

第4章

都市機能誘導区域・誘導施設



第4章 都市機能誘導区域・誘導施設

4-1 都市機能誘導区域の設定方針

(1) 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域は、原則として居住誘導区域内において設定され、医療・福祉・商業等の都市機能を、都市の中心となる拠点や地域における生活の拠点到誘導し集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

(2) 都市機能誘導区域の基本的な考え方

都市計画運用指針第12版（令和5年12月一部改正）等では、都市機能誘導区域の望ましい区域像や定めることが考えられる区域として、以下の考え方が示されています。

「都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域」
（都市計画運用指針第12版（令和5年12月一部改正）より）

（基本的な考え方）

- 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
- 原則として、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
- 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到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である

（定めることが考えられる区域）

- 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）

- 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

出典：「都市計画運用指針 第12版」（令和5年12月一部改正）より抜粋

「都市機能誘導区域の望ましい区域像」
（立地適正化計画作成の手引き（令和5年11月改訂）より）

- 各拠点地区の中心となる駅、バス停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

出典：「立地適正化計画の手引き」（令和5年11月改訂）より抜粋

4-2 都市機能誘導区域の設定フロー

(1) 本市における都市機能誘導区域設定の流れ

本市における都市機能誘導の方針を踏まえ、都市機能誘導区域は以下のフローに基づき設定します。

設定箇所は、骨格構造図における「中心拠点」と「地域拠点」を基本とします。

「都市機能の誘導方針」

都市機能誘導

都市機能の集積をいかした用途地域内の人口密度及び生活サービス機能等の維持・充実

- ◆ 現況分析を踏まえ上位・関連計画と整合を図りながら、拠点の特性と役割に応じた都市機能の集約を図る。
- ◆ 銚子駅・松岸駅周辺等の都市機能の集積がみられるエリアの利便性の維持や、公共施設等を都市機能誘導区域へ集約し、誰もが快適に暮らし続けられる都市づくりを進める。
- ◆ 商業機能が集積する銚子駅周辺や観音駅周辺では、リノベーションまちづくりを活用し、市内における新規事業の創出、創業などの機運の醸成を図り、交流人口の拡大による賑わいのある魅力的な拠点を創出する。

「都市機能誘導区域設定のフロー図」

STEP 1 居住誘導区域内に区域設定

STEP 2 目指すべき都市の骨格構造において【中心拠点】・【地域拠点】に設定

- 都市機能が充実し、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に設定。
- 拠点の中心となる箇所からおおむね半径 800m 圏。

STEP 3 用途地域及び地形地物による都市計画上の基準から具体的な区域設定

- 各種生活利便施設の立地が許容される商業系用途地域及び住居地域を基本とする。

STEP 4 市の施策や今後のまちづくりの方向性による戦略的な区域設定

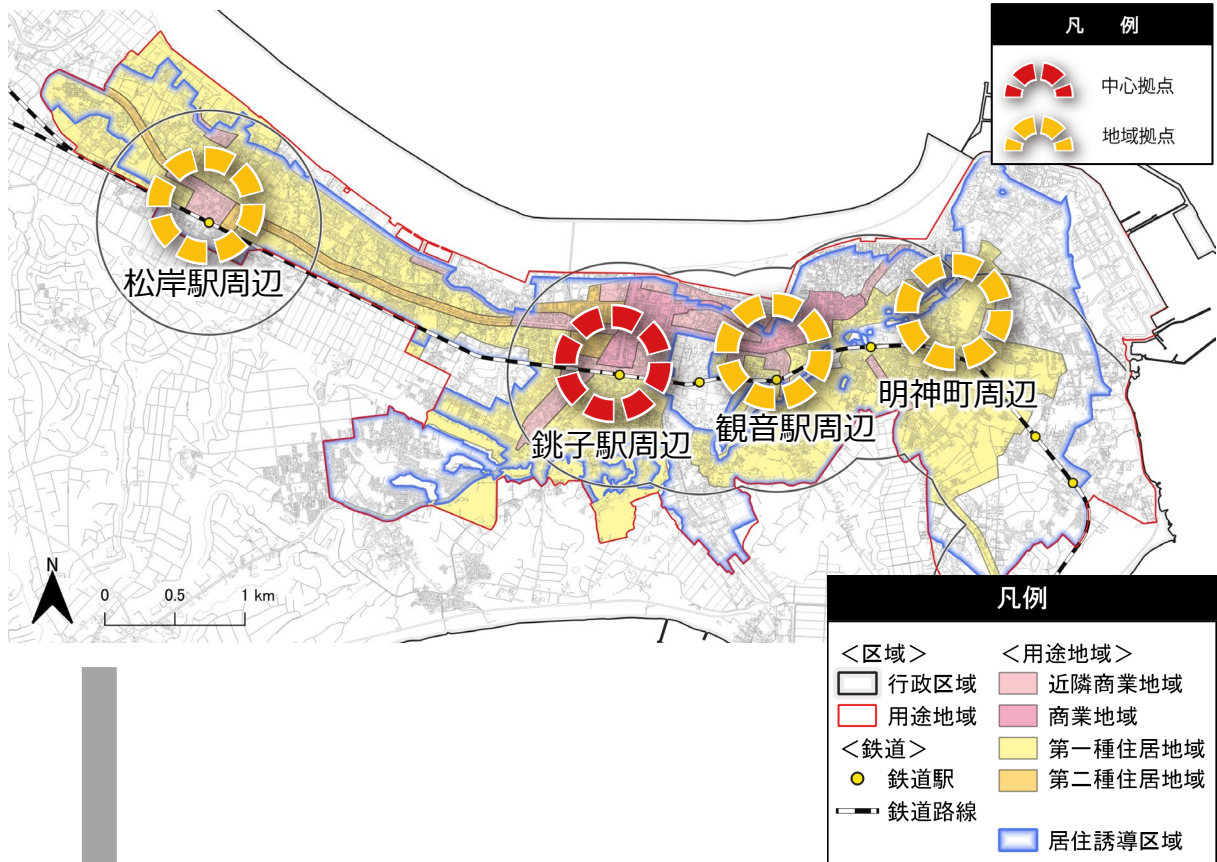
- まちづくりの検討区域や誘導施設の整備にかかる事業区域等を考慮。
(公園や学校及び文化施設等)
- 既存施設の維持を図るため、施設の立地状況を考慮。

原則として用途地域界や道路、河川等の地形地物を境界とする。

STEP 5

都市機能誘導区域の設定

STEP3 用途地域及び地形地物による都市計画上の基準から具体的な区域設定



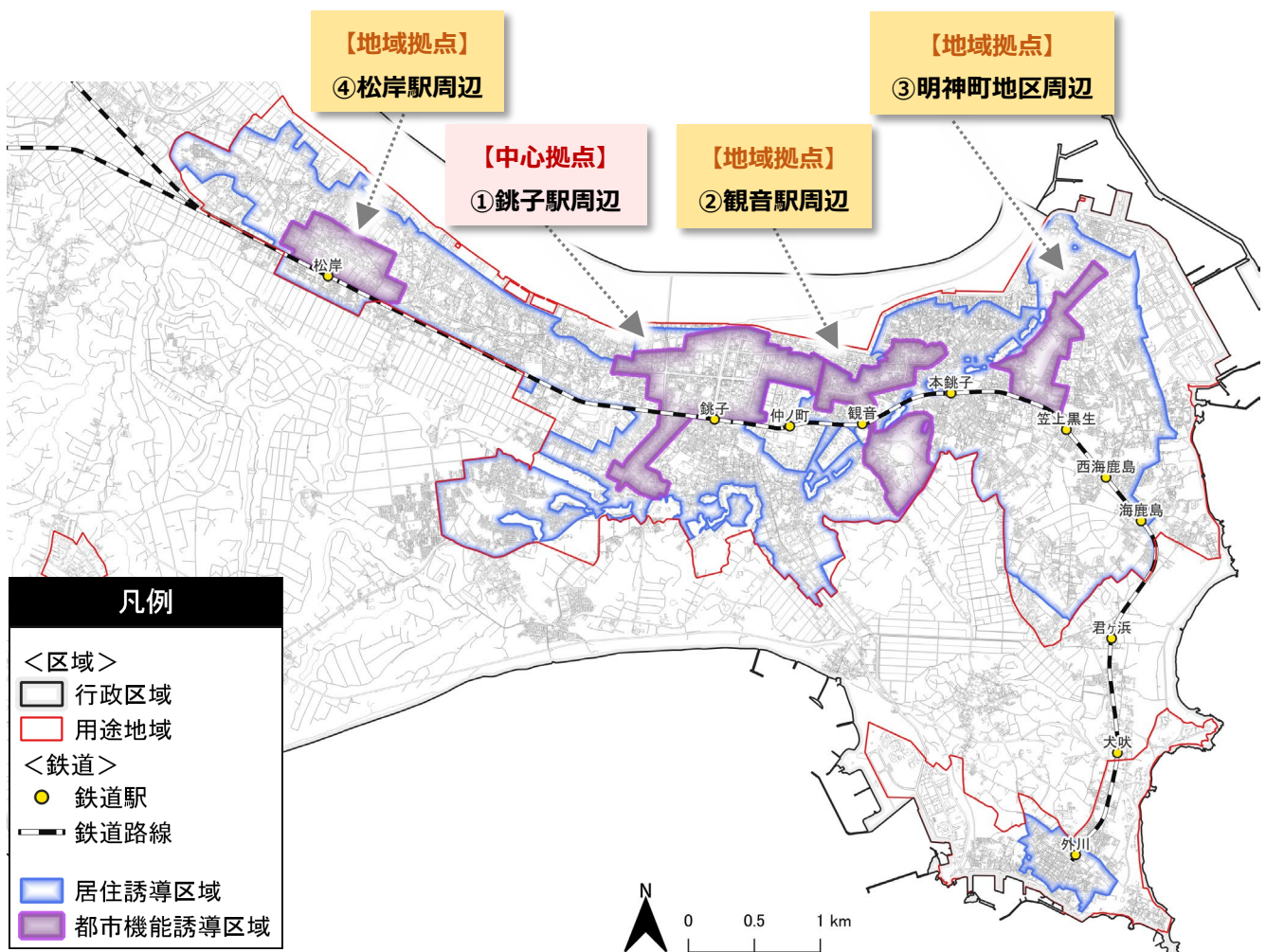
STEP4 市の施策や今後のまちづくりの方向性による戦略的な区域設定

STEP5 都市機能誘導区域の設定

4-3 都市機能誘導区域

各 STEP を踏まえて検討した都市機能誘導区域は、以下のとおりです。

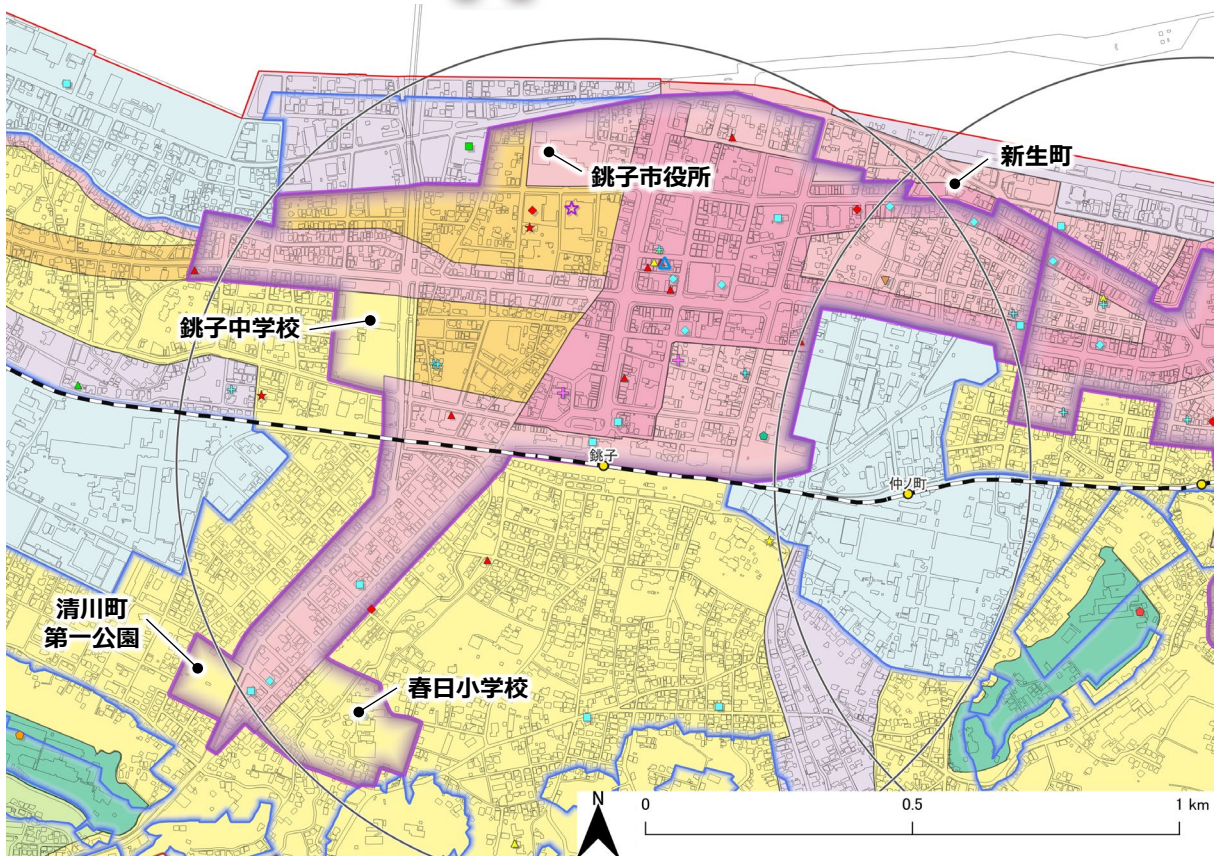
《都市機能誘導区域》



《 都市機能誘導区域の設定箇所 》

拠点区分	拠点位置	
中心拠点	① 銚子駅周辺	(84.1ha)
地域拠点	② 観音駅周辺	(51.6ha)
	③ 明神町地区周辺	(29.1ha)
	④ 松岸駅周辺	(31.3ha)
合計	196.1ha	

(1)【中心拠点（銚子駅周辺）】



凡例				
<区域> 行政区域 用途地域 <鉄道> 鉄道駅 鉄道路線 居住誘導区域 都市機能誘導区域 拠点の中心から半径800m	<用途地域> 商業地域 近隣商業地域 第一種住居地域 第二種住居地域 第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 準工業地域 工業地域	<行政機能> 市役所 <高齢者福祉機能> 地域包括支援センター 訪問系施設 通所系施設 <子育て機能> 保育所 認定こども園 子育て世代包括支援センター	<商業機能> スーパーマーケット コンビニエンスストア <医療機能> 病院 診療所（内科又は外科） <金融機能> 銀行 郵便局	<教育機能> 小学校 中学校 <文化機能> コミュニティセンター 図書館

【設定の考え方】

銚子駅周辺に指定されている商業地域と近隣商業地域を中心に銚子駅から800m圏内に含まれる範囲を基本として、商業系用途地域と接し子育て世代包括支援センターや郵便局が立地する第二種住居地域を設定します。

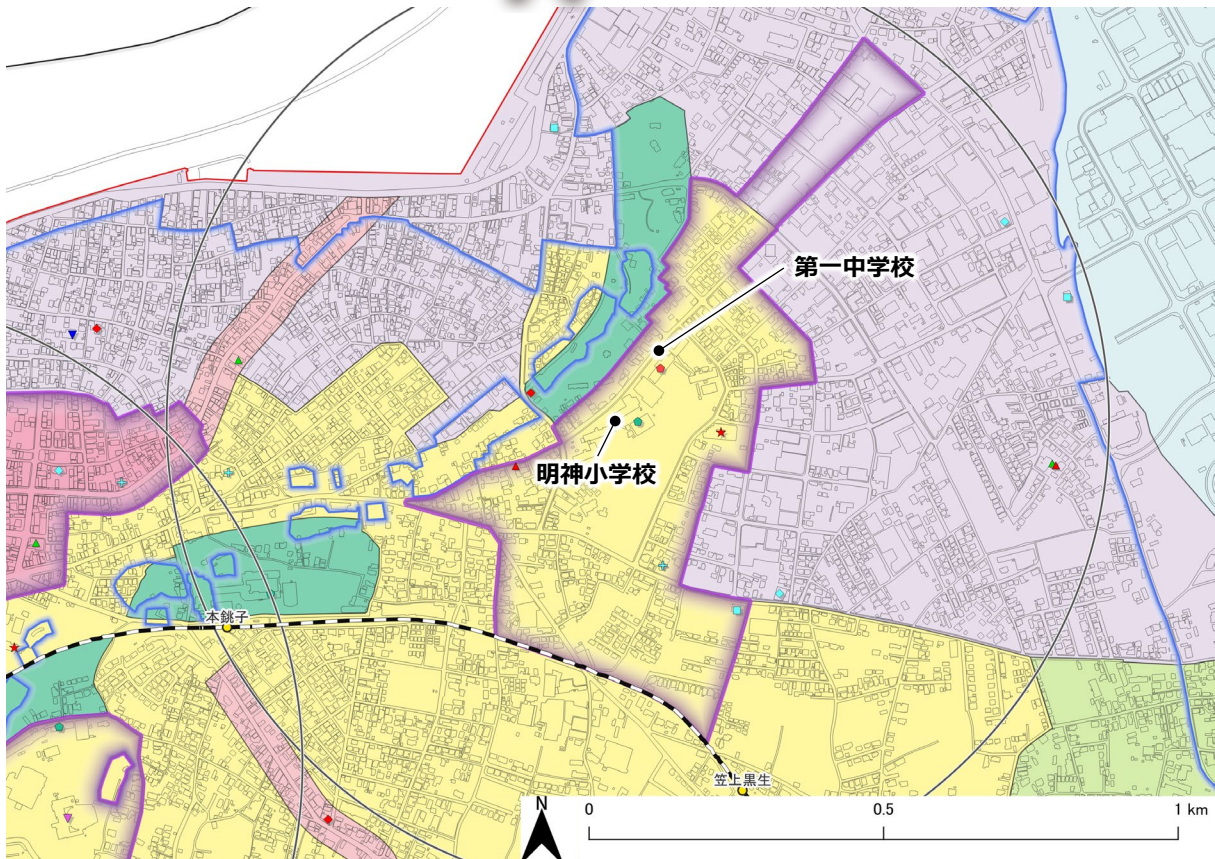
【災害リスクを低減するために区域から除いた区域】

仲ノ町駅北側に位置する新生町に指定されている商業地域は津波浸水想定区域において一部2.0m以上の浸水深が想定されているため区域から除いています。

【今後のまちづくりのための戦略的に区域に設定した区域】

一体的なまちづくりを進め既存施設の維持を図るため、上記の用途地域に近接する第一種住居地域に立地する春日小学校や銚子中学校、清川町第一公園を含む区域として設定します。

(3)【地域拠点（明神町地区周辺）】



凡例			
<区域> 行政区域 用途地域	<用途地域> 商業地域 近隣商業地域 第一種住居地域 第一種中高層住居専用地域 第一種低層住居専用地域 準工業地域 工業地域	<高齢者福祉機能> 小規模多施設 訪問系施設	<金融機能> 銀行 郵便局
<鉄道> 鉄道駅 鉄道路線	<子育て機能> 保育所	<商業機能> 大規模小売店舗 コンビニエンスストア	<教育機能> 小学校 中学校
居住誘導区域 都市機能誘導区域 拠点の中心（明神小学校）から半径800m	<医療機能> 診療所（内科又は外科）	<文化機能> コミュニティセンター 文化ホール	

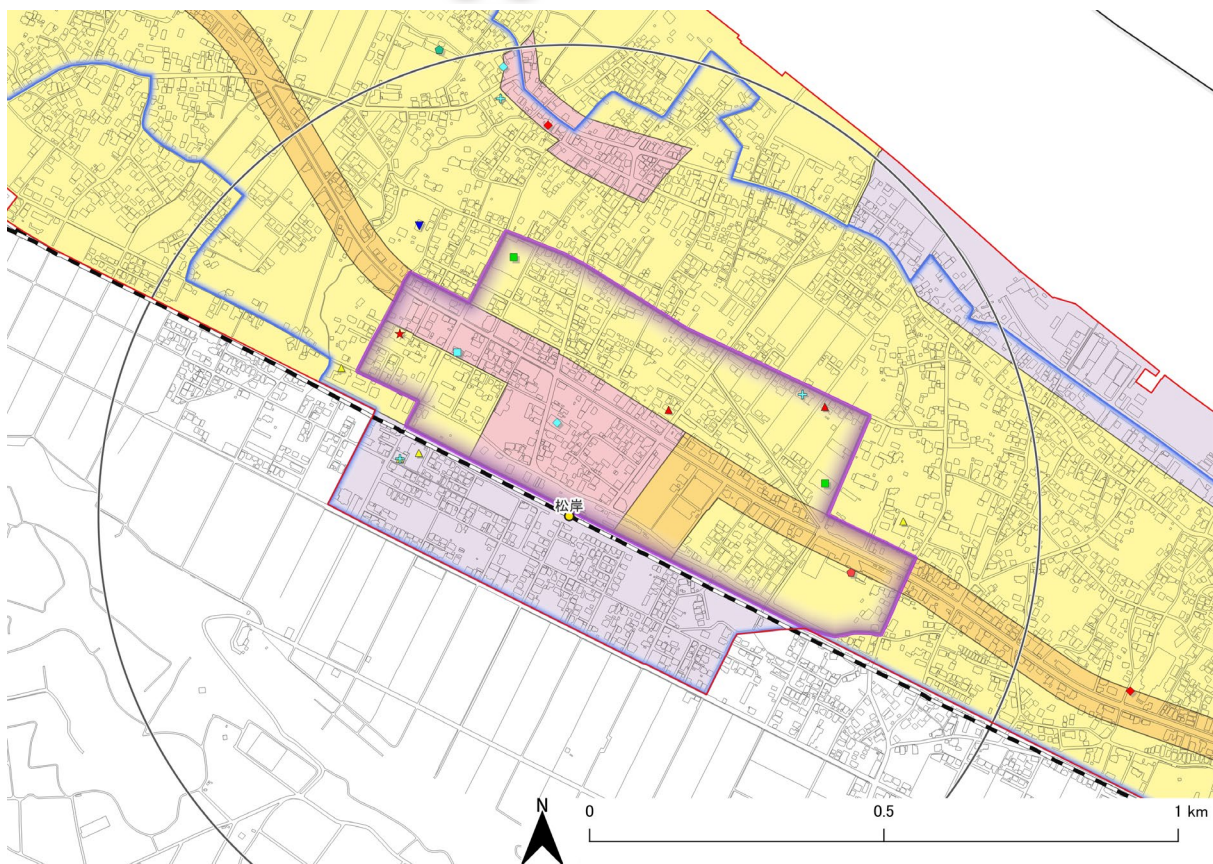
【設定の考え方】

地域拠点となっている明神町の中心にある明神小学校及び第一中学校を中心に、他の拠点と同様に 800m圏域に含まれる範囲を基本として設定します。

【今後のまちづくりのための戦略的に区域に設定した区域】

第一中学校の閉校に合わせ、地域活性化に向けたまちづくりを進めることを見据えるとともに、人口密度や公共交通アクセス性及び施設の立地による生活利便性の維持を図るため、都市機能誘導区域として設定します。

(4)【地域拠点（松岸駅周辺）】



凡例			
<区域> 行政区 用途地域 <鉄道> 鉄道駅 鉄道路線 居住誘導区域 都市機能誘導区域 拠点の中心から半径800m	<用途地域> 近隣商業地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準工業地域	<高齢者福祉機能> 訪問系施設 通所系施設 <子育て機能> 保育所 <商業機能> スーパーマーケット コンビニエンスストア <医療機能> 診療所（内科又は外科）	<金融機能> 銀行 郵便局 <教育機能> 小学校 中学校 <文化機能> コミュニティセンター

【設定の考え方】

松岸駅北側に指定されている近隣商業地域と松岸駅から800m圏内に含まれる範囲を基本として設定します。

【今後のまちづくりのための戦略的に区域に設定した区域】

一体的なまちづくりを進め既存施設の維持を図るため、松岸駅北側の近隣商業地域と隣接する第二種住居地域とその周辺の都市機能の立地が見られる第一種住居地域を含む区域として設定します。

4-4 誘導施設の設定方針

(1) 誘導施設とは

誘導施設とは、「都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定」するものとして、都市計画運用指針第12版（令和5年12月一部改正）に規定されています。

(2) 都市機能誘導施設の基本的な考え方

都市計画運用指針第12版（令和5年12月一部改正）では、誘導施設の設定について、以下の考え方が示されています。

「誘導施設の基本的な考え方・対象施設の例示」 （都市計画運用指針第12版（令和5年12月一部改正）より）

（基本的な考え方）

- 誘導施設は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定すること考えられる。
- この際、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。

（誘導施設の設定）

- 誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、
 - ・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などを定めることが考えられる。

出典：「都市計画運用指針 第12版」（令和5年12月一部改正）より抜粋

(3) 想定される誘導施設の考え方

立地適正化計画作成の手引き（令和5年11月改訂）では、拠点ごとの特性に応じて求められる機能を整理の上、誘導施設を設定することが望ましいものとして例示がされています。

この中では、施設の「新規誘導」だけでなく、既に都市機能誘導区域内に立地しており、区域外への転出を防ぐために「維持」の視点より誘導施設に設定する考え方も述べられています。

4-5 誘導施設の設定フロー

(1) 本市における誘導施設の設定フロー

前項の「想定される誘導施設の考え方」を踏まえて、以下の流れに基づき本市の誘導施設を設定します。

◀誘導施設設定のフロー図▶

STEP 1 拠点に求められる都市機能施設の方向性の整理

◇目指すべき都市の骨格構造の検討で示した拠点の配置方針や、市内の都市機能施設の立地状況に基づき、誘導施設設定における方向性を整理します。



STEP 2 誘導施設候補の整理

◇各拠点での拠点性や利便性の向上を図る上で必要と考えられる、都市機能ごとの役割と、誘導対象とする施設を整理します。



STEP 3 誘導施設候補の分類

◇望ましい配置の観点から誘導施設候補を、「都市機能誘導区域において立地が望ましい施設（拠点立地施設）」「日常的な利用が想定されるため、市内に分散した立地が望ましい施設（分散立地施設）」の2つに大別します。



STEP 4 誘導施設の設定

STEP 1 拠点に求められる都市機能施設の方向性の整理

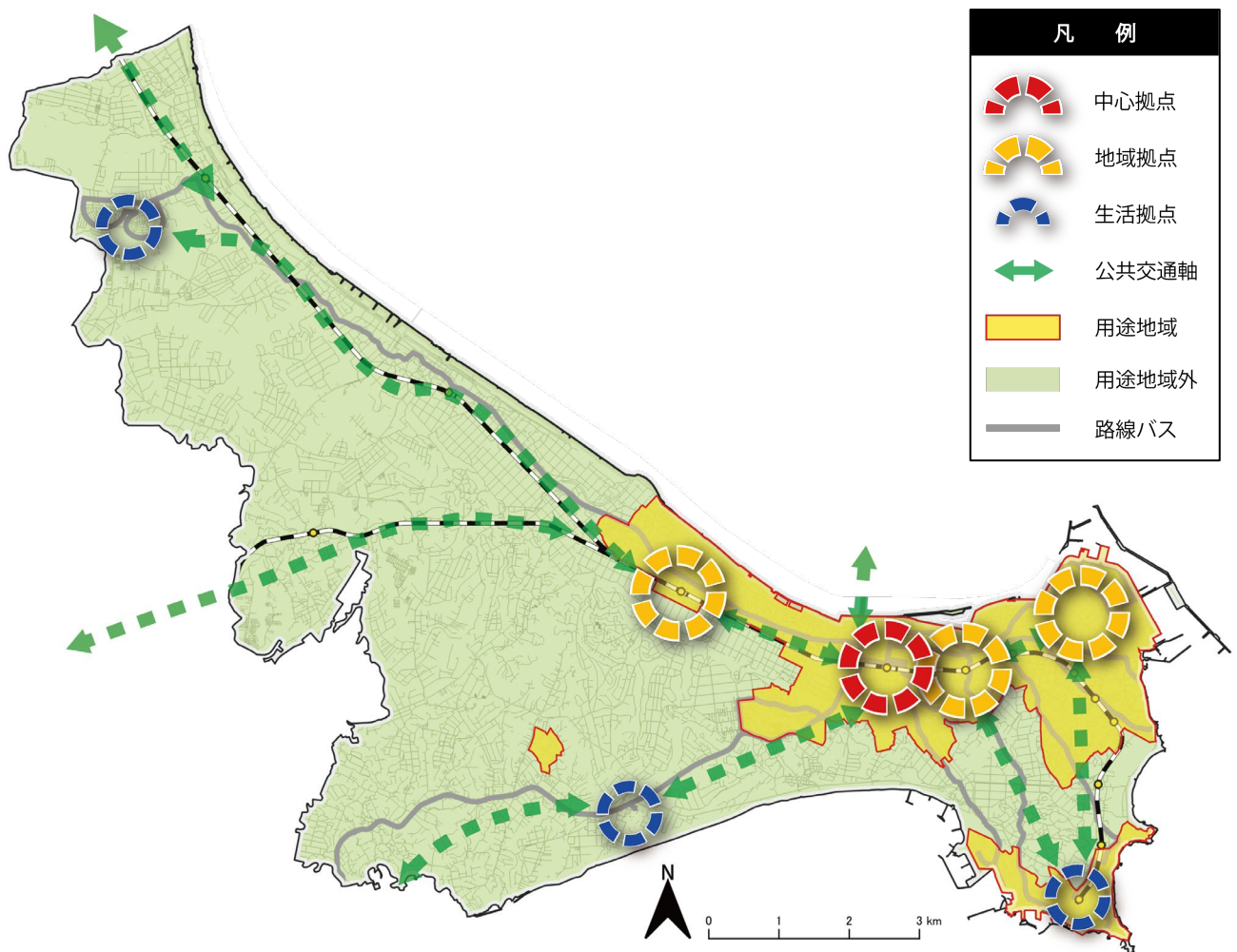
目指すべき都市の骨格構造の検討で示した拠点の配置方針や、市内の都市機能施設の立地状況に基づき、誘導施設設定における方向性を整理します。

都市機能施設は、おおむね用途地域内に立地しており、施設立地の観点からは既にコンパクトな都市となっています。そのため、施設を集約するという考え方ではなく、拠点への立地が望ましい施設として、誘導施設の検討の視点に基づき、誘導施設の検討を行います。

「目指すべき都市の骨格構造の検討で示した拠点の配置方針」

 中心拠点	本市の中心的な拠点として、公共交通の利便性を維持し、都市機能の維持・充実を図る。
 地域拠点	今後も地域の暮らしを支える拠点として、公共交通の利便性を維持し、都市機能の維持・充実を図る。

「骨格構造図の拠点の位置と種類」



STEP 2 誘導施設候補の整理

誘導施設の検討の視点と誘導施設候補の整理を行います。検討の視点に則り、各都市機能誘導区域における誘導施設を設定していきます。

《誘導施設の検討の視点》

- ・ 市全域からの利用が想定されるため、アクセスの良い場所での立地が望まれる施設
- ・ 日常の暮らしに重要な施設であるため、将来にわたり維持・充実が望まれる施設
- ・ 都市の魅力向上を目指すために求められる施設

《誘導施設候補》

機能区分	施設名称	施設の役割
行政	市役所	・ 市の中核となる行政機能
高齢者福祉	地域包括支援センター	・ 高齢者福祉の拠点となる機能 ・ 日常の介護や看護のサービスを受けることができる機能
	訪問系施設	
	通所系施設	
	小規模多機能施設	
子育て	子育て世代包括支援センター	・ 子育て支援の拠点となる機能 ・ 子育てに必要な預かり等のサービスを受けることができる機能
	保育所、認定こども園	
商業	大規模小売店舗	・ 集客力があり、まちの賑わいを生み出す機能 ・ 日常の生活に必要な生鮮品等の買い回りができる機能
	スーパーマーケット	
	コンビニエンスストア	
医療	病院	・ 総合的な医療サービスや日常的な診療を受けることができる機能
	診療所(内科又は外科)	
金融	銀行	・ 対人窓口による金融サービスを提供する機能 ・ 日常的な現金の引き出しや振り込み等のサービスを受けることができる機能
	郵便局	
教育	小学校	・ 主に子どもや若年層を対象とした教育の中心的な役割を担う機能
	中学校	
	高等学校	
文化	コミュニティセンター	・ 市民の様々な活動や学習、レクリエーション活動を支える機能
	文化ホール	
	図書館	

STEP 3 誘導施設候補の分類

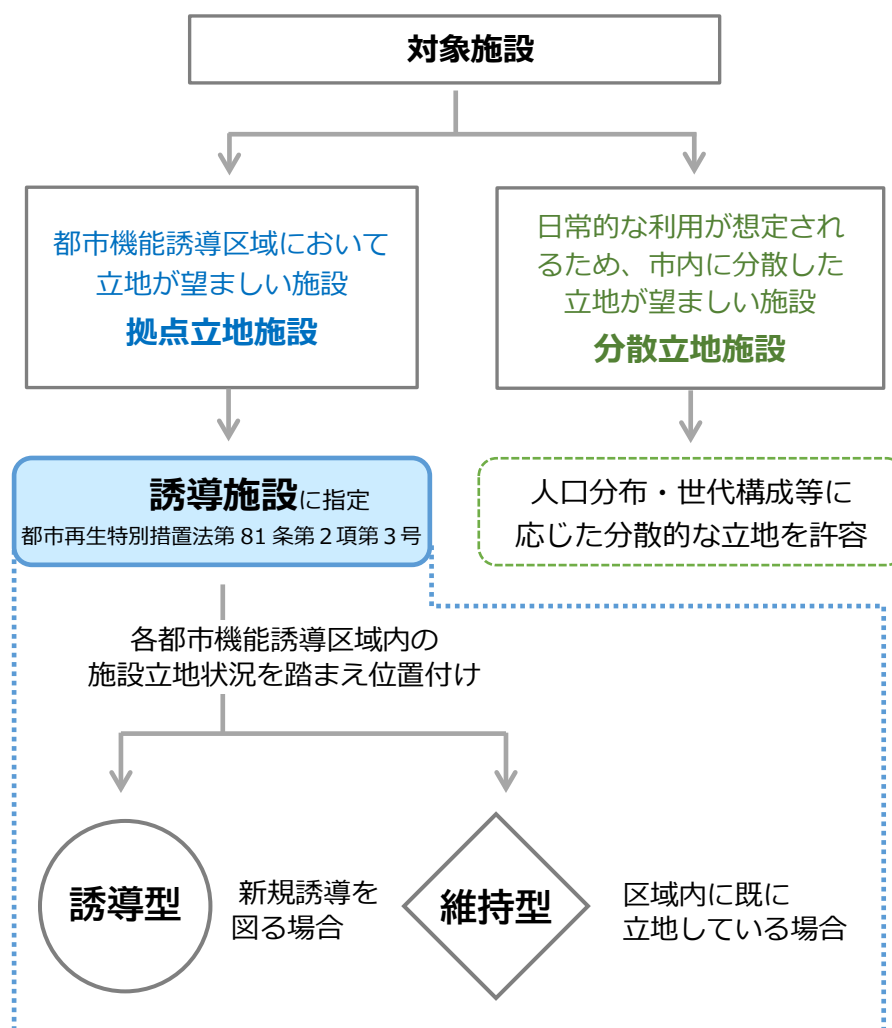
望ましい配置の観点から、誘導施設候補を以下の2つに大別します。

「都市機能誘導区域において立地が望ましい施設（拠点立地施設）」

「日常的な利用が想定されるため、市内に分散した立地が望ましい施設（分散立地施設）」

現在、都市機能誘導区域内に立地していない誘導施設で、必要と考えられる施設は誘導し、その機能の充実を図ります。また、都市機能誘導区域内に立地している誘導施設は、その機能の維持を図ります。

「誘導施設の分類の考え方」



4-6 誘導施設

(1) 各都市機能誘導区域における誘導施設

《誘導施設》

機能 区分	施設名称	中心拠点	地域拠点			
		①銚子駅 周辺	②観音駅 周辺	③明神町 地区周辺	④松岸駅 周辺	
行政	市役所	◇				
子育て	子育て世代包括支援センター	◇				
商業	大規模小売店舗	●				
	スーパーマーケット	●	●	●	◇	
医療	病院	◇	◇			
金融	銀行	◇	◇		◇	
文化	文化ホール		◇			
	図書館	◇				

● …誘導型（都市機能誘導区域内に立地しておらず、新規誘導により機能充実を図る）

◇ …維持型（誘導施設が都市機能誘導区域内に既に立地しており、機能の維持を図る）

本計画で示している誘導施設は、現時点において市の方針が決定しているものなどについて記載しています。

空白や明示していない項目については、今後における個別の市の方針により決定することとして、その都度、計画の修正を行います。

《参考：分散立地施設》

機能区分	施設名称
高齢者 福祉	地域包括支援センター
	訪問系施設
	通所系施設
	小規模多機能施設
子育て	保育所、認定こども園
商業	コンビニエンスストア

機能区分	施設名称
医療	診療所（内科又は外科）
金融	郵便局
教育	小学校
	中学校
	高等学校
文化	コミュニティセンター

(2) 誘導施設の定義

本市の誘導施設の定義は以下のとおりです。

機能	施設名称	定義
行政	市役所	・ 地方自治法第 4 条第 1 項に規定する施設
子育て	子育て世代包括支援センター	・ 母子保健法第 22 条に規定する施設
商業	大規模小売店舗	・ 大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に規定する店舗面積 3,000 ㎡以上の商業施設
	スーパーマーケット	・ 生鮮食料品を中心に、日用品等を販売している商業施設（店舗面積 3,000 ㎡を超えるもの）
医療	病院	・ 医療法第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院
金融	銀行	・ 銀行法第 2 条第 1 項に規定する銀行
文化	文化ホール	・ 音楽、演劇など文化芸術事業の催事を開催するための設備を有する施設
	図書館	・ 図書館法第 2 条第 1 項に規定する図書館



鷺子市立地適正化計画