

都市再生特別措置法には、居住誘導区域外における住宅開発等や都市機能誘導区域外における誘導施設の整備等の動向を把握するために、届出制度が定められている。

そこで、本プランの推進にあたり、届出状況等により立地動向を把握・分析することで、新たな施策の検討やプランの評価等を行う。

1. 届出対象

都市再生特別措置法に基づく届出の対象は以下の3種類。

- (1) 居住誘導区域外における住宅の開発・建築等（3戸以上の住宅）
- (2) 都市機能誘導区域外における誘導施設（「物販店舗」、「診療所」、「銀行等」）の開発・建築等
※ 物販店舗については、規模により都市機能誘導区域内でも開発・建築等の届出が必要な場合有
- (3) 都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止 ⇒ 届出の実績なし
※ 休廃止の届出は、平成30年7月に都市再生特別措置法が改正され、新たに創設

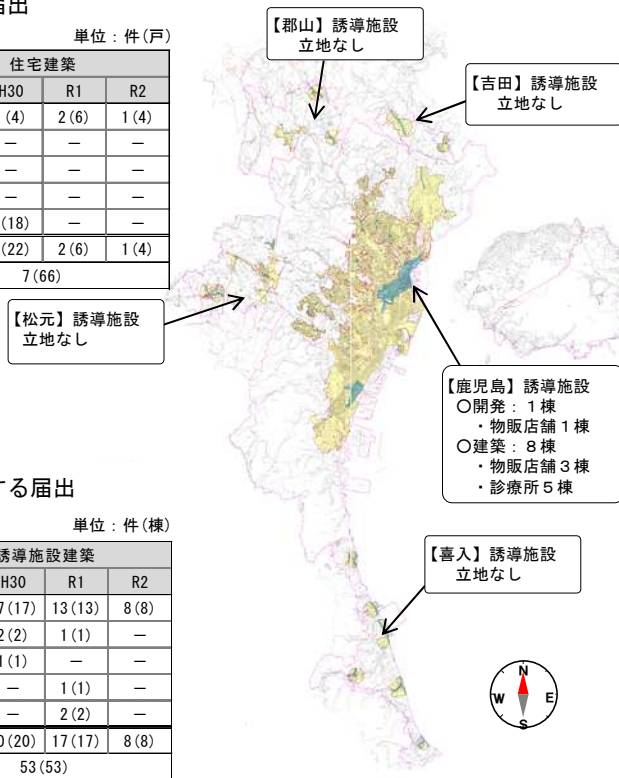
2. 届出状況（プラン策定以降の届出状況を分析・評価するため、H29～R2年度の届出を集計）

(1) 「住宅」の開発・建築等に関する届出

単位：件（戸）

都市計画区域	住宅開発				住宅建築			
	H29	H30	R1	R2	H29	H30	R1	R2
鹿児島	2(38)	—	—	1(4)	1(34)	1(4)	2(6)	1(4)
松元	4(37)	7(55)	2(17)	2(11)	—	—	—	—
郡山	—	—	—	—	—	—	—	—
吉田	—	—	—	—	—	—	—	—
喜入	—	1(18)	—	1(10)	—	2(18)	—	—
小計	6(75)	8(73)	2(17)	4(25)	1(34)	3(22)	2(6)	1(4)
合計	20(190)				7(66)			

▼「誘導施設」の種類別の届出状況

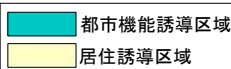


(2) 「誘導施設」の開発・建築等に関する届出

単位：件（棟）

都市計画区域	誘導施設開発				誘導施設建築			
	H29	H30	R1	R2	H29	H30	R1	R2
鹿児島	2(3)	3(3)	—	1(1)	8(8)	17(17)	13(13)	8(8)
松元	—	1(1)	1(1)	—	—	2(2)	1(1)	—
郡山	—	1(1)	—	—	—	1(1)	—	—
吉田	—	—	—	—	—	—	1(1)	—
喜入	—	1(1)	—	—	—	—	2(2)	—
小計	2(3)	6(6)	1(1)	1(1)	8(8)	20(20)	17(17)	8(8)
合計	10(11)				53(53)			

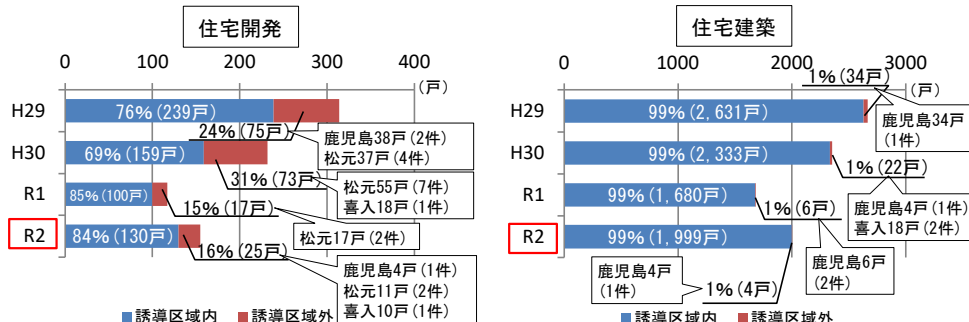
※届出対応にあたっては、開発規模の縮小等を依頼したが、いずれの箇所においても計画の変更はなかった。



3. 立地の動向及び分析

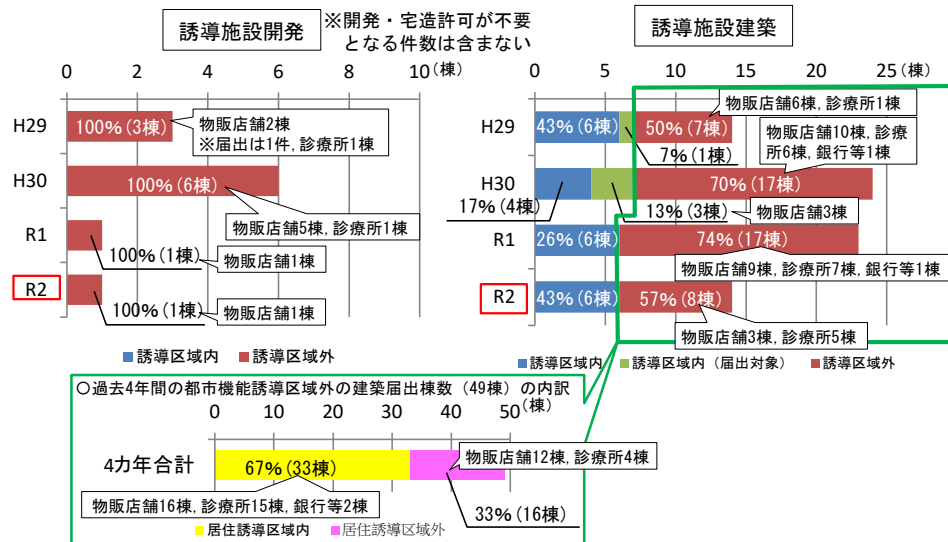
誘導区域内外の立地動向を比較するために、「2. 届出状況」、「建築計画概要書」、「住宅着工統計」及び「開発・宅地造成許可申請状況」をもとに整理した。

(1) 居住誘導区域内外における住宅の立地動向（3戸以上の住宅）



- ・ R2年度の居住誘導区域内での住宅開発は84%（130戸）、建築は99%（1,999戸）と、これまでと同様、区域内での立地の割合が高い傾向にある。
- ・ R2年度の居住誘導区域外の開発25戸については、「鹿児島」は市街化区域内であるものの、急傾斜地崩壊危険区域となっている場所であり、「松元」、「喜入」は用途地域の指定がない場所である。
※都市計画法の改正（R4.4.1施行）に伴い、急傾斜地崩壊危険区域等の災害レッドゾーンでは、自己用住宅以外の開発行為は禁止となる。
- ・ 居住誘導区域外の住宅開発の内訳（4カ年合計190戸）は、分譲住宅162戸、賃貸住宅28戸（H30、R2の喜入）であり、分譲目的の開発の割合が高く、定住化の傾向がある。

(2) 都市機能誘導区域内外における誘導施設の立地動向



- ・ R2年度の都市機能誘導区域外における誘導施設の建築は57%（8棟）と、R1年度と比べ低い割合となっており、区域外での立地の割合が減少している。
- ・ 過去4年間の都市機能誘導区域外で届出のあった49棟のうち33棟は、居住誘導区域内であり、同区域内の利便性の向上につながっているものと考えられる。