

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

資料編

第5章 都市機能誘導区域及び誘導施設

第5章 都市機能誘導区域及び誘導施設

1. 都市機能の誘導方針

(1) 都市機能誘導区域とは

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が図られるよう定める区域です。

国土交通省の『都市計画運用指針』や『立地適正化計画の作成の手引き』では、都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域や規模、考え方が示されています。

【都市計画運用指針における居住誘導区域の考え方】

■ 都市機能誘導区域の場所

- ・都市全体を見渡し、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
- ・都市の拠点となるべき区域

■ 都市機能誘導区域の規模

- ・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によりそれらの間が容易に移動できる範囲

【立地適正化計画の作成の手引きにおける居住誘導区域の考え方】

- ・各拠点地区における生活サービス施設等の土地利用の実態や都市基盤（基幹的公共交通路線、道路等）、公共施設、行政施設等の配置を踏まえ、徒歩等の移手段による各種都市サービスの回遊性など地域としての一体性等の観点から具体的な区域を検討

(2) 都市機能誘導区域の設定方針

都市機能誘導区域は居住誘導区域内を基本とした上で、以下に示す方針を総合的に勘案して定めます。

① 誘導施設として位置づける施設の既存立地状況を勘案する

② 上位・関連都市計画による土地利用方針を勘案する

②-1 住居系の土地利用を主とする用途地域^{※1}は極力避ける

※1 住居系の土地利用を主とする用途地域は、「第一種低層住居専用地域」「第二種低層住居専用地域」「第一種中高層住居専用地域」とする

②-2 地区計画により商業系の土地利用方針が定められている区域を勘案する

③ 交通利便性に恵まれた場所^{※2}を勘案する

※2 交通利便性に恵まれた場所は、基幹的公共交通機関(30本/日以上以上の運行頻度又はピーク時運行数片道3本/時以上のバス停)に該当するバス停からの徒歩圏域(半径300m圏域)とする

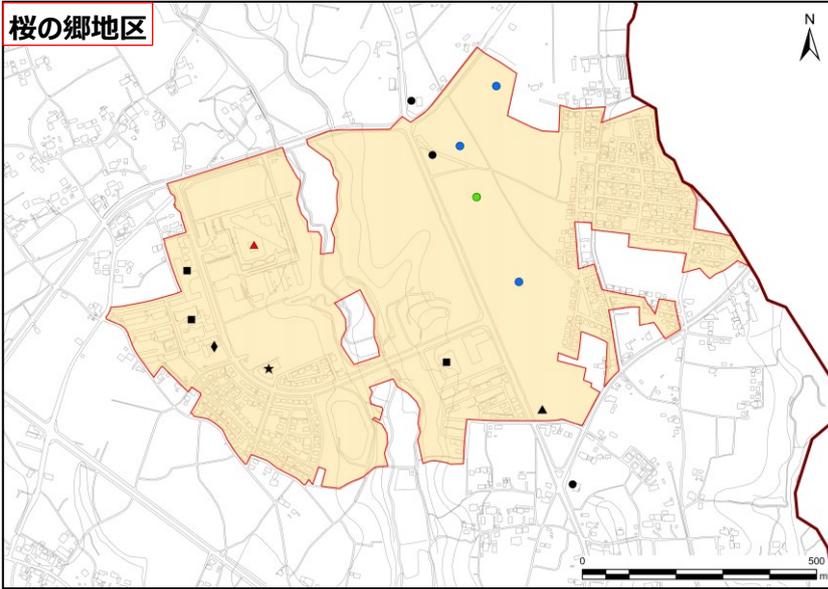
設定方針① 誘導施設として位置づける施設の既存立地状況を勘案する

次に掲げる誘導施設の立地状況（令和3年10月時点）を勘案する

【誘導施設】※各誘導施策の定義等については、P.124「④各種誘導施設の定義」で後述する

- 役場本庁舎 ● 町役場駒場庁舎 ● 保健センター ● 福祉センター ● 子育て支援センター
- 複合商業施設

桜の郷地区



【凡例】

- 行政区域
- 市街化区域
- 高速道路
- 国道
- 居住誘導区域

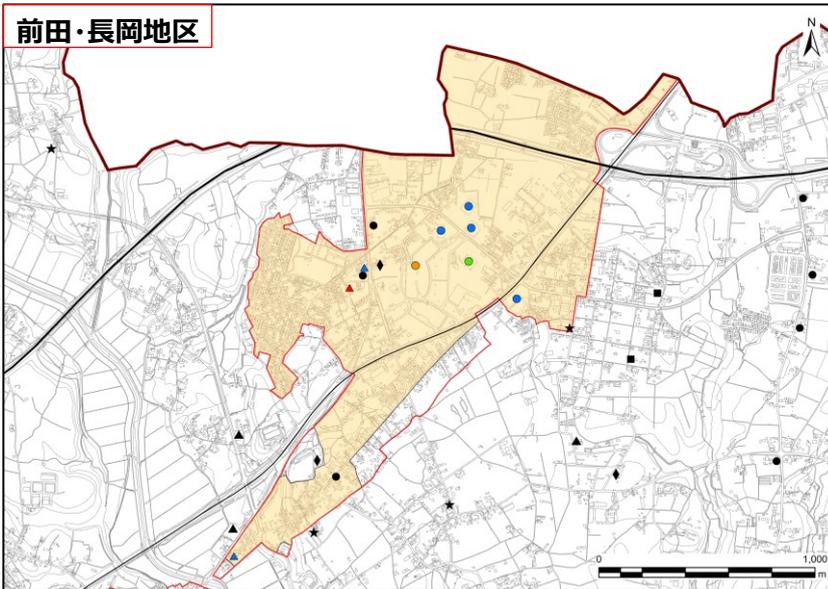
《誘導施設》

- 大規模商業施設
- 病院
- 娯楽施設

《その他の施設》

- 高齢者福祉施設
- 子育て関連施設
(認定こども園、保育所、幼稚園)
- 小規模店舗
(コンビニ、ドラッグストア、個人商店)
- 診療所
- 集会所

前田・長岡地区



【凡例】

- 行政区域
- 市街化区域
- 高速道路
- 国道
- 居住誘導区域

《誘導施設》

- 複合商業施設
- 大規模商業施設
- 病院
- 金融機関
- 娯楽施設

《その他の施設》

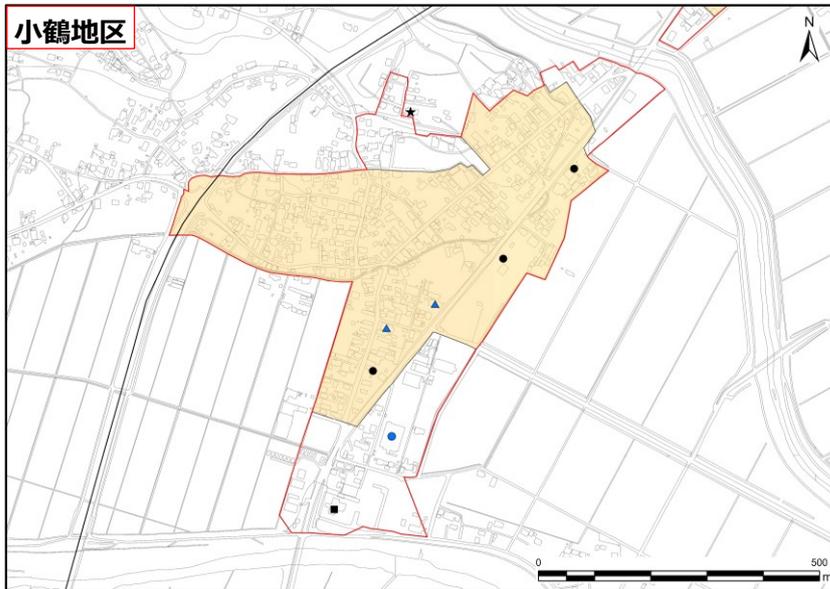
- 高齢者福祉施設
- 子育て関連施設
(認定こども園、保育所、幼稚園)
- 小規模店舗
(コンビニ、ドラッグストア、個人商店)
- 診療所
- 集会所

設定方針① 誘導施設として位置づける施設の既存立地状況を勘案する

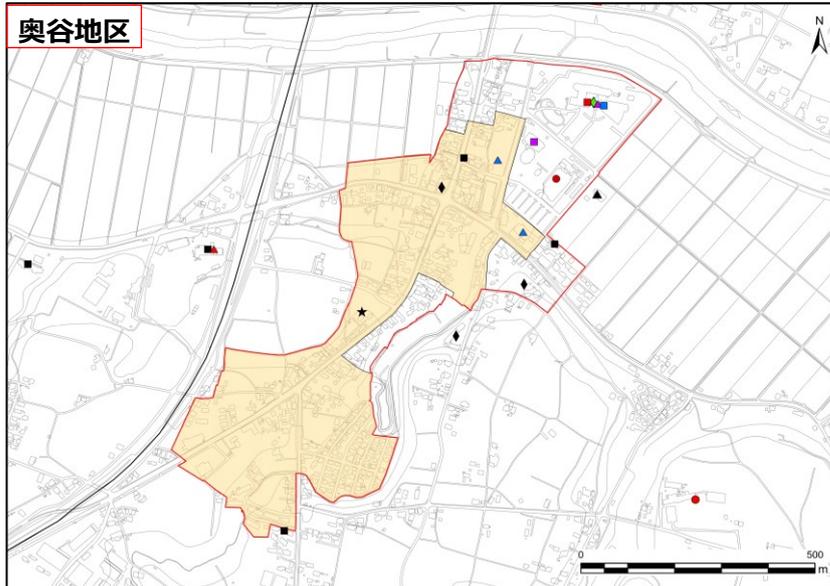
次に掲げる誘導施設の現在（令和3年10月時点）の立地状況を勘案する

【誘導施設】※各誘導施策の定義等については、P.124「④各種誘導施設の定義」で後述する

- 役場本庁舎 ● 町役場駒場庁舎 ● 保健センター ● 福祉センター ● 子育て支援センター
- 複合商業施設



- 【凡例】
- 行政区域
 - 市街化区域
 - 高速道路
 - 国道
 - 居住誘導区域
- 《誘導施設》
- 大規模商業施設
 - ▲ 金融機関
- 《その他の施設》
- 高齢者福祉施設
 - 小規模店舗
(コンビニ、ドラッグストア、個人商店)
 - ★ 集会所

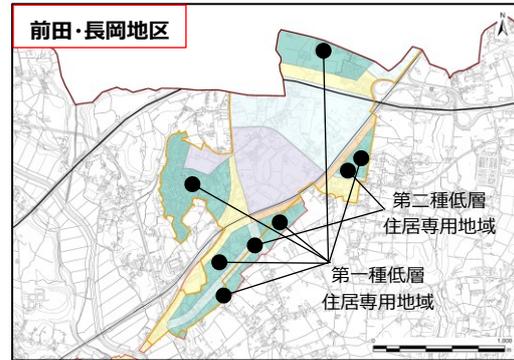
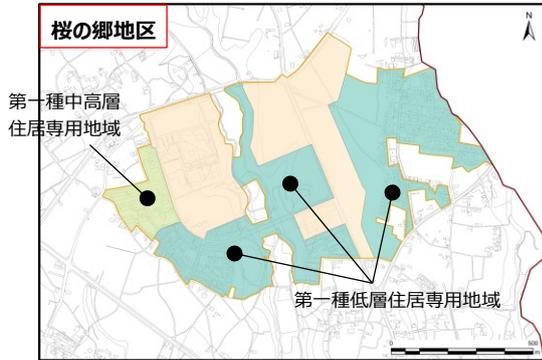


- 【凡例】
- 行政区域
 - 市街化区域
 - 高速道路
 - 国道
 - 居住誘導区域
- 《誘導施設》
- 町役場本庁舎
 - 駒場庁舎
 - 保健センター
 - 福祉センター
 - ◆ 子育て支援センター
 - ▲ 病院
 - 公民館
 - ▲ 図書館
 - ▲ 金融機関
- 《その他の施設》
- 高齢者福祉施設
 - ◆ 子育て関連施設
(認定こども園、保育所、幼稚園)
 - 小規模店舗
(コンビニ、ドラッグストア、個人商店)
 - ▲ 診療所
 - ★ 集会所

設定方針②-1 住居系の土地利用を主とする用途地域は極力避ける

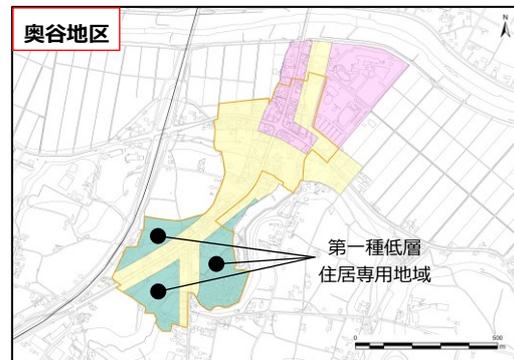
①第一種低層住居専用地域 ②第二種低層住居専用地域 ③第一種中高層住居専用地域は極力避ける

※これらの用途地域は住居系の土地利用を主とし、店舗等は①建築不可 ②延床面積 150 m²超は建築不可 ③延床面積 500 m²超は建築不可であり大規模商業施設が制限されるほか、遊戯施設や娯楽施設（ボーリング場、カラオケボックス、映画館など）も建築不可となっており、商業系の土地利用が制限されることから、都市機能誘導区域として適当ではない



【凡例】
 行政区域
 居住誘導区域
 高速道路
 国道
 <<用途地域>>
 第一種低層住居専用地域
 第一種中高層住居専用地域
 第二種住居専用地域

【凡例】
 行政区域
 居住誘導区域
 高速道路
 国道
 <<用途地域>>
 第一種低層住居専用地域
 第二種低層住居専用地域
 第一種住居専用地域
 準住居地域
 準工業地域
 工業地域

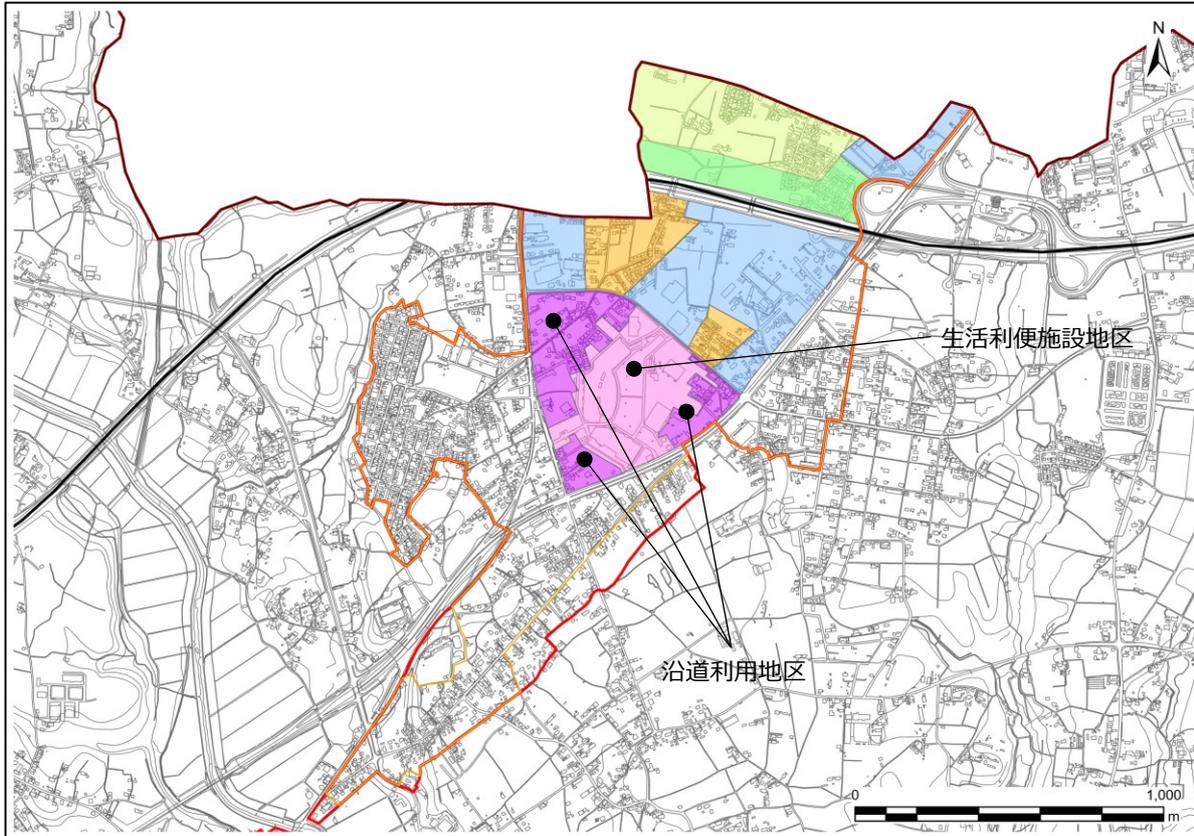


【凡例】
 行政区域
 居住誘導区域
 高速道路
 国道
 <<用途地域>>
 第一種低層住居専用地域
 第一種住居専用地域
 近隣商業地域

【凡例】
 行政区域
 居住誘導区域
 高速道路
 国道
 <<用途地域>>
 第一種低層住居専用地域
 第一種住居専用地域
 近隣商業地域

設定方針②-2 地区計画により商業系の土地利用方針が定められている区域を勘案する

前田・長岡地区計画において、商業系の土地利用を主として目指す「沿道利用地区」「生活利便施設地区」を勘案する



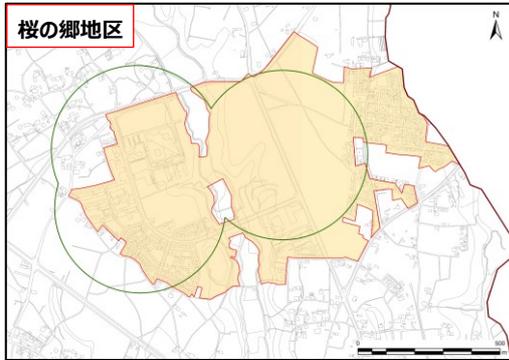
- 【凡例】
- | | | | |
|--------|-------------|------------|--------|
| 行政区域 | 《地区計画の地区区分》 | A-1 住宅地区 | B 工業地区 |
| 市街化区域 | A-2 住宅地区 | C 沿道利用地区 | |
| 居住誘導区域 | A-3 住宅地区 | D 生活利便施設地区 | |
| 高速道路 | | | |
| 国道 | | | |

【地区計画における土地利用方針（地区計画計画書からの抜粋）】

土地利用の方針	<ul style="list-style-type: none"> ■ 住宅地区 A-1 住宅地区 A-1 については、良好な低層居住環境の形成を目指す。 ■ 住宅地区 A-2 住宅地区 A-2 については、高速道路による騒音、振動等に配慮し、一定の店舗や事務所の建築を許容するとともに既存の住宅地の維持・保全を図る地域の形成を目指す。 ■ 住宅地区 A-3 住宅地区 A-3 については、工業地区に囲まれているが、まとまった住宅地が点在するため、その住宅地の維持・保全を図る地域の形成を目指す。 ■ 工業地区 B 工業地区については、既存工場等の現機能を維持・保全に努め、周辺住環境に配慮した共存関係を図る地域の形成を目指す。 ■ 沿道利用地区 C 沿道利用地区については、住居の環境を保全しつつ沿道商業・サービス施設及び業務系の維持と立地の誘導を促進する地域の形成を目指す。 ■ 生活利便施設地区 D 生活利便施設地区については、地域への商業サービス、商工会との連携拠点や人の集まるコミュニティの場として賑わいのある地域の形成を目指す。
---------	---

設定方針③ 交通便利性に恵まれた場所を勘案する

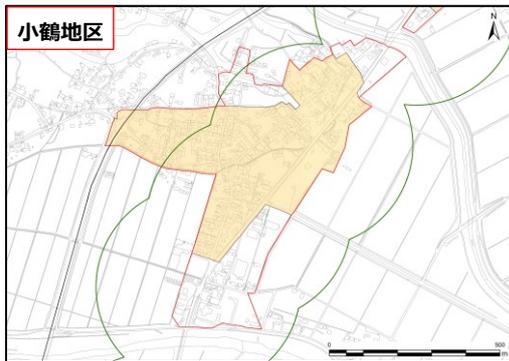
基幹的公共交通機関(30本/日以上)の運行頻度又はピーク時運行数片道3本/時以上のバス停)に該当するバス停からの徒歩圏域(半径300m)を勘案する



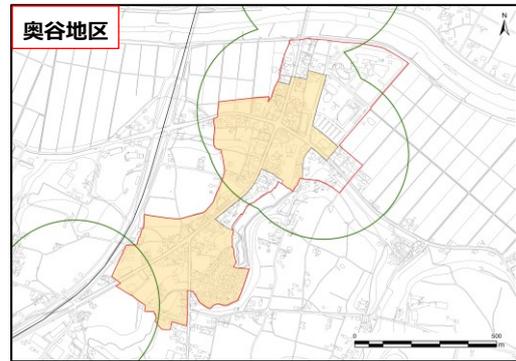
- 【凡例】
- 行政区域
 - 市街化区域
 - 居住誘導区域
 - 高速道路
 - 国道
 - 基幹的公共交通機関徒歩圏



- 【凡例】
- 行政区域
 - 市街化区域
 - 居住誘導区域
 - 高速道路
 - 国道
 - 基幹的公共交通機関徒歩圏



- 【凡例】
- 行政区域
 - 市街化区域
 - 居住誘導区域
 - 高速道路
 - 国道
 - 基幹的公共交通機関徒歩圏

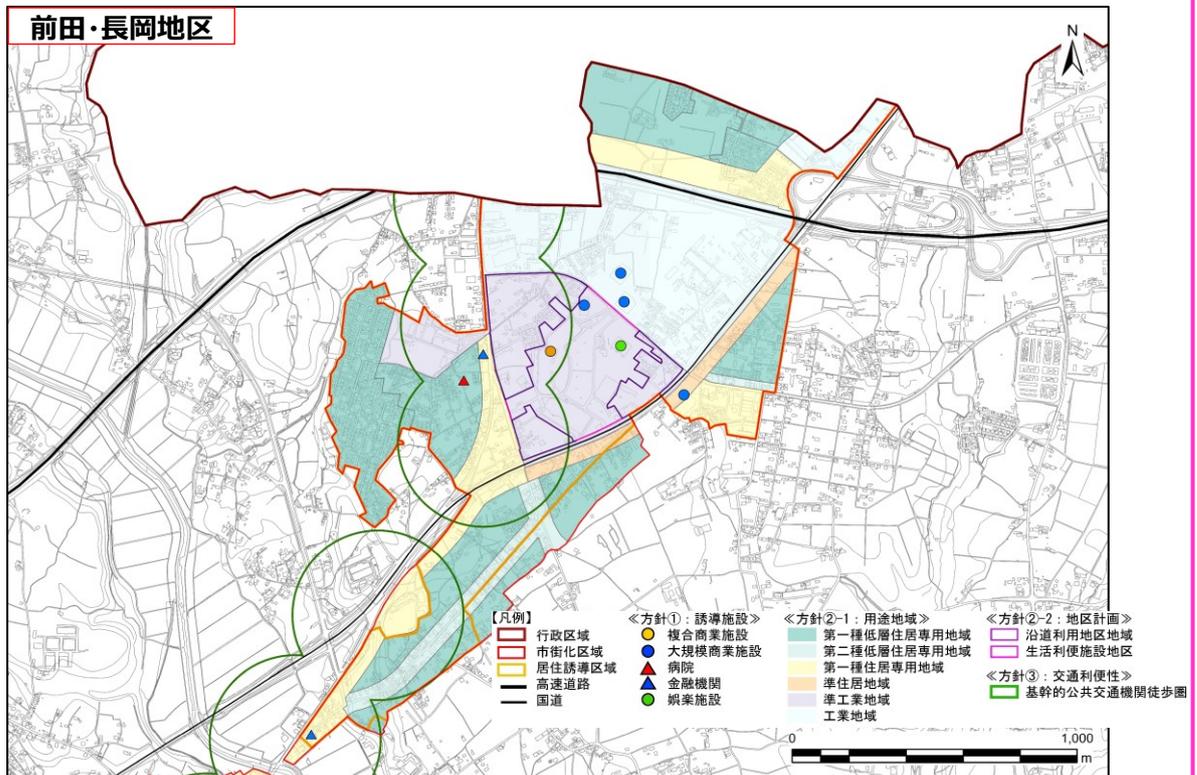
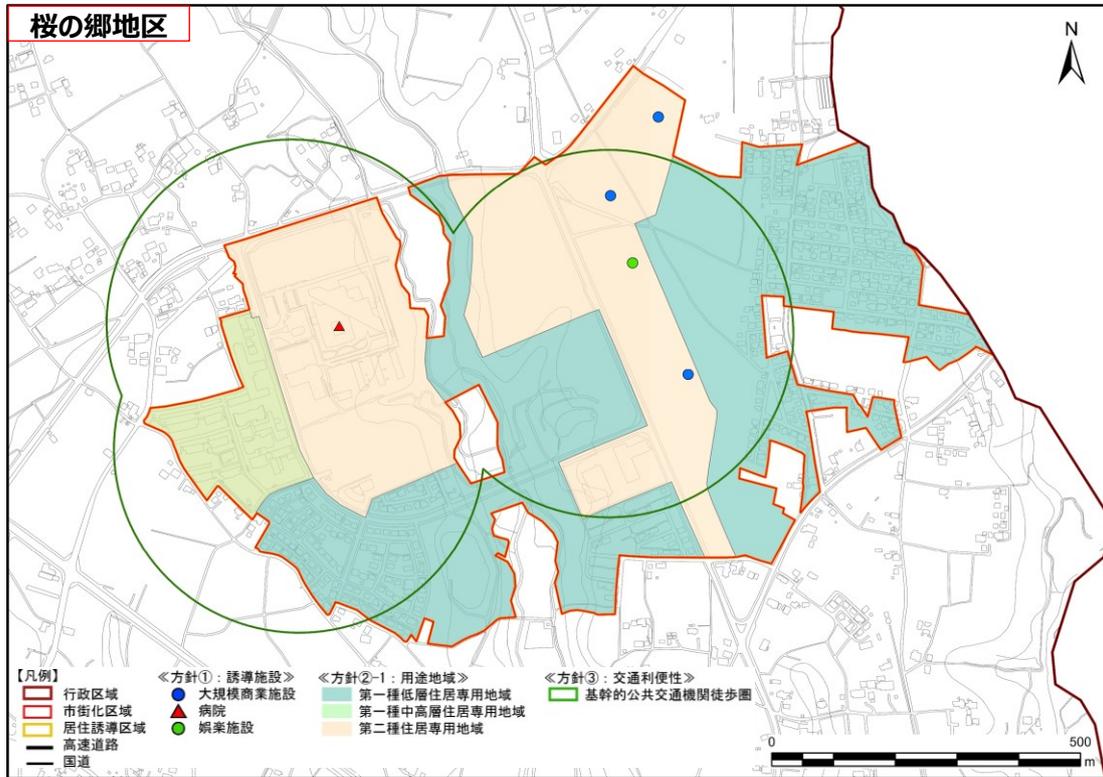


- 【凡例】
- 行政区域
 - 市街化区域
 - 居住誘導区域
 - 高速道路
 - 国道
 - 基幹的公共交通機関徒歩圏

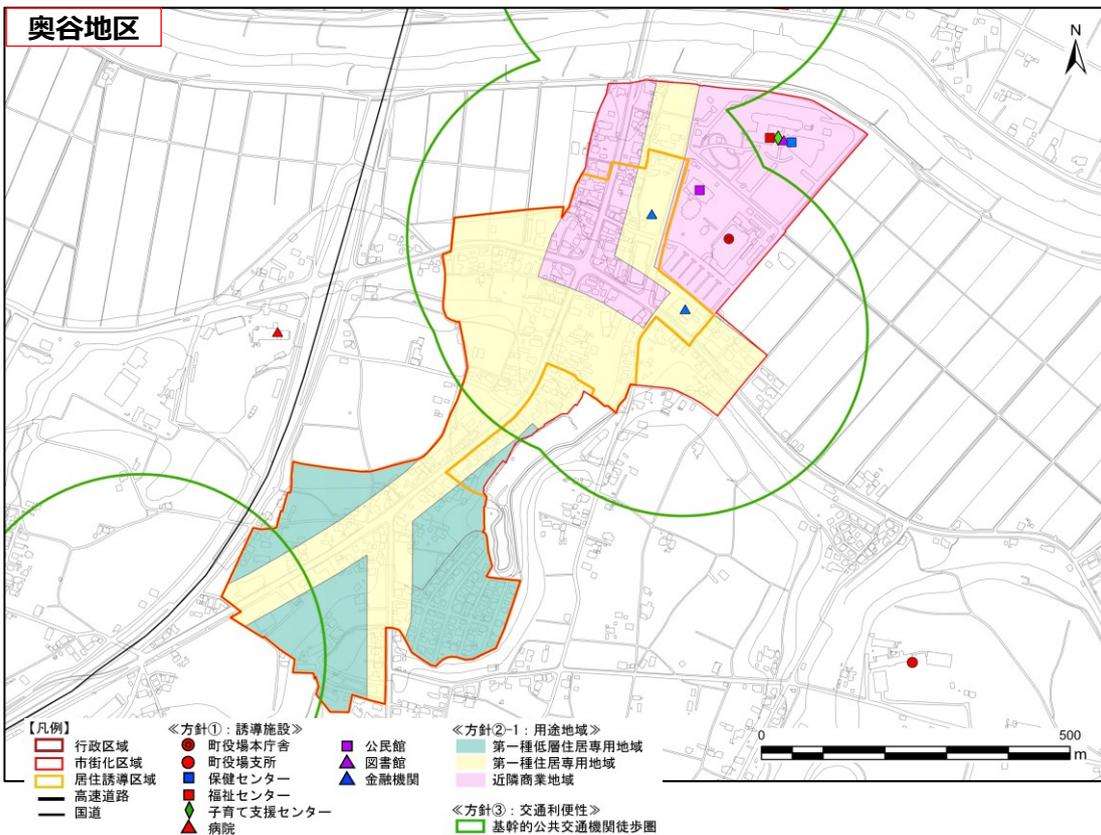
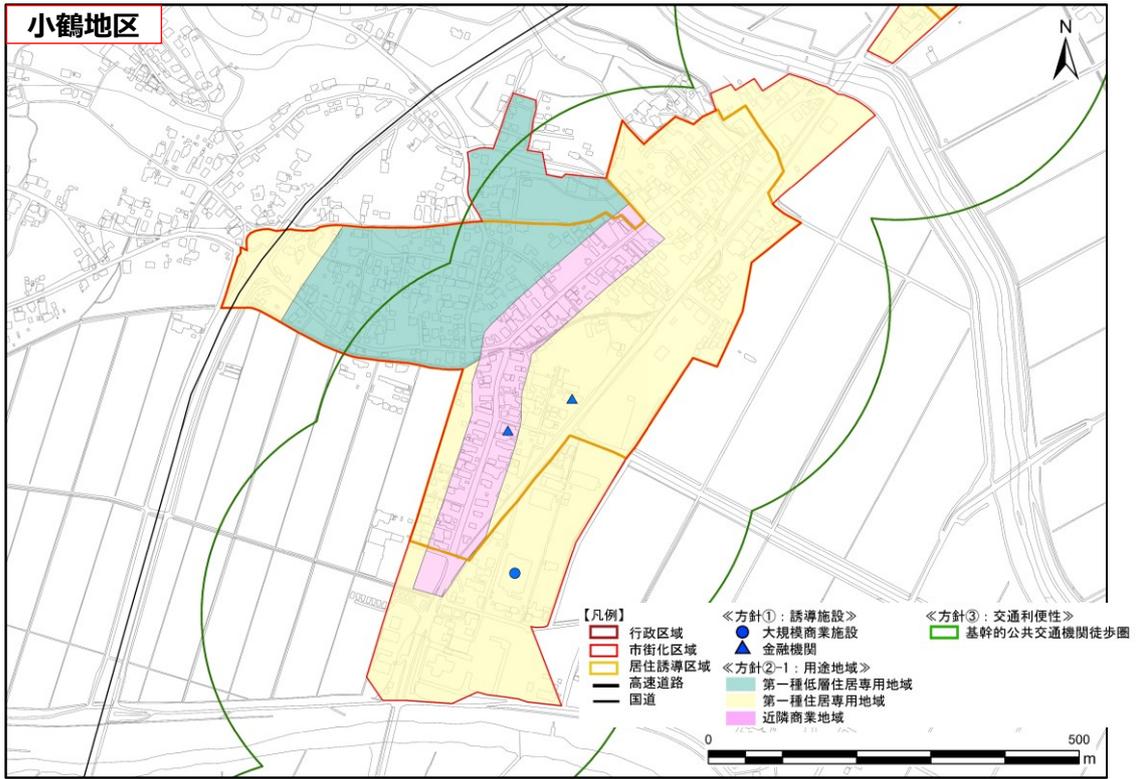
2. 都市機能誘導区域の設定

設定方針①～③のうち、いずれかを満たす区域を都市機能誘導区域の候補として検討した上で、区域全体の形状（不整形を避ける）を考慮し、地形地物界を基本として区域界を定めます

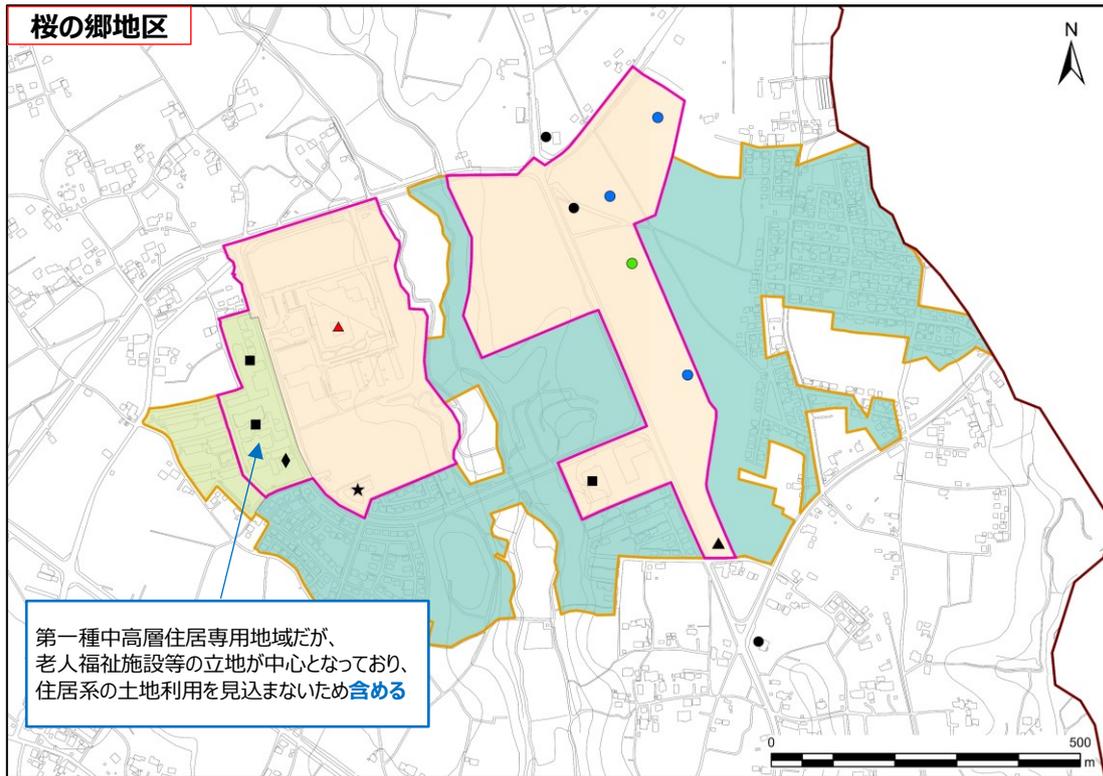
設定方針①～③の重ね合わせ



設定方針①～③の重ね合わせ

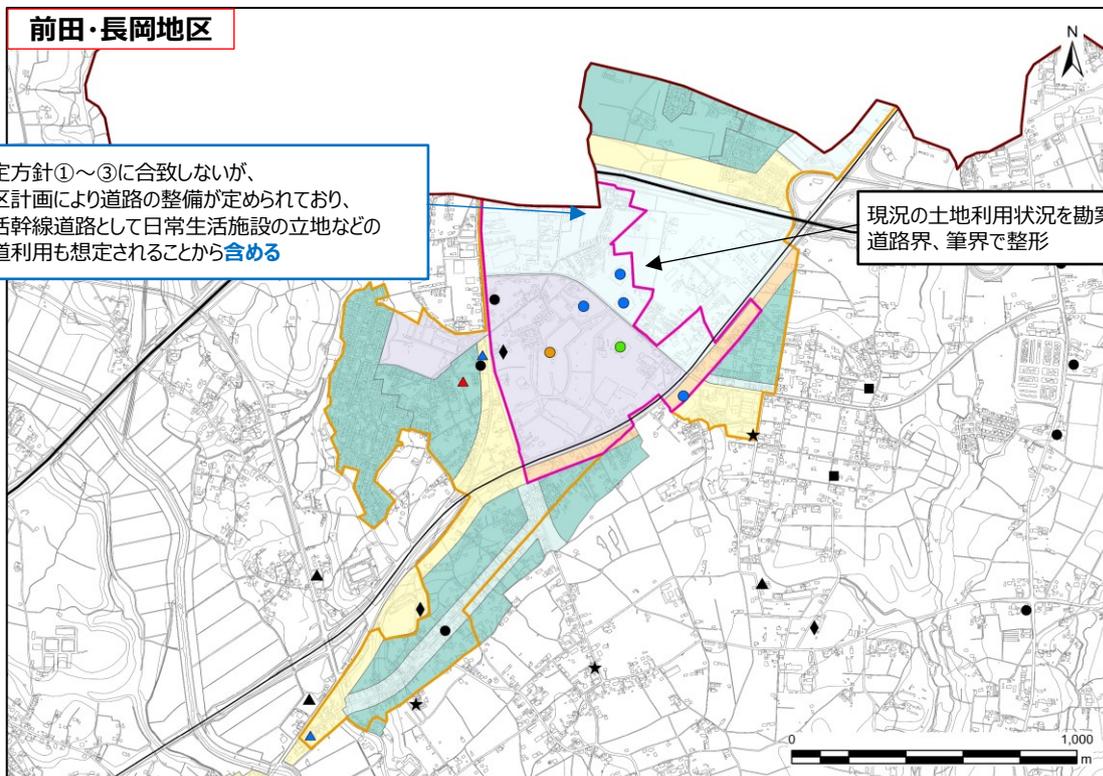


都市機能誘導区域



第一種中高層住居専用地域だが、老人福祉施設等の立地が中心となっており、住居系の土地利用を見込まないため**含める**

- | | | | | | |
|-------------|-------------|-------------------------------|--------------------------------|-------|-------|
| 【凡例】 | 行政区域 | 居住誘導区域 | 都市機能誘導区域 | 高速道路 | 国道 |
| 《誘導施設》 | ● 大規模商業施設 | ▲ 病院 | ● 娯楽施設 | | |
| 《その他の施設》 | ■ 高齢者福祉施設 | ◆ 子育て関連施設
(認定こども園、保育所、幼稚園) | ● 小規模店舗
(コンビニ、ドラッグストア、個人商店) | ▲ 診療所 | ★ 集会所 |
| 《用途地域》 | 第一種低層住居専用地域 | 第一種中高層住居専用地域 | 第二種住居専用地域 | | |



設定方針①～③に合致しないが、地区計画により道路の整備が定められており、生活幹線道路として日常生活施設の立地などの沿道利用も想定されることから**含める**

現況の土地利用状況を勘案し、道路界、筆界で整形

- | | | | | | |
|-------------|-------------|-------------------------------|--------------------------------|--------|--------|
| 【凡例】 | 行政区域 | 居住誘導区域 | 都市機能誘導区域 | 高速道路 | 国道 |
| 《誘導施設》 | ● 複合商業施設 | ● 大規模商業施設 | ▲ 病院 | ▲ 金融機関 | ● 娯楽施設 |
| 《その他の施設》 | ■ 高齢者福祉施設 | ◆ 子育て関連施設
(認定こども園、保育所、幼稚園) | ● 小規模店舗
(コンビニ、ドラッグストア、個人商店) | ▲ 診療所 | ★ 集会所 |
| 《用途地域》 | 第一種低層住居専用地域 | 第二種低層住居専用地域 | 第一種住居専用地域 | 準住居地域 | 準工業地域 |
| | | | | 工業地域 | |

■ 桜の郷地区

本地区の役割や将来像を踏まえ、桜の郷地区は、大規模な医療・福祉・商業施設の立地及び計画的に整備された住宅地を生かし、町民の健康で魅力ある生活を送れる複合生活拠点とするため、都市機能誘導区域内に高次の医療・福祉・商業に関わる施設を中心に立地や集積を促進していきます。

桜の郷地区の特性や将来像

高次の医療・福祉・商業施設の立地及び計画的に整備された住宅地を生かし、都市としての魅力を高める「複合生活拠点」とします

【市街地としての特徴】

- ・3次医療までも担う地域の拠点的な医療施設、特別養護老人ホーム、大規模商業施設が集積
- ・住宅地が計画的に整備され、将来的にも高い人口密度が維持される予測
- ・住居系の用途地域に指定

【都市機能誘導区域面積】

29.1 ha

機能	都市機能誘導区域内への立地・集約を目指す施設 〔赤太文字の施設は都市再生特別措置法に基づく誘導施設として位置づける施設〕	立地状況 (令和4年3月時点)
福祉機能	各種高齢福祉施設	○
子育て機能	認定こども園	—
	保育所	○
	幼稚園	△
商業機能	大規模商業施設 (店舗面積 1,000 m ² 以上の店舗)	○
	複合商業施設	—
	コンビニエンスストア	○
	スーパーマーケット	—
	個人商店 (個人経営のスーパーマーケット)	—
医療機能	病院 (1次~3次医療施設)	○
	診療所	○
文化機能	集会所	○
娯楽機能	各種娯楽施設	○
居住機能	一般住宅	○
	集合住宅	△

○：既存立地 △：近接立地 (各都市機能誘導区域の区域界から800m内(徒歩圏内))
 —：未立地 ■：誘導施設に位置づけられない施設

■前田・長岡地区

本地区の役割や将来像を踏まえ、前田・長岡地区は、複合商業施設や大規模商業施設の立地及び、幹線道路や高速道路の結節点を生かし、本町や周辺地域における広域的な拠点性を有する商業・業務拠点とするため、都市機能誘導区域内に高次の商業施設や業務施設に関わる施設を中心に立地や集積を促進していきます。

前田・長岡地区の特性や将来像

複合商業施設や大規模商業施設の立地及び交通利便性を生かし、本町の都市的発展を牽引するような「商業拠点」とします

【市街地としての特徴】

- ・複合商業施設、大規模商業施設、業務施設が集積
- ・国道6号バイパス、東関東自動車道の茨城町東インターチェンジなど交通結節点
- ・住居系及び工業系の用途地域に指定

【都市機能誘導区域面積】

53.1 ha

機能	都市機能誘導区域内への立地・集約を目指す施設 〔赤太文字の施設は都市再生特別措置法に基づく誘導施設として位置づける施設〕	立地状況 (令和4年3月時点)
福祉機能	各種高齢福祉施設	△
子育て機能	認定こども園	△
	保育所	○
	幼稚園	—
商業機能	大規模商業施設 (店舗面積 1,000 m ² 以上の店舗)	○
	複合商業施設	○
	コンビニエンスストア	○
	スーパーマーケット	—
	個人商店 (個人経営のスーパーマーケット)	○
医療機能	病院 (1次～2次医療施設)	△
	診療所	△
文化機能	集会所	△
金融機能	金融機関	△
娯楽機能	各種娯楽施設	○
居住機能	一般住宅	○
	集合住宅	○

○：既存立地 △：近接立地（各都市機能誘導区域の区域界から800m内(徒歩圏内)）

—：未立地 ■：誘導施設に位置づけられない施設

■小鶴地区

本地区の役割や将来像を踏まえ、小鶴地区は、身近な商店の立地を生かし、町民の日常生活を支え利便性の高い拠点とするため、都市機能誘導区域内に日常的な商業施設を中心に立地や集積を促進していきます。

小鶴地区の特性や将来像

身近な商店の立地を生かし、町民の日常生活向けの都市機能を誘導する「地域生活拠点」とします

【市街地としての特徴】

- ・従前からの本町の中心の一つとして、商店や銀行が建ち並ぶ
- ・住居系及び商業系の用途地域に指定

【都市機能誘導区域面積】

11.0 ha

機能	都市機能誘導区域内への立地・集約を目指す施設 〔赤太文字の施設は都市再生特別措置法に基づく誘導施設として位置づける施設〕	立地状況 (令和4年3月時点)
商業機能	コンビニエンスストア	○
	スーパーマーケット	△
	個人商店（個人経営のスーパーマーケット）	—
	ドラッグストア	—
医療機能	病院（1次～2次医療施設）	—
	診療所	△
文化機能	集会所	△
金融機関	金融機関	○
居住機能	一般住宅	○
	集合住宅	△

○：既存立地 △：近接立地（各都市機能誘導区域の区域界から800m内(徒歩圏内)）
 —：未立地 ■：誘導施設に位置づけられない施設

■ 奥谷地区

本地区の役割や将来像を踏まえ、奥谷地区は、公共公益施設の立地を生かし、町民の日常生活を支え利便性の高い拠点とするため、都市機能誘導区域内に行政サービス等に係る公共公益施設を中心に立地や集積を促進していきます。

奥谷地区の特性や将来像

公共公益施設の立地を生かし、行政サービス等の機能に関わる都市機能を誘導する「行政サービス拠点」とします

【市街地としての特徴】

- ・町役場、町総合福祉センター、町中央公民館、消防署、金融機関など公共公益施設が集積
- ・住居系及び商業系の用途地域に指定

【都市機能誘導区域面積】

9.7 ha

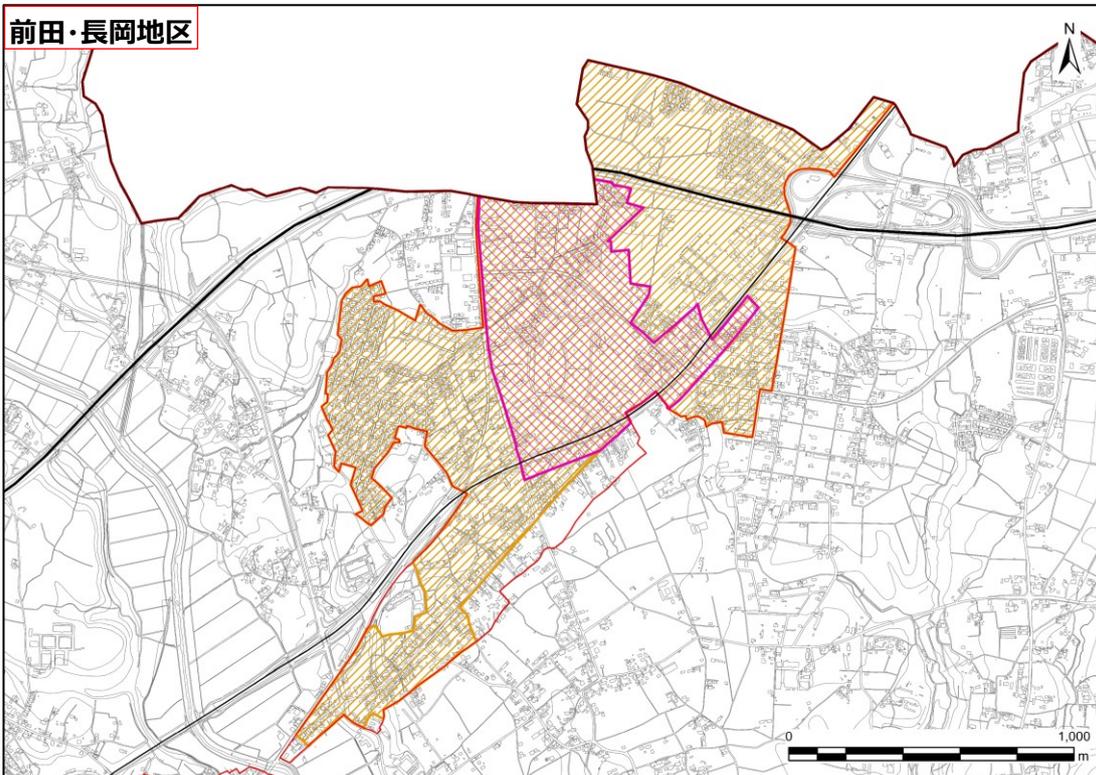
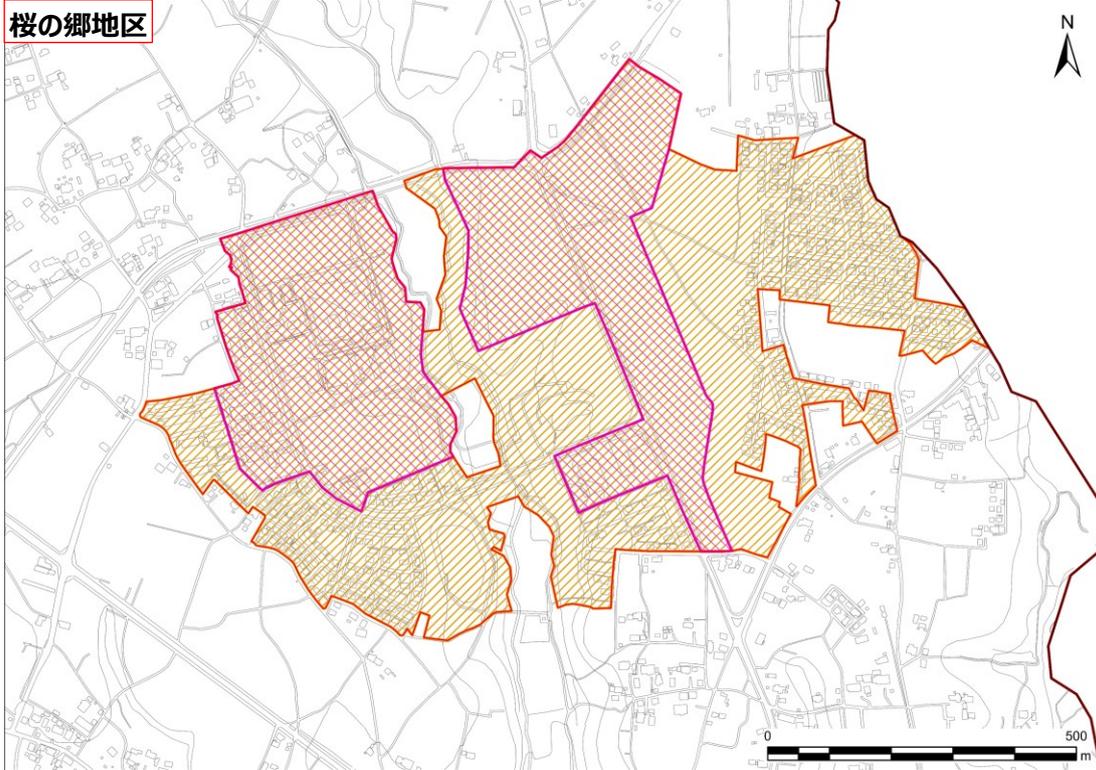
機能	都市機能誘導区域内への立地・集約を目指す施設 〔赤太文字の施設は都市再生特別措置法に基づく誘導施設として位置づける施設〕	立地状況 (令和4年3月時点)
行政機能	町役場本庁舎	○
	町役場駒場庁舎	△
福祉機能	保健センター	○
	福祉センター	○
	各種高齢福祉施設	△
子育て機能	子育て支援センター	○
	認定こども園	△
	保育所	—
	幼稚園	—
商業機能	コンビニエンスストア	△
	スーパーマーケット	—
	個人商店（個人経営のスーパーマーケット）	○
	ドラッグストア	—
医療機能	病院（1次～2次医療施設）	△
	診療所	△
文化機能	図書館	○
	公民館・地域交流センター	○
	集会所	△
金融機能	金融機関	○
娯楽機能	各種娯楽施設	—
居住機能	一般住宅	○
	集合住宅	△

○：既存立地 △：近接立地（各都市機能誘導区域の区域界から800m内(徒歩圏内)）

—：未立地 ■：誘導施設に位置づけられない施設

居住誘導区域 及び 都市機能誘導区域図

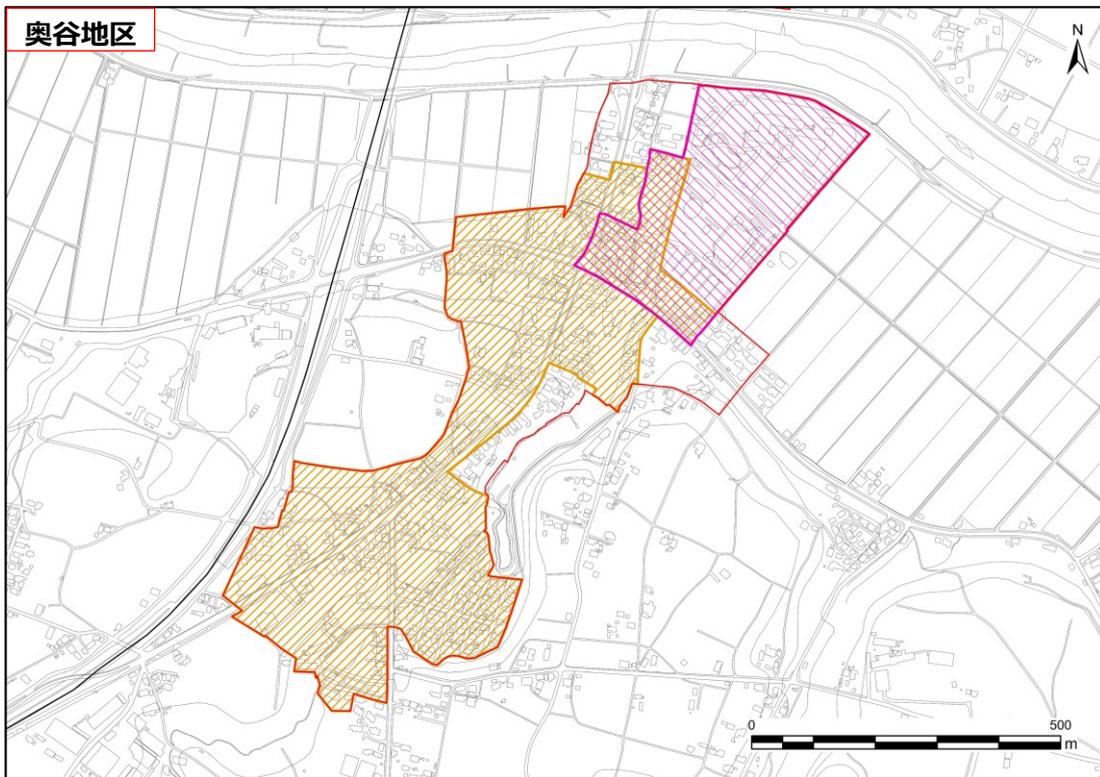
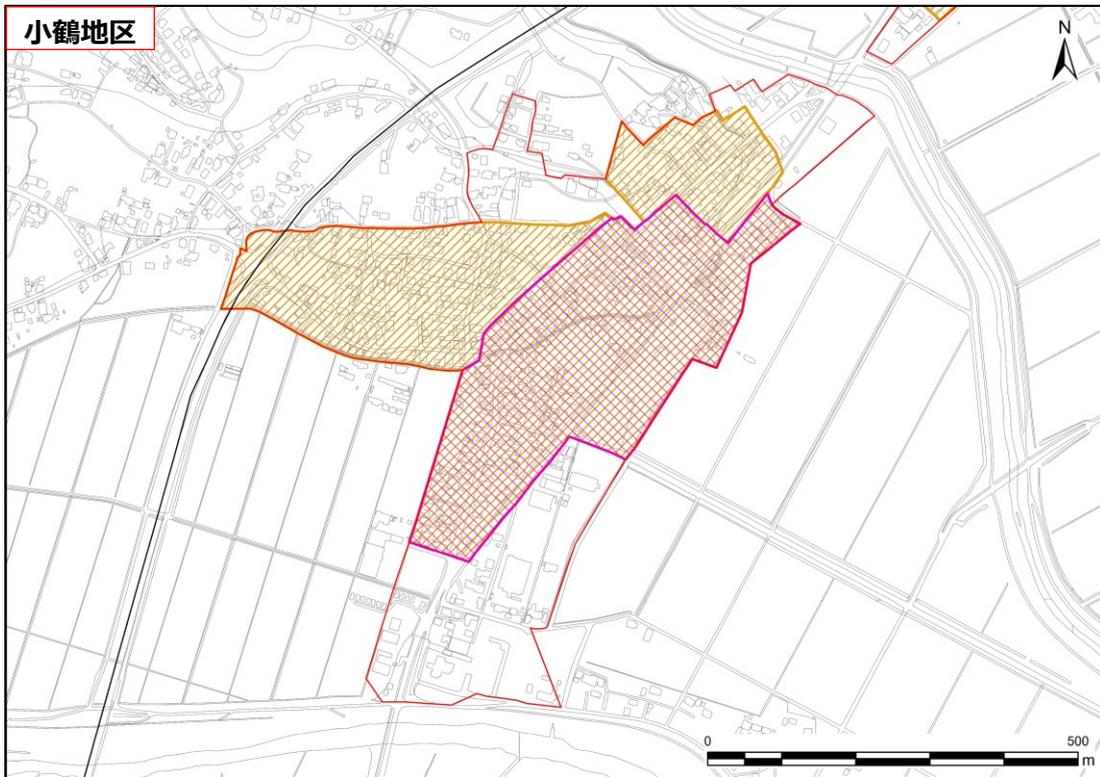
区域	地区	桜の郷	前田・長岡
居住誘導区域		66.5ha	176.1ha
都市機能誘導区域		29.1ha	53.1ha



- 【凡例】
- 行政区域
 - 市街化区域
 - 高速道路
 - 国道
 - 居住誘導区域
 - 都市機能誘導区域

居住誘導区域 及び 都市機能誘導区域図

区域	地区	小鶴	奥谷
居住誘導区域		20.4ha	24.9ha
都市機能誘導区域		11.0ha	9.7ha



- 【凡例】
- 行政区域
 - 市街化区域
 - 高速道路
 - 国道
 - 居住誘導区域
 - 都市機能誘導区域

3. 誘導施設の考え方

本町の誘導区域は、それぞれ地域特性や位置づけが異なることから、この特性に応じた役割を定め、役割に相応しい誘導施設を定めることとします。

なお、現在、各地区にあるさまざまな機能や施設は、当面は維持・存続することとし、そのうち誘導施設として位置づける施設については、長期的に新設や統合等を行う際、各地区の誘導方針に沿って新たに配置（新設）または統合等による再配置（集約的移転等）を行うこととします。

また、誘導施設の立地を促す際は、市街地や各誘導区域内にある空き地や空き家、各種施設跡地などの既存ストックの有効活用も含めて検討することを基本とします。

誘導施設として位置づける施設

- ・都市機能の増進に必要な施設として、都市再生特別措置法に基づいて都市機能誘導区域内に積極的に誘致する施設
- ・施設が立地や休廃止を行う際に、法に基づいてコントロール（誘導）する
- ・施設の維持や立地等へのインセンティブを用意する

※本町全体などに分散して立地させることが望ましい施設(例：コンビニエンスストアや個人商店等の小規模店舗、集落等の集会所、小学校や幼稚園、高齢者福祉施設など)は、都市機能誘導区域のみに集約すべきではないため、誘導施設として位置づけない

できるだけ立地・集積を促す施設

- ・都市再生特別措置法に基づいて定める誘導施設以外で、市街地や都市機能誘導区域の役割やまちづくりの方針に沿い、町民生活の利便性の向上（小規模店舗・学校・福祉施設等）や地域活力の向上（産業・観光レクリエーション等）に役立つために、都市機能誘導区域内への立地をできるだけ促進したい施設

■各種誘導施設の定義

各種誘導施設の定義は以下の通りです。

機能	施設名称	定義（根拠・対象）
行政機能	町役場本庁舎	・地方自治法第4条第1項に規定する「事務所」
	町役場駒場庁舎	・地方教育行政の組織及び運営に関する法律
福祉機能	保健センター	・地域保健法第18条に規定する「市町村保健センター」 ・茨城町総合福祉センター「ゆうゆう館」の設置及び管理に関する条例第2条に規定する「茨城町総合福祉センター「ゆうゆう館」
	福祉センター	・身体障害者福祉法第31条に規定する「身体障害者福祉センター」 ・障害者の日常生活及び社会を総合的に支援するための法律第5条第27項に規定する「地域活動支援センター」 ・茨城町総合福祉センター「ゆうゆう館」の設置及び管理に関する条例第2条に規定する「茨城町総合福祉センター「ゆうゆう館」
子育て機能	子育て支援センター	・児童福祉法第6条の3第6項に規定する「地域子育て支援拠点事業を行う事業所」 ・茨城町総合福祉センター「ゆうゆう館」の設置及び管理に関する条例第2条に規定する「茨城町総合福祉センター「ゆうゆう館」
商業機能	複合商業施設	・物販施設・飲食施設などの店舗のほか、娯楽施設が複合的に集積した施設
	大規模商業施設 (店舗面積 1,000㎡以上の店舗)	・店舗面積は、大規模小売店舗立地法第2条第1項に規定する「店舗面積」
医療機能	病院	・医療法第1条の5第1項に規定する病院のうち、診療科目に内科、外科、小児科のいずれかを含むもの（病床数20床以上） 1 次医療施設：外来診療により患者の医療を担当し、日常生活の軽度のけがや病気に対応 2 次医療施設：入院治療を必要とする重症患者の医療を担当し、地域の中核的病院や専門外来、一般的な入院医療に対応 3 次医療施設：2次医療機関で対応できない複数の診療科領域にわたる重篤患者を担当し、高度医療や先端医療に対応
文化機能	公民館・地域交流センター	・社会教育法第20条に規定する「公民館」 ・一般市民が利用できるホールや会議室を有する施設
	図書館	・図書館法第2条第1項に規定する「図書館」
金融機能	金融機関	・金融取引に関する業務に関し、預貯金取扱を行うもので、「普通預金」、「中小企業金融機関」、「農林水産金融機関」
娯楽機能	娯楽施設	・温泉施設、各種スポーツ施設、アミューズメント施設等の娯楽機能を中心とした施設

