

5 区域の設定

(1) 区域設定の考え方

「核となる市街地」及び「核周辺・郊外市街地」の市街地像に基づき、居住に関わる区域及び都市機能・生活機能に関わる区域を定めます。

	核となる市街地	核周辺・郊外市街地
居 住	魅力的で質の高い生活や必要な機能が身近に揃う便利な生活を求める若年世代から高齢者までのあらゆる世代の <u>更なる居住集積を図る区域</u>	既存の都市機能等を利用し、ゆとりある住まいや職住近接の住まい等を求める若年世代を始めとする世帯の居住促進により、 <u>現在の居住人口の維持を図る区域</u>
	居住誘導区域【法定区域】 市街化区域の居住人口の維持を基本として、生活サービスやコミュニティを持続的に確保	
	重点居住促進区域 <ul style="list-style-type: none"> ●車を運転できない高齢者等も気軽に外出し、買物や通院など自立して生活することができます ●多様な都市機能が立地する魅力ある市街地が形成され、子育て支援施設などの生活機能を身近に利用でき、子育てと仕事の両立が容易です 	居住促進区域 <ul style="list-style-type: none"> ●都市機能・生活機能のサービスを受でき、ゆとりある暮らしや職住が近接した暮らしができます ●公共交通や自動車を上手に使い分け、多様な暮らし方を選択できます
都 市 機 能 ・ 生 活 機 能	当面の人口増加の受け皿となる宅地供給のため、鉄道駅を中心として土地区画整理事業等により <u>新市街地整備を図る区域</u>	
	新市街地区域【任意区域】 <ul style="list-style-type: none"> ●良好な住環境が整備され、都市機能や生活機能が立地し、魅力的で利便性の高い暮らしができます 	
	居住集積とあわせ、生活に必要な機能や生活の質・魅力を高める機能等の <u>都市機能・生活機能の集積を図る区域</u>	若年世代を始めとする世帯の定住を促進することにより、 <u>幹線道路沿道の都市機能や住まいの身近に立地する生活機能を今後とも維持・確保していく区域</u>
	都市機能誘導区域【法定区域】 居住集積に伴う核への都市機能等の集積	
	拠点形成区域 <ul style="list-style-type: none"> ●魅力ある施設が立地し、買物や趣味、余暇等を楽しめ、働く場としても良好な環境が備わっています ●便利なまちなか居住を支える生活に必要な施設が充実しています 	

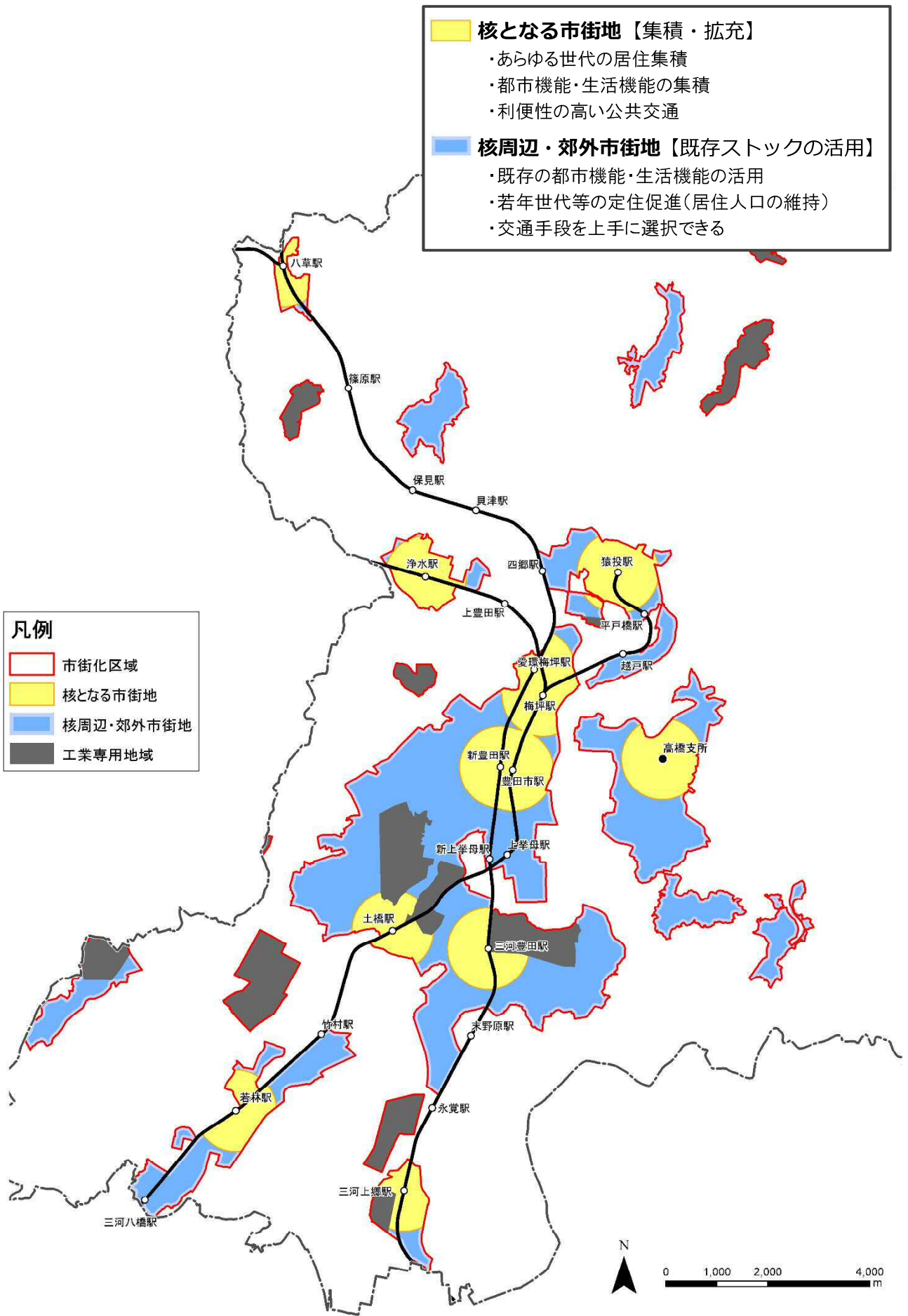


図 28 市街地の区分イメージ

(2) 区域の設定

① 除外する区域

都市再生特別措置法や都市計画運用指針に基づいて区域設定を行います。ただし、区域設定にあたり災害リスクが高い地区などの居住に適さない区域は対象から除外します。

なお、都市再生特別措置法に基づく法定区域である「居住誘導区域」及び「都市機能誘導区域」は、市街化区域において設定することとされています。本市では以下の「除外する区域」以外の市街化区域において設定します。

除外する 区域	① 継続的な工業的土地利用が見込まれる地区 <ul style="list-style-type: none">●工業専用地域●工業地域及び準工業地域のうち、工業専用地域とあわせて一団の工業地として土地利用が行われている区域●工業地域及び準工業地域のうち、継続的な工業的土地利用が見込まれる区域(工業団地など)●地区計画により、工業系の土地利用に制限されているもの
	② 災害リスクが高い地区 <ul style="list-style-type: none">●急傾斜地崩壊危険区域●土砂災害特別警戒区域●土砂災害警戒区域
	③ 環境を保全すべき地区 <ul style="list-style-type: none">●保安林 (貴重な緑地としての機能、防災面等の多様な機能を有し、今後も保全すべき区域)

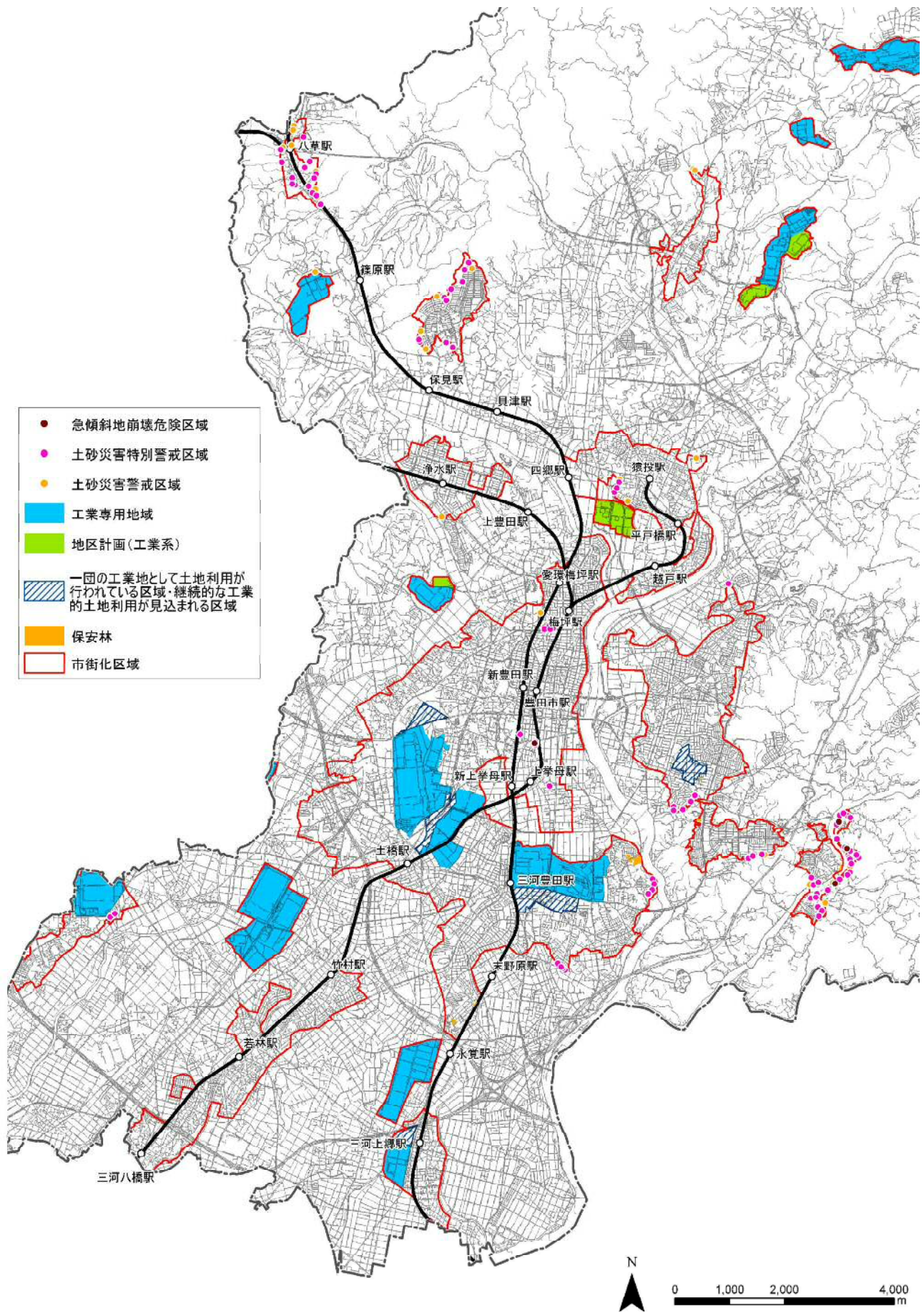


図 29 【参考】除外する区域（2019 年 3 月時点）

※他法令に基づく区域等に変更があった場合には、変更後の区域に準ずるものとする。

② 各種区域の設定方針

区域設定の考え方にに基づき、各種区域の設定方針を定めます。なお、区域を明確にするため、道路等の地形地物を基本として境界を設定します。

<居 住>

【重点居住促進区域】

- 都市基盤が整備され、利便性の高い公共交通が利用しやすい便利で魅力的な市街地の形成に向け、居住及び都市機能・生活機能の集積を図る区域

- ・多核ネットワーク型都市構造における都心、産業技術核及び拠点地域核に位置付けられた地区を選定
- ・主要な鉄道駅等を中心とした徒歩圏(概ね800m)を基本として設定
- ・土地区画整理事業を実施した区域においても設定

【居住促進区域】

- これまでの都市の発展に伴って整備されてきた都市基盤や都市機能等を生かし、今後も必要な市街地として維持していく区域

- ・重点居住促進区域以外の市街化区域を設定

【新市街地区域】

- 当面の人口増加を見据え、多核ネットワーク型都市構造の確立に資する地域において新市街地整備を図る区域
- 新市街地の整備後には、重点居住促進区域への編入を想定

- ・鉄道駅周辺等において土地区画整理事業等による市街地整備を予定している区域を設定

<都市機能・生活機能>

【拠点形成区域】

- 鉄道駅周辺等の利便性の高い公共交通の要衝となる地区において、今後の居住人口の集積を見据え、都市機能・生活機能の更なる集積を図るべき区域

- ・多核ネットワーク型都市構造における都心、産業技術核及び拠点地域核に位置付けられた地区を選定
- ・主要な鉄道駅等を中心とした徒歩圏(概ね800m)を基本として設定
- ※重点居住区域と同様の考え方

③ 各種区域の設定

以上より、各種区域を以下のように定めます。

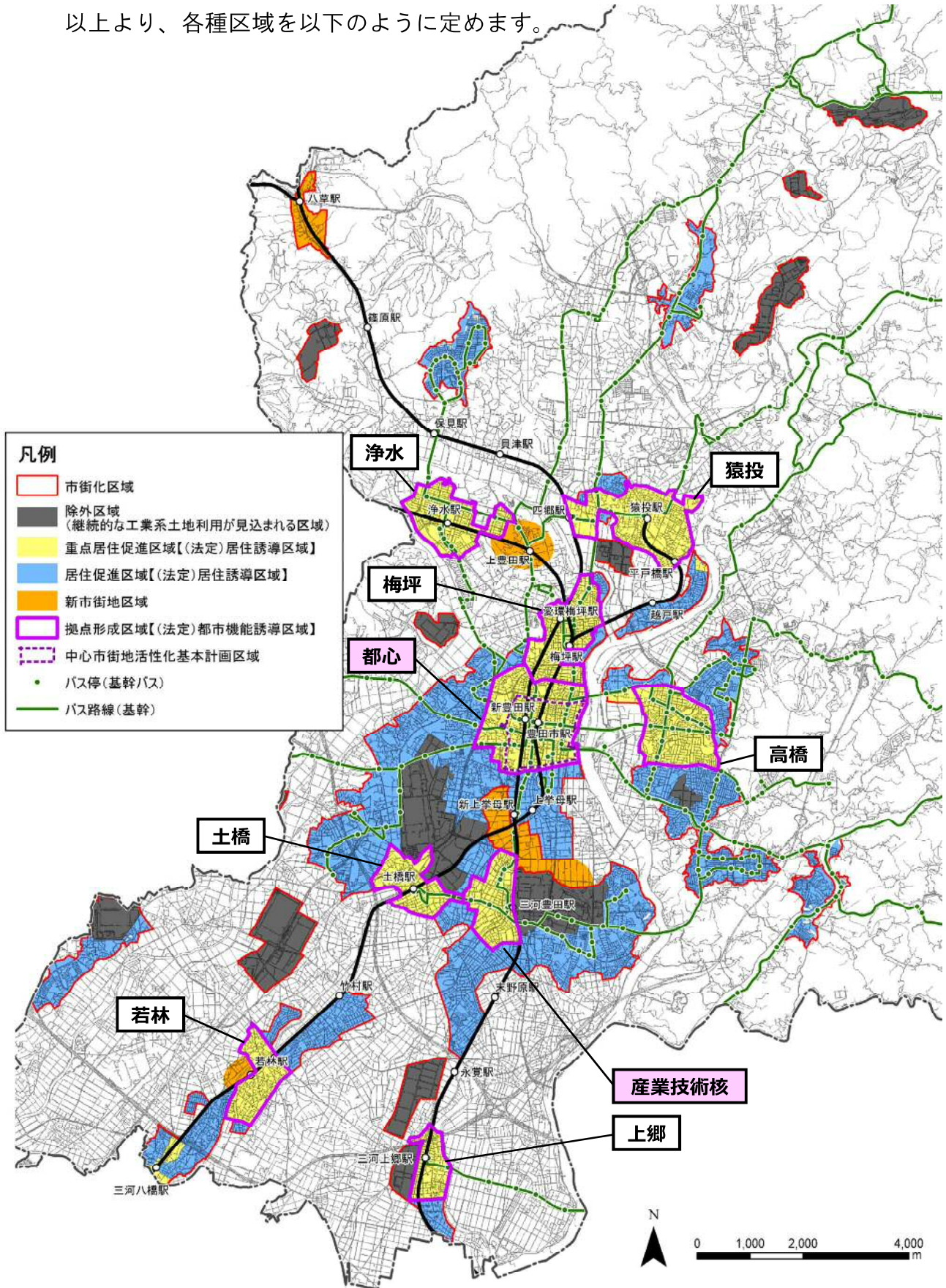


図 30 区域設定図

※除外区域には、図に表記した「継続的な工業系土地利用が見込まれる地区」の他、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害（特別）警戒区域及び保安林の区域を含む。

◆ 区域詳細図① 都心・梅坪地区

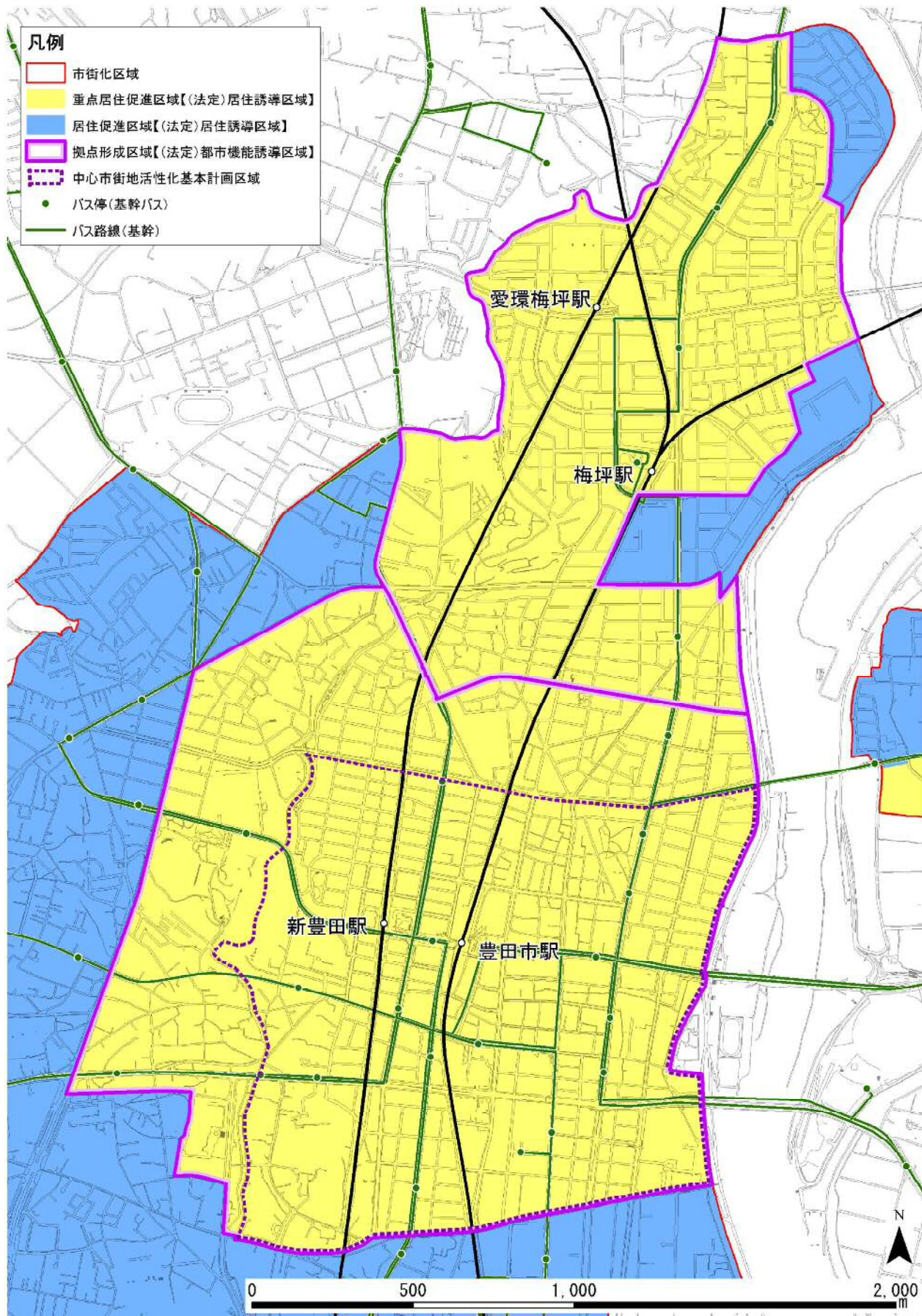


図 31 区域詳細図(都心・梅坪)

※急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害(特別)警戒区域及び保安林の区域に該当する場合は、除外区域となる。

◆ 区域詳細図② 産業技術核・土橋地区

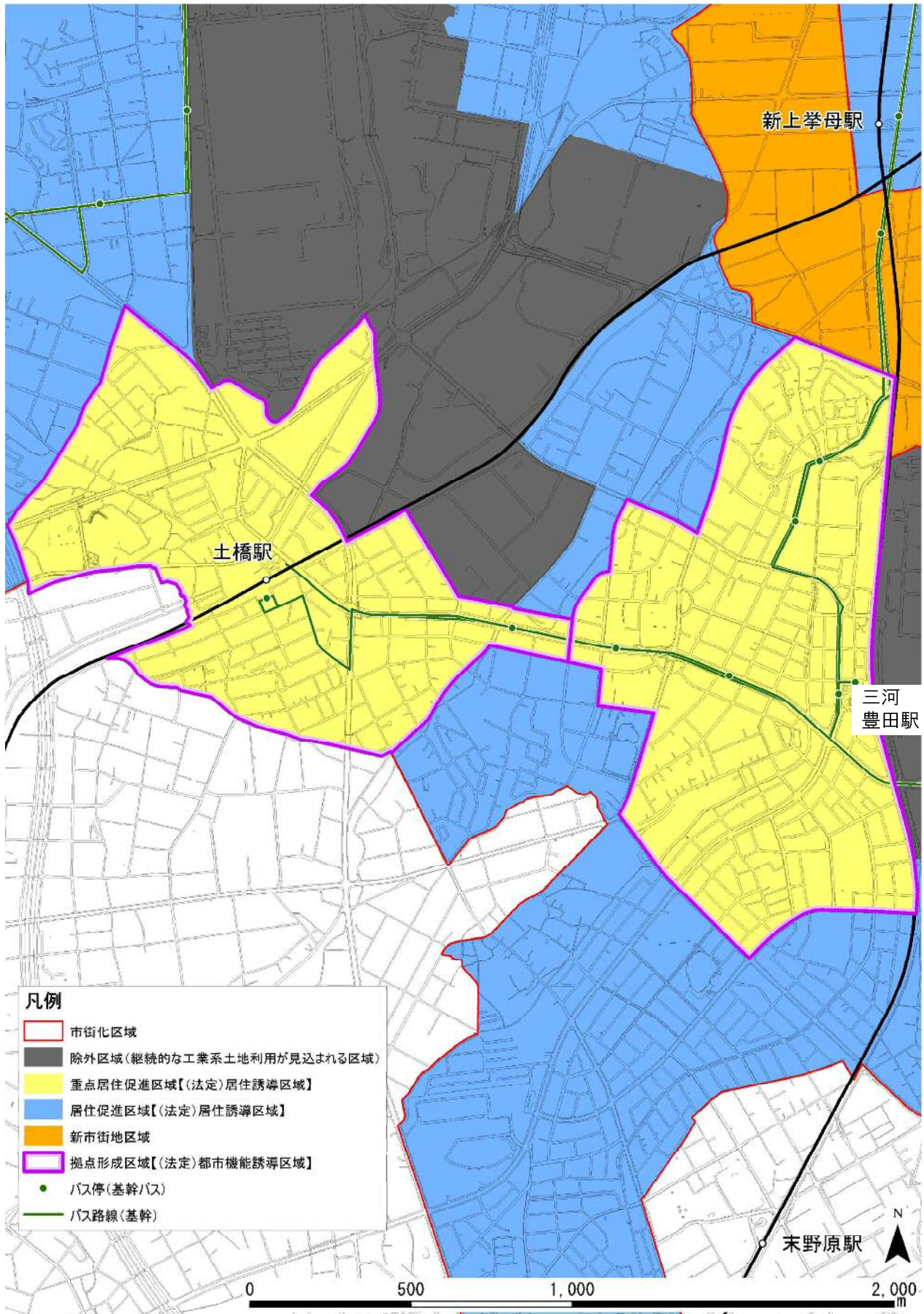


図 32 区域詳細図(産業技術核・土橋)

※除外区域には、図に表記した「継続的な工業系土地利用が見込まれる地区」の他、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害(特別)警戒区域及び保安林の区域を含む。

◆ 区域詳細図③ 猿投地区

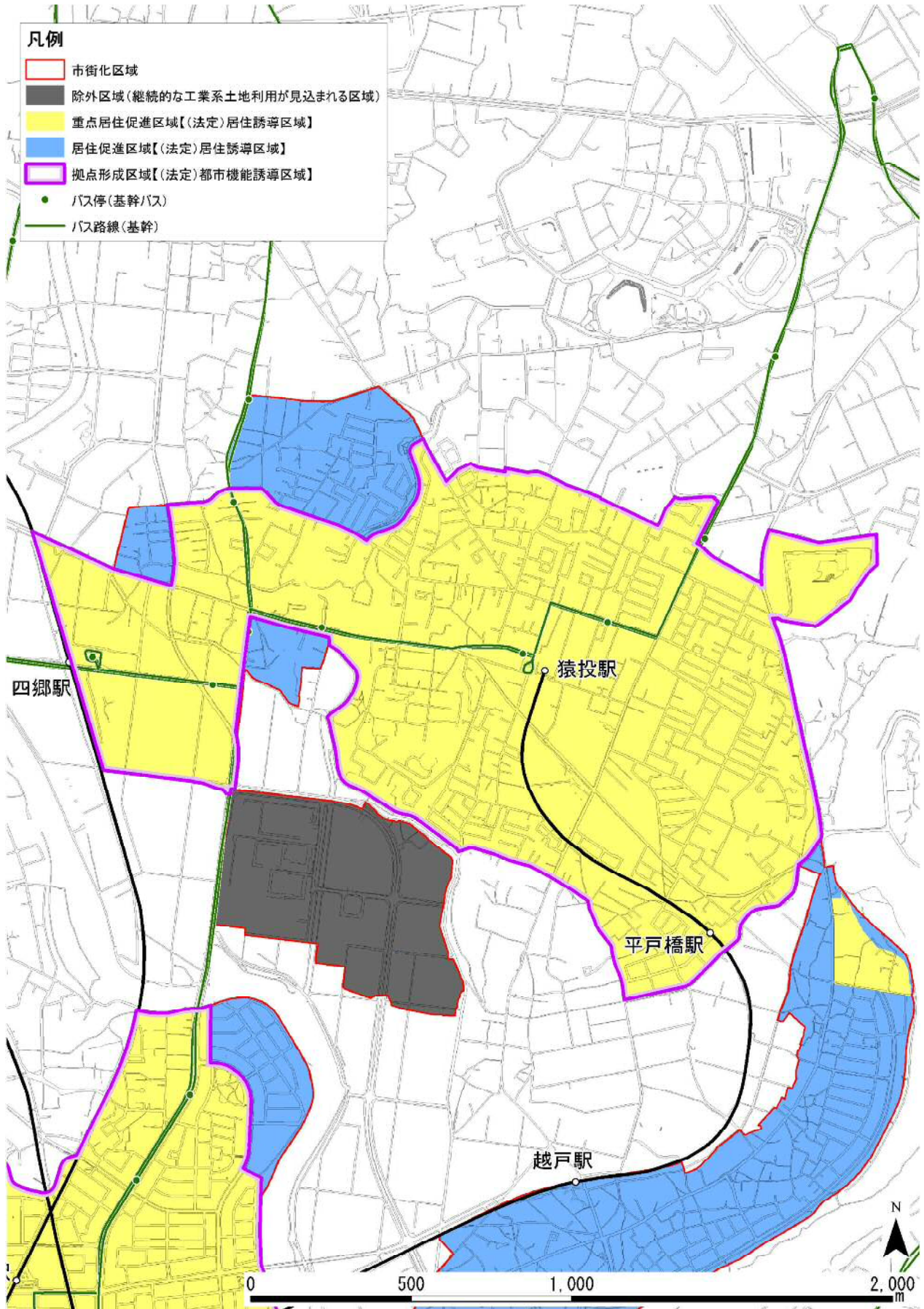


図 33 区域詳細図(猿投)

※除外区域には、図に表記した「継続的な工業系土地利用が見込まれる地区」の他、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害（特別）警戒区域及び保安林の区域を含む。

◆ 区域詳細図④ 浄水地区

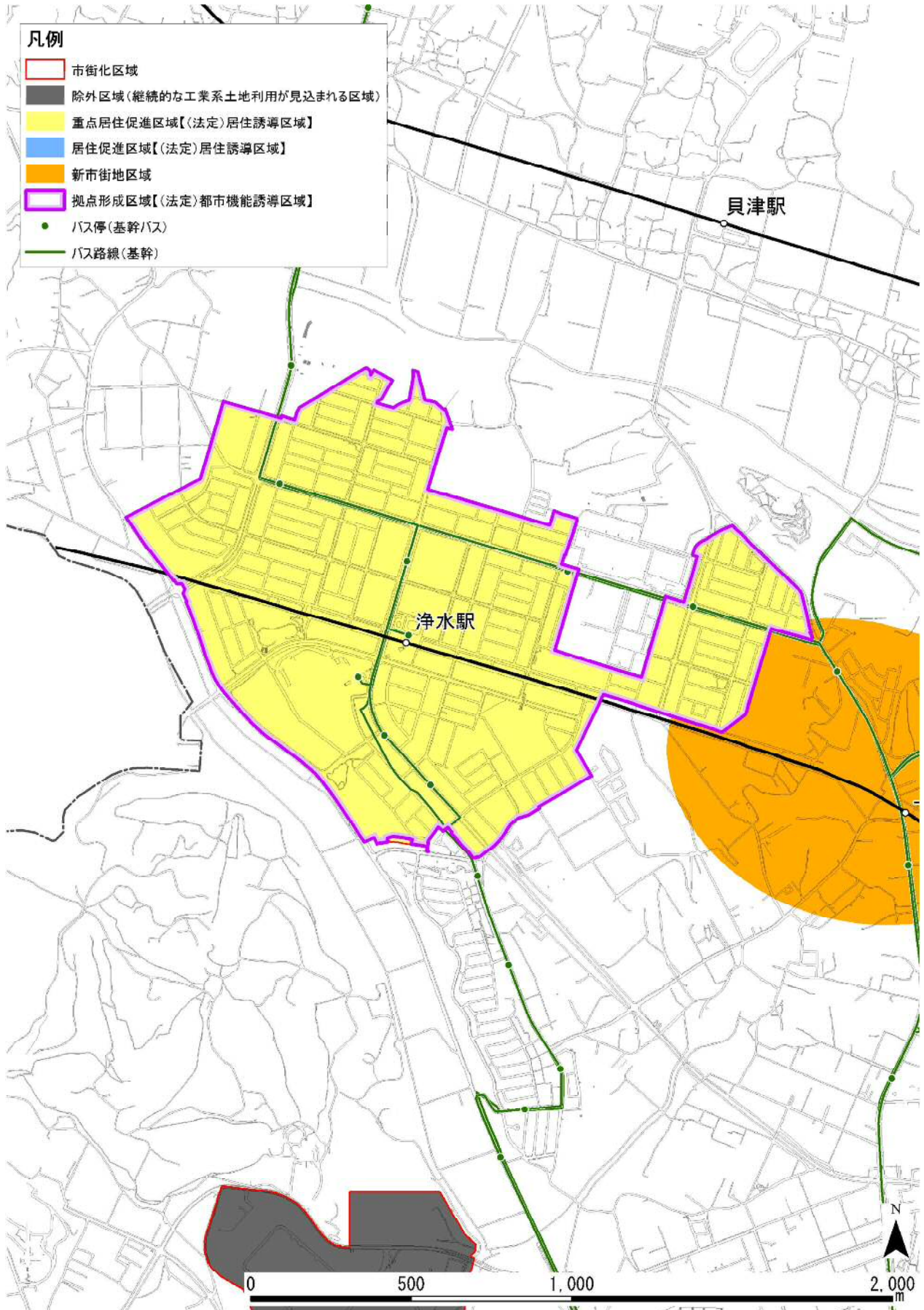


図 34 区域詳細図(浄水)

※除外区域には、図に表記した「継続的な工業系土地利用が見込まれる地区」の他、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害(特別)警戒区域及び保安林の区域を含む。

◆ 区域詳細図⑤ 高橋地区

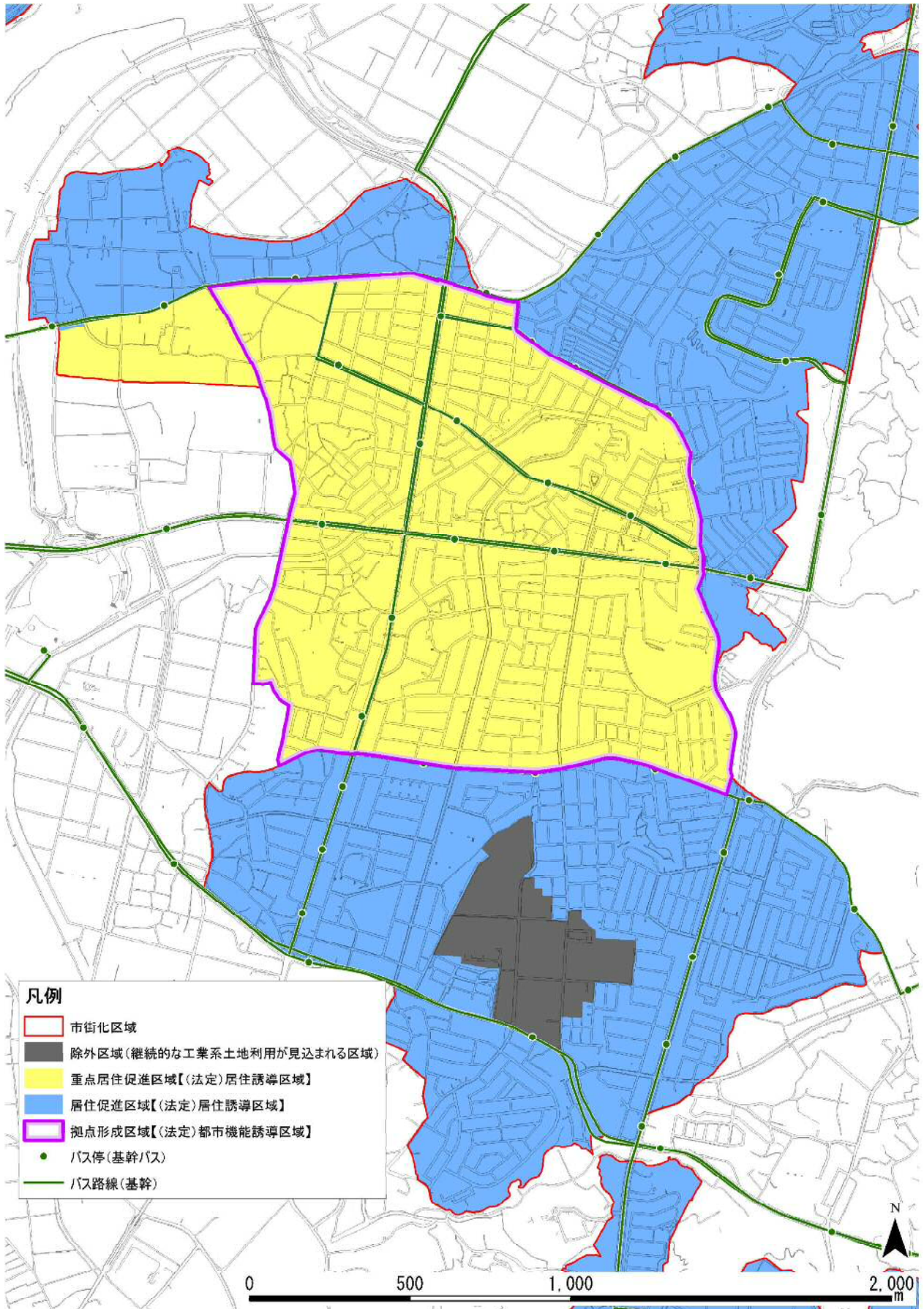


図 35 区域詳細図(高橋)

※除外区域には、図に表記した「継続的な工業系土地利用が見込まれる地区」の他、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害(特別)警戒区域及び保安林の区域を含む。

◆ 区域詳細図⑥ 若林地区

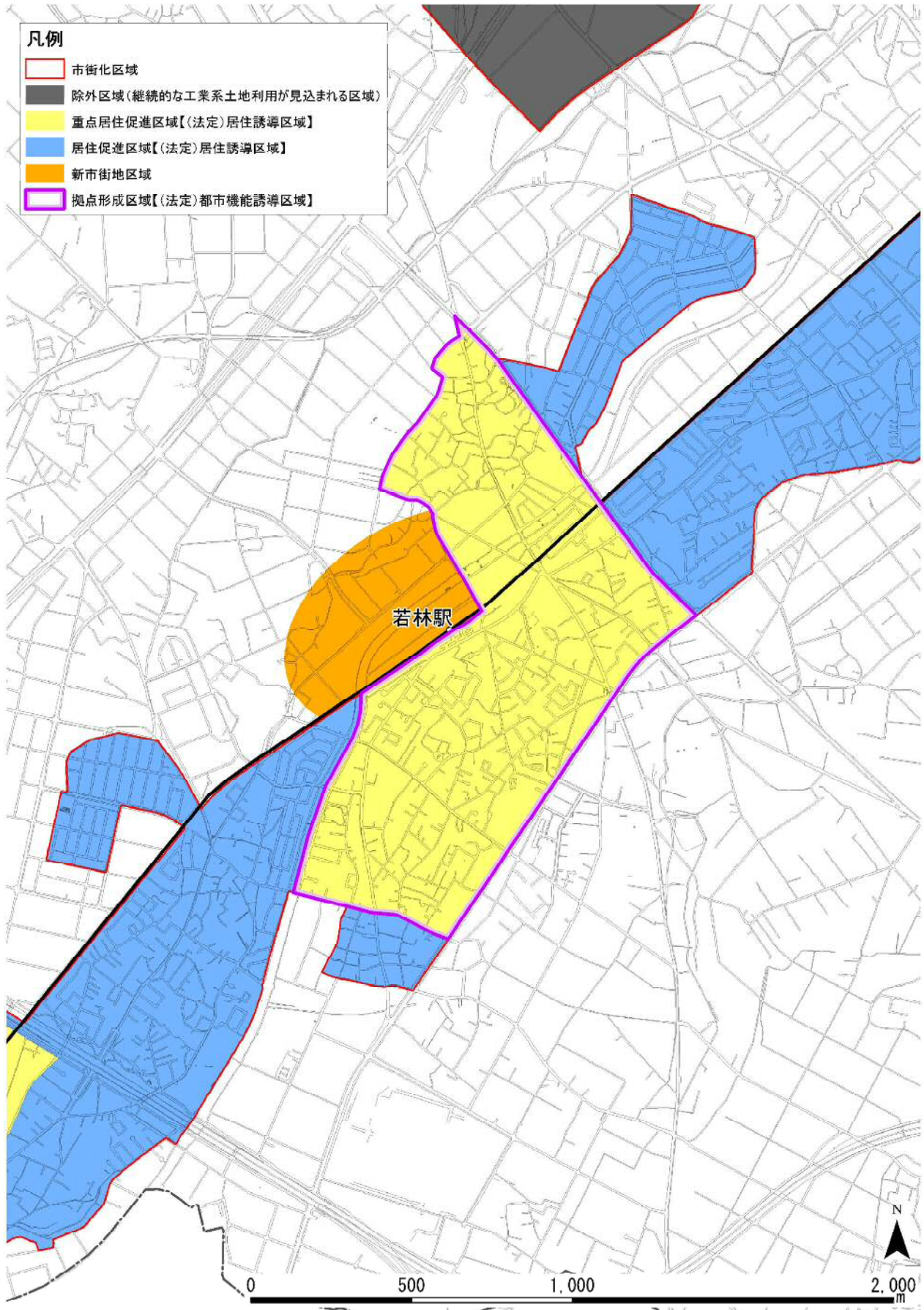


図 36 区域詳細図(若林)

※除外区域には、図に表記した「継続的な工業系土地利用が見込まれる地区」の他、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害（特別）警戒区域及び保安林の区域を含む。

◆ 区域詳細図⑦ 上郷地区

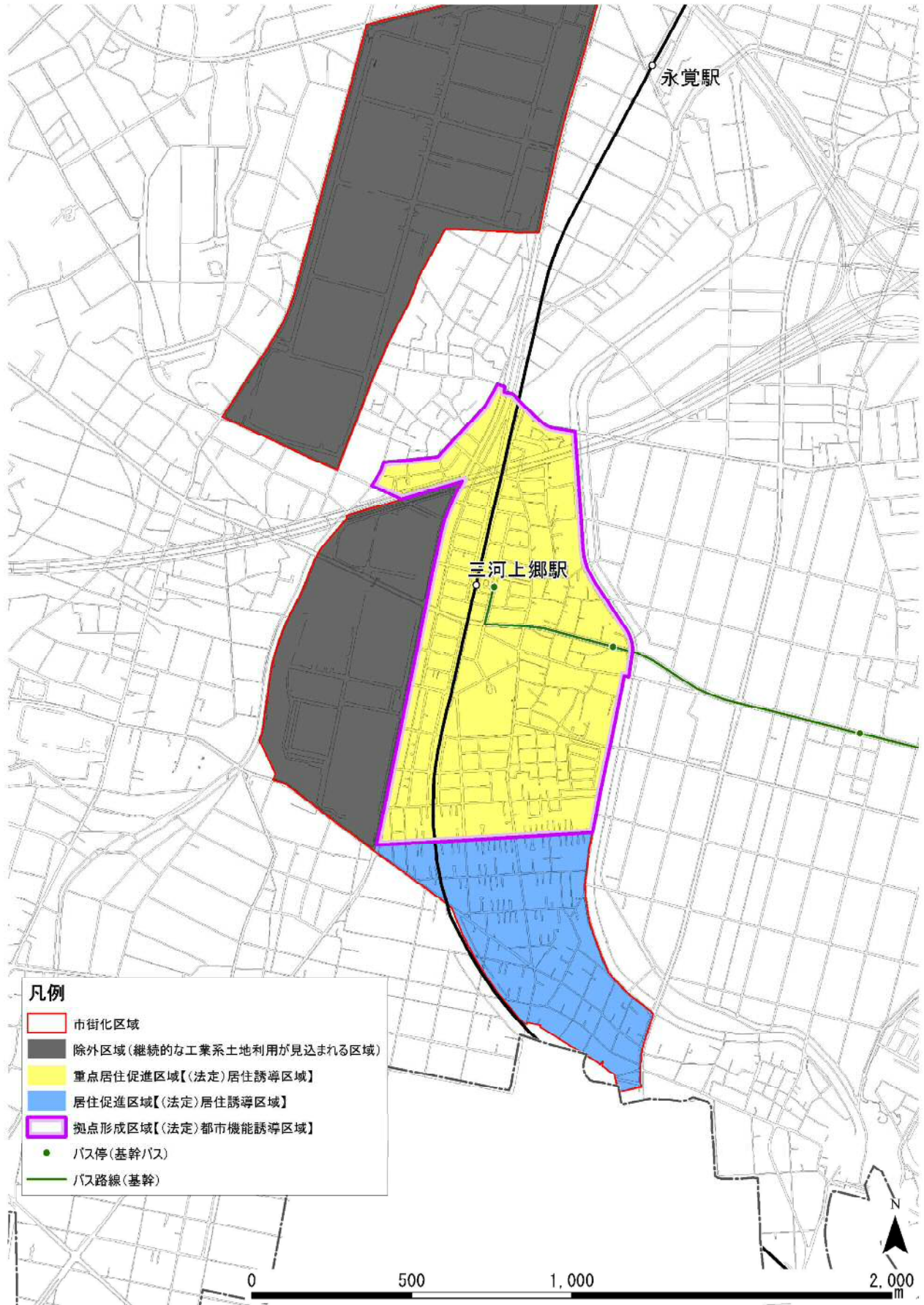


図 37 区域詳細図(上郷)

※除外区域には、図に表記した「継続的な工業系土地利用が見込まれる地区」の他、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害(特別)警戒区域及び保安林の区域を含む。

6 拠点形成施設の設定

(1) 本市における施設の整理

本市に立地している施設を圏域の広さの視点及び性質の視点から整理します。

- 圏域の広さの視点から、広域（複数の地域自治区を圏域を対象とする施設）、中域（地域自治区程度を対象とする施設）、小域（中学校区ほどの地域コミュニティを対象とする施設）に分類
- 性質の視点から、①買物、②医療、③生活支援（高齢者支援）、④生活支援（子育て支援）、⑤教育、⑥地域交流（文化）、⑦地域交流（スポーツ）、⑧業務（就労）、⑨行政に分類

表 1 本市における施設

		圏域の広さ		
		広域	中域(地域自治区程度)	小域(中学校区)
性質(行動目的)	①買物	・百貨店	・大型商業施設	・スーパー ・コンビニ
	②医療	・救急医療機関	・病院	・診療所
	③生活支援 (高齢者支援)	・特別養護老人ホーム	・短期入所生活介護施設 (ショートステイ)	・通所介護事業所 (デイサービス) ・訪問介護事業所 (ホームヘルプ) ・サービス付高齢者住宅 ・地域包括支援センター
	④生活支援 (子育て支援)		・子育て支援センター	・こども園等
	⑤教育	・大学、専門学校	・高校	・小学校、中学校
	⑥地域交流 (文化)	・中央図書館 ・美術館 ・博物館 ・市民文化会館 ・コンサートホール ・能楽堂	・コミュニティセンター	・交流館
	⑦地域交流 (スポーツ)	・豊田スタジアム ・スカイホール豊田	・地域体育館 ・運動公園	・運動広場
	⑧業務 (就労)		・事務所 ・工場 等	
	⑨行政	・市役所	・支所	・出張所

(2) 必要な都市機能・生活機能の選定

本市に立地する様々な施設を参考として、日常生活の中で行動目的となっている都市機能等を整理します。これに基づき必要な都市機能・生活機能を選定します。

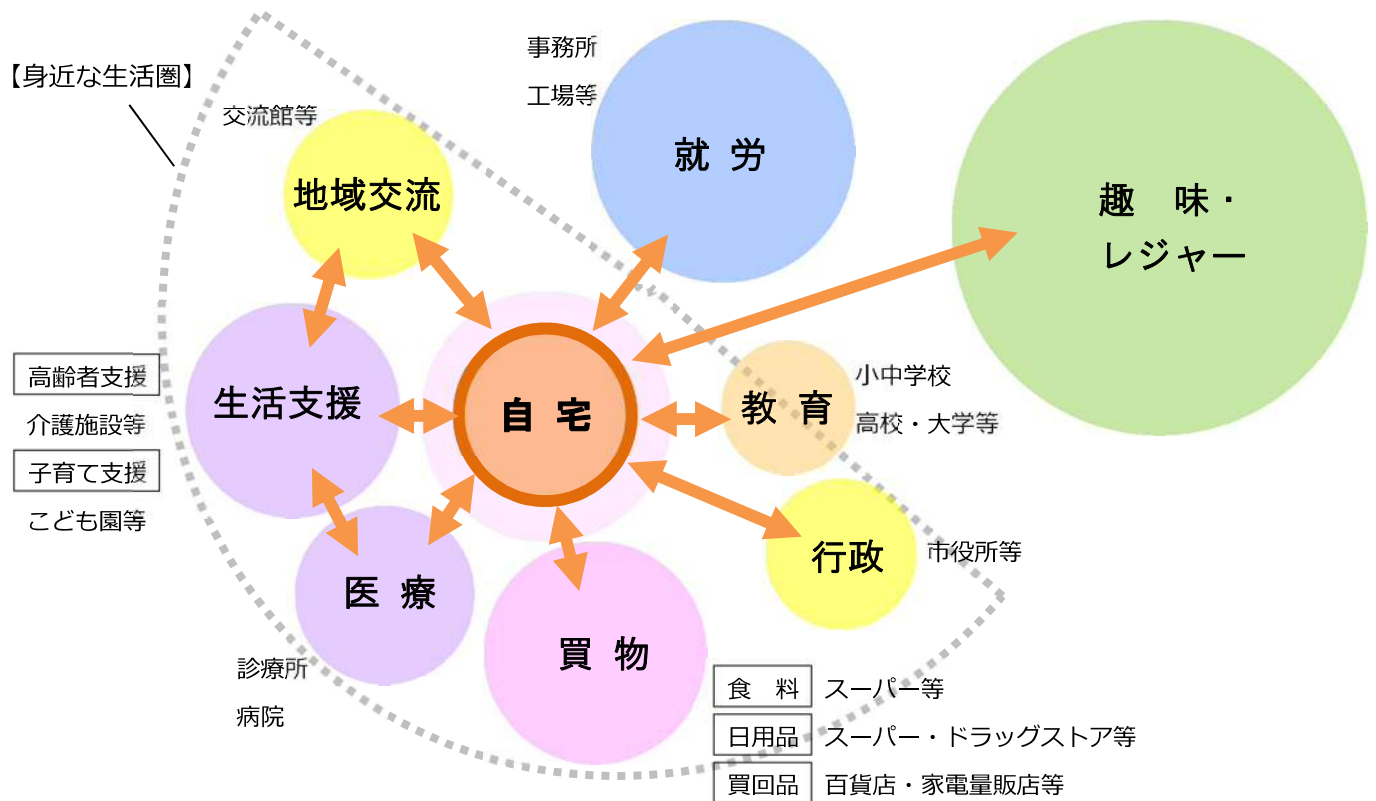


図 38 日常生活の行動目的と関係する施設

表 2 必要な都市機能・生活機能の選定の考え方

課題	対応方針	機能選定のポイント
課題① 人口増加に対応する 居住の場の確保	・人口の集積・定住促進 ・都市機能・生活機能の集積・維持	広く住民の生活を支える 機能の集積
課題⑤ 高齢者の移動手段や 生活利便性の確保	高齢者が歩いて暮らせる市街地の 構築	高齢者の自立した生活を 支援するために必要な施設 の確保
課題③ 世代間バランス維持に 向けた子育て世代の 確保	子育て世代に選ばれる市街地の 構築(家族形成期を始めとする 子育て世代の居住促進)	子育てに関する生活支援 施設・都市の魅力となる 施設の確保

表 3 必要な機能の選定

機能選定のポイント	必要な機能		選定理由	立地方針	
	性質	施設		核となる市街地	核周辺・郊外市街地
広く住民の生活を支える機能の集積	買物	生鮮三品を取り扱う小売店舗（スーパー等）	日常生活を送る上で利用頻度が高く、身近に必要な施設として選定	●	○
	医療	診療所	高齢者や子育て世代を始めとして、日常生活において身近に診療を受けられる施設として選定	●	○
高齢者が歩いて暮らせる市街地の構築	生活支援（高齢者）	通所介護事業所 訪問介護事業所	できる限り高齢者が健康に暮らせるように、高齢者の自立した生活を支援する施設として選定	●	○
子育て世代に選ばれる市街地の構築	生活支援（子育て）	こども園等	子育て世代の居住促進に向け、都市の魅力として共働き世帯のニーズに対応し、便利な日常生活が送れるよう子育て支援施設を幅広く選定	●	○
		高次な都市機能	百貨店	子育て世代を始め多様な世代にとって買物が便利で魅力を感じられる都心の主要施設を選定	○ ※1
	文化施設		子育て世代を始め多様な世代にとって魅力的な市街地として、都心に集積している多様な文化施設を選定	● ※1	—
	業務（就労）	事務所	女性の社会進出への需要の高まりを受け、子育て世代を始めとする多様な世代が働きやすい環境を創出。働く場の確保により、定住促進を図るために選定	● ※2	—

●：集積・拡充 ○：既存ストック活用

※1：都心における高次な都市機能として、関連計画である中心市街地活性化基本計画の位置付けに基づき、「中心市街地活性化基本計画の区域」を対象として設定

※2：第8次豊田市総合計画における商業・業務高度化地区の位置付けに基づき、都心、産業技術核、梅坪地区及び土橋地区を対象として設定

上記のうち、「生鮮三品を取り扱う小売店舗（スーパー等）」、「診療所」、「通所・訪問介護事業所」、「こども園等」については、今後の都市づくりに向けて「核となる市街地」に集積・拡充を図るべきと考えます。但し、これらは生活する上で必要な施設であることから、「核周辺・郊外市街地」においても既存ストックとして現在ある施設の活用を図り、機能の維持・確保を図ります。

(3) 拠点形成施設の設定

選定した必要な機能を基に、拠点形成区域において集積すべき施設として、「拠点形成施設」を設定します。「拠点形成施設」は、都市再生特別措置法に基づく「誘導施設」として位置付けます。

表 4 拠点形成施設

拠点形成施設	設定の考え方	施設定義
生鮮三品を取り扱う小売店舗（スーパー等）	日々の生活に必要な生鮮食品、日用品の買物ができる施設として設定。地域に根ざし、持続性が見込まれる店舗として、一定規模以上の施設を対象とする。	○生鮮三品（魚・肉・野菜）の全てを取り扱うもので、店舗面積が 1,000 ㎡以上の店舗
通所介護事業所	高齢者の自立した生活を促すため、自ら通える距離に、日常生活に関する支援を行う施設として設定 ＜通所型サービス＞ 機能訓練、入浴等の介護、趣味活動等	○「第 1 号通所・訪問事業及び第 1 号生活支援事業における通所・訪問事業（介護保険法第 115 条の 45 第 1 項）」に係るサービスを提供する事業所
訪問介護事業所	生活に必要な家事が困難な場合等の支援を行う施設として設定。施設集積を図ることにより、利用者がサービスを受けやすくなり、事業者にとっても利用者が集まる地区では高い生産性が見込まれ、人手不足等の課題解消も期待できる。 ＜訪問型サービス＞ 身体介護、掃除や洗濯等の生活援助等	
こども園等	子育て世代の定住促進を図るため、特に共働き世帯等の子育て支援のニーズに対応する施設として設定	○保育所（児童福祉法第 39 条第 1 項） ○幼稚園（学校教育法第 1 条） ○認定こども園（認定こども園法※第 2 条第 6 項）及び幼保連携型認定こども園（同条第 7 項） ○小規模保育（児童福祉法第 6 条の 3 第 10 項） ○事業所内保育事業（児童福祉法第 6 条の 3 第 12 項）を行う施設 ○認可外保育施設
百貨店	子育て世代を始め多様な世代にとって都市の魅力となる高次な都市機能として、都心における市内唯一の商業施設を想定。既存施設（機能）の維持を図る。	○商業統計調査の産業分類表に基づく百貨店（衣、食、住にわたる各種の商品を小売する事業所で、その事業所の性格上いずれが主たる販売商品であるかが判別できない事業所であって、従業員が常時 50 人以上のもの）
文化施設	子育て世代を始め多様な世代にとって都市の魅力となる高次な都市機能として、都心に集積した文化施設を設定。現在の施設（機能）の維持と拡充を図る。	○文化施設のうち、都心における中央施設（美術館、博物館、中央図書館、コンサートホール、能楽堂、産業文化センター、総合体育館）

※「認定こども園法」とは、「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」を指す。