

第5章 誘導施設・都市機能誘導区域

第5章 誘導施設・都市機能誘導区域

5-1. 誘導施設の基本的な考え方

(1) 誘導施設とは

誘導施設とは、「都市機能誘導区域内に立地を維持・誘導すべき施設」のことです。

(2) 誘導施設の基本的な考え方

立地適正化計画の手引きでは、誘導施設の検討にあたり、「都市機能誘導区域の役割、都市規模、後背人口(※1)、交通利便性、地域の特性等を勘案し、都市の居住者の共同の福祉や利便性のために必要な施設で、都市機能を著しく増進させるものを設定すること」とされています。この際、新たに立地誘導することで生活利便性を向上させるもののほか、既に都市機能誘導区域内に立地し、今後も必要な機能の区域外への転出・流出を防ぐために設定することも考えられます。

《 表5-1 誘導施設のイメージ 》

施設	中心拠点	地域・生活拠点
行政	<ul style="list-style-type: none"> ■ 中枢的な行政機能 例：本庁舎 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例：支所、福祉事務所等の各地域事務所
高齢者福祉	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市町村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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例：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
子育て	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市町村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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 子どもを持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、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館 等
商業	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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い物、食事を提供する機能 例：相当規模の商業集積 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例：延床面積●㎡以上の食品スーパー
医療	<ul style="list-style-type: none"> ■ 総合的な医療サービス(二次医療(※2))を受けられることができる機能 例：病院 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日常的な診療を受けられることができる機能 例：延床面積●㎡以上の診療所
金融	<ul style="list-style-type: none"> ■ 決済や融資等の金融機能を提供する機能 例：銀行、信用金庫 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例：郵便局
教育・文化	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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：文化ホール、中央図書館 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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

出典：立地適正化計画の手引き(令和7年4月改訂)を抜粋

※1 後背人口

ある都市から経済的・社会的な影響を受けている周辺地域の人口のこと。

※2 二次医療

一般的な入院医療及び比較的専門性の高い保健医療サービスの提供と確保を行う医療機能のこと。

都市計画運用指針では、誘導施設の基本的な考え方として以下のように示されています。

【基本的な考え方】

1. 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。
2. この際、当該区域及び町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】

1. 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役場等の行政施設などを定めることが考えられる。

【留意すべき事項】

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。

出典：都市計画運用指針(令和7年3月改訂)を抜粋

5-2. 誘導施設の設定

(1) 誘導施設の設定フロー

誘導施設の候補とした施設については、既存の施設の立地状況や関連計画の施策などを確認しつつ、「**拠点立地型施設**」と「**適正・分散立地型施設**」の2つに分類します。

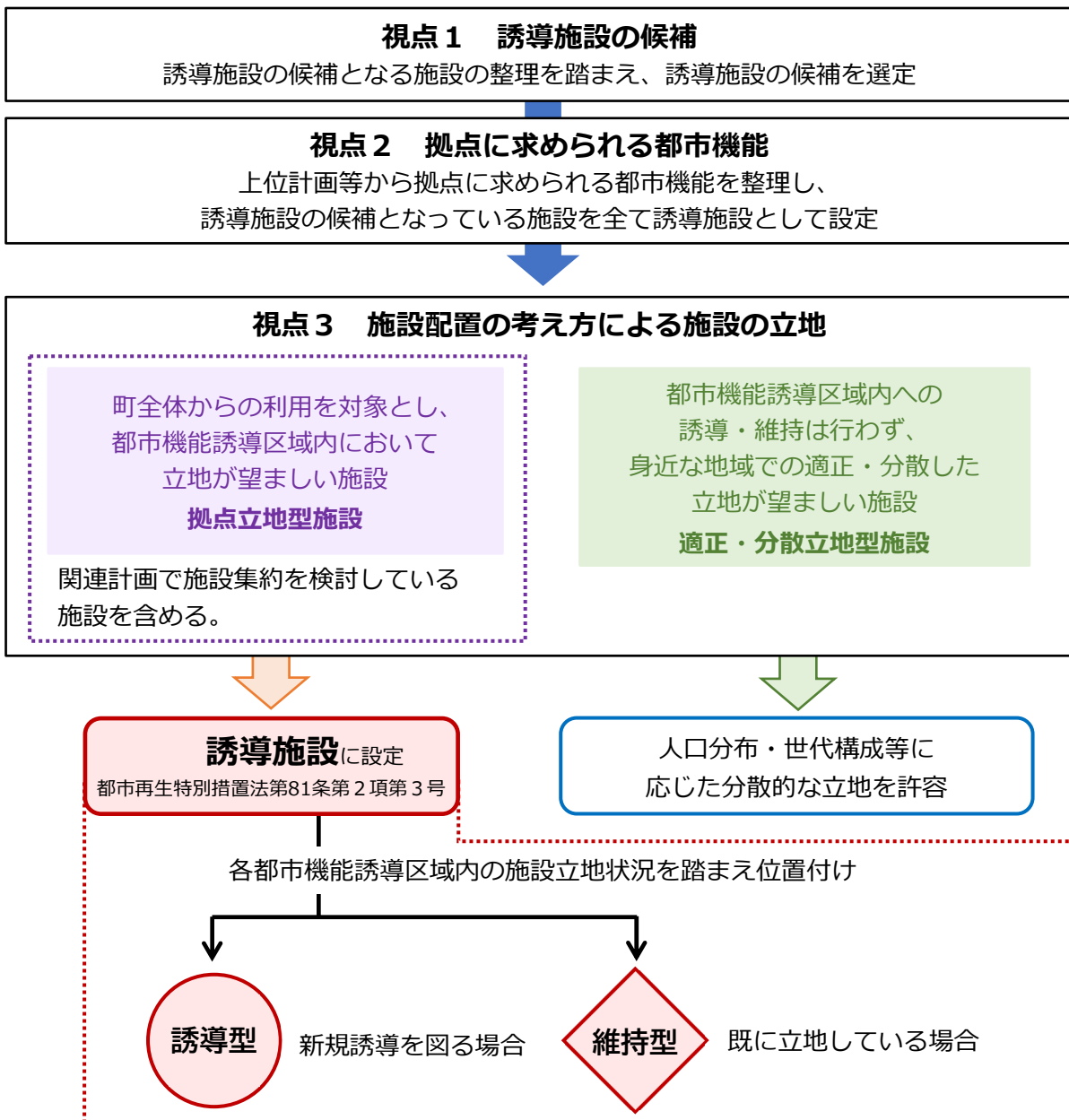
大泉町庁舎建設基本計画において、行政施設の一部機能を新庁舎へ集約することを検討しています。更に生活利便性の高い持続可能なまちづくりが進められることが考えられるため、行政施設を積極的に「**拠点立地型施設**」に位置付けます。

その上で「**拠点立地型施設**」については、立地適正化計画における法定の「誘導施設」に設定し、各種制度の活用も見据えながら、施設の立地誘導を図ります。

誘導施設の設定においては、現況で当該都市機能誘導区域内に立地がなく、新規誘導を図る場合は「**誘導型**」として位置付けます。

当該都市機能誘導区域内に既に立地している場合は、利便性を確保することを目的として、その維持を図るため、「**維持型**」として位置付けます。

《 表5-2 誘導施設の分類の考え方 》



視点1 誘導施設の候補

誘導施設の基本的な考え方と町内における各施設の立地状況を踏まえ、本町における誘導施設の候補となる施設を以下に整理します。

《 表5-3 誘導施設の候補となる施設 》

施設	施設の役割	対象施設
行政	■ 町の中核となる行政機能	町役場
高齢者福祉	■ 日常の介護や看護のサービスを受けることができる機能 ■ 生活支援サービスに関する相談窓口機能	通所系施設
		訪問系施設
		小規模多機能(※)
		短期入所系施設
		高齢者交流施設
		地域包括支援センター 保健福祉総合センター
子育て	■ 子どもを持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 ■ 児童福祉に関する情報交換や相談等ができる機能 ■ 子育てに関して支援を行う総合的な窓口機能	幼稚園、認定こども園
		認定保育園、認可外保育施設
		地域子育て支援センター
		子育て世代包括支援センター (令和8年4月1日～こども家庭センター)
商業	■ 日常生活に必要な生鮮品や日用品等の購入ができる機能	スーパーマーケット
		コンビニエンスストア
		ドラッグストア
		ショッピングセンター
医療	■ 総合的な医療サービスや日常的な医療サービスを受けることができる機能	病院
		診療所
金融	■ 有人窓口による日常的な引き出し、預け入れ、決済、融資などを提供する機能	銀行
		郵便局
		信用金庫
教育	■ 地域の基礎的な学習の場を担う機能 ■ 本町の学術的な魅力を高め、若い世代の流入にも貢献する機能	小学校
		中学校
		高等学校
		専修学校
文化	■ 住民の社会教育活動、レクリエーション活動、生涯学習等の場を担う機能	公民館
		文化会館(文化むら)
		勤労複合福祉施設(いずみの杜)
		図書館
		生涯学習施設(住民活動支援センター)

※ 小規模多機能
「訪問・通い・宿泊を組み合わせる」に分類されるサービスの事業所

視点2 拠点に求められる都市機能

本計画で目指す将来都市像で設定した都市機能に関する誘導方針や、拠点の設定に基づき、拠点に求められる都市機能を整理します。なお、本計画は上位計画である都市計画マスタープランを踏襲しています。

① 都市機能に関する誘導方針

《 表5-4 本計画で設定する誘導方針(都市機能を抜粋) 》

都市機能	都市機能の集積と賑わいある快適な空間の形成
	<ol style="list-style-type: none"> 最も利便性が高い拠点となる西小泉駅周辺から役場庁舎周辺にかけての地域は、新庁舎建設事業と合わせて、都市機能施設の集約や再編により利便性の向上を図るとともに、住民及び来訪者の交流、憩いの場となる活気ある快適な拠点の形成を図ります。 住民生活の利便性を高めていくため、商業、医療、福祉施設などの生活に身近な施設を維持・充実させた拠点の形成を図ります。

既にコンパクトな市街地が形成されている中で、一定の利便性が確保された状況を維持することが必要であるため、新庁舎建設事業との整合・連携を図りながら商業、医療、福祉施設などの生活に身近な施設の維持・充実を図ります。

更に、公共的活用空間とも整合・連携を図り、町の賑わい創出を見据えた利活用を図ります。

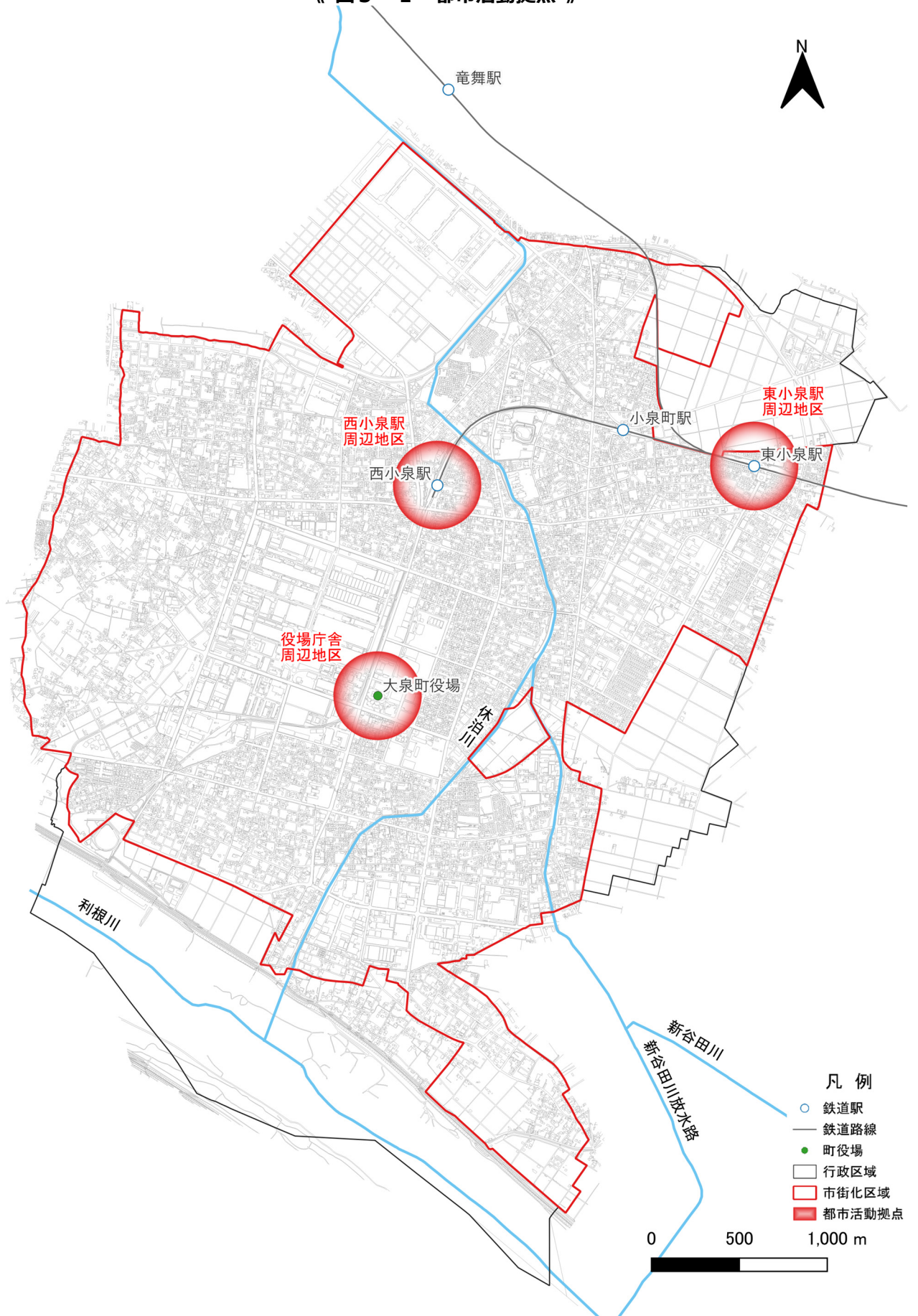
② 拠点の設定

《 表5-5 本計画における拠点の設定(都市機能誘導区域となる拠点を抜粋) 》

種別	対応する地区(⇒P96参照)	主な機能・方向性
都市活動拠点	<ul style="list-style-type: none"> ■ 西小泉駅周辺地区 ■ 東小泉駅周辺地区 ■ 役場庁舎周辺地区 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 交通結節機能 ■ 商業業務機能 ■ 広域交流機能

鉄道駅や役場庁舎を中心とする交通結節機能・商業業務機能が集まる場所は、本町の活動を活発化するために重要な拠点であることから、各々の活動が効果的・効率的に行えるように配慮する必要があるため、交通結節機能、商業業務機能、広域交流機能の集積・高度化を図ります。

《 图5-1 都市活動拠点 》



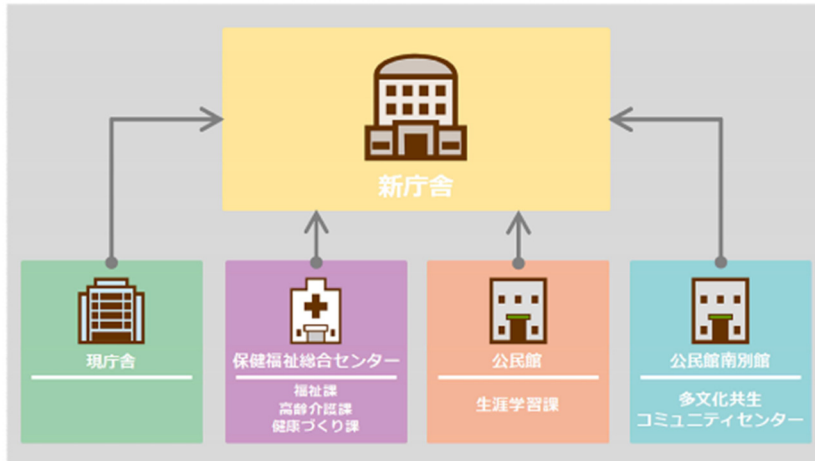
視点3 施設配置の考え方による施設の立地

本計画と整合、連携を図る必要がある関連計画について、公共施設等を総合的かつ適切な管理運営を行っていくにあたり、施設配置の考え方について整理します。

①大泉町庁舎建設基本計画

新庁舎建設にあたり、住民にとって利用しやすい庁舎とするため、新庁舎へは現庁舎機能のほか、保健福祉総合センター、公民館、公民館南別館の一部機能を集約することを検討しています。

《 図5-2 庁舎の配置予定イメージ 》



出典：大泉町庁舎建設基本計画

②大泉町公共的活用空間利活用基本方針

新庁舎計画地は町の中心に位置していることから、新庁舎を核とした上で他の公共施設との連携や行政課題への対応のほか、町の賑わい創出を見据えた利活用を検討していく必要があります。新庁舎建設用地の南側敷地と現庁舎敷地は隣接していることから、合わせて「公共的活用空間」として位置付け、将来的なまちづくりの拠点となるよう、一体的な活用を進めます。

《 表5-6 公共的活用空間へ集約可能な公共施設の検討 》

施設名	方向性		まちづくりの拠点としての集約の可能性
	短期 (~令和9年度)	中長期 (令和10年度~)	
公民館	現状維持	複合化 / 集約化	○
公民館南別館	現状維持	複合化 / 集約化	○
図書館	現状維持	更新 / 集約化	○
保健福祉総合センター	現状維持	複合化	○
文化むら 大ホール棟 / 展示ホール棟	現状維持	複合化 / 集約化	○
いずみの杜	現状維持	複合化	○

文化むら(大ホール棟・展示ホール棟)及びいずみの杜は、施設規模の観点から公共的活用空間への集約は適さないとされていますが、まちづくりの拠点の視点から集約の可能性があると判断されているため、機能を集約することを検討します。

③大泉町公共施設長寿命化・再配置方針

少子高齢化や厳しい財政状況から、現状の施設総量を維持することは困難な状況です。今後は持続可能な自治体経営の観点から、限りある財源の中で多様な安全安心かつ住民ニーズに即したサービスのあり方を、施設の長寿命化・再配置を契機に総合的に検討する必要があります。

《 表 5 - 7 施設の方向性 》

分類	施設名	方向性	
		短期 (～令和9年度)	中長期 (令和10年度～)
公民館	公民館	現状維持	複合化(※1) / 集約化(※2)
	公民館南別館	現状維持	複合化 / 集約化
図書館	図書館	現状維持	更新(※3) / 集約化
生涯学習施設	文化むら大ホール棟	現状維持	複合化 / 集約化
	文化むら展示ホール棟	現状維持	複合化 / 集約化
勤労複合福祉施設	いずみの杜	現状維持	複合化

小学校や中学校等の学校・教育系施設や、保育園等の子育て支援施設、高齢者福祉施設等の保健・福祉施設も集約化・複合化が検討されていますが、日常的な利用が想定され、身近な場所での立地が望ましいことなどを踏まえると、都市機能誘導区域外への立地が望ましいと考えられます。

- ※1 複合化
1つの施設に異なる機能を複合させ、多機能化すること。
- ※2 集約化
施設の老朽化状況や経済性(更新費、大規模修繕費等)の観点から、同種・同類の施設を統合し、機能を集約すること。
- ※3 更新
既存の施設を取り壊して、これと位置・用途・構造・階数・規模がほぼ同程度のものを建てる改築又は既存施設の一部を解体し、コンパクトな施設として利用を図る減築を行うこと。

(2) 誘導施設の設定

「(1) 誘導施設の設定フロー」に基づき、誘導施設を以下のとおり設定します。

誘導施設 凡例
 ●：誘導型 ◆：維持型

《 表5-8 誘導施設の設定 》

施設	対象施設	配置区分		誘導施設			設定の考え方
		拠点立地型施設	適正・分散立地型施設	都市活動拠点			
				役場庁舎周辺地区	西小泉駅周辺地区及び	東小泉駅周辺地区	
行政	町役場	✓		◆			町の中核の行政機能として、現在の位置(新役場庁舎の位置も含む)での立地維持を図る。
高齢者福祉	通所系施設		✓				現状の高齢者等のニーズに即した官民の運営に基づく、現在の位置での立地維持を図る。
	訪問系施設		✓				
	小規模多機能		✓				
	短期入所系施設		✓				
	高齢者交流施設		✓				
	地域包括支援センター	✓		◆			地域の福祉の総合的な相談等窓口として、都市活動拠点(西小泉駅周辺地区及び役場庁舎周辺地区都市機能誘導区域)での立地維持を図る。
	保健福祉総合センター	✓		◆			地域の福祉の総合的な相談等窓口として、都市活動拠点(西小泉駅周辺地区及び役場庁舎周辺地区都市機能誘導区域)での立地維持を図る。
子育て	幼稚園、認定こども園		✓				現状の子育て世帯のニーズに即した官民の運営に基づく、現在の位置での立地維持を図る。
	認定保育園、認可外保育施設		✓				
	地域子育て支援センター		✓				
	子育て世代包括支援センター(令和8年4月1日〜こども家庭センター)	✓		◆			子育て支援の総合的な相談・支援の窓口として、都市活動拠点(西小泉駅周辺地区及び役場庁舎周辺地区都市機能誘導区域)での立地維持を図る。
商業	スーパーマーケット		✓				現状で町の中央部を中心に分散的な立地がなされているものの、生鮮品や日用品等を扱い、日常の暮らしを支える重要な施設であることから、現在の位置での立地維持を図る。
	コンビニエンスストア		✓				身近な場所での日常の暮らしを支える商業施設として、現在の位置での立地維持を図る。
	ドラッグストア		✓				
	ショッピングセンター	✓		◆			町全域での集客力を持ち、住民の交流や賑わい、活気を創出する施設であることから、都市活動拠点(西小泉駅周辺地区及び役場庁舎周辺地区都市機能誘導区域)での立地維持を図る。
医療	病院		✓				総合的な医療サービスを提供する施設として、町内外問わず利用が想定されるが、敷地規模等を考慮し現在の位置での立地維持を図る。
	診療所		✓				身近な場所で日常的に利用する医療施設として、現在の位置での立地維持を図る。
金融	郵便局		✓				日常生活における現金の引き出しの他、決済や融資などの窓口業務を行う施設であり、地域単位での利用が考えられるため、現在の位置での立地維持を図る。
	銀行		✓				日常生活における現金の引き出しの他、決済や融資などの窓口業務を行う施設であり、駅前や商業及び業務地に立地する傾向が見られるため、現在の位置での立地維持を図る。
	信用金庫		✓				
教育	小学校		✓				現状の町内の児童・生徒の居住に応じた通学区域を考慮し、現在の位置での立地維持を図る。
	中学校		✓				
	高等学校		✓				町内外問わず通学が想定されるが、敷地規模等を考慮し現在の位置での立地維持を図る。 若年層が集い、町の賑わいや活気を創出する施設であり、町内唯一の専修学校であることから、現在の位置での立地維持を図る。
	専修学校		✓				
文化	公民館	✓		◆			役場庁舎の建て替えに伴い、公民館の一部が集約されることから、都市活動拠点(西小泉駅周辺地区及び役場庁舎周辺地区都市機能誘導区域)での立地維持を図る。
	公民館南別館	✓		◆			役場庁舎の建て替えに伴い、公民館南別館の一部(多文化共生コミュニティセンター)が集約されることから、都市活動拠点(西小泉駅周辺地区及び役場庁舎周辺地区都市機能誘導区域)での立地維持を図る。
	文化会館(文化むら)	✓		●			図書館等の他施設との複合化が中長期的に検討されていることから、都市活動拠点(西小泉駅周辺地区及び役場庁舎周辺地区都市機能誘導区域)への立地誘導を図る。
	勤労複合福祉施設(いずみの杜)	✓		●	◆		広域的な集客力や住民及び来訪者の交流や賑わい、活気を創出する機能を有しており、庁舎移転の跡地である公共的利活用として、交流エリアや憩いエリアに集約されることも考えられるため、都市活動拠点(西小泉駅周辺地区及び役場庁舎周辺地区都市機能誘導区域)への立地誘導を図る。
	図書館	✓		◆			住民ニーズや社会情勢などを考慮し、文化むら(文化会館)等の他施設との複合化が中長期的に検討されていることから、都市活動拠点(西小泉駅周辺地区及び役場庁舎周辺地区都市機能誘導区域)での立地維持を図る。
	生涯学習施設(住民活動支援センター)	✓		◆			町唯一の住民と行政の共同によるまちづくりを普及促進することを目的とした施設であることから、都市活動拠点(西小泉駅周辺地区及び役場庁舎周辺地区都市機能誘導区域)での立地維持を図る。

《 表5-9 誘導施設の定義 》

施設	対象施設	法令等
行政	町役場	地方自治法第4条第1項に規定する施設
高齢者福祉	地域包括支援センター	大泉町地域包括支援センター運営協議会設置要綱第3条に規定する施設
	保健福祉総合センター	大泉町保健福祉総合センターの設置及び管理に関する条例第2条に規定する施設
子育て	子育て世代包括支援センター (令和8年4月1日～こども家庭センター)	大泉町子育て世代包括支援センター事業実施要綱第3条に規定する施設
商業	ショッピングセンター	一般社団法人日本ショッピングセンター協会SC取扱い基準に規定する施設
文化	公民館	大泉町公民館条例第2条に規定する施設
	文化会館	大泉町文化むらの設置及び管理に関する条例第2条に規定する施設
	勤労複合福祉施設	大泉町いずみの杜の設置及び管理に関する条例第2条に規定する施設
	図書館	大泉町立図書館の設置及び管理に関する条例第1条に規定する施設
	生涯学習施設	大泉町住民活動支援センター設置規則第3条に規定する施設

誘導施設については立地適正化計画の手引きにおいて、「誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合」、「都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合」には町長への届出が義務付けられることから、P94で示した「誘導施設の候補となる施設」のうち、誘導施設として設定した施設を抜粋して定義を記載しております。届出についての詳細はP107又は「届出の手引き」をご確認ください。

5-3. 都市機能誘導区域の基本的な考え方

(1) 都市機能誘導区域とは

立地適正化計画の手引きや都市計画運用指針では、「原則として、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区域」とされています。

《 都市機能誘導区域の基本的な考え方 》

1. 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。

出典：都市計画運用指針(令和7年3月改訂)を抜粋

(2) 都市機能誘導区域に含むことが考えられる区域

都市機能誘導区域に含むことが考えられる区域として、以下の区域が示されています。

《 都市機能誘導区域の望ましい区域像 》

1. 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
2. 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7年4月改訂)を抜粋

《 都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域 》

1. 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
2. 都市機能誘導区域の規模は、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で定めることが考えられる。

出典：都市計画運用指針(令和7年3月改訂)を抜粋

5-4. 都市機能誘導区域の設定方針

(1) 都市機能誘導区域の設定方針

都市機能誘導区域は、都市機能の効率的な提供を図ることを前提としつつ、まちづくりの方針(ターゲット)における誘導方針(ストーリー)の実現にも資するように設定することが望めます。

《 表5-10 本町で設定する誘導方針(都市機能を抜粋) 》

	都市機能の集積と賑わいある快適な空間の形成
都市機能	<ol style="list-style-type: none"> 1. 最も利便性が高い拠点となる西小泉駅周辺から役場庁舎周辺にかけての地域は、新庁舎建設事業と合わせて、都市機能施設の集約や再編により利便性の向上を図るとともに、住民及び来訪者の交流、憩いの場となる活気ある快適な拠点の形成を図ります。 2. 住民生活の利便性を高めていくため、商業、医療、福祉施設などの生活に身近な施設を維持・充実させた拠点の形成を図ります。

上記の都市機能に関する誘導方針(ストーリー)を踏まえ、本町における都市機能誘導区域の設定方針を以下のとおり設定します。

① 本計画における拠点を考慮した設定

本計画における拠点は、上位計画である都市計画マスタープランの将来都市構造の位置付けを踏襲しているため、各拠点の主な機能や方向性を考慮した都市機能誘導区域の設定を検討します。

② 生活サービスや公共交通を維持することを考慮した設定

商業、医療、福祉施設などの生活に身近な施設の集積がある区域や公共交通の利便性が高い区域は、住民生活の利便性を高めていくために維持・充実させる必要があるため、生活サービス施設徒歩圏を考慮した都市機能誘導区域の設定を検討します。

③ 戦略的な都市機能の誘導を考慮した設定

戦略的な都市機能の誘導に向け、生活に身近な施設の立地が許容される商業系用途地域を主に、建物利用現況や地形地物等を考慮した都市機能誘導区域の設定を検討します。

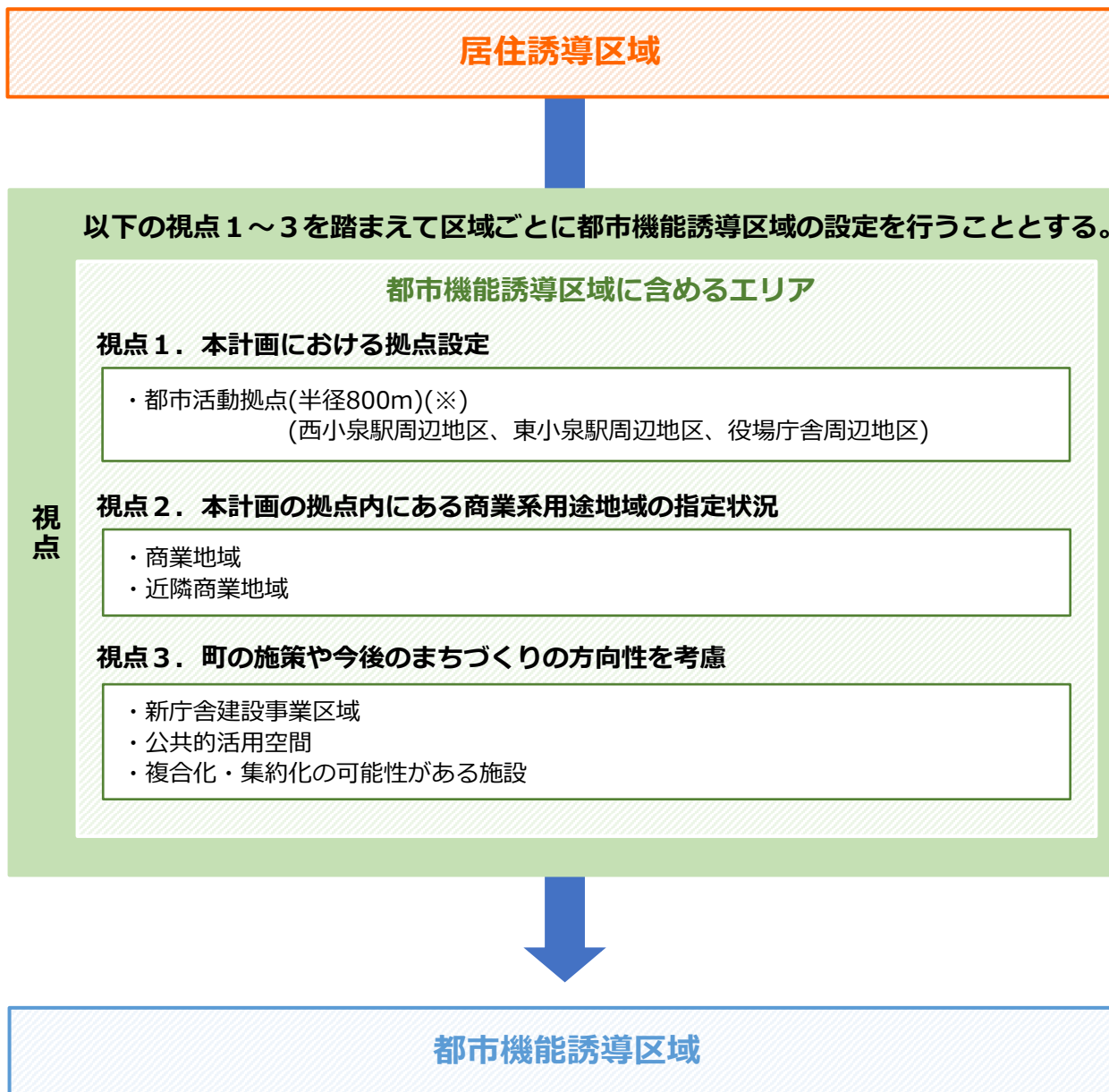
④ 町の施策や今後のまちづくりの方向性を考慮した設定

住民及び来訪者の交流、憩いの場となる活気ある快適な区域を形成するため、本計画の関連計画の施策や事業区域等を考慮した都市機能誘導区域の設定を検討します。

5-5. 都市機能誘導区域の設定

(1) 都市機能誘導区域の設定フロー

都市機能誘導区域の設定方針を踏まえた、都市機能誘導区域の設定フローは、以下のとおりです。



※ 都市活動拠点の半径800m
都市活動拠点の中心となる駅や施設に10分程度でアクセスできる距離の目安が800mであるため、半径800mとして設定しています。

土地利用、都市機能、ハザード等の現況については居住誘導区域検討の際に確認を行っているため、都市機能誘導区域の検討段階では改めての確認は実施していません。

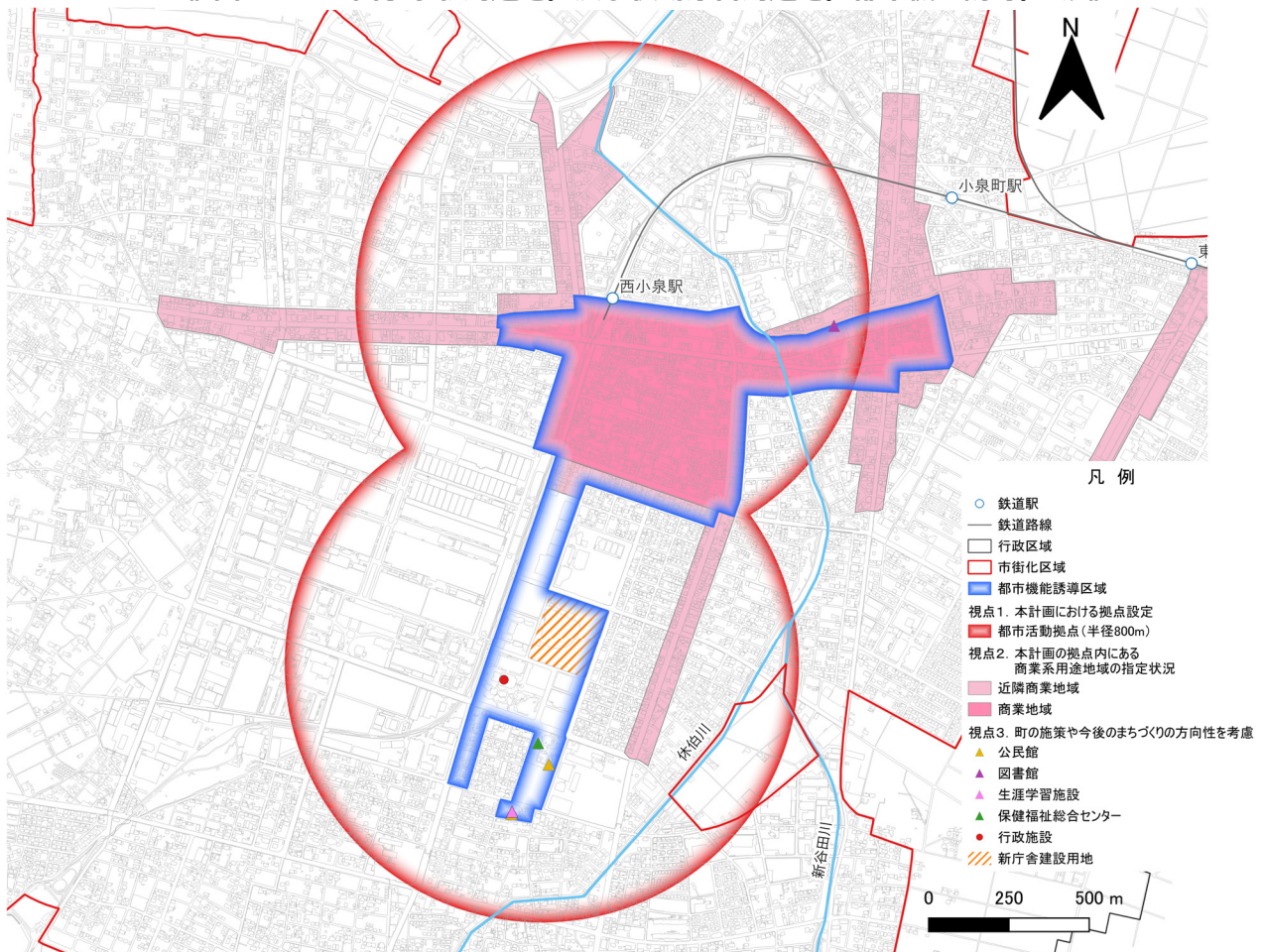
(2) 都市機能誘導区域の設定の考え方

① 西小泉駅周辺地区及び役場庁舎周辺地区都市機能誘導区域

都市機能誘導区域の設定フローで示した視点1～3を踏まえ、西小泉駅周辺地区及び役場庁舎周辺地区都市機能誘導区域を設定します。設定の考え方は以下のとおりです。

- 視点1より、都市活動拠点の西小泉駅周辺地区及び役場庁舎周辺地区の半径800m圏内を基本とします。
- 視点2より、西小泉駅周辺では商業地域、近隣商業地域が用途指定されています。商業地域は近隣商業地域に比べ、商業・業務施設が多く立地しており、施設等を建築する際の制限が緩和されています。今後戦略的に更なるコンパクトシティを目指すため、商業地域を都市機能誘導区域に含めます。なお、商業地域の東側は都市活動拠点の半径800m圏内から外れていますが、一体的に商業地域の用途指定がされているため、西小泉駅周辺の商業地域一帯を都市機能誘導区域に含めます。
- 視点3より、新庁舎建設用地を、防災拠点として高い耐震性を確保することに加え、現庁舎機能の他、保健福祉総合センターや公民館、公民館南別館の一部機能を集約することを検討しているため、都市機能誘導区域に含めます。
- 視点3より、現庁舎跡地についても、新庁舎建設用地の南側敷地と隣接していることから、合せて公共的活用空間として位置付け、将来的なまちづくりの拠点となるように一体的な利活用を進めていくため、都市機能誘導区域に含めます。
- 視点3より、新庁舎へ集約する施設の跡地や、新庁舎周辺の施設についても、新庁舎へ集約を検討している施設の跡地利用や、新庁舎周辺の施設が集約化・複合化する可能性があるため、都市機能誘導区域に含めます。

《 図5-3 西小泉駅周辺地区及び役場庁舎周辺地区都市機能誘導区域 》



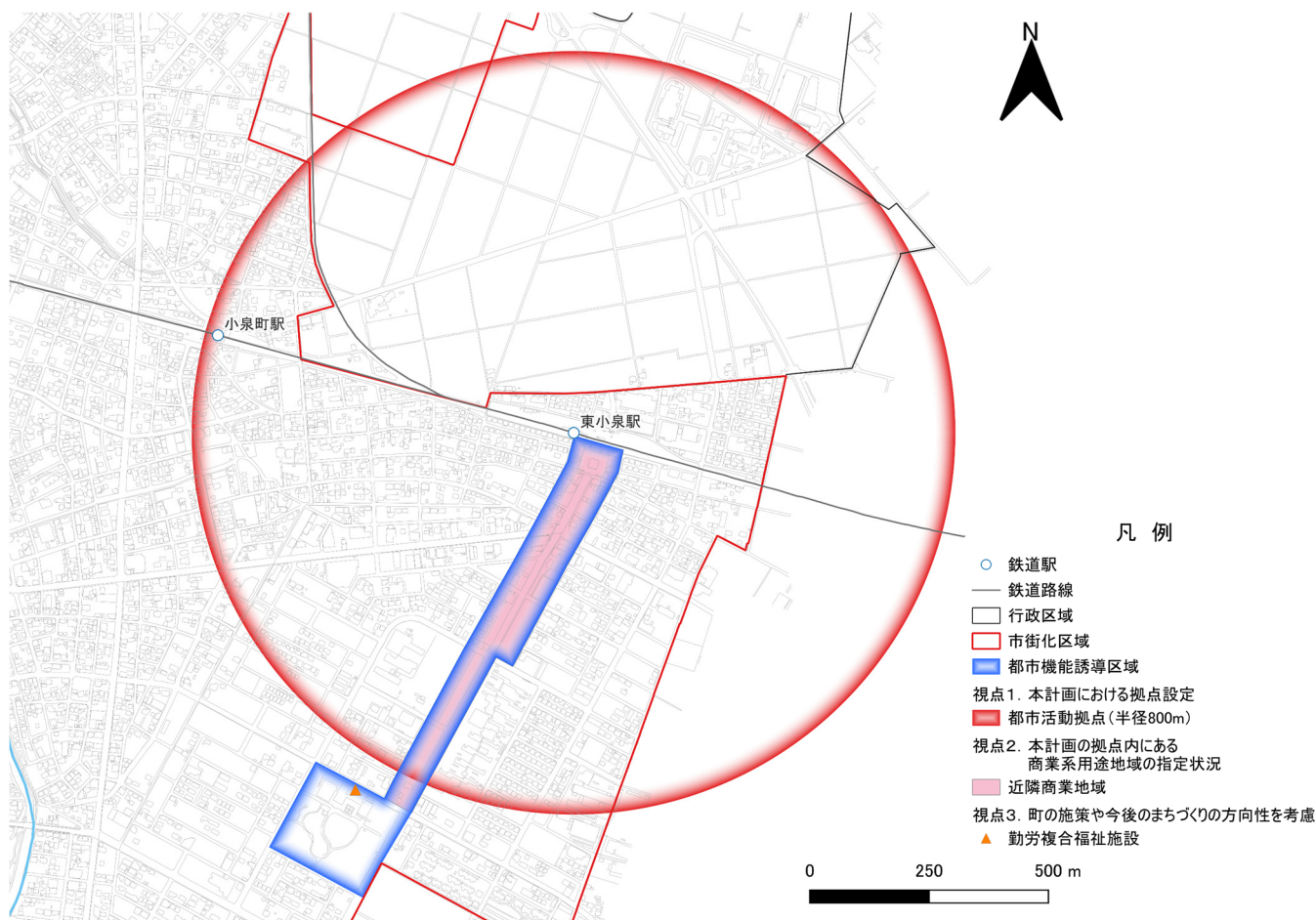
出典：国土数値情報(令和6年(2024年)時点)、大泉町ホームページ(令和6年(2024年)時点)、大泉町資料

②東小泉駅周辺地区都市機能誘導区域

都市機能誘導区域の設定フローで示した視点1～3を踏まえ、東小泉駅周辺地区都市機能誘導区域を設定します。設定の考え方は以下のとおりです。

- 視点1より、都市活動拠点の東小泉駅周辺地区の半径800m圏内を基本とします。
- 視点2より、東小泉駅周辺では近隣商業地域の用途指定がされているため、近隣商業地域を都市機能誘導区域に含めます。
- 視点3より、勤労複合福祉施設(いずみの杜)は関連計画等において、集約化・複合化する可能性があるため、都市活動拠点の半径800m圏内から外れていますが、都市機能誘導区域に含めます。

《 図5-4 東小泉駅周辺地区都市機能誘導区域 》



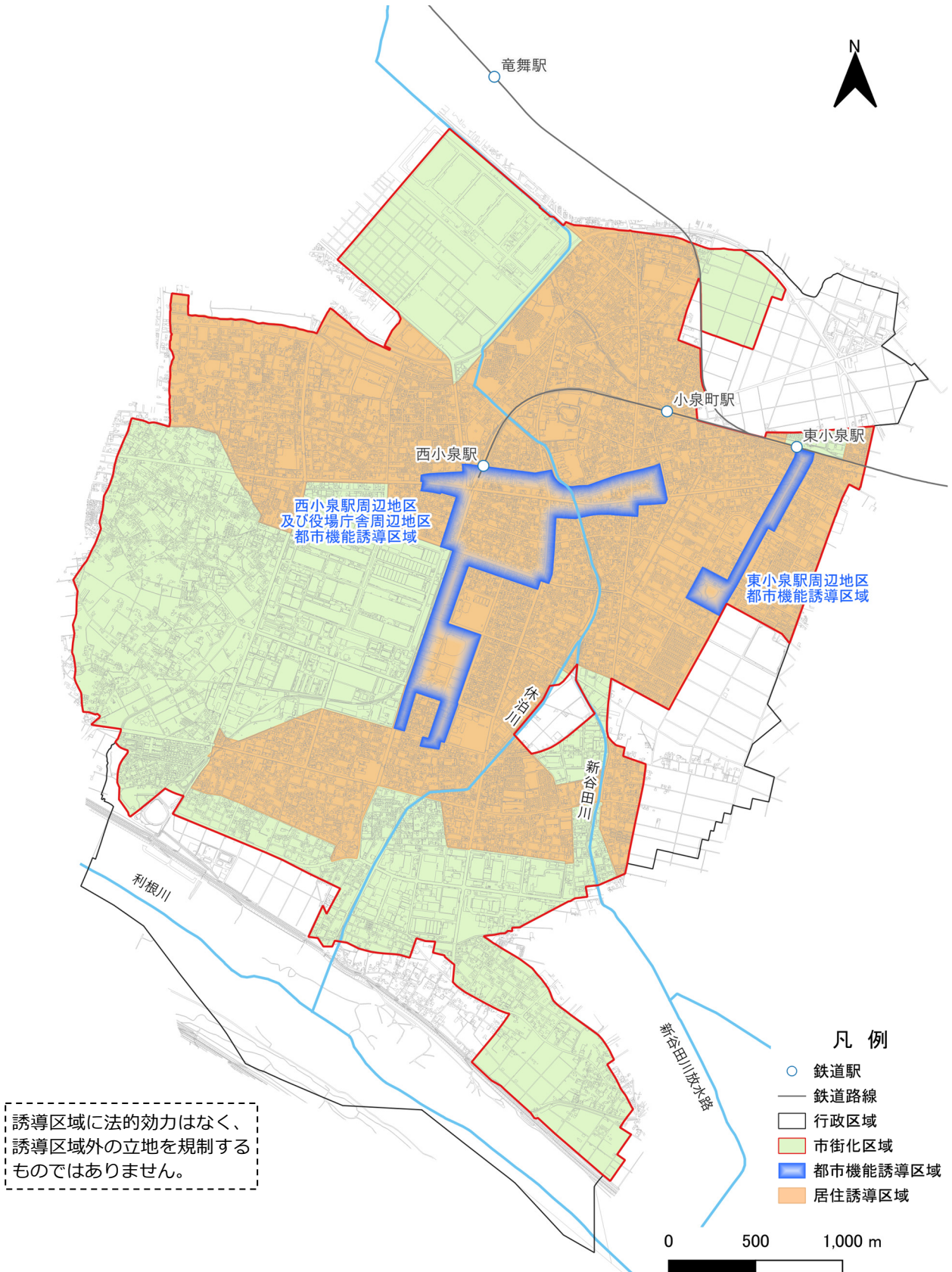
出典：国土数値情報(令和6年(2024年)時点)、大泉町ホームページ(令和6年(2024年)時点)、大泉町資料

(3) 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域の設定フローに基づき設定した都市機能誘導区域は以下のとおりです。

都市機能誘導区域の面積は86.9haで、西小泉駅周辺地区及び役場庁舎周辺地区都市機能誘導区域は74.5ha、東小泉駅周辺地区都市機能誘導区域は12.4haとなっています。また、住宅の立地ができない工業専用地域を除いた市街化区域(1,083ha)の8.0%、居住誘導区域(730.3ha)の11.9%を占めています。

《 図5-5 都市機能誘導区域 》



5-6. 都市機能を誘導するための届出・勧告

町が都市機能誘導区域における誘導施設の整備の動向を把握するため、都市機能誘導区域外で以下の行為を行おうとする場合には、原則として町への届出が義務付けられています。

また、都市機能誘導区域内で誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、原則として町への届出が義務付けられています。

この届出は、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するために行うものです。

■届出の対象

【開発行為】

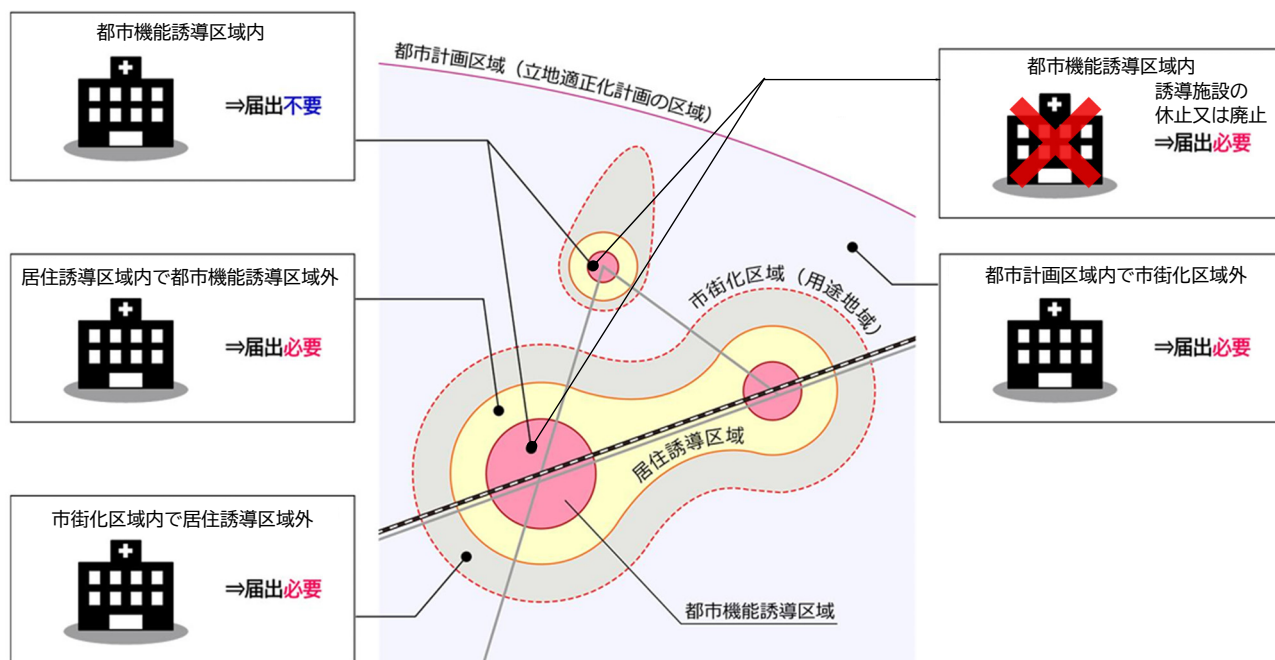
- ・誘導施設を有する建築物を建築目的として開発行為を行おうとする場合

【開発行為以外】

- ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ②建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ③建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

■届出の対象例(病院を誘導施設としている場合)

《 図5-6 届出の対象例 》



出典：立地適正化計画の手引き(令和7年4月改訂)を一部加工