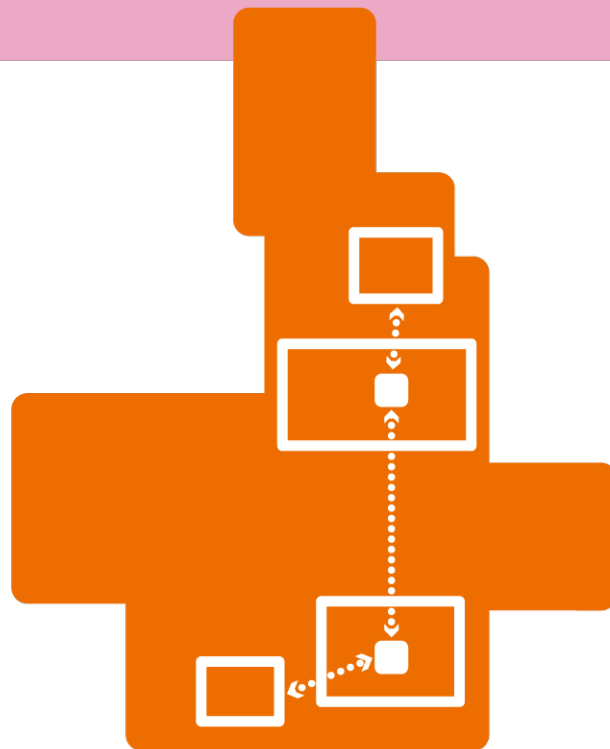


第4章

都市機能誘導区域・ 誘導施設・誘導施策



第4章 都市機能誘導区域・誘導施設・誘導施策

本市の課題解決に向けた3つの施策「活気あるまちの核・まちの副次核の形成」、「住宅地のにぎわいの創出」、「多様な世代が歩いて暮らせるまちづくり」を実現するため、都市機能誘導区域・誘導施設及び居住誘導区域を定め、誘導に向けた各種施策を展開していきます。

第4章では、まず都市機能*を誘導する区域及び誘導施設を設定した上で、誘導に向けた施策を整理します。

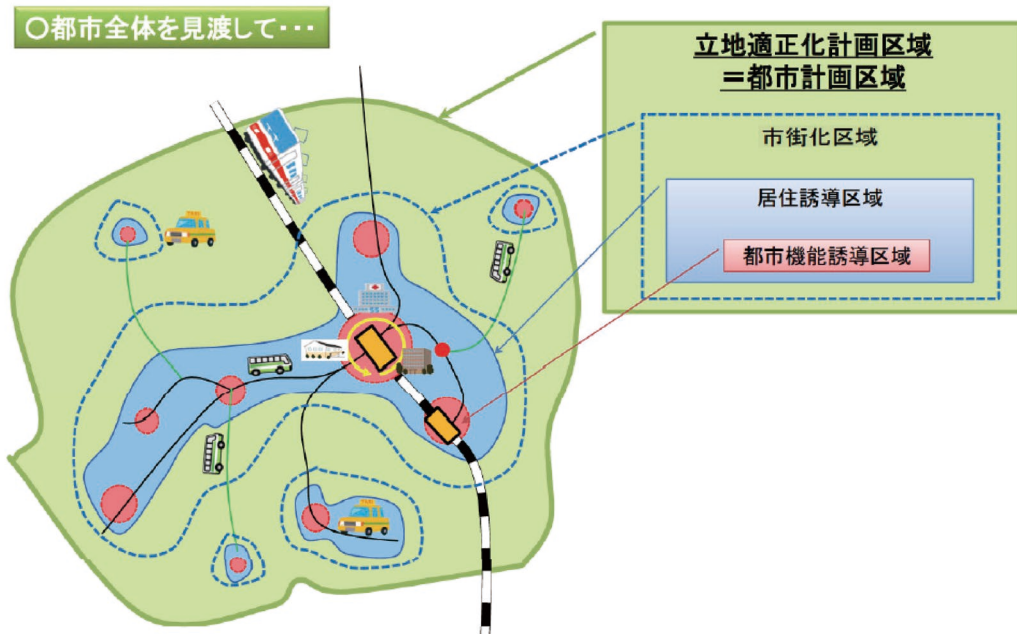
1. 都市機能誘導区域の設定

(1) 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域とは、鉄道駅周辺など既に一定程度の都市機能* (=日常生活に必要な各種施設)が充実している区域において、徒歩などで容易に移動できる範囲内で定めるものであり、医療・福祉・子育て・商業など各種施設の積極的な維持・誘導を図る区域です。

図53 都市機能誘導区域の設定イメージ

【資料】 国土交通省資料を基に作成



*都市機能(P191)

<参考> 都市機能誘導区域の考え方

出典:都市計画運用指針(国土交通省 令和5年12月)

①基本的な考え方

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。

②都市機能誘導区域の設定

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留意すべき事項

- 1) 都市機能誘導区域は、区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案して、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、それぞれの都市機能誘導区域に必要な誘導施設を定めることが望ましい。
- 2) 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こととされている。
- 3) 都市機能誘導区域は居住誘導区域内に重複して設定されるものであり、都市機能と併せて居住を誘導することが基本となる。ただし、都市の中心拠点等において、特に商業等の都市機能の集積を図る必要から住宅の立地を制限している場合等には、居住誘導区域を設定しないことも考えられる。
- 4) 居住誘導区域と都市機能誘導区域は、同時に設定することが基本となるが、都市機能誘導区域の法律上の効果を早期に発揮させる必要性が高く、かつ、住民への丁寧な説明等のために居住誘導区域の設定に時間を要する場合等には、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。

(2) 区域設定の基本方針

《本市のまちづくりの基本的な考え方》

- 本市は、多様な都市機能*が集積する「まちの核・まちの副次核」を中心に、市民の暮らしを支える都市構造を目指しています。
- まちの核は、市の顔や比企地域の中心にふさわしい高水準の都市機能*や交通結節機能*を備え、地域の発展をけん引する役割を担う東松山駅周辺のエリアです。
- まちの副次核は、「まちの核」に準じるものとして、一定の都市機能*や交通結節機能*を備え、地域住民の生活拠点となる高坂駅周辺のエリアです。
- 路線バスや市内循環バスなどの公共交通により、まちの核・まちの副次核と市内各地域との連携を図ります。

《都市機能誘導区域の設定の基本方針》

多様な施設が集積する都市活動の拠点を形成するとともに、拠点を中心とした移動や交流を促進するため、既に各種都市機能*や交通結節機能*を備えている「まちの核」(東松山駅周辺)及び「まちの副次核」(高坂駅周辺)に都市機能誘導区域を設定します。

*都市機能(P191) *交通結節機能(P189)

(3) 区域ごとの役割と方向性

1) 東松山駅周辺

<役割>

- 本市及び比企地域の中心にふさわしい高水準の都市機能*や交通結節機能*を備え、地域の発展をけん引する拠点としての役割を担います。
- 上記役割に加えて、松山エリア及びその周辺における日常生活を支える都市機能*の集積を図ることで、「市内外からの利用が見込まれる多様で広域的なサービス」と「日常生活に必要なサービス」の両方が享受できる拠点としての役割を担います。

<都市機能誘導の方向性>

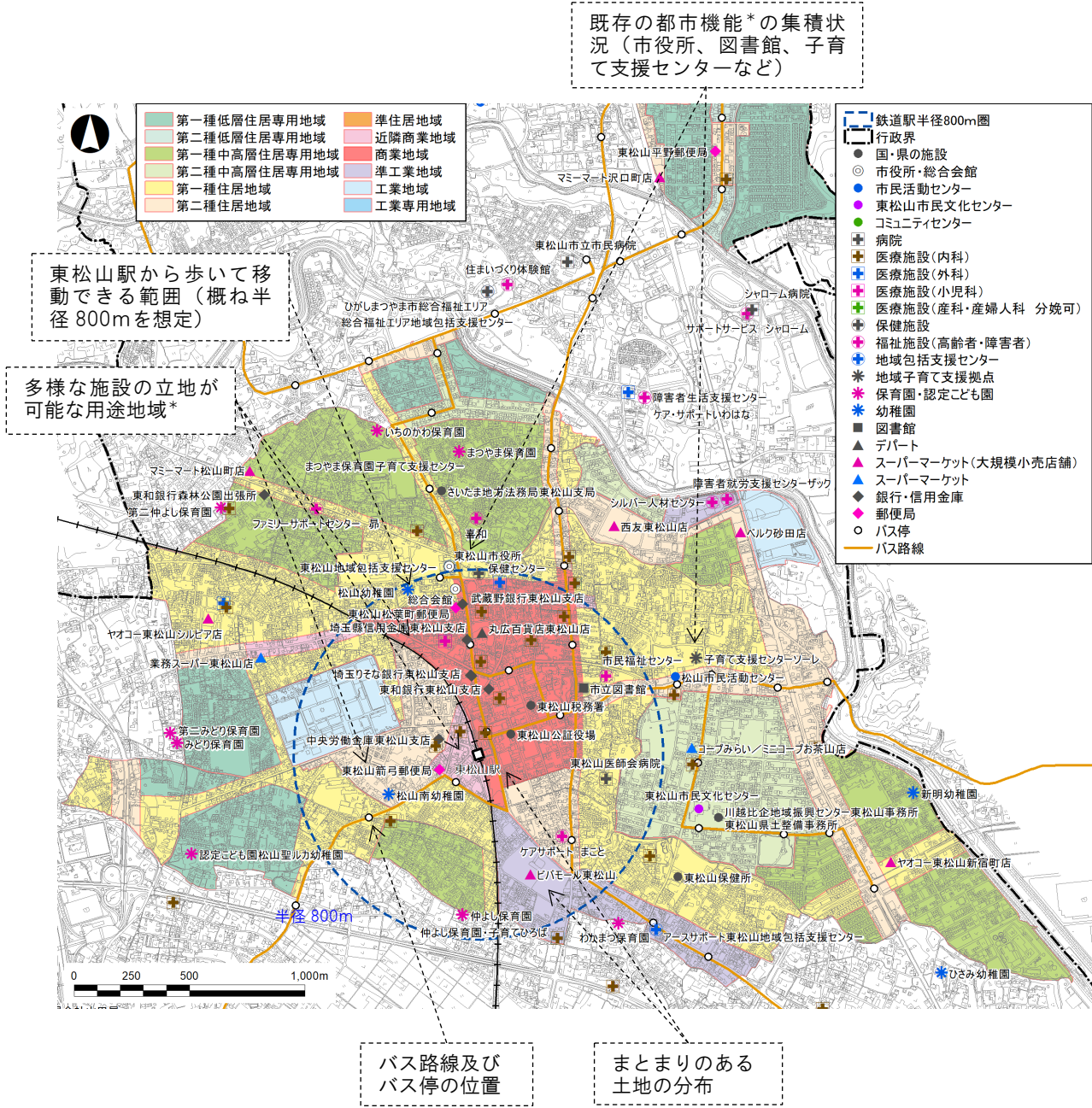
- 市内外の住民から幅広い利用が見込まれるなど本市を代表する高次な機能(例:行政、文化・交流、百貨店等の大規模な商業施設など)の維持・誘導を目指します。
- 松山エリア及びその周辺の子育て世代が安心して産み・育てられるよう、子育て支援に資する基幹的な機能の維持・誘導を目指します。
- 松山エリア及びその周辺の高齢者が元気に暮らし続けられるよう、高齢者の健康的な暮らしを支える基幹的な機能の維持・誘導を目指します。
- 松山エリア及びその周辺における日常生活を支える機能(例:日用品等を扱う中規模な商業施設、診療所など)の維持・誘導を目指します。

<範囲の考え方>

- 東松山駅から歩いて移動できる範囲(概ね半径800m(※)を想定)を基本とします。
- 様々な都市機能*が集積するエリアとするため、「多様な施設の立地が可能な用途地域*」、「既存の都市機能*の分布状況」、「バス路線及びバス停の位置」を考慮します。
- 新たな都市機能*の立地に必要な用地を取り込むため、「まとまりのある土地の分布状況」を考慮します。

※都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省)に基づき、徒歩圏を半径 800m に設定しています。

図54 東松山駅周辺における都市機能誘導区域の範囲の考え方



*都市機能(P191) *用途地域(P193)

2)高坂駅周辺

<役割>

- 東松山駅周辺に準じた一定の都市機能*や交通結節機能*を備え、高坂エリア及びその周辺の交流拠点としての役割を担います。
- 上記役割に加えて、高坂エリア及びその周辺での日常生活を支える都市機能*の集積を図ることで、「高坂エリア及びその周辺からの利用が見込まれる多様なサービス」と「日常生活に必要なサービス」の両方が享受できる拠点としての役割を担います。

<都市機能誘導の方向性>

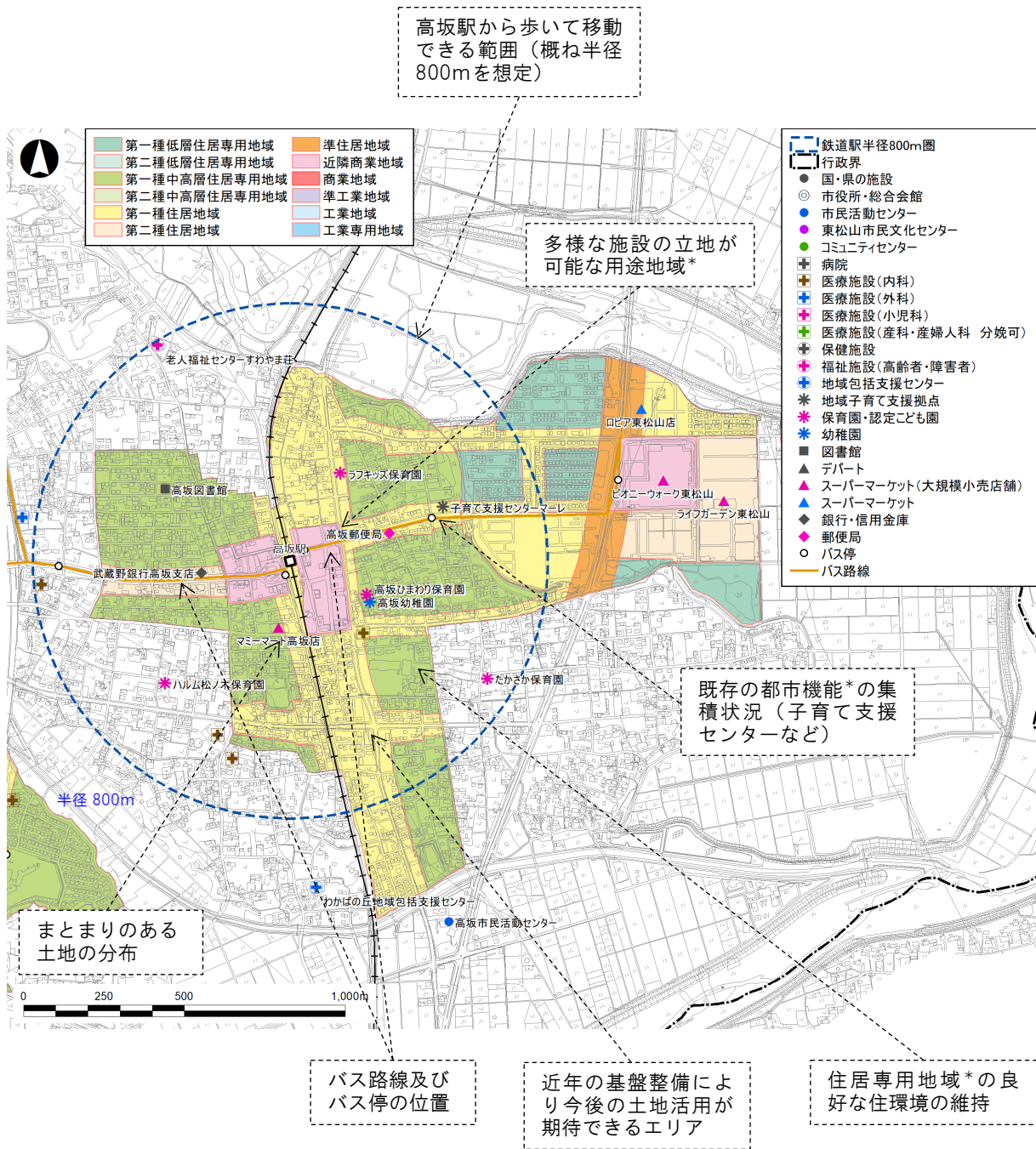
- 高坂エリア及びその周辺の住民の利用が見込まれる文化・交流機能の維持・誘導を目指します。
- 高坂エリア及びその周辺の子育て世代が安心して産み・育てられるよう、子育て支援に資する基幹的な機能の維持・誘導を目指します。
- 高坂エリア及びその周辺の高齢者が元気に暮らし続けられるよう、高齢者の健康的な暮らしを支える基幹的な機能の維持・誘導を目指します。
- 高坂エリア及びその周辺における日常生活を支える機能(例:日用品等を扱う中規模な商業施設、診療所など)の維持・誘導を目指します。

<範囲の考え方>

- 高坂駅から歩いて移動できる範囲(概ね半径800mを想定)を基本とします。
- 様々な都市機能*が集積するエリアとするため、「多様な施設の立地が可能な用途地域*」、「既存の都市機能*の集積状況」、「バス路線及びバス停の位置」を考慮します。
- 新たな都市機能*の立地に必要な用地を取り込むため、「最近の基盤整備により今後の土地利用が期待できるエリア」や「まとまりのある土地の分布状況」を考慮します。
- 高坂駅周辺には住居専用地域*が広がっていることを踏まえ、良好な住環境の維持に配慮します。

*都市機能(P191) *交通結節機能(P189) *用途地域(P193) *住居専用地域(P190)

図 55 高坂駅周辺における都市機能誘導区域の範囲の考え方



*用途地域(P193) *都市機能(P191) *住居専用地域(P190)

(4)区域設定において配慮する事項

1)区域境界の分かりやすさを考慮した区域設定

- 多様な都市機能*が既に集積し、土地の高度利用が可能な商業系用途地域*を中心に、その周辺における都市機能*の分布や歩行動線、街区のまとまり、用途地域境界、地形地物などを勘案して区域を設定します。

2)居住誘導区域の重複設定

- 都市機能誘導区域は、充実した都市機能*や高い交通利便性を有し、歩いて暮らせる都市型生活に適した良質な居住空間となることから、原則として居住誘導区域に含まれるように設定します(※)。(※居住誘導区域を設定する際に配慮します。)

3)保全すべき自然が広がるエリアの除外

- 市街化区域*内の貴重なみどりの空間を形成する都市公園*や市が管理する緑地は、将来にわたり保全すべきエリアと考え、都市機能誘導区域から除外します。

4)災害リスクの高いエリアの除外

- 安心安全な日常生活・社会活動の場に都市機能*の維持・誘導を図るため、予測が難しく突発的に発生する土砂災害の危険性があるエリア(土砂災害警戒区域*・土砂災害特別警戒区域*)については、都市機能誘導区域から除外します。
- 洪水による浸水想定区域*や内水による浸水被害*が懸念されるエリアについては、降雨や河川水位の観測体制の整備により事前の避難が可能である点を考慮し、浸水被害の防止・軽減に向けた各種取組を実施することを前提に都市機能誘導区域に含めます。ただし、洪水により家屋の倒壊・流出をもたらすような激しい氾濫流や河岸浸食の発生が想定されるエリア(家屋倒壊等氾濫想定区域*)については、人的被害の可能性が高い点を考慮し、都市機能誘導区域から除外します。

*都市機能(P191) *商業系用途地域(P190) *市街化区域(P189) *都市公園(P191) *土砂災害警戒区域(P192)
*土砂災害特別警戒区域(P192) *浸水想定区域(P190) *内水による浸水被害(P192) *家屋倒壊等氾濫想定区域(P188)

(5)都市機能誘導区域の設定

1)東松山駅周辺

東松山駅周辺の都市機能誘導区域を以下のとおり設定します。

a. 商業地域*・近隣商業地域*を含める

東松山駅周辺に広がる商業地域*・近隣商業地域*は、駅を中心とする徒歩圏(半径800m)に概ね含まれており、多様な施設の立地や高度な利用が可能であることから、都市機能誘導区域に含めます。

b. 東松山駅周辺の第二種住居地域*を含める

東松山駅の東西に広がる第二種住居地域*は、駅を中心とする徒歩圏(半径800m)に含まれています。また、駅や幹線道路に近接しており、良好なアクセスを生かして大規模な店舗を含む多様な施設の立地が期待できることから、都市機能誘導区域に含めます。

c. 市役所・総合会館・保健センターの敷地を含める

市役所、総合会館、保健センターは、多くの市民が利用する基幹的な行政施設であることから、これらの敷地を都市機能誘導区域に含めます。

d. 都市計画道路駅前東通線沿線における基幹的な都市機能*の立地を考慮する

東松山駅東口から東へ続く都市計画道路駅前東通線(一般県道東松山停車場線)は、駅と市内東部を結ぶ路線バスが通っています。その沿線には、市立図書館、市民福祉センター、松山市民活動センター、子育て支援センターソーレなど、各分野の基幹的施設が集まっていることから、子育て支援センターソーレを東の端として、都市計画道路駅前東通線の沿線を都市機能誘導区域に含めます。

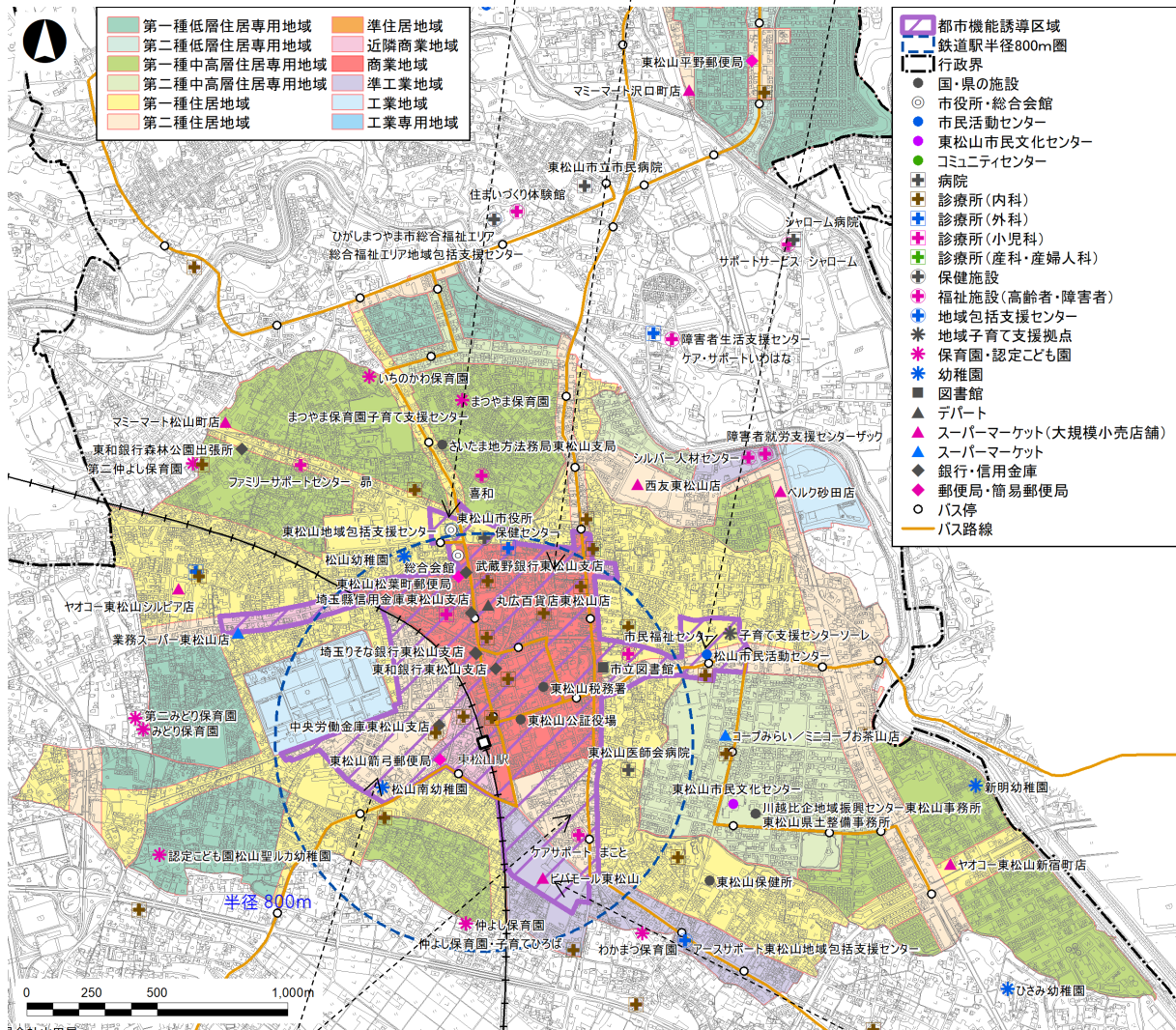
e. 東松山駅南側の大規模小売店舗周辺を含める

東松山駅南側のかつての大規模工場跡地には、大規模小売店舗が立地したことに加え、駅を中心とする徒歩圏(半径800m)に含まれており、交通利便性の高い場所であることから、都市機能誘導区域に含めます。

*商業地域(P190) *近隣商業地域(P188) *第二種住居地域(P190) *都市機能(P191)

図 56 都市機能誘導区域(東松山駅周辺)

- a.商業地域*・近隣商業地域*を含める
 - ・多様な施設の立地と高度利用が可能
 - ・東松山駅を中心とする徒歩圏(半径 800m)に概ね含まれる
- b.東松山駅周辺の第二種住居地域*を含める
 - ・駅や幹線道路に近接しており、良好なアクセスを生かして大規模な店舗を含む多様な施設の立地が期待できる
 - ・東松山駅を中心とする徒歩圏(半径 800m)に含まれる
- c.市役所・総合会館・保健センターの敷地を含める
 - ・基幹的な行政施設の敷地を含める
- d.都市計画道路駅前東通線沿線における基幹的な都市機能*の立地を考慮する
 - ・東松山駅と市内東部を結ぶ路線バスが通っている
 - ・沿線にある市立図書館、市民福祉センター、松山市民活動センター、子育て支援センターソレの敷地を含める
- e.東松山駅南側の大規模小売店舗周辺を含める
 - ・大規模小売店舗が立地している
 - ・東松山駅を中心とする徒歩圏(半径 800m)に含まれる



- a.商業地域*・近隣商業地域*を含める
 - ・多様な施設の立地と高度利用が可能
 - ・東松山駅を中心とする徒歩圏(半径 800m)に概ね含まれる
- b.東松山駅周辺の第二種住居地域*を含める
 - ・駅や幹線道路に近接しており、良好なアクセスを生かして大規模な店舗を含む多様な施設の立地が期待できる
 - ・東松山駅を中心とする徒歩圏(半径 800m)に含まれる
- c.市役所・総合会館・保健センターの敷地を含める
 - ・基幹的な行政施設の敷地を含める
- d.都市計画道路駅前東通線沿線における基幹的な都市機能*の立地を考慮する
 - ・東松山駅と市内東部を結ぶ路線バスが通っている
 - ・沿線にある市立図書館、市民福祉センター、松山市民活動センター、子育て支援センターソレの敷地を含める
- e.東松山駅南側の大規模小売店舗周辺を含める
 - ・大規模小売店舗が立地している
 - ・東松山駅を中心とする徒歩圏(半径 800m)に含まれる

※上記区域内で土砂災害警戒区域*・土砂災害特別警戒区域*、家屋倒壊等氾濫想定区域*に指定されているエリアは、都市機能誘導区域から除外します。
 ※上記区域内の都市公園*・市管理の緑地(約 1.7ha)のエリアは、都市機能誘導区域から除外します。(本計画策定後に整備したのものについても、同様に除外します。)

*商業地域(P190) *近隣商業地域(P188) *都市機能(P191) *第二種住居地域(P190) *土砂災害警戒区域(P192) *土砂災害特別警戒区域(P192) *家屋倒壊等氾濫想定区域(P188) *都市公園(P191)

第 1 章 立地適正化計画の概要

第 2 章 人口・都市構造の分析・課題の整理

第 3 章 計画の基本方針

第 4 章 都市機能誘導区域・誘導施設・誘導施策

第 5 章 居住誘導区域・誘導施策

第 6 章 防災指針

第 7 章 まちづくりの推進に向けて

資料編

2)高坂駅周辺

高坂駅周辺の都市機能誘導区域を以下のとおり設定します。

a. 高坂駅付近の近隣商業地域*を含める

高坂駅付近に広がる近隣商業地域*は、駅を中心とする徒歩圏(半径 800m)に含まれており、多様な施設の立地が可能であることから、都市機能誘導区域に含めます。

b. 高坂駅西側の第二種住居地域*を含める

高坂駅西口から西へ続く都市計画道路高坂駅西通線の沿線に広がる第二種住居地域*は、駅を中心とする徒歩圏(半径 800m)に含まれています。また、良好なアクセスを生かして多様な施設の立地が期待できることから、都市機能誘導区域に含めます。

c. 都市計画道路高坂駅東通線(旧一般国道 407 号)沿線の第一種住居地域*を含める

地域の主たる幹線道路である旧一般国道 407 号沿線と鉄道の間は、一定規模までの店舗を含む多様な施設の立地が可能な第一種住居地域*が広がっています。ここでは、近年の土地区画整理事業*により基盤整備が行われ、今後の新たな土地活用が期待されることから、都市機能誘導区域に含めます。

d. 都市計画道路高坂駅前通線における都市機能*の立地を考慮する

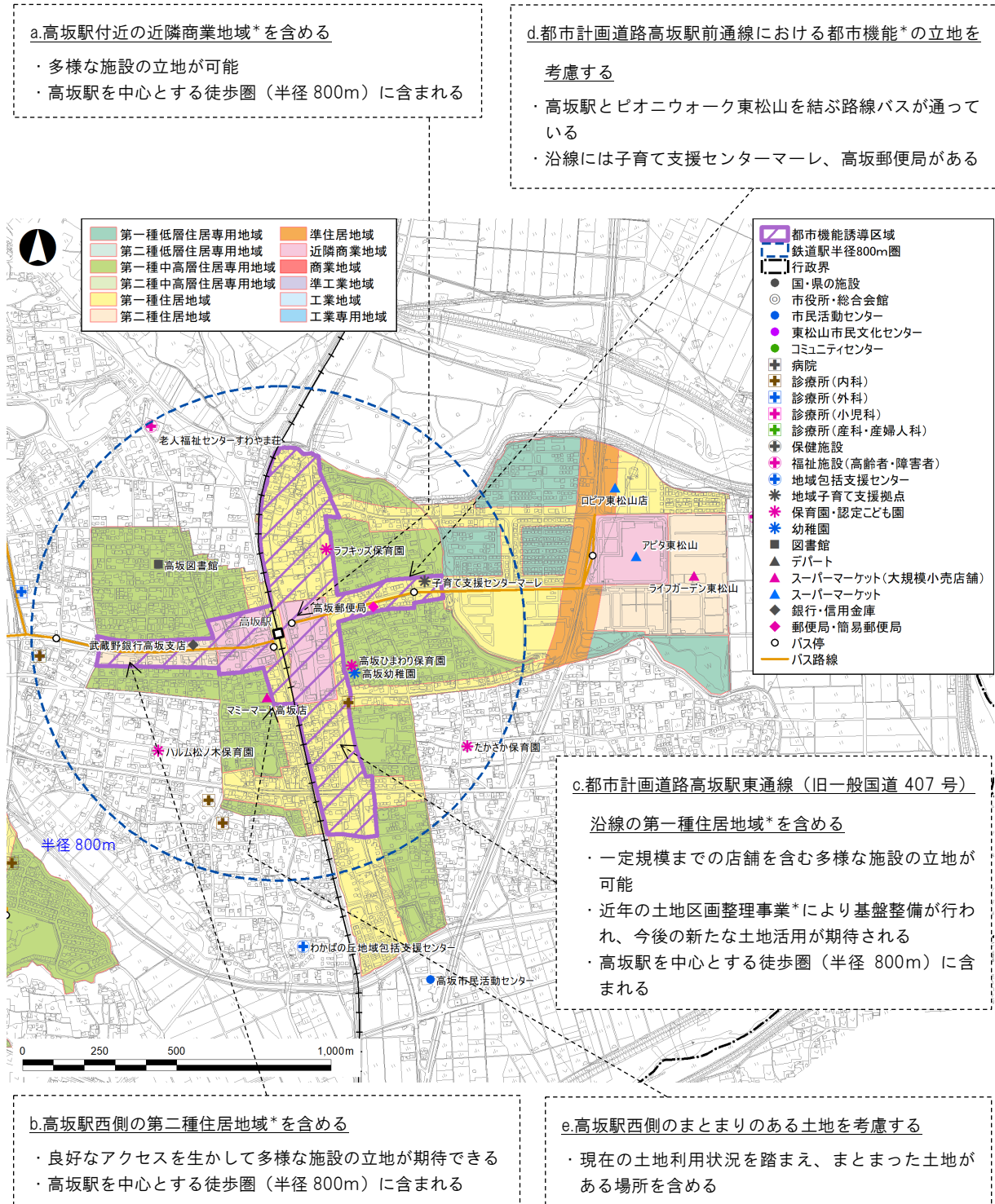
高坂駅東口から東へ続く都市計画道路高坂駅前通線(一般県道石坂高坂停車場線)は、高坂駅とピオニウォーク東松山を結ぶ路線バスが通っています。その沿線には、子育て支援センターマーレや高坂郵便局があることから、子育て支援センターマーレを東の端として、都市計画道路高坂駅前通線の沿線を都市機能誘導区域に含めます。

e. 高坂駅西側のまとまりのある土地を考慮する

土地区画整理事業*から年月が経過し、既に宅地利用が進んでいる高坂駅西側の第一種住居地域*は、現在の土地利用状況を踏まえ、まとまった土地がある場所を都市機能誘導区域に含めます。

*近隣商業地域(P188) *第二種住居地域(P190) *第一種住居地域(P190) *土地区画整理事業(P192) *都市機能(P191)

図 57 都市機能誘導区域(高坂駅周辺)

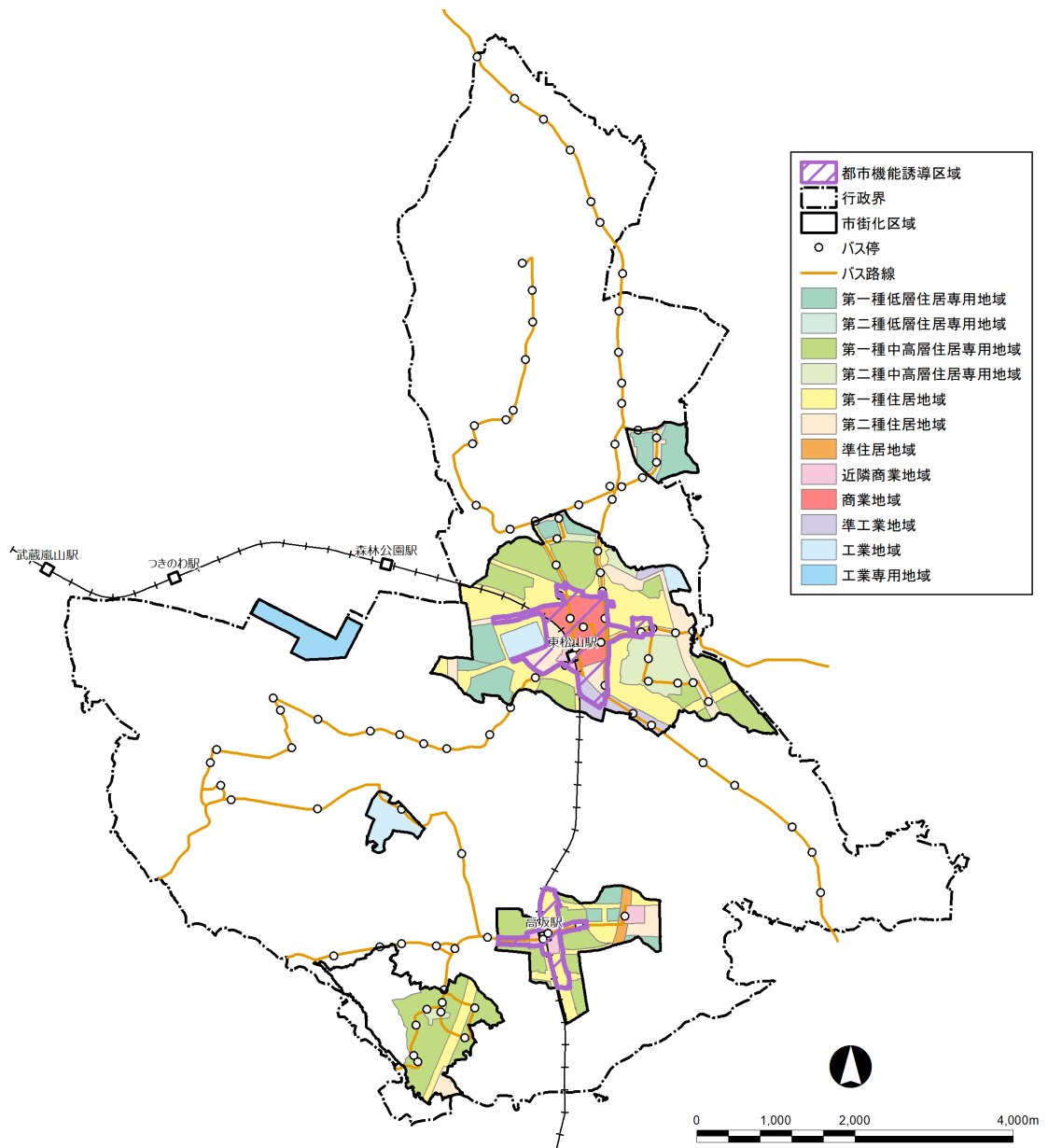


※上記区域内で土砂災害警戒区域*・土砂災害特別警戒区域*、家屋倒壊等氾濫想定区域*に指定されているエリアは、都市機能誘導区域から除外します。

※上記区域内の都市公園*・市管理の緑地(約 0.4ha)のエリアは、都市機能誘導区域から除外します。(本計画策定後に整備したものについても、同様に除外します。)

*近隣商業地域(P188) *都市機能(P191) *第一種住居地域(P190) *土地区画整理事業(P192) *第二種住居地域(P190) *土砂災害警戒区域(P192) *土砂災害特別警戒区域(P192) *家屋倒壊等氾濫想定区域(P188) *都市公園(P191)

図 58 都市機能誘導区域(まとめ)



| 都市機能誘導区域 | 面積・割合 |
|-----------------------------|---------|
| 1)東松山駅周辺 | 109.2ha |
| 2)高坂駅周辺 | 35.1ha |
| 計 | 144.3ha |
| 市街化区域*全体(1,113ha) に占める割合 | 13.0% |

※上記区域内で土砂災害警戒区域*・土砂災害特別警戒区域*、家屋倒壊等氾濫想定区域*に指定されているエリアは、都市機能誘導区域から除外します。

※上記区域内の都市公園*・市管理の緑地(約 2.1ha)のエリアは、都市機能誘導区域から除外します。(本計画策定後に整備したもののについても、同様に除外します。)

*市街化区域(P189) *土砂災害警戒区域(P192) *土砂災害特別警戒区域(P192) *家屋倒壊等氾濫想定区域(P188)
*都市公園(P191)

2. 誘導施設の設定

(1) 誘導施設とは

- 誘導施設とは、生活利便性の向上を図るために維持・誘導を目指していく施設のことであり、都市機能誘導区域ごとに定めます。
- 誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るという観点から、一般的には、医療施設、高齢化の中で必要性の高まる施設、子育て支援施設、文化施設、集会施設、商業施設、行政施設などが考えられます。
- 誘導施設の中には、市が主体で整備するものであるため、「誘導」という言葉が馴染まないものも含まれますが、本計画においては一律に誘導施設と表現しています。

<参考> 誘導施設の考え方

出典：都市計画運用指針(国土交通省 令和5年12月)

都市機能誘導区域へ立地を誘導すべき都市機能増進施設(以下、誘導施設)は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、

- ・ 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・ 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・ 集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設、スーパーマーケット等の商業施設
- ・ 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

などを定めることが考えられる。

(2)基本的な考え方

- 東松山駅周辺は「まちの核」、高坂駅周辺は「まちの副次核」として求められる高次の都市機能*を確保します。

まちの核：本市及び比企地域の中心にふさわしい高水準の都市機能* や交通結節機能* を備え、地域の発展をけん引する役割を担うエリア

まちの副次核：「まちの核」に準じるものとして、一定の都市機能* や交通結節機能* を備え、地域住民の生活拠点となるエリア

- 自家用車に過度に頼らず徒歩や公共交通により暮らせるまちなか居住や子育て世代などの転入を促すため、都市機能誘導区域内及びその周辺における日常生活に必要な施設や、子育て環境を向上させる施設、高齢者の健康的な暮らしを支える施設を確保します。
- 具体的には、「1.都市機能誘導区域の設定」で示した各区域の「都市機能誘導の方向性」を踏まえて設定します。

表5 都市機能誘導の方向性

| 東松山駅周辺 | 高坂駅周辺 |
|--|--|
| ○市内外の住民から幅広い利用が見込まれるなど市を代表する高次の機能(例:行政、文化・交流、百貨店等の大規模な商業施設など)の維持・誘導を目指します。 | ○高坂エリア及びその周辺の住民の利用が見込まれる文化・交流機能の維持・誘導を目指します。 |
| ○当該エリア及びその周辺の子育て世代が安心して産み・育てられるよう、子育て支援に資する基幹的な機能の維持・誘導を目指します。 | |
| ○当該エリア及びその周辺の高齢者が元気に暮らし続けられるよう、高齢者の健康的な暮らしを支える基幹的な機能の維持・誘導を目指します。 | |
| ○当該エリア及びその周辺における日常生活を支える機能(例:日用品等を扱う中規模な商業施設、診療所など)の維持・誘導を目指します。 | |

*都市機能(P191) *交通結節機能(P189)

(3)機能に着目した設定方針

- 都市機能誘導区域を「まちの核」、「まちの副次核」に設定することから、行政、文化・交流、商業、金融の各分野における「市を代表する高次の機能」を担う施設や、子育て支援、高齢者福祉の各分野における「周辺地域を含めた利用が見込まれる基幹的な機能」を担う施設を誘導施設に位置付けます。
- 都市機能誘導区域及びその周辺における生活利便性の向上を図るため、暮らしに必要な商業、金融、医療の各分野において、日常的な利用が比較的多く見込まれる施設を誘導施設に位置付けます。
- 以下の施設は、それぞれの機能特性などを考慮し、誘導施設には位置付けないものとします。

- 高度な医療需要に対応する市民病院や総合福祉エリアが松山エリアの外縁部に集積しており、公共交通によって東松山駅と結ばれていることから、これらに類する高次の都市機能*を担う施設は、誘導施設に位置付けないものとします。
- 市全域における幅広い立地が望ましい生活サービス施設(小規模な商店、コンビニエンスストア)や、市全体を見渡した上で配置することが望ましい義務教育施設(小学校、中学校)は、誘導施設に位置付けないものとします。
- 高等学校及び高等教育機関(大学、短期大学、専修学校、各種学校)は、市域を越えた広域圏を対象とした施設であることや、一定規模の用地が必要となることなどから、誘導施設に位置付けないものとします。
- 保育園・認定こども園などの保育施設、幼稚園、通所型老人福祉施設、障害者福祉施設は、施設規模や周辺環境など利用者ニーズに応じた多様な立地が望ましいことから、誘導施設に位置付けないものとします。
- 高齢者や障害者に対して居住サービスを提供する施設は、地域の中でともに暮らすことができる社会の実現を目指し、居住誘導区域内にあることが望ましいことから、都市機能誘導区域内へ誘導する施設には位置付けないものとします。また、訪問型老人福祉施設は、事業の効率的な運営の観点から、居住誘導区域内にあることが望ましいため、同様に誘導施設には位置付けないものとします。

*都市機能(P191)

(4)誘導施設の設定

- 都市機能誘導の方向性を踏まえ、都市機能誘導区域内にあることが望ましい誘導施設を区域ごとに設定します。
- 現時点で都市機能誘導区域内にある施設は、今後も維持していくことを基本としながら、必要に応じて更に誘導することを目指します。
- 現時点で都市機能誘導区域内にない施設は、新たに誘導することを目指します。

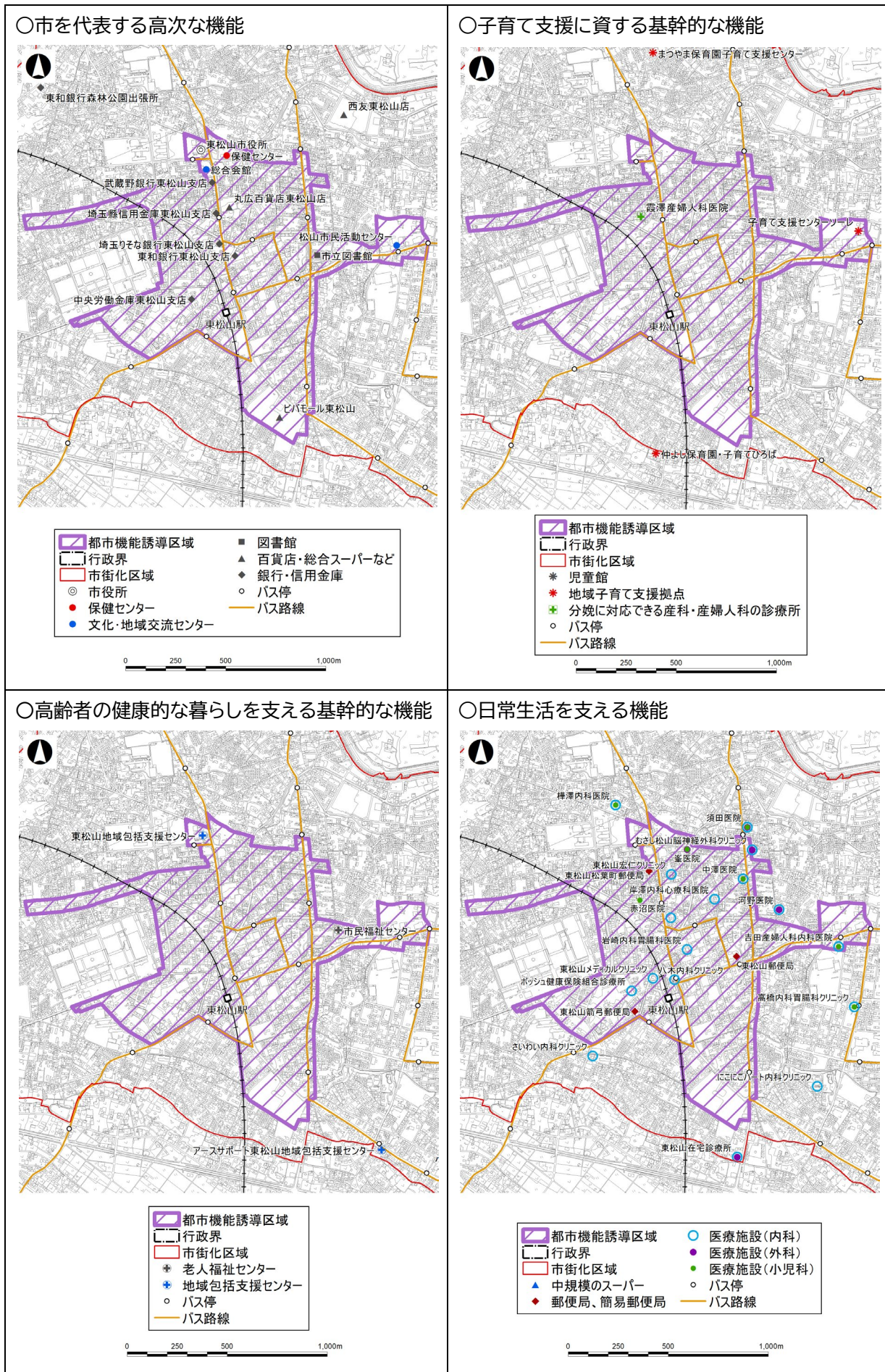
1)東松山駅周辺

表 6 都市機能誘導区域(東松山駅周辺)における誘導施設

| 都市機能誘導の方向性 (東松山駅周辺) | 誘導施設 | | 要件(規模、用途、適用法等) | 特記事項 | 都市機能誘導区域内における誘導施設の有無 (令和5年10月末時点) |
|---|---------------------|-----------------------------------|---|---|---|
| | | | | | |
| ○市内外の住民から幅広い利用が見込まれるなど市を代表する高次な機能の維持・誘導を目指します。 | (行政機能) | 市役所 | 地方自治法第4条 | | あり 市役所 |
| | | 保健センター | 地域保健法第18条 | | あり 保健センター |
| | (文化・交流機能) | 文化・地域交流センター | ホールや研修室等を備え、多世代が交流できる施設 | | あり 総合会館 松山市民活動センター |
| | | 図書館 | 図書館法第2条 | | あり 市立図書館 |
| | (商業機能) | 百貨店・総合スーパーなど | ・店舗面積 [※] 3,000㎡超で、日本産業分類「561百貨店・総合スーパー」に該当する店舗 ・店舗面積 [※] 3,000㎡超で、生鮮食料品及び日用品を扱う店舗が含まれる複合施設 ・店舗面積 [※] 3,000㎡超で、生鮮食料品及び日用品を扱う商業施設 | 市内外からの集客が見込まれるもの | あり 丸広百貨店東松山店(9,890㎡) ピバモール東松山(18,690㎡) |
| (金融機能) | 銀行・信用金庫 | 銀行法第2条第1項 信用金庫法第4条 労働金庫法第6条 | 窓口を有する支店・出張所を対象とする。 農業従事者を中心に顧客とするJAバンクは対象外とする。 | あり 埼玉りそな銀行東松山支店 武蔵野銀行東松山支店 東和銀行東松山支店 埼玉縣信用金庫東松山支店 中央労働金庫東松山支店 | |
| ○松山エリア及びその周辺の子育て世代が安心して産み・育てられるよう、子育て支援に資する基幹的な機能の維持・誘導を目指します。 | 児童館 | | 児童福祉法第7条、第40条 | | なし |
| | 地域子育て支援拠点 | | 児童福祉法第6条の3第6項に基づき市が実施する事業 | | あり 子育て支援センターソーレ |
| | 分娩に対応できる産科・産婦人科の診療所 | | 医療法第1条の5 | | あり 霞澤産婦人科医院 |
| ○松山エリア及びその周辺の高齢者が元気に暮らし続けられるよう、高齢者の健康的な暮らしを支える基幹的な機能の維持・誘導を目指します。 | 老人福祉センター | | 老人福祉法第20条の7 | | あり 市民福祉センター |
| | 地域包括支援センター | | 介護保険法第115条の46 | | あり 東松山市地域包括支援センター |
| ○松山エリア及びその周辺における日常生活を支える機能の維持・誘導を目指します。 | (商業機能) | 中規模のスーパー | ・店舗面積 [※] 1,000㎡超3,000㎡以下で、生鮮食料品及び日用品を扱う店舗が含まれる複合施設 ・店舗面積 [※] 1,000㎡超3,000㎡以下で、生鮮食料品及び日用品を扱う商業施設 | 周辺の住環境との調和に配慮したもの | なし |
| | (金融機能) | 郵便局、簡易郵便局 | 日本郵政株式会社法第2条 簡易郵便局法第7条 | | あり 東松山郵便局 東松山松葉町郵便局 東松山前弓郵便局 |
| | (医療機能) | 診療所(内科) | 医療法第1条の5 | | あり 複数あり |
| | | 診療所(外科) | 医療法第1条の5 | 整形外科を含む。 | あり 複数あり |
| 診療所(小児科) | | 医療法第1条の5 | | あり 複数あり | |

※小売業(飲食店業を除くものとし、物品加工修理業を含む。)を行うための店舗の用に供される床面積(大規模小売店舗立地法第2条第1項に規定される面積)

図 59 都市機能誘導の方向性別にみる誘導施設の分布状況(東松山駅周辺)



立地適正化計画の概要

第1章
第2章

人口都市構造の分析・課題の整理
計画の基本方針

第3章
第4章

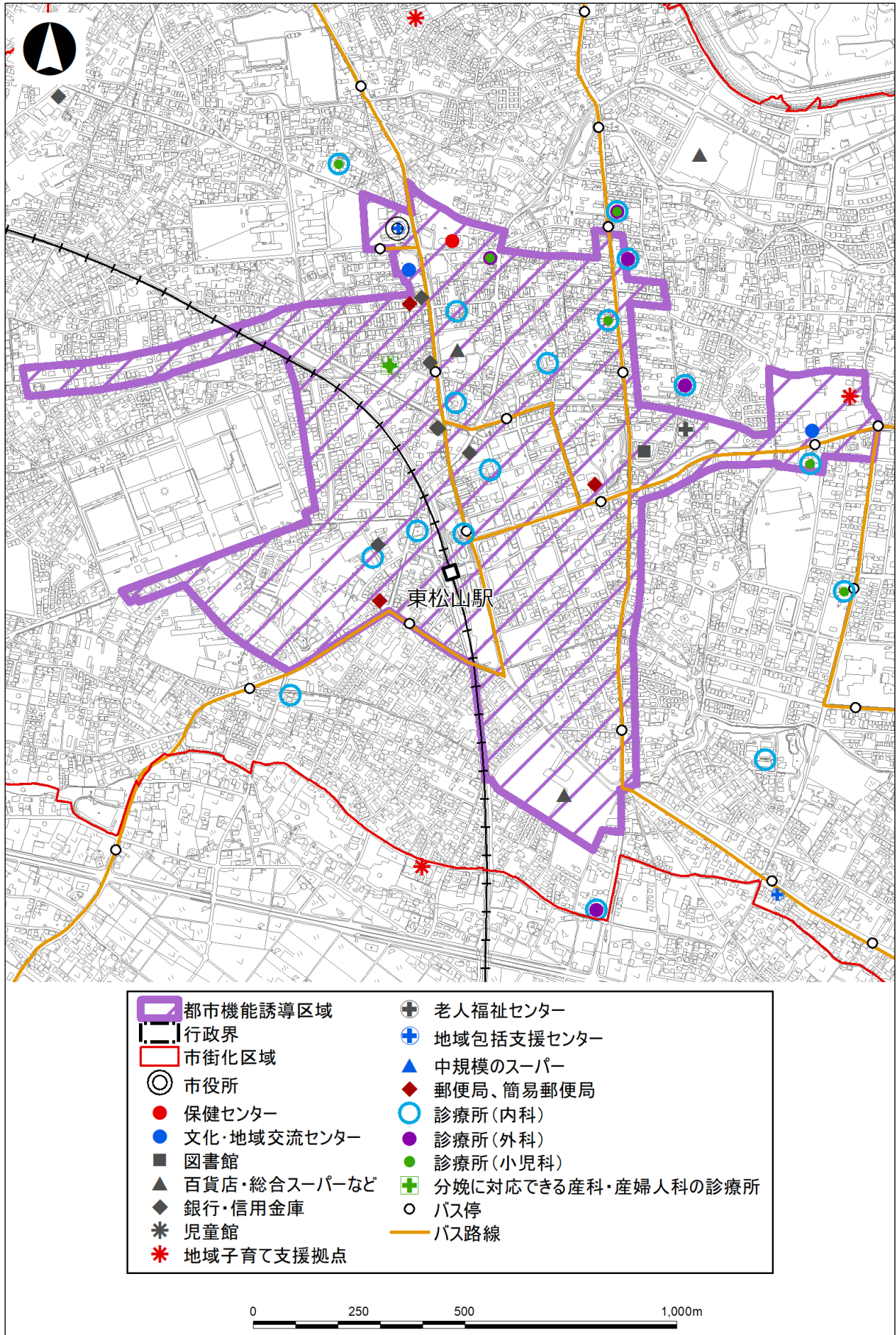
都市機能誘導区域・誘導施設・誘導施策
居住誘導区域・誘導施設

第5章
第6章

防災指針
まちづくりの推進に向けて

第7章
資料編

図 60 誘導施設の分布状況(東松山駅周辺)



2)高坂駅周辺

表 7 都市機能誘導区域(高坂駅周辺)における誘導施設

| 都市機能誘導の方向性 (高坂駅周辺) | 誘導施設 | | | 都市機能誘導区域内における誘導施設の有無 (令和5年10月末時点) | | |
|--|---------------------|---------------------------|---|--|-------------------------------|---------------|
| | | 要件(規模、用途、適用法等) | 特記事項 | | | |
| ○高坂エリア及びその周辺の住民の利用が見込まれる文化・交流機能の維持・誘導を旨します。 | 文化・地域交流センター | ホールや研修室等を備え、多世代が交流できる施設 | | なし | | |
| | 図書館 | 図書館法第2条 | | なし | | |
| ○高坂エリア及びその周辺の子育て世代が安心して産み・育てられるよう、子育て支援に資する基幹的な機能の維持・誘導を旨します。 | 児童館 | 児童福祉法第7条、第40条 | | なし | | |
| | 地域子育て支援拠点 | 児童福祉法第6条の3第6項に基づき市が実施する事業 | | あり | 子育て支援センターマーレ | |
| | 分娩に対応できる産科・産婦人科の診療所 | 医療法第1条の5 | | なし | | |
| ○高坂エリア及びその周辺の高齢者が元気に暮らし続けられるよう、高齢者の健康的な暮らしを支える基幹的な機能の維持・誘導を旨します。 | 老人福祉センター | 老人福祉法第20条の7 | | なし | | |
| | 地域包括支援センター | 介護保険法第115条の46 | | なし | | |
| ○高坂エリア及びその周辺における日常生活を支える機能の維持・誘導を旨します。 | (商業機能) | 中規模のスーパー | ・店舗面積 [※] 1,000㎡超3,000㎡以下で、生鮮食料品及び日用品を扱う店舗が含まれる複合施設 ・店舗面積 [※] 1,000㎡超3,000㎡以下で、生鮮食料品及び日用品を扱う商業施設 | 周辺の住環境との調和に配慮したもの | あり マミーマート (高坂ショッピングプラザ) | |
| | (金融機能) | 銀行、信用金庫 | 銀行法第2条の1 信用金庫法第4条 労働金庫法第6条 | 窓口を有する支店・出張所を対象とする。 農業従事者を中心に顧客とするJAバンクは対象外とする。 | あり | 武蔵野銀行高坂支店 |
| | | 郵便局、簡易郵便局 | 日本郵政株式会社法第2条 簡易郵便局法第7条 | | あり | 高坂郵便局 |
| | (医療機能) | 診療所(内科) | 医療法第1条の5 | | あり | くぼた脳神経内科クリニック |
| | | 診療所(外科) | 医療法第1条の5 | 整形外科を含む。 | なし | |
| | | 診療所(小児科) | 医療法第1条の5 | | なし | |

※小売業(飲食店業を除くものとし、物品加工修理業を含む。)を行うための店舗の用に供される床面積(大規模小売店舗立地法第2条第1項に規定される面積)

図 61 都市機能誘導の方向性別にみる誘導施設の分布状況(高坂駅周辺)

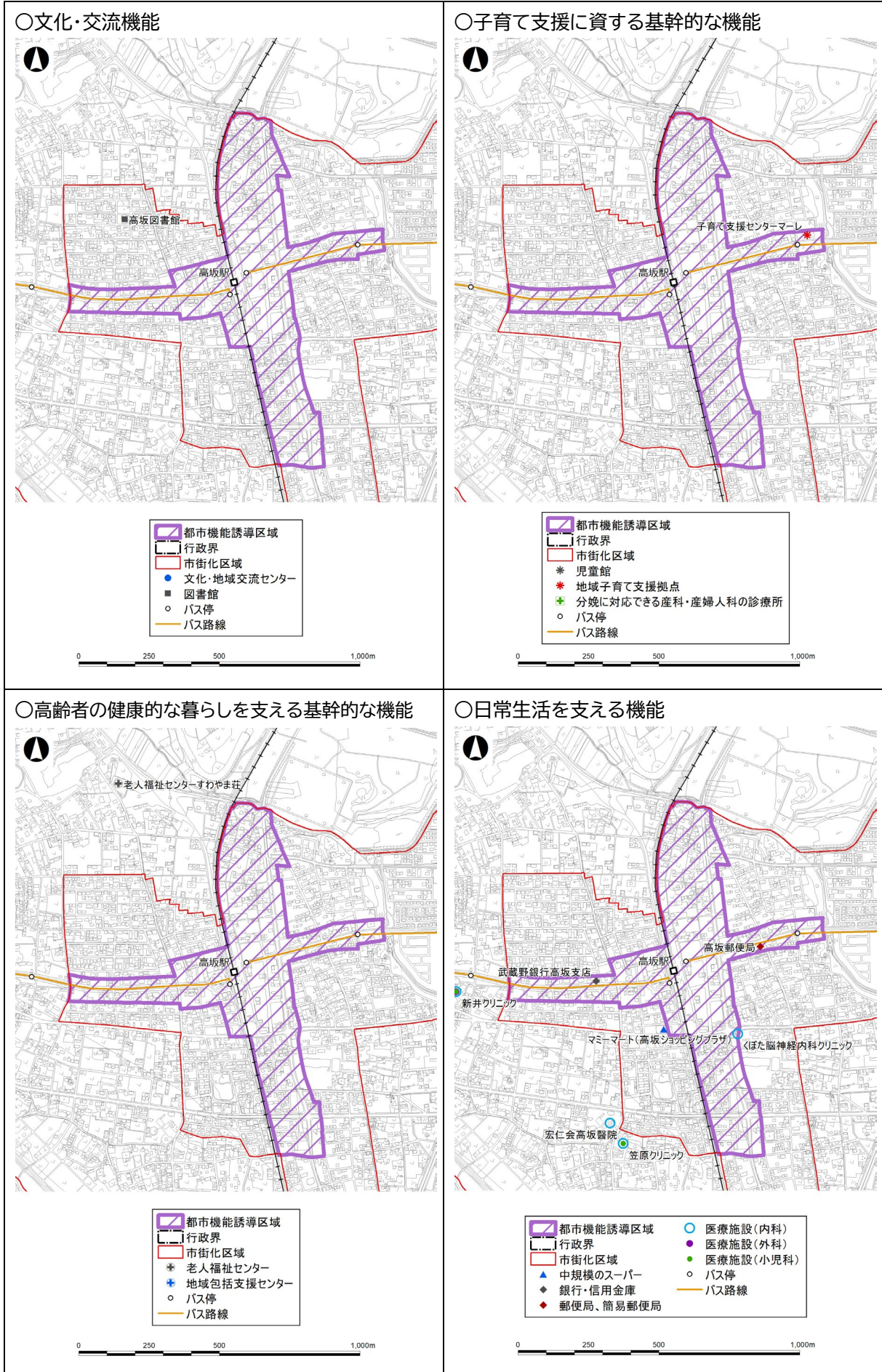
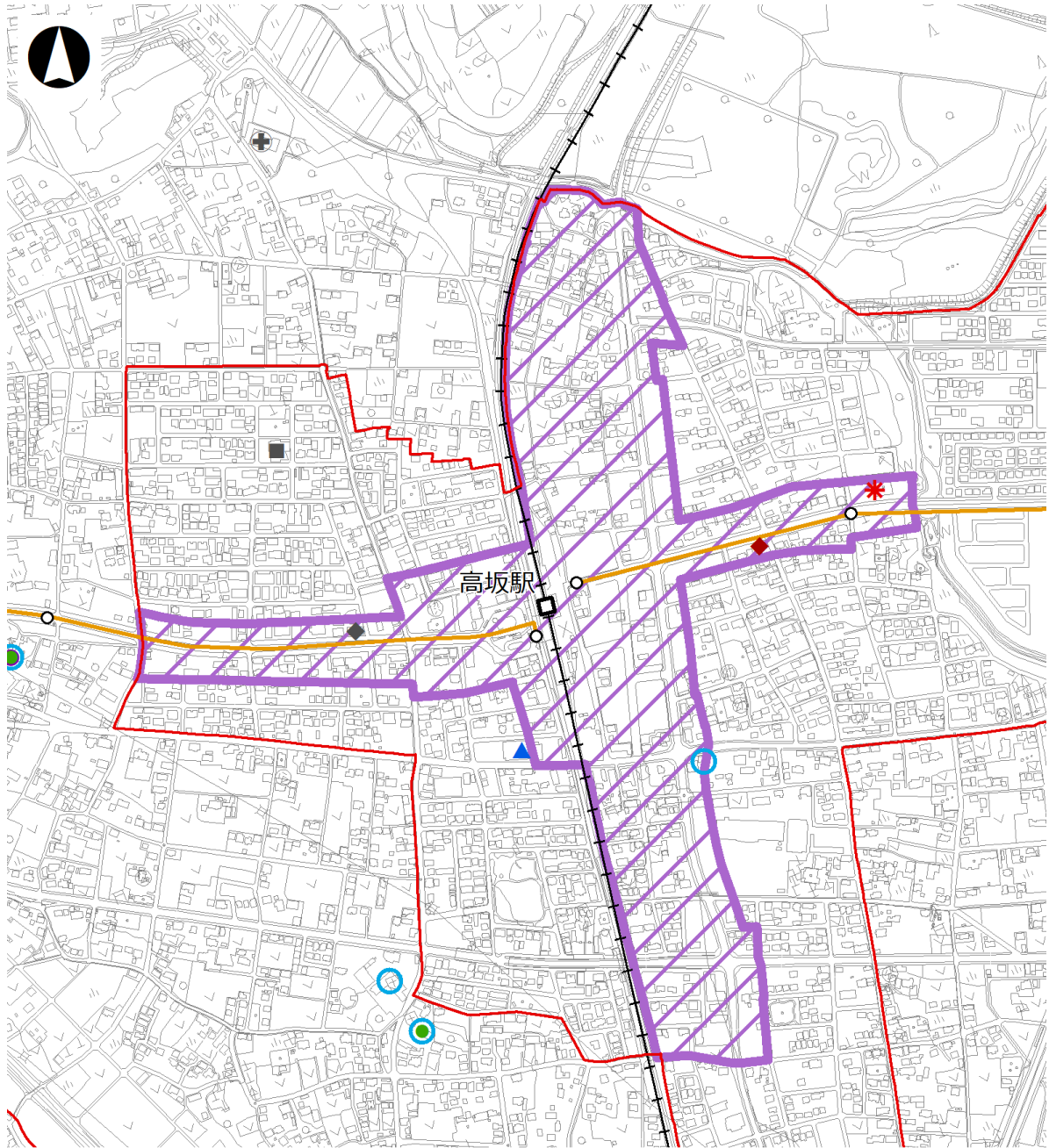


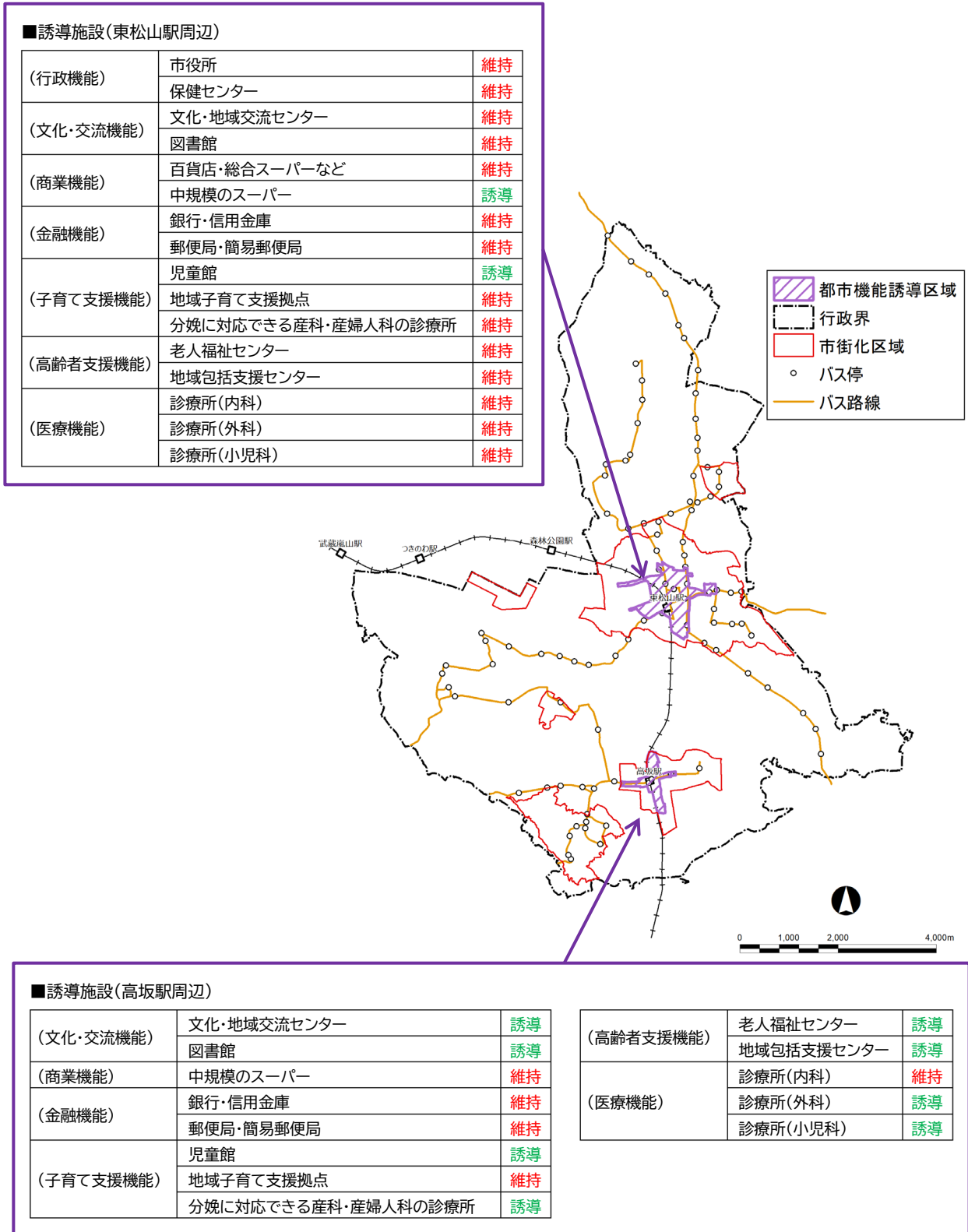
図 62 誘導施設の分布状況(高坂駅周辺)



- | | | | |
|--|---------------------|--|-----------|
| | 都市機能誘導区域 | | 中規模のスーパー |
| | 行政界 | | 銀行・信用金庫 |
| | 市街化区域 | | 郵便局、簡易郵便局 |
| | 文化・地域交流センター | | 診療所(内科) |
| | 図書館 | | 診療所(外科) |
| | 児童館 | | 診療所(小児科) |
| | 地域子育て支援拠点 | | バス停 |
| | 分娩に対応できる産科・産婦人科の診療所 | | バス路線 |
| | 老人福祉センター | | |
| | 地域包括支援センター | | |

0 250 500 1,000m

図 63 都市機能誘導区域及び誘導施設(まとめ)



※上記区域内で土砂災害警戒区域*・土砂災害特別警戒区域*、家屋倒壊等氾濫想定区域*に指定されているエリアは、都市機能誘導区域から除外します。
 ※上記区域内の都市公園*・市管理の緑地(約 2.1ha)のエリアは、都市機能誘導区域から除外します。(本計画策定後に整備したのものについても、同様に除外します。)
 ※「維持」とある施設は、現時点で都市機能誘導区域内にあるものです。これらは、今後も維持していくことを基本としながら、必要に応じて更に誘導することを目指します。また、「誘導」とある施設は、現時点では区域内にないため、今後新たに誘導することを目指します。

*土砂災害警戒区域(P192) *土砂災害特別警戒区域(P192) *家屋倒壊等氾濫想定区域(P188) *都市公園(P191)

3. 都市機能誘導区域内への誘導施策

活気あるまちの核及びまちの副次核の形成を図るため、都市機能誘導区域内への誘導施策の方向性及び主な施策を整理します。

表 8 都市機能誘導区域内への誘導施策の方向性

| 施策の方向性 | | 主な施策 |
|-----------------------------|--|-------------------|
| (1)都市機能*が充実したまちの核・まちの副次核の形成 | <p>○都市機能*を充実することで、まちの核・まちの副次核の更なる発展を図ります。</p> <p>○まちなか居住の場として選ばれるよう、日常生活に関する各種サービスが身近で受けられる環境を形成します。</p> | ■届出制度の運用 |
| | | ■民間事業者に対する情報提供の充実 |
| | | ■都市計画制度の活用 |
| | | ■公共施設の適正化 |
| (2)公共交通による市内ネットワークの形成 | <p>○誰もが利用できる公共交通を主体として、市内各地からまちの核・まちの副次核への移動を将来にわたり支える市内ネットワークを形成します。</p> | ■公共交通の利便性の向上 |
| | | ■公共交通の利用拡大に向けた取組 |
| | | ■地域公共交通計画*の策定 |
| (3)にぎわいや交流を支える取組の推進 | <p>○安全で快適な歩行空間を確保し、訪れやすい空間を形成します。</p> <p>○観光や商業の振興と連携し、多くの人を呼び込むことでにぎわいを創出します。</p> | ■駅周辺道路や駅前広場の整備・改善 |
| | | ■観光・商業の振興との連携 |
| | | ■低未利用地の有効活用 |

*都市機能(P191) *地域公共交通計画(P190)

(1)都市機能が充実したまちの核・まちの副次核の形成

- 都市機能*を充実することで、まちの核・まちの副次核の更なる発展を図ります。
- まちなか居住の場として選ばれるよう、日常生活に関する各種サービスが身近で受けられる環境を形成します。

表9 都市機能が充実したまちの核・まちの副次核の形成に向けた主な施策

| | 主な施策 | 施策概要 |
|---|------------------|---|
| ① | 届出制度の運用 | <ul style="list-style-type: none"> ○都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握し、計画の周知や区域内への誘導を図るため、区域外での誘導施設整備の際の届出制度を運用します。 ○都市機能誘導区域内における誘導施設の維持に向けて手を打つ機会を確保するため、区域内での誘導施設の休止又は廃止の際の届出制度を運用します。 ○制度の着実な運用を図るため、届出制度の運用に関する手引きを作成・公表します。 |
| ② | 民間事業者に対する情報提供の充実 | <ul style="list-style-type: none"> ○ホームページ、窓口等のポスター・パンフレット、各種団体への説明、市民向け出前講座など、様々な機会を生かして本計画の周知に取り組みます。 ○民間事業者による誘導施設の整備を促進するため、相談があった民間事業者に対し、誘導施設の整備に対する国等の支援措置、税制上の特例措置、金融上の支援措置などの情報を積極的に提供し、活用を検討します。 ○民間事業者の出店・立地動向の把握及び民間事業者への時機を捉えた情報提供を行うため、庁内関係部署との情報共有の充実に努めます。 |
| ③ | 都市計画制度の活用 | <ul style="list-style-type: none"> ○誘導施設の立地を検討する事業主体の土地利用ニーズ(必要床面積や必要機能の確保など)に対応するため、誘導施設を有する建築物の容積率・用途制限を緩和する「特定用途誘導地区*」の指定を必要に応じて検討します。 ○都市計画の変更を要望する民間事業者に対し、都市計画提案制度*の活用を促します。それに基づき、市は都市計画の変更の必要性や妥当性を検討します。 |
| ④ | 公共施設の適正化 | <ul style="list-style-type: none"> ○都市機能誘導区域内の誘導施設を確保するとともに、適正で効率的な公共サービスの提供を図るため、東松山市公共施設等総合管理計画などに基づく公共施設の適正化の取組との連携を図ります。 ○誘導施設に該当する公共施設の新たな整備や既存施設の更新を行う際は、都市機能誘導区域内での建築や区域内への移転を念頭に置き、他の公共施設との複合化や民間施設との合築なども視野に入れて整備の手法を検討します。 |

*都市機能(P191) *特定用途誘導地区(P191) *都市計画提案制度(P191)

(2)公共交通による市内ネットワークの形成

- 誰もが利用できる公共交通を主体として、市内各地からまちの核・まちの副次核への移動を将来にわたって支える市内ネットワークを形成します。

表10 公共交通による市内ネットワークの形成に向けた主な施策

| | 主な施策 | 施策概要 |
|---|-----------------|---|
| ① | 公共交通の利便性の向上 | ○公共交通(路線バス、市内循環バス、デマンドタクシー*)の運行状況及び利用状況を調査・分析し、必要に応じて内容の見直しを図るなど、公共交通の利便性の向上に取り組みます。 |
| ② | 公共交通の利用拡大に向けた取組 | ○公共交通に関する案内情報の充実や自家用車から公共交通への転換を促す取組を交通事業者と連携して実施します。 |
| ③ | 地域公共交通計画*の策定 | ○まちの核・まちの副次核への移動を支える公共交通ネットワークを将来にわたり確保するとともに、公共交通の利便性を向上させる施策を推進するため、路線バスを主軸とした地域公共交通計画*の策定に向けて取り組みます。 |

(3)にぎわいや交流を支える取組の推進

- 安全で快適な歩行空間を確保し、訪れやすい空間を形成します。
- 観光や商業の振興と連携し、多くの人を呼び込むことでにぎわいを創出します。

表11 にぎわいや交流を支える取組の推進に向けた主な施策

| | 主な施策 | 施策概要 |
|---|------------------|--|
| ① | 駅周辺道路や駅前広場の整備・改善 | ○まちの核・まちの副次核の拠点性の強化及び交通結節機能*の向上を図るため、駅周辺道路や駅前広場の整備・改善に取り組みます。 ○まちの核・まちの副次核において、バリアフリー*化された歩行空間や自転車道の形成に取り組みます。 ○来訪者が楽しく歩ける歩行空間の形成に向けて、道路の適切な維持管理、美化活動、花いっぱい運動などに地域住民と連携して取り組みます。 |
| ② | 観光・商業の振興との連携 | ○都市機能誘導区域内へ人を呼び込みにぎわいを創出するため、文化・歴史資源を活用した取組の推進や道路空間を使ったイベントの開催など、観光・商業施策との連携を図ります。 ○施策の実施に当たっては、まちづくりに関わる様々な主体との連携や推進体制の構築を検討します。 |
| ③ | 低未利用地の有効活用 | ○都市機能誘導区域内の未利用地や十分な活用が図られていない土地については、土地所有者へ適切な管理と有効活用を促すとともに、来訪者が憩える広場としての活用の推奨を図ります。 |

*デマンドタクシー(P191) *地域公共交通計画(P190) *交通結節機能(P189) *バリアフリー(P192)

