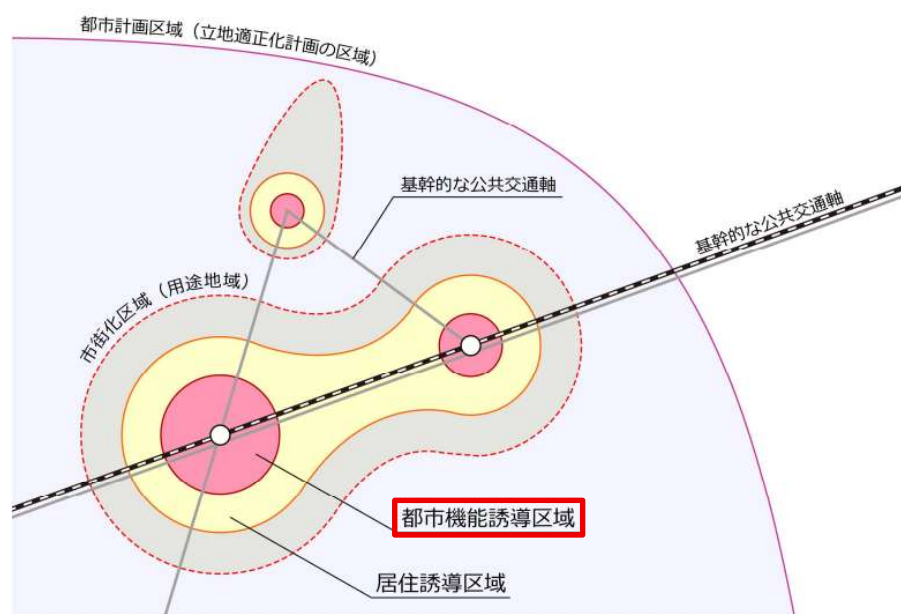


第5章 都市機能誘導区域・誘導施設

5-1 都市機能誘導区域の概要

「都市機能誘導区域」とは、医療・福祉、商業等の生活に必要な各種サービスの維持と効率的な提供ができるように、これらの都市機能の立地を誘導すべきと定める区域のことです。

都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業等が集積する地域等、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が該当します。



出典：立地適正化計画作成の手引き【基本編】（令和7年4月）をもとに一部加工

図 5-1 立地適正化計画における都市機能誘導区域の位置づけ

5-2 誘導施設の概要

「誘導施設（都市機能増進施設）」とは、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべきものとして設定する医療・福祉、商業等の都市機能を備えた施設のことです。

新たに立地誘導することで生活利便性を向上させるもののほか、既に都市機能誘導区域内に立地している施設に関しては、今後も生活に必要な機能として区域外への転出・流出を防ぐために設定すること考えられます。

本市では、各地区に一定の都市機能が集積している現状を踏まえ、既存の都市機能の維持を基本として誘導施設の設定を検討します。

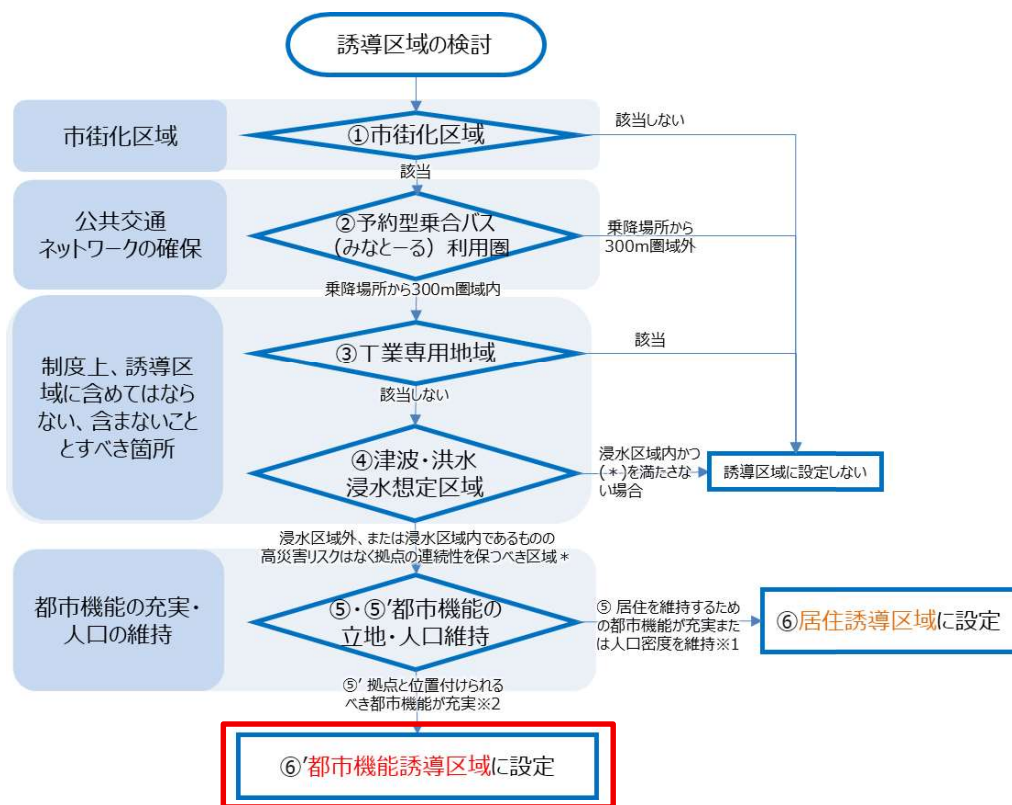
表 5-1 誘導施設のイメージ（地方中核都市クラスの都市における例）

	中心拠点	地域/生活拠点
行政機能	■ 中核的な行政機能 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、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	■ 市町村全域の市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	■ 市町村全域の市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	■ 子供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、児童クラブ、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など、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●m²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●m²以上の診療所
金融機能	■ 決済や融資など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	■ 市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

出典：立地適正化計画作成の手引き【基本編】（令和7年4月）をもとに一部加工

5-3 都市機能誘導区域・誘導施設の設定

都市機能誘導区域については、「市街化区域か否か」「公共交通ネットワークが確保できるか否か」「制度上、誘導区域に含めてはならないもしくは含まないこととすべき箇所（用途地域・災害安全性）の考慮」「拠点と位置付けられるべき都市機能が充実しているか」の観点をもとに、以下のフローに基づき、地図上での即地的な検討を行います。



※1…「公民館・集会所」「店舗、商業施設全般」「医療・福祉施設全般」「教育施設（小中学校）」「保育園」から半径500m圏域で、3つ以上が重なる圏域もしくは、令和2年から令和27年にかけて人口密度がおおむね維持されると推計されている圏域で、現状の居住エリアと連続性が確保できる区域

※2…「市役所」「大型商業施設、スーパーマーケット、ドラッグストア、ホームセンター、その他専門店」「総合病院・病院」「地域子育て支援センター」「フェリーターミナル」から半径500m圏域で、2つ以上が重なる圏域もしくは、その他拠点と位置付けるべき施設周辺の区域

図 5-2 都市機能誘導区域（居住誘導区域）の設定フロー

誘導区域の設定フローのうち①～④については、居住誘導区域と同様の考え方のため、本章では割愛します。最後の「⑤' 都市機能の立地・人口維持」については、都市機能誘導区域として、本市では、既存の都市機能の立地状況をもとに検討すべきと考え、都市機能施設とみなされる公民館・集会所、商業施設、医療施設、保育園、小中学校の500m圏域が2つ以上重なるエリアもしくは、その他拠点と位置付けるべき施設周辺の区域（※）を都市機能誘導区域の設定対象としました。

※都市機能誘導区域は居住誘導区域内に設定するのが基本ですが、居住誘導区域内ではないものの、周辺に飲食施設が立地する大型小売店舗（延床面積1万㎡以上）及び船着き場やバス停といった交通機関が集積する区域（夢みなと周辺）、中心拠点から距離があるものの今後も人口維持が見込まれるエリアで商業施設（スーパー、ドラッグストア）が立地する区域（夕日ヶ丘地区）を中心にその他拠点と位置付けるべき施設周辺の区域として検討しました。

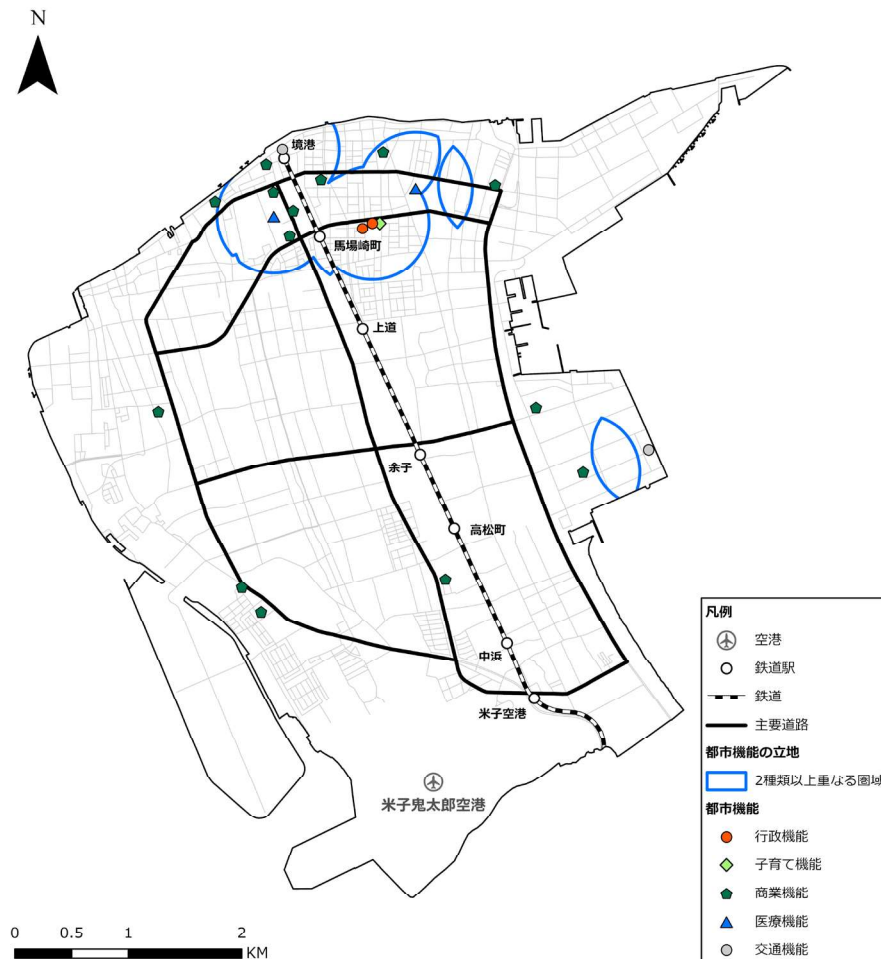


図 5-3 誘導区域の設定フロー⑤'（都市機能の立地）

これまでの設定条件をもとに、土地区画の連続性等も踏まえながら以下のとおり都市機能誘導区域を設定しました。

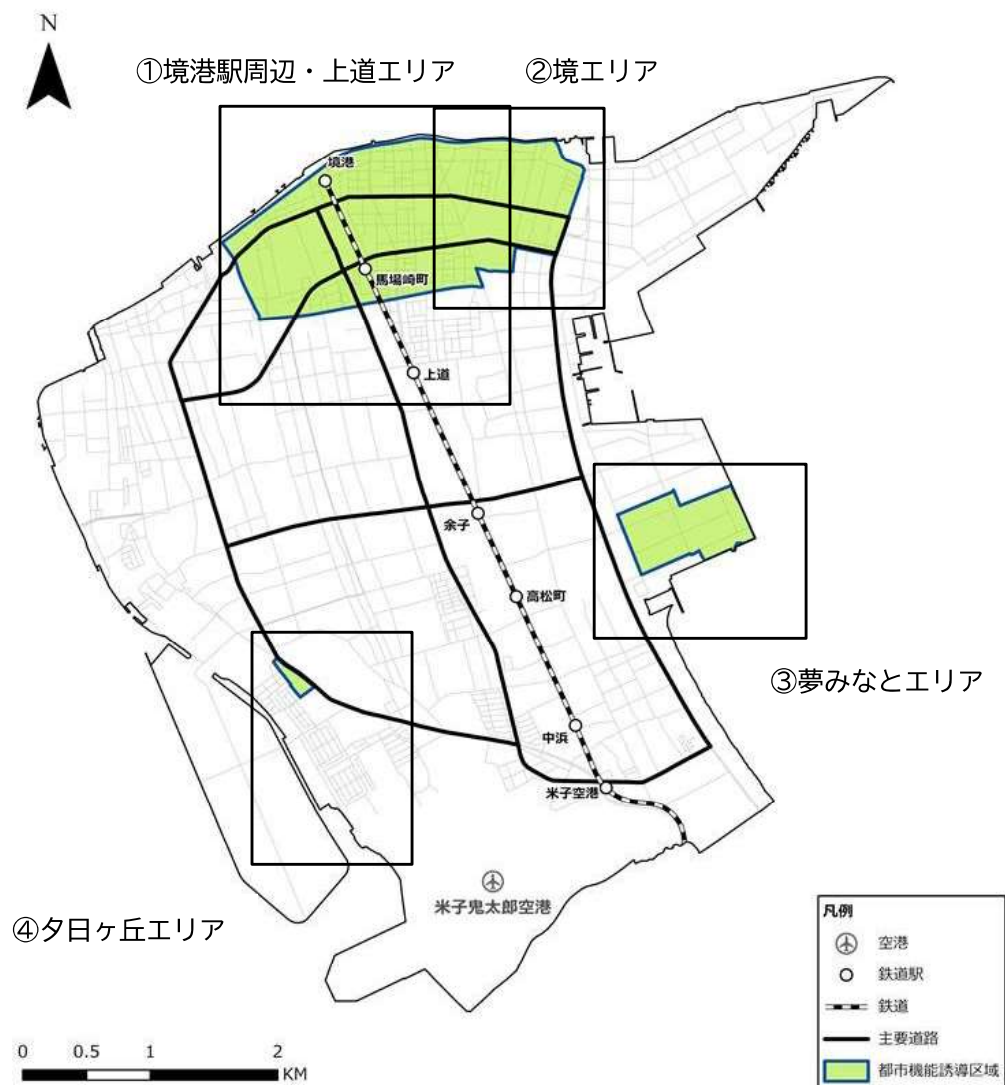


図 5-4 都市機能誘導区域

設定した都市機能誘導区域の詳細（①～④のエリア別）は以下のとおりです。

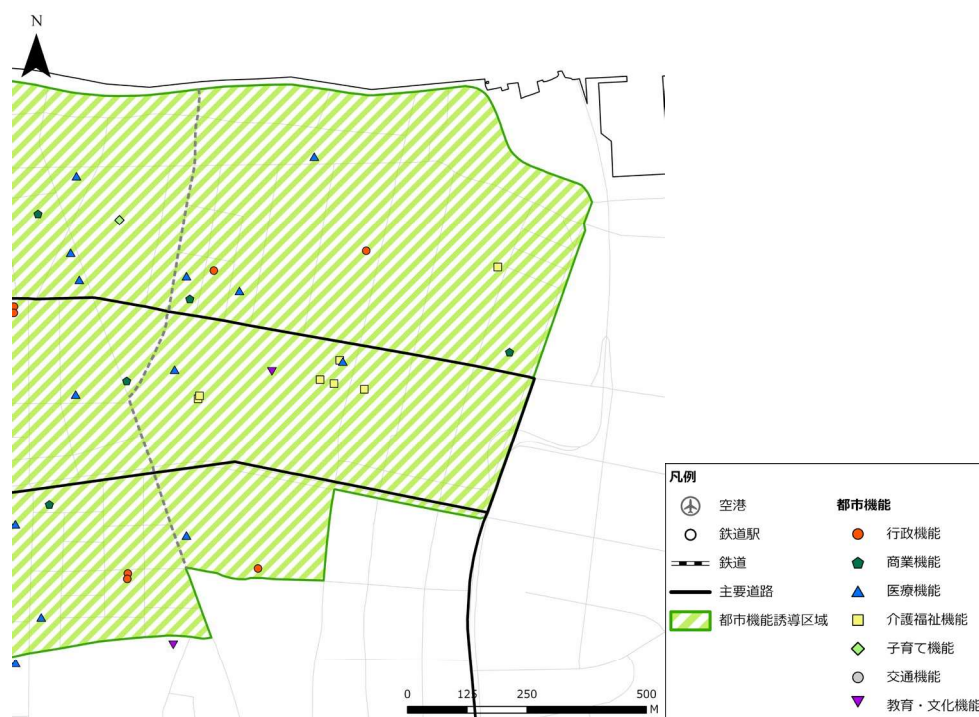
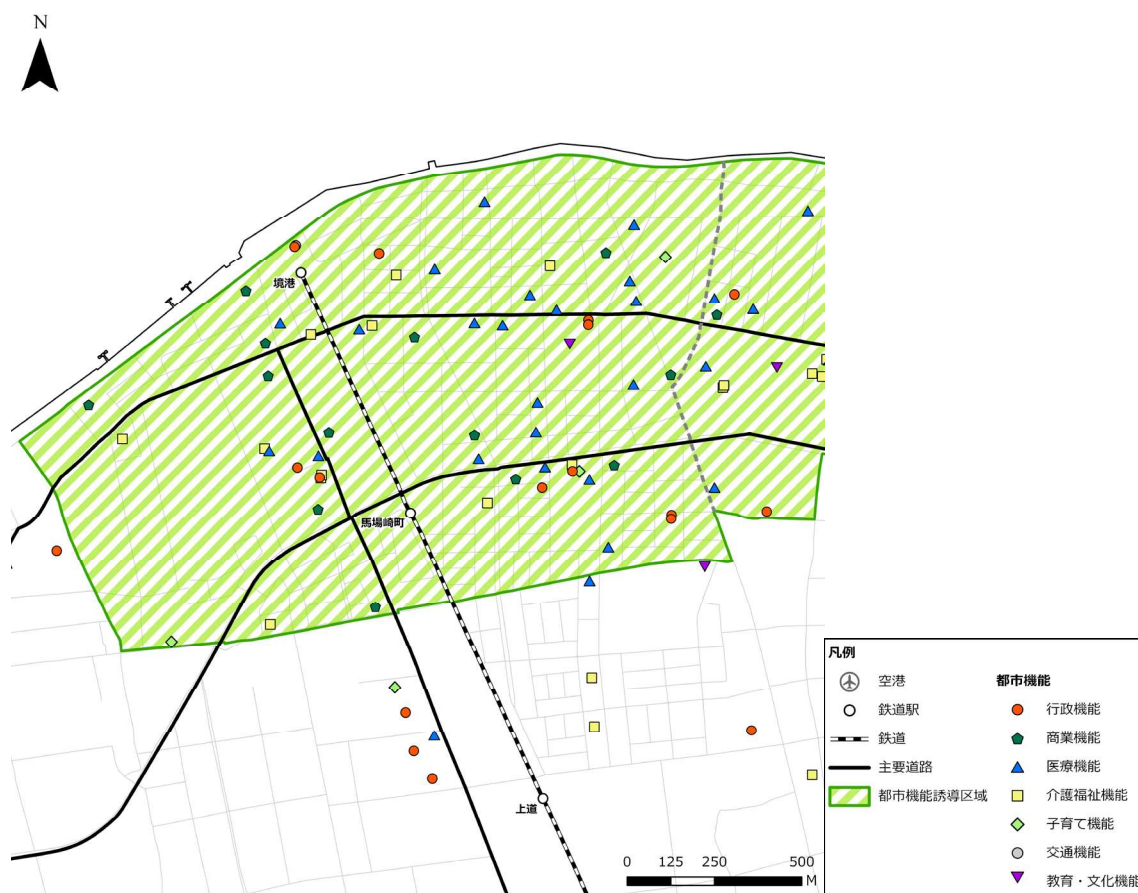




図 5-7 都市機能誘導区域（③夢みなとエリア）

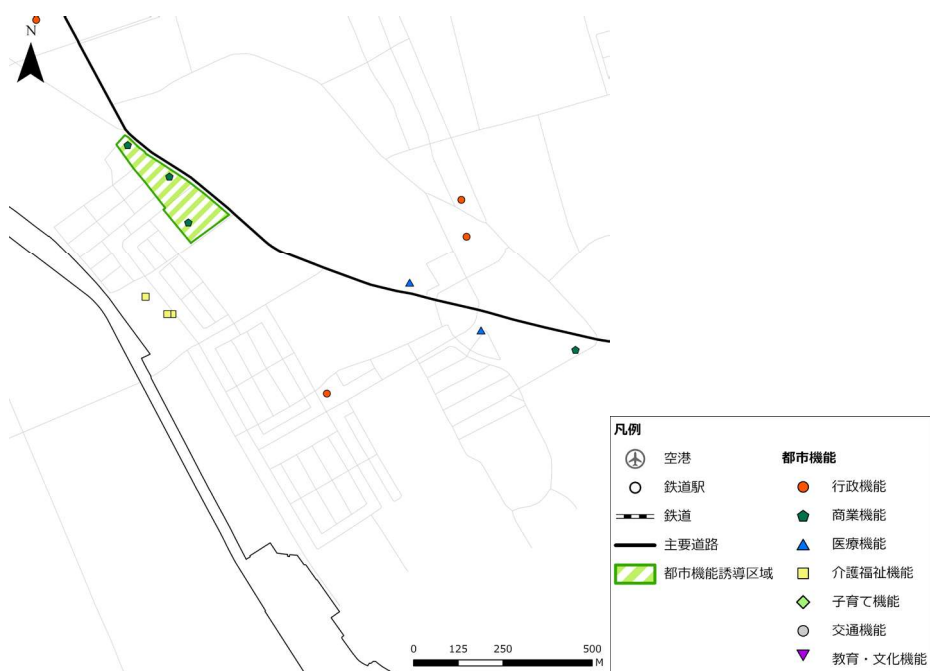


図 5-8 都市機能誘導区域（④夕日ヶ丘エリア）

本市では、都市機能誘導区域内の誘導施設としての都市機能は、国土交通省が示す7つの機能に交通機能を加えて、以下のとおり位置づけます。

なお、生活に必要となる施設や敷地規模等を勘案し、まちなかに誘導すべきではない施設は、誘導施設に位置づけないものとします。

都市機能誘導区域内誘導施設	
行政機能	市役所（本庁舎、分庁舎）
介護福祉機能	地域包括支援センター
子育て機能	子育て世代包括支援センター
商業機能	大型小売店舗、スーパーマーケット、ドラッグストア
医療機能	病院（総合病院含む）
金融機能	銀行、信用金庫、郵便局
教育・文化機能	市民交流センター（みなとテラス）
交通機能	JR 境線（境港駅、馬場崎町駅）、船着き場（隠岐汽船乗場、境夢みなとターミナル）



▲大型小売店舗の例：PLANT-5 境港店



▲病院の例：済生会境港総合病院



▲船着き場：境夢みなとターミナル

図 5-9 本市における誘導施設の位置づけ

各施設については、それぞれの都市機能誘導区域における現在の立地状況や、将来的な誘導見込みについて以下のとおり設定します。

表 5-2 それぞれの都市機能誘導区域における立地状況

		都市機能誘導区域			
		境港駅周 辺・上道	境	夕日ヶ丘	夢みなと 周辺
行政機能	市役所（本庁舎・分庁舎）	○			
介護福祉機能	地域包括支援センター	○			
子育て機能	子育て世代包括支援センター	○			
商業機能	大型小売店舗（延床面積 1 万㎡以上）				○
	スーパーマーケット※1	○	○	○	
	ドラッグストア※2	○		○	
医療機能	病院（総合病院含む）	○	○		
金融機能	銀行・信用金庫・農業協同組合	○	○		
	境港郵便局	○	-	-	-
教育・文化機能	市民交流センター（みなとテラス）	○			
交通機能	JR 境線（境港駅、馬場崎町駅）	○	-	-	-
	船着き場（隠岐汽船乗場、境夢みなとターミナル）	○	-	-	○

※1：全国大型小売店総覧 2026 において「総合スーパー」「食品スーパー」に分類される施設

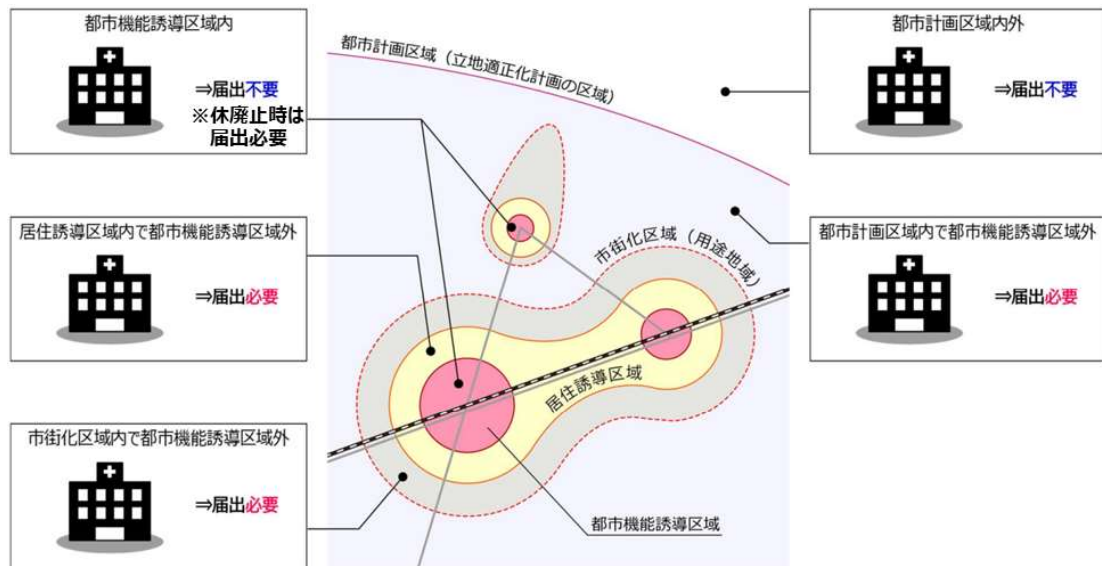
※2：全国大型小売店総覧 2026 において「専門店」のうち、取扱品が「医薬品」に分類される施設

○…現状で立地済 - …今後の誘導は想定していないもの

5-4 都市機能誘導区域・誘導施設の設定による影響

都市機能誘導区域を除く立地適正化計画の区域内で、誘導施設の開発・建築等の行為を行おうとする場合には、市長への届出が義務づけられます。

また、都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止または廃止しようとする場合にも、市長への届出が義務づけられます。



出典：立地適正化計画作成の手引き【基本編】（令和7年4月）をもとに一部加工

図 5-10 届出の対象例（病院を誘導施設としている場合）

表 5-3 届出の対象となる行為の例

①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
②建築等行為	■ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ■ 建築物を改築・用途変更し、誘導施設を有する建築物とする場合
③都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止・廃止しようとする場合	

5-5 誘導区域の設定と拠点の位置づけ

本章までに設定した都市機能誘導区域及び居住誘導区域と、各地域における拠点の位置づけは以下のとおりです。誘導区域を中心に買い物や病院等の生活に必要なサービスを維持しながら、誘導区域及び各地域の拠点を公共交通で結ぶことにより、誰もが安心して生活サービスを利用できる暮らしやすいまちを目指します。

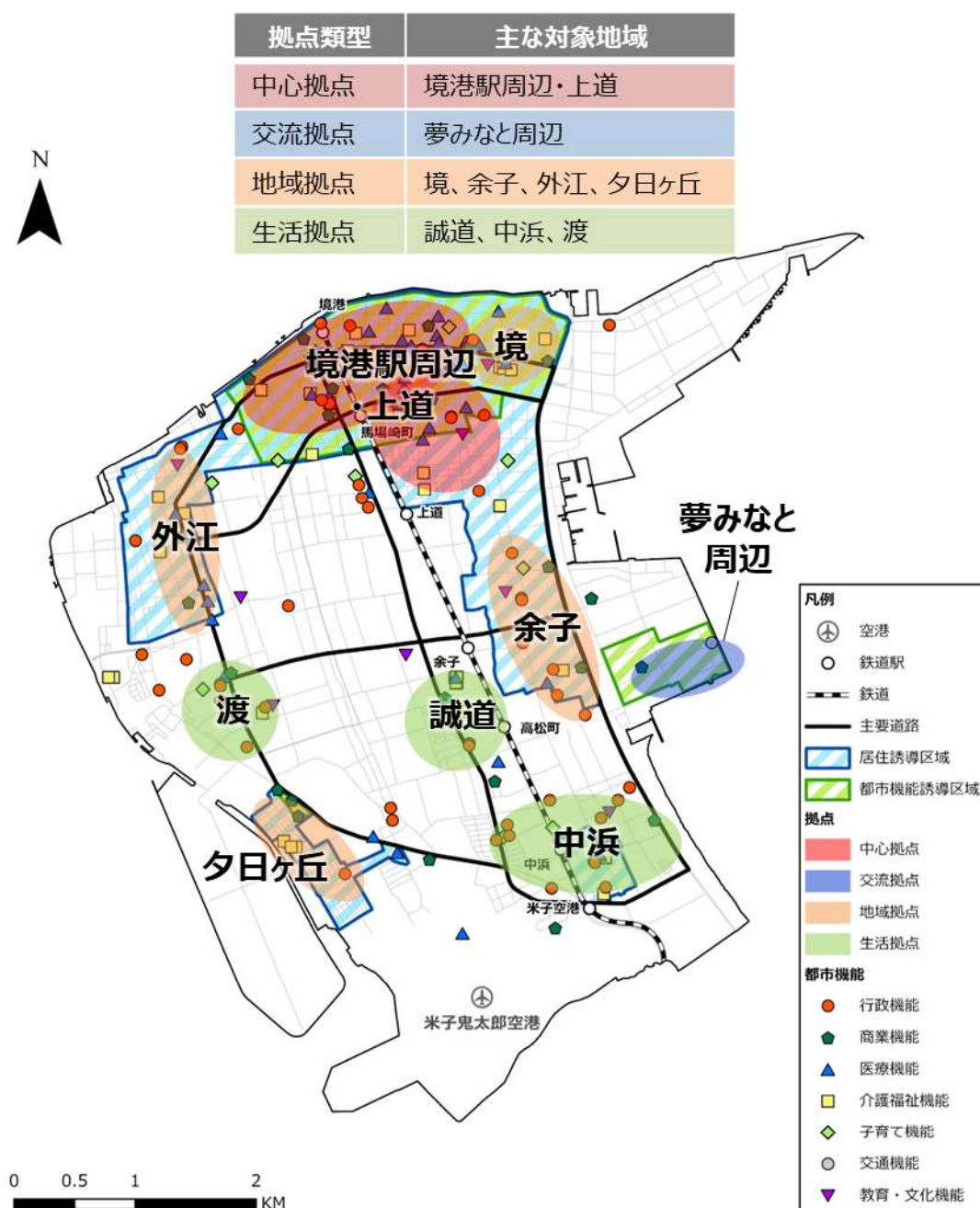


図 5-11 本市における誘導区域と拠点の位置づけ



図 5-12 本市における誘導区域と拠点の位置づけ（イメージイラスト）

第6章 誘導施策

6-1 誘導施策の概要

「誘導施策」とは、3-1 節で定めた「まちづくりの方針」の実現に向けて、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方をもとに各拠点間を結ぶ公共交通との連携を図りながら、居住及び都市機能の誘導を進めるための施策です。誘導施策の例を以下に示します。

居住誘導区域内に居住を誘導するために市町村が講ずる施策 (都市再生特別措置法 § 81 ②2)	都市機能誘導区域内に誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずる施策 (都市再生特別措置法 § 81 ②3)
居住誘導区域内の居住環境の向上、公共交通の確保など、居住の誘導を図るために、財務上、金融上、税制上の支援措置などを記載することが可能 国の支援を受けて市町村が行う施策 - 居住者の利便の用に供する施設の整備 - 公共交通の確保を図るための交通結節点機能の強化・向上 等 例) バスの乗換施設整備 市町村が独自に講じる施策 - 居住誘導区域内の住宅の立地に対する支援措置 - 基幹的な公共交通網のサービスレベル確保のための施策等 - 居住誘導区域外の災害の発生の恐れのある区域については、災害リスクをわかりやすく提示する等、当該区域の居住者を居住誘導区域に誘導するための所要の措置 - 都市のスポンジ化対策のための制度活用	都市機能誘導区域内に都市機能の誘導を図るために、財務上、金融上、税制上の支援措置などを記載することが可能 国等が直接行う施策 - 誘導施設に対する税制上の特例措置 - 民間都市開発推進機構による金融上の支援措置 国の支援を受けて市町村が行う施策 - 誘導施設の整備 - 歩行空間の整備 - 民間事業者による誘導施設の整備に対する支援措置 市町村が独自に講じる施策 - 民間事業者に対する誘導施設の運営費用の支援施策 - 市町村が保有する不動産の有効活用施策 - 福祉・医療施設等の建替等のための容積率等の緩和 - 民間事業者の活動のための環境整備・人材育成 - 金融機関との連携による支援 - 都市のスポンジ化対策のための制度活用

出典：立地適正化計画作成の手引き【基本編】（令和7年4月）をもとに一部加工

図 6-1 誘導施策の概要

6-2 誘導施策の設定方針

3-3で定めた「Ⅰ.地域特性を活かした拠点と誘導区域の設定」、「Ⅱ.定住環境の充実による地域で支え合う暮らしの実現」、「Ⅲ.誘導区域外を含めた全市的な住みやすさの実現」、「Ⅳ.誰もが安全・安心に暮らせる都市の形成」の4つのまちづくりの方針をもとに、誘導施策の設定を検討します。

6-3 本市における誘導施策

本市では、各誘導区域への誘導を促進するために、以下の誘導施策に取り組みます。

表 6-1 まちづくりの方針に対応する誘導施策

まちづくりの方針	誘導の種類
I 地域特性を活かした拠点と誘導区域の設定	①都市機能の集約・施設の適正配置 ●届出制度を活用することにより、都市機能誘導区域外（かつ都市計画区域内）への施設の立地に対するハードルを設け、誘導施設の都市機能誘導区域内への集約を促進 （関連事業：届出・勧告制度、都市構造再編集中支援事業、都市再生整備計画事業、境港市夕日ヶ丘地区小売業立地促進補助金）
II 定住環境の充実による地域で支え合う暮らしの実現	②地域住民の交通手段の確保 ●今後高齢化が進むにつれ、公共交通の利用者が増加する見込みであることを踏まえ、公共交通の利便性を高め、交通アクセスを向上 （関連事業：予約型乗り合いバス（みなとーる）、路線バスＩＣＯＣＡ導入費用市町村負担金*） *JR 線、路線バス、コミュニティバスで利用可能なキャッシュレスシステムを導入（R7 年度末予定） ③既存住宅地の再生 ●今後高齢化が進むにつれ、公共交通の利用者が増加する見込みであることを踏まえ、公共交通の利便性を高め、交通アクセスを向上 （関連事業：空家利活用移住定住奨励金、空き家・空き地情報バンク、空家除却支援事業費補助金、境港市震災に強いまちづくり促進事業補助金）
III 誘導区域外を含めた全市的な住みやすさの実現	④コンパクト・プラス・ネットワークを基本としたスマートなまちづくり ●誘導施策には位置付けないが、誘導区域外についても以下の事業の実施により拠点を維持 （関連事業：予約型乗り合いバス（みなとーる）、路線バスＩＣＯＣＡ導入費用市町村負担金）
IV 誰もが安全・安心に暮らせる都市の形成	⑤安全な地域への居住誘導 ●洪水・内水氾濫・津波のリスクがない若しくは対策可能な地域を居住誘導区域として設定し、基盤整備を行うことにより移住・定住を促進 （関連事業：境港市地域防災計画、空き家・空き地情報バンク、長期優良住宅に係る支援制度、定期借地権付分譲地、住宅地貸付制度、空家除却支援事業費補助金、境港市震災に強いまちづくり促進事業補助金） ⑥防災のためのインフラ整備 ●住民生活に重大な影響を及ぼす恐れのある災害に対処するため、災害予防、災害応急対策、災害復旧・復興に関し、市、県、指定地方行政機関及び指定地方公共機関等の防災関係機関が処理すべき事務または業務の大綱を含め、防災に関する基本的事項を総合的に定めて防災活動を総括的かつ計画的に推進 （関連事業：都市構造再編集中支援事業、境港市地域防災計画）

誘導施策の実施主体と取組スケジュールを以下に示します。

表 6-2 誘導施策と取組スケジュール

関連するまちづくりの方針	誘導の種類	誘導施策・事業名	実施主体	実施時期		
				短期 5年間	中期 10年間	長期 20年間
①	●都市機能の集約・施設の適正配置	届出・勧告制度の活用	市	●	令和27(2045)年	●
①⑤⑥	●都市機能の集約・施設の適正配置 ●安全な地域への居住誘導 ●防災のためのインフラ整備	都市構造再編集支援事業	市 (国による支援)	●	令和27(2045)年	●
①	●都市機能の集約・施設の適正配置	都市再生整備計画	市 (国による支援)	●	令和27(2045)年	●
		境港市夕日ヶ丘地区小売業立地促進補助金	市	●	令和27(2045)年	●
②	●地域住民の交通手段の確保	予約型乗り合いバス(みなとーる)	市	●	令和27(2045)年	●
		路線バス ICOCA 導入費用市町村負担金	国・県・市	令和7(2025)年 ●→		
③⑤	●既存住宅地の再生 ●安全な地域への居住誘導	空き家・空き地情報バンク	市	●	令和27(2045)年	●
		空家除却支援事業費補助金	市	●	令和27(2045)年	●
		境港市震災に強いまちづくり促進事業補助金	市 (国による支援)	●	令和27(2045)年	●
⑤	●安全な地域への居住誘導	長期優良住宅に係る支援制度	市 (国による支援)	●	令和27(2045)年	●
		定期借地権付分譲地	市	●	令和27(2045)年	●
		住宅地貸付制度	市	●	令和27(2045)年	●
⑤⑥	●安全な地域への居住誘導 ●防災のためのインフラ整備	境港市地域防災計画	市	●	令和27(2045)年	●

●→ 有期施策 ●● 常設施策 ●--● 適時実施施策