

7. 都市機能誘導区域及び誘導施設の設定

7-1 都市機能誘導区域の設定

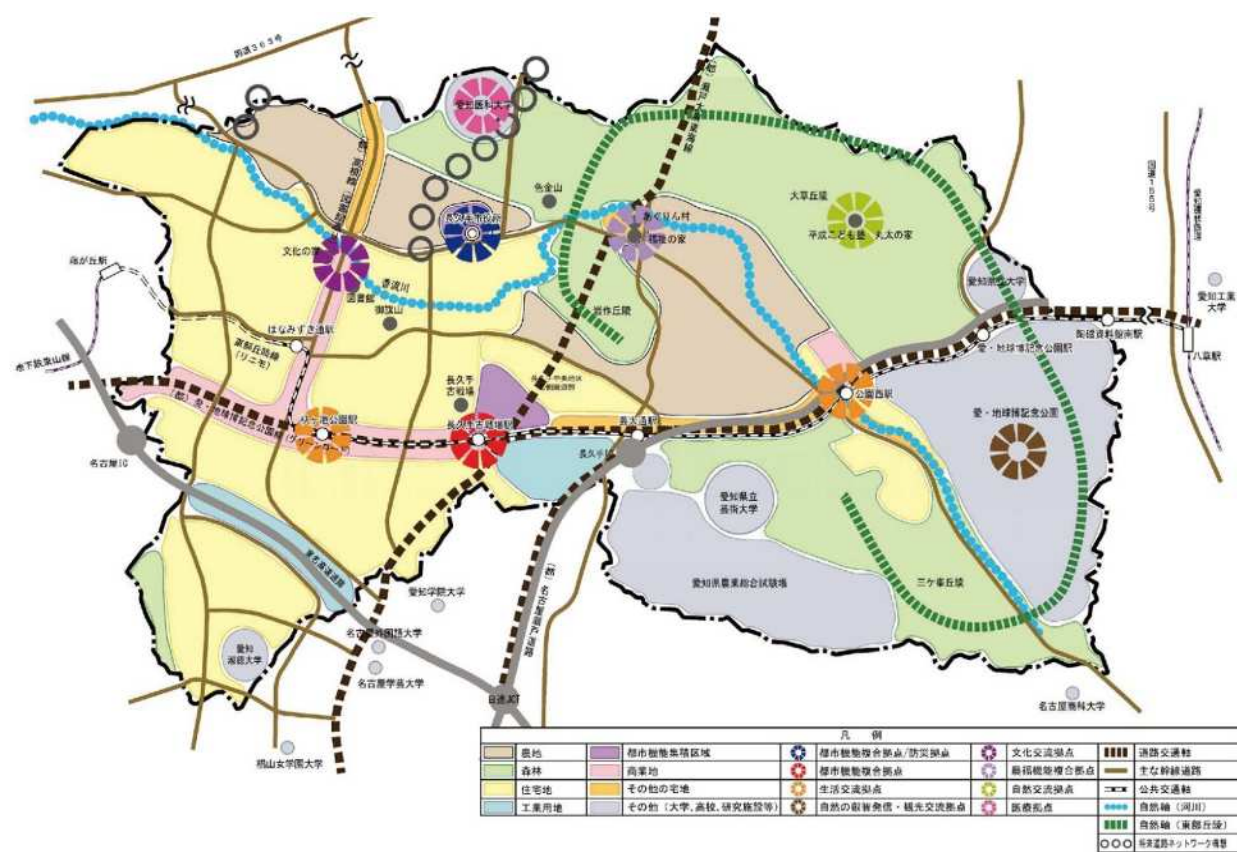
(1) 都市機能誘導区域の基本的な方針

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的な区域を検討する」（立地適正化計画作成の手引き（令和5年3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（立地適正化計画作成の手引き（令和5年3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、自転車で容易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。

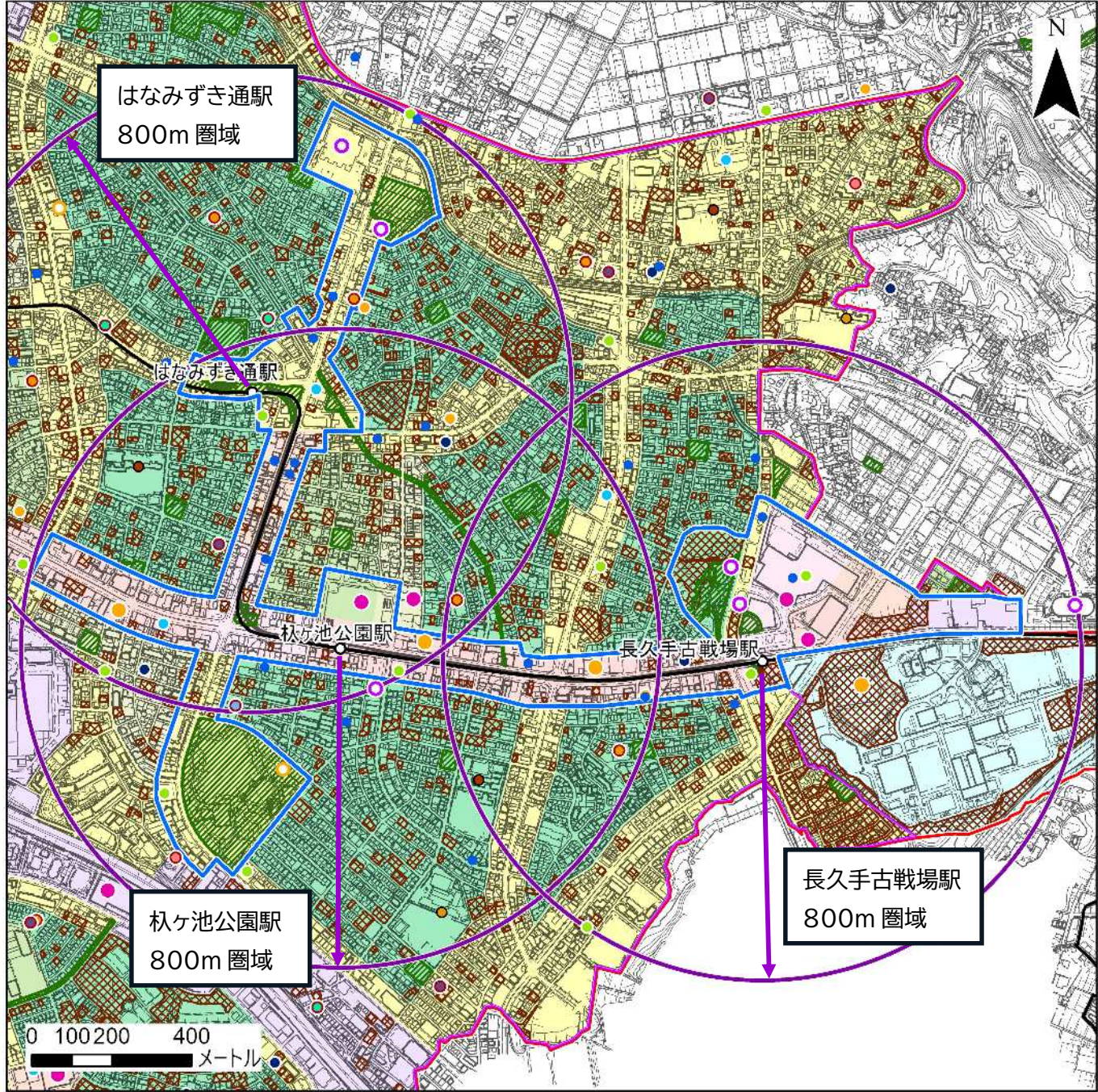
都市機能誘導区域の設定基準

- ・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
- ・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）
- ・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
- ・既に立地している誘導施設を含めて設定

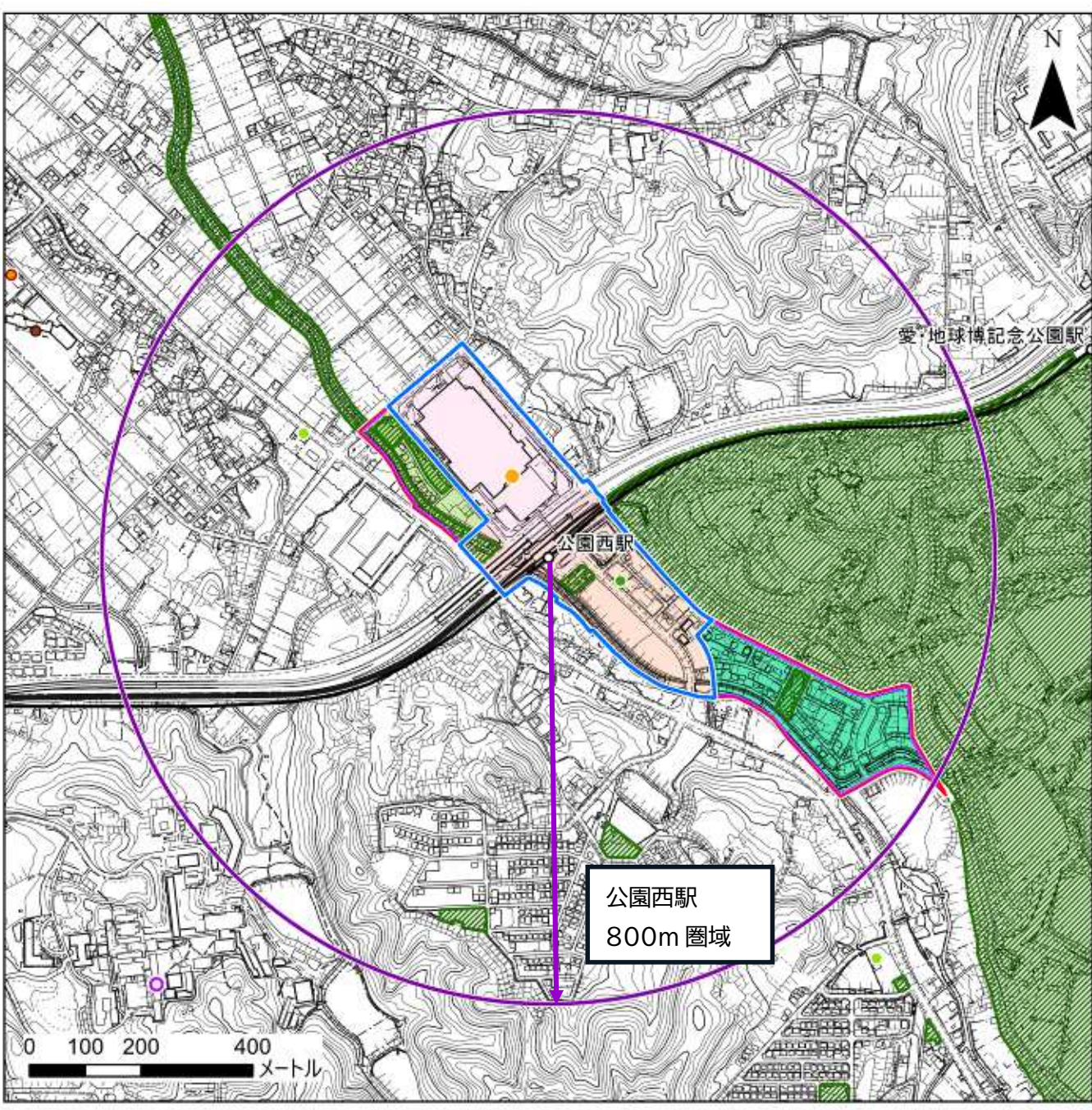
(3) 都市機能誘導区域の設定

以上より、都市機能誘導区域を定めます。なお、分かりやすい区域とするため、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（仮）



公園西駅ちかエリア（仮）



7-2 誘導施設の設定

(1) 誘導施設の基本的な方針

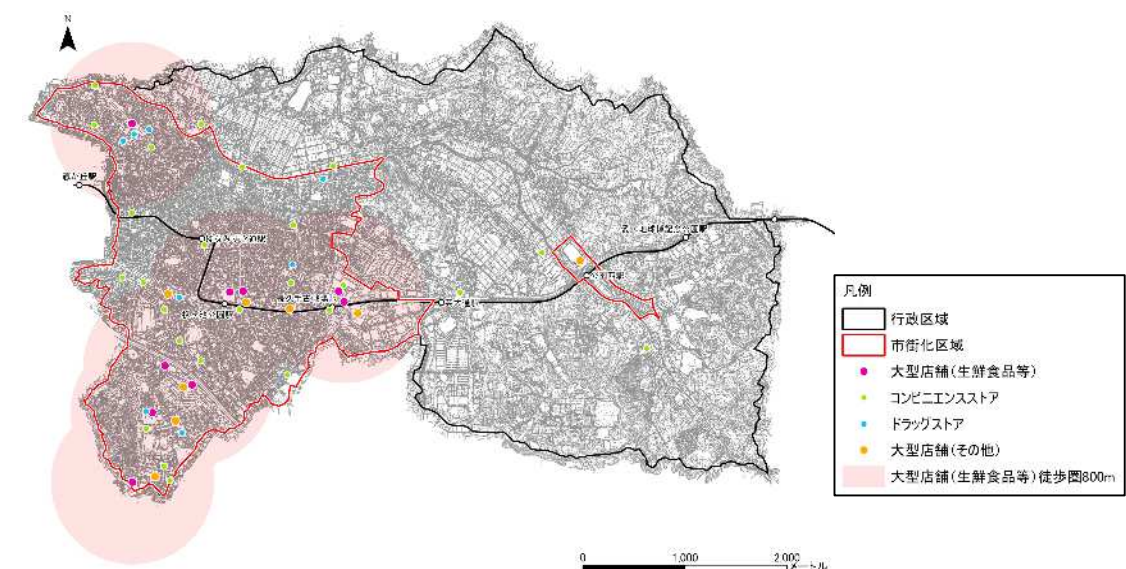
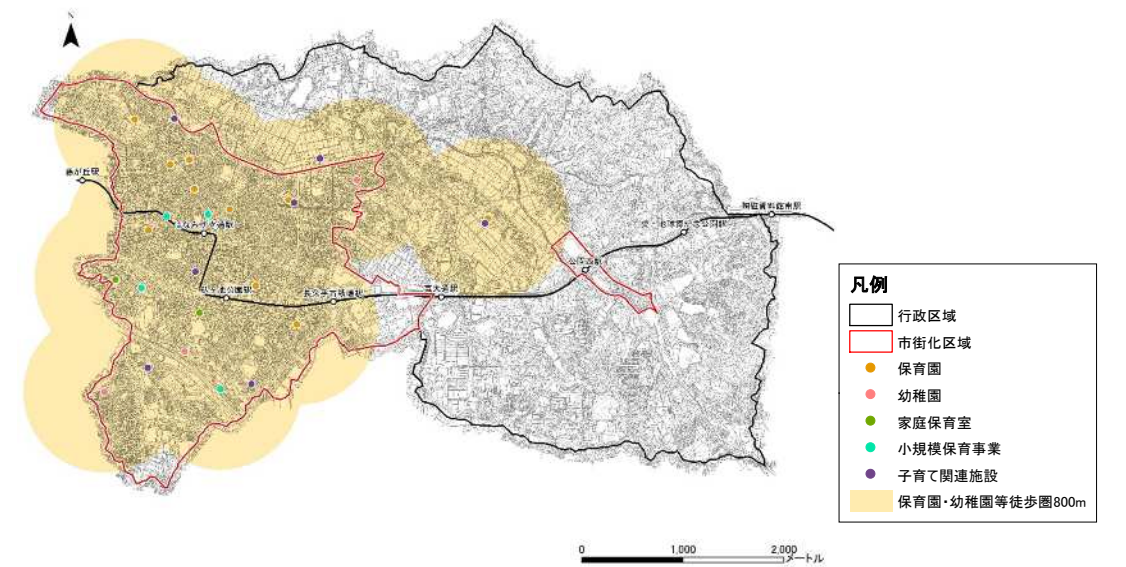
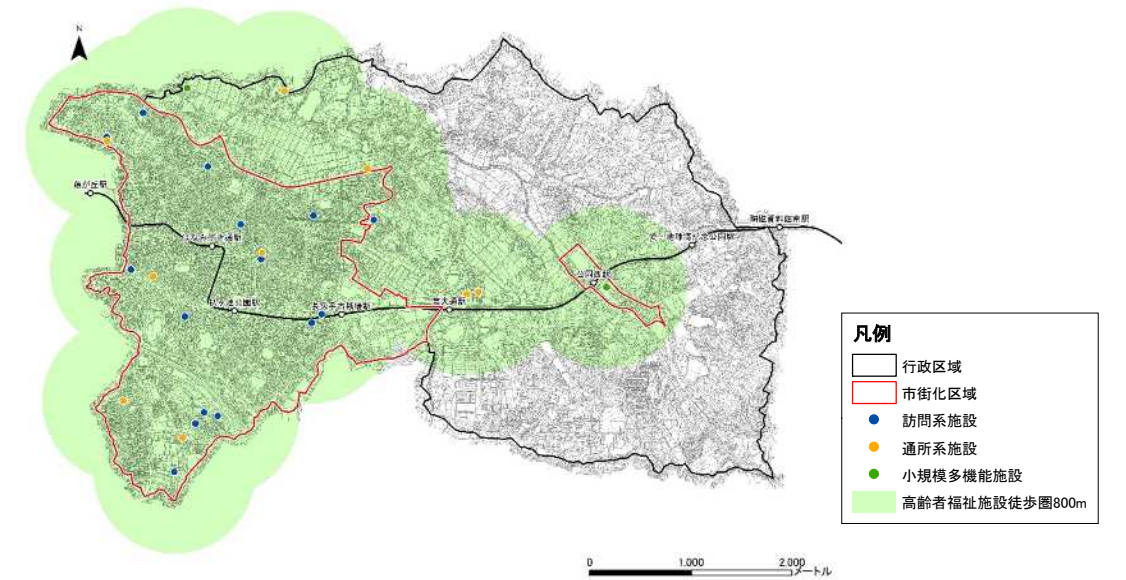
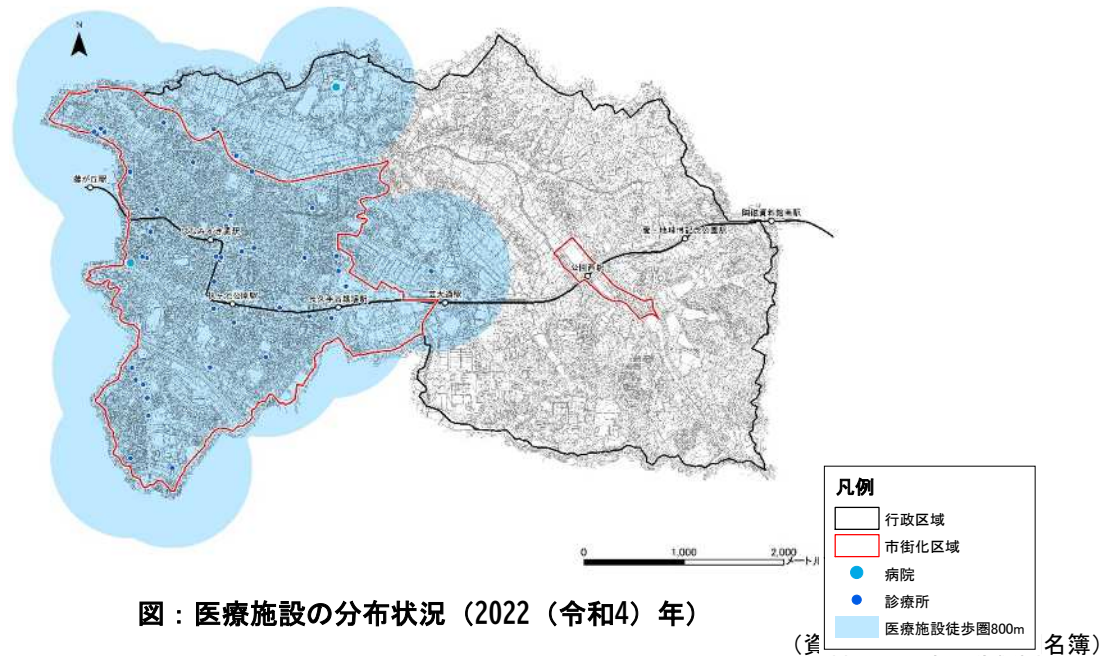
誘導施設は、「都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設（都市再生特別措置法第81条第2項第3号）」を設定するものです。都市機能増進施設とは、「医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの（都市再生特別措置法第81条第1項）」とされています。

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等を踏まえて設定します。なお、本市の市街地では、診療所、社会福祉施設（通所型の高齢者福祉施設）、幼稚園・保育所などの日常生活で利用する施設が、徒歩圏内に概ね分布しています。こうした施設の分布は今後も徒歩圏内において維持・充実する必要があるため、誘導施設には設定しません。

また、各都市機能誘導区域内には、まとまった低未利用地の分布はほとんどみられず、新たな施設の立地誘導は難しい状況です。このため、各都市機能誘導区域のにぎわい創出や活性化に活用することが考えられる既存の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。



(2) 誘導施設の設定方針

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。

都市機能 誘導区域	拠点形成の方針	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	・イオンモール長久手、 ロイヤルホームセンタ ー長久手	・市民等が多く訪れる商業施 設、文化施設の立地を維持
杣ヶ池公園 駅周辺 (生活交流拠 点)		・リニモテラス公益施設 ・長久手古戦場公園、長 久手中央2号公園	
公園西駅 周辺 (生活交流拠 点)		・アピタ長久手店 ・杣ヶ池公園	・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	・IKEA 長久手 ・香流川緑地、公園西駅 前緑地	・市民等が多く訪れる商業施 設の立地を維持
		・文化の家 ・中央図書館	・市民等の交流を促進する文 化施設の立地を維持

※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

以上を踏まえ、誘導施設を設定します。

機能	誘導施設	内容	長久手古戦場駅 ・杣ヶ池公園駅 ・はなみずき通駅 周辺	公園西駅 周辺
商業	商業施設	店舗面積 15,000 m ² 以上の商業 施設	○	○
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	○	
検討用の 一例 ※今後ワー キンググル ープ等で検 討します。	・観光交流センター ・まちおこしセンタ ー ・子育て世代活動支 援センター ・こども送迎センタ ー			

以下の公園については、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）に位置づけます。

誘導施設（公園）	長久手古戦場駅 ・杣ヶ池公園駅 ・はなみずき通駅 周辺	公園西駅 周辺
長久手古戦場公園	○	
杣ヶ池公園	○	
中央2号公園	○	