第4章｜都市機能誘導区域

1. 都市機能誘導区域の考え方

（1）指定すべき範囲の考え方

都市機能誘導区域は，原則として居住誘導区域内に設定し，医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点に誘導することにより，これらの各種サービスの効率的な提供が図られるように定めます。

都市計画運用指針では，都市機能誘導区域を定めるべき区域として，以下のような考え方が示されています。

■ 都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域

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る。
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る。

第13版 都市計画運用指針（R6.11国土交通省）

（2）本市における都市機能誘導区域の考え方

本市では，都市機能誘導区域は，先述した中心拠点とし，それぞれの拠点について，方針と地域特性に応じた都市機能誘導区域を設定します。

災害の危険性が高い沿岸部において，居住誘導区域に含まれない地域についても，一部，都市機能誘導区域としての指定を検討します。

方 針	都市機能誘導区域	設定の考え方
‘気仙沼の顔’としての賑わいの創出	三日町八日町・内湾地区	官民連携によるまちづくり活動を中心に，市街地の公共空間や空き家等の既存ストックを活用しながら，活力を再生するエリアとして都市機能誘導区域に設定する。
市役所の移転，学校跡地の活用を機会とした生活利便性の向上	田中前周辺地区	今後，市役所の移転，学校跡地活用を機会とし，更なる生活利便施設の立地等により発展が期待できるエリア。周辺の住宅地への居住誘導と合わせて，日常生活の利便性の向上を図るエリアとして都市機能誘導区域に設定する。

（3）都市機能誘導区域の設定プロセス

前項の考え方を踏まえて，以下の区域設定のプロセスに基づいて，都市機能誘導区域を設定します。

■　都市機能誘導区域の設定プロセス

《STEP1》都市計画との整合
- 都市計画区域マスタープランにおける「にぎわいのある中心拠点の形成を図る地区」
- 都市計画マスタープランにおける中心拠点，地域拠点

《STEP2》都市機能の誘導
- 商業業務施設が立地可能な用途地域

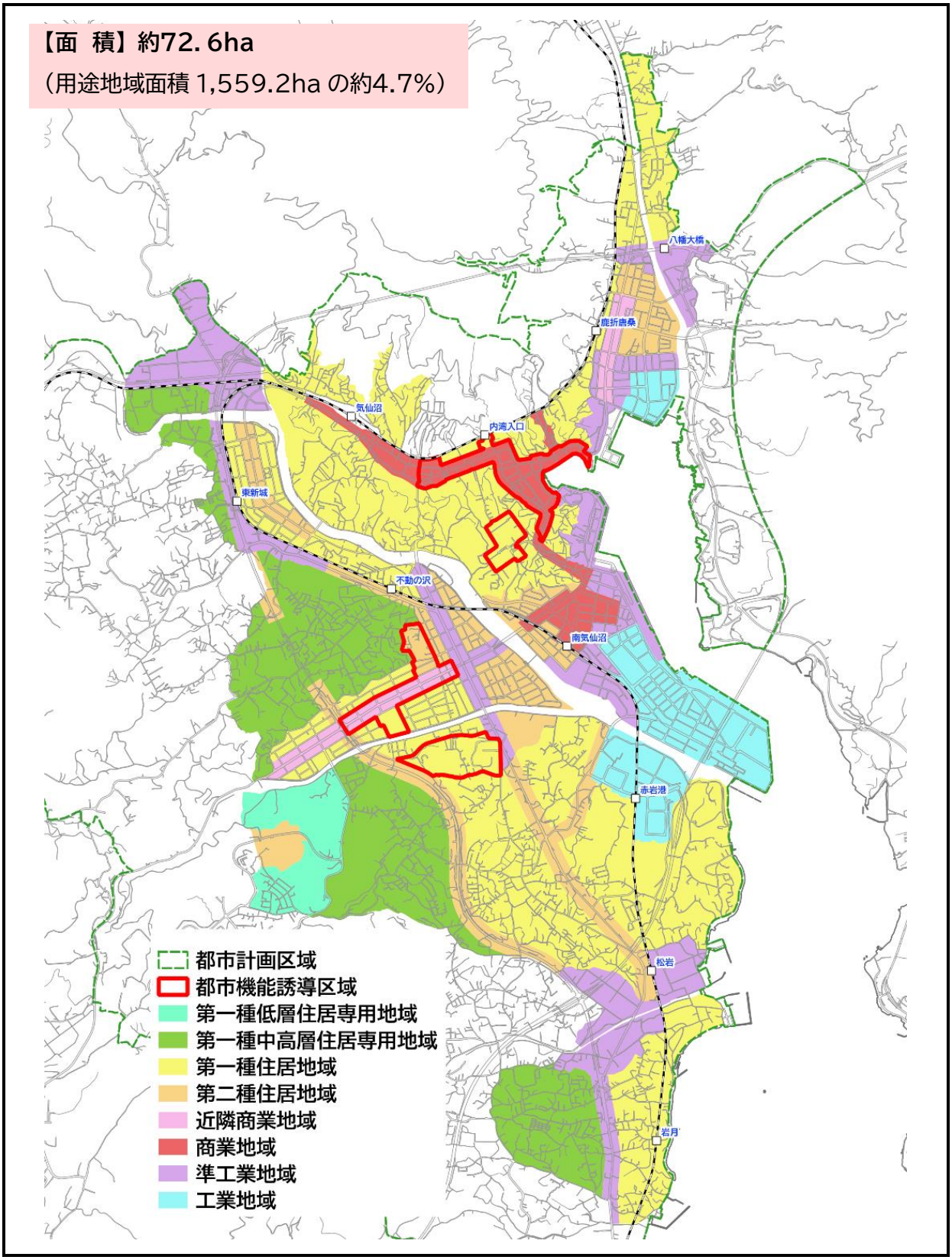
《STEP3》基幹交通ネットワーク周辺
- 幹線道路沿道
- 一定の本数（便数）のBRT駅，バス停から徒歩圏でアクセスできる範囲

都市機能誘導区域（概形）の設定

2. 都市機能誘導区域の設定

前項で示した区域の設定プロセスに基づいて，次のように都市機能誘導区域を設定しました。

■ 都市機能誘導区域



3. 誘導施設

(1)誘導施設の考え方

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で，都市機能誘導区域の特性や実情に応じて区域ごとに設定します。想定される誘導施設として，「立地適正化計画の手引き」では以下の施設が挙げられています。

■ 誘導施設のイメージ

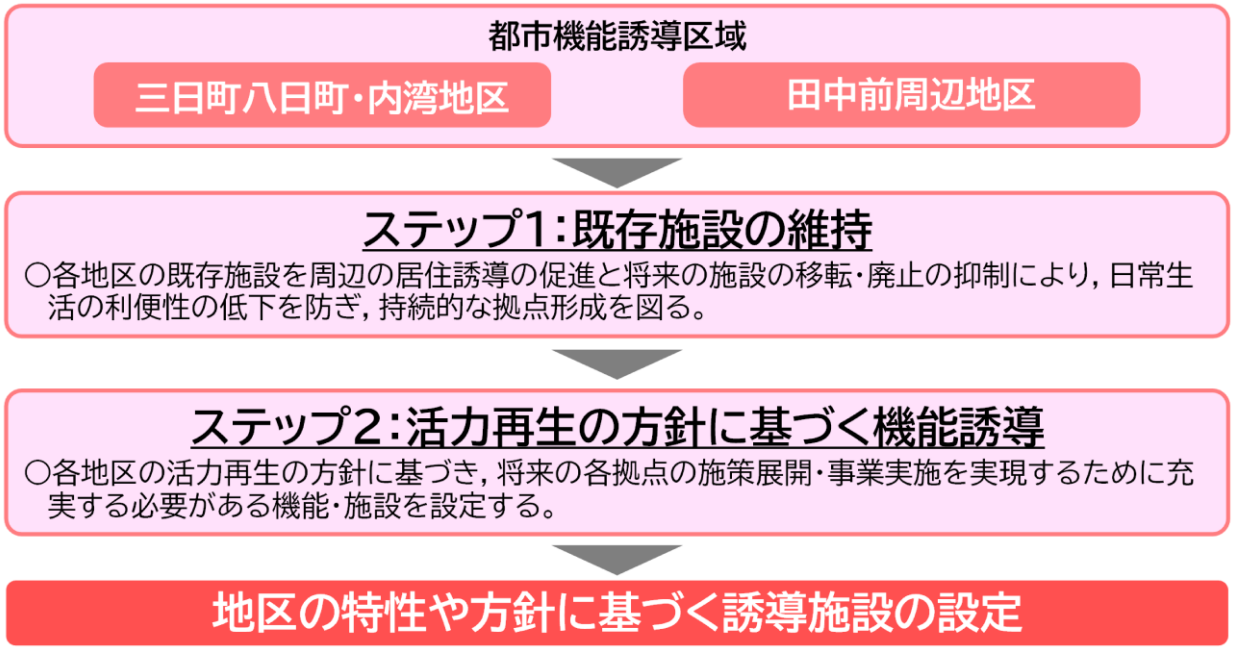
機能	中心拠点	地域／生活拠点
行政機能	■中枢的な行政機能 例)本庁舎	■日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例)支所，福祉事務所等の各地域事務所
介護福祉機能	■市町村全域の住民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例)総合福祉センター	■高齢者の自立した生活を支え，又は日々の介護，見守り等のサービスを受けることができる機能 例)地域包括支援センター，在宅系介護施設，コミュニティサロン等
子育て機能	■市町村全域の住民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例)子育て総合支援センター	■子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例)保育所，こども園，児童ｸﾗﾌﾞ，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等，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●㎡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●㎡以上の診療所
金融機能	■決済や融資等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	■住民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 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

立地適正化計画の手引き【基本編】(R6.4　国土交通省)

（2）誘導施設の設定プロセス

都市機能誘導区域の施設立地状況や活力再生の方針に基づき，地区の特性や今後の各地区における施策展開・事業実施を見越して誘導施設を設定します。

■ 誘導施設の設定プロセス



（3）誘導施設設定の基本的な考え方

前項で示した区域の設定プロセスに基づいて，次のように誘導施設を設定しました。

1）行政施設

○新たに田中前周辺地区に立地する市役所本庁舎は中核的な行政機能を担う施設であることから，誘導施設として設定します。三日町八日町・内湾地区の庁舎跡地は地域・行政・専門家らによる検討体制を組成して検討を進めます。

○田中前周辺地区に立地する県の合同庁舎は誘導施設には位置づけませんが，中核的な行政機能を担う施設であることから維持する施設とします。

○唐桑総合支所及び本吉総合支所は，地域における行政機能を補完する施設であり，地域生活拠点における誘導施設相当施設として位置づけ，維持していくこととします（第7章参照）。

2）医療施設

○気仙沼市立病院は地域の中核的な病院として，入院医療を完結できる相当程度の医療提供体制が整えられています。今後も医療の高度化などに対応していくため，誘導施設として位置づけ維持していくこととします。

○診療所が三日町八日町・内湾地区に立地していますが，診療所は日常生活における身近な医療機能を担うことから，維持する施設とします。

3）高齢者福祉施設

○地域包括支援センターは，住み慣れた地域で安心してその人らしい生活を送り続けることができるよう，介護や福祉，医療などさまざまな面から高齢者の皆さんを支援する拠点施設です。そのため，各地域への立地を維持していく必要があることから，分散的配置施設とします。ただし，市役所新庁舎建設に伴い移転が必要な気仙沼地域包括支援センターを誘導施設として，本吉地域包括支援センターを誘導施設相当施設として位置づけ維持していくこととします。

○その他の市の施設である市民健康管理センター，唐桑保健福祉センター，障害者通所施設，市民福祉センターは，各地域の相談や活動，日常における身近な介護福祉機能として，各地域に配置されることが望ましい施設であるため，分散的配置施設とします。

○通所介護施設及び入所介護施設は，日常生活における身近な介護機能を担うことから，各地域に配置されることが望ましい施設であるため，分散的配置施設とします。

4）子育て施設

○保育所・幼稚園・認定こども園・児童館等は，若い世代や子育て世代の日常生活における身近な機能であり，三日町・八日町・内湾地区に立地する子育て施設は維持する施設とします。

5）教育施設

〇小学校および中学校は，日常生活における身近な教育機能であり，三日町八日町・内湾地区に立地する小・中学校は，将来のよりよい教育環境整備などに対応するため，誘導施設として位置づけます。（※将来的な小中学校再編とは連動するものではありません。）

〇高等学校は近隣市町村を含む広域を対象とする施設であることから，誘導施設に設定しないこととします。

6）社会文化施設

〇三日町八日町・内湾地区に立地する気仙沼市民会館は市全域の文化活動の拠点を担っていることから，維持する施設とします。同様に気仙沼図書館は市民に広く利用され，生涯学習の拠点であることから，維持する施設とします。

〇公民館は，日常生活における身近な文化活動や交流の拠点として，田中前周辺地区に立地する気仙沼中央公民館条南分館は維持する施設とし，唐桑公民館・本吉公民館，気仙沼図書館唐桑分館・本吉図書館は誘導施設相当施設として位置づけ維持します。

7）商業施設

〇市外までを商圏とするような大規模な小売店舗は，商業施設としての機能だけでなく，まちのにぎわいを生み出し，市全域の日常生活を支える役割を担っていることから，大規模小売店舗立地法の届出の対象となる店舗面積が 2,000 ㎡を超える小売店舗については，誘導施設として位置づけ，誘導していくこととします。また，2,000 ㎡以下の比較的小規模な小売店舗は，日常生活に身近な機能であり，各地域に配置されることが望ましい施設であるため，分散的配置施設とします。ただし，三日町八日町・内湾地区，田中前周辺地区に立地する店舗面積 2,000 ㎡以下の商業施設は維持する施設として，唐桑地区、本吉地区に立地する店舗面積 2,000 ㎡以下の商業施設は誘導施設相当施設として位置づけ維持します。

（4）誘導施設の設定

設定プロセス及び基本的な考え方に基づいて，次のように誘導施設を設定しました。

「◎：今後誘導を図る施設」を届け出等の義務が発生する誘導施設として設定し，「○：維持する施設」については誘導施設として設定しないものとします。

■ 誘導施設

◎ ： 今後誘導を図る施設　○ ： 維持する施設

方針		‘気仙沼の顔’としての賑わいの創出		公共施設や生活関連施設の集積を契機とした生活利便性の向上		備考
都市機能誘導区域		三日町八日町・内湾地区 都市機能誘導区域		田中前周辺地区 都市機能誘導区域		
誘導施設	行政施設	―		◎ 本庁舎（市）	○ 合同庁舎	
	医療施設	○ 診療所		◎ 市立病院		地域の中核的な病院として維持するため誘導施設として位置づける
	高齢者福祉施設	―		◎ 気仙沼地域包括支援センター		デイサービスや居宅介護などその他の高齢者福祉施設は分散的配置が望ましい
	子育て施設	○ 保育所・幼稚園・認定こども園・児童館等		―		
	教育施設	◎ 小学校・中学校		―		学校統廃合とは連動しない
	社会文化施設	○ 市民会館・図書館		○ 公民館		
	商業施設	◎ 店舗面積2,000㎡を超えるもの	○ 店舗面積2,000㎡以下のもの	◎ 店舗面積2,000㎡を超えるもの	○ 店舗面積2,000㎡以下のもの	
方針に基づく機能・維持誘導の考え方		▪ 商業施設や観光機能の強化を図るとともに，市役所移転に伴う跡地活用として，市民活動や交流機能の誘導を図る。		▪ 市役所の移転，将来の条南中学校跡地の活用により日常生活の利便性を向上するとともに周辺住宅地の生活利便に資する機能誘導を図る。		

【参考】誘導施設の定義

	誘導施設	維持する施設
行政施設	市役所（気仙沼市役所の位置を定める条例に規定する事務所）	合同庁舎（宮城県庁舎管理規則第３条第２項に規定する気仙沼合同庁舎）
医療施設	病院（気仙沼市病院事業の設置等に関する条例に規定する気仙沼市立病院）	診療所（医療法第１条の５第２項に規定する施設）
高齢者福祉施設	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）のうち、気仙沼地域包括支援センター	―
子育て施設	―	保育所（児童福祉法第39条第１項に規定する施設） 幼稚園（学校教育法第1条に規定する施設） 認定こども園（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項に規定する施設） 児童館（児童福祉法第40条に規定する施設）
教育施設	小学校・中学校（学校教育法第１条に規定する施設）	―
社会文化施設	―	市民会館（気仙沼市民会館条例第２条に規定する施設） 図書館（気仙沼市図書館条例第２条に規定する施設） 公民館（気仙沼市立公民館条例第２条に規定する施設）
商業施設	量販店・ドラッグストア等で店舗面積2,000㎡を超える施設（大規模小売店舗立地法第２条第２項に規定する施設）	量販店・ドラッグストア等で店舗面積2,000㎡以下の施設（誘導施設に該当しない商業施設）

4. 届出制度

都市機能誘導区域外で届出が必要となる開発行為・建築行為

- 都市機能誘導区域内における生活サービス施設等の誘導施設の立地を誘導し，都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するため，都市機能誘導区域外で，誘導施設を整備しようとする場合には，市長への事前の届出が必要になります（都市再生特別措置法第 108 条第 1 項）。
- 市長は届出をした者に対して，開発規模の縮小や都市機能誘導区域への立地を促す等の勧告を行うことができます（都市再生特別措置法 第 108 条第 3 項）。

届出対象行為（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 ・建築行為 ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ②建築物を改築して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て誘導施設を有する建築物とする場合
届出の時期（都市再生特別措置法 第 108 条第 1 項）	開発行為等に着手する 30 日前までに届出を行う

都市機能誘導区域内で届出が必要となる行為

- 都市機能誘導区域外で，誘導施設を休止し，又は廃止しようとする場合にも原則として，市長への事前の届出が必要になります（都市再生特別措置法第 108 条第 1 項）。

届出対象行為（都市再生特別措置法 第 108 条の 2 第 1 項）	休止：誘導施設の再開の意思があるもの 廃止：誘導施設の再開の意思がないもの
届出の時期（都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 1 項）	誘導施設を休止又は廃止しようとする日の 30 日前までに届出を行う。

5. 誘導施策（誘導についての考え方）

都市機能誘導区域における都市機能の誘導を図るための誘導施策を設定します。

新庁舎周辺の環境整備

- 市役所移転後の新たな都市の賑わい軸となる都市計画道路魚市場中谷地線（田中前大通り）について，一層の商業集積に繋がる環境整備を進めます。

三日町・八日町地区及び市役所跡地周辺のエリア方針検討

- 三日町・八日町地区の今後のあり方と市役所跡地の利活用について，現在，地域・行政・専門家らによる検討体制を組成して検討しています。