

## 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. 届出の対象について

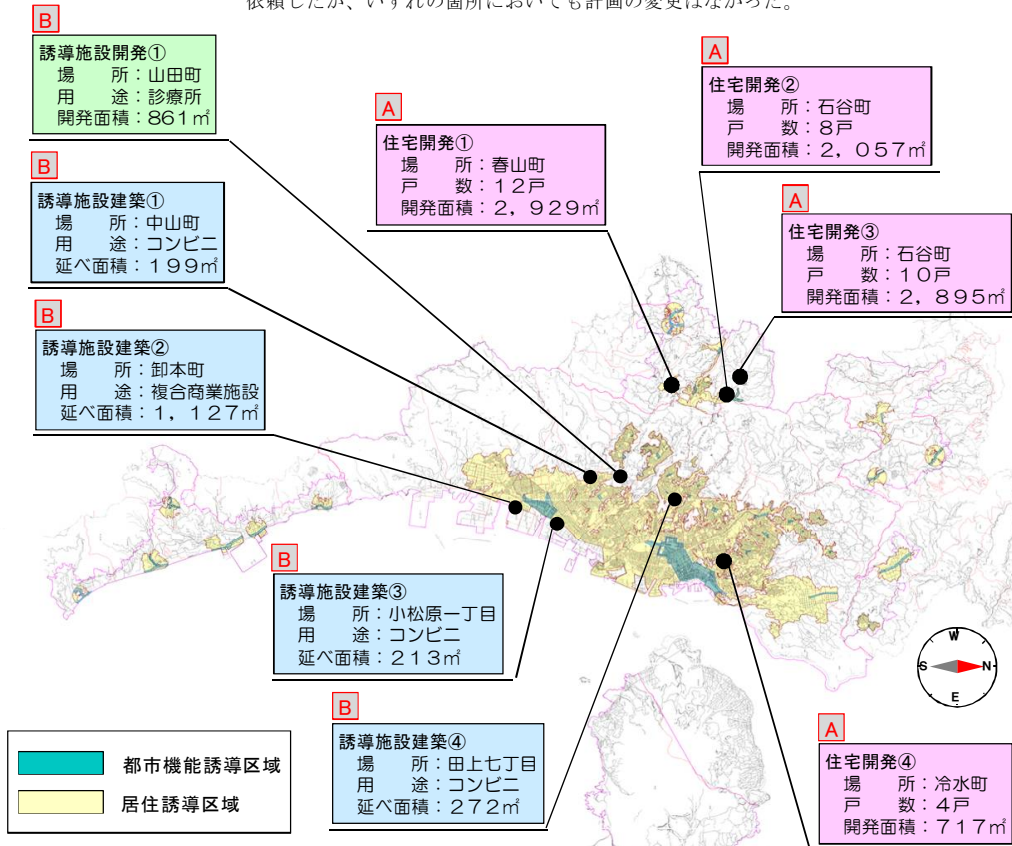
都市再生特別措置法に基づく届出の対象は以下の2種類。

- (1) 居住誘導区域外における住宅に関する開発・建築等 — A
- (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」）に関する開発・建築等 — B

※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29年9月30日）

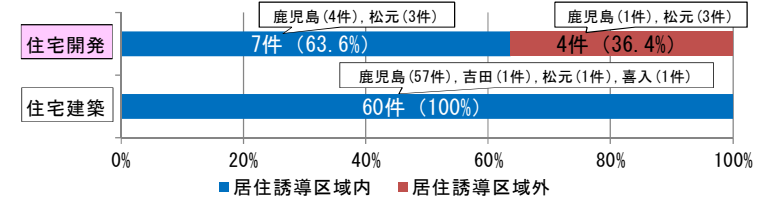
※届出対応にあたっては、開発規模の縮小や行為場所の誘導区域内への変更等を依頼したが、いずれの箇所においても計画の変更はなかった。



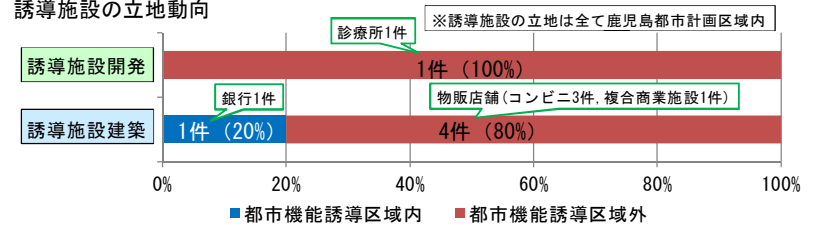
## 3. 立地動向（期間：平成29年3月31日～平成29年9月30日）

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

## (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(7件)」と「誘導施設開発(0件)」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63.6%、建築は100%が居住誘導区域内で行われており、住宅の立地動向としては、居住誘導区域内での立地が高い傾向にある。
- 居住誘導区域外での開発は4件あるが、そのうち3件が松元都市計画区域の用途地域の指定のない地域である。

## (2) 誘導施設の立地動向

- 開発は100% (1件)、建築は80% (4件) が都市機能誘導区域外で行われており、住宅の立地動向とは逆に、都市機能誘導区域外での立地が高い傾向にある。
- 都市機能誘導区域外での誘導施設開発1件 (診療所) と建築1件 (コンビニ) は、中山町などの近年、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。
- 都市機能誘導区域外での誘導施設建築の残り3件 (コンビニ2件、複合商業施設1件) は、いずれも幹線道路沿いであることや住宅がまとまって立地していることから、集客が見込める場所として、建築されたものと考えられる。

## 5. 今後の方針

プランの運用開始から半年間しか経過しておらず、届出等の件数が少ないことから、引き続き立地動向の把握に努めることとする。