

第6章

都市機能誘導区域 及び誘導施設

- 1 都市機能の誘導方針
- 2 都市機能誘導区域の設定
- 3 誘導施設の考え方
- 4 誘導施設の設定





第6章 都市機能誘導区域及び誘導施設

1 都市機能の誘導方針

(1) 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域とは、日常生活に必要な医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や副次拠点、地域拠点に誘導、集約することで、これらのサービスの効率的な提供を実現することを目的に定める区域です。

設定が考えられる区域について、都市計画運用指針（国土交通省）では以下のような例示がされています。

- ・ 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設定方針

都市機能誘導区域は以下の方針に基づいて設定することとします。

方針1 公共交通によるアクセス性を確保

公共交通によるアクセスが容易な区域を基本に検討を行います。

方針2 ストックの活用

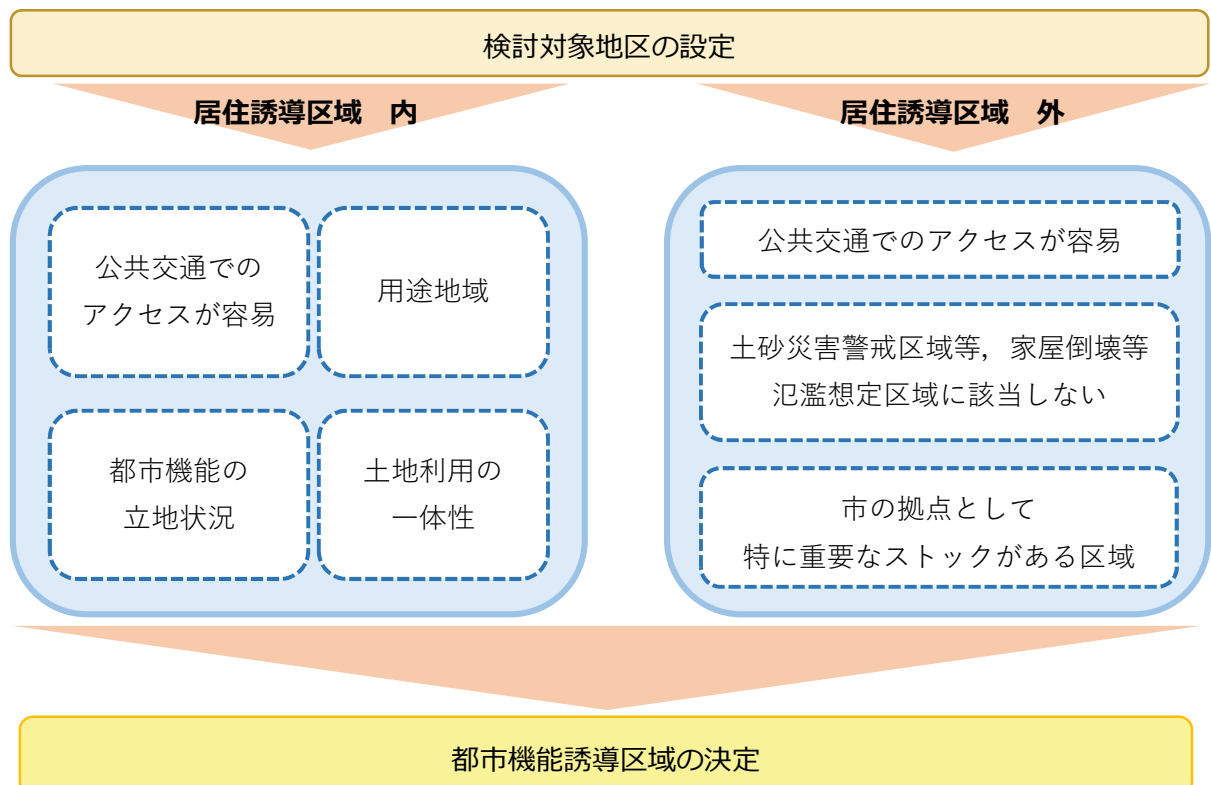
既存の都市機能の配置を考慮した区域の検討を行います。

方針3 用途地域との整合

都市機能の誘導を妨げないよう、用途地域の設定状況を考慮した区域の検討を行います。

(3) 都市機能誘導区域の検討フロー

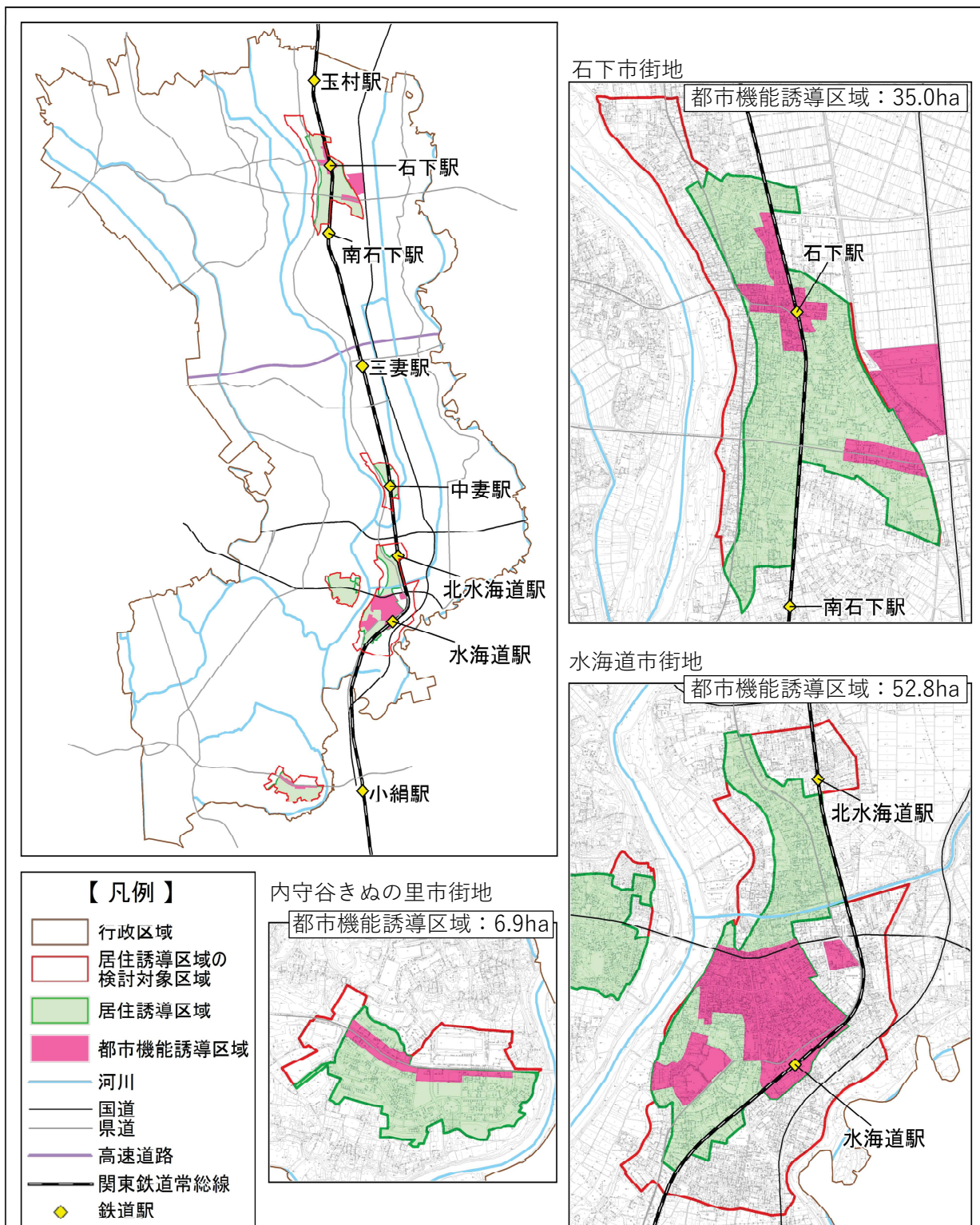
都市機能誘導区域の設定にあたっては以下のフローのとおり検討を行いました。



2 都市機能誘導区域の設定

設定方針を踏まえ、以下のとおり都市機能誘導区域（94.8ha※）を設定します。

■都市機能誘導区域全体図



※都市機能誘導区域の面積は小数第二位を四捨五入しているため、地区別の面積と全体の合計面積が完全には一致していません。

TOPIC

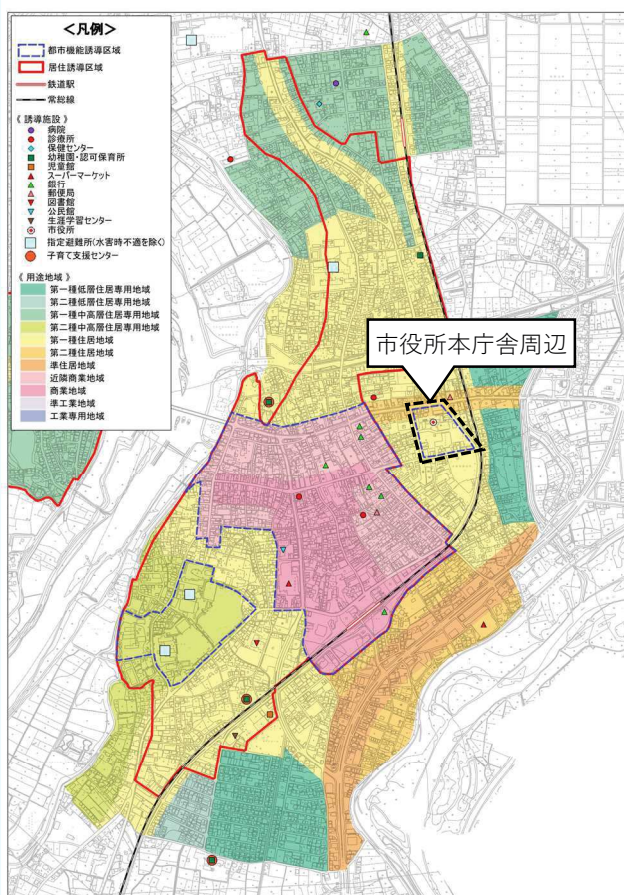
居住誘導区域外の都市機能誘導区域について

都市機能誘導区域は居住誘導区域内に設定することが基本となっていますが、本計画においては、水海道市街地及び石下市街地の居住誘導区域外に「市の拠点として特に重要なストック」が存在するため、居住誘導区域外であっても都市機能誘導区域に設定し、ストック活用による持続性の向上を図ることとします。

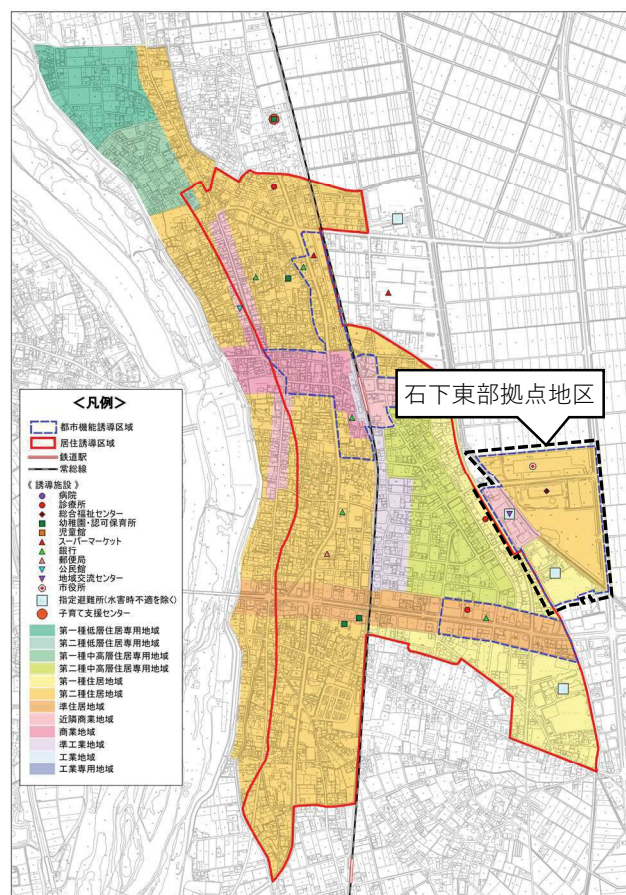
水海道市街地については、市役所本庁舎周辺を都市機能誘導区域に設定しています。これは行政機能の中核であること、災害時には災害対策本部が設置され、指揮系統の要になる施設であることを考慮した設定です。

石下市街地については、「石下駅周辺及び東部拠点地区まちづくり構想」の対象範囲でもあり、市として特に重要なストックである市役所石下庁舎や総合福祉センター、地域交流センター、大規模な未利用の市有地等が存在する石下東部拠点地区を都市機能誘導区域に設定しています。これは前述のまちづくり構想を踏まえて、居住誘導区域内には存在しない大規模な未利用地をその周辺施設と一体的に都市機能誘導区域として活用することで、生活利便性向上や居住誘導区域内への転入を促進するための設定です。

水海道市街地



石下市街地



3 誘導施設の考え方

(1) 誘導施設とは

居住誘導区域内の生活利便性向上のため、都市機能誘導区域への誘導を図る施設として定めるものです。都市機能誘導区域周辺の状況を勘案し、地区ごとに適切な誘導施設を設定します。

誘導施設として設定した施設については都市機能誘導区域外に立地する場合には届出が必要となりますが、都市機能誘導区域外に立地できなくなるわけではありません。(第7章参照)

誘導施設として設定が考えられる施設について、都市計画運用指針(国土交通省)では以下のような例示がされています。

- ・病院・診療所等の医療施設，老人デイサービスケア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にぎ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等の行政施設

(2) 誘導施設の設定方針

誘導施設の設定にあたっては以下の方針に基づいて設定するものとします。

方針1 既存施設を活かしつつ移転や新規誘導，届出制度の活用を目的に設定

新規に誘導を図る施設のほか、既に区域内に立地しているものについては維持を目的に、周辺にあるものについては建物の更新や移転の際に誘導区域内への移転を促すことを目的に、届出制度を活用したハザード情報の提供等を目的に設定する。

方針2 地域特性に応じた設定

都市機能誘導区域及び周辺の居住誘導区域の人口動向・施設立地状況などの現状と課題を踏まえた施設を設定する。

方針3 拠点ごとの役割分担に応じた設定

都市機能誘導区域及び周辺の居住誘導区域が目指す方向性、それぞれが担う役割にふさわしい施設を設定する。

方針4 市全体を考慮しつつ誘導区域内の利便性を確保するための設定

誘導区域の利便性・安全性向上のため、分散的に立地していることが望ましい施設であっても誘導区域内に必要な施設については誘導施設に設定し、市全体の立地状況を勘案した上で適切な誘導を図る。

4 誘導施設の設定

拠点の役割に応じて、次のとおり誘導施設を設定します。

なお、誘導施設に含まれていない施設については用途地域等の制限を除き、立地を抑制することではなく、これまで同様に民間活力による様々な施設の立地の実現が望まれます。

また、誘導施設の立地を検討する際は、市街地や各種誘導区域内にある空き地や空き家、各種施設跡地などの既存ストックの有効活用も含めて検討することとします。

■ 誘導施設一覧

都市機能	誘導施設分類	設定の考え方	中心拠点	副次拠点	地域拠点
医療機能	病院	全市民及び周辺の市外居住者を対象とした施設として、中心拠点・副次拠点に立地していることが望ましい。	○	○	—
	診療所	日常生活の利便性を向上させる施設として、中心拠点・副次拠点・地域拠点にも立地していることが望ましい。	○	○	○
福祉機能	通所型施設	災害リスクの少ない地域に立地することが望ましく、災害リスクのある区域については届出制度を活用し、浸水等の情報提供や対策の提案を行うことで、利用者の安全性向上を図る。	—	—	○
	入所型施設		—	—	○
	保健センター	全市民対象の施設として、中心拠点に立地していることが望ましい。	○	—	—
	総合福祉センター	全市民対象の施設として、既存施設を活かし副次拠点に立地していることが望ましい。	—	○	—
子育て機能	幼稚園・認可保育所	子育て世代の日常生活の利便性を向上させる施設であり、居住の誘導を図るためにも、中心拠点・副次拠点・地域拠点にも立地していることが望ましい。	○	○	○
	子育て支援センター	子育て世代を支援する施設として、中心拠点・副次拠点に立地していることが望ましい。	○	○	—
	児童館	市全域を対象とした施設であるため、中心拠点・副次拠点に立地していることが望ましい。	○	○	—
商業機能	スーパーマーケット	日常生活に必要な不可欠な施設であるため、中心拠点・副次拠点・地域拠点に立地していることが望ましい。	○	○	○
金融機能	銀行	日常生活の利便性を向上させる施設であり、市全域からの利用が見込まれるため、中心拠点・副次拠点に立地していることが望ましい。	○	○	—
	郵便局	日常生活の利便性を向上させる施設であり、中心拠点・副次拠点・地域拠点にも立地することが望ましい。	○	○	○
文化機能	図書館	全市民対象の施設であり、中心拠点に立地していることが望ましい。	○	—	—
	公民館	各地区のコミュニティの拠点施設として中心拠点・副次拠点・地域拠点にも立地していることが望ましい。	○	○	○
	生涯学習センター	全市民対象の施設であり、中心拠点に立地していることが望ましい。	○	—	—
	地域交流センター	全市民対象の施設として、既存施設を活かし副次拠点に立地していることが望ましい。	—	○	—
行政機能	市役所	全市民を対象とした行政サービスを提供する施設であるため、中心拠点・副次拠点に立地していることが望ましい。	○	○	—
防災機能	指定避難所 (水害時不適を除く)	災害時の安全性を確保するため、中心拠点・副次拠点・地域拠点にも立地していることが望ましい。	○	○	○

※中心拠点：水海道市街地，副次拠点：石下市街地，地域拠点：内守谷きぬの里市街地

■誘導施設の定義

都市機能	誘導施設	定義
医療機能	病院	医療法第1条の5第1項に規定する病院のうち、診療科目に内科，外科，小児科のいずれかを含み，かつ病床数20以上のもの
	診療所	医療法第1条の5第2項に規定する診療所のうち，診療科目に内科，外科，小児科のいずれかを含み，かつ病床数19以下のもの
福祉機能	通所型施設	次のうち，入所を伴わず通所のためのサービスを提供する施設 ・老人福祉法または介護保険法に規定する施設 ・障害者総合支援法第5条に規定する「障害サービス事業」を行う施設 ・児童福祉法第7条に規定する「児童福祉施設」
	入所型施設	次のうち，入所を伴うサービスを提供する施設 ・老人福祉法または介護保険法に規定する施設 ・障害者総合支援法第5条に規定する「障害サービス事業」を行う施設 ・児童福祉法第7条に規定する「児童福祉施設」
	保健センター	地域保健法第18条に規定する「市町村保健センター」
	総合福祉センター	地方自治法第244条に規定する「住民の福祉を増進する目的をもつてその利用に供するための施設」として設置される総合福祉センター
子育て機能	幼稚園・認可保育所	学校教育法第1条に規定する「幼稚園」，児童福祉法第39条第1項に規定する「保育所」，就学前の子どもに関する教育，保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項に規定する「認定こども園」，子ども・子育て支援法第43条第1項に規定する「地域型保育事業所」(第7条第5項に規定する「地域型保育事業」を行う施設)
	子育て支援センター	児童福祉法第6条の3第6項に規定する「地域子育て支援拠点事業」を行う施設
	児童館	児童福祉法第40条に規定する「児童厚生施設」
商業機能	スーパーマーケット	生鮮食品及び日用品の購入ができる，店舗面積1,000㎡以上の食品スーパー
金融機能	銀行	銀行法に規定する銀行，信用金庫法に規定する信用金庫，中小企業等協同組合法及び協同組合による金融事業に関する法律に規定する信用組合，農業協同組合法に規定する農業協同組合，労働金庫法に規定する労働金庫
	郵便局	郵便法に規定する郵便局
文化機能	図書館	図書館法第2条第1項に規定する図書館
	公民館	社会教育法第20条に規定する「公民館」
	生涯学習センター	地方教育行政の組織及び運営に関する法律第30条に規定する「教育に関する専門的，技術的事項の研究又は教育関係職員の研修，保健若しくは福利厚生に関する施設その他の必要な教育機関」として設置される文化センター
	地域交流センター	地方教育行政の組織及び運営に関する法律第30条に規定する「教育に関する専門的，技術的事項の研究又は教育関係職員の研修，保健若しくは福利厚生に関する施設その他の必要な教育機関」として設置される地域交流センター
行政機能	市役所	地方自治法第4条第1項に規定する「事務所」，地方自治法第155条第1項に規定する「支所」
防災機能	指定避難所 (水害時不適を除く)	災害対策基本法第49条の7に規定する指定避難所のうち水害時不適となるものを除く施設



(1) 水海道市街地の都市機能誘導区域及び誘導施設

水海道市街地は本市の中心となる拠点であり、これまでのまちづくりの中心でもある水海道駅周辺の商業系用途地域に加え、本市の行政機能の中心である市役所本庁舎周辺を都市機能誘導区域に設定します。また、水海道小学校及び水海道第一高等学校付近は、本地区の貴重な高台エリアであることから、防災機能・避難地区として活用するために都市機能誘導区域に設定します。誘導施設については下表のとおり、市全域からの利用が想定される施設や周辺の豊岡市街地や中妻市街地といった居住誘導区域からの利用も想定して設定します。

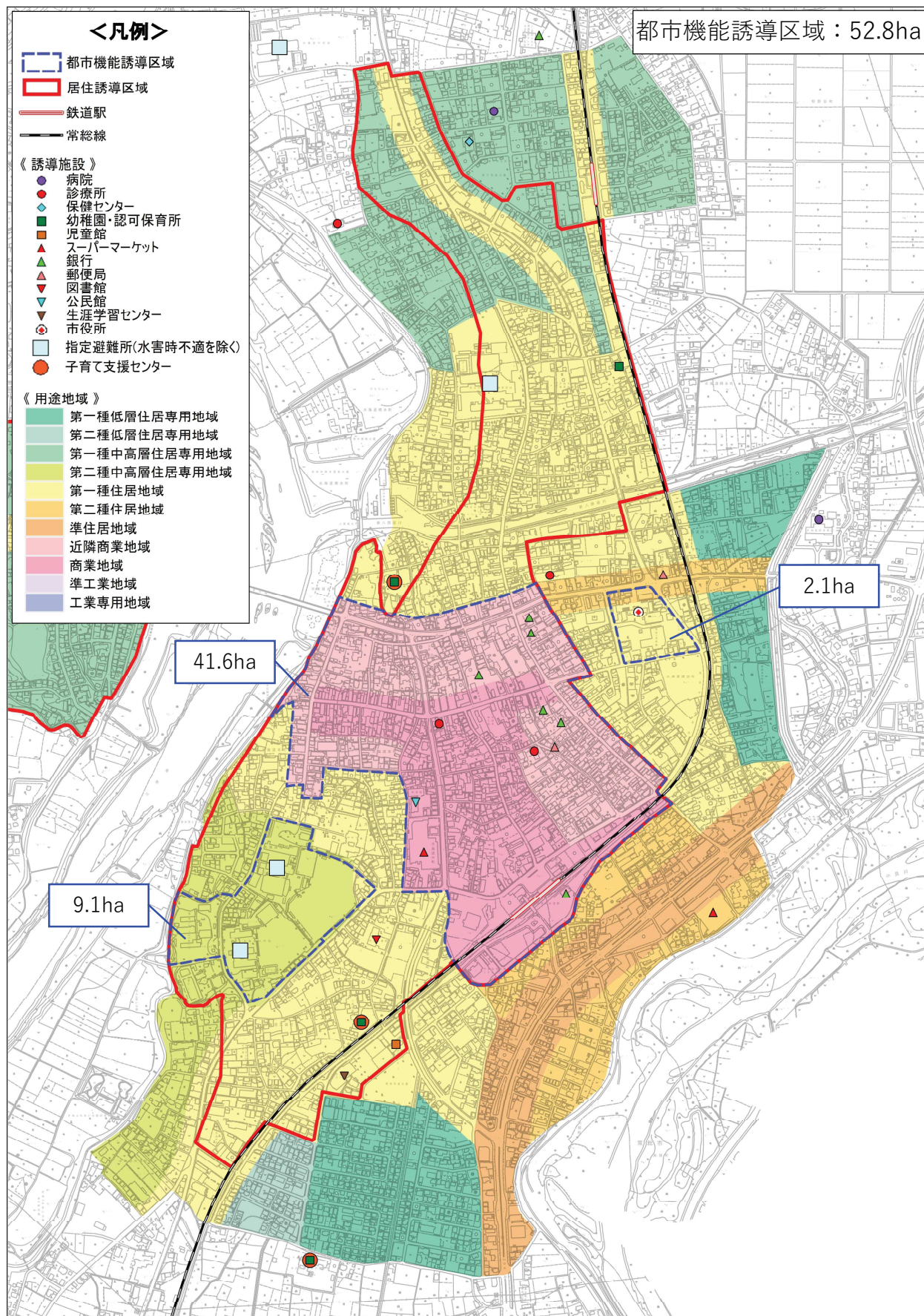
なお、誘導にあたっては想定浸水深など予測される浸水被害に関する情報や行うべき対策について情報提供を徹底するほか、市全域を対象とした施設であっても、副次拠点である石下市街地に既に立地している施設で今後も活用が見込まれるものについては水海道市街地に誘導することとはせず、ストックの活用による効率的で持続可能なまちづくりを目指します。

■ 水海道市街地の誘導施設

都市機能	誘導施設分類	誘導施設 設定の有無	現在の立地状況 (2020年10月1日時点)	都市機能誘導区 域内の立地件数
医療機能	病院	○	×	0
	診療所	○	●	2
福祉機能	通所型施設	—		
	入所型施設	—		
	保健センター	○	×	0
	総合福祉センター	—		
子育て機能	幼稚園・認可保育所	○	△	0
	子育て支援センター	○	△	0
	児童館	○	△	0
商業機能	スーパーマーケット	○	●	1
金融機能	銀行	○	●	6
	郵便局	○	●	1
文化機能	図書館	○	△	0
	公民館	○	●	1
	生涯学習センター	○	△	0
	地域交流センター	—		
行政機能	市役所	○	●	1
防災機能	指定避難所 (水害時不適を除く)	○	●	3

○：誘導施設に設定する —：誘導施設に設定しない
 ●：都市機能誘導区域内に立地している △：居住誘導区域内に立地している
 ×：いずれの誘導区域内にも立地していない

■水海道市街地の都市機能誘導区域と誘導施設の立地状況



序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

資料編



(2) 石下市街地の都市機能誘導区域及び誘導施設

石下市街地は本市の副次拠点として中心拠点の機能を補完する存在であるとともに、幹線道路や公共交通網によって比較的容易にアクセスできる周辺市町村からの利用を想定し、石下駅周辺の商業系及び準住居地域の一部と県道 24 号（土浦境線）沿いの準住居地域の一部、市役所支所や福祉・文化機能が集積しており、大規模な未利用地を活用した都市機能の誘導が期待できる石下東部拠点地区周辺を誘導区域に設定します。

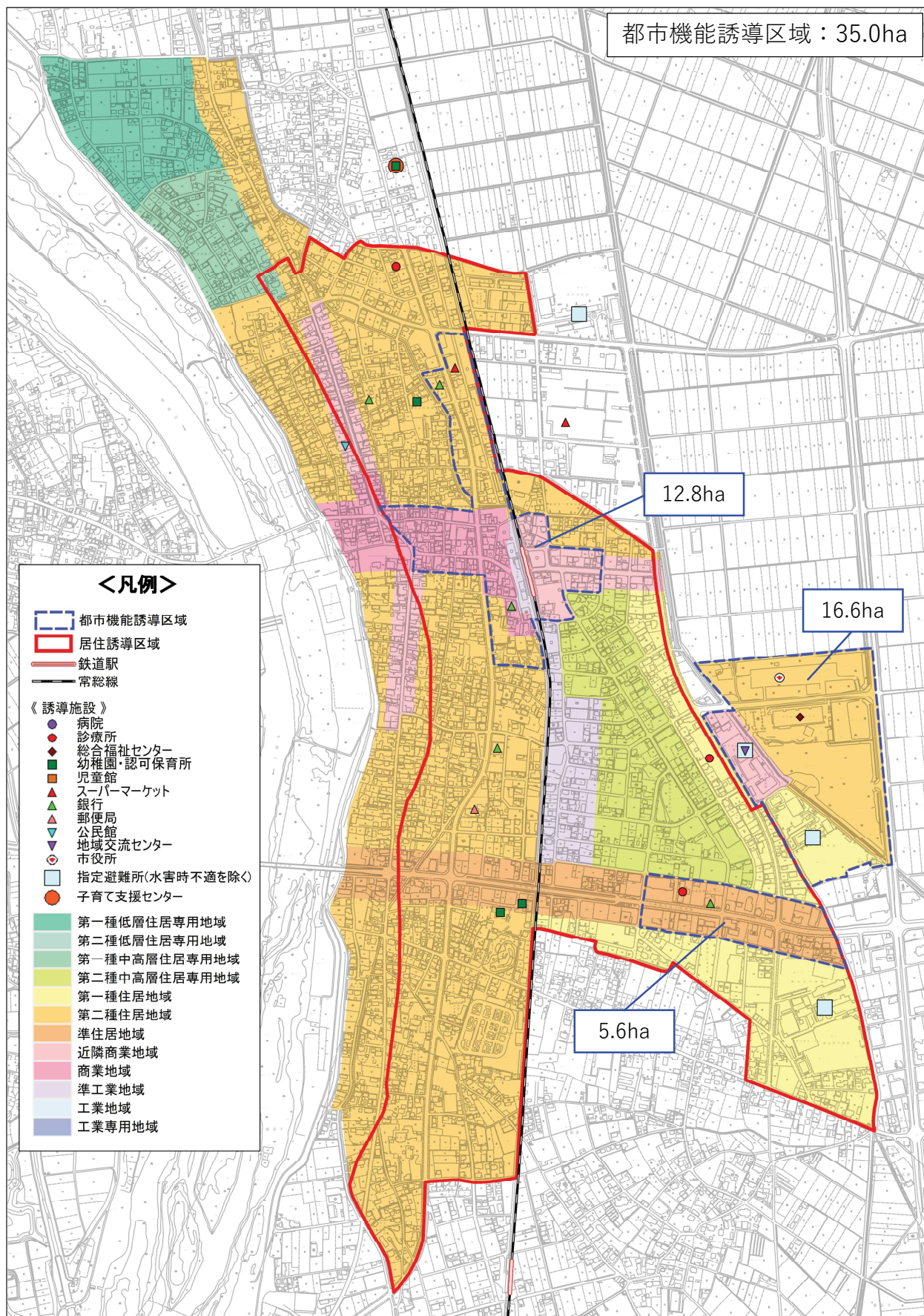
誘導施設については日常生活に必要な医療・子育て・商業機能に加え、総合福祉センターや地域交流センターといった市全域を対象とした施設についても今後も活用を促進することを目的に設定します。なお、誘導にあたっては想定浸水深など予測される浸水被害に関する情報や行うべき対策について情報提供を徹底し、水害に強い市街地の形成を図ります。

■石下市街地の誘導施設

都市機能	誘導施設分類	誘導施設 設定の有無	現在の立地状況 (2020 年 10 月 1 日時点)	都市機能誘導区 域内の立地件数
医療機能	病院	○	×	0
	診療所	○	●	1
福祉機能	通所型施設	—		
	入所型施設	—		
	保健センター	—		
	総合福祉センター	○	●	1
子育て機能	幼稚園・認可保育所	○	△	0
	子育て支援センター	○	×	0
	児童館	○	×	0
商業機能	スーパーマーケット	○	●	1
金融機能	銀行	○	●	3
	郵便局	○	△	0
文化機能	図書館	—		
	公民館	○	×	0
	生涯学習センター	—		
	地域交流センター	○	●	1
行政機能	市役所	○	●	1
防災機能	指定避難所 (水害時不適を除く)	○	●	2

○：誘導施設に設定する —：誘導施設に設定しない
 ●：都市機能誘導区域内に立地している △：居住誘導区域内に立地している
 ×：いずれの誘導区域内にも立地していない

■石下市街地の都市機能誘導区域と誘導施設の立地状況



序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

資料編



(3) 内守谷きぬの里市街地の都市機能誘導区域及び誘導施設

内守谷きぬの里市街地は地域拠点として主に周辺の居住誘導区域の生活利便性を維持・向上させることを目的にスーパーマーケットなどが立地している近隣商業地域及び県道沿いの準住居地域を都市機能誘導区域に設定します。

本市街地は水海道・石下市街地に比べて、浸水想定範囲及び浸水深が小さいことから、災害リスクを認識した上での都市機能の誘導を図ります。

誘導施設については既存施設を維持するとともに、将来的に年齢構成が大きく変化して少子高齢化が進展することから、浸水対策を念頭に置いて通所及び入所型の福祉施設の誘導を図ります。

■内守谷きぬの里市街地の誘導施設

都市機能	誘導施設分類	誘導施設 設定の有無	現在の立地状況 (2020年10月1日時点)	都市機能誘導区 域内の立地件数
医療機能	病院	—		
	診療所	○	×	0
福祉機能	通所型施設	○	×	0
	入所型施設	○	×	0
	保健センター	—		
	総合福祉センター	—		
子育て 機能	幼稚園・認可保育所	○	×	0
	子育て支援センター	—		
	児童館	—		
商業機能	スーパーマーケット	○	●	1
金融機能	銀行	—		
	郵便局	○	●	1
文化機能	図書館	—		
	公民館	○	×	0
	生涯学習センター	—		
	地域交流センター	—		
	市役所	—		
防災機能	指定避難所 (水害時不適を除く)	○	×	0

○：誘導施設に設定する —：誘導施設に設定しない
 ●：都市機能誘導区域内に立地している △：居住誘導区域内に立地している
 ×：いずれの誘導区域内にも立地していない

■内守谷きぬの里市街地の都市機能誘導区域と誘導施設の立地状況

