

第5章 都市機能誘導区域・誘導施設

第5章 都市機能誘導区域・誘導施設

5-1. 都市機能誘導区域・誘導施設とは

◆都市機能の誘導により、市民の利便性を維持

都市機能誘導区域とは、都市機能を中心拠点や地域拠点へ誘導・集約することにより、都市機能サービスの効率的な提供を図る地域のことで(都市再生特別措置法第81条2項第3号)。

将来的に人口密度が低下した場合、今まで身近に利用することが可能であった生活に必要な都市機能サービスが、施設利用者の減少による経営悪化により撤退するなど暮らしやすさの喪失が危惧されます。このような状況を回避するために都市機能誘導区域を設定し、都市機能を将来にわたって維持・確保することで、ある程度人口減少が進んだ場合であっても市民の利便性を維持することができます。

なお、都市機能誘導区域を設定した場合、区域の外側に誘導施設に設定した施設を新たに立地させようとする場合には、行政への届出が必要になります(ただし、規制は生じません)。

一般的に想定される望ましい区域像

- ・各拠点地区の中心となる駅、バス停や公共施設から徒歩や自転車で容易に回遊することが可能
- ・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

表 一般的に想定される誘導施設

高次な機能をもつ拠点	
行政機能	・中核的な行政機能 (例. 本庁舎)
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)
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)
商業機能	・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)
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)
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)
教育・文化機能	・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)
生活の中心となる拠点	
行政機能	・日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 (例. 支所、各地域事務所)
介護福祉機能	・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られることができる機能 (例. 在宅系介護施設、コミュニティサロン等)
子育て機能	・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られることができる機能 (例. 保育所、こども園、児童クラブ、等)
商業機能	・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3,000m ² 以上の食品スーパー)
医療機能	・日常的な診療を受けられることができる機能 (例. 19床以下の診療所)
金融機能	・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	・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)

5-2. 都市機能誘導区域・誘導施設の設定

拠点の役割に応じた都市機能を誘導します。

(1) 都市機能誘導区域・誘導施設の検討フロー

以下の検討フローに沿って、都市機能誘導区域及び誘導施設を設定します。

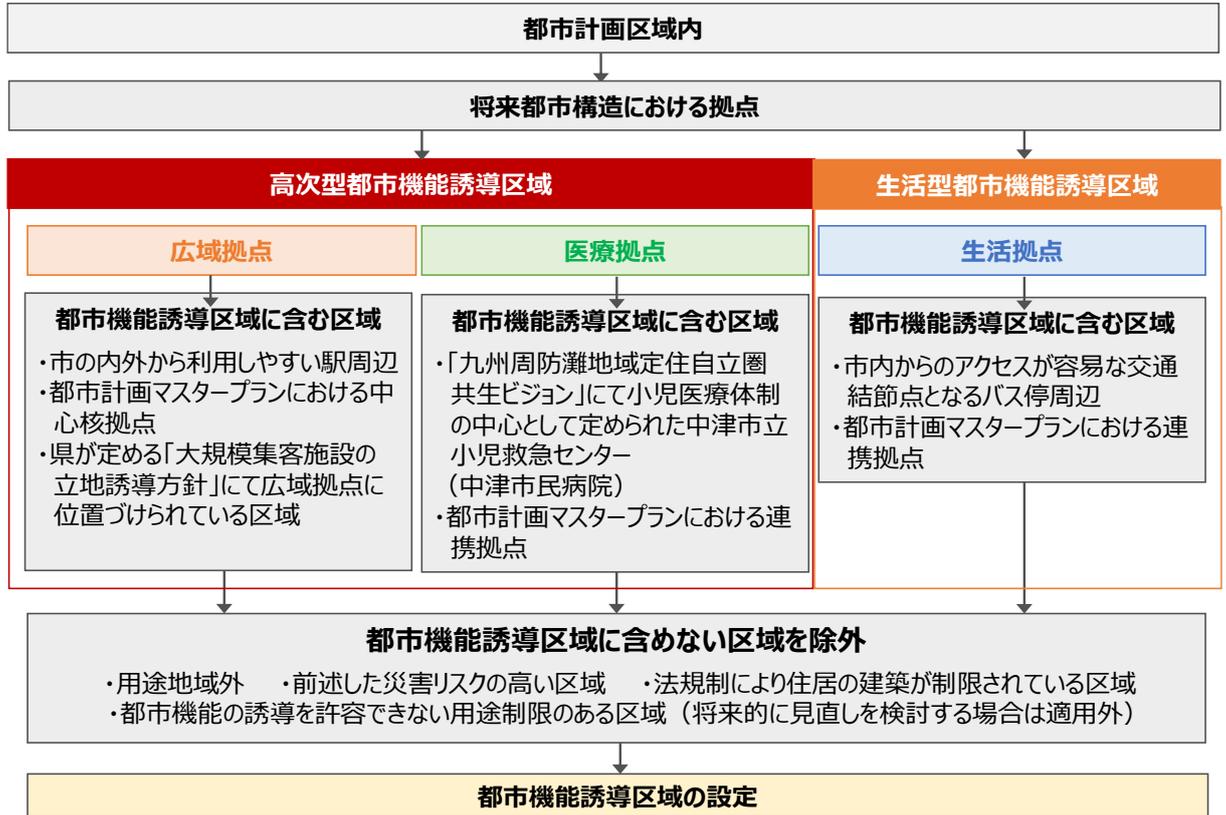


図 都市機能誘導区域・誘導施設検討のフロー

(2) 中津市における都市機能誘導区域の基本的な考え方

① 中津市において都市機能誘導区域を設定する場所

「第4章 都市構造上の課題と中津市の基本方針」で整理した結果を踏まえ、中津市においては、都市計画マスタープランで「中心核拠点」に位置付けられている中津駅周辺と、「連携拠点」に位置付けられている中津市民病院、万田周辺、大貞周辺を都市機能誘導区域に設定します。

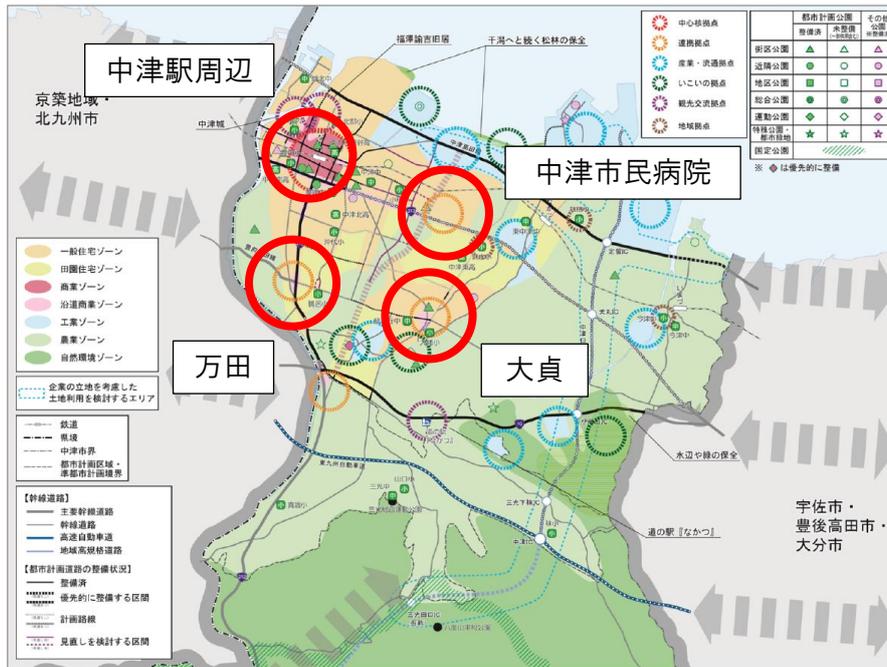


図 マスタープランにおける拠点設定 出典：中津市都市計画マスタープラン

② 都市の階層と誘導施設

③ 立地適正化計画においては、市内だけでなく定住自立圏構成市町等、広域での利用が想定される「広域拠点(中津駅周辺)」と「医療拠点(中津市民病院周辺)」を『高次型都市機能誘導区域』、主に周辺住民の日常生活での利用が想定される「生活拠点(万田・大貞)」を『生活型都市機能誘導区域』としてそれぞれ設定し、拠点ごとの役割に応じた都市機能を誘導していきます。

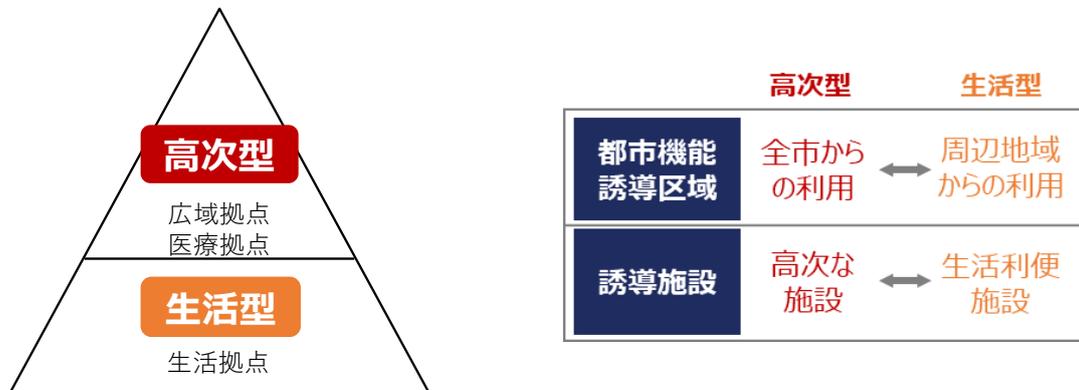


図 都市機能誘導区域の考え方

(3) 都市機能誘導区域の設定

① 広域拠点のイメージ

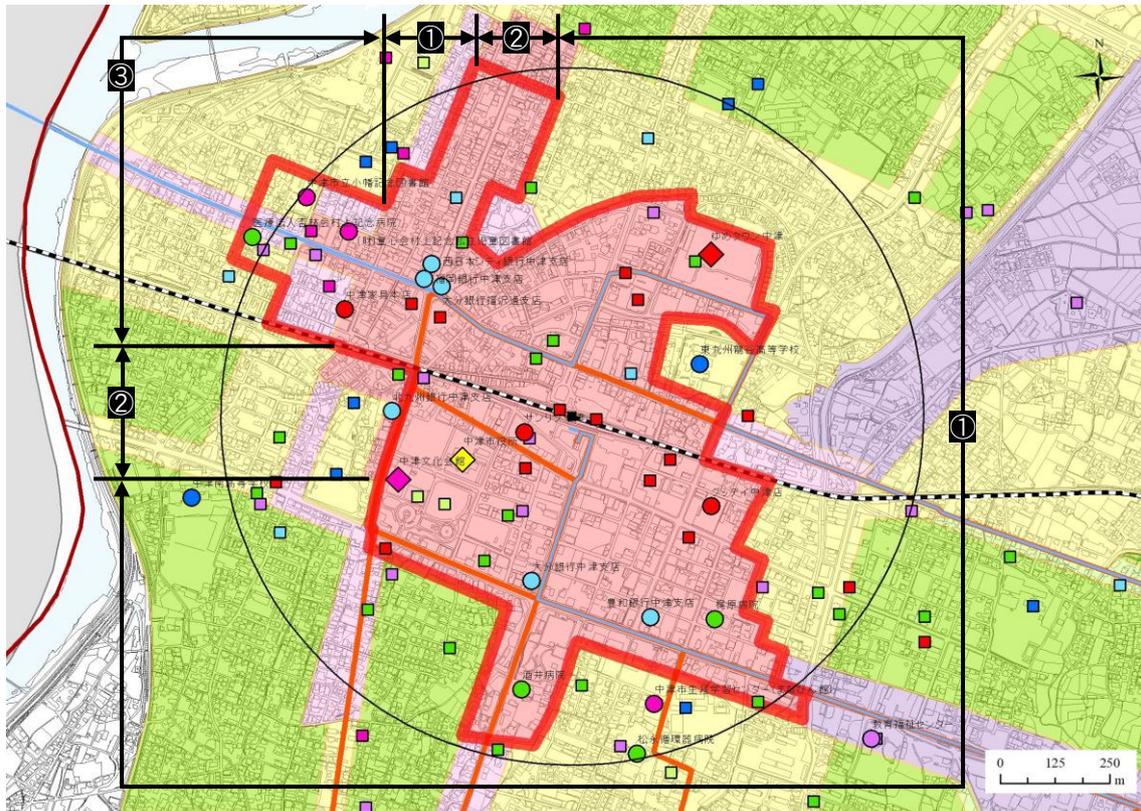
高次型都市機能誘導区域である広域拠点については、市内各所及び定住自立圏構成市町から利用しやすい中津駅を中心として、市域内外からの利用が想定される高次な都市機能を集積させる拠点として、以下の考え方によって設定します。

区域設定の考え方	
前提	都市計画マスタープランにおいて「中心核拠点」に位置付けられている中津駅周辺
	自転車を考慮した移動圏である駅800m圏
	大分県が定める「大規模集客施設の立地誘導方針」にて、広域拠点に位置づけられている場所
①	都市機能の誘導が許容できる商業地域の境界線を基に区域を設定します。
②	既存の都市施設の立地が少なく、災害リスクの高い区域について、道路状況を基に区域を設定します。
③	住民の生活利便性に寄与する公共施設の立地状況を踏まえ、道路状況を基に区域を設定します。



図 大規模集客施設の立地誘導方針

出典：中津市都市計画マスタープラン



都市計画区域	高次型都市機能誘導施設	生活型都市機能誘導施設	その他の建物
都市計画区域	商業	商業	商業
中津駅から800m圏	医療	医療	医療
鉄道駅	社会福祉	社会福祉	社会福祉
鉄道網	教育	教育	教育
路線バス	文化交流	文化交流	文化交流
コミュニティバス	行政	金融	スポーツ
		行政	金融

図 広域拠点における都市機能誘導区域

② 医療拠点のイメージ

高次型都市機能誘導区域である医療拠点については、中津市民病院・小児救急センターを中心として、市域内外からの利用が想定される高次な医療機能を集積させるとともに、通院者等を対象とした生活サービスも提供可能な拠点として、以下の考え方によって設定します。

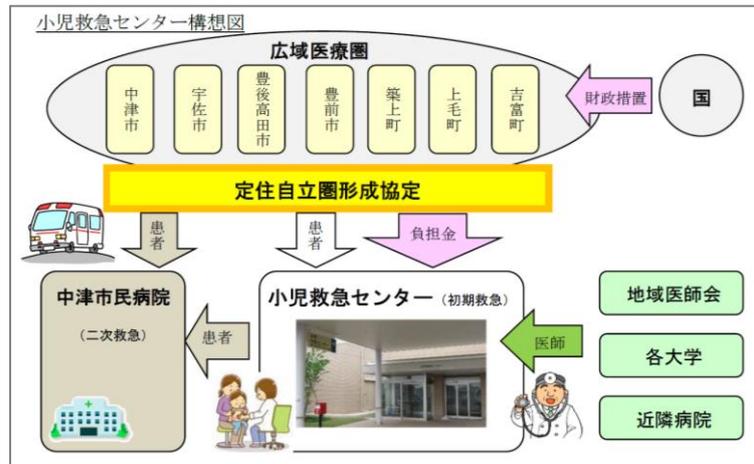


図 九州周防灘地域定住自立圏共生ビジョン構想図

区域設定の考え方	
前提	都市計画マスタープランにおいて「連携拠点」に位置付けられている中津市民病院周辺
	90%の人が抵抗感なしで歩ける距離300m圏(徒歩約3-5分圏域) [※]
①	定住自立圏形成協定において小児医療の中核に定められた小児救急センター及び中津市民病院を含む区域
	中津市民病院と一体となった土地利用が想定される、第一種中高層住居専用地域及び沿道の準工業地域、第二種中高層住居専用地域の範囲とし、道路、水路等の地形地物により境界を設定します。
②	土砂災害(特別)警戒区域については、ハザード指定のある全ての場所を除外します。

※(社)土木学会「バスサービスハンドブック」

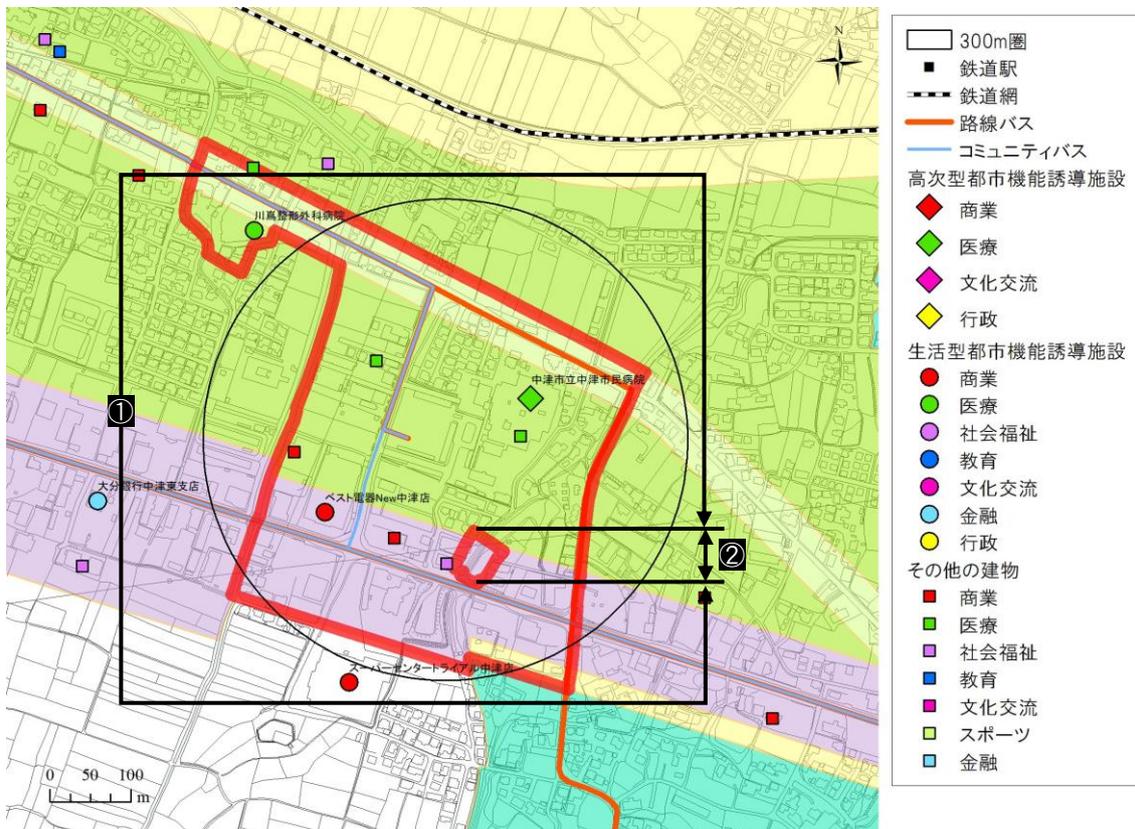


図 医療拠点における都市機能誘導区域

③ 生活拠点(万田・大貞)のイメージ

生活型都市機能誘導区域である生活拠点については、市内からアクセスしやすい交通結節点(交差点、バス停)を中心として、周辺住民からの利用が想定される普通の生活で重要な都市機能を集積させた拠点として、以下の考え方によって設定します。

区域設定の考え方	
前提	都市計画マスタープランにおいて「連携拠点」に位置付けられている新万田交差点・大貞公園前バス停周辺 90%の人が抵抗感なしで歩ける距離300m圏(徒歩約3-5分圏域) [※]
区域	近隣商業地域、準住居地域、第一種住居地域、第二種中高層住居専用地域の範囲とし、道路、水路等の地形地物により境界を設定します。

※(社)土木学会「バスサービスハンドブック」

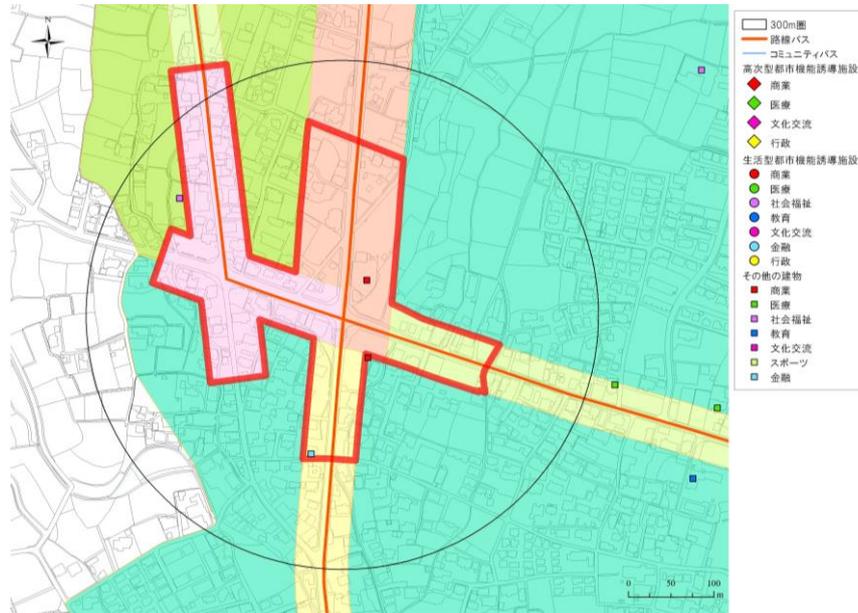


図 生活拠点(万田)における都市機能誘導区域(中心点:新万田交差点)

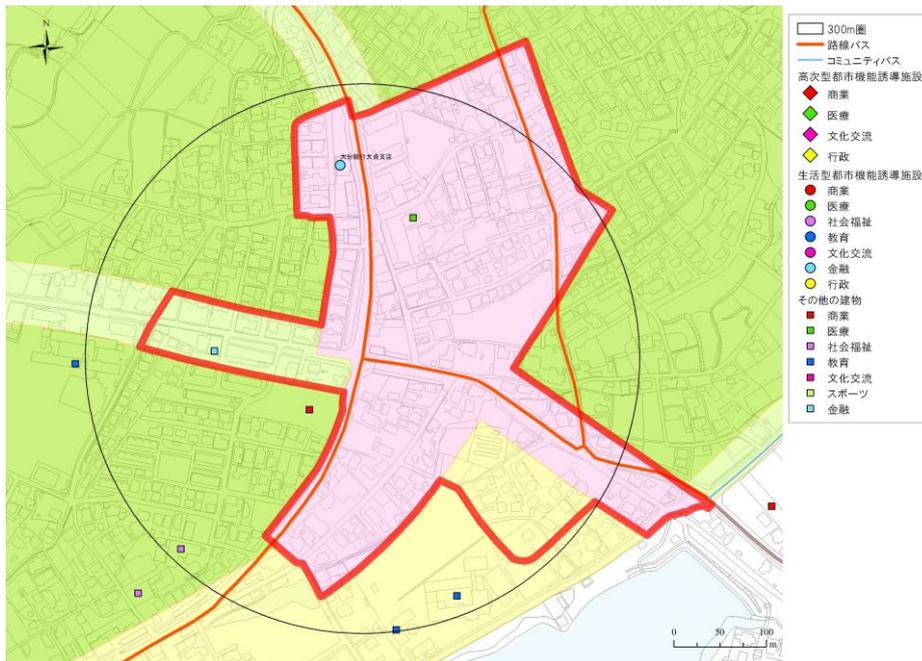


図 生活拠点(大貞)における都市機能誘導区域(中心点:大貞公園前バス停)

(4) 都市機能誘導区域まとめ

都市機能誘導区域の全面積は 141.5ha です。また、都市計画区域に占める都市機能誘導区域の割合は 2.5%、用途地域に占める都市機能誘導区域の割合は 5.3%になります。

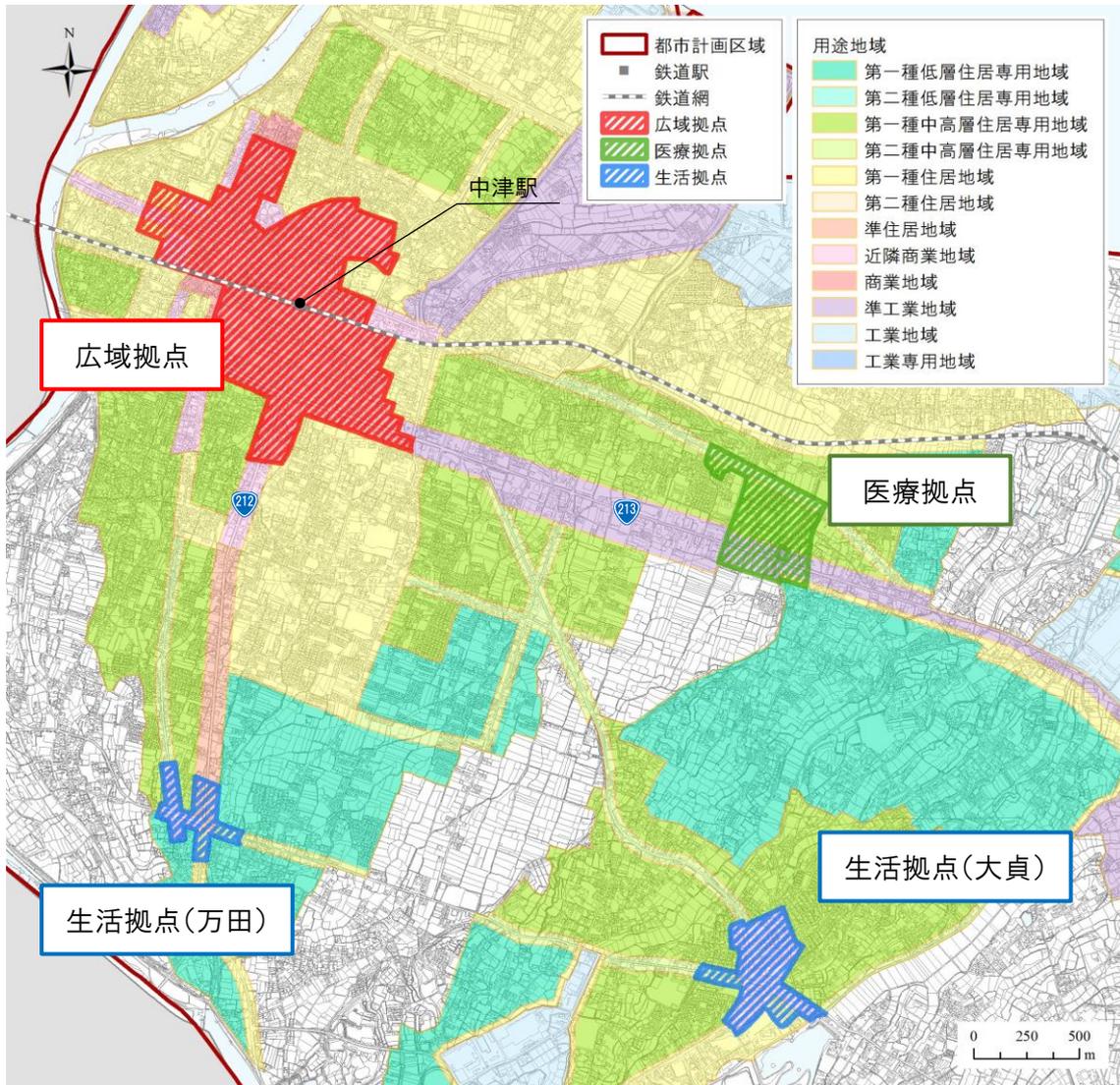


図 都市機能誘導区域まとめ

(5) 誘導施設の設定

各都市機能誘導区域での目指すべき方向性と求められる役割を踏まえ、誘導施設を以下のとおり設定します。

表 誘導施設一覧

種別	誘導施設	定義	高次型		生活型	
			広域拠点	医療拠点	生活拠点(万田)	生活拠点(大貞)
商業	延床面積10,000m ² 以上の集客施設	・国の改正都市計画法において大規模集客施設と規定されている床面積1万m ² 超の施設 ・「大規模小売店舗における小売業の事業活動の調整のための審査要綱(1991年通商産業省大規模小売店舗審議会決定)」において、一市町を超えると考えられる商圏4kmの商業施設の規模は延床面積約10,000m ² (店舗面積6,000m ² 以上) ・大分県大規模集客施設の立地誘導方針で定められている床面積1万m ² 超の店舗	●◇	-	-	-
	延床面積3,000m ² 以上10,000m ² 未満の商業施設	・中津市において、多数の人が利用する用途及び規模の建築物等として、床面積3,000m ² 以上の百貨店、物流施設を指定しており、建築物等のより一層の安全性の確保を図るため、定期報告を義務付けている ・中津都市計画区域用途無指定地域を対象とした特定用途制限地域において、床面積3,000m ² を超える店舗を規制すべき特定の建築物等として指定 ・第一種住居地域での床面積制限が3,000m ²	●◇	●◇	◇	◇
医療	病院(200床以上)	地域医療支援病院に位置付けられている病院(200床以上の入院施設がある医療施設)	◇	●◇	-	-
	病院(20床以上)	医療法第1条の5第1項に規定する病院(20床以上の入院施設がある医療施設)	●◇	●◇	◇	◇
社会福祉	総合福祉センター	高齢者・障がい者・母子及び児童福祉の複合的な拠点となり、市全域の市民を対象とした福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能を持つ施設で、延べ床面積が1,000m ² 以上の施設	◇	◇	◇	◇
教育	専修学校	学校教育法第124条に規定する専修学校	◇	◇	◇	◇
文化交流	劇場、音楽堂等(300席以上)	社会教育調査における劇場、音楽堂等(座席数300以上のホールを有する施設)	●	-	-	-
	生涯学習センター	平成2年の中央教育審議会答申「生涯学習の基盤整備について」で提言された生涯学習センター	◇	◇	◇	◇
	図書館	図書館法第2条第1項に規定する図書館	●	-	◇	◇
金融	金融機関(銀行支店等)	銀行法第2条に規定する「銀行」の本店・支店、長期信用銀行法第2条に規定する「長期信用金庫」の本店・支店信用金庫法に基づく「信用金庫」の本店・支店	●◇	◇	◇	●◇
行政	市役所	地方自治法第4条に規定する事業所	●	-	-	-
	支所、出張所	地方自治法第155条に規定する支所、出張所	◇	◇	◇	◇

●: 既存機能の維持(11 機能) ◇: 新規誘導(33 機能)

【参考】誘導施設設定の考え方

誘導施設の設定理由は以下のとおりとします。

表 誘導施設設定の考え方

種別	誘導施設	中津市における施設の配置方針 (誘導施設設定の考え方)
商業	延床面積10,000m ² 以上の集客施設	大分県大規模集客施設の立地誘導方針にて、売り場面積が1万㎡超の大規模集客施設は、1つの都市を超えて広域的に利用される拠点(広域拠点)内に設定する「誘導区域」への立地誘導を図る方針が示されており、高次な都市機能として広域拠点に誘導していく必要がある。
	延床面積3,000m ² 以上10,000m ² 未満の集客施設	買回り品や日用品などを扱う大規模な店舗は、まちなかの賑わいを創出するとともに、市民の暮らしを支える重要な施設であるため、生活に欠かせない都市機能としてアクセスが容易な拠点に誘導していく必要がある。
医療	病院(200床以上)	病床数200床以上の大規模病院は、市民が安心して暮らすために重要な施設であるため、都市計画区域外居住者も含めた全市民が利用対象と考えられる。また、九州周防灘地域定住自立圏共生ビジョンにて、中津市民病院・中津市立小児救急センターを中心とした圏域全体の小児救急医療体制が示されており、高次な都市機能として、市内だけではなく周辺市町からもアクセスしやすい広域拠点及び医療拠点に誘導していく必要がある。
	病院(20床以上)	病床数20床以上の病院は、市民が安心して暮らすために重要な施設であるため、生活に欠かせない都市機能としてアクセスが容易な拠点に誘導していく必要がある。
社会福祉	総合福祉センター	総合福祉センターは、子育て支援や介護、障がい者福祉等の総合窓口として、市民の日常生活に重要な施設であり、生活に欠かせない都市機能としてアクセスが容易な拠点に誘導していく必要がある。
教育	専修学校	専修学校は、若い世代の定住化に必要な高次な都市機能であるとともに、市民の日常生活に重要な施設であり、生活に欠かせない都市機能としてアクセスが容易な拠点に誘導していく必要がある。
文化交流	劇場、音楽堂等(300席以上)	大規模ホール等の定住自立圏の内外からの利用が想定される座席数300以上の集会場は、市民の文化的な暮らしを支える高次な都市機能であり、市内だけでなく定住自立圏の構成市町からもアクセスしやすい広域拠点に誘導していく必要がある。
	生涯学習センター	生涯学習センターは、生涯教育における中核拠点として、市民の日常生活に重要な施設であり、生活に欠かせない都市機能としてアクセスが容易な拠点に誘導していく必要がある。
	図書館	図書館は、市民の文化的な暮らしを支える市民の日常生活に重要な施設であり、生活に欠かせない都市機能としてアクセスが容易な拠点に誘導していく必要がある。
金融	金融機関(銀行支店等)	銀行支店等の金融機関は、市民や企業の経済活動に重要な施設であり、生活に欠かせない都市機能として業務の中心地でありアクセスが容易な拠点に誘導していく必要がある。
行政	市役所	市役所は、中津市における高次な行政機能を担う施設であり、都市計画区域外居住者も含めた全市民がアクセスしやすい広域拠点に誘導していく必要がある。
	支所、出張所	市民の生活や企業の経済活動にとって重要な行政機能を担う施設であり、生活に欠かせない都市機能として業務の中心地でありアクセスが容易な拠点に誘導していく必要がある。