

6 都市機能誘導区域

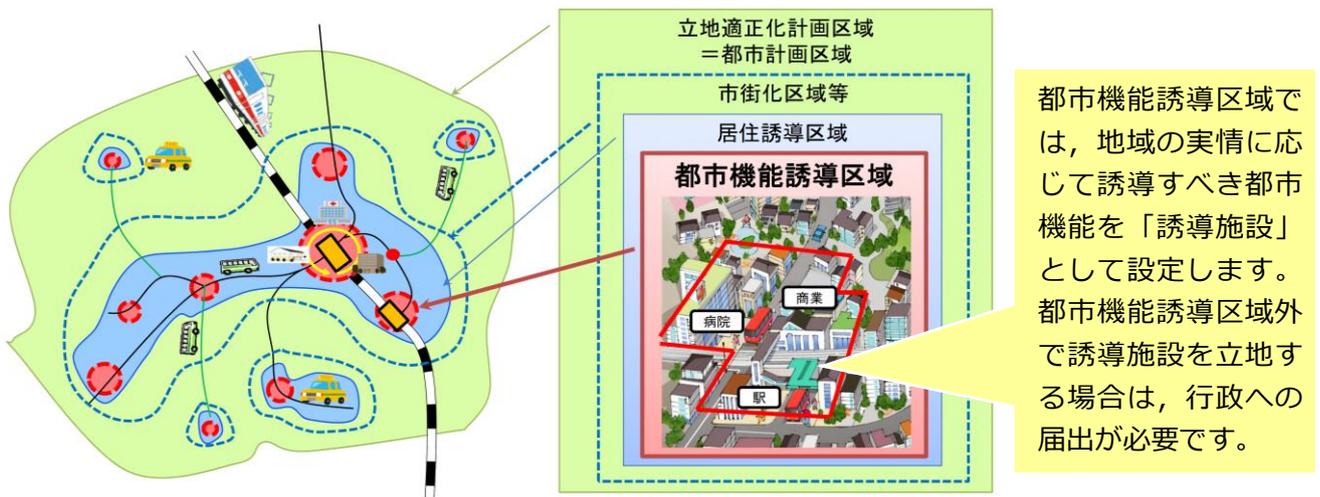
(1) 都市機能誘導区域設定の考え方

① 都市機能誘導区域の概要

『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・集約することにより、生活サービスの効率的な提供を図る地域となります。

都市機能誘導区域は、既存施設の活用を図りつつ、**民間等へ税制措置等のインセンティブを付与することで、地域の特性に応じた都市機能（誘導施設）を長期的なスパンで維持・誘導していくエリア**です。

都市機能誘導区域に指定されない地域においては、日常生活に必要な施設は維持しつつ、公共交通等によって都市機能誘導区域との連携を維持・確保することで、利便性の高いまちを目指していきます。



出典：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省資料）

② 指定の考え方

都市機能誘導区域は、原則として居住誘導区域内を対象に設定する区域で、医療・福祉・商業等の都市機能を、都市活動の拠点や日常生活の拠点に誘導・集積することにより、これらの各種サービスの効率的かつ持続的な提供を図る区域として設定するものです。目指すべき都市構造に応じて、分散型で複数設定することも可能です。

そのため、「既に都市拠点・生活拠点としての機能を有する区域」、もしくは「今後、新たな都市拠点・生活拠点として機能誘導を促進すべき区域」を中心とした区域設定が求められます。

国の手引きにおいても、「誘導区域に望ましい姿」として以下の様な考え方が示されています。

○ 都市機能誘導区域に望ましい姿（立地適正化計画の手引き）

- ☑ 各拠点地区の中心となる駅、バス停留所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

③ 誘導施設の考え方

都市機能誘導区域の指定にあたっては、当該区域で立地を誘導すべき都市機能増進施設を「誘導施設」として合わせて設定する必要があります。

誘導施設は、都市機能誘導区域の特性や実情に応じて、区域ごとに設定します。想定される誘導施設としては、都市計画運用指針等において以下のような施設があげられています。

○ 想定される誘導施設（都市計画運用指針）

- ☑ 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 等

○ 地方中核都市において拠点類型ごとにおいて想定される各種の機能（立地適正化計画の手引き）

	中心拠点	地域／生活拠点
行政機能	■中核的な行政機能 例. 本庁舎	■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	■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	■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	■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	■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	■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	■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m ² 以上の食品スーパー
医療機能	■総合的な医療サービス(二次医療)を受けられることができる機能 例. 病院	■日常的な診療を受けられることができる機能 例. 延床面積〇m ² 以上の診療所
金融機能	■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	■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	■市民全体を対象とした教育文化の拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館	■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

74

上記の考え方を踏まえ、本町においては、既に町の拠点的な役割を担う都市機能増進施設が立地する、将来都市構造における“生活賑わい拠点”および“健康福祉拠点”を都市機能誘導区域の指定候補として位置づけます。

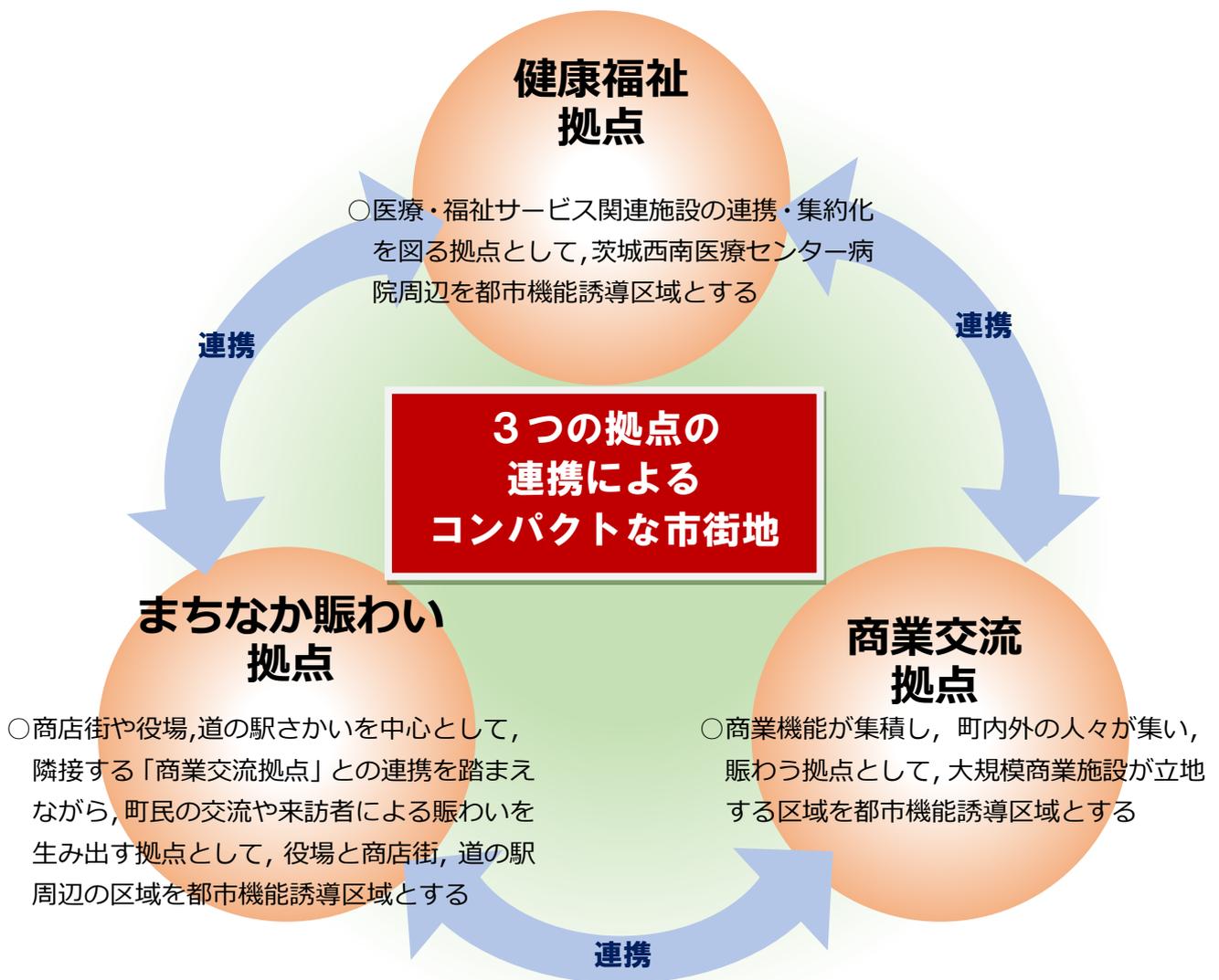
なお、警戒避難態勢の整備状況、災害を防止又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、家屋倒壊等氾濫想定区域が存在する利根川沿いの一部では、居住誘導区域外に都市機能誘導区域を指定します。

(2) 都市機能誘導区域の設定

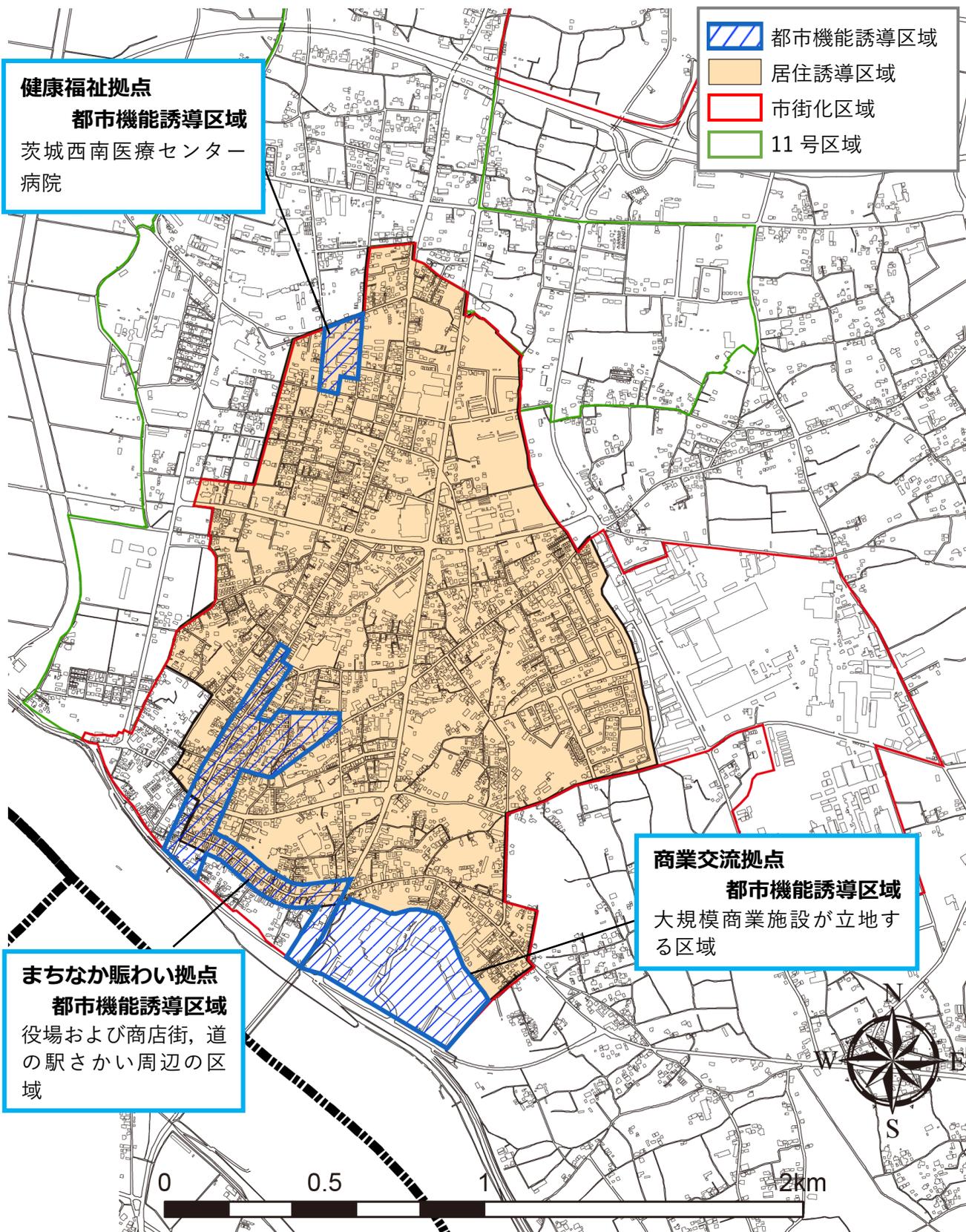
都市計画マスタープランの将来構造の位置づけや都市機能誘導区域設定の考え方を踏まえ、「健康福祉拠点」、「まちなか賑わい拠点」、「商業交流拠点」の3つの都市拠点を都市機能誘導区域として設定するとともに、3つの拠点間の連携により、町民の生活利便性およびまちの魅力の向上を図ります。

具体的には、各拠点の中心施設の敷地と回遊性や町の賑わい創出を目指す道の駅さかいから河岸の駅さかい、旧まちなかを結ぶ県道尾崎境線沿道を都市機能誘導区域として指定します。

■ 3つの都市機能誘導区域の設定



■ 都市機能誘導区域図



【区域面積】 市街化区域：345.7ha
 都市機能誘導区域：33.3ha(9.6%)
 ※面積は計測により測定

(3) 誘導施設

誘導施設の考え方に基づき、3つの都市機能誘導区域の施設の立地状況を勘案しながら本町における誘導施設を設定します。誘導施設の設定にあたっては、生活利便に資する機能ごとに、本町の特性に応じて、拠点に必要な施設と各地域に必要な施設を位置づけ、拠点に必要な施設を中心に誘導施設に設定します。

「機能」	「拠点に必要な施設と各地域に必要な施設の考え方」
行政機能	<ul style="list-style-type: none"> ○町役場はまちなか賑わい拠点に立地しており、町民へのサービス提供や賑わいづくりの核として、拠点に必要な施設と位置づける ○公民館等の地域コミュニティに資する施設は、拠点に限らず各地域に必要な施設として位置づける
商業機能	<ul style="list-style-type: none"> ○商業交流拠点において大規模小売店舗（専門店等）や食品スーパーが集積しており、大規模小売店舗は、町内のみならず、町外からの利用者も多いことから、拠点に必要な施設として位置づけ、将来的にも商業施設の維持を図る ○食品スーパーについては、拠点のみならず幹線道路先導を中心に立地しており、町民の生活に欠かせない施設であることから、各地域に必要な施設として位置づける
医療機能	<ul style="list-style-type: none"> ○健康福祉拠点に茨城西南医療センター病院が立地しており、町内のみならず、町外からの来院者も多いことから、拠点に必要な施設として位置づけ、将来的にも病院の維持を図る ○診療所（内科・外科）は町内の市街化区域やその周辺に立地しており、町民のかかりつけ医院となっていることから、各地域に必要な施設として位置づける
福祉機能	<ul style="list-style-type: none"> ○福祉・介護施設は町内の市街化区域やその周辺に立地しているが、将来的には車がなくても市街地で高齢者が安心して暮らすことができるまちを目指すことから、通所型サービス施設については、拠点に必要な施設として位置づける
子育て機能	<ul style="list-style-type: none"> ○保育園・認定こども園・幼稚園・児童館等の子育て支援施設は、市街化区域のみならず町全域に分布している一方で、子育てしやすいまちとして、子育て世代をターゲットとした転入促進、居住誘導を図っていくことから、保育園・認定こども園については、拠点に必要な施設として位置づける
教育機能	<ul style="list-style-type: none"> ○町内の小中学校は学区ごとに各地域に立地しており、今後も各地域に必要な施設として位置づける

機能別の拠点に必要な施設と各地域に必要な施設の考え方にに基づき、以下のとおり誘導施設を設定します。

■ 誘導施設の設定

機能	施設	誘導施設					
		商業交流 拠 点		まちなか賑わい 拠 点		健康福祉 拠 点	
		現 状	誘導施設	現 状	誘導施設	現 状	誘導施設
行政 機能	役場	×	—	○	◎	×	—
	公民館等	×	—	○	—	×	—
商業 機能	大規模小売店舗	○	◎	×	—	×	—
	食品スーパー	○	—	×	—	×	—
医療 機能	病院	×	—	×	—	○	◎
	診療所	×	—	×	—	×	—
福祉 機能	通所系高齢者福祉施設	×	—	○	◎	×	—
	施設系高齢者福祉施設	×	—	×	—	×	—
子育て 機能	保育所	×	—	×	◎	×	—
	認定こども園	×	—	×	◎	×	—
	幼稚園	×	—	×	—	×	—
	児童館	×	—	×	—	×	—
教育 機能	小学校	×	—	×	—	×	—
	中学校	×	—	×	—	×	—

凡 例

×：現状立地していない施設 ○：現状立地している施設
◎：誘導施設に位置付ける施設 —：誘導施設に位置付けない施設

■ 誘導施設の定義

施 設	根 拠	規模等
役 場	地方自治法第 4 条第 1 項に規定する事務所	—
大規模小売店舗	大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に規定する施設	店舗面積 1,000 m ² 以上
病 院	医療法第 1 条の 5 に規定する病院	—
通所系高齢者福祉施設	介護保険法第 5 条第 11 項および第 12 項に定義されている「通所介護」「通所リハビリテーション」を行う施設	—
保育所	児童福祉法第 39 条第 1 項に規定する施設	—
認定こども園	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第 2 条第 6 項に規定する施設	—

(4) 都市機能誘導の施策

都市機能誘導にあたって、町民の利便性の向上とまちなかの賑わい再生に向けて、既存の施設や空き店舗等の活用、既存の商業・医療施設等の維持・誘導等の4つの施策に重点的に取り組みます。

施策1 道の駅さかいを活用したまちづくりによる交流拠点の形成

本町の南の玄関口に位置する「道の駅さかい」周辺においては、まちなか活性化の拠点として、農・商・工の連携による道の駅の機能充実を図るとともに、情報発信等による販路拡大と周辺の商業施設と連携した利用促進を図ります。

<主な取組>

- ・地域産業と連携した道の駅の機能充実
- ・道の駅さかいの販路拡大と利用促進



(さかい河岸レストラン茶蔵)

施策2 市街地における空き店舗活用やリノベーションの推進

本町の役場周辺のまちなか賑わい拠点は、空き店舗の活用やリノベーション事業によりまちなか交流空間の整備を進めるとともに、新たに商業を営むことにチャレンジする商業者を支援し、既存商店街の再生に向けた取組を進めます。

<主な取組>

- ・空き家リノベーション事業によるまちなか交流空間の整備
- ・農産物研究開発加工施設整備事業



(河岸の駅さかい)

施策3 誘導施設の維持・誘導による生活利便性の向上

商業交流拠点における既存の商業施設や健康福祉拠点における茨城西南医療センター病院等、町民の日常生活の拠点となっている機能の維持を図るとともに、子育て支援施設や福祉施設等の機能充実を図ります。

<主な取組>

- ・誘導施設の届出制度による商業施設・医療施設の維持
- ・子育て支援施設等の機能強化



(茨城西南医療センター病院)

施策4 水害に強いまちづくり

都市機能誘導区域は利根川のそばにも指定されており，利根川の氾濫による災害が想定されるため，防災アプリの活用を事業者にも周知するとともに，水害避難タワー等の緊急避難場所の確保や河川防災ステーションの建設検討により，一人の犠牲者もなく避難できる防災対策に優先的に取り組みます。

<主な取組（再掲）>

- ・ 災害等に備えた避難所，緊急避難場所の確保
- ・ 防災アプリ「Sakaiinfo（さかいんふお）」の活用
- ・ 備蓄施設や備蓄品の確保
- ・ 自主防災組織の組織化の支援
- ・ 河川防災ステーションの建設検討
- ・ 雨水バイパス管の設置
- ・ 防災訓練等の取組みの周知徹底



（水害避難タワー）