

第4章 都市機能誘導に関する事項

第4章 都市機能誘導に関する事項

本章では、都市機能誘導区域内において設定する誘導施設及び都市機能誘導区域について、本市における設定方針を整理した上で、誘導施設及び都市機能誘導区域を設定します。

1. 都市機能配置の基本的な考え方

- ・都市再生特別措置法第 81 条において、立地を誘導すべき都市機能増進施設とは、「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また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。
- ・国土交通省の手引きでは、都市機能ごとに立地が望まれる施設等を、下表のように例示しています。

	中心拠点	地域／生活拠点
行政機能	■ 中枢的な行政機能 例. 本庁舎	■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 支所、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	■ 市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 総合福祉センター	■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティ等
子育て機能	■ 市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 子育て総合支援センター	■ 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機能 例. 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館等
商業機能	■ 時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例. 相当規模の商業集積	■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例. 延床面積〇m ² 以上の食品スーパー
医療機能	■ 総合的な医療サービス(二次医療)を受けることができる機能 例. 病院	■ 日常的な診療を受けることができる機能 例. 延床面積〇m ² 以上の診療所
金融機能	■ 決済や融資などの金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫	■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局
教育・文化機能	■ 市民全体を対象とした教育文化がびの拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館	■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 図書館支所、社会教育センター

出典:立地適正化計画の手引き(国土交通省)(令和5年11月改定)

2. 本市での誘導施設の設定方針

- ・本市での誘導施設の設定方針については、以下のとおりです。

本市での誘導施設設定の基本的な方針

- ◆ 上記の手引きの考え方を踏まえつつ、各拠点の特性や都市機能の立地状況、更には公共施設再編等の考え方を考慮した上で、福生市独自の誘導施設の位置付けを行っていきます。
- ◆ 都市機能には、行政、介護福祉、子育て、商業、医療、金融、教育・文化など、様々な機能がありますが、各施設の役割によって、拠点に集まった方が良い施設と、分散していた方が良い施設があります。
- ◆ 都市機能の配置検討に当たっては、各都市機能を、**拠点利用圏への集積が望ましい施設(拠点集積型)**と、**生活に身近なエリアにバランス良く配置することが望ましい施設(市内分散型)**の2つに大別した上で検討を行います。

【都市機能の配置】

- ・前項に基づき、拠点ごとに都市機能を配置すると、下表のようになります。
- ・具体的な施設の設定に当たっては、特に下表赤色の拠点集積型の施設について、現状の立地状況や施設の配置基準、更には公共施設再編等の考え方を考慮した上で、誘導施設を設定していきます。

都市機能		配置区分		
		拠点集積型		市内分散型
		福生駅周辺を中心とする拠点	拜島・牛浜・熊川・東福生駅周辺を中心とする拠点	
		市内に1つあれば充足され、非日常の都市機能等について、多くの市民や来訪者に質の高いサービスを提供する観点から、当該拠点への誘導を図る	主に周辺地域を対象とした日常生活の利便性の維持・向上を図る観点から、当該拠点への誘導を図る	左記拠点を含め市内各所に分散している状況が望ましい施設については、拠点のみへの誘導は行わない
機能 行政	市役所(本庁舎)、保健センター			
機能 介護福祉	介護施設(短期入所・介護老人福祉施設等・通所型・訪問型)			
	地域包括支援センター			
機能 子育て	保育園・幼稚園、児童館			
	子育て支援施設			
機能 商業機能	大型商業施設			
	スーパーマーケット			
	コンビニエンスストア、ドラッグストア			
機能 医療	災害拠点病院			
	病院・診療所(小児科・内科・外科を含む)			
機能 金融	銀行・郵便局等(有人窓口)			
	銀行・コンビニ(ATM)			
機能 教育・文化	文化発信・交流施設、知的空間創造施設、スポーツアクティビティ施設			
	公民館、図書館、体育館			

■ 拠点集積型 ■ 市内分散型

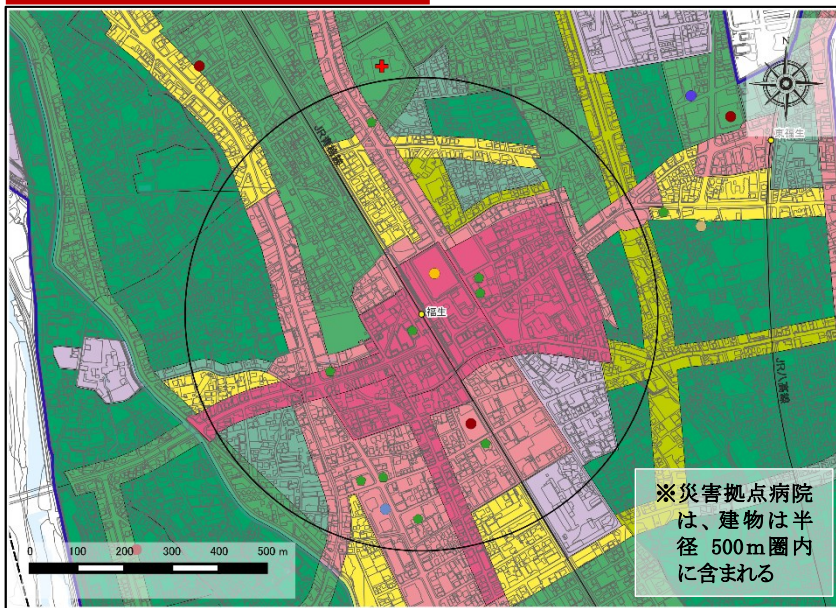
【誘導施設候補の現在の立地状況】

・都市機能集積状況の確認に当たって目安となる範囲を、以下のように設定します。

対象エリア	把握する範囲	設定の考え方
福生駅周辺を中心とする拠点	駅から半径 500m	◆国土交通省のハンドブックにおける一般的な徒歩圏は半径 800mとされていますが、既にコンパクトな市街地が形成されていることや、施設利用者の高齢化が更に進行することを鑑み、より駅に近い場所での施設立地を目指す観点から、半径 500m(ハンドブックにおける高齢者徒歩圏)を採用します。
拝島・牛浜・熊川・東福生駅周辺を中心とする拠点	駅から半径 300m	◆福生駅周辺を中心とする拠点に比べて、より地域生活に密着しているという観点や、用途地域における市街地形成を考慮し、半径 300m(ハンドブックにおけるバス停留所徒歩圏)を採用します。

【拠点ごとの誘導施設候補の立地状況】

福生駅周辺を中心とする拠点

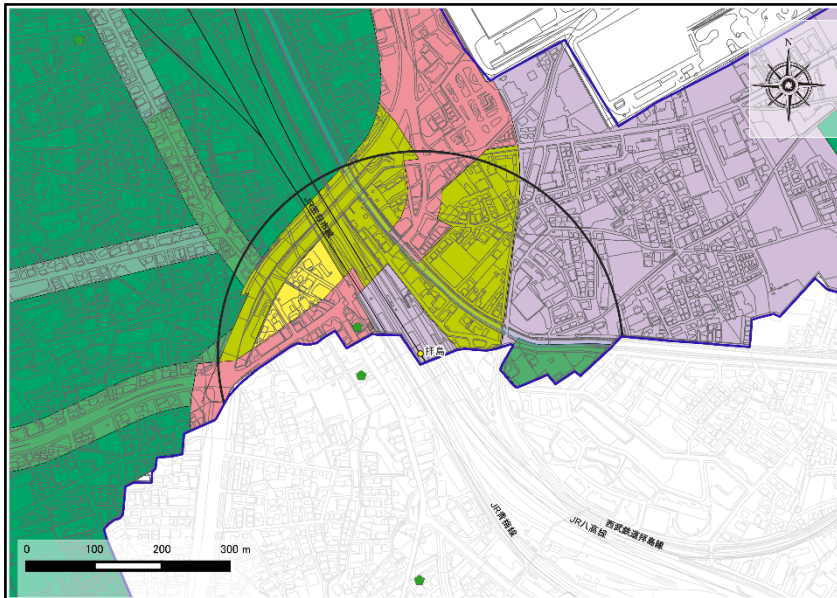


誘導施設候補	件数
行政機能	
市役所(本庁舎)	1
保健センター	—
子育て機能	
子育て支援施設	—
商業機能	
大型商業施設	1
スーパーマーケット	1
医療機能	
災害拠点病院	1
金融機能	
銀行・郵便局等(有人窓口)	9
教育・文化機能	
文化発信・交流施設	—
知的空間創造施設	—
スポーツアクティビティ施設	—

【当該拠点の誘導施設候補】		用途地域
行政機能	● 銀行・郵便局等(有人窓口)	第一種低層住居専用地域
● 市役所(本庁舎)	● 教育・文化機能	第二種低層住居専用地域
● 保健センター	● 文化発信・交流施設	第一種中高層住居専用地域
子育て機能	● 知的空間創造施設	第二種中高層住居専用地域
● 子育て支援施設	● スポーツアクティビティ施設	第一種住居地域
商業機能	□ 駅徒歩圏半径500m	第二種住居地域
● 大型商業施設	□ 行政界	近隣商業地域
● スーパーマーケット	□ 市街化区域	商業地域
医療機能	+	準工業地域
● 災害拠点病院		工業地域

※半径 500m圏内

栺島駅周辺を中心とする拠点



誘導施設候補	件数
商業機能	
スーパーマーケット	—
金融機能	
銀行・郵便局等 (有人窓口)	1 (市外 1)

※半径 300m圏内

【当該拠点の誘導施設候補】	用途地域
商業機能	第一種低層住居専用地域
● スーパーマーケット	第二種低層住居専用地域
金融機能	第一種中高層住居専用地域
● 銀行・郵便局等(有人窓口)	第二種中高層住居専用地域
□ 駅徒歩圏半径300m	第一種住居地域
— 行政界	第二種住居地域
■ 市街化区域	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域

牛浜駅周辺を中心とする拠点



誘導施設候補	件数
商業機能	
スーパーマーケット	1
金融機能	
銀行・郵便局等(有人窓口)	2

※半径 300m圏内

【当該拠点の誘導施設候補】	用途地域
商業機能	第一種低層住居専用地域
● スーパーマーケット	第二種低層住居専用地域
金融機能	第一種中高層住居専用地域
● 銀行・郵便局等(有人窓口)	第二種中高層住居専用地域
□ 駅徒歩圏半径300m	第一種住居地域
— 行政界	第二種住居地域
■ 市街化区域	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域

はじめに

第1章

第2章

第3章

第4章

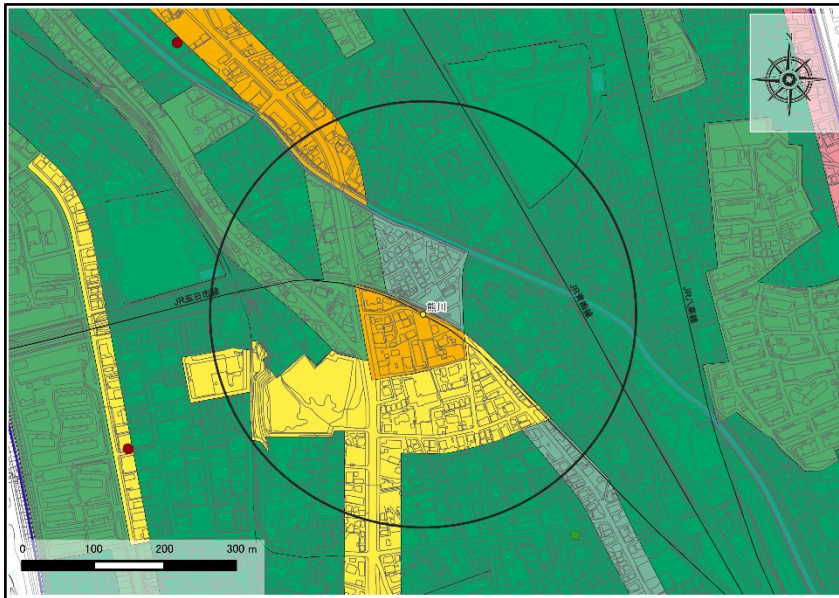
第5章

第6章

第7章

第8章

熊川駅周辺を中心とする拠点

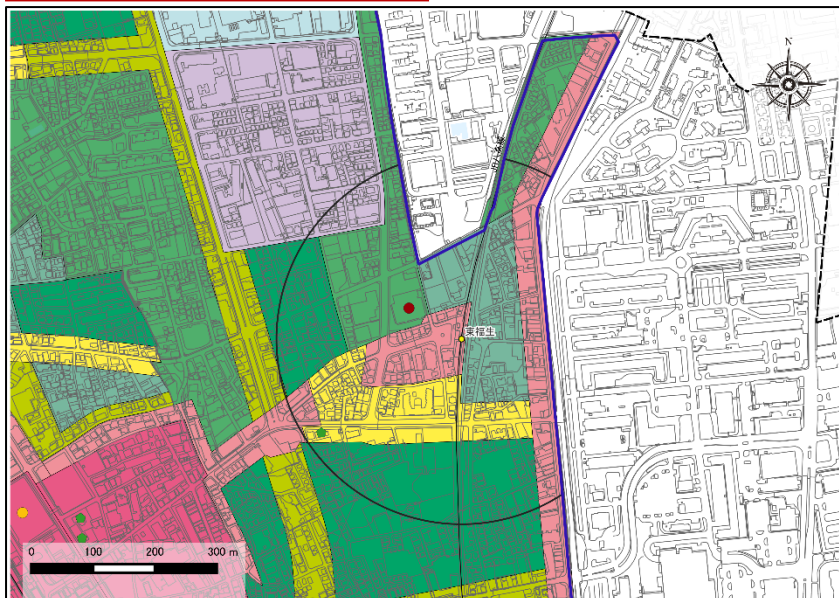


誘導施設候補	件数
商業機能	
スーパーマーケット	—
金融機能	
銀行・郵便局等(有人窓口)	—

※半径 300m圏内

【当該拠点の誘導施設候補】	用途地域
商業機能	第一種低層住居専用地域
● スーパーマーケット	第二種低層住居専用地域
金融機能	第一種中高層住居専用地域
● 銀行・郵便局等(有人窓口)	第二種中高層住居専用地域
○ 駅徒歩圏半径300m	第一種住居地域
□ 行政界	第二種住居地域
□ 市街化区域	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域

東福生駅周辺を中心とする拠点



誘導施設候補	件数
商業機能	
スーパーマーケット	1
金融機能	
銀行・郵便局等(有人窓口)	1

※半径 300m圏内

【当該拠点の誘導施設候補】	用途地域
商業機能	第一種低層住居専用地域
● スーパーマーケット	第二種低層住居専用地域
金融機能	第一種中高層住居専用地域
● 銀行・郵便局等(有人窓口)	第二種中高層住居専用地域
○ 駅徒歩圏半径300m	第一種住居地域
□ 行政界	第二種住居地域
□ 市街化区域	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域

【誘導施設の設定方針】

・下記の誘導施設の設定方針に基づき、誘導施設候補の立地状況等を確認した上で、拠点ごとに誘導施設を整理すると下表のようになります。

誘導施設の設定方針

- ◆拠点内に立地している誘導施設候補 → 将来にわたり維持すべき都市機能として誘導施設に位置付けます
- ◆拠点内に不足している誘導施設候補 → 新たに誘導すべき都市機能として誘導施設に位置付けます
- ◆拠点集積型施設として区分したが、現在拠点外に立地している誘導施設候補 → 今後建替等の際に誘導すべき施設として誘導施設に位置付けます

誘導施設として設定

- 現在拠点内に立地しており、今後維持していく施設
- 今後新たに誘導を検討する施設
- 拠点集積型施設だが、現在拠点外に立地している施設(建替に合わせ集約を検討)

誘導施設に設定しない

- 拠点だけでなく市内各所への分散配置が望ましい施設

分類		福生駅周辺を中心とする拠点	拝島駅周辺を中心とする拠点	牛浜駅周辺を中心とする拠点	熊川駅周辺を中心とする拠点	東福生駅周辺を中心とする拠点	左記の拠点も含む	
都市機能の立地状況	行政機能	市役所(本庁舎)	市役所(本庁舎)		(市内全域をカバー)			
		保健センター	保健センター		(市内全域をカバー)			
	介護福祉機能	短期入所介護施設						短期入所介護施設
		介護老人福祉施設等						介護老人福祉施設等
		通所型介護施設						通所型介護施設
		訪問型介護施設						訪問型介護施設
		地域包括支援センター						地域包括支援センター
	子育て機能	保育園・幼稚園						保育園・幼稚園
		児童館						児童館
		子育て支援施設	子育て支援施設		(市内全域をカバー)			
	商業機能	大型商業施設	大型商業施設					
		スーパーマーケット	スーパーマーケット	スーパーマーケット	スーパーマーケット	スーパーマーケット	スーパーマーケット	
		コンビニエンスストア						コンビニエンスストア
		ドラッグストア						ドラッグストア
	医療機能	災害拠点病院	災害拠点病院		(市内全域をカバー)			
		病院・診療所						病院・診療所
	金融機能	銀行・郵便局等(有人窓口)	銀行・郵便局等(有人窓口)	銀行・郵便局等(有人窓口)	銀行・郵便局等(有人窓口)	銀行・郵便局等(有人窓口)	銀行・郵便局等(有人窓口)	
		銀行・コンビニ(ATM)						銀行・コンビニ(ATM)
	教育・文化機能	文化発信・交流施設	文化発信・交流施設		(市内全域をカバー)			
		知的空間創造施設	知的空間創造施設		(市内全域をカバー)			
スポーツアクティビティ施設		スポーツアクティビティ施設		(市内全域をカバー)				
公民館 図書館 体育館							公民館 図書館 体育館	

はじめに

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

3. 拠点ごとの誘導施設の設定

・拠点ごとの誘導施設は下表のとおりです。

拠点	機能	誘導施設
福生駅周辺を中心とする拠点	行政機能	◆市役所(本庁舎) ◆保健センター
	子育て機能	◆子育て支援施設
	商業機能	◆大型商業施設 ◆スーパーマーケット
	医療機能	◆災害拠点病院
	金融機能	◆銀行・郵便局等(有人窓口)
拝島駅周辺を中心とする拠点	教育・文化機能	◆文化発信・交流施設 ◆知的空間創造施設 ◆スポーツアクティビティ施設
	商業機能	◆スーパーマーケット
	金融機能	◆銀行・郵便局等(有人窓口)
牛浜駅周辺を中心とする拠点	商業機能	◆スーパーマーケット
	金融機能	◆銀行・郵便局等(有人窓口)
熊川駅周辺を中心とする拠点	商業機能	◆スーパーマーケット
	金融機能	◆銀行・郵便局等(有人窓口)
東福生駅周辺を中心とする拠点	商業機能	◆スーパーマーケット
	金融機能	◆銀行・郵便局等(有人窓口)

はじめに

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

4. 都市機能誘導区域設定の基本的な考え方

- ・都市機能誘導区域とは、医療・福祉・商業など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、各種サービスの効率的な提供を図る区域です。
- ・国土交通省の手引き等に記載のある都市機能誘導区域設定の考え方は、以下のとおりです。

【望ましい姿】

- ◆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、土地利用の実態などに照らし、地域としての一体性を有している区域

【定めることが考えられる区域】

- ◆都市の拠点となるべき区域
- ◆鉄道駅に近い業務、商業等が集積する地域など、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利便性が高い区域

5. 本市での都市機能誘導区域設定の基本的な方針

- ・上記の考え方を踏まえ、本市での都市機能誘導区域設定の基本的な方針については、以下のとおりです。

本市での都市機能誘導区域設定の基本的な方針

- ◆都市計画マスタープランの**将来都市構造の拠点を基に検討**を行います。
- ◆本市では、福生駅を中心とした鉄道駅周辺が市全体の活力を支える核となる中心的な役割を担っています。そのため、**都市機能誘導区域の設定に当たっては、「福生駅周辺を中心とする拠点」と、「拜島・牛浜・熊川・東福生駅周辺を中心とする拠点」の機能強化を図ることを主眼においた区域の設定**を行うこととします。
- ◆また、都市機能誘導区域外についても、**指定されている用途地域の運用に準拠しながら都市機能を配置**することで、市域全体の利便性向上を図ります。

6. 拠点ごとの都市機能誘導区域の設定基準

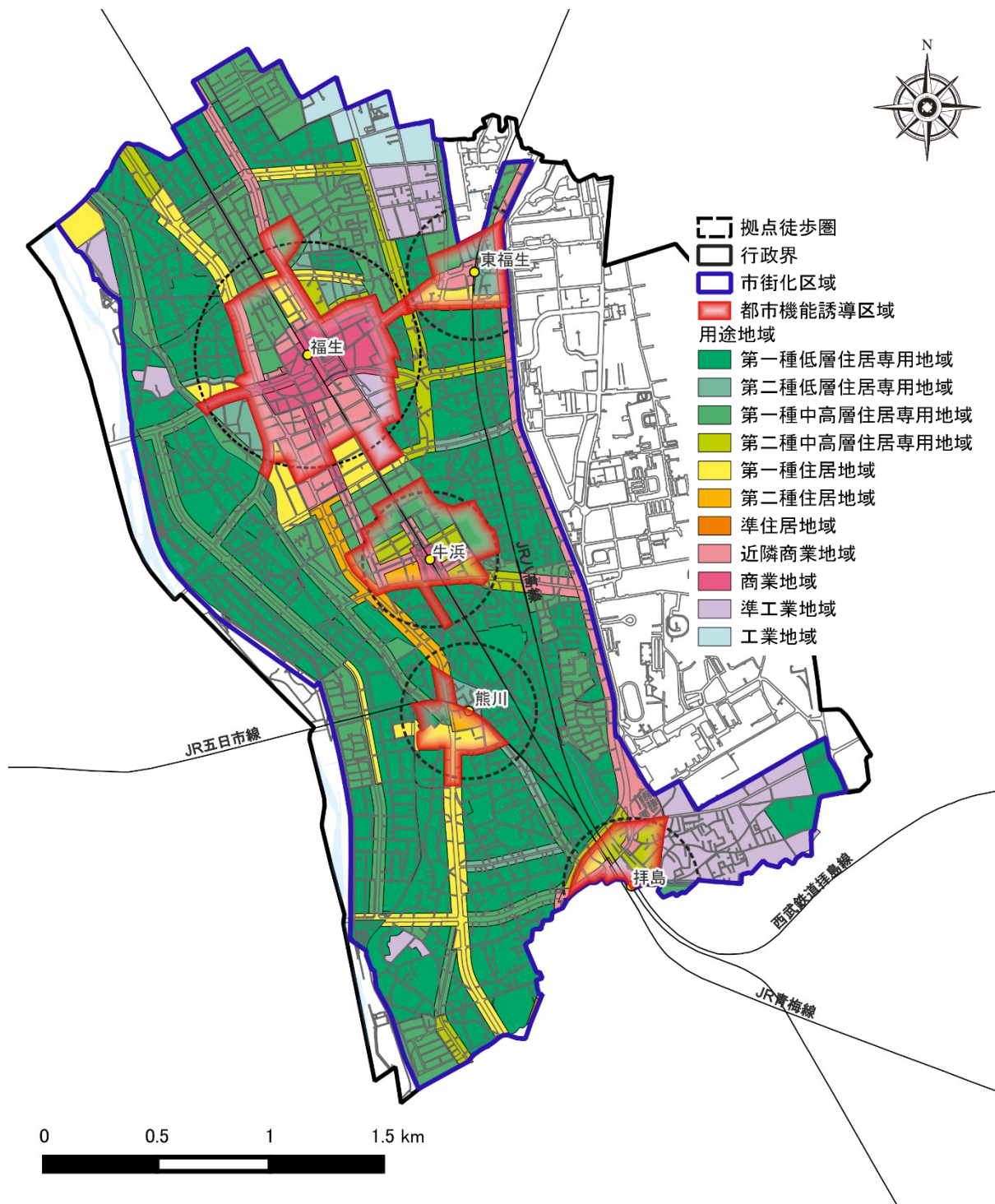
対象範囲	都市機能誘導区域の設定基準
全体	<ul style="list-style-type: none"> ◆誘導施設が建築可能な用途地域の指定状況(路線式も含む)を基に区域設定を行う。 ◆路線式用途地域を除き、街区・線路・水路などで区切ることを原則とする。 ◆区域の形は可能な限り整形になるよう調整する。
福生駅周辺を中心とする拠点	<ul style="list-style-type: none"> ◆駅から半径 500m^{※1}を基本に区域設定を行う。 ◆誘導施設の建築可能な用途地域として近隣商業地域・商業地域・準工業地域での設定を原則とする。 <p>ただし、以下の区域は上記の基準に関わらず区域に含めるものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇第1小学校から松林通りまでの区域 ⇒第一種中高層住居専用地域であるが、福生駅に近く、区域から除外することで全体の整形性を著しく損なうため。 ◇立川バス福生営業所とその周辺 ⇒半径 500mの線が跨る区域であるが、大規模な一団の土地として将来的な活用可能性があるため。 ◇福生病院とその周辺 ⇒第一種中高層住居専用地域であるが、誘導施設として災害拠点病院を設定しており、既存施設として福生病院が該当するため。 ◇東町土地区画整理地区内 ⇒第一種住居地域であるが、福生駅に近く、区画整理による都市基盤が整備済みであるため。
拝島・牛浜・熊川・東福生駅周辺を中心とする拠点	<ul style="list-style-type: none"> ◆駅から半径 300m^{※2}を基本に区域設定を行う。 ◆誘導施設の建築可能な用途地域として第一種中高層住居専用地域・第二種中高層住居専用地域・第一種住居地域・第二種住居地域・近隣商業地域・商業地域・準工業地域での設定を原則とする。 <p>ただし、以下の区域は上記の基準に関わらず区域に含めるものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇東福生駅周辺の第二種低層住居専用地域 ⇒東福生駅に近く、区域から除外することで全体の整形性を著しく損なうため。 ◇熊川駅周辺の第一種低層住居専用地域 ⇒熊川駅に近く、区域から除外することで全体の整形性を著しく損なうため。

※1 国土交通省のハンドブックにおける一般的な徒歩圏は半径 800mとされているが、福生市においては既にコンパクトな市街地が形成されていることや、施設利用者の高齢化が更に進行することを鑑み、より駅に近い場所での施設立地を目指すという観点から、ハンドブックにおける高齢者徒歩圏を採用。

※2 福生駅周辺を中心とする拠点と比べて、より地域生活に密着しているという観点や、用途地域における市街地形成を考慮し、ハンドブックにおけるバス停徒歩圏域を採用。

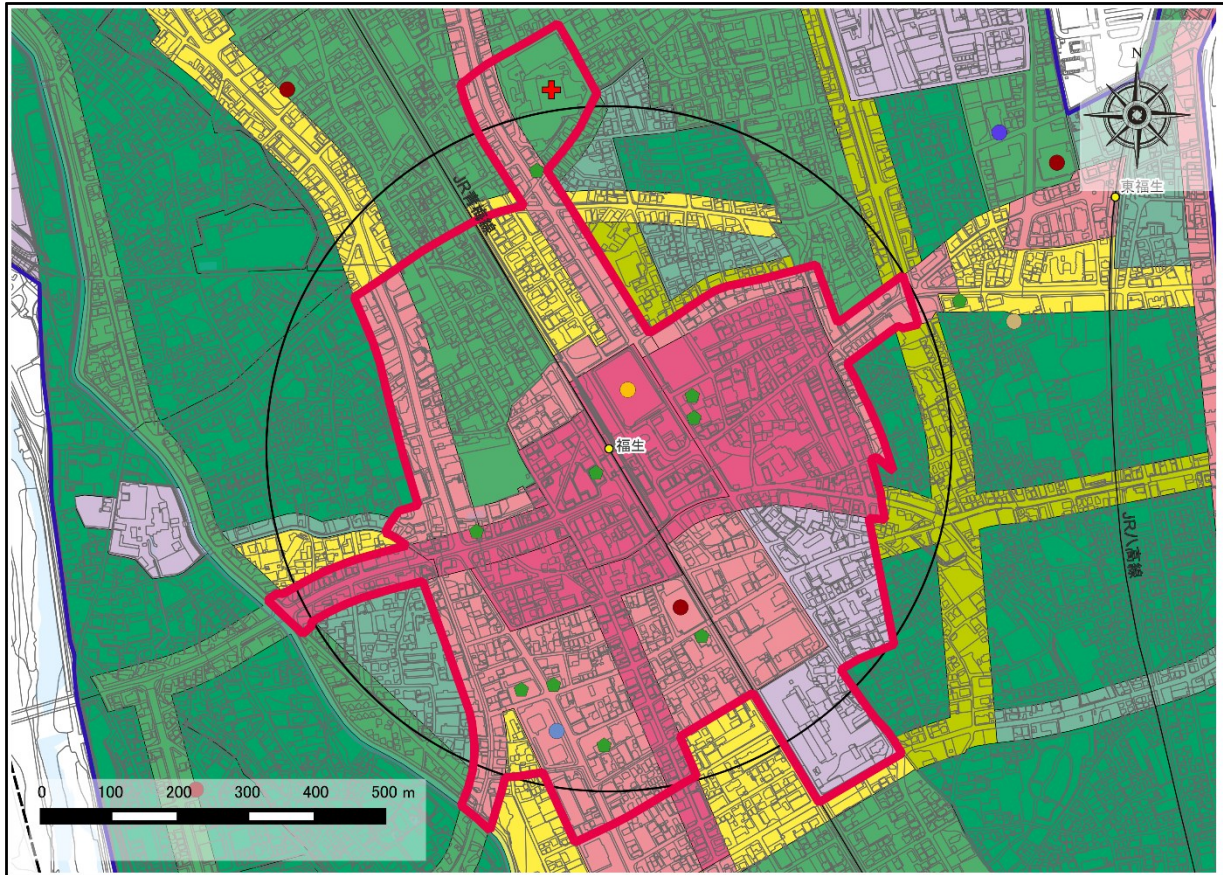
7. 拠点ごとの都市機能誘導区域の設定

◆都市機能誘導区域の全体図については、下図のとおりです。



◆各拠点の都市機能誘導区域については、下図のとおりです。

福生駅周辺を中心とする拠点



都市機能誘導区域面積 約 54.9ha

<p>【当該拠点の誘導施設候補】</p> <p>行政機能</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 市役所(本庁舎) ● 保健センター <p>子育て機能</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 子育て支援施設 <p>商業機能</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 大型商業施設 ● スーパーマーケット <p>医療機能</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 災害拠点病院 	<p>金融機能</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 銀行・郵便局等(有人窓口) <p>教育・文化機能</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 文化発信・交流施設 ● 知的空間創造施設 ● スポーツアクティビティ施設 <p>都市機能誘導区域</p> <p>駅徒歩圏半径500m</p> <p>行政界</p> <p>市街化区域</p>	<p>用途地域</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 第一種低層住居専用地域 ■ 第二種低層住居専用地域 ■ 第一種中高層住居専用地域 ■ 第二種中高層住居専用地域 ■ 第一種住居地域 ■ 第二種住居地域 ■ 近隣商業地域 ■ 商業地域 ■ 準工業地域 ■ 工業地域
---	---	---

はじめに

第1章

第2章

第3章

第4章

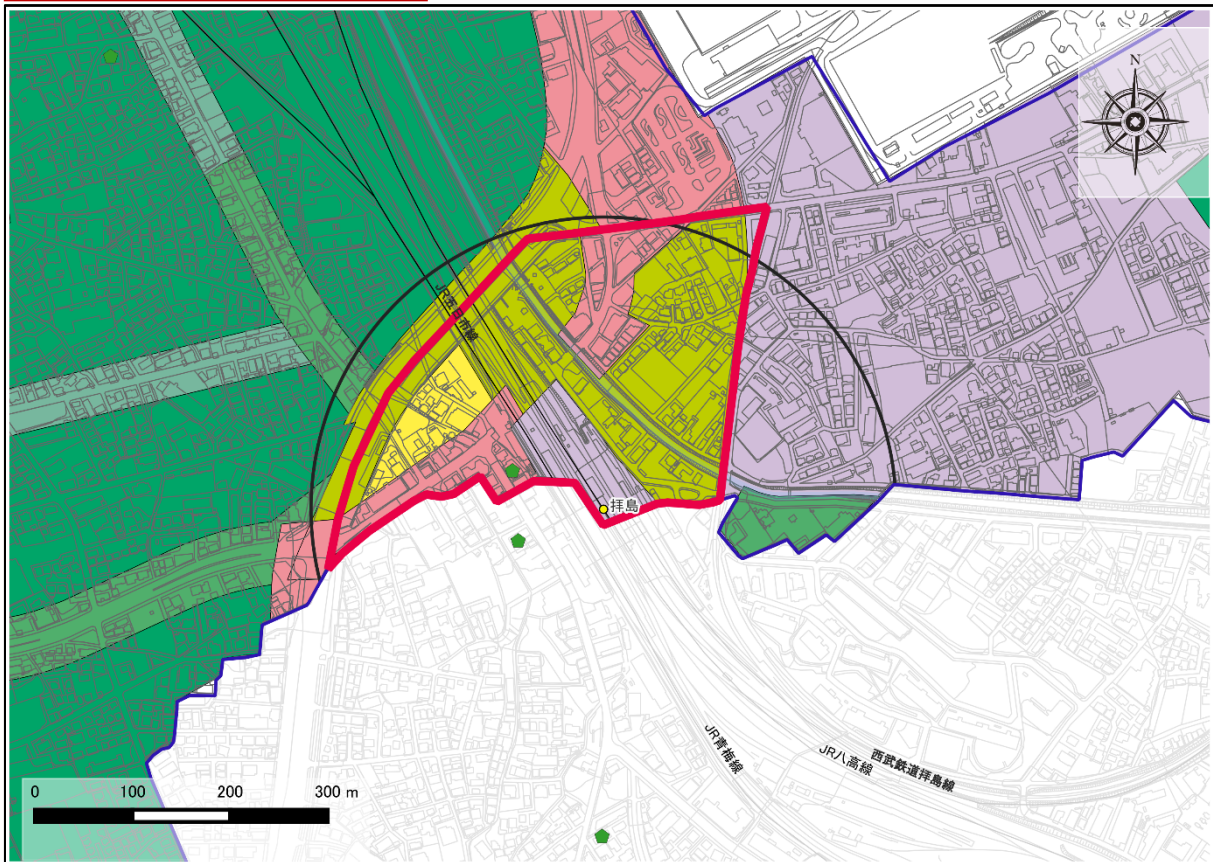
第5章

第6章

第7章

第8章

栺島駅周辺を中心とする拠点



都市機能誘導区域面積 約 9.3ha

【当該拠点の誘導施設候補】	用途地域
商業機能	第一種低層住居専用地域
● スーパーマーケット	第二種低層住居専用地域
金融機能	第一種中高層住居専用地域
◆ 銀行・郵便局等(有人窓口)	第二種中高層住居専用地域
都市機能誘導区域	第一種住居地域
駅徒歩圏半径300m	第二種住居地域
行政界	近隣商業地域
市街化区域	商業地域
	準工業地域
	工業地域

牛浜駅周辺を中心とする拠点



都市機能誘導区域面積 約 23.8ha

【当該拠点の誘導施設候補】		用途地域	
商業機能	● スーパーマーケット	■ 第一種低層住居専用地域	
金融機能	◆ 銀行・郵便局等(有人窓口)	■ 第二種低層住居専用地域	
■ 都市機能誘導区域		■ 第一種中高層住居専用地域	
□ 駅徒歩圏半径300m		■ 第二種中高層住居専用地域	
□ 行政界		■ 第一種住居地域	
□ 市街化区域		■ 第二種住居地域	
		■ 近隣商業地域	
		■ 商業地域	
		■ 準工業地域	
		■ 工業地域	

はじめに

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

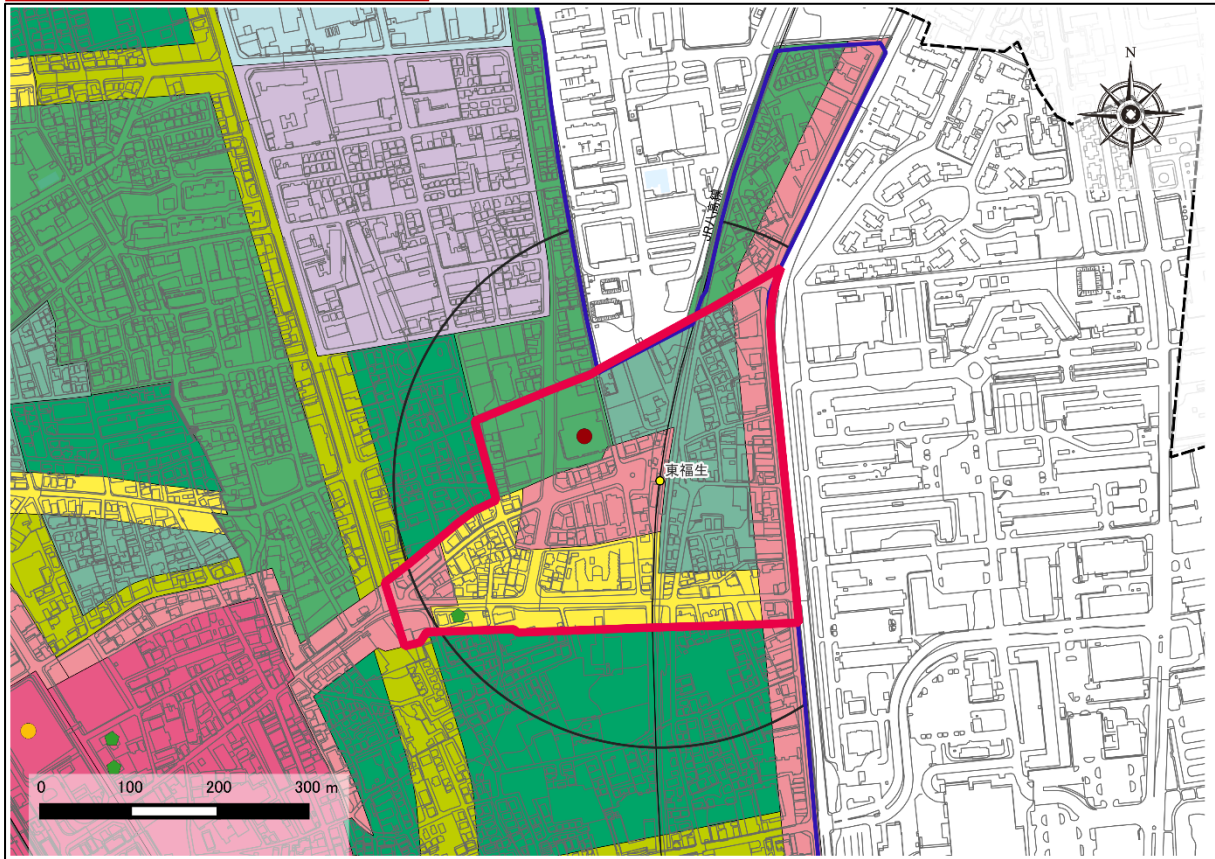
熊川駅周辺を中心とする拠点



都市機能誘導区域面積 約 9.8ha

【当該拠点の誘導施設候補】	用途地域
商業機能	第一種低層住居専用地域
● スーパーマーケット	第二種低層住居専用地域
金融機能	第一種中高層住居専用地域
◆ 銀行・郵便局等(有人窓口)	第二種中高層住居専用地域
■ 都市機能誘導区域	第一種住居地域
○ 駅徒歩圏半径300m	第二種住居地域
□ 行政界	近隣商業地域
□ 市街化区域	商業地域
	準工業地域
	工業地域

東福生駅周辺を中心とする拠点



都市機能誘導区域面積 約 11.7ha

【当該拠点の誘導施設候補】		用途地域	
商業機能			第一種低層住居専用地域
	大型商業施設		第二種低層住居専用地域
	スーパーマーケット		第一種中高層住居専用地域
金融機能			第二種中高層住居専用地域
	銀行・郵便局等(有人窓口)		第一種住居地域
	都市機能誘導区域		第二種住居地域
	駅徒歩圏半径300m		近隣商業地域
	行政界		商業地域
	市街化区域		準工業地域
			工業地域

はじめに

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

8. 都市機能を誘導するための届出・勧告

- ・市が都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動向を把握するため、以下の行為を行おうとする場合には、原則として市への届出が義務付けられています。
- ・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状況を把握するために行うものです。

【国土交通省が示す届出・勧告制度の概要】

届出の対象となる行為

○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

- ① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③ 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

The diagram illustrates the submission requirements for buildings in different urban function guidance zones. It is divided into three main areas: '立地適正化計画区域' (Land Use Rationalization Plan Area) in green, '居住誘導区域' (Residential Guidance Area) in blue, and '都市機能誘導区域' (Urban Function Guidance Area) in red. Within the Urban Function Guidance Area, there are two sub-zones: '誘導施設:百貨店' (Guidance Facility: Department Store) and '誘導施設:病院' (Guidance Facility: Hospital). Buildings in the Department Store zone are marked '届出必要' (Submission Required), while buildings in the Hospital zone are marked '届出不要' (Submission Not Required). Buildings in the Residential Guidance Area are also marked '届出必要'.

届出を行う時期

◆ 上記開発行為等に着手する 30 日前までに届出を行うこととされています。