

第4章 誘導区域，誘導施設の設定

4-1 都市機能誘導区域

(1) 都市機能誘導区域設定の考え方

総社市が抱える課題やまちづくりの方針，課題解決のための施策・誘導方針を踏まえつつ，都市計画運用指針が示す区域設定の基本的な考え方等に基づき，都市機能誘導区域を設定します。

【都市機能誘導区域の考え方】

目的：都市機能を都市核等に集約することによって，周辺地域への居住誘導を促進し，よりコンパクトな暮らしやすい都市を実現します。

効果：都市機能誘導区域を設定し，公共交通等でアクセスしやすい場所に都市機能を集約することによって，市民が日常生活サービスを楽しむやすくなり，また，都市核等としての地域の魅力を高める効果が期待できます。

【都市機能誘導区域の定義】

- ・都市機能誘導区域は，医療，福祉，商業等の都市機能を都市の拠点に誘導し，集約することにより，各種サービスの効率的な提供が図られるよう，居住誘導区域内に定める区域

【都市機能誘導区域に含めることを基本とする区域】

1. 都市機能が集積する区域

- ・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，それらの間が徒歩や自転車等で容易に移動できる区域

2. 公共交通によるアクセスの利便性が高い区域

- ・周辺地域からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域

【都市機能誘導区域に含めない区域】

1. 市街化調整区域

- ・都市再生特別措置法第81条第11項により，都市機能誘導区域を包含する居住誘導区域は市街化調整区域に設定できない。

2. 災害等危険区域

- ・土砂災害や浸水等により甚大な被害を受ける可能性がある区域には，原則，都市機能誘導区域を設定しない。

3. 工業系用途地域（工業地域，工業専用地域）

- ・工業の利便を増進する地域であるため，都市機能誘導区域を包含する居住誘導区域は設定しない。

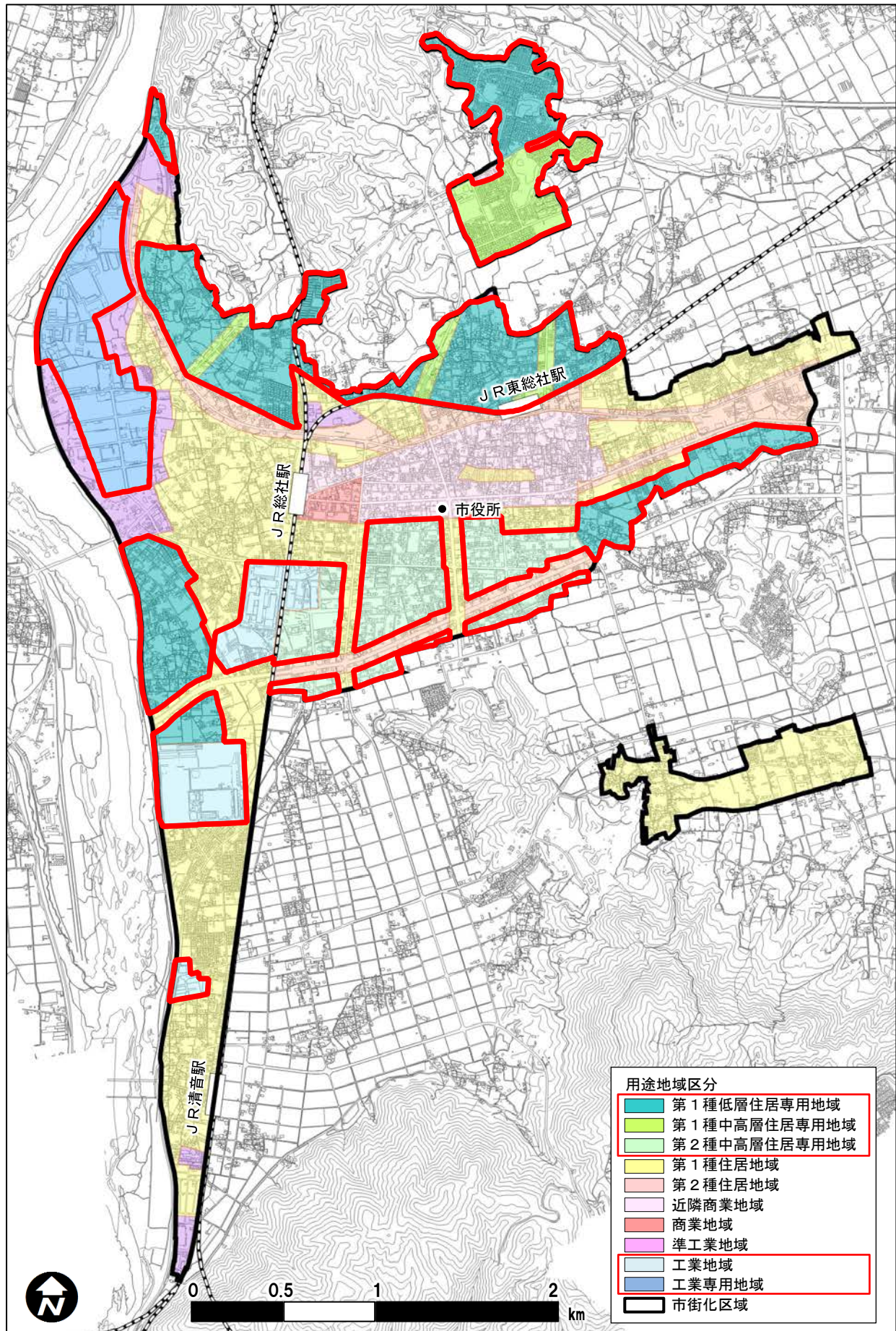
4. 住専系用途地域（第1種低層住居専用地域，第1種・第2種中高層住居専用地域）

- ・良好な住居の環境を保護する地域で，都市機能の立地に係る規制が厳しいため，都市機能誘導区域は設定しない。

※3～4については，次頁用途地域図参照

参考：都市計画運用指針（国土交通省），立地適正化計画策定の手引き（国土交通省）

総社市用途地域図（都市機能誘導区域に含めない工業系・住専系用途の確認）



(2) 都市機能誘導区域の設定

1) 評価項目

都市能誘導区域の検討にあたっては、設定の考え方を踏まえ、都市機能、交通利便性、災害リスクの各項目について評価を行い、評価の考え方に該当する区域を抽出します。

評価の設定（都市機能誘導区域の検討）

評価項目	評価の考え方	
1) 都市機能	都市機能が一定程度充実するエリアの把握	・まちづくりの方針にある“歩いて暮らせる福祉文化のまち”を踏まえ、日常的に利用する行政、介護福祉、子育て、商業、医療、金融、教育、文化の各都市機能に高齢者等が無理なくアクセスできる平均時間距離 10 分（道路距離に基づく徒歩による時間距離（50m/分））の区域
2) 交通利便性	公共交通によるアクセスの利便性が高いエリアの把握	・バス路線等の二次交通が連結する鉄道駅から半径 800mの区域
3) 災害リスク	甚大な被害を受ける危険性が少ないエリアの把握	以下の区域は、原則、含めない ・土砂災害警戒区域 ・浸水想定区域（原則、2m以上の浸水が想定される区域）

2) 都市機能誘導区域の検討に係る土地利用の適正評価

① 都市機能

都市機能誘導区域は、将来の人口減少や超高齢社会を見据え、商業、業務等が集積する地域等都市機能が一定程度充実し、それらの間が徒歩や自転車等で容易に移動できる範囲に設定することが望ましいため、以下に該当する区域を候補とします。

【評価の条件】

- ・都市機能が一定程度充実し、最寄りの各都市機能までの平均距離が 500m（高齢者の一般的な徒歩圏）の範囲

【評価の方法】

①以下の都市機能の種類ごとに、施設から道路距離に基づく徒歩による平均時間距離圏分布図（速度 50m/分^{※1}、1分間隔）を作成。

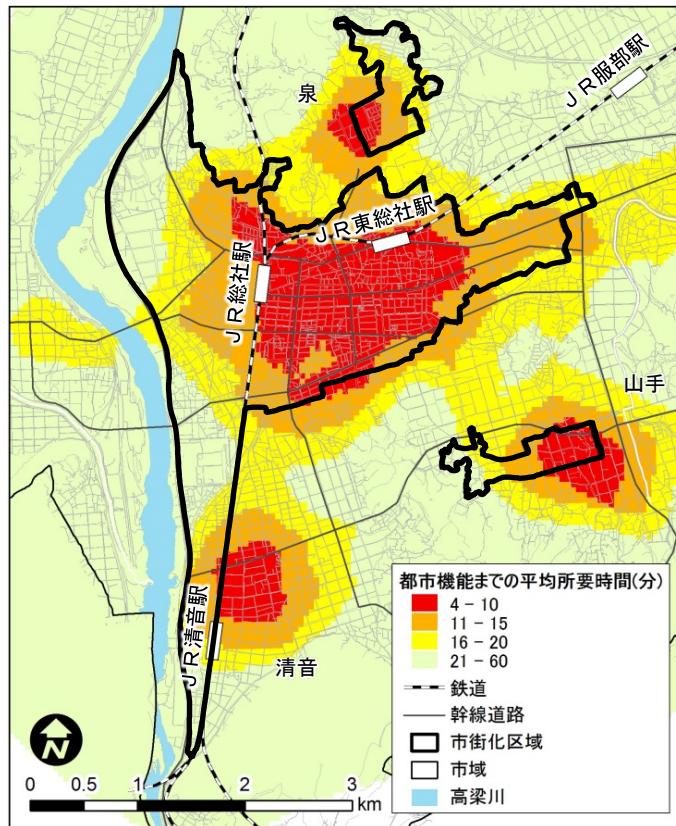
- ・行政機能^{※2} ・介護福祉機能 ・子育て機能 ・商業機能
- ・医療機能 ・金融機能 ・教育機能 ・文化機能

※1 10分間程度連続して歩くことを想定した場合の高齢者の平均的な歩行速度(50m/分×10分=500m)

※2 「行政機能」は窓口機能を有する市役所、市役所出張所を対象

②それらを重ね合わせて、各都市機能施設までの平均時間距離圏が10分のエリアを抽出。

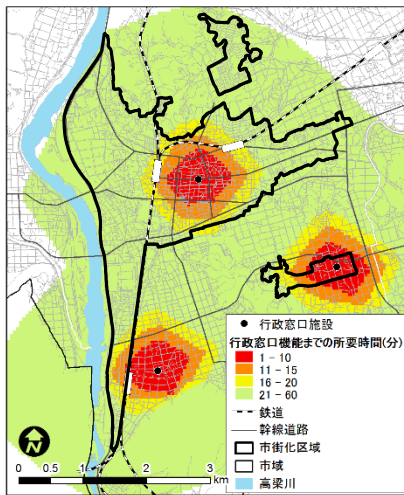
平均時間距離圏分布図



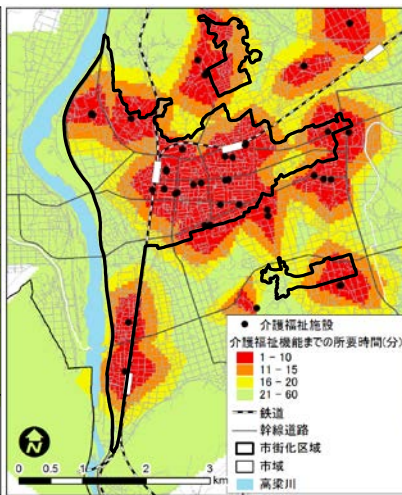
【評価の結果】

- ・都市機能までの平均所要時間が10分までのエリアは、JR総社駅東側からJR東総社駅南側にかけての総社市の市街地中心部に広がっています。
- ・また、総社市役所清音出張所、山手出張所の周辺、泉地区の南側等にも広がっていますが、大部分が市街化調整区域となっています。

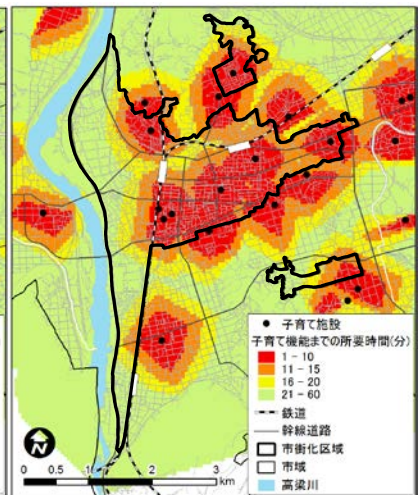
平均時間距離圏分布図（都市機能別）



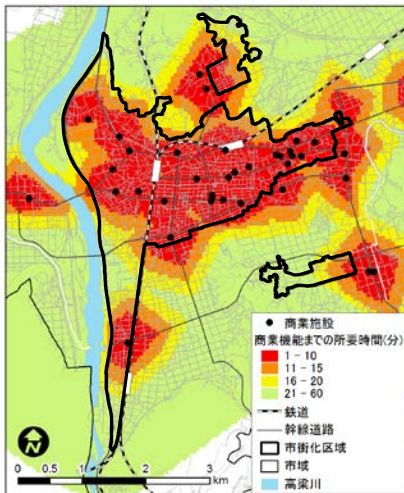
行政機能



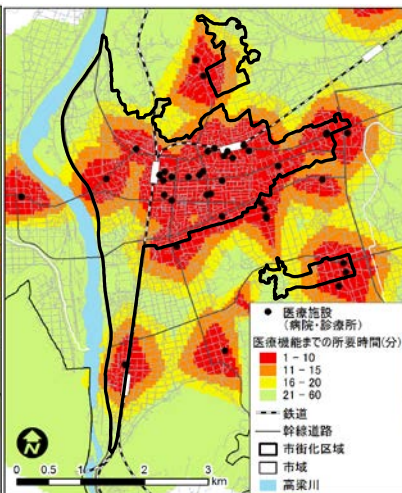
介護福祉機能



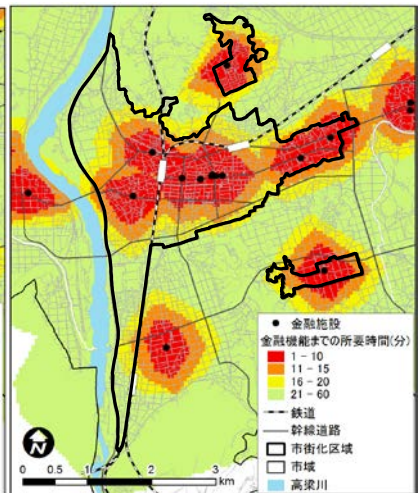
子育て機能



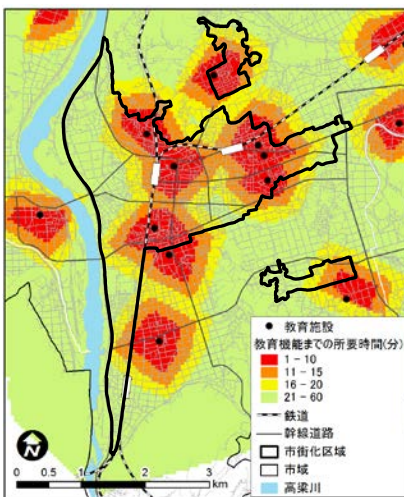
商業機能



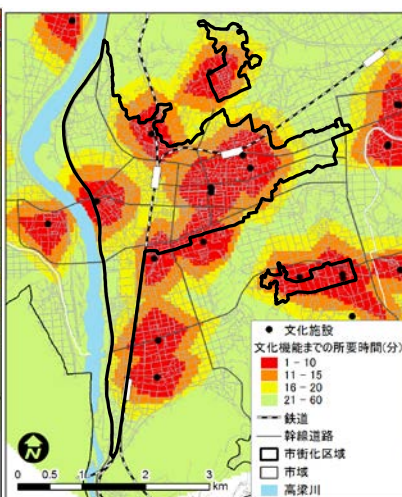
医療機能



金融機能



教育機能



文化機能

② 交通利便性

都市機能誘導区域は、周辺から公共交通等でアクセスしやすい範囲に設定することが望ましいため、以下に該当する区域を候補とします。

【評価の条件】

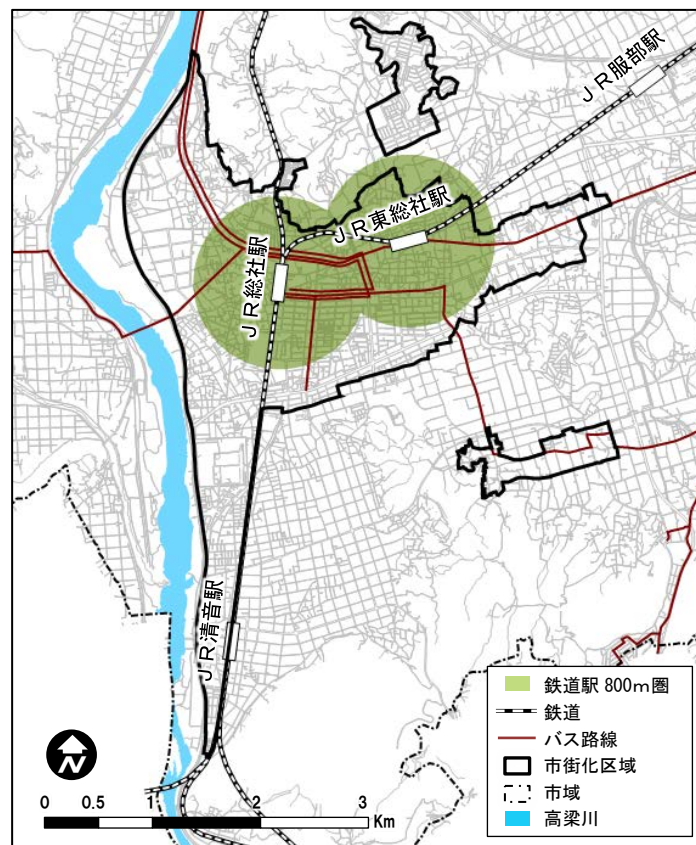
- ・バス路線等の二次交通が連結する鉄道駅から半径 800m 圏^{※1}

※1 一般的な徒歩圏とされる距離

【評価の方法】

- ①鉄道駅から 800m 圏、バス路線のデータを作成。
- ②①のデータを重ね合わせて、バス路線等の二次交通が連結する鉄道駅から半径 800m 圏を抽出。

バス路線等の二次交通が連結する鉄道駅 800m 圏



【評価の結果】

- ・ J R 総社駅, J R 東総社駅は, バス路線等の二次交通が連結し, 周辺からの公共交通によるアクセス利便性が高いエリアとなっています。
- ・ 一方, J R 清音駅, J R 服部駅は, バス路線等の二次交通と連結していません。

③ 災害リスク

居住誘導区域内に設定する都市機能誘導区域は、土砂災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない範囲に設定することが望ましいため、以下に該当する区域には、原則、都市機能誘導区域を設定しないこととします。

【評価の条件】

- ・都市計画運用指針において、居住誘導区域に含めることに関しては総合的な判断が必要とされる土砂災害警戒区域^{※1}や浸水想定区域^{※2}

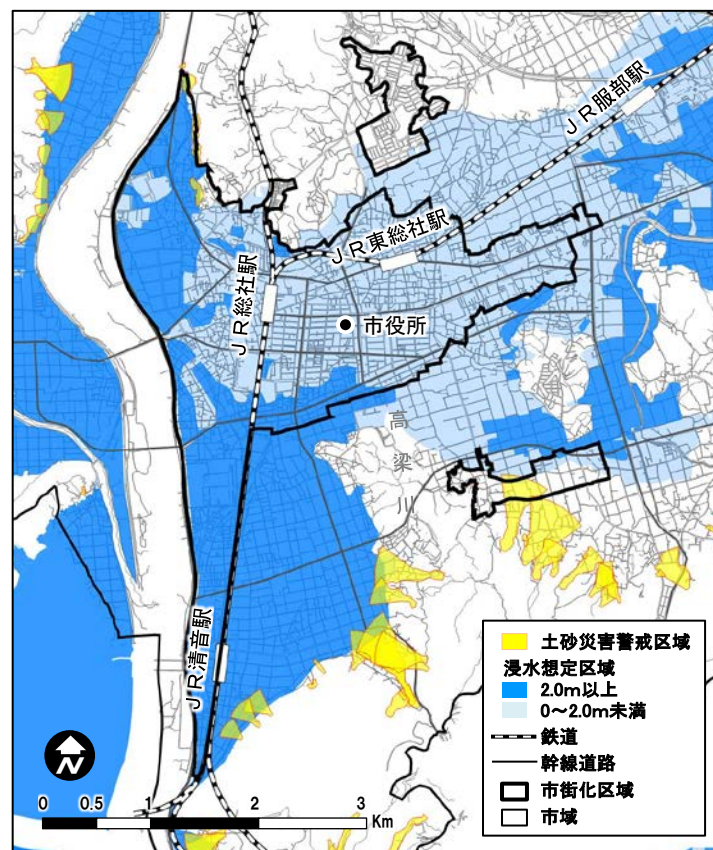
※1 居住誘導区域に指定すべきでないとする土砂災害特別警戒区域は総社市に存在しない

※2 概ね150年に1回程度起こる大雨（2日間の総雨量248mm）が降った場合の浸水が想定される区域。浸水深が2m以上になると、建築物の2階部分まで浸水が及び、人命、資産等の安全性が著しく低下することから、本計画では、原則、2m以上の浸水が想定される区域を対象とする。

【評価の方法】

- ①災害リスク（浸水想定区域，土砂災害警戒区域）データを収集・作成。
- ②①のデータを重ね合わせて，市街化区域の災害リスクの状況を確認。

土砂災害警戒区域・浸水想定区域



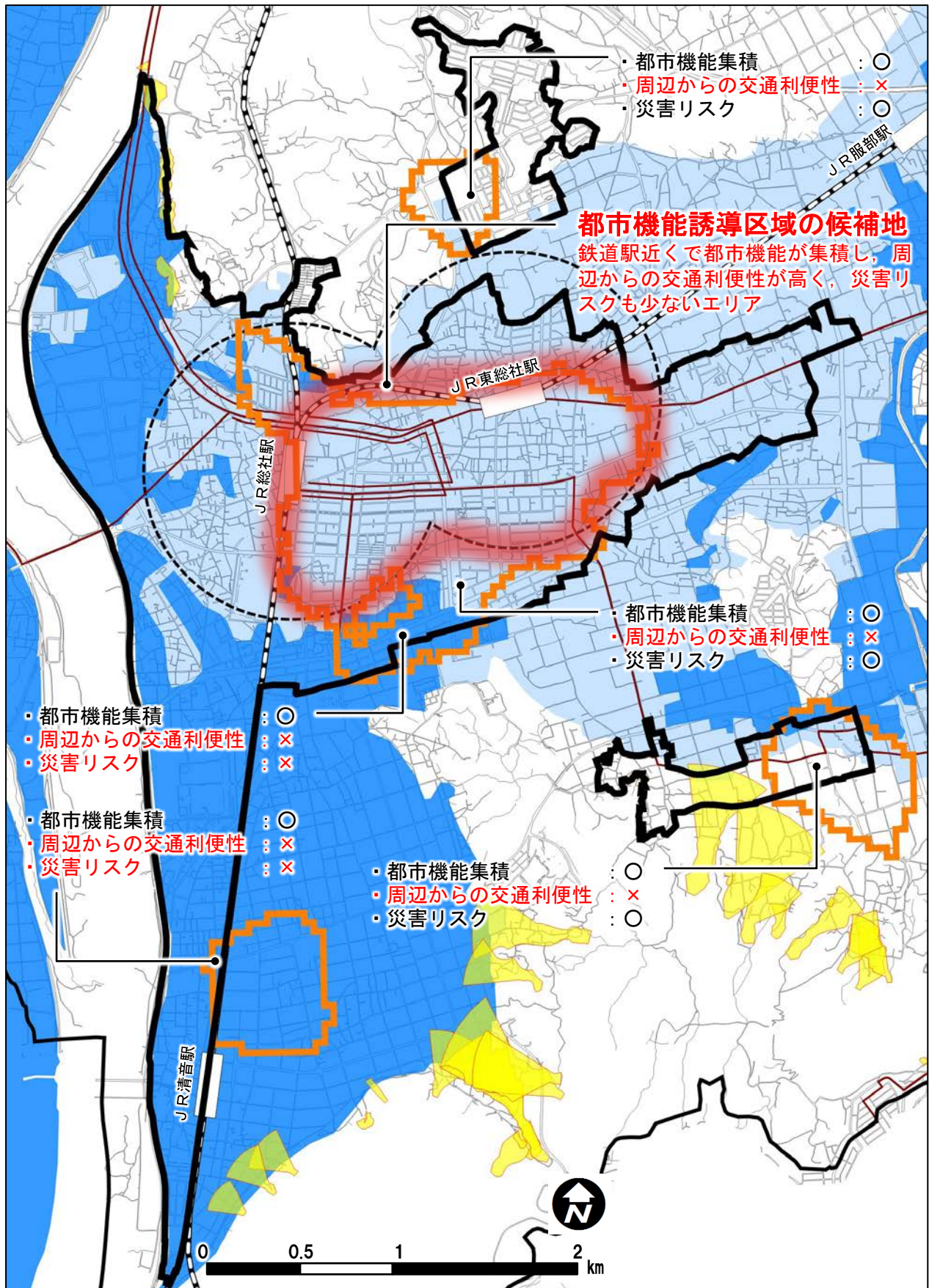
【評価の結果】

- ・土砂災害警戒区域は、市街化区域では、山手地区や井尻野地区の一部に存在しています。
- ・浸水想定が2m以上の区域（建築物の2階まで浸水）は、市街地中心部の周辺に広がっています。
- ・災害リスクを回避するため、これらのエリアは、原則、都市機能誘導区域に含めないものとします。

3) 都市機能誘導区域の検討

都市機能，交通利便性，災害リスクの各評価結果を踏まえ，都市機能誘導区域は，JR総社駅東側，JR東総社駅南側一体に広がる総社市の市街地中心部を基本に設定します。

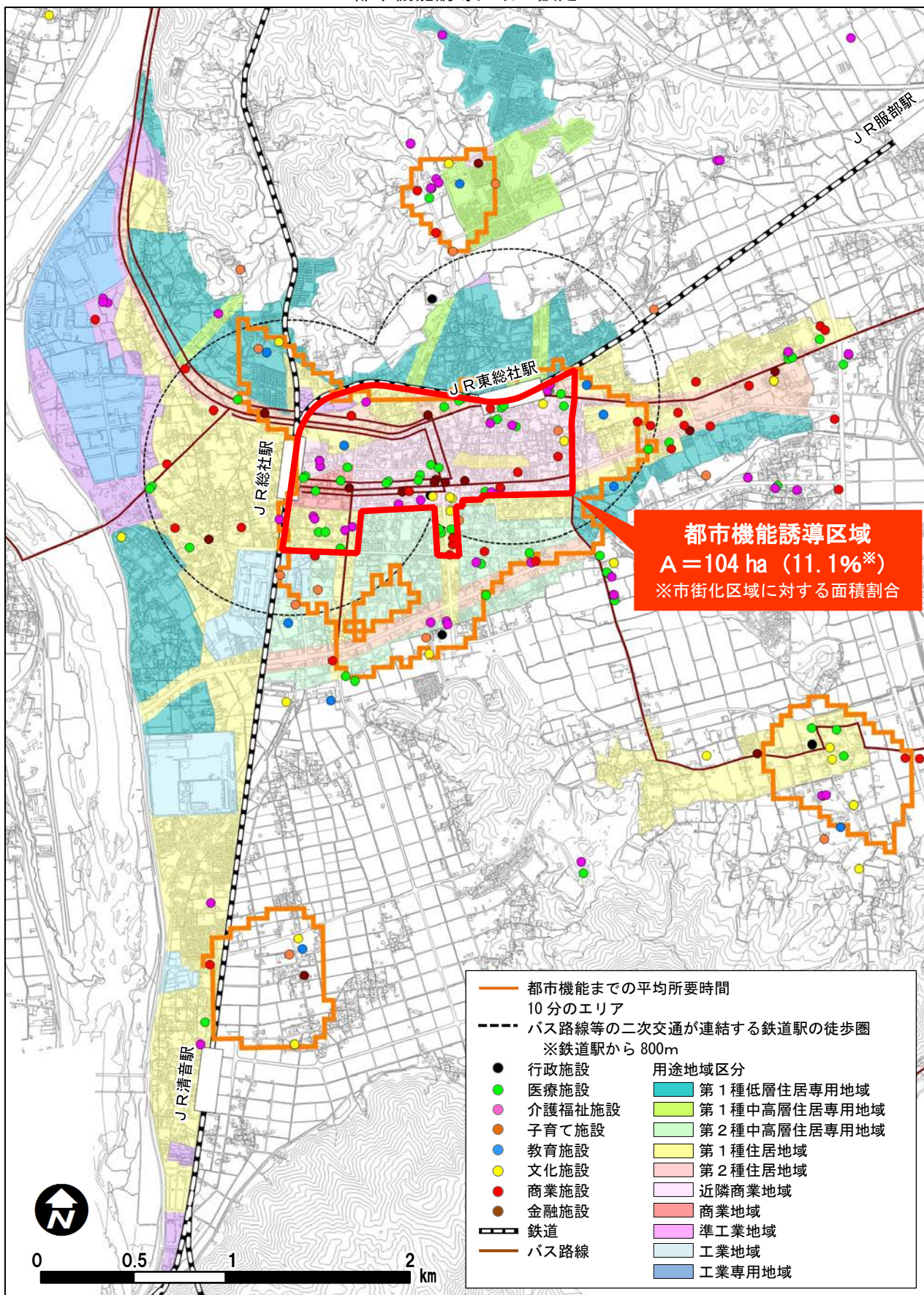
都市機能誘導区域の検討



4) 都市機能誘導区域の設定

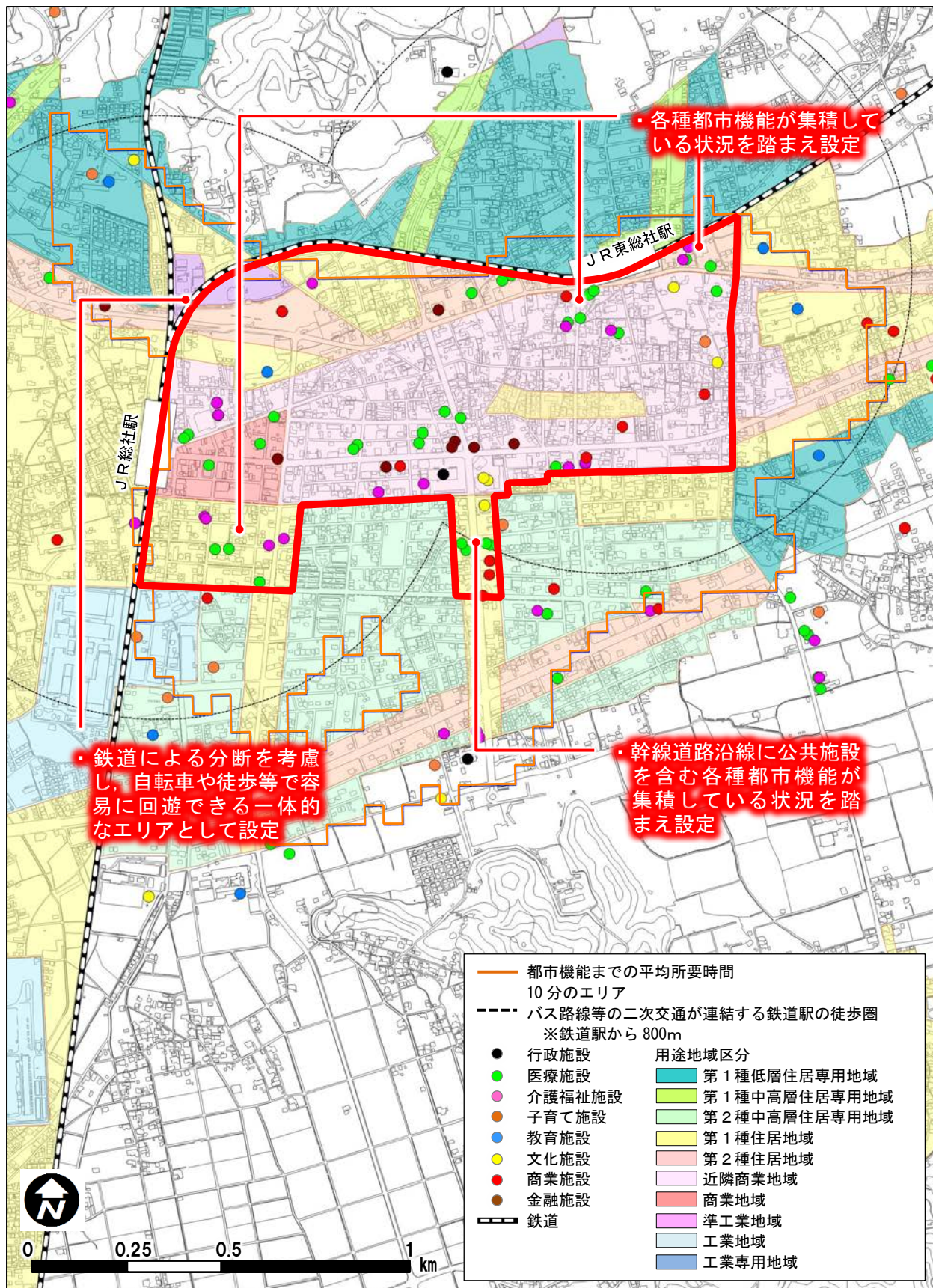
評価の検討結果に加え、設定の考え方にある「含めない区域とする用途地域」を除外し、都市機能誘導区域（案）を次のように設定します。

都市機能誘導区域の設定

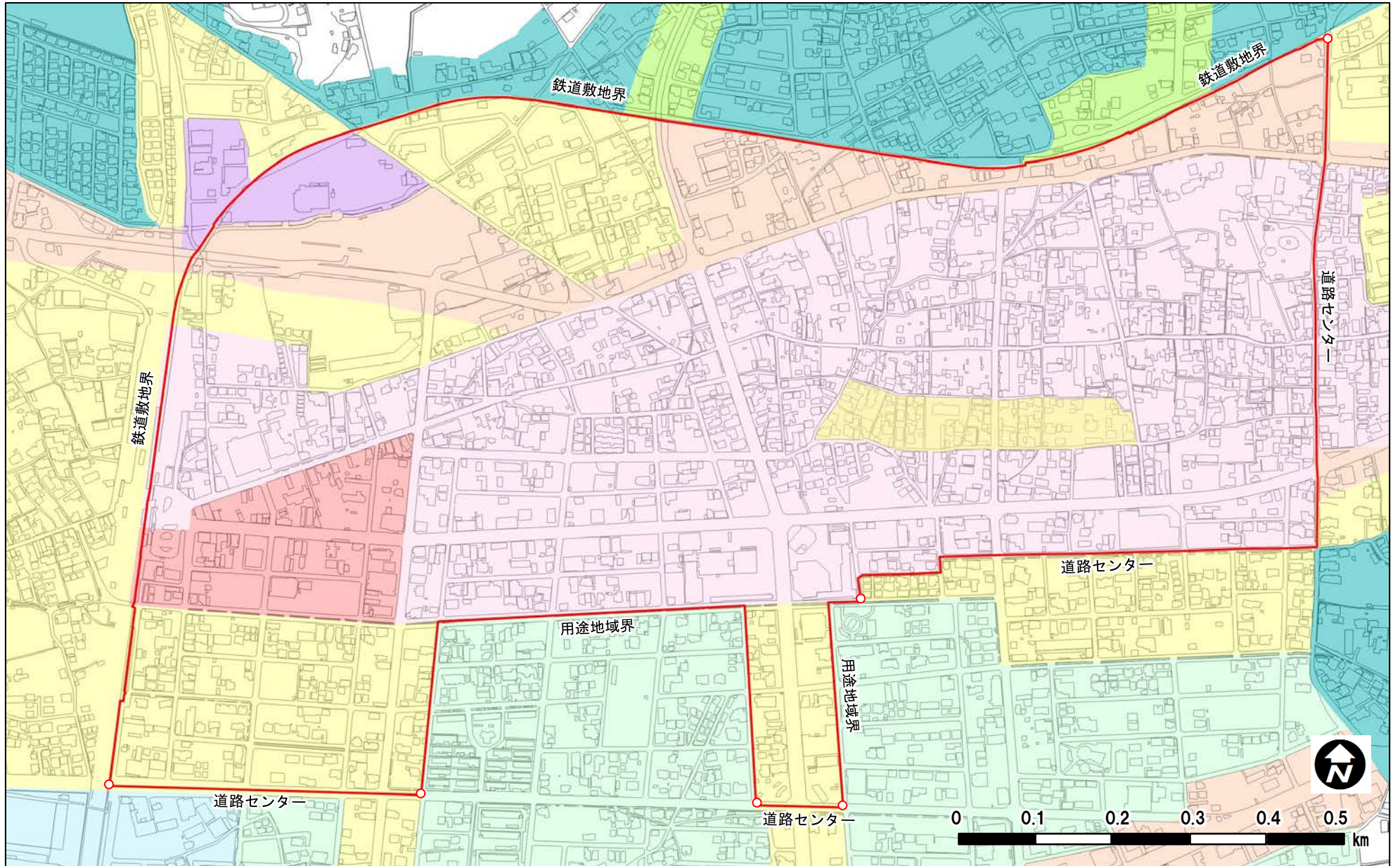


都市機能誘導区域は、3つの評価項目（医療・福祉・商業等の都市機能が集積、周辺地域からの公共交通によるアクセス利便性が高い、浸水等の災害の危険性が低い）を満足する区域をもとに、各種都市機能の立地状況や用途地域の指定状況、鉄道などの分断要素等を踏まえ、具体的な区域界を設定します。

都市機能誘導区域の設定



都市機能誘導区域の設定（詳細）



4-2 誘導施設の設定

誘導施設とは、都市機能誘導区域内で立地を誘導すべき都市機能であり、市民の福祉や生活利便性の向上を図る観点から、医療、福祉、子育て支援、商業、教育・文化等の施設を定めます。

(1) 誘導施設設定の考え方

誘導施設は、人口減少・高齢化が進展する状況においても安全・安心で利便性の高い市民生活を維持するため、都市機能誘導区域に誘導すべき都市機能です。

「郊外開発の進展等による都市的土地利用の拡大」、「市街地中心部の空洞化」、「高齢者や子育て世代等が生活しやすい環境の更なる充実」といった本市の課題解決に向けては、市街地中心部の魅力や拠点性を高め、まちなか居住を推進することが必要であり、これには、都市機能誘導区域内に本市の課題や市民ニーズ等を反映した都市機能の誘導が必要です。

立地適正化計画作成の手引きで示される都市機能の分類や誘導方針を踏まえ、行政、医療、介護福祉、健康増進、子育て、商業、金融、教育・文化機能を対象に、都市機能誘導区域内における立地状況（充足度*）や次の3つの視点からの検討を行い、必要な施設を設定します。

※都市機能のうち公共施設（行政、教育・文化機能）は、都市の実情を踏まえ政策的に配置するもの（例えば行政施設や文化施設は1自治体につき1施設程度）で、徒歩圏カバー率による充足度の評価は合理性を欠くことから、ここでは評価の対象としていません。

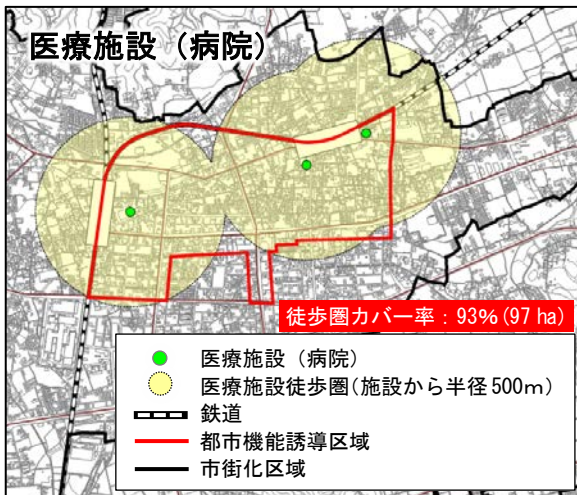
【誘導施設の必要性に係る視点】

- 視点① まちづくりの方針（ターゲット）や課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）と合致する都市機能増進施設
- 視点② 定住促進に向けて市民ニーズの高い都市機能増進施設
- 視点③ 当該施設が都市機能誘導区域外に立地することで、都市の骨格構造に影響を与える可能性がある都市機能増進施設

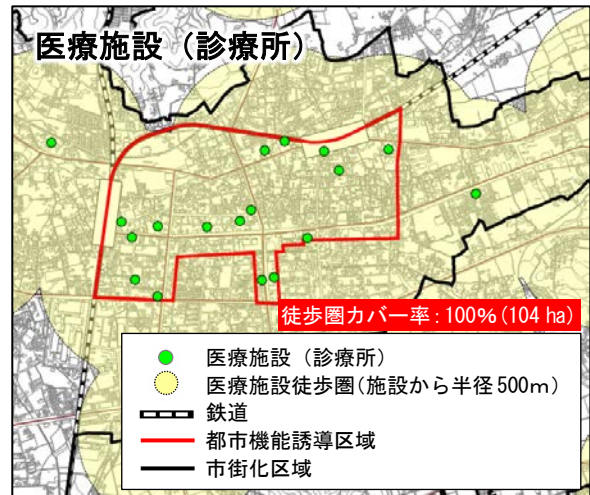
都市機能の立地状況（充足度）

評価基準

充足度	評価内容
90%以上	概ね充足
60%以上 90%未満	やや不足
60%未満	不足



概ね充足（3施設）

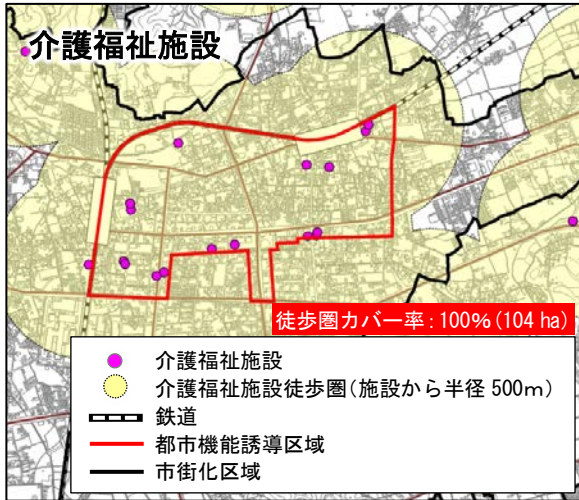


概ね充足（16施設）

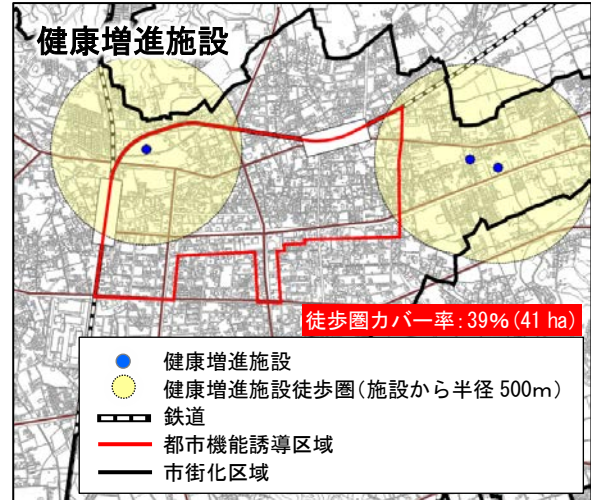
都市機能の立地状況（充足度）

評価基準

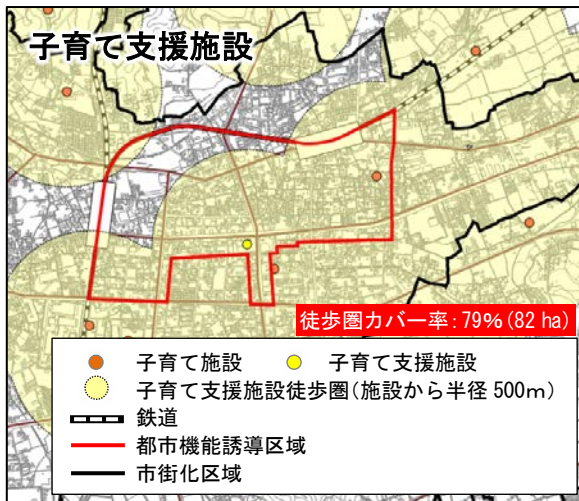
充足度	評価内容
90%以上	概ね充足
60%以上 90%未満	やや不足
60%未満	不足



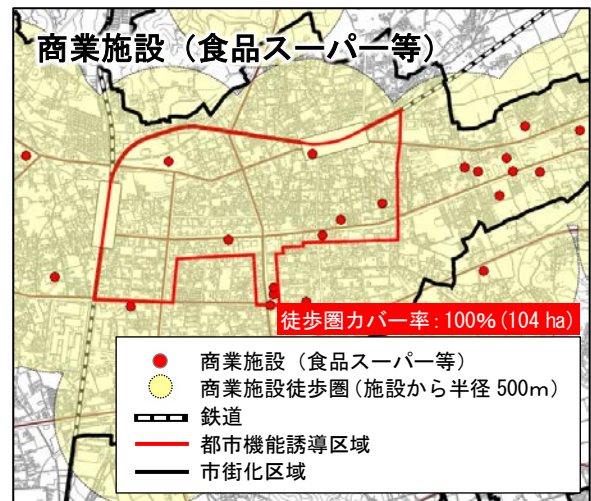
概ね充足(16施設)



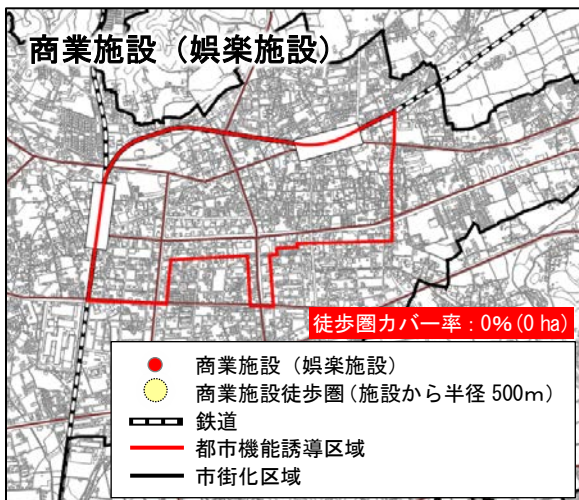
不足(1施設)



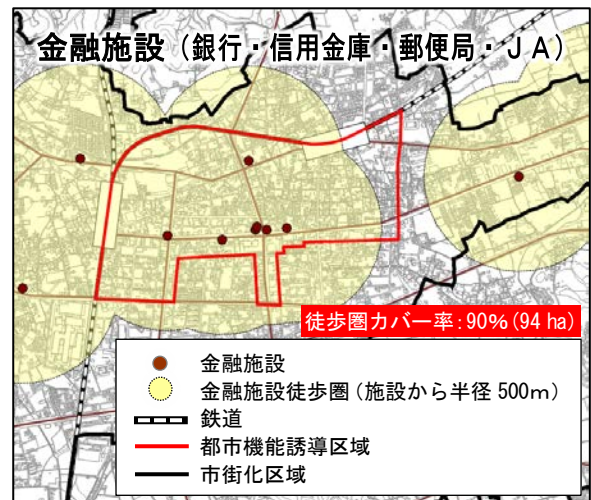
やや不足(2施設)



概ね充足(9施設)



不足(0施設)



概ね充足(7施設)

各都市機能の誘導施設としての設定に係る検討

誘導施設の候補		該当する必要性の視点	誘導施設の設定に係る考え方	検討結果
行政機能	市役所本庁舎	①	<ul style="list-style-type: none"> 行政機能の中核を担う施設であり、公共交通による広範囲からのアクセス性に優れた市街地中心部での立地が望まれます。 本施設は、現在、市街地中心部に立地していることから、これを維持していくものとします。 	維持
	保健センター総合福祉センター	①, ②	<ul style="list-style-type: none"> 本市における保健・福祉の拠点を形成する施設であり、公共交通による広範囲からのアクセス性に優れた市街地中心部での立地が望まれます。 本施設は、現在、市街地中心部に立地していることから、これを維持していくものとします。 	維持
医療機能	病院	①, ②	<ul style="list-style-type: none"> 高齢化の進展や子育て世代の生活スタイルが変化する中、市民の健康で安心な日常生活を確保し、救急や回復期医療にも対応する施設であり、公共交通による広範囲からのアクセス性に優れた市街地中心部での立地が望まれます。 本施設は、現在、都市機能誘導区域内で概ね充足していることから、これを維持していくものとします。 	維持
	診療所	①, ②	<ul style="list-style-type: none"> 日常的な診療サービスを提供する市民の身近な安心を確保する施設であり、市街地中心部をはじめ、各拠点での立地が望まれます。 本施設は、現在、都市機能誘導区域内に多数立地し、概ね充足していることから、これを維持していくものとします。 	維持
介護福祉機能	介護福祉施設	①, ②	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者の自立した生活を支え、または日々の介護、見守り等のサービスを提供する施設であり、市街地中心部をはじめ、各拠点での立地が望まれます。 本施設は、現在、都市機能誘導区域内に多数立地し、概ね充足している状況です。 今後も高齢化は進展しますが、高齢者数はほぼ横ばいで推移する見込みであることから、既存の施設を適切に維持していくものとします。 	維持

【誘導施設の必要性に係る視点】

- 視点① まちづくりの方針（ターゲット）や課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）と合致する都市機能増進施設
- 視点② 定住促進に向けて市民ニーズの高い都市機能増進施設
- 視点③ 当該施設が都市機能誘導区域外に立地することで、都市の骨格構造に影響を与える可能性がある都市機能増進施設

各都市機能の誘導施設としての設定に係る検討

誘導施設の候補		該当する必要性の視点	誘導施設の設定に係る考え方	検討結果
健康増進機能	健康増進施設	①, ②	<ul style="list-style-type: none"> 市民の健康的な日常生活を総合的にサポートする施設であり、公共交通による広範囲からのアクセス性に優れた市街地中心部での立地が望まれます。 高齢化の進展等に伴う民生費の増加が財政を圧迫していることから、高齢者をはじめ市民の健康増進を図る施設の充実が必要です。 本施設は、現在、都市機能誘導区域内において、不足していることから、誘導施設に位置づけます。 	誘導
	子育て支援施設	①, ②	<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ほか、出産や子育てに係る指導・相談の窓口、活動の拠点となる施設であり、市街地中心部をはじめ、各拠点での立地が望まれます。 本施設は、現在、都市機能誘導区域内において、やや不足していることから、誘導施設に位置づけます。 	誘導
商業機能	食品スーパー等	③	<ul style="list-style-type: none"> 日々の生活に必要な生鮮品や日用品等の買い回りができる施設であり、市街地中心部をはじめ、各拠点での立地が望まれます。 本施設は、現在、都市機能誘導区域内に多数立地し、概ね充足している状況です。 しかし、一定規模以上の施設が都市機能誘導区域外に立地した場合、都市の骨格構造に大きな影響を及ぼすほか、市街地中心部の衰退を助長する可能性もあることから、これらの施設の立地を適性にコントロールしていくため、誘導施設に位置づけます。 	誘導
	娯楽施設	①, ②	<ul style="list-style-type: none"> 映画館や劇場など、多様化する市民の余暇ニーズを満足させる施設であり、公共交通による広範囲からのアクセス性に優れた市街地中心部での立地が望まれます。 本施設は、現在、都市機能誘導区域内に立地が無く、不足していることから、誘導施設に位置づけます。 	誘導
金融機能	銀行 信用金庫 郵便局 JA	①	<ul style="list-style-type: none"> 日々の生活に必要な引き出しや預け入れができる市民生活を支える身近な施設であり、市街地中心部をはじめ、各拠点での立地が望まれます。 本施設は、現在、都市機能誘導区域内に多数立地し、概ね充足していることから、これを維持していくものとします。 	維持

【誘導施設の必要性に係る視点】

- 視点① まちづくりの方針（ターゲット）や課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）と合致する都市機能増進施設
- 視点② 定住促進に向けて市民ニーズの高い都市機能増進施設
- 視点③ 当該施設が都市機能誘導区域外に立地することで、都市の骨格構造に影響を与える可能性がある都市機能増進施設

各都市機能の誘導施設としての設定に係る検討

誘導施設の候補		該当する必要性の視点	誘導施設の設定に係る考え方	検討結果
教育・文化機能	教育施設	①	<ul style="list-style-type: none"> 学校教育のほか、地域のコミュニティ拠点、災害時の避難場所等として機能する小・中学校は、今後の児童・生徒数の減少と地域バランスを踏まえた立地を検討することとし、当面は、現状を維持していくものとします。 	維持
	文化施設	①	<ul style="list-style-type: none"> 市民の文化的志向等を満足させる教育文化の拠点となる施設であり、公共交通による広範囲からのアクセス性に優れた市街地中心部での立地が望まれます。 本市では、吉備路など多くの歴史文化遺産が郊外に位置しており、これらと相乗効果を高める場所への立地を検討していることから、誘導施設に位置づけられないものとします。 	—
	図書館	①	<ul style="list-style-type: none"> 市民の教養、調査研究、レクリエーション等に資するほか、不特定多数の人々が集まり、まちのにぎわいを創出する施設であり、公共交通による広範囲からのアクセス性に優れた市街地中心部での立地が望まれます。 本施設は、現在、市街地中心部に立地していることから、これを維持していくものとします。 	維持

【誘導施設の必要性に係る視点】

- 視点① まちづくりの方針（ターゲット）や課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）と合致する都市機能増進施設
- 視点② 定住促進に向けて市民ニーズの高い都市機能増進施設
- 視点③ 当該施設が都市機能誘導区域外に立地することで、都市の骨格構造に影響を与える可能性がある都市機能増進施設