

## ■ 都市機能誘導区域について

### ●都市機能誘導区域

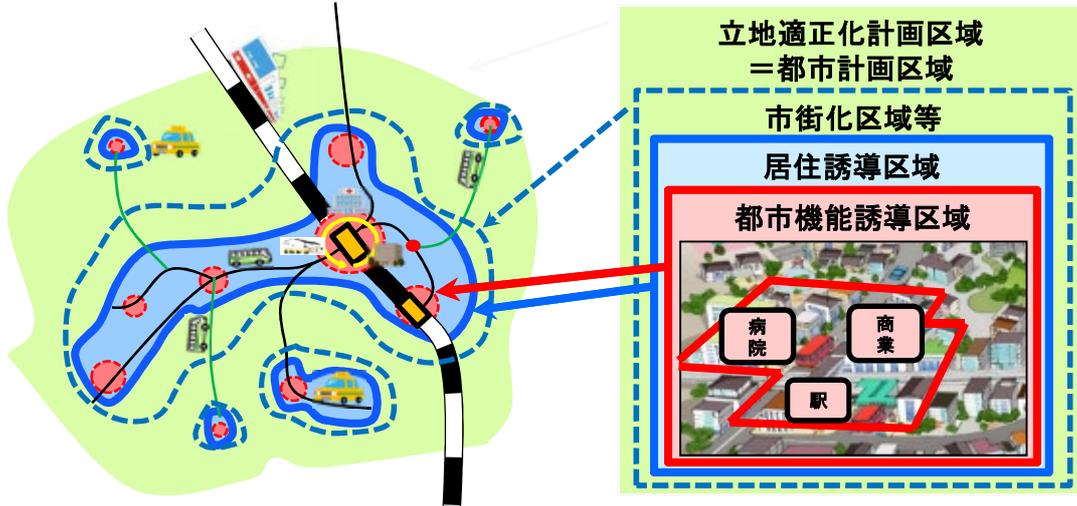
都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉 又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの）の立地を誘導すべき区域

⇒ 医療・福祉・商業等の都市機能を都市の拠点において維持し、或いは誘導して集約することにより、効率的なサービス提供を図る区域

### ●誘導施設

都市機能誘導区域ごとに、その立地を誘導すべき都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉 又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの）

#### ▼ 立地適正化計画制度のイメージ図

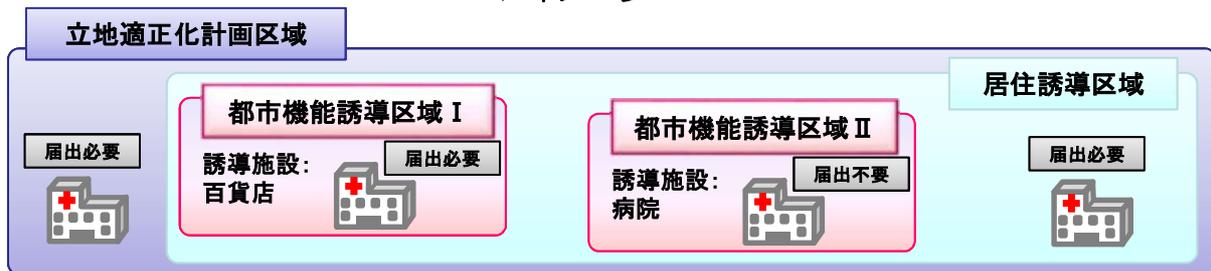


### ●届出制度

立地適正化計画の区域内において、誘導施設を有する建築物の建築のように供する目的で行う開発行為又は当該誘導施設を有する建築物を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して当該誘導施設を有する建築物とする行為を行おうとするものは、市町村長に届け出なければならない

⇒ 市町村が誘導施設の整備の動きを把握するための届出制度

#### ▼ イメージ



# 都市機能誘導区域

## ■ 都市機能誘導区域について

### ● 「都市計画運用指針」における基本的な考え方

国の示す「都市計画運用指針」（＝技術的助言）における、都市機能誘導区域の基本的な考え方などを整理すると次のとおり

#### ◆ 基本的な考え方

- 都市機能誘導区域の制度は、一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、当該エリア内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るもの
- 都市機能誘導区域は、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



#### ◆ 設定が考えられる区域等

- 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等、都市の拠点となるべき区域
- 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

#### ◆ 留意すべき事項

- 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
- 都市機能誘導区域は居住誘導区域の中に設定されるものであり、都市機能誘導区域に医療・福祉・商業等の都市機能とあわせて居住を誘導することが望ましい

# 都市機能誘導区域

## ■ 都市機能誘導区域について

### ● 法及び運用指針における誘導区域に含まないこととされている区域等

法などにより、誘導区域に含まないこととされている区域などを整理すると次のとおり

<p>誘導区域に含まない区域 (法第81条第11項、 法施行令第2条)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市街化調整区域</li> <li>・ 災害危険区域のうち、条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域（該当なし）</li> <li>・ 農用地区域又は農地法に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域</li> <li>・ 自然公園法に規定する特別区域</li> <li>・ 森林法の規定による保安林の区域</li> <li>・ 自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域又は特別地域</li> <li>・ 森林法の規定による保安林予定森林の区域、保安施設地区、保安施設地区に予定された地区</li> </ul>
<p>原則として、誘導区域に含まないこととすべきである区域 (都市計画運用指針)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土砂災害特別警戒区域</li> <li>・ 津波災害特別警戒区域</li> <li>・ 災害危険区域（条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く）</li> <li>・ 地すべり防止区域</li> <li>・ 急傾斜地崩壊危険区域</li> </ul>
<p>都市機能及び居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として誘導区域に含まないこととすべき区域 (都市計画運用指針)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土砂災害警戒区域</li> <li>・ 津波災害警戒区域</li> <li>・ 浸水想定区域</li> <li>・ 都市浸水想定区域</li> <li>・ 基礎調査結果などにより判明した災害発生のおそれのある区域</li> </ul>
<p>誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域 (都市計画運用指針)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域</li> <li>・ 特別用途地区、地区計画等のうち条例により住宅の建築が制限されている区域</li> <li>・ 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域</li> <li>・ 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域</li> </ul>

# 都市機能誘導区域

## ■ 都市機能誘導に関する基本的な考え（案）

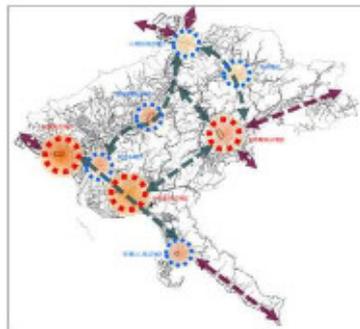
### ● 都市機能誘導の基本的な考え

国が示す「都市計画運用指針」における基本的な考え方等を踏まえつつ、本市の現状等を考慮し、本市の都市機能の誘導に関する基本的な考えを、次のように考えている

#### ◆ 基本的な考え方

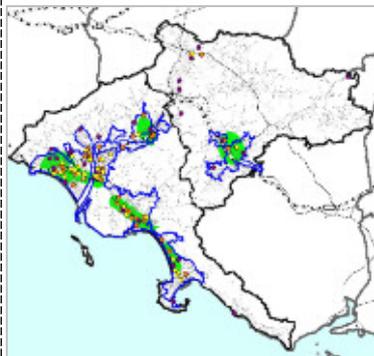
##### ◎ 地域集約型都市づくり

- 本市は、歴史的なまちの形成過程により、日常生活圏が地域ごとに分散して形成されている
- 人口減少や高齢化が急速に進む中、誰もが生活しやすい都市づくりを進めるため、また、都市経営の効率化の観点からも、現在の分散型都市構造における地域のまとまりを活かしつつ、地域の拠点性を向上させる地域集約型都市構造への転換を目指している



##### ◎ 日常生活サービス施設について

- 現在、「光駅周辺地区」、「市役所周辺地区」及び「岩田駅周辺地区」の3つの都市拠点地区及び「室積コミュニティセンター周辺地区」、「島田市地区」、「島田駅周辺地区」の3つの市街化区域内の生活・交流拠点地区の周辺は、日常生活サービス（商業施設・医療施設・福祉施設・公共交通）の徒歩充足圏となっている



⇒各地域にあるべきと考えられる食料品スーパーなどの日常生活に身近なサービス施設については、拠点ごとに一定のエリアに居住を誘導してまちなかの人口密度を維持する（＝生活サービス施設の立地を支える一定の利用圏人口を維持する）ことなどにより、将来にわたってサービスを確保

##### ◎ 都市機能の誘導について

- 今後25年間で約25%人口が減少するとともに、高齢化率が約40%に達すると見込まれる中においても、利便性が高く未来につながる都市を実現していくためには、多くの市民が利用する本市の広域的な拠点における都市機能の強化により、利便性が高く魅力ある都市拠点を形成するとともに、各拠点地区との連携強化により、市全体の将来の生活利便性を向上させることが重要

⇒市の広域的な拠点地区に都市機能誘導区域を設定し、高次の機能を中心に都市機能の維持・集積を図るとともに、各拠点地区との公共交通ネットワークによる連携強化により市全体の生活利便性の底上げを図る