

5 都市機能誘導区域

(1) 都市機能誘導区域の設定

① 基本的な考え方

- ・市民が利用しやすい、駅や市役所などの拠点から徒歩圏 800m 範囲内を目安に設定します。
- ・現況の土地利用、商業系の用途地域（商業地域、近隣商業地域）を勘案して区域を設定します。また、区域界は、道路などの地形地物、用途地域界などを基本とします。

② 設定方針

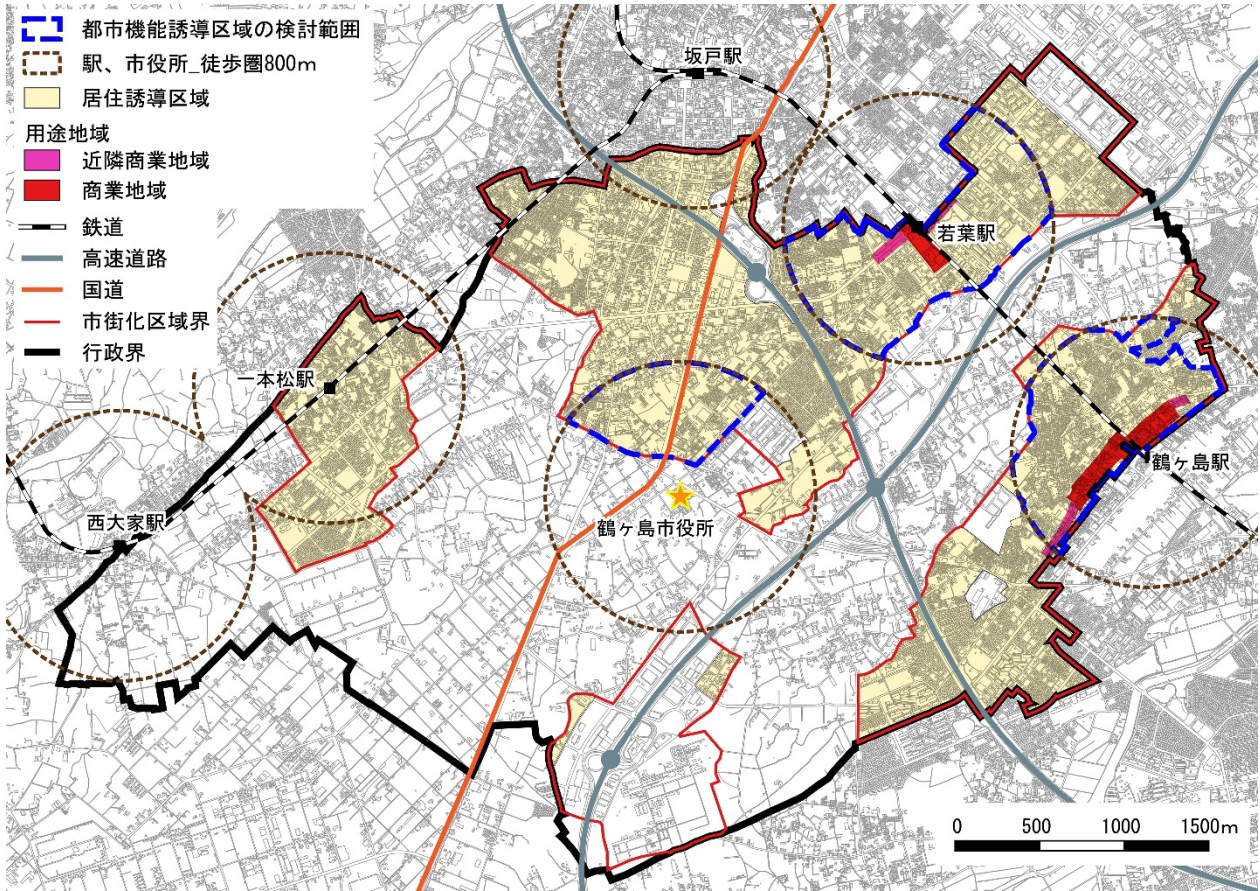
- ・公共交通の利便性が高く、現況で都市機能が多く集積している区域に設定します。
- ・市民からの需要が高い、医療、金融、商業機能の誘導や公共機能の集約により、都市機能の増進および都市基盤整備の推進を図る区域とします。
- ・公共施設再編が見込まれる市有財産（市有地や公共施設など）がある場合は、可能な限り都市機能誘導区域に含めるものとします。
- ・若葉駅周辺（中心拠点）、鶴ヶ島駅周辺（地域拠点）、市役所周辺（行政拠点）を対象とし、互いに干渉せず連携した魅力ある都市機能の維持充実を図るため、できる限りコンパクトに設定します。
- ・都市機能誘導区域にふさわしくない用途地域
 - 低層住居専用地域（将来的な土地利用転換が想定される場合を除く）
低層住居専用地域は、低層住居の建設を想定した用途地域であり、都市機能誘導施設の立地に向かないため
- ・一本松駅周辺は、低層住居専用の用途地域が指定されています。また、都市機能誘導施設の立地は駅周辺よりも沿道の利用が進んでいることから、都市機能誘導区域を設定しません。

(次頁図) 都市機能誘導区域面積の市街化区域面積に占める割合

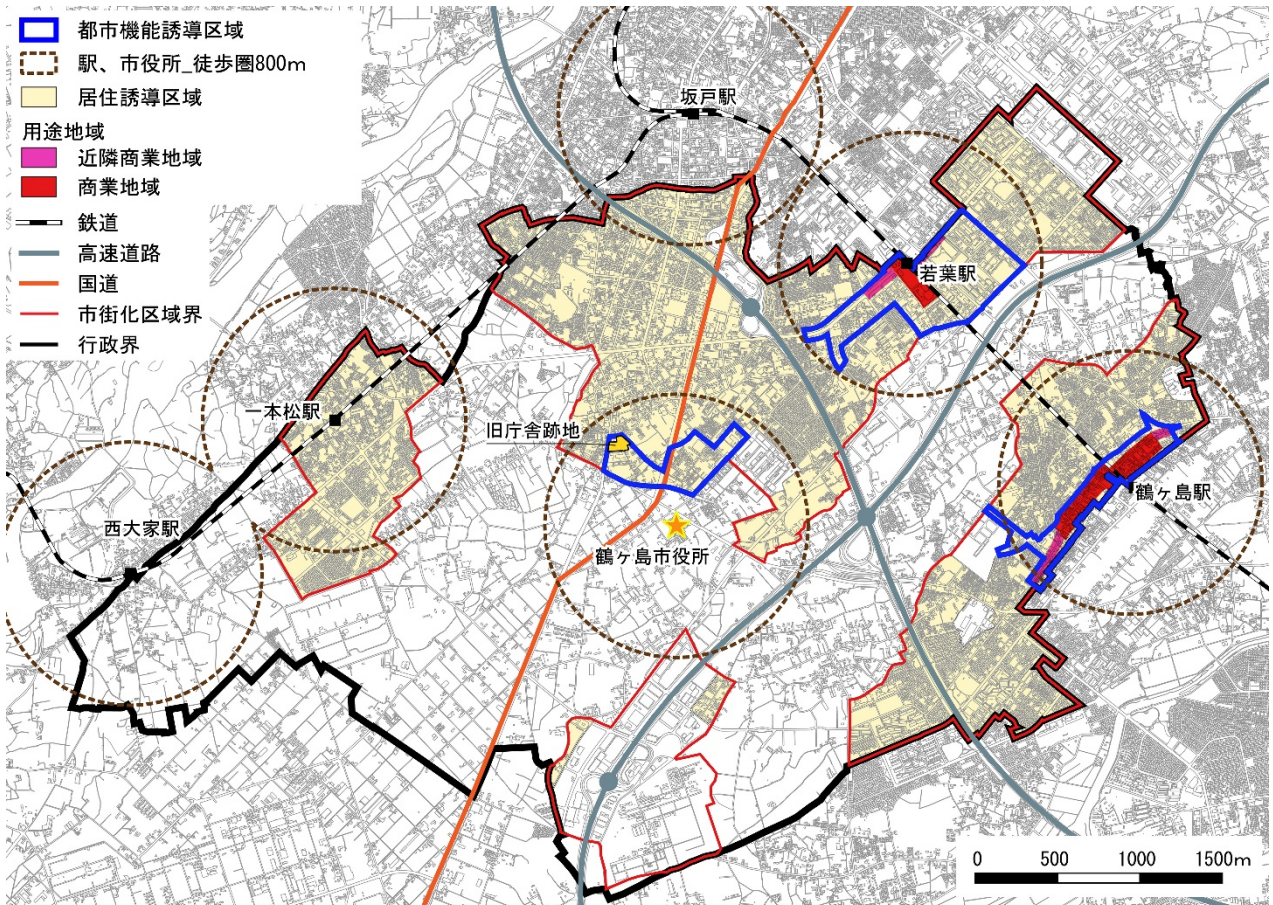
都市機能誘導区域(名称)	面積
若葉駅周辺	44.8 ha
鶴ヶ島駅周辺	21.9 ha
市役所周辺	17.8 ha
合計	84.5 ha
市街化区域面積に対する割合	9.98 %
市街化区域面積	846.8 ha

※小数点第 2 位を四捨五入
(市街化区域面積に対する割合は小数点 3 位を四捨五入)

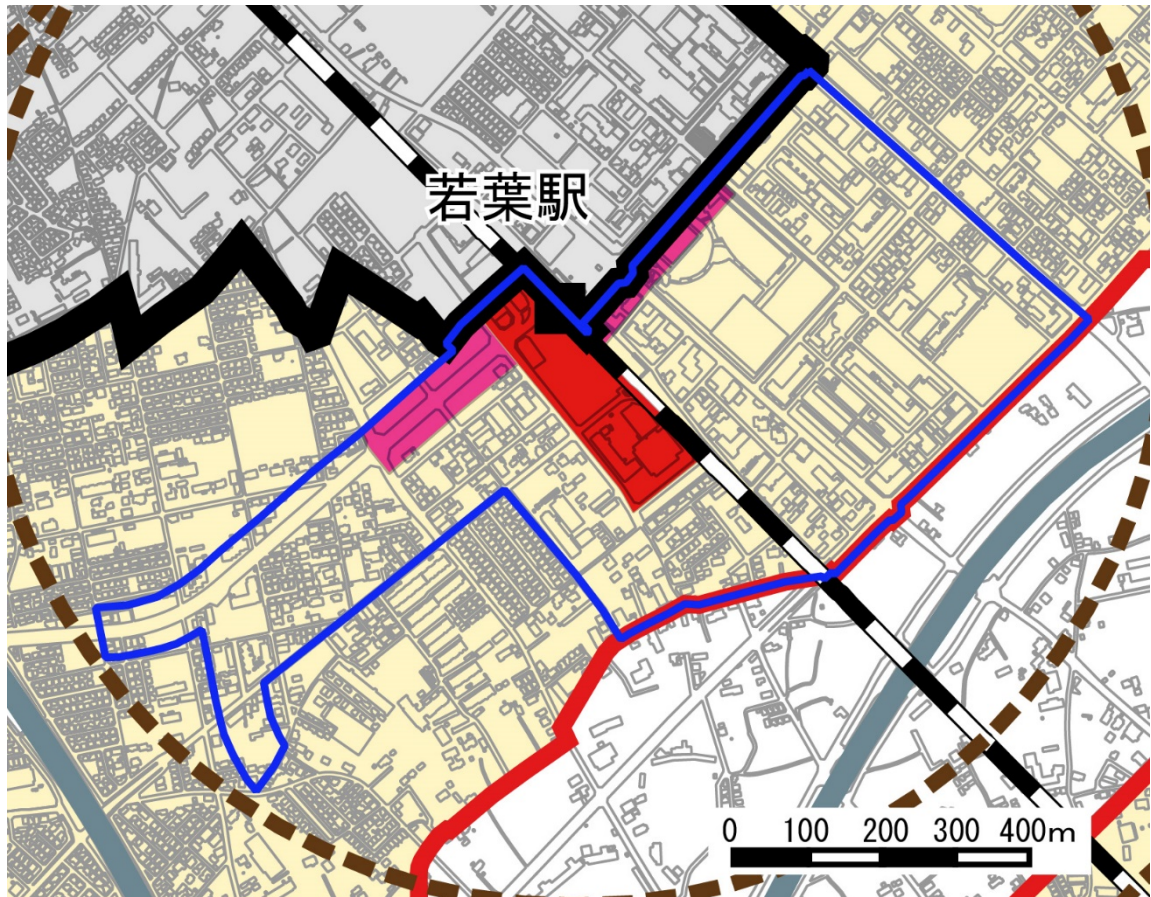
■都市機能誘導区域の検討範囲




■①、②を踏まえた都市機能誘導区域設定

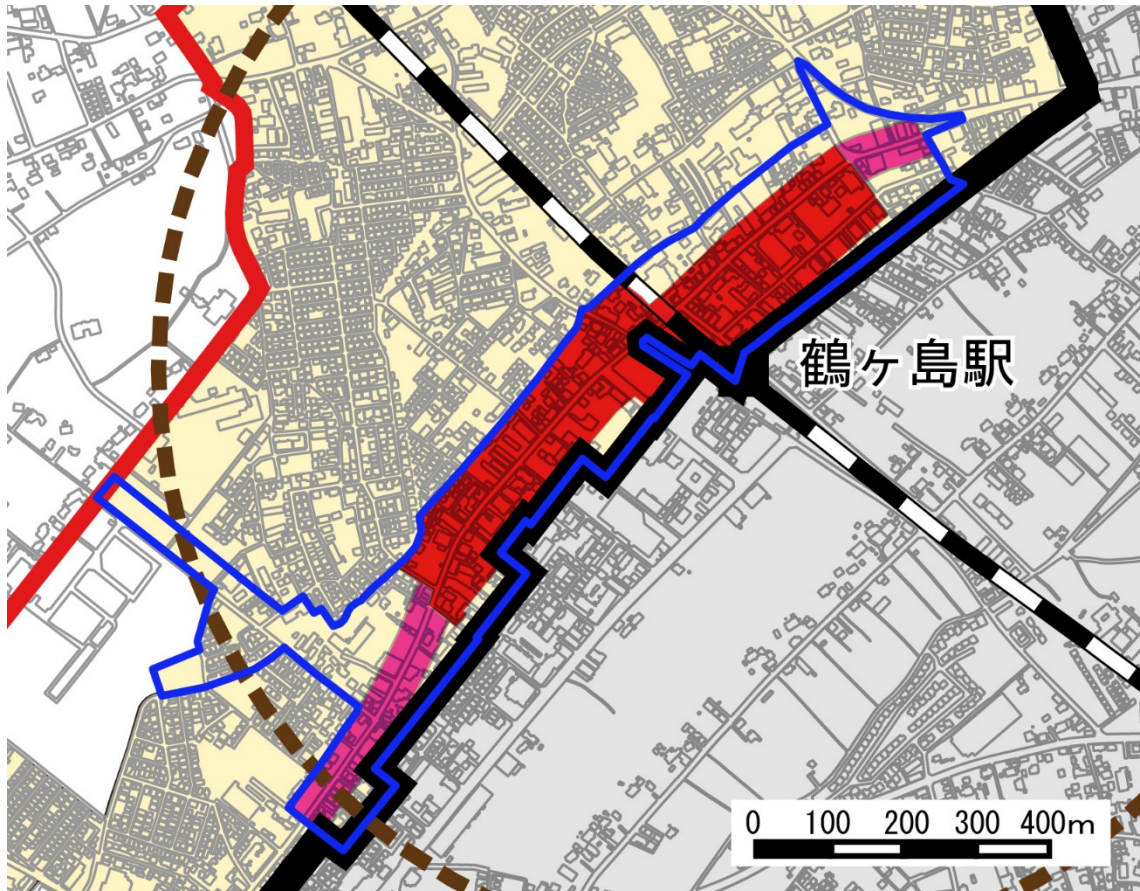





■都市機能誘導区域（中心拠点-若葉駅周辺 44.8ha）



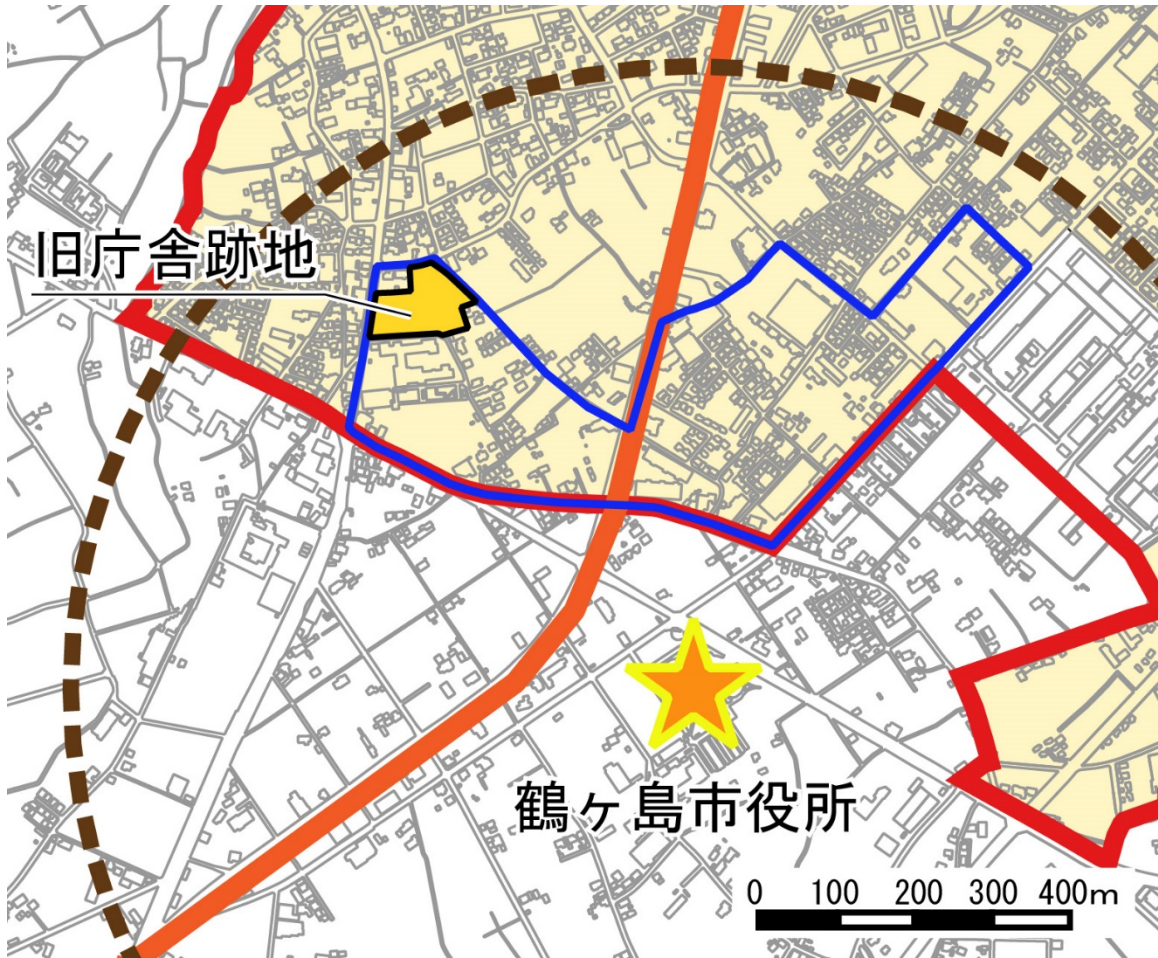
-  都市機能誘導区域
-  駅_徒歩圏800m
-  居住誘導区域
- 用途地域
 -  近隣商業地域
 -  商業地域
-  高速道路
-  鉄道
-  市街化区域界
-  行政界

■都市機能誘導区域（地域拠点-鶴ヶ島駅周辺 21.9ha）



-  都市機能誘導区域
-  駅_徒歩圏800m
-  居住誘導区域
- 用途地域
-  近隣商業地域
-  商業地域
-  鉄道
-  市街化区域界
-  行政界

■都市機能誘導区域（行政拠点-市役所周辺 17.8ha）



- 都市機能誘導区域
- 市役所_徒歩圏800m
- 居住誘導区域
- 国道
- 市街化区域界

(2) 都市機能誘導区域における誘導施策

都市機能誘導区域内における、既存の都市機能の維持、公共施設の再編、市有地の有効活用により、鶴ヶ島市、地域、周辺住宅地の生活の利便性を高めます。

① 既存都市機能施設の維持、誘導による都市機能の充実

- ・都市機能誘導施設の立地や建替えなどが生じる場合は、必要に応じて、地区計画をはじめとした都市計画制度の活用を図ります。
- ・建築物の除却に対する支援制度を活用し、都市機能誘導区域へ誘導施設の移転を促進します。
- ・空き店舗の改修、リノベーションなどへの支援を検討し、都市機能の充実を図ります。

② 都市機能誘導区域内の市有地を活用した公共機能の再編および複合化

都市機能誘導区域内の市有地における公共施設の再編を実施するとともに、公共施設が持つ都市機能と、民間施設が持つ都市機能の複合化などにより、利便性の向上を図ります。

・若葉駅周辺で想定される都市機能の再編および複合化

若葉駅周辺では、若葉駅周辺の市有地を活用し、高い利便性を有する都市機能の集積・誘導を図ります。

- 行政機能、子育て支援機能、文化交流機能の再編および複合化
医療機能の誘導

・鶴ヶ島駅周辺で想定される都市機能の再編および複合化

鶴ヶ島駅周辺では、自治会の集会所となっている市有地を活用し、老朽化した公共施設の再編および複合化を図ります。

- 行政機能、介護福祉、高齢者支援機能、文化交流機能の再編および複合化

・市役所周辺で想定される都市機能の再編および複合化

市役所周辺では、旧庁舎跡地を活用し、社会福祉支援や健康増進の拠点化を図ります。

- 介護福祉・高齢者支援機能、子育て支援機能、文化交流機能の再編および複合化

※民間活力や国の補助の活用を視野に入れた公共施設の再編を進めます。

※市役所周辺では、市役所と旧庁舎跡地間の道路や自転車通行帯の整備、アクセス確保などにより、市役所と旧庁舎跡地の連絡性を向上させます。

(3) 都市機能誘導施設の設定

① 都市機能誘導施設について

都市機能誘導施設とは、都市再生特別措置法において、市民の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要なサービスを提供し、都市機能の増進に著しく寄与する施設であるとされています。

都市機能誘導施設の設定では、都市機能誘導区域ごとに誘導する都市機能を設定し、区域内への都市機能誘導施設の緩やかな誘導を図ります。

●都市計画運用指針（第10版）において、都市機能誘導施設として以下のような施設が示されています。

- ・病院・診療所などの医療施設、老人デイサービスセンターなどの社会福祉施設、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などの子育て支援施設、小学校などの教育施設
- ・集客力がありまちのにぎわいを生み出す図書館、博物館などの文化施設や、スーパーマーケットなどの商業施設
- ・行政サービスの窓口機能を有する市役所、支所などの行政施設

② 基本的な考え方

鶴ヶ島市では、都市機能を大きく公共施設と民間施設の2つに分け、以下のように整理し、都市機能誘導施設の設定における基本的な考え方とします。

・ 公共施設が持つ都市機能

まちの活力の維持に資する、行政サービスの機能の維持、更新

・ 民間施設が持つ都市機能

市民が生活するうえで必要となり、利便性の向上にも資する、医療機能や商業機能、金融機能の維持、誘導

③ 都市機能誘導施設の設定

●若葉駅周辺（中心拠点）

[現況]

- ・大規模集客施設をはじめ、多様な都市機能を有する施設が立地しており、市内だけではなく、市外からも多くの人々が利用しています。
- ・都市機能が多く集積している地区に低未利用の市有地が存在しています。

[誘導施策]

- ・市有地を活用し、より高い利便性を有する都市機能を集積・誘導

[都市機能誘導施設]

行政機能	市役所出張所、市民活動推進センター
医療機能	病院、診療所（分娩のできる産婦人科、小児科）
子育て支援機能	子育て総合支援センター、子ども・若者総合相談センター、児童館
文化交流機能	地域交流センター、市民センター、図書館（分室を含む）
商業・金融機能	生鮮食品を取り扱う商業施設（店舗面積 1,000 m ² 以上）、銀行（郵便局などを含む）

●鶴ヶ島駅周辺（地域拠点）

[現況]

- ・スーパーマーケットなど、周辺地域の生活を担う都市機能が立地しています。
- ・産業拠点の整備により、鶴ヶ島駅を利用する通勤利用者の増加が見込まれます。
- ・老朽化が進む自治会集会所の敷地となっている市有地が存在します。

[誘導施策]

- ・周辺住民や通勤者が利用する都市機能を誘導

[都市機能誘導施設]

介護福祉・高齢者支援機能	地域包括支援センター
医療機能	病院
文化交流機能	地域交流センター、市民センター、図書館（分室を含む）
商業・金融機能	生鮮食品を取り扱う商業施設（店舗面積 1,000 m ² 以上）、銀行（郵便局などを含む）

●市役所周辺（行政拠点）

[現況]

- ・市役所周辺には、行政関連施設や病院などの市域全体を対象とする施設、スーパーマーケットなどの周辺地域の生活を担う都市機能が立地しています。また、市役所は公共交通軸（バスなど）の結節点となっています。
- ・旧庁舎跡地があり、まとまった面積の市有地が低未利用地として存在しています。

[誘導施策]

- ・市域全体を対象とする行政機能を集約

[都市機能誘導施設]

介護福祉・高齢者支援機能	老人福祉センター、地域包括支援センター、障害者生活介護施設
医療機能	病院、保健センター
子育て支援機能	児童館
文化交流機能	地域交流センター、市民センター、図書館（分室を含む）
商業・金融機能	生鮮食品を取り扱う商業施設（店舗面積 1,000 m ² 以上）、銀行（郵便局などを含む）

■都市機能誘導施設の定義

都市機能誘導施設		定義
行政機能	市役所出張所	・地方自治法第 155 条
	市民活動推進センター	・市条例
子育て支援機能	子育て総合支援センター（地域子育て支援拠点）	・児童福祉法第 6 条の 3 第 6 項
	子ども・若者総合相談センター	・子ども・若者育成支援推進法第 13 条
	児童館	・児童福祉法第 40 条
医療機能	病院	・医療法第 1 条の 5
	診療所（分娩のできる産婦人科、小児科）	・医療法第 1 条の 5 第 2 項
	保健センター	・地域保健法第 18 条
介護福祉・高齢者支援機能	老人福祉センター	・老人福祉法第 5 条の 3
	地域包括支援センター	・介護保険法第 115 条の 46
	障害者生活介護施設	・障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第 5 条第 7 項
文化交流機能	地域交流センター	・高次都市施設
	市民センター	・市条例
	図書館（分室を含む）	・図書館法第 2 条
商業機能	生鮮食品を取り扱う商業施設	・大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項（店舗面積 1,000 m ² 以上）
金融機能	銀行（郵便局などを含む）	・銀行法第 4 条、日本郵便株式会社法第 2 条第 4 項、信用金庫法第 4 条

(4) 都市機能誘導区域外における届出制度

都市機能誘導区域外において以下の開発行為や建築行為などを行う場合、これらの行為などに着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所について、鶴ヶ島市に届け出ることが義務付けられています。

●都市機能誘導区域外における都市機能誘導施設の開発行為 または建築行為の届出 (都市再生特別措置法第 108 条)

■都市機能誘導区域外において届出の対象となる行為

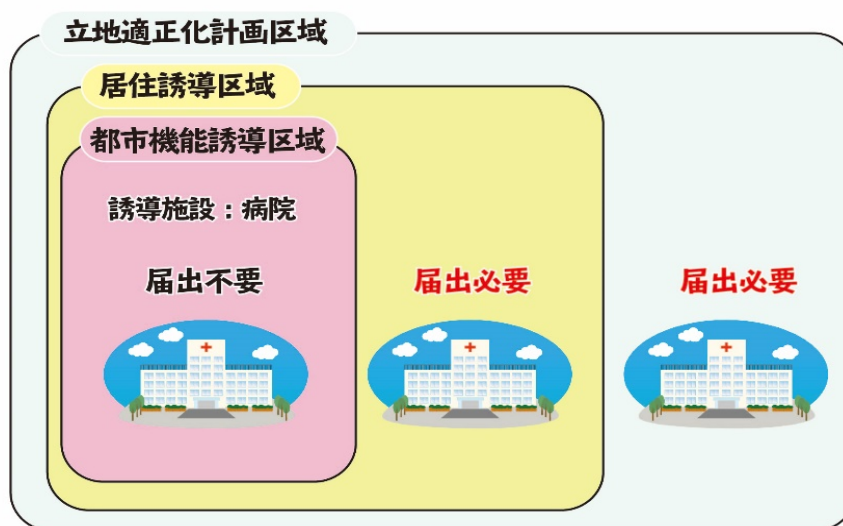
※国土交通省作成資料より作成

○開発行為

誘導施設を有する建築物の開発行為を行おうとする場合

○開発行為以外

- a. 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- b. 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- c. 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



●都市機能誘導区域内における誘導施設の休止または廃止の届出 (都市再生特別措置法第 108 条の 2)

都市機能誘導区域内における誘導施設の立地動向を把握するための制度で、都市機能誘導区域内において当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を休止または廃止しようとする場合には、鶴ヶ島市への届出が義務付けられます。