

都市機能誘導区域および 誘導施設の検討・設定

令和3年12月23日(木)

建設部 都市計画課

目次

1. 都市機能誘導区域及び誘導施設の検討方法
 - ✓ 都市機能誘導区域と誘導施設の設定ステップ
 - ✓ 都市機能誘導区域の検討方針について
 - ✓ 誘導施設の設定の考え方
2. 都市機能誘導区域の検討
3. 誘導施設の検討

都市機能誘導区域と誘導施設の設定ステップ

都市機能誘導方針

都市機能誘導区域の設定

【STEP1】都市計画マスタープランの方針より誘導区域の範囲を検討

- 上位計画にあたる都市マスで位置付けられた「賑わい創生ゾーン」や「中心的位置づけ」機能の考え方に従い、誘導区域の範囲を設定する。

【STEP2】都市機能の立地状況や都市機能の立地状況に即した用途地域より誘導区域の概形を検討

- 都市機能の立地に望ましい商業地域及び近隣商業地域等を中心に、誘導区域のベースとなる範囲を設定する。
- 各拠点周辺の既存の都市機能の立地状況や今後の施設整備・再編計画等を考慮し、拠点別の誘導施設の想定と整合を図りながら、区画を設定する。

【STEP3】個別調整を行い、地形地物に沿って区域を設定

- まちなかの個別の検討課題については調整を行い、道路境界、地形地物などにより区域境界を設定する。

【主な検討事項】

- 区画設定の際に、浸水想定区域（浸水深）を考慮
- 公共施設再編に伴う跡地など、まちなかへ都市機能の誘導で利活用可能な低・未利用地がある場合は積極的に区域を設定

誘導施設の検討

【STEP1】都市機能の立地状況の確認

- 都市機能の立地状況を拠点別に整理する。

【STEP2】拠点別の維持・誘導すべき機能の検討

- 既存の都市機能の状況や市民アンケートにおけるニーズ、都市マスで示されている方向性を踏まえ、拠点別の維持・誘導すべき機能を整理する。

【STEP3】都市機能誘導施設の設定

都市機能誘導区域の検討方針について

都市機能誘導区域の検討

- 各拠点地区における生活サービス施設等の土地利用の実態や都市基盤（基幹的な公共交通路線、道路等）、公共施設、行政施設等の配置を踏まえ、**徒歩等の移動手段による各種都市サービスの回遊性など地域としての一体性等の観点**から具体的な区域を検討する。

居住誘導区域の検討→次回検討

- 国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口をもとに、長期的な地区別人口見通しを見据えつつ、以下の観点等から具体的な区域を検討する。
 - ✓ 徒歩や主要な公共交通路線等を介した拠点地区へのアクセス性
 - ✓ 区域内の人口密度水準を確保することによる生活サービス施設の持続性
 - ✓ 対象区域における災害等に対する安全性
- なお、今後人口減少が見込まれる都市や既に人口減少が進みつつある都市においては、居住誘導区域をいたずらに広く設定するべきではなく、人口動態、土地利用、災害リスク、公共交通の利便性等を総合的に勘案し、適切に設定する必要がある。

- 区域検討にあたっての前提条件として、都市機能や居住の誘導が推奨されない以下の範囲は、誘導候補エリアの対象外とする。
 - ✓ **市街化区域外**もしくは**工業系用途地域（工業専用地域、工業地域）**に含まれるエリア
 - ✓ **災害リスク**が非常に高いエリア（土砂災害特別警戒区域）

誘導施設の設定の考え方

- 国土交通省が発行する「立地適正化計画作成の手引き」では、中心拠点、地域/生活拠点に必要な機能の例として、以下の通り記載されている。

	中心拠点	地域/生活拠点
行政機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 中枢的な行政機能 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、見守りサービスを受けられる機能 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"> ■ 子供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

引用元：立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）

誘導施設の設定の考え方

- 都市の有すべき一般的な機能を「基幹的な都市機能」と「身近な都市機能」に分類し、このうち基幹的な都市施設について誘導施設の設定を検討する。

【基幹的な都市機能】（≡「手引き」における「中心拠点」に必要な都市機能）

- 市全体、あるいは各拠点のまちなかに立地することで、市民の利便性向上や事業者環境の向上が期待できる施設であることから、**誘導施設への設定を検討し、都市機能誘導区域への誘導を図る**

【身近な都市機能】（≡「手引き」における「地域/生活拠点」に必要な都市機能）

- まちなかにかぎらず市民の日常生活に身近に必要な施設であることから、**誘導施設としては設定しない（立地適正化計画上ではまちなかへの誘導は位置づけない）**

▼大竹市における「基幹的な都市機能」と「身近な都市機能」の分類案

	基幹的な都市機能	身近な都市機能
行政機能	市役所本庁舎	支所
介護福祉機能	総合福祉センター	地域福祉会館、デイサービス、介護老人福祉施設 等
子育て機能	子育て支援センター	保育所、幼稚園、認定こども園、児童クラブ、児童館 等
商業機能	大型複合商業施設、300㎡以上の商業施設	小規模食品スーパー、コンビニエンスストア 等
医療機能	100床以上の病院	99床以下の病院、診療所、クリニック
金融機能	銀行・信用金庫	郵便局
教育・文化機能	市民会館、図書館、文化ホール、美術館 等	小・中学校、コミュニティサロン、公民館、集会所

目次

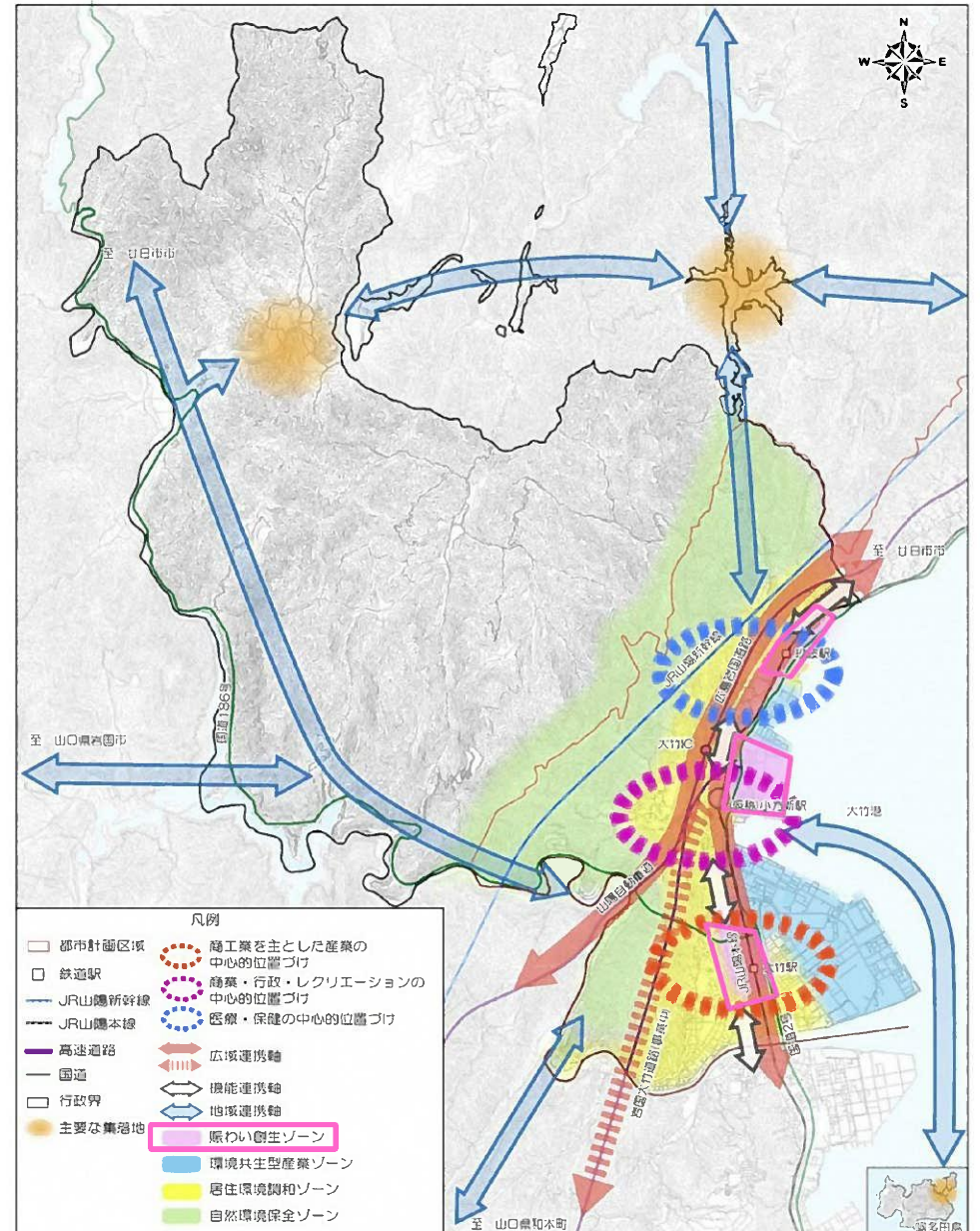
1. 都市機能誘導区域及び誘導施設の検討方法
2. 都市機能誘導区域の検討
 - ✓ 【STEP1】都市計画マスタープランの方針より誘導区域の範囲を検討
 - ✓ 【STEP2】都市機能の立地状況や用途地域に基づき概形を検討
 - ✓ 【STEP3】個別調整を行い、地形地物に沿って区画を設定
3. 誘導施設の検討

【STEP1】都市計画マスタープランの方針より誘導区域の範囲を検討

- 都市計画マスタープランにおける「**賑わい創生ゾーン**」をベースに、誘導区域のおおよその範囲を設定した。

▼都市計画マスタープランでの位置づけ（参考）

賑わい創生ゾーン	
位置づけ	本市の賑わい・活力を生み出すゾーンとして、各地域の中心部を位置づけ、 計画的な市街地の整備・開発 を進めます
対象範囲	大竹、小方、玖波地域の商業系用途地域周辺



【STEP2】都市機能の立地状況や用途地域に基づき概形を検討

- 都市機能の立地に望ましい**商業地域及び近隣商業地域等を中心に**、誘導区域のベースとなる範囲を検討した。
- 各拠点周辺の**既存の都市機能の立地状況**や**今後の施設整備・再編計画等**を考慮し、拠点別の誘導施設の想定と整合を図りながら、区画の概形を検討した。

項目	評価対象	
都市計画マスタープラン	賑わい創生ゾーンの範囲内	
用途地域	商業系用途地域（商業地域、近隣商業地域）の範囲内	
公共交通網	鉄道駅や路線バス・コミュニティバス（こいこいバス）のバス停からの徒歩圏（鉄道駅から500m圏内、バス停から300m圏内）	
既存の都市機能の立地状況	行政機能	中枢的な行政機能を持つ施設（本庁舎）
	介護・福祉機能	市全体を対象とした高齢者福祉の拠点施設
	商業機能	延床面積300㎡以上の商業施設（生鮮食料品または日用品を扱う施設）
	医療機能	100床以上の病院
	金融機能	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施設
今後の施設整備・再編計画	将来的な都市機能の整備が計画されている区域（大竹駅周辺、小方中学校跡地、晴海二丁目B地区）	

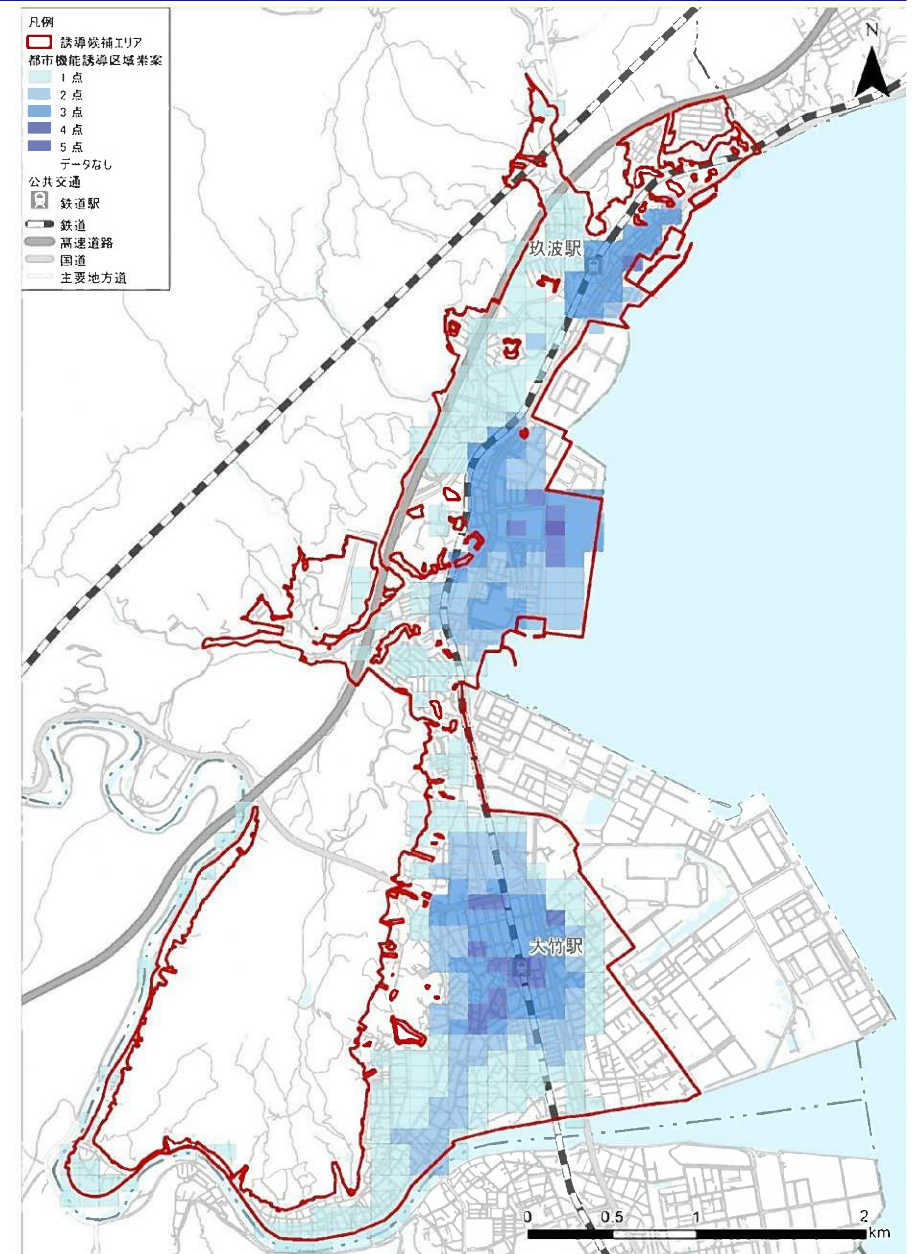
【STEP2】都市機能の立地状況や用途地域に基づき概形を検討

- 各項目の整理結果については、100mメッシュ単位で点数化することにより、定量的に評価を行った。

▼点数別のメッシュ数

点数	メッシュ数 (=面積[ha])
5点	1
4点	19
3点	99
2点	97
1点	199
(参考) 市街化区域	979.8

※前頁の各項目に当てはまる指標について1点ずつ加点。
 ※同一項目内で複数の条件に該当する場合でも+1点として計算。



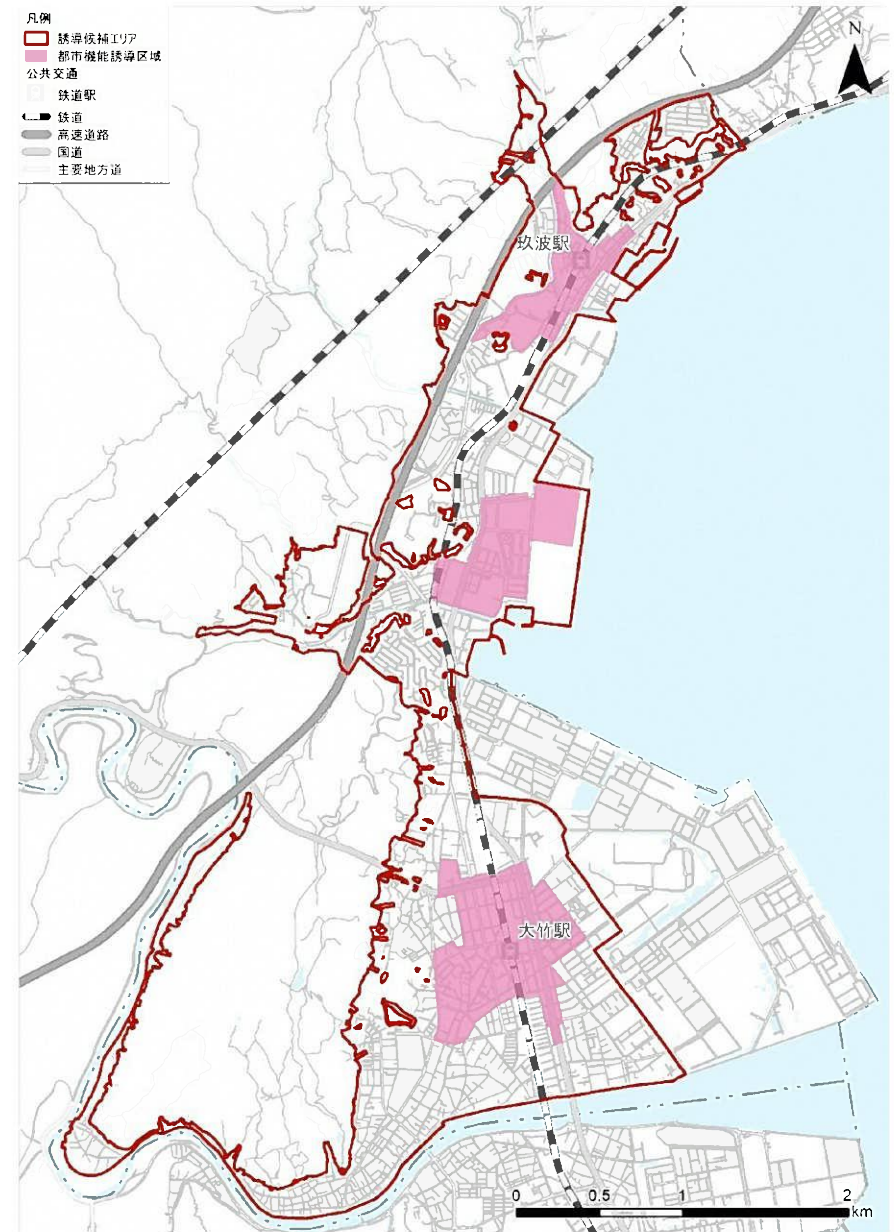
【STEP3】個別調整を行い、地形地物に沿って区画を設定

- STEP2で3点以上となったメッシュの範囲を基本として、個別の状況に応じて2点以下の範囲も含めて調整を行いながら、地形・地物に沿って都市機能誘導区域の区画を設定した。

市街化区域面積	979.8ha
都市機能誘導区域面積※	131.0ha

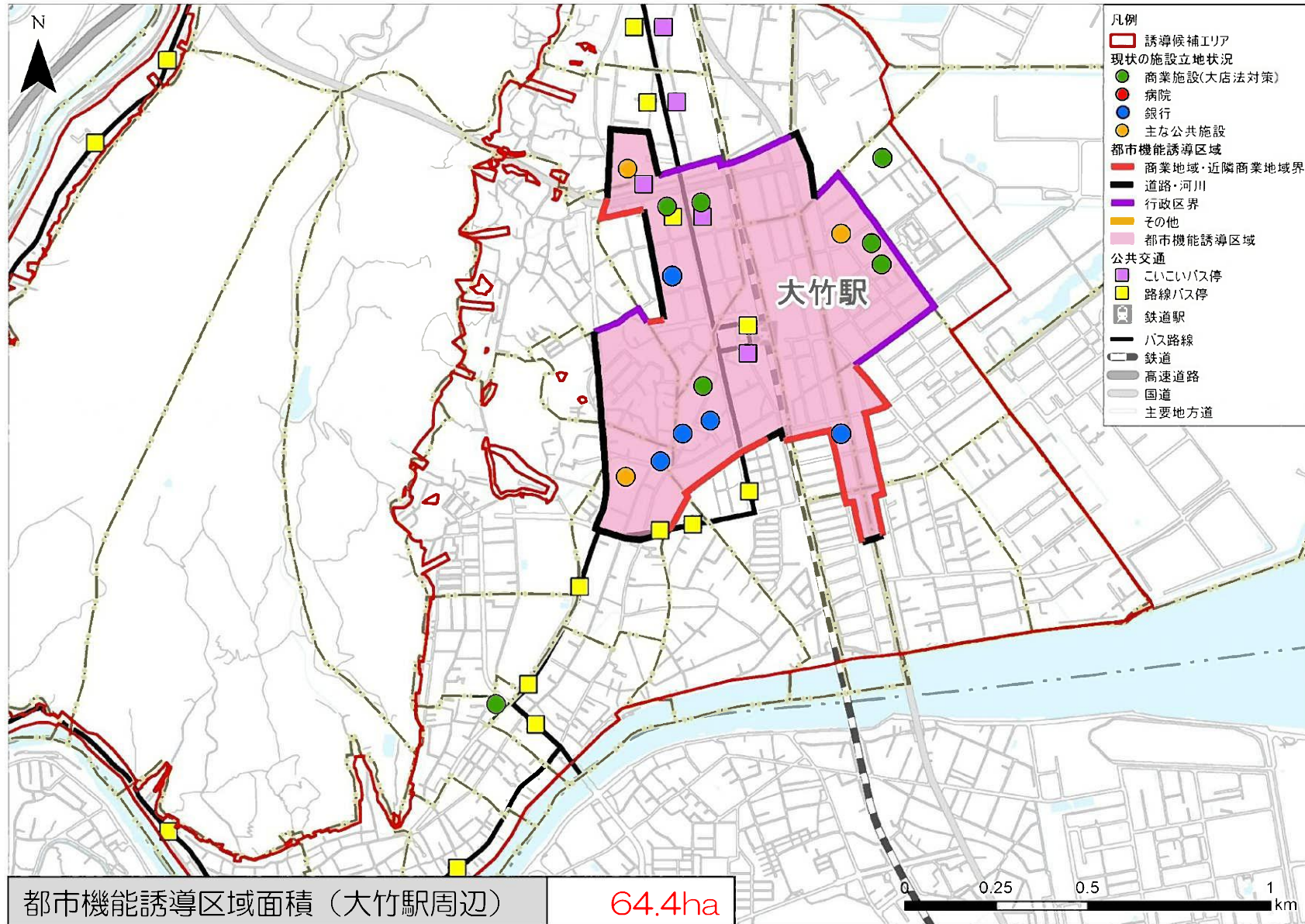
現在の市街地(市街化区域)
規模の約**13.4%**程度

※都市機能誘導区域面積はGIS上での算出結果であり、実際の面積とは誤差がある可能性があります。



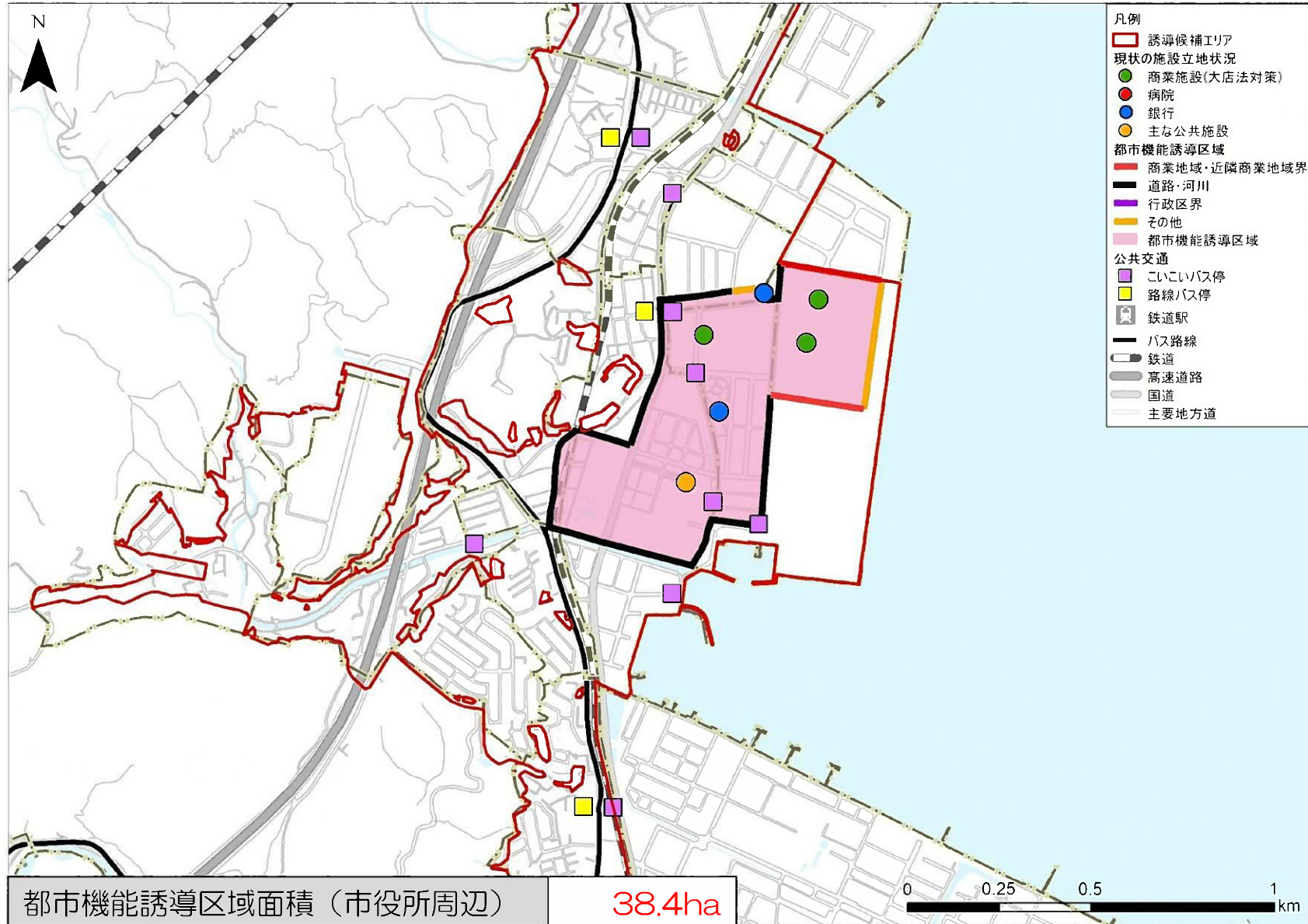
【STEP3】個別調整を行い、地形地物に沿って区画を設定

▼大竹地域（大竹駅周辺）



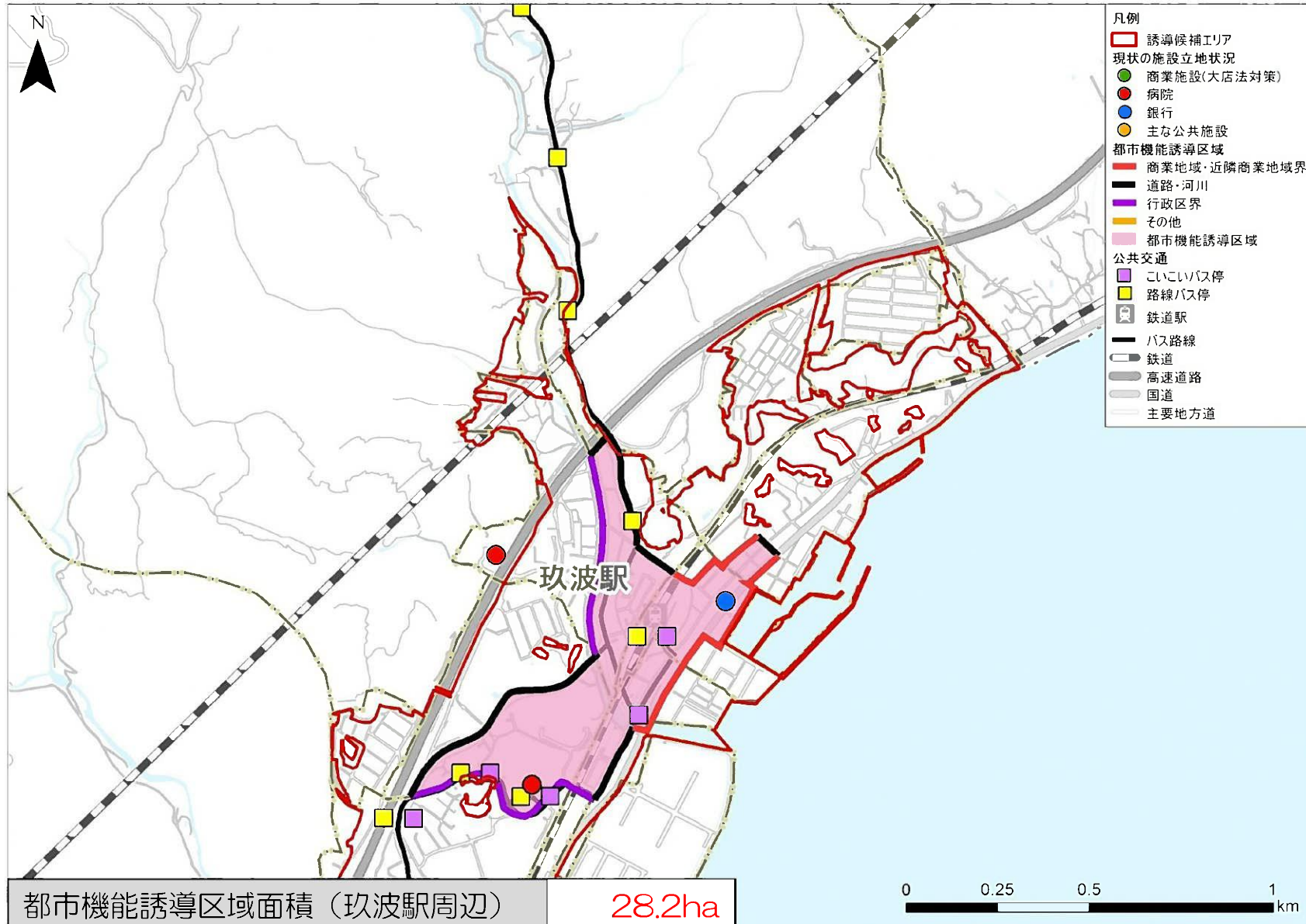
【STEP3】個別調整を行い、地形地物に沿って区画を設定

▼小方地域（市役所周辺）



【STEP3】個別調整を行い、地形地物に沿って区画を設定

▼玖波地域（玖波駅周辺）

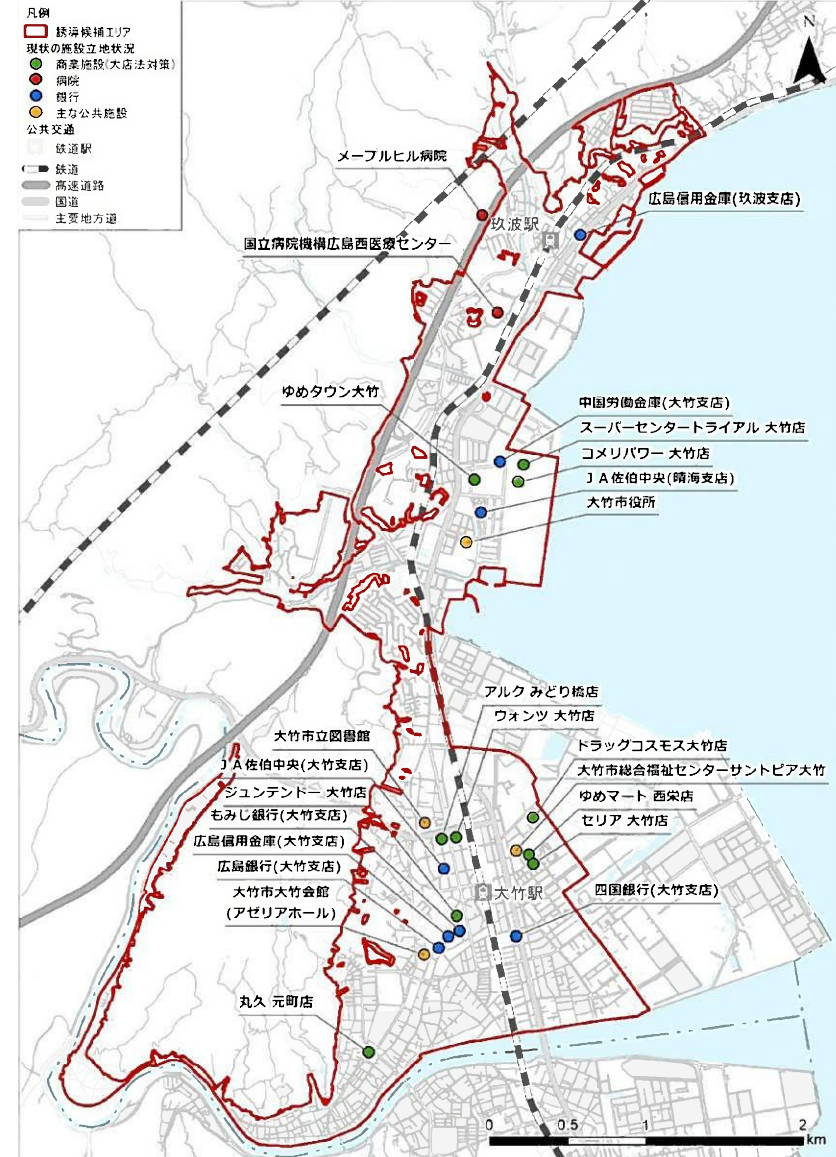
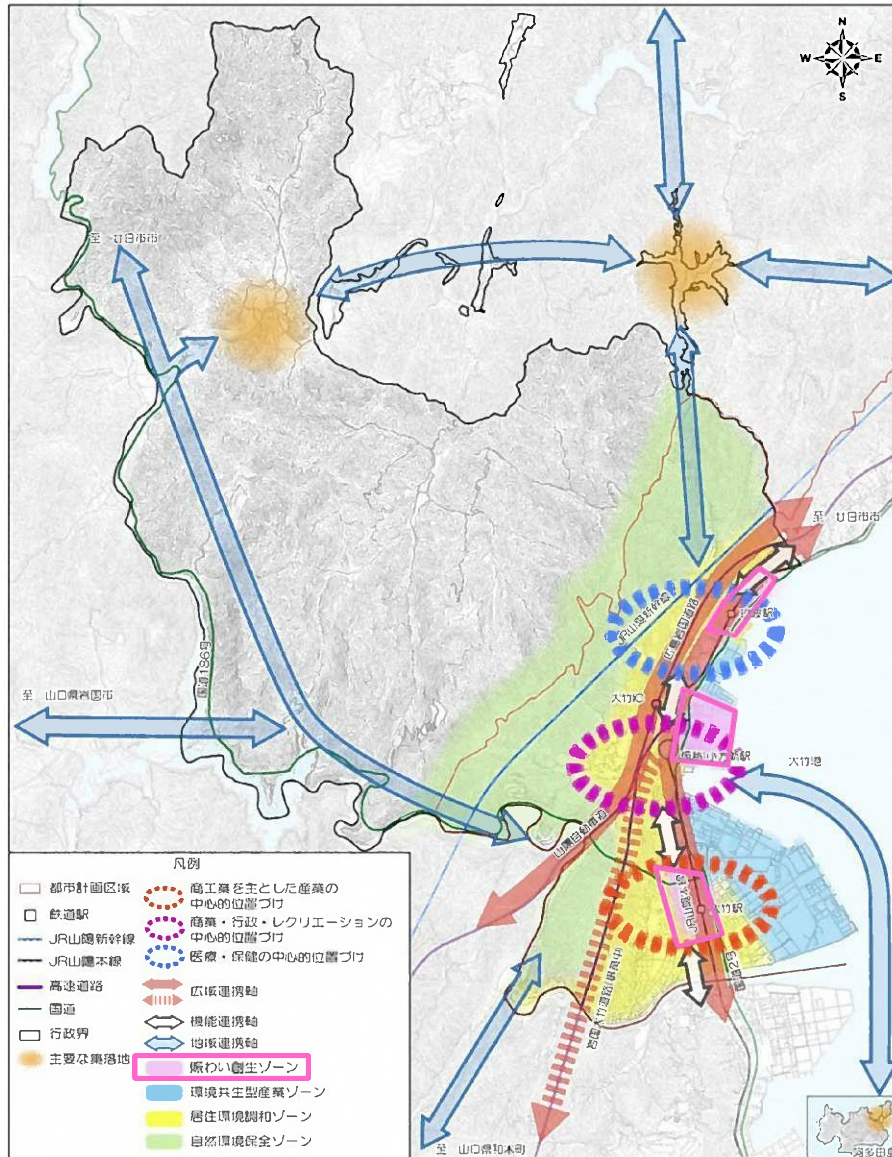


目次

1. 都市機能誘導区域及び誘導施設の検討方法
2. 都市機能誘導区域の検討
3. 誘導施設の検討
 - ✓ 【STEP1】都市機能の立地状況の確認
 - ✓ 【STEP2】拠点別の維持・誘導すべき機能の検討
 - ✓ 【STEP3】都市機能誘導施設の設定

【STEP1】都市機能の立地状況の確認

●都市マスにおける賑わい創生ゾーン周辺の都市機能の立地状況を整理した。



【STEP1】都市機能の立地状況の確認

- 都市計画マスタープランの賑わい創生ゾーン周辺における、「基幹的な都市機能」に該当する施設の立地状況を整理した。

「基幹的な都市機能」の分類		大竹地域	小方地域	玖波地域
行政機能	市役所本庁舎	—	・小方1丁目に市役所本庁舎が立地	—
介護福祉機能	総合福祉センター	・西栄2丁目にサントピア大竹が立地	—	—
子育て機能	子育て支援センター	—	・（小方1丁目に、2021年12月に子育て支援施設を整備予定）	—
商業機能	大型複合商業施設、300㎡以上の商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ・西栄2丁目・東栄1丁目にゆめマート西栄、セリア大竹店、ドラッグコスモス大竹店が集積して立地 ・油見3丁目にアルクみどり橋店、ウォンツ大竹店が集積して立地 ・新町1丁目にジュンテンドー大竹店が、元町1丁目にマルキュウ元町店が立地 	<ul style="list-style-type: none"> ・晴海1丁目・2丁目北側に、ゆめタウン大竹、トライアル大竹店、コメリパワー大竹店が集積して立地 	—
医療機能	病院	<ul style="list-style-type: none"> ・元町1丁目にやまと病院が立地 ※病床数は99床以下 	—	<ul style="list-style-type: none"> ・玖波4丁目に広島西医療センターが立地 ・玖波5丁目にメープルヒル病院が立地 ※いずれも賑わい創生ゾーンからは離れた場所に立地
金融機能	銀行・信用金庫	<ul style="list-style-type: none"> ・新町1丁目南側・本町1丁目北側に広島銀行、もみじ銀行、広島信用金庫が集積して立地 ・西栄1丁目に四国銀行が、油見3丁目にJA佐伯中央が立地 	<ul style="list-style-type: none"> ・港町1丁目に中国労働金庫が立地 ・晴海1丁目にJA佐伯中央が立地 	<ul style="list-style-type: none"> ・玖波2丁目に広島信用金庫が立地
教育・文化機能	市民会館、図書館、文化ホール、美術館 等	<ul style="list-style-type: none"> ・立戸1丁目に総合市民会館および市立図書館が併設 ・本町1丁目にアゼリアおおたけが立地 	<ul style="list-style-type: none"> ・（晴海2丁目に、2022年末頃に美術館等の複合施設を整備予定） 	—

【STEP2】拠点別の維持・誘導すべき機能の検討

- 既存の都市機能の状況や市民アンケートにおけるニーズ、都市マスで示されている方向性を踏まえ、拠点別の維持・誘導すべき機能を整理した。

	大竹地域	小方地域	玖波地域
既存の都市機能の状況	<ul style="list-style-type: none"> スーパーやドラッグストアといった商業機能のほか、金融機能、医療機能などが集積している。 教育・文化機能や介護機能については、全市的な拠点機能を持つ施設が地域内に集積している。 	<ul style="list-style-type: none"> 賑わい創生ゾーンの南寄りに市役所本庁舎が立地している。 また、北寄りにはスーパーやホームセンターといった商業機能が集積している。 	<ul style="list-style-type: none"> 広域的な医療機能を持つ拠点施設が集積しているが、いずれも賑わい創生ゾーンからは離れた場所に立地している。 それ以外の機能については、中心拠点的な性質を持つ施設は少ない。
市民アンケートにおける都市機能のニーズ	<ul style="list-style-type: none"> 他地域に比べ、西側では教育施設を、東側では児童福祉施設を、それぞれ重要と位置付ける人の割合が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> 他地域に比べ、商業施設を重要と位置付ける人の割合が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> 他地域に比べ、医療施設を重要と位置付ける人の割合が高い。
都市機能に係る都市マスの方向性	<p>(大竹駅周辺地域)</p> <ul style="list-style-type: none"> 産業エリアの一部として位置づける。 大竹駅周辺整備事業の促進等を通じ、生活サービスの充実した魅力ある大竹地区の中心地を形成する。 	<p>(市役所周辺地域)</p> <ul style="list-style-type: none"> 商業・行政・文化・レクリエーションエリアの一部として位置づける。 晴海臨海地区では、レクリエーション機能や複合大型商業施設の充実を図り、まちの活性化を促進する。 小方小・中学校跡地では、地域活性化施設の整備等により、子育てがしやすく、賑わいある空間を形成する。 	<p>(玖波駅周辺地域)</p> <ul style="list-style-type: none"> 医療・保健エリアの一部として位置づける。 西広島医療センターを中心に、良質な保健・医療を受けることができる都市構造を形成する。 利便性・持続性の高い公共交通サービスを提供する。
維持・誘導すべき拠点の機能	<ul style="list-style-type: none"> 商業機能や金融機能、介護・福祉機能、教育・文化機能を維持し、既存都市機能の利便性を確保する。 	<ul style="list-style-type: none"> 行政機能や商業機能、金融機能を維持し、既存都市機能の利便性を確保する。 加えて、子育て機能や教育・文化機能を誘導し、さらに暮らしやすい居住環境の確保を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 医療機能を維持し、広域的な医療の中心としての位置づけを担う。 加えて、商業機能を誘導し、さらに暮らしやすい居住環境の確保を図る。

【STEP3】都市機能誘導施設の設定

- STEP1・STEP2を踏まえ、拠点別の誘導施設（既存都市機能の維持や、さらなる都市機能の強化を図る施設）は、以下の視点で設定した。

(1) 都市機能の種類	(2) その拠点に維持・誘導すべき機能であるか	(3) 拠点内の都市機能の立地状況	誘導施設として設定するか
基幹的な都市機能	○ (維持・誘導すべき)	○ (充足・立地)	誘導施設に設定
		× (不足／施設なし)	
	× (維持・誘導すべきでない)		誘導施設に設定しない
身近な都市機能			④ 対象外 都市機能誘導区域以外にも必要な機能である場合

【STEP3】都市機能誘導施設の設定

●拠点別に設定した誘導施設案を以下に示す。

誘導施設		大竹地域	小方地域	玖波地域
行政機能	市役所本庁舎		①	
介護福祉機能	総合福祉センター	①		
子育て機能	子育て支援センター		①※2	
商業機能	延床面積3,000㎡以上の大型複合商業施設※1		①	
	延床面積300㎡以上の商業施設 (生鮮食料品または日用品を扱う施設)	①	①	②
医療機能	100床以上の病院			①
金融機能	銀行、信用金庫	①	①	①
教育・文化機能	市民会館・文化ホール・図書館・美術館	①	②※3	

①：現状機能を維持するため、誘導施設に設定する（拠点周辺に充足している場合）

②：新たに（さらに）誘導するため、誘導施設に設定する（拠点周辺に都市機能が不足している場合）

空欄：必ずしも拠点に誘導する必要がない、もしくは他の拠点でまかなえるため、誘導施設には設定しない

※1：延床面積の基準は、用途地域にかかる延床面積の用途制限による

（3000㎡を超える店舗は、住居系では第二種住居地域・準住居地域でのみ建設可）

※2：2021年12月（計画策定前）、小方1丁目に子育て支援施設を整備予定であり、施設の立地予定箇所に誘導施設として位置付ける

※3：2022年末頃（計画策定後）、晴海2丁目に美術館等の複合施設を整備予定であり、施設の立地予定箇所に誘導施設として位置付ける

※4：誘導施設を各地域で維持・誘導するための具体的な施策については、今後検討を行う（参考資料参照）

参考

1. 都市機能誘導区域とは
2. 誘導施設とは

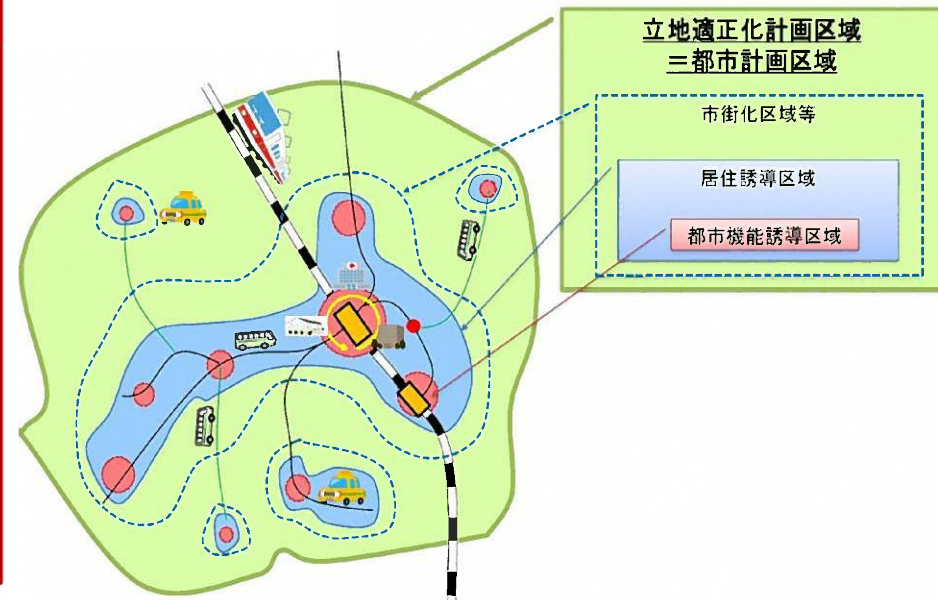
都市機能誘導区域とは

- 都市機能誘導区域とは、医療・福祉、商業等の各種サービスの効率的な提供を図るため、これらの都市機能の立地を誘導すべきと定める区域。
- 立地適正化計画で誘導施設として設定した施設を、都市機能誘導区域内に立地させる場合には、施設整備等に係る補助事業や、財政上の特例措置などの支援策を行うことができる。

都市機能誘導区域に関連して定める内容

- 都市機能誘導区域
- 誘導施設：医療・福祉・商業等、都市機能誘導区域内に誘導したい機能
例：総合病院、食品スーパー、福祉センター、図書館・文化施設など
- 誘導施設を誘導するための施策
(例：誘導施設の整備に対する支援施策、公的不動産の提供や支援方針、市町村による誘導施設の整備や歩行空間の整備 等)

■ 立地適正化計画の区域



誘導施設とは

- 都市機能を拠点となるエリア（都市機能誘導区域内）へ集約することにより、医療・福祉・商業等の各種サービスの効率的な提供と生活利便性の維持、向上を図るものであり、立地適正化計画上で各拠点のまちなかへの立地が望ましい施設を誘導施設として位置付けることができる。

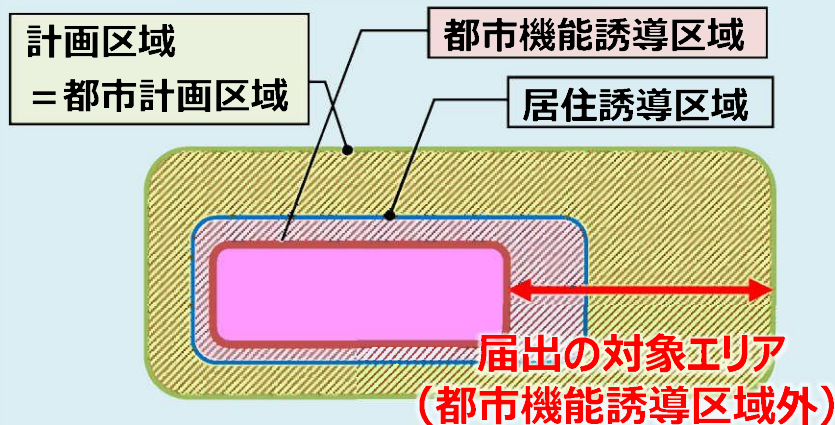
効果

- 拠点となるエリアに機能が集約されることで、人口減少下でも効率的なサービスの提供が可能となる。
- 市や民間事業者が施設整備する場合、国の補助事業や、財政上の特例措置などの支援策を受けることができる。

届出制度

- 誘導施設を誘導区域外に設置する場合などは、届出制度の対象となる。

届出の対象エリア



届出の対象となる行為の例

①開発行為	<ul style="list-style-type: none"> 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為
②建築等行為	<ul style="list-style-type: none"> 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 建築物を改築・用途変更し、誘導施設を有する建築物とする場合
③都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止・廃止しようとする場合	

誘導施設とは

- 都市機能誘導区域内に都市機能の誘導を図るために、**財政上、金融上、税制上の支援措置**等を記載することができる。

※詳細は次回会議において検討予定

■誘導施策の例（立地適正化計画策定の手引きより引用）

○国等が直接行う施策

- 誘導施設に対する税制上の特例措置
- 民間都市開発推進機構による金融上の支援措置

○国の支援を受けて市町村が行う施策

- 誘導施設の整備
- 歩行空間の整備
- 民間事業者による誘導施設の整備に対する支援施策

○市町村が独自に講じる施策

- 民間事業者に対する誘導施設の運営費用の支援施策
- 市町村が保有する不動産の有効活用施策等（例）公有地の誘導施設整備への活用
- 福祉・医療施設等の建替等のための容積率等の緩和
- 民間事業者の活動のための環境整備・人材育成
- 金融機関との連携による支援
- 都市のスポンジ化対策のための制度活用