

第 3 章 誘導区域・誘導施設



1. 居住誘導区域

居住誘導区域は、都市計画運用指針（国土交通省）において以下のように基本的な考え方が示されています。

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域である。このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきである。

今後、さらなる人口減少・少子高齢社会を迎えるなかで、持続可能な都市経営を進めるためには、人口の現状と将来見通し、生活サービス施設の立地状況、都市基盤の整備状況等を総合的に把握した上で、将来的にも居住・生活サービス施設の集積レベルを維持すべき区域を見極める必要があります。

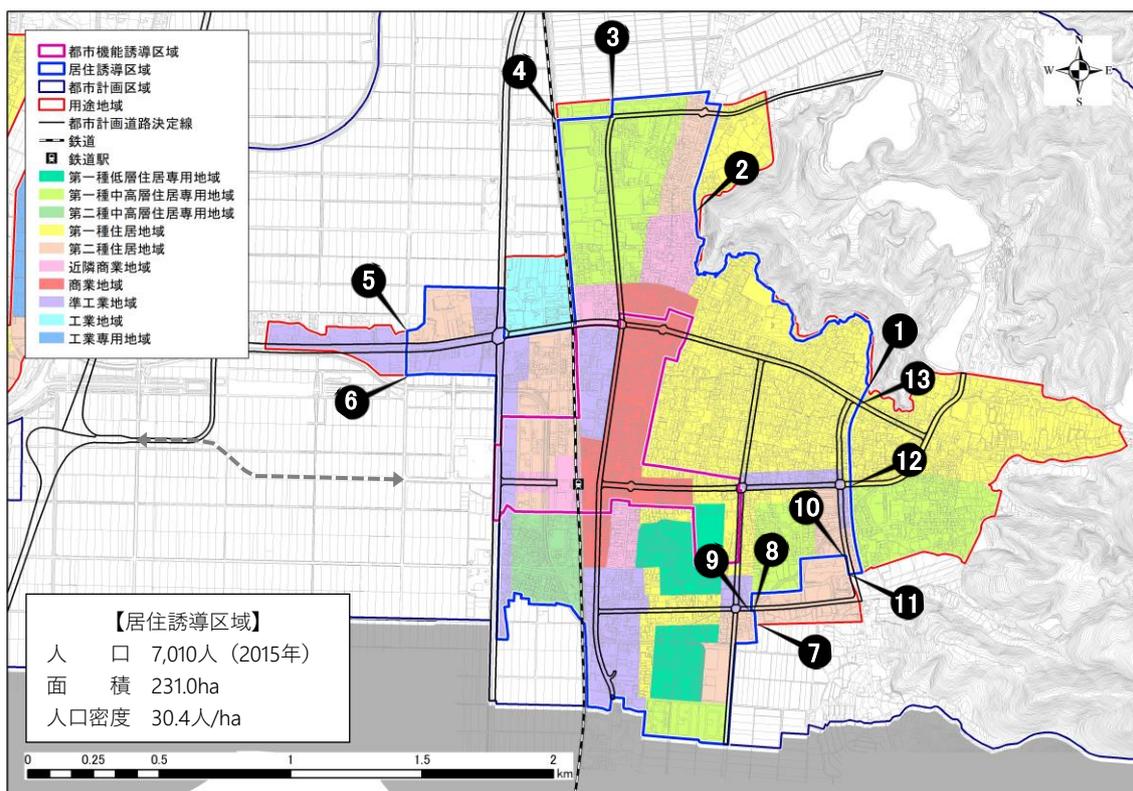
本市の市街地（用途地域）規模は429haで、行政区域19,698haの約2%ですが、人口の約40%が居住しており、村山駅を中心とする旧来からの市街地エリアに様々な生活サービス施設が立地しています。人口や生活サービス施設の分布、土地利用現況からの概観としては、本市の市街地は比較的コンパクトにまとまっているといえます。しかし、市街地内においても、都市基盤が未整備のエリアや低未利用地が多く残存するエリアがみられるほか、人口減少の予測についてもその動向に差がみられます。

居住誘導区域は、このような本市の市街地形成過程や土地利用の現況、人口や生活サービス施設の集積状況等を踏まえつつ、都市再生特別措置法や都市計画運用指針に示される設定条件に基づき、具体的に設定します。

■ 居住誘導区域の考え方

基本的な条件	村山市における考え方
<p>居住誘導区域を定めることが考えられる区域</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域 □ 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ 用途地域を基本に指定する。 ⇒ 村山駅を中心とした生活サービス施設が集積するエリア及びその周辺（生活サービス施設等の立地からみる評価※において、概ね10点以上のエリア）を指定する。 ⇒ 現に人口集積があり（概ね30人/ha以上）、将来的にも一定の人口集積が見込まれるエリアを指定する。 <p>※「基礎分析編」を参照</p>
<p>居住誘導区域に含めることができない区域</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 農用地区域 □ 保安林 等 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ 含めない。 <p>※用途地域との重複なし。</p>
<p>原則、居住誘導区域に含まないこととすべき区域</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 土砂災害特別警戒区域 □ 災害危険区域 等 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ 含めない。
<p>災害対策について総合的に勘案の上、判断すべき区域</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 土砂災害警戒区域 □ 浸水想定区域 □ その他災害の発生のおそれのある区域 等 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ 土砂災害警戒区域及び浸水想定区域は中心市街地を含む用途地域と広く重複している。これまでにハザードマップの周知、避難所・避難路の整備等の対策拡充を図っている。 ⇒ 水害については、その危険性がある程度事前に予測できるため、市内一律ではなく、危険が高まった地区ごとに避難を促す等の取組みを実施している。 ⇒ 土砂災害については、山形県とも連携し、東沢バラ公園周辺において、急傾斜地崩壊対策事業や砂防事業を推進している。 ⇒ こうした対策の下、従来から市街地が形成されているエリアは居住誘導区域に含める。ただし、都市基盤が不十分、未利用地が多く残存するエリアは含めない。
<p>慎重に判断すべき区域</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 工業専用地域 □ 地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域 □ 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず空地等が散在している区域で、人口等の将来見通しを勘案して居住誘導を図るべきではないと判断する区域 □ 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域で、引き続き居住誘導を図るべきではないと判断する区域 等 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ 住居系用途地域において、現に人口集積が小さく（概ね30人/ha未満）、かつ、都市基盤が未整備（道路用地率が概ね10%未満・公共下水道が未整備）で低未利用地が多く残存する（未利用地率が概ね20%以上）エリアは含めない。 ⇒ 工業地域及び工業専用地域は含めない。

■ 居住誘導区域



■ 居住誘導区域の区域界

番号	境界の考え方
1 - 2	⇨用途地域を境界とする。ただし、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）は除く。
2 - 3	⇨用途地域を境界とする。
3 - 4	⇨道路中心線を境界とする（公共下水道の未整備区域を除く）。
4 - 5	⇨用途地域を境界とする。
5 - 6	⇨道路中心線を境界とする。
6 - 7	⇨用途地域を境界とする。
7 - 8	⇨敷地境界を境界とする。
8 - 9	⇨道路端を境界とする。
9 - 10	⇨用途地域を境界とする。
10 - 11	⇨道路端を境界とする。
11 - 12	⇨用途地域を境界とする。
12 - 13	⇨都市計画道路の決定線（中心線）から30mを境界とする（沿道系用途地域の指定方法に準じる）。
13 - 1	⇨都市計画道路の決定線（中心線）の見通し線から30mを境界とする（沿道系用途地域の指定方法に準じる）。

2. 都市機能誘導区域・誘導施設

(1) 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域は、都市計画運用指針（国土交通省）において以下のように基本的な考え方が示されています。

医療・福祉・子育て支援・商業といった民間の生活サービス施設の立地に焦点が当てられる中では、これらの施設を如何に誘導するかが重要となる。このような観点から新たに設けられた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り、都市計画法に基づく市町村マスタープランや土地利用規制等とは異なる全く新しい仕組みである。

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。

都市機能誘導区域は、都市の中心拠点や生活拠点において医療・福祉・商業等のサービス施設を誘導し、効率的な立地を図ることで、その後背地となる居住誘導区域の生活を支える区域となります。

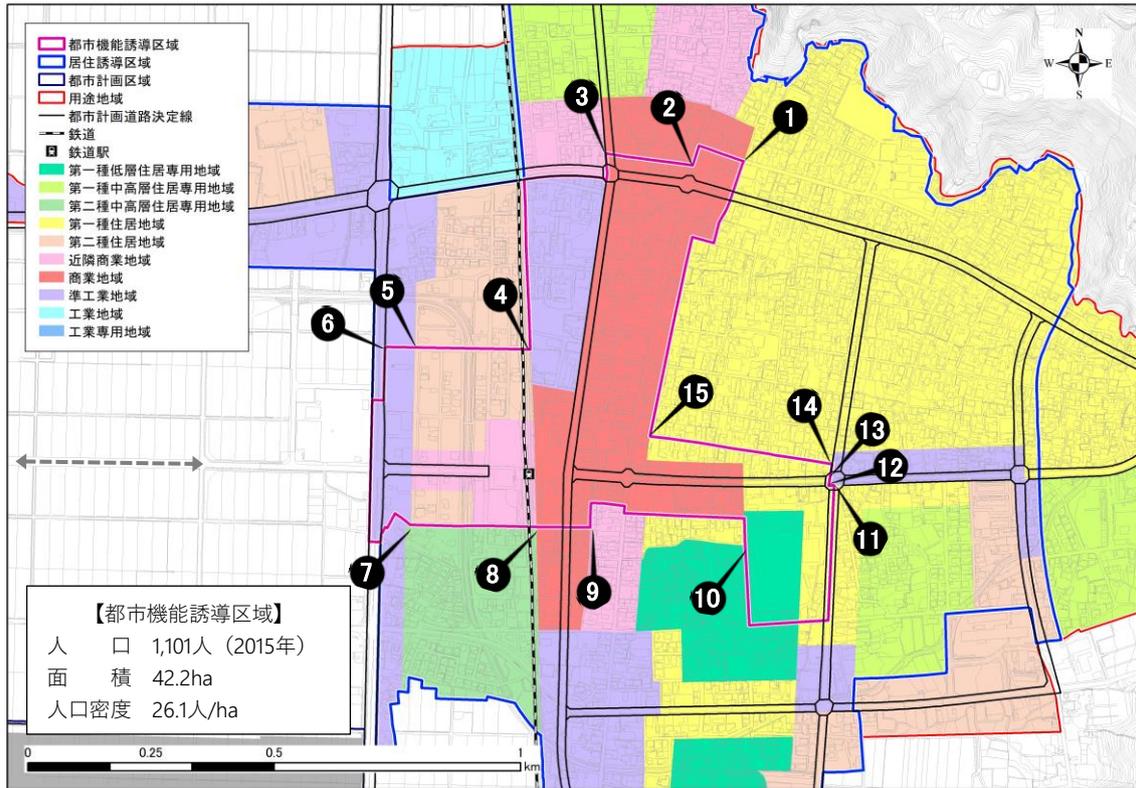
村山市都市計画MPでは、村山駅を中心とするエリアを「にぎわい創出拠点」と位置づけ、商業・レクリエーション・交流機能の集積を図るとともに、本市の活力を支える良好な市街地環境を形成するものとしています。この位置づけに基づき、図書館や会議室・ホール等の複合施設である甌葉プラザの整備や駅西地区における住居及び商業・業務が一体となった開発を進めてきたほか、村山駅を起終点とするバス路線の再編に取り組んできました。

都市機能誘導区域は、このような本市の商業・業務系市街地の位置づけや生活サービス施設の集積状況、公共交通の状況等を踏まえつつ、都市再生特別措置法や都市計画運用指針に示される設定条件に基づき、具体的に設定します。

■ 都市機能誘導区域の考え方

基本的な条件	村山市における考え方
<p>業務・商業等が集積する区域</p> <p>□市役所や市の中心となる鉄道駅の周辺で、各種の都市基盤が整備された業務・商業機能等が集積する区域</p>	<p>⇒都市基盤が整備されている村山駅の駅勢圏（半径500m程度）で、商業系用途地域及び住居系用途地域（住専系を除く）を基本に指定する。</p> <p>⇒住居系用途地域（住専系）を含める場合は、生活サービス施設の立地誘導及びそのための用途地域の指定変更を前提に指定する。</p>
<p>公共交通によるアクセス性が高い区域</p> <p>□都市または地域の中心となる駅、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な区域</p>	<p>⇒路線バス（市営バス・山交バス）のバス停利用圏（半径300m程度）のエリアで、市内各地からの乗入れがある（複数の系統があり、アクセス性が高い）エリアを基本に指定する。</p>
<p>主要な公共施設、生活サービス施設等が充実する区域</p> <p>□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</p>	<p>⇒複数の生活サービス施設（数・種類）が集積し、各施設の徒歩利用圏（半径300m～500m程度）が重複するエリア（生活サービス施設等の立地からみる評価※において、概ね30点以上のエリア）を基本に指定する。</p> <p>※「基礎分析編」を参照</p>

都市機能誘導区域



都市機能誘導区域の区域界

番号	境界の考え方
1 - 2	⇒道路中心線を境界とする。
2 - 3	⇒道路北端から30mの見通し線を境界とする。
3 - 4	⇒用途地域を境界とする。
4 - 5	⇒道路中心線を境界とする。
5 - 6	⇒見通し線を境界とする。
6 - 7	⇒駅西地区地区計画の地区界を境界とする。
7 - 8	⇒用途地域を境界とする。
8 - 9	⇒見通し線を境界とする。
9 - 10	⇒用途地域を境界とする。
10 - 11	⇒道路中心線を境界とする。
11 - 12	⇒道路中心線の端点から道路境界への見通し線を境界とする。
12 - 13	⇒見通し線を境界とする。
13 - 14	⇒道路端を境界とする。
14 - 15	⇒道路中心線を境界とする。
15 - 1	⇒用途地域を境界とする。

(2) 誘導施設

誘導施設は、都市計画運用指針（国土交通省）において以下のように基本的な考え方が示されています。

誘導施設は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる。この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、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望ましい。

具体的には、都市再生特別措置法や都市計画運用指針に示される設定条件に基づき、現に都市機能誘導区域に立地する生活サービス施設の状況に照らし合わせて誘導施設を設定します。また、誘導施設は、第2章に示す「都市づくりの基本的方針」を踏まえつつ、本計画の対象となる村山都市計画区域が行政区域面積の8.9%にとどまるという特性も考慮して設定します。

なお、本計画における誘導施設は、新たに整備・立地誘導を図るもののみならず、現に立地する生活サービス施設の維持や集約・複合化、機能強化等（日常生活に必要な生活サービス施設の転出や流出の抑制による生活利便性の維持・向上）も含めた考え方とします。

■ 誘導施設の基本的な考え方

種類	誘導施設のイメージ		参考.生活サービス施設の立地に要する概ねの人口規模
	中心拠点	地域／生活拠点	
行政施設	中枢的な行政機能 本庁舎	日常生活上、必要となる行政窓口等 支所、福祉事務所等の各地域事務所	—
教育・文化施設	市民全体を対象とした教育・文化サービスの拠点となる機能 文化ホール、中央図書館	地域における教育・文化活動を支える拠点となる機能 図書館支所、社会教育センター	—
商業施設	時間消費型のショッピングニーズ等、様々なニーズに対応した買物、食事を提供する機能 相当規模の商業集積	日々の生活に必要な生鮮品、日用品の買回りができる機能 食品スーパー	コンビニエンスストア：1,000～3,000人程度 スーパー・ドラッグストア：3,000～30,000人程度 ショッピングセンター：100,000人程度 百貨店：500,000人程度
医療施設	総合的な医療サービス（二次医療）を受けることができる機能 病院	日常的な診療を受けることができる機能 診療所	一般診療所：1,000～3,000人程度 一般病院：10,000～20,000人程度 二次救急医療施設：45,000人程度

高齢者福祉 (介護福祉) 施設	市民を対象として高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 総合福祉センター	高齢者の自立した生活を支え、または日々の介護見守り等のサービスを受けることができる機能 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン等	介護老人福祉施設：4,000人程度 (特別養護老人ホーム)
			通所・短期入所介護事業：8,000人程度
			介護老人保健施設：15,000人程度 (老人保健施設)
			訪問介護事業：20,000人程度
			有料老人ホーム：55,000程度
子育て施設	都市全域の市民を対象として児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 子育て総合支援センター	子どもをもつ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館等	保育所：9,500～15,000人
			幼稚園：40,000人程度
金融機関	決済や融資等の金融機能を提供する機能 銀行、信用金庫	日々の引出し、振込み等ができる機能 郵便局	郵便局：1,000人程度
			銀行：6,500～12,500人程度

※ 誘導施設のイメージは、地方中核都市クラスを想定したものです。中心拠点は、市役所本庁舎や鉄道駅等を含む中心市街地のエリアのイメージです。地域／生活拠点は、市役所事務所・市民センターや小学校等の周辺における地域コミュニティの中心となるエリアのイメージです。本市の都市規模を踏まえると、都市機能誘導区域を設定する中心市街地は、概ね中心拠点と地域／生活拠点の中間に位置するといえます。

※ 生活サービス施設の立地に要する人口規模は、概ねのイメージです。周辺都市も含めた人口規模や鉄道・道路等のネットワーク状況、市街地の形成状況等の条件によって差異があります。

資料：定住自立圏構想における基本問題検討ワーキンググループ（第4回）資料（総務省,H28.3）、都市計画制度の概要「立地適正化計画制度」（国土交通省,H30.10）、立地適正化計画作成の手引き（国土交通省,H30.4.25版）、新たな「国土のグランドデザイン」（骨子）参考資料（国土交通省,H26.3）を参考に作成

■ 村山市における誘導施設の設定

種 類	村山市における考え方
行政施設	<p>□ 誘導施設として設定しない。</p> <p>⇒行政機能は、本庁舎の他、都市計画区域外も含め各地域の市民センターが担っており、居住誘導区域の市民のみを対象とするサービス施設（特定のエリアに集積を目指す施設）ではないこと、また、民間施設とは異なり、新設・建替え等に当たっては、行政として適地選定が可能であることから、誘導施設として設定しない。</p> <p>⇒行政機能の新設・建替え等の際には、都市機能誘導区域を中心として、人口分布や公共交通の状況、適正規模の土地の確保のしやすさ等を総合的に勘案するものとする。</p>
教育・文化施設	<p>□ 誘導施設として設定しない。</p> <p>⇒教育・文化機能は、最上徳内記念館や最上川美術館、ふるさとふれあい学習館等が都市計画区域内外に立地しており、居住誘導区域の市民のみを対象とするサービス施設（特定のエリアに集積を目指す施設）ではないこと、また、民間施設とは異なり、新設・建替え等に当たっては、行政として適地選定が可能であることから、誘導施設として設定しない。</p> <p>⇒教育・文化機能の新設・建替え等の際には、都市機能誘導区域を中心として、人口分布や公共交通の状況、適正規模の土地の確保のしやすさ等を総合的に勘案するものとする。</p>
商業施設	<p>□ 誘導施設として設定する。</p> <p>⇒商業機能は、日常生活において最も重要な機能の一つである。買物環境の充実を図るため、また、集客力があり賑わいを創出し、居住誘導区域への移住・定住促進に資する施設でもあることから、誘導施設として設定する。</p> <p>⇒誘導施設としては、大規模小売店舗[※]で生鮮食料品・日用品を扱う施設を対象とする。</p> <p>※誘導施設とする「大規模小売店舗」は、大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定される施設（店舗面積1,000㎡以上の小売店等）とする。</p>
医療施設	<p>□ 誘導施設として設定する。</p> <p>⇒医療機能は、日常生活において最も重要な機能の一つである。病院[※]については市内に立地していないものの、山形県地域医療構想に基づき、二次医療圏としての課題に応じた整備が必要であることから、誘導施設として設定しない。</p> <p>⇒診療所[※]については都市計画区域内外に立地しており、居住誘導区域の市民のみを対象とするサービス施設（特定のエリアに集積を目指す施設）ではない。しかし、市民が将来にわたって安心して暮らすために必要な機能であることから、誘導施設として設定する。</p> <p>⇒誘導施設とする診療所は、幅広い年齢層が必要とし、比較的高い頻度で利用が見込まれる内科、外科及び小児科を対象とする。</p> <p>※「病院」とは、医療法第1条の5第1項に規定される施設（病床数20以上の施設）、「診療所」とは、医療法第1条の5第2項に規定される施設（19床以下または病床がない施設）である。</p>

<p>高齢者福祉 (介護福祉)施設</p>	<p>□誘導施設として設定する。</p> <p>⇒高齢者福祉機能は、都市計画区域内外に立地しており、居住誘導区域の市民のみを対象とするサービス施設（特定のエリアに集積を目指す施設）ではない。しかし、高齢化が進む本市において、需要増加が見込まれる機能であり、将来にわたって高齢者が住み慣れた地域で暮らすために必要な機能であることから、誘導施設として設定する。</p> <p>⇒誘導施設としては、比較的高い頻度で、自らも自宅から通うことが想定される通所型施設[*]、保健・福祉サービスの情報提供や介護の相談・指導の場となる施設、運動機能向上に取り組むことのできる施設[*]を対象とする。</p> <p>⇒高齢者福祉機能のうち、入所型（養護老人ホーム・老人保健施設等）は主として家族や施設の送迎が想定されること、訪問型は在宅でのサービスであることから、誘導施設の対象としない。</p> <p>※誘導施設とする「通所型施設」は、老人福祉法第5条の3に規定される施設のうち、老人デイサービスセンター、老人福祉センター、老人介護支援センターとする。</p> <p>※誘導施設とする「運動機能向上に取り組むことのできる施設」は、トレーニング・フィットネス等の機能を有し、高齢者の運動機能の維持・向上、健康増進に資する施設とする。</p>
<p>子育て施設</p>	<p>□誘導施設として設定する。</p> <p>⇒子育て機能[*]は、都市計画区域内外に立地しており、居住誘導区域の市民のみを対象とするサービス施設（特定のエリアに集積を目指す施設）ではない。しかし、日々の子育てに対して必要なサービスを提供するものであり、また、子育て世帯にとっては居住場所を決める際の大きな要素となる（居住誘導区域への移住・定住促進に資する）ことから、誘導施設として設定する。</p> <p>※誘導施設とする「子育て施設」は、児童福祉法第39条第1項に規定される保育所、学校教育法第1条に規定される幼稚園、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2条第6項に規定される認定こども園、児童福祉法第6条の3第10項に規定される事業に関する施設（小規模保育事業所）とする。</p>
<p>金融機関</p>	<p>□誘導施設として設定する。</p> <p>⇒金融機能は、銀行・信用組合・郵便局等[*]が都市計画区域内外に立地しており、居住誘導区域の市民のみを対象とするサービス施設（特定のエリアに集積を目指す施設）ではない。しかし、日常生活において、商業機能と並び最も重要な機能の一つであり、市内の金融機関は、本市に本店を置くものをはじめ、県下を中心に営業するものが多く、地域経済を支える上でも重要な機能であることから、誘導施設として設定する。</p> <p>※誘導施設とする「金融機能」は、銀行法第2条第1項に規定される銀行、中小企業等協同組合法第3条及び協同組合による金融事業に関する法律第3条に規定される信用組合、労働金庫法第6条に基づく免許を受けて金庫事業を行う労働金庫及び労働金庫連合会とする。</p>
<p>複合施設</p>	<p>□誘導施設として設定する。</p> <p>⇒市民活動・産業活動の振興に資する複合的な施設を誘導施設として設定する。</p> <p>⇒誘導施設としては、文化芸術・生涯学習・イベント等の市民活動に対応したコミュニティ・交流機能、健康づくり・スポーツ活動等に対応した体育機能、市内事業者の活動発展に資するコワーキング機能・インキュベーション機能等のオフィス機能及びこれらと上記の誘導施設として位置づける機能を併せもつ複合施設を対象とする。</p>