

第 3 章 都市機能誘導区域

第3章 都市機能誘導区域

1 都市機能誘導区域の位置づけ

(1) 基本的な考え方

都市機能誘導区域は、都市計画運用指針で「居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し、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が図られるよう定めるべきである。」を原則としています。

本市における都市機能誘導区域は、今後定める居住誘導区域が市街化区域内であることを前提とし、以下のような区域を指定することが考えられます。

- 都市計画マスタープラン等で「拠点」と位置づけている区域
- ＪＲ、近鉄、名鉄といった鉄道及び鉄道駅に近く、商業・業務等の土地利用が集積するなど、本市としての都市機能がある程度充足している、または充足させることが必要な区域
- 市内から公共交通によるアクセスの利便性が高い区域

また、都市機能誘導区域は、市街化区域内の居住誘導区域に指定します。このような中で居住誘導区域及び都市機能誘導区域については、P3-2に示すように都市再生特別措置法や同施行令、都市計画運用指針などで含まないまたは適当でない区域などを設定しています。

■都市機能誘導区域に含まない区域・慎重に判断すべき区域等

都市機能誘導区域に含まない区域（都市再生特別措置法第81条第14項・同法施行令第24条）

内 容	本市の該当
ア 市街化調整区域(都市計画法第7条第1項)	☒ 有
イ 災害危険区域で住居建築禁止区域(建築基準法第39条第1項他)	無
ウ 農用地区域(農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号)	☒ 有
エ 農地もしくは採草放牧地(農地法第5条第2項第1号ロ)	☒ 有
オ 自然公園特別地域(自然公園法第20条第1項)	無
カ 保安林(森林法第25条もしくは第25条の2)	無
キ 保安林予定森林の区域(森林法第30条もしくは第30条の2)	無
ク 保安施設地区(森林法第41条)	無
ケ 保安施設地区に予定された地区(森林法第44条)	無
コ 原生自然環境保全地域(自然環境保全法第14条第1項)	無
サ 自然環境保全地域特別地区(自然環境保全法第25条第1項)	無

原則として都市機能誘導区域に含まない区域（都市計画運用指針）

内 容	本市の該当
ア 土砂災害特別警戒区域(土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項)	無
イ 津波災害特別警戒区域(津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項)	無
ウ 災害危険区域で住居建築禁止区域以外(建築基準法第39条第1項他)	無
エ 地すべり防止区域(地すべり等防止法第3条第1項)	無
オ 急傾斜地崩壊危険区域(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項)	無

妥当でないと判断される場合は原則として都市機能誘導区域に含まない区域（都市計画運用指針）

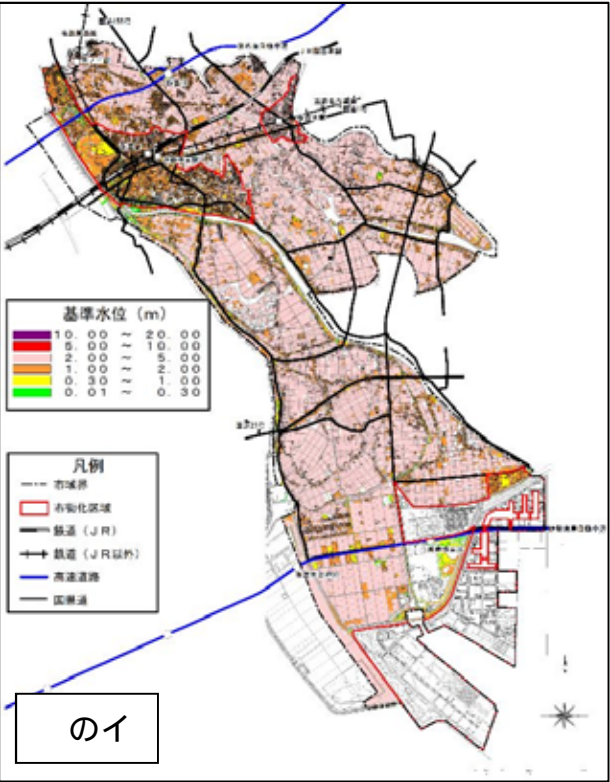
内 容	本市の該当
ア 土砂災害警戒区域(土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項)	無
イ 津波災害警戒区域(津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項)	☒ 有
ウ 津波浸水想定における浸水区域(津波防災地域づくりに関する法律第8条)	☒ 有
エ 浸水想定区域(水防法第15条第1項第4号)	☒ 有
オ 都市洪水想定区域及び都市浸水想定区域(特定都市河川浸水被害対策法第32条第1項及び第2項)	無
カ 土砂災害等の基礎調査により判明して災害の発生の恐れのある区域(土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項)	無

都市機能誘導区域について慎重に判断を行うことが望ましい区域（都市計画運用指針）

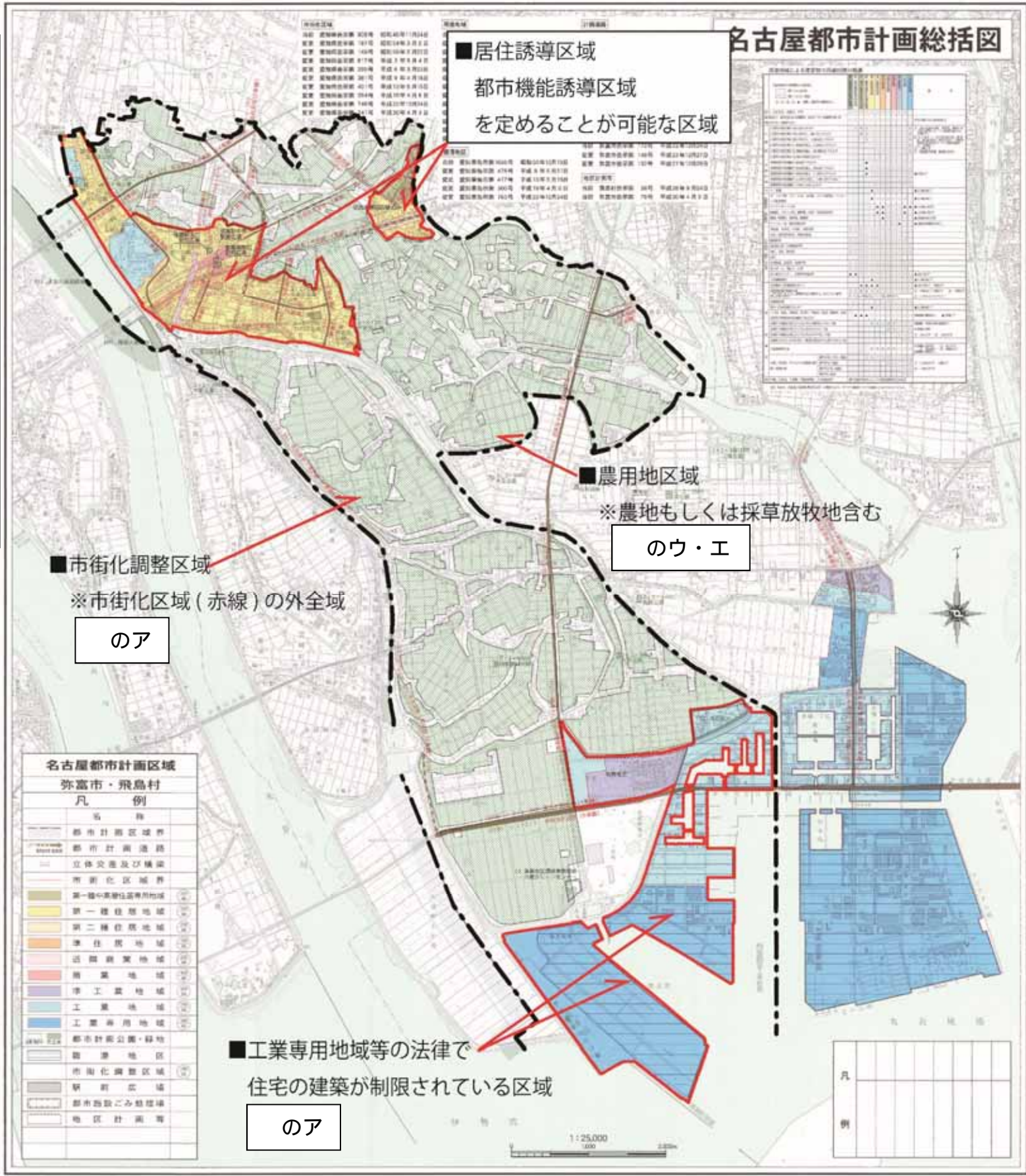
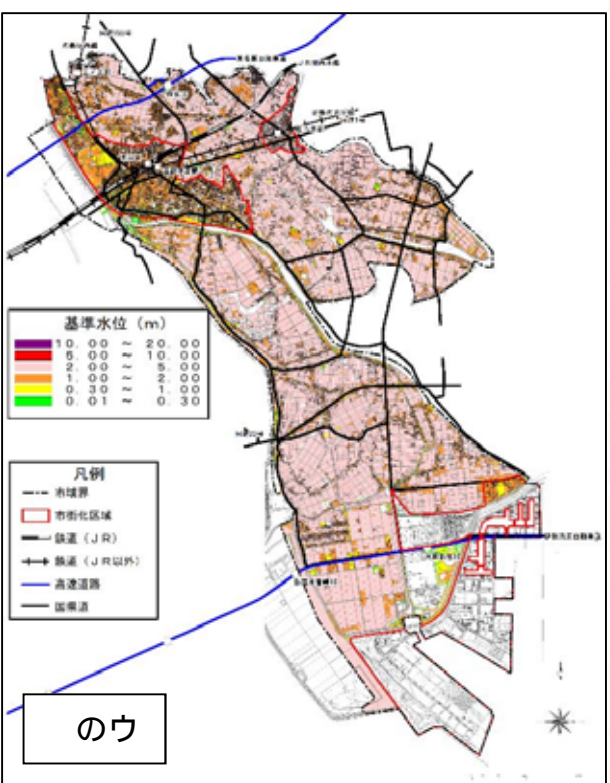
内 容	本市の該当
ア 工業専用地域等の法律で住宅の建築が制限されている区域(都市計画法第8条第1項第1号等)	☒ 有
イ 特別用途地域、地区計画等で条例により住宅の建築が制限されている区域(都市計画法第8条第1項第2号等)	無
ウ 人口等の将来見通しを勘案して今後の居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	無
エ 工場の移転で空地化が進展しているが引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	無

■居住誘導区域及び都市機能誘導区域に含まない区域

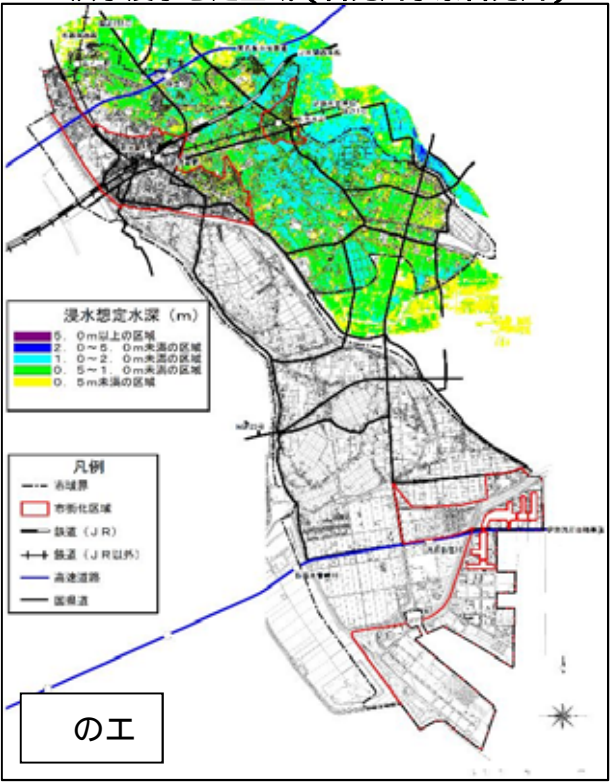
■津波災害警戒区域



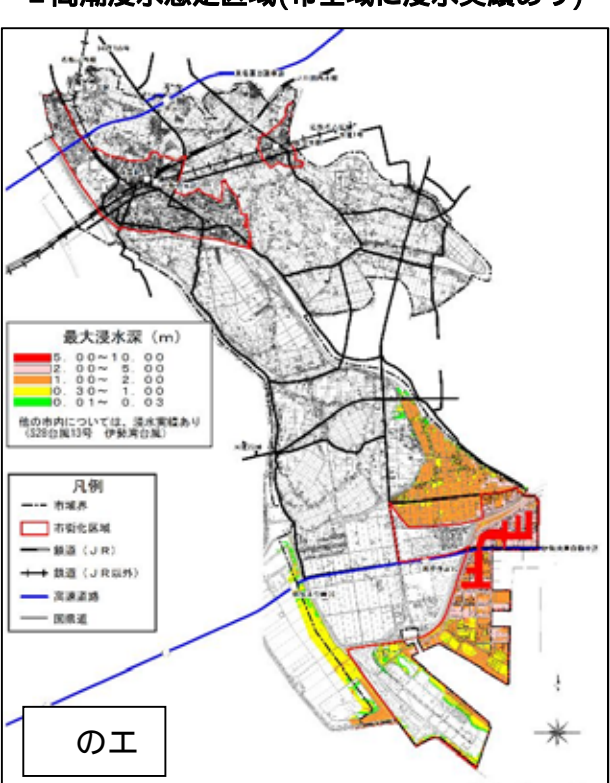
■津波浸水想定区域



■洪水浸水想定区域 (日光川水系日光川)



■高潮浸水想定区域 (市全域に浸水実績あり)



(2) 都市機能誘導区域の位置づけ

本市の都市計画マスタープランでは、弥富駅周辺に「都市拠点」、佐古木駅周辺・十四山支所等を中心とした区域に「地域生活拠点」を位置づけ、都市機能の集積や公共交通ネットワークの形成により、都市づくりの基本目標の一つである「便利・快適に暮らせるコンパクトな都市づくり」を目指しています。

本市の都市機能誘導区域は、前項の基本的な考え方に示したように、市街化調整区域に設定できないため、「拠点」の内、都市拠点の「弥富駅周辺」、地域生活拠点の「佐古木駅周辺」を位置づけます。

【本市の都市機能誘導区域の位置づけ】



2 誘導施設

(1) 基本的な考え方

誘導施設とは、都市再生特別措置法第81条第2項第3号に、「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(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また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。)」と定義しています。

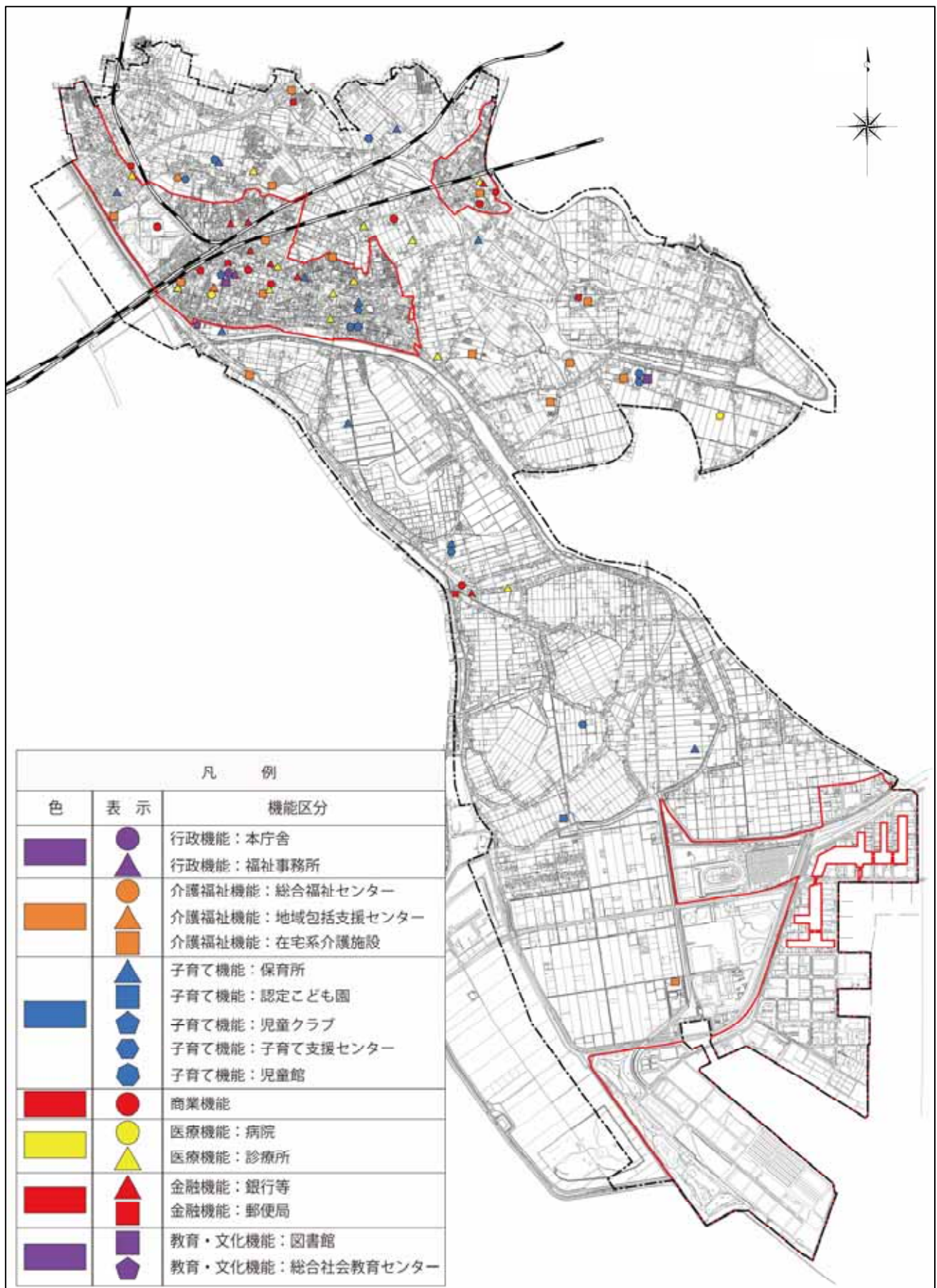
この誘導施設については、「立地適正化計画作成の手引き(国土交通省都市局都市計画課)」において、参考ではあるものの地方中核都市クラスの中心拠点と地域・生活拠点の位置づけに対して想定した各種の機能に対する施設例を以下のようにイメージしています。

■ 誘導施設のイメージ例

機能	中心拠点	地域・生活拠点
行政機能	□ 中枢的な行政機能 例：本庁舎	□ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口業務等 例：支所、福祉事務所などの各地域事務所
介護福祉機能	□ 都市全域の市民を対象として高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例：福祉センター	□ 高齢者の自立した生活を支え、または日々の介護見守り等のサービスを受けることができる機能 例：地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン等
子育て機能	□ 都市全域の市民を対象として児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例：子育て総合包括支援センター	□ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例：保育所、認定こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館等
商業機能	□ 時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例：相当規模の商業集積	□ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品の買い回りができる機能 例：食品スーパー
医療機能	□ 総合的な医療サービス(二次医療)を受けられることができる機能 例：病院	□ 日常的な診療を受けることができる機能 例：診療所
金融機能	□ 決済や融資などの金融機能を提供する機能 例：銀行、信用金庫	□ 日々の引き出し、振り込みなどができる機能 例：郵便局
教育・文化機能	□ 市民全体を対象とした教育・文化サービスの拠点となる機能 例：文化ホール、中央図書館	□ 地域における教育・文化活動を支える拠点となる機能 例：図書館支所、社会教育センター

資料：立地適正化計画作成の手引き(国土交通省)

【本市の誘導機能の立地状況】



(2) 誘導施設の設定

本市における都市機能の立地状況や立地による影響を想定し、誘導施設について検討します。

【現状の都市機能の立地による影響】

○行政機能

本市の行政機能は、本庁舎及び十四山支所です。これらの施設では、行政窓口（住民票発行等）のサービスを行っています。市街化区域には本庁舎が、市街化調整区域には2つの支所が立地し、現機能を維持していくものとしています。

上記を踏まえ、本機能・施設については、市街化区域・居住誘導区域の市民のみが提供されるサービスではなく、市街化調整区域の集落等の生活者や農業、漁業、工業等の事業者の方々へのサービスも実施していくことから、誘導施設と設定しません。

機能	施設	誘導施設	設定根拠等
行政	本庁舎	-	都市機能・居住誘導区域のみの生活者が利用するものでなく、区域外の生活者にとっても必要な施設であることから設定しません。
	支所等	-	同上
	福祉事務所	-	同上

○高齢者福祉（介護福祉）機能

本市の高齢者福祉機能は、高齢化の進行もあり、立地（建築、開発及び起業等）が進んでいる機能です。現状、通所系の高齢者福祉施設に対する人口密度（高齢者人口密度）は、他の都市と比較して高い状態にありますが、今後も高齢化が進行することにより、機能・施設の需要が高まるものとされます。本市では、高齢者等の相談窓口などを、総合福祉センターが市街化調整区域に、地域包括支援センターが市街化区域に立地し、実施しています。

上記を踏まえ、本機能・施設の内、通所・訪問介護事業所については、利用者送迎もありますが、医療、鉄道、商業等の機能が集積地域に立地することで、高齢者の方や家族の方にとって利便性を高めるため、都市機能誘導区域における誘導施設と設定します。

機能	施設	誘導施設	設定根拠等
介護福祉	総合福祉センター	-	高齢者福祉をはじめ総合的な福祉機能を有する施設です。区域外の生活者にとっても必要な施設であることから設定しません。
	地域包括支援センター	-	市民の心身の健康の保持及び生活の安定のために必要な援助を行い、市民の保健医療の向上及び福祉の増進を包括的に支援する施設です。区域外の生活者にとっても必要な施設であることから設定しません。
	通所・訪問介護事業所	○	高齢者に対する日常生活の介護に対する事業所であり、今後高齢者増加に伴い施設の増加が想定されることから、誘導施設と設定します。

○子育て機能

子育て機能は、本市への移住・定住を促進するための重要な機能・施設であります。特に現代の子育て世代の中には、自動車離れが進んだ世代も含まれることから、鉄道などの公共交通利用空間への子育て機能の集積や立地を望むものと想定されます。

上記を踏まえ、本機能・施設の内、保育所、認定こども園、児童クラブについては、鉄道駅周辺にあたる都市機能誘導区域に立地することにより、市街化区域への移住・定住化を推進するものとなり、あわせて鉄道利用の増加に少なからず影響を与えるものと想定されることから、都市機能誘導区域における誘導施設と設定します。

機能	施設	誘導施設	設定根拠等
子育て	子育て支援センター	-	子育てに関する相談や支援施設です。区域外の生活者にとっても必要な施設であることから設定しません。
	保育所、認定こども園、児童クラブ	○	今後は、様々な働き方へ対応する保育機能に対するニーズが高まることも想定され、鉄道駅周辺などにおける新たな若者世帯の居住を誘導するためにも、誘導施設と設定します。
	児童館	-	本市の児童館は、小学校や公民館などと併設や近傍で立地し、今後も小学校等と一体となった立地が適切と想定されることから、誘導施設と設定しません。

○商業機能

商業機能は、基本的に民間が主となるもので、市民生活を支える重要な機能であります。

民間機能・施設であることから、適度な競争関係は、市民生活を向上させるものとなりますが、過度に立地してしまうと結果的に空洞化を招く可能性もあります。

また、売場面積10,000㎡を超える商業施設(大規模集客施設)のみでなく、適度な規模の食品スーパーについても、相当の理由がない限り、市街化調整区域での立地が難しい民間機能・施設となります。

上記を踏まえ、本機能・施設については、大規模小売店舗立地法に基づく届け出が必要な売場面積1,000㎡を超える店舗を対象として、市街化区域を中心に用途地域に基づく適正な範囲での立地を促しつつ、鉄道駅や主要な道路などの活用も可能であることなどから、都市機能誘導区域における誘導施設と設定します。

機能	施設	誘導施設	設定根拠等
商業	スーパー	○	市民生活に必要な施設であり、将来的な徒歩、自転車、公共交通による利便性を確保するため、誘導施設と設定します。ただし、大規模店舗立地法の届出対象規模の売場面積1,000㎡を下回る施設については、区域外の居住者にも必要な施設であることから誘導施設と設定しません。
	コンビニエンスストア	-	コンビニエンスストアは、市内各所にあり、産業系従事者にとっても必要な機能であることなどから、誘導施設と設定しません。
	ドラッグストア	○	ドラッグストアは、市内各所にあり、調剤薬局の併設で診療所に対応しているものがあります。しかしながら、最近の施設は食料品等を取り扱う店舗も増加しています。このため、同施設の内、大規模店舗立地法の届出対象規模の売場面積1,000㎡を超える施設については、誘導施設と設定します。

○医療機能

医療機能については、市民の健康的な生活、万が一の際の医療サービスを受ける機能として、さらに本市のみならず海部圏域という第二次緊急医療機関の後方病院となる第三次救急医療をつかさどる病院が立地し、その他にも内科・外科をはじめとした診療所も市街化調整区域を含め市内に立地しています。

上記を踏まえ、本機能・施設について、診療所については、市街化調整区域での生活者、就業者がいることなどから、誘導施設と設定しないものとします。

ただし、200床以上の病床を有する病院については、二次医療圏（複数の都市に対して健康増進・疾病予防から入院治療まで一般的な保健医療を提供する地域）において、重要な役割を担っており、患者のアクセスに配慮する必要があるため、都市機能誘導区域における誘導施設と設定します。

機能	施設	誘導施設	設定根拠等
医療	病院 (200床以上)	○	本市を含めた海部地域の主要な病院が立地しており、本市のみならず周辺都市においても重要な役割を担っていることから、誘導施設と設定します。
	診療所	-	診療所については、地域の身近な医療機能であることから、区域外の市民生活にも必要な機能であることから誘導施設と設定しません。

○金融機能

金融機能については、市街化調整区域を含め市内に、人口や企業立地・集積にあわせ立地しています。

上記を踏まえ、本機能・施設については、コンビニエンスストアのＡＴＭにおいても、入出金といった通常利用が可能であることなどを踏まえ、誘導施設と設定しません。

機能	施設	誘導施設	設定根拠等
金融	銀行等、郵便局	-	金融機能としては、コンビニエンスストアなどのＡＴＭも多く存在することから、銀行・郵便局を含めて、区域外の生活者にとっても必要な施設であることから、誘導施設と設定しません。

○教育・文化機能

教育・文化機能については、市街化調整区域を含め、市内に立地しています。

上記を踏まえ、本機能・施設については、そのほとんどの機能・施設が行政運営施設であります。今後、図書館機能に対する民間参入なども想定し、都市機能誘導区域における誘導施設と設定します。

機能	施設	誘導施設	設定根拠等
教育・文化	市民ホール	-	市民及び周辺都市生活者の活動、催しなどの場となる機能であることから、区域外の市民生活にも必要な機能であることから誘導施設と設定しません。
	図書館	○	図書館については、現状の施設を活用しつつ、将来的に駅周辺などにおけるミニ図書館などの設置も想定内とし、市民の多くの方が利用できるように、誘導施設と設定します。
	社会教育センター	-	様々な活動の場となる社会教育センターについては、現状機能の立地を維持し、文化ホールの根拠と同様に市民及び周辺都市生活者の活動、催しなどの場となることから、区域外の市民生活にも必要な機能であることから誘導施設と設定しません。

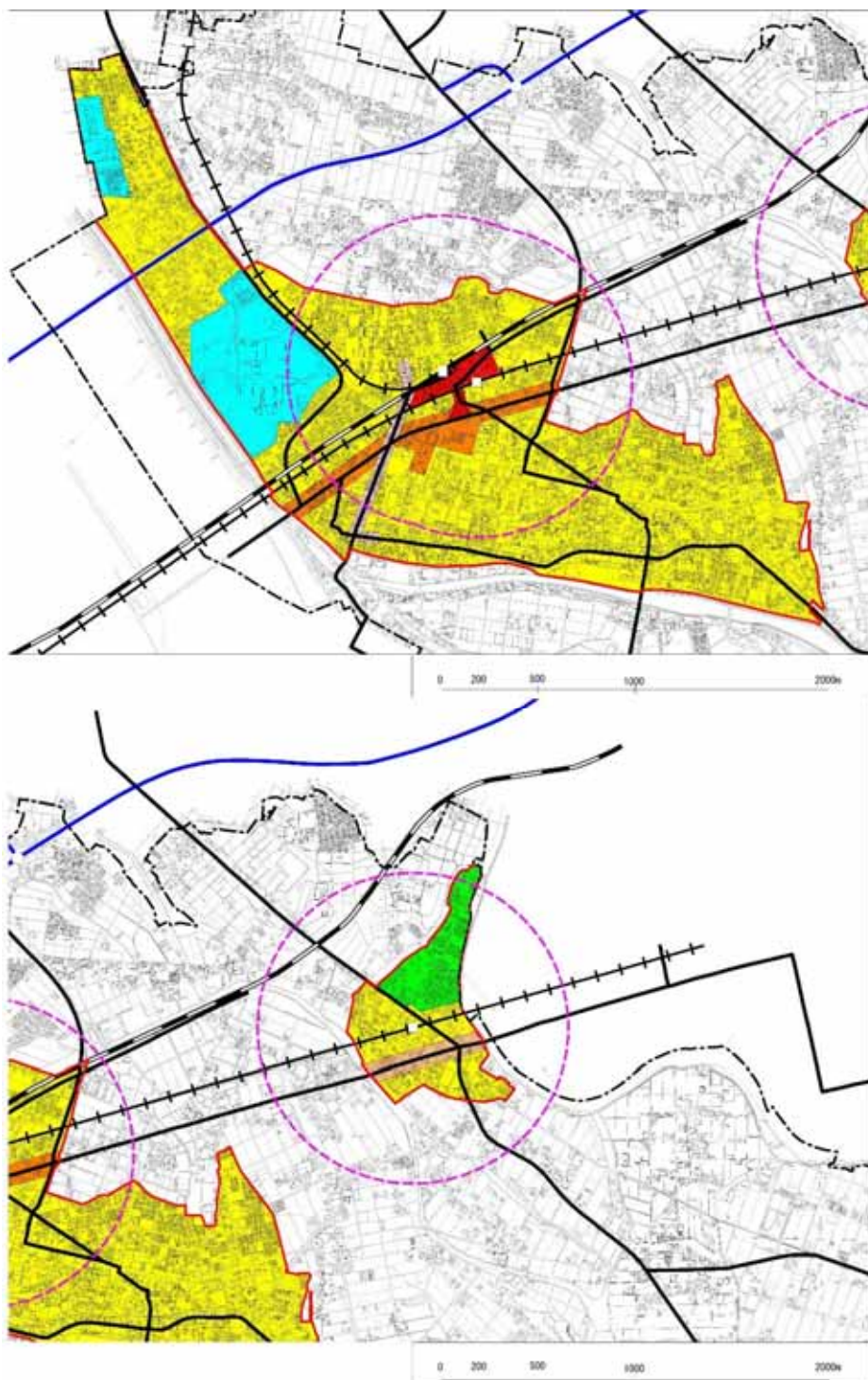
3 都市機能誘導区域の範囲

(1) 都市機能誘導区域と誘導施設について

都市機能誘導区域は、都市計画マスタープランで「都市拠点」と位置づけられている弥富駅周辺、「地域生活拠点」と位置づけられている佐古木駅周辺を想定しました。また、前項では、各種機能の立地状況と立地した場合の影響などを検証し、誘導施設を想定しました。

都市機能誘導区域は、想定した2地域の鉄道駅から800mの範囲を示すと、以下のような区域が対象となります。

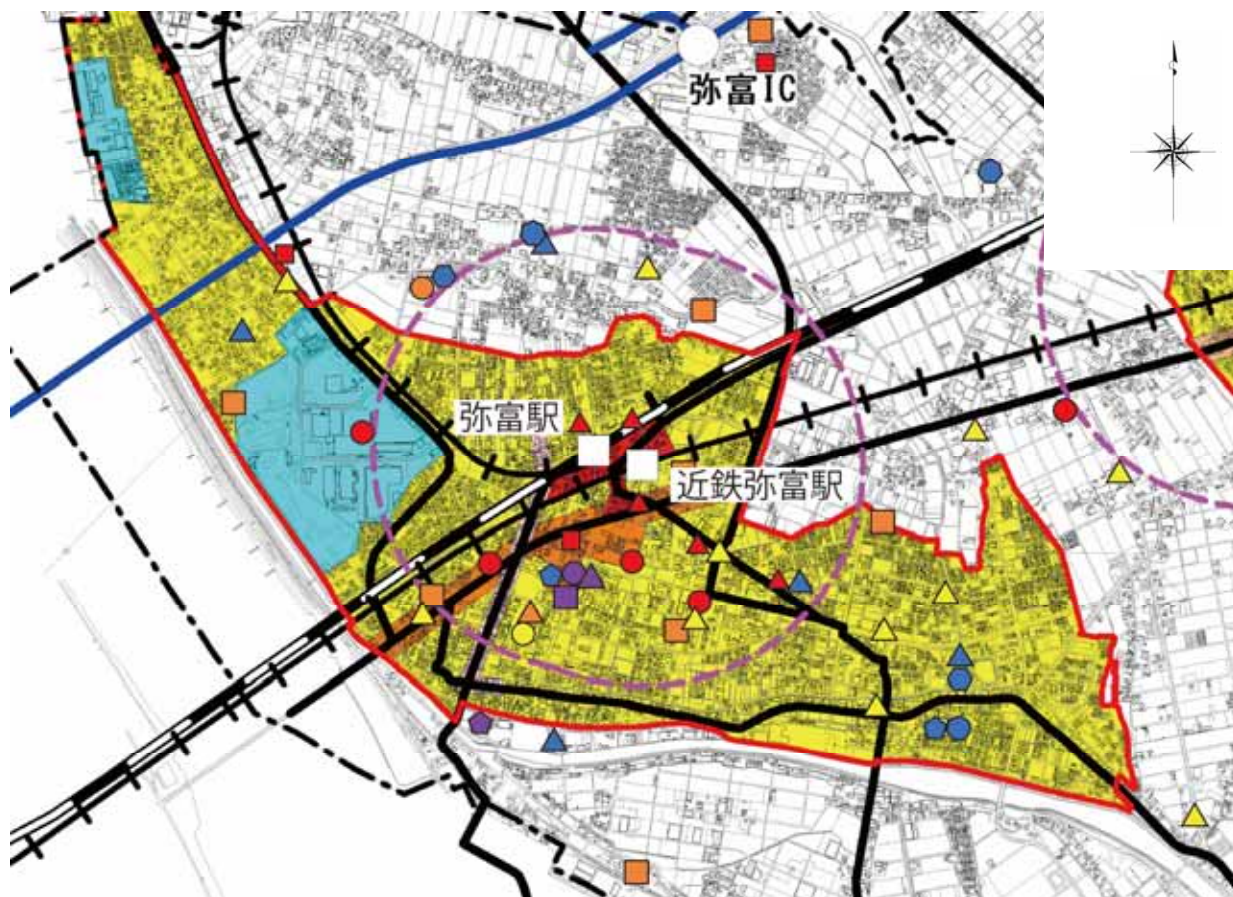
【想定都市機能誘導区域の800mと用途地域の指定状況】



■参考：現行用途地域と誘導施設

機能	第1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	工業地域
行政機能	【誘導施設と設定しません】						
本庁舎	×	3,000 m ² 以下	○	○	○	○	○
支所等	600m ² 以下	○	○	○	○	○	○
福祉事務所	○	○	○	○	○	○	○
介護福祉機能	【誘導施設と設定します】						
総合福祉セ ンター	○	○	○	○	○	○	○
地域包括支 援センター	○	○	○	○	○	○	○
在宅系介護 施設	○	○	○	○	○	○	○
子育て機能	【保育所、認定こども園、児童クラブを誘導施設と設定します】						
子育て支援 センター	○	○	○	○	○	○	○
保育所	○	○	○	○	○	○	○
認定こども 園	○	○	○	○	○	○	○
児童クラブ	○	○	○	○	○	○	○
児童館	○	○	○	○	○	○	○
商業機能	【1,000m ² 以上の大規模小売店舗立地法の届出対象施設を誘導施設と設定します】						
店舗・飲食 店	2F以下か つ150m ² 以下	3,000 m ² 以下	10,000 m ² 以下	10,000 m ² 以下	○	○	10,000 m ² 以下
医療機能	【200床以上の病院を誘導施設と設定します】						
病院	○	○	○	○	○	○	×
診療所	○	○	○	○	○	○	○
金融機能	【誘導施設と設定しません】						
銀行等	500m ² 以下	3,000 m ² 以下	10,000 m ² 以下	10,000 m ² 以下	○	○	10,000 m ² 以下
郵便局	500m ² 以下	3,000 m ² 以下	10,000 m ² 以下	10,000 m ² 以下	○	○	10,000 m ² 以下
教育・文化機能	【誘導施設と設定します】						
市民ホール	600m ² 以下	○	○	○	○	○	○
図書館	○	○	○	○	○	○	○
社会教育セ ンター	600m ² 以下	○	○	○	○	○	○

【弥富駅周辺の現行施設と用途地域の指定状況(紫の点線：駅から800m)】



弥富駅周辺は、本市の都市拠点として、交通結節機能を有する駅を中心に、「商業」、「医療」、「福祉」等の市民の身近な生活サービス施設により市民生活を支える拠点と位置づけられています。

現状では、誘導施設と設定した介護福祉機能の在宅系介護施設、子育て機能の保育園、商業施設、医療機能の病院、教育・文化機能の図書館が立地している状況です。

このため、市民の身近な生活サービス施設の維持・充実を目指していくことが求められることから、当該駅周辺における誘導施設と設定します。

用途地域 凡例

	第1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

凡 例

色	表 示	機能区分
		行政機能：本庁舎
		行政機能：福祉事務所
		介護福祉機能：総合福祉センター
		介護福祉機能：地域包括支援センター
		介護福祉機能：在宅系介護施設
		子育て機能：保育所
		子育て機能：認定こども園
		子育て機能：児童クラブ
		子育て機能：子育て支援センター
		子育て機能：児童館
		商業機能
		医療機能：病院
		医療機能：診療所
		金融機能：銀行等
		金融機能：郵便局
		教育・文化機能：図書館
		教育・文化機能：総合社会教育センター

【佐古木駅周辺の現行施設と用途地域の指定状況(紫の点線：駅から800m)】



佐古木駅周辺は、本市の地域生活拠点として、公共公益施設が集積し、市民生活を支える拠点と位置づけられています。

現状では、誘導施設と設定した介護福祉機能の在宅系介護施設、商業施設が立地している状況です。

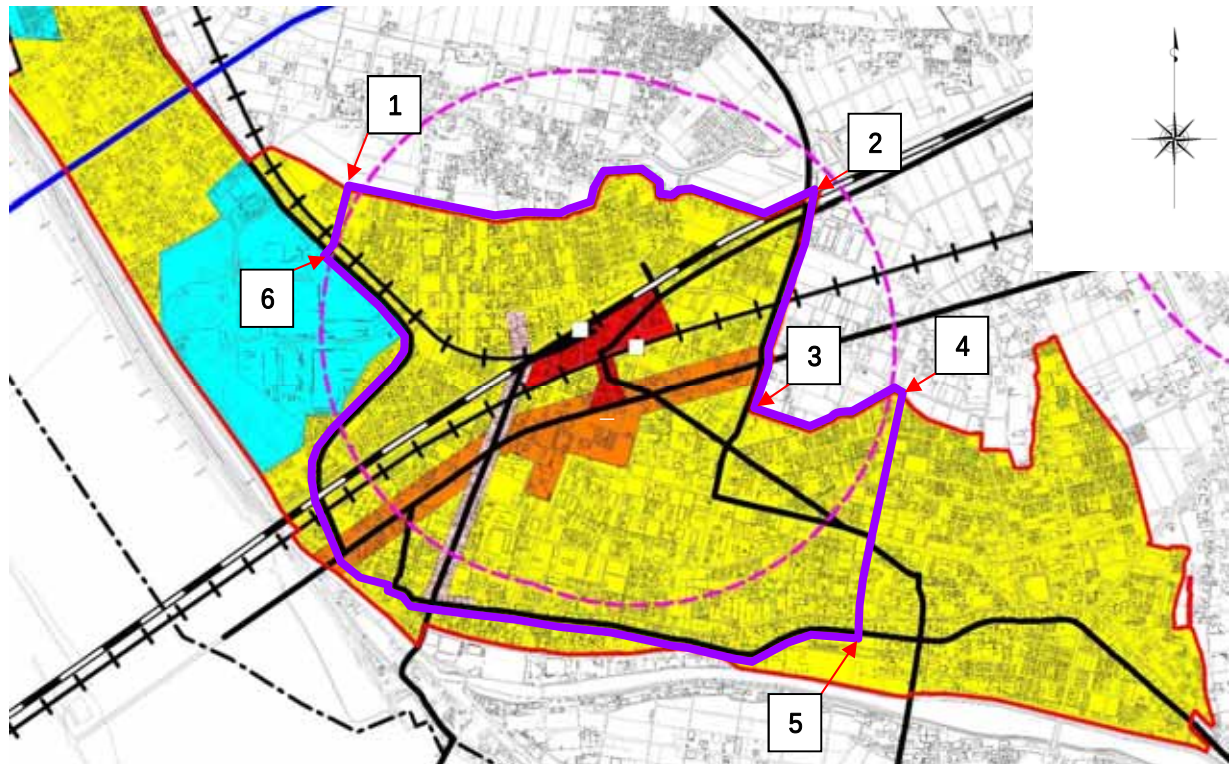
このため、周辺地域の生活者における地域生活拠点としての役割を持続させるため、現状の介護福祉機能の在宅系介護施設、商業施設に加えて、若い世代の鉄道利用を見込み、子育て機能を当該駅周辺における誘導施設と設定します。

(2) 都市機能誘導区域の範囲

都市機能誘導区域については、地形地物等で区分することにより、明確化することが必要と考えます。

このため、弥富駅周辺、佐古木駅周辺それぞれの区域を以下のような範囲について、都市機能誘導区域と設定します。

【弥富駅周辺地区(ピンクの点線：駅から 800m)】(約 1 8 9 ha(市街化区域の約 17.2%))



【弥富駅周辺 都市機能誘導区域の境界について】

- ①～②：市街化区域界
- ②～③：都市計画道路及び道路中心線
- ③～④：市街化区域界
- ④～⑤：都市計画道路及び道路中心線
- ⑤～⑥：県道等及び道路中心線
- ⑥～①：道路中心線

【都市機能誘導区域への誘導施設について】

介護福祉機能：通所・訪問介護事業所

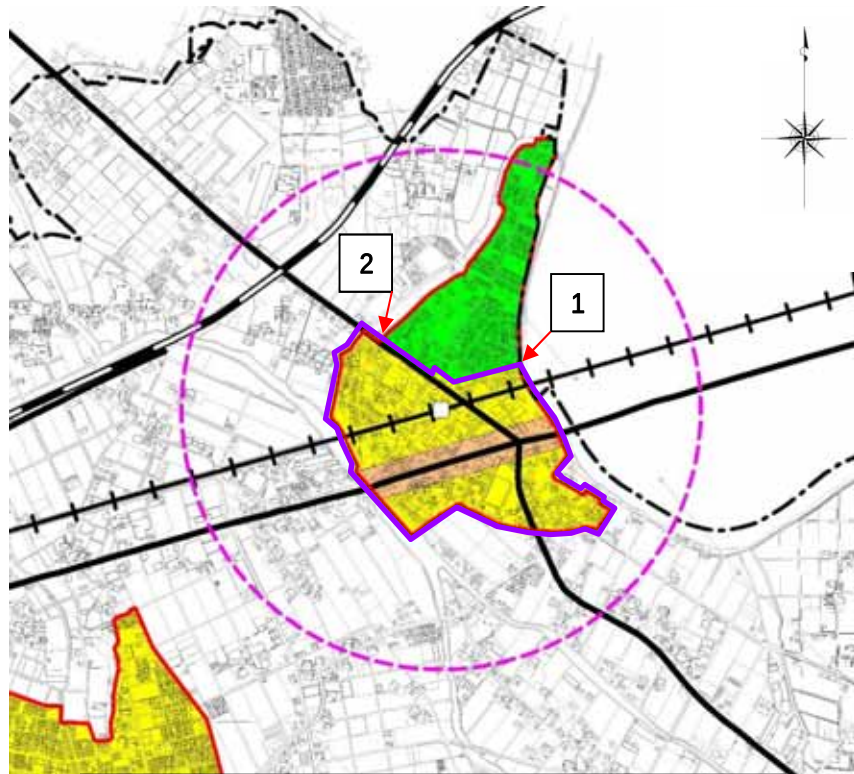
子育て機能：保育所、認定こども園、児童クラブ

商業機能：大規模小売店舗立地法の届出対象となる売場面積 1,000 m²以上の商業施設

医療機能：200 床以上の病院

教育・文化機能：図書館

【佐古木駅周辺地区(ピンクの点線：駅から800m)】(約31ha(市街化区域の約2.8%))



【佐古木駅周辺 都市機能誘導区域の境界について】

①～②：市街化区域界

②～①：用途地域界（1住と1中高）

【都市機能誘導区域への誘導施設について】

介護福祉機能：通所・訪問介護事業所

子育て機能：保育所、認定こども園、児童クラブ

商業機能：大規模小売店舗立地法の届出対象となる売場面積1,000㎡以上の商業施設

