

第3章 まちづくりの方針

本章では、伊万里市の都市構造上の課題を踏まえ、まちづくりの方針（ターゲット）と課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）を定めます。

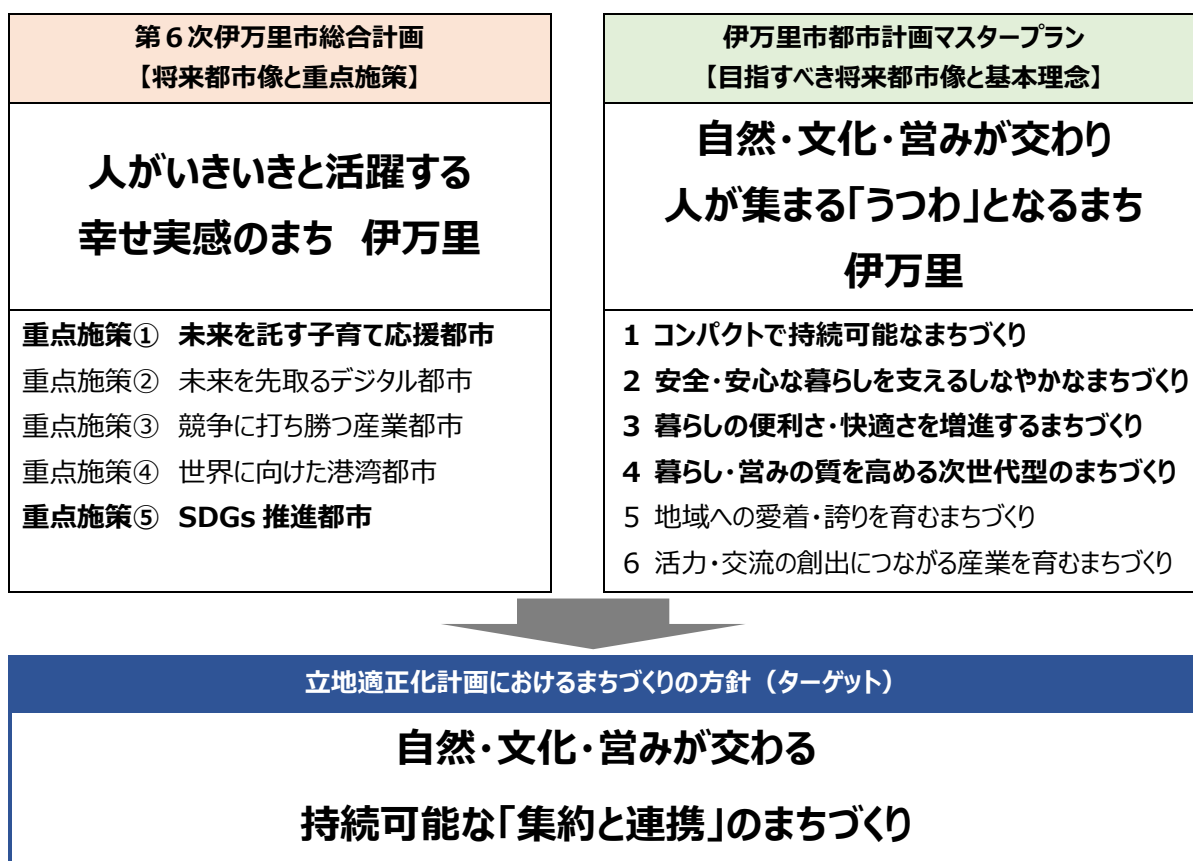
また、「伊万里市都市計画マスタープラン」を踏まえた「目指すべき都市の骨格構造」について整理します。

3-1 立地適正化計画におけるまちづくり方針（ターゲット）

本市は、「第6次伊万里市総合計画」における将来都市像を『人がいきいきと活躍する幸せ実感のまち 伊万里』と定め、人口減少の時代に柔軟に適応していくために、子育て応援等をはじめとする総合的な取組を進めています。

また、「伊万里市都市計画マスタープラン」では、本市が目指すべき将来都市像を『自然・文化・営みが交わり、人が集まる「器」となるまち 伊万里』としており、このうち、本計画に深く関わるまちづくりの基本理念として「1 コンパクトで持続可能なまちづくり」、「2 安全・安心な暮らしを支えるしなやかなまちづくり」、「3 暮らしの便利さ・快適さを増進するまちづくり」、「4 暮らし・営みの質を高める次世代型のまちづくり」を掲げています。

本計画では、これらの上位計画に掲げる将来都市像の実現に向けて、人口減少社会においても、都市の活力を維持・向上していくため、子どもから高齢者まで、誰もが暮らしやすく安心・安全な居住環境を形成していくとともに、持続可能なまちづくりを推進することにより、市民一人ひとりが幸せを実感できるまちづくりに取り組んでいきます。



3-2 課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）

まちづくり方針（ターゲット）を踏まえ、本市が抱える課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）を以下のとおり設定します。

施策・誘導方針１：都市機能の維持・誘導による魅力的な拠点形成

本市の中心拠点である伊万里駅周辺においては、商業機能、医療機能、子育て支援機能、教育機能、金融機能等の日々の暮らしを支える都市機能の維持・誘導により、便利で魅力的な拠点形成を図ります。

また、多様な交流機会の場となる施設の維持・充実を図ることで、都市の活力・地域コミュニティの向上、住みやすさの実感につなげていきます。

施策・誘導方針２：生活利便性・安全性の高いエリアへの居住の誘導

市外からの移住や住み替えの機会を通じて、既に良好な都市基盤が形成されている場所や生活利便性・安全性の高い場所に緩やかな居住誘導を図り、全市的には人口減少が進む中においても、拠点周辺の人口密度を維持することで、生活利便施設を支える利用者人口を確保します。

特に、本市において就業する若い世代や子育て世代に向けて、まちの魅力 PR をはじめ、定住・移住に向けた施策の強化を図ります。

施策・誘導方針３：子どもの成長に寄り添い、子育てを応援する環境形成

子どもたちがのびのびとした環境の中で健やかに成長できるように、すべての人が楽しく健康的に過ごすことができる公園・緑地の整備、児童・生徒の居場所づくり等に取り組みます。

また、子育て・若者の成長を応援するため、子育て支援の充実、教育環境の整備を図り、若者・子育て世代から選ばれる伊万里市を目指します。

施策・誘導方針４：だれもが移動しやすい交通環境の確保

子どもや高齢者をはじめ、全ての市民が自家用車に過度に頼らず中心拠点や生活拠点へとスムーズに移動ができるよう、鉄道や路線バス、コミュニティバス等の地域公共交通ネットワークの維持・充実を図るとともに、拠点における交通結節機能の強化を検討します。

また、徒歩により安全・安心に移動できる、ウォーカブルな歩行空間の形成を進めます。

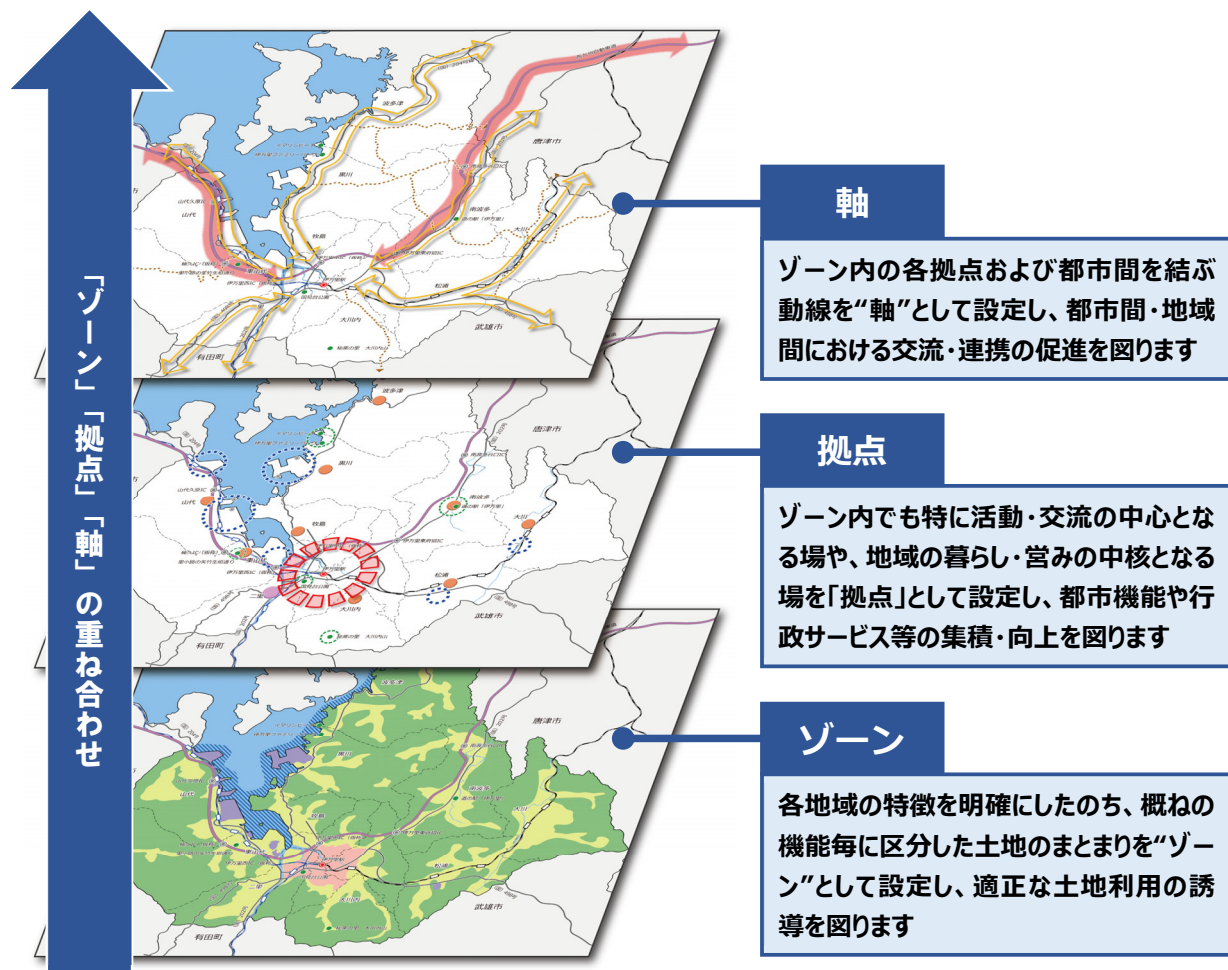
3-3 将来都市構造

(1) 基本的な考え方

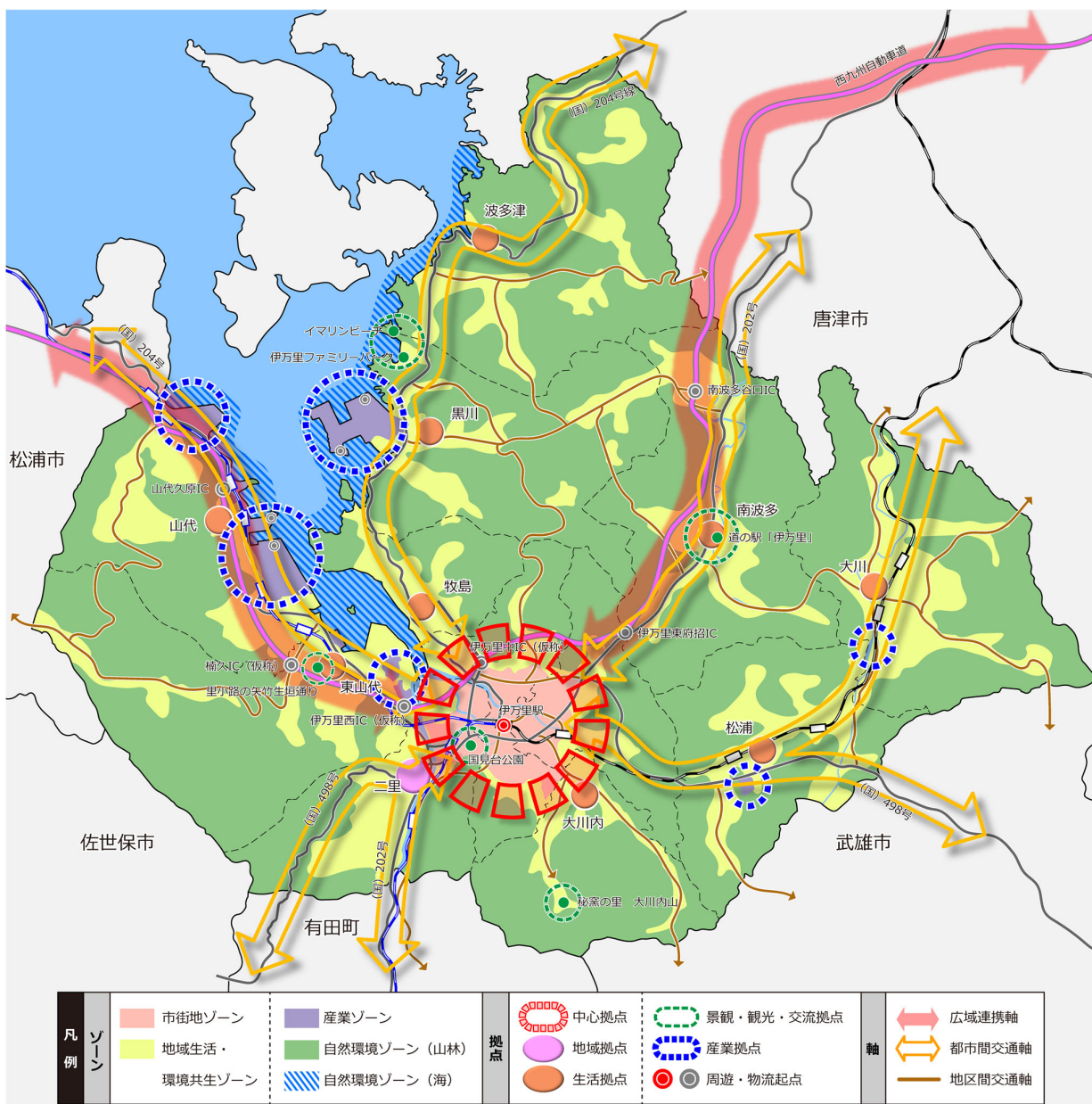
本市が目指す将来都市像の実現に向けて、「伊万里市都市計画マスタープラン」において、概ね 20 年後を見据えた空間的・概念的な都市の骨格を「将来都市構造図」として整理しています。

なお、本計画では集約型都市（コンパクト・プラス・ネットワーク）の考え方に基づき、以下に示す視点から目指すべき都市構造を示します。

▼将来都市構造の考え方



▼伊万里市の将来都市構造図



(2) 都市構造の構成要素

1) ゾーン

今後、計画的な市街化を進める区域や、自然と調和・一体化した居生活環境を確保する区域などを中心に、以下に示す6つのゾーンを設定します。

名称・機能	配置イメージ
①市街地ゾーン ■ 市中心部の主に都市活動を行う区域として指定します。 ■ 都市軸沿い・交差点を中心として、まとまりのある市街地の形成、都市の活性化に必要な都市機能の配置等を進めることにより、快適で便利な定住の場としての役割を担います。	中心部の用途地域内
②地域生活・環境共生ゾーン ■ 市街地周辺部に広がる平坦地や田園地帯、台地など、地域の活動を行う区域、田園・里山との共存を図る区域、農業生産の促進を図る区域として指定します。 ■ 地域拠点や生活拠点を核として、生活に必要な都市機能の配置等を周辺の自然との調和に配慮して進めることにより、快適でゆとりある居住の場としての役割を担います。また、優良農地についてはその保全に努めることで、農業生産地としての役割を担います。	用途地域外の各地域コミュニティセンター周辺、優良農地一帯や河川沿いの平坦地、漁村集落など
③自然環境ゾーン（山林） ■ 主に森林の保全等を図る区域として指定します。 ■ 都市環境を支える豊かな自然として、防災等の観点からも保全を図るとともに、市民および来訪者の癒しの場・交流の場としての役割を担います。	国見山系、黒髪山系をはじめとする山林など
④自然環境ゾーン（海） ■ 主に伊万里湾沿岸部における環境保全等を図る区域として指定します。 ■ 玄海国定公園に指定された美しい沿岸景観の保全を図るとともに、市民および来訪者の癒しの場・交流の場としての役割を担います。	伊万里湾沿岸部
⑤産業ゾーン ■ 主要産業の集積地として、産業振興に寄与する機能の充実および維持を促進する区域として指定します。	主要な工業団地一体

2) 拠点

伊万里市の中心市街地、周辺地域の旧来の生活中心の場、観光・交流の場、産業活動の場などを中心に、5つの拠点を設定します。

名称・機能	配置イメージ
① 中心拠点 <ul style="list-style-type: none"> ■ 広域的な圏域を持つ行政、商業、観光、医療等の様々なサービス機能や観光・交流資源等が集積し、市民や来訪者で賑わう「伊万里の顔」としての役割を担います。 ■ 伊万里市全体の活力をけん引する「伊万里の顔」として、様々な都市機能がまとまって集積するコンパクトな市街地形成を目指します。 	「市街地ゾーン」のうち、伊万里駅を中心とした区域（中心市街地）
② 地域拠点 <ul style="list-style-type: none"> ■ 中心拠点との役割分担の中で、その機能を補完する役割を担います。 ■ 近隣商業等の中心拠点を補完するサービス機能の集積を図り、南部・西部の地域における日常生活を支えるとともに、中心拠点への回遊の創出に寄与する拠点の形成を目指します。 	二里町の有田川左岸側、二里コミュニティセンター周辺ならびに国道 498 号沿道など
③ 生活拠点 <ul style="list-style-type: none"> ■ 身近な生活需要に対応した、地域生活の中心としての役割を担います。 ■ 行政、公共交通、近隣商業等の身近な生活サービス機能の集積や地域特性の活用によって地域生活拠点の維持を図り、周辺集落における日常生活の中心となる場の形成を目指します。 	用途地域内ならびに二里町を除く、各地域のコミュニティセンター周辺
④ 景観・観光・交流拠点 <ul style="list-style-type: none"> ■ 各景観・観光振興ゾーンにおける中心的役割の場所に位置し、来訪者へのもてなしの場としての役割を担います。 ■ 景観保全や観光情報提供をはじめ地域内外の景観観光交流を促す場づくりなど、市内観光の発展による地域振興を目指します。 	国見台公園、大川内山地区周辺、里地区周辺、道の駅周辺、伊万里ファミリーパーク等を含む一帯
⑤ 産業拠点 <ul style="list-style-type: none"> ■ 本市を代表する産業の拠点として、また高速交通体系との連携による新たな産業拠点として重要な役割を担います。 ■ 高速交通体系の結節点における機能強化とともに、利便性を生かした流通産業や業務機能の拠点形成を図り、市内産業の振興を目指します。 	伊万里団地、七ツ島工業団地、伊万里東部工業団地、大川工業集落地など
⑥ 周遊・物流起点 <ul style="list-style-type: none"> ■ 来訪者の観光ルートの起点となる地域として、また、福岡都市圏を含めた広域的な物流ネットワークの起点となる地域として重要な役割を担います。 ■ 特に伊万里駅周辺と今後開設予定である伊万里中 IC（仮称）周辺では、来訪者の受入体制・情報発信の強化を図り、市内および広域観光の玄関口となることを目指します。 ■ また、伊万里中 IC（仮称）以外の各 IC 周辺でも幹線道路等の整備促進を図り、高速かつ安全な人流・物流ネットワークの構築を目指します。 	伊万里駅、伊万里港、西九州自動車道の各 IC 周辺

3) 軸

市内外の都市活動の場を結ぶ幹線道路や、来訪者の観光・交流の動線等を中心に、3つの軸を設定します。

名称・機能	配置イメージ
①広域連携軸 ■本市と福岡都市圏、西九州ささば広域都市圏を結びつけ、広域的な交流を促す役割を担います。 ■現在整備が進められている西九州自動車道の完成に伴い、産業や生活、文化などの様々な分野における福岡都市圏との物流・人流強化の役割を担います。	西九州自動車道、鉄道（JR・MR）
②都市間交通軸 ■都市構造の骨格となり、広域連携軸の機能を補完し、本市と周辺市町の交流を促す役割を担います。 ■近郊都市（松浦市、佐世保市、有田町、武雄市、唐津市）との人流・物流の円滑化を図る役割を担います。	国道 202 号・204 号・498 号、鉄道（JR・MR）
③地域生活軸 ■中心拠点、地域拠点、生活拠点、景観・観光・交流拠点等様々な拠点を結びつけ、日常生活や観光・交流の利便性を高める役割を担います。	各種県道・主要地方道

第4章 誘導区域の設定

本章では、前章のまちづくりの方針を踏まえ、都市再生特別措置法に基づく居住誘導区域及び都市機能誘導区域を設定します。

4-1 伊万里市における誘導区域設定の考え方

(1) 居住誘導区域について

- 居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても一定の区域において人口密度を確保することにより、生活の利便性が持続的に確保されるよう、必要なサービスやコミュニティの維持を図る区域を指します。
- 検討にあたっては、人口・土地利用・交通・災害リスク等の現状及び将来見通しを勘案しつつ、持続可能で快適な居住環境を確保できるように区域を定めることとします。
- 本市は、市街化区域と市街化調整区域の区分がなされていない「非線引き都市計画区域」であることから、都市計画道路や下水道等の基盤施設が十分に整備された用途地域内を基本として、居住誘導区域の設定を検討します。

伊万里市における居住誘導区域の考え方

一定の区域において人口密度を確保し、生活の利便性を保つために必要なサービス等の維持を図る区域



- 用途地域内
- 既存ストックの活用と身近な生活利便性の確保により定住化が図られる区域

(2) 都市機能誘導区域について

- 都市機能誘導区域とは、原則として上述した居住誘導区域の中に定められるものであり、商業、医療・福祉、教育・文化、金融等の都市機能を誘導・集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域を指します。
- 検討にあたっては、主要な交通結節点の周辺（徒歩圏や公共交通で容易にアクセスできる範囲）などに定めることが想定されます。
- 本市では、生活の中核的な機能が多く立地し、交通結節機能も充実している伊万里駅周辺を基本として都市機能誘導区域ならびに区域内に誘導すべき施設（誘導施設）を設定します。

伊万里市における都市機能誘導区域の考え方

公共施設等、維持・誘導する施設を設定し、日常生活サービスの効率的な提供を図る区域



- 伊万里駅周辺
- 都市機能の利便性と交通結節機能が確保されている区域

4-2 居住誘導区域の設定

(1) 設定の視点

以下に示す2つの視点から、居住誘導区域を設定する「指定候補地」を抽出します。

ポイント1：一定以上の人口密度を維持する区域

ポイント2：公共交通によるアクセスの利便性が高い区域

ポイント3：身近な生活サービス（買物、医療、子育て支援）が充実している区域

▼居住誘導区域の設定フロー



【ポイント1：一定以上の人口密度を維持する区域について】

居住誘導区域内において、一定以上の人口密度を将来にわたって維持するために、令和2年（2020年）時点で人口密度が30人/ha以上となる区域を「指定候補地」として抽出します。

【ポイント2：公共交通によるアクセスの利便性が高い区域について】

すでに公共交通の利便性が高い区域について、将来にわたって公共交通の利便性を確保した上で積極的な居住の誘導を図るために、伊万里駅から1km圏^{※1}、その他の鉄道駅から800m圏^{※2}、運行本数10本以上^{※3}のバス停から300m圏^{※4}を「指定候補地」として抽出します。

※1 徒歩で15分程度の距離圏

※2 徒歩で10分程度の距離圏

※3 概ね1時間あたり1本以上の運行頻度

※4 徒歩で約5分程度の距離圏

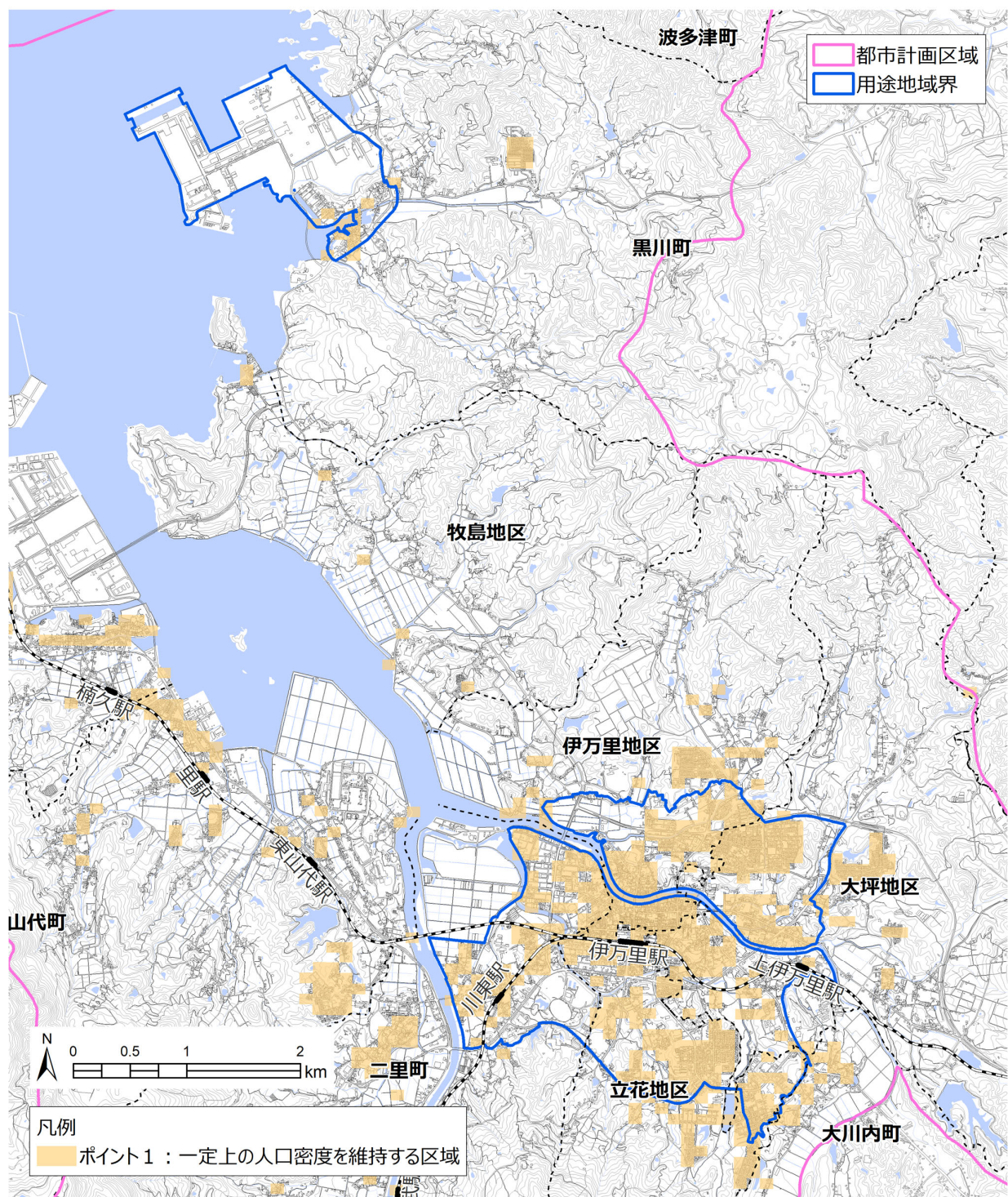
【ポイント3：身近な生活サービス（買物、医療、子育て支援）が充実している区域について】

すでに生活に必要なサービスが充実している区域について、周辺の人口密度を一定以上に保ち、将来にわたって居住誘導区域内の生活利便性を確保するために、商業施設・医療施設・子育て支援施設から500m圏^{※5}を「指定候補地」として抽出します。

※5 高齢者などが無理なく歩ける距離（歩行限界距離）

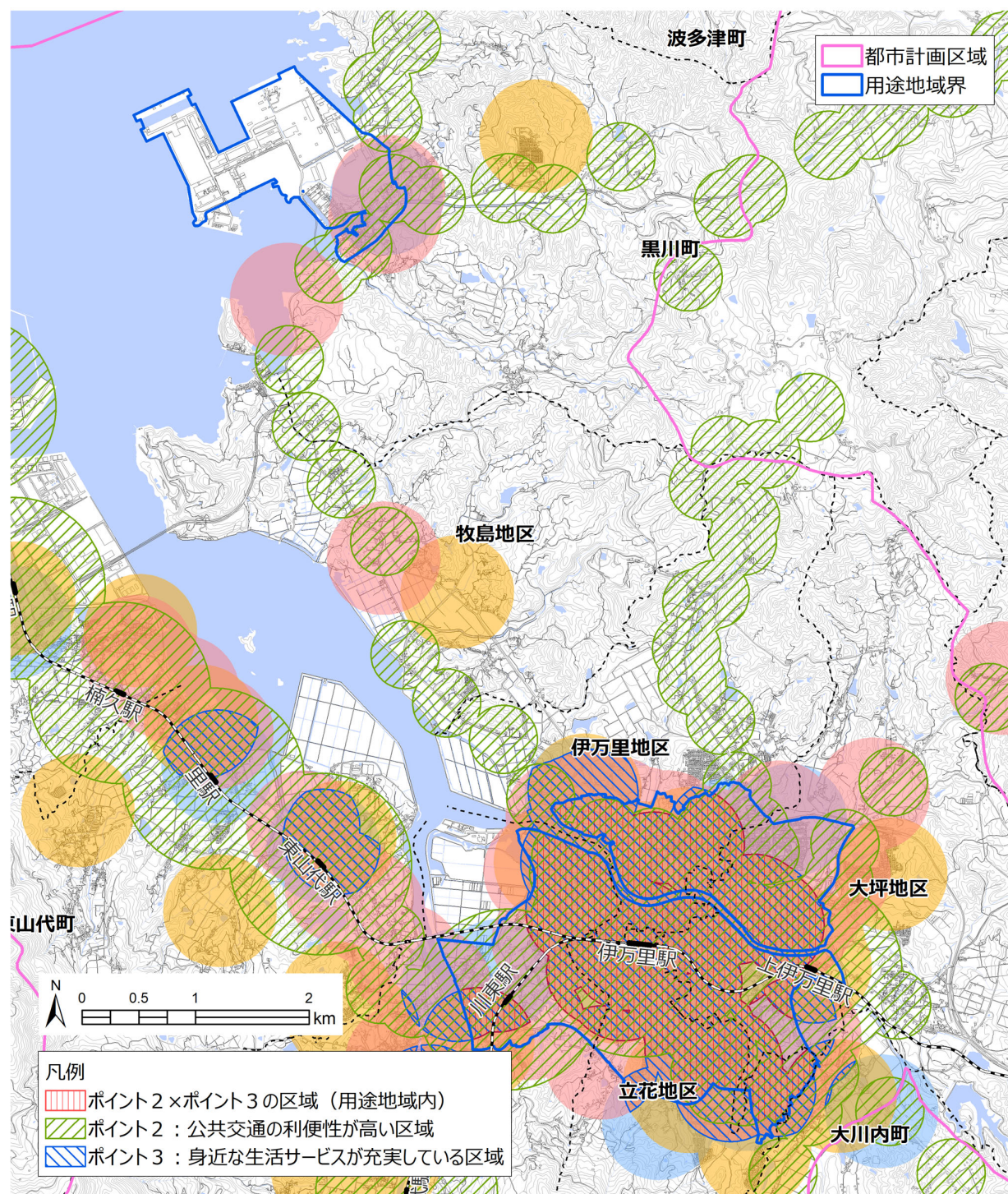
(2) ポイント1：一定以上の人口密度を維持する区域

▼ポイント1：一定以上の人口密度を維持する区域



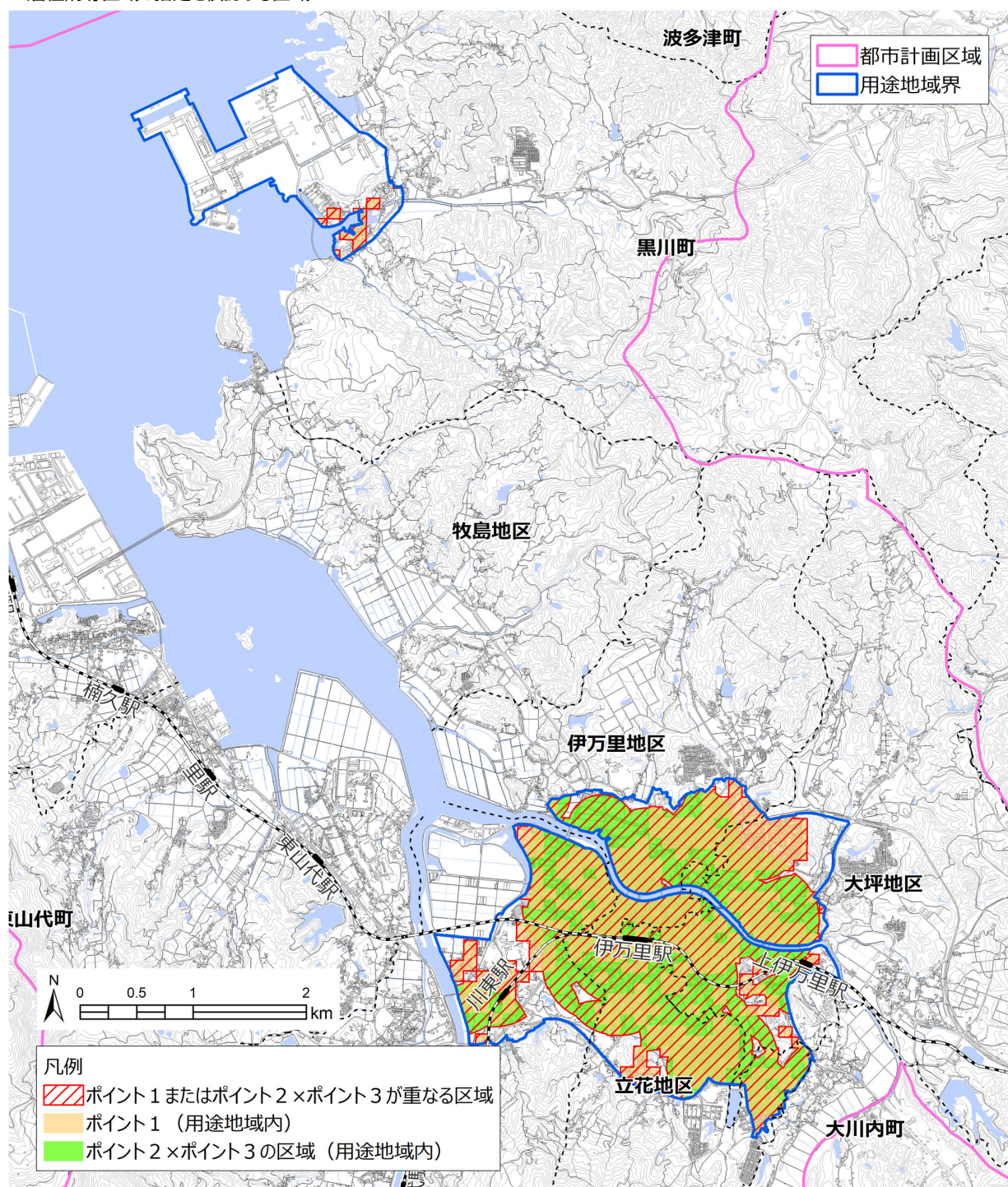
(3) ポイント2×ポイント3：公共交通の利便性が高く、身近な生活サービスが充実している区域

▼ポイント2×ポイント3：公共交通の利便性が高く、身近な生活サービスが充実している区域



(4) 居住誘導区域の指定を検討する区域

▼居住誘導区域の指定を検討する区域



（５）居住誘導区域に含めない区域

以下の区域については、原則として本市の「居住誘導区域に含めない区域」とします。

法的に居住が制限される区域	■ 工業専用地域が指定されている区域
災害リスクが高い区域	■ 土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域 ■ 急傾斜地崩壊危険区域 ■ 洪水浸水想定区域（L1・L2）のうち、想定浸水深が 3.0m 以上 ■ 家屋倒壊等氾濫想定区域 ■ ため池浸水想定区域のうち、想定浸水深が 3.0m 以上 ■ 津波浸水想定区域のうち、想定浸水深が 2.0m 以上
住宅等の 土地利用を避けるべき区域	■ 工業地域が指定されている区域 ■ 伊万里城山公園（伊万里城跡）及びその周辺の山林

【 洪水浸水想定区域について 】

用途地域では、伊万里川や有田川等の沿川を中心とした広い範囲が洪水浸水想定区域に指定されています。

これらの区域では、すでに市街地が形成されており、様々な都市活動等が行われていることから、全ての洪水浸水想定区域を居住誘導区域から除外することは現実的ではありません。そこで、洪水等の発生時に生命または身体に著しい危害が発生するおそれのある想定浸水深 3.0m 以上の区域のみ、居住誘導区域に含めない区域とします。

なお、想定浸水深 3.0m 未満の区域については、居住誘導区域の指定候補地とし、具体的な防災対策については、「防災指針」において定めるものとします。

【 高潮浸水想定区域について 】

用途地域では、伊万里湾沿岸部を中心とした広い範囲が高潮浸水想定区域に指定されています。

これらの区域では、垂直避難が困難となる想定浸水深 3.0m 以上の区域も内陸の広い範囲で見受けられますが、台風の進路や潮位の情報は、事前に得ることができ、早めの避難行動開始が可能と考えられることから、居住誘導区域の指定候補地とします。

なお、具体的な防災対策については、「防災指針」において定めるものとします。

【 ため池浸水想定区域について 】

用途地域では、松島町や立花町、大坪町などの広い範囲でため池浸水想定区域が分散的に指定されています。

これらの区域では、すでに市街地が形成されており、様々な都市活動等が行われていることから、全ての洪水浸水想定区域を居住誘導区域から除外することは現実的ではありません。そこで、洪水浸水想定区域と同様の考え方に基づき、想定浸水深 3.0m 以上の区域のみ、居住誘導区域に含めない区域とします。

なお、具体的な防災対策については、「防災指針」において定めるものとします。

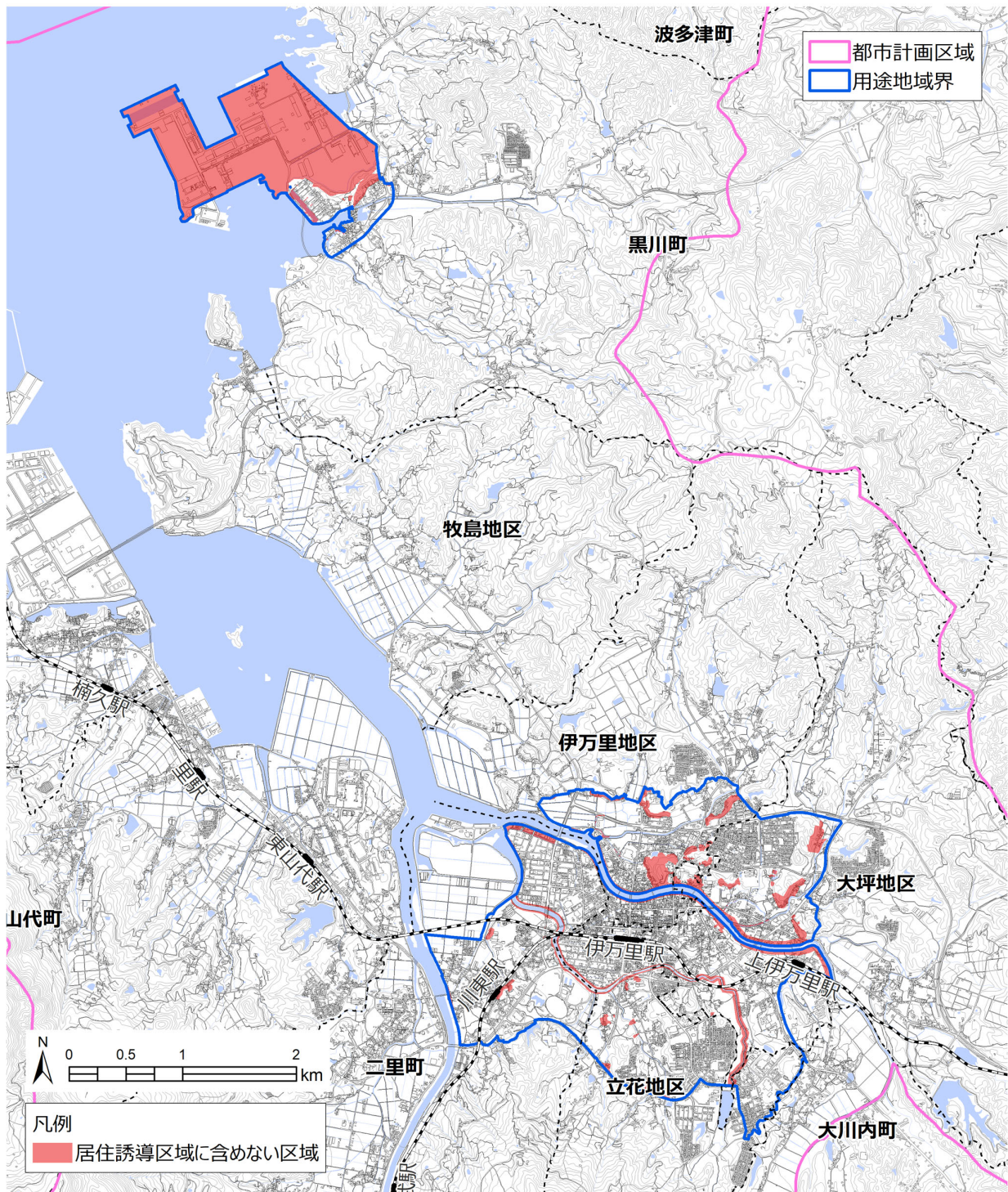
【 津波浸水想定区域について 】

用途地域では、伊万里川や有田川、立川等の河口部が津波浸水想定区域に指定されています。

これらの区域については、津波の遡上により木造建物の全面破壊に至るといわれる想定浸水深 2.0m 以上の区域のみ、居住誘導区域に含めない区域とします。

なお、想定浸水深 2.0m 未満の区域については、居住誘導区域の指定候補地とし、具体的な防災対策については、「防災指針」において定めるものとします。

▼居住誘導区域に含めない区域



【参 考】 都市計画運用指針が示す居住誘導区域に含めない区域（用途地域内の有無確認）

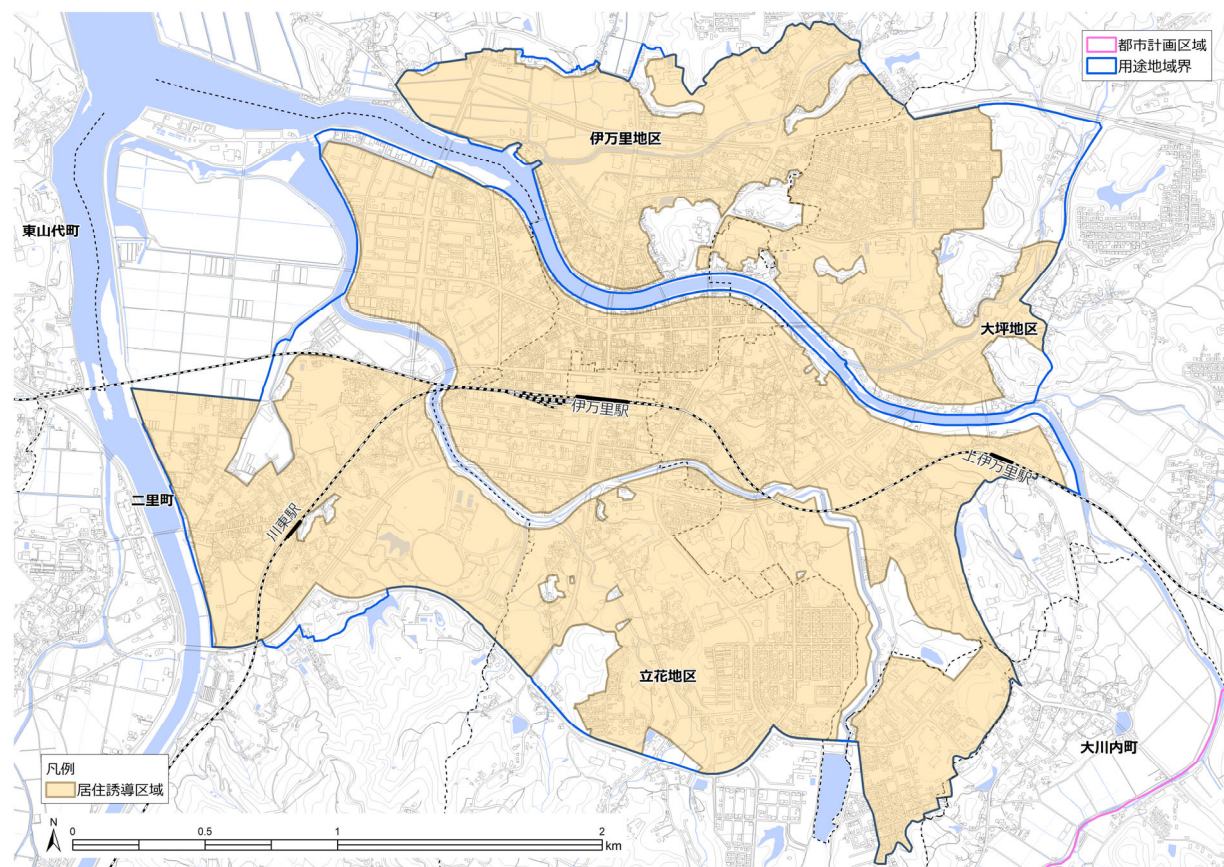
区域	根拠法令	用途地域内 における 該当項目	伊万里市における 考え方
都市再生特別措置法第 81 条第 19 項、同法施行令第 30 条により、「居住誘導区域に含まないこと」とされている区域			
市街化調整区域	都市計画法第 7 条第 1 項	－	
災害危険区域のうち、条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	建築基準法第 39 条第 1 項、第 2 項	● 佐賀県建築基準法施行条例	都市再生特別措置法に基づき誘導区域から 全て除外 します。
農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号	－	
農地・採草放牧地の区域	農地法第 5 条第 2 項第 1 号ロ 同法第 43 条第 1 項の規定により同号ロに掲げる農地を含む。	－	
特別地域	自然公園法第 20 条第 1 項	－	
保安林の区域	森林法第 25 条若しくは第 25 条の 2	－	
原生自然環境保全地域	自然環境保全法第 14 条第 1 項	－	
特別地区	自然環境保全法第 25 条第 1 項	－	
告示された保安林予定森林の区域	森林法第 30 条若しくは第 30 条の 2	－	
保安施設地区・告示された保安施設地区に予定された地区	森林法第 41 条、同法第 44 条において準用する同法第 30 条	－	
地すべり防止区域	地すべり等防止法第 3 条第 1 項	－	
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項	●	都市再生特別措置法に基づき誘導区域から 全て除外 します。
土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 9 条第 1 項	●	都市再生特別措置法に基づき誘導区域から 全て除外 します。
浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項	－	
都市計画運用指針において、「原則として居住誘導区域に含まないこととすべき」とされている区域			
津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第 72 条第 1 項	－	
災害危険区域 （居住誘導区域に含まないこととされている災害危険区域を除く）	建築基準法第 39 条第 1 項	－	
都市計画運用指針において、「災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住誘導が不適と判断される場合は、居住誘導区域に含まないこととすべき」とされている区域			
土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 7 条第 1 項	●	都市計画運用指針に基づき 全て除外 します。
津波災害警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第 53 条第 1 項	－	

区域		根拠法令	用途地域内 における 該当項目	伊万里市における 考え方
浸水想定区域	洪水浸水想定 区域（計画規 模・想定最大規 模）	水防法第 15 条第 1 項 4 号	●	区域を全て除外することは現 实的ではないため、 閾値（浸 水深 3.0m）を設けて除外 し ます。
	家屋倒壊等氾 濫想定区域		●	都市計画運用指針に基づき 全て除外 します。
	高潮浸水想定 区域		●	区域を全て除外することは現 实的ではないため、 ソフト対策 等の徹底を前提に誘導区域 に含める こととします。
土砂災害警戒区域等における基礎 調査により判明した災害の発生のお そのある区域		土砂災害警戒区域等における土砂災害防 止対策の推進に関する法律第 4 条第 1 項	—	
津波浸水想定における浸水の区域		津波防災地域づくりに関する法律第 8 条第 1 項	●	区域を全て除外することは現 实的ではないため、 閾値（浸 水深 2.0m）を設けて除外 し ます。
都市浸水が想定される区域		特定都市河川浸水被害対策法第 4 条第 2 項第 4 号	—	
※上記の判断に当たっては、人口・住宅の分布、避難路・避難場所や病院等の生活支援施設の配置などの現状及び将来の見通し と、想定される災害のハザード情報を重ね合わせるなどの災害リスク分析を適切に行うことが必要である。 ※上記の区域を居住誘導区域に含める場合には、防災指針において当該地区の災害リスクを踏まえた防災・減災対策を明らかにする ことが必要である。				
都市計画運用指針において、「居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい」とされている区域				
工業専用地域、流通業務地区等、 法令により住宅の建築が制限され ている区域		都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号、同項第 13号	—	
特別用途地区、地区計画等のう ち、条例により住宅の建築が制限さ れている区域		都市計画法第 8 条第 1 項第 2 号、同法第 12条の 4 第 1 項第 1 号	—	
過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区 域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと 市が判断する区域			—	
工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区 域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市が判断する区域			—	

(6) 居住誘導区域の設定

抽出した指定候補地を踏まえ、本市における居住誘導区域を以下のように設定します。なお、黒川町の「指定候補地」については、規模が5ha未満と小さいことに加えて、飛び地となっていることから、居住の誘導には不適と判断し、居住誘導区域を設定しないこととしました。

▼居住誘導区域の範囲



4-3 都市機能誘導区域の設定

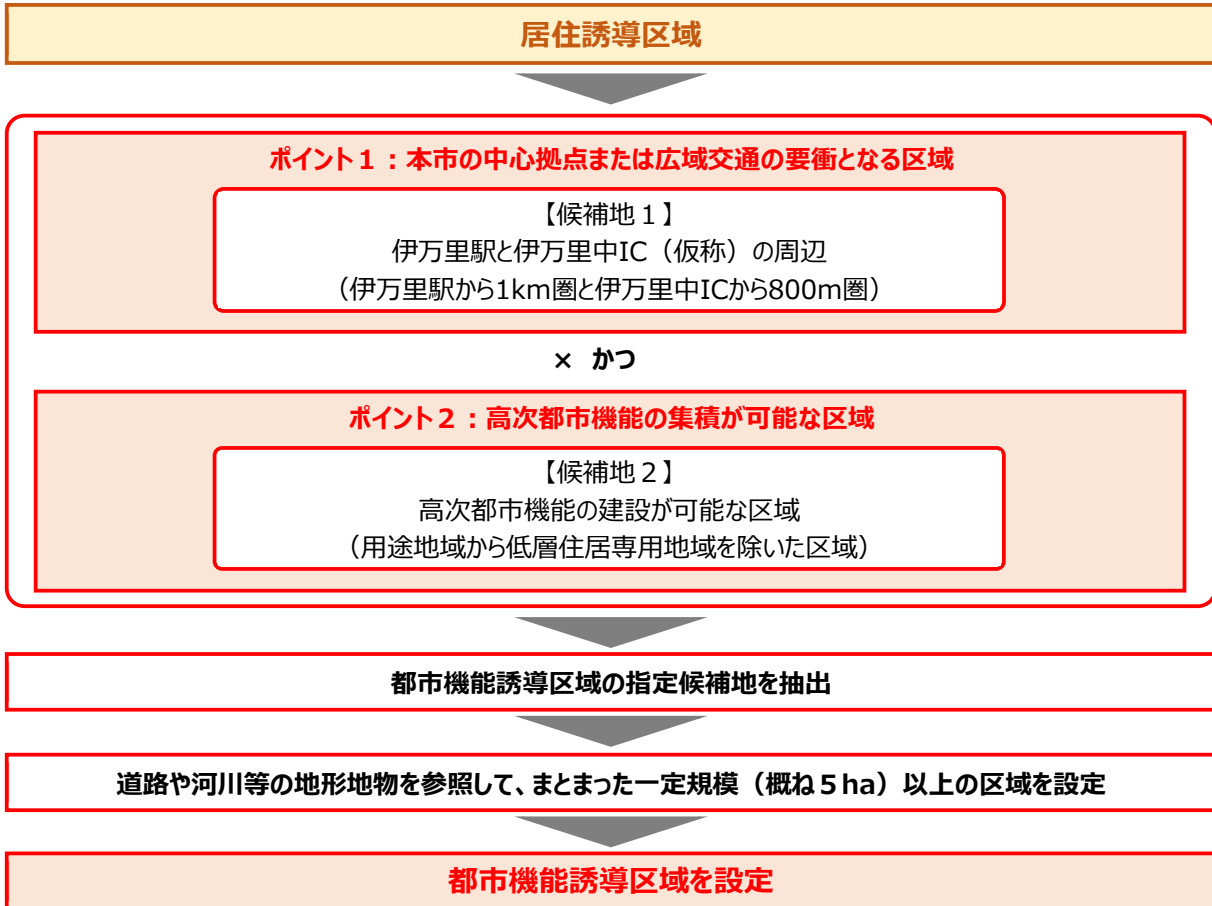
(1) 設定の視点

以下に示す2つの視点から、都市機能誘導区域を設定する「指定候補地」を抽出します。

ポイント1：本市の中心拠点または広域交通の要衝となる区域

ポイント2：より効率的なサービスを提供するために高次都市機能の集積が可能な区域

▼都市機能誘導区域の設定フロー



【ポイント1：本市の中心拠点または広域交通の要衝となる区域について】

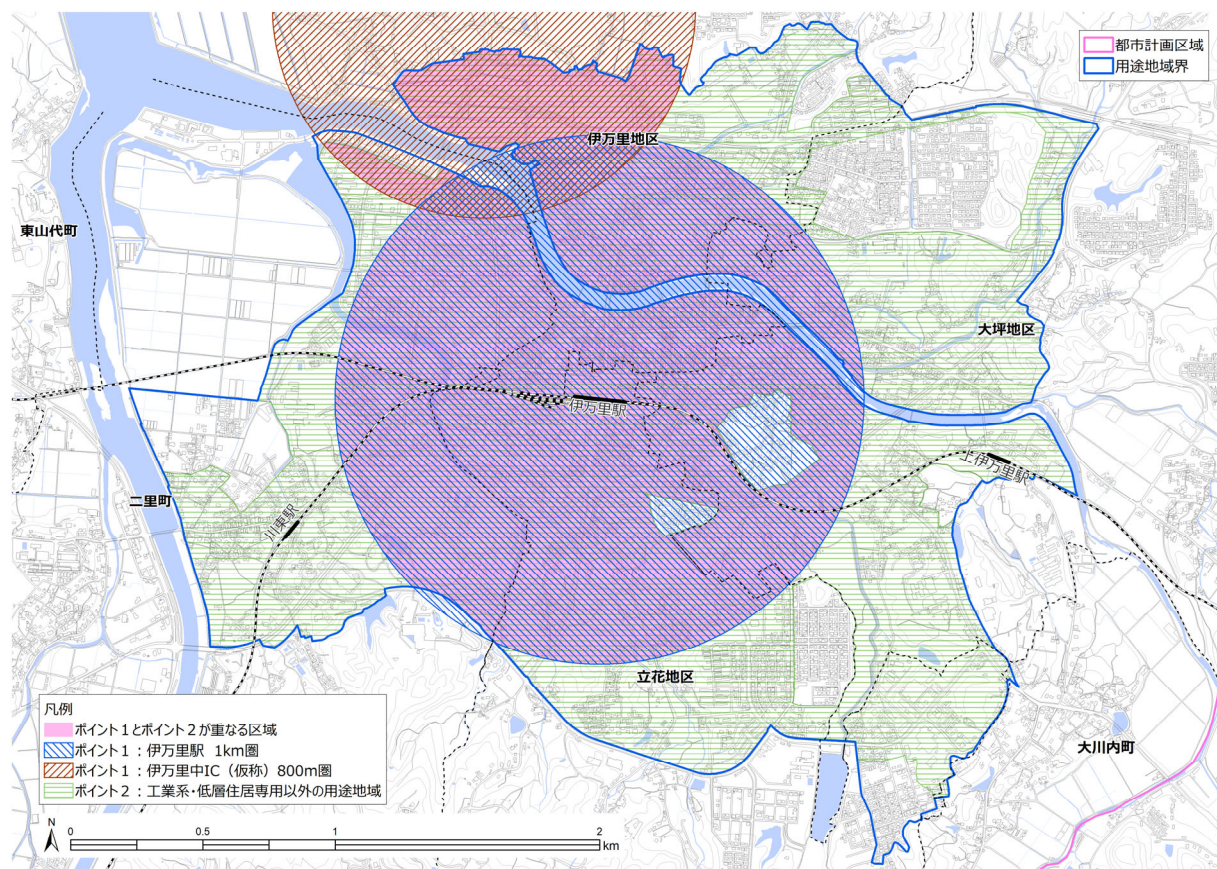
本市における都市構造上の重要な拠点として、各種都市機能が集積した都市活動の中心である伊万里駅から1km圏と将来的な広域交通の要衝となる伊万里中IC（仮称）から800m圏をそれぞれ「指定候補地」として抽出します。

【ポイント2：高次都市機能の集積が可能な区域について】

本計画により維持・誘導を図る高次都市機能の集積が可能な区域として、用途地域から低層住居専用地域を除いた区域を「指定候補地」として抽出します。

(2) ポイント1×ポイント2：中心拠点または広域交通の要衝となり、高次都市機能の集積が可能な区域

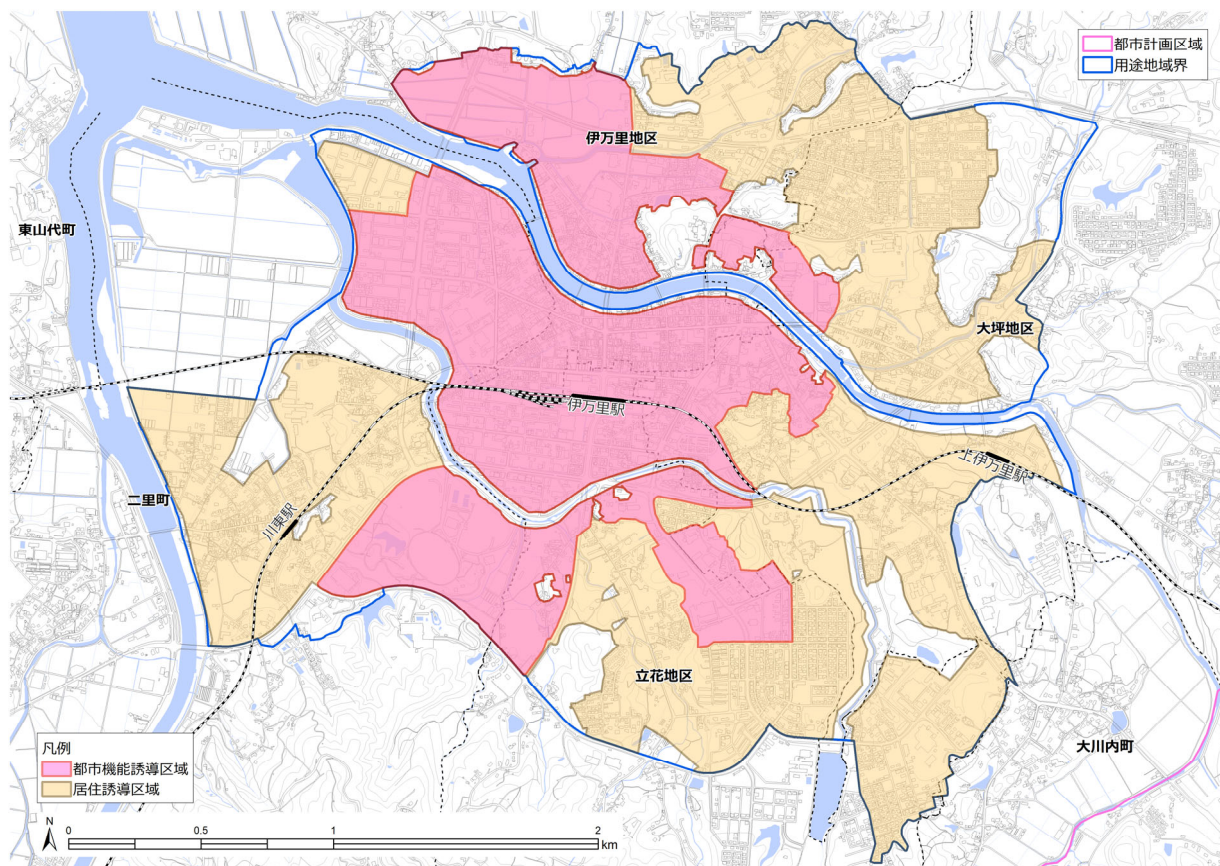
▼伊万里駅と伊万里中IC（仮称）の1km圏、高次都市機能の集積が可能な区域（重ね図）



(3) 都市機能誘導区域の設定

抽出したの指定候補地を踏まえ、本市における都市機能誘導区域を以下のように設定します。

▼都市機能誘導区域の範囲



第5章 誘導施設の設定

5-1 基本的な考え方

誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を指し、検討にあたっては、都市機能誘導区域及び都市全体における人口分布や都市機能の充足状況等を勘案したうえで定めることが望ましいとされています。

本市では、以下に示す9種の都市機能を誘導施設の検討対象とします。

機能	施設区分	
商業	大規模小売店舗、その他小売店舗（大規模小売店以外のスーパー、ドラッグストア等）、コンビニ	
医療※1	病院、診療所	
介護福祉	老人福祉センター等	
	その他の高齢者福祉施設※2	指定居宅サービス事業所(通所介護)、地域密着型サービス事業所(地域密着通所介護、認知症通所)、介護予防地域密着型サービス事業所(認知症通所)
	障がい者福祉センター等	
	その他の障がい者福祉施設※2	障がい福祉サービス事業所(生活介護、就労移行支援、就労継続支援A型・B型)
子育て支援	子育て支援センター等	
	その他の子育て支援施設※3	幼稚園、保育所、認定こども園、病児・病後児保育施設、児童厚生施設
教育	小学校・中学校等※4、特別支援学校、高等学校、専修学校、大学・短期大学	
行政	市役所、コミュニティセンター	
文化交流	文化施設	市民センター、市民活動支援センター
		図書館、博物館、資料館
	スポーツ・レクリエーション施設	公園・緑地、グラウンド、体育館、その他のスポーツ・レクリエーションに使用する施設
金融	銀行・郵便局等	
業務	共同利用型のオフィスや学習スペース（シェアオフィス、インキュベーション施設、コワーキングスペース等）	

※1 本市の医療体制の充実に特に寄与する施設として医科のみを対象とします。

※2 施設の立地状況が市民の生活利便性に大きく影響する「通所サービス」のみを対象とします。

（利用者が自宅から当該施設まで移動する必要がある）

※3 本市の子育て支援体制の拡充に特に寄与する施設のみを対象とします。

※4 義務教育学校（小中一貫校）を含みます。

5-2 設定の視点

以下に示す 3 つの視点から、本市の都市機能誘導区域に求められる誘導施設を設定します。

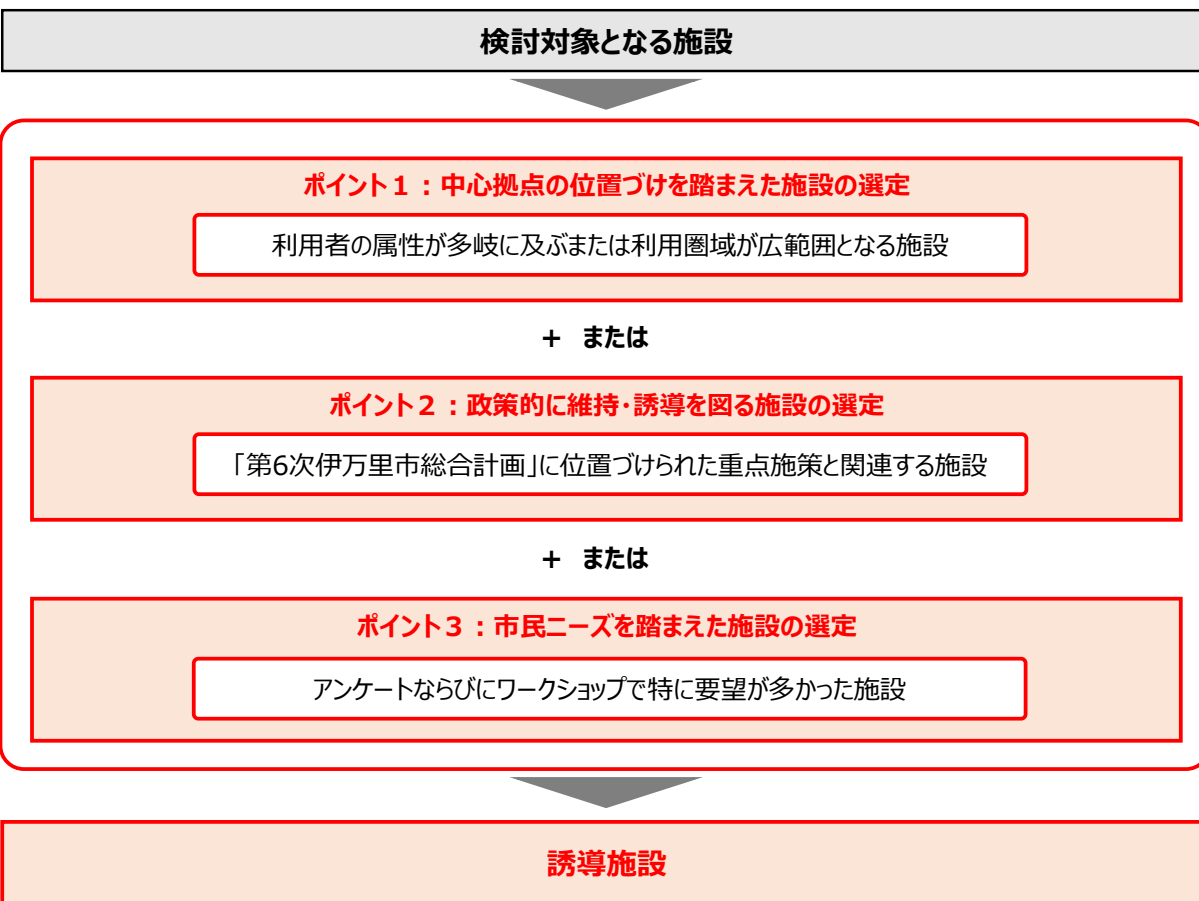
なお、検討にあたっては、区域内に新たに誘導する施設（現状で不足している施設）だけでなく、区域内で既に充足している施設についても、廃止または区域外への移転による生活利便性の低下を防ぐことを目的として、誘導施設に設定することとします。

ポイント1：中心拠点の位置づけを踏まえた施設の選定

ポイント2：政策的に維持・誘導を図る施設の選定

ポイント3：市民ニーズを踏まえた施設の選定

▼誘導施設の設定フロー



5-3 施設ごとの考え方の整理

前項で示した3つの視点から、施設ごとの考え方を以下のように整理します。

	施設区分	利用者の属性が多岐に及ぶ・利用圏域が広範囲となる施設	総合計画に位置づけられた重点施策と関連する施設	アンケート・ワークショップで特に要望が多かった施設	考え方	計画策定時の立地状況（○：立地あり △：立地なし）
商業	大規模小売店舗	●	●	●	市内・市外を問わず日常的に不特定多数の来客が見込まれる施設であり、市民からも中心拠点における複合商業施設等の立地が求められていることを踏まえ、 <u>誘導施設に設定</u> します。	○
	その他小売店舗 （上記以外のドラッグストア、スーパー等）				市内各地に分散的に立地する施設とみなし、誘導施設には設定しません。	
	コンビニエンスストア				市内各地に分散的に立地する施設とみなし、誘導施設には設定しません。	
医療	病院			●	市民から一次医療施設及び二次医療施設の充実が求められていることを踏まえ、 <u>誘導施設に設定</u> します。	○
	診療所			●		○
介護福祉	高齢者福祉センター等	●			市内在住の高齢者及びその家族を対象として、介護福祉や生活に係る総合的なサービスを提供する施設であることを踏まえ、 <u>誘導施設に設定</u> します。	○
	その他の高齢者福祉施設				各地域の身近な生活圏に立地すべき施設とみなし、誘導施設には設定しません。	
	障がい者福祉センター等	●			市内在住の障がい者及びその家族を対象として、介護福祉や生活に係る総合的なサービスを提供する施設であることを踏まえ、 <u>誘導施設に設定</u> します。	○
	その他の障がい者福祉施設				各地域の身近な生活圏に立地すべき施設とみなし、誘導施設には設定しません。	

	施設区分	利用者の属性が多岐に及ぶ・利用圏域が広範囲となる施設	総合計画に位置づけられた重点施策と関連する施設	アンケート・ワークショップで特に要望が多かった施設	考え方	計画策定時の立地状況（○：立地あり △：立地なし）
子育て支援	子育て支援センター等	●	●	●	市内在住の子育て世帯を対象に、子育てに係る総合的なサービスを提供する施設であること、総合計画に位置づける「重点施策 1：未来を託す子育て応援都市」と関連する基幹的な施設であること、市民から子育て支援体制の充実が求められていることを踏まえ、 <u>誘導施設に設定</u> します。	○
	その他の子育て支援施設		●	●	総合計画に位置づける「重点施策 1：未来を託す子育て応援都市」と関連する施設であり、預かり所や子どもが安心して遊べる施設等の充実が求められていることを踏まえ、 <u>施設区分を限定して誘導施設に設定</u> します。	○
教育	小学校・中学校等				校区単位で分散的に立地すべき施設とみなし、誘導施設には設定しません。
	特別支援学校				
	高等学校				
	専修学校		●	●	総合計画に位置づける「重点施策 1：未来を託す子育て応援都市」と関連する施設であり、市民からも大学や専修学校等の立地が求められていることを踏まえ、 <u>誘導施設に設定</u> します。	○
	大学・短期大学		●	●		△
行政	市役所	●			本市の行政運営を担い、市民の日常生活を支える基幹的なサービスを提供する施設であることを踏まえ、 <u>誘導施設に設定</u> します。	○
	コミュニティセンター		●		総合計画に位置づける「重点施策 1：未来を託す子育て応援都市」と関連する施設であることを踏まえ、 <u>誘導施設に設定</u> します。	○

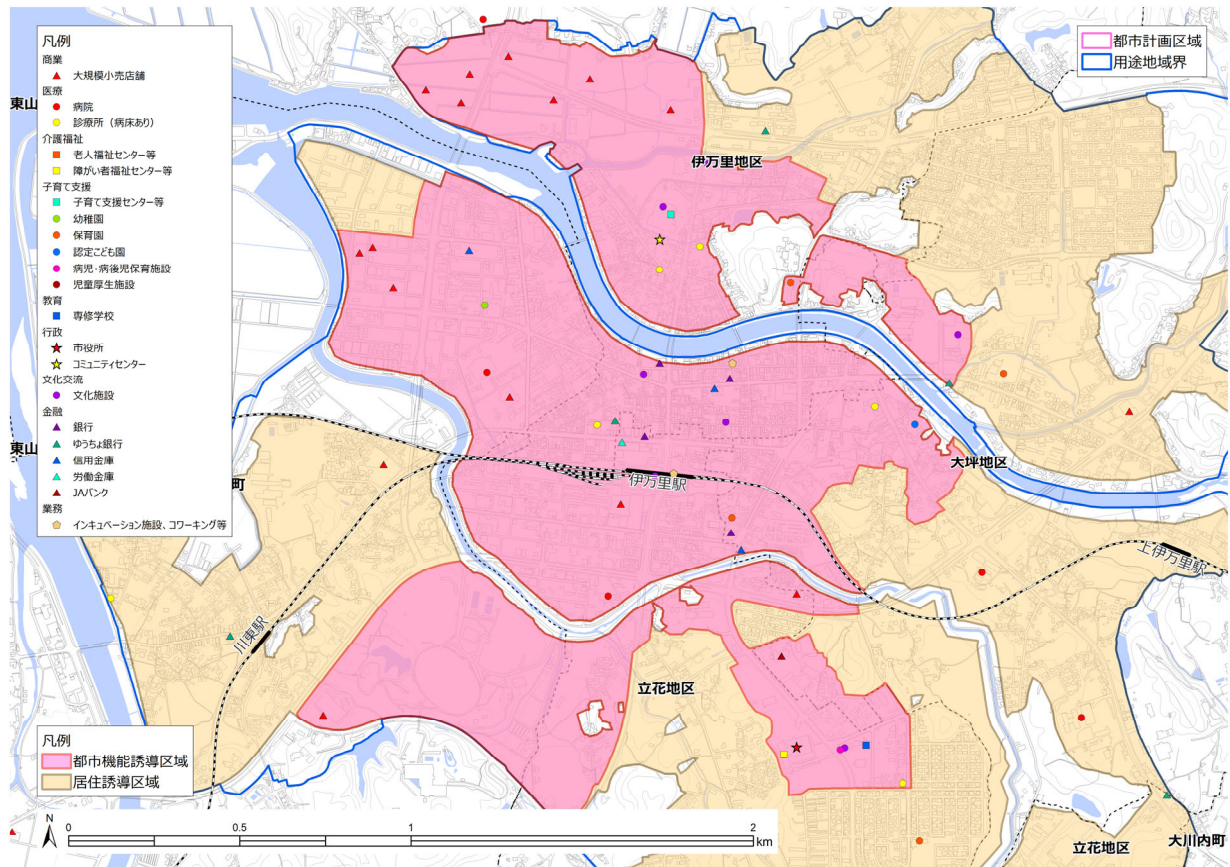
	施設区分	利用者の属性が多岐に及ぶ・利用圏域が広範囲となる施設	総合計画に位置づけられた重点施策と関連する施設	アンケート・ワークショップで特に要望が多かった施設	考え方	計画策定時の立地状況（○：立地あり △：立地なし）
文化交流	市民センター、市民活動支援センター	●		●	幅広い世代に利用され、本市における様々な文化活動の創出・発信を担う施設であることに加え、市民からはイベントや集会等に利用できる施設の充実が求められていることを踏まえ、 <u>誘導施設に設定</u> します。	○
	図書館、博物館、資料館	●		●		○
	スポーツ・レクリエーション施設				各地域の身近な生活圏に立地すべき施設とみなし、誘導施設には設定しません。	
金融	銀行・郵便局等			●	市民から銀行をはじめとする金融施設の充実が求められていることを踏まえ、 <u>誘導施設に設定</u> します。	○
業務	共同利用型のオフィスや学習スペース		●	●	総合計画に位置づける「重点施策２：競争に打ち勝つ産業都市」と関連する施設であり、市民からも学習や休憩に利用できるフリースペース等の充実が求められていることを踏まえ、 <u>誘導施設に設定</u> します。	○

5-4 誘導施設の設定

前項までに整理した内容を踏まえ、本市における誘導施設を以下のように設定します。

機能	施設区分	対象となる施設の定義
商業	大規模小売店舗	■大規模小売店舗立地法第2条第2項に定める店舗面積1,000m ² 以上の商業施設
医療	病院	■医療法第1条の5第1項に定める病院で歯科を除いたもの
	診療所	■医療法第1条の5第2項に定める入院可能な診療所で歯科を除いたもの
介護福祉	老人福祉センター等	■「伊万里市老人福祉センターの設置及び管理に関する条例」に定める施設
	障がい者生活支援センター等	■「伊万里市基幹相談支援センター設置規則」に定める施設
子育て支援	子育て支援センター等	■児童福祉法第10条の2に定める施設 ■「伊万里市子育て支援センターぽっぽ条例」に定める施設
	その他の子育て支援施設 (幼稚園、保育所、認定こども園、病児・病後児保育施設、児童厚生施設)	■学校教育法第1条に定める幼稚園 ■児童福祉法第39条第1項に定める保育所 ■就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項に定める認定こども園 ■児童福祉法第6条の3第13項に定める病児保育事業を行う施設 ■児童福祉法第40条に定める児童厚生施設
教育	専修学校	■学校教育法第124条に定める専修学校
	短期大学・大学	■学校教育法第83条に定める大学
行政	市役所	■伊万里市役所
	コミュニティセンター	■「伊万里市コミュニティセンター設置条例」に定める施設
文化交流	市民センター、市民活動支援センター	■「伊万里市民センターの設置及び管理に関する条例」に定める施設 ■「伊万里市民活動支援センター条例」に定める施設 ■「伊万里市公民館設置条例」に定める施設
	図書館、博物館、資料館	■図書館法第2条第1項に定める図書館 ■博物館法第2条第1項に定める博物館または同法第29条に定める博物館相当施設 ■「伊万里市歴史民俗資料館等の設置及び管理に関する条例」に定める施設 ■「伊万里市海のシルクロード館条例」に定める施設
金融	銀行・郵便局等	■銀行法第4条に定める銀行 ■農林中央金庫法に基づく農林中央金庫 ■労働金庫法に基づく労働金庫 ■信用金庫法第4条に定める信用金庫 ■中小企業等協同組合法第3条及び協同組合による金融事業に関する法律第3条に規定する信用組合 ■日本郵便株式会社法第2条第4項に定める郵便局で銀行法第2条第14項に規定する銀行代理業を行う施設
業務	共同利用型のオフィスや学習スペース	■新規事業者の参画促進に寄与するコワーキングスペースやインキュベーション施設、これらに類する共同利用型オフィス ■集会、打合せ、学習等への利用を目的とする壁や間仕切りなどで仕切られた屋内施設

▼誘導施設の立地状況（令和7年6月時点）




第6章 誘導施策の設定

6-1 基本的な考え方

第2章で示した立地適正化計画におけるまちづくりの方針、課題解決のための施策・誘導方針を達成するために、都市機能や居住の誘導、公共交通ネットワーク形成に係る具体的な施策を整理します。

誘導施策の整理にあたっては、関係各課の施策・事業との連携を図るとともに、市民・高校生アンケート調査結果やまちづくりワークショップでの意見を踏まえることとします（下記参照）。

▼市民・高校生アンケート調査結果、まちづくりワークショップで得られた主な意見

市民・高校生アンケート調査結果 (数字は調査対象者の回答比率)	まちづくりワークショップでの意見 (主な意見を抜粋)
<ul style="list-style-type: none"> ■ まちなかの賑わいの創出について、「中心市街地（商店街）の活性化（46.4%）」、「まちなかまでアクセスしやすい道路の整備や公共交通の充実（38.3%）」、「人々が集まり交流できる施設や広場の整備（34.7%）」が求められています。 ■ 土地利用について、「空き家、空き店舗、空き地の管理・活用（46.8%）」、「商店街や駅周辺におけるサービス機能（日用品店や金融機関など）の集積（35.3%）」が求められています。 ■ 公共交通について、「コミュニティバスの利便性の向上（45.3%）」、「バスの路線や便数の見直し（39.1%）」が求められています。 ■ 公園・緑地の整備について、「子どもや高齢者など誰もが利用しやすい身近な公園・緑地の整備（58.4%）」、「カフェや書店などが併設された公園の整備（47.0%）」が求められています。 ■ 景観形成について、「山なみや河川、海などの自然景観の保全・形成（52.2%）」、「歩いて楽しい商業地としての賑わいを感じる景観の形成（49.6%）」、「伝統や文化を伝える歴史的なまちなみの保全・形成（35.7%）」が求められています。 ■ 高校生は、「スーパーマーケットなどの商業施設の充実など、買物をしやすくする（26.2%）」、「道路の整備や鉄道・バスなどを充実させ、移動しやすくする（17.6%）」ことを重視しています。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 子どもの遊び場や公園、勉強する場、フリースペースなど、「子どもの居場所づくり」が必要 ■ 子育て世帯を中心とした「移住・定住の推進」が必要 ■ 若者が魅力を感じる「企業の誘致」が必要 ■ 大学の誘致など「教育環境の充実」が必要 ■ 地域の歴史・文化を学び、子どもたちの「地域への愛着を醸成する取組」が必要 ■ 高齢者等の「買物難民への対応」が必要 ■ JR・MR・いまりんバスの充実など、「公共交通機関の維持・確保」が必要 ■ 「商業施設跡地の活用」が必要 ■ 点在する「空き家や市営住宅の有効活用」が必要 ■ 歩きやすく、走りやすい「歩道（舗装・街灯）の整備」が必要 ■ 食や焼き物文化などに関する「伊万里の魅力に関する情報発信」が必要
	 <p>まちづくりワークショップの様子</p>

6-2 誘導施策の体系

第2章で示した施策・誘導方針を基に、本計画の実現に向けた誘導施策を以下の通り整理します。

まちづくり方針	施策・誘導方針	誘導施策
自然・文化・営みが交わる 持続可能な「集約と連携」のまちづくり	1. 都市機能の維持・誘導による魅力的な拠点形成	都市機能の立地を促進する環境整備
		市民会館跡地における複合施設の整備 (都市構造再編集集中支援事業の活用)
		伊万里駅周辺活性化プロジェクトの推進
		まちなかりノベーションの推進
		公共施設の適正配置
	2. 生活利便性・安全性の高いエリアへの居住の誘導	空き家等の利活用による居住の誘導
		移住・定住の促進
		安全・快適な暮らしを支える都市基盤等の整備
		土地利用規制の見直し
		市営住宅の維持、更新
	3. 子どもの成長に寄り添い、子育てを応援する環境形成	災害リスクを踏まえたまちづくりの推進
		交流の場となる公園・緑地等の整備
		子どもの居場所整備
	4. だれもが移動しやすい交通環境の確保	子育て・教育環境の充実
		幹線的な地域公共交通ネットワークの維持・確保
		交通結節点における乗り継ぎ利便性の向上
		コミュニティバスの運行効率化・公共交通空白地対策
		地域公共交通に関する情報提供の充実
		地域公共交通に関する新たなサービスの導入・検討
		通院や買い物などの移動支援
		歩きたくなる居心地の良い回遊環境整備

6-3 誘導施策の方向性

(1) 「都市機能の維持・誘導による魅力的な拠点形成」に向けた誘導施策

誘導施策		概要	担当課
1	都市機能の立地を促進する環境整備	<ul style="list-style-type: none"> ■ 民間事業者による都市機能の整備を促進するため、国等による都市機能誘導のための支援策や誘導施設に対する税制特例などの情報発信を図ります。 ■ 都市機能誘導区域内に誘導施設を誘導しやすい環境とするため、必要に応じて用途地域の見直しや高度利用などを検討します。 	■ 都市政策課
2	市民会館跡地における複合施設の整備	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市民会館跡地において、子育て世代活動支援センター、老人福祉センターの複合施設を整備することで、子どもから高齢者までの多様な活動、子育て支援、多世代交流を促進します。 	■ プロジェクト推進課
3	伊万里駅周辺活性化プロジェクトの推進	<ul style="list-style-type: none"> ■ 伊万里駅前公園や伊万里駅ビル等の有効活用により、駅周辺の賑わい創出を図ります。 ■ 伊万里駅周辺の市有地の売却により、民間活力を活かした賑わい創出に寄与する施設整備を促進します。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ プロジェクト推進課 ■ 企業誘致・商工振興課
4	まちなかリノベーションの推進	<ul style="list-style-type: none"> ■ まちなかの空き家や空き店舗を活用し、リノベーションにより魅力的な店舗などに再生し、賑わい創出、利便性向上を図る取組を公民連携により推進します。 ■ 歴史的情緒や風情を生み出す建造物について、保全・活用を図ります。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ まちづくり課 ■ 企業誘致・商工振興課
5	公共施設の適正配置	<ul style="list-style-type: none"> ■ 効率的で持続可能な都市経営を可能とするため、公共施設の再編整備において、中心拠点・地域拠点・生活拠点周辺への集約化や施設の複合化を推進します。 ■ 不足する生活サービス機能を誘導する際、施設整備に要する土地や建物として低未利用の公有地を活用するなど、公的不動産の再配置・有効活用を図ります。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 企画政策課 ■ プロジェクト推進課

(2) 「生活利便性・安全性の高いエリアへの居住誘導」に向けた誘導施策

誘導施策		概要	担当課
1	空き家等の利活用による居住の誘導	<ul style="list-style-type: none"> ■「空き家情報バンク制度」を活用して、利用希望者や移住・定住希望者向けに空き家情報を提供します。 ■空き家の購入・改修や老朽危険空き家の除却に関する補助制度の普及啓発により、居住誘導区域内の空き家の増加抑制、有効活用を図ります。 	■都市政策課
2	移住・定住の促進	<ul style="list-style-type: none"> ■「伊万里市移住促進奨励金」、「いまり暮らしスタート支援金」等の補助制度の充実やさらなる普及啓発により、市外からの移住・定住を促進します。 	■企業誘致・商工振興課
3	安全・快適な暮らしを支える都市基盤等の整備	<ul style="list-style-type: none"> ■安全で快適に暮らせる居住環境の維持・創出に向けて、幹線・生活道路の整備・改良や上下水道の維持・更新等を計画的に進めます。 	<ul style="list-style-type: none"> ■道路河川課 ■水道施設課 ■下水道施設課
4	土地利用規制の見直し	<ul style="list-style-type: none"> ■良好な居住環境の維持・創出に向けて、必要に応じて用途地域の見直しや地区計画制度の活用等、都市計画の変更を検討します。 	■都市政策課
5	市営住宅の維持、更新	<ul style="list-style-type: none"> ■「伊万里市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、市営住宅の劣化状況に応じた維持管理、修繕、用途廃止、建替え等を計画的に実施します。 ■老朽化した市営住宅の更新にあたり、居住誘導区域内での建替え・集約の可能性について検討します。 	<ul style="list-style-type: none"> ■施設営繕課 ■都市政策課
6	災害リスクを踏まえたまちづくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> ■居住及び都市機能の誘導を図るための防災対策・安全確保策を推進します。（詳細は、第6章：防災指針にて検討します。） 	<ul style="list-style-type: none"> ■防災危機管理課 ■都市政策課等

(3)「子どもの成長に寄り添い、子育てを応援する環境形成」に向けた誘導施策

誘導施策		概要	担当課
1	交流の場となる公園・緑地等の整備	<ul style="list-style-type: none"> ■ まちの魅力や良好な居住環境に寄与する緑の空間の保全・創出に向けて、地域の基幹的な公園の整備をはじめ、老朽化した遊具の計画的な改修、子どもから高齢者まで楽しく健康的に過ごすことができる公園・緑地の整備を図ります。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 都市政策課
2	子どもの居場所整備	<ul style="list-style-type: none"> ■ 子どもたちや児童・生徒が遊び、学び、集い、自由に過ごすことができる居場所づくりについて、公民連携により推進します。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 子ども家庭センター
3	子育て・教育環境の充実	<ul style="list-style-type: none"> ■ 子どもの医療費や保育料などの経済的な助成のほか、就職・結婚・妊娠・出産・子育てにわたる切れ目ない支援、デジタルシティズンシップ教育の推進等、多様な取組を進めます。 ■ 子どもたちが伊万里市に住み続けたいと感じられるよう、自然、歴史・文化、食など地域の魅力に触れる学習機会を提供し、地域への愛着を醸成します。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 企画政策課 ■ 子育て支援課 ■ 学校教育課 ■ 生涯学習課

(4)「だれもが移動しやすい交通環境の確保」に向けた誘導施策

「伊万里市地域公共交通計画」と連携しながら、公共交通ネットワークの維持・充実を図るとともに、まちなかにおけるウォーカブルなまちづくりを推進します。

誘導施策		概要	担当課
1	幹線的な地域公共交通ネットワークの維持・確保	<ul style="list-style-type: none"> ■ 鉄道・路線バスの役割分担を明確化し、利用実態や鉄道ダイヤを踏まえた路線バス便数の最適化を図ります。 ■ 市民の広域での移動手段である路線バスを維持するため、国・県・沿線市と協調して財政支援を行います。 ■ 乗務員の確保に向けた補助制度等を検討します。 	■ 暮らしづくり課
2	交通結節点における乗り継ぎ利便性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市周辺部から市中心部への乗り継ぎ利便性の向上を目指し、交通結節点における待合空間の整備、アクセス路の設定、賑わい空間の整備等を検討します。 	■ 暮らしづくり課
3	コミュニティバスの運行効率化・公共交通空白地対策	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市周辺部から市中心部へのアクセス向上、ネットワーク強化を図るため、鉄道や路線バスのダイヤに合わせたコミュニティバスのダイヤの見直しを検討します。 ■ 公共交通空白地の解消に向け、コミュニティバスの見直しやその他交通モードの導入等を検討します。 	■ 暮らしづくり課
4	地域公共交通に関する情報提供の充実	<ul style="list-style-type: none"> ■ 公共交通の利用啓発に向け、公共交通の利用方法や路線図、時刻表、各交通事業者が行っているサービス等の情報提供を図ります。 ■ 乗り方教室や出前講座等を企画・開催して、公共交通の利用啓発を図ります。 	■ 暮らしづくり課
5	地域公共交通に関する新たなサービスの導入・検討	<ul style="list-style-type: none"> ■ 公共交通の利用しやすい環境を整備するため、MaaS の導入可能性について検討します。 ■ コミュニティバスへの電気自動車や自動運転の導入可能性、いまりんバスへの「バスロケーションシステム」の導入について検討します。 	■ 暮らしづくり課
6	通院や買い物などの移動支援	<ul style="list-style-type: none"> ■ 移動が困難な高齢者等を対象として、介護予防事業への送迎をはじめ、通院や買い物などへの移動を支援する山代町での取組を市内全域に対象範囲を拡大することを検討します。 	■ 地域包括支援センター
7	歩きたくなる居心地の良い回遊環境整備	<ul style="list-style-type: none"> ■ 歩いて楽しく、居心地の良いまちなかの創出に向けて、快適な歩行空間や案内サインの整備、沿道施設の修景等を図ります。 	■ 道路河川課 ■ 都市政策課

6-4 低未利用土地の利用及び管理に関する指針

本市においては、用途地域内を中心に、平面駐車場や建物跡地等の低未利用土地が点在しており、中心市街地の空洞化、地域活力の低下が懸念されます。

空き地・空き家等の低未利用土地が小さな敷地単位で不規則に発生する「都市のスポンジ化」への対策として、低未利用土地の適切な管理や有効利用を促進するための「利用指針」及び「管理指針」を以下のとおり定めます。

(1) 利用指針

対象区域	指針
都市機能誘導区域	■ 商業、医療、福祉機能等の誘導施設、公園や広場等の公共空間といった利用者の利便を高める施設としての利用、地域住民と連携した賑わいづくりに資する施設としての利用を推奨します。
居住誘導区域	■ 既存住宅の再生や敷地の統合等による良好な居住空間の形成を促進するとともに、公園や広場等の良好な居住環境の形成、集会施設等の地域コミュニティの維持形成を図るための施設としての利用を推奨します。

(2) 管理指針

対象	指針
空き地等	■ 所有者に対して、定期的な除草や不法投棄の誘発、犯罪などを防止するための適切な措置を講ずるよう促します。
空き家等	■ 所有者に対して、定期的に建物等の空気の入替えや清掃、不具合を発見した場合の適切な措置の実施など、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切な管理を促します。

6-5 届出制度の運用

(1) 居住誘導区域外での建築等の届出

居住誘導区域外の区域において、下記に示す一定規模以上の住宅開発を行うとする場合には、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、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 条第 1 項より)

市長は、建築等の届出があった場合において、当該届出に係る行為が居住誘導区域内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます。

(都市再生特別措置法第 88 条第 3 項より)

なお、市長は、勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、居住誘導区域内の土地の取得についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければなりません。

(都市再生特別措置法第 88 条第 4 項より)






届出の対象となる行為は、次のとおりです。ただし、都市計画区域外については、立地適正化計画の対象区域外となるため、届出の対象とはなりません。

【開発行為】

- 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- 1 戸または 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000m² 以上のもの

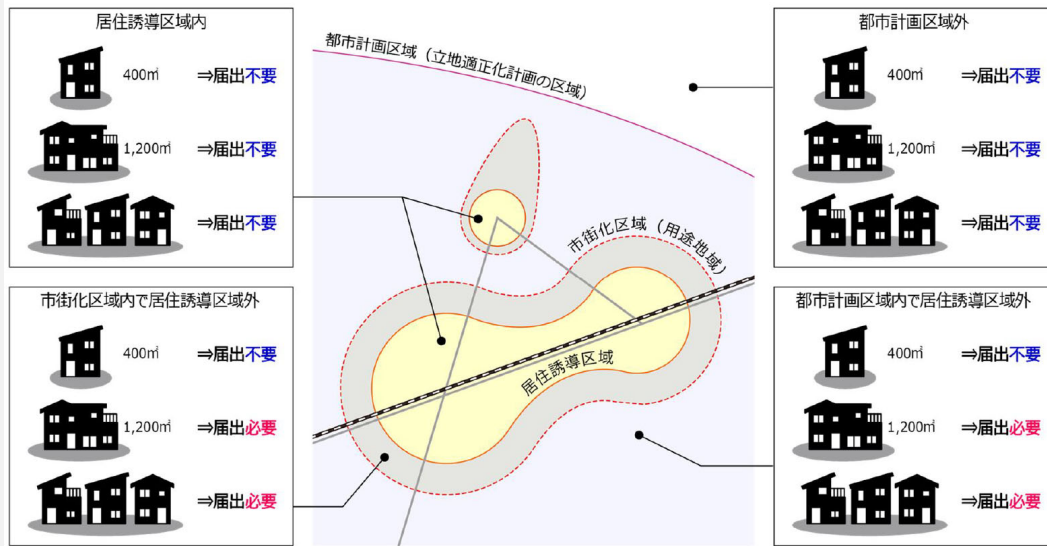
【建築等行為】

- 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、また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	○建築等行為
① 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為	① 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合
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 1000m ² 以上のもの	② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)
③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)	③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合
①の例示 3 戸の開発行為 届 	①の例示 3 戸の建築行為 届 
②の例示 1,300m ² 1 戸の開発行為 届 	1 戸の建築行為 不要 
800m ² 2 戸の開発行為 不要 	

出典：国土交通省

【区域別の届出対象のイメージ】



出典：国土交通省

(2) 都市機能誘導区域外での建築等の届出

都市機能誘導区域外の区域において、誘導施設の整備を行おうとする場合には、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、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条第1項より)

市長は、建築等の届出があった場合において、当該届出に係る行為が都市機能誘導区域内における誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます。

(都市再生特別措置法第108条第3項より)

なお、市長は、勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、当該誘導施設に係る都市機能誘導区域内の土地の取得についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければなりません。

(都市再生特別措置法第108条第4項より)

届出の対象となる行為は、次のとおりです。ただし、都市計画区域外については、立地適正化計画の対象区域外となるため、届出の対象とはなりません。

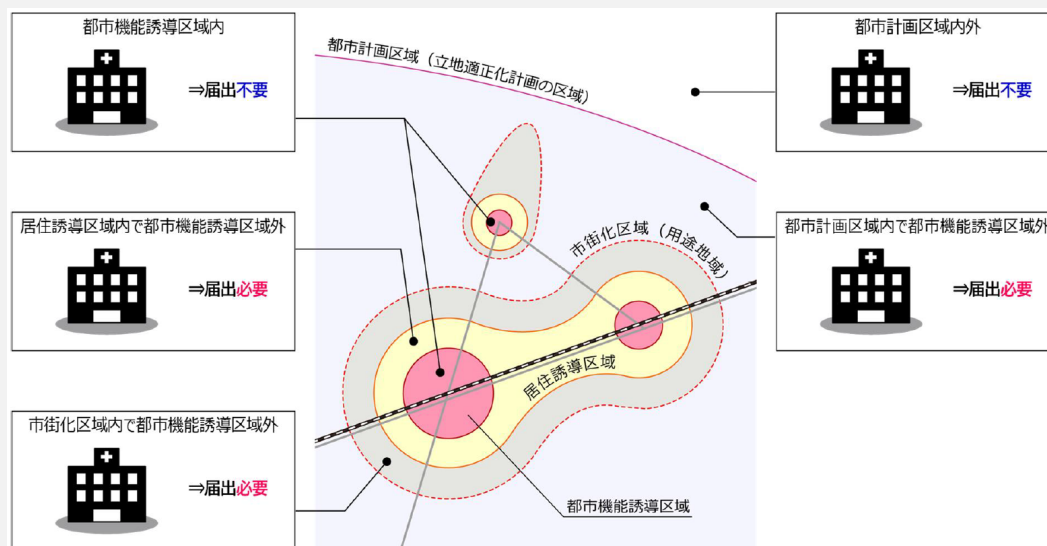
【開発行為】

- 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

【開発行為以外】

- 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、誘導施設を有する建築物とする場合
- 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

【区域別の届出対象のイメージ】



出典：国土交通省

(3) 誘導施設の休廃止に係る事前届出

都市機能誘導区域内において、当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を休止または廃止しようとする場合には、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、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 条の 2 第 1 項)

なお、市長は、新たな誘導施設の立地または立地の誘導を図るため、休止または廃止しようとする誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認める場合、必要に応じて、届出をした者に対し、当該建築物の存置その他の必要な助言または勧告をすることができます。

(都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 2 項)