

## 第2節 都市機能誘導区域の設定

### ◆都市機能誘導区域の設定

#### (1) 基本的な考え方

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の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です。

本市の都市機能誘導区域は、居住誘導区域における日常の生活圏域に必要となる身近な生活サービス機能に加え、大規模な商業施設、総合病院、行政機関など日常生活圏を越えた広域の利用者を対象とした都市機能(以下「高次都市機能」という。)を維持・誘導することで、住民の暮らしを支え、本市の中核機能を今後も維持・確保する区域とします。

都市機能誘導区域内においては、子育て支援施設の充実や博物館などの文化施設、コンベンション施設を有するホテルなどを誘致・整備するほか、空き店舗などへの新規出店を促すなど、来訪目的となる都市機能を維持・誘導することで、まちなかの魅力をさらに向上させるとともに、昼間人口・交流人口の増加の好循環を図り、人が集い賑わいのあるまちの形成を目指します。

また、これらの施設をだれもが効率的に利用できるように、拠点駐車場の整備や公共交通の運行形態などを見直すことで、自動車と公共交通が連携した交通ネットワークの構築を進めるほか、道路環境などを整備することで、歩いて暮らせるまちづくりを進めます。

#### (2) 区域の設定方針

##### ① 設定方針

ポイント：検討範囲は居住誘導区域

都市機能誘導区域は、都市機能の集積により居住誘導区域への居住の誘導、また、人口密度維持による都市機能の持続性の向上を図るなど、居住誘導区域内に配置することが合理的であることから、検討範囲は居住誘導区域内とします。

検討にあたっては、高次都市機能が集積し、周辺からの公共交通によるアクセス性の高い地域を都市機能誘導区域の基本となる拠点地域に設定し、次の視点から都市機能誘導区域を設定します。



##### 区域検討の視点

資料：改正都市再生特別措置法等について(平成27年(2015)6)

|            |                                                                    |
|------------|--------------------------------------------------------------------|
| ・都市機能の分布状況 | 都市機能誘導区域の基本となる拠点地域及びその周辺の都市機能(生活サービス機能、高次都市機能)がどのように分布しているか        |
| ・関連計画の区域   | 用途地域、人口集中地区、景観形成重点区域(津山市景観計画)、重要伝統的建造物群保存地区(重伝建地区)、享保8年(1723)頃の町割り |

##### ② 区域の境界

都市機能誘導区域の境界は、原則として、道路、鉄道、河川などの明確な地形・地物により定めます。明確な地形・地物による明示が適切ではない箇所については、現行の用途地域境界などを参考に境界を定めます。

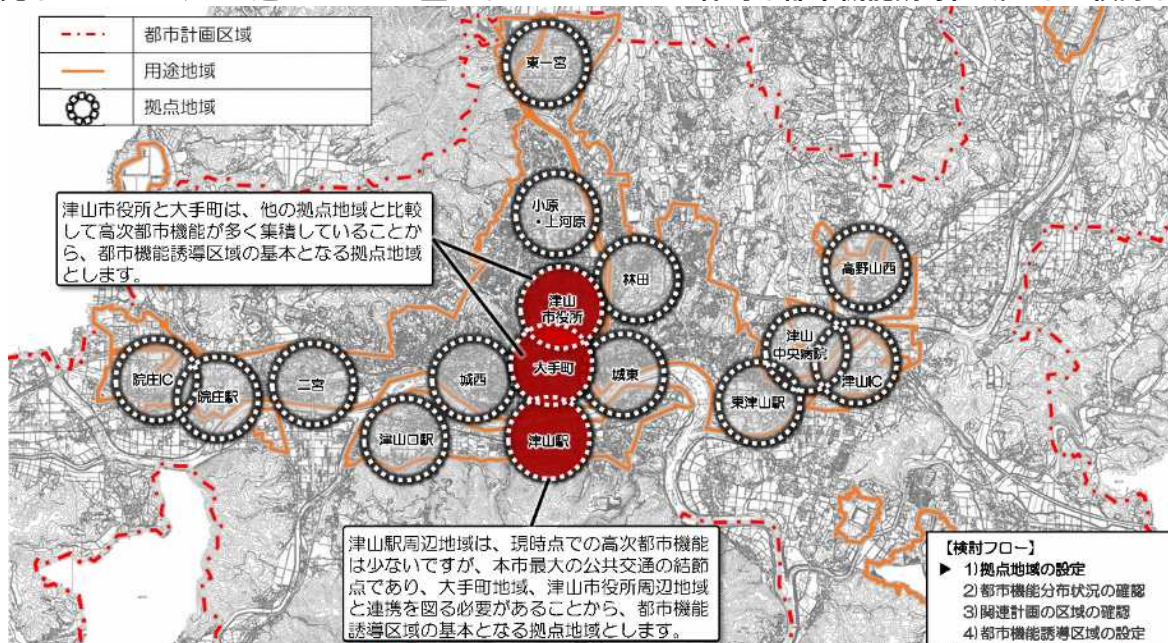


### (3) 区域設定

#### 1) 拠点地域の設定

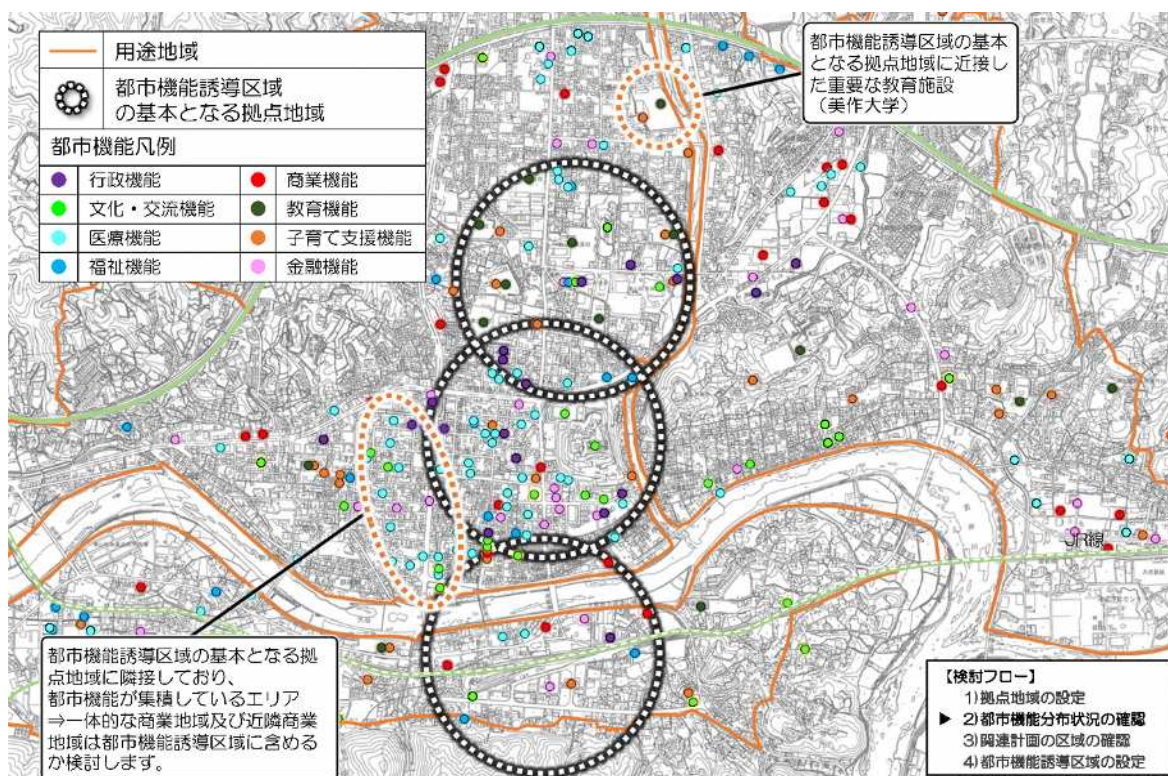
高次都市機能が集積し、周辺からの公共交通によるアクセス性の高い地域として、以下の拠点地域を都市機能誘導区域の基本となる拠点地域に設定します。

これらの地域は、基幹的公共交通で結ばれ居住誘導区域の中心に位置しており、相互に連携・補完してまちづくりを進めることが望ましいことから、一体的な都市機能誘導区域として検討します。



#### 2) 都市機能分布状況の確認

都市機能(生活サービス機能、高次都市機能)がどのように分布しているかを詳細に確認します。





## 3) 関連計画の区域の確認

都市計画の観点で関連する区域や関連計画の区域を確認します。

## 【市街地に関する確認】

次の区域は、津山市の市街地現状を示す区域です。本市の都市機能誘導区域設定においても、これらの区域を考慮します。

a：用途地域

b：人口集中地区(平成 27 年(2015))

## 【景観・歴史に関する確認】

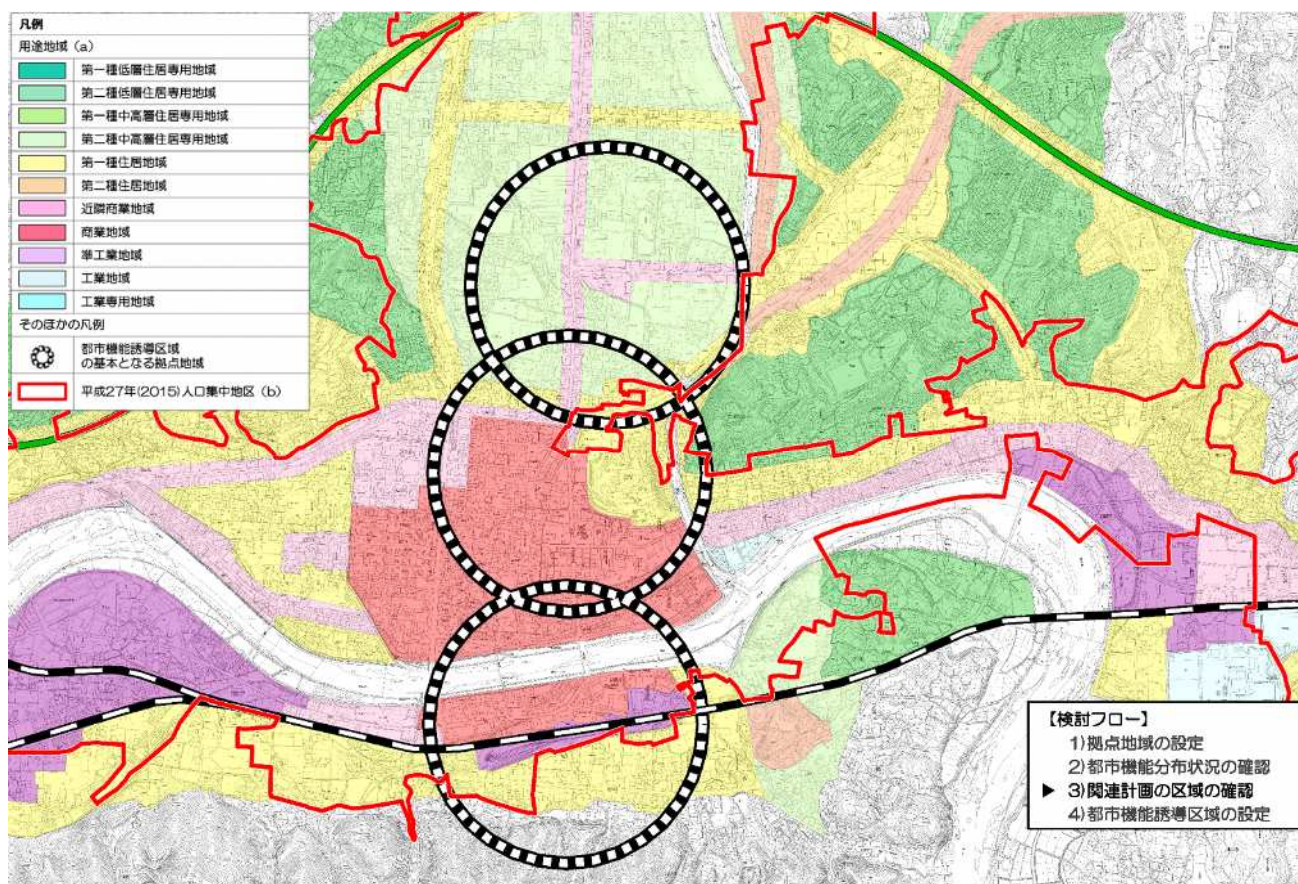
次の区域は、津山市の成り立ちや景観形成、重要伝統的建造物群保存地区(重伝建地区)を示した区域です。本市の都市機能誘導区域設定においても、これらの区域を考慮します。特に、重伝建地区は、まちなみ保存の観点から、都市機能の誘導は望ましくないため、都市機能誘導区域に設定しない方針とします。

c：景観形成重点区域(津山市景観計画)

d：重要伝統的建造物群保存地区(重伝建地区)

e：享保 8 年(1723)頃の町割り

a：用途地域 b：人口集中地区(平成 27 年(2015))

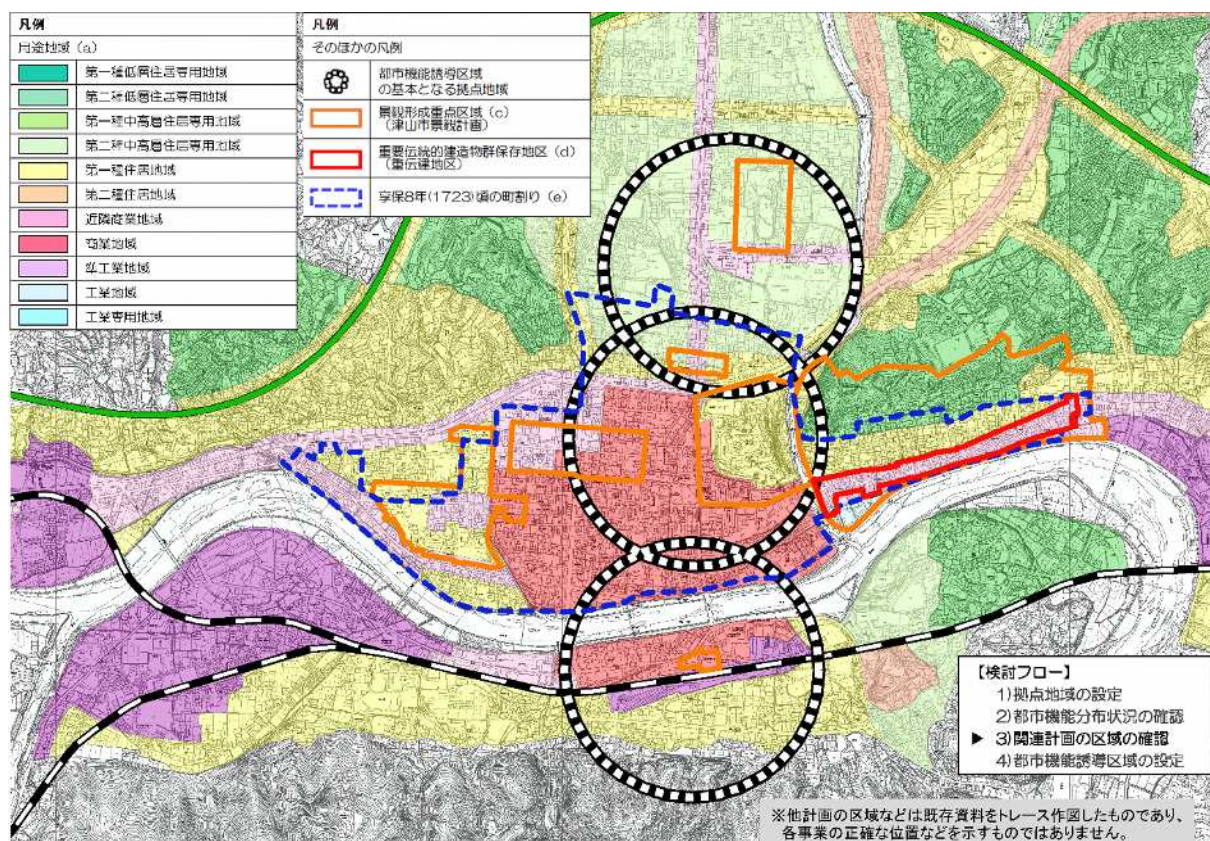




c：景観形成重点区域

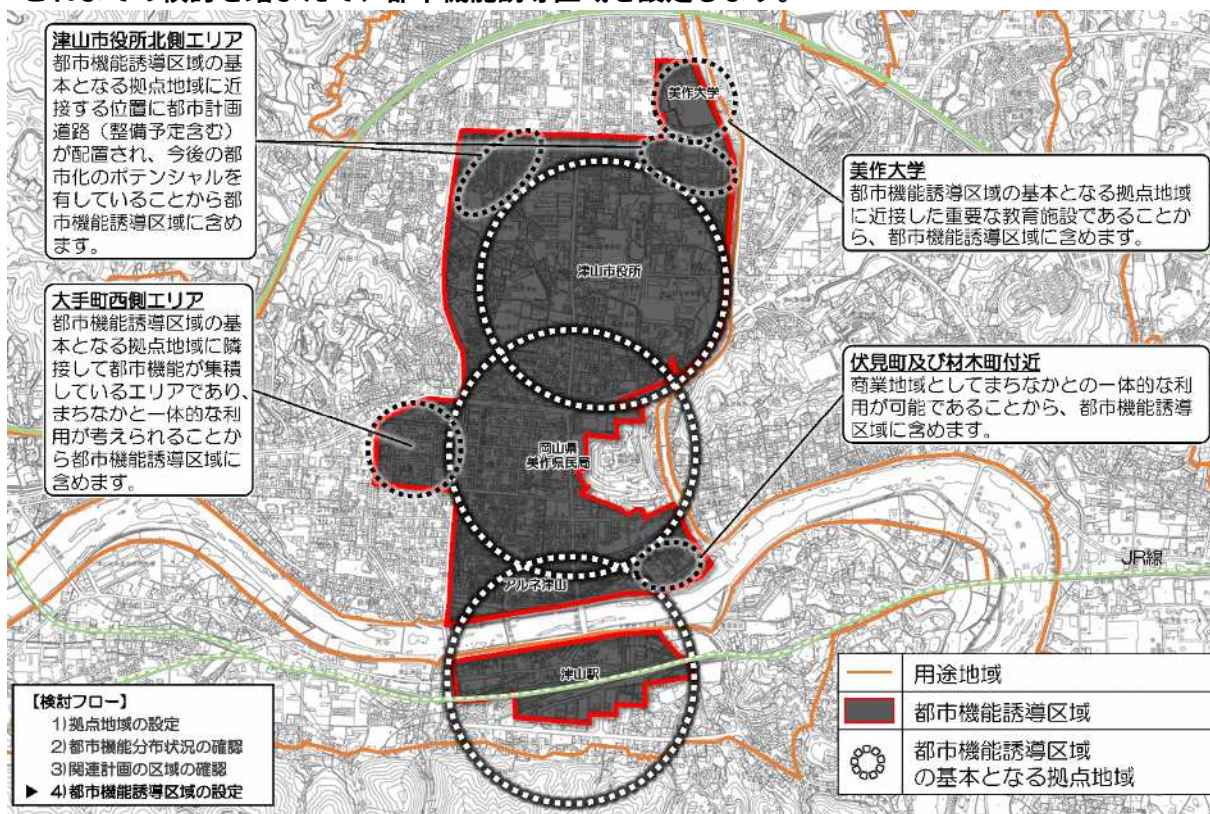
d：重要伝統的建造物群保存地区

e：享保8年(1723)頃の町割り



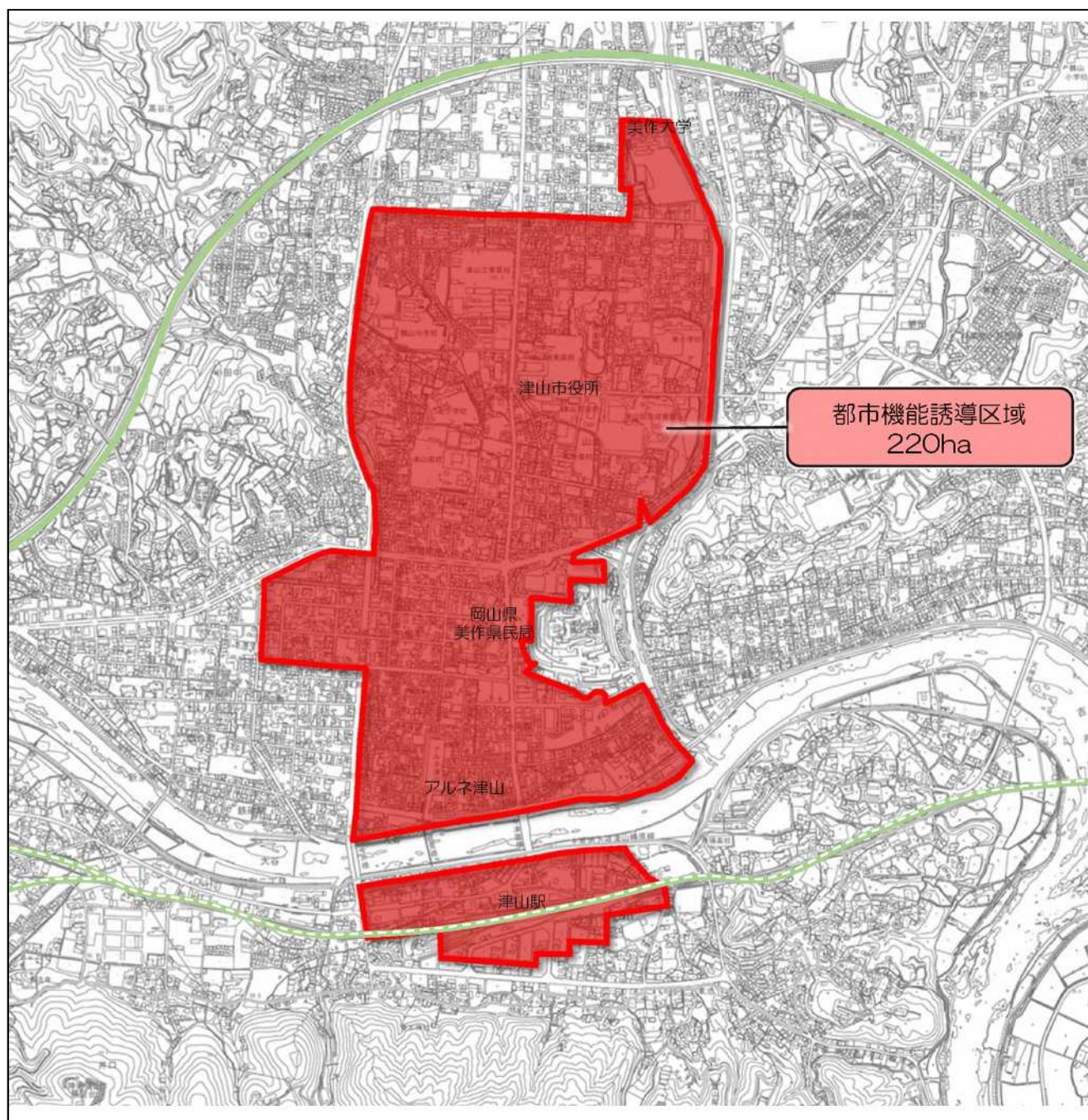
#### 4) 都市機能誘導区域の設定

これまでの検討を踏まえて、都市機能誘導区域を設定します。



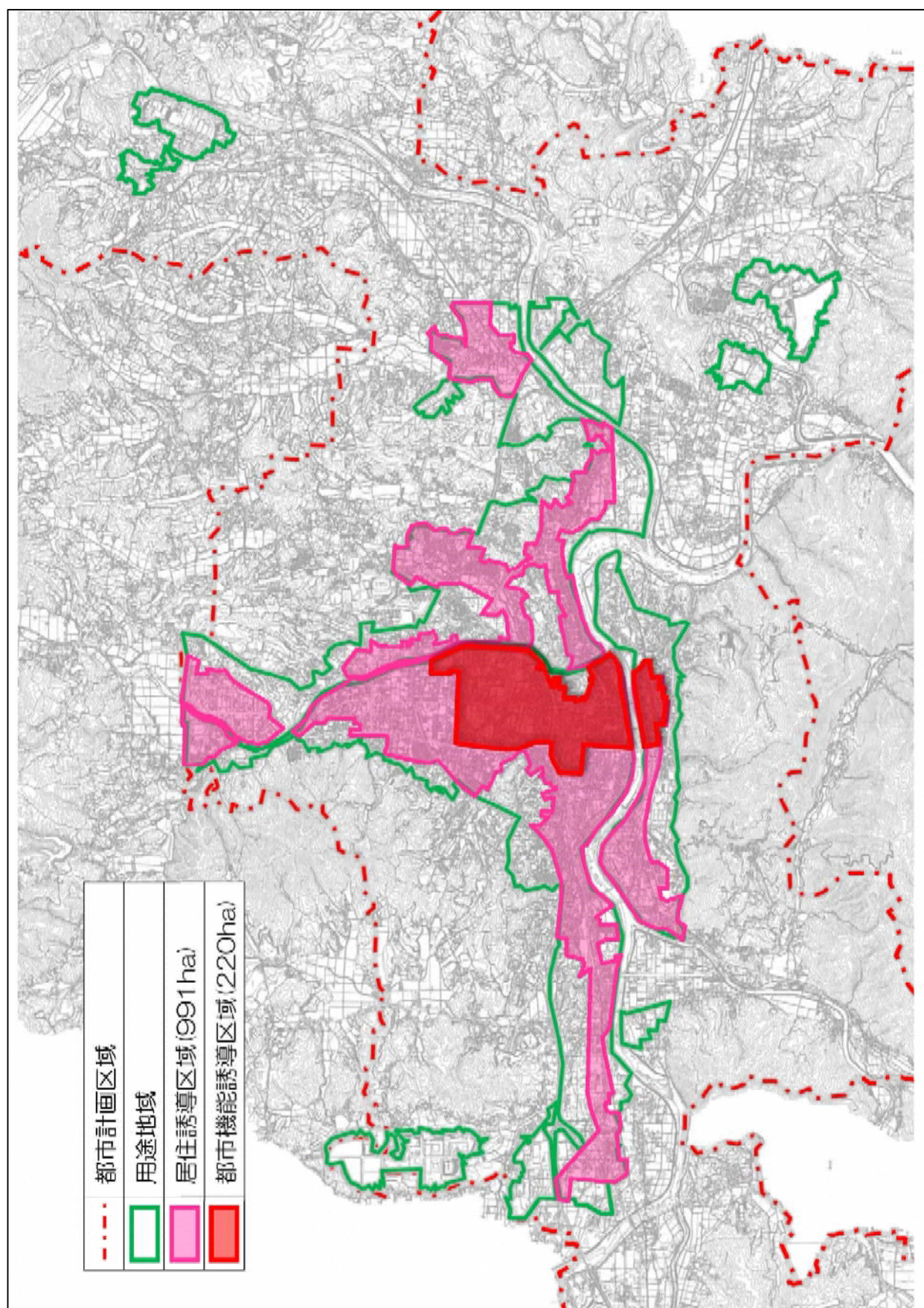


■都市機能誘導区域





## ■ 居住誘導区域と都市機能誘導区域



## ◆誘導施設の設定

## (1) 基本的な考え方

誘導施設とは、都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの。人の居住を誘導することができる機能があるもの。

(都市計画運用指針(国土交通省)他)

本市においては、都市機能を“生活サービス機能”と“高次都市機能”に区分します。

生活サービス機能・・・日常生活圏を対象として生活に身近なサービスを提供できる機能であり、居住誘導区域に適度に分散して立地することが望ましい。

(例)身近な商店、小規模スーパー、診療所、公民館など

高次都市機能・・・日常生活圏を越えた広域圏域(市全域や近隣市町)を対象とする機能であり、都市機能誘導区域に立地することが望ましい。

(例)百貨店、総合病院、市民文化センターなど

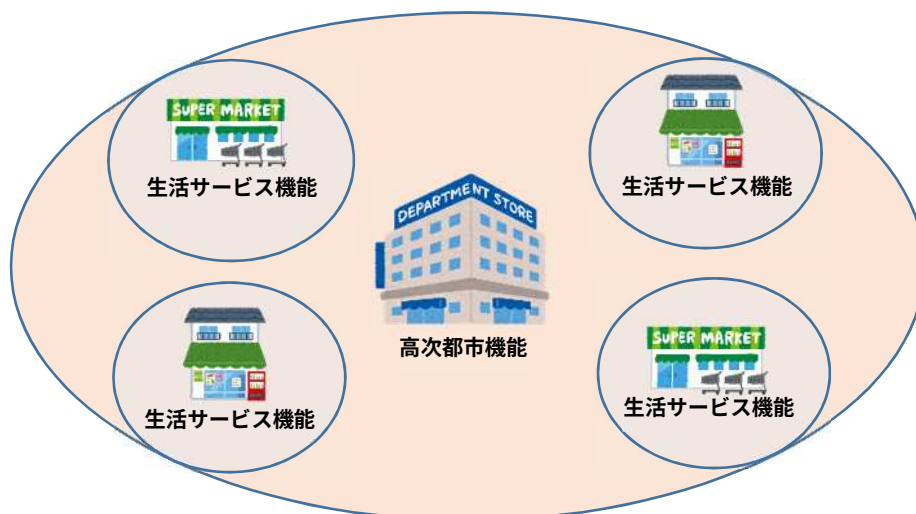


なお、誘導施設に設定された都市機能は次の場合に届出が義務付けられることになります。

- ・都市機能誘導区域外において、誘導施設を整備またはそのための開発行為を行う場合
- ・都市機能誘導区域内において、誘導施設に指定されている都市機能を休止又は廃止する場合

## (2) 誘導施設の設定方針(誘導方針)

本市の誘導施設は、分布状況を確認した上で高次都市機能を設定することを基本とし、生活サービス機能については、必要性、重要性等を考慮して設定することとします。



図：生活サービス機能と高次都市機能の集客圏域イメージ

本市の誘導施設の設定にあたっては、高次都市機能及び生活サービス機能を次のように分類し、それぞれの施設に対して、誘導施設への設定が適しているかを検討します。

図：誘導施設の検討における都市機能の分類

|       | 高次都市機能<br>日常生活圏を越えた広域圏域を対象とする機能                                                                   | 生活サービス機能<br>生活に身近なサービスを提供できる機能<br>(居住誘導区域、都市機能誘導区域及び市全域に分散していることが望ましい) |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 行政    | <b>市役所本庁舎、国・県の出先機関</b><br>中枢的な機能を有する行政機能                                                          | <b>市役所支所・出張所など</b><br>日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能や、住民票の取得などができる機能（コンビニ）など     |
| 文化・交流 | <b>文化活動の拠点となる施設</b><br>市全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる施設など<br>例：文化センター、市立図書館、総合体育館、郷土博物館、広域集会所、賑わい交流施設など  | <b>公民館など</b><br>地域の文化・交流活動の拠点となる施設                                     |
| 医療    | <b>救急医療対応病院、一般病院</b><br>高度医療や救急医療などを提供する病院としての規模を有する医療機能                                          | <b>診療所など</b><br>日常的な診療を受けることができる医療機能                                   |
| 福祉    | <b>地域福祉推進の拠点となる施設</b><br>例：社会福祉協議会・地域包括支援センター                                                     | <b>高齢者・障害福祉施設</b><br>老人ホーム、グループホームなど                                   |
| 商業    | <b>大型の商業施設（3,000㎡以上）</b><br>様々なニーズに対応したサービスを提供する商業機能（百貨店、スーパー、遊戯施設など）                             | <b>3,000㎡未満の商業施設</b><br>地域における購買活動を支える身近な商業施設（スーパー、コンビニエンスストアなど）       |
| 教育    | <b>大学、高等学校、専修学校、高等専門学校など</b><br>広域な通学圏を有する教育機能                                                    | <b>小学校・中学校</b><br>小中学校など地域の教育やコミュニティを担う機能                              |
| 子育て支援 | <b>子ども・子育て支援施設、児童相談所、教育支援施設</b><br>例：親子ひろば「すくすく」「わくわく」<br>津山児童相談所、鶴山塾 など                          | <b>幼稚園・保育園(所)・認定こども園・児童館</b><br>子育てに必要なサービスを受けることができる機能                |
| 金融    | <b>銀行の支店、信用金庫の本店・支店、その他支店規模の金融機関、郵便局（基幹局）など</b><br>融資機能を有するなど、ある程度事業規模の大きい金融機関や基幹局として位置づけられる郵便局など | <b>郵便局、金融機関出張所（ATM）など</b><br>日常的な金融サービスを提供する機能                         |

原則として誘導施設に設定します。

立地状況や必要性、重要性等を考慮し、誘導施設に設定します。



## (3) 誘導施設の設定

各機能の立地状況や役割などを確認したうえで、本市の誘導施設を下表のように設定しました。商業機能については、都市機能誘導区域内の生活利便性の向上を図るため、生活サービス機能も誘導施設に設定しました。

なお、これら施設の誘導にあたっては、景観計画に基づき、歴史的な町並みなど津山らしい景観の保全に努めます。

表：誘導施設一覧

| 都市機能分類  |          | 施設種別                                                        |
|---------|----------|-------------------------------------------------------------|
| 行政機能    |          | 市役所庁舎                                                       |
|         |          | 国・県の出先機関                                                    |
|         |          | その他行政施設                                                     |
|         |          | コンビニエンスストア※1                                                |
| 文化・交流機能 |          | 文化センター                                                      |
|         |          | 図書館                                                         |
|         |          | 博物館・美術館                                                     |
|         |          | 総合体育館                                                       |
|         |          | 集会機能を有する施設(広域的な施設※2)                                        |
| 医療機能    |          | 救急医療対応病院※3                                                  |
|         |          | 一般病院                                                        |
| 福祉機能    |          | 社会福祉協議会                                                     |
|         |          | 地域包括支援センター                                                  |
| 商業機能    | 高次都市機能   | 床面積 3,000 m <sup>2</sup> を超える大型の商業施設※4                      |
|         | 生活サービス機能 | 床面積 500 m <sup>2</sup> 以上 3,000 m <sup>2</sup> 以下の中型の商業施設※5 |
|         |          | コンビニエンスストア※1                                                |
|         |          | 空き店舗、空き家を活用した店舗※6                                           |
| 教育機能    |          | 大学                                                          |
|         |          | 高校                                                          |
|         |          | 専修学校                                                        |
|         |          | 高等専門学校                                                      |
|         |          | 職業能力開発校                                                     |
| 子育て支援機能 |          | 子ども・子育て支援施設                                                 |
|         |          | 児童相談所                                                       |
|         |          | 教育支援施設                                                      |
| 金融機能    |          | 銀行※7                                                        |
|         |          | 郵便局※8                                                       |
|         |          | コンビニエンスストア※1                                                |

※1 食料品、日用品に加えて、ATM による金融機能や、住民票交付などの簡易的な行政機能を有しています。都市機能誘導区域にはあまり立地していないため、誘導施設に設定します。

※2 地域交流センターや多目的ホール、会議室等の住民の交流の場となる施設(賑わい交流施設)を有するホテル等

※3 二次医療・三次医療施設

※4 3,000 m<sup>2</sup>を超える商業施設は、本市では複数の店舗を有する複合施設の場合が多く、広域的な集客に資するため高次都市機能として設定。市民需要が高い映画館も含みます。

※5 小規模なスーパーを想定。生活に欠かせない施設であり、ある程度分散した立地が望ましい施設ですが、都市機能誘導区域にはあまり立地していないため、誘導施設に設定します。

※6 中心市街地内の空き店舗等を有効活用することにより、魅力ある店舗の立地を促進し、中心市街地の活性化を図るため、誘導施設に設定します。(都市機能誘導区域内において、空き店舗等活用賑わい創出支援事業に該当するものを対象)

※7 本店・支店クラスのみ

※8 ゆうゆう窓口・集荷機能を有する基幹局のみ



### 第3節 居住誘導に関する目標値の検討

#### (1) 基本的な考え方

立地適正化計画は、居住誘導区域と都市機能誘導区域を設定し、各種施策を講じることで区域内の人口、都市機能の維持・向上を図るものです。

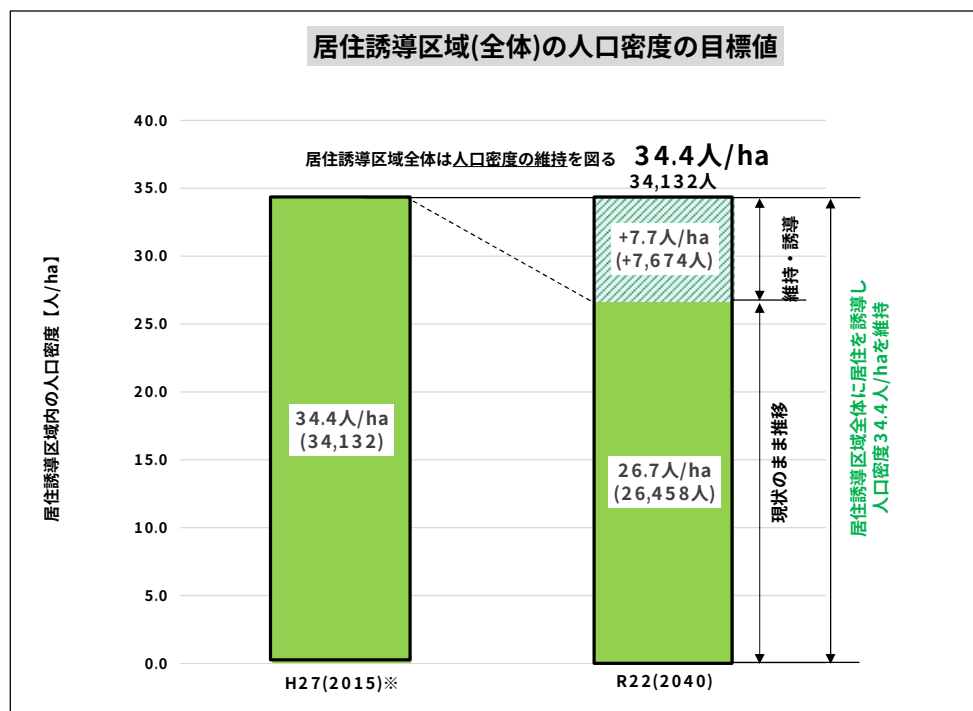
居住誘導区域全体においては、人口密度を維持するとともに、都市機能誘導区域では中心市街地の活性化の実現に向けて、「中心部が空洞化したドーナツ型の都市構造」から「まとまりのある高密度な山型の都市構造」への転換を進めるため、都市機能の向上及びまちなか居住を推進し、人口密度の増加を図ります。

#### (2) 目標値の設定

##### ① 居住誘導区域

公共交通を軸として一定のサービスが整った地域への居住誘導を促進し、市街地のコンパクト化を図ることで、人口密度の維持を図ります。

#### 居住誘導区域内の人口密度(34.4人/ha)を維持



※平成27年(2015)の国勢調査

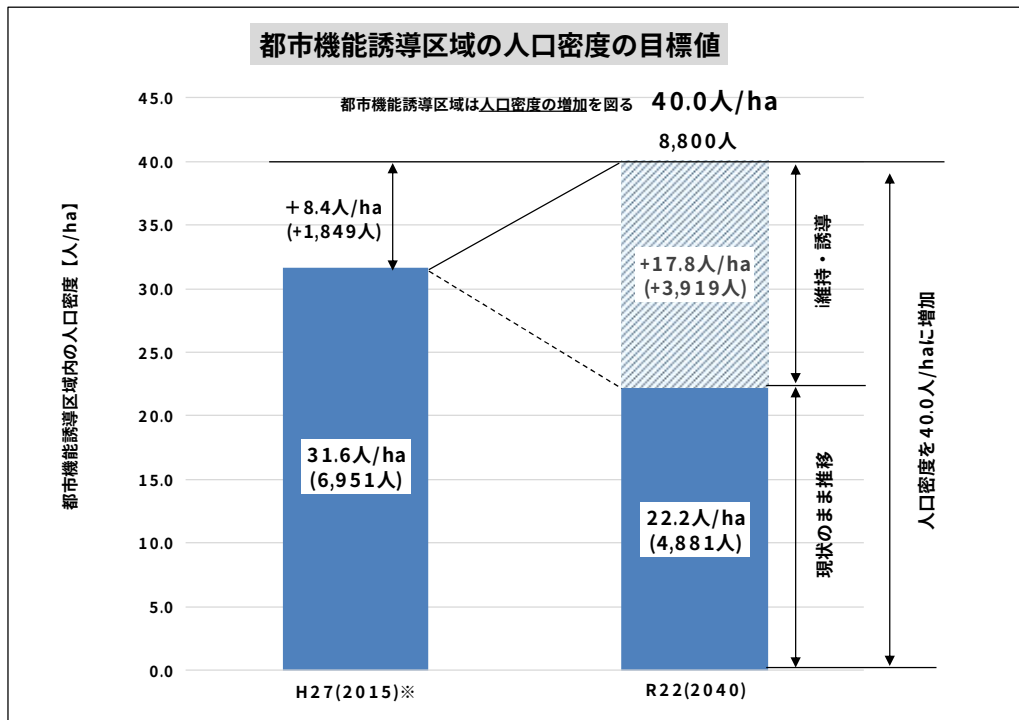
**居住誘導区域：約991ha**

## ② 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域の人口密度(平成 27 年(2015))は 31.6 人/ha ですが、「まとまりのある高密度な山型の都市構造」の実現に向けて、目標人口密度を 40 人/ha※に設定します。

※ 40 人/ha…都市計画法施行規則による既成市街地の人口密度の基準、国勢調査における人口集中地区（都市的地域）の設定の人口密度の基準

## 都市機能誘導区域における令和 22 年(2040)の人口密度の目標：40.0 人/ha



※平成 27 年(2015)の国勢調査

都市機能誘導区域：約 220ha

## 居住誘導のイメージ

