

第3章

都市機能誘導区域・誘導施設の設定

1. 都市機能誘導区域の設定

1.1 都市機能誘導区域とは

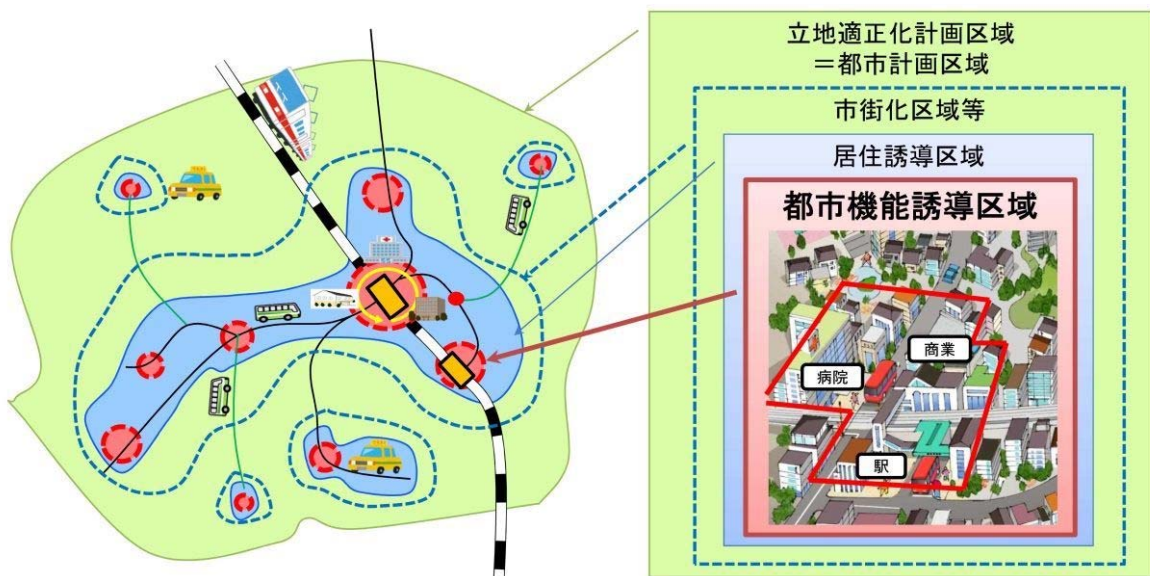
都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

都市機能誘導区域を設定することが望ましい区域として、都市計画運用指針では以下の条件に該当する範囲とされています。

- ①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
- ②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等、都市の拠点となる区域
- ③徒歩や自転車等によって、容易に移動できる区域

(都市計画運用指針(平成30年9月5日一部改正))

図 都市機能誘導区域 イメージ図



出典:都市計画運用指針における立地適正化計画に係る概要(平成28年9月1日一部改正)

1.2 都市機能誘導区域設定の視点

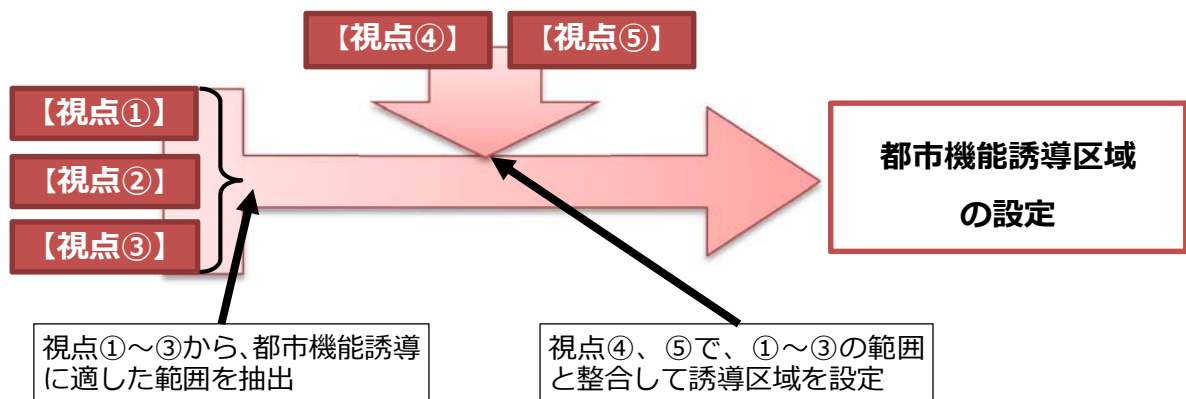
本市では、人口が減少に転じ、高齢者数は継続的に増加すると予測されています。このため、高齢者を含めた多くの人々が徒歩圏で都市機能や公共交通が利用できる、歩いて暮らせる拠点が必要です。

都市機能誘導区域は、徒歩や自転車などによる移動で多様な都市機能や公共交通を利用しやすい範囲に設定します。そのために、必要となる視点①～⑤を以下のフロー図に沿って整理し、各拠点に都市機能の誘導に適した区域を抽出します。

図 都市機能誘導区域設定の視点

都市機能誘導区域設定の視点	
視点①	徒歩で多様な都市機能を利用できる利便性の高い範囲の抽出 多様な都市機能の集約を図るために、各都市機能の徒歩圏域が複数重なる利便性の高い範囲を抽出します。
視点②	他地域から公共交通によるアクセスが容易な範囲の抽出 他地域の利用者を確保する必要があるため、現況及び将来において交通結節点や公共交通へのアクセス性が高い範囲を抽出します。
視点③	一定の人口密度を維持する範囲の抽出 都市機能の維持には、周辺に一定の人口密度が必要であるため、人口密度を考慮した範囲を抽出します。人口密度は40人/haを条件とします。
視点④	都市計画マスタープランや立地適正化計画の拠点、建物の立地状況との整合 視点①～③で抽出した範囲と都市計画マスタープランや立地適正化計画内の拠点の整合性を考慮して、都市機能誘導区域を設定します。
視点⑤	土地利用規制内容(用途地域)との整合 都市機能の誘導には、都市機能が立地可能な環境が必要であるため、視点①～③で抽出した範囲と土地利用規制内容(用途地域)の整合性を考慮して、都市機能誘導区域を設定します。

図 都市機能誘導区域設定のフロー図



(1) 徒歩で多様な都市機能を利用できる利便性の高い範囲の抽出(視点①)

多様な都市機能の集約を図るには、既存の都市機能を徒歩で利用できる範囲へ施設誘導を行うことが効率的です。よって、各都市機能の徒歩圏域が複数重なる利便性の高い範囲を都市機能から歩いて利用できる範囲(300m^{※16})とし、各都市機能が2つ以上重なる範囲を抽出します。

図 視点①徒歩で多様な都市機能を利用できる利便性の高い範囲

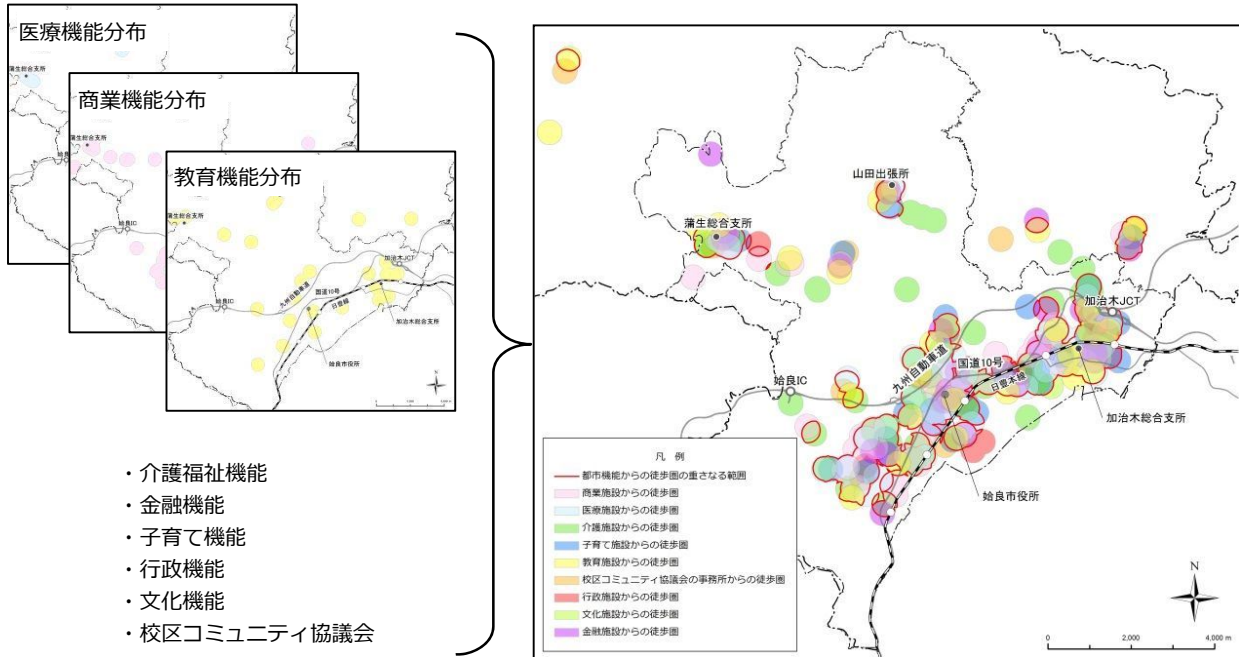
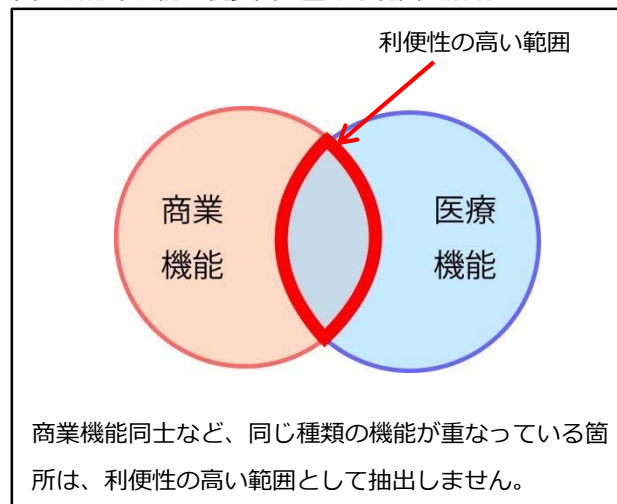


図 各都市機能の徒歩圏が重なる範囲の説明

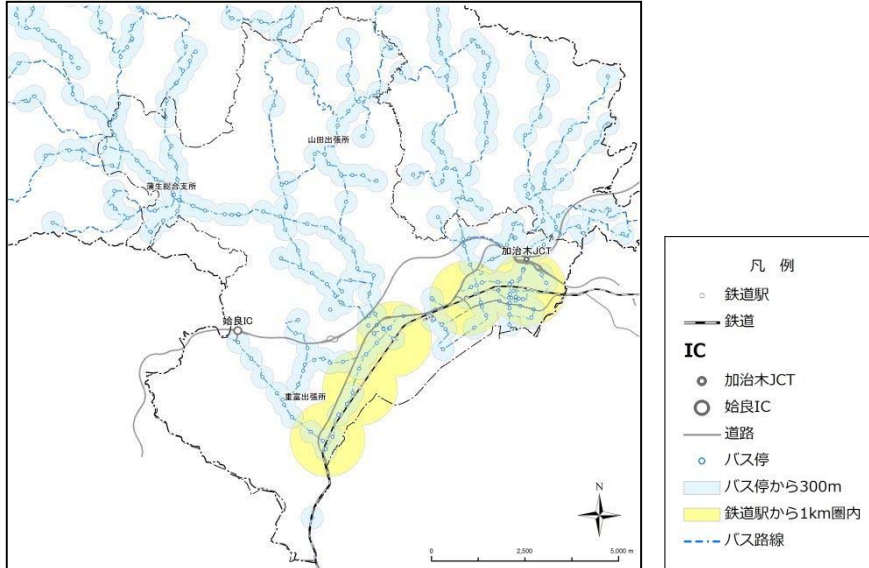


※16 無理なく歩ける距離として、「90%の人が抵抗を感じない徒歩距離が300m」という調査結果を使用しています。
出典：バスサービスハンドブック、土木学会

(2) 他地域から公共交通によるアクセスが容易な範囲の抽出(視点②)

人口減少が予測される中で、都市機能の利用者を確保し施設を存続するには、施設近隣だけではなく他地域の利用者を確保する必要があります。よって、公共交通のアクセスの容易な範囲を抽出するために、バス路線からの徒歩圏(300m^{※17})と鉄道駅からの徒歩圏(1km^{※18})より範囲を抽出します。

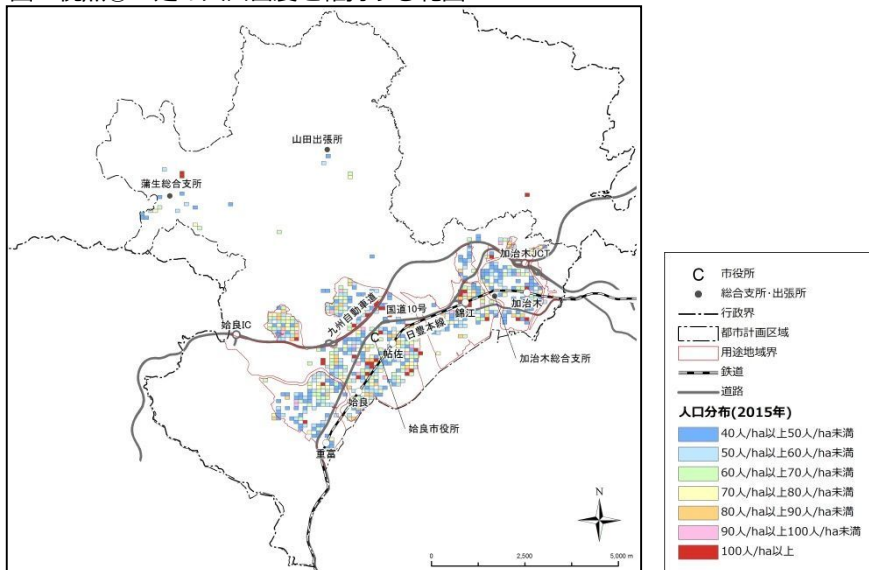
図 視点②他地域から公共交通によるアクセスが容易な範囲



(3) 一定の人口密度を維持する範囲の抽出(視点③)

都市機能や公共交通を維持していくためには、一定の人口密度を保つ必要があります。よって、都市機能や公共交通の維持に必要な人口密度を DID(人口集中地区)と同じ 40 人/ha と捉え範囲を抽出します。

図 視点③一定の人口密度を維持する範囲



※17 無理なく歩ける距離として、「90%の人が抵抗を感じない徒歩距離が 300m」という調査結果を使用しています。

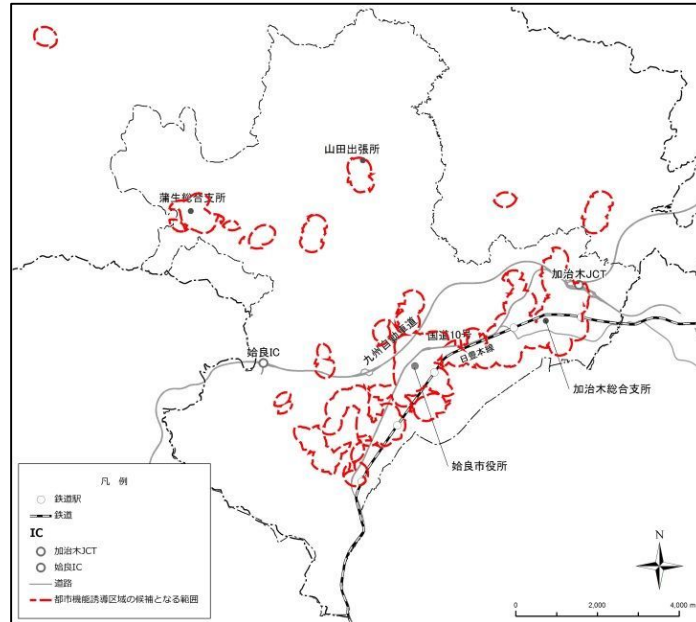
出典：バスサービスハンドブック、土木学会

※18 アクセシビリティ指標活用の手引きでは、鉄道駅から徒歩 20 分(直線距離で 1km)の距離を、アクセシビリティ算出上の徒歩限界としている。出典：アクセシビリティ指標活用の手引き(案)

(4) 都市機能誘導区域の候補となる範囲の抽出

複数の都市機能が利用しやすく(視点①)公共交通によるアクセスが便利であり(視点②)、将来においても利用者が周辺に居住するため都市機能が存続しやすい(視点③)という、都市機能が立地する上で必要となる条件を満たしている区域を都市機能誘導区域に適した範囲として抽出します。

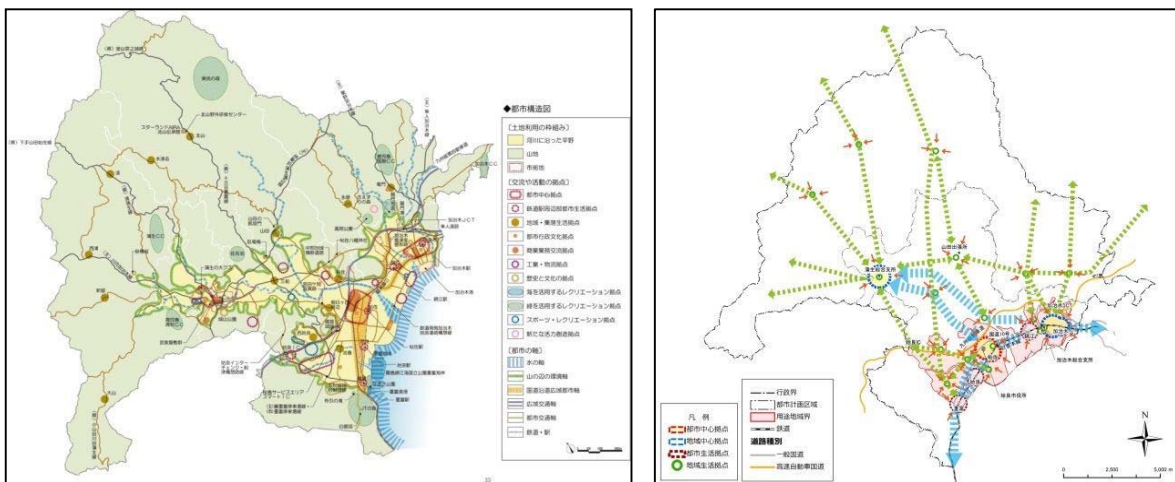
図 都市機能誘導区域の候補となる範囲



(5) 都市計画マスタープランや立地適正化計画の拠点、建物の立地状況との整合(視点④)

都市機能誘導区域の候補となる範囲と都市計画マスタープランや立地適正化計画の骨格構造の拠点、市役所や総合支所などの現在立地している施設の状況を整合し、都市機能誘導区域を設定します。

図 視点④都市計画マスタープランと立地適正化計画の拠点



都市計画マスタープラン都市構造図

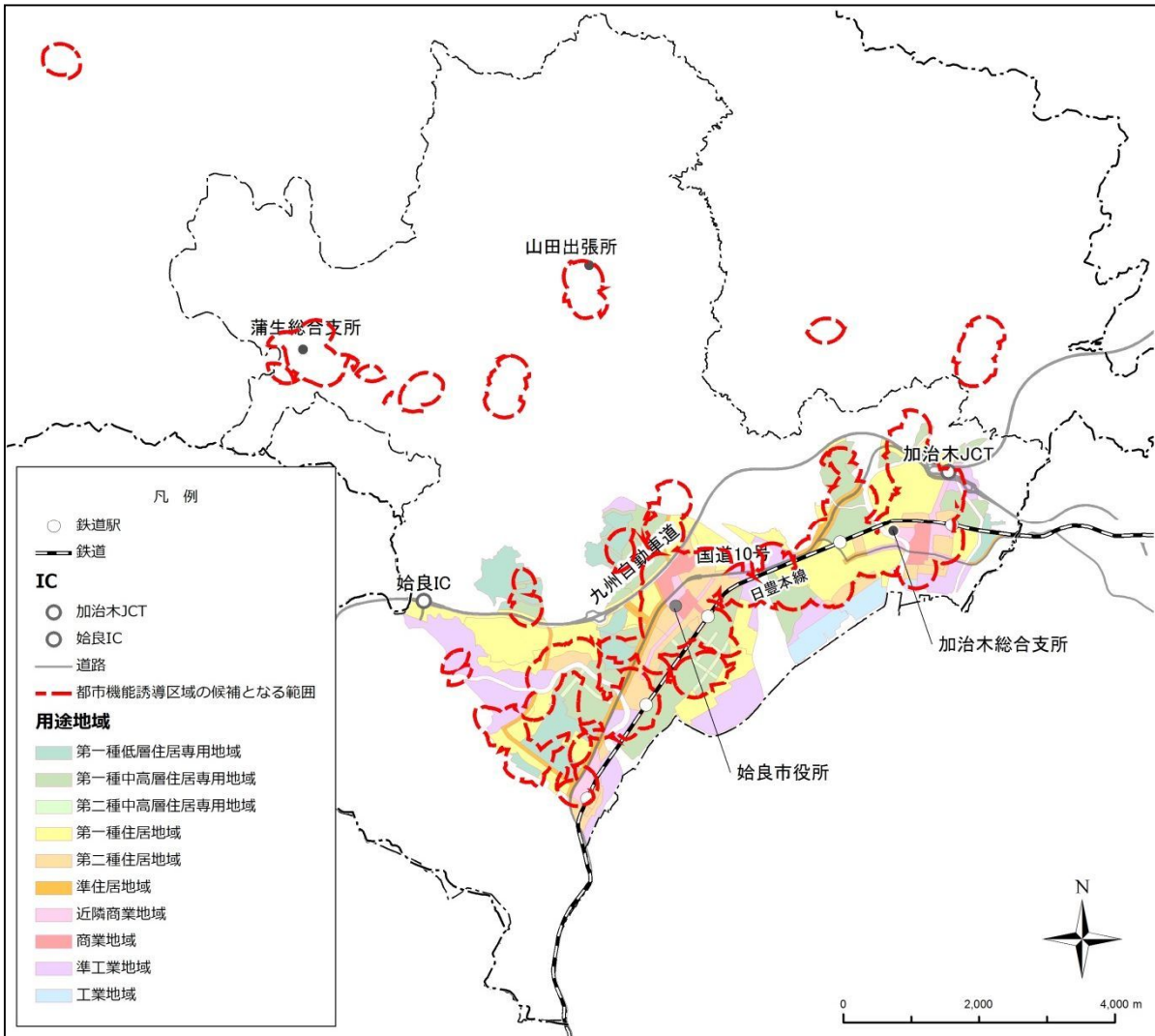
立地適正化計画の都市の骨格構造

(6) 土地利用規制内容(用途地域)との整合(視点⑤)

都市機能誘導区域は、都市機能誘導区域の候補となる範囲を用途地域との整合性を考慮して設定します。よって、都市機能誘導区域は用途地域による店舗の床面積の制限より、一定規模(床面積 3,000 m²以上)の店舗が立地可能となる用途地域である商業地域、近隣商業地域、準住居地域、第二種住居地域を基本として設定します。特に、その用途地域内でも商業地域と近隣商業地域を中心として、範囲の抽出を行います。

※駅前の大規模敷地等の準工業地域、第一種住居地域について、土地利用の転換により用途地域の変更が想定される箇所を含みます。

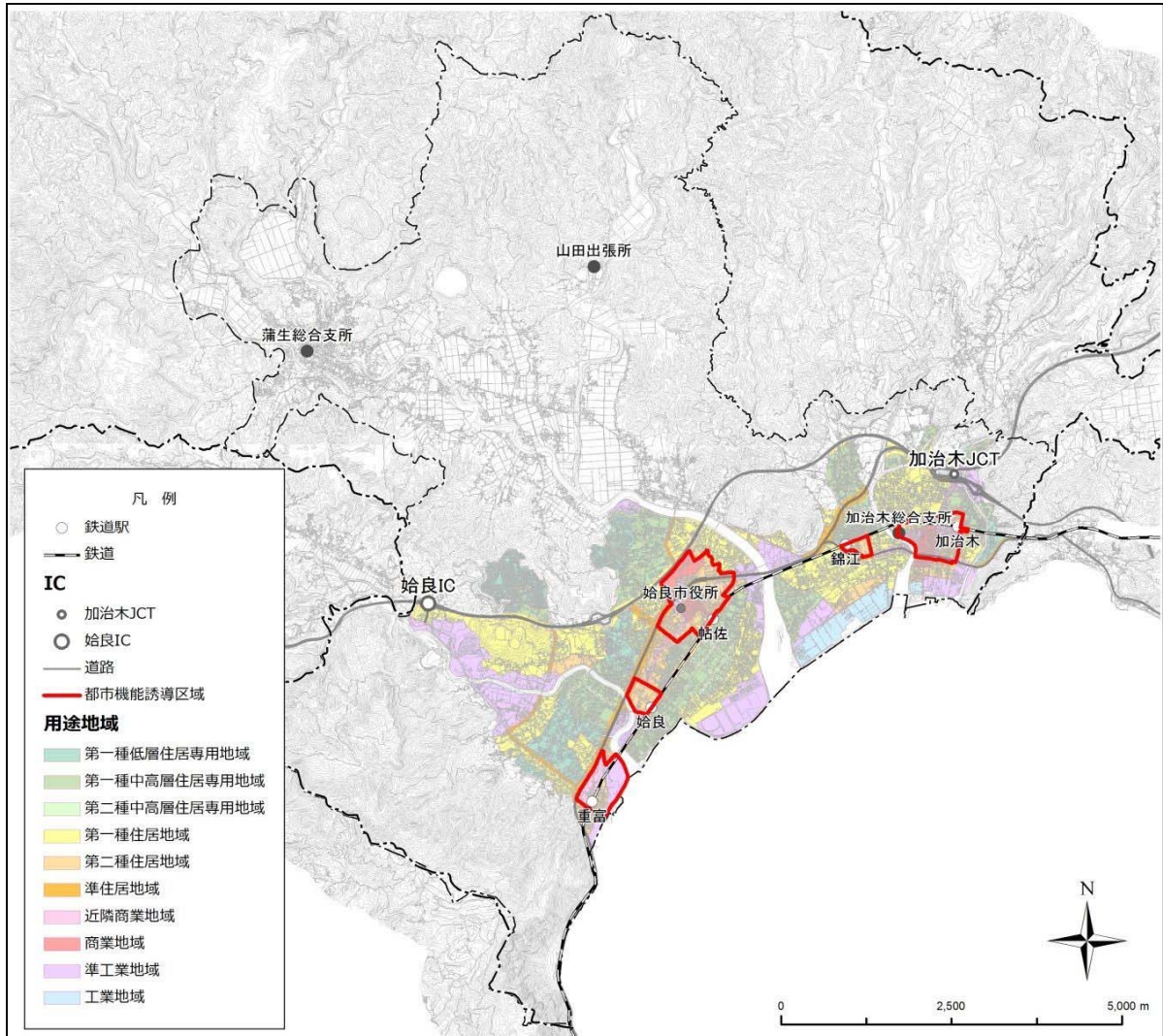
図 視点⑤用途地域図と都市機能誘導区域に適した範囲



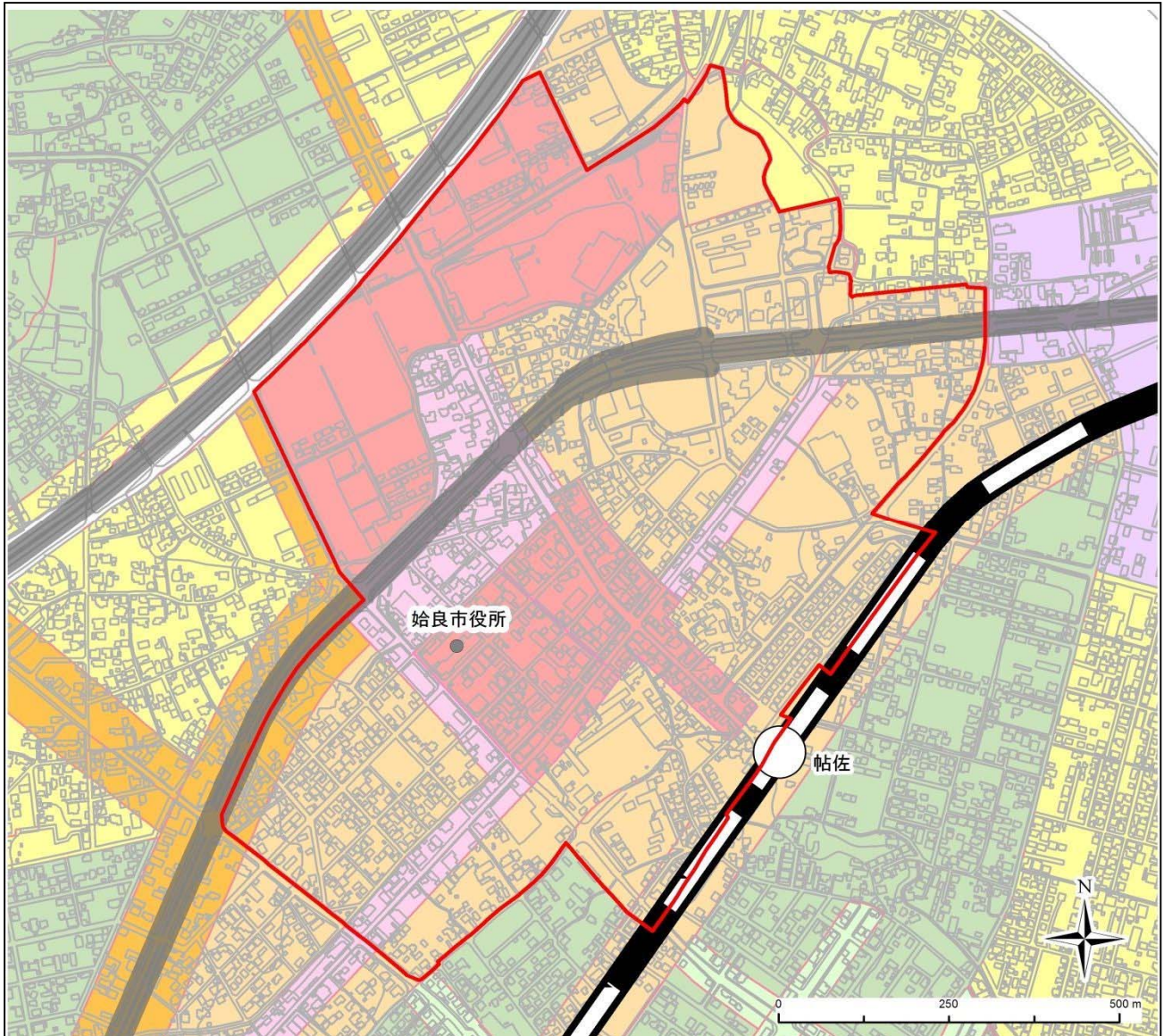
1.3 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域の設定の視点より、都市機能誘導区域の設定を行います。都市機能誘導区域は、都市中心拠点(始良市役所・帖佐駅周辺)、地域中心拠点(加治木総合支所・加治木駅周辺)、都市生活拠点(錦江駅周辺、始良駅周辺、重富駅周辺)に設定します。

(1) 全体図

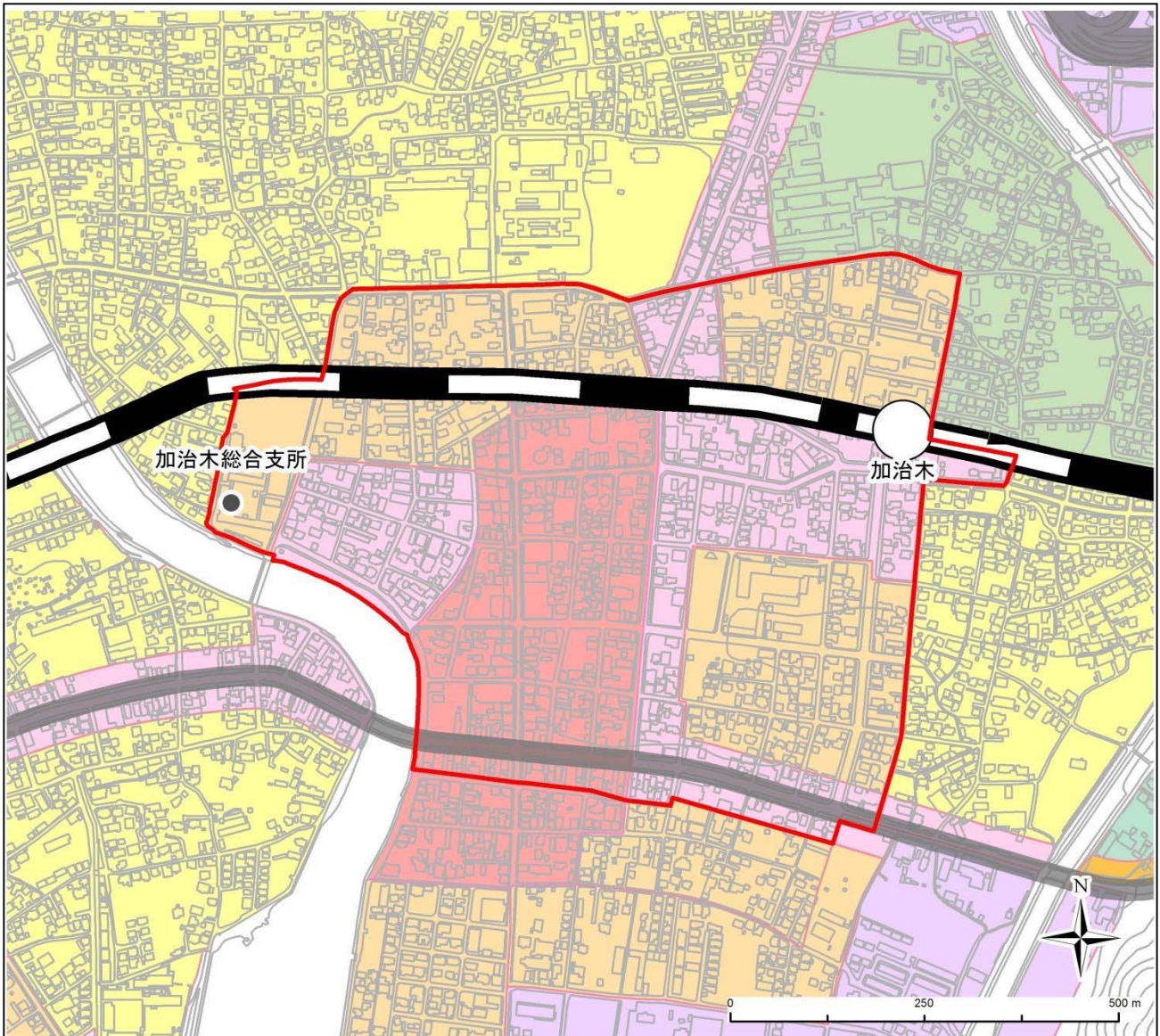


(2) 都市中心拠点(始良市役所・帖佐駅周辺)の都市機能誘導区域



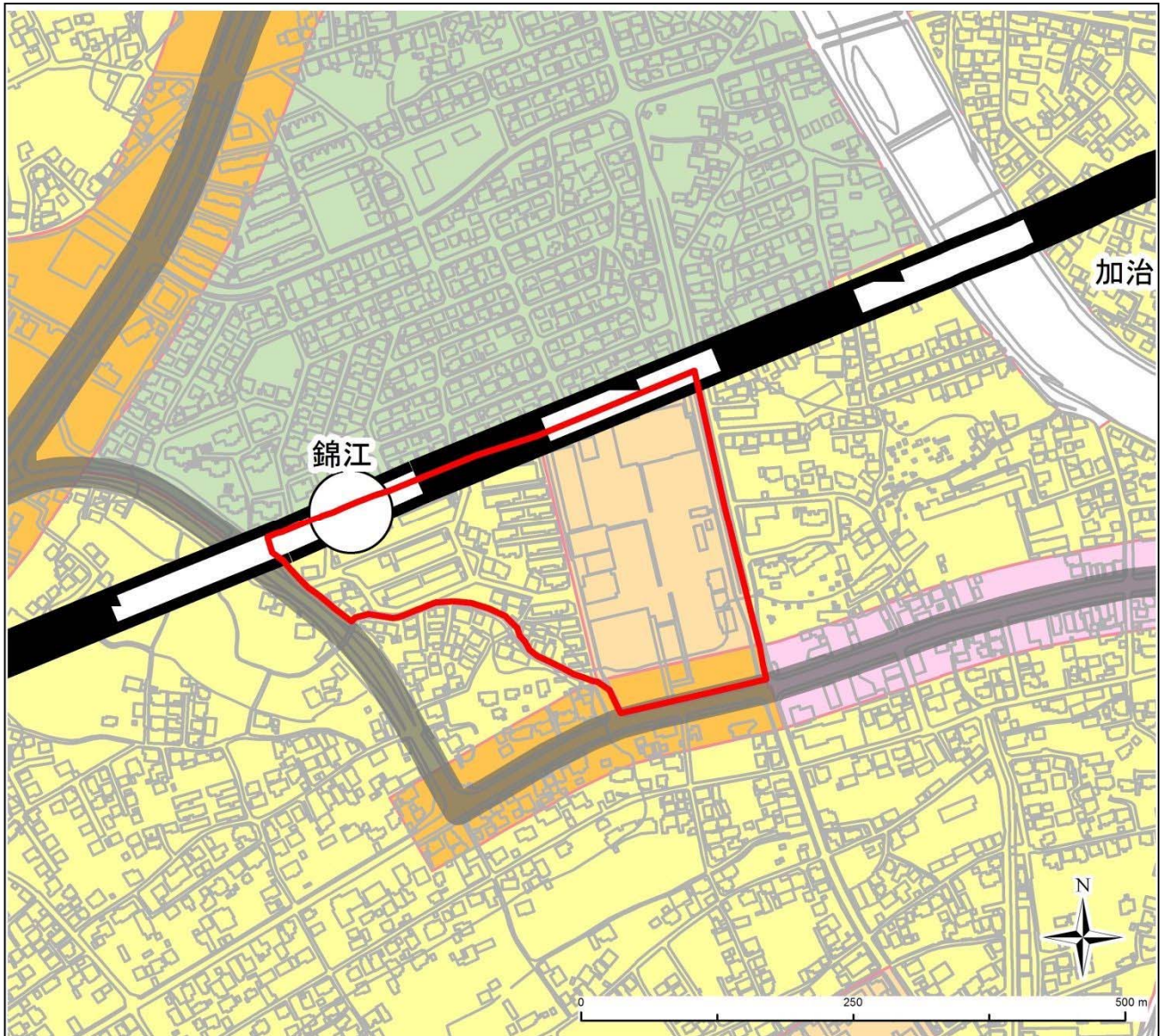
凡 例	
● 市役所	用途地域
● 総合支所・出張所	
○ 鉄道駅	
— 鉄道	
IC	
○ 加治木JCT	
○ 始良IC	
— 道路	
— 都市機能誘導区域	
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域

(3) 地域中心拠点(加治木総合支所・加治木駅周辺)の都市機能誘導区域



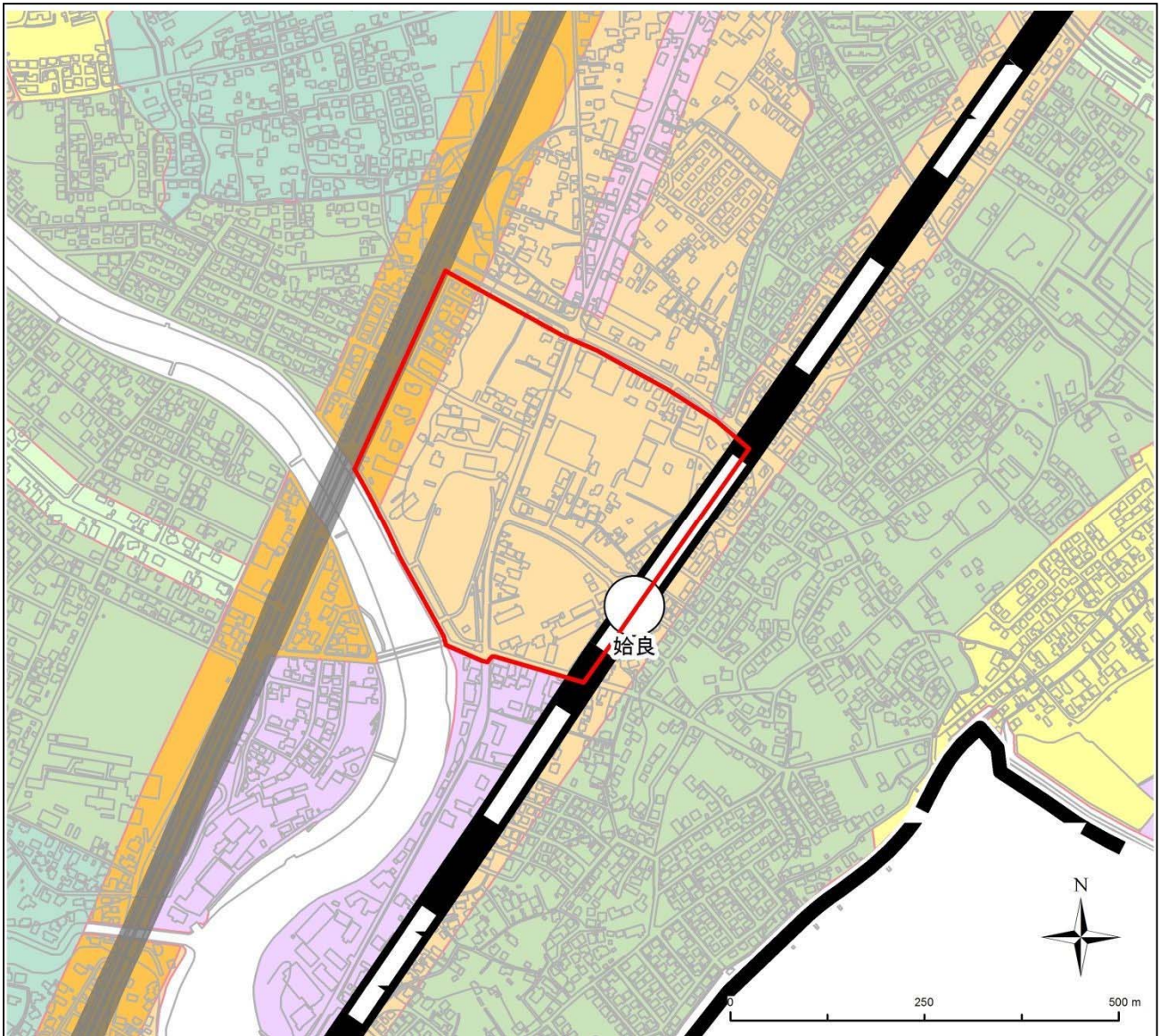
凡 例	
● 市役所	用途地域
● 総合支所・出張所	第一種低層住居専用地域
○ 鉄道駅	第一種中高層住居専用地域
— 鉄道	第二種中高層住居専用地域
IC	第一種住居地域
○ 加治木JCT	第二種住居地域
○ 始良IC	準住居地域
— 道路	近隣商業地域
— 都市機能誘導区域	商業地域
	準工業地域
	工業地域

(4) 都市生活拠点(錦江駅周辺)の都市機能誘導区域



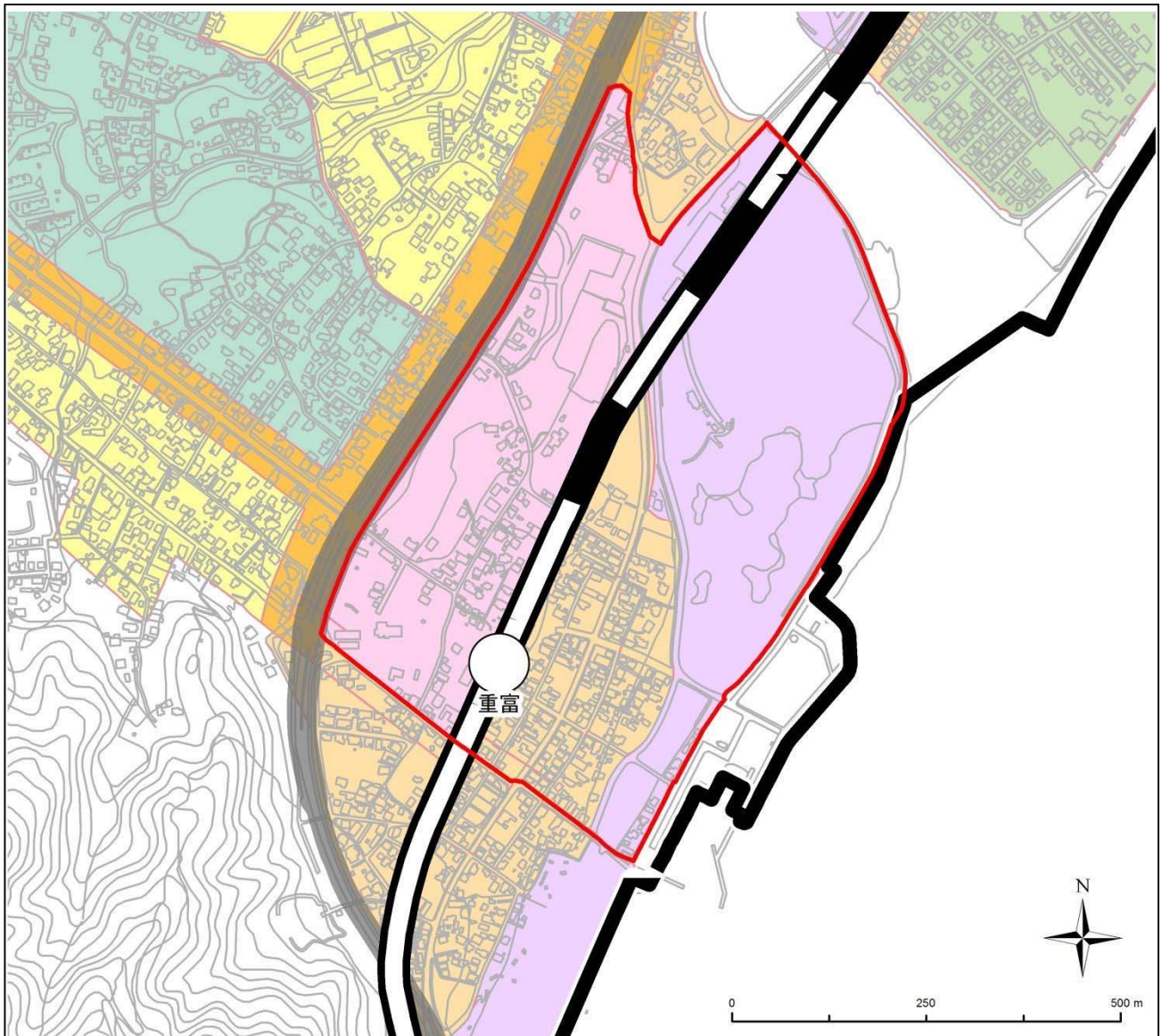
凡 例	
● 市役所	用途地域
● 総合支所・出張所	第一種低層住居専用地域
○ 鉄道駅	第一種中高層住居専用地域
— 鉄道	第二種中高層住居専用地域
IC	第一種住居地域
○ 加治木JCT	第二種住居地域
○ 始良IC	準住居地域
— 道路	近隣商業地域
— 都市機能誘導区域	商業地域
	準工業地域
	工業地域

(5) 都市生活拠点(始良駅周辺)の都市機能誘導区域



凡 例	
● 市役所	用途地域
● 総合支所・出張所	
○ 鉄道駅	
— 鉄道	
IC	
○ 加治木JCT	
○ 始良IC	
— 道路	
— 都市機能誘導区域	
	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域

(6) 都市生活拠点(重富駅周辺)の都市機能誘導区域



凡例	
● 市役所	用途地域
● 総合支所・出張所	第一種低層住居専用地域
○ 鉄道駅	第一種中高層住居専用地域
— 鉄道	第二種中高層住居専用地域
IC	第一種住居地域
○ 加治木JCT	第二種住居地域
○ 始良IC	準住居地域
— 道路	近隣商業地域
— 都市機能誘導区域	商業地域
	準工業地域
	工業地域

2. 誘導施設の設定

2.1 誘導施設とは

誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設のことで、拠点毎に設定します。(都市計画運用指針より)

誘導施設の設定にあたっては、まちづくりの方針(ターゲット)、課題解決のための施策・誘導方針(ストーリー)の内容を踏まえた上で、その施設が都市機能誘導区域外に立地した場合などを想定して、今後のまちづくりに影響を与える観点から設定を行います。

表 誘導すべき施設の例

	中心拠点	地域/生活拠点
行政機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 中核的な行政機能 例. 本庁舎 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 支所、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 総合福祉センター 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティ等
子育て機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 子育て総合支援センター 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例. 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館 等
商業機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例. 相当規模の商業集積 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例. 延床面積〇m²以上の食品スーパー
医療機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 総合的な医療サービス(二次医療)を受けることができる機能 例. 病院 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日常的な診療を受けることができる機能 例. 延床面積〇m²以上の診療所
金融機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 決済や融資などの金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局
教育・文化機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市民全体を対象とした教育文化施設の拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 図書館支所、社会教育センター

出典：立地適正化計画作成の手引き(H30年)

2.2 誘導施設の整理

本市における誘導施設を以下に示す7つの機能別に設定を行います。設定については、既存施設の分布、充足状況を考慮し、拠点周辺への誘導及び維持が図りやすい比較利用圏域の広い施設を対象としています。

(1) 商業機能

生鮮三品(魚、肉、野菜)を取扱う店舗で、商業用途に供する部分の建築基準法施行令第2条第1項第3号^{※19}に規定する床面積の合計が3,000㎡を超える施設を誘導施設として設定します。また、床面積については、昭和61年4月30日に国土交通省が各特定行政庁に通達した建築物の床面積の算定方法より、条件によって床面積に算入するかの判断が必要となります。

表 床面積の算入の判断が必要な部分

部分名	条 件
(1) ピロティ	十分に外気に開放され、かつ、屋内的用途に供しない部分は、床面積に算入しない。
(2) ポーチ	原則として床面積に算入しない。ただし、屋内的用途に供する部分は、床面積に算入する。
(3) 公共用歩廊、傘型又は壁を有しない門型の建築物	ピロティに準じる。
(4) 吹きさらしの廊下	外気に有効に開放されている部分の高さが、1.1m以上であり、かつ、天井の高さの2分の1以上である廊下については、幅2mまでの部分を床面積に算入しない。
(5) バルコニーベランダ	吹きさらしの廊下に準じる。
(6) 屋外階段	次の各号に該当する外気に有効に開放されている部分を有する階段については、床面積に算入しない。 イ 長さが、当該階段の周長の2分の1以上であること。 ロ 高さが、1.1m以上、かつ、当該階段の天井の高さの2分の1以上であること。
(7) エレベータシャフト	原則として、各階において床面積に算入する。ただし、着床できない階であることが明らかである階については、床面積に算入しない。
(8) パイプシャフト等	各階において床面積に算入する。
(9) 給水タンク又は貯水タンクを設置する地下ピット	タンクの周囲に保守点検用の専用の空間のみを有するものについては、床面積に算入しない。
(10) 出 窓	次の各号に定める構造の出窓については、床面積に算入しない。 イ 下端の床面積からの高さが、30cm以上であること。 ロ 周囲の外壁等から水平距離50cm突き出していないこと。 ハ 見付け面積の2分の1以上が窓であること。
(11) 機械式駐車場	吊上式自動車車庫、機械式立体自動車車庫等で、床として認識することが困難な形状の部分については、一台につき15㎡を、床面積として算定する。なお、床としての認識が可能な形状の部分については、通常の算定方法による。
(12) 機械式駐輪場	床として認識することが困難な形状の部分については、一台につき1.2㎡を床面積として算定する。なお、床としての認識が可能な形状の部分については、通常の算定方法による。
(13) 体育館等のギャラリー等	原則として、床面積に算入する。ただし、保守点検等一時的な使用を目的としている場合には、床面積に算入しない。

※19 床面積とは建築物の各階又はその一部で壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。

(2) 医療機能

医療法第1条の5第1項^{※20}に規定する病院(内科または外科を有するもの)を誘導施設として設定します。

(3) 介護・福祉機能

市民の健康づくりを推進するために、老人福祉法第20条の7^{※21}に規定する老人福祉センターや、地域保健法第18条2項^{※22}に規定する保健センター、介護保険法第115条の46^{※23}に規定する地域包括支援センター、健康増進施設認定制度^{※24}の認定対象となっている運動型健康増進施設として厚生労働省の認定基準を満たす施設を誘導施設として設定します。

(4) 子育て機能

児童福祉法第6条の3第6項^{※25}に規定する事業を実施する地域子育て支援センターのうち、市全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能を持った総合施設を誘導施設として設定します。

(5) 金融機能

銀行法第2条第1項^{※26}に規定する銀行、信用金庫^{※27}やその他の金融機関等(窓口のある預金取り扱い金融機関及び郵便局)を誘導施設として設定します。

(6) 行政機能

中枢的な行政機能である地方自治法第4条第1項^{※28}に規定する事務所に該当する市役所や、始良市総合支所設置条例に規定する総合支所を誘導施設として設定します。

また、市の施策として立地の方向性が示された施設を適宜設定します。

※20 医療法において、「病院」とは、医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であって、20人以上の患者を入院させるための施設を有するものをいう。以下省略

※21 老人福祉センターは、無料又は低額な料金で、老人に関する各種の相談に応ずるとともに、老人に対して、健康の増進、教養の向上及びレクリエーションのための便宜を総合的に供与することを目的とする施設とする。

※22 市町村保健センターは、住民に対し、健康相談、保健指導及び健康診査その他地域保健に関し必要な事業を行うことを目的とする施設とする。

※23 地域包括支援センターは、第一号介護予防支援事業(居宅要支援被保険者に係るものを除く。)及び第115条45第2項各号に掲げる事業(以下「包括的支援事業」という。)その他厚生労働省令で定める事業を実施し、地域住民の心身の健康の保持及び生活の安定のために必要な援助を行うことにより、その保険医療の向上及び福祉の増進を包括的に支援することを目的とする施設とする。

※24 健康増進施設認定制度は、1988年に国民の健康づくりを推進する上で一定の基準を満たしたスポーツクラブやフィットネスクラブを認定しその普及を図るために「運動型健康増進施設認定規程」を策定し、運動型健康増進施設、温泉利用型健康増進施設、温泉利用プログラム型健康増進施設の3種類の施設について、大臣認定を行っている。

※25 児童福祉法で、地域子育て支援拠点事業とは、厚生労働省で定めるところにより、乳児又は幼児及びその保護者が相互の交流を行う場を開設し、子育てについての相談、情報の提供、助言その他の援助を行う事業をいう。

※26 銀行法においての「銀行」とは、第4条第1項の内閣総理大臣の免許を受けて銀行業を営む者をいう。

※27 信用金庫は、地域の住民が利用者・会員となって互いに地域の繁栄を図る相互扶助を目的とした協同組織の金融機関をいう。出典：一般社団法人全国信用金庫協会ホームページ

※28 地方公共団体は、その事務所の位置を定め又はこれを変更しようとするときは、条例でこれを定めなければならない。

(7) 教育・文化機能

図書館法第2条第1項^{※29}に規定する図書館を誘導施設として設定します(中心拠点周辺に立地している図書館の維持を含める)。また、社会体育施設^{※30}のうち運動場を除く施設を誘導施設として設定します。

2.3 誘導施設の設定

本市内の施設の立地状況等から都市機能誘導区域に誘導する施設を設定します。

表 拠点毎の誘導施設

範 囲	規 模・種 類	都 市 中 心 拠 点	地 域 中 心 拠 点	都 市 生 活 拠 点			
		始良市役所 周辺 (帖佐駅)	加治木総合 支所周辺 (加治木駅)	錦江駅周辺	始良駅周辺	重富駅周辺	
都 市 機 能	商業機能 (3,000㎡を超える施設)	3,000㎡を超え 10,000㎡以下	●	●	●	●	●
		10,000㎡以上を含む	●	●			●
	医療機能	病院 (20床以上)	●	●	●	●	●
	介護・福祉機能	老人福祉センター		●		●	
		保健センター		●		●	
		地域包括支援センター	●	●			
		運動型健康増進施設	●	●	●	●	●
	子育て機能	子育て総合支援センター	●	●			
	金融機能	銀行・郵便局等	●	●	●	●	●
	行政機能	本庁舎	●				
		総合支所		●			
	教育・文化機能	図書館	●	●			
		社会体育施設	●	●	●	●	●

●●●● 維持も含めた施設

●●●● 誘導すべき施設

※29 図書館法において「図書館」とは、図書、記録その他必要な資料を収集し、整理し、保有して、一般公衆の利用に供し、その教養、調査研究、レクリエーション等に資することを目的とする施設で、地方公共団体、日本赤十字社又は一般社団法人若しくは一般財団法人の設置するもの(学校に附属する図書館又は図書室を除く)をいう。

※30 社会体育施設は社会教育調査における社会体育施設であり、一般の利用に供する目的で地方公共団体が設置する体育館、水泳プール、運動場などのスポーツ施設のことをいう。

