

第 5 章 都市機能の誘導に関する区域及び施設

1 都市機能誘導区域

(1) 都市機能誘導区域の設定の基本的な考え方

立地適正化計画で定める都市機能誘導区域とは、次のように定義されます。

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区域は、都市計画運用指針において次のような考え方が示されています。

【都市計画運用指針における設定の考え方】

考え方 1

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や、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

考え方 2

都市機能誘導区域の規模は、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



(2) 都市機能誘導区域の設定方針

本市における都市機能誘導区域の設定方針として、都市計画運用指針を踏まえ、以下のようによに定めます。

都市機能誘導区域の設定方針

都市機能誘導区域は、業務、商業等が集積する地域や、都市機能が充実している地域を基本とし、中心的な拠点と地域・生活における拠点などの区域を設定します。

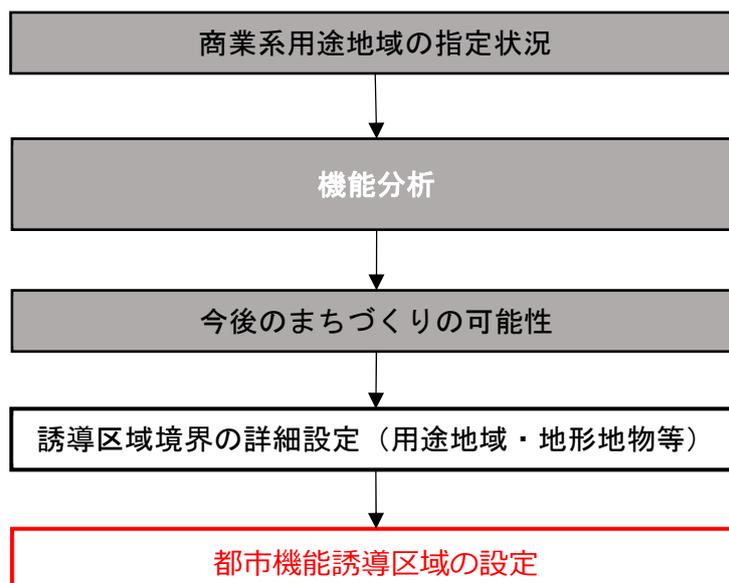
都市機能誘導区域は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等により、それらの間が容易に移動できる範囲で設定すべきであるため、真岡地区及び久下田地区の居住誘導区域内に設定します。

設定にあたって、以下の状況を勘案し、都市機能誘導区域を設定します。

- ・ 商業系用途地域（近隣商業地域及び商業地域）の指定状況
- ・ 機能分析（都市機能の立地状況や利用可能圏域などの都市機能の充足度）
- ・ 新庁舎周辺整備等の今後のまちづくりの可能性

なお、用途地域の境界や道路・地形地物等で詳細な区域を設定します。

都市機能誘導区域の検討フロー



1) 都市機能の立地状況

100m メッシュを用いて、都市機能（行政機能、介護福祉機能、子育て機能、商業機能、医療機能、金融機能、教育・文化機能の 7 機能を対象）の立地状況を把握し、施設から 500m 圏内の地域を利用可能圏域として得点を付与し、合計得点と充足度の観点から分析します。

都市機能の種類	都市機能	得点	都市機能の種類	都市機能	得点	
行政機能	市役所・支所	1	医療機能	病院	1	
	その他行政施設			診療所		
介護福祉機能	地域包括支援センター	1	金融機能	銀行	1	
	シルバーサロン			信用組合		
	介護サービス提供事業者			労働金庫		
	・通所介護			農業協同組合		
	・訪問(介護・看護)		郵便局	教育・文化機能	学校	1
	・通所リハビリ		・小学校			
・短期入所(生活・養老)介護	・中学校					
・介護老人(福祉・保健)施設	・高等学校					
地域密着型サービス事業者	幼稚園(私立)					
・通所介護	スポーツ施設					
・小規模多機能型居宅介護	・運動場					
・認知症対応型	・体育館					
・(通所・共同生活)介護	社会文化施設					
・介護老人福祉施設入居者・生活介護	・岡部記念館「金鈴荘」・久保講堂					
子育て機能	支援センター・サロン	1	・教育センター			
	保育所(公立・私立)・認定こども園		・公民館・コミュニティ			
	放課後児童クラブ		・市民会館			
商業機能	大規模小売店舗	1	・資料館・美術館			
	コンビニエンスストア		・図書館			

次頁に、機能分析による充足度の合計を示します。

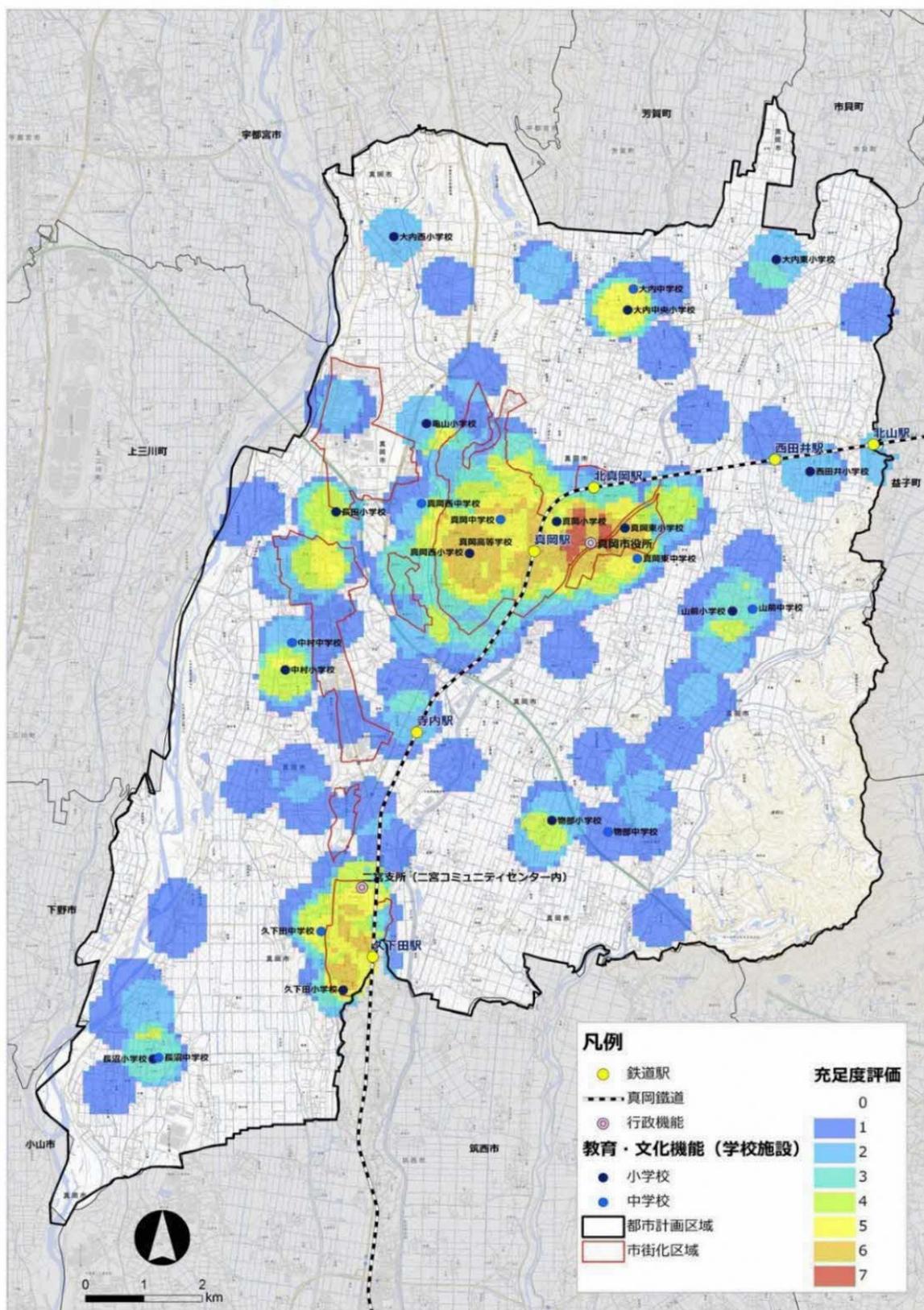


図 都市機能の充足度評価

※都市機能の充足度評価は、計画策定時（令和2（2020）年）の状況から設定

(3) 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域の設定方針を踏まえ、以下のとおり都市機能誘導区域を設定します。

真岡地区は、本市の中心拠点として行政機能や子育て機能の集積を図るとともに、広域的な拠点としての都市環境形成を図ります。

また、人口密度が久下田地区都市機能誘導区域に比べて高い実態にありますが、将来的には高齢化も顕著に進むことが推察されます。子育て世代や高齢者に優しいまちづくりを進めるために、既に集積がみられる医療・福祉・商業機能を維持しつつ、今後、ニーズが高まる高齢福祉機能を誘導します。

久下田地区は、二宮地域の中心地として、現在の都市機能の維持・集積を図るとともに、今後も地域の中心的な拠点として都市環境形成を図ります。

なお、居住誘導区域と同様、計画の目標達成状況等に合わせ、必要に応じて都市機能誘導区域を見直すこととします。

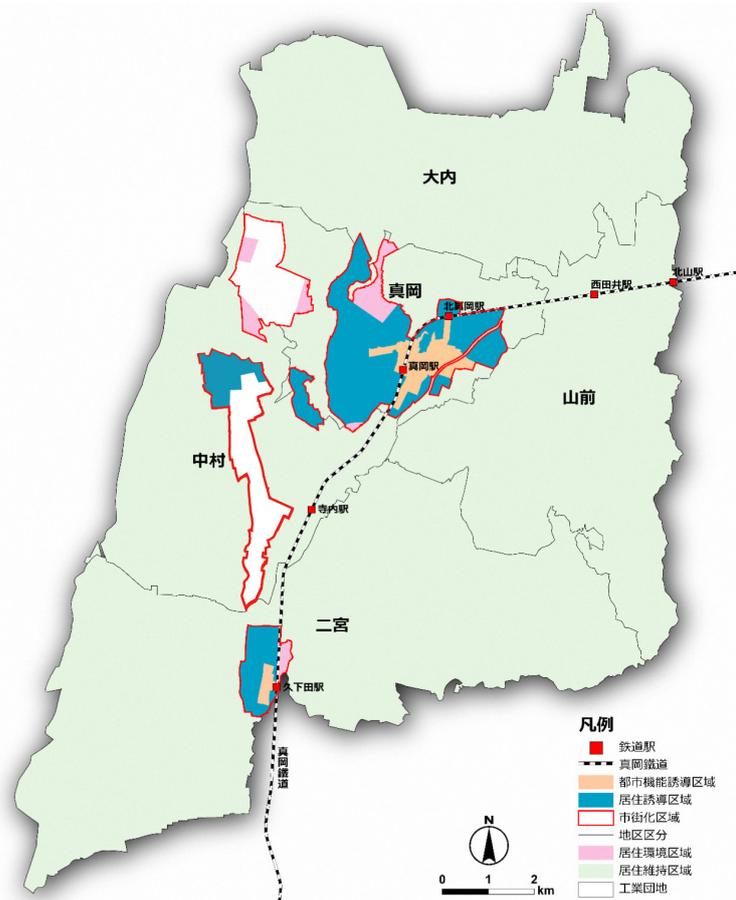


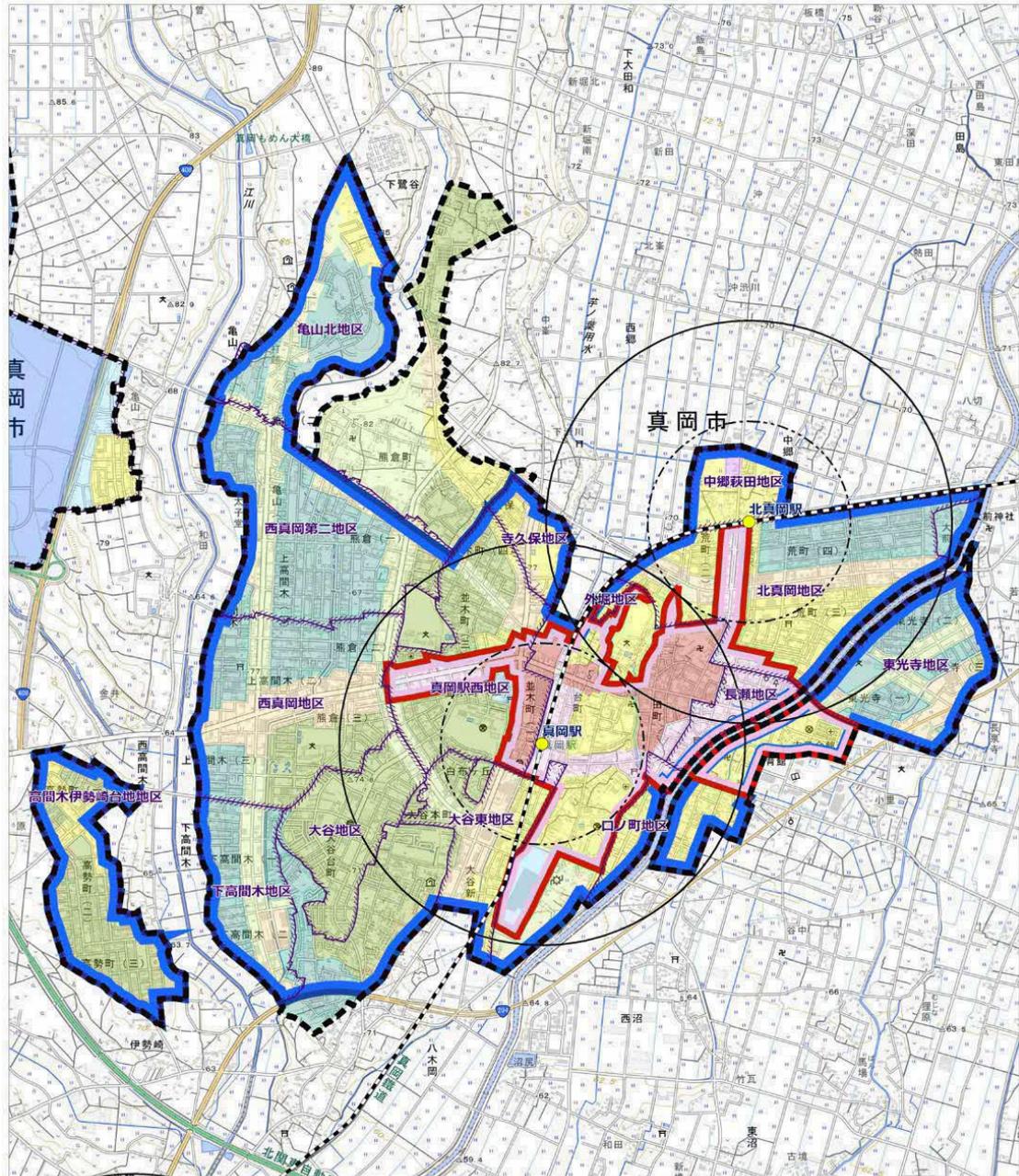
図 居住誘導区域及び都市機能誘導区域設定図

		真岡地区	久下田地区	長田地区	全体
市街化区域		1,444ha	158ha	98ha	1,700ha
都市機能誘導区域	面積	142ha	24ha	—	166ha
	市街化区域に占める割合	9.8%	15.2%	—	9.8%

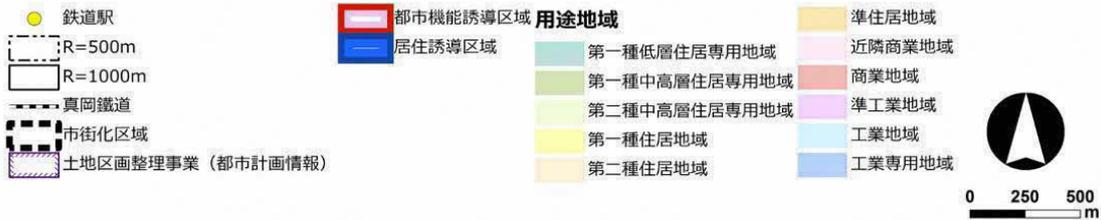
表 市街化区域に占める都市機能誘導区域(急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域を含む)の指定割合



1) 真岡地区都市機能誘導区域



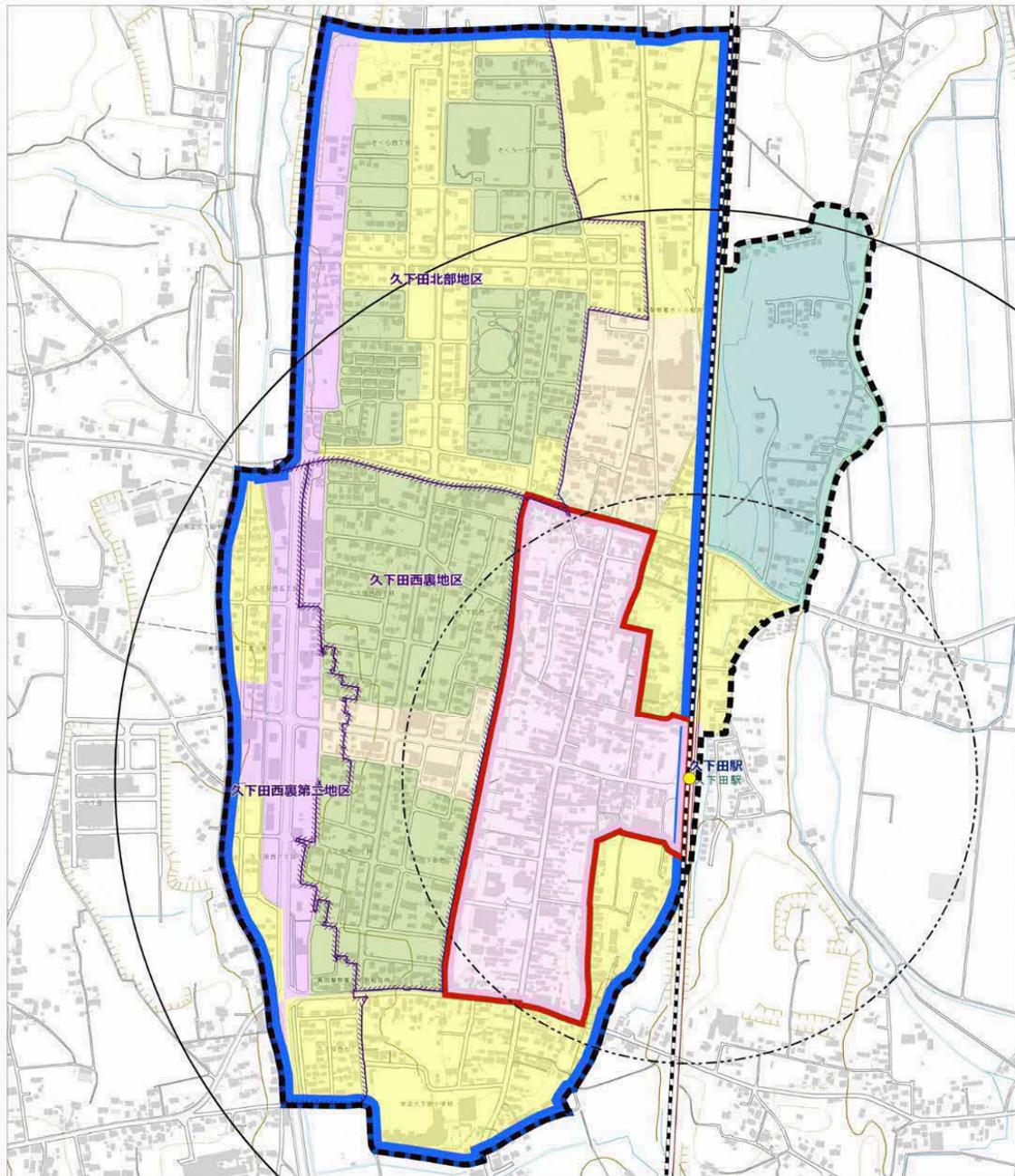
凡例



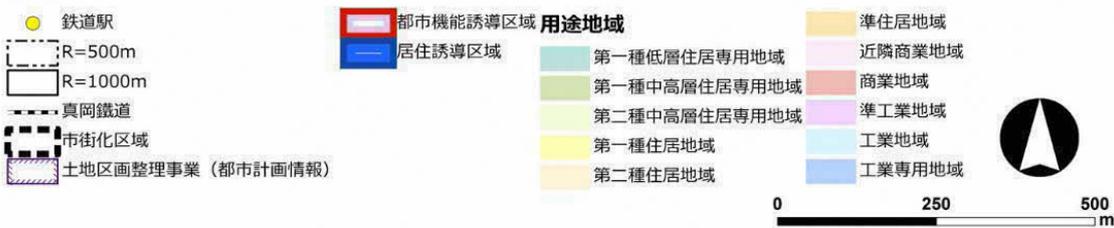
※都市機能誘導区域は、計画策定時（令和2（2020）年）の状況から設定
 ※急傾斜地崩壊危険区域と土砂災害特別警戒区域は誘導区域から除外しておりますが、縮尺の都合により図面上での確認が困難であることから、詳細については都市計画課窓口でご確認ください

図 真岡地区都市機能誘導区域

2) 久下田地区都市機能誘導区域



凡例



※急傾斜地崩壊危険区域と土砂災害特別警戒区域は誘導区域から除外しておりますが、縮尺の都合により図面上での確認が困難であることから、詳細については都市計画課窓口でご確認ください

図 久下田地区都市機能誘導区域



(4) 都市機能誘導区域外における特定行為に対する届出制度

届出制度は、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するための制度であり、都市機能誘導区域外で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、原則として行為に着手する日の30日前までに市長への届出が義務付けられています。

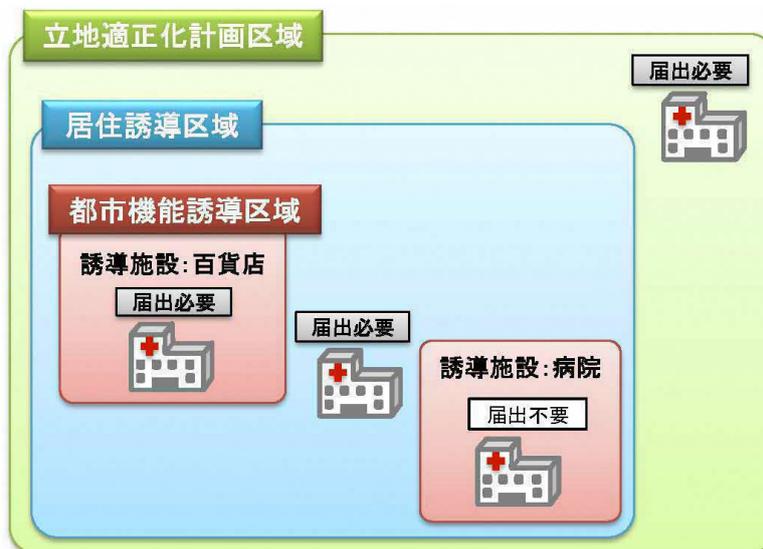
また、都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止、又は廃止しようとする場合も、行為に着手する日の30日前までに市長への届出が義務付けられています。

開発行為

都市機能誘導区域外で、
誘導施設を有する建築物の建築目的の
開発行為を行おうとする場合

開発行為以外

- 都市機能誘導区域外で、
- ① 誘導施設を有する建築物を**新築**しようとする場合
 - ② 建築物を**改築**し誘導施設を有する建築物とする場合
 - ③ 建築物の**用途を変更**し誘導施設を有する建築物とする場合



誘導施設の休廃止

都市機能誘導区域内で、
誘導施設を休止又は廃止しようとする場合



2 誘導施設

(1) 誘導施設の設定の基本的な考え方

立地適正化計画で定める誘導施設とは、次のように定義されます。

都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき施設で、誘導施設を設定するには、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。

誘導施設として定めることが考えられる施設は、都市計画運用指針において次のような施設が示されています。

【都市計画運用指針において定めることが考えられる施設】

施設 1

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務所、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

施設 2

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

施設 3

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

施設 4

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



(2) 誘導施設の設定方針

本市における誘導施設の設定方針として、都市計画運用指針を踏まえ、以下のように定めます。

誘導施設の設定方針

誘導施設は、既存の都市機能を維持しつつ、新たな施設整備の可能性等を踏まえ、設定します。

誘導施設は、現在の施設立地状況と各地区での都市機能を誘導することの必要性を踏まえて設定します。

真岡地区は、市役所、病院、大規模商業施設、金融機関、市民会館等の高次都市機能を維持・集積させる中心的な拠点であり、現在、一通りの都市機能を網羅しているため、これらの施設を維持しつつ、新たに誘導を図るとともに、公共施設再配置計画等に基づく新たな施設整備の可能性等を踏まえ、設定します。

久下田地区は、二宮地域における拠点的な役割を果たしており、生活サービス施設及び行政施設の維持・誘導を図るため、設定します。

	真岡地区都市機能誘導区域	久下田地区都市機能誘導区域
地区の特徴	市役所本庁舎、病院、大規模商業施設、金融機関、市民会館等の 高次都市機能を維持・集積させる市の中心的な拠点 (県区域マスタープランの位置付けは広域拠点)	二宮地域における拠点的な役割 を果たしており、病院や市民会館等の高次都市機能は、真岡地区の都市機能を享受 (県区域マスタープランの位置付けは地域拠点)
現在の施設立地に関する特徴と誘導施設設定の方向性	<ul style="list-style-type: none"> 一通りの都市機能は網羅しているため、これらを維持しつつ、新たな誘導を図る。 老朽化対策や修繕が必要な施設に対する新たな整備の可能性を誘導施設に反映する必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 生活に必要な生活サービス施設は、一定程度充足している。 周辺の行政施設は、現状維持とされる施設が多いため、将来を見据えて誘導施設に反映する必要がある。
今後のまちづくりの予定	<ul style="list-style-type: none"> 新庁舎周辺のまちづくり 	<ul style="list-style-type: none"> 既存施設の維持管理及び老朽化対策
誘導施設の設定方針	<ul style="list-style-type: none"> 高次都市機能の維持・誘導 改修・建替・複合化を伴う施設を位置付け 	<ul style="list-style-type: none"> 生活サービス施設及び行政施設の維持・誘導

表 地区別の誘導施設設定方針

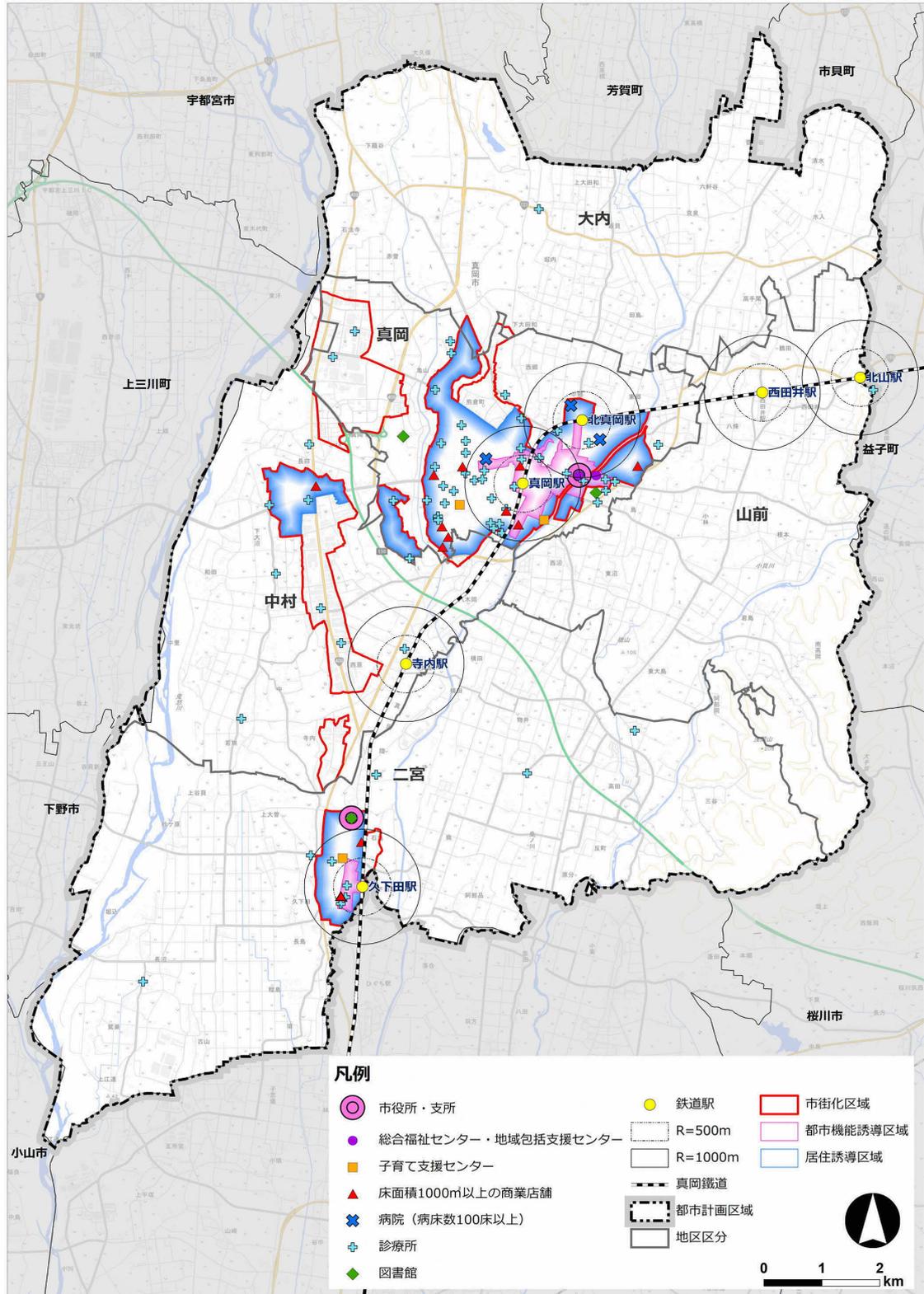


図 誘導施設の分布状況

※誘導施設の分布状況は、計画策定時（令和2（2020）年）の状況から設定



(3) 誘導施設の設定

誘導施設を以下のように設定します。

なお、都市機能誘導区域外において、これらの誘導施設が立地する際には、届出を要することに留意し、必要に応じて誘導施設の設定を見直します。

1) 真岡地区都市機能誘導区域

都市機能	誘導施設の種類	施設の有無 (施設数)※	備考
行政機能	市役所【維持】	あり (1)	
介護・ 福祉機能	総合福祉センター【維持】 (老人福祉法第20条の7に定める老人福祉センター)	あり (1)	
子育て機能	子育て支援センター【誘導】	なし	都市機能誘導区域外から誘導 (1施設)
商業機能	延床面積1,000㎡以上の小売店舗【維持】 (大規模小売店舗立地法第2条)	あり (2)	
医療機能	病院(病床数100以上)【誘導】	なし	都市機能誘導区域外から誘導 (3施設)
教育・ 文化機能	図書館【誘導】 (図書館法第2条第1項に定める図書館)	なし	都市機能誘導区域外から誘導 (1施設)

2) 久下田地区都市機能誘導区域

都市機能	誘導施設の種類	施設の有無 (施設数)※	備考
行政機能	支所【誘導】	なし	都市機能誘導区域外から誘導 (1施設)
介護・ 福祉機能	地域包括支援センター【誘導】 (介護保険法第115条の46に定める施設)	なし	都市機能誘導区域外から誘導 (1施設)
子育て機能	—	—	
商業機能	延床面積1,000㎡以上の小売店舗【誘導】 (大規模小売店舗立地法第2条)	あり	都市機能誘導区域外から誘導 (1施設)
医療機能	診療所【維持】 (医療法第1条の5に定める診療所)	あり (3)	
教育・ 文化機能	—	—	

※令和6(2024)年11月時点