

第4章 都市機能誘導区域に関する方針の検討

1. 都市機能誘導区域設定の基本的な考え方

都市機能誘導区域は、さまざまな施設について、都市の拠点となる地区に集約することにより、各種サービスが効率的に提供されるよう設定する区域とされています。都市計画運用指針では、都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域として、次の考え方が示されています。

都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域（都市計画運用指針）

【基本的な考え方】

- 一定のエリアと誘導施設機能、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、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
- 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
- 医療・福祉・商業など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もの

【定めることが考えられる区域】

- 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など、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など、都市の拠点となるべき区域

【区域の規模】

- 一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車などによりそれらの間が容易に移動できる範囲

この内容をふまえ、本計画の都市機能誘導区域の区域設定の要件や主な留意点などを、次のとおりとします。

【都市機能誘導区域の設定の基本的な考え方】

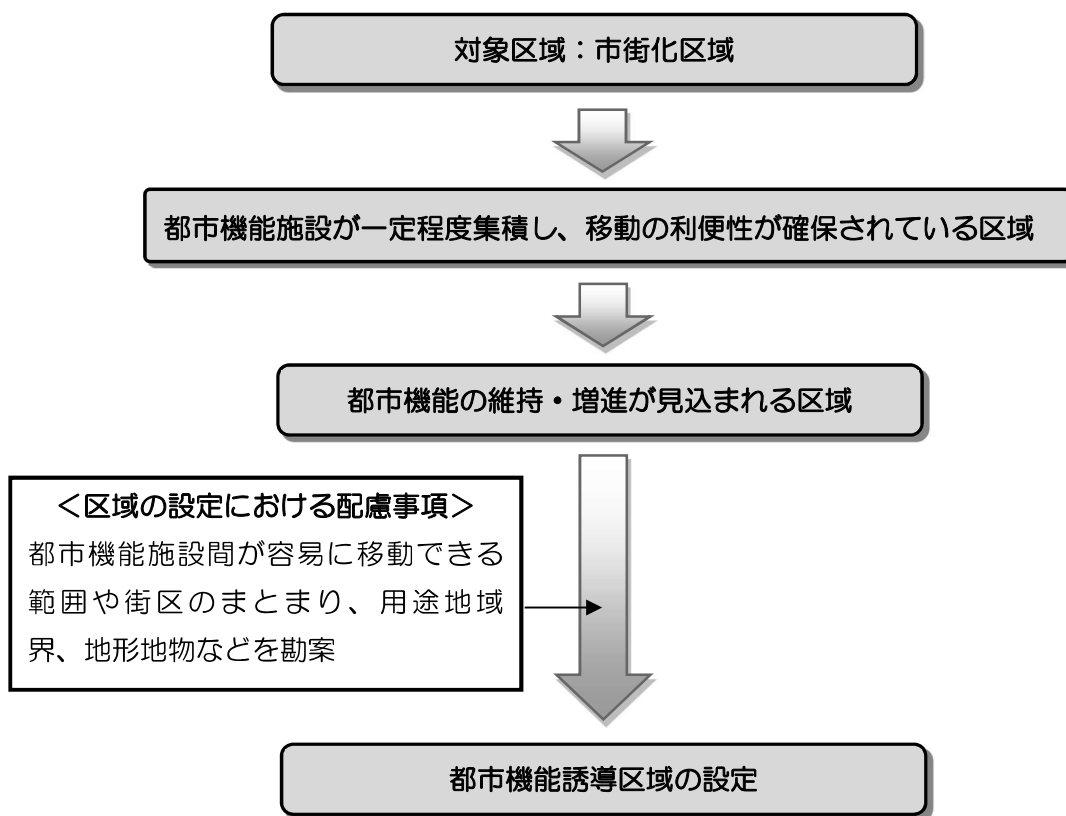
- 都市の拠点となるべき区域
- 商業業務などが集積する地域で、これらの都市機能が一定程度充足している区域
- 周辺地域からの公共交通アクセスの利便性が高い区域
- 都市機能の増進・強化が見込まれる区域

2. 都市機能誘導区域の設定

2-1 都市機能誘導区域の設定フロー

以下のフローに従い、都市機能誘導区域を設定しました。

図 都市機能誘導区域の設定フロー



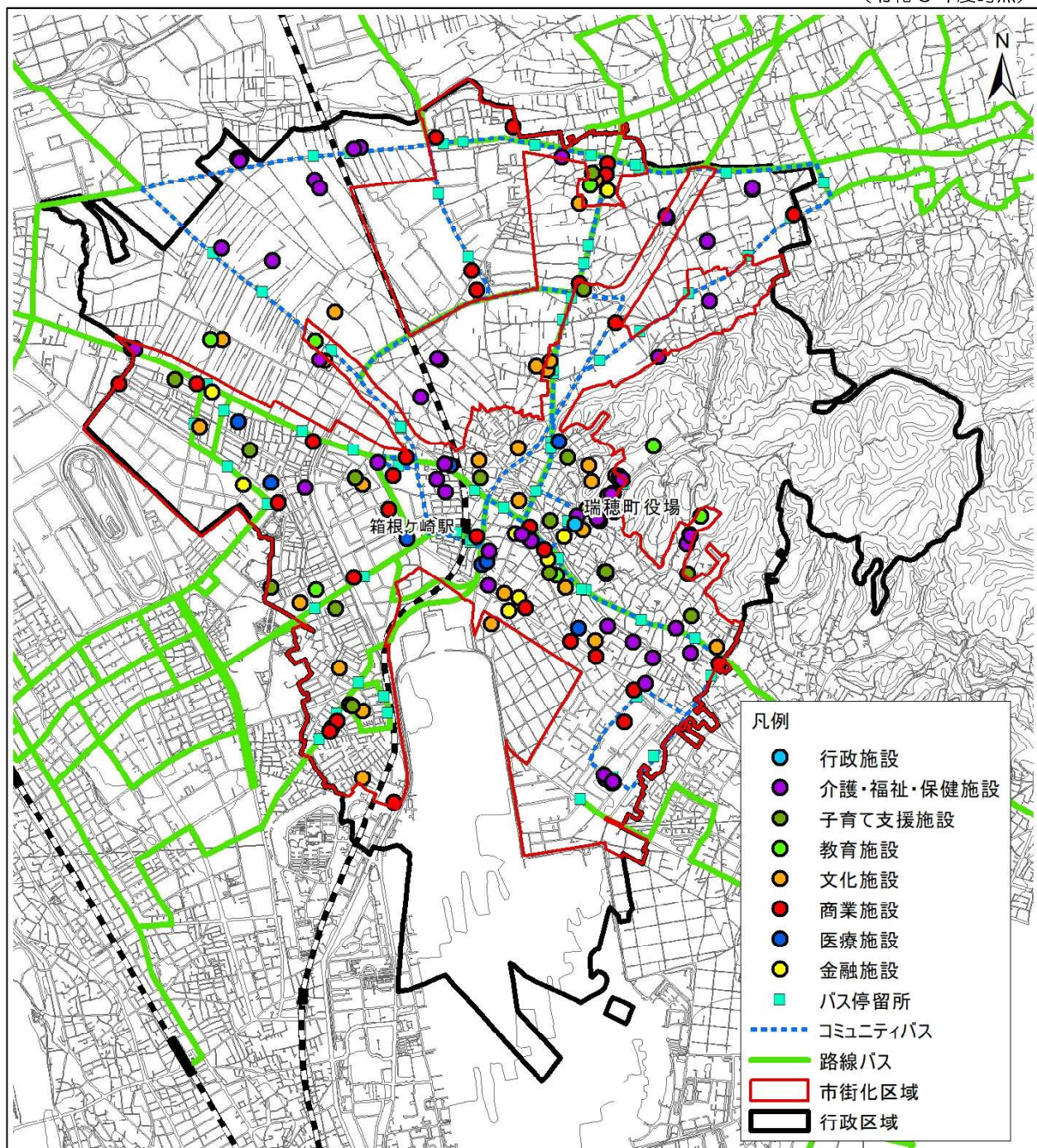
2-2 都市機能施設が一定程度集積し、移動の利便性が確保されている区域

都市機能施設（行政施設、介護・福祉・保健施設、子育て支援施設、教育施設、文化施設、商業施設、医療施設、金融施設）の分布状況およびバスルートを示します。

都市機能施設は主に箱根ヶ崎駅の東側に分布しており、町役場の周辺などに集積しています。また、多摩都市モノレールの延伸区域の新駅周辺の地区にも都市機能の集積がみられます。各都市機能や人口が集中する地域を結ぶようにバスルートが通っており、都市施設間の移動の利便性も高い箇所が抽出されます。

図 都市機能施設の分布状況

（令和6年度時点）

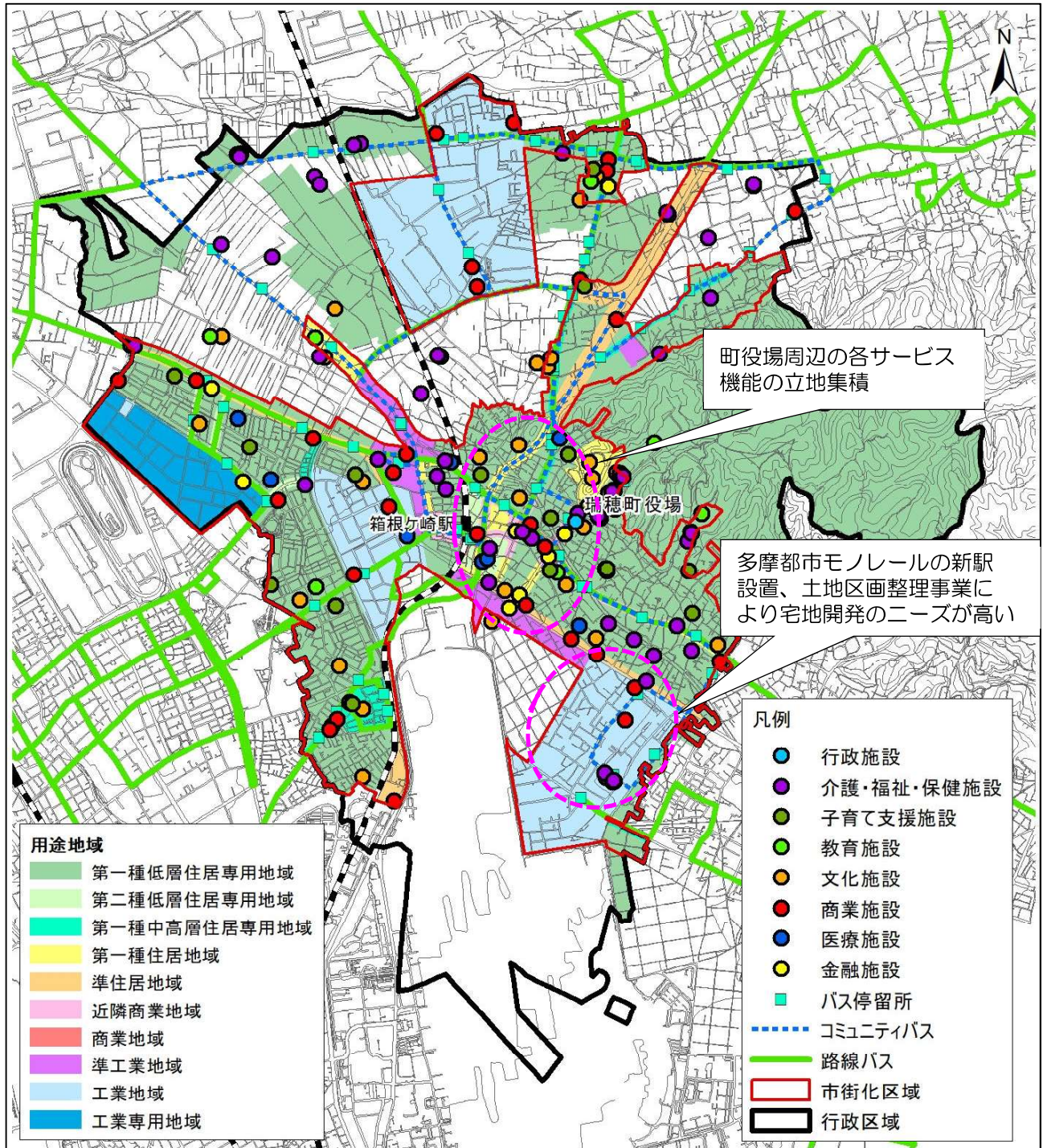


2-3 都市機能の維持・増進が見込まれる区域

町役場周辺は瑞穂町の交流拠点として、公共・公益施設を中心とした各種サービス機能の集積を維持していくものとします。また、町南側の武蔵地区は、多摩都市モノレールの新駅の設置や、土地区画整理事業により宅地開発のニーズの向上が想定され、今後、都市機能の増進・強化が見込まれます。

図 都市機能の維持・増進が見込まれる区域

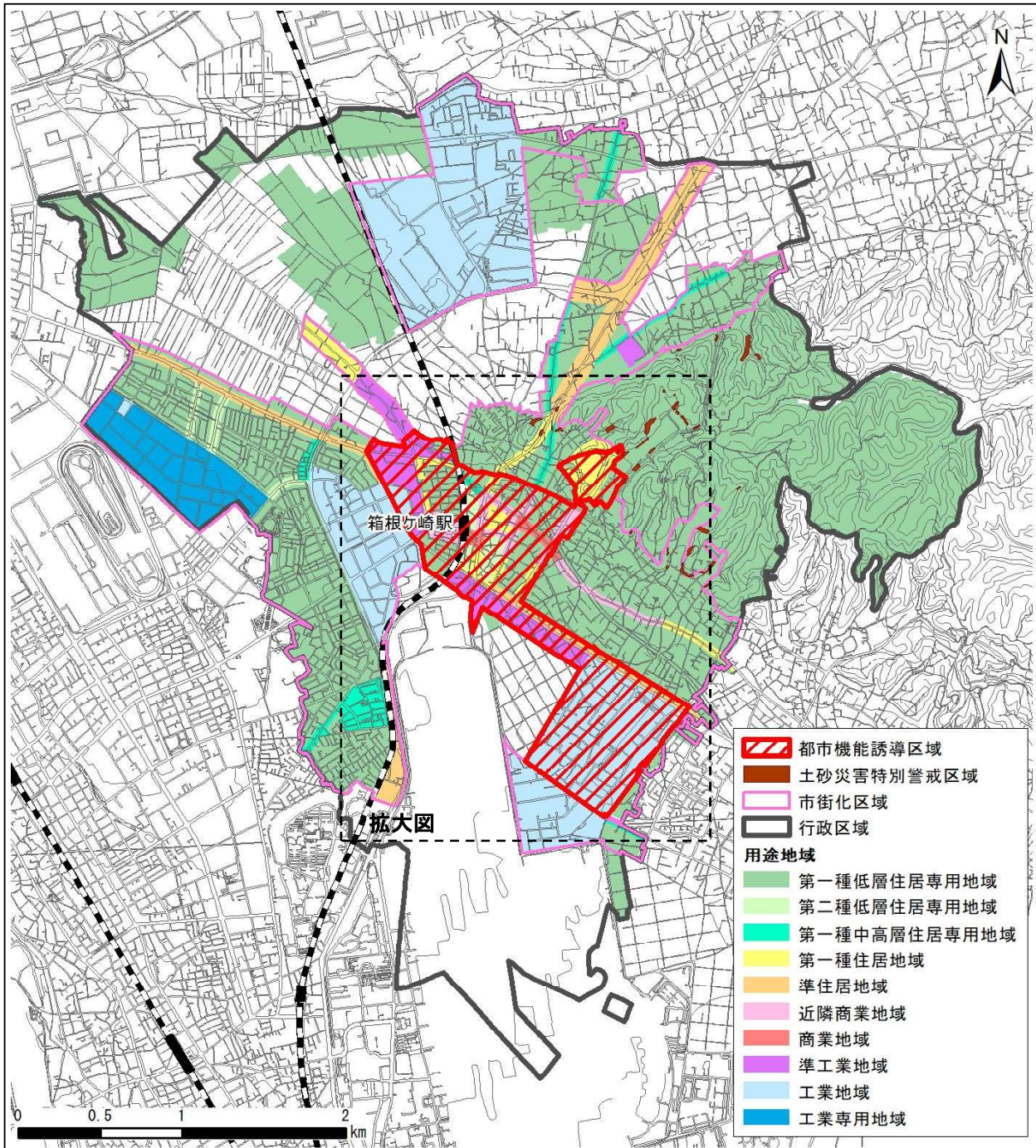
(令和6年度時点)



2-4 都市機能誘導区域の設定

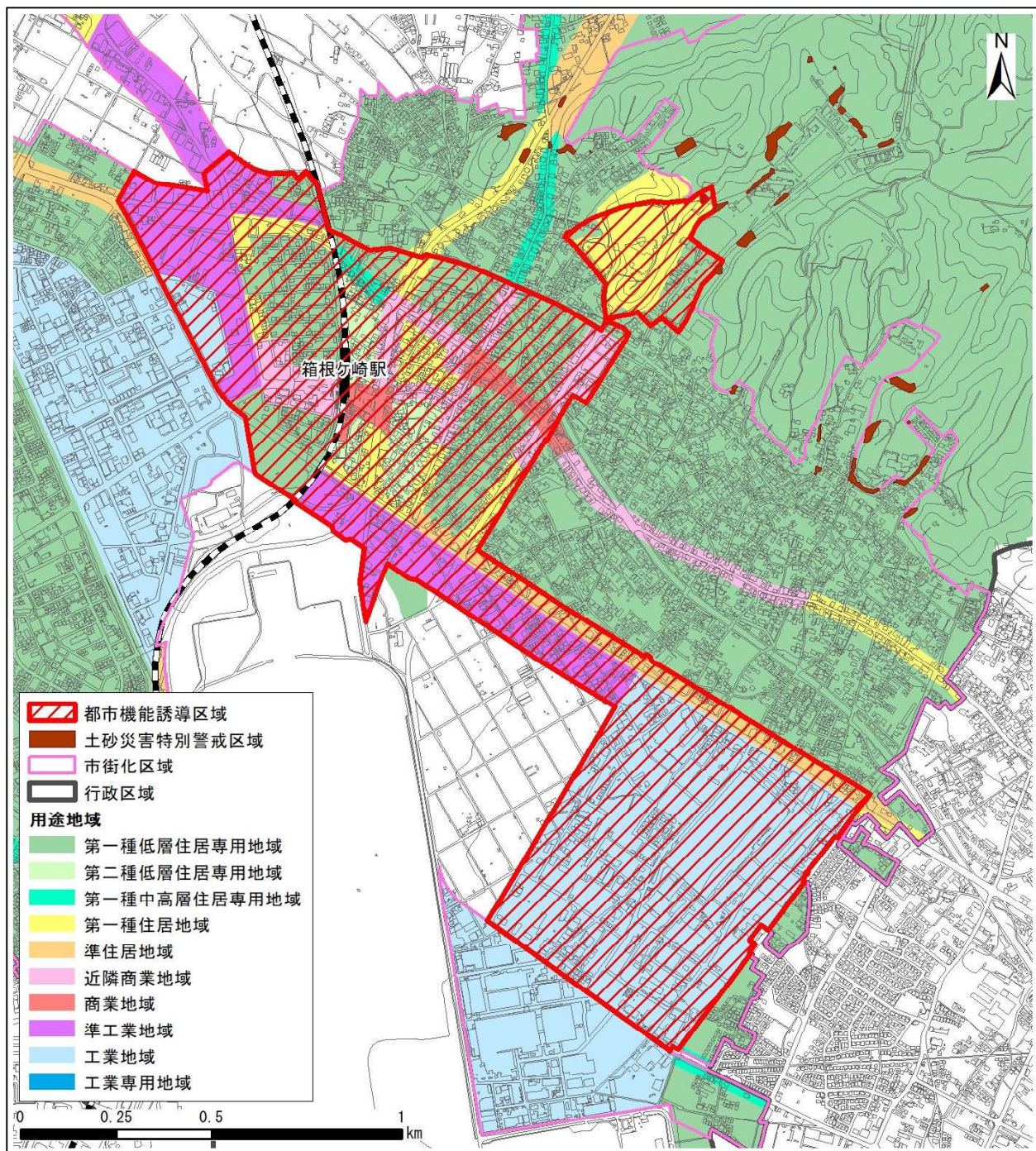
抽出された区域をもとに、既存の都市機能の活用と更新を基本としながら、住民が生活しやすいような都市機能を充実する区域として、区域区分界や用途地域界、地形地物などを考慮の上、都市機能誘導区域を設定します。

図 都市機能誘導区域の設定



※土砂災害特別警戒区域は都市機能誘導区域に含みません。

図 都市機能誘導区域の設定（拡大図）



※土砂災害特別警戒区域は都市機能誘導区域に含みません。

3. 都市機能誘導施設の設定

3-1 基本的な考え方

都市機能誘導施設とは、生活利便性の向上をはかるために維持・誘導をめざ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るものです。一般的には、行政、介護・福祉、子育て支援、教育、文化、商業、医療、金融といった機能を有する施設が考えられます。

＜誘導施設の考え方＞

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、都市の居住者の共同の福祉や利便のため必要な施設という観点から、下記の施設を定めることが考えられる。

- ・病院・診療所の医療施設、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や集会施設、スーパーマーケット等の店舗や銀行等のサービス業を営む商業施設
- ・行政サービスの窓口機能を有する町役場等の行政施設

出典：第13版都市計画運用指針〔国土交通省〕（令和6年11月）より作成

また、「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省都市局）」において、拠点類型ごとに想定される機能イメージを次のとおり示しており、これらを参照し、瑞穂町における誘導すべき都市機能を独自に設定します。

表 拠点類型ごとに想定される機能イメージ

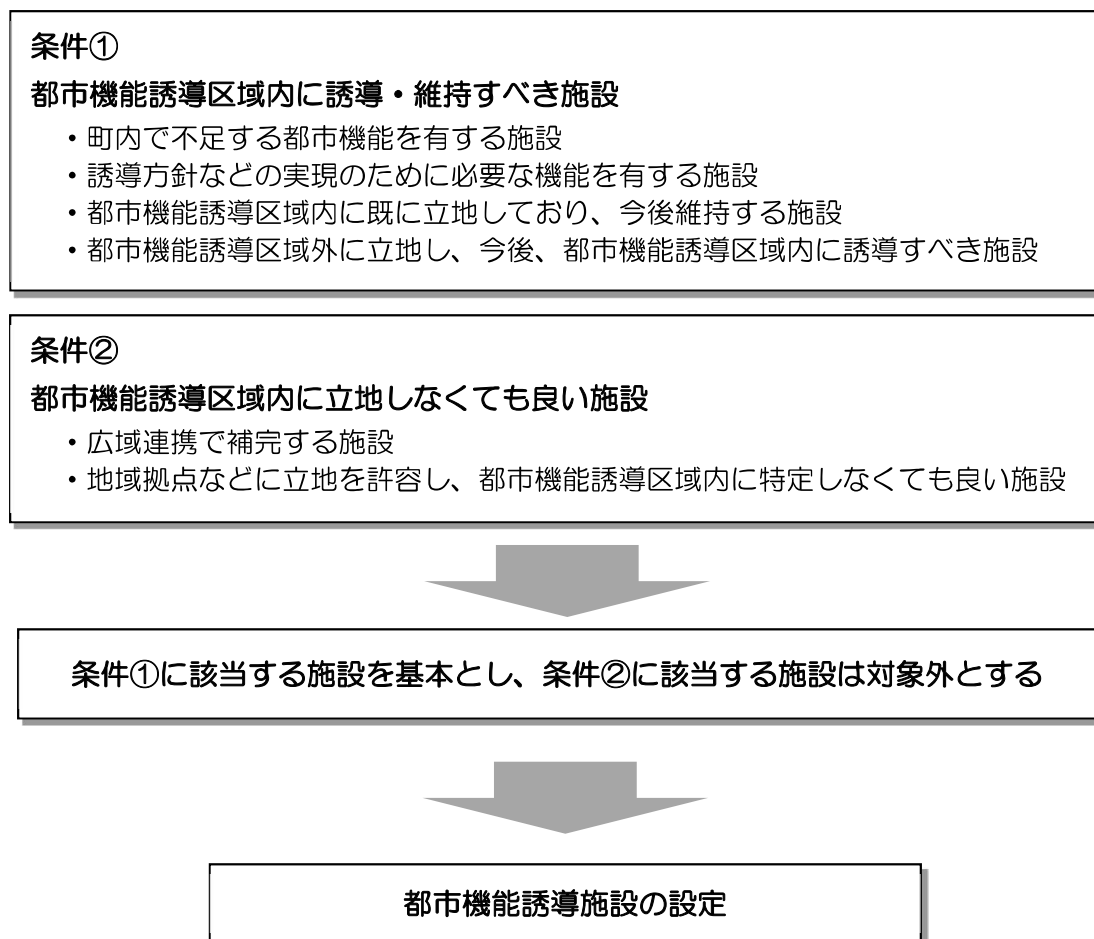
機能分類	中心拠点	地域/生活拠点
行政機能	■中核的な行政機能 例. 町役場	■日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能など 例. 支所、福祉事務所など各地域事務所
介護・福祉機能	■町全域の住民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 総合福祉センター	■高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守りなどのサービスを受けることができる機能 例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設など
子育て機能	■町全域の住民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 子育て総合支援センター	■子どもをもつ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例. 保育所、認定こども園、学童保育クラブ、子ども家庭支援センター、児童館など
教育・文化機能	■住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 例. 学校施設、文化ホール、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 例. 図書館支所、社会教育センター
商業機能	■時間消費型のショッピングニーズなど、さまざまなニーズに対応した買物、食事を提供する機能 例. 相当規模の商業集積	■日々の生活に必要な生鮮品、日用品などの買い回りができる機能 例. 食品スーパー
医療機能	■総合的な医療サービス（二次医療）を受けられることができる機能 例. 病院	■日常的な診療を受けることができる機能 例. 診療所
金融機能	■決済や融資などの金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫	■日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局

出典：立地適正化計画作成の手引き〔国土交通省〕（令和5年3月）より作成

3-2 都市機能誘導施設の設定の考え方

課題解決のための誘導方針などを参考に、以下の条件に沿って都市機能誘導区域に誘導すべき施設を設定します。

図 都市機能誘導施設の設定の考え方



3-3 都市機能誘導施設の設定

都市機能誘導施設の設定の考え方をもとに、瑞穂町における都市機能誘導施設を設定します。

表 都市機能誘導施設の設定

施設分類	施設	誘導施設の 対象 ●：維持型 ■：誘導型	考え方
行政施設	町役場	対象（●）	都市機能誘導区域内での配置を維持する。
介護施設 福祉施設 保健施設	地域包括支援センター	対象外	高齢者などのニーズに即し、都市機能誘導区域に限定せず、地域全体に分散して立地をはかることが望ましい。
	児童福祉施設 障害者福祉施設 高齢者福祉施設	対象外	高齢者、児童、障がい者（児）などのニーズに即し、都市機能誘導区域に限定せず、地域全体に分散して立地をはかることが望ましい。
	保健センター	対象（●）	都市機能誘導区域内での配置を維持する。
子育て 支援施設	子ども家庭支援センター	対象（●）	都市機能誘導区域内での配置を維持する。
	認可保育所 認定こども園 幼稚園	対象外	現状の子育て世帯のニーズに即し、都市機能誘導区域に限定せず、地域全体に分散して立地をはかることが望ましい。
	児童館 学童保育クラブ	対象外	利用者の居住状況などに応じ、都市機能誘導区域に限定せず、地域全体に分散して立地をはかることが望ましい。
教育施設	小学校 中学校	対象外	町内の児童・生徒の居住に応じ、都市機能誘導区域に限定せず、地域全体に分散して立地をはかることが望ましい。
文化施設	文化ホール	対象（●）	都市機能誘導区域内での配置を維持する。
	体育施設 （体育館、武道館など）	対象外	利用者の居住状況などに応じ、都市機能誘導区域に限定せず、地域全体に分散して立地をはかることが望ましい。
	図書館	対象（●）	都市機能誘導区域内での配置を維持する。
	地区会館 コミュニティセンター 地域図書室	対象外	利用者の居住状況などに応じ、都市機能誘導区域に限定せず、地域全体に分散して立地をはかることが望ましい。
商業施設	大規模小売店 （店舗面積1,000㎡超）	対象（■ ●）	都市機能誘導区域内に既にある施設は維持するとともに、新たな施設整備の際には都市機能誘導区域内へ誘導する。
	コンビニ、スーパーなど （店舗面積1,000㎡以下）	対象外	利用者の居住状況などに応じ、都市機能誘導区域に限定せず、地域全体に分散して立地をはかることが望ましい。
医療施設	病院（20床以上）	対象（●）	都市機能誘導区域内の配置を維持する。
	診療所	対象外	住民ニーズに即し、都市機能誘導区域に限定せず、地域全体に分散して立地をはかることが望ましい。
金融機関	銀行 郵便局 信用金庫 農業協同組合	対象外	住民ニーズに即し、都市機能誘導区域に限定せず、地域全体に分散して立地をはかることが望ましい。