

第5章 誘導施設の設定

1 誘導施設の基本的な方針

(1) 基本的な考え方

誘導施設は、都市全体の都市機能の現状を踏まえつつ、都市機能誘導区域内において将来にわたり生活利便性の維持・確保をめざす施設です。

そのため、将来的な人口の推移や、都市全体での施設の充足状況を勘案し、現在ある施設を維持していくとともに、将来必要になる施設を確保していくことにより、市民の生活利便性を持続的に確保し、にぎわいの創出や都市機能を増進させる施設を設定します。

誘導施設の設定【第13版 都市計画運用指針（令和7年3月）より】

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、

- ・ 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

等を定めることが考えられる。

(2) 設定方針

誘導施設は、「4章 都市機能誘導区域の設定」で定めた都市機能誘導区域ごとに必要な施設を設定します。

都市機能誘導区域である地域生活拠点「駅周辺型」「住宅地型」は、商業施設をはじめ生活利便性が高く、にぎわいの創出や市民の生活を支える拠点となります。

そのため、誘導施設には、一定規模以上または複数の店舗等が集まり、市民の生活利便性が高まるような施設であるとともに、にぎわいの創出や市民の生活を支える拠点となる施設を設定します。

一方で、広域的に利用される市に1か所程度立地する施設や学校区単位等の各地域で利用される施設は、誘導施設に設定しないものとします。また、診療所・介護施設・保育所等の住民が日常的に利用する身近な施設についても、居住地の近くに立地していることが望ましいため、誘導施設に設定しないものとします。

「1章 4. 都市機能」で分析した各都市機能を分類すると以下の表となります。

都市機能		施設	分類
市役所庁舎 その他施設	行政系施設	本庁舎、北庁舎、南庁舎	広域的に市民に利用される、 市に1か所程度立地する施設
	市民文化系施設	にぎわい交流館、市民会館、生涯学習プラザ、ふれあい工房	
	社会教育系施設	図書館	
	観光系施設	岩崎城歴史記念館等、旧市川家住宅、道の駅マチテラス日進	
	スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツセンター、総合運動公園、上納池スポーツ公園	
	学校教育系施設	教育支援センター	
	子育て支援施設	にっしん子育て総合支援センター	
	保健・福祉施設	高齢者生きがい活動センター、障害者福祉センター、保健センター、中央福祉センター	概ね小学校区単位で各地域に立地する施設
福祉会館			
小中学校	小学校、中学校	学校区単位で立地する施設	
医療	病院、診療所	住民が日常的に利用する身近な施設	
高齢福祉	高齢者福祉サービス施設（通所系、訪問系、小規模多機能型）		
障害福祉	障害者福祉サービス施設（通所系、訪問系、日中活動系）		
子育て	幼稚園、保育園、認定こども園、小規模保育事業所	住民が日常的に利用する身近な施設	
商業	一定規模以上の小売店舗※	市民の生活利便性が高まるような施設であるとともに、にぎわいの創出や市民の生活を支える拠点となる施設	

※スーパーマーケット、ドラッグストア、ショッピングモール等

2 誘導施設の設定

(1) 各都市機能の考え方

誘導施設の設定方針を踏まえ、都市機能ごとに設定の考え方を示します。

ア. 市役所庁舎その他施設

市役所庁舎等の市に1か所程度立地している公共施設は、広域的な利用を前提とした施設であるため、誘導施設には設定しません。

また、概ね小学校区単位で各地域に立地している福社会館も、各地域の一定の広い範囲での利用を想定している施設であることから、誘導施設には設定しません。

市役所庁舎その他施設	行政系施設	広域的に市民に利用される、市に1か所程度立地する施設	⇒	誘導施設に設定しません
	市民文化系施設			
	社会教育系施設			
	観光系施設			
	スポーツ・レクリエーション系施設			
	学校教育系施設			
	子育て支援施設			
	保健・福祉施設 (福社会館除く)			
	保健・福祉施設 (福社会館)	概ね小学校区単位で各地域に立地する施設		

ただし、独自拠点として設定した市役所周辺の公共施設集積拠点については、誘導施設に設定しませんが、将来の都市構造や地域公共交通ネットワークを踏まえ、市役所庁舎・市民会館・図書館・スポーツセンター等の既存公共施設を維持するとともに、市中心部の交通拠点として公共交通による良好なアクセスを継続的に確保します。

イ. 小中学校

小中学校は、居住地の周辺に立地することで利用がしやすくなる施設であり、学校区単位で立地が必要な施設であることから、誘導施設には設定しません。

小中学校	小学校(分校を含む)	学校区単位で立地する施設	⇒	誘導施設に設定しません
	中学校(分校を含む)			

ウ. 医療

病院は、市の北部・東部・中心部・南西部に4施設が立地しており、今後高齢化の進行が予想される中、一定規模の病床を備えた病院は、どの地域からでも利用しやすい立地にあることが望ましいと考え、都市機能誘導区域に集約することはせず、誘導施設には設定しません。

診療所は、住み慣れた地域において日常的な医療を安心して受けられる環境が求められるため、居住地の近くに立地していることが望ましいと考え、都市機能誘導区域に集約することはせず、誘導施設には設定しません。

医療施設	病院	住民が日常的に利用する身近な施設	⇒	誘導施設に設定しません
	診療所			

エ. 高齢福祉

高齢者福祉サービス施設は、高齢者が住み慣れた地域で生活を継続することを支援する施設であり、居住地の近くに立地していることが望ましいと考え、都市機能誘導区域に集約することはせず、誘導施設には設定しません。

高齢者福祉サービス施設	通所系	住民が日常的に利用する身近な施設	⇒	誘導施設に設定しません
	訪問系			
	小規模多機能型			

オ. 障害福祉

障害福祉サービス施設は、障害者が住み慣れた地域で生活を継続することを支援する施設であり、居住地の近くに立地していることが望ましいと考え、都市機能誘導区域に集約することはせず、誘導施設には設定しません。

障害福祉サービス施設	通所系	住民が日常的に利用する身近な施設	⇒	誘導施設に設定しません
	訪問系			
	日中活動系			

カ. 子育て

子育て施設は、子育て世代にとって、欠かすことができない重要な施設であり、居住地の近くに立地していることが望ましいと考え、都市機能誘導区域に集約することはせず、誘導施設には設定しません。

子育て施設	幼稚園	住民が日常的に利用する「身近な施設」	⇒	誘導施設に設定しません
	保育園（公共施設含む）			
	認定こども園			
	小規模保育事業所			

キ. 商業

商業施設は、市民の日常生活に必要な機能であるとともに、都市機能誘導区域内に立地することで、にぎわいの創出や市民の生活を支える拠点となることから、既存の商業施設の維持を含め、誘導施設として設定します。

商業施設	一定規模以上の小売店舗（スーパーマーケット、ドラッグストア、ショッピングモール等）	一定規模以上または複数の店舗等が集まり、市民の生活利便性が高まるような施設であるとともに、にぎわいの創出や市民の生活を支える拠点となる施設	⇒	誘導施設に設定します
------	---	---	---	------------

(2) 誘導施設の設定

前項の考え方を踏まえ、都市機能誘導区域「駅周辺型」「住宅地型」それぞれにおける誘導施設を設定します。

都市機能誘導区域の【型】	都市機能誘導区域の方針	誘導施設の設定方針	誘導施設の設定
【駅周辺型】	<ul style="list-style-type: none"> 公共交通の結節点である駅周辺（赤池駅・日進駅・米野木駅）は、交通アクセスが良好で、人が集まり、にぎわいが創出される拠点であるとともに、将来的な人口増加が見込まれることから、既存商業施設をはじめ日常生活利便施設等の維持・形成を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 将来的な人口増加や公共交通の利便性を活かし、市民の生活利便性が高まるような一定規模以上または複数の店舗等が集まる施設。 にぎわいの創出や市民の生活を支える拠点となる施設。 	<p>店舗面積 3,000 ㎡を超える小売店舗（スーパーマーケット、ドラッグストア、ショッピングモール等）。</p>
【住宅地型】	<ul style="list-style-type: none"> 住宅地の生活を支える既存商業施設が形成されている地域は、市民の生活を支える拠点として、都市機能の維持・形成を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 市民の生活利便性が高まるような一定規模以上または複数の店舗等が集まる施設。 にぎわいの創出や市民の生活を支える拠点となる施設。 	<p>店舗面積 1,500 ㎡を超える小売店舗（スーパーマーケット、ドラッグストア、ショッピングモール等）。</p>

第6章 誘導施策

1 誘導施策の基本的な方針

誘導施策とは、居住誘導区域及び都市機能誘導区域への居住や機能誘導の促進を図るものです。

施策の展開にあたっては、立地適正化計画の基本方針に即し、「居住の誘導に関する施策」、「都市機能の誘導に関する施策」、「交通ネットワークに関する施策」、「公共施設集積拠点に関する施策」の4つに加え、都市再生特別措置法に基づく「届出制度」を適切に運用します。

「防災」に関する施策は、「7章 防災指針」で定めます。

2 誘導施策

(1) 居住の誘導に関する施策

ア. 快適な居住環境づくり

- ・ 赤池箕ノ手地区、香久山西部地区、日進駅西地区、折戸鎌ヶ寿地区においては、土地区画整理事業を推進し、道路や公園等の都市基盤の整備を計画的に進めることで、安全・安心かつ利便性の高いまちづくりをめざし、健全な市街地の形成と持続的な市街地化を進めます。
- ・ 公共建築物や道路・下水道等のインフラ資産等の都市施設について、計画的な修繕・更新を実施するとともに、効率的・効果的なストックマネジメントの推進を図ります。
- ・ 多数の大学が立地する学園都市の強みを活かし、大学との連携協力を推進して官学連携を図り、大学が持つ多様な資源を活用して魅力あるまちづくりを進めます。
- ・ 既存の公園については、安全に利用できるよう、定期的な点検を行い、計画的な公園遊具の修繕や改築を行うとともに、市民に広く愛され、ふれあいの場となるよう、公園等愛護会と連携しながら魅力向上を図ります。

イ. 安全な道路交通環境の整備

- ・ 道路利用者が安全・安心に利用できる快適な道路環境の整備を推進します。生活道路においては、歩行者が安全で快適に通行できる歩道や、児童生徒の通学路の整備を進めます。
- ・ 交通事故の減少と安全性の確保に向けて、交通安全施設の適正な維持管理を行います。

ウ. 市街地の防災性の向上

- ・ 地震時における市街地の住宅等の倒壊を防ぐため、木造住宅無料耐震診断、耐震改修費補助等の活用により、住宅の耐震化を促進します。あわせて、道路に面したブロック塀等撤去費補助の活用を促す等、住宅被害の軽減に資する取り組みを進め、市民の安全確保を図ります。
- ・ 良好な住環境の確保や災害時の安全性向上に向けて、狭あい道路対策事業補助金の活用を促し、建築物の建替え等に合わせて狭あい道路の解消を進めます。

エ. 空家の利活用や低未利用地の整備

- ・ 住宅所有者等に早い段階から将来の宅地の在り方を検討すること等を啓発することで、空家の発生抑制につなげます。また、売買や賃貸を希望する所有者には民間流通を基本としつつ、空家バンクを紹介する等により、新たな定住者の確保を図ります。
- ・ 一団の低未利用地が残されている赤池町箕ノ手地区、折戸町鎌ヶ寿地区等については、良好な市街地の形成に向け、地権者の土地利用意向等を踏まえて、暫定用途地域の解消を図ります。

(2) 都市機能の誘導に関する施策

ア. 市街地のにぎわい、魅力の維持・向上

- ・ 都市機能誘導区域「駅周辺型」「住宅地型」においては、コンパクトにまとまった生活圏の構築を目指し、生活を支える都市機能の維持・形成を図ります。
- ・ 土地区画整理事業により、商業施設をはじめ日常的な生活利便施設の維持・確保を図り、地域の魅力向上と持続可能なまちづくりを進めます。
- ・ 国等が直接行う施策として、誘導施設に対する税制上の特例措置や民間都市開発機構による金融上の支援措置等が設けられています。
- ・ 市街地再開発事業等については、都市構造再編集中支援事業等の国の補助制度の活用を検討していきます。

イ. 駅前の拠点機能向上

- ・ 都市機能誘導区域「駅周辺型」では、都市間交通の結節点である特性を活かした都市機能の集積促進、駅周辺の利用環境の向上を図ります。
- ・ 赤池駅周辺において、既存の駅前広場の活用や駅前の交通渋滞を解消するため、駅前ロータリーの再整備を進めるとともに、市街地再開発事業等による土地の高度利用を検討し、多様な利便機能の向上をめざします。

(3) 交通ネットワークに関する施策

ア. 公共交通ネットワークの充実・強化

- ・ あらゆる世代のニーズや地域の特性を踏まえ、鉄道や路線バス、くるりんばす等の役割分担を明確にし、地域公共交通計画に基づく市内交通網の改善・充実を図り、将来にわたって持続可能な市内交通網を形成していきます。
- ・ 市役所庁舎等の公共施設が集積する市の中心部と鉄道駅を結ぶ路線バスを本市の移動における幹線機能を有した路線として配置し、路線維持と利用促進に努めます。
- ・ 鉄道駅や市内の主要なバス停において、ベンチや上屋等の待合環境や車両の走行・駐停車空間の確保、また、各バス停におけるバリアフリー化等、公共交通の安全な利用と運行を確保する施設・空間の整備・改善を進めます。
- ・ くるりんばすではカバーできない移動需要に対しては、くるりんばす以外の移動支援との相互連携を図ります。

イ. 幹線道路のネットワークの整備及び維持管理

- ・ 浅田町・野方町・香久山の市街化区域間を結ぶ(都)野方三ツ池公園線は、本市の新たな南北軸として重要な幹線道路であることから、開通に向け整備を進めます。
- ・ 市街地相互の交通を円滑に処理する(都)国道 153 号バイパス線・(都)瀬戸大府東海線は、適切な維持・管理が行われるように関係機関との協議・協力を図ります。

ウ. 広域的な交通対策の推進

- ・ 近隣自治体と隣接する地域においては、コミュニティバスの相互乗り入れを継続しながら、引き続き連携のあり方について協議を進めます。
- ・ (都)国道 153 号バイパス線は、地域経済の活性化や地域交流の促進に寄与する重要な幹線道路です。一方で、交通量の増大等により慢性的な交通渋滞が発生しているため、沿線の土地利用や拠点整備と一体となった渋滞対策を国と連携して進めます。

エ. 公共交通の利用促進

- 公共交通を安心して利用できるよう、バスマップの配布、総合案内板の設置等の情報提供を行い、更なる公共交通の利便性向上と利用促進を図ります。

(4) 公共施設集積拠点に関する施策

ア. 公共施設の適正な維持・管理・配置

- 公共施設集積拠点では、市役所庁舎・市民会館・図書館・スポーツセンター等の公共施設が集積しているとともに、交通拠点としての役割も担っています。今後も市役所庁舎等の公共施設を維持していく拠点とし、地域公共交通と連携を図りながら利便性の向上に努めます。
- 公共施設等総合管理計画や公共施設再編計画等に基づき、既存の公共施設を有効に活用し、質の高い公共サービスの提供を図りつつ、ライフサイクルコストの低減や維持管理の効率化を図ります。また、これら計画で示された公共施設の再編の考え方は本計画と密接に関連するため、整合性を図ります。

(5) 届出制度

立地適正化計画の公表後は、居住誘導区域や都市機能誘導区域の区域外での一定の開発行為・建築行為等について届出義務が生じます。届出対象となる土地利用の動向を把握し、誘導に向けて働きかけるために届出制度を運用していくものとします。

ア. 居住誘導区域外で必要な届出

i 届出制度の概要

居住誘導区域外への住宅開発等の土地利用の動向を把握するため、居住誘導区域外で一定の開発行為・建築行為等を行おうとする場合には、行為に着手する 30 日前までに市長への届出が必要となります。また、居住の誘導を図る上で支障があると判断した場合、必要に応じて勧告を行う場合があります。

ii 届出の対象となる行為

届出の対象行為は、次のいずれかの行為です。





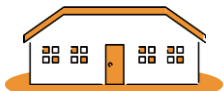
開発行為	建築行為等
<p>■ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 【例示 (3戸の開発行為)】</p> <p>届出必要 </p> <p>■ 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの 【例示 (1,300㎡、1戸の開発行為)】</p> <p>届出必要 </p> <p>【例示 (800㎡、2戸の開発行為)】</p> <p>届出不要 </p>	<p>■ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 【例示 (3戸の建築行為)】</p> <p>届出必要 </p> <p>【例示 (1戸の建築行為)】</p> <p>届出不要 </p> <p>■ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合</p>

図 6-1 居住誘導区域の届出対象行為

イ. 都市機能誘導区域に係る届出

i 届出制度の概要

【都市機能誘導区域外における行為】

都市機能誘導区域外における誘導施設の立地の動向を把握するため、都市機能誘導区域外で誘導施設に係る一定の開発行為・建築行為等を行おうとする場合には、行為に着手する 30 日前までに市長への届出が必要となります。また、誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると判断した場合、必要に応じて勧告を行う場合があります。

【都市機能誘導区域内における行為】

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、休止又は廃止する 30 日前までに市長への届出が必要となります。また、新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、届出のあった建築物を有効に活用する必要があると判断した場合、必要に応じて建築物の存置等の助言又は勧告を行う場合があります。

ii 届出の対象となる行為

届出の対象行為は、次のいずれかの行為です。

対象区域	区分	届出対象行為
都市機能誘導区域外 (居住誘導区域内、 都市計画区域内)	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
	建築行為等	■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
都市機能誘導区域内	休廃止する場合	■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

iii 届出対象施設

届出の対象施設である誘導施設は、次のとおりです。

都市機能誘導区域の【型】	区域名称	誘導施設
【駅周辺型】	赤池駅周辺 日進駅周辺 米野木駅周辺	店舗面積 3,000 m ² を超える小売店舗（スーパーマーケット、ドラッグストア、ショッピングモール等）
【住宅地型】	香久山地区 香久山西部地区 竹の山地区	店舗面積 1,500 m ² を超える小売店舗（スーパーマーケット、ドラッグストア、ショッピングモール等）

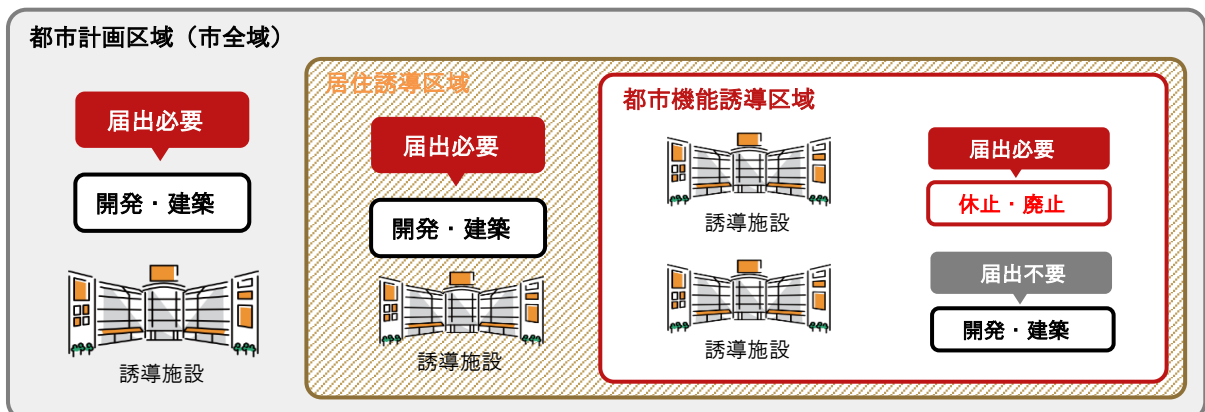


図 6-2 届出対象のイメージ