

第 6 章 都市機能誘導区域

6-1.都市機能誘導区域の基本的な考え方

(1)都市機能誘導区域の定義等

都市機能誘導区域は、商業・医療・福祉等の都市機能を都市拠点、地域拠点等に誘導することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域として、国の都市計画運用指針には以下のように示されています。

◆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)

- ①武蔵嵐山駅に近い業務、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
- ②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
- ③都市機能誘導区域の規模は、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

(2)嵐山町における市街化区域の特性

○第2次嵐山町都市計画マスタープランの将来都市構造図において、武蔵嵐山駅周辺を「都市拠点」と位置付けています。

○小学校・中学校施設等文教系施設が複数存在しています。

町立の小学校・中学校、私立の中学校・高等学校、県立の特別支援学校、嵐山史跡の博物館、国立女性教育会館など文教系施設が集中しています。(ただし、特別支援学校、県立嵐山史跡の博物館、国立女性教育会館は市街化調整区域)

○国道254号沿い及び町道 1-23 号の都市計画道路沿いに大型商業施設が立地しています。

都市機能誘導区域の設定においては、このような本町の特性を活かした設定が必要と考えられます。

6-2.都市機能誘導区域の設定

(1)都市機能誘導区域の検討

「立地適正化計画作成の手引き(国土交通省)」に基づき、本町の特性や地理的条件を踏まえ都市機能誘導区域を設定します。

○設定の手順

Step1 武蔵嵐山駅からアクセス性の高い区域を中心に検討します。

「立地適正化計画作成の手引き(国土交通省)」に基づき、居住誘導区域内であり、武蔵嵐山駅からアクセス性の高い地域を中心に区域を選定します。

Step2 既存の都市機能の分布状況や用途地域を考慮して確認します。

既存の都市機能施設の分布を確認し、今後の基本的施策にふさわしい施設の維持や誘導ができるエリアを選定します。

Step3 立地適正化計画の特に力を入れる施策「子育て世代を中心に住み続けられるまちの実現」を基本に検討します。

立地適正化計画の特に力を入れる施策「子育て世代を中心に住み続けられるまちの実現」を基本に検討します。

Step1 武蔵嵐山駅からアクセス性の高い区域を中心に検討します。

都市機能誘導区域は居住誘導区域内に設定することと規定されています。そのうえで、武蔵嵐山駅からアクセス性の高い区域(目安となる 800m圏内)を中心に設定したい区域を選定します。



Step2 既存の都市機能の分布状況や用途地域を考慮して確認します。

既存の都市機能施設の分布を確認します。また用途地域を確認し、維持・誘導したい都市施設が立地可能なエリアを考慮して選定します。



Step3 立地適正化計画の特に力を入れる施策「子育て世代を中心に住み続けられるまちの実現」を基本に検討します。

本立地適正化計画の特に力を入れる施策は、「子育て世代を中心に住み続けられるまちの実現」です。特に子育て世代に需要のある店舗等や生活利便性の向上に資する施設が立地可能なエリアを選定します。



(2)都市機能誘導区域の設定

基本目標を実現するため都市機能を集積させたいエリアを都市機能誘導区域として設定します。

現在の集積した商業機能や、今後の都市計画道路の整備を踏まえ、都市計画道路沿道も都市機能誘導区域に設定します。

教育・文化施設周辺の第一種低層住居専用地域のエリアは子育て世代に望まれる施設が立地可能な区域として都市機能誘導区域に設定します。

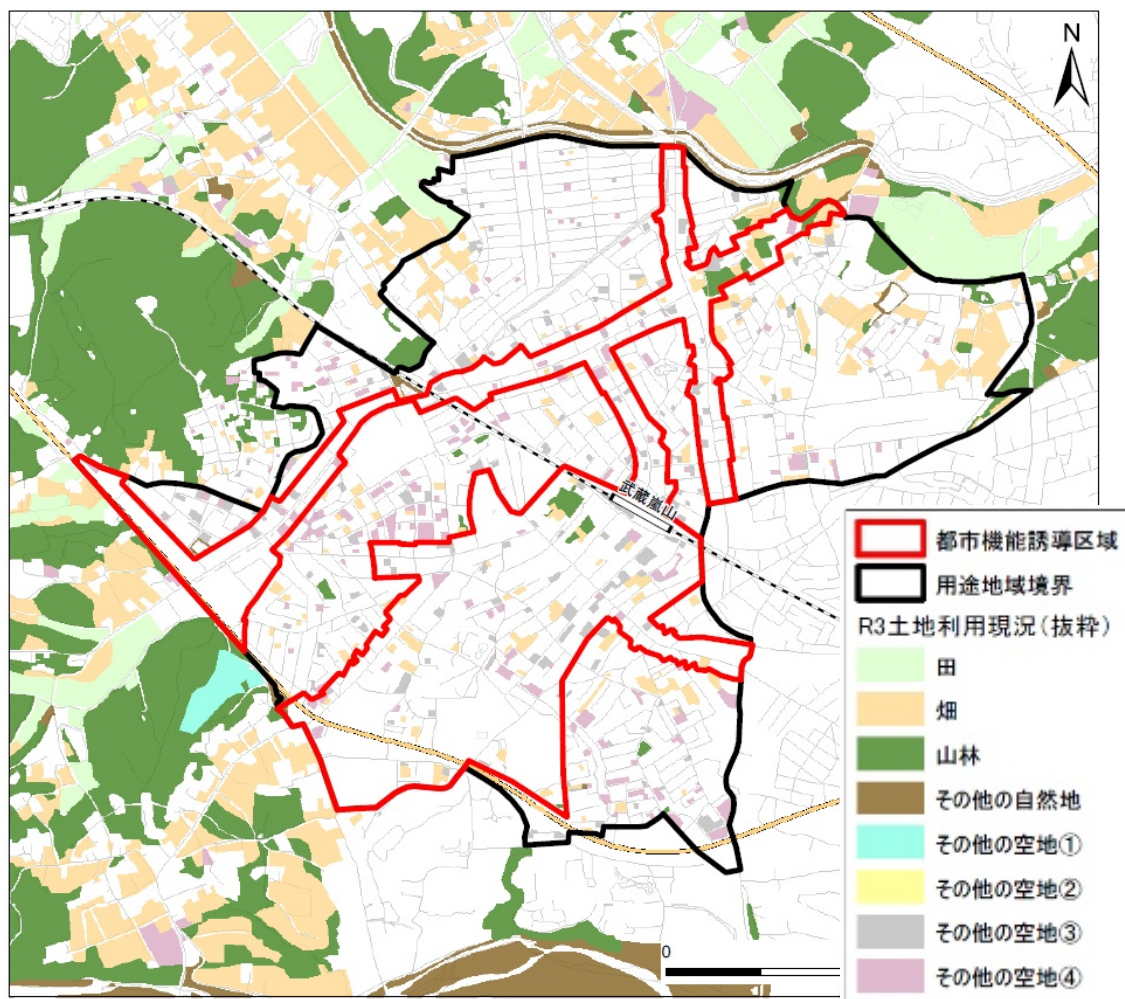
都市機能誘導区域は 81.1ha です。(市街化区域の 23.8%)



6-3.都市機能誘導区域内の低未利用地の分布状況

低未利用地とは、一般的には有効に利用されていない土地をいいますが、ここでの低未利用地の定義は、都市計画法に基づく都市計画基礎調査での分類において、以下の用途分類になっている土地とします。

- ・田(水田)
- ・畑(畑、樹園地、採草地、養鶏(牛、豚)場)
- ・山林(樹林地)
- ・その他自然地(原野、牧野、荒れ地(耕作放棄地等自然的状況のもの)、低湿地、河川敷・河原、海浜、湖岸)
- ・その他の空き地①(ゴルフ場)
- ・その他の空き地②(太陽光発電のシステムを直接整備している土地)
- ・その他の空き地③(平面駐車場)
- ・その他の空き地④(その他の空き地①～③以外の都市的土地利用(建物跡地、資材置場、改変工事中の土地、のり面(道路、造成地等の主利用に含まれないのり面))



低未利用地の分布状況

出典：令和3年度嵐山町都市計画基礎調査をベースに作成

都市機能誘導区域内について、低未利用地の定義に該当する土地の面積を集計すると、令和3年において、都市機能誘導区域 81.1ha に対して、9.8ha の低未利用地があることがわかりました。

また、低未利用地は小規模の土地が点在しています。

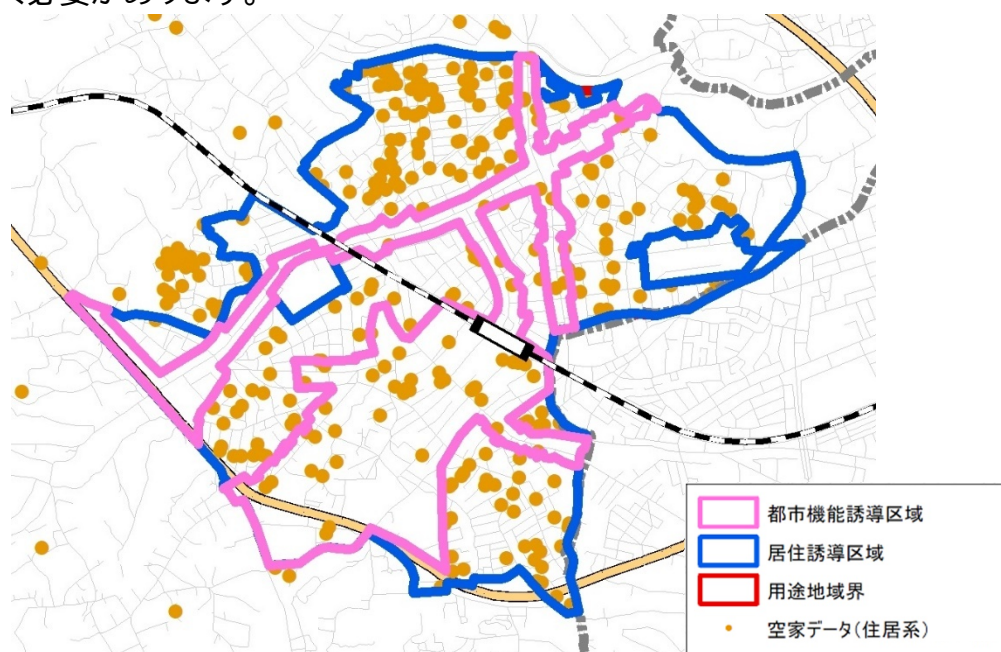
都市機能誘導区域内の低未利用地面積(令和 3 年)

用途分類	面積(ha)
田	0.0
畑	3.0
山林	1.5
その他自然地	0.1
その他の空き地①	0.0
その他の空き地②	0.0
その他の空き地③	3.5
その他の空き地④	1.8
合計	9.8

なお、低未利用地の中でも維持管理がされていない土地について有効活用を促す施策を行っていく必要があります。

6-4.誘導区域内の空家、空き店舗

居住誘導区域及び都市機能誘導区域内の空家は図のとおりです。また、武蔵嵐山駅前や駅周辺にも空き店舗が多くあります。それらの有効活用を促す施策を行っていく必要があります。



誘導区域内の空家の分布状況

出典：P31 空家の分布状況をベースに作成

6-5.誘導施設の基本的な考え方

(1)誘導施設の基本的な考え方

都市計画運用指針によると、「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りますが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられます。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。」とあります。

誘導施設を定める効果として、誘導施設に関する届け出制度により、当該施設の区域内への緩やかな誘導や新規立地、閉店、廃止等動向の把握が可能となります。

(2)誘導施設の設定の留意点

都市機能誘導区域外において誘導施設の建築等を行う場合には、市町村への届出が義務付けられていることから、届出を行う者に対し届出義務が生じるか否かを明確にすることが重要です。

- ・誘導施設を定める際には、「病院等」「スーパー等」といった曖昧な表記は望ましくないとされています。

- ・一定規模以上の施設を対象にしたい場合には、「病床の床面積の合計が〇〇㎡以上の病院」というように、対象となる施設の詳細な規模について定めることが望ましいとされています。

- ・誘導すべき施設が既に都市機能誘導区域内に立地している場合があります。今後必要な機能の区域外への転出・流出を防ぐために新たに誘導施設として定めることも考えられます。

- ・今後のまちづくりの方向性に影響を与える可能性があることから、目標や施策との整合を図る必要があります。

誘導施設の設定種類は、概ね以下のようになっています。

誘導施設の設置種類

	中心拠点	地域／生活拠点
行政機能	■中枢的な行政機能 例. 本庁舎	■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	■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	■高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 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	■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	■子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 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	■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	■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m ² 以上の食品スーパー
医療機能	■総合的な医療サービス(二次医療)を受けることができる機能 例. 病院	■日常的な診療を受けることができる機能 例. 延床面積〇m ² 以上の診療所
金融機能	■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	■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	■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	■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

出典：立地適正化計画作成の手引き (R5.11)

(3)誘導施設の設定

本計画の特に力を入れる施策は「子育て世代を中心に住み続けられるまちの実現」です。また、施策・誘導の方針は、「子育て世代を中心に選ばれ、住み続けられるまちづくり」、「都市機能を誘導し活力あるまちづくり」、「交通利便性を高め、誰もが移動しやすいまちづくり」です。

子育て支援に寄与する施設や町民の利便性及び憩いなどに資する店舗を設定します。

行政機能については、居住誘導区域内にはありません。現在国や県において IT 化が進んでおり、町も行政機能の IT 化を図ることとしています。

介護福祉機能については、徒歩で通う施設として想定されていないため、設定しません。

また、医療機関においては、市街化調整区域を含めて立地が可能であるため、小児科を除き設定しません。

なお、これらの施設は本町に必要な施設ということではなく、立地適正化計画では、施策をより絞った方針で誘導施設を設定することとするものであるためです。

立地適正化計画は、その計画により町民の福祉の向上全てを実現するための計画ではないため注意が必要です。

機能	誘導施設	定義等	維持・誘導の方向性
児童福祉機能	・学童保育施設	児童福祉法第6条の3第2項に規定する放課後児童健全育成事業を行う施設(学童保育施設)	維持
子育て機能	・地域子育て支援センター	嵐山町子育て支援センター設置及び管理条例第2条に掲げる施設	維持
	・子ども家庭支援センター	嵐山町子ども家庭支援センター設置及び管理条例第2条に掲げる施設	維持
	・保育園	児童福祉法第39条第1項に規定する保育所	維持・誘導
	・認定こども園	児童福祉法第39条の2、就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項に規定する認定こども園	誘導
	・児童館	児童福祉法第7条、第40条に規定する児童館	誘導
商業機能	・総合スーパー	店舗面積 3,000 m ² 超で、生鮮食料品及び日用品を扱う店舗が含まれる複合施設	維持
	・中規模スーパー	店舗面積 1,000 m ² 超 3,000 m ² 以下で、生鮮食料品及び日用品を扱う店舗が含まれる複合施設	維持・誘導
	・飲食店	飲食店営業許可証を有して営業を行う飲食店	維持・誘導
	・カフェ	飲食店営業許可証を有して営業を行う喫茶店、カフェ	維持・誘導
医療機能	・診療所(小児科)	医療法第1条の5第2項に規定する診療所のうち、診療科目に小児科を含むもの	維持
金融機能	・郵便局	日本郵便株式会社法第2条第4項に規定する郵便局	維持
	・銀行	銀行法第2条第1項に規定する銀行	
	・信用金庫	信用金庫法第4条に基づく免許を受けて事業を行う金庫	
教育・文化機能	・小学校	学校教育法第1条に規定する小学校、中学校、高等学校	維持
	・中学校		
	・高等学校		
	・交流センター	ホールや研修室等を備え、多世代が交流できる施設	維持
	・図書館	図書館法第2条で規定する図書館	維持