

上野原市立地適正化計画  
第3回策定懇話会資料

■居住誘導区域と都市機能誘導区域設定の検討(案)

平成30年12月

上野原市

## ■ 居住誘導区域と都市機能誘導区域設定の検討(案)

### ■ 居住誘導区域

1. 居住誘導区域設定の基本的な考え方 …… 1
  - (1) 居住誘導区域の基本的な考え方 …… 1
  - (2) 上野原市における居住誘導区域設定の考え方 …… 1
2. 居住誘導区域の設定 …… 2
  - (1) 居住誘導区域の設定方針 …… 2
  - (2) 居住誘導区域の設定 …… 7

### ■ 都市機能誘導区域

1. 都市機能誘導区域設定の基本的な考え方 …… 9
    - (1) 都市機能誘導区域の基本的な考え方 …… 9
    - (2) 上野原市における都市機能誘導区域設定の考え方 …… 10
  2. 都市機能誘導区域の設定 …… 11
    - (1) 上位計画における位置づけ …… 11
    - (2) 都市機能誘導区域の設定方針 …… 12
    - (3) 都市機能誘導区域の設定 …… 13
-

# ■居住誘導区域と都市機能誘導区域設定の検討（案）

## ■居住誘導区域

### 1. 居住誘導区域設定の基本的な考え方

#### (1) 居住誘導区域の基本的な考え方

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきであるとされています。（都市計画運用指針）

居住誘導区域を定めることが考えられる区域としては、都市計画運用指針に以下が示されています。

- ア) 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点および生活拠点ならびにその周辺の区域
- イ) 都市の中心拠点および生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点および生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ウ) 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

#### (2) 上野原市における居住誘導区域設定の考え方

本市の人口は既にピークを過ぎて減少局面に入っており、本計画の目標とする20年後の人口は現在の約7割にまで落ち込むことが予想されています。このままいくと人口減少と極端な少子高齢化の進行、都市の活力低下、それに伴う公共交通を始めとした生活サービスレベルの低下という負のスパイラルが不可避となることが懸念されます。

この状況に歯止めをかけて人口減少を抑制し、都市の活力を維持するためには、本市の付加価値を高める戦略的・効果的なまちづくりと、持続可能な都市経営に向けた積極的な取り組みが必要となります。

本計画による居住誘導は、強制力を伴う手法や、規制的な手法により居住誘導区域への移転を促進するものではなく、また、居住誘導区域以外に住んではいけないということではなく、居住誘導区域以外においても居住や仕事ができることは、今までと変わりありません。

しかし、商業や医療、学校、公共交通等は、ある程度の人口密度の中で成り立つものであり、人口密度の維持が、これらの都市機能を維持すること、つまりは住民の生活利便性を維持していくことにつながります。そのため居住誘導区域を定め、効果的・集中的にまちづくりを進めることが重要となります。

また、急速な少子高齢化を要因として、空き家・空き店舗の急増や地域産業の停滞、さらには都市活力を支える地域コミュニティの衰退なども懸念されます。居住環境の悪化を未然に防ぎ、都市の活力を維持するためにも、適切な居住誘導による人口定着と交流人口の拡大により、人口減少に歯止めをかけ、魅力と活力あるまちを次世代に引き継いでいくことが必要です。

本市の居住誘導区域は、目まぐるしく変化する社会情勢や動向に柔軟に対応し、これまでのインフラ投資を効果的に活かすことを前提とし、現在と同程度の人口密度の維持が期待されるエリアにおいて、計画の方針にも掲げた、子どもから高齢者まで多世代が共生し交流する、ふるさと生活圏の構築を目指していくものとします。そのため、居住誘導区域の設定にあたっては、人口の集積状況や公共交通ネットワークの状況を踏まえ、地域特性や実情に即した区域を設定していくものとします。

## 2. 居住誘導区域の設定

### (1) 居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域は、商業や医療・福祉などの都市機能が持続的に維持される必要があり、圏域には一定規模の利用人口が求められます。昨今の厳しい財政状況を踏まえ、行政による生活サービスを維持するためには、中心市街地を軸とした人口密度の維持による効率化が必須条件となります。そのため、区域設定の基本的な考え方を踏まえ、人口減少社会に対応し、効率的な都市機能の集約によるコンパクトシティの実現に向け、次の方針により居住誘導区域を設定します。

- 「将来にわたっても一定の人口密度\*を維持する必要があるエリア」かつ「多様な生活サービス機能が集積し公共交通によりアクセス可能なエリア」である既成市街地を基本に居住誘導区域を設定します。
- 既存の人口集積と既存インフラを有効活用するものとし、これまで居住地としてインフラ投資が行われてきた用途地域を対象として検討を行います。

- ・ 住居系、商業系用途地域の指定があるエリアを基本に、居住誘導区域を検討します。また、上野原地区中心市街地の風致地区については、現在の風致を今後も維持しながら、良好な居住環境を形成していくものとし、居住誘導区域に含めるものとしします。
- ・ 工業専用地域、工業地域は、工業系用途の増進を図る地域であるため、居住誘導区域には含めないものとしします。ただし、国道 20 号沿道に位置する準工業地域は、近接する中心商業地との連続性や生活圏の一体性を考慮し区域に含めるものとしします。
- ・ 上野原駅周辺については、駅利用圏域や生活サービス機能の利用圏域など、中心市街地との一体性・連続性を考慮し1つのエリアとして位置づけるものとしします。
- ・ 将来都市構造で位置づけた四方津駅周辺の交通拠点、用途地域には含まれないものの、公共交通体系の結節機能を担う重要な拠点であり、居住誘導区域と一体的な「都市機能を補完するエリア」として、今後、必要不可欠な機能誘導等により相互連携を検討していきます。

これらの考え方から、法令や規定による要件を踏まえ、土砂災害等の災害リスクが少ない区域や土地利用の実態等に照らし、次のような手順により居住誘導区域の設定を行います。

特に、河岸段丘上に既成市街地がまとまって位置する本市の構造特性から、土砂災害等の危険性が懸念される周辺においては「居住を誘導しない」という選択肢も重要であり、災害リスクの少ない箇所への居住誘導により、市民の安全性を確保していくものとしします。

注) \*一定の人口密度：各種の日常生活に必要なサービス施設や公共交通サービスの持続性確保に必要な人口密度の目安として、都市計画法施行規則第8条に定められた市街化区域の設定水準である 40 人/ha を想定します。

## 〈参考〉法令の規定などによる要件

居住誘導区域は、法令や規程により、次に示すような区域設定の要件が示されています。区域設定の前提としてこれらを踏まえることとします。

### ■法令の規定により居住誘導区域に含まない区域

都市再生特別措置法第81条第11項及び同施行令第22条により、居住誘導区域に含まないとされている区域は次のとおりで、これらは、居住誘導区域には設定されません。

- ア) 都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域
- イ) 建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域のうち、同条第2項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域
- ウ) 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域又は農地法第5条第2項第1号に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域
- エ) 自然公園法第20条第1項に規定する特別地域、森林法第25条若しくは第25条の2の規定により指定された保安林の区域、自然環境保全法第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域若しくは同法第25条第1項に規定する特別地区又は森林法第30条若しくは第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第41条の規定により指定された保安施設地区若しくは同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区

### ■適当でないと判断される場合は原則として居住誘導区域に含まない区域

都市計画運用指針により、それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当でないと判断される場合は、原則として居住誘導区域に含まないこととすべきであるとされている区域は次のとおりです。

- ア) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第6条第1項に規定する土砂災害警戒区域
- イ) 津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害警戒区域
- ウ) 水防法第14条第1項に規定する浸水想定区域
- エ) 特定都市河川浸水被害対策法第32条第1項に規定する都市洪水想定区域及び同条第2項に規定する都市浸水想定区域
- オ) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域

### ■原則として居住誘導区域に含まない区域

都市計画運用指針により、原則として居住誘導区域に含まない区域は次のとおりです。

- ア) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第6条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域
- イ) 津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害特別警戒区域
- ウ) 災害危険区域(法で居住誘導区域に含まないこととされている区域を除く)
- エ) 地すべり等防止法第3条第1項に規定する地すべり防止区域
- オ) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域

### ■慎重に判断を行うことが望ましい区域

都市計画運用指針により、居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域は次のとおりです。

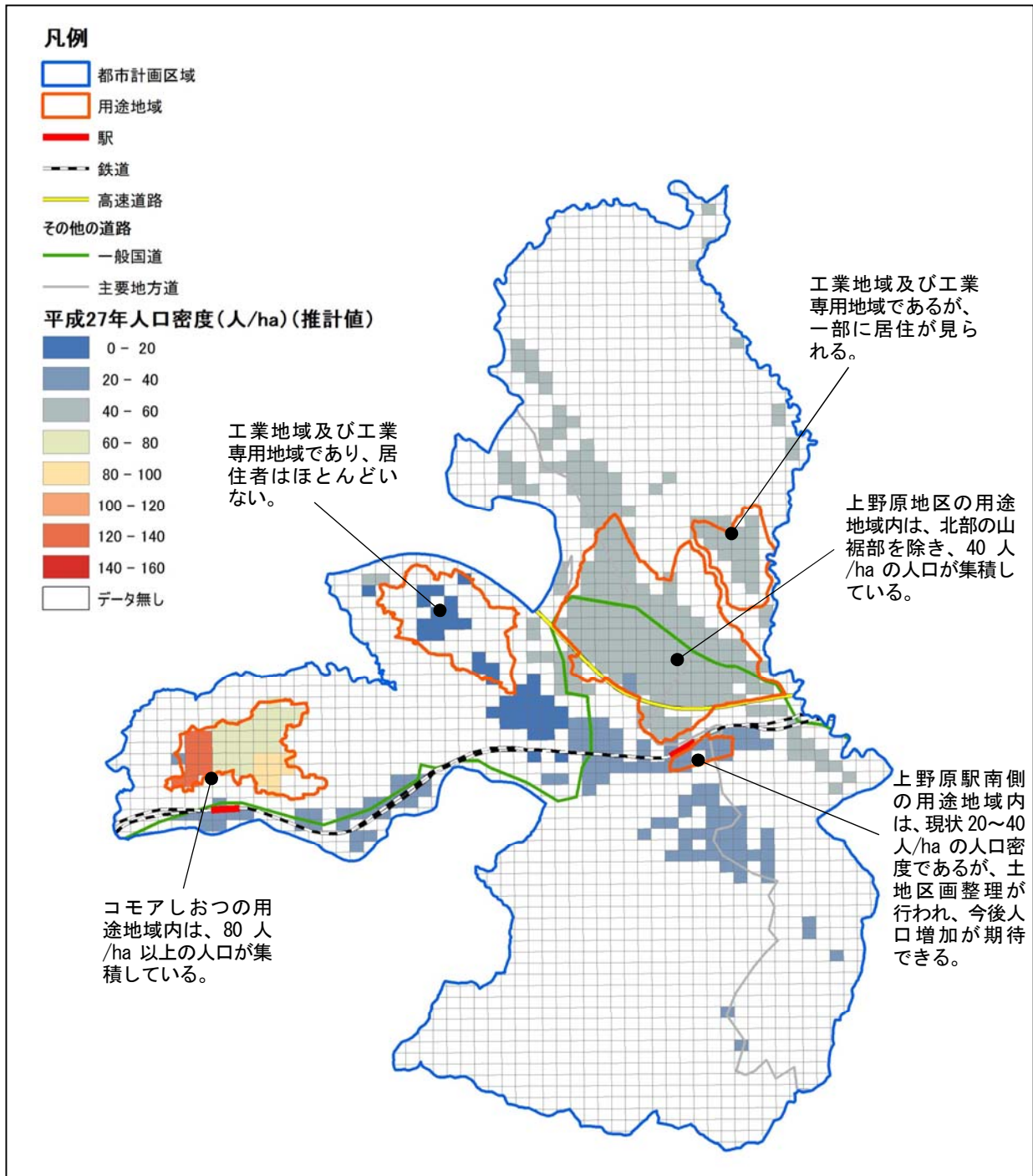
- ア) 都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項第13号に規定する流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域
- イ) 都市計画法第8条第1項第2号に規定する特別用途地区、同法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域
- ウ) 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域
- エ) 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域

### ■居住誘導区域の設定にあたり留意すべき事項

都市計画運用指針では、居住誘導区域の設定にあたり、次の事項に留意すべきとしています。

- ・今後、人口減少が見込まれる都市においては、現在の市街化区域全域をそのまま居住誘導区域として設定すべきではない。
- ・原則として新たな開発予定地を居住誘導区域として設定すべきではない。
- ・身近な生活に必要な都市機能は、各機能の特性に応じた一定の利用圏人口によってそれらが持続的に維持されることを踏まえ、当該人口を勘案しつつ居住誘導区域を定めることが望ましい。
- ・市町村の主要な中心部のみを居住誘導区域とするのではなく、地域の歴史や合併の経緯等にも十分留意して定めることが望ましい。
- ・市街地の周辺の農地のうち、生産緑地地区など将来にわたり保全することが適当な農地については、居住誘導区域に含めず、都市農業振興施策等との連携等により、その保全を図ることが望ましい。

## ■人口密度の現況



- 平成27年の都市計画区域の人口密度メッシュでは、用途地域内の中心市街地は40~60人/haとなっています。
- 島田地区及び上野原駅周辺などの市街地縁辺部は20~40人/haの低密度な地区となっていますが、現在、上野原駅周辺整備が進められ、今後、人口増加が期待されます。
- コモアしおつは60人/ha~140人/haとなっており、本市の市街地においては人口が集中し高密度地区となっていますが、今後、顕著な高齢化の進行が懸念されます。
- 今後人口減少に伴い、市街地全体の低密度化が予想され、人口減少に伴う粗密化の進行とともに、地域コミュニティ維持の困難や中心市街地の衰退などが懸念され、適正なエリアへの居住誘導の検討が必要です。

## ■居住誘導区域設定の手順

### ①用途地域を対象に検討

～都市的基盤整備等の投資区域 →既存インフラの最大限の有効活用～

- ・上野原市都市計画マスタープランにおける土地利用の位置付けを踏まえる
- ・基盤整備が行われている区域(土地区画整理事業、一団の宅地開発、住宅供給、公共下水道区域等)

居住誘導区域に含む区域

### ②一定の人口密度を維持し将来にわたっても維持される必要がある区域

- ・将来的にも人口密度 40 人/ha 以上の維持を目指す区域
- ・駅周辺整備や土地区画整理事業、地区計画等の指定による複合市街地の形成、ゆとりある居住地の形成により、今後人口増が見込まれる区域

### ③多様な生活サービス機能が集積し、公共交通によりアクセス可能な区域

- ・商業、医療、福祉、子育て等の多様な生活サービス施設が集積し、拠点性を有する区域及びその周辺に住宅等が連担し人口密度の維持を図る区域
- ・主要施設・生活サービス施設の徒歩利用圏域(半径 800m 圏域、500m 圏域等)
- ・都市拠点、地域拠点及び生活拠点に、公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、これらの拠点に立地する機能の利用圏として一体的である区域(鉄道駅から半径 800m 圏内、または、バス停留所から半径 300m 圏内)

### ④上記対象区域から次の区域を除く

居住誘導区域に含まない区域

#### ●法令や規定による要件

- ・農業振興地域
- ・土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域等の災害ハザードエリア
- ・工業専用地域、工業地域
- ・将来的に居住地として転用される可能性の低い地域(墓苑や境内地等の非可住地)



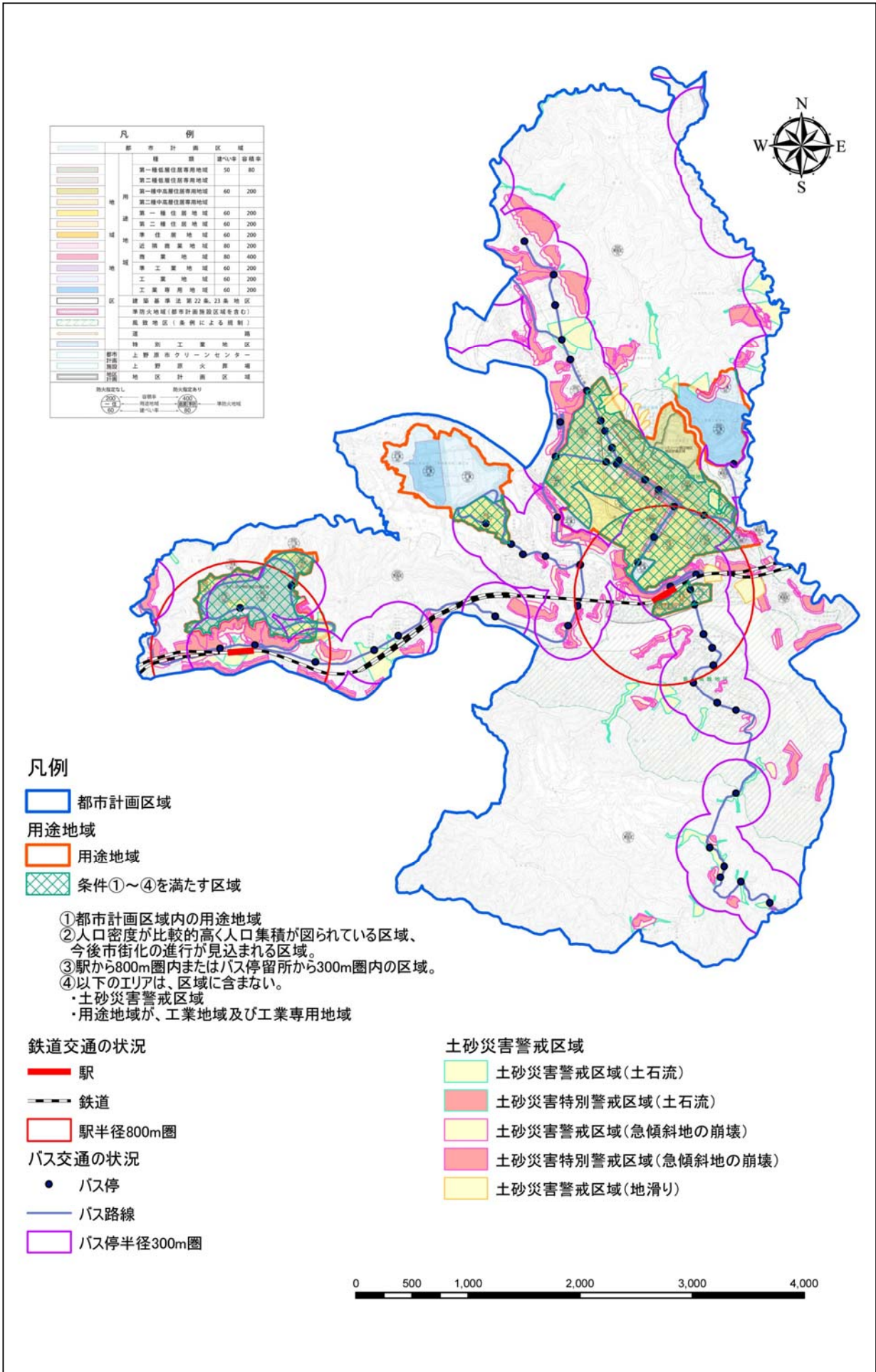
#### ●上野原市における設定除外の要件

- ・市街地内の農地・空地が多く残る区域、市街地縁辺部の崖地(斜面樹林地)
- ・地形的に独立した規模の大きい公共施設用地(処理場や学校施設、墓地等)

居住誘導区域の設定:

- 上野原中心拠点地区居住誘導区域
- コモアしおつ地区居住誘導区域

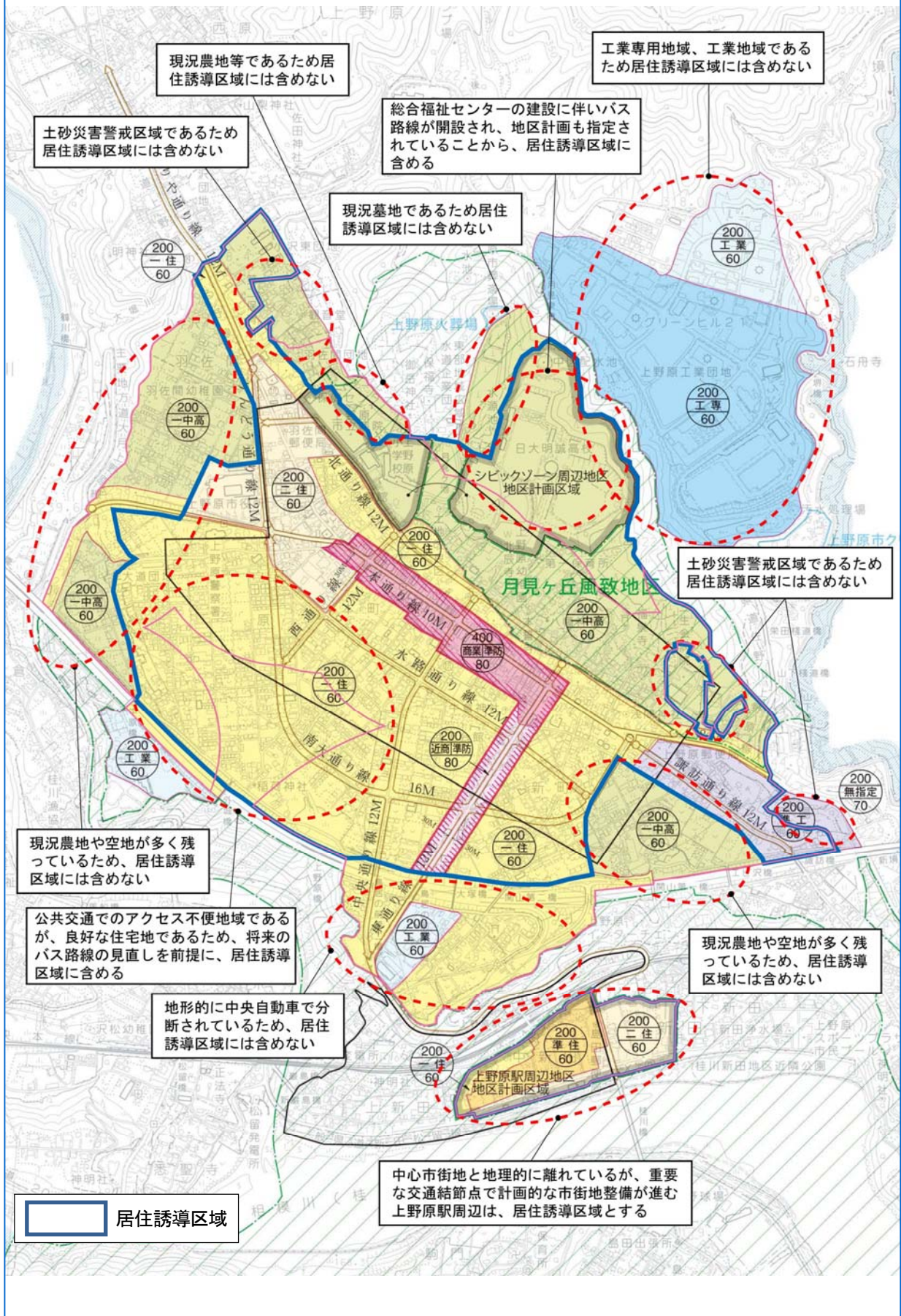
■居住誘導区域の検討



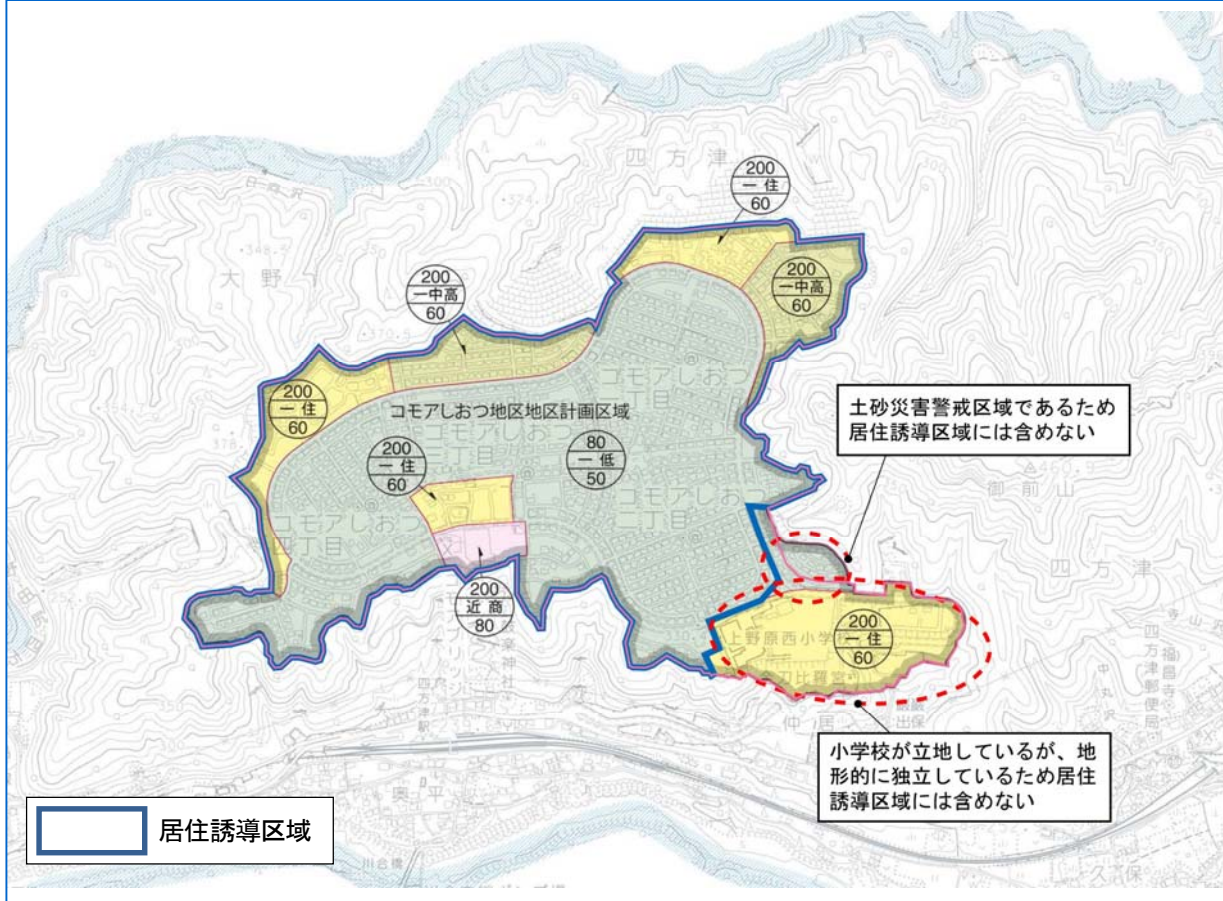


## (2) 居住誘導区域の設定

### ■ 上野原中心拠点地区居住誘導区域（案）



## ■ コモアしおつ地区居住誘導区域（案）



## ■ 居住誘導区域設定の位置づけ

### 上野原中心拠点地区居住誘導区域

#### 〈上野原中心市街地〉

- 都市機能の維持・更新と集約強化、都市計画道路の見直しと併せた市街地内道路交通体系の確立と安全な歩行空間の確保、災害安全性の向上に向けた狭あい道路の改善、中心商店街の再興、空き家・空き店舗対策と低未利用地の解消、公共交通の機能強化、上野原駅や周辺地域へのアクセス強化、良好なまちなみの形成等が求められています。
- 現在の人口密度を維持するとともに、多くの市民が行政・商業・医療・福祉等の生活サービスを受けることができる中枢的な都市機能の維持と公共交通の利便性を強化し、多様で豊かな暮らしを営むことを可能とする、市全体の居住利便性を高める先導的な役割を果たす区域として設定します。

#### 〈上野原駅周辺〉

- 本市の顔となる駅前広場の形成、公共交通の充実と併せた中心市街地や周辺地域とのアクセス強化、良好な環境と調和する計画的な宅地化誘導など、交通結節点である駅を中心としたコンパクトな機能集積と多様な都市機能の導入による拠点機能の強化等が求められています。
- 上野原駅周辺の基盤整備を契機として、本市の玄関口にふさわしい、新たな活力と賑わいの創出、中心市街地と連携した交流人口の拡大、効果的な居住誘導に取り組む区域として設定します。

### コモアしおつ地区居住誘導区域

- 生活利便施設等は一定程度充実していますが、今後訪れる顕著な高齢化に対応するため、不足する機能の適切な誘導、四方津駅周辺地区の一体的・連続的なバリアフリー整備、都市機能が集中する中心市街地とのネットワークの強化など、住み続けられる居住環境の維持が求められています。
- 将来的にも人口集中が想定される一方、顕著な高齢化対策が必要な区域であり、将来を見すえ、上野原中心市街地等との機能分担や不足する必要不可欠な機能誘導を図り、多世代交流を可能とする良好な定住環境を維持する居住誘導区域として設定します。

# ■都市機能誘導区域

## 1. 都市機能誘導区域設定の基本的な考え方

### (1) 都市機能誘導区域の基本的な考え方

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、集約することで、各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

この都市機能誘導区域を定め、将来に向けて都市機能の誘導を図る区域と誘導施設を明示することにより、持続可能な都市経営に向け、将来的な都市機能の統廃合やインフラ整備の計画立案など方向性を明確にすることができます。

また、周辺から徒歩や自転車、公共交通によるアクセスが良好で、利便性の高い拠点区域に日常生活サービスを維持することで、郊外部を含めた区域内外の市民の暮らしやすさを確保することにもつながります。

都市計画運用指針では、都市機能誘導区域として定めることが考えられる区域として、次の条件が示されています。

#### 【都市機能誘導区域として定めることが考えられる区域】

ア) 鉄道駅に近い業務・商業などの都市機能が集積する区域

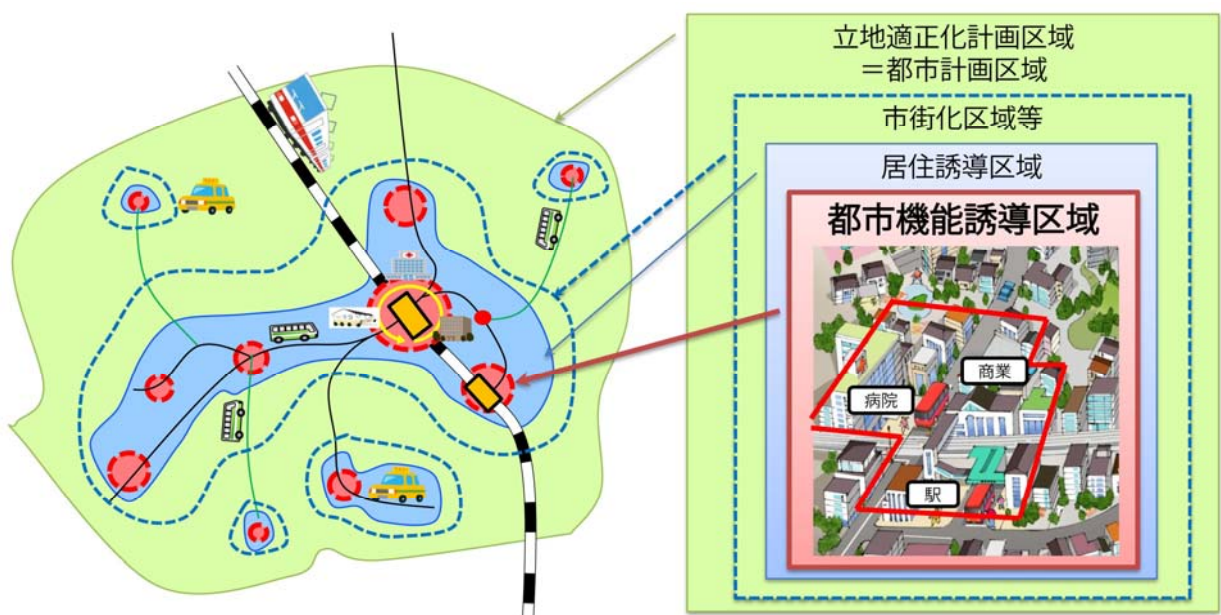
イ) 周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高く、都市の拠点にふさわしい区域

ウ) 一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車で施設間を容易に移動できる範囲の区域

なお、都市機能誘導区域は、市町村の主要な中心部にのみではなく、生活拠点など、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて定めるものとも示されています（都市計画運用指針）。

また、都市機能誘導区域内においても、機能の集積については均一ではなく“濃淡”が発生することから、必要に応じて地区計画制度などを活用し、まちづくりを図ることが必要としています。

### ■都市機能誘導区域のイメージ図



(出典：都市再生特別措置法について(国土交通省、平成 27 年6月))

## (2) 上野原市における都市機能誘導区域設定の考え方

本市においては次のような視点を考慮し、既に行政サービス機能や商業機能等の都市レベルの主要機能が集積する上野原中心市街地、及び本市の玄関口として多様な機能誘導を推進している上野原駅周辺を、圏域内の日常生活として、さらには圏域を越えた市内全域の中核的な役割を担う区域として位置づけます。

また、日常生活圏レベルとして人口密度が集中し、一定程度の都市機能が充実する巖地区四方津のコモアしおつ地区内に集積している商業施設周辺を、住宅市街地としての居住人口の維持と、生活サービス機能を高める都市機能の立地誘導を担う区域として位置づけます。

区域設定に際しては、今後とも都市全体の魅力の向上と活力の維持に向けて、地域特性に応じた都市機能の維持・集積とともに、機能の相互補完やネットワークにより連携していくことが重要です。

そのため、中心市街地においては都市機能の維持・集約化と併せ、既存ストックの有効活用により中核的な機能を備えていくための施策事業を展開し、ネットワークの核としての機能強化に努めていきます。その他の区域においては、既存の生活サービス機能の維持と適切な機能誘導とともに、適正な機能分担を検討し、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの構築に取り組んでいきます。

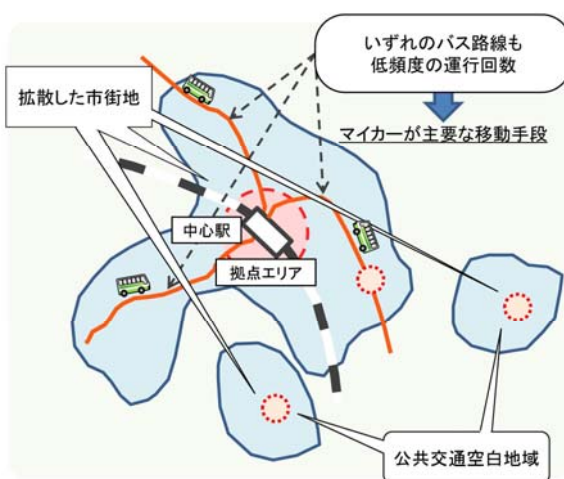
### ■都市機能誘導区域設定において上野原市が考慮する視点

- 既存インフラ・ストックの有効活用を図るエリア
- 開発のポテンシャルが高いエリア
- 交通結節機能と地域公共交通ネットワークの連続性を考慮したエリア
- 関連事業の状況から、効率的な機能誘導が可能なエリア(シビックゾーン(上野原市総合福祉センター周辺)、上野原市バリアフリー基本構想の重点整備地区(上野原駅周辺、四方津駅周辺)など)
- 住民の多様な生活サービスのニーズに応える商業・業務施設、医療施設等の誘導を可能とするエリア

### ■立地適正化計画における地域公共交通施策の連携イメージ

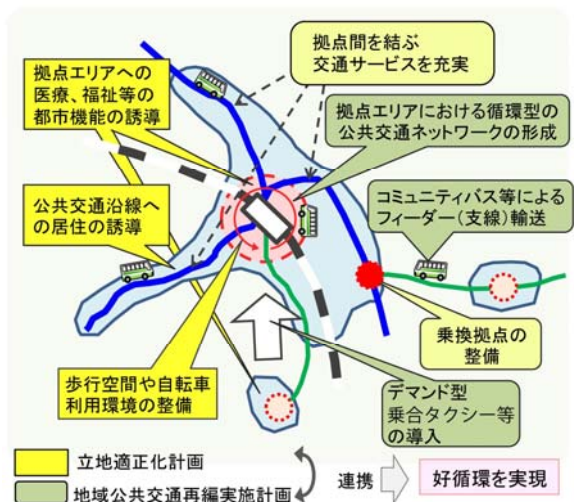
#### 現状

▶ 地域の公共交通の維持・確保が厳しい状況



#### 今後の姿

▶ 利便性の高い公共交通で結ばれたコンパクトなまち



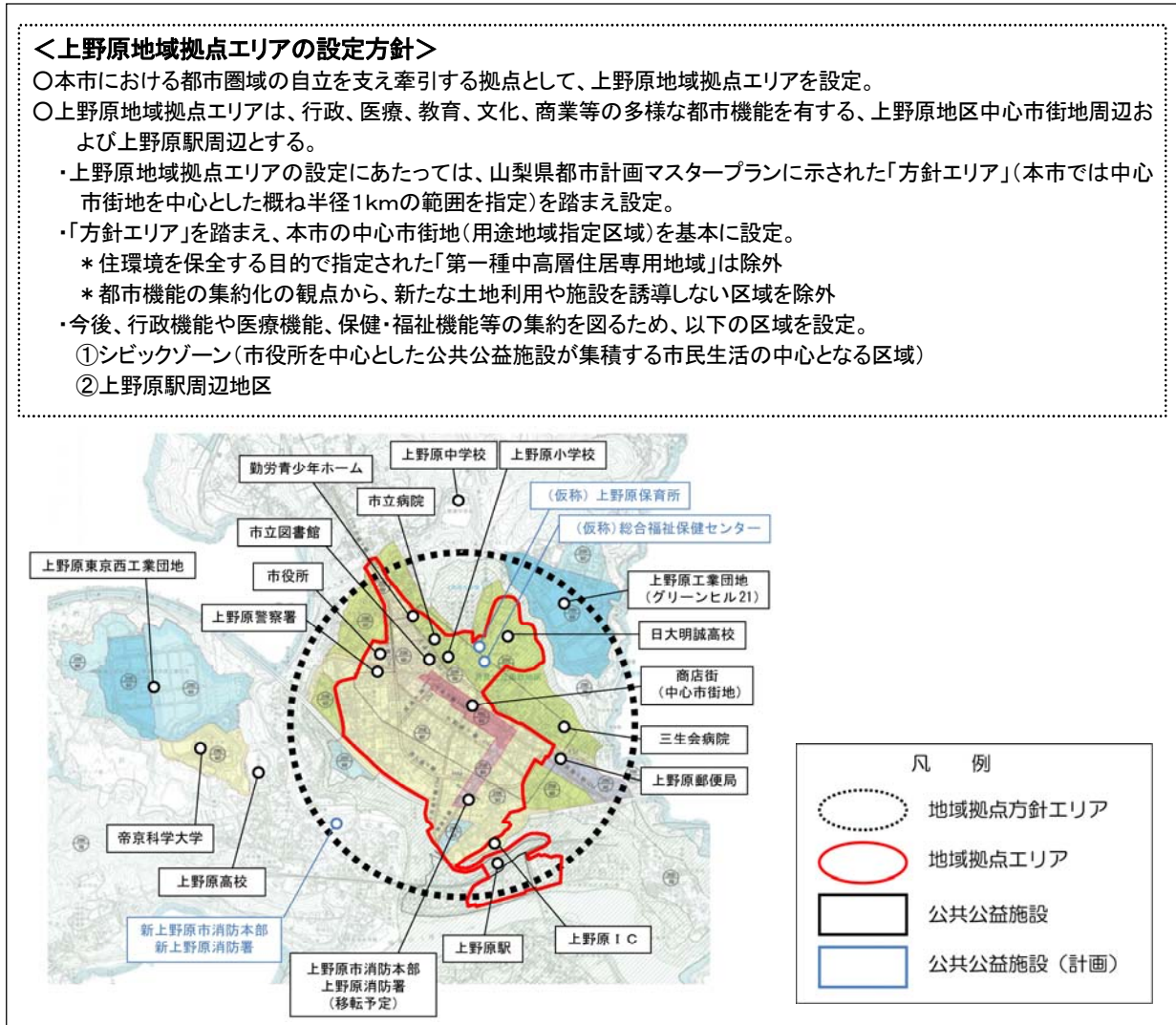
(出典:立地適正化計画作成の手引き(国土交通省、平成30年4月))

## 2. 都市機能誘導区域の設定

### (1) 上位計画における位置づけ

上野原市都市計画マスタープランでは、次に示すような設定方針に基づき、都市圏域の自立を支え牽引する拠点として上野原地域拠点エリアを設定しています。

#### ■上野原地域拠点エリアと設定方針(上野原市都市計画マスタープランにおける位置づけ)



(出典:上野原市都市計画マスタープラン(平成26年10月))

都市機能誘導区域は、将来的に人口密度が保たれると想定される居住誘導区域内に設けるとされており、居住誘導区域内に生活サービス施設が誘導されることにより、当該施設の持続可能な経営や、効率的なサービスの提供の実現が見込まれるとされています。

これらを踏まえ、上野原市都市計画マスタープランに位置づけられた地域拠点エリアを基本として、前述の区域設定の考え方にに基づき都市機能誘導区域を検討します。

一方、中心市街地と上野原駅周辺、大規模住宅団地であるコモアしおつと四方津駅周辺はそれぞれ一体的な生活圏域ととらえられていますが、段丘上にある市街地と交通結節点である駅は地形構造的に分断されており、本計画が目標とする公共交通ネットワークを構築する上では、その連続性や一体性に充分考慮した区域設定を行う必要があります。

そのため、区域設定にあたっては、将来的な都市全体の活力の向上に向けた都市機能の維持・集積と、各拠点間の相互補完機能の強化に向けた公共交通等の道路交通体系の構築、関連事業と連携した効率的な機能誘導等を重視し、詳細な区域設定を検討していきます。

## (2) 都市機能誘導区域の設定方針

上野原市の市街地は既にコンパクトに集約されているものの、既成市街地と交通拠点が地形的に分断されています。そのため、徒歩や自転車で移動可能な圏域で全てのニーズを満たす機能を充足することは不可能とされます。そのため、路線バスやデマンドタクシー等の「公共交通＋徒歩」を前提として、都市機能誘導区域を設定することが現実的です。

このことから、各拠点及び施設を結ぶ公共交通体系の確立を図り、特に、四方津駅周辺については、今後、区域を“滲み出し”て、都市機能誘導区域を補完するネットワークの構築を検討していきます。

### ■都市機能誘導区域設定の手順

#### STEP1

- 原則として居住誘導区域内であり、拠点の役割を考慮

#### STEP2

- 上位計画及び関連計画における位置づけ等を考慮

- 山梨県都市計画区域マスタープランー上野原都市計画区域マスタープランー(平成 23 年3月)
- 上野原市都市計画マスタープラン(平成 26 年 10 月)ー上野原地域拠点エリアー など
- 上野原駅周辺整備基本計画(平成 23 年3月)
- 上野原市地域公共交通網形成計画(平成 30 年3月)
- 上野原市バリアフリー基本構想(平成 27 年3月)ー重点整備地区ー など

#### STEP3

- 上野原市において都市機能を誘導すべきエリアの検討

- 拠点機能を考慮(集約ネットワーク型都市を先導する地域拠点、地域拠点と連携・補完しあう地域生活圏の核となる地区拠点)
- 日常生活サービス施設(公共施設、福祉施設、医療施設、商業施設など)が立地・集積し、さらなる都市機能の集積や機能維持を図っていく区域
- 公共交通ネットワークの形成に寄与する区域、交通結節点として機能強化が必要な区域
- 公共交通利用の連続性と「公共交通＋徒歩」による円滑な移動、回遊性確保が可能な区域(駅利用圏域 800m圏内またはバス停利用圏域 300m圏内、デマンドタクシー活用)
- コモアしおつ地区については、今後、顕著な高齢化に対応し、駅を含む生活圏・利用圏域の一体性を検討



- その他、地域の実状など

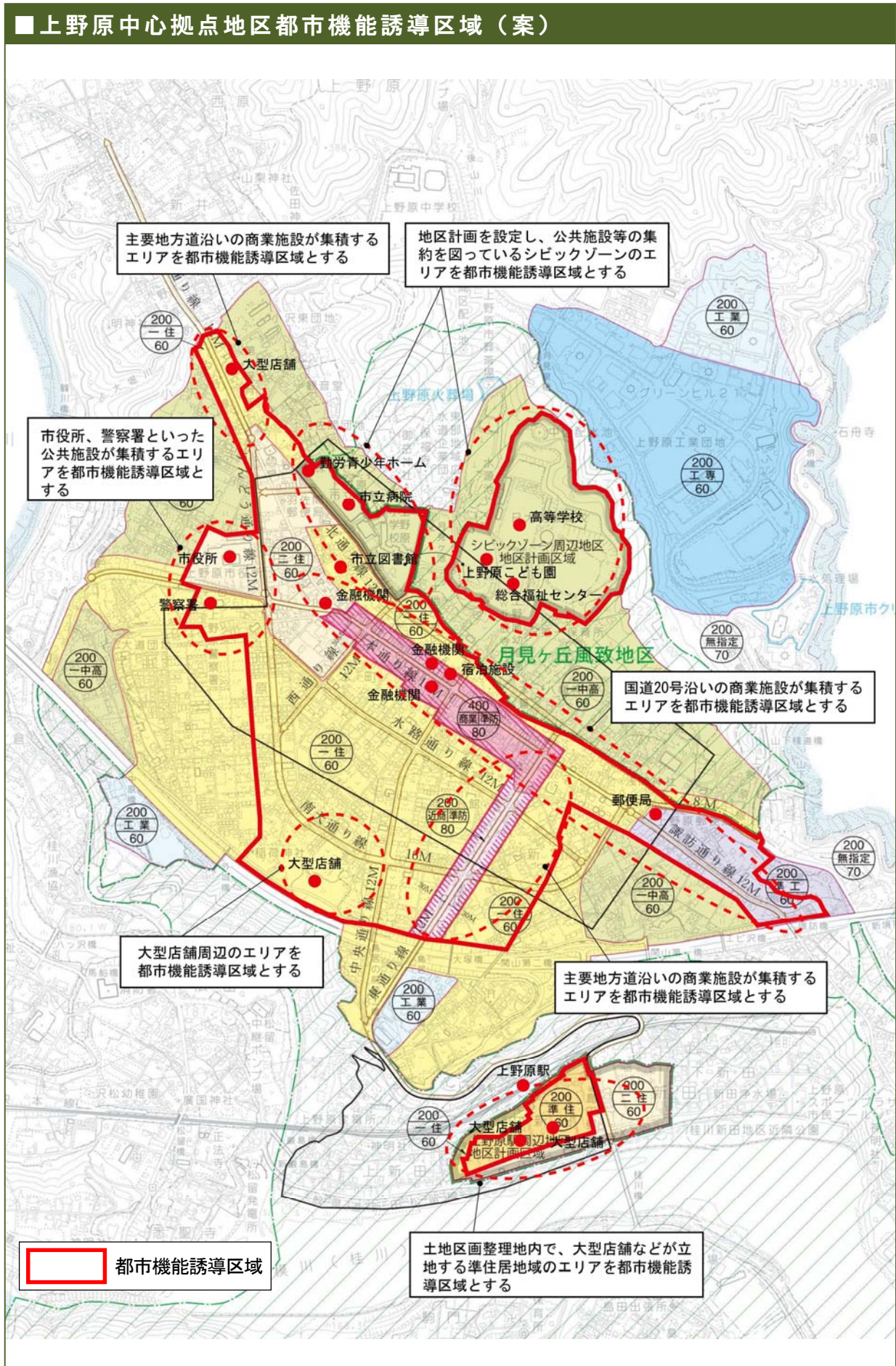
- 市街化状況及び基盤整備の状況、土地利用などを考慮
- 道路や町丁目界などの地形地物による区域設定
- 災害ハザードエリアにおける災害リスクを総合的に判断し、防災対策の強化に充分留意する

#### STEP4

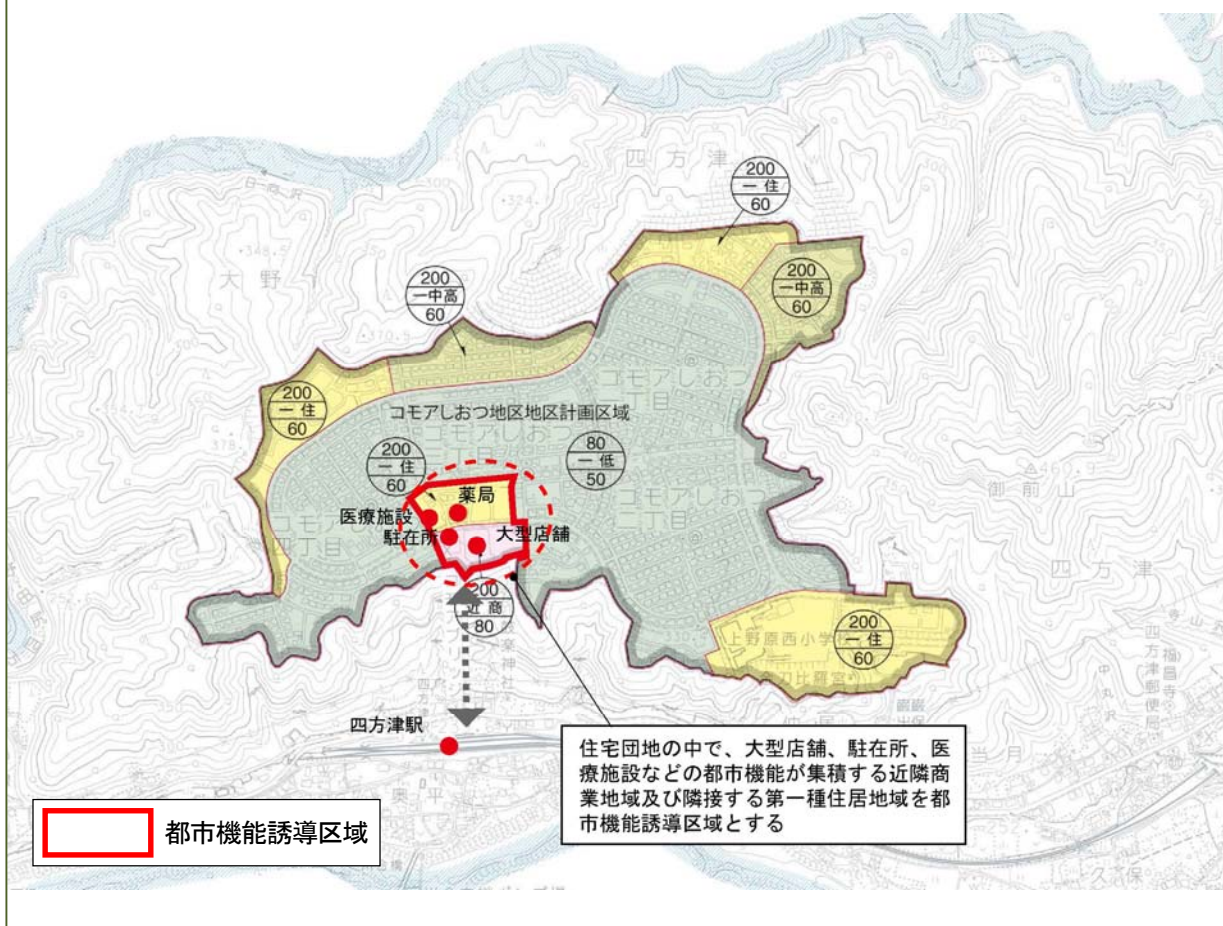
都市機能誘導区域の設定

### (3) 都市機能誘導区域の設定

#### ■上野原中心拠点地区都市機能誘導区域（案）



## ■ コモアしおつ地区都市機能誘導区域（案）



## ■ 都市機能誘導区域設定の位置づけ

### 上野原中心拠点地区都市機能誘導区域

#### 〈上野原中心市街地〉

○市全体の居住利便性を高める先導的な役割を果たす区域であり、既存ストックを活用し、本市の中心市街地として、中核的な都市機能の維持・誘導を図る区域として設定します。

#### 〈上野原駅周辺〉

○都市基盤整備と併せ、中心市街地と連続的に移動利便性を高める公共交通の結節機能を強化し、都市の玄関口にふさわしい、賑わい・交流機能の集積と居住利便性の向上を図る区域として設定します。

### コモアしおつ地区都市機能誘導区域

○良好な住宅市街地環境を維持する区域であり、中心市街地との連携・機能分担により、高齢者福祉機能をはじめ、必要不可欠な生活サービス機能の集積・誘導を図る区域として設定します。