

第5章

都市機能誘導区域

1. 都市機能誘導区域の基本的な考え方
(国の方針)
2. 都市機能誘導区域の設定方針
(市の方針)
3. 都市機能誘導区域の類型に
求められる役割と機能
4. 都市機能誘導区域の設定
5. 都市機能誘導区域

1 都市機能誘導区域の基本的な考え方（国の方針）

都市機能誘導区域は、都市全体を見渡した上で、医療・福祉・商業施設等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導・集約し各種サービスの効率的な提供を図る区域で、どのように誘導・集約するかが重要となります。

このような観点から、都市機能誘導区域では、区域と誘導施設を定め、当該区域内において講じられる税制・金融支援等を事前明示することにより、具体的な立地場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るもので、これまでの土地利用規制等による取り組みとは異なる仕組みです。

具体的には、都市計画運用指針^{*31}（国土交通省）に示す、以下のような区域を都市機能誘導区域に設定することとされています。

都市機能誘導区域の設定が考えられる区域（市街化区域内）

- JR 駅周辺の業務・商業などが集積する地区等、生活サービス施設^{*}が一定程度充実している区域
- 公共交通沿線など周辺からアクセスの利便性が高い区域
- 徒歩や自転車等により駅やバス停、公共施設から生活サービス施設に容易にアクセスできる範囲
- 合併前の旧町村の中心部等、生活の拠点としての役割を担ってきた区域
- 原則として、居住誘導区域内の範囲

※生活サービス施設：

- ・ 医療、福祉
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、教育
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園等の子育て施設、小学校等の教育施設
 - ・ 商業、文化
集客力がありまちのにぎ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
- などが考えられます。

*31 都市計画運用指針：都市計画制度の運用にあたっての基本的な考えを示した国の指針のこと。

2 都市機能誘導区域の設定方針（市の方針）

本市においては、前述の「国の方針」及び「第4章のまちづくりの方針」等を踏まえ、都市機能誘導区域の設定に向けた考え方を以下のとおりとします。

都市機能誘導区域の設定に向けた考え方

（1）拠点における都市機能の維持・誘導

JR 駅周辺は、利便性の高い拠点形成に向けて、広域から多くの人を受け入れる多様な都市機能の維持・誘導を図り、活気やにぎわいが持続できる区域とします。

- ・ JR 駅周辺 ⇒ 『都市拠点型』の都市機能誘導区域を想定

各地区の拠点は、生活サービスの水準を維持するため、地域住民を対象とした都市機能の維持・誘導を図る区域とします。

- ・ 豊田・竜洋・福田地区の中心部 ⇒ 『地域拠点型』の都市機能誘導区域を想定

【区域を設定する箇所】

箇所	都市機能誘導区域の類型	参考：都市計画マスタープランでの位置づけ
JR 駅周辺	都市拠点型	中心都市拠点及び都市拠点内の JR 駅周辺
豊田・竜洋・福田地区の中心部	地域拠点型	地域拠点内

⇒基準 1、基準 2（P61.62）

（2）拠点以外の生活利便性が高いエリアへ都市機能の誘導

「都市拠点型」及び「地域拠点型」以外のうち、公共交通沿線徒歩圏で生活サービス施設が集積しており、かつ、生活サービス施設の立地水準を維持できる人口密度が確保されているエリアは、今後も地域の暮らしを支える観点から都市機能の誘導を図る区域とします。

- ・ 見付・今之浦地区 ⇒ 『暮らし維持型』の都市機能誘導区域を想定

【区域を設定する箇所】

箇所	都市機能誘導区域の類型	参考：都市計画マスタープランでの位置づけ
見付・今之浦地区	暮らし維持型*	中心都市拠点の一部区域

⇒基準 3（P63）

(3) 遠州豊田 PA スマート IC 周辺における大規模商業機能の維持

遠州豊田 PA スマート IC 周辺は、住居系用途地域を含まない市街化区域であり、広域交通の結節点という特徴を活かし、広域圏を商圈とする大規模商業施設が立地しています。

当該施設は、周辺の市街化調整区域内に居住する市民の生活を支えているとともに、地域の活性化にも資する施設でもあるため、将来的にわたり機能維持を図る観点から、都市機能誘導区域とします。

なお、既存の大規模商業機能の維持を図ることのみを目的とすることから、(1)(2)の類型とは異なる性質の区域として設定します。

『遠州豊田 PA スマート IC 周辺地区』の都市機能誘導区域を想定

(4) まちづくりの連続性を考慮した区域設定

具体的な区域の設定については、土地利用の実態、地域としての一体性、誘導施設の立地が可能な用途地域等の範囲を考慮して設定します。

※暮らし維持型の必要性

本市の都市拠点や地域拠点以外にも生活サービス施設が一定程度集積し、かつ人口密度の高いエリアが存在します。これらエリアは公共交通の利便性も高いことから、エリア内の生活サービス施設を維持することで周辺の暮らしを確保し、ひいては都市全体の暮らしの確保を図るために、都市機能誘導区域を設定します。


3

都市機能誘導区域の類型に求められる役割と機能

JR 駅周辺を「都市拠点型」、豊田・竜洋・福田地区の中心部を「地域拠点型」、都市拠点型を補完する見付・今之浦地区を「暮らし維持型」とし、類型ごとの役割が相互に連携することで都市全体の暮らしを確保していきます。

なお、本市では都市拠点型、地域拠点型、暮らし維持型の都市機能誘導区域の類型に求められる役割と機能を以下のとおり整理します。

(区域の類型に求められる役割と機能)

区域の類型	区域の役割	求められる都市機能	
		サービス提供範囲・各機能の維持に必要な周辺人口規模 大  小	
		<ul style="list-style-type: none"> ●広域交通（鉄道駅） ●中枢的な行政機能 本庁舎・総合健康福祉会館・図書館など ●サービス提供範囲が広域 病院・大規模商業・銀行等の本店機能など 	<ul style="list-style-type: none"> ●公共交通（バス路線） ●行政窓口機能 交流センター*32・地域包括支援センターなど ●サービス提供範囲が日常生活圏 診療所・商業（スーパー、コンビニ）・高齢者福祉（通所・訪問・小規模多機能型）・子育て（保育園・幼稚園・認定こども園）・銀行等の支店機能など
都市拠点型 (JR 駅周辺)	市全域を対象とした中心的な役割	◎	○
地域拠点型 (豊田・竜洋・福田地区の中心部)	地域の中心的な役割	—	◎
暮らし維持型 (見付・今之浦地区)	都市拠点型を補完する役割	○	○

※表中の凡例

◎：類型の特色として特に求められる機能

○：他の類型と同程度の水準で求められる機能

*32 交流センター：本市の地域活動拠点として、地域づくり協議会の活動に対する事務支援や相談対応など、地域住民の総合的な窓口としての役割を担う。

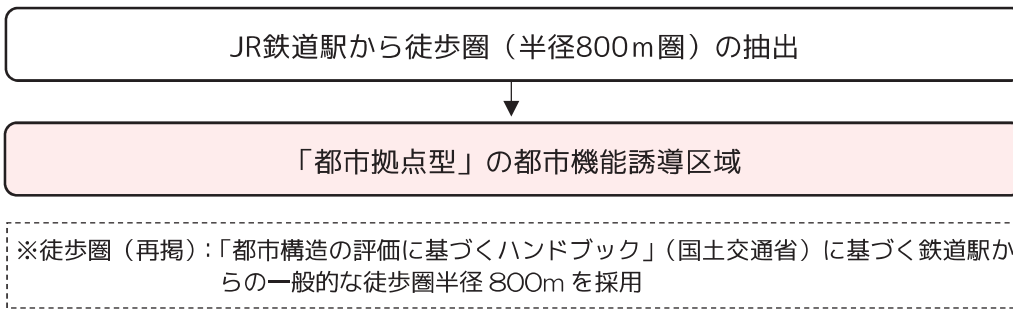
4 都市機能誘導区域の設定

前述の「都市機能誘導区域の設定方針」を踏まえ、以下の3つの基準設定フローにより導き出された区域を都市機能誘導区域として概ねの範囲を示します。

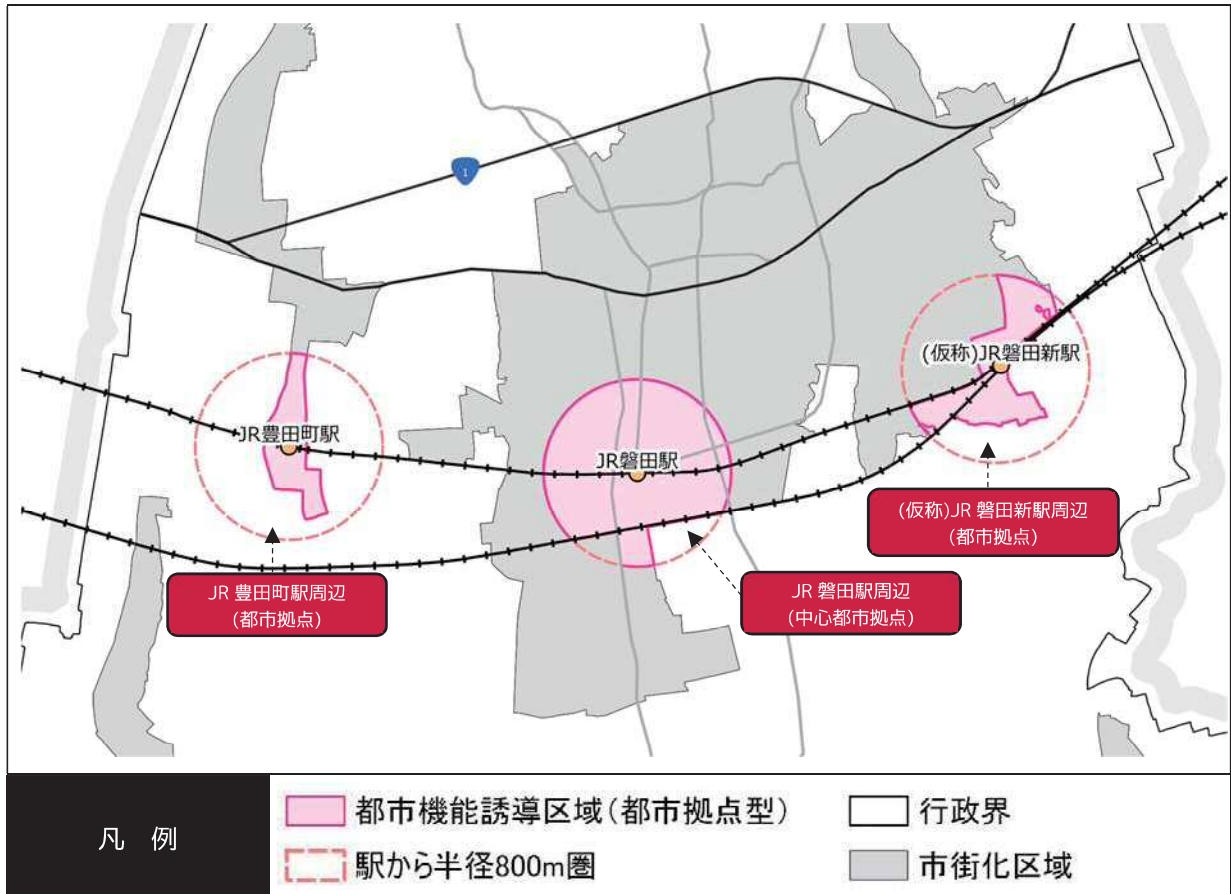
基準1：都市拠点型

JR 鉄道駅から徒歩圏内を都市機能誘導区域に設定します。

(区域設定フロー)



(都市拠点型の都市機能誘導区域)



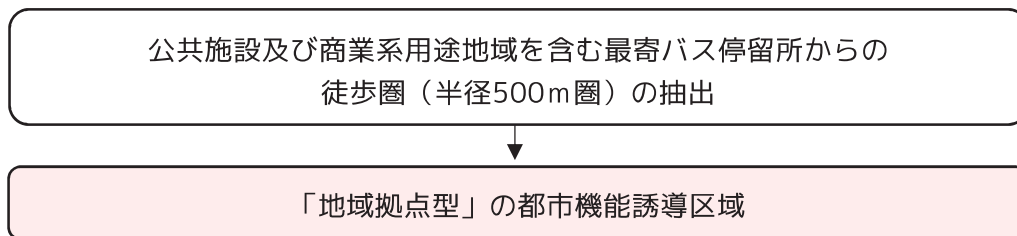
凡例

- 都市機能誘導区域 (都市拠点型)
- 駅から半径800m圏
- 行政界
- 市街化区域

基準 2 : 地域拠点型

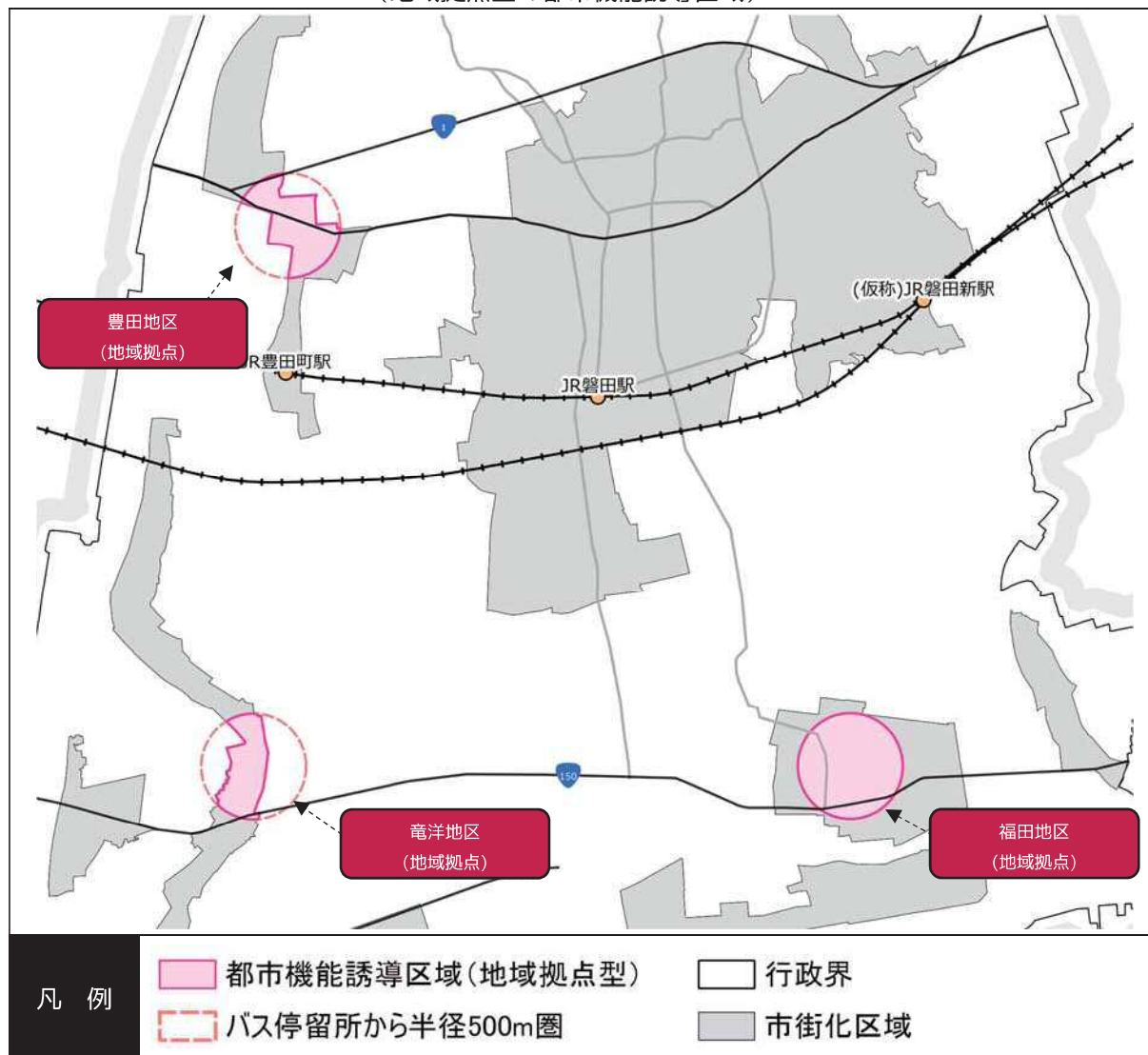
豊田・竜洋・福田地区の中心部を都市機能誘導区域に設定します。

(区域設定フロー)



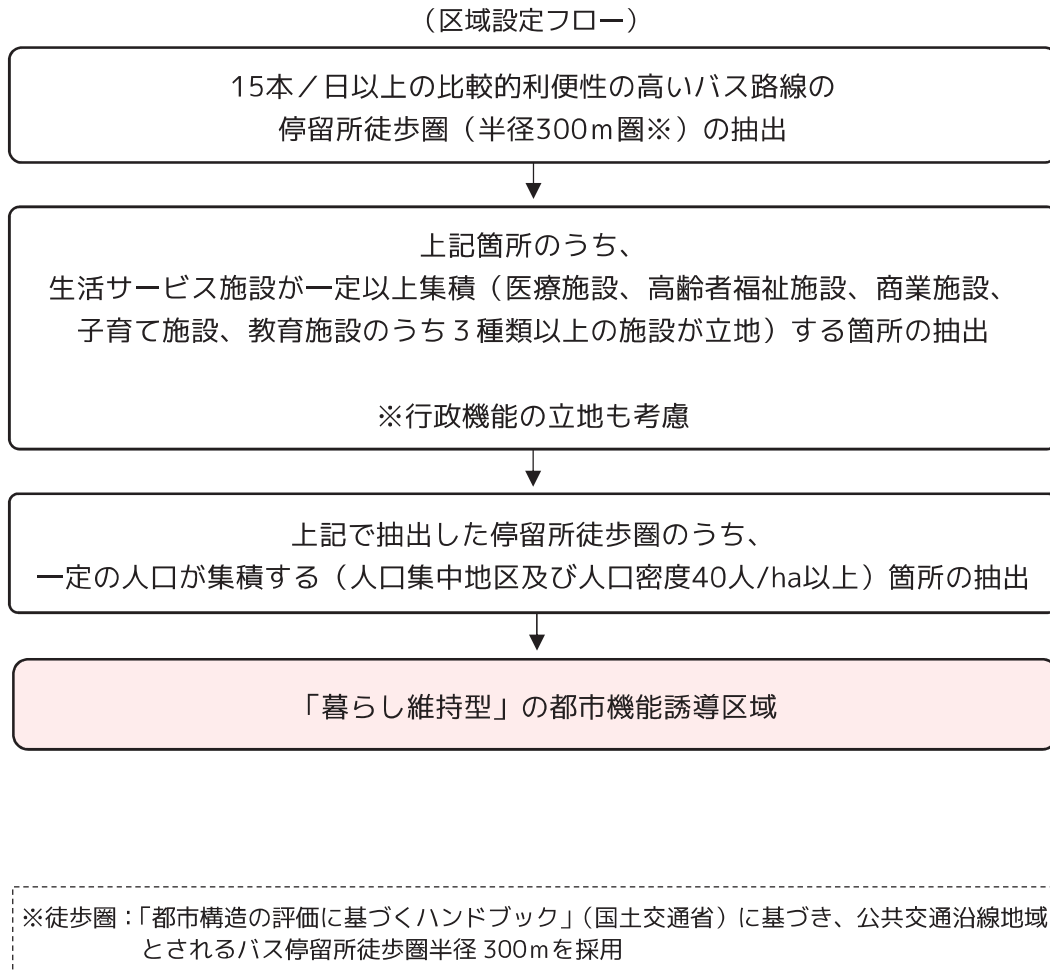
※徒歩圏：高齢者にとっても利便性の高い環境とするため「都市構造の評価に基づくハンドブック」（国土交通省）に基づく高齢者の一般的な徒歩圏半径 500mを採用

(地域拠点型の都市機能誘導区域)

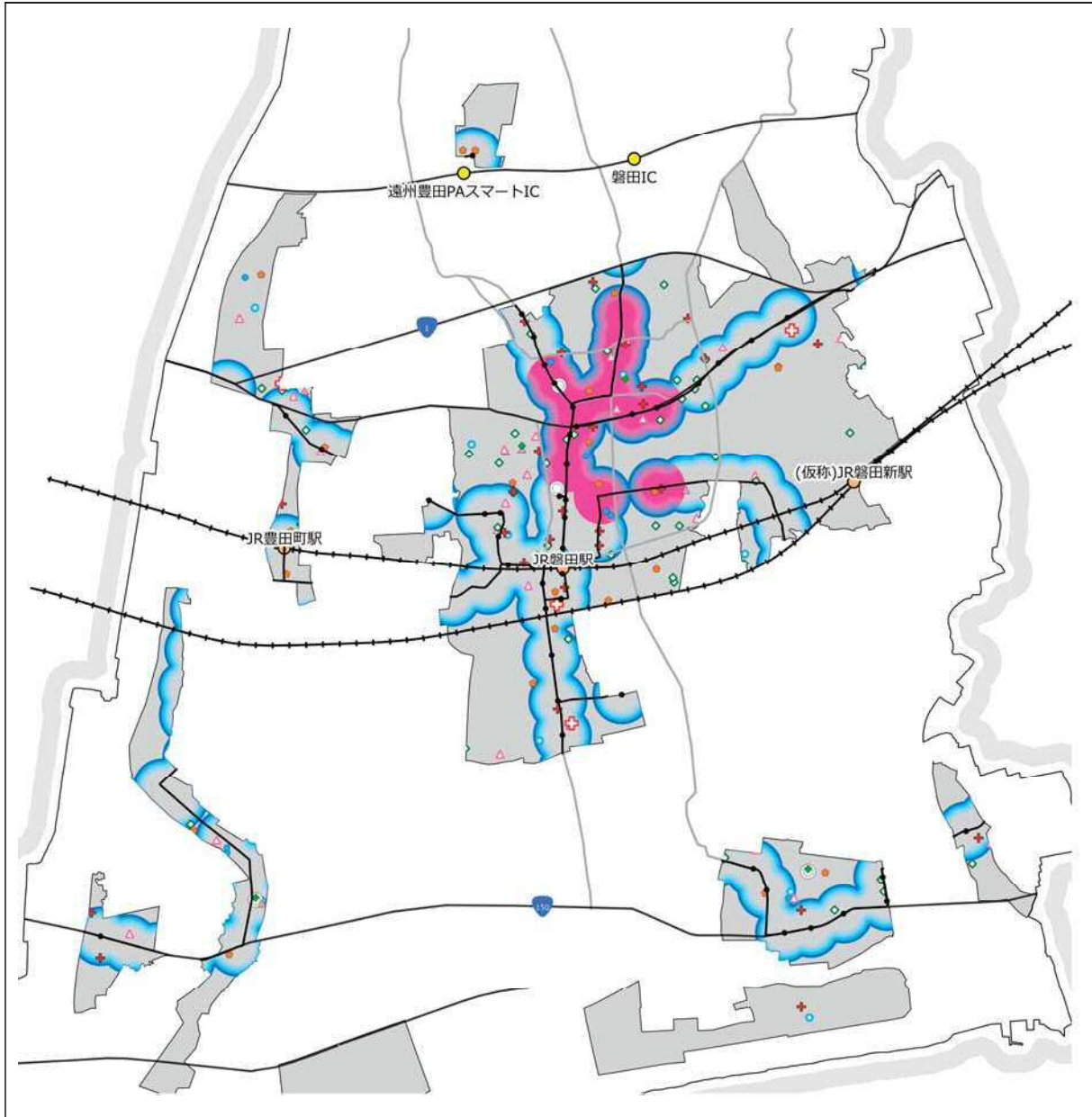


基準3：暮らし維持型

以下のフローにより導き出される箇所を都市機能誘導区域に設定します。



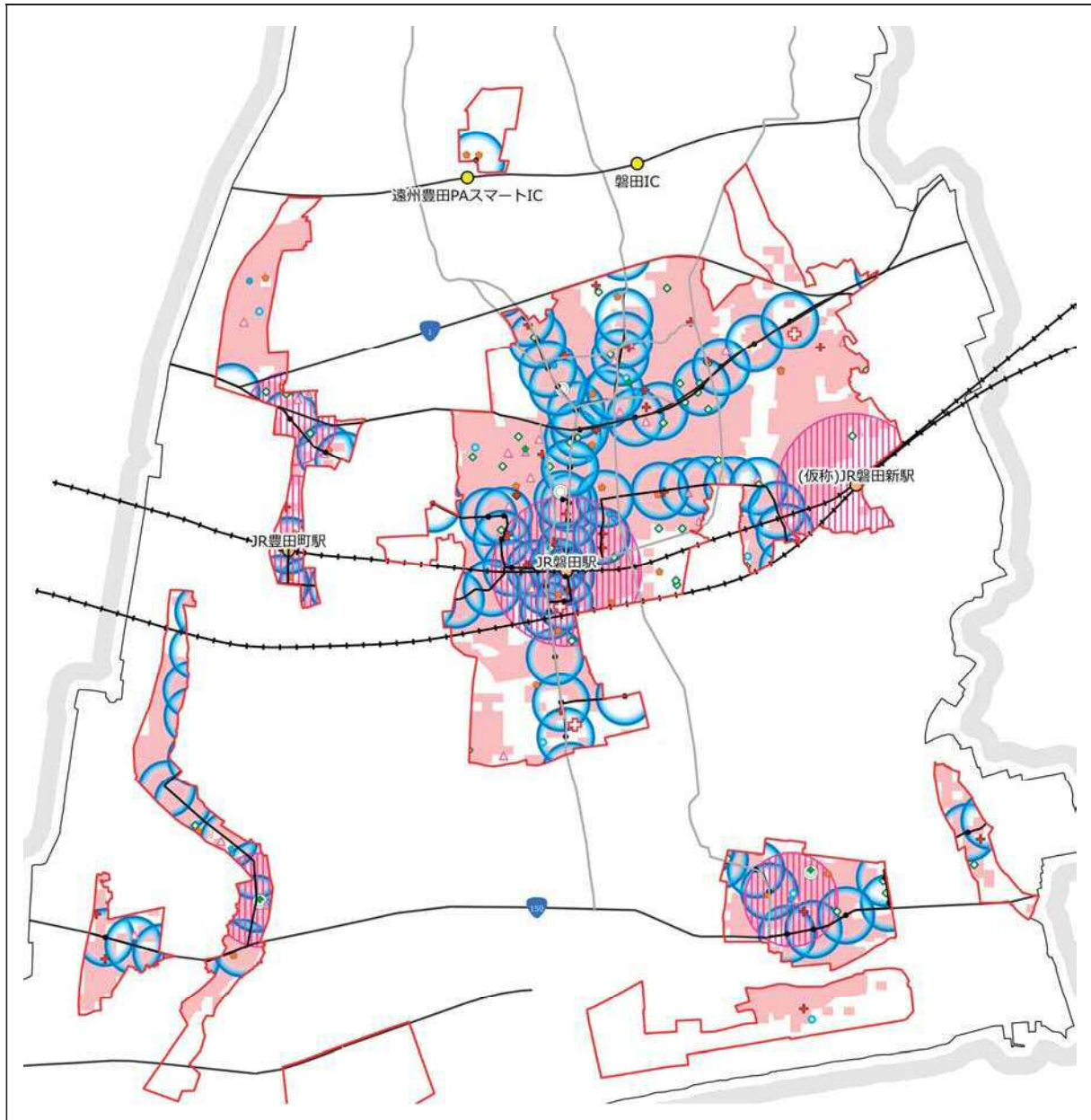
(暮らし維持型の都市機能誘導区域)



凡 例

- 都市機能誘導区域(暮らし維持型)
 - 非該当エリア(15本/日以上のバス停留所徒歩圏)
- | | | |
|---|---|---|
| <p>バス路線</p> <p>— バス路線(15本/日以上)</p> <p>• バス停留所</p> <p>行政機能</p> <p>◎ 本庁舎・支所・出張所</p> <p>医療機能</p> <p>⊕ 病院(20床以上)</p> <p>⊕ 診療所(内科・外科・小児科)</p> | <p>高齢者福祉機能</p> <p>◆ 地域包括支援センター</p> <p>◇ 通所型・訪問型・小規模多機能施設</p> <p>子育て機能</p> <p>△ 子育て支援センター</p> <p>△ 保育所・幼稚園・認定こども園</p> <p>商業機能</p> <p>◆ スーパー</p> | <p>教育・文化機能</p> <p>○ 交流センター</p> <p>● その他教育・文化施設</p> <p>□ 行政界</p> <p>■ 市街化区域</p> |
|---|---|---|

(参考：区域設定フローの該当箇所図)



凡例

- | | | |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 拠点
(都市拠点800m圏、地域拠点500m圏) DID地区+人口密度40人/ha以上(H22) バス利用圏
(15本/日以上の停留所から300m圏) バス路線
— バス路線(15本/日以上)
• バス停留所 行政界 市街化区域 | <ul style="list-style-type: none"> 行政機能
◎ 本庁舎・支所・出張所 医療機能
+ 病院(20床以上)
+ 診療所(内科・外科・小児科) 高齢者福祉機能
◆ 地域包括支援センター
◇ 通所型・訪問型・小規模多機能施設 子育て機能
▲ 子育て支援センター
△ 保育所・幼稚園・認定こども園 | <ul style="list-style-type: none"> 商業機能
◆ スーパー 教育・文化機能
○ 交流センター
● その他教育・文化施設 |
|--|---|--|

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

都市機能誘導区域

第6章

第7章

第8章

第9章

参考資料

5 都市機能誘導区域

前項までの各基準に該当する箇所を都市機能誘導区域の適地とした中で、土地利用の実態、用途地域、地域としての一体性を考慮して区域を設定しました。



※区域の詳細な箇所については、1/2,500 スケールの図面において別途定めます。