

6

都市機能誘導区域

6.1 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域とは、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に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仕組みです。

運用指針では原則として、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。

【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。

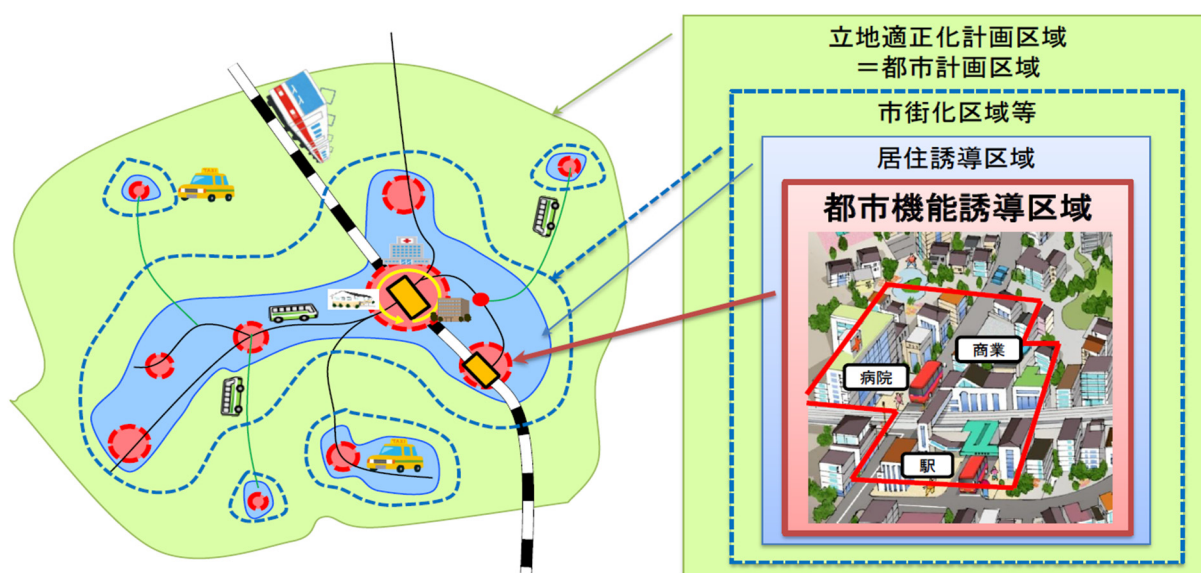


図 47 都市機能誘導区域の一般的なイメージ

資料：都市計画運用指針における立地適正化計画に係る概要

6.2 都市機能誘導区域の設定方針

都市機能誘導区域は運用指針に基づき、当町の特徴を踏まえ、設定を行います。

6.2.1 運用指針における定義

運用指針に示された都市機能誘導区域の考え方を以下に整理します。

<都市機能誘導区域の設定が考えられる区域>

- 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

<留意すべき事項>

- 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とされています。

<都市機能誘導区域の範囲>

- 原則として、居住誘導区域内において設定
- 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

資料：「都市計画運用指針」第 12 版（令和 5 年 7 月 11 日一部改正）

6.2.2 都市機能誘導区域の視点

当町は、コンパクトな市街地の中に生活利便施設が広く分布しており、町内どこでも一定の生活サービスが受けられることが強みとなっています。

府中町都市計画マスタープランでは、住民の日常生活や、産業活動、余暇活動、地域活動などの中心となる地区を拠点として「中心拠点地区」と「向洋駅周辺拠点地区」を設定しています。

第 4 章に定めた都市づくりの基本方針の実現を図るため、居住の誘導により市街地の人口密度を維持・向上させていくことに加え、多くの人が利用する都市機能を「身近なところ」で「気軽」にサービスが受けられる場所へ誘導し、維持し続けていくことが必要です。

これらを踏まえ、住宅及び都市機能の立地の適正化を効果的に進めるため、施設の立地状況、公共交通、土地区画整理事業等の市街地整備などの将来見通し、上位・関連計画における拠点形成の考え方などを勘案し、都市機能誘導区域を設定します。

【都市機能誘導区域の概ねの位置】

<ベースとなる地区>

- 都市計画マスタープランで示された「中心拠点地区」、「向洋駅周辺拠点地区」

<区域設定の考え方>

- 居住誘導区域内
- 駅や運行本数の多いバス停から徒歩、自転車などで容易に移動できる範囲（800～1000m）
- 商業地域、近隣商業地域などの都市機能の集積が見込まれる用途地域を勘案
- 多くの人が利用する公共施設、大規模商業施設などの都市機能施設が立地する区域
- 第一種低層住居専用地域を除く区域
- 土地区画整理事業等により、都市機能施設の整備、統廃合が見込まれる区域

6.3 都市機能誘導区域の設定

6.3.1 拠点の設定

前項の都市機能誘導区域の設定方針、府中町都市計画マスタープランの『中心拠点地区』、『向洋駅周辺拠点地区』を踏まえ、以下のとおり拠点を設定します。

府中町都市計画マスタープラン		本計画	
拠点名	中心となる施設・駅	都市機能誘導区域	拠点分類
中心拠点地区 (公共サービス系)	町役場	府中町役場周辺地域	中心拠点
中心拠点地区 (商業系)	大規模商業施設		
向洋駅周辺拠点地区	向洋駅	JR 向洋駅周辺地域	地域拠点

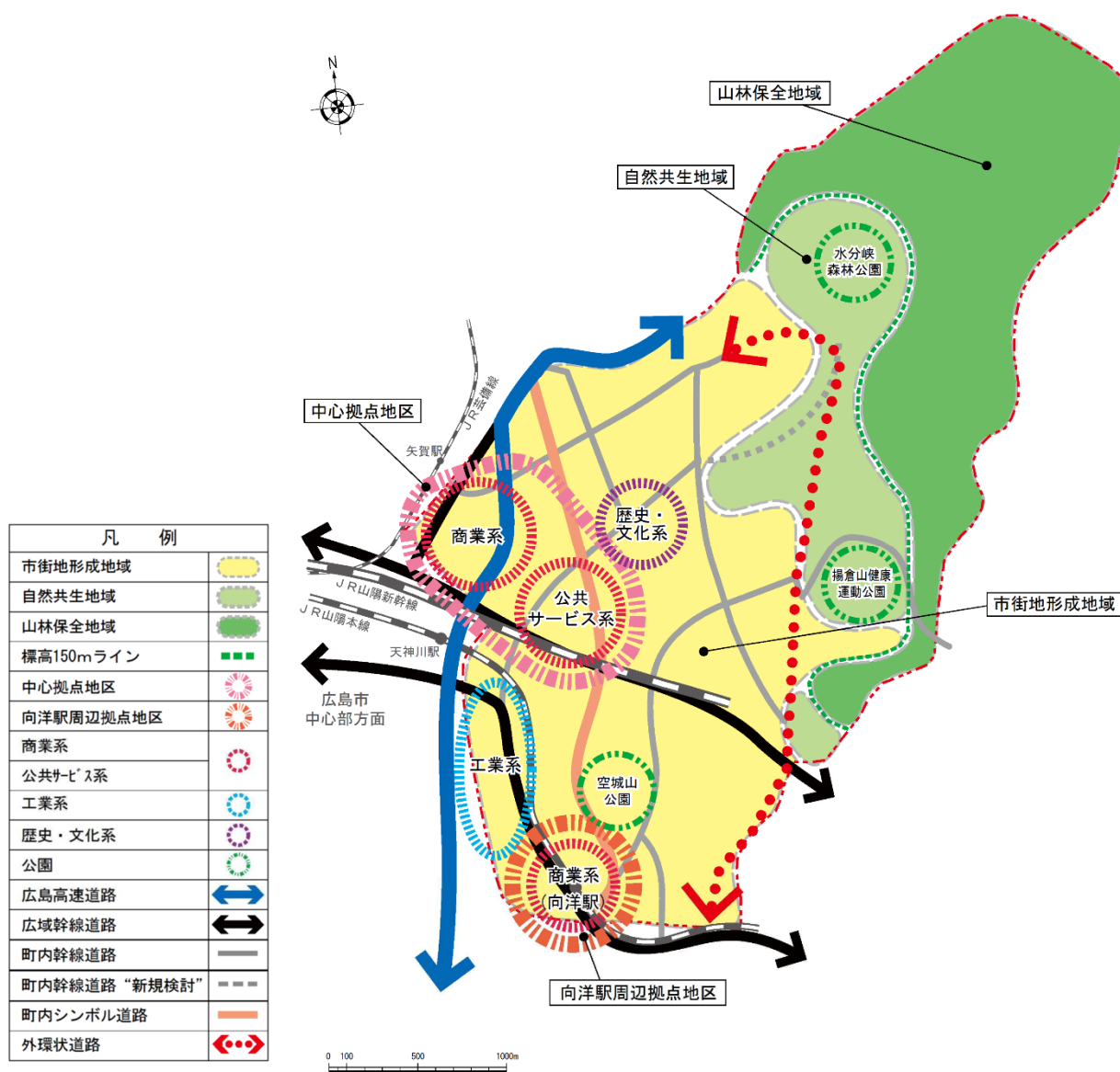


図 48 将来都市構造図

資料：府中町都市計画マスタープラン（平成 28 年 3 月改訂）

6.3.2 都市機能誘導区域

(1) 府中町役場周辺地域（中心拠点）

府中町役場周辺地域（中心拠点）

公的施設やイオンモール広島府中、くすのきプラザなどの施設が多数立地し、町内外問わず多くの人が行き交う当町の業務・商業機能の中心地となっています。また、イオンモール広島府中は路線バスとコミュニティバスの発着地になっており、町内最大の乗降客数を誇っています。その他、周辺の JR 矢賀駅、JR 天神川駅への交通アクセス性にも優れた周辺住宅地の交通結節点となっています。

多くのポテンシャルを有した地域であり、今後の当町における活気と交流が生まれる中心拠点としてのさらなる発展を図るため、都市機能誘導区域に設定します。

■ 区域設定の考え方

- 府中町役場と大規模商業施設(イオンモール広島府中)を含む区域
- 商業系用途地域(商業地域、近隣商業地域)を考慮した区域
- 交通結節点(イオンモール広島府中)からの徒歩圏域を考慮した区域

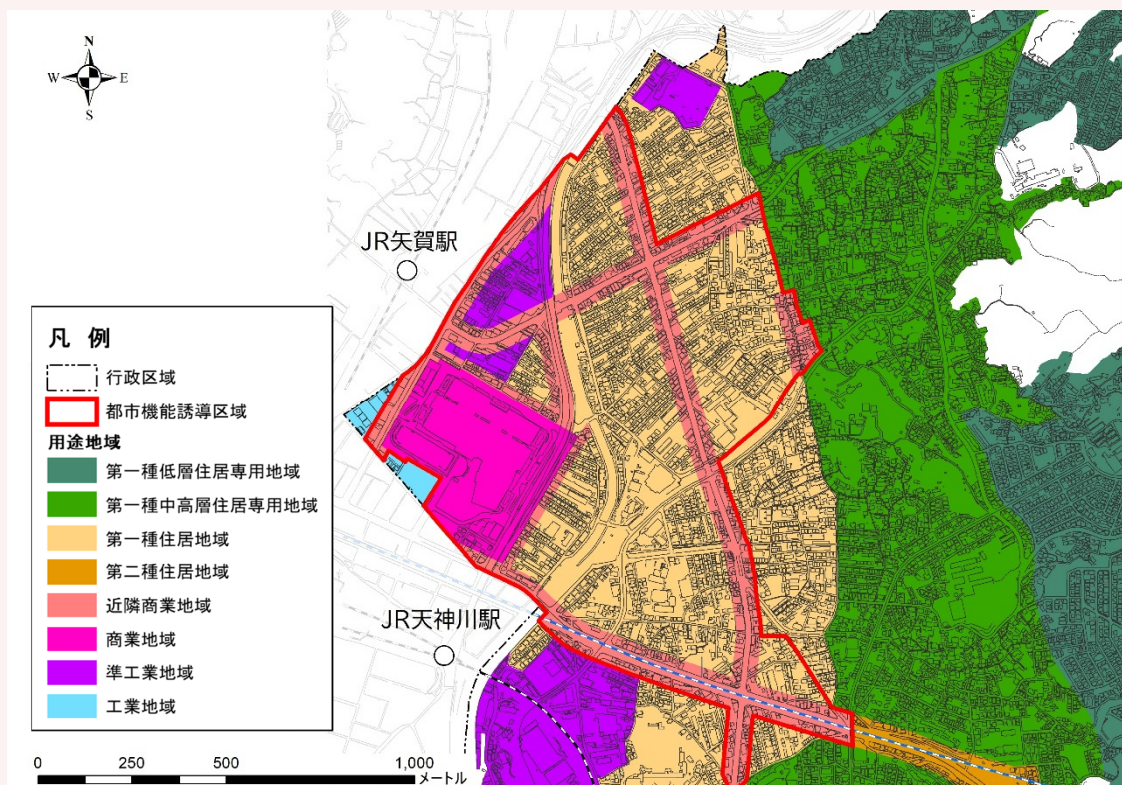


図 49 都市機能誘導区域（府中町役場周辺）

(2) JR 向洋駅周辺地域（地域拠点）

JR 向洋駅周辺地域（地域拠点）

町内唯一の鉄道駅である JR 向洋駅を有し、町の玄関口となっています。路線バスと鉄道の交通結節点となっているほか、JR 山陽本線・呉線の連続立体交差事業に合わせ、駅周辺における土地区画整理事業を実施しています。駅前広場や幹線道路の整備による交通結節機能の強化、生活道路や公園などの都市基盤整備とともに、老朽建物の更新が進む見通しであり、町南部の中心的拠点としての発展が期待されている地域であるため、都市機能誘導区域に設定します。

■ 区域設定の考え方

- 向洋駅周辺土地区画整理事業を考慮した区域
- 商業系用途地域（近隣商業地域）を含む区域
- 都市計画道路や周辺の都市施設を考慮した区域

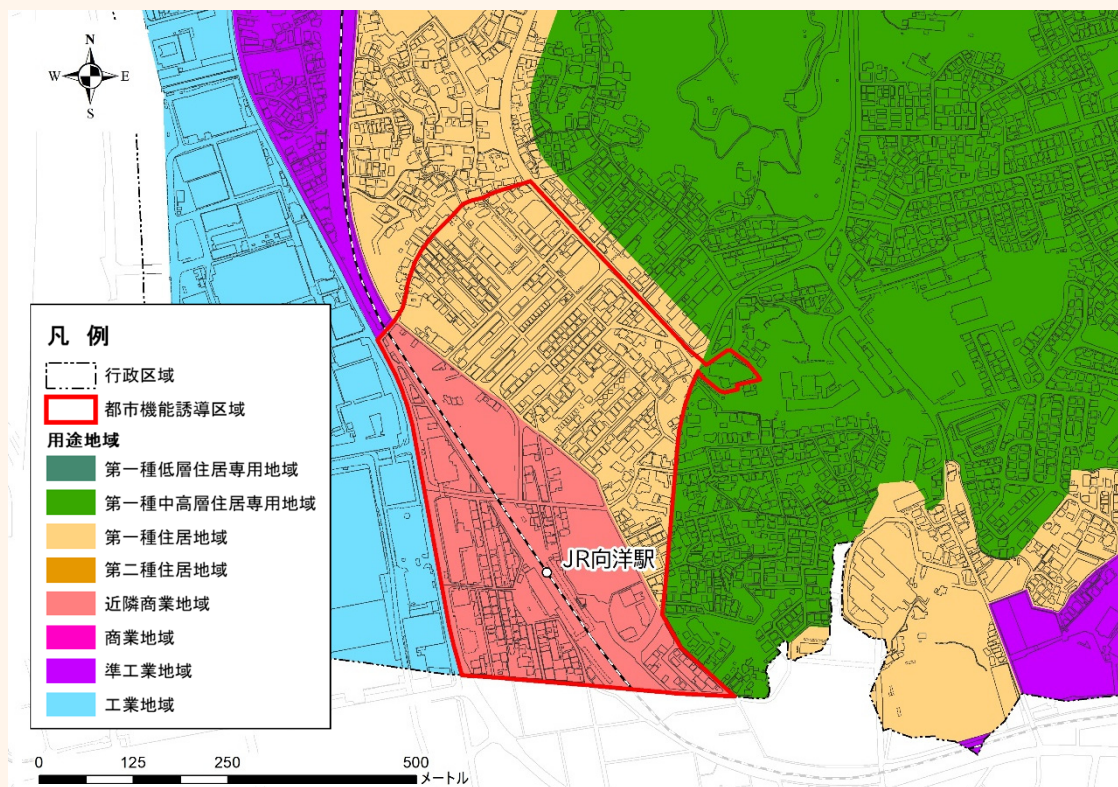


図 50 都市機能誘導区域（JR 向洋駅周辺地域）