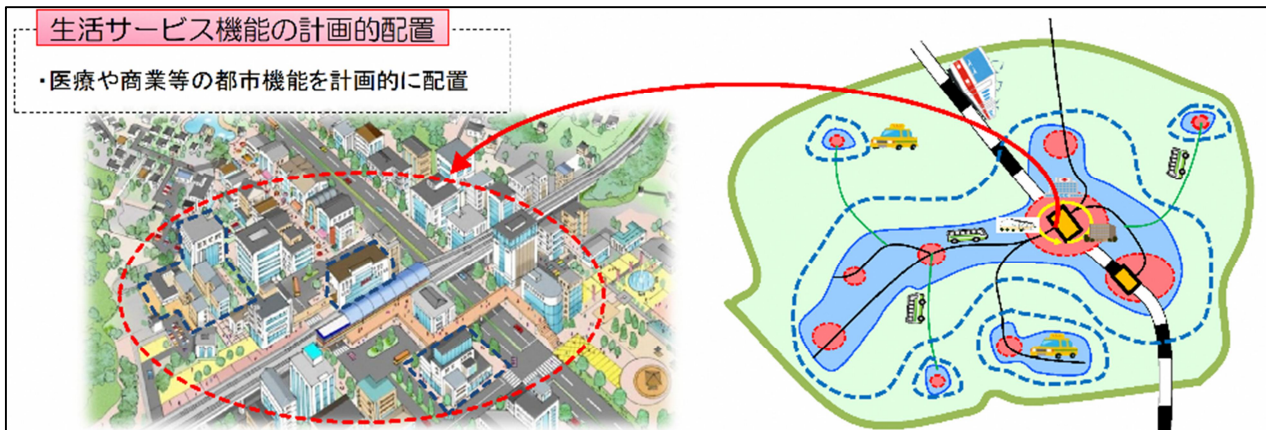


4-2 都市機能誘導区域・誘導施設

(1) 都市機能誘導区域及び誘導施設とは

都市機能誘導区域は、都市拠点等、市民にとって利便性の高い場所において、医療施設、福祉施設、商業施設など、市民の日常生活を支える主要な都市機能を誘導することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

都市機能増進施設（以下、誘導施設とする。）は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るために必要な施設であり、都市機能誘導区域に立地を維持・誘導すべき施設として位置付ける施設です。



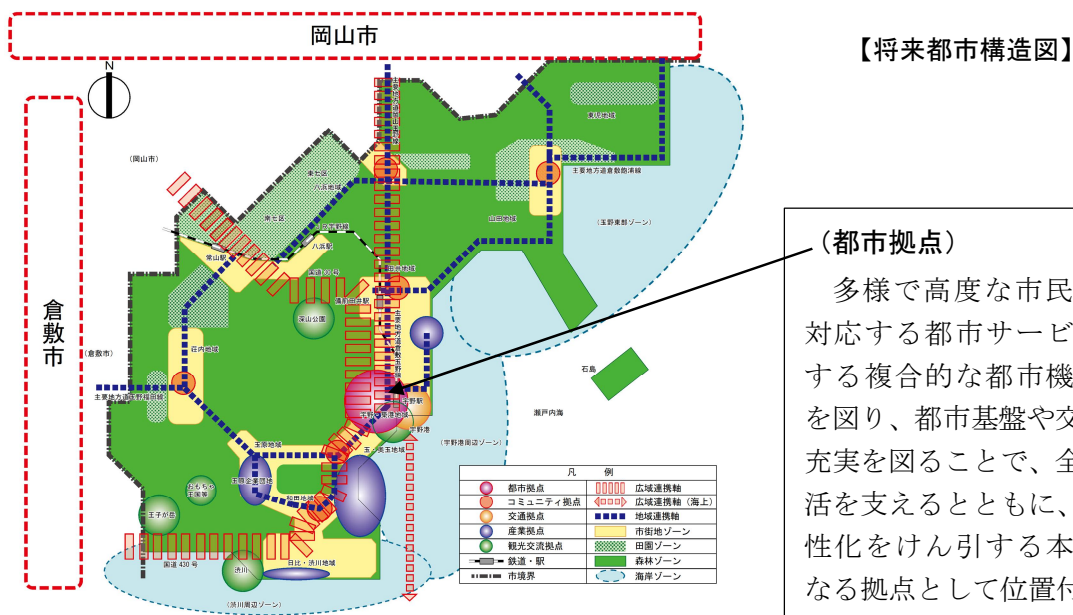
都市機能誘導区域・誘導施設のイメージ

資料：国土交通省

(2) 都市機能誘導の基本的な考え方

将来都市構造図（都市計画マスタープラン）に定めた都市拠点に立地する商業、医療等の都市機能は、広く市内の暮らしを支えており、人口減少下にあっても市全体の生活利便性を守るために将来的にも機能維持を図っていく必要があります。

そのため、都市拠点に多くの人が利用する都市機能を維持・誘導することで、都市の活力・賑わいと市民の生活利便性の維持・向上を図り、将来にわたり持続可能な都市の形成を目指します。



第13版都市計画運用指針では、都市機能誘導区域の基本的な考え方及び都市機能誘導区域の設定、誘導施設の基本的な考え方及び誘導施設の設定として、次のように記載されています。

【都市機能誘導区域の基本的な考え方】

医療・福祉・子育て支援・商業といった民間の生活サービス施設の立地に焦点が当てられる中では、これらの施設を如何に誘導するかが重要となる。このような観点から新たに設けられた都市機能誘導区域の制度は、一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、当該エリア内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るものであり、都市計画法に基づく市町村マスタープランや土地利用規制等とは異なる全く新しい仕組みである。

原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・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が図られるよう定めるべきである。

【都市機能誘導区域の設定】

都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、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を設定することが考えられる。

また、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で定めることが考えられる。

【誘導施設の基本的な考え方】

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るが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる。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。

【誘導施設の設定】

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、

- ・ 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・ 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・ 集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- ・ 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

などを定めることが考えられる。

【留意事項】

都市機能誘導区域外において、当該誘導施設が立地する際には、届出を要することに留意

(3) 誘導施設

1) 誘導施設の設定方針

人口減少下においても、市民生活の利便性や都市の活力を維持するため、それぞれの施設の立地特性や規模、提供するサービス内容・利用形態などから、「特に都市機能誘導区域に維持・集約することが有効である機能」であるかどうかを視点として検討します。

当面は現在の都市機能を維持することに主眼を置くため、都市拠点に立地する既存施設のうち、次の観点で誘導施設を設定します。

- ・市全体の暮らしを支えるうえで必要な施設
- ・市内だけでなく市外からも人を呼び込み、市の活力を高める施設
- ・上記の施設と併せ立地を誘導することで生活利便性がより高まると考えられる銀行、信用金庫

なお、誘導施設に設定しない施設についても、今後、市民の生活利便性を向上させ、コンパクトなまちづくりに寄与すると考えられる施設の立地が考えられる場合には、誘導施設への位置付けを検討します。

2) 誘導施設に位置付けない施設

各地域に分散して立地している日常的に利用する 3,000 m²以下の商業施設や診療所、保育施設、郵便局などの施設は、居住地の身近な場所に立地することで利用しやすい環境が形成されることから誘導施設に位置付けないこととします。

また、病院は、都市拠点以外にも立地しているため、今後、本計画の見直し等の際に、医療施設の立地動向を踏まえつつ、関連する計画との整合を図りながら誘導施設としての位置付けを検討することとし、現時点では誘導施設に位置付けないこととします。

(参考) 市民アンケート結果

市民アンケート（問9）で、人口が減少し各施設の維持が難しくなることが見込まれる中、市民の日常生活の利便性の維持・向上を図るため、施設の望ましい立地場所について聞いたところ、大規模な商業施設、総合病院、文化施設、レクリエーション施設等は市の中心部に、スーパー、診療所、福祉・子育て施設、金融機関等は暮らしに身近な場所との意見が多数。

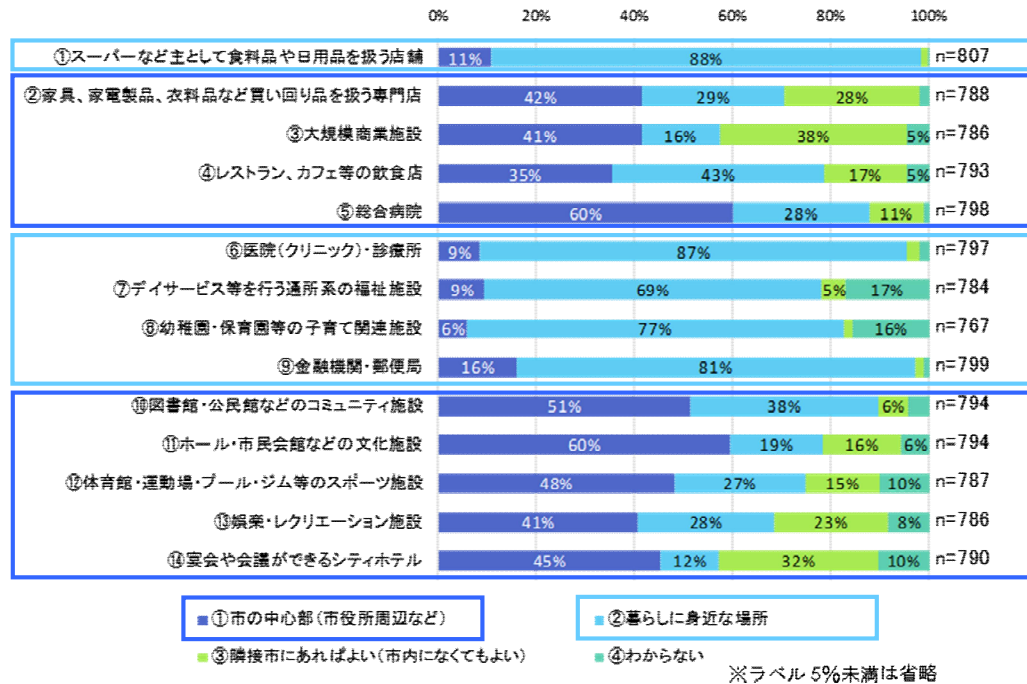


図 各施設の望ましい立地場所

表 誘導施設への位置付けが想定される施設のイメージ

機 能	全市民を対象とする施設 (誘導施設への位置付けを想定)	身近な施設 (誘導施設に位置付けない)
行政機能	<p>■ 中枢的な行政施設</p> <p>例. 本庁舎</p>	<p>■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口施設等</p> <p>例. 支所、福祉事務所等の各地域事務所</p>
介護福祉機能	<p>■ 市町村全域の住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施設</p> <p>例. 総合福祉センター</p>	<p>■ 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施設</p> <p>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</p>
子育て機能	<p>■ 市町村全域の住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施設</p> <p>例. 子育て総合支援センター</p>	<p>■ 子育て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施設</p> <p>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</p>
商業機能	<p>■ 時間消費型のショッピングニーズ等、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する施設</p> <p>例. 相当規模の商業集積</p>	<p>■ 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施設</p> <p>例. 食品スーパー</p>
医療機能	<p>■ 総合的な医療サービス（二次医療）を受けられることができる施設</p> <p>例. 病院</p>	<p>■ 日常的な診療を受けられることができる施設</p> <p>例. 診療所</p>
金融機能	<p>■ 決済や融資等の金融機能を提供する施設</p> <p>例. 銀行、信用金庫</p>	<p>■ 日々の引き出し、預け入れなどができる施設</p> <p>例. 郵便局</p>
教育・文化機能	<p>■ 住民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる施設</p> <p>例. 文化ホール、中央図書館</p>	<p>■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる施設</p> <p>例. 図書館支所、社会教育センター</p>

資料：立地適正化計画の手引き【基本編】より作成

3) 誘導施設の設定

誘導施設の設定方針に基づき、本市における誘導施設を次のように設定します。

■ 誘導施設の一覧

分類	誘導施設	定義
商業機能	大規模小売店舗 (店舗面積 3,000 m ² 超)	「大規模小売店舗立地法第2条第2項」に定める大規模小売店舗のうち、店舗面積 3,000 m ² を超える施設
金融機能	銀行、信用金庫	「銀行法」「中小企業等協同組合法」「労働金庫法」等に基づく金融機関のうち、店頭窓口を有する店舗（JAバンク、郵便局は除く）
教育機能	専修学校等	「学校教育法第124条」に規定する教育施設
行政機能	市役所	「地方自治法第4条第1項」に規定する施設
文化機能	図書館	「図書館法第2条第1項」に規定する図書館

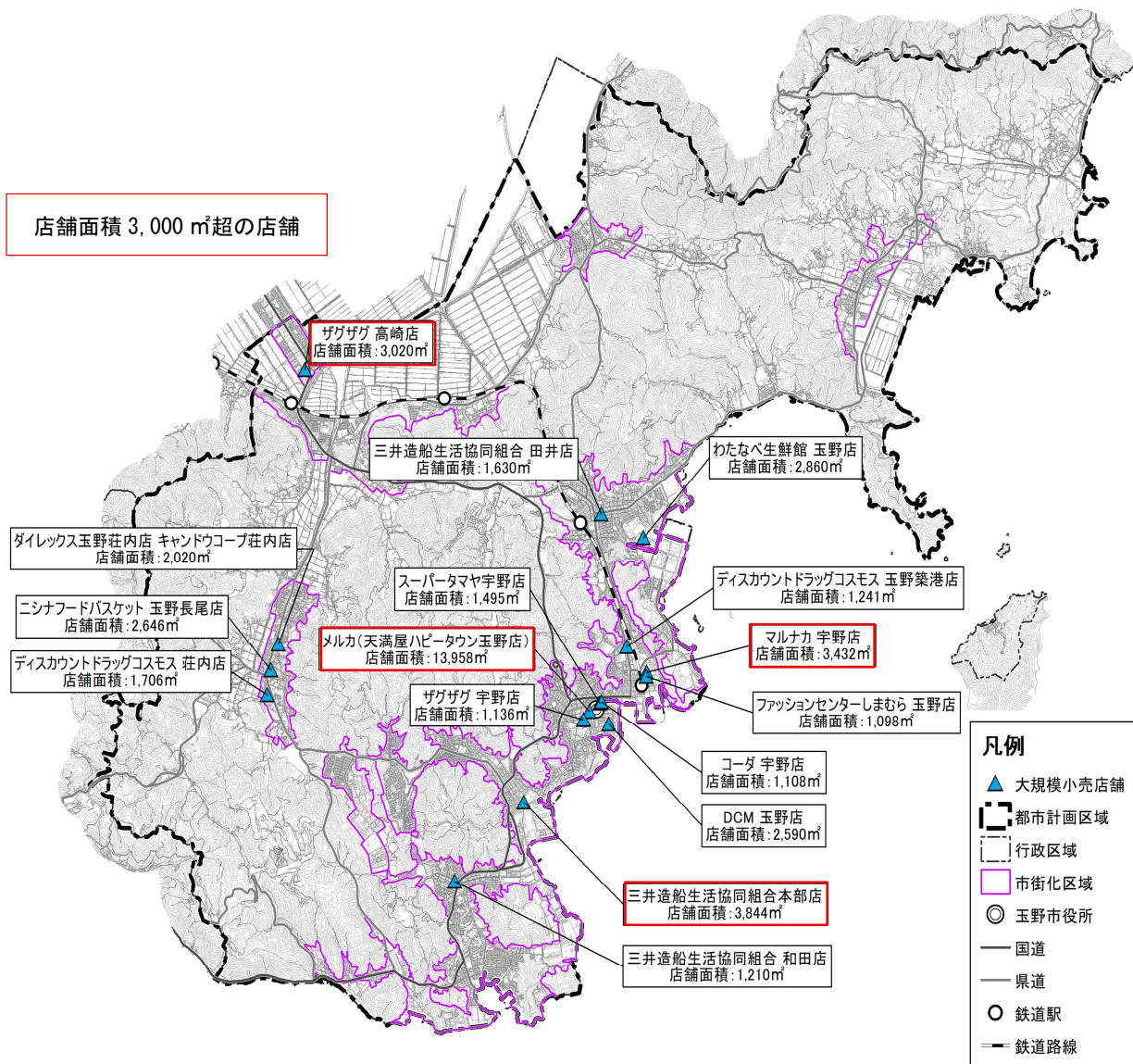


図 大規模小売店舗の位置・店舗面積

出典：全国大型小売店総覧 2026

(4) 都市機能誘導区域

1) 都市機能誘導区域の設定方針

都市機能誘導区域は、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域など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など都市の拠点となるべき区域に設定することが考えられるとされています。

そのため、「都市機能誘導の基本的な考え方」を踏まえ、次の観点で都市機能誘導区域を設定します。

- ・ 中心市街地活性化区域及び同区域に隣接する既存の誘導施設が立地する範囲

※都市機能誘導区域は、原則として居住誘導区域内に設定します。

ただし、**臨港地区であるため居住誘導区域に設定していない区域**については、臨港地区の分区が商港区・無分区であり、住宅の立地が規制されている一方で、ホテル、店舗、飲食店等については立地が規制されていないこと、中心市街地活性化計画の計画区域であることなどを総合的に勘案し、居住誘導区域に設定されていない臨港地区を**都市機能誘導区域に含めます**。

2) 区域境界の設定

都市機能誘導区域の具体的な区域境界は、都市機能誘導区域の設定方針に基づき、以下のとおり設定します。

- ・ 中心市街地活性化区域及び同区域に隣接する既存の大規模商業施設及び専修学校等の敷地

(参考) 中心市街地活性化区域 (中心市街地活性化基本計画)

区域設定の考え方

(1) 区域についての考え方

中心市街地活性化区域の範囲は、以下の理由で設定し、下図に示す約 70ha の区域とする。

<JR 宇野駅及び宇野港周辺の商業地域を中心とした範囲>

- ・JR 宇野駅及び宇野港周辺は商業地域に位置づけられ、現に築港エリアやショッピングモール・メルカなどの本市の中心となる商業機能が集積している。中心市街地活性化区域は商業地域を中心とした範囲とすることで、中心部のにぎわいの再生とともに市全体の振興につながると考える。

<公共公益施設や医療・福祉施設などの生活利便機能が集積している範囲>

- ・JR 宇野駅及び宇野港には、公共公益施設や医療・福祉施設などの生活利便施設が集積している。それらを含めた範囲を中心市街地活性化区域とすることで、より生活しやすい環境づくりを一体的に図ることができると思う。

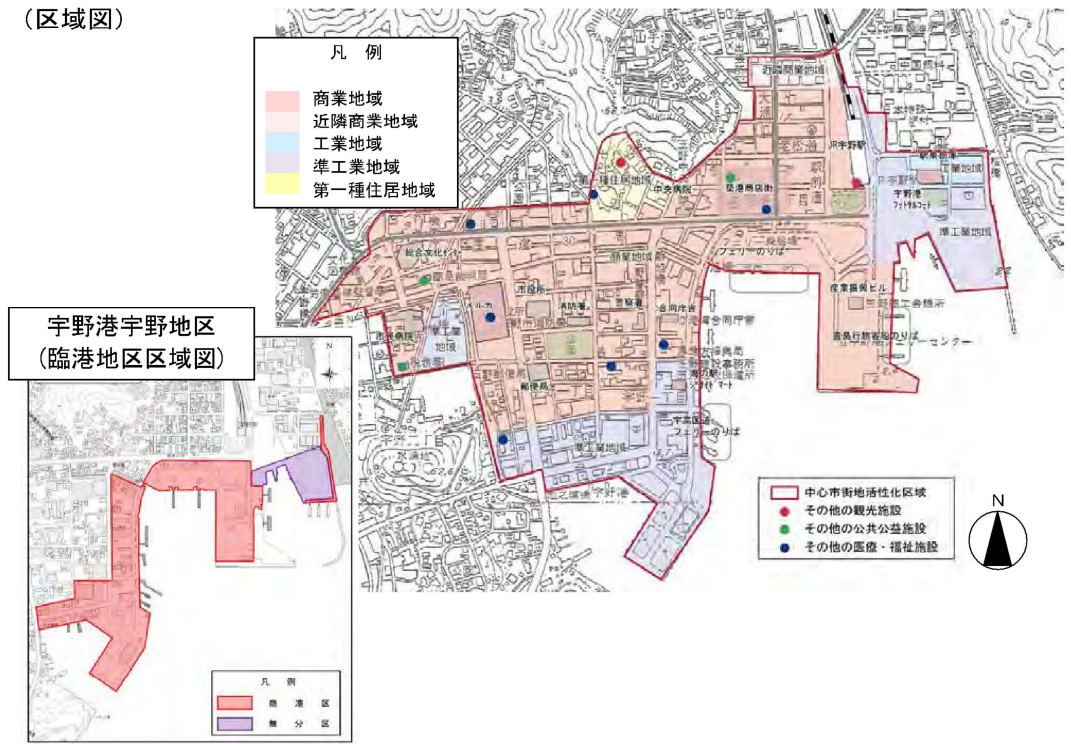
<中心市街地活性化のために有効活用を図るべき大規模な遊休地を含む範囲>

- ・JR 宇野駅の南東部の準工業地域には大規模な遊休地が存在し、広域交流拠点として、宿泊施設や温泉施設などの交流施設の整備が予定されていることから、中心市街地活性化に決定的な役割を果たすことが考えられる。そのため、中心市街地活性化区域に含め計画的な土地利用を図ることとする。

(2) 区域の境界となる部分

- ・東側…海岸線及び駅東創庫（工業地域）を含む準工業地域の境界
- ・西側…国道 30 号及び商業地域と準工業地域の境界
- ・南側…海岸線
- ・北側…リゾートよし将（第一種住居地域）含む商業地域と県道 466 号の境界

(区域図)



都市機能誘導区域の設定方針等に基づいて設定した都市機能誘導区域を示します。

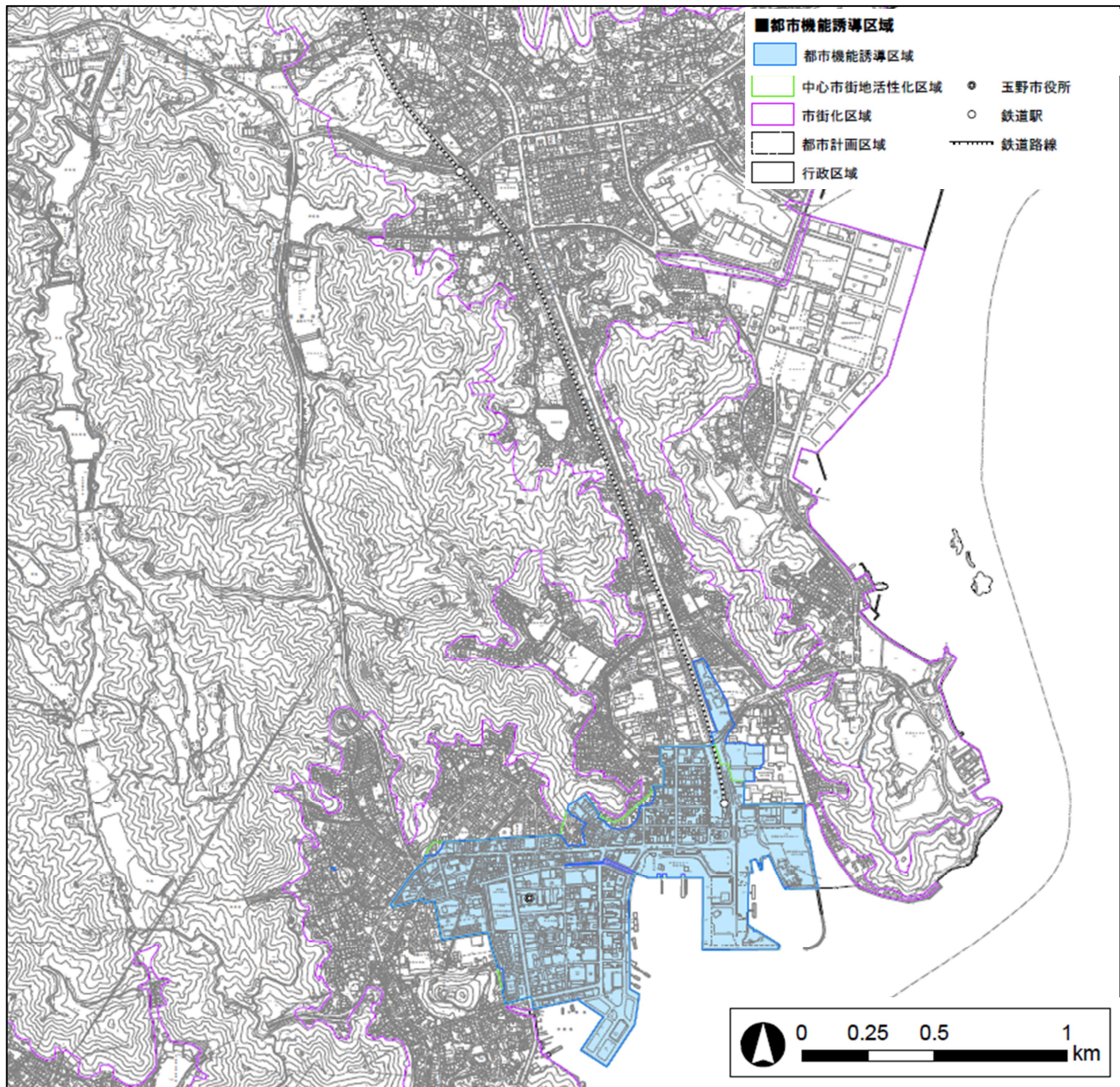


図 都市機能誘導区域

(参考) 都市機能誘導区域の面積・人口・人口密度

	面積 (ha)	R2人口 (人)	R27人口 (人)	R2人口密度 (人/ha)	R27人口密度 (人/ha)
市街化区域	1,769.0	46,863	29,390	26.5	16.6
都市機能誘導区域	75.4	1,449	861	19.2	11.4
都市機能誘導区域/市街化区域	4.3%	3.1%	2.9%	—	—