



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、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で、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

### (1) 都市機能誘導区域の望ましい区域像

国土交通省の「立地適正化計画の手引き」では、都市機能誘導区域の望ましい区域像が以下のとおり示されています。

#### 望ましい区域像

都市機能誘導区域は、以下のような条件を満たす区域での設定が望まれます。

- ・各拠点地区の中心となる鉄道駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域
- ・主要駅や役場等が位置する中心拠点の周辺の区域に加え、合併前の旧市町村の役場が位置していた地区等、従来から生活拠点となる都市機能が存在し中心拠点と交通網で結ばれた地域拠点の周辺の区域

[出典：立地適正化計画の手引き 令和6年（2024年）4月改訂（国土交通省）]

## (2) 都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域

国土交通省の「都市計画運用指針」では、都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域が以下のとおり示されています。

### 定めることが考えられる区域

- 基本的な考え方
  - ・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
  - ・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
  - ・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
- 定めることが考えられる区域
  - ・鉄道駅に近い業務、商業等が集積する地域等、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、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲

[出典：都市計画運用指針 第12版 令和6年（2024年）3月（国土交通省）]

本市では、都市計画運用指針の「定めることが考えられる区域」である、都市機能が一定程度充実している区域及び、公共交通によるアクセスの利便性が高い区域を「生活拠点」として定めます。

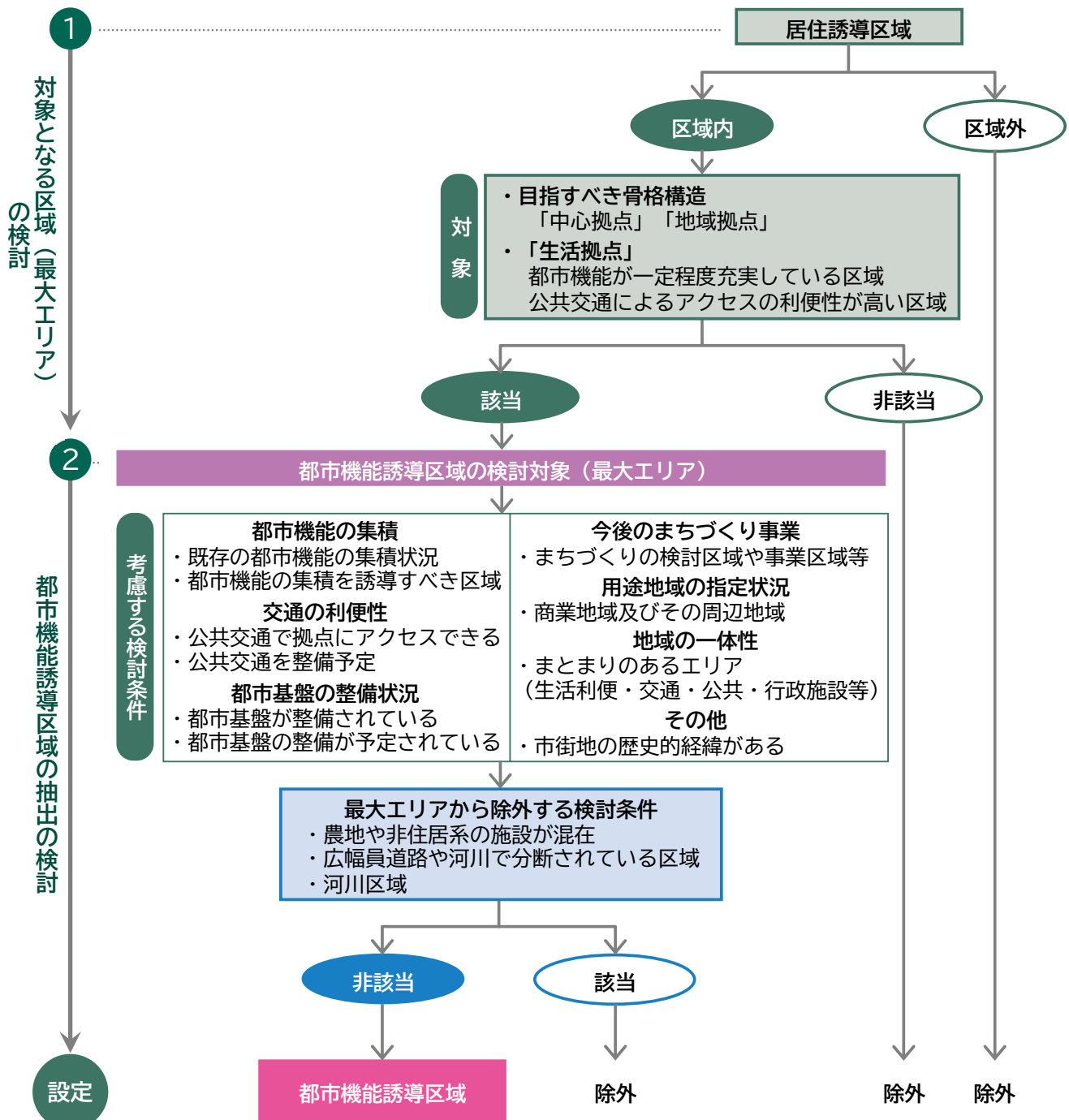


## 5-2 都市機能誘導区域の設定

### (1) 都市機能誘導区域の設定方法

都市機能誘導区域の設定は、前項の基本的な考え方を踏まえて、以下のとおり検討を行います。

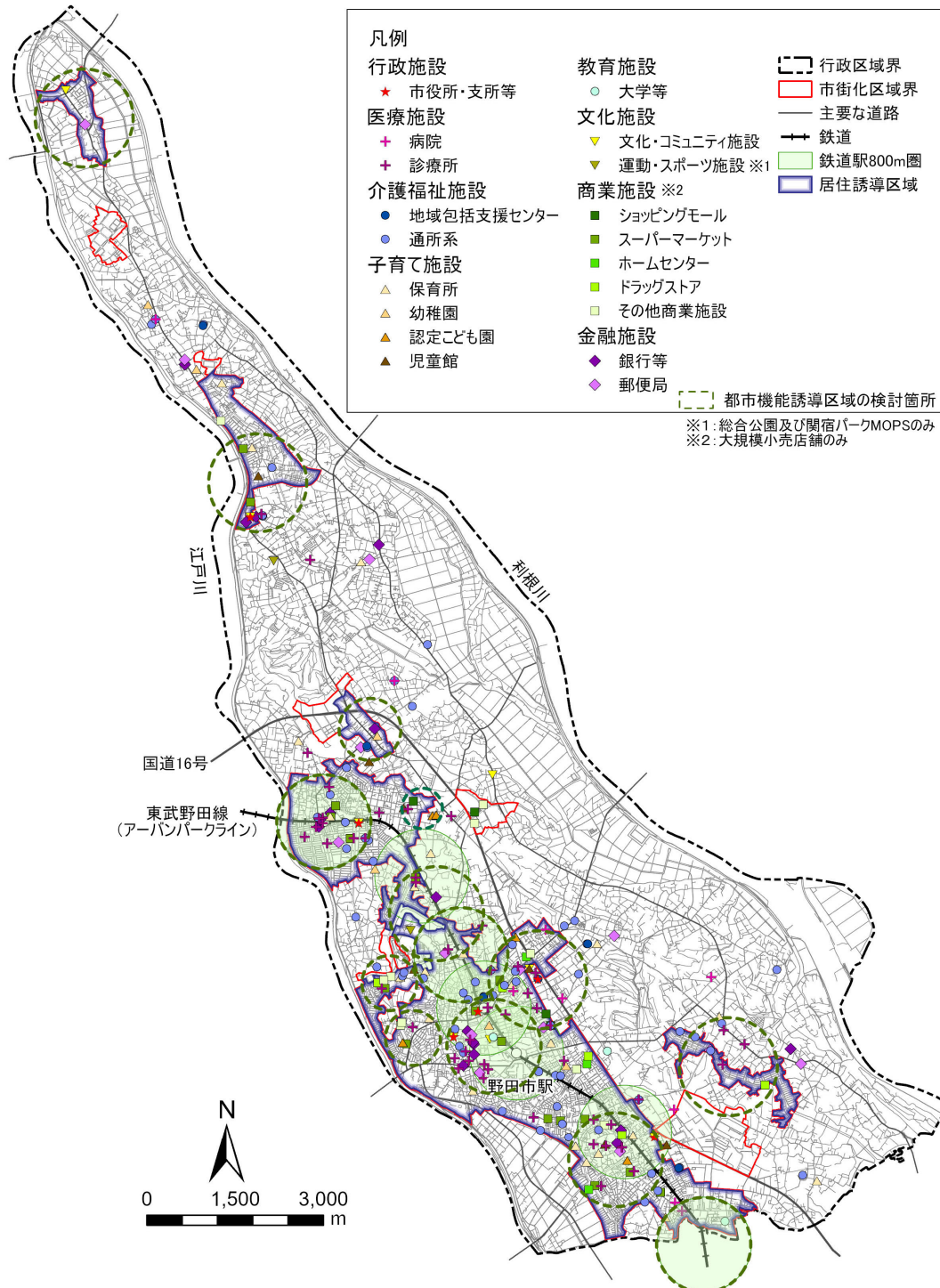
#### ■ 都市機能誘導区域の設定に向けた検討フロー図



## 1 都市機能誘導区域の対象となる区域（最大エリア）の検討

本市における都市機能誘導区域の設定に当たり、居住誘導区域のうち目指すべき骨格構造の「中心拠点」「地域拠点」と、都市機能が一定程度充実している区域及び、公共交通によるアクセスの利便性が高い区域である「生活拠点」を都市機能誘導区域の対象となる区域（最大エリア）とします。

### ■ 都市機能誘導区域の検討対象（最大エリア）図





## 2 都市機能誘導区域の抽出の検討

都市機能誘導区域の検討対象（最大エリア）を対象に、本市で定める圏域を基準とし、都市機能の集積や交通の利便性、都市基盤の整備状況、今後のまちづくり事業や用途地域の指定状況、地域の一体性等を考慮しつつ、用途地域界や道路、河川等の地形地物を境界として都市機能誘導区域を抽出します。

なお、本市の都市機能誘導区域の圏域<sup>※</sup>の考え方は、以下のとおり設定します。

### 圏域の考え方

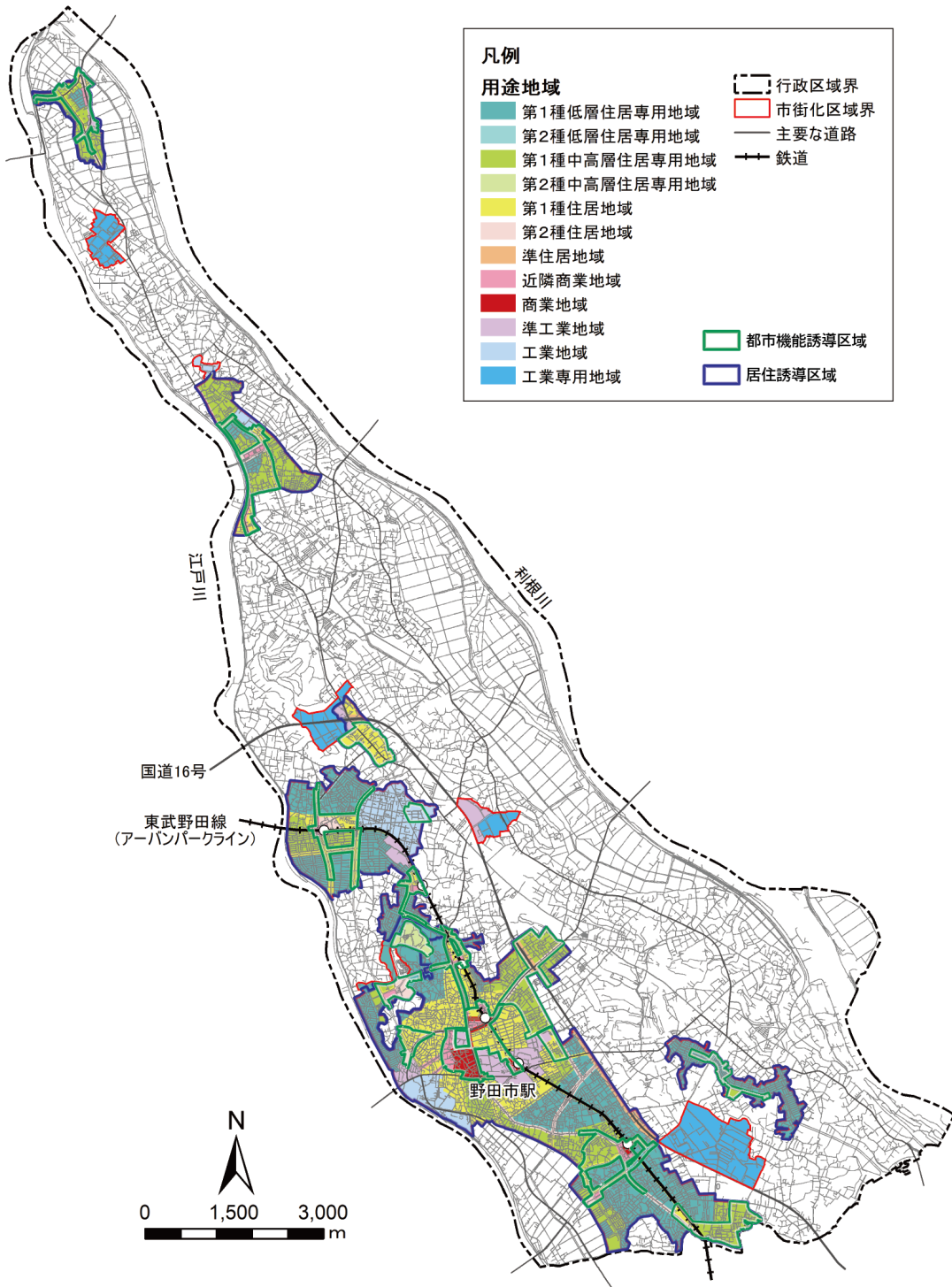
- ・ 駅の徒歩圏 : 半径 800m圏
- ・ バスターミナルの徒歩圏 : 半径 800m圏
- ・ 役所の徒歩圏 : 半径 800m圏
- ・ 役所以外の公共施設の徒歩圏 : 半径 500m圏
- ・ バス停の徒歩圏 : 半径 300m圏

※ 国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック（平成30年（2018年）7月）」の一般的な徒歩圏 半径800m、バス停の徒歩圏 半径300m、高齢者の一般的な徒歩圏 半径500mを基に設定。

## (2) 都市機能誘導区域の設定

本市の都市機能誘導区域は、前項の「(1) 都市機能誘導区域の設定方法」を踏まえ、以下のとおり設定します。

### ■ 都市機能誘導区域

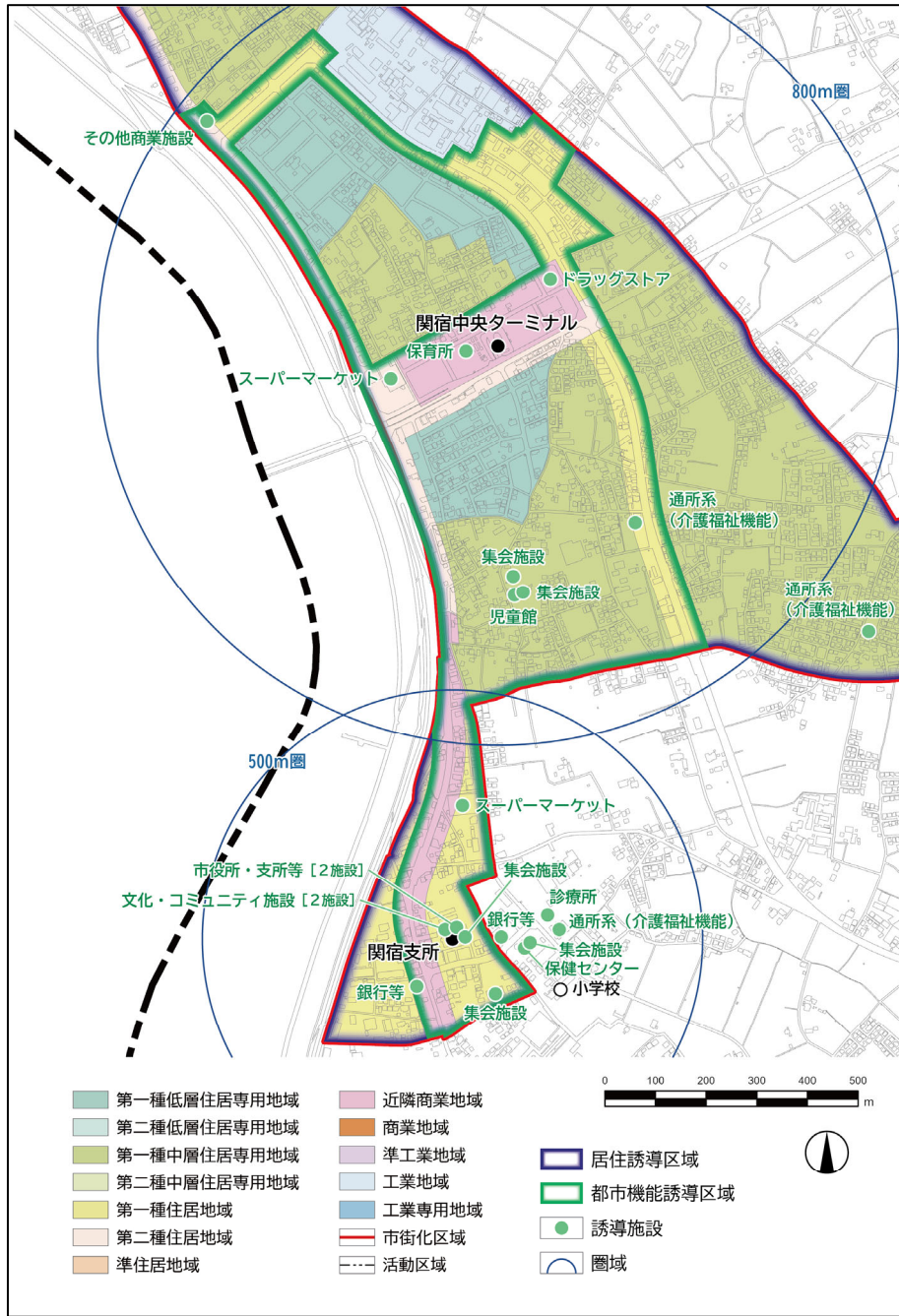




## 2 関宿支所・なみき周辺エリア

関宿支所周辺エリアは、古くは江戸川水運の拠点として栄え、旧関宿町役場を中心に行政、文化、金融機能が集積しています。また、なみき周辺エリアは、土地区画整理事業によって都市基盤が整備され、子育て、商業機能が立地しています。それぞれのエリアは隣接し、互いに不足する機能を補っていることから、今後も連携を強化しつつ、都市機能の維持・誘導が必要となります。そのため、関宿支所周辺となみき周辺を一定的に都市機能誘導区域として設定します。

### ■ 都市機能誘導区域（関宿支所・なみき周辺エリア）





### 4 梅郷駅周辺エリア

梅郷駅周辺エリアは、古くは日光街道東往還道の宿場町として形成され、現在は梅郷駅や幹線道路沿道に医療、介護福祉、子育て、商業、金融等の都市機能が立地しています。一方で、土地区画整理事業によって一体的に開発されたみずき周辺に商業機能が集積しており、みずき周辺の都市機能と連携しつつ、梅郷駅前への都市機能の維持・誘導が必要となっています。そのため、梅郷駅周辺とみずき周辺を一体的に都市機能誘導区域として設定します。

#### ■ 都市機能誘導区域（梅郷駅周辺エリア）

