

5章 都市機能誘導区域

5.1 都市機能誘導区域の基本的な考え方

都市機能誘導区域は、商業・医療・福祉等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点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が図られるよう定める区域です。

都市機能誘導区域は、居住誘導区域内に設定し、都市全体を見渡し、業務・商業等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利便性が高い区域など、都市の拠点となるべき区域を設定します。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を設定することが望ましいとされています。

以下の区域を都市機能誘導区域として設定することが考えられます。

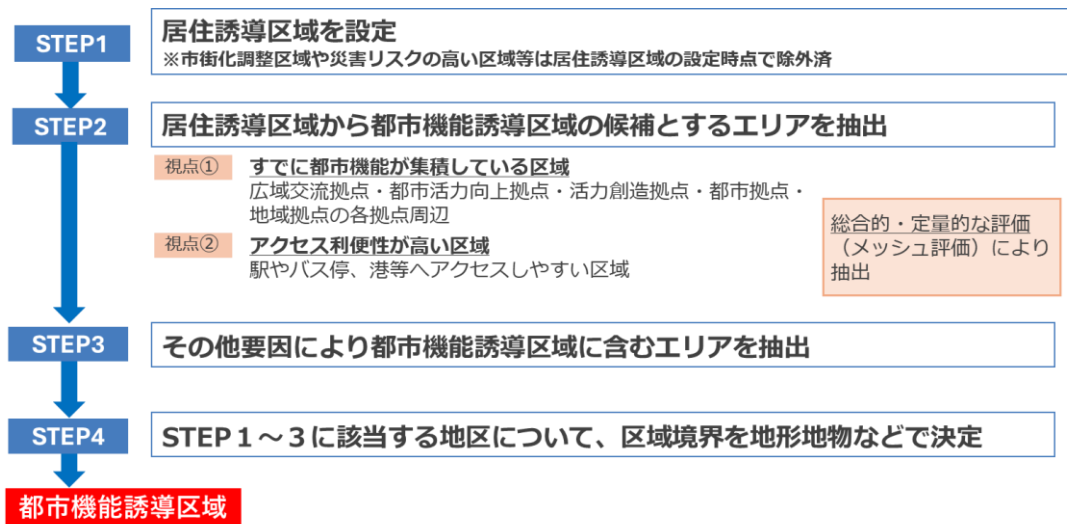
都市機能誘導区域として望ましい区域

- 業務・商業等の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

5.2 都市機能誘導区域の設定

1. 都市機能誘導区域の設定フロー

本市において都市機能誘導区域は、以下のフローに基づいて設定します。



2. 都市機能誘導区域の設定

STEP 1 居住誘導区域を設定

都市機能誘導区域は居住誘導区域内に設定します。

STEP 2 居住誘導区域から都市機能誘導区域の候補とするエリアを抽出

すでに都市機能が集積している区域やアクセス利便性が高い区域を抽出します。
抽出は 100m メッシュを用いて以下の指標をもとに定量的に評価します。

すでに都市機能が集積している区域

・日常生活に必要な都市施設の立地状況

メッシュ内の施設種類数	5種類以上	3点
	3種類～4種類	2点
	1種類～2種類	1点
	上記以外	評価なし

施設分類：商業施設、医療施設、教育施設、介護福祉施設、公共施設、金融施設

・用途地域

商業地域	3点
近隣商業地域	2点
第二種住居地域・準住居地域	1点
上記以外	評価なし

・将来の人口密度

将来の人口密度 60 人/ha 以上	3点
将来の人口密度 40 人/ha 以上 60 人/ha 未満	2点
将来の人口密度 20 人/ha 以上 40 人/ha 未満	1点
上記以外	評価なし

・道路・公園の用地率

25%以上	3点
20%以上 25%未満	2点
15%以上 20%未満	1点
上記未満	評価なし

アクセス利便性が高い区域

・公共交通へのアクセスのしやすさ

1日100便以上停車する駅または停泊する港から半径800m以内 又は1日100便以上停車するバス停から半径400m以内	3点
1日50便以上100便未満が停車する駅または停泊する港から半径800m 又は1日50便以上100便未満が停車するバス停から半径400m	2点
1日30便以上50便未満停車する駅または停泊する港から半径800m 又は1日30便以上50便未満停車するバス停から半径400m	1点
上記以外	評価なし

総合的に
評価

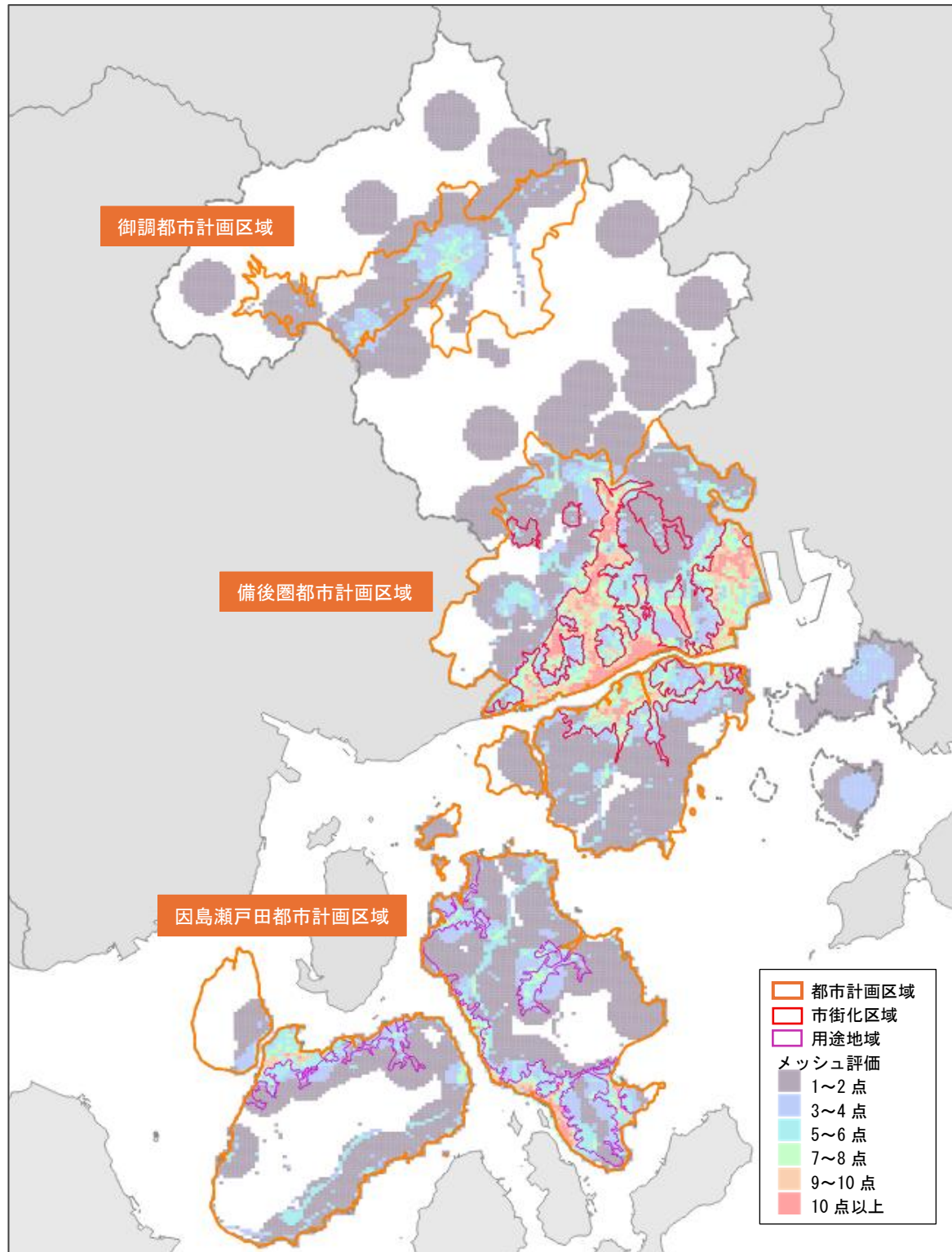


図 STEP 2 の抽出結果

※メッシュ評価では、上位・関連計画の位置づけや地域の役割等を踏まえ、備後圏都市計画区域では 10 点以上、因島瀬戸田都市計画区域では 8 点以上、御調都市計画区域では 6 点以上を都市機能誘導区域に適したエリアの基準とした。

STEP 3 その他要因により都市機能誘導区域に含むエリアを抽出

STEP 2 のメッシュ評価では抽出されなかったものの、公共施設や商業施設等の都市機能が集積しており、今後も地域の生活を支える拠点として維持すべき区域を抽出します。

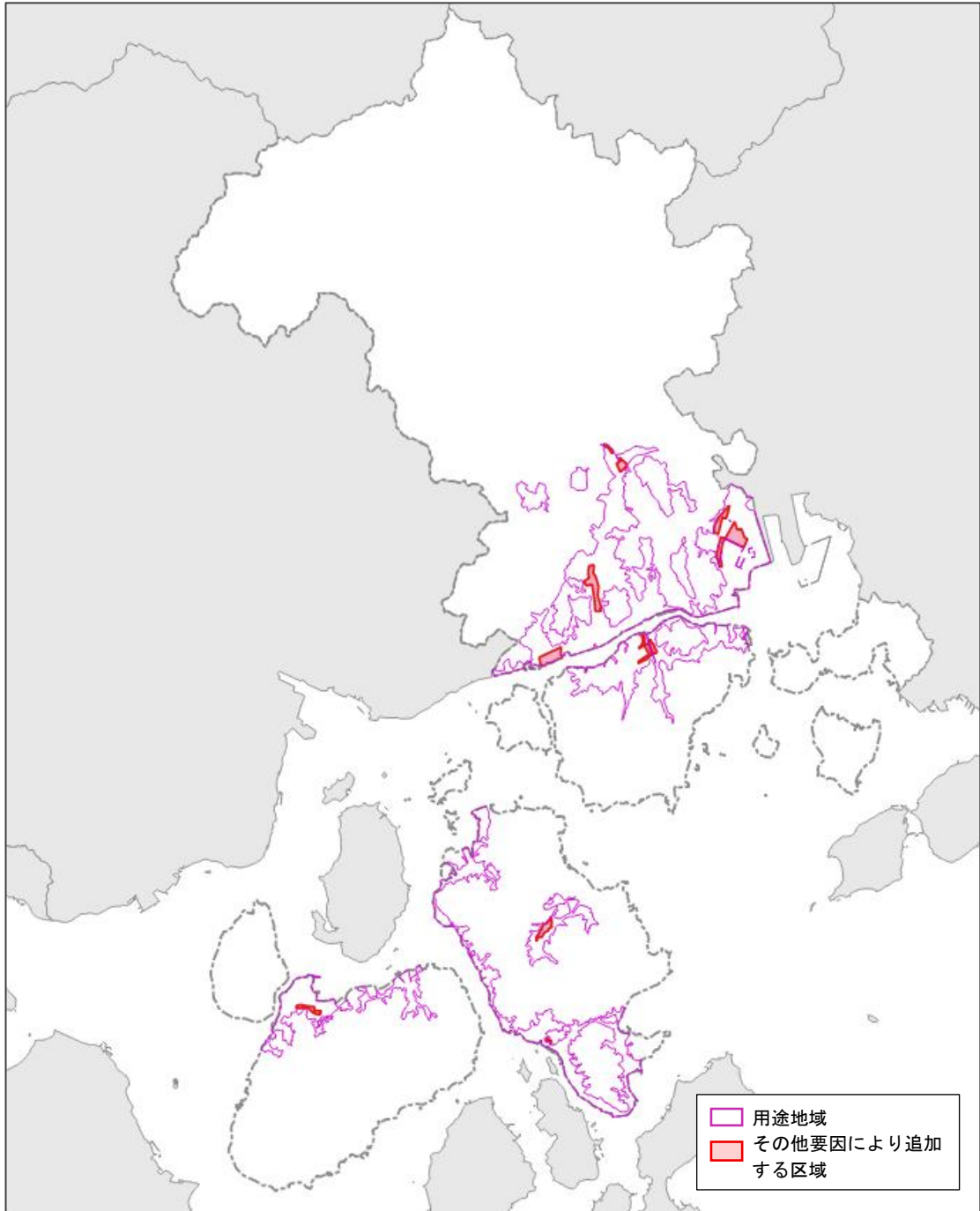


図 STEP 3 の抽出結果

STEP 4 区域境界を地形地物、用途地域界とし、都市機能誘導区域を設定

STEP 1～3を踏まえ、都市機能誘導区域を設定します。

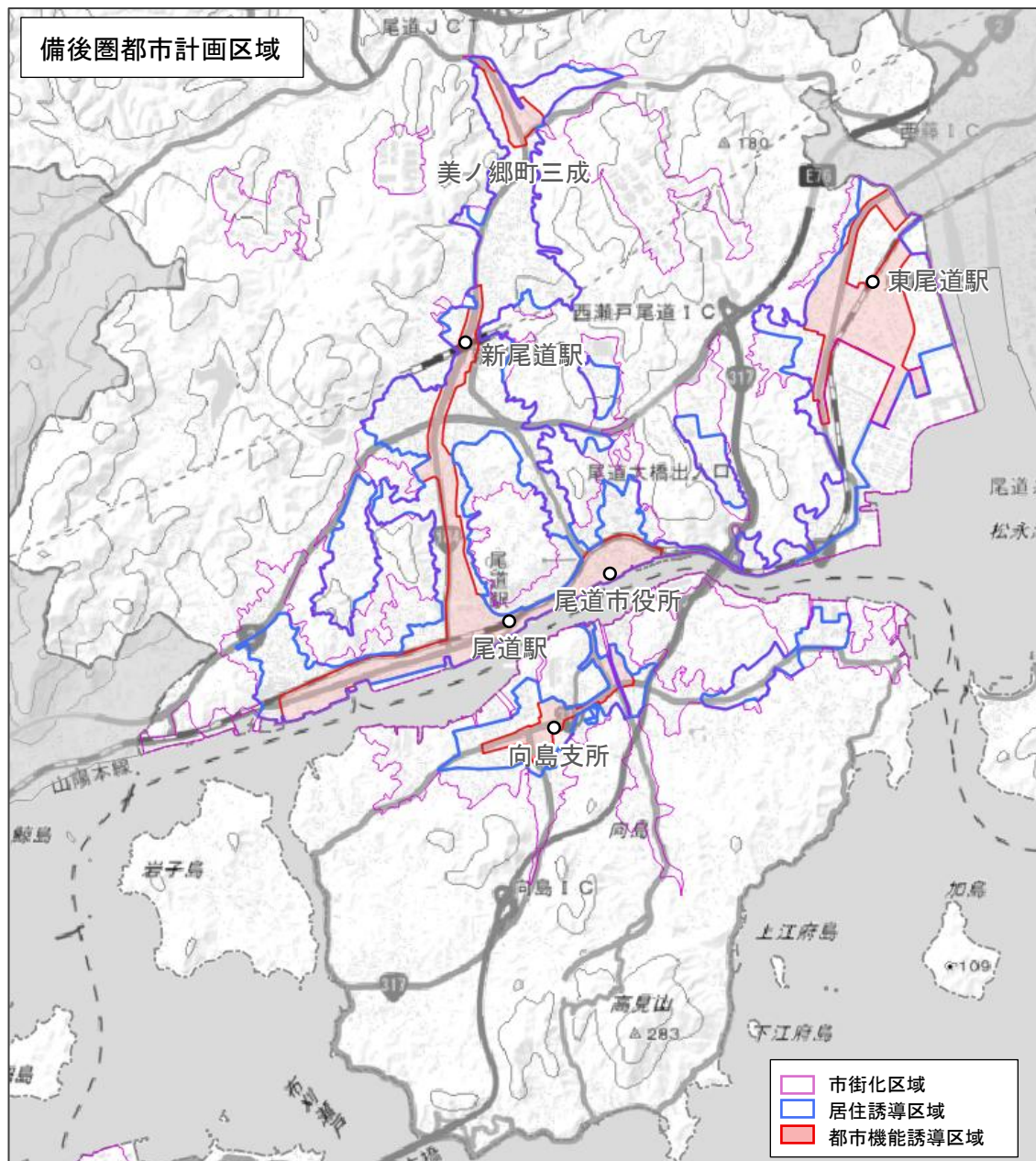


図 備後圏都市計画区域における都市機能誘導区域

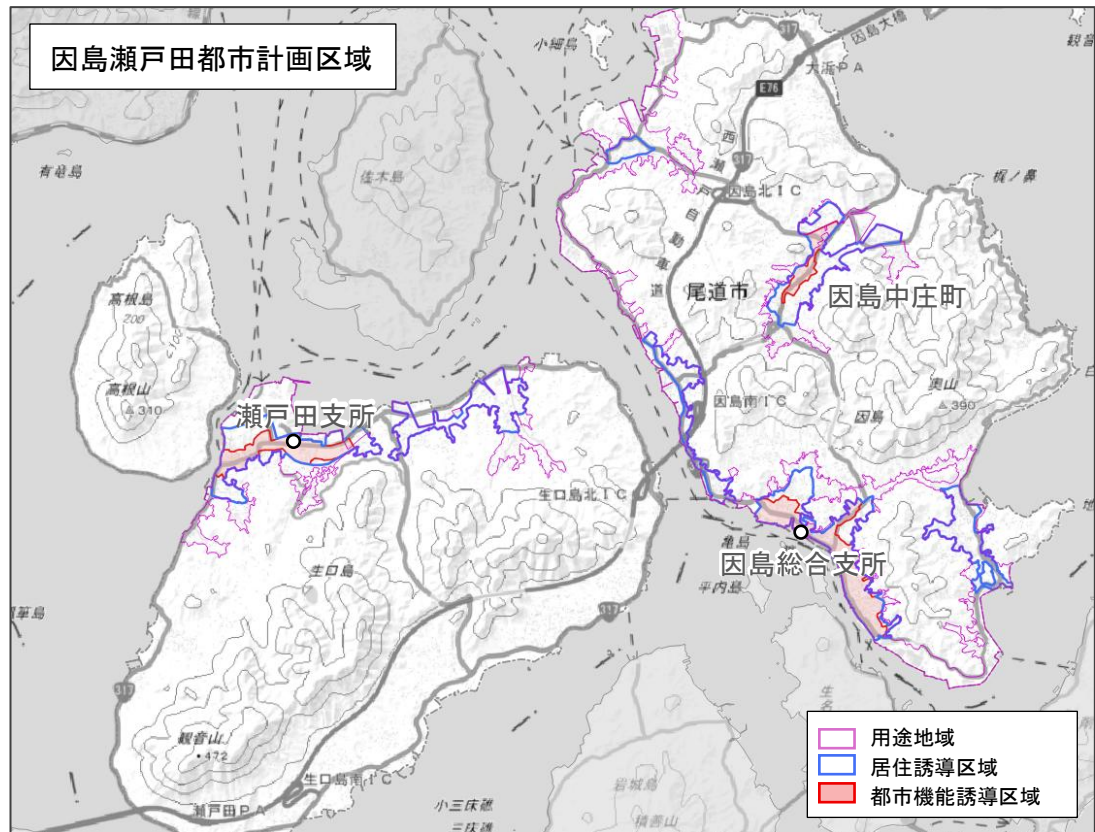


図 因島瀬戸田都市計画区域における都市機能誘導区域



図 御調都市計画区域における都市機能誘導区域

5.3 届出制度

1. 都市機能誘導区域外における事前届出制度

都市再生特別措置法第108条第1項の規定に基づき、都市機能誘導区域外で以下の行為を行う場合は、30日前までに、行為の種類や場所等について、市長への届出が義務付けられています。

この届出は、都市機能誘導区域外における誘導施設*の整備の動向を把握するためのもので、対象となる行為を規制するものではありません。

※誘導施設は『6章誘導施設』を参照

表 届出の対象

開発行為	建築等行為
① 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	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

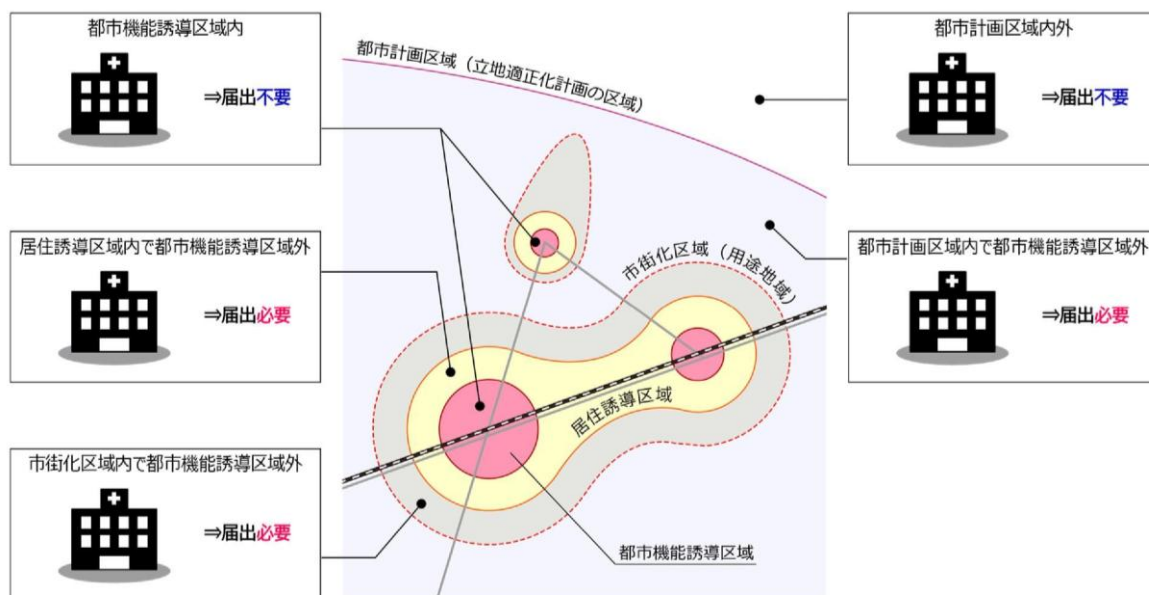


図 届出の対象例（病院を誘導施設とした場合）

- ・無届出または虚偽の届出により、開発・建築行為等を行った場合、都市再生特別措置法第130条の規定に基づき30万円以下の罰金に処せられることがあります。
- ・届出義務に関する規定は、宅地建物取引業法第35条「重要事項の説明等」の対象になります。

2. 都市機能誘導区域内における事前届出制度

都市再生特別措置法第108条の2第1項の規定に基づき、都市機能誘導区域の各エリアにおいて設定されている誘導施設について、休止または廃止をしようとする場合には、これらの行為に着手する日の30日前までに、市長への届出が義務付けられています。

5.4 都市機能誘導区域の面積及び人口

都市機能誘導区域の面積は約 505ha となり、居住誘導区域（約 1,584ha）に対する都市機能誘導区域面積の割合は約 31.9%となります。

表 都市機能誘導区域の面積及び人口

	都市機能誘導区域	
	面積	人口 (令和 2 (2020 年現在))
備後圏都市計画区域	335ha (16.6%)	17,007 人 (25.2%)
因島瀬戸田都市計画区域	136ha (14.6%)	4,493 人 (25.7%)
御調都市計画区域	34ha (-)	522 人 (-)
合計	505ha (17.1%)	22,022 人 (25.3%)

※ () 内は市街化区域または用途地域に占める割合