

第5章 都市機能の誘導

5-1 都市機能誘導区域の設定

1 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域とは、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です。（都市計画運用指針）

2 基本的な考え方

今後、人口減少や超高齢社会を迎える中で、医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を中心拠点や生活拠点に集約し、これらの生活サービスが効率的に提供し続けるためには、一定の区域において日常生活に必要な機能を維持・確保するなど都市機能の計画的な配置を行うことが必要です。

このため、一定の区域と誘導したい機能、当該区域内において講じられる支援措置を計画に定め、事前に明示することにより、当該区域内の具体的な場所は問わずに、事業者が施設立地に取り組みやすい環境を整備します。

3 区域設定の考え方

都市機能誘導区域は、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、都市機能が一定程度充実している区域や、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を設定することが考えられるとされています。また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の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とされています。（都市計画運用指針）

なお、都市機能誘導区域は、区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案して、市町村の主要な中心部のみならず、例えば合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、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、それぞれの都市機能誘導区域に必要な誘導施設を定めることが望ましいとされています。（都市計画運用指針）

4 本市における都市機能誘導区域の設定方針

「第3章 立地の適正化に関する基本的な方針」では、人口減少の中にあっても各種サービスの効率的な提供が図られるよう、「中心拠点」に市民全体の生活利便性の向上に寄与するような「広域的な都市機能」を誘導するとともに、「地域拠点」や「公共交通軸である鉄道駅周辺」などに「日常生活に必要な都市機能」を誘導するなど、地域特性に応じた機能を誘導・集積することとしています。さらに、拠点間を結ぶ公共交通ネットワークにより、それぞれの機能の連携・補完を図ることとしています。

そのため、小牧市都市計画マスタープランに位置づけられた中心拠点では、既に立地する都市機能を活かすとともに市の中心に位置することから市内外からの優れたアクセス性を踏まえ、広域的な都市機能を集約する区域として、都市機能誘導区域（高次都市サービス誘導区域）を設定します。

また、小牧市都市計画マスタープランに位置づけられた地域拠点及び名鉄小牧線の各駅周辺では、公共交通の利便性を踏まえ、日常生活に必要な都市機能を集約する区域として都市機能誘導区域（日常生活サービス誘導区域）を設定します。

(1) 設定基準



小牧市都市計画マスタープランにおける中心拠点

凡 例

- 中心拠点
- 市役所
- 鉄道
- 鉄道駅
- 国道
- 高速道路
- 市街化区域

(2) 都市機能誘導区域(高次都市サービス誘導区域)の設定

「都市計画運用指針」では、各区域の設定に当たっては、その境界を明確にし、届出の必要の有無が明らかになるようにしなくてはならないとされています。そこで、「(1) 設定基準」を踏まえ、居住誘導区域と同様の技術的基準により区域線を引くものとします。

図 都市機能誘導区域(高次都市サービス誘導区域)

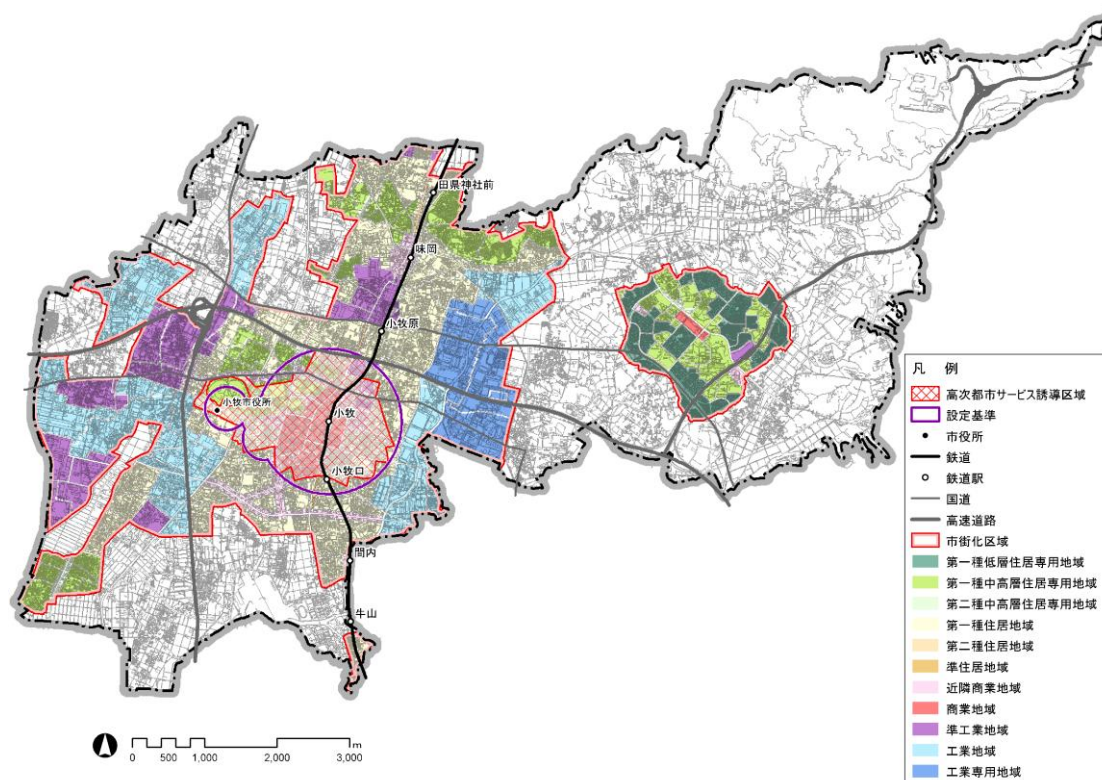
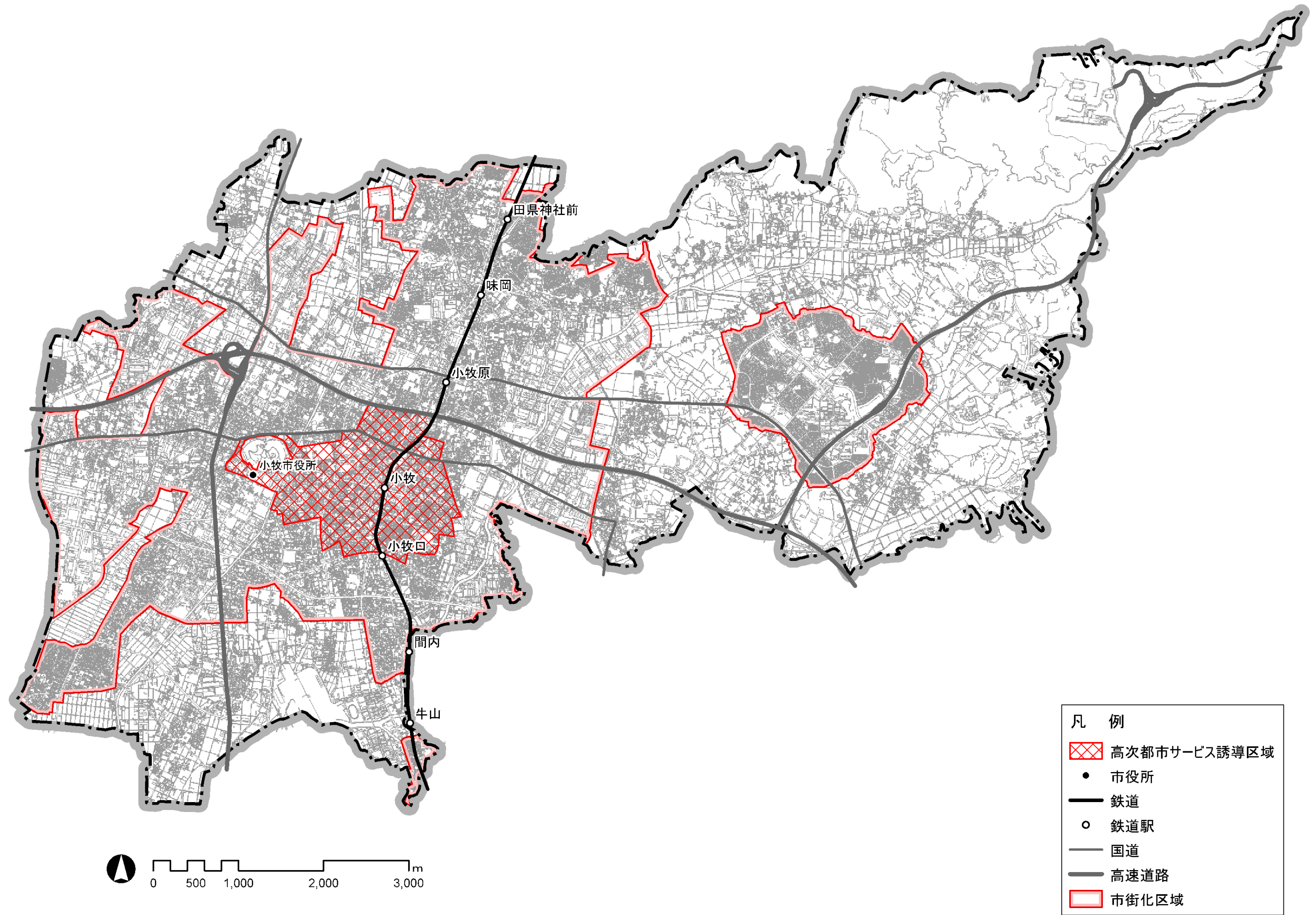


図 都市機能誘導区域(高次都市サービス誘導区域)



6 都市機能誘導区域(日常生活サービス誘導区域)の設定

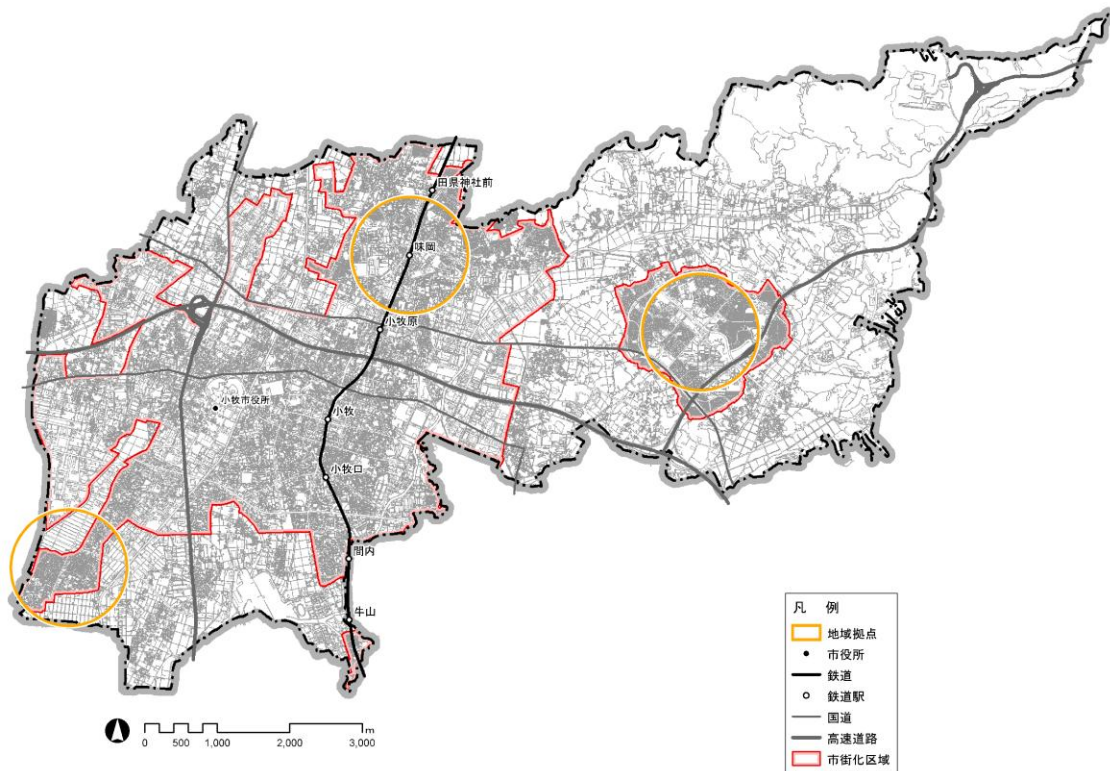
(1) 設定基準

「4 本市における都市機能誘導区域の設定方針」を踏まえ、小牧市都市計画マスタープランに位置づけられた地域拠点及び公共交通の利便性の高い鉄道駅周辺に、以下の基準により「日常生活に必要な都市機能」を誘導・集積する都市機能誘導区域（日常生活サービス誘導区域）を定めることとします。

【設定基準】

①: 小牧市都市計画マスタープランにおける地域拠点(半径 800m)

図 地域拠点



【設定基準】
②: 鉄道駅徒歩圏(半径 800m)

図 鉄道駅の徒歩圏

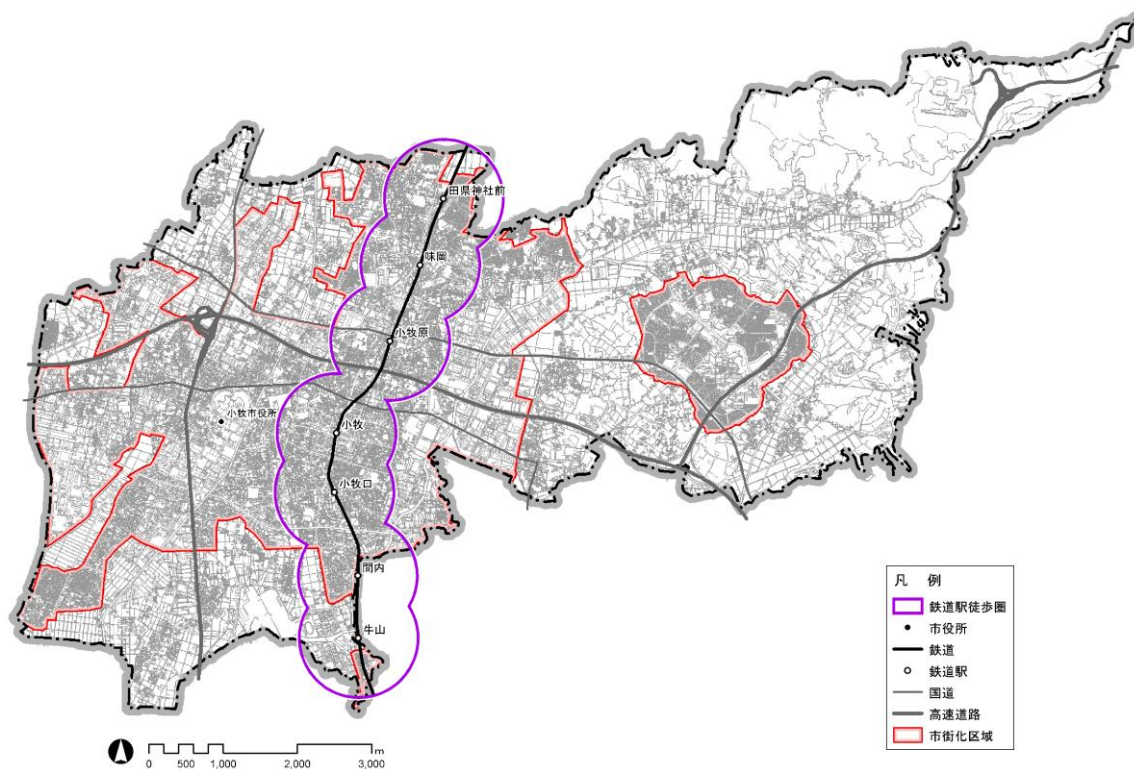
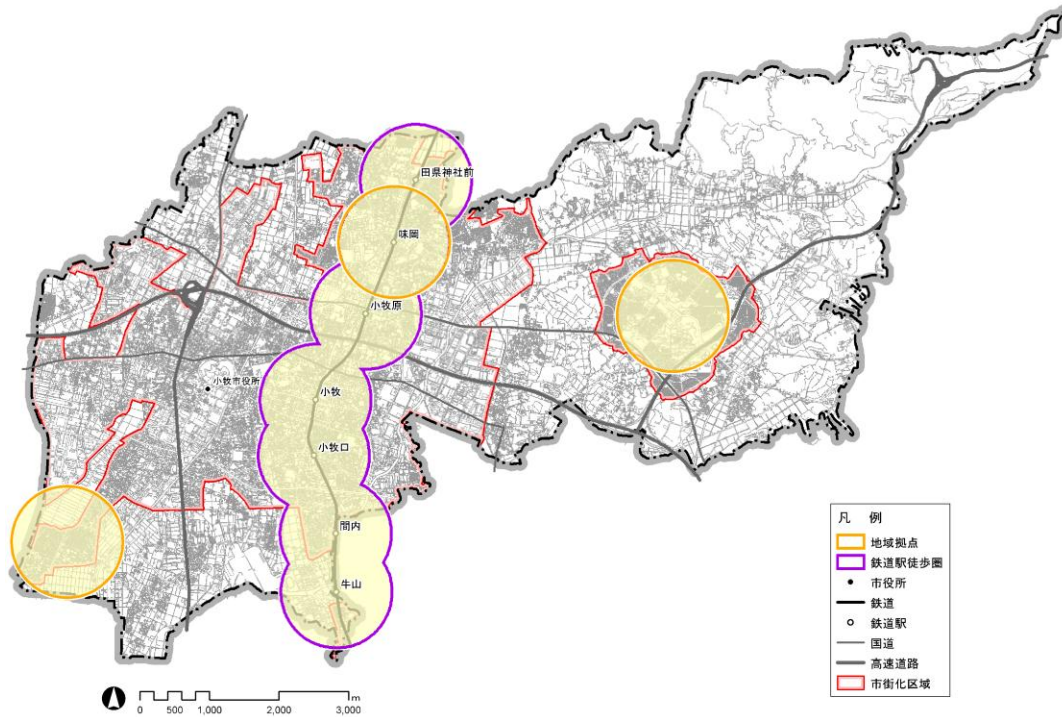


図 設定基準の重ね図



(2) 都市機能誘導区域(日常生活サービス誘導区域)の設定

「(1) 設定基準」を踏まえ、都市機能誘導区域(高次都市サービス誘導区域)と同様に区域線を引くものとします。

図 都市機能誘導区域(日常生活サービス誘導区域)

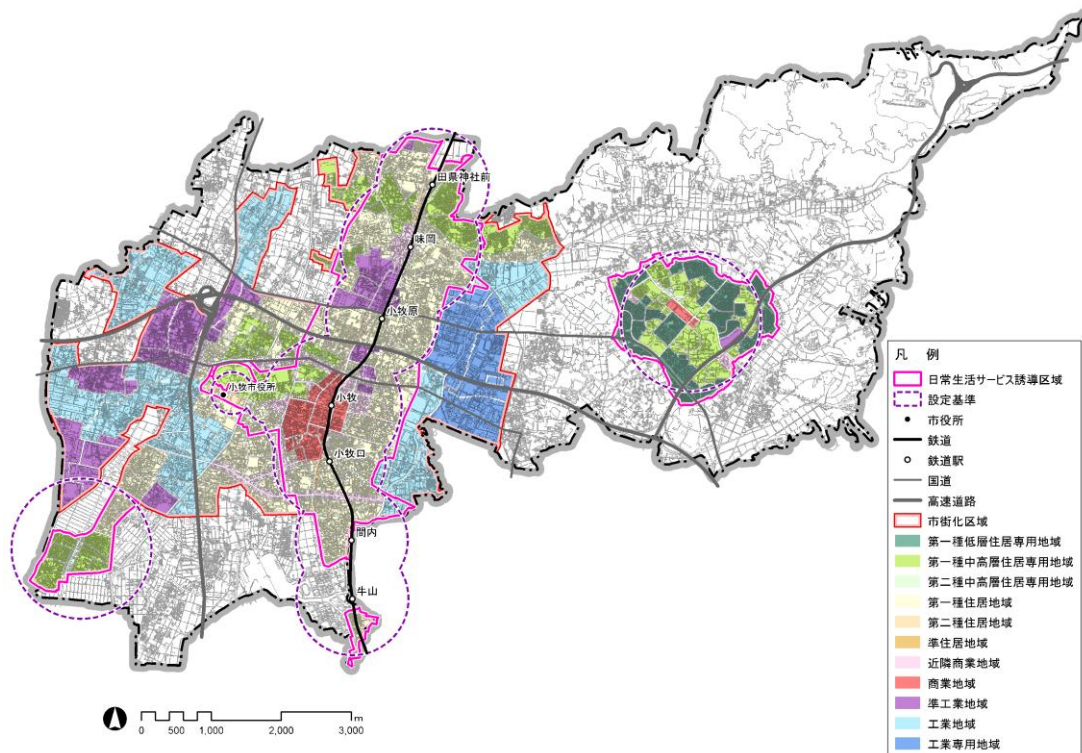
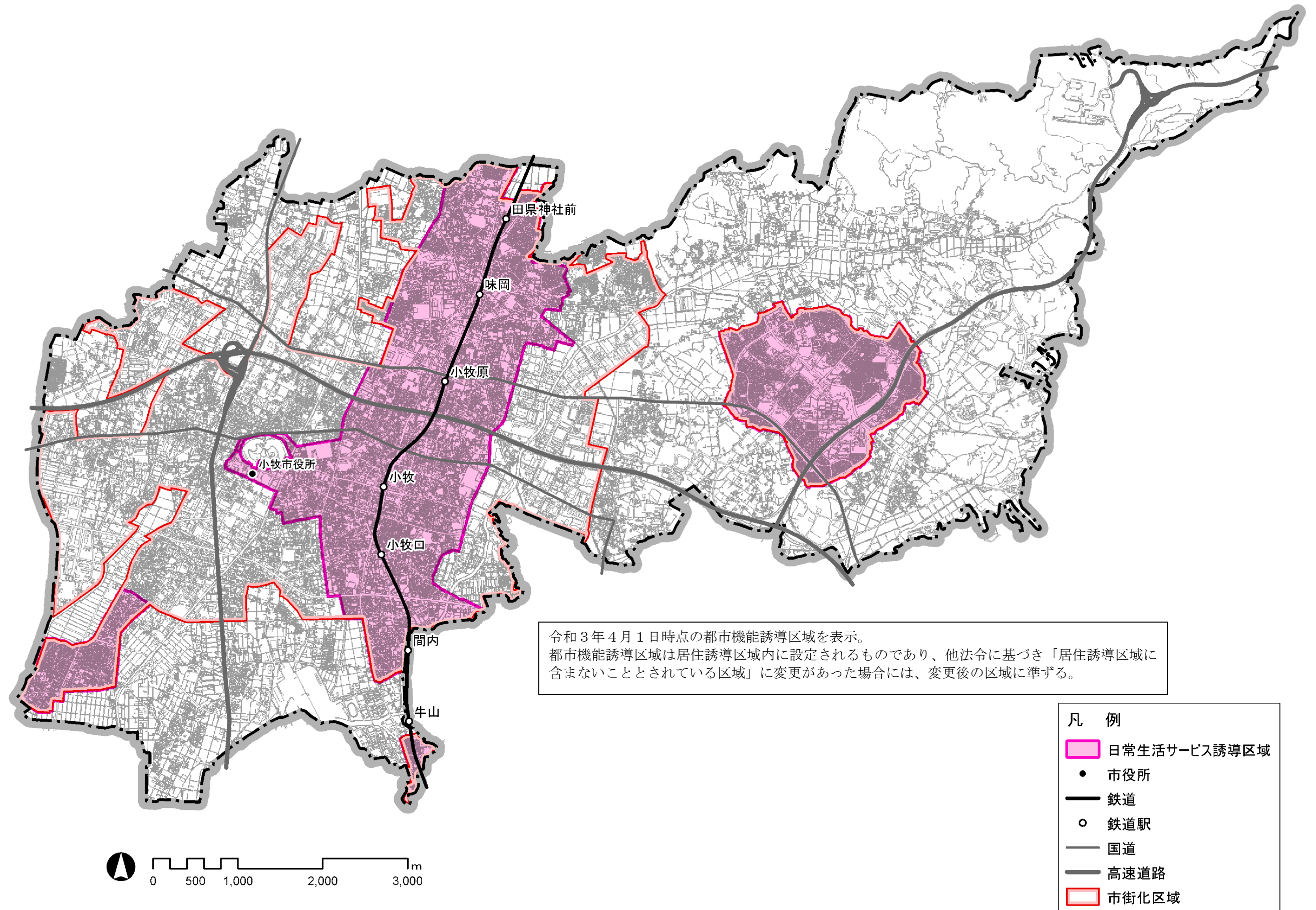


図 都市機能誘導区域(日常生活サービス誘導区域)



5-2 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ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設です。

2 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あります。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とされています。（都市計画運用指針）

3 施設設定の考え方

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

などを定めることが考えられるとされています。（都市計画運用指針）

なお、「立地適正化計画作成の手引き」では、地方中核都市クラスの都市における、拠点類型毎において想定される各種の機能についてイメージを掲示しています。

表 拠点類型毎において想定される各種の機能についてのイメージ

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機能等 例、支所、福祉事務所等の各地域事務所
介護福祉機能	■ 市町村全域の住民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例、総合福祉センター	■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、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	■ 市町村全域の住民を対象とした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、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等、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、日用品等の買い回りができる機能 例、延床面積●m²以上の食品スーパー
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、延床面積●m²以上の診療所
金融機能	■ 決済や融資等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、預け入れなどができる機能 例、郵便局
教育・文化機能	■ 住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

（出典：「立地適正化計画作成の手引き【基本編】」（令和6年4月改訂版）

4 本市における誘導施設の設定方針

本市における誘導施設は、「第2章 都市構造上の課題の分析・整理 2-8 都市機能 1 都市機能の立地状況（P.146 表 都市機能の分類）」に記載の施設が候補として挙げられます。そこで、それらの候補から本市における誘導施設の候補を抽出し、これらについて、本市の実情などを踏まえつつ、各施設の整備主体・所有形態（公共、民間）や機能圏域（広域、日常）で分類し、誘導施設の設定を検討します。

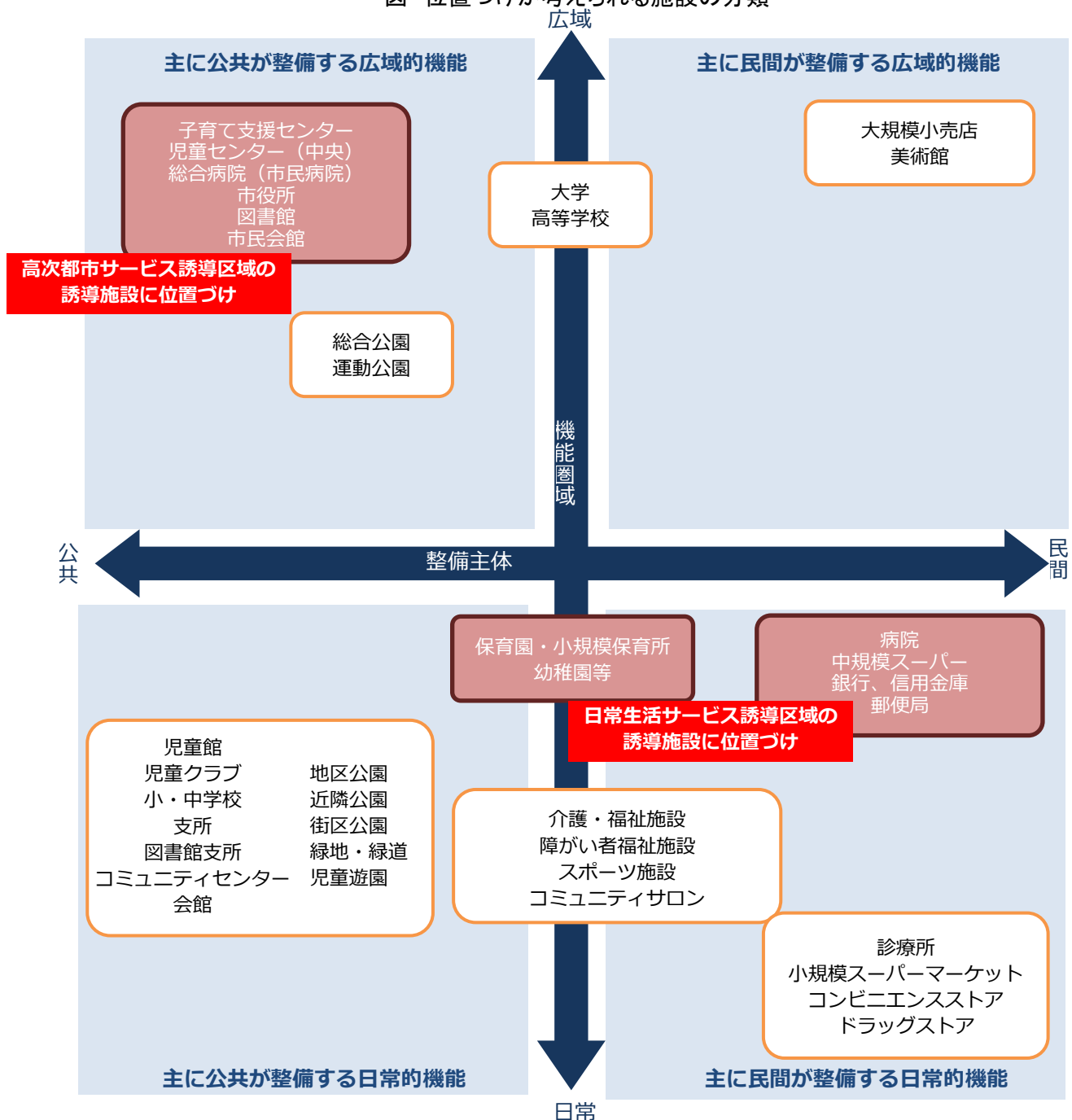
また、誘導施設の設定にあたっては、本市においては、市内各所に様々な施設が立地していますが、将来の人口推計、施設の充足状況などを勘案しながら、市民アンケート調査結果や施設が有する特徴（種類・用途・機能など）を考慮して、都市機能誘導区域ごとに誘導施設を設定します。

なお、本計画における施設「誘導」は、新たに整備を伴うものだけでなく、既存施設の維持や集約、複合化、機能強化なども含みます。

表 誘導施設の候補

都市機能	施設の種類
子育て支援機能	子育て支援センター、児童センター（中央）、児童館、保育園・小規模保育所、幼稚園、児童クラブ、小児科のある診療所
学校教育機能	小学校、中学校、高等学校、大学
健康機能	総合公園、運動公園、地区公園、近隣公園、街区公園、緑地・緑道、児童遊園、スポーツ施設
医療機能	総合病院（市民病院）、病院、診療所
福祉機能	コミュニティサロン、介護・福祉施設、障がい者福祉施設
商業機能	スーパーマーケット、コンビニエンスストア、ドラッグストア、大型小売店
行政機能	市役所、支所
文化機能	図書館、図書館支所（図書室）、美術館
交流機能	市民会館、コミュニティセンター、会館
金融機能	銀行、信用金庫、郵便局

図 位置づけが考えられる施設の分類



●高次都市サービス誘導区域に位置づける誘導施設

整備主体が公共で、機能圏域が広域である施設を検討します。こうした施設は、集客力が高く、幅広い利用者層が見込まれることや、集約して立地していることによる効果的な行政サービスの提供、また、それに伴う周辺での民間施設の立地促進など、相乗効果も期待でき、中心部におけるまちの賑わいの創出に寄与するものと考えられます。

●日常生活サービス誘導区域に位置づける誘導施設

整備主体が主に民間で、日常的な機能であるが機能圏域が比較的広域である施設を検討します。こうした施設は、日常生活に必要な施設であるとともに、一定の圏域を有することから、立地が促進されることにより広く生活利便性の向上が期待でき、周辺での居住誘導に寄与するものと考えられます。

なお、特に日常生活に必要な都市機能については、身近な生活サービス施設として市内各所に立地することが望ましいことから誘導施設への位置づけは見送ることとします。

5 誘導施設の設定

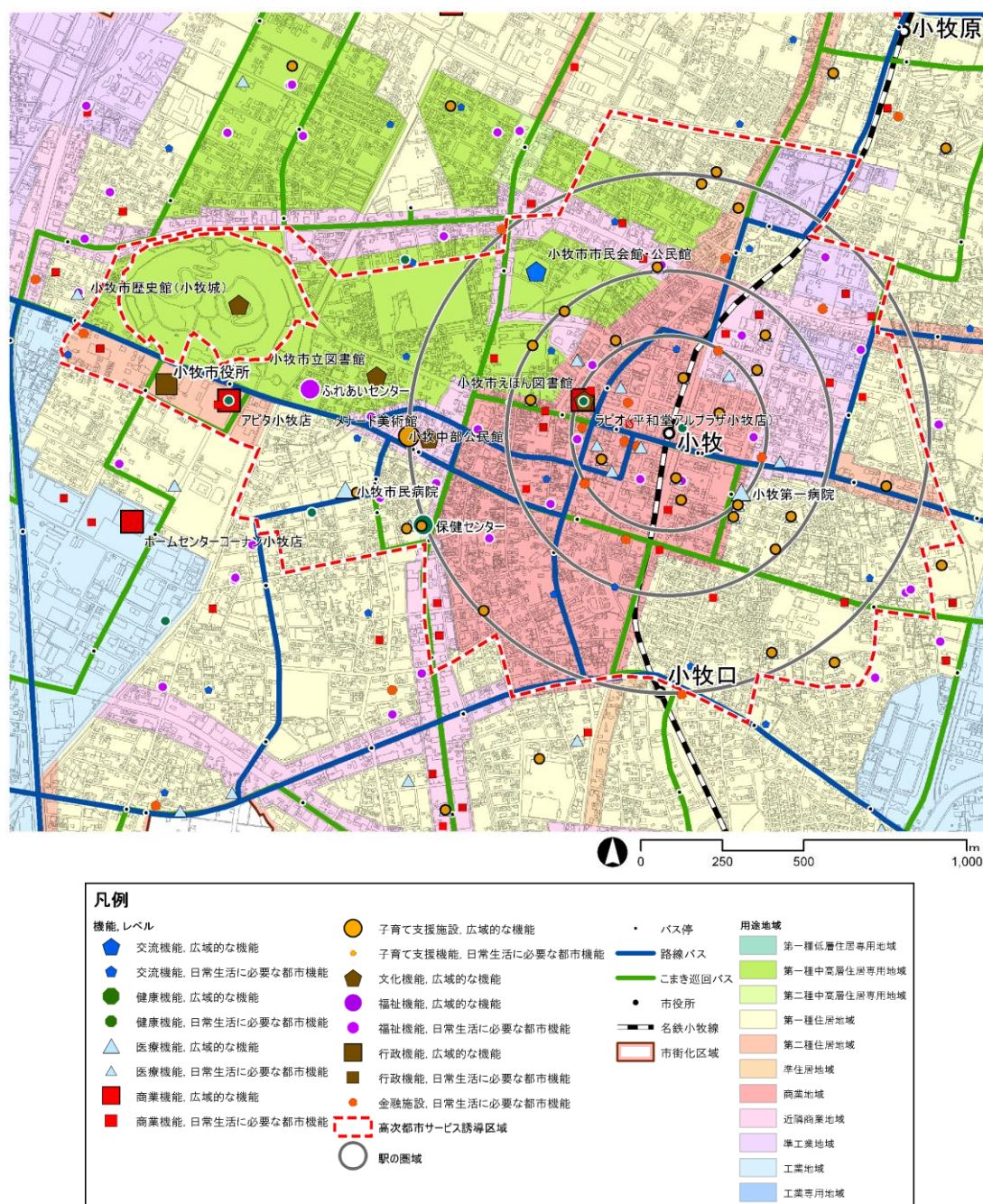
「4 本市における誘導施設の設定方針」で整理した内容を踏まえ、各都市機能誘導区域に誘導施設を設定します。

①都市機能誘導区域(高次都市サービス誘導区域)

前段で整理した機能(整備主体が公共で広域的な機能)については、既に当該区域内に立地していることから、将来の機能更新等に備え、機能を維持していく必要性が特に高い施設として、以下の施設を誘導施設として設定します。

この中の子育て支援機能については、子育て世代などを中心とした若年世代を対象に定住を促進するとしたまちづくりの方針を踏まえ、将来に渡って機能を維持するとともに、子育て支援の総合的な機能を担う施設として拡充を図ることも検討します。

図 施設の立地状況



●誘導施設(既に立地する施設のうち、集客力が高く、幅広い利用者層が見込まれ、将来の機能更新等に備え維持の必要性が特に高い施設)

- ・医療機能：小牧市民病院
(医療法第1条の5第1項に定める病院のうち、医療法第4条の1に定める地域医療支援病院)
(小牧市病院事業の設置等に関する条例に定める市民病院)
- ・文化機能：小牧市市民会館（ホール）
(小牧市市民会館の設置及び管理に関する条例に定める市民会館)
小牧市中央図書館
(図書館法第2条第1項に定める図書館)
- ・行政機能：小牧市役所
(地方自治法第244条に定める公の施設)
- ・子育て支援機能：子育て世代包括支援センター
(小牧市子ども・子育て支援事業計画に位置づけられる総合的な子育て支援施設)
こまきこども未来館
(児童福祉法第40条に定める児童厚生施設のうちの児童館)

なお、機能更新時において、都市機能誘導区域内での移転が考えられる場合は、可能な限り小牧駅徒歩圏（半径500m圏）に集約することが望ましい。

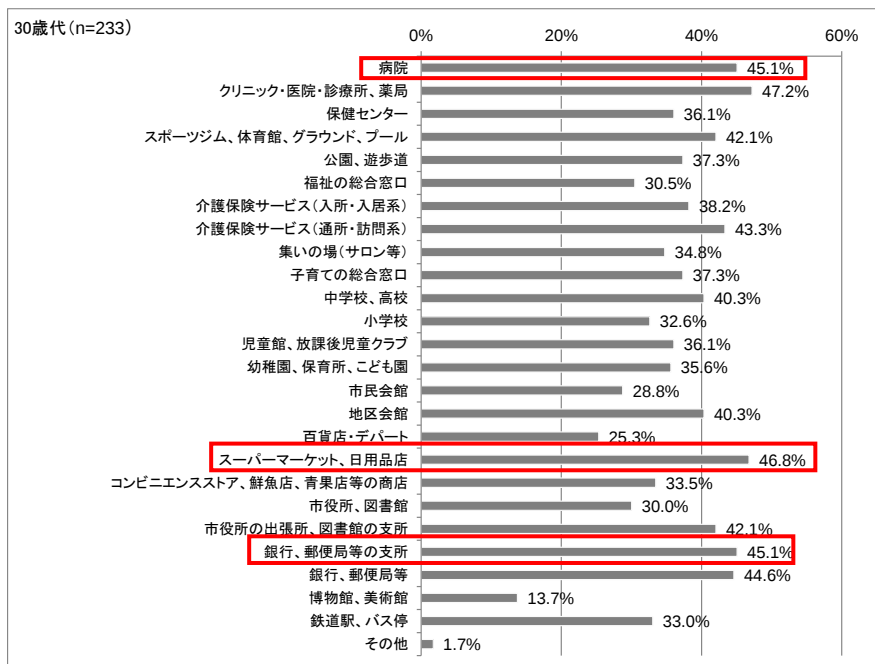
②都市機能誘導区域(日常生活サービス誘導区域)

前段で整理した機能（整備主体が主に民間で日常的な機能であるが機能圏域が比較的広域なもの）については、地域にあるとよい施設として市民（特に、子育て世代や高齢者）のニーズも比較的高いことから、以下の施設を誘導施設として設定します。

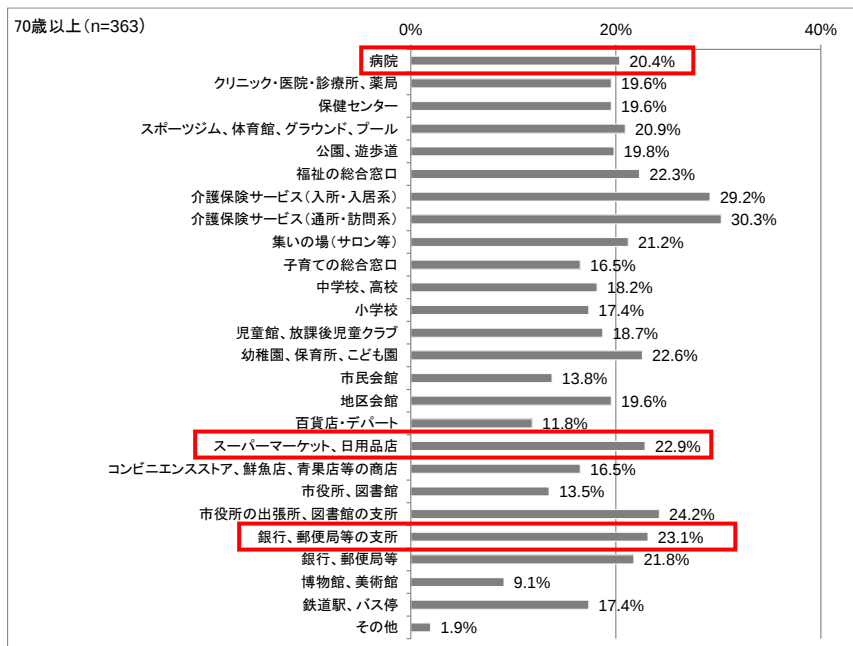
保育園、幼稚園等については、身近な生活サービス施設として市内各所に立地することが望ましい一方、20～30歳代のニーズが高い傾向にあり、名鉄小牧線各駅周辺や地域拠点周辺への定住促進及び公共施設再編を後押しすることが期待できることから、誘導施設に設定することとします。また、整備主体は公共、民間の両方のケースを想定します。

図 地域における施設ニーズ(お住いの地域にあるとよい施設)

【子育て世代】

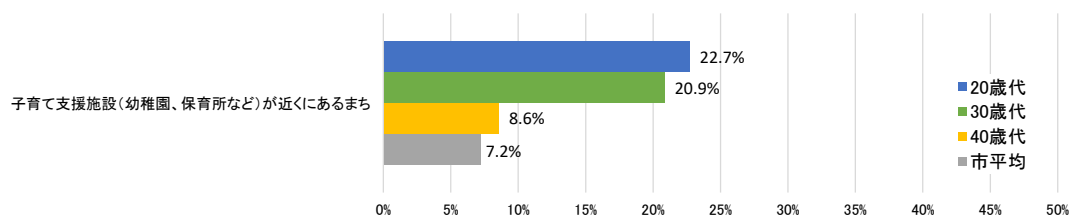


【高齢世代】



(出典：小牧市のまちづくりに関する市民アンケート調査)

図 地域における将来のまちイメージ(お住いの地域の将来のまちのイメージ)



(出典：小牧市都市計画マスタープラン改定に関わる市民アンケート調査)

●誘導施設(新たに誘導を図るべき施設)

- ・医療機能：医療法第1条の5第1項に定める病院のうち、内科、外科、小児科を診療科目とする病院
- ・商業機能：平成26年商業統計調査の業態分類における総合スーパー及び食料品スーパーで、店舗面積1,000㎡以上1万㎡未満程度の店舗
- ・金融機能：銀行法第2条第1項に定める銀行
信用金庫法第4条、労働金庫法第6条に基づく免許を受けて金庫事業を行う信用金庫等
日本郵便株式会社法第2条第4項に定める郵便局
- ・子育て支援機能：保育園、幼稚園等（児童福祉法第39条第1項に規定する保育所及びそれに準じる施設、学校教育法第1条に規定する幼稚園、就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項に規定する認定こども園）

5-3 都市機能の誘導施策

1 基本的な考え方

誘導施設の誘導施策とは、誘導施設の立地を図るために必要な事業等を指し、具体的には誘導施設の整備のみならず、周辺の基盤整備を始め、誘導施設を利用するにあたって必要となる公共交通等の利用環境の充実、歩行空間の整備等、必要な事務事業を指すとされています。

また、都市計画運用指針では、都市機能誘導区域内に都市機能の誘導を図るため、財政上、金融上、税制上の支援施策等を立地適正化計画に記載することができ、国等が直接行う施策、国の支援を受けて市町村が行う施策、市町村が独自に講じる施策に大別することができますとされています。

そこで、本計画では、以下に掲げる施策等を計画に位置づけ、事業展開を図ることで、都市機能誘導区域内への誘導施設の誘導等を目指すこととします。

なお、本市では、長期的には人口減少及び少子高齢化が進行していくことが見込まれますが、当面は一定の人口密度が維持される見込みとなっています。そのため、本計画における都市機能の誘導にあたっては、強制力や規制的手法をもって誘導を図るのではなく、誘導施策を段階的に検討・実施しながら、また、後述の届出制度により、時間をかけて緩やかに誘導を図っていくものとします。

2 誘導施設の誘導施策

● 誘導施設の誘導に資する施策等

ア 国等が直接行う施策等

- 税制の特例
 - 都市機能誘導区域の外から内への事業用資産の買換特例
 - 誘導施設の整備の用に供するために土地等を譲渡した場合の買換特例
 - 都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例
 - 誘導施設とあわせて整備される公共施設、都市利便施設への固定資産税及び都市計画税の特例措置
- 金融支援
 - 民間都市開発推進機構による金融上の支援措置
- 予算措置
 - 優良建築物等整備事業への補助金による支援

イ 国の支援を受けて市が行う施策等

- 誘導施設の整備（都市構造再編集集中支援事業（都市再構築戦略事業））
 - 認定こども園の整備
- 予算措置
 - 官民連携によるエリアプラットフォームの形成や未来ビジョンの策定、未来ビジョンに基づく自立自走型システムの構築に向けた国内外へのシティプロモーションや社会実験、コワーキング・交流施設整備等の官民連携まちなか再生推進事業に要する経費を支援

ウ 市が独自に講じる施策等

- 公共用地（遊休地）の活用検討（検討施策）※
 - 民間が都市機能誘導区域内に誘導施設を整備しようとする場合に、市が保有する遊休地の活用（売却、賃貸等）について検討を進める。
- 誘導施設整備に対する支援の検討（検討施策）※
 - 民間が都市機能誘導区域内に誘導施設を整備した場合に、施設運用費用などに対し補助金を交付するなどの支援策について検討を進める。

■連携施策(都市機能の立地促進に関連する施策等)

- 交通拠点整備事業
 - 小牧駅、田県神社前駅及び桃花台地内における交通拠点の整備
- 小牧市中心市街地空き店舗対策事業補助金制度
 - 中心市街地である名鉄小牧駅周辺に新たに出店する場合に対し、必要な資金の一部を補助
- 都市機能誘導区域内への立地に対する特例措置（検討施策）※
 - 補助金等交付対象施設整備の補助等採択基準に都市機能誘導区域内での立地に対する加点項目の設定を検討する。

※ 検討施策…段階的に検討・実施していく施策。

3 届出制度

立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内外の区域については、法第 108 条第 1 項の規定により、届出制度を運用します。この届出制度は開発行為等を禁止するものではなく、市が都市機能誘導区域内外における誘導施設の整備に関する動きを把握し、必要に応じて都市機能誘導区域内に誘導施設の立地を誘導するために市が講ずる施策に関する情報提供等を行う機会を設けるためのものです。

●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

●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

