土地利用

1. 現状と課題

本市は、歴史的な街道や早くから整備された鉄道に沿って、市街地の骨格が形成されました。また、旧町村の合併によって市域が拡大してきたことから、多くの集落を有する分散型の地域構造を形成しています。こうした経緯から、市街化調整区域においても人口集中地区が形成されています。そのため、人口減少に転じた現在では、増加した住宅地の空洞化や空き家対策が課題となっています。

中心市街地においては、尾張一宮駅前ビル（*i*－ビル）や市庁舎などの建替えにより、都心の求心力となる都市機能の更新が進んでいますが、大型商業施設の郊外化により、中心商店街の活力低下が課題となっています。今後は、商業と居住の複合化などによる、まちなか居住※を推進し、中心市街地の活性化を図る必要があります。

本市をはじめとする尾張西部地域では、繊維工場が商業地や住宅地へ転換されるなどし、事業所・従業者の減少が進んでいます。今後は、産業の空洞化に対応するため、付加価値を高める繊維産業や新たな基幹産業の立地が必要となります。

交通環境では、名神高速道路、東海北陸自動車道および名古屋高速道路（名岐道路）と、それに接続する主要幹線道路が一体となって、ストック効果※をもたらす高速ネットワークを形成しています。

また、一方では慢性的に渋滞が発生しており、市民生活や企業活動に支障が生じています。今後は渋滞解消に向けた取組を進めるとともに、広域的な交通拠点としての利便性を活かし、経済基盤を持続的に強化するため、新たな産業の立地を進める必要があります。

都市近郊の農地については、都市的利用が進み、住宅開発などで農地転用が増加しています。そのため、農地の集約化などにより、適正かつ効率的な土地利用を進めていく必要があります。

2. 多拠点ネットワーク型都市の構築

人口の減少、限りあるエネルギーや自然環境のもと、市街地の空洞化にもかかわらず進行する低密度な市街地の拡大を防止し、土地利用の効率化により、豊かで安心して暮らせる生活や地域経済の維持・増進による、持続可能な都市形態が求められています。

そこで、一宮駅周辺の市の中心部を「都市拠点」として高次の都市機能を集積し、それを補完する尾西庁舎周辺および木曽川駅周辺を「副次的都市拠点」とします。また郊外部では

※まちなか居住……商業施設・公共施設が集まる中心市街地に住むこと。
※ストック効果……道路などの社会資本の整備により、生活の利便性や経済活動の生産性が向上すること。

出張所、小中学校等の身近な利便施設が集積した地区を「地域生活拠点」として３つの拠点に分け、都市拠点と他の拠点を公共交通でネットワーク化し連携することで、多拠点ネットワーク型都市を目指し、人・モノ・情報の交流を促進します。

また、名古屋駅や中部国際空港、名古屋港などの拠点を結ぶ広域的なネットワークを強化します。

3. 土地利用の方針

■ 住宅地の配置方針

人口減少傾向にはあるものの、依然増加傾向にある新規世帯の受け皿として、需要が見込まれる世帯に応じた住宅地を配置します。宅地開発において、将来、空き家・空き部屋の多い不良な住宅市街地とならないように、利便性の高い地区を優先します。

- **中心市街地における高密度な、まちなか居住の推進**
- **市街化区域内の拠点における面的未整備地区の都市基盤整備**
- **市街化調整区域の駅周辺等、利便性の高い地区の活用**

■ 商業地の配置方針

多様な都市機能が集積する都市拠点や副次的都市拠点を中心に商業地を配置します。特に都市拠点においては、リニアインパクトや尾張一宮駅前ビル（*i*－ビル）の整備効果を活かした民間開発を促進するため、土地の高度利用を図ることにより商業機能を誘導します。

■ 産業用地の配置方針

持続的な経済基盤となる新たな産業立地の受け皿として、高速道路のインターチェンジ周辺など、広域交通ネットワークの既存ストックを活用できる場所に産業用地を配置します。

■ 農業用地の配置方針

農地における自然環境の形成や保水機能など、多面的、公益的機能を発揮しつつ、農業の健全な継続により生産性を確保し、農業経営の安定を図るため、優良農地の保全・確保に努めます。

都市近郊では、地区計画による宅地開発と調整を図りながら、農業用地の集約化などにより、土地利用の効率化を図り、農業生産の維持と供給力を確保していきます。

まちづくりのイメージ

●都市拠点（一宮駅周辺）

市域内外からの利用を想定した広域的な都市機能や、市街地のにぎわいをもたらすために必要な都市機能が集積するエリア

●副次的都市拠点（尾西庁舎・木曽川駅周辺）

都市拠点を補完し、市の北部、西部地域の高次的な都市機能が集積するエリア

●地域生活拠点（出張所・公民館等周辺）

日常生活を維持するため、利用頻度が高い生活利便施設が集積するエリア

凡例
- :広域交通網
- :主要幹線道路
- :計画・整備中
- :鉄道
- :主要バス路線