

# 第5章 都市機能誘導区域及び誘導施設

## 5.1 都市機能誘導区域

### 5.1.1 都市機能誘導区域の基本的な考え方

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、これらの施設をいかに誘導するかが重要となります。

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す。

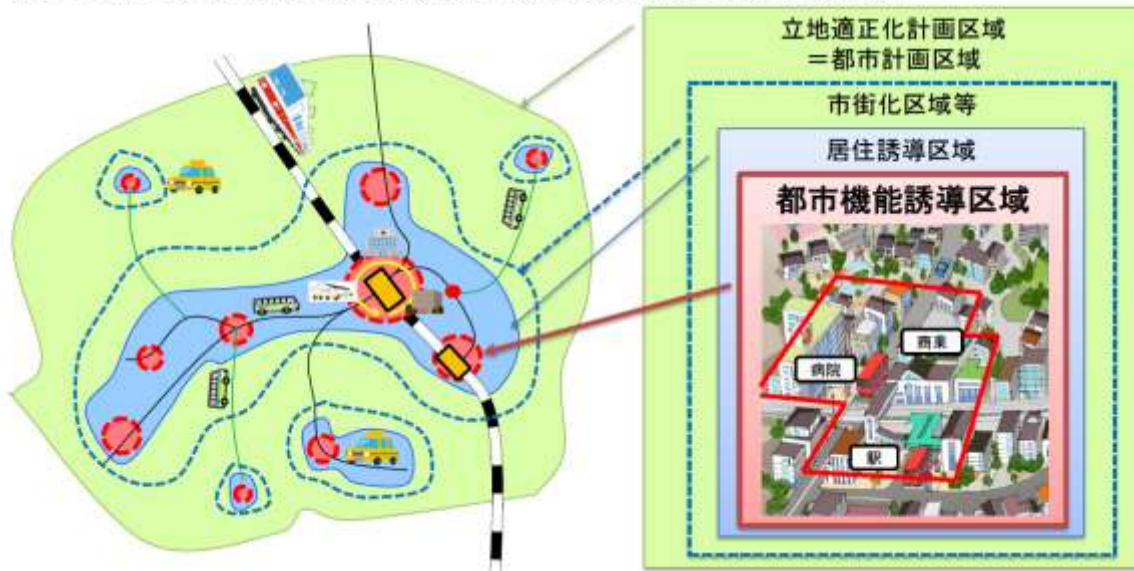
原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきとされています。

資料：「都市計画運用指針」（国土交通省）

#### 都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域

- > 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
- > 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

※都市機能誘導区域を設定することにより、例えば届出義務が課される等の措置が講じられることとなることから、区域の設定に当たっては、その境界を明確にし、届出の必要の有無が明らかになるようにしなくてはならない。



資料：立地適正化計画の説明資料（国土交通省）  
（H27（2015）年6月1日時点版）

図 5-1 都市機能誘導区域の概要

5.1.2 都市機能誘導区域設定の考え方

本町の都市機能誘導区域は、「都市計画運用指針」に示された考え方を踏まえ、以下の視点から設定します。

<p>都市計画運用指針に示された都市機能誘導区域の考え方</p>	<p><b>&lt;都市機能誘導区域の設定が考えられる区域&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul> <p><b>&lt;留意すべき事項&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p><b>&lt;都市機能誘導区域の範囲&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・原則として、<u>居住誘導区域内において設定</u></li> <li>・都市機能誘導区域の規模は、<u>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</u></li> </ul>
<p>本町の都市機能誘導区域の視点</p>	<p><b>&lt;ベースとなる考え方&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画マスタープランで示された「中心拠点」、「地区拠点」</li> </ul> <p><b>&lt;設定の考え方&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・居住誘導区域内</li> <li>・駅や運行本数の多いバス停から徒歩でアクセスできる範囲</li> <li>・都市機能の集積が見込まれる用途地域</li> <li>・多くの町民の利用が見込まれる主要な公共公益施設や大型小売店舗等が立地する区域</li> </ul> <p><b>&lt;基準設定の参考&gt;</b></p> <p>「都市構造の評価に関するハンドブック」（国土交通省 H26（2014）年 8 月）  「海田町地域公共交通網形成計画」（海田町 R 2（2020）年 3 月）  「立地適正化計画作成の手引き」（国土交通省 R 3（2021）年 10 月）</p>

図 5-2 都市機能誘導区域の視点

### 5.1.3 都市機能誘導区域の設定

#### (1) 中心拠点

##### 1) 中心拠点の位置づけ

海田市駅周辺地区や大正交差点周辺及びひまわりプラザ・福祉センター、新庁舎を含む一帯については、交通結節機能、商業・業務・福祉、行政機能など多様な都市機能を有しており、古くから海田町の中心地として発展してきました。

これらの都市機能を活かし、旧山陽道や瀬野川をはじめとした地域資源を活用しながら、更なる都市型住宅や生活サービス施設の維持・誘導を促し、広域的な機能を兼ね備えた中心拠点としての発展を図ります。

##### 2) 中心拠点の都市機能誘導区域の設定基準

中心拠点の都市機能誘導区域については、以下の設定基準を満たす区域を基本とし、用途地域界、町丁目界、敷地境界、地形地物が境界となるように区域を設定します。

都市機能誘導区域の考え方	具体的な設定基準
都市計画マスタープランで示された「中心拠点」	<ul style="list-style-type: none"> <li>海田市駅から半径 1,000mを目安とした区域</li> </ul>
徒歩や自転車等により容易に移動できる範囲	
一定程度の都市機能が充実している範囲	<ul style="list-style-type: none"> <li>近隣商業地域に該当する区域</li> <li>近隣商業地域の周辺で主要な公共公益施設や大型小売店舗等が立地する区域</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>居住誘導区域内</li> </ul>

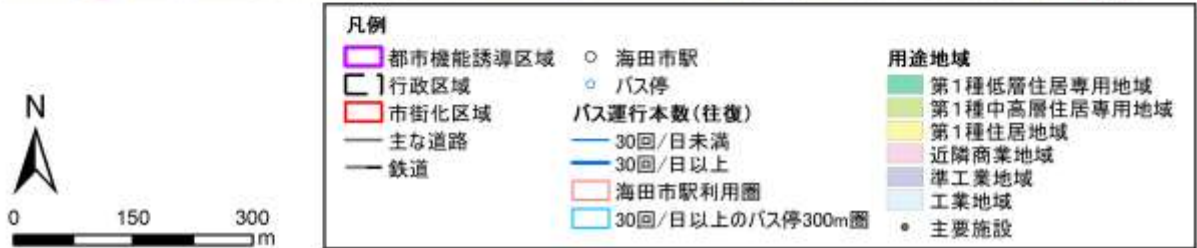
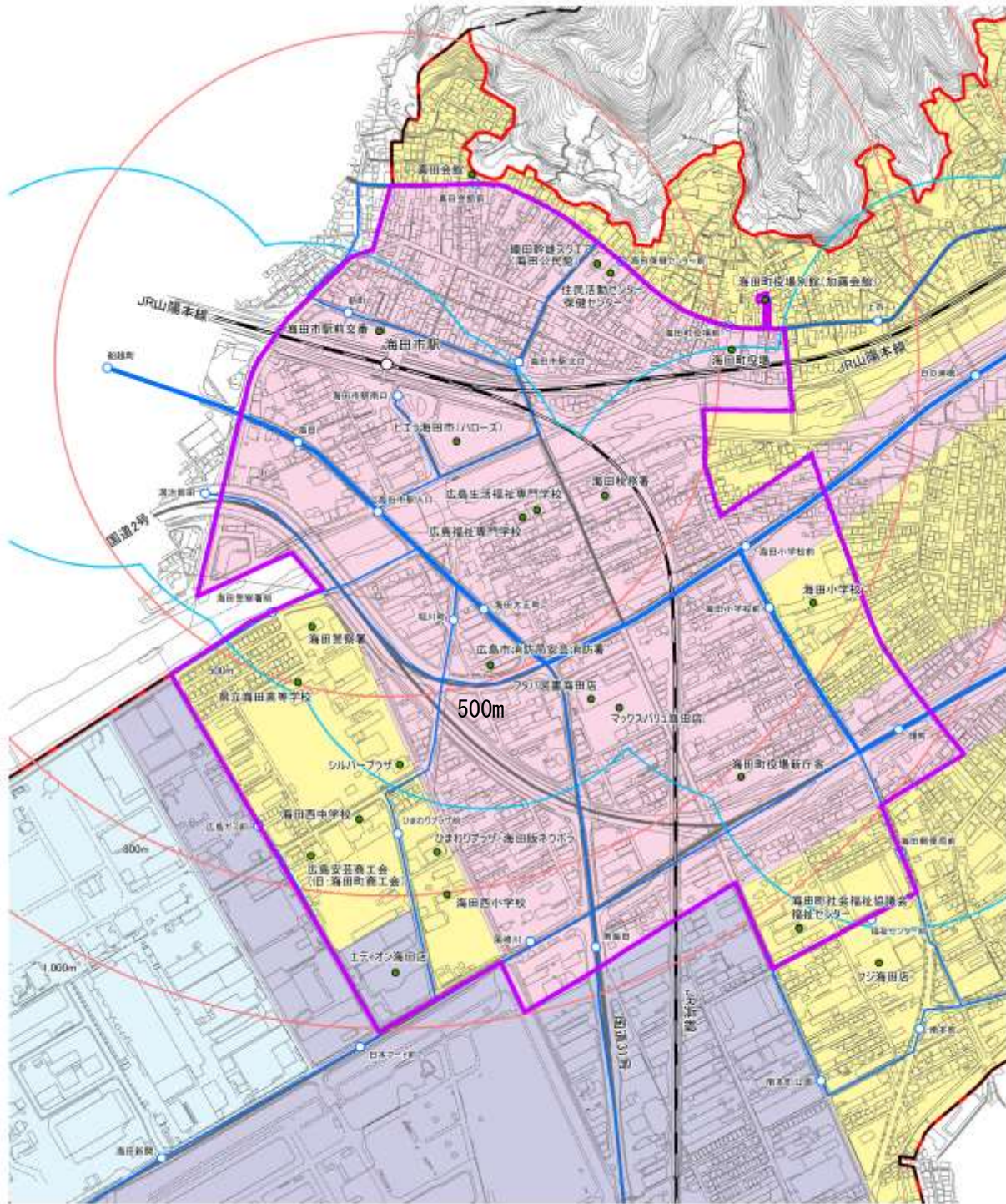


図 5-3 中心拠点都市機能誘導区域

(2) 地区拠点

1) 地区拠点の位置づけ

曾田・寺迫地区は、現在、海田町民センター、海田東公民館、学校施設（小・中・高）、公益施設（農協）などの都市機能が集積するとともに、過去には旧東海田町の役場庁舎が立地するなど古くから海田東地域の中心的な役割を担ってきました。また、畝地区は近年大型商業施設が整備されています。このように曾田・寺迫・畝地区は、海田東地域における生活中心地となっています。

町東部地域における生活利便性向上のため、現在の都市機能の集積状況を活かし、生活関連サービス施設の維持・誘導を図るとともに、新たな交通拠点の形成により生活中心地としての機能と環境を高めていきます。

2) 地区拠点の都市機能誘導区域の設定基準

地区拠点の都市機能誘導区域については、以下の設定基準を満たす区域を基本とし、用途地域界、町丁目界、敷地境界、地形地物が境界となるように区域を設定します。

都市機能誘導区域の考え方	具体的な設定基準
都市計画マスタープランで示された「地区拠点」	・ 畝橋バス停・国信橋バス停から半径 300mを目安とした区域
徒歩や自転車等により容易に移動できる範囲	・ J R 山陽本線沿線（新駅誘致の検討に伴い交通利便性の向上が期待される区域）
一定程度の都市機能が充実している範囲	・ 近隣商業地域、準工業地域に該当する区域 ・ 近隣商業地域、準工業地域の周辺で主要な公共公益施設や大型小売店舗等が立地する区域
その他	・ 居住誘導区域内

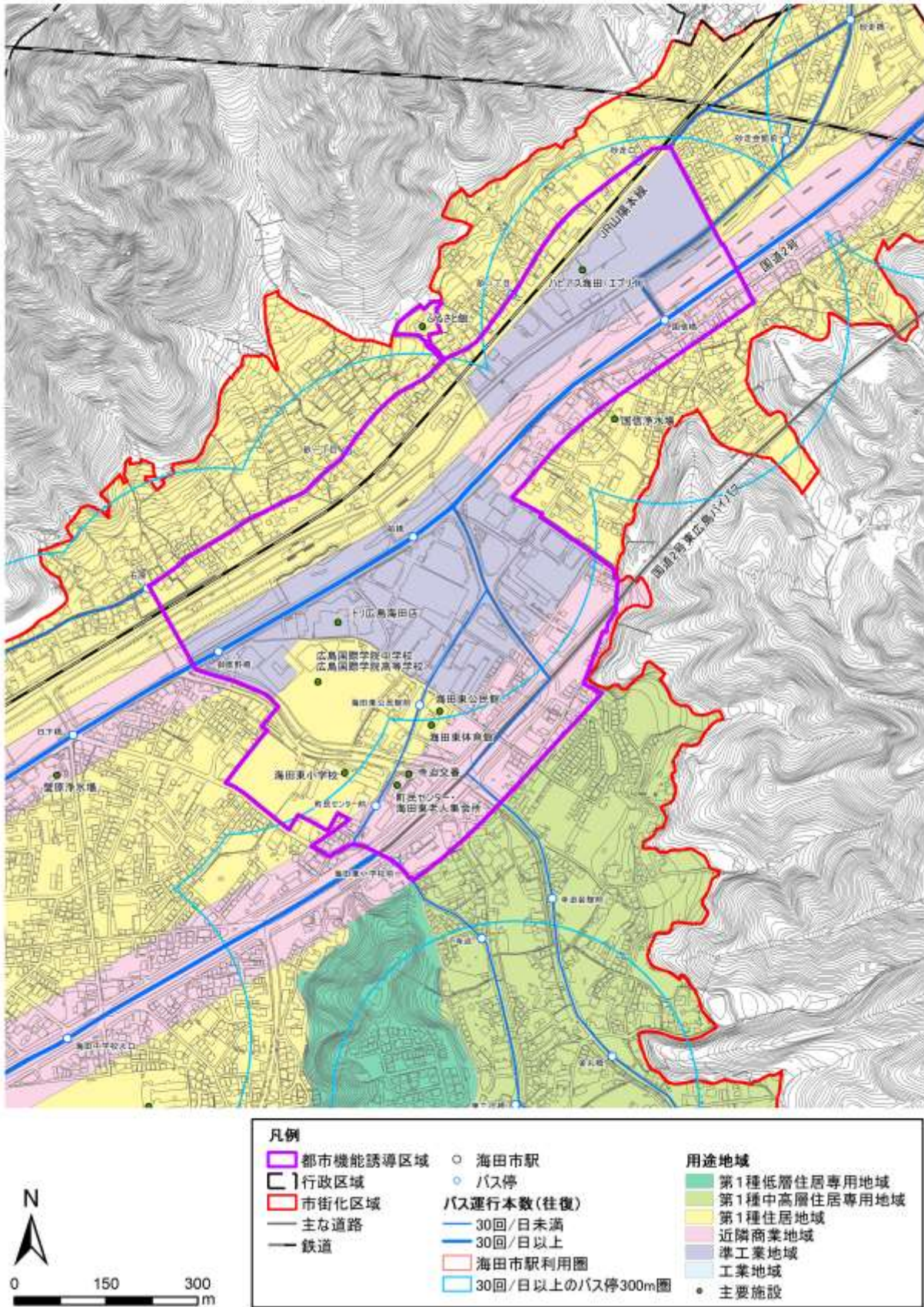


図 5-4 地区拠点都市機能誘導区域

## 5.2 誘導施設

### 5.2.1 誘導施設の基本的な考え方

「都市計画運用指針」（国土交通省）では、誘導施設の基本的な考え方として、以下の内容が示されています。

#### (1) 基本的な考え方

誘導施設とは、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、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とされています。

また、都市機能誘導区域に必要な施設を設定することとなりますが、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とされています。

※都市機能増進施設：居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの

#### (2) 想定される誘導施設

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、以下のような施設を定めることが想定されます。

表 5-1 誘導施設として定めることが想定される施設

施設種別	例
高齢化の中で必要性の高まる施設	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 等
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施設	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 等
集客力がありまちの賑わいを生み出す施設	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 等
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

#### (3) 留意事項

誘導施設については、以下の留意事項が定められています。

- 都市機能誘導区域外において、当該誘導施設が立地する際には、届出を要することに留意し、誘導施設が都市機能誘導区域内で充足している場合等は、必要に応じて誘導施設の設定を見直すことが望ましい。また、誘導施設が都市機能誘導区域外に転出してしまう恐れがある場合には、必要に応じて誘導施設として定めることも考えられる。
- 誘導施設の種類に応じて、福祉部局、商業部局等の関係部局と調整を図った上で設定することが望ましい。なお、例えば医療施設を誘導施設として定めようとするときは、医療計画の策定主体である都道府県の医療部局との調整が必要となるなど、都道府県と調整することが必要となる場合があることにも留意が必要である。

5.2.2 誘導施設設定の考え方

(1) 誘導施設設定の手順

誘導施設の設定については、各拠点の位置づけ、人口動向、住民アンケート調査の 3 つの観点を踏まえ設定することとします。

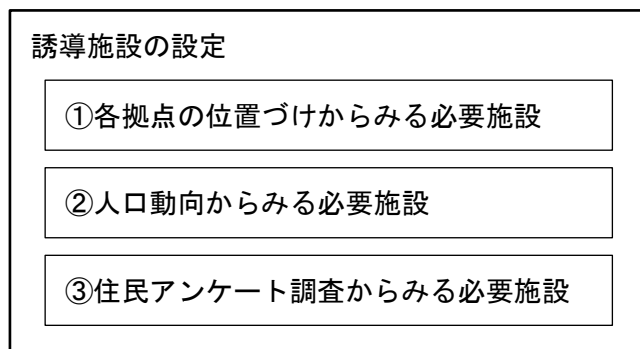


図 5-5 誘導施設の設定

(2) 各拠点の位置づけからみる必要施設

「海田町都市計画マスタープラン」における「中心拠点」、「地区拠点」の位置づけ、及び都市機能誘導区域の役割を踏まえると、各拠点に必要な施設は以下のように考えられます。

表 5-2 各拠点の位置づけからみる必要施設

拠点名	各拠点の位置づけ	誘導が必要な施設
中心拠点	海田市駅周辺や大正交差点周辺は、商業や業務機能、生活サービス機能などが集積し、本町の都市活動を支える中心的な拠点です。 特に、海田市駅周辺は、交通結節点※機能を活かして、賑わいと交流の核となる場づくりが求められています。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模商業施設</li> <li>・高次医療施設</li> <li>・高次高齢者福祉施設</li> <li>・高次子育て支援施設</li> <li>・高等教育施設・教育施設</li> <li>・町の核となる文化施設</li> <li>・行政施設</li> </ul>
地区拠点	曾田、寺迫、畝周辺は、昔から地区の拠点施設（町民センターや小学校、高等学校等）が立地し、日常活動の中心となってきた地区です。 バスによる公共交通の利便性も高く、中心拠点を補完する地区の生活や交流の拠点として、今後整備が求められています。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模商業施設</li> <li>・医療施設</li> <li>・高齢者福祉施設</li> <li>・子育て支援施設</li> <li>・教育施設</li> <li>・地区の交流の場となる施設</li> </ul>

※交通結節点：バスのほか、電車やタクシー、自動車、自転車などさまざまな交通手段の接続が行われる乗り換え拠点



(3) 人口動向からみる必要施設

町独自推計によると、本町の人口構成は、高齢者の割合が増加すると予測されます。

一方、近年、本町の人口は社会増の傾向にあり、特に20～39歳の子育て世代が県内から転入しているケースが数多くみられます。

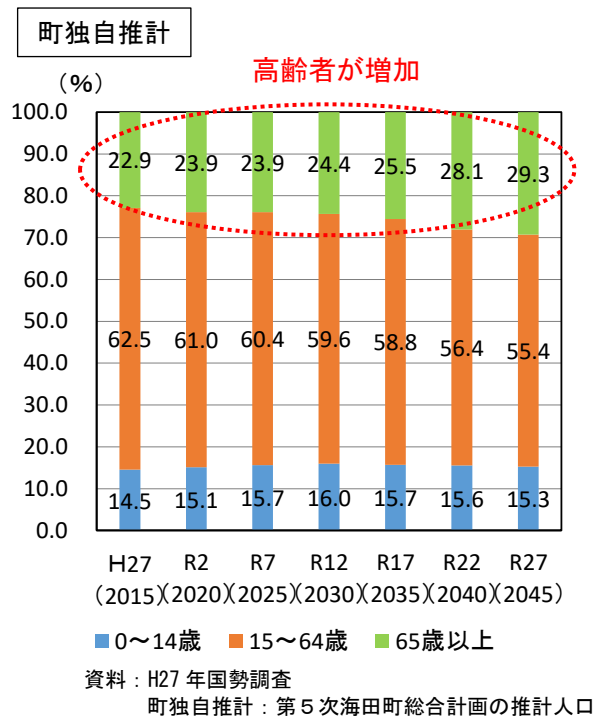


図 5-6 将来年齢3区分別人口の推移

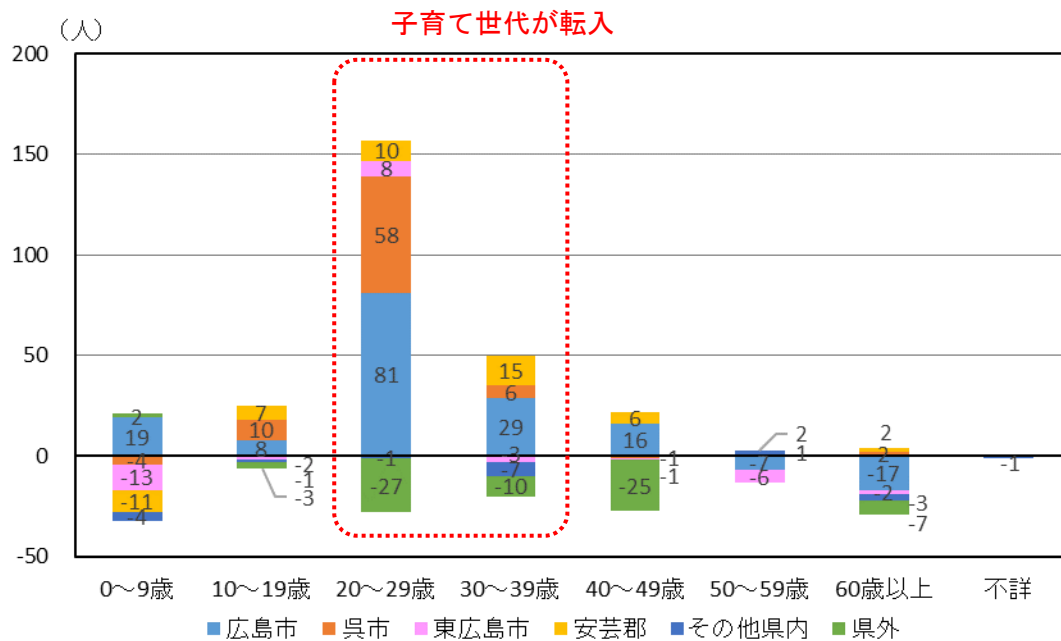


図 5-7 年齢別転入・転出の状況 (R2 (2020) 年)

将来の高齢者人口は、高齢者人口密度差分の分布（町独自推計）によると、中心拠点や地区拠点周辺で特に多くなると予想されますが、地区拠点周辺では、医療施設（内科・外科・小児科）や通所系福祉施設が立地していません。

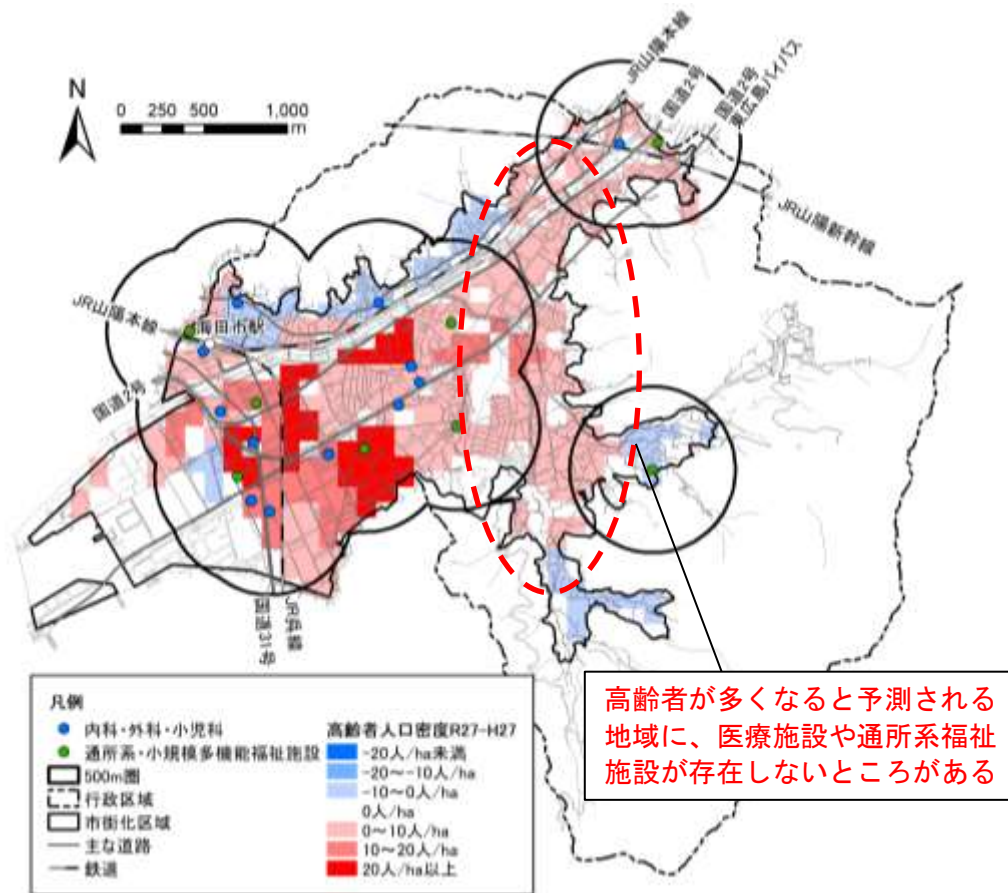


図 5-8 高齢者人口密度差分の分布

R27（2045）年-H27（2015）年（町独自推計）と医療施設、通所系福祉施設の重ね合わせ

以上より、本町の人口動向から、各拠点には以下のような施設が必要と考えられます。

表 5-3 人口動向からみる必要施設

拠点名	拠点周辺の状況	誘導が必要な施設
中心拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・町独自推計によると、高齢者人口は、中心拠点周辺で特に増加すると予測されます。</li> <li>・近年、子育て世代の転入が多く、子育てに対する支援が必要です。</li> </ul>	医療施設 高齢者福祉施設 子育て支援施設
地区拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・町独自推計によると、高齢者人口は、地区拠点周辺で特に増加すると予測されますが、医療施設（内科・外科・小児科）や通所系福祉施設が立地していません。</li> <li>・近年、子育て世代の転入が多く、子育てに対する支援が必要です。</li> </ul>	医療施設 高齢者福祉施設 子育て支援施設

(4) 住民アンケート調査からみる必要施設

住民アンケート調査によると、他の施設と比べて、公共施設利用やデイサービスセンター利用は海田町中心部の利用意向が他に比べて高くなっています。

「望ましい地域の将来像」について、海田地域にお住まいの方の回答は、町全体と比べて、「住宅と商店等が調和したまち」が多くなっています。

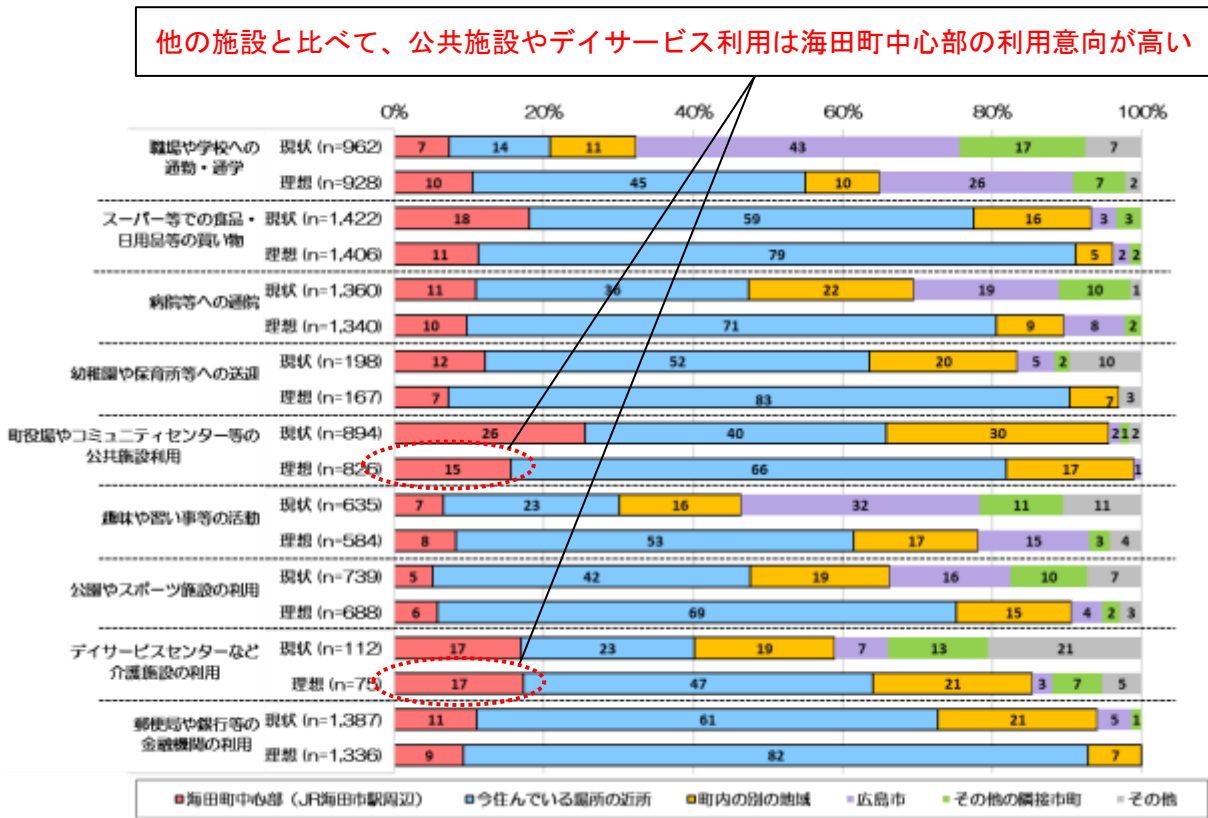


図 5-9 日常生活における外出時の行き先（R2（2020）年8月）

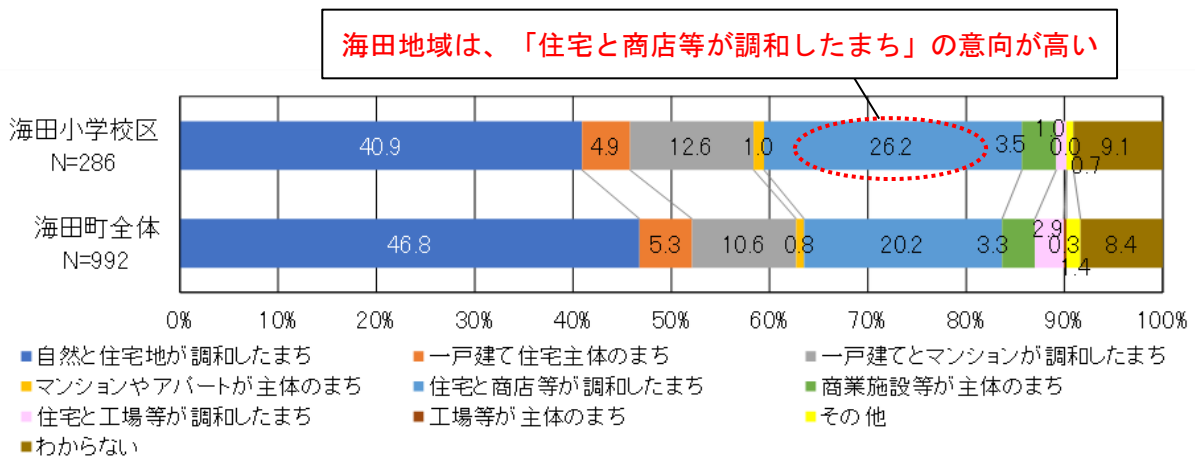
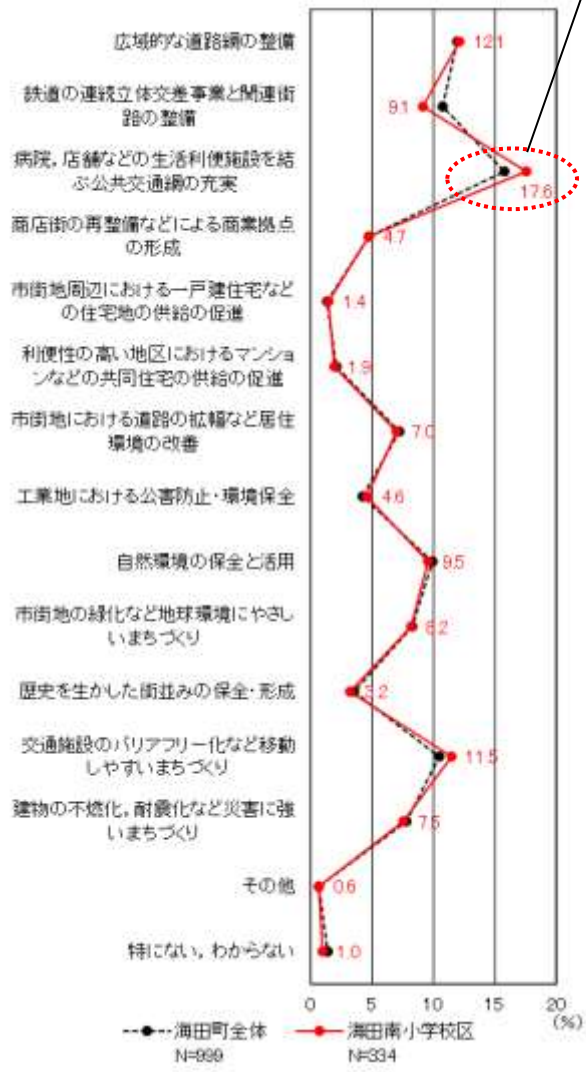


図 5-10 望ましい地域の将来像（海田地域）（R2（2020）年8月）

「都市づくりに重要な取り組み」について、海田南地域にお住まいの方の回答は、町全体と比べて、「病院、店舗などの生活利便施設を結ぶ公共交通網の充実」が多くなっており、これらの施設の近隣への配置が求められていることがうかがえます。

海田南地域は、「病院、店舗などの生活利便施設を結ぶ公共交通網の充実」の意向が高い



資料：住民アンケート調査（総合計画）

図 5-11 都市づくりに重要な取り組み（海田南地域）（R2（2020）年8月）

以上のアンケート調査から、各拠点には以下の施設が必要と考えられます。

表 5-4 住民アンケート調査からみる必要施設

拠点名	アンケート調査の回答	誘導が必要な施設
中心拠点	<p>公共施設利用やデイサービスセンター利用は、海田町中心部の利用意向が他の施設と比べて高くなっています。</p> <p>「望ましい地域の将来像」について、海田地域にお住いの方の回答は、町全体と比べて、「住宅と商店等が調和したまち」が多くなっています。</p>	<p>商業施設</p> <p>高齢者福祉施設</p> <p>公共施設</p>
地区拠点	<p>「都市づくりに重要な取り組み」について、海田南地域にお住いの方の回答は、町全体と比べて、「病院、店舗などの生活利便施設を結ぶ公共交通網の充実」が多くなっており、これらの施設の近隣への配置が求められていることがうかがえます。</p>	<p>商業施設</p> <p>医療施設</p>

(5) まとめ

以上の3つの観点による検討をまとめると、下表の通りとなります。①～③のいずれかの観点にあてはまる施設を必要な誘導施設として整理しました。

ただし、高次医療施設については、現在本町内には診療所しかなく、高次医療については、隣接する広島市内の病院と町内の診療所との連携が取られていることから、誘導施設からは除くこととします。

表 5-5 各拠点に必要な誘導施設

拠点種別	①各拠点の位置づけからみる必要施設	②人口動向からみる必要施設	③住民アンケート調査からみる必要施設	必要な誘導施設
中心拠点	大規模商業施設		商業施設	大規模商業施設
	高次医療施設	医療施設		高次医療施設 ※誘導施設から除く 医療施設
	高次高齢者福祉施設	高齢者福祉施設	高齢者福祉施設	高次高齢者福祉施設 高齢者福祉施設
	子育て支援施設	子育て支援施設		子育て支援施設
	高等教育施設・教育施設			高等教育施設・教育施設
	町の核となる文化施設			町の核となる文化施設
	行政施設		公共施設	行政施設
地区拠点	大規模商業施設		商業施設	大規模商業施設
	医療施設	医療施設	医療施設	医療施設
	高齢者福祉施設	高齢者福祉施設		高齢者福祉施設
	子育て支援施設	子育て支援施設		子育て支援施設
	教育施設			教育施設
	地区の交流の場となる施設			地区の交流の場となる施設

5.2.3 誘導施設の設定

前ページのまとめを踏まえ、本計画における誘導施設を以下の通り設定します。

なお、表中の「誘導施設」とは、新たに施設の立地誘導を図る施設だけでなく、既に拠点内に立地する施設の維持（充実・再編含む）を図る施設のことを指します。

また、誘導施設は中長期的に都市機能誘導区域内への立地を誘導する施設であり、当該施設の都市機能誘導区域外への立地を否定するものではありません。

(1) 中心拠点

海田市駅周辺地区や大正交差点周辺及び、ひまわりプラザ・福祉センター、新庁舎を含む一帯については、町の中心拠点として行政機能や各種センター機能、子育て支援・健康、教育・文化機能を維持・誘導するとともに、人口動向や住民ニーズを踏まえ、医療・高齢者福祉施設の維持・誘導を図ります。また、中心市街地の活性化が求められることから大規模商業施設の維持・誘導を図りながら、その周辺に小規模な小売店・飲食店の立地を促します。

表 5-6 中心拠点誘導施設

機能種別	誘導施設	定義	既存施設
商業	大規模商業施設	大規模小売店舗立地法に規定する大規模小売店舗	民間商業施設
医療	医療施設	医療法に規定する診療所	民間医療施設
高齢者福祉	高次高齢者福祉施設	介護保険法に規定する地域包括支援センター	地域包括支援センター（町役場内）
		高年齢者等の雇用の安定等に関する法律に規定するシルバー人材センター	シルバープラザ
	高齢者福祉施設	老人福祉法、介護保険法等に規定する介護保険施設等 老人福祉法に規定する老人福祉センター	民間高齢者福祉施設 福祉センター
子育て・健康	子育て支援施設	児童福祉法等に規定される児童厚生施設	ひまわりプラザ・かいた版ネウボラ 等
教育	高等教育施設	学校教育法に規定する専修学校	広島福祉専門学校、広島生活福祉専門学校
	教育施設	学校教育法に規定する小学校、中学校、高等学校	海田小学校、海田西小学校・中学校、県立海田高等学校
文化	町の核となる文化施設	社会教育法に規定する公民館に博物館機能を加えた施設	織田幹雄スクエア（海田公民館）
行政	行政施設	地方自治法に規定する町役場	海田町役場

※誘導施設については海田町地域防災計画と調整を図り、防災拠点及び避難所等の防災機能を備えた施設として活用を検討。



## (2) 地区拠点

曾田・寺迫・畝地区周辺については、地区ごとの特性を活かし、教育機能、子育て支援・健康、文化機能を維持・誘導するとともに、新たな交通拠点の形成に合わせ、町東部地域の生活中心地としての利便性の向上を図るため大規模小売店舗等の維持・誘導を図ります。

また、人口動向や住民ニーズを踏まえ、医療施設や高齢者福祉施設の維持・誘導を図ります。

表 5-7 地区拠点誘導施設

機能種別	誘導施設	定義	既存施設
商業	大規模商業施設	大規模小売店舗立地法に規定する大規模小売店舗	民間商業施設
医療	医療施設	医療法に規定する診療所	なし
高齢者福祉	高齢者福祉施設	老人福祉法、介護保険法等に規定する介護保険施設等	民間高齢者福祉施設
子育て・健康	子育て支援施設	児童福祉法に規定される児童厚生施設等※	町民センター (海田東児童館)
教育	教育施設	学校教育法に規定する小学校、中学校、高等学校	海田東小学校、広島国際学院中学校・高等学校
文化	地区の交流の場となる施設	社会教育法に規定する公民館等に行政事務機能を加えた施設※	海田東公民館(証明書発行コーナーあり)

※誘導施設については海田町地域防災計画と調整を図り、防災拠点及び避難所等の防災機能を備えた施設として活用を検討。