

目次

- 第1章 立地適正化計画の概要
- 第2章 各関連計画
- 第3章 湖西市の現況
- 第4章 湖西市の課題
- 第5章 立地適正化の方針
- **第6章 都市機能誘導区域**
 - (1) 都市機能誘導区域の設定方針**
 - (2) 都市機能誘導区域の設定**
- 第7章 誘導施設
- 第8章 居住誘導区域
- 第9章 公共交通ネットワーク
- 第10章 誘導施策
- 第11章 目標指標

前回までの
振り返り

(1) 都市機能誘導区域の設定方針

1. 市街地での生活を支える拠点の形成

- 商業、医療・福祉、子育て施設等の都市機能を集積し、生活利便性を向上する
- 都市機能誘導区域、誘導施設の設定
- 官民連携による拠点施設の整備
- 交流施設・空間、業務商業施設の整備促進

「都市機能」に関する課題解決、基本方針の具体化のため
都市機能誘導区域を設定する

定めることが考えられる区域として…

- 鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、
都市機能が一定程度充実している区域
- 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

国土交通省 都市計画運用指針より



湖西市においては「都市拠点」と「地域拠点」である
JR東海道本線3駅周辺に定めるものとする

(1) 都市機能誘導区域の設定方針

	区分	設定基準（案）
①	公共交通でのアクセスが便利な場所	都市機能誘導区域は、各種都市機能が集積し、多くの市民や来訪者が集まり、利用する場所であることから、誰もが到達できるよう、基幹的公共交通である JR駅から半径800mの徒歩圏内
②	既存都市機能の集積のある場所	厳しい財政状況の中で、都市機能誘導のための新たな投資は難しいことから、可能な限り 医療・福祉・商業等の既存都市機能の集積のある場所
③	災害の危険性の低い場所	都市機能には多くの利用者の集積が想定され、災害時の安全確保が極めて重要であることから、 津波浸水想定区域、土砂災害警戒区域等の災害危険性のある場所は極力含めない 。ただし、適切な土地利用が図れる場所は区域に含める。

※昨年度提案した設定基準（案）の「④都市計画と整合の図れる場所」（都市拠点等に求められる都市機能は、比較的規模が大きく、立地可能な都市計画上の地域も限られることから、1,500㎡を超える店舗等が立地可能である一部の住居系用途地域、商業系用途地域など都市計画との整合の図れる場所）については、今後用途地域の見直しも検討することから、選定基準から除く。現在の用途地域を設定基準としない。

(2) 都市機能誘導区域の設定 (鷺津地区：都市拠点)

都市機能誘導区域の設定理由

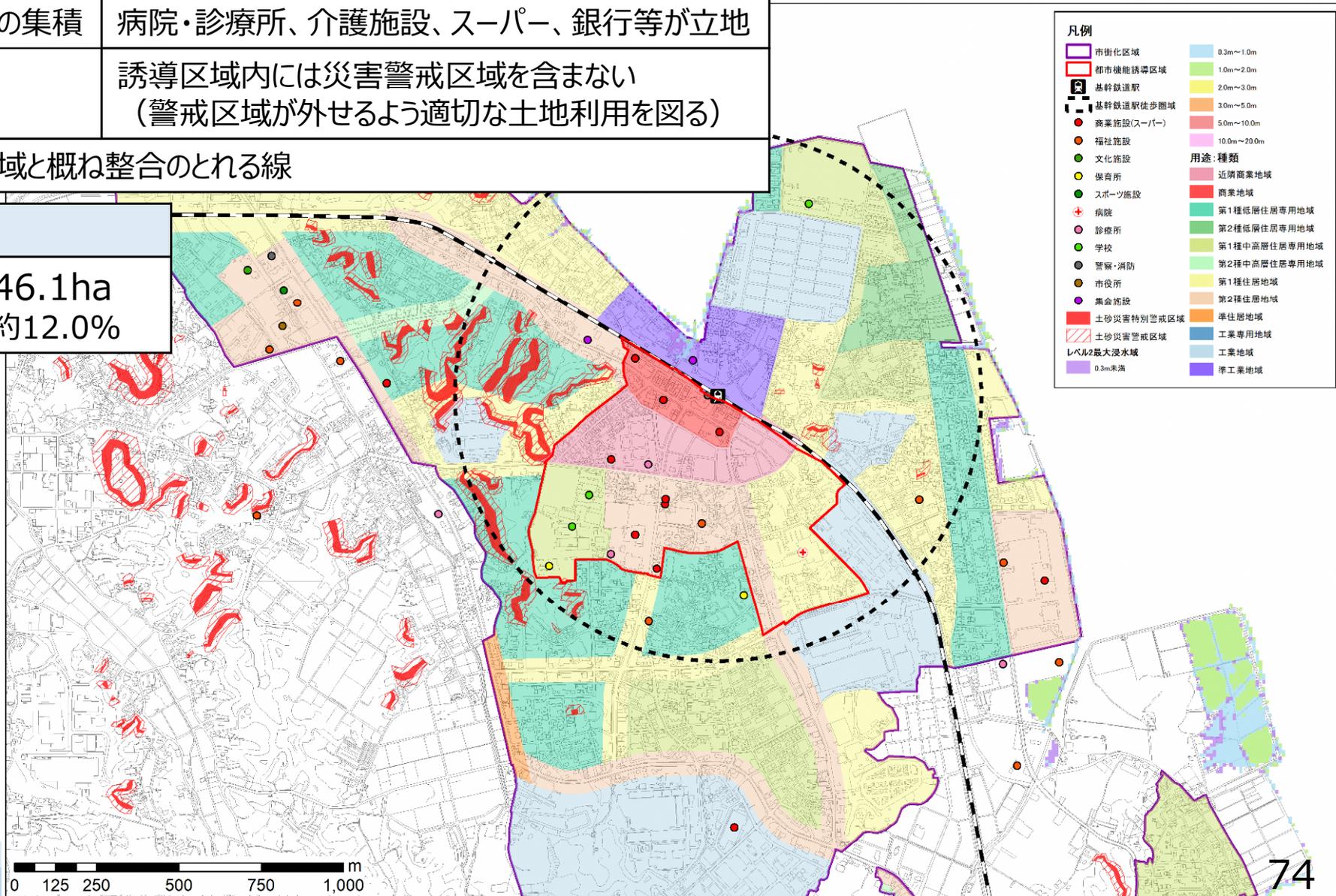
①公共交通でのアクセス	JR駅から半径800mの徒歩圏内
②既存都市機能の集積	病院・診療所、介護施設、スーパー、銀行等が立地
③災害の危険性	誘導区域内には災害警戒区域を含まない (警戒区域が外せるよう適切な土地利用を図る)

※本図は都市機能誘導区域に左記①②に係る情報及び用地地域を重ねた

境界線：用途地域と概ね整合のとれる線

鷺津地区

設定面積：約46.1ha
用途地域面積の約12.0%



(2) 都市機能誘導区域の設定 (新所原地区：地域拠点)

都市機能誘導区域の設定理由

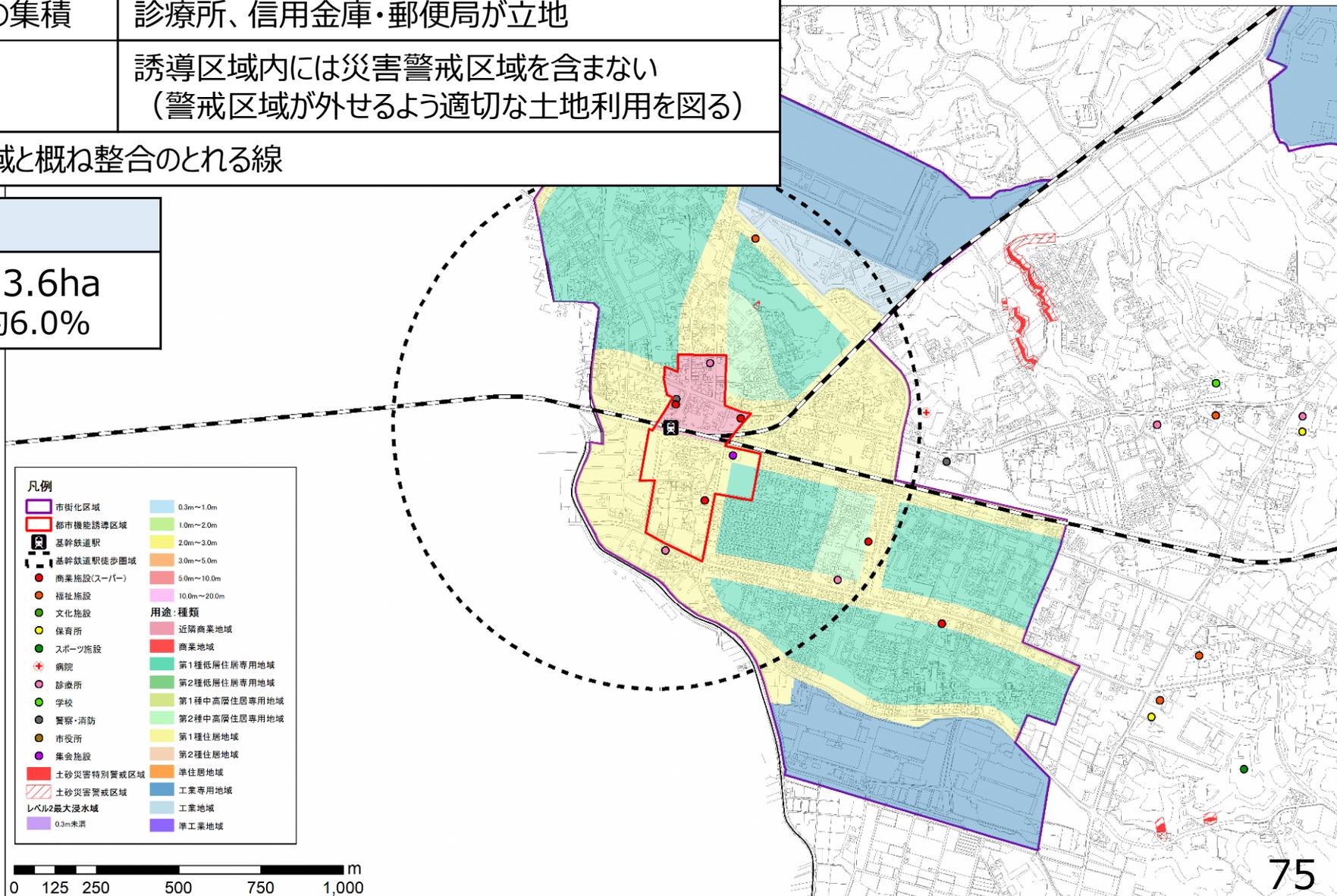
①公共交通でのアクセス	JR駅から半径800mの徒歩圏内
②既存都市機能の集積	診療所、信用金庫・郵便局が立地
③災害の危険性	誘導区域内には災害警戒区域を含まない (警戒区域が外せるよう適切な土地利用を図る)

※本図は都市機能誘導区域に左記①②に係る情報及び用地地域を重ねた

境界線：用途地域と概ね整合のとれる線

新所原地区

設定面積：約13.6ha
用途地域面積の約6.0%



(2) 都市機能誘導区域の設定 (新居地区：地域拠点)

都市機能誘導区域の設定理由

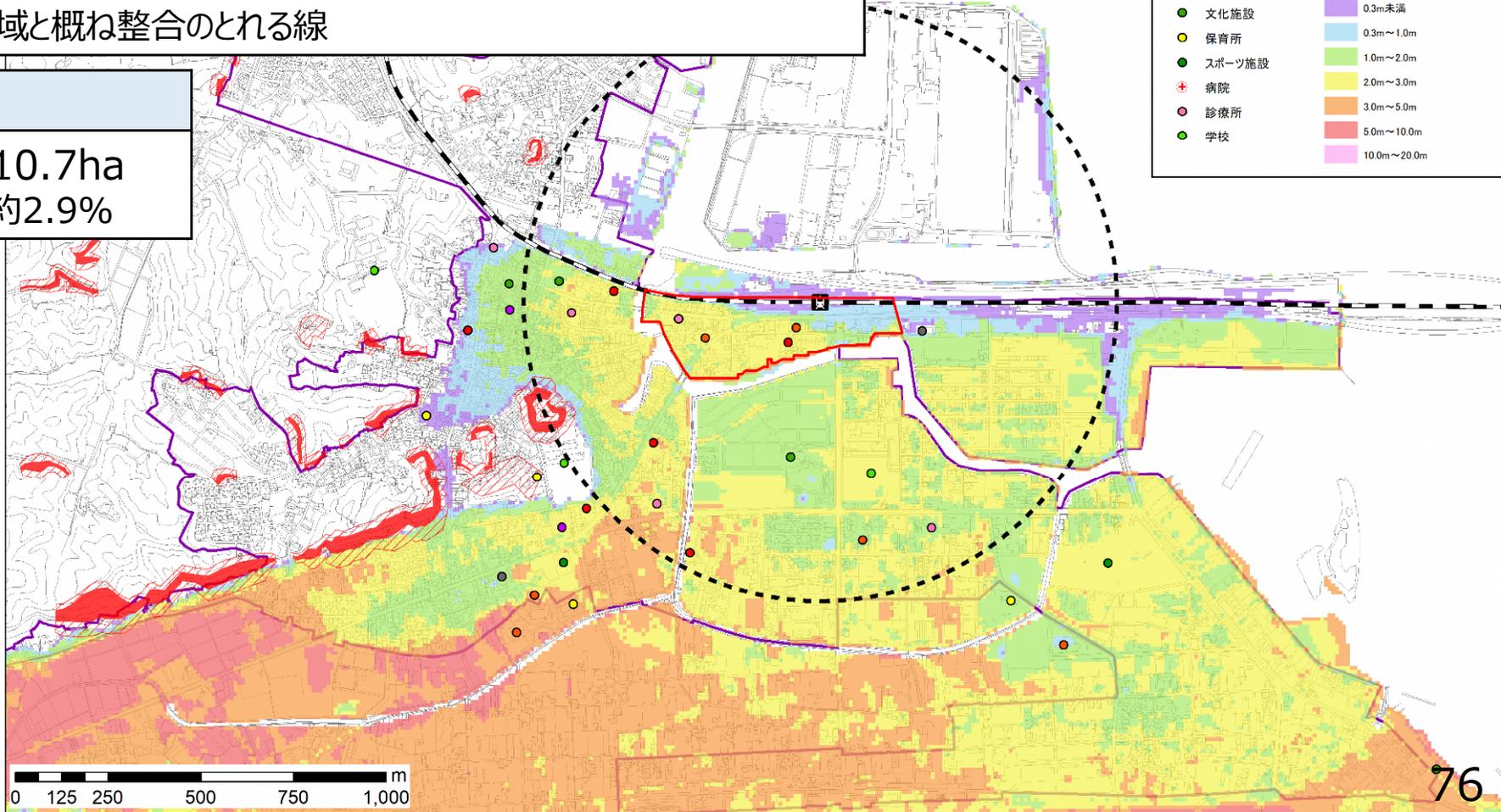
①公共交通でのアクセス	JR駅から半径800mの徒歩圏内
②既存都市機能の集積	診療所、福祉施設、郵便局が立地
③災害の危険性	誘導区域内には災害警戒区域を含まない (警戒区域が外せるよう適切な土地利用を図る) 津波浸水想定2.0～3.0mのエリアが一部含まれる

※本図は都市機能誘導区域に左記①②③に係る情報を重ねた

境界線：用途地域と概ね整合のとれる線

新居地区

設定面積：約10.7ha
用途地域面積の約2.9%



(2) 都市機能誘導区域の設定 (新居地区：地域拠点)

都市機能誘導区域の設定理由

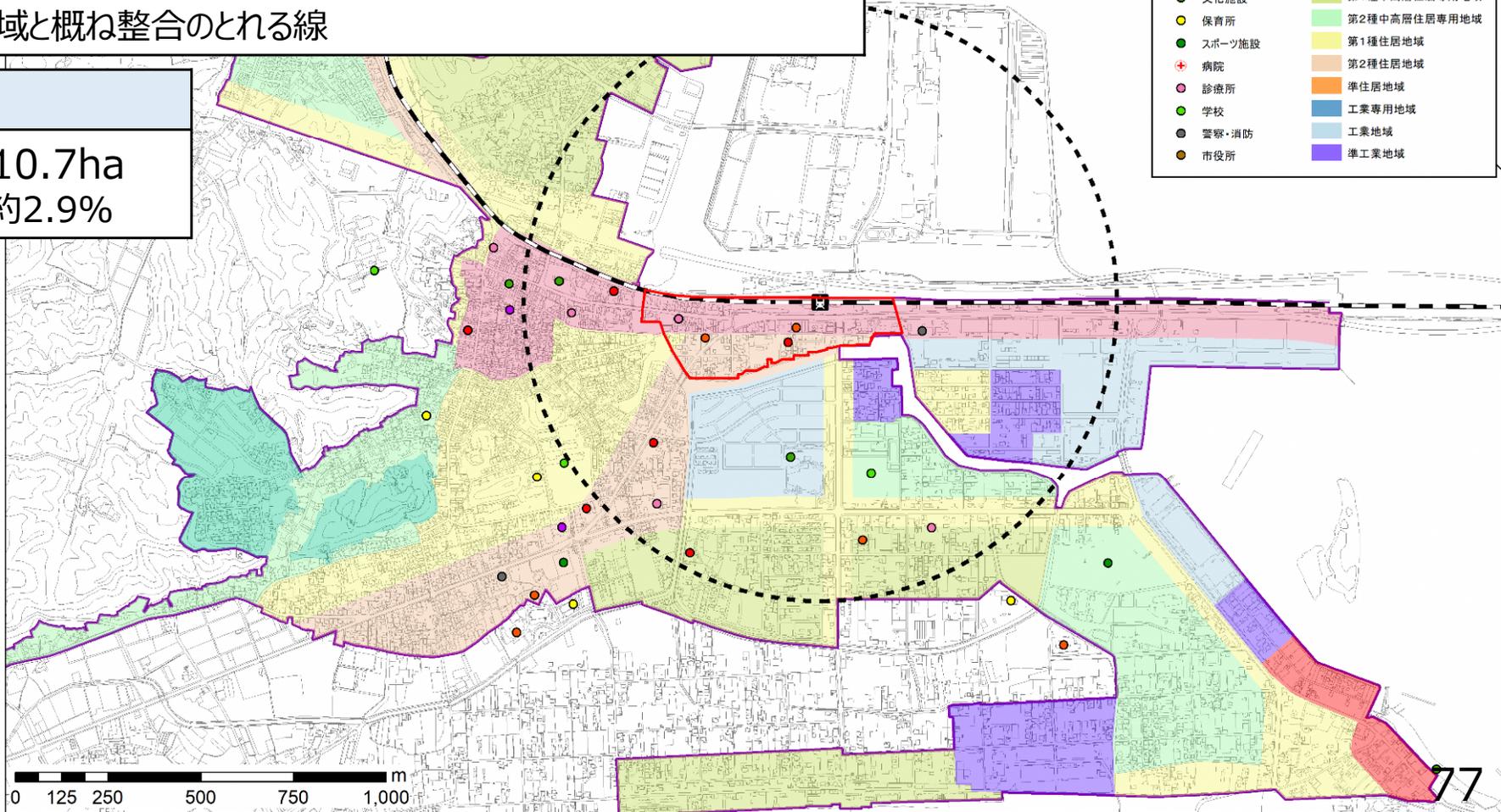
①公共交通でのアクセス	JR駅から半径800mの徒歩圏内
②既存都市機能の集積	診療所、福祉施設、郵便局が立地
③災害の危険性	誘導区域内には災害警戒区域を含まない (警戒区域が外せるよう適切な土地利用を図る) 津波浸水想定2.0～3.0mのエリアが一部含まれる

※本図は都市機能誘導区域に左記①②に係る情報及び用地地域を重ねた

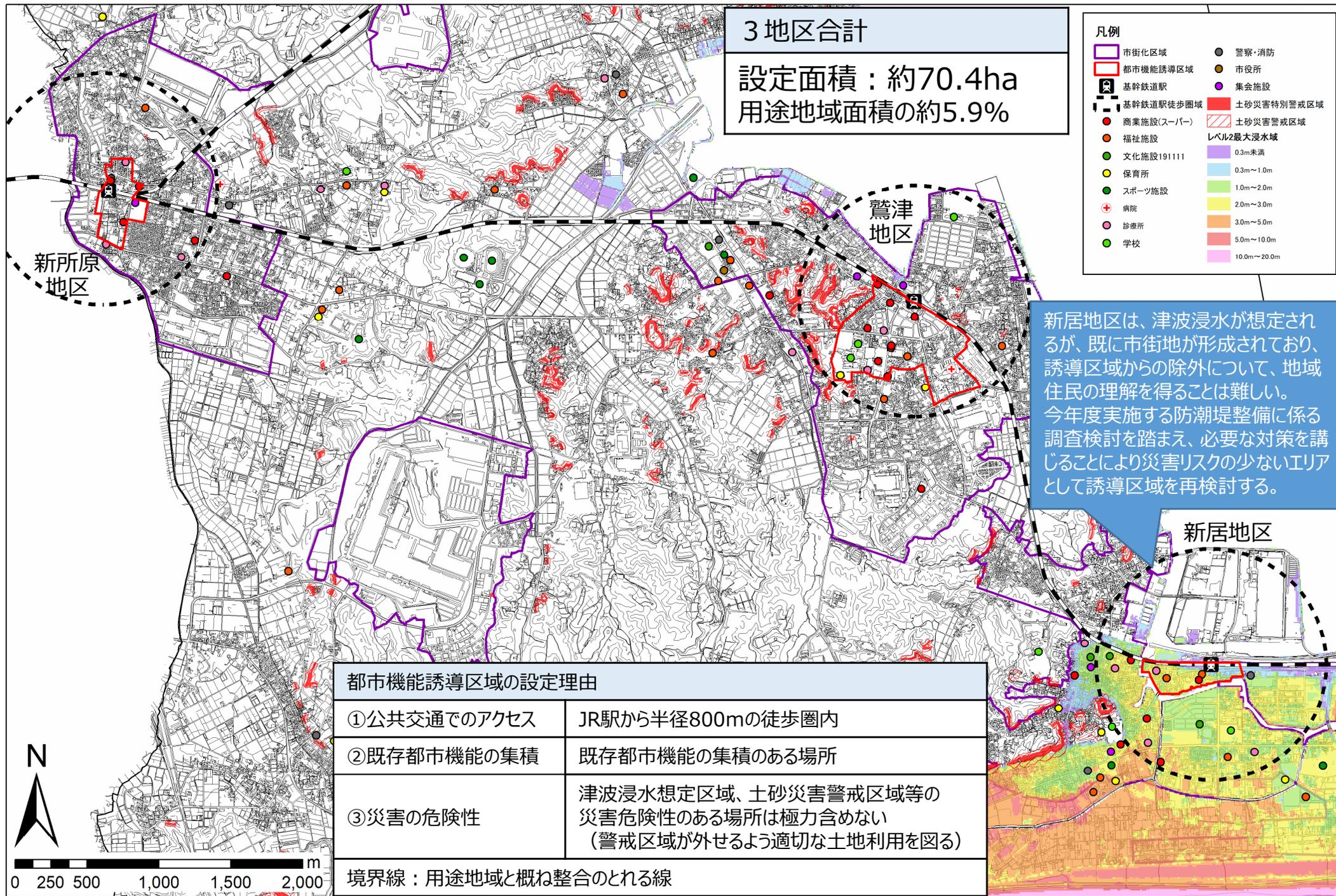
境界線：用途地域と概ね整合のとれる線

新居地区

設定面積：約10.7ha
用途地域面積の約2.9%

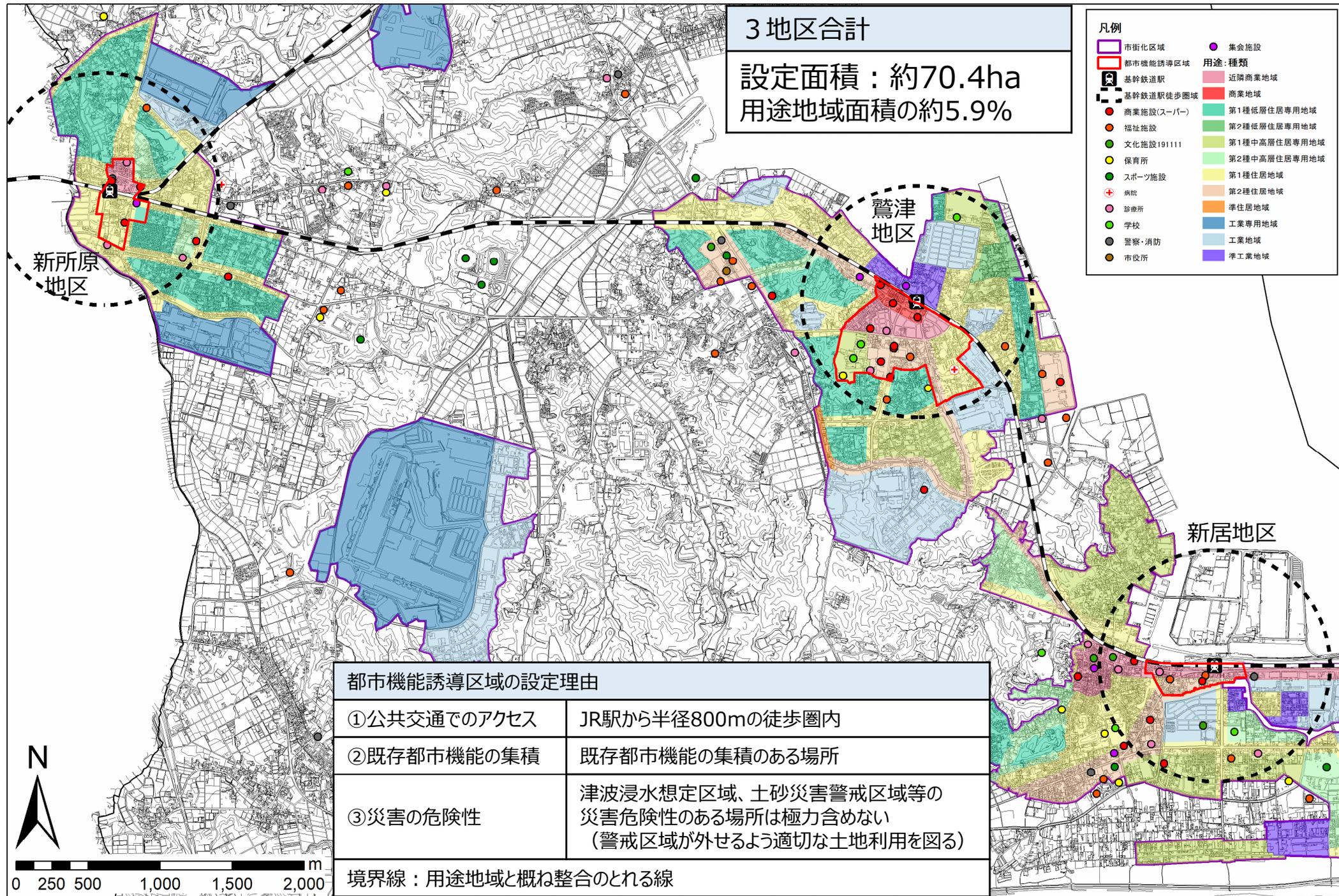


第6章 都市機能誘導区域



※本図は都市機能誘導区域に上記①②③に係る情報を重ねた

第6章 都市機能誘導区域



3地区合計
 設定面積：約70.4ha
 用途地域面積の約5.9%

- 凡例
- 市街化区域
 - 都市機能誘導区域
 - 基幹鉄道駅
 - 基幹鉄道駅徒歩圏域
 - 商業施設(スーパー)
 - 福祉施設
 - 文化施設191111
 - 保育所
 - スポーツ施設
 - 病院
 - 診療所
 - 学校
 - 警察・消防
 - 市役所
 - 集会施設
 - 用途：種類
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 第1種低層住居専用地域
 - 第2種低層住居専用地域
 - 第1種中高層住居専用地域
 - 第2種中高層住居専用地域
 - 第1種住居地域
 - 第2種住居地域
 - 準住居地域
 - 工業専用地域
 - 工業地域
 - 準工業地域

都市機能誘導区域の設定理由	
①公共交通でのアクセス	JR駅から半径800mの徒歩圏内
②既存都市機能の集積	既存都市機能の集積のある場所
③災害の危険性	津波浸水想定区域、土砂災害警戒区域等の災害危険性のある場所は極力含めない (警戒区域が外せるよう適切な土地利用を図る)
境界線：用途地域と概ね整合のとれる線	

※本図は都市機能誘導区域に上記①②に係る情報及び用地地域を重ねた

目次

- 第1章 立地適正化計画の概要
- 第2章 各関連計画
- 第3章 湖西市の現況
- 第4章 湖西市の課題
- 第5章 立地適正化の方針
- 第6章 都市機能誘導区域
- **第7章 誘導施設**
 - (1) 誘導施設の設定方針
 - (2) 誘導施設の設定
- 第8章 居住誘導区域
- 第9章 公共交通ネットワーク
- 第10章 誘導施策
- 第11章 目標指標

前回までの
振り返り

(1) 誘導施設の設定方針

- 都市機能誘導区域内に立地を誘導すべき施設の設定にあたっては、当該区域及び都市全体における現在の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を考慮し、必要な施設を定めることが望ましい
- 都市計画運用指針（国土交通省）では、以下のような誘導施設が示されている

誘導施設として考えられるもの（都市機能誘導区域内）

医療・福祉	病院、診療所等の医療施設、老人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、その他高齢化社会の中で必要性の高まる施設
子育て・教育	子育て世代が居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園、保育園等の子育て施設または小学校等の教育施設、その他科学施設
商業・文化	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	行政サービスの窓口機能を有する行政施設

(2) 誘導施設の設定

◆ 3 地区における施設の立地状況

分類・施設		現況の立地施設（駅800m圏）※		
		鷺津地区	新所原地区	新居地区
医療・福祉	病院	湖西病院	浜名病院	－
	診療所	診療所	診療所	診療所
	社会福祉施設	介護事業所等	デイサービスセンター	デイサービスセンター等
子育て・教育	子育て支援施設	保育園、幼稚園	－	－
	教育施設	小中学校	－	小学校
商業・文化	商業施設 ※店舗面積1,500㎡以上	スーパーマーケット	スーパーマーケット	スーパーマーケット
	銀行等	銀行、郵便局等	信用金庫、郵便局	信用金庫、郵便局
	文化施設	－	－	図書館、新居関所
	地域活動センター	市民活動センター	西部地域センター	－
行政	行政サービス窓口	－	西部地域センター	－

※：－現在、当該施設が立地していない

(2) 誘導施設の設定

誘導施設

分類・施設	誘導施設の設定の考え方	誘導施設※			根拠法等
		鷺津地区	新所原地区	新居地区	
医療・福祉	病院	○	—	—	・医療法第1条の5第1項
	診療所	—	—	—	・医療法第1条の5第2項
	社会福祉施設	—	—	—	・老人福祉法第5条の3 ・介護保険法第8条第25項 ・障害者総合支援法第5条第11項
子育て	子育て支援施設	○	○	○	・児童福祉法第7条第1項 ・学校教育法第1条
	教育施設	—	—	—	・学校教育法第1条
商業・文化	商業施設 ※店舗面積1,500㎡以上	○	○	○	・大規模小売店舗立地法第2条第2項
	銀行等	—	—	—	・銀行法第2条第1項 ・信用金庫法 ・日本郵便株式会社法第2条第4項
	文化施設	○	—	—	・図書館法第2条第1項 ・劇場法第2条第1項
	地域活動センター	—	—	—	・湖西市西部地域センター条例 ・湖西市新居地域センター条例
行政	行政サービス窓口	○	○	○	・地方自治法第155条第1項

※：○誘導施設とする／—誘導施設としない

【参考】都市機能誘導区域・誘導施設に係る届出・勧告制度

- 届出制は、市が誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するための制度

○届出の対象となる行為

- 誘導区域外の区域で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、市長への届出が義務付けられている。

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
開発行為以外	・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

○届出に対する対応

誘導区域内への誘導施設の立地の妨げとはならないと判断した場合	・届出者に対して、税財政、金融上の支援措置など当該区域内における誘導施設の立地誘導のための施策に関する情報提供等を行うことが考えられる。
届出内容どおりの開発行為等が行われた場合、何らかの支障が生じると判断した場合	・開発行為等の規模を縮小するよう調整 ・誘導区域内の公有地や未利用地において行うよう調整 ・開発行為等自体を中止するよう調整

○上記対応が不調の場合

- 届出者に対して、開発規模の縮小、誘導区域内への立地等を勧告する。

⇒都市機能誘導区域以外に誘導施設を整備する場合、届出が必要であり、市は届出者に対し、規模縮小や中止等の調整、勧告を行う。本計画では、社会福祉施設等を誘導施設として設定していないため、誘導区域内外での設置の届出は不要である。