

## 第5章 都市機能及び居住を維持・誘導するための施策



## 第5章 都市機能及び居住を維持・誘導するための施策

### 1. 届出制度について

届出制度は、誘導区域等に設定した区域外における誘導施設の整備の動きや、開発行為などの動きを把握することを目的としています。本計画では、(1) 都市再生特別措置法の規定に基づく届出制度、(2) 須崎市独自設定による届出制度を設定します。

#### (1) 都市再生特別措置法の規定に基づく届出制度

都市再生特別措置法第88条又は第108条の規定に基づき、本計画区域（都市計画区域）内の都市機能誘導区域外又は居住誘導区域外において以下の行為を行う場合は、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。

また、都市再生特別措置法第108条の2の規定に基づき、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し、又は廃止しようとする者は、休止し、又は廃止しようとする日の30日前までに市長への届出が必要となります。

1) 都市機能誘導区域外における届出の対象となる行為

本計画区域内の都市機能誘導区域外における誘導施設の立地動向を把握するため、都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の建築行為又は開発行為を行おうとする場合は、市長への届出が義務付けられます。

なお、都市計画区域外は、本計画の対象外となり届出は不用となります。

■届出の対象となる施設・届出の必要となる区域

届出対象施設		届出が不要な区域	届出が必要な区域
行政施設	国・県の分庁舎（出先機関）	須崎駅周辺地区	左記以外の 本計画区域内
医療施設	第二次救急医療施設	須崎駅周辺地区 多ノ郷駅周辺地区	
地域施設	文化会館	須崎駅周辺地区	
	図書館※ <sup>1</sup> ・地域交流施設	須崎駅周辺地区 多ノ郷駅周辺地区	
商業施設	スーパーマーケット※ <sup>2</sup>	須崎駅周辺地区 多ノ郷駅周辺地区	
金融機関	銀行 ・銀行法第2条 ・信用金庫法第4条 郵便局 ・郵政法第2条	須崎駅周辺地区 多ノ郷駅周辺地区	

※1 図書館：図書館法第2条第1項に定める図書館

※2 スーパーマーケット：生鮮三品を含む食料品、日用品を扱う店舗（コンビニエンスストア※<sup>3</sup>を除く）

※3 コンビニエンスストア：経済産業省が商業統計上で用いる定義である「30㎡以上250㎡未満で、14時間/日以上営業し、食料品を扱う施設」

2) 都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止に係る届出

誘導施設の休廃止に係る届出があった場合において、既存建物・設備の有効活用など機能維持に関する対応ができる機会を確保するため、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し、又は廃止しようとする者は、市長への届出が義務付けられます。

■届出の対象となる施設

○：届出必要、－：届出不用

届出対象施設		都市機能誘導区域	
		須崎駅周辺地区	多ノ郷駅周辺地区
行政施設	国・県の分庁舎（出先機関）	○	－
医療施設	第二次救急医療施設	○	○
地域施設	文化会館	○	－
	図書館 <sup>※1</sup> ・地域交流施設	○	○
商業施設	スーパーマーケット <sup>※2</sup>	○	○
金融機関	銀行・郵便局 ・銀行法第2条 ・信用金庫法第4条 ・郵政法第2条	○	○

※1 図書館：図書館法第2条第1項に定める図書館

※2 スーパーマーケット：生鮮三品を含む食料品、日用品を扱う店舗（コンビニエンスストア<sup>※3</sup>を除く）

※3 コンビニエンスストア：経済産業省が商業統計上で用いる定義である「30㎡以上250㎡未満で、14時間/日以上営業し、食料品を扱う施設」

### 3) 居住誘導区域外における届出の対象となる行為

本計画区域内の居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するため、居住誘導区域外で行われる一定規模以上の建築行為又は開発行為は、市長への届出が義務付けられます。

なお、都市計画区域外は、本計画の対象外となり届出は不用となります。

#### ■届出の対象となる行為・届出の必要となる区域

届出対象行為		届出が不要な区域	届出が必要な区域
開発行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為</li> <li>・ 1戸又は2戸の住宅建築を目的とする開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの</li> </ul>	居住誘導区域	左記以外の 本計画区域内
建築行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</li> <li>・ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合</li> </ul>		

## (2) 須崎市独自設定による届出制度

須崎市独自設定として、都市機能誘導区域B内又は居住誘導区域以外の津波浸水予測区域(L1)において以下の行為を行う場合は、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。

### 1) 対象となる行為

本市では、津波災害に対し、全ての住宅を安全な場所に移転させることは、財政や現在の生活を維持する上で事実上困難です。このため、津波災害から避難することを前提に、L1津波に対し“財産を守る”、“経済的損失を軽減する”観点から推奨する条件の建築物を示すとともに、

L1津波による想定浸水深2m以上の範囲において、住宅等の建築物を新築又は改築する場合は、市長への届出が義務付けられます。

なお、都市計画区域外は、本計画の対象外となり届出は不用となります。

#### [目的]

- ・ L1津波の想定浸水深が2m以上の区域において推奨する建築物への建替えを促進することを目的とします。
- ・ 高台や津波避難ビルへの避難経路の周知を目的とします。

#### [推奨する建築物の条件]

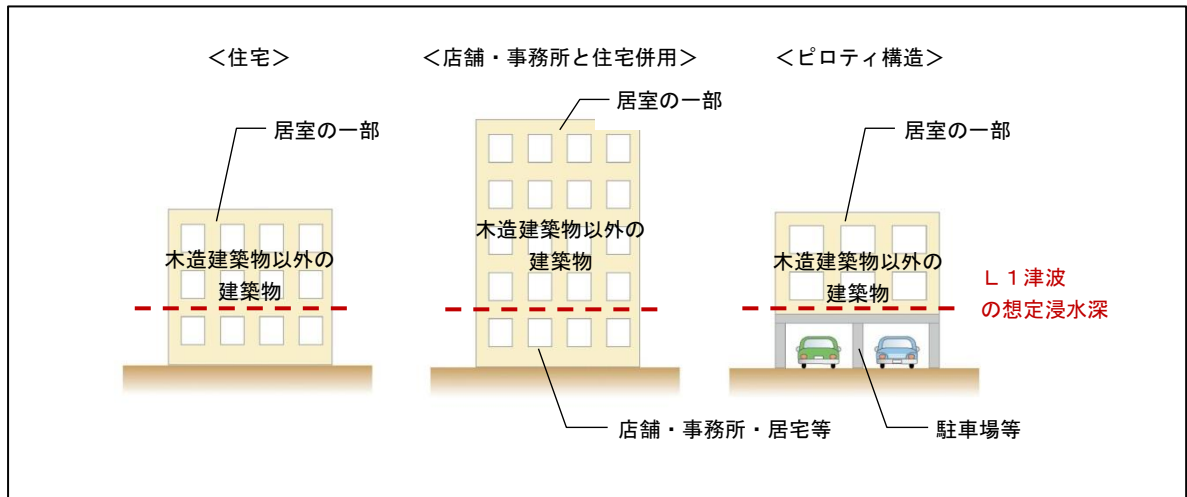
下記の全てを満たす建築物

- ・ L1津波に対し、経済的損失を軽減し地域の経済活動を早期に復旧することを目的として、木造建築物以外の堅牢な建築物とします。
- ・ L1津波に対し、財産を守り早期に生活再建ができることを目的として、居住を目的とした建築物は、L1津波の想定浸水深以上に居室の一部を設け、当該居室の床の高さがL1津波の想定浸水深以上である建築物とします。

■届出の対象となる建築物・届出の必要となる区域

届出対象行為	届出が不要な区域	届出が必要な区域
・住宅等の建築物を新築又は改築する建築行為	都市機能誘導区域B 以外の居住誘導区域	L1津波の想定浸水深 が2m以上の区域

■推奨する建築物のイメージ



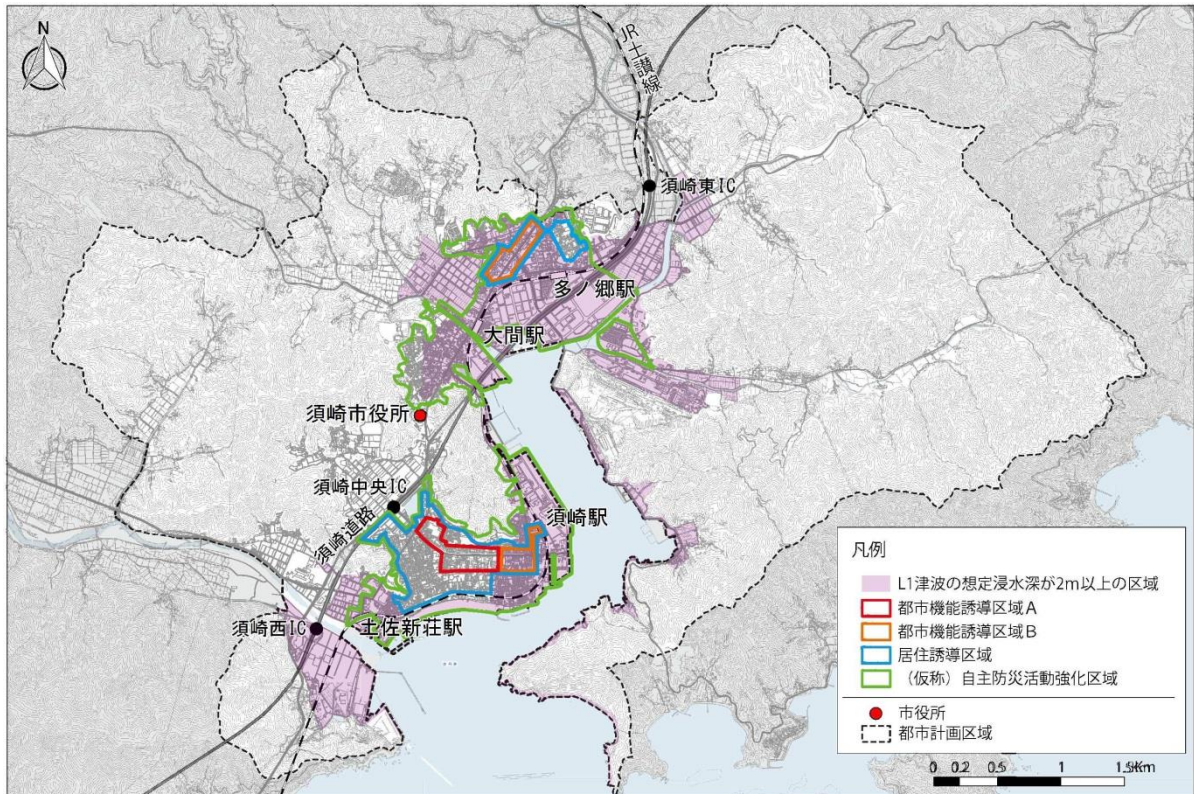


■ 各区域における事前届出の対象となる行為の一覧

○：届出必要、－：届出不用

事前届出の対象となる行為		居住誘導区域			居住誘導区域以外の本計画区域内	
		都市機能誘導区域		左記 以外	L1津波の浸水深が 2m以上の区域	左記 以外
		A	B			
都市再生特別措置法に基づく届出	開発行為		－		○	
	建築行為		－		○	
須崎市独自設定による届出	住宅等の建築物を新築又は改築する建築行為	－	○	－	○	－

■ 津波の津波浸水予測区域における想定浸水深が2mを超える区域（L1）



出典：須崎市GISデータ及び高知県津波浸水予測を基に作成

## 2. 都市機能及び居住を維持・誘導するための施策

立地適正化に向けたまちづくりの実現に向け、都市機能及び居住を維持・誘導するための施策を講じていきます。また、あわせて既成市街地の津波等に対する災害対策について取組みます。

### (1) 都市機能誘導区域における誘導施設を維持・誘導するための施策

都市機能誘導に関する基本方針を実現するため、誘致施設を整備する企業への助成等の都市機能の維持・誘導を図る施策を講じます。また、公共施設等総合管理計画との連携を図り、公共施設の機能集約や官民連携の取り組みを検討します。

**■ 都市機能誘導区域における誘導施設を維持・誘導するための施策**      ○：対象、－：対象外

誘導方針	誘導するための施策	居住誘導区域			自主強化区域 防災活動
		都市機能誘導区域		左記以外	
		A	B		
・既存の都市機能の維持・活用と更なる誘導による交流や新たな価値を創造する拠点づくり	都市機能誘導区域において、地域の活性化や雇用創出等に資するとともに、津波避難設備を備えた複合施設の整備を検討します ・都市機能立地支援事業 (国の支援制度) ・都市再構築戦略事業 (国の支援制度)	○	○	－	－
	都市機能誘導区域において、既に立地している誘導施設の新築又は改築をする場合は、須崎市企業等誘致促進条例の適用を検討します ・須崎市企業等誘致促進条例の適用検討	○	○	－	－
	交通手段の維持・向上を図る取組みを検討します ・デマンドバス等の新たな交通サービスの導入検討	○	○	○	－
・生活の活力を高める都市機能の誘導	都市機能誘導区域において、空き家活用促進事業による空き店舗等を活用したチャレンジショップや常設ギャラリー等の開設を促進します ・空き家活用促進事業	○	○	－	－

## (2) 居住誘導区域における居住を維持・誘導するための施策

居住誘導に関する基本方針を実現するため、空き家の活用や交通手段の確保、耐震改修や防災施設整備等の居住の維持・誘導を図る施策を講じます。また、居住誘導区域において、「低未利用土地利用等指針」を定め、市街地に点在する低未利用地の有効活用と適正管理を促します。

### 1) 居住誘導区域における居住を維持・誘導するための施策

#### ■ 居住誘導区域における居住を維持・誘導するための施策

○：対象、－：対象外

誘導方針	誘導するための施策	居住誘導区域			自主防災活動強化区域
		都市機能誘導区域		左記以外	
		A	B		
・ 利便性が高く、安心・安全な居住環境の創出	空き家活用促進事業の活用を都市機能誘導区域B以外の居住誘導区域に限定し、居住・定住を促進します ・ 空き家活用促進事業	○	－	○	－
	交通手段の維持・向上のための取組みを検討します（再掲） ・ デマンドバス等の新たな交通サービスの導入検討（再掲）	○	○	○	－
	旧須崎保育園園舎を改修して、津波避難設備を備えた複合施設を整備し、安全安心な暮らしやすい居住環境を創出します ・ 複合施設整備事業	－	－	○	－
	地域の活性化や雇用創出等に資するとともに、津波避難設備を備えた複合施設の整備を検討します（再掲） ・ 都市機能立地支援事業（国の支援制度） ・ 都市再構築戦略事業（国の支援制度）（再掲）	○	○	－	－
	津波避難施設の整備を検討します ・ 津波避難施設整備事業	○	○	○	－
・ 住宅市街地における災害危険性の低減方策の実施	木造住宅耐震改修費等補助金の優遇を都市機能誘導区域B以外の居住誘導区域に定め、防災性の向上を促進する取組みを検討します ・ 木造住宅耐震改修費等補助金の交付	○	－	○	－

誘導方針	誘導するための施策	居住誘導区域			自主防災活動強化区域
		都市機能誘導区域		左記以外	
		A	B		
	ブロック塀等耐震対策事業費補助金の優遇を居住誘導区域に定め、危険性の高いブロック塀の撤去・改修を図り、安全な避難路の確保を促進する取り組みを検討します ・ブロック塀等耐震対策事業費補助金の交付	○	○	○	—
	避難路の安全性の確保に向けた狭あい道路の解消事業を促進し、安全安心な居住環境を創出します ・都市計画道路3・7・11 鍛冶町線整備事業 ・狭隘道路拡幅整備事業	○	○	○	—
	多くの居住者や来街者が円滑に避難するための誘導看板等の充実を図ります ・津波避難誘導看板等整備事業	○	○	○	—
	災害危険性の低減に向けたインフラ整備等を関係機関へ要請します ・既成市街地におけるJR土讃線の嵩上げ等	—	—	—	○

## 2) 低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針等

### ①低未利用土地利用等指針

立地適正化に向けたまちづくりの実現にあたっては、誘導区域内の低密度化・空洞化の進行を防ぐため、空き地・空き家等の低未利用土地が時間的・空間的にランダムに発生する都市のスポンジ化問題に対応していく必要があります。このため、居住誘導区域を対象に「低未利用土地の利用及び管理に関する指針」を定め、低未利用土地の地権者や周辺住民等による有効活用と適正管理を促します。

#### ○利用指針

- ・都市機能誘導区域内においては、広場やオープンカフェなど、商業施設、医療施設等の利用者の利便を高める施設としての利用を推奨すること
- ・居住誘導区域内においては、リノベーションによる既存住宅の再生及び良好な居住環境整備のための敷地統合等による利用を推奨すること

### ○管理指針

- ・空き家については、定期的な空気の入れ換え等の適切な清掃に努める
- ・空き地等については、雑草の繁茂及び害虫の発生を予防するための定期的な除草や、不法投棄等を予防するための適切な措置を講じ、適切な管理に努める

### ②低未利用土地権利設定等促進事業

今後、複数の土地の利用権等の交換・集約、区画再編等を通じて、低未利用土地を一体敷地とすることにより活用促進につながる場合、「低未利用土地権利設定等促進計画」の活用により、低未利用土地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートすることなども検討していきます。

#### ○低未利用土地権利設定等促進事業の事業区域

居住誘導区域

#### ○低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項

促進すべき権利設定等の種類：地上権、賃借権、所有権等

立地を誘導すべき誘導施設等：都市機能誘導区域における商業施設、医療施設等の利用者の利便を高める施設、居住誘導区域における住宅 等

### ③立地誘導促進施設協定に関する事項

低未利用土地の活用が地域コミュニティに必要な身の回りの公共空間の創出につながる場合は、居住者や来訪者の利便の増進に寄与する施設等を地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理する「立地誘導促進施設協定」制度の活用を低未利用土地の地権者等に働きかけていきます。

#### ○立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理が必要となると認められる区域

居住誘導区域

#### ○立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項

区域内の一団の土地の所有者及び借地権者等を有する者は、以下の施設の一体的な整備又は管理を適切に行うこととする

種類：広場、広告塔、並木など、居住者、の利便の増進に寄与する施設等であって、居住誘導区域にあつては住宅の、都市機能誘導区域にあつては誘導施設の立地の誘導の促進に資するもの

### (3) (仮称)自主防災活動強化区域【須崎市独自設定】における自主防災活動を強化するための施策

災害対策に関する基本方針の実現に向け、高台や津波避難ビルへの避難路の周知や、防災に対する理解を深める等の自主防災活動の強化を図る施策を講じます。

#### ■ (仮称)自主防災活動強化区域【須崎市独自設定】における自主防災活動を強化するための施策

○：対象、－：対象外

誘導方針	誘導するための施策	居住誘導区域			自主防災活動強化区域
		都市機能誘導区域		左記以外	
		A	B		
・災害危険性に関わる情報の周知と理解の促進	L1津波の想定浸水深が2m以上の区域は、推奨する建築物への建替えを促進するとともに、高台や津波避難ビルへの避難路の周知を目的に、住宅等の建築物を新築又は改築する場合は届出制とします ・条例の制定	－	○	－	○※
・既存コミュニティの維持・向上による災害時の助け合いの強化	自主防災組織への活動支援の充実を図ります ・自主防災組織支援事業	○	○	○	○

※ L1津波の想定浸水深が2mを超える区域