

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

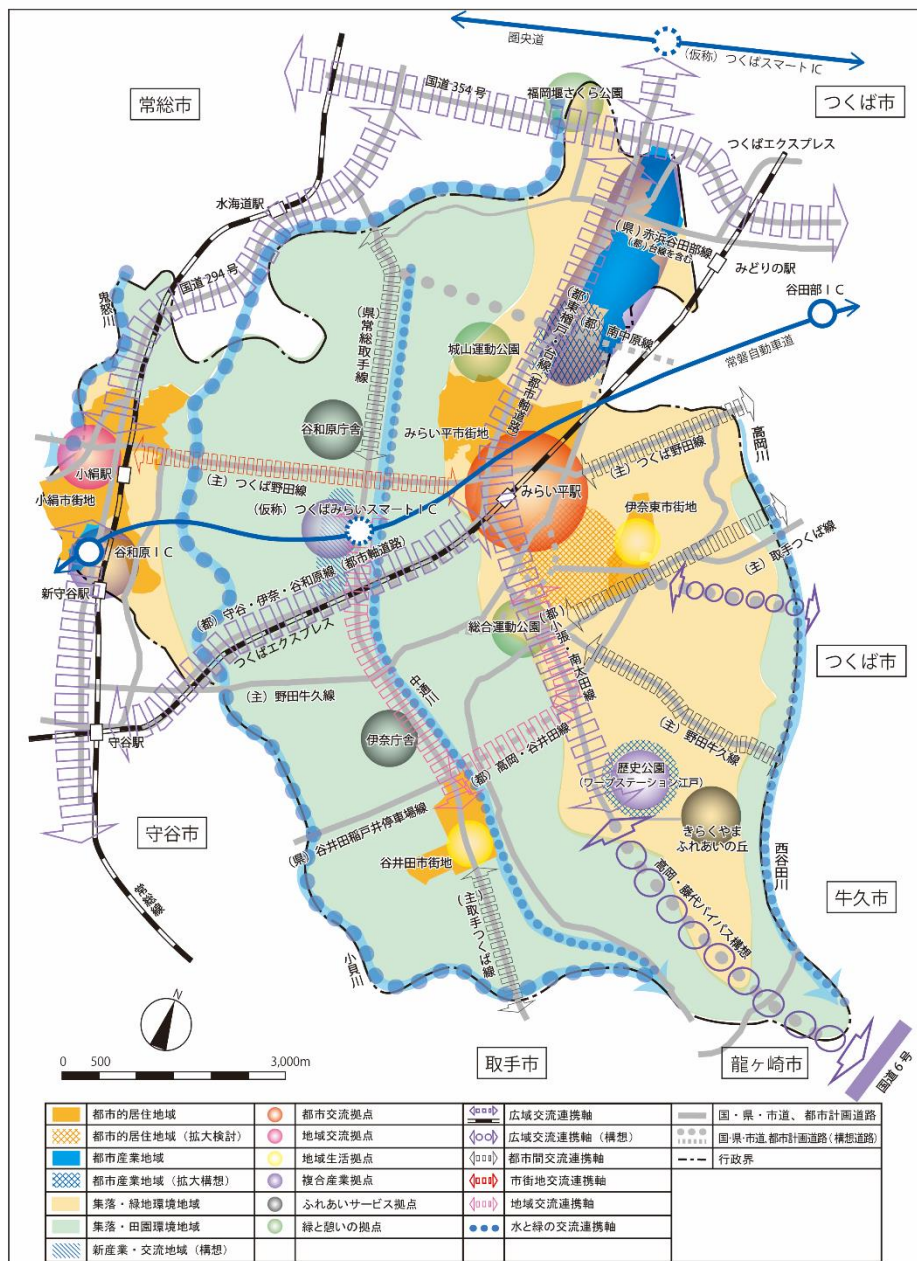
1 本市が目指す都市像と誘導区域の関係

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を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】



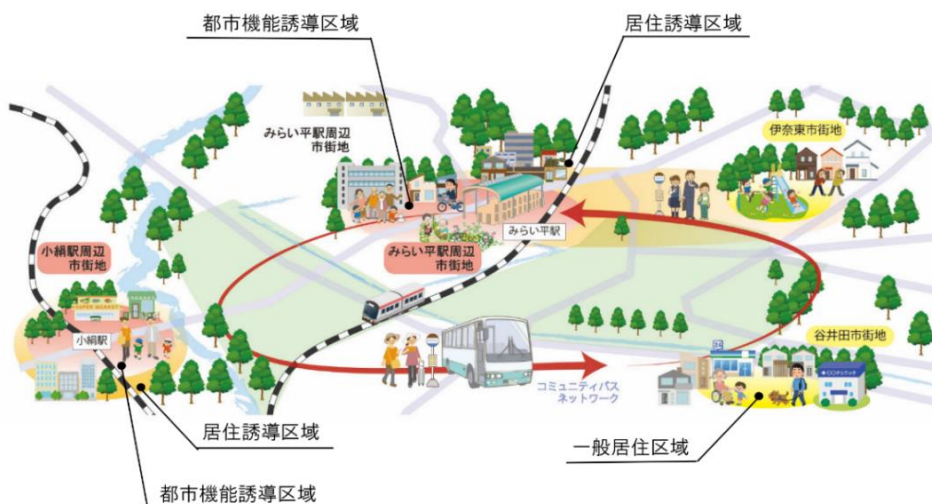
2 居住誘導区域および都市機能誘導区域等の位置づけ

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	・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のうち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として設定（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として設定（市街化区域と同範囲） 	
	都市機能誘導区域	・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	・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
生活拠点	・日常生活圏において、既存の商店街などの地域生活を支える拠点	<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＞ ・伊奈東地区に設定 	
一般居住区域*	・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のうち鉄道駅周辺以外とするエリア＞ ・谷井田市街化区域：福岡工業団地を除いた市街化区域内の居住誘導区域以外の区域を基本として設定 	
	生活拠点	・日常生活圏において、既存の商店街などの地域生活を支える拠点	<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

*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
- ・家族で一緒に楽しめるまち
- ・子育てしやすい便利なまち
- ・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なまち
- ・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まち
- ・公共交通やコミュニティバスなどで,
通勤・通学の便が良くて暮らしやすいまち



□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まち
- ・みんなで話し合い, 多世代で暮らしや
すい地域をつくるまち
- ・現在の暮らしやすいまちを引き続き,
維持していくまち
- ・コミュニティバスなど, 通勤・通学
の便が良くて暮らしやすいまち



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します。
- 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します。
- 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します。

◀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します。

*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します。

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」は，「都市構造の評価に関するハンドブック」「バスサービスハンドブック」を参考とし，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」を基本とします。
- つくばエクスプレス・関東鉄道の駅から800mを徒歩圏とします。
- ※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します。（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 誘導区域等に含まない区域について

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是不含めなことをとします。

■居住誘導区域に含まない区域 【 】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】

※大半が占める浸水想定区域の箇所については、居住誘導区域には設定していません。しかし、一部小絹地区の0～0.5mの浸水想定区域は含めています。

■一般居住区域に含まない区域

○上記「居住誘導区域に含まない区域」に示す①～⑥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します。

※居住誘導区域に含めた根拠

- ・0～0.5mの浸水想定区域であり、徒歩による避難経路や避難所が確保できています。
- ・地域防災計画による各種施策・対策を定めています。

つくばみらい市地域防災計画は、防災に関する事項について、関係機関の協力を含めた総合的な計画を定め、市民の生命及び財産を災害から保護し、もって、地域社会の安寧の確保を目的とするとともに、風水や地震による被害を最小限化する「減災」の考え方を基本方針とし、たとえ被災したとしても人命が失われないことを最重視し、災害の予防、発生時の応急対策及び復旧対策を含む総合的な各種施策・対策を定めています。

■浸水想定区域におけるハード面，ソフト面の対策

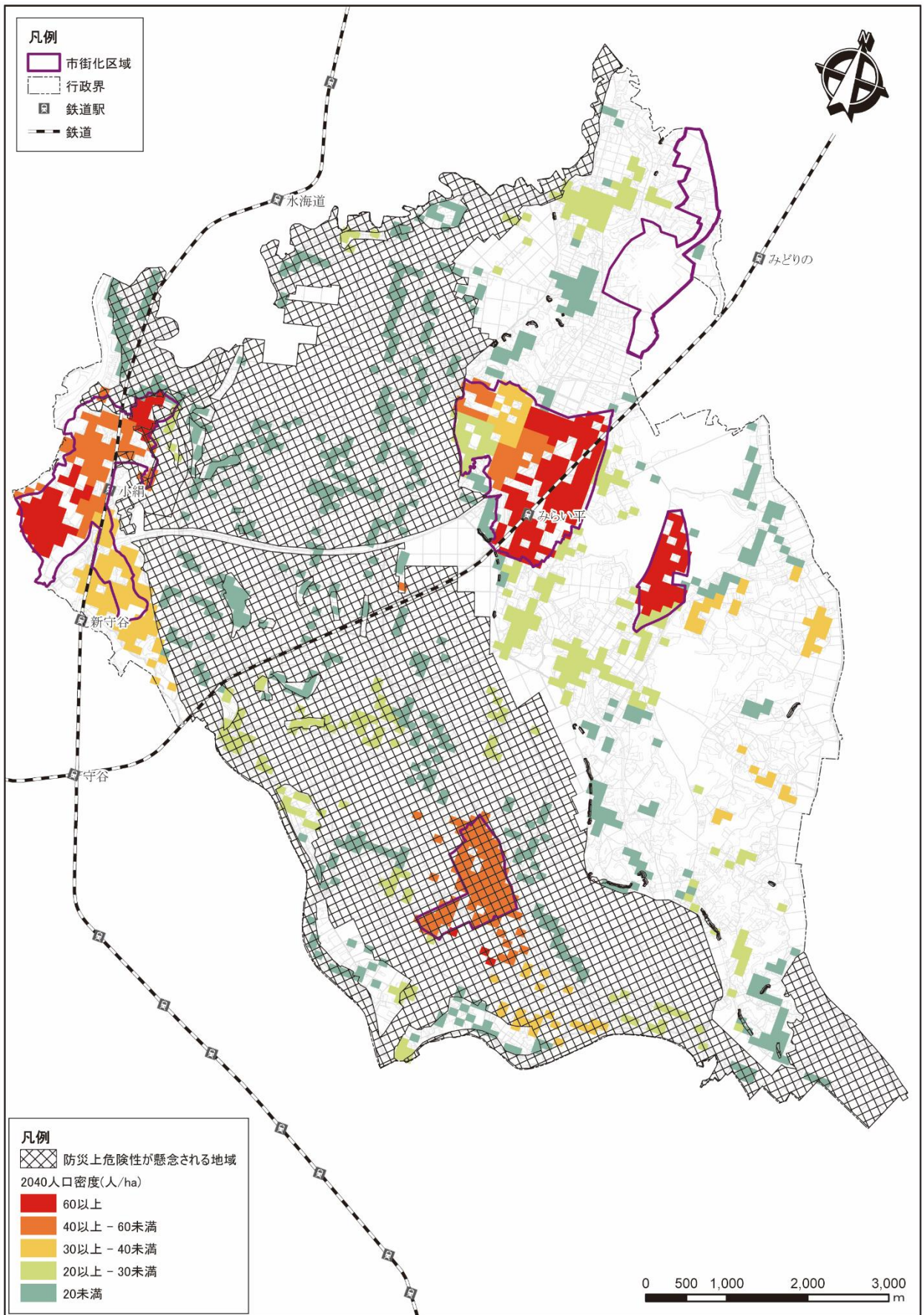
○ハード面の対策

- ・鬼怒川及び小貝川は、国土交通省の直轄河川で、河川氾濫等の災害防備対策が進んでいます。
- ・床上床下の浸水等を未然に防止するため、樋管の管理点検を行うとともに、排水施設の整備を図ることとしています。
- ・近接の都市計画道路守谷・小絹線は、現在の市道より約 1.0～1.5m 嵩上げされた道路として、整備工事が進められています。
- ・防災行政無線により、大雨，暴風，洪水，地震による災害の発生情報などを配信します。

○ソフト面の対策

- ・ハザードマップの作成・配布 市民に周知させるため、洪水ハザードマップの配布その他必要な措置を講じていきます。
- ・関東東北豪雨を踏まえ、市民一人ひとりが、避難に必要な防災情報を正しく理解し、自らの環境や地域の特性に合った避難行動をとれるよう、マイタイムライン講座を開催し、日頃より水害からの避難を考える取組みを行っています。
- ・避難勧告等の判断基準・伝達方法マニュアルの作成 避難勧告等に関するガイドライン（内閣府防災担当）を参考に、国又は県及び水防管理者等の協力を得て災害事象の特性や収集できる情報を踏まえ、避難すべき区域、避難指示等の発令に係る具体的な判断基準及び伝達方法を明確にした実用性の高いマニュアルを利用し、判断基準を設けています。
- ・防災行政無線で放送した内容を配信するメール配信サービス，テレホンサービスでお知らせしています。併せて、高齢者，障がい者等の災害時要配慮者にも配慮した判りやすい情報伝達の体制の整備を進めています。
- ・雨量水位情報などの効率的な活用 市内の気象情報を収集できるように市内 10 箇所に超高密度気象観測・情報提供システムを設置し、雨量等の情報の提供体制の整備を行っています。
- ・近隣自治体と広域避難や民間事業者，関係機関との間で災害協定を結び、各種応急復旧活動に関する人的・物的支援について、協力体制を構築しています。

■誘導区域等に含まない区域



2 居住誘導区域及び一般居住区域の設定

1 区域の設定方針

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」のうち鉄道駅周辺（市街化区域のうち工業系用途を除く）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」と位置づけた区域のうち鉄道周辺以外を基本として設定します。

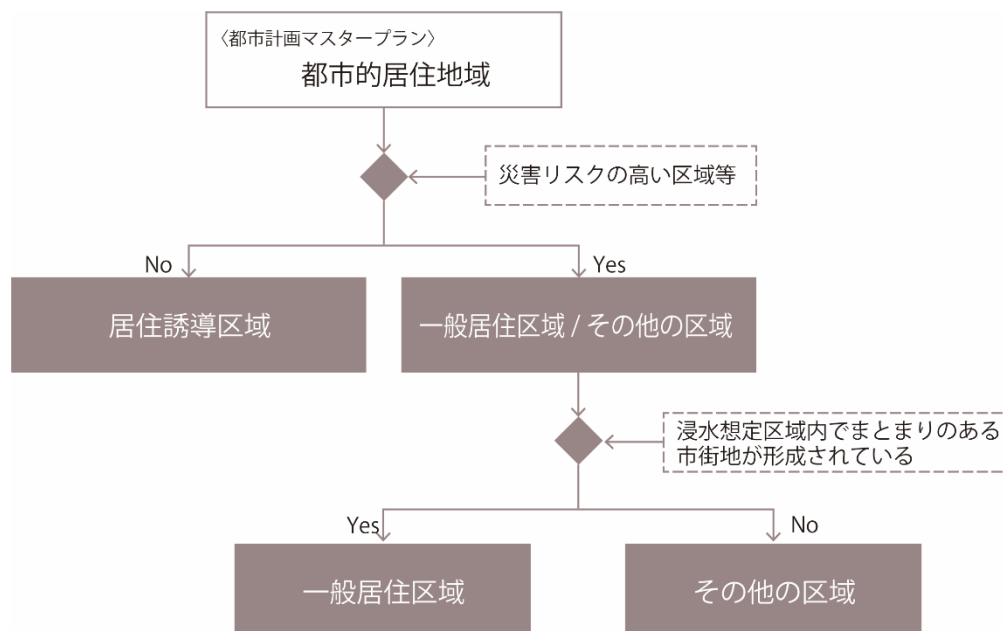
【居住誘導区域および一般居住区域の設定方針】

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のうち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として設定（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として設定（市街化区域と同範囲）
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	<都市計画マスタープランで都市的居住地域のうち鉄道駅周辺以外とするエリア> ・谷井田市街化区域：福岡工業団地を除いた市街化区域内の居住誘導区域以外の区域を基本として設定

- ・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

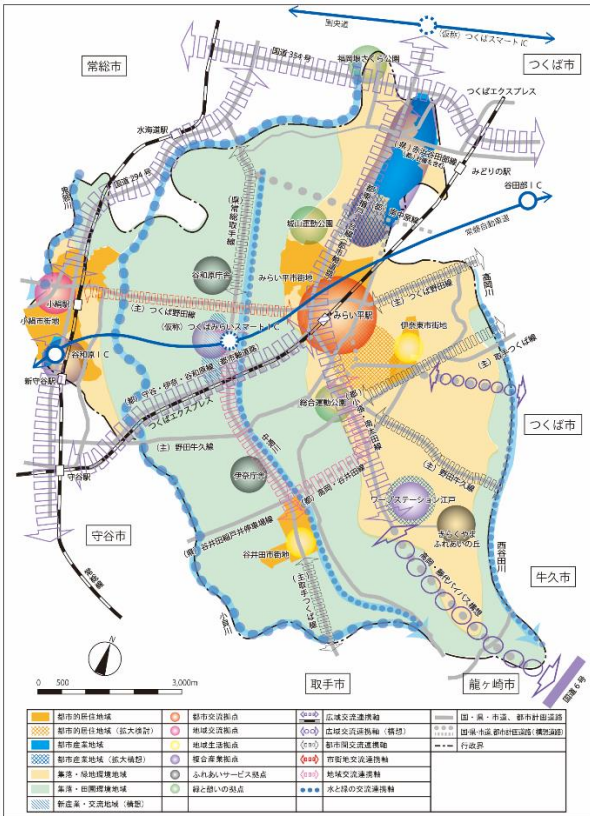
2 区域設定の考え方

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。

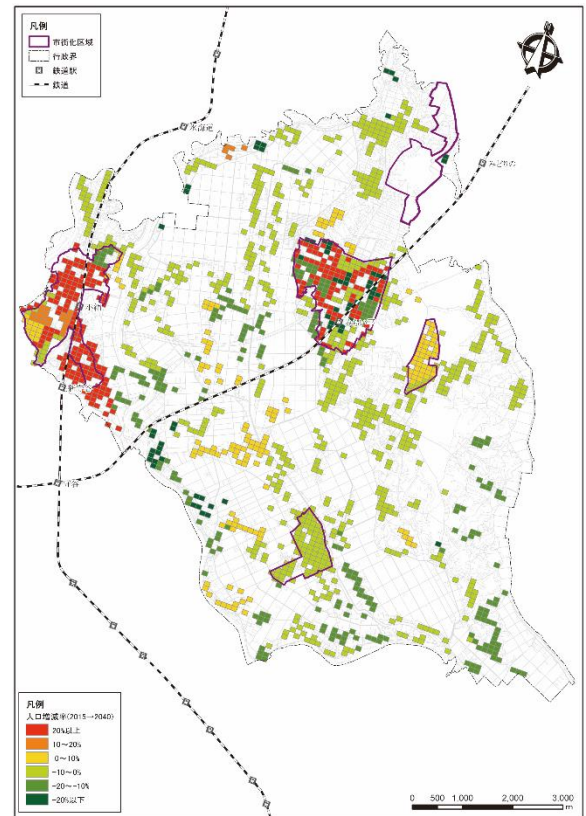


■居住誘導区域及び一般居住区域の設定

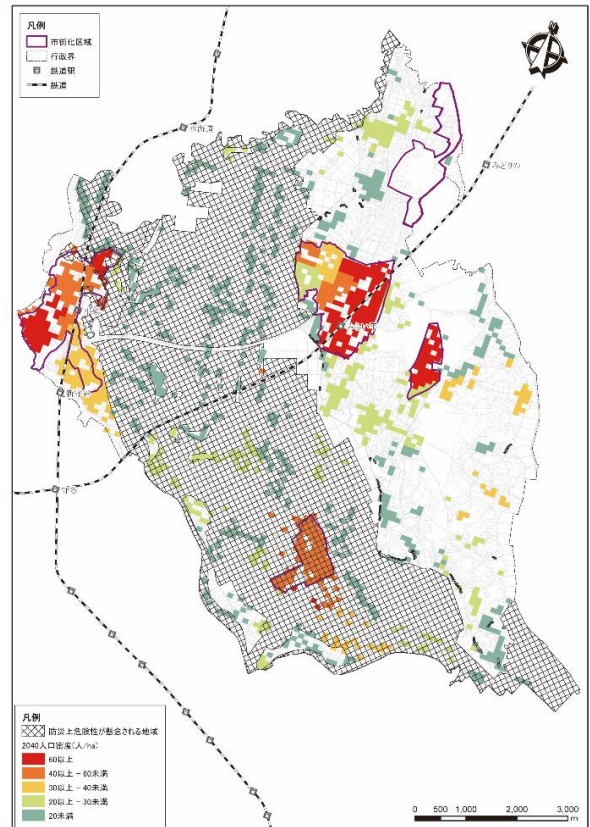
□都市計画マスタープラン



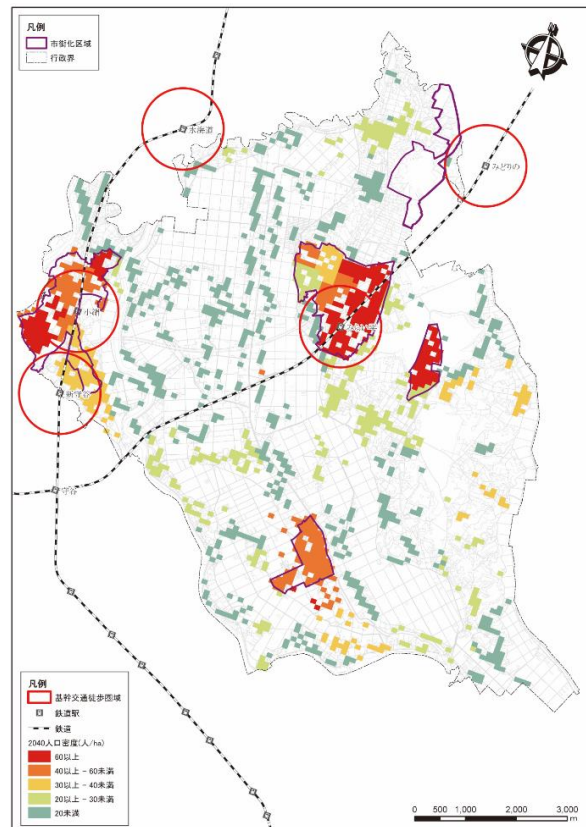
□人口増減率（2015年⇒2040年）



□誘導区域等に含めない区域



□基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率

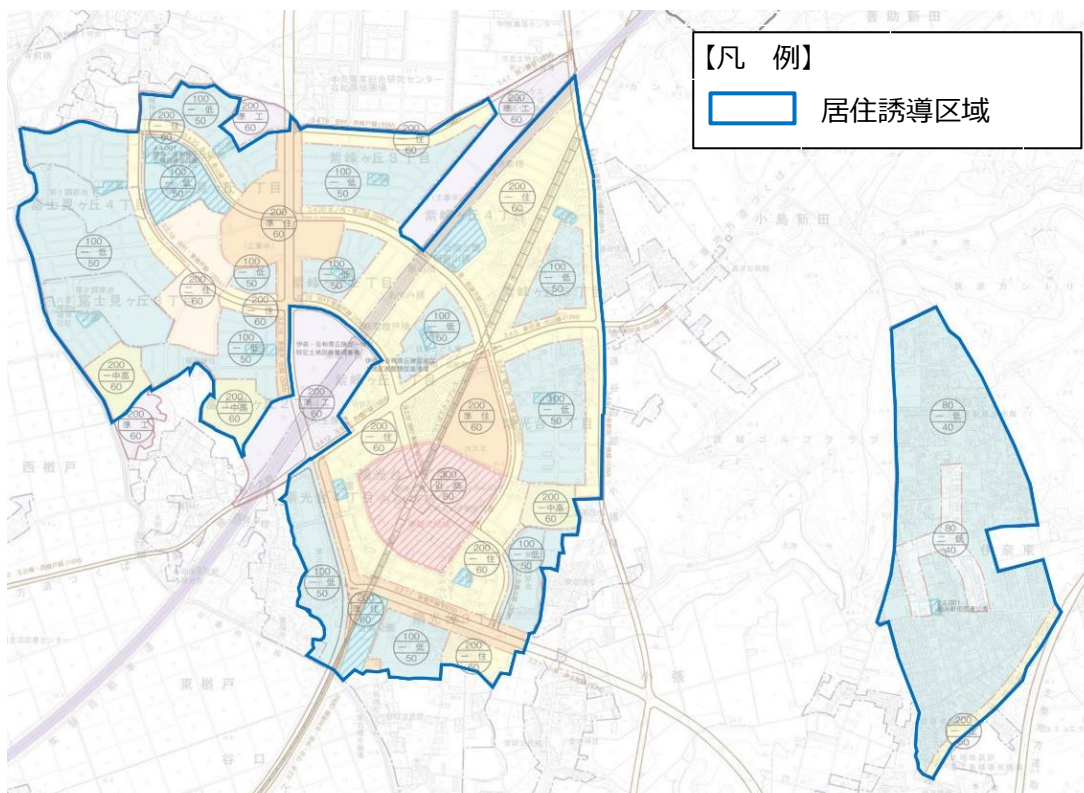


3 居住誘導区域及び一般居住区域

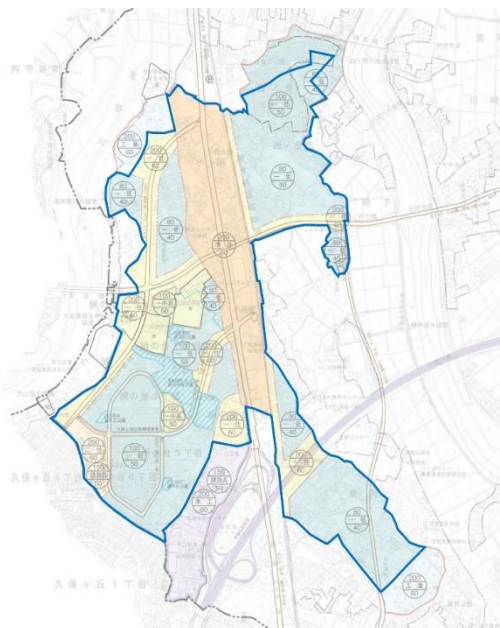
■居住誘導区域

居住誘導区域は、福岡工業団地を除いた市街化区域のうち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）を基本として設定します。ただし、準工業地域や工業地域の用途指定地域や浸水想定区域にかかる範囲は一部除外します。

【みらい平地区・伊奈東地区】



【小絹地区】



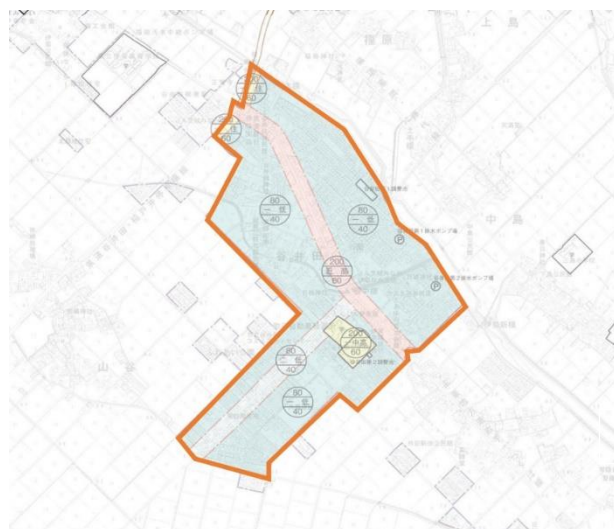
■一般居住区域*（*一般居住区域は法的指定の区域ではなく、本市独自の区域として指定）

一般居住区域は、福岡工業団地を除いた市街化区域のうち居住誘導区域以外の区域で面的整備がされている市街地（谷井田地区）を基本として設定します。


ただし、以下の点に留意しながら、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き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、空き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】



【凡 例】

 一般居住区域

3 都市機能誘導区域及び生活拠点の設定

1 区域の設定方針

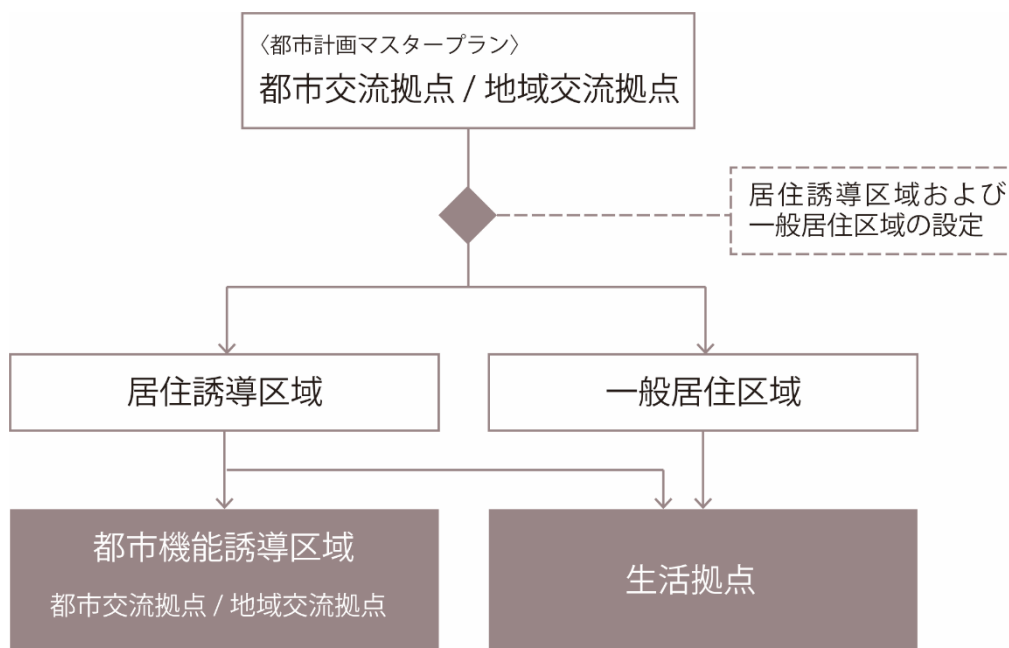
都市機能誘導区域は、つくばみらい市都市計画マスタープランで位置づけた「都市交流拠点」及び「地域交流拠点」とする地区を基本として設定します。

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「地域生活拠点」を基本として設定します。

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

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。



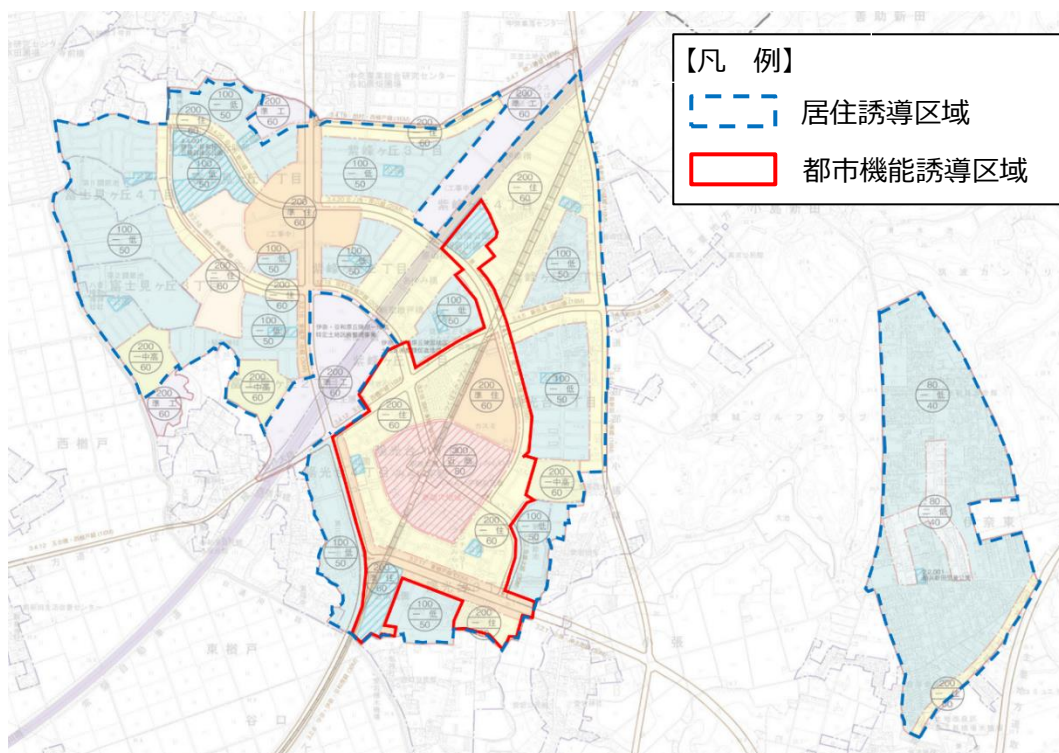
3 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域は、鉄道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。みらい平駅周辺地区と小絹駅周辺地区の具体的な区域設定にあたり、各地区の立地特性の把握と区域設定の考え方は以下のとおりとなります。

【みらい平地区（約 60.2ha）】

みらい平駅周辺地区においては、用途地域の指定状況や都市施設の立地状況を加味しつつ、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。

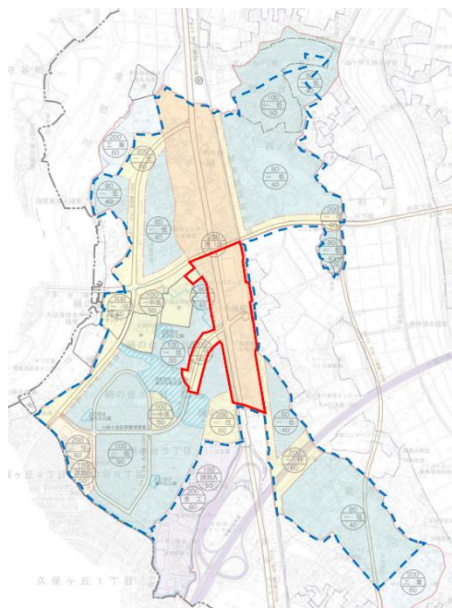
みらい平駅を中心とした近隣商業地域と、隣接する準住居地域や一種住居地域を基本として、幹線道路で結ばれた都市計画公園を含む区域とします。



【小絹地区（約 17.1ha）】

小絹駅周辺地区においては、用途地域の指定状況や都市施設の立地状況を加味しつつ、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。

小絹駅を含む準住居地域を基本とし、北側は幹線道路まで、西側は一部幹線道路沿いの一種住居地域もあわせた区域とします。



4 居住や都市機能配置の方針

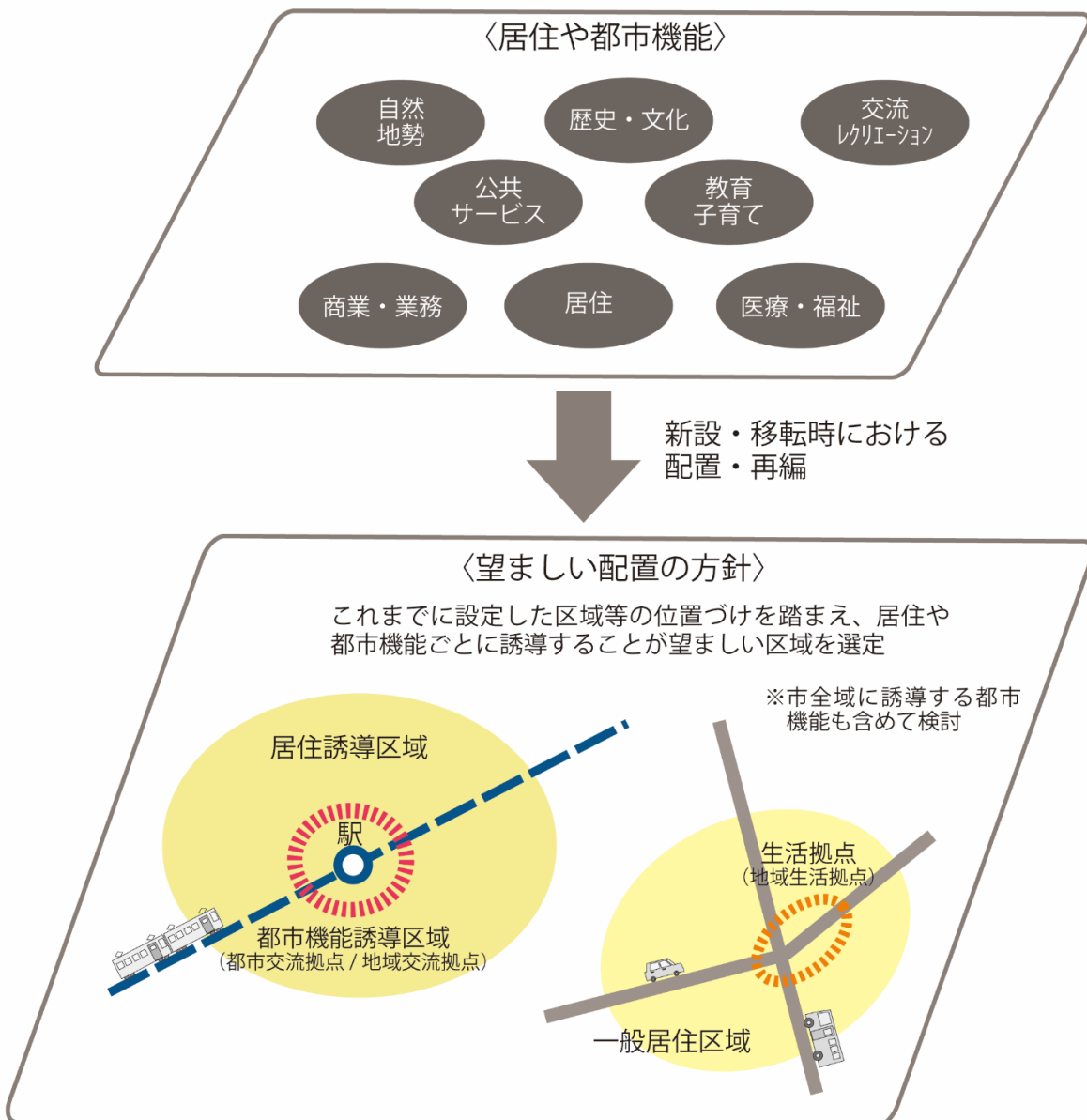
1 居住や都市機能の配置の考え方

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】



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、都市機能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。

（5）誘導施設

① 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。

② 誘導施設の設定

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、

- ・ 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・ 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・ 集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- ・ 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

などを定めることが考えられる。

出典：第10版 都市計画運用指針（平成30年9月）国土交通省

2 都市機能区域内における都市機能の立地特性について

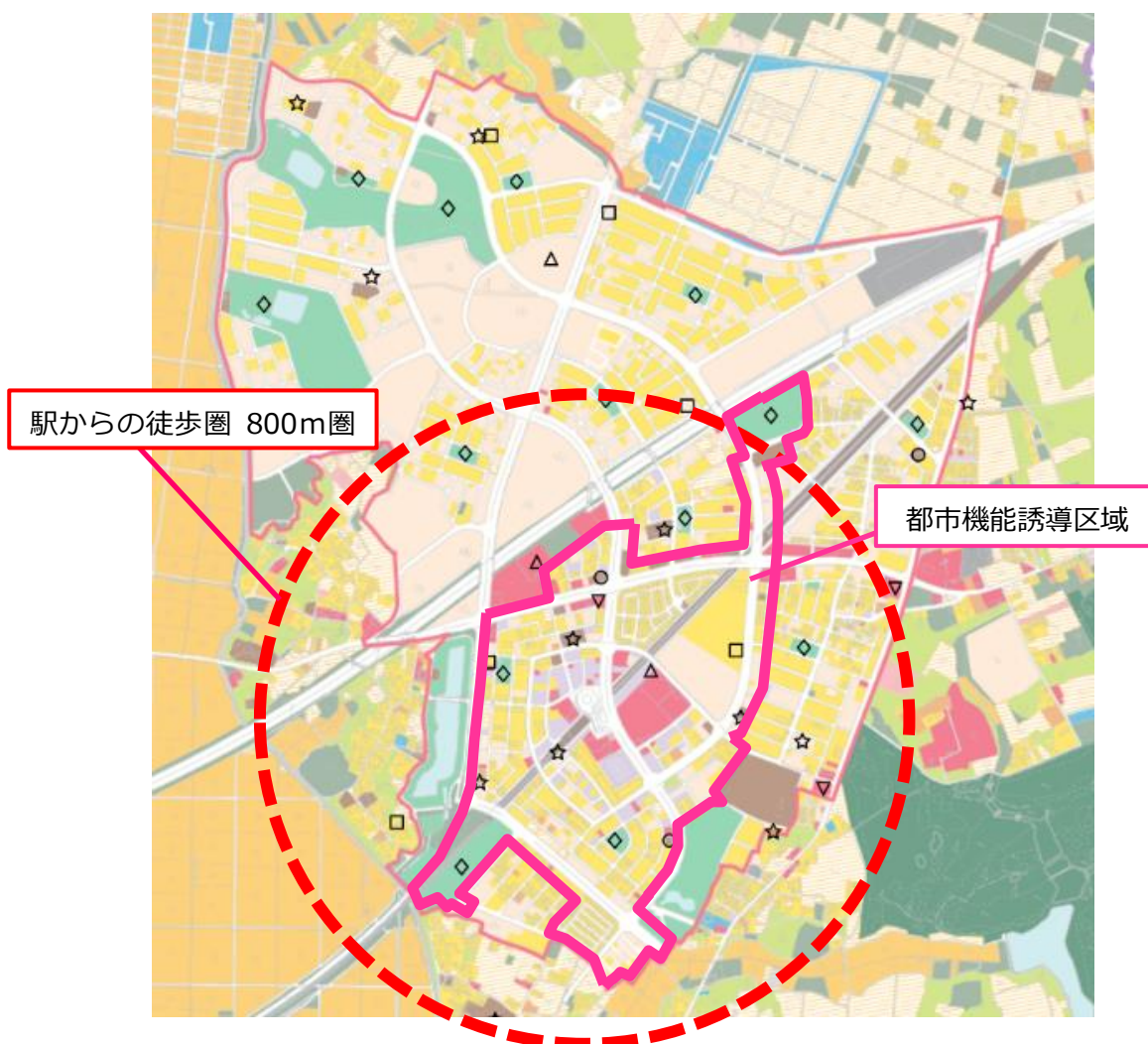
誘導施設の配置については、現況でどの都市機能が立地しているかの分析を行い、誘導施設の配置方針を示します。

【みらい平駅周辺地区 現在の都市機能の立地状況把握について】

みらい平駅周辺地区は、みらい平駅周辺地区の市街化区域内のうち駅からの徒歩圏800m圏内に約半数の都市機能を有した施設が立地しています。

各施設の立地状況が幹線道路沿いにあり、商業施設（コンビニ）や保育所など、駅直近には施設が立地をしていない状況です。

	市街化区域内 (みらい平駅周辺地区)	駅徒歩圏 800m圏内 (みらい平駅周辺地区)
○ 医療施設	3 施設	2 施設
□ 福祉施設	6 施設	3 施設
△ 商業施設（スーパー）	3 施設	2 施設
▽ 商業施設（コンビニ）	3 施設	1 施設
☆ 保育所	10 施設	6 施設
◇ 公園緑地	14 施設	5 施設

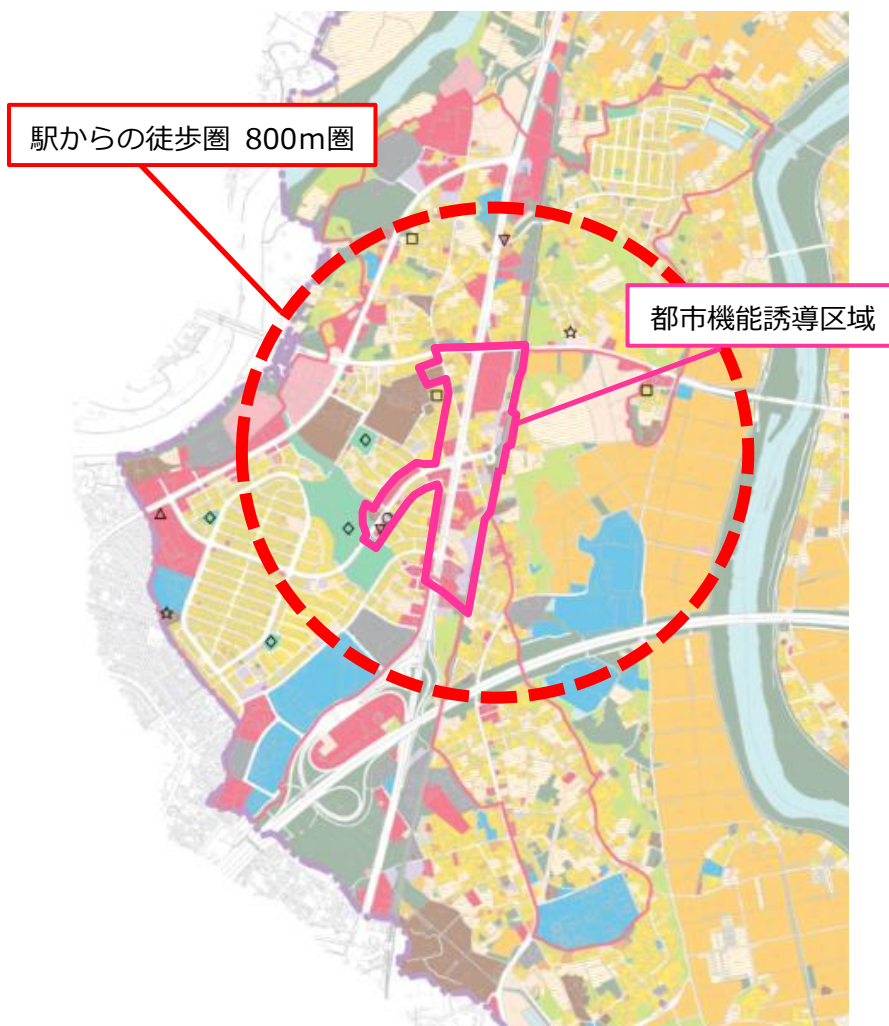


【小絹駅周辺地区の現在の立地特性】

小絹駅周辺地区は、小絹駅周辺地区の市街化区域内のうち駅からの徒歩圏 800m 圏内に約半数の都市機能を有した施設が立地しています。

各施設の立地状況が幹線道路沿いにあり、商業施設（スーパー）については駅からの徒歩圏 800m 圏内に施設が立地をしていない状況です。

	市街化区域内 (小絹駅周辺地区)	駅徒歩圏 800m 圏内 (小絹駅周辺地区)
○ 医療施設	1 施設	1 施設
□ 福祉施設	3 施設	3 施設
△ 商業施設（スーパー）	1 施設	0 施設
▽ 商業施設（コンビニ）	2 施設	1 施設
☆ 保育所	2 施設	1 施設
◇ 公園緑地	4 施設	2 施設



【現在の都市機能の立地状況を踏まえた課題】

みらい平駅、小絹駅ともに駅直近に都市機能増進施設（医療・福祉・商業施設等）が立地していない状況で、幹線道路沿道に立地していることが特徴として挙げられます。

コンパクト・プラス・ネットワークの実現のために、都市機能増進施設を都市機能誘導区域内に更に集約していく必要があります。

3 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となっています。

本市においては、前述の都市機能の配置の方針や立地特性などをふまえ、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拠点施設】

機能	施設
商業	食品スーパー、複合商業施設
金融	銀行・郵便局
医療	病院・診療所・薬局
健康・福祉	健康・福祉拠点施設
公共サービス	行政サービス機能を有する施設 ・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)

4 居住や都市機能における誘導施設の施策と配置方針

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組を総合的に展開します。

【居住誘導施策の考え方】

居住誘導区域における居住誘導施策の考え方は、以下の通りとなります。

①誘導施策の検討

- ・財政上、金融上、税制上の支援措置を検討する。
- ・公共交通サービスをはじめ、居住環境改善のための方策について検討する。

②規制的手法の活用検討

- ・居住誘導区域内への人口誘導を効果的にするための都市計画の見直しについて検討する。

③届出制度の活用検討

- ・一定の行為について届出対象外とするような、都市再生特別措置法第 88 条第 1 項 4 号の条例の及び具体的内容を検討する。

【都市機能誘導施策の考え方】

都市機能誘導区域における誘導施設の施策の考え方は、以下の通りとなります。

①誘導施策の検討

- ・都市機能立地支援事業をはじめとした支援措置の活用について、施設整備等の事業に取り組む上での課題や方向性も見据えて検討する。
- ・用途地域変更、指定容積率緩和など、都市計画上の優遇措置を検討する。
- ・各担当部局から得る財政上、金融上、税制上の支援措置を整理する。
- ・民間事業者が活用可能な施策を検討する。

②誘導施設の配置方針

- ・都市機能誘導区域内において、立地を誘導すべき施設について、施設の充足状況や関係部局・団体や民間事業者による施設整備事業の動向を庁内関連部署から情報提供や既存資料などにより把握を行い、誘導施設の配置方針は次ページの表のとおりとする。

③規制的手法の活用検討

- ・都市機能誘導区域外における誘導施設の届出に対する調整や勧告、斡旋の基準について検討を行う。

【誘導施設の配置方針】

●：積極的に誘導 ○：誘導

機能	都市機能誘導区域		誘導施設	各施設の望ましい配置の方針 (将来的な新設、移転時)
	都市交流 拠点	地域交流 拠点		
商業	●	○	小売商業又はサービス業を営む店舗	・日常生活に必要な施設であり、市内全域に誘導
			食料や日用雑貨など多数の品種を扱う小規模な店舗	・中心市街地や地域の賑わい創出に向け、都市交流拠点へ誘導
金融	●	○	銀行	・日常生活に必要な施設であるため誘導
			郵便局	
医療	●	○	病院	・高齢者等が容易に通院できるように誘導
			診療所(内科、外科、小児科、産婦人科)	・日常生活に必要な施設であるため誘導
			地域医療支援病院	・高齢者等が容易に通院できるように誘導
健康・福祉	●	○	高齢者介護予防・健康増進施設	・高齢者等が容易に利用できるように誘導
			小規模多機能型居宅介護 ・看護小規模多機能型居宅介護	
			認知症対応型通所介護	
			障がい福祉サービスを提供する事業所	・日常生活に必要な施設であるため誘導
			障がい児通所支援を提供する事業所	・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
健康増進施設				
公共サービス	●	—	保育所	・日常生活に必要な施設であるため誘導
			認定こども園	
			小規模保育施設	
			事業所内保育施設	
			地域子育て支援センター	
			病児病後児保育施設	
			子育て支援施設	・日常生活に必要な施設であるため誘導
			教育施設	・中心市街地の賑わい創出に向け、都市交流拠点へ誘導
地域交流センター	・日常生活に必要な施設であるため誘導			
図書館				
地域文化調査研究施設	・中心市街地の賑わい創出に向け都市交流拠点へ誘導			
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)	・中心市街地の賑わい創出に向け都市交流拠点へ誘導

6 届出制度

1 居住誘導に関する届出

①届出の義務

居住誘導区域外への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

- ① 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- 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

①の例示
3戸の開発行為  届

②の例示
1,300㎡
1戸の開発行為  届

800㎡
2戸の開発行為  不要

建築等行為

- ① 3 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、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

①の例示
3戸の建築行為  届

1戸の建築行為  不要

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開発行為、建築等行為）

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。

②届出の義務（都市機能誘導区域内で誘導施設休止もしくは廃止）

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。

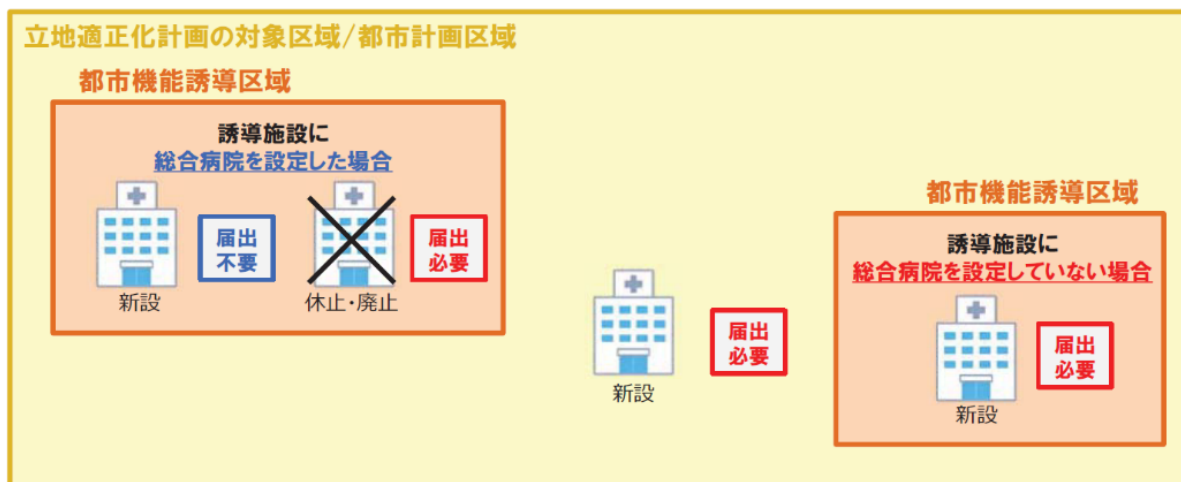
【都市機能誘導区域外で届出が必要となる行為】

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】



③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。

④届出が必要となる誘導施設

届出が必要となる誘導施設は以下の通りとなります。

【届出が必要となる誘導施設】

●：積極的に誘導 ○：誘導

機能	都市機能誘導区域		誘導施設	詳細
	都市交流拠点	地域交流拠点		
商業	●	○	小売商業又はサービス業を営む店舗	—
			食料や日用雑貨など多数の品種を扱う小規模な店舗	—
金融	●	○	銀行	銀行法第4条第1項の内閣総理大臣の免許を受けて銀行業を営む者
			郵便局	郵便窓口業務：簡易郵便局法第2条に規定する施設 銀行窓口業務：銀行法第2条第1項に規定する銀行を所属銀行として営む銀行代理業をとする施設 保険窓口業務：保険業法第2条第3項に規定する生命保険会社を所属保険会社等として営む保険募集及び関連保険会社の事務の代行をする施設
医療	●	○	病院	医療法第1条の5第1項に定める病院
			診療所(内科、外科、小児科、産婦人科)	診療科目に内科、外科、小児科、産婦人科のいずれかを含む法第1条の5第2項に定める診療所
			地域医療支援病院	医療法第4条に定める地域医療支援病院
健康・福祉	●	○	高齢者介護予防・健康増進施設	トレーニング機能の他、プール・体育館等をえた、高齢者が運動機能向上に取り組める施設
			小規模多機能型居宅介護 ・看護小規模多機能型居宅介護	介護保険法第8条第19項及び第23条、第8条の2第14項
			認知症対応型通所介護	介護保険法第8条18項、第8条の2第13項
			障がい福祉サービスを提供する事業所	障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に規定する以下の障がい福祉サービスを提供する事業所 ・法第5条第7項に定める生活介護 ・法第5条第10項に定める施設入所支援 ・法第5条第12項に定める自立訓練(機能訓練または生活訓練) ・法第5条第13項に定める就労移行支援 ・法第5条第14項に定める就労継続支援 ・法第5条第15項に定める共同生活援助 ・法第5条第25項に定める地域活動支援センター ・法第5条第8項に定める短期入所
			障がい児通所支援を提供する事業所	児童福祉法第21条の5の2に定める障害児通所支援を提供する事業所
			健康増進施設	体育館、水泳プール、運動場等のスポーツ施設及び集会場機能を備えた施設
公共サービス	●	—	保育所	児童福祉法第39条第1項に規定する施設
			認定こども園	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条第6項に規定する施設
			小規模保育施設	児童福祉法第6条の3第10項に規定する事業に関する施設
			事業所内保育施設	児童福祉法第6条の3第12項に規定する事業に関する施設
			地域子育て支援センター	児童福祉法第6条の3第6項に規定する事業に関する施設
			病児病後児保育施設	児童福祉法第6条の3第13項に規定する事業に関する施設
			子育て支援施設	児童福祉法第6条の3第2項に定める放課後児童健全育成事業を行う事業所、児童福祉法第6条の3第2項に定める放課後児童健全育成事業を行う事業所で小学生向け学習塾等の教育施設と学童保育サービスを併設した子育て支援施設
			教育施設	学校教育法第1条に定める施設 (幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学及び高等専門学校)
			地域交流センター	地域住民の相互交流を目的とし、地域活性化の活動拠点として、文化・スポーツ・地域交流等の都市活動・コミュニティ活動を支える施設
			図書館	図書館法第2条に定める施設
			地域文化調査研究施設	博物館法第29条に定める博物館担当施設発掘調査成果を整理及び研究しその成果を広く展示、公開する場としての施設
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)	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。)

