

第5章

都市機能誘導区域と誘導施設

基本的な考え方

都市機能誘導区域とは、居住誘導区域内に設定されるものであり、医療・福祉・子育て支援・商業等の生活に必要な都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導・集約し、かつ居住誘導区域と公共交通等でネットワークすることにより、これらの各種サービスが維持され、効率的な提供が図られるよう定める区域です。また、誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに立地を維持又は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必要があります。

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区など、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺から公共交通によるアクセスの利便性が高い区域など、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられます。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必要があります。

都市計画運用指針では、留意すべき事項として次のとおり定めています。

- ①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。
- ②都市機能の充足による居住誘導区域への居住の誘導、人口密度の維持による都市機能の持続性の向上等、住宅及び都市機能の立地の適正化を効果的に図るという観点から、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めることとされている。
- ③都市機能誘導区域は居住誘導区域内に重複して設定されるものであり、都市機能と併せて居住を誘導することが基本となる。ただし、都市の中心拠点等において、特に商業等の都市機能の集積を図る必要から住宅の立地を制限している場合等には、居住誘導区域を設定しないことも考えられる。
- ④居住誘導区域と都市機能誘導区域は、同時に設定することが基本となるが、都市機能誘導区域の法律上の効果を早期に発揮させる必要性が高く、かつ、住民への丁寧な説明等のために居住誘導区域の設定に時間を要する場合等には、都市機能誘導区域の設定が居住誘導区域の設定に先行することも例外的に認められる。

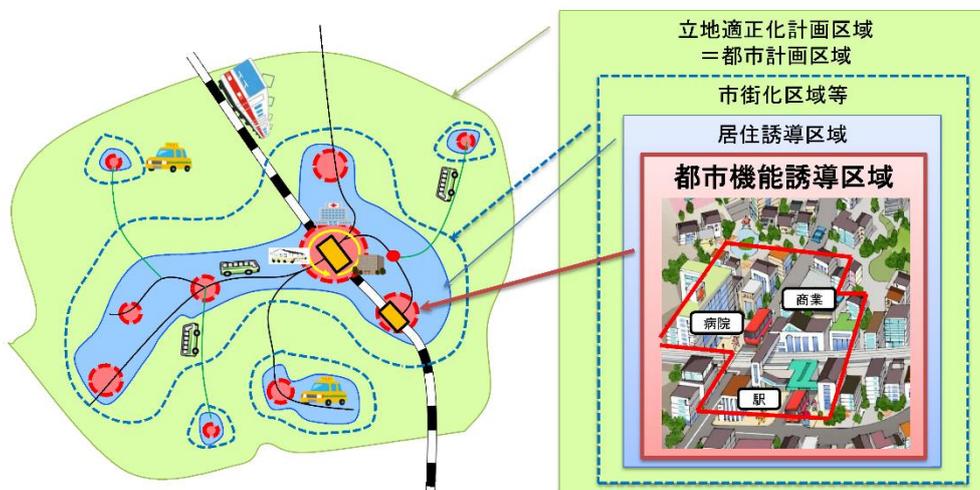


図 都市機能誘導区域のイメージ

資料：改正都市再生特別措置法等について 国土交通省（平成 27(2015)年 6 月）

都市機能誘導区域の設定

将来都市構造の検討において、高い公共交通の利便性を活かし、商業・業務などの高次な都市機能が集積し、今後とも各種機能の維持・誘導を図るとともに、市内外における都市活動の中心的な役割を担う生活拠点を都市生活拠点として位置づけています。

都市機能誘導区域は、将来都市構造で示された都市生活拠点と同様な役割を担うものであり、本市における都市機能誘導区域は、都市生活拠点として位置づけられた三原駅・本郷駅周辺地区をベースにエリア設定します。また、都市機能誘導区域内に集積した各種の都市機能は、高齢者を含め誰もが容易に利用できることが重要であり、徒歩や自転車等により区域内の施設間を容易に移動できる範囲で定める必要があります。

これらのことから、都市の中心的な生活拠点として、各種サービスの効率的な提供が図られるよう次の方針に基づき都市機能誘導区域を設定します。

▼拠点の種類と概要

拠点の種類		概要
生活拠点	地域生活拠点	●日常生活に必要なサービス機能が集積する既存集落で、今後とも各種機能の維持・誘導を図るとともに、公共交通等の複数の交通手段によりネットワークを形成する拠点
	都市生活拠点	●高い公共交通の利便性を活かし、商業・業務など高次都市機能が集積し、今後とも各種機能の維持・誘導を図るとともに、市内外における都市活動の中心的な役割を担う拠点
	都市機能誘導区域	●都市生活拠点のうち、主要な公共交通施設を中心に徒歩圏内で設定される区域であり、市内外からの来訪者を対象とした高次な都市機能、日常生活に必要なサービス施設等の維持、誘導を図り、都市生活の中心的な役割を担う区域

<都市機能誘導区域の設定方針>

方針①：将来都市構造の都市生活拠点

将来都市構造の検討において、都市生活拠点として位置づけられた三原駅周辺・本郷駅周辺地区を基本に、徒歩や自転車等により区域内の施設間を容易に移動できる範囲で定める。

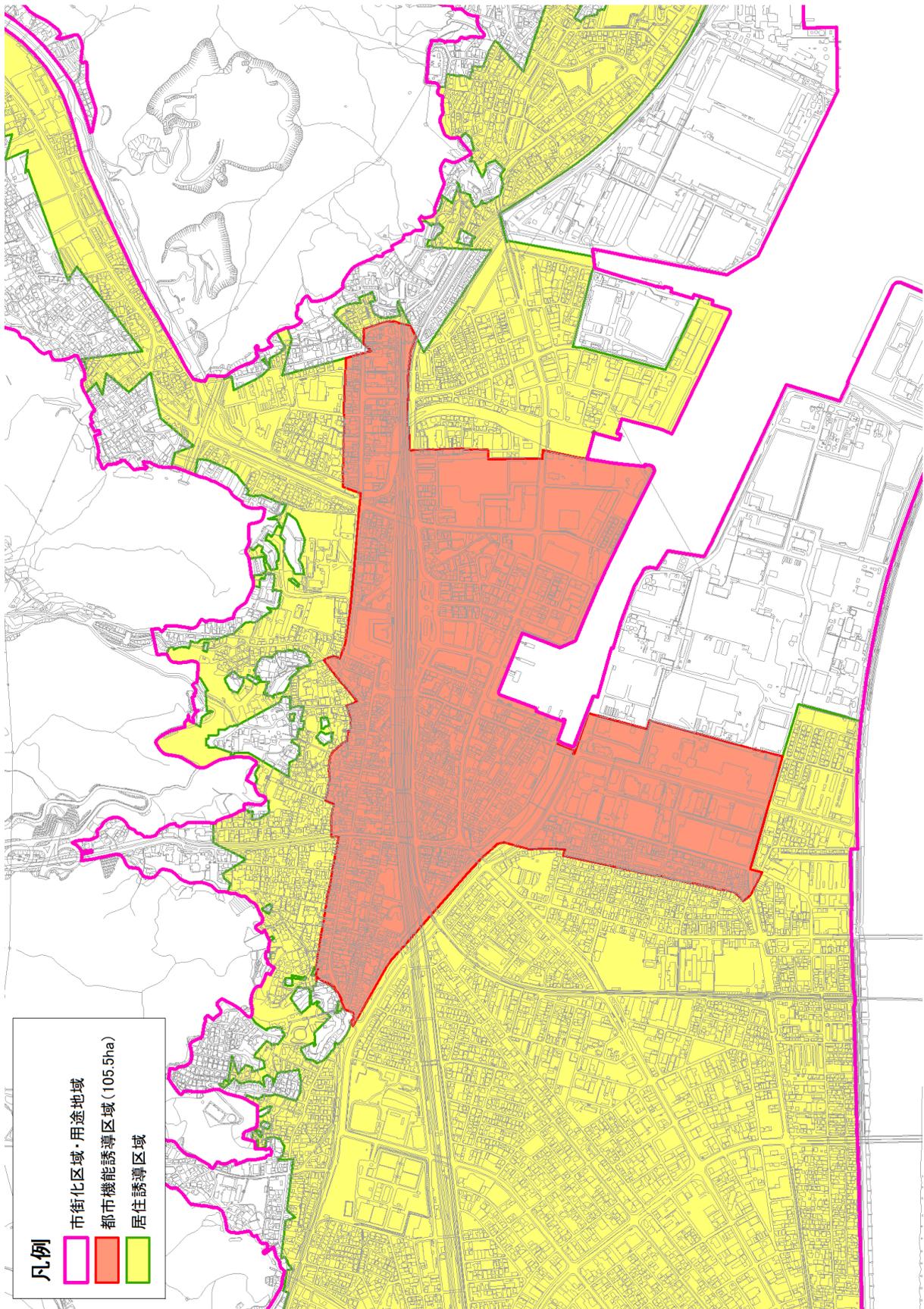
方針②：中心となる交通施設は鉄道駅

都市機能誘導区域の中心となる交通施設は、鉄道・路線バス等の公共交通結節機能を有する鉄道駅とする。

方針③：区域界は道路・河川等の地形地物又は用途地域界

JR 三原駅及び JR 本郷駅を中心に歩いて移動できる範囲（一般的な徒歩圏 800m）で、道路・河川等の地形地物又は用途地域界などにより区域を設定する。

1. 三原地域都市機能誘導区域



2. 本郷地域都市機能誘導区域

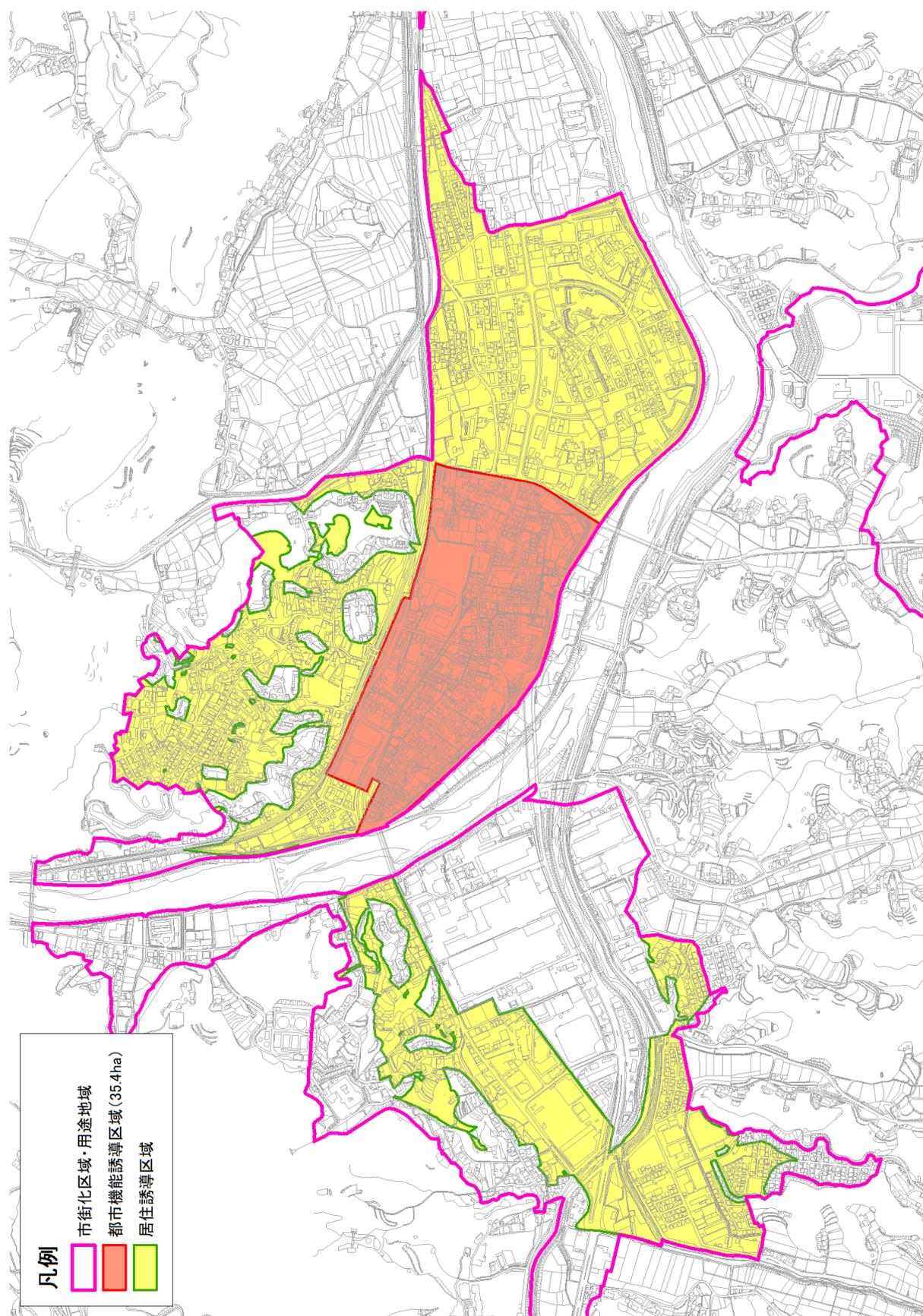


図 都市機能誘導区域 (本郷地域)

誘導施設の設定

都市機能誘導区域には、区域ごとに立地を維持・誘導すべき都市機能増進施設として誘導施設を定める必要があります。この誘導施設は、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等を勘案し、必要な施設を定めるものです。

都市計画運用指針では、誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図る観点から、次に掲げる施設を想定しています。

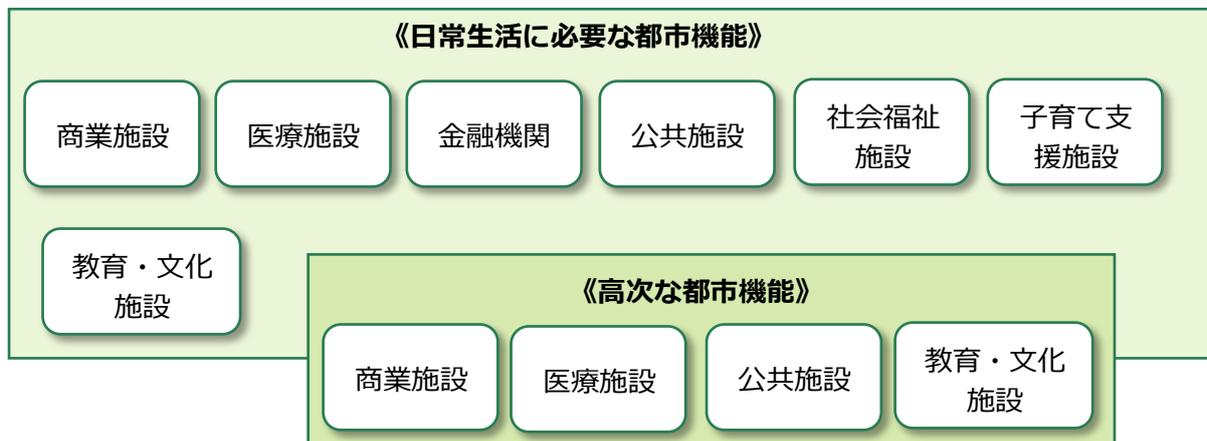
- 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センター、その他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- 集客力があり、まちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

また、留意すべき事項として次のことが定められています。

- ① 都市機能誘導区域外において、当該誘導施設が立地する際には、届出を要することに留意し、誘導施設が都市機能誘導区域内で充足している場合等は、必要に応じて誘導施設の設定を見直すことが望ましい。また、誘導施設が都市機能誘導区域外に転出してしまふおそれがある場合には、必要に応じて誘導施設として定めることも考えられます。
- ② 誘導施設の種類に応じて、福祉部局、商業部局等の関係部局との調整を図った上で設定することが望ましい。なお、例えば医療施設を誘導施設として定めようとするときは、医療計画の策定主体である都道府県の医療部局との調整が必要となるなど、都道府県と調整することが必要となる場合があることも留意が必要です。

● 日常生活に必要な都市機能と高次な都市機能の分類

三原市における都市機能誘導区域は、鉄道駅を中心に徒歩圏内で設定され、日常生活に必要なサービス施設をはじめ、市内外からの来訪者を対象とした高次な都市機能等の維持・誘導を図ることにより、都市生活の中心となる役割を担う区域であります。そのため、本市における主な都市機能を次のとおり分類し、各地域の将来像等から誘導施設を選定します。



1. 三原地域都市機能誘導区域の誘導施設

JR 三原駅を中心とした三原地域の都市機能誘導区域は、本市の中心市街地として役割を担うエリアを含んでいるため、医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービス施設と併せて中心市街地としての魅力や活力の向上を図る高次な都市機能を提供する必要があります。そのため、誘導施設の設定においては、日常生活に必要なサービス施設に加えて中心市街地の活性化に資する高次な都市機能を設定します。

誘導施設の設定に際し、医療・福祉・子育て支援・教育等の生活サービス施設は、それぞれの分野における適正配置計画や地域包括ケアシステムの構築等により計画的な配置が行われており、順次、立地適正化計画との整合を図ることとします。また、中心市街地の活性化に資する高次都市機能は、中心市街地活性化基本計画において位置づけられた集客力があり、まちの賑わいを生み出す高次な都市機能を設定します。

<三原地域の誘導施設>

●日常生活に必要な都市機能

- 市役所、保健・福祉施設（多くの市民が利用する公共施設）
- 高齢者相談センター（高齢化の進行の中で必要性が高まる社会福祉施設）
- こども家庭センター（子育て世代に必要な子育て支援施設）

●中心市街地の活性化に資する高次都市機能

- 大規模商業施設（店舗面積 10,000 m²超）（集客力・賑わいを創出する商業施設）
大規模商業施設に併設される映画館、多目的活動ホール
- 図書館及び人が集まり、賑わいにつながる民間施設との複合施設（集客力・賑わいを創出する教育・文化施設等）
- 市民交流、子育て支援、環境共生機能を備えた広場・駐車場（集客力・賑わいを創出する施設）

2. 本郷地域都市機能誘導区域の誘導施設

JR 本郷駅を中心とした本郷地域の都市機能誘導区域は、本郷地域における中心拠点として日常生活に必要な医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を維持・誘導することが必要です。そのため、誘導施設の設定においては、日常生活に必要なサービス施設を設定します。

誘導施設の設定に際し、三原地域と同様に医療・福祉・子育て支援・教育等の生活サービス施設は、それぞれの分野における適正配置計画や地域包括ケアシステムの構築等により計画的な配置が行われており、順次、立地適正化計画との整合を図ることとします。また、商業施設は、生活の利便性を考慮し、生鮮食品や日常生活用品が揃う一定規模以上のものを設定します。

<本郷地域の誘導施設>

●日常生活に必要な都市機能

- 市役所支所、保健・福祉施設（多くの市民が利用する公共施設）
- 高齢者相談センター（高齢化の進行の中で必要性が高まる社会福祉施設）
- 地域子育て支援センター（子育て世代に必要な子育て支援施設）
- 大規模商業施設（店舗面積 1,000 m²超）（生鮮食品や日常生活用品が揃う商業施設）

■主な都市機能増進施設一覧

		日常生活に必要な都市機能	高次都市機能	備考	
商業施設	大規模商業施設	店舗面積 10,000 m ² 超	★	建築基準法第 48 条	
		同 1,000-10,000 m ²	★	大規模小売店舗立地法第 2 条	
		スーパー（同 1,000 m ² 未満）	○		
		コンビニエンスストア	○		
医療施設		病院	○	医療法第 1 条の 5	
		診療所	○	医療法第 1 条の 5	
		調剤薬局	○	医療法第 1 条の 2	
金融機関		銀行・郵便局	○		
		農協・信用金庫・信用組合等	○		
		キャッシュサービス（コンビニ等）	○		
公共施設		市役所（本庁）	★		
		支所・住民窓口	★		
		保健・福祉施設	★		
		国・県の機関		○	
社会福祉施設		障害者福祉施設	○	法律に定める施設又は事業の用に供する施設のうち、通所等を目的とする施設※ ¹	
		老人福祉施設	○		
		高齢者相談センター（地域包括支援センター）	★		
		児童福祉施設	○		
子育て支援施設		保育所（園）	○	法第 2 条第 6 項※ ²	
		放課後児童クラブ	○		
		認定こども園	○		
		こども家庭センター 地域子育て支援センター	★		
		幼稚園	○	学校教育法第 1 条	
教育・文化施設		小学校・中学校	○	学校教育法第 1 条	
		高等学校	○	学校教育法第 1 条	
		大学	○	学校教育法第 1 条	
		各種学校	○	学校教育法第 134 条	
		図書館	○	★	図書館法第 2 条第 1 項
		ホール機能を有する施設		○	
その他		市民交流、子育て支援、環境共生機能を備えた広場・駐車場	★		

★ 都市機能誘導区域において誘導施設として設定し、重点的に維持・誘導を図る都市機能

○ 維持・誘導を図る都市機能

※¹ 社会福祉法、老人福祉法、身体障害者福祉法、知的障害者福祉法、生活保護法、高齢者の医療の確保に関する法律、地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律、介護保険法、児童福祉法、母子及び父子並びに寡婦福祉法、母子保健法、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律

※² 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