第４章

都市機能誘導区域・誘導施設

（印刷用余白ページ）

第４章　都市機能誘導区域・誘導施設

本章では、第３章で整理した３箇所の都市拠点での都市機能誘導区域の設定とともに、各都市機能誘導区域の誘導施設の設定を行います。

４－１　誘導施設の設定

（１）誘導施設設定の基本的な考え方

誘導施設は、都市機能誘導区域毎に、地域の人口特性、施設の充足状況や配置を勘案して、立地を誘導すべきものとして定める施設です。

都市計画運用指針（国土交通省）では、誘導施設の設定として、次の内容が示されています。

【誘導施設の基本的な考え方・対象施設の例示（都市計画運用指針）】

【基本的な考え方】

○誘導施設は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる。この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。

【誘導施設の設定】

○誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、

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

などを定めることが考えられる。

また、立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）では、施設の「新規誘導」だけでなく、既に都市機能誘導区域内に立地しており、区域外への転出・流出を防ぐために「維持」の視点より誘導施設に設定する考え方も述べられています。

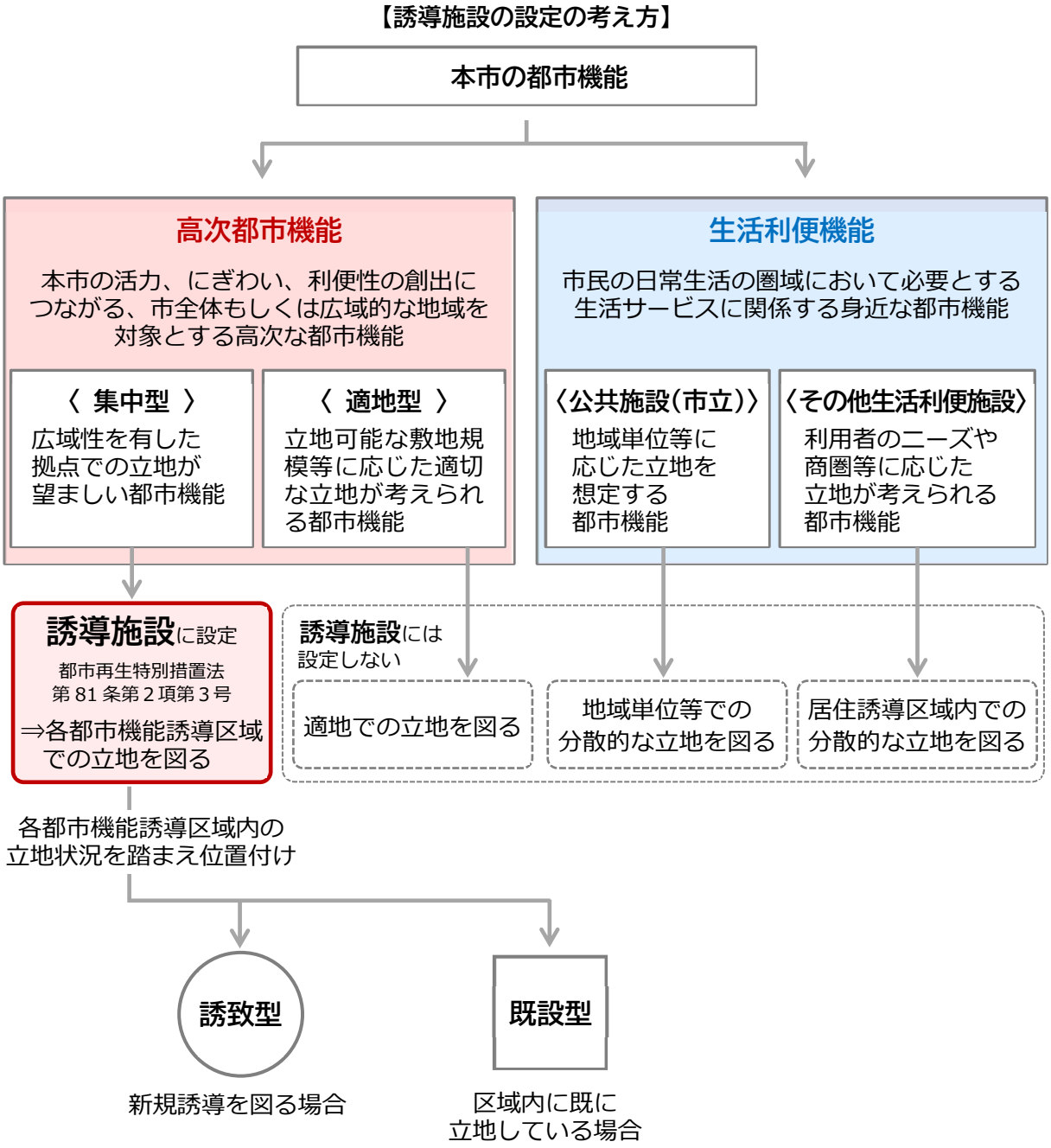
（２）誘導施設の設定

ア 誘導施設の設定の考え方

誘導施設の設定においては、拠点設定の際に４つに大別した「高次都市機能（集中型）」、「高次都市機能（適地型）」、「生活利便機能（公共施設（市立））」、「生活利便機能（その他生活利便施設）」を基本として、「高次都市機能（集中型）」については、３箇所の都市拠点での都市機能誘導区域ごとに設定を行います。

それら誘導施設の設定においては、現況で当該都市機能誘導区域内に立地がなく、新規誘導を図る場合は「誘致型」として位置付けます。

当該都市機能誘導区域内に既に立地している場合は、利便性を確保することを目的として、立地の維持を図るため、「既設型」として位置付けます。



イ 誘導施設の設定

【誘導施設の設定】

機能区分	役　割	対象施設				誘導施設			施設配置の考え方（※2）
		高次都市機能		生活利便機能		都市拠点			
		〈 集中型 〉 誘導施設 に設定 ⇒各都市機能誘導区域での立地を図る	〈 適地型 〉 適地での立地を図る	〈公共施設（市立）〉 地域単位等での分散的な立地を図る	〈その他生活利便施設〉 居住誘導区域内での分散的な立地を図る	①鎌倉駅周辺拠点	②大船駅周辺拠点	③深沢地域国鉄跡地周辺拠点	
行政	市の中核となる行政機能	◇市役所（本庁舎）						○	鎌倉市公的不動産利活用推進方針に基づき誘導施設とする。
	行政サービスを提供する機能			◇支所					地域単位での分散的な立地を図る。
介護福祉	介護福祉の拠点となる機能				◇地域包括支援センター				地域の福祉・医療の総合的な相談窓口として、日常生活圏域の考え方に委ねるものとする。
	日常の介護や看護サービスを受けることができる機能				◇通所系施設　◇訪問系施設 ◇短期入所系施設　◇小規模多機能施設				現状の高齢者等のニーズに即した分散的な立地を図る。
医療	総合的な医療サービスを提供する機能		◇病院						総合的な医療サービスを提供する施設であり、立地可能な敷地規模等に応じた立地を図る。
	日常的な診療を受けることができる機能（内科・外科・小児科）				◇診療所				現状の市民ニーズに即した分散的な立地を図る。
子育て	子育て支援の拠点となる機能			◇子育て支援センター					地域単位での分散的な立地を図る。
	子育てに必要な預かり等のサービスを受けることができる機能			◇認可保育所（市立）	◇認定こども園　◇幼稚園 ◇認可保育所（民間）　◇認可外保育施設 ◇地域型保育事業所				現状の子育て世帯のニーズに即し、官民により適切に分散的な立地を図る。
商業	市民の多様なニーズに対応し、飲食・娯楽を含め高度な購買活動と時間体験を可能にする機能	◇複合商業施設、商業集積地区（※1）				□	□	○	鎌倉駅周辺拠点及び大船駅周辺拠点は、公共交通等の利便性の高い拠点であり、すでに立地している商業施設の維持を図る。 深沢地域国鉄跡地周辺拠点は、新たな拠点として市民の多様なニーズに対応する施設の立地を図る。（※3）
	日常の生活に必要な生鮮品等の購入ができる機能				◇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 ◇生鮮食料品店　◇一般物販店				現状の市民ニーズや商圏等に即した分散的な立地を図る。
金融	有人窓口による金融サービスを提供する機能	◇銀行、信用金庫等				□	□	○	有人での安心した金融サービスを提供する施設として利便性の高い拠点への立地促進を図る。
					◇郵便局				現状の分散的な立地展開の考え方に委ねるものとする。
教育	本市の学術的な魅力を高め、若い世代の流入にも貢献する機能		◇大学　◇短期大学 ◇専門学校						本市の学術的な魅力向上につながるとともに、若い世代の流入促進にも大きく貢献する施設であり、立地可能な敷地規模等に応じた立地を図る。
	地域の基礎的な学習の場を担う機能			◇中学校（市立） ◇小学校（市立）	◇高等学校（県立・私立） ◇中学校（国立・私立） ◇小学校（国立・私立） ◇養護学校（県立）				高校は、これまでの立地状況や、近年の学びの場や方法の多様化を踏まえ、駅の近接性は考慮しないものとして拠点への誘導は行わない。 小学校・中学校は、市内の児童・生徒の居住や学習ニーズに応じて、官民により適切な立地を図る。なお、公共施設再編計画に基づく地域拠点校とする学校は、都市拠点・地域活性化拠点内または縁辺部での立地が望ましい。 養護学校はこれまでの立地状況を踏まえ、駅の近接性は考慮しないものとして拠点への誘導は行わない。
文化	市民の生涯学習やレクリエーション活動を支えることや、地域コミュニティの活動・交流の場を担う機能	◇中央図書館				□			市内の文化・学習を支える中核施設として立地を図る。
		◇芸術館					□		市内の文化・レクリエーション活動の中核施設として立地を図る。
			◇博物館等 ◇ギャラリー、ホール						市内の文化・レクリエーション活動の施設として、立地可能な敷地規模等に応じた立地を図る。
			◇スポーツ施設						多世代にスポーツを通じた健康づくりの場を提供する施設として、立地可能な敷地規模等に応じた立地を図る。
				◇図書館（中央図書館以外）					地域単位での分散的な立地を図る。（将来的に地域拠点校等への集約を図る）
				◇生涯学習センター、学習センター					多世代が交流できる施設として、地域単位での分散的な立地を図る。（将来的に地域拠点校等への集約を図る）
					◇自治会館等				自治会・町内会等の活動を支える施設であり、現状のコミュニティ単位に即した分散的な立地を図る。

○：誘致型　□：既設型

※１：「商業集積地区」は、小規模なスーパーマーケット、一般物販店、飲食サービス業等で構成する連続性を持って集積が図られた地区であり、個々の店舗で構成されるため、例外的に、都市再生特別措置法で規定される届出対象となる誘導施設には設定しません。

※２：本市の公共施設の配置の考え方は、上記に加えて関連する個別計画によるものとします。

※３：深沢地域国鉄跡地周辺拠点については、深沢地域整備事業の進展に応じて、商業機能等の配置の考え方の見直しを行います。

（印刷用余白ページ）

４－２　都市機能誘導区域の設定

（１）都市機能誘導区域設定の基本的な考え方

都市機能誘導区域は、原則として、居住誘導区域内において設定され、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が図られるよう定める区域です。

都市計画運用指針（国土交通省）では、都市機能誘導区域の望ましい区域像や定めることが考えられる区域として、次の内容が示されています。

【都市機能誘導区域の望ましい区域像（立地適正化計画作成の手引き）】

○各拠点地区の中心となる駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域

【都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域（都市計画運用指針）】

【基本的な考え方】

○一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、当該エリア内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るもの

○原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるもの

○医療・福祉・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、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきもの

【定めることが考えられる区域】

○都市全体を見渡し、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

○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

【区域の規模】

○一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲

（２）都市機能誘導区域の設定

ア　都市機能誘導区域の設定の流れ

本計画における都市機能誘導区域は、次のフローに基づき設定します。

【都市機能誘導区域の設定の流れ】

前　提　**公共交通の徒歩利用圏をもとに概ねの範囲を設定**

○各都市拠点の規模や特性に応じて、鉄道駅から半径 750m の徒歩利用圏を概ねの設定範囲とする

※徒歩利用圏の距離は、鎌倉市オムニバスタウン計画での交通不便地域の抽出で用いた値を用いる

ステップ1　**土地利用特性の観点による限定**

○以下の条件に該当する箇所は、都市機能誘導区域の設定候補地とする。

①用途地域の指定状況

種別	用途地域	内　容
商業系	1)商業地域 2)近隣商業地域	**原則　含める** →誘導施設の立地にふさわしいエリアとして
住居系	3)第二種住居地域 4)準住居地域	
住居系	5)第一種低層住居専用地域 6)第一種中高層住居専用地域 7)第二種中高層住居専用地域 8)第一種住居地域	**原則　含めない** →住居系は住環境の保全を優先するエリアとして →工業系は事業所等の土地利用を優先し、操業環境を保全するエリアとして ⇒ただし、以下②～④の条件のいずれかを満たす場合、周辺の工業系もしくは住居系土地利用への配慮や、区域の連続性を考慮しつつ、区域設定が妥当な場合は**含める**
工業系	9)工業専用地域 10)工業地域 11)準工業地域	

②当該区域での誘導施設の立地状況

→既存で立地する施設のうち、誘導施設に指定して、将来的に特に維持を図りたい場合は、その立地箇所等を区域に含める。

③都市計画等で土地利用転換が行われるエリア

→深沢地域整備事業用地（村岡・深沢地区土地区画整理事業）は区域に含める。

④幹線道路沿道での立地が期待できる箇所

→幹線道路に面しており、沿道の土地利用状況に基づき、誘導施設の立地が期待できる箇所は区域に含める。

ステップ2　**防災の観点による限定**

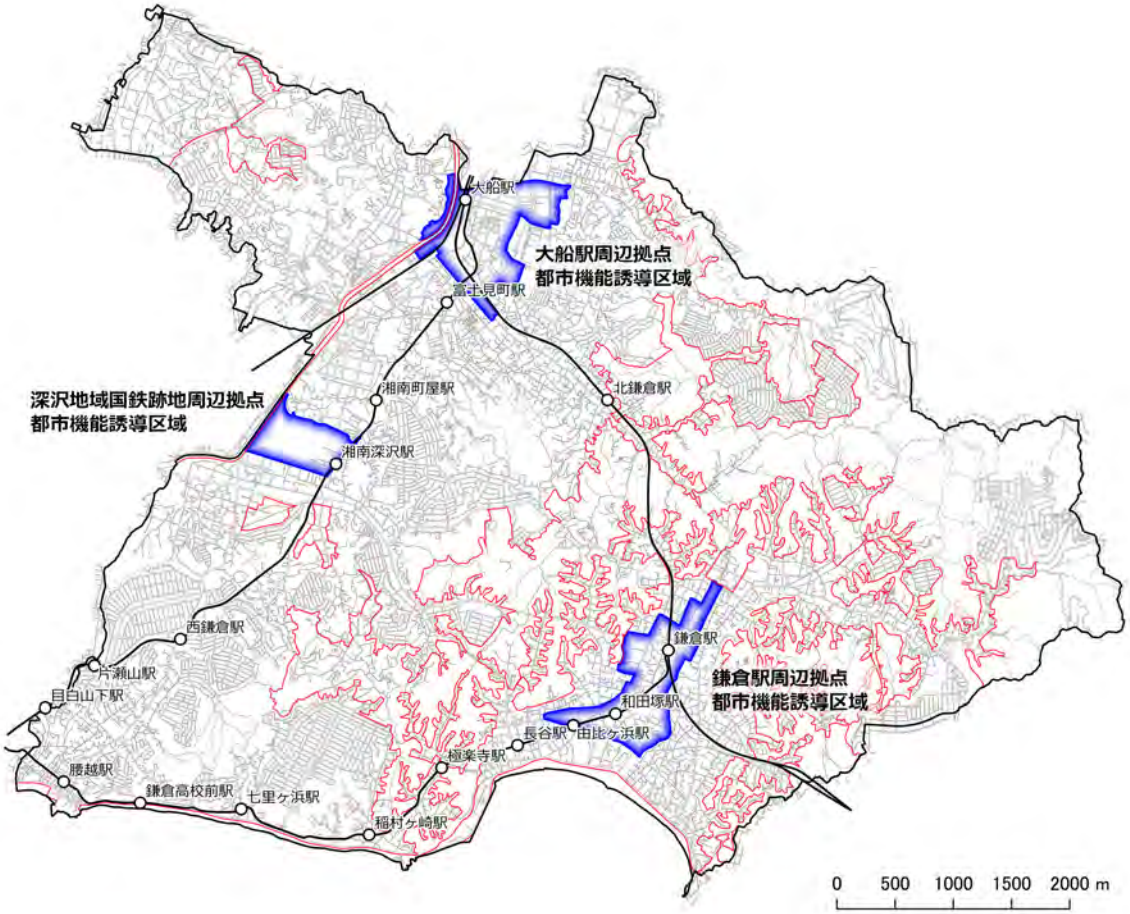
○原則、災害ハザードエリアのうち、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域は、都市機能誘導区域から除外する。

ステップ1 および ステップ2 に該当する箇所で区域を設定

イ 都市機能誘導区域の設定

前述の設定の流れをもとに、目指すべき都市の骨格構造で設定した３箇所の「都市拠点」で都市機能誘導区域を設定します。

【都市機能誘導区域（全体図）】



凡　例

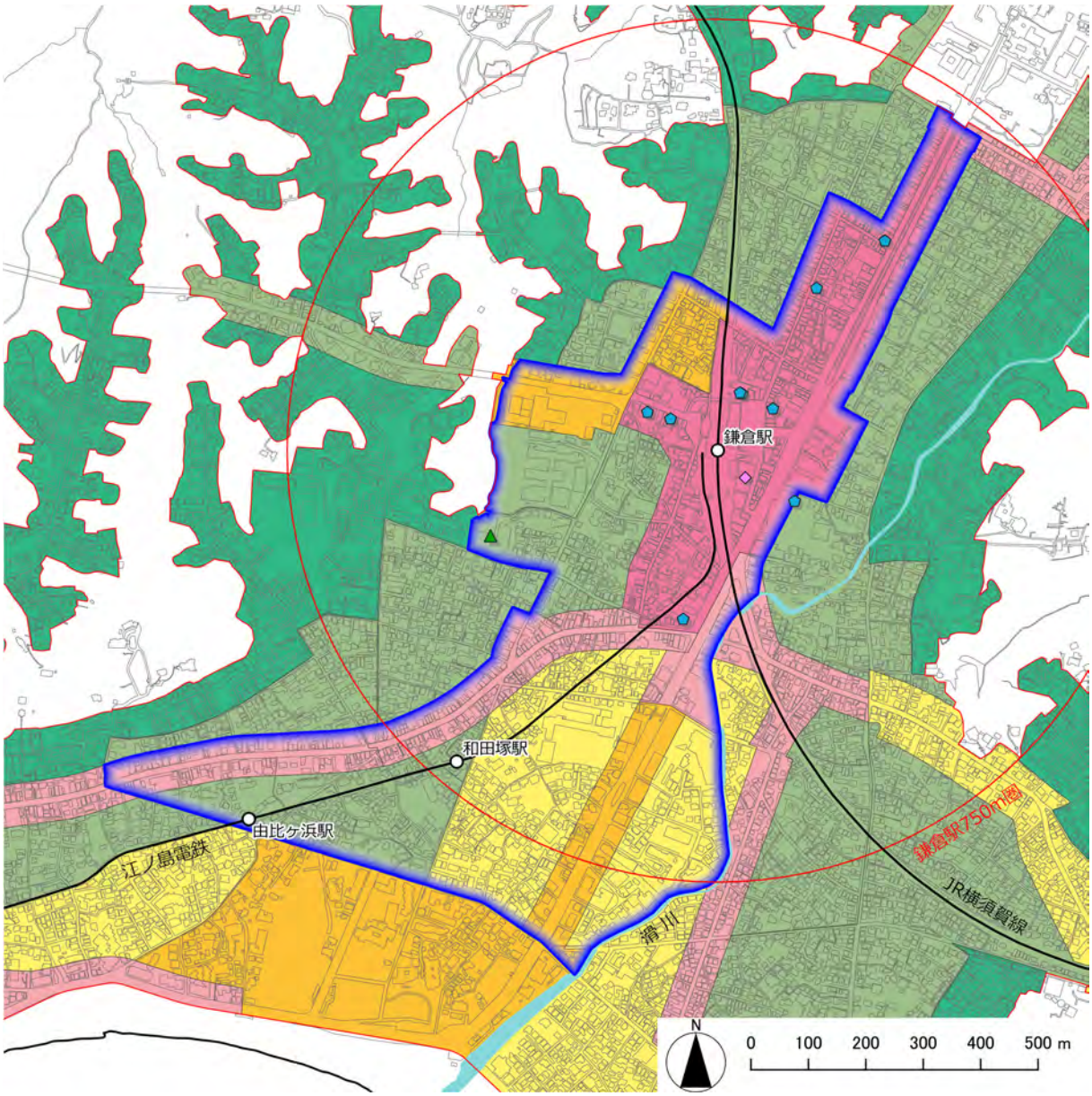
- 行政区域
- 市街化区域
- 鉄道駅
- 鉄道路線
- 都市機能誘導区域

箇　所	面積(ha)
①鎌倉駅周辺拠点	約 68.2ha
②大船駅周辺拠点	約 72.9ha
③深沢地域国鉄跡地周辺拠点	約 31.1ha

（面積合計）　約 172.2ha

※市街化区域 2,569ha に対して 6.7%

① 鎌倉駅周辺拠点 都市機能誘導区域



【設定の考え方】

◇鎌倉駅周辺は、商業地域・近隣商業地域を主として、鎌倉駅の西側の鎌倉市役所や中央図書館などが立地するエリアを区域に含めます。

◇鎌倉駅南側の都市機能の集積が見られるエリアについては、由比ヶ浜駅南側を東西に通過する道路を境にして、東側は滑川を境にして区域に含めます。

凡　例

- 行政区域
- 市街化区域
- 都市機能誘導区域
- 鉄道駅
- 鉄道路線

誘導施設（既存立地）

〈商業機能〉
- 複合商業施設

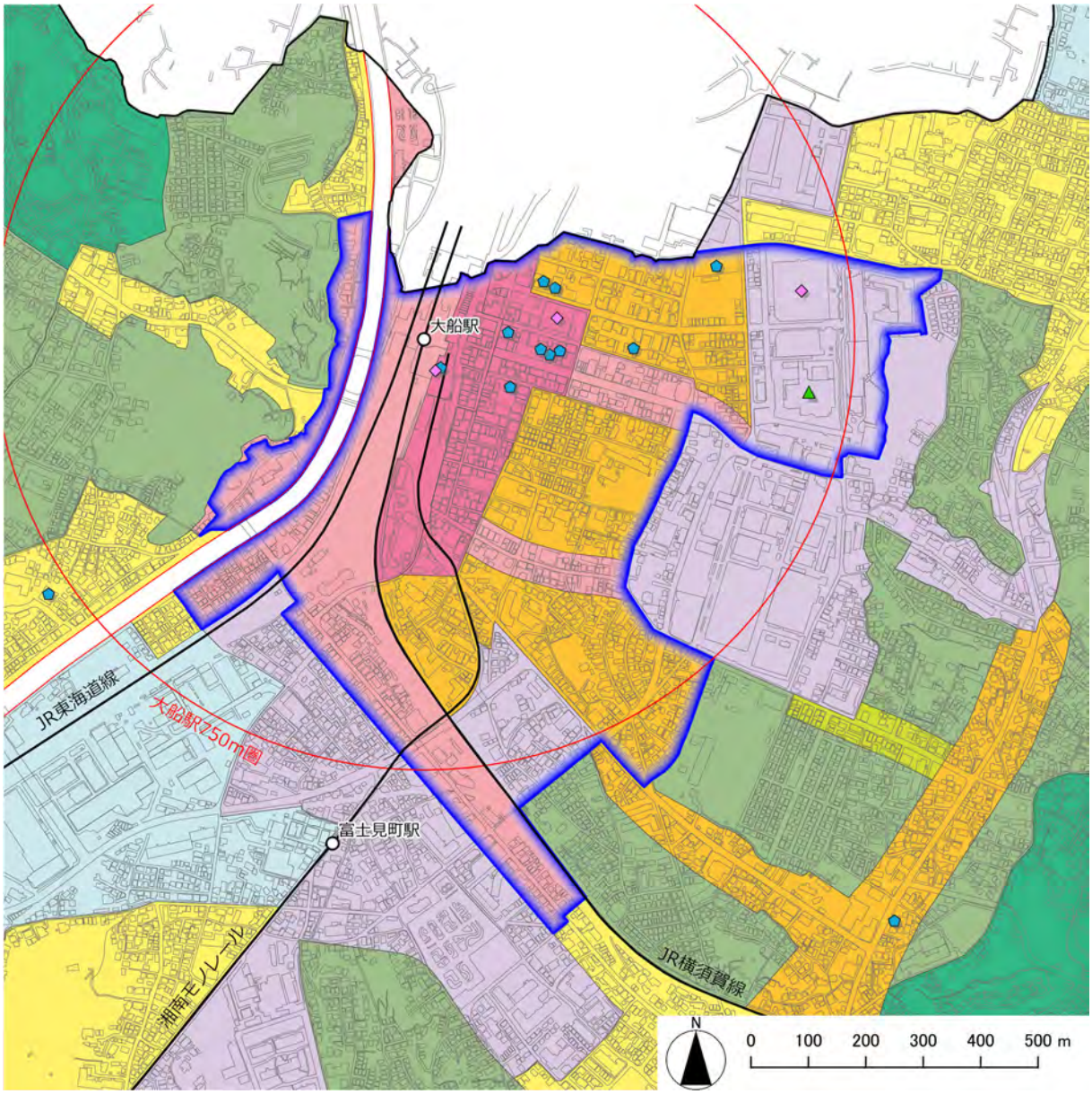
〈金融機能〉
- 銀行、信用金庫等

〈文化機能〉
- 中央図書館

用途地域
- 第一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

（令和3年(2021年)12月時点）

② 大船駅周辺拠点 都市機能誘導区域



【設定の考え方】

◇大船駅周辺は、商業地域・近隣商業地域及びそれらと一体性を成して市街地形成を図っている第二種住居地域・準工業地域を区域に含めます。

◇大船駅東側の準工業地域については、鎌倉芸術館周辺地区地区計画の区域を参考として、区域を設定します。

凡　例

- 行政区域
- 市街化区域
- 都市機能誘導区域
- 鉄道駅
- 鉄道路線

誘導施設（既存立地）

〈商業機能〉
- 複合商業施設

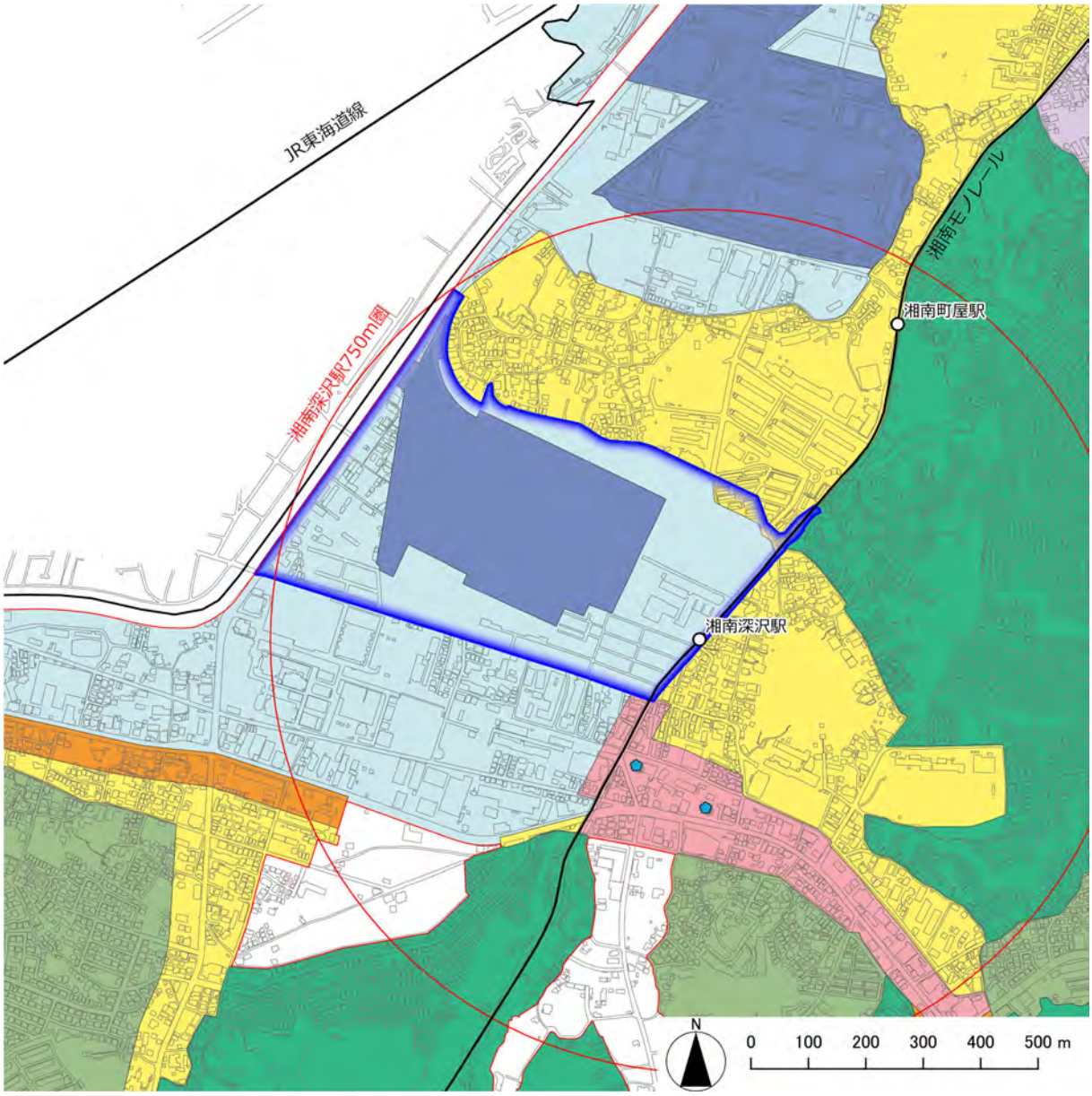
〈金融機能〉
- 銀行、信用金庫等

〈文化機能〉
- 芸術館

用途地域
- 第一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

（令和3年(2021年)12月時点）

③ 深沢地域国鉄跡地周辺拠点 都市機能誘導区域



【設定の考え方】

◇都市計画決定した村岡・深沢地区土地区画整理事業区域と同じ区域です。

凡　例

- 行政区域
- 市街化区域
- 都市機能誘導区域
- 鉄道駅
- 鉄道路線

誘導施設（既存立地）

〈金融機能〉

- 銀行、信用金庫等

用途地域

- 第一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

（令和3年(2021年)12月時点）