



5-1 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、原則として居住誘導区域内に設定され、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・集約することで、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

区域の設定に当たっては、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るとともに、一定程度の都市機能が充実し、それらの間を徒歩や自転車等によって容易に移動できる範囲で定める必要があります。

また、国土交通省の「立地適正化計画の手引き」や「都市計画運用指針」では、都市機能誘導区域の考え方として、以下の「望ましい区域像」や「定めることが考えられる区域」が示されています。

望ましい区域像

都市機能誘導区域は、以下のような条件を満たす区域での設定が望まれます。

- ・各拠点地区の中心となる鉄道駅、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で、かつ、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
- ・主要駅や役場等が位置する中心拠点の周辺の区域に加え、合併前の旧市町村の役場が位置していた地区等、従来から生活拠点となる都市機能が存在し中心拠点と交通網で結ばれた地域拠点の周辺の区域

〔出典：立地適正化計画の手引き 令和6年（2024年）4月改訂（国土交通省）〕

定めることが考えられる区域

- 基本的な考え方
 - ・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
 - ・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
- 定めることが考えられる区域
 - ・鉄道駅に近い業務、商業等が集積する地域等、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、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲

〔出典：都市計画運用指針 第12版 令和6年（2024年）3月（国土交通省）〕

本計画では、匝瑳市都市計画マスタープランの将来都市構造図を踏襲し、都市活動や産業活動、交流・文化活動等の中心となり、まちの活力や賑わいを生み出し、多くの人や物が集まり交流・連携を進める地区のうち市民生活に密接に関わる地区を本計画の目指すべき都市の骨格構造で「拠点」として位置づけています。

これらを踏まえ、目指すべき都市の骨格構造に位置づけた「中心拠点」と「地域・生活拠点」を基本として、都市機能誘導区域の検討を行います。

5-2 都市機能誘導区域の設定

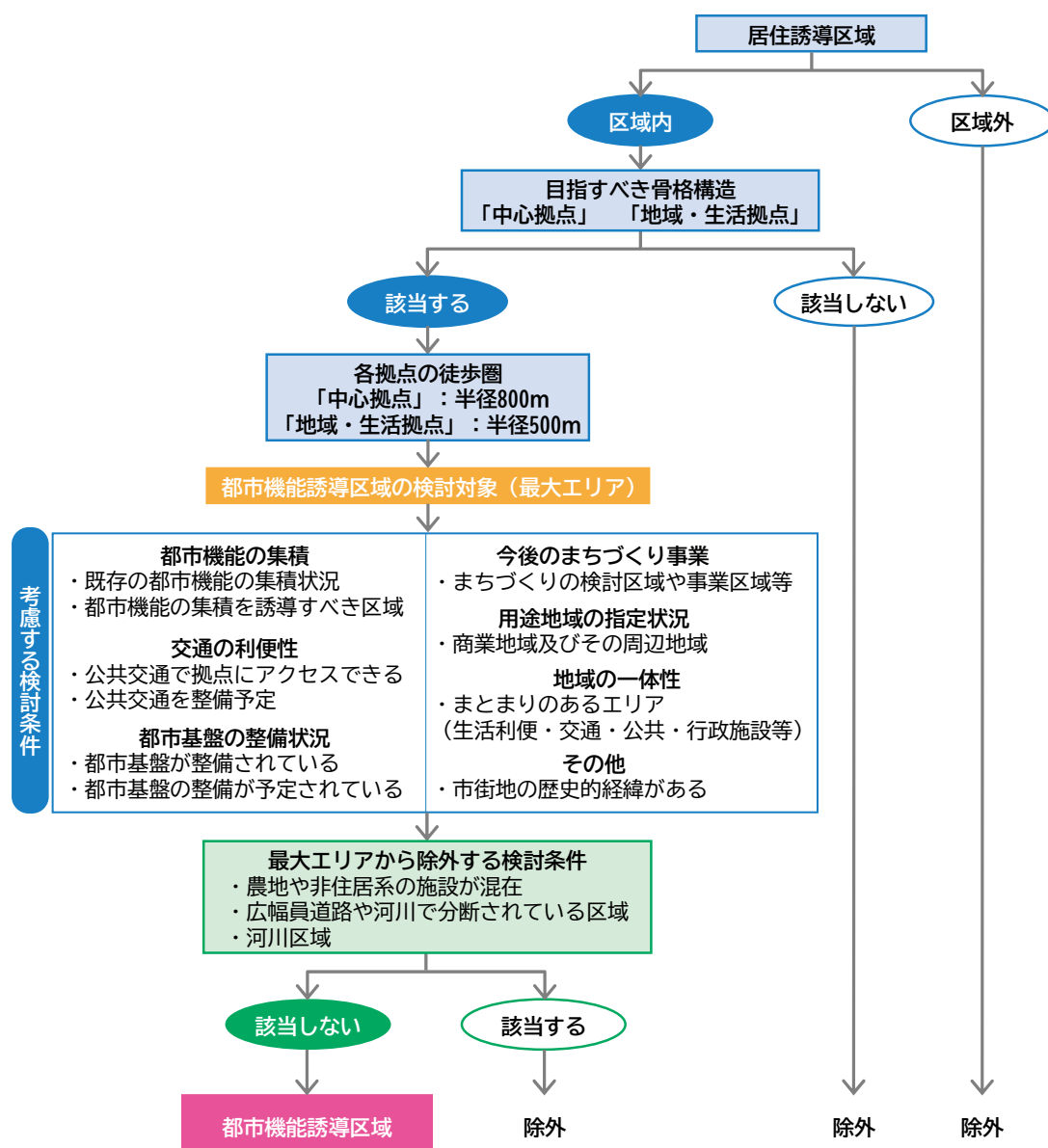
1) 都市機能誘導区域の設定方法

都市機能誘導区域の設定に当たっては、「5-1 都市機能誘導区域設定の基本的な考え方」を踏まえ、以下の流れで検討を進めます。

設定手順（概要）

- 手順1** 八日市場駅を中心に半径 800m、市役所及び飯倉駅を中心に半径 500mの範囲を、都市機能誘導区域の検討の最大エリアとします。
- 手順2** 用途地域界や道路、河川等の地形地物を境界として区域を抽出します。
- 手順3** 今後のまちづくり事業や、既存の都市機能の集積、地域の一体性、災害リスク等を考慮して区域を設定します。

■ 都市機能誘導区域の設定に向けた検討フロー図



2) 都市機能誘導区域の検討対象となる区域

手順1 八日市場駅を中心に半径 800m、市役所及び飯倉駅を中心に半径 500mの範囲を、都市機能誘導区域の検討の最大エリアとします。

都市機能誘導区域は、都市機能の間を徒歩や自転車等で容易に移動できる範囲とすることから、目指すべき都市の骨格構造における「中心拠点」及び「地域・生活拠点」のうち、各拠点の中心となる施設の徒歩圏内を基本とします。

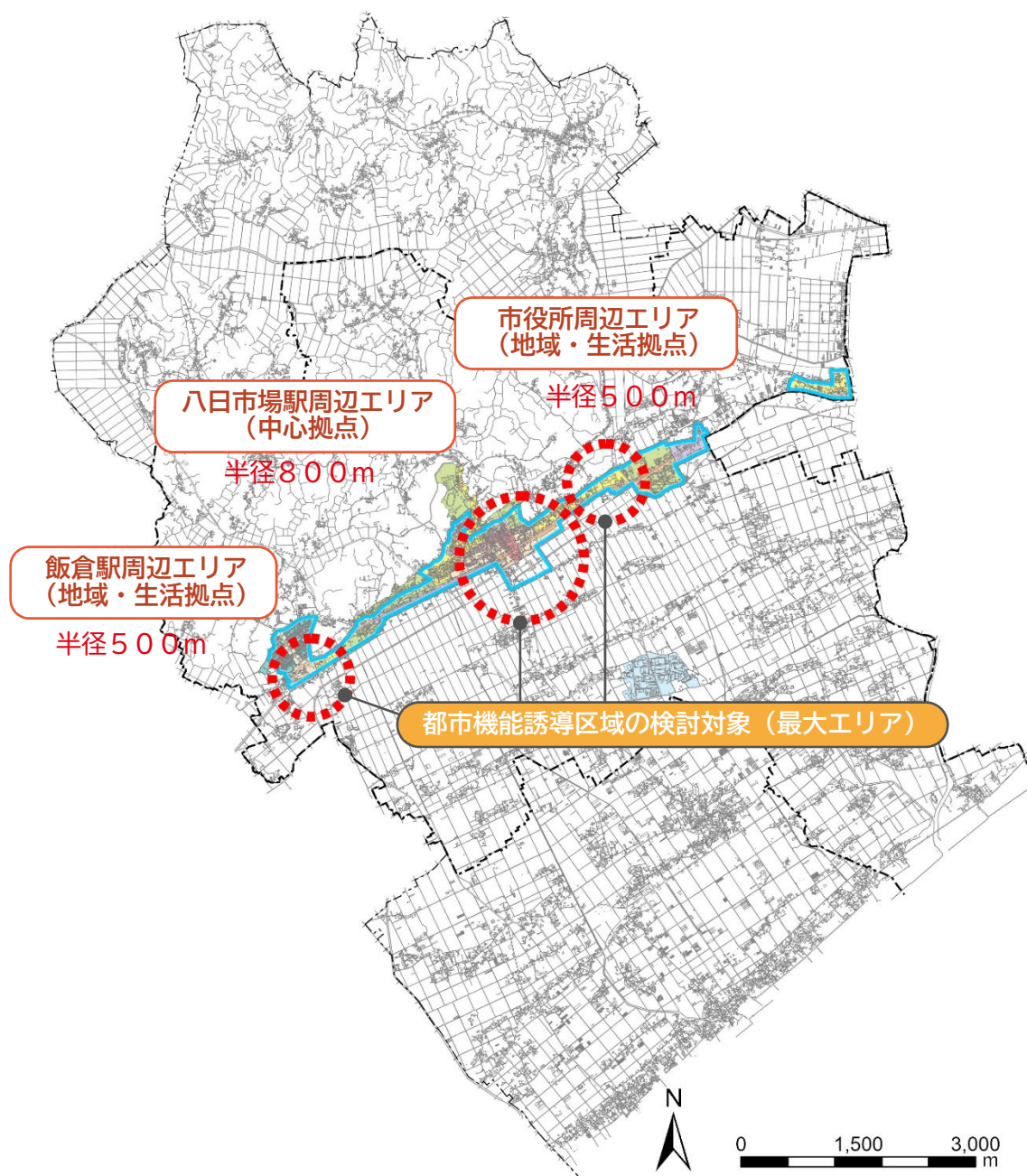
なお、徒歩圏内の設定に関して、国土交通省の「都市構造の評価に関するハンドブック(平成 30 年(2018 年) 7 月)」では、一般的な徒歩圏を 800m、高齢者の一般的な徒歩圏を 500mとしています。

このため、「中心拠点」の徒歩圏は、市域各所から公共交通アクセス性に優れ、高次の都市機能を提供する拠点であることを踏まえ、一般的な徒歩圏である半径 800mの範囲とします。

また、「地域・生活拠点」の徒歩圏は、主に行政機能又は介護福祉機能等が集積し、日常的な生活サービス機能を提供する拠点であることを踏まえ、誰もが容易に回遊できることを考慮し、高齢者の一般的な徒歩圏である半径 500mの範囲とします。



■ 都市機能誘導区域の検討対象となる区域（最大エリア）



第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

資料編

3) 都市機能誘導区域の抽出

手順2 用途地域界や道路、河川等の地形地物を境界として区域を抽出します。

「中心拠点」と「地域・生活拠点」の徒歩圏のうち、「拠点に集約することが望ましい機能」の誘導が可能な用途地域及び地形地物を境界として、都市機能誘導区域を抽出します。

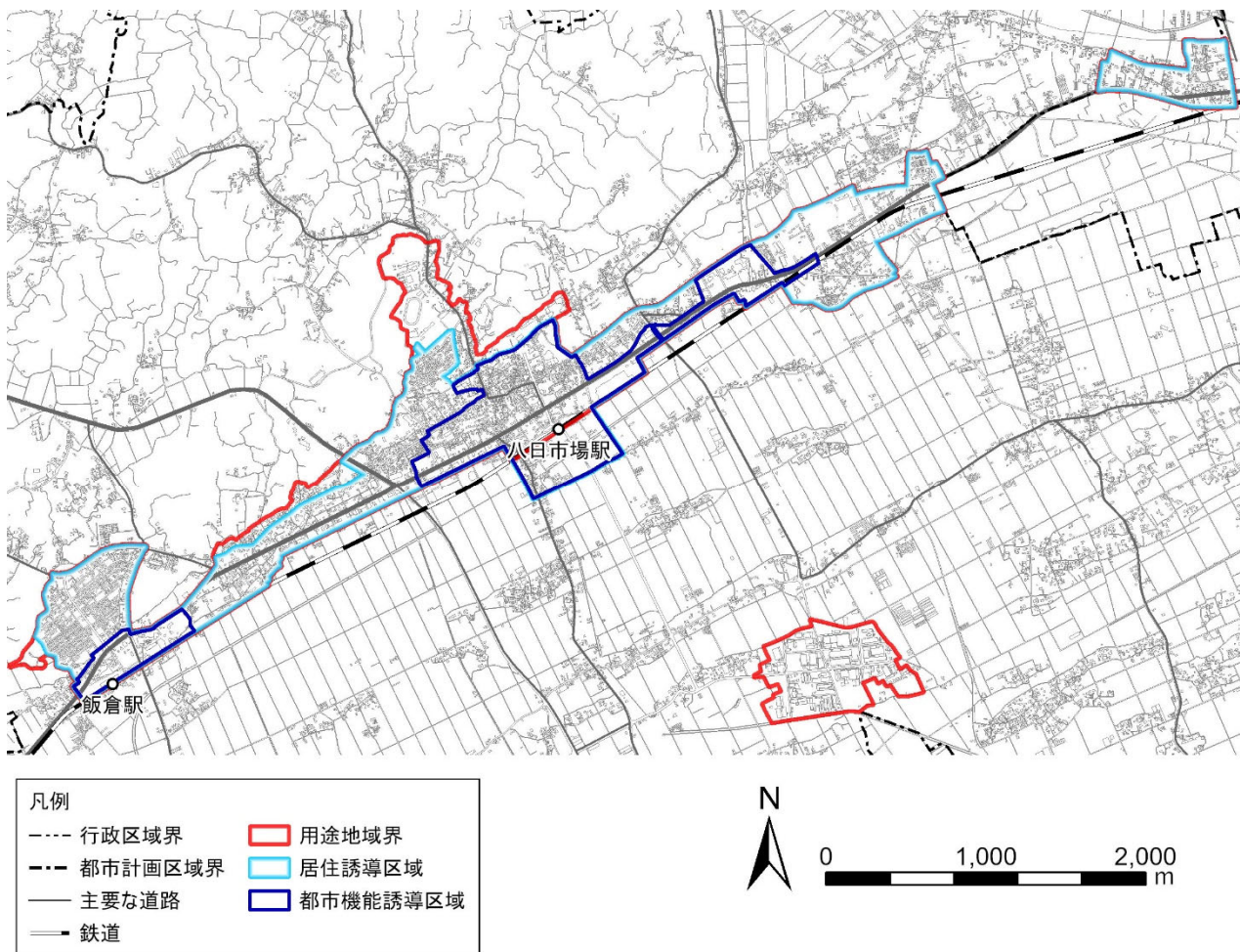
区域の設定に当たっては、今後のまちづくり事業や既存の都市機能の集積状況、地域の一体性、災害リスク等を考慮します。

4) 都市機能誘導区域の設定

手順3 今後のまちづくり事業や、既存の都市機能の集積、地域の一体性、災害リスク等を考慮して区域を設定します。

都市機能誘導区域は、「1) 都市機能誘導区域の設定方法」、「2) 都市機能誘導区域の対象となる区域の検討」及び「3) 都市機能誘導区域の抽出」を踏まえ、以下のとおり設定します。

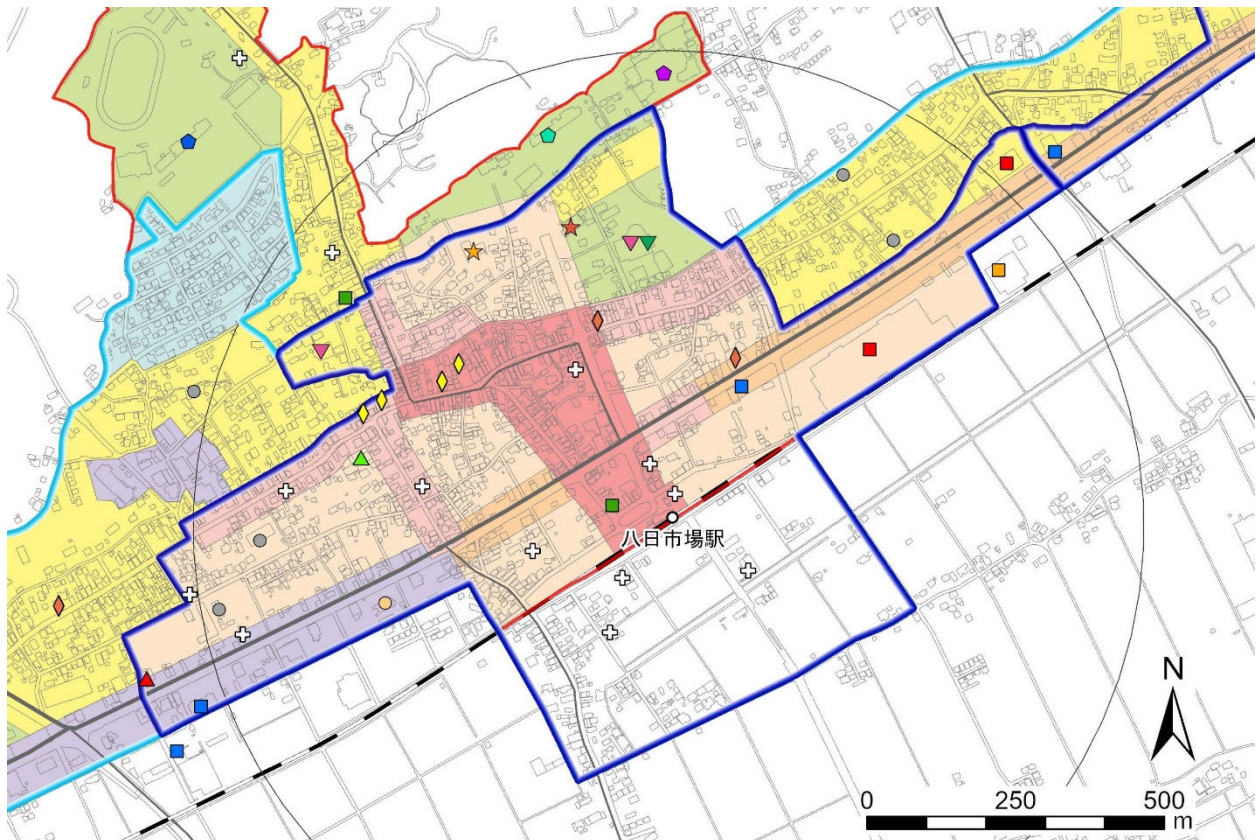
■ 都市機能誘導区域



(1) 八日市場駅周辺エリア

八日市場駅周辺エリアは、八日市場駅から 800m 圏内に含まれる範囲を基本として、駅周辺に指定されている商業地域と近隣商業地域や国道 126 号沿道及び既存の都市機能を包含するように設定します。

■ 都市機能誘導区域（八日市場駅周辺エリア）



凡例

- 行政区界
- 都市計画区域界
- 用途地域界
- 主要な道路
- 鉄道
- 拠点の中心から半径800m
- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域

【用途地域】

- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域

【行政機能】

- 警察・消防関連
- その他

【医療機能】

- 診療所

【子育て機能】

- ★ 幼稚園
- ★ 保育所

【教育機能】

- 小学校
- 中学校
- 高等学校

【文化機能】

- 図書館
- 集会施設

【介護福祉機能】

- 訪問系
- 通所系

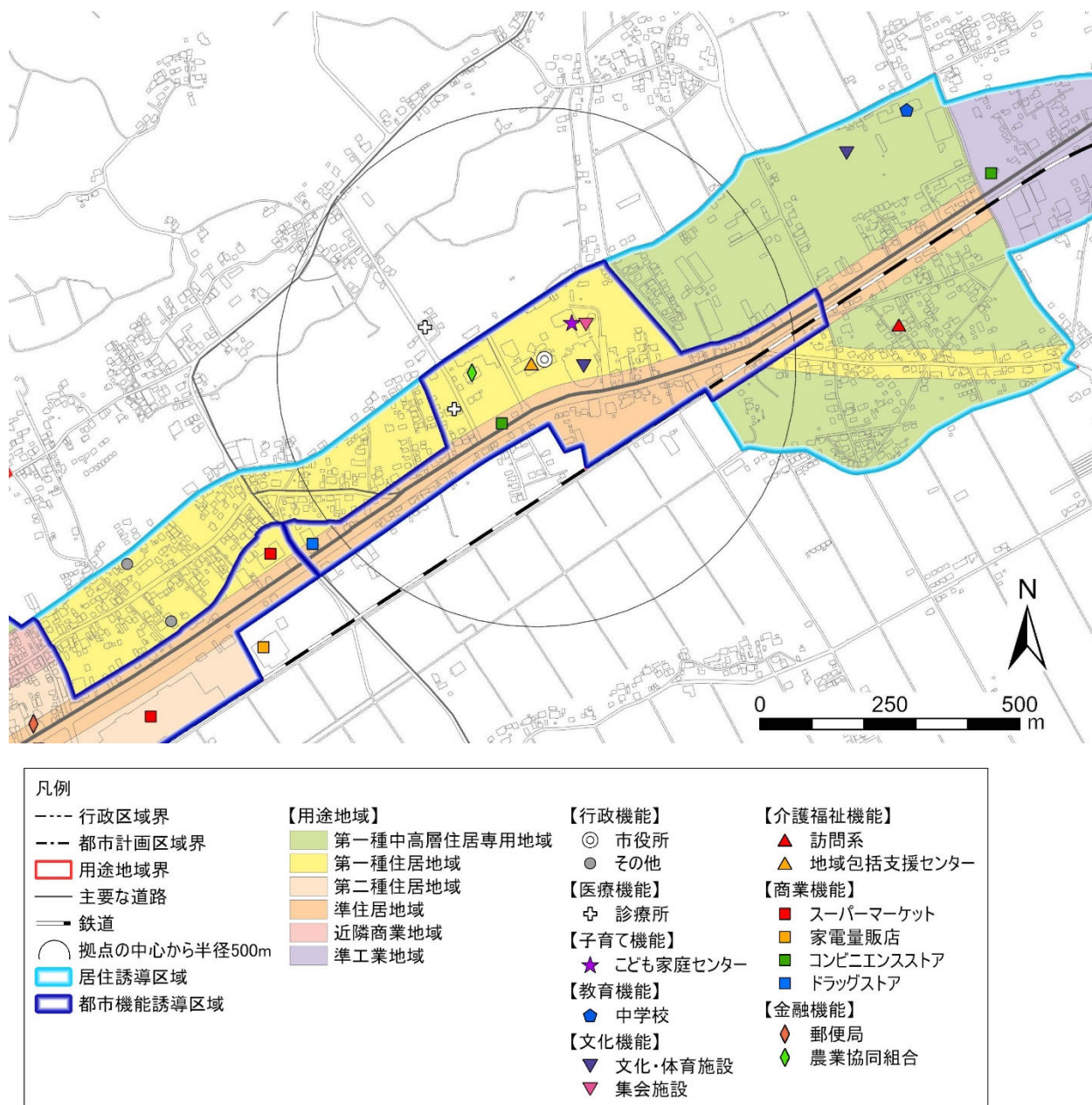
【商業機能】

- スーパーマーケット
- 家電量販店
- コンビニエンスストア
- ドラッグストア
- 銀行
- 郵便局

(2) 市役所周辺エリア

市役所周辺エリアは、市役所から 500m 圏内に含まれる範囲を基本として、都市機能施設が集積している市役所近隣の第一種住居地域や国道 126 号沿道を設定します。

■ 都市機能誘導区域（市役所周辺エリア）



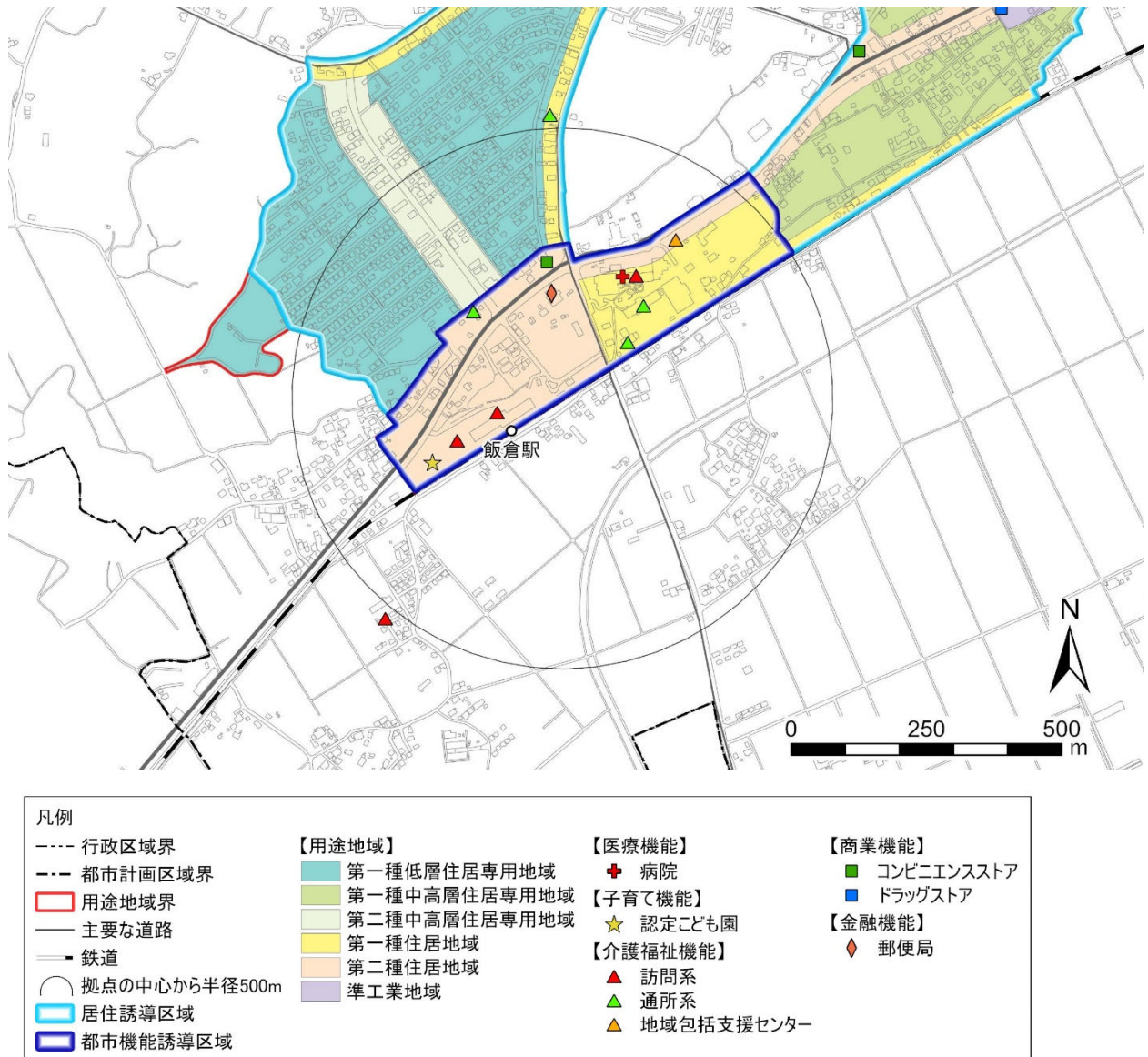
※ こども家庭センターは令和 7 年 4 月設置予定です。



(3) 飯倉駅周辺エリア

飯倉駅周辺エリアは、飯倉駅から500m圏内に含まれる範囲を基本として、医療機能及び介護福祉機能施設が集積している第一種住居地域や第二種住居地域を設定します。

■ 都市機能誘導区域（飯倉駅周辺エリア）



5 - 3 誘導施設の基本的な考え方

誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに定める立地を誘導すべき都市機能増進施設※のことです。国土交通省の「都市計画運用指針」では、誘導施設の設定について以下のとおり考え方が示されています。

基本的な考え方

- ・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。

誘導施設の設定

- ・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や、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
- 等を定めることが考えられる。

[出典：都市計画運用指針 第12版 令和6年（2024年）3月（国土交通省）]

以上の考え方を踏まえて、本計画では、各都市機能誘導区域の特性に応じた必要な施設を新規誘導するとともに、既に都市機能誘導区域に立地している施設に対しても当該区域外への転出・流出を防ぐため、誘導施設の検討を行います。

※ 都市機能増進施設：医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の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をいいます。



5 - 4 誘導施設の設定

1) 誘導施設の設定方法

「5 - 3 誘導施設の基本的な考え方」を踏まえ、本市では「1) 誘導施設の設定方法」において誘導施設の設定方針及び分類方法を整理し、「2) 誘導施設の設定」で都市機能誘導区域における誘導施設を設定します。

誘導施設の設定手順

- 手順1** 誘導施設の設定方針として、都市機能誘導区域に必要とする誘導施設候補を抽出し、各誘導施設候補が有する機能として「中心拠点に集約することが望ましい機能」及び「地域・生活拠点ごとに配置することが望ましい機能」に分類し、整理します。
- 手順2** 手順1により整理した都市機能誘導区域に必要とする誘導施設候補と機能を基に、誘導施設候補を都市機能誘導区域において立地が望ましい「拠点立地施設」と、日常的な利用が想定されるため、市内に分散した立地が望ましい「分散立地施設」に分類します。
- 手順3** 拠点立地施設を誘導施設として定めます。
- 手順4** 誘導施設を新たに都市機能誘導区域に誘導を図る「誘導型」と、既に都市機能誘導区域に立地している施設に対して当該区域外への転出・流出を防ぐ「維持型」に分類します。

(1) 誘導施設の設定方針

- 手順1** 誘導施設の設定方針として、都市機能誘導区域に必要とする誘導施設候補を抽出し、各誘導施設候補が有する機能として「中心拠点に集約することが望ましい機能」及び「地域・生活拠点ごとに配置することが望ましい機能」に分類し、整理します。

国土交通省の「立地適正化計画の手引き」の「誘導施設のイメージ」及び「第2章 匝瑳市の現状と課題（1）施設立地」を踏まえ、本市の都市機能誘導区域における市民の利便性を図るために必要な誘導施設候補を抽出するとともに、各誘導施設候補が有する機能として、中心拠点に集約することが望ましい機能（中心機能）及び地域・生活拠点ごとに配置することが望ましい機能（地域・生活機能）の2つに分類し、整理します。

都市機能誘導区域に必要とする誘導施設候補と機能は、以下のとおりです。

■ 都市機能誘導区域に必要とする誘導施設候補と機能

誘導施設候補		機能	
分類	施設	中心機能	地域・生活機能
行政機能	市役所	—	○
医療機能	病院	○	—
	診療所	○	○
子育て機能	保育所	○	—
	幼稚園	○	—
	認定こども園	—	○
	こども家庭センター	—	○

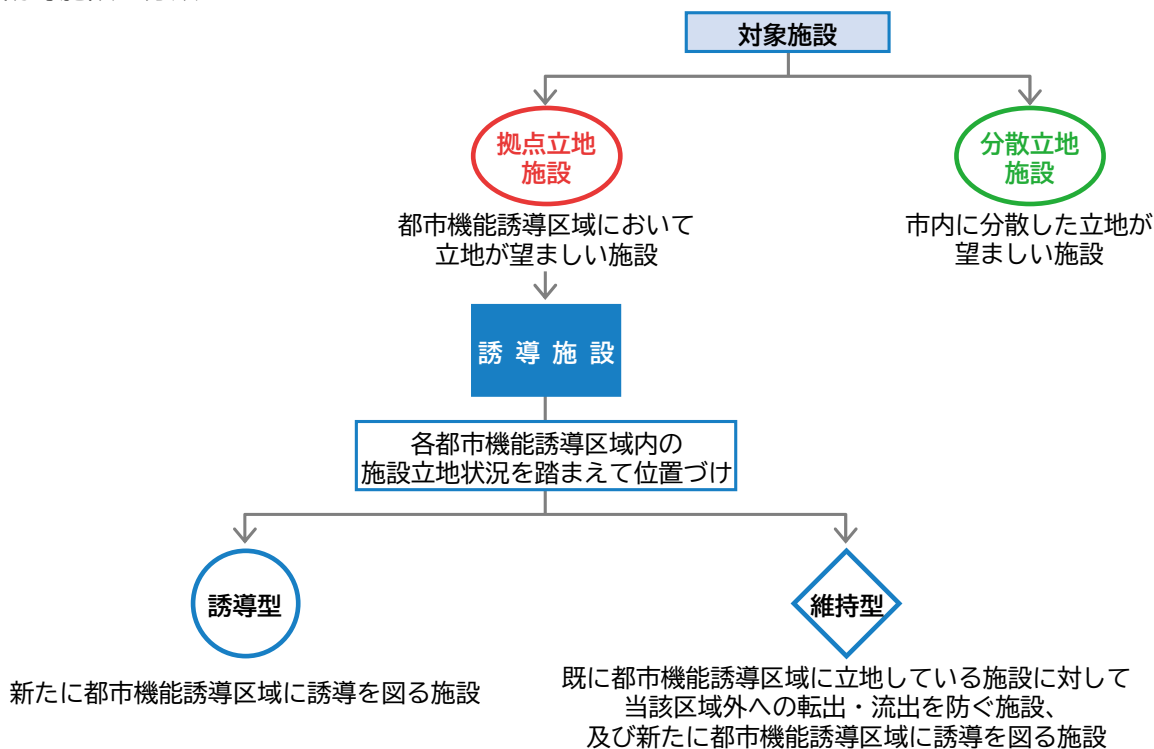
誘導施設候補		機能	
分類	施設	中心機能	地域・生活機能
文化・教育機能	図書館	○	—
	文化・体育施設	○	○
	集会施設 ※コミュニティセンター等各地域の 集会施設を除く。	○	○
介護福祉機能	訪問系	○	○
	通所系	○	○
	地域包括支援センター	○	○
商業機能	スーパーマーケット	○	○
	コンビニエンスストア	○	○
金融機能	銀行	○	—
	郵便局	○	○
	農業協同組合	—	○

(2) 誘導施設の分類

手順2 誘導施設の設定に当たり、「(1) 誘導施設の設定方針」で整理した都市機能誘導区域に必要とする誘導施設候補と機能を基に、誘導施設候補を都市機能誘導区域において立地が望ましい「拠点立地施設」と、日常的な利用が想定されるため、市内に分散した立地が望ましい「分散立地施設」の2つに分類します。

各都市機能誘導区域の特性に応じた誘導施設の設定を行うため、以下のとおり誘導施設を分類します。

■ 誘導施設の分類





2) 誘導施設の設定

手順3 拠点立地施設を誘導施設として定めます。

手順4 誘導施設を新たに都市機能誘導区域に誘導を図る「誘導型」と、既に都市機能誘導区域に立地している施設に対して当該区域外への転出・流出を防ぐ「維持型」に分類します。

各都市機能誘導区域における誘導施設を「1) 誘導施設の設定方法」を踏まえ、以下のとおり設定します。

■ 都市機能誘導区域における誘導施設

機能分類	施設	拠点立地施設			分散立地施設
		八日市場駅 周辺エリア	市役所 周辺エリア	飯倉駅 周辺エリア	
行政機能	市役所	—	◆	—	—
医療機能	病院	●	—	◆	—
	診療所	◆	—	—	—
子育て機能	保育所	◆	—	—	—
	幼稚園	◆	—	—	—
	認定こども園	—	—	◆	—
	こども家庭センター	—	◆	—	—
文化機能	図書館	◆	—	—	—
	文化・体育施設	—	◆	—	—
	集会施設 ※コミュニティセンター等各 地域の集会施設を除く。	◆	◆	—	—
介護福祉機能	訪問系	◆	—	◆	—
	通所系	◆	—	◆	—
	小規模多機能	—	—	—	○
	地域包括支援センター	—	◆	◆	—
商業機能	スーパーマーケット	◆	—	●	—
	コンビニエンスストア	—	—	—	○
金融機能	銀行	◆	—	—	—
	郵便局	◆	—	◆	—
	農業協同組合	—	◆	—	—

●：拠点立地施設・誘導型（新たに都市機能誘導区域に誘導を図る施設）

◆：拠点立地施設・維持型（既に都市機能誘導区域に立地している施設に対して当該区域外への転出・流出を防ぐ施設、及び新たに都市機能誘導区域に誘導を図る施設）

○：分散立地施設（市内に分散した立地が望ましい施設）

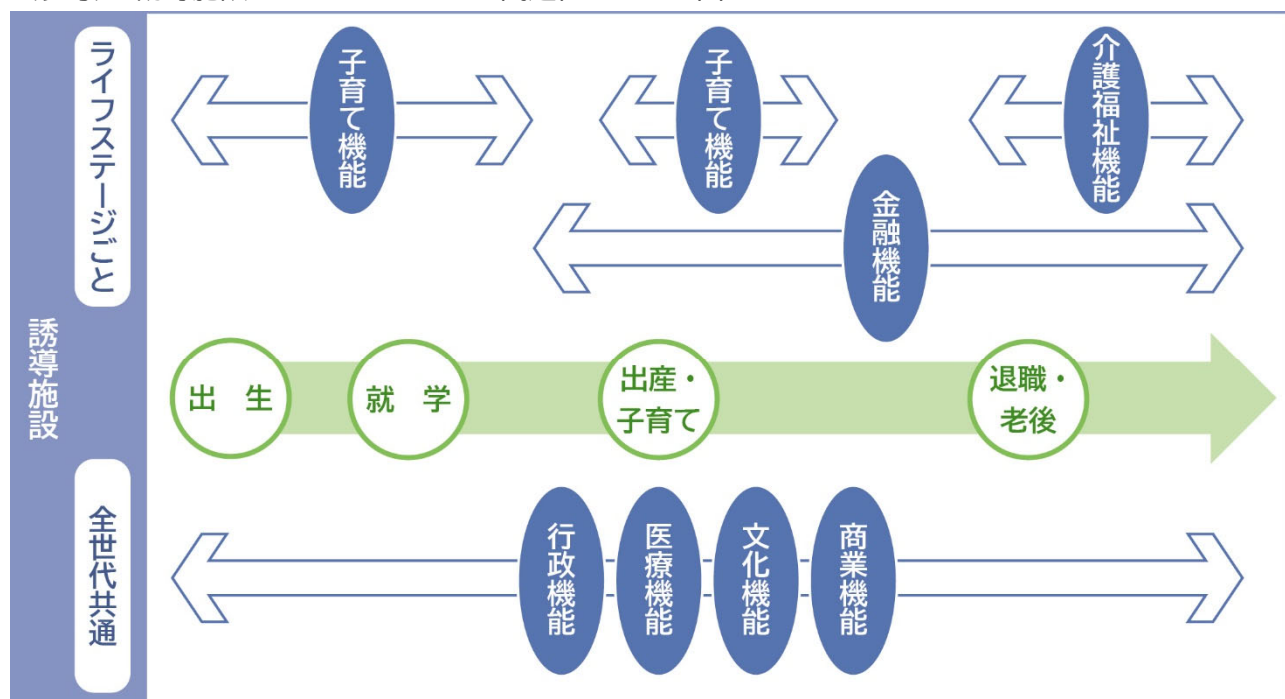
—：設定なし

なお、本表については、施設の立地状況に応じて、適宜見直しを図ります。

■ 都市機能誘導区域における誘導施設の定義

機能分類	施設	定義
行政機能	市役所	地方自治法第4条第1項で規定する施設
医療機能	病院	医療法第1条の5第1項で規定する病院
	診療所	医療法第1条の5第2項で規定する診療所のうち、診療科目に内科・外科のいずれかを含む施設
子育て機能	保育所	児童福祉法第7条で規定する児童福祉施設
	幼稚園	学校教育法第1条で規定する幼稚園
	認定こども園	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項で規定する認定こども園
	こども家庭センター	児童福祉法第10条の2で規定するこども家庭センター
文化機能	図書館	図書館法第2条第1項で規定する図書館
	文化・体育施設	「匠瑳市公共施設等総合管理計画」の文化施設及び多目的ホールに位置づけられた音楽、美術、演劇、舞踊等の文化芸術事業の催事を開催するための設備を有する施設及び「匠瑳市公共施設等総合管理計画」のスポーツ施設に位置づけられた体育施設
	集会施設 ※コミュニティセンター等各 地域の集会施設を除く。	「匠瑳市公共施設等総合管理計画」の文化施設及び社会教育施設に位置づけられた学習機能や研修・交流機能等を有する施設
介護福祉機能	訪問系	老人福祉法及び介護保険法で規定する施設であって、訪問を目的とする施設
	通所系	老人福祉法及び介護保険法で規定する施設であって、通所を目的とする施設
	地域包括支援センター	介護保険法第115条の46で規定する地域包括支援センター
商業機能	スーパーマーケット	大規模小売店舗立地法第2条第2項で規定する店舗面積1,000㎡以上10,000㎡未満の商業施設で、生鮮食料品を取り扱う施設
金融機能	銀行	銀行法第2条第1項で規定する銀行
	郵便局	日本郵便株式会社法第2条第4項で規定する郵便局
	農業協同組合	農業協同組合法に基づく農業協同組合

〔参考〕 誘導施設とライフステージの関連性イメージ図





5 - 5 各都市機能誘導区域のまちづくりの方向性

まちづくりの基本方針や方針を踏まえ、八日市場駅周辺エリア、市役所周辺エリア及び飯倉駅周辺エリアの各都市機能誘導区域におけるまちづくりの方向性を示します。

1) 八日市場駅周辺エリア

八日市場駅周辺エリアの特性を踏まえ、まちづくりの方向性を「八日市場駅周辺の魅力と賑わいが創出され、匝瑳市の顔となる中心拠点づくり」と設定し、その実現に向けた維持・誘導のターゲットと方針、維持・誘導すべき施設及び誘導施策を整理します。

まちづくりの方向性

八日市場駅周辺の魅力と賑わいが創出され、
匝瑳市の顔となる中心拠点づくり

維持・誘導のターゲットと方針

全市民

八日市場駅周辺に魅力ある生活利便施設を充実させ、本市の玄関口として相応しい賑わい・交流の創出につながる機能の維持・誘導を図ります。

若い世代・子育て世代

八日市場駅に近接した立地利便性を活かし、若い世代や子育て世代に配慮した駅近・職住近接の暮らしを実現できる機能の維持・誘導を図ります。

高齢者

八日市場駅の交通結節点の機能を活かし、高齢者が生活利便施設を利用しやすく、健康・快適に暮らし続けられる機能の維持・誘導を図ります。

維持・誘導すべき施設

◆ 維持型

- ・医療施設（診療所）
- ・文化施設（図書館、集会施設）
- ・商業施設（スーパーマーケット）
- ・金融施設（銀行、郵便局）

● 誘導型

- ・医療施設（病院）

◆ 維持型

- ・医療施設（診療所）
- ・子育て施設（保育所、幼稚園）
- ・商業施設（スーパーマーケット）

● 誘導型

- ・医療施設（病院）

◆ 維持型

- ・医療施設（診療所）
- ・介護福祉施設（訪問系、通所系）
- ・商業施設（スーパーマーケット）

● 誘導型

- ・医療施設（病院）

2) 市役所周辺エリア

市役所周辺エリアの特性を踏まえ、まちづくりの方向性を「市の行政サービス・文化交流等の集積により、多様な市民活動を支える地域・生活拠点づくり」と設定し、その実現に向けた維持・誘導のターゲットと方針、維持・誘導すべき施設、誘導施策を整理します。

まちづくりの方向性

市の行政サービス・文化交流等の集積により、
多様な市民活動を支える地域・生活拠点づくり

維持・誘導のターゲットと方針

全市民

誰もが利用しやすい行政サービスを提供し、多様な市民のスポーツ・文化・芸術活動を通じて活発に交流できる機能の維持を図ります。

若い世代・子育て世代

若い世代・子育て世代を支える行政サービスを提供し、安心して子育てできる機能の維持を図ります。

高齢者

高齢者が住み慣れた地域で安心して、健康・快適に暮らし続けることができる機能の維持を図ります。

維持・誘導すべき施設

◆ 維持型

- ・行政施設（市役所）
- ・文化施設（文化・体育施設、集会施設）
- ・金融施設（農業協同組合）

◆ 維持型

- ・子育て施設（こども家庭センター）

◆ 維持型

- ・介護福祉施設（地域包括支援センター）



3) 飯倉駅周辺エリア

飯倉駅周辺エリアの特性を踏まえ、まちづくりの方向性を「飯倉駅周辺の医療・介護福祉施設の集積を活かした高齢者をはじめとした市民の健康増進につながる地域・生活拠点づくり」と設定し、その実現に向けた維持・誘導のターゲットと方針、維持・誘導すべき施設、誘導施策を整理します。

まちづくりの方向性

飯倉駅周辺の医療・介護福祉施設の集積を活かした
高齢者をはじめとした市民の健康増進につながる
地域・生活拠点づくり

維持・誘導のターゲットと方針

全市民

市民の日常生活の利便性を向上させ、いつまでも健康・快適に暮らすことができる機能の維持・誘導を図ります。

若い世代・子育て世代

若い世代・子育て世代が暮らしやすく、安心して子育てできる機能の維持・誘導を図ります。

高齢者

高齢者が健康・快適に暮らし続けることができる機能の維持・誘導を図ります。

維持・誘導すべき施設

◆ 維持型

- ・医療施設（病院）
- ・金融施設（郵便局）

● 誘導型

- ・商業施設（スーパーマーケット）

◆ 維持型

- ・医療施設（病院）
- ・子育て施設（認定こども園）

● 誘導型

- ・商業施設（スーパーマーケット）

◆ 維持型

- ・医療施設（病院）
- ・介護福祉施設（訪問系、通所系、地域包括支援センター）

● 誘導型

- ・商業施設（スーパーマーケット）