

第5章 都市機能誘導区域の設定

1 都市機能誘導区域の設定方針

(1) 都市機能誘導区域の考え方

一般的に都市機能誘導区域は、商業施設、子育て支援施設、医療施設など、生活サービス施設の集積を誘導していく地域を位置づけ、施設利用者が行き来しやすい移動利便性が高い地域に設定します。

しかしながら、本市は居住誘導区域外にも多くの住民が居住している特性があります。都市機能誘導区域は生活サービス施設を誘導する区域ではあるものの、全ての生活サービス施設を区域内に誘導した場合、居住誘導区域外に居住する住民の日常生活に支障が生じることも予想されます。そのような地域特性を踏まえ、誘導する施設の内容についても考慮し、都市機能誘導区域を設定します。

(参考) 都市機能誘導区域の概要

- 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を図る区域。

①都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域

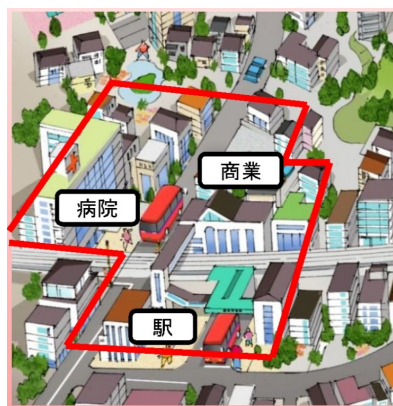
- 都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が充実している区域。
- 周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域。

②区域の範囲

- 都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる。

③区域の数

- 地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定める。



※資料：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省）

(2) 都市機能を誘導する区域に関する方針

都市機能誘導区域は、設定した区域内に生活利便施設を誘導することで、区域周辺の居住者にとって行き易く魅力的な区域となることが重要となります。そのためにも、都市機能誘導区域は、利便性が高い鉄道駅やバス停といった交通の拠点有していることが前提となります。

また、第3章で設定したまちづくりの方針において「若い世代に魅力的なまちなかづくり」を位置づけており、具現化するために効率的な都市機能の誘導が可能となる区域の設定が必要となります。

都市機能の誘導に関するまちづくりの方針

若い世代に魅力的なまちなかづくり

○魅力的なまちなかづくりに向けた都市機能の維持・誘導

移動利便性の高い駅周辺の地域において、駅利用者や周辺居住者に対し利便性の高いまちなかを提供できる都市機能の維持・誘導を図ります。

特に、本市は駅周辺に多くの教育施設が立地する特性を有することから、学習の場の提供や、商業的機能を持つ店舗の立地など、若い世代が魅力的と感じる多様な都市機能の維持・誘導を図ります。

本市における都市機能誘導区域の設定方針としては、江南市都市計画マスタープランに位置づけた、都市機能の集積・維持を図る鉄道駅を中心とした中心拠点及び日常生活において中心施設を有する地域拠点の地区を都市機能誘導区域として検討する対象とします。

まちづくりの方針を踏まえ、都市機能誘導区域の設定を検討する拠点

中心拠点	・ 江南駅周辺 ・ 布袋駅周辺
地域拠点	・ 江南厚生病院～江南市スポーツプラザ周辺 ・ 曼陀羅寺公園～江南団地周辺

2 都市機能誘導区域の設定

(1) 都市機能誘導区域設定の基本的な条件

前述の方針を踏まえ、都市機能誘導区域は、移動利便性が確保された鉄道駅やバス停周辺を中心とした地域において検討を行います。また、具体的な区域境界の検討においては、現在までの都市基盤に関する既往事業の状況等を勘案したうえで、災害リスクを有する区域との整合を図りながら設定する必要があります。

以上の区域設定の考え方を踏まえ、都市機能誘導区域の設定に向けた基本的な条件を以下に整理します。

区域設定の基本的な条件

- 第6次江南市総合計画、江南市都市計画マスタープランなどの上位・関連計画との整合
- 鉄道駅 800m圏、バス停 300m圏を基本とする徒歩圏を配慮
- 既往事業区域及び都市計画の指定状況や地域コミュニティの境界線に配慮

(2) 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域の具体的な区域は、以下のステップで検討します。

特にステップ1の拠点の位置づけについては、各候補地区の地区特性を踏まえ区域を設定します。また、具体的な区域境界線の検討については、本市が有する歴史的な市街地形成にも配慮して検討します。

ステップ1 拠点の位置づけ

都市計画マスタープランでは、都市機能の集積・維持を図る鉄道駅を中心として、「江南駅周辺」と「布袋駅周辺」を中心拠点として位置づけています。また、病院やスーパーといった生活に密着した機能を有している「曼陀羅寺公園～江南団地周辺」と「江南厚生病院～江南市スポーツプラザ周辺」を地域拠点として位置づけています。

中心拠点



■江南駅周辺



■布袋駅周辺

地域拠点



■曼陀羅寺公園～江南団地周辺



■江南厚生病院～江南市スポーツプラザ周辺

都市機能の集積を目指す都市機能誘導区域は、鉄道や路線バスなどの公共交通によって区域への移動利便性が確保された地域であることが望ましいなか、「中心拠点」である江南駅周辺と布袋駅周辺は、鉄道駅とバス停を有している一方で、「地域拠点」の2箇所はバス停のみ設置されている状況です。

そのため、都市機能誘導区域を検討する拠点は、中心拠点である江南駅周辺と布袋駅周辺の2拠点を位置づけます。

ステップ2 徒歩圏域等の検証

- ・交通結節点
- ・拠点施設の徒歩圏域（連続性に配慮）
- ・拠点施設周辺の都市施設等への回遊ルートへの配慮

ステップ3 境界の具現化

- ・既往事業区域に配慮
- ・都市計画（用途地域など）の指定状況や地形・地物の境界線や地域コミュニティの境界線に配慮

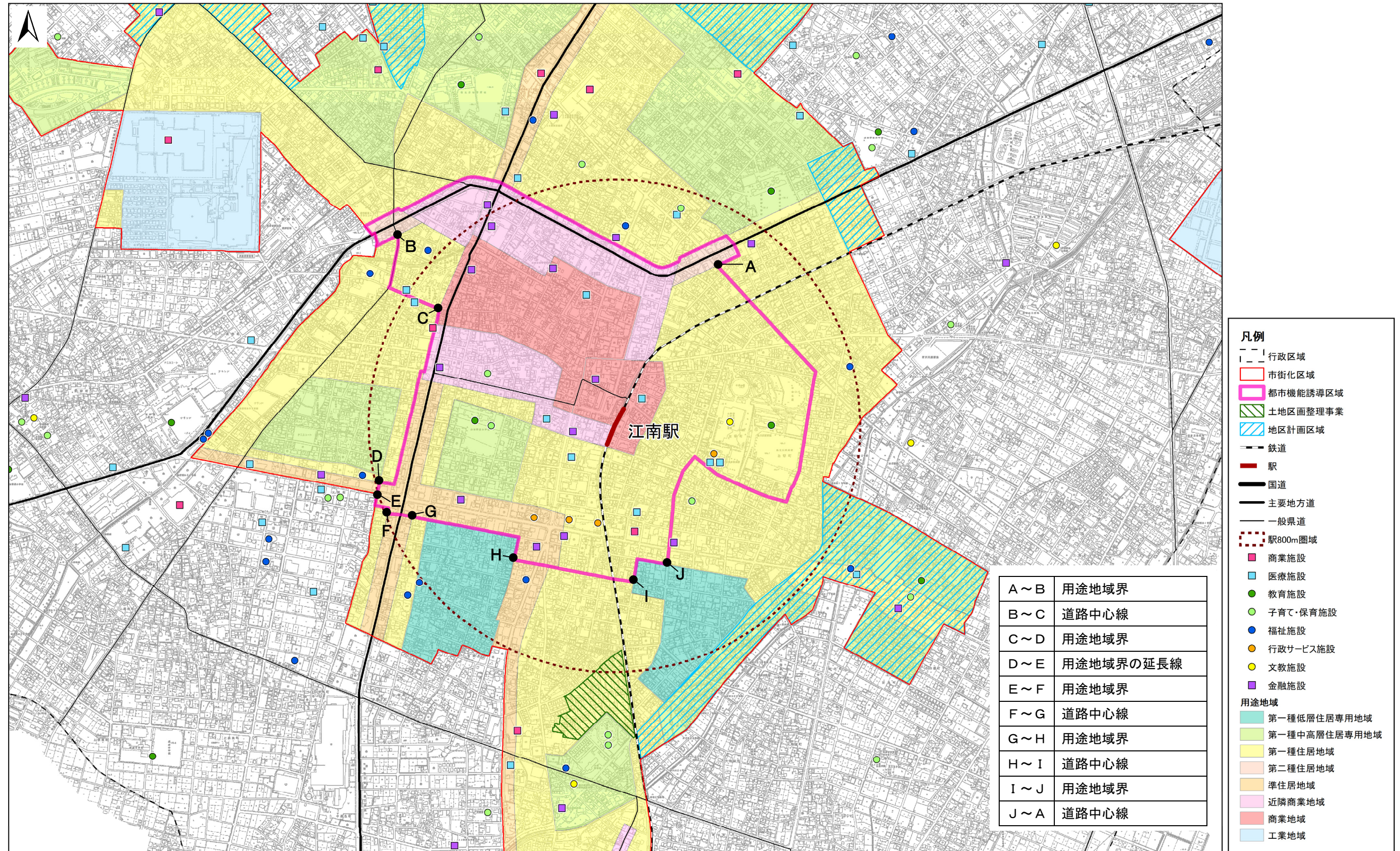
都市機能誘導区域の設定

ステップ1～3の検討結果を総合的に精査し、都市機能誘導区域を設定

前述した都市機能誘導区域の設定方針に基づき設定した、2地区の都市機能誘導区域を以下に示します。

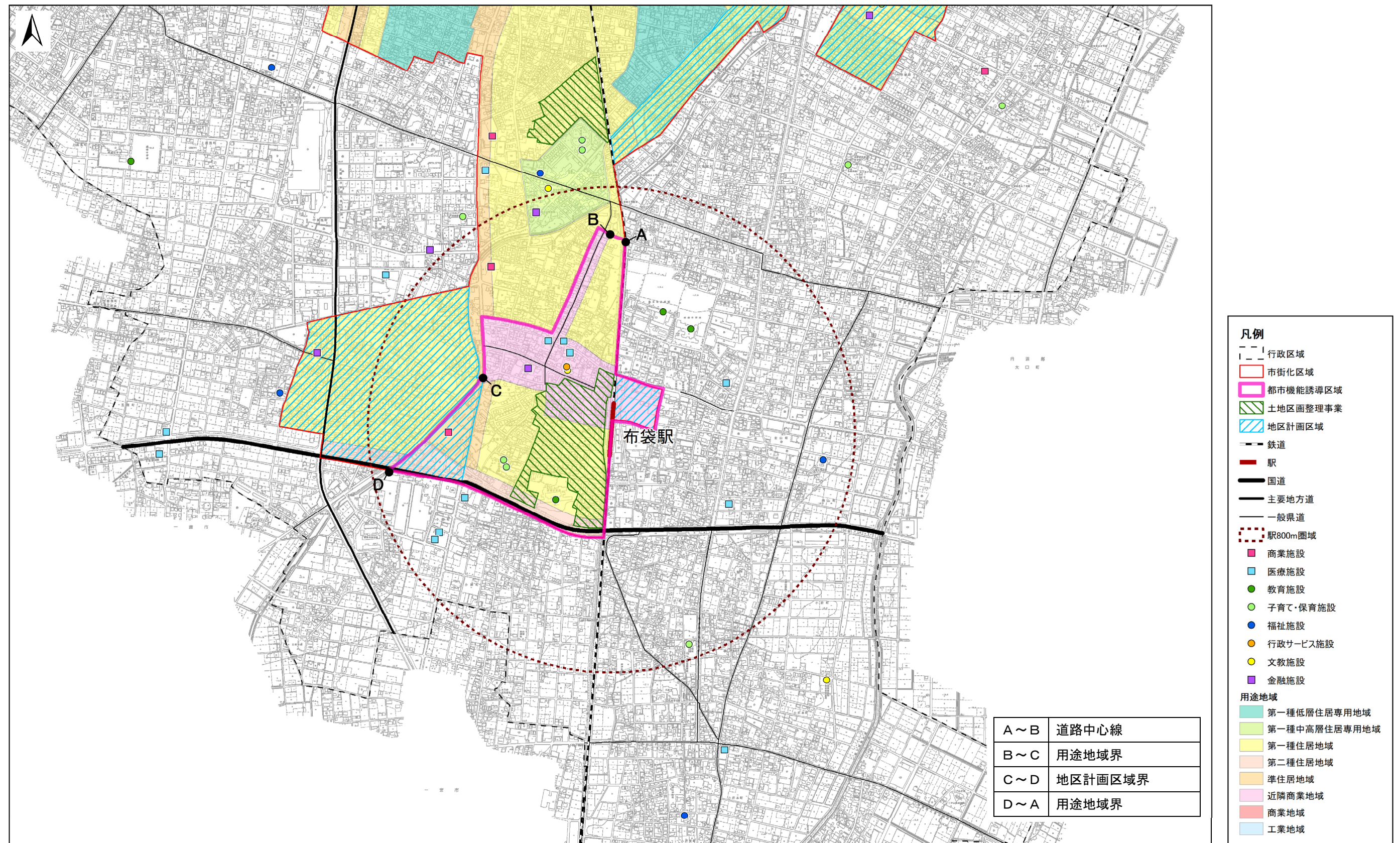
1) 江南駅周辺地区

■ 江南駅周辺地区の都市機能誘導区域



2) 布袋駅周辺地区

■布袋駅周辺地区の都市機能誘導区域



3 誘導施設の設定

(1) 誘導施設とは

誘導施設とは、都市機能誘導区域に誘導すべき都市機能増進施設のことを言います。都市計画運用指針では、誘導施設の基本的な考え方を以下のように示しています。

○誘導施設の基本的な考え方

誘導施設は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる。この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。

※出典：都市計画運用指針（国土交通省）

(2) 都市機能に分類した既存施設の立地状況

市全域には、都市機能誘導区域への誘導が望ましい都市機能として整理した施設が 233 施設、市街化区域内には 105 施設、市街化調整区域内には 128 施設が分布しています。本市は市域全体に住民が居住していることもあり、医療機能、子育て機能、福祉機能、教育機能、文教機能については、市街化区域よりも市街化調整区域に多くの施設が立地しています。

■市街化区域・市街化調整区域における既存施設の立地状況（施設数）

機能	対象施設	市街化区域	市街化調整区域	市全域
商業機能	スーパー、ドラッグストア	15	7	22
医療機能	病院・診療所（歯科を除く）	26	33	59
子育て機能	保育園、幼稚園（認定こども園）、認可外保育施設	6	19	25
	学童保育所、児童館（交通児童遊園）、子育て支援センター	7	11	18
福祉機能	（介護予防）訪問介護、（介護予防）通所介護、（介護予防）小規模多機能型居宅介護	13	25	38
行政機能	市役所、支所など	5	2	7
教育機能	小学校、中学校、高等学校、短期大学	7	13	20
文教機能	体育館、学習施設、文化会館、図書館、公民館など	4	8	12
金融機能	金融機関及び郵便局	22	10	32
合計施設数		105	128	233

※対象施設については、『立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）』を参考に選別しています。

(3) 都市機能の誘導方針

都市計画マスタープランにおいて、『中心拠点』に位置づけられている江南駅周辺及び布袋駅周辺は、日常生活に必要な都市機能の誘導や駅までの交通手段の維持・充実など魅力ある拠点の形成が求められています。

また、第3章で設定したまちづくりの方針として、「若い世代に魅力的なまちなかづくり」を掲げていることから、都市機能誘導区域は戦略的な都市機能の誘導が必要となります。

それらの考え方をもとに、市の中心拠点としての魅力を高めるため、市域全体を対象とした高次の都市機能を集約する区域として設定した江南駅周辺及び布袋駅周辺地区の各都市機能誘導区域において、実情に応じて求められる機能を勘案し、都市機能の誘導方針を以下のように設定します。

都市機能の誘導方針

江南駅は、市内及び周辺市町から名古屋方面への通勤・通学に利用する方が多く存在し、また、駅周辺に複数の教育施設が立地していることから、駅を利用する学生が魅力的と感じる多様な都市機能の誘導に向け、**商業機能**の誘導を目指します。

一方で、市内各所からの交通路線が集積する中心部に位置する拠点であり、多くの市民が行き交う特性があることから、その他の都市機能の誘導も検討します。

各種の都市機能の誘導の際には、高容積の施設が建設できる土地利用を活かして、機能の複合化を検討します。

布袋駅周辺は、現在実施中の鉄道高架化事業や新たに建設を予定している複合公共施設を契機として、活気と魅力を創出し、交通結節点の機能を活かした魅力的な土地利用の誘導を図るため、**商業機能**の誘導を目指します。

また、学習の場の提供や都市の活力を担う子育て世代の定住の促進に向け、**子育て機能**、**文教機能**の誘導を目指します。

■ 都市機能誘導区域内における既存施設の立地状況（施設数）

機能	対象施設	都市機能誘導区域内の施設数	
		江南駅周辺	布袋駅周辺
商業機能	スーパー、ドラッグストア	1	1
医療機能	病院・診療所（歯科を除く）	8	3
子育て機能	保育園、幼稚園（認定こども園）、認可外保育施設	1	1
	学童保育所、児童館（交通児童遊園）、子育て支援センター	1	1
福祉機能	（介護予防）訪問介護、（介護予防）通所介護、（介護予防）小規模多機能型居宅介護	1	0
行政機能	市役所、支所など	4	1
教育機能	小学校、中学校、高等学校、短期大学	2	1
文教機能	体育館、学習施設、文化会館、図書館、公民館など	1	1
金融機能	金融機関及び郵便局	10	1
合計施設数		29	10

※対象施設については、『立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）』を参考に選別しています。

(4) 誘導施設の設定方針

誘導施設に設定する施設については、市域全体のなかで中心的な機能を有するものを基本としながら、誘導区域外の既存施設の立地による生活利便性が低下することがないように考慮したうえで、前項の都市機能の誘導方針とあわせて、誘導する機能と施設の設定方針を以下のとおり整理します。

機能	誘導施設の設定の考え方
商業機能	<ul style="list-style-type: none"> ・地域住民の為の日用品等を取り扱うスーパーやドラッグストアなどは、多くの市民が居住する地域にバランスよく立地している方が望ましいため、誘導施設として設定しません。 ・一定の面積が確保され、利用者が滞留できる施設を誘導施設として設定します。
医療機能	<ul style="list-style-type: none"> ・病院や診療所などの施設については、多くの市民が居住する地域にバランスよく立地している方が望ましいため、誘導施設として設定しません。
子育て機能	<ul style="list-style-type: none"> ・保育園や学童保育所などの施設については、多くの市民が居住する地域にバランスよく立地している方が望ましいため、誘導施設として設定しません。 ・市域全体を対象とした、母子保健をはじめ、包括的な子育て支援を提供する施設を誘導施設として設定します。
福祉機能	<ul style="list-style-type: none"> ・居住サービスや地域密着型サービスなどの施設については、多くの市民が居住する地域にバランスよく立地している方が望ましいため、誘導施設として設定しません。 ・市域全体を対象とした、高齢者の健康や就労など、生活に関わる様々な相談窓口となる施設や、健康の増進、教養の向上及びレクリエーションの活動拠点となる施設を誘導施設として設定します。
教育機能	<ul style="list-style-type: none"> ・施設数の多くを占める小中学校については、多くの市民が居住する地域にバランスよく立地している方が望ましく、また高等教育施設については、おおむね既存施設が都市機能誘導区域内もしくは居住誘導区域内にあることから、誘導施設として設定しません。
文教機能	<ul style="list-style-type: none"> ・公民館や学習等供用施設などについては、多くの市民が居住する地域にバランスよく立地している方が望ましいため、誘導施設として設定しません。 ・市域全体を対象とした、教育・文化のサービス拠点となる施設を誘導施設として設定します。
行政機能	<ul style="list-style-type: none"> ・市役所や支所などの施設については、市内にバランスよく配置されているため、誘導施設として設定しません。
金融機能	<ul style="list-style-type: none"> ・金融機関や郵便局などの施設については、多くの市民が居住する地域にバランスよく立地している方が望ましいため、誘導施設として設定しません。

(5) 誘導施設の設定

前項の誘導施設の設定方針を踏まえ、都市機能誘導区域（江南駅周辺及び布袋駅周辺）の誘導施設を下記のとおり設定します。

機能	誘導施設
商業機能	床面積の合計が 3,000 m ² 以上の商業施設
子育て機能	市域全体を対象とした保健・子育て総合支援センター
文教機能	市域全体を対象とした中央図書館
福祉機能	市域全体を対象とした高齢者の生活・就業・健康等の相談窓口や活動の拠点等となる総合福祉センター

4 届出制度の内容

都市機能誘導区域の外側の区域において、立地適正化計画に記載された誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為、誘導施設を有する建築物の新築・改築または用途変更を行う場合は、原則として開発行為等に着手する30日前までに市町村長への届出が義務付けられています。また、都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止または廃止しようとする場合においても、誘導施設を休止または廃止しようとする日の30日前までに市町村長への届出が義務付けられています。

【届出が必要な場合】

●都市機能誘導区域外で、以下の行為を行おうとする場合

○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

○建築等行為

- ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ②建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ③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

●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

立地適正化計画区域（江南市全域）

居住誘導区域

都市機能誘導区域

（商業施設の建築）



届出不要

（商業施設の休止・廃止）



届出必要

（商業施設の建築）



届出必要

（商業施設の建築）



届出必要

■届出対象行為のイメージ(誘導施設に位置付けた商業施設の場合の例示)