

第4章 誘導区域および誘導施策等の設定

1

誘導区域等の設定方針

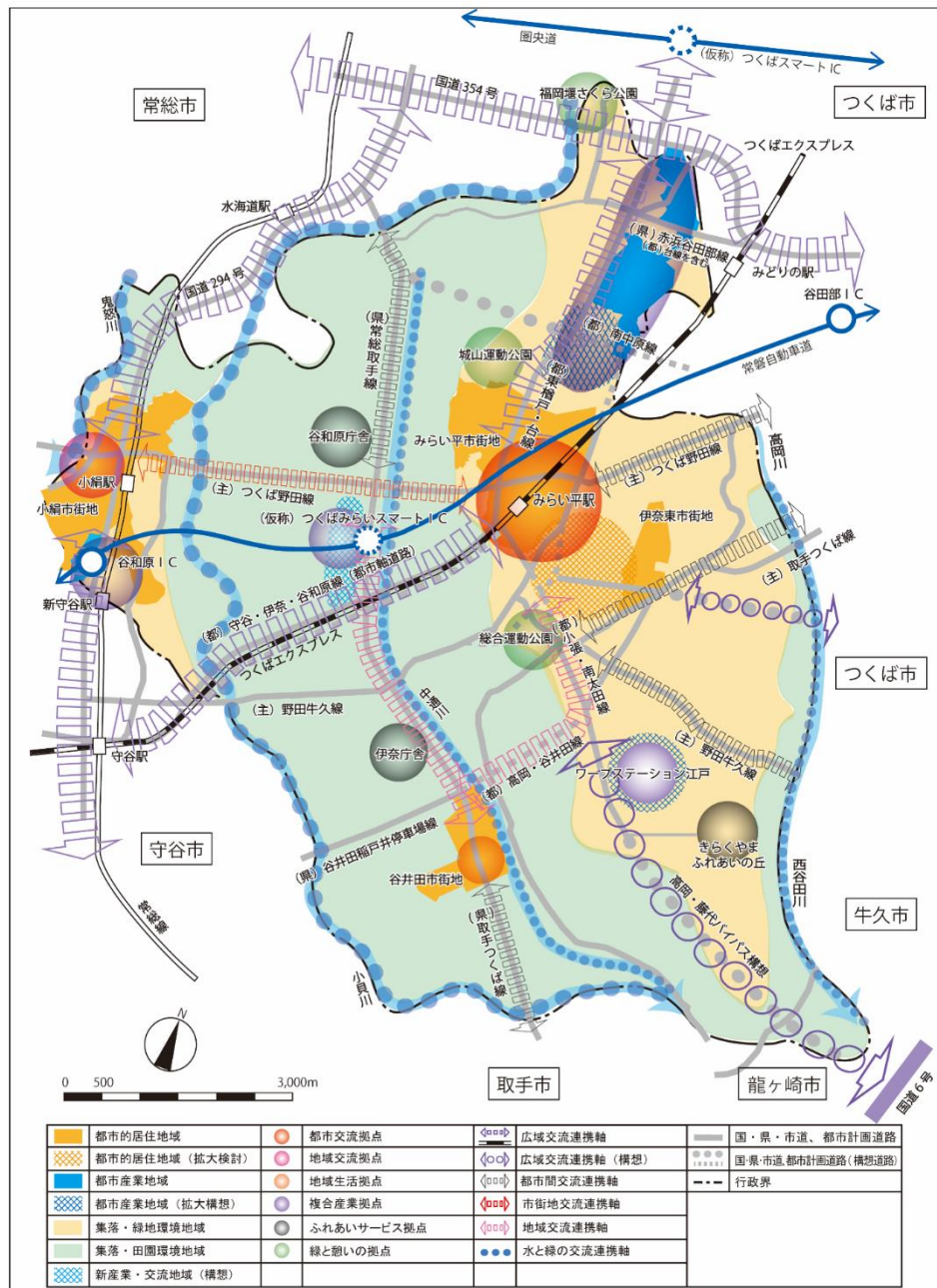
1 本市が目指す都市像と誘導区域の関係

本市が目指す将来の都市像は、「つくばみらい市都市計画マスタープラン」において、『誰もが豊かに暮らせる しあわせ“みらい”都市』とし、4つの都市づくりの目標を掲げています。

本計画では、将来に向けた都市づくりの考え方として、都市交流拠点や地域交流拠点への都市機能の集約化と中心市街地の活性化を推進するとともに、都心との連絡利便性を高め、公共交通政策の戦略的な展開により、緩やかな都市構造の集約化が進めることが重要です。

本計画では、これら拠点への都市機能の集積とともに、居住を誘導し、都市計画マスタープランで示す都市像の具現化を図ります。

■都市構造図



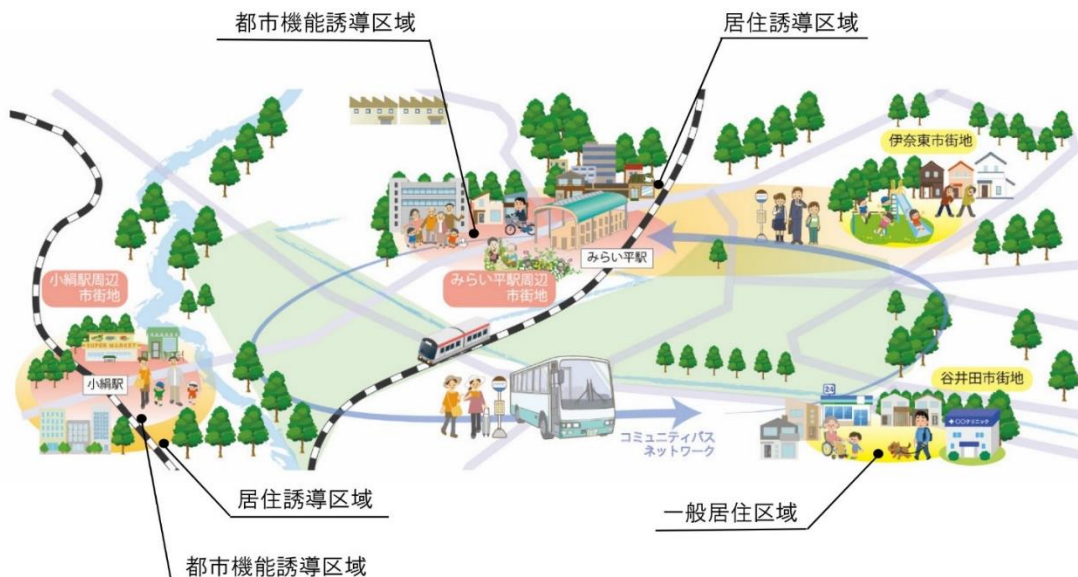
2 居住誘導区域および都市機能誘導区域等の位置づけ

都市計画マスタープランの将来都市像の具現化に向け、居住や都市機能の誘導に関する区域の位置づけを次に整理します。

| 区域 | 位置づけ | 区域設定の考え方 |
|----------|--|---|
| 居住誘導区域 | <ul style="list-style-type: none"> 日常生活に必要なサービス機能や一定水準の公共交通サービスを確保し、将来にわたり本市の居住の柱として、人口を維持する区域 | <ul style="list-style-type: none"> ＜都市計画マスタープランで都市的居住地域（鉄道駅周辺）とするエリア＞ ・みらい平駅周辺及び伊奈東市街化区域：本市の根幹となる中心市街地とそれに近接する市街地を基本に設定（市街化区域と同範囲） ・小絹駅周辺市街化区域：地域の中心地として発展してきた市街地を基本に設定（市街化区域と同範囲） |
| 都市機能誘導区域 | <ul style="list-style-type: none"> ・鉄道駅に近く、様々な都市機能（商業、業務、居住、医療、福祉、教育、歴史・文化、観光等）が集積し、都市生活の利便性を確保することで賑わいを高める区域 | |
| 都市交流拠点 | <ul style="list-style-type: none"> ・住宅地や商業業務地等が集積する本市の顔として、様々な都市機能を誘導する拠点 | <ul style="list-style-type: none"> ＜都市計画マスタープランで都市交流拠点とする地区＞ ・みらい平駅周辺地区：本市の中心地となる地区に設定 |
| 地域交流拠点 | <ul style="list-style-type: none"> ・主要な交通結節点として様々な交流と賑わいを創出する拠点 | <ul style="list-style-type: none"> ＜都市計画マスタープランで地域交流拠点とする地区＞ ・小絹駅周辺地区：国道 294 号及び（都）小絹停車場・大谷津線沿道に設定 |
| 一般居住区域* | <ul style="list-style-type: none"> ・日常生活に必要な施設を維持しながらこれまで通りに暮らし続けられる区域 | <ul style="list-style-type: none"> ＜都市計画マスタープランで都市的居住地域（鉄道駅周辺以外）とするエリア＞ ・市街化区域内（福岡工業団地を除く）の居住誘導区域以外の区域を基本に設定 ・谷井田市街化区域に設定 |
| 生活拠点* | <ul style="list-style-type: none"> ＜都市計画マスタープランで地域生活拠点とする地区＞ ・谷井田地区の県道取手つくば線沿道地区に設定 | <ul style="list-style-type: none"> ＜都市計画マスタープランで地域生活拠点とする地区＞ ・谷井田地区の県道取手つくば線沿道地区に設定 |

* 一般居住区域は法的指定の区域ではなく、本市独自の区域として指定

■ 将来的な都市構造のイメージ



3 各区域のイメージ

□都市機能誘導区域

- ・商店やオフィス、文化施設などの様々な都市機能を誘導し、賑わいある楽しい環境をつくることで、まちなかの魅力向上や便利な暮らしを支える拠点を形成します。

《まちなかのイメージ》

- ・商店が充実していて、イベントもあって活気があるまち
- ・家族と一緒に楽しめるまち
- ・子供も預けられて便利なまち
- ・夜もにぎやかで楽しいまち



□居住誘導区域

- ・公共交通の利便性の向上を図り、住宅や暮らしに必要な施設などの誘導や地域コミュニティの維持・活性化により、自動車での移動に頼ることなく、安全・快適に暮らすことができる環境をつくれます。

《まちなかのイメージ》

- ・暮らしに身近な買い物が便利になった
- ・地域の繋がりが感じられて、子育てや高齢者も安心して暮らせる
- ・公共交通やコミュニティバスなどで、通勤・通学の便が良い



□一般居住区域（一般居住区域は法的指定の区域ではなく、本市独自の区域として指定）

- ・空き地を活かした市民農園の開設やゆとりある住まいづくり、家族との同居・近居、住主体のまちづくりなどを進めることにより、地域コミュニティの維持・活性化を図り、これまで通りの暮らしやすい環境を維持します。

《まちなかのイメージ》

- ・田園の環境が近くにあって、自然に親しみ、地域産物も手に入りやすい
- ・みんなで話し合い、多世代で暮らしやすい地域をつくる
- ・現在の暮らしやすいまちを引き続き、維持していくまち



4 居住誘導区域および都市機能誘導区域等のあり方

居住誘導区域および都市機能誘導区域、一般居住区域（以下「誘導区域等」という。）は、今後の人口減少や高齢化が進行したとしても、都市機能や居住が確保・維持され、本市の持続的な成長を支える区域であることを踏まえ、次の考え方を基本として区域を設定します。

◀居住誘導区域および都市機能誘導区域▶

- 全ての人口や都市機能の集約を図る区域ではなく、様々な都市機能や交通手段が存在し、多様な暮らしが実現できる区域として設定する。
- 都市機能誘導区域は、都市機能や賑わいの創出を図る区域であるとともに、居住誘導区域としての役割を併せ持つことを原則とする。
- 各種誘導施策などにより緩やかな誘導・集約を目指すことを基本とする。

◀一般居住区域*▶

- 必要な施設を維持しながら、これまで通りの暮らしを続けられることを目標とする。

*一般居住区域は法的指定の区域ではなく、本市独自の区域として指定

5 徒歩圏の設定

誘導区域等の設定にあたり、拠点や駅・バス停などから徒歩で移動ができる範囲、「徒歩圏」を次の通り設定します。

- 一般成人が抵抗なく、高齢者も移動が可能な距離として徒歩圏は「300m」を基本とする。
- つくばエクスプレス・関東鉄道の駅から500mを徒歩圏とする。
- ※公共交通重要路線の中でもサービスレベル（定時性・運行便数等）が高く、また駅前広場が整備され各種交通機関の重要な交通結節点として機能していること等を考慮して設定する。（同等の機能を有する場合は追加を検討。）

□徒歩圏に関する指標（抵抗を感じない距離）

| 条件 | 一般的な人 (歩行速度 80m/分) | 高齢者等 (歩行速度 40m/分) |
|--------------------|-----------------------|----------------------|
| 90%の人が抵抗感なし(約3.5分) | 300m | 100m |
| 大きな荷物がある(約2分) | 150m | 80m |
| 雨(約2分) | 150m | 10m |

出典：バスサービスハンドブック（土木学会）

6 誘導区域等に含めない区域について

居住誘導区域や一般居住区域については、住宅や都市機能の誘導又は維持を図る区域であることから、次に示す災害リスクの高い区域や住宅の建築を制限している区域等は含めないこととします。

■居住誘導区域に含めない区域 【 】内は根拠法

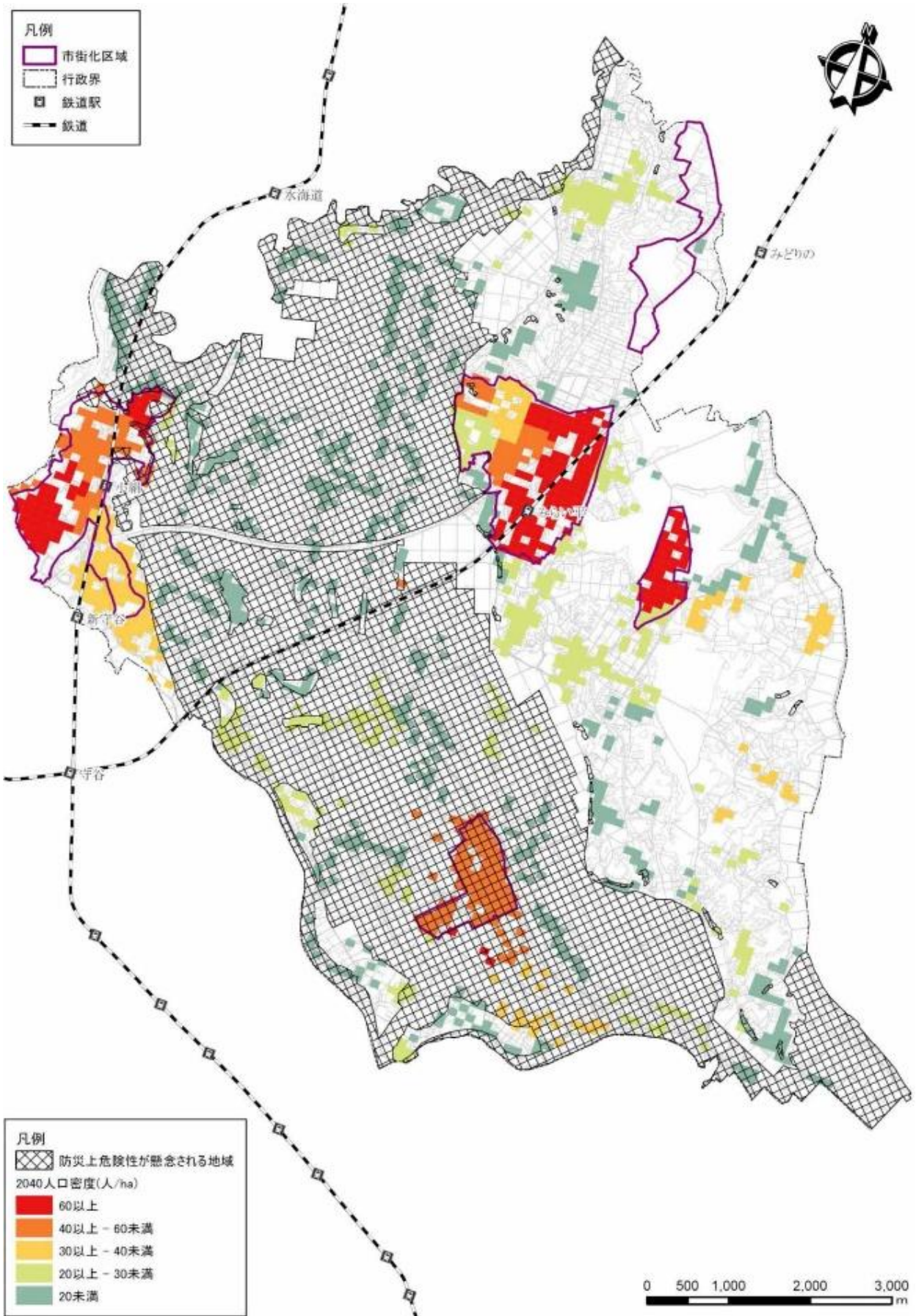
- ①市街化調整区域【都市計画法】
- ②工業専用地域，特別用途地区や地区計画で住宅の建築を制限する区域【都市計画法】
- ③地すべり防止区域【地すべり等防止法】
- ④急傾斜地崩壊危険区域【急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律】
- ⑤土砂災害特別警戒区域【土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律】
- ⑥土砂災害警戒区域【土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律】
- ⑦浸水想定区域（H27年基礎調査，参考：国土数値情報）において，2.0m以上の浸水が想定される区域が大半を占める市街地化区域【水防法】

■一般居住区域に含めない区域

○上記「居住誘導区域に含めない区域」に示す①～⑤の区域

なお，上記に示す区域のほか，都市再生特別措置法や都市計画運用指針において災害リスクが高い地域として示されている区域については，区域の新規指定や見直しが行われた場合，その災害リスク等を総合的に判断し，居住誘導区域や災害リスクに関する区域指定が解除された場合，安全性を総合的に判断し，誘導区域等への編入を検討するものとする

■ 誘導区域等に含まない区域



2 居住誘導区域および一般居住区域の設定

1 区域設定の方針

居住誘導区域は、つくばみらい市都市計画マスタープランで位置づけた「都市的居住地域（鉄道駅周辺）」を基本として設定します。

また、一般居住区域は、都市計画区域のうち、居住誘導区域や災害リスクの高い区域を除き、つくばみらい市都市計画マスタープランで「都市的居住地域（鉄道駅周辺以外）」と位置づけた区域を基本に設定します。

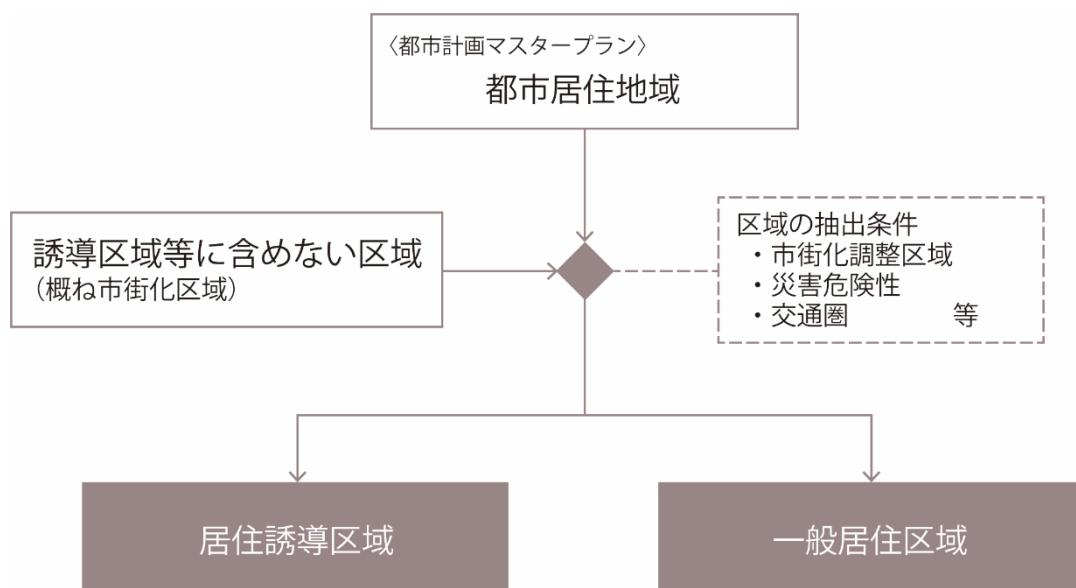
■居住誘導区域および一般居住区域の設定方針

| 位置づけ | 区域設定の考え方 |
|---|---|
| 居住誘導区域 | <都市計画マスタープランで都市的居住地域（鉄道駅周辺）とするエリア> ・みらい平駅周辺及び伊奈東市街化区域：本市の根幹となる中心市街地とそれに近接する市街地を基本に設定（市街化区域と同範囲） ・小絹駅周辺市街化区域：地域の中心地として発展してきた市街地を基本に設定（市街化区域と同範囲） |
| 一般居住区域 <small>*一般居住区域は法的指定の区域ではなく、本市独自の区域として指定</small> | <都市計画マスタープランで都市的居住地域(鉄道駅周辺以外)とするエリア> ・市街化区域内（福岡工業団地を除く）の居住誘導区域以外の区域を基本に設定 ・谷井田市街化区域に設定 |

- ・上記で示す条例や計画等が変更された場合は、変更の内容を総合的に判断した上で居住誘導区域の見直しを行います。
- ・居住誘導区域の境界がかかる土地で、一体的な建築行為等を行う土地は居住誘導区域に含めます。
- ・既に市街化区域に囲まれており、計画的な市街化を予定する区域又は本計画の趣旨に基づき新たに都市機能の集積を図る区域については、市街化区域への編入後に上記の設定方針に基づき区域を指定します

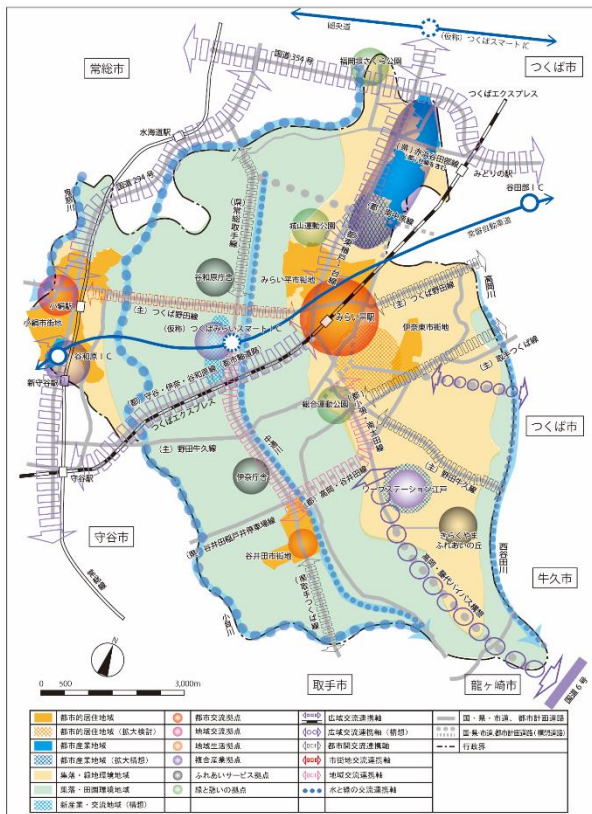
2 区域設定の設定

次のようなプロセスで居住誘導区域と一般居住区域を設定しました。

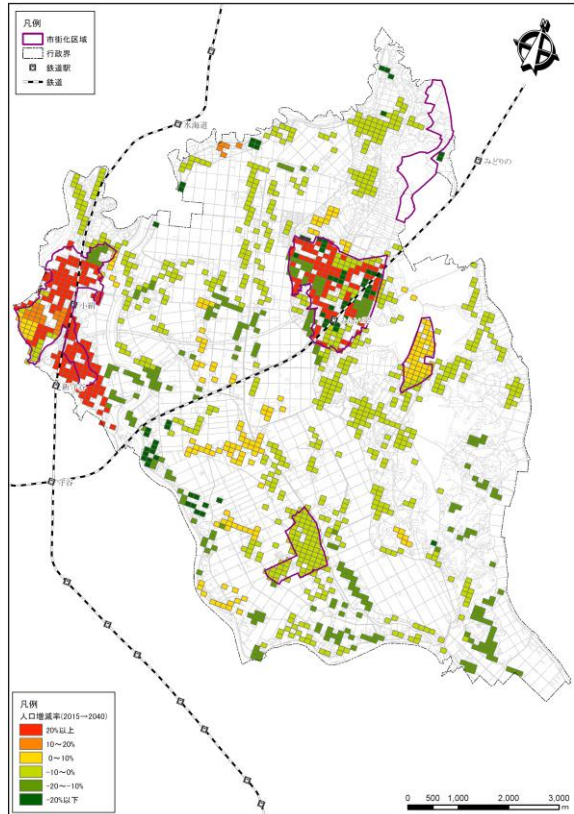


■居住誘導区域及び一般居住区域の設定

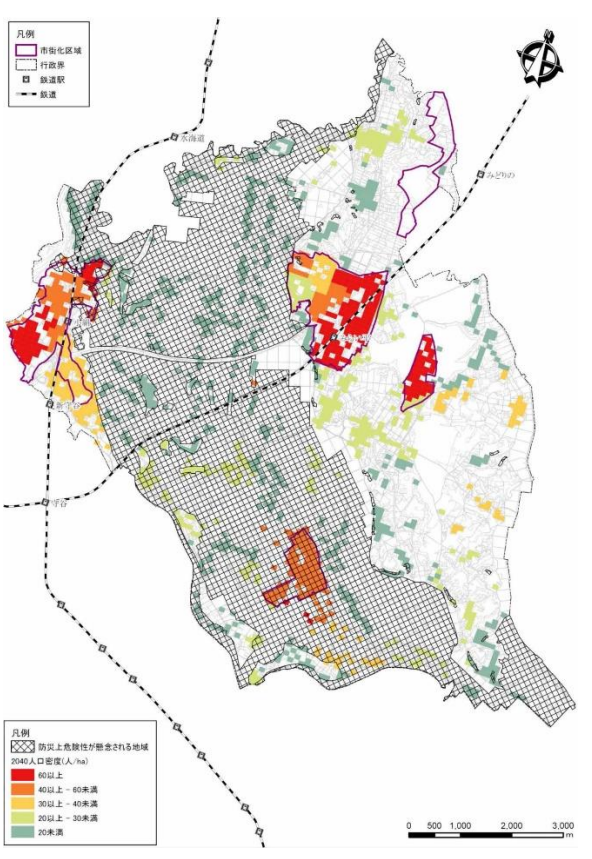
□都市計画マスタープラン



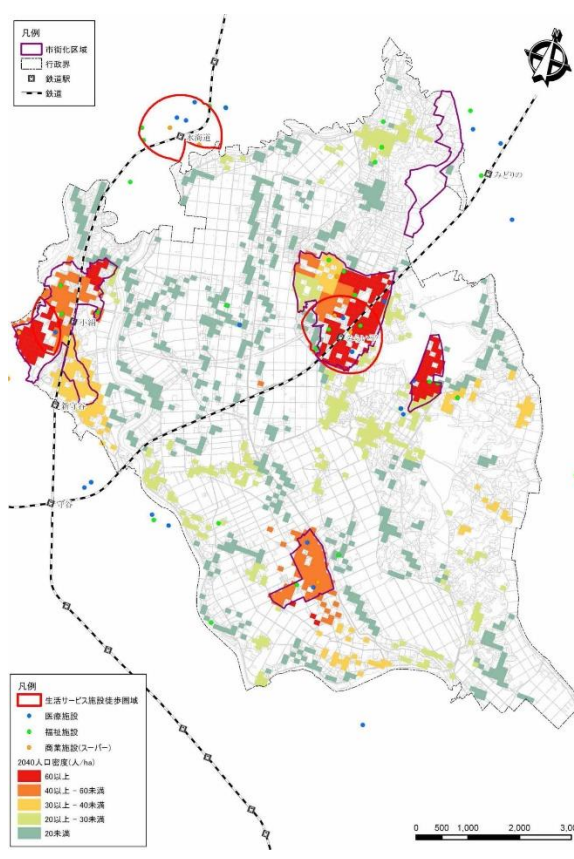
□人口増減率（2015年⇒2040年）



□誘導区域等に含まない区域



□日常生活サービスの徒歩圏充足率（2040年）

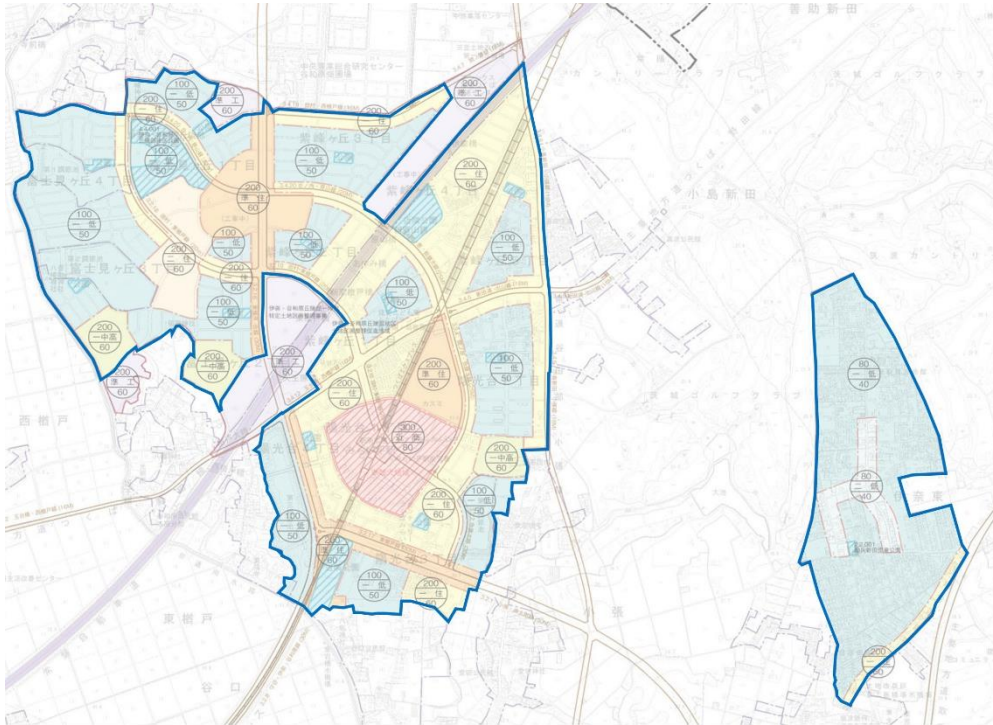


3 居住誘導区域と一般居住区域

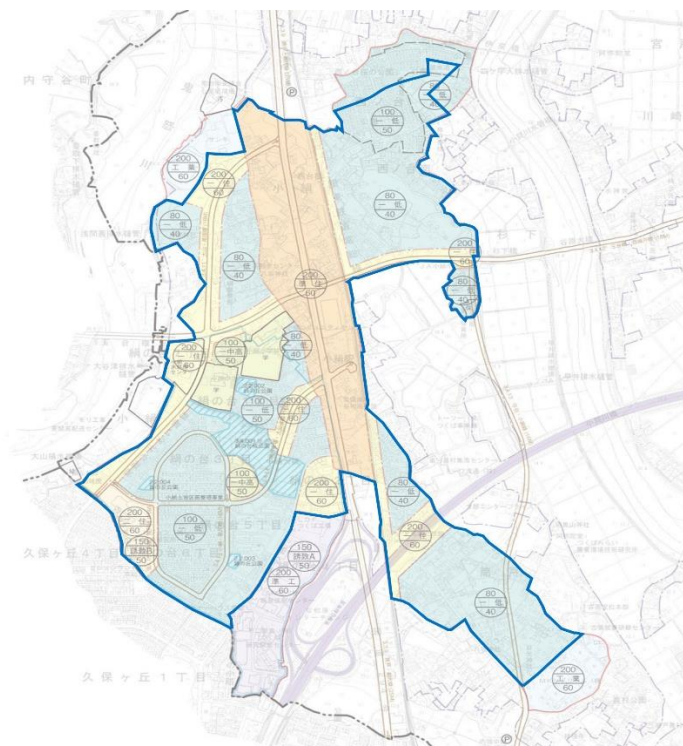
居住誘導区域は、中心市街地とそれに近接する市街地（みらい平・伊奈東地区）、地域の中心地として発展してきた市街地（小絹地区）を基本に設定します。ただし、浸水想定区域にかかる範囲は一部除外をいたします。

■居住誘導区域

【みらい平・伊奈東地域】



【小絹地域】



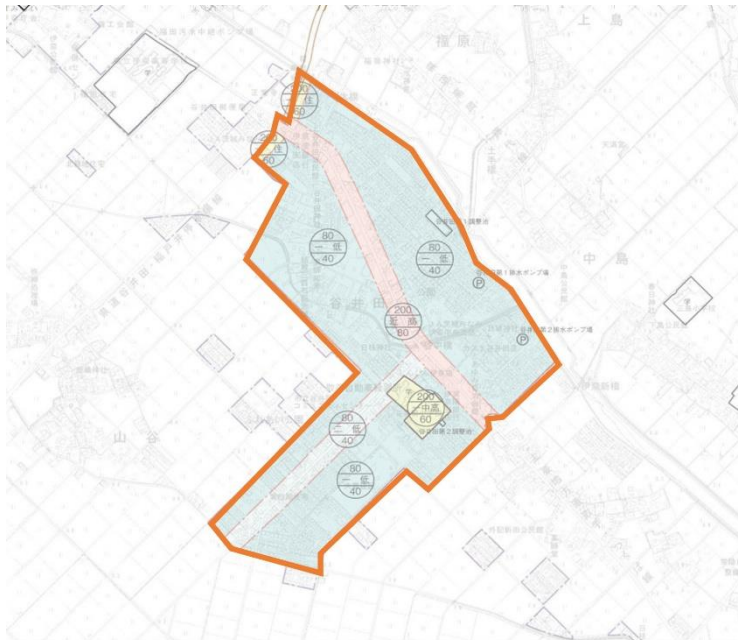
■一般居住区域*（*一般居住区域は法的指定の区域ではなく，本市独自の区域として指定）

一般居住区域は，市街化区域内（福岡工業団地を除いた）居住誘導区域以外の区域（谷井田地区）を基本に設定を行います。

ただし，以下の留意点に考慮しながら，検討を行います。

- ・人口減少下において，人口密度にこだわらず，良好な自然環境に囲まれた豊かな生活など，新たなワークスタイル・ライフスタイルを実現する場ともなりうる地域であることから，これらのニーズを取り入れた地域づくりやコミュニティが円滑に進むよう必要な支援や対策のあり方を検討します。
- ・住宅等の跡地など，面的ではなく個々に空地等が発生して居住環境の悪化などの外部不経済が発生する可能性があり，このような外部不経済を経過措置的に防止するため，空地等が適切に利用管理される仕組みを整えることを検討します。

【谷井田地区】



3 都市機能誘導区域及び生活拠点の設定

1 区域設定の方針

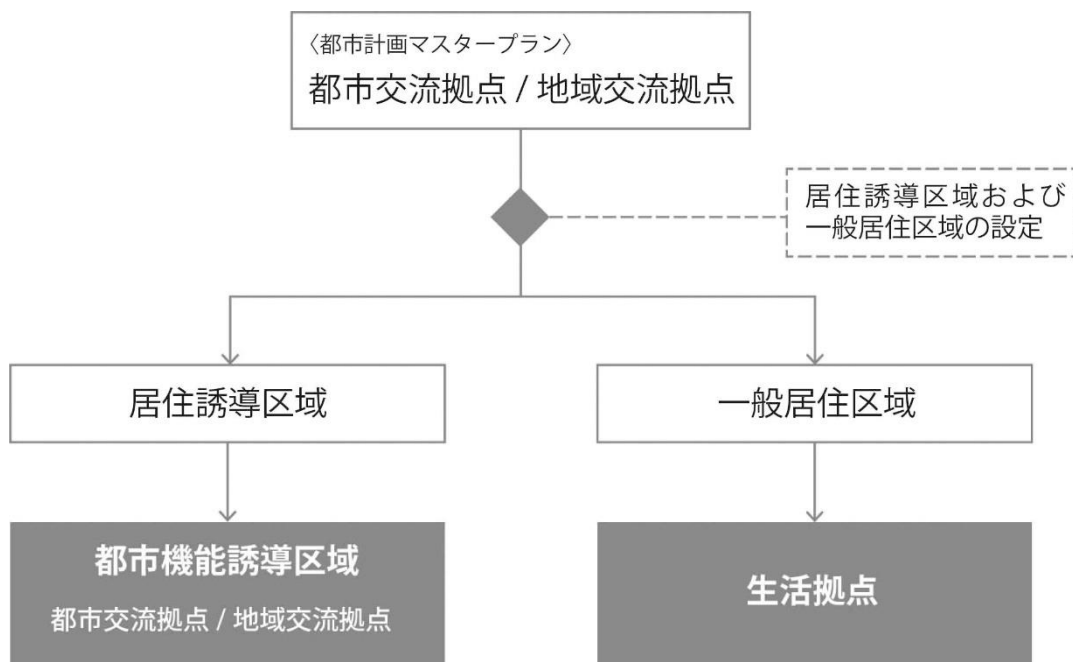
都市機能誘導区域は、つくばみらい市都市計画マスタープランで位置づけた「都市交流拠点」及び「地域交流拠点」とする地区を基本として設定します。

また、生活拠点は、つくばみらい市都市計画マスタープランで位置づけた「都市交流拠点」「都市計画区域」のうち、居住誘導区域や災害リスクの高い区域を除き、つくばみらい市都市計画マスタープランで「都市的居住地域（鉄道駅周辺以外）」と位置づけた区域を基本に設定します。

| 位置づけ | | 区域設定の考え方 |
|----------|--------|--|
| 都市機能誘導区域 | 都市交流拠点 | <都市計画マスタープランで都市交流拠点とする地区> ・みらい平駅周辺地区：本市の中心地となる地区に設定 |
| | 地域交流拠点 | <都市計画マスタープランで地域交流拠点とする地区> ・小絹駅周辺地区：国道 294 号及び（都）小絹停車場・大谷津線沿道に設定 |
| 生活拠点 | | <都市計画マスタープランで地域生活拠点とする地区> ・谷井田地区の県道取手つくば線沿道地区に設定 |

2 区域設定の考え方

次のようなプロセスで都市機能誘導区域と生活拠点を設定しました。



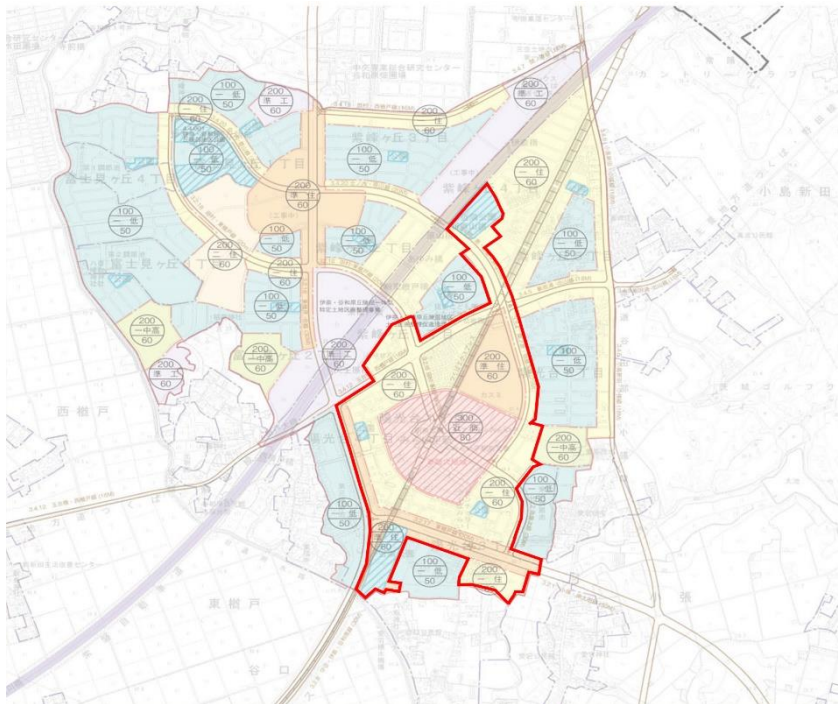
3 都市機能誘導区域及び生活拠点

都市機能誘導区域は、駅を中心とする概ね 800m圏（10 分程度で歩ける範囲）を基本とします。加えて、市街地の一体性や生活圏の広がり、建物の立地状況等を勘案して区域を設定します。

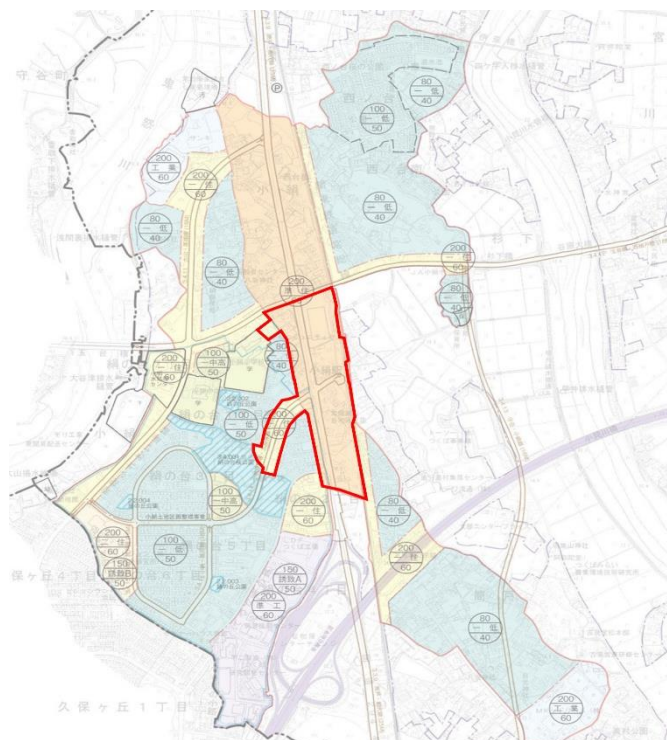
※生活拠点については、都市計画マスタープランに示した地域生活拠点と同様とする。

■都市機能誘導区域

【みらい平地区（約 60.2ha）】



【小絹地区（約 17.1ha）】



4 居住や都市機能配置の方針

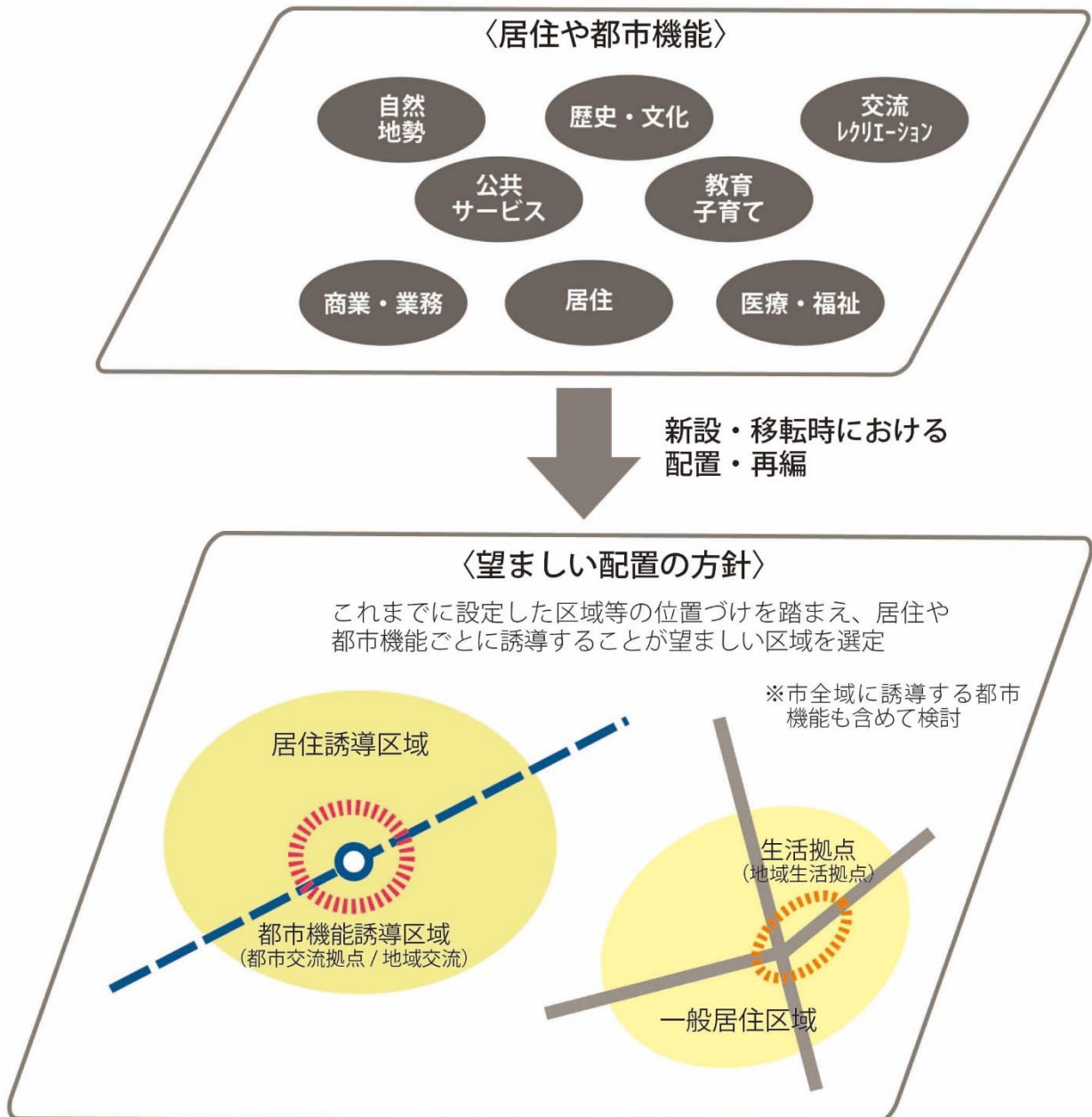
1 居住や都市機能配置の考え方

本計画で定める誘導区域等は、全ての人口や都市機能を特定の区域に集約するものではなく、様々な都市機能や交通手段が存在し、多様な暮らしが実現できる区域を目指しています。

そのため、本計画で用いる「誘導」とは、長期的に、緩やかに、居住（住む場所）や都市機能の立地を推奨していくものであり、強制的に集めるものではありません。

これらを踏まえ、居住や各種都市機能が将来的に新設や移転を行う際の望ましい配置の考え方を整理し、都市機能ごとに“誘導する区域”を位置づけます。

■居住や都市機能の配置に関する考え方



2 居住や都市機能の配置の方針

本市が目指す都市づくり『誰もが豊かに暮らせる しあわせ“みらい”都市』の実現に向け、居住や都市機能等の都市構造の集約化を図るとともに、生活スタイルの転換を図る各種取り組みを総合的に展開します。

■居住や都市機能の配置の方針

◎：積極的に誘導，○：誘導，◇：維持

| 機能 | 施設 | 各施設の望ましい配置の方針 (将来的な新設、移転時) | 居住誘導区域 | 都市機能誘導区域 | | 一般居住区域 | |
|--------|----------------------------------|---|--------|----------|--------|--------|------|
| | | | | 都市交流拠点 | 地域交流拠点 | | 生活拠点 |
| 居住 | 戸建て住宅・共同住宅（中低層） | ・将来の居住の柱を確立するために居住誘導区域へ誘導 | ○ | ◎ | ○ | | |
| | 共同住宅（高層） | ・将来の居住の柱を確立するために居住誘導区域への誘導 | | ◎ | ○ | | |
| 商業 | 最高品（食料・日用品）、飲食店 | ・日常生活に必要な施設であり、市内全域に誘導 | ○ | ◎ | ◎ | | ◇ |
| | 買回品、複合商業施設 など | ・中心市街地や地域の賑わい創出に向け、都市機能誘導区域へ誘導 | | ◎ | ○ | | |
| 金融 | 銀行・郵便局・ (入出金等) など | ・日常生活に必要な施設であり、市内全域に誘導 | ○ | ◎ | ○ | | ◇ |
| 医療 | 病院 | ・高齢者等が容易に通院できるよう、居住誘導区域へ誘導 | ○ | ◎ | ◎ | | |
| | 診療所、薬局など | ・日常生活に必要な施設であり、市内全域に誘導 | ○ | ◎ | ○ | | ◇ |
| 子育て | 保育所・幼稚園・ 認定こども園 | ・日常生活に必要な施設であり、市内全域に誘導 | ○ | ◎ | ○ | | ◇ |
| | 子育て支援施設、 児童館・児童クラブ | ・日常生活に必要な施設であり、市内全域に誘導 | ○ | ◎ | ○ | | ◇ |
| 教育 | 小学校、中学校 | ・日常生活に必要な施設であり、市内全域に誘導 | ○ | ◎ | ○ | | ◇ |
| | 高校 | ・通学方法を勘案すると、居住誘導区域へ誘導 | ○ | ◎ | ○ | | |
| | 大学・専修学校など | ・中心市街地の賑わい創出に向け、都心拠点へ誘導 | | ◎ | ○ | | |
| 健康・福祉 | 健康・福祉拠点施設 | ・高齢者等が容易に利用できるよう、居住誘導区域へ誘導 | ○ | ◎ | ○ | | |
| | 老人福祉施設等（入所施設、訪問 系事業所、通所系事業所等） | ・日常生活に必要な施設であり、市内全域に誘導 (日常生活圏（中学校区）内で1つ以上の配置が基本) | ○ | ◎ | ○ | | ◇ |
| | 障害者福祉施設 | ・障害者等が容易に利用できるよう、市内全域に誘導 | ○ | ◎ | ○ | | ◇ |
| | サービス付き高齢者向け住宅 | ・高齢者等が容易に外出できるよう、居住誘導区域へ誘導 | ○ | ◎ | ○ | | |
| 公共サービス | 市役所・市民センター | ・市民が利用しやすい、居住誘導区域へ誘導 | ○ | ◎ | ○ | | |
| 業務 | オフィス | ・中心市街地の賑わい創出に向け都心拠点 | ○ | ◎ | ○ | | |
| 宿泊 | ホテル・旅館 | ・中心市街地の賑わい創出に向け都心拠点へ誘導 | | ◎ | ○ | | |
| 歴史・文化 | 図書館・美術館・博物館 | ・中心市街地の賑わい創出に向け都心拠点や特定機能地区へ誘導 | ○ | ◎ | ○ | | |
| スポーツ | 運動場・体育館 | ・不特定多数の利用を見込み、交通アクセス等を踏まえ適正に配置 | ○ | ◎ | ○ | | |
| 交流 | 公民館・コミュニティ センターなど | ・コミュニティの基本となる小学校区を基本として配置 | ○ | ◎ | ○ | | ◇ |
| | コンベンション施設・ 大規模ホール施設 | ・中心市街地の賑わい創出に向け、都心拠点へ誘導 | | ◎ | ○ | | |

5 誘導施設

1 誘導施設の基本的な考え方

誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべきとされる都市機能増進施設（医療・福祉・商業施設等）です。各都市機能誘導区域において、まちの魅力づくりや居住者の利便性などの観点から検討し、現在不足している機能（施設）や、今後とも維持が求められる機能（施設）等を対象に設定するものです。国の指針では、誘導施設に定めることが考えられる施設として、下記の施設が示されています。

【第8版都市計画運用指針（平成28年9月改正）誘導施設の基本的な考え方】

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、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる。この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。

【誘導施設に定めることが考えられる施設】

| | 中心拠点 | 地域／生活拠点 |
|---------|--|---|
| 行政機能 | <ul style="list-style-type: none"> ■中核的な行政機能 例. 本庁舎 | <ul style="list-style-type: none"> ■日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 支所、福祉事務所など各地域事務所 |
| 介護福祉機能 | <ul style="list-style-type: none"> ■市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 総合福祉センター | <ul style="list-style-type: none"> ■高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン 等 |
| 子育て機能 | <ul style="list-style-type: none"> ■市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 子育て総合支援センター | <ul style="list-style-type: none"> ■子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けられる機能 例. 保育所、こども園、放課後児童クラブ、子育て支援センター、児童館 等 |
| 商業機能 | <ul style="list-style-type: none"> ■時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例. 相当規模の商業集積 | <ul style="list-style-type: none"> ■日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例. 食品スーパー、コンビニ |
| 医療機能 | <ul style="list-style-type: none"> ■総合的な医療サービス(二次医療)を受けられる機能 例. 病院 | <ul style="list-style-type: none"> ■日常的な診療を受けられる機能 例. 診療所 |
| 金融機能 | <ul style="list-style-type: none"> ■決済や融資などの金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫 | <ul style="list-style-type: none"> ■日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局、ATM |
| 教育・文化機能 | <ul style="list-style-type: none"> ■市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館 | <ul style="list-style-type: none"> ■地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 図書館支所、社会教育センター |

出典：国土交通省資料

2 本市における誘導施設の考え方

誘導施設は、人口減少や少子高齢化社会においても、都市機能誘導区域に維持・確保すべき施設として、都市再生特別措置法で定めることが必要になっています。

本市においては、前述の都市機能の配置の方針やその具現化に向けた誘導施策を踏まえ、下表の施設を誘導施設として位置づけます。なお、該当する施設が新設・移転する際には、各種支援や情報提供を行うとともに、必要に応じて事業者等との協議・調整により、都市機能誘導区域での立地の誘導を図ります。

■ 誘導施設の種類と誘導する区域

| 機能 | 施設 | 都市交流 拠点 | 地域交流 拠点 |
|--------|--------------------------------------|------------|------------|
| 商業 | 買回品、複合商業施設 など | ○ | - |
| 金融 | 銀行・郵便局・（入出金等） など | ○ | ○ |
| 医療 | 病院 | ○ | ○ |
| 健康・福祉 | 健康・福祉拠点施設 | ○ | ○ |
| 公共サービス | 市役所・市民センター | ○ | - |
| 業務 | オフィス(公共施設機能、交流機能（コワーキングスペース等）を有した施設) | ○ | - |

※ 誘導施設として定める「オフィス（事務所，研究所）」は、建築基準法に規定する「事務所」の用途に係る施設（誘導用途に供する部分の床面積の合計の延べ面積に対する割合が2分の1を超えるものに限る。）

6 届け出制度

1 居住誘導に関する届出

① 届出の義務

居住誘導区域外へ住宅開発等の把握を目的として、居住誘導区域外で以下の行為を行う場合、都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、行為の種類や場所等について、市長への届出が必要となります。

【居住誘導区域外で届出が必要となる行為】

| 開発行為 | 建築等行為 |
|---|---|
| <p>① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの</p> <p>①の例示 3戸の開発行為 届 </p> <p>②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為 届 </p> <p>800㎡ 2戸の開発行為 不届 </p> | <p>① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合</p> <p>①の例示 3戸の建築行為 届 </p> <p>1戸の建築行為 不届 </p> |

② 届出の時期

届出は、上記の行為に着手する 30 日前までに行う必要があります。

2. 都市機能誘導に関する届出

① 届出の義務

都市機能誘導区域外への誘導施設の立地状況の把握を目的として、都市機能誘導区域外で誘導施設を対象に以下の行為を行う場合、都市再生特別措置法第 108 条第 1 項に基づき、行為の種類や場所等について、市長への届出が必要となります。なお、他区域で設定し、当該区域で設定していない誘導施設に関する開発行為や建築等行為を行う場合も届出が必要です。

また、都市機能誘導区域内の既存施設の休止又は廃止を事前に把握することを目的として、都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合は、都市再生特別措置法第 108 条の 2 の規定に基づき、市長への届出が必要です。

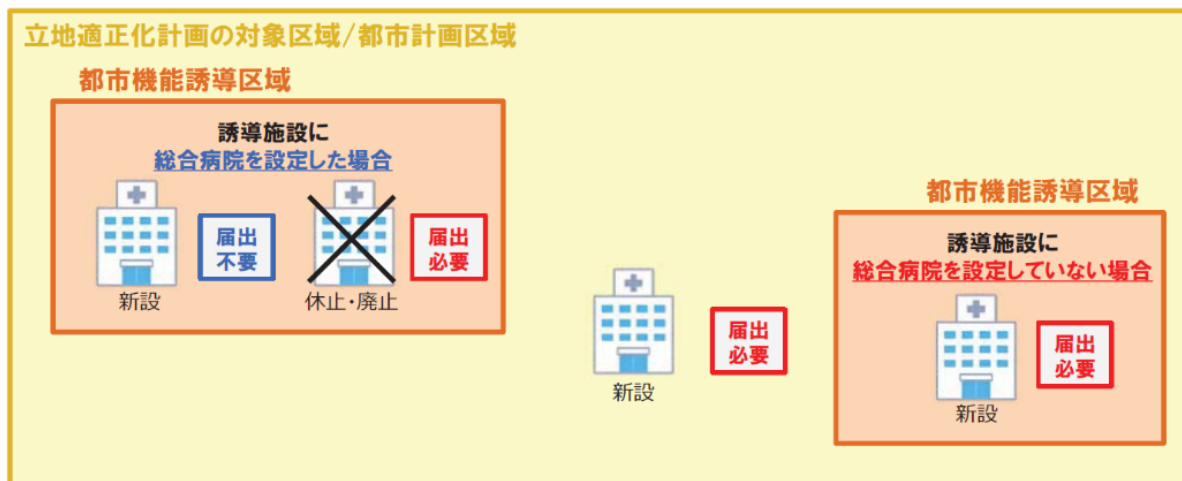
【都市機能誘導区域外で届出が必要となる行為】

| | |
|-------|-------------------------------------|
| 開発行為 | ① 誘導施設を有する建築物の建築を目的とする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 |

【都市機能誘導区域内で届出が必要となる行為】

| | |
|-------|--------------------|
| 休止・廃止 | ① 誘導施設を休止または廃止する場合 |
|-------|--------------------|

【都市機能誘導区域内外での届出の例】



② 届出の時期

届出は、上記の行為に着手する 30 日前までに行う必要があります。