

第5章 都市機能誘導区域

および誘導施設の設定

- 1 都市機能誘導区域の考え方
- 2 都市機能誘導区域の設定
- 3 誘導施設の設定

Ⅰ 都市機能誘導区域の考え方

Ⅰ.Ⅰ 都市機能誘導区域設定の考え方

都市機能誘導区域は、病院等の医療施設や文化施設、市役所等の市民が生活する上で必要な機能を有する施設を「誘導施設」として、その立地や集積を図ることで、様々な生活サービスを市民へ提供する区域です。

「第3章 3.Ⅰ 都市機能の誘導に向けた基本的な考え方」で示した通り、本計画では現状でも多様な機能集積が見られる「中心市街地」を市域全体への“生活サービス提供基地”として捉え、将来的にも市内で日常的に必要な生活サービスを提供できる環境を維持していくこととしているため、以下のような視点を踏まえて「都市拠点」を中心に区域の設定を行います。

表 5-Ⅰ 都市機能誘導区域設定の基本的な視点

- ①これまでのまちづくりの蓄積がある区域
- ②既に都市機能が集積している区域
- ③西都バスセンター周辺の区域
- ④土地の高度利用が可能な区域

Ⅰ.Ⅱ 都市機能誘導区域の設定の流れ

都市機能誘導区域設定の考え方を踏まえた都市機能誘導区域設定の流れを以下に示します。

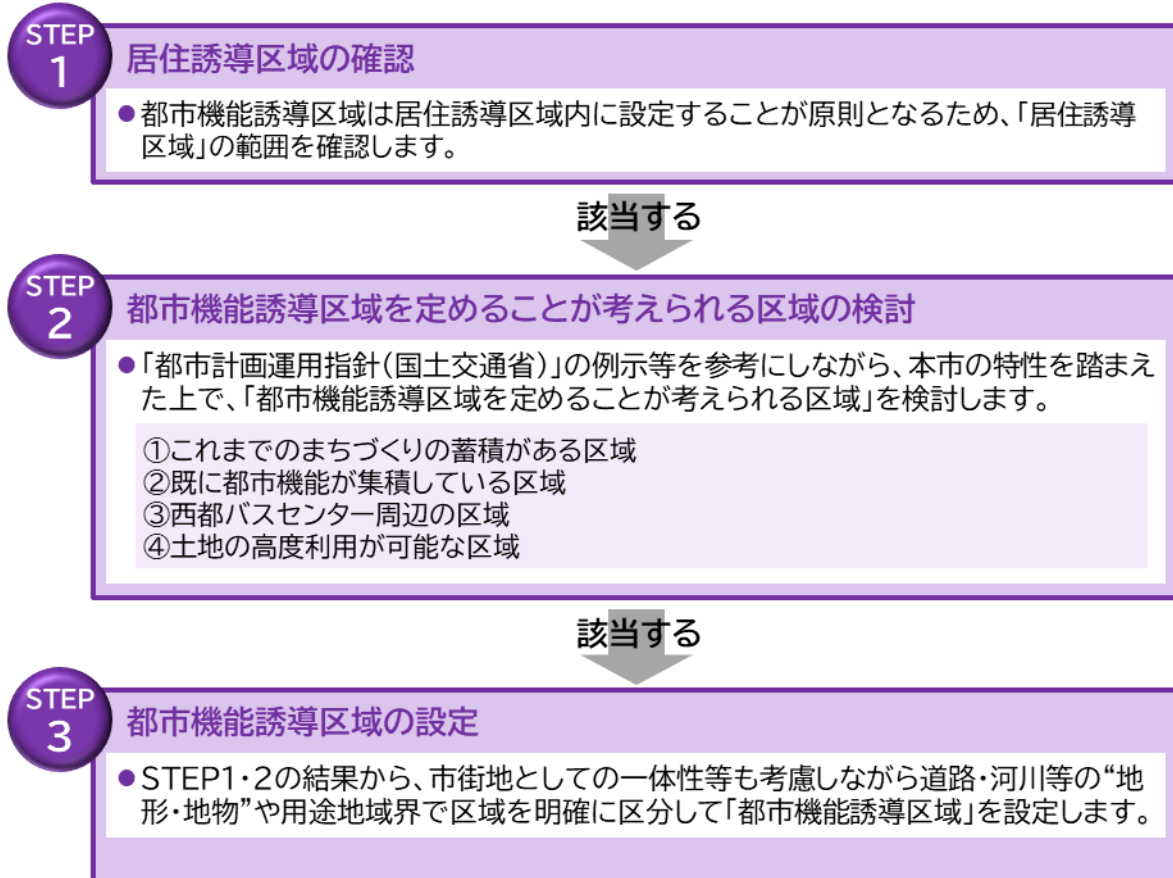


図 5-Ⅰ 都市機能誘導区域設定の流れ

2 都市機能誘導区域の設定

2.1 居住誘導区域の確認

STEP 1：居住誘導区域の確認

「都市機能誘導区域」は居住誘導区域内に設定することが原則となるため、「第4章 居住誘導区域等の設定」で検討した「居住誘導区域」の範囲を確認しました。

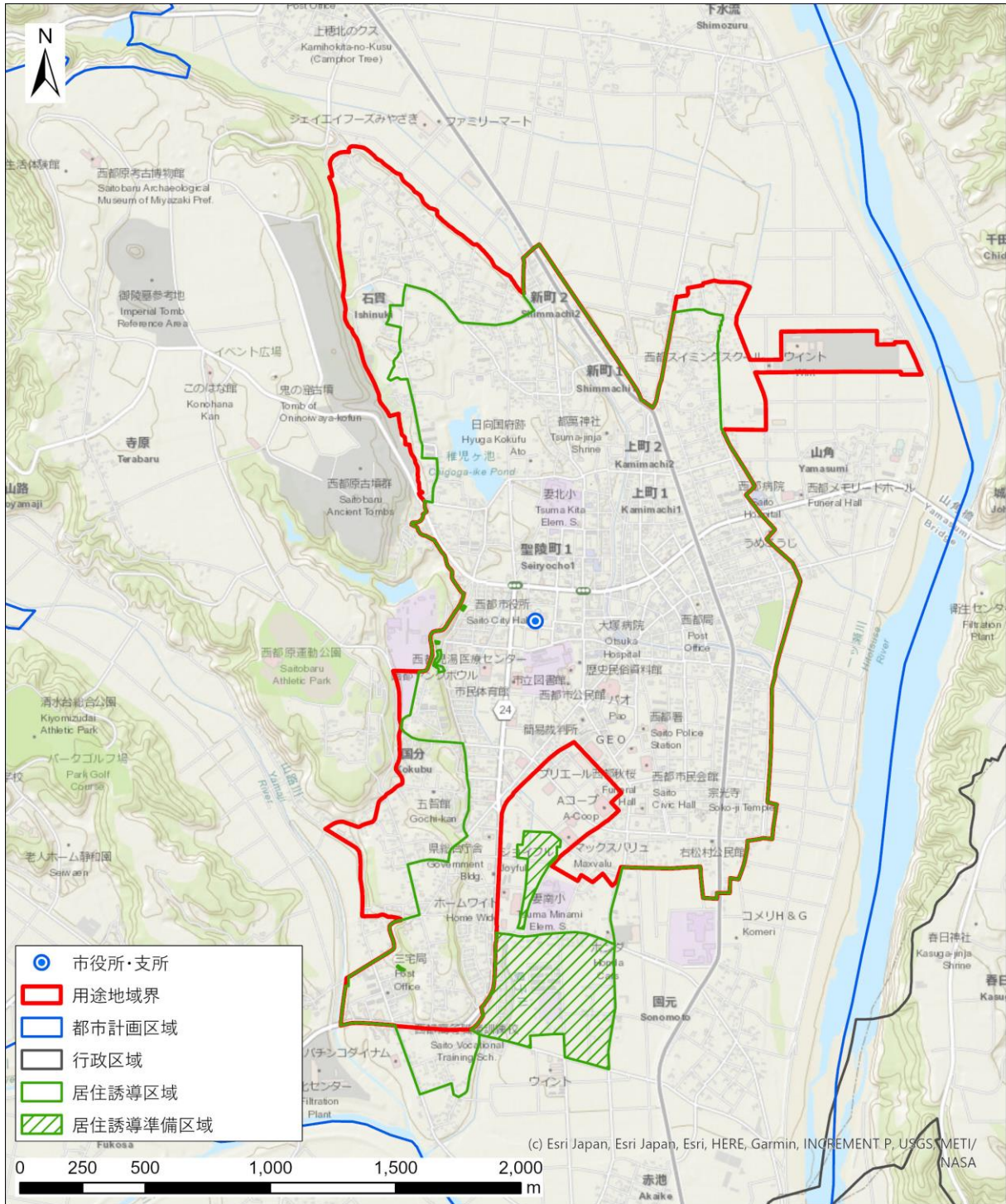


図 5-2 居住誘導区域の確認

2.2 都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域

(1) 都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域の考え方

「都市計画運用指針」に例示されている「都市機能誘導区域に含めることが考えられる区域」を参考に、本市の特性を踏まえたうえで都市機能誘導区域設定の考え方を以下の通り整理しました。

①これまでのまちづくりの蓄積がある区域

本市の中心としてこれまで継続的にまちづくりを進めてきた経緯があることから、これまでのまちづくりの蓄積を活用していくことを目的に、「西都市中心市街地活性化基本計画」における「中心市街地」の区域は、「都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域」に設定します。

②既に都市機能が集積している区域

都市機能誘導区域は都市の中心として、市域全体に対し生活サービス機能を提供する必要があるため、また、現状で都市機能の立地がない区域に新たに施設の立地・集積を図っていくことは考えにくいことから、既に一定程度の機能が集積している区域を、「都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域」に設定します。

③西都バスセンター周辺の区域

都市機能誘導区域は市域全体への生活サービスを提供する区域であることから、居住誘導区域や地域生活拠点をはじめとする市内各所から徒歩や自転車、公共交通により容易にアクセス可能であることが重要となります。

このため、公共交通によるアクセス利便性が高い区域として、市内の交通結節点である西都バスセンター周辺の区域を、「都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域」に設定します。

④土地の高度利用が可能な区域

都市機能誘導区域に誘導する施設は市域全体からの利用が想定されるため、比較的規模が大きい施設の立地も考えられることから、土地の高度利用が可能な商業地域、近隣商業地域、高度利用地区については、「都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域」に設定します。

第5章 都市機能誘導区域および誘導施設の設定

(2) 都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域の検討

STEP 2：都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域の検討

①これまでのまちづくりの蓄積がある区域

これまでのまちづくりの蓄積がある区域として、「西都市中心市街地活性化基本計画」における「中心市街地」の区域を抽出しました。

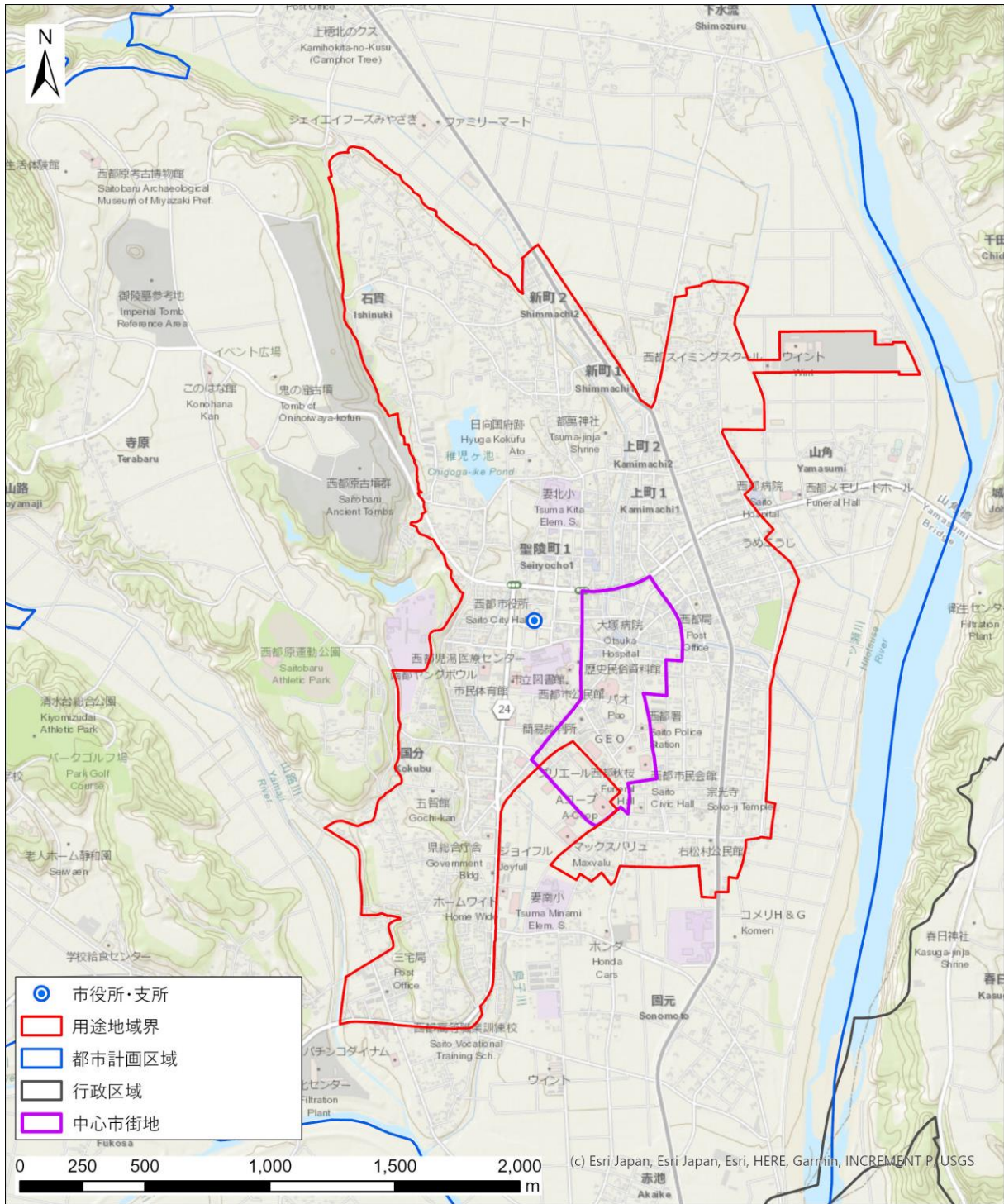


図 5-3 これまでのまちづくりの蓄積がある区域

第5章 都市機能誘導区域および誘導施設の設定

②既に都市機能が集積している区域

既に都市機能が集積している区域として、現状でも多数の都市機能が集積している区域を確認・抽出しました。

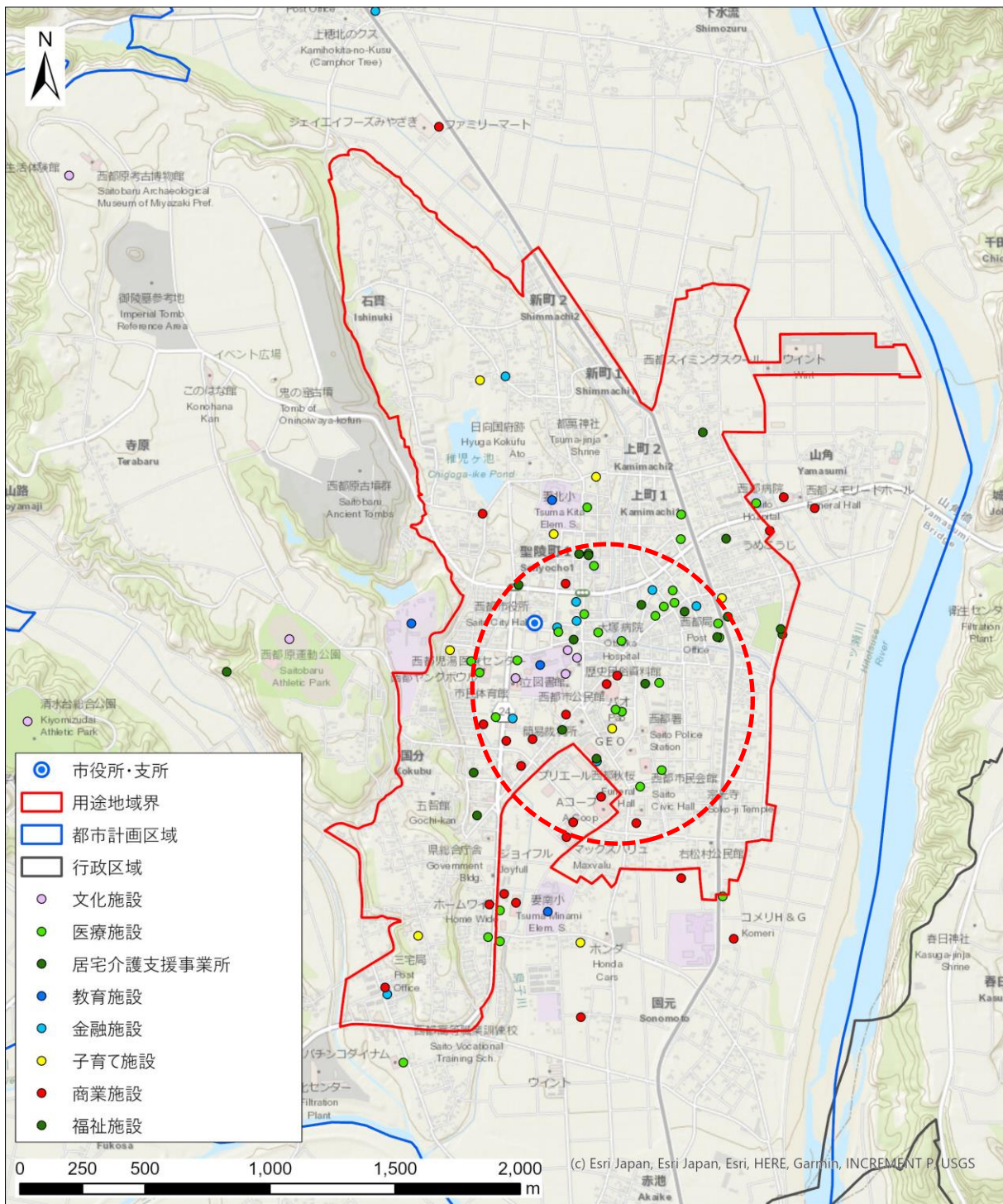


図 5-4 既に都市機能が集積している区域

第5章 都市機能誘導区域および誘導施設の設定

③西都バスセンター周辺の区域

市内の交通結節点である西都バスセンターからの半径500mの区域を抽出しました。

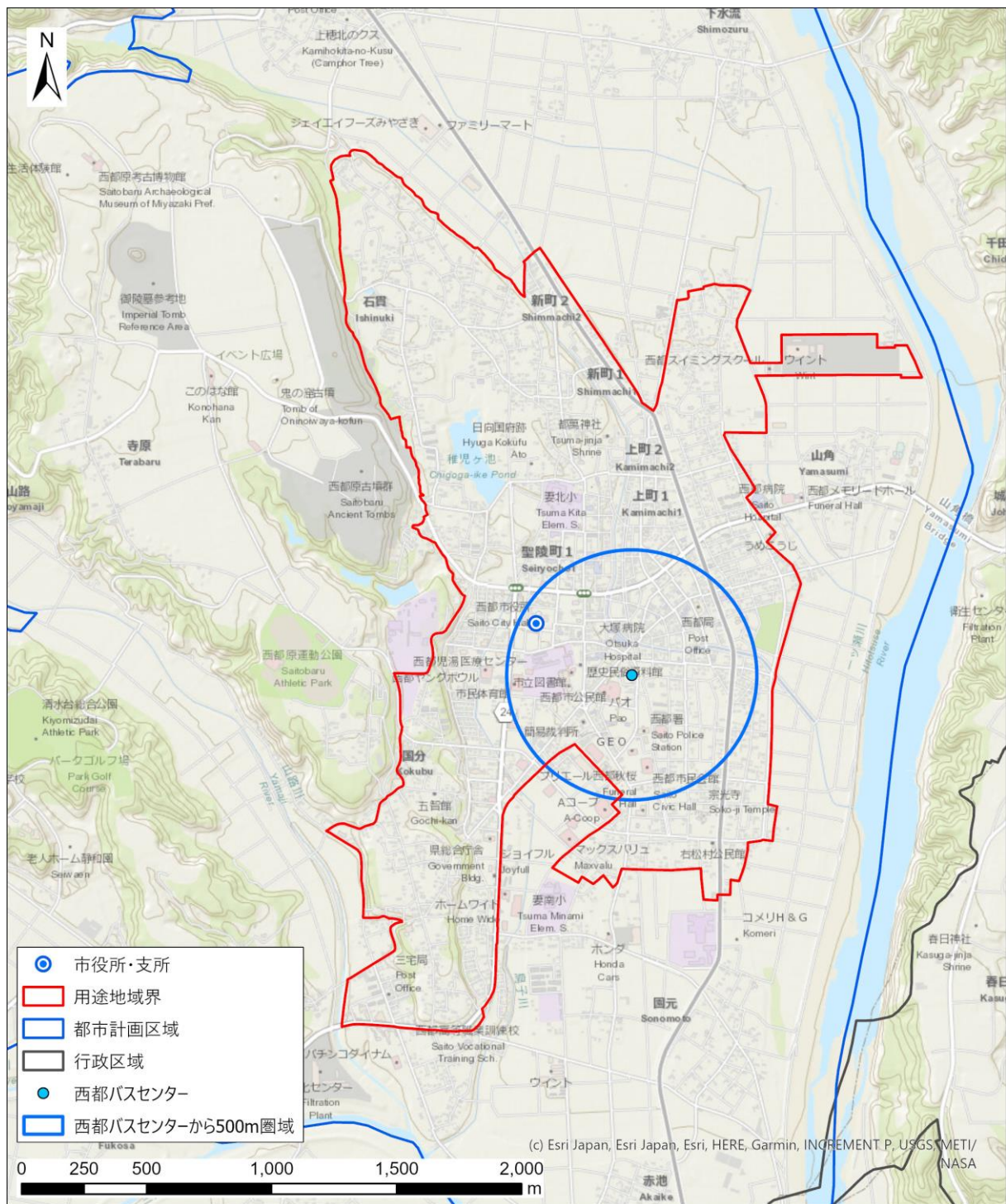


図 5-5 西都バスセンター周辺の区域

第5章 都市機能誘導区域および誘導施設の設定

④土地の高度利用が可能な区域

土地の高度利用が可能な区域として、容積率の最高限度が高い商業地域、近隣商業地域、高度利用地区を抽出しました。

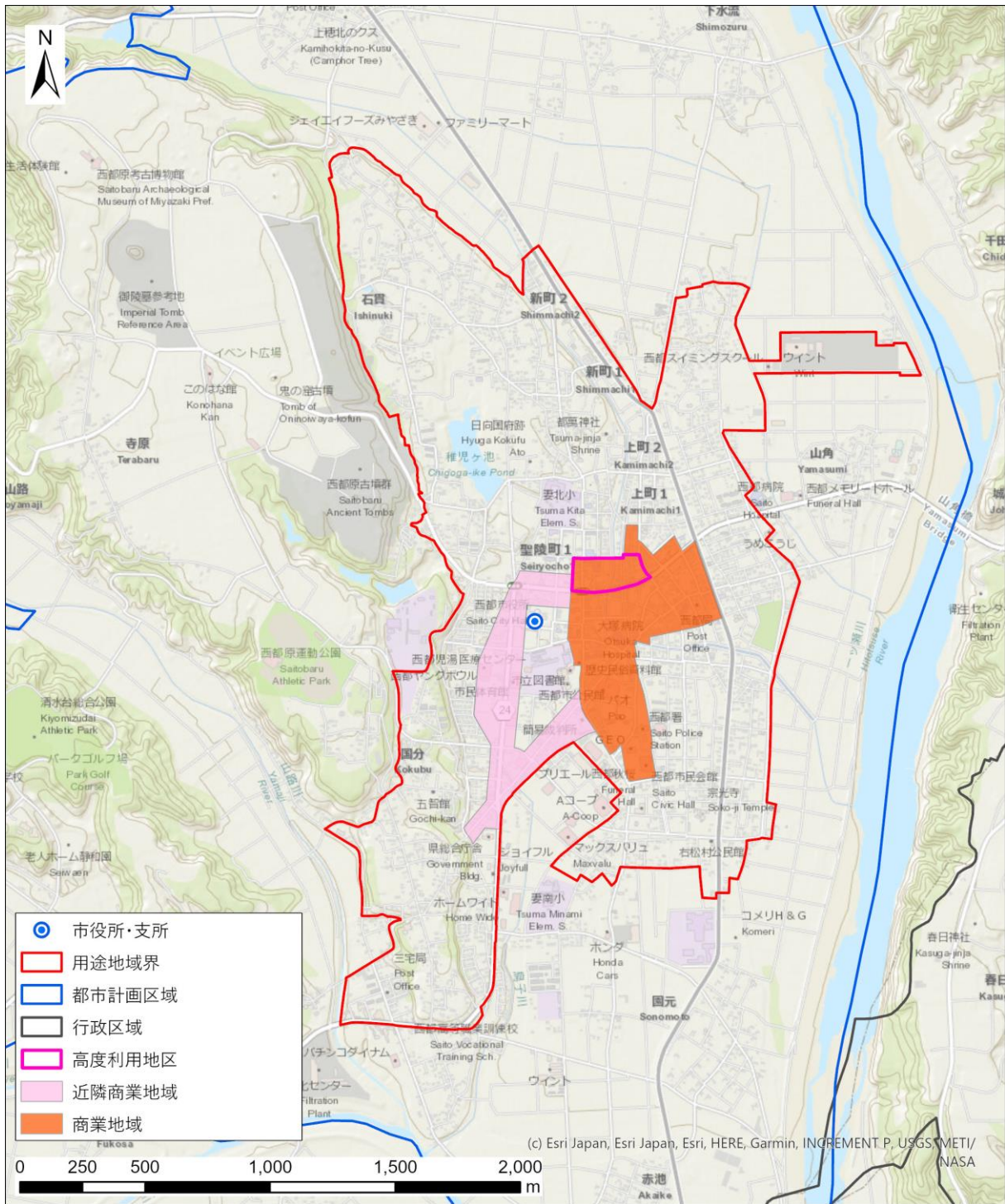


図 5-6 土地の高度利用が可能な区域

2.3 都市機能誘導区域の設定

STEP 3：都市機能誘導区域の設定

STEP 1・2を踏まえるとともに、市街地としての一体性等も考慮し、道路・河川等の“地形・地物”や用途地域界等で区分を明確にしながら、「都市機能誘導区域」を設定しました。

都市機能誘導区域の面積は73.9ha（用途地域の19.0%）です。

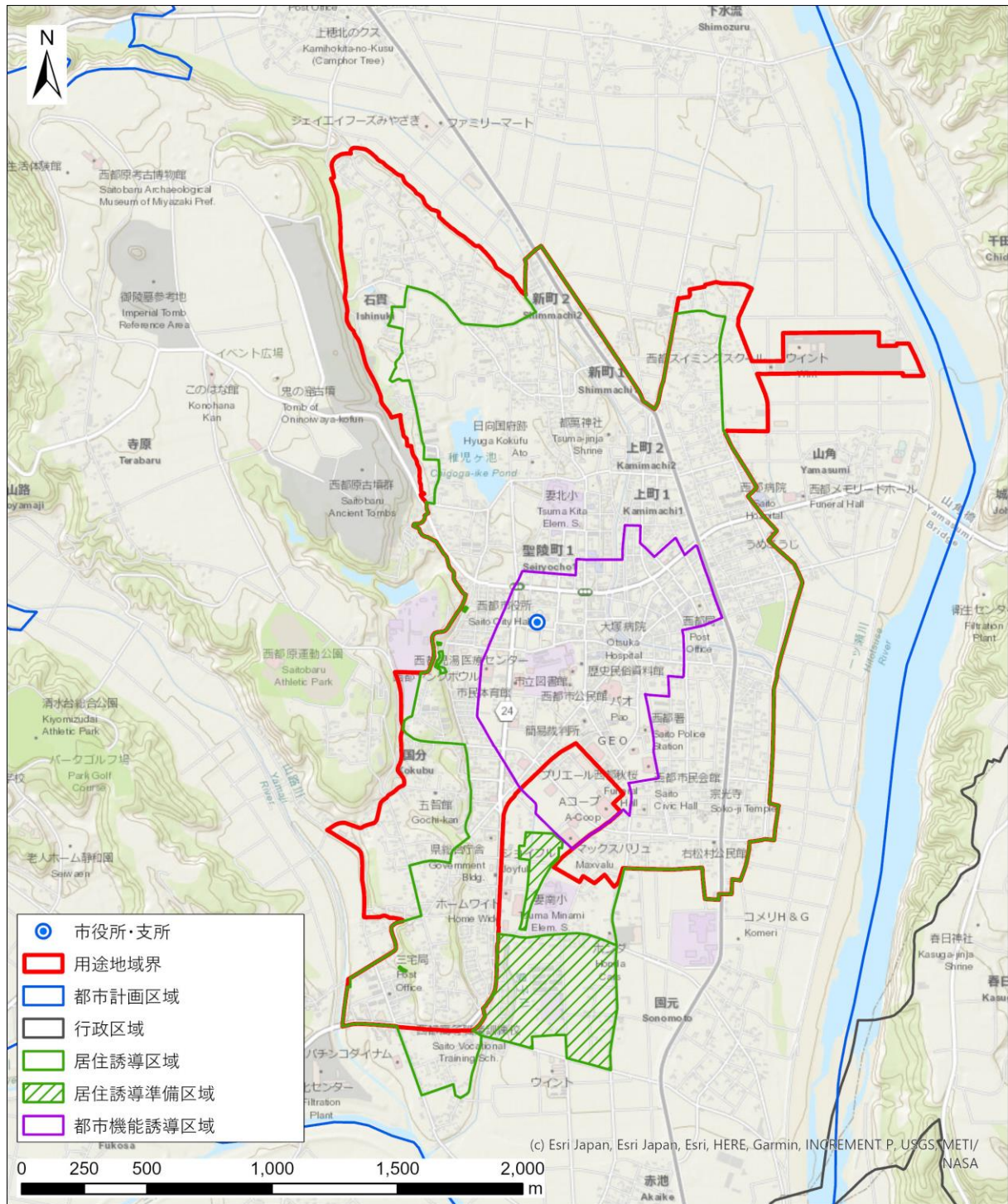


図 5-7 都市機能誘導区域

3 誘導施設の設定

3.1 誘導施設の考え方

本市が目指すまちづくりを実現するためには、「都市拠点」および「地域生活拠点」に、商業・医療・福祉・行政等の生活サービス施設を集積させていくことが必要です。

こうした生活サービス施設のうち、市役所や比較的規模の大きな商業施設・医療施設、総合福祉センター等については市域全体からの利用が想定されることから、公共交通ネットワークにより市内各所からの移動が確保された「都市拠点」に立地していることが望ましいです。

一方で、支所や日常的な利用が想定される比較的小規模な小売店舗、診療所、郵便局等については、主に周辺の住民にサービスを提供する施設であることから、より身近な「地域生活拠点」にも立地していることが望ましいです。

以上を踏まえ、市域全体からの利用が想定される施設については都市機能誘導区域に誘導する法律上の「誘導施設」として位置づけ、一方で主に周辺の住民にサービスを提供する施設については「地域生活拠点」等での維持・誘導を目指すこととして、都市機能の立地の適正化を図ります。

なお、地域生活拠点等での維持・誘導を目指す施設については、本計画策定時点では法に基づく「誘導施設」には該当しない本市独自のものとなります。

表 5-2 拠点類型ごとに想定される誘導施設の例

区分	都市拠点	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、コミュニティサロン等
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)を受けられる機能 例：病院 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日常的な診療を受けられる機能 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サービスの拠点となる機能 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：立地適正化計画の手引き（令和5年11月版）

3.2 誘導施設の設定

本市における各拠点の役割・位置づけや、誘導施設の考え方を踏まえ、「立地適正化計画の手引き」に例示されている「拠点類型ごとに想定される誘導施設の例」も参考にしながら、「都市拠点（都市機能誘導区域）」「地域生活拠点」それぞれの誘導施設を以下の通り設定しました。

なお、このうち「地域生活拠点」の誘導施設については、都市機能誘導区域以外の区域への分散的な立地を許容しつつ、可能な限り都市拠点や地域生活拠点での立地を維持・誘導していくものであり、地域生活拠点はもちろんのこと、都市拠点においても立地を促進していくことが望まれます。

表 5-3 拠点別の誘導施設の設定

区分	誘導施設	都市拠点 (都市機能誘導区域)	地域生活拠点
行政機能	市役所本庁舎	●	
	支所		●
	保健センター	●	
介護福祉機能	地域包括支援センター	●	
	通所系介護施設、デイサービス		●
子育て機能	子育て支援センター	●	
	保育所、幼稚園、児童クラブ		●
商業機能	大規模小売店舗（店舗面積 1,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満）	●	
	日用品を販売する店舗		●
医療機能	病院（災害拠点病院を除く）	●	
	診療所		●
教育機能	中学校	●	
金融機能	銀行・信用金庫・労働金庫	●	
	郵便局		●
教育・文化機能	図書館	●	
	市民会館	●	
	地域公民館		●

第5章 都市機能誘導区域および誘導施設の設定

設定した誘導施設の具体的な定義を以下に示します。

表 5-4 誘導施設の定義

都市機能	対象施設	根拠法
行政機能	市役所本庁舎	地方自治法第4条第1項に規定する施設
	保健センター	地方自治法第244条の2に規定する施設
介護福祉機能	地域包括支援センター	介護保険法第115条の46第1項に規定する施設
子育て機能	子育て支援センター	児童福祉法第6条の3第6項に規定する施設
商業機能	大規模小売店舗 ^{※1} （店舗面積1,000㎡以上10,000㎡未満）	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積1,000㎡以上10,000㎡未満の小売商業施設
医療機能	病院 ^{※2} （災害拠点病院を除く）	医療法第1条の5に規定する病院 （災害拠点病院に指定される施設を除く）
教育機能	中学校	学校教育法第1条に規定する中学校
金融機能	銀行	銀行法第2条に規定する銀行
	信用金庫	信用金庫法に基づく信用金庫
	労働金庫	労働金庫法に基づく労働金庫
教育・文化機能	図書館	図書館法第2条に規定する図書館
	市民会館	西都市民会館条例に規定する施設

※1 大規模小売店舗の面積について

誘導施設は市域全体にサービス機能を提供する施設であるが、10,000㎡を超える大規模小売店舗は市外も含めた広域からの利用が想定されるため、自動車によるアクセス性が高い区域への立地も考慮し、商業機能の面積要件を設定しました。

※2 災害拠点病院の取り扱いについて

災害拠点病院（西都児湯医療センター）は、以下のような点も踏まえて多様な選択肢を検討する必要があることから、建設地が決定していない現時点では、都市機能誘導区域の誘導施設からは除外しています。

- ・夜間の救急車両のサイレン音や緊急ヘリ離着陸時の騒音・風圧等の発生
- ・救急搬送等も考慮した道路交通上の利便性
- ・西都市以外からの搬送の受け入れ 等