

鳴門市 立地適正化計画 (概要版)

2023年3月



1 立地適正化計画を策定するにあたって

■ 立地適正化計画とは？

立地適正化計画は、都市計画マスタープランと同様に20年後の令和24年（2042年）度を目標として、持続可能な都市経営等の観点から、居住機能や都市機能の立地、公共交通の充実等の方針を定めるものであり、都市計画マスタープランの高度化版とされています。

なお、計画区域は都市計画区域（本市では北灘町を除く市全域）が対象となります。

■ なぜ計画を策定するのか？

人口減少・少子高齢化の進行、災害の増加といった近年の社会の変化を踏まえ、持続可能で機能的な都市構造の実現に向けて、「コンパクトプラスネットワーク」「防災・減災」に対応した都市を目指すため、都市計画マスタープランとともに、本計画を策定します。

■ コンパクトプラスネットワークとは？

コンパクトシティ

⇒都市機能と居住を集約・誘導し人口を集積



公共公益・商業施設などの都市機能施設のまちなかへの計画的な配置・誘導

施設周辺などにまとまりのある居住を促進し、コミュニティや利用圏人口を維持

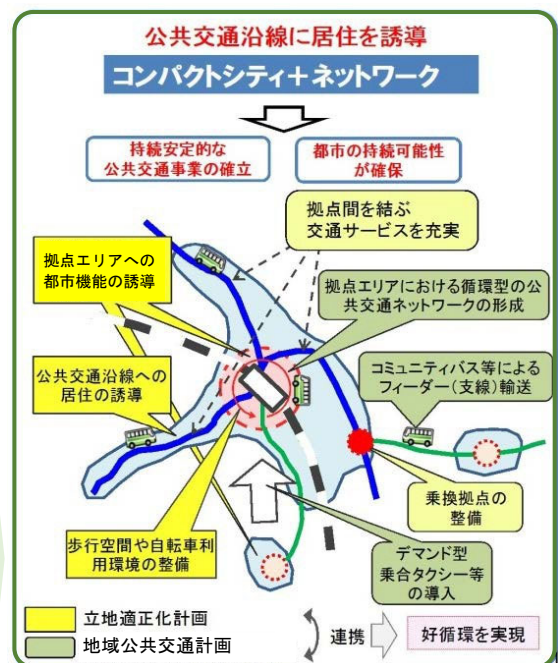


ネットワーク

⇒まちづくりと連携した公共交通ネットワークの再構築



交通網の再編や快適で安全な公共交通、公共交通施設の充実を推進



公共公益・商業施設等や住居がまとまって立地し、あるいは、高齢者をはじめとする住民が公共交通により公共公益・商業施設等にアクセスできるなど、日常生活に必要なサービスが住まいなどの身近に存在するという考え方

■ 居住誘導区域とは？

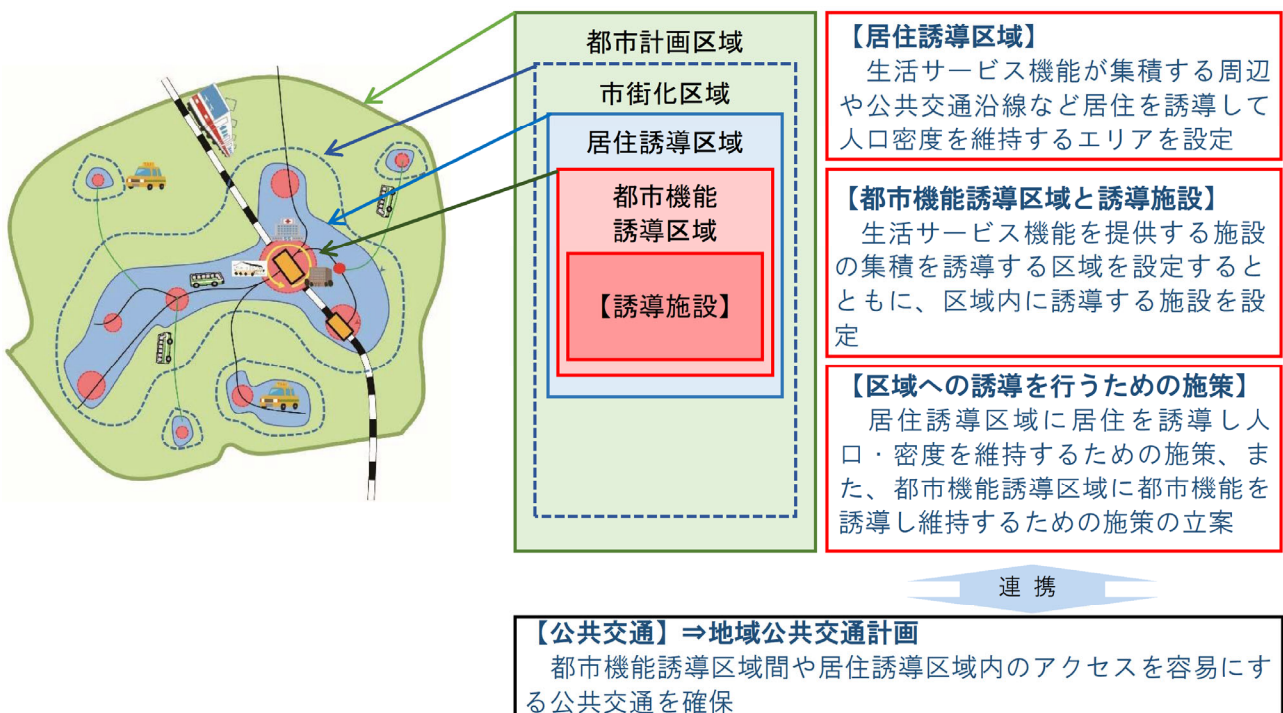
居住誘導区域は、人口減少下にあっても人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導する区域です。

なお、居住誘導区域外に一定規模以上の住宅の新築等する場合には届出が必要となります。

■ 都市機能誘導区域とは？

都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定し、公共公益・商業施設等の都市機能を都市の中心拠点等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が図られるよう定める区域です。

なお、都市機能誘導区域外で立地適正化計画に位置づけた誘導施設を新築等しようとする場合、またはその目的で行う開発行為を行おうとする場合には届出が必要となります。



※コミュニティ・・・人間がそれに対して何らかの帰属意識をもち、かつその構成メンバーの間に一定の連帯ないし相互扶助(支え合い)の意識が働いているような集団。「共同体」、「地域社会」、「近隣社会」。

2 立地適正化の基本的な方針

■ まちづくりの方針等

基本理念 ※都市計画マスタープランと共通

人と地域の未来をひらく 活気うずまくまち 鳴門

基本理念に基づく方針

基本方針

鳴門らしさを活かし安全安心で暮らしやすい都市づくり

基本方針に基づく誘導方針

誘導方針1 鳴門の顔となる中心拠点の充実

- JR 鳴門駅周辺について、鳴門の顔となるべき拠点形成にふさわしい都市機能を誘導
- 中心部に人の流れを呼び込むための対策を検討

誘導方針2 市内の多核の維持とネットワークの強化

- 中心拠点以外の拠点、集落について、生活に最低限必要な機能の維持を図ることとし、不足する機能は、充実した交通ネットワークを活用し中心拠点や他都市と連携
- 中心拠点からその他の拠点、集落に向け、既存の鉄道・路線バスを骨格としながら、今後 20 年間の公共交通の発展を視野に地域のニーズに適した新しいネットワーク体系を検討

誘導方針3 安全で便利な場所への居住誘導

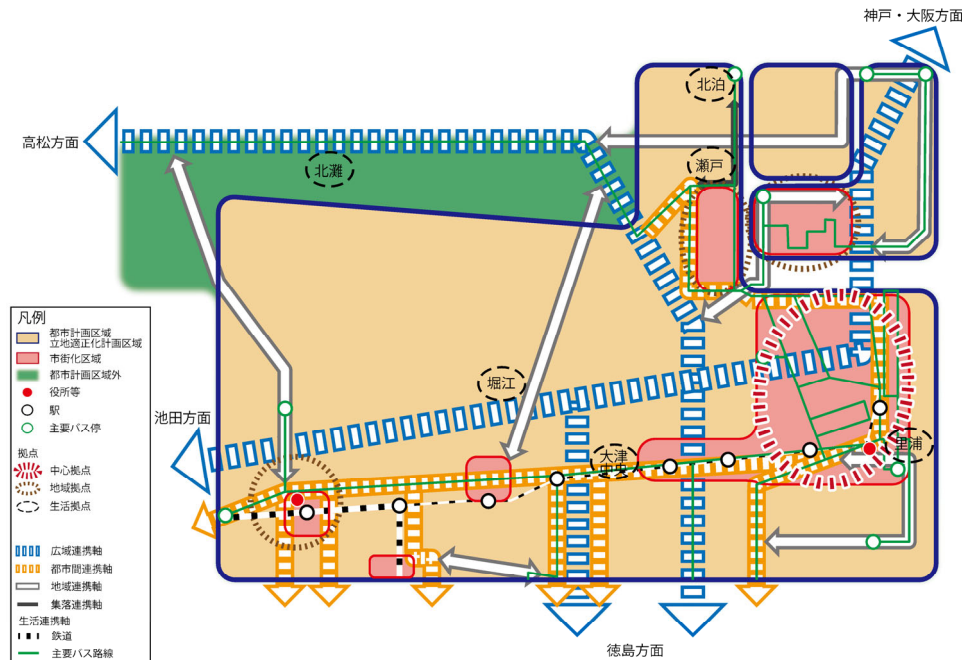
- 災害リスクの低いエリアへの居住誘導とともに、災害リスクの高いエリアの開発を抑制
- 災害リスクがみられるものの都市機能が集積するエリアについては、防災対策を十分推進することを担保
- 居住を誘導するエリアには、原則として、災害リスクのある区域を含まないことを基本

期待される効果

- まちの活力が高まる
- 市外からの転入・定住の増加
- 多世代間が交流する機会の増加
- 安全な居住環境の創出
- 持続的な都市の発展

■ 目指すべき都市の骨格構造

本計画の方針を実現していくためには、都市構造上、市の特性を活かしながら構築する必要があります。そのためには市全体を見渡し、都市計画区域外（立地適正化計画区域外）や各集落・地域も含めて、目指すべき都市の骨格構造を構築することとします。



■ 各区域の将来イメージ

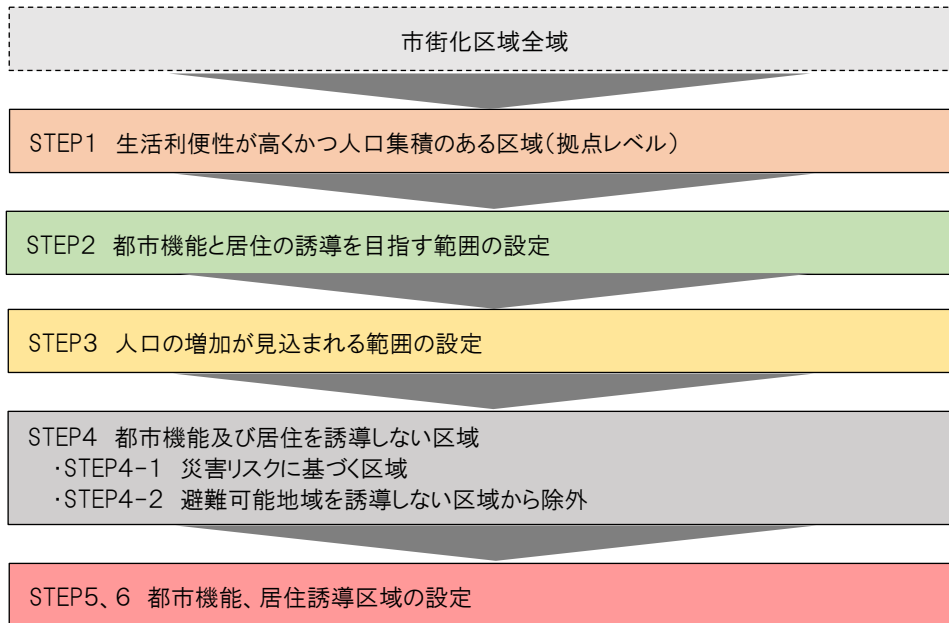
区域		将来イメージ
都市計画区域	居住誘導区域	<ul style="list-style-type: none"> ○人口密度が一定程度に保たれており、都市機能誘導区域や身近な店舗等に徒歩や公共交通でアクセスできる ○災害リスクが軽減され、安全安心な暮らしが実現される
	都市機能誘導区域	<ul style="list-style-type: none"> ○市全域や周辺地域からの利用者を対象とした様々な都市機能の集積により更なる利便性の向上が図られ、持続的に提供される各種サービスが徒歩で利用できる ○災害リスクが軽減され、安全安心な暮らしが実現される
	居住誘導区域外	<ul style="list-style-type: none"> ○近隣の日常生活サービス施設の利用が主となるが、公共交通や自転車により居住誘導区域や都市機能誘導区域にアクセスすることで、高次の日常生活サービス施設を利用できる ○今後生活利便性が高くなる見通しのある地域は居住誘導区域への編入が検討される
	市街化調整区域	<ul style="list-style-type: none"> ○生活の移動は自動車を中心となるが、地域によっては公共交通や自転車の利用により都市機能誘導区域等にアクセス可能 ○集落地や住宅団地等では、防災・安全に配慮された居住環境が維持されている
都市計画区域外		<ul style="list-style-type: none"> ○生活の移動は自動車を中心であるが、都市機能誘導区域等へのアクセス手段の確保により漁村環境と調和する集落地の維持が図られている ○集落地や住宅団地等では、防災・安全に配慮された居住環境が維持されている

3 誘導区域、誘導施設の設定

■ 誘導区域の設定

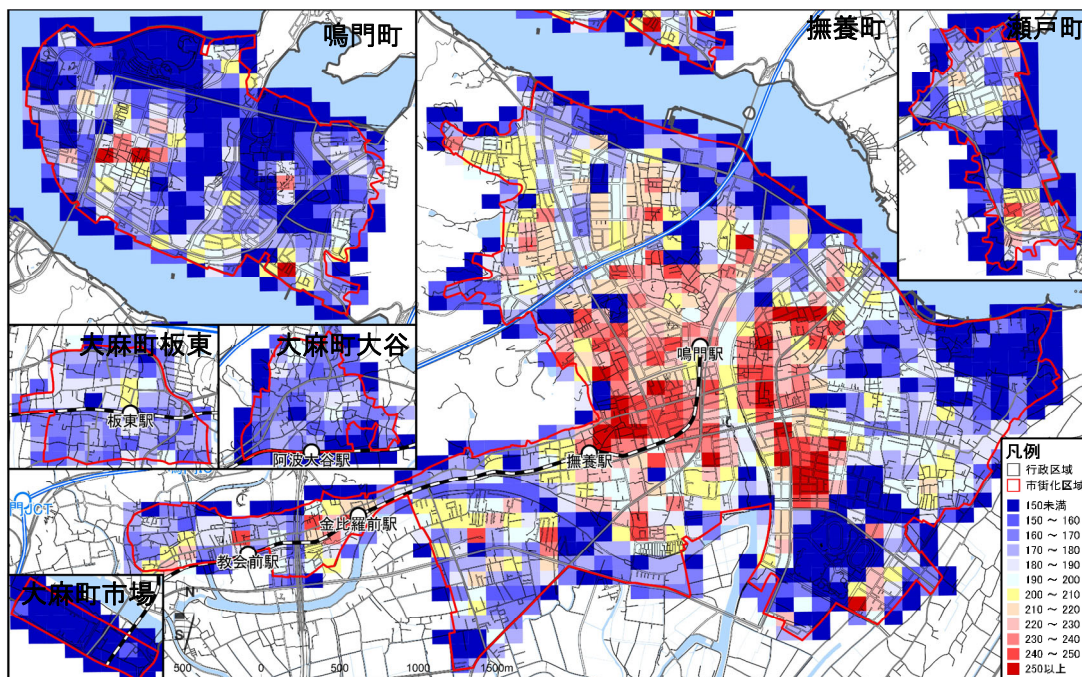
(1) 誘導区域設定の手順

誘導区域は以下のフローに従って設定します。



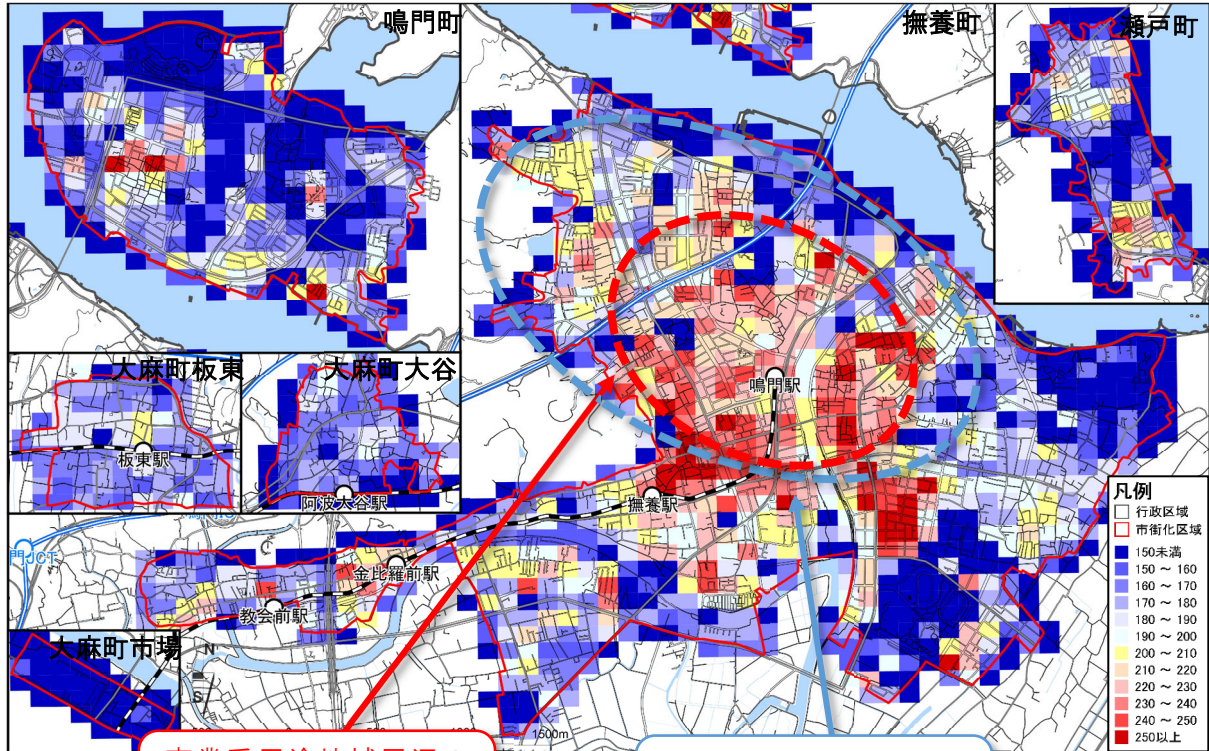
(2) STEP1 生活利便性が高くかつ人口集積のある区域(拠点レベル)

市街化区域のうち、都市機能や居住が一定程度集積している範囲でかつ、将来の人口見通しを勘案して、「拠点レベル」という指標を設定し、定量的に抽出します。



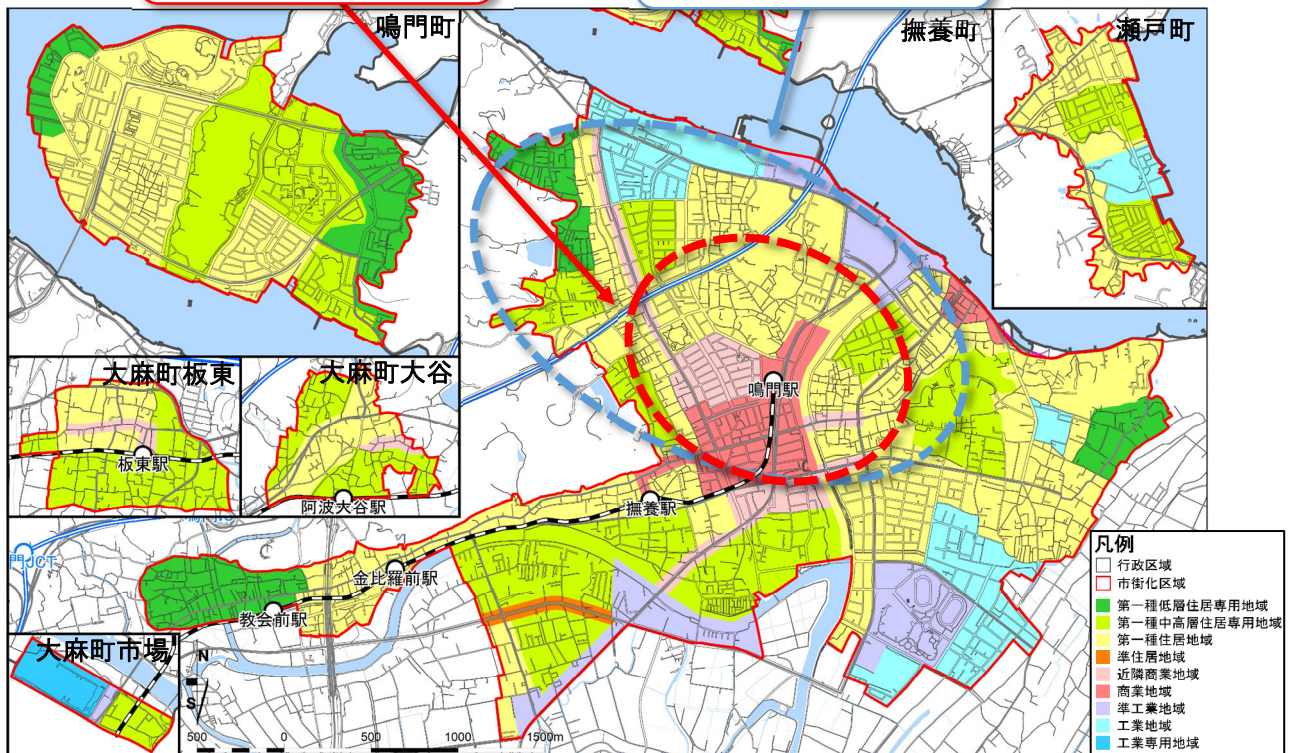
(3) STEP 2 都市機能と居住の誘導を目指す範囲の設定

都市機能と人口の集積状況を見極めて、都市機能の誘導を目指す範囲、居住の誘導を目指す範囲を設定します。



商業系用途地域周辺の都市機能が多く集積している範囲

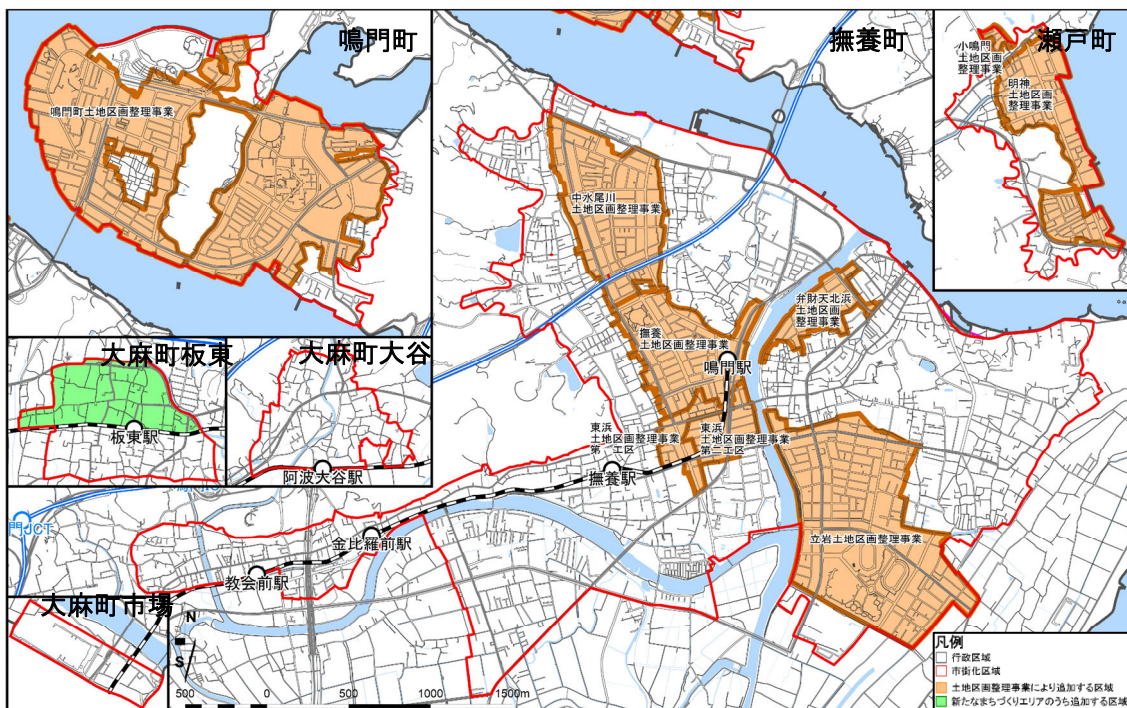
拠点レベルの色合いが概ね暖色系から寒色系に変わる範囲



(4) STEP 3 人口の増加が見込まれる範囲の設定

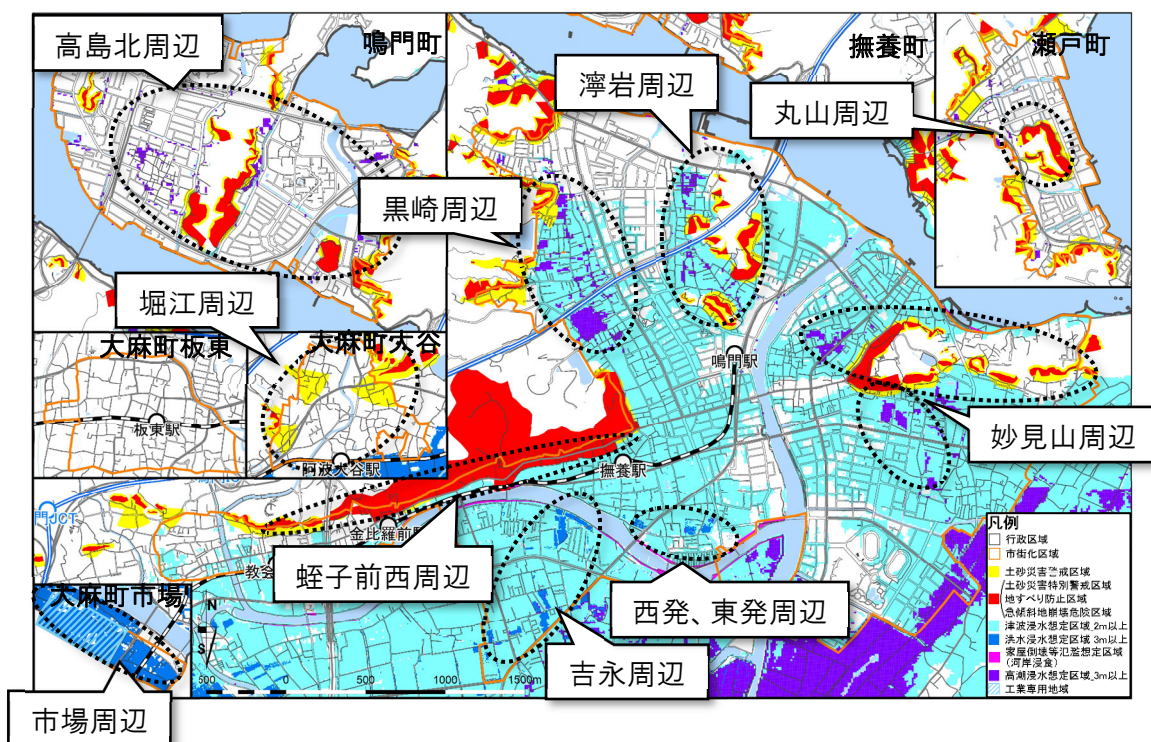
居住の誘導を目指す範囲に加え、土地区画整理事業により良好な住環境が整備されている地区を追加します。

今後、「大麻町総合防災センター（仮称）」を整備し、防災拠点としての機能充実を図っていく板東駅周辺を追加します。



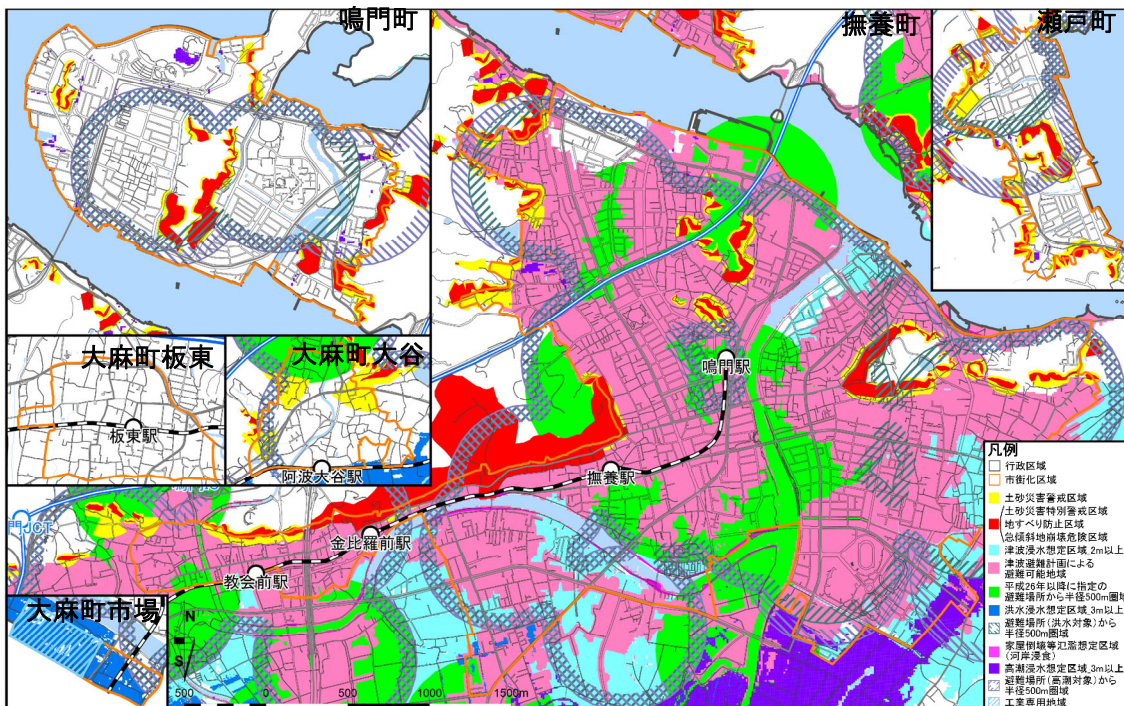
(5) STEP 4-1 災害リスクに基づく区域

都市機能と居住の誘導を目指す範囲のうち法律等で誘導区域に含められない区域を除外します。



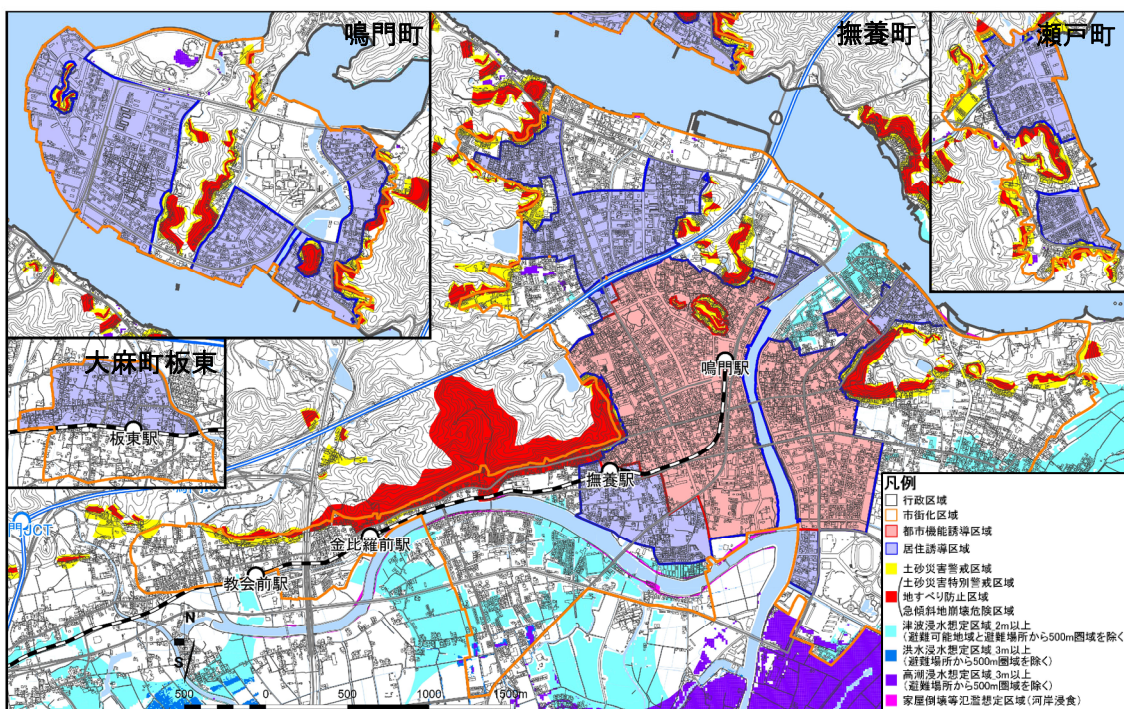
(6) STEP 4-2 避難可能地域を誘導しない区域から除外

洪水、高潮、津波について、避難可能地域は誘導しない区域から除外します。

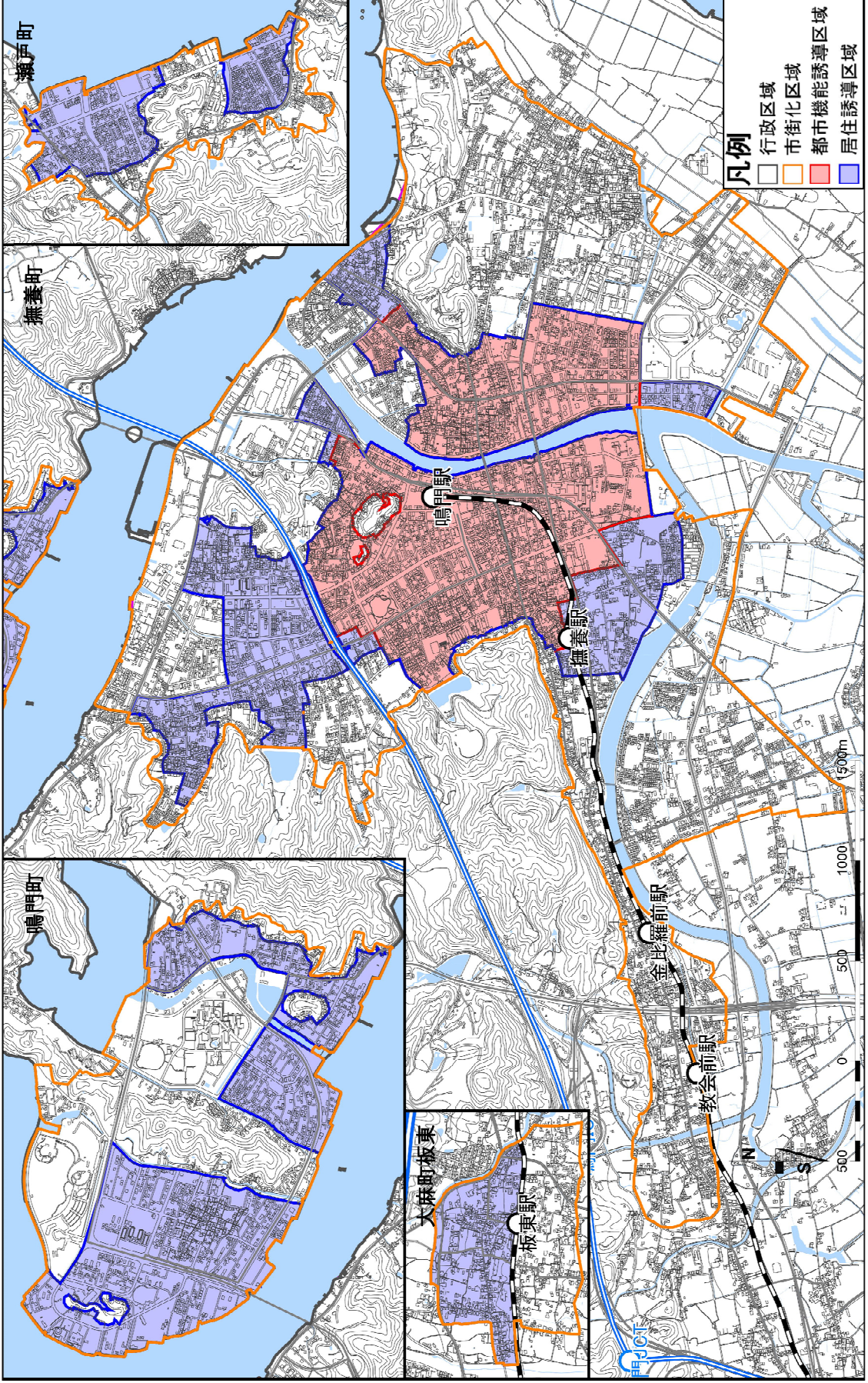


(7) STEP 5、6 都市機能、居住誘導区域の設定

多くの都市機能が集積し、市民の暮らしを支える拠点である鳴門駅周辺を都市機能誘導区域とし、商業、医療、福祉施設が比較的多く立地し、利便性が高く、一定程度の人口集積がみられる範囲を居住誘導区域に設定します。



※津波浸水想定区域の2m未満、洪水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域の3m未満は非表示



誘導区域図

■ 誘導施設の設定

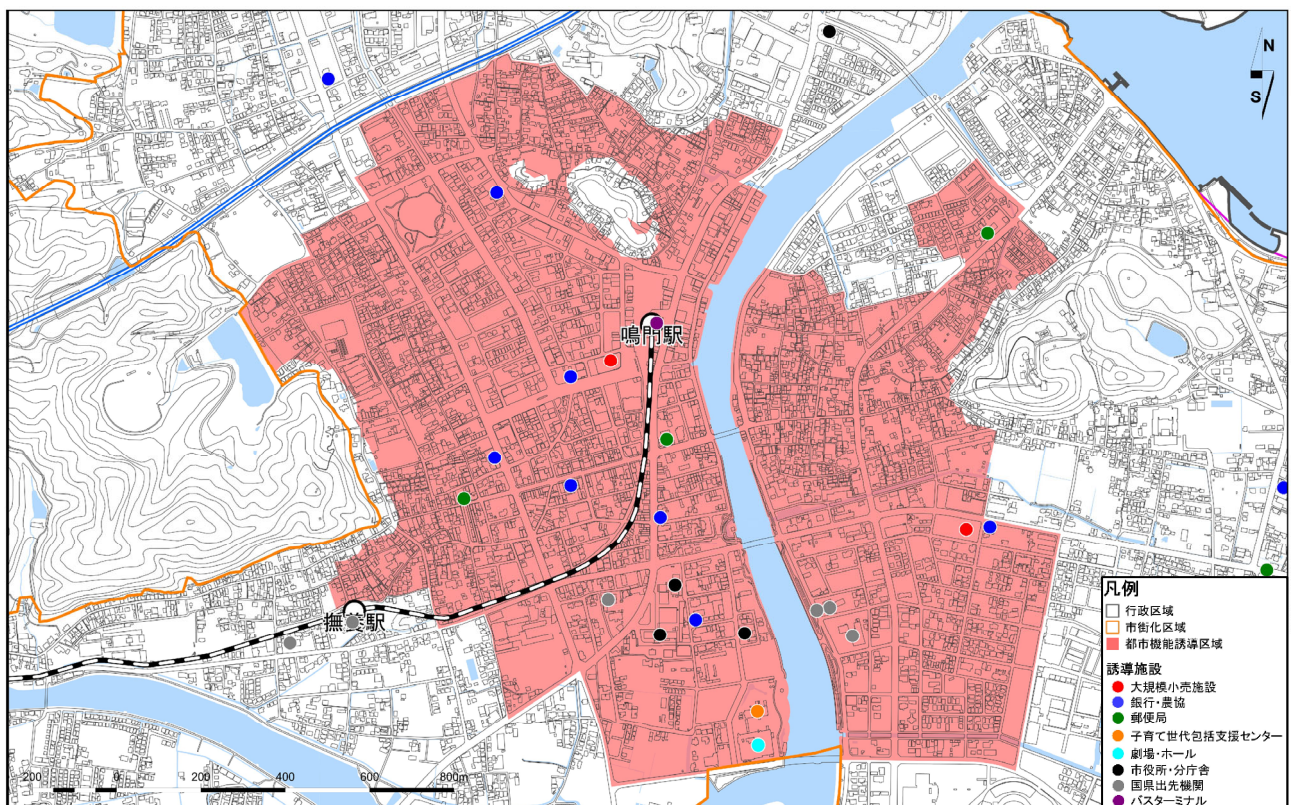
誘導施設は、誰もが住み慣れた地域で安心して快適な暮らしができるように、都市機能誘導区域内において維持・確保すべき施設として設定します。

また、誘導施設は不足する機能を補うために新たな立地を誘導する施設だけではなく、既存施設について都市機能誘導区域内に維持すべき施設も含めて設定を行います。

誘導施設は、施設の立地特性・立地状況、市民意向調査結果、本市の市内配置における考え方を踏まえ、以下の通り設定します。

なお、都市機能誘導区域外に以下の誘導施設を整備（建築行為・開発行為）しようとする場合は届出が必要となります。

都市機能	具体施設	説明
商業施設	大規模小売施設	大規模小売店舗立地法第2条第2項に定める大規模小売店舗で、生鮮食品を扱う施設
金融施設	銀行・農協	銀行法第4条、農業協同組合法第92条の2のそれぞれに定める施設
	郵便局	日本郵便株式会社法第2条第4項に定める施設
子育て支援施設	子育て世代包括支援センター	母子健康法第22条に定める施設
	子ども家庭センター	児童福祉法第10条の2に定める施設
情報交流施設	市民ホール、劇場・ホール	市民福祉の増進及び芸術文化の向上を図るため、市が設置する施設
行政施設	市役所・分庁舎、国県出先機関	地方自治法第4条第1項に定める施設、国や県の行政機関において地域に置かれる補助機関
交通施設	バスターミナル（鳴門駅前）	バス交通の拠点としての機能を有する施設



■ 誘導区域外の考え方

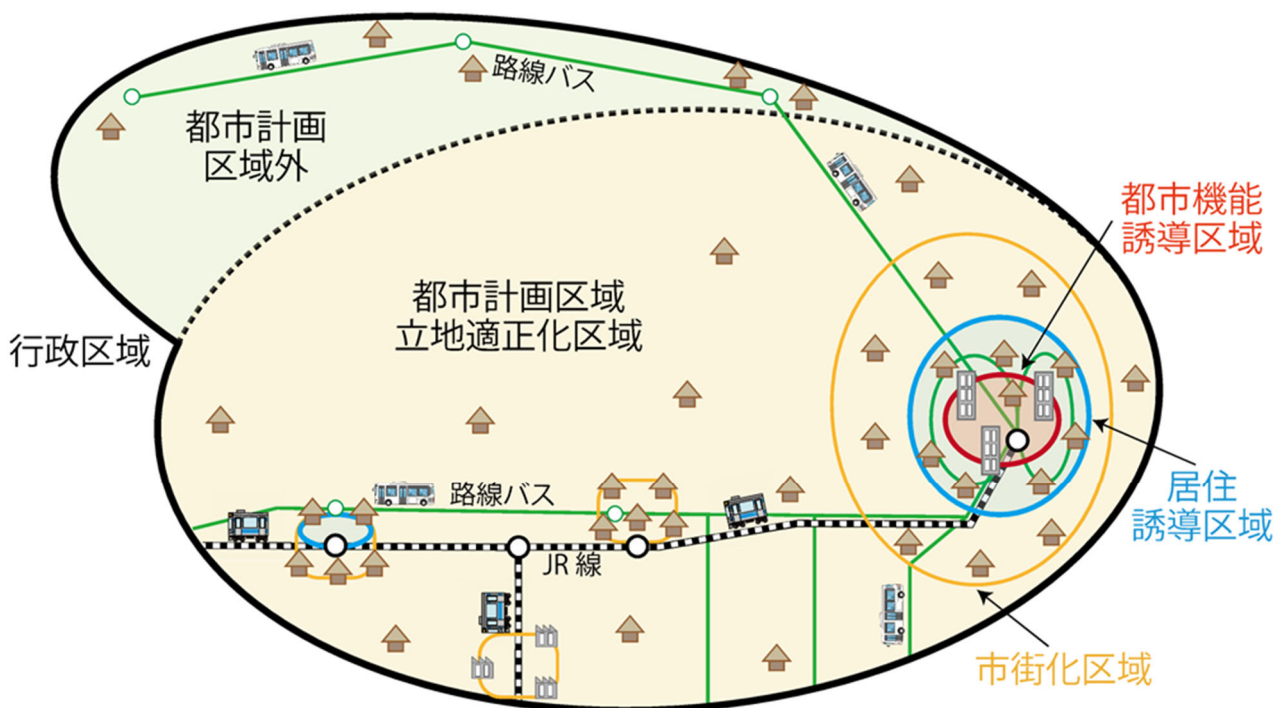
立地適正化計画においては、都市計画区域内、居住誘導区域は市街化区域内が対象エリアとなります。

居住誘導区域は、居住誘導区域外から居住誘導区域内に住み替えを強制するものではなく、長期的な視点で緩やかに居住を誘導するものであるため、現在、居住誘導区域外に居住している市民の生活環境にも配慮する必要があります。

また、居住誘導区域外においても、旧合併町の拠点となっていた集落等が点在し、市民の生活や農業等が営まれ、地域の文化・歴史が育まれています。

本市においては、土地区画整理事業で推進してきた都市基盤ストックの強みを活かしながら、中心市街地の再構築、生活拠点の拠点性の強化とともにこれらをつなぐ既存の公共交通手段を最大限活用した交通ネットワークを目指していることから、居住誘導区域内においては、各拠点の都市機能を維持・確保するとともに、居住誘導区域外においては、農業や漁業を始めとした産業振興や観光等と連携しながら、誘導区域内外との関係性を深めることで、市全体として持続可能なまちづくりを進めていきます。

このため、市街化調整区域や都市計画区域外を含む居住誘導区域外においても、鳴門市都市計画マスタープランや鳴門市地域公共交通計画等と連携しながら豊かな自然環境やゆとりある敷地条件等を活かし、既存の居住環境を保全するとともに、良好な居住環境の形成や健全なコミュニティの維持に向けた取組みを今後も進めていきます。



※ストック…これまでに整備された道路、公園、下水道や公共施設、建築物など。

4 防災指針

計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取り組むために、本市の災害リスクを分析したうえで、居住誘導区域内に残存する災害リスクに対して、フェーズフリーの考え方を踏まえ、防災指針を定めます。

■ フェーズフリーとは？


フェーズフリーとは、「日常時」や「非常時（災害等）」などの「フェーズ（局面）」に関わらず、「日常時」に役立つものがそのまま「非常時」に活用できるという考え方です。

■ 本計画における「フェーズフリー」の考え方の適用

本計画では、「フェーズフリー」の考え方を都市全体にあてはめ、人口減少・少子高齢化が進行する中、都市機能や居住を集約・誘導しながら各地域を交通で結び、持続可能で住みやすく活気があると同時に災害にも強い都市形成を目指します。

防災指針では、公共施設・民間施設・道路・公園などの整備・維持管理等に導入することで、施設の利便性を高めるとともに、災害時には避難場所としての活用や円滑な救助活動などにつなげます。

道路・公園・建物における日常時・非常時の役割・活用イメージ

日常時		非常時
観光、買い物、通勤・通学、産業活動	 道路 公園 建物(公共) 建物(民間)	救急運搬、救助活動
遊び・憩いの場		避難場所、物資保管場所
地域コミュニティ、行事		避難場所、避難所、災害対応拠点
飲食、買い物、娯楽、勤務		避難場所

■ 災害リスクの高い地域及び課題の抽出

本市の居住誘導区域内に、洪水、津波、高潮のリスクが残存しており、特に本市の主要な都市機能が集積している撫養町には残存するリスクの全てが存在します。

そこで、防災・減災に向けた課題を下図のとおり災害が想定される地域ごとに整理します。

鳴門町

【災害リスク】

L2 津波による浸水のおそれ

・浸水深 4m未満(鳴門町の居住誘導区域内全域)

高潮による浸水のおそれ

・浸水深 5m未満(鳴門町の居住誘導区域内全域)

瀬戸町

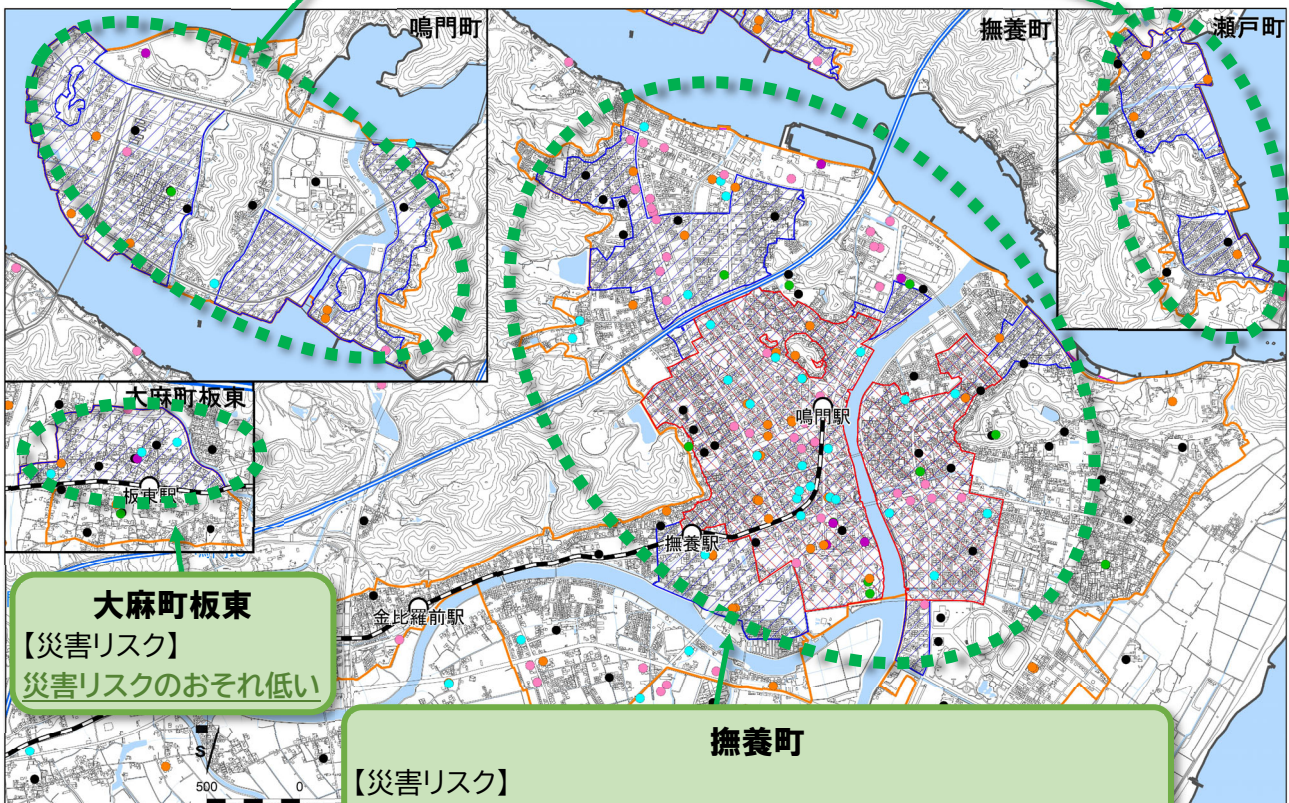
【災害リスク】

L2 津波による浸水のおそれ

・浸水深 4m未満(瀬戸町の居住誘導区域内全域)

高潮による浸水のおそれ

・浸水深 5m未満(瀬戸町の居住誘導区域内全域)



大塚町板東

【災害リスク】

災害リスクのおそれ低い

撫養町

【災害リスク】

吉野川・新池川の洪水による浸水のおそれ

・想定最大規模では浸水深 5m未満、浸水継続時間は 24 時間未満(いずれも撫養川より西側の居住誘導区域内全域)

L2 津波による浸水のおそれ

・浸水深 4m未満(撫養町の居住誘導区域内全域)

高潮による浸水のおそれ

・浸水深 5m未満(撫養町の居住誘導区域内全域)

大雨・台風による浸水履歴

・平成 25 年大雨(撫養駅北側)、平成 28 年台風(撫養町北側、撫養町大桑島)

活断層

・活断層の調査を推奨する区域(撫養町南側東西部)

凡例

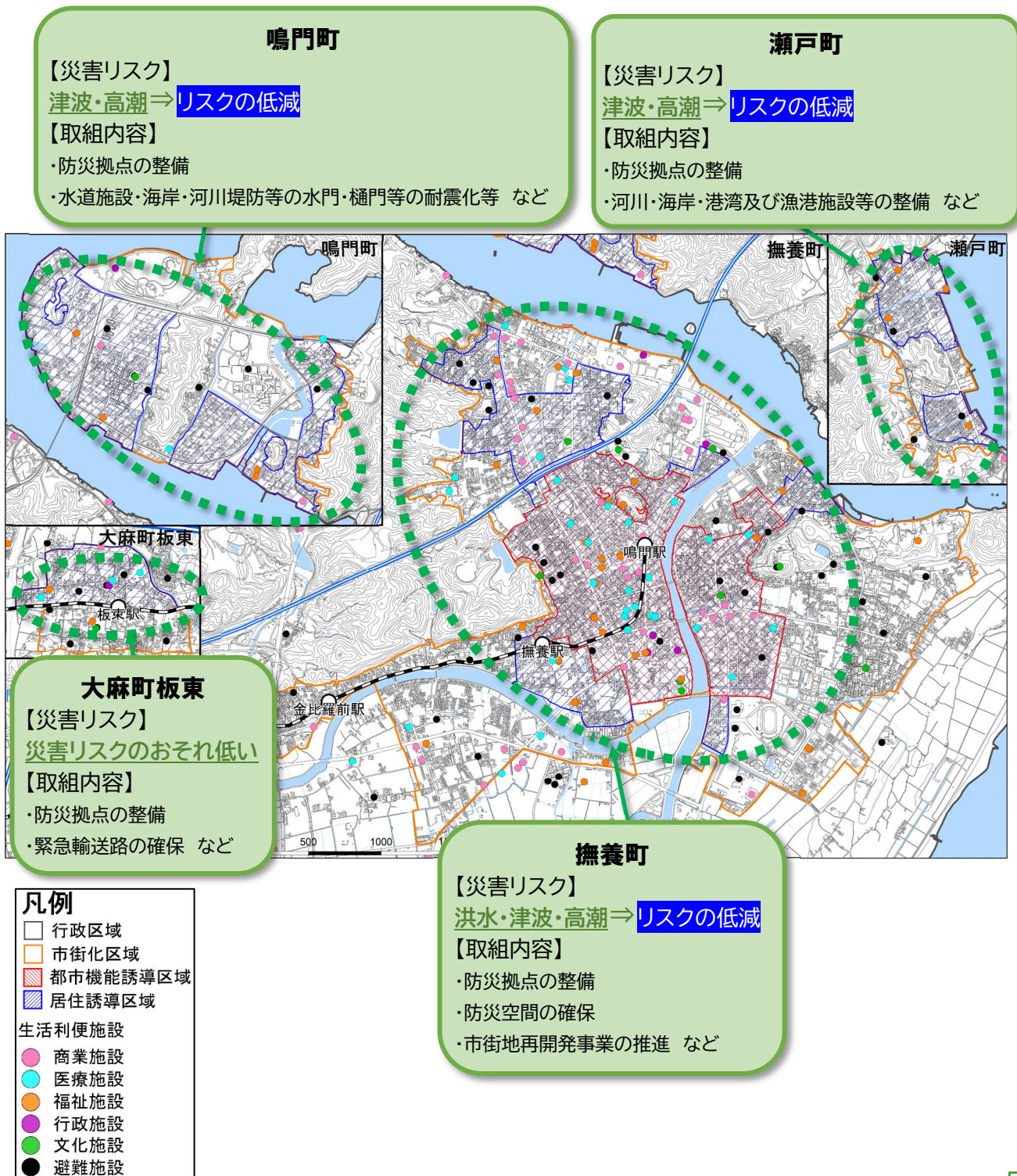
- 行政区
- 市街化区域
- ▨ 都市機能誘導区域
- ▨ 居住誘導区域

生活利便施設

- 商業施設
- 医療施設
- 福祉施設
- 行政施設
- 文化施設
- 避難施設

■ 防災まちづくりの取組方針

都市計画マスタープランの都市防災の方針である「南海トラフ地震などの大規模災害に対応した災害に強いまちづくり」、「災害時の避難や被災後の復旧と復興を見据えた防災・減災対策の推進」の2つの方針に基づき、「フェーズフリー」の考え方を踏まえた防災・減災対策の取組によって、各地域が抱えるリスクの低減を図り、すべての人が安心して安全に暮らし続けることができるまちの実現を目指します。(なお、下図は取組を抜粋した概要を掲載)



■ 取組内容とスケジュール

防災まちづくりの取組方針に基づく取組内容とスケジュールを以下のとおり設定します。

分類	取組内容	実施時期の目標 (実線：期間内に完了予定の取組、破線：継続的な取組)				対象とする災害				対象地域（居住誘導区域内）			
		短期 (5年)	中期 (10年)	長期 (20年)		洪水	津波	高潮		撫養町	鳴門町	瀬戸町	大麻町 坂東
防災関連施設の 整備・強化	緊急輸送路の確保	→	→	→	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	要配慮者に対する施策 (社会福祉施設等対策、福祉避難所の設置)	→	→	→	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	防災拠点の整備 (避難所の耐震化、地域防災拠点の整備、防災資機材の整備)	→	→	→	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	防災拠点の整備 (庁舎・消防等施設・防災拠点施設の機能強化)	→	→	→	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	宅地開発の防災対策	→	→	→	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	水道施設・海岸・河川堤防等の水門・樋門等の耐震化等	→	→	→	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	防災空間の確保、市街地再開発事業の推進	→	→	→	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	空き家対策の推進	→	→	→	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	河川・海岸・港湾及び漁港施設等の整備 (高潮・浸水予防施設の整備、高潮・浸水時の被害予防対策)	→	→	→	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	情報通信基盤の整備及び利活用の促進	→	→	→	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	津波避難ビルの確保	→	→	→	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	庁舎の防災機能の強化	→	→	→	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	排水機場（下水）の浸水対策	→	→	→	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	公共下水道（雨水）の整備・維持修繕	→	→	→	●	●	●	●	●	●	●	●	●
防災・避難計画・ 備蓄の検討・強化	排水施設の整備・維持修繕、雨水排水路、用排水路等の維持修繕、老朽化対策	→	→	→	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	避難・宿泊場所として既存施設の災害時利用	→	→	→	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	避難路・避難場所の見直しと整備、周知徹底	→	→	→	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	水害危険区域の調査	→	→	→	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	食料や水等の備蓄の推進	→	→	→	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	各BCPの策定等と体制の向上	→	→	→	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	事前復興計画の策定促進	→	→	→	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	市が実施する各種防災訓練	→	→	→	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	市民に対する防災知識の普及・啓発 (出前市長室・出前講座の開催、広報など・テレビ広報等による啓発、防災教育の実施)	→	→	→	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	自主防災活動の推進 (市民及び事業者、自主防災組織等の充実強化)	→	→	→	●	●	●	●	●	●	●	●	●
ハザードに関する 周知	防災情報伝達手段の整備・充実・活用 (Jアラート、シェアード、携帯電話緊急速報メール、市公式ウェブサイトを、テレビ鳴門、鳴門 市メール配信サービス・鳴門市しらせ隊・すだちくんメールの登録促進)	→	→	→	●	●	●	●	●	●	●	●	●

5 誘導施策

計画の実現に必要なとなる主要な施策について、以下の4つの視点から整理を行います。

※各施策は都市計画マスタープランの施策と整合

■ 都市機能誘導区域内に都市機能を誘導するための施策

誘導施策抜粋

- 商業・業務機能等の様々な都市機能の立地・誘導
- 行政・文化機能の更新と利便性向上
- 商店街の活性化による街なかの魅力向上
- 商業施設の立地・誘導
- 中心部としてふさわしい都市機能の集積と土地利用の高度化
- 都市のスポンジ化の解消に向けた取組の推進 等

■ 居住誘導区域内に居住を誘導するための施策

誘導施策抜粋

- 利便性の高い集約型の市街地形成の促進
- 住宅密集地における居住環境の改善
- 低未利用地の解消・活用、遊休施設の活用
- 住宅ストックの維持管理と活用
- 災害リスクに配慮した適切な土地利用の推進
- 定住人口の維持・確保（重点まちづくり区域） 等

■ 良好な移動環境を創出するための施策

施策抜粋

- 広域的な連携を強化する道路ネットワークの整備
- 各市町と連携・交流を促す道路ネットワークの整備
- 本市の地域間を結ぶ道路ネットワークの整備
- 安全性確保に向けた身近な生活道路の整備
- 既存公共交通の再編や見直し
- 新たな交通手段の導入検討 等

■ 誘導区域外の地域での施策

施策抜粋

- 中心的な役割を担う工業空間の形成
- ボートレース鳴門周辺の活性化
- ボートレース鳴門周辺や鳴門総合運動公園周辺における用途変更の検討
- 産業振興を促進する計画的な整備推進
- 集落コミュニティの維持
- 山林部の機能の維持保全と活用 等

※都市のスポンジ化・・・都市の内部において、空き家、空き地等が、小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダムに、相当程度の分量で発生すること及びその状態を言うこと。

6 定量的な目標値

計画の効果を検証するため、以下の評価指標を定めます。

■ 都市機能誘導に関する指標

評価指標	令和3年度 基準値	令和14年度 中間値	令和24年度 目標値
誘導施設の休廃止の届出件数	—	0施設/10年	0施設/10年
誘導施設の数	22施設	22施設	23施設

■ 居住誘導に関する指標

評価指標	令和2年度 基準値	令和12年度※ 中間値	令和22年度※ 目標値
人口密度（居住誘導区域）	43.1人/ha	39.5人/ha	35.9人/ha

※国勢調査は5年ごとの調査のため中間値は令和12年度、目標値は令和22年度の値とする

■ 公共交通に関する指標

評価指標	令和2年度 基準値	令和12年度※ 中間値	令和22年度※ 目標値
公共交通カバー率	79.4%	90%	90%

※国勢調査は5年ごとの調査のため中間値は令和12年度、目標値は令和22年度の値とする

■ 誘導区域外に関する指標

評価指標	令和3年度 基準値	令和14年度 中間値	令和24年度 目標値
公民館（里浦、瀬戸、北泊、大津中央、堀江、北灘）の利用人数	14千人	38千人※	38千人※

※平成27年度から令和元年度の利用人数の平均値

■ 防災まちづくりに関する指標

評価指標	令和3年度※ 基準値	令和14年度 中間値	令和24年度 目標値
市民アンケートの（「防災・安全・安心」の）「防災対策の充実」において満足及びどちらかといえば満足を合計した割合	29.1%	35.0%	40.0%
市民アンケートの防災マップなどで居住地周辺の災害リスクや避難所等を把握している割合	55.5%	60.0%	65.0%

※市民アンケート実施年度

※公共交通カバー率…鉄道駅やバス停などから一定距離内の人口が、総人口に占める割合。

7 計画の進捗管理と見直し、届出

■ PDCAサイクルによる進捗管理

本計画の策定後においては、おおむね5年毎に計画に記載された種々施策の実施や評価指標の状況について、関連する計画や施策等と連携しながら調査・分析を行います。

社会情勢の変化や上位計画、その他関連する計画等との整合を図りながら、必要に応じて、適宜、計画を見直すなど、Plan（計画）Do（実施）Check（評価）Action（改善）サイクルを実施し、計画の目標を着実に実現します。

■ 社会情勢の変化に応じた計画の見直し

本計画は、20年後の令和24(2042)年度を見据えた計画となりますが、PDCAサイクルに基づいた計画の見直し以外にも、本市を取り巻く社会経済情勢に大きな変化が生じた場合には、必要に応じて柔軟な見直しを行うものとします。

本計画では、人口や施設集積状況、災害リスク情報の周知等により災害リスクの低い地域への自主的な立地・誘導を基本として区域を設定していますが、今後の見直しにおいては、更なる人口減少・高齢化の状況を踏まえつつ、地域の実情を考慮しながら、居住誘導区域の見直しについても検討を行います。

■ 届出制度の運用

居住誘導区域外、都市機能誘導区域外となる区域では、一定規模以上の住宅の建築行為または開発行為、そして誘導施設を有する建築物の建築行為または開発行為を行おうとする場合などに市への届出が義務付けられます。

区域外での建築または開発が、誘導区域内での立地誘導を図る上で支障があると認められる場合、市は、協議・調整の上、勧告等の必要な措置を行います。

【都市再生特別措置法第88条第1項】

居住誘導区域外で届出が必要となる開発行為・建築行為	○開発行為	・3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ・1戸または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
	○建築行為	・3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ・建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

【3戸以上の住宅開発・建築行為】



【1,000㎡以上の開発行為】



【都市再生特別措置法第108条第1項】

都市機能誘導区域外で届出が必要となる建築行為・開発行為	○開発行為	・誘導施設を有する建築物の開発行為を行おうとする場合
	○建築行為	・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ・建築物を改築して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て誘導施設を有する建築物とする場合

【都市再生特別措置法第108条の2第1項】

都市機能誘導区域内で届出が必要となる建築行為・開発行為	・都市機能誘導区域内の誘導施設を休止、または廃止しようとする場合
-----------------------------	----------------------------------



鳴門市

鳴門市 都市建設部 まちづくり課

〒772-8501 徳島県鳴門市撫養町南浜字東浜170

TEL (088) 684-1171