

IV 誘導区域の設定

IV 誘導区域の設定

- 住まいを誘導する「居住誘導区域」と、施設を誘導する「都市機能誘導区域」を定めます。いずれの区域も市街化区域内に位置づけることが前提となります。また、都市機能誘導区域は、原則として、居住誘導区域内に設定する必要があります。
- 本市には、岩井市街地、沓掛市街地、沓掛工業団地、坂東インター工業団地、つくばハイテクパークいわい、既存産業拠点（上出島）の市街化区域が指定されています。

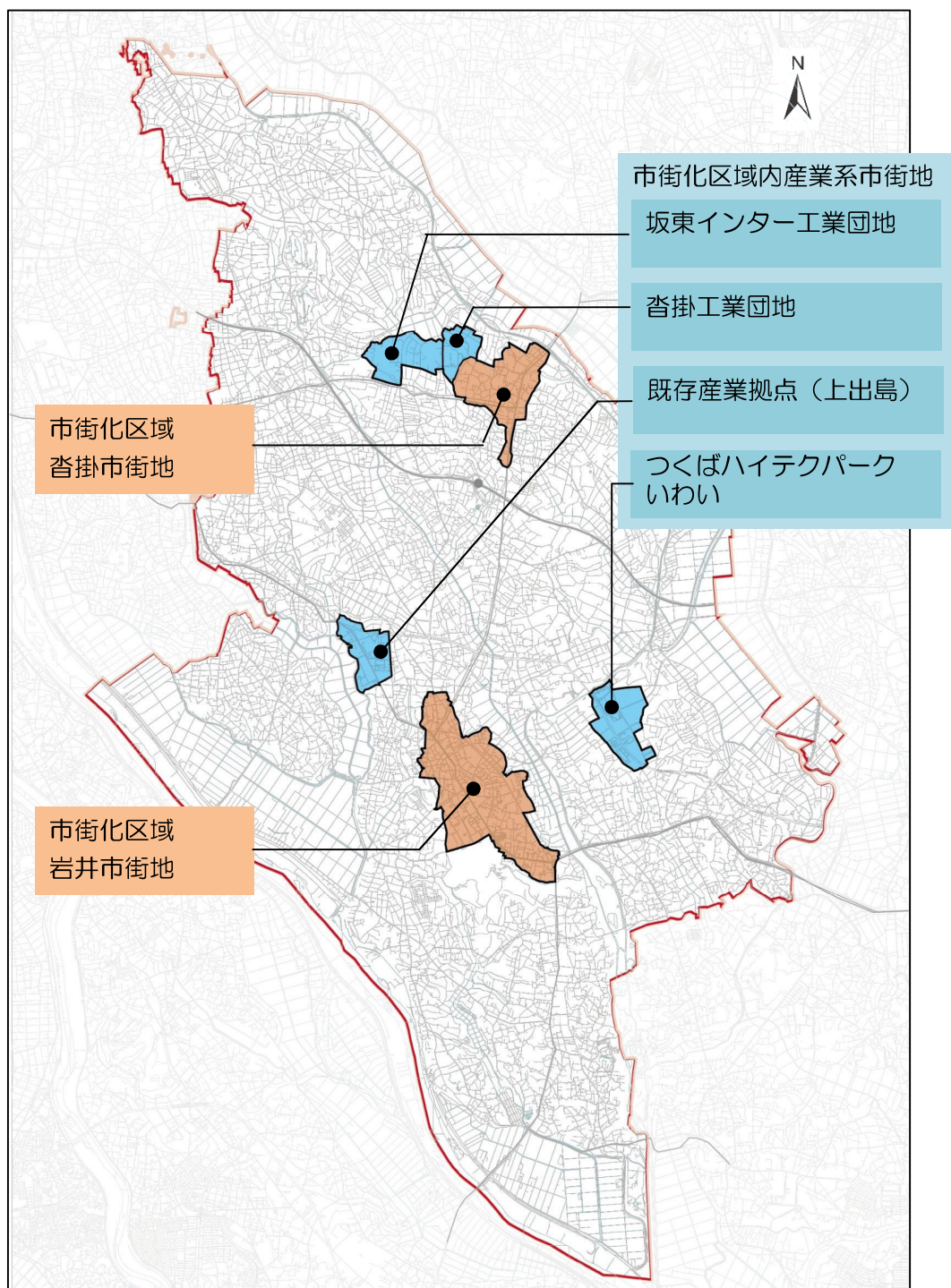


図 68

1 居住誘導区域

- 居住誘導区域は、将来的に人口集積の見込まれる地域や、都市機能の集積する地域、公共交通の沿道など、身近な範囲で生活するのに望ましい区域とします。また、区域界については、地形地物などにより定めていくこととします。

表 6 居住誘導区域の指定の考え方・条件

居住誘導区域の指定の考え方		
以下①～③のいずれかを満たすとともに、④に該当しない場所。		
条件	内容	備考
①将来人口の視点	・将来人口密度が 40 人/ha 以上となる見込みの範囲※ ¹	* 将来人口：2040 年推定値
②公共交通軸の視点	・重要度の高いバス路線の停留所から 300mの範囲	*ピーク時 1 時間に片道 3 本程度のバス路線。岩井市街地のみ。
③日常生活サービスの視点	・商業施設(スーパーマーケット)、医療施設(病院・診療所)、高齢者福祉施設(介護施設(通所介護以外も含む(訪問、短期入所、小規模多機能))、子育て施設のいずれかの徒歩圏に含まれる範囲	
④用途地域等の指定	・工業・工業専用地域 (※現状で店舗等主要施設が立地している箇所は含まない。) ・総合公園 ・工業団地として整備されている地域 (地区計画により住宅用途を制限する地域、準工業地域内で工業系利用の高い地域等) ・土砂災害警戒区域 ・浸水想定区域※ ²	* 工業団地の整備箇所が複数あり、それらをすべて除外する。

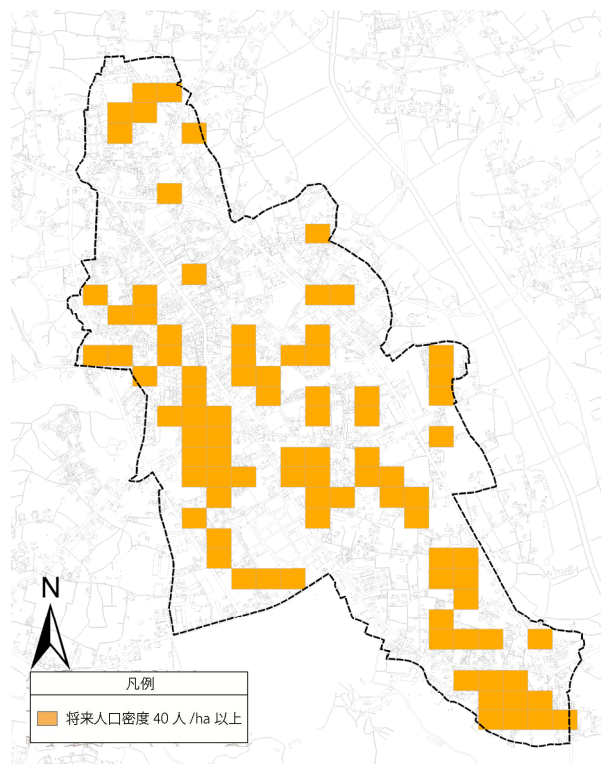
※1 令和 2 年国勢調査における小地域人口(年齢 5 歳階級別、男女別)を、100m メッシュごとの住宅棟数(戸数)で按分し、メッシュごとの人口を算出しコーホート要因法により推計値を算出しています。

※2 市街化区域内には一部浸水想定区域が含まれていますが、概ね自宅避難が可能な浸水深(3m未満)となっていることから、これら区域も居住誘導区域に含めることとし、別途「防災指針」内で課題や災害対策を検討します。

①将来人口の視点

- ・ 将来人口密度が 40 人/ha 以上となる見込みの範囲

【岩井市街地】



【沓掛市街地】

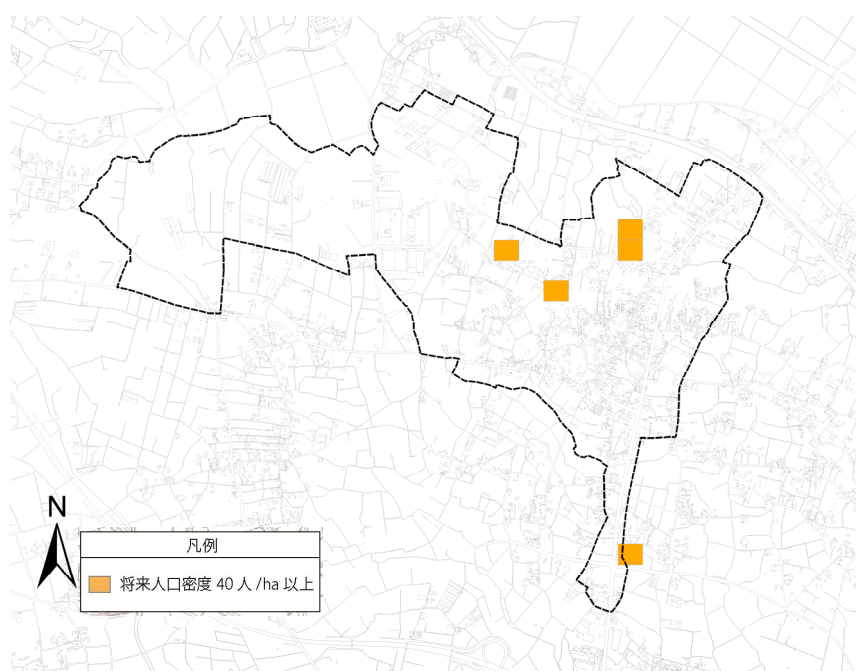
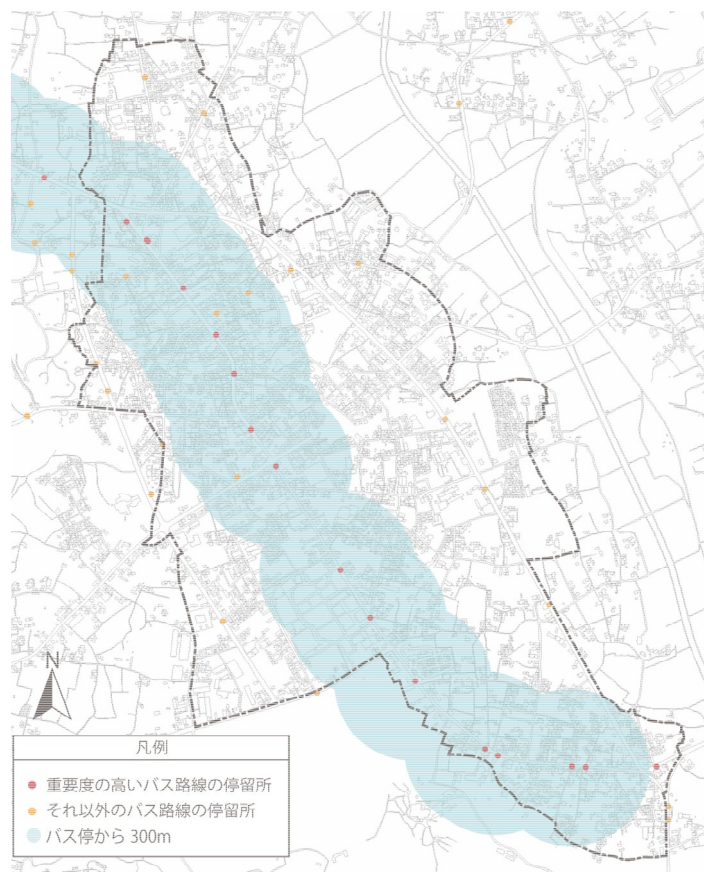


図 69-1 居住誘導区域の指定の考え方

②公共交通軸の視点

- ・ 重要度の高いバス路線の停留所から 300mの範囲

【岩井市街地】



【沓掛市街地】

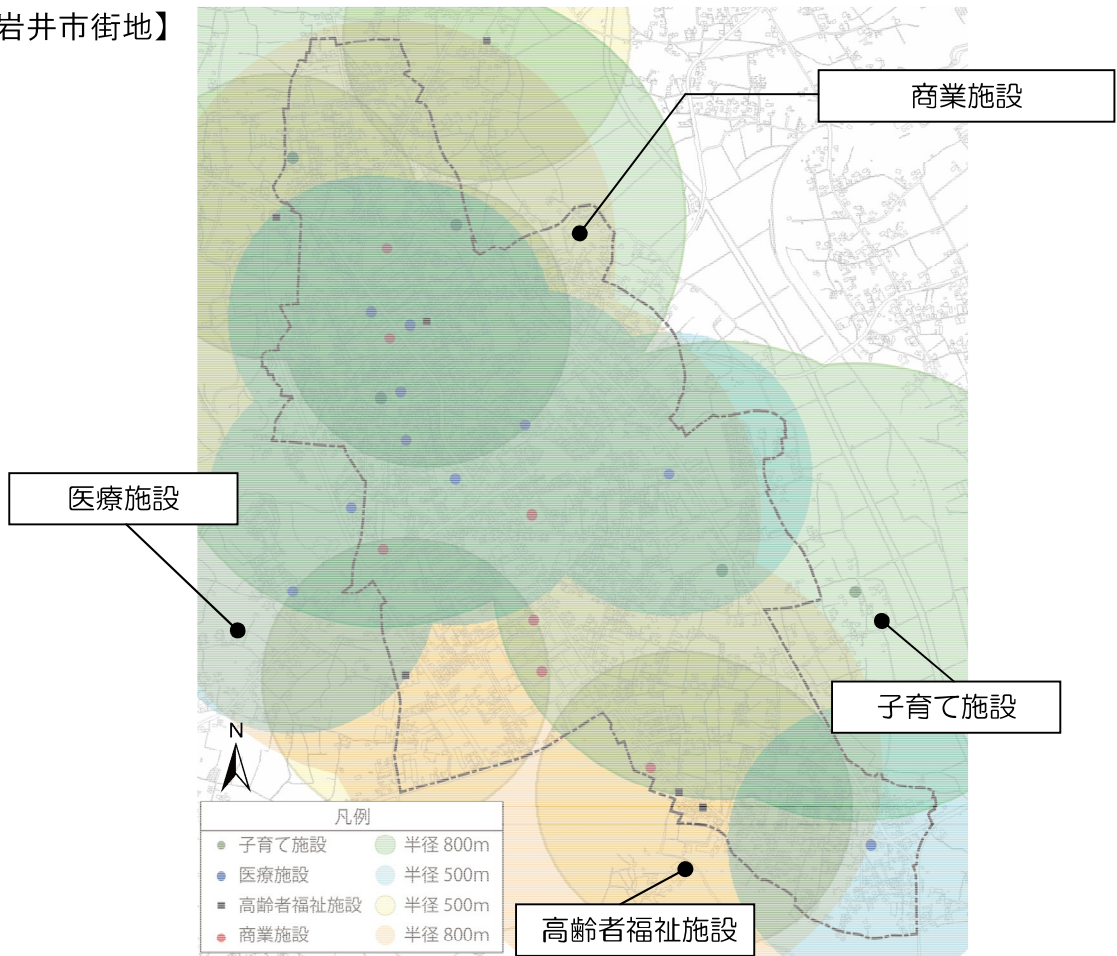
- ・ 対象バス路線なし

図 69-2 居住誘導区域の指定の考え方

③日常生活サービスの視点

- ・ 商業施設、医療施設、高齢者福祉施設、子育て施設のいずれかの徒歩圏に含まれる範囲 ※P33 表 5 の徒歩圏を適用

【岩井市街地】



【沓掛市街地】

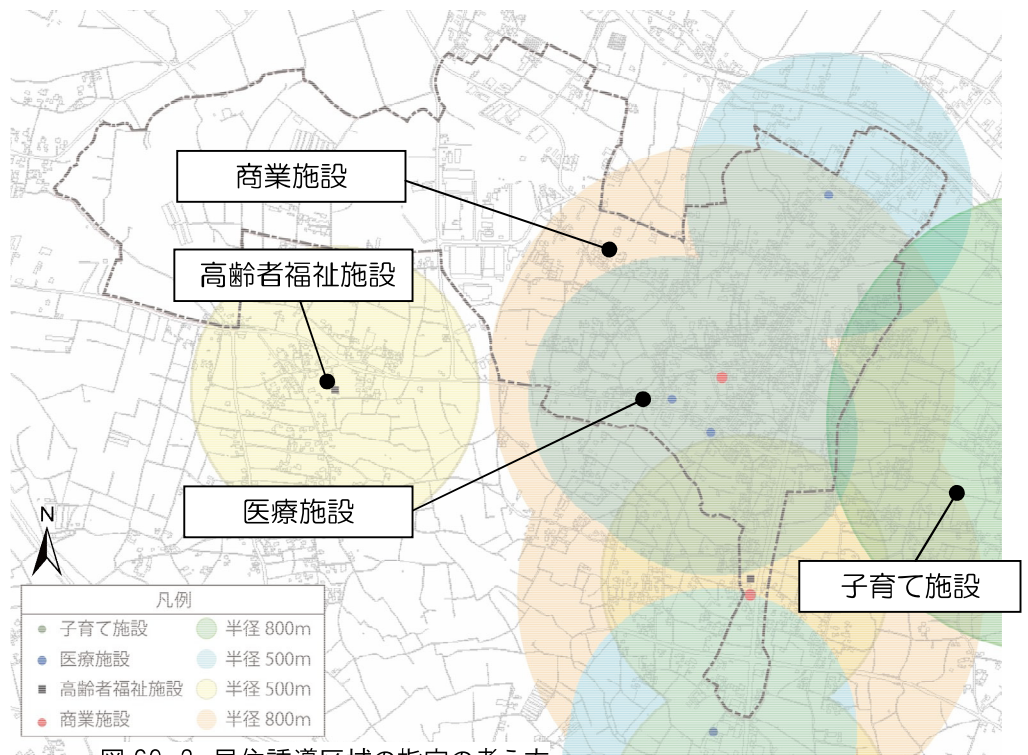
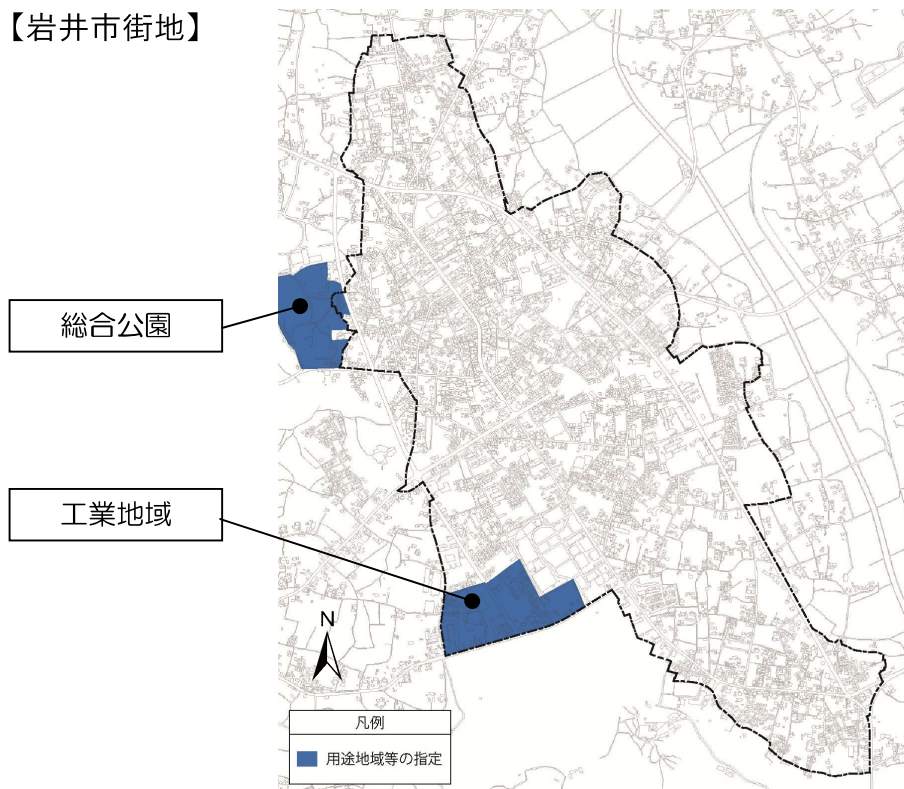


図 69-3 居住誘導区域の指定の考え方

④用途地域等の指定

- ・ 工業・工業専用地域
(現状で店舗等主要施設が立地している箇所は含まない。)
- ・ 総合公園
- ・ 工業団地として整備されている地域
(地区計画により住宅用途を制限する地域、準工業地域内で工業系利用の高い地域等)
- ・ 土砂災害警戒区域

【岩井市街地】



【沓掛市街地】

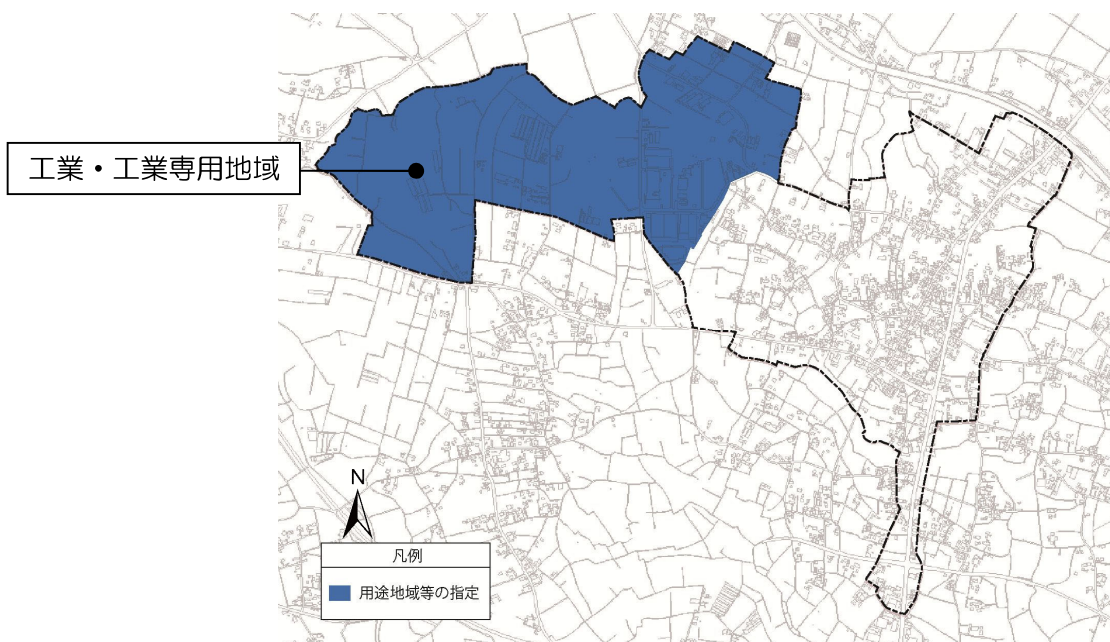
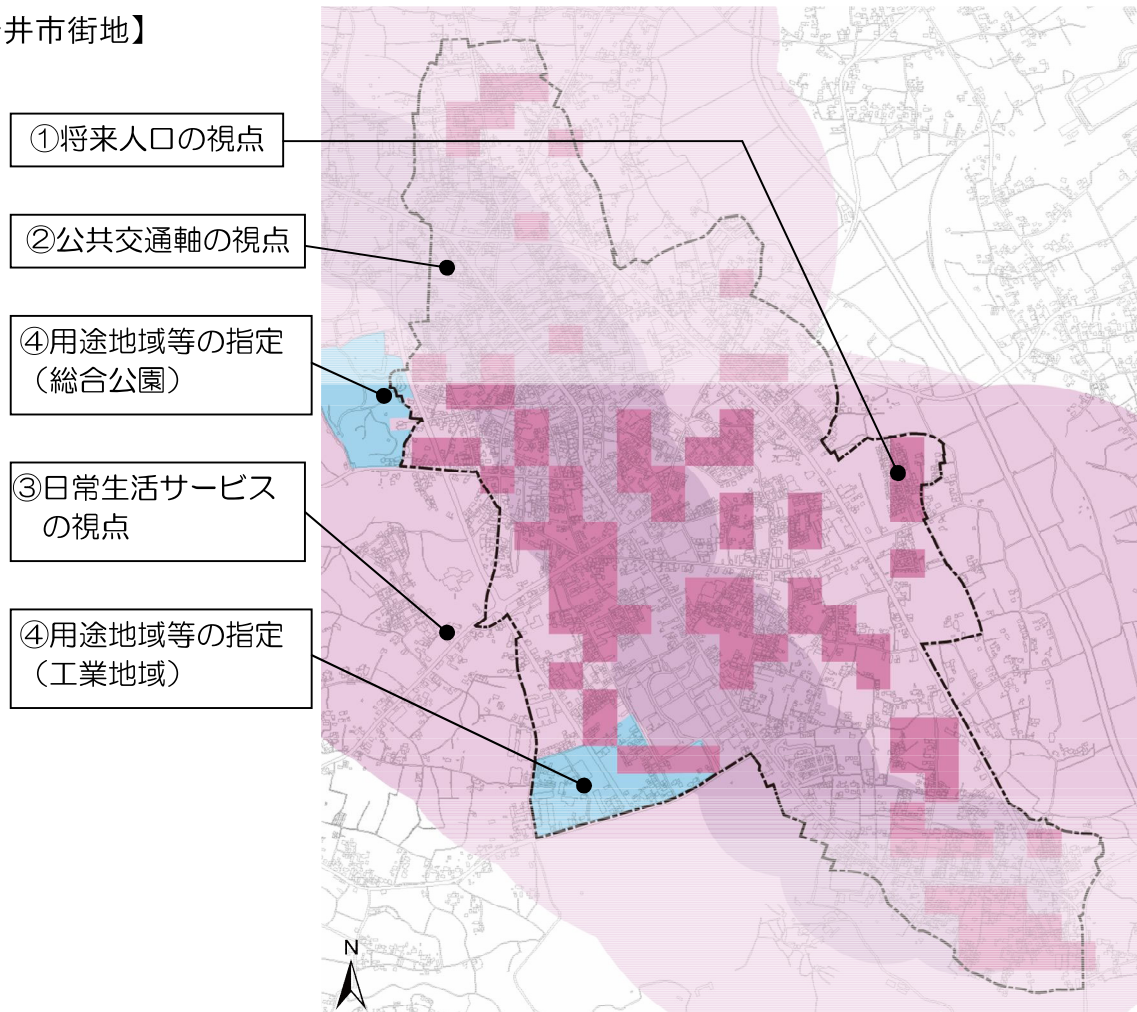


図 69-4 居住誘導区域の指定の考え方

●居住誘導区域の指定の考え方

着色した箇所が各条件に合致する箇所です。(赤：対象要件 青：除外要件)
これらに基づき区域を設定します。

【岩井市街地】



【沓掛市街地】

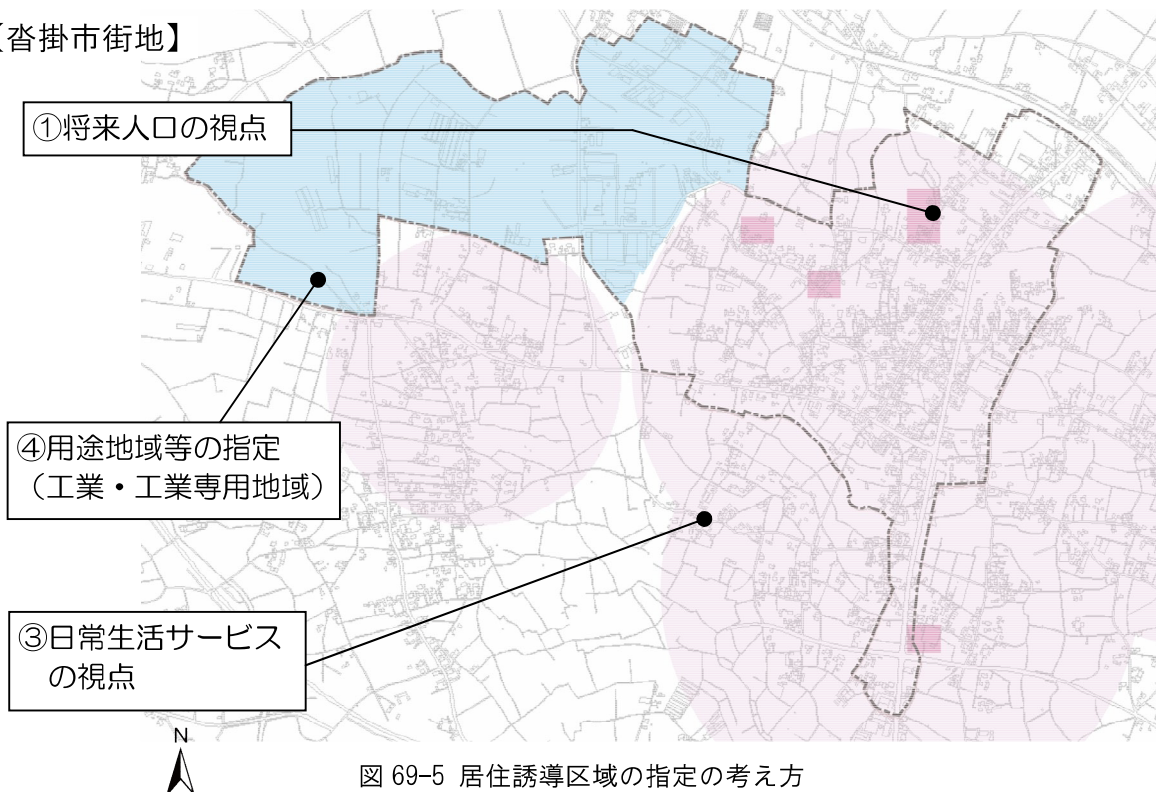


図 69-5 居住誘導区域の指定の考え方

【居住誘導区域（岩井市街地）】

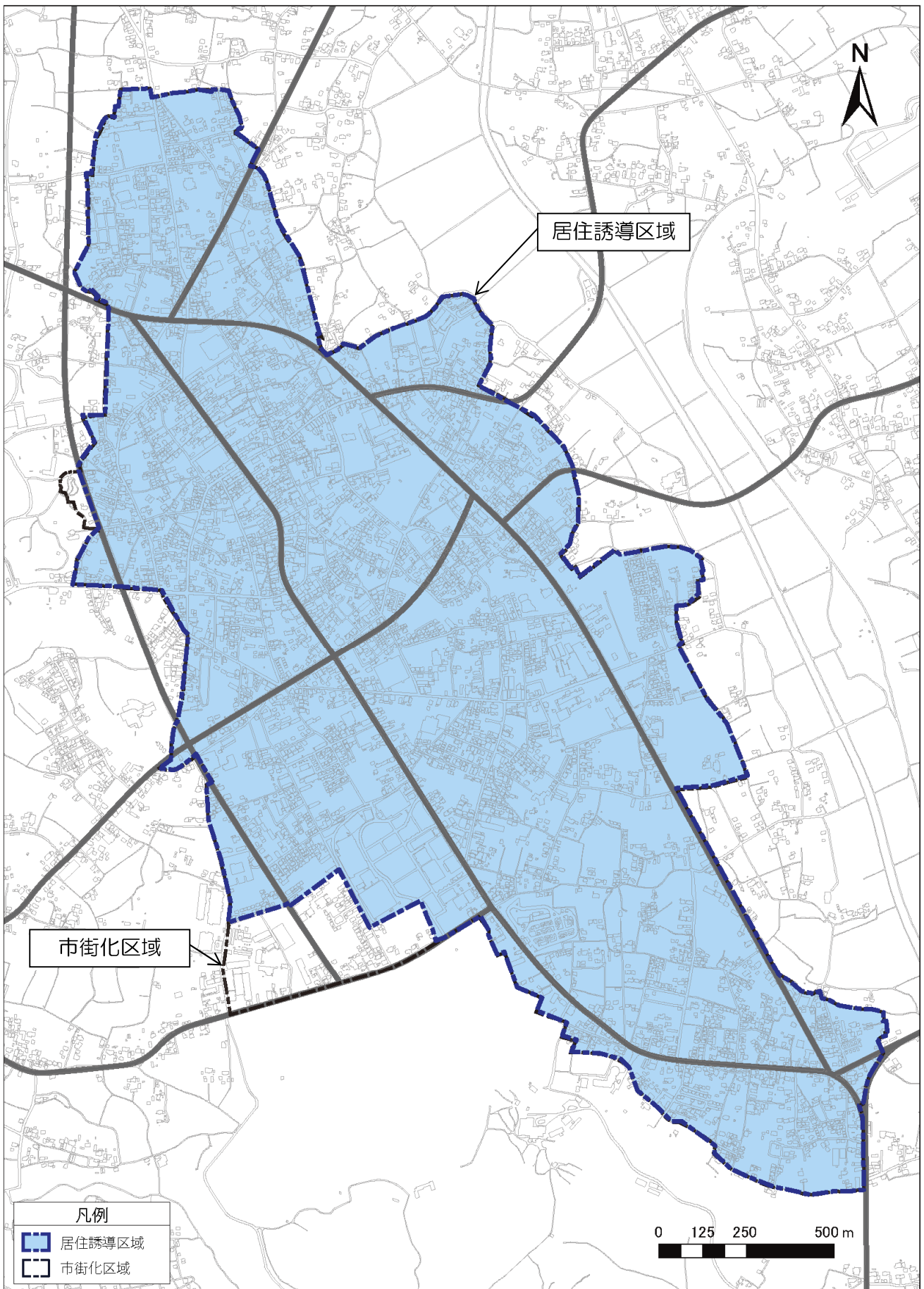


图 70 居住誘導区域（岩井市街地）

【居住誘導区域（沓掛市街地）】

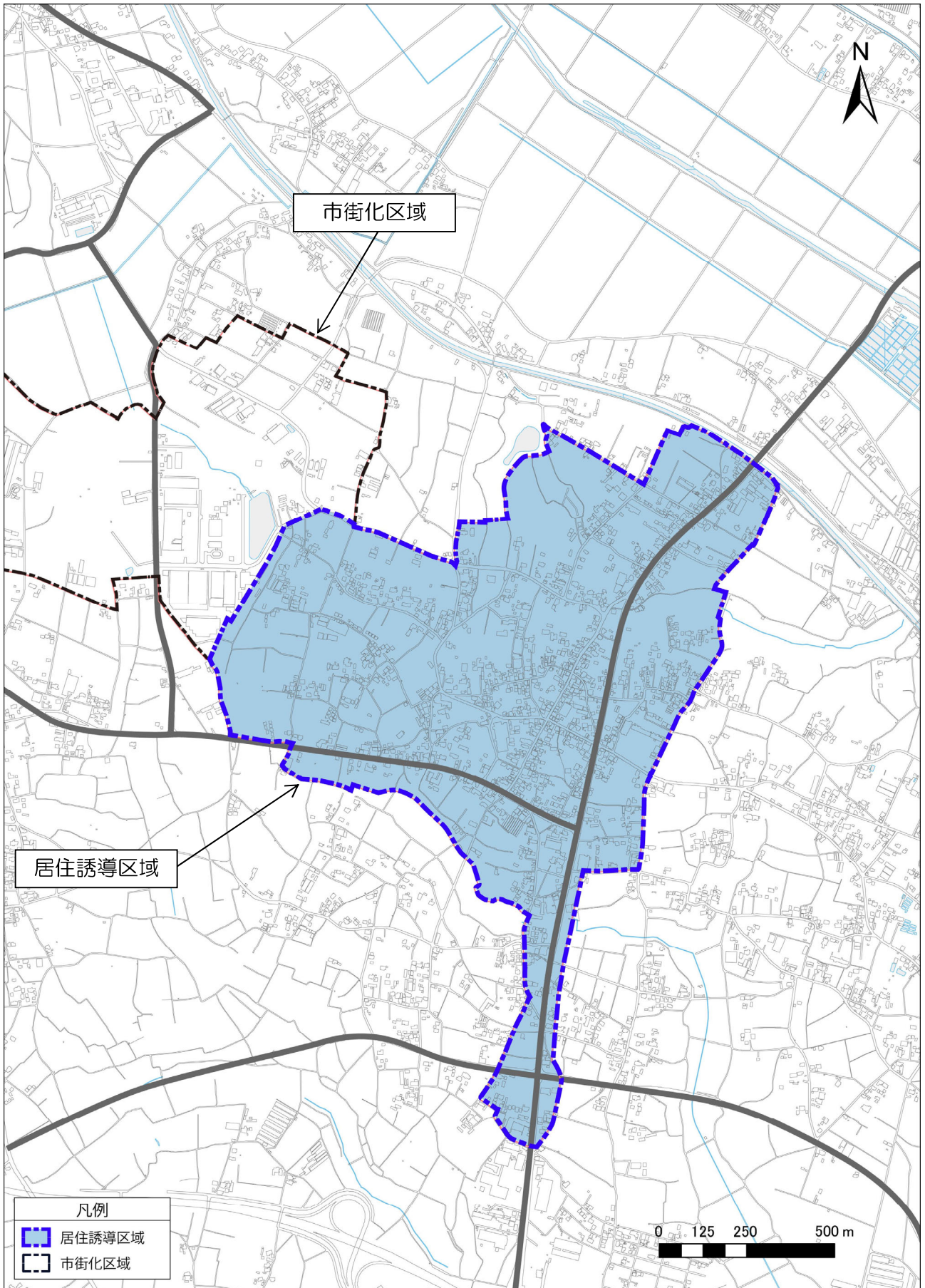


图 71 居住誘導区域（沓掛市街地）

2 都市機能誘導施設・都市機能誘導区域

市街地の拠点性を保つために、都市機能誘導施設および都市機能誘導区域を定め、区域内に施設を誘導していきます。

(1) 都市機能誘導施設

1) 都市機能誘導施設の考え方

- 本市居住者の生活利便性の維持・向上を図るため、今後の人口減少下においても、本市の拠点である都市機能誘導区域内に維持・確保する施設です。
- 都市機能誘導施設として定めた施設は、区域外への新規の立地を防ぐことや、現在区域外に立地している施設を将来的に区域内に誘導することにより、区域内での立地を維持します。
- ただし、郊外部における身近な利便施設として利用されている既存施設の一部（介護施設（通所系）、保育所、病院・診療所）については、居住誘導区域内やおおむね集落ゾーン内に立地している場合は、継続的な立地を認めることとします。

【都市機能誘導施設の考え方】

転出の誘導

都市機能誘導区域内にある施設が、区域外に転出しないよう誘導します。

転入の誘導

都市機能誘導区域外にある施設が、区域内に立地するよう誘導します。

新設・廃業等状況の把握

都市機能誘導区域内における施設の新設・廃業等の状況を把握します。

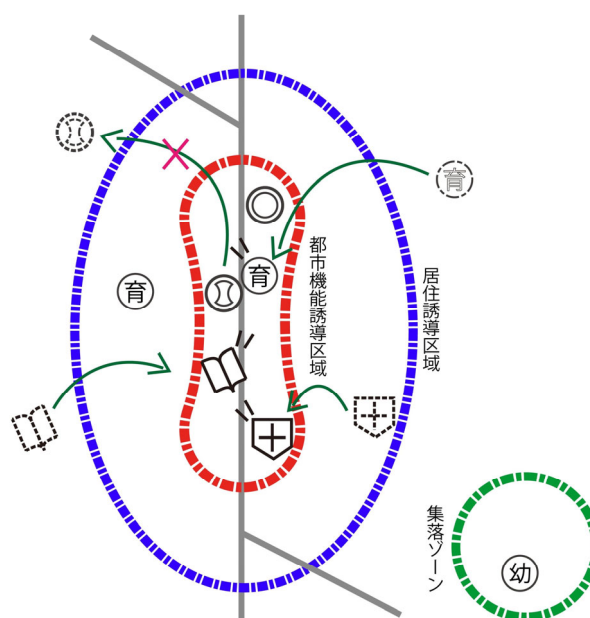


図 72

2) 都市機能誘導施設の設定

- 都市機能誘導施設は、市民の生活利便性を保つための施設であり、行政、介護福祉、子育て等の機能を担う施設を対象とします。具体的な対象施設および現在の立地状況等は下表に示すとおりです。
- これらの施設については、移転、新規開業、廃業等の場合、届出が必要になることがあります。詳しくは「V 2 届出」をご参照ください。

表7 都市機能誘導施設の対象とする機能

都市機能誘導施設 の対象とする機能	①行政機能	②介護福祉機能
	③子育て機能	④商業機能
	⑤医療機能	⑥金融機能 ⑦教育・文化機能

表8 都市機能誘導施設の内容

都市機能誘導施設		備考
①行政機能	市役所(本庁舎)	地方自治法第4条第1項に規定する事務所 ・分庁舎、窓口機能等は除く。
②介護福祉機能	地域包括支援センター (中央地域担当)	介護保険法第115条の46第1項に規定する施設 ・その他地域担当のセンターは除く。
	社会福祉協議会	社会福祉法第109条第1項に規定する団体の事務所 が置かれている施設 ・支所は除く。
	介護施設(通所系)	介護保険法に定める施設であって、通所(通所介護・ 通所リハビリテーション)を目的とする施設
③子育て機能	保育所等	児童福祉法第39条に規定する保育所 就業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2条第6項に規定する 認定子ども園 学校教育法第1条に規定する幼稚園
④商業機能	大規模商業施設	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店 舗面積の合計が1,000㎡以上の小売店舗
⑤医療機能	病院・診療所	医療法第1条の5に規定する施設 ・病院・診療所のうち歯科医院は除く。
⑥金融機能	銀行・信用金庫	銀行法第2条第1項に規定する銀行 信用金庫法、労働金庫法に定める信用金庫等
⑦教育・文化機能	総合文化ホール	市が整備する公共公益施設
	図書館(岩井)	図書館法第2条第1項に規定する施設のうち、市が 設置する図書館 ・図書館(猿島)は除く。

(2) 都市機能誘導区域

- 都市機能誘導区域については、公共交通軸の視点を基本として、公共交通＋徒歩で、各種都市機能にアクセスできるような範囲を設定します。
- 広い範囲を指定しても、都市機能が拡散し、利便性が低下することになるため、用途地域の指定状況等を考慮しながら、範囲を限定して設定していきます。また、区域界については、地形地物などにより定めていくこととします。

表9 都市機能誘導区域の指定の考え方

都市機能誘導区域の指定の考え方		
「重要度の高いバス路線の停留所から 300mの範囲」を基本の条件とし、その他の選択要件の重なりを判断し誘導施設の立地に適した範囲。		
条件	内容	備考
基本要件		
①公共交通軸の視点	・重要度の高いバス路線の停留所から 300mの範囲	*ピーク時1時間に片道 3 本程度のバス路線。
選択要件		
②将来人口の視点	・将来人口密度が 40 人/ha 以上となる見込みの範囲	*将来人口:2040年推定値
③生活サービス施設集積状況	・生活サービス施設(商業施設、医療施設、高齢者福祉施設、子育て施設等)の集積する地区	*徒歩圏に 2 つ以上の施設が集積
④用途地域の指定	・商業系用途を中心として、求める都市機能が立地可能な用途地域(商業地域、近隣商業地域、第一種住居地域、第二種住居地域の一部 ^{※1} 、工業地域の一部 ^{※2})	※1:基本要件の範囲 ※2:大規模商業施設が立地している地域

※工業地域内に大規模商業施設が立地しており、当該箇所については都市機能誘導区域の候補となるため、工業地域自体を要件とした除外はしません。ただし、将来的に用途の変更も含めて当該箇所の位置づけを検討します。

※沓掛市街地は、基本要件に該当するバス路線がないため、今回は、都市機能誘導区域を指定しません。ただし、今後、公共交通の見直しにより、基本要件に該当した場合には、必要に応じて見直しを検討します。

①公共交通軸の視点

- ・ 重要度の高いバス路線の停留所から 300mの範囲

【岩井市街地】

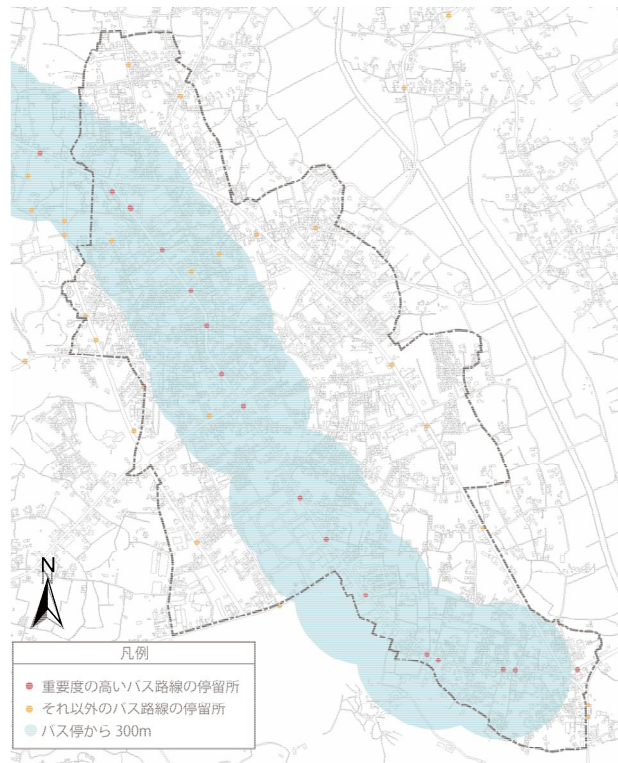


図 73-1 都市機能誘導区域の指定の考え方

②将来人口の視点

- ・ 将来人口密度が 40 人/ha 以上となる見込みの範囲

【岩井市街地】

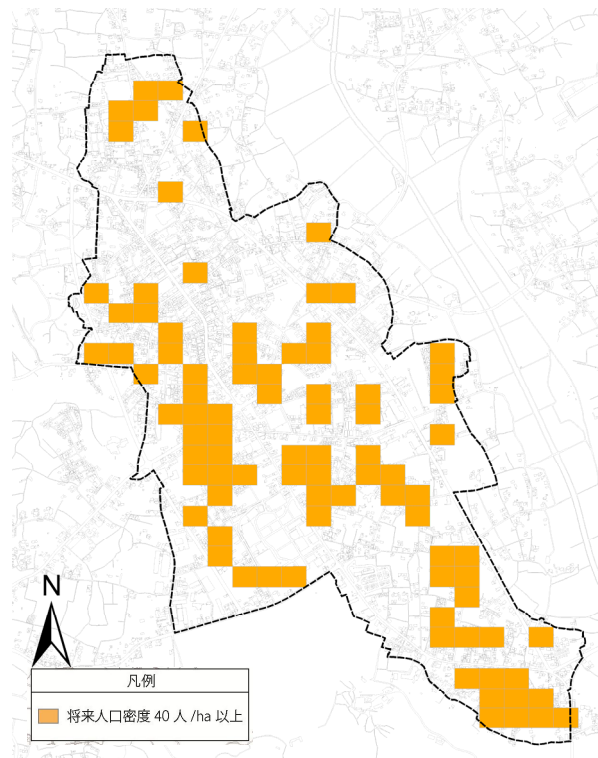


図 73-2 都市機能誘導区域の指定の考え方

③生活サービス施設集積状況

- ・ 生活サービス施設(商業施設、医療施設、高齢者福祉施設、子育て施設等)の集積する地区
- ・ 徒歩圏に2つ以上の施設が集積している地域を対象に設定する。

【岩井市街地】

※ほぼ市街化区域内
全域が2つ以上の
施設が集積。



図 73-3 都市機能誘導区域の指定の考え方

④用途地域の指定

【岩井市街地】

- 商業地域
- 近隣商業地域
- 一種住居地域
- 二種住居地域
- 工業地域

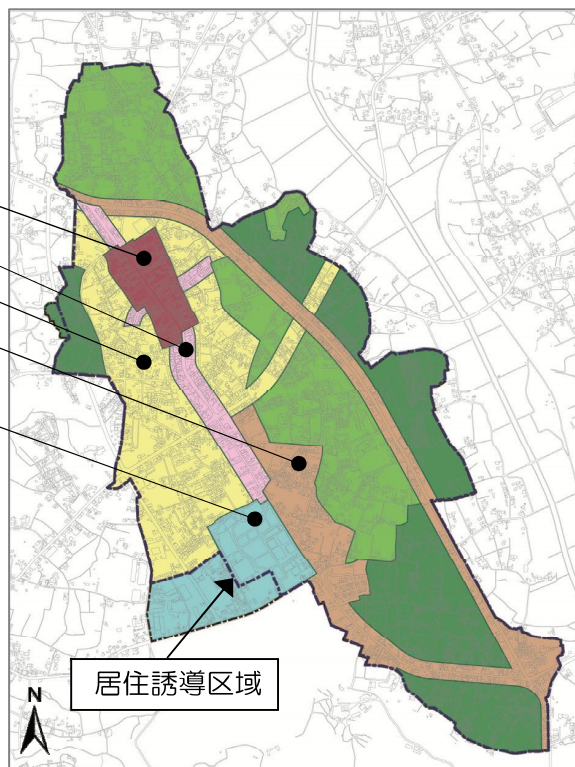


図 73-4 都市機能誘導区域の指定の考え方

●都市機能誘導区域の指定の考え方

着色した箇所が各条件に合致する箇所です。これらに基づき区域を設定します。

【岩井市街地】

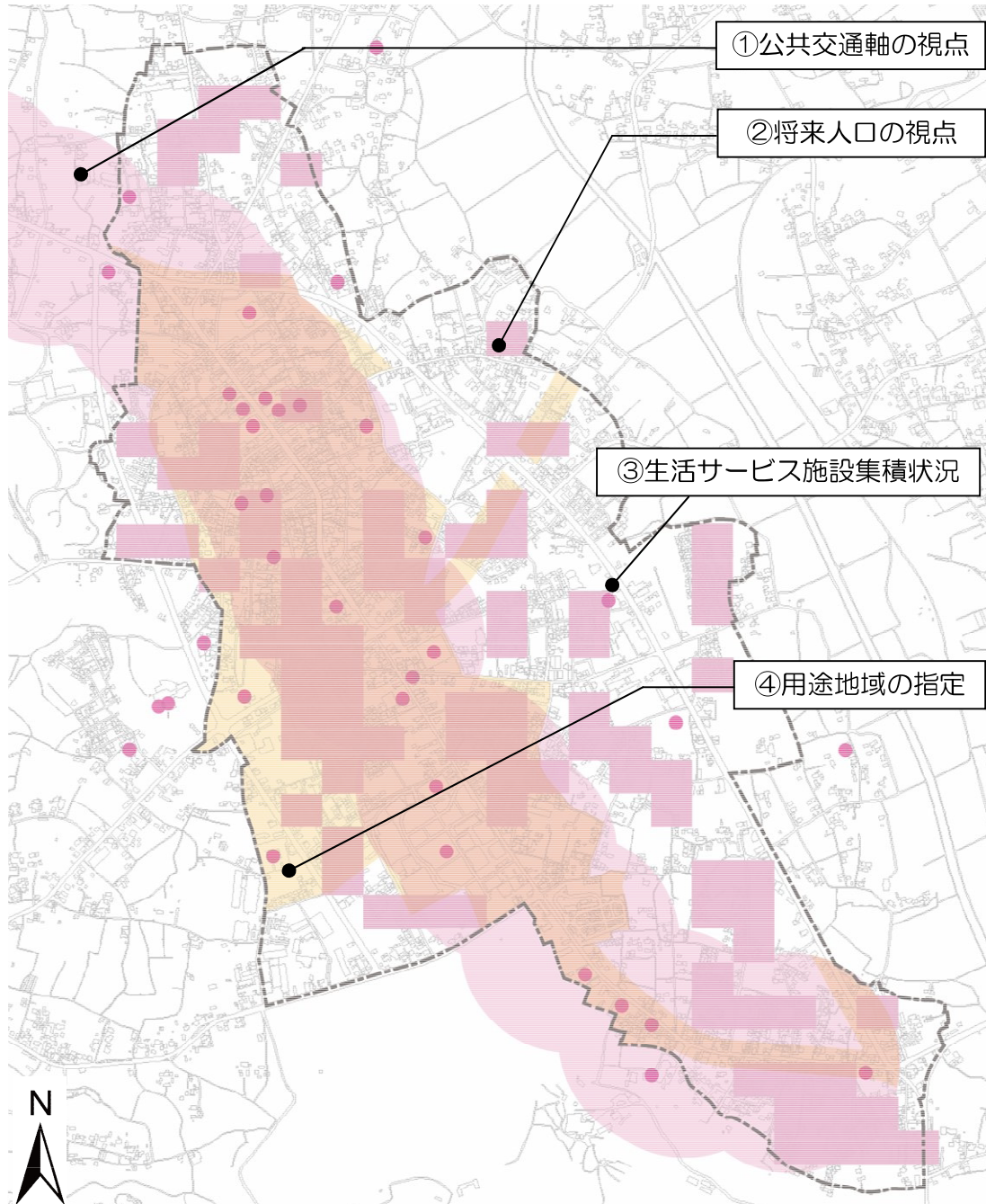


図 73-5 都市機能誘導区域の指定の考え方

※生活サービス施設の集積状況は市街化区域のほぼ全域が対象のため上図には施設位置のみ記載(範囲は非掲載)

【都市機能誘導区域（岩井市街地）】

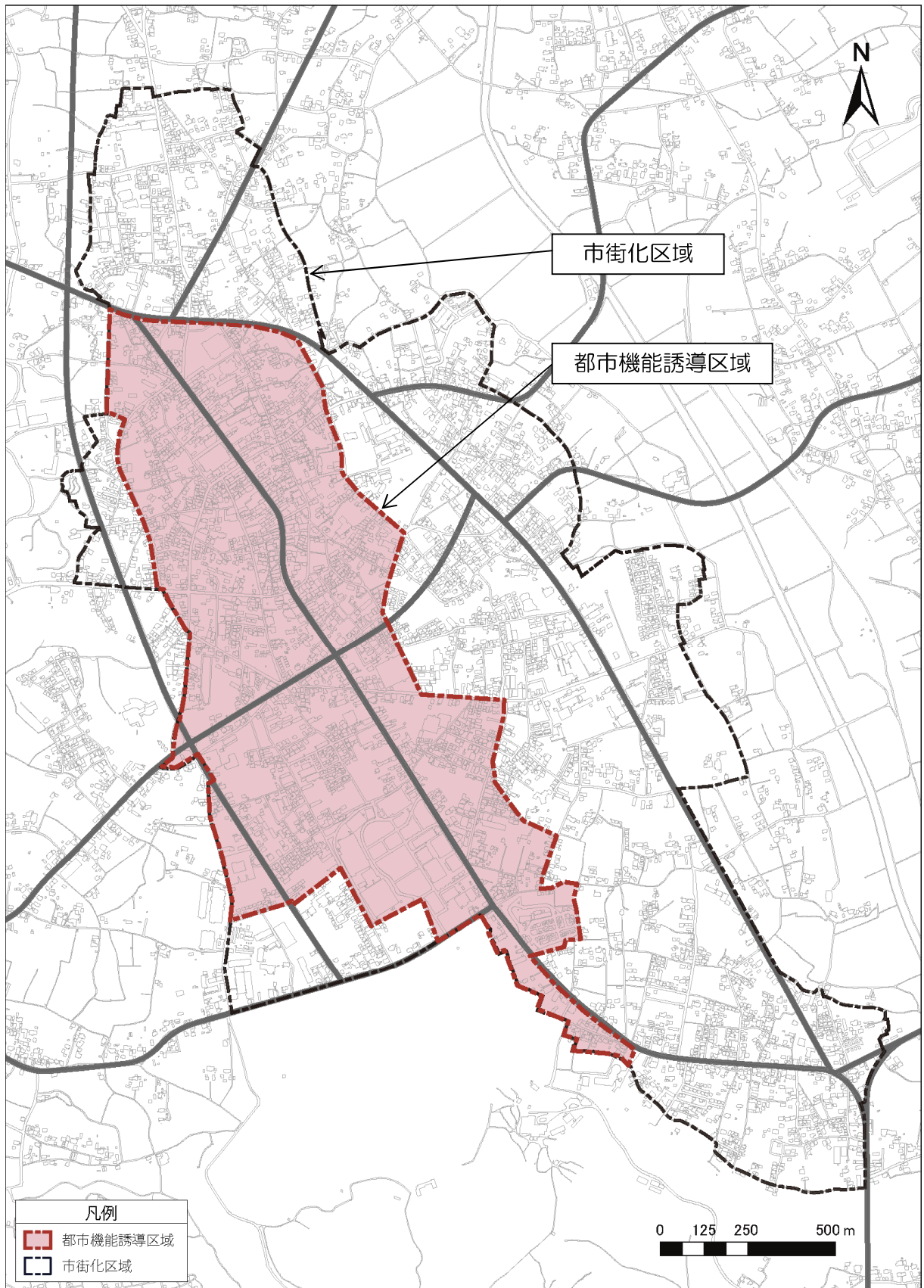


图 74 都市機能誘導区域（岩井市街地）

【居住誘導区域・都市機能誘導区域】

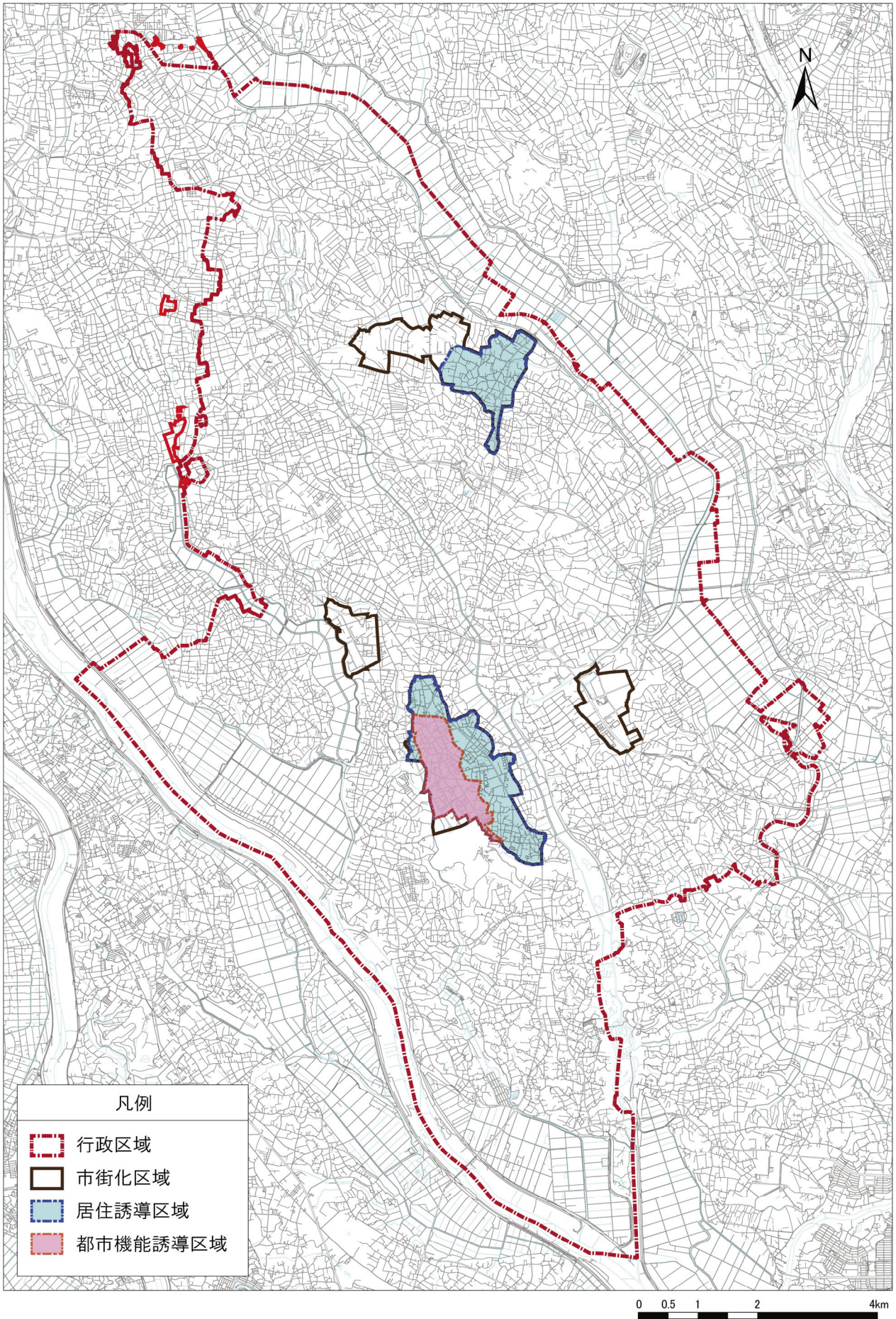


図 75

【都市機能誘導区域・居住誘導区域・用途地域（岩井市街地）】

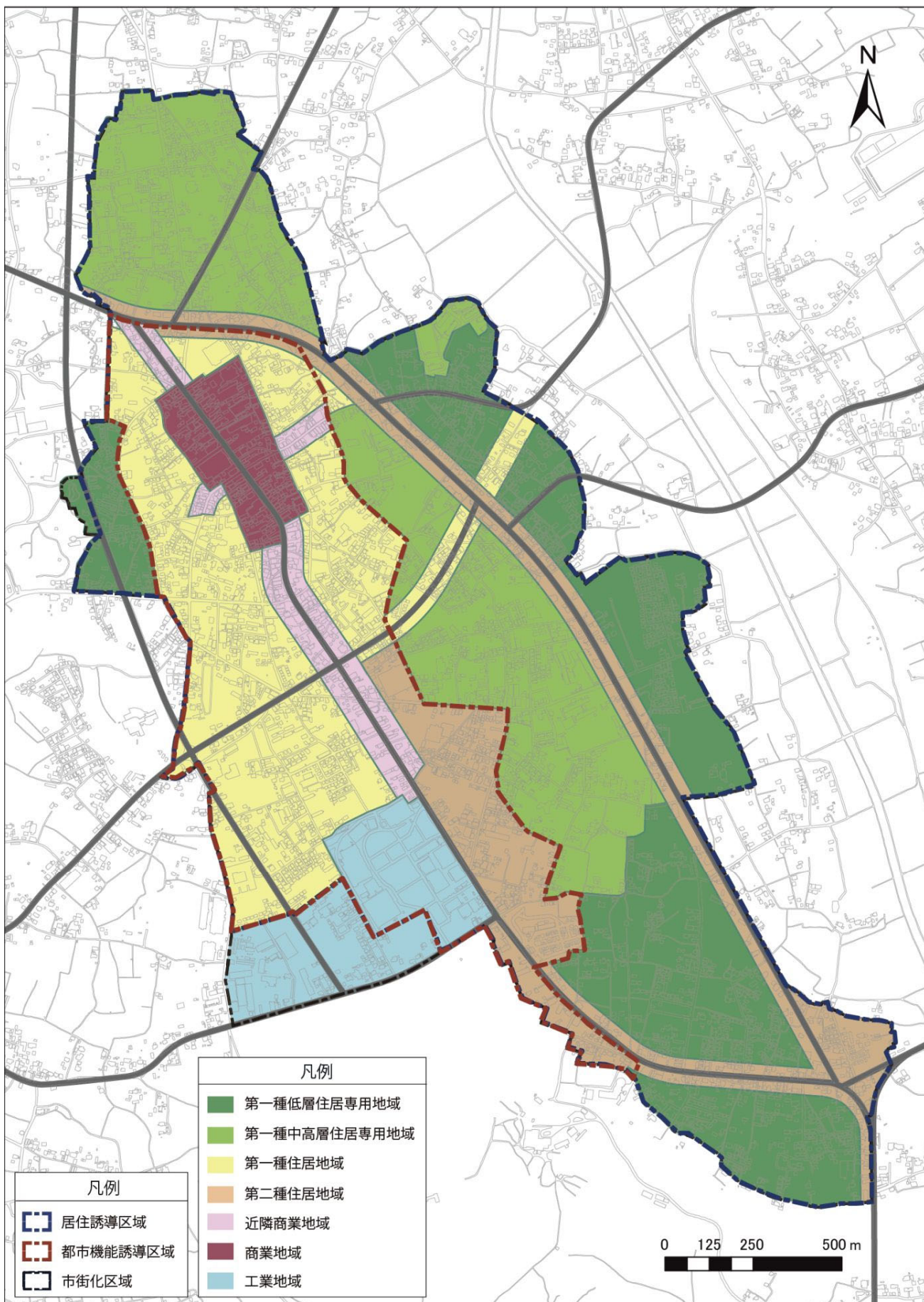


図 76

【居住誘導区域・用途地域（沓掛市街地）】

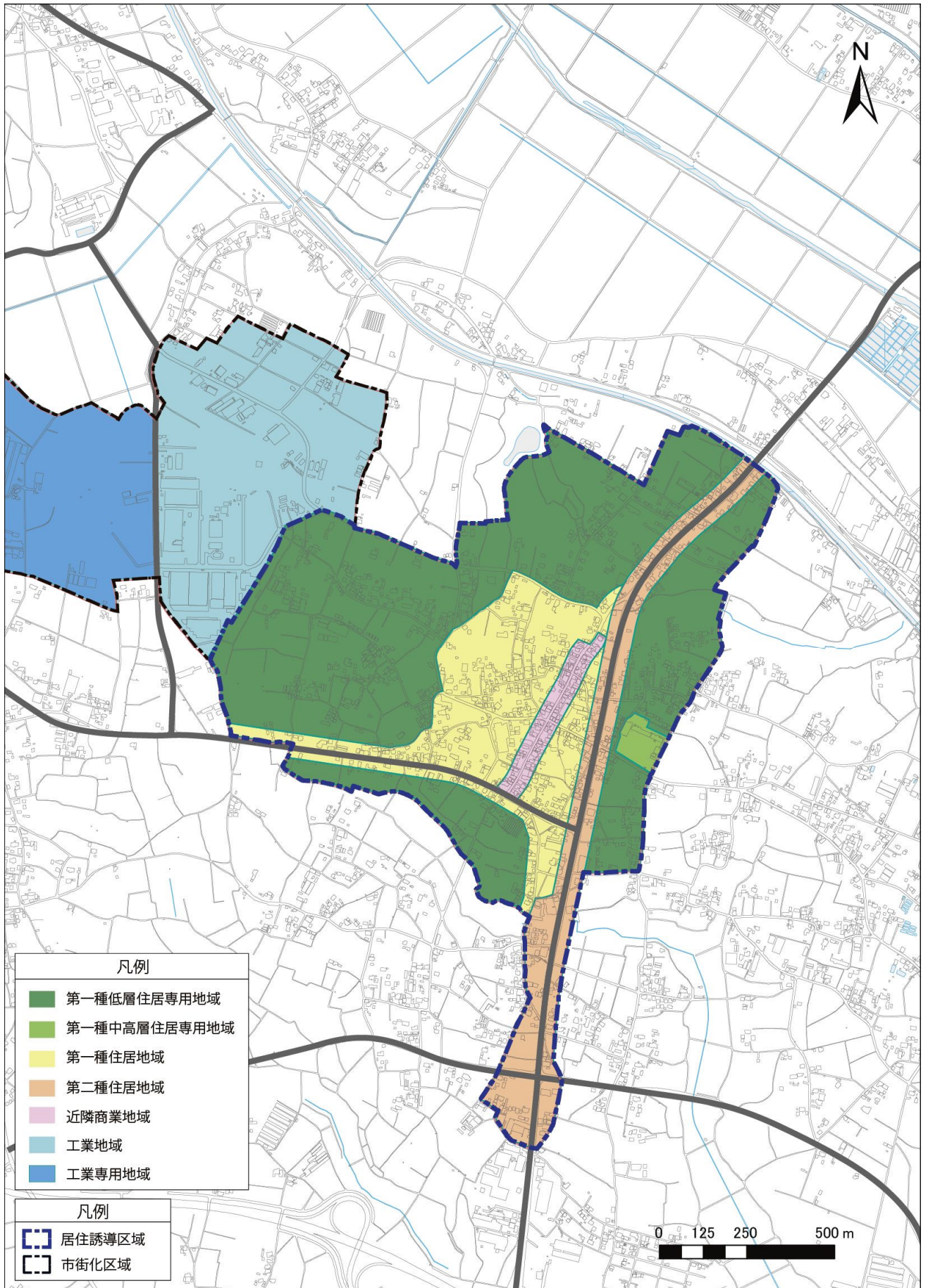


図 77

【都市機能誘導施設の現在の立地状況（岩井市街地）】

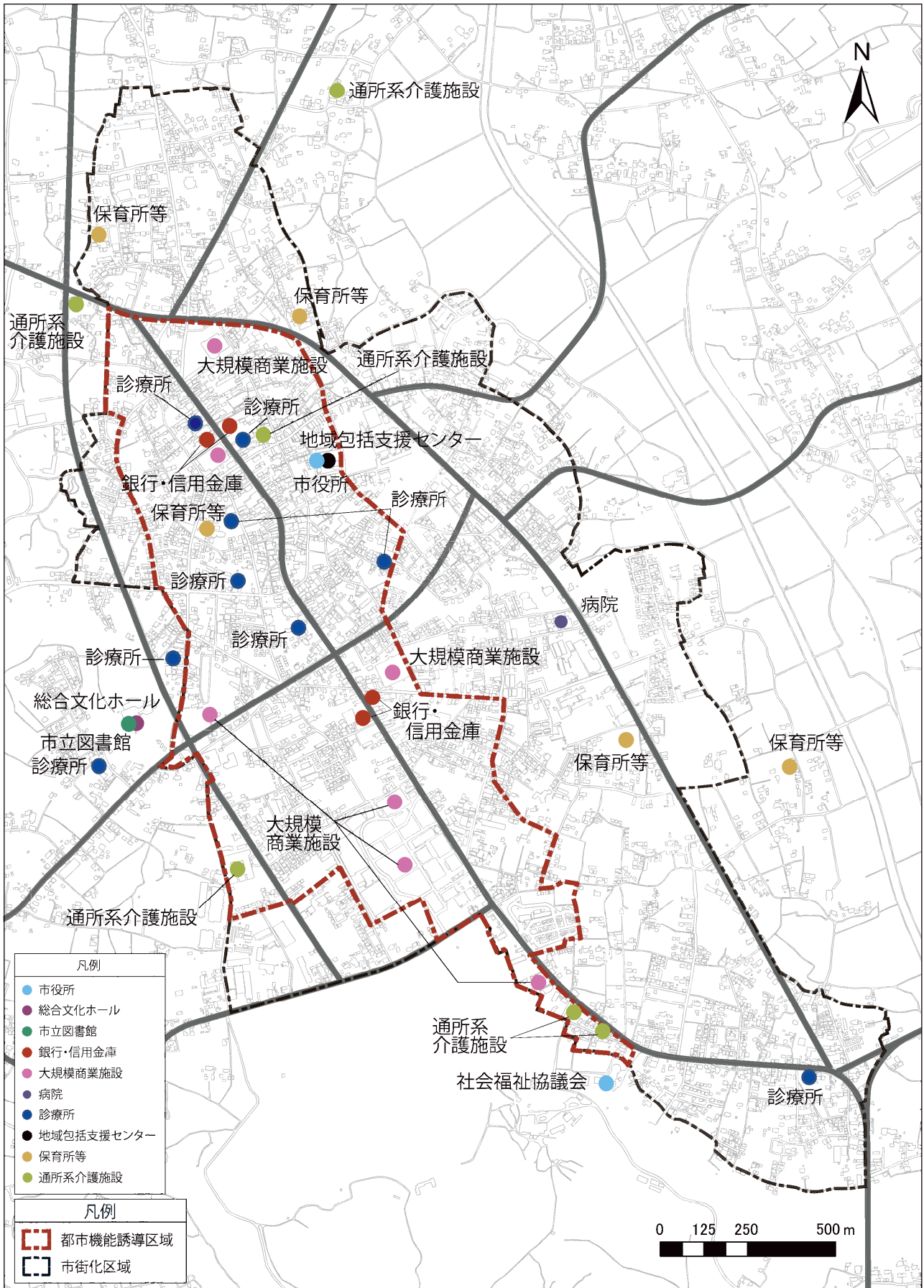


図 78

表 10 都市機能誘導施設の立地状況

現在の立地	
①行政機能	
市役所(本庁舎)	都市機能誘導区域内(1か所)
②介護福祉機能	
地域包括支援センター(中央地域担当)	都市機能誘導区域内(1か所)
社会福祉協議会	都市機能誘導区域外(1か所)
介護施設(通所系)	都市機能誘導区域内(4か所) 都市機能誘導区域外(11か所)
③子育て機能	
保育所等	都市機能誘導区域内(1か所) 都市機能誘導区域外(14か所)
④商業機能	
大規模商業施設	都市機能誘導区域内(7か所) 都市機能誘導区域外(2か所)
⑤医療機能	
病院・診療所	都市機能誘導区域内(5か所) 都市機能誘導区域外(19か所)
⑥金融機能	
銀行・信用金庫	都市機能誘導区域内(4か所) 都市機能誘導区域外(1か所)
⑦教育・文化機能	
総合文化ホール	都市機能誘導区域外(1か所)
市立図書館(岩井)	都市機能誘導区域外(1か所)

表 11 誘導区域の面積

区域名	誘導区域の面積		
	市街化区域 (ha)	居住誘導区域 (ha)	都市機能誘導区域 (ha)
岩井市街地	340.0	321.7	129.3
沓掛市街地	253.7	139.8	—
その他	159.7	—	—
合計	753.4	461.5	129.3