第５章
都市機能誘導区域及び
誘導施設の設定

１　都市機能誘導区域の考え方
２　都市機能誘導区域の設定
３　誘導施設の設定

１　都市機能誘導区域の考え方

１．１　立地適正化計画制度における基本的な考え方

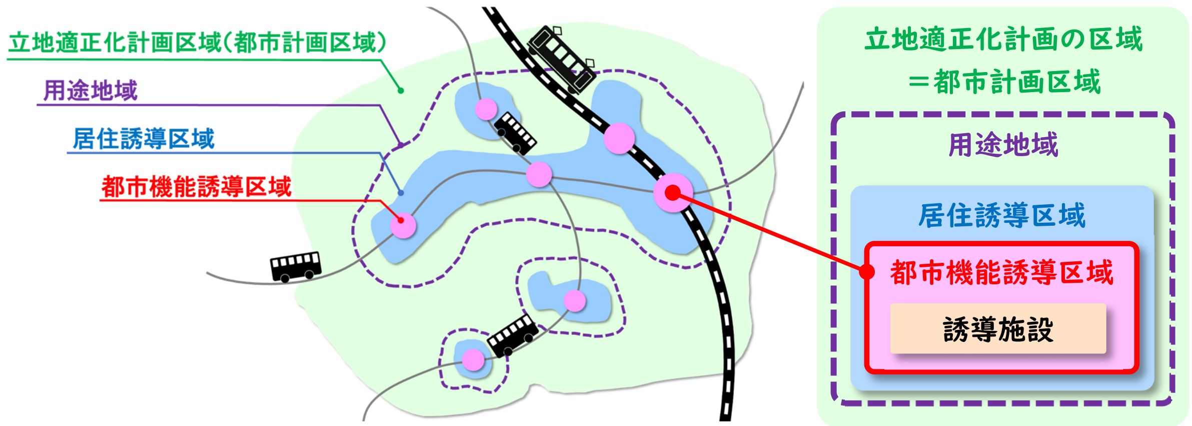
都市機能誘導区域は、一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することで、当該エリア内への生活サービス施設の誘導を図るものです。

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。

「立地適正化計画作成の手引き（令和３年 10 月改訂）」では、都市機能誘導区域の望ましい区域像として、以下の考え方が示されています。

〔都市機能誘導区域の望ましい区域像〕

・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、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域



都市機能誘導区域と他の区域との関係性

１．２　本市における都市機能誘導区域の設定の考え方

前記の立地適正化計画制度における基本的な考え方を踏まえ、本市における都市機能誘導区域の設定の考え方を以下に整理します。

（１）都市機能誘導区域を設定する拠点

都市機能誘導区域は、「目指すべき都市の骨格構造」で示した拠点の内、用途地域内に含まれる都市拠点、地域拠点、地区拠点に設定するものとします。

都市機能誘導区域を設定する拠点

拠点の配置		役割
都市拠点	・新大村駅周辺	高い交通利便性を活かし、本市に住みながら市外へ通勤・通学を可能にするなど多様なライフスタイルを実現できる場として、ビジネス、住居、商業、教育、交通など多様な都市機能を有する
都市拠点	・大村駅周辺	高い交通利便性を活かし、本市に住みながら市外へ通勤・通学を可能にするなど多様なライフスタイルを実現できる場として、ビジネス、住居、商業、教育、交通など多様な都市機能を有し、歴史や文化、商店街等の既存ストックを活かし、賑わいや交流、文化発信の中心地として、市民生活と多様な交流・活動を支える都市機能を有する
都市拠点	・市民病院周辺	市民病院、消防署、警察署など既存施設の集積と、良好な交通環境を活かし、医療面や防災面から市民の暮らしを支える都市機能を有する
地域拠点	・車両基地駅周辺 ・医療センター周辺	市北部と市南部、それぞれの地域の生活を支える場として、生活に求められる都市機能を有するとともに、既存の施設の集積など地区特性に応じた都市機能を有する
地区拠点	・駅周辺 （松原、竹松、諏訪）	日常生活の中心的な場として、日常生活に欠かせない身近な都市機能を有する

(2) 都市機能誘導区域の適性評価

都市機能誘導区域は、拠点の中心となる駅・バス停や公共施設から、徒歩・自転車で容易にアクセスでき、公共交通や都市機能の配置、土地利用の実態等に照らして、地域として一体性を有している区域に設定します。

そのため、都市機能を誘導すべき場所は、①市民の誰もが利用しやすい場所で、②既存ストックの集積がある場所、③施設の集積に適した場所であることが望ましいと考えられることから、以下の３つの視点で都市機能誘導区域の適性を評価します。

都市機能誘導区域の適性評価の手法

評価項目	考え方
公共交通の利便性	・居住誘導区域の評価方法と同じく、鉄道及び路線バスの利用圏域に位置するエリアを評価 **３点：快速電車が停車する鉄道駅から 800m 圏域または** **快速電車が停車しない鉄道駅から 500m 圏域または** **20 便/日以上のバス停 300m 圏域** **２点：鉄道駅から 800m 圏域または 10 便/日以上のバス停 300m 圏域** **１点：10 便/日未満のバス停 300m 圏域**
都市機能の集積状況	・既存の都市機能施設（商業施設、教育施設、文化施設、高齢者等福祉施設、児童福祉施設、医療施設（内科のみ）、金融機関の７要素）から 300m の圏域を作成し、都市機能施設の要素数を評価 **３点：５～７要素の圏域が重なる場所** **２点：３～４要素の圏域が重なる場所** **１点：１～２要素の圏域が重なる場所**
用途地域の指定状況	・都市機能を誘導しやすい用途地域を評価 **３点：商業地域** **２点：近隣商業地域、準住居地域、第１種住居地域** **１点：第２種中高層住居専用地域、第１種中高層住居専用地域、** **第１種低層住居専用地域**

(3) その他

上記の適性評価に加え、居住誘導区域設定の際と同様に、今後の都市整備事業の動向を考慮します。

なお、区域設定にあたっては、永続的に存在する可能性が高い、道路や河川・水路・公共施設等の地形地物によって設定することを基本とし、適当な対象施設がない場合には施設からの距離や用途地域界などによって設定します。

都市機能誘導区域の適性評価の他に考慮すべき項目

項目	考え方
都市整備事業の動向	・都市計画道路整備や都市再生整備計画、新駅周辺のまちづくりなど、今後の都市整備事業によって周辺での一定の都市機能の集積が見込まれるエリアについては、都市機能誘導区域の再編を検討

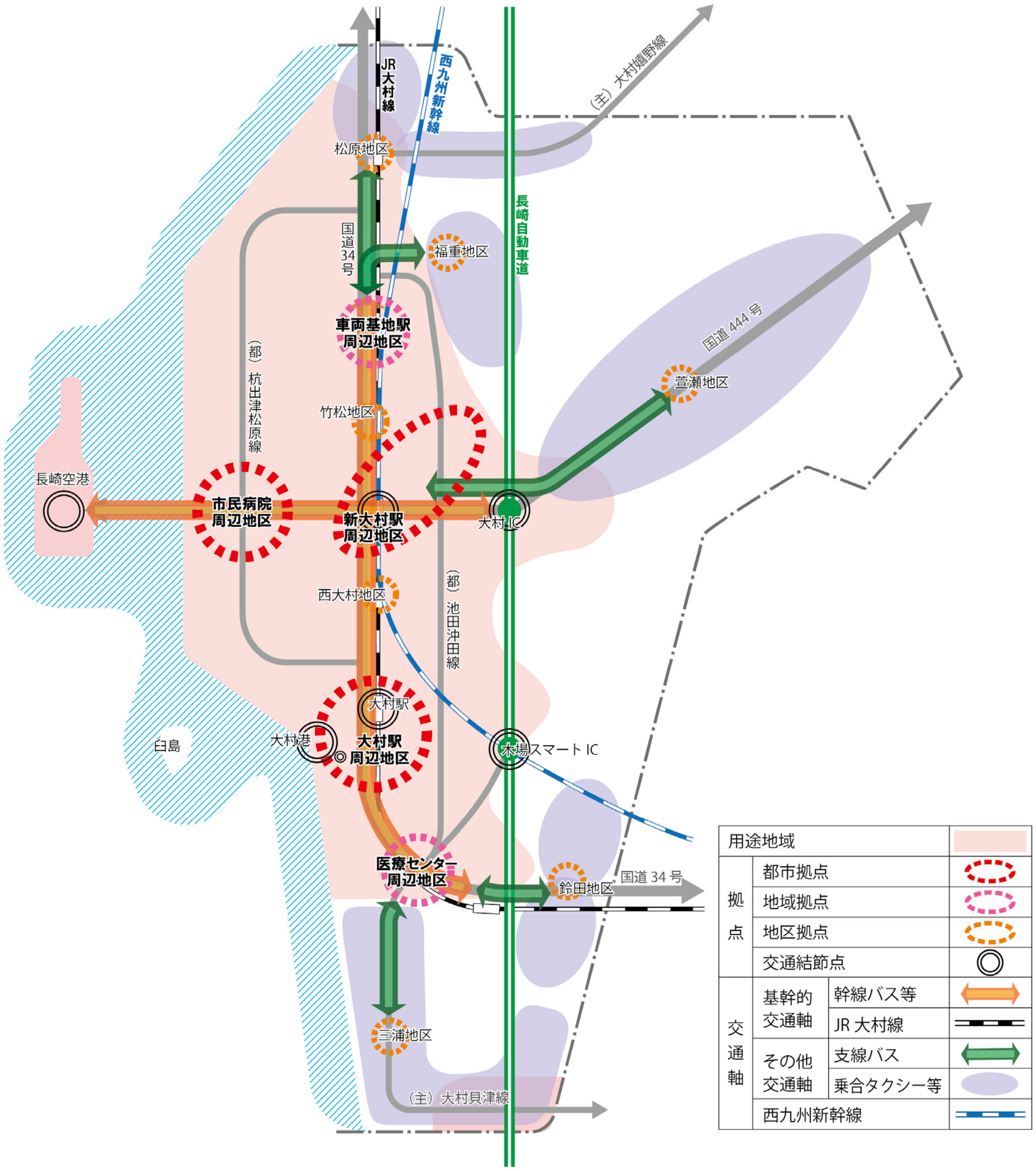
2 都市機能誘導区域の設定

2.1 都市機能誘導区域を設定する拠点

前記の都市機能誘導区域を設定する拠点の考え方に基づいて、以下の拠点に都市機能誘導区域を設定するものとします。

都市機能誘導区域を設定する拠点

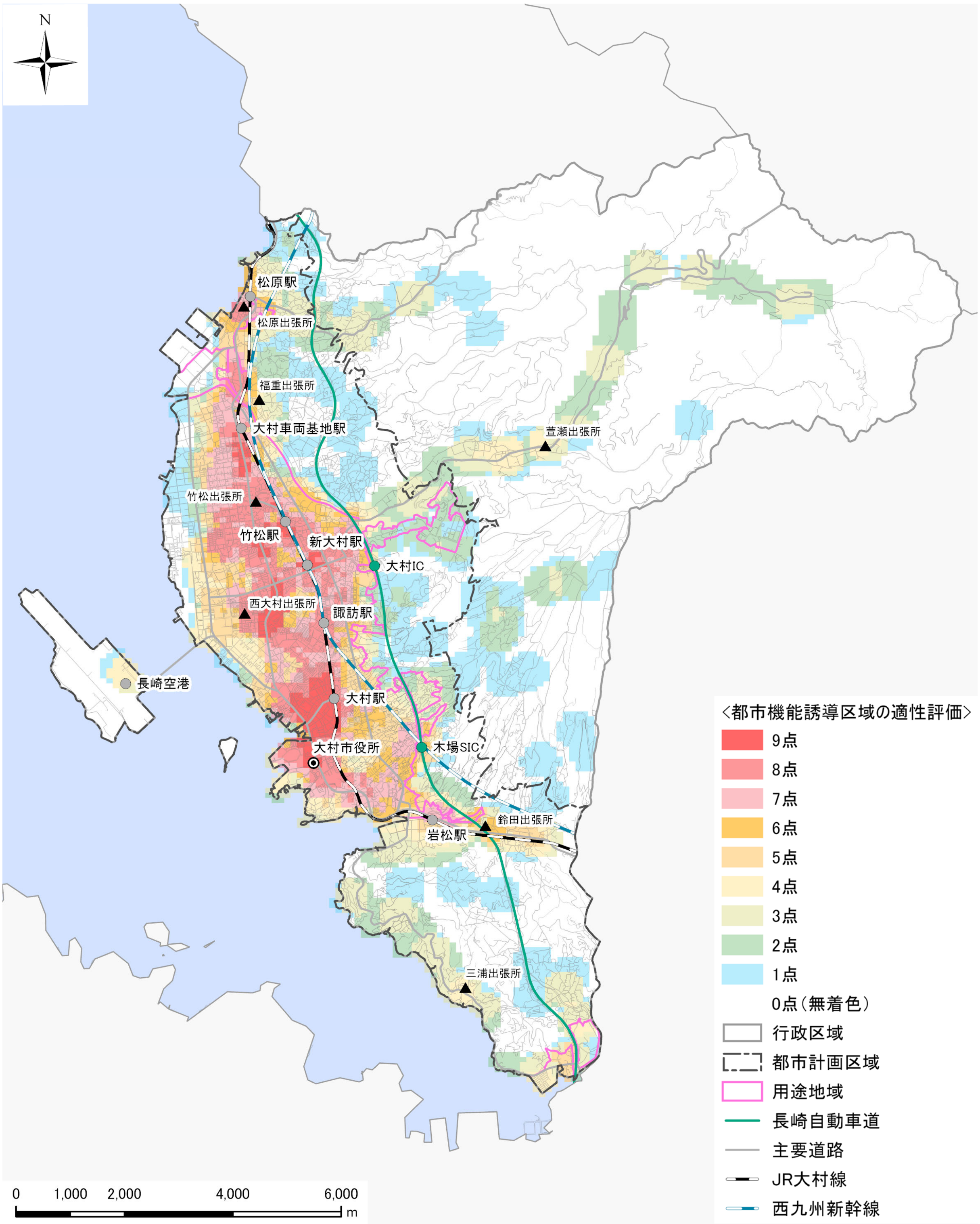
拠点	配置
都市拠点	・新大村駅周辺 ・大村駅周辺 ・市民病院周辺
地域拠点	・車両基地駅周辺 ・医療センター周辺
地区拠点	・駅周辺（松原駅、竹松駅、諏訪駅）



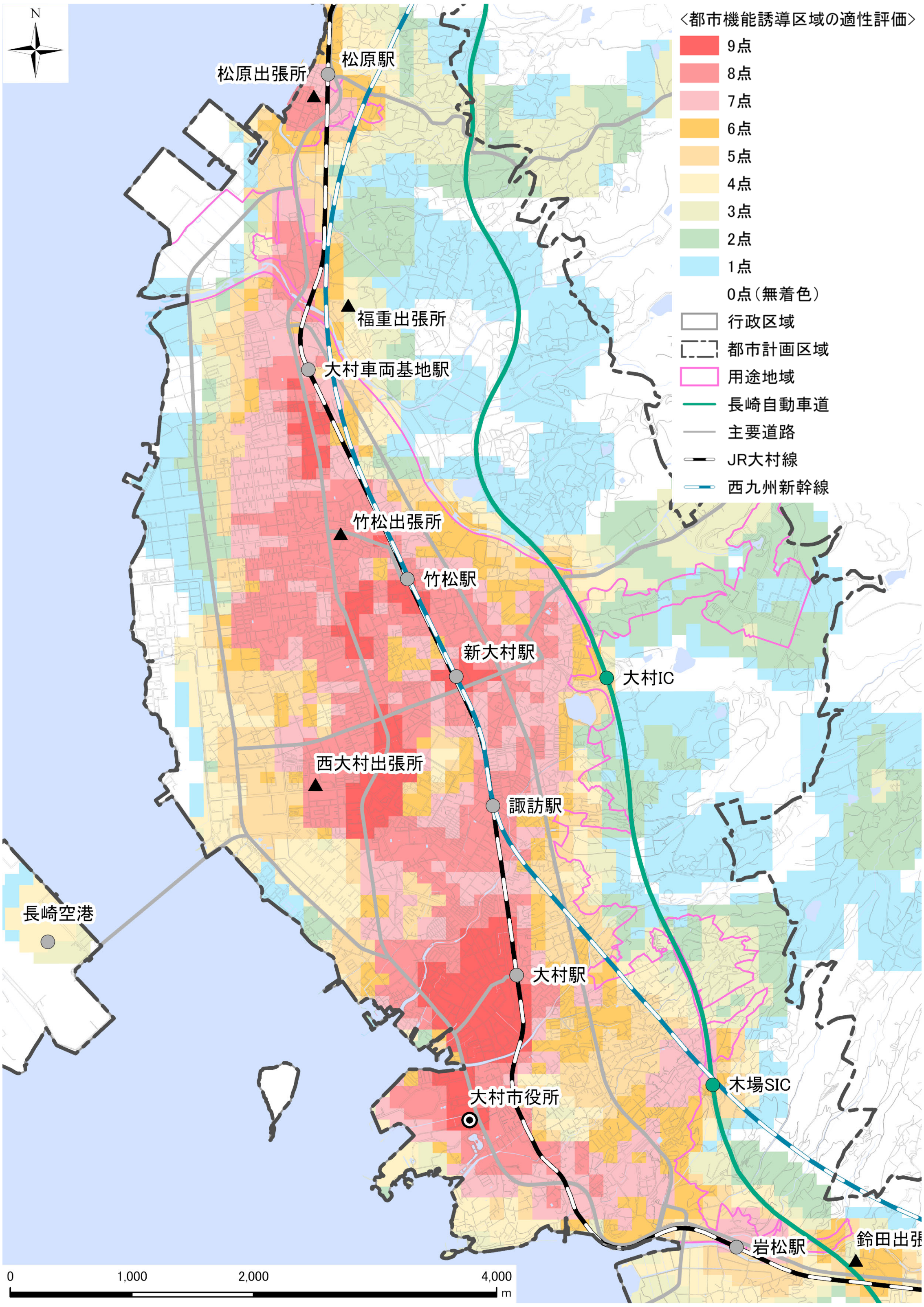
目指すべき都市の骨格構造（再掲）

２．２　都市機能誘導区域の適性評価結果

前記の都市機能誘導区域の適性評価の考え方に基づいて、３つの評価項目（公共交通の利便性、都市機能の集積状況、用途地域の指定状況）の点数を合算した結果を以下に示します。



都市機能誘導区域の適性評価結果



都市機能誘導区域の適性評価結果（拡大図）

２．３　都市機能誘導区域の設定

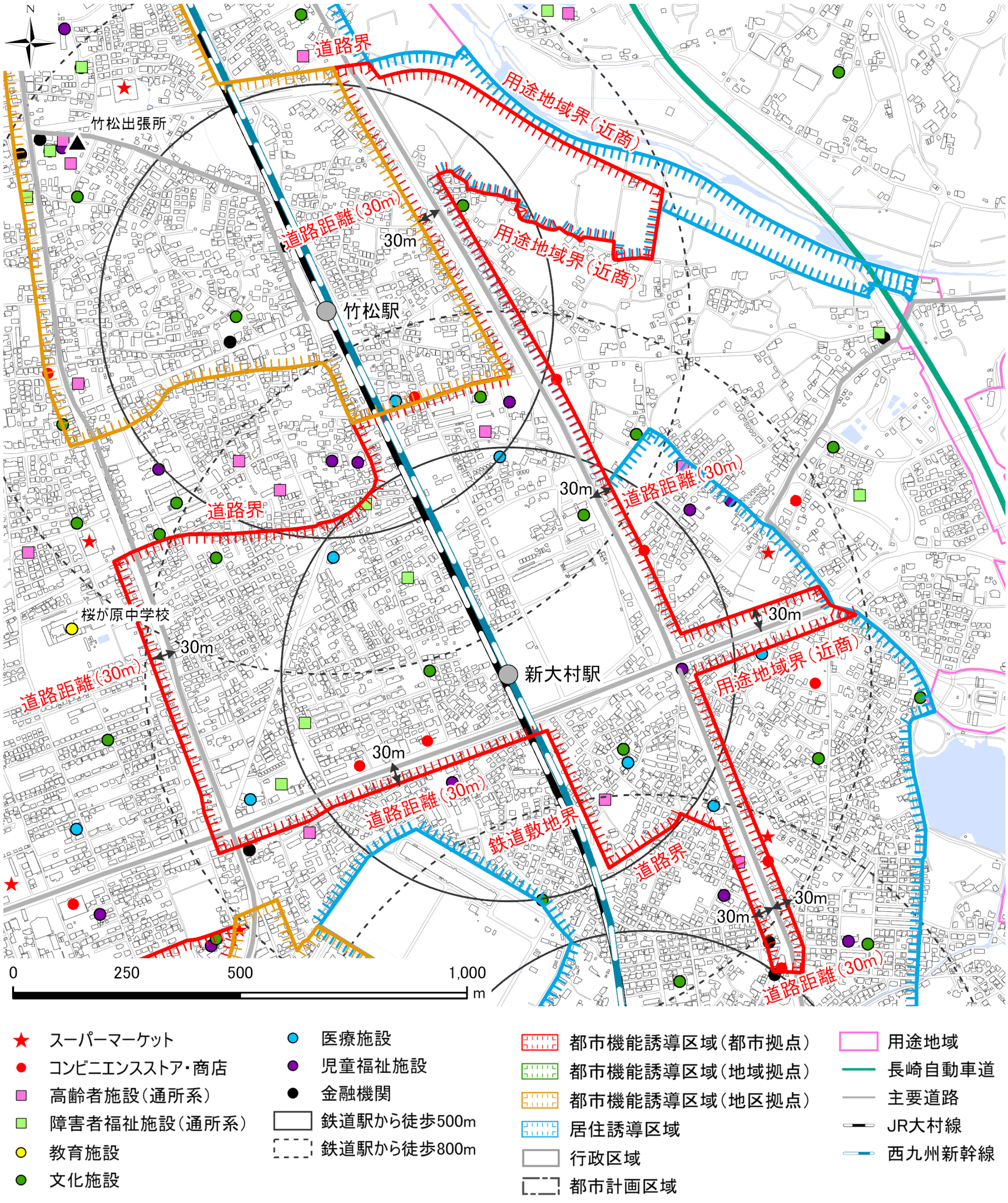
都市機能誘導区域の適性評価結果を基本として、都市整備事業の動向を踏まえつつ、用途地域内に含まれる都市拠点、地域拠点、地区拠点において、それぞれの役割に応じた都市機能誘導区域の設定を行います。

（1）都市拠点

①新大村駅周辺

新大村駅周辺は、本市の都市拠点であり、西九州新幹線の開業に伴う周辺の都市基盤整備が進められています。新大村駅周辺については、高い交通利便性を活かし、多様なライフスタイルを実現できる場として、ビジネス、住居、商業、教育、交通など多様な都市機能を有する場となるよう、また、駅東側及び郡川沿いの都市計画道路沿道の土地利用の促進を見据え、都市機能誘導区域を設定します。

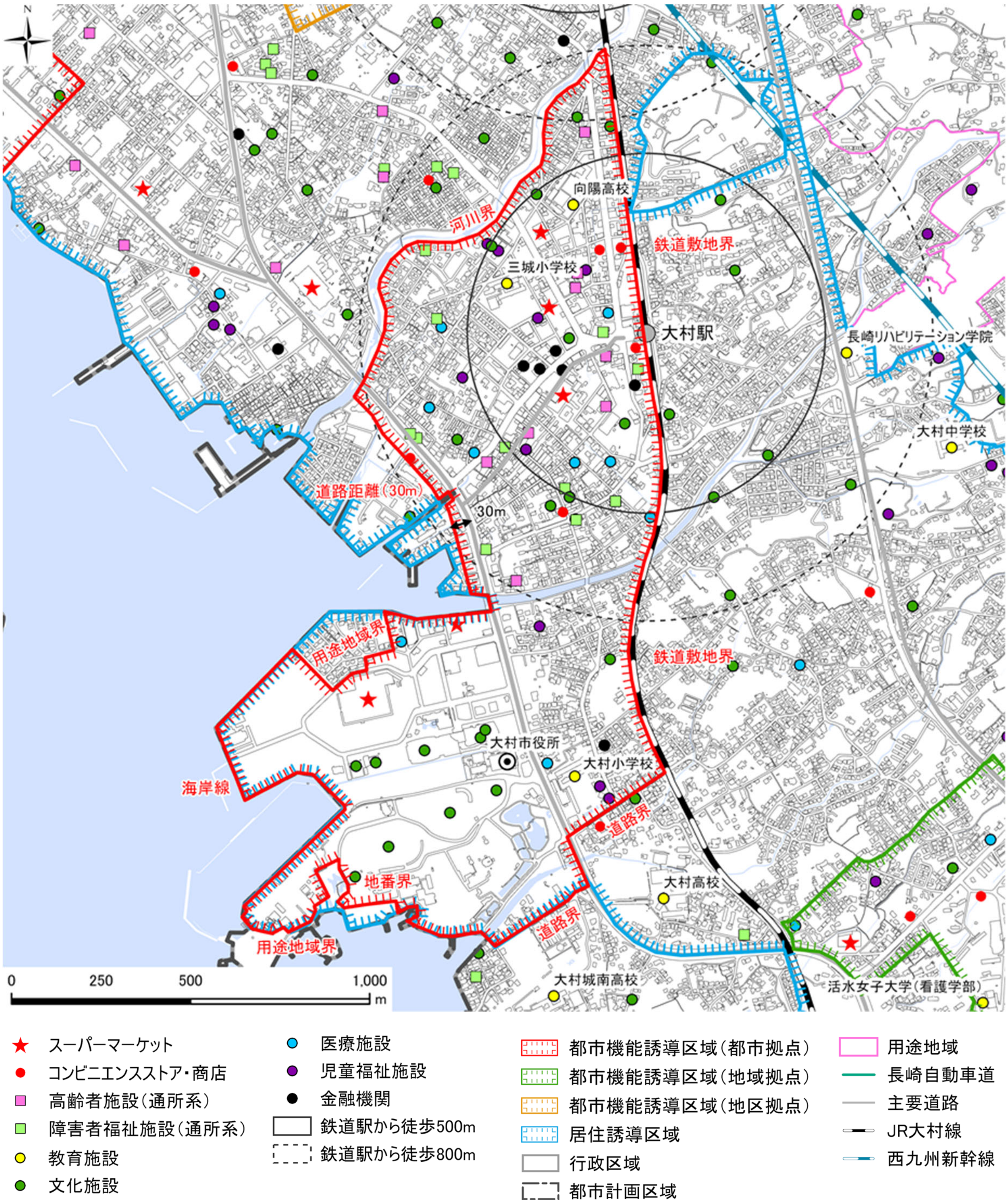
区域の設定



②大村駅周辺

大村駅周辺は、本市の中心市街地として様々な都市機能が集積し、市役所周辺には商業施設や文化施設などの大規模な集客施設が多く立地しています。各都市機能が集積している大村駅から市役所までのエリアについては、多様なライフスタイルを実現できる場として多様な都市機能を有する場となるよう、また、市民生活と多様な交流・活動を支える都市機能を有する場となるよう、都市機能誘導区域を設定します。

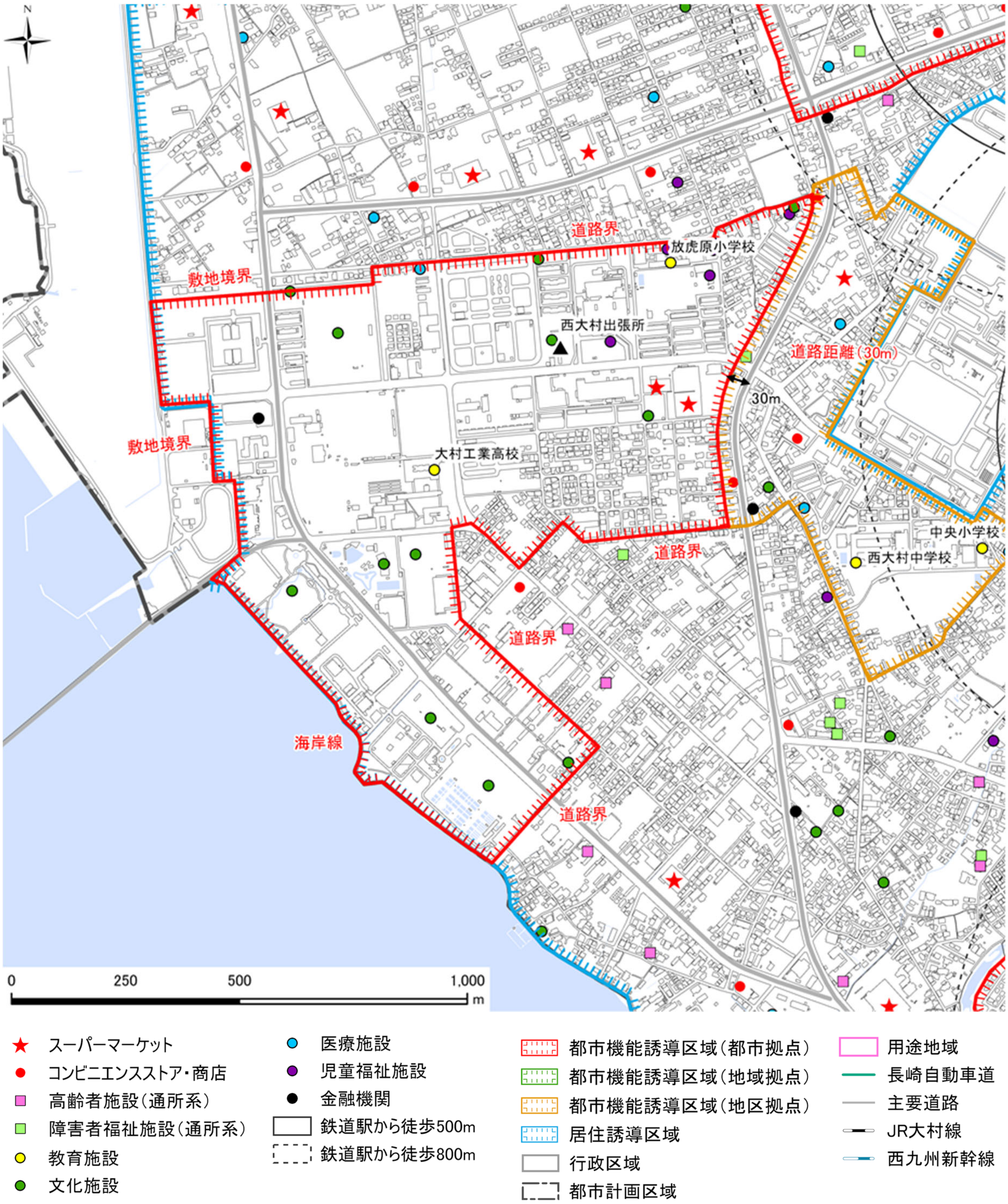
区域の設定



③市民病院周辺

市民病院周辺には、西大村出張所をはじめ消防署や警察署など、数多くの公共公益施設が集積しています。市民病院周辺については、良好な交通環境を活かし、医療面や防災面から市民の暮らしを支える都市機能を有する場となるよう、都市機能誘導区域を設定します。

区域の設定

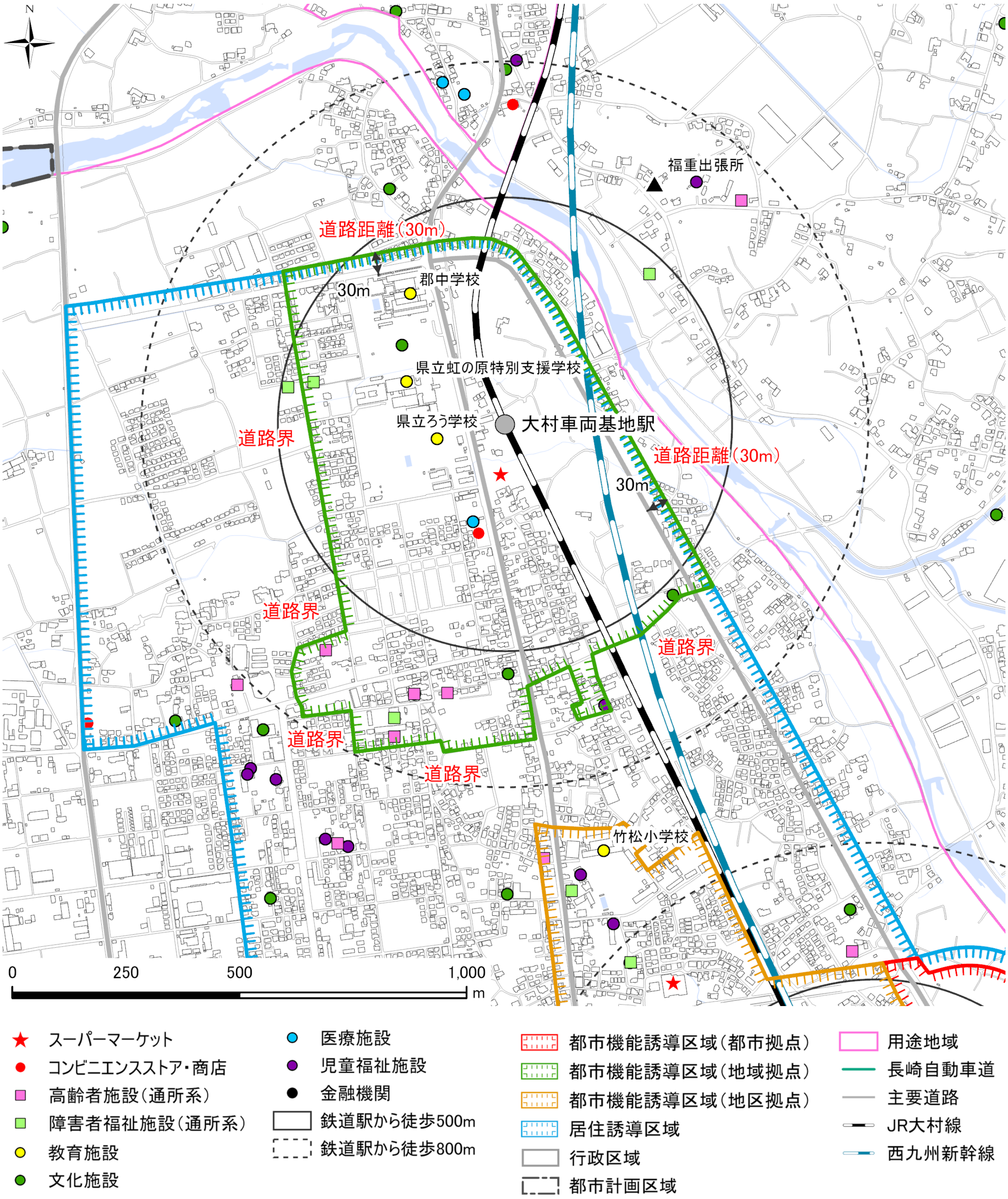


(2) 地域拠点

④車両基地駅周辺

車両基地駅周辺については、在来線新駅の開業に伴い、市北部の地域の生活を支える場として、生活に求められる都市機能を有し、既存の施設の集積など地区特性に応じた都市機能を有する場となるよう、都市機能誘導区域を設定します。

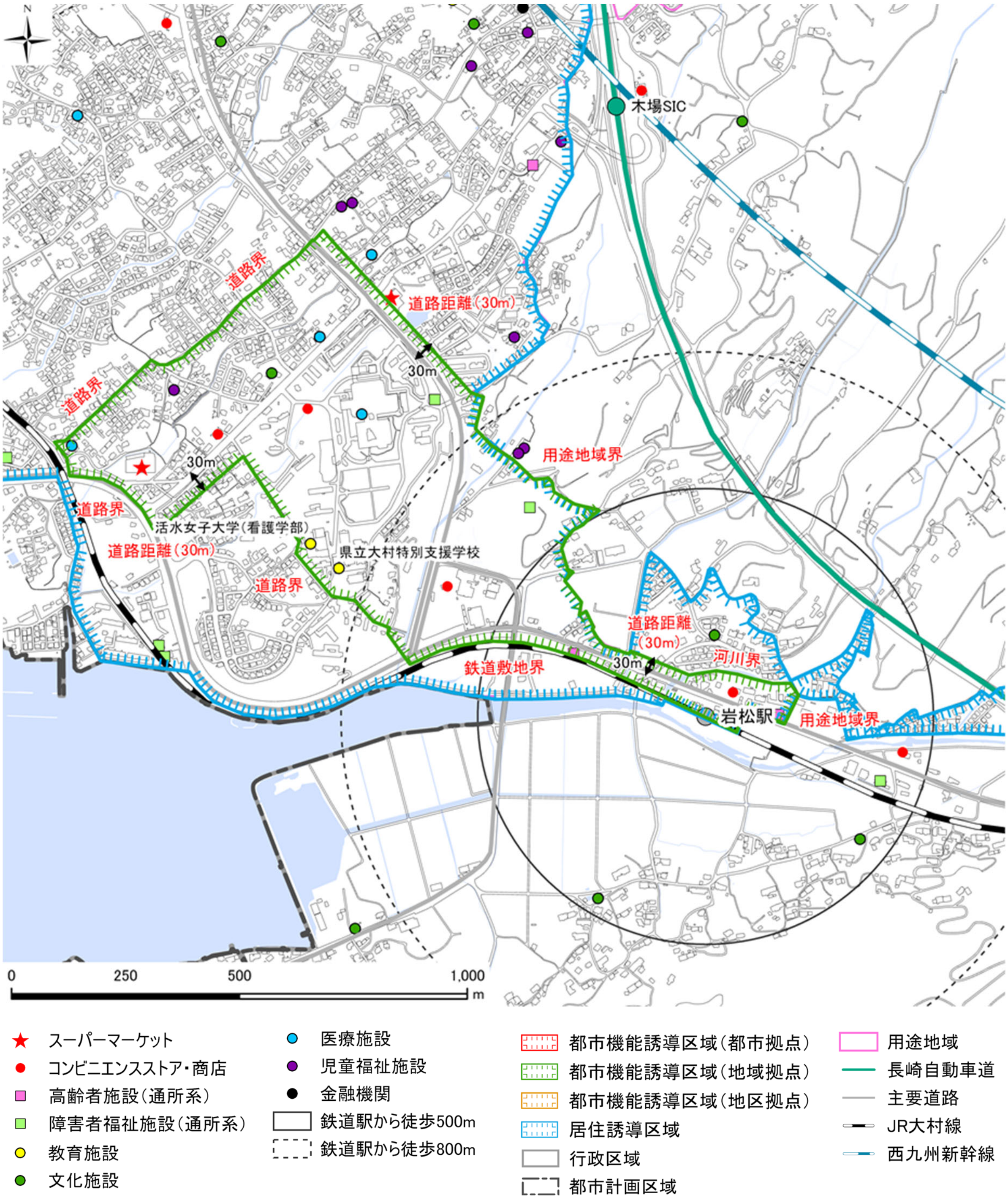
区域の設定



⑤医療センター周辺

医療センター周辺については、市南部の地域の生活を支える場として、車両基地駅周辺と同様に、生活に求められる都市機能を有し、既存の施設の集積など地区特性に応じた都市機能を有する場となるよう、都市機能誘導区域を設定します。

区域の設定

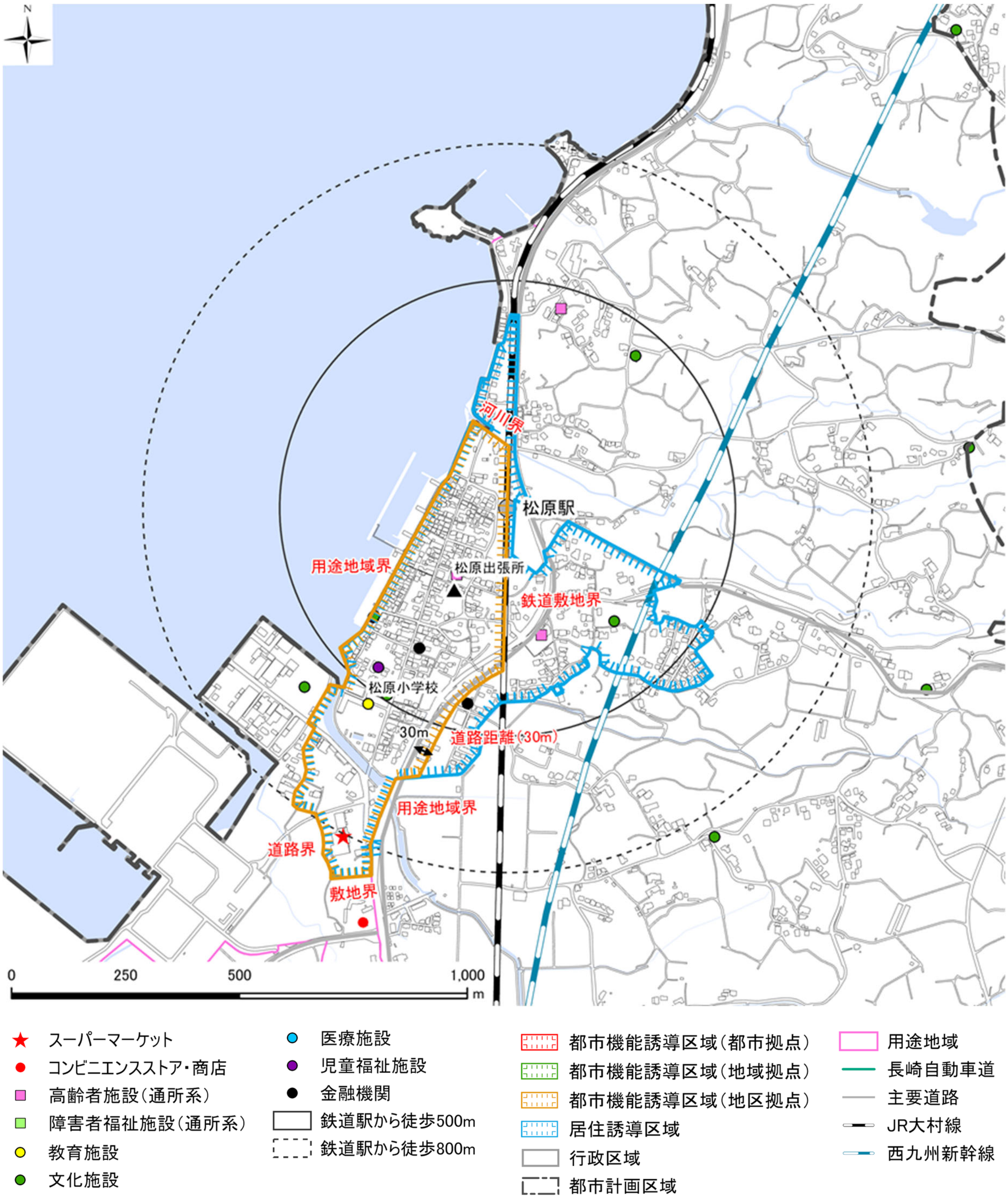


(3) 地区拠点

①松原地区

松原地区の住民の日常生活の中心的な場として、日常生活に欠かせない身近な都市機能を有する場となるよう、松原駅周辺や国道 34 号沿いの店舗立地、松原小学校周辺の都市機能の集積状況等を踏まえ、都市機能誘導区域を設定します。

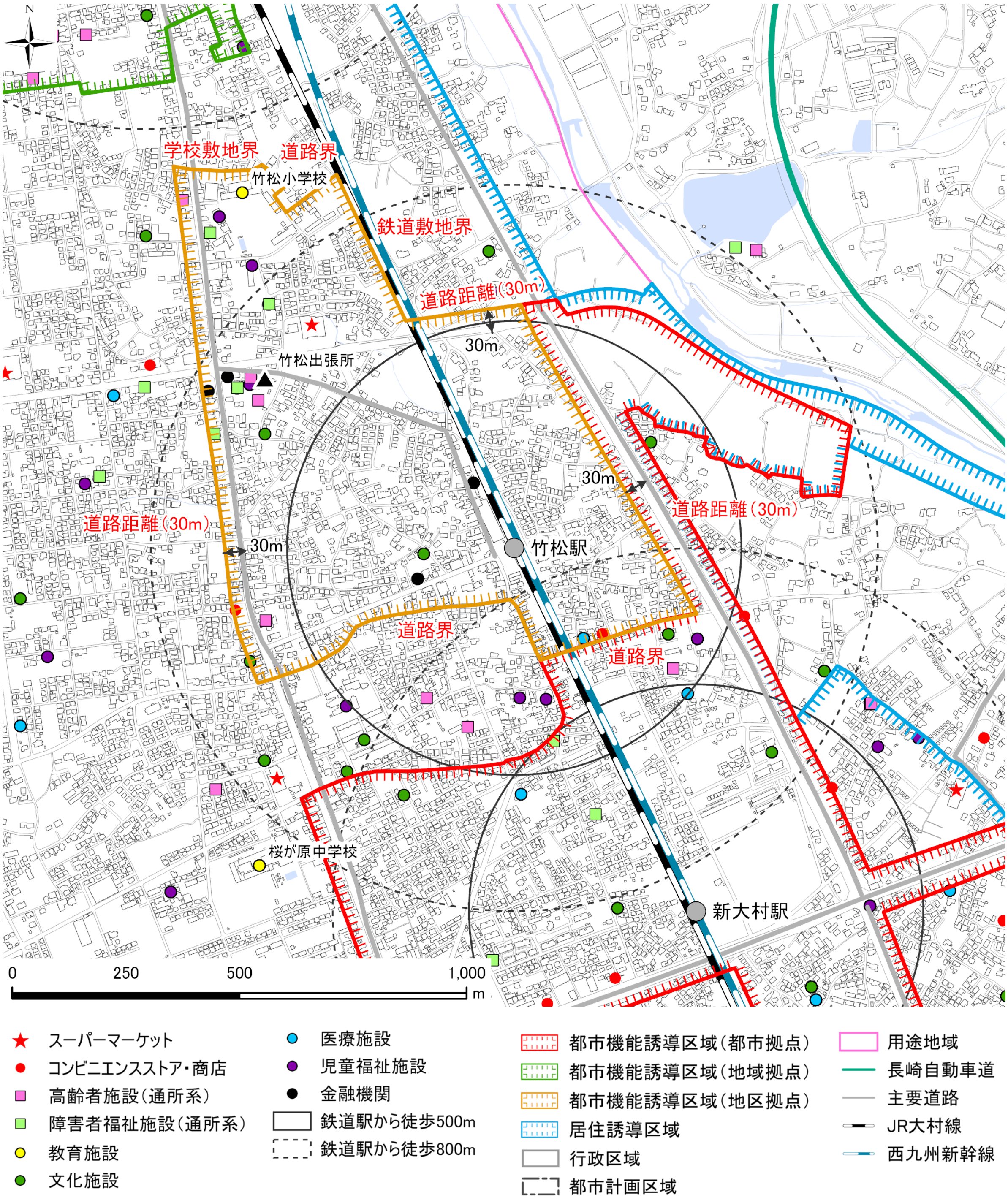
区域の設定



②竹松地区

竹松地区の住民の日常生活の中心的な場として、日常生活に欠かせない身近な都市機能を有する場となるよう、都市機能が集積する竹松駅周辺及び竹松出張所周辺を中心に都市機能誘導区域を設定します。

区域の設定

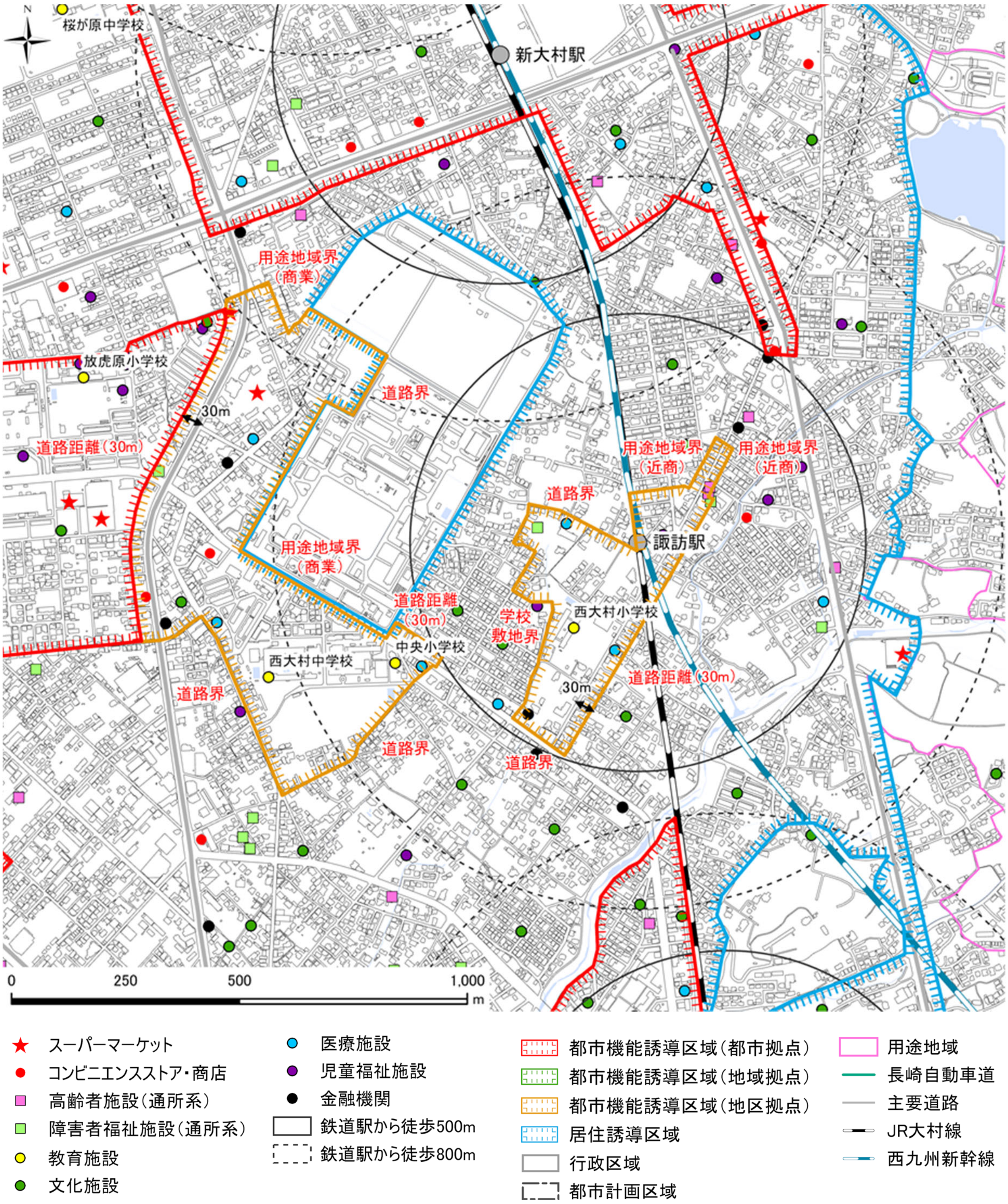


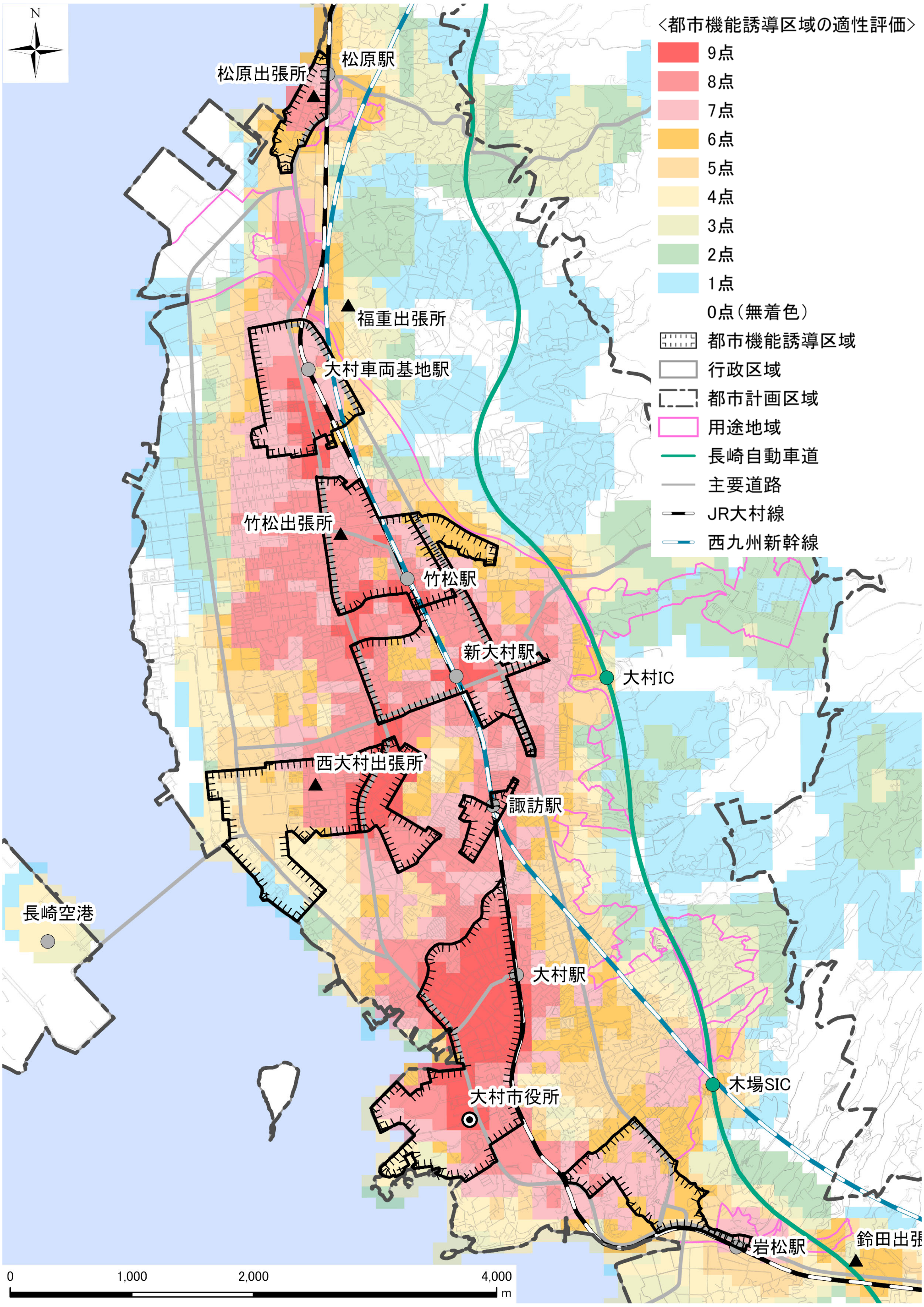
③西大村地区

西大村地区の住民の日常生活の中心的な場として、日常生活に欠かせない身近な都市機能を有する場となるよう、都市機能誘導区域を設定します。

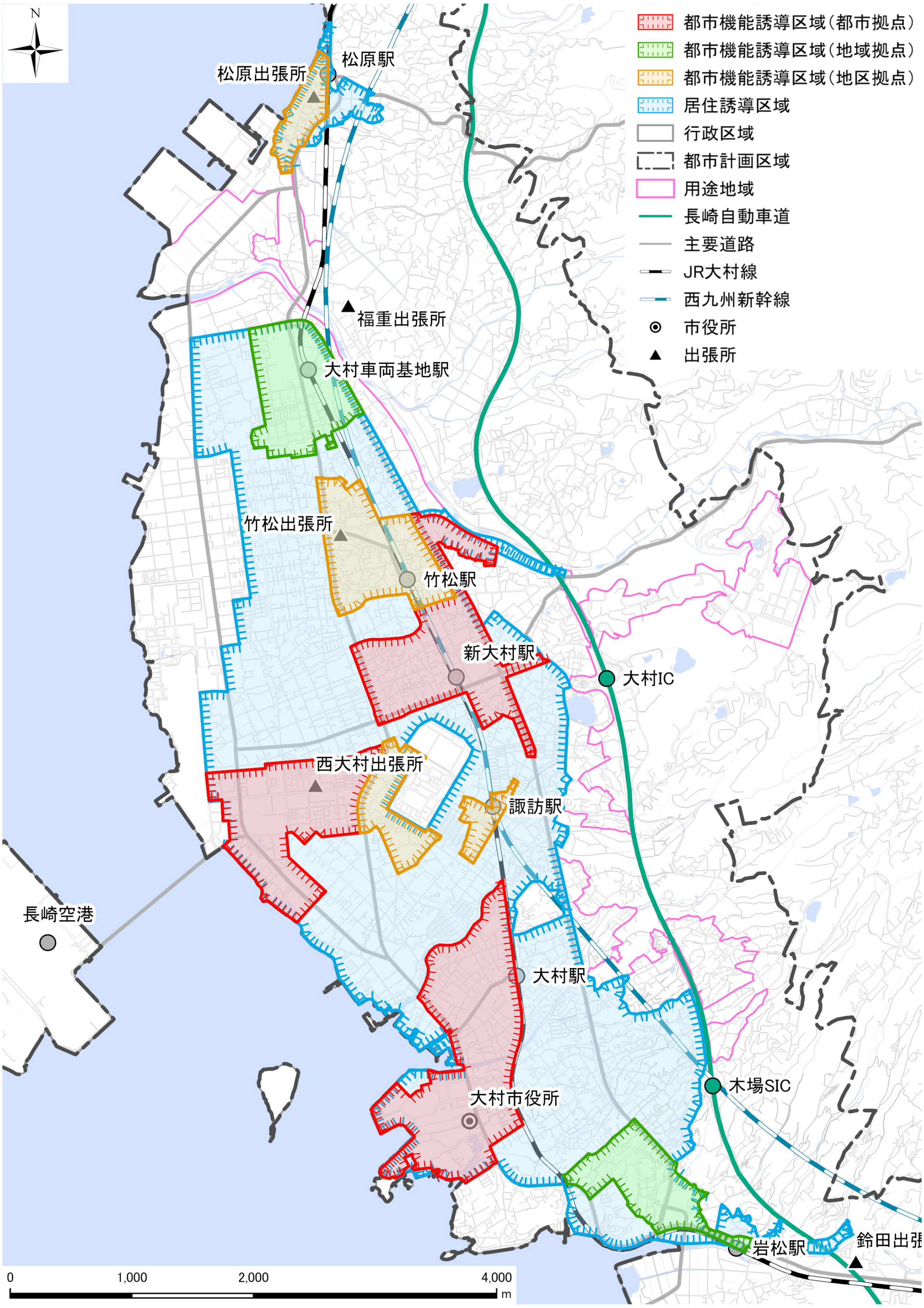
ただし、当地区は新大村駅周辺や大村駅周辺、市民病院周辺などの都市拠点と近接しているため、地区住民に必要な基本的な都市機能を誘導しつつ、既存施設の維持・増進を図ります。

区域の設定



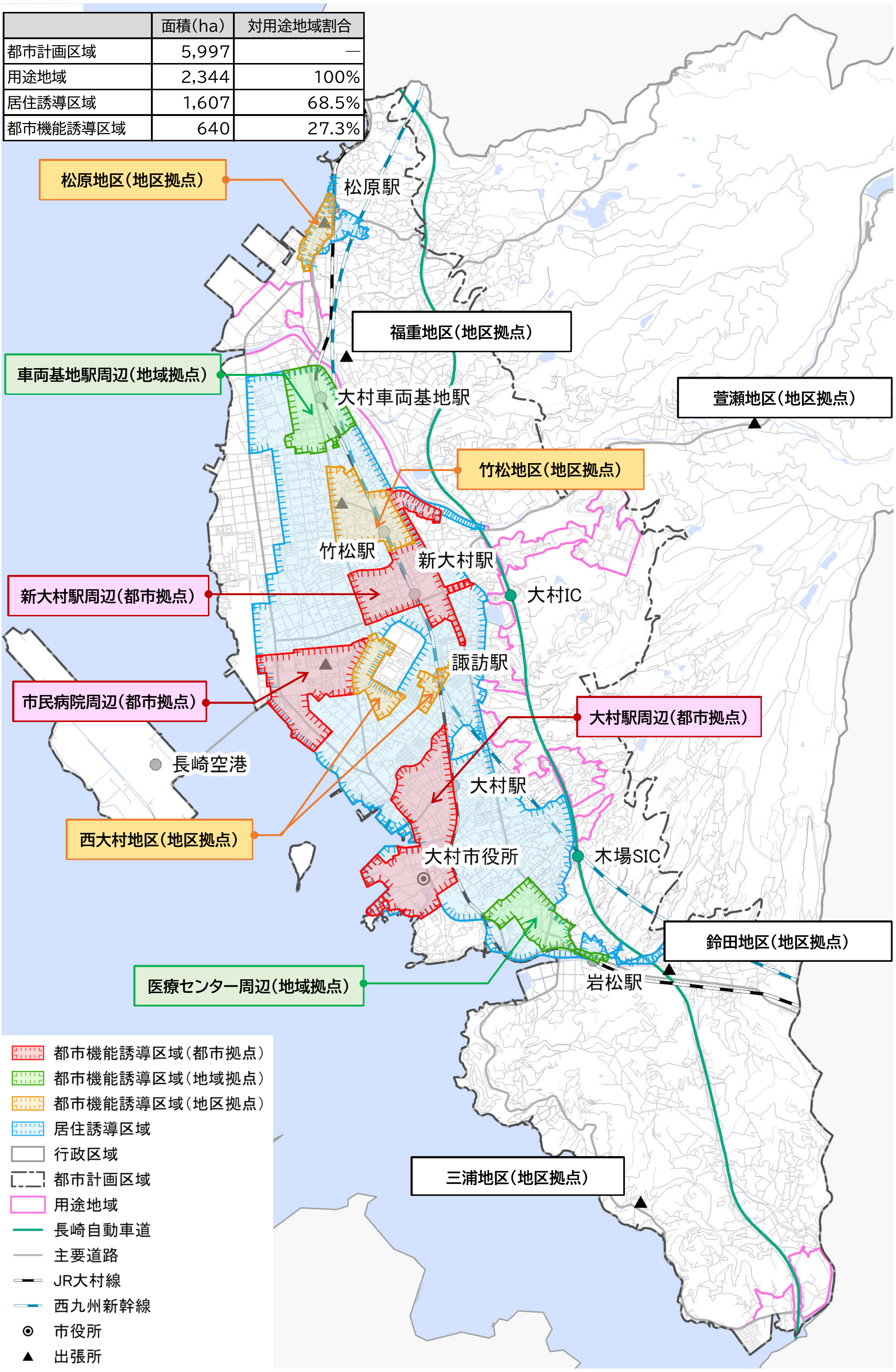


都市機能誘導区域の適性評価と区域設定


N
都市機能誘導区域（都市拠点）
都市機能誘導区域（地域拠点）
都市機能誘導区域（地区拠点）
居住誘導区域
行政区域
都市計画区域
用途地域
長崎自動車道
主要道路
JR大村線
西九州新幹線
市役所
出張所
松原出張所
松原駅
福重出張所
大村車両基地駅
竹松出張所
竹松駅
新大村駅
大村IC
西大村出張所
諏訪駅
長崎空港
大村駅
木場SIC
大村市役所
岩松駅
0
1,000
2,000
4,000
m

都市機能誘導区域

	面積(ha)	対用途地域割合
都市計画区域	5,997	―
用途地域	2,344	100%
居住誘導区域	1,607	68.5%
都市機能誘導区域	640	27.3%



都市機能誘導区域（全体図）

３　誘導施設の設定

３．１　立地適正化計画制度における基本的な考え方

　誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものとして、都市再生特別措置法に規定されています。

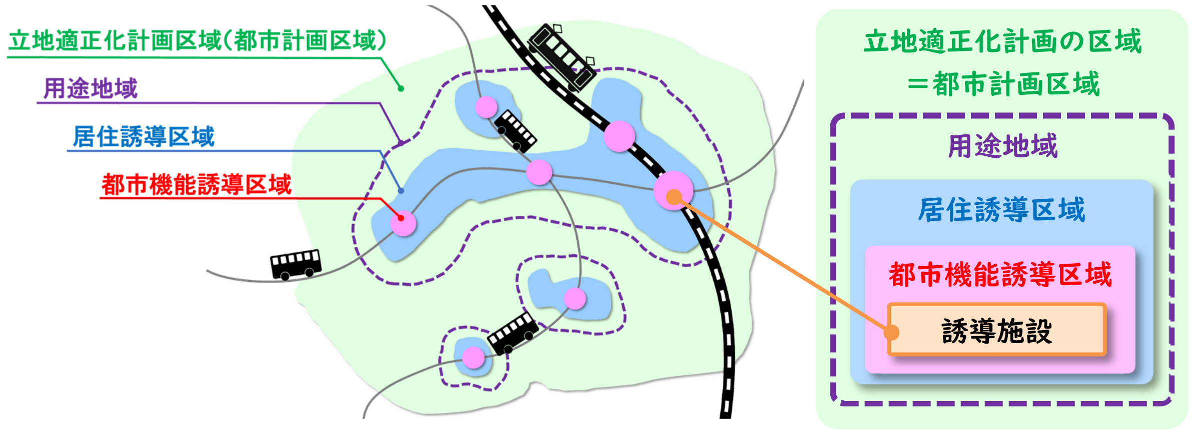
　「第 11 版都市計画運用指針（令和３年 11 月一部改訂）」では、誘導施設の例示として、以下の内容があげられています。

〔誘導施設の設定〕

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、

・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービス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の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賑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支所等の行政施設

などを定めることが考えられる。



誘導施設と他の区域との関係性

３.２ 本市における誘導施設の設定の考え方

前記の誘導施設の基本的な考え方を踏まえ、本市における誘導施設の設定の考え方を以下に整理します。

（１）都市機能ごとに必要とされる役割と誘導施設候補について
課題解決のために必要な施策・誘導方針（ストーリー）や、関連計画における施策、市民意向を踏まえ、都市機能ごとに必要とされる役割と誘導施設候補を整理します。

↓

（２）誘導施設の設定における留意点について
居住誘導区域や市全体における都市機能の適正配置の観点から、誘導施設の設定にあたっての留意点を整理します。

↓

（３）誘導施設の設定について
誘導施設の設定における留意点を踏まえ、誘導施設候補の配置区分（集約配置型/分散配置型）を整理し誘導施設を設定します。

↓

（４）拠点の特性に応じた誘導施設の配置について
拠点の役割や都市機能の誘導方針を踏まえ、拠点別の誘導施設の配置を整理します。

3.3 誘導施設の設定

(1) 都市機能ごとに必要とされる役割と誘導施設候補

①課題解決のために必要な施策・誘導方針（ストーリー）や、②関連計画における施策、③市民意向を踏まえ、都市機能ごとに必要とされる役割と誘導施設候補を整理した結果を以下に示します。

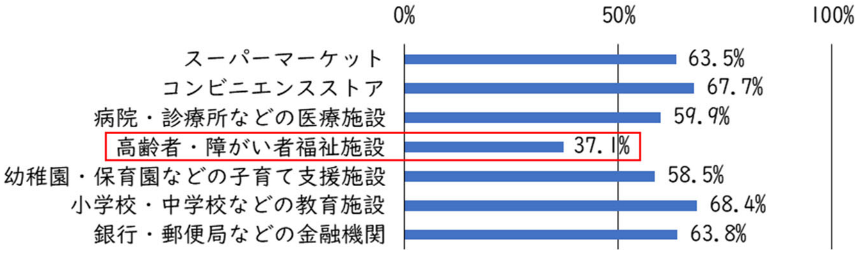
①課題解決のために必要な施策・誘導方針（関連箇所のみ抜粋）
安心して住み続けられる良好な住環境の形成
○高齢者の医療・福祉サービスの需要や若者の子育て支援のニーズなどに対し、AI や IoT、5G といった最先端技術等を活用しながら、あらゆる世代にとって暮らしやすい住環境を形成します。
多様な交流や活動、賑わいを生み出す都市環境の形成
○市民生活を支える都市機能はもとより、大村駅や新大村駅周辺をはじめとして、高次の都市機能や新たな企業・産業等の集積を図ることで、多様な交流や市民活動、経済活動、商業・サービス空間等を生み出します。

②関連計画における施策	
医療機能	**第7次長崎県医療計画（諫早市、大村市、東彼杵郡で構成される県央医療圏について）** **在宅医療**：在宅療養支援診療所数は県の平均より高い水準にあるが、在宅医療等の医療需要は今後大幅に増加すると予想されておりさらなる充実が必要
介護福祉機能	**大村市高齢者保健福祉計画・第8期大村市介護保険事業計画** **医療・介護連携の推進**：医療と介護の両方を必要とする高齢者等に、医療と介護を一体的に提供し、切れ目のない在宅医療と介護の提供体制の構築を推進 **地域包括支援センターの機能強化**：既存の相談窓口や関係機関等と連携し、地域包括支援センターの相談支援機能を強化 **地域密着型サービスの整備**：地域包括ケアシステムの構築に、小規模多機能型居宅介護・看護小規模多機能型居宅介護は必要不可欠、中部圏域において看護小規模多機能型居宅介護が未整備のため整備を促進 **第3次大村市障害者基本計画・第6期大村市障害福祉計画・第2期大村市障害児福祉計画** **地域生活支援拠点等の整備**：地域支援生活拠点に関わるサービスを開始する事業所の参入を促すなど、体制整備を推進 **自立支援と社会参加**：障がい者の地域での暮らしをサポートし個々のニーズに対応できるよう、訪問系サービス・日中活動系サービス等の確保や相談支援体制の充実 **福祉施設から一般就労への移行**：一般就労に向け必要な知識の習得や能力の向上を図る就労移行支援や、就労を継続するための知識の習得や能力の向上に必要な訓練を受ける就労継続支援の充実
子育て機能	**第2期おおむら子ども・子育て支援プラン** **子育て世代包括支援センターによる支援の充実**：医療機関、保育園、子育て支援センター等との連携を強化し、妊娠期から子育て期まで切れ目のない支援を充実 **地域の子育て支援拠点の充実**：地域子育て支援センターにおいて、地域住民と親子の交流、育児相談、子育て講座等を開催し、子育てへの不安・ストレスの軽減等を推進
商業機能	**大村都市計画区域の整備、開発及び保全の方針** **大規模集客施設の立地誘導方針**：都市構造や市民生活、地域経済等に大きな影響を及ぼす大規模集客施設は、公共公益施設や商業施設・住宅などが集積し、都市生活の拠点となるべき市街地（＝まちなか）の区域へ誘導することを原則とする

③市民意向（令和２年度実施の市民アンケート調査より）

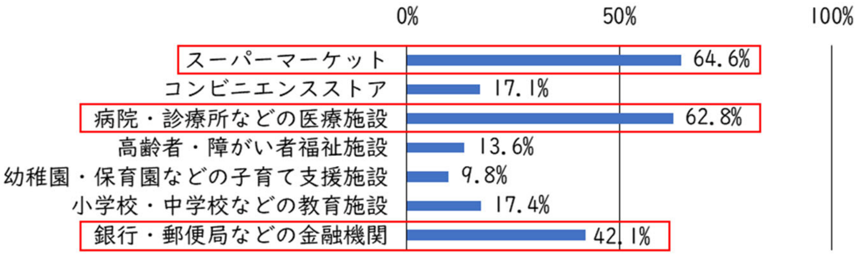
住まい周辺にある施設

「高齢者・障がい者福祉施設」以外の施設については、回答者の半数以上が住まい周辺に立地していると回答。一方、「高齢者・障がい者福祉施設」については約 37%に留まる。



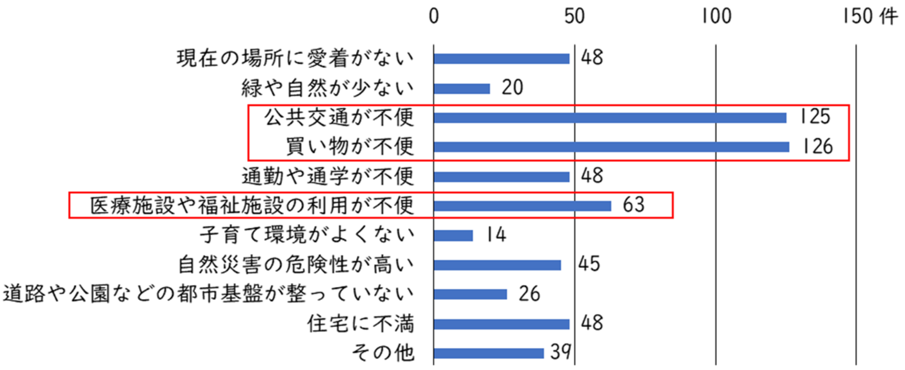
住まい周辺に欠かせない施設

住まい周辺に欠かせない施設として、「スーパーマーケット」、「病院・診療所などの医療施設」、「銀行・郵便局などの金融機関」が上位３項目にあげられている。



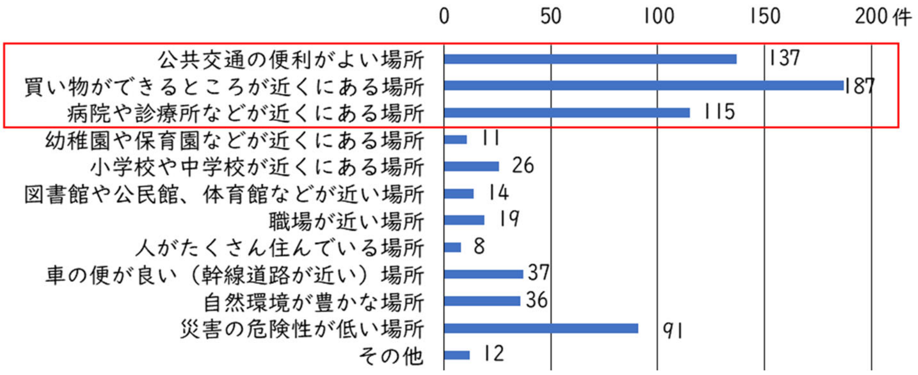
住まいを移したい理由

住まいを移したい理由として、「買い物が不便」、「公共交通が不便」、「医療施設や福祉施設の利用が不便」が上位３項目にあげられている。



住まいを移す場合に移住先に求めること

移住先に求めることとして、「買い物ができるところが近くにある場所」、「公共交通の便利がよい場所」、「病院や診療所などが近くにある場所」が上位３項目にあげられている。



⇒市民の利便性を高める上で、特に商業機能、医療機能、福祉機能に対するニーズが明確化

都市機能ごとに必要とされる役割と誘導施設候補

区分	必要とされる役割	誘導施設候補
医療機能	・救急患者に対して医療サービスを提供する機能	・救急病院（二次救急、三次救急）
	・総合的な医療サービスや日常的な診療サービスを提供する機能	・病院（内科診療を有する） ・診療所（内科診療を有する）
介護福祉機能	・高齢者福祉や障がい者福祉に関する相談窓口や活動拠点としての機能	・総合福祉センター ・地域包括支援センター ・地域活動支援センター
	・高齢者福祉サービスを提供し、高齢者の日常生活を支援する機能	・小規模多機能型居宅介護施設 ・看護小規模多機能型居宅介護施設
	・障がい福祉サービスを提供し、障がい者の日常生活や就労を支援する機能	・障がい者就労支援施設
子育て機能	・子育てに関する相談窓口や活動拠点としての機能	・子育て世代包括支援センター ・地域子育て支援センター
	・子育て世代に必要な児童の預かり等のサービスを提供する機能	・幼稚園 ・保育園等 ・認定こども園 ・放課後児童クラブ
教育文化機能	・市全体における幅広い教育文化活動やレクリエーション活動の拠点としての機能	・イベントホールやスポーツ施設 ・図書館 ・歴史資料館
	・学術の修得・研究・交流等の活動拠点としての機能	・高等教育機関
	・地域における教育文化活動やレクリエーション活動の拠点としての機能	・コミュニティ施設
商業機能	・様々なニーズに対応した買物や食事等を提供する機能 ・日常生活に必要な生鮮品等の買い回りができる機能	・大規模集客施設 ・スーパーマーケット ・コンビニエンスストア等
行政機能	・日常生活に必要な行政サービスを提供する窓口機能	・行政サービス等を受けられる窓口
金融機能	・決済や融資などの有人窓口による金融サービスを提供する機能 ・引出・預入ができる機能	・銀行等 ・郵便局

(2) 拠点の特性に応じた誘導施設の配置

拠点の役割や都市機能の誘導方針を踏まえ、拠点別の誘導施設の配置を以下のとおり設定します。

拠点の特性に応じた誘導施設の配置

区分	誘導施設	都市拠点	地域拠点	地区拠点
医療機能	・救急病院（二次救急、三次救急）	●	●	
	・病院（内科診療を有する）	●	●	
	・診療所（内科診療を有する）	●	●	●
介護福祉機能	・総合福祉センター	●		
	・地域包括支援センター	●		
	・地域活動支援センター	●	●	
	・小規模多機能型居宅介護施設 ・看護小規模多機能型居宅介護施設	●	●	●
	・障がい者就労支援施設	●	●	●
子育て機能	・子育て世代包括支援センター	●		
	・地域子育て支援センター	●	●	●
	・幼稚園 ・保育園等 ・認定こども園	●	●	●
	・放課後児童クラブ	●	●	●
教育文化機能	・イベントホール ・スポーツ施設 ・図書館 ・歴史資料館	●		
	・高等教育機関	●	●	
	・コミュニティ施設	●	●	●
商業機能	・大規模集客施設	●		
	・スーパーマーケット	●	●	
	・コンビニエンスストア等	●	●	●
行政機能	・行政サービス等を受けられる窓口	●	●	●
金融機能	・銀行等 ・郵便局	●	●	●

都市拠点に配置する誘導施設については、全ての都市拠点に配置するのではなく、拠点の役割や誘導施設の立地状況を踏まえ、適切な維持・誘導を図る

3.4 誘導施設の定義

前記の誘導施設の定義を以下に示します。

誘導施設の定義

区分	誘導施設	定義
医療機能	・救急病院（二次救急、三次救急）	・消防法及び救急病院等を定める省令に基づいて都道府県知事が告示・指定する医療機関で、二次救急・三次救急に位置づけられる病院
	・病院（内科診療を有する）	・医療法第 5 条の 5 に規定する病院のうち、内科診療を有する病院
	・診療所（内科診療を有する）	・医療法第 5 条の 5 に規定する診療所のうち、内科診療を有する診療所
介護福祉機能	・総合福祉センター	・市条例に規定する総合福祉センター
	・地域包括支援センター	・介護保険法第 115 条の 46 に規定する施設
	・地域活動支援センター	・障がい者の相談支援ネットワークの中核となる「大村市地域生活支援センターラフ・ラム」
	・小規模多機能型居宅介護施設 ・看護小規模多機能型居宅介護施設	・介護保険法第 8 条に規定する地域密着型サービスのうち、小規模多機能型居宅介護または看護小規模多機能型居宅介護のサービスを提供する施設
	・障がい者就労支援施設	・障害者総合支援法第 5 条に規定する障がい福祉サービスのうち、就労継続支援のサービスを提供し利用者が日常的に通所する施設
子育て機能	・子育て世代包括支援センター	・母子保健法第 22 条に規定する母子健康包括支援センター
	・地域子育て支援センター	・児童福祉法第 6 条の 2 に規定する地域子育て支援拠点事業（乳幼児のいる子育て親子の交流や相談、情報提供等）を実施する施設
	・幼稚園	・学校教育法第 22 条に規定する施設
	・保育園等	・児童福祉法第 39 条に規定する保育所 ・市の条例に定められた基準を満たし市の認可を受け地域型保育事業を実施する施設 ・認可外保育施設（企業が設置する施設も含む）
	・認定こども園	・認定こども園法第 2 条に規定する認定こども園
	・放課後児童クラブ	・児童福祉法第 6 条の 3 に規定する放課後児童健全育成事業を実施する施設
教育文化機能	・イベントホール ・スポーツ施設	・興行場法第 1 条に規定する興行場またはこれに類する施設
	・図書館	・図書館法第 2 条に規定する図書館で、専門性の高い図書を豊富に貯蔵し広域市町を対象とする施設
	・歴史資料館	・歴史資料や情報を収集、保管し、その調査研究と展示活動などを通じて歴史・文化を発信する施設
	・高等教育機関	・学校教育法第 83 条に規定する大学

<table>
<tr><th>区分</th><th>誘導施設</th><th>定義</th></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td></td><td>・学校教育法第 108 条に規定する短期大学
・学校教育法第 115 条に規定する高等専門学校
・学校教育法第 124 条に規定する専修学校</td></tr>
<tr><td>・コミュニティ施設</td><td>・市条例に規定する地区公民館
・市条例に規定するコミュニティセンター</td></tr>
<tr><td rowspan="3">商業機能</td><td>・大規模集客施設</td><td>・延べ面積が 1 万㎡を超える店舗、劇場、映画館、遊技場・文化ホールまたはこれらに類する施設（公共団体が設置するものも含む）</td></tr>
<tr><td>・スーパーマーケット</td><td>・売場面積 250 ㎡以上かつ食料品の小売販売額が 70％以上で、セルフサービス方式を採用した小売店舗</td></tr>
<tr><td>・コンビニエンスストア等</td><td>・飲食料品を扱い、売場面積 30 ㎡以上 250 ㎡未満で、営業時間が 1 日で 14 時間以上のセルフサービス方式を採用した小売店舗</td></tr>
<tr><td>行政機能</td><td>・行政サービス等を受けられる窓口</td><td>・地方自治法第 155 条に規定する出張所</td></tr>
<tr><td rowspan="2">金融機能</td><td>・銀行等</td><td>・都市銀行、地方銀行、第二地方銀行
・信託銀行
・信用金庫、信用組合、労働金庫、商工組合中央金庫</td></tr>
<tr><td>・郵便局</td><td>・郵便局</td></tr>
</table>