

第Ⅲ章 都市機能誘導区域及び誘導施設の設定

1. 基本的な考え方

(1) 都市機能誘導区域設定の考え方

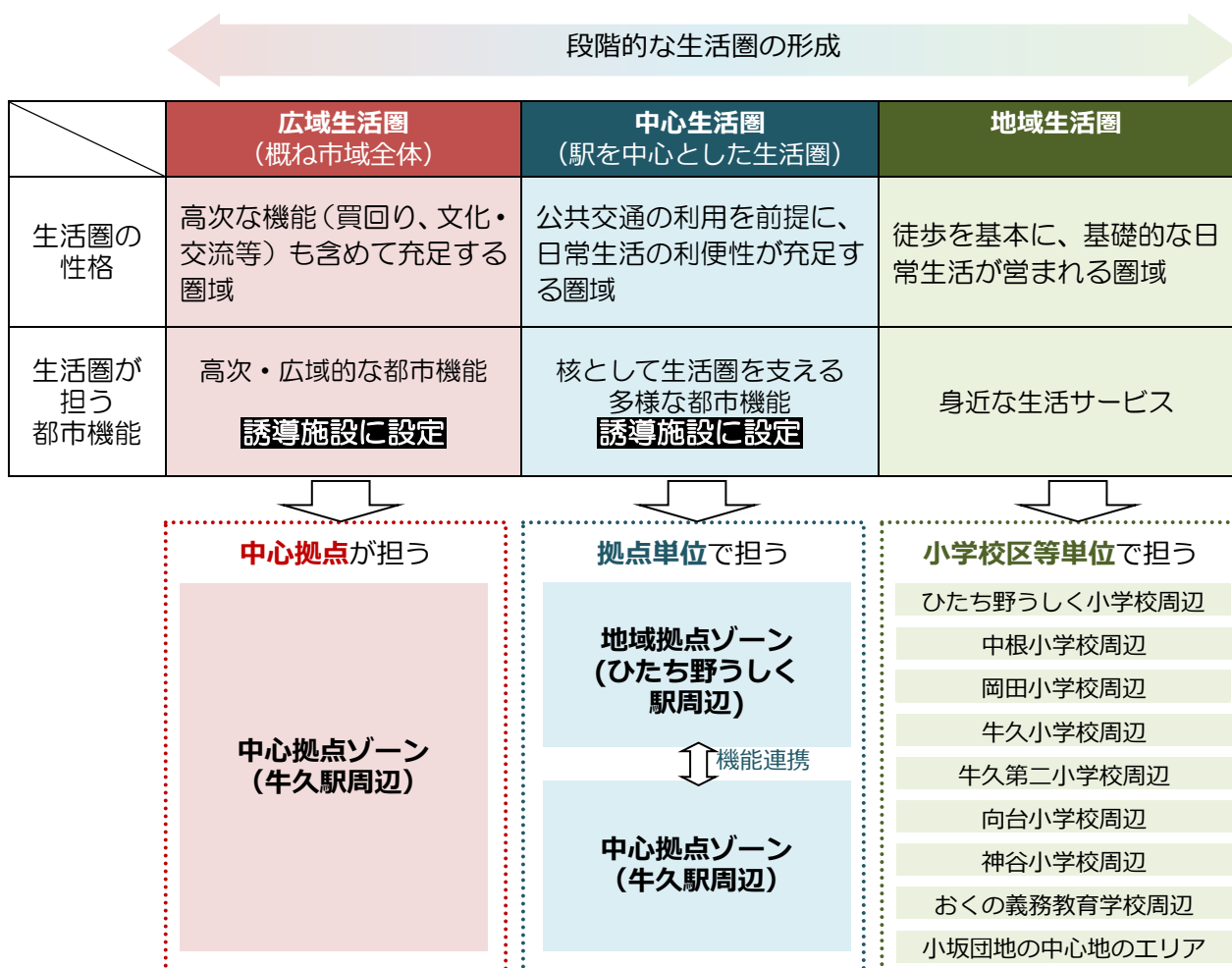
都市機能誘導区域は、都市全体を見渡し、市街化区域内で、鉄道駅に近い業務・商業等が集積する地域、その他都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域など、将来都市構造において設定した2核の拠点（駅周辺）を基本に設定します。

(2) 誘導施設設定の考え方

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、日常生活に密着した行政、文化・交流、医療、福祉、子育て、商業に係る都市機能を、都市機能誘導区域内に誘導を図るものとして位置付けます。

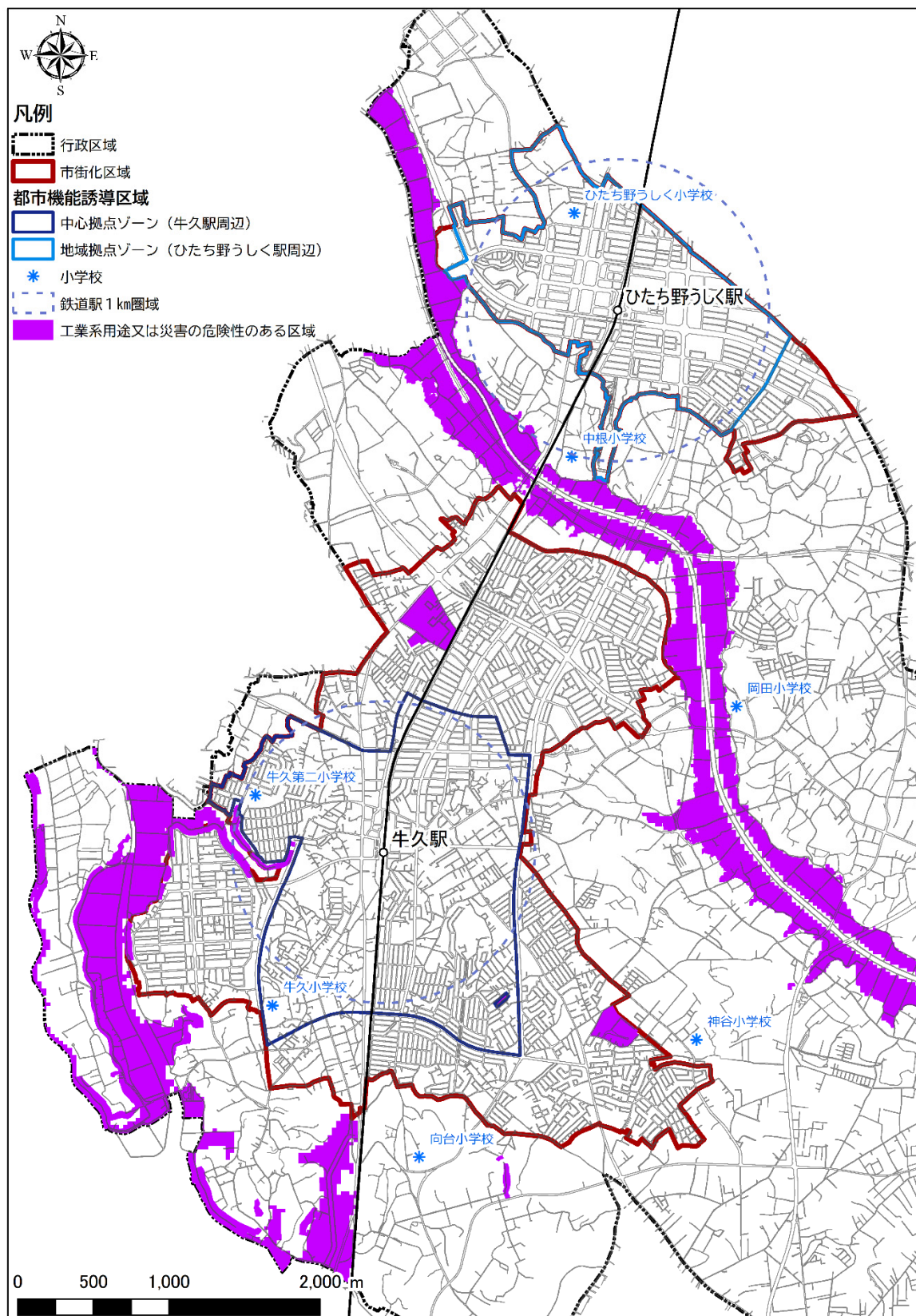
地域生活圏を含めた段階的な生活圏の形成を念頭に、各生活圏が担う都市機能を整理し、都市機能誘導区域を設定する中心生活圏及び広域生活圏が担う都市機能を基本に、誘導施設を設定します。

■生活圏の段階構成と各生活圏が担う都市機能の考え方



2. 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域は、拠点となる駅から徒歩や自転車により容易に回遊できる範囲（概ね1 km圏内）を基本に、土地利用の実態等に照らし、地域として一体性を有している下記の区域において設定します。（都市機能誘導区域：約562ha、市街化区域の約46％）



3. 誘導施設の設定

前述の「誘導施設設定の考え方」を踏まえ、以下のとおり都市機能誘導区域を設定する中心拠点ゾーン（牛久駅周辺地区）、地域拠点ゾーン（ひたち野うしく駅周辺地区）において、中心生活圏及び広域生活圏が担う都市機能を誘導施設に設定します。

■誘導施設の設定一覧

	中心拠点（牛久駅周辺）		地域拠点（ひたち野うしく駅周辺）	
誘導する都市機能の基本的な考え方	○牛久市の中核となる拠点として、市域全域及び近隣市町をも含む広域的な都市機能の立地・充実を図る ○また、牛久駅を中心とした生活圏として、市域南部のエリアに必要とされる日常生活に密着した都市機能の立地・充実を図る		○ひたち野うしく駅を中心とした生活圏として、市域北部のエリアに必要とされる日常生活に密着した都市機能の立地・充実を図る	
誘導施設	福 祉	■地域包括支援センター*	福 祉	□地域包括支援センター
	商 業	■スーパーマーケット等の生鮮食品を取扱う商業施設（店舗面積1,000㎡以上）	商 業	■スーパーマーケット等の生鮮食品を取扱う商業施設（店舗面積1,000㎡以上）
	子育て	■地域子育て支援拠点施設* ■保育所等	子育て	■地域子育て支援拠点施設 ■保育所等
	金 融	■銀行・信用金庫等	金 融	■銀行・信用金庫等
	公 共	■市役所 ■行政窓口 □図書館分館	公 共	■行政窓口 □図書館分館
	交 流	□地域交流センター ■生涯学習センター ■ホール（床面積500㎡以上）	交 流	□生涯学習センター
	健康増進	■フィットネスクラブ等	健康増進	■フィットネスクラブ等

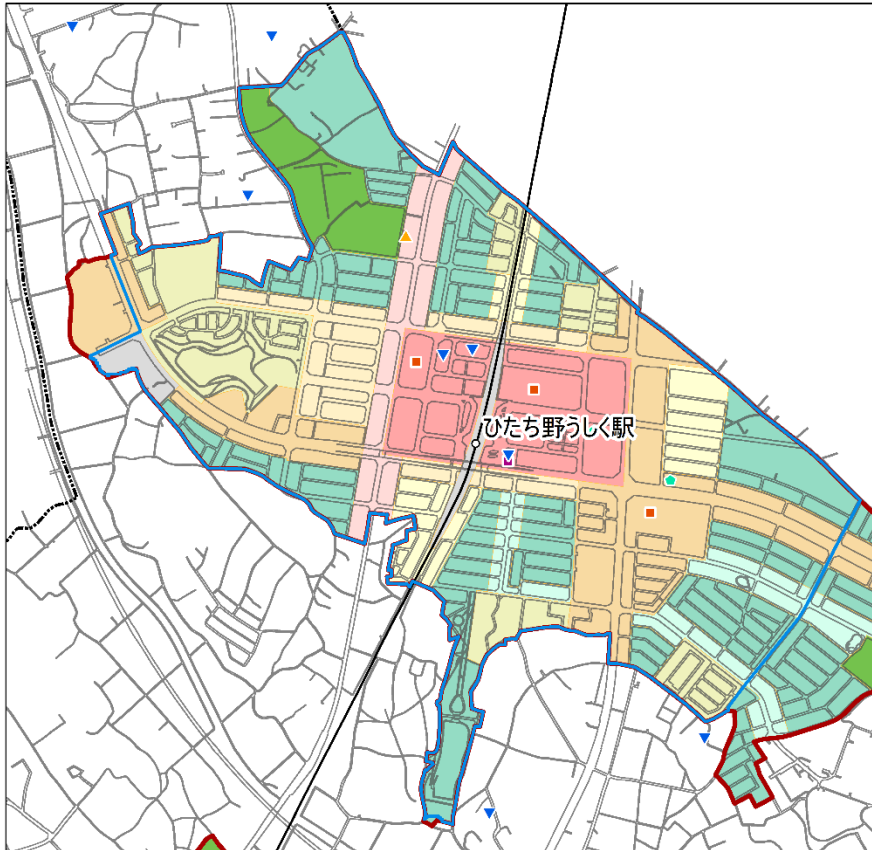
注：■は現況で区域内に存在する施設、□は現況で区域内に存在しない施設

■誘導施設の定義

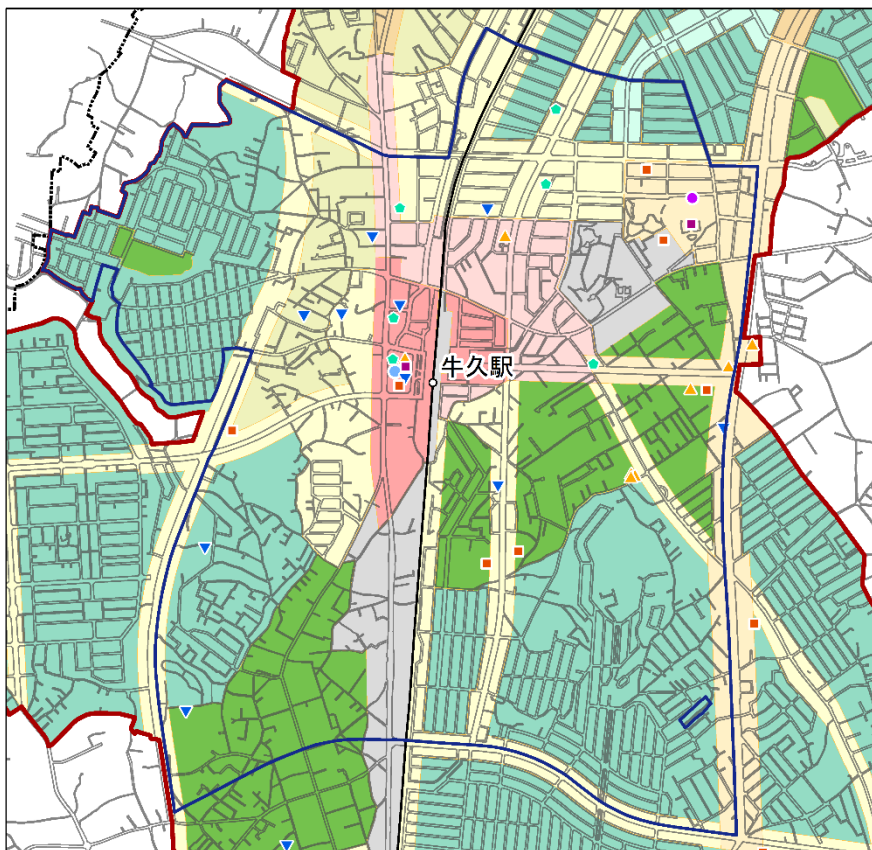
区分	都市機能	定義
福 祉	地域包括支援センター	介護保険法第115条の46第1項に規定する施設
商 業	スーパーマーケット等の生鮮食品を取扱う商業施設（店舗面積1,000㎡以上）	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積1,000㎡以上の商業施設（共同施設・複合店舗等含む）で、生鮮食品を取扱う施設
子育て	地域子育て支援拠点施設	児童福祉法第6条の3第6項に規定する地域子育て支援拠点事業を行う事業所
	保育所等	児童福祉法第39条に規定する保育所
		児童福祉法第39条の2及び就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条に規定する認定こども園
		児童福祉法第6条の3の各号に規定する事業を目的とする施設
金 融	銀行・信用金庫等	銀行法第2条第1項に定める銀行 信用金庫法第4条、労働金庫法第6条に定める信用金庫等
交 流	ホール	多目的ホール等で大規模な催事に対応できる集会施設（500㎡以上の床面積を有するもの）
健康増進	フィットネスクラブ等	室内プール、トレーニングジム、スタジオなどの運動施設を有し、インストラクター、トレーナーなどの指導者を配置し、会員にスポーツ、体力向上などのトレーニングの機会を提供する施設 ※「特定サービス産業動態統計調査」（経済産業省）による定義を参考に設定

■誘導施設の現況立地状況

ひたち野うしく駅周辺都市機能誘導区域



牛久駅周辺都市機能誘導区域



誘導施設（現況）

- 福祉
- 商業施設
- ▼ 子育て
- 金融
- 公共
- 交流
- ▲ 健康増進

用途地域

- 第一種低層住居専用地域
- 第二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