第7章 誘導施策

本計画のまちづくりの実現に向け、都市機能及び居住を維持・誘導するための施策を下記のとおり講じていきます。

7.1 居住誘導区域の居住環境向上に向けた施策

居住誘導区域の居住環境向上に向けて、庁内関係各課が連携し、下記に示す施策を推進します。

基本方針１．本市の歴史等の特色を踏まえた拠点形成と魅力・賑わいの創出

7.1.1 居住環境の整備

子育て世代や高齢者など誰もが安心して定住できるよう、公共交通徒歩圏等を中心に、安全で快適に暮らし続けられる居住地を形成します。今後の住宅の立地動向やニーズを見定めつつ、居住誘導の方策について検討を行います。

＜施策の方向性＞

- 本市の保有資産を有効活用した居住誘導区域内での居住促進
- 居住の安定を必要とする市民への住宅供給確保
- 定住促進のための市営住宅の維持・補修の促進
- 児童・生徒の教育環境の維持・向上に向けた小・中学校などの老朽化対策推進

7.1.2 都市基盤の整備

市民や観光客の利便性を高め、また、快適に過ごせるよう、道路や公園・広場等の都市基盤の整備を推進します。

＜施策の方向性＞

〇公共下水の整備

- 居住者が衛生的な生活を送るための公共下水道（汚水・雨水）の整備推進
- 安全・安心な居住環境を形成するための雨水ポンプ場（西牟田、中村）の改築

〇河川整備

- 居住者が河川に親しむ空間の整備推進

〇道路整備

- 歩行者の安全確保に向けた街路整備等の検討

〇公園･広場整備

・ 居住者の憩いの場となる都市公園の適切な維持管理

・ 居住者の心身の健康を支えるスポーツ施設の改修推進

基本方針２．安全・安心に生活ができ、一定の密度が保たれた居住地の形成

7.1.3 空き地・空き家の活用

居住誘導区域内の既成市街地の維持・活性化をするとともに、地域の治安・衛生環境を保全するため、空き地・空き家を活用した居住環境の整備、定住促進に取組みます。

＜施策の方向性＞

・ 空き家バンク制度等を通じたＵ・Ｉターンの促進

・ 居住誘導を促進するための空き家の活用支援

・ 居住誘導区域における定住促進のためインセンティブ検討

・ 本市の特長である伝統的建造物等を活用した居住促進

7.1.4 防災対策の推進

本市の市街地は、有明海に面した低平部を中心に広がっており、河川のはん濫による浸水被害のリスクを大きくはらんでいます。そのほか、急傾斜地等に近接する場所での土砂災害、大規模地震に起因する建物倒壊や道路閉塞、火災、ため池崩壊などの被害、海岸に近い場所での高潮、津波被害など、様々な災害リスクがあることを普段から認識しておく必要があります。

その上で、これらの災害リスクとうまく共存し、市民や観光客等が安全・安心に過ごせるよう、河川改修や排水機場整備をはじめとするハード対策と、住民の避難行動の啓発・支援等のソフト対策を組み合わせた総合的な防災・減災の取組みを推進します。

＜施策の方向性＞

〇ハード対策

◆水害・土砂災害

・ 大雨による市街地の浸水を防ぐための雨水幹線水路及び排水機場等の整備推進
・ 決壊により周辺の市街地に被害をもたらすおそれのあるため池の整備推進
・ 急傾斜地に近接した建物等の被災を防ぐための急傾斜地崩壊防止施設の整備推進

◆地震・火災

・ 各庁舎や指定避難所となる学校など、公共施設の耐震性向上の推進
・ 災害時の救急搬送や緊急物資・応急復旧資機材等輸送のための通行空間を確保するため、緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化促進
・ 市街地における火災時の延焼遮断帯となる緑地等の整備

◆防災拠点

・ 地域内の災害応急活動における防災拠点の整備
・ 災害時の住民の安全・安心を確保するコミュニティ防災拠点の整備

◆避難対策

・ 住民の円滑な避難を促進する避難路の整備ならびに誘導標識等の設置

〇ソフト対策

◆防災情報

・ 住民の自主的な避難行動を促すため、災害情報伝達手段の多重化・多様化
（伝達手段の例：市ホームページ、防災行政無線、携帯端末の緊急速報メール機能、ソーシャルメディア、ワンセグ放送 など）
・ 各種ハザードマップ等を活用した、住民への分かりやすい災害リスクの提供

◆避難対策

・ 住民の自主的な避難行動を促すため、指定緊急避難場所・指定避難所及び避難路の住民等への周知徹底
・ 高齢者や障害者などの避難行動要支援者の避難誘導体制の整備

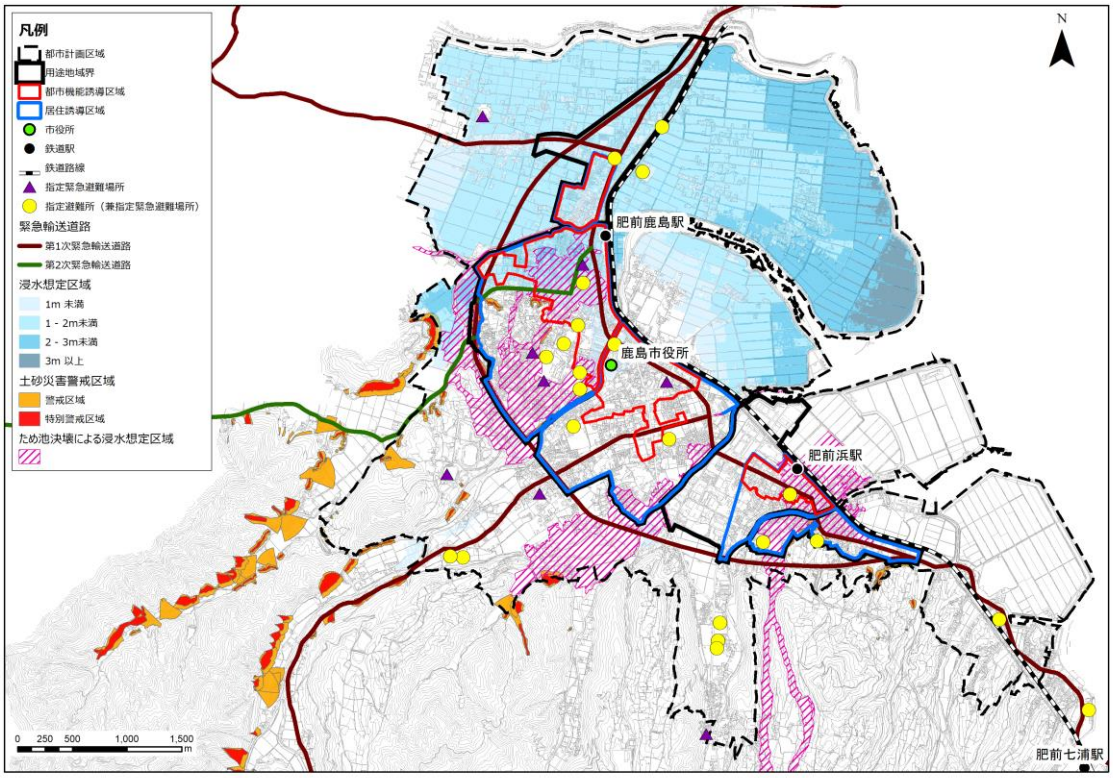
・ 避難が困難な状況の場合の取るべき行動（屋内での安全確保など）について、住民等への周知徹底

◆コミュニティ防災

・ 地域住民の共助により防災活動を行う自主防災組織の育成強化

・ 住民及び事業者による地区内での自発的な防災活動の推進

■災害危険箇所図



資料：浸水想定区域）佐賀県提供資料、土砂災害警戒区域）土砂災害警戒区域告示資料、ため池）庁内資料、指定緊急避難場所・指定避難所）鹿島市地域防災計画、緊急輸送道路）国土数値情報 を基に作成

※1 上記の浸水想定区域は「計画規模※3」に基づく浸水想定であり、算出の前提となる降雨は以下の通りです。
- 鹿島川流域の 1 日間総雨量…351mm
- 塩田川流域の 1 日間総雨量…345mm
- 石木津川流域の 1 時間総雨量…78mm

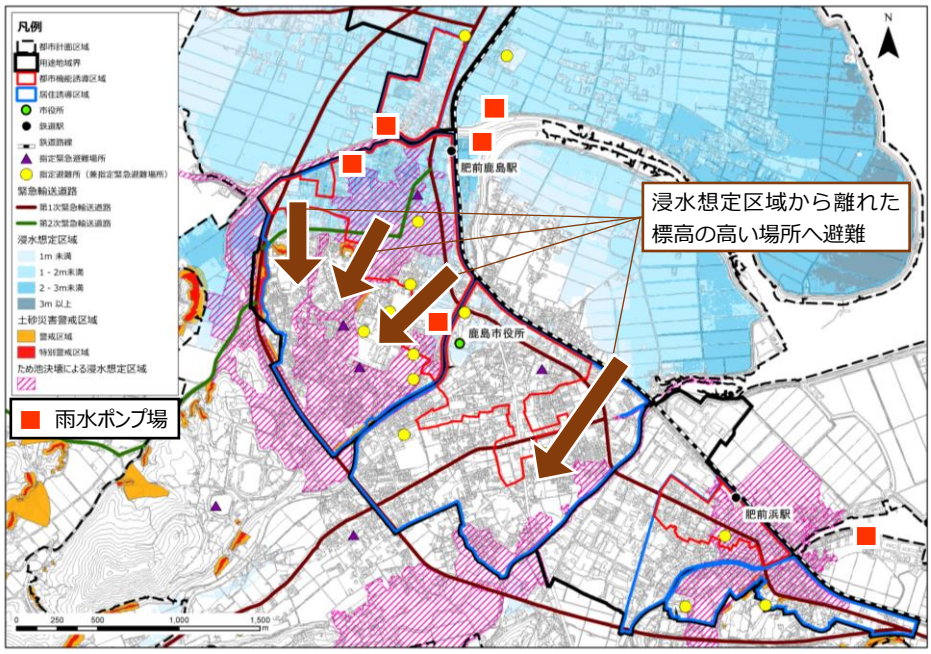
※2 最新の情報や「想定最大規模※4」の浸水想定についてはハザードマップをご参照ください。
※3 計画規模：河川の整備計画で対象としている降雨による浸水深（1/50 年確率）
※4 想定最大規模：想定しうる最大規模の降雨による浸水深（1/1000 年確率以上）

浸水想定区域におけるリスク対策

■中心市街地周辺での雨水ポンプ場の整備・更新

浸水想定区域に含まれる居住誘導区域・都市機能誘導区域の浸水対策として、雨水ポンプ場の整備を実施し、現在６か所で稼働しています。加えて、近年の豪雨災害の増加に対応すべく、既存のポンプ場の改築・増設やカット水路の新設等による雨水排水機能の増強を推進しています。

しかし、想定を上回る規模の大雨による水害が、近年多く発生しているため、住民が自らの命を守るために早めの避難行動を行うこともあわせて重要です。



■避難情報の確認

令和元年より、水害・土砂災害について市町村が出す避難情報と、国や都道府県が出す防災気象情報を５段階で整理しています。警戒レベル３（避難準備・高齢者等避難開始）から警戒レベル４（避難勧告）の段階で、地域で声を掛け合いながら安全・確実に避難することが重要です。

＜避難情報等＞

警戒レベル	避難行動等	避難情報等
警戒レベル５	既に**災害が発生**している状況です。**命を守るための最善の行動**をとりましょう。	**災害発生情報**※2 ※2 災害が実際に発生していることを把握した場合に、可能な範囲で発令 （市町村が発令）
警戒レベル４ 全員避難	**速やかに避難先へ避難**しましょう。公的な避難場所までの移動が危険と思われる場合は、近くの安全な場所や、自宅内のより安全な場所に避難しましょう。	**避難勧告** **避難指示（緊急）**※3 ※3 地域の状況に応じて緊急的又は重ねて避難を促す場合等に発令 （市町村が発令）
警戒レベル３ 高齢者等は避難	**避難に時間を要する人（ご高齢の方、障害のある方、乳幼児等）とその支援者**は避難をしましょう。その他の人は、避難の準備を整えましょう。	**避難準備・高齢者等避難開始** （市町村が発令）
警戒レベル２	避難に備え、ハザードマップ等により、自らの**避難行動を確認**しましょう。	**洪水注意報** **大雨注意報等** （気象庁が発表）
警戒レベル１	災害への心構えを高めましょう。	**早期注意情報** （気象庁が発表）

＜防災気象情報＞

【警戒レベル相当情報（例）】

警戒レベル５相当情報
氾濫発生情報
大雨特別警報　等

警戒レベル４相当情報
氾濫危険情報
土砂災害警戒情報　等

警戒レベル３相当情報
氾濫警戒情報
洪水警報　等

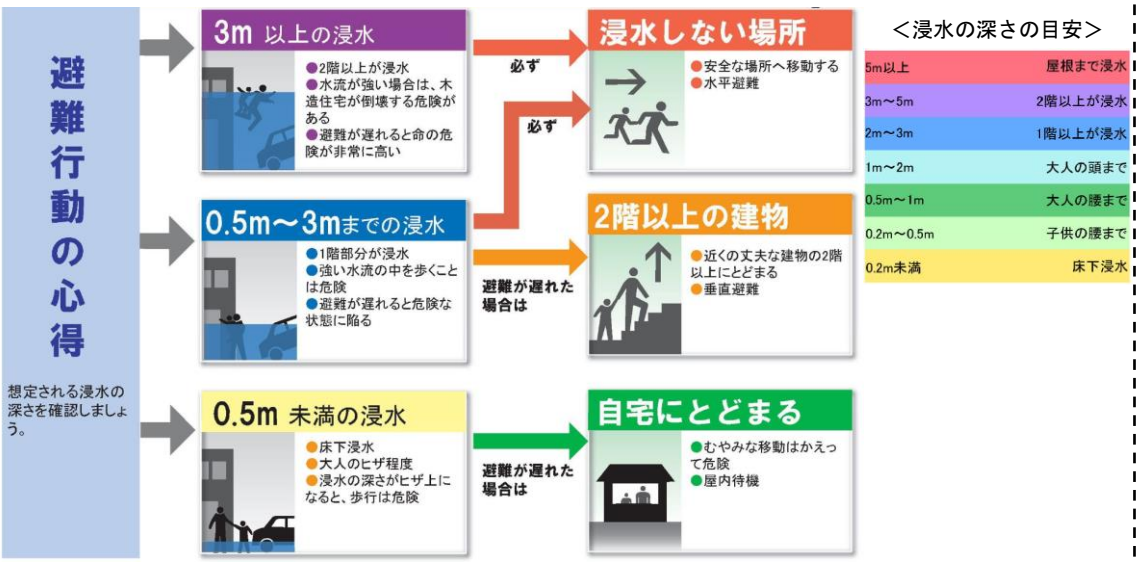
（国土交通省、気象庁、都道府県が発表）

これらは、住民が自主的に避難行動をとるために参考とする情報です。

資料：内閣府

■避難行動の心得

避難勧告（高齢者など要配慮者は「避難準備・高齢者等避難開始」）が発令されたら、最寄りの指定避難所へ速やかに避難しましょう。ただし、避難が遅れてしまい、屋外が浸水し危険な状況にある場合は、以下を参考に屋内での避難についても検討し、確実に命を守ることのできる行動をとりましょう。



資料：鹿島市ため池ハザードマップ

■洪水ハザードマップによる災害リスク情報の周知

洪水ハザードマップで浸水想定区域などの災害リスクのほか、避難時の心得など住民の防災に関する意識啓発に資する情報を、網羅的に提供しています。

資料：鹿島市洪水ハザードマップ

基本方針３．外部環境の変化等も見据えた公共交通の維持・充実化

7.1.5 公共交通の充実

市内及び市外との拠点をつなぐ、市民や観光客等にとって利便性の高い公共交通ネットワークの構築を目指します。乗り継ぎの利便性向上に向けた取組みや公共交通空間の整備を実施し、公共交通の充実を図ります。また、これらの取組みについて周知し、公共交通の利用を促進します。

＜施策の方向性＞

- 市民の生活実態に合わせた公共交通網の再構築
- 誰もが利用しやすい公共交通空間（待合室・案内表示等）の整備
- 公共交通利用者の増加に向けた利用促進策の実施
- 観光推進に寄与する公共交通の構築検討

7.2 誘導施設

7.2.1 誘導施設の考え方

誘導施設は、人口規模や都市機能等の状況を勘案し、都市機能誘導区域内に誘導（又は維持）すべき施設のことであり、商業、医療、行政などの施設が考えられます。

本計画では、都市計画マスタープラン、前記の市民アンケートの結果、学識経験者、商業、医療など各分野の代表者から成る鹿島市都市再生協議会で得られた意見等を踏まえつつ、まちなかの魅力の維持・向上を図る上で、特に必要な施設を設定します。

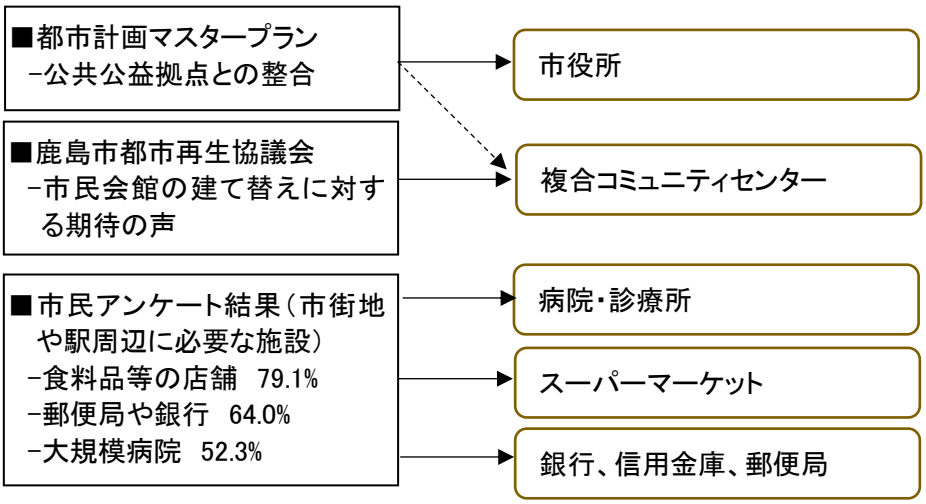


図 10　誘導施設設定の考え方

7.2.2 誘導施設の設定

7.2.1 に示した考え方に基づき、表 4 のとおり、誘導施設を定めます。

表 4　誘導施設一覧

機能	誘導施設	定義
行政	市役所	地方自治法第4条第1項に規定する施設
	複合コミュニティセンター（市民会館等）	地域活性化の拠点として、市民の文化・交流等の都市活動・コミュニティ活動を支える機能を複数備える施設
医療	病院 診療所	医療法第1条の5に規定する病院及び診療所のうち、内科・外科・整形外科・小児科のいずれかを診療科目としているもの
商業	スーパーマーケット	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（共同店舗・複合施設等含む）で、生鮮食料品を取扱うもの
金融	銀行・信用組合等	銀行法第2条に規定する銀行、中小企業等協同組合法第3条及び協同組合による金融事業に関する法律第3条に規定する信用組合、労働金庫法に基づく金庫
	郵便局	日本郵便株式会社法第2条第4項に規定する郵便局項に規定する郵便局

※なお、都市機能誘導区域以外の区域で、当該施設が立地する際には、届出が必要になることを踏まえ、必要に応じて、誘導施設の設定を見直します。

7.2.3 誘導施設等の現況

(1) 全体的な傾向

誘導施設等の分布状況を図 11 に示します。各施設は、市庁舎周辺や肥前鹿島駅周辺など都市機能誘導区域内を中心に、立地しているといえます。

ただし、肥前浜駅周辺には、都市機能誘導区域内であっても、施設の立地が少ないことがわかります。

(2) 行政施設

市庁舎は、都市機能誘導区域内中心部の大字納富分に立地しており、利便性の高い場所に位置しています。市庁舎周辺には複合コミュニティセンターとして鹿島市生涯センター・エイブル、鹿島市民会館等が立地しており、市民の文化・地域コミュニティの形成拠点として機能しています。

(3) 医療施設

本市の病院はすべて都市機能誘導区域内に立地しており、肥前鹿島駅周辺に多く立地していることがわかります。

一方、肥前浜駅周辺には病院は存在しませんが、診療所が立地している状況です。

(4) 商業施設

本市の都市機能誘導区域内の商業施設として、図 11 に示すとおり、複数の商業施設が立地しています。都市機能誘導区域内には、スーパーマーケットのみならずコンビニエンスストアも一定程度立地しており、肥前鹿島駅周辺、都市機能誘導区域中心部に多く立地していることがわかります。

一方、肥前浜駅周辺にはスーパーマーケットやコンビニエンスストアが立地していない状況です。

(5) 金融機関

本市の都市機能誘導施設内の金融機関として、図 11 に示すとおり、複数の金融機関が立地しています。また、銀行等に近接して郵便局が立地しており、鹿島駅周辺にこれらの施設が集中しているため、利便性が高いといえます。

一方、肥前浜駅周辺には郵便局は立地しているものの、銀行等は立地していない状況です。

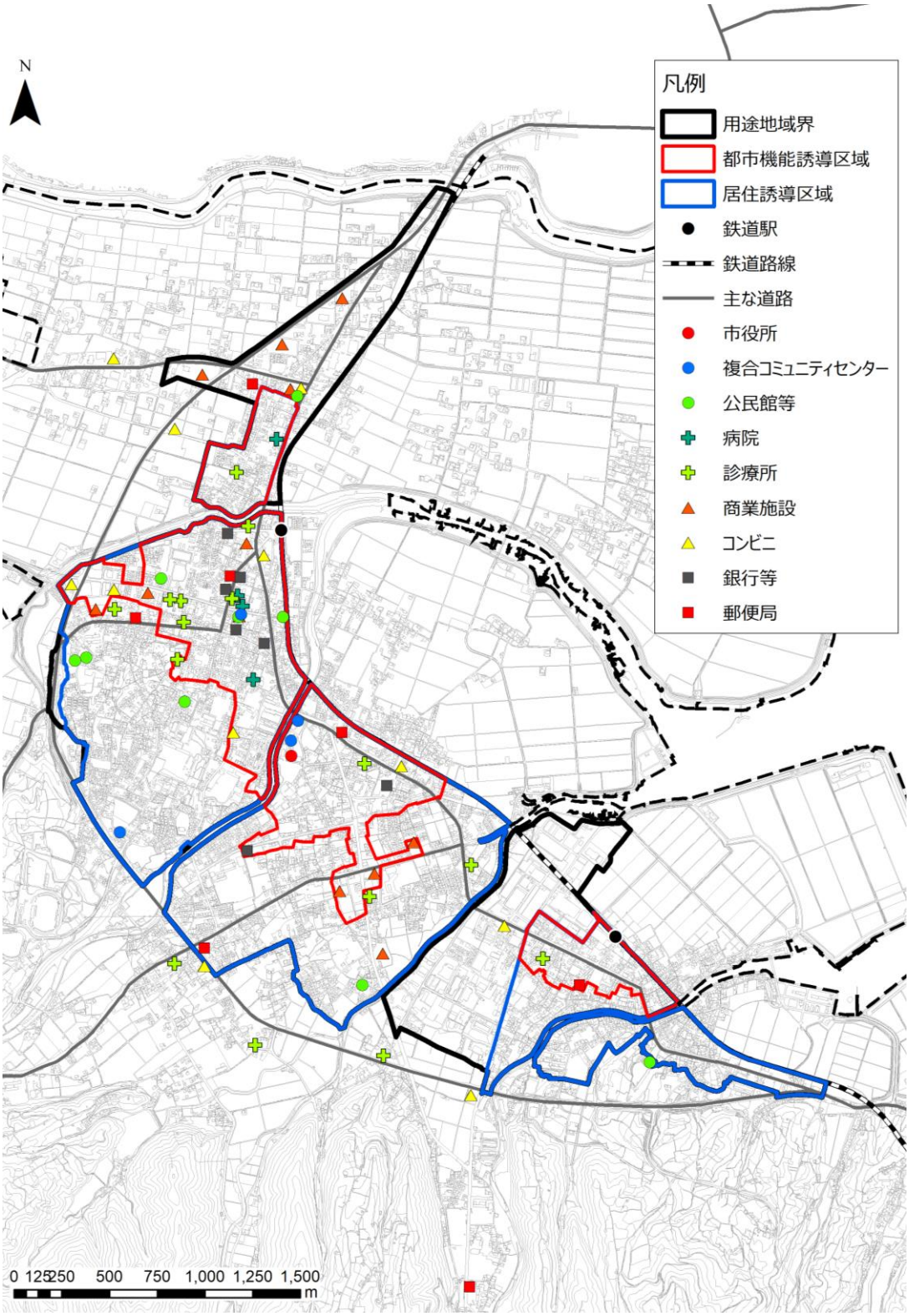


図 11　誘導施設等の分布状況

資料：庁内資料

7.2.4 エリア毎の誘導施設の充足数

本計画では、誘導施設の維持に向けた目標として、「エリア毎の誘導施設の充足数」という考え方を導入します。

エリア毎の誘導施設の充足数は、都市機能誘導区域を「肥前鹿島駅周辺エリア」、「市役所周辺エリア」、「肥前浜駅周辺エリア」の３つのエリアに区分した上で（図 12）、各エリアに存在する誘導施設の充足状況を指標化したものです（表 5）。

エリア毎の誘導施設の充足数については、今後人口減少が進行する中、厳しい状況が予想されますが、本計画に基づく施策等を講じることで、充足数を維持・向上させることを目標とします。

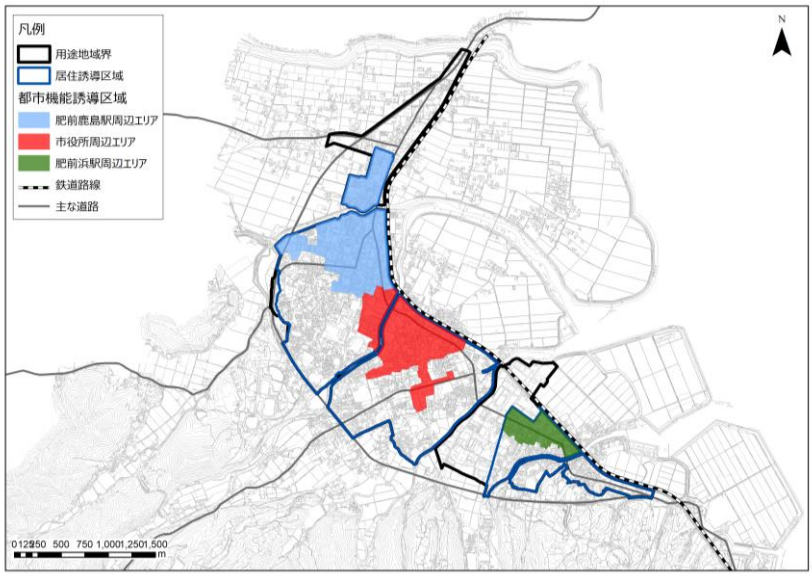


図 12　都市機能誘導区域のエリア区分図

表 5　エリア毎の誘導施設の充足数（現況）

機能	誘導施設	肥前鹿島駅周辺エリア	市役所周辺エリア	肥前浜駅周辺エリア	考え方
行政	市役所	－	○ （1施設）	－	都市計画マスタープランで示す「公共公益系拠点」である市役所周辺エリアや、公共交通のアクセス性の高い肥前鹿島駅周辺エリアに配置する。
	複合コミュニティセンター	○ （1施設）	○ （2施設）	－	
医療	病院	○ （4施設）	－	－	市民アンケートの結果を踏まえ、病院は公共交通のアクセス性の高い肥前鹿島駅周辺エリアに配置するとともに、診療所はすべてのエリアに配置する。
	診療所	○ （3施設）	○ （1施設）	○ （1施設）	
商業	スーパーマーケット	○ （4施設）	○ （3施設）	× （0施設）	市民アンケートの結果を踏まえ、スーパーマーケットはすべてのエリアに配置する。
金融	銀行・信用金庫等、郵便局	○ （6施設）	○ （3施設）	○ （1施設）	市民アンケートの結果を踏まえ、金融機関はすべてのエリアに配置する。

○：誘導施設が充足されているエリア、×誘導施設が充足されていないエリア

エリア毎の誘導施設の充足数（赤枠内）	**9/10**
参考：施設数の合計（赤枠内）	（26施設）

7.3 都市機能誘導区域の魅力向上に向けた施策

都市機能誘導区域内の魅力向上に向けて、庁内関係各課が連携し、下記に示す施策を推進します。

基本方針１．本市の歴史等の特色を踏まえた拠点形成と魅力・賑わいの創出

7.3.1 商業の活性化

都市機能誘導区域は、本市の中心部であるため、市民や観光客にとって利便性が高い商業機能の維持・強化を図ります。また、空き店舗等の活用や、企業誘致活動を推進することで、市街地中心部の賑わい創出を目指します。

＜施策の方向性＞

- 中心市街地の賑わい創出に資する事業の実施
- 空き店舗等を活用するための支援
- 地域経済の活性化に向け、企業誘致を推進するための支援
- 肥前浜宿、鹿島城址等の歴史的景観を活かした観光拠点の形成

7.3.2 公共施設の整備・改修

既存の行政施設、教育施設、運動施設等の公共施設については、老朽化等の状況を踏まえた補修・更新、機能充実を推進します。また、複合的な公共施設の整備についても、市民の利便性向上の観点から検討します。

＜施策の方向性＞

- 居住者等の利用する行政窓口機能の要である市庁舎の補修・改修
- 教育・文化機能の中心を担う鹿島市生涯学習センター（図書館、ホール等）及び公民館等の適切な維持管理・長寿命化の推進
- 居住者の文化・交流の拠点となる鹿島市民会館の建て替え推進

7.3.3 地域主体のまちづくりの推進

地域住民等が主体となって地域づくりを進められるよう、地域コミュニティの維持・活性化の支援を行います。

＜施策の方向性＞

- 自然・歴史・文化・産業などを活かした地域づくり活動への支援

基本方針２．安全・安心に生活ができ、一定の密度が保たれた居住地の形成

7.3.4 医療・福祉の充実

医療・福祉が充実した、安心して生活できる拠点とするため、現代の社会的ニーズを踏まえつつ、子どもから高齢者までの各世代に対応した医療施設や、福祉施設、健康づくり・生きがい活動の場づくり等について検討します。

＜施策の方向性＞

・ 休日や夜間等にも対応した子どもの医療体制の確保
・ 高齢者等が安全・安心な生活を送られるための支援体制の充実

7.3.5 子育て支援・環境整備

子育て世代や若年層等に住み続けてもらえるよう、子育て環境の保全、充実を目指します。

＜施策の方向性＞

・ 居住者が安心して子育てを行えるための児童生徒に対する就学の援助制度の継続実施
・ 居住者のニーズ等を踏まえた放課後児童クラブ等の適切な維持管理の推進

7.4 その他都市機能・居住の誘導に係る施策

7.4.1 その他都市機能・居住の誘導に係る施策

前項までに示した施策のほか、国の支援制度や民間都市開発推進機構による金融上の支援措置等の活用を検討し、都市機能誘導区域への誘導施設の誘導促進や、居住誘導区域内への居住誘導の促進に努めます。主な施策内容については、以下に示すとおりです。

表 6　都市機能の誘導に係る主な施策（国が直接行う施策、国の支援メニュー等）

誘導施策	種別	具体の内容
国が直接行う施策	税制支援	・都市再生推進法人に低未利用土地等を譲渡した場合の特例措置
		・誘導施設を整備した事業者が当該誘導施設とともに整備した公共施設等に係る課税の特例
		・都市機能誘導区域の外から区域内への事業用資産の買換え等の特例
		・誘導施設の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の譲渡所得の課税の特例
	金融支援	・民間都市開発推進機構による金融上の支援措置
活用可能性のある国の支援メニュー	財政支援	・都市再生整備計画事業（都市再構築戦略事業） ➢ 都市の再整備に向けた取り組み促進の支援
		・都市機能立地支援事業 ➢ 民間事業者等への直接補助による誘導施設の設置に対する支援
		・集約都市形成支援事業 ➢ 誘導施設等の移転に際する旧建物の除却・緑地等整備支援
		・都市再生区画整理事業 ➢ 都市基盤の整備と併せた土地区画整理事業等への支援 ➢ 低未利用地が散在する規制市街地における低未利用地の集約化による誘導施設の整備等支援
		・優良建築物等整備事業 ➢ 土地利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備に対する支援

表 7　居住誘導に係る主な施策（国が直接行う施策、国の支援メニュー等）

誘導施策	種別	具体の内容
活用可能性のある国の支援メニュー	税制支援	・低未利用地の利用と管理のための指針　（※後述） ・低未利用地土地権利設定等促進計画制度 ➢ 低未利用地の利用と管理のための指針の作成により、利用権等の交換・集約、区画再編を通じて低未利用地を活用
		・立地誘導促進施設協定制度　（※後述） ➢ 空地や空き家の活用により、地域コミュニティやまちづくり団体が共同で整備・管理する空間・施設（「コモンズ：交流広場、コミュニティ施設、防犯灯等」）について、地権者合意による協定を締結
	財政支援	・スマートウェルネス住宅推進事業 ➢ 「サービス付き高齢者向け住宅」に併設される高齢者生活支援施設の供給促進のための整備支援
		・ストック再生緑化事業 ➢ 公共公益施設の緑化や、公開性を有する建築物等の緑化に対して支援
居住誘導区域外で任意で位置付けることができる区域		・居住調整地域 ➢ 立地適正化計画区域のうち居住誘導区域以外の区域を対象に定められ、3 戸以上の住宅等の新改築や住宅等への用途変更、またはそのための開発行為（0.1ha 以上のもの）に対して、市街化調整区域と同様の規制が適用される
		・跡地等管理区域 ➢ 居住誘導区域外の区域において、跡地等を適正に管理するために設定する区域であり、所有者又は管理協定を締結した都市再生法人等が、跡地等を適正に管理する

7.4.2 低未利用土地等関連施策

前記の表 7 で示した施策のうち、低未利用土地利用の方針及び立地誘導促進協定に関する方針は、以下に示すとおりとします。

7.4.2.1 低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針等

(1) 低未利用土地利用等指針

空き地・空き家等の低未利用土地が時間的・空間的にランダムに発生する都市のスポンジ化問題に対応するため、低未利用土地に対しては、適切な管理を促すだけではなく、有効利用を促すことが必要です。また、複数の土地の利用権等の交換・集約、区画再編等を通じて、低未利用土地を一体敷地とすることにより活用促進につながる場合、低未利用土地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートすることなども検討していきます。

利用指針：＜都市機能誘導区域内＞

オープンカフェや広場など、商業施設、医療施設等の利用者の利便を高める施設としての利用を推奨すること

＜居住誘導区域内＞

リノベーションによる既存住宅の再生及び良好な居住環境整備のための敷地統合等よる利用を推奨すること

管理指針：＜空き家＞

定期的な空気の入れ換え等の適切な清掃をおこなうこと

＜空き地等＞

雑草の繁茂及び害虫の発生を予防するための定期的な除草や、不法投棄等を予防するための適切な措置を講じ、適切な管理を行うこと

7.4.2.2 立地誘導促進施設協定に関する事項

(1) 立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理が必要となると認められる区域

都市機能誘導区域

(2) 立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項

居住者等の利便を増進し、良好な市街地環境を確保するために、区域内の一団の土地の所有者及び借地権者等は、以下の施設の一体的な整備又は管理を適切に行うこととする。

種類：広場、広告塔、並木など、居住者、来訪者又は滞在者の利便の増進に寄与する施設等であって、居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地の誘導の促進に資するもの

7.5 居住誘導区域外での施策

本市の農村地域等における生活道路、生活排水、交通、レクリエーション施設、文化コミュニケーション施設に関する生活環境整備は着実に進行していますが、地域の維持・向上に向け、引き続き、施設等の整備を促進する必要があります。都市にはない農村景観等の良さを再認識し、地域住民にとっても、農村を訪れる都市住民にとっても、安らぎの場となるような美しい農村集落を形成していく必要があります。

このような認識のもと、居住誘導区域外においては、庁内担当課間で連携しつつ、下記の取組みの推進に努めていきます。

○ 農村の混在化、少子高齢化やライフスタイルの多様化等に伴う地域社会全体の活力低下に対し、地域住民の自主性と創意工夫により、活力あるコミュニティづくりを進めます。
○ 環境保全活動等により、水と緑を活かした美しく住み良い農村環境づくりを進めます。
○ 本市の豊かな地域資源を活用し、都市と農村地域の新たな対流を進めます。
○ 健全な食育の普及や学校教育との連携等による農作業体験学習の充実、さらに消費者と農業・農村における多様なふれあいの場の創出等により、食料・農業・農村について、消費者と農家の相互理解を深めます。

また、今後、高齢化等の進行（運転免許証返納者の増加等）を見据え、各集落から都市機能誘導区域への公共交通によるアクセスが確保できるよう、路線バス等の維持・充実化に努めていきます。

7.6 届出制度

居住及び都市機能の立地の適正化を図るため、都市再生特別措置法第 88 条第 1 項及び同法第 108 条第 1 項の規定に基づき、以下の通り、届出制度を運用します。

なお、この届出制度は、開発行為や建築等行為の動向を把握し、緩やかな土地利用の誘導を図るための制度であり、これらの行為を禁止したり、規制したりするものではありませんが、開発行為等が住居や都市機能の立地誘導を図る上で支障があると認められる時は、届出者との調整や勧告を行うことがあります。

7.6.1 居住誘導区域の届出

居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するため、居住誘導区域外で以下の行為を行おうとする場合には、行為に着手する 30 日前までに届出が必要となります。

7.6.1.1 届出が必要となる行為

■開発行為
①３戸以上の住宅の建築目的の開発行為
②１戸または２戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 ㎡以上のもの
■建築等行為
①３戸以上の住宅を新築しようとする場合
②建築物を改築し、または建築物の用途を変更して３戸以上の住宅とする場合

7.6.1.2 届出が必要となる場所

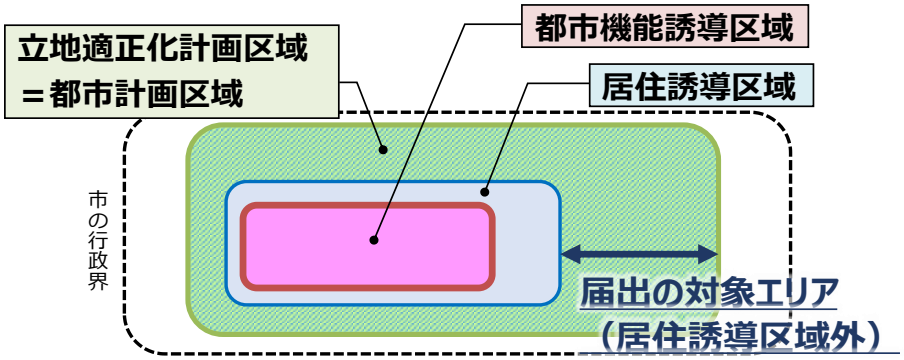


図 13　届け出が必要となる場所（立地適正化計画区域内の居住誘導区域外）

7.6.2 都市機能誘導区域の届出

都市機能誘導区域外における誘導施設の立地動向を把握するため、誘導施設を対象として、都市機能誘導区域外で以下の行為を行おうとする場合には、行為に着手する日の30 日前までに届出が必要となります。

また、都市機能誘導区域内の既存の誘導施設を休止または廃止しようとする場合は、休止（廃止）しようとする日の 30 日前までに届出が必要となります。

7.6.2.1 届出が必要となる行為

■開発行為
・都市機能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
■建築等行為
①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
②建築物を改築し、都市機能誘導施設を有する建築物とする場合
③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
■休止・廃止
・都市機能誘導区域内の誘導施設を休止または廃止しようとする場合

7.6.2.2 届出の対象となる施設

誘導施設が対象となります。誘導施設については、70 ページを参照して下さい。

7.6.2.3 届出が必要となる場所

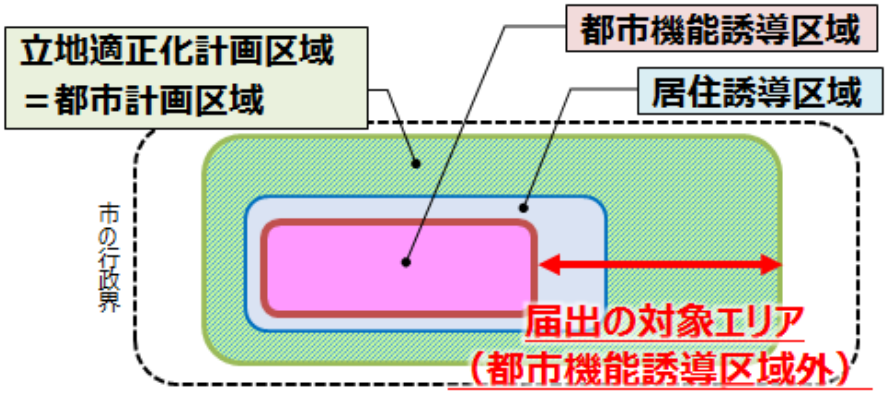


図 14　届け出が必要となる場所（立地適正化計画区域内の都市機能誘導区域外）