

第8章 都市機能誘導区域の検討

(1) 区域設定方針の検討

ア. 都市機能誘導区域とは

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で維持・確保することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域のことです。

■都市機能誘導区域を設定する意義

今後人口減少に伴う人口密度の低下により、市民の生活に必要な医療・福祉・商業等の生活サービス機能の維持が困難となる恐れがあります。

そのため、都市機能誘導区域を設定し、区域内において日常生活サービスが維持・向上することにより、その周囲の居住誘導区域の生活利便性向上に寄与するとともに、さらに都市機能誘導区域間を利便性の高い公共交通で結ぶことにより、都市全体の活力を向上させることが期待されます。

なお、都市機能誘導区域を設定することにより、誘導区域外に誘導施設（都市機能誘導区域内に立地を誘導すべき施設）を建築又は開発する場合には、市への届出が必要となりますが、規制が生じるような強制的な集約ではなく、インセンティブ（支援制度・施策）を講じることによる、緩やかな誘導を図っていきます。

イ. 都市機能誘導区域設定における基本的な考え方

本市では、都市計画運用指針に記載される「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」という区域設定の考え方に基づき、都市計画マスタープランに基づく都市拠点と地域拠点（津波浸水の危険性が危惧される多喜浜駅周辺の地域拠点は除く）を対象に、以下の期待される役割を踏まえ、都市機能誘導区域の検討を行います。

このため、以下の視点を重視した都市づくりを進めていきます。

都市機能誘導区域に期待される役割

- 各拠点の中心となる公共交通施設より徒歩で容易に移動することができる
- 生活利便性の維持とともに、都市の魅力と活力を創出することができる
- 生活サービス関連施設等の都市機能が既に集積されており、今後も都市機能の維持が求められる

ウ. 都市機能誘導区域設定において考慮すべき事項

本市では、都市計画運用指針等の指針を踏まえ、区域設定の考え方、及び考慮すべき事項を次の表のように設定します。

ポジティブ評価

区域設定の考え方	区域設定において考慮すべき事項
<ul style="list-style-type: none"> ○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 ○都市の拠点となるべき区域 	<ul style="list-style-type: none"> ● 商業系用途地域 ● 将来的に整備を計画している施設 ● 都市計画マスタープランで拠点として位置付けられている
<ul style="list-style-type: none"> ○周辺からの公共交通（鉄道、バス）によるアクセスの利便性が高い区域等 	<ul style="list-style-type: none"> ● 鉄道の徒歩利用圏域（駅から約 1km） ● バスの徒歩利用圏域（バス停から 300m）
<ul style="list-style-type: none"> ○生活サービス関連施設等の都市機能が既に集積されており、今後も都市機能の維持が求められる区域 	<ul style="list-style-type: none"> ● 徒歩圏内及びその縁辺部の都市機能（商業、医療、子育て、福祉、行政機能等）

ネガティブ評価

区域設定の考え方	区域設定において考慮すべき事項
<ul style="list-style-type: none"> ○災害の危険性の高い区域は除外すべき 	<ul style="list-style-type: none"> ● 各種災害危険区域 （津波浸水想定区域・浸水深さ 2m 超） （津波浸水開始時間・1 時間後） （土砂災害の恐れがある区域）

(2) 都市機能誘導区域の検証

ア. 都市機能誘導区域の検証の視点

現行計画では、各種都市機能施設の立地状況や公共交通の利便性を踏まえるとともに、災害の危険度が高い地区を除外することで都市機能誘導区域を設定しています。

今回の計画見直しにあたっては、以下の視点から都市機能誘導区域を検証し、変更の必要性を確認します。

都市機能誘導区域の検証の視点

- ①都市計画区域内における都市機能誘導施設の立地状況や公共交通の利便性について、現行計画策定時からの大きな変化の有無の確認。
- ②都市機能誘導施設について、既存施設の移転や新たに整備する計画の有無の確認。
- ③最新の災害リスクの発生状況を踏まえた場合の区域変更の必要性の確認。

イ. 都市機能誘導区域の検証

① 都市機能誘導施設の立地状況、公共交通の利便性の確認

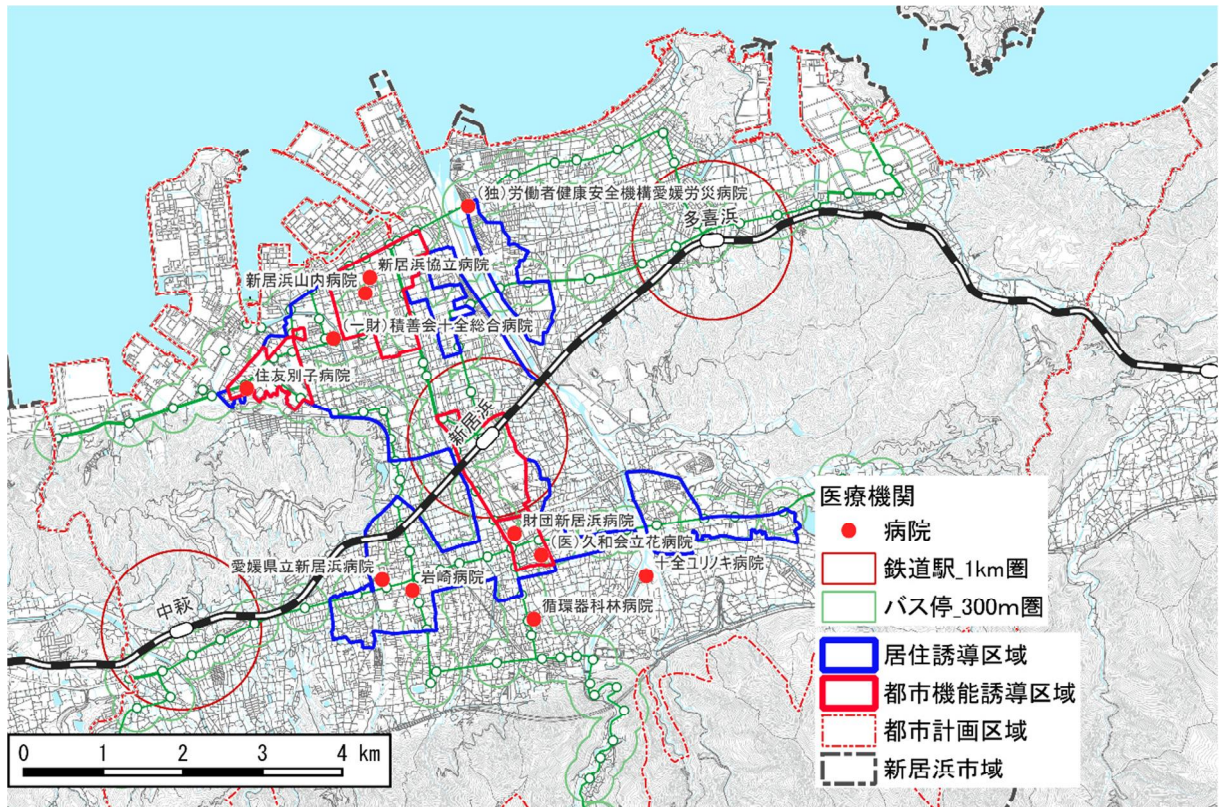
都市機能誘導施設の分類別立地状況と公共交通の利便性は次ページからの図に示す通りです。公共交通の利便性については、大きな変化はない状況です。誘導施設の立地状況については、現行計画策定時からの変化として、主には、商業施設に関して、都市機能誘導区域外への複数の新規立地が見られますが、これは、大型小売店を新設するための用地確保の容易さ等から、誘導区域外が選ばれている等の理由が考えられます。

策定後 5 年の今回見直しでは、長期を見据えた緩やかな規制誘導でもあることから、都市機能誘導区域を変更することまでは必要ないものの、都市機能誘導区域内への立地促進につながるような誘導施策の強化や立地適正化計画の周知が必要と考えられます。

施設分類	現行計画以降の動き
医療施設（病院）	居住誘導区域内の 1 件が閉業。
高齢者福祉センター	変化なし
子育て支援施設 A：児童館・児童センター・子育て支援センター	地域子育て支援拠点施設（子育てひろば等）が移転や機能新設がある
子育て支援施設 B：保育所、幼稚園、認定こども園	既存の保育園、幼稚園から認定こども園に移行した施設が 2 件。都市機能誘導区域内に保育園新設が 1 件。
学校教育施設（高等学校、高等専門学校、特別支援学校、専修学校、各種学校）	変化なし
生涯学習施設（図書館、博物館・美術館、文化ホール、社会体育施設）	変化なし
商業施設（店舗面積 1,000 m ² 以上の大規模商業施設）	都市機能誘導区域内への新設もあるが、区域外でも多くの新設あり。閉業した店舗は見られない。
行政施設（市役所）	変化なし
活性化拠点施設	現時点で立地なし

■医療機関（病院）

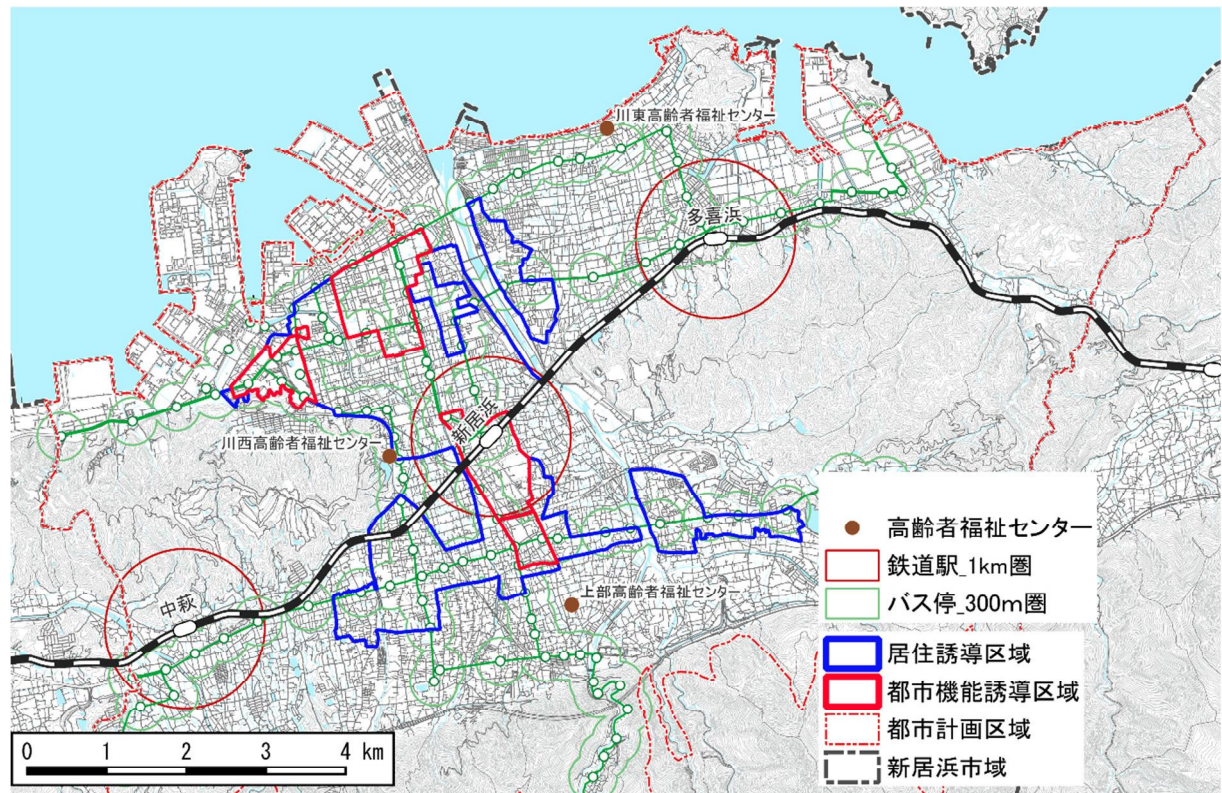
令和5年見直し時点



資料:国土数値情報 医療機関データ(R2)を元に独自調査、基盤地図情報

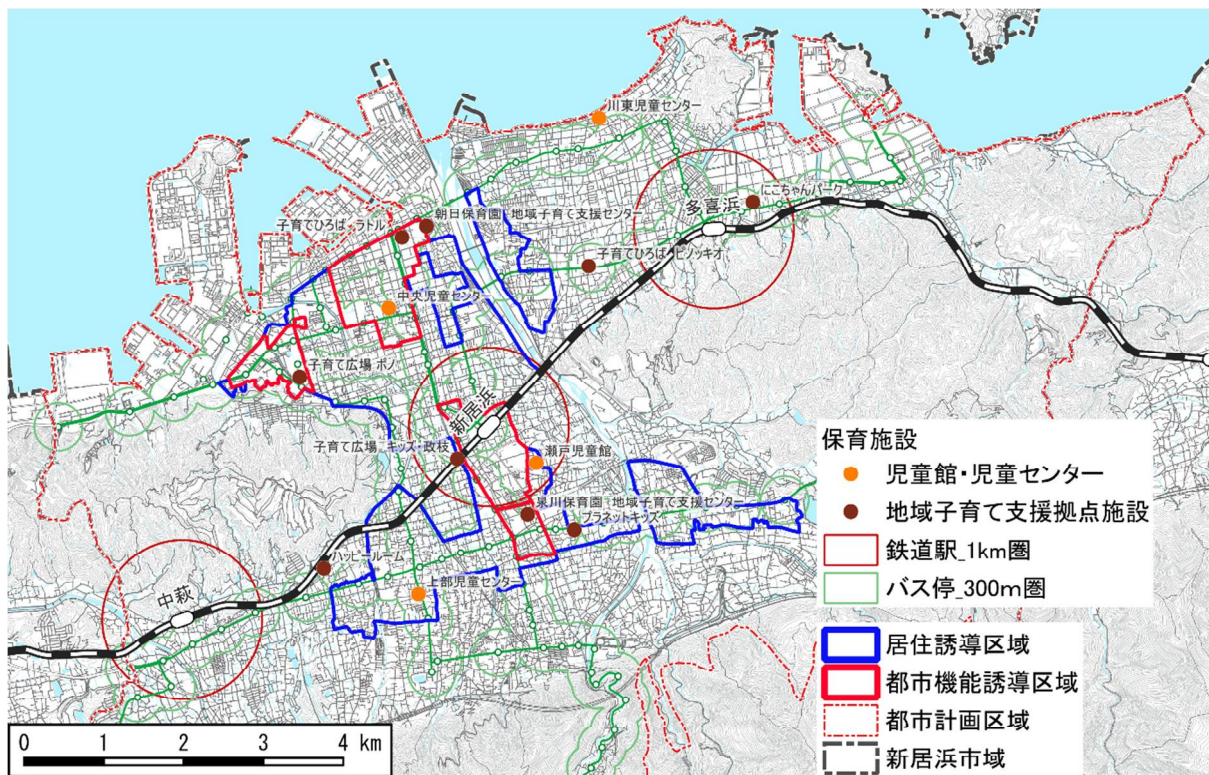
■高齢者福祉センター

令和5年見直し時点



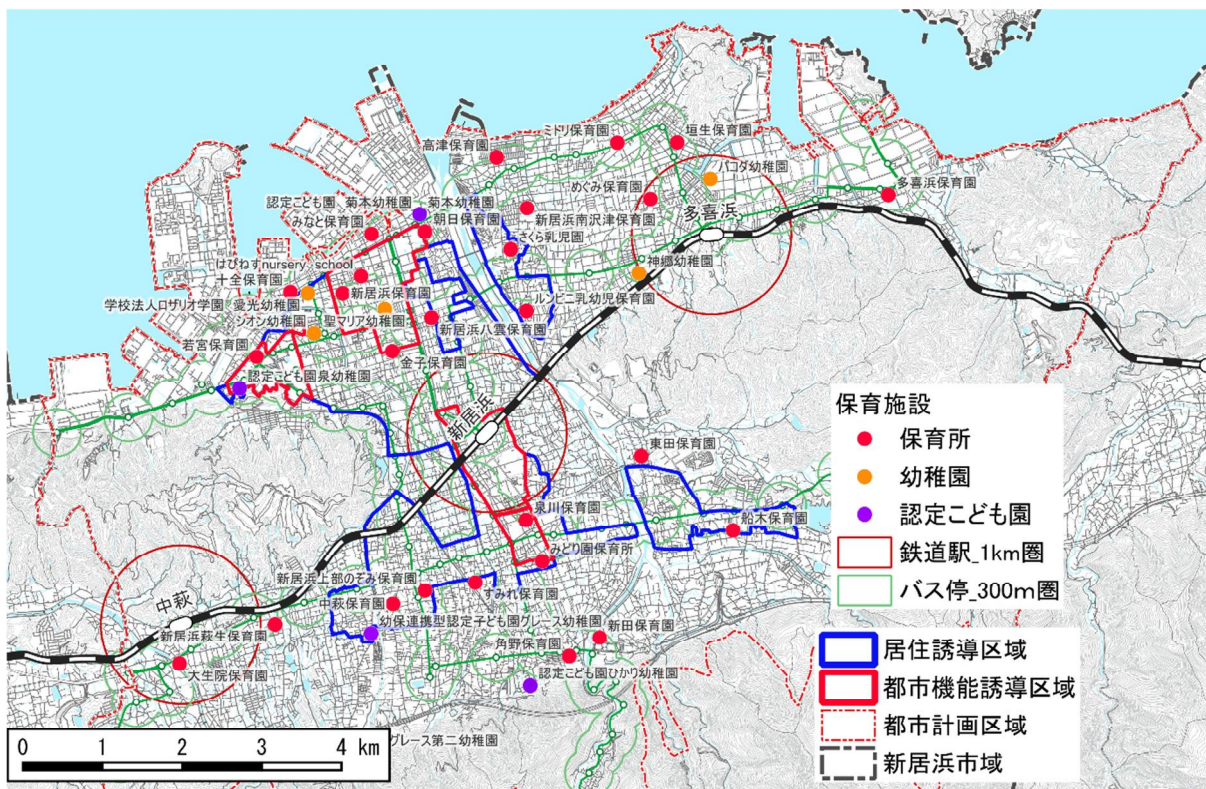
資料:国土数値情報、Webによる独自調査、基盤地図情報

■子育て支援施設 A 児童館・児童センター・子育て支援センター
令和5年見直し時点



資料:国土数値情報 福祉施設データ(R5)を元に独自調査、基盤地図情報

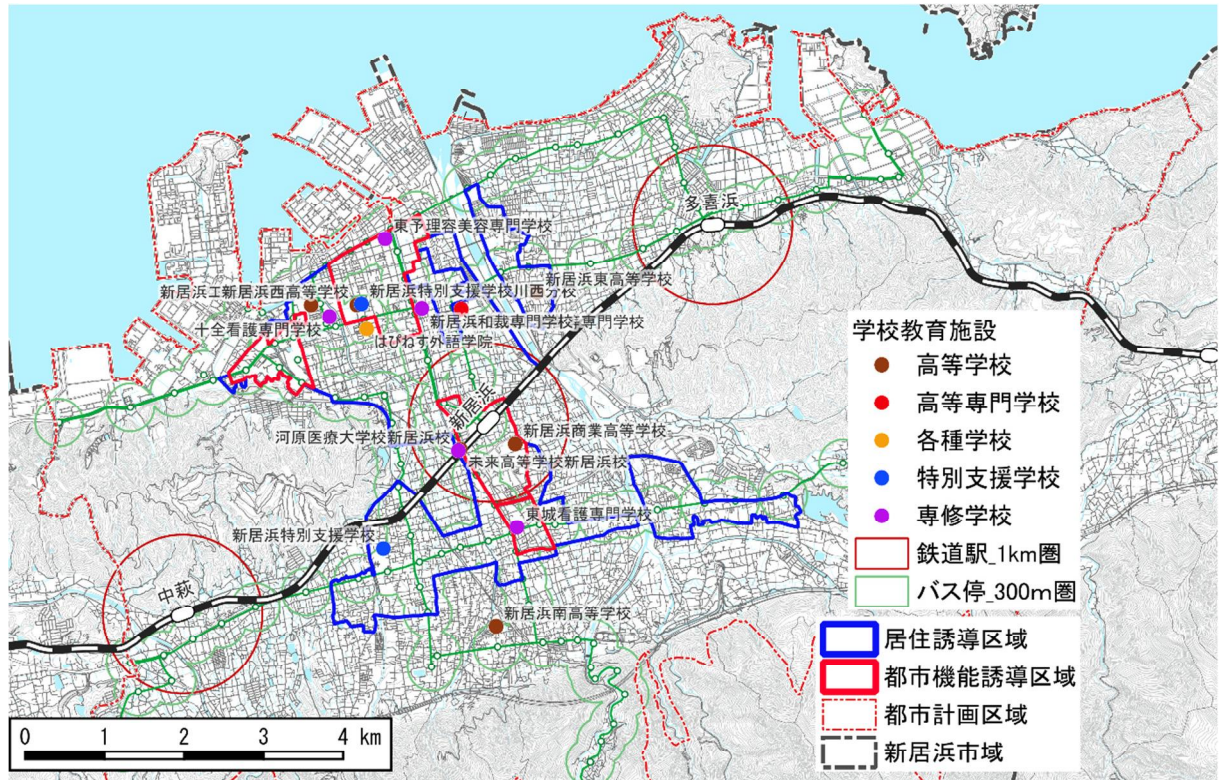
■子育て支援施設 B 保育施設等
令和5年見直し時点



資料:国土数値情報 福祉施設データ(R5)を元に独自調査、基盤地図情報

■学校教育施設

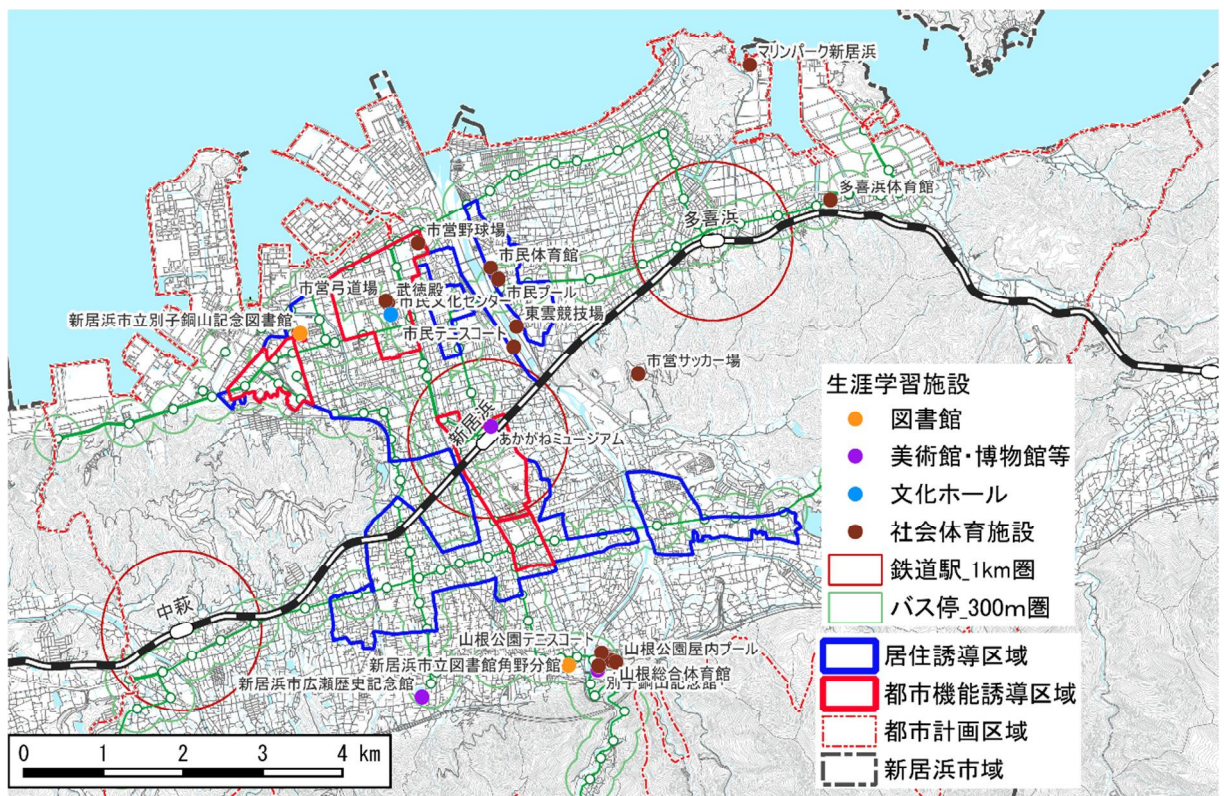
令和5年見直し時点



資料:国土数値情報 学校データ(R3)を元に独自調査、基盤地図情報

■生涯学習施設

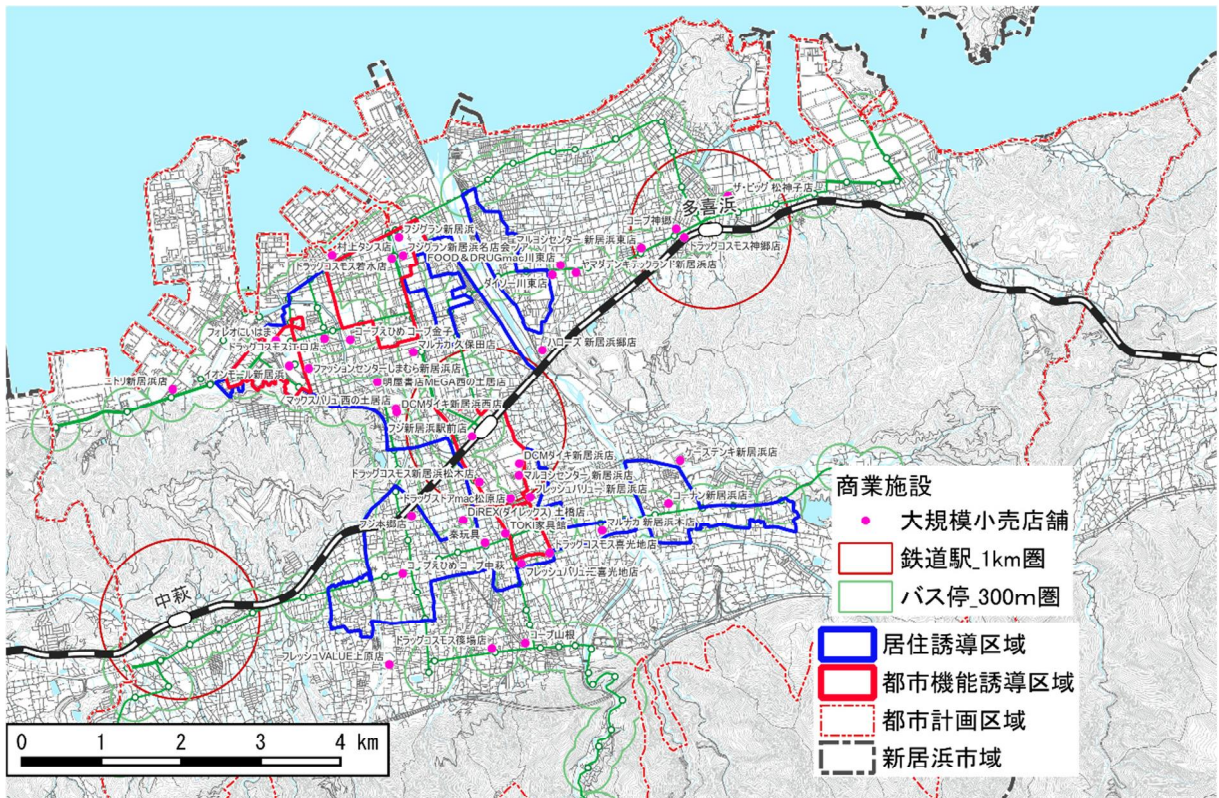
令和5年見直し時点



資料:国土数値情報、Webによる独自調査、基盤地図情報

■商業施設

令和5年見直し時点



資料:国土数値情報、Webによる独自調査、基盤地図情報

②既存施設の移転や新たに整備する計画の確認

既存施設の移転や、今後新たに整備される都市機能誘導施設（追加検討が必要な施設含む）として、都市機能誘導区域内および隣接地では以下に示すものが挙げられています。

図表 建替等を検討中の都市機能誘導施設

都市機能誘導施設	施設名	所在地	都市機能誘導区域	今後の予定
休日・夜間急患センター	新居浜市医師会内科・小児科急患センター	一宮町1丁目	内	建替（他施設との複合化による機能強化含む）を検討中
保健センター	新居浜市保健センター	庄内町4丁目	内	他施設との機能再編含めた施設整備を検討中
文化ホール	新市民文化センター	繁本町	内	建替（周辺公共施設含めた再編整備を検討中）

③最新の災害リスクを踏まえた場合の変更の必要性

都市機能誘導区域の設定にあたり、居住誘導区域と同様に、災害リスクの高い地区は当初設定時に除外しています。都市機能誘導区域と重なる災害リスクの変化は、最新の災害リスクと当初設定時を比較しても大きな変化はない状態です。

そのため、災害リスクの観点からは、当初設定時と同様の考え方とすると、区域見直しの必要はないと考えられます。

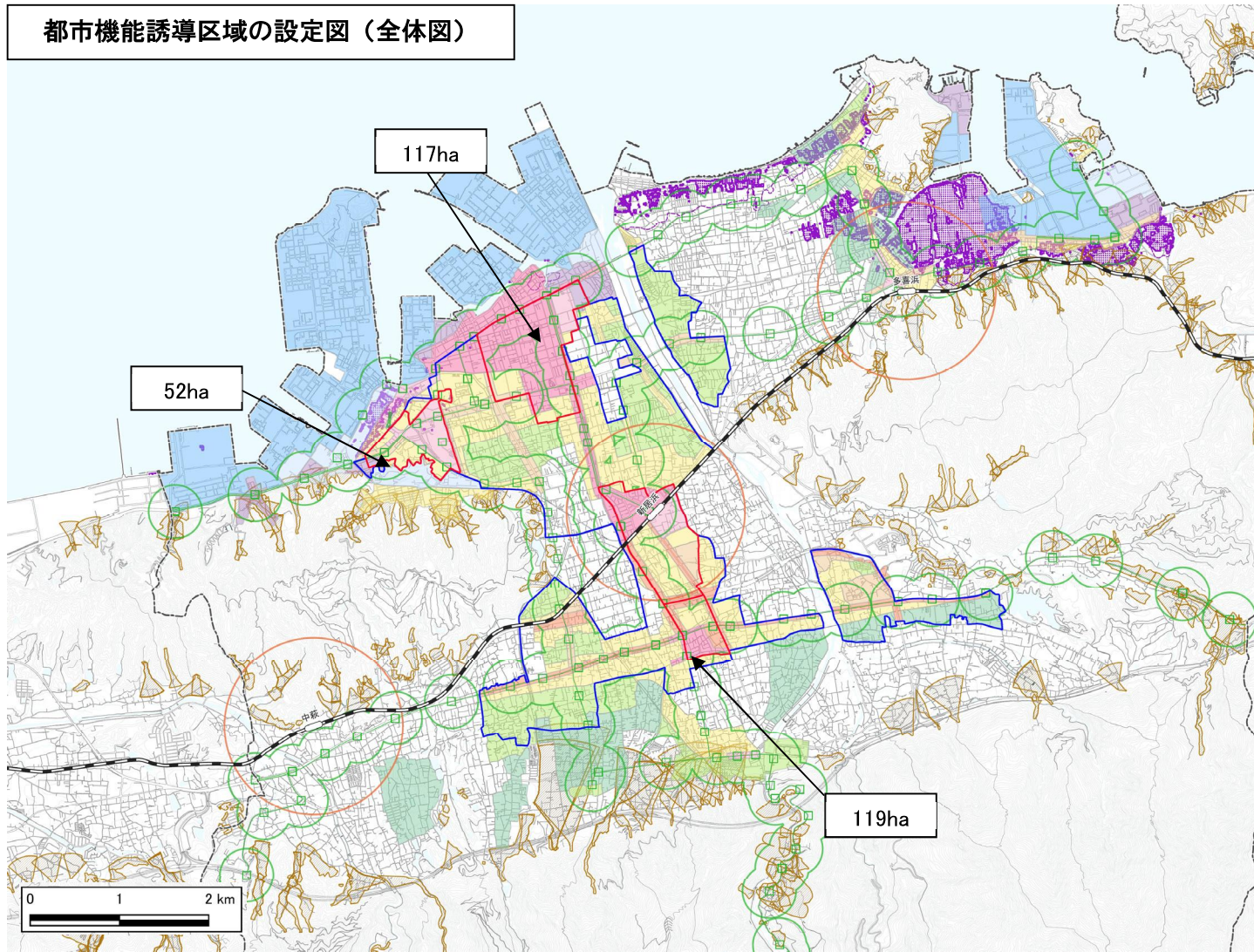
④総括

上記検討結果を踏まえ、都市機能誘導区域の現時点での見直しは必要ないものと考えます。

(3) 都市機能誘導区域の設定

以上の区域設定の考え方を踏まえ、都市機能誘導区域を以下のように設定します。

都市機能誘導区域の設定図（全体図）



- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域
- 都市計画区域
- 新居浜市域

災害の恐れがある区域

- 津波浸水想定区域（2.0m超）
- 津波浸水開始時間（1時間後）※1
- 土砂災害の恐れがある区域 ※2

公共交通の利便性が高い区域

- 鉄道駅から半径1km圏域
- バス停から半径300m圏域

用途地域

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 田園住居地域

※1：浸水深20cmに達する時間
 ※2：土砂災害警戒区域

資料：国土数値情報、都市計画基礎調査、愛媛県、新居浜市地域公共交通網形成計画改訂版、基盤地図情報