

第5章 都市機能誘導区域

5-1 都市機能誘導区域とは

(1) 基本的な考え方（立地適正化計画制度の考え方）

（出典：第11版 都市計画運用指針（令和3年10月1日一部改正）（国土交通省））

都市機能誘導区域の制度は、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により、当該エリア内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るものです。

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を図る区域で、居住誘導区域内に設定します。

(2) 長岡京市における都市機能誘導区域の考え方（設定の目的）

本市における都市機能誘導区域は、市民の日常生活に必要な都市機能を、居住地から徒歩や自転車、公共交通によりアクセスしやすい鉄道駅周辺などの都市の拠点に誘導し集約することで、各種サービスの効率的な提供を図り、市民の生活利便性を高めるとともに、都市の活力を維持・向上させることを目的に設定します。（この区域を『中心拠点型都市機能誘導区域』とします。）

なお、市民の日常生活に必要な都市機能のうち、都市の拠点に集約するよりも、住まいの身近に立地したほうが、より市民の生活利便性の向上が図られる都市機能については、居住誘導区域全域に立地誘導します。（この区域を『生活拠点型都市機能誘導区域』とします。）

5-2 都市機能誘導区域の設定

(1) 区域設定の基本的な考え方（立地適正化計画制度の考え方）

（出典：第11版 都市計画運用指針（令和3年10月1日一部改正）（国土交通省））

都市機能誘導区域は、例えば、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による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を設定することが考えられます。

また、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で定めることが考えられます。

さらに、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とされています。

(2) 長岡京市における区域設定の考え方

前頁の考え方を踏まえ、本市では『中心拠点型都市機能誘導区域』と『生活拠点型都市機能誘導区域』を設定します。

① 中心拠点型都市機能誘導区域

中心拠点型都市機能誘導区域は、前項の考え方を踏まえ、「3-2 目指すべき都市の骨格構造」で設定した中心拠点を中心に設定することを基本とします。

拠 点	位 置
中心拠点	本市の商業・業務機能などの中核を担う「都心拠点」である、ＪＲ長岡京駅及び阪急長岡天神駅周辺を含む「都心ゾーン」
	広域公共交通網である鉄道と高速道路を結ぶ「広域交通拠点」であり、人々の活発な交流が展開されるような都市機能の誘導を目指す、阪急西山天王山駅及び高速長岡京バスストップ周辺を含む「交流拠点ゾーン」

具体的には下記の条件（方針）を満たすエリアで設定することとし、区域設定にあたっては、原則として道路や鉄道、河川などの地形地物、及び用途地域界で区域を明示します。

【中心拠点型都市機能誘導区域の設定条件（方針）】

a) 居住地から徒歩や自転車、公共交通によりアクセスしやすい鉄道駅等周辺エリア

ＪＲ長岡京駅、阪急長岡天神駅、阪急西山天王山駅及び高速長岡京から概ね半径 800m 圏域※（徒歩圏域）に設定します。

また、阪急西向日駅は向日市に位置していますが、阪急西向日駅から半径 800m 圏域（徒歩圏域）には本市も含まれ、徒歩圏域に生活サービス施設も立地していることから、阪急西向日駅から半径 800m 圏域（徒歩圏域）においても設定します。

※『都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）』における評価指標での徒歩圏の考え方（一般的な徒歩圏：800m）を採用

b) 様々な生活サービス施設が集積しているエリアや、誘導・集積が可能なエリア

a) の鉄道駅等の徒歩圏域を基本としながら、商業、医療、福祉、子育てなどの様々な生活サービスが集積している、若しくは集積可能なエリア（商業地域等）を区域に含めます。

② 生活拠点型都市機能誘導区域

都市の拠点に集約するよりも、住まいの身近に立地したほうが、より市民の生活利便性の向上が図られる都市機能を誘導することを目的に、生活拠点型都市機能誘導区域を設定します。

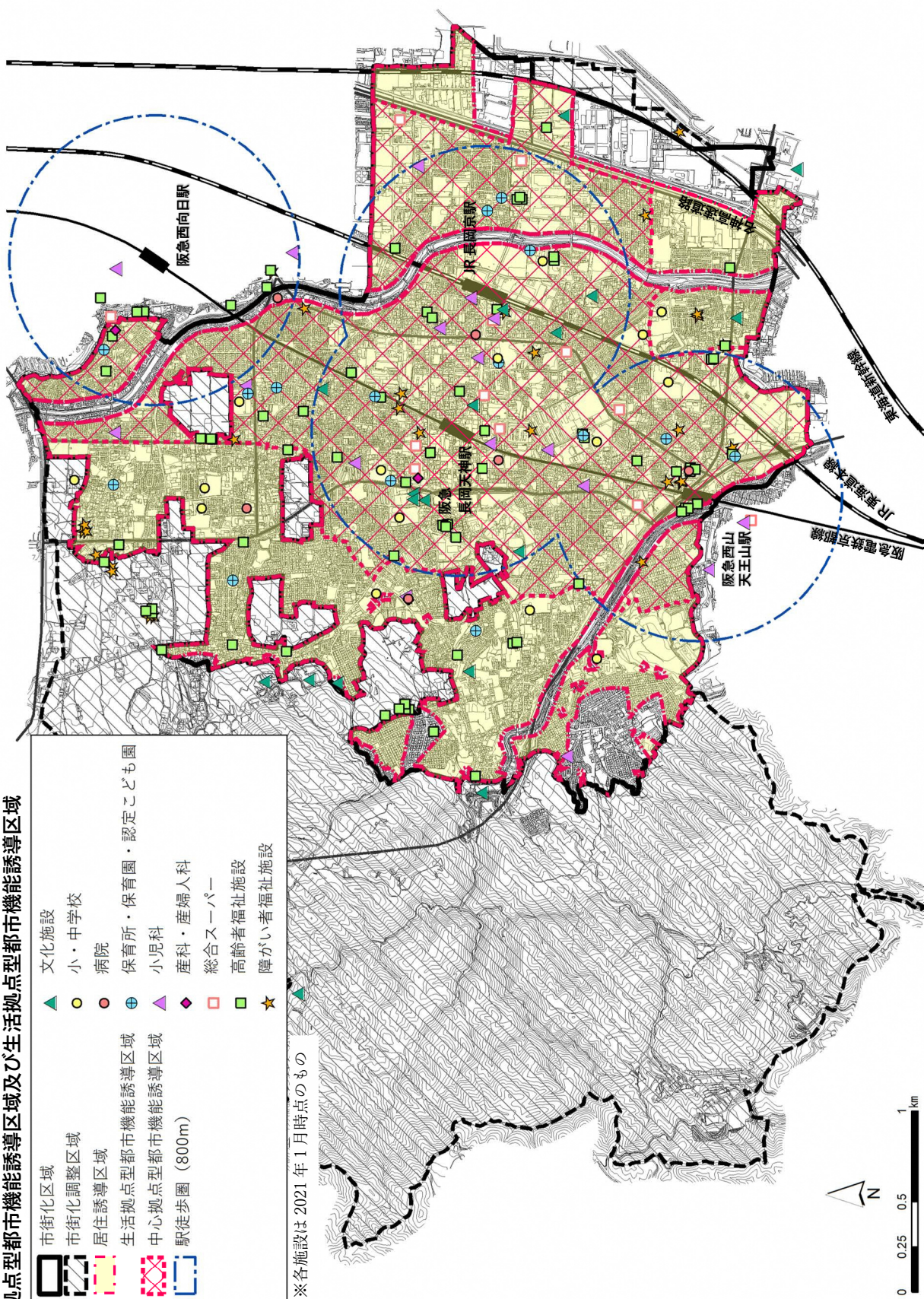
生活拠点型都市機能誘導区域は、居住誘導区域と同範囲とします。なお、居住誘導区域に変更が生じた場合は、併せて本区域も変更します。

（３）区域の設定

前項の区域設定の考え方を基に、中心拠点型都市機能誘導区域及び生活拠点型都市機能誘導区域は次のとおり設定します。

なお、中心拠点型都市機能誘導区域は鉄道駅から徒歩で 10 分程度のエリアとなり、生活拠点型都市機能誘導区域は公共交通の利用が可能なエリア（鉄道駅から徒歩で 10 分程度、またはバス停から徒歩で 3 分程度のエリア）となります。

■中心拠点型都市機能誘導区域及び生活拠点型都市機能誘導区域



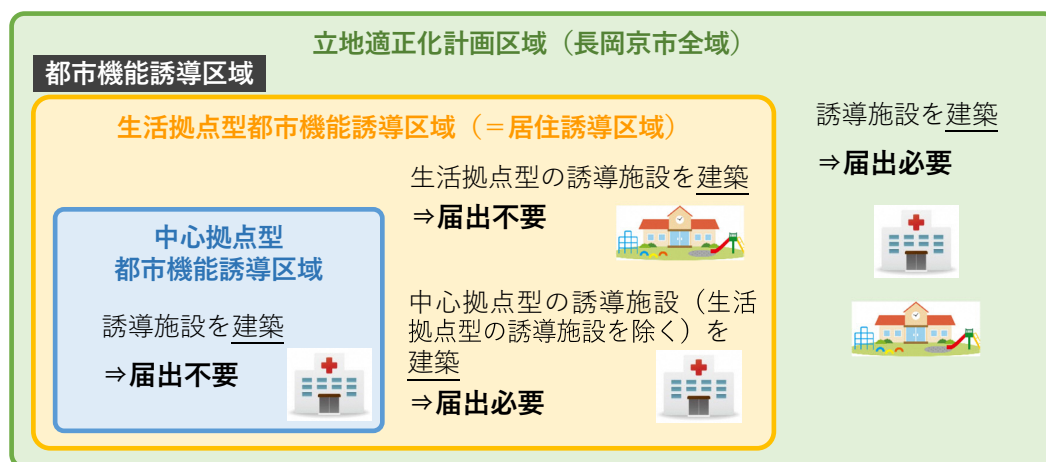
(4) 届出制度について

都市機能誘導区域外での誘導施設（次章参照）の整備の動きを把握するため、都市再生特別措置法第 108 条の規定により、区域外において行う開発行為のうち、本計画に記載された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や、区域外において誘導施設を有する建築物を新築、改築等を行う場合には、これらの行為に着手する 30 日前までに市長への届出が必要となります。

また、都市再生特別措置法第 108 条の 2 の規定により、都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止または廃止しようとする場合についても、同様に 30 日前までに市長への届出が必要となります。

■都市機能誘導区域外における届出の対象となる行為（都市再生特別措置法第 108 条第 1 項）

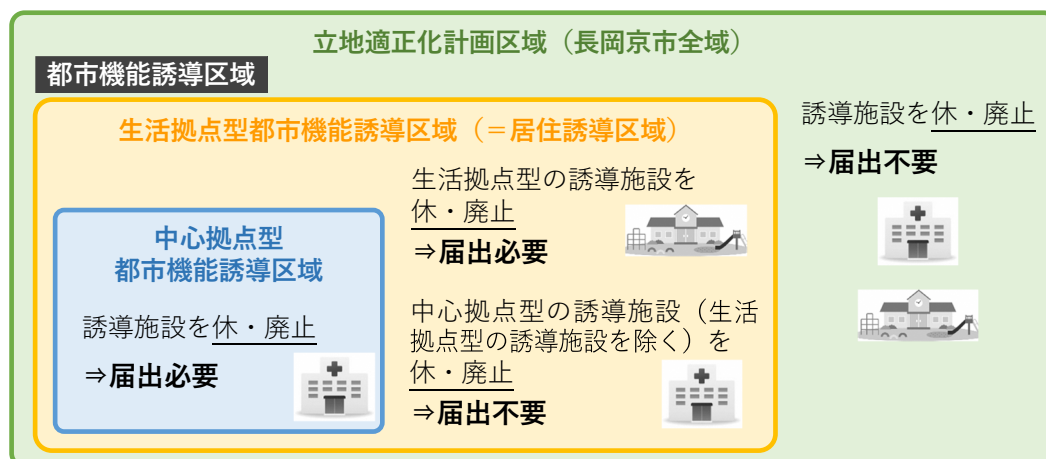
開発行為	・ 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
開発行為以外	・ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ・ 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ・ 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合



※ 開発区域が都市機能誘導区域をまたぐ場合も届出が必要となります。

■都市機能誘導区域内における届出の対象となる行為（都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 1 項）

休・廃止	・ 誘導施設を休止または廃止する場合
------	--------------------



※ 開発区域が都市機能誘導区域をまたぐ場合も届出が必要となります。