

第3章 誘導区域及び誘導施設

1 居住誘導区域の設定

居住誘導区域は、人口減少社会にあっても一定のエリアにおいて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維持・存続されるように居住を誘導すべき区域です。

本市では、以下の設定方針に基づき、居住誘導区域を設定します。

(1) 居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域は、前章で設定した中心拠点の人口密度の維持を基本とし、徒歩や公共交通により各拠点や日常生活サービス施設へのアクセスが可能で、都市機能の持続的確保が可能な人口密度を有し、都市基盤が整備されている範囲を設定します。また、農地・工業等の居住に適さない用途や土地利用のほか、災害リスクの高い区域を除いたエリアを居住誘導区域として設定します。

(2) 居住誘導区域の設定

居住誘導区域の設定にあたっては、上記の設定方針に基づき、以下の条件を満たすエリアを設定します。

【居住誘導区域設定条件】

《前提条件》

①用途地域内

《区域に含めることを検討するエリア》

①都市機能の持続的確保が可能な人口密度を有する範囲

- ・おおむね20年後の人口密度30人/ha^{*}が維持できる範囲

※将来（令和17年）の人口密度水準

②日常生活サービス施設や公共交通の利用圏

- ・施設徒歩圏800m、鉄道駅徒歩圏800m、バス停留所徒歩圏300m

③都市基盤が整備されている（見込まれる）区域

- ・都市計画道路、下水道等

《区域に含めないことを検討するエリア》

①居住に適さない用途や土地利用

- ・工業専用地域、工業地域の一部及び非可住地
- ・農地・工業等の土地利用が集積し、今後も居住の見込みがない区域

②災害リスクの高い区域

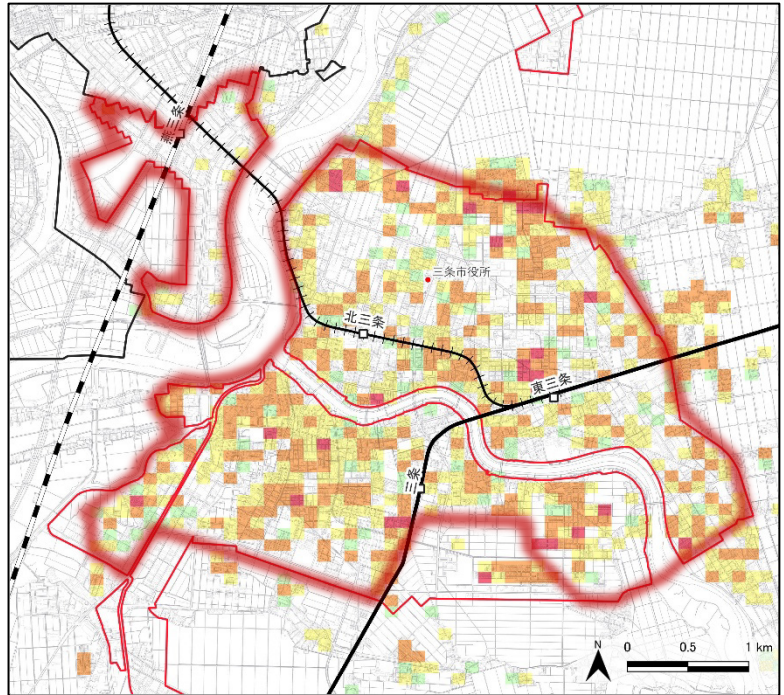
- ・計画規模L1における浸水深3.0m以上の区域、又は浸水深0.5～3.0mで避難所徒歩圏外の区域
- ・想定最大規模L2における家屋倒壊等氾濫想定区域で避難所徒歩圏外の区域

1) 区域に含めることを検討するエリア

① 人口密度

人口は中心市街地地区に集中しており、30人/ha以上のエリアが広がっているほか、近年では、須頃地区・上須頃地区において人口が増加傾向にあります。

これらの人口が集中している、または増加の見込みがある範囲を居住誘導区域に含める範囲とします。

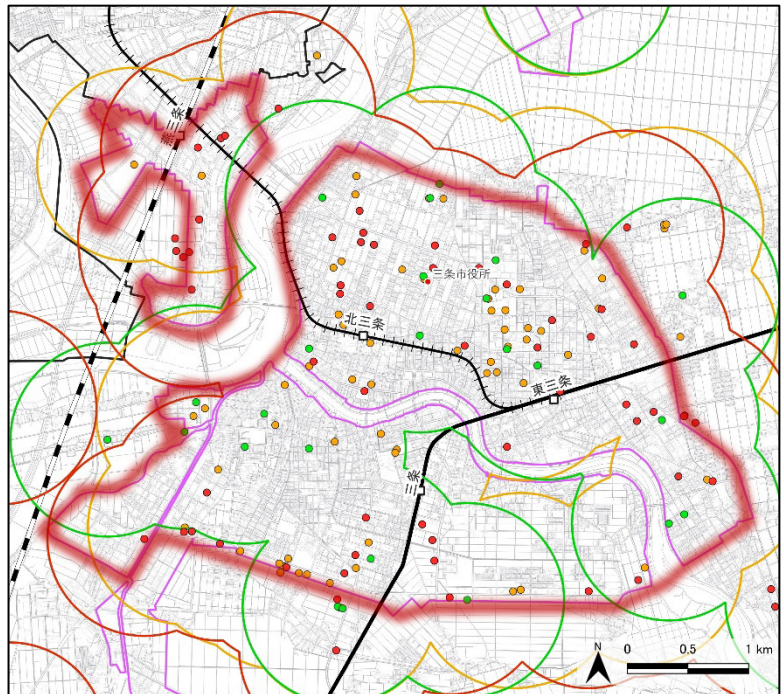
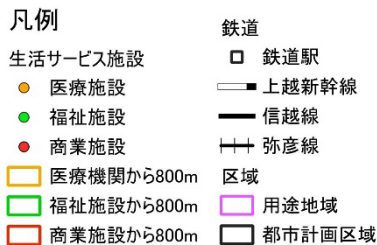


: 居住誘導区域に含めることを検討する区域

②-1 生活サービス施設

生活サービス施設の立地は用途地域内においておおむね利用圏内を満たしており、用途地域内の利便性が確保されています。

これら生活サービスの利用圏の範囲を居住誘導区域に含める範囲とします。



: 居住誘導区域に含めることを検討する区域

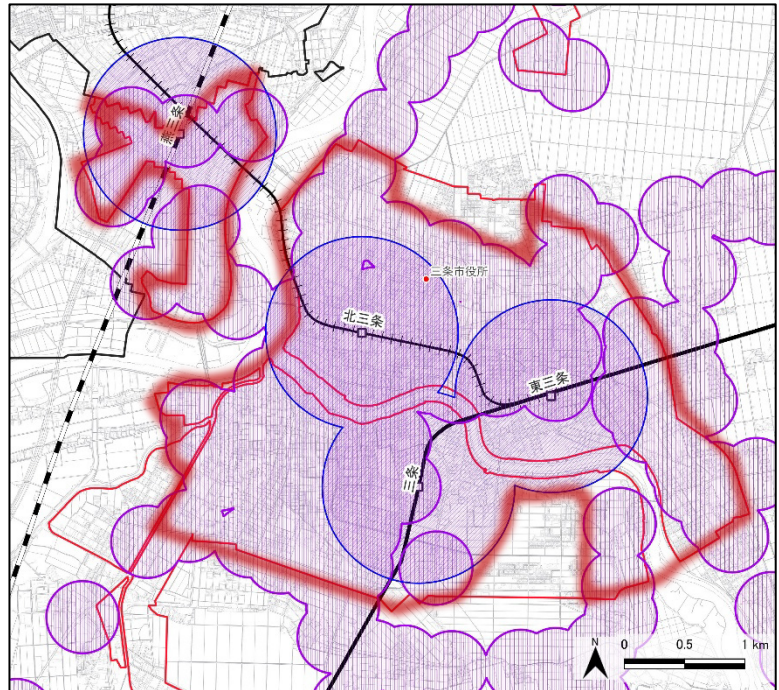
②-2 公共交通

公共交通（鉄道、路線バス）は、おおむね用途地域内をカバーしていますが、直江町地区や曲淵地区、月岡地区、新光町地区等で一部徒歩圏外となるエリアが存在します。

これら公共交通の徒歩圏内のエリアを居住誘導区域に含める範囲とします。

凡例

鉄道	■ 鉄道駅から800m
□ 鉄道駅	■ バス停から300m
— 上越新幹線	区域
— 信越線	■ 都市計画区域
⇄ 弥彦線	■ 用途地域

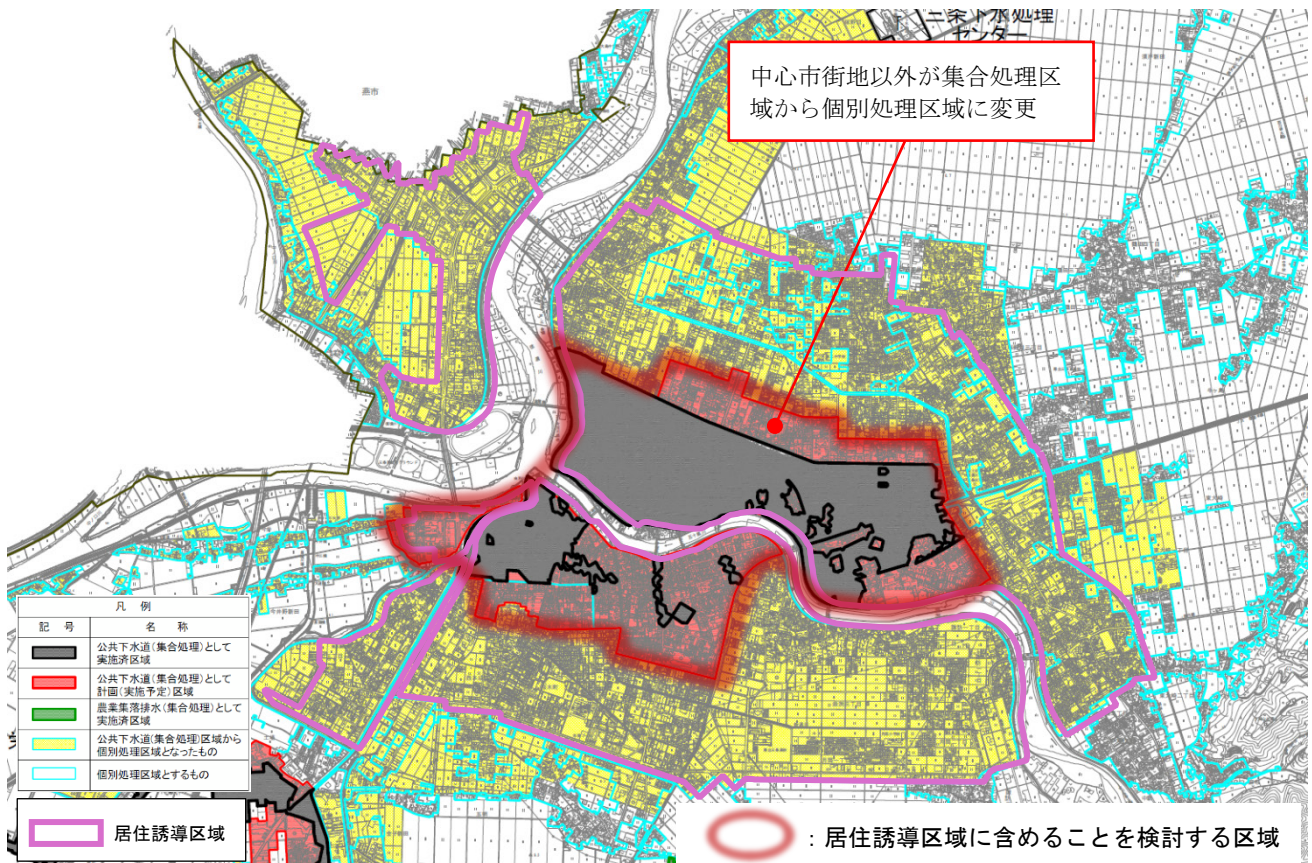


○ : 居住誘導区域に含めることを検討する区域

③ 都市基盤（下水道）

平成30年度に公共下水道の計画区域が見直され、北三条駅、東三条駅、三条駅を結ぶ中心市街地以外は集合処理区域から個別処理区域に変更されています。

これら公共下水道の区域を居住誘導区域に含める範囲とします。



○ : 居住誘導区域に含めることを検討する区域

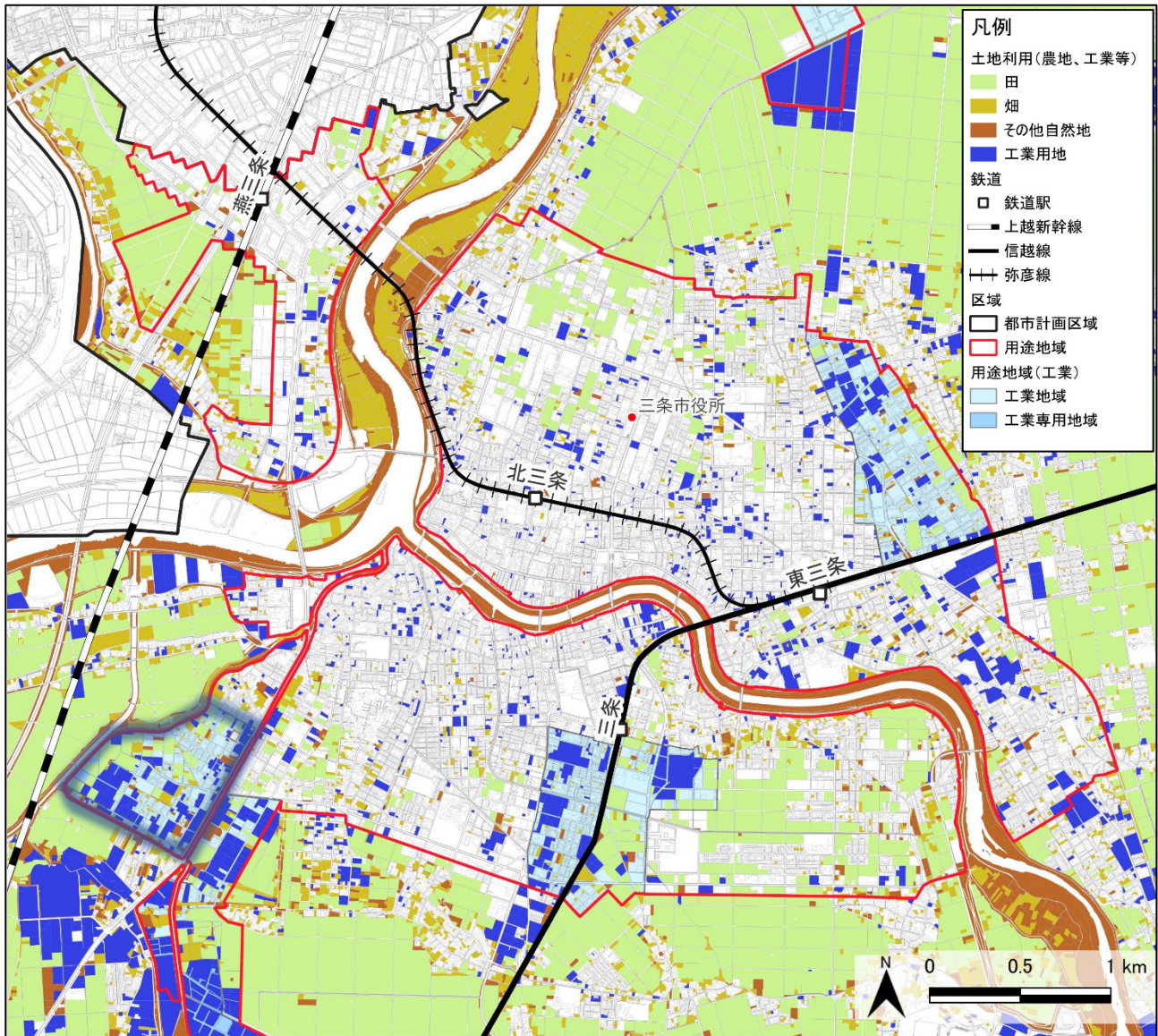
2) 区域に含めないことを検討するエリア

① 土地利用（工業・農地等）

直江町地区南側の工業系用途地域で工業用地が集積しています。

また、曲淵地区や月岡地区等の一部で農地が集積していますが、当該エリアは今後宅地化を促進する方針となっています。

以上を踏まえ、直江町地区南側の工業用途や工業系土地利用が集積している範囲を居住誘導区域に含めない範囲とします。



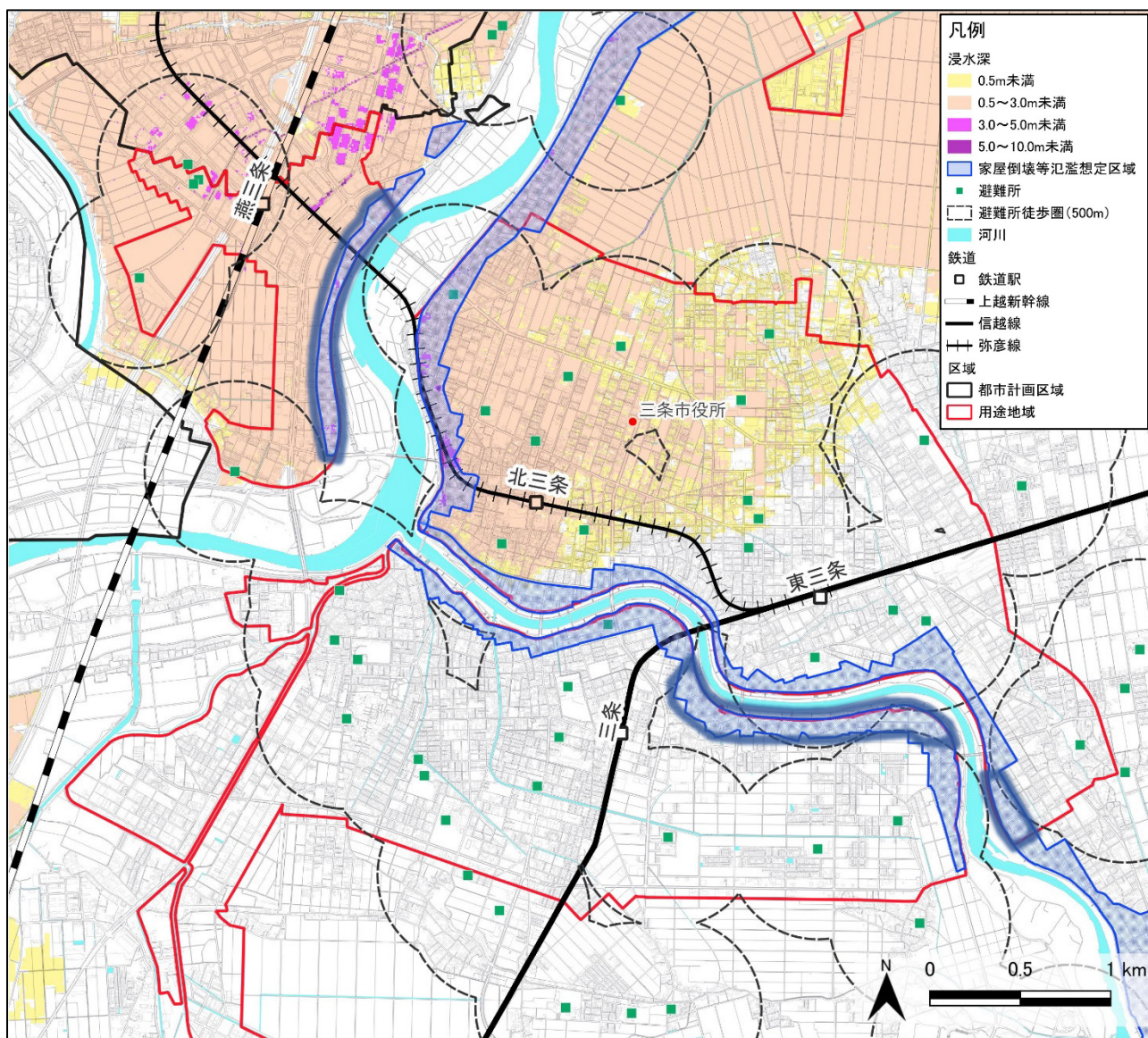
○ : 居住誘導区域に含めないことを検討する区域

② 災害リスク

北三条駅周辺やその北側、須頃地区で0.5m以上の浸水想定があり、一部避難所の徒歩圏外となっていますが、ほとんどが2階以上の建物や商業系の建物であり、垂直避難が可能となっています。

また、信濃川沿川や五十嵐川沿川に家屋倒壊等氾濫想定区域が指定され、一部避難所まで徒歩圏外となっています。

以上を踏まえ、信濃川沿川や五十嵐川沿川の家屋倒壊等氾濫想定区域で避難所の徒歩圏外の範囲を居住誘導区域に含めない範囲とします。

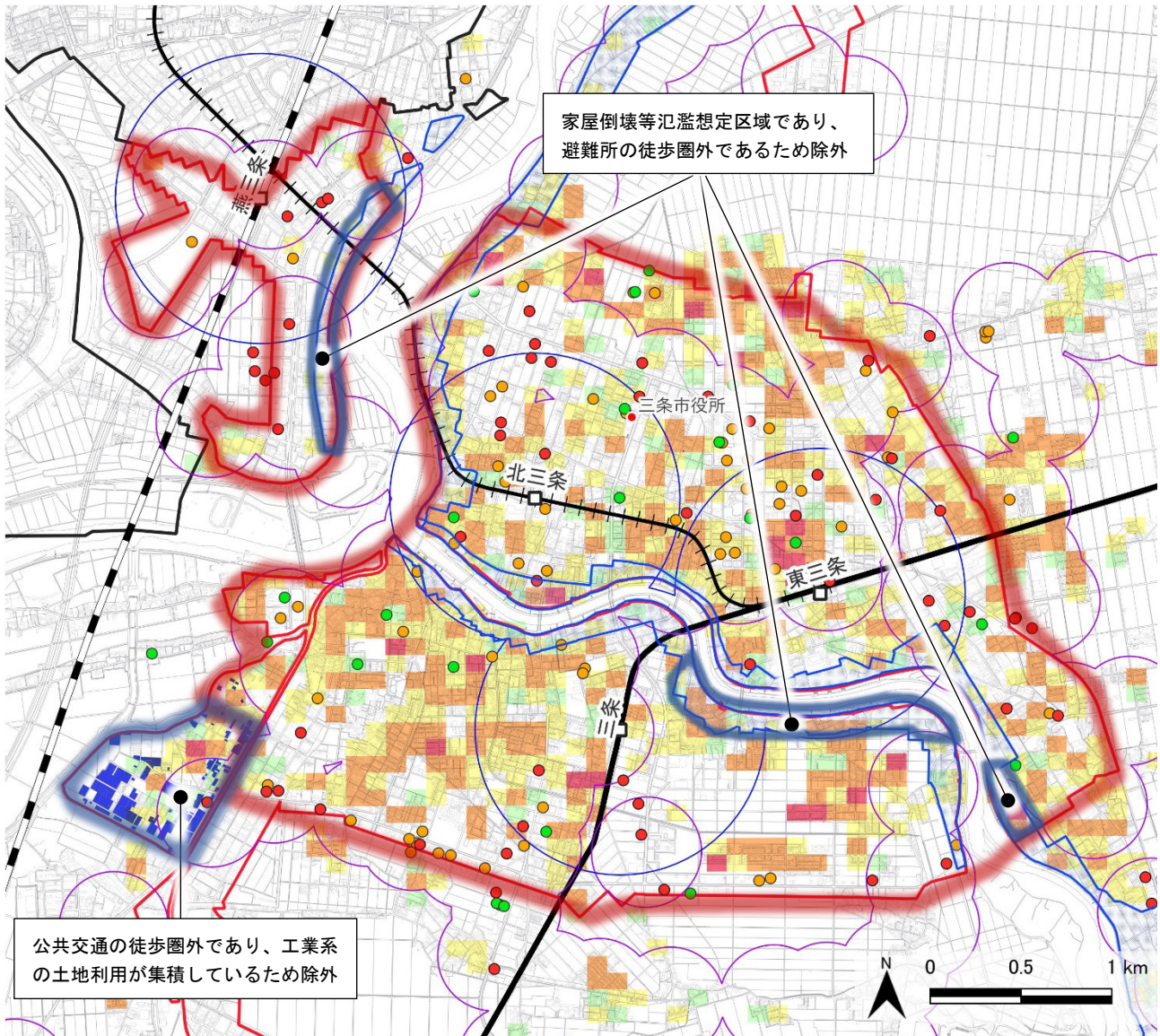


※浸水想定区域は信濃川 L1、家屋倒壊等氾濫想定区域は信濃川 L2、五十嵐川 L2 を表示

○ : 居住誘導区域に含めないことを検討する区域

3) 居住誘導区域の考え方

これまでの検証結果を踏まえ、居住誘導区域に含める範囲及び居住誘導区域に含めない区域を以下のように設定します。



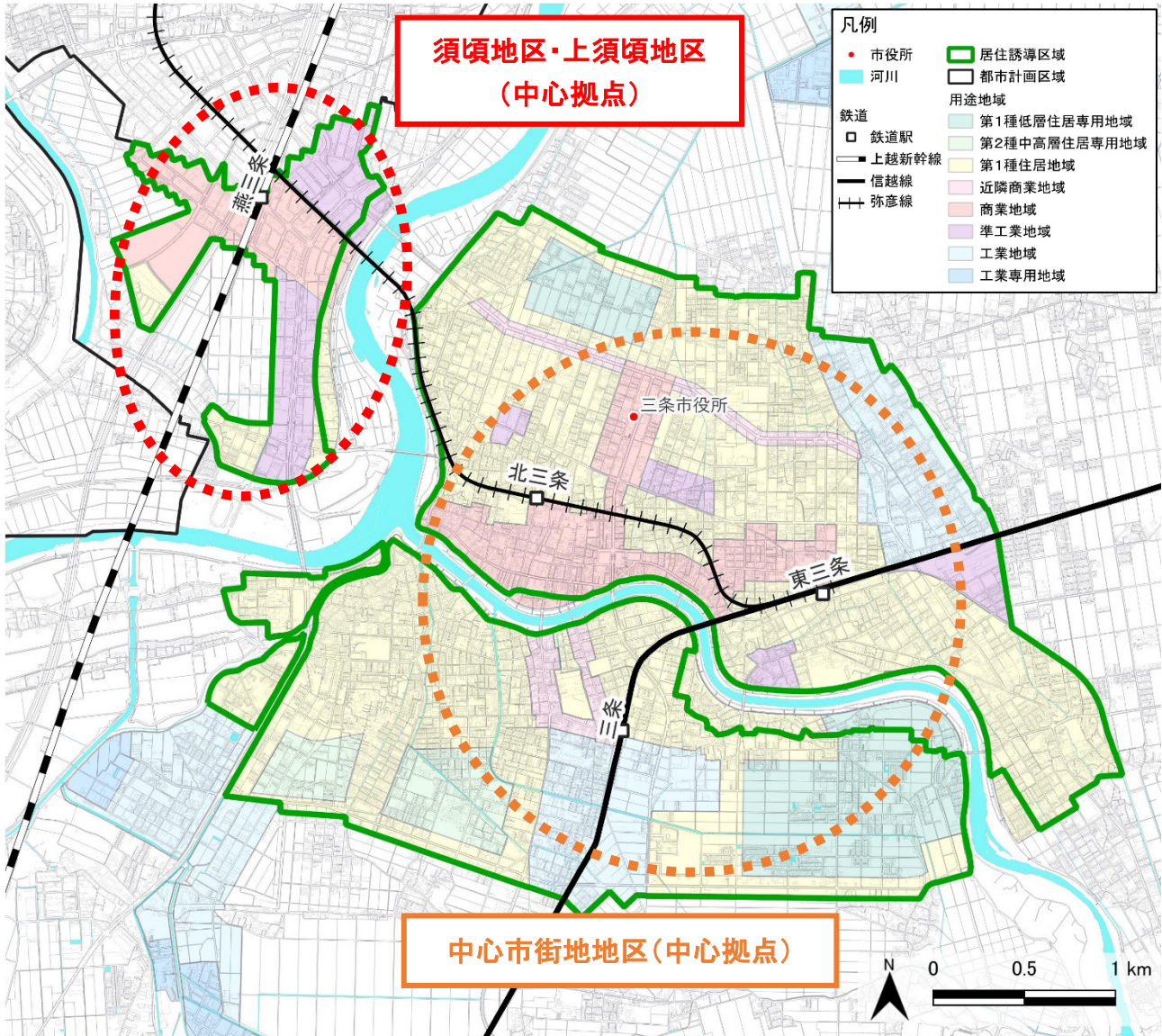
公共交通の徒歩圏外であり、工業系の土地利用が集積しているため除外

家屋倒壊等氾濫想定区域であり、避難所の徒歩圏外であるため除外

- : 居住誘導区域に含めることを検討する区域
- : 居住誘導区域に含めないことを検討する区域

凡例	
生活サービス施設	区域
● 医療施設	□ 都市計画区域
● 福祉施設	□ 用途地域
● 商業施設	R2人口密度
□ 鉄道駅から800m	■ 35～40人未満/ha
□ バス停から300m	■ 40～60人未満/ha
■ 鉄道	■ 60～100人未満/ha
□ 鉄道駅	■ 100人～/ha
— 上越新幹線	■ 土地利用(※一部表示)
— 信越線	■ 工業
— 弥彦線	■ 家屋倒壊等氾濫想定区域

《居住誘導区域の設定》



＜居住誘導区域の概要＞

【須頃地区・上須頃地区 居住誘導区域】

- ・人口集中地区ではありませんが、都市計画マスタープランにおいて、広域交流拠点として位置付けられ、近年、人口増加傾向にあります。また、「燕三条圏域広域立地適正化に関する基本方針」に基づき連携生活拠点を形成することで、地区の魅力・利便性は益々高まるものと考えられます。
- ・教育機能及び県央基幹病院の開設により、交通アクセスほか多様な都市機能の集積を目指して環境整備を行うことが求められます。

【中心市街地地区 居住誘導区域】

- ・東三条駅、三条駅、北三条駅周辺の既成市街地を中心として行政機能や生活サービス機能、居住機能が集積しており、本市の中心拠点として活性化を目指します。
- ・工業地域が含まれますが、昔からの町工場と住宅が混在しています。

2 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域は、医療・福祉・子育て・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

本市では、以下の設定方針に基づき、都市機能誘導区域を設定します。

(1) 都市機能誘導区域の設定方針

都市機能誘導区域は、居住誘導区域内に設定することを基本としつつ、公共交通の利用圏内かつ、都市機能が集積している範囲を設定します。

また、「燕三条圏域広域立地適正化に関する基本方針」を踏まえ、豊富な地域資源や既成商店街を有する中心市街地地区や、広域的な交通結節機能を活かした高次都市機能が集積する須頃地区・上須頃地区を基本として都市機能誘導区域を設定します。

(2) 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域の設定にあたっては、上記の設定方針に基づき、概ね以下の要件を満たすエリアについて設定します。

【都市機能誘導区域設定条件】

《前提条件》

- ① 居住誘導区域内

《区域に含めることを検討するエリア》

- ① 公共交通利用圏※

- ・ 鉄道駅から 800m、バス停留所から 300m

※鉄道線・河川等により駅・停留所から分断される範囲等を考慮

- ② 都市機能が集積している地域または見込まれる区域

- ・ 医療施設、社会福祉施設、教育・文化施設、商業施設

1) 区域に含めることを検討するエリア

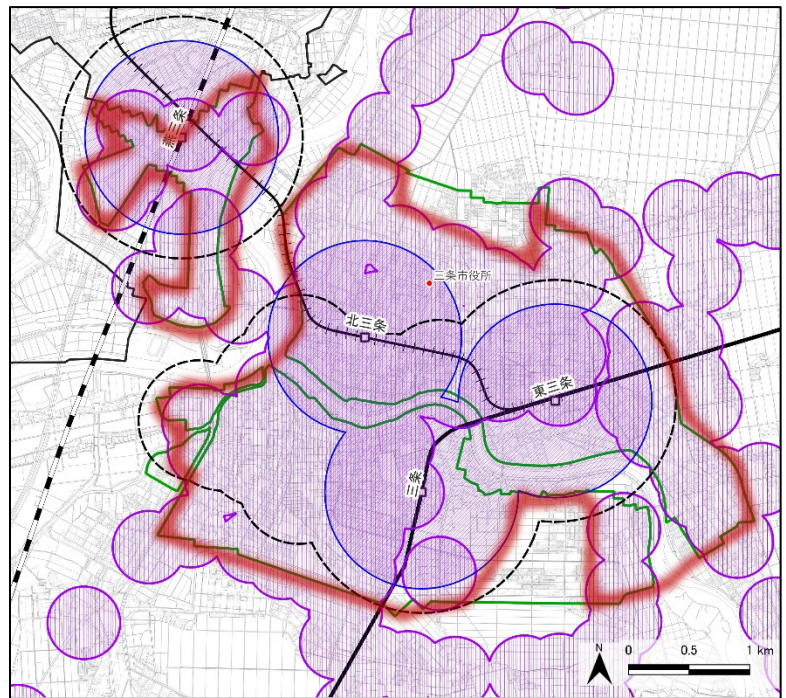
① 公共交通

公共交通（鉄道、路線バス）は、居住誘導区域内において曲淵地区や月岡地区、新光町地区等で一部徒歩圏外となるエリアが存在します。

これら公共交通徒歩圏内のエリアを都市機能誘導区域に含める範囲とします。

凡例

- | | |
|--|-----------|
| 鉄道 | 区域 |
| □ 鉄道駅 | □ 都市計画区域 |
| — 上越新幹線 | □ 居住誘導区域 |
| — 信越線 | |
| — 弥彦線 | |
| ■ 鉄道駅から800m | |
| ■ バス停から300m | |
| □ 時間当たり3本以上(ピーク時)の
鉄道駅から1km、バス停から500m | |



○ : 都市機能誘導区域に含めることを検討する区域

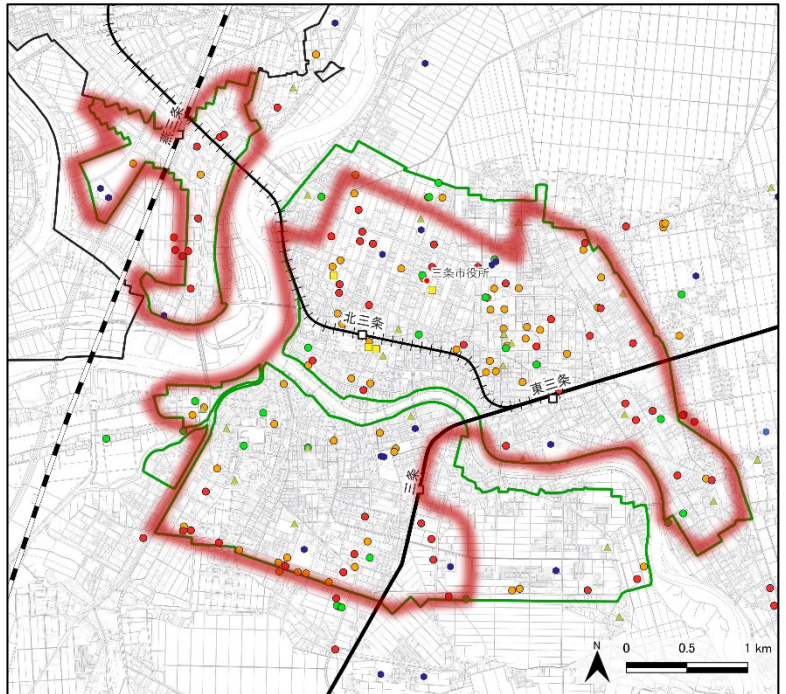
② 都市機能

居住誘導区域内の都市機能は特に北三条駅や東三条駅周辺の既成市街地や、公共交通の運行ルートである幹線道路沿い等に集積しています。

これら都市機能が集積する範囲を都市機能誘導区域に含める範囲とします。

凡例

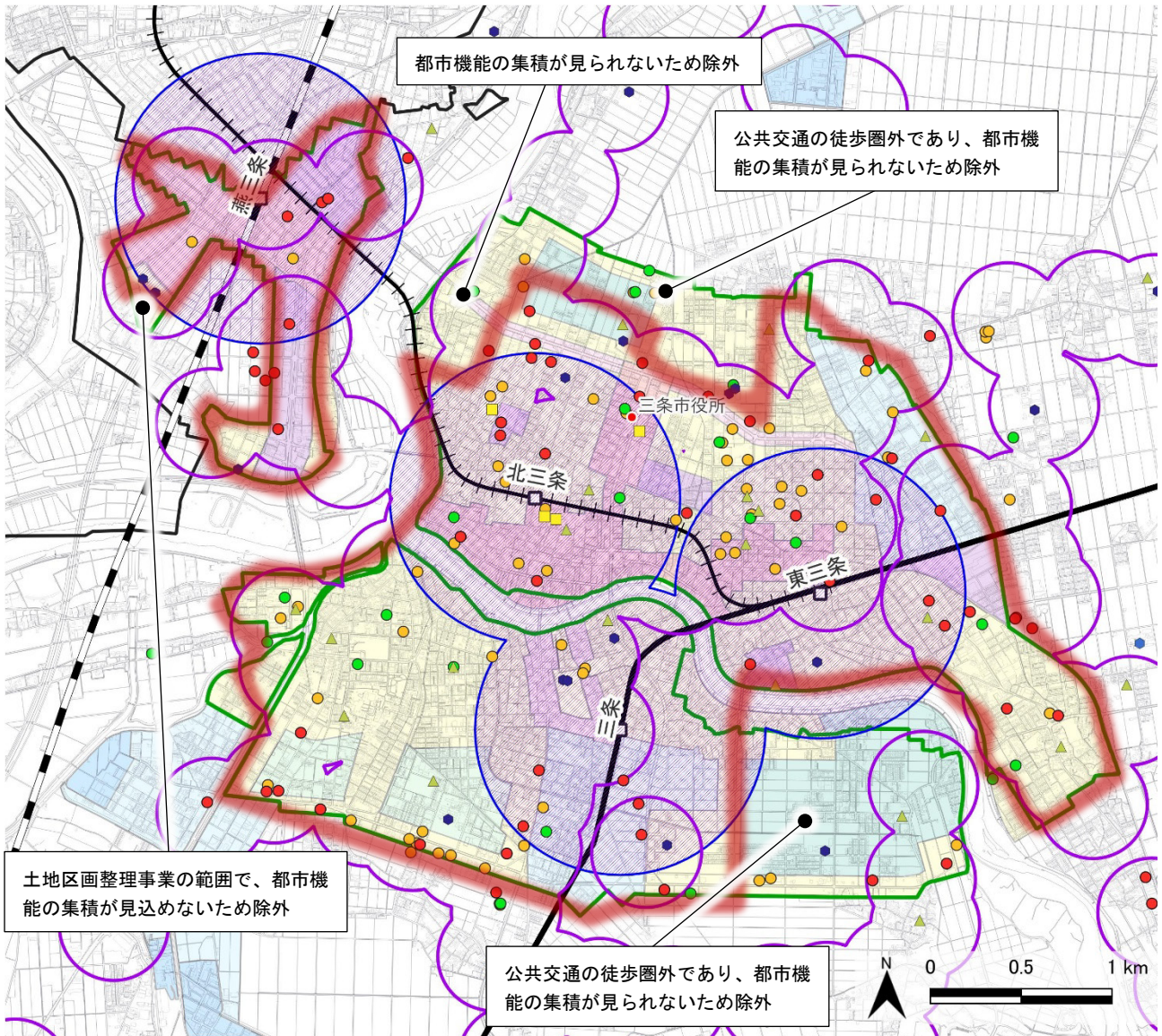
- | | |
|-----------|-----------|
| 鉄道 | 区域 |
| □ 鉄道駅 | □ 都市計画区域 |
| — 上越新幹線 | □ 居住誘導区域 |
| — 信越線 | |
| — 弥彦線 | |
| ● 医療施設 | |
| ● 福祉施設 | |
| ● 商業施設 | |
| ▲ 子育て支援施設 | |
| ■ 文化施設 | |
| ● 教育施設 | |




○ : 都市機能誘導区域に含めることを検討する区域







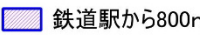

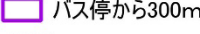



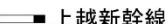
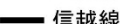
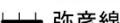
2) 都市機能誘導区域の考え方

これまでの検証結果を踏まえ、都市機能誘導区域に含める範囲を以下のように設定します。

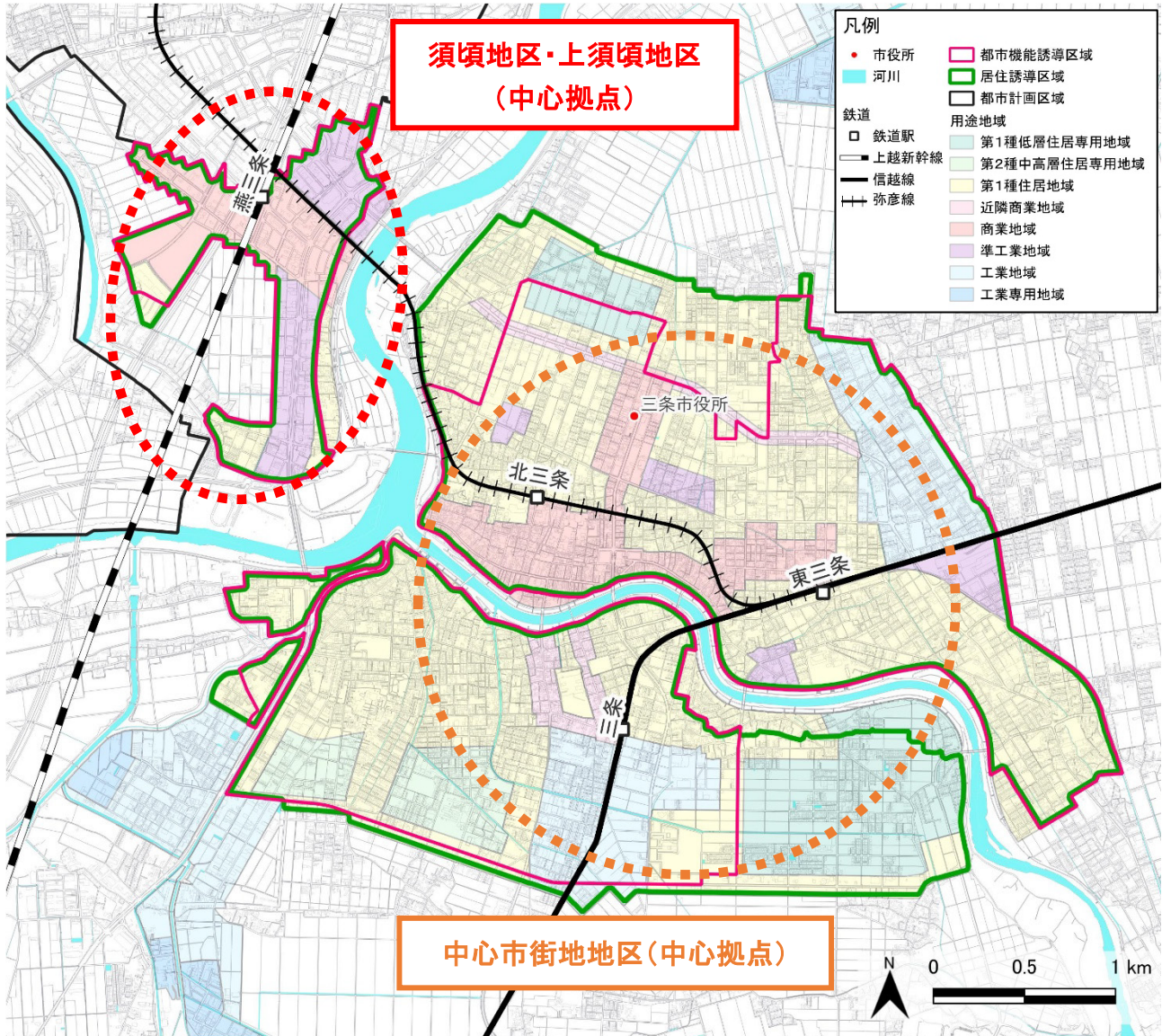


 : 都市機能誘導区域に含める区域

凡例

- | | |
|--|--|
| ● 市役所 | 区域 |
| ● 医療施設 |  居住誘導区域 |
| ● 福祉施設 |  都市計画区域 |
| ● 商業施設 |  第1種低層住居専用地域 |
| ▲ 子育て支援施設 |  第2種中高層住居専用地域 |
| ▲ 文化施設 |  第1種住居地域 |
| ● 教育施設 |  近隣商業地域 |
|  鉄道駅から800m |  商業地域 |
|  バス停から300m |  準工業地域 |
| 鉄道 |  工業地域 |
| □ 鉄道駅 |  工業専用地域 |
|  上越新幹線 | |
|  信越線 | |
|  弥彦線 | |

《都市機能誘導区域》



＜都市機能誘導区域の概要＞

【中心市街地地区（中心拠点）】

- ・ 中心市街地地区は、歴史や伝統文化を語る地域資源と既成商店街を中心とした商業機能や居住機能の活性化により、にぎわいと落ち着きが共存する中心拠点

【須頃地区・上須頃地区（中心拠点）】

- ・ 須頃地区は広域的な交通結節機能を活かした高次都市機能の集積を高め、市の発展を牽引する中心拠点

3 都市機能誘導施設

(1) 誘導施設の設定方針

1) 都市再生特別措置法等の位置付け

誘導施設とは、法第81条第1項において、「医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの」と位置付けられています。

2) 検討の対象とする都市施設

上記の法律等での位置付けや居住及び都市機能の誘導方針を踏まえ、検討の対象とする都市機能を以下のとおりとします。

	都市施設	考え方	根拠法・定義	
施設 医療	病院	生活に必要な都市機能であるため、検討対象とする。	医療法第1条の5	
	診療所			
施設 社会福祉	母子福祉センター	子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となるため、検討の対象とする。	「児童福祉法」、「母子及び寡婦福祉法」、「母子保健法」に定める施設または事業の用に供する施設のうち、通所等を主目的とする施設	
	保育所、保育園			
施設 教育・文化施設	幼稚園	子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となるため、検討の対象とする。	学校教育法第1条	
	認定子ども園		就学前の子供に関する教育、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	
	小学校		学校教育法第1条	
	中学校			
	義務教育学校			
	高等学校			
	中等教育学校			
	特別支援学校			
	大学、高等専門学校			本市における若年層の人口動態の改善には「高等教育環境の充実」が必要となるため、検討の対象とする。
	専修学校		学校教育法第124条	
	各種学校		学校教育法第134条	
	図書館		集客力があり、まちなぎわいを生み出す施設のため、検討の対象とする。	図書館法第2条第1項
	博物館ほか			博物館法第2条第1項、同法第29条ほか
	体育館	スポーツ基本法第12条		
施設 商業施設	大規模小売店舗 (1,000m ² 以上)	生活に必要な不可欠な都市機能であるため、検討対象とする。		
	スーパーマーケット、食料品店			

3) 検討方法

- ・上位計画や関連計画、既存のプロジェクトなどに施設整備の位置付けが既にあり、かつ、それらが都市機能誘導区域内での立地を想定している、もしくは立地が望ましい施設について誘導施設に設定します。
- ・施設分布や徒歩圏の状況を踏まえた現時点での充足度、また、居住及び都市機能の誘導方針に基づく将来的な需要を踏まえ、誘導施設の設定の必要性を評価します。
- ・なお、充足していると判断できる場合でも、その機能を維持する必要性が高い場合は、誘導施設に設定します。

(2) 誘導施設の設定

1) 病院・診療所

	中心市街地地区	須頃地区・上須頃地区
充足度	<ul style="list-style-type: none"> ・病院：嵐南地区及び国道 289 号周辺地域では病院から 800 メートル圏を外れる地区がある。 ・診療所：居住誘導区域内に広く点在しており、市民の身近な「かかりつけ医」として市民の健康の維持・増進が保たれている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・病院：県央基幹病院が立地している。 ・診療所：居住誘導区域内に 1 件のみの立地となっている。
評価	<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地地区への医療機関の集積により中心市街地地区の人口密度が高まれば、地域の活性化や行政サービスの効率的な提供につながるものと考えられるため、誘導施設とする。 	<ul style="list-style-type: none"> ・県央基幹病院は隣接する燕市等も含めた広域の医療機関であり、「かかりつけ医」である診療所と連携して、施設の維持・存続をさせていくことが求められているため、誘導施設とする。
誘導施設への位置付け	○	○

2) 母子福祉センター・保育所・保育園・幼稚園・認定こども園

	中心市街地地区	須頃地区・上須頃地区
充足度	<ul style="list-style-type: none"> ・母子福祉センター：区域内に立地がない。 ・保育所・保育園：「保育所の徒歩圏 0～4 歳人口カバー率」の地方都市圏（10 万人以下）での偏差値 60.7（資料編 1 掲載）と区域内に点在しており、施設の維持・存続は確保されている。 	
評価	<ul style="list-style-type: none"> ・市民が居住地周辺の施設を利用するとは限らず、職場近接や鉄道駅周辺などの公共交通の利便性の高い場所に立地している施設など、立地場所や利用者のニーズにより異なるが、区域内での誘導施設とすることが望ましい。 	
誘導施設への位置付け	○	○

3) 小学校・中学校・義務教育学校

	中心市街地地区	須頃地区・上須頃地区
充足度	・区域内に広く分布しており、各学校から1km圏内でカバーされている。	・須頃小学校のみ立地しているが、1km圏内では区域の北側がカバーされていない。
評価	・子育て世代にとって居住を決める際の重要な要素となるため、今後も誘導施設とする。	
誘導施設への位置付け	○	○

4) 高等学校・中等教育学校・特別支援学校

	中心市街地地区	須頃地区・上須頃地区
充足度	・高等学校は都市機能誘導区域内に3校立地している。	・高等学校等の立地がない
評価	・本市における若年層の20～24歳の世代の転入人口増、転入人口減への対応として、「魅力ある優れた教育機会の創出」を目指すため誘導が必要である。	
誘導施設への位置付け	○	○

5) 大学・高等専門学校・専修学校・各種学校

	中心市街地地区	須頃地区・上須頃地区
充足度	・高等教育機関の立地がない。	・上須頃地区に三条市立大学及び三条看護・医療・歯科衛生専門学校が立地している。 ・なお、これらの施設は、燕市と連携を図りながら、両学校の安定した運営に向けた学生確保に関する取組（周知活動）、地元企業の発展や地域医療体制の充実に向けた両学校卒業生の地元就職等に関する取組（周知活動）を行っている。
評価	・本市における若年層の人口動態の改善には「高等教育環境の充実」が必要であり、これには市内外からの交通アクセスの利便性の高さを重視することから誘導施設とする。	
誘導施設への位置付け	○	○

6) 図書館・博物館ほか・体育館

	中心市街地地区	須頃地区・上須頃地区
充足度	<ul style="list-style-type: none"> ・図書館：北三条駅付近に三条市立図書館「まちやま」が立地 ・博物館ほか：北三条駅付近に歴史民俗産業資料館「ほまれあ」、鍛冶道場が立地 ・体育館：中心市街地地区に三条市体育文化会館「たいぶん」が立地 	<ul style="list-style-type: none"> ・図書館等の立地はない
評価	<ul style="list-style-type: none"> ・図書館・博物館ほか：北三条駅周辺に立地している三条市立図書館「まちやま」や歴史民俗産業資料館「ほまれあ」、三条鍛冶道場等は、施設間の回遊性を高めることで、にぎわいを作り出すため今後も維持が必要である。 ・体育館：三条市体育文化会館「たいぶん」は、市民が身近にスポーツに親しむことにより、競技水準の向上や健康増進を図るとともに、地域における交流活動の推進を図るため今後も維持が必要である。 	—
誘導施設への位置付け	○	—

7) 商業施設（大規模小売店舗：1,000m²以上）

	中心市街地地区	須頃地区・上須頃地区
充足度	<ul style="list-style-type: none"> ・国道289号、主要地方道長岡見附三条線沿い等に点在 	<ul style="list-style-type: none"> ・国道8号沿いに点在 ・上須頃地区の土地区画整理事業区域内に大型ショッピングセンターが立地
評価	<ul style="list-style-type: none"> ・広域的な商圈を有するという特徴を持つため、こうした交通軸沿線には引き続き誘導していくことが望ましい。 	
誘導施設への位置付け	○	○

8) 商業施設（スーパー）

	中心市街地地区	須頃地区・上須頃地区
充足度	<ul style="list-style-type: none"> ・区域内に広く分布している。 	<ul style="list-style-type: none"> ・立地がないが、燕市内の隣接地に点在している。
評価	<ul style="list-style-type: none"> ・須頃地区では燕市内の隣接する店舗を利用している。 ・スーパーは日常生活を営む上で生活利便性を担う重要なものであるため、居住誘導区域であるこの地域においては欠かせない、誘導施設として設定することが望ましい。 	
誘導施設への位置付け	○	○

(3) 誘導施設への位置付け

誘導施設の考え方に基づき、都市機能誘導区域を設定した各拠点区域における誘導施設は以下のとおりとします。

	想定される誘導施設	誘導施設への位置付け		根拠法・定義
		中心市街地地区	須頃（上須頃）地区	
医療施設	病院	○	○	医療法第1条の5
	診療所	○	○	
社会福祉施設	母子福祉センター	○	○	「児童福祉法」、「母子及び寡婦福祉法」、「母子保健法」に定める施設または事業の用に供する施設のうち、通所等を主目的とする施設
	保育所、保育園	○	○	
教育・文化施設	幼稚園	○	○	学校教育法第1条
	認定子ども園	○	○	就学前の子供に関する教育、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
	小学校	○	○	学校教育法第1条
	中学校	○	○	
	義務教育学校	○	○	
	高等学校	○	○	
	中等教育学校	○	○	
	特別支援学校	○	○	
	大学、高等専門学校	○	○	
	専修学校	○	○	学校教育法第124条
	各種学校	○	○	学校教育法第134条
	図書館	○		図書館法第2条第1項
	博物館ほか	○		博物館法第2条第1項、同法第29条ほか
体育館	○		スポーツ基本法第12条	
商業施設	大規模小売店舗 (1,000m ² 以上)	○	○	
	スーパーマーケット、 食料品店	○	○	

第4章 誘導施策等

1 誘導施策の設定

先に設定した居住誘導区域内に居住を誘導するための施策や、都市機能誘導区域における都市機能誘導施設の維持・誘導を図るための施策を、関連する上位・関連計画に位置付けられた施策なども踏まえ、総合的に展開していきます。

また、都市機能誘導施設等の整備において、都市構造再編集中支援事業等による国の財政上の支援制度の活用を検討します。

なお、それらの施策に関しては、社会情勢や社会的ニーズの変化に柔軟に対応していくため、適宜見直し・検討していくものとします。

具体的には以下の施策を講じることとし、3つのまちづくりの方針ごとに整理します。

(1) 居住や都市機能の集約による人口密度の維持

中心市街地の活性化に資する取組や、災害対策、都市基盤の整備、子育て・教育環境の充実により、都市機能誘導区域や居住誘導区域の「生活の場」としての魅力を高めるほか、移住・定住の促進を行い、居住誘導区域内へ居住を誘導します。

項目	施策の内容	居住誘導	都市機能誘導
中心市街地の活性化	中心市街地空き家改修事業等補助金（新規出店事業）の活用		●
移住・定住の促進	空き家改修補助金（移住・定住補助金）の活用	●	
	結婚新生活支援補助金の活用	●	
	「フラット35 地域連携型」の活用	●	
	学生まちなか居住促進事業補助金の活用	●	●
災害対策の推進	排水路整備等の内水対策	●	
	住宅の耐震化	●	
都市基盤の整備	都市計画道路整備の推進	●	
	公共下水道整備の推進	●	
子育て・教育環境の充実	子どもの遊び場の充実	●	
	多様な保育ニーズへの対応	●	

(2) 中心市街地の魅力向上による都市活力の維持

近年の商業機能の郊外化や後継者不足による空き店舗の増加や、これに伴う商店街をはじめとした中心市街地における交流機会の喪失等に対応するため、中心市街地への新規出店や学生の居住促進等により中心市街地の活性化や魅力向上を図ります。

また、三条マルシェ等の既存のイベントや、新たに整備された拠点施設等を活用したイベント等により地域活動の維持、活性化を図り、まちなかでの交流機会を創出します。

項目	施策の内容	居住誘導	都市機能誘導
中心市街地の活性化	【再掲】中心市街地空き家改修事業等補助金（新規出店事業）の活用		●
移住・定住の促進	【再掲】学生まちなか居住促進事業補助金の活用	●	●
地域活動の維持、活性化	三条マルシェ等のまちなかイベントの継続実施		●
	三条市立図書館「まちやま」、体育文化会館「たいぶん」などの拠点を生かしたイベントの充実		●

(3) 市街地と周辺地域とのネットワークの強化

三条市地域公共交通計画等と連携し、利便性の高い公共交通サービスを確保するほか、東三条駅等の交通結節点の機能強化、拠点間の交通手段の確保、既存路線の維持等に努め、市内及び広域都市間の公共交通ネットワークの強化を図ります。

項目	施策の内容	居住誘導	都市機能誘導
利便性の高い公共交通サービスの確保	市内循環バス「ぐるっとさん」のキャッシュレス決済導入	●	●
	AI デマンド交通導入とデマンド交通の運行	●	●
交通結節点の機能強化	交通結節点の整備		●
	乗り継ぎ利便性の向上		●
拠点間の交通手段の確保	中心拠点と広域連携地域拠点との交通ネットワークの見直し検討	●	●
公共交通の維持	既存路線の見直しや利用促進による事業者の採算性向上	●	●

2 届出制度について

(1) 居住誘導区域

1) 誘導区域と事前届出

居住誘導区域は、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービス等が持続的に確保されるように居住を誘導すべき区域です。

本市においても届出の対象となる区域と対象外の区域を設定します。対象区域では一定規模以上の開発・建築等行為は着手する 30 日前までに届出が必要となります。

「居住誘導区域（届出の対象外エリア）」

「居住誘導区域」は、区域内の開発・建築等行為における事前届出が不要であり、区域外で一定規模以上の同行為が発生した場合には、行政から区域内への誘導をお願いする区域です。

事前届出を申請する場合は、市域全体や既存施設の立地状況などを勘案し、適正な場所への立地誘導を図るため、事前の協議（各種情報提供）を行っていきます。

「居住を適正化する区域（届出の対象エリア）」

居住誘導区域外である「居住を適正化する区域」は、一定規模以上の開発・建築等行為が発生した場合に、事前届出の対象となるエリアです。

2) 届出の対象となる行為

ア 開発行為

- ・ 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 1,000 m²以上の規模のもの

イ 建築等行為

- ・ 3 戸以上の住宅新築
- ・ 住宅への改築、住宅への用途変更

(2) 都市機能誘導区域

1) 誘導区域・誘導施設と事前届出

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し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ことが可能となる区域であるとともに、規定された誘導施設の誘導や抑制等を図る区域です。

本市においても届出の対象となる区域と対象外の区域及び誘導施設を設定します。対象区域では一定規模以上の誘導施設に係る開発・建築等行為は着手する 30 日前までに届出が必要となります。

「都市機能誘導区域（届出の対象外エリア）」

「都市機能誘導区域」は、区域内の開発・建築等行為における事前届出が不要であり、区域外で一定規模以上の同行為が発生した場合には、行政から区域内への誘導をお願いする区域です。

「誘導施設の立地を適正化する区域（届出の対象エリア）」

「誘導施設の立地を適正化する区域」は、本計画で設定した誘導施設の開発・建築等行為が発生した場合に、事前届出の対象となる区域です。

2) 届出の対象となる施設

- 医療施設：病院、診療所
- 社会福祉施設：母子福祉センター、保育所、保育園
- 教育・文化施設：幼稚園、認定子ども園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学、高等専門学校、専修学校、各種学校、図書館、博物館ほか、体育館
- 商業施設：大規模小売店舗(1,000 m²以上)、スーパーマーケット、食料品店