

第5章 都市機能誘導区域

1 都市機能誘導区域の基本的な考え方

(出典：第13版(令和7年3月)都市計画運用指針(国土交通省))

医療・福祉・子育て支援・商業といった民間の生活サービス施設の立地に焦点が当てられる中では、これらの施設を如何に誘導するかが重要となります。

このような観点から都市機能誘導区域の制度は、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です。

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を図る区域で、居住誘導区域内において設定されます。

2 都市機能誘導区域の設定の考え方

(出典：第13版(令和7年3月)都市計画運用指針(国土交通省))

都市機能誘導区域は、例えば、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を設定することとなっています。

また、都市機能誘導区域の規模は、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で定めることとなっています。

3 区域設定の考え方

本市における都市機能誘導区域は、下記の事項を考慮した評価指標などに基づき区域を検討・設定します。

■上位計画である亀岡市都市計画マスタープランの位置づけを踏襲

都市機能誘導区域は、本市の高次都市機能や市民の日常生活に必要な機能を適正に誘導するため、都市計画マスタープランの将来都市構造で位置づけた中心都市拠点、都市拠点、学びの交流拠点を中心に設定します。

■公共交通によるアクセス性を考慮

都市機能を誘導すべき場所としては、公共交通によるアクセスの利便性が高い場所である必要があるため、鉄道駅やバス停を中心に設定します。

■都市機能の集積状況を考慮

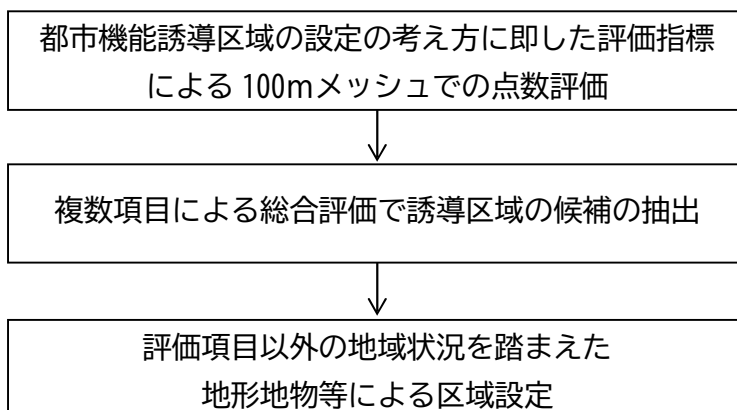
都市機能を誘導すべき場所としては、都市機能が一定程度充実している場所や、施設の集積に適した場所である必要があるため、これらを考慮して区域を設定します。

■都市計画的な位置づけを考慮

都市機能を誘導するにあたっては、都市計画的に立地可能な場所である必要があるため、都市計画の状況や地域地区の状況を考慮して区域を設定します。

(1) 区域設定の手順

区域の設定にあたっては、以下の手順で行います。



(2) 評価指標

評価① 公共交通によるアクセス性

都市機能誘導区域は、公共交通の利便性が高いことが望ましく、また、自家用車依存の高い本市において、高齢化の進展を見据えると、公共交通の利用促進は必要不可欠となります。

そのため、公共交通の利用しやすい区域として、鉄道駅と一定の運行本数を有するバス停の徒歩圏内にある区域を評価します。

評価項目	点 数
鉄道駅から500m圏域※1または30便/日以上※3のバス停から300m圏域※5	3点
鉄道駅から800m圏域※2または10便/日以上※4のバス停から300m圏域	2点
10便/日未満のバス停から300m圏域	1点

【評価項目に関する設定根拠】

※1：高齢者の徒歩圏は半径500m

※2：一般的な徒歩圏は半径800m

(不動産の表示に関する公正競争規約施行規則により1分80mと規定)

※3：バス路線30便/日以上バス停は、概ねピーク時片道3便以上の路線

※4：バス路線10便/日以上バス停は、1時間1便程度の路線

※5：バス利用者の90%の方が抵抗感なく無理なく歩けるバス停の距離が300m

参照) 国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」

社団法人土木学会「バスサービスハンドブック」

評価② 都市機能の集積状況

都市機能誘導区域としては、都市機能が一定程度充実している区域が望ましいとされていることから、既に都市機能が集積している区域を評価します。

既存の都市機能（商業施設、教育施設、文化施設、通所系高齢者福祉施設、児童福祉施設、医療施設（内科・小児科）、金融機関の7要素）で、圏域に入っている都市機能の要素の数を評価します。

評価項目	点 数
既存の都市機能の要素が5～7	3点
既存の都市機能の要素が3～4	2点
既存の都市機能の要素が1～2	1点

評価③ 用途地域の指定状況

都市機能の誘導にあたっては、用途地域からみて誘導可能な区域であることが条件となることから、商業系・住居系の用途地域を評価し、設定します。

評価項目	点数
商業地域・近隣商業地域	3点
準住居地域・第二種住居地域・第一種住居地域	2点
第二種中高層住居専用地域・第一種中高層住居専用地域・ 第二種低層住居専用地域・第一種低層住居専用地域	1点

■市民生活に係る都市機能誘導区域の適性評価

	評価項目(該当しないものは全て0点)		
評価① 公共交通による アクセス性	鉄道駅から 500m圏域または 30 便/日以上 のバス停から 300m圏域	鉄道駅から 800m圏域 または 10 便/日以上 のバス停から 300m圏域	10 便/日未満のバス停 から 300m圏域
	3点	2点	1点
評価② 都市機能の集積 状況	既存の都市機能の 要素が5~7	既存の都市機能の 要素が3~4	既存の都市機能の 要素が1~2
	3点	2点	1点
評価③ 用途地域の指定 状況	商業地域 近隣商業地域	準住居地域 第二種住居地域 第一種住居地域	第二種中高層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 第一種低層住居専用地域
	3点	2点	1点

都市機能誘導区域 の評価区分 (合計点数)	9	8	7	6	5	4	3	2	1
-----------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---

高評価

中評価

低評価

(3) 評価結果と誘導区域の候補の抽出

主に、高評価となった箇所を都市機能誘導区域の適性がある候補地区として抽出します。

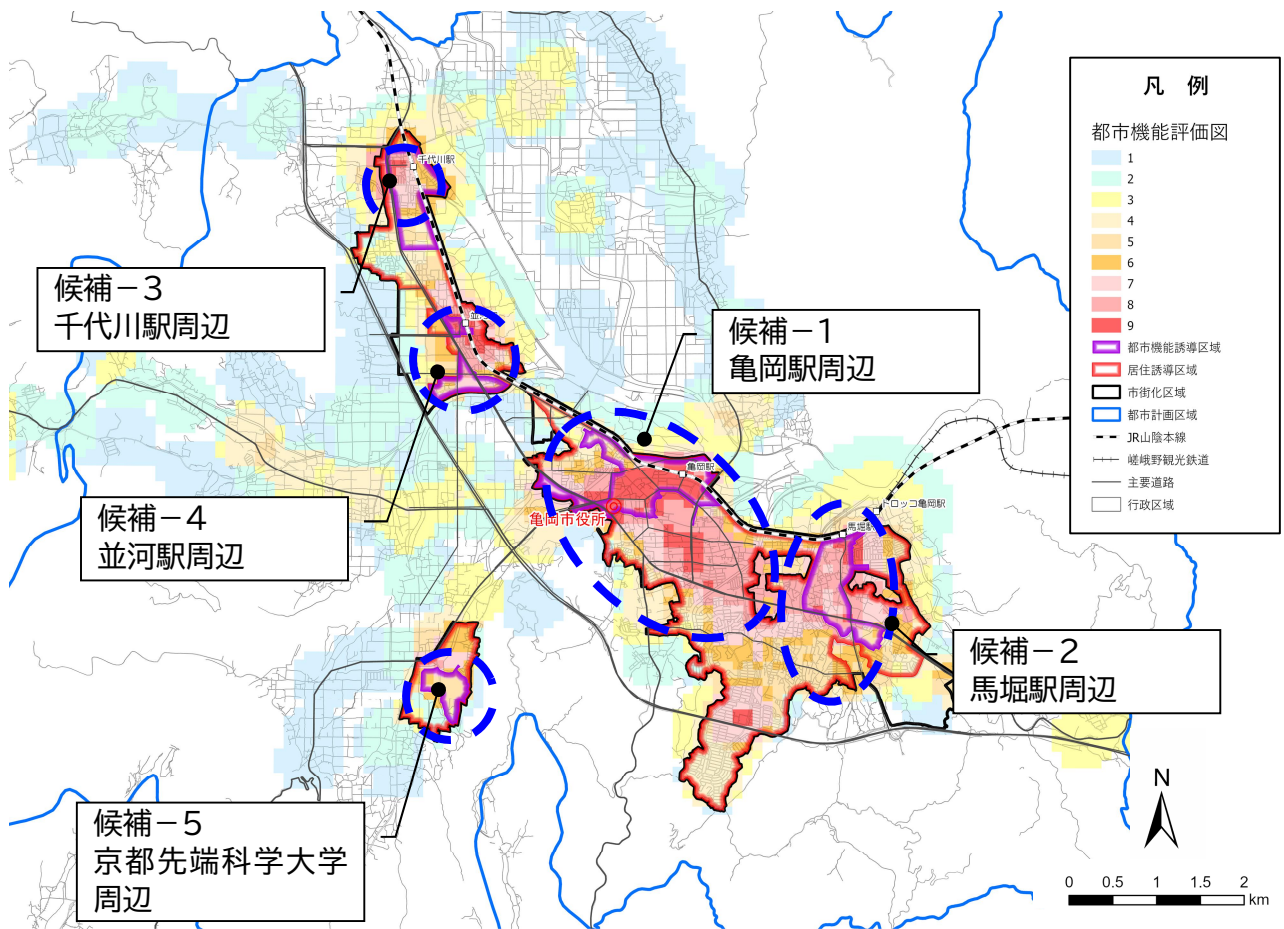


図 都市機能誘導区域の適性評価結果

4 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域の適性のある候補地区を中心に、土地利用や将来の人口等の見通しを踏まえ、都市計画マスタープランの将来都市構造で位置づけた中心都市拠点、都市拠点、学びの交流拠点を中心に、それぞれに求められる役割に応じた誘導区域を設定します。

表 都市機能誘導区域

拠点エリア	拠点類型	拠点エリアの方針
亀岡駅周辺	中心拠点	・高次都市機能が集積し、公共交通の中核となるターミナル機能を有する亀岡駅が立地しており、都市計画マスタープランの将来都市構造においても中心都市拠点として位置づけていることから、都市機能誘導区域に位置づけます。
千代川駅周辺 並河駅周辺	地域拠点	・都市機能が集積し、千代川駅、並河駅のターミナル機能の充実と交通結節点としての機能強化を図るエリアとして、都市計画マスタープランにおいても都市拠点として位置づけていることから、都市機能誘導区域に位置づけます。
馬堀駅周辺	地域拠点	・都市機能が集積し、馬堀駅のターミナル機能の充実と交通結節点としての機能強化を図るエリアとして、都市計画マスタープランにおいても都市拠点として位置づけていることから、都市機能誘導区域に位置づけます。 ・本拠点周辺の一部地域は、京都府南丹地域商業ガイドラインにおいて商業機能の集積を図る地域に位置付けられており、本市でも商業誘致に向けて検討を進めていることから、都市機能誘導区域に位置づけます。
京都先端科学大学 周辺	地域（交流） 拠点	・本市の唯一の大学が立地しており、学术交流を推進するエリアとして、都市計画マスタープランにおいても学びの交流拠点として位置づけられていることから、都市機能誘導区域に位置づけます。

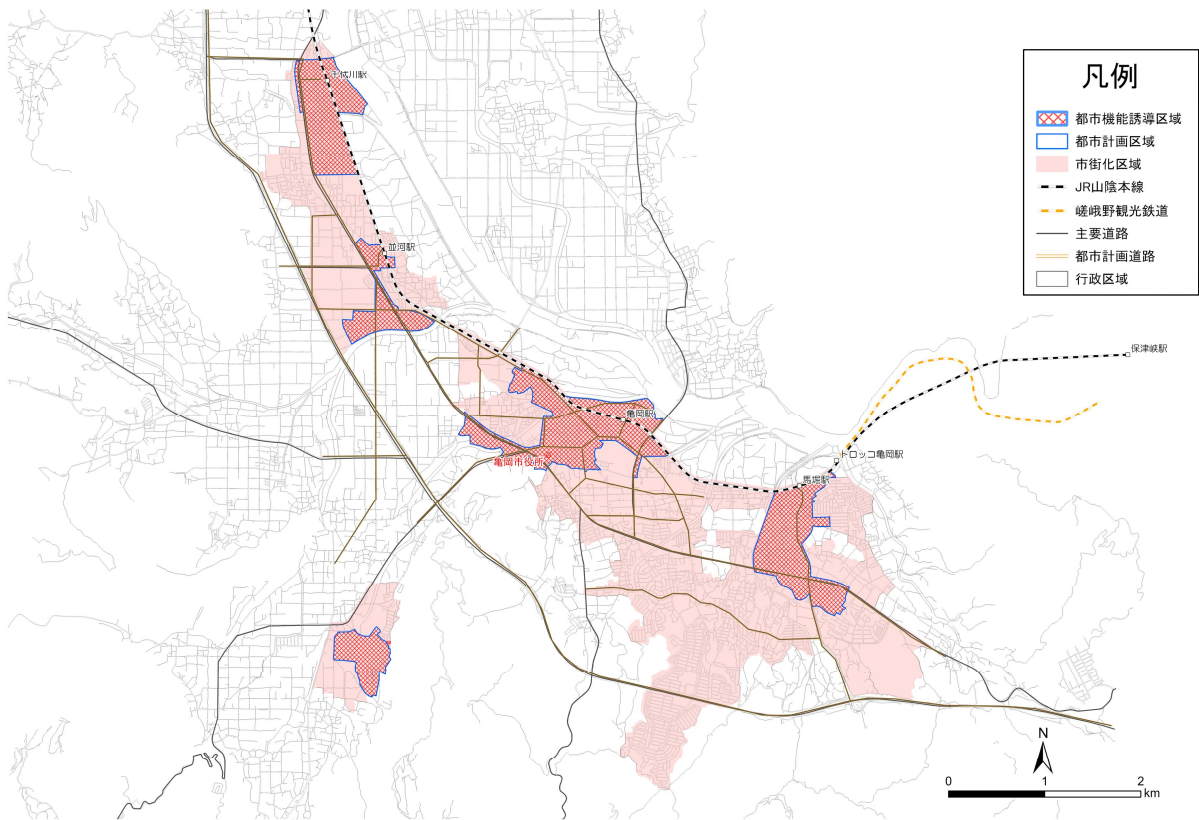


図 都市機能誘導区域

※都市機能誘導区域は原則として、居住誘導区域内に定められるものであり、本市においても都市機能誘導区域が居住誘導区域に含まれるため、生産緑地地区、地区計画で住宅の建築が制限されている地域、土砂災害特別警戒区域及びその他の居住誘導区域に含めない区域とした地域は都市機能誘導区域に含みません。

5 誘導施設の基本的な考え方

(出典：第13版（令和7年3月）都市計画運用指針（国土交通省））

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す。

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
- などを定められることが考えられます。

6 誘導施設の設定の考え方

誘導施設の設定にあたっては、第13版（令和7年3月）都市計画運用指針をはじめ、「立地適正化計画作成の手引き」（国土交通省令和7年4月改訂）において示されている必要機能や、「健康・医療・福祉のまちづくりの推進ガイドライン」（国土交通省平成26年8月）等を踏まえ、誘導施設の設定の方向性を検討し、誘導施設を設定します。

なお、誘導施設であっても、都市機能誘導区域外に施設の設置を否定するものではありません。

■誘導施設の設定の方向性

立地適正化計画に基づき 検討する都市機能増進施設		各施設の配置に係る考え方 (将来的な新設・移転等に伴うもの)
機能	都市機能増進施設	
行政機能	市役所	相対的に広範囲から利用が見込まれる都市機能として、誰もが容易に利用できるよう都市機能誘導区域(中心拠点)において維持・誘導を図ります。
医療機能	病院	相対的に広範囲から利用が見込まれる都市機能として、誰もが容易に通院できるよう居住誘導区域内への維持・誘導を図ります。ただし、既に中心拠点及び地域拠点区域に立地・近接する病院がある場合は、総合的な医療サービスを提供する拠点として誘導施設に設定します。
	診療所	日常生活圏域で提供されることが望ましい都市機能として、市内全域において維持・誘導を図ります。

■誘導施設の設定の方向性（つづき）

立地適正化計画に基づき 検討する都市機能増進施設		各施設の配置に係る考え方 (将来的な新設・移転等に伴うもの)
機能	都市機能増進施設	
介護・福祉 機能	総合福祉センター	相対的に広範囲から利用が見込まれる都市機能として、誰もが容易に利用できるよう都市機能誘導区域(中心拠点)において維持・誘導を図ります。
	地域包括支援センター	日常生活圏域で提供されることが望ましい都市機能として、市内全域において維持・誘導を図りながら、地域包括支援ネットワークの構築を図ります。
	介護保険等サービス (入所・入居系)	入所介護施設等は、現在市内に分散立地していますが、相対的に広範囲から利用が見込まれる都市機能として、居宅サービスが困難となった高齢者等が安心して暮らし続けることができるよう都市機能誘導区域に誘導します。
	介護保険等サービス [在宅系(訪問・通所 ・小規模多機能等)]	日常生活圏域で提供されることが望ましい都市機能として、市内全域において維持・誘導を図ります。
子育て機能	子育て支援センター	相対的に広範囲から利用が見込まれる都市機能として、誰もが容易に利用できるよう都市機能誘導区域(中心拠点)において維持・誘導を図ります。
	保育所、幼稚園等	日常生活圏域で提供されることが望ましい都市機能として、市内全域において維持・誘導を図ることを基本としますが、子育て世代の定住促進等を推進するため、都市機能誘導区域への維持・誘導を図ります。
	放課後児童クラブ	日常生活圏域で提供されることが望ましい都市機能として、小学校とともに一体的に機能確保することが望ましく、市内全域において維持・誘導を図ります。
	保健センター	相対的に広範囲から利用が見込まれる都市機能として、誰もが容易に利用できるよう都市機能誘導区域(中心拠点)において維持・誘導を図ります。
教育・文化 機能	中核的複合施設 (ガレリアかめおか)	相対的に広範囲から利用が見込まれる都市機能(生涯学習及び交流活動拠点)として、誰もが容易に利用できるよう都市機能誘導区域(中心拠点)において維持・誘導を図ります。
	図書館(中央館)	相対的に広範囲から利用が見込まれる都市機能として、中心市街地のにぎわい創出に向け、都市機能誘導区域(中心拠点)において維持・誘導を図ります。
	図書館(分館)	地域における教育文化活動を支える拠点として、誰もが容易に利用できるよう都市機能誘導区域において維持・誘導を図ります。
	文化資料館	相対的に広範囲から利用が見込まれる都市機能として、中心市街地のにぎわい創出に向け、都市機能誘導区域(中心拠点)において維持・誘導を図ります。
	ホール・コンベンション施設	相対的に広範囲から利用が見込まれる都市機能として、中心市街地のにぎわい創出に向け、都市機能誘導区域(中心拠点)において維持・誘導を図ります。
	小学校、中学校、 義務教育学校	日常生活圏域で提供されることが望ましい都市機能として、市内全域において維持・誘導を図ります。なお、維持・誘導にあたっては、亀岡市学校規模適正化基本方針に基づき検討していきます。
	高校	通学方法(利便性)等を勘案し、市街化区域への誘導を図ります。
	大学・専修学校等	市街地のにぎわい創出に向け、市街化区域において誘導を図ります。ただし、既に地域拠点区域に立地する大学等がある場合は、市民に開かれた学びの拠点として誘導施設に設定します。

■誘導施設の設定の方向性（つづき）

立地適正化計画に基づき 検討する都市機能増進施設		各施設の配置に係る考え方 (将来的な新設・移転等に伴うもの)
機能	都市機能増進施設	
商業機能	総合スーパー	商業統計調査における業態分類表に定める総合スーパーについては、南丹地域商業ガイドライン等と整合を図ります。ただし、既に中心拠点及び地域拠点区域に立地する総合スーパーがある場合は、生活サービス機能を提供する拠点として誘導施設に設定します。
	スーパーマーケット	日常生活圏域で提供されることが望ましい都市機能として、市内全域において維持・誘導を図ります。ただし、既に中心拠点及び地域拠点区域に立地するスーパーマーケットがある場合は、生活サービス機能を提供する拠点として誘導施設に設定します。

7 誘導施設の設定

本市は、コンパクトなまちが概ね形成されており、都市機能も一定集約されていることから、現在の施設を維持していくことを基本として区域ごとに誘導施設を定めます。

		中心拠点	地域拠点			地域（交流） 拠点
		亀岡駅 周辺	千代川駅 周辺	並河駅 周辺	馬堀駅 周辺	京都先端科学 大学周辺
行政機能	市役所	○				
医療機能	病院	○			○	
介護・福祉 機能	総合福祉センター	○				
	介護保険等サービス (入所系・入居系)	○	○	○	○	
子育て 機能	子育て支援センター	○				
	保育所・幼稚園等	○	○	○	○	
	保健センター	○				
教育・文化 機能	中核的複合施設	○				
	図書館（中央館）	○				
	図書館（分館）	○		○	○	
	文化資料館	○				
	コンベンション施設・ ホール施設	○				
	大学・専修学校等					○
商業機能	総合スーパー	○			○	
	スーパー	○	○	○	○	

- 市役所 : 地方自治法第4条第1項に規定する事務所
- 病院 : 医療法第1条の5第1項に規定する施設
- 総合福祉センター : 市条例で定める施設
- 介護保険等サービス : 介護保険法第8条で規定する居宅サービスのうち、入所に係る施設
- 子育て支援センター : 児童福祉法第6条の3第6項に規定する「地域子育て支援拠点事業」に基づく施設
- 保育所・幼稚園等 : 児童福祉法第39条第1項に規定する「保育所」、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条第6項に規定する「認定子ども園」
- 保健センター : 地域保健法第18条第2項に規定する施設
- 中核的複合施設 : 市条例で定める施設
- 図書館（中央館） : 図書館法第2条第1項に規定する施設
- 図書館（分館） : 図書館法第2条第1項に規定する施設
- 文化資料館 : 市条例で定める施設
- コンベンション施設・ホール施設 : 市条例で定める施設
- 大学・専修学校等 : 学校教育法第1条に規定する大学若しくは高等専門学校又は同法第124条に規定する専修学校
- 総合スーパー : 商業統計調査における業態分類表に定める総合スーパーで店舗面積が5,000㎡以上のもの
- スーパー : 生鮮食料品を取り扱う店舗のうち、店舗面積が3,000㎡以上のもの

8 誘導施設の立地誘導のための施策

施 策	内 容
都市再生特別措置法に基づく国の支援制度の活用	<ul style="list-style-type: none"> 都市機能立地支援事業（民間事業者等への直接補助）や都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）を活用して誘導施設を整備することで、都市機能誘導区域内への都市機能の誘導と充実を図ります。
特定用途誘導地区の指定	<ul style="list-style-type: none"> 都市機能誘導区域内において、誘導施設を有する建築物の建築を誘導する場合、必要に応じて、特定用途誘導地区を都市計画に定め、誘導施設に見合った容積率や高さの最高限度、用途等を定めます。
市街地の活性化によるにぎわいの創出	<ul style="list-style-type: none"> 誘導施設の維持・誘導により、本市の中心市街地の活性化によるにぎわいの創出と、既成市街地の人口の維持を図ります。 亀岡駅周辺エリアのまちづくりについては、駅北側地区では府立京都スタジアムを活用した日本プロサッカーリーグなどによるスポーツ興行の開催や新たに誘致する商業施設とスタジアムとの連携など、スタジアムを中心としたスポーツ交流拠点としての機能を持った新しいまちづくりを進めるとともに、駅南側地区においても本市の中心拠点としての機能を維持・発展させながら、商業、産業、文化等の都市機能の再構築を図ります。そのために、駅北側と駅南側のアクセス性を向上させることで、駅の南北が一体となったにぎわいある中心市街地の形成に繋がります。 都市機能誘導区域内において、亀岡市高野林・小林土地区画整理事業が進められているため、これと連携して誘導施設の整備や居住の誘導を図ります。
亀岡市公共施設等総合管理計画等の推進と公的不動産の有効活用	<ul style="list-style-type: none"> 「亀岡市公共施設等総合管理計画」等に基づき、公共施設の維持、統合、廃止等の施設の再編を行います。 施設の統合、廃止等により余剰となった建物・土地については、地域に必要となる民間サービスの誘導や、官民複合施設の整備など、まちづくりと連携した有効活用策を検討します。
老朽化した都市計画施設の改修	<ul style="list-style-type: none"> 都市機能誘導区域内の老朽化した都市計画施設については、必要に応じて改修事業を順次進めていきます。 上記の改修事業を進めていく際は、本計画に都市再生特別措置法第109条の2の規定による都市計画事業の認可に関する事項を記載するなど、改修方法についても多角的に検討します。
文化施設の維持・充実の推進	<ul style="list-style-type: none"> 令和6年度に策定した「亀岡市博物館整備基本計画」等を踏まえ、既存の文化施設の活用や新たに整備する文化施設の充実などに取組み、本市の教育文化活動を支える拠点の形成を図ります。

交通結節点の機能強化	<ul style="list-style-type: none"> ・「亀岡市地域公共交通計画」との連携により、公共交通の充実と利用促進を図ります。 ・安全・安心の歩行空間ネットワークを重視したまちづくりを推進するため、鉄道事業者やバス事業者と連携を図り、バリアフリー整備などを実施します。
道路ネットワークの整備	<ul style="list-style-type: none"> ・都市機能誘導区域内での道路網の整備によるネットワークの強化を図るとともに、歩道の整備やバリアフリー化により、道路の安全性の向上を推進します。
防災対策の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・京都府とも連携しながら、「亀岡市建築物耐震改修促進計画」や「亀岡市地域防災計画」に基づき、都市機能誘導区域内の公共施設の耐震化を促進していくことで、市街地の安全の確保を図ります。 ・災害等の非常時における拠点施設として機能するよう、避難施設・避難場所に指定されている施設については、「亀岡市公共施設等総合管理計画」に基づき、適切な管理の実施や必要に応じた施設の再編を検討します。
子育て支援の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・「亀岡市子ども・子育て支援事業計画」に基づき、地域における子育て支援の充実に向けて、各種施策・事業を推進します。 ・都市機能誘導区域において、民間事業者と連携を図りながら、多様化する保育ニーズに応じた保育所機能の整備や、施設の適正な規模及び配置を検討します。
障がい者福祉の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・「亀岡市障がい者基本計画」に基づき、総合的な障がい者福祉の推進に向けた各種施策・事業を推進します。
高齢者福祉の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・「亀岡市いきいき長寿プラン」に基づき、総合的な高齢者福祉の推進に向けた各種施策・事業を推進します。
都市機能誘導区域外での届出制度の活用	<ul style="list-style-type: none"> ・届出制度を活用し、都市機能誘導区域外での誘導施設の整備の動向を把握するとともに、都市機能誘導区域内への誘導施設の維持・誘導を働きかけます。