

第 6 章 都市機能誘導区域における誘導施設の検討

1 都市機能誘導区域における既存施設

第4章で設定したそれぞれの都市機能誘導区域において、市民の生活に密接な施設を抽出し、立地状況を下表のとおり整理しました。

■各都市機能誘導区域における既存施設の状況

上段：○あり・▲なし、下段：施設数

誘導機能 都市機能誘導区域		行政サービス施設	医療施設		福祉施設	教育施設	子育て支援施設		商業施設	金融施設
			診療所	病院		小・中・高 大学	子育て支援施設	保育施設	食品スーパー	
津駅・江戸橋駅 周辺区域		○	○	○	○	○	○	○	○	○
	70	1	13	1	10	10	1	8	6	20
津新町駅 周辺区域		○	○	○	○	○	○	○	○	○
	82	1	9	4	24	6	3	10	7	18
久居駅 周辺区域		○	○	▲	○	○	○	○	○	○
	52	2	10	0	12	4	2	10	3	9

2 各区域における既存施設

(1) 津駅・江戸橋駅周辺区域

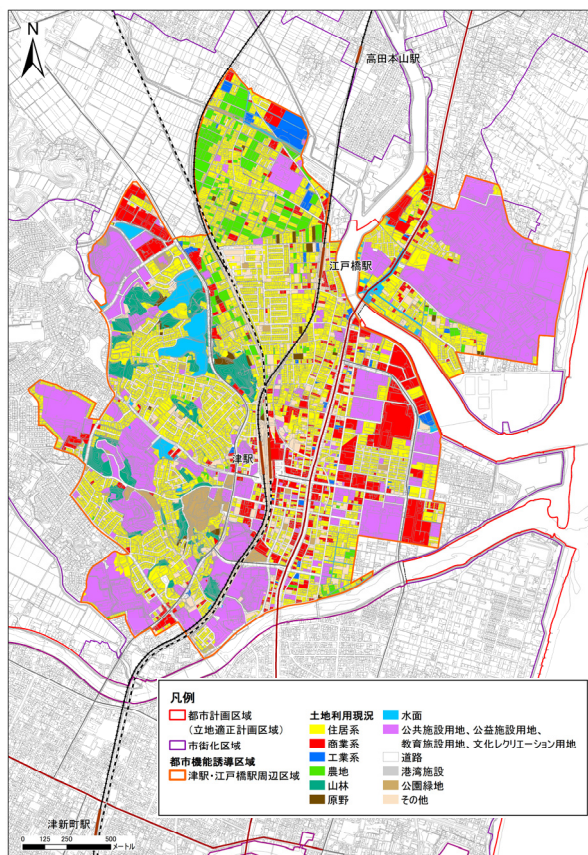
津駅・江戸橋駅周辺区域は、三重県庁や三重大学、三重県総合文化センターなど、県内の中心機能を担う公共施設が多数集積する区域です。また、東部には商業施設が多数立地し、ほかの区域と比べ、商業施設や行政施設が多くなっています。

既存施設の状況をみると、全ての機能を網羅し、また各機能を担う施設数が多いのが特徴です。

■既存施設分布状況



■土地利用現況



■主要な施設

※H30.1時点

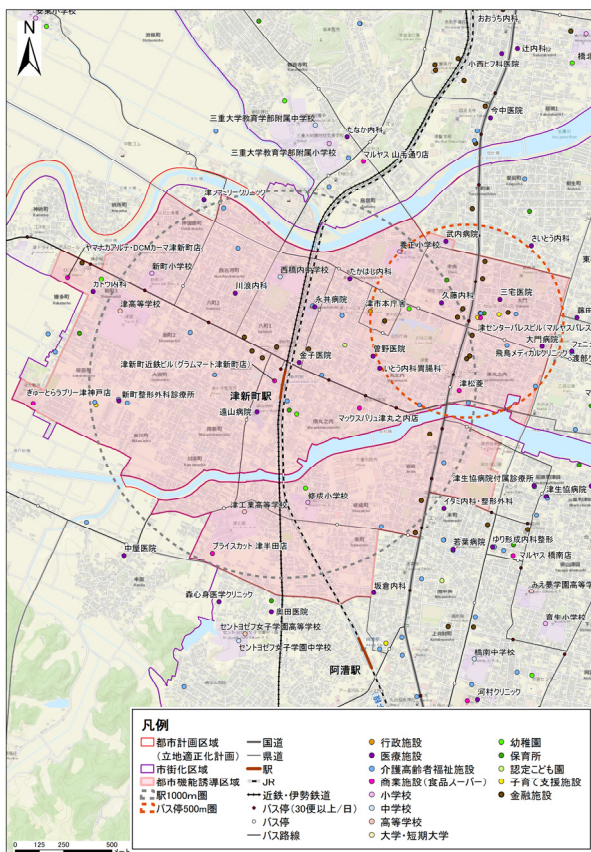
行政サービス施設	アストプラザオフィス
医療施設	三重大学病院、山の手内科クリニック、おくだ内科クリニック、みえ消化器内科、小西ヒフ科医院、中森内科、辻内科、たなか内科、今中医院、かたやまファミリークリニック、おおうち内科、大橋クリニック、津さくらばクリニック、津在宅ケア診療所
福祉施設	フラワーロード栄（地域密着型通所介護施設）、特定非営利活動法人市民福祉団体いきいき、デイハウスひょうたん池、ついでサービスセンター、津橋北デイサービスセンター「サポート」、訪問看護ステーションほたるみえ、有限会社ケアサービス親和 訪問介護事業所、セントケア津、ヘルパーステーション心むすび、フラワーロード栄（訪問介護施設）
教育施設	三重大学、三重短期大学、津商業高等学校、橋北中学校、三重大学教育学部附属中学校、一身田中学校国児分校、北立誠小学校、南立誠小学校、三重大学教育学部附属小学校、栗真小学校国児分校
子育て支援施設	観音寺保育園、大川乳幼児保育園、上浜保育園、津愛児園、北立誠幼稚園、南立誠幼稚園、大川幼稚園、三重大学教育学部附属幼稚園、桜橋子育て支援センター
商業施設	イオン津ショッピングセンター、津北ショッピングセンター（マックスバリュ津北店）、マルヤス山手通り店、コスモス一身田店、島崎町複合店舗（コスモス島崎店）、桜橋SCノバ（MEGA ドンキホーテ津桜橋店）
金融施設	百五銀行県庁支店、百五銀行津駅西口支店、百五銀行津駅前支店、三重銀行三重大学前支店、三重銀行津支店、第三銀行津駅西支店、第三銀行津駅前支店、津信用金庫津駅前支店、東海労働金庫津支店、商工組合中央金庫津支店、イオ信用組合津支店 など

(2) 津新町駅周辺区域

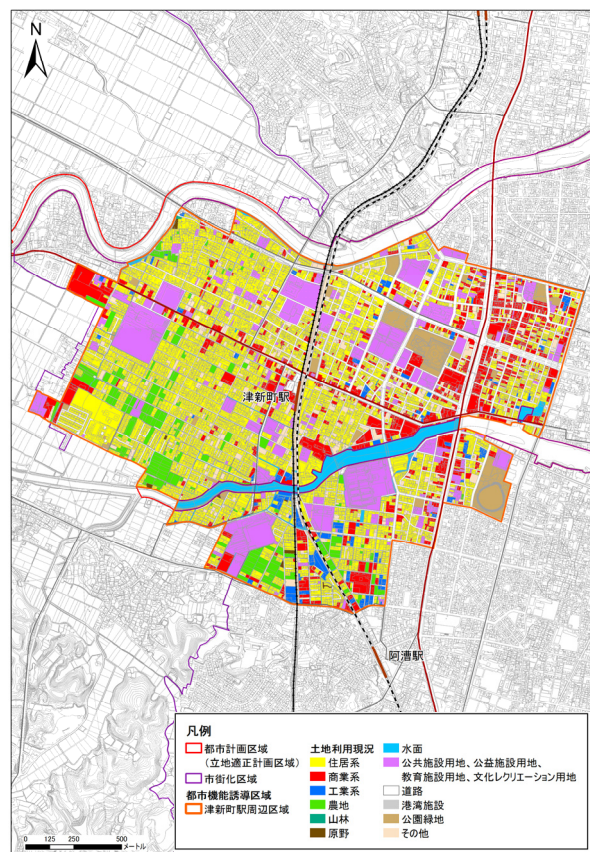
津新町駅周辺区域は、市役所や警察署、学校などの公共施設や商業施設が集積する区域です。既存施設の状況をみると、施設数が最も多いことに加えて、大規模な商業施設や病院、高等学校も多くなっています。

高いポテンシャルを持った区域といえますが、一方で、今後最も人口減少が早く進むことが想定される区域でもあります。

■既存施設分布状況



■土地利用現況



■主要な施設

※H30.1時点

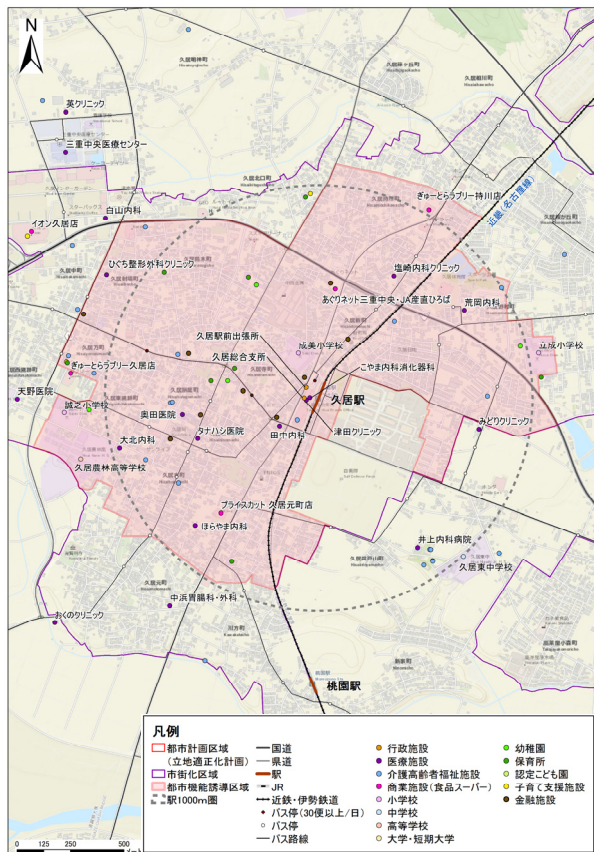
行政サービス施設	津市本庁舎
医療施設	遠山病院、武内病院、永井病院、大門病院、新町整形外科診療所、たかはし内科、川浪内科、久藤内科、三宅医院、曽野医院、金子医院、カトウ内科、いとう内科胃腸科
福祉施設	アースサポート津、アサヒサクリン在宅介護センター津、こももケアサービス、ジョイリハ津東丸之内、シルバータウン新町デイサービスセンター、デイサービスセンターここよ、デイサービス安濃津ろまん、ニチケアセンター津中央 など
教育施設	津高等学校、津工業高等学校、西橋内中学校、修成小学校、新町小学校、養正小学校
子育て支援施設	つまちなか保育園、新町保育園、清泉愛育園、中央保育園、津カトリックこども園、（修成幼稚園）、（新町幼稚園）、聖ヤコブ幼稚園、清泉幼稚園、津幼稚園、まん中こども館、子育て支援ひろば「ろまん」、大門いこにこ広場
商業施設	津松菱、津新町近鉄ビル（グラムマート津新町店）、津センターパレスビル（マルヤスパレス店）、プライスカット津半田店、ヤマナカアルテ、ぎゅーとらブリー津神戸店、マックスバリュ津丸之内店
金融施設	みずほ銀行津支店、りそな銀行津支店、三菱東京UFJ銀行津支店、中京銀行津支店、百五銀行本店営業部、百五銀行津新町支店、百五銀行大門町出張所、百五銀行津市役所出張所、第三銀行津支店、第三銀行津新町支店、津信用金庫本店 など

(3) 久居駅周辺区域

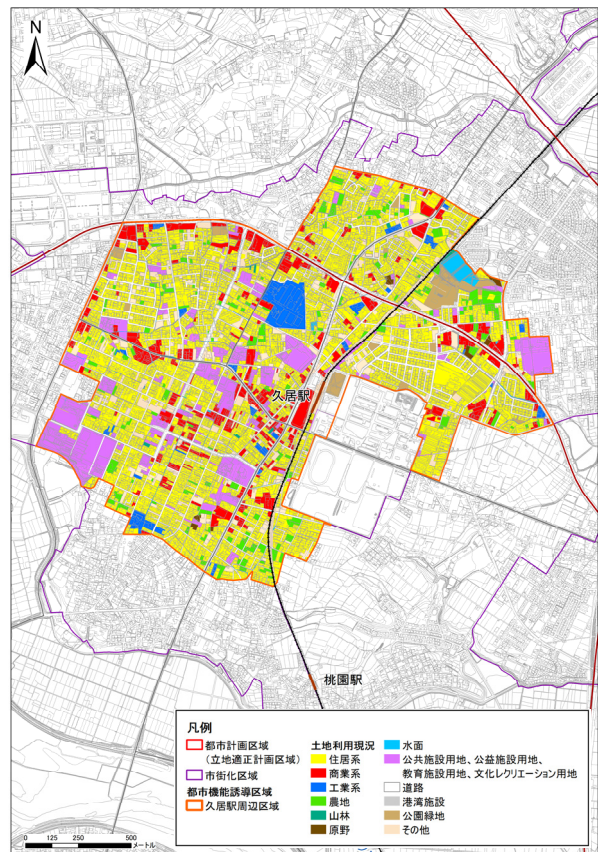
久居駅周辺区域は、戸建住宅を中心とした住宅地で、駅前広場や文化ホールの整備など、駅周辺の都市整備が計画されていることから、今後、更なる利便性向上が期待できる区域となっています。

既存施設の状況をみると、各機能を担う施設数は他の地域より少ないものの全ての機能を網羅しています。

■既存施設分布状況



■土地利用現況



■主要な施設

※H30.1時点

行政サービス施設	久居総合支所、久居駅前出張所
医療施設	津田クリニック、こやま内科消化器科、ほらやま内科、大北内科、ひぐち整形外科クリニック、タナハシ医院、塩崎内科クリニック、田中内科、奥田医院、荒岡内科
福祉施設	デイサービス百花、デイサービスセンターわが家、久居さくらデイサービスセンター、クレインデイサービス、訪問看護ステーション「ワークス」、訪問介護・介護予防訪問介護御伽草子久居明神、ヘルパーステーションくれいん、ヘルパーステーション大吉くん、地域総合ケアセンター久居訪問介護ステーションシルバークア豊壽園、津市社協訪問介護事業所（南部）、ヘルパーステーションあおい、津市久居老人福祉センター
教育施設	久居農林高等学校、成美小学校、誠之小学校、立成小学校
子育て支援施設	北口保育園、こべき保育園、すぎのこ保育園、久居保育園、どんどこ保育園、えがお保育園、巽ヶ丘幼稚園、密柑山幼稚園、のむら幼稚園、のべの幼稚園、どんぐり（久居保育園）、津病後児保育室「HUG」
商業施設	プライスカット久居元町店、ぎゅーとらラプリー持川店、あぐりネット三重中央・JA産直ひろば
金融施設	中京銀行久居支店、百五銀行久居支店、三重銀行久居支店、第三銀行久居支店、津信用金庫久居支店、三重信用金庫久居支店、久居郵便局、久居新町郵便局、三重中央農業協同組合久居支店

3 各区域における必要機能の検討

誘導施設の検討に当たり、利便性の高い生活サービスの提供に向けた機能別の必要性及び必要機能に対する区域ごとの充足度を以下に整理します。

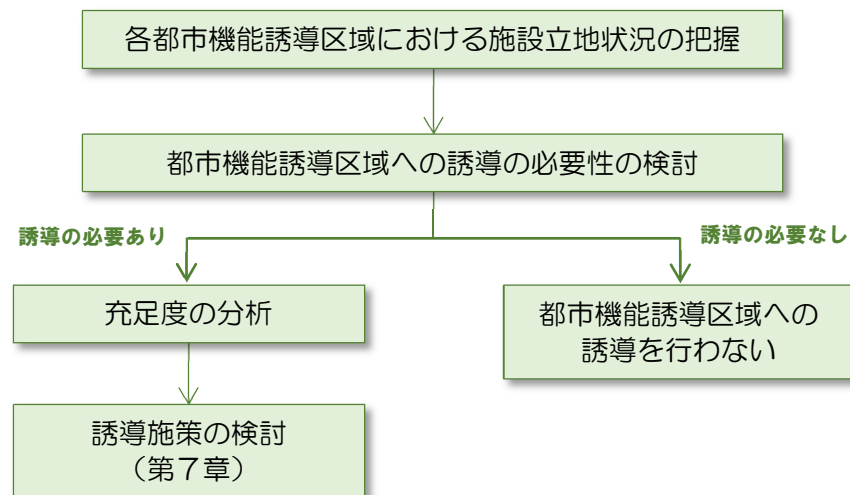
(1) 基本的な考え方

検討の対象は、市民が日常生活の中で広く利用する生活サービス施設として、行政サービス施設、医療施設、福祉施設、教育施設、子育て支援施設、商業施設、金融施設の7種類の機能を持つ施設とします。

各都市機能誘導区域での施設の立地状況を把握した上で、利用者の施設へのアクセス方法などを踏まえ、7種類の機能ごとに都市機能誘導区域への誘導の必要性について検討します。

誘導が必要な施設については充足度について分析するとともに、第7章にて誘導施策の検討を行っていきます。施設が充足と判断される場合については、都市機能誘導区域への誘導は行わないものとします。

■必要機能の検討フロー



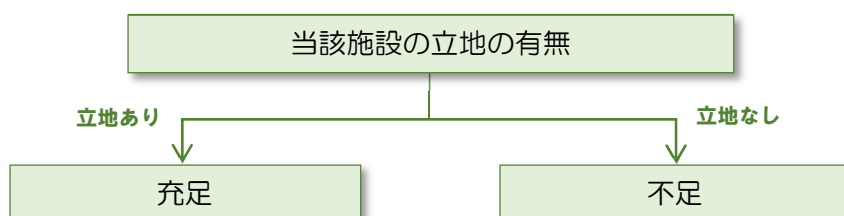
(2) 施設別の必要性の検討

①行政サービス施設

行政上の各種手続きの窓口機能を有しており、利便性の高い拠点周辺に立地していることが望ましい施設です。

多くの人が利用する施設ではありますが、日常的に利用する頻度は高くないことが想定されるため、区域内に1施設の立地が適切とします。

■充足度判定フロー



②医療施設

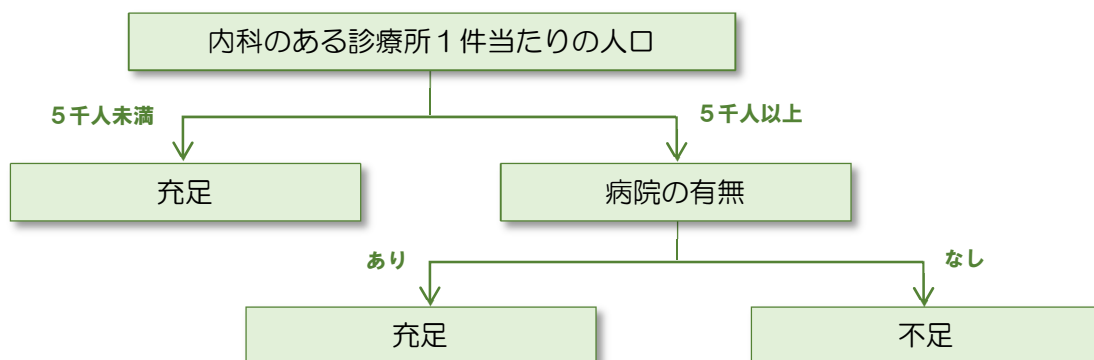
医療施設については、高齢者を中心として公共交通機関を利用して通院されている方が多く見られることから、交通利便性の高い都市機能誘導区域への誘導が必要な施設に位置付けます。

充足度の分析については、施設の利用圏として都市機能誘導区域を想定し、以下のとおり二段階で実施します。

風邪を始めとした日常的な疾病に対応できる施設として診療科目に内科のある診療所を対象として、都市機能誘導区域内の施設1件当たりの人口が「第2回都市再構築戦略検討委員会資料（国土交通省）」に示された地区診療所の維持に必要な人口規模である5千人を目安とし、医療サービス水準として1施設当たり5千人を下回るかどうかで、充足・不足の判定を行います。

5千人を上回った場合には、代替施設となる病院があるかどうかで判定を行います。

■充足度判定フロー



③福祉施設

福祉施設については、居住地の分布に応じて施設が立地している傾向が強いことから、都市機能誘導区域へ誘導する施設としては位置付けず、公共施設や商業施設などの立地や居住の誘導の集約化を図ることで、間接的に福祉施設を誘導していく方針とします。

④教育施設

小・中学校、高校、大学などの教育施設については、通学時の移動距離や安全性の観点から学区単位での設置が適切とされる施設であるため、現時点においては都市機能誘導区域へ誘導する施設としては位置付けず、人口や施設分布の変化などを勘案し、継続的に検討していくものとします。

⑤子育て支援施設

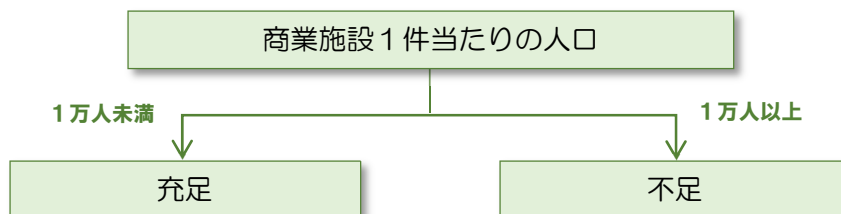
保育園、幼稚園、子育て支援センターなどの子育て支援施設については、保護者の自動車による送迎や送迎バスによる通園が一般的であり、特定の区域に限定される施設ではないため、現時点においては都市機能誘導区域へ誘導する施設としては位置付けず、人口や施設分布の変化などを勘案し、継続的に検討していくものとします。

⑥商業施設

商業施設については、一部施設が鉄道駅周辺に立地しているものの、幹線道路沿道への立地が多くみられることから、今後は、鉄道駅周辺かつ幹線道路沿線の利便性の高い地域への商業集積が必要と考え、都市機能誘導区域への誘導が必要な施設に位置付けます。

日常生活に必要不可欠な食品スーパー（床面積 1,000 m²以上）を対象とし、充足度の分析については、施設の利用圏として都市機能誘導区域を想定し、都市機能誘導区域内の施設 1 件当たりの人口が「第 2 回都市再構築戦略検討委員会資料（国土交通省）」に示された食品スーパーの維持に必要な人口規模である 1～3 万人を参考に 1 万人を下回るかどうかで充足・不足の判定を行います。

■充足度判定フロー

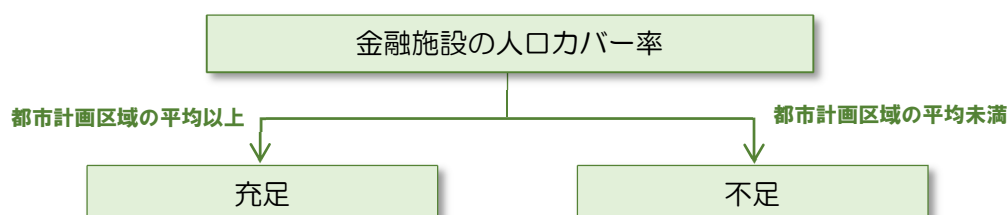


⑦金融施設

金融施設についても、商業集積と合わせて立地すべき施設であるため、都市機能誘導区域への誘導が必要な施設に位置付けます。

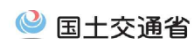
充足度の分析については、小規模な施設が多く利用圏は商業施設より狭いと考えられることから、徒歩圏（施設から 800m）を想定し、都市機能誘導区域に占める徒歩圏内の人口カバー率が都市計画区域の平均以上かどうかで充足・不足の判定を行います。

■充足度判定フロー

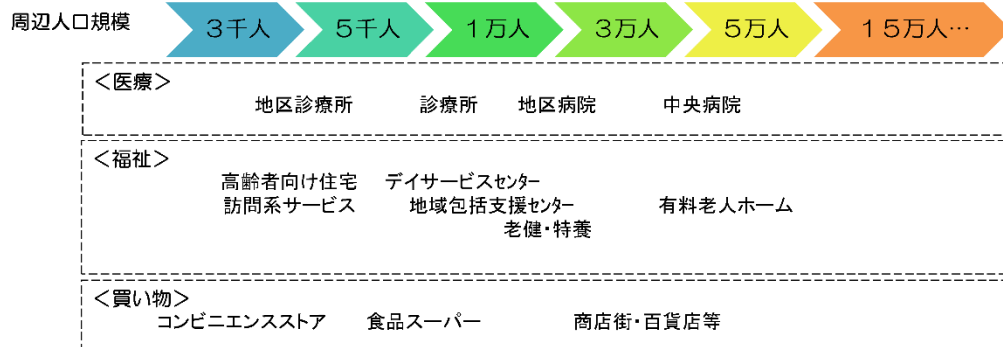


(参考資料)

(参考) 利用人口と都市機能



○ 商業・医療・福祉等の機能が立地し、持続的に維持されるためには、機能の種類に応じて、以下のような圏域人口が求められる。



※人口規模と機能の対応は概ねの規模のイメージであり、具体的には条件等により差異が生じると考えられる。

出典：都市再構築戦略検討委員会専門家プレゼンテーションより国土交通省作成

商業施設の商圈と施設規模

商品の性質や業態の組み合わせ等で、商圈や立地戦略は様々

* コンビニエンスストア

大都市住宅地⇒商圈：半径500メートル、周辺人口：3,000人、流動客

その他の地域⇒商圈：半径2～3キロメートル（幹線道路沿いに立地）、周辺人口：3,000人～4,000人、流動客

* 食品スーパー（2,000～3,000㎡規模）⇒周辺人口1～3万人

* ドラッグストア（1,000～1,500㎡規模）⇒周辺人口1～3万人

国土交通省 都市局 第2回都市再構築戦略検討委員会

有限会社 リテイルワーク 代表 服部年明 氏 プレゼン資料より抜粋 38

資料：国土交通省資料

4 誘導施設の検討

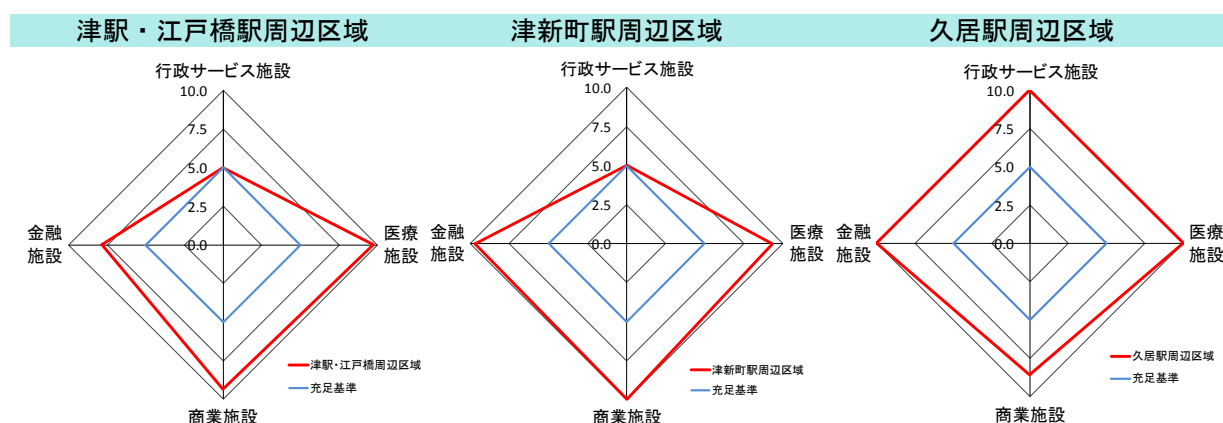
前述した各都市機能誘導区域における機能の必要性の検討結果より、本市において誘導施設として位置付ける都市機能を、行政サービス施設（行政上の各種手続きの窓口機能を有する）、医療施設（「内科」の診療科目を含む）、商業施設（床面積 1,000 ㎡以上食品スーパー）、金融施設の 4 機能と設定します。

そのうえで、各施設における充足度の判断基準を基に、都市機能誘導区域ごとの充足状況を整理した結果を以下に整理します。

■都市機能誘導区域別の誘導施設の充足状況

施設	行政サービス施設	医療施設 （診療所「内科」）	商業施設 （食品スーパー）	金融施設
充足基準	1 施設以上	1 施設当たり 5 千人未満	1 施設当たり 1 万人未満	人口カバー率が都計区域 の平均（77%）以上
津駅・江戸橋駅周辺区域	充足 1 施設立地	充足 1 施設当たり 1,537 人	充足 1 施設当たり 3,331 人	充足 人口カバー率 89%
津新町駅周辺区域	充足 1 施設立地	充足 1 施設当たり 1,844 人	充足 1 施設当たり 2,371 人	充足 人口カバー率 96%
久居駅周辺区域	充足 2 施設立地	充足 1 施設当たり 1,353 人	充足 1 施設当たり 4,511 人	充足 人口カバー率 97%

【参考：都市機能誘導区域別の誘導施設の充足状況図】



（グラフの見方）

誘導機能の区分ごとに、上記の充足度の数値をもとに、各機能の充足基準値を「5 点」としたうえで、最大値が「10 点」となるよう各区域の数値を換算して図示したもの

上記のとおり、現時点で全ての施設が充足状況にあります。

そのため、届出行為を活用して施設の維持を図るとともに、継続的に施設立地状況を把握し、充足度の判断基準を下回った場合については、積極的に施設誘導を図っていくものとします。

3. 都市機能誘導区域…届出・勧告①

■届出制の目的

届出制は、市町村が都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するための制度。

■届出の対象となる行為(§ 108①)

都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、原則として市町村長への届出が義務付けられている。

○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。

○開発行為以外

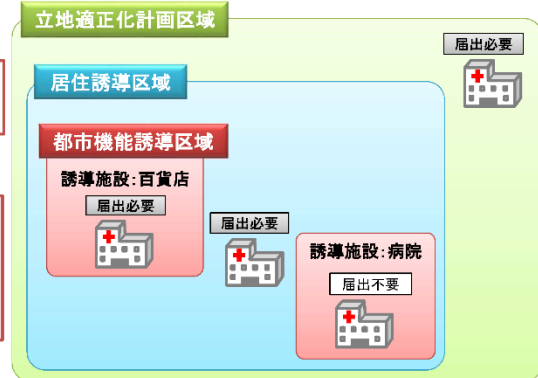
- ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合

誘導施設の明確化

○都市機能誘導区域外において建築等の際に届出義務が生じるか否かを明確にするため、立地適正化計画において誘導施設を定める場合には、例えば、「病室の床面積の合計が〇〇m以上の病院」等のように、対象となる施設の詳細(規模、種類等)についても定めることが望ましい。

○都市再生特別措置法第108条第1項第4号に規定する条例を定めることにより、例えば同一の土地での建替え等の一定の行為について届出対象外とすることも可能です。

51



3. 都市機能誘導区域…届出・勧告②

■届出の時期(§ 108②)

開発行為等に着手する30日前までに届出を行うこととされている。

■届出に対する対応

○都市機能誘導区域内への誘導施設の立地の妨げとはならないと判断した場合

➢届出をした者に対して、税財政、金融上の支援措置など当該区域内における誘導施設の立地誘導のための施策に関する情報提供等を行うことが考えられる。

○届出内容どおりの開発行為等が行われた場合、何らかの支障が生じると判断した場合

- 開発行為等の規模を縮小するよう調整。
- 都市機能誘導区域内の公有地や未利用地において行うよう調整。
- 開発行為等自体を中止するよう調整。 等

不 調

- 届出をした者に対して、
- ・開発規模の縮小
 - ・都市機能誘導区域内への立地 等

勧 告

(都市再生法 § 108③)

勧告基準

○必要な場合には、都市機能誘導区域内の公有地の提供や土地の取得についてあつせん等を行うよう努めなければならない。(都市再生法 § 108④)

52