

大竹市立地適正化計画（素案）

令和 5（2023）年 3 月

大竹市

大竹市立地適正化計画の 策定にあたって

市長挨拶文

令和●（202X）年●月

大竹市長 入山 欣郎

目 次

1.	はじめに	1
1-1	計画策定の目的	1
1-2	計画の位置づけ	2
1-3	計画の対象区域	3
1-4	計画の目標年次	3
2.	大竹市が抱える現況・課題	4
2-1	立地適正化計画により解決すべき課題	4
3.	まちづくり方針	7
3-1	まちづくり方針	7
3-2	目指すべき都市の骨格構造	9
4.	居住誘導区域	10
4-1	居住誘導区域の基本的な考え方	10
4-2	居住誘導区域の設定	12
4-3	居住誘導区域	23
5.	都市機能誘導区域及び誘導施設	26
5-1	都市機能誘導区域の基本的な考え方	26
5-2	都市機能誘導区域の設定	26
5-3	都市機能誘導区域	34
5-4	誘導施設の設定	37
5-5	誘導施設	41
6.	誘導施策の検討	42
6-1	誘導施策とは	42
6-2	大竹市が行う誘導施策	43
7.	届出制度・勧告制度	46
7-1	届出制度	46
7-2	勧告制度	47
8.	防災指針	48
8-1	防災指針の考え方	48
8-2	防災指針の検討手順	48
8-3	災害リスクの状況整理・リスク分析	48
8-4	災害リスクの高い地区の抽出・評価	48
8-5	地区ごとの防災上の課題の整理	48

8-6	防災まちづくりの将来像等の検討	48
8-7	具体的な取り組みの検討.....	48
8-8	居住誘導区域の再検証	48

9. 目標指標と進行管理 49

9-1	目標指標.....	49
9-2	進行管理.....	49

1.はじめに

1-1 計画策定の目的

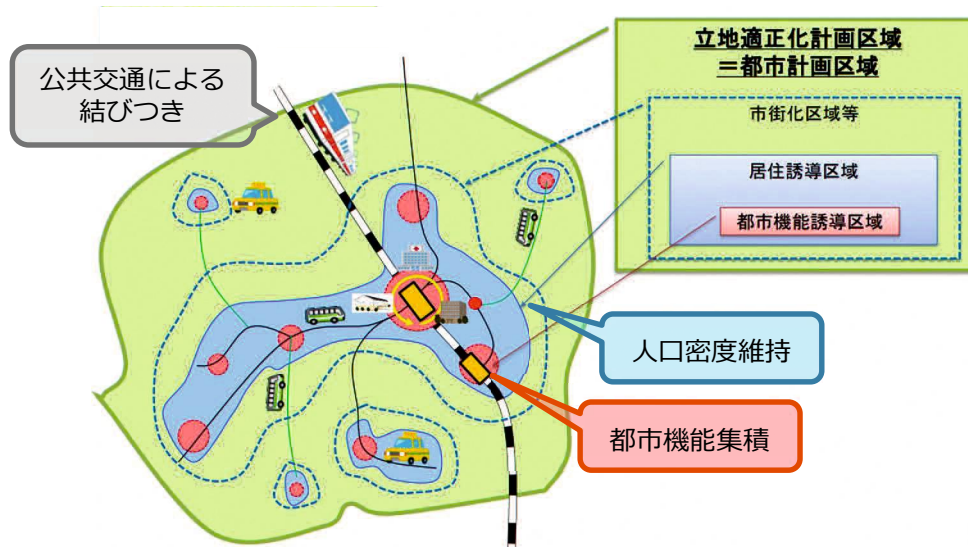
大竹市では人口減少が進行し、中心市街地においても人口密度の低下が懸念されています。市街地で人口が減少していくと、これまで行われていた医療・福祉・商業等の生活サービスの提供が困難になる可能性があります。また、限られた財政の中で、高度経済成長期に整備された都市インフラや公共施設等の老朽化の対応および公共交通サービスの提供も求められています。

こうした中で、安全・安心に暮らせる環境を整備すること、持続可能な都市を形成することが大きな課題となっています。このため、住宅および医療施設・福祉施設・商業施設等がまとまって立地し、住民が公共交通機関を利用してそれらの施設にアクセスすることができるよう、都市構造の全体を見直し、「コンパクト・プラス・ネットワーク」を進めていく必要があります。

そこで、都市再生特別措置法が平成 26（2014）年に改正され、行政と住民や民間事業者が一体となってコンパクトなまちづくりに取り組んでいくため、市町村が立地適正化計画を策定することが可能となりました。

また、大竹市では、令和元（2019）年 10 月に大竹市都市計画マスタープランが改訂されました。さらに、近年の社会情勢の変化に対応した上位・関連計画などが更新され、持続可能な都市構造および誰もが安心して暮らすことのできる快適な生活環境の実現に向けた取組みを進めています。

これらの計画を踏まえながら、都市機能誘導区域および居住誘導区域の設定、誘導施設等の方針、公共交通ネットワークとの連携による都市づくりの方針などを示す「大竹市立地適正化計画」を策定します。



出典：国土交通省 HP、立地適正化計画の手引き（令和 4 年 4 月版）に一部加筆

図 1-1 立地適正化計画のイメージ

1-2 計画の位置づけ

立地適正化計画は、大竹市都市計画マスタープラン等の上位・関連計画と一体的な取り組みを行います。

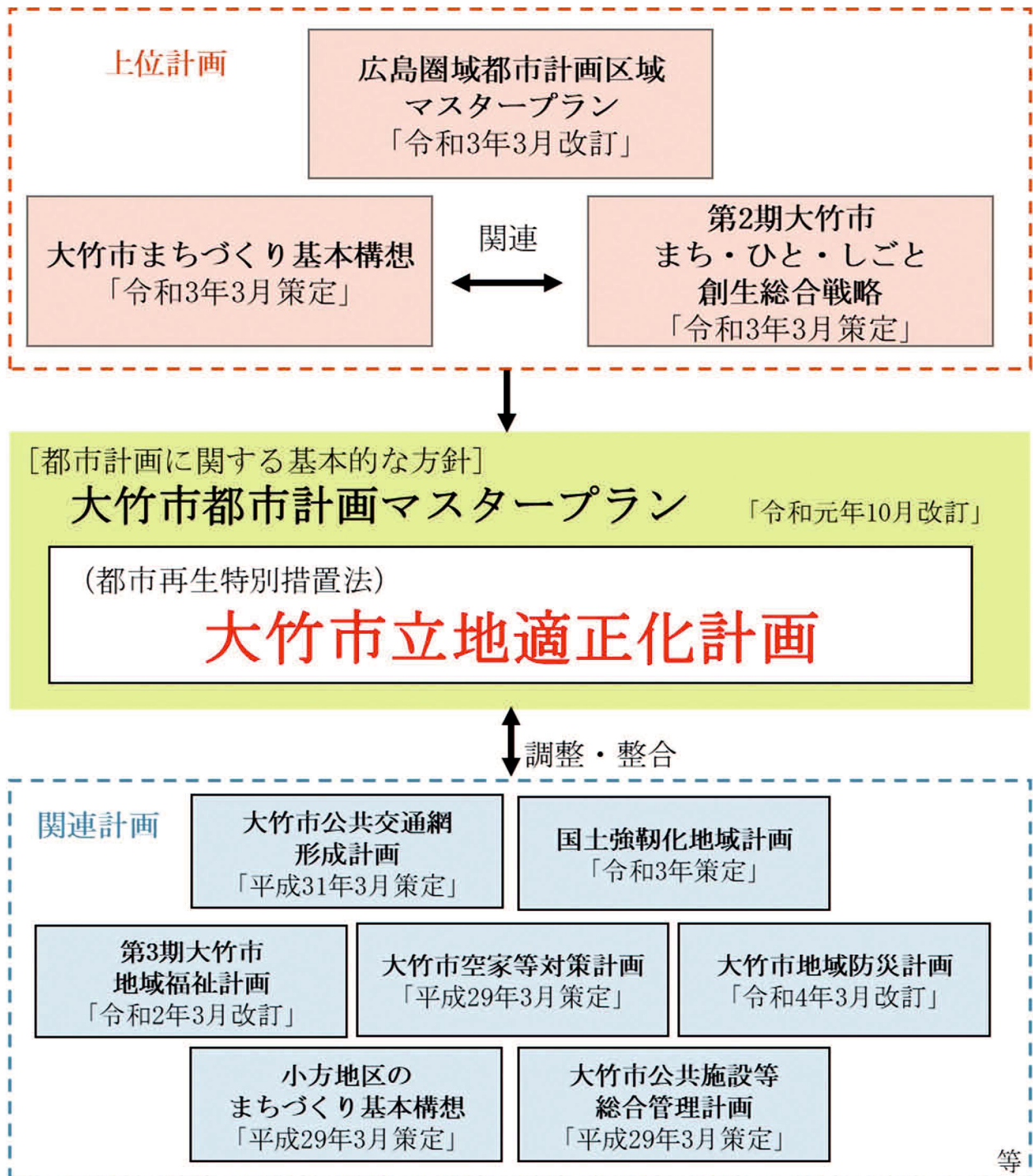


図 1-2 計画の位置づけ

1 はじめに

1-3 計画の対象区域

立地適正化計画の区域は、都市計画区域全域となっており、大竹市立地適正化計画においても、都市計画区域全域を対象とします。

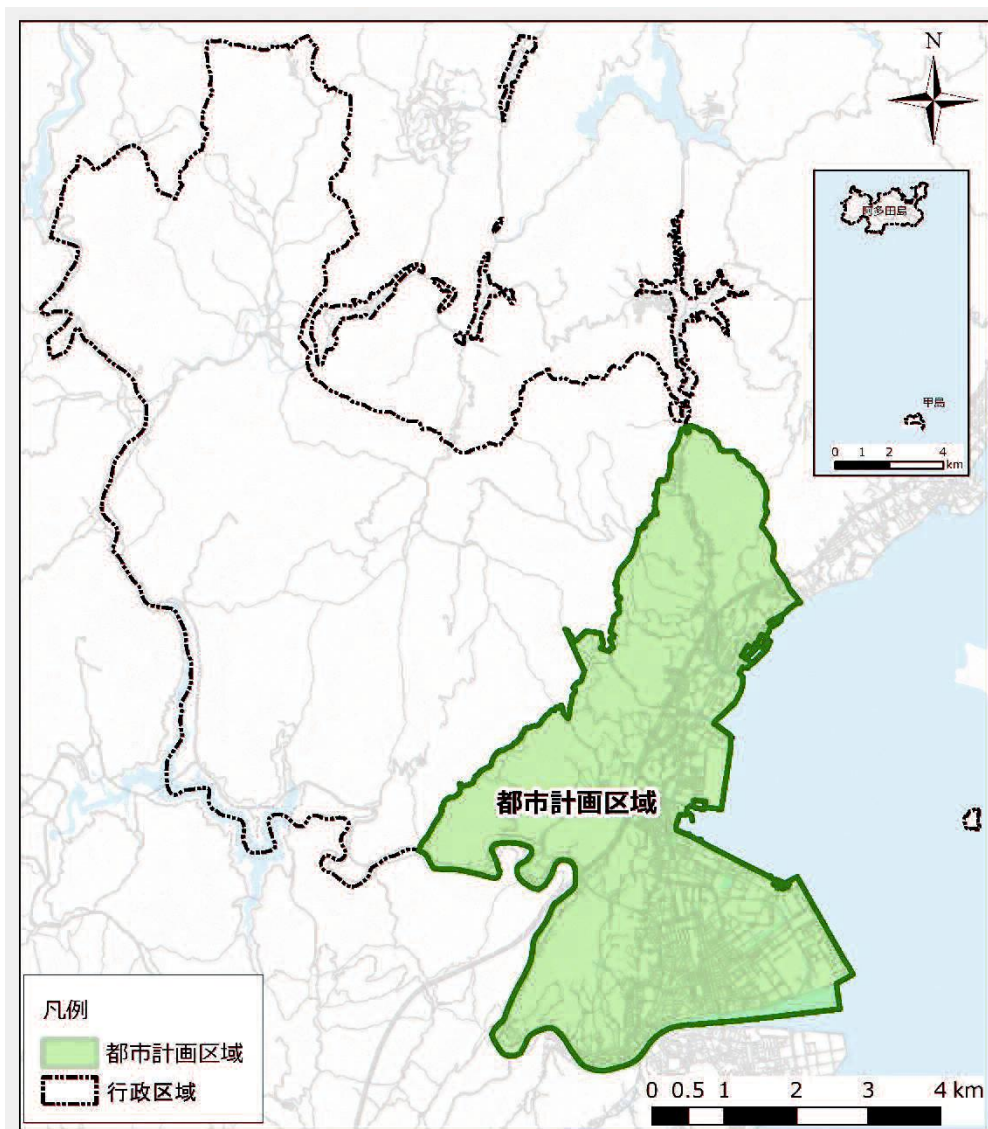


図 1-3 計画対象区域

1-4 計画の目標年次

本計画は、大竹市の都市計画に関する上位計画である大竹市都市計画マスタープランにあわせて、令和 21（2039）年を目標年次とします。

ただし、今後の社会情勢の変化や上位計画等の改訂に対応するため、概ね 5 年ごとを目安に計画の達成状況のモニタリングを行うとともに、必要に応じて計画内容の見直しを行います。

2. 大竹市が抱える現況・課題

2-1 立地適正化計画により解決すべき課題

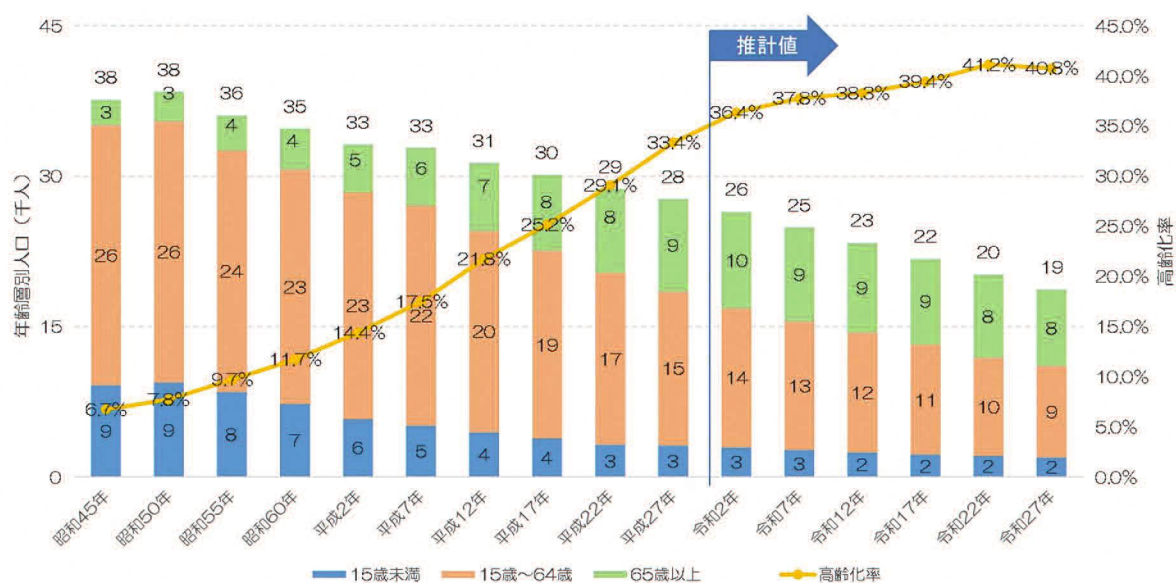
立地適正化計画により解決すべき課題を以下に示します。

(1) 都市機能の適正配置

大竹市の人口は昭和 50（1975）年以降、減少傾向となっており、令和 27（2045）年には 20,000 人を下回る予測となっています。

今後、人口減少が進行することで、財政の悪化が見込まれます。そのような中で需要以上の公共施設の維持・運営を行うことは、財政のさらなる圧迫につながり、健全な都市運営が困難となってしまいます。また、人口規模に見合わない市街地の肥大化や、生活利便施設の無秩序な立地は、日常生活サービス施設の不足や、安定した医療サービスの享受の困難へとつながってしまいます。

そこで、地域ごとの特性を活かしながら医療施設・商業施設・福祉施設等の適切な施設配置を行い、将来的なまちの発展につなげる必要があります。



出典：昭和 45 年～平成 27 年 国勢調査（総務省統計局）、
日本の地域別将来推計人口（平成 30（2018）年推計）（国立社会保障・人口問題研究所）

図 2-1 人口の推移

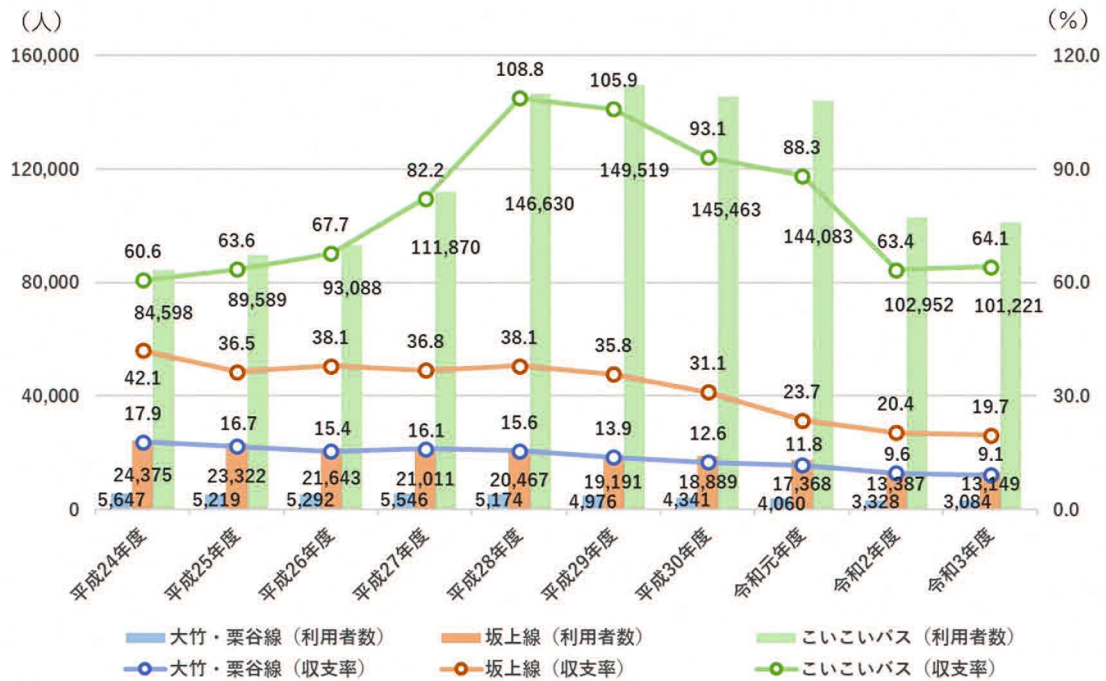
(2) 連続性・持続性のある公共交通ネットワーク

大竹・栗谷線、坂上線、こいこいバスの近年の利用者数、収支率をみると、ともに減少傾向にあります。今後、人口減少によりさらなる利用者の減少が予想されることから、効率的な事業運営を行い、持続性のある公共交通ネットワークを構築する必要があります。

また、交通弱者や公共交通空地にも対応した公共交通サービスを提供するとともに、交

2 大竹市が抱える現況・課題

通結節点の強化を行うことで、連続性のある公共交通サービスの提供を図り、さらには賑わいの創出を目指します。

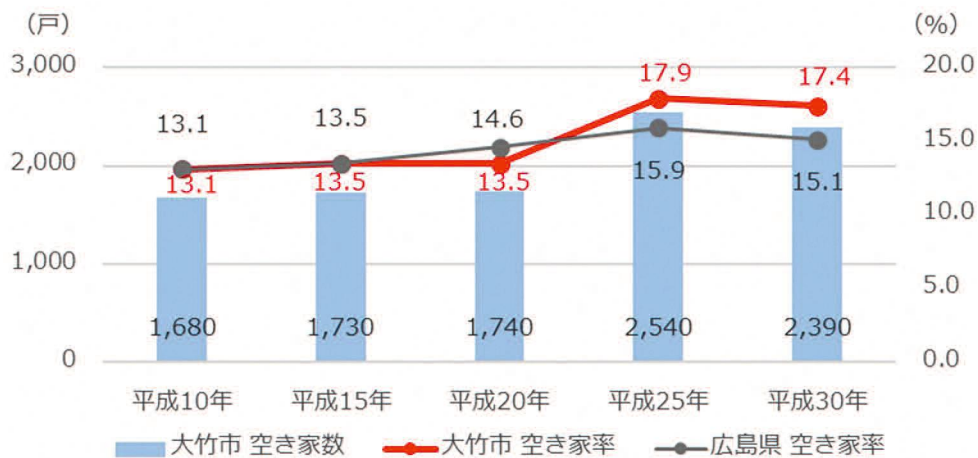


出典：平成 25 年度～令和 3 年度 大竹市地域公共交通活性化協議会、大竹市提供資料

図 2-2 路線バスの利用者数・収支率の状況

(3) 快適な生活

コミュニティの維持を図るとともに、生活利便性が高く、誰もが住みやすい居住空間を形成する必要があります。そのためには、生活利便施設の適切な配置を行うとともに、都市の景観悪化や魅力低下につながる空き家の抑制を行うことが重要です。若者世代の転出を防ぎ、子育て世代の定住を促進し、高齢者世代が住みよい環境をつくることを図ります。



出典：平成 10 年～平成 30 年 住宅・土地統計調査（総務省統計局）

図 2-3 空き家数・空き家率の推移

(4)安全・安心な都市環境

市街地の西側および山間地域を中心に、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に指定されています。大竹地区の市街地は、広範囲が津波浸水深 2m 以上となることが想定されています。近年の激甚化する自然災害に対応するため、災害に強い環境整備を行う必要があります。

また、ユニバーサルデザインなどの取組みを進め、誰もが快適なまちづくりを行う必要があります。

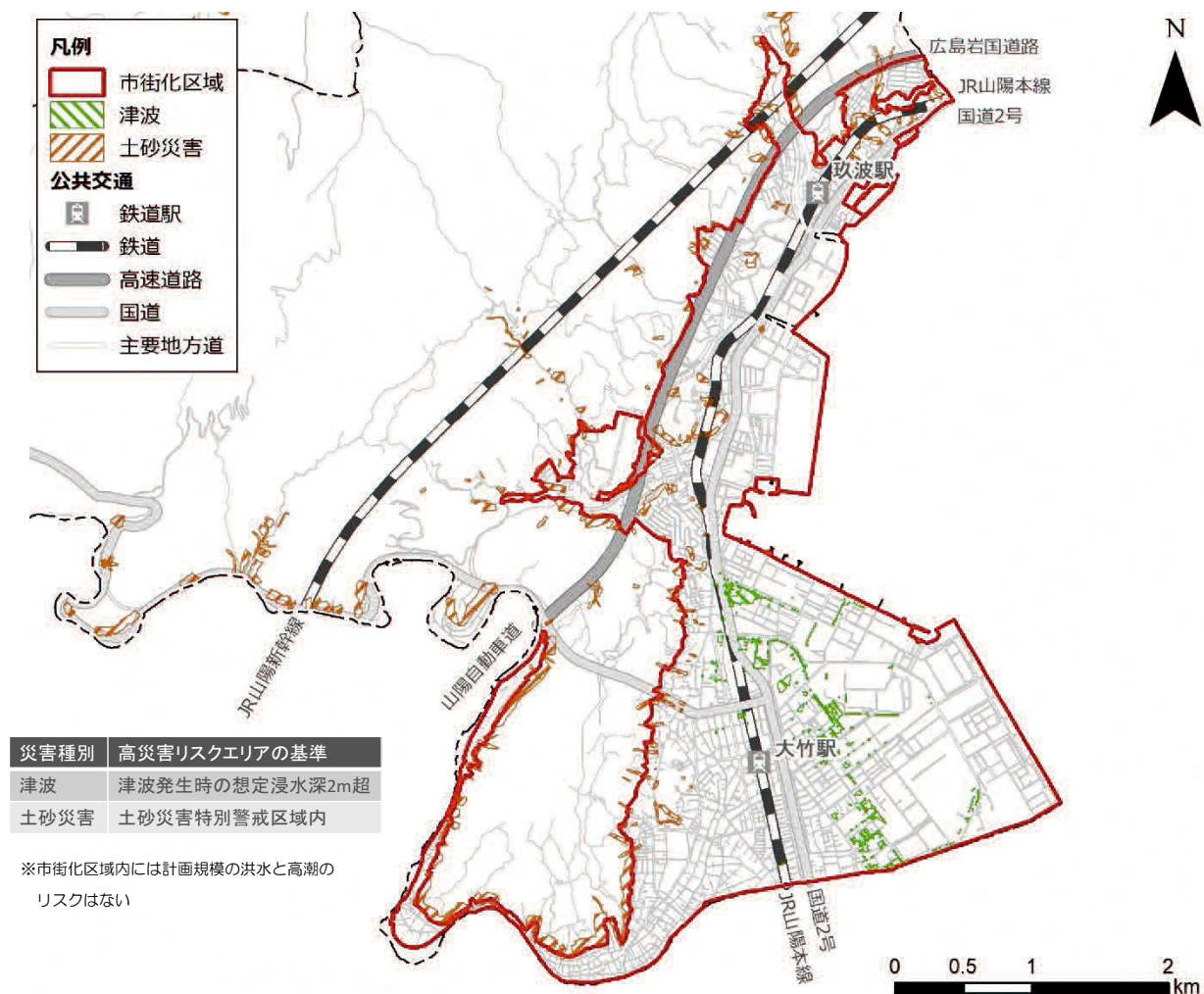


図 2-4 高災害リスクエリア

3. まちづくり方針

3-1 まちづくり方針

(1) 基本方針

大竹市は比較的コンパクトにまとまったまちとなっています。しかしながら、国立社会保障・人口問題研究所の予測では、人口減少の進行により令和27(2045)年には人口が20,000人を下回る見込みとなっています。これにより、人口密度や公共交通、財政、防災といった様々な分野において大きな影響が出る可能性があります。

例えば、中心市街地の空洞化が進行したり、効率的な生活サービスの確保が困難となったり、公共交通の利便性が低下したりといったことが考えられます。

そこで、これらに対応するまちづくりの方向性として、「エリアの利便性向上・魅力向上」、「まちなかの良好な居住環境の確保」、「公共交通を軸としたまちづくり」の3つを設定しました。

まちづくりの方向性と上位・関連計画を踏まえて、まちづくり方針としては「移動しやすく快適で安全・安心なまちづくり」としました。

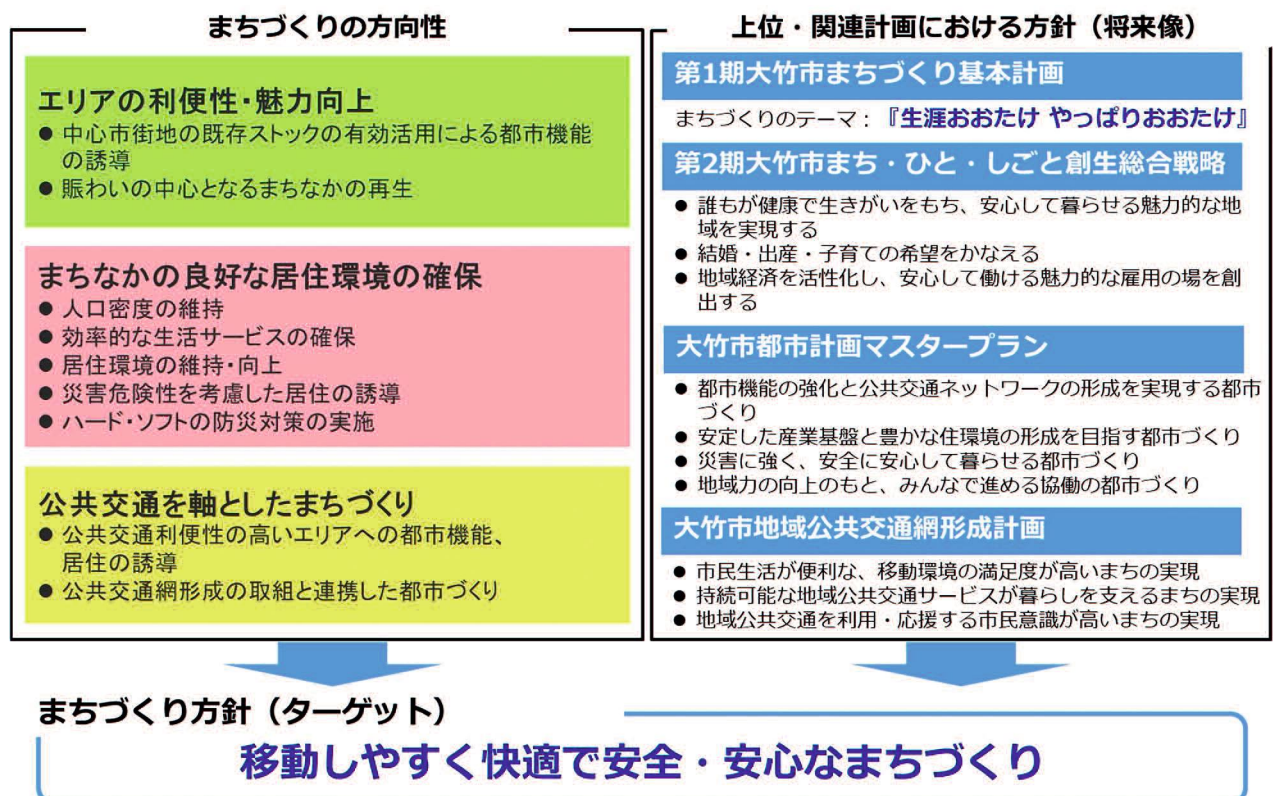


図 3-1 まちづくり方針

(2) 誘導方針

1) エリアの利便性・魅力向上

- 中心市街地においては、空き家・空き地などの未利用地や、公共施設などの既存ストックを有効活用することにより都市機能の誘導を図ります。
- 大竹駅周辺及び市役所周辺は、大竹市における賑わいの中心的位置付けであり、今後も賑わいのあるエリアとして存続させるため、まちなかの再生を図ります。

2) まちなかの良好な居住環境の確保

- 一定範囲内に居住を誘導し人口密度を維持することで、地域コミュニティの維持・活性化を図ります。
- 居住を誘導することにより、効率的な生活サービスを確保するとともに、居住環境の維持・向上を図ります。
- 居住の誘導にあたっては、生活利便性の向上にだけ着目するのではなく、災害危険性を考慮します。
- 居住の誘導だけでは拭い切れないハザードリスクに対しては、防災指針を策定することによりハード・ソフトの防災対策の実施を進めます。

3) 公共交通を軸としたまちづくり

- 鉄道やこいこいバスなどの公共交通によるアクセスの向上を図ることで、既存の都市機能や誘導施設へアクセスしやすい環境を構築します。
- まとまった空き家・空き地の活用を見据えて、公共交通の維持・向上を図ります。
- 既存の公共交通利便性の高いエリアへ都市機能、居住を誘導することにより、過度な自動利用を抑制します。

3-2 目指すべき都市の骨格構造

大竹市都市計画マスタープランで中心的位置付けとされている3つのエリアや市内外を結ぶ公共交通路線を基幹的公共交通と位置付け、エリア同士が連携・交流を図ることができるよう利便性の高い公共交通ネットワークを形成する方針としたまちづくり方針を踏まえ、目指すべき都市の骨格構造は以下のような構造とします。

大竹地域は、大規模な工場が集積するとともに、多くの商業・業務機能を有しており、各種公共施設も多く立地していることから、大竹駅周辺を産業の中心としての機能強化を図るとともに、広域的な市の玄関口にふさわしい駅周辺の整備を推進します。

小方地域には市役所が立地し、市街地の中央に位置していることから、晴海臨海地区は市民の集いの場として大きな可能性を有しています。また、JR山陽本線の小方新駅の建設構想や小方地区のまちづくり基本構想を策定し、大竹市全体の賑わいにもつながるような地域の魅力に取り組んでいることから、市役所周辺を商業・行政・レクリエーションの中心として、都市機能や居住の誘導による利便性の向上を図ります。

玖波地域は海岸部と山間部に挟まれた海と緑を身近に感じることができる地域であり、地形条件に応じた多様な居住の場が形成されています。また、玖波駅周辺には中核病院である国立病院機構「広島西医療センター」があるため、医療の中心と位置付け、利便性の高いまちの形成を図ります。

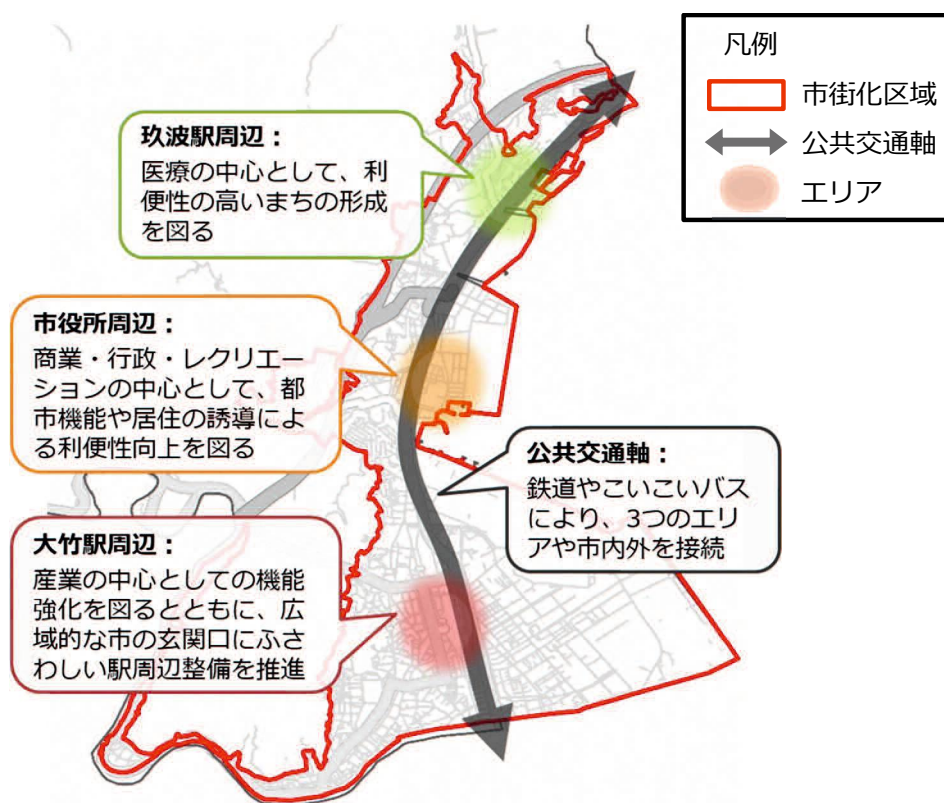


図 3-2 目指すべき都市の骨格構造

4. 居住誘導区域

4-1 居住誘導区域の基本的な考え方

居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても一定エリアの人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域のことです。居住誘導区域内においては、居住環境の向上、公共交通の確保など、居住を誘導するための措置を講じていきます。

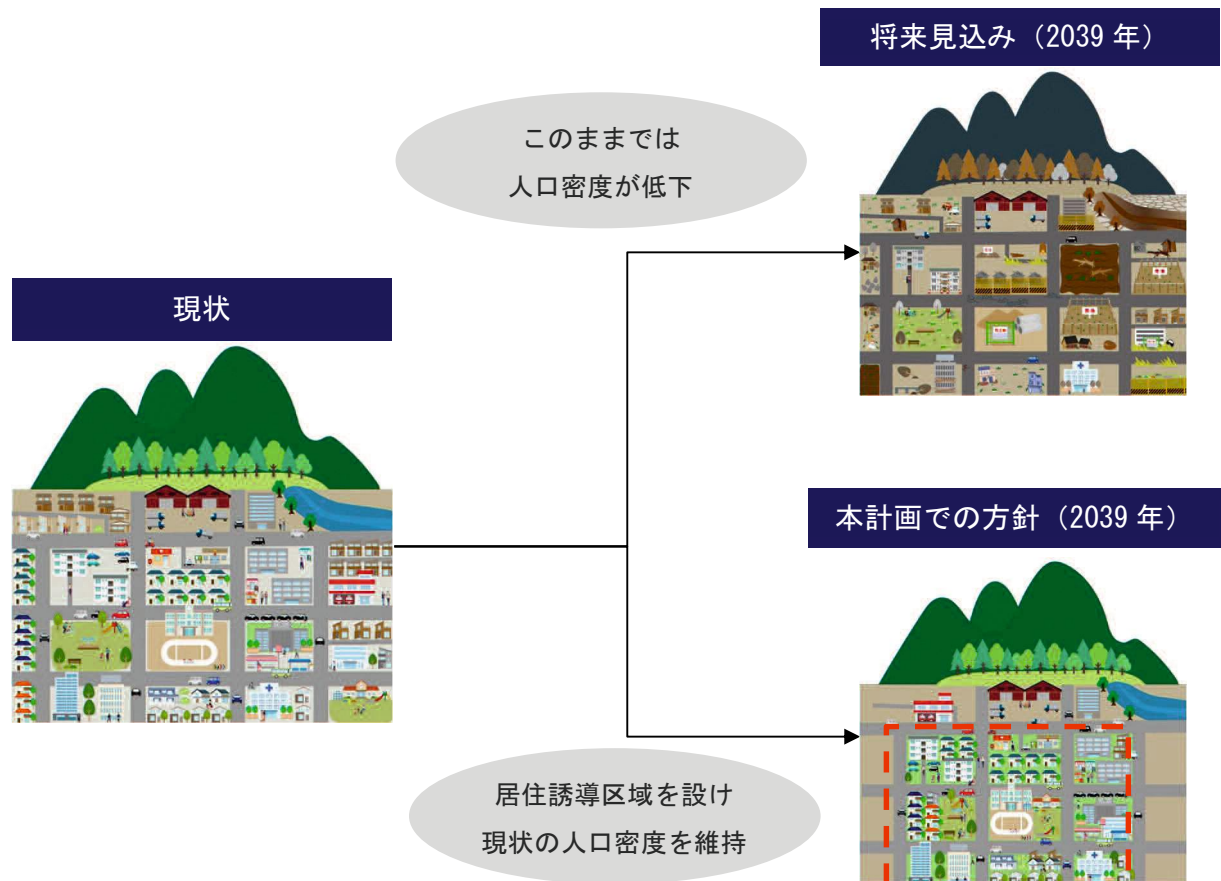


図 4-1 居住誘導区域設定の狙い

居住誘導区域を定めることが考えられる区域について、国の指針では以下のように示されています。

- 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

「第 12 版 都市計画運用指針」(令和 4 年 4 月・国土交通省) より抜粋

4 居住誘導区域

立地適正化計画で定める居住誘導区域は、区域外における居住の制限や、区域内への移転の強制を意図するものではなく、新たな転入者を中心とした、日常生活に必要な都市機能や公共交通を維持された地域への緩やかな居住の誘導を目的としています。そのため、居住誘導区域外においてもこれまでどおりの土地利用が可能です。区域外で一定規模以上の開発や建築行為を行う場合は、7章に記載する市への届出が必要になります。また、居住誘導区域外においては、以下の取組を検討・実施していきます。

1) コミュニティの維持

居住誘導区域外の都市計画区域内における集落地については、生活道路の補修など集落環境の維持を図り、コミュニティの維持を支援していきます。

2) 災害ハザードエリアにおける避難行動の周知

居住誘導区域外の都市計画区域内のうち、浸水想定区域、土砂災害警戒区域等の災害の恐れがある区域についても、居住誘導区域と同様に、ハザードマップの周知、避難訓練の実施等により、住民等が適切な避難行動を行えるよう取り組みます。

3) 居住誘導区域の見直し

市街化区域内で、周辺環境の変化等により、今後生活利便性が向上する地域においては、居住誘導区域への編入を検討します。

4-2 居住誘導区域の設定

大竹市都市計画マスタープランでは、市街化区域内の住居系用途地域周辺を、生活環境の維持と、近隣の自然とが調和した豊かな居住環境の形成を行う「居住環境調和ゾーン」として設定しており、本市では、大竹・小方・玖波地域の拠点周辺を中心に居住誘導区域を設定することにより、これらのエリアを中心に生活利便性や快適性の創出を図ります。

なお、将来的な人口減少が見込まれる中、現在の市街化区域と同様の範囲内での居住誘導を行った場合、人口密度が低下し、生活利便施設の撤退等、良好な居住環境の維持が困難になる可能性があります。そのため、本計画における居住誘導区域を検討する上での面積規模の目安として、将来的（2045年）に、現況の市街化区域（居住ができない工業専用地域を除く）と同程度以上の人口密度を、居住誘導区域内で維持するために必要な面積の試算を行いました。試算の結果、将来的（2045年）に、現在の市街化区域と同水準以上の人口密度、市全体に占める人口割合を居住誘導区域内で維持・確保していくためには、居住誘導区域の規模は市街化区域（工業専用地域を除く）の約77%程度とする必要があることから、区域検討時の参考とします。

【条件・設定フロー】

- 2019年現在の市全体の人口（26,823人）に占める市街化区域の人口（25,700人）※1の割合：
 $25,700 \text{ (人)} \div 26,823 \text{ (人)} \times 100 = 95.8\%$ …①
- 2019年現在の市街化区域（工業専用地域を除く：725.5ha）の人口密度：
 $25,700 \text{ (人)} \div 725.5 \text{ (ha)} = 35.4 \text{ 人/ha}$ …②
- 2045年の市全体の人口（見通し）：20,743人※2 …③
- 将来（2045年）、①と同じ割合が居住誘導区域内に居住すると仮定した場合の区域内人口：
 $③ \times ① = 20,743 \text{ (人)} \times 95.8\% = 19,872 \text{ 人}$ …④
- 上記の仮定のもと、2045年に、居住誘導区域内で現在の市街化区域の人口密度水準を達成するための、居住誘導区域の面積規模を算定

【検討結果】

- ④の人口で、②の人口密度を達成するために必要な面積：
 $④ \div ② = 19,872 \text{ (人)} \div 35.4 \text{ (人/ha)} = 561.4 \text{ ha}$ 程度を区域設定時の目安とする
 →市街化区域面積（工業専用地域を除く：725.5ha）の約77.4%

※1: 住民基本台帳（2019年10月1日時点）、都市モニタリングシート（国土交通省）より

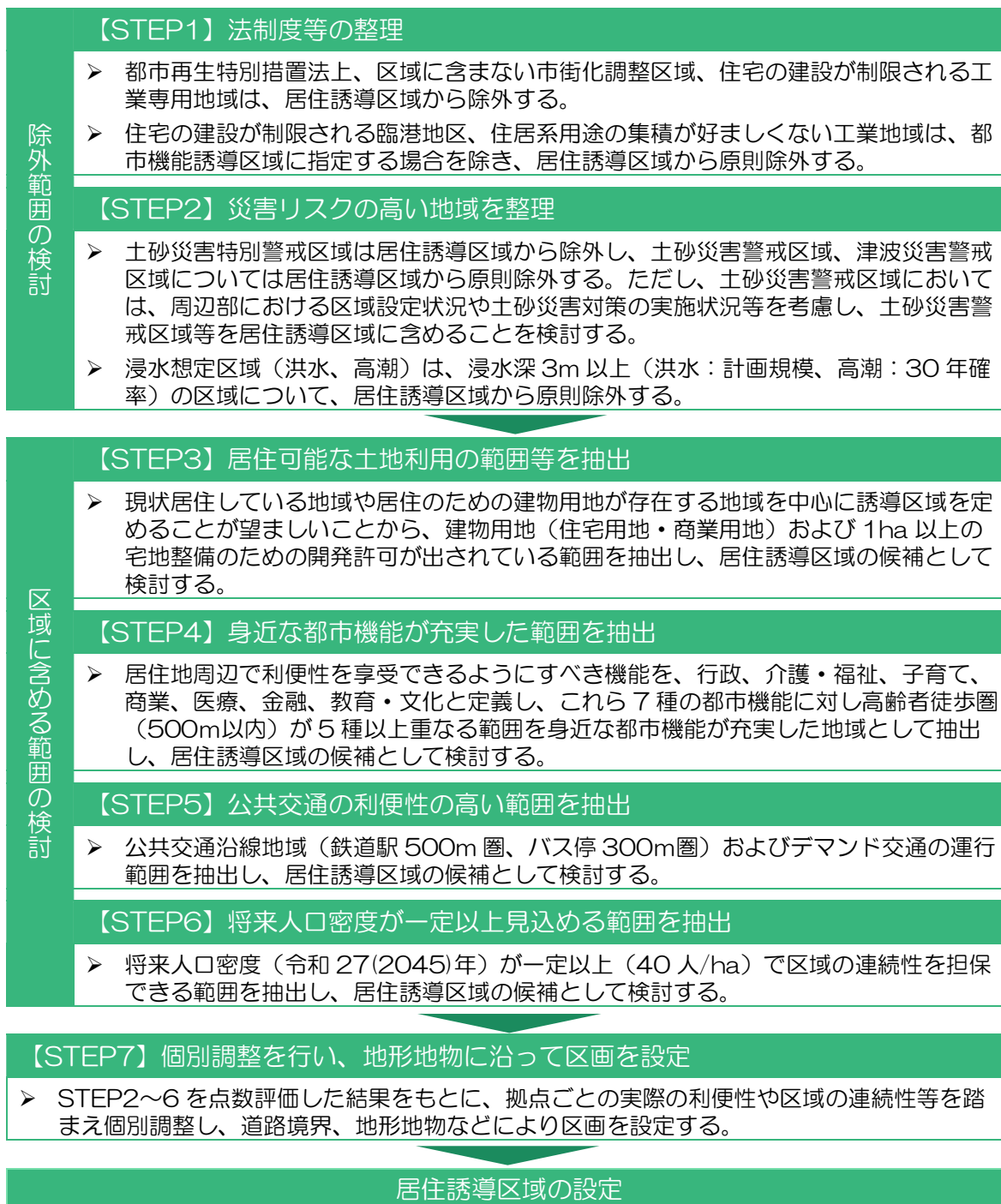
※2: 大竹市人口ビジョンより

4 居住誘導区域

また、居住を誘導するのにふさわしくない用途地域等の区域や、災害の発生のおそれがある区域における、居住誘導区域設定時の取り扱いについては、以下のとおりとします。

区分	区域（法令等）	区域設定等
都市再生特別措置法上、居住誘導区域に含まない区域	市街化調整区域（都市計画法）	含めない
居住を誘導するのにふさわしくない用途地域等の区域	工業専用地域（都市計画法）	含めない
	工業地域（都市計画法）	原則として含めない （都市機能誘導区域に指定する場合を除く）
	準工業地域（都市計画法）	含む（周辺環境等の他条件も踏まえて検討する）
	臨港地区（都市計画法）	原則として含めない （都市機能誘導区域に指定する場合を除く）
災害の発生のおそれがある区域	土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法）	含めない
	土砂災害警戒区域（土砂災害防止法）	原則として含めない （周辺部における区域設定状況や土砂災害対策の実施状況等を考慮して検討）
	津波災害警戒区域（津波防災地域づくり法）	原則として浸水深3m以上（想定最大規模）の区域は含めない （浸水深3m以上のエリアは、 <u>2</u> 階への垂直避難が難しい（国土交通省：洪水浸水想定区域図作成マニュアル（第4版））ため）
	浸水想定区域（洪水／高潮）（水防法）	

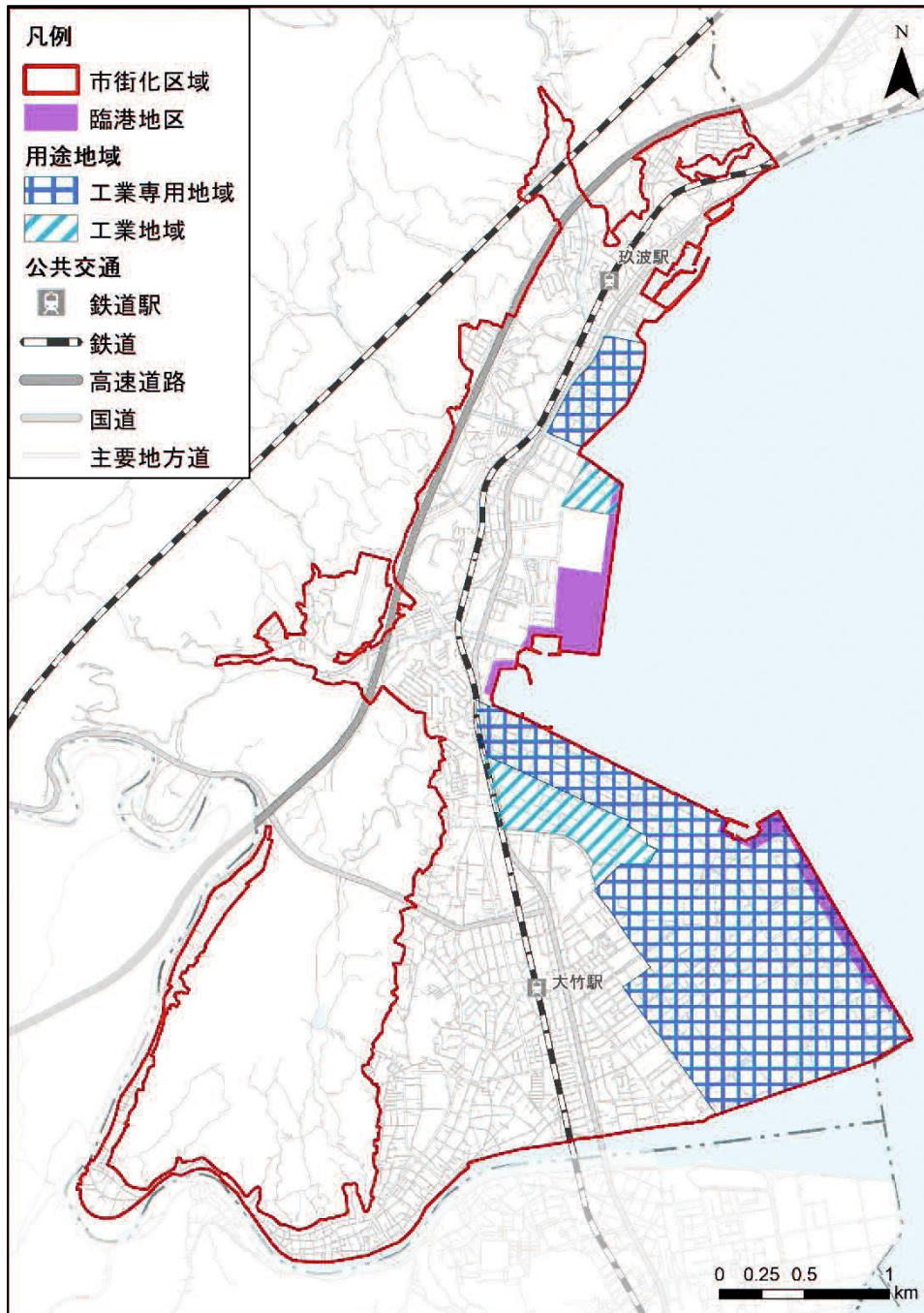
これらを踏まえ、大竹市における居住誘導区域の設定については、7つのステップに基づき行います。



4 居住誘導区域

【STEP1】法制度等の整理

- ▶ 都市再生特別措置法上、区域に含まない市街化調整区域、住宅の建設が制限される工業専用地域は、居住誘導区域から除外する。
- ▶ 住宅の建設が制限される臨港地区、住居系用途の集積が好ましくない工業地域は、都市機能誘導区域に指定する場合を除き、居住誘導区域から原則除外する。

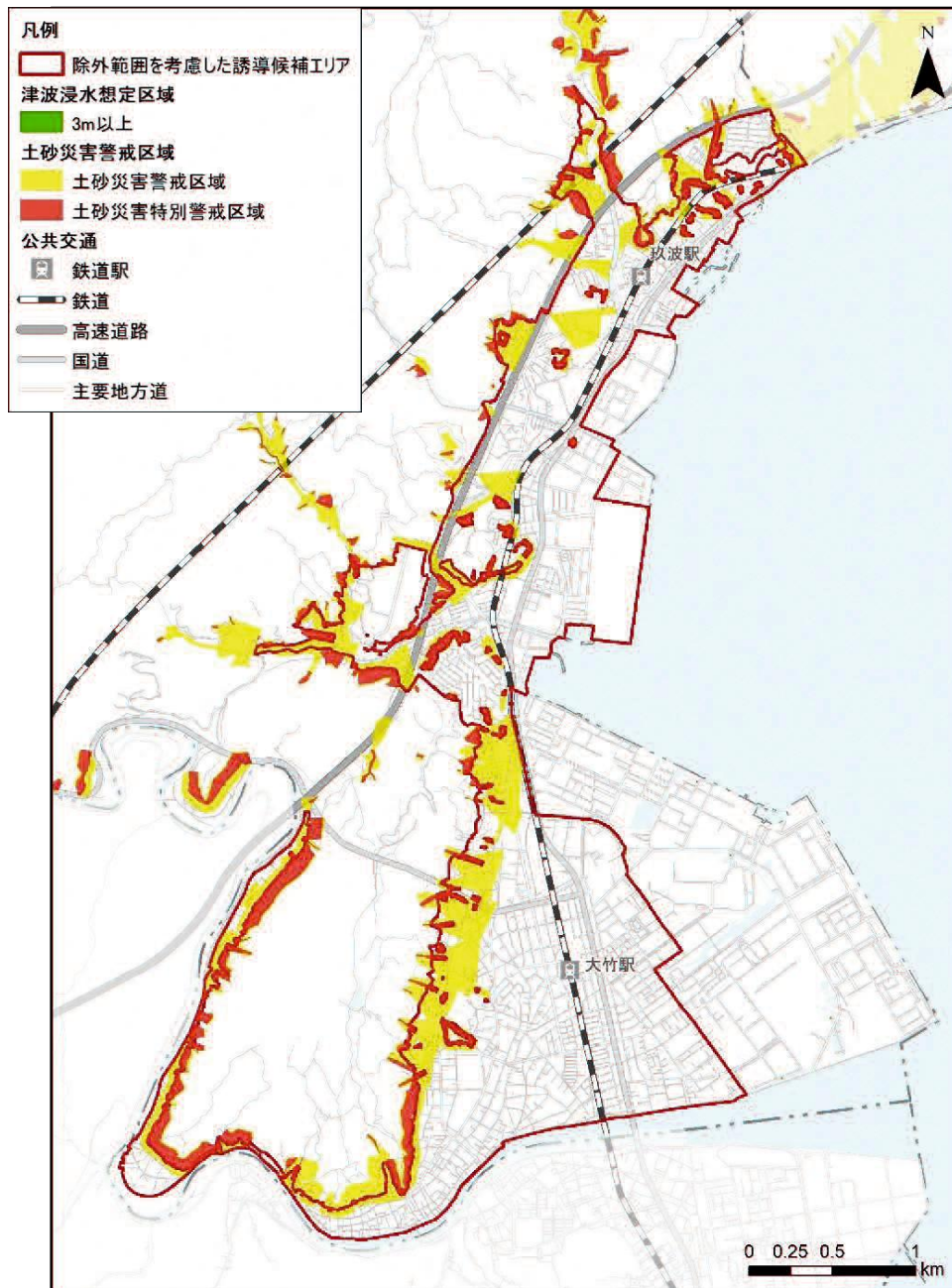


工業専用地域面積	254.3ha
工業地域面積	34.0ha
臨港地区面積	29.6ha
合計（重複部を考慮）※	307.8ha

※GIS 上での算出結果であり、実際の面積とは誤差がある可能性があります。

【STEP2】災害リスクの高い地域を整理

- ▶ 土砂災害特別警戒区域は居住誘導区域から除外し、土砂災害警戒区域、津波災害警戒区域については居住誘導区域から原則除外する。ただし、土砂災害警戒区域においては、周辺部における区域設定状況や土砂災害対策の実施状況等を考慮し、土砂災害警戒区域等を居住誘導区域に含めることを検討する。
- ▶ 浸水想定区域（洪水、高潮）は、浸水深 3m 以上（洪水：計画規模、高潮：30 年確率）の区域について、居住誘導区域から原則除外する^{※1}。



市街化区域面積（工業専用地域除く） ^{※2}	725.5ha（市街化区域）
誘導候補エリア（原則除外範囲を含む） ^{※2}	667.8ha（市街化区域の約 92.0%）
誘導候補エリア（原則除外範囲を除く） ^{※2}	514.4ha（市街化区域の約 70.9%）

※1：市街化区域内に該当範囲がないため、図中には凡例を含め記載していない。

※2：GIS 上での算出結果であり、実際の面積とは誤差がある可能性がある。

4 居住誘導区域

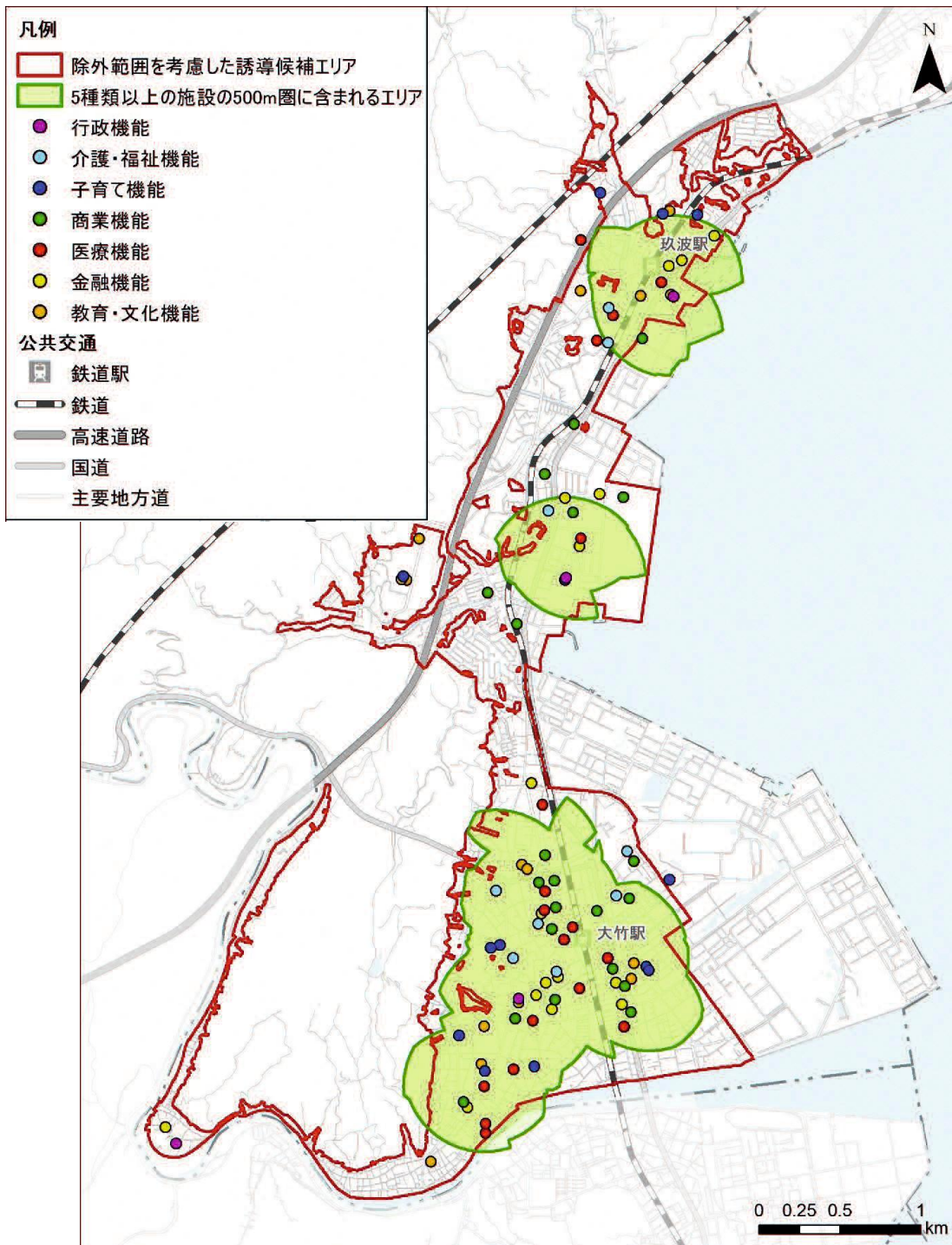
【STEP3】 居住可能な土地利用の範囲等を抽出

- 現状居住している地域や居住のための建物用地が存在する地域を中心に誘導区域を定めることが望ましいことから、建物用地（住宅用地・商業用地）および1ha以上の宅地整備のための開発許可が出されている範囲を抽出し、居住誘導区域の候補として検討する。



【STEP4】身近な都市機能が充実した範囲を抽出

- ▶ 居住地周辺で利便性を享受できるようにすべき機能を、行政、介護・福祉、子育て、商業、医療、金融、教育・文化と定義し、これら7種の都市機能に対し高齢者徒歩圏（500m以内）が5種以上重なる範囲を身近な都市機能が充実した地域として抽出し、居住誘導区域の候補として検討する。



※さかえ公園周辺の子育て機能の立地箇所は工業専用地域に、玖波駅西側の医療機能の立地箇所は市街化調整区域に位置しているため、居住誘導区域や都市機能誘導区域には含めない。
 ※令和5年3月時点における都市施設の立地状況であり、今後の施設の統廃合や移転等により、位置等が変わる可能性がある。

4 居住誘導区域

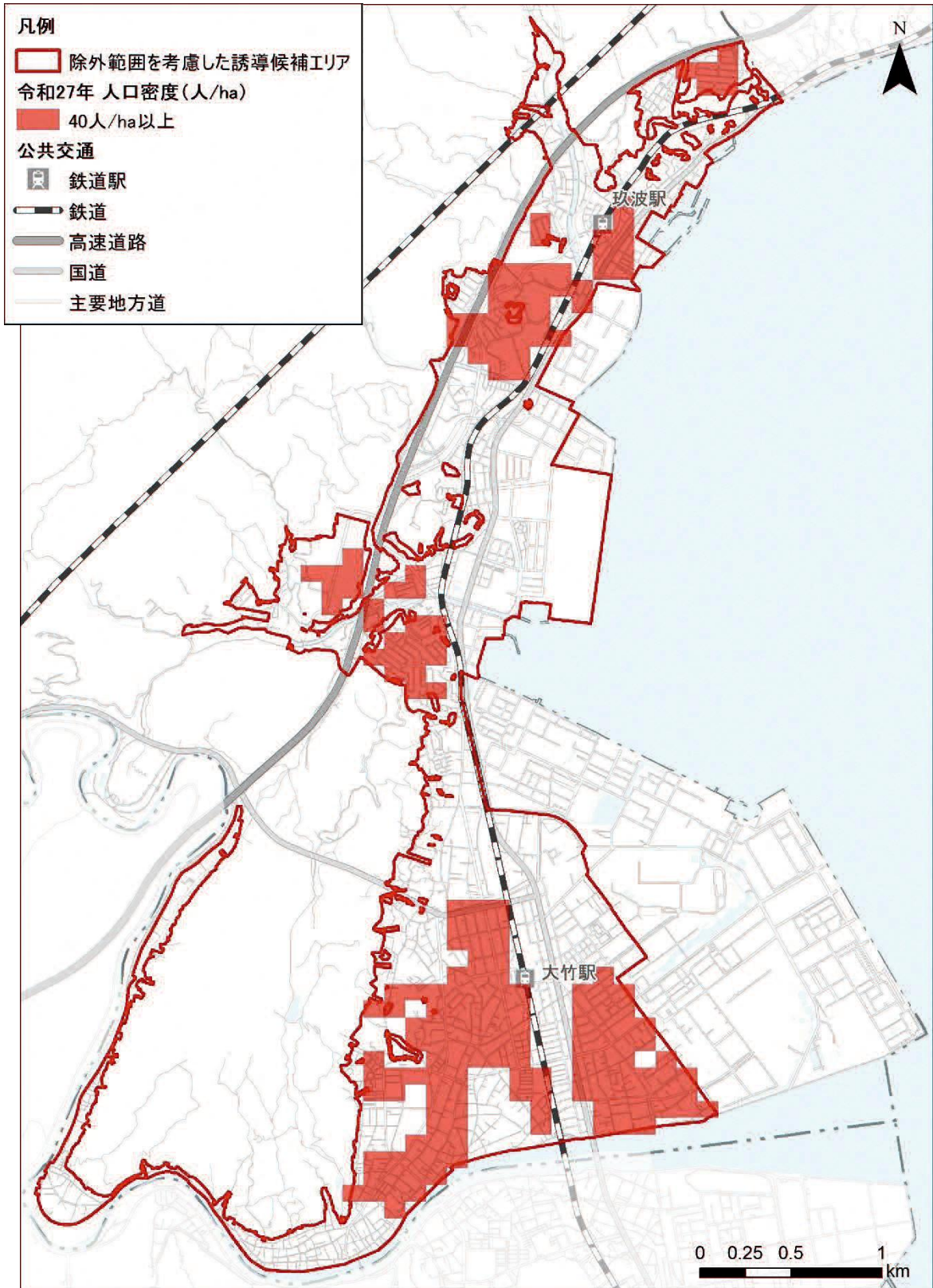
【STEP5】公共交通の利便性の高い範囲を抽出

- ▶ 公共交通沿線地域（鉄道駅 500m 圏、バス停 300m 圏）※およびデマンド交通の運行範囲を抽出し、居住誘導区域の候補として検討する。
※「都市構造の評価に関するハンドブック」（国土交通省都市局都市計画課）に基づき、鉄道駅の駅勢圏は高齢者徒歩圏を採用



【STEP6】 将来人口密度が一定以上見込める範囲を抽出

- ▶ 将来人口密度（令和27(2045年)）が一定以上（40人/ha）で区域の連続性を担保できる範囲を抽出し、居住誘導区域の候補として検討する。



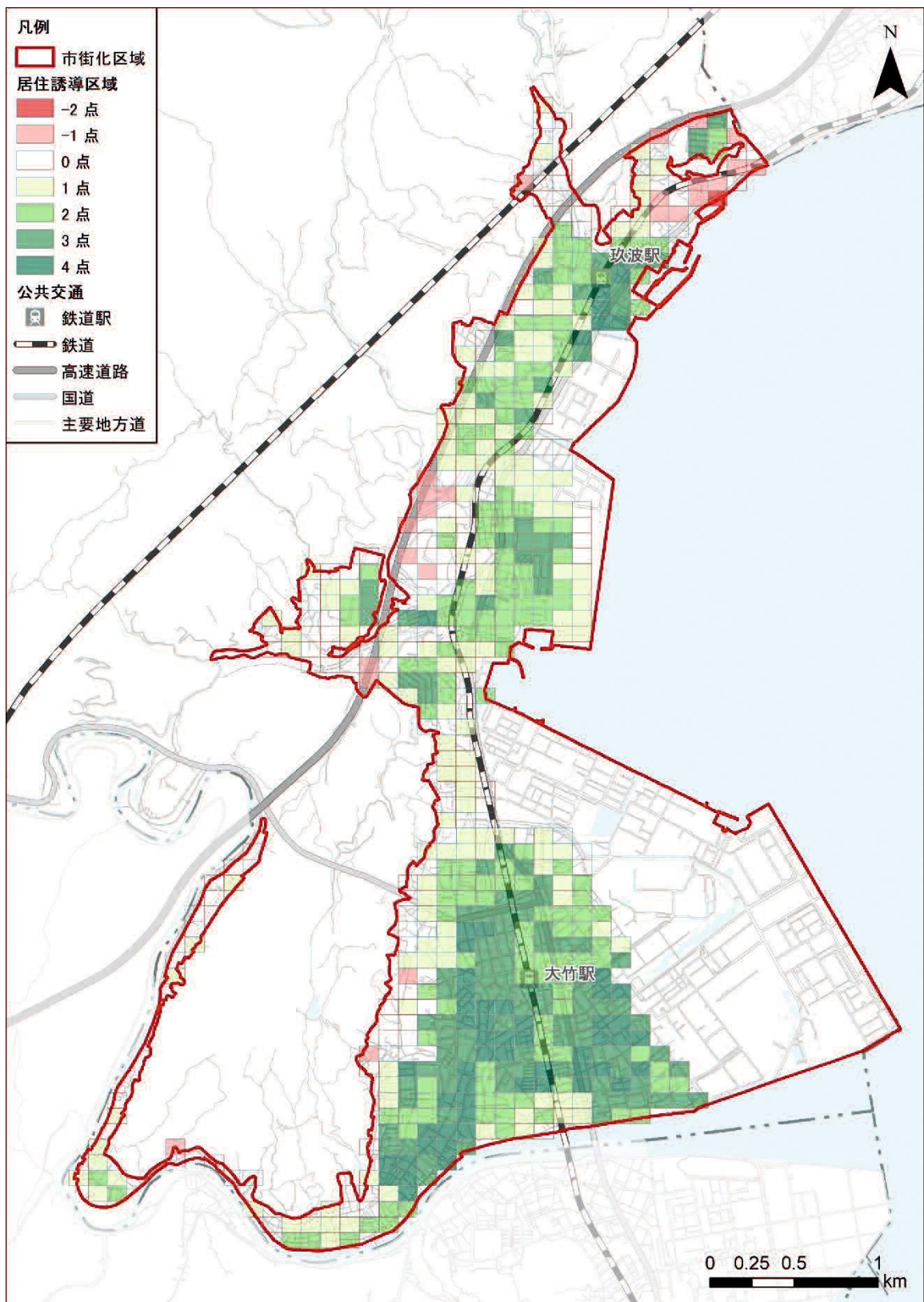
4 居住誘導区域

【STEP7】個別調整を行い、地形地物に沿って区画を設定

- ▶ STEP2～6の結果を点数評価した結果をもとに、拠点ごとの実際の利便性や区域の連続性等を踏まえ個別調整し、道路境界、地形地物などにより区画を設定する。

表 4-1 点数化基準

	項目	評価対象
-1点/ 項目	【STEP2】 洪水による浸水リスク	洪水浸水想定 3m 以上（計画規模）の区域内 ※該当区域なし
	【STEP2】 高潮による浸水リスク	高潮浸水想定 3m 以上（30年確率）の区域内 ※該当区域なし
	【STEP2】 土砂災害リスク	土砂災害警戒区域の範囲内
+1点/ 項目	【STEP3】 土地利用状況	土地利用状況が「住宅用地」または「商業用地」となっている範囲
	【STEP3】 宅地開発状況	宅地整備のための開発許可（1ha以上）が出されている範囲内
	【STEP4】 身近な都市機能の充足状況	行政機能、介護・福祉機能、子育て機能、商業機能、医療機能、金融機能、教育・文化機能の7種類の基幹的または身近な都市機能のうち、5種類以上の機能が500m圏内に含まれる範囲
	【STEP5】 公共交通網	公共交通沿線地域（鉄道駅500m圏、バス停300m圏）、またはデマンド交通（乗合タクシー）の運行範囲
	【STEP6】 将来人口密度	2045年の将来人口密度が40人/ha以上と推計されている範囲

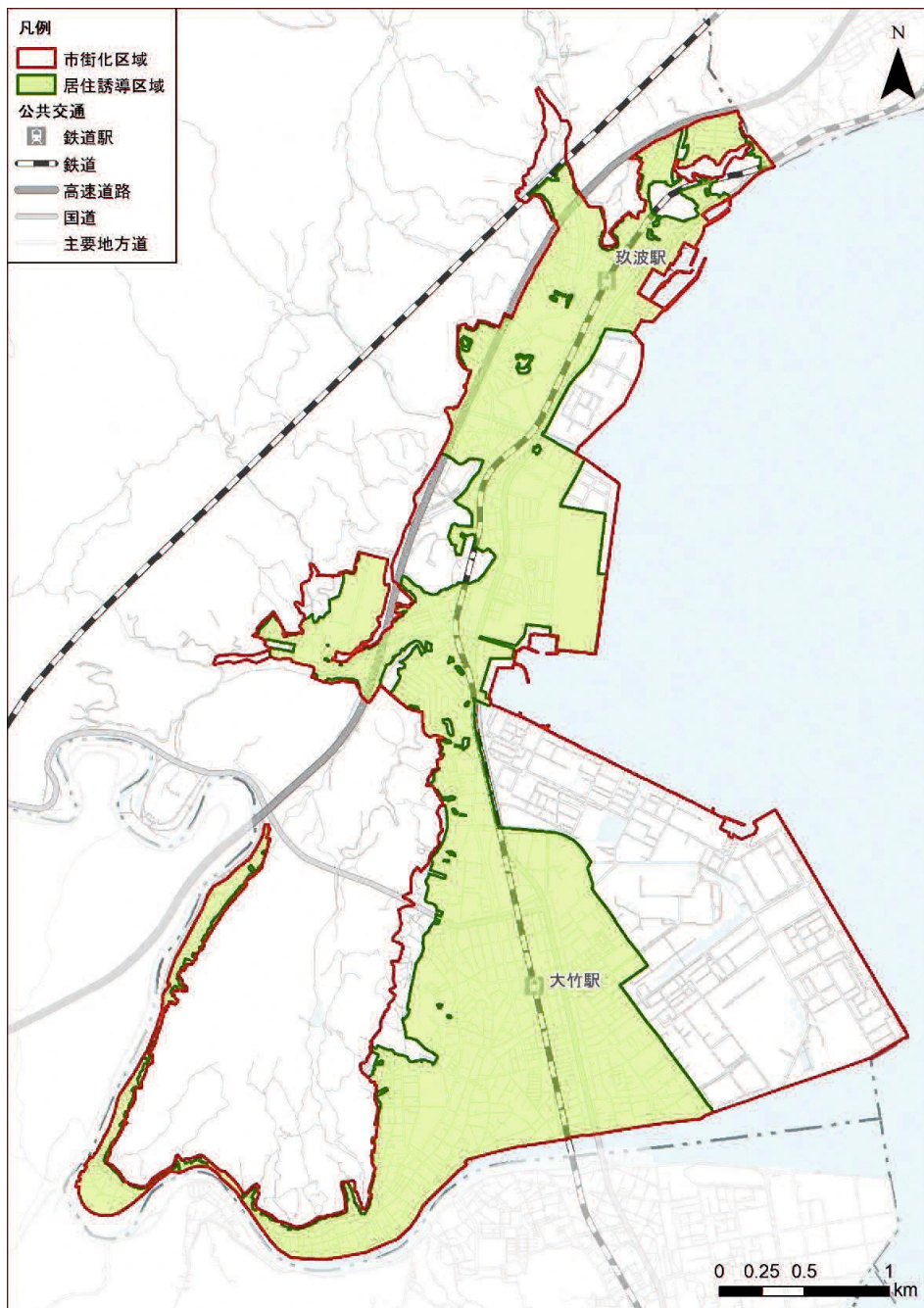


4 居住誘導区域

4-3 居住誘導区域

居住誘導区域設定の考え方および設定ステップに基づき検討した居住誘導区域を以下に示します。

(1) 居住誘導区域（市全体）

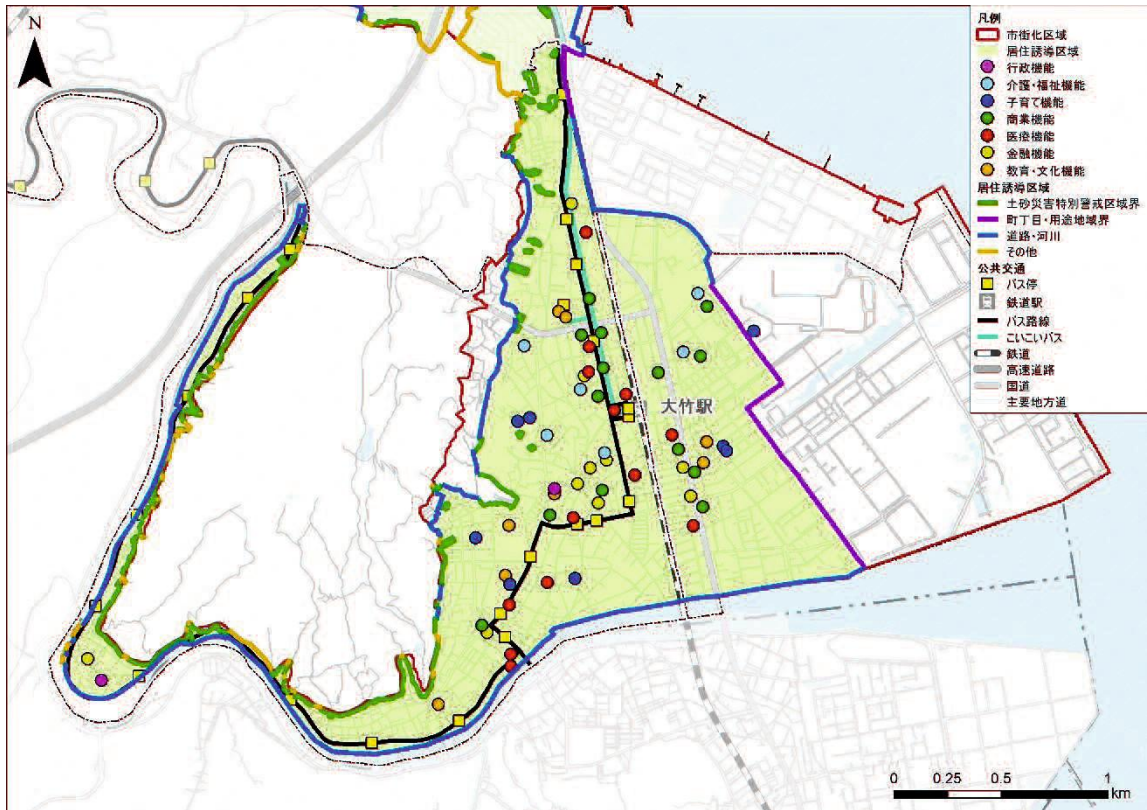


※土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止地区、災害危険区域、津波災害特別警戒区域、浸水被害防止区域については、居住誘導区域から除外する。

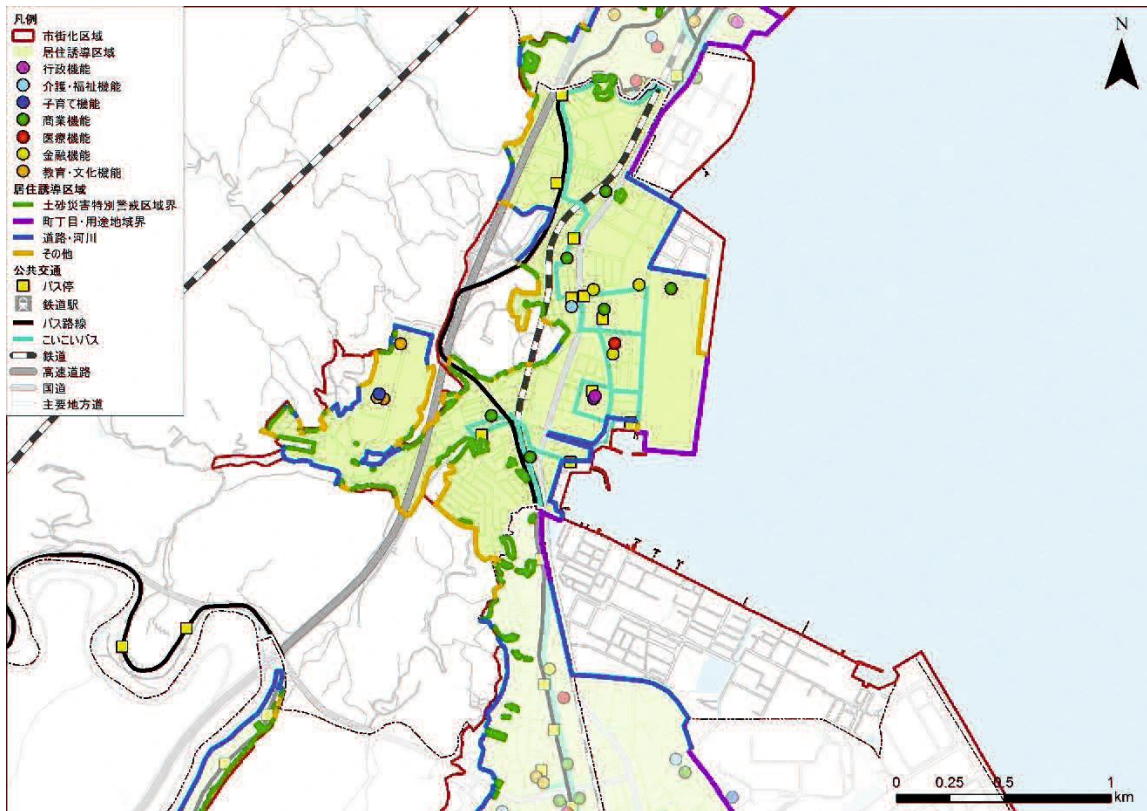
市街化区域面積（工業専用地域除く）	725.5ha
居住誘導区域面積※	598.1ha

※GIS 上での算出結果であり、実際の面積とは誤差がある可能性がある。

(2) 居住誘導区域（大竹地域）

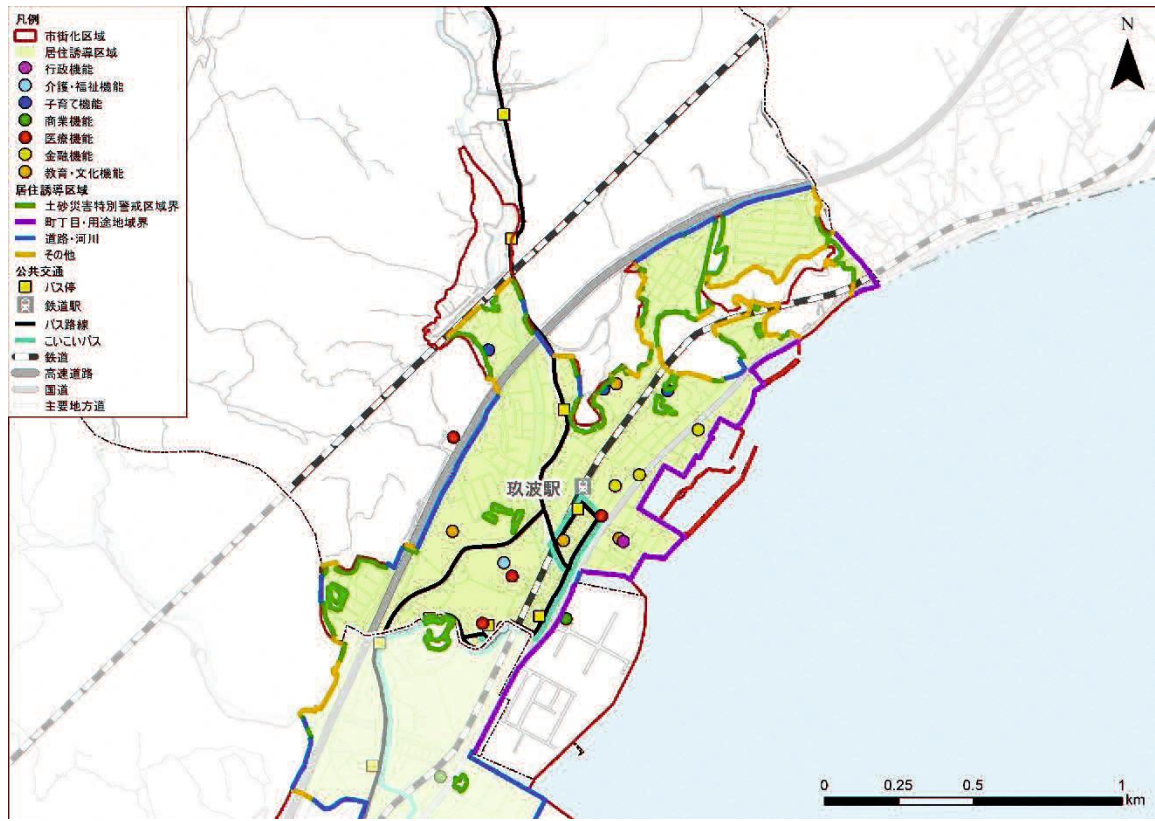


(3) 居住誘導区域（小方地域）



4 居住誘導区域

(4) 居住誘導区域（玖波地域）



5. 都市機能誘導区域及び誘導施設

5-1 都市機能誘導区域の基本的な考え方

都市機能誘導区域とは、医療・福祉・商業等の各種サービスの効率的な提供を図るため、これらの都市機能を誘導すべき区域のことです。都市機能誘導区域内においては、都市基盤の整備、公共交通の確保など、都市機能を誘導するための措置を講じていきます。

都市機能誘導区域の望ましい区域像について、国の指針では以下のように示されています。

- 都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域
- 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

「第12版 都市計画運用指針」（令和4年4月・国土交通省）より抜粋

5-2 都市機能誘導区域の設定

大竹市における都市機能誘導区域の設定にあたっては、各拠点地区における生活サービス施設等の土地利用の実態や都市基盤（基幹的な公共交通路線、道路等）、公共施設、行政施設等の配置を踏まえ、徒歩等の移動手段による各種都市サービスの回遊性など地域としての一体性等の観点から具体の区域を設定します。

また、賑わい拠点と安心安全の両立を図るため、避難場所等の防災機能を考慮した設定とします。

具体の都市機能誘導区域については、以下の3ステップに基づいて設定します。

【STEP1】大竹市都市計画マスタープランの方針より誘導区域の範囲を検討

- 上位計画にあたる大竹市都市計画マスタープランで位置付けられた「賑わい創生ゾーン」や「中心的位置づけ」機能の考え方に従い、誘導区域の範囲を設定する。

【STEP2】都市機能の立地状況や都市機能の立地状況に即した用途地域より誘導区域の概形を検討

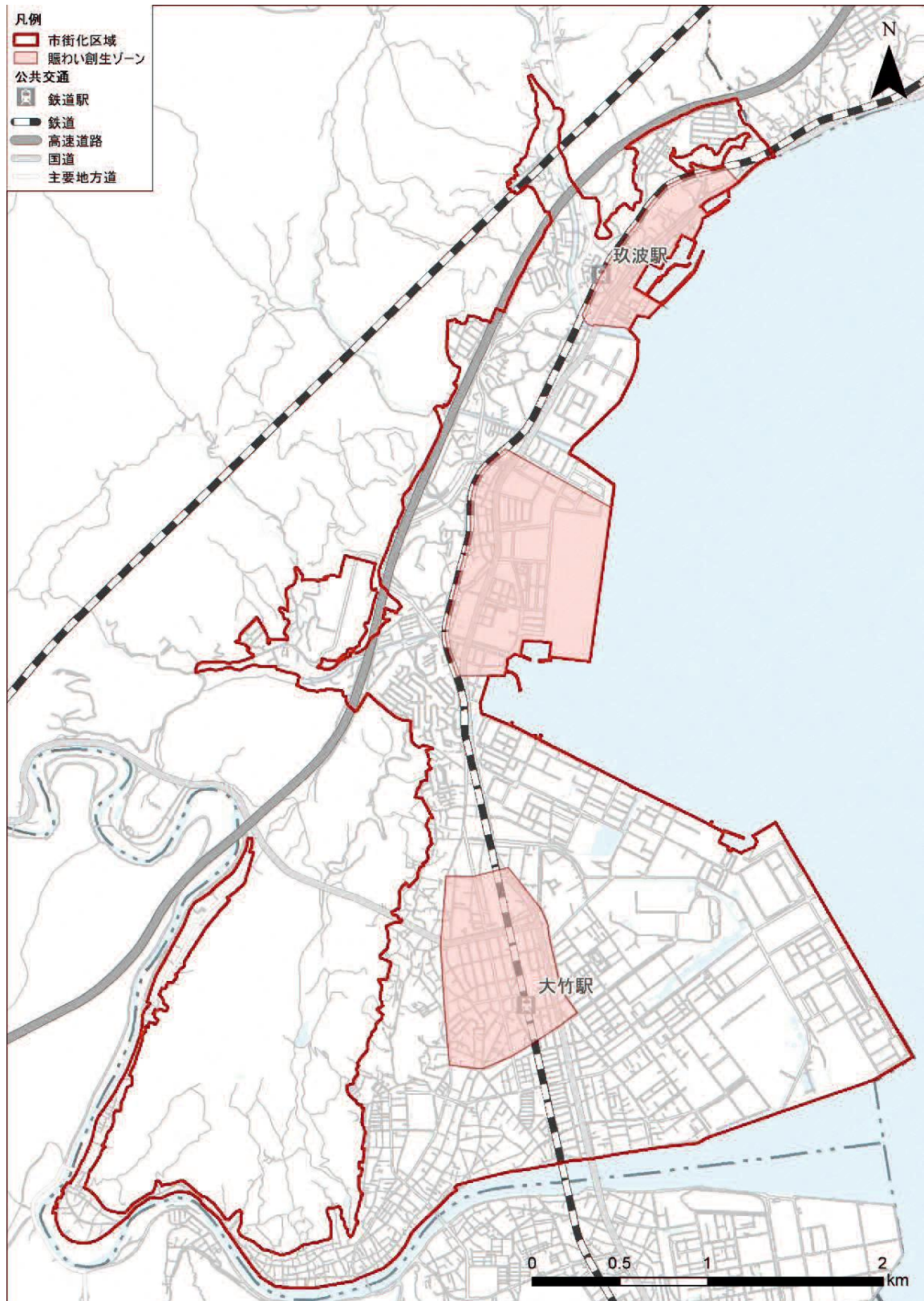
- 都市機能の立地に望ましい商業系用途地域（商業地域及び近隣商業地域）等を中心に、誘導区域のベースとなる範囲を設定する。
- 各拠点周辺の既存の都市機能の立地状況や今後の施設整備・再編計画等を考慮し、拠点別の誘導施設の想定と整合を図りながら、区域を設定する。

【STEP3】個別調整を行い、地形地物に沿って区域を設定

- まちなかの個別の検討課題については調整を行い、道路境界、地形地物などにより区域境界を設定する。

【STEP1】大竹市都市計画マスタープランの方針より誘導区域の範囲を検討

- ▶ 上位計画にあたる大竹市都市計画マスタープランで位置付けられた「賑わい創生ゾーン」や「中心的位置づけ」機能の考え方に従い、誘導区域の範囲を設定する。



【STEP2】都市機能の立地状況や都市機能の立地状況に即した用途地域より誘導区域の概形を検討

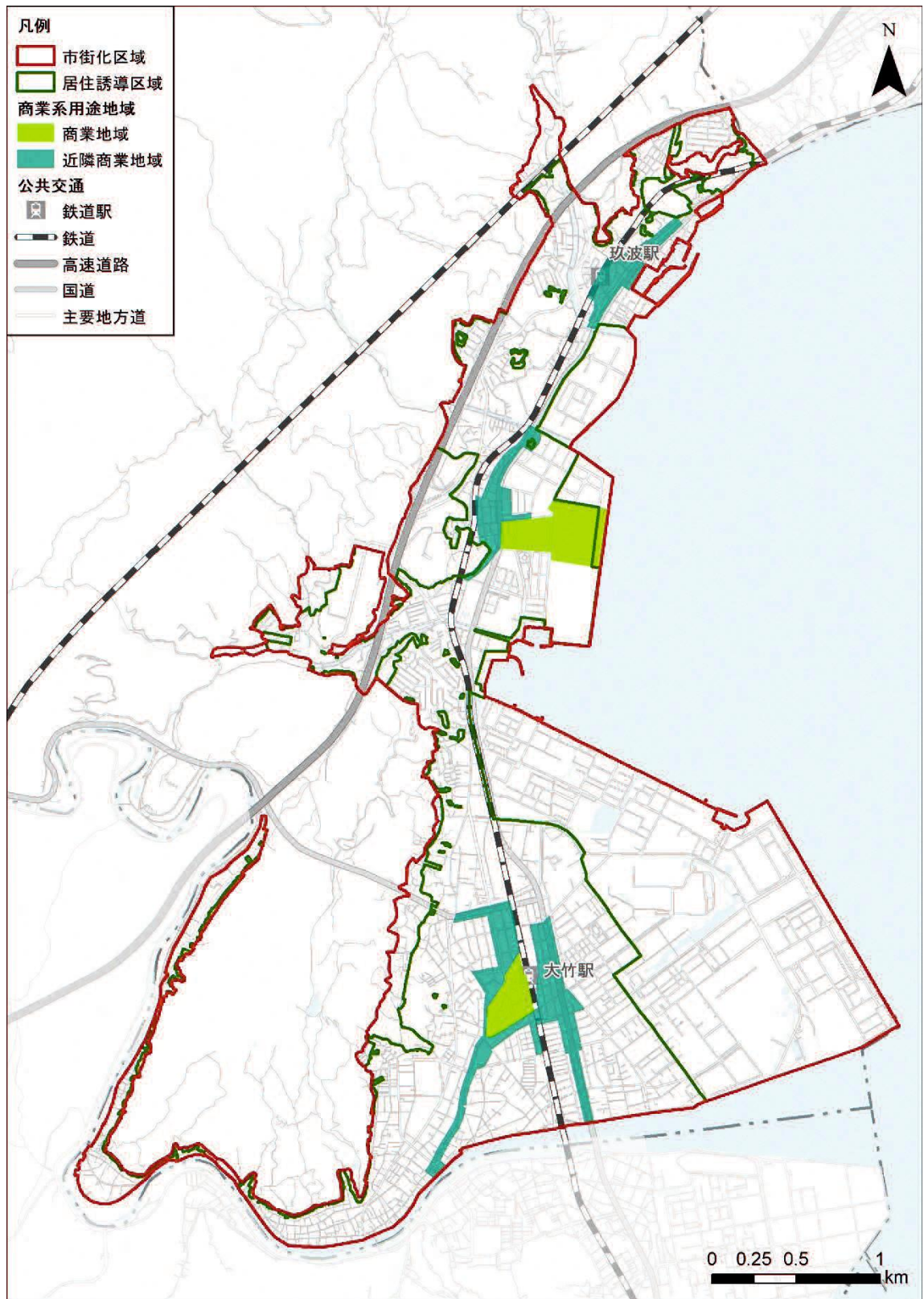
- 都市機能の立地に望ましい商業系用途地域（商業地域及び近隣商業地域）等を中心に、誘導区域のベースとなる範囲を設定する。
- 各拠点周辺の既存の都市機能の立地状況や今後の施設整備・再編計画等を考慮し、拠点別の誘導施設の想定と整合を図りながら、区域を設定する。

STEP1 で用いた大竹市都市計画マスタープランのゾーン設定のほか、現状の用途地域や都市施設の立地状況、今後の整備計画を踏まえ、区画設定を検討します。具体的には、異なる指標を定量的に評価するため、以下の評価対象とする各指標をそれぞれ 100m メッシュ単位で点数化（1 要素につき+1 点）することで、区画の概形を定量的に検討します。

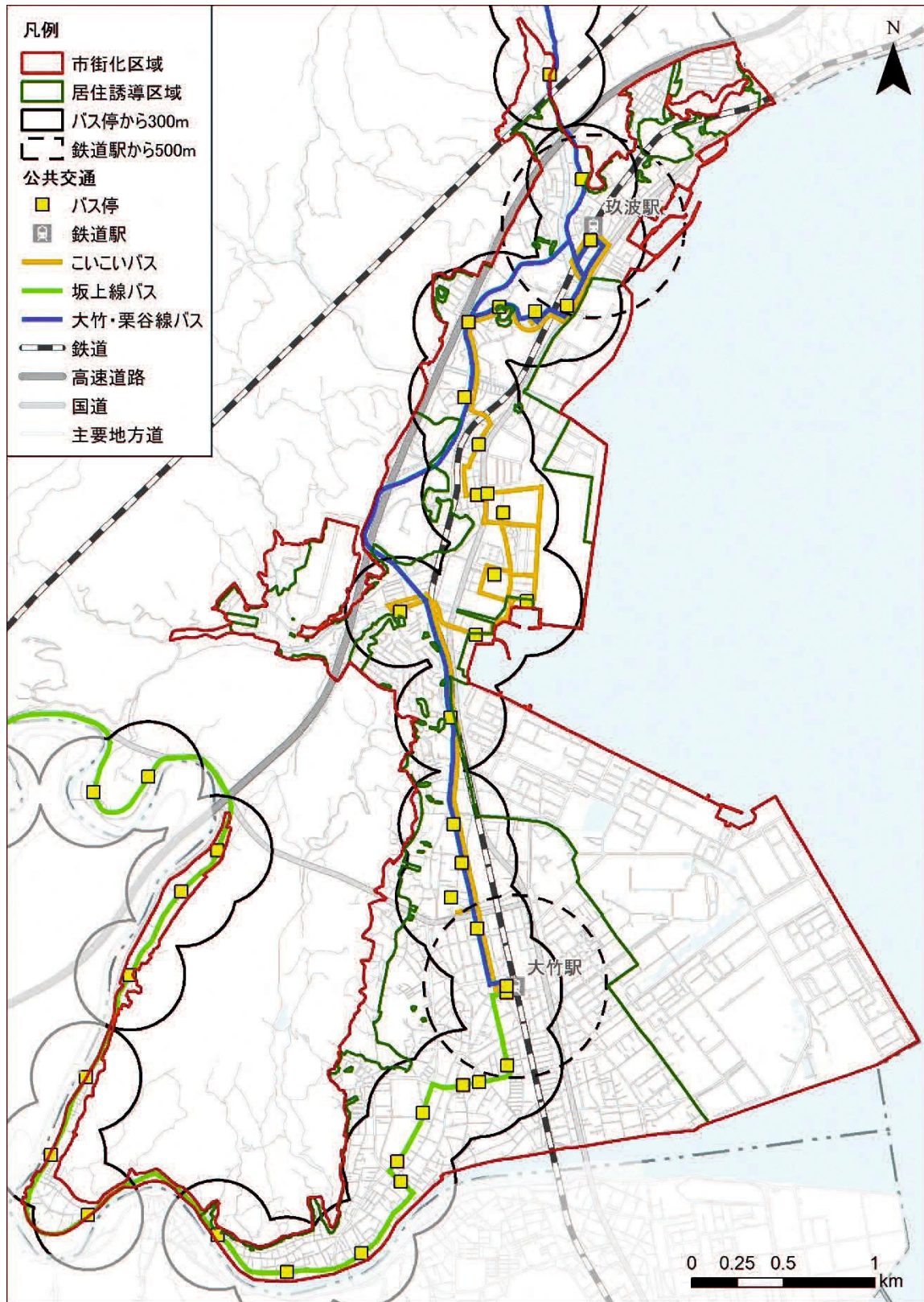
表 5-1 区画設定時の評価対象

項目	評価対象	
大竹市都市計画マスタープラン	賑わい創生ゾーンの範囲内	
用途地域	商業系用途地域（商業地域、近隣商業地域）の範囲内	
公共交通網	鉄道駅や路線バス・コミュニティバス（こいこいバス）のバス停からの徒歩圏（鉄道駅から 500m 圏内、バス停から 300m 圏内）	
既存の都市機能の立地状況	行政機能	中核的な行政機能を持つ施設（本庁舎）
	介護・福祉機能	市全体を対象とした高齢者福祉の拠点施設
	子育て機能	市全体を対象とした子育ての拠点施設
	商業機能	延床面積 300 m ² 以上の商業施設 （生鮮食料品または日用品を扱う施設）
	医療機能	100 床以上の病院
	金融機能	銀行・信用金庫
	教育・文化機能	市全体を対象とした教育文化サービスの拠点施設
今後の施設整備・再編計画	将来的な都市機能の整備が計画されている区域 （大竹駅周辺、小方小・中学校跡地）	

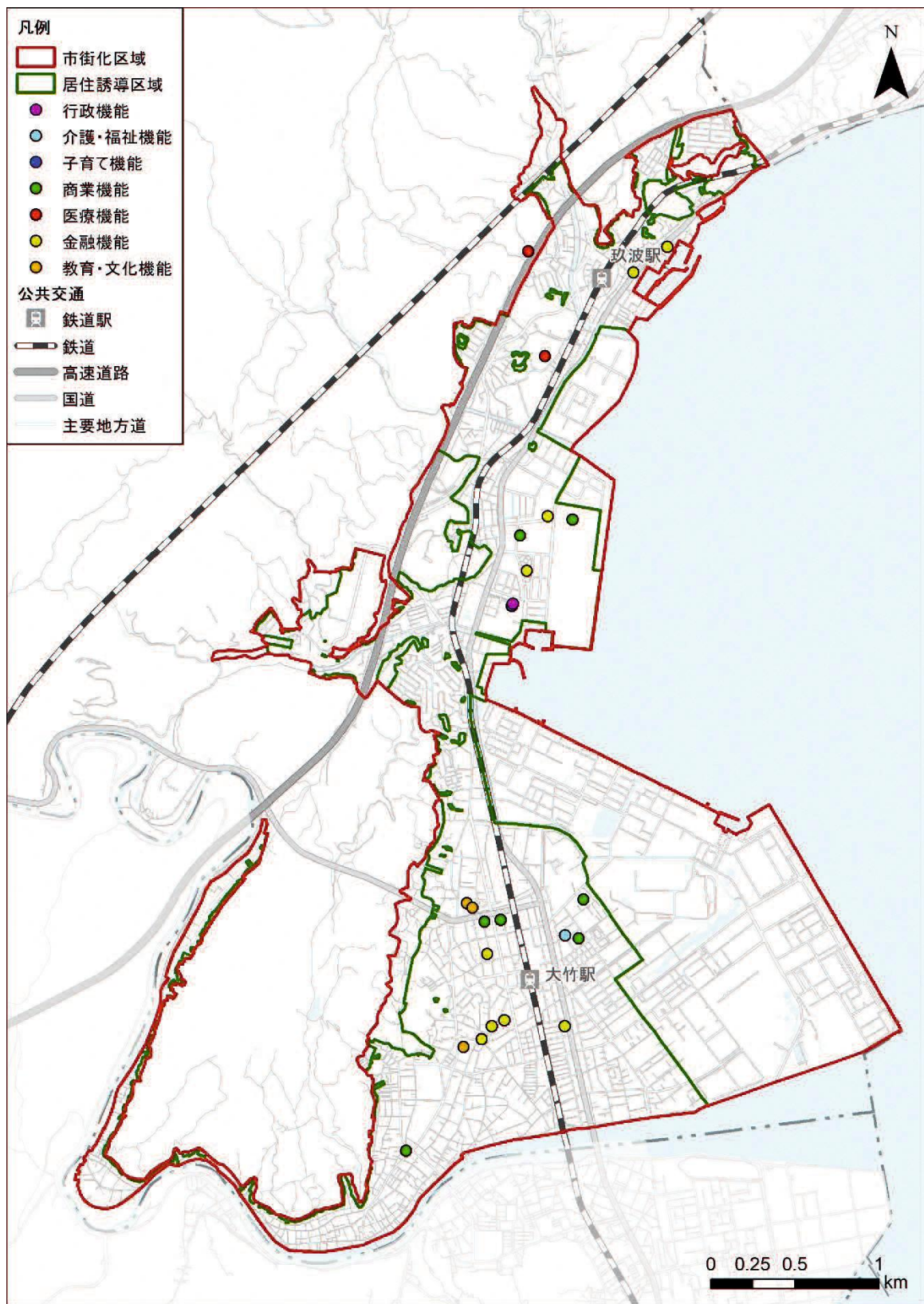
1) 商業系用途地域



2) 公共交通網が充実しているエリア

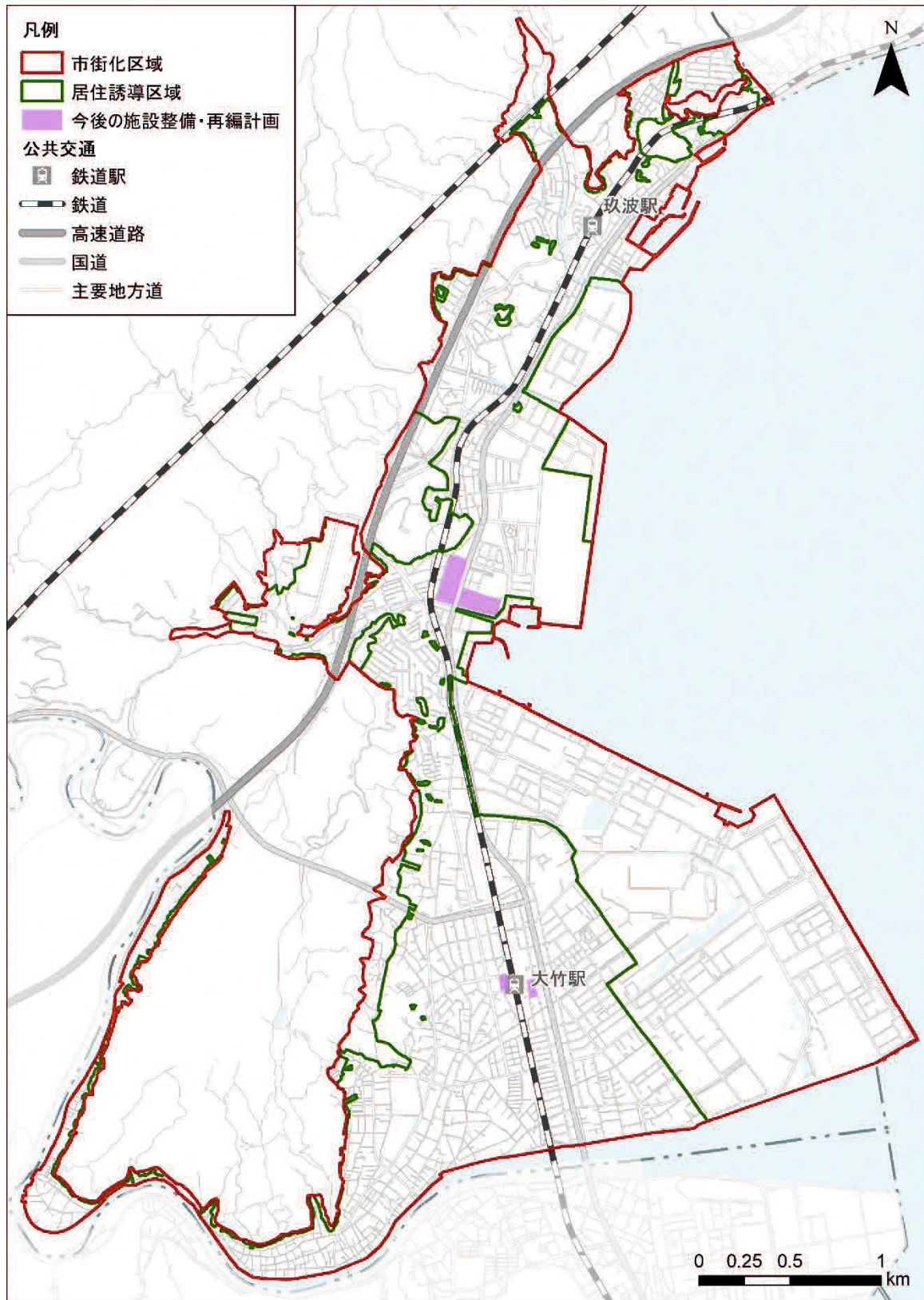


3) 既存の拠点機能を持つ都市施設の立地箇所

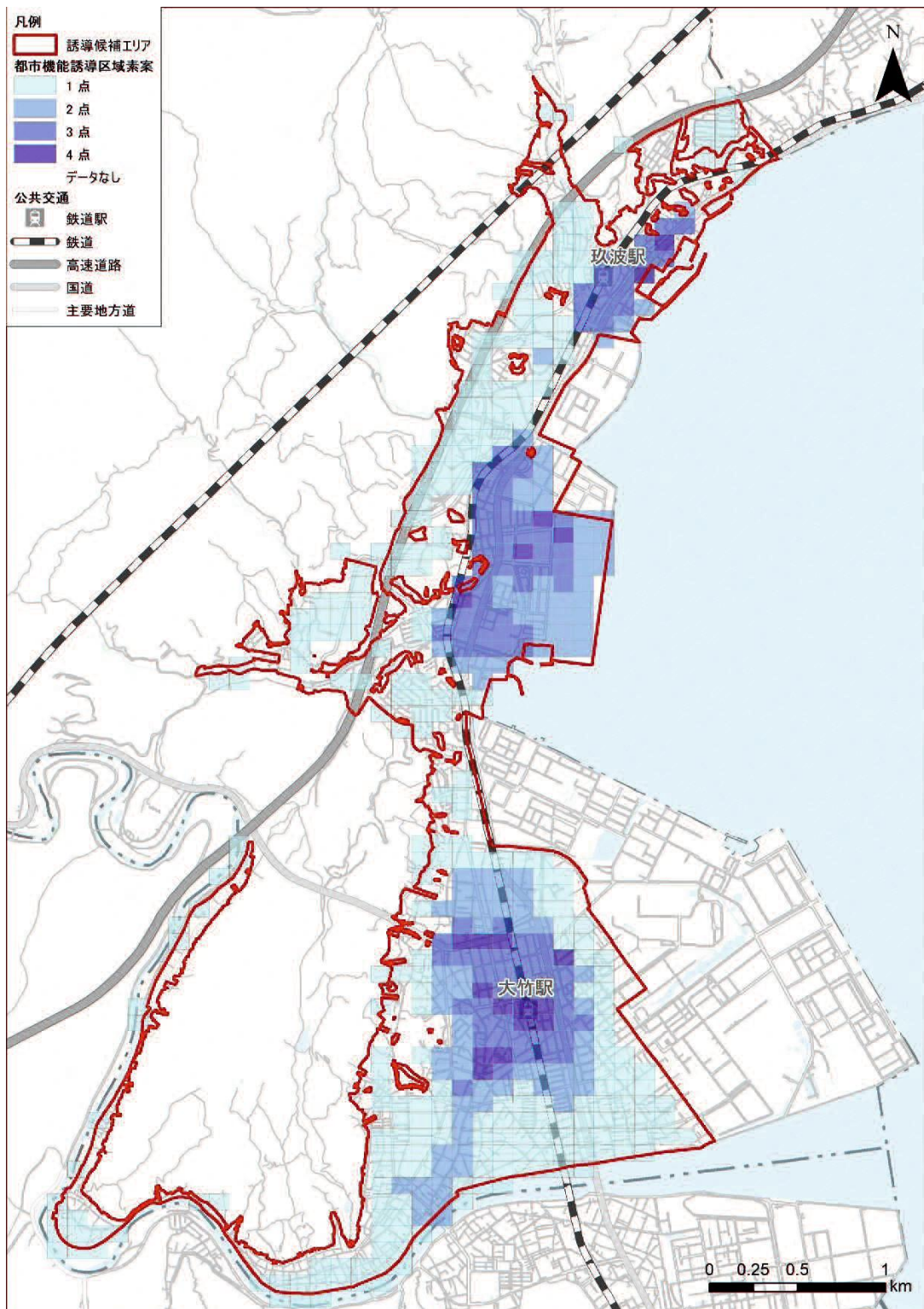


※令和5年3月時点における都市施設の立地状況であり、今後の施設の統廃合や移転等により、位置等が変わる可能性がある。

4) 今後、施設の整備・再編が予定されているエリア



5) 点数化結果



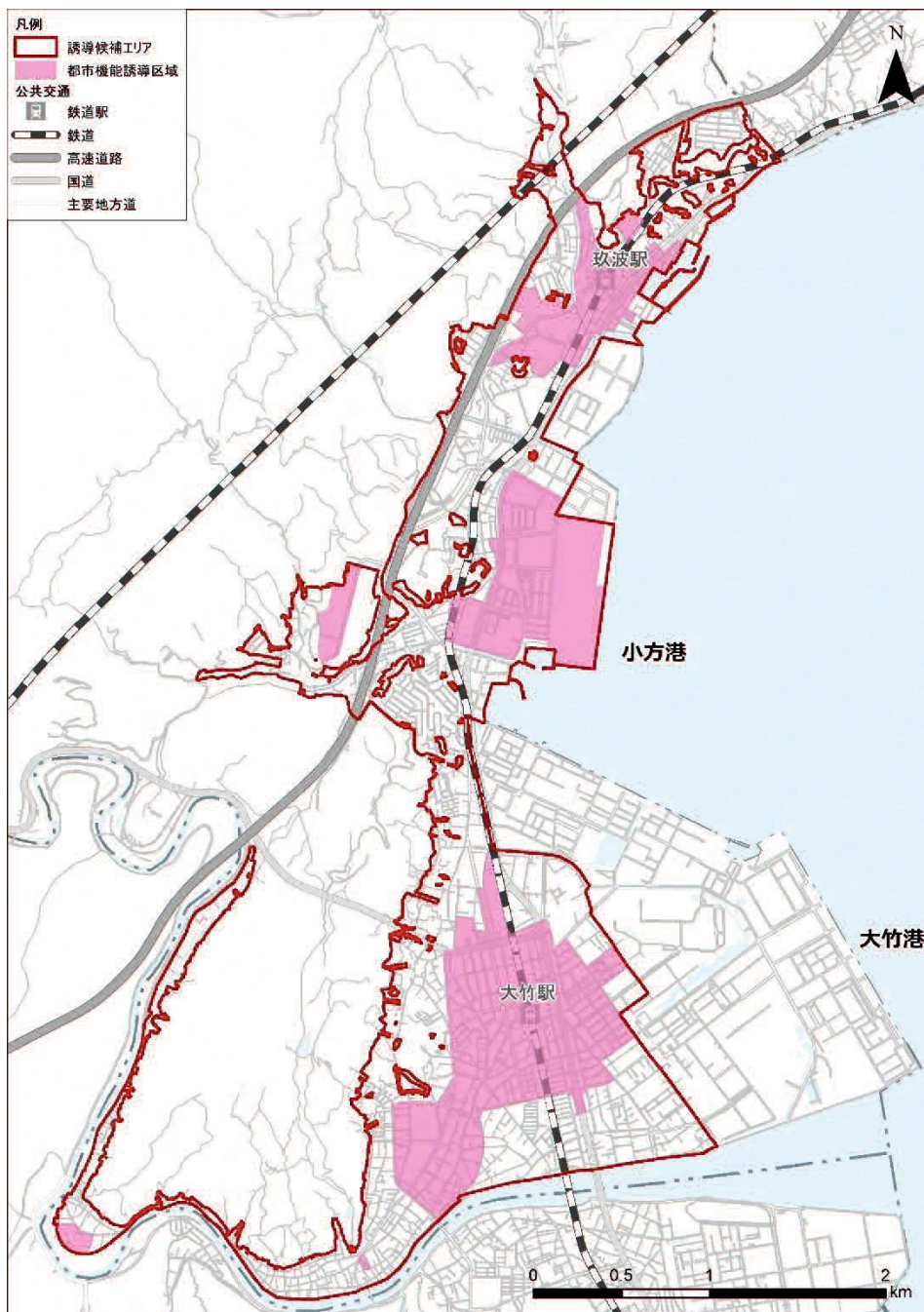
【STEP3】個別調整を行い、地形地物に沿って区域を設定

- ▶ まちなかの個別の検討課題については調整を行い、道路境界、地形地物などにより区域境界を設定する。

5-3 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域設定の考え方及び設定ステップに基づき検討した都市機能誘導区域を以下に示します。

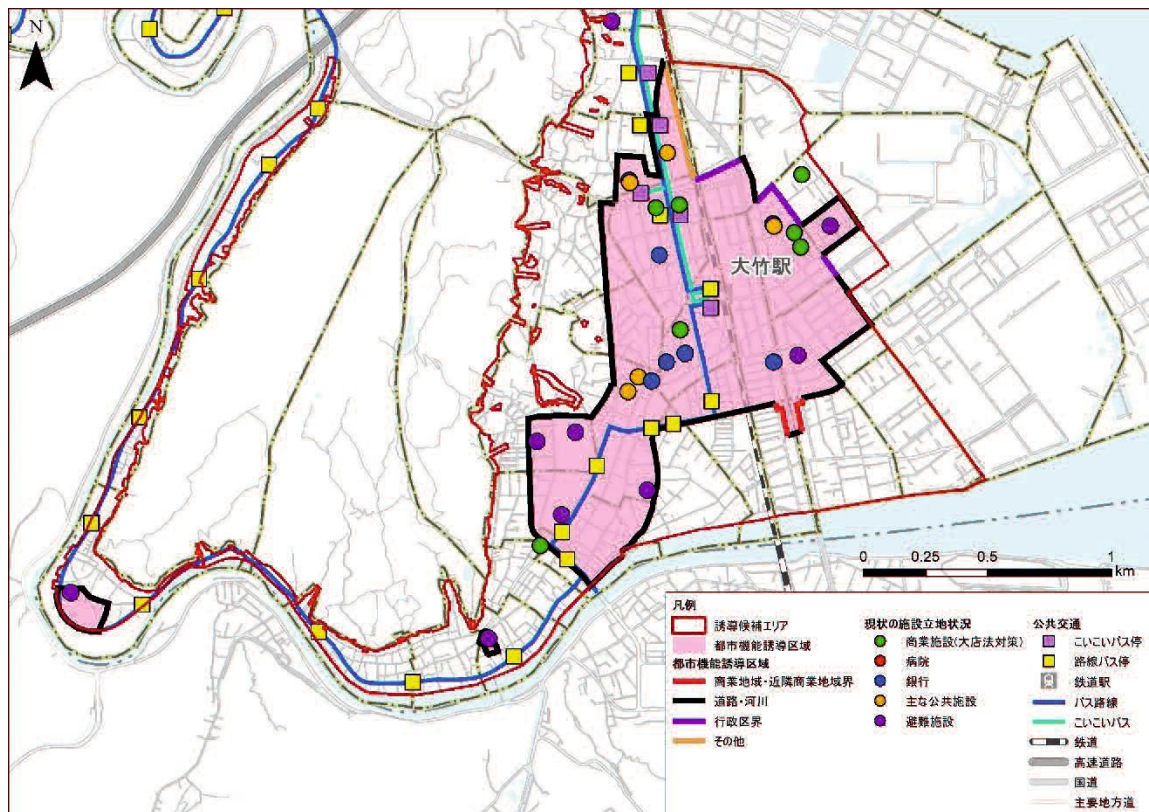
(1) 都市機能誘導区域（市全体）



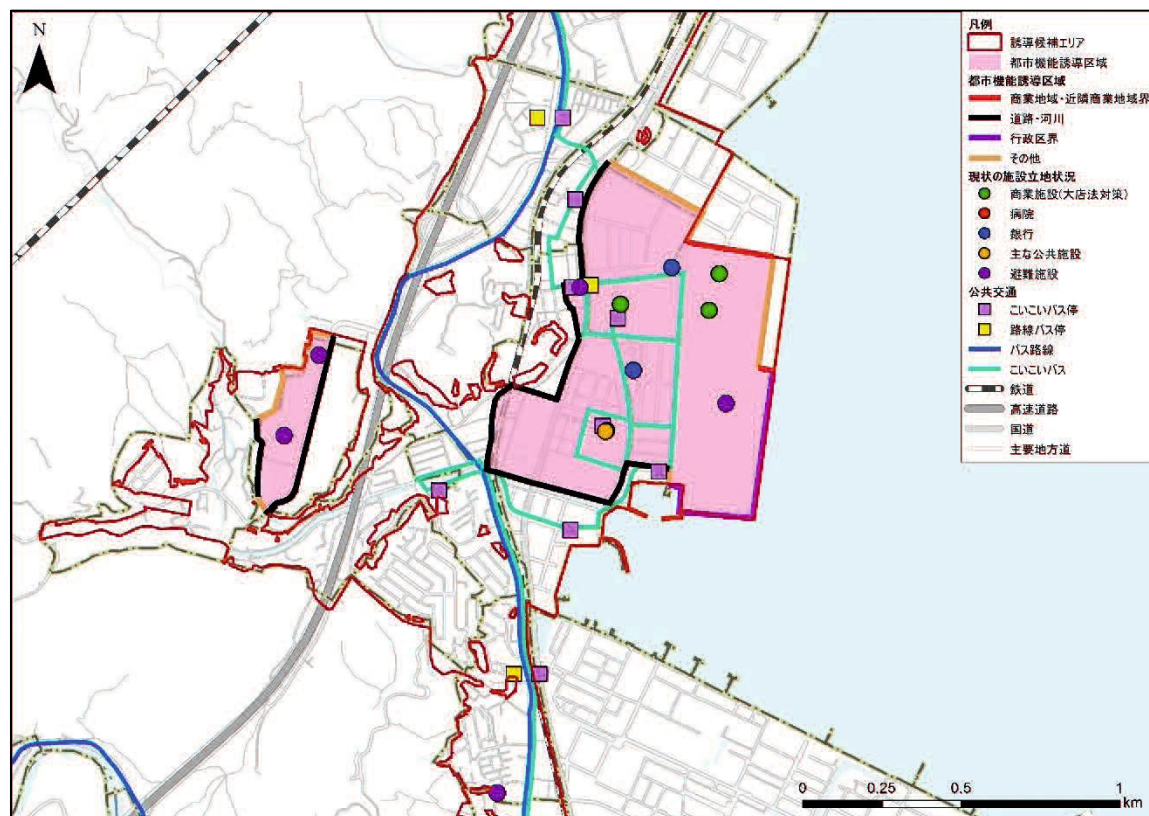
市街化区域面積（工業専用地域除く）	725.5ha
都市機能誘導区域面積※	229.4ha

※GIS 上での算出結果であり、実際の面積とは誤差がある可能性があります。

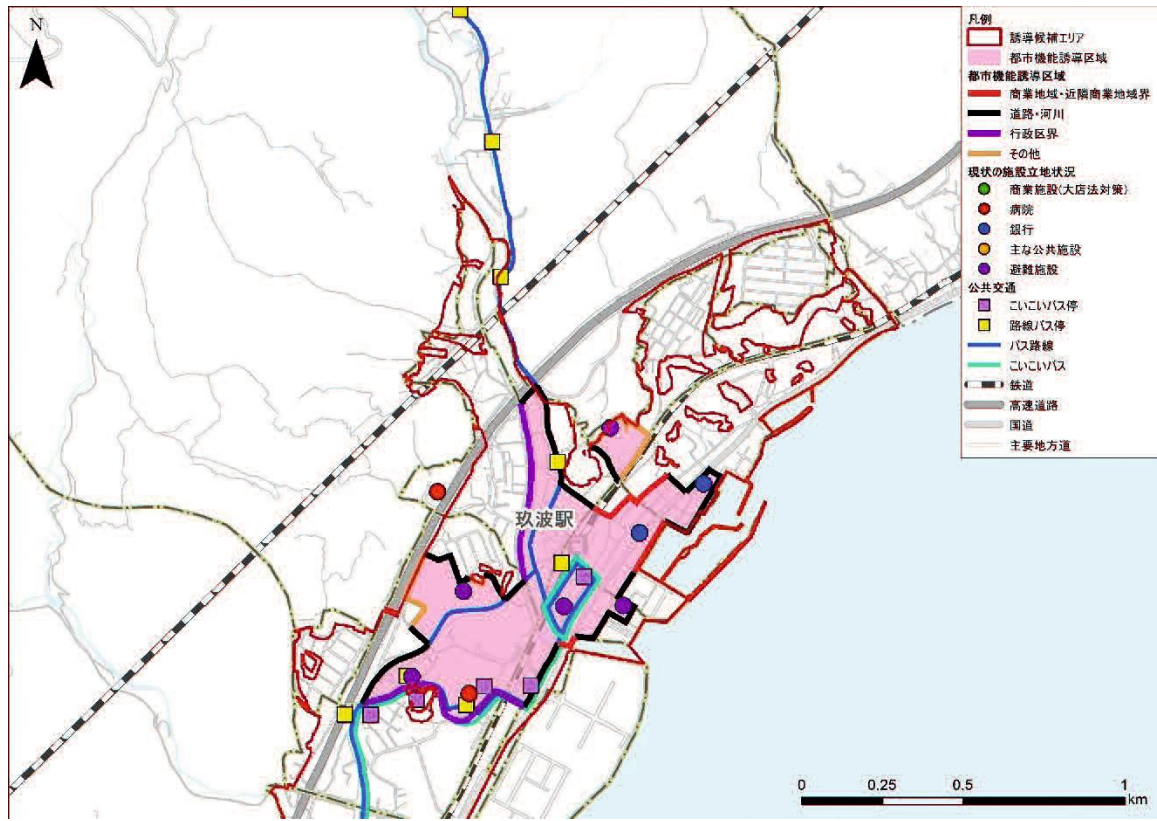
(2) 都市機能誘導区域（大竹地域）



(3) 都市機能誘導区域（小方地域）



(4) 都市機能誘導区域（玖波地域）



5-4 誘導施設の設定

大竹市における誘導施設の設定にあたり、都市の有すべき一般的な機能を「基幹的な都市機能」と「身近な都市機能」に分類しました。

このうち、「基幹的な都市機能」については、市全体、あるいは各拠点のまちなかに立地することで、市民の利便性向上や事業者環境の向上が期待できる施設であることから、誘導施設への設定を検討し、都市機能誘導区域への誘導を図ります。

一方、「身近な都市機能」については、まちなかにかぎらず市民の日常生活に必要な施設であることから、原則として誘導施設としては設定しないこととします。ただし、賑わいを生み出す中心拠点にも、避難場所や関連施設の確保が必要であることを考慮し、大竹市地域防災計画で公共が管理している災害拠点施設等（第1次避難場所、第2次避難場所、第3次避難場所、消防署、給食センター）においては、誘導施設に位置づけることとします。

表 5-2 大竹市における「基幹的な都市機能」と「身近な都市機能」の分類

	基幹的な都市機能	身近な都市機能
行政機能	市役所本庁舎、消防署、警察署	支所
介護・福祉機能	総合福祉センター	地域福祉会館、デイサービス、介護老人福祉施設等
子育て機能	子育て支援センター	保育所、幼稚園、認定こども園、児童クラブ、児童館等
商業機能	大型複合商業施設、300㎡以上の商業施設	小規模食品スーパー、コンビニエンスストア等
医療機能	100床以上の病院	99床以下の病院、診療所、クリニック
金融機能	銀行・信用金庫	郵便局
教育・文化機能	市民会館、図書館、文化ホール、美術館等	小・中学校、コミュニティサロン、公民館、集会所、給食センター

□：災害拠点施設等に指定されている都市機能

具体の都市機能誘導区域については、以下の3ステップに基づいて設定します。

【STEP1】都市機能の立地状況の確認

- ▶ 都市機能の立地状況を拠点別に整理する。

【STEP2】拠点別の維持・誘導すべき機能の検討

- ▶ 既存の都市機能の状況や市民アンケートにおけるニーズ、都市計画マスタープランで示されている方向性を踏まえ、拠点別の維持・誘導すべき機能を整理する。

【STEP3】誘導施設の設定

- ▶ これまでの検討結果を踏まえ、拠点別の誘導施設（既存都市機能の維持や、さらなる都市機能の強化を図る施設）を設定する。

【STEP1】都市機能の立地状況の確認

▶ 都市機能の立地状況を拠点別に整理する。

「基幹的な都市機能」等の分類	大竹地域	小方地域	玖波地域
行政機能 市役所本庁舎	● 小方1丁目に消防署、警察署が立地	● 小方1丁目に市役所本庁舎が立地	—
介護・福祉機能 総合福祉センター	● 西栄2丁目にサントピア大竹が立地	—	—
子育て機能 子育て支援センター	—	● 小方1丁目に子育て支援センター（どんぐりハウス）が立地	—
商業機能 大型複合商業施設、300㎡以上の商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 西栄2丁目・東栄1丁目にゆめマート西栄、セリア大竹店、ドラッグコスモス大竹店が集積 ● 油見3丁目にアルクみどり橋店、ウォンツ大竹店が集積 ● 新町1丁目にウォンツ大竹新町店、ジュンテンドー大竹店が集積 ● 元町1丁目にマルキュー元町店が立地 ● 北栄2丁目にしまむら大竹店が立地 	<ul style="list-style-type: none"> ● 晴海1丁目・2丁目北側に、ゆめタウン大竹、エディオンゆめタウン大竹店、トライアル大竹店、パワーコメリ大竹店が集積 	—
医療機能 病院	—	—	● 玖波4丁目に広島西医療センターが立地
金融機能 銀行・信用金庫	<ul style="list-style-type: none"> ● 新町1丁目南側・本町1丁目北側に広島銀行、もみじ銀行、広島信用金庫、ゆうちょ銀行が集積 ● 西栄1丁目にゆうちょ銀行、四国銀行が立地 ● 油見3丁目にJA佐伯中央が立地 	<ul style="list-style-type: none"> ● 港町1丁目にゆうちょ銀行、中国労働金庫が立地 ● 晴海1丁目にゆうちょ銀行、JA佐伯中央が立地 	<ul style="list-style-type: none"> ● 玖波2丁目にゆうちょ銀行、広島信用金庫が立地 ● 玖波3丁目にJFマリンバンクが立地
教育・文化機能 市民会館、図書館、文化ホール、美術館	<ul style="list-style-type: none"> ● 立戸1丁目に総合市民会館・市立図書館が併設 ● 本町1丁目にアゼリアおたけが立地 	<ul style="list-style-type: none"> ● （晴海2丁目に、2022年末頃に美術館等の複合施設を整備予定） 	—

（施設立地状況は令和5（2023）年3月時点）

【STEP2】拠点別の維持・誘導すべき機能の検討

- ▶ 既存の都市機能の状況や市民アンケートにおけるニーズ、都市計画マスタープランで示されている方向性を踏まえ、拠点別の維持・誘導すべき機能を整理する。

	大竹地域	小方地域	玖波地域
既存の都市機能の状況	スーパーやドラッグストアといった商業機能のほか、金融機能、医療機能などが集積。教育・文化機能や介護機能については、全市的な拠点機能を持つ施設が地域内に集約。	賑わい創生ゾーンの南寄りに市役所本庁舎が立地。北寄りにはスーパーやホームセンターといった商業機能が集積。	広域的な医療機能を持つ拠点施設が集積しているが、いずれも賑わい創生ゾーンからは離れた場所に立地。それ以外の機能では、中心拠点的な性質を持つ施設は少ない。
市民アンケートにおける都市機能のニーズ	他地域に比べ、西側では教育施設を、東側では児童福祉施設を、それぞれ重要と位置付ける人の割合が高い。	他地域に比べ、商業施設を重要と位置付ける人の割合が高い。	他地域に比べ、医療施設を重要と位置付ける人の割合が高い。
都市機能に係る都市計画マスタープランの方向性	(大竹駅周辺地域) 産業エリアの一部として位置づける。 大竹駅周辺整備事業の促進等を通し、生活サービスの充実した魅力ある大竹地区の中心地を形成する。	(市役所周辺地域) 商業・行政・文化・レクリエーションエリアの一部として位置づける。 晴海臨海地区では、レクリエーション機能や複合大型商業施設の充実を図り、まちの活性化を促進。 小方小・中学校跡地では、地域活性化施設の整備等により、子育てがしやすく、賑わいある空間を形成。	(玖波駅周辺地域) 医療・保健エリアの一部として位置づける。 西広島医療センターを中心に、良質な保健・医療を受けることができる都市構造を形成。 利便性・持続性の高い公共交通サービスを提供。
			
維持・誘導すべき拠点の機能	商業機能や金融機能、介護・福祉機能、教育・文化機能を維持し、既存都市機能の利便性を確保する。	行政機能や商業機能、金融機能を維持し、既存都市機能の利便性を確保する。加えて、子育て機能や教育・文化機能を誘導し、さらに暮らしやすい居住環境の確保を図る。	医療機能を維持し、広域的な医療の中心としての位置づけを担う。加えて、商業機能を誘導し、さらに暮らしやすい居住環境の確保を図る。

【STEP3】誘導施設の設定

- ▶ これまでの検討結果を踏まえ、拠点別の誘導施設（既存都市機能の維持や、さらなる都市機能の強化を図る施設）を設定する。

拠点別の誘導施設は、以下の基準に基づき設定します。

表 5-3 誘導施設設定の視点

(1)都市機能の種類	(2)その拠点に維持・誘導すべき機能であるか	(3)拠点内の都市機能の立地状況	誘導施設として設定するか
<p>基幹的な都市機能/避難場所</p>	<p>○ (維持・誘導すべき)</p>	<p>○ (充足・立地)</p>	<p>誘導施設に設定</p> <p>①現状機能を維持 拠点周辺に充足しており、維持していく必要があるため、誘導施設に設定する。</p>
		<p>× (不足/施設なし)</p>	
	<p>× (維持・誘導すべきでない)</p>	<p>③位置づけない 必ずしも拠点に誘導する必要がない、もしくは他の拠点でまかなえるため、誘導施設に設定しない。</p>	
<p>身近な都市機能</p>	<p>誘導施設に設定しない</p>		<p>④対象外 都市機能誘導区域以外にも必要な機能であるため、原則として誘導施設に設定しない。ただし、賑わいを生み出す中心拠点にも、避難場所や関連施設の確保が必要であるため、大竹市地域防災計画で公共が管理している災害拠点施設等は誘導施設に設定する。</p>

5-5 誘導施設

誘導施設設定の考え方及び設定ステップに基づき検討した誘導施設を以下に示します。

表 5-4 誘導施設

誘導施設		大竹地域	小方地域	玖波地域
行政機能	市役所本庁舎・支所、 消防署、警察署	①	①	①
介護・福祉機能	総合福祉センター、 地域福祉会館	①	①	
子育て機能	子育て支援センター		①	
	公立保育園、 公立認定こども園 ^{※1}	①	①	① ^{※2}
商業機能	延床面積 3,000 m ² 以上の 大型複合商業施設 ^{※3}		①	
	延床面積 300 m ² 以上の商 業施設（生鮮食料品また は日用品を扱う施設）	①	①	②
医療機能	100 床以上の病院			①
金融機能	銀行、信用金庫	①	①	①
教育・文化機能	市民会館・文化ホール・ 図書館・美術館	①	② ^{※4}	
	小・中学校、 コミュニティサロン、 公民館、給食センター			

 ：災害拠点施設等に指定されている都市機能

- ①：現状機能を維持するため、誘導施設に設定する（拠点周辺に充足している場合）
- ②：新たに（さらに）誘導するため、誘導施設に設定する（拠点周辺に都市機能が不足している場合）

空欄：必ずしも拠点に誘導する必要がない、もしくは他の拠点でまかなえるため、誘導施設には設定しない

※1：保育園や認定こども園は基本的に身近な都市機能として扱うべきものであるが、本計画では、その中で避難施設としての役割も有する公立施設についてのみ誘導施設に設定する

※2：玖波地域の保育園（なかはま保育園）は閉園しているが、避難施設としての機能は今後も維持する予定であるため、誘導施設に設定する

※3：延床面積の基準は、用途地域にかかる延床面積の用途制限による（3000 m²を超える店舗は、住居系では第二種住居地域・準住居地域でのみ建設可）

※4：2022 年末頃（計画策定後）、晴海 2 丁目に美術館等の複合施設を整備予定であり、施設の立地予定箇所に誘導施設として位置付ける

6. 誘導施策の検討

6-1 誘導施策とは

誘導施策とは、「まちづくり方針」の実現に向けて、コンパクト+ネットワークの考え方をもち、各拠点間を結ぶ役割である公共交通との連携を図りながら、都市機能の誘導と、居住の誘導を実現するために行う施策です。



図 6-1 まちづくりの方向性と誘導施策の関係

6-2 大竹市が行う誘導施策

大竹市が行う誘導施策を以下のとおり定めます。

また、誘導施策の実施にあたり、活用が考えられる国や県の支援事業をあわせて整理しています。

(1) 都市機能の誘導に係る施策

施策	施策内容	活用が考えられる国・県の支援事業
大竹駅の橋上駅舎及び自由通路整備	橋上駅舎化により、駅東側地域からの大竹駅の利便性の向上を図る。 駅東西を結ぶ自由通路の整備により、回遊性を向上させ、交通の利便性向上と賑わいの創出を図る。	・ 街路事業
大竹駅前の広場整備	自由通路の端部や既存駅舎の前に、憩い・交流・イベント等に対応可能な交流広場の整備を図る。	・ 街路事業
小方地区のまちづくり	JR 新駅建設構想のある周辺地区に住宅と、住宅地と一体となった商業施設等の整備を推進する。 小方中学校跡地では、住民だけでなく、来訪者と住民が交流できる地域活性化施設の整備を進めるなどして、賑わいの創出を図る。	・ 都市構造再編集中支援事業 ・ 都市再生整備計画事業 ・ まちなかウォークアブル推進事業
公立保育所の統廃合に伴う子育て環境の充実に向けた整備	本町保育所を大竹保育所に統合し、施設の集約化を図るとともに、周辺道路等の整備を行い、子育て環境の充実を図る。 周辺道路等の整備では、保育所に通所する幼児やその保護者のみではなく、隣接する小・中学校の児童・生徒が授業や部活動等でも安全に利用できることも配慮した整備を行う。	・ 都市構造再編集中支援事業 ・ 都市再生整備計画事業 ・ まちなかウォークアブル推進事業
玖波地区の公共施設再編に伴う地域拠点整備	玖波地区の安心安全とにぎわいの創出を図ることを目的に、老朽化した公共施設を再編・集約化を図り、既存施設の改修又は新設により、市内外の住民交流機能や防災機能等を有す地域拠点施設を整備する。また、地域拠点施設への往来がしやすくなるよう周辺道路等の環境整備を行う。	・ 都市構造再編集中支援事業 ・ 都市再生整備計画事業 ・ まちなかウォークアブル推進事業
都市計画道路の整備促進	都市機能誘導区域内の都市計画道路の整備を推進することにより、各拠点間の回遊性及び都市機能誘導区域内の利便性を図る。	・ 都市構造再編集中支援事業 ・ 都市再生整備計画事業 ・ まちなかウォークアブル推進事業
幹線道路の整備促進	地域間を連絡する幹線道路や地域内の幹線道路の整備を促進することで、都市機能へのアクセスの向上を図る。	・ 都市構造再編集中支援事業 ・ 都市再生整備計画事業
歩車共存道路等の整備	歩行者、自転車及び自動車が共存する道路や、歩行者専用道路など、安全・快適な道路を整備することにより、賑わいの創出を図る。	・ 都市構造再編集中支援事業 ・ 都市再生整備計画事業 ・ まちなかウォークアブル推進事業
公園、緑地の整備	総合的な公園である晴海臨海公園は、市内外の人々が利用できる交流拠点として整備することで、賑わいの創出を図る。 身近な公園・緑地に関しては、長寿命化、バリアフリー化を推進し、効率性及び利便性の向上を図る。	・ 都市構造再編集中支援事業 ・ 都市再生整備計画事業 ・ まちなかウォークアブル推進事業
誘導施設の整備等検討	立地適正化計画にて定められた誘導施設の整備を図る。	・ 都市構造再編集中支援事業 ・ 集約都市（コンパクトシティ）形成支援事業

(2) 居住の誘導に係る施策

施策	施策内容	活用が考えられる 国・県の支援事業
空き家バンクによる 空き家情報の提供	居住誘導区域内の利用可能な空き家情報を集約し、購入・賃借を希望する人に空き家情報を提供する。	-
住宅リフォームの促進	市内居住者及びその予定者に対して、居住誘導区域内の住宅リフォームに要する費用の一部を予算の範囲内で市が補助する。	-
木造住宅の耐震改修 工事の促進	居住誘導区域内の木造住宅の耐震改修工事と耐震シェルター設置工事に要する費用の一部を予算の範囲内で市が補助する。	-
広島県住宅耐震化促進 支援事業の取組	旧耐震基準で建てられた一戸建て木造住宅の耐震改修を促進する。	・ 広島県住宅耐震化促進支援事業
都市計画道路の整備 促進	居住誘導区域内の都市計画道路の整備を推進する。	・ 都市構造再編集中支援事業 ・ 都市再生整備計画事業 ・ まちなかウォークアブル推進事業
幹線道路の整備促進	幹線道路の整備を促進することで、居住誘導区域内と各拠点間の回遊性及びアクセスの向上を図る。	・ 都市構造再編集中支援事業 ・ 都市再生整備計画事業
歩車共存道路等の整備	歩行者、自転車及び自動車が共存する道路や、歩行者専用道路など、安全・快適な道路の整備を居住誘導区域内にて推進する。	・ 都市構造再編集中支援事業 ・ 都市再生整備計画事業 ・ まちなかウォークアブル推進事業
公園、緑地の整備	総合的な公園である晴海臨海公園は、市内外の人々が利用できる交流拠点として整備することで居住環境の向上を図る。さらには、災害発生時に活用することのできるオープンスペースとしても整備を推進する。 居住誘導区域内の身近な公園・緑地に関しては、既存の配置の見直し、長寿命化、防災機能の追加、バリアフリー化を推進する。	・ 都市構造再編集中支援事業 ・ 都市再生整備計画事業 ・ まちなかウォークアブル推進事業 ・ 都市防災総合推進事業
狭あい道路の拡幅	交通利便性や防災安全性等に問題のある居住誘導区域内の幅員4m未満の狭隘道路の拡幅を推進する。	・ 都市構造再編集中支援事業 ・ 都市再生整備計画事業 ・ まちなかウォークアブル推進事業
市街化区域内の土砂災害特別警戒区域を市街化調整区域に編入する取組（逆線引きの取組）	住民の生命、財産を守るため、居住誘導区域内における土砂災害特別警戒区域に対し、できるだけ早期に逆線引きを実施する。	・ 広島県の市街化区域内の土砂災害特別警戒区域を市街化調整区域に編入（逆線引き）する取組
がけ地近接等危険住宅移転事業の取組	がけ地付近の災害のおそれのある区域にある住宅の除去、移転先の住宅の建設または購入及び改修を促進する。	・ がけ地近接等危険住宅移転事業
中古住宅の流通促進	居住誘導区域内の既存住宅を流通させ、住み替えを促進する。	・ 広島県の中古住宅の流通促進策
広島型ランドバンク事業の検討	居住誘導区域内の空き家や空き地などの未利用ストックを隣接地や前面道路と一体として捉え、小規模での区画再編を連鎖させることで良好な居住環境の整備を促進する。	・ 広島型ランドバンク事業

(3) 公共交通に関する施策

施策	施策内容	活用が考えられる 国・県の支援事業
公共交通の利便性の向上	利便性・持続性の高い運行サービスの実施や支援、改善等を図る。	-
パーク＆ライドの取組	鉄道駅周辺に、自家用車や自転車等から鉄道に乗り換えるための駐車場・駐輪場の整備を促進する。	・都市・地域交通戦略推進事業
大竹駅の橋上駅舎及び自由通路整備	橋上駅舎化により、駅東側地域からの大竹駅の利便性の向上を図る。 駅東西を結ぶ自由通路の整備により、駅東側地域からの大竹駅の利便性も含めて、東西間の交通利便性の向上を図る。	・都市・地域交通戦略推進事業
大竹駅前の広場整備	バス・タクシー・自家用車の駐車・停車の規模・台数、交流広場の規模等の適正化を図る。	・都市・地域交通戦略推進事業
公共交通施設のバリアフリー化の促進	「どこでも、だれでも、自由に、使いやすく」というユニバーサルデザインの考え方に基づき、公共交通施設のバリアフリー化を促進することで、誰もが外出を楽しめる環境づくりを行い、外出機会の増加や回遊性の向上を図る。	・都市・地域交通戦略推進事業
(仮称)小方新駅等の設置	小方地域の交通利便性と拠点性を高めるため、JR新駅の設置や駅前広場の整備を推進する。	・都市構造再編集集中支援事業 ・都市・地域交通戦略推進事業

7. 届出制度・勧告制度

7-1 届出制度

(1) 届出制度






届出制度は、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備や、居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握することを目的に運用するものです。都市機能誘導区域内外や居住誘導区域外の区域で対象となる行為を行う場合は事前の届出が必要になります（都市再生特別措置法第 88 条、第 108 条及び第 108 条の 2）。

(2) 居住誘導区域外における届出の対象となる行為

居住誘導区域外の市街化区域で一定規模以上の開発行為や建築行為を行おうとする場合、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所などについて届出が必要となります（都市再生特別措置法第 88 条）。

区域の境界をまたいでこれらの開発行為等を行う場合にも、届出が必要になります。

表 7-1 届出の対象となる行為（居住誘導に係るもの）

開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ➢ 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 m²以上のもの <p>例</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p style="background-color: #ff9800; color: white; padding: 2px;">届出必要</p> <p>3 戸以上の開発行為</p>  <p>1,000m²以上の開発行為</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p style="background-color: #3f51b5; color: white; padding: 2px;">届出不要</p> <p>2 戸の開発行為（1,000m²未満）</p>  </div> </div>
建築等行為	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合 ➢ 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>例</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p style="background-color: #ff9800; color: white; padding: 2px;">届出必要</p> <p>3 戸以上の住宅新築 3 戸以上の住宅への改築、用途変更</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p style="background-color: #3f51b5; color: white; padding: 2px;">届出不要</p> <p>1 戸の建築行為</p>  </div> </div>

※開発行為時に届出を行った場合でも、建築等行為を行う際は届出が必要です（それぞれについて届出が必要となります）。

(3) 都市機能誘導区域外における届出の対象となる行為

都市機能誘導区域外の市街化区域で、誘導施設を有する建築物の開発行為、建築等行為を行おうとする者は、その30日前までに届出が必要となります（都市再生特別措置法第108条）。

また、都市機能誘導区域内であっても、例えば小方地域や玖波地域に延床面積 3,000㎡以上の大型複合商業施設を建築しようとする場合など、当該区域の誘導施設として定められてない誘導施設を設置する場合には、届出が必要となります。

このほか、都市機能誘導区域内の誘導施設を休止し、又は廃止しようとする者は、その30日前までに届出が必要となります（都市再生特別措置法第108条の2）。

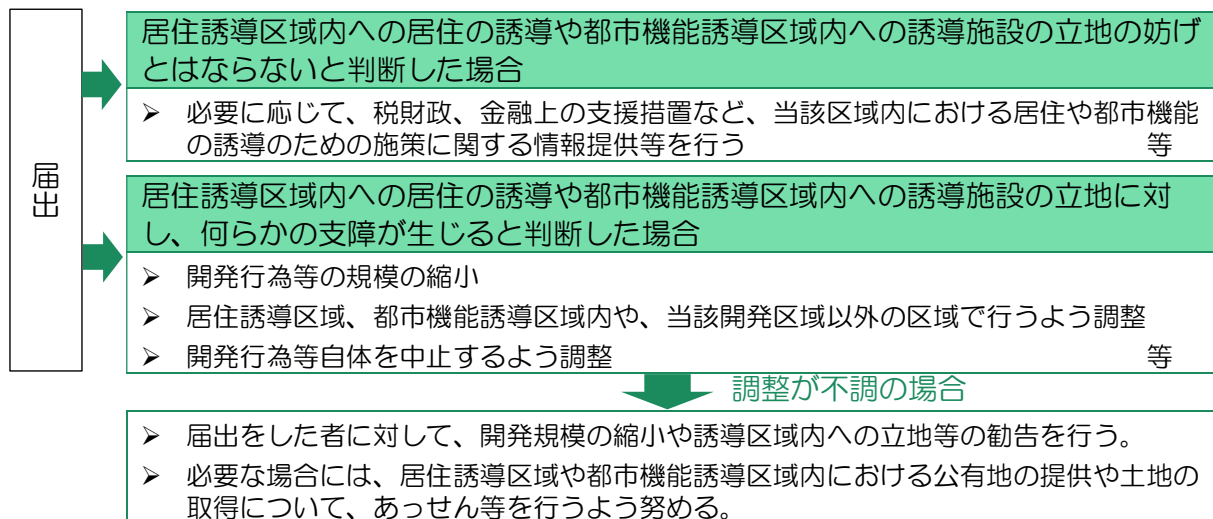
表 7-2 届出の対象となる行為（都市機能誘導に係るもの）

開発行為	<ul style="list-style-type: none"> 対象となる施設（誘導施設）を有する建築物の建築を目的とする開発行為
建築等行為	<ul style="list-style-type: none"> 対象となる施設（誘導施設）を有する建築物を新築しようとする場合 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合
誘導施設の休廃止	<ul style="list-style-type: none"> 都市機能誘導区域内で、対象となる施設（誘導施設）を休止または廃止しようとする場合

7-2 勧告制度

前節に示す届出に対し、都市機能誘導区域内や居住誘導区域内において誘導施設や住宅の立地の誘導を図るうえで支障があると認めるときは、立地を適正なものとするために必要な勧告や土地の取得についてのあっせん等を行うことがあります（都市再生特別措置法第88条、第108条）。

表 7-3 届出に対する対応



8. 防災指針

8-1 防災指針の考え方

8-2 防災指針の検討手順

8-3 災害リスクの状況整理・リスク分析

8-4 災害リスクの高い地区の抽出・評価

8-5 地区ごとの防災上の課題の整理

8-6 防災まちづくりの将来像等の検討

8-7 具体的な取り組みの検討

8-8 居住誘導区域の再検証

9. 目標指標と進行管理

9-1 目標指標

9-2 進行管理
