

第5章

都市機能誘導区域等の設定

- 1 都市機能誘導区域の基本的な考え方（国の方針）
- 2 都市機能誘導区域の設定方針（市の方針）
- 3 都市機能誘導区域の検討
- 4 都市機能誘導区域
- 5 誘導施設の基本的な考え方（国の方針）
- 6 誘導施設の設定方針（市の方針）
- 7 誘導施設

第5章 都市機能誘導区域等の設定

1 都市機能誘導区域の基本的な考え方（国の方針）

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業・子育て支援などの生活サービス施設を中心拠点や地域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、都市機能を誘導すべき区域のことです。

医療・福祉・商業・子育て支援などの民間を含めた生活サービス施設の立地をいかに誘導するかが重要となります。都市機能誘導区域を設定するとともに、誘導したい施設、都市機能誘導区域内において講じられる支援措置を事前に明示することにより、当該区域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ります。

第11版都市計画運用指針（国土交通省）では、以下のような区域を都市機能誘導区域として設定することとされています。

（1）都市機能誘導区域として定めることが考えられる区域

- ・都市全体を見渡し、鉄道駅周辺の業務・商業などが集積する地域等、生活サービス機能が一定程度充実している区域
- ・周辺から公共交通によるアクセスの利便性が高く、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
- ・合併前の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区域
- ・原則として、居住誘導区域内の範囲

出典：第11版都市計画運用指針（国土交通省）

2 都市機能誘導区域の設定方針（市の方針）

都市計画運用指針で定められている「国の方針」や立地の適正化に関する都市づくりの方針などを踏まえ、都市機能誘導区域の設定に向けた基本的な考え方を以下のとおりとします。

設定方針1 快適な暮らしを支えまちの魅力を高める拠点づくり

- 市民が快適に暮らし続けられる拠点づくりを目的に、医療・福祉・商業・子育て支援などの都市機能を集積するエリアを都市機能誘導区域に設定します。

⇒基準1

- 市役所・図書館など高次の公共公益施設が集積している市役所や島田駅周辺を中心拠点に位置付け、都市機能誘導区域に設定します。

⇒基準1

- 市町村合併の経過を踏まえ、六合・初倉・金谷地域の公民館周辺を、地域拠点に位置付け、都市機能誘導区域に設定します。

⇒基準1

- 中心拠点においては、「中心市街地活性化基本計画」の区域を都市機能誘導区域に設定します。

⇒基準1

設定方針2 誰もが公共交通によりアクセスしやすい拠点づくり

- 誰もが公共交通によりアクセスしやすい拠点づくりをするため、鉄道駅や基幹的バス路線のバス停からの徒歩圏を都市機能誘導区域に設定します。

⇒基準2

3 都市機能誘導区域の検討

都市の利便性や魅力向上のため、以下のように都市機能誘導区域を設定します。

（1）都市機能誘導区域の設定基準

都市機能誘導区域の設定にあたり以下のような手順で検討します。

基準1 まちの魅力を高め快適な暮らしを支える都市機能が集積している区域

- 居住誘導区域内において、医療・福祉・商業・子育て支援などの生活サービス施設が現在集積している区域
- 市役所・図書館など高次の公共公益施設が集積している、市役所や島田駅周辺を中心拠点に、六合地域・初倉地域・金谷地域の公民館周辺を地域拠点に設定
- 「中心市街地活性化基本計画」の区域

基準2 誰もが公共交通によりアクセスしやすい区域

- 基準1の区域において、誰もが公共交通により容易にアクセスすることのできる区域
 - ⇒鉄道駅から概ね半径800m（徒歩圏）
 - ⇒鉄道が整備されていない初倉地域は、初倉公民館を中心に概ね半径800m（徒歩圏）
 - ⇒基幹的バス路線の運行区間*のバス停から概ね半径300m（徒歩圏）

※一部バスの運行を他の移動手段等により補完する区域も含む

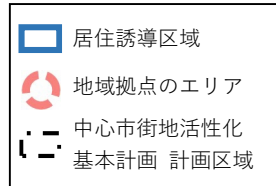
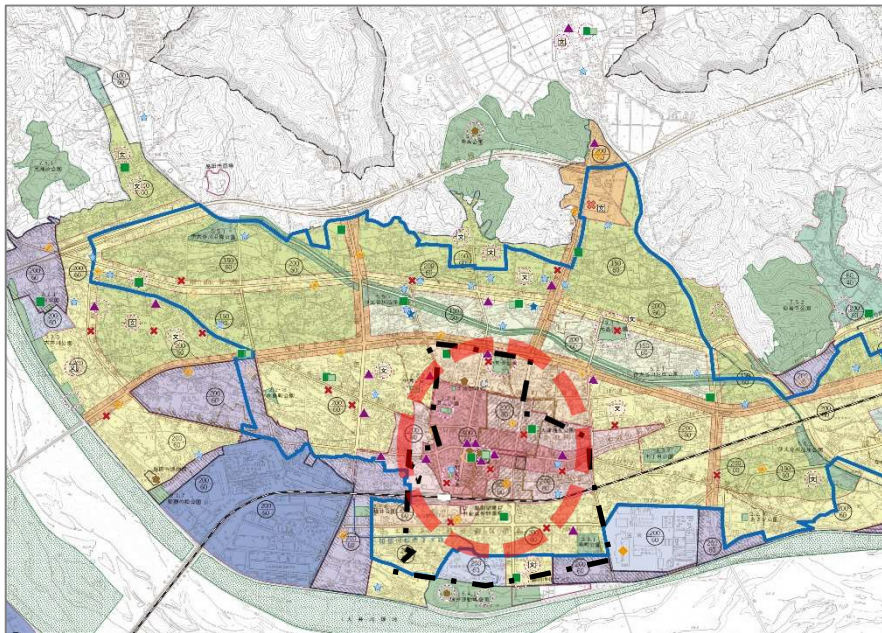
(2) 都市機能誘導区域の検討範囲

【基準1】 まちの魅力を高め快適な暮らしを支える都市機能が集積している区域

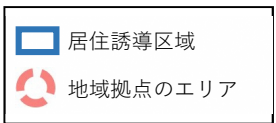
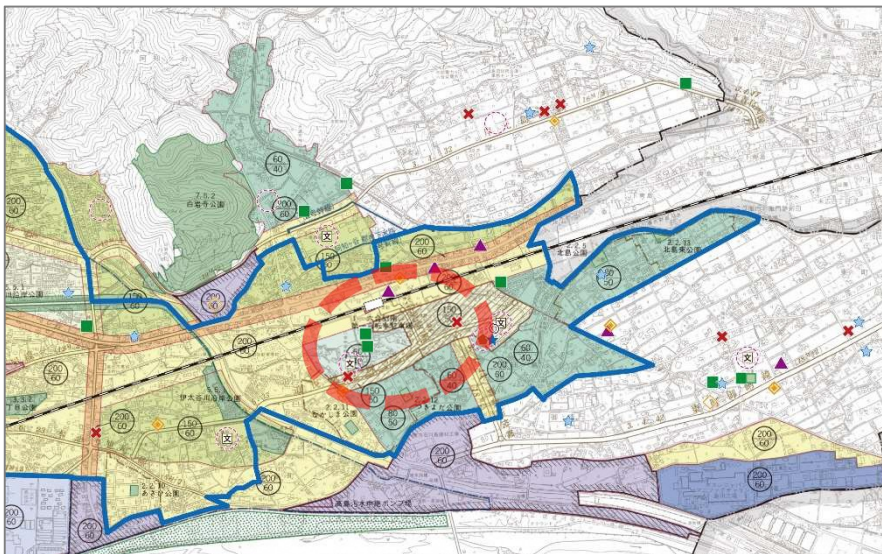
- 医療・福祉・商業・子育て支援などの都市機能が利用しやすい拠点づくりを目指すため、4地域の居住誘導区域内において、これらの都市機能が集積しているエリアを都市機能誘導区域に設定します
- 島田駅周辺を中心拠点に位置付け、六合・初倉・金谷公民館周辺を地域拠点に位置付けます。
- 「中心市街地活性化基本計画」の区域を都市機能誘導区域に設定します。

図 人口密度 40 人/ha 以上の箇所

■中心地域



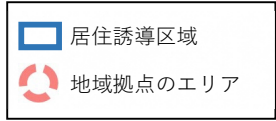
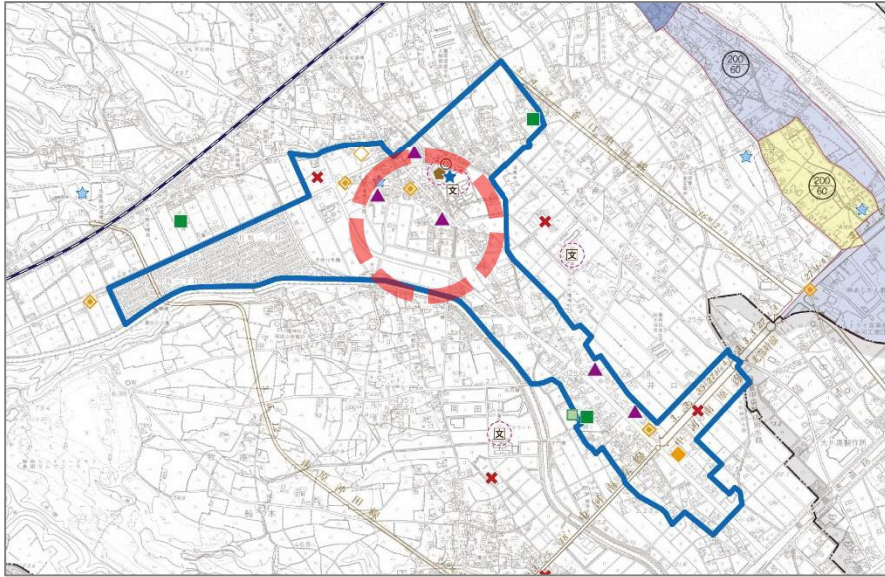
■六合地域



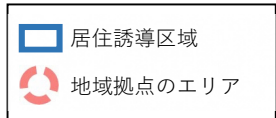
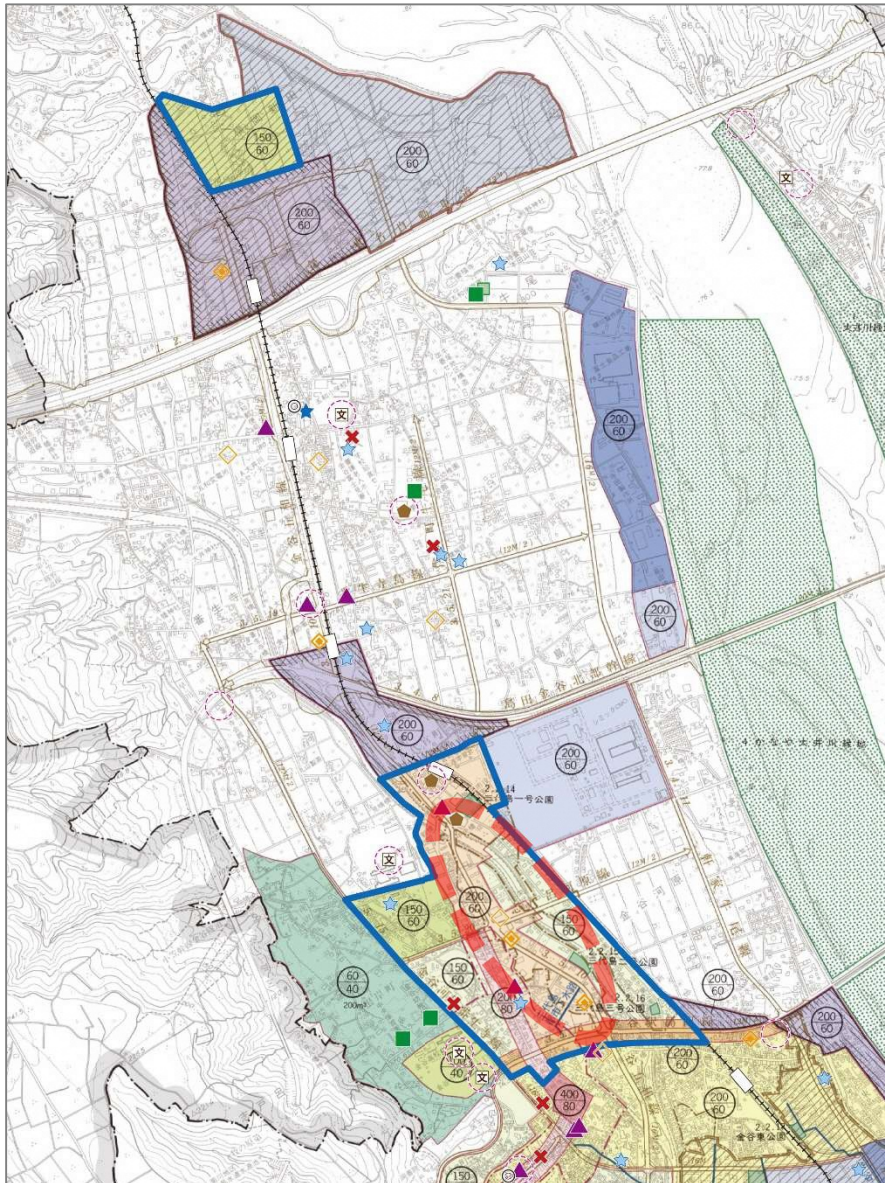
凡例

- | | | |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------|
| ◎ 行政施設 | ◆ 商業施設 (店舗面積 3,000 m ² 以上) | ▲ 金融施設 (銀行・郵便局等) |
| ★ 福祉施設 (地域包括支援センター) | ◇ 商業施設 (店舗面積 1,000 m ² ~3,000 m ²) | ☒ 学校 |
| ☆ 福祉施設 (高齢者福祉施設) | ◇ 商業施設 (コンビニエンスストア) | 🏠 文教施設 |
| ■ 子育て支援施設 (地域子育て支援センター) | ☒ 医療施設 (病院) | 🚰 避難地・避難所に指定されている施設・公園等 |
| ■ 子育て支援施設 (保育園・幼稚園等) | ☒ 医療施設 (診療所) | |

■初倉地域



■金谷地域



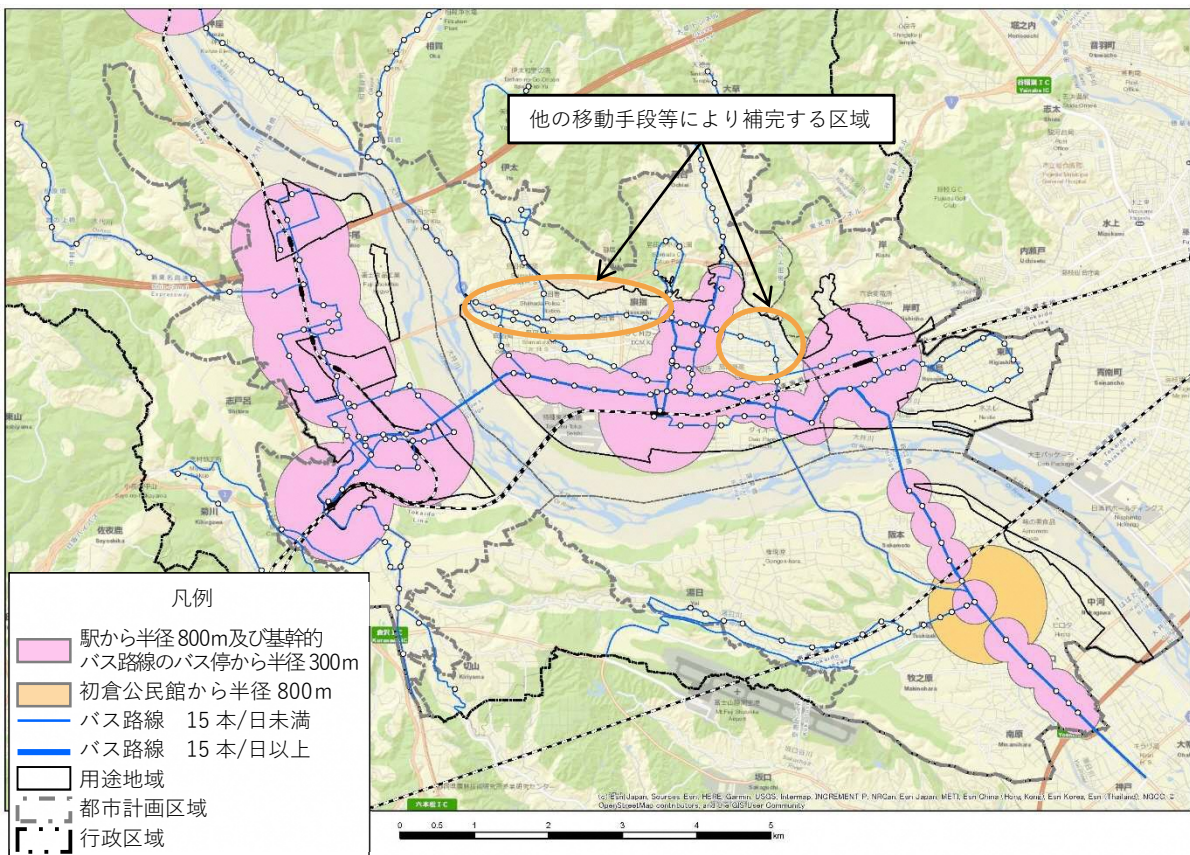
【基準 2】誰もが公共交通によりアクセスしやすい区域

- 基準 1 の区域において、誰もが公共交通により容易にアクセスすることのできる区域として、鉄道駅や初倉公民館から概ね半径 800m（徒歩圏）や基幹的バス路線*の運行区間のバス停から概ね半径 300m（徒歩圏）を都市機能誘導区域として設定します。（一部バスの運行を他の移動手段等により補完する区域も含む）

※基幹的バス路線：「立地適正化計画作成の手引き」（国土交通省）から片道 15 本/日以上と設定

- 都市機能誘導は居住誘導区域内に設定するものであり、「第 4 章 居住誘導区域の設定」において検証した結果を再掲します。

図 鉄道駅・基幹的バス路線バス停の徒歩圏（再掲）



4 都市機能誘導区域

基準1・基準2に該当する区域において、土地利用の実態等を踏まえ、道路や河川などの地形地物や用途地域界などを区域境界とし、都市機能誘導区域を設定します。

図 都市機能誘導区域

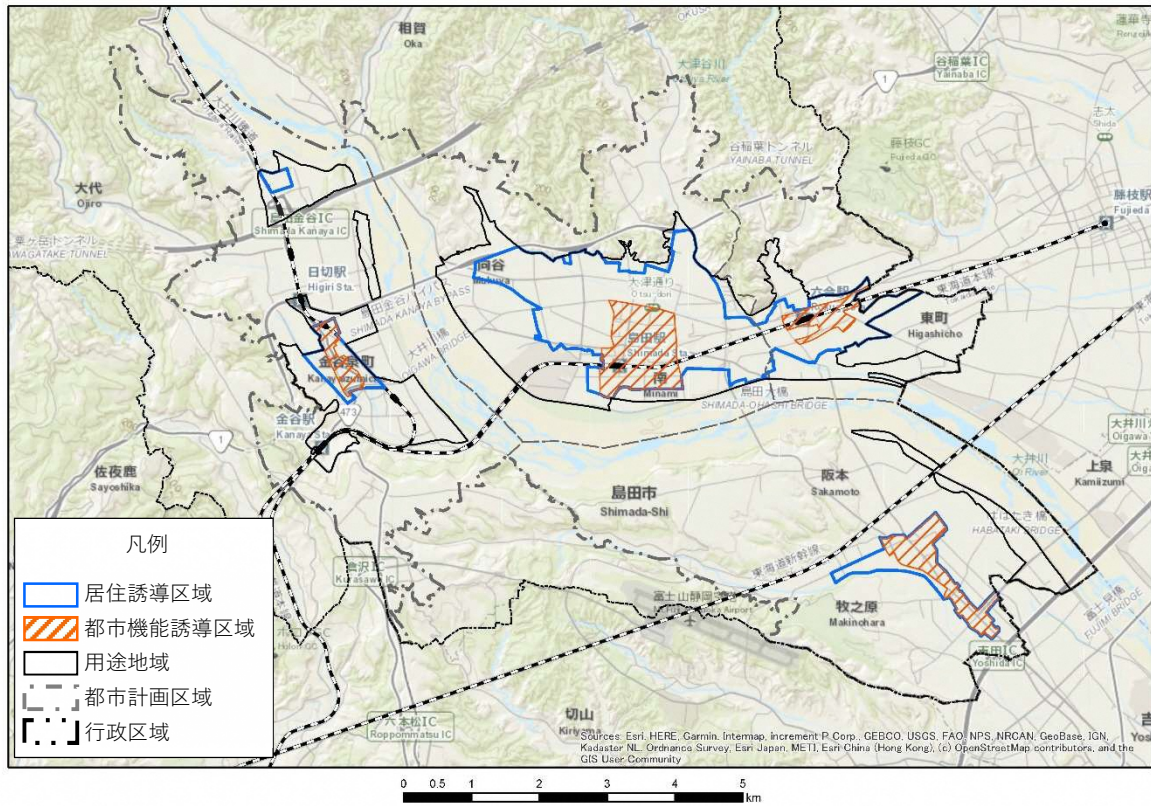


表 各地域の都市機能誘導区域の設定の考え方

地域	都市機能誘導区域の設定の考え方
中心	<ul style="list-style-type: none"> ・島田市の中心拠点として、高次の公共公益施設や、各種生活サービス施設の維持・充実を図るとともに、誰もが利用しやすいよう、これらの施設が集積する市役所・島田駅周辺を都市機能誘導区域に設定します。 ・都市のにぎわい創出のための各種施策が実施されている中心市街地活性化基本計画の区域を都市機能誘導区域に設定します。
	<ul style="list-style-type: none"> ・市役所・図書館・文化会館などの高次の公共公益施設が集約している区域 <p>【基準1】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・医療・福祉・商業・子育て支援施設などの生活サービス施設が集積している区域 ・中心市街地活性化基本計画の区域
	<p>【基準2】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・島田駅から概ね半径800mの徒歩圏 ・基幹的バス路線のバス停から概ね半径300mの徒歩圏
六合	<ul style="list-style-type: none"> ・医療・福祉・商業・子育て支援などの生活サービス施設の維持・充実を図るとともに、誰もが利用しやすいよう、これらの施設が集積する六合駅・六合公民館周辺を都市機能誘導区域として設定します。
	<ul style="list-style-type: none"> ・医療・福祉・商業・子育て支援施設が集約して立地している区域 <p>【基準1】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・六合公民館周辺の地域拠点
	<p>【基準2】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・六合駅から概ね半径800mの徒歩圏 ・基幹的バス路線のバス停から概ね半径300mの徒歩圏
初倉	<ul style="list-style-type: none"> ・医療・福祉・商業・子育て支援などの生活サービス施設の維持・充実を図るとともに、誰もが利用しやすいよう、これらの施設が集積する初倉公民館・(主)島田吉田線周辺を都市機能誘導区域として設定します。
	<ul style="list-style-type: none"> ・医療・福祉・商業・子育て支援施設が集約して立地している区域 <p>【基準1】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・初倉公民館周辺の地域拠点
	<p>【基準2】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・初倉公民館を中心に概ね半径800mの徒歩圏 ・基幹的バス路線のバス停から概ね半径300mの徒歩圏
金谷	<ul style="list-style-type: none"> ・医療・福祉・商業・子育て支援などの生活サービス施設の維持・充実を図るとともに、誰もが利用しやすいよう、これらの施設が集積する金谷公民館周辺を都市機能誘導区域として設定します。
	<ul style="list-style-type: none"> ・医療・福祉・商業・子育て支援施設が集約して立地している区域 <p>【基準1】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・金谷公民館周辺の地域拠点
	<p>【基準2】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大井川鐵道大井川本線の駅から概ね半径800mの徒歩圏 ・基幹的バス路線のバス停から概ね半径300mの徒歩圏

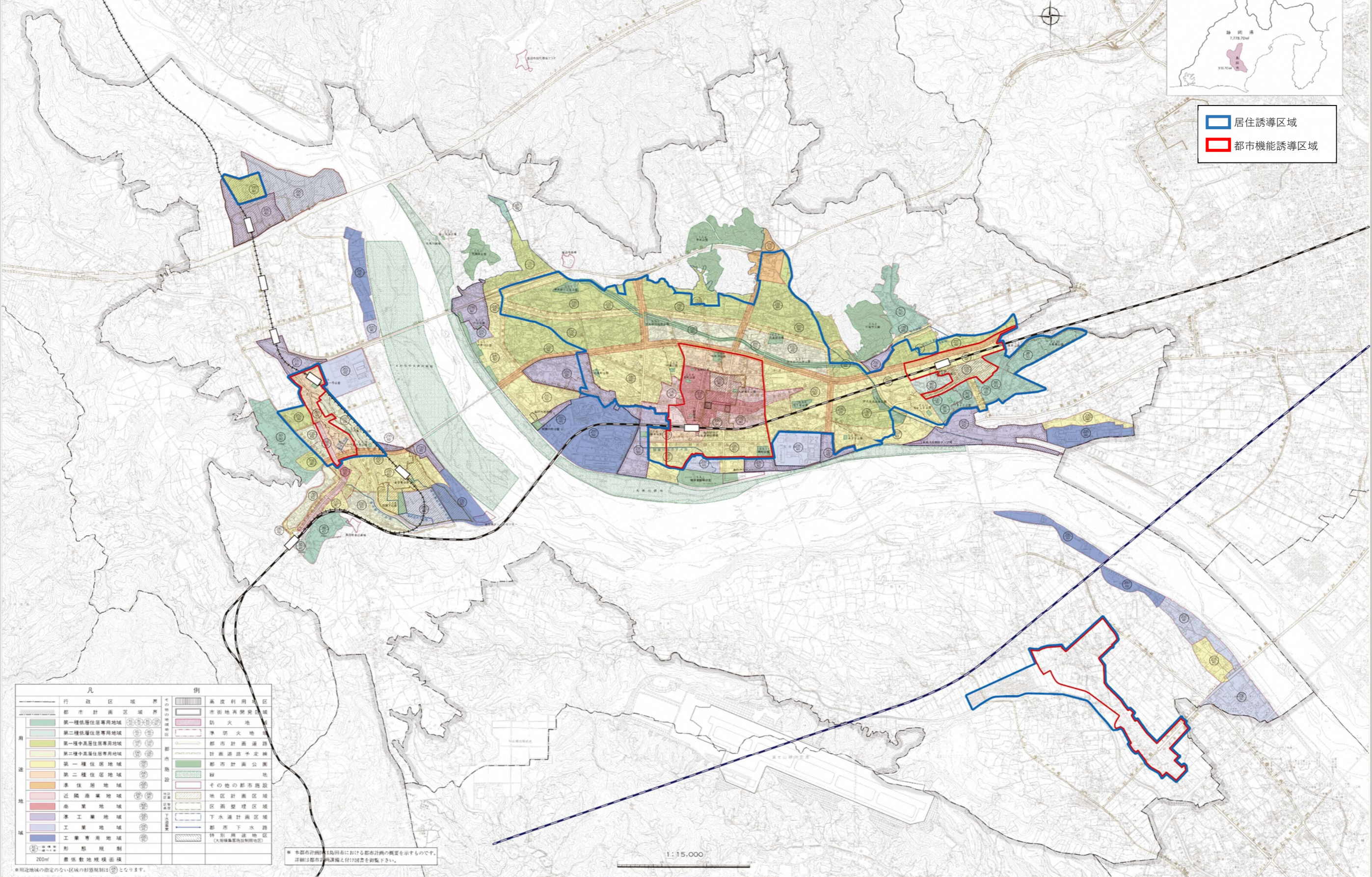
居住誘導区域及び都市機能誘導区域

※ただし、次の区域は除く
 (1) 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域
 (2) 農地法第5条第2項第1号口に掲げる農地若しくは採草放牧地

島田都市計画図



居住誘導区域
 都市機能誘導区域



凡		例	
行政区域境界	市街地再開発区域	高度利用地区	市街地再開発区域
第一種低層住居専用地域	防火地	防火地	防火地
第二種低層住居専用地域	準防火地	準防火地	準防火地
第一種中高層住居専用地域	都市計画道路	都市計画道路	都市計画道路
第二種中高層住居専用地域	計画道路予定線	計画道路予定線	計画道路予定線
第一種住居地域	都市計画公園	都市計画公園	都市計画公園
第二種住居地域	緑地	緑地	緑地
準住居地域	その他の都市施設	その他の都市施設	その他の都市施設
近隣商業地域	地区計画区域	地区計画区域	地区計画区域
商業地域	区画整理区域	区画整理区域	区画整理区域
準工業地域	下水道計画区域	下水道計画区域	下水道計画区域
工業地域	都市下水路	都市下水路	都市下水路
工業専用地域	特別用途地区(大規模集落地制地区)	特別用途地区(大規模集落地制地区)	特別用途地区(大規模集落地制地区)
形態規制			
200m 最低敷地規模面積			

※ 本都市計画図は島田市における都市計画の概要を示すものです。詳細は都市計画課へお問い合わせください。

1:15,000

5 誘導施設の基本的な考え方（国の方針）

誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき施設を設定するものです。設定に際しては、都市づくりの方針を踏まえ、当該区域及び都市全体における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重要になります。

第 11 版都市計画運用指針（国土交通省）では、以下のような施設を誘導施設として設定または含まないこととしています。

（1）誘導施設として考えられる施設

機能	主な施設
行政施設	・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
医療・福祉施設	・居住者の共同の福祉や利便の向上を図る施設 ・医療施設、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 など
子育て・教育施設	・幼稚園、保育所等などの子育て支援施設、小中学校 など
商業・文化施設	・スーパーマーケットなどの商業施設 ・図書館や博物館などの文化施設 など

（2）誘導施設に含まない施設

- ・都市の居住者以外の者の宿泊のみに特化したホテルなどの宿泊施設
- ・都市の居住者の共同の福祉や利便性に寄与しないオフィス等の施設

出典：第 11 版都市計画運用指針（国土交通省）

6 誘導施設の設定方針（市の方針）

国の方針や、都市機能誘導区域の設定方針を踏まえ、誘導施設の設定に向けた基本的な考え方を以下のとおりとします。

設定方針1 高次な公共公益施設やまちの魅力を高める施設

- 中心拠点の都市機能誘導区域においては、誰もが利用する市役所や図書館などの高次な公共公益施設や医療・福祉・商業・子育て支援・文化などの施設を誘導します。
- 中心拠点内に立地している既存施設については、転出・流出を防ぐために誘導施設として設定します。

設定方針2 日常生活を支える生活サービス施設

- 六合地域・初倉地域・金谷地域の地域拠点における都市機能誘導区域においては、地域住民の日常生活を支える医療・福祉・商業・子育て支援などの施設を誘導します。
- 地域拠点内に立地している既存施設については、転出・流出を防ぐための誘導施設として設定します。

設定方針3 島田市公共施設適正化推進プラン 2019 及び個別計画との整合及び小規模店舗の除外

- 島田市公共施設適正化推進プラン 2019 及び個別計画の策定過程で確認、検討されてきた地域特性やこれまでの整備方針などとの整合を図ります。
- 小規模な店舗については、地域性を考慮し除外します。

■ 地域特性やこれまでの整備方針により除外する施設

- | | | |
|------------------------------|--------------|-------------|
| ・ 高齢者介護施設 | ・ 通所介護リハビリ施設 | ・ 小規模多機能型施設 |
| ・ 1,000 m ² 未満の店舗 | ・ 学校施設 | など |

7 誘導施設

誘導施設の設定方針を踏まえ、誘導区域内における都市機能や公共公益施設の分布を考慮し、次のように誘導施設を設定します。

表 誘導施設

分類	施設名称	施設の定義	
		法律	備考
行政施設	市役所本庁舎	地方自治法 第4条第1項	
	支所	地方自治法 第155条第1項	
	行政サービスセンター	島田市行政サービス規則	
福祉施設	地域包括支援センター	介護保険法 第115条の46第1項	
子育て支援施設	地域子育て支援センター	児童福祉法 第6条の3第6項	
	こども館	島田市こども館条例	
	幼稚園	学校教育法 第22条	
	保育所等	児童福祉法 第39条1項、第6条の3第10項、12項	
	認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律 第3条第2項	
商業施設	店舗 (3,000㎡以上)	大規模小売店舗立地法 第3条	・生鮮三品を取り扱う店舗
	店舗 (1,000㎡以上 3,000㎡未満)	大規模小売店舗立地法 第3条	・生鮮三品を取り扱う店舗
	劇場・映画館・演芸場・観覧場	建築基準法	
医療施設	病院	医療法 第1条の5第1項	
	診療所	医療法 第1条の5第2項	・外科・内科・小児科・産婦人科を含む診療所
金融施設	銀行	銀行法 第4条	
	信用金庫	信用金庫法 第4条	
	郵便局	日本郵便株式会社法 第4条	
文教施設	図書館	図書館法 第2条第1項	
	市民総合施設	島田市民総合施設条例	
	地域交流センター	島田市地域交流センター条例	
	公民館	社会教育法第20条	

表 誘導施設の設定基準（参考）

【凡例】数字：施設数、

施設名称		施設の立地数								
		中心地域			地域拠点					
		中心			六合			初倉		
		都市機能誘導区域	居住誘導区域	区域外	都市機能誘導区域	居住誘導区域	区域外	都市機能誘導区域	居住誘導区域	区域外
行政施設	市役所本庁舎	1	0	0	0	0	0	0	0	0
	支所	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	行政サービスセンター	0	0	0	1	0	0	1	0	0
高齢者福祉施設	保健福祉センター	0	1	0	0	0	0	0	0	0
	地域包括支援センター	0	2	0	1	0	0	1	0	0
	高齢者介護施設	3	15	8	0	2	7	2	0	7
	通所介護・リハビリ施設									
小規模多機能型施設										
子育て支援施設	地域子育て支援センター	1	3	1	0	0	1	1	0	0
	こども館	1	0	0	0	0	0	0	0	0
	幼稚園	1	1	0	0	1	0	0	0	0
	保育所等	2	6	2	1	1	4	1	0	2
	認定こども園	0	1	2	0	1	1	1	0	0
商業施設	店舗（3,000㎡以上）	0	0	1	0	0	0	1	0	0
	店舗（1,000㎡以上 3,000㎡未満）	2	6	1	0	0	2	1	0	0
	劇場・映画館・演芸場・観覧場	0	0	0	0	0	0	0	0	0
医療施設	病院	0	1	0	0	0	0	0	0	0
	診療所	8	8	4	2	0	5	2	0	3
金融施設	銀行・信用金庫・郵便局	6	4	4	2	0	1	4	0	1
	労働金庫・農林中央金庫	0	3	1	1	0	1	1	0	1
文教施設	図書館	1	0	0	0	0	0	0	0	0
	学校施設	0	6	11	1	1	2	1	0	3
	市民総合施設	1	0	0	0	0	0	0	0	0
	金谷生きがいセンター	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	地域交流センター	1	0	0	0	0	0	0	0	0
	公民館	0	0	0	1	0	0	1	0	0

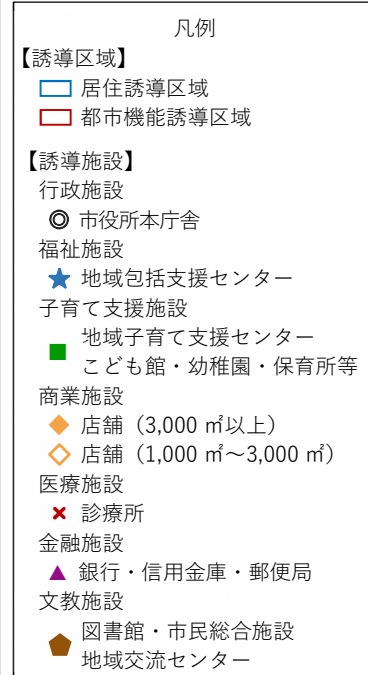
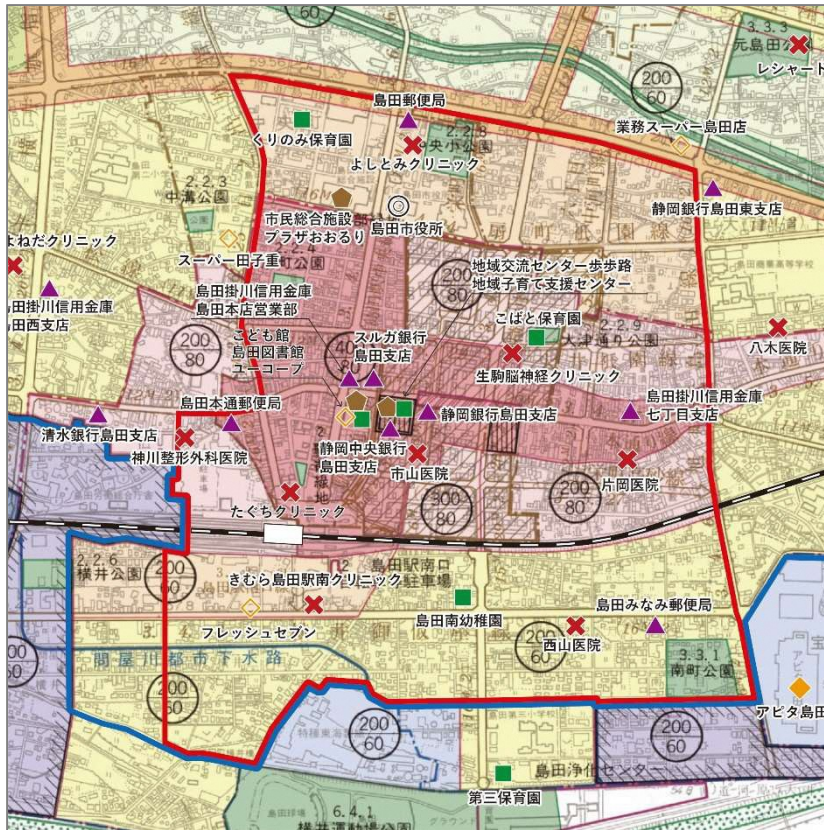
※黄色網掛けは誘導施設に位置付けるものを示す

◎：都市機能誘導区域内に立地していない機能を確保する、●：都市機能誘導区域内に立地している機能の維持・充実を図る

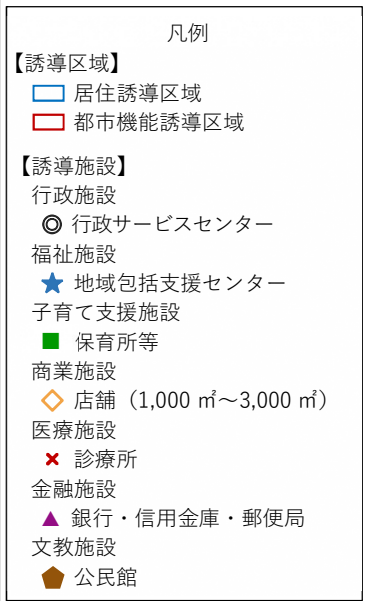
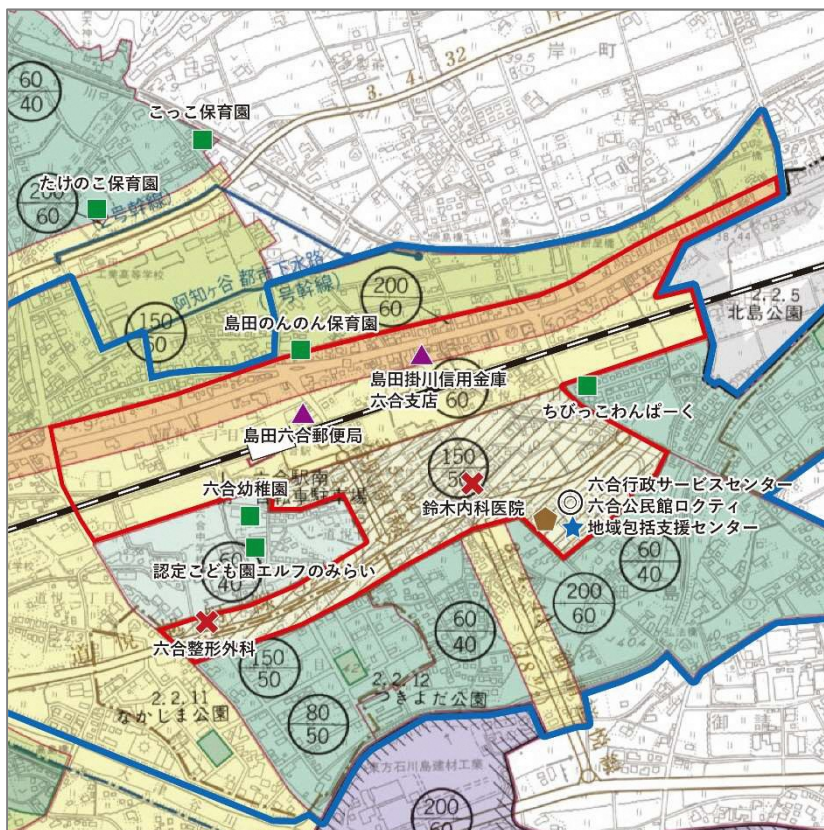
施設の立地数			誘導施設の設定				設定基準
地域拠点			設定				
金谷			中心拠点	地域拠点			
都市機能誘導区域	居住誘導区域	区域外	中心	六合	初倉	金谷	
0	0	0	●				・島田市公共施設適正化推進プラン 2019 の整備方針に基づき機能を維持するため
0	0	2				◎	
0	0	0		●	●		
0	0	0					・公共施設等総合管理計画に基づき、現在地(都市機能誘導区域外)で維持を図るため、誘導施設としない
0	0	1		●	●	◎	・包括支援機能の利用における利便性を確保するため
1	1	14					・地域福祉計画の整備方針に基づき、誘導施設としない
0	0	1	●		●		・子育て支援機能を維持するため
0	0	0	●				・現在地において機能維持を図るため
0	0	1	●	◎	◎	◎	・子育て支援機能を維持・拡充するため
0	0	2	●	●	●	◎	
0	0	2	◎	◎	●	◎	
0	0	0	◎		●		・快適な暮らしを支えまちの魅力向上につながる機能を有するため
2	0	4	●	◎	●	●	・日常生活の必需品を販売する機能を有するため
0	0	0	◎				・まちの魅力を高め、市民の交流促進に寄与する機能を有するため
0	0	0	◎				・総合医療センターの役割を補う病院機能を誘導できる体制を確保するため
0	1	5	●	●	●	◎	・日常的な診療を受けることができる施設は地域住民の利便性の向上に寄与するため
3	0	4	●	●	●	●	・金融機能の維持を図るため
0	0	3					・地域特性などを考慮し誘導施設としない
1	0	0	●			●	・公共施設等総合管理計画に基づき、現在地において機能維持を図るため
0	0	4					・公共施設等総合管理計画に基づき、誘導施設としない
0	0	0	●				・公共施設等総合管理計画に基づき、現在地において機能維持を図るため
0	0	1					・公共施設等総合管理計画に基づき、現在地(都市機能誘導区域外)で維持を図るため誘導施設としない
0	0	0	●				・公共施設等総合管理計画に基づき、現在地において機能維持を図るため
1	0	0		●	●	●	・公共施設等総合管理計画に基づき、現在地において機能維持を図るため

図 各地域の都市機能誘導区域内の誘導施設の立地状況（参考）

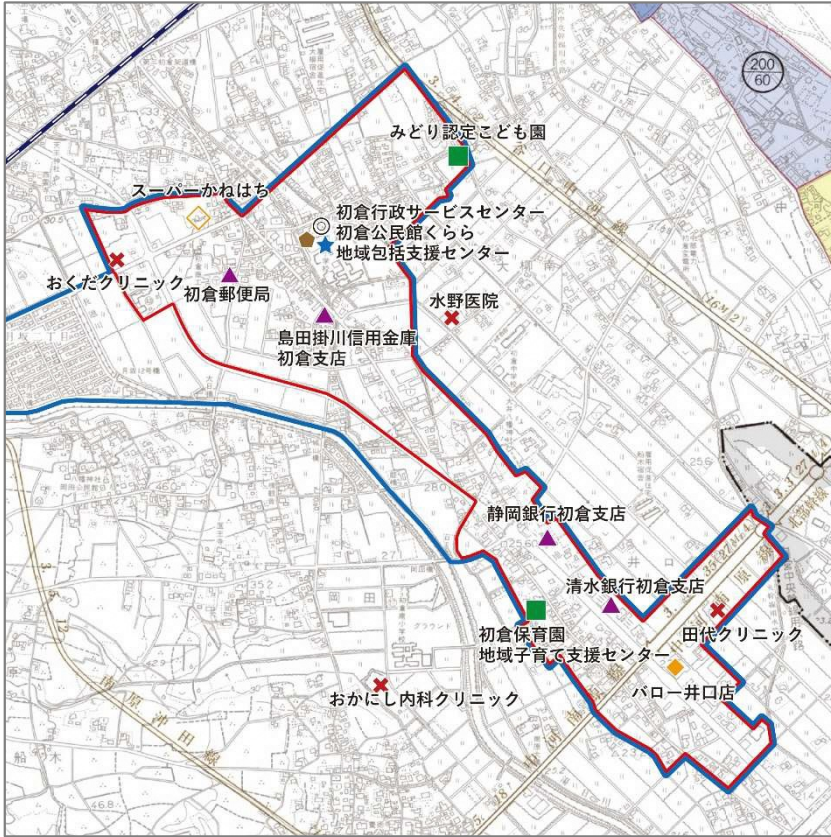
■中心地域



■六合地域

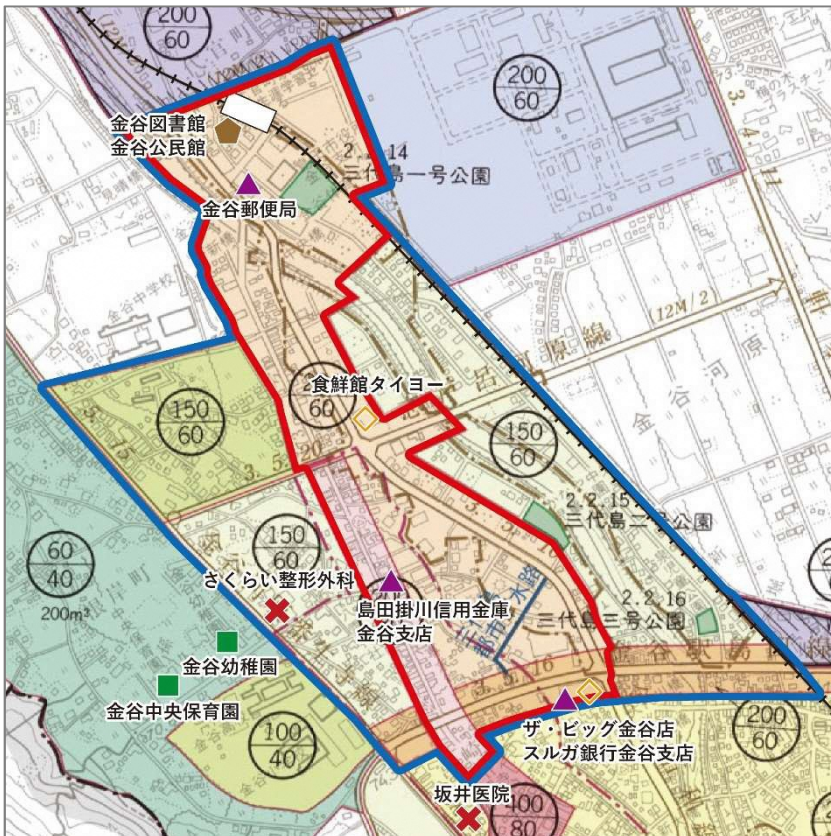


■初倉地域



- 凡例
- 【誘導区域】
- 居住誘導区域
 - 都市機能誘導区域
- 【誘導施設】
- 行政施設
- ◎ 行政サービスセンター
- 福祉施設
- ★ 地域包括支援センター
 - 子育て支援施設
 - 地域子育て支援センター
- 幼稚園・保育所等
- 認定こども園
- 商業施設
- ◇ 店舗 (3,000 m²以上)
 - ◇ 店舗 (1,000 m²~3,000 m²)
- 医療施設
- ✕ 診療所
- 金融施設
- ▲ 銀行・信用金庫・郵便局
- 文教施設
- 公民館

■金谷地域



- 凡例
- 【誘導区域】
- 居住誘導区域
 - 都市機能誘導区域
- 【誘導施設】
- 行政施設
- ◎ 支所
- 福祉施設
- ★ 地域包括支援センター
 - 子育て支援施設
- 幼稚園・保育所等
- 認定こども園
- 商業施設
- ◇ 店舗 (1,000 m²~3,000 m²)
- 医療施設
- ✕ 診療所
- 金融施設
- ▲ 銀行・信用金庫・郵便局
- 文教施設
- 公民館

