

5. 都市機能誘導区域及び誘導施設の設定

5-1 都市機能誘導区域の設定

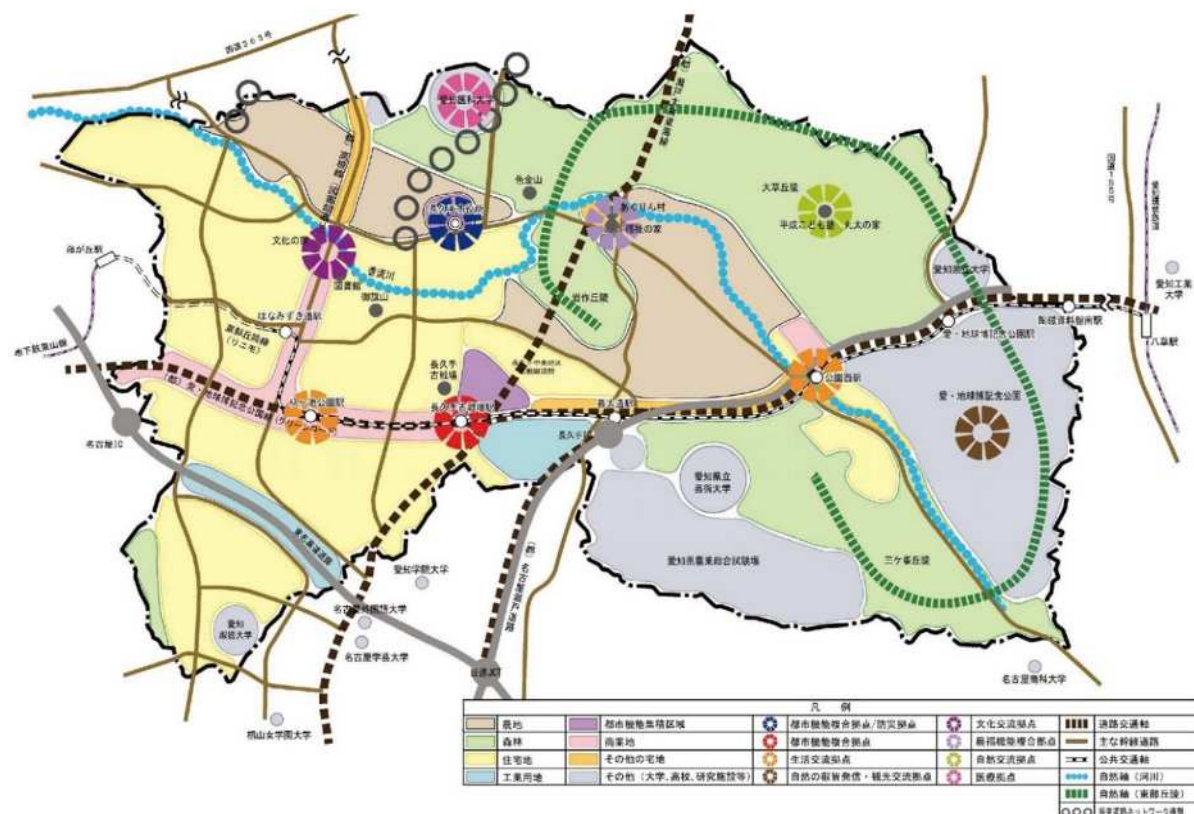
(1) 都市機能誘導区域の基本的な方針

都市機能誘導区域は、「立地適正化計画の区域における人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、適切な都市機能増進施設の立地を必要な区域に誘導することにより、住宅の立地の適正化が効果的に図られるように定めるもの（都市再生特別措置法第81条第20項）」です。この都市機能誘導区域は、「原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるもの（都市計画運用指針）」とされています。

また、具体的には、「各拠点地区における生活サービス施設等の土地利用の実態や都市基盤（基幹的な公共交通路線、道路等）、公共施設、行政施設等の配置を踏まえ、徒歩等の移動手段による各種都市サービスの回遊性など地域としての一体性等の観点から具体の区域を検討する」（立地適正化計画作成の手引き（2023（令和5）年11月改訂））こととされています。

本市においては、上記の都市機能誘導区域の性質を踏まえ、都市計画マスタープランの将来都市構造図に位置づけた拠点の形成を図るために都市機能誘導区域を設定することとし、都市機能複合拠点・生活交流拠点及び文化交流拠点に位置づけられた長久手古戦場駅周辺・杵ヶ池公園駅周辺・はなみずき通駅（図書館通り）周辺及び公園西駅周辺に定めます。

なお、市役所周辺の都市機能複合拠点については、市街化調整区域であることから、法制度上、都市機能誘導区域に設定しませんが、都市計画マスタープラン等の計画に基づき、市庁舎等の建替えの際には、拠点の形成に向けた日常的な行政サービス機能や災害発生時に防災拠点としての機能といった市役所の機能充実を図っていきます。



図：都市計画マスタープランの将来都市構造

(2) 都市機能誘導区域の設定基準

立地適正化計画作成の手引き（2023（令和5）年11月改訂）では、都市機能誘導区域を設定することが考えられる区域は、「各拠点地区の中心となる駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車ですぐに回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域」とされています。本市における都市機能誘導区域は以下のような方針で設定します。

都市機能誘導区域の設定基準

- ・ リニモ駅を中心に徒歩で回遊が可能な徒歩圏 800m※を基本に設定（※国土交通省の都市構造の評価に関するハンドブック（2014（平成26）年8月）において採用されている「一般的な徒歩圏半径 800m」を踏襲）
- ・ 拠点形成に重要な商業施設の立地を想定する近隣商業地域、準住居地域、第二種住居地域を含めて設定（住居専用の用途地域は除外、ただし、地区計画等により、商業施設が立地している区域は除外しない）
- ・ 拠点のにぎわい創出や活性化に向けた活用が想定される公共施設を含めて設定
- ・ 既に立地している商業施設等を含めて設定

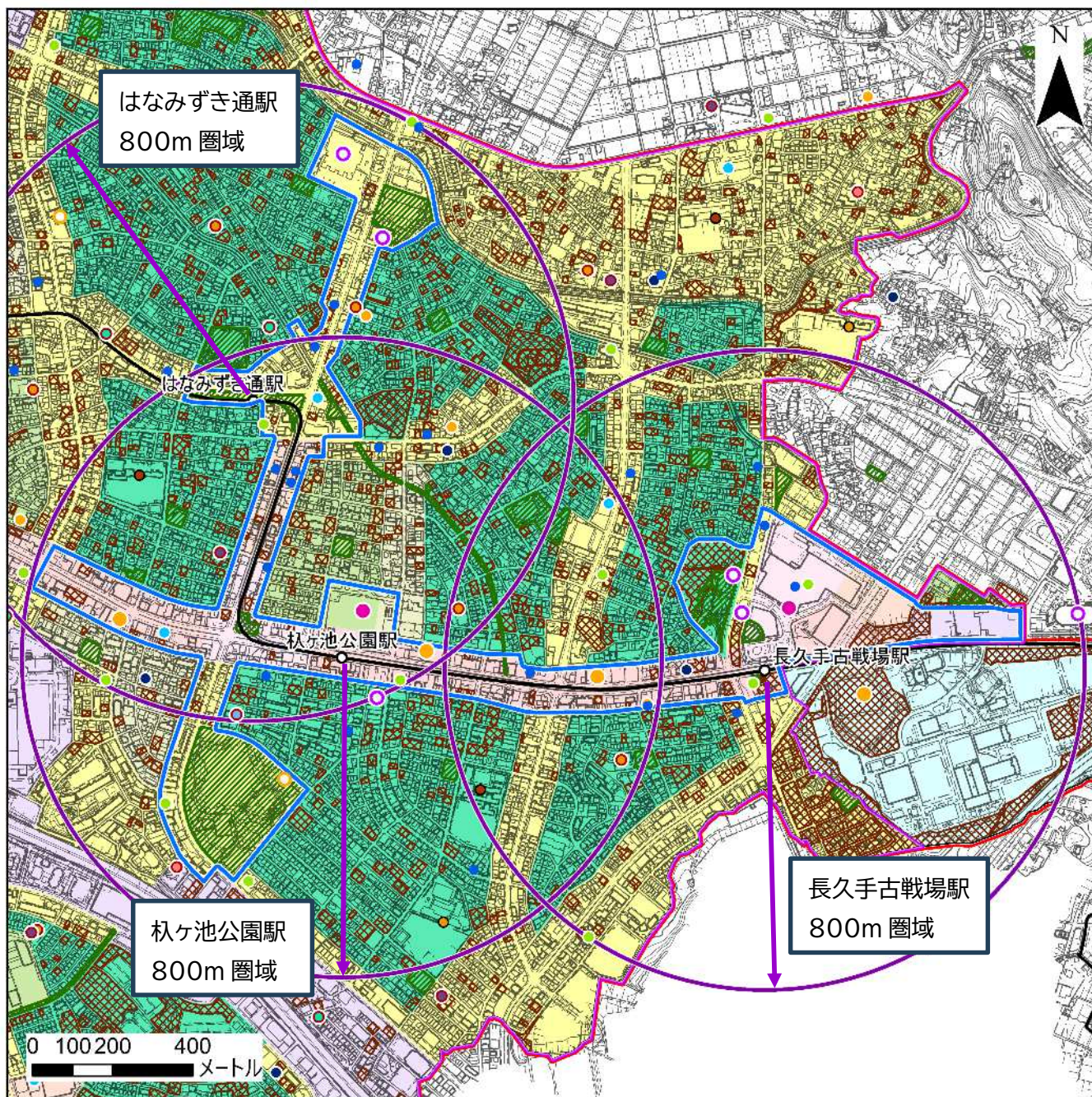
(3) 都市機能誘導区域の設定

「(1)都市機能誘導区域の基本的な方針」、「(2) 都市機能誘導区域の設定基準」より、「長久手古戦場・杵ヶ池公園・はなみずき通駅ゾーン」及び「公園西駅駅ちかエリア」の2つの都市機能誘導区域を定めます。「長久手古戦場・杵ヶ池公園・はなみずき通駅ゾーン」については、リニモ駅の徒歩圏800m圏域がそれぞれ重複しており、都市機能複合拠点・生活交流拠点及び文化交流拠点を徒歩で回遊可能な一体のゾーンとして都市機能誘導区域を設定することとします。一方、「公園西駅駅ちかエリア」については、公園西駅からの徒歩圏800mが市街化区域全体をカバーしていることを踏まえ、市街化区域の内、住居系用途地域を除いた区域を生活交流拠点の形成に資する都市機能誘導区域として設定することとします。

また、2つの都市機能誘導区域はリニモで容易にアクセスが可能です。

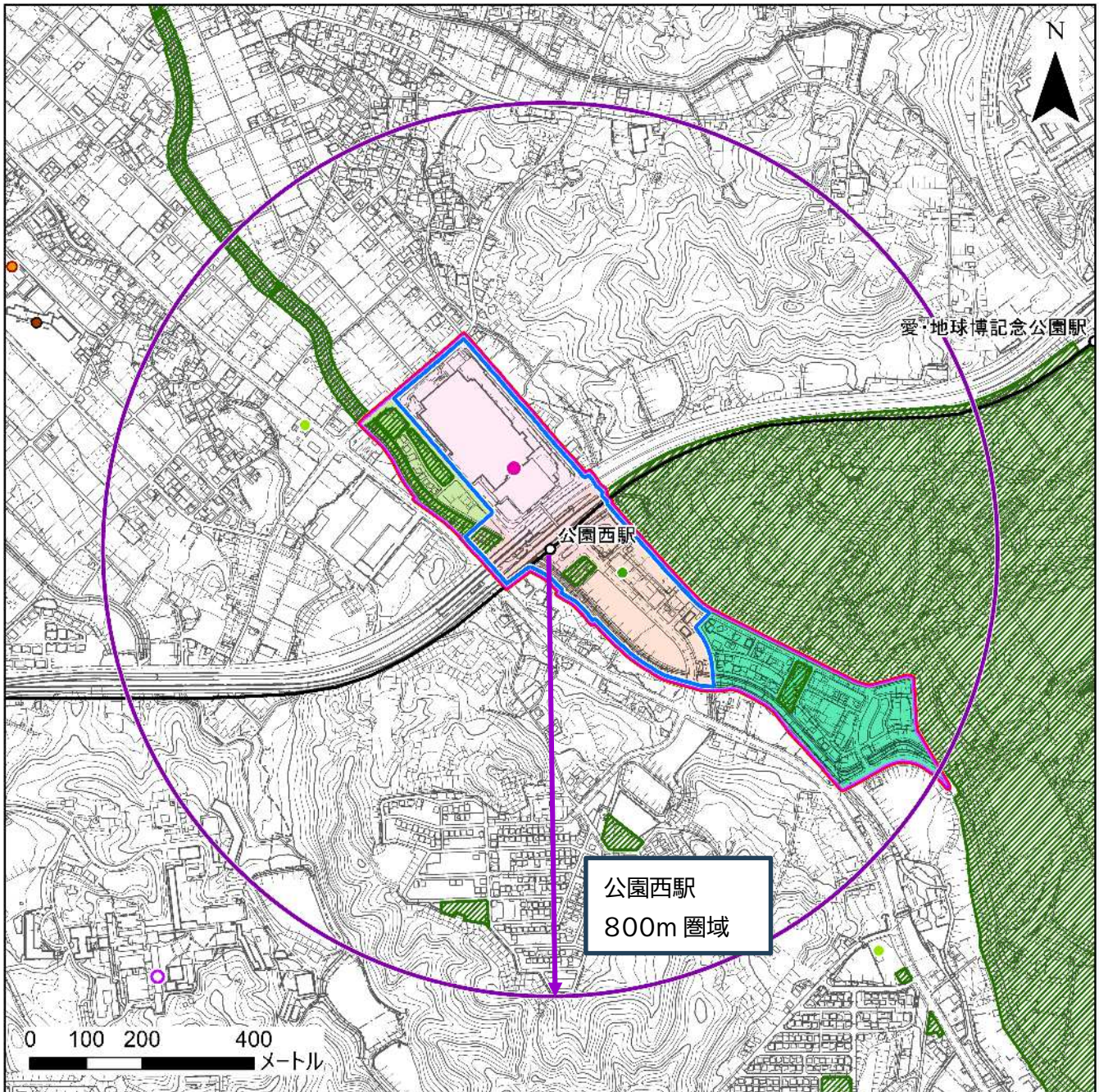
なお、分かりやすい区域とするため、区域の境界は用途地域や地形地物を基本に設定します。

■長久手古戦場・杵ヶ池公園・はなみずき通駅ゾーン



- 都市機能誘導区域 - 居住誘導区域 - リニモ駅800m圏域 - リニモ駅 - リニモ - 市街化区域 - H30低未利用地 - 公園・緑地 - 共生ステーション - 文化施設	教育施設 - 小学校 - 中学校 - 高等学校 - 大学 - 専修学校 子育て支援施設 - 保育園 - 幼稚園 - 家庭保育室 - 小規模保育事業 - 子育て関連施設	医療施設 - 病院 - 診療所 高齢者福祉施設 - 訪問系施設 - 通所系施設 - 小規模多機能施設 商業施設 - コンビニエンスストア - ドラッグストア - 大型商業施設 - 大型店舗（その他）	用途地域 - 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 - 近隣商業地域 - 商業地域 - 準工業地域 - 工業地域 - 工業専用地域
---	---	--	--

■公園西駅駅ちかエリア



- 都市機能誘導区域 - 居住誘導区域 - リニモ駅800m圏域 - リニモ駅 - リニモ - 市街化区域 - H30低未利用地 - 公園・緑地 - 共生ステーション - 文化施設	教育施設 - 小学校 - 中学校 - 高等学校 - 大学 - 専修学校 子育て支援施設 - 保育園 - 幼稚園 - 家庭保育室 - 小規模保育事業 - 子育て関連施設	医療施設 - 病院 - 診療所 高齢者福祉施設 - 訪問系施設 - 通所系施設 - 小規模多機能施設 商業施設 - コンビニエンスストア - ドラッグストア - 大型商業施設 - 大型店舗（その他）	用途地域 - 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 - 近隣商業地域 - 商業地域 - 準工業地域 - 工業地域 - 工業専用地域
---	---	--	--

5-2 誘導施設の設定

(1) 誘導施設の基本的な方針

誘導施設は、「都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設（都市再生特別措置法第81条第2項第3号）」を設定するものです。都市機能増進施設とは、「医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの（都市再生特別措置法第81条第1項）」とされています。

都市計画運用指針では、誘導施設として定めることが考えられるものは、以下のような施設とされています。

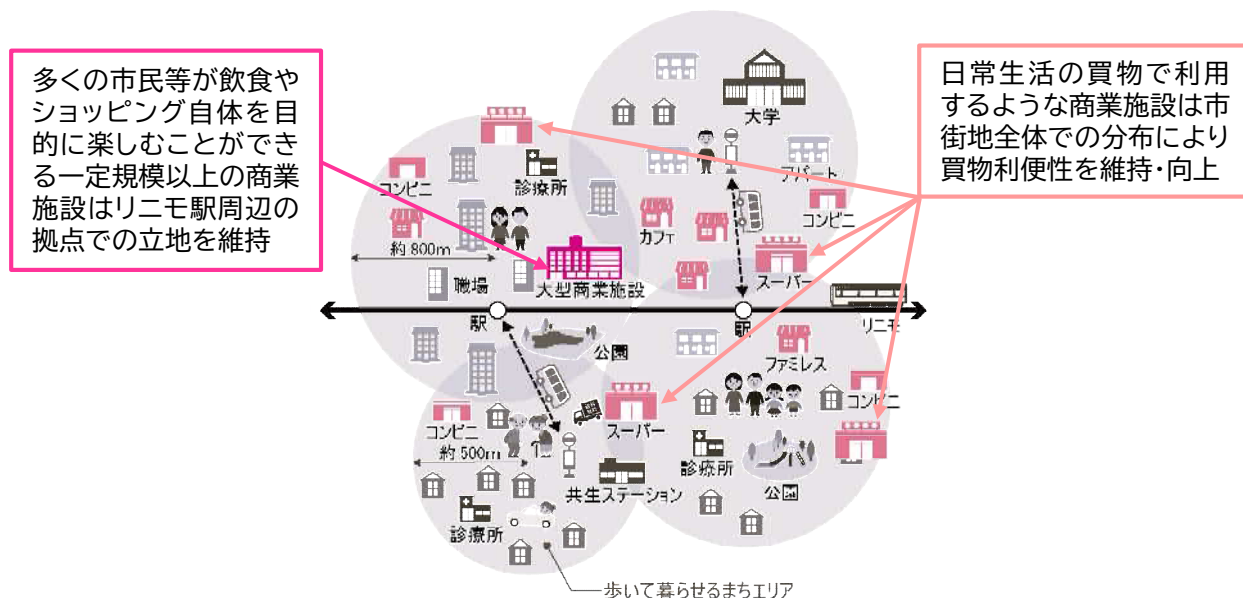
- 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- 集客力があり、まちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

本市における誘導施設の設定にあたっては、各都市機能誘導区域における都市計画マスタープランでの位置づけや、これまでに本市が進めてきたまちづくりを踏まえて設定します。

また、各都市機能誘導区域に立地している既存商業施設や、にぎわい創出・活性化に活用することが考えられる既存の公共施設を維持することを目的に誘導施設を設定することを基本とします。

ただし、身近に分布することで日常生活の利便性確保につながるものと考えられる医療施設（診療所等）、社会福祉施設（通所型の高齢者福祉施設）、幼稚園・保育所、日常生活で利用する商業施設などの施設は、本市の市街地においては、概ね均一に分布していることから、各都市機能誘導区域への誘導は図りません。

また、日常生活の買物で利用するような食料品スーパー等の中小規模の商業施設を始めとしたこれらの施設は、居住誘導区域へ人口集積を図ることで、引き続き立地に必要な圏域人口や人口密度を確保し、居住誘導区域全域への立地促進・維持を図るため、誘導施設には設定しません。



図：商業施設の分布イメージ

参考：都市機能を支える圏域人口



※人口規模と機能の対応は概ねの規模のイメージであり、具体的には条件等により差異が生じると考えられる。

出典：都市再構築戦略検討委員会専門家プレゼンテーションより国土交通省作成

商業施設の商圈と施設規模

商品の性質や業態の組み合わせ等で、商圈や立地戦略は様々

*コンビニエンスストア

大都市住宅地⇒商圈：半径500メートル、周辺人口：3,000人、流動客

その他の地域⇒商圈：半径2～3キロメートル（幹線道路沿いに立地）、周辺人口：3,000人～4,000人、流動客

*食品スーパー（2,000～3,000㎡規模）⇒周辺人口1～3万人

*ドラッグストア（1,000～1,500㎡規模）⇒周辺人口1～3万人

（資料：国土交通省資料）

(2) 誘導施設の設定方針

「(1)誘導施設の基本的な方針」を踏まえ、誘導施設の設定方針を整理します。

都市計画マスタープラン		立地適正化計画		
拠点の位置づけ	拠点形成の方針	都市機能誘導区域	施設立地状況	誘導施設の設定方針
長久手古戦場駅周辺（都市機能複合拠点）	商業施設、駅前広場、公園等の都市機能が集積し、広域から市民等が訪れる拠点の形成	長久手古戦場・杵ヶ池公園・はなみずき通駅ゾーン	・イオンモール長久手、ロイヤルホームセンター長久手 ・リニモテラス公益施設 ・古戦場公園、長久手中央2号公園 ・リニモ駅（長久手古戦場駅）	市民等が多く訪れる商業施設、文化施設の立地を維持
杵ヶ池公園駅周辺（生活交流拠点）			・アピタ長久手店 ・杵ヶ池公園 ・リニモ駅（杵ヶ池公園駅）	市民等が多く訪れる商業施設の立地を維持
はなみずき通駅周辺（文化交流拠点）	文化面からの交流機能の充実		・長久手市文化の家 ・長久手市中央図書館 ・リニモ駅（はなみずき通駅）	市民等の交流を促進する文化施設の立地を維持

都市計画マスタープラン		立地適正化計画		
拠点の位置づけ	拠点形成の方針	都市機能誘導区域	施設立地状況	誘導施設の設定方針
公園西駅周辺（生活交流拠点）	商業施設、駅前広場、公園等の都市機能が集積し、広域から市民等が訪れる拠点の形成	公園西駅駅ちかエリア	・I K E A長久手 ・香流川緑地、公園西駅前緑地 ・リニモ駅（公園西駅）	市民等が多く訪れる商業施設の立地を維持

※施設立地状況は、都市機能誘導区域内で多くの市民等が訪れ、にぎわい創出に資する施設を抽出

(3) 誘導施設の設定

「(1)誘導施設の基本的な方針」、「(2) 誘導施設の設定方針」を踏まえ、誘導施設を設定します。

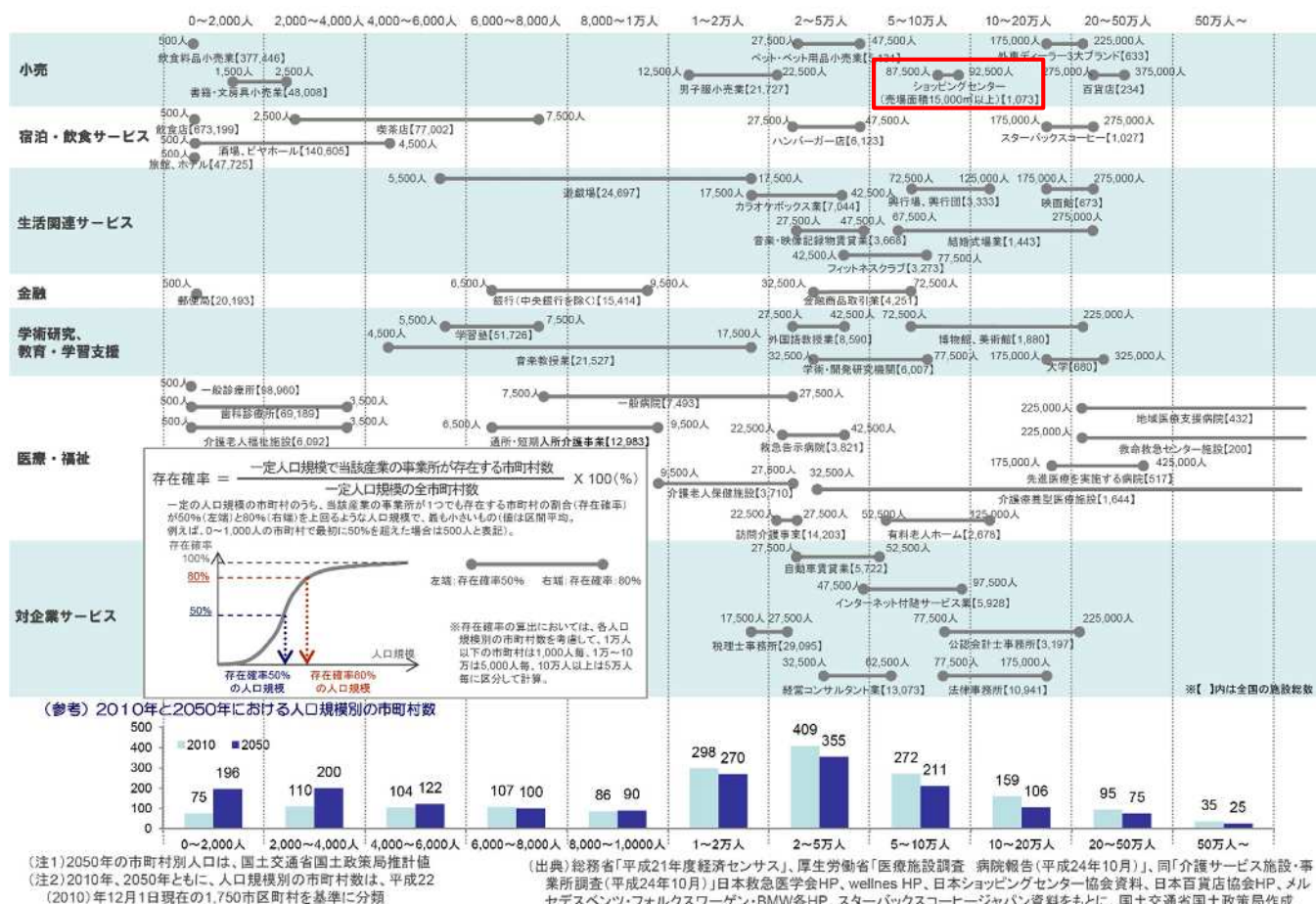
さらに、多くの市民等が訪れ、拠点の形成に必要なにぎわい創出に資する観点から、誘導施設（公園）※も誘導施設として位置づけます。

※本市の任意施設として位置づけるものであり、都市再生特別措置法第 81 条第 2 項第 3 号に規定する誘導施設ではありません。

機能	誘導施設	内容	長久手古戦場・杣ヶ池公園・はなみずき通駅ゾーン	公園西駅 駅ちかエリア
商業	商業施設	店舗面積 15,000 m ² 以上の商業施設 ※誘導施設に設定する商業施設は、拠点形成の観点から、多くの市民等が飲食やショッピング自体を目的に楽しむことができる一定規模以上の商業施設とします。	○	○
教育・文化	図書館	図書館法の規定に基づき設置される長久手市中央図書館	○	
	文化施設	長久手市文化の家条例に規定する長久手市文化の家 ※芸術文化の振興及び市民福祉の向上を図る施設	○	
交流	交流施設	リニモテラス公益施設条例に規定するリニモテラス公益施設 ※市民をはじめ多くの人たちが出会い、新たなつながりを生み出す場を提供するとともに、市内外に向けた発信力のある取組又は活動を推進する施設	○	
機能	誘導施設（公園）	内容	長久手古戦場・杣ヶ池公園・はなみずき通駅ゾーン	公園西駅 駅ちかエリア
公園	古戦場公園	古戦場公園再整備基本構想・基本計画に基づき、古戦場公園の再整備を実施中	○	
	杣ヶ池公園	より使いやすい・より活動しやすい公園に向けたリニューアル整備を今後検討	○	
	長久手中央2号公園	市民団体等によるステージイベントやマルシェ等が実施されており、市民の交流の場となっている	○	

参考：サービス施設の立地する確率が 50%及び 80%となる自治体人口規模

※大型商業施設（ショッピングセンター）が立地する確率が高い自治体人口規模は、約9万人程度であり、本市の人口規模である約6万人では立地する確率が50%以下となりますが、実際にはリニモ駅周辺に立地しています。この状況を維持するためにも誘導施設の設定が必要です。



（資料：国土交通省資料）

5-3 届出制度について

(1) 都市機能誘導区域外における届出

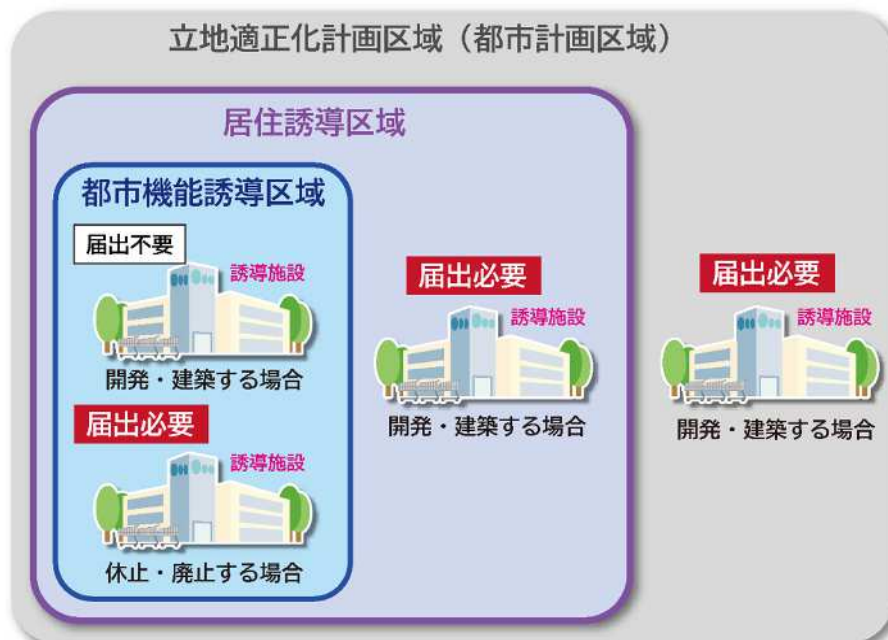
都市機能誘導区域外で誘導施設の整備を行う場合は、その行為に着手する30日前までに市長への届出が必要です。

表 届出対象行為（都市機能誘導区域外）

開発行為	建築行為
誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為	誘導施設を有する建築物の新築、改築もしくは用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合

(2) 都市機能誘導区域内における届出

都市機能誘導区域内で誘導施設の休止又は廃止を行う場合は、その行為に着手する30日前までに市長への届出が必要です。



図：届出対象のイメージ