
第6章 都市機能誘導区域

第6章 都市機能誘導区域

(1) 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や地域拠点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を図る区域です。

都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域として、都市計画運用指針(国土交通省)では、以下のような考え方が示されています。

【国の指針】都市機能誘導区域の基本的な考え方

◆都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域

○以下に示す都市の拠点となるべき区域

- ・ 駅に近い業務、商業などが集積する地域
- ・ 都市機能が一定程度充実している区域
- ・ 公共交通によるアクセスの利便性が高い区域

○誘導区域の規模：一定程度の都市機能が充実している範囲かつ徒歩・自転車等により容易に移動できる範囲

◆留意事項

- ・ 合併前旧町の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて定める
- ・ 都市機能誘導区域は、居住誘導区域内に重複して設定し、都市機能と併せて居住を誘導する

(2) 都市機能誘導区域の設定方針

都市機能誘導区域は、本市全体の利便性向上と賑わい創出を図る場であることから、本市においては、前述の都市の骨格構造で掲げた「都市拠点」と「地域拠点」である JR 東海道本線 3 駅周辺に都市機能誘導区域を定めるものとします。

本市の立地適正化における都市機能に係る基本方針と、国が示す都市機能誘導区域の基本的な考え方を踏まえ、都市機能誘導区域の設定基準を定めます。

具体の区域については、以下の考え方にに基づき設定します。

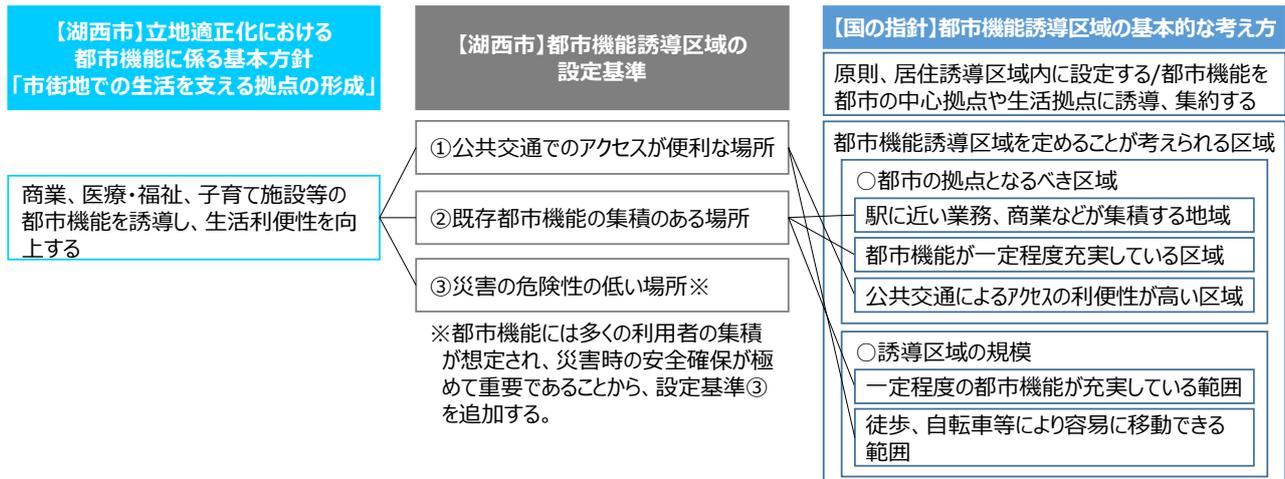


図. 本市の都市機能に係る基本方針と国の都市機能誘導区域の基本的な考え方、本市の都市機能誘導区域の設定基準の関係整理

表. 都市機能誘導区域の設定基準

	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 の徒歩圏内を目安に設定する。
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を目安に設定する。
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、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域を除く。津波浸水想定区域等の災害危険性のある場所は極力含めない。

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 東海道本線 3 駅から半径 800m の徒歩圏※で公共交通でのアクセスが便利な場所とします。

※徒歩圏：「都市構造の評価に基づくハンドブック」(国土交通省)に基づき一般的な徒歩圏とされる半径 800m を採用

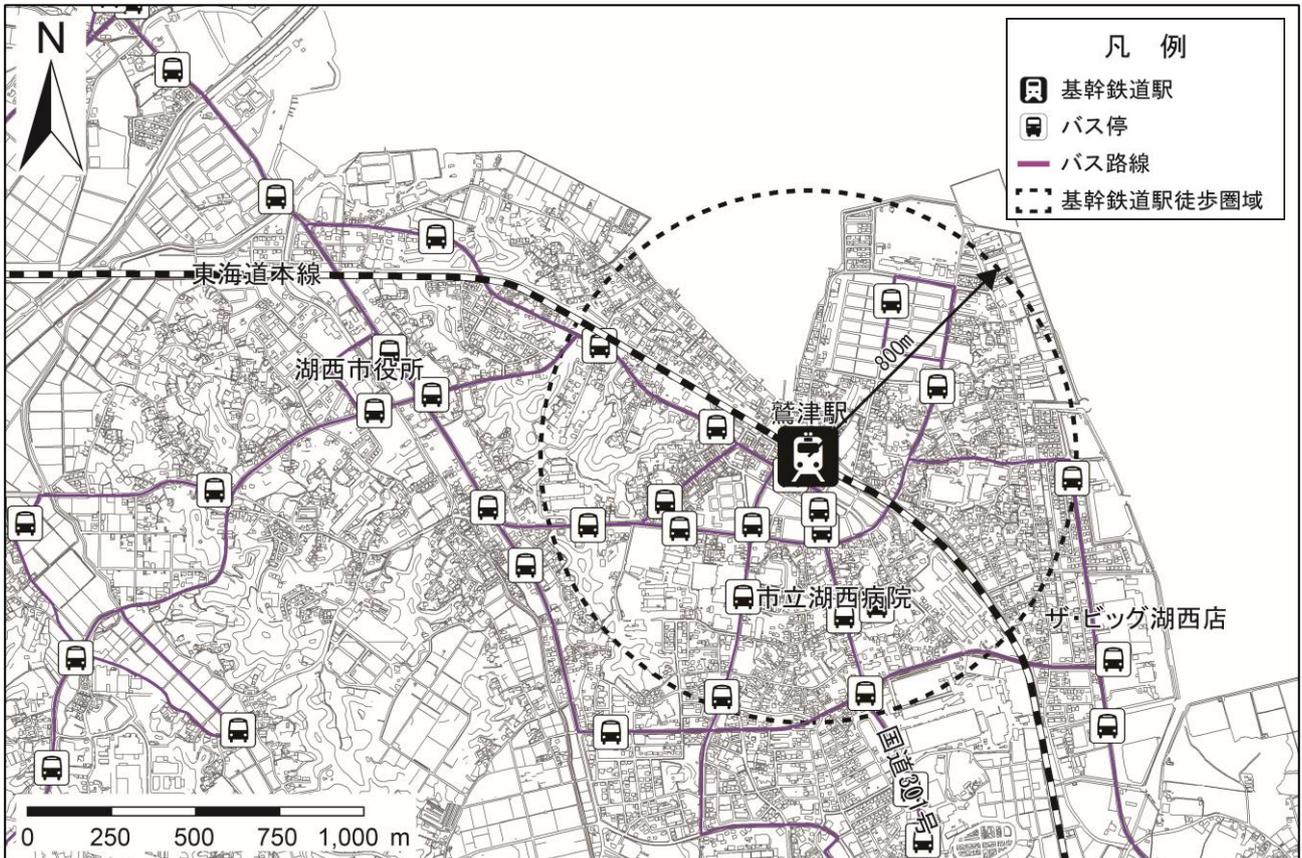


図. 鷺津駅の徒歩圏域

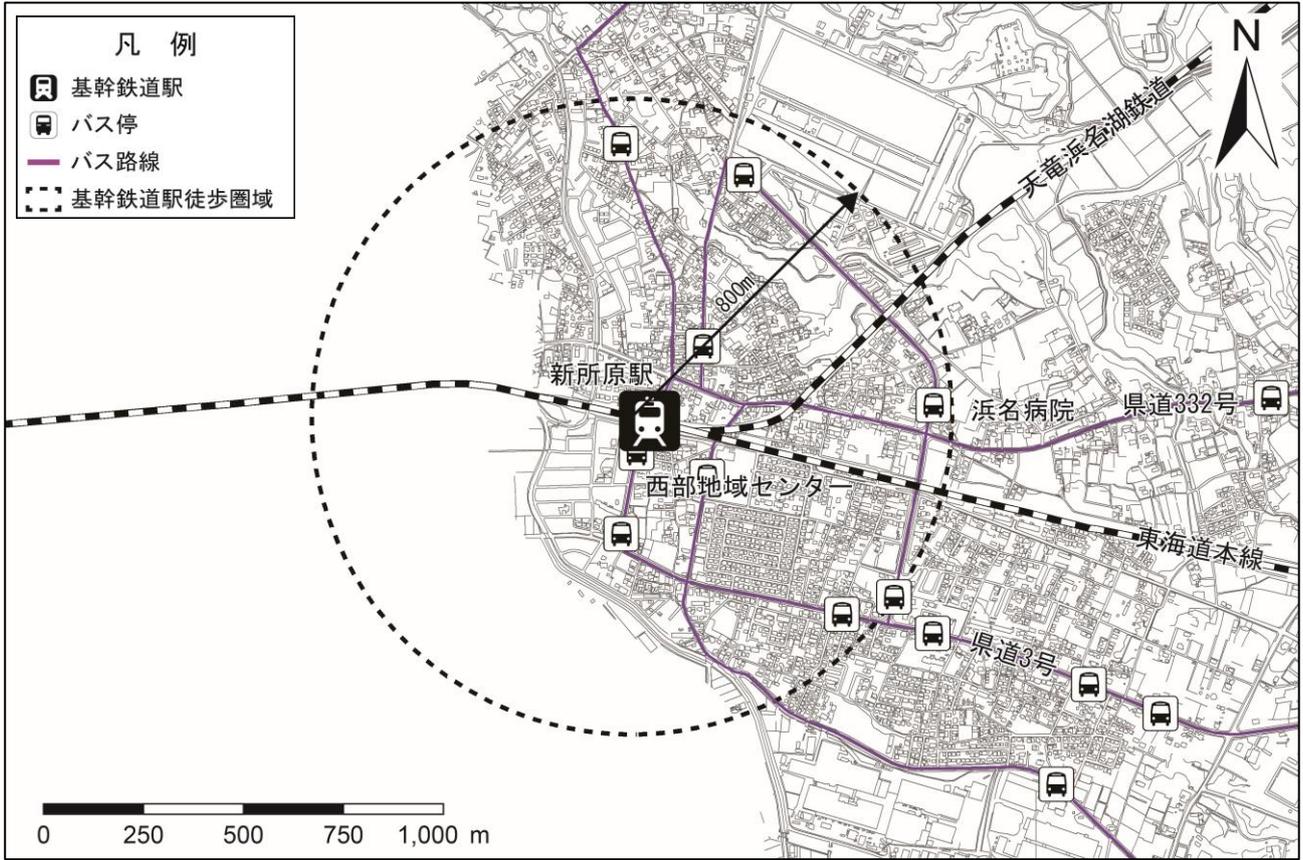


図. 新所原駅の徒歩圏域

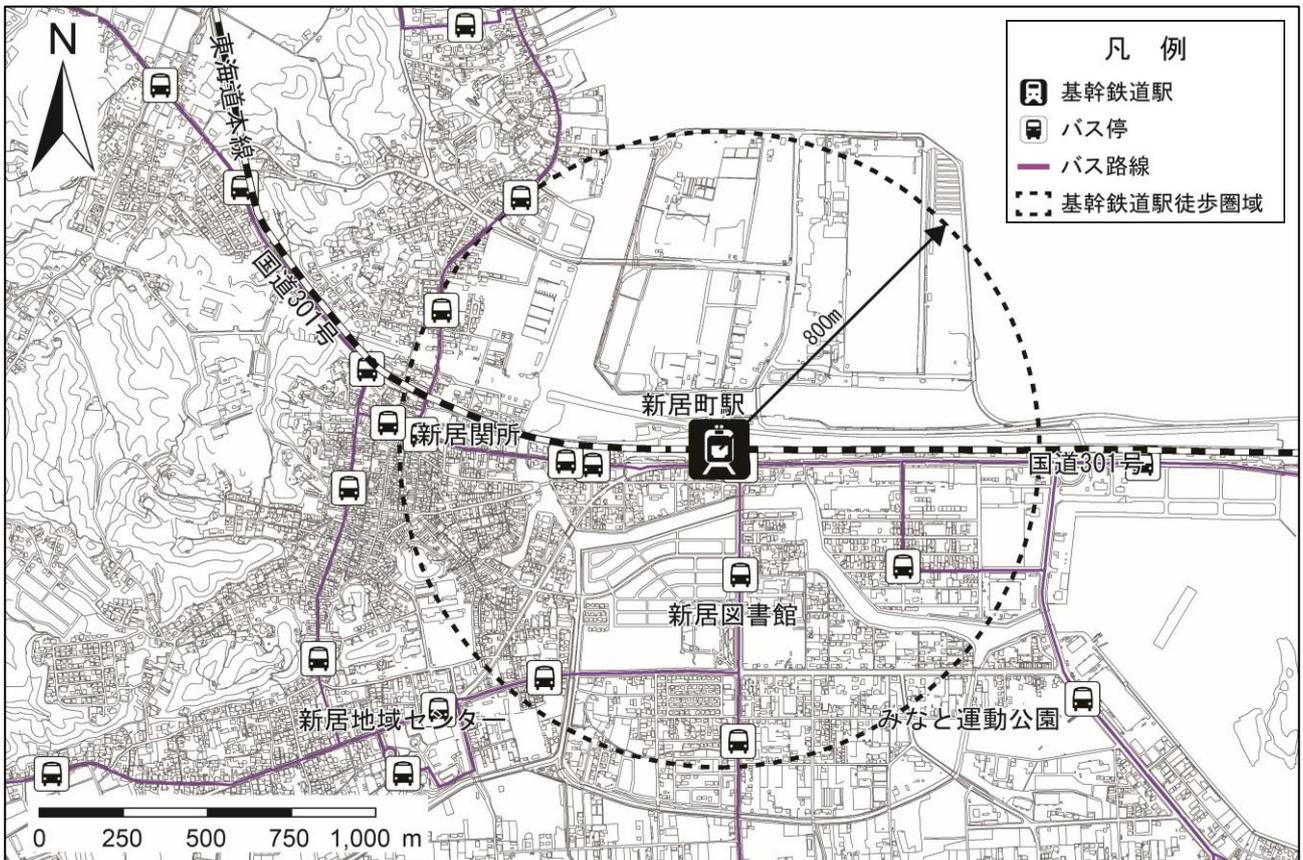


図. 新居町駅の徒歩圏域

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、可能な限り既存都市機能の集積のある場所とします。

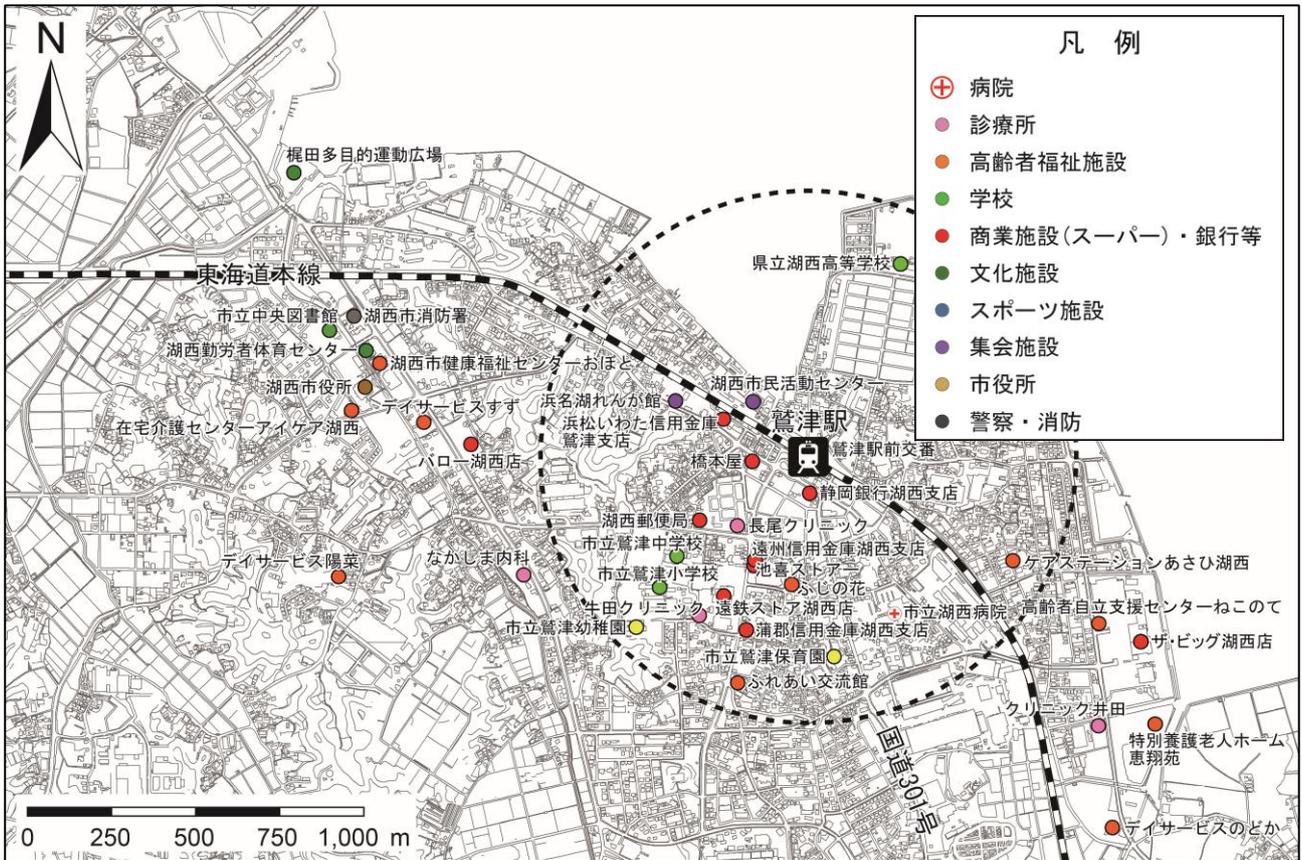


図. 鷺津地区における既存都市機能の立地状況

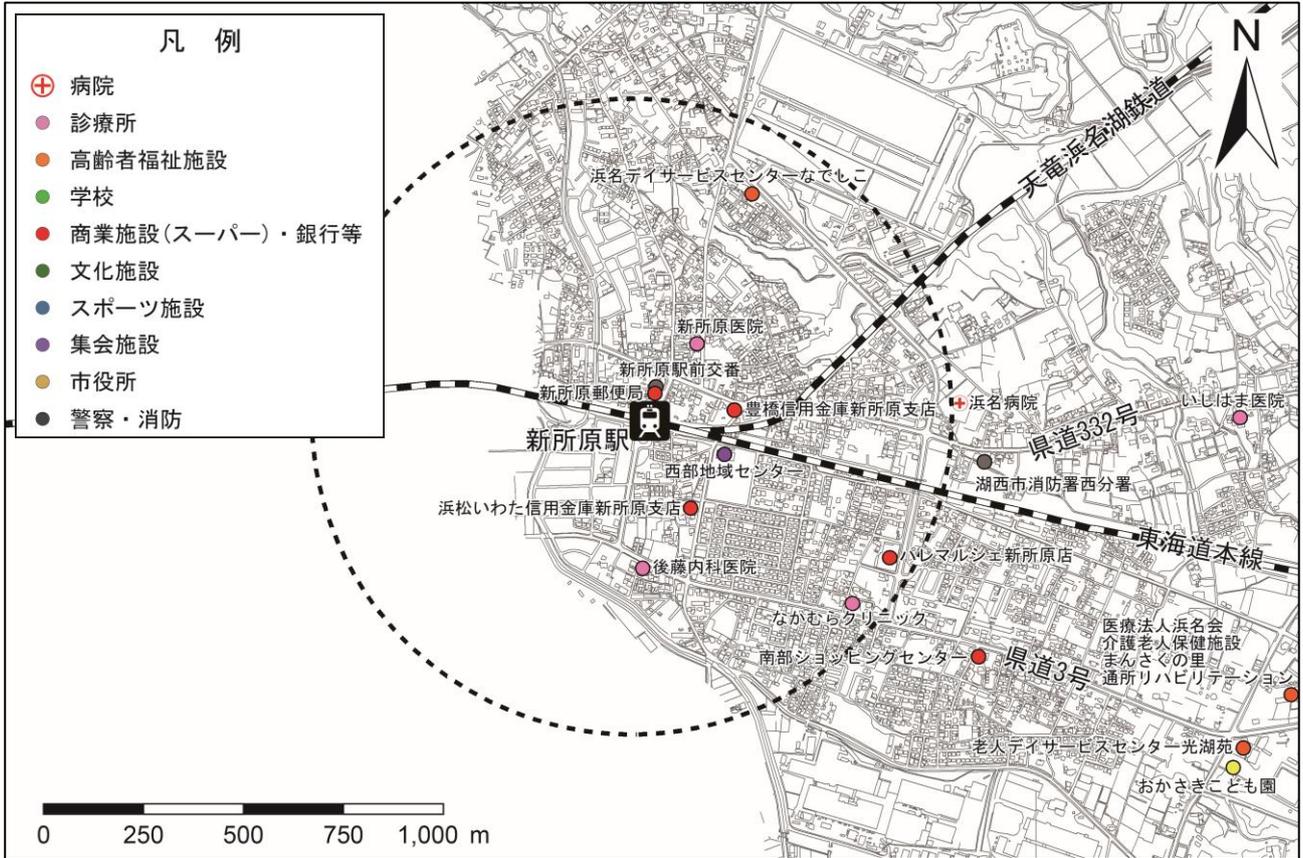


図. 新所原地区における既存都市機能の立地状況

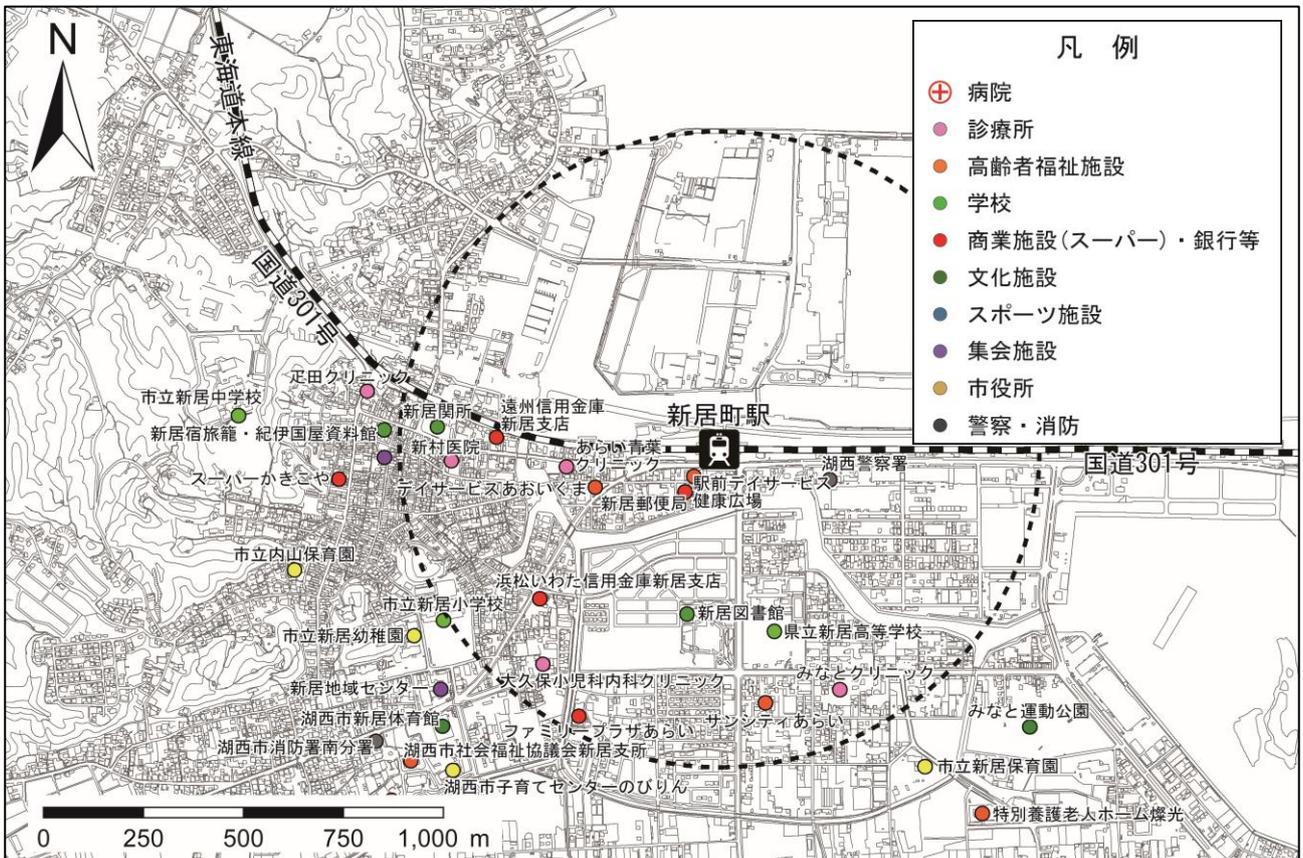


図. 新居地区における既存都市機能の立地状況

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、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ません。

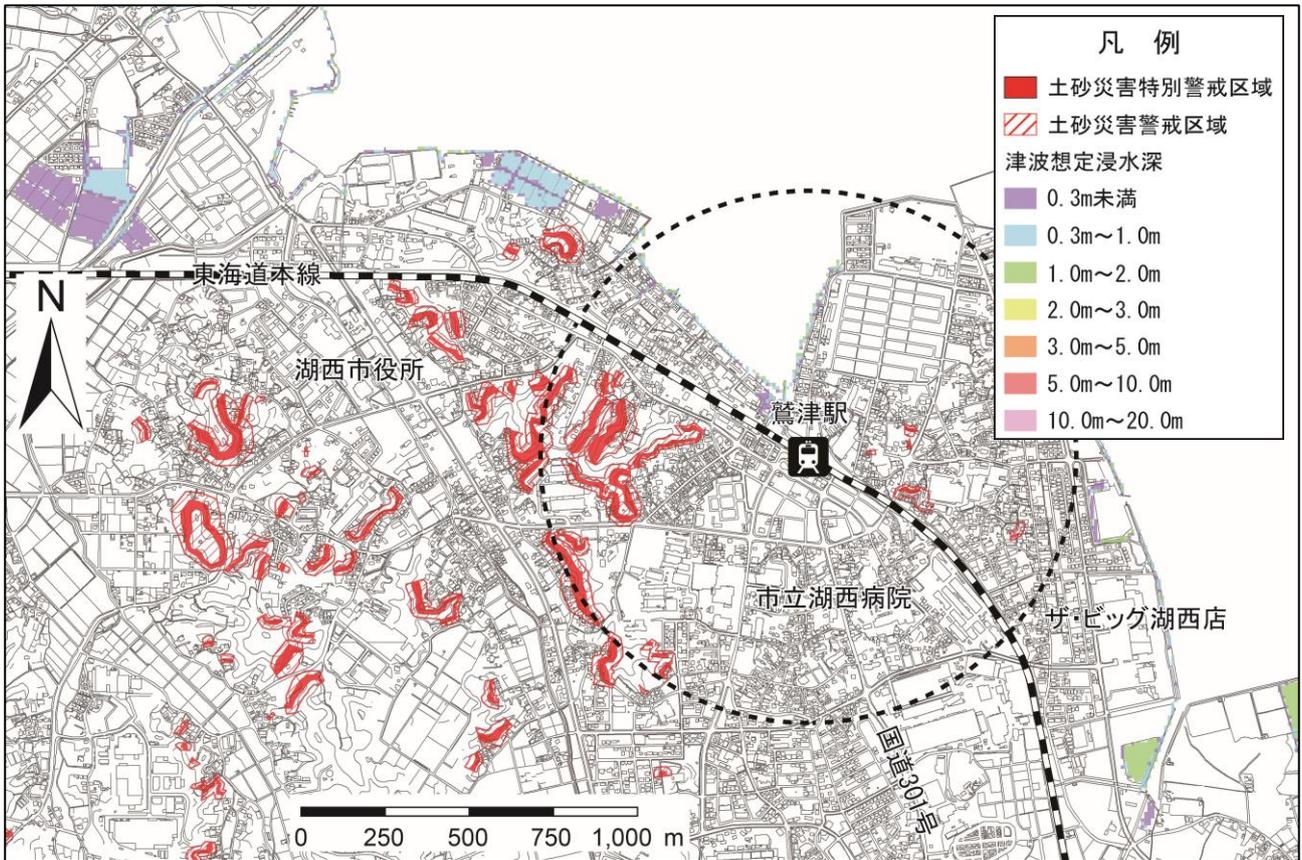


図. 鷺津地区における災害危険性の高い区域

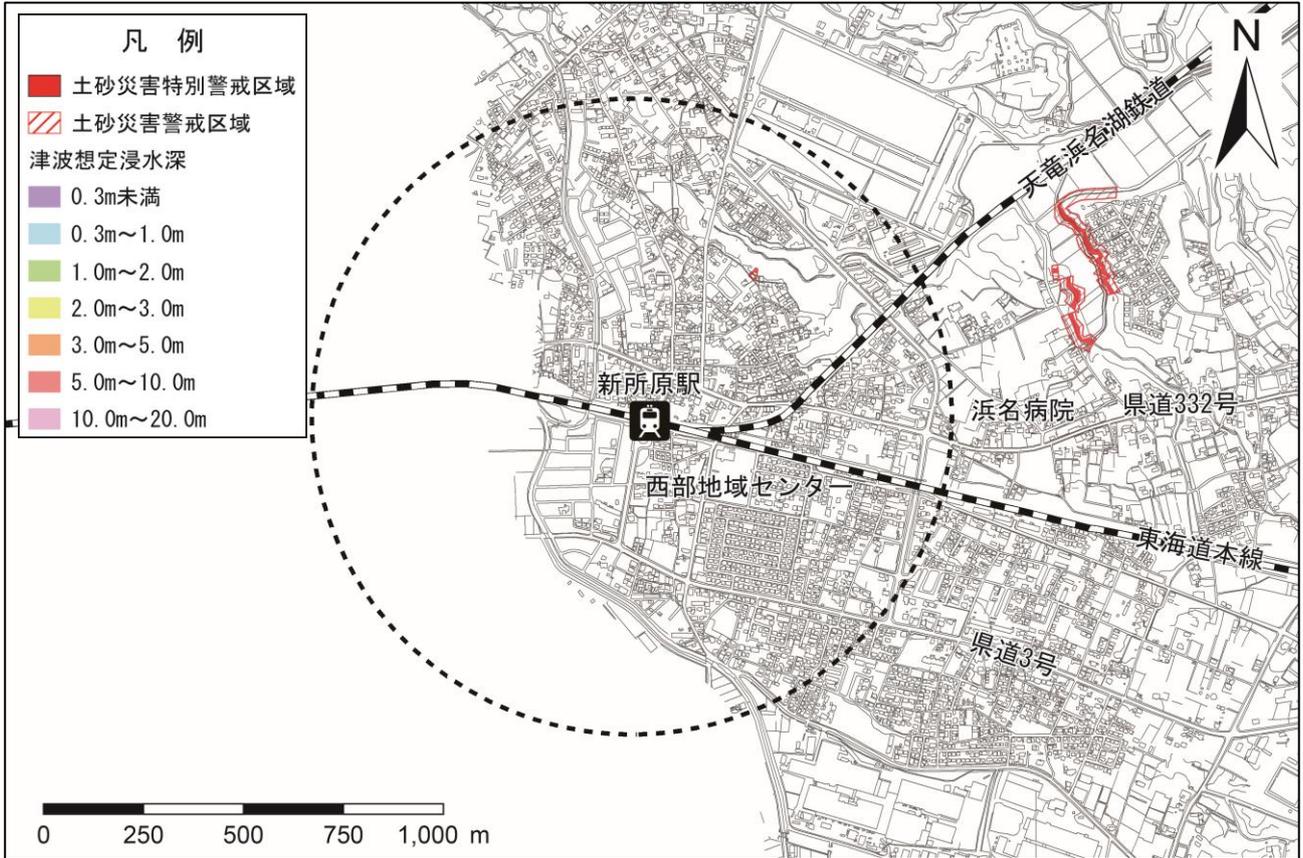


図. 新所原地区における災害危険性の高い区域

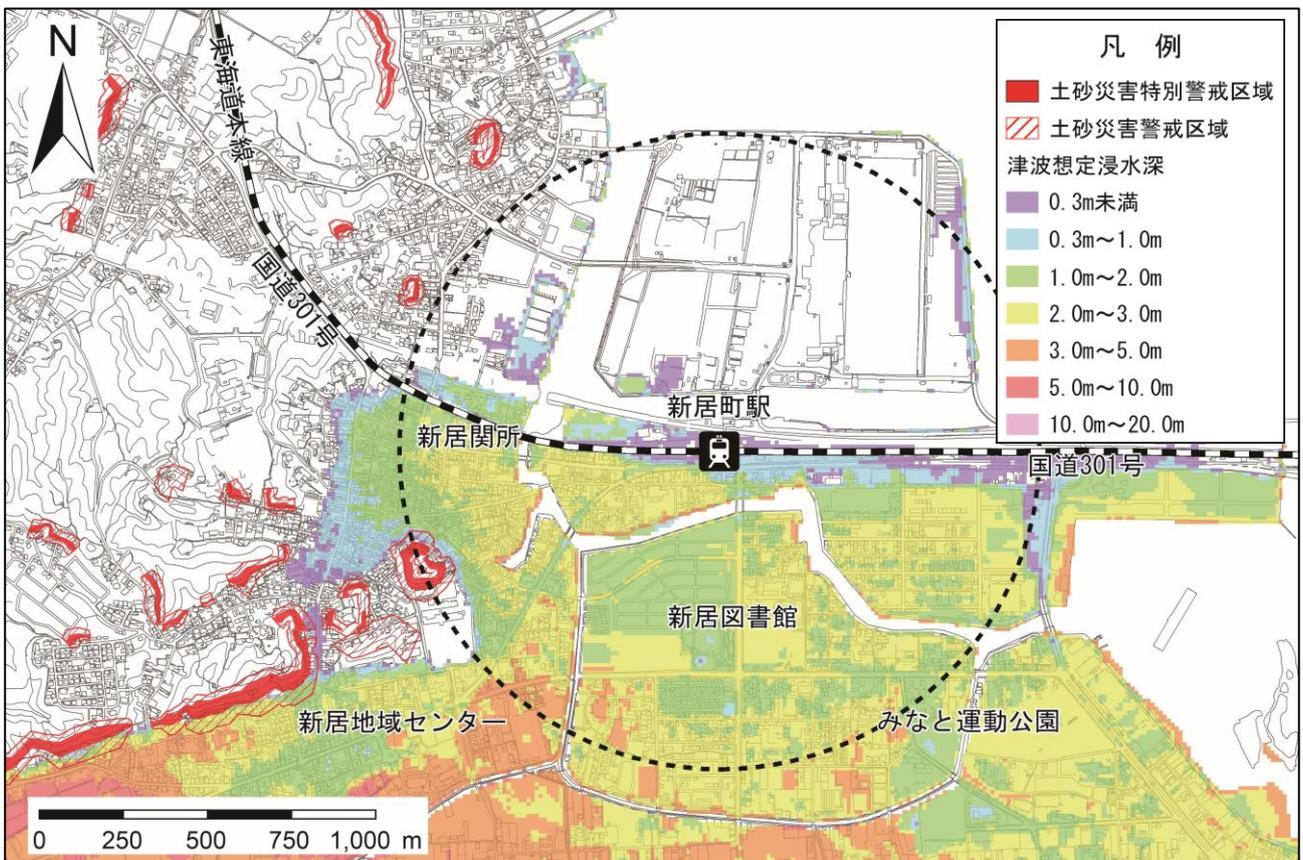


図. 新居地区における災害危険性の高い区域

(3) 都市機能誘導区域の設定

前項で整理した設定方針に基づいて、以下の範囲を本市の都市機能誘導区域として設定します。
 なお、境界線については、地形地物及び用途地域と概ね整合のとれる線とします。

1. 鷺津地区・市役所周辺地区における都市機能誘導区域の設定

鷺津地区・市役所周辺地区における都市機能誘導区域の面積は、約 52.0ha で用途地域面積の約 13.5%となります。

なお、市役所周辺は、JR 駅から半径 800m 圏外ですが、公共施設が集積しており、都市機能誘導区域を設定します。

表. 鷺津地区・市役所周辺地区における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 鷺津駅から半径 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	土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域を除く

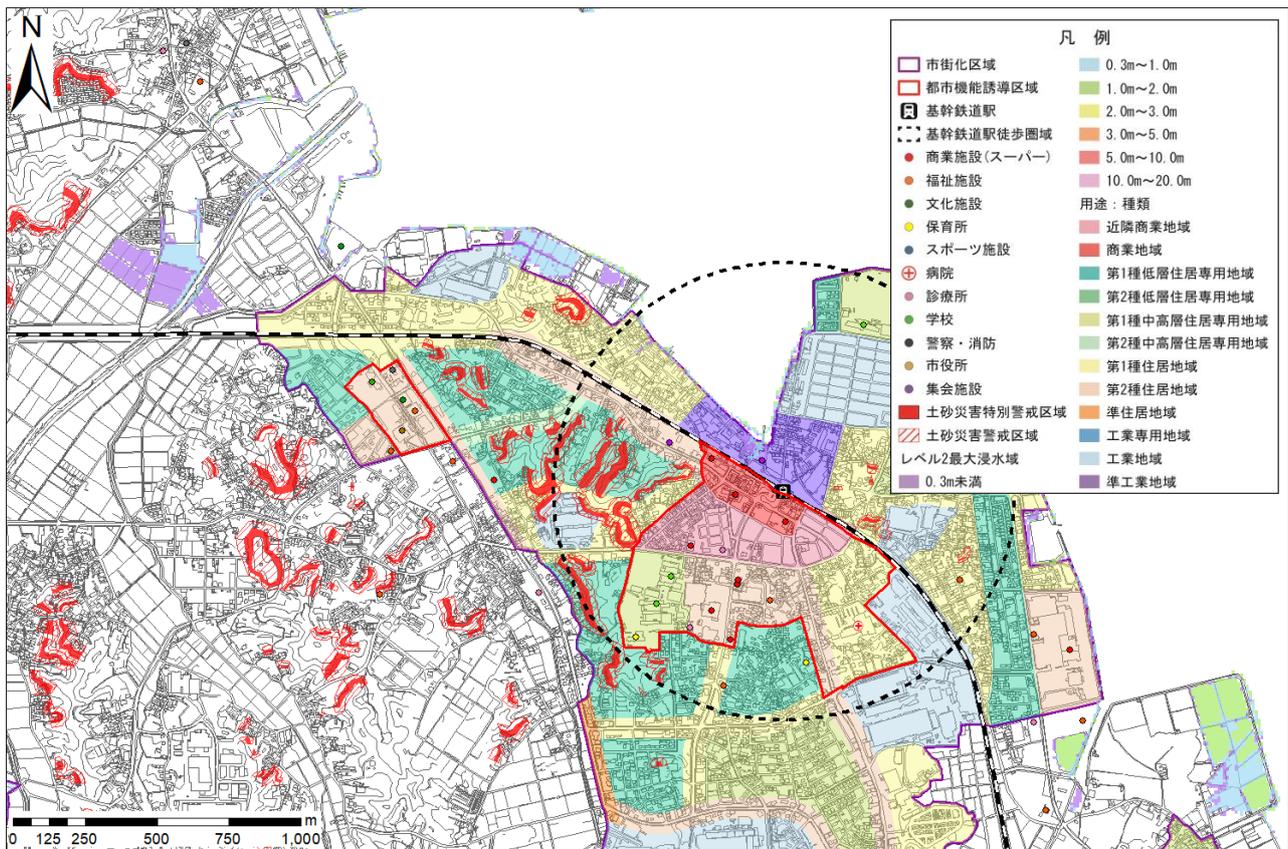


図. 鷺津地区・市役所周辺地区における都市機能誘導区域

2. 新所原地区における都市機能誘導区域の設定

新所原地区における都市機能誘導区域の面積は、約 13.6ha で用途地域面積の約 2.9% となります。

表. 新所原地区における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 新所原駅から半径 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	土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域を除く

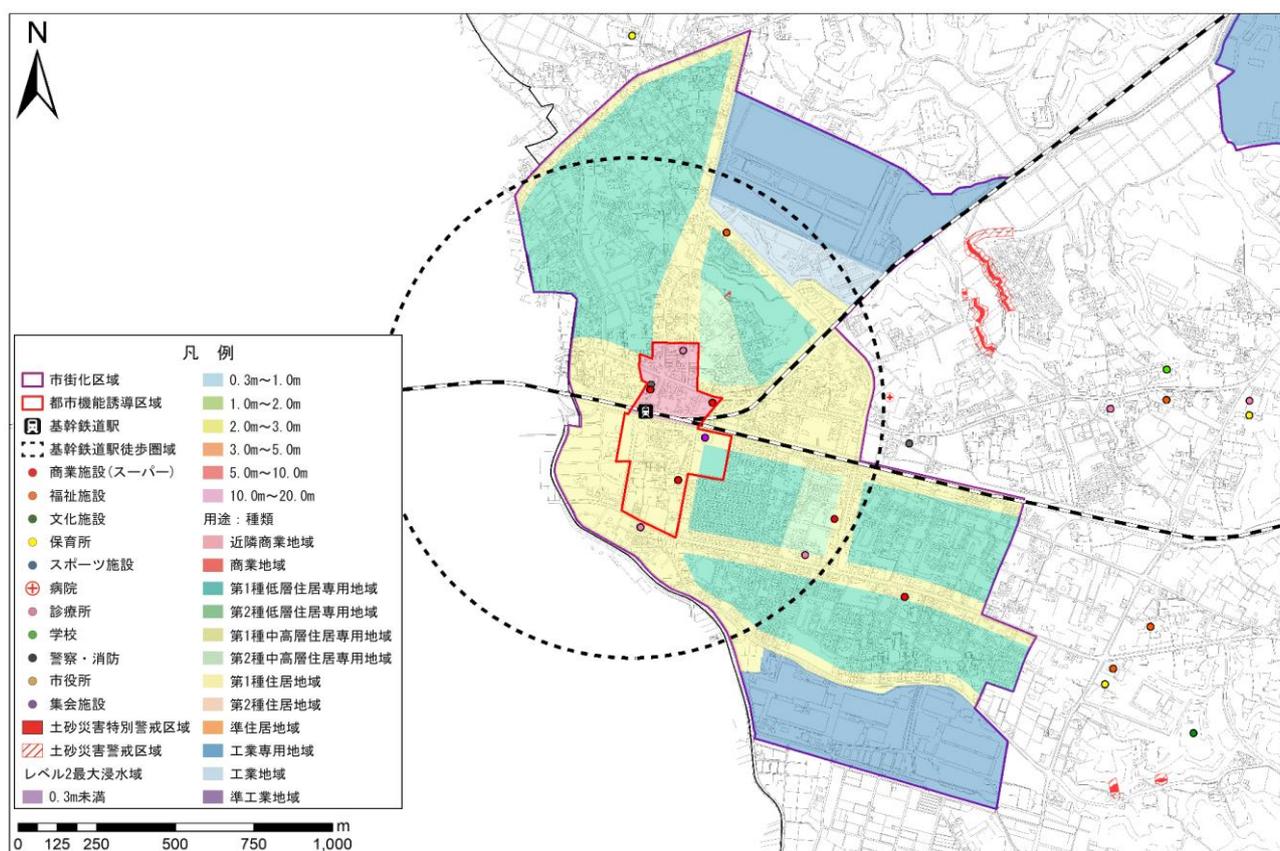


図. 新所原地区における都市機能誘導区域

3. 新居地区における都市機能誘導区域の設定

新居地区は、津波による浸水が広範囲に渡り想定されるため、都市機能誘導区域に含めないものとします。

4. 本市全体の都市機能誘導区域

湖西市の都市機能誘導区域の合計面積は約 65.5ha となり、用途地域面積の約 5.3% となります。

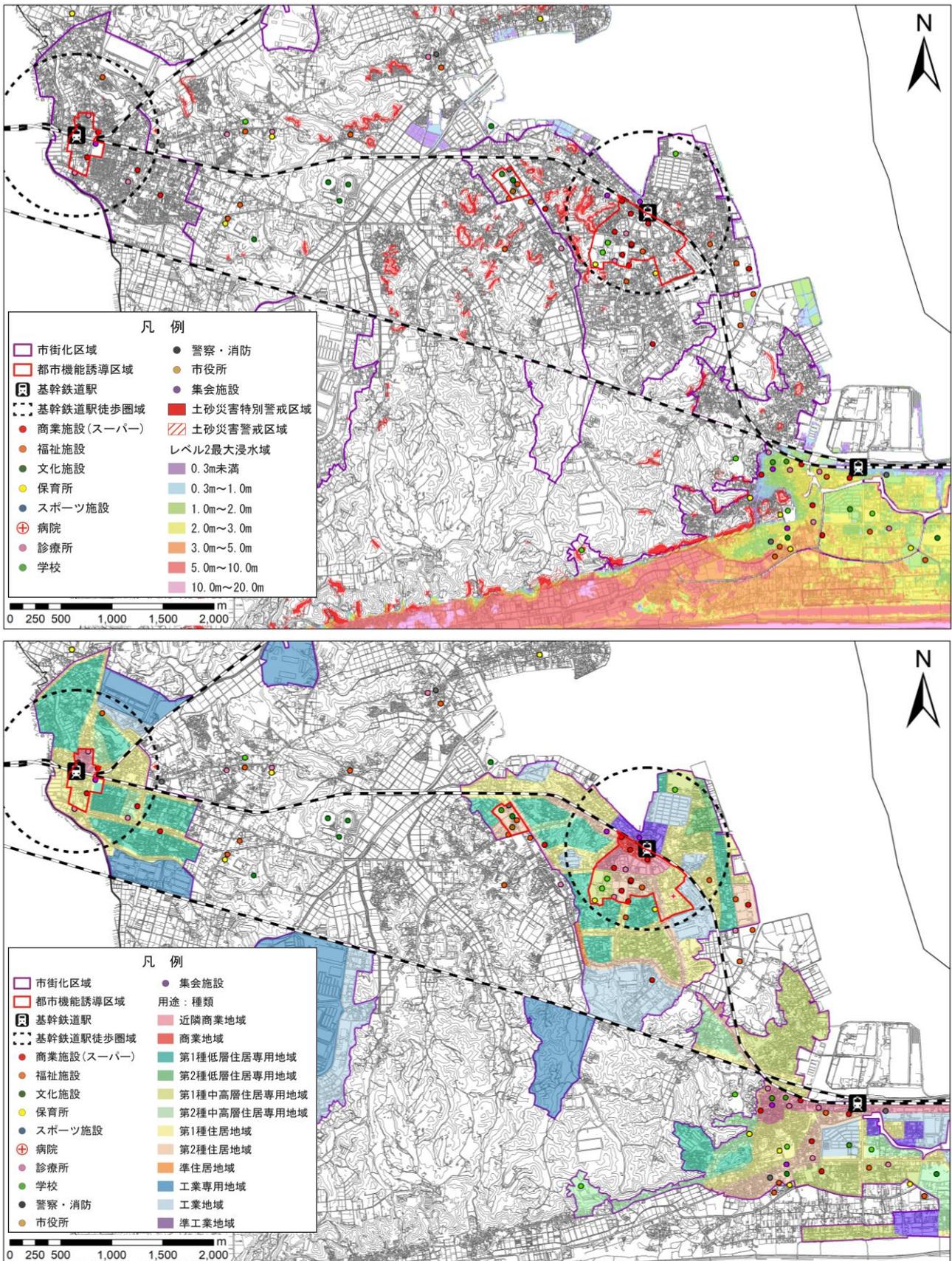


図. 本市全体の都市機能誘導区域（上：災害危険区域を重ねた図、下：用途地域を重ねた図）



第 7 章 誘導施設

第7章 誘導施設

(1) 誘導施設とは

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とされています。

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ます。

表. 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

市内各地区における既存施設の立地状況を踏まえ、都市機能誘導区域の地区毎に誘導施設を次ページのとおりに設定します。

表. 各地区における施設の立地状況

分類・施設		立地施設※			
		鷺津地区	市役所周辺地区	新所原地区	(参考) 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、高校	－	－	小学校、高校
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	－	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	－	市役所	西部地域センター	－

※都市機能誘導区域または駅800m圏内に立地している施設
－現在、当該施設が立地していない

表. 誘導施設の設定

 当該施設が都市機能誘導区域
または駅800m圏内に立地

分類・施設 ※太字：誘導施設		都市機能誘導区域		根拠法など定義
		鷺津地区・ 市役所周辺地区	新所原地区	
行政施設	市役所	●	—	・地方自治法第4条第1項
	行政サービス窓口	○	●	・地方自治法第155条第1項
医療施設	病院	●	—	・医療法第1条の5第1項
	診療所（内科、外科）	—	—	・医療法第1条の5第2項
福祉施設	老人福祉センター	○	—	・老人福祉法第20条の7
	高齢者福祉施設（通所型）	—	—	・老人福祉法第5条の3
	地域包括支援センター	○	○	・介護保険法第115条の46第1項
	障がい者支援施設	○	○	・障害者総合支援法第5条第11項
子育て 支援施設	子育て支援センター	○	○	・子育てについての相談、情報の提供その他の援助などを行う施設
	幼稚園	—	—	・学校教育法第1条
	保育園	—	—	・児童福祉法第39条第1項
	認定こども園	—	—	・就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項
	乳幼児一時預かり施設	○	○	・厚生労働省による一時預かり事業実施要項に定める基準に則って民間が整備・運営する施設
教育施設	小学校	●	—	・学校教育法第1条
	中学校	●	—	
	高等学校	—	—	
商業施設	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
	小規模店舗（コンビニ等）	—	—	・食品や日用雑貨など多数の品種を扱う小規模な店舗
文化施設	図書館	●	—	・図書館法第2条第1項
	市民交流施設	○	—	・文化・交流等の都市活動・コミュニティ活動を支える施設
	歴史・文化施設	—	—	・観光資源として地域の活力や魅力の向上を期待する施設
金融機関	銀行	●	○	・銀行法第2条第1項
	信用金庫	●	●	・信用金庫法
	郵便局	—	—	・日本郵便株式会社法第2条第4項

例えば、小規模店舗（コンビニ等）などは、郊外の既存集落においても必要な施設であるので、誘導施設としない。

種別	誘導施設の設定の考え方	施設整備上の届出の有無
○誘導型	当該施設が立地しておらず、新規誘導を図るため、誘導施設に設定する。	都市機能誘導区域の他地区（他地区において誘導施設に設定している場合を除く）及び都市機能誘導区域外に施設を整備する場合は、届出が必要。
●維持・充実型	当該施設が既に立地しており、その維持や更なる充実を図るため、誘導施設に設定する。	
—（誘導施設では無い）	当該施設の立地に関わらず、当該施設を誘導しない。	3地区とも誘導施設で無ければ、都市機能誘導区域の内外に関わらず、施設を整備する場合は、届出不要。

【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です。

○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ます。

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 など

○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します。

⇒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、勧告を行います。

【参考】誘導施設の休廃止に係る届出・勧告制度

・休廃止に係る届出制は、市が既存建物・設備の有効活用など機能維持に向けて手を打てる機会を確保するための制度です。

○届出の対象となる行為

・都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、市長への届出が義務付けられています。

○届出に対する対応

・新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、休止又は廃止しようとする誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認める場合、届出者に建築物の存置等を助言・勧告します。

助言の例	休止又は廃止しようとする施設への入居候補者の紹介
勧告の例	新たな誘導施設の入居先として活用するため、建築物の取り壊しの中止を要請

⇒都市機能誘導区域内の誘導施設を休廃止する場合、届出が必要であり、市は他の事業者を誘致するため、届出者に対し、建築物の存置等の助言・勧告を行います。