



## 第9章 届出制度

届出制度は、居住誘導区域外における住宅開発等の動きや都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを市が把握するとともに、区域内への立地を誘導するための制度です。届出制度の運用に当たっては、届出者への各種支援措置等の情報提供などを通じて都市機能や居住の区域内への立地誘導を図ります。


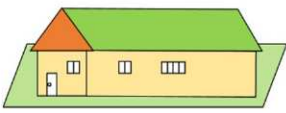
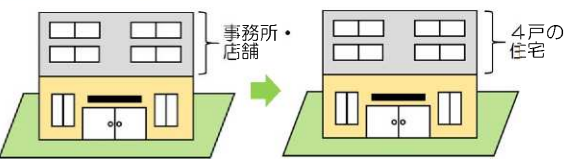



### 1 居住誘導区域外において届出の対象となる行為

居住誘導区域外の区域で、3戸以上、又は、1,000㎡以上の住宅等に係る開発行為や3戸以上の住宅等の建築行為等を行おうとする場合には、原則として市長への届出が必要となります。(都市再生特別措置法第88条)

【居住誘導区域外で届出対象となるもの】

行 為		届出対象
住宅*	建築・用途変更	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
	開発行為	① 3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為 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1,000㎡以上のもの

※「住宅」：戸建住宅、共同住宅、長屋、兼用住宅の用に供する建築物

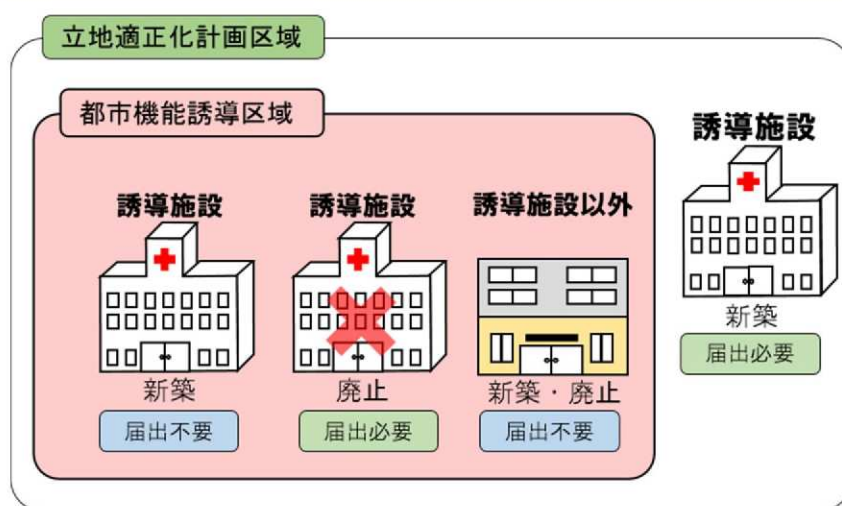
建築・用途変更	開発行為
<p>【①の例示】</p> <p>届出必要 &lt;3戸を新築&gt;</p>  <p>届出不要 &lt;1戸を新築&gt;</p>  <p>【②の例示】</p> <p>届出必要</p> 	<p>【①の例示】</p> <p>届出必要 &lt;3戸以上の開発&gt;</p>  <p>【②の例示】</p> <p>届出必要 &lt;1戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,300㎡&gt;</p>  <p>届出不要 &lt;2戸の住宅の建築目的の開発行為でその規模が800㎡&gt;</p> 

## 2 都市機能誘導区域外において届出対象となる行為

都市機能誘導区域外の区域で誘導施設（「第6章 4」参照）を対象に以下の行為を行おうとする場合には、原則として市長への届出が必要となります。（都市再生特別措置法第108条）

【都市機能誘導区域外で届出対象となるもの】

行 為		届出対象
誘導施設	建築 用途変更	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
	開発行為	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
休廃止	誘導施設を休止又は廃止しようとする場合	



【都市機能誘導区域外における届出の対象となる施設】

施 設	誘導施設	法的位置づけ
商業施設	住民の日常生活に必要な生鮮三品・日用品を取り扱う店舗等の床面積が500㎡を超える小売店舗（スーパーマーケット等）	都城市特定用途制限地域における建築物等の制限に関する条例に規定する「集落居住環境保全型地区」の面積要件を参考に設定。
医療施設	保健センター（地域交流センターを併設）	地域保健法第18条
	病院、診療所	医療法第1条の5
児童福祉施設	子育て世代活動支援センター（地域交流センターを併設）	都市再生整備計画の交付対象施設
文化施設	図書館（地域交流センターを併設）	図書館法第2条第1項



## 第10章 目標値の設定

立地適正化計画における「コンパクト・プラス・ネットワーク」の実現に向けて、施策目標の達成度を測るための指標として、目標値を設定します。

### 1 都市機能の誘導に関する事項

都市機能の誘導に当たっては、高次の都市機能の集約による中心市街地活性化という視点から、都市再生整備計画事業「都城中央地区」に記載された目標値を都市機能の誘導に関する目標値として設定します。



評価指標	基準値	目標年次 (2040)
中心市街地来街者数	1,388,794 人/年 (2012)	187 万人/年

### 2 居住の誘導に関する事項

居住の誘導に当たっては、人口減少が進行する中で、居住誘導区域内への緩やかな誘導を図り、居住の集約化を図ることで活力・地域コミュニティを維持していくことが目標です。そのためには、人口の総数が減少する中でも一定程度の居住が集積するとともに、地域活力向上の阻害要因となる空き家を利活用することで減少させていくことが重要です。

また、公共交通利便性が確保された区域へ誘導することで生活サービス施設へ容易にアクセスできるようになり、将来にわたって安心して暮らせるまちが実現されます。

そのため、居住の誘導に関する目標については、これらの2つの視点から目標値を設定します。

評価指標		基準値	社人研推計 (2040)	目標年次 (2040)	備考
居住誘導区 域内人口密 度	市街地系 生活拠点	36.1 人/ha (2010)	32.1 人/ha	36.1 人/ha (維持)	
	田園系 生活拠点	19.4 人/ha (2010)	14.4 人/ha	19.4 人/ha (維持)	
空き家率		16.8% (2013)		 (減少)	住宅・土地統計調査
公共交通利用圏 人口カバー率		65.5% (2010)		 (増加)	都城市地域公共交通網 形成計画

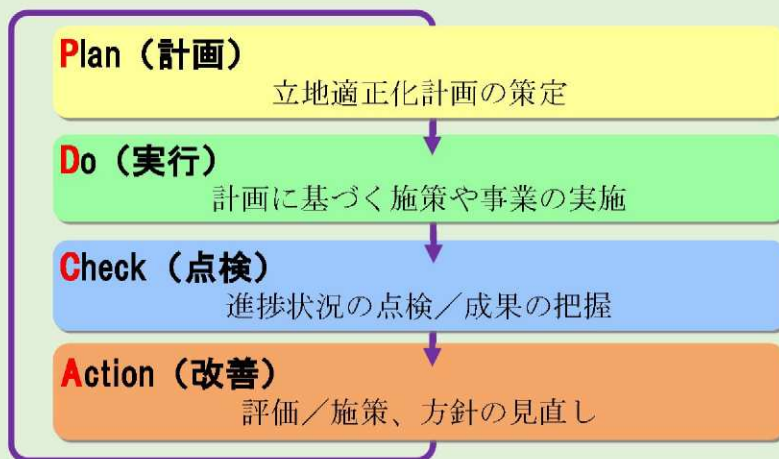
## 第11章 施策達成状況に関する進捗管理

### 1 進捗管理

概ね5年ごとに計画に記載された施策・事業の実施状況について調査、分析及び評価を行い、本計画の進捗状況や妥当性等を精査、検討し、必要があれば計画の見直しを行います。

#### 計画・実行・点検・改善による進行管理

まちづくりの推進には、計画（目標）づくり（Plan）からはじまって、実行（Do）→点検（Check）→改善（Action）という継続的に向上するサイクルが欠かせません。市民と行政は、PDCAそれぞれの段階で、主体的に、それぞれの役割を果たすことが大切です。

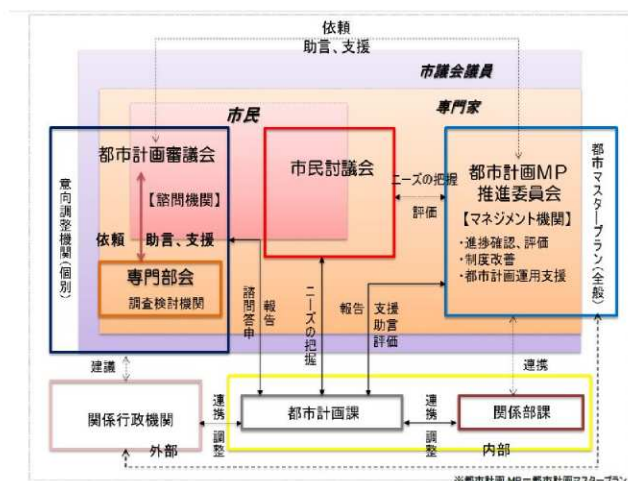


### 2 検討体制

立地適正化計画では、動的な運用が求められており、概ね5年ごとに評価を行い、必要に応じて見直しを行います。

立地適正化計画は、都市計画マスタープランの一部と見なされることから、これまでの本市における都市計画の取組の調査・審議を行ってきた体制を踏襲し、検討することとします。

#### 【検討体制】



資料：都城市土地利用誘導ガイドライン