

## 第3章 都市づくりの課題

人口減少・少子高齢化が進行すると、市民の生活利便性の低下や、地域経済や財政等の悪化が懸念されます。

第2章 現況分析の結果を踏まえ、持続可能な都市を形成するため、生活に必要な都市機能や居住地の確保と定住促進、公共交通ネットワークの形成の観点から、本市では以下の課題に対応していきます。

### 課題1 都市機能が確保された安全な市街地での人口密度の確保

本市は、生活に必要な医療、福祉、子育て支援、商業等の都市機能増進施設が市域にバランスよく配置され、類似都市との比較でも生活利便性が高く、市民の暮らしやすさに対する評価も高い状況です。しかし、人口減少・少子高齢化の進行により、都市機能の維持が将来困難となってくることが懸念されるため、周辺に都市機能が確保された居住地において転入・定住を促進し、人口密度を確保していくことが必要です。

また、洪水や高潮、大規模地震による津波災害の危険性が高い居住地において、災害に対する安全の確保が必要です。

### 課題2 中心市街地の空洞化の抑制

名鉄知多半田駅から市役所周辺までのエリアである中心市街地では、基幹的な都市機能が集積し、広域的な公共交通も整備されており、生活利便性が高い一方で、JR半田駅東側では空き家が多く分布し、人口や世帯数が減少しており空洞化が進行しています。また、地価公示価格は回復傾向にありますが、約25年前と比較すると半減しており、土地の価値が低下している状況です。中心市街地での都市機能の充実や居住誘導を図っていくことが必要です。

### 課題3 若い世代の転入・定住を促進する住環境の確保

本市の人口動態を見ると転出超過の状況にあり、人口減少が課題となっています。特に、ライフステージの変化に伴う転出も多くなっていることから、子育て支援や商業等の都市機能の維持・充実といった若い世代のニーズに対応した住環境を確保し、若い世代の転入・定住を促進する必要があります。

### 課題4 高齢化を見据えた安心して生活できる交通環境の確保

高齢者の単身世帯・夫婦世帯が増加傾向であり、少子高齢化の進行が見込まれるため、高齢者が安心して生活を送ることができるよう、自動車を利用しなくても、公共交通により鉄道駅や基幹的な都市機能増進施設にアクセスできる交通環境を確保することが必要です。

## 第4章 都市づくりの方向性

### 4-1 都市づくりの理念

人口減少・少子高齢化が進行する中でも、生活利便性の高い持続可能な都市を形成するため、都市づくりの理念を以下のとおり定め、本市の将来を担う子どもや若い世代、高齢者等が暮らし続けたいと思う都市づくりを推進します。

#### 生涯にわたり暮らしたいと思う都市・はんだ

「若い世代」が一生をイメージできる魅力的な都市  
「高齢者」が安心して暮らせる都市

### 4-2 都市の将来像

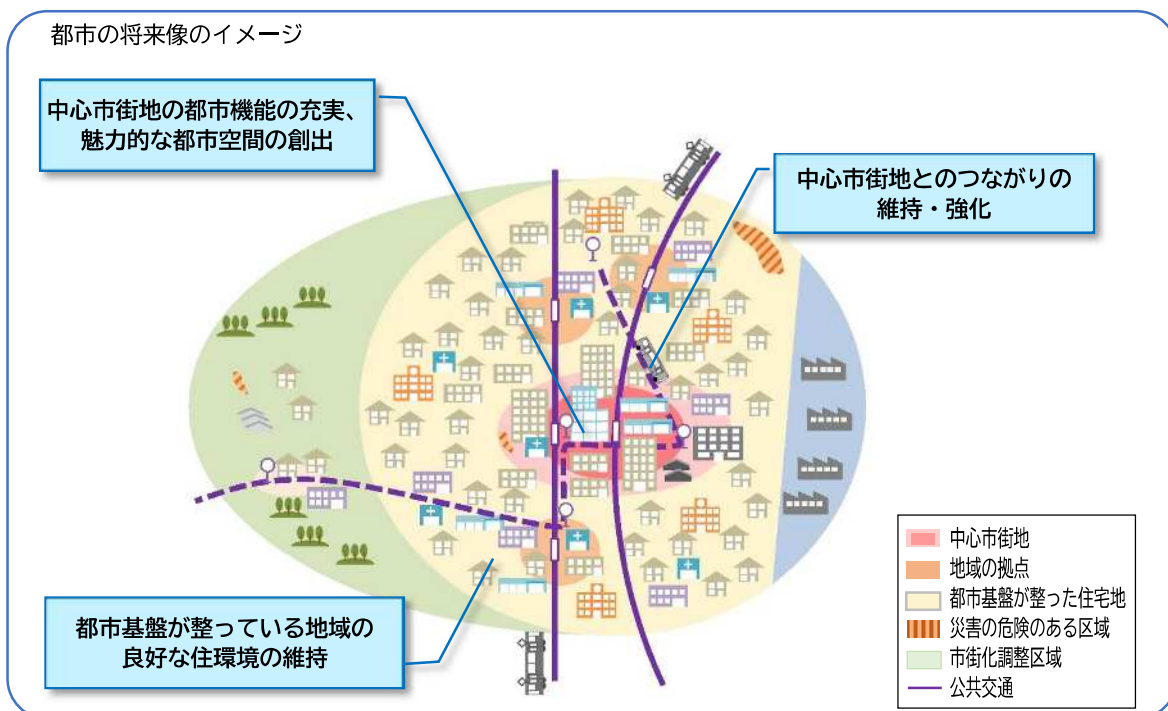
本市の中心市街地では、鉄道駅が2駅あり、広域交通の利便性が高く、市役所や文化ホール等の市民にとって必要不可欠な都市機能が集積しています。また、土地区画整理事業等により整備された居住地周辺等には、日常生活に必要な都市機能が立地しており、市民アンケートでは、生活利便性に対する評価が高くなっています。

また、山車・蔵・南吉・赤レンガに代表される歴史・文化が保存・継承され、市の西部に広がる農地や水辺を活かした公園整備、矢勝川沿いでは地域住民が中心となり彼岸花の植栽を行う等、豊かな自然環境を感じることができる、特色ある都市づくりが進められ、市民からも今後も継承すべきものとして評価されています。

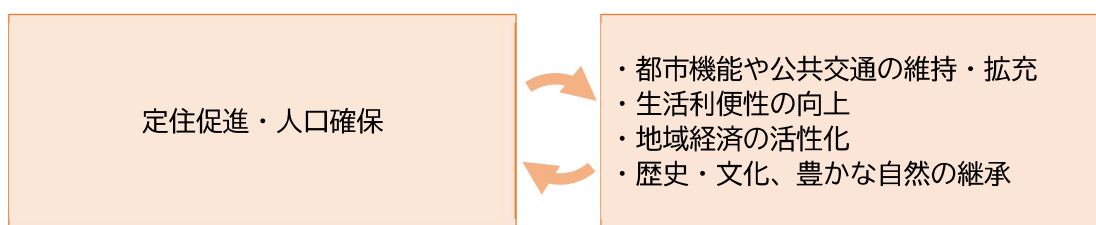
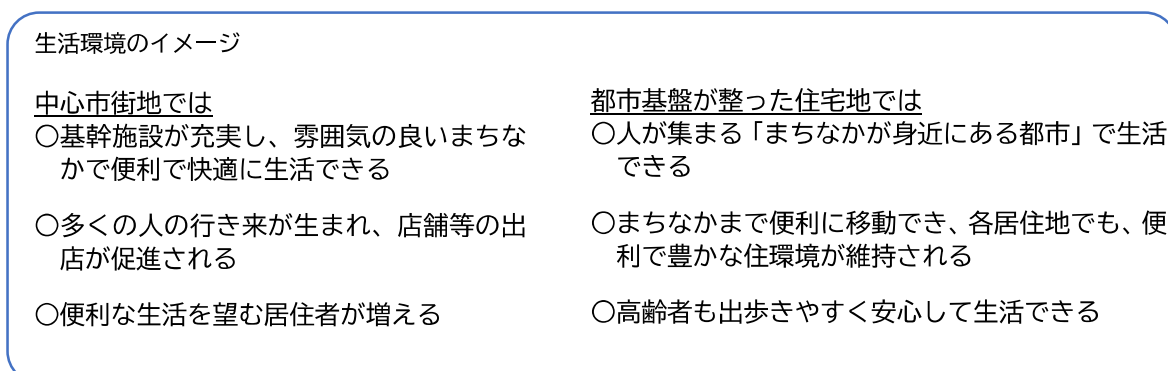
本市では、都市づくりの理念の実現に向け、これらの強みを最大限に活かすため、都市の将来像を以下のとおり定めます。

#### 便利で快適なまちなかをつなぐ 豊かな都市

- ・都市機能が集積し、広域的な交通利便性が高い知多半田駅・半田駅周辺において、基幹的な都市機能の充実や誰もが出かけたいと思う都市空間の創出により、拠点としての魅力を高めます。
- ・身近な生活圏では、中心部とのつながりを持ち、便利で閑静な住環境の中で、自然や歴史を感じながら暮らすことができる都市づくりを推進します。



■都市づくりのイメージ



### 4-3 都市づくりの目標

都市づくりの理念を実現するため、都市の将来像を踏まえながら、都市の骨格となる拠点や居住地、公共交通ネットワークの形成の観点から、以下に示す目標に基づき、都市づくりを推進します。

#### 目標1 市民生活や都市活動の拠点における都市機能の充実

- ・市民の生活利便性の維持・向上を図るため、中心市街地において基幹的な都市機能の充実を図ります。また、各地域の拠点となる鉄道駅周辺等では、日常生活に必要な都市機能の立地を促進します。
- ・中心市街地の賑わいの創出に向けて、民間事業者や市民と連携し、誰もがまちに出て歩きたくなるような魅力的な都市空間を創出します。

#### 目標2 安心し、安全に暮らし続けられる住環境の確保

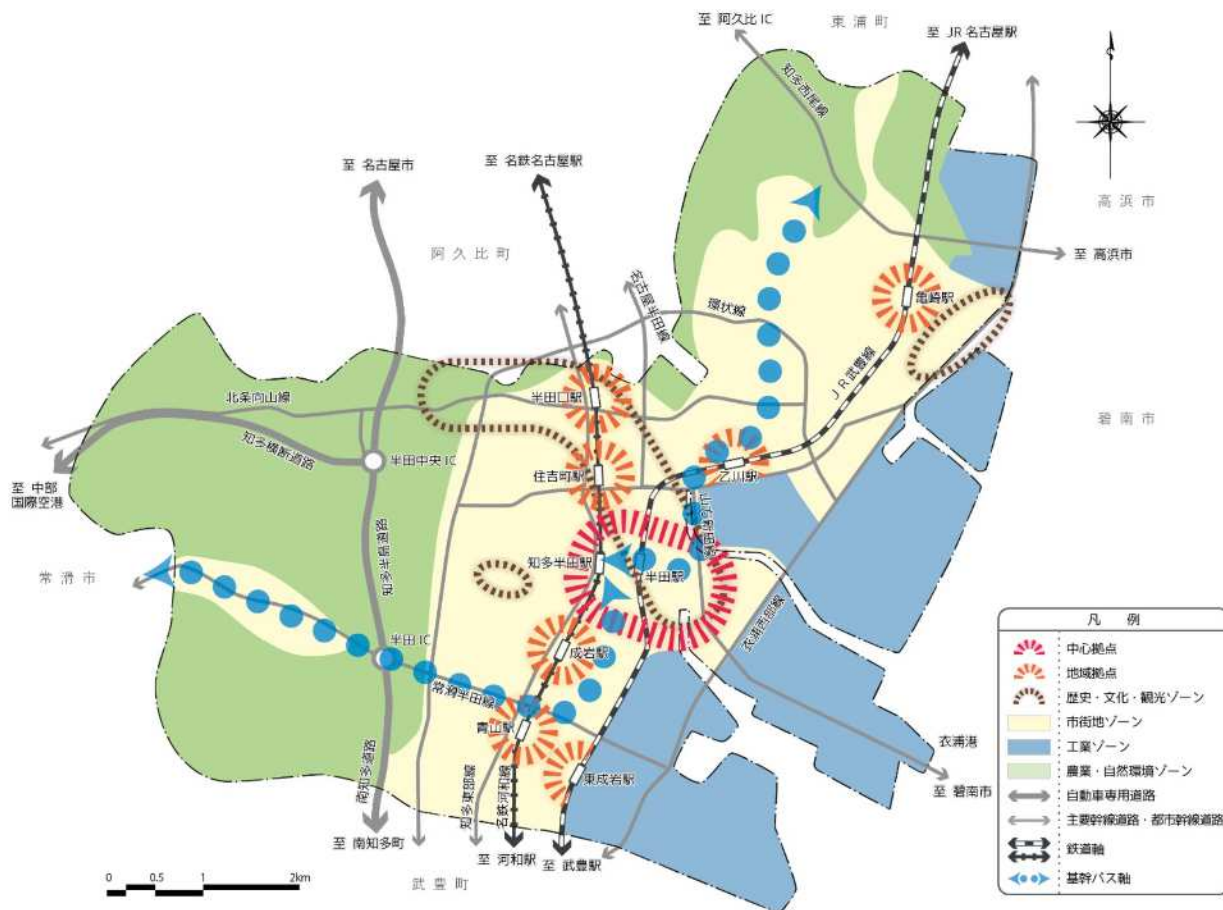
- ・駅周辺の高層の住宅地から、閑静な低層住宅地まで、市民のライフステージや志向に応じて市内で居住地を選択できるよう、良好な既存ストックを活用しながら、多様な住環境を創出します。
- ・土砂災害等から市民の命や財産を守ることができるよう、市民が安心し、安全に生活できる地域への誘導を図ります。
- ・産業力の強化に向けた工場立地を踏まえながら、良好な住環境が整備された地域へ居住の誘導を図ります。

#### 目標3 市民生活を支え続ける公共交通の確保

- ・高齢化が進行する中で、一団の住宅地から市の中心部や地域の拠点に公共交通や徒歩で移動できるよう、バス事業者や地域住民と連携し、効率的な公共交通ネットワークを形成します。
- ・公共交通について住民が主体となって検討することで、需要やニーズに応じた運行手法の導入等による生活環境の確保に努めます。

### 4-4 将来都市構造

市民生活や都市活動の核となる中心拠点や地域拠点において都市機能の維持・集積を図り、鉄道軸や基幹バス軸により、各拠点間や人口集積地をつなぐ都市構造を形成します。



#### 都市拠点

##### ①中心拠点

(名鉄知多半田駅・JR半田駅周辺から市役所周辺までのエリア)

- ・ 公的サービス・商業・文化等の基幹的な都市機能の充実と利便性の高い生活空間の創出に併せ、高度利用を図る拠点に位置づけます。

##### ②地域拠点

(鉄道駅周辺)

- ・ 駅周辺の利便性を高める施設や各地域の特性に応じて必要となる機能を確保し、中心拠点と連携した公共交通ネットワーク等の整備を図る拠点に位置づけます。

③歴史・文化・観光ゾーン

- (歴史的・文化的景観を有する半田運河周辺と岩滑地区をつないだエリア、潮干祭のある亀崎地区、図書館・博物館・空の科学館周辺)
- ・歴史・文化等を活用した都市づくりを進めるゾーンに位置づけます。

土地利用

①市街地ゾーン

- (市街化区域の住居系・商業系用途地域、市街化調整区域の既成市街地)
- ・日常的に利用される商業施設等が立地し、住環境が整ったゾーンに位置づけます。

②工業ゾーン

- (工業地域及び工業専用地域)
- ・工場や事業所が立地するゾーンに位置づけます。
- (臨海工業地に隣接する市街化調整区域)
- ・新たな産業等の土地需要に対応するゾーンに位置づけます。

③農業・自然環境ゾーン

- (その他の市街化調整区域)
- ・農地や樹林地、河川、ため池等の自然環境を保全するゾーンに位置づけます。

公共交通軸

①鉄道軸

- ・主に本市と隣接市町や名古屋市方面との都市間移動に対応する路線であり、現行の利便性を確保します。

②基幹バス軸

- ・公共交通のつながりを強化し、交通利便性を向上させるため、住宅地や中部国際空港と中心拠点を連絡します。

## 4-5 将来都市構造を踏まえた区域設定の考え方

### (1) 都市機能誘導区域の設定の考え方

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を拠点に誘導し集積することにより、これらのサービスの効率的な提供が図られるよう定めるべき区域です。

都市計画運用指針では、区域設定の考え方が以下のとおり示されています。

#### ■都市計画運用指針での都市機能誘導区域の設定の考え方（概要）

##### ●都市機能誘導区域として考えられる区域

- ・都市全体を見渡し、「鉄道駅に近い業務、商業等が集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域」や、「周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域」

本市では、都市計画運用指針での都市機能誘導区域の設定の考え方を踏まえながら、都市づくりの目標に基づき、各地域からの交通利便性が高く、基幹的な都市機能等が集積した中心拠点に都市機能誘導区域を設定し、重点的に都市機能の充実や魅力的な都市空間の創出を図ります。

また、中心拠点だけでなく、他の居住地においても公共交通でつながることで生活の利便性を確保し、便利で豊かな住環境が確保された都市を目指します。また、人が集まるまちなかが身近にある都市を目指し、居住地としての付加価値をさらに高めることで定住を促進するとともに、半田運河等の地域資源を訪れる若い世代に対しても暮らしやすさを感じてもらうことで、本市への転入を促進します。

地域拠点については、公共交通網や歴史・文化資源、業務施設等の既存ストックを活かして、各地域の特徴的なまちづくりを推進する拠点と位置づけています。また、本市の特徴として、市街化区域の人口密度が確保された居住地に、都市機能増進施設がバランスよく配置され、生活の利便性が高いことが挙げられます。

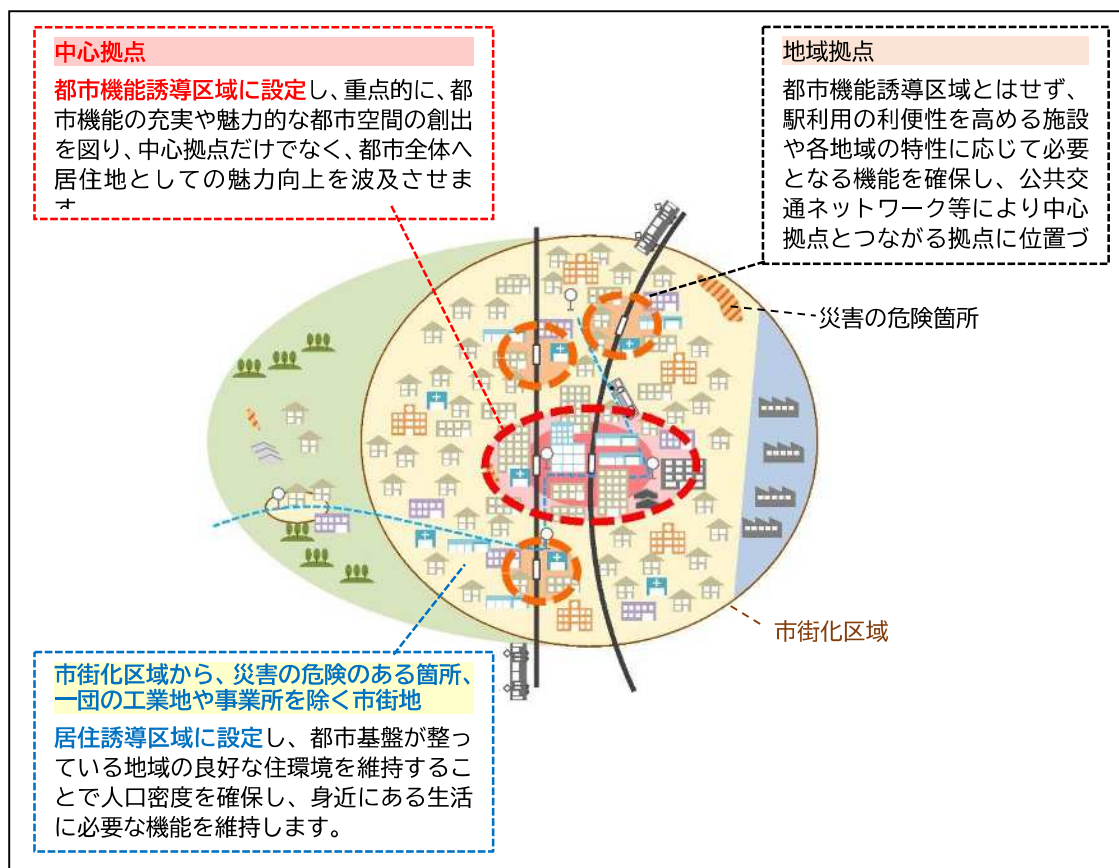
こうした特色のある都市を今後も維持していくため、地域拠点は都市機能誘導区域とはせず、公共交通網や交通結節機能の強化により、中心拠点との交通利便性を向上させるとともに人の流れを創出し、来訪者や地域住民にとって必要な商業機能等の維持・確保を図ります。

(2) 居住誘導区域の設定の考え方

居住誘導区域は、人口減少が進行する中でも、都市機能やコミュニティが持続的に確保されるよう、人口密度を維持するための区域として設定します。

都市計画運用指針では、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営等の都市経営が効率的に行われるよう定めるべきであると記されているほか、災害からの安全を確保するとともに、工業振興に対しても慎重に判断を行うことが求められています。

本市では、都市計画運用指針の考え方や都市づくりの目標を踏まえ、市街化区域から災害の危険のある箇所、一団の工業地や事業所を除いた都市基盤が整っている地域を居住誘導区域に設定し、暮らしやすい住環境を維持することで人口密度を確保し、身近にある生活に必要な都市機能を維持します。



■ 区域設定のイメージ

## 第5章 都市機能誘導区域の設定

### 5-1 都市機能誘導区域の設定

#### (1) 都市機能誘導区域の設定の考え方

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を拠点に誘導し集積することにより、これらのサービスの効率的な提供が図られるよう定めるべき区域であり、本市では、「4-5 将来都市構造を踏まえた区域設定の考え方」を踏まえ、各地域からの交通利便性が高く、基幹的な都市機能等が集積した中心拠点において設定します。

具体的な範囲は、都市計画運用指針における「徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる」との基本的な考え方を踏まえ、暮らしやすい住環境を確保することにも配慮し、以下の方法により区域を設定します。

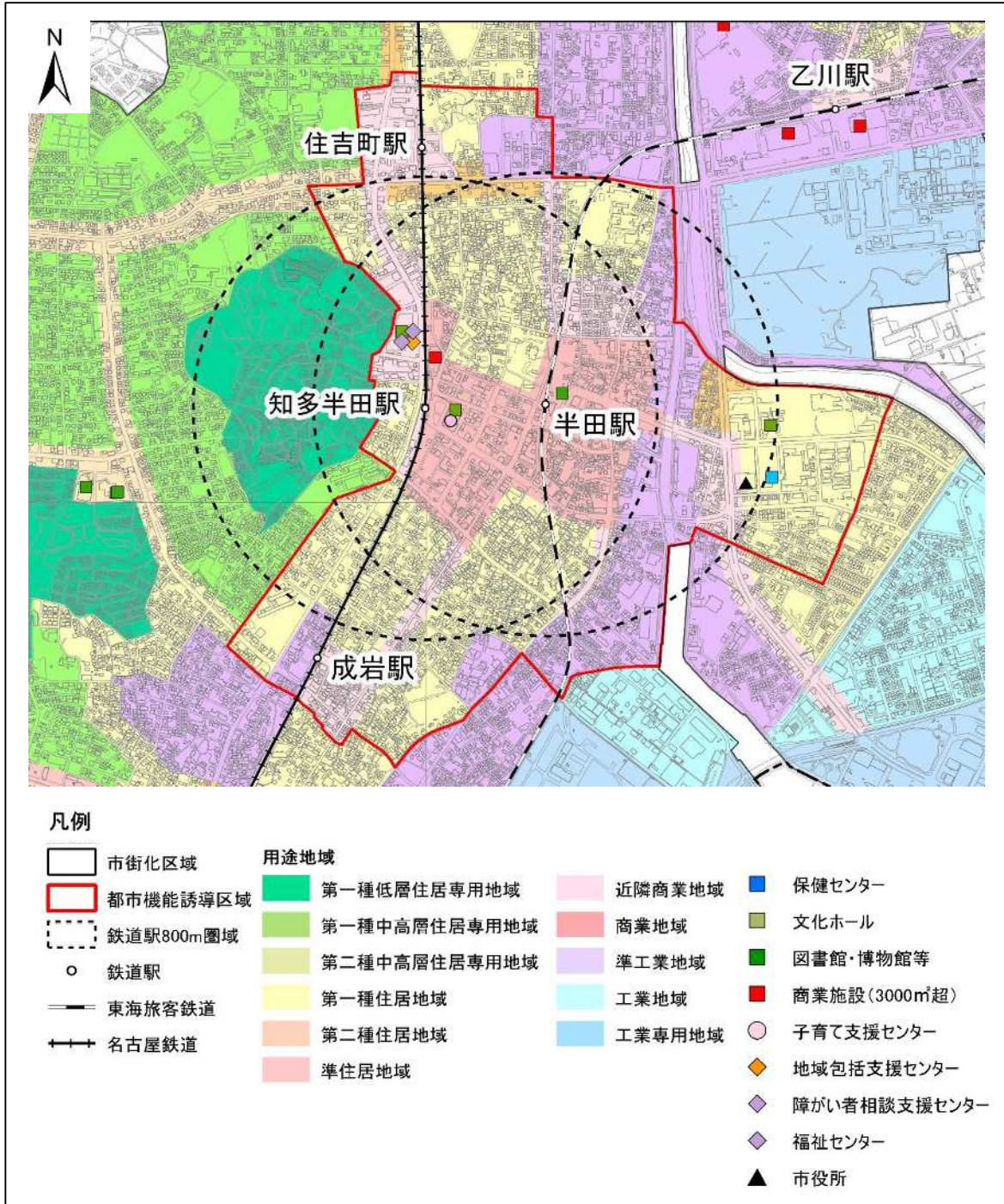
#### ■本市における都市機能誘導区域の設定方法

・以下の①～④を基本として、道路等の地形地物や用途地域境界により区域を設定します。

- ① 名鉄知多半田駅・JR半田駅の徒歩圏（800m 圏域）を基本とする。
- ② 拠点機能を高めるものとして、徒歩圏に隣接する公共施設を含む範囲。
- ③ 徒歩圏内の地域と一体となった回遊性のある市街地形成に向け、徒歩圏に連続する商業系用途地域を含む範囲。  
（ただし、幹線道路の沿道に指定されている範囲は除く）
- ④ 第一種低層住居専用地域や第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域は閑静で良好な住環境を維持する必要があるため、区域からは除く。

(2) 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域の設定方法に基づき、以下のとおり区域を設定します。



■都市機能誘導区域 区域図

## 5-2 誘導施設の設定

### (1) 誘導施設とは

誘導施設は、都市機能誘導区域に立地を誘導すべき都市機能増進施設です。

誘導施設は、施設の充足状況や配置等を勘案しながら、新たに誘導する都市機能増進施設だけでなく、既に都市機能誘導区域内にある都市機能増進施設を、今後も維持するために定めることも考えられます。都市計画運用指針では、誘導施設として考えられる施設が以下のとおり示されています。

#### ■都市計画運用指針で示された誘導施設として考えられる施設

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、

- ・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センター、その他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- ・行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

等を定めることが考えられる。

### (2) 半田市の誘導施設の設定方法

都市計画運用指針における誘導施設として考えられる施設の記述を踏まえ、本市では以下の都市機能増進施設の中から誘導施設を設定します。なお、各都市機能増進施設は、施設の規模や提供するサービス等によって配置の考え方が異なるため、都市機能増進施設の機能分類を行い、それぞれの分布や機能を踏まえながら誘導施設を検討します。

#### ■都市機能増進施設の機能分類

規模・サービス	基幹的施設	地域生活施設
主な利用者層等	各機能の総合的な施設であり、各地域からの利用が想定される施設	日常的な利用が想定される施設であり、周辺地域の日常生活の利便性を確保する施設
広く市民の生活を支える施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>●保健センター</li> <li>●文化ホール</li> <li>●図書館・博物館等</li> <li>●商業施設(延床面積 3,000 m<sup>2</sup>超)</li> </ul>	●医療施設
子育て世代にとって必要性の高い施設	●子育て支援センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>●保育園・こども園・幼稚園</li> <li>●小学校・中学校</li> <li>●児童センター</li> </ul>
高齢者等にとって必要性の高い施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>●地域包括支援センター</li> <li>●障がい者相談支援センター</li> <li>●福祉センター</li> </ul>	●通所・訪問系福祉施設
行政施設	●市役所	—

※文化ホールは、市民交流センター、雁宿ホール、アイプラザ半田、乙川交流センターニコバルが対象。

図書館・博物館等は、半田市立図書館、半田市立亀崎図書館、半田市立博物館、新美南吉記念館、半田空の科学館が対象。

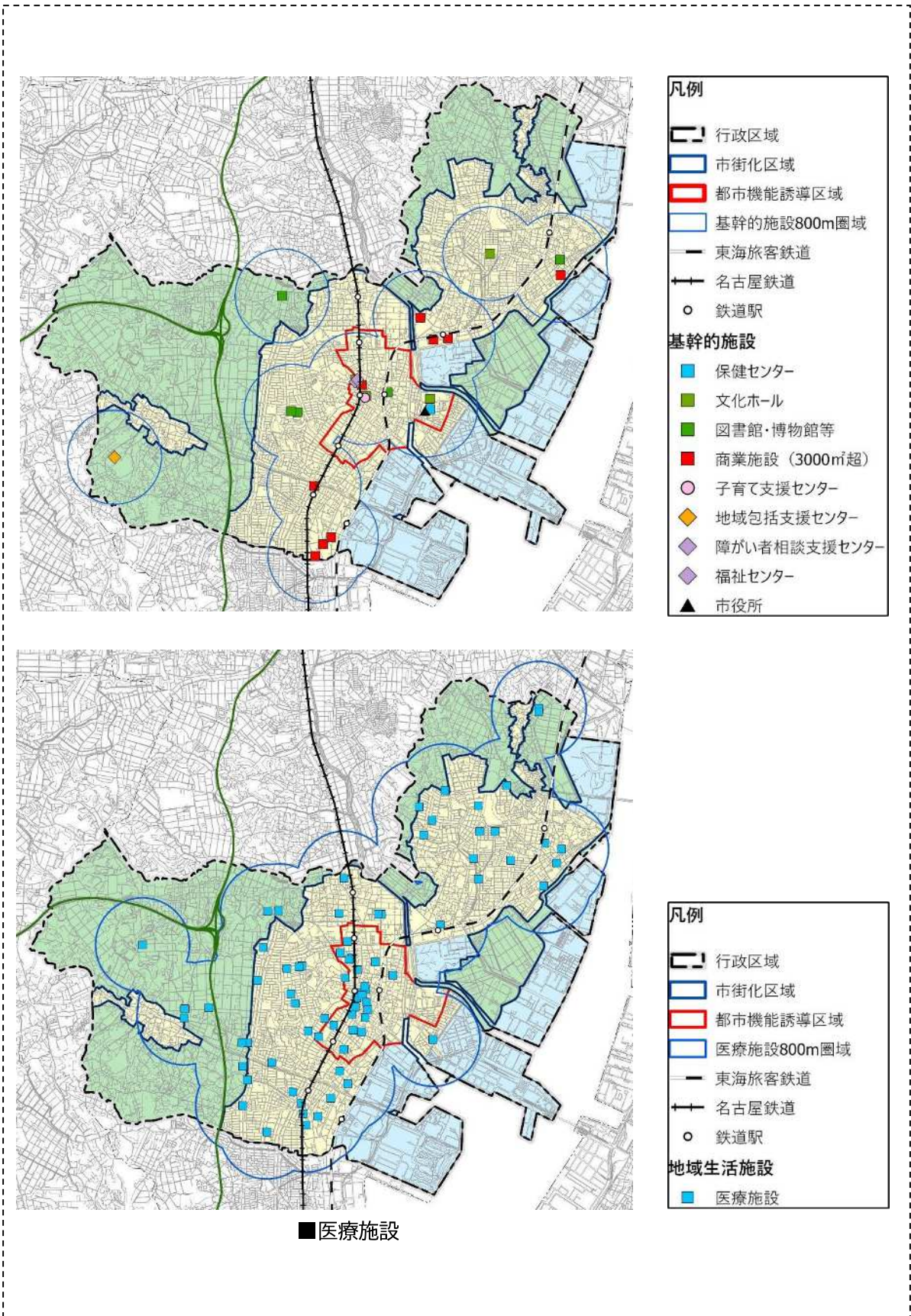
(3) 誘導施設の設定

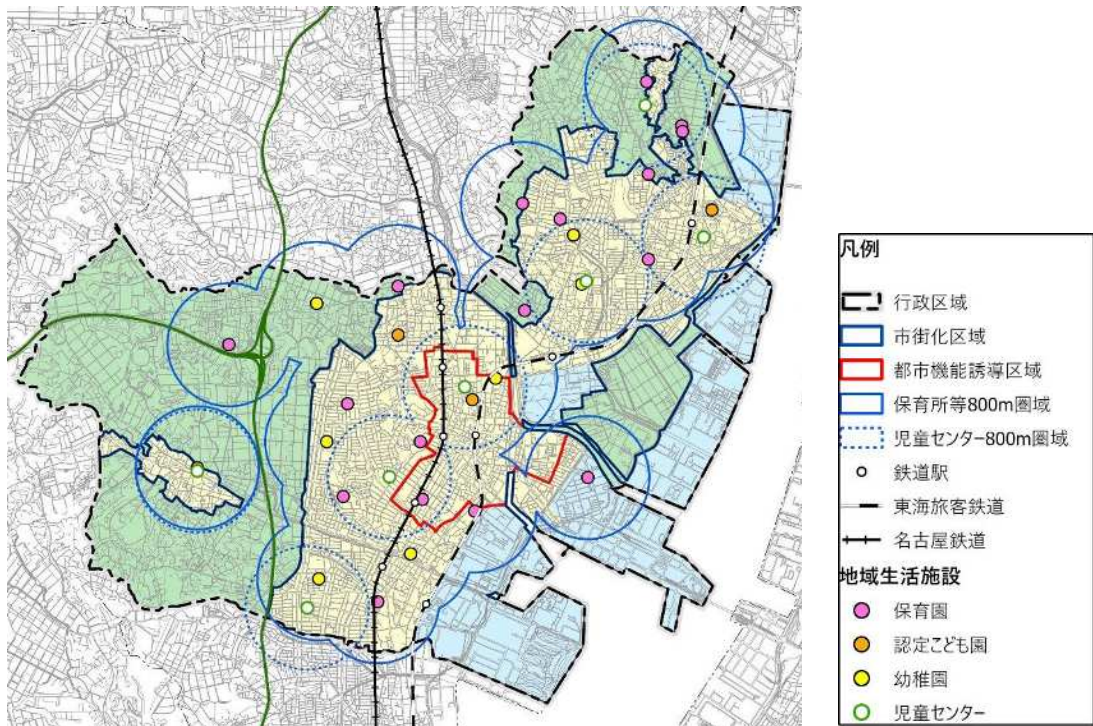
都市機能増進施設の立地状況や求められる機能を踏まえ、都市機能誘導区域に立地する基幹的施設を維持することを基本として、以下のとおり誘導施設を設定します。

■半田市の誘導施設

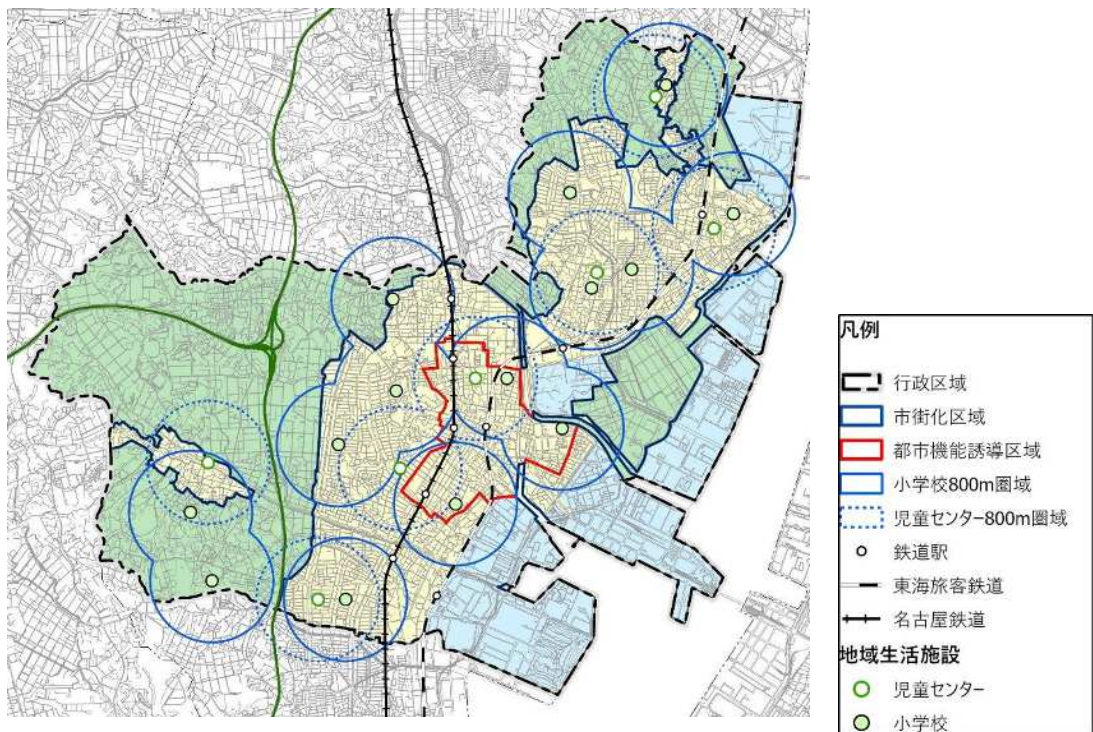
主な利用者層等	本市で該当する都市機能施設	規模・サービス		施設の立地状況・誘導施設への位置づけについて	誘導施設
		基幹	地域生活		
広く市民の生活を支える施設	保健センター	○		都市機能誘導区域内に立地しており、市民の健康づくり等に関する包括的な支援を提供する市の基幹的な施設であるため、誘導施設とします。	◎
	文化ホール	○		都市機能誘導区域内に立地しており、様々なイベントが実施される基幹的な施設であるため、都市機能誘導区域内にあるものを誘導施設とします。 (市民交流センター、雁宿ホール、アイブラザ半田)	◎
	図書館・博物館等	○		歴史・文化・観光ゾーンに立地しており、今後も同じ場所に立地することが望まれる施設であるため、誘導施設には位置づけられないものとします。	—
	商業施設 (延床面積3,000㎡超)	○		都市機能誘導区域内に立地しており、市民のニーズが高く、地域からの集客が期待できるため、一定規模以上の施設を誘導施設とします。	◎
	医療施設		○	居住地周辺にバランスよく立地しており、今後も地域に密着した立地が望まれる施設であるため、誘導施設には位置づけられないものとします。	—
子育て世代にとって必要性の高い施設	子育て支援センター	○		都市機能誘導区域内に立地しており、子育てに関する包括的な支援を提供する市の基幹的な施設であるため、誘導施設とします。	◎
	保育園・こども園・幼稚園		○	居住地周辺にバランスよく立地しており、今後も各地域での立地が望まれる施設であるため、誘導施設には位置づけられないものとします。	—
	小学校・中学校		○	居住地周辺にバランスよく立地しており、今後も各地域での立地が望まれる施設であるため、誘導施設には位置づけられないものとします。	—
	児童センター		○	居住地周辺にバランスよく立地しており、今後も各地域での立地が望まれる施設であるため、誘導施設には位置づけられないものとします。	—
高齢者にとって必要性の高い施設	地域包括支援センター	○		都市機能誘導区域内に立地しており、高齢者等の健康や医療・介護等に関する総合窓口として機能する市の基幹的な施設であるため、誘導施設とします。	◎
	障がい者相談支援センター	○		都市機能誘導区域内に立地しており、障がい者の健康や就労等に関する総合窓口として機能する市の基幹的な施設であるため、誘導施設とします。	◎
	福祉センター	○		都市機能誘導区域内に立地しており、高齢者等の健康や就労等に関する相談窓口として機能する市の基幹的な施設であるため、誘導施設とします。	◎
	通所・訪問系福祉施設		○	居住地周辺にバランスよく立地しており、今後も各地域での立地が望まれる施設であるため、誘導施設には位置づけられないものとします。	—
行政施設	市役所	○		都市機能誘導区域内に立地しており、市の基幹的な施設として今後も市の中心部に立地すべき施設であるため、誘導施設とします。	◎

■参考：都市機能増進施設の分布状況

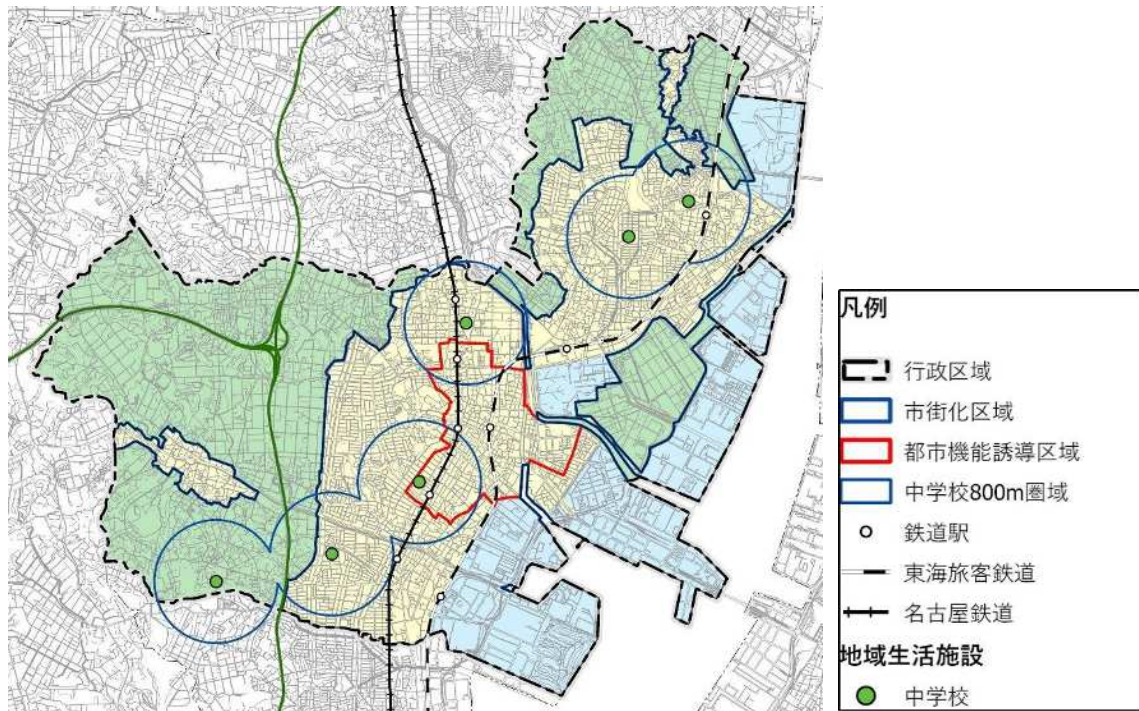




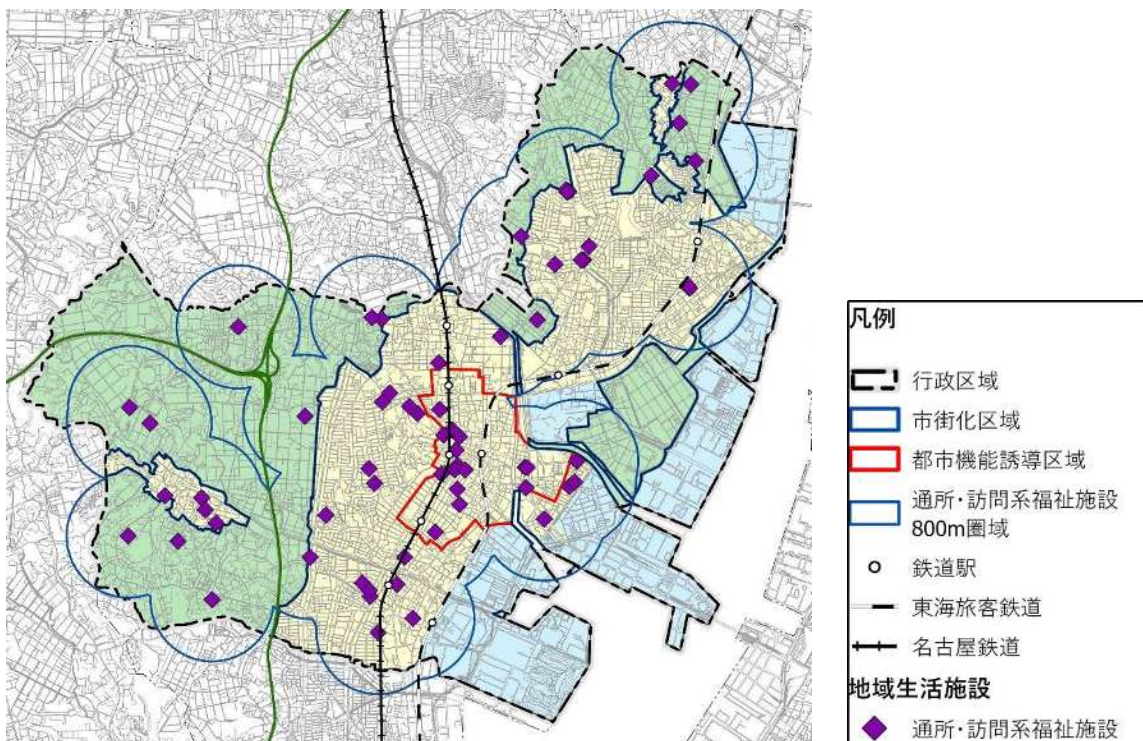
■子育て世代にとって必要性の高い施設（対象年齢0歳～5歳）



■子育て世代にとって必要性の高い施設（対象年齢6歳～12歳）



■子育て世代にとって必要性の高い施設（対象年齢12歳～15歳）



■通所・訪問系福祉施設

### 5-3 誘導施策

都市機能誘導区域では、国の支援制度を活用しながら、誘導施設の立地及び都市活動の促進や、公共施設整備に係る施策を検討するとともに、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。

#### (1) 中心市街地の活性化

##### ① J R武豊線の連続立体交差化

- ・ 中心市街地の東西交通の流れの円滑化や、一体的な都市づくりを推進するため、J R武豊線の連続立体交差事業を推進します。
- ・ 鉄道の高架下空間の活用により、賑わいのある都市空間の創出を図ります。

##### ② J R半田駅前土地区画整理事業の推進

- ・ 駅周辺の密集市街地の解消や、様々なイベント開催に配慮した公共空間の創出により、本市の玄関口としての都市空間を形成します。

##### ③ 店舗の出店補助

- ・ 魅力ある店舗・事業所等の集積を図るため、関係団体と連携しながら、若者等が中心市街地で出店できるよう支援します。

#### (2) 公共施設整備に係る施策

##### ① 公共施設の再編

- ・ 今後新たに整備する施設は、都市構造再編集中支援事業の活用を検討します。
- ・ 市が保有する公共施設は、集約化・複合化等による適正配置を進め、都市機能の効率化を図ります。

##### ② 公的不動産の活用

- ・ 市が保有する未利用地や施設の移転・統廃合により生じた空地は、公共用地としての活用を検討するだけでなく、一時的な貸付、企業や住宅の誘致等も合わせて検討します。
- ・ 市が保有する公的不動産を活用して民間事業者が生活に必要な都市機能増進施設を整備する際には、その支援を検討します。

(3) 国の税制上の支援制度の活用

- ・都市機能誘導区域へ都市機能を誘導するために設けられている、誘導施設に対する税制上の各種の特例措置を活用します。

■国による税制上の特例措置

- ・個人又は法人が、都市機能誘導区域の外において所有する事業用資産を譲渡し、国の認定を受けた事業者が都市機能誘導区域内において整備した誘導施設に買い替える場合、税制の特例（所得税・法人税）
- ・誘導施設の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の譲渡所得の課税の特例（所得税・法人税・個人住民税）

(4) 空き地・空き家の活用促進について

- ・中心市街地にある空き地や空き家は、このまま有効な利用がされないままの状態が続くと、防災・防犯、衛生、景観等の多岐にわたる問題が生じ、市街地全体の活力の低下につながるため、利用促進や発生の抑制に向け対策を講じていきます。

## 5-4 届出制度

都市再生特別措置法に基づく届出制度を適切に運用し、誘導施設の立地動向を把握するとともに、都市機能誘導区域内での立地を促進します。

■届出制度の運用について

- 誘導施設を整備する場合の届出
  - ・都市機能誘導区域外において、以下の行為を行う場合は、行為に着手する 30 日前までに市長への届出が義務づけられます。

届出対象の行為

  - 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：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
- 誘導施設を休廃止する場合の届出
  - ・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は、30 日前までに市長への届出が義務付けられます。