

第7章 都市機能誘導区域の検討

1 基本的な考え方

都市機能誘導区域とは、医療・福祉・子育て支援・商業・金融・教育文化などの生活サービス機能の集積により、都市の活力や市民生活の生活利便性を持続するために必要な拠点を形成し、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域と位置づけられます。

このため、都市機能誘導区域は都市全体を見渡し、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利便性が高い区域等都市の拠点となるべき区域に設定することが望ましいとされ、さらに、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に定めるべきとされています。

2 都市機能誘導区域の設定

(1) 設定に当たっての留意事項（都市計画運用指針より抜粋）

都市計画運用指針において、都市機能誘導区域の設定については以下の留意事項が示されています。

- 1) 都市機能誘導区域は、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。
- 2) 都市機能の充足による居住誘導区域への居住の誘導、人口密度の維持による都市機能の持続性の向上等、住宅及び都市機能の立地の適正化を効果的に図るという観点から、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めることとされている。
- 3) 都市機能誘導区域は居住誘導区域内に重複して設定されるものであり、都市機能と併せて居住を誘導することが基本となる。

(2) 都市機能誘導区域の設定方針

都市機能誘導区域の設定に当たっては、区域の役割や留意事項を勘案し、以下の方針に従って設定します。

設定方針① 居住誘導区域内に設定する

- ・ 設定した居住誘導区域内を対象とします。

設定方針② 基本方針に示した都市の骨格構造における拠点エリアの配置を踏まえる

- ・ 都市の骨格構造に示した都市拠点、地域拠点、文化交流拠点の各エリアはそれぞれの性格づけに対応した都市機能が集積すべきエリアとして位置づけます。
- ・ 原則として都市計画用途地域の商業地域又は近隣商業地域を含めることとします。
- ・ なお、鉄道駅周辺でかつ都市機能の立地が進んでおり、周辺地域からのアクセスが想定されている八次駅周辺エリアについては、上記の各拠点エリアとのバランスに留意しながら、「都市生活エリア」として区域の設定を検討します。

設定方針③ 公共交通利便性が優れた区域に設定する

- ・ 居住誘導区域の設定において用いた、鉄道駅から 500m、バス停から 300m の範囲を拠点内で歩いて移動しやすい区域として都市機能誘導区域においても同様の方針で設定します。

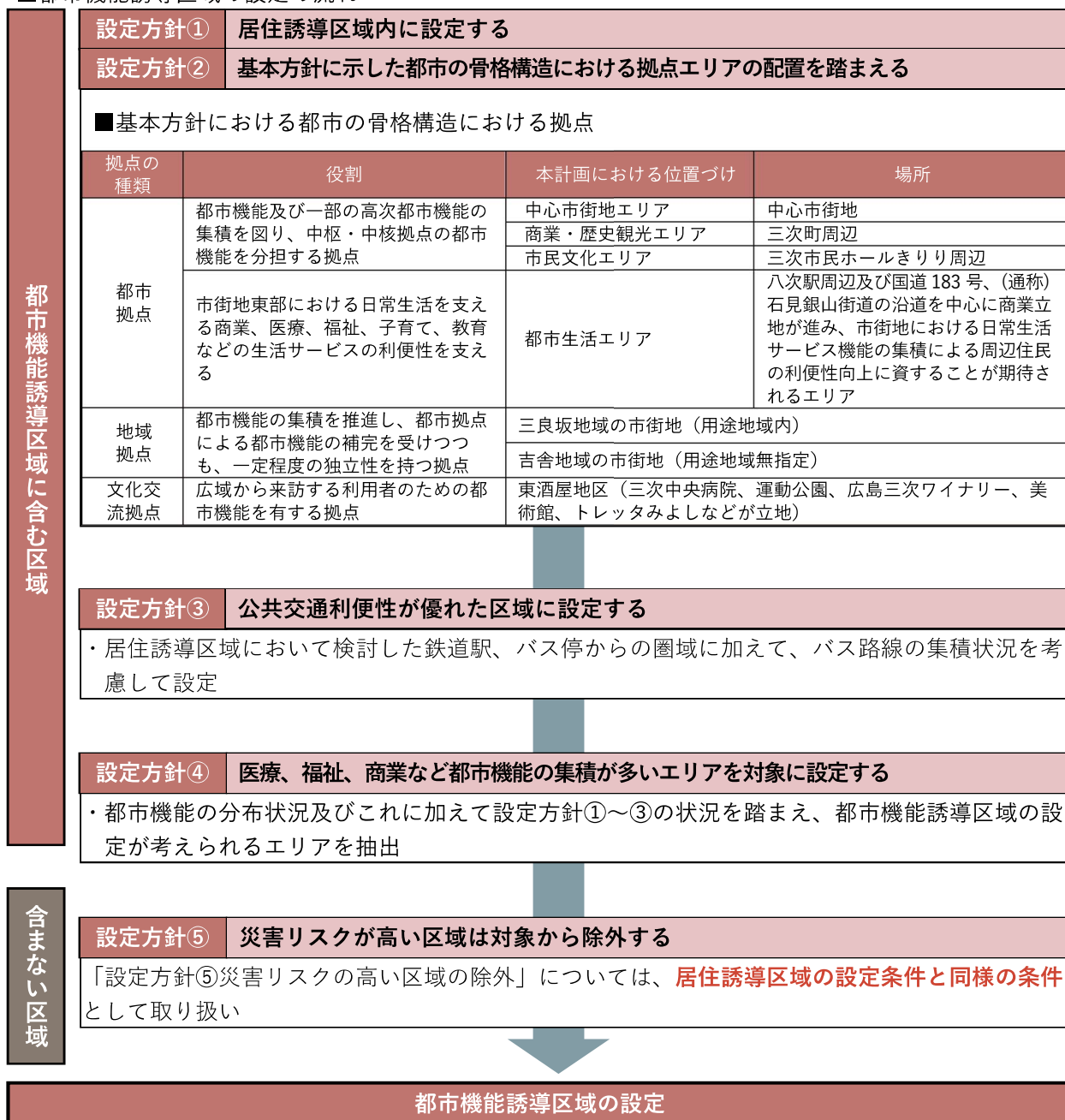
設定方針④ 医療、福祉、商業など都市機能の集積が多いエリアを対象に設定する

- ・ 都市機能誘導区域において効率的に都市機能の集積を図るため、既存の都市機能の集積状況を踏まえて設定します。

設定方針⑤ 災害リスクが高い区域は対象から除外する

- ・ 土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）は、区域に含まないこととします。
- ・ 本市においては浸水想定区域が市街地に広く想定されていますが、これらの区域には本市の中核的な都市機能が立地していることから、後述する防災指針において、災害の特性に対応した防災・減災の取組や国、県及び市による総合的な治水対策などの取組を行うことを前提に、区域設定にあたっての除外対象とはしないこととします。

■都市機能誘導区域の設定の流れ

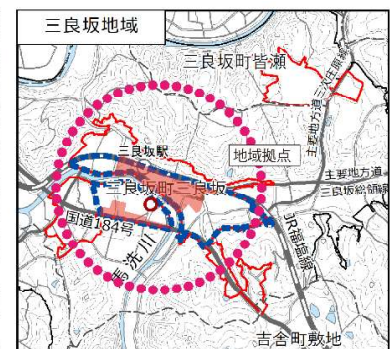
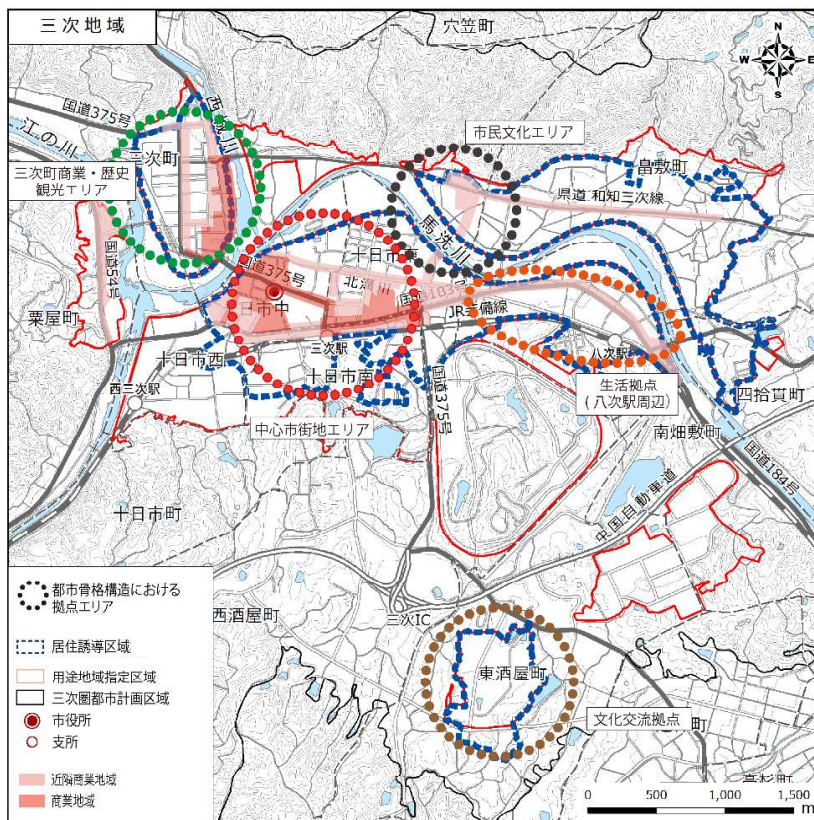


(3) 都市機能誘導区域設定の検討

設定方針①	居住誘導区域内に設定する
設定方針②	基本方針に示した都市の骨格構造における拠点エリアの配置を踏まえる

■基本方針における都市の骨格構造における拠点

拠点の種類	役割	本計画における位置づけ	場所
都市拠点	都市機能及び一部の高次都市機能の集積を図り、中枢・中核拠点の都市機能を分担する拠点	中心市街地エリア	中心市街地
		商業・歴史観光エリア	三次町周辺
		市民文化エリア	三次市民ホールきりり周辺
	市街地東部における日常生活を支える商業、医療、福祉、子育て、教育などの生活利便性を支える	都市生活エリア	八次駅周辺及び国道 183 号の沿道等に商業立地が進み、市街地における都市機能の集積による周辺住民の利便性向上に資することが期待されるエリア
地域拠点	都市機能の集積を推進し、都市拠点による都市機能の補完を受けつつも、一定程度の独立性を持つ拠点	三良坂地域の市街地（用途地域内）	
		吉舎地域の市街地	
文化交流拠点	広域から来訪する利用者のための都市機能を有する拠点	東酒屋地区（三次中央病院、運動公園、広島三次ワイナリー、美術館、トレッタみよしなどが立地）	

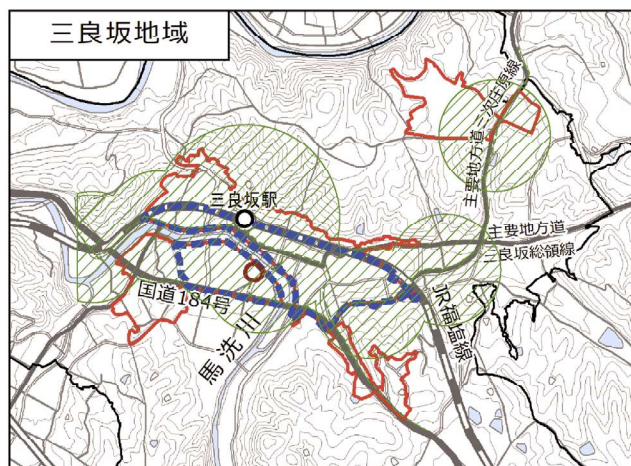
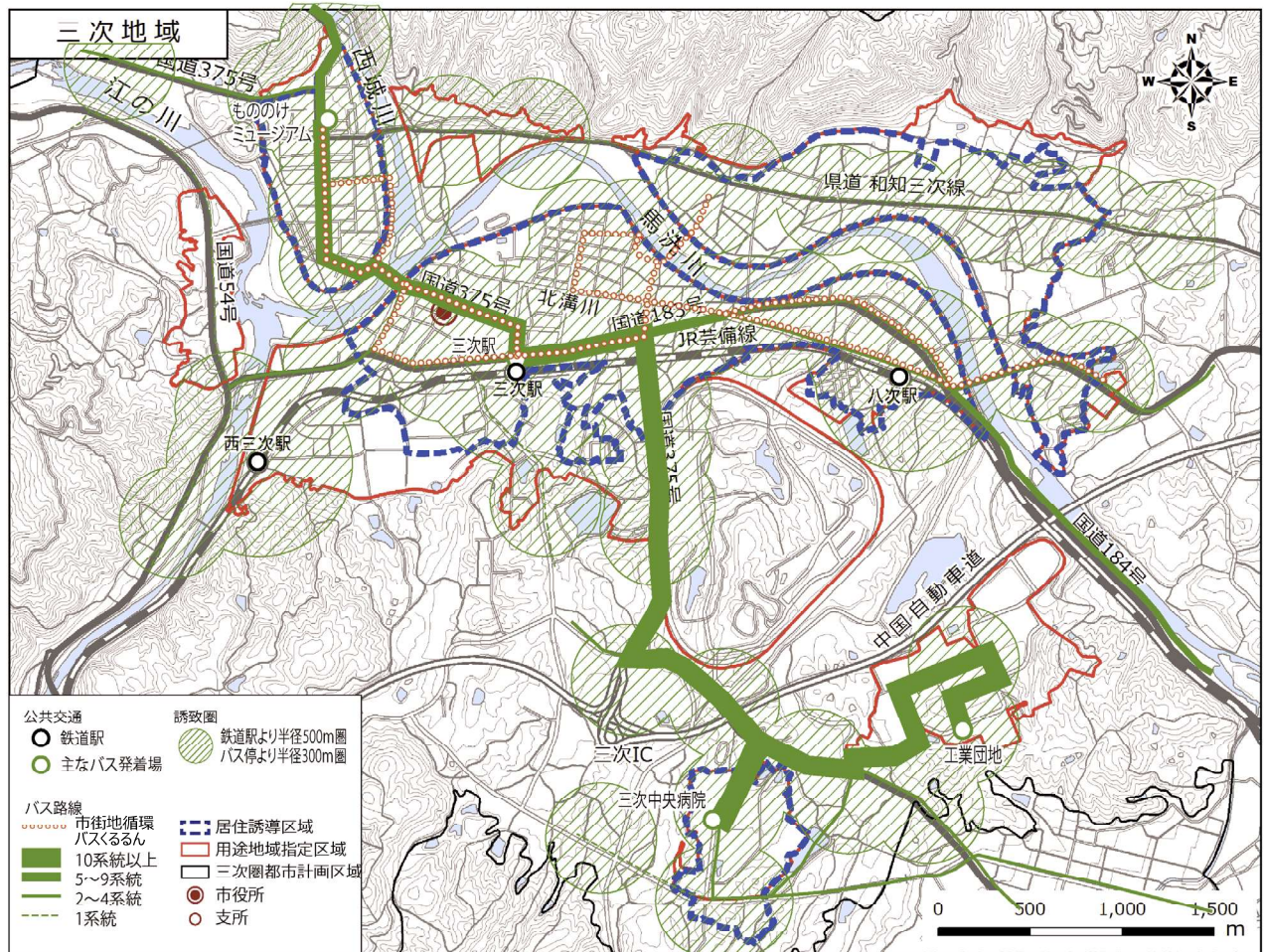


設定方針③

公共交通利便性が優れた区域に設定する

居住誘導区域において検討した鉄道駅、バス停からの圏域に加えて、バス路線の集積状況を考慮して設定します。

三次駅を中心として三次町のもののけミュージアム、及び東酒屋町の運動公園に立地する三次中央病院をそれぞれ結ぶ国道 375 号を経由するルートに各方面からの路線が重複して設定されており、この間の公共交通利便性は非常に高くなっており、中心市街地エリア、商業・歴史観光エリア、及び文化交流拠点において様々な都市機能の誘導が期待されます。

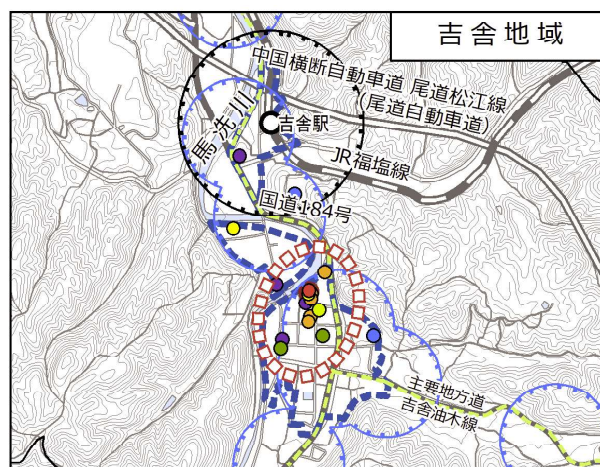
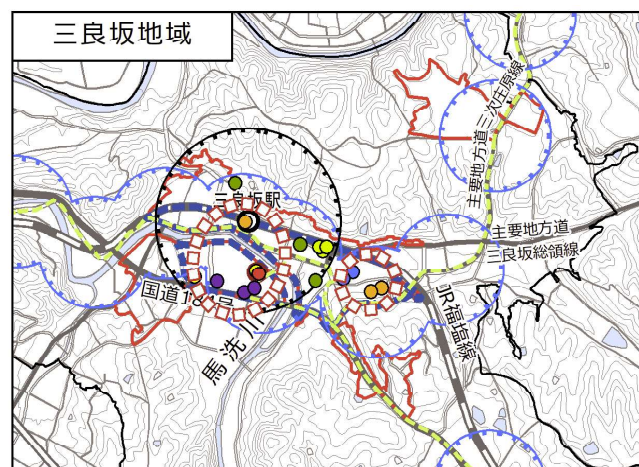
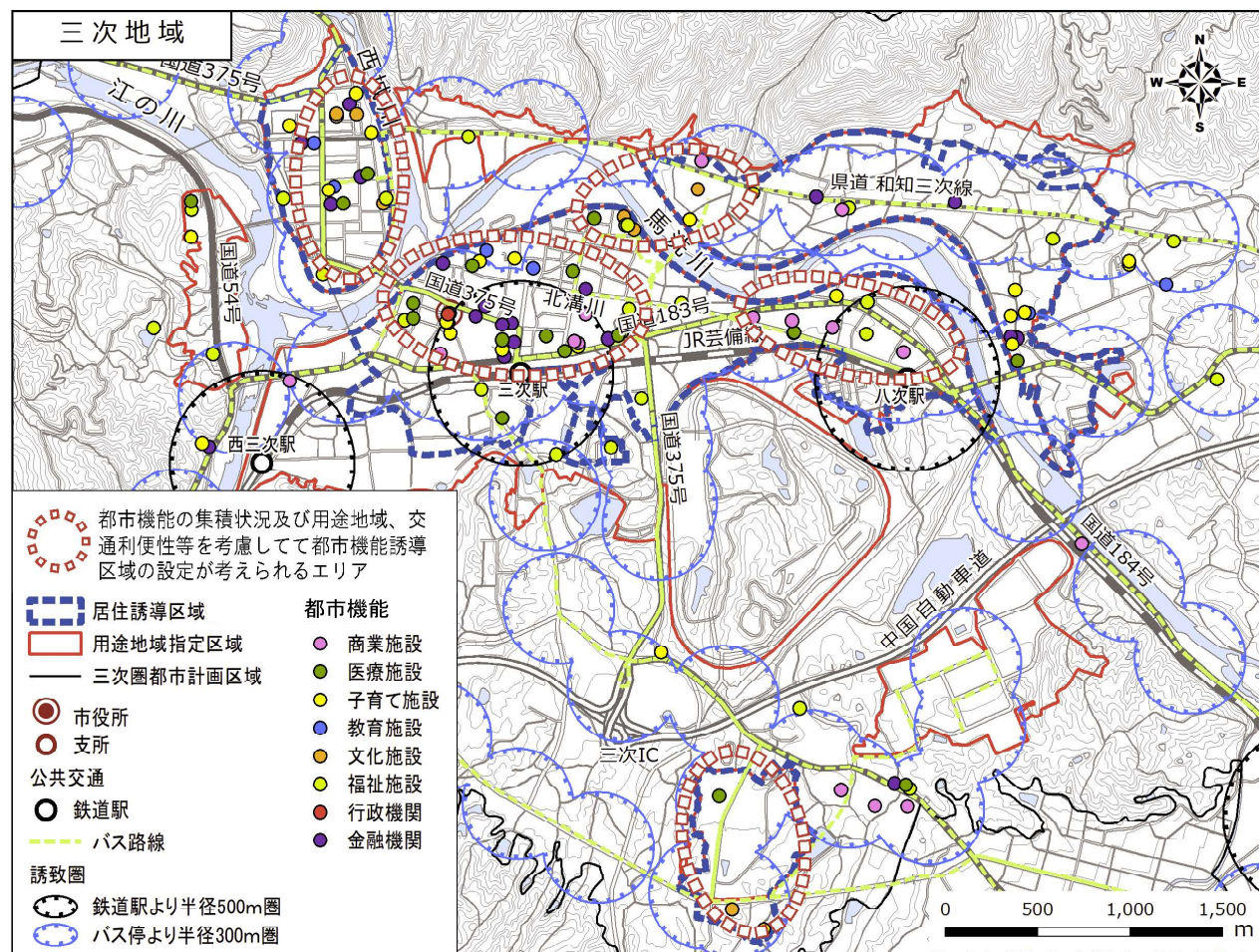


設定方針④

医療、福祉、商業など都市機能の集積が多いエリアを対象に設定する

下図は、都市機能の分布状況を施設の種類ごとに示したものです。この分布状況及びこれに加えて設定方針①～③の状況を踏まえ、都市機能誘導区域の設定が考えられるエリアを示しています。

なお、「設定方針⑤の災害リスクの高い区域の除外」については、居住誘導区域の設定方針と同様の方針として取り扱います。



(4) 都市機能誘導区域の設定

以上の検討を踏まえて、都市機能誘導区域を設定します。

全体で中心市街地、市民文化、市民文化南、三次町、八次駅周辺、三良坂駅、三良坂東、三良坂南及び吉舎地域の 10 区域に分けており、合計面積は、三次地域 197.9ha、三良坂地域 13.5ha 及び吉舎地域 9.1ha で、合計面積は 220.5ha となります。

これは、居住誘導区域の 600.2ha の 36.7%を占めることになります。

都市機能誘導区域の面積 (ha)

地域	区域	図上面積
三次地域	中心市街地	72.8
	八次駅周辺	31.9
	市民文化	9.6
	市民文化南	3.0
	三次町	36.4
	東酒屋町	44.2
	小計	197.9
三良坂地域	三良坂駅	1.1
	三良坂東	5.1
	三良坂南	7.3
	小計	13.5
吉舎地域		9.1
合 計		220.5

