

## 5. 都市機能誘導区域及び誘導施設

### 5-1 都市機能誘導区域・誘導施設の基本的な考え方

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、これらの都市機能を誘導すべき区域のことです。都市機能誘導区域内においては、都市基盤の整備、公共交通の確保等、都市機能を誘導するための措置を講じていきます。

都市機能誘導区域の望ましい区域像について、国の指針では以下のように示されています。

- 都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業等が集積する地域等、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

「第12版 都市計画運用指針」（令和4年4月・国土交通省）より抜粋

### 5-2 都市機能誘導区域の設定

大竹市における都市機能誘導区域の設定にあたっては、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等地域としての一体性等の観点から具体的に区域を設定します。

また、賑わい拠点と安心安全の両立を図るため、避難場所等の防災機能を考慮した設定とします。

具体の都市機能誘導区域については、以下の3つのステップに基づいて設定します。

#### 【STEP1】大竹市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

- 上位計画にあたる大竹市都市計画マスタープランで位置付けられた「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

#### 【STEP2】都市機能の立地状況や用途地域より誘導区域の概形を検討

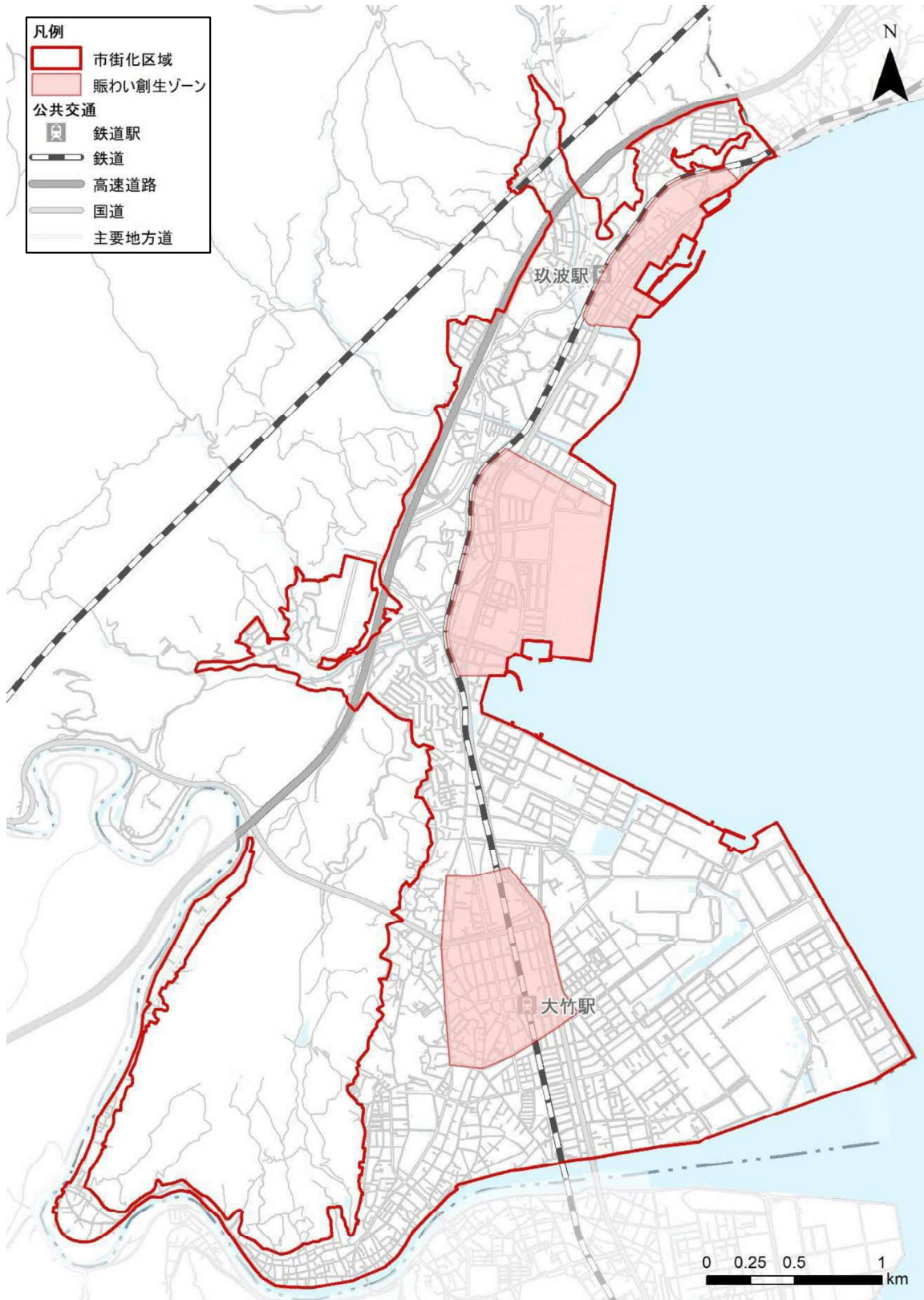
- 都市機能の立地に望ましい商業系用途地域（商業地域及び近隣商業地域）等を中心に、誘導区域のベースとなる範囲を設定
- 各拠点周辺の既存の都市機能の立地状況や公共交通網、今後の施設整備・再編計画等を考慮し、拠点別の誘導施設の想定と整合を図りながら、区域を設定

#### 【STEP3】個別調整を行い、地形地物に沿って区画を設定

- STEP1～2で整理した異なる指標を定量的に評価するため、評価対象をそれぞれ100mメッシュ単位で点数化（1要素につき+1点）することで、区画の概形を定量的に検討
- 点数評価した結果をもとに、拠点ごとの実際の利便性や区域の連続性及び防災面等を踏まえ個別調整し、道路境界、地形地物等により区画を設定

## 【STEP1】大竹市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

- 上位計画にあたる大竹市都市計画マスタープランで位置付けられた「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



## 【STEP2】 都市機能の立地状況や用途地域より誘導区域の概形を検討

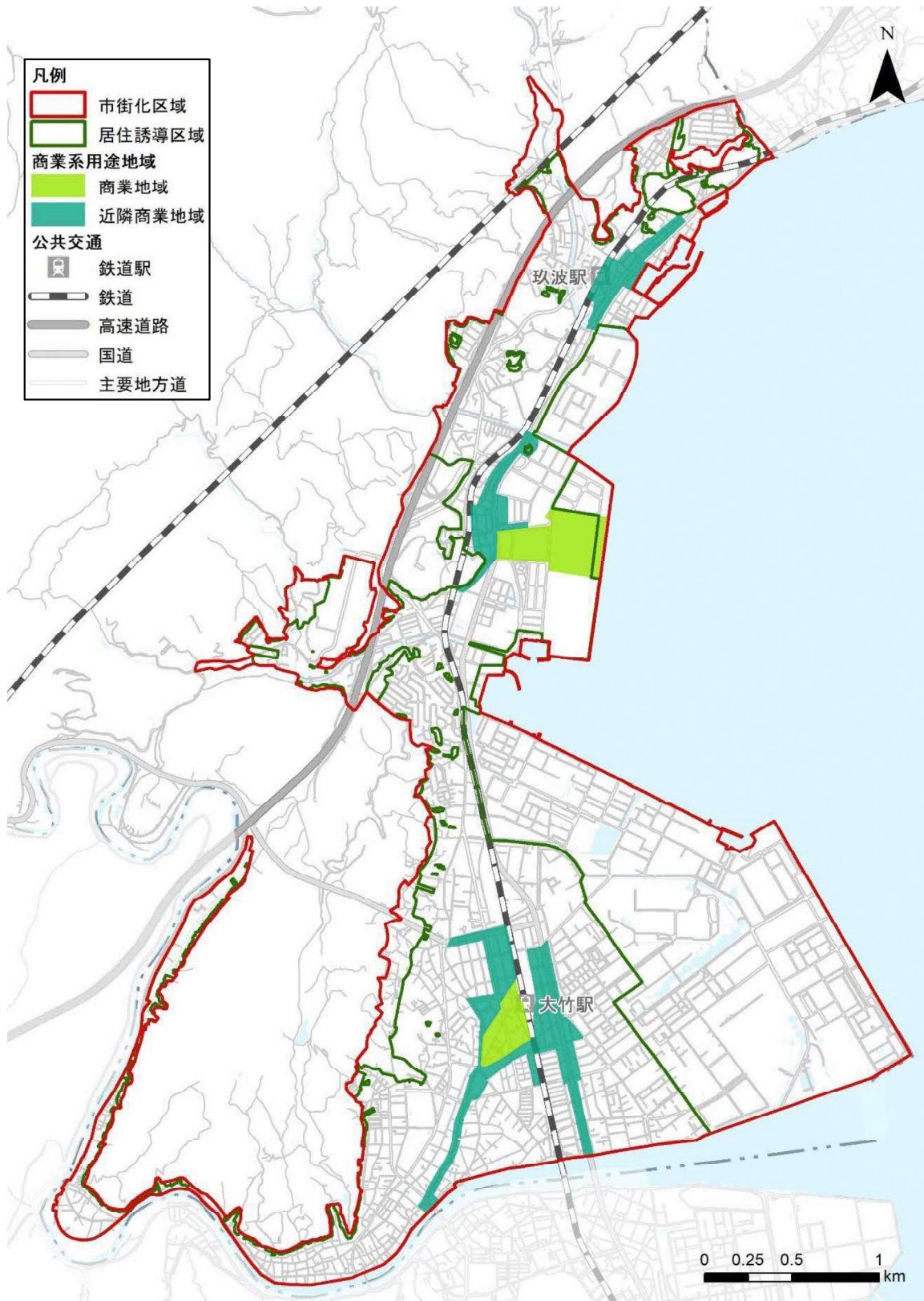
- 都市機能の立地に望ましい商業系用途地域（商業地域及び近隣商業地域）等を中心に、誘導区域のベースとなる範囲を設定
- 各拠点周辺の既存の都市機能の立地状況や公共交通網、今後の施設整備・再編計画等を考慮し、拠点別の誘導施設の想定と整合を図りながら、区域を設定

表 5-1 区画設定時の評価対象

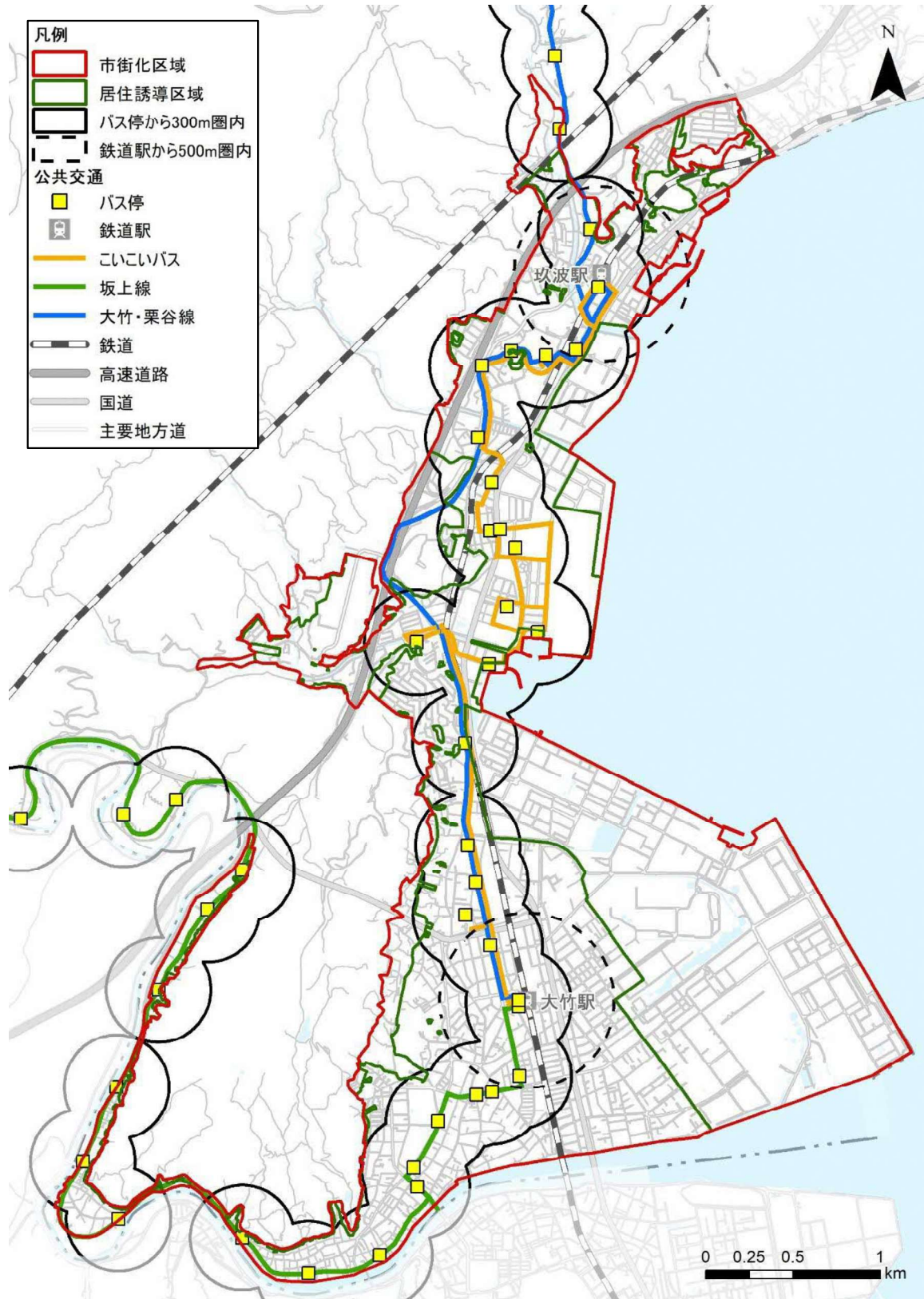
項目		評価対象	
1	用途地域	商業系用途地域（商業地域、近隣商業地域）の範囲内	
2	公共交通	鉄道駅や路線バス・コミュニティバス（こいこいバス）のバス停からの徒歩圏（鉄道駅から500m圏内、バス停から300m圏内）	
3	既存の都市機能の立地状況	行政機能	中枢的な行政機能を持つ施設（本庁舎）
		介護・福祉機能	市全体を対象とした地域福祉の拠点施設
		子育て機能	市全体を対象とした子育ての拠点施設
		商業機能	延床面積300㎡以上の商業施設 （生鮮食料品または日用品を扱う施設）
		医療機能	100床以上の病院、休日診療所
		金融機能	銀行・信用金庫
		教育・文化機能	市全体を対象とした教育文化サービスの拠点施設
4	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、小方小・中学校跡地）	



1) 商業系用途地域

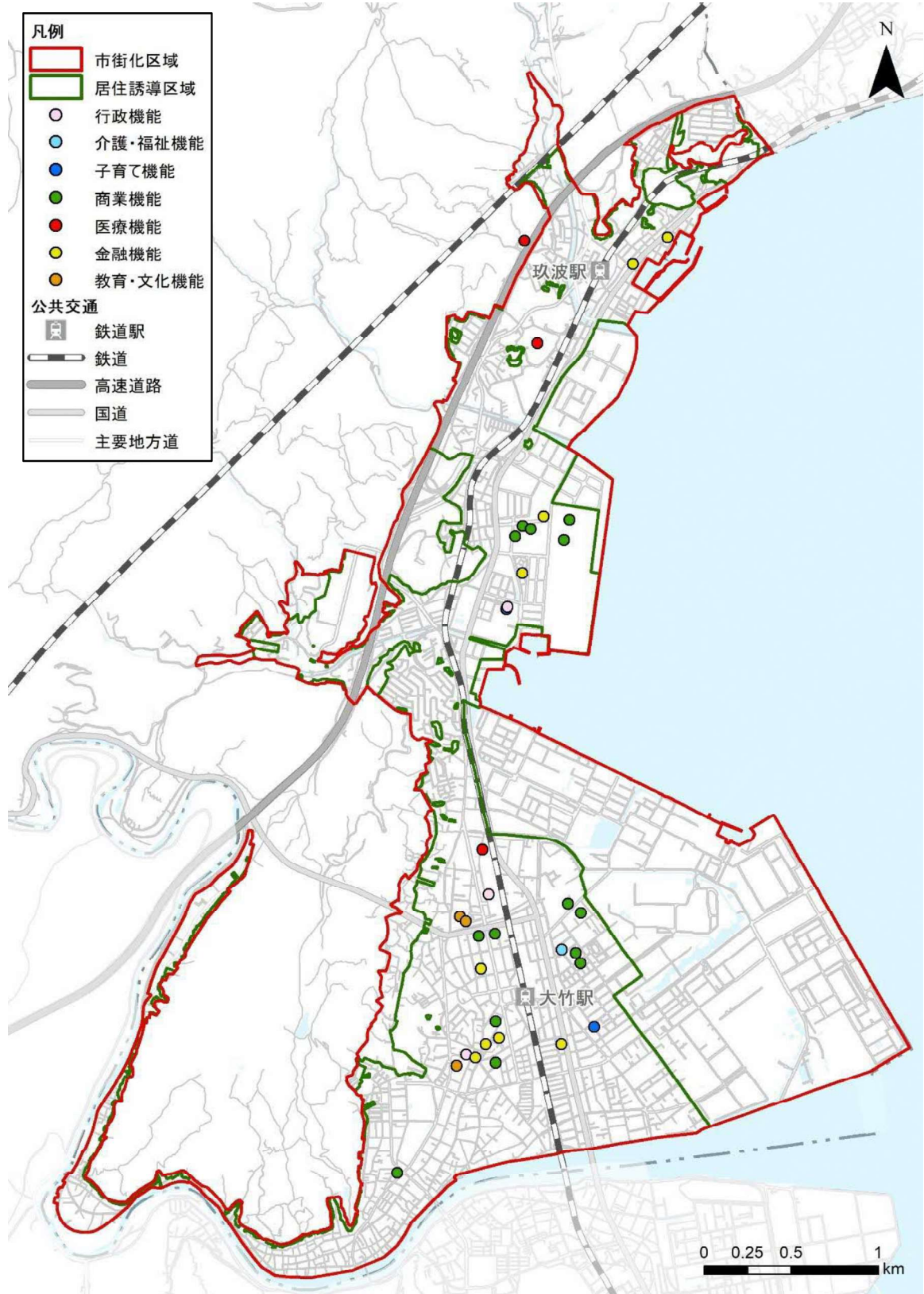


2) 公共交通が充実している区域



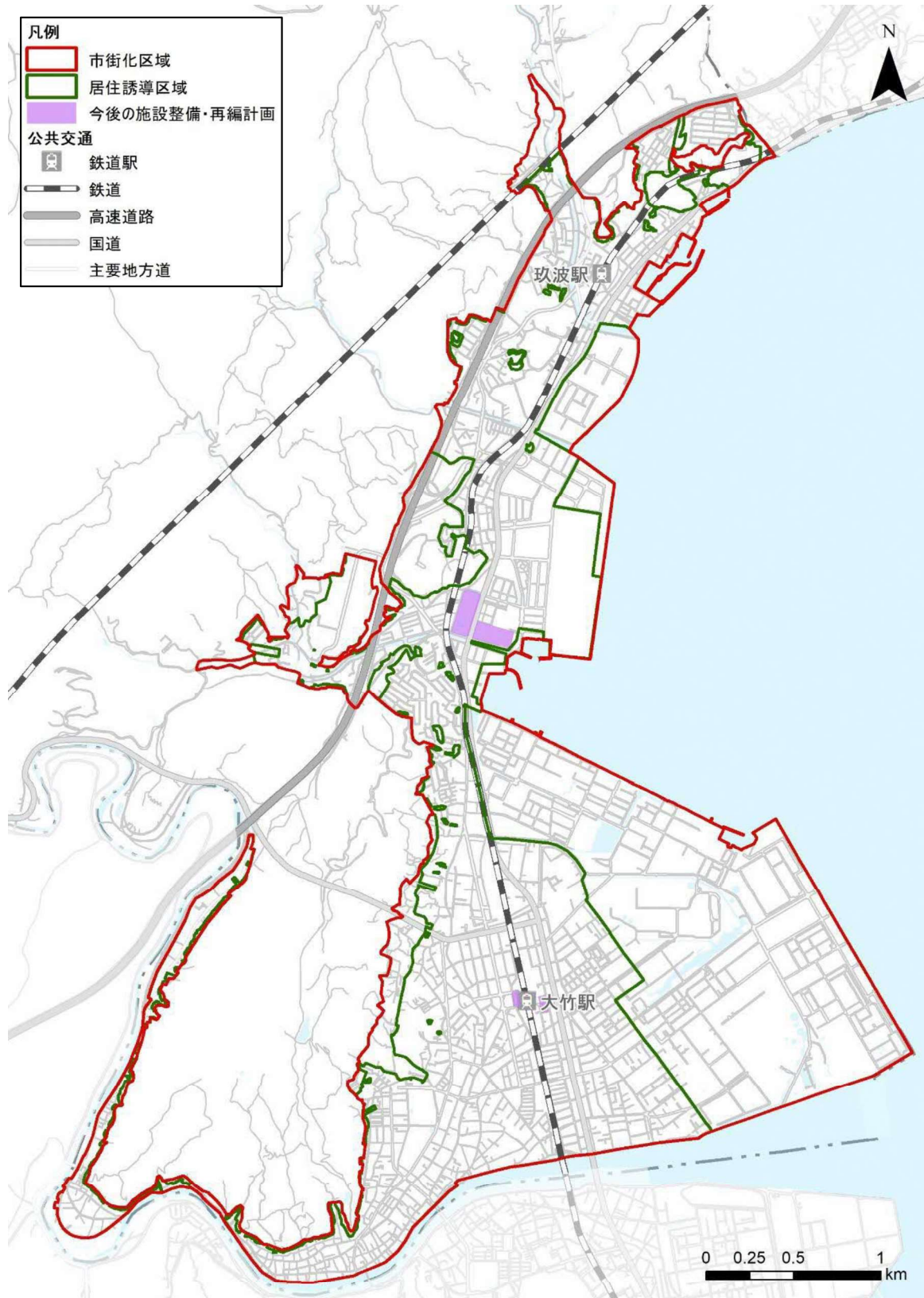


3) 既存の拠点機能を持つ都市機能の立地箇所



※令和5年3月時点における都市機能の立地状況であり、今後の施設の統廃合や移転等により、位置等が変わる可能性があります。

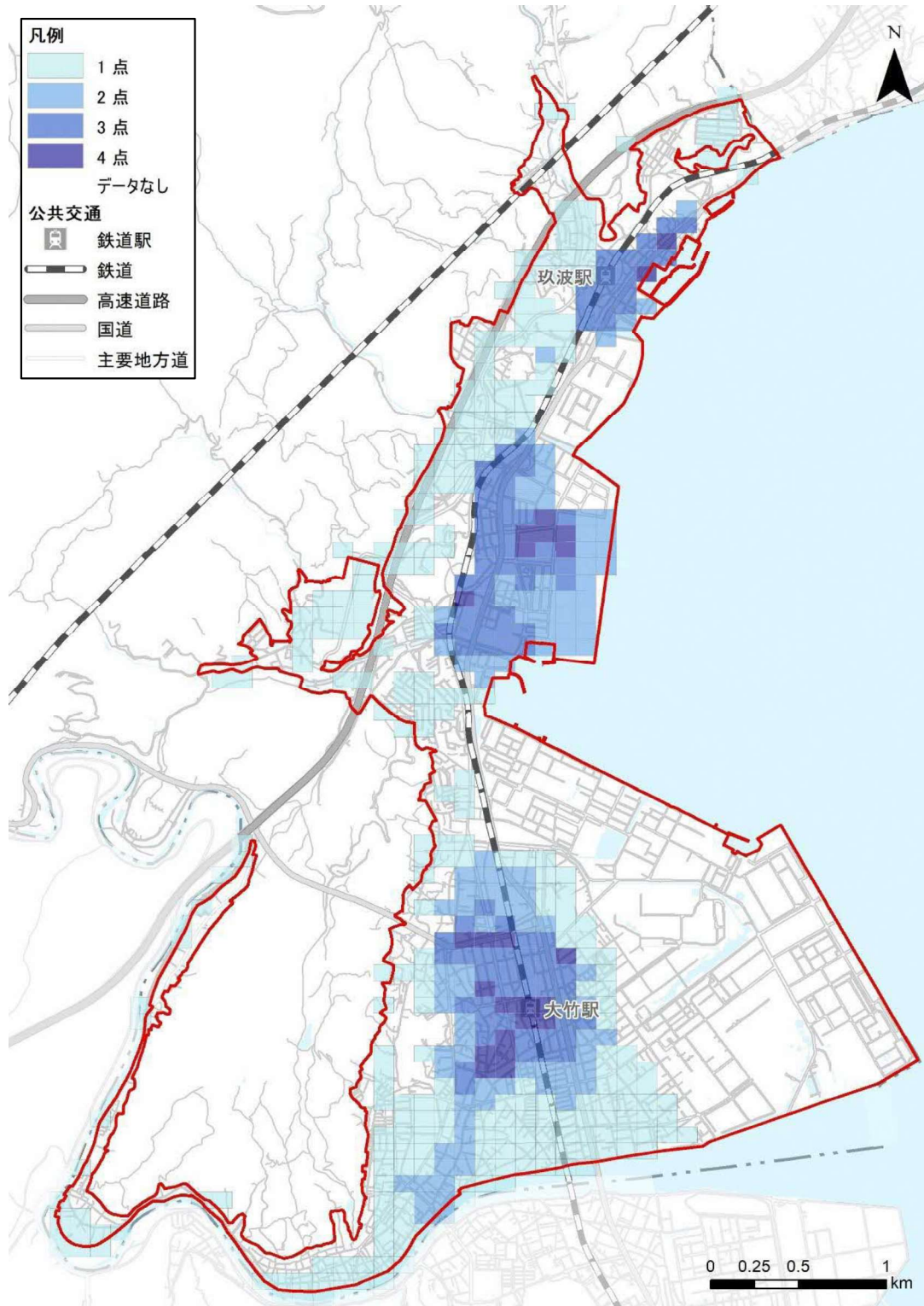
4) 今後の施設整備・再編が計画されている区域





## 【STEP3】 個別調整を行い、地形地物に沿って区画を設定

- STEP1～2 で整理した異なる指標を定量的に評価するため、評価対象をそれぞれ 100m メッシュ単位で点数化（1 要素につき+1 点）することで、区画の概形を定量的に検討
- 点数評価した結果をもとに、拠点ごとの実際の利便性や区域の連続性及び防災面等を踏まえ個別調整し、道路境界、地形地物等により区画を設定



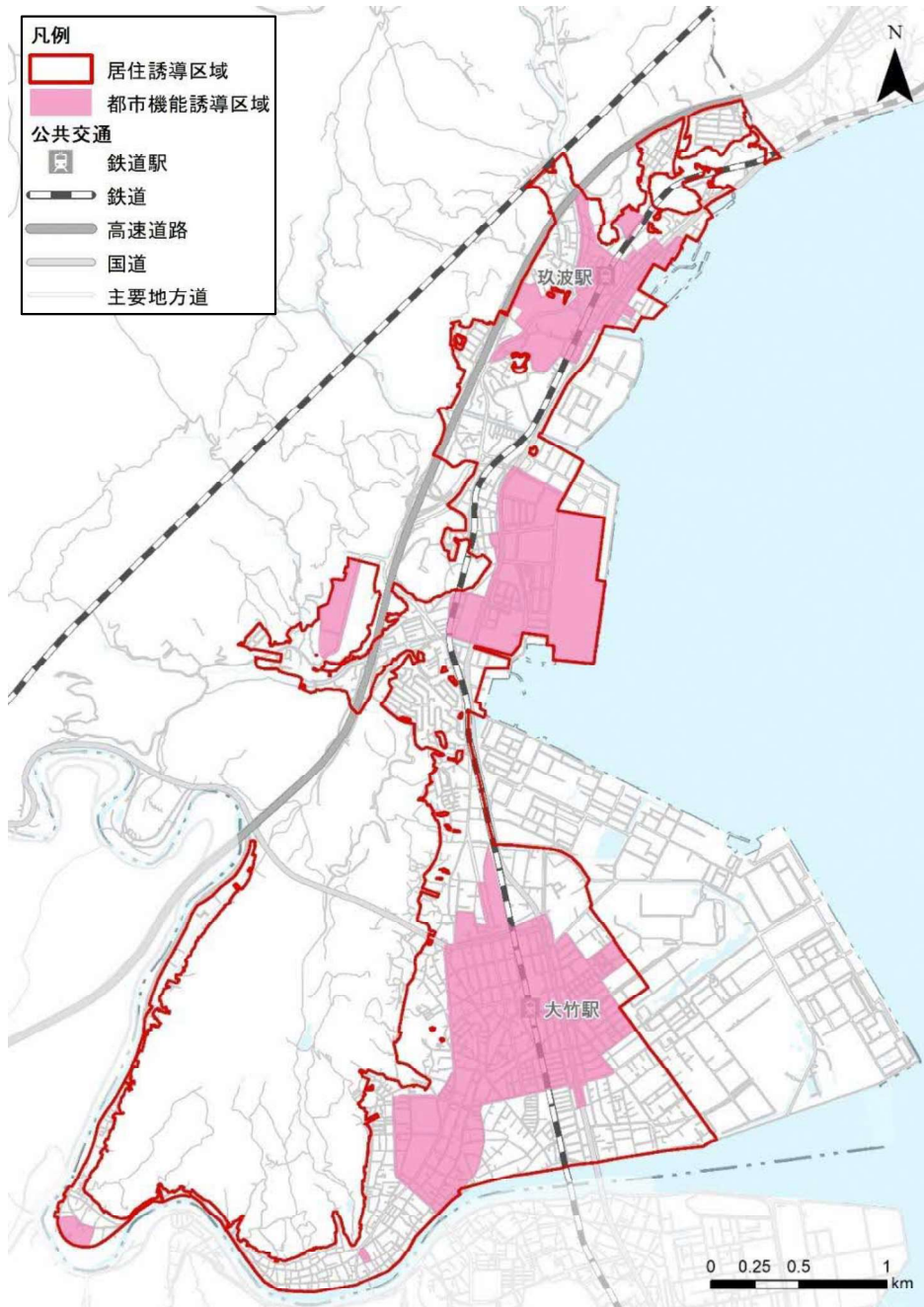


## 5-3 都市機能誘導区域

前節で検討した都市機能誘導区域設定の考え方及び設定ステップに基づき、本市の都市機能誘導区域を設定しました。なお、後述する誘導施設を考慮した設定としています。

設定した都市機能誘導区域を以下に示します。

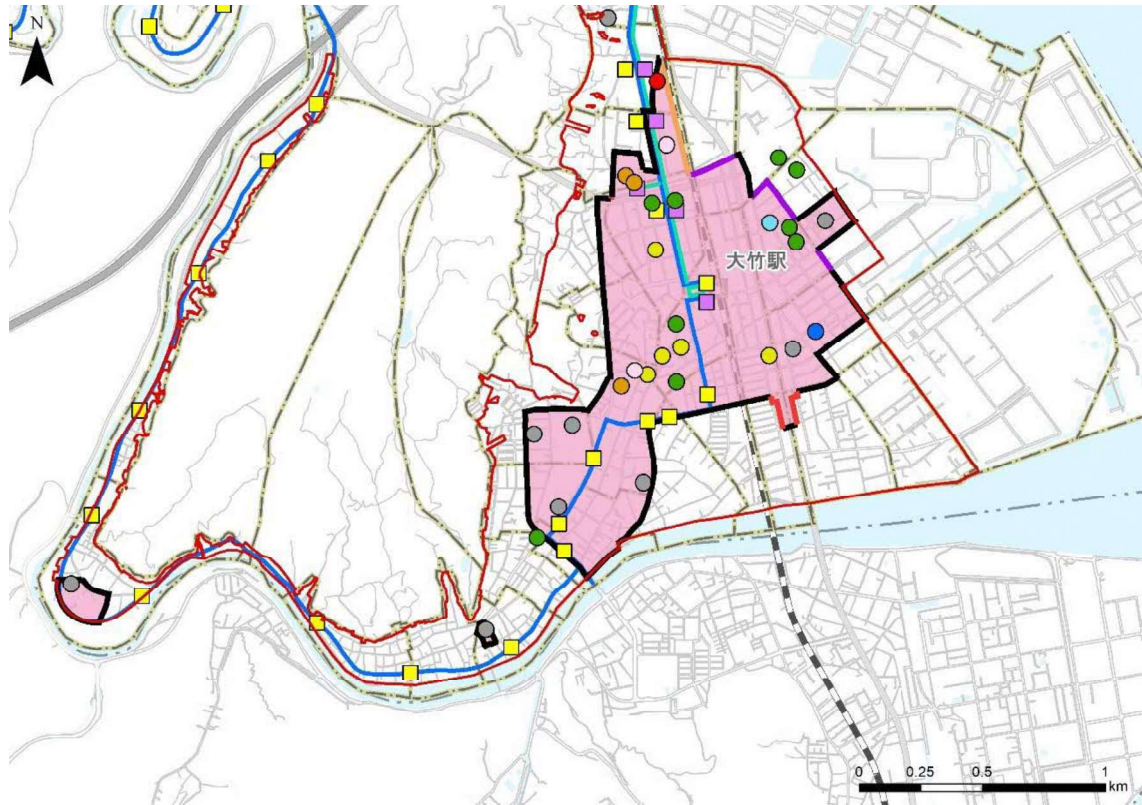
## (1) 都市機能誘導区域（市全体）



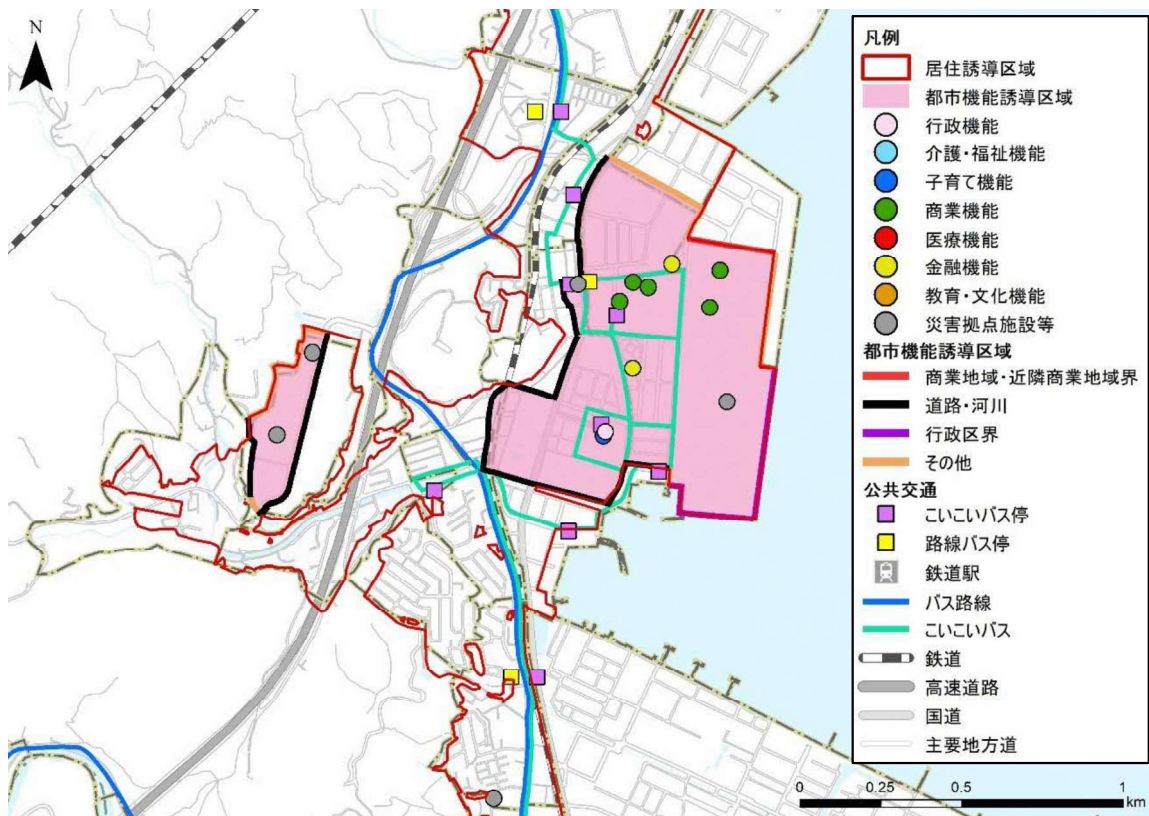
市街化区域面積（工業専用地域除く）	725.5ha
都市機能誘導区域面積※	229.4ha

※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。

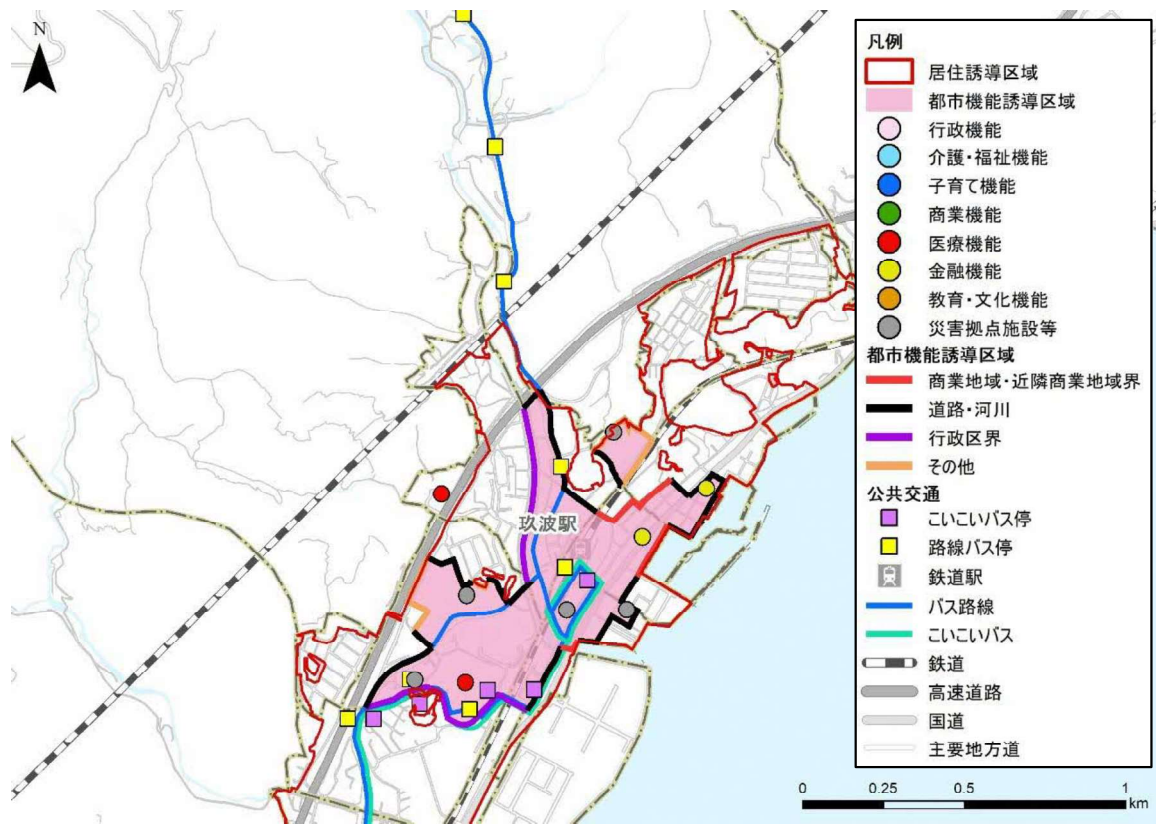
(2) 都市機能誘導区域（大竹地域）



(3) 都市機能誘導区域（小方地域）



(4) 都市機能誘導区域（玖波地域）





## 5-4 誘導施設の設定

誘導施設とは、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・向上を図るため、都市機能誘導区域内へ集約することを目指す施設のことです。

大竹市における誘導施設の設定にあたり、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」に分類しました。

このうち、「基幹的な都市機能」については、市全体、あるいは各拠点のまちなかに立地させることで、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ります。

一方、「身近な都市機能」については、まちなかにかぎらず市民の日常生活に必要な施設であることから、原則として誘導施設としては設定しないこととします。

ただし、賑わいを生み出す中心拠点にも、避難場所や関連施設の確保が必要であることを考慮し、大竹市地域防災計画で公共が管理している災害拠点施設等（第1次避難場所、第2次避難場所、第3次避難場所、消防庁舎、警察署、給食センター）においては、誘導施設に位置づけることとします。

表 5-2 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

	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、消防庁舎、警察署	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、介護予防支援施設等
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	3,000㎡以上の大型複合商業施設、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、休日診療所	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、公民館・コミュニティサロン、集会所、給食センター

□：災害拠点施設等に指定されている都市機能

誘導施設の設定の考え方を考慮した上で、以下の3つのステップに基づいて設定します。

【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
【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、都市計画マスタープランで示されている方向性を踏まえ、拠点別の維持・誘導すべき都市機能を整理
【STEP3】誘導施設の設定
➤ これまでの検討結果を踏まえ、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）を設定

## 【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

「基幹的な都市機能」等の分類	大竹地域	小方地域	玖波地域
行政機能 市役所本庁舎、 消防庁舎、警察署	● 立戸に消防庁舎、本町に警察署が立地	● 小方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	● 西栄にさかえ子育て支援センターが立地	● 小方に子育て支援センター（どんぐりハウス）が立地	—
商業機能 大型複合商業施設、 300㎡以上の商業施設	● 西栄・東栄にゆめマート、セリア大竹店、ドラッグコスモス大竹店が集積 ● 油見にアルクみどり橋店、ウォンツ大竹店が集積 ● 新町にウォンツ大竹新町店、ジュンテンドー大竹店が集積 ● 元町にマルキユウ元町店が立地 ● 北栄にしまむら大竹店が立地	● 晴海にゆめタウン大竹、Will 大竹店、エディオンゆめタウン大竹店、トライアル大竹店、パワーコメリ大竹店が集積	—
医療機能 100床以上の病院、 休日診療所	● 立戸に休日診療所が立地	—	● 玖波に広島西医療センターが立地
金融機能 銀行・信用金庫	● 新町・本町に広島銀行、もみじ銀行、広島信用金庫、ゆつちよ銀行が集積 ● 西栄に四国銀行が立地 ● 油見に JA 佐伯中央が立地	● 港町に中国労働金庫が立地 ● 晴海に JA 佐伯中央が立地	● 玖波に広島信用金庫が立地、JF マリンバンクが立地
教育・文化機能 市民会館、図書館、 文化ホール、美術館	● 立戸に総合市民会館・市立図書館が併設 ● 本町にアゼリアおおたけが立地	● 晴海に下瀬美術館が立地	—

(施設立地状況は令和5年3月時点)

【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、都市計画マスタープランで示されている方向性を踏まえ、拠点別の維持・誘導すべき都市機能を整理

	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"> <li>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、医療機能等が集積</li> <li>子育て機能、教育・文化機能、介護・福祉機能については、全市的な拠点機能を持つ施設が地域内に集約</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>賑わい創生ゾーンの南寄りに市役所本庁舎や大竹市子育て支援センターが立地</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>それ以外の機能では、中心拠点的な性質を持つ施設は少ない</li> </ul>
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"> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
都市機能に係る都市計画マスタープランの方向性	<p>(大竹駅周辺地域)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>産業エリアの一部として位置づける</li> <li>大竹駅周辺整備事業の促進等を通し、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</li> </ul>	<p>(市役所周辺地域)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>小方小・中学校跡地周辺では、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</li> </ul>	<p>(玖波駅周辺地域)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>医療・保健エリアの一部として位置づける</li> <li>広島西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</li> </ul>

維持・誘導すべき拠点の機能	<p>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します。</p>	<p>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します。加えて、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ります。</p>	<p>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います。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ります。</p>
---------------	--	---	--



【STEP3】誘導施設の設定

- ▶ これまでの検討結果を踏まえ、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）を設定

拠点別の誘導施設は、以下の基準に基づき設定します。

(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
<p>基幹的な都市機能/ 避難場所</p>	<p>○ (維持・誘導すべき)</p>	<p>○ (充足・立地)</p>	<p>誘導施設に設定</p> <p>①現状機能を維持 拠点周辺に充足しており、維持していく必要があるため、誘導施設に設定</p>
		<p>× (不足/施設なし)</p>	<p>誘導施設に設定</p> <p>②新たに（さらに）誘導 拠点周辺に都市機能が不足しているため、誘導施設に設定</p>
	<p>× (維持・誘導すべきでない)</p>	<p>誘導施設に設定しない</p> <p>③位置づけない 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、誘導施設に設定しない</p>	
<p>身近な都市機能</p>	<p>誘導施設に設定しない</p> <p>④対象外 都市機能誘導区域以外にも必要な機能であるため、原則として誘導施設に設定しない ただし、賑わいを生み出す中心拠点にも、避難場所や関連施設の確保が必要であるため、大竹市地域防災計画で公共が管理している災害拠点施設等は誘導施設に設定</p>		

## 5-5 誘導施設

誘導施設設定の考え方及び設定ステップに基づき検討した誘導施設を以下に示します。

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・支所 消防庁舎、警察署	①	①	①
介護・福祉機能	総合福祉センター、 地域福祉会館	①	①	
子育て機能	子育て支援センター	①	①	
	公立保育園・ 公立認定こども園※1	①	①	①※2
商業機能	延床面積 3,000 m <sup>2</sup> 以上の大型 複合商業施設※3		①	
	延床面積 300 m <sup>2</sup> 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
	休日診療所	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	①	
	小・中学校、給食センター、 公民館・コミュニティサロン※4	①	①	①

    ：災害拠点施設等に指定されている都市機能

- ①：現状機能を維持・向上するため、誘導施設に設定（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（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：保育園や認定こども園は基本的に身近な都市機能として扱うべきものですが、本計画では避難施設としての役割も有する公立施設についてのみ誘導施設に設定します。

※2：玖波地域の保育園（なかはま保育園）は閉園していますが、避難施設としての機能は今後も維持する予定であるため、誘導施設に設定します。

※3：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ものです。（3000 m<sup>2</sup>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）

※4：交流施設を目的とした施設を含みます。