

# 第2章 誘導区域

この章では、第1章で示した都市づくりの基本方針の実現に向けて、都市機能誘導区域と居住誘導区域を設定していきます。

## 1

## 都市機能誘導区域の設定

### 1. 設定方針

都市機能誘導区域は、都市計画運用指針において「居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業施設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定めるべきである。」とされ、具体的なイメージとして次のような区域が示されています。

#### ■都市計画運用指針に示す区域設定の考え方

- ・ 鉄道駅に近い業務、商業等が集積する地域など、都市機能が一定程度充足している区域
- ・ 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
- ・ 都市の拠点となるべき区域

#### ※都市機能誘導区域について

人口減少下においても郊外部を含む市民の暮らしを守るため、少なくとも市民が集まりやすい都市拠点・地域拠点において都市機能の維持・確保することで暮らしやすさを維持・向上するため設定するものです。今ある都市機能について強制的に移転を行うものではありません。

## 2. 区域設定

本市においては、次の（1）から（4）の順で都市機能誘導区域を設定していきます。なお、都市機能誘導区域の区域境界を明確にするため、地形地物（道路、河川等）で囲まれた区域や用途地域界、用途地域種別界等で区域境界線を定めていきます。

### （1）候補となる区域を設定する。

立地適正化計画作成の手引きや都市計画運用指針の区域設定の考え方等を踏まえ、次の区域を都市機能誘導区域から除外し、都市機能誘導区域の候補となる区域を設定していきます。

#### ■都市機能誘導区域から除外する区域

- ・用途地域外
- ・特別用途地区
- ・土砂災害特別警戒区域
- ・土砂災害警戒区域
- ・工業系用途地域（準工業地域、工業地域、工業専用地域）

この区域のうち

### （2）拠点の中心となる施設の徒歩圏域を誘導区域とする。

袋井市都市計画マスタープランに位置づけられる**都市拠点**（JR 袋井駅及び袋井市役所周辺）と**地域拠点**（JR 愛野駅周辺、上山梨地区周辺、浅羽支所周辺）の**中心となる施設**※1 から**徒歩圏域**となる**800m**※2 を基本とし、都市機能誘導区域を設定します。

※1 中心となる施設：都市拠点は「JR 袋井駅」と「袋井市役所」、地域拠点はそれぞれ「JR 愛野駅」、「月見の里学遊館」、「浅羽支所」とする。

※2 中心となる施設から徒歩圏域となる 800m：「都市構造の評価に関するハンドブック」に位置づける一般的な徒歩圏

この区域のうち

### （3）土地利用の基本的な枠組みである用途地域の意図を勘案した誘導区域とする。

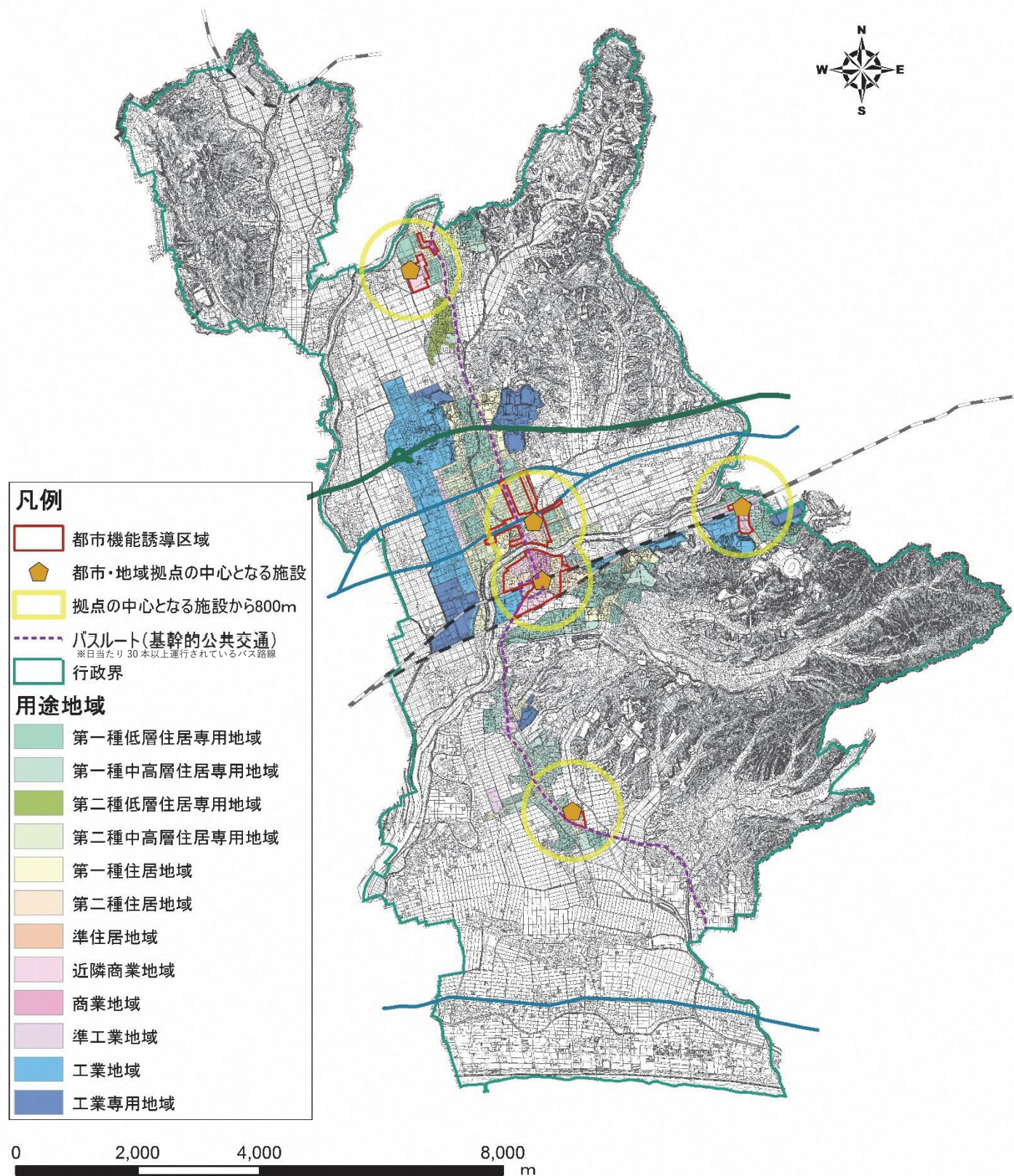
（2）の区域のうち、都市計画法に規定される用途地域で店舗や飲食店等の商業施設、事務所等が立地できる**第二種住居地域**、**準住居地域**、**近隣商業地域**、**商業地域**を都市機能誘導区域として設定します。

この区域のうち

### （4）拠点の機能強化に向けた誘導区域とする。

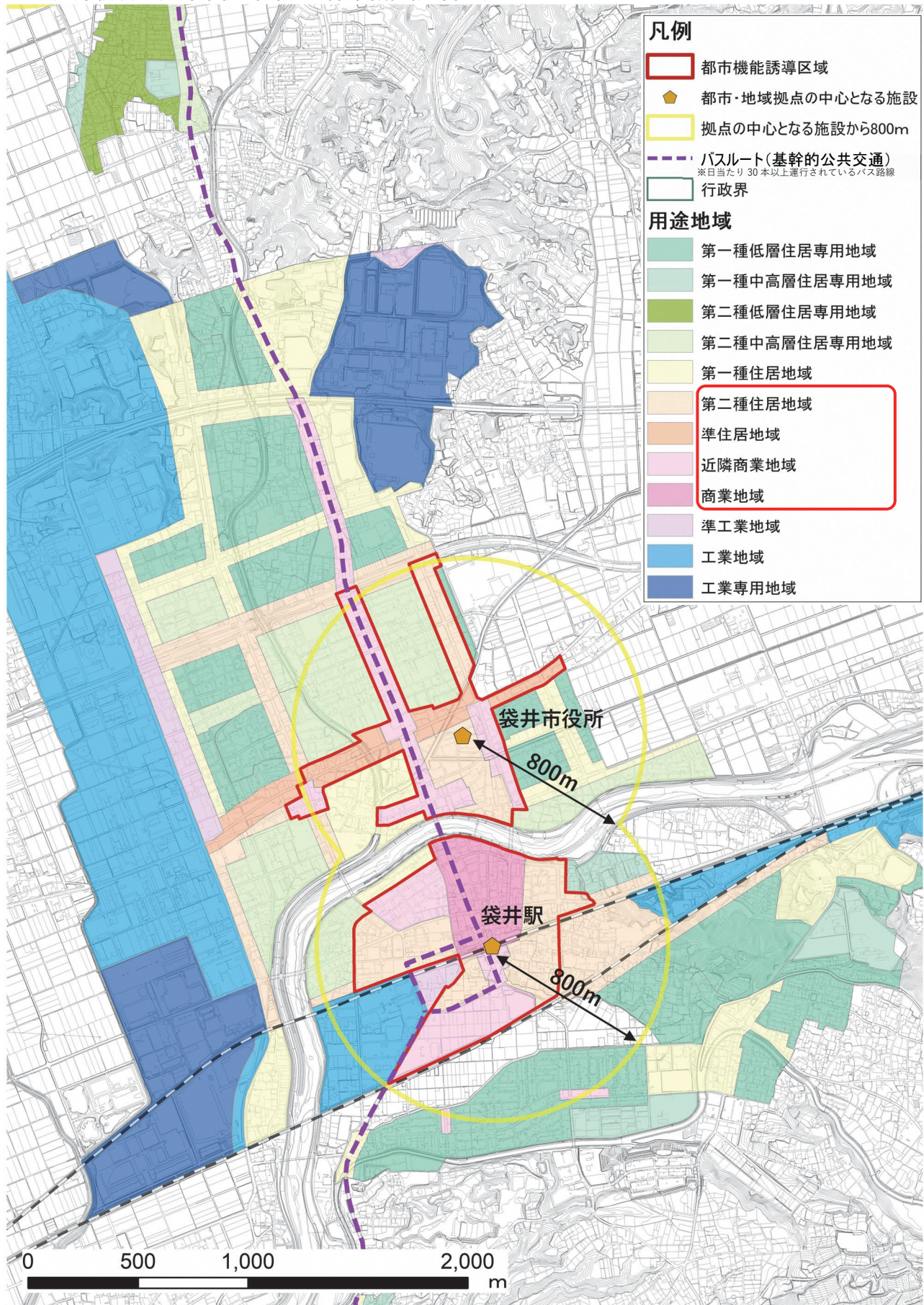
（3）の結果を踏まえ、都市機能を集約させる都市機能誘導区域を土地区画整理事業により都市基盤整備が行われた地域等を対象とし、用途地域指定面積に対し**10%以下**を目標として定めます。

# 都市機能誘導区域 (全体図)

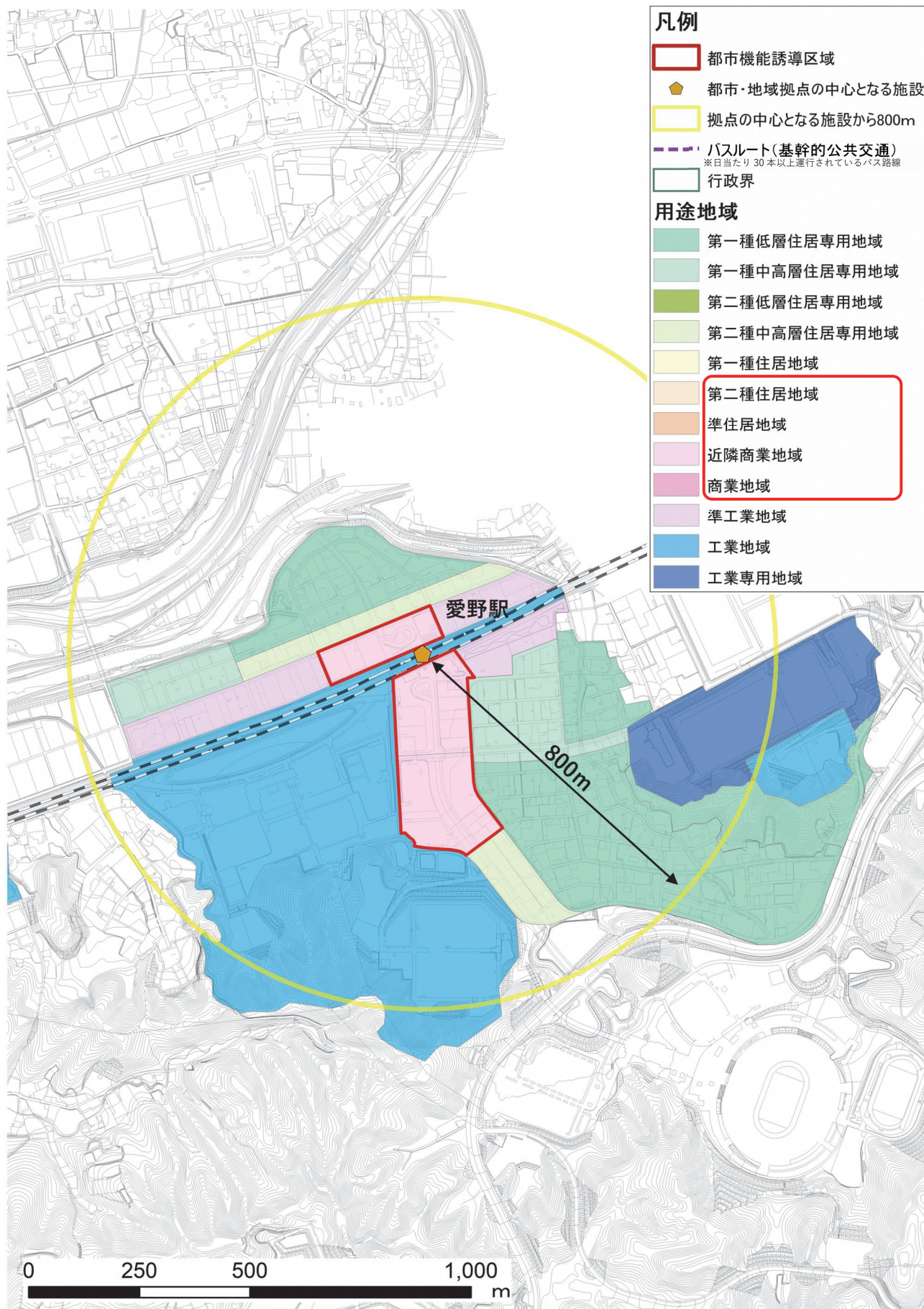


用途地域に占める都市機能誘導区域の割合 **9.98%**  
 ※都市機能誘導区域 (150.3ha) /用途地域面積 (1,506ha)

● JR 袋井駅及び袋井市役所周辺の都市機能誘導区域



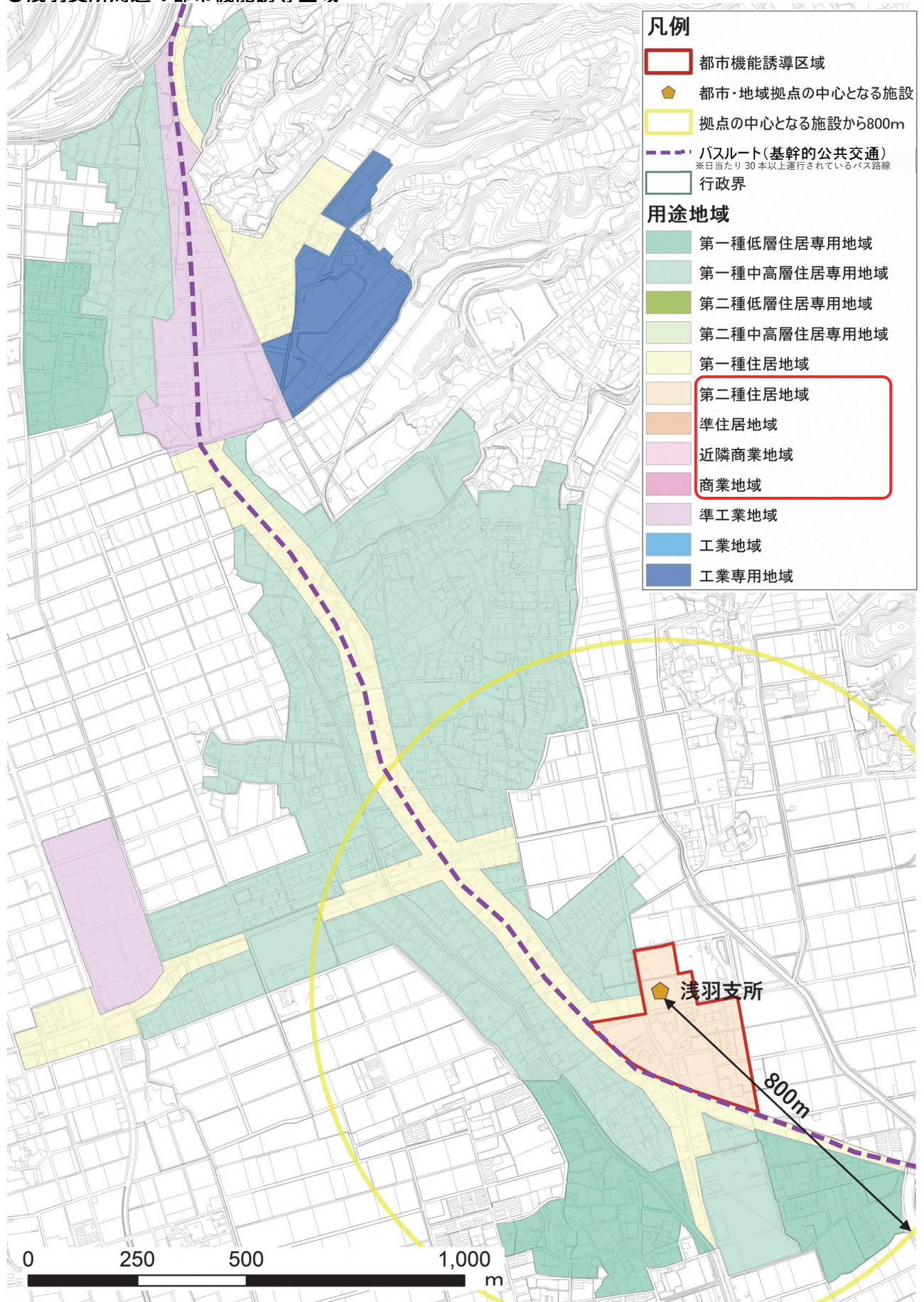
●JR 愛野駅周辺の都市機能誘導区域



●上山梨地区周辺の都市機能誘導区域



●浅羽支所周辺の都市機能誘導区域



## 1. 設定方針

居住誘導区域は、都市計画運用指針において「都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきである。」とされ、具体的なイメージとして次のような区域が示されています。

### ■都市計画運用指針に示す区域設定の考え方

- ・都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- ・都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域

#### ※居住誘導区域について

本計画を活用して居住の誘導等を行う際には、市街地だけに誘導しようとするのではなく、市町合併の経緯や市街地形成の背景等も踏まえつつ誘導します。また、従来の集落に居住し続けることも当然であり、全ての人を居住誘導区域に誘導することを目指すものではありません。



## 2. 区域設定

本市においては、次の（１）から（４）の順で居住誘導区域を設定していきます。また、原則として、都市機能誘導区域は居住誘導区域内に定めなければならないため、都市機能誘導区域は居住誘導区域とします。なお、居住誘導区域の区域を明確にするため、地形地物（道路、河川等）で囲まれた区域や用途地域界、用途地域種別界等で区域境界線を定めていきます。

### （１）候補となる区域を設定する。

立地適正化計画作成の手引きや都市計画運用指針の区域設定の考え方等を踏まえ、次の区域を居住誘導区域から除外し、居住誘導区域の候補となる区域を設定していきます。

#### ■居住誘導区域から除外する区域

- ・用途地域外
- ・土砂災害特別警戒区域
- ・工業系用途地域（準工業地域、工業地域、工業専用地域）
- ・特別用途地区
- ・土砂災害警戒区域

この区域のうち

### （２）拠点の中心となる施設の徒歩圏域を誘導区域とする。

袋井市都市計画マスタープランに位置づけられる**都市拠点**（JR袋井駅及び袋井市役所周辺）と**地域拠点**（JR愛野駅周辺、上山梨地区周辺、浅羽支所周辺）の**中心となる施設**※1から**徒歩圏域**となる**800m**※2を基本として居住誘導区域を設定します。

※1 中心となる施設：都市拠点は「JR 袋井駅」と「袋井市役所」、地域拠点はそれぞれ「JR 愛野駅」、「月見の里学遊館」、「浅羽支所」とする。

※2 中心となる施設から徒歩圏域となる 800m：「都市構造の評価に関するハンドブック」に位置づける一般的な徒歩圏



### （３）基幹的公共交通（バス路線）沿線を誘導区域とする。

**日当たり30本以上運行されているバス路線沿線300m圏域**※3の区域のうち、用途地域内に属する地域を対象として居住誘導区域を設定します。

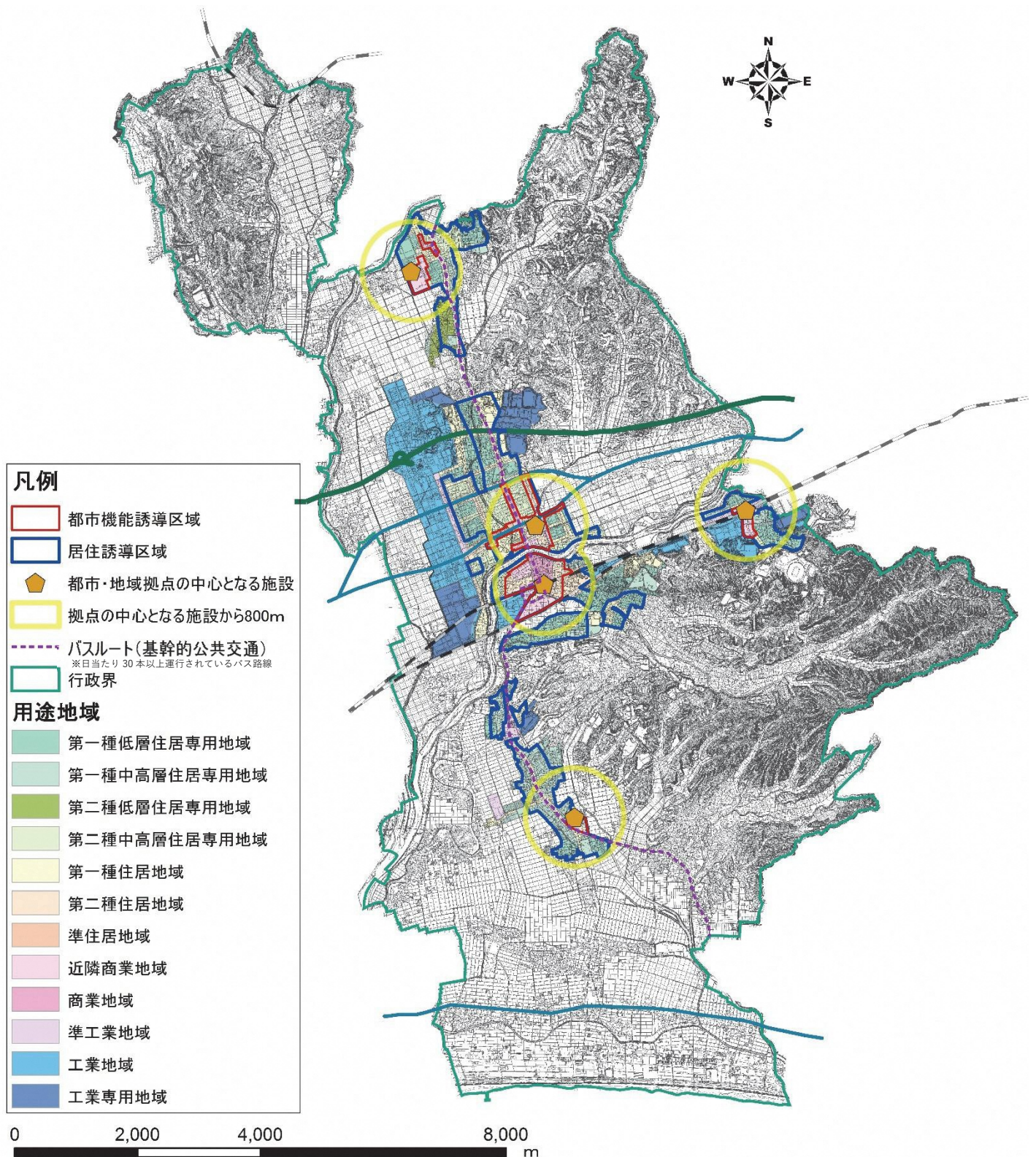
※3 バス路線沿線300m圏域：「都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省)」に位置づけるバス停までの徒歩圏



### （４）市街地整備がされた区域を誘導区域とする。

土地区画整理事業等の市街地整備を実施した地域を対象として居住誘導区域を設定します。

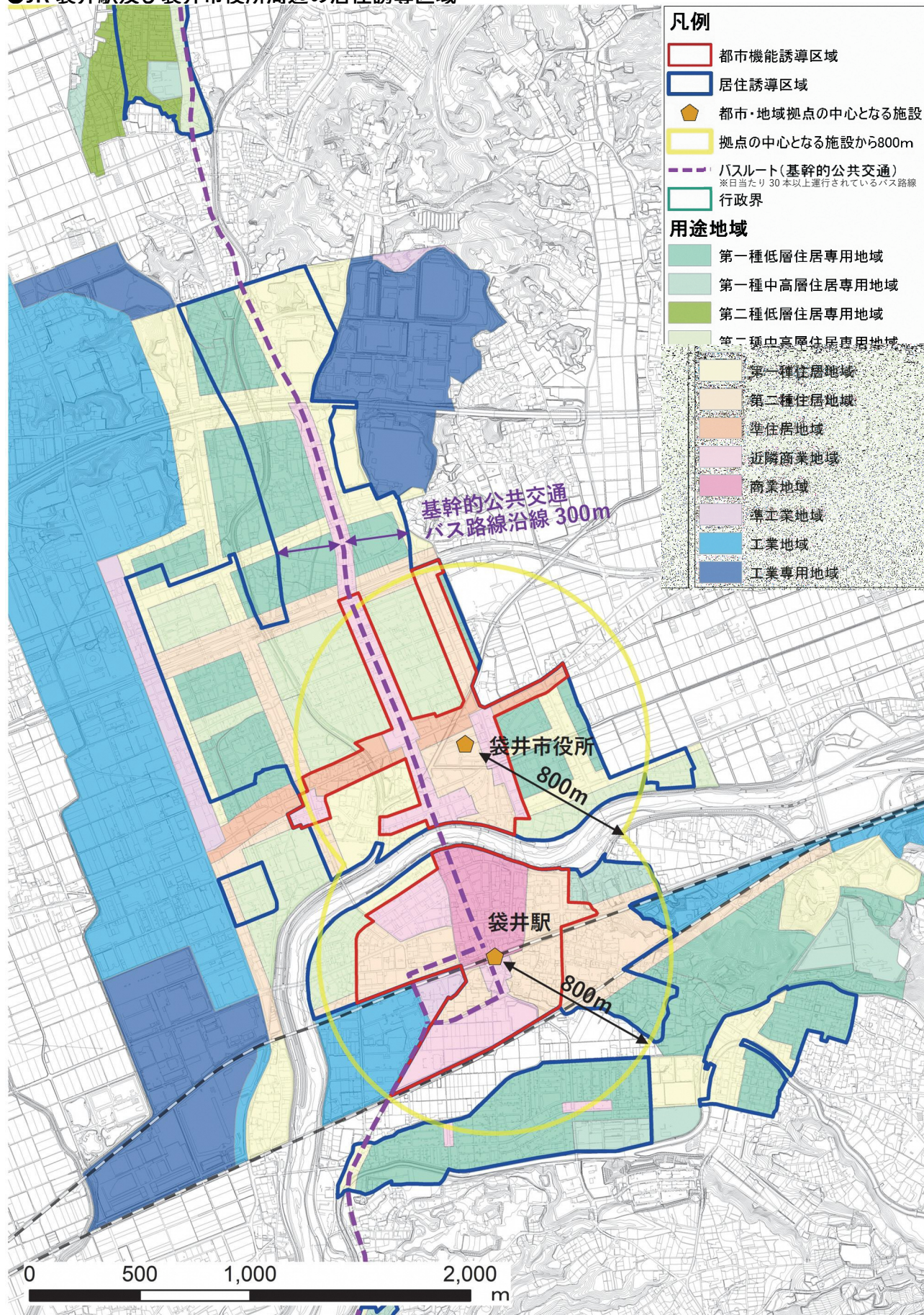
# 居住誘導区域 (全体図)



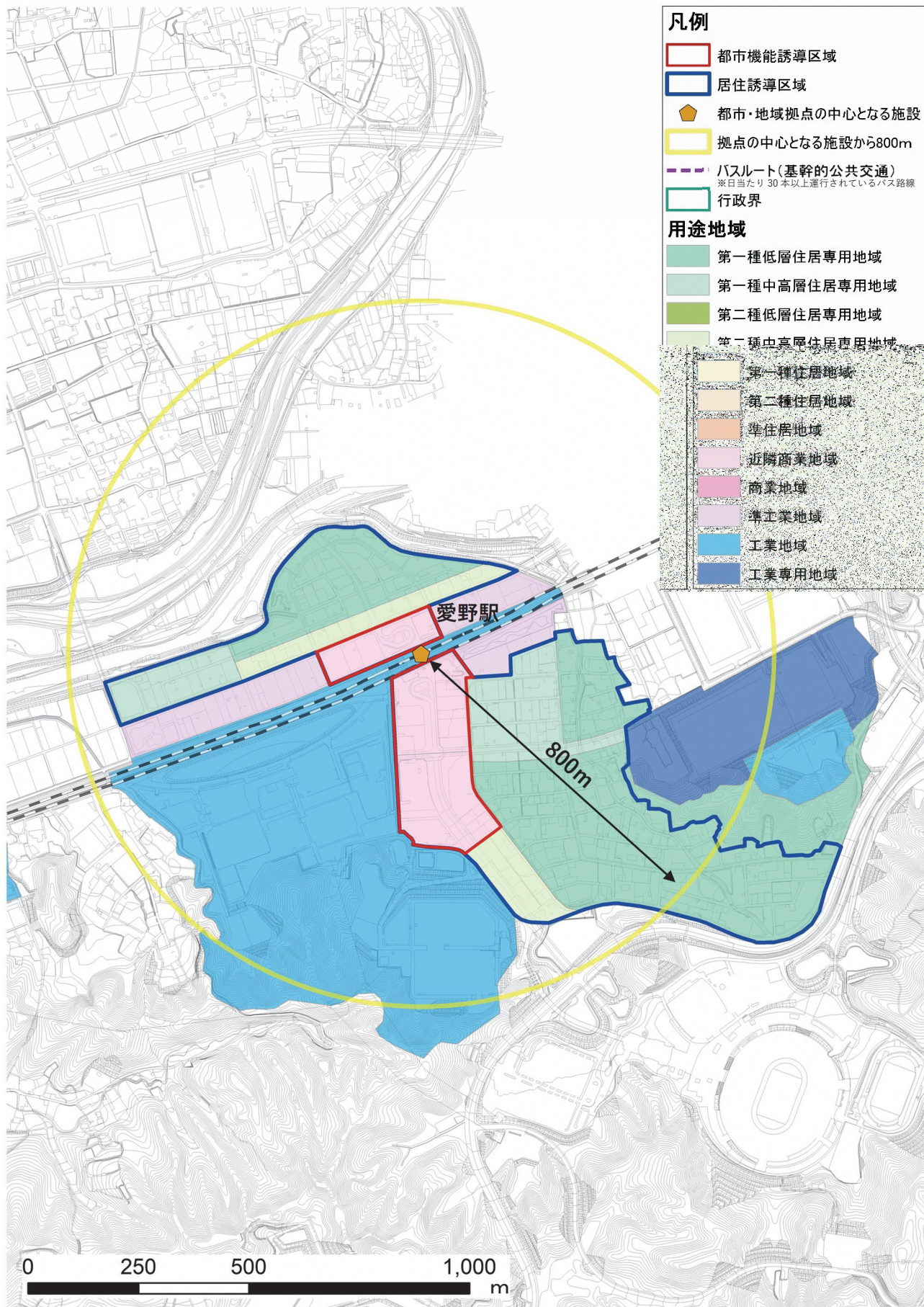
用途地域に占める居住誘導区域の割合 **50.49%**

※居住誘導区域 (760.4ha) / 用途地域面積 (1,506ha)

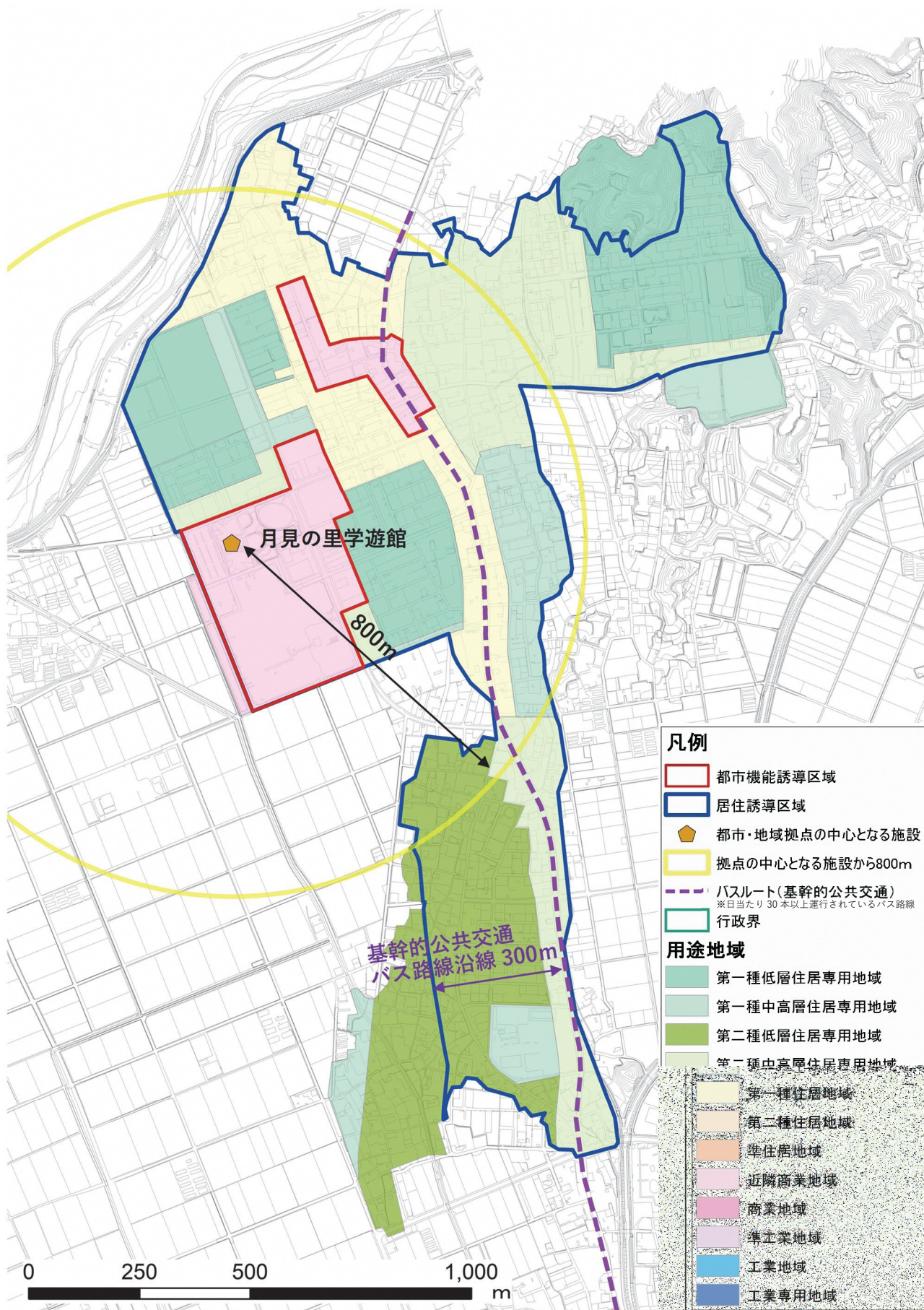
●JR 袋井駅及び袋井市役所周辺の居住誘導区域



●JR 愛野駅周辺の居住誘導区域



●上山梨地区周辺の居住誘導区域



●浅羽支所周辺の居住誘導区域

