

# 第 5 章

## 都市機能誘導区域

本章では、都市機能を誘導するために拠点として設定する都市機能誘導区域について整理するとともに、都市機能誘導区域において維持・誘導すべき施設（誘導施設）について整理します。

また、併せて都市機能の誘導を図るための届出制度についても整理します。





# 1. 都市機能誘導区域の設定方針

## (1) 都市機能誘導区域の基本的な考え方

都市機能誘導区域は、行政・福祉・子育て支援・医療・商業等の様々な都市機能増進施設について、都市の拠点となる地区に誘導・集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図り、住宅の立地の適正化や都市の持続性の向上を図るために定める必要があります。

「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）」等では、都市機能の誘導区域の望ましい区域像として以下の考え方が示されています。

### ◆都市機能誘導区域の望ましい区域像（「立地適正化計画作成の手引き」より）

各拠点地区の中心となる駅、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

### ◆都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域

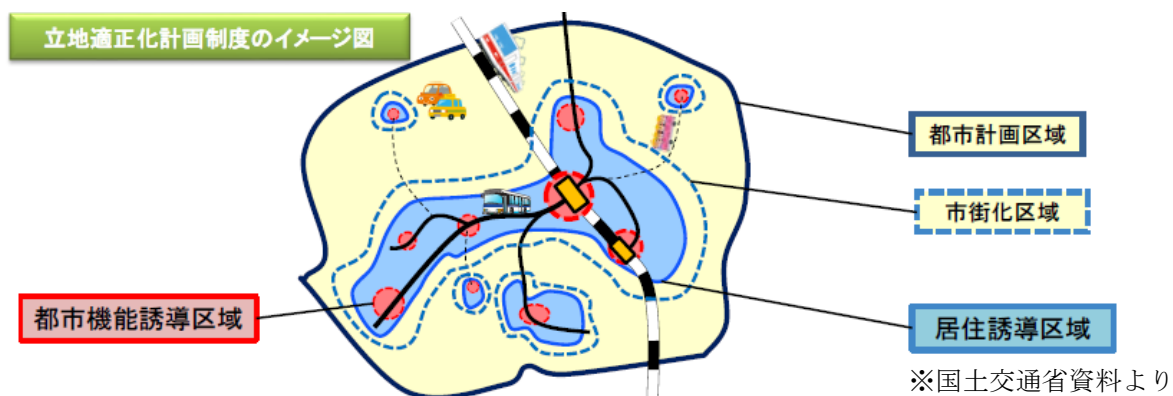
（「都市計画運用指針（第12版）」より）

- 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
- 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範囲（「都市計画運用指針（第12版）」より）

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

### ◆都市機能誘導区域と他の区域との関係性



## (2) 守谷市における都市機能誘導区域の設定方針

前項の都市機能誘導区域の設定の基本的な考え方を踏まえ、本市における都市機能誘導区域の設定方針を整理します。

### 1) 都市機能誘導区域設定の視点

#### ① 守谷駅周辺地区と新守谷駅周辺地区に定める

本市の都市機能誘導区域設定箇所は、第3章で拠点と設定した「守谷駅周辺地区」と「新守谷駅周辺地区」の2箇所に定めます。

都市計画マスタープランで副次拠点に定められている南守谷駅、同じく地域生活拠点に定められている団地センター、また本市の特徴でもある緑豊かな環境に囲まれた行政文化拠点（市街化調整区域）については、都市計画マスタープランの中で、それぞれまちづくりの方針を定めるものとし、本計画では当面都市機能誘導区域を定めないこととします。

#### ② 社会状況の変化に先立って新たな都市機能立地を守谷駅周辺と新守谷駅周辺に誘導する

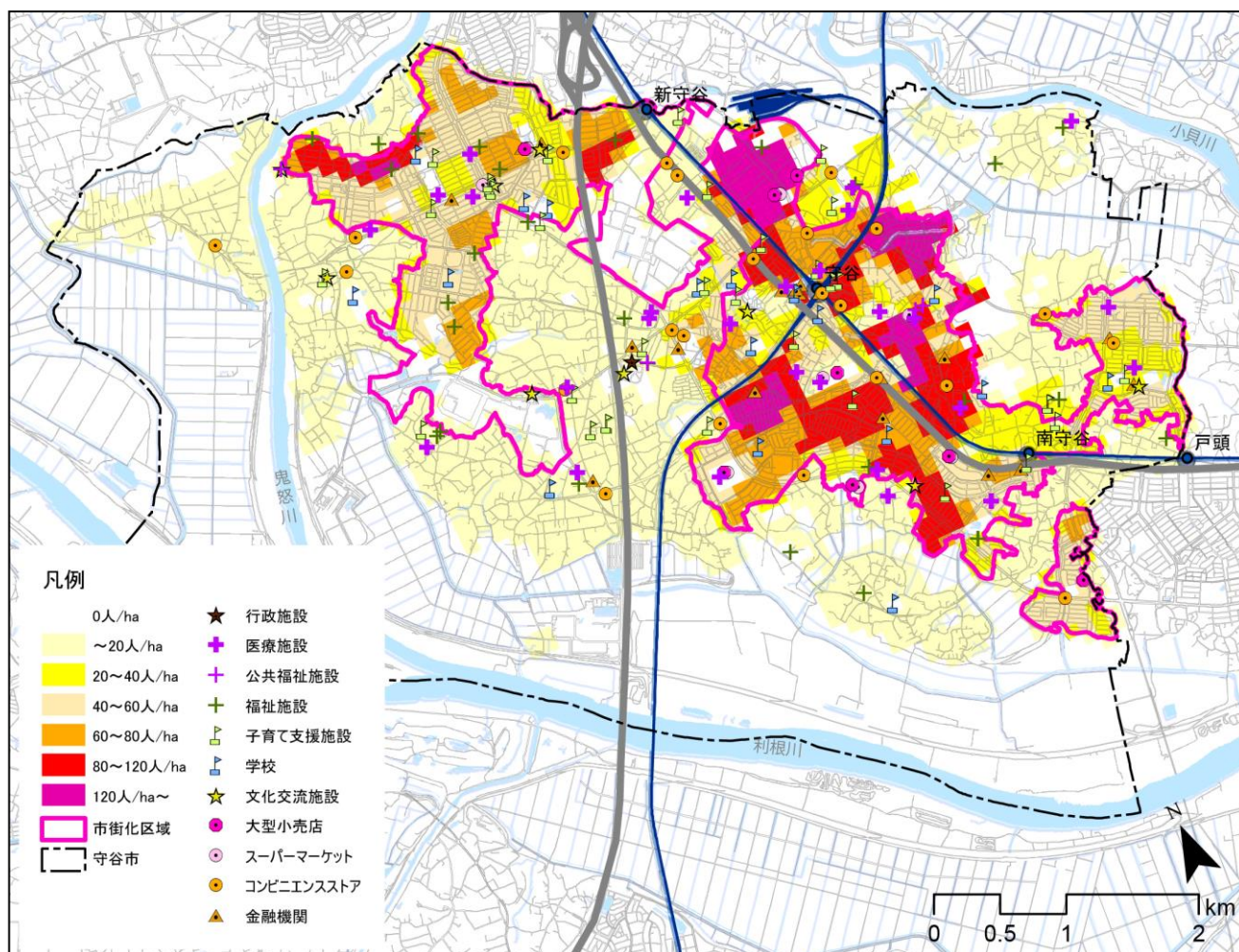
第2章で分析したとおり、本市の都市機能分布はマイカーによるアクセスを前提としたものであり、主要幹線道路沿道に立地する傾向が強く、新たに市街地整備が行われた守谷駅周辺、現在市街地整備事業が進められている新守谷駅周辺は都市機能の集積が進まない傾向がありました。

守谷駅周辺及び新守谷駅周辺における都市機能の不足は、マイカーを持たない転入者にとってデメリットと捉えられ、転入を抑制する要因となっています。また、今後の高齢化による利用交通手段の変化に対応した施設立地となっていないことが課題です。

現在、幹線道路沿道に立地している店舗等も、高齢化による人口密度分布の変化や利用交通手段の変化が生じた場合、存続が困難になり撤退するケースも考えられ、結果として市全域で都市機能へのアクセシビリティが低下することが懸念されます。

そこで、本計画では上記のような社会状況の変化に先立って、守谷駅周辺に都市機能誘導区域を定め、今後立地する都市機能施設を同区域内に誘導していくことにより、現在の守谷駅を中心とした公共交通ネットワークの利用促進、維持・活用を図り、市民が現在居住している地域から守谷駅周辺の都市機能にアクセスしやすくすることによって生活利便性を低下させずに住み続けられる都市構造を目指します。また、新守谷駅周辺については、市街地整備事業を機運としたまちづくりを推進していくことにより、都市機能施設の誘導を図り、副次拠点としての機能強化を目指します。

◆人口密度の将来見通しと都市機能分布（現況）



※施設分布は2018年現在

---

## 2) 都市機能誘導区域の範囲

都市機能誘導区域の範囲は、以下のとおり定めます。

- 本市の都市中心拠点である守谷駅<sup>※1</sup> 及び副次拠点である新守谷駅を中心に、おおむね 500mの範囲に含まれる市街地整備事業区域内かつ住居専用系用途地域以外の区域
- 上記区域から連続する幹線道路沿道に定められた路線型用途地域の区域（近隣商業地域・準住居地域・第二種住居地域・第一種住居地域）で、直近の都市計画道路の交差部までの区域
- 上記の路線型用途地域と一体の土地利用が行われている一団の区域<sup>※2</sup>
- 区域設定に当たっては極力地形・地物に即して設定し、やむを得ない場合は用途地域界又は字界に即した区域

---

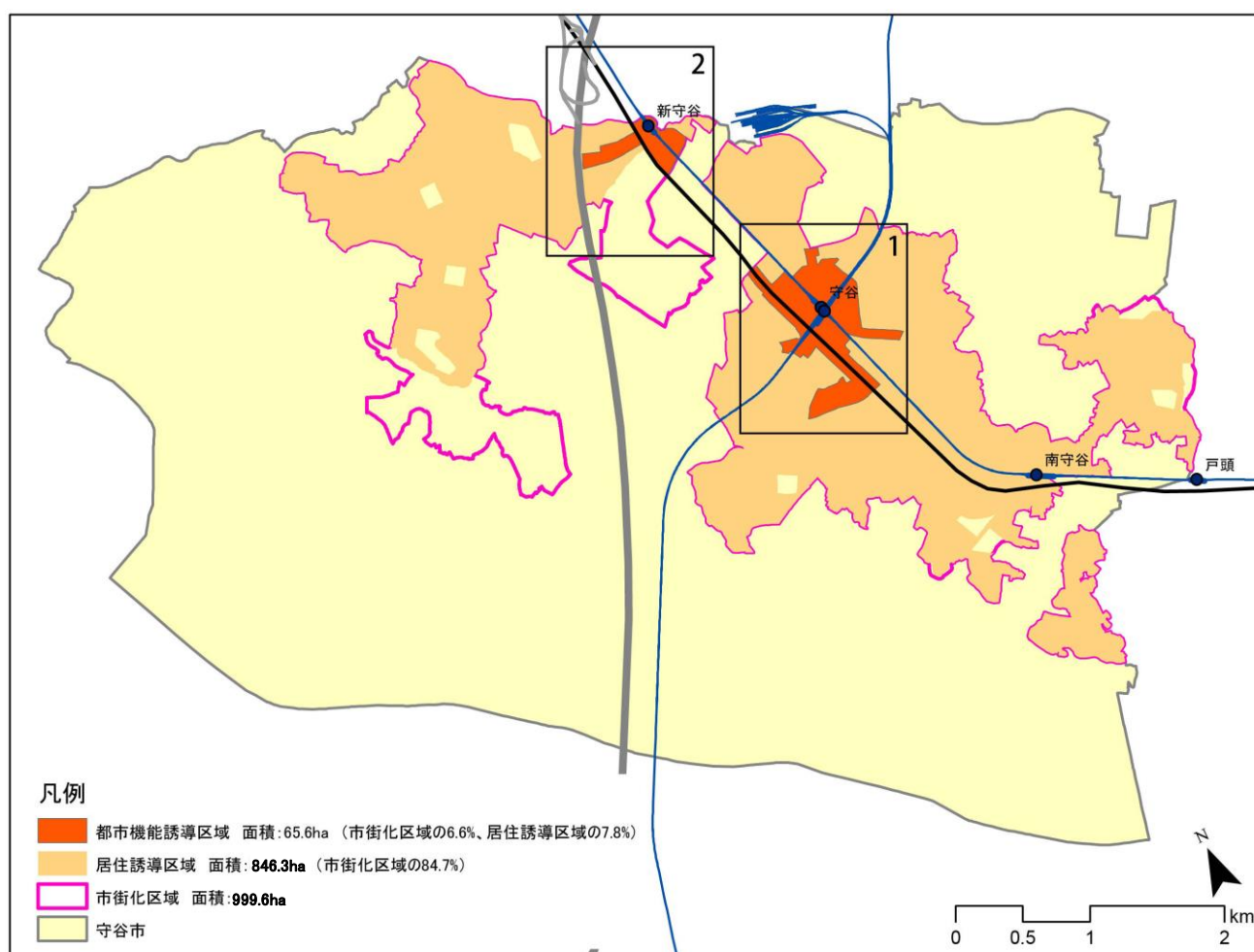
※1 つくばエクスプレスと関東鉄道常総線の軌道中心の交点を基準点とした

※2 既存ショッピングモール

## 2. 都市機能誘導区域の設定箇所

前項の設定方針を踏まえ、本市の都市機能誘導区域は、下図のとおり守谷駅及び新守谷駅からおおむね500mの範囲とその周辺に設定します。なお、用途地域指定と区域の都市機能誘導区域の関係は次頁図のとおりです。

### ◆都市機能誘導区域（全市・居住誘導区域における位置図）





**凡例**

- 都市機能誘導区域
- 市街化区域
- 用途地域
  - 第一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
  - 工業専用地域

道路界、河川界、用途地域界、延長線、市街化区域界、区画整理事業界、都市計画道路界

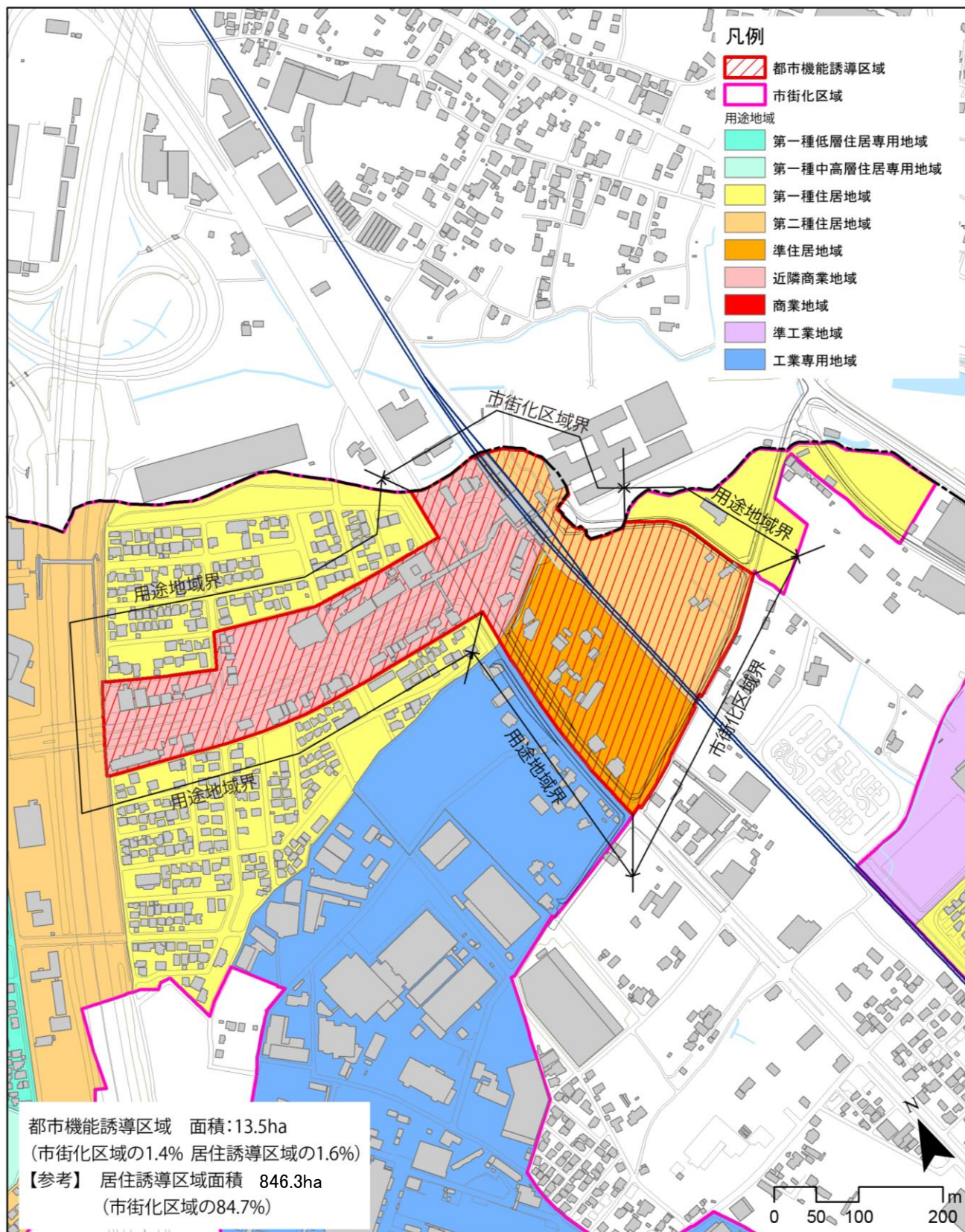
守谷駅  
守谷駅から500m圏

都市機能誘導区域 面積：52.1ha  
(市街化区域の5.2% 居住誘導区域の6.2%)  
【参考】 居住誘導区域面積 846.3ha  
(市街化区域の84.7%)

0 50 100 200 m



◆都市機能誘導区域2（指定箇所拡大図）



## 3. 誘導施設の設定方針

### (1) 誘導施設設定の基本的な考え方

前項で、まちの中心となる都市中心拠点である守谷駅周辺及び副次拠点である新守谷駅周辺に、都市機能を誘導する「都市機能誘導区域」を設定しました。

本項では、まちづくりの課題に対応し都市の魅力向上を図るため、都市機能誘導区域に誘導する都市機能増進施設（以下、「誘導施設」という）の設定を行います。

都市再生特別措置法において、誘導施設は「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」とされています。

また、都市計画運用指針（第12版）においては、誘導施設について、以下のよう  
な考え方が示されています。

#### ◆誘導施設の基本的な考え方～「都市計画運用指針（第12版）」より

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。

#### ◆誘導施設の設定例～「都市計画運用指針（第12版）」より

- 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

## (2) 守谷市における誘導施設の設定方針

### 1) 都市機能ごとに必要とする役割と対象施設

市民の利便性を高める上で一般的に必要なと考えられる施設を都市機能ごと、必要とされる役割ごとに整理すると下表のとおりです。

誘導施設を設定するに当たっては、これらの施設から都市機能誘導区域に誘導すべき施設を抽出します。

#### ◆都市機能ごとの役割と施設

都市機能	必要とする役割	対象施設
行政機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>市の中核となる行政機能</li> <li>地域の行政窓口機能</li> </ul>	■市役所（本庁舎）
		■支所・行政センター
医療機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>総合的な医療サービスや日常的な医療を受けることができる機能</li> </ul>	■地域医療支援病院
		■病院
		■診療所
福祉機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>介護福祉の拠点となる機能</li> <li>日常の介護や看護のサービスを受けられる機能</li> </ul>	■公共福祉施設 保健センター、障がい者福祉センター等
		■地域包括支援センター
		■訪問介護施設 訪問介護、夜間対応訪問介護、訪問入浴介護、訪問看護、訪問リハビリテーション、定期巡回・随時対応型介護看護等
		■通所介護施設 デイサービス、デイケア、認知症対応型通所介護施設等
子育て支援機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>子育て世帯が必要とする一時預かり等のサービスを提供する施設</li> </ul>	■地域密着型通所介護施設 ショートステイ、短期入所療養介護、小規模多機能型居住介護
		■子育て支援センター等
		■児童館
		■保育所・保育園
		■認定こども園
		■認可外保育施設
		■幼稚園
		■子ども発達支援センター
文化・交流機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民全体を対象とした教育文化サービス拠点機能</li> <li>地域の教育文化やレクリエーション活動支援機能</li> </ul>	■放課後児童クラブ
		■中央公民館・ホール
		■文化会館
		■コンベンション施設
		■博物館・美術館
		■映画館・劇場・観覧場
		■図書館

都市機能	必要とする役割	対象施設
教育機能	・本市及び本市周辺に居住する児童生徒の教育を担う機能	■大学・短期大学
		■専修学校
		■各種学校
		■高等学校
		■中学校
		■小学校
商業機能	・多様なニーズに対応し、ワンストップで買物や食事等を提供できる機能 ・日常生活に必要な生鮮品等の品ぞろえがある機能	■ショッピングモール系商業施設
		■スーパーマーケット系商業施設
		■コンビニエンスストア
金融機能	・決済や融資などの有人窓口による金融サービスを提供する機能 ・預払、振替等ができる機能	■金融機関（銀行・信用金庫・郵便局・J A）



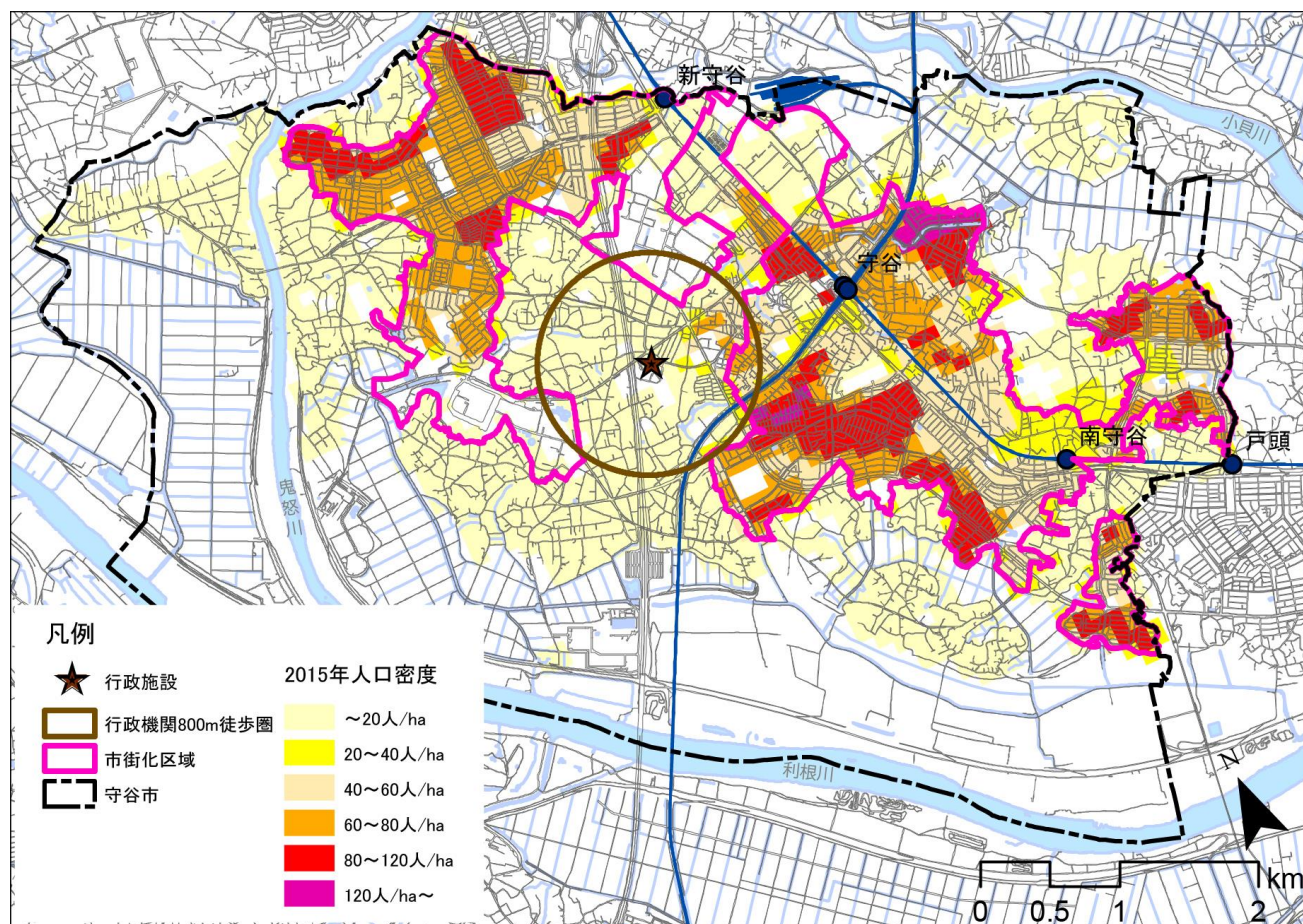
## 2) 都市機能分布状況からみた誘導が望ましい施設

2018年（平成30年）現在の都市機能施設分布状況から都市機能誘導区域に誘導したい施設を検討すると、以下のとおりです。

### ① 行政機関

本市の行政機能は大柏地区（市街化調整区域）に集約されており、これを補完する機能として支所のようなサービス窓口を駅周辺に設置することが課題となっています。

#### ◆行政機関の分布状況



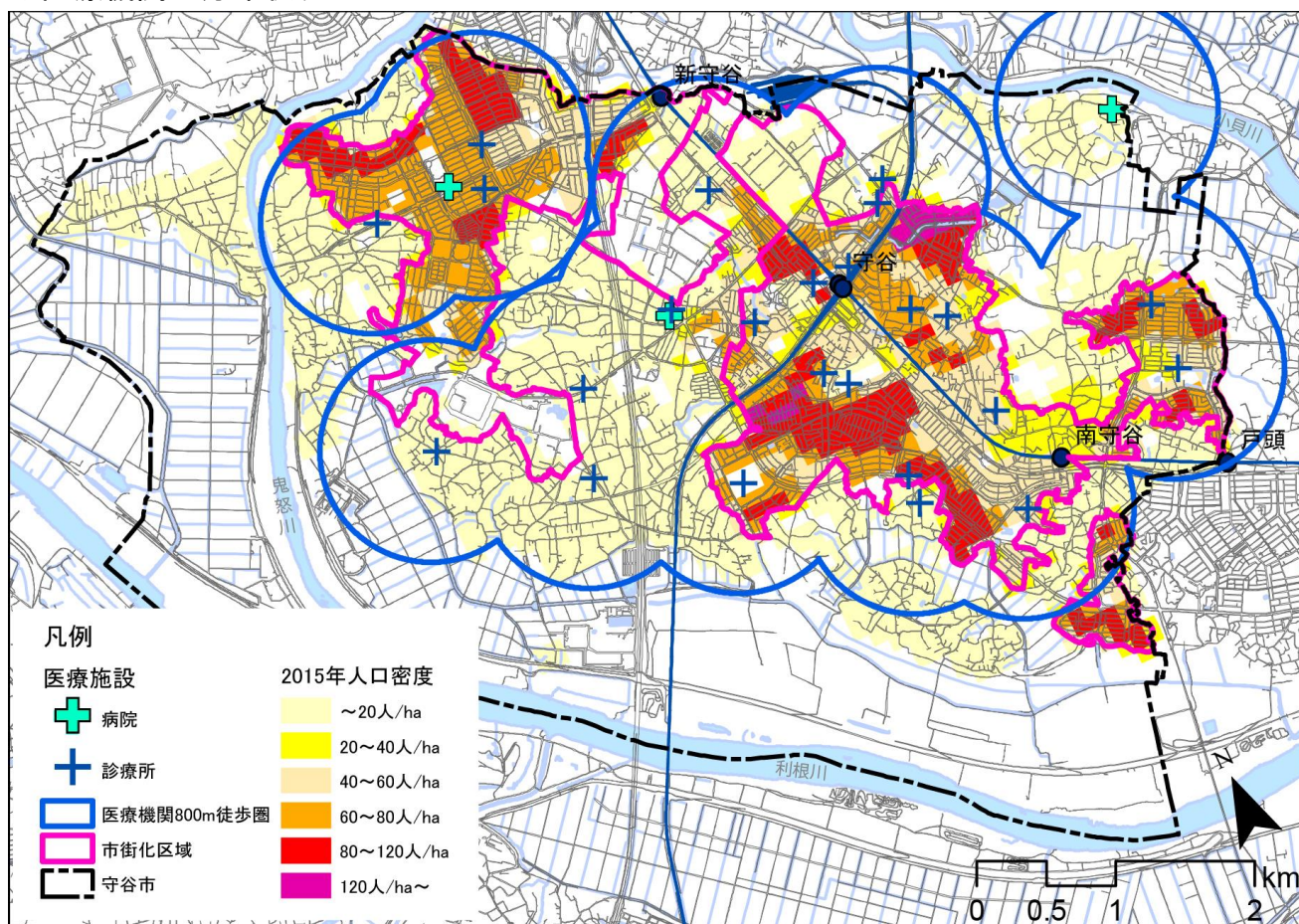
※施設分布は2018年現在



## ② 医療施設

医療機関は、市街地をおおむねカバーする形で立地していますが、主要な病院は守谷駅から離れた場所（一部は市街化調整区域）に立地しており、アクセスに課題があります。専門性の高い医療機関やワンストップで利用しやすいクリニックモールのような施設は、市民がアクセスしやすい駅周辺に立地していることが望ましいと考えられます。

### ◆医療機関の分布状況



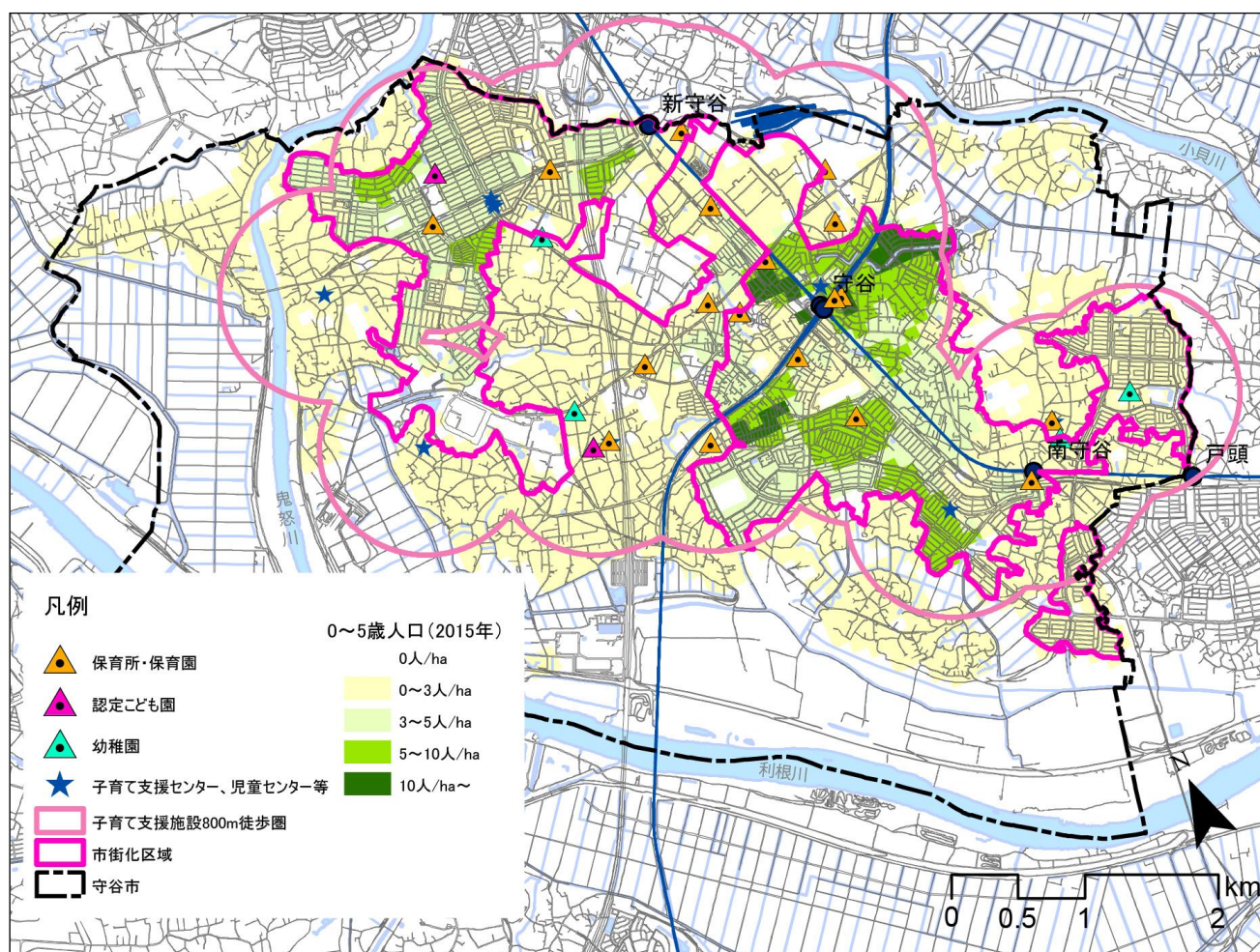
※施設分布は2018年現在



### ③ 子育て支援施設

保育所・保育園などの子育て支援施設は、徒歩圏で市街地をカバーする形で立地しているものの、一部施設は市街化調整区域に立地しています。また、都心に通勤する共働き世帯からは駅周辺に託児施設の立地を望む声があります。全ての子育て支援施設を駅周辺に集約することは、利用者の利便性を損なうため、対象施設の整理が必要と考えられます。

#### ◆子育て支援施設の分布状況



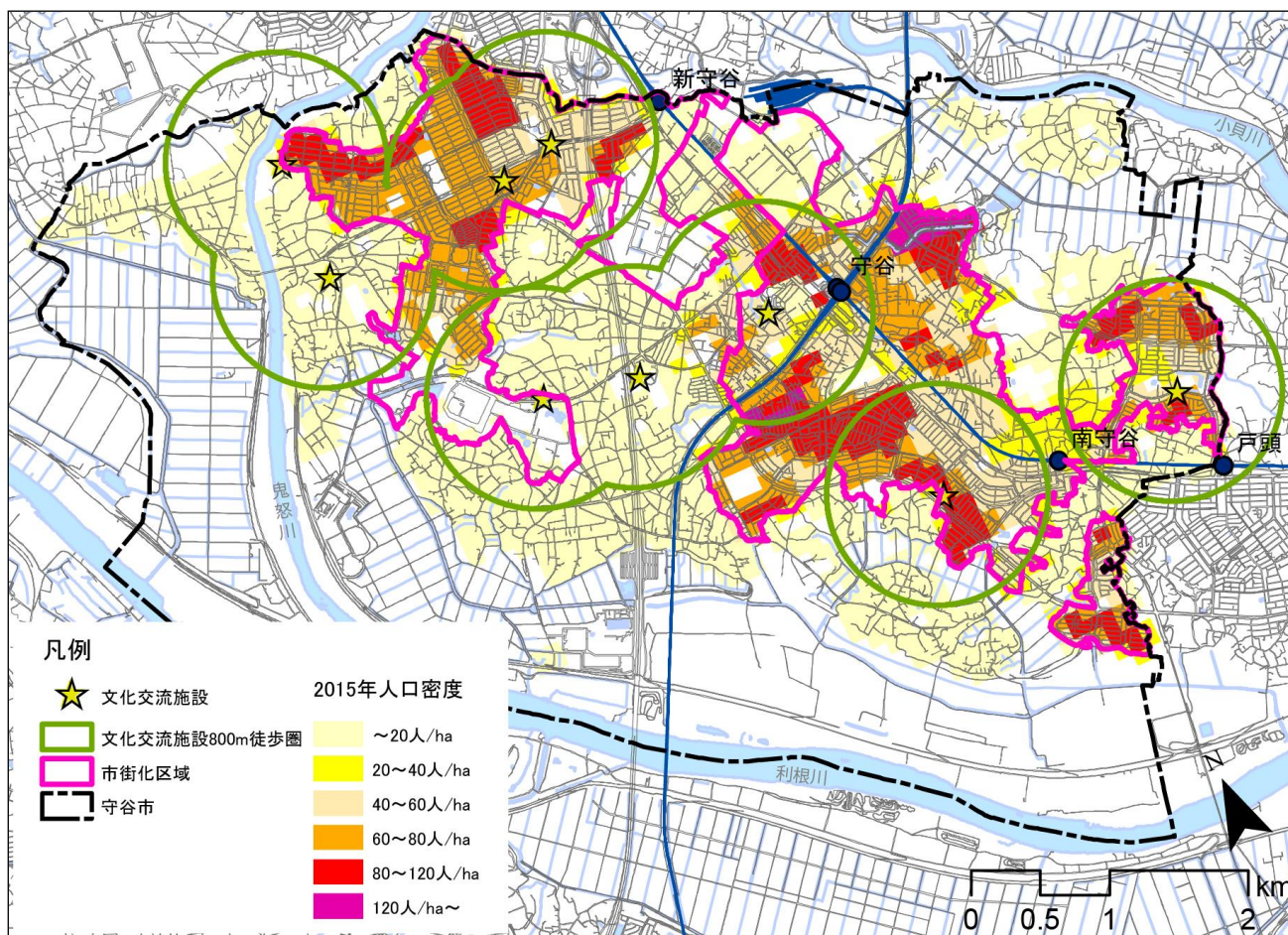
※人口密度は0～5歳人口のもの  
※施設分布は2018年現在



#### ④ 文化・交流施設

文化・交流施設は、市役所周辺や各住宅団地付近、一部は市街化調整区域に立地しており、駅周辺には立地していません。新たな施設が整備される際は、市外からもアクセスしやすい駅周辺への整備が望ましいと考えられます。

#### ◆文化・交流施設の分布状況



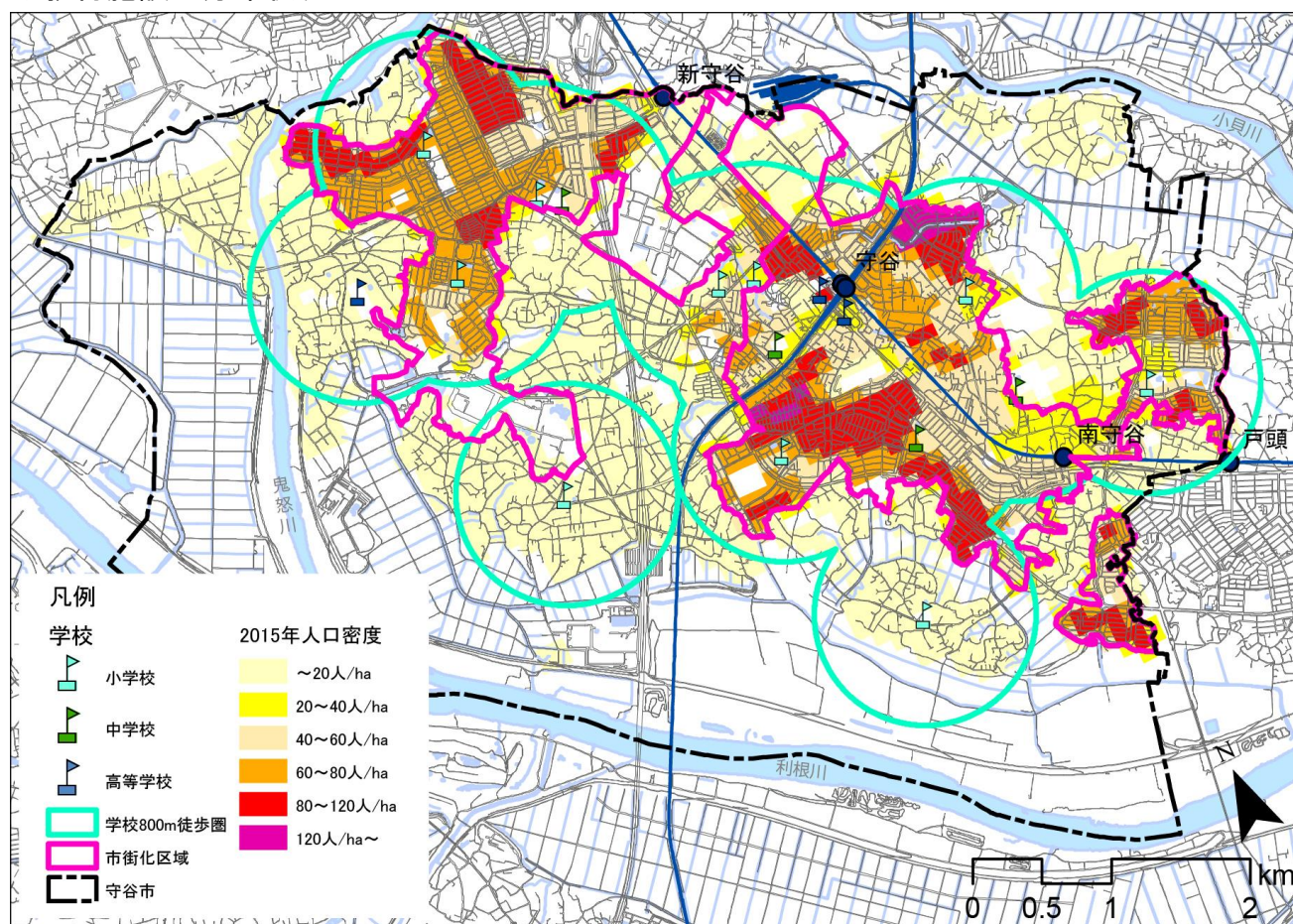
※施設分布は 2018 年現在



## ⑤ 教育施設

教育施設は小中学校などが市街地をカバーする形で立地していますが、一部は市街化調整区域に立地しています。市内には通信制を含む高等学校が3施設あり、市外から通学している生徒もいます。市外からも生徒を集める高等学校や大学・専修学校・各種学校等は交通利便性の高い駅周辺に立地することが望ましいと考えられます。

### ◆教育施設の分布状況



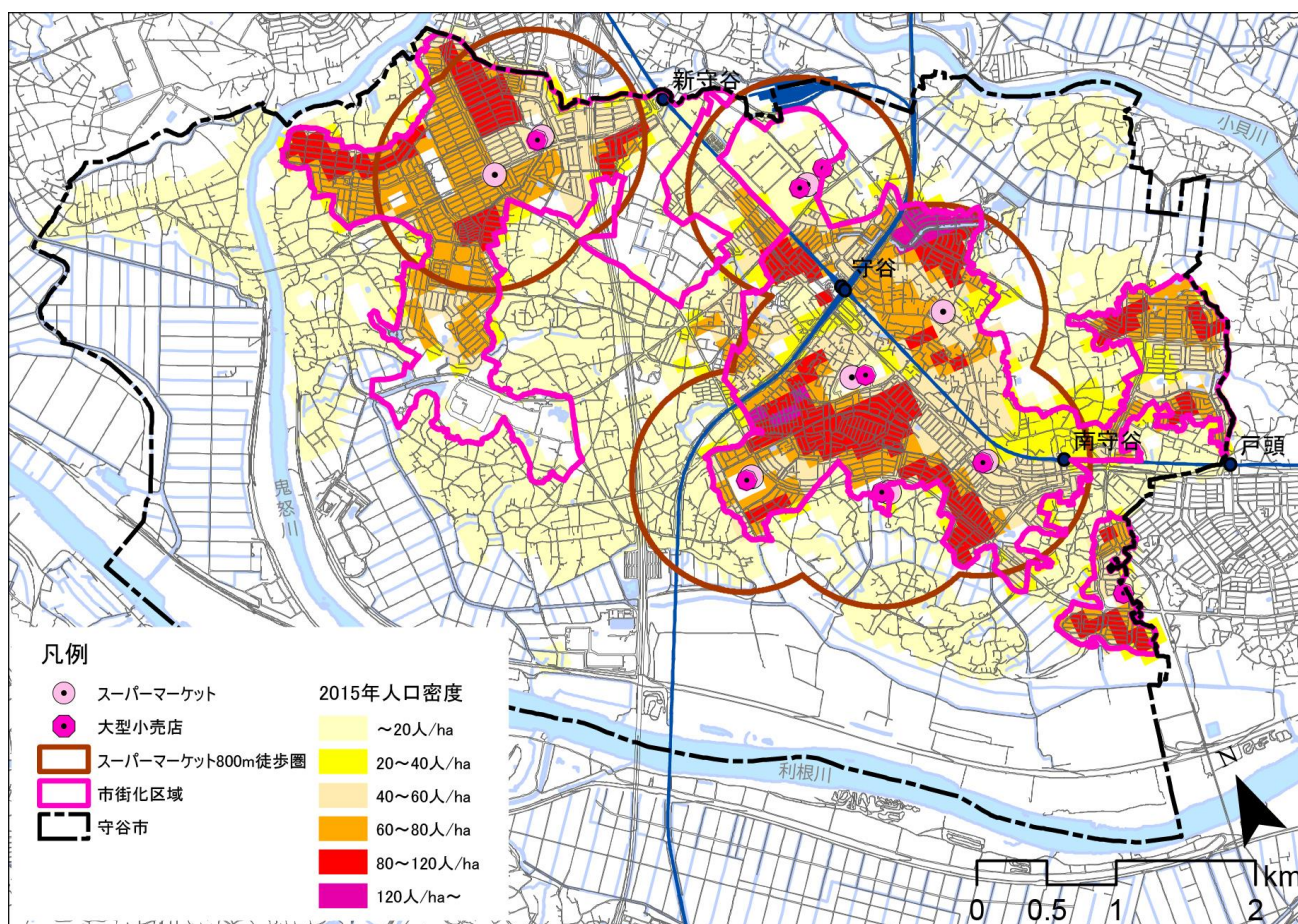
※施設分布は2018年現在



## ⑥ 商業施設

商業施設は、幹線道路沿道や市街地外縁部に立地する傾向があり、みずき野地区・美園地区などはスーパーマーケットのサービス圏外となっています。守谷駅周辺は徒歩利用圏には含まれているものの、駅直近にはスーパーマーケットは立地しておらず、立地を求める声があります。多くの人が集積するショッピングモールのような施設は利便性の高い駅周辺に立地することが望ましいと考えられますが、スーパーマーケットのような日常的な利用が多い施設は市内全域に立地することが望ましいと考えられます。

### ◆商業施設の分布状況



※施設分布は2018年現在

### 3) 都市機能配置の分類

都市機能には、その機能や利用対象の広がり、規模等に応じて、徒歩圏を基準に①市内全域に配置するのが望ましい施設、②都市機能誘導区域に誘導したい施設（拠点集約型施設・前項で検討）の2種類に大別することができます\*。「2. 都市機能誘導区域の設定箇所」で定めたとおり、本市では都市機能誘導区域を都市中心拠点である守谷駅周辺地区と副次拠点で市街地整備が進む新守谷駅周辺地区に指定することから、拠点集約型施設を誘導施設として定めることを基本とします。

その他、都市機能誘導区域内に立地している既存施設のうち、区域外に転出することが望ましくない③都市機能誘導区域に維持したい施設、加えて、都心居住が進んでいる状況に対応して、地区内住民のニーズに対応して充実整備が必要となっている④市民が望む施設については、①市内全域に配置するのが望ましい施設であっても誘導施設とすることが考えられます。

都市機能誘導区域における施設ニーズに関しては、計画策定への市民参画の一環として、2019年（令和元年）9月28日（土）・29日（日）の2日間にわたって開催した「まちづくりひろば・もりや」（パネル展示を中心としたオープンハウス）の中で、意見募集を行った結果を基に把握を行いました。

---

※①と判断した理由：利用実態から、徒歩圏で利用しやすい分布で立地することが望ましく、市内に複数の立地が想定されると判断した施設

②と判断した理由：利用実態から一般的な施設が分散立地するよりも、高次の機能を持つ枢要な施設が都市機能誘導区域に集約立地することが望ましいと判断した施設

①②に分類しなかった理由：現状で立地が想定されていない施設や、現在の立地で課題が生じていない施設

◆施設配置区分による対象施設分類

都市機能	対象施設	都市機能誘導区域内の施設有無(数)	配置区分				誘導施設に定める施設	
			①市内全域に配置するのが望ましい施設	②都市機能誘導区域に誘導したい施設	③都市機能誘導区域に維持したい施設	④市民が望む施設(アンケート結果)	守谷駅周辺地区	新守谷駅周辺地区
行政機能	市役所(本庁舎)	—						
	支所・行政センター	—	○	○			○	
医療機能	地域医療支援病院	—		○		○	○	
	病院	—		○		○	○	○
	診療所	4	○					
福祉機能	公共福祉施設	—						
	地域包括支援センター	—						
	訪問介護施設	—	○					
	通所介護施設	1	○					
	地域密着型通所介護施設	—	○					
子育て支援機能	子育て支援センター等	1						
	児童館	—						
	保育所・保育園	2	○					
	認定こども園	—	○					
	認可外保育施設	—		○		○	○	○
	幼稚園	—	○					
	子ども発達支援センター	—						
	放課後児童クラブ	—	○					
文化・交流機能	中央公民館・ホール	—						
	文化会館	—	○					
	コンベンション施設	—		○			○	
	博物館・美術館	—		○			○	
	映画館・劇場・観覧場	1		○			○	
	図書館	—	○	○			○	○
教育機能	大学・短期大学	—		○			○	○
	専修学校	—		○			○	○
	各種学校	—		○			○	○
	高等学校	2		○			○	○
	中学校	—	○					
	小学校	—	○					
商業機能	ショッピングモール系商業施設	1		○	○	○	○	
	スーパーマーケット系商業施設	1	○			○		
	コンビニエンスストア	4	○					
金融機能	金融機関(銀行・信用金庫・郵便局・J A)	6						

## 4. 誘導施設の設定内容

前項の誘導施設の設定方針を踏まえ、都市機能誘導区域に立地を誘導する「誘導施設」を下表のとおり設定します。併せて、それぞれの施設の定義を示します。

なお、前述のとおり、これまで市役所周辺を本市は行政・文化拠点と位置づけ、行政機能や文化施設等の配置・集約を図ってきました。既に行政・文化拠点に集約している施設の都市機能誘導区域への再配置の検討を行う予定はありませんが、新たな施設の整備や一部機能を複合した施設等の整備については、都市機能誘導区域への立地を検討することを前提として誘導施設に含めます。

### ◆誘導施設及びその定義

都市機能	対象施設	定義
行政機能	支所・行政センター	地方自治法第155条第1項
医療機能	地域医療支援病院	医療法第4条
	病院	医療法第1条の5(20床以上の入院施設を有するもの)
子育て支援機能	認可外保育施設	児童福祉法上の保育所に該当するが認可を受けていない保育施設(例、ベビーホテル、駅型保育所、駅前保育所等)
文化・交流機能	コンベンション施設	展示会や会議などを行うことを主な事業とする複合施設
	博物館・美術館	博物館法第2条第1項
	映画館・劇場・観覧場	興行場法第1条
	図書館	図書館法第2条
教育機能	大学・短期大学	学校教育法第1条
	専修学校	学校教育法第124条
	各種学校	学校教育法第134条
	高等学校	学校教育法第1条
商業機能	ショッピングモール系商業施設	大規模小売店舗立地法第2条第2項(店舗面積1,000㎡以上)に該当し、複数の小売り、サービス業などの店舗が集合した複合型商業施設

### 【「市内全域に配置するのが望ましい施設」とした誘導施設に選定した施設】

「市内全域に配置するのが望ましい施設」とした誘導施設に選んだ施設として、支所・行政センター、図書館があります。本市の市役所及び図書館は行政・文化拠点に集積していますが、証明発行業務や返本受付などの一部の機能を駅周辺に配置してほしいというニーズに将来的に対応するため誘導施設に選定しました。また、守谷駅周辺に保育所・保育園を求める市民の意見が多くあり、その中でも一時的託児や通常保育時間外の託児などに対応できる施設の需要があることから、認可外保育施設を誘導施設に選定しました。



## 5. 誘導施設に係る届出制度

都市機能誘導区域外において、前項で定めた誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には原則として届出が必要となります。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。

### ◆届出の対象となる行為

都市機能誘導区域外の区域で誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合は、原則として市への届出が必要となります。

#### (開発行為)

- 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

#### (開発行為以外の建築等行為)

- 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- 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

#### (休廃止の届出)

都市機能誘導区域内において、前項に定めた誘導施設を休止し、又は廃止する者は 30 日前までにその旨の届出を行うことが必要となります。

### ◆届出書類

届出は、以下の届出書類等を提出します。

#### (開発行為)

- 開発行為に関する届出書
- 添付図書
  - ◇ 位置図(当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面)
  - ◇ 設計図(土地利用計画図及び予定建築物の各階平面図)
  - ◇ その他参考となる事項を記載した図書(届出書に記載した面積を確認することができる図面)

#### (開発行為以外の建築等行為)

- 開発行為以外に関する届出書
- 添付図書
  - ◇ 配置図(敷地内における建築物の位置を表示する図面)
  - ◇ 2面以上の立面図(建築物の高さ等を表示する図面)
  - ◇ 各階平面図(間取り、各室の用途等を表示する図面)
  - ◇ その他参考となる事項を記載した図書(位置図、届出書に記載した面積を確認することができる図面)