

(3) 本計画で定める誘導区域等の基本的な考え方

【議題のポイント】

- ・5地域それぞれの誘導区域等の設定方針について、事務局案を示す
- ・誘導区域等の設定方針について、意見を伺いたい

※具体的な区域検討は次回以降

1.誘導区域等の基本的な考え方

- 国土交通省「都市計画運用指針 第13版(R7.3)」に、誘導区域の基本的な考え方が示されている

居住誘導区域とは

一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域

設定の基本的な考え方

- ◎都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- ◎都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ◎合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域
- ◎人口減少下ではいたずらに広く設定すべきではなく、人口動態、土地利用、災害リスク、公共交通等を総合的に勘案して適切に設定すべき

都市機能誘導区域とは

医療・福祉・子育て支援・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

設定の基本的な考え方

- ◎都市全体を見渡し、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
- ◎徒歩や自転車等により容易に移動できる範囲で定める
- ◎居住誘導区域内に重複して設定されるものであり、都市機能とあわせて居住も誘導する

誘導施設／特定業務施設等とは

誘導施設

居住者の共同の福祉や利便性の向上を図る上で、都市機能誘導区域内に必要と考えられる施設

特定業務施設等※

オフィス・宿泊施設・起業支援施設等、働く場やにぎわいを創出し、まちなかの魅力向上に必要と考えられる施設

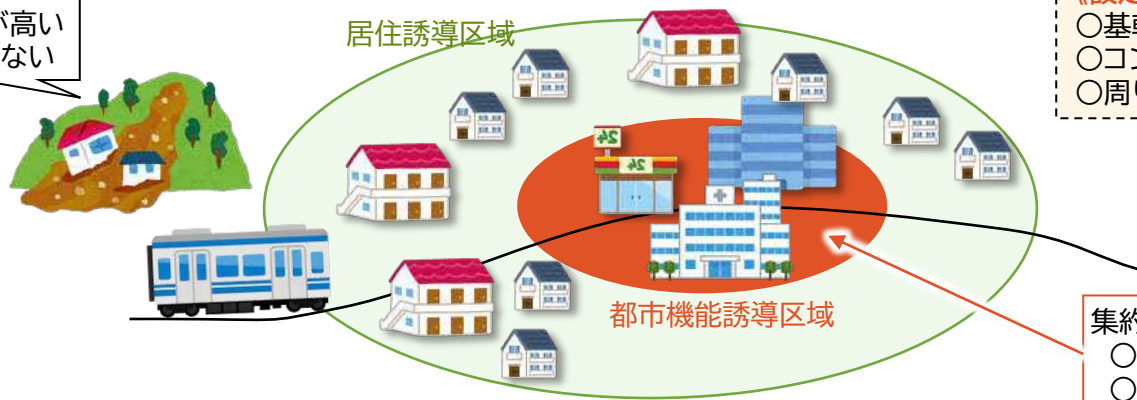
《設定の視点・目的》

- 人口集約による活気・にぎわいの維持、利用者確保による生活サービスの維持
- 地域の文化・コミュニティの維持
- 災害リスクが低いエリアへの居住の促進

《設定の視点・目的》

- 基幹的な都市施設を集め、中心拠点としての機能向上
- コンパクトに集約することによる利便性向上
- 周りをとりまく居住誘導区域への人口誘導

災害リスクが高い場所を含めない



誘導区域の設定イメージ

- 集約を図る施設を設定
- 誘導施設
 - 特定業務施設等

1.誘導区域等の基本的な考え方

- 都市機能誘導区域への集約を目指す「誘導施設」や「特定業務施設等」の例

誘導施設 …… 市民の生活利便性向上に資する施設

- 高齢化の中で必要性の高まる医療・福祉施設
- 集客力があり、まちの賑わいを生み出す文化交流・商業・金融施設
- 子育て世代にとって居住場所を決める重要な要素となる教育・子育て施設
- 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

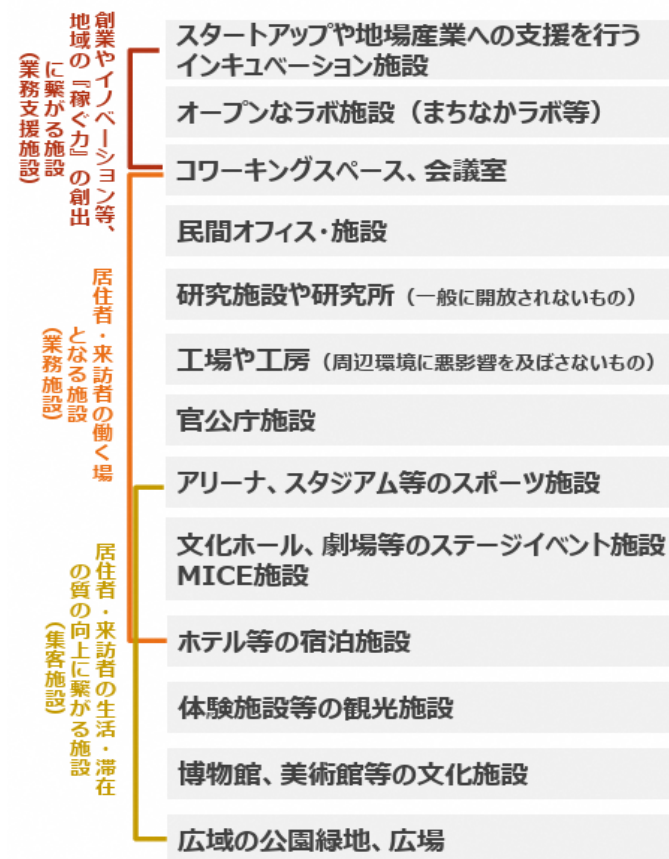
※国土交通省「都市計画運用指針 第13版(R7.3)」より要約

【参考】他市町の設定事例

医療 ・病院、総合病院 ・診療所 ・特定機能病院 ・地域医療支援病院 ・高次医療施設 ・救急告示病院 ・調剤薬局	福祉 ・通所系介護施設 ・訪問系介護施設 ・サービス付き高齢者住宅 ・高齢者交流施設 ・福祉センター ・保健センター ・地域包括支援センター ・障害者支援施設	文化交流 ・市民会館、公民館、多目的ホール ・文化センター、地域交流センター ・健康増進施設、体育館、プール ・美術館、博物館、博物館相当施設 ・図書館、映画館、劇場 ・都市型娯楽施設 ・コンベンション施設
商業 ・大型ショッピングセンター ・食品スーパー ・コンビニエンスストア、ドラッグストア ・ホームセンター ・飲食店 ・小規模小売店舗 ・直販所、物産センター	金融 ・銀行 ・信用金庫等 ・郵便局 ・JAバンク	教育 ・小学校 ・中学校、中等教育学校 ・高等学校、高等専門学校 ・大学、短期大学、大学院 ・専門学校、専修学校、各種学校 ・特別支援学校 ・サテライトキャンパス
子育て ・認定こども園 ・保育園、幼稚園 ・認可外保育施設、小規模保育施設 ・学童保育施設、児童館 ・地域型保育施設 ・一時預かり施設 ・子育て支援センター	行政 ・市役所、支所 ・国や県の行政施設 ・行政窓口施設 ・警察署 ・消防署 ・防災拠点	

特定業務施設等 …… 人の滞在やまちの活力向上に資する施設

- 地域の「稼ぐ力」の創出につながる業務支援施設
- 居住者・来訪者の働く場となる業務施設
- 居住者・来訪者の生活・滞在の質の向上につながる集客施設



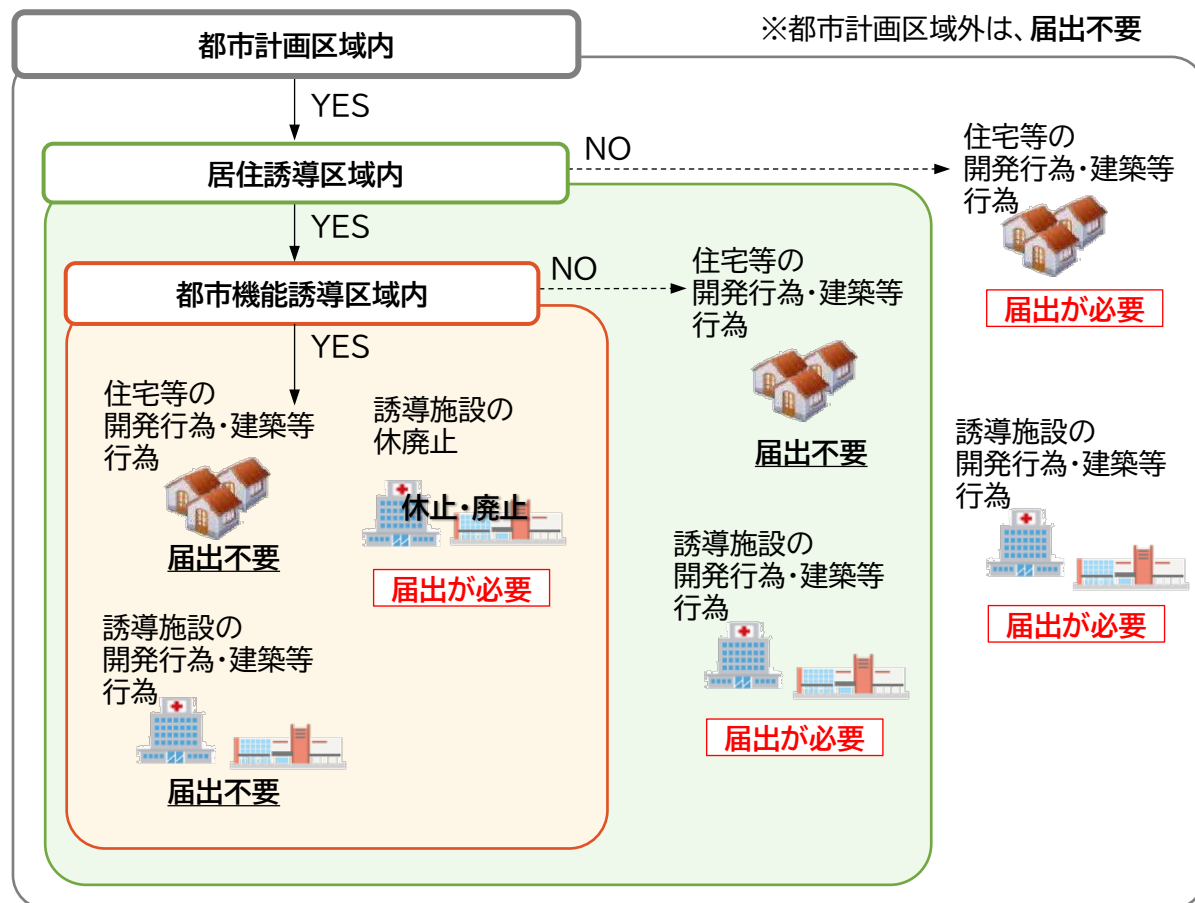
※図は国交省資料より
R8年度新設の制度のため、事例は未収集

2.誘導区域等に関する法規制

- 誘導区域を設定した場合の法規制として、「一定規模以上の開発・建築等について市へ届出を行う義務」が発生する

■工事着手の30日前までに、市への届出が必要

- ・居住誘導区域~~外~~における住宅等の開発行為・建築等行為
- ・都市機能誘導区域~~外~~における誘導施設の開発行為・建築等行為
- ・都市機能誘導区域~~内~~における誘導施設の休止・廃止



住宅等とは

- 3戸以上の住宅
- 1戸または2戸の住宅で、敷地面積が1,000m²以上のもの

誘導施設とは

- 立地適正化計画に記載した誘導施設および誘導施設を含む建築物

開発行為・建築等行為とは

- 開発行為：土地の区画または形質の変更
- 建築等行為：新築または改築または建物用途の変更

■届出受理後の対応

- 市は、住宅等や誘導施設の適正な立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、届出をした者に対して必要な勧告をすることができる（その場合、市は代替となる誘導区域内の土地の取得あつせん等に努める必要がある）
- 市は、休廃止する誘導施設の建築物の有効活用の必要があると認めるときは、届出をした者に対して建築物の存置その他の必要な助言または勧告をすることができる（都市再生特別措置法 第88条、第108条より要約）

この届出制度は、行政側が開発・建築・休廃止等の動向をいち早く認識し、必要な措置をとることが出来るようにすることが目的であり、民間の活動を制限することに主眼を置くものではない

3.誘導区域等の設定の方向性

- 資料2のP.12「目指すべき都市の骨格構造」を踏まえ、それぞれの拠点種別に応じた誘導区域等の設定の方向性は、以下の通りとする。
このうち、地域拠点における都市機能誘導区域の設定の有無については引き続き検討する。
また、各拠点の規模感をイメージ図にて示す。

拠点種別	地域	都市計画 区域	居住 誘導区域	都市機能 誘導区域	まちづくりの方針 (ターゲット)
都市拠点	浜田	有	設定する	設定する	・居住と都市機能、歴史・文化が調和した集約型市街地の形成 ・浜田駅周辺の再生と賑わいの創出 ・公共交通による回遊性と各拠点とのつながりの維持
地域拠点	旭	有	設定する	検討	・中核的機能の複合化・効率化と拠点性の強化 ・既存施設の活用と都市機能の集約、人口密度の維持 ・公共交通による地域間の連携の維持 ・日常生活に必要な機能の相互補完
	三隅	有	設定する	検討	
居住拠点	金城	無	法に基づかない 任意の区域※を設定		
	弥栄	無			

※地域での生活に必要な機能の集約を目指す区域

都市拠点のイメージ(例)



- ・都市機能誘導区域へ基幹的な都市機能を誘導
- ・居住誘導区域を設定し、人口密度を維持
- ・公共交通ネットワークで周辺の各地域と連携

地域拠点のイメージ(例)



- ・居住誘導区域を設定し、人口密度を維持
- ・都市機能誘導区域の設定は引き続き検討
- ・公共交通による都市拠点との連携により生活利便性を確保

居住拠点のイメージ(例)



- ・法に基づかない任意の区域を設定
- ・総合振興計画等により良好な生活環境を維持
- ・公共交通による都市拠点との連携により生活利便性を確保

(参考) 誘導区域等で活用可能な補助事業の例

- 立地適正化計画を策定すると、都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化、災害からの復興、居住の誘導等の取組に対して活用可能となる国の補助事業がある。下記事業では、都市計画区域外の地域生活拠点に対する支援が令和5年度から拡充された。

■都市構造再編集中支援事業（国土交通省）

分類	概要	整備する施設
基幹事業	道路、公園、河川、下水道、地域生活基盤施設の整備	緑地、広場、地域防災施設、再生可能エネルギー施設等
	高質空間形成施設の整備	歩行支援施設等
	高次都市施設の整備	地域交流センター、観光交流センター、テレワーク拠点施設、賑わい・交流創出施設等
	広域連携誘導施設の整備	医療、社会福祉、教育文化施設等
	都市機能誘導区域内の誘導施設の整備	誘導施設
	その他に、既存建造物活用事業、土地区画整理事業、エリア価値向上整備事業、こどもまんなかまちづくり事業、暑熱対策事業 等	
居住誘導促進事業	居住誘導の促進	住居移転支援、元地の適正管理
提案事業	事業活用調査、まちづくり活動推進事業(社会実験等)、地域創造支援事業(提案に基づく事業)	

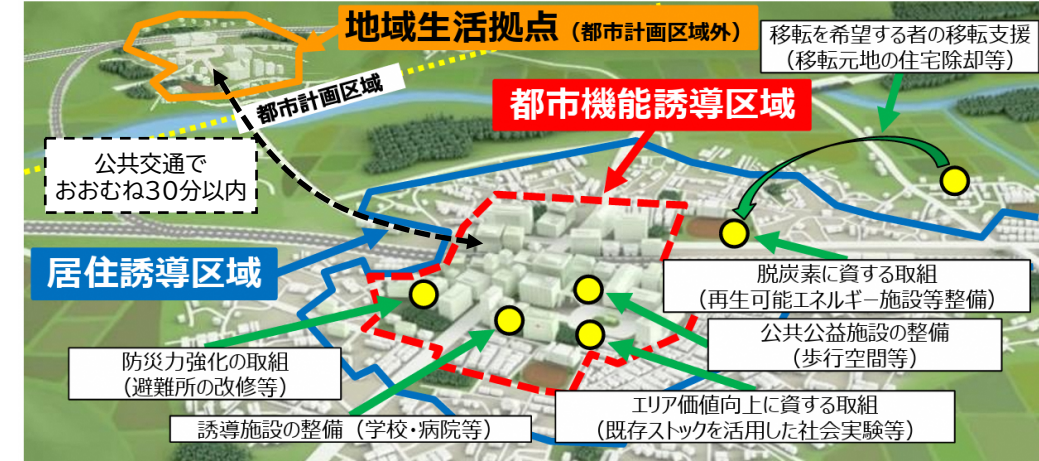
《活用イメージ》



《活用事例》 都市計画区域外の実施事例はまだ乏しいが、不便な場所に立地していた保育所の移転や、跡地の緑地整備等に活用した事例

【事例】竹原中心市街地地区都市構造再編集中支援事業(広島県竹原市)

- 竹原市（人口約2.5万人）は、平成30年3月に策定した立地適正化計画において、都市機能がコンパクトに集積した子育て世帯等が定着する都市の実現等を基本方針としている。
- 本事業は、重要伝統的建造物群保存地区や歴史的風致維持向上計画の重点区域を含む市の中心部「竹原中心市街地地区」において、子育て世帯にとって良好な居住環境づくりの推進をテーマに、歴史的町並み保全等の取組にあわせて、用途地域外等にある3つの保育所等のまちなかへの集約移転を行うとともに、まちなかに移転する保育所の跡地において外部不経済を防止するための緑地整備等を行う。
- ◆事業主体：竹原市 ◆面積：7.7ha ◆事業期間：平成30年度～令和3年度



- 都市機能誘導区域・・・補助率50%
- 居住誘導区域・・・補助率45%
- 地域生活拠点・・・補助率50%

地域生活拠点は、都市機能誘導区域から公共交通でおおむね30分以内の範囲である必要がある（浜田駅からバスで、金城支所は約20分、弥栄支所は約55分、杵束出張所は約40分）

