

5. 都市機能誘導区域と誘導施設・誘導施策

(1) 都市機能誘導区域の設定

1) 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域とは、都市再生特別措置法第 81 条第 2 項第 3 号において「都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域」とされています。第 13 版都市計画運用指針（令和 6 年 11 月 8 日一部改正 国土交通省）では、以下のとおり記載されています。

【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。

また、同じく第 13 版都市計画運用指針（令和 6 年 11 月 8 日一部改正 国土交通省）では、都市機能誘導区域の設定について以下のとおり記載されています。

【都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域（都市計画運用指針第 13 版）】

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。

3. 都市機能誘導区域…留意すべき事項

■都市機能誘導区域(§81②3)【必須事項】

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を図る区域である。

①具体的な区域の設定に当たって留意すべき事項

○居住誘導区域との関係

- 都市機能の充足による居住誘導区域への居住の誘導、
- 人口密度の維持による都市機能の持続性の向上等、

住宅及び都市機能の立地の適正化を効果的に図るという観点から、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めるとともに、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を設定することとなる。

- このように、都市機能誘導区域は居住誘導区域の中に設定されるものであり、都市機能誘導区域に医療・福祉・商業等の都市機能とあわせて居住を誘導することが望ましい。

○区域の数

- 市町村の主要な中心部のみならず、例えば合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定め、それぞれの区域に必要な誘導施設を定めることが望ましい。

○区域の範囲

- 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。

○段階的な区域の設定

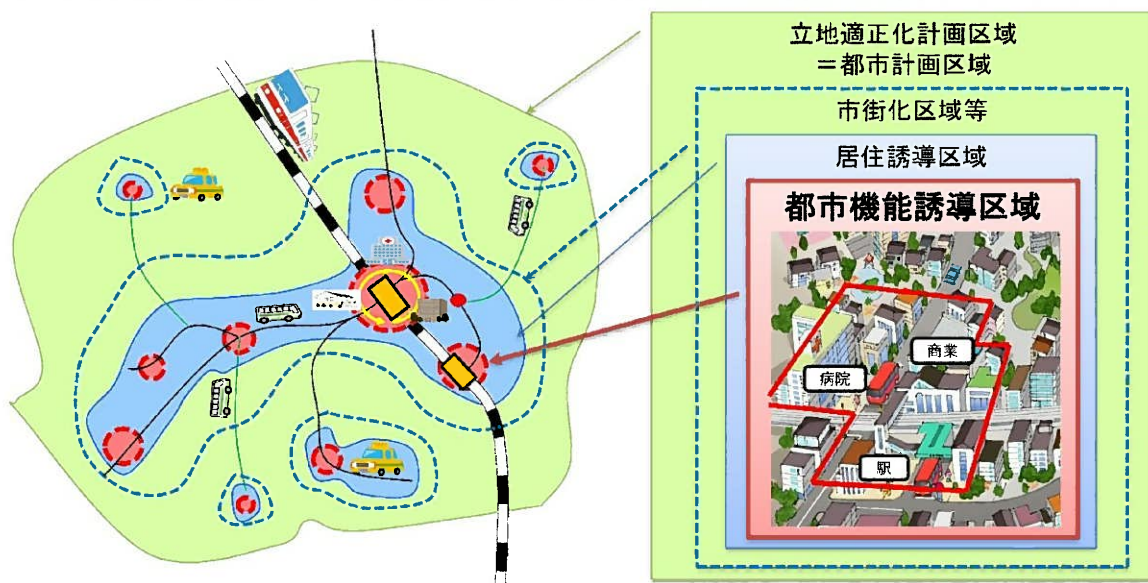
- 居住誘導区域と都市機能誘導区域の設定が同時であることが基本となるが、居住誘導区域の設定において、住民への丁寧な説明等のために時間を要する場合には、都市機能誘導区域の設定が居住誘導区域の設定に先行することも例外的に認められる。

3. 都市機能誘導区域…区域の設定等①

②都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域

- 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
- 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

※都市機能誘導区域を設定することにより、例えば届出義務が課される等の措置が講じられることとなることから、区域の設定に当たっては、その境界を明確にし、届出の必要の有無が明らかになるようにしなくてはならない。



2) 都市機能誘導区域における基本的な方針

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を図る区域です。

「4. 見附市の将来都市像と基本方針」において、拠点市街地ゾーンに設定した見附地区・今町地区・見附駅周辺地区の3地区を都市機能誘導区域として設定します。

なお、区域設定については、今後の社会情勢やハザード情報の変更等により、次回以降の計画改訂時に見直すことがあります。

■見附地区は、市役所・市民交流センター・図書館・市立病院など公共施設が集積した地区及び商店街を中心とした商業地域を基本に区域を設定

■今町地区は商店街を中心とした商業地域を基本に区域を設定

■見附駅周辺地区は見附駅東口の商業地域や見附駅西口の駅周辺整備を見込んだ区域を基本として設定

3地区の持つ立地特性や現況をもとに、将来期待される役割をふまえて役割分担を明確化することが必要です。

3地区の役割分担に基づき、まちづくりの方針を策定します。

〈3地区の役割分担の考え方〉

① 見附地区〈市全体の中心拠点としての役割〉

- ・市民全体に係る都市機能の集約化を図り、生活サービス機能の継続的維持を図る。
- ・市民全員が共有し、参加する交流空間機能を強化し、まちなかのにぎわいを回復する。
- ・歩いて楽しい歩行空間機能や魅力的で居心地の良い居住機能の強化により、滞留空間機能を再編し、住民・来訪者の歩行数・滞在時間の拡大を図る。

② 今町地区〈地域の生活拠点とともに広域集客拠点と連携する役割〉

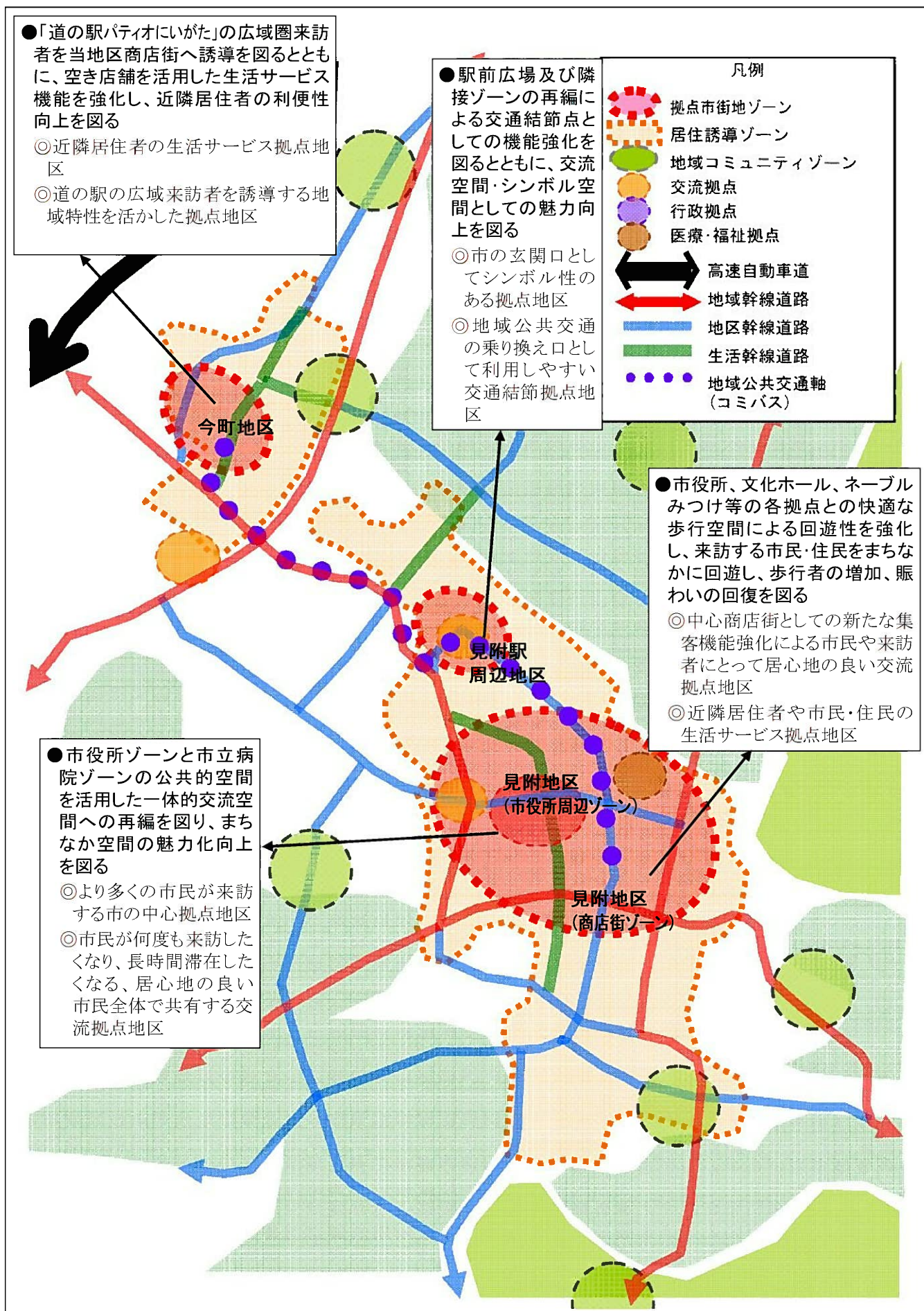
- ・地域の生活拠点として、近隣居住者の医療・福祉・商業等の生活サービス機能の誘導・強化を図る。
- ・広域集客拠点（道の駅パティオにいがた）と連携し、地域の個性や魅力資源を活かして集客の強化を図る。

③ 見附駅周辺地区〈市の玄関口としてのエントランス拠点の役割〉

- ・公共交通の乗り換え結節点として、歩行機能と交通機能の再編による利用しやすい空間の再生を図る。
- ・市の“顔となる”駅前空間の心地良い景観デザインによる再整備を図る。

表－3 地区の役割とまちづくりの方針

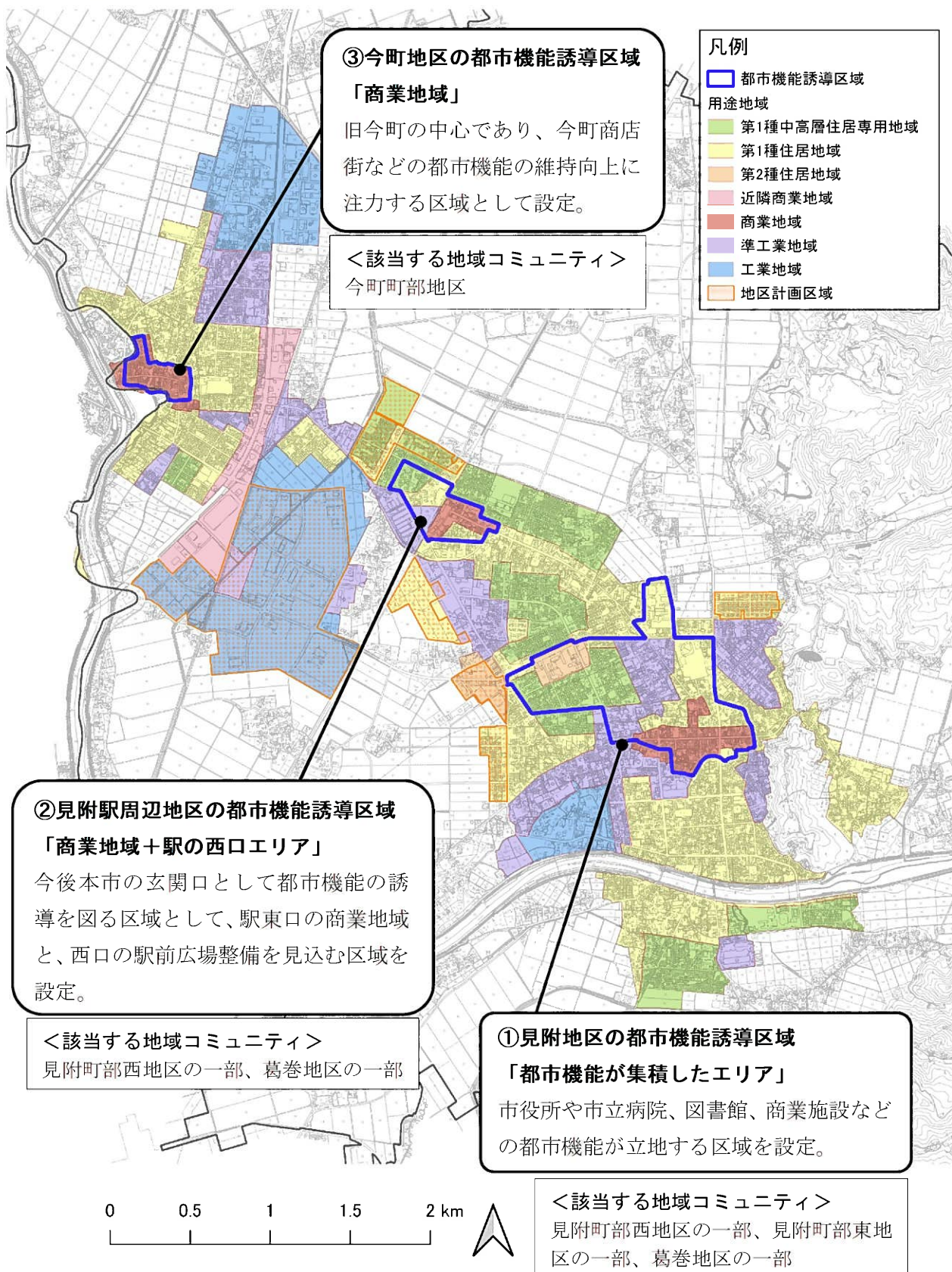
		現状	期待される役割	まちづくりの方針
1 見附地区	市役所周辺ゾーン	■市役所、警察署、文化ホール、市立病院等の公共施設やネーブルみつけ等の集客施設が立地 ■市全体の中心拠点とし、多くの市民が来訪	◎より多くの市民が来訪する市の中心拠点地区 ◎市民が何度も来訪したくなり、長時間滞在したくなる、居心地の良い市民全体で共有する交流拠点地区	●市役所ゾーンと市立病院ゾーンの公共的空間を活用した一体的交流空間への再編を図り、まちなか空間の魅力化向上を図る
	商店街周辺ゾーン	■旧見附町の中心商業地 ■現在も市の中心商業地として位置づけられるが、旧来と比べて集客力は弱い	◎中心商店街としての新たな集客機能強化による市民や来訪者にとって居心地の良い交流拠点地区 ◎近隣居住者や市民・住民の生活サービス拠点地区	●市役所、文化ホール、ネーブルみつけ等の各拠点との快適な歩行空間による回遊性を強化し、来訪する市民・住民をまちなかに回遊し、歩行者の増加、賑わいの回復を図る
2 今町地区		■旧今町の中心商業地であるが、現在は近隣商業地としての位置づけ ■「道の駅パティオにいがた」と近接する優位性 →車による玄関口	◎近隣居住者の生活サービス拠点地区 ◎道の駅の広域来訪者を誘導する地域特性を活かした拠点地区	●「道の駅パティオにいがた」の広域圏来訪者を当地区商店街へ誘導を図るとともに、空き店舗を活用した生活サービス機能を強化し、近隣居住者の利便性向上を図る
3 見附駅周辺地区		■市唯一の鉄道駅として、通勤・通学利用者が多い ■駅近接の優位性を生かした都市機能の立地がない →鉄道による玄関口	◎市の玄関口としてシンボル性のある拠点地区 ◎地域公共交通の乗り換え口として利用しやすい交通結節拠点地区	●駅前広場及び隣接ゾーンの再編による交通結節点としての機能強化を図るとともに、交流空間・シンボル空間としての魅力向上を図る



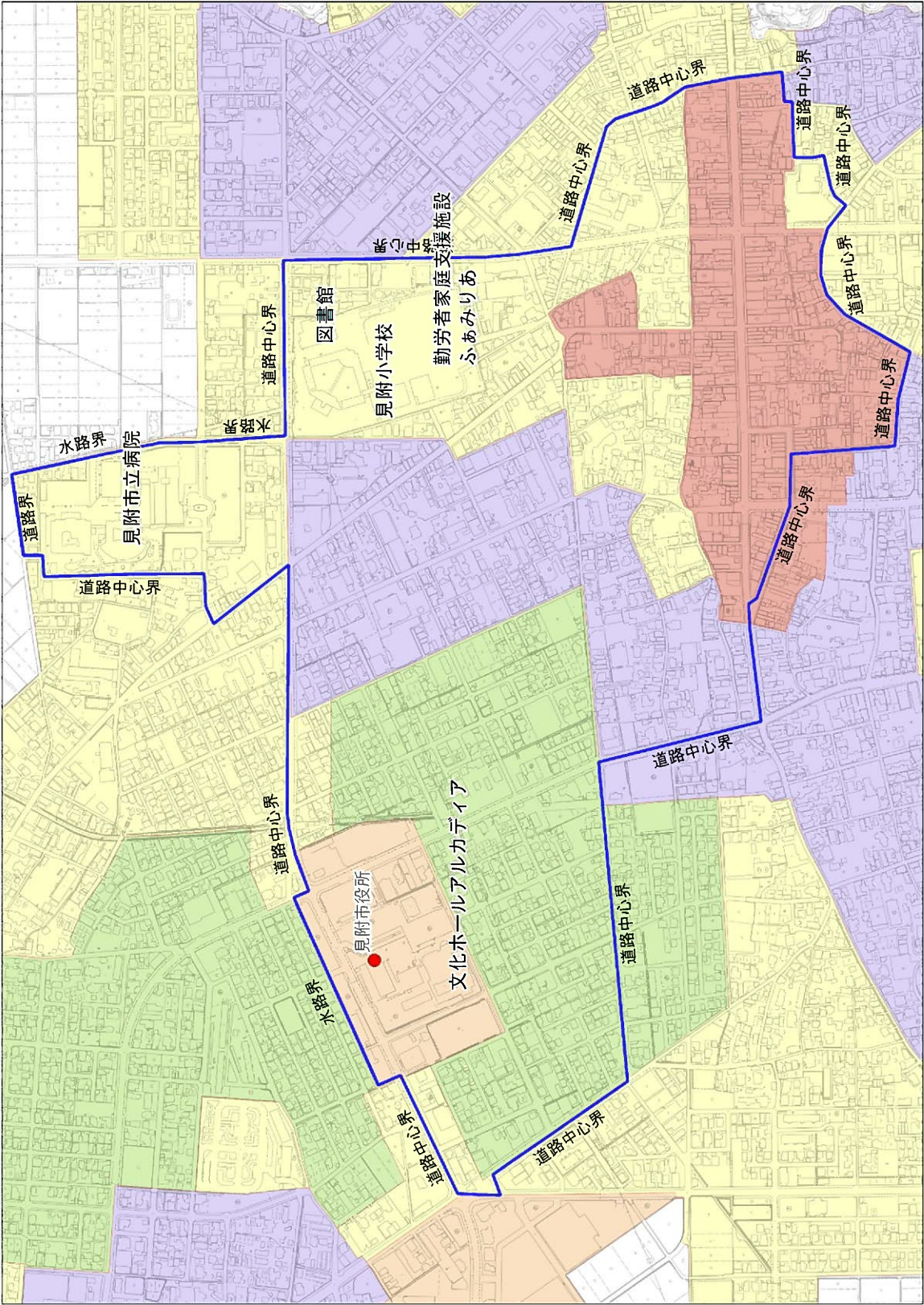
図ーまちづくり方針図

3) 都市機能誘導区域の設定

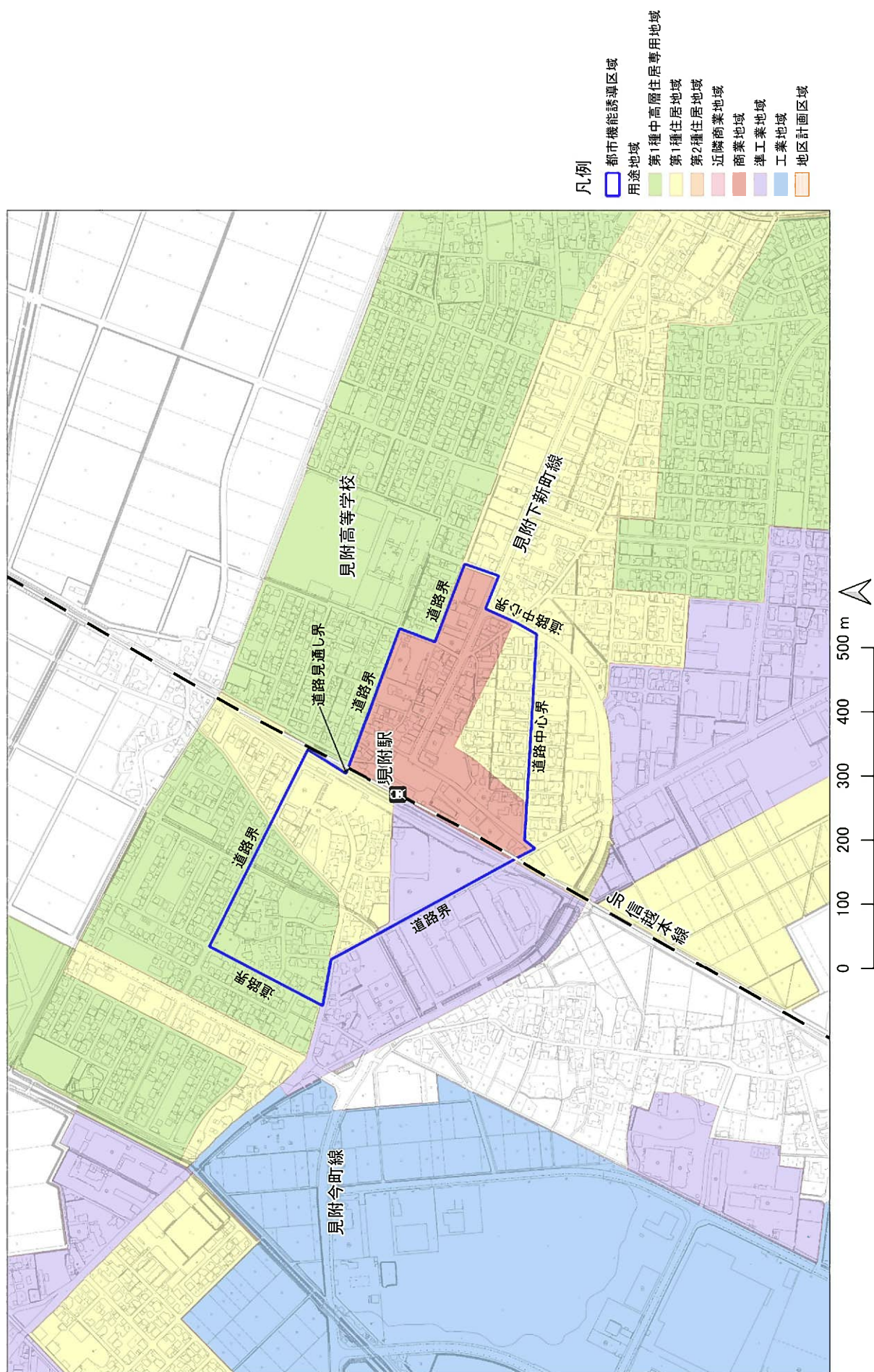
都市機能誘導区域の具体的区域は、以下のとおり設定します。



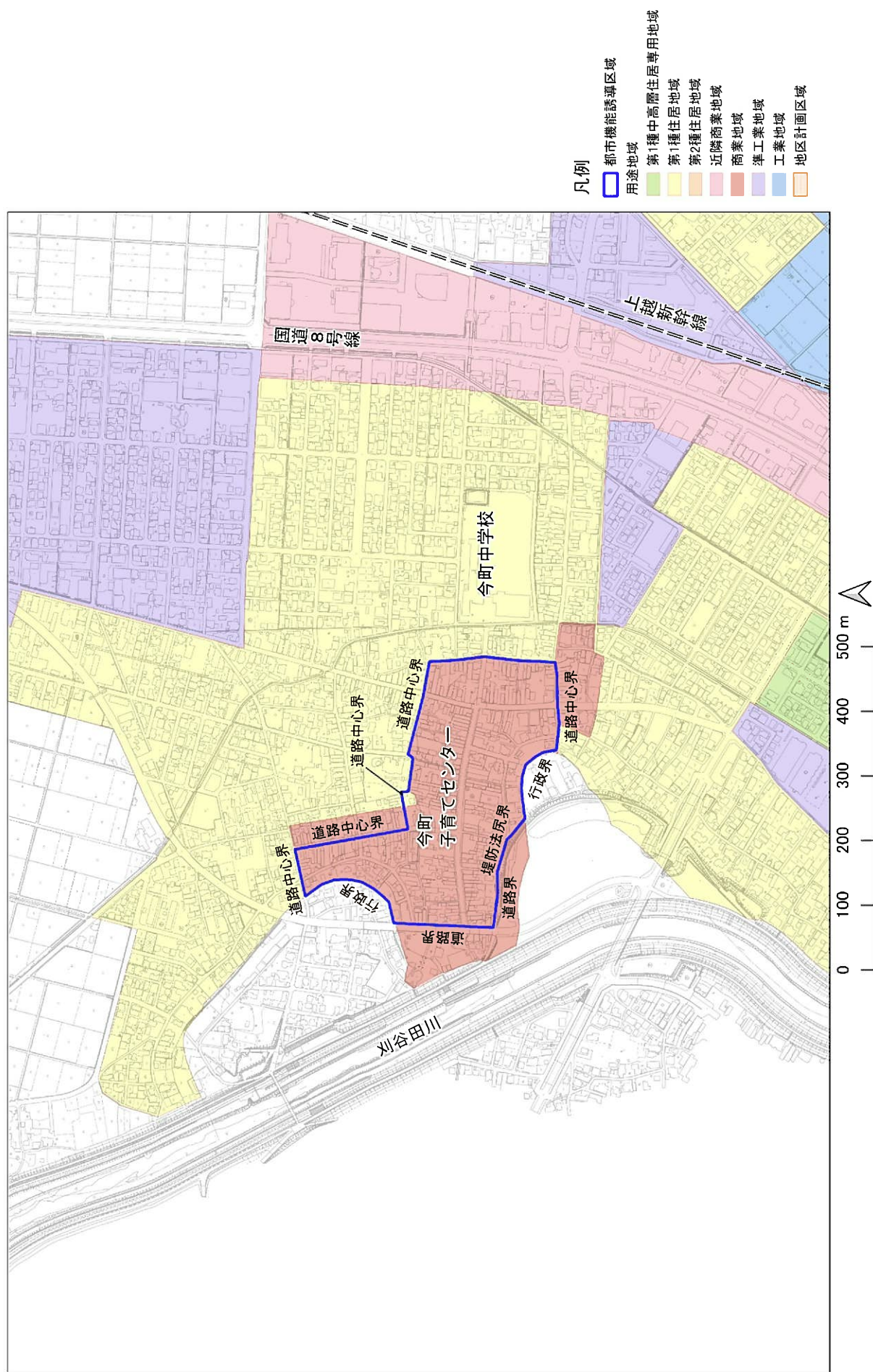
【見附地区】



見附市 立地適正化計画 都市機能誘導区域 【見附駅周辺地区】



見附市 立地適正化計画 都市機能誘導区域 【今町地区】



(2) 誘導施設

1) 誘導施設とは

誘導施設とは、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です。都市機能増進施設は、医療施設、福祉施設、商業施設など、都市の居住者の共同の福祉又は利便のために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です。（都市再生特別措置法 81 条より）

都市機能とは、一般的に都市活動を支える機能を意味し、都市の拠点形成する「高次都市機能」から、市民の日常生活に必要な「生活利便機能」まで多様な機能が考えられます。

都市機能—行政、商業、業務、金融、福祉、医療、健康、子育て、文化教育、交流等

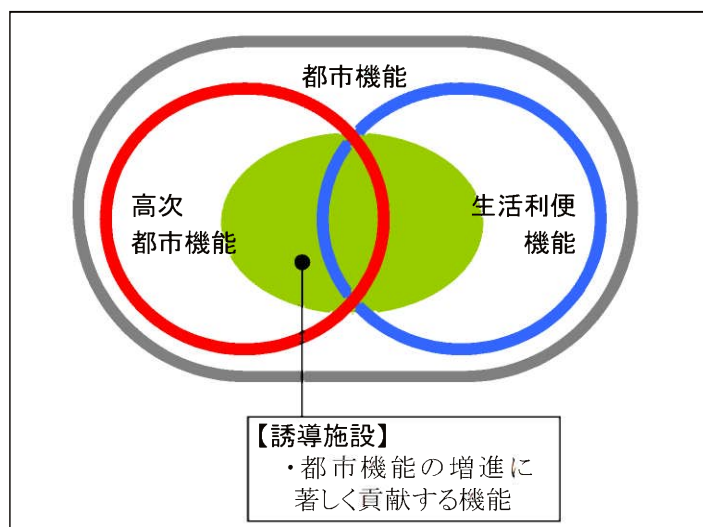
(イ)「高次都市機能」とは、都市の活力を牽引し、まちなかの賑わい創出につながる市全体及び広域圏を対象とする高次な都市機能

(ロ)「生活利便機能」とは、市民が生活圏域において必要とされる生活サービスに係る身近な都市機能

表一 都市機能増進施設の候補リスト

施設分類	対象施設
医療施設	病院、診療所、歯科診療所、薬局薬店
福祉施設	保育所、その他の老人福祉施設 入居介護施設、通所介護施設、訪問介護施設
交流施設	地区コミュニティ施設
商業施設	コンビニエンスストア、スーパーマーケット ガソリンスタンド、地場産業
公益（民間）施設	生活協同組合 農業協同組合、銀行、道の駅 郵便局
公共・行政施設	市役所・出張所、幼稚園、図書館、警察署・交番・派出所、消防署、小学校、 中学校、街区公園、近隣公園、地区公園、総合公園

以上を勘案し、「誘導施設」とは、都市機能の一部として、都市機能の増進に著しく貢献する機能を有する施設を意味するものであり、広域的な高次都市機能から、生活サービスに係る身近な都市機能までの領域に位置づけされます。



図一 誘導施設の位置づけ（概念図）

2) 本市に必要な誘導施設

① 都市機能誘導区域における誘導施設設定の考え方

都市機能誘導区域における生活利便機能は、都市機能誘導区域内に限らず居住誘導区域、地域コミュニティゾーン等の居住エリアに広く分布している必要があります。そのため、本市における誘導施設は高次都市機能を対象として設定します。具体的には、「健康・医療・福祉のまちづくり推進ガイドライン（国土交通省）」で示されている「計画的に確保することが望ましい都市機能」を参考として、相対的に広範囲からの利用が見込まれる下記の都市機能を、原則、本市における誘導施設検討の対象とします。

また、現在、都市機能誘導区域に立地している施設は下記のとおりです。

表一 誘導施設検討対象施設

	①健康機能	②医療機能	③福祉機能		④交流機能	⑤商業機能	⑥公共公益機能
			高齢者等介護福祉機能	子育て支援機能			
相対的に広範囲からの利用が見込まれる都市機能（「健康・医療・福祉のまちづくり推進ガイドライン」で示されている施設例）	・市町村保健センター ・健康増進施設	・一般病院 ・回復期リハビリテーション病院	・介護保険等サービス（入所・入居系） ・障がい者総合支援センター	・子育て総合支援センター	・市民センター、市民プラザ ・スクエア（マーケット広場、イベント広場）	・商店街 ・商業施設	・市役所 ・中央図書館、文化ホール ・銀行、郵便局 ・博物館、美術館
見附地区	保健福祉センター	市立病院	・介護施設老人保健施設ケアプラザ見附 ・特別養護老人ホーム大平園 ・有料老人ホームたんぼぼの家	子育て支援センター	・市民交流センター ・コミュニティ銭湯 ・市民ギャラリー	商店街	・市役所 ・図書館 ・文化ホール ・銀行 ・郵便局
今町地区				子育て支援センター		商店街	銀行
見附駅周辺地区							郵便局

誘導施設設定の考え方は、以下のとおりです。

- 現在、施設が立地している場合は、その施設を維持することが必要か検討する。
→維持することが必要と判断した場合、誘導施設として設定
- 現在、施設が立地していない場合は、確保すべき施設か検討する。
→確保することが必要と判断した場合、誘導施設として設定

参考資料

健康・医療・福祉のまちづくりの推進ガイドライン（平成26年8月 国土交通省都市局）における「計画的に確保することが望ましい都市機能」

	①健康機能	②医療機能	③福祉機能	④交流機能	⑤商業機能	⑥公共公益機能
			高齢者等介護福祉機能	子育て支援機能		
a 日常生活圏域で提供されることが望ましい都市機能	・地区公園 ・地区運動広場 ・地区体育館 ・スポーツジム	・診療所、在宅療養支援診療所（維持期リハビリテーションを含む） ・歯科診療所、在宅療養支援歯科診療所 ・薬局等	★地域包括支援センター ・介護保険等サービス（在宅系） ・高齢者向け住まい ★障がい者支援施設 ・福祉作業所	・保育所、子ども園 ★子育て支援施設	・公民館 ・日用品店 ・商店街 ・スーパーマーケット	★市役所の出張所 ★図書館の分所 ★郵便局、銀行等の出張所 ★中学校
b うち、徒歩圏域で提供されることが望ましい都市機能	・緑道、遊歩道 ・街区公園 ・近隣公園 ・体操教室、健康指導教室	・診療所 ・歯科診療所 ・薬局	★コミュニティサロン（カフェ） ・体操教室	★放課後児童クラブ	★コミュニティサロン（カフェ） ・集会所	★幼稚園 ★小学校
c 相対的に広範囲からの利用が見込まれる都市機能	・市町村保健センター ・健康増進施設	・一般病院 ・回復期リハビリテーション病院	・介護保険等サービス（入所・入居系） ・障がい者総合支援センター	・子育て総合支援センター	・市民センター、市民プラザ ・スクエア（マーケット広場、イベント広場）	・市役所 ・中央図書館、文化ホール ・銀行、郵便局 ・博物館、美術館

★ 日常生活圏域、徒歩圏域における中心的な施設とともに集約して一体的に機能確保（圏域内に同一施設を複数設ける場合は、そのうちの1つを集約して確保）

表一各地区の誘導施設

施設分類	対象施設	都市機能誘導区域（における現在の立地状況）									摘要
		見附地区			今町地区			駅周辺地区			
		現状	確保	誘導施設	現状	確保	誘導施設	現状	確保	誘導施設	
健康機能	保健福祉センター	○	／	●	×	×	×	×	×	×	都市機能が集積している見附地区において、今後も維持を図る。
医療機能	病院	○	／	●	×	×	×	×	×	×	都市機能が集積している見附地区において、今後も維持を図る。
福祉機能	入所介護施設	○	／	×	×	×	×	×	×	×	相当程度、市内に分散立地しており、現時点で都市機能誘導区域のみに集約する必要性は低い。
	子育て支援センター	○	／	●	○	／	●	×	×	×	現在の利用状況から、今後も見附地区・今町地区での維持を図る。
交流機能	市民交流センター、コミュニティ銭湯、市民ギャラリー	○	／	●	×	×	×	×	×	×	都市機能が集積している見附地区において、今後も維持を図る。
	駅周辺交流施設	／	／	／	／	／	／	×	○	●	公共交通の乗り換え拠点機能や住民同士の交流機能の強化のため必要になることが考えられるため、誘導施設として設定する。
商業機能	商店街	○	／	×	○	／	×	×	×	×	個別の施設ではないため、誘導施設には含めない。
公共公益機能	銀行・信金・信組・農協	○	／	×	○	／	×	×	×	×	居住地近辺に立地している方が利便性が高いことから、都市機能誘導区域のみに集約する必要性は低い。
	郵便局	○	／	×	×	×	×	○	／	×	居住地近辺に立地している方が利便性が高いことから、都市機能誘導区域のみに集約する必要性は低い。
	市役所	○	／	●	×	×	×	×	×	×	都市機能が集積している見附地区において、今後も維持を図る。
	図書館	○	／	●	×	×	×	×	×	×	都市機能が集積している見附地区において、今後も維持を図る。
	文化ホール	○	／	●	×	×	×	×	×	×	都市機能が集積している見附地区において、今後も維持を図る。

② 都市機能誘導区域における誘導施設

都市機能誘導区域における誘導施設は、以下に示すものとします。

なお、「道の駅」(パティオにいがた)(下表の※)は市の施設であり誘導施設の対象となる施設ですが、都市機能誘導区域外(市外)に立地しているため、誘導施設として設定できない施設です。

表一都市機能誘導区域における誘導施設

	健康機能	医療機能	福祉機能	交流機能			公共公益機能
	保健福祉センター	病院	子育て支援センター	市民交流センター、コミュニティ銭湯、市民ギャラリー	駅周辺交流施設	道の駅	市役所、図書館、文化ホール
見附地区	●	●	●	●			●
今町地区			●			※	
見附駅周辺地区					●		

(注)・病院：医療法第1条の5第1項に定める病院

・保健福祉センター、子育て支援センター、市民交流センター、コミュニティ銭湯、市民ギャラリー、図書館、文化ホール：市条例で定める施設

③ 誘導施設に準ずる施設

誘導施設にはあたりませんが、誘導施設に準ずる施設として下記の施設を設定します。

表一都市機能誘導区域に立地することが望ましい施設

施設分類	対象施設	立地することが望ましい 都市機能誘導区域			摘要
		見附	今町	駅周辺	
福祉機能	高齢者向け住まい(サービス付き高齢者向け住宅)	●	●	●	- 見守り支援のしやすい市街地への居住地の誘導 - 高齢者のまちなかへの住み替えを促進することによる、歩いて暮らせるまちづくりの推進

※誘導施設でないため、届出の対象とならない施設である

(3) 都市機能誘導施策

本市における誘導施設の多くは既に立地していることから、当該施設を将来にわたり維持するため、更なる利便性の向上、利用促進が図れるよう都市空間機能を高めていく必要があります。

このため、以下の誘導施策を推進し、生活サービス機能の維持・拡充を図り、歩いて暮らせるまちづくり＝スマートウェルネスみつけを実現していきます。

表－誘導施設の立地を誘導するための施策

地区名	施策項目	施策内容
見附地区	回遊性の機能強化	■市役所等公共施設、交流施設及び商店街を結ぶ歩行者空間の整備 ■コミュニティバスの運行本数の維持 ■交通結節点における利用環境の改善 ■公有地・低未利用地の活用策の検討 ■周辺魅力施設等との連携 ■商店街の装飾や基盤整備、空き地の活用による景観整備の支援 ■集客イベントの実施支援・誘導、開催 ■空き店舗活用の促進
	交流機能の強化	■交流施設を利用した交流の促進
今町地区	既存商店街と広域集客拠点や周辺魅力施設との歩行者ネットワークの強化	■歩行者空間の整備 ■公有地・低未利用地の活用策の検討 ■周辺魅力施設等との連携 ■商店街の装飾や基盤整備、空き地の活用による景観整備の支援 ■集客イベントの実施支援・誘導、開催 ■空き店舗活用の促進
	交流機能の強化	■交流施設、観光施設を活用した交流の促進
見附駅周辺地区	交流機能の強化	■施設を活用した交流の促進
	見附駅周辺の賑わいづくり	■歩行者空間の確保 ■交通結節点としての機能強化を図るための駅舎、駅前広場、自由通路、駅周辺の整備
全地区共通	道路の歩行者優先化	■歩行者空間の整備
	地域公共交通の充実	■コミュニティバスの運行本数の維持 ■交通結節点等での機能向上による利用環境の改善
	都市のスポンジ化対策	■空き家活用の促進 ■空地の集約化の検討

(4) 都市機能を誘導するための届出制度

都市再生特別措置法では、第 108 条において以下のように定められています。

【都市再生特別措置法第108条】

立地適正化計画の区域内において、当該立地適正化計画に記載された誘導施設を有する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為又は当該誘導施設を有する建築物を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して当該誘導施設を有する建築物とする行為を行おうとする者（当該誘導施設の立地を誘導するものとして当該立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内においてこれらの行為を行おうとする者を除く。）は、これらの行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- 一 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 三 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為
- 四 その他市町村の条例で定める行為

【届出の対象】

都市機能誘導区域外における誘導施設の立地動向を把握するため、都市機能誘導区域外で誘導施設の開発・建築等行為を行う場合や、都市機能誘導区域内で誘導施設の休止・廃止をする場合には、本市への届出が必要です。

届出の対象となる行為は以下のとおりです。

○開発行為

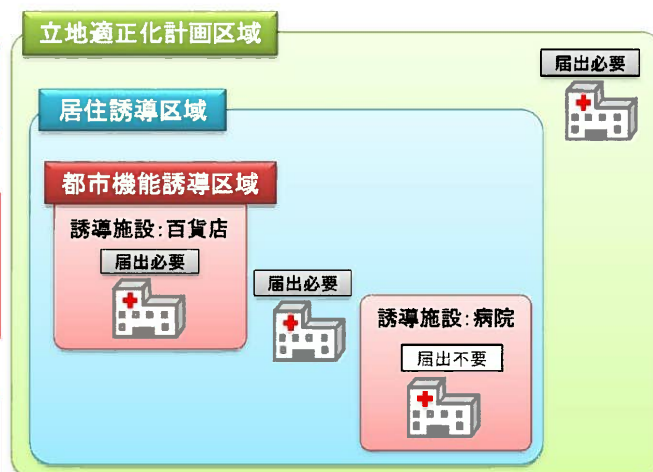
誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合。

○開発行為以外

- ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合

○休廃止

都市機能誘導区域内で誘導施設を休止又は廃止しようとする場合



図一 届出の対象となる行為

出典：「改正都市再生特別措置法等について」国土交通省都市局都市計画課

【届出の時期】

届出の時期は、開発行為等に着手する 30 日前までとします。

(調整用余白)