



第7章 都市機能誘導区域・生活機能集積区域

7-1 区域及び誘導施設の設定方針

都市計画区域内において、誘導施設の立地を誘導すべき区域として以下の基準から「都市機能誘導区域」を定め、地区特性を踏まえたまちづくりの方針（ターゲット）及び施策の方針（ストーリー）を設定します。さらに、これらの方針から、誘導すべき都市施設（誘導施設）、誘導を推進するために講じる誘導施策を定めます。

また、本市においては都市機能誘導区域に準ずる区域（法定外）として「生活機能集積区域」を設定します。これらは現時点では都市機能誘導区域に位置付けないものの、市民生活に必要な機能の立地や、具体の整備事業の計画等がある区域で、将来的に都市機能誘導区域への移行を検討する区域です。

都市機能誘導区域の設定方針

都市機能誘導区域に含めるエリア

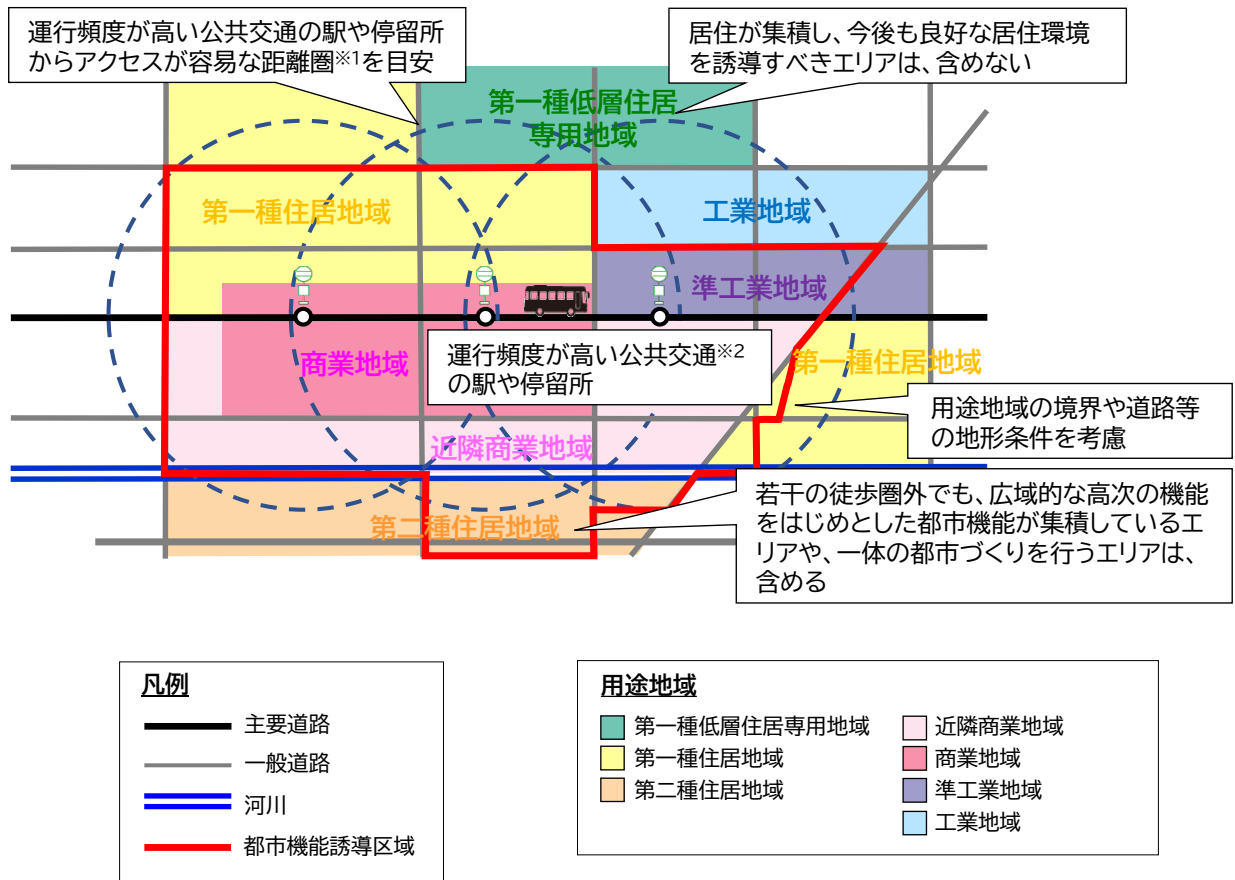
- ① 一定の運行頻度のある鉄道の駅又はバスの停留所から、徒歩等によりアクセスしやすいエリア
- ② 広域からの利用者が見込まれる基幹的な機能をはじめとした都市機能が一定程度充実しているエリア
- ③ 一定のまとまりのある公益施設用地や維持すべき都市機能があるエリア、拠点整備事業を検討しているエリア

都市機能誘導区域に含めないエリア

- ① 法令や指針により、まちなか居住区域（居住誘導区域）に含めないとされるエリア（市街化調整区域、保安林、自然公園特別地域等）
- ② 居住が集積しており、今後も良質な居住環境を維持すべきエリア
- ③ 工業専用地域や特別工業地区を定め住宅の建築を制限しており、今後も産業基盤等としての環境を維持すべきエリア

その他

- 災害ハザードに関して、災害の発生のおそれがある区域は市街地内に点在しているため、個別に判断



※1 「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）」にて、徒歩圏として挙げられる半径 800m（鉄道）、半径 300m（バス停）

※2 本市において路線バス本数が最も多い新見 I C 付近～正田付近における本数（1日あたり上り・下り合計でおおむね 30 本程度）以上の公共交通

誘導施設の設定方針

- ① 各々の拠点の役割等に応じて、都市機能誘導区域及び生活機能集積区域ごとに誘導施設を定めます。
- ② 市民の生活や経済活動に対して、基幹的なサービスを広域的に提供する都市拠点型の施設を中心に、誘導施設を定めます。
- ③ 都市機能誘導区域内に新規に誘導すべき施設のほかに、機能を維持・強化すべき施設についても、誘導施設に定めます。



7-2 ベースエリアの検討（都市機能誘導区域）

都市機能誘導区域（新見駅周辺～新見IC周辺地区）の詳細なエリア及び誘導施設について、前項の設定方針に基づき次のとおり設定します。

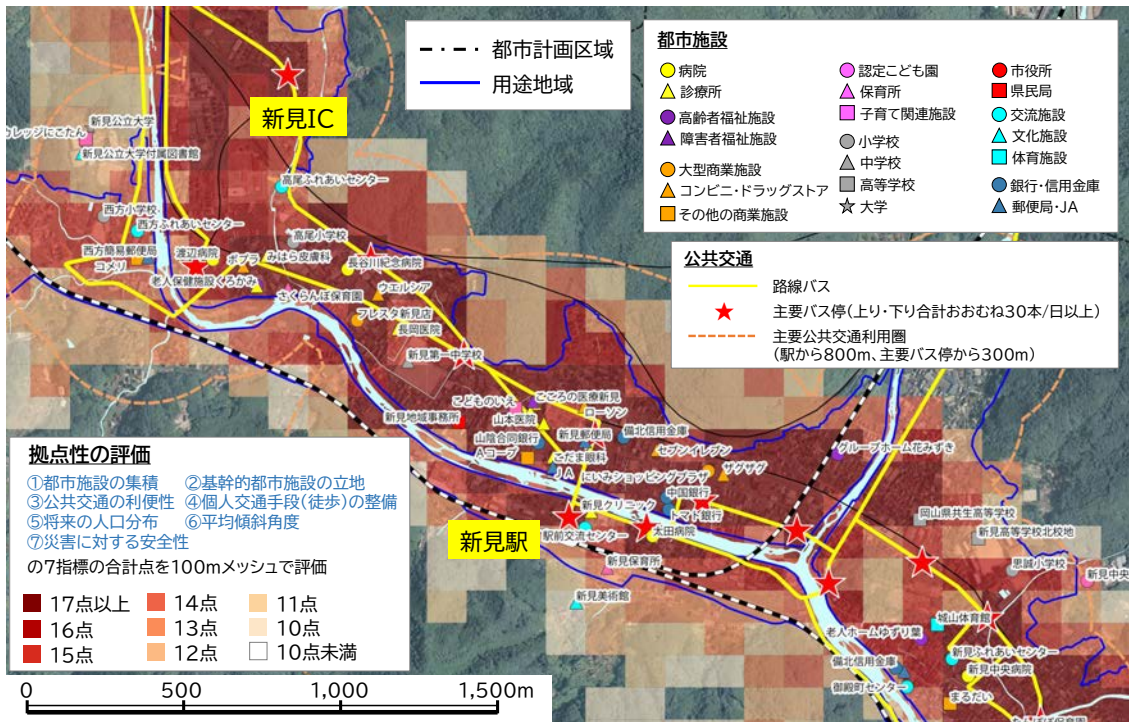
地区の特性	<ul style="list-style-type: none"> ■新見駅周辺は、古くから住宅や商店が集積する市街地が形成されるなど、地域の発展に大きく貢献してきました。また、中国自動車道の新見ICまでの国道180号沿線には、商業施設や医療施設が立地しています。 ■近年、鉄道利用客の減少や人口減少に伴い、空店舗や空家が増加するなど、中心市街地である新見駅周辺の活力の低下が進行しています。 ■本市の玄関口、主要交通結節点として、拠点性や利便性の向上、周辺地域の活性化が重要課題となっています。 ■こうした中、新見公立大学の完全4年制化に伴う学生の増加に対応した新見駅西エリア整備事業（優良な学生居住拠点等の整備）を実施中です。また、これを契機に駅前整備を構想中であり、市街地の再生と活性化が期待されます。
まちづくりの方針 （ターゲット）	<ul style="list-style-type: none"> ◎市の玄関口として、にぎわい・交流の創出及び子育てを支えるまちづくり ◎市民・行政・大学等の連携による新しいまちづくり

施策の方針 （ストーリー）	<p>I 市民にとって利便性の高い、魅力ある中心市街地の再生 新見駅西エリア整備、市民・行政・大学の協働のまちづくりを契機として、新見駅周辺全体において、市民にとって利便性の高い、魅力ある中心市街地の再生を進めます。</p>
	<p>II 訪れやすく、回遊しやすい市街地空間づくり 全ての市民が訪れる拠点として、市内の各拠点などからのアクセス性の向上を図るとともに、訪れた人々をもてなし、エリア内の歩行や自転車、循環バスで回遊しやすい市街地空間づくりを進めます。</p>
	<p>III 医療・福祉分野を中心とした地域共生拠点づくり 新見公立大学や周辺病院等と連携して、健康維持・増進、介護・介護予防に関する研究を推進するとともに、市民・行政・大学等の協働による地域共生の拠点づくりを進めます。</p>
	<p>IV 学生が暮らしやすい市街地の形成 新見駅西エリアへの学生居住拠点の整備に伴い、学生ニーズの把握や意見交換等を通じて、学生が暮らしやすい市街地づくり、市民・行政・大学の協働による地域共生社会を目指したまちづくりを進めます。</p>

求められる機能等		関連
商業	○大型・複合型商業施設 ○個性ある店舗・飲食店、暮らしを支える食料品店	I・IV
文化交流	○にぎわいと活気を生みだす交流促進空間・施設 ○若者の流入を増やし、にぎわいを創出する娯楽空間	I・IV
病院	○市民の暮らしを支える医療施設	III
福祉	○市民の健康・福祉・医療等の総合的な支援センター	III
子育て	○子育て世代を呼び込む子どもの遊び空間 ○子育て世代の交流・定住を促す保育施設等	I
交通	○各拠点地区との連携を強化する交通結節機能 ○地区内回遊のための交通手段	I・II・IV
居住	○優良な学生居住拠点（学生マンション・アパート等） ○優良な高齢者居住拠点（高齢者向け住宅等）	III・IV
宿泊	○ホテル・民宿等の充実	II



《都市機能誘導区域に含めるエリアの検討（拠点性の総合評価での検証）》

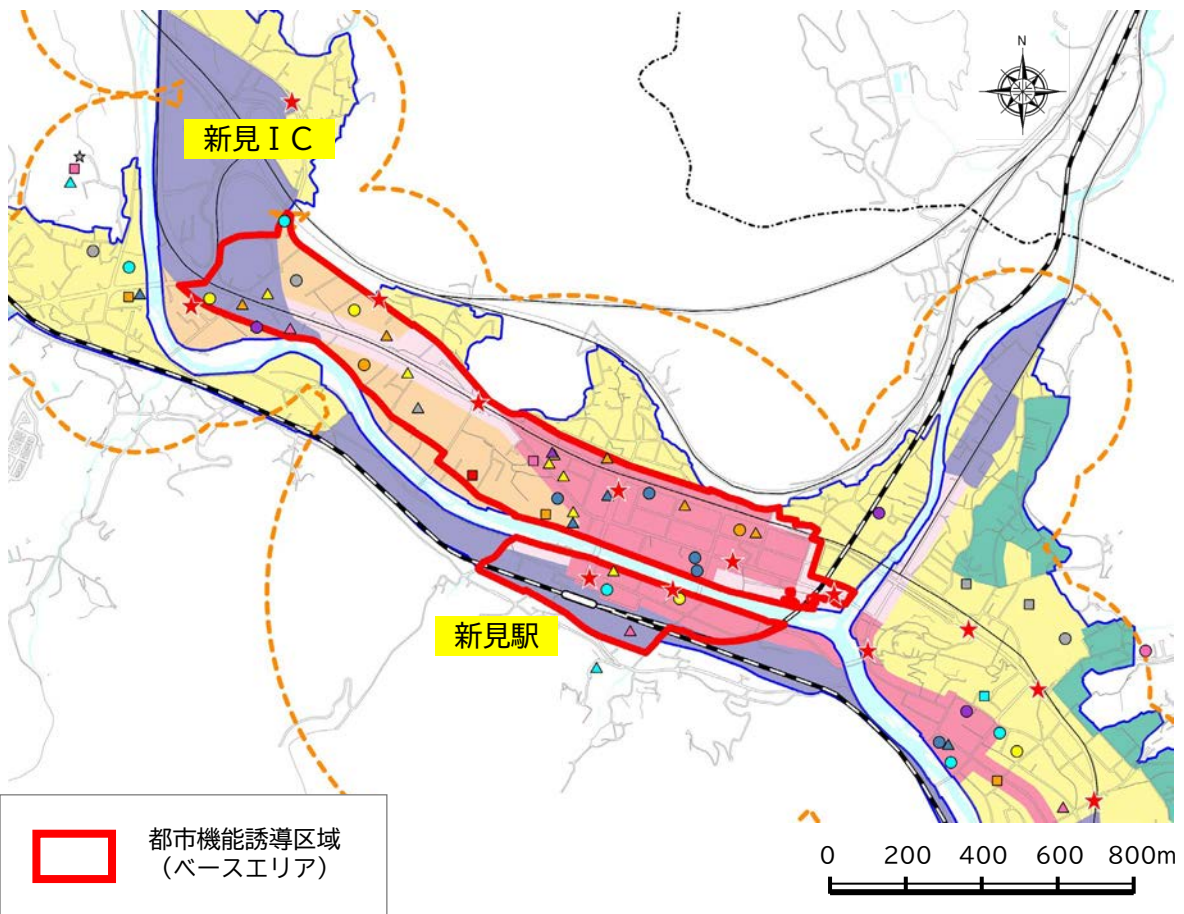


《都市機能誘導区域に含めるエリアの検討（空中写真・土地利用での検証）》





都市機能誘導区域（ベースエリア）



用途地域	
	第一種低層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域

公共交通	
	主要バス停 (上り・下り合計おおむね 30 本/日以上)
	主要公共交通利用圏 (駅から 800m、主要バス停から 300m)

都市施設					
	病院		認定こども園		市役所
	診療所		保育所		県民局
	高齢者福祉施設		子育て関連施設		交流施設
	障害者福祉施設		小学校		文化施設
	大型商業施設		中学校		体育施設
	コンビニ・ドラッグストア		高等学校		銀行・信用金庫
	その他の商業施設		大学		郵便局・J A



■誘導施設

都市機能誘導区域に求められる機能を踏まえ、設定方針に沿って、現状での施設の充足状況や配置などを勘案し、次のとおり誘導施設を定めます。

求められる機能等		立地状況等	誘導施設
商業	大型・複合型商業施設	フレスタ新見店・にいみショッピングタウンプラザが立地するが、利便性の向上とにぎわい創出のため、さらなる充実が求められる	大規模小売店舗 (1,000m ² 以上)
	店舗・飲食店、食料品店	魅力ある中心市街地の再生のため、さらなる立地が求められる	対象外※1
文化交流	交流促進空間・施設	新見美術館が隣接地域に立地しているが、駅からのアクセスがやや不便。 JR新見駅周辺まちづくりの検討などにおいて、立地も含め再評価を行う。	対象外※2
	娯楽空間	区域内に立地は見られない	劇場・映画館・興行場 (小規模のものを含む)
医療	医療施設	渡辺病院・太田病院・長谷川記念病院が立地しており、地域特性と時代のニーズに即した機能の確保が求められる	病院
福祉	総合支援センター	新見公立大学や周辺病院等と連携し、地域共生拠点としての機能強化が求められる	医療・福祉拠点施設 (総合的なセンター等)
子育て	子どもの遊び空間	子育て世代を対象とした広域的な交流施設が求められる	子育て交流施設
交通	交通結節機能	交通結節点として新見駅の機能強化が求められる	対象外※2
	地区内回遊交通手段	地域公共交通計画等に基づく整備が求められる	
その他	学生居住拠点	大学周辺等にくらか立地しているが、さらなる充実が求められる	対象外※1
	高齢者居住拠点	高齢者が安全・安心に居住できる住宅が求められる	
	ホテル・民宿等	グランドホテルみよしや、ビジネスホテルエイコー、新見ビジネスシティーホテルの3件が立地するが、さらなる充実が求められる	対象外※3

※1 本市の設定方針において「基幹的なサービスを広域的に提供する都市拠点型の施設」を中心に設定することとしているため、小規模店舗や居住拠点は誘導施設の対象外とします。

※2 JR新見駅周辺まちづくりの検討等を踏まえた上で判断することとし、現時点では対象外とします。

※3 主に市外からの利用が想定され、市民生活に必要な施設を設定するという主旨からは外れるため、対象外とします。



■都市機能誘導区域のイメージ

●学生が暮らしやすい市街地の形成

・学生居住拠点整備に加え、学生との意見交換を通じて学生が暮らしやすい市街地づくりを促進



●利便性の高い魅力ある中心市街地の再生

・子育て世代や高齢者、全市民にとって、利便性が高く、魅力ある市街地の再生を推進



●訪れやすく、回遊しやすい市街地空間づくり

・徒歩や自転車、循環バスで回遊しやすい市街地空間づくりを推進



●医療・福祉の充実した市街地づくり

・健康医療、福祉介護サービスが充実し、高齢者が安心して暮らせる市街地づくりを推進





7-3 ベースエリアの検討（生活機能集積区域）

生活機能集積区域（市役所周辺地区・正田商業核周辺地区）についても、都市機能誘導区域の設定方針に準じて次のとおり設定します。

地区の特性	<ul style="list-style-type: none"> ■市役所周辺には、中央図書館や文化交流館、地域福祉センター、地域包括支援センターなど、行政・文化・福祉機能が集積しています。また、新見警察署や新見市消防署と連携し、防災拠点を形成しています。 ■市役所の高梁川対岸に位置する金谷地区には、農地が主体のまとまった未整備地があり、市役所周辺と連携した新市街地整備エリアとして位置付けられています。 ■市街地南部の正田商業核では、国道180号沿道において、大型小売店舗が集積し、住民の生活を支える拠点となっています。
まちづくりの方針 (ターゲット)	<ul style="list-style-type: none"> ◎今後の市の発展を支える安全・安心な都市環境づくり（市役所周辺、金谷地区） ◎多様な世代の定住を支える利便性の高い都市環境づくり（正田商業核）



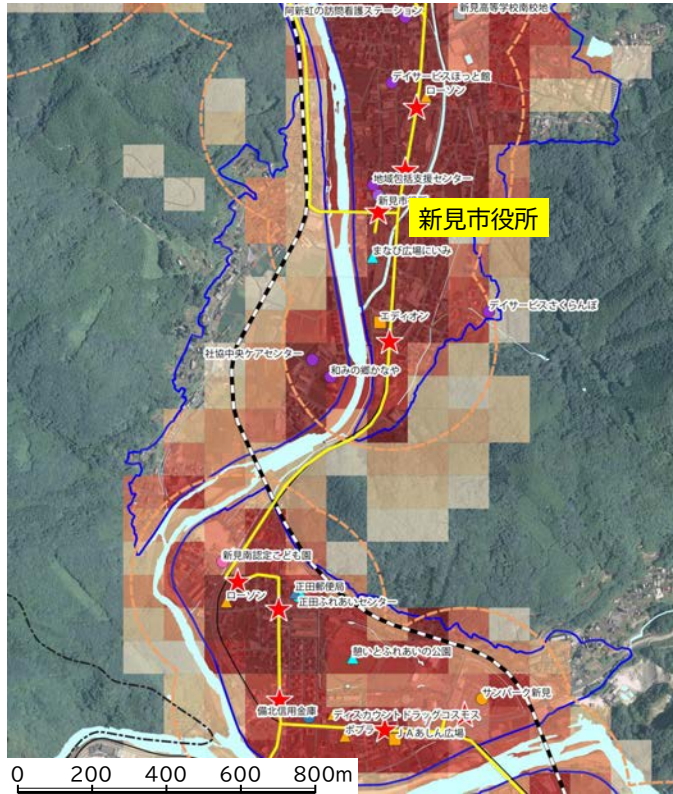
施策の方針 (ストーリー)	<p>I 市役所を中心とした行政機能の充実・強化 行政・文化・教育・防災の拠点として相応しい機能の充実とともに、市内各主要地区からのアクセス性の向上を図り、全ての市民が利用しやすい拠点づくりを進めます。</p> <p>II 金谷地区の居住拠点整備と福祉機能の充実・強化 都市計画道路の整備や隣接する福祉施設との連携を図り、人口減少抑制・地域活性化、高齢者福祉、環境共生を先導的に図る新市街地の整備を進めます。</p> <p>III 市南部の生活を支える正田商業核の維持・強化 国道180号沿線の大型小売店舗を中心に、市南部の人々の生活を支えている正田商業核は、人口減少が進行する中においても、現状機能の維持と更なる拠点性の強化を進めます。</p>
------------------	--



求められる機能		関連	地区
行政	<ul style="list-style-type: none"> ○市民の生活利便性に寄与する行政施設 ○民間活力の活用などによる質の高い公共サービス機能 ○市民の安全・安心を支える防災機能 	I	市役所 周辺
福祉	○市役所周辺の機能を補完する福祉関連施設	II	
その他	○優良な居住拠点	II	
商業	<ul style="list-style-type: none"> ○大型・複合型商業施設 ○個性ある店舗・飲食店、暮らしを支える食料品店 	III	正田 商業核



《生活機能集積区域に含めるエリアの検討（拠点性の総合評価での検証）》



凡例

- - - - - 都市計画区域
- 用途地域

拠点性の評価

①都市施設の集積 ②基幹的都市施設の立地
 ③公共交通の利便性 ④個人交通手段(徒歩)の整備
 ⑤将来の人口分布 ⑥平均傾斜角度
 ⑦災害に対する安全性

の7指標の合計点を100mメッシュで評価

■ 17点以上	■ 14点	■ 11点
■ 16点	■ 13点	■ 10点
■ 15点	■ 12点	□ 10点未満

公共交通

- 路線バス
- ★ 主要バス停(上り・下り合計おおむね30本/日以上)
- - - - - 主要公共交通利用圏 (駅から800m、主要バス停から300m)

都市施設

● 病院	● 認定こども園	● 市役所
▲ 診療所	▲ 保育所	■ 県民局
● 高齢者福祉施設	■ 子育て関連施設	● 交流施設
▲ 障害者福祉施設	● 小学校	▲ 文化施設
● 大型商業施設	▲ 中学校	■ 体育施設
▲ コンビニ・ドラッグストア	■ 高等学校	● 銀行・信用金庫
■ その他の商業施設	★ 大学	▲ 郵便局・JA

《生活機能集積区域に含めるエリアの検討（空中写真・土地利用での検証）》



凡例

- - - - - 都市計画区域
- 用途地域

公共交通

- 路線バス
- ★ 主要バス停(上り・下り合計おおむね30本/日以上)
- - - - - 主要公共交通利用圏 (駅から800m、主要バス停から300m)

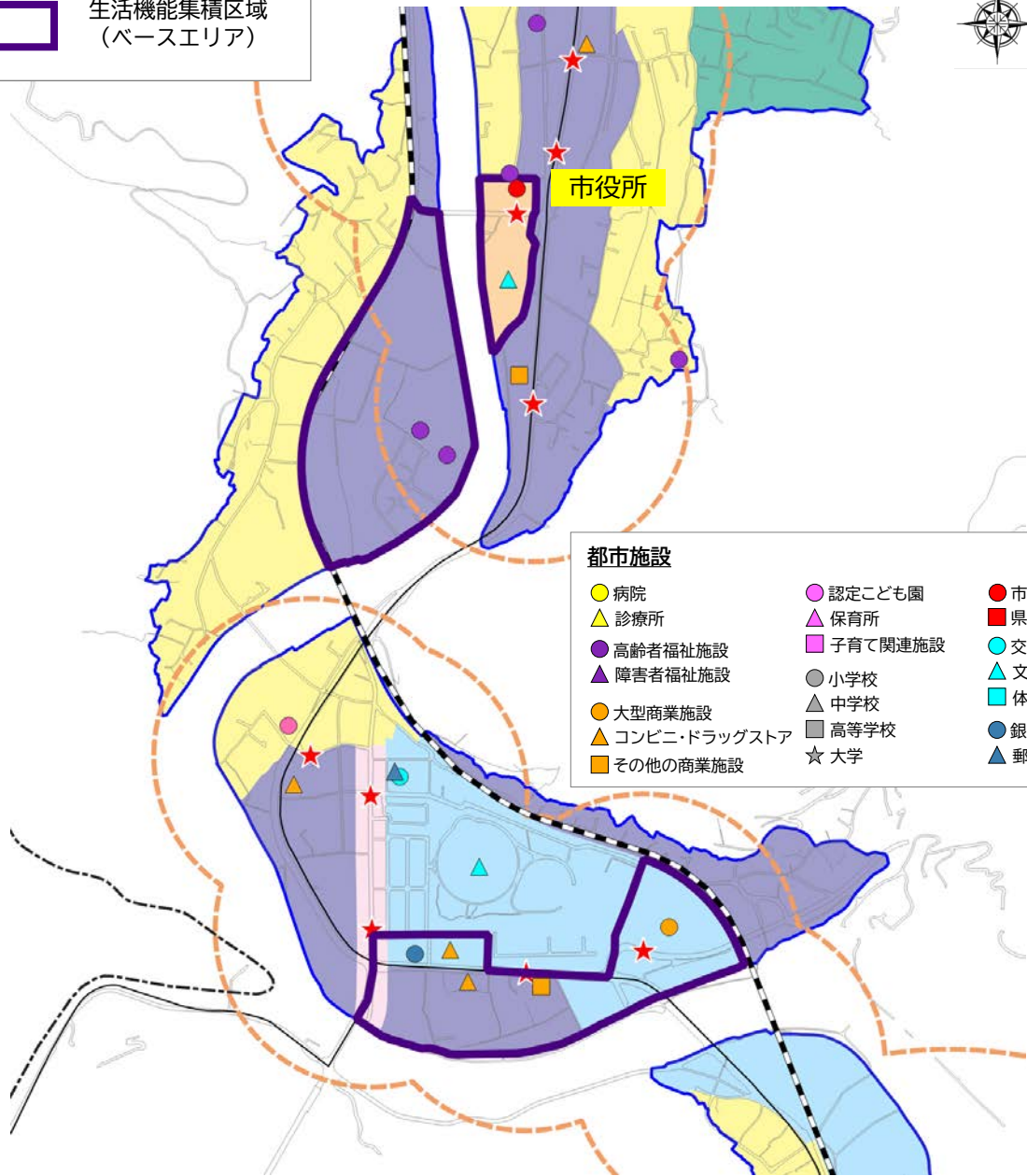
都市施設

● 病院	● 認定こども園	● 市役所
▲ 診療所	▲ 保育所	■ 県民局
● 高齢者福祉施設	■ 子育て関連施設	● 交流施設
▲ 障害者福祉施設	● 小学校	▲ 文化施設
● 大型商業施設	▲ 中学校	■ 体育施設
▲ コンビニ・ドラッグストア	■ 高等学校	● 銀行・信用金庫
■ その他の商業施設	★ 大学	▲ 郵便局・JA



生活機能集積区域（ベースエリア）

生活機能集積区域
（ベースエリア）

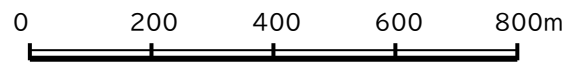


都市施設

- | | | |
|----------------|-----------|-----------|
| ● 病院 | ● 認定こども園 | ● 市役所 |
| ▲ 診療所 | ▲ 保育所 | ■ 県民局 |
| ● 高齢者福祉施設 | ■ 子育て関連施設 | ● 交流施設 |
| ▲ 障害者福祉施設 | ● 小学校 | ▲ 文化施設 |
| ● 大型商業施設 | ▲ 中学校 | ■ 体育施設 |
| ▲ コンビニ・ドラッグストア | ■ 高等学校 | ● 銀行・信用金庫 |
| ■ その他の商業施設 | ★ 大学 | ▲ 郵便局・JA |

用途地域

- 第一種低層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域



公共交通

- ★ 主要バス停（上り・下り合計おおむね30本/日以上）
- 主要公共交通利用圏（駅から800m、主要バス停から300m）



■誘導施設

生活機能集積区域に求められる機能を踏まえ、設定方針に沿って、現状での施設の充足状況や配置などを勘案し、次のとおり誘導施設を定めます。

求められる機能等		立地状況等	誘導施設	地区
行政	行政施設	市役所が立地しており、今後も行政の中心として機能の集積を図る	行政施設	市役所 周辺
	公共サービス機能	公共サービス機能として、まなび広場にいみが立地している。今後は民間との協働も推進しつつ、複数の機能を持つ公共サービス施設の集積を図る	複合施設	
	防災機能	市役所が立地しているほか、隣接して消防署・警察署が立地しており、今後も防災機能の強化・集積を図る	防災拠点施設	
福祉	福祉関連施設	新見市福祉センター・和みの郷かなやが立地しているが、高齢者も住みやすい居住拠点地区として今後も機能の維持が求められる	高齢者福祉施設	
その他	居住拠点	区画整理や道路整備等により、未整備地を活用した環境共生住宅地の形成を推進する	対象外※	
商業	大型・複合型商業施設	サンパーク新見が立地するが、利便性の向上とにぎわい創出のため、さらなる充実が求められる	大規模小売店舗(1,000m ² 以上)	正田 商業核 周辺
	店舗・飲食店、食料品店	魅力ある中心市街地の再生のため、さらなる立地が求められる	対象外※	

※ 本市の設定方針において「基幹的なサービスを広域的に提供する都市拠点型の施設」を中心に設定することとしているため、居住拠点や小規模店舗は誘導施設の対象外とします。



■生活機能集積区域のイメージ

●市役所を中心とした行政サービス機能の充実・強化

・行政、文化、教育、防災の拠点として、全ての市民が利用しやすい拠点づくりを推進



●金谷地区の居住拠点整備と福祉機能の充実・強化

・都市計画道路の整備や隣接する福祉機能と連携した新たな住宅エリアの形成を推進



●市南部の生活を支える正田商業核の維持・強化

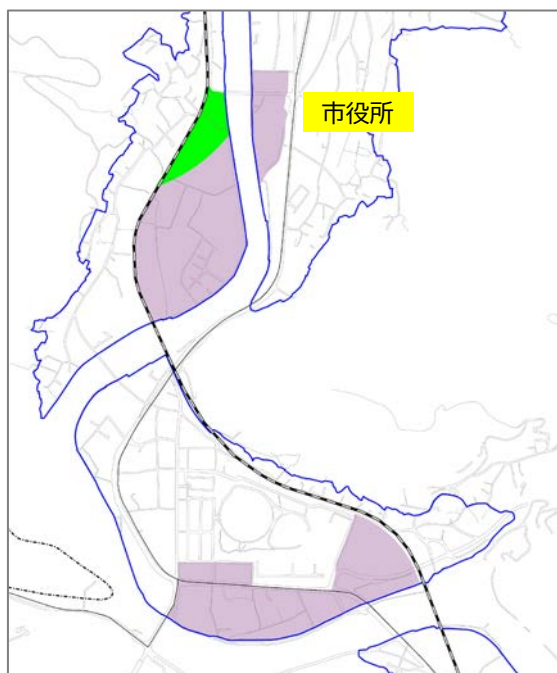
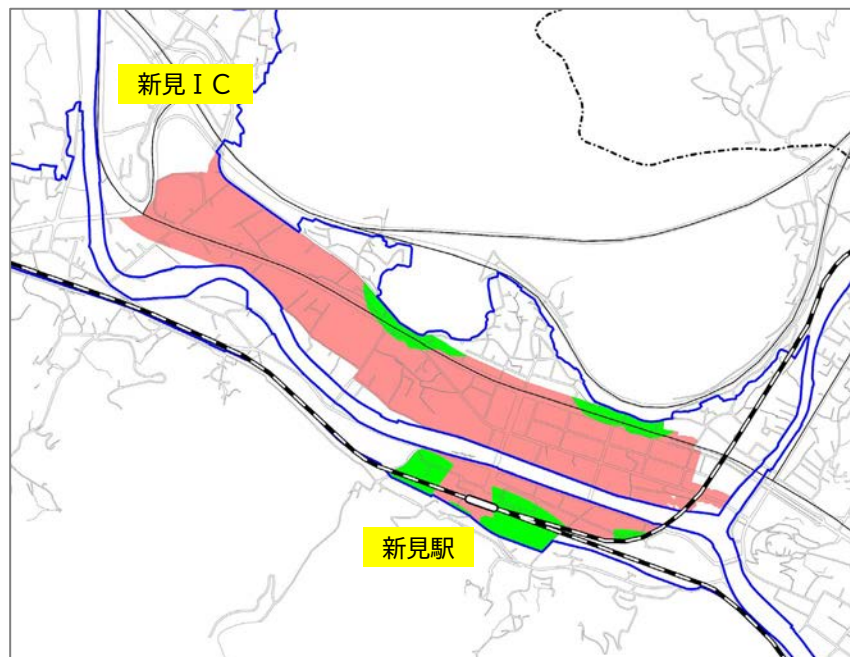
・市南部の人々の生活を支えている正田商業核の更なる拠点性の強化を推進







7-4 除外箇所の検討

都市機能誘導区域（ベースエリア）及び生活機能集積区域（ベースエリア）のうち、まちなか居住準備区域として設定した区域については、現時点では都市機能誘導区域または生活機能集積区域から除外することとします。

なお、今後の計画見直しにおいて、除外した区域をまちなか居住区域へ編入する際には、この編入する区域に関して都市機能誘導区域または生活機能集積区域への編入を検討します。

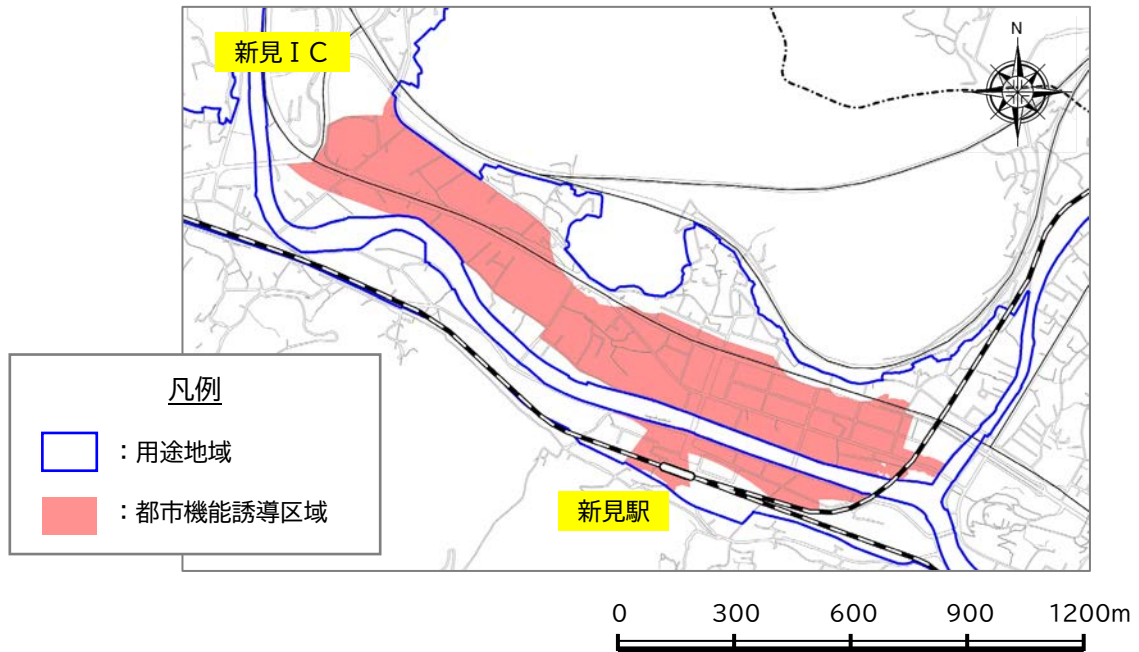


凡例	
	: 用途地域
	: 都市機能誘導区域（ベースエリア）
	: 生活機能集積区域（ベースエリア）
	: 各ベースエリアから除外する区域

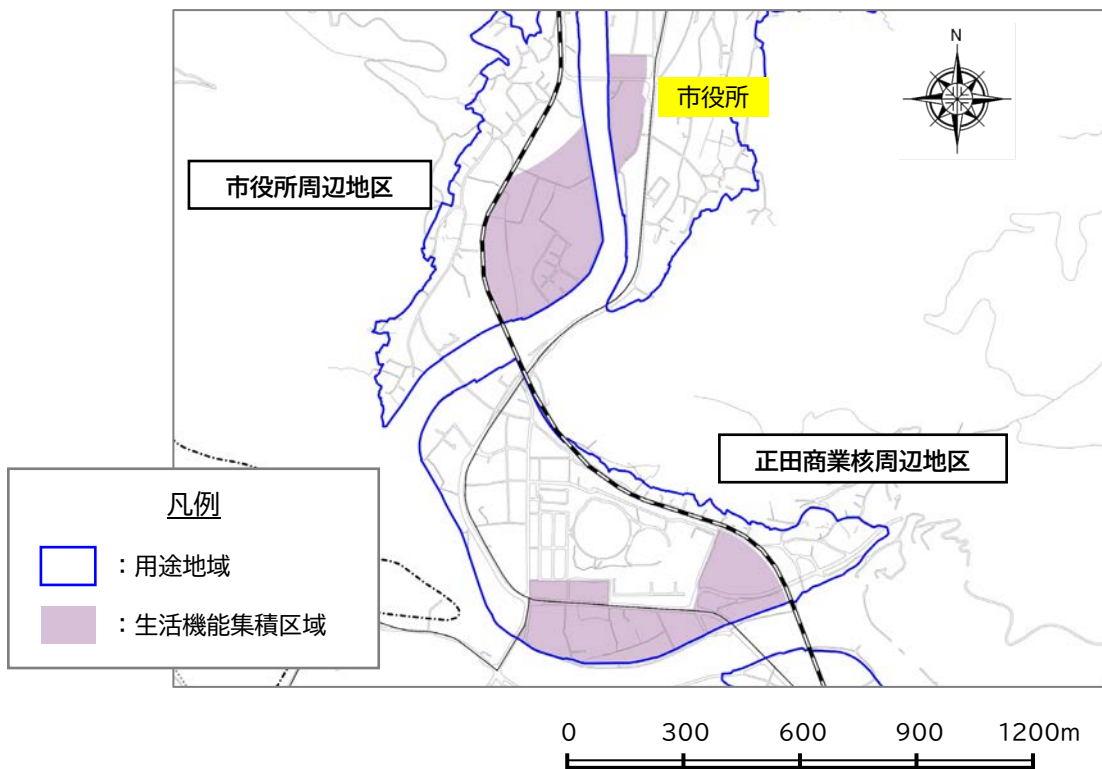
7-5 都市機能誘導区域及び生活機能集積区域の設定

前項までの検討により設定した「都市機能誘導区域」及び「生活機能集積区域」を以下に示します。

都市機能誘導区域 新見駅周辺～新見 I C 周辺地区の 1 箇所に設定



生活機能集積区域 (法定外) 市役所周辺地区、正田商業核周辺地区の 2 箇所に設定





7-6 誘導施策

都市機能を誘導するための施策は、大きく「届出制度」「国による補助」「新見市の施策」に分けられます。

(1) 届出制度

都市再生特別措置法第108条第1項及び第108条の2の規定により、立地適正化計画の計画区域において、以下の行為を行おうとするときは、着手する（休止又は廃止する）30日前までに、市へ届出をすることが義務付けられます。

《都市機能誘導区域外について》

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

[必要書類]

- ◆届出書
- ◆添付図書
 - ①当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺1,000分の1以上）
 - ②設計図（縮尺100分の1以上）
 - ③その他参考となる事項を記載した図書

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
- 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

[必要書類]

- ◆届出書
- ◆添付図書
 - ①敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺100分の1以上）
 - ②建築物の2面以上の立面図及び各階平面図（縮尺50分の1以上）
 - ③その他参考となる事項を記載した図書

上記2つの届出内容を変更する場合

[必要書類]

- ◆届出書
- ◆添付図書 上記と同様

《都市機能誘導区域内について》

誘導施設の休止または廃止

[必要書類]

- ◆届出書

この制度は、市が誘導施設の整備や休廃止の動きを把握し、必要に応じた助言・勧告を行うことにより、本計画を推進することを目的としています。



(2) 国による補助

都市機能誘導区域における誘導施設の整備や、その取組と同時に検討することが想定される施策に関しては、国によるさまざまな補助事業があります。

(3) 新見市の施策

都市機能の誘導に向けた市の取組を国の支援メニューの活用を含め以下に示します。

まちづくりの方針 (ターゲット)	都市機能を誘導する施策・方針
機能集約による、効率的で利便性の高い市街地の構築	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中心市街地周辺（JR 新見駅周辺、国道 180 号沿い）の商業・産業地の検討 ・ 区画整理、市街地整備、都市計画道路の整備等による立地環境の創出 ・ 用途地域の見直し等による効率的な土地利用の促進 ・ 都市機能誘導区域内において、民間が整備する福祉施設や子育て交流施設等の公益施設の事業費を補助（都市構造再編集中央支援事業） ・ 大型小売店舗などの誘導施設を区域外から移転した場合、その跡地の有効活用についての支援（集約都市形成支援事業） ・ 民間による誘導施設の整備や移転の事業費に対する金融支援、また、立地や用地等に対する税制措置
持続可能な公共交通の確保と、歩いて暮らせる道路ネットワークの再構築	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新見駅のバリアフリー化の推進 ・ バス路線の再編やダイヤ改正による利便性の向上 ・ 誘導施設へのバス乗り入れ等アクセス性向上促進 ・ まちの玄関口である駅周辺において、情報案内・待合・売店などの利便性や魅力の向上を図る整備、交通事業者の取組を支援（次世代ステーション創造事業、都市・地域交通戦略推進事業）
施設の再配置を進めるとともに、安全・安心に暮らせる都市環境を整備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共サービス機能の複合化・集約化 ・ 医療体制の充実 ・ 介護予防の推進・適正な介護サービスの提供 ・ 集合住宅に併設した子育て支援施設や福祉施設の整備など、多様な主体が連携した公共サービス向上の取組を支援（地域居住機能再生推進事業）
若者世帯の定住促進と既存ストックを活用した魅力的なまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・ 企業誘致の推進 ・ ふるさと事務所（サテライトオフィス等）開設支援事業 ・ 大学を活かしたまちづくり、研究成果の活用の推進 ・ 芸術・文化活動の場の提供 ・ まちなかにおけるイベント実施、にぎわいづくり活動への支援 ・ 空家・空き店舗・空き地の有効活用、リノベーションに対する支援

※青字は、国等が直接行う施策



7-7 誘導区域等のまとめ

「第6章 まちなか居住区域」及び「第7章 都市機能誘導区域・生活機能集積区域」にて設定した各区域の重ね合わせ図を以下に示します。

