

住宅及び誘導施設の立地動向について

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立地に関する届出の対象は以下の2種類。

(1) 居住誘導区域外における住宅に関する開発・建築等 — A:● 【29年度：7件】

(2) 誘導施設（「物販店舗」、「診療所」、「銀行等」）に関する開発・建築等

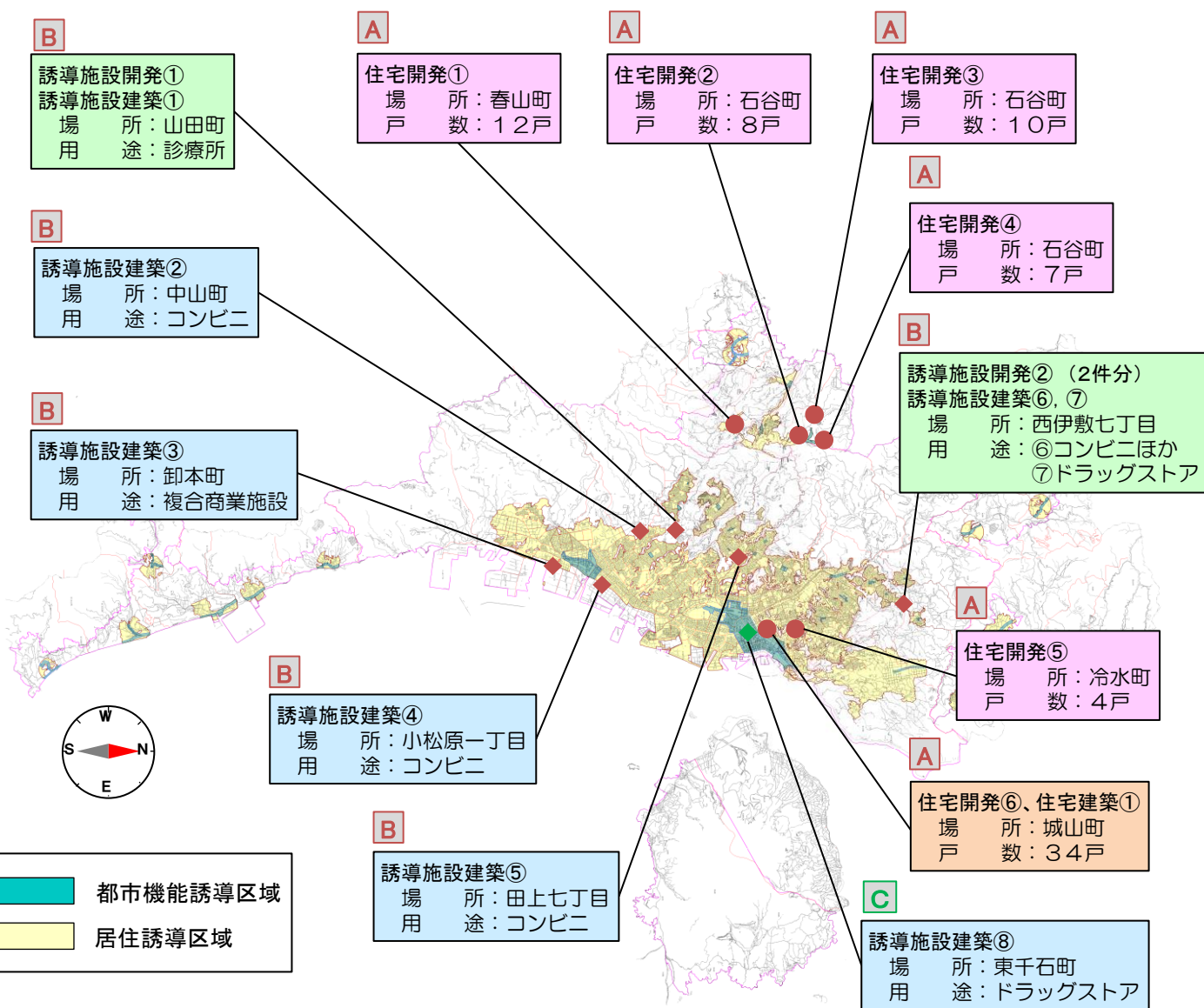
① 都市機能誘導区域外におけるもの — B:◇ 【29年度：9件】

② 都市機能誘導区域内におけるもの — C:◇ 【29年度：1件】

※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届出が必要な場合有

2. 届出状況（期間：平成29年3月31日～平成30年3月31日）

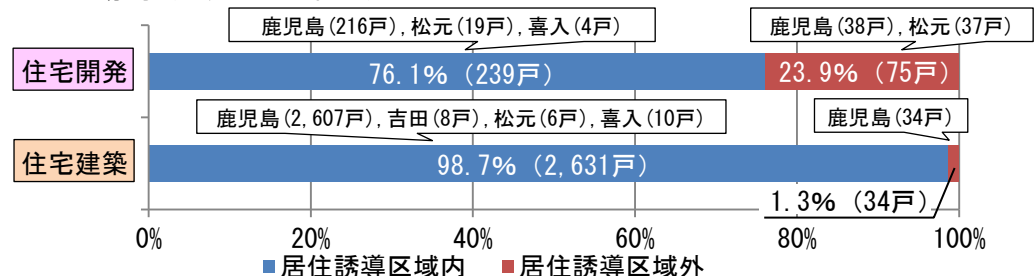
※届出対応にあたっては、開発規模の縮小や行為場所の誘導区域内への変更等を依頼したが、いずれの箇所においても計画の変更はなかった。



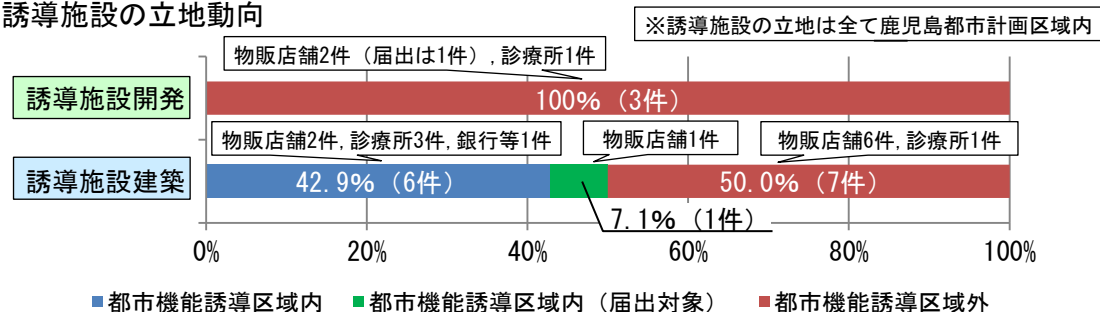
3. 立地動向（期間：平成29年3月31日～平成30年3月31日）

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) 住宅の立地動向（3戸以上の住宅）



(2) 誘導施設の立地動向



※誘導区域内における「住宅開発」と「誘導施設開発」については、「開発・宅地造成許可申請状況」をもとに整理していることから、3戸以上の住宅や誘導施設のための開発であっても、許可不要のものは含まれていない

4. 立地動向の分析

「3. 立地動向」の結果から、以下のような傾向がみられた。

(1) 住宅の立地動向

- 3戸以上の住宅開発は76.1% (239戸)、建築は98.7% (2,631戸)と居住誘導区域内での立地が高い傾向にある。
- 居住誘導区域外の開発75戸は、鹿児島都市計画区域の急傾斜地崩壊危険区域の指定区域 (38戸) と、松元都市計画区域の用途地域の指定のない地域 (37戸) である。

(2) 誘導施設の立地動向

- 誘導施設の開発は、都市機能誘導区域外が100% (3件) となっているが、実際に建築された件数で比較すると誘導区域内外で同程度 (50%) となっている。
- 届出のあった誘導施設建築について、市街化区域内での6件は、幹線道路沿いや住宅がまとまって立地している場所となっており、集客が見込める場所として、計画されたものと考えられる。
- 市街化調整区域での誘導施設建築2件 (診療所、コンビニ) は、山田町や中山町の近年、宅地開発が活発な市街化調整区域内の幹線道路沿いで行われている。これらの地域では、住宅建築が進み新たな需要が生まれたものと考えられる。
- 都市機能誘導区域内である東千石町で誘導施設建築の届出がされているが、これは、1,000㎡以上の物販店舗を誘導する地区において、1,000㎡未満の店舗が建築されたためである。