

第4章 誘導区域・誘導施設・誘導施策の設定

1 誘導区域の設定方針

(1) 本市で設定する誘導区域の種類と位置付け

本市の居住誘導区域と都市機能誘導区域は、車を利用した郊外でのゆとりあるライフスタイルを尊重しつつも、「コンパクト・アンド・ネットワーク」型の都市構造に向けて、都心エリアと周辺市街地エリアのそれぞれに設定します。

このうち、居住については、市街化区域（もしくは用途地域）の中で特に居住を維持・誘導する区域に「居住誘導区域」を設定します。

「都市機能」については、都心エリアと周辺市街地エリアのそれぞれの特性に応じて、居住誘導区域の中に設定し、「広域都市拠点」と「地域生活拠点」で機能分担をします。

本市で設定する誘導区域の区分とそれぞれの位置付けを次に示します。

表 区域の区分と設定の考え方（※1）

区分	区域の位置付け
市街化区域（※2）	日常生活に必要な施設を確保しつつ、自動車や自転車での移動を主体としながら、良好な住環境を保全する区域
居住誘導区域	特に居住を維持・誘導すべき区域で、日常生活に必要なサービス機能（生鮮食品や日用品を取り扱う店舗）や一定の公共交通の利便性を確保し、将来にわたって一定の人口密度を確保する区域
都市機能誘導区域	様々な都市機能（医療、商業、行政など）を各市街地の拠点に集積し、都市生活における各種サービスの持続的・効率的な提供を図る区域
広域都市拠点	本市のみならず県西部地域の中核的都市にふさわしい「まちの顔」として、都心軸を中心に高次都市機能を集約し、賑わいと魅力ある空間を創出する区域
地域生活拠点	住民が身近な地区内（地域生活圏内）で快適な生活を送ることができるよう、周辺市街地ごとに日常生活を支えるサービス機能（医療、商業、行政など）を配置する区域

※1 本市の強みである「ものづくりを中心とした産業」に関して、都市機能誘導区域内も含め、産業を戦略的に維持・誘導する「(仮称)産業誘導区域」について将来的に設定することを検討します。

※2 福岡都市計画区域においては、市街化区域を用途地域と読み替える。

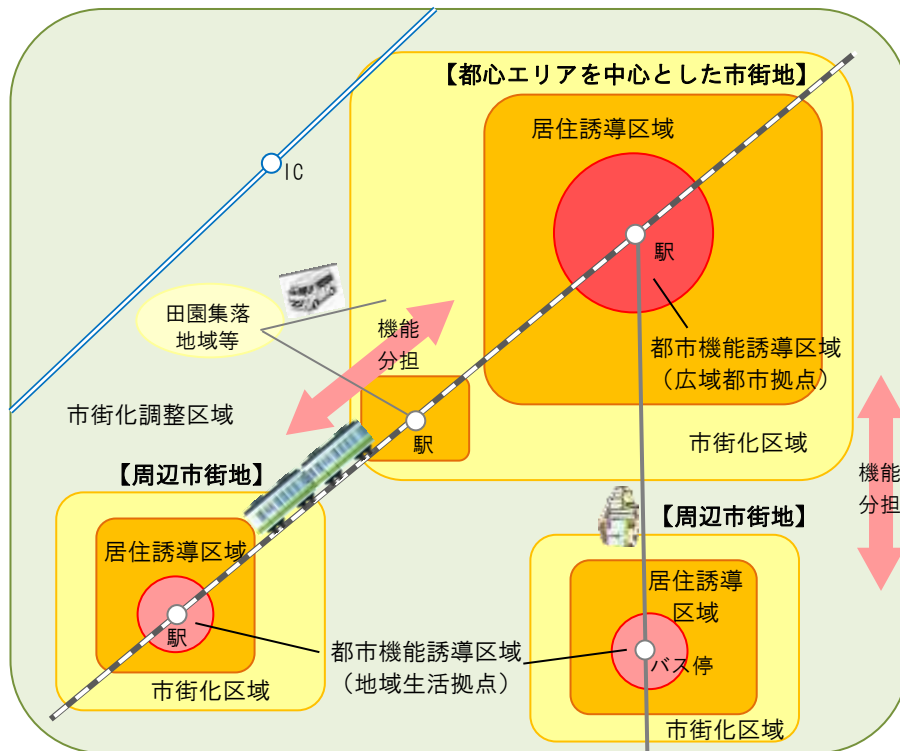


図 区域設定のイメージ

(2) 誘導区域設定の手順

居住誘導区域、都市機能誘導区域については、それぞれ次の手順によって区域の抽出、設定を行います。

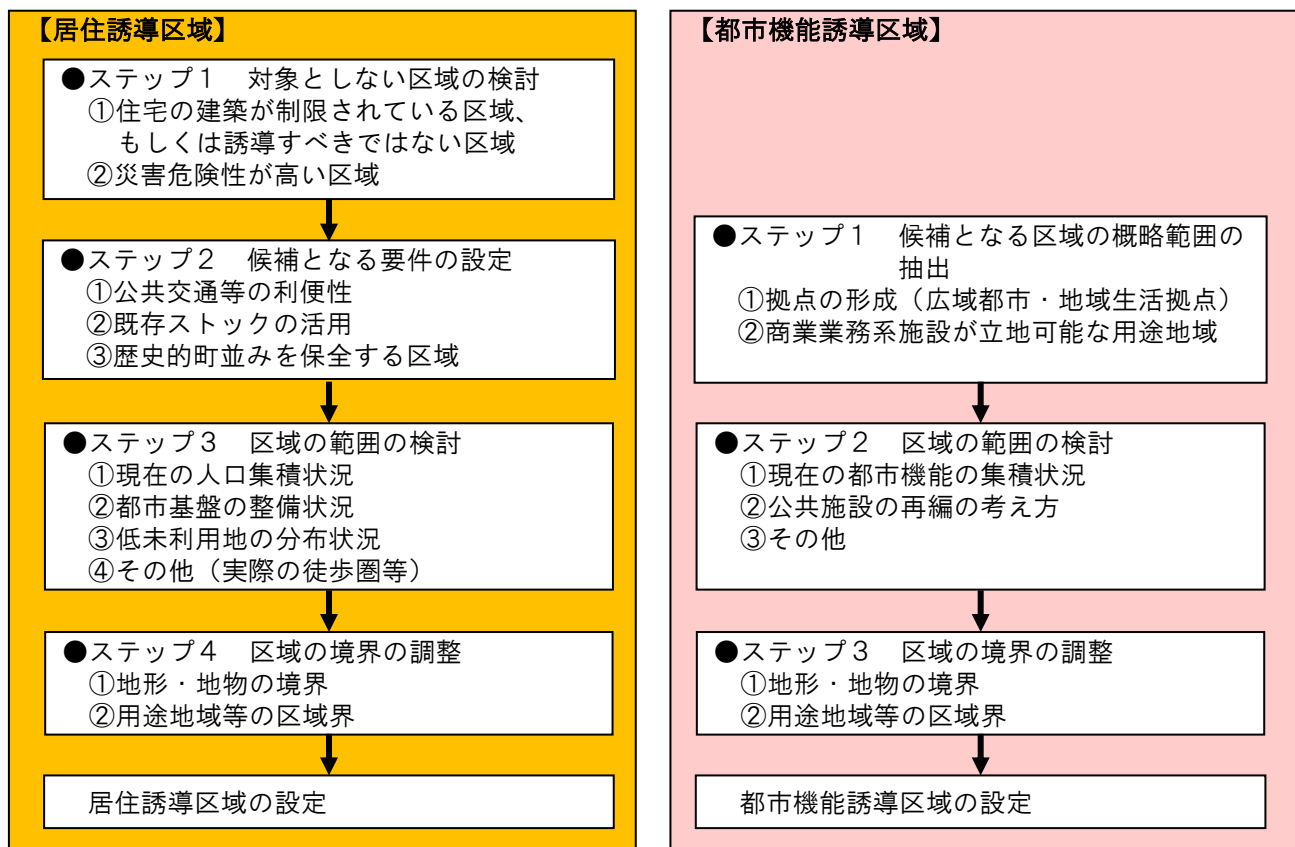


図 誘導区域検討のフロー

(3) 対象としない区域の検討（居住誘導区域の【ステップ1】）

居住誘導区域については、住宅の建築が制限されている区域や災害危険性の高い区域など、居住に適さない区域を含めないこととします。

① 住宅の建築が制限されている区域、もしくは誘導すべきではない区域

- a. 工業専用地域
- b. 臨港地区
- c. 準工業地域及び工業地域のうち工業系施設割合が高い区域

※工業系建物割合がおおむね 50%以上の地域は居住誘導区域等を含めない

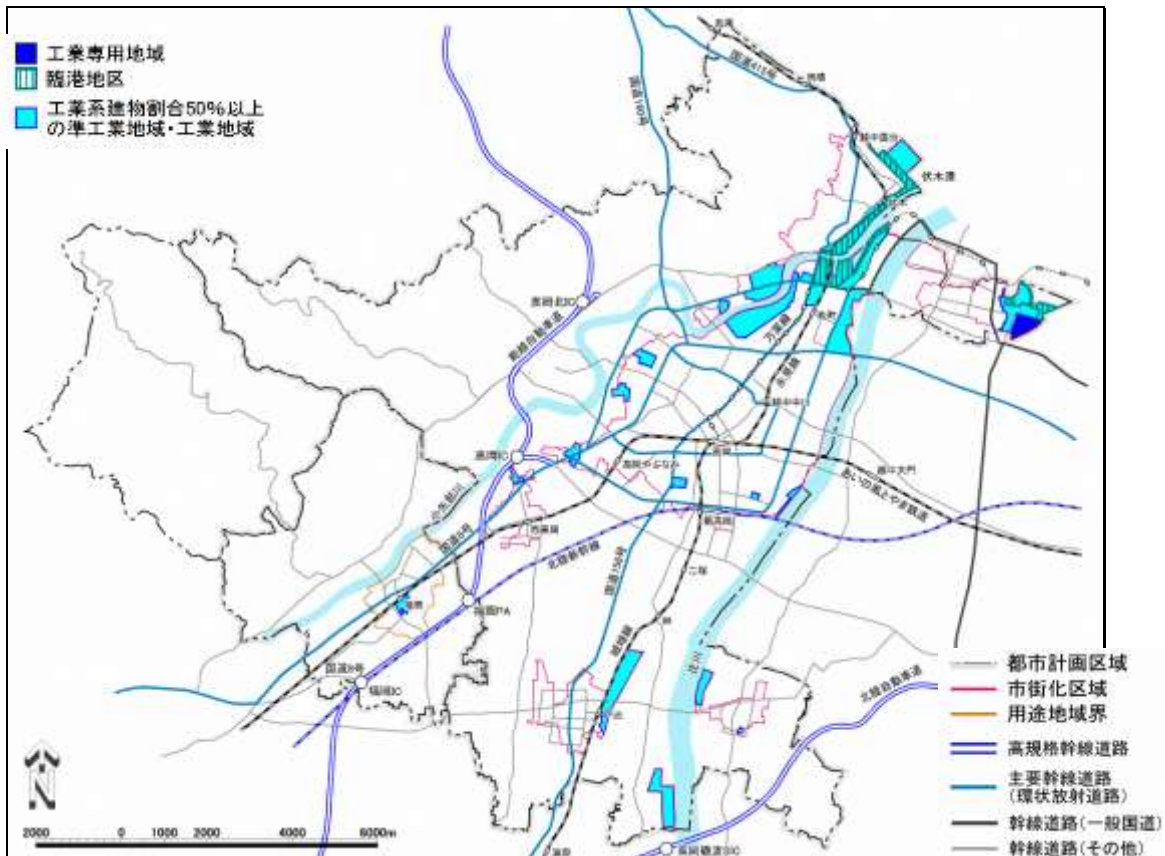
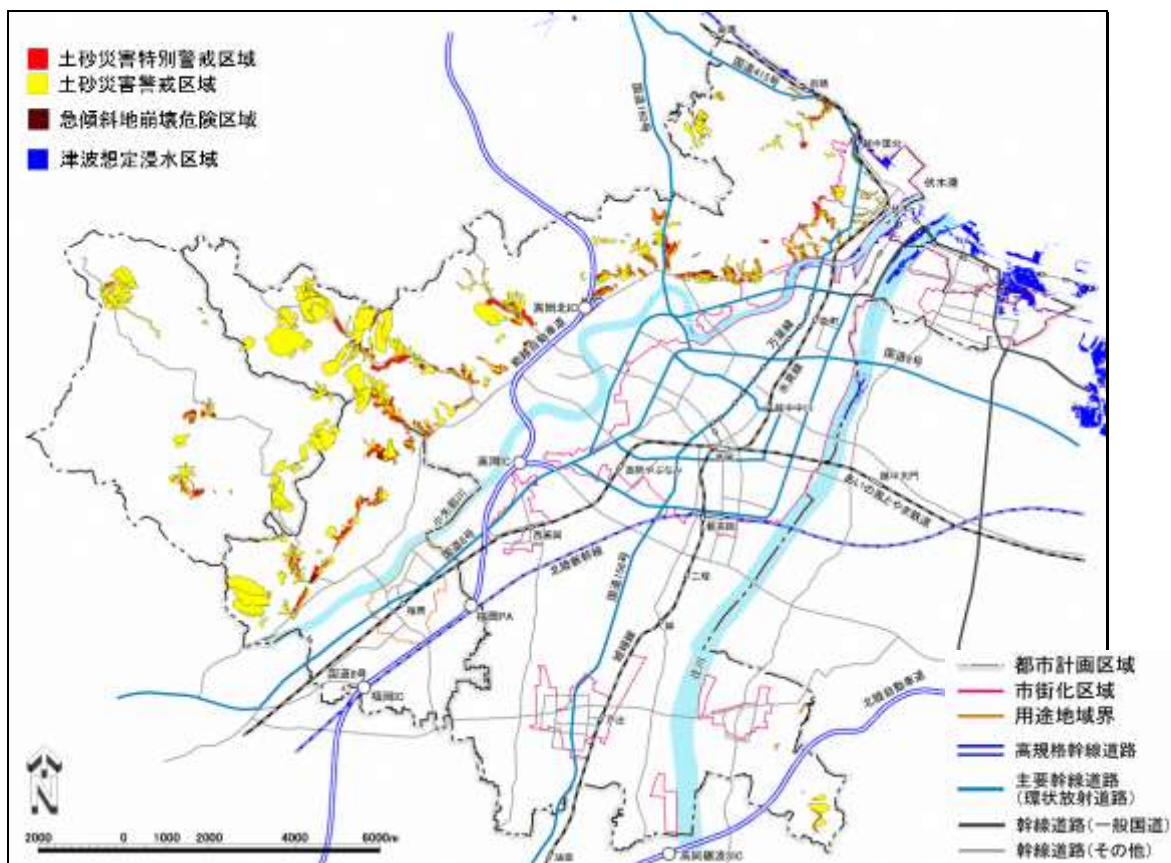


図 居住誘導区域に含めない区域（住宅の建築が制限されている区域等）

② 災害の危険性が高い区域

- a. 土砂災害特別警戒区域
- b. 地すべり防止区域
- c. 急傾斜地崩壊危険区域
- d. 土砂災害警戒区域
- e. 津波災害警戒区域（津波浸水想定区域）

※洪水による浸水想定区域（計画規模・想定最大規模）については、ハザードマップの作成・周知を行うとともに、地域防災計画等によって避難体制の整備を推進しており、浸水深に関わらず、居住誘導区域の設定の検討対象（居住誘導区域に含めない区域から除外）とします。



注：地すべり防止区域は市街化区域内に該当なし

図 居住誘導区域に含めない区域（災害危険性が高い区域）

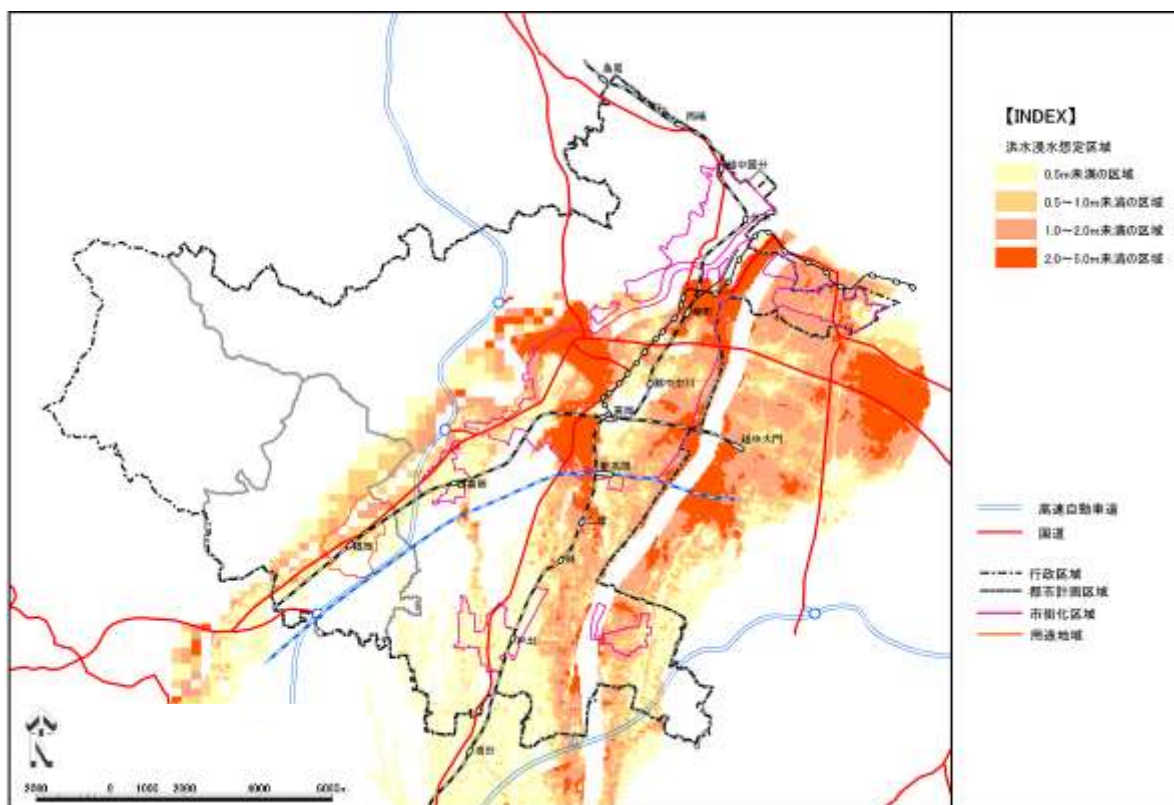


図 （参考）浸水想定区域図（計画規模）

2

居住誘導区域

(1) 候補となる要件の設定（居住誘導区域の【ステップ2】）

居住誘導区域は、次のいずれかの条件に該当する区域を基本に検討・設定します。

表 居住誘導区域の候補とする区域の設定基準

区分	設定の視点・考え方	設定基準
居住誘導区域	①公共交通等の利便性	・ 鉄道駅及び軌道駅から高齢者の徒歩圏内（500m） ・ 地域の拠点施設（コミュニティセンター等）から高齢者の徒歩圏内（500m） ※駅の無い地域の場合 ・ 都心エリア及び内環状道路内において運行頻度の多い（30 本/日以上）のバス路線の沿道（300m）
	②既存ストックの活用	・ まちなか居住推進総合対策事業の対象地域
	③歴史的町並みを保全する区域	・ 歴史まちづくり計画の重点地区

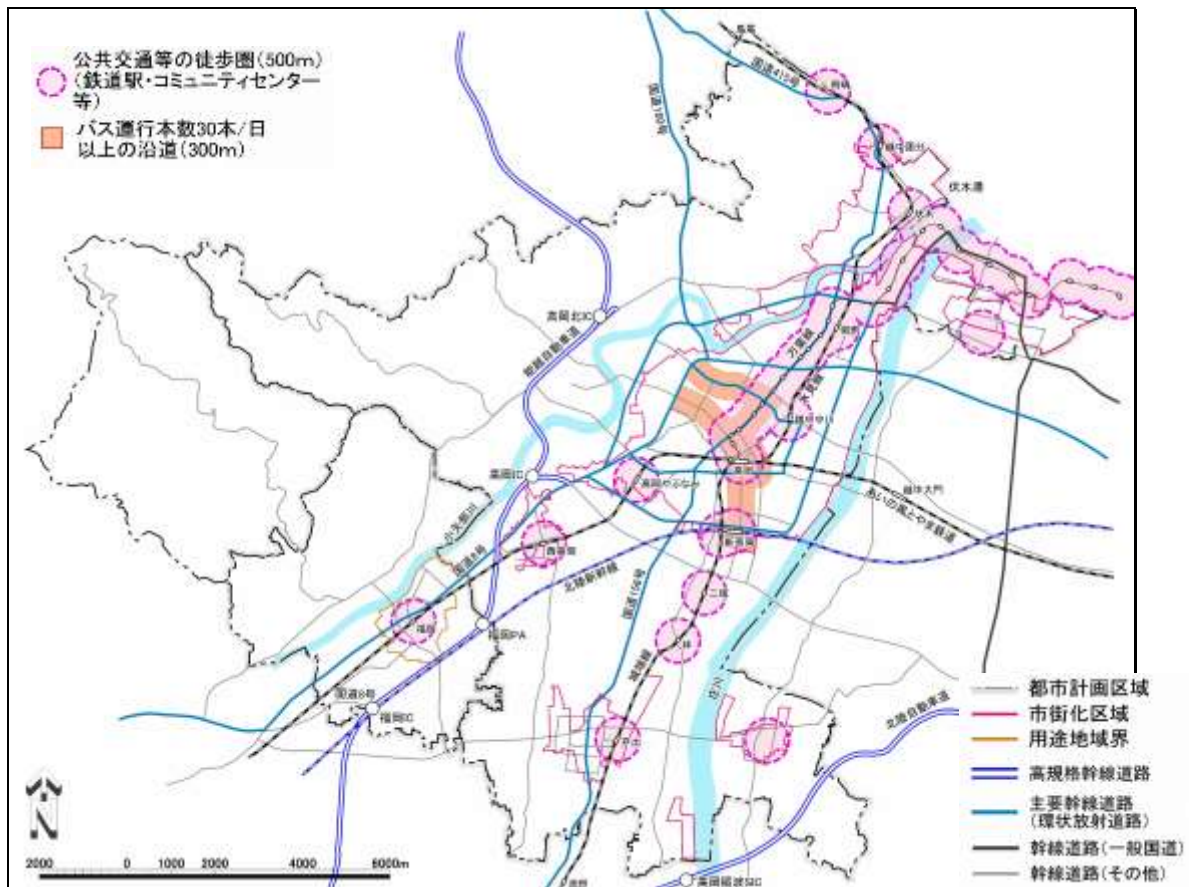


図 公共交通等の利便性

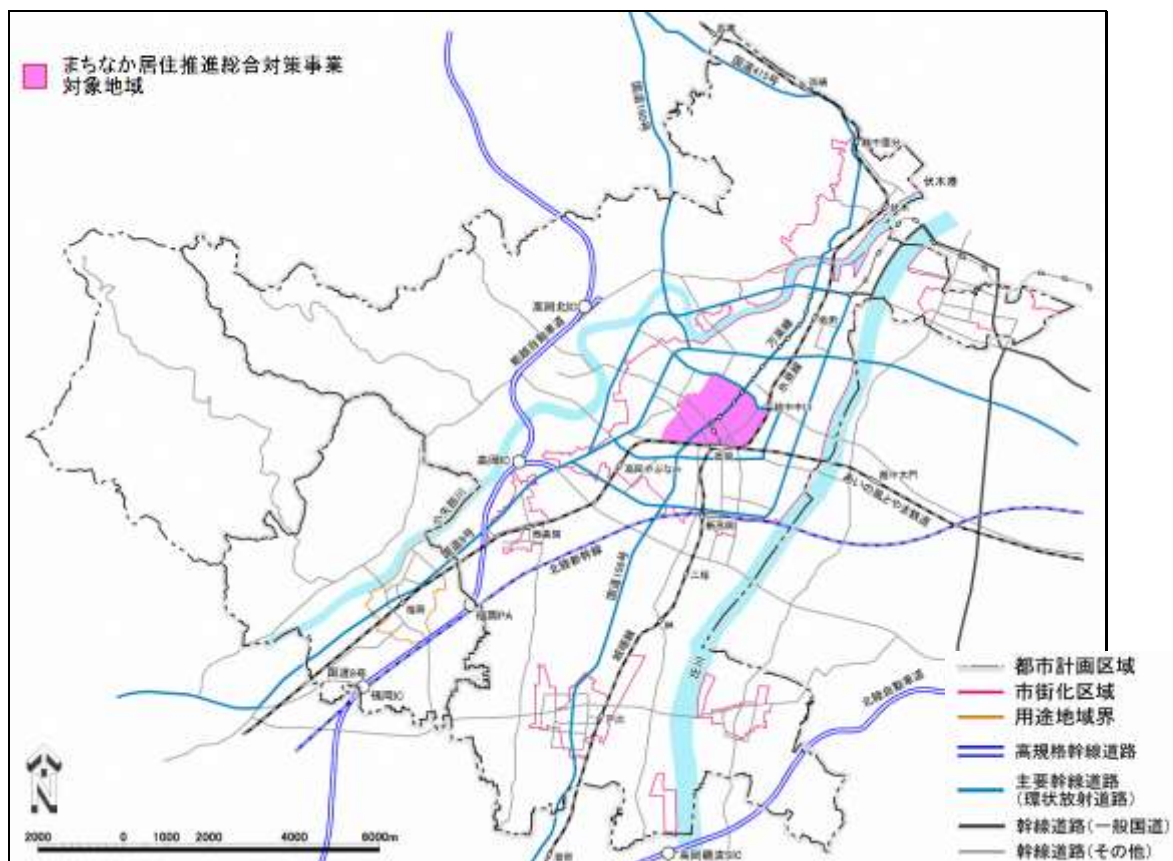


図 既存ストックの活用

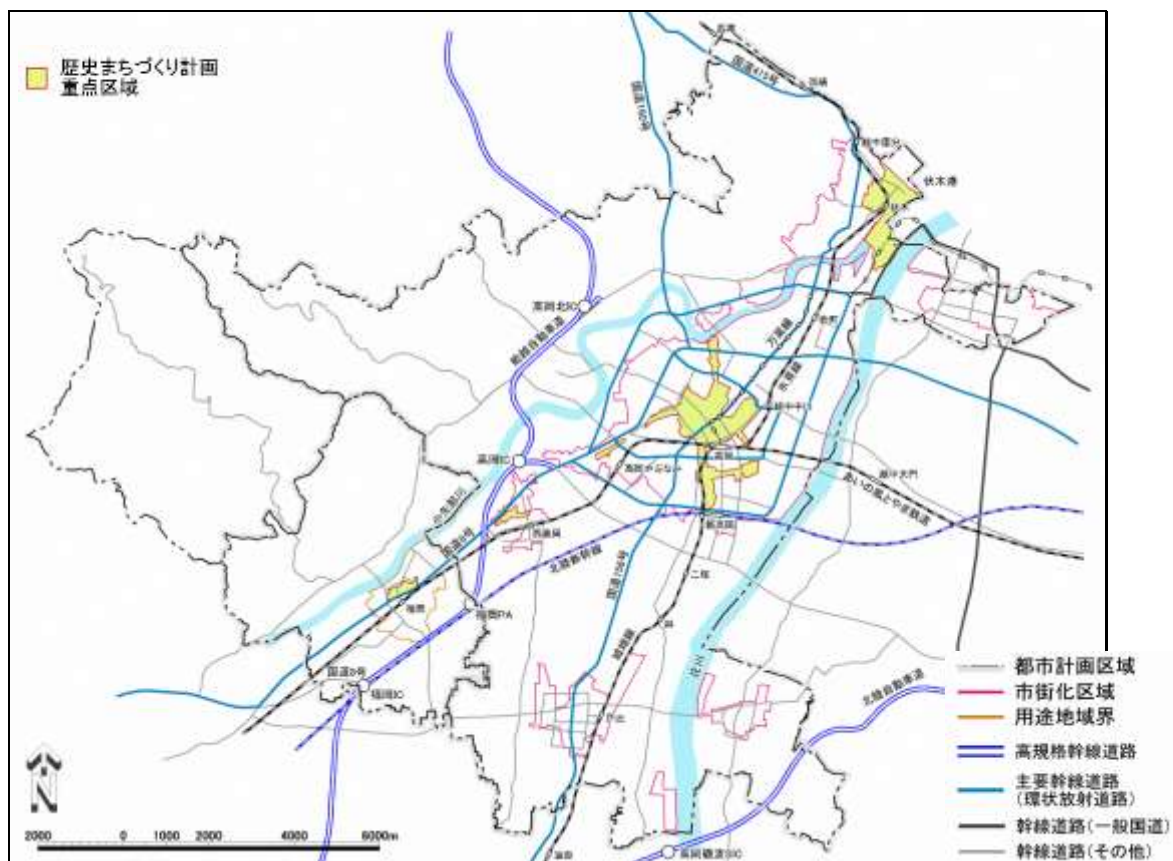


図 歴史的町並みを保全する区域

(2) 居住誘導区域の範囲及び境界の設定（居住誘導区域の【ステップ3・4】）

(1) で抽出された居住誘導区域の候補（概略範囲）をもとに、以下の視点から総合的に判断して具体的な区域の範囲及び境界を設定します。

【区域の範囲を検討する際の視点（ステップ3）】

- ① 現在の人口集積状況
 - ・ 候補となる区域周辺において高い人口密度が維持されている地域は区域に含める
- ② 都市基盤の整備状況
 - ・ 候補となる区域に近接し、都市基盤の整備が完了している地域（土地区画整理事業区域など）は区域に含める
 - ※ 近年、市街化区域に編入した範囲（工業系除く）は区域に含める
- ③ 低未利用地の分布状況
 - ・ 候補となる区域縁辺部に分布する一団の未利用地は区域に含めない

【区域の境界を設定する際の視点（ステップ4）】

- ① 道路や鉄道、河川等の地形地物
- ② 用途地域界や字界等の境界 等

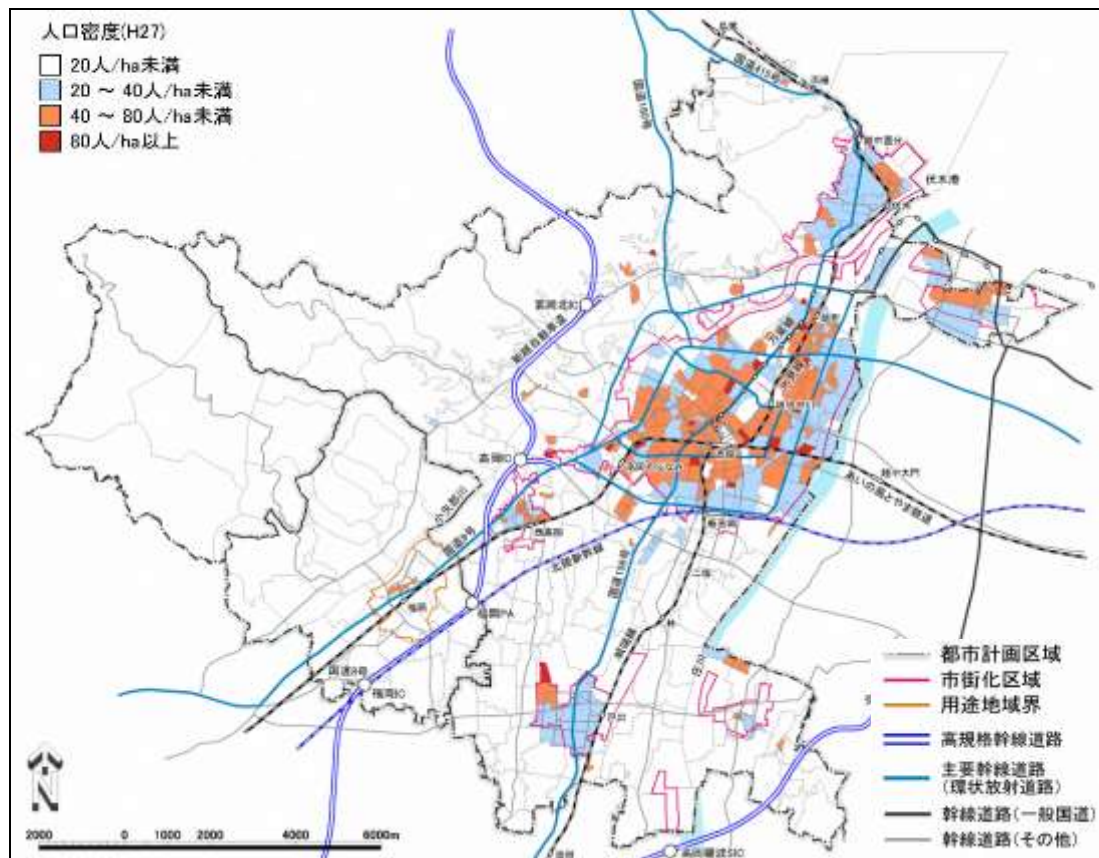
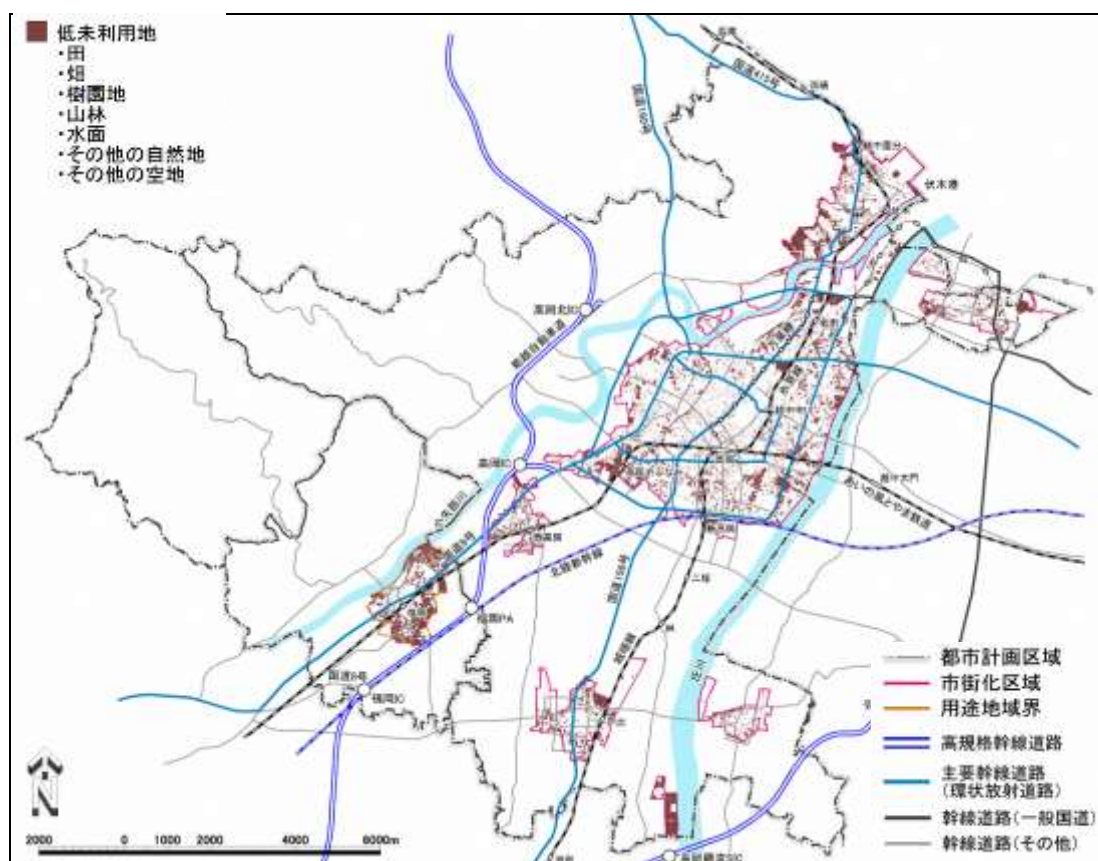
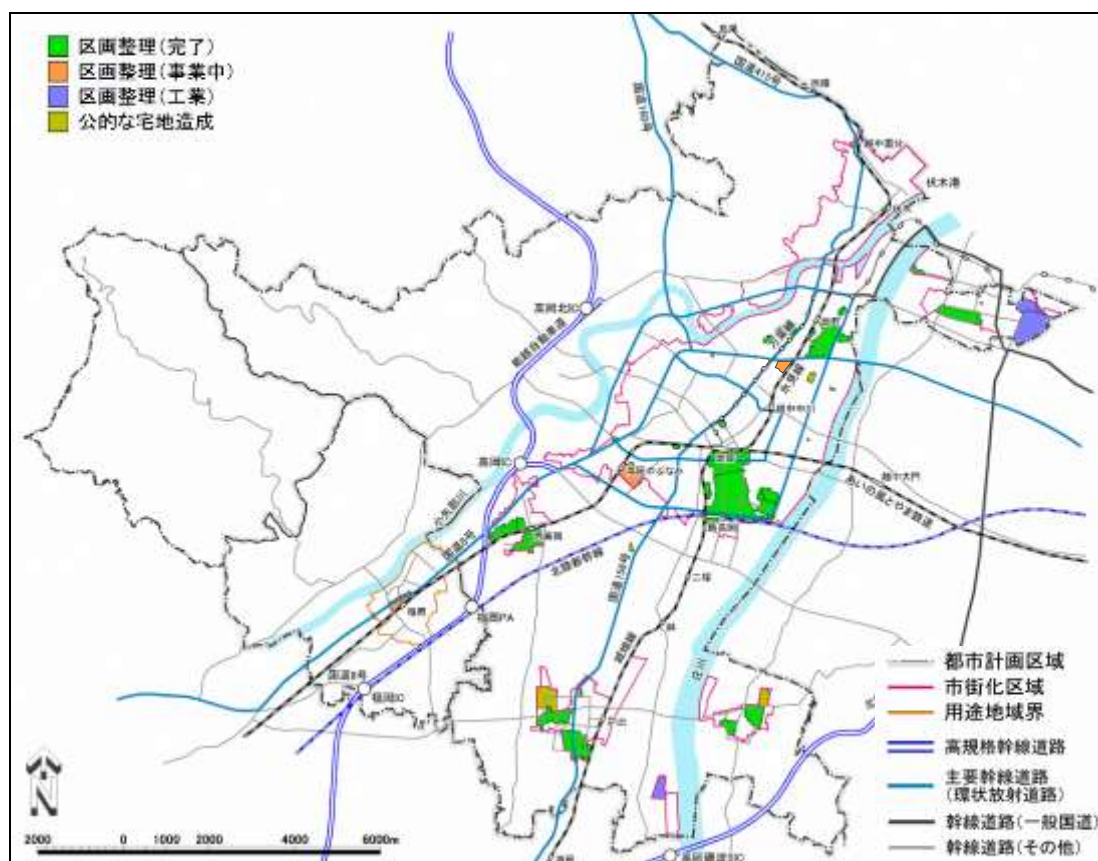


図 現在の人口の集積状況



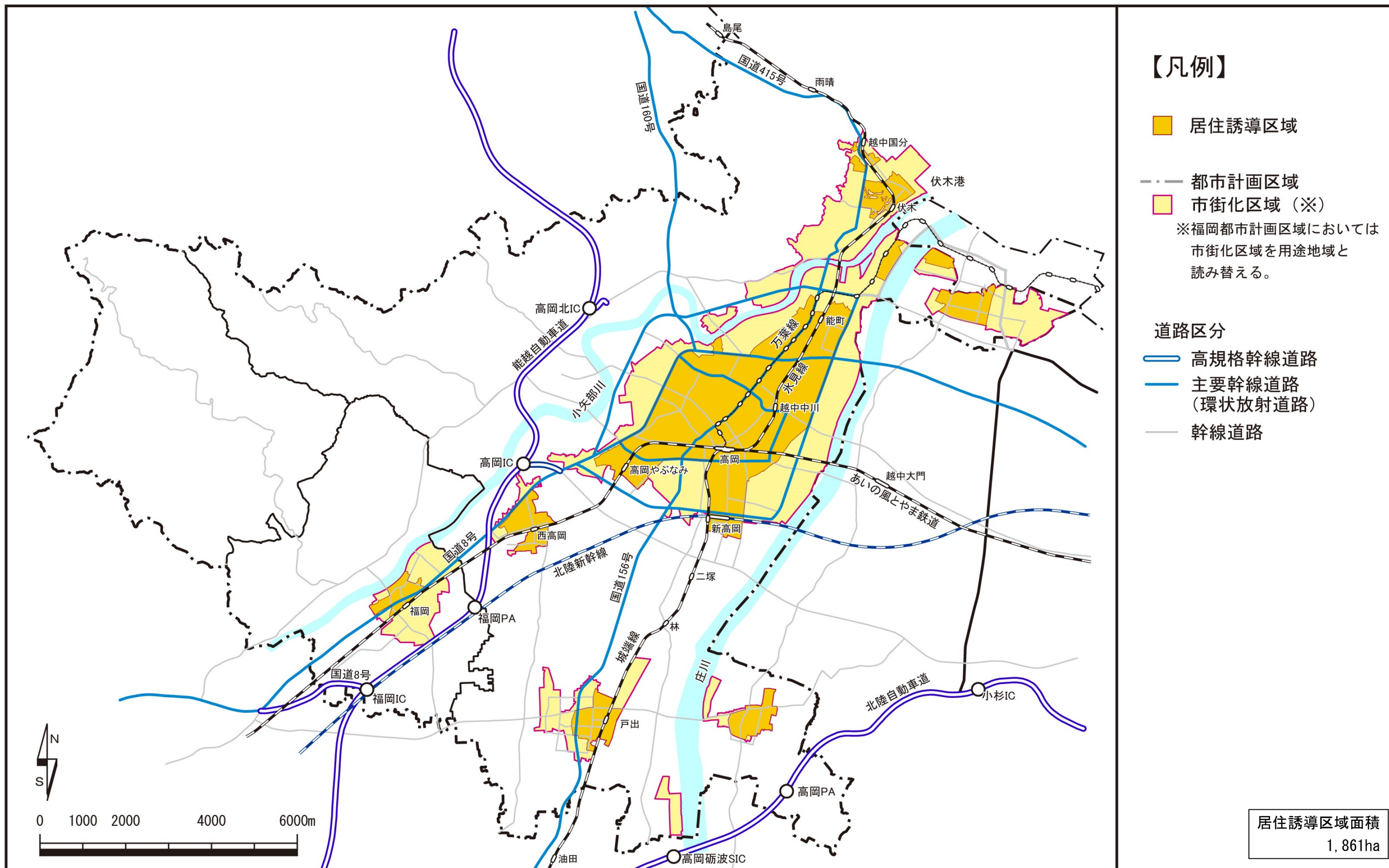


図 居住誘導区域

3

都市機能誘導区域

(1) 都市機能誘導区域の候補とする区域（都市機能誘導区域の【ステップ1】）

都市機能誘導区域は、広域都市拠点と地域生活拠点のそれぞれについて、次の条件に該当する区域を基本に検討・設定します。

表 都市機能誘導区域の候補とする区域の設定基準

区分		設定の視点・考え方	設定基準
都市機能誘導区域	広域都市拠点	①拠点の形成	・都心エリア内の区域（中心市街地活性化基本計画の対象区域含む）
		②商業業務系施設が立地可能な用途地域	・上記エリアのうち商業系及び準工業地域が指定されている区域
	地域生活拠点	①拠点の形成	・鉄道駅から高齢者の徒歩圏内（500m） ※ 駅のある地域の場合 ・地域の拠点施設（コミュニティセンター等）から高齢者の徒歩圏内（500m） ※ 駅の無い地域の場合
		②商業業務系施設が立地可能な用途地域	・上記エリアのうち商業系及び準工業地域が指定されている区域



図 都市機能誘導区域の候補とする区域

（２）都市機能誘導区域の区域及び境界の設定（都市機能誘導区域の【ステップ２・３】）

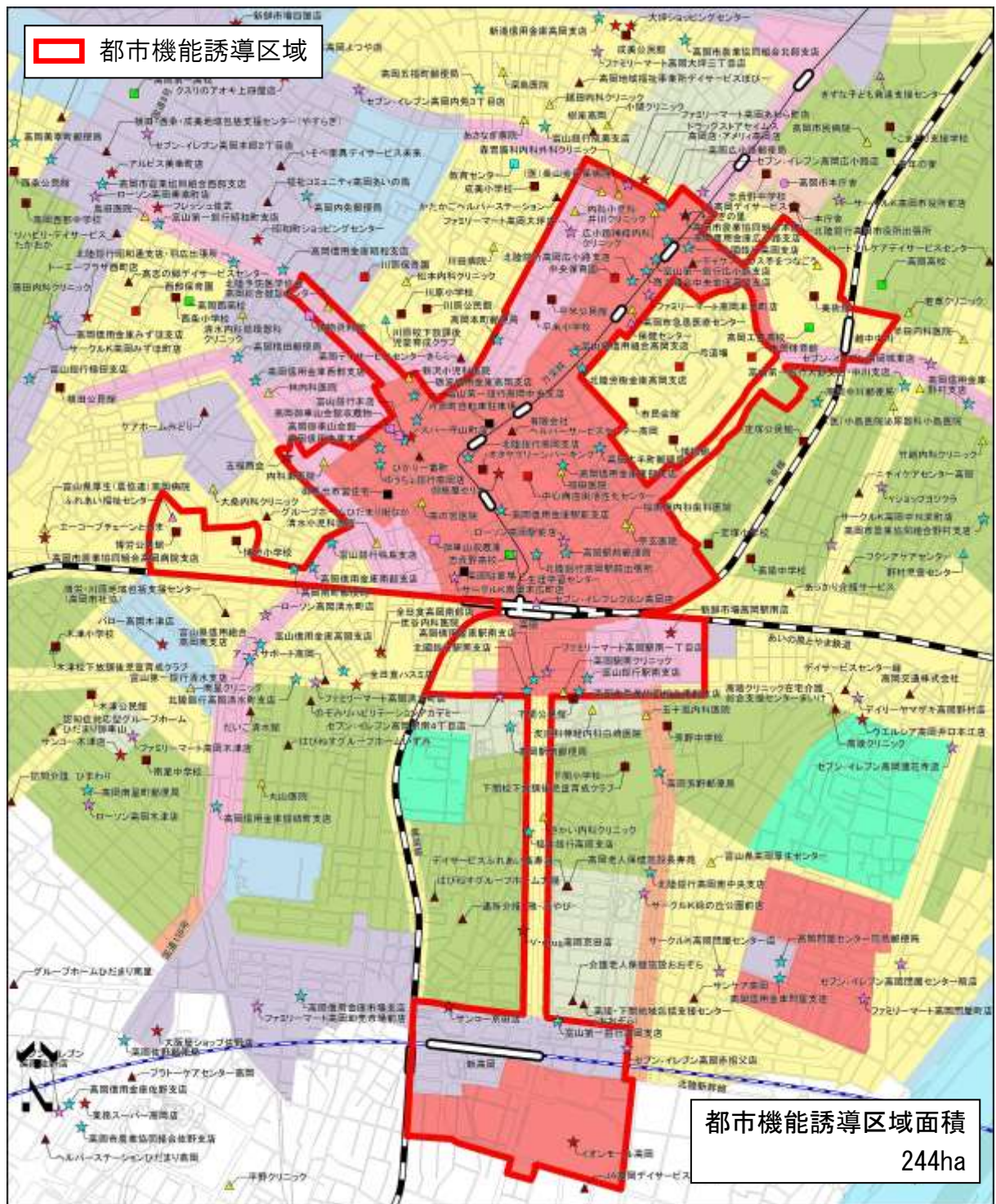
（１）で抽出された都市機能誘導区域の候補をもとに、以下の視点から具体の区域の範囲及び境界を設定します。

【区域の範囲を検討する際の視点（ステップ２）】

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">① 現在の都市機能の集積状況<ul style="list-style-type: none">・ 候補エリア周辺の都市機能（商業施設、医療施設、高齢者福祉施設等）の立地状況② 公共施設の再編<ul style="list-style-type: none">・ 候補エリア周辺で今後、公共施設の再編の可能性がある区域の状況 |
|---|

【区域の境界を設定する際の視点（ステップ３）】

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">① 道路や鉄道、河川等の地形地物② 用途地域界や字界等の既存の境界 等 |
|--|



【用途地域】		【現在の都市機能の集積状況】(H30)	
第1種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	△ 病院・診療所	★ 商業施設
第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	▲ 高齢者福祉施設	☆ コンビニエンスストア
第2種住居地域	準住居地域	▲ 障害者福祉施設等	■ 小中学校・高等学校
近隣商業地域	商業地域	▲ 保育所・幼稚園等	■ その他教育系施設
準工業地域	工業地域	▲ 子育て支援施設等	■ 図書館・博物館・文化施設
工業専用地域		★ 金融施設	● 産業支援施設
		【公共施設再編の考え方】	
		■ 廃止	■ 方針決定
		■ 集約化	

図 都市機能誘導区域（広域都市拠点）



図 都市機能誘導区域（地域生活拠点：伏木）



図 都市機能誘導区域（地域生活拠点：牧野）



図 都市機能誘導区域（地域生活拠点：立野・東五位）



図 都市機能誘導区域（地域生活拠点：福岡）



4 居住や都市機能の配置の考え方

(1) 基本的な考え方

誘導区域等は、全ての人口や都市機能を集約するのではなく、様々な都市機能や交通手段が存在する中、あらゆる世代の方々が多様な暮らしを実現できる区域を目指すものです。

このため、誘導区域は、既存の施設・機能を維持しながら、強制的に集約するものではなく、現在住んでいる場所、又は現在立地している場所から、将来の新設や移転を行うタイミングを活用しながら、長期的に、かつ緩やかに維持・誘導を進めていきます。

「誘導施設」を位置付けるに当たり、本市における居住や都市機能の配置の考え方を以下のよう

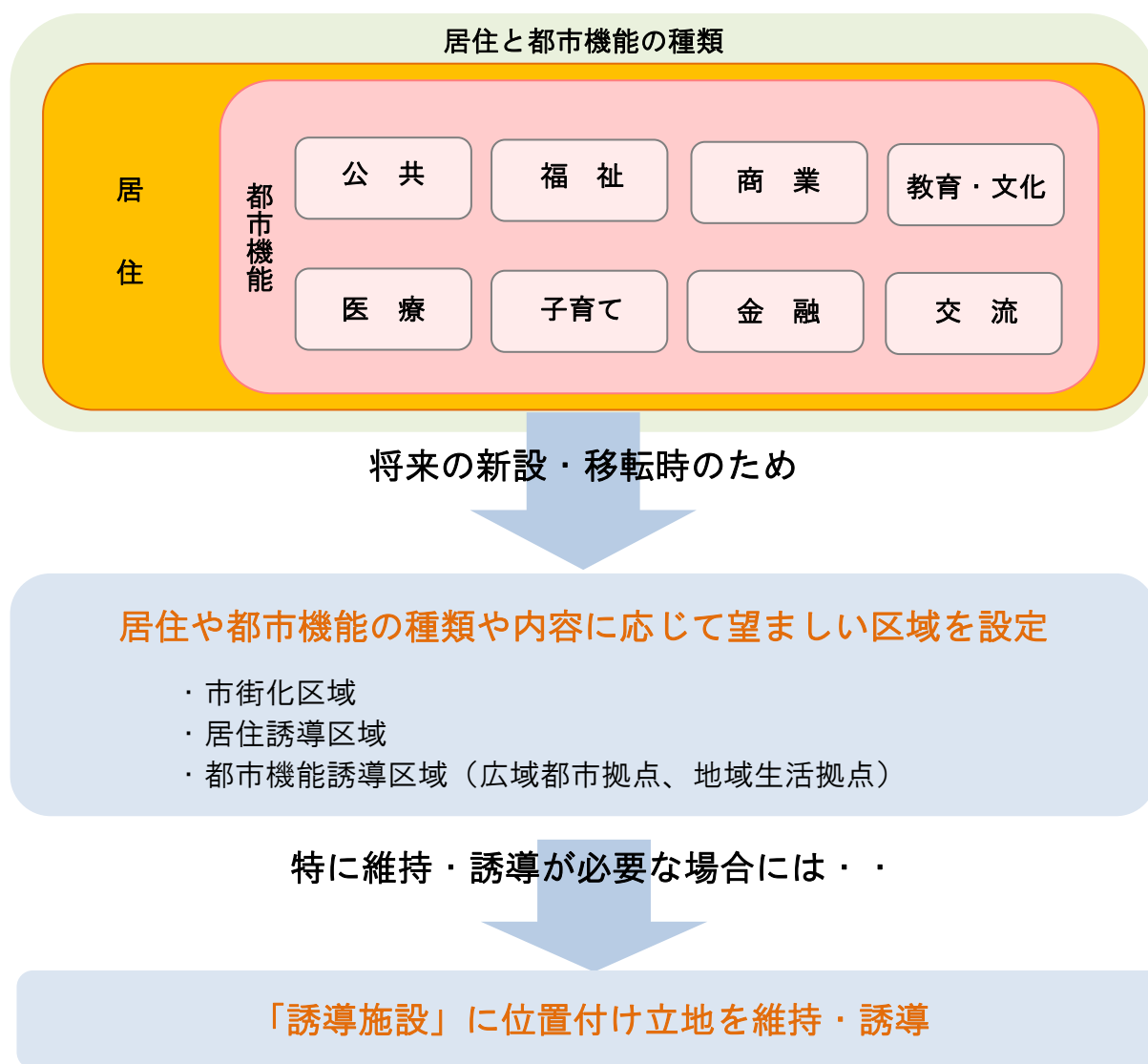


図 居住や都市機能の配置の考え方

（２）居住や都市機能の配置の考え方

各機能・施設の望ましい配置の考え方は、主な利用者（地域住民、市民、県西部全体の住民等）を考慮して以下のとおりとします。

これらの施設の中から特に都市機能誘導区域内への立地を維持・誘導を図る必要がある施設を「誘導施設」に位置付けます。

機能・施設			都市計画区域				
				市街化区域（※１）			
					居住誘導区域	都市機能誘導区域	
						地域生活拠点	広域都市拠点
居住	戸建住宅・共同住宅（低層）	居住誘導区域へ維持・誘導			○	○	○
	共同住宅（中高層）	都市機能誘導区域（広域都市拠点）へ誘導・誘導					○
公共	行政機関（国県市庁舎の窓口機能）	市民や県西部全体の方が利用。都市機能誘導区域への配置が望ましい				○	○（※２）
	公民館	地域住民が利用。都市計画区域の中で適切な場所への配置が望ましい	○	○	○	○	○
医療	総合病院（公的４病院）	市民や県西部全体の方が利用。都市機能誘導区域（広域都市拠点）への配置が望ましい					○（※２）
	病院・診療所、薬局	地域住民が利用。都市計画区域への配置が望ましい	○	○	○	○（※３）	○（※３）
福祉	健康・福祉拠点施設	市民が利用。都市機能誘導区域（広域都市拠点）への配置が望ましい					○（※２）
	障がい者福祉施設	市民や県西部全体の方（障がい者）が利用。都市計画区域の中で適切な場所への配置が望ましい	○	○	○	○	○
	高齢者福祉施設	地域住民（高齢者）が利用。都市計画区域の中で適切な場所への配置が望ましい	○	○	○	○	○
	サービス付き高齢者向け住宅	居住誘導区域へ維持・誘導			○	○	○
子育て	保育所・幼稚園・認定こども園	地域住民が利用。都市計画区域の中で適切な場所への配置が望ましい	○	○	○	○	○
	子育て支援施設、児童館・児童クラブ	地域住民が利用。都市計画区域の中で適切な場所への配置が望ましい	○	○	○	○	○
商業	百貨店・複合商業施設（店舗面積10,000㎡以上）	市民や県西部全体の方が利用。都市機能誘導区域（広域都市拠点）への配置が望ましい					○（※２）
	スーパー、ドラッグストア（店舗面積1,000㎡以上）	地域住民が利用。市街化区域への配置が望ましい		○	○	○（※３）	○
	コンビニエンスストア	地域住民が利用。都市計画区域への配置が望ましい	○	○	○	○	○
金融	銀行・郵便局・農協（ＡＴＭ機能）など	地域住民が利用。都市計画区域への配置が望ましい	○	○	○	○	○
教育・文化	高等教育機関	市民や県内外の学生が利用。都市機能誘導区域（広域都市拠点）への配置が望ましい					○（※２）
	高等学校	市民や県西部全体の学生が利用。居住誘導区域への配置が望ましい			○	○	○
	小中学校	地域住民が利用。都市計画区域の中で適切な場所への配置が望ましい	○	○	○	○	○
	社会教育施設（生涯学習センター、図書館）	市民や県西部全体の方が利用。都市機能誘導区域への配置が望ましい				○	○（※２）
	文化施設（美術館、博物館）	市民や県西部全体の方が利用。都市機能誘導区域（広域都市拠点）への配置が望ましい					○（※２）
	文化施設（地域性のある施設）	市民や県内外の方が利用。地域の特性に応じた配置が望ましい	○	○	○	○	○
交流	交流施設（大規模ホール、コンベンション）	市民や県西部全体の方が利用。都市機能誘導区域への配置が望ましい				○	○（※２）
	スポーツ（体育館・運動場）	市民や県西部全体の方が利用。都市機能誘導区域（広域都市拠点）への配置が望ましい					○（※２）

※１…福岡都市計画区域においては、市街化区域を用途地域と読み替える。

※２…高次都市機能として、広域都市拠点への誘導施設への位置付けを検討。

※３…市民の日常生活に必要な施設であり、地域生活拠点への誘導施設への位置付けを検討。

(3) 誘導施設の設定

都市機能の配置の考え方にに基づき、都市機能誘導区域内に維持・誘導すべき誘導施設を以下のように設定します。

① 広域都市拠点

本市のみならず県西部地域の中核的都市としてふさわしい「まちの顔」として賑わいと魅力ある空間を創出する区域として高次都市機能を集積する観点から、広域都市拠点の誘導施設を次のとおりとします。

なお、広域都市拠点においても住民が身近な地区内（地域生活圏内）で快適な生活を送ることができるよう、地域生活拠点における誘導施設も対象とします。

- 福祉（健康・福祉拠点施設）
- 商業（百貨店・複合商業施設）※ 店舗面積 10,000 ㎡以上のもの
- 商業（スーパー、ドラッグストア）
 - ※ 店舗面積 1,000 ㎡以上で生鮮食料品を取り扱うもの
- 教育・文化（高等教育機関、社会教育施設、文化施設）

※ 高次都市機能のうち次の都市機能については、今回は誘導施設には位置付けず、将来的に位置付けることを検討する。

- ・ 公共（行政機関）、交流（交流施設）は、公共施設再編計画の中で、今後5年以内（平成34年度まで）に方向性を決定するとしていること。
- ・ 医療（総合病院）は、現在の立地状況が、地域バランスがとれており、公共交通によるアクセスが良いこと。
- ・ 交流（スポーツ）は、広大な敷地を要するなど立地環境に制約があるほか、現在の立地状況が公共交通によるアクセスが良いこと。

表 （参考）広域都市拠点における高次都市機能の立地状況

高次都市機能		立地状況
公共	行政機関	富山県高岡児童相談所、富山刑務所高岡拘置支所 富山県県生涯学習カレッジ本部高岡地区センター 金沢国税局高岡税務署、富山地方裁判所・家庭裁判所
医療	病院（公的4病院）	（立地無し）
福祉	健康・福祉拠点施設	ふれあい福祉センター、保健センター
商業	百貨店・複合商業施設	御旅屋セリオ、イオンモール高岡
教育・文化	高等教育機関	富山県高岡看護専門学校、安川専門学校ロイモード学院 高橋家政専門学校
	社会教育施設	生涯学習センター、中央図書館、富山新聞文化センター
	文化施設	美術館、鋳物資料館、高岡御車山会館 他
交流	交流施設	富山県高岡文化ホール、生涯学習センター、 ふれあい福祉センター、高岡商工ビル
	スポーツ	（立地無し）

② 地域生活拠点

住民が身近な地区内（地域生活圏内）で快適な生活を送ることができるよう、地域生活拠点（周辺市街地6地区）の誘導施設を次のとおりとする。

● 地域生活拠点の誘導施設（案）

○ 商業（スーパー、ドラッグストア） ※ 店舗面積 1,000 m²以上で生鮮食料品を取り扱うもの

※ 広域都市拠点においても同様に誘導施設に位置付けます。

※ 次の都市機能については、以下の考え方で誘導施設には位置付けず、将来的に必要なに応じて誘導施設に位置付けることを検討する。

- ・ 医療（病院・診療所（診療科目として内科を含むもの））については、市内にバランスよく立地していることや、各地域生活拠点においても立地していること。
- ・ 公共（公民館等）、福祉（高齢者・障がい者施設等）、子育て（保育所・幼稚園等）、教育（小中学校）については、市全域に適切に配置するとしていること。

（参考）現在の立地状況

都市機能誘導区域内における現在の立地状況については以下のとおりです。

○ 商業施設

- ・ 伏木以外では、1,000 m²以上の商業施設が区域内に立地
- ・ 伏木では、立地施設・補完施設はありませんが、代替機能として送迎サービスが確保されているほか、拠点となる伏木駅から徒歩圏内（約 800m以内）に大規模小売店舗には該当しない小規模なスーパー、ドラッグストアが立地しています。

○（参考）医療施設

- ・ 立野・東五位、戸出以外では、内科を含む医療施設が区域内に立地しています。
- ・ 立野・東五位、戸出では、拠点となる西高岡駅及び戸出駅から徒歩圏内（約 800m以内）に補完施設が立地しており、必要な機能は確保されています。

表 （参考）地域生活拠点における都市機能の立地状況等

拠点	商業				病院・診療所	
	立地施設	補完施設		代替機能	立地施設	補完施設
	区域内 店舗面積1000㎡以上	区域内 店舗面積1000㎡未満	区域外(※1) 店舗面積1000㎡以上	移動販売・送迎サービス	区域内	区域外(※1)
広域都市拠点	○ 大和、イトーヨーカドー他	○ セイム山崎店、セブン-イレブン他	—	○ フレッシュ佐竹	○ 高ノ宮医院、川田病院	—
地域生活拠点						
伏木	×	×	×(※2)	○ おきんショップセンター	○ 船尾医院、宇野内科	×
牧野	○ バロー中曽根店	×	○ アルビス姫野店	—	○ 宝田内科	×
立野	○ ひらせいエス・エス・エス	○ ちよつ薬屋	×	—	×	○ 福澤内科、西出医院
福岡	○ アルビスタビス店	×	×	—	○ グリニックスエム、トモエクリニック	×
戸出	○ バトラ（大坂屋）	×	×	—	×	○ みなみ病院、日川クリニック
中田	○ アルビス中田店	×	×	—	○ 宮島医院	○ なるせクリニック

※1 駅等の拠点から徒歩圏内(800m)にあるものを対象

※2 フレッシュフーズアルファ、セイムスが800m以内に存在

5

誘導施策

（１）誘導区域で実施する誘導施策

- ・ 誘導施策については、居住支援策（空き家・空き地の活用など）と合わせて、環境の整備（拠点の形成・公共交通の維持など）を行います。ターゲット（計画により目指すもの）とストーリー（誘導（実現）に向けたシナリオ）で掲げた「集める」（都市機能とそれを支える居住人口を集める）、「繋ぐ」（拠点内を徒歩で、拠点間を公共交通で繋ぐ）、そして「増やす」（集積と連携から新たな民間投資を呼び込む）の３区分ごとに、居住誘導区域、都市機能誘導区域（広域都市拠点、地域生活拠点）ごとに、次のとおり施策に取り組みます。
- ・ 次に掲げた施策については、総合計画や中心市街地活性化基本計画等において既に取り組んでおり継続（改善）する施策、新たに取り組む施策や、今後検討を要する取組を含めて一体的に展開します。
- ・ 居住や都市機能の誘導に大きな支障となっている低未利用地の活用（都市のスポンジ化対策）については、別途「低未利用土地利用等指針」定めます。

表　各誘導区域で実施する誘導施策

●：既に取り組んでおり継続（改善）する施策、○：今後取り組む施策、◇今後検討を要する取組

区分				居住誘導区域	都市機能誘導区域	
					地域生活拠点	広域都市拠点
「集める」 施策	居住			●居住支援 ・子育て世帯や移住・定住者への支援、住宅金融支援機構との連携 ●歴史的建造物の保全・活用（町家等再生事業等） ●空き家・空き地の実態把握、適正管理、利活用の促進 ・空き家の利活用促進（空き家・空き地情報バンク等） ・空き家等を活用した住宅セーフティネット機能の強化 ●良好な住宅地の供給（土地区画整理事業等） ●各種ハザードマップの作成・更新 ○届出制度の活用（届出制度の周知、あっせん等） ○都市計画制度の活用 ・社会経済情勢等による適切な地域地区の決定・変更 ・地区計画の決定・変更（良好な居住環境の保全） ・都市施設の整備、都市計画決定・変更等 ・居住誘導区域外における規制・誘導制度の導入検討 ◇都市のスポンジ化対策（ランドバンク事業等）	●良好な住宅地の供給（土地区画整理事業等）	●まちなか居住の推進（まちなか居住推進事業） ・住宅（新築、中古）・隣接土地の購入、隣接建築物の除去等 ●良好な住宅地の供給（市街地開発事業の促進） ●防災まちづくりの推進（まちなか防災モデル事業） ・密集市街地や狭小敷地の改善等 ●歴史的建造物の保全・活用（文化財保存修理事業等）
	都市機能	全般		●公共施設のあり方の検討 ◇公共施設跡地の有効活用（売却・定期借地） ◇都市農業も含めた都市内の農地の保全・活用	●公共施設のあり方の検討 ●都市再生整備計画事業の推進（福岡中央地区） ○届出制度の活用（届出制度の周知、あっせん等） ◇公共施設跡地の有効活用（売却・定期借地） ◇誘導施設に関する事業者へのヒアリング、立地支援・促進 ◇国の交付金等を活用した誘導施設の整備 ◇国の財政・金融上の支援、税制の制度等を活用した誘導支援 ◇誘導施設に対する形態規制緩和（容積率等）	●中心市街地活性化事業の推進 ●リノベーションまちづくりの推進 ●公共施設のあり方の検討 ○届出制度の活用（届出制度の周知、あっせん等） ◇公共施設跡地の有効活用（売却・定期借地） ◇誘導施設に関する事業者へのヒアリング、立地支援・促進 ◇国の交付金等を活用した誘導施設の整備 ◇国の財政・金融上の支援、税制の制度等を活用した誘導支援 ◇誘導施設に対する形態規制緩和（容積率等）
		福祉		●地域包括支援センター事業 ●高齢者福祉サービス推進事業 ○サービス付き高齢者住宅の立地誘導		
		子育て		●市立保育所の整備 ●私立保育所、私立認定こども園の整備 ●地域子育て支援拠点事業		
		商業		●空き店舗等を活用した商業施設の開業支援 ●店舗送迎・移動販売サービスなどへの支援	●店舗送迎・移動販売サービスなどへの支援	●大規模小売店舗立地法の特例措置の適用 ◇誘導施設の立地支援・促進
「繋ぐ」 施策	公共交通			●都市交通軸の維持・充実（運行本数、ダイヤ見直し等） ●公営バスの運行（路線の維持） ●市民協働型の地域交通システムの導入 ・地域バス・地域タクシー運営支援 ●公共交通の利用促進（モビリティマネジメント、ICカード導入等）	●鉄道駅乗換利便性の向上（駐車場・駐輪場等）	●新高岡駅の利用促進 ●鉄道駅・電停乗換利便性の向上（駐車場・駐輪場等） ●JR 城端線・氷見線の直通化検討 ●万葉線の延伸に向けた取組支援
	徒歩				●歩いて楽しいまちづくりの推進（伏木地区ストリート構想）	●歩いて楽しいまちづくりの推進（たかおかストリート構想）
「増やす」施策					●空き店舗等を活用した商業施設・観光施設の開業支援	●空き店舗等を活用した商業施設・観光施設の開業支援 ●駅前東地区整備構想の推進（民間活力による開発事業への支援） ●本社機能の移転又は拡充に対する支援

（２）低未利用土地利用等指針

「コンパクト・アンド・ネットワーク」のまちづくりの推進にあたり、居住や都市機能の誘導に大きな支障となっている都市のスポンジ化に対応するため、特に空き家・空き地の割合が多い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、地権者や周辺住民等による有効な利用及び適正な管理を促します。

また、既に発生したスポンジ化への対処として低未利用土地の解消に向けた取組や、いまだ顕在化していない地域での予防措置としてエリア価値の維持・向上に向けた取組などを積極的に推進するため、今後、居住誘導区域内において「低未利用土地利用権利設定等促進計画」や「立地誘導促進施設協定」の活用についても検討します。

① 利用指針

- ・高岡市空き家・空き地情報バンクへの登録を推奨します。

「空き家・空き地情報バンク」に空き家、空き地を登録し、流通を促進します。

- ・空き家・空き地の住居以外の用途への活用を推奨します。

空き家を地域の活性化に資する体験宿泊施設や交流施設として活用することや、空き地を菜園等地域コミュニティの場として活用するなど、住居以外の用途への活用を図ります。

- ・空き家などの遊休資産、未利用・低利用物件を活かして店舗等への再生を推奨します。

空き家や空き店舗などの遊休資産、未利用・低利用物件を活かして店舗等に再生し、これを自立経営していくまでの手法を学ぶ「リノベーションスクール」を開催するなど、民間主体の“リノベーションまちづくり”を促して、まちの魅力を高めます。

② 管理指針

土地所有者等は、空き家等が管理不全な状態（※）にならないよう、また、管理する土地等が周辺の良好な生活環境の保全と美化に支障を及ぼさないよう、常に自らの責任において適切な管理に努める必要があります。

- ・建物に保安上適切な対策を講じる。

建物の腐朽が進み、壁に亀裂が入っていたり、屋根の一部が剥がれていたりする場合は、建築材が崩落や飛散しないよう、修繕・解体・撤去など保安上適切な対策を講じる。

- ・日常的に衛生状態を保つ。

廃棄物投棄や衛生動物等の大量発生、悪臭・異臭の原因となるおそれがあるため、敷地内の草木が一定以上繁茂しないよう定期的に除草、伐採を行うなど、日頃から衛生状態を保つ。

- ・景観や生活環境の保全と美化に努める。

定期的な除草や、散乱した空き缶、吸い殻等の除去、毀損行為による破損個所の修理や落書きの消去などにより、景観や生活環境の保全と美化に努める。

- ・建物に防犯上必要な対策を講じる。

火災など周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあるため、不特定の第三者が侵入できないよう建物の窓や扉に施錠し、破損している場合は修繕するなど防犯上必要な対策を講じる。

※管理不全な状態

- ・老朽化、自然災害その他の事由により、建築物又はこれに附属する工作物が倒壊し、又はその部材

が落下し、若しくは飛散するなど、保安上危険となるおそれがある状態

- ・ 草木の著しい繁茂又は害虫、ねずみその他の生物の著しい発生により、衛生上有害となるおそれ又は景観を損なうおそれがある状態
- ・ 不特定の者の侵入を容易に許し、火災又は犯罪が誘発されるおそれがある状態

6

届出制度

居住誘導区域外、都市機能誘導区域外となる区域では、一定規模以上の住宅の建築行為又は開発行為、そして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、着手する 30 日前までに市への届出が義務付けられます。

また、都市機能誘導区域内における誘導施設の休止・廃止の場合にも、休止・廃止しようとする日の 30 日前までに市への届出が義務付けられます。

区域外での建築又は開発が、誘導区域内での立地誘導を図る上で支障があると認められるとき、市は、協議・調整の上、勧告等の必要な措置を行うことができます。

この届出の機会を通じ、届出者に対して居住支援策の情報の提供や対話を行うなど制度を活用しながら、長期的、かつ緩やかにまちづくりを進めます。

【居住誘導区域外で届出が必要となる開発行為・建築行為】

○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、その規模が 1, 000 m²以上のもの

○建築行為

- ・ 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ・ 建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合

【3 戸以上の住宅開発・建築行為】



【1, 000 m²以上の開発行為】



居住誘導区域外でこれらの行為を行う場合、市へ届出が必要になります。

【都市機能誘導区域外で届出が必要となる開発行為・建築行為】

○開発行為

- ・ 誘導施設を有する建築物の開発行為を行おうとする場合

○建築行為

- ・ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ・ 建築物を改築して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て誘導施設を有する建築物とする場合

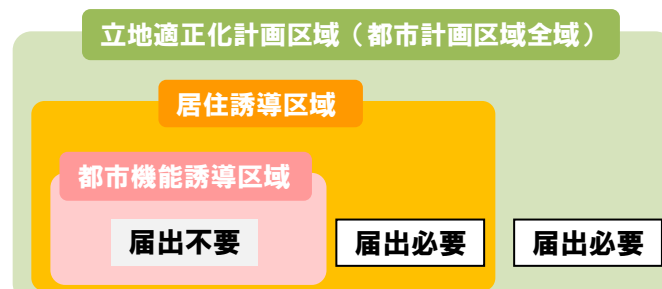


図 都市機能誘導区域外で届出が必要となる区域

表 誘導施設

誘導施設		定義	都市機能誘導区域 (施設を誘導する区域)	
			広域 都市 拠点	地域 生活 拠点
福祉	健康・福祉拠点 施設	高齢者及び障がい者支援の拠点となる基幹的施設（※公共施設）	○	
商業	百貨店・ 複合商業施設	建築基準法別表第2（か）に定める劇場、映画館、店舗、飲食店等（店舗面積10,000㎡以上） ※ スーパー・ドラッグストアを除く	○	
	スーパー・ ドラッグストア	大規模小売店舗立地法第2条第2項に定める大規模小売店舗（店舗面積1,000㎡以上）で、生鮮食料品を取扱うもの	○	○
教育・文化	高等教育機関	学校教育法第1条に定める大学、高等専門学校 学校教育法第124条に定める専修学校	○	
	社会教育施設	生涯学習の拠点となる施設（※公共施設） 図書館法第2条第1項に定める図書館	○	
	文化施設	博物館法第2条第1項に定める博物館 博物館法第29条に定める博物館に相当する施設	○	