



第3章

誘導区域・誘導施設

第3章

誘導区域・誘導施設

本章では、都市機能誘導区域と誘導施設及び居住誘導区域について、その設定方針や設定箇所等を定めます。

1 都市機能誘導区域

「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す。

都市の骨格構造で拠点として位置付けた中心拠点（白岡駅周辺地域）と地域拠点（新白岡駅周辺地域）について、都市機能の集積を図る「都市機能誘導区域」に設定します。

（1）都市機能誘導区域の設定の考え方

都市機能誘導区域の設定における考え方を以下に整理します。

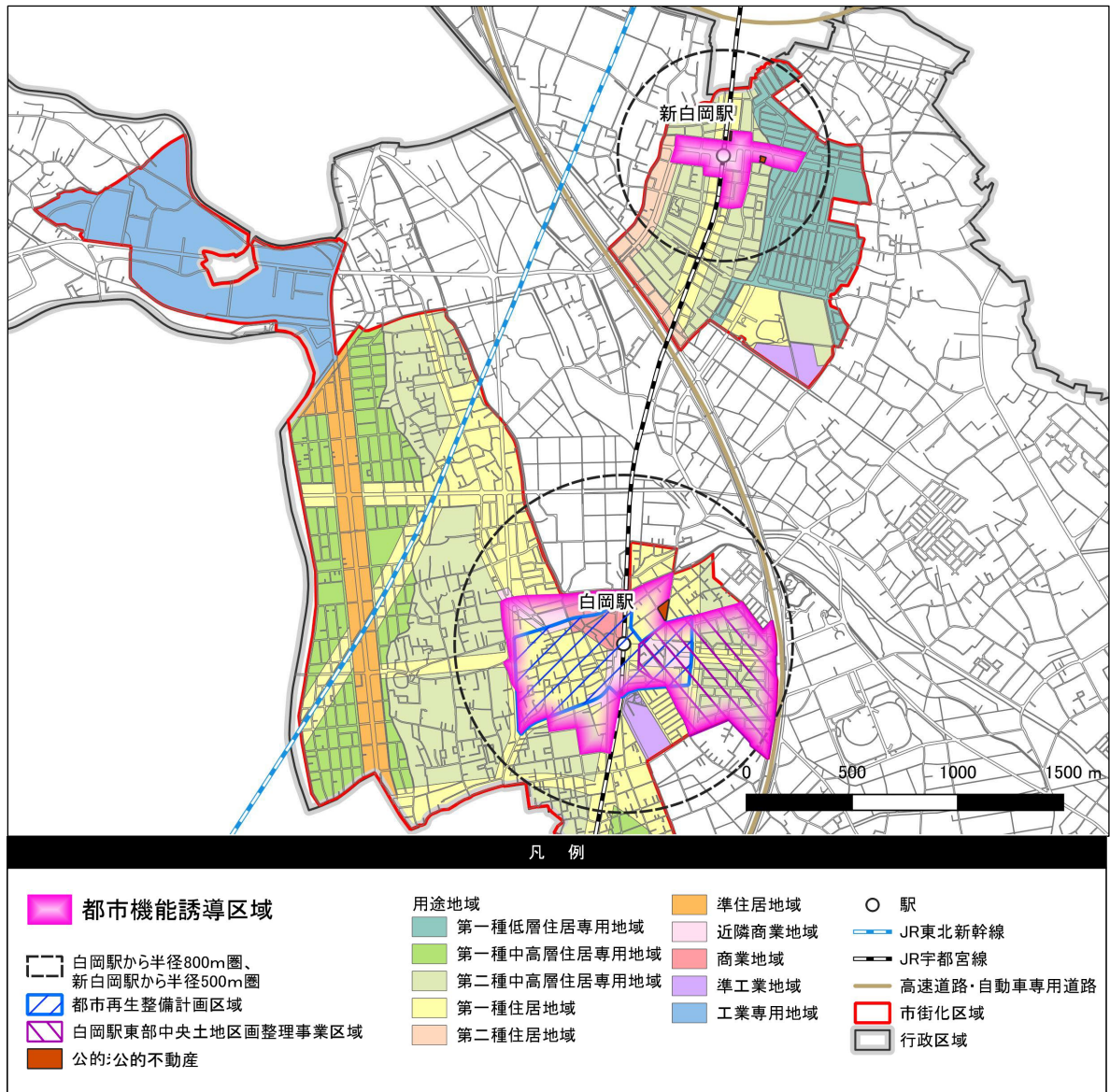
《都市機能誘導区域の検討フロー》

- ① 中心拠点（白岡駅周辺地域）は駅から半径 800m の徒歩圏エリア、地域拠点（新白岡駅周辺地域）は駅から半径 500m の徒歩圏エリアを仮設定
- ② 都市機能増進施設（誘導施設）の分布状況や都市基盤整備区域、土地利用の状況、用途地域等を重ね合わせ、概略の誘導区域を設定
- ③ 地形地物により区域界を設定

(2) 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域の設定の考え方に基づき、本市の都市機能誘導区域を下図のとおり定めま
す。

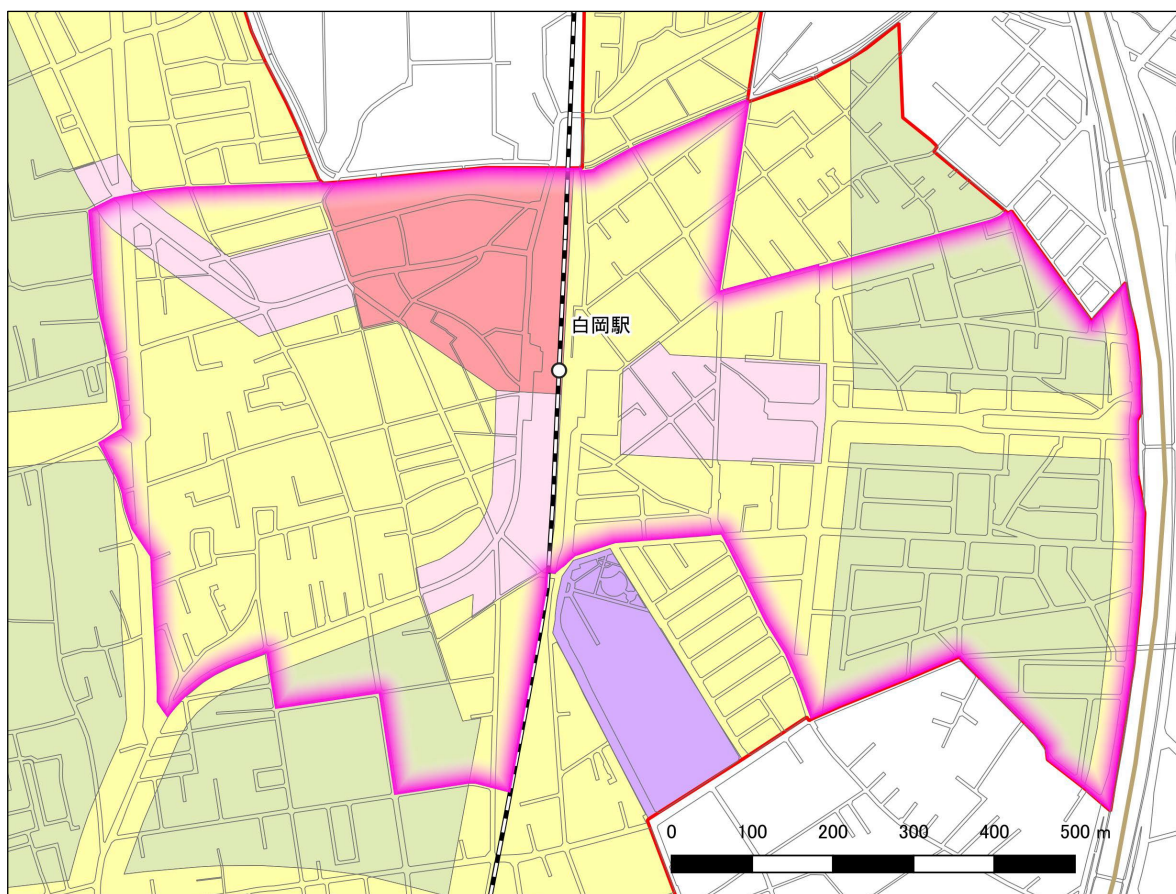
《都市機能誘導区域の設定》



【中心拠点】白岡駅周辺地域

区域設定の 考え方

土地利用の高度化を図るため、多様な都市機能が立地できる商業地域や近隣商業地域を区域に含めます。また、駅前広場や都市計画道路の整備等の事業を実施している都市再生整備計画区域や、現在事業中である白岡駅東部中央土地区画整理事業区域、さらに、都市機能の誘導候補地を考慮し、公的不動産等を区域に含めます。



凡 例

都市機能誘導区域

用途地域

- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域

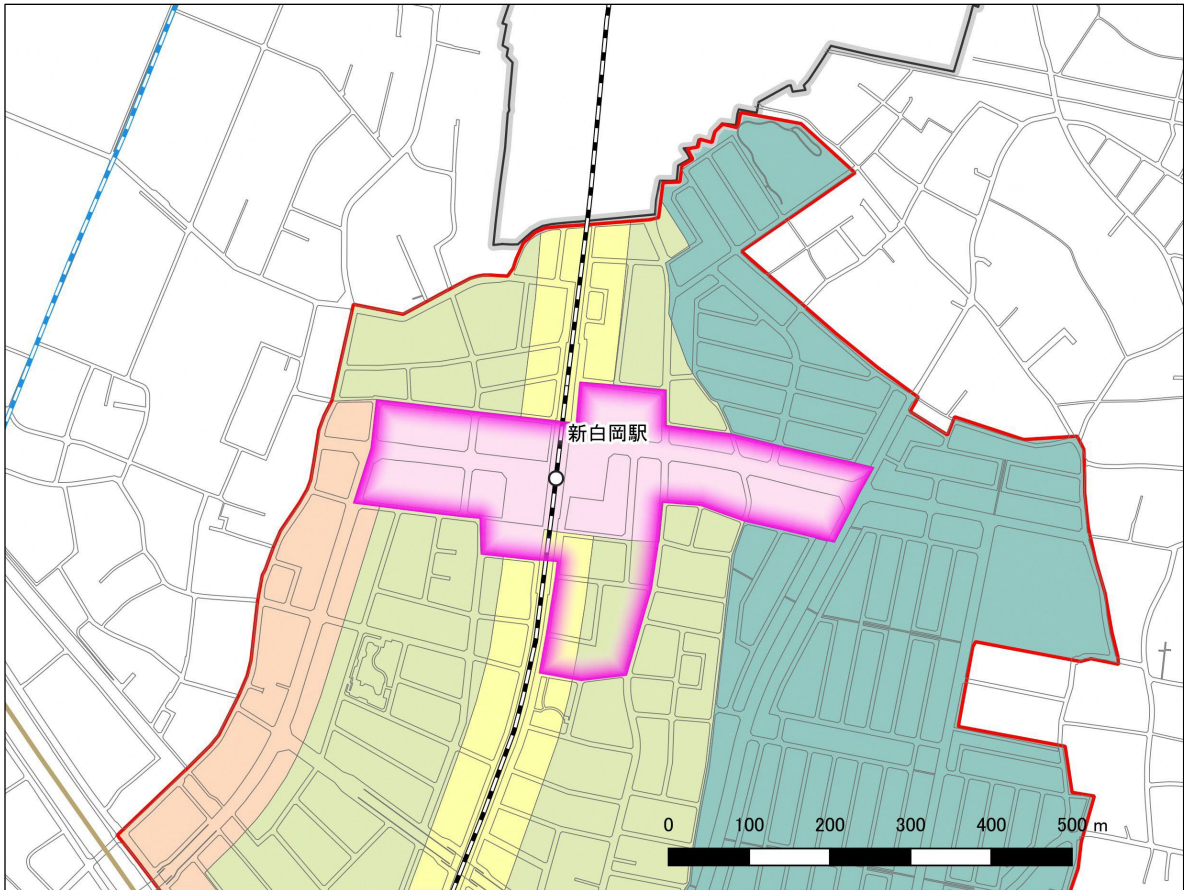
○ 駅

- JR東北新幹線
- JR宇都宮線
- 高速道路・自動車専用道路
- 市街化区域
- 行政区域












【地域拠点】新白岡駅周辺地域

区域設定の考え方

土地利用の高度化を図るため、多様な都市機能が立地できる近隣商業地域を区域に含めます。また、都市機能の誘導候補地となりうる、公的不動産や誘導施設として維持を図る施設を含めて設定します。



凡例

 都市機能誘導区域	用途地域	○ 駅
 第一種低層住居専用地域	 JR東北新幹線	
 第二種中高層住居専用地域	 JR宇都宮線	
 第一種住居地域	 高速道路・自動車専用道路	
 第二種住居地域	 市街化区域	
 近隣商業地域	 行政区域	

2 誘導施設

「誘導施設」は、「都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導する都市機能増進施設※」のことです。都市機能誘導区域として設定した、白岡駅周辺地域、新白岡駅周辺地域ごとに誘導施設を設定します。

※都市機能増進施設：医療・福祉・商業その他の都市の居住者の共同の福祉または利便のために必要な機能を持つ施設のこと

(1) 誘導施設の設定の考え方

1) 誘導施設として検討する都市機能と施設

本市の状況等を踏まえ、本市において検討する都市機能及び施設は、以下のとおりとします。

機能	対象施設設定の考え方	施設分類
行政サービス	中枢的な行政機能を有する施設を選定します。	市役所
介護福祉	日常的に介護サービスを受けることができる機能や、高齢者が交流するための拠点となる施設を選定します。	介護サービス施設 高齢者相談・交流施設 老人福祉センター 介護予防事業施設
子育て	子育て世代が居住地を決める際の重要な要素となる日常的な子育てサービスを提供する施設を選定します。	保育所・幼稚園等 児童クラブ 子育て支援センター 子育て交流施設
教育・文化	教育施設としては子育て世代にとって居住地を決める際の重要な要素となる学校を選定します。文化施設としては集客力があり、まちの賑わいを生み出す施設や市民の文化活動を支える施設を選定します。	小学校・中学校・高等学校 生涯学習センター 図書館 公民館 コミュニティセンター
商業	日々の生活に必要な食料品・日用品等を提供する施設を選定します。	スーパーマーケット ドラッグストア コンビニエンスストア 飲食店
医療	総合的な医療サービスを提供する施設や日常的な医療サービスを提供する施設を選定します。	病院(病床数 20 床以上) 診療所(病床数 19 床以下)
金融	日常のお金の引き出しや預け入れのほか、事業活動のための決済や融資等の窓口業務を行う施設を選定します。	銀行・信用金庫・郵便局等 ATM

2) 誘導施設の設定の考え方

都市機能誘導区域として設定した白岡駅周辺地域や新白岡駅周辺地域において、市の拠点地域として目指す方向や、都市構造上の課題、市民意向、新規プロジェクト等を踏まえ、誘導施設を設定します。

設定に当たっては、施設の特長や、既存の分布状況により、都市機能誘導区域へ集積していることが望ましい施設と、地域に分散していることが望ましい施設があることを考慮します。

(2) 誘導施設の設定

誘導施設に位置付ける施設と選定の理由を以下に整理します。

《誘導施設の整理》

機能	対象施設 ※赤文字が誘導施設	都市機能誘導区域		理由
		白岡駅 周辺地域	新白岡駅 周辺地域	
行政サービス	市役所			既存の立地を継承する。
介護福祉	介護サービス施設			介護サービス施設は、訪問や送迎サービスを基本とし、立地場所に選ばれないため、誘導施設には設定しない。現状の高齢者等のニーズに即した適正な分散配置の考えを継承する。
	高齢者相談・交流施設	○	●	高齢者相談・交流施設は、駅周辺にあることにより、多くの高齢者が利用しやすくなると考えられるため、位置付ける。
	老人福祉センター			既存の立地を継承する。
	介護予防事業施設			既存の立地を継承する。
子育て	保育所・幼稚園等	○	○	将来的にも人口密度が高いと予測される公共交通利便性が高い駅周辺のエリアに立地していることで、通勤途中などでの利用ができるため、利用者のアクセス性を考慮して位置付ける。
	児童クラブ			地域に分散して配置することが望ましいと考えられるため、既存の立地を継承する。
	子育て支援センター			現状の中学校区ごとに配置するという考え方に基づき適切に配置する。
	子育て交流施設	●	●	公共交通利便性が高く将来的にも子育て世代が多いと予測される駅周辺のエリアに立地していることで、その周辺に住む子育て世代だけでなく、多くの対象者が利用しやすいため、利用者のアクセス性を考慮して位置付ける。
教育・文化	小学校・中学校・高等学校			既存の立地を継承する。
	生涯学習センター			既存の立地を継承する。
	図書館			既存の立地を継承する。
	公民館	○		既存の立地を継承し、白岡駅周辺に位置付ける。
	コミュニティセンター			既存の立地を継承する。
商業	スーパーマーケット (1,000㎡以上)	○	●	日常生活の利便性を確保する重要な施設であり、駅前立地していることで多くの人利用しやすいため位置付ける。
	ドラッグストア (1,000㎡以上)	○	●	日常生活の利便性を確保する重要な施設であり、駅前立地していることで多くの人利用しやすいため位置付ける。
	コンビニエンスストア			日常的な利用が想定されるため、地域に分散して配置されることが望ましい。
	飲食店 (100㎡未満)	○	●	他の施設や駅を利用する際に合わせて利用することで、滞在時間が向上し、賑わいづくり・回遊性の向上に資する施設のため位置付ける。
医療	病院			総合的な医療サービスを提供する機能として、既存施設の立地状況や広域的な病床配分の考え方を考慮し維持する。
	診療所			日常的な診療を徒歩で受診が可能となるように、地域に分散して配置されることが望ましい。
金融	銀行・信用金庫・郵便局等	○	○	有人窓口は駅前に立地していることにより多くの人利用しやすいため、位置付ける。
	ATM			日常的な利用が想定されるため、地域に分散して配置されることが望ましい。

○誘導施設（維持・拡充型） ●誘導施設（新規誘導型）

(3) 誘導施設の定義

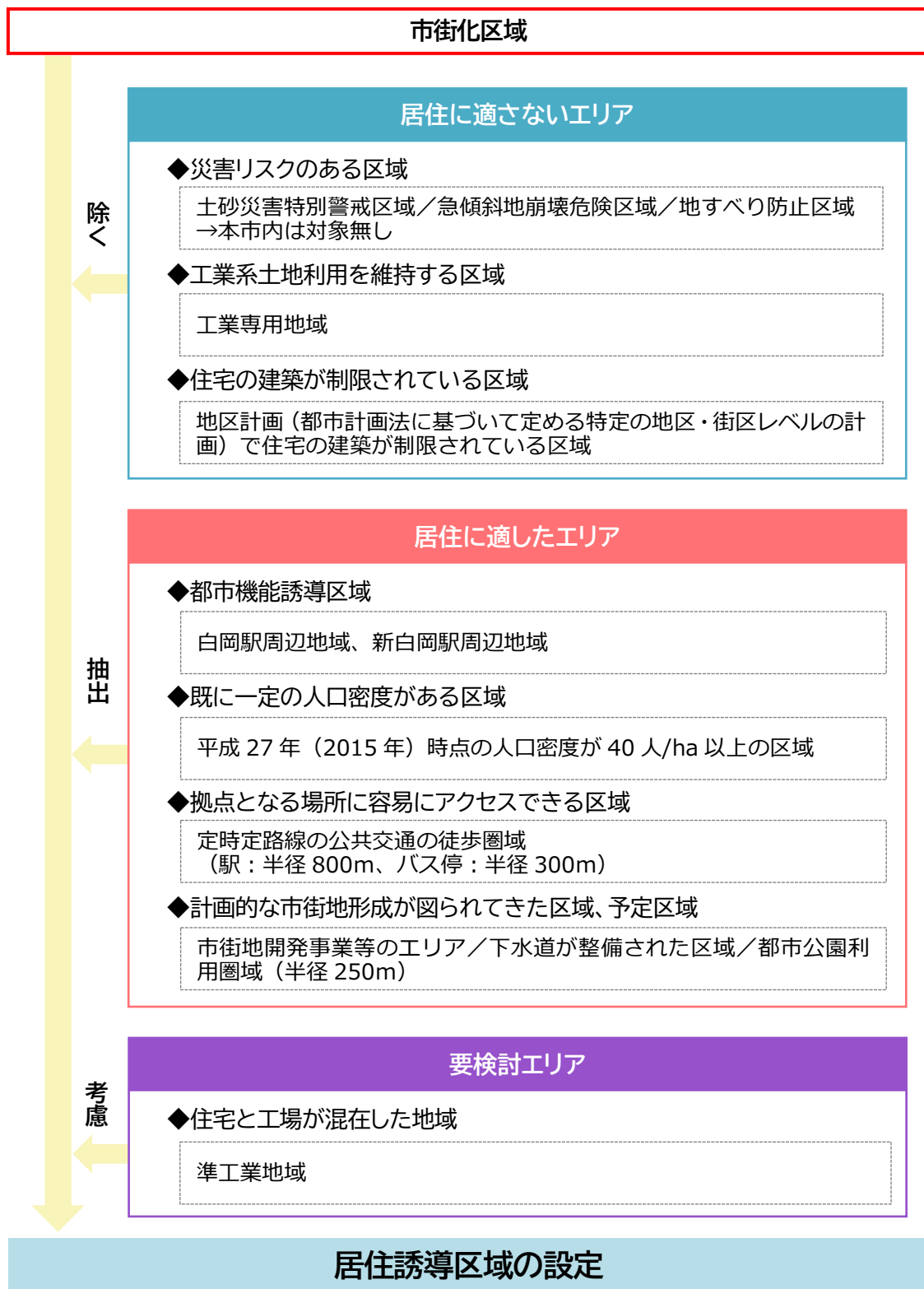
誘導施設	定義
高齢者相談・交流施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者支援のための相談窓口・交流、サロン等の施設
保育所・幼稚園等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 児童福祉法第 39 条第 1 項に規定する保育園 ・ 学校教育法第 1 条に規定する幼稚園 ・ 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第 2 条 6 項に規定する認定こども園 ・ 児童福祉法第 59 条の 2 に規定する認可外保育施設 ・ 児童福祉法第 6 条の 3 第 10 項に規定する小規模保育事業を行う施設 ・ 児童福祉法第 6 条の 3 第 12 項に規定する事業所内保育事業を行う施設
子育て交流施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 子育てに関する相談窓口・交流施設・保育施設等を併設する施設
公民館	<ul style="list-style-type: none"> ・ 社会教育法第 20 条の規定による市が設置する公民館
スーパーマーケット (1,000 m ² 以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に規定する店舗面積 1,000 m²以上の商業施設であって、主に生鮮食料品及び日用品を取り扱う施設
ドラッグストア (1,000 m ² 以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に規定する店舗面積 1,000 m²以上の商業施設であって、主として医薬品、化粧品を中心とした健康及び美容に関する各種の商品を中心として、家庭用品、加工食品などの最寄り品をセルフサービス方式によって小売する施設
飲食店 (100 m ² 未満)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 延床面積（飲食店として利用する部分のみ）100 m²未満の飲食店（日本標準産業分類の中分類 76）
銀行・信用金庫・郵便局等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 銀行法第 2 条に規定する銀行 ・ 信用金庫法に基づく信用金庫 ・ 農業協同組合法に基づく農業協同組合（JA） ・ 日本郵便株式会社法第 2 条第 4 項に規定する郵便局

3 居住誘導区域

(1) 居住誘導区域の設定の考え方

居住誘導区域の設定における考え方を以下に整理します。

《居住誘導区域の検討フロー》

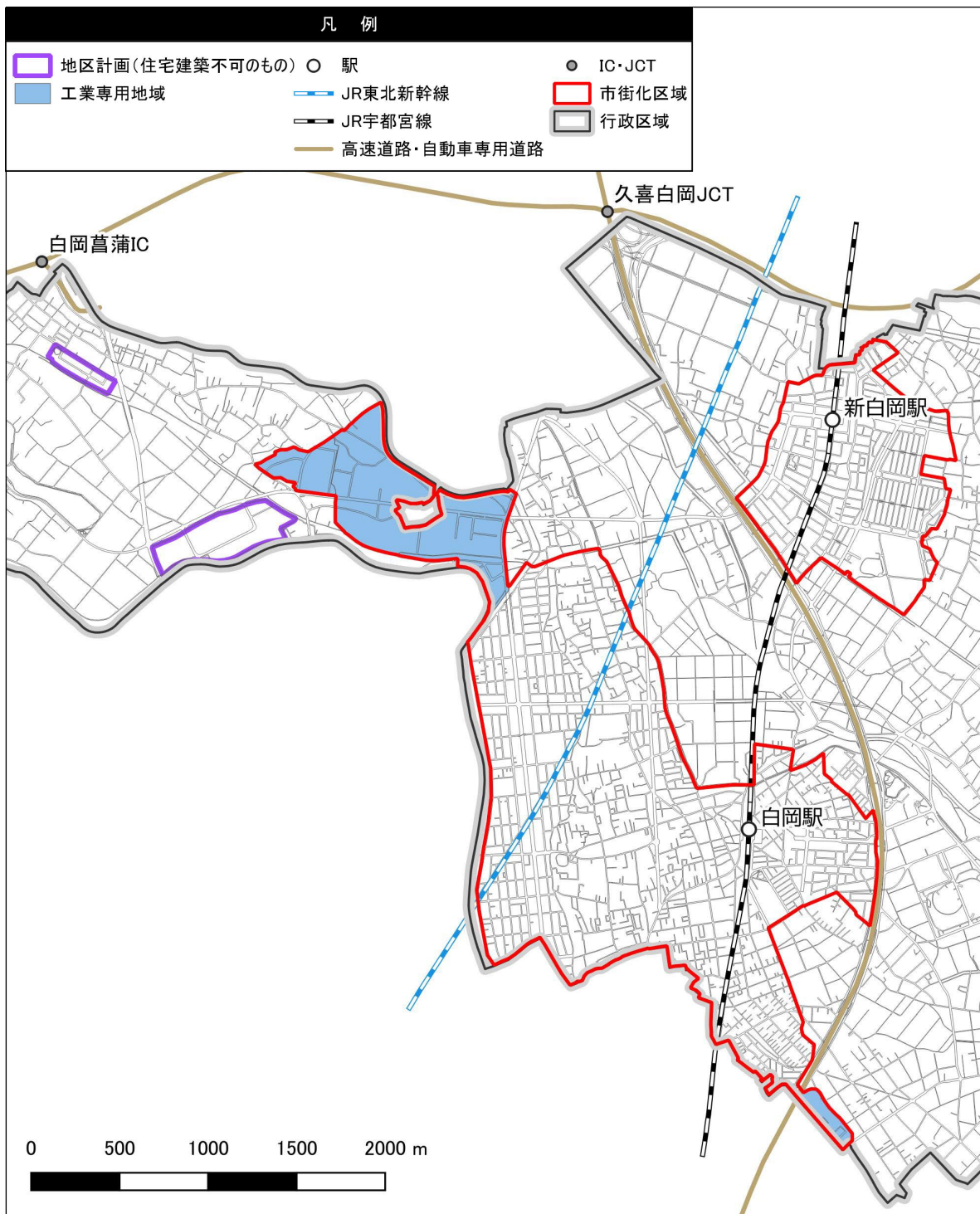


(2) 居住誘導区域の設定

1) 居住に適さないエリア

「居住に適さないエリア」は、工業系土地利用を維持する区域（工業専用地域）、地区計画で住宅の建築が制限されている区域のいずれかに該当する区域とします。

《居住に適さないエリア》

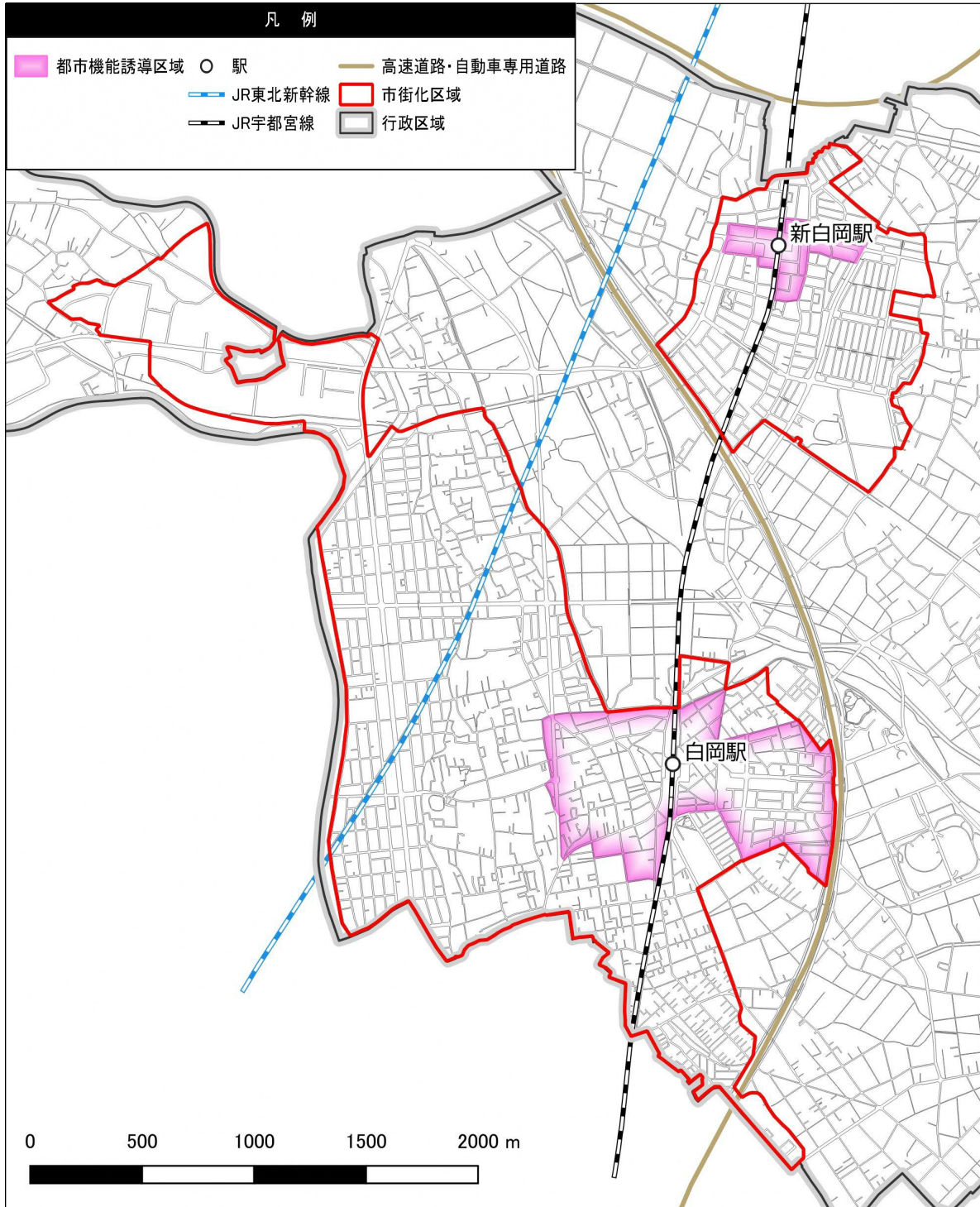


2) 居住に適したエリア

① 都市機能誘導区域

居住誘導区域は、原則として都市機能誘導区域を含むこととされているため、都市機能誘導区域に設定した白岡駅周辺地域と新白岡駅周辺地域は、居住誘導区域に含めることとします。

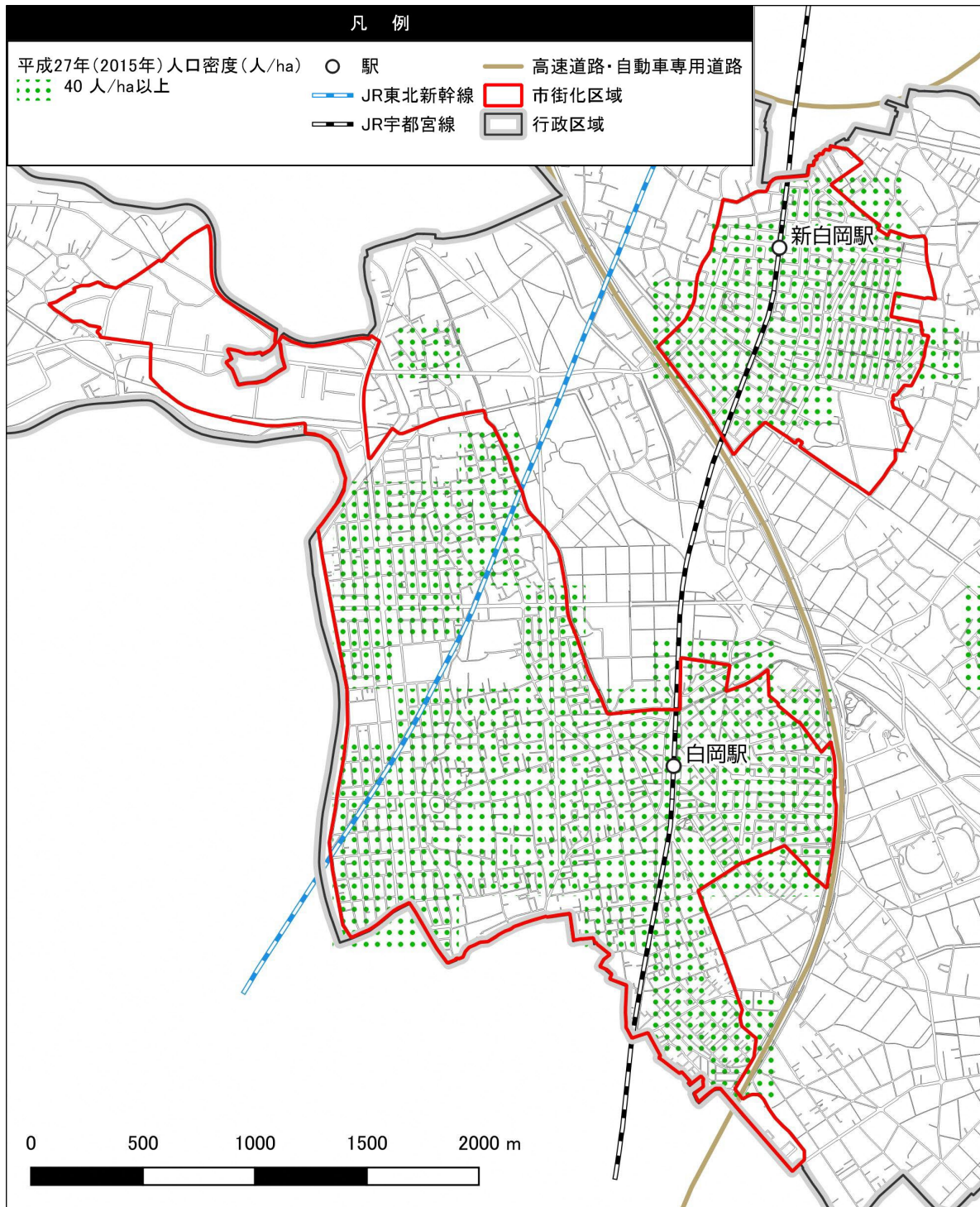
《都市機能誘導区域》



②既に一定の人口密度がある区域

「居住に適したエリア」のうち「既に一定の人口密度がある区域」は、平成27年（2015年）時点の人口密度が40人/ha以上の区域とします。

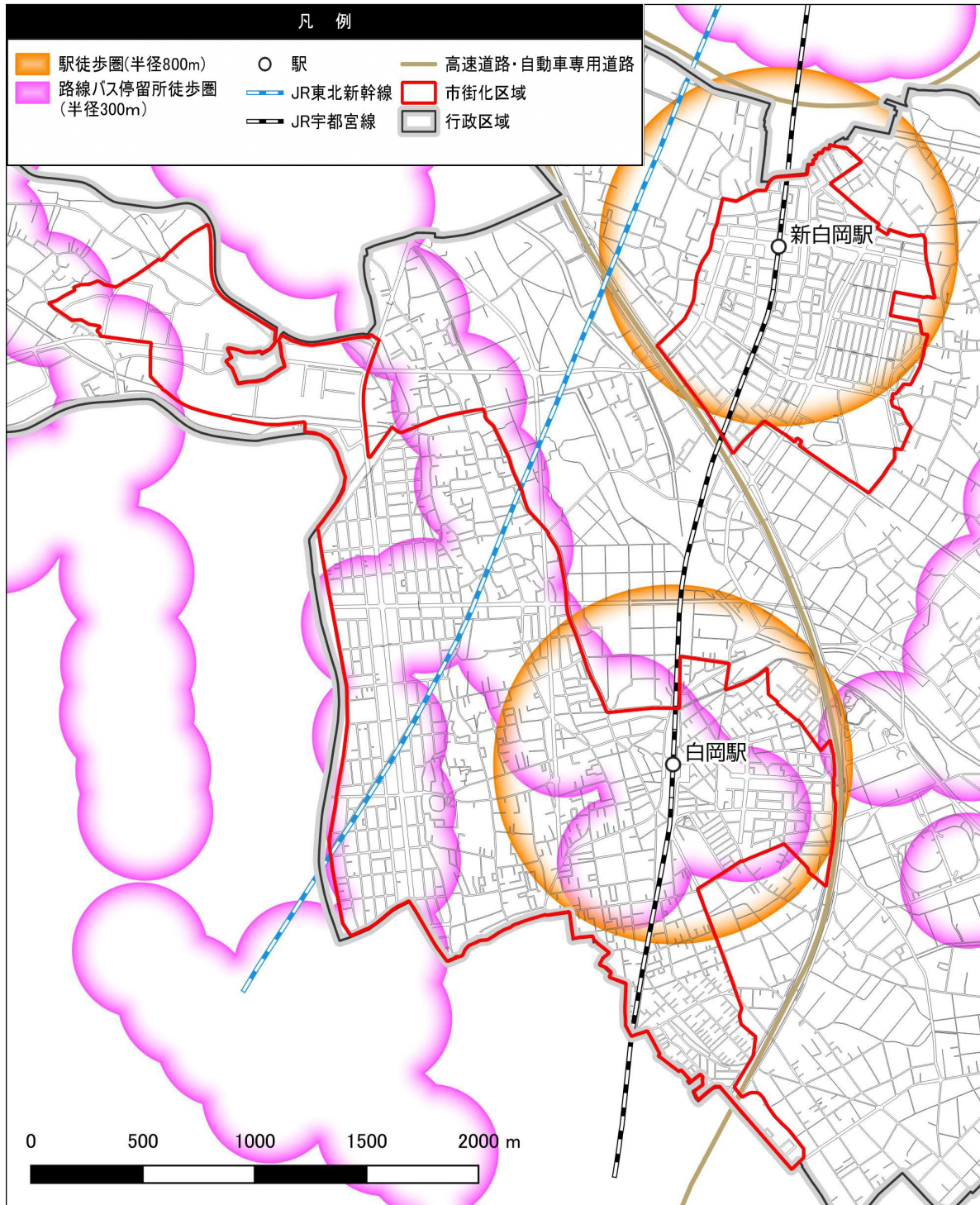
《既に一定の人口密度がある区域》



③拠点となる場所に容易にアクセスできる区域

「居住に適したエリア」のうち「拠点となる場所に容易にアクセスできる区域」は、定時定路線の公共交通の徒歩圏域（駅：半径800m、バス停：半径300m）とします。

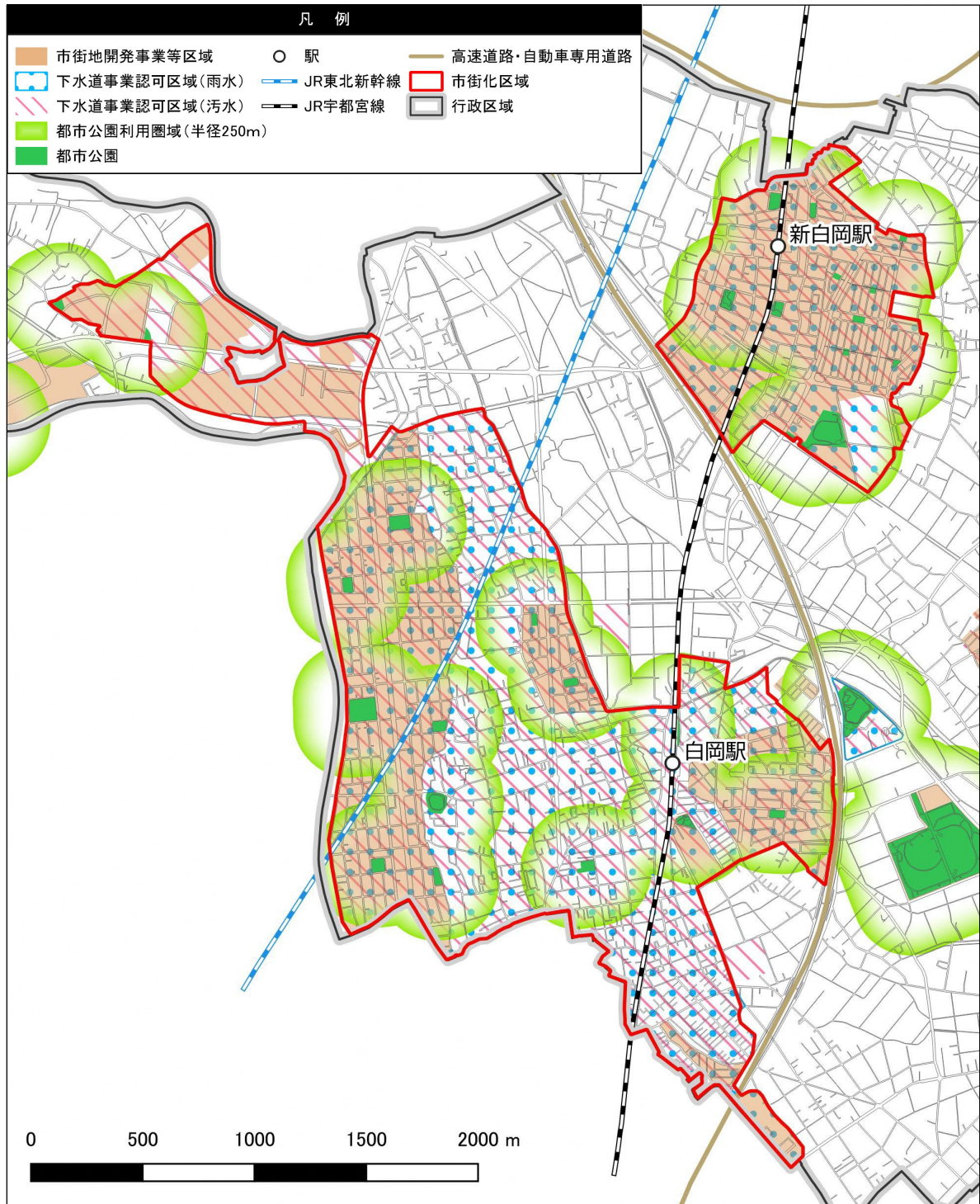
《拠点となる場所に容易にアクセスできる区域》



④計画的な市街地形成が図られてきた区域、予定区域

「居住に適したエリア」のうち「計画的な市街地形成が図られてきた区域、予定区域」は、市街地開発事業等のエリア、下水道が整備された区域、都市公園利用圏域（半径 250m）のいずれかに該当する区域とします。

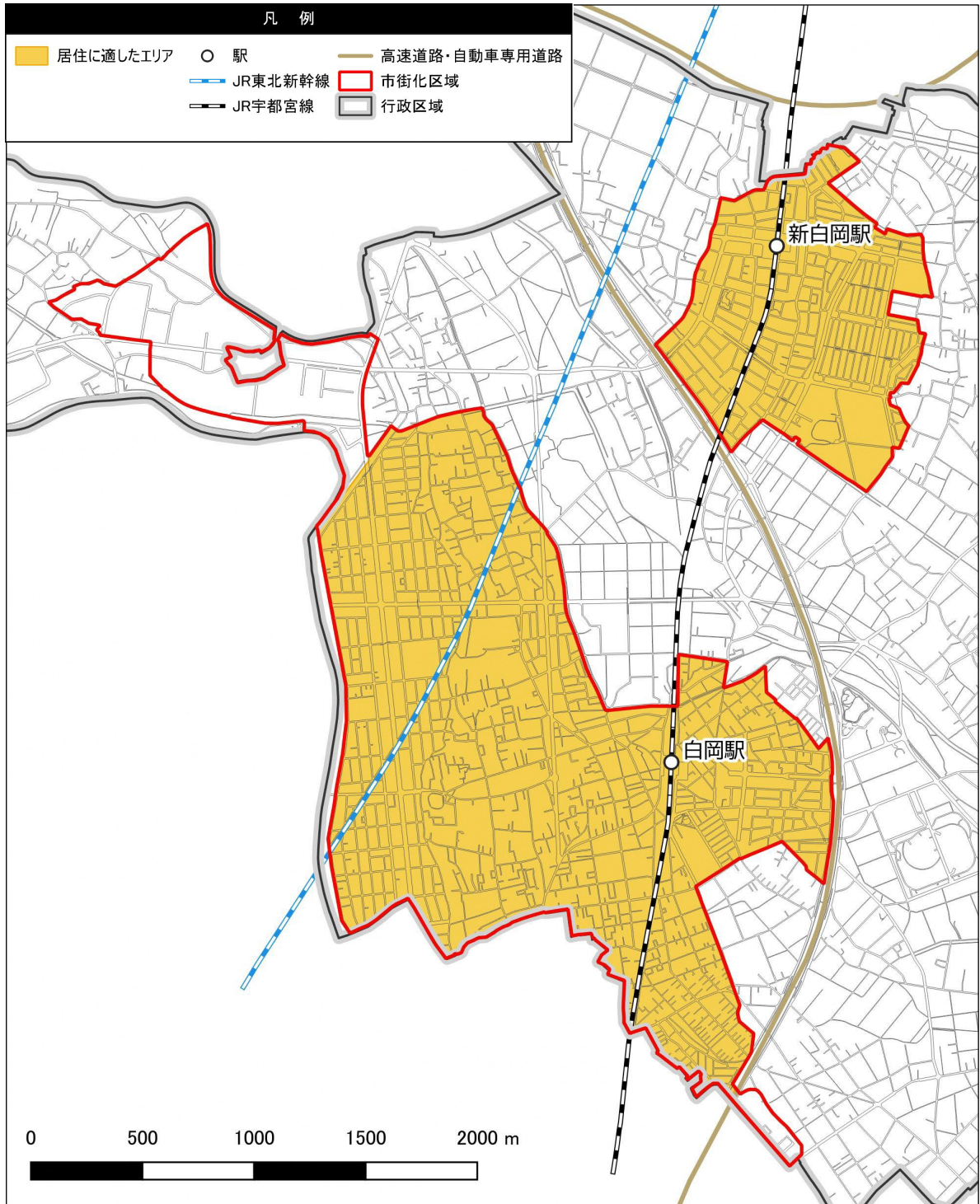
《計画的な市街地形成が図られてきた区域、予定区域》



⑤居住に適したエリア

前述の①②③④のいずれかを満たす区域から、1) 居住に適さないエリアを除いた区域を「居住に適したエリア」とします。

《居住に適したエリア》

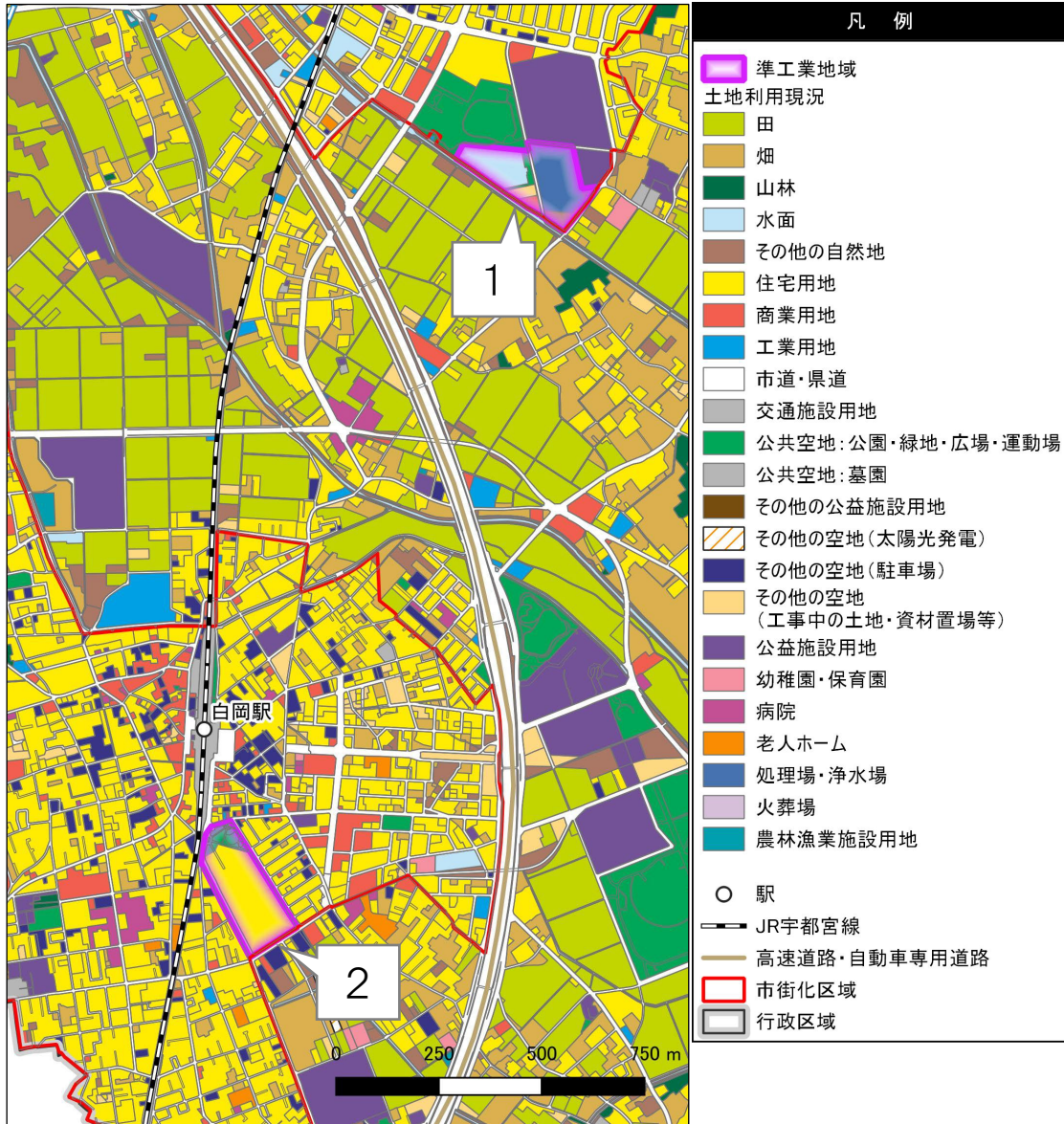


3) 要検討エリア

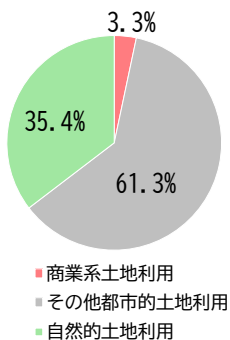
①住宅と工場が混在した区域

「要検討エリア」のうち「住宅と工場が混在した区域」は、用途地域の準工業地域とします。現在の土地利用の状況を踏まえ、居住誘導区域に含めるかについて検討します。

《住宅と工場が混在した地域》

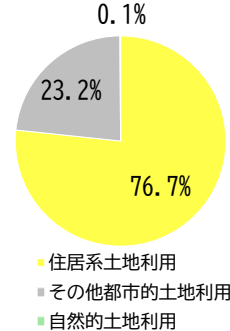


《1の土地利用現況の面積割合》



住居系以外の土地利用のため、居住誘導区域から除外

《2の土地利用現況の面積割合》



住居系土地利用が主のため、居住誘導区域に含める

出典：令和3年度（2021年度）都市計画基礎調査

4) 居住誘導区域の設定

居住に適した区域から、要検討エリアの考え方を反映した結果、本市の居住誘導区域は下図のとおりに定めることとします。

《居住誘導区域》

