傾斜地崩壊危険区域
- ・ 土砂災害特別警戒区域

▼ 該当しない

#### ② 都市計画の観点から 居住の誘導に適していない区域など

- ・ 住宅の建築が制限されている区域（臨港地区（商港区））
- ・ 中部国際空港（空港島）
- ・ りんくう地区及び常滑浄化センター周辺
- ・ 大規模な都市計画公園（大曾公園）

▼ 該当しない

### 居住誘導区域

#### （1）市街化区域を基本とする

- ・ 都市機能や居住が集積している都市拠点及び地域生活拠点とその周辺
- ・ それらの拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができる一体的な区域

#### （2）居住の誘導に適していない区域を除外

- ・ ①災害リスクの高い区域や②都市計画の観点から居住の誘導に適していない区域などを（1）から除外



#### （3）居住誘導区域の設定

### （1）市街化区域を基本とする

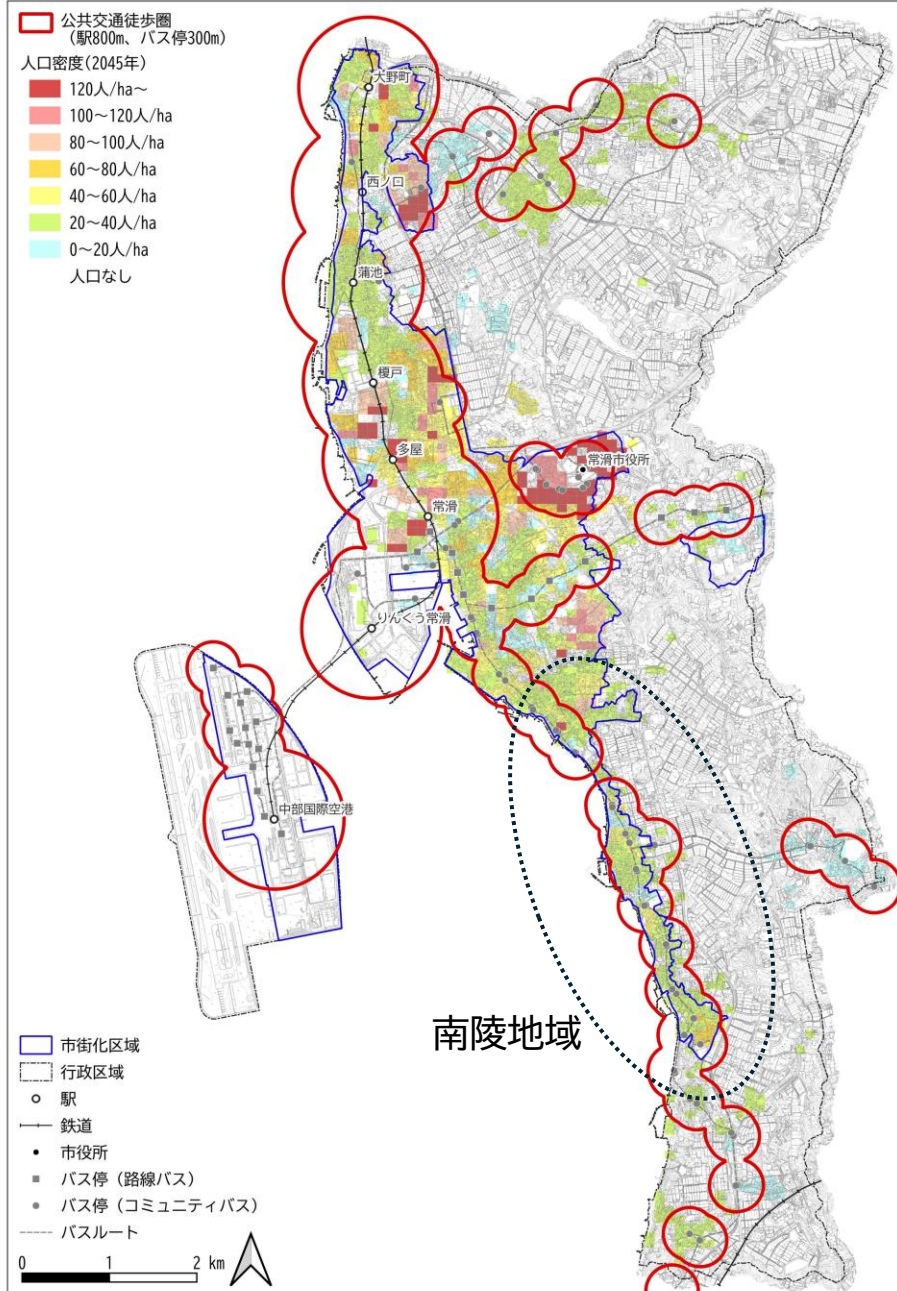
- 南陵地域や古くからある市街地など  
→人口密度が低く、今後も減少が懸念



- 2040（令和22）年頃まで人口は緩やかに増加する予想
- 南陵地域や古くからある市街地などはコミュニティバスなどの公共交通徒歩圏域に含まれ、今後も公共交通の確保、維持に向けた取組を推進



居住誘導区域の対象範囲に含める



### （1）市街化区域を基本とする

▼ 該当する

### （2）居住の誘導に適していない区域を除外

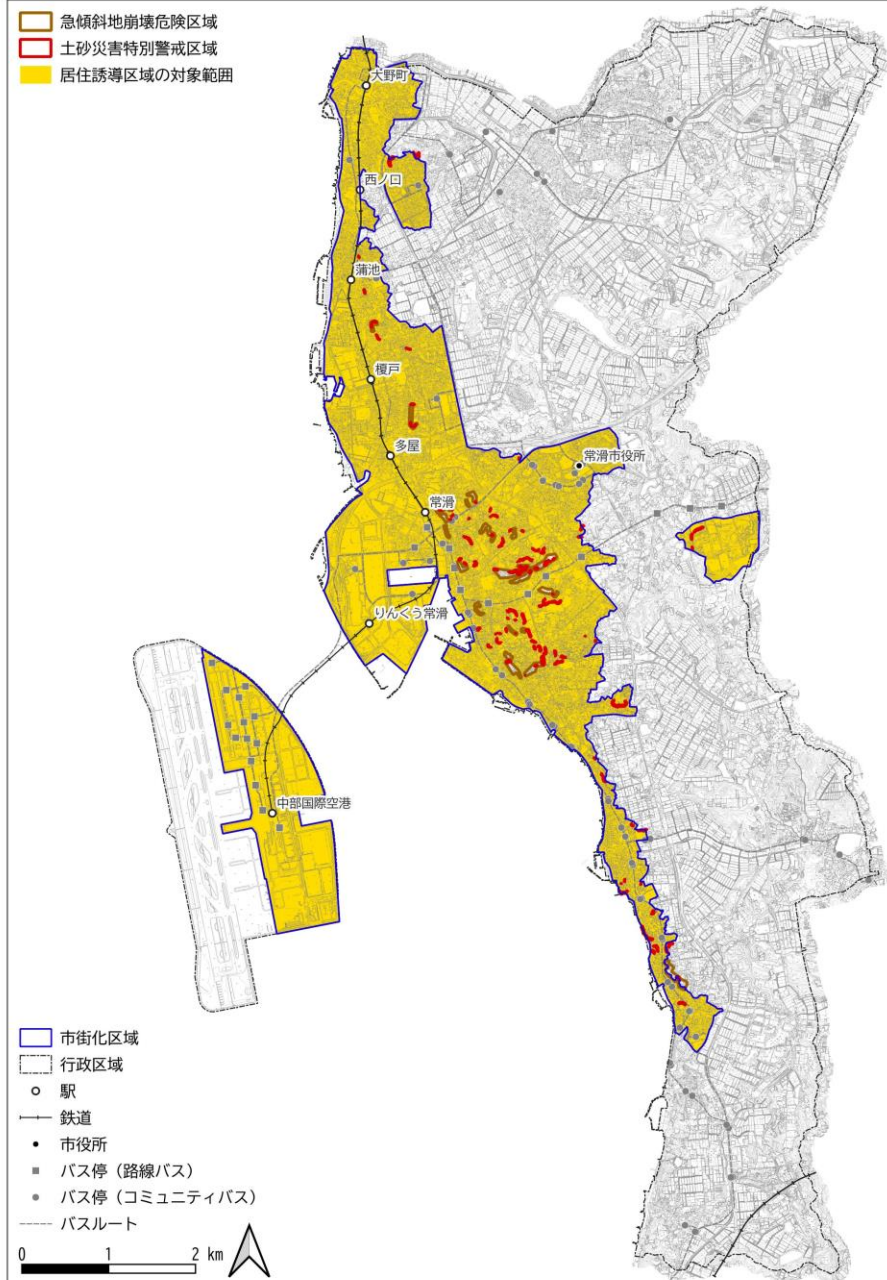
#### ① 災害リスクの高い区域

- ・ 急傾斜地崩壊危険区域
- ・ 土砂災害特別警戒区域

- ・ 都市再生法施行令において、居住誘導区域に含まないとされているため、除外

#### ※災害イエローゾーン

- ・ 高潮や洪水、津波などの災害イエローゾーンは、防災まちづくりの取組の方針を勘案し、居住誘導区域に含める



### （1）市街化区域を基本とする

▼ 該当する

### （2）居住の誘導に適していない区域を除外

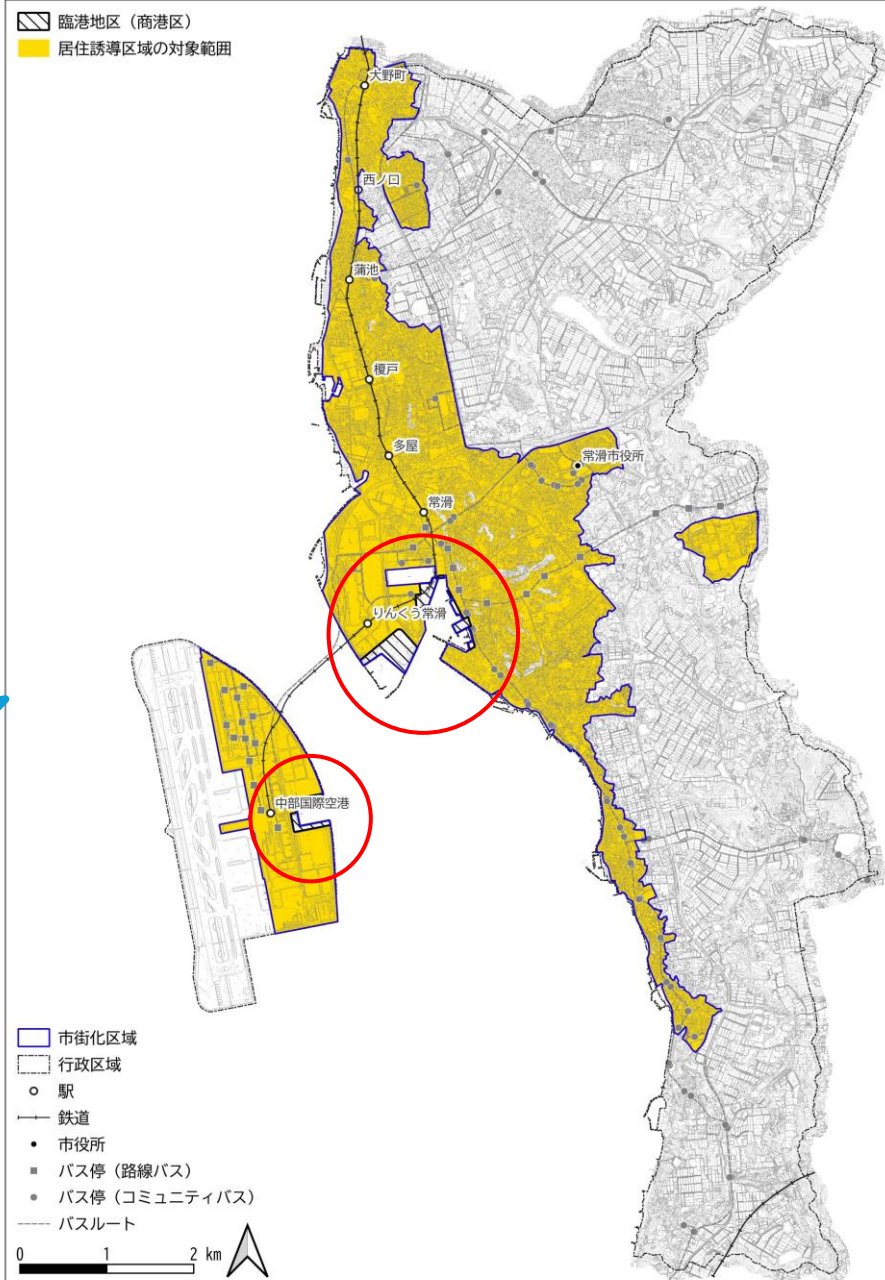
#### ① 災害リスクの高い区域

▼ 該当しない

#### ② 都市計画の観点から居住の誘導に適していない区域など

- 住宅の建築が制限されている区域（臨港地区（商港区））

- 条例において、住宅の建築が制限されており、居住の誘導に適していないと考えられるため、除外



### （1）市街化区域を基本とする

▼ 該当する

### （2）居住の誘導に適していない区域を除外

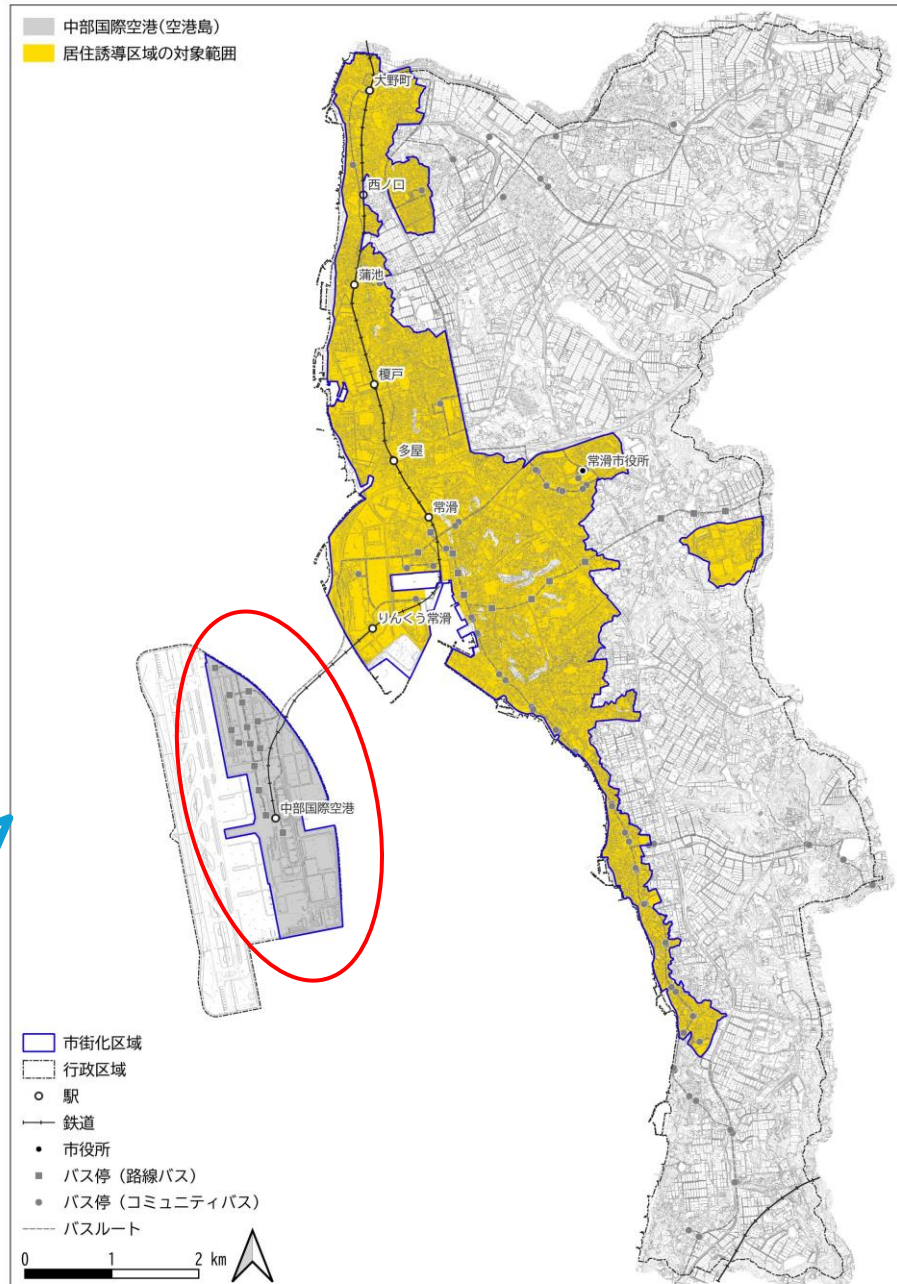
#### ① 災害リスクの高い区域

▼ 該当しない

#### ② 都市計画の観点から居住の誘導に適していない区域など

- 住宅の建築が制限されている区域（臨港地区（商港区））
- 中部国際空港（空港島）

- 空港や展示場、商業施設、宿泊施設などが立地
- 常滑市都市計画マスタープランでは「国際交流拠点」及び「産業系市街地ゾーン」として多様な都市機能の集積を高める区域として位置付けているため、除外



## 2. 居住誘導区域の設定（2）居住誘導区域の設定の考え方

### （1）市街化区域を基本とする

▼ 該当する

### （2）居住の誘導に適していない区域を除外

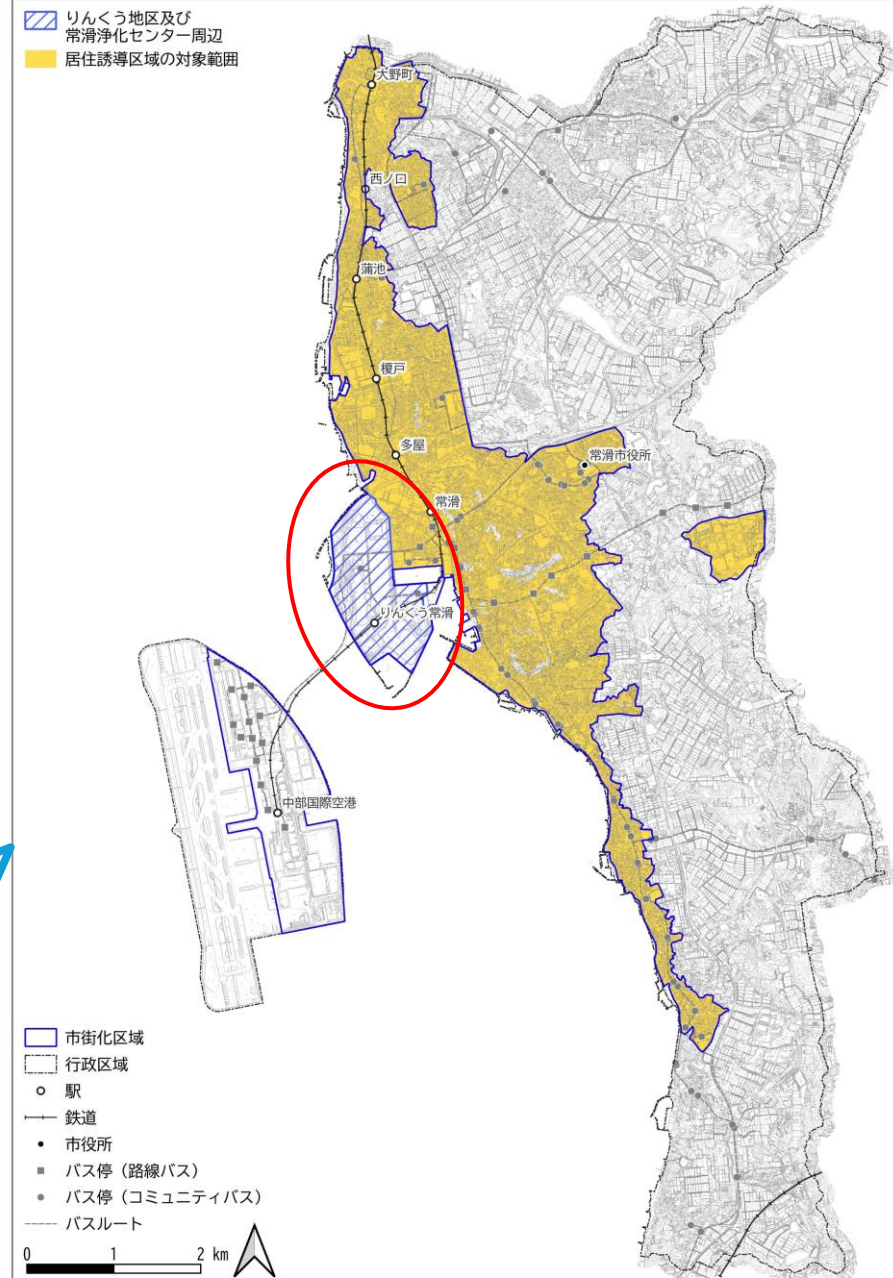
#### ① 災害リスクの高い区域

▼ 該当しない

#### ② 都市計画の観点から居住の誘導に適していない区域など

- 住宅の建築が制限されている区域（臨港地区（商港区））
- 中部国際空港（空港島）
- りんくう地区及び常滑浄化センター周辺

- 大規模な商業施設や工場、常滑浄化センターが立地
- 常滑市都市計画マスタープランでは「広域交流拠点」及び「産業系市街地ゾーン」として多様な都市機能の集積を高める区域として位置付けているため、除外



### （1）市街化区域を基本とする

▼ 該当する

### （2）居住の誘導に適していない区域を除外

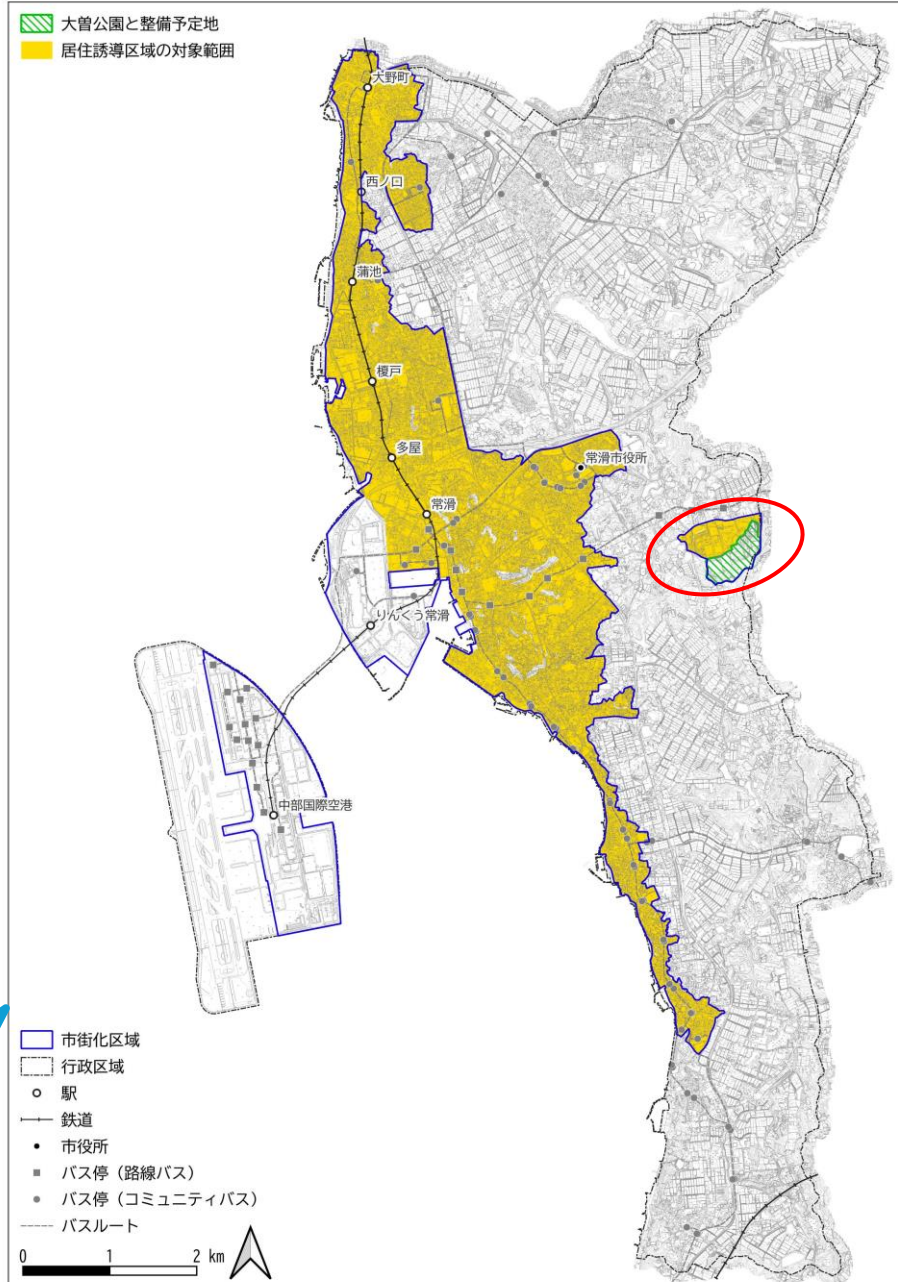
#### ① 災害リスクの高い区域

▼ 該当しない

#### ② 都市計画の観点から居住の誘導に適していない区域など

- 住宅の建築が制限されている区域（臨港地区（商港区））
- 中部国際空港（空港島）
- りんくう地区及び常滑浄化センター周辺
- 大規模な都市計画公園（大曽公園、大曽公園整備予定地）

- 大曽公園は、再整備予定（拡張）
- 公園内は今後も居住が想定されないため、除外



### (1) 市街化区域を基本とする

▼ 該当する

### (2) 居住の誘導に適していない区域を除外

#### ① 災害リスクの高い区域

- ・急傾斜地崩壊危険区域
- ・土砂災害特別警戒区域

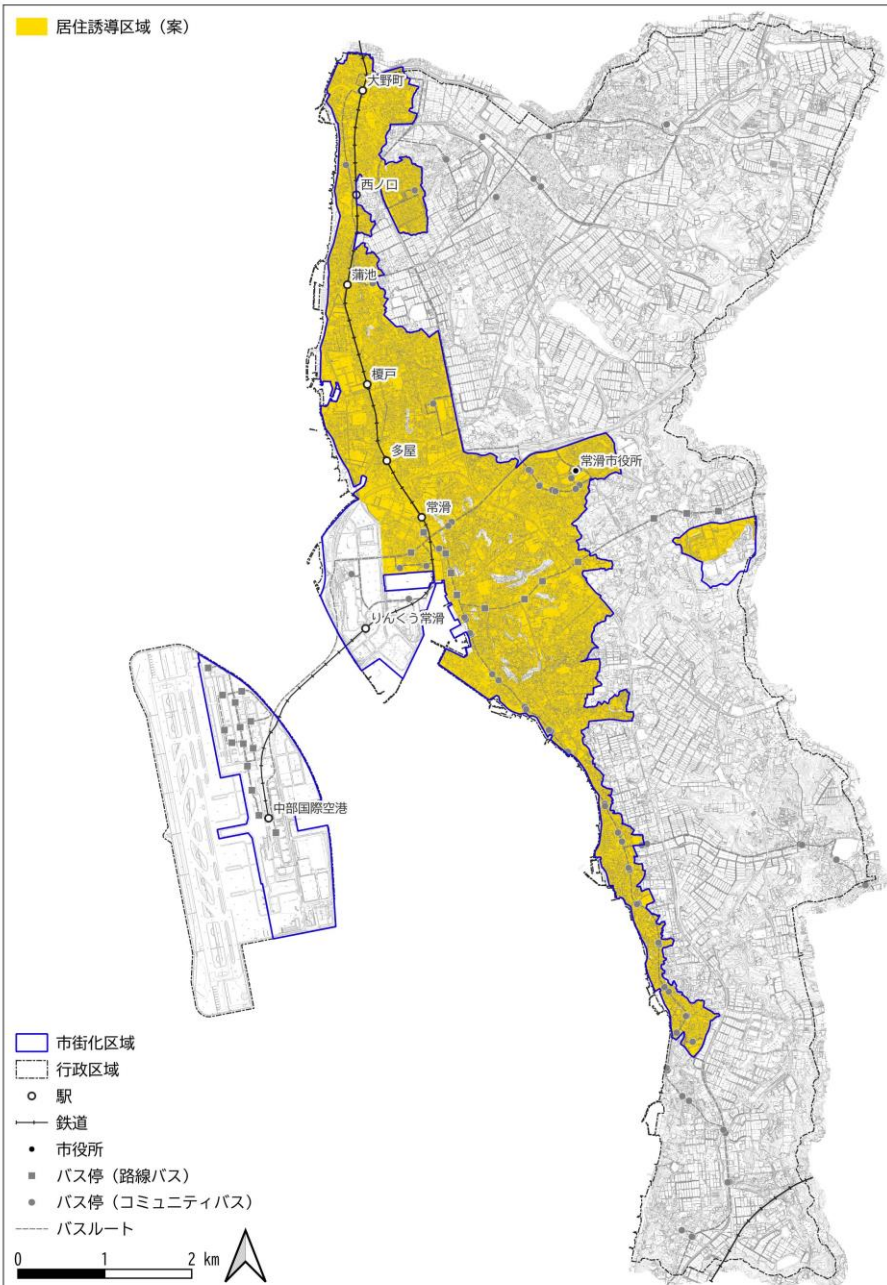
▼ 該当しない

#### ② 都市計画の観点から居住の誘導に適していない区域など

- ・住宅の建築が制限されている区域（臨港地区（商港区））
- ・中部国際空港（空港島）
- ・りんくう地区及び常滑浄化センター周辺
- ・大規模な都市計画公園（大曾公園、大曾公園整備予定地）

▼ 該当しない

**居住誘導区域**



# 3. 防災指針

### 防災指針とは

- 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
- 立地適正化計画における記載が義務付け

### 防災指針の構成

1. 防災指針とは
2. 災害リスクの分析  
…分析対象とする災害とその分布、分析の視点
3. 災害に強い都市の形成に向けた課題
4. 防災まちづくりの将来像と取組方針
5. 防災まちづくりの具体的な取組

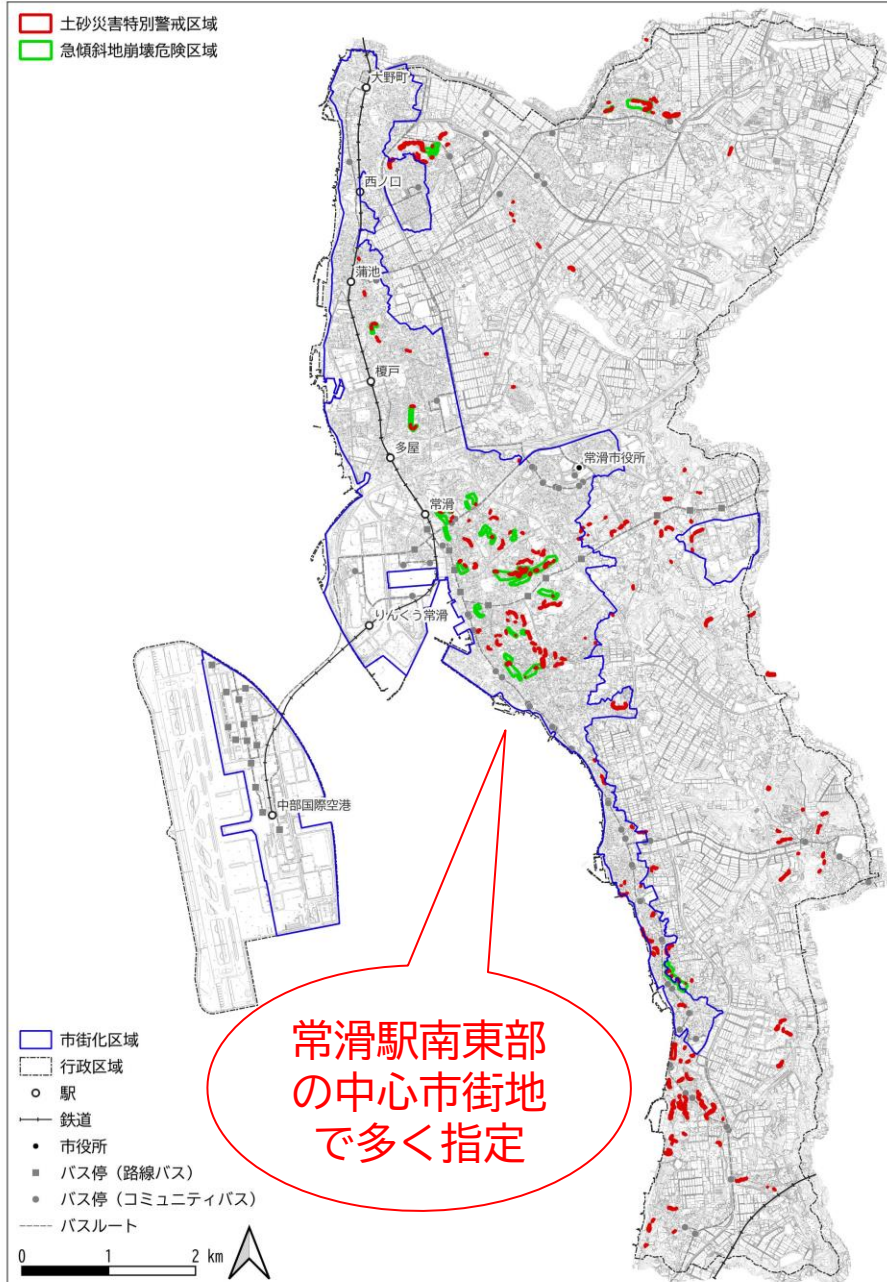
#### 災害リスクの分析対象のハザード

- 本市において被害発生が懸念される災害のうち、住居や都市機能に多大な被害を及ぼすことが想定される災害を対象

分類		災害ハザード
災害レッドゾーン	<b>土砂</b>	土砂災害特別警戒区域（2024（令和6）年6月30日時点 愛知県） 急傾斜地崩壊危険区域（2025（令和7）年11月30日時点 愛知県）
災害イエローゾーン	<b>洪水</b>	洪水浸水想定区域 ・計画規模降雨：稲早川、鶉の池川：24時間に240mmの雨、矢田川、前山川：24時間に278.3mmの雨 ・想定最大規模降雨（浸水継続時間、家屋倒壊等氾濫想定区域） ：稲早川、鶉の池川：24時間に836mmの雨、矢田川、前山川：24時間に836mmの雨
	雨水出水	雨水出水浸水想定区域（2024（令和6）年 常滑市） ：1時間に147mmの雨、潮位のピークは計画高潮位（TP+3.58m）の場合。外水氾濫は考慮なし。
	ため池	ため池ハザードマップ（2024（令和6）年 常滑市）：防災重点ため池（愛知県位置づけ）で地震によって堤体が満水状態で決壊し、すべての貯水量と愛知用水の幹線水路の通水量が流出する場合。
	<b>高潮</b>	高潮浸水想定区域（2021（令和3）年 愛知県）：日本に上陸した観測史上最大規模の室戸台風級が、愛知県沿岸に対し最大高潮の影響があるコースをとる場合。
	<b>津波</b>	津波災害警戒区域（2019（令和元）年7月30日 愛知県）：南海トラフで発生する恐れのある地震・津波のうち、あらゆる可能性を考慮した最大クラスの津波の場合。
	<b>土砂</b>	土砂災害警戒区域（2024（令和6）年6月30日時点 愛知県） 大規模盛土造成地（2025（令和7）年11月30日時点 愛知県）
<b>地震</b>	震度分布（2014（平成26）年5月 愛知県）：南海トラフで発生する恐れのある地震のうち、あらゆる可能性を考慮した最大クラスの地震の場合。 液状化危険度分布（2014（平成26）年5月 愛知県）：あらゆる可能性を考慮した最大クラスの地震の場合。	

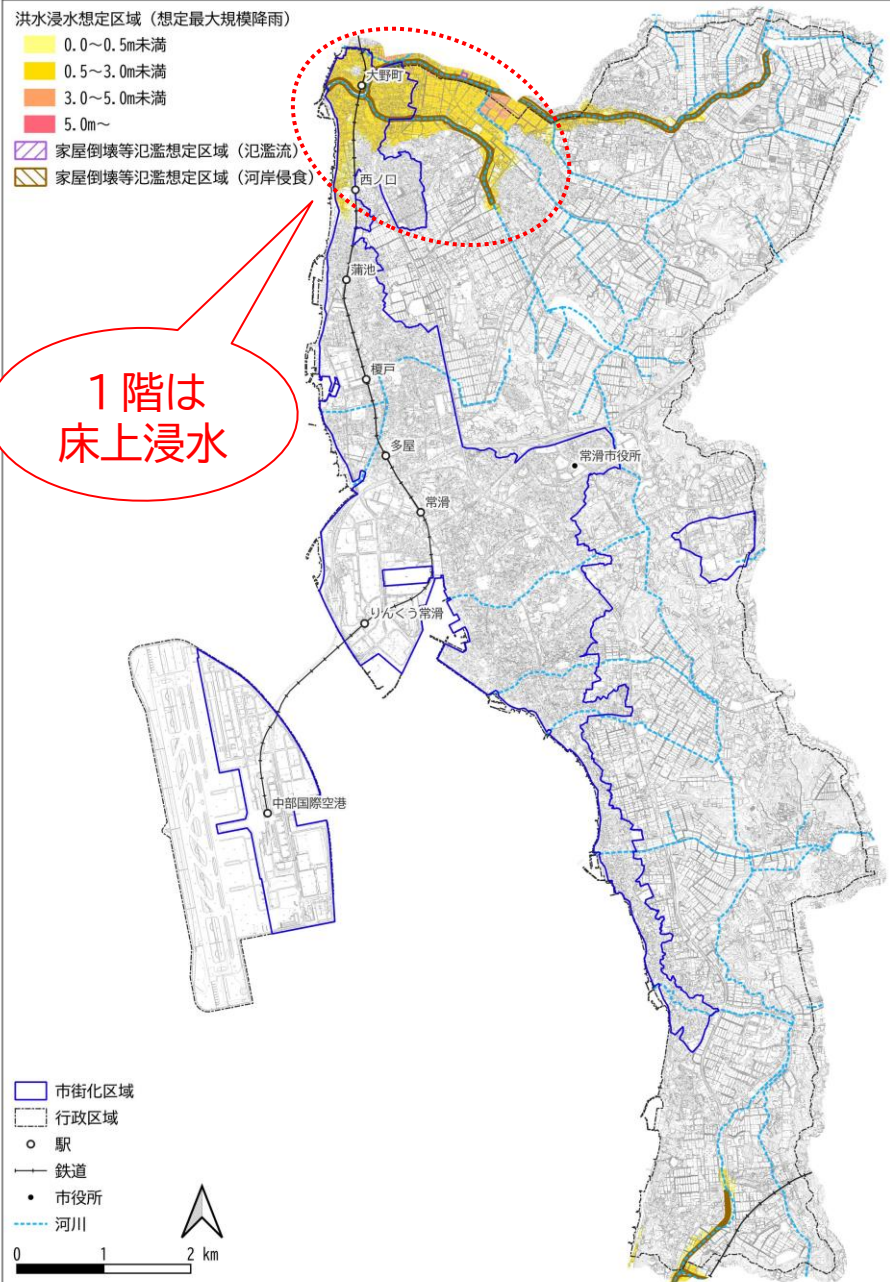
#### ハザードの分布：土砂（災害レッドゾーン）

- 災害レッドゾーン：都市計画法等で住宅等の建築や開発行為等が規制されている区域
- 本市では「土砂災害特別警戒区域」と「急傾斜地崩壊危険区域」が指定
- 特に常滑駅の南東部で多い



#### ハザードの分布：洪水（災害イエローゾーン）

- 想定最大規模降雨の洪水浸水想定区域が指定
- 特に、矢田川の周辺では、浸水深0.5～3.0m未満の地域あり
- 河川に沿って家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）が指定（洪水時に河岸が侵食され、家屋が倒壊するおそれがある）

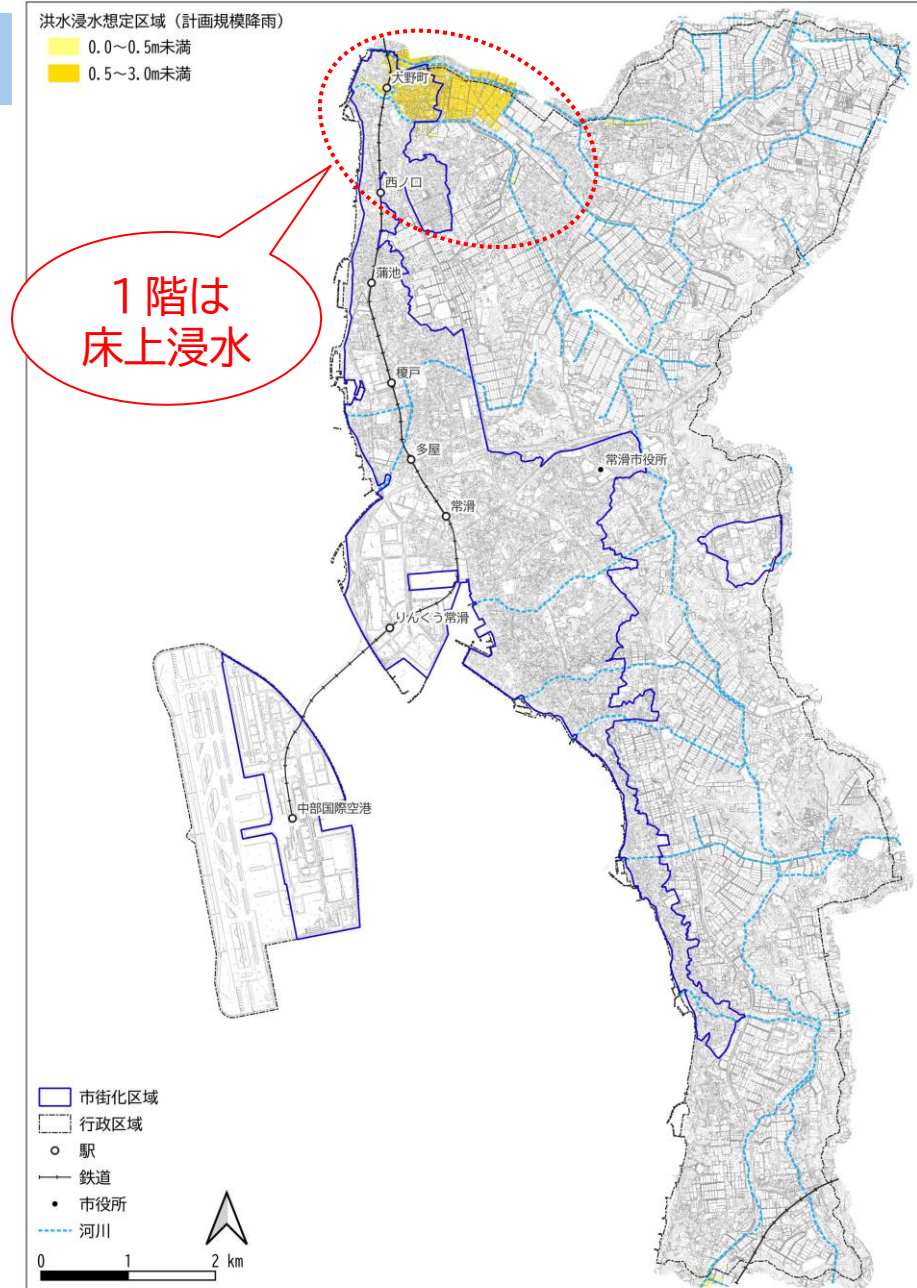


#### ハザードの分布：洪水（災害イエローゾーン）

- 計画規模降雨の洪水浸水想定区域が指定
- 特に、矢田川の周辺では、浸水深0.5～3.0m未満の地域あり

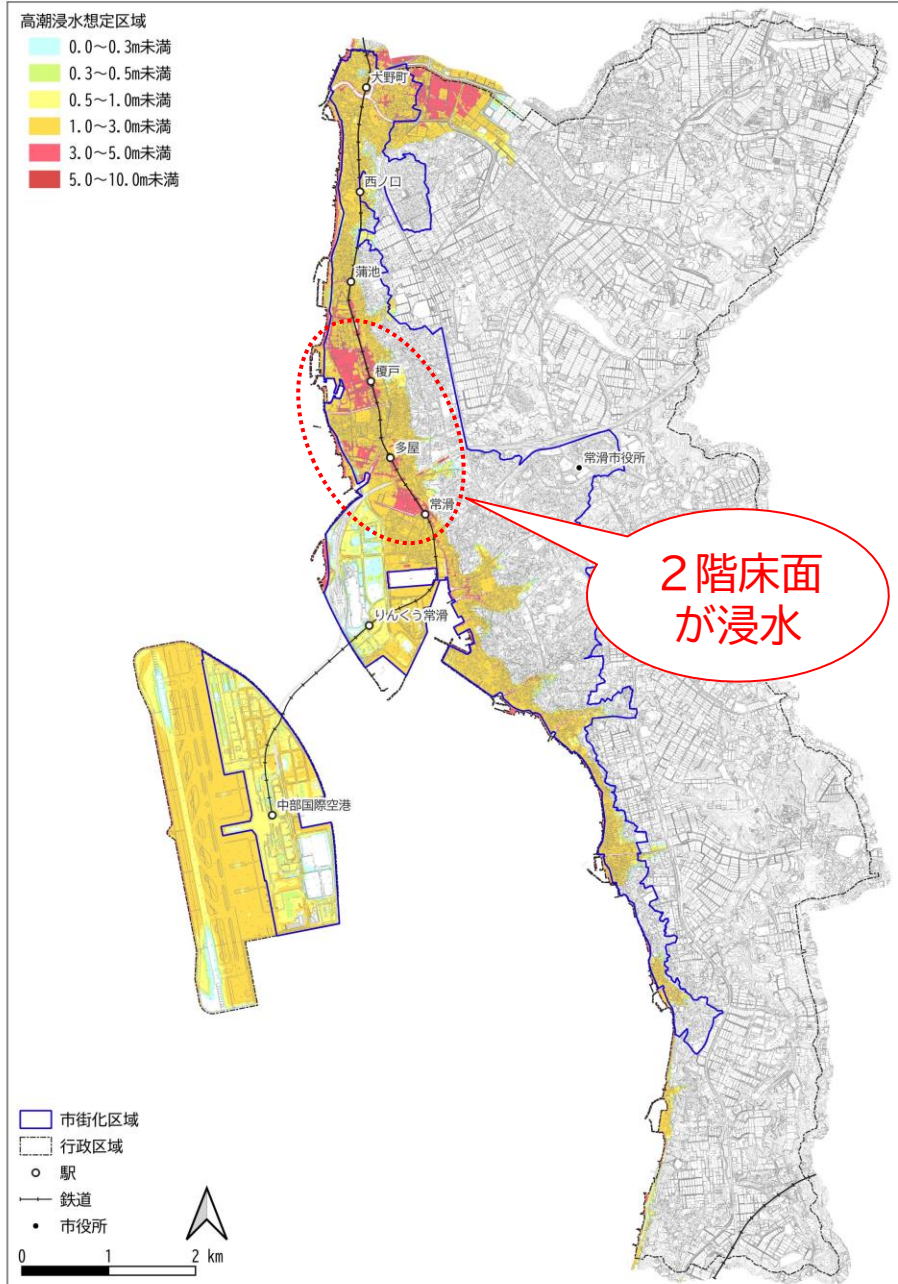
洪水浸水想定区域（計画規模降雨）

- 0.0～0.5m未満
- 0.5～3.0m未満



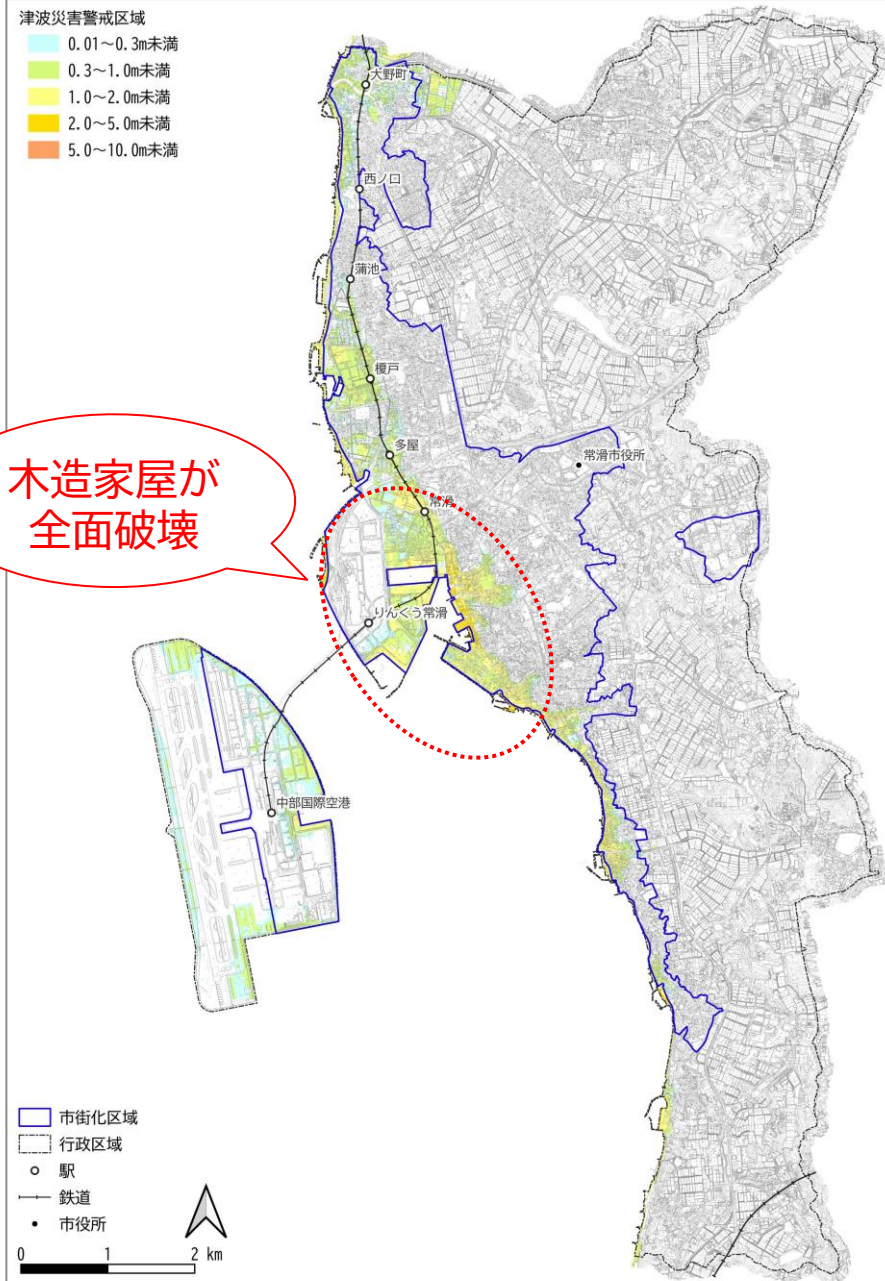
#### ハザードの分布：高潮（災害イエローゾーン）

- 想定される最大クラスの高潮が発生した場合、海岸周辺で広く浸水
- 榎戸駅や常滑駅の西部など  
：浸水深3.0m以上（2階床面が浸水）



#### ハザードの分布：津波（災害イエローゾーン）

- 津波災害警戒区域（最大クラスの津波が発生した場合、住民等の生命・身体に危害が生ずるおそれがある区域）が海岸周辺を中心に指定
- 特に常滑港の周辺の一部
  - 浸水深1.0m以上（木造家屋が部分破壊）
  - 浸水深2.0m以上（木造家屋が全面破壊）



- 災害ハザード情報と都市の情報を踏まえ、災害リスクの分析の視点を設定

#### 災害ハザード情報

- 洪水
- 雨水出水
- ため池
- 高潮
- 津波
- 土砂
- 地震
- 複合災害



#### 都市の情報

- 建物分布
- 避難施設分布
- 都市機能分布
- 要配慮者利用施設分布
- 道路網

重ね合わせ



#### 災害リスクの分析の視点

- 垂直避難で対応できるか
- 避難施設が活用できるか
- 施設が継続利用できるか
- 要配慮者の垂直避難ができるか
- 避難路として活用できるか、道路寸断がないか
- 長期に使用できない施設等がないか
- 洪水による家屋倒壊の危険がないか
- 頻繁に浸水する家屋がないか
- 盛土造成地に滑動崩落の危険がないか
- 地震による家屋の倒壊、家屋沈下・傾斜の危険がないか
- 複合災害のおそれがないか



**以降は、主な分析結果と課題を説明**

※災害ハザードごとの視点別分析結果の詳細は、別添の「常滑市立地適正化計画 資料編」に掲載

#### 課題（1）災害ハザード×建物分布

- 海岸や河川周辺：高潮や洪水等による床上浸水のおそれ、一部地域では浸水深3.0m以上
- 常滑駅周辺など：土砂災害による木造家屋の倒壊等のおそれ

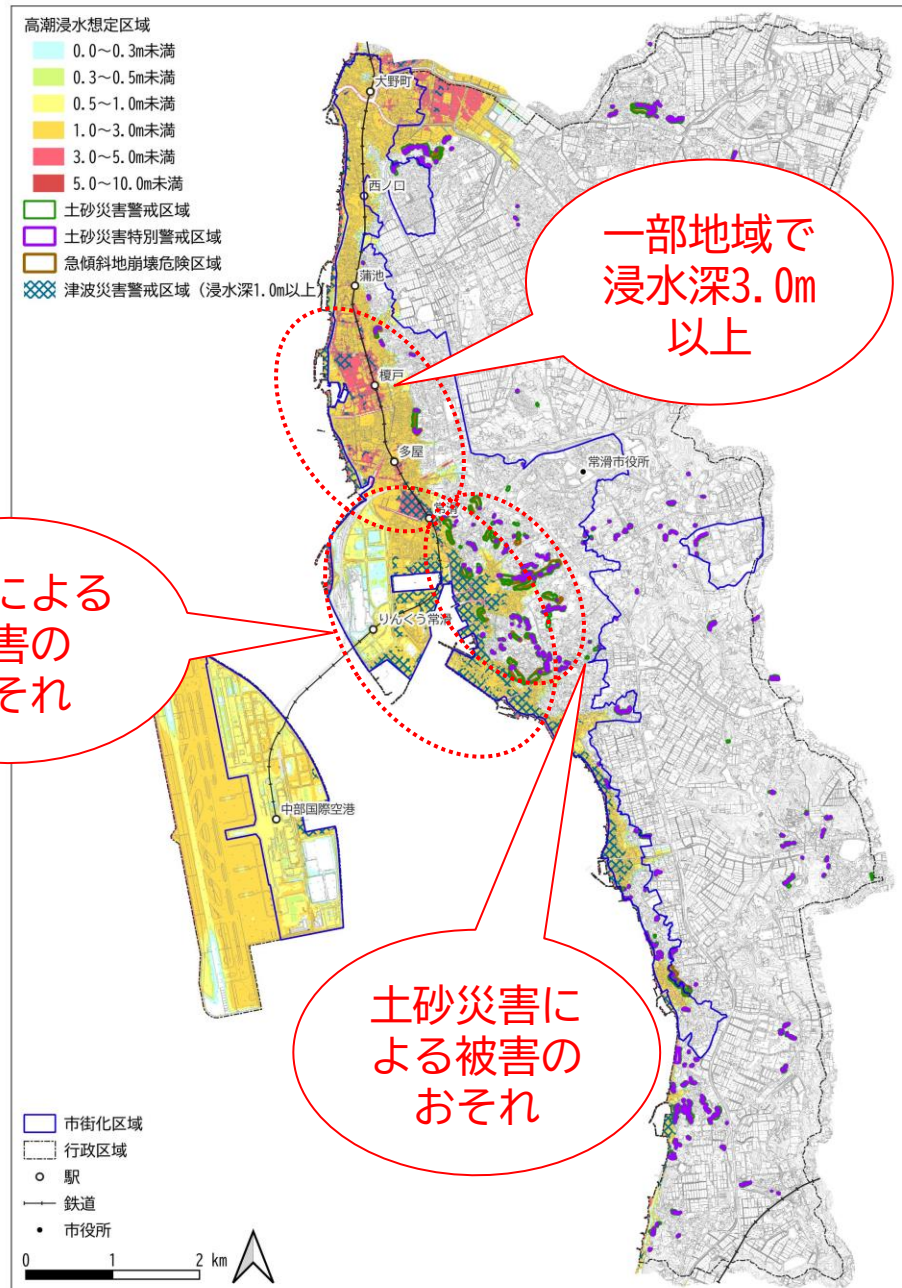


#### 想定される問題

- 自宅等の2階以上への安全な垂直避難が困難となり、人的被害の甚大化

#### 災害に強い都市の形成に向けた課題（1）

- 自宅等での垂直避難による対応が困難な災害の発生



### 3. 防災指針（5）災害に強い都市の形成に向けた課題

#### 課題（2）災害ハザード×都市機能

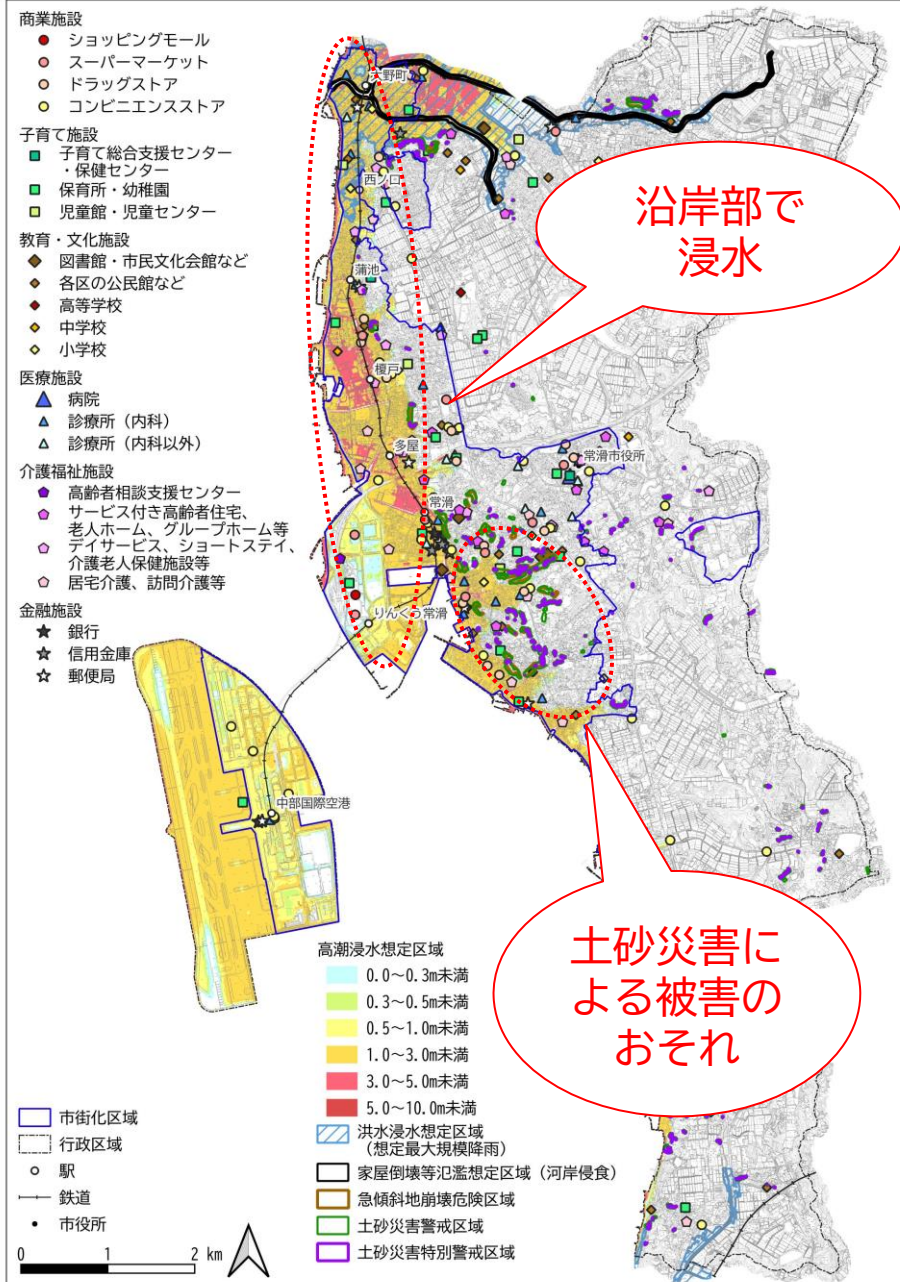
- 常滑駅、多屋駅、榎戸駅の周辺の都市機能：高潮等による床上浸水のおそれ
- 特に、医療施設や要配慮者利用施設（子育て施設、教育・文化施設）も高潮等による浸水のおそれ

#### 想定される問題

- 都市機能を担う施設の被災による都市機能の停止や喪失
- 医療機能の停止による二次的被害の発生
- 要配慮者の被災による人的被害の甚大化

#### 災害に強い都市の形成に向けた課題（2）

- 都市機能の被災による機能停止・喪失



#### 課題（3）災害ハザード×避難施設分布

- 一部の高潮や洪水、津波の浸水想定区域が、避難行動要支援者の徒歩圏域（避難所等から500mの範囲）から外れ、避難が困難となるおそれ

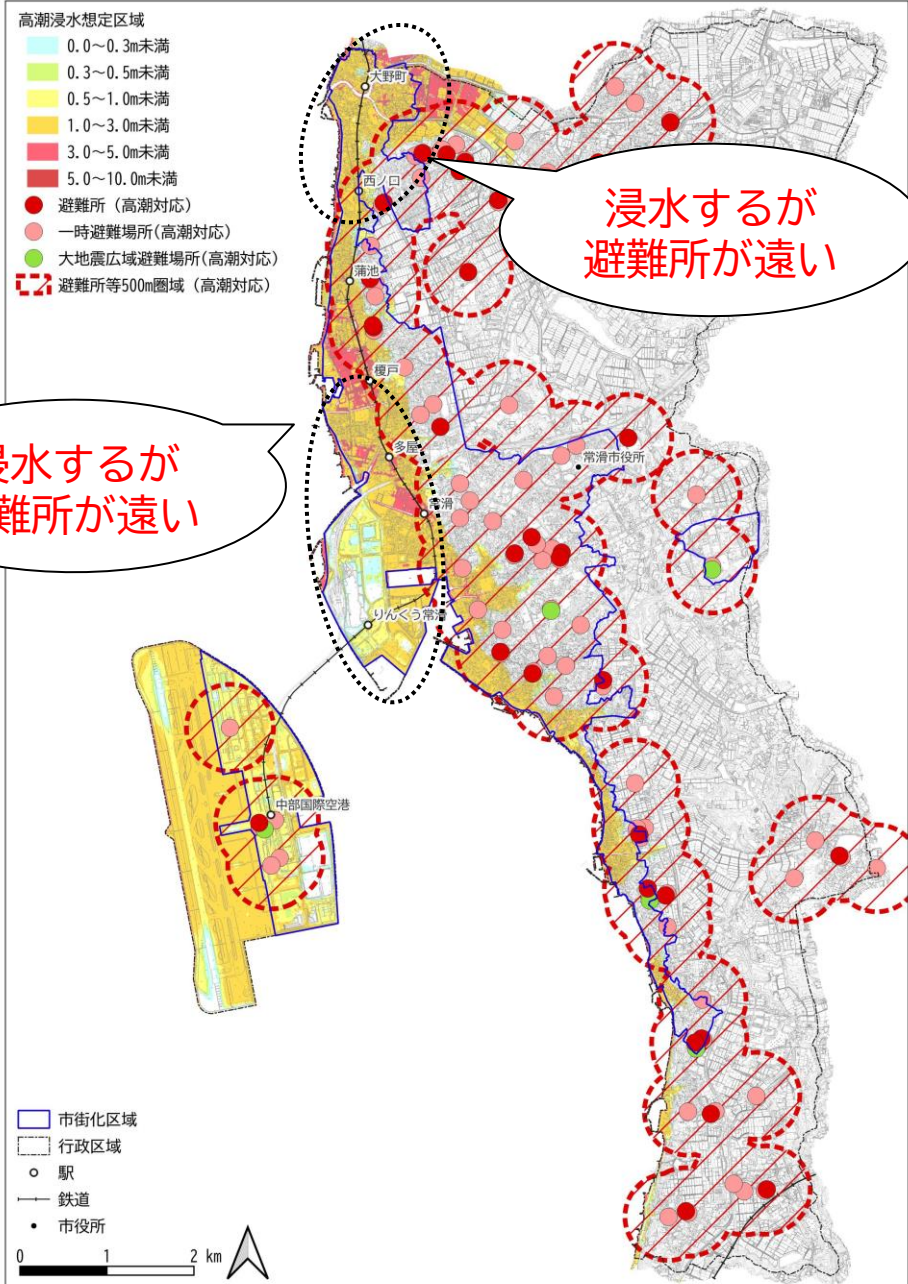
- 避難行動要支援者：ご高齢の方や障がいのある方など、災害時に自力で避難することが難しい方

#### 想定される問題

- 高齢化の進行に伴う地域の警戒避難体制の脆弱化による高齢者の逃げ遅れの発生、人的被害の甚大化

#### 災害に強い都市の形成に向けた課題（3）

- 避難行動要支援者の逃げ遅れの発生



#### 災害に強い都市の形成に向けた課題

- 自宅等での垂直避難による対応が困難な災害の発生
- 都市機能の被災による機能停止・喪失
- 避難行動要支援者の逃げ遅れの発生



将来都市構造の実現に向けて…

#### 防災まちづくりの将来像

- 「常滑市国土強靱化地域計画」や「常滑市地域防災計画」等と連携しながら、市街地の防災機能を強化し、将来も安心して住み続けられる都市を構築

#### ハード対策

- 都市の災害リスクの低減、回避に資する施設整備など

#### ソフト対策

- 適正な土地利用の規制誘導及び市民の防災意識の向上など

#### 防災まちづくりの取組方針

##### 市街地の防災性の強化

##### 警戒避難体制の充実

災害に強い都市の形成に向けた課題

（1）自宅等での垂直避難による対応が困難な災害の発生

（2）都市機能の被災による機能停止・喪失

（3）避難行動要支援者の逃げ遅れの発生

- 土砂災害への対策推進
- 高潮や津波への対策推進
- 洪水などの水害への対策推進
- 避難路や輸送道路、公共施設等の機能強化・維持管理

- 行政機能等の確保・強化
- 市民の避難対策の促進、防災意識の啓発
- 民間事業者による災害対策の促進

### 3. 防災指針（8）具体的な取組

取組方針

具体的な取組（抜粋）

土砂災害への対策推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域の急傾斜地崩壊対策事業等を促進</li> </ul>
高潮・津波への対策推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>堤防・護岸の老朽化対策、耐震化等を推進</li> </ul>
洪水などの水害への対策推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>河川・海岸堤防と水門等の耐震化や老朽化対策、雨水ポンプ場の耐震化や機能強化</li> <li>河川改修や浚渫、樹木の伐採等の維持補修を行い、流下能力の確保を図る</li> </ul>
避難路や輸送道路、公共施設等の機能強化・維持管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>急輸送道路や幹線道路ネットワーク整備、道路の災害対策及び土砂災害対策、道路の機能喪失や機能低下を防ぐ対策を着実に推進</li> <li>沿道の住宅・建築物の耐震化の促進</li> </ul>
行政機能等の確保・強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>業務継続計画の見直し</li> <li>関係機関との連携強化</li> <li>交通インフラの早期復旧に向けた関係自治体の連携調整</li> </ul>
市民の避難対策の促進、防災意識の啓発	<ul style="list-style-type: none"> <li>土砂災害警戒区域等の移転勧告</li> <li>ハザードマップの周知・啓発</li> <li>土砂災害警戒区域等の移転勧告</li> <li>情報伝達手段の多重化・多様化の推進</li> <li>防災カメラの整備、防災DXの推進</li> <li>避難行動要支援者の個別避難計画の作成促進</li> </ul>
民間事業者による災害対策の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>企業BCP策定の促進</li> <li>企業防災力の強化</li> </ul>

市街地の防災性の強化

警戒避難体制の充実

### 3. 防災指針（8）具体的な取組

