

概要版

# 江南市立地適正化計画

～まちと自然が調和した多様な暮らしを選べる生活都市の実現にむけて～



令和7年3月  
(2025年3月)

江南市



## 目 次

---

---

1. 立地適正化計画について .....	1
2. 本市の人口の将来見通し .....	2
3. 基本的な考え方 .....	3
4. 居住誘導区域について .....	5
5. 都市機能誘導区域について .....	7
6. 防災指針 .....	9
7. 計画の推進方法及び目標値の設定 .....	11

# 1. 立地適正化計画について

## 1 立地適正化計画とは

立地適正化計画とは、都市再生特別措置法第 81 条に基づく「住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画」のことであり、今後の人口減少や超高齢社会などの課題に対応して、医療・福祉施設、商業施設等の生活利便施設や住居などがまとまって立地する「コンパクト・プラス・ネットワーク」の集約型都市構造の形成を進めるための新たな計画制度です。

全国的に人口減少・少子高齢化が進行する中、本市においても同様の状況が今後も予想されます。江南市都市計画マスタープランにおける将来都市像を実現するため、集約型都市構造という目標のみを示すのではなく、その実現性を高めるため、都市計画法による従来の規制を中心とした土地利用計画に加え、居住機能や都市機能を誘導する具体的な区域や施策などを定めた立地適正化計画を策定しました。

### 立地適正化計画では何を定めるの？

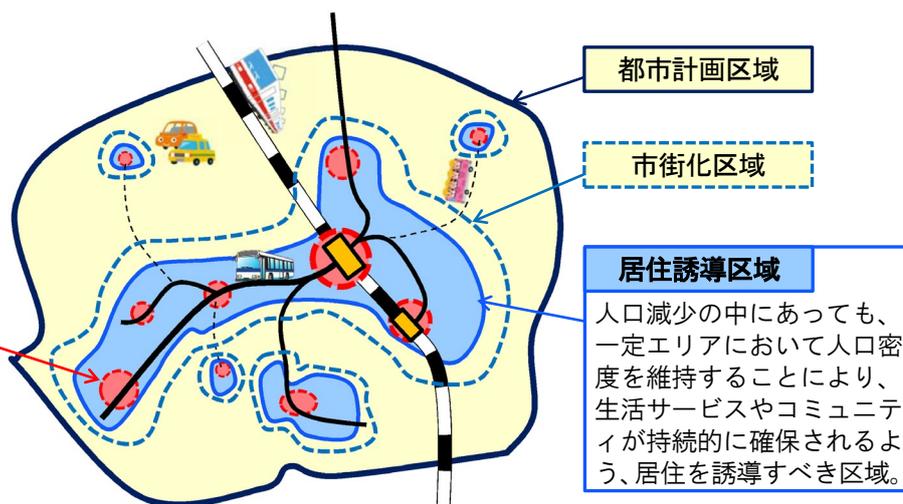
立地適正化計画では、計画対象区域や基本的な方針のほか、居住誘導区域、都市機能誘導区域、誘導施設、施策のほか、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災機能を確保するための方針（防災指針）などを記載することとされています。

#### 都市機能誘導区域

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。

#### <誘導施設例>

- ・医療施設
- ・社会福祉施設
- ・教育文化施設
- ・商業施設



※国土交通省「立地適正化計画作成の手引き」をもとに作成

### ■立地適正化計画制度のイメージ

## 2 計画の対象区域

立地適正化計画の対象区域は、都市全体を見渡す観点から都市計画区域全体とすることが基本とされているため、江南市全域を対象区域とします。

## 3 計画の期間

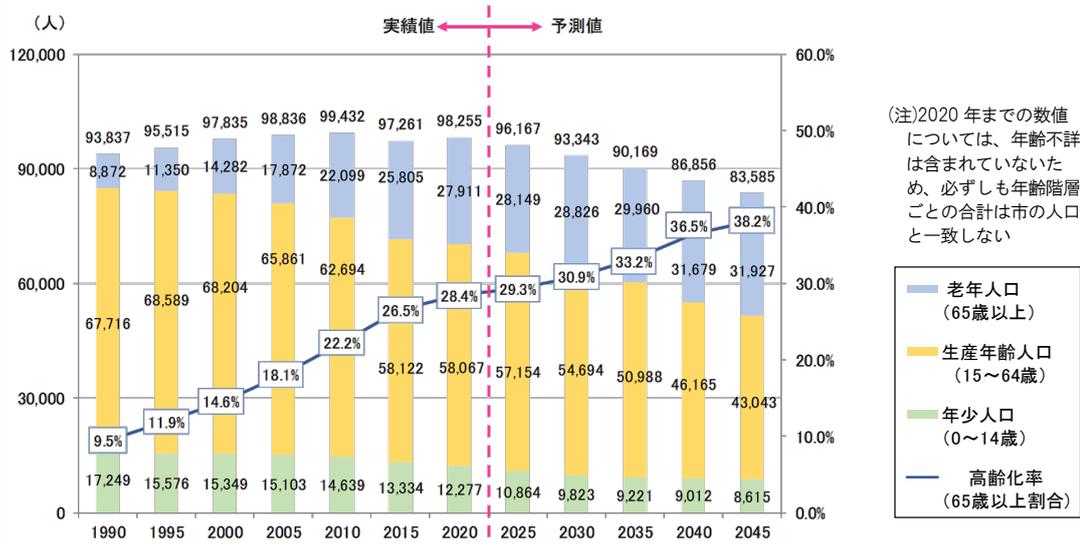
本計画の計画期間は、都市計画運用指針の内容に基づき、計画策定から概ね 20 年後の都市の姿を展望することとし、2039 年度まで（2020～2039 年度）とします。

また、概ね 5 年ごとに計画の評価を行いつつ、必要に応じて計画の見直しを行います。

## 2. 本市の人口の将来見通し

### 1 将来人口の推計

本市の人口は 2010 年をピークに減少に転じ、2020 年現在の人口は 98,255 人となっています。2045 年の予測値は 83,585 人であり、今後 25 年間で約 15%の人口減少が予測されています。また、高齢化率は増加傾向にあり、2045 年時点で 38.2%まで高まると予測されています。



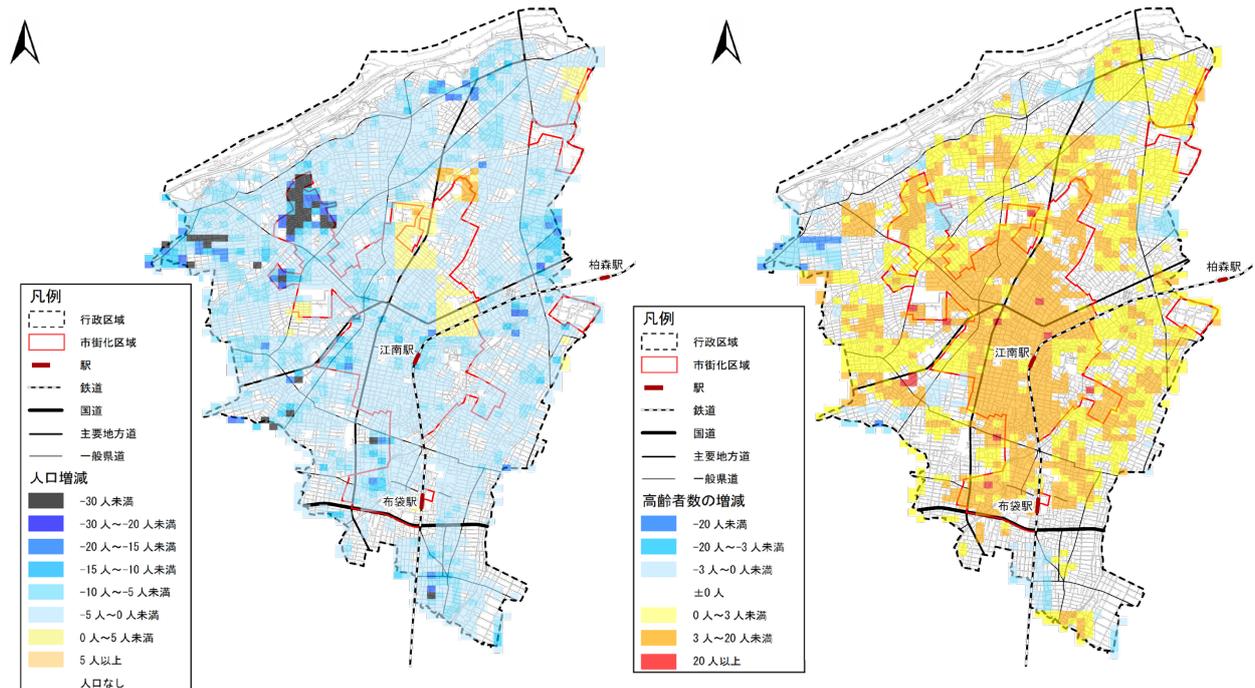
資料：国勢調査 (R2)、国立社会保障・人口問題研究所 (R5)

■年齢別人口及び高齢化率の動向

### 2 人口の増減の推移 (2020 年~2045 年)

市全域で人口密度が低下すると予測される中、特に、江南団地周辺や市街化調整区域の一部地域において、人口の減少幅が大きくなると予測されます。(左図参照)

また、市全域で高齢者人口が増加すると予測されており、特に市街化区域内においては増加数が大きくなると予測されます。(右図参照)



資料：国勢調査 (R2)、国立社会保障・人口問題研究所 (R5)

■人口増減数の推移 (2020 年~2045 年の増減数)

■高齢者人口増減数の推移 (2020 年~2045 年)

### 3. 基本的な考え方

#### 1 まちづくりの方針

江南市都市計画マスタープランの基本理念である『まちと自然が調和した多様な暮らしを選べる生活都市』の実現に向けて、3つのまちづくりの方針を設定します。

##### 便利で安心して暮らせる住まいづくり

###### ○生活利便施設が集積した地域への居住の維持・誘導

□既存の市街地を中心に、子育て世代のニーズに合った都市機能が集積した利便性の高い拠点の形成を図ります。また、人口減少下においても一定の人口密度の維持を図るべき地域において生活利便施設が充実し、暮らしやすい生活環境が提供されることにより、居住の維持・誘導をめざします。

###### ○資源の循環による効率的な居住の誘導

□居住の誘導を図る地域について、持続的な居住地づくりを進めるため、空家等の既存ストックを活用した住み替えや多世代居住への転換を図るなど、住宅の循環をめざします。

###### ○居住の維持・誘導を図る地域における安全・安心な暮らしの維持

□居住の誘導を図る地域において、災害リスクに対応した取組を進めることによって、安全・安心な暮らしの創出をめざします。

##### 若い世代に魅力的なまちなかづくり

###### ○魅力的なまちなかづくりに向けた都市機能の維持・誘導

□移動利便性の高い駅周辺の地域において、駅利用者や周辺居住者に対し利便性の高いまちなかを提供できる都市機能の維持・誘導を図ります。特に、本市は駅周辺に多くの教育施設が立地する特性を有することから、学習の場の提供や、商業的機能を持ちあわせた施設の立地など、学生や若い世代が魅力的と感じる多様な都市機能の維持・誘導を図ります。

##### 安心して歳を重ねられる交通環境づくり

###### ○拠点と居住地を結ぶ公共交通ネットワークの確保

□鉄道やバス路線のうち、拠点を中心に一定以上の交通サービス水準を有する路線で、居住を誘導する地域や拠点の移動利便性の確保に向け、交通サービスの維持・改善を図ります。

#### 2 めざすべき都市の骨格構造

江南市都市計画マスタープランにおける将来都市構造の拠点配置及び都市軸の位置づけをもとに、居住を誘導する区域（居住誘導区域）と都市機能を誘導する区域（都市機能誘導区域）の中心となる拠点を形成します。また、拠点間や拠点と居住地との移動利便性を確保する公共交通ネットワークの構築を図るための骨格構造を位置づけます。

##### 拠点の形成

**中心拠点**：都市機能の維持・誘導を図り、その周辺地域への居住誘導をめざす中心的な拠点として、江南駅周辺と布袋駅周辺を位置づけます。

**地域拠点**：居住を誘導するに当り、一定の施設集積を有している地域の拠点として、江南厚生病院～江南市スポーツプラザ周辺と、曼陀羅寺公園～江南団地周辺を位置づけます。

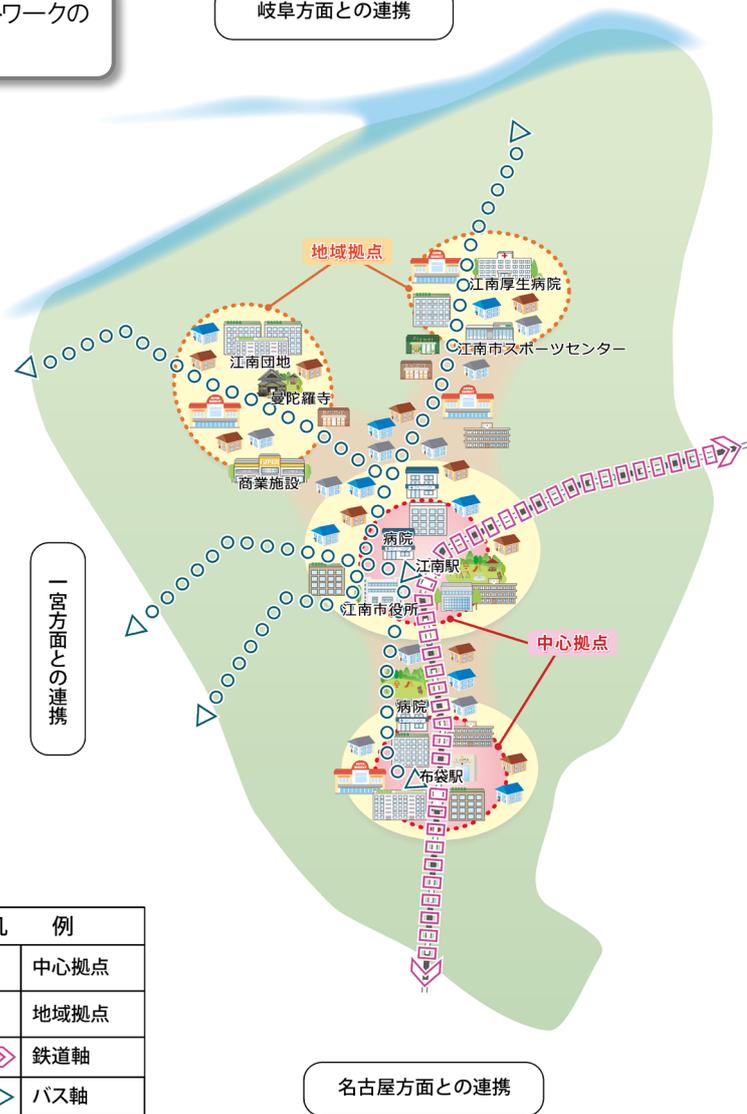
##### 公共交通ネットワークの形成

**鉄道軸**：通勤・通学などを支える公共交通ネットワークとして市内の鉄道網を鉄道軸として位置づけ、日常生活の移動利便性を確保する交通手段としての機能維持を図るとともに、隣接市との広域的な移動円滑化を担う手段として利便性の向上をめざします。

**バス軸**：拠点間や居住地と拠点をつなぐ主要なバス路線をバス軸として位置づけ、自動車を利用できなくても誰もが安心して移動できる交通環境の確保を図ります。

拠点配置と公共交通ネットワークの形成イメージ

岐阜方面との連携



一宮方面との連携

犬山・小牧方面との連携

凡 例	
	中心拠点
	地域拠点
	鉄道軸
	バス軸

名古屋方面との連携

### 3 誘導方針

「まちづくりの方針」及び「都市の骨格構造」を実現するため、課題解決に向けた居住及び都市機能に関する誘導方針を定めます。

#### 居住の誘導の方針

- ❑ 中心拠点及び地域拠点周辺の居住地はもとより、拠点間の地域の中で、鉄道駅の通勤・通学距離圏や運行頻度が高いバス停周辺の地域など、移動利便性が確保された地域において居住の誘導を図ります。
- ❑ 居住の誘導を図る地域については、積極的な低未利用地の転換を促進するとともに、一団の住宅団地の利活用や既存ストック（空家）の活用による住宅の循環をめざします。
- ❑ 安全・快適な居住環境の提供に向け、居住の誘導を図る地域における通学路や主要施設周辺などにおける安全な交通環境の確保を図ります。さらに、居住の誘導と災害リスクの軽減を図る取組の運動によって、安全・安心な暮らしの創出を目指します。

#### 都市機能の誘導の方針

- ❑ 交通拠点である移動利便性が高い中心拠点については、日常生活に必要な都市機能の誘導や利用者のニーズに応じた魅力ある拠点形成に向けた戦略的な施設の誘導を図ります。
- ❑ 地域拠点周辺については、江南厚生病院や江南団地といった各拠点の特性に応じた居住環境の維持・充実に向けた機能の誘導を図ります。

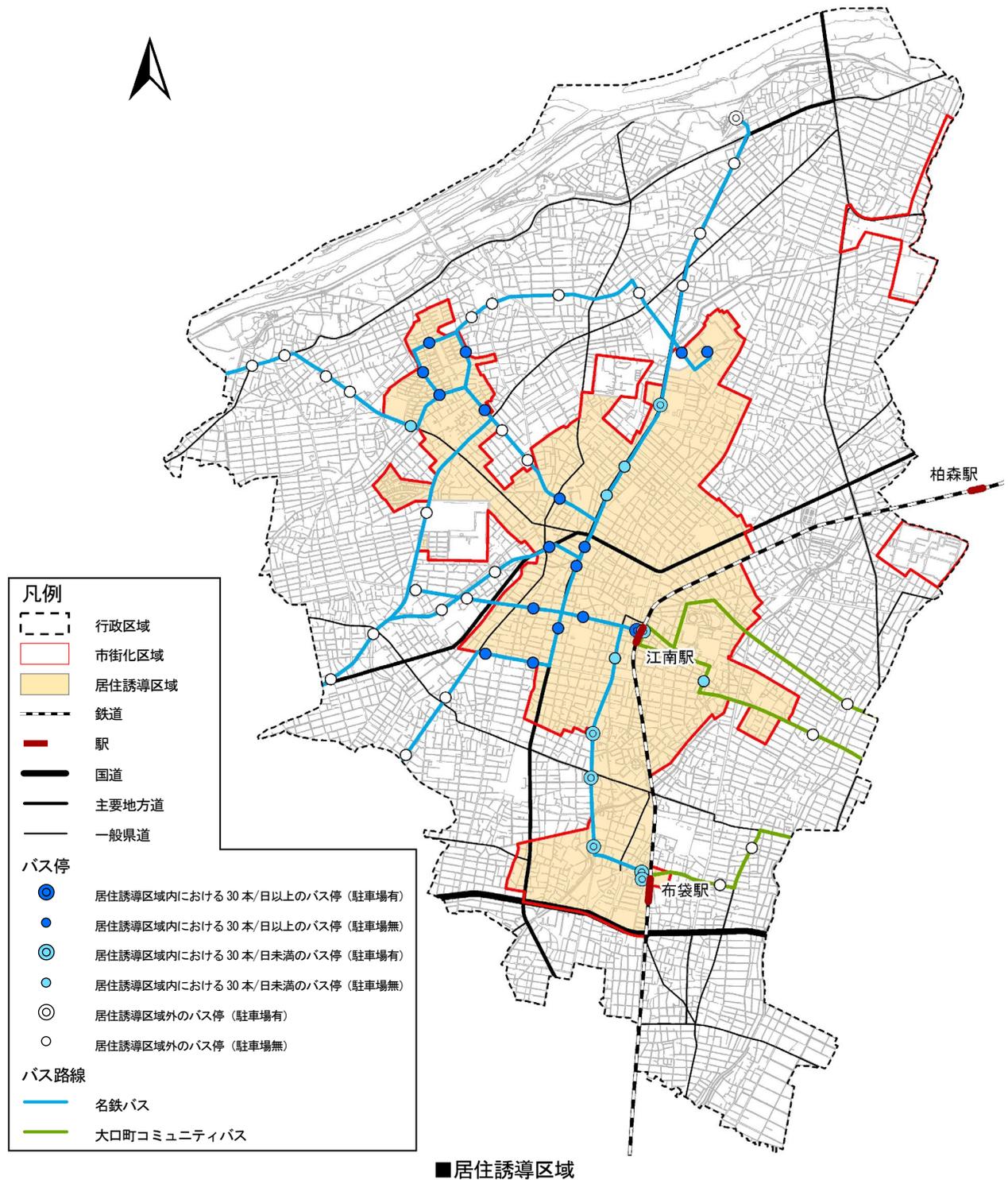
# 4. 居住誘導区域について

## 1 居住誘導区域の設定

居住誘導区域は、その地域に居住する住民が住み続けたいと感じる生活利便性が確保された地域となることが望ましく、都市機能が集積している拠点を中心とした地域や拠点間を結ぶ道路沿道の周辺など、一定の生活利便性が確保されている地域に居住地が広がっていることが望ましいと考えられます。

そのため、居住誘導区域の設定にあたっては、人口密度の状況や拠点へのアクセスの容易性に配慮するとともに、土地区画整理事業などの面的整備地区を含めることを基本とします。一方で、居住の誘導に適していない工業系の用途地域や災害リスクを有する地域は、当該区域に含めないことを基本とします。

以上のような考え方を踏まえ、本市の居住誘導区域を以下のように設定します。



### ステップ1 既往事業区域の抽出（居住誘導区域に含めることを前提に検討する区域）

・土地区画整理事業の施行区域、一団の住宅開発区域、地区計画の指定区域などを抽出

### ステップ2 居住の誘導に適さない用途地域の整理

・工業系用途地域（工業地域）については、土地利用状況を鑑み、居住の誘導に適さない区域として除外

### ステップ3 居住の誘導に適さない区域等の整理

・居住の誘導に適さない区域（土砂災害特別警戒区域等）を除外 ⇒本市では該当なし  
・災害リスクの把握・分析を行い、居住の誘導を図る区域からの除外について検討 ⇒防災指針による

**居住誘導区域の設定** ステップ1～3の検討結果を総合的に勘案し、居住誘導区域を設定

#### ■居住誘導区域の設定ステップ

## 2 居住誘導区域における施策の方針

居住誘導区域では、持続的な居住地を形成するため、以下の施策に取り組む方針とします。

### 施策の方針

- 居住誘導区域内に転入・転居して戸建て住宅を建築する方を対象とした優遇制度の新設を検討します。
- 起業者が開業することにより、地域でのサービスが活発になるよう、創業支援補助金を交付するなど、創業・起業に対して支援を進めます。
- 居住誘導区域に存在する空家（空き店舗などを含む）を利活用する際、改修工事費などに対し、補助金の交付を検討します。
- 整備済みの都市計画道路及び都市計画公園等の都市インフラの老朽化が急速に進行しており、都市機能誘導区域及び居住誘導区域における生活の安全性や利便性の維持・向上を図るため、都市インフラの計画的な改修を推進します。

## 3 届出制度の内容

居住誘導区域の外側の区域で行われる開発行為のうち「3戸以上の住宅の建築目的の開発行為」、「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」などを行う場合や、建築等行為のうち「3戸以上の住宅を新築しようとする場合」、「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」などを行う場合は、原則として開発行為等に着手する30日前までに市町村長への届出が義務づけられています。

### 【届出が必要な場合】

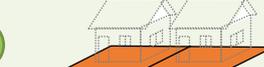
#### ●居住誘導区域外で、以下の行為を行おうとする場合

##### ○開発行為

- ①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- 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1,000㎡以上のもの

①の例示  
3戸の開発行為  必要

②の例示  
1,300㎡  
1戸の開発行為  必要

800㎡  
2戸の開発行為  不要

##### ○建築等行為

- ①3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ②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

①の例示  
3戸の建築行為  必要

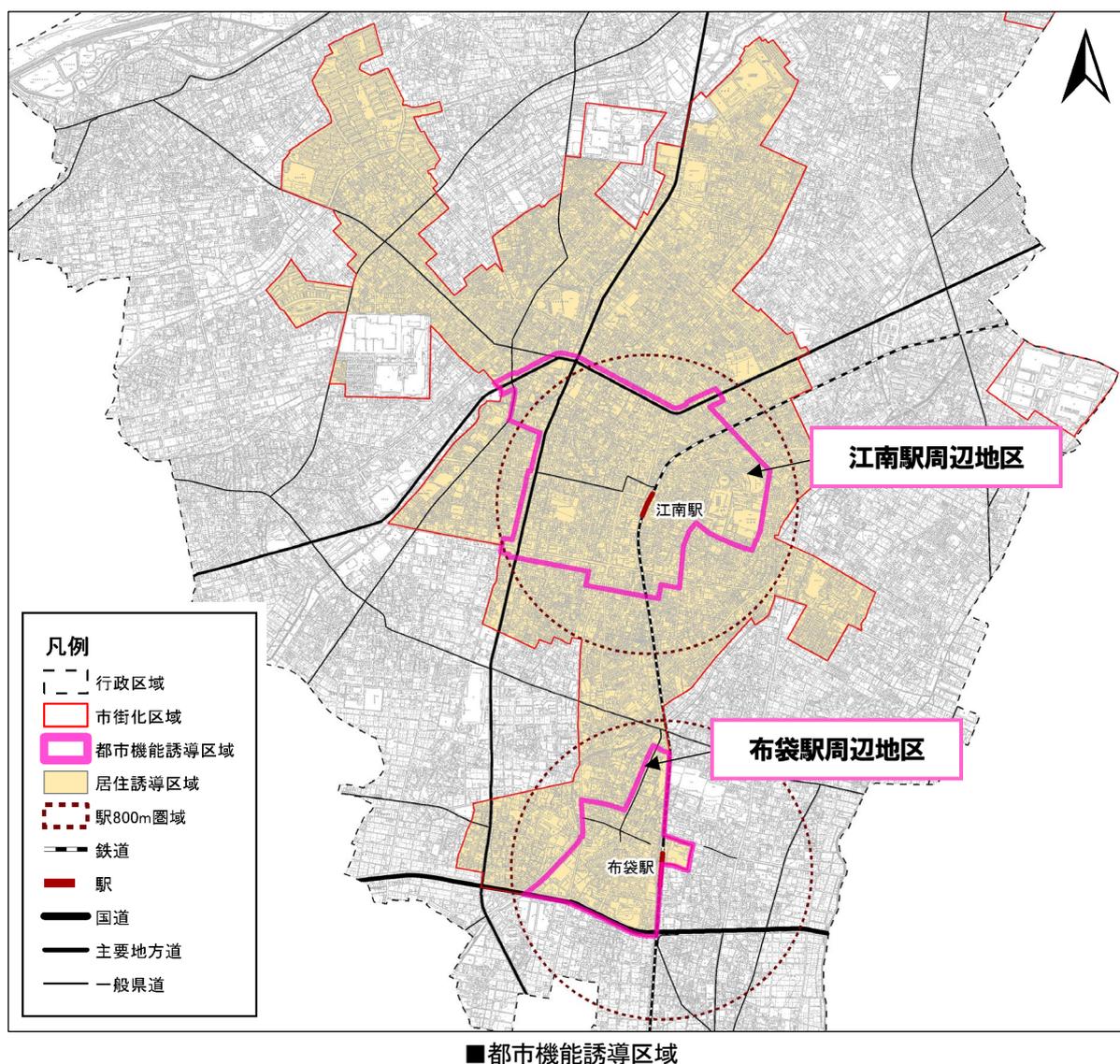
1戸の建築行為  不要

## 5. 都市機能誘導区域について

### 1 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域は、設定した区域内に生活利便施設を誘導することで、区域周辺の居住者にとって行き易く魅力的な区域となることが重要となります。

そのため、都市機能誘導区域は、江南市都市計画マスタープランなどの上位・関連計画との整合を図りつつ、鉄道駅からの徒歩圏（800m 圏）や都市計画の指定状況、地域コミュニティの境界線などに配慮して設定します。



### 2 誘導施設の設定

都市機能誘導区域（江南駅周辺及び布袋駅周辺）の誘導施設を以下のとおり設定します。

機能	誘導施設
商業機能	床面積の合計が3,000㎡以上の商業施設
子育て機能	市域全体を対象とした子育て総合支援センター
文教機能	市域全体を対象とした中央図書館、市域全体を対象とした多分野交流センター
福祉機能	市域全体を対象とした高齢者の生活・就業・健康などの相談窓口や活動の拠点等となる総合福祉センター

### 3 都市機能誘導区域における施策の方針

本計画で設定する2つの都市機能誘導区域では、都市の拠点としての魅力づくりのため、以下の施策に取り組む方針とします。

#### 施策の方針① <江南駅周辺地区>

- 市内各地からのアクセスの良さや高容積に建築することができる用途地域の指定があることを活かすとともに、地域の意向を踏まえた魅力ある中心市街地の形成を図るため、(都)江南通線の整備や江南駅前の市街地開発のほか、交通環境改善に向けた検討を進めます。
- 地区内に存在する中央公園は、市街化区域内最大の面積を有する公園であることから、中心市街地の魅力の向上を図るため、民間活力の導入も検討しながら公園施設の改修による環境の改善や景観の向上などにより利用者の増加を図り、イベントの開催などによる活用の推進を検討します。

#### 施策の方針② <布袋駅周辺地区>

- 民間活力を導入し、新たなにぎわいや交流を創出するため、図書館、保健センター、子育て支援センターなどを備えた布袋駅東複合公共施設の整備を進めます。【完了】
- 駅周辺にふさわしい魅力的な市街地を形成するため、鉄道高架化事業や土地区画整理事業を活かし、(都)布袋駅西通線や公園緑地等の整備を行います。【完了】

### 4 届出制度の内容

都市機能誘導区域の外側の区域において、立地適正化計画に記載された誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為、誘導施設を有する建築物の新築・改築または用途変更を行う場合は、原則として開発行為等に着手する30日前までに市町村長への届出が義務づけられています。

また、都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止または廃止しようとする場合においても、誘導施設を休止または廃止しようとする日の30日前までに市町村長への届出が義務づけられています。

#### 【届出が必要な場合】

##### ●都市機能誘導区域外で、以下の行為を行おうとする場合

###### ○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

###### ○建築等行為

- 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

##### ●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

#### 立地適正化計画区域（江南市全域）

##### 居住誘導区域

#### 都市機能誘導区域

(誘導施設の建築)



届出不要

(誘導施設の休止・廃止)



届出必要

(誘導施設の建築)



届出必要

(誘導施設の建築)



届出必要

# 6. 防災指針

## 1 防災指針とは

近年、全国各地で災害が頻発・激甚化しており、生命や財産、社会経済に大きな被害をもたらしています。本市においても平成12年9月東海豪雨や平成20年8月豪雨では、浸水被害を受けました。

こうした中で、令和2年9月に都市再生特別措置法が一部改正され、居住誘導区域における都市の防災機能を確保するための方針として、「防災指針」を定めることが新たに規定されました。

防災指針では、水災害に係るハザード情報を用いて、都市が抱える災害リスクの分析を行い、これを踏まえ、防災・減災のまちづくりに向けた取組を設定します。なお、地震に対しては影響の範囲や程度を即地的に定めることが困難となるため、災害リスク分析の対象とはしません。

## 2 災害リスクの分析

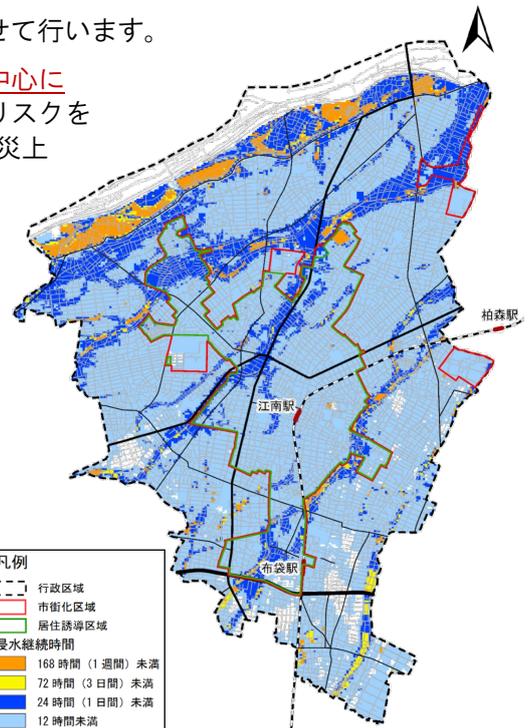
災害リスク分析は、災害ハザード情報と都市情報を重ね合わせて行います。



### ■災害リスク分析の視点

ハザード情報		都市情報
外水氾濫 (洪水)	浸水想定区域	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢計画規模 (L1)</li> <li>➢想定最大規模 (L2)</li> </ul>	建物 (住宅)
	浸水継続時間	避難所
内水氾濫 (雨水出水)	家屋倒壊等氾濫想定区域 (河岸侵食・氾濫流)	要配慮者利用施設
	浸水実績	建物 (住宅)

※計画規模 (L1) : 河川整備において基本となる降雨 (30年~200年に1回程度の確率で発生) により浸水が想定される区域  
 想定最大規模 (L2) : 想定しうる最大規模の降雨 (1000年に1回程度の確率で発生) により浸水が想定される区域



■ハザード情報  
 浸水継続時間：想定最大規模 (L2)

### 災害リスクを踏まえた課題

- 避難体制の強化の必要性  
 想定最大規模の洪水に対しては市域のほぼ全域で浸水し、居住誘導区域内を含めた全ての居住者等に影響が及ぶことが想定されます。このため、市内滞在者の生命・身体を守る避難を実現することが必要です。
- 居住者等への災害リスク周知の必要性  
 災害リスクを周知することによって、発災時に安全を守る行動、平時からの備え等、自主的・自発的な対策の実施に結びつけることが必要です。
- 災害リスクに応じた住まい方・施設立地の誘導・啓発の必要性  
 想定最大規模の洪水に対しては市域のほぼ全域で浸水し、居住誘導区域においても局所的に水災害に対する危険度が高い区域が存在します。災害リスクの周知とあわせて、災害リスクに応じた住宅の建て方や居住エリア・要配慮者利用施設等の施設立地エリアの選択等を誘導・啓発することが必要です。
- ソフト対策とハード対策の組み合わせによる災害リスクの軽減の必要性  
 避難をはじめとしたソフト対策と、ソフト対策の効果を高めるハード対策、施設整備等のハード対策を組み合わせることによって水災害リスクを軽減し、居住者の安全性を高めることが必要です。

### 3 防災・減災の取組方針

#### <防災・減災まちづくりの方針>

本市では、想定最大規模の洪水によって、市域のほぼ全域で浸水が想定されるなど、特に水災害に対する災害リスクを有しています。しかし、市民生活や社会経済活動を維持しながら、災害リスクを取り除くような抜本的な市街地整備を図ることは現実的に困難と考えられます。

そのため、これまでに形成されてきた市街地を活かすことを前提とし、居住誘導区域を維持しながら、想定される災害リスクを可能な限り軽減し、市民の生命・身体及び財産の安全性を高めるための取組を進めていく方針とします。また、市民や地域による取組と行政による取組の相互連携によって、防災・減災のまちづくりを進めていきます。

#### <防災・減災に向けた取組の考え方>

生命・身体を守るためのソフト対策を基本に捉えながら、河川整備等の災害リスクの軽減を図るハード対策を組み合わせることによって、防災・減災の取組を進めていきます。

#### ■災害リスクに対する考え方のイメージ

	ハード対策	ソフト対策
雨水出水 (浸水実績)	河川整備等の目標となる「計画規模」及び「雨水出水」に対しては、災害リスクの軽減を図る対策を進めます。	想定される災害の規模にかかわらず、生命・身体を守ることのできるよう、災害リスクの周知や避難体制の強化等の対策を進めます。
洪水 (計画規模：L1)		
洪水 (想定最大規模：L2)		

### 4 防災・減災の取組（抜粋）

#### ハード対策

- 国が管理する木曾川や県が管理している青木川、五条川、日光川の河道拡幅や護岸、調節池等の整備を促進します。
- 古知野高等学校等の学校や公共施設において雨水貯留施設を整備します。また、市民が担う雨水貯留浸透施設の設置に対し、補助金を交付することにより、浸水被害軽減に向けた対策を推進します。
- 内水浸水想定区域図の活用によって、浸水軽減に対する課題を把握し、雨水管、雨水貯留施設の整備等の効果的な対策を検討します。

#### ソフト対策

- 住民が自らの地域の水害リスクに向き合い、被害を軽減する取組を行う契機となるよう、分かりやすい水害ハザード情報の提供に努めます。
- 居住誘導区域外における開発行為等の調査時において、水害ハザードに関わる情報を提供し、居住誘導区域内の安全性が高い地域への居住の誘導を図ります。
- 緊急的に避難することができる洪水避難ビルを増やすため、施設管理者への働きかけを行い、協定締結を進めていきます。
- 内水浸水想定区域図を基に、ハザードマップを作成し、周知・啓発を行います。

### 5 防災・減災に関する目標値の設定

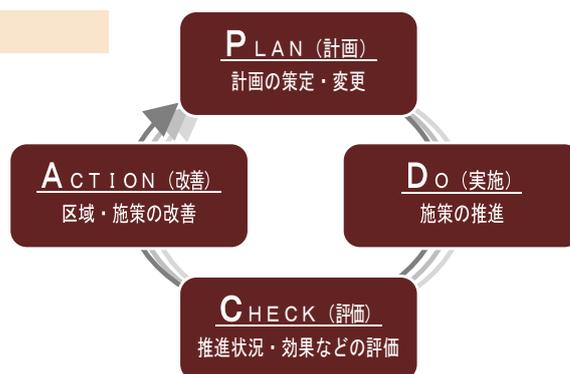
評価指標	2023年現況値	2039年目標値
防災関連ツール登録アカウント数	21,033人	37,000人
要配慮者利用施設の避難確保計画提出割合	100%	100%
雨水貯留施設整備率	65.4%	84.7%
雨水貯留浸透施設設置費補助金申請累計件数	1,373件	2,670件

# 7. 計画の推進方法及び目標値の設定

## 1 計画の推進方法

本計画の計画期間は2039年度までとなっており、将来目標である『まちと自然が調和した多様な暮らしを選べる生活都市～笑顔・活気・うるおいがあふれた、選ばれ続けるまち～』の実現に向け、数値目標を設定します。

概ね5年ごとに計画内容を見直し、PLAN（計画）－DO（実施）－CHECK（評価）－ACTION（改善）のPDCAサイクルによる進行管理を行い、施策の実施による効果や課題を評価し、必要に応じて見直ししながら計画を推進します。



■計画の推進方法のイメージ

## 2 目標値の設定

本計画の必要性や妥当性を市民や関係者などに示すため、客観的かつ定量的に評価できる指標を設定し、その達成状況を確認しながら、効果的な取組を継続していきます。

### 【評価指標の設定に関する基本的な考え方】

- 暮らしたくなる生活環境の提供により持続的な居住地づくりを進め、居住誘導区域内の人口の状況が把握できる指標を設定します。
- 若い世代や子育て世代にとって、利用したい場所（施設）が拠点周辺に集まっている状況が把握できる指標を設定します。
- 居住を誘導する地域や拠点の移動利便性が維持・確保されるよう、公共交通の充足状況が把握できる指標を設定します。

### 【目標値の設定】

評価指標	計画策定時 2019年	中間値 2029年	目標値 2039年	実績値 2020年
居住誘導区域内の人口密度 人口減少下における居住誘導区域内 の人口密度の状況を検証	73.1人/ha <sup>※1</sup>	72.0人/ha	71.2人/ha	72.5人/ha <sup>※2</sup>
誘導施設数 都市機能誘導区域内の誘導施設の 立地状況を検証	1施設	4施設	6施設	4施設
居住誘導区域内のバス停数 居住誘導区域内における1日当たり 片道30本以上のバス停の状況を検証	17箇所	17箇所	17箇所	17箇所

※1：国勢調査（H27）より ※2：国勢調査（R2）より

### 【目標達成により期待される効果】

今後の人口減少に伴って、鉄道駅の乗降客数も減少することが懸念されますが、上記の目標の達成により、鉄道駅を中心にまちなかの魅力を高めることで、鉄道駅自体の乗降客数の減少も抑制することが期待されます。

評価指標	計画策定時 2019年	中間値 2027年	目標値 2039年	実績値 2023年
鉄道駅の乗降客数 江南駅及び布袋駅における 鉄道の利用状況を検証	36,000人/日	36,800人/日 <sup>※</sup>	36,800人/日	33,300人/日

※第6次江南市総合計画より

立地適正化計画の策定により誘導区域が設定され、生活利便性が高まることによって土地の魅力や価値も高まることを期待されます。それに伴い都市計画税の歳入額の増加が見込まれます。

評価指標	現況値 2023年	目標値 2039年
都市計画税 課税対象者1人あたりの年間課税額	36,000円	37,000円

---

江南市立地適正化計画  
令和7年3月  
(2025年3月)

---

【発行】 愛知県江南市  
〒483-8701  
愛知県江南市赤童子町大堀 90 番地  
電話(0587)54-1111(代)

【編集】 都市整備部 都市計画課

この冊子は再生紙を使用しています。



江南市