

第4章 都市機能誘導区域について

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が図られるように定める区域です。

立地適正化計画では、区域設定の前提として、まちづくりの方針や居住及び都市機能の誘導方針を定め、それに沿った形で区域の設定を行うことが必要です。

(2) 区域の設定方針

課題解決のための誘導方針に基づき、市街化区域内の都市拠点（豊橋駅周辺）及び地域拠点（南栄駅周辺、二川駅周辺、井原停留場周辺、藤沢町周辺）において都市機能誘導区域を定めます。

都市拠点では豊橋駅の利用圏(半径 1,000m程度)を基本に、地域拠点では鉄道駅や電停・バス停の利用圏(半径 500m程度)を基本に本市の重要施策や広域機能としてのストックなどを考慮して、区域を設定します。

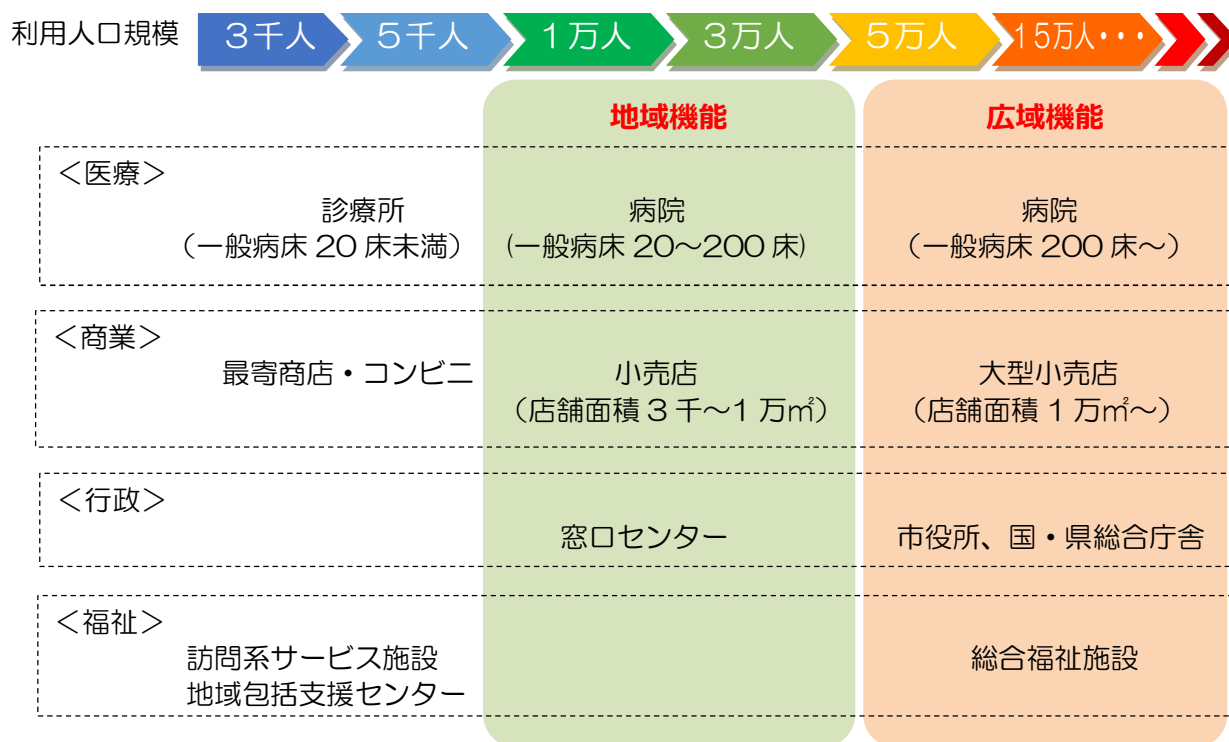
その上で、道路などの地形地物や用途地域境界等を踏まえ、区域の境界を定めるものとします。

2. 誘導施設の設定

(1) 都市機能誘導施設の分類

都市機能誘導施設の立地誘導にあたっては、誘導施設の種類に応じて、市外からの利用も想定される広域的な機能や、日常生活に必要な身近な機能等、利用圏域などにより以下の2種類に区分して検討します。

図 利用圏人口と都市機能イメージ



① 広域機能

広域機能は、東三河地域をはじめ、市外からの利用も想定する広域的な施設です。これらの施設は、市街地に賑わいをもたらすために不可欠であり、多くの利用圏域人口を必要とします。

(誘導施設)

- ・医療施設：病院（一般病床 200 床以上）
- ・商業施設：大型小売店（百貨店、大型ショッピングモール：店舗面積 1 万㎡以上）
- ・金融施設：銀行の支店や郵便局本局
- ・行政施設：市役所、国・県総合庁舎など
- ・文化・スポーツ施設：図書館（まちなか図書館（仮称））、大型体育施設など
- ・福祉施設：総合福祉施設、広域利用想定施設（こども未来館）など
- ・教育施設：大学及び高等専門学校
- ・業務施設：事業所（製造業除く）、オフィスなど

②地域機能

地域機能は、日常生活に必要ではあるが、利用圏域は主に市内を想定し、利用層が限られる施設です。さらに、一定程度の利用圏域人口で成立し、市内に複数箇所の立地が想定されます。

(誘導施設)

- ・医療施設：病院（一般病床 20 床以上 200 床未満）
- ・商業施設：小売店（店舗面積 3 千㎡以上 1 万㎡未満）
- ・金融施設：銀行出張所、郵便局支局
- ・行政施設：窓口センターなど

<市内全域に必要な都市機能>

日常生活に必要かつ利用頻度が高い診療所、コンビニエンスストアならびに訪問系・デイサービスなどの小規模な施設については、市内全域にバランス良く立地することが望ましいことから、都市機能誘導区域のような特定の区域に限定する必要性は低いと考えられます。当該施設が市内全域に一様に立地していれば、徒歩や自転車で利用が可能であり、また、住まいの身近に配置することで日常的な生活を支えるといった観点から、今後も、これら施設については、住まいの身近に維持・確保していくことを基本とします。

(2) 誘導施設の設定方針

市域全域及び広域からのアクセス利便性に優れることから高次の都市機能の集積を図る都市機能誘導区域（豊橋駅周辺）では、多くの利用圏域人口を必要とし、市内外からの利用が想定される広域機能の立地を維持・誘導します。

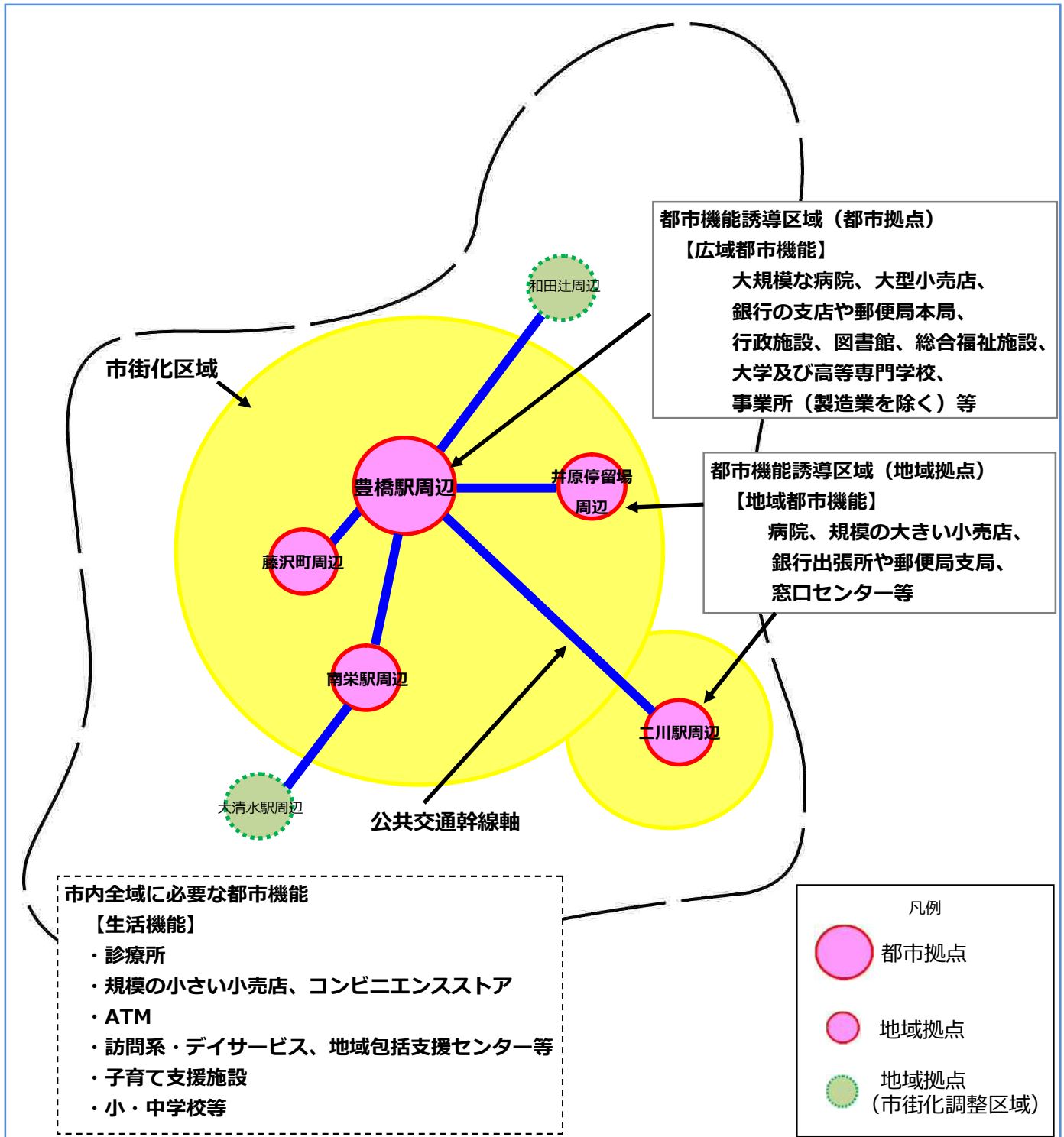
一定程度の利用圏域人口の下で成立する地域機能については、圏域人口等を考慮した地域単位で誘導を図り、自動車への過度な依存の低減（自動車での移動距離の低減）及び車を利用できない人の生活利便性の確保のためには、公共交通によるアクセス性に優れる位置に誘導を図ることが望ましいと考えられます。

そこで、公共交通によるアクセス利便性を活かし、地域の生活中心地として日常生活に必要な都市機能の集積を図る都市機能誘導区域（南栄駅周辺、二川駅周辺、井原停留場周辺、藤沢町周辺）では、これら地域機能の立地を維持・誘導します。

なお、都市機能誘導区域（藤沢町周辺）については、都市拠点の近傍に位置し、一部地域に商業地域を有していることから、都市拠点を補完する上で必要となる広域機能のうち、商業施設について維持・誘導を図ります。

以下に、各誘導区域設定イメージを示します。

図 各誘導区域設定イメージ



3. 誘導区域及び誘導施設

(1) 豊橋駅周辺

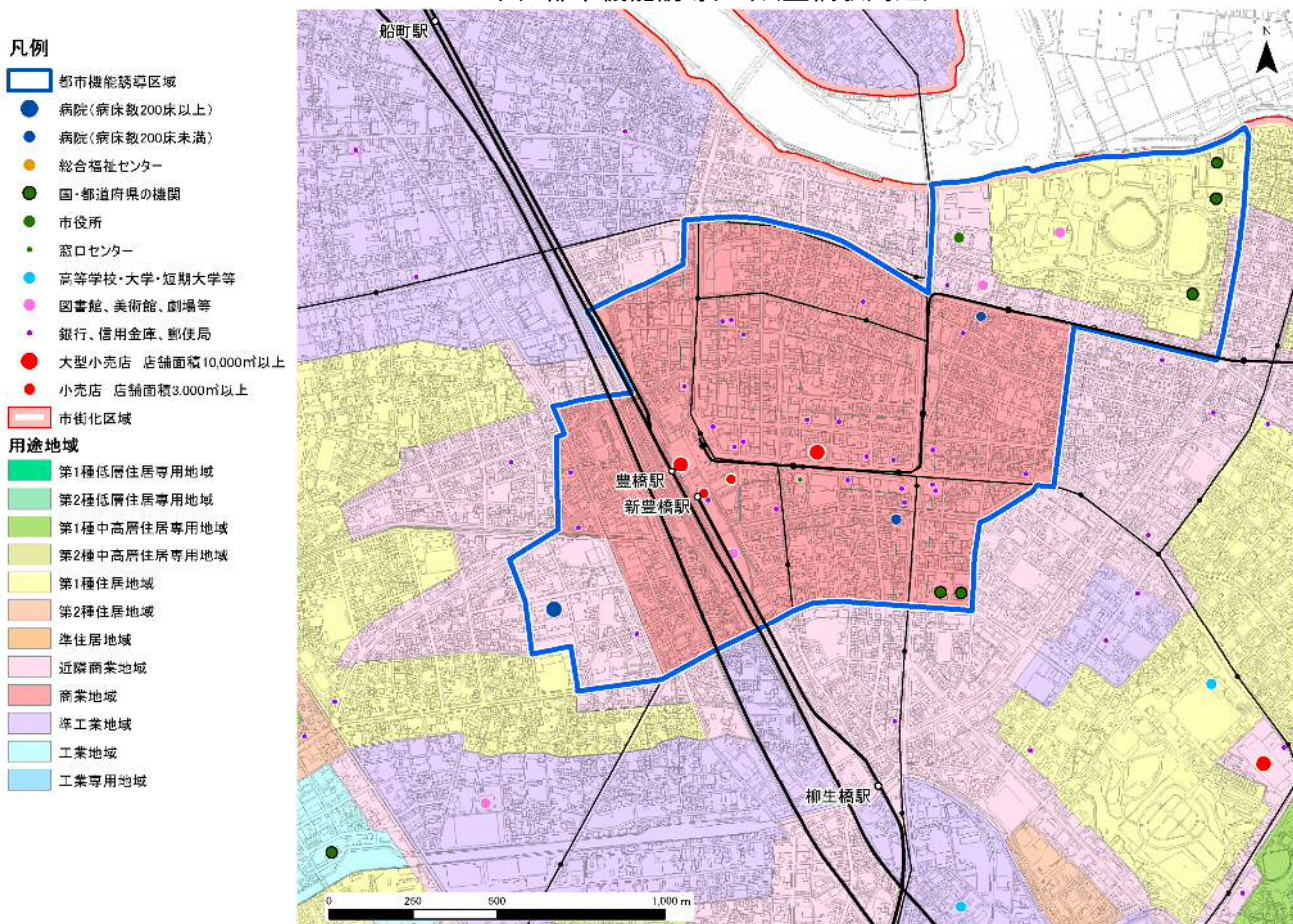
【区域設定の考え方】

- 豊橋駅の利用圏(半径 1,000m程度)を基本に、用途地域（特に商業地域）の指定状況や中心市街地活性化基本計画の区域、広域機能の立地状況等を踏まえ設定
- 東三河の中心にふさわしい「都市拠点」としてのまちづくりを目指す

【誘導施設】

- 広域機能ならびに地域機能
- 商業施設・業務施設・金融施設・文化施設など広域機能・地域機能におけるすべての誘導施設について維持・誘導を図る

図 都市機能誘導区域(豊橋駅周辺)



(2) 南栄駅周辺

【区域設定の考え方】

- 南栄駅の利用圏(半径 500m程度)を基本に、用途地域の指定状況や地域機能の立地状況、工場跡地の土地利用動向等を踏まえ設定
- 文教地区であり、高師緑地も隣接する地域である。本市南部の住宅地域を支える「地域拠点」に相応しいまちづくりを目指す

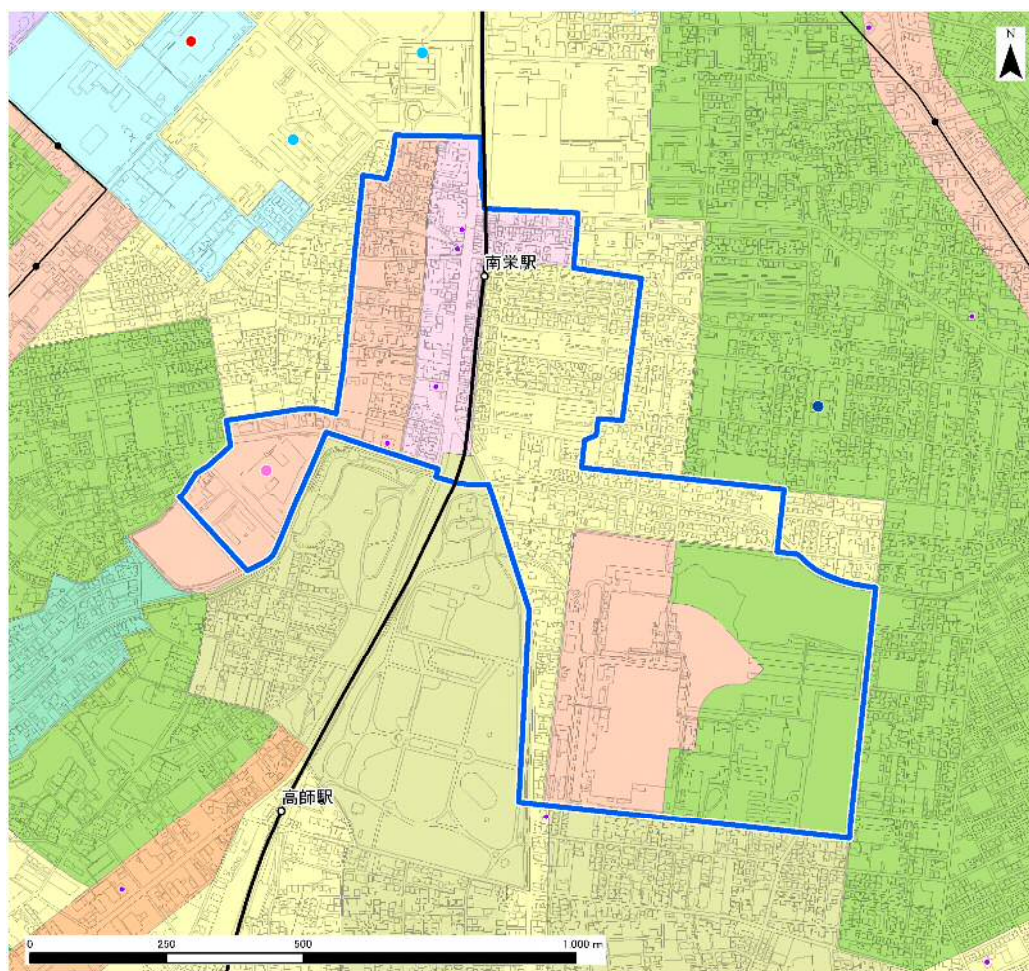
【誘導施設】

- 地域機能
- 工場跡地を中心に、商業施設・医療施設などの誘導を図るとともに金融施設・行政施設の維持・誘導を図る

図 都市機能誘導区域(南栄駅周辺)

凡例

- 都市機能誘導区域
- 病院(病床数200床以上)
- 病院(病床数200床未満)
- 総合福祉センター
- 国・都道府県の機関
- 市役所
- 窓口センター
- 高等学校・大学・短期大学等
- 図書館、美術館、劇場等
- 銀行、信用金庫、郵便局
- 大型小売店 店舗面積10,000㎡以上
- 小売店 店舗面積3,000㎡以上
- 市街化区域
- 用途地域
 - 第1種低層住居専用地域
 - 第2種低層住居専用地域
 - 第1種中高層住居専用地域
 - 第2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



(3) 二川駅周辺

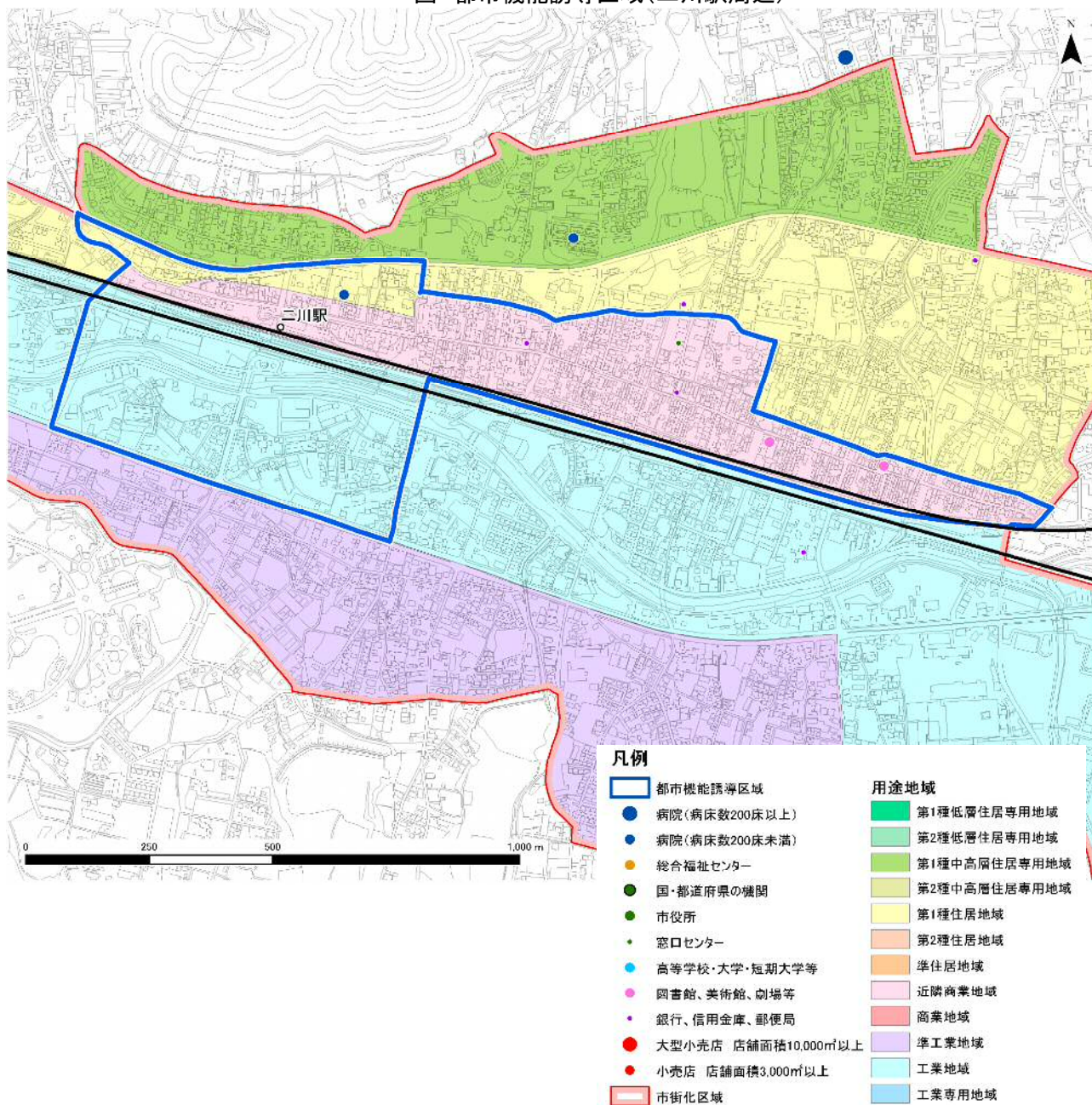
【区域設定の考え方】

- 二川駅の利用圏(半径 500m程度)を基本に、用途地域の指定状況等を踏まえ設定
- 旧東海道宿場町を中心に発展した地域である。「歩いて暮らせるまち」に相応しい、二川駅ならびに旧東海道宿場町を中心としたまちづくりを目指す

【誘導施設】

- 地域機能
- 二川駅に近い区域においては利用圏域の広い医療施設や商業施設の誘導を図るとともに、旧東海道宿場町付近については、既存の行政施設・金融施設・文化施設などを中心に維持・誘導を図る

図 都市機能誘導区域(二川駅周辺)



(4) 井原停留場周辺

【区域設定の考え方】

- 井原停留場からの利用圏(半径 500m程度)を基本に、用途地域の指定状況や地域機能の立地状況等を踏まえ設定
- 本市東部の住宅地域を支える「地域拠点」である。市内電車の停留場を中心に、交通結節点に相応しいまちづくりを目指す

【誘導施設】

- 地域機能
- 周辺の住宅地域を支えるため、日常生活に必要な商業施設・医療施設・金融施設などの維持・誘導を図る

図 都市機能誘導区域(井原停留場周辺)



(5) 藤沢町周辺

【区域設定の考え方】

- 藤沢町バス停の利用圏(半径 500m程度)を基本に、用途地域の指定状況や地域機能の立地状況等を踏まえ設定
- 都市拠点を補完しながらも、本市西部における住宅地域の日常生活を支える「地域拠点」に相応しいまちづくりを目指す

【誘導施設】

- 地域機能及び広域機能における商業施設
- 大型の商業施設の維持誘導を進めるとともに日常生活を支える商業施設・医療施設などを中心とした維持・誘導を図る

図 都市機能誘導区域(藤沢町周辺)

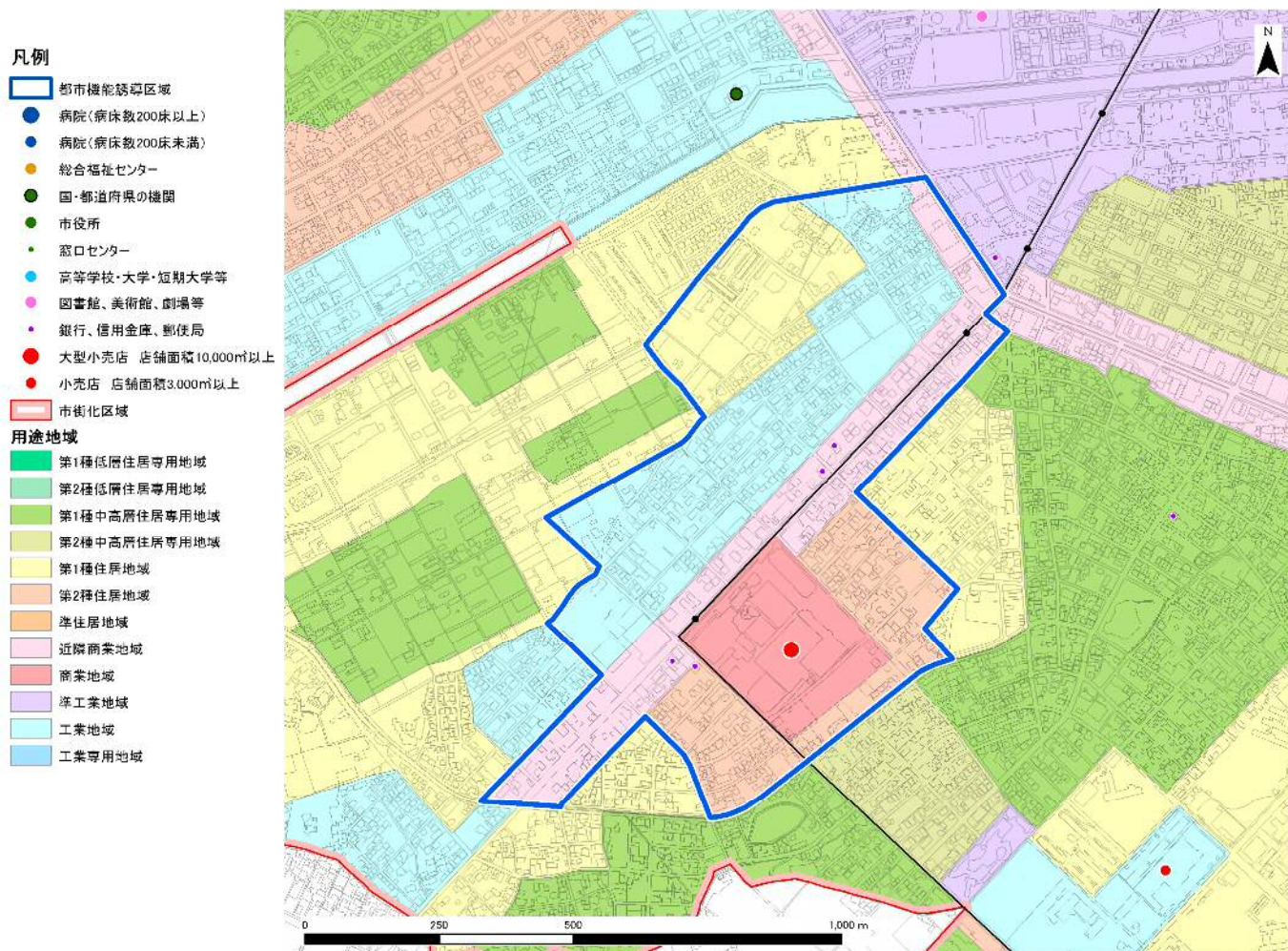
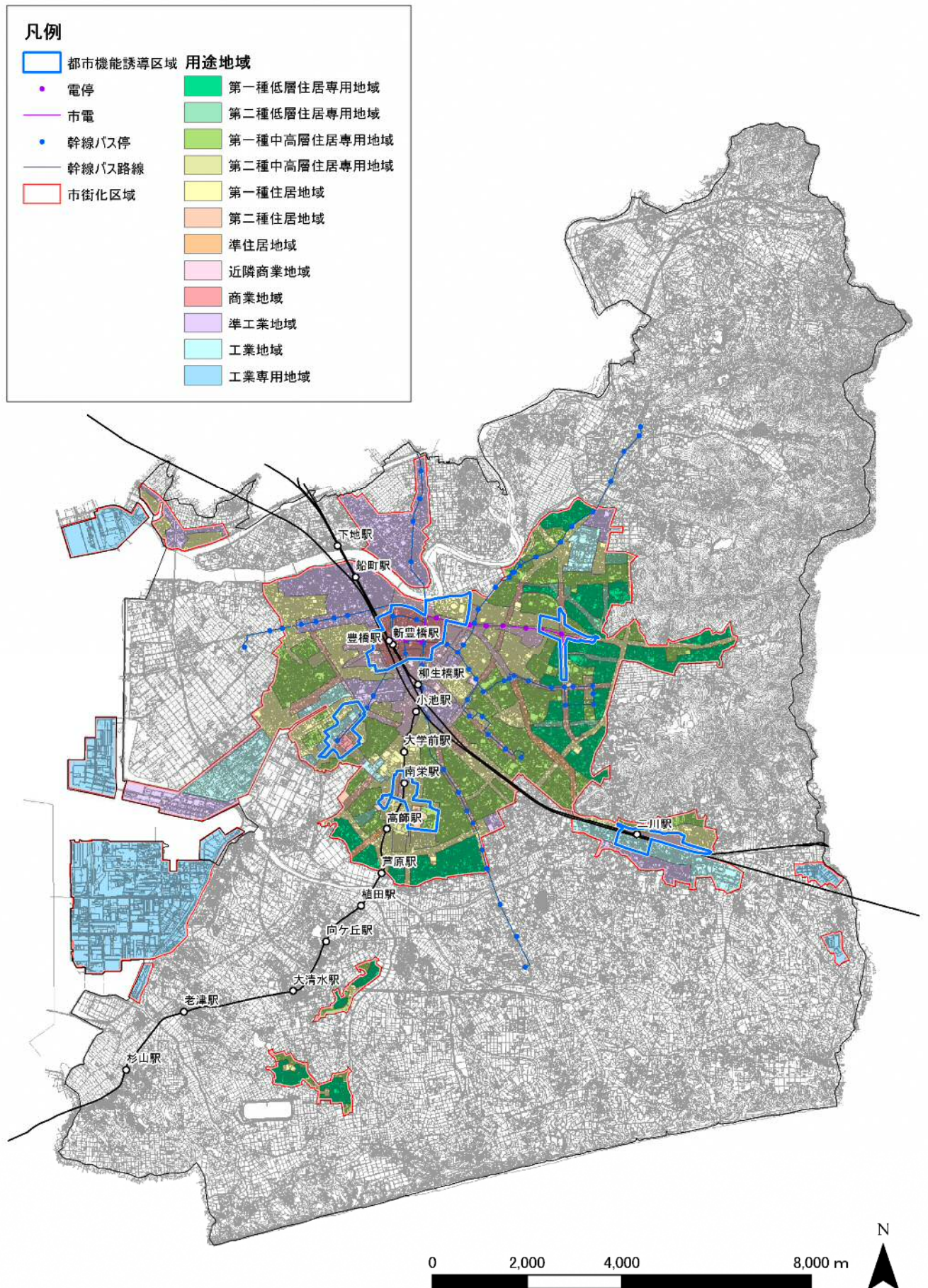


図 都市機能誘導区域(全体図)



4. 誘導のために講ずる施策

(1) 国等が直接行う施策

① 税制の特例

- 誘導施設に対する税制上の特例措置
 - ・ 都市機能を誘導すべき区域の外から内への事業用資産の買換特例（80%課税繰り延べ）
 - ・ 誘導すべき都市機能の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の特例（居住用資産を譲渡し、整備された建築物を取得する場合の買換特例 所得税 100%等）
 - ・ 都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の特例（所得税（個人住民税）：軽減税率 原則 15%（5%）→2,000 万円以下 10%（4%）等）
 - ・ 都市機能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等の課税標準の特例（10分の7）

② 金融上の特例

- 民間都市開発促進機構による金融上の支援措置
 - ・ 誘導施設を対象に支援限度額の引き上げ

(2) 国の支援を受けて行う施策

- 社会資本整備総合交付金（都市再構築戦略事業・市街地再開発事業）の活用（豊橋駅前大通二丁目地区）
- 誘導施設の整備における都市機能立地支援事業の活用

(3) 本市が独自に行う施策

- 市街地再開発事業、優良建築物等整備事業については、都市機能誘導区域に限定
- 都市機能誘導区域に限定した市街地再開発事業等に関する補助を実施
- 都市機能誘導区域においてテナントオフィス誘致補助金にインセンティブを付与（通常の補助率 1/2 に対して、都市機能誘導区域内 2/3）
- 一定の基準に基づき土地の有効・高度利用を推進するための容積率規制の緩和（豊橋駅西口付近について H30.7 告示）
- 一定の基準に基づき、土地の有効利用を推進するための用途地域の見直し
- 誘導施設の立地に際して届出制度の活用

(4) 届出制度について

立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域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。ただし、業務施設については法定外のため、届出対象外となります。

また、法第 108 条の 2 の規定により、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者は、休止または廃止する日の 30 日前までに市長への届け出が必要となります。