

第4章

都市機能誘導区域と誘導施設

1. 都市機能誘導区域の設定

「都市機能誘導区域」とは、都市再生特別措置法に定める「都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域」のことで、都市計画運用指針において「医療・福祉・子育て・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、これら各種サービスが効率的に提供されるよう設定する区域」とされています。

本計画では、将来の都市構造を見据えて都市機能を誘導すべき拠点を定め、その周辺の適切な範囲を都市機能誘導区域とします。

なお、都市機能誘導区域は、居住誘導区域に含まれる形で設定する必要があります。設定の流れは以下のとおりです。

■都市機能誘導区域設定の流れ

Step1.拠点地区の設定

- ・「目指すべき都市の骨格構造」に対応して、区域を定める拠点地区を設定
 - ①将来都市構造からみた拠点地区の設定
 - ②拠点地区の概要



Step2.区域の範囲の検討

- ・ Step1で定めた拠点を基本とし、公共交通の利用圏域や用途地域指定状況を勘案して範囲を設定



Step3.都市機能誘導区域の設定

(1) 拠点地区の設定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

① 将来都市構造から見た拠点地区の設定

第2章「3. 目指すべき都市の骨格構造」で位置づけた6つの拠点のうち、以下の拠点とその周辺を、都市機能誘導区域の設定を検討する拠点地区とします。

①中心拠点	下諏訪駅北側の中心市街地	⇒拠点A地区
②歴史・文化拠点	旧中山道沿いの一部	⇒拠点A地区
③生活・情報拠点	町役場周辺	⇒拠点B地区
④健康レクリエーション拠点	下諏訪公園総合運動場	⇒拠点B地区
⑤交流・情報拠点	ホシスメバ	—
⑥コミュニティ拠点	旧大型商業施設跡地周辺、 旧矢崎商店周辺	⇒拠点A地区、B地区他

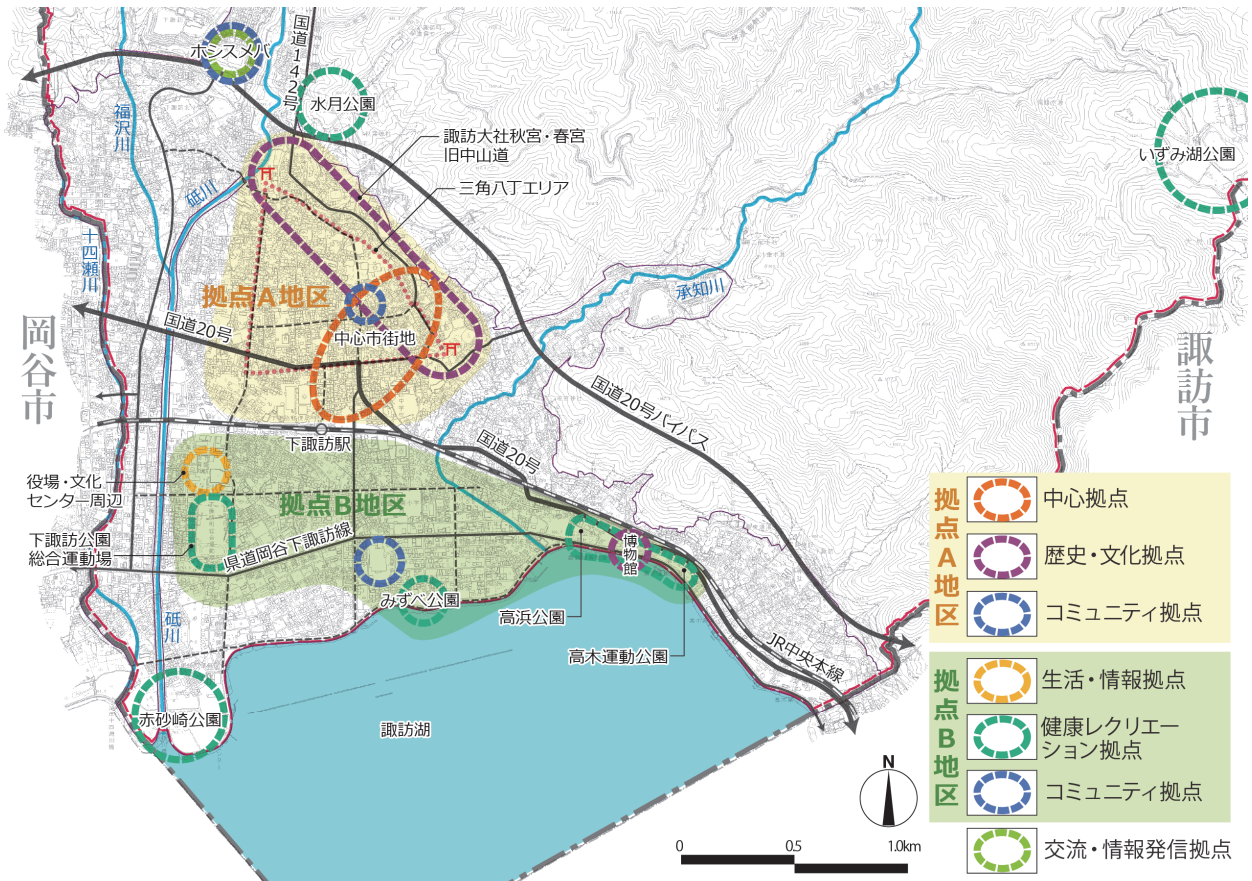
■都市の骨格構造図(第2章「3. 目指すべき都市の骨格構造」から再掲)



② 拠点地区の概要

2つの拠点地区(A・B)の位置、それぞれの地区の概要は以下のとおりです。

■ 拠点地区の位置



拠点A地区：駅周辺市街地地区

【概要】

- 温泉宿場町として発展し、賑わいを見せていた古くから形成されている市街地
- 歴史・文化を生かした町並み景観や諏訪大社、観光施設などの観光資源が多く存在している
- 比較的小規模な小売店や飲食店が立ち並ぶ商店街や、災害時にも機能維持が必要な医療機関などが立地している

拠点B地区：役場及び県道岡谷下諏訪線周辺地区

【概要】

- 昭和40年～50年代に実施した土地区画整理事業等により形成された新しい市街地
- 役場・文化センター、図書館などの公共施設が集積している
- 県道岡谷下諏訪線沿道には、比較的大規模の商業施設が集積している

立地適正化計画の手引き(国土交通省都市局、令和6年4月改訂)では、拠点地区のイメージとして「中心拠点」と「地域・生活拠点」の2類型が示されています。本町の2つの拠点地区は「中心拠点／地域・生活拠点」の関係ではなく、相互に機能を補完する関係にあるため、いずれも「中心拠点」として位置づけます。

■拠点地区のイメージ

拠点類型	地区の特性	設定すべき場所の例	地区例
中心拠点	市町村域各所からの公共交通アクセス性に優れ、住民に行政中枢機能、総合病院、相当程度の商業集積等の高次の都市機能を提供する拠点	- 特に人口が集積する地区 - 各種の都市機能が集積する地区 - サービス水準の高い基幹的な公共交通の結節点として市内各所から基幹的公共交通等を介して容易にアクセス可能な地区 - 各種の都市基盤が整備された地区	- 中心市街地活性化基本計画の中心市街地 - 市役所や市の中心となる鉄軌道駅の周辺 - 業務・商業機能等が集積している地区
地域・生活拠点	地域の中心として、地域住民に、行政支所機能、診療所、食品スーパー等、主として日常的な生活サービスを提供する拠点	- 周辺地域に比して人口の集積度合いが高い地区 - 日常的な生活サービスの提供施設等が集積する地区 - 徒歩、自転車または端末公共交通手段を介して、周辺地域から容易にアクセス可能な地区 - 周辺地域に比して都市基盤の整備が進んでいる地区	- 行政支所や地域の中心となる鉄道駅、バス停の周辺 - 近隣商業地域など小売機能等が一定程度集積している地区 - 合併町村の旧庁舎周辺地区

出典：「立地適正化計画の手引き（令和6年4月改訂）」（国土交通省都市局）

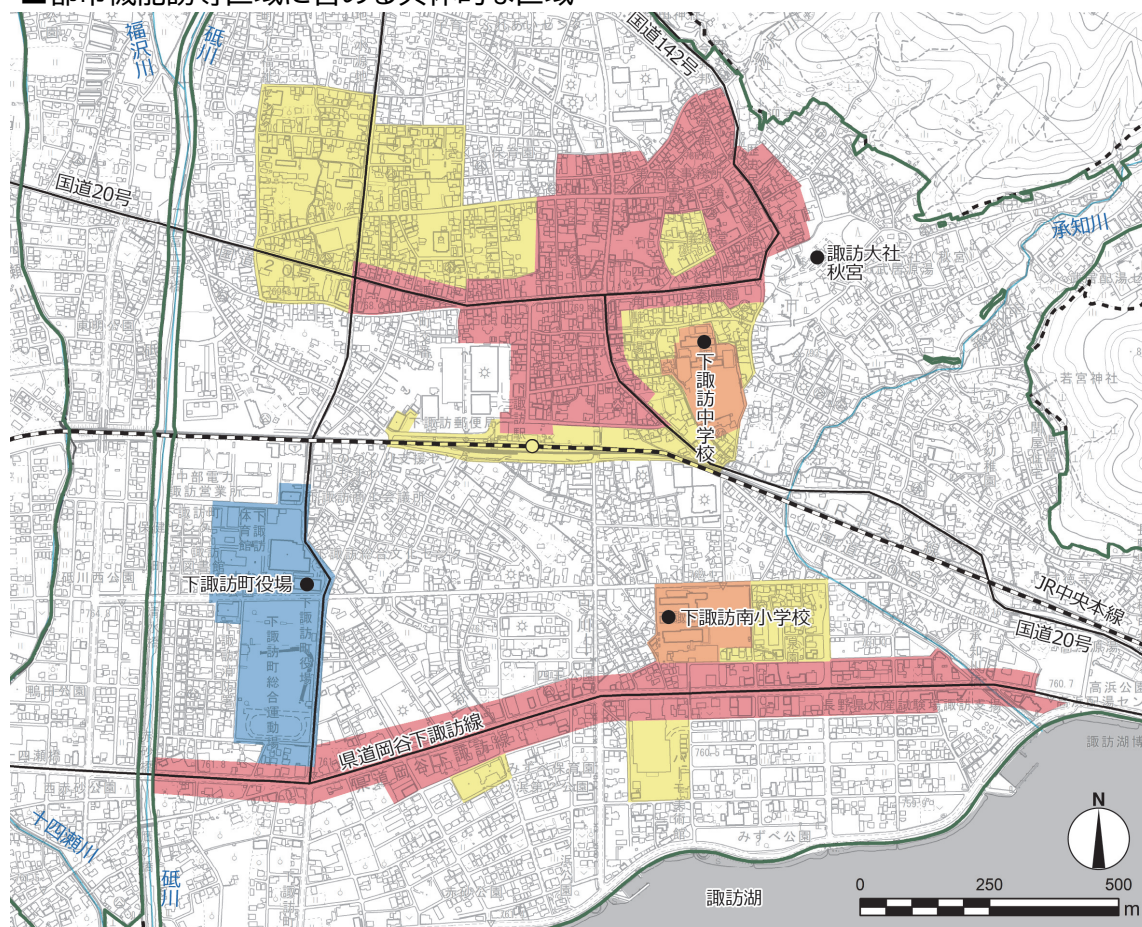
(2) 区域の範囲の検討

町内各地区からアクセスしやすいエリアに都市機能を集約させるため、公共交通によるアクセスが便利な、駅から半径800m(国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」においての徒歩圏)の範囲を基準に、下表のエリアを都市機能誘導区域に含めます。

■都市機能誘導区域に含めるエリア

エリア		具体的な区域
①	商業機能等が集中するエリア（商業系用途地域指定区域）	駅～秋宮周辺、県道岡谷下諏訪線沿線
②	商業系用途地域指定区域に隣接する学校用地エリア	南小周辺、下中周辺
③	役場周辺の一団の公共等施設用地エリア	役場、文化センター、総合運動場等の町施設、商工会議所周辺
④	上記以外で都市機能が集積するエリア	国道20号～県道諏訪大社春宮線周辺

■都市機能誘導区域に含める具体的な区域



- | | | | |
|---|--------------------------------|---|------------------------|
| ① | 商業機能等が集中するエリア
(商業系用途地域指定区域) | ③ | 役場周辺の一団の公共等
施設用地エリア |
| ② | 商業系用途地域指定区域に
隣接する学校用地エリア | ④ | 上記以外で都市機能が
集積するエリア |

2. 誘導施設の設定

「誘導施設」とは、都市機能誘導区域内に立地を誘導すべき都市機能増進施設のことです。本計画では、現在の都市機能を担う施設の充足状況や、都市機能別の誘導方針に基づいて誘導施設を設定します。

■誘導施設設定の流れ

Step1.誘導施設となりうる施設の選定

- ・ 誘導施設となりうる施設を国の手引きの施設例から選定



Step2.都市機能施設分布状況の整理

- ・ 誘導施設となりうる施設の町内における分布状況を整理

- | | |
|---------|---------|
| ①行政機能 | ②介護福祉機能 |
| ③子育て機能 | ④商業機能 |
| ⑤医療機能 | ⑥金融機能 |
| ⑦教育文化機能 | |



Step3.各拠点地区の機能充足状況の整理

- ・ 2つの拠点地区における機能充足状況を確認



Step4.誘導すべき施設の検討

- ・ 施設分類ごとに集約の必要性を判断



Step5.誘導施設の設定

(1) 誘導施設となりうる施設の選定……………

立地適正化計画の手引き(国土交通省都市局、令和6年4月改訂)にある、都市機能の施設イメージは下表のとおりです。

■誘導施設の例

機能	施設の例
行政機能	■中核的な行政機能 例. 本庁舎
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
子育て機能	■市町村全域の住民を対象とした児童福祉の指導・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
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
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
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
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

出典：「立地適正化計画の手引き（令和6年4月改訂）」（国土交通省都市局）

前述の「誘導施設の例」を参考に、本町において誘導施設となりうるものを下表のとおり抽出しました。

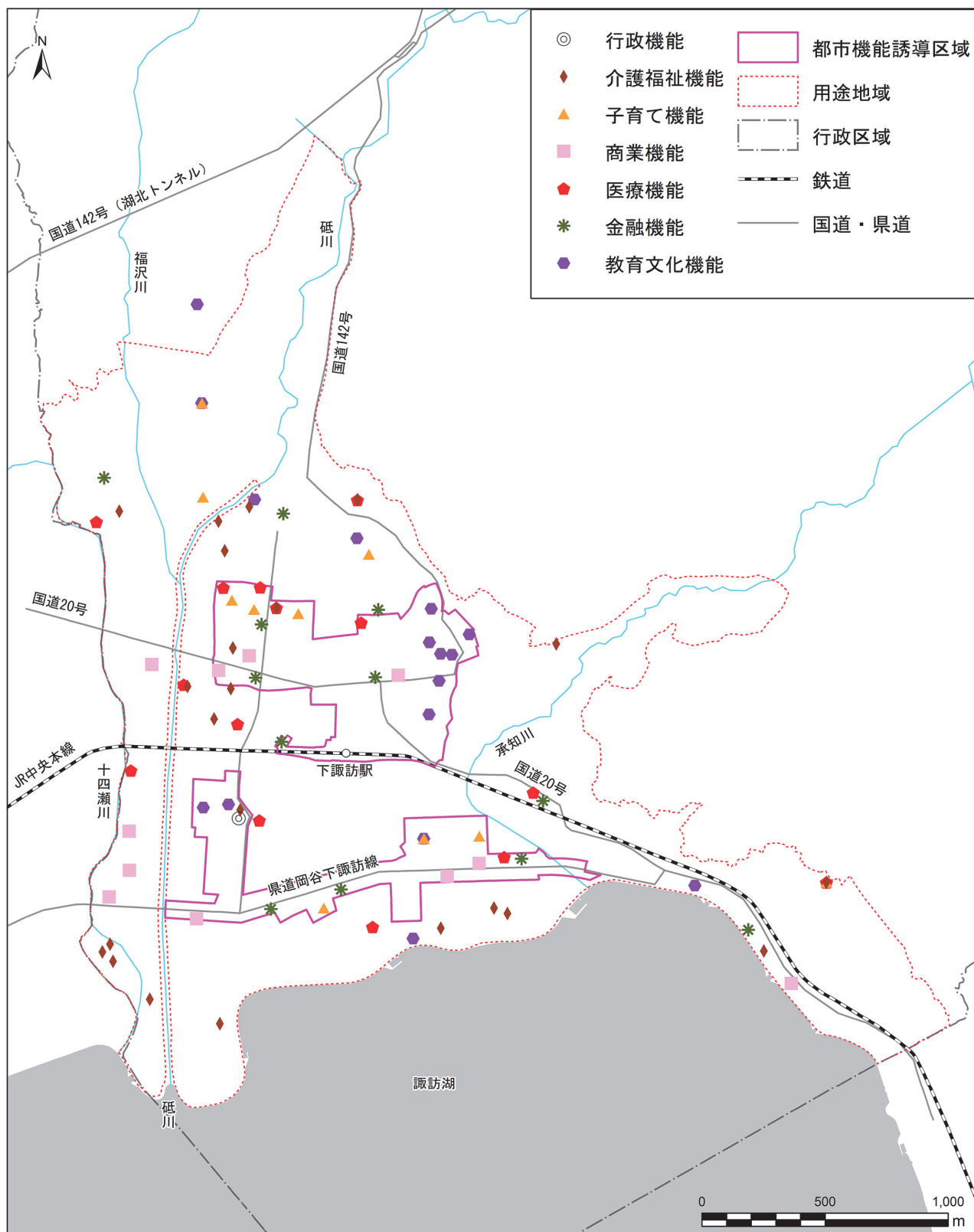
■誘導施設となりうる施設

機能分類	誘導施設となりうる施設	資料等
行政機能	役場、保健センター	庁内資料
介護福祉機能	地域包括支援センター、公的福祉施設(老人福祉センター、地域活動支援センター)など	長野県社会福祉施設名簿
子育て機能	保育園、子育て支援施設	庁内資料
商業機能	大規模小売店、中規模小売店舗、コンビニエンスストア	長野県HP 大規模小売店舗一覧(令和5年8月1日現在)、Google Map、iタウンページ、
医療機能	病院(20 床以上)、内科・外科・小児科を有する診療所	令和4年度長野県病院・診療所等名簿
金融機能	窓口のあるもの(郵便局、銀行、信用金庫、農業協同組合、その他)	iタウンページ、各金融機関 HP
教育文化機能	小学校、中学校、文化センター、図書館、博物館・美術館	庁内資料

(2) 都市機能施設の分布状況の整理……………

前項で挙げた「誘導施設となりうる施設」について、立地状況を下図に整理しました。

■誘導施設となりうる施設分布図(用途地域指定区域周辺)



(3) 各拠点地区の機能充足状況の整理……………

2つの拠点地区における機能充足状況は下表のとおりです。

■各拠点の都市機能充足状況

機能分類	施設分類		充足状況	
			A. 駅周辺市街地地区	B. 役場及び県道岡谷下諏訪線周辺地区
行政機能	役場		×	○
	保健センター		×	○
介護福祉機能	地域包括支援センター		×	×
	公的福祉施設	老人福祉センター	×	×
		地域活動支援センター	×	×
子育て機能	保育園		○	○
	子育て支援施設		×	○
商業機能	大規模小売店舗		×	○
	中規模小売店舗		○	×
	コンビニエンスストア		○	○
医療機能	病院(20床以上)		○	×
	内科・外科・小児科を有する診療所		○	○
金融機能	窓口のあるもの		○	○
教育文化機能	小学校		×	○
	中学校		○	×
	文化センター		×	○
	図書館		×	○
	博物館・美術館		○	×

(4) 誘導すべき施設の検討・・・・・・・・・・・・・・・・

各施設の位置づけや、「(3)各拠点地区の機能充足状況の整理」を勘案し、それぞれの施設の性質や機能から、①身近に立地することが望ましい施設と②拠点地区に集約することが望ましい施設に分類しました。このうち、②拠点地区に集約することが望ましい施設に該当する施設を「誘導施設」とします。

なお、本町の2つの拠点地区は「中心拠点／地域・生活拠点」の関係ではなく相互に機能を補完する関係にあることから、各拠点地区における誘導施設は設定しません。

■誘導すべき施設の検討表

機能分類	施設分類	施設の分類	
		①身近に立地することが望ましい施設	②拠点地区に集約することが望ましい施設
行政機能	役場	—	○
	保健センター	—	○
介護福祉機能	地域包括支援センター	—	○
	老人福祉センター	—	○
	地域活動支援センター	—	○
子育て機能	保育園	—	○
	子育て支援施設	○	—
商業機能	大規模小売店舗	—	○
	中規模小売店舗	—	○
	コンビニエンスストア	○	—
医療機能	病院	—	○
	内科・外科・小児科を有する診療所	○	—
金融機能	窓口のあるもの	—	○
教育文化機能	小学校	—	○
	中学校	—	○
	文化センター	—	○
	図書館	—	○
	博物館・美術館	○	—



(5) 誘導施設の設定

本町における誘導施設を下表のとおり定めます。

■誘導施設

機能分類	施設分類	施設の定義(根拠法等)
行政機能	役場	地方自治法第4条1項に規定する施設
	保健センター	地域保健法第18条に規定する施設
介護福祉機能	地域包括支援センター	介護保険法第115条の46第1項に規定する施設
	老人福祉センター	老人福祉法第20条の7に規定する施設
	地域活動支援センター	障害者総合支援法第5条第27項に規定する施設
子育て機能	保育園	児童福祉法第39条第1項に規定する保育所
商業機能	大規模小売店舗	店舗面積が1,000㎡を超える小売店舗 (大規模小売店舗立地法に基づく)
	中規模小売店舗	店舗面積が500㎡以上1,000㎡未満の小売店舗
医療機能	病院	医療法第1条の5第1項に規定する施設
金融機能	窓口機能を有する金融機関 銀行	銀行法第2条第1項に規定する銀行
	郵便局	日本郵便株式会社法第2条の4に定める郵便局 (簡易郵便局を除く)
	農業協同組合	農業協同組合法第10条第2項、第3項に規定する 業務を行う農業協同組合
	信用金庫	信用金庫法第4条に基づく免許を受けて金庫の事業 を行う信用金庫
	信用組合	中小企業等協同組合法第9条の8に規定する業務 を行う信用協同組合
教育文化機能	小学校	学校教育法第2条第1項に基づき設置された小学校
	中学校	学校教育法第2条第1項に基づき設置された中学校
	文化センター	下諏訪総合文化センター条例に定める施設
	図書館	図書館法第2条第1項に規定する施設

3. 都市機能誘導区域に係る届出制度

都市機能誘導区域及び誘導施設の指定により、都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為等を行う場合、または、都市機能誘導区域内で誘導施設を休廃止する場合は、着手の30日前までに町へ届出が必要となります。（都市再生特別措置法第108条、第108条の2）

届出制度の詳細については、「下諏訪町立地適正化計画に係る届出の手引き」をご覧ください。