

5 都市機能誘導区域の設定

5-1 都市機能誘導区域の設定の考え方

(1) 都市再生特別措置法における都市機能誘導区域の位置づけ

都市機能誘導区域の設定の基本的な考え方として、都市再生特別措置法に以下のとおり示されています。本計画では、この考え方を基本とし区域の設定を行います。

【都市再生特別措置法における記述】

- 第81条第12項 都市機能誘導区域及び誘導施設は、立地適正化計画の区域における人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、適切な都市機能増進施設の立地を必要な区域に誘導することにより、住宅の立地の適正化が効果的に図られるように定めるものとする。

(2) 本市における都市機能誘導区域の位置づけ

市内の各居住地で人口減少・少子高齢化が進行すると、市内各所の都市機能が低下し、特に用途地域外では生活利便性が維持できなくなる地域が生じることが懸念されます。また、高齢化が進行する中で、今後、自動車が運転できない高齢者等が増加することが想定されます。

こうした状況下で、多くの人々が都市サービスを楽しむためには、少なくとも、概ね旧市町ごとに形成される生活圏の核となり公共交通網が整備された都市拠点や地域拠点において、都市機能を維持・拡充し、アクセス環境を確保する必要があります。こうした取り組みにより、市内の多くの居住地における生活利便性を維持することができ、これまでに各地域で生まれ受け継がれてきた歴史・文化、豊かな自然環境の継承につながります。

また、他都市と比較し生活利便性が低い状況が見られる中、都市の拠点の魅力を重点的に向上させることで、都市全体の魅力向上につながり、市内のみならず市外からの新たな定住人口や交流人口の創出につながるものと考えられます。

このため都市機能誘導区域は、人口減少が進行する中でも、各地域に居住する市民の生活利便性を維持・向上させるとともに本市の魅力の向上を図るために、都市拠点や地域拠点の都市機能を確保するために設定します。

【本市における都市機能誘導区域の設定方針】

- 都市機能誘導区域（都市再生特別措置法で区域設定が必須）
 - ・都市機能誘導区域は、医療、福祉、商業等の都市機能を誘導・集約し、効率的なサービス提供を図る区域として、都市拠点、地域拠点を中心に配置します。
 - ・都市再生特別措置法に基づく届出制度や、区域内における魅力向上策等により、都市的サービスを提供する施設立地の維持・誘導を促進します。

5 都市機能誘導区域の設定

(3) 都市機能誘導区域の設定方法

本市におけるこれまでの都市づくりの経緯や既存ストックの配置等を踏まえ、以下の考え方に基づき都市機能誘導区域を設定します。

■ 都市機能誘導区域の設定方法

○都市機能誘導区域は、以下の区域を設定します。

①居住誘導区域の範囲で設定します。

②各拠点の基幹的な公共交通の沿線市街地を基本とします。

【各拠点の基幹的な公共交通沿線市街地】

- ・都市拠点：鉄道駅の利用圏域（半径 800m～1 km圏内）
- ・地域拠点：路線バス（掛川大東浜岡線、秋葉中遠線）のバス停の利用圏域（300m 圏内）のうち、近隣商業地域にあるバス停と一連のバス利用圏域を形成している範囲

③既存のまちづくり制度等との連携を図るため、以下の区域を都市機能誘導区域とします。

【都市機能誘導区域に位置づける区域】

- ・路線バスや自主運行バスで掛川駅と連絡している地区計画のうち、多様な都市機能の立地・誘導を行う方針が位置づけられている地区計画区域
 - 1) 宮脇第一地区（生活利便地区、沿道サービス地区）
 - 2) 東名掛川 IC 周辺地区（健康医療地区） ※希望の丘
- ・掛川市中心市街地活性化基本計画対象区域

④主に低層の住宅を主体とした地域を形成する以下の区域は、②の区域であっても以下の区域は都市機能誘導区域には位置づけないものとします。

【都市機能誘導区域に位置づけない区域】

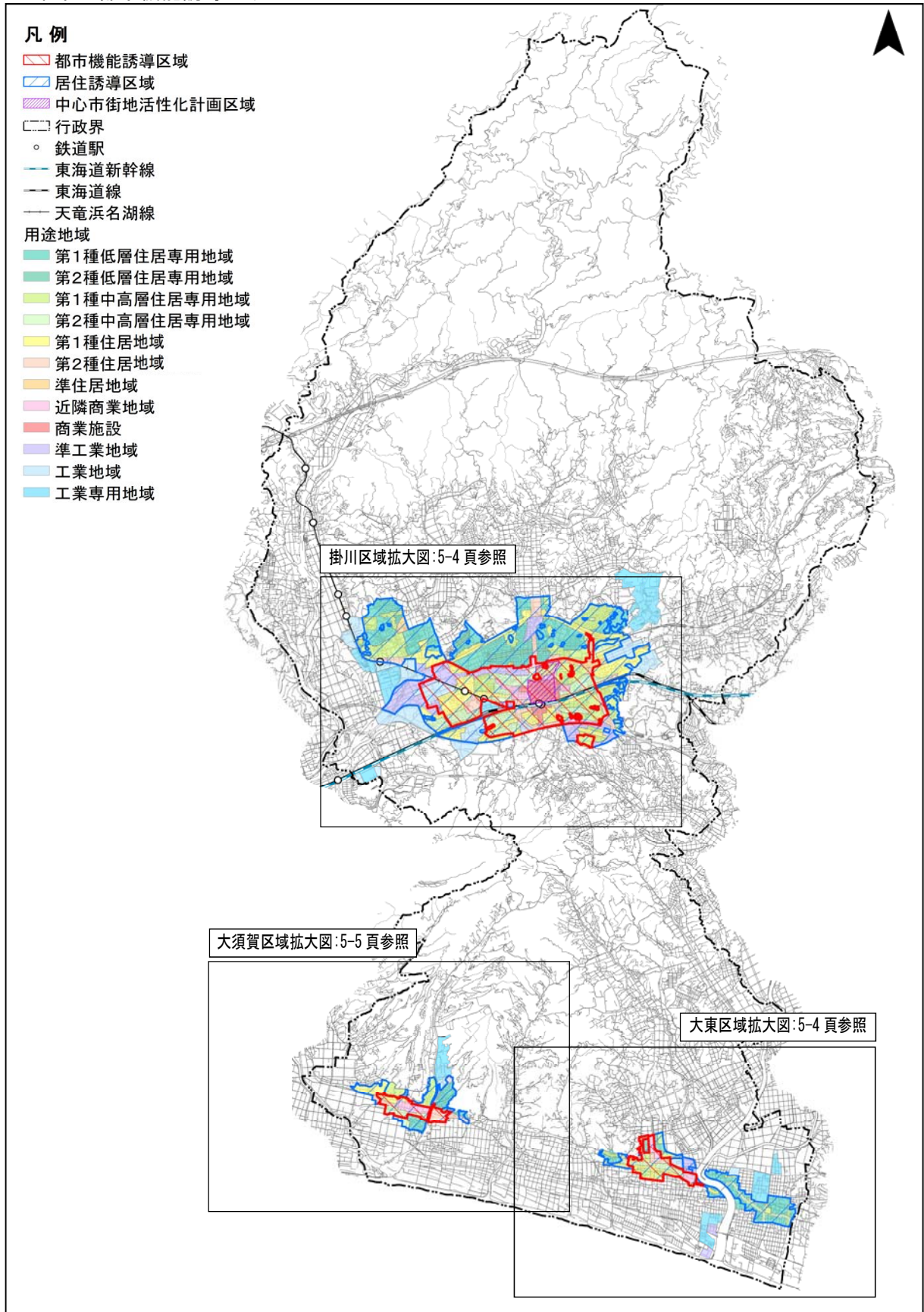
- ・第一種低層住居専用地域
- ・地区計画により、概ね住宅以外の立地を規制する地区等
 - 1) 中央二丁目（A 共生住宅地区、B 専用住宅地区）
 - 2) 洋望台地区（低層住宅専用地区）
 - 3) 大坂地区（低層住宅地、コミュニティ広場地区）

○都市機能誘導区域の境界は、地形地物の中心線により境界を設定します。沿道での施設立地を踏まえた用途地域の境界の指定がある場合や、圏域の境界付近に適当な地形地物がない場合は、用途地域境界や地区計画等の境界により設定します。

5-2 都市機能誘導区域の設定

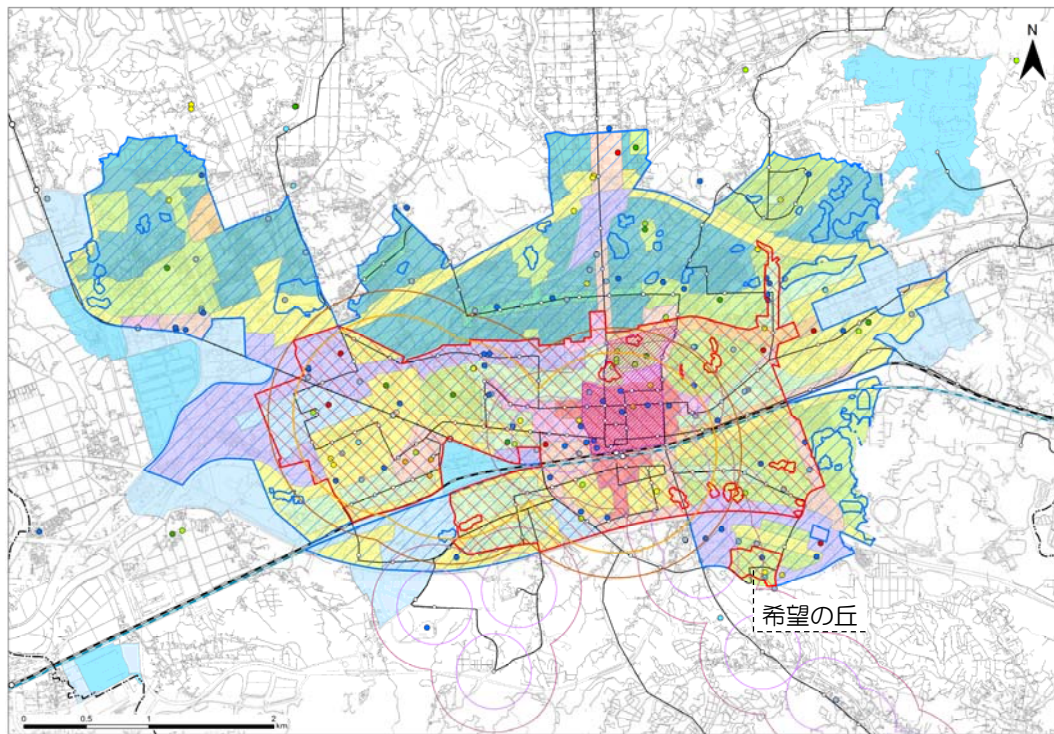
「都市機能誘導区域の設定方法」に基づき検討した結果、都市機能誘導区域を以下のとおり設定します。

■本市の都市機能誘導区域



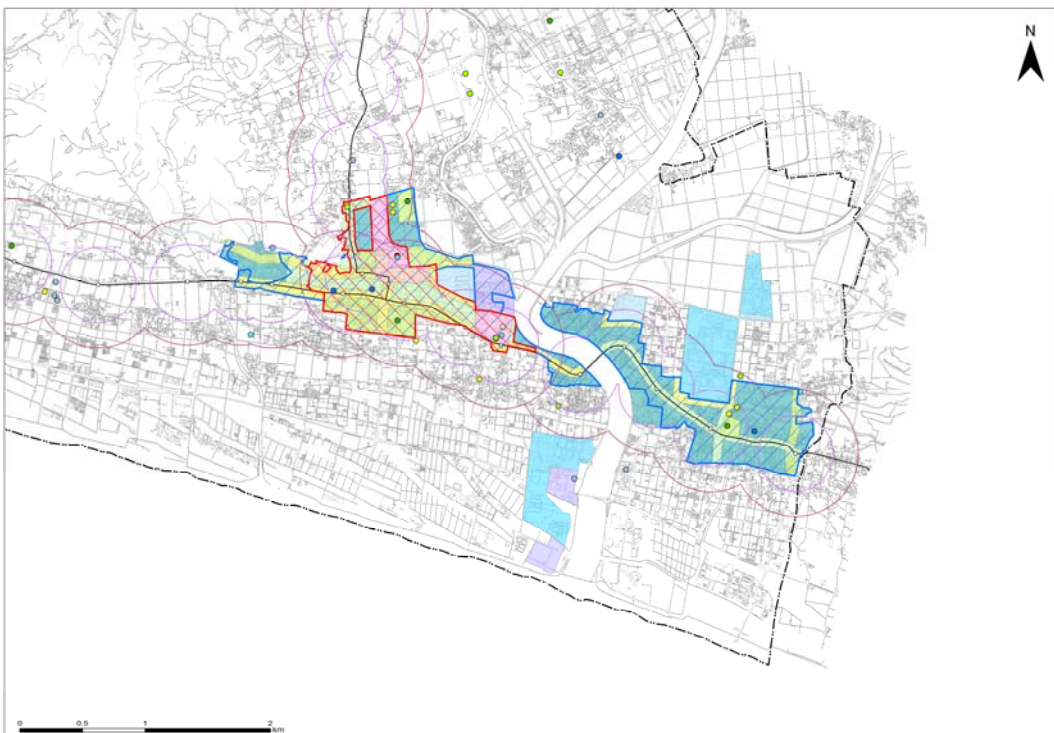
5 都市機能誘導区域の設定

掛川区域拡大図

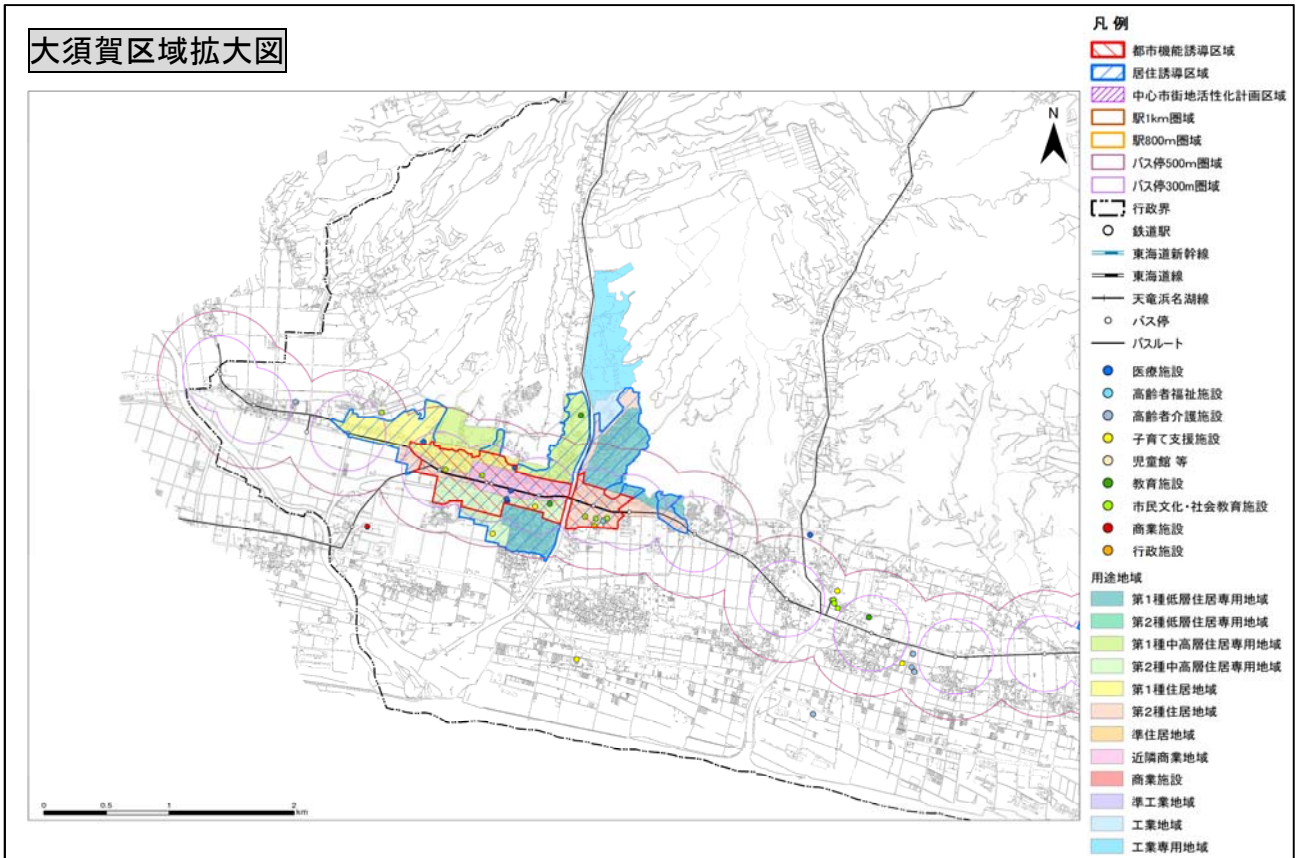


- 凡例**
- 都市機能誘導区域
 - 居住誘導区域
 - 中心市街地活性化計画区域
 - 駅1km圏域
 - 駅800m圏域
 - バス停500m圏域
 - バス停300m圏域
 - 行政界
 - 鉄道駅
 - 東海道新幹線
 - 東海道線
 - 天竜浜名湖線
 - バス停
 - バスルート
 - 医療施設
 - 高齢者福祉施設
 - 高齢者介護施設
 - 子育て支援施設
 - 児童館等
 - 教育施設
 - 市民文化・社会教育施設
 - 商業施設
 - 行政施設
- 用途地域**
- 第1種低層住居専用地域
 - 第2種低層住居専用地域
 - 第1種中高層住居専用地域
 - 第2種中高層住居専用地域
 - 第1種住居地域
 - 第2種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業施設
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域

大東区域拡大図



- 凡例**
- 都市機能誘導区域
 - 居住誘導区域
 - 中心市街地活性化計画区域
 - 駅1km圏域
 - 駅800m圏域
 - バス停500m圏域
 - バス停300m圏域
 - 行政界
 - 鉄道駅
 - 東海道新幹線
 - 東海道線
 - 天竜浜名湖線
 - バス停
 - バスルート
 - 医療施設
 - 高齢者福祉施設
 - 高齢者介護施設
 - 子育て支援施設
 - 児童館等
 - 教育施設
 - 市民文化・社会教育施設
 - 商業施設
 - 行政施設
- 用途地域**
- 第1種低層住居専用地域
 - 第2種低層住居専用地域
 - 第1種中高層住居専用地域
 - 第2種中高層住居専用地域
 - 第1種住居地域
 - 第2種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業施設
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域



参考：区域別の面積及び人口密度（100mメッシュ人口による集計）

区域	面積			H22 人口		H22 人口密度	
	用途地域 (A)	都市機能 誘導区域 (B)	都市機能誘導 区域の割合 (B/A)	用途地域 (C)	都市機能 誘導区域 (D)	用途地域 (C/A)	都市機能 誘導区域 (D/B)
掛川区域	1,920ha	594ha	31%	51,197人	22,546人	26.7人/ha	37.9人/ha
大東区域	324ha	78ha	24%	5,386人	1,928人	16.6人/ha	24.7人/ha
大須賀区域	198ha	56ha	28%	4,703人	2,125人	23.8人/ha	37.8人/ha
合計	2,442ha	728ha	30%	61,287人	26,599人	25.1人/ha	36.5人/ha

5-3 誘導施設の設定

(1) 誘導施設の設定の考え方

① 誘導施設とは

誘導施設は、市民等の福祉又は生活利便性を確保するために必要な都市機能増進施設のうち、都市機能誘導区域に立地を誘導すべき施設です。また、都市機能誘導区域の特性に応じてそれぞれの区域ごとに定めるものです。

② 誘導施設の検討の基本となる都市機能増進施設

本計画では、人口減少・少子高齢化が進行し地域活力が減退しているなどの本市の状況を踏まえ、都市づくりの方針の1つを「都市及び地域の核となる拠点の形成」とし、「高齢化の中で必要性の高まる施設」「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施設」「集客力がありまちのにぎわいを生み出す施設」「行政施設」といった市民生活に必要な都市機能の維持・拡充を図ることとしています。

本計画の方針や都市計画運用指針の考え方等を踏まえ、誘導施設の検討の基本となる都市機能増進施設を以下のとおり設定し、各都市機能誘導区域に位置づける誘導施設の設定を行います。

なお、ガソリンスタンドや1,000㎡以下の商業施設、コンビニエンスストアなどの身近な商業店舗も、都市機能の増進に寄与するものですが、本計画では、施設の立地に対し行政が一定程度関与できる誘導施設の維持・確保を促進し、一定の人口が確保されることで、これらの店舗等の立地が促進されるものとし、誘導施設の抽出対象とはしないものとします。

【本市における都市機能増進施設】

● 高齢化の中で必要性の高まる施設

- ・ 病院
- ・ 診療所
- ・ 地域健康医療支援センター
- ・ 福祉センター等
- ・ 高齢者介護施設

● 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施設

- ・ 小規模保育施設
- ・ 保育所
- ・ 幼稚園
- ・ 認定こども園
- ・ 児童館等
- ・ 小学校
- ・ 中学校

● 集客力がありまちのにぎわいを生み出す施設

- ・ 図書館
- ・ 生涯学習センター
- ・ 公民館
- ・ 文化施設
- ・ 商業施設(1,000㎡超)

● 行政施設

- ・ 市役所
- ・ 支所
- ・ 出張所

③都市機能増進施設の機能分類

誘導施設は、人口分布や人口構造の変化を踏まえながら、市内の各居住地の生活利便性を確保するために必要な施設を設定する必要があります。

検討にあたっては、各施設のサービス圏域や主な利用者層の動向によって配置の考え方が異なることを加味する必要があるため、都市機能増進施設を以下のとおり分類し、各特性に応じた視点から必要な誘導施設を検討します。

【都市機能増進施設の機能分類】

1) 利用圏域からの機能分類

- 基幹機能 : 市内の都市機能の中心となる施設
- 地域生活機能 : 居住地の身近な位置に立地し、主に中学校区内の居住者の日常的な利用が想定される施設

2) 利用者層からの機能分類

- 義務的施設 : 義務教育施設や行政手続き、子育て相談等、市民生活を支えるために主に行政が担うべき施設
- 一般利用施設 : 広く一般の人が利用できる施設であり、民間事業者によっても設置・運営される施設
- 限定利用施設 : 年少者や高齢者など、サービスを受けられる人が限定され、民間事業者によっても設置・運営される施設

区分	施設	利用圏域		利用者層		
		基幹機能	地域生活機能	義務的	一般	利用者限定
高齢者 関連施設	病院	●			●	
	診療所		●		●	
	地域健康医療支援センター	●		●		
	福祉センター等	●		●		
	高齢者介護施設		●			●
子育て 関連施設	小規模保育施設		●			●
	保育所		●			●
	幼稚園		●			●
	認定こども園		●			●
	児童館等		●	●		
	小学校		●	●		
	中学校		●	●		
にぎわい 施設	図書館	●		●		
	生涯学習センター		●	●		
	公民館	●		●		
	文化施設	●		●		
	商業施設(1,000㎡超)		●		●	
行政施設	市役所、支所、出張所	●		●		

④誘導施設の設定の流れ

誘導施設は、都市機能誘導区域の特性に応じて必要な施設を設定します。掛川市では4つの都市機能誘導区域を設定していますが、いずれかの区域において誘導施設として設定された場合に、当該区域以外において誘導施設の建築等の行為を行う場合に市長への届出が必要となります。

このため、以下のとおり、都市全体を見渡して、各都市機能増進施設が都市機能誘導区域内において維持または誘導すべき施設であるか検討を行った後に、各都市機能誘導区域の特性を踏まえ、区域別の誘導施設を設定します。

■誘導施設の設定の流れ

ステップ1 機能分類を踏まえた個別評価

視点1：施設の分布現況と今後の配置方針との整合性

- ・対象：全ての都市機能増進施設
- ・内容：各都市機能誘導区域がカバーする区域別（掛川区域、大東区域、大須賀区域）に、都市機能誘導区域や用途地域に対する施設の立地状況を把握するとともに、関連計画における今後の整備や維持管理等の方針を確認します。

視点2：都市機能増進施設の確保に必要な利用人口に基づく持続可能性

- ・対象：地域生活機能を有する一般利用施設（視点1に追加して評価を実施）
- ・内容：生活圏別の各都市機能誘導区域1施設当たりのカバー人口の将来の見通しから、持続可能性を評価します。

視点3：利用人口の年齢構成に応じた施設誘導の必要性

- ・対象：地域生活機能を有する利用者限定施設（視点1に追加して評価を実施）
- ・内容：生活圏別の年齢階層別人口の将来の見通しから、都市機能の維持または誘致の必要性を評価します。



ステップ2 市全体を見渡した誘導施設の設定方針の検討

- ・ステップ1の結果から、「誘導施設とする」または「誘導施設としない」機能増進施設を検討します。



ステップ3 誘導施設の設定

- ・各都市機能誘導区域の特性を踏まえ、区域別の誘導施設を設定します。

【ステップ1における機能分類別の評価の考え方について】

都市計画運用指針では、誘導施設は、具体的な整備計画のある施設を設定するほか、人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して必要な施設を定めることが望ましいものとされています。また、誘導施設が都市機能誘導区域外に転出してしまふ恐れがある場合についても、必要に応じて誘導施設として定めるものとされています。

このため、以下の考え方に基づき評価の視点を設定しました。

- 誘導施設の設定にあたっての基本的な検討材料として、視点1では、全ての都市機能増進施設を対象として、都市機能誘導区域等に対する現在の立地特性を把握します。また、上位関連計画における、都市機能誘導区域での具体的な整備計画や方針等の有無と内容を把握します。
- 地域生活機能を有する一般利用施設の立地は、利用人口による影響が大きいと考えられるため、今後の人口減少により、施設を利用する可能性のある人口が減少することで、施設の持続可能性が低下することが懸念されます。このため、視点2では、対象施設の機能を維持・確保するために誘導施設とする必要があるか検討するため、既存の施設のカバー人口の今後の見通しから持続可能性を評価します。
- 地域生活機能を有する利用者限定施設は、各施設が対象とする年齢層の人口による影響が大きいと考えられるため、対象施設の立地については、今後の少子高齢化による各年齢層の人口の変化に適切に対応していくことが必要です。このため、視点3では、各施設が対象とする年齢層別の人口の今後の見通しを踏まえ、対象の利用者限定施設の機能を維持・確保する必要性を評価します。

■各視点の評価対象施設

	基幹機能	地域生活機能
義務的施設	地域健康医療支援センター 福祉センター等 図書館、公民館、文化施設 市役所、支所、出張所	児童館等 小学校、中学校 生涯学習センター
一般利用施設	病院	診療所 商業施設(1,000 m ² 以上)
利用者限定施設		高齢者介護施設 小規模保育施設、保育所、 幼稚園、認定こども園
	■ 視点1の対象施設	■ 視点2の対象施設

5 都市機能誘導区域の設定

(2) 誘導施設の設定

誘導施設の設定の考え方に基づく検討を行い、誘導施設を設定します。

ステップ1 機能分類を踏まえた個別評価

視点1：施設の分布現況と今後の配置方針との整合性

各都市機能誘導区域がカバーする生活圏（掛川区域、大東区域、大須賀区域）における、都市機能誘導区域や用途地域の指定範囲に対する施設の立地状況は以下のとおりです。

各都市機能増進施設の立地特性と、関連計画における具体的な整備計画の方針等について、個別に次頁以降に整理します。

■都市機能増進施設の分布状況

立地場所 都市機能増進施設		掛川区域				大東区域				大須賀区域				合計	
		都市機能誘導区域 — 都市拠点	都市機能誘導区域 — 希望の丘	用途地域内	用途地域外	合計	都市機能誘導区域	用途地域内	用途地域外	合計	都市機能誘導区域	用途地域内	用途地域外		合計
高齢者 関連施設	病院	1	1		2	4									4
	診療所	29		16	8	53	2	1	2	5	4	1	1	6	64
	地域健康医療支援センター		1	1	1	3	1			1	1			1	5
	福祉センター等	2			1	3			4	4					7
	高齢者介護施設	14		18	10	42	2	1	3	6			4	4	52
子育て 関連施設	小規模保育施設	3		2	2	7							1	1	8
	保育所	4	1	5	2	12		2	2	4	1		1	2	18
	幼稚園	2		3	2	7		2	4	6		1	1	2	15
	認定こども園	1		1	3	5									5
	児童館等	2			2	4	1			1	1			1	6
	小学校	3		2	10	15		2	3	5	1		1	2	22
にぎわい 施設	中学校	1		3	2	6	1		1	2		1		1	9
	図書館	1				1			1	1	1			1	3
	生涯学習センター	5		3	13	21	1		3	4	2		1	3	28
	公民館	1				1			2	2	2		2	4	7
	文化施設	6		1	4	11	1		2	3	2		1	3	17
行政施設	商業施設(1,000㎡超)	4		3		7	1			1			1	1	9
	市役所、支所、出張所	2				2	1			1	1			1	4
合計		81	3	58	62	204	11	8	27	46	16	3	14	33	283

※平成29年10月末時点の施設数

1) 高齢化の中で必要性の高まる施設の立地特性と関連計画の位置づけ

●病院、診療所	
立地特性	<ul style="list-style-type: none"> • 病院については、中東遠総合医療センターが平成 25 年に中東遠医療圏の基幹病院として開院し、平成 27 年に救命救急センターに指定されました。また、後方連携体制を整備するために希望の丘が整備され、その中で平成 27 年には掛川東病院が開院され、新たな医療体制が確立されました。病院は、これらを含め掛川区域に 4 施設ありますが、3 施設が用途地域外に立地しています。大東区域、大須賀区域には立地していません。 • 診療所は、掛川区域や大須賀区域では半数以上が都市機能誘導区域に立地しています。大東区域では 2 施設が都市機能誘導区域内に立地しています。
関連計画の位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> • 静岡県地域医療構想において、本市が所属する中東遠構想区域では、現在の病床数に対し将来の必要病床数が上回る想定となっており、地域特性に応じた医療機能の分化・連携の推進と、在宅医療を推進するために、医療機関だけでなく、福祉サービスを含んだ在宅サービスを支援する取組みの充実が課題とされています。 • 中東遠総合医療センターは、静岡県地域医療再生計画により、旧掛川市立総合病院と袋井市立袋井市民病院が統合し整備されたものです。また、本市の「希望の丘」プランに基づき、旧掛川市立総合病院の跡地を活用して掛川東病院等が整備されました。
●地域健康医療支援センター	
立地特性	<ul style="list-style-type: none"> • 地域健康医療支援センター「ふくしあ」は、多くの住民の願いでもある住み慣れた地域で安心して最期まで暮らしていけるように、医療、保健、福祉、介護を多職種連携により市民生活を支えるために市内 5 か所に設置されています。
関連計画の位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> • 第 6 期掛川市介護保険事業計画 掛川市高齢者保健福祉計画では、「東部地区」「中部地区」「西部地区」「南部大東地区」「南部大須賀地区」の 5 圏域を日常生活圏とし、各生活圏に地域医療支援センターを置くこととしています。 • 掛川市公共施設等総合管理計画では、現状のとおり、5 箇所の拠点をもとに事業を展開する必要があることから、定期的な修繕等による長寿命化を図り、維持管理していくことが位置づけられています。
●福祉センター等	
立地特性	<ul style="list-style-type: none"> • 福祉センター等は、地域健康医療支援センター「ふくしあ」と一体となって地域の福祉を支える機能を有しており、用途地域内外に立地しています。
関連計画の位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> • 掛川市公共施設等総合管理計画では、老人福祉センターについては、利用者圏域、利用状況を踏まえ、施設の再編、機能の集約化、建物の転用、複合化等を検討することが位置づけられています。また、地域住民を対象とした講座などを実施している睦三会館、千浜会館、浜野会館は、いずれも用途地域外に立地していますが、建替えを行わず定期的な修繕等による長寿命化を図り、維持管理することが位置づけられています。

5 都市機能誘導区域の設定

●高齢者介護施設

立地特性	施設の 立地特性	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者介護施設は、掛川区域については、主に用途地域内に立地しています。一方で、大東区域や大須賀区域では、用途地域外での立地が多い状況です。
位置づけ	関連計画の 位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> 第6期掛川市介護保険事業計画 掛川市高齢者保健福祉計画では、具体的な施設整備の方針は記載されていませんが、市民一人ひとりが、健康づくり、生きがいづくり、介護予防に取り組み、地域で安心して生活が送れるよう「高齢者が安心して地域に住み続けられるまちの実現」及び「介護を要する状態になっても、精神的に自立した質の高い生活を送り、最後まで人間としての尊厳をまっとうできるまちの実現」が基本理念として掲げられ、介護サービスの充実や地域包括ケアによる健康・福祉の充実に向けた各種施策の方向が示されています。

2) 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な施設の立地特性と関連計画の位置づけ

●小規模保育施設、保育所、幼稚園、認定こども園

立地特性	施設の 立地特性	<ul style="list-style-type: none"> 小規模保育施設は、約半数が掛川区域の用途地域内に立地しています。 保育所、幼稚園は市内各所に立地しています。大東区域、大須賀区域では、都市機能誘導区域外での立地が多い状況です。 認定こども園が掛川区域に5施設立地しています。
位置づけ	関連計画の 位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> 掛川市子ども・子育て支援事業計画では、子どもが0歳児で、保育の必要性があり、保育ニーズがある世帯に対し、サービスの供給量が不足することが算定されており、受け入れ施設の整備をはじめ、具体的な方策を検討することが位置づけられています。 掛川市公共施設等総合管理計画では、幼保一元化の推進、乳幼児教育の質の向上を図るため、幼保再編を進めていくことが位置づけられています。 大東大須賀区域認定こども園化のあり方について（提言）では、今後、大東区域・大須賀区域の既存の公立幼稚園8園と私立保育園5園を、既存の施設を有効活用しながら民営の認定こども園5園に再編し、多様な保育サービスの提供を図ることが提言されています。これに基づき、現在、都市機能誘導区域外の既存施設を活用した再編が検討されています。 掛川市子ども・子育て支援事業計画において、保育ニーズに適切で迅速に対応していくため、事業所の持つ機動性を活かした事業所内保育施設の設置を促進していくことが位置づけられています。

●児童館等

立地特性	施設の 立地特性	<ul style="list-style-type: none"> 児童館は都市機能誘導区域内に3施設あり、いずれも他の施設との複合施設として整備されています。その他、つどいの広場事業を実施する児童施設は、保育所・幼稚園・小規模保育施設を補完するように用途地域外にも立地しています。
位置づけ	関連計画の 位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> 掛川市公共施設等総合管理計画では、子育て支援策全般のなかで、施設の適正配置、機能の集約化等を検討することが位置づけられています。

●小学校、中学校	
立地特性 施設の	<ul style="list-style-type: none"> 小学校は22校（掛川区域15校、大東区域5校、大須賀区域2校）あり、市内各所に立地しています。中学校は9校（掛川区域6校、大東区域2校、大須賀区域1校）あり、用途地域が指定されている校区では、用途地域内に立地しています。
位置づけ 関連計画の	<ul style="list-style-type: none"> 掛川市公共施設等総合管理計画では、小中学校については、校舎、体育館等、施設の老朽化が見られるため、計画的な改修、修繕、改築などによる長寿命化を図り、適切に維持管理していくとともに、少子化による児童生徒数の変化を踏まえ、小中一貫教育、中学校区学園化構想を効果的に実践するため、適正規模、適正配置について検討を進めることが位置づけられています。

3) 集客力がありまちのにぎわいを生み出す施設の立地特性と関連計画の位置づけ

●図書館	
立地特性 施設の	<ul style="list-style-type: none"> 図書館には、中央図書館、大東図書館、大須賀図書館の3館があり、中央図書館と大須賀図書館は都市機能誘導区域内に立地していますが、大東図書館は用途地域外に立地しています。
位置づけ 関連計画の	<ul style="list-style-type: none"> 掛川市公共施設等総合管理計画では、利用者圏域を考慮しながら、施設の老朽化、利用形態を踏まえて、機能の集約化、施設の再編、民間活力の導入等を検討することが位置づけられています。 中央図書館は平成12年に建築され、大東図書館は平成19年に建築された比較的新しい施設です。同計画によると、平均貸出冊数は中央図書館が年間58万冊、大東図書館が同21万冊、大須賀図書館が9万冊と、各施設とも高い集客力を有しています。

●生涯学習センター	
立地特性 施設の	<ul style="list-style-type: none"> 地域生涯学習センターは、旧掛川市が昭和54年4月に生涯学習都市宣言を行い、本市の生涯学習運動を進める拠点施設として、小学校の敷地内または隣接地した場所へ設置されており、現在、市内には概ね小学校区単位に28施設が設置されています。
位置づけ 関連計画の	<ul style="list-style-type: none"> 掛川市公共施設等総合管理計画では、地域の実情を十分に考慮した上で、地域の拠点施設としての機能を維持しながら、他施設との機能の複合化を検討することが位置づけられています。

●公民館	
立地特性 施設の	<ul style="list-style-type: none"> 公民館は、大東北公民館、大須賀中央公民館等があり用途地域内外に立地しています。
位置づけ 関連計画の	<ul style="list-style-type: none"> 掛川市公共施設等総合管理計画では、各公民館は、利用状況、稼働率を踏まえながら、施設の機能・規模の見直し、集約化等を検討することが位置づけられています。

5 都市機能誘導区域の設定

●文化施設

立地特性	<ul style="list-style-type: none"> 集客力のある文化施設として、二の丸美術館やステンドグラス美術館、本格木造復元された掛川城天守閣、国指定重要文化財の掛川城御殿、二の丸茶室、竹の丸、埋蔵文化財センター、松ヶ岡（旧山崎家住宅）、吉岡彌生記念館、湧水亭（清水邸庭園茶室）、大須賀歴史民俗資料館等があり、用途地域内外に立地しています。
関連計画の位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> 掛川市公共施設等総合管理計画では、定期的な修繕による維持管理、機能の集約化、民間活力の導入等の検討が位置づけられています。

●商業施設（店舗面積 1,000 m²超）

立地特性	<ul style="list-style-type: none"> 店舗面積が 1,000 m²を超える商業施設は、掛川区域の用途地域内に7施設立地し、大東区域、大須賀区域にそれぞれ1施設立地しています。大須賀区域では、公共交通により都市機能誘導施設と連絡されるなどアクセシビリティは確保されていますが、用途地域外に立地しています。
関連計画の位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> 掛川市都市計画マスタープランでは、市民の生活利便性を維持するとともに、市外へ流出する購買力を市内へ呼び戻し、にぎわいと活力を向上させるため、商業施設の集積が進んでいる大池地区において、中心市街地と連携を図りながら商業機能を拡充することが位置づけられています。

4) 行政サービスの窓口機能を有する市役所、支所等の行政施設の立地特性と関連計画の位置づけ

●市役所、支所、出張所

立地特性	<ul style="list-style-type: none"> 市役所、大東支所、大須賀支所、連雀出張所ともに都市機能誘導区域内に立地しています。
関連計画の位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> 掛川市公共施設等総合管理計画では、庁舎施設は、災害時において拠点施設となることから、防災拠点としての機能確保のため、耐震強化を図るとともに、計画的な施設の修繕・改修、設備更新を進めていくことが位置づけられています。 支所については、建物を維持することを前提とし、支所機能の集約化、他用途への転用等、幅広く検討するといった、既存施設を維持することが位置づけられています。

視点2：都市機能増進施設の確保に必要な利用人口に基づく持続可能性

評価方法

地域生活機能を有する一般利用施設である診療所と商業施設（店舗面積 1,000 m²超）を対象として、1施設当たりの現況及び将来の人口を算出し、都市機能増進施設の確保に必要な人口規模が確保され、持続可能性が確保されているか評価します。ここでは、各施設の機能確保に必要な人口を以下のとおり設定します。

■機能確保に必要な人口

施設	診療所	商業施設(1,000 m ² 超)
必要人口	5,000 人/施設	10,000 人/施設

(参考：機能確保に必要な圏域人口 [改正都市再生特別措置法等について (国土交通省)])



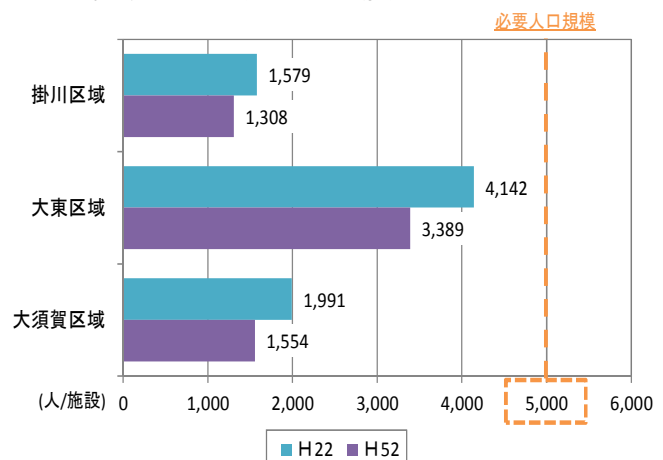
評価結果

各施設の1施設当たりの現況及び将来の人口と、各施設の機能確保に必要な人口を比較した結果、各施設の持続可能性は以下のとおり考えられます。

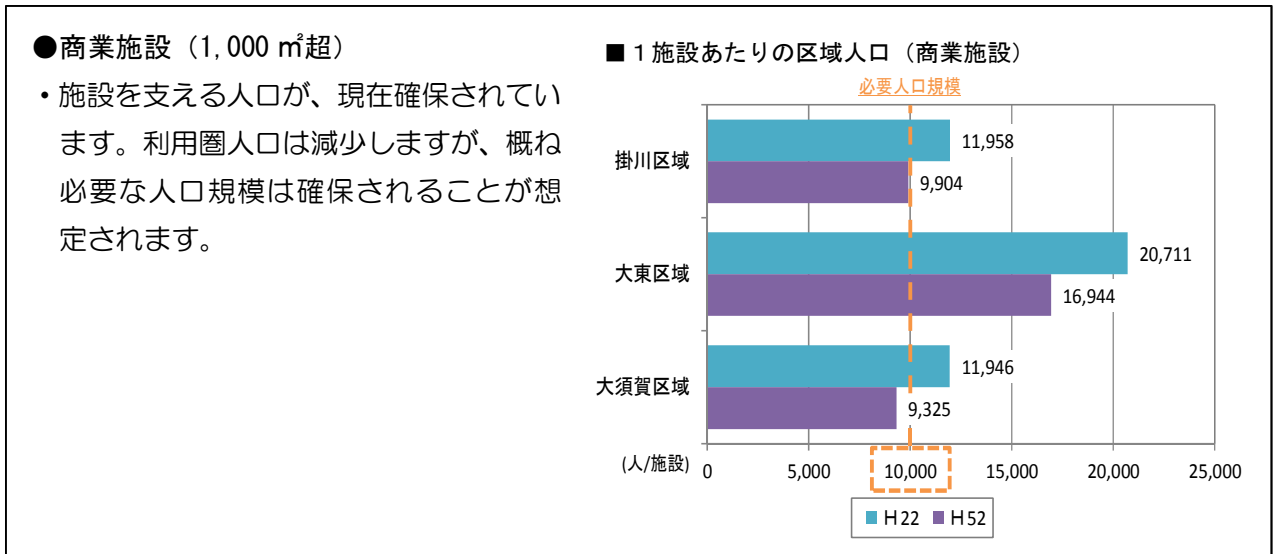
●診療所

- 施設を支える人口が、現在、十分に確保できていない状況です。今後の各区域での人口減少により、持続可能性の低下が懸念されます。

■1施設あたりの区域人口（診療所）



5 都市機能誘導区域の設定



視点3：利用人口の年齢構成に応じた施設誘導の必要性

評価方法

地域生活機能を有する利用者限定施設である「高齢者介護施設」や「小規模保育施設」「保育所」「幼稚園」「認定こども園」を対象として、掛川区域、大東区域、大須賀区域別に利用対象年齢層を含む年齢階層の動向を把握し、各区域での必要性を検討します。

また、参考として、各年齢層の生活を支える生産者年齢人口の動向を把握します。

なお、国勢調査の人口メッシュの集計区分を基本として分析を行うため、各施設の必要性を検証するための対象年齢層を以下のとおり想定します。

■施設別の集計対象年齢層

施設	高齢者介護施設	小規模保育施設、 保育所、幼稚園、認定こども園
集計対象 年齢層	65歳以上	0～4歳

評価結果

各区域の年齢階層別の人口の将来の見通しから、各施設の必要性は以下のとおり考えられます。

●高齢者介護施設

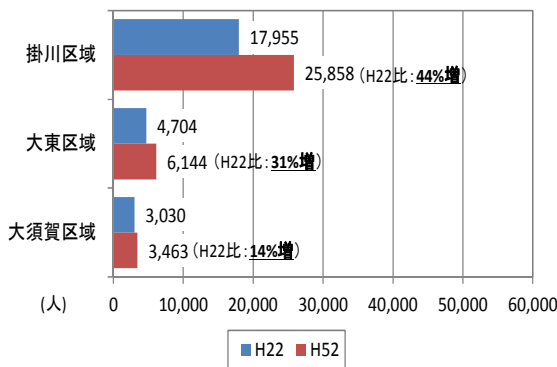
- 65歳以上の老年人口は、当面、各区域とも高齢化率の増加とともに増加することが予測されます。特に掛川区域の高齢化が著しく、平成52年には平成22年と比較し約7,900人(44%)増加することが予測されています。
- 15～64歳の生産年齢人口は、平成52年には平成22年と比較し、各区域とも3分の2に減少することが予測されます。割合としては、平成22年が61～64%であったのに対し、平成52年には52%となり、約半分の人口で地域経済を支える必要があります。
- 都市の活力を持続するためには、市内各区域において、高齢者が自立し健康的な日常生活を送れるよう高齢者福祉機能の拡充が必要と考えられます。

●小規模保育施設、保育所、幼稚園、認定こども園

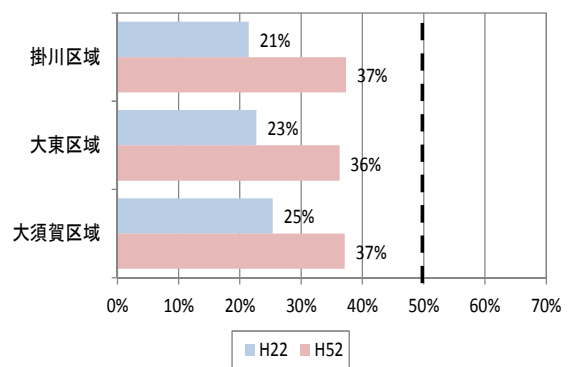
- 0～4歳の人口は、各区域とも減少傾向にあります。特に、市の顔となる都市拠点がある掛川区域で大きく減少することが予測されます。
- 子育て世代を含む15～64歳の生産年齢人口をみると、既述のとおり、平成52年の人口は平成22年と比較し、各区域とも3分の2に減少することが予測され、今後さらに少子化が進むことが考えられます。
- 持続可能な都市を形成するためには、各区域において、若い世代の定住・転入を図るため、若い世代にとって魅力となる子育て関連施設を維持・拡充する必要があると考えられます。

■区域別年齢階層別人口

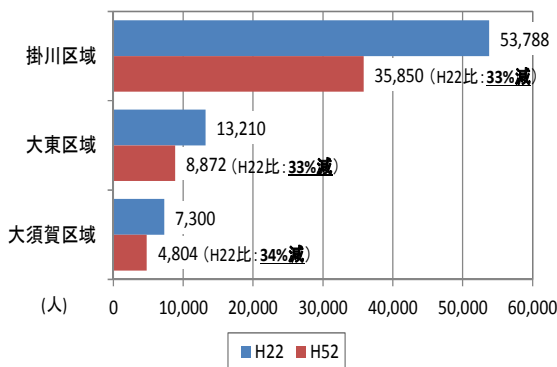
○区域別 65歳以上人口



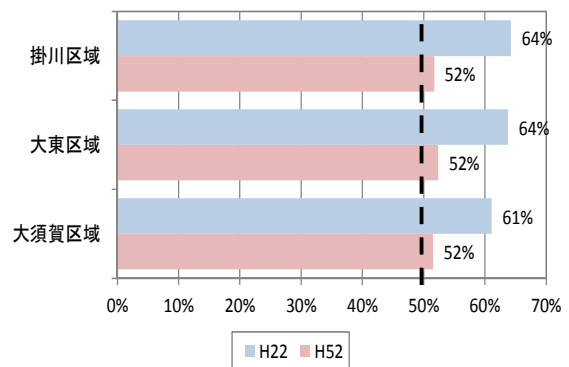
○区域別 65歳以上人口割合



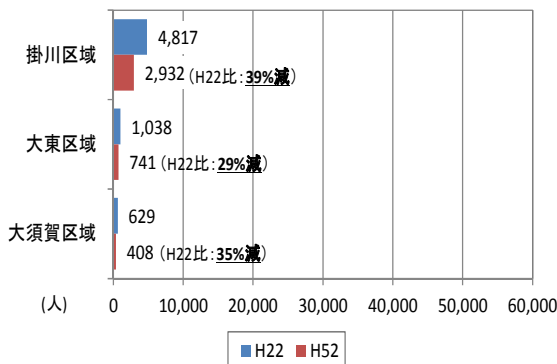
○区域別 15～64歳(生産年齢)人口



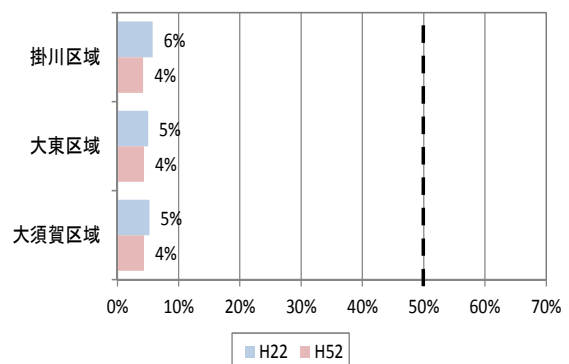
○区域別 15～64歳(生産年齢)人口割合



○区域別 0～4歳人口



○区域別 0～4歳人口割合



ステップ2 市全体を見渡した誘導施設の設定方針の検討

ステップ1の各視点からの評価結果等を踏まえ、都市機能増進施設ごとに誘導施設への設定の方針を整理します。

●病院 (誘導施設)

中東遠総合医療センターや掛川東病院は、静岡県及び市の計画に位置づけられており、広域連携や地域連携等の観点から現状の施設や機能を維持することが必要です。その他の病院も、本市の地域医療を支える上で重要な機能を果たしており、今後も機能を維持することが必要です。また、高齢化の進行を見据え、自動車を使わなくてもアクセスできる環境が確保されていることが重要です。

用途地域外で立地している施設がありますが、新たな施設の立地の際には、人口が十分確保されて、公共交通の利便性が高い地域での立地を促進する必要があるため、誘導施設とします。

●診療所 (誘導施設)

今後の高齢化等を見据えた場合、中東遠圏域で病床が不足することなどが想定されています。市内においては、診療所を将来にわたり維持するための人口は、掛川区域、大東区域、大須賀区域の各区域で十分確保されていない状況です。また、高齢化の進行を見据え、自動車を使わなくてもアクセスできる環境が確保されていることが重要です。

用途地域外で立地している施設がありますが、新たな施設の立地の際には、人口が十分確保されて、公共交通の利便性が高い地域での立地を促進する必要があるため、誘導施設とします。

●地域健康医療支援センター

「東部地区」「中部地区」「西部地区」「南部大東地区」「南部大須賀地区」の5圏域を日常生活圏として各生活圏に地域医療支援センターが整備されており、現状の施設を維持していく必要があるため、誘導施設とはしないこととします。

●福祉センター等

福祉センター等は、地域住民を対象とした講座などを実施している施設であり、定期的な修繕等による長寿命化を図ることが位置づけられています。多くが用途地域外に立地しており、用途地域外の居住者の交流の場として、維持していく必要があります。

地域健康医療支援センターと連携を図りながら、市内各地域の医療・福祉を支援するため、誘導施設とはしないこととします。

●高齢者介護施設 (誘導施設)

高齢者の人口は、掛川区域、大東区域、大須賀区域の各区域で今後増加することが予測されており、施設の拡充が必要と考えられますが、施設を存続するための人口規模が十分確保されていない状況です。用途地域外で立地している施設がありますが、新たな施設の立地の際には、人口が十分確保された地域での立地を促進する必要があるため、誘導施設とします。

●小規模保育施設、保育所、幼稚園、認定こども園 (誘導施設 ※事業所内保育施設は除く)

小規模保育施設は、本市でサービスが不足する0から3歳未満児を対象とした、定員が6人以上19人以下の少人数で行う保育であり、現在は、半数以上が掛川区域の用途地域に立地しています。用途地域外で立地している施設がありますが、持続可能な都市を形成するためには、子育て世代等の拠点周辺への居住を促進する必要があると考えられるため、誘導施設とします。

また、市内、現在の保育所や幼稚園、認定こども園は、市内各所に立地しており、子育て世代の生活利便性を確保する施設として、今後も維持・確保していく必要があります。当面は、居住地の分布との配置バランスをみながら、既存施設の活用等による都市機能誘導区域外での整備検討が進められていますが、子育て世代等の拠点周辺への居住を促進する施設であると考えられるため、誘導施設とします。なお、事業所内保育施設は除くものとします。

●児童館等

児童館やその他つどいの広場事業を実施する児童施設は、民間による子育て関連施設を補完しながら、都市機能誘導区域内外での子育てを広く支援する施設として機能しています。

今後も各地域での機能を確保する必要があるため、誘導施設とはしないこととします。

●小学校、中学校

小学校は、市内各所に立地しており、各区域における義務的施設や交流施設として機能しています。中学校は、用途地域の指定がある校区では、居住誘導区域の設定の基本となる用途地域内に立地しています。

少子化による児童数・生徒数の変化を踏まえながら、適正規模、適正配置を推進する必要がありますが、当面は既存の施設を維持することとし、誘導施設とはしないこととします。

●図書館 (誘導施設)

図書館は、集客力が高い施設であり、都市機能誘導区域のにぎわいの創出に寄与する施設として、機能を確保する必要があります。

掛川区域、大須賀区域において都市機能誘導区域に確保された機能を維持し、大東区域においても、将来的な建て替えの際に適正配置について検討することとし、誘導施設とします。

●生涯学習センター、公民館、文化施設

用途地域外の居住地を含めた各地域において、交流や生涯学習の機会を確保するため、誘導施設とはしないこととします。

●商業施設 (店舗面積：1,000㎡超) (誘導施設)

商業施設は、集客力が高く、市民の生活を支えにぎわいの創出に寄与する施設であることから、新たな立地の際には都市づくりと調和を図る必要があるため、誘導施設とします。

●市役所・支所・出張所 (誘導施設)

市役所・支所、出張所の全てが都市機能誘導区域に立地しており、今後もこの機能を維持する必要があるため、誘導施設とします。

ステップ3 誘導施設の設定

各都市機能誘導区域における都市構造上の位置づけや、都市機能増進施設等の分布状況、歴史・文化等の特性を踏まえ、各都市機能誘導区域において誘導施設を設定します。

①各都市機能誘導区域の特性

●掛川区域（都市拠点）

掛川区域の都市機能誘導区域は、医療、福祉、商業等の生活に必要な多様な都市施設や、歴史・文化施設、業務地、都市型住宅が集積するとともに、他都市や市内各拠点との連携・交流軸の核となり、市内外の人々の活動の中心となる「都市拠点」に位置づけられている区域です。

現状で、医療、福祉、商業・業務、文化・娯楽、行政サービスなど、概ね全ての都市機能が立地しており、こうした様々な都市機能を楽しむことができる本市の核として、都市機能の集積と都市型住宅の立地誘導や、交流とにぎわいのある快適な都市空間の形成を図るため、現在立地している都市機能を確保するとともに、さらなるにぎわい創出に向け商業施設の拡充等を図ります。

●掛川区域（希望の丘）

掛川市版の地域包括ケアシステムを構築・運営する上で主要な地域となる希望の丘を、都市機能誘導区域に位置づけています。当区域において、以下背景や目的を達成するために希望の丘プランが策定されており、これらに即した施設の維持を図ります。

【希望の丘プランの背景】

- ・中東遠総合医療センターが機能を発揮するための、後方連携体制を整備する必要性があること
- ・本市及びその周辺地域から特別支援学校生徒の通学の負担を軽減するとともに、放課後対策として学童保育を確保する必要性があること
- ・超高齢社会を見据え、特別養護老人ホームや介護老人保健施設を整備する必要性があること
- ・保育所の待機児童の解消を図ること
- ・重症心身障害児（者）の受け入れが可能な施設を整備する必要性があること
- ・一次救急を受診しやすい医療環境を整備することで、二次救急との住み分けを明確にすること
- ・在宅生活を総合的に支援するための地域拠点として、地域健康医療支援センター「ふくしあ」の整備を進めていること
- ・本市特産の緑茶の健康機能について、科学的根拠の裏付けと効果の解明に向けて取り組んでいること

●大東区域

大東区域の都市機能誘導区域は、生活利便性を維持するため、医療、福祉、商業・業務、文化・娯楽、行政サービスなどの多様な都市機能や、快適な居住環境の維持を図る地域拠点に位置づけられています。

大東区域では、地元が主導となって開業した商業施設は地域生活を支えており、今後も機能を確保する必要があります。また、今後高齢者が大きく増加するため、商業施設や診療所、高齢者介護施設を誘導施設として位置づけます。

また、大東区域では、若者世代の定住・転入を促進するため、多様な子育て支援施設を確保する必要があります。既存の保育所と幼稚園を、既存施設やその他の公共施設用地を活用して再編する提言がありますが、今後、区域内において更なる子育て支援機能の拡充等を図る場合には、災害に対する安全性や利用しやすさに配慮し、都市機能誘導区域への立地を促進することが重要であるため、誘導施設として位置づけます。

図書館については、比較的新しい施設であるため、当面は都市機能誘導区域への誘導は想定しないこととします。

●大須賀区域

大須賀区域の都市機能誘導区域は、生活利便性を維持するため、医療、福祉、商業・業務、文化・娯楽、行政サービスなどの多様な都市機能や、快適な居住環境の維持を図る地域拠点に位置づけられています。

高齢者数については、他の区域と比較し増加数や増加率は少ないですが、今後も増加していくため、必要な機能を確保する必要があります。

また、大須賀区域では、0～5歳児の人口の減少割合が他の区域と比較し大きく、区域を維持していくためには、若者世代の定住・転入を促進する必要があります。既存の保育所と幼稚園を、既存施設やその他の公共施設用地を活用して再編する提言がありますが、今後、区域内において更なる子育て支援機能の拡充等を図る場合には、災害に対する安全性や利用しやすさに配慮し、都市機能誘導区域への立地を促進することが重要であるため、誘導施設として位置づけます。

さらに、都市機能誘導区域周辺は、掛川市景観計画において「祢里の似合う街道の継承と創造」のテーマのもと景観形成重点地区に指定され、昔ながらの街並み景観を保全、継承していく地域となっています。その中では古くからの店舗が軒を連ねており、今後もまち並みや生業等を守っていく必要があります。このため、商業施設については、用途地域外に立地する現在の施設を維持していくこととし、都市機能誘導区域への誘導は想定しないこととします。

5 都市機能誘導区域の設定

②各都市機能誘導区域の誘導施設

これまでの検討を踏まえ、以下のとおり各都市機能誘導区域における誘導施設を設定します。

■各都市機能誘導区域の誘導施設

誘導施設	掛川区域 (都市拠点)	掛川区域 (希望の丘)	大東区域	大須賀 区域
病院	●	●		
診療所	●		●	●
高齢者介護施設	●		●	○
小規模保育施設、保育所、 幼稚園、認定こども園 ^{※1}	●	●	○	●
図書館	●			●
商業施設(1,000㎡超)	●		●	
市役所、支所、出張所	●		●	●

※1:事業所内保育施設は除く

● : 既存の立地機能の維持・拡充 ○ : 都市機能誘導区域内に立地していない機能の確保
空欄 : 都市機能誘導区域であっても、都市機能誘導区域外と同様に届出が必要な施設

【誘導施設の定義】

- 病院：医療法第1条の5第1項に定める病院。

医療法第1条の5第1項

「病院」とは、医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であつて、二十人以上の患者を入院させるための施設を有するものをいう。

- 診療所：医療法第1条の5第2項に定める診療所。

医療法第1条の5第2項

「診療所」とは、医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であつて、患者を入院させるための施設を有しないもの又は十九人以下の患者を入院させるための施設を有するものをいう。

- 高齢者介護施設：老人福祉法第5条の2の事業のうち老人短期入所事業を除く事業を行う施設。

老人福祉法第5条の2

老人居宅生活支援事業とは、老人居宅介護等事業、老人デイサービス事業、老人短期入所事業、小規模多機能型居宅介護事業、認知症対応型老人共同生活援助事業及び複合型サービス福祉事業をいう。

- 小規模保育施設：児童福祉法第6条の3第10項の事業を行う施設。

(同法第6条の3第12項の事業所内保育事業を行う施設を除く)

児童福祉法第6条の3第10項

この法律で、小規模保育事業とは、次に掲げる事業をいう。

- 1 保育を必要とする乳児・幼児であつて満3歳未満のものについて、当該保育を必要とする乳児・幼児を保育することを目的とする施設(利用定員が6人以上19人以下であるものに限る。)において、保育を行う事業
- 2 満3歳以上の幼児に係る保育の体制の整備の状況その他の地域の事情を勘案して、保育が必要と認められる児童であつて満3歳以上のものについて、前号に規定する施設において、保育を行う事業

児童福祉法第6条の3第12項

この法律で、事業所内保育事業とは、次に掲げる事業をいう。

- 1 保育を必要とする乳児・幼児であつて満3歳未満のものについて、次に掲げる施設において、保育を行う事業
 - イ 事業主がその雇用する労働者の監護する乳児若しくは幼児及びその他の乳児若しくは幼児を保育するために自ら設置する施設又は事業主から委託を受けて当該事業主が雇用する労働者の監護する乳児若しくは幼児及びその他の乳児若しくは幼児の保育を実施する施設
 - ロ 事業主団体がその構成員である事業主の雇用する労働者の監護する乳児若しくは幼児及びその他の乳児若しくは幼児を保育するために自ら設置する施設又は事業主団体から委託を受けてその構成員である事業主の雇用する労働者の監護する乳児若しくは幼児及

びその他の乳児若しくは幼児の保育を実施する施設

ハ 地方公務員等共済組合法の規定に基づく共済組合その他の厚生労働省令で定める組合が当該共済組合等の構成員として厚生労働省令で定める者の監護する乳児若しくは幼児及びその他の乳児若しくは幼児を保育するために自ら設置する施設又は共済組合等から委託を受けて当該共済組合等の構成員の監護する乳児若しくは幼児及びその他の乳児若しくは幼児の保育を実施する施設

2 満三歳以上の幼児に係る保育の体制の整備の状況その他の地域の事情を勘案して、保育が必要と認められる児童であつて満三歳以上のものについて、前号に規定する施設において、保育を行う事業

- 保育所、幼稚園、
認定こども園
- ：児童福祉法第39条、同条の2、及び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2項から同7項に定める施設（児童福祉法第6条の3第12項の事業所内保育事業を行う施設を除く）。学校教育法第1条に定める幼稚園。

児童福祉法第39条

保育所は、保育を必要とする乳児・幼児を日々保護者の下から通わせて保育を行うことを目的とする施設（利用定員が20人以上であるものに限り、幼保連携型認定こども園を除く。）とする。保育所は、前項の規定にかかわらず、特に必要があるときは、保育を必要とするその他の児童を日々保護者の下から通わせて保育することができる。

児童福祉法第39条の2

幼保連携型認定こども園は、義務教育及びその後の教育の基礎を培うものとしての満3歳以上の幼児に対する教育（教育基本法第6条第1項に規定する法律に定める学校において行われる教育をいう。）及び保育を必要とする乳児・幼児に対する保育を一体的に行い、これらの乳児又は幼児の健やかな成長が図られるよう適当な環境を与えて、その心身の発達を助長することを目的とする施設とする。

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

- 2 この法律において「幼稚園」とは、学校教育法第1条に規定する幼稚園をいう。
- 3 この法律において「保育所」とは、児童福祉法第39条第1項に規定する保育所をいう。
- 4 この法律において「保育機能施設」とは、児童福祉法第59条第1項に規定する施設のうち同法第39条第1項に規定する業務を目的とするものをいう。
- 5 この法律において「保育所等」とは、保育所又は保育機能施設をいう。
- 6 この法律において「認定こども園」とは、次条第1項又は第3項の認定を受けた施設、同条第9項の規定による公示がされた施設及び幼保連携型認定こども園をいう。
- 7 この法律において「幼保連携型認定こども園」とは、義務教育及びその後の教育の基礎を培うものとしての満3歳以上の子どもに対する教育並びに保育を必要とする子どもに対

する保育を一体的に行い、これらの子どもの健やかな成長が図られるよう適当な環境を与えて、その心身の発達を助長するとともに、保護者に対する子育ての支援を行うことを目的として、この法律の定めるところにより設置される施設をいう。

学校教育法第1条

この法律で、学校とは、幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学及び高等専門学校とする。

●図書館：図書館法第2条に定める施設。

図書館法第2条

「図書館」とは、図書、記録その他必要な資料を収集し、整理し、保存して、一般公衆の利用に供し、その教養、調査研究、レクリエーション等に資することを目的とする施設で、地方公共団体、日本赤十字社又は一般社団法人若しくは一般財団法人が設置するもの（学校に附属する図書館又は図書室を除く。）をいう。

●商業施設（店舗面積1,000㎡超）：大規模小売店舗立地法の第2条、第3条1項、大規模小売店舗立地法施行令第2条に定める施設。

大規模小売店舗立地法第2条

- 1 「店舗面積」とは、小売業（飲食店業を除くものとし、物品加工修理業を含む。以下同じ。）を行うための店舗の用に供される床面積をいう。
- 2 「大規模小売店舗」とは、一の建物であって、その建物内の店舗面積の合計が次条第1項又は第2項の基準面積を超えるものをいう。

大規模小売店舗立地法第3条1項

基準面積は、政令で定める。

大規模小売店舗立地法施行令第2条

法第3条第1項の政令で定める面積は、1,000㎡とする。

●市役所：地方自治法第4条に定める施設。

地方自治法第4条

地方公共団体は、その事務所の位置を定め又はこれを変更しようとするときは、条例でこれを定めなければならない

●支所、出張所：地方自治法第155条に定める施設。

地方自治法第155条

普通地方公共団体の長は、その権限に属する事務を分掌させるため、条例で、必要な地に、都道府県にあつては支庁（道にあつては支庁出張所を含む。以下これに同じ。）及び地方事務所、市町村にあつては支所又は出張所を設けることができる。

(参考：都市機能誘導区域外での届出制度について)

立地適正化計画の区域内であって、都市機能誘導区域外において行う開発行為のうち、立地適正化計画に記載された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は、原則として市町村長への届出が義務付けられています。

また、都市機能誘導区域外において、立地適正化計画に記載された誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合、建築物の改築、又は建築物の用途変更により当該誘導施設を有する建築物とする場合にも、原則として市町村長への届出が義務付けられています。

届出制は、市町村が都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するために設けられているものであるため、開発行為等に着手する30日前までに行うこととされています。

都市機能誘導区域外における届出制度の概要

(改正 都市再生特別措置法等について 平成27年6月1日時点版)

■届出制の目的

届出制は、市町村が都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するための制度。

■届出の対象となる行為(§108①)

都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、原則として市町村長への届出が義務付けられている。

○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

- ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③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

誘導施設の明確化

○都市機能誘導区域外において建築等の際に届出義務が生じるか否かを明確にするため、立地適正化計画において誘導施設を定める場合には、例えば、「病室の床面積の合計が〇〇㎡以上の病院」等のように、対象となる施設の詳細(規模、種類等)についても定めることが望ましい。

○都市再生特別措置法第108条第1項第4号に規定する条例を定めることにより、例えば同一の土地での建替え等の一定の行為について届出対象外とすることも可能です。

