

第5章 都市機能誘導区域の設定

- 5-1 都市機能誘導区域とは
- 5-2 都市機能誘導区域設定の考え方
- 5-3 都市機能誘導区域の設定

5-1 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業など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を図る区域です。

都市計画運用指針や立地適正化計画作成の手引きにおいて、都市機能誘導区域設定の考え方等が示されています。

都市計画運用指針（第12版）（抜粋）

基本的な考え方

- ・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定める区域

設定が考えられる区域

【都市の拠点となるべき区域】

- ・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域等、都市機能が一定程度充実している区域
- ・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

【都市機能誘導区域の規模】

- ・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

立地適正化計画作成の手引き（令和4年4月改定）（抜粋）

設定が考えられる区域

- ・各拠点地区の中心となる駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域
- ・主要駅や役場等が位置する中心拠点の周辺の区域に加え、合併前の旧市町村の役場が位置していたところなど従来から生活拠点となる都市機能が存在し中心拠点と交通網で結ばれた地域拠点の周辺の区域

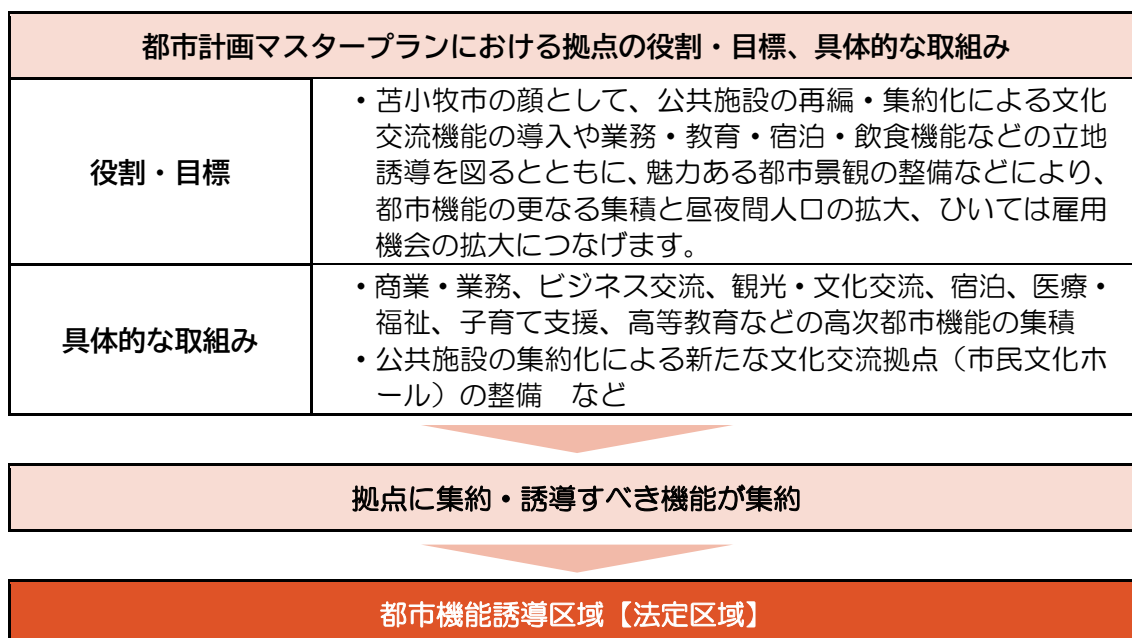
5-2 都市機能誘導区域設定の考え方

(1) 都市機能誘導区域設定の考え方

都市計画マスタープランの「将来都市構造」における都市拠点、複合型生活拠点、生活拠点の役割・目標および具体的な取組みを踏まえ、都市機能誘導区域（法定区域）の設定が望ましい拠点を選定します。

1) 都市拠点（中心市街地）

都市拠点（中心市街地）は、拠点の役割や具体的な取組みとして集約・誘導すべき機能が集積していることから、都市機能誘導区域（法定区域）として位置づけます。



2) 生活拠点（複合型：沼ノ端）

生活拠点（複合型：沼ノ端）は、拠点の役割や具体的な取組みを踏まえ、本市独自に指定する「任意の区域」（法定外区域）として、身近な生活拠点として必要な施設の維持・誘導を図ります。

都市計画マスタープランにおける拠点の役割・目標、具体的な取組み	
役割・目標	<ul style="list-style-type: none"> ・身近な生活利便機能が集積した生活拠点を形成し、これらが公共交通によりネットワーク化されることによって、新たな雇用機会の拡大と共に都市的サービスを容易に受けることができるまちづくりを実践します。 ・人口動態、後背地の企業立地、今後の産業立地を支える役割を担うと考えられることから、中心部の都市拠点機能を一部補完する複合型生活拠点の整備を進めます。
具体的な取組み	<ul style="list-style-type: none"> ・商業、医療（病院）・福祉、教育、コミュニティ・交流機能などの生活利便機能の集積 ・商業・業務施設、宿泊施設など、近隣の産業や雇用を支える都市機能の集積と高度化 など

生活圏に分散配置が望ましい機能が集約

任意の区域【法定外区域】

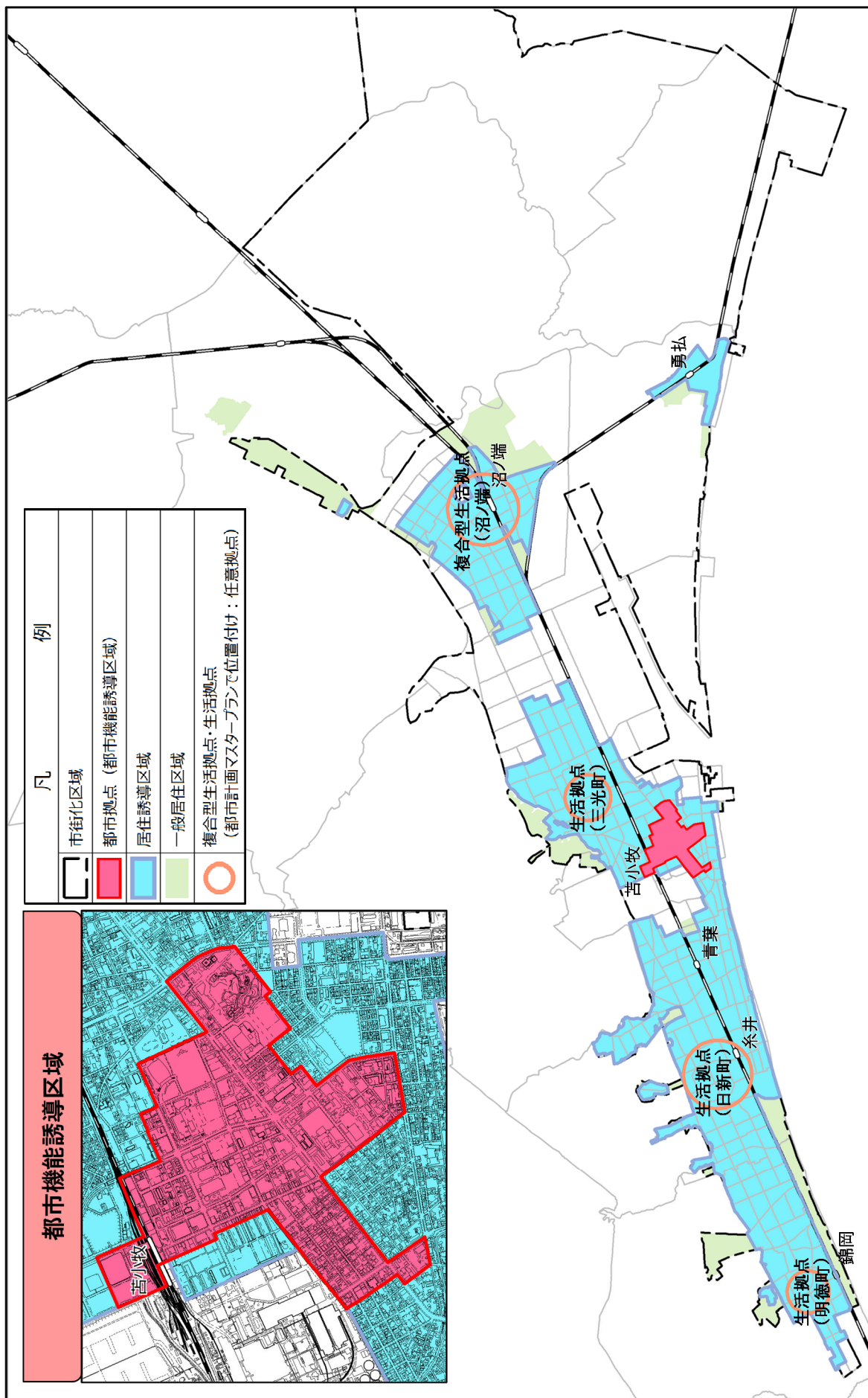
3) 生活拠点（明徳町・日新町・三光町）

生活拠点（明徳町・日新町・三光町）は、拠点の役割や具体的な取組みを踏まえ、本市独自に指定する「任意の区域」（法定外区域）として、身近な生活拠点として必要な施設の維持・誘導を図ります。

都市計画マスタープランにおける拠点の役割・目標、具体的な取組み	
役割・目標	<ul style="list-style-type: none"> ・身近な生活利便機能が集積した生活拠点を形成し、これらが公共交通によりネットワーク化されることによって、新たな雇用機会の拡大と共に都市的サービスを容易に受けることができるまちづくりを実践します。
具体的な取組み	<ul style="list-style-type: none"> ・商業、医療（診療所）・福祉、教育、コミュニティ・交流機能などの日常生活を支える生活利便機能の集積 など

生活圏に分散配置が望ましい機能が集約

任意の区域【法定外区域】



(2) 区域設定の条件

都市拠点中心からの徒歩圏（800m 圏）を基本区域として、都市機能の立地現況や上位計画・関連計画との整合性、用途地域など各種基礎情報の重ね合わせにより拠点を分析し、都市機能誘導区域とするエリアを設定します。

都市機能誘導区域の設定条件は以下の通りです。

【基本とする区域】

- 都市拠点中心からの徒歩圏（800m 圏）を基本とし設定

【設定条件】

条件 1：都市機能の維持・誘導が望ましいと判断されるエリア

○都市機能やその他施設の立地現況により都市機能の維持・誘導が望ましいと判断されるエリアを設定

条件 2：上位計画・関連計画で位置づけられているエリア

○上位計画・関連計画で位置づけられているエリアを考慮し設定

条件 3：工業系用途地域を除いたエリア

○工業系の用途地域を除いたエリアを設定

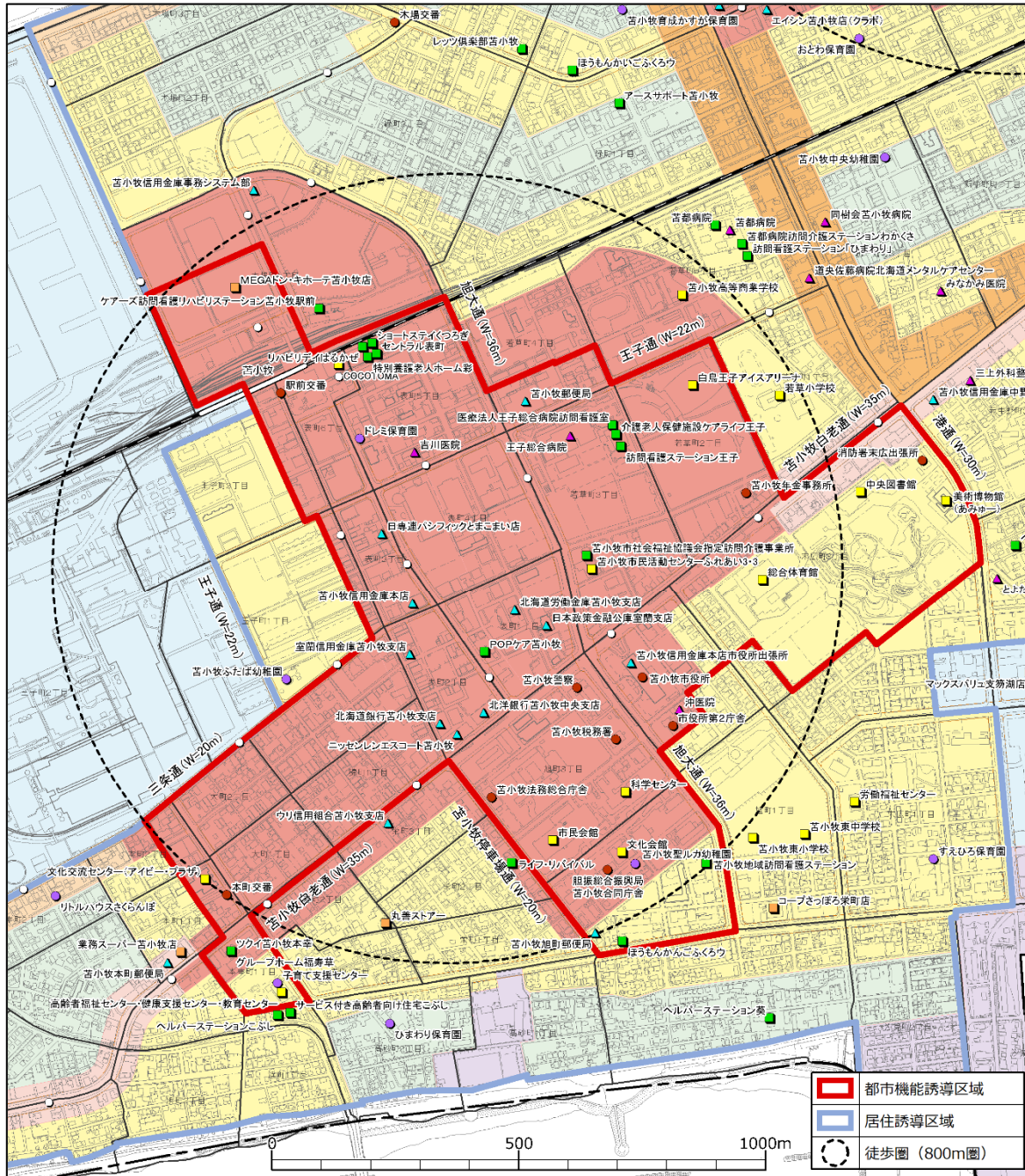
条件 4：都市機能の集約・再編を予定しているエリア

○公共施設等都市機能の集約・再編を予定しているエリアを設定

5-3 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域の設定条件に基づき、以下の通り区域を設定します。

【都市拠点（中心市街地）：都市機能誘導区域 124.1ha】



都市機能		用途地域			公共交通	
● 行政施設	▲ 医療施設	第一種低層住居専用地域	第一種住居地域	商業地域	—+— JR	○ バス停 (30便/日以上)
■ 介護福祉施設	▲ 金融施設	第二種低層住居専用地域	第二種住居地域	準工業地域		
● 子育て施設	■ 教育・文化施設	第一種中高層住居専用地域	準住居地域	工業地域		
■ 商業施設		第二種中高層住居専用地域	近隣商業地域	工業専用地域		

※各都市機能施設の出典は「第2章 都市の現状と課題」と同じ。

図 5-1 都市拠点（中心市街地）：都市機能誘導区域

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

第10章

参考資料