

令和5年度第2回
霧島市都市計画審議会
議案書

令和6年1月17日

付議案件

議案第1号 国分都市計画用地地域の変更について（付議）・・・・・・・・・・ 1

議案第2号 霧島市立地適正化計画（案）について（諮問）・・・・・・・・・・ 14

議案第1号

国分都市計画用途地域の変更について（付議）

（令和5年12月22日付け都第526号 霧島市長付議）

令和6年1月17日

霧島市都市計画審議会会長

都 第 526 号
令和5年12月22日

霧島市都市計画審議会会長 様

霧島市長 中重 真一



国分都市計画用途地域の変更について（付議）

このことについて、都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項の規定において準用する同法第19条第1項の規定により、別紙のとおり貴審議会へ付議します。

議案第2号

霧島市立地適正化計画（案）について（諮問）

（令和5年12月22日付け都第527号 霧島市長付議）

令和6年1月17日

霧島市都市計画審議会会長

都 第 527 号
令和5年12月22日

霧島市都市計画審議会会長 様

霧島市長 中重 真一



霧島市立地適正化計画（案）について（諮問）

このことについて、霧島市都市計画審議会条例第2条第2号の規定により、貴審議会の意見を求めます。

第2回霧島市都市計画審議会 議案第2号

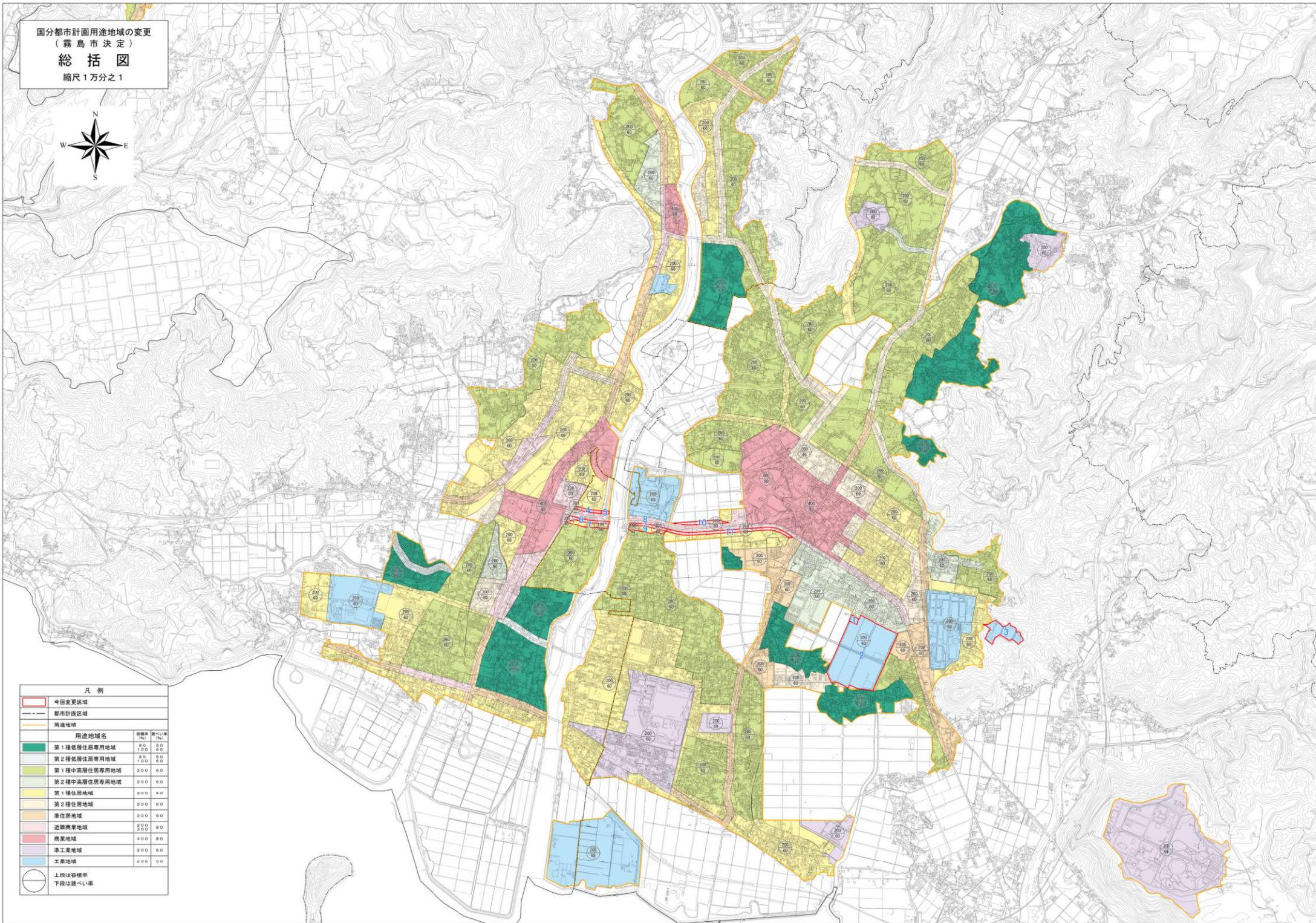
「霧島市立地適正化計画（案）について」議案書

※ 以降のページ番号は、霧島市立地適正化計画（案）としてのページ番号になります。

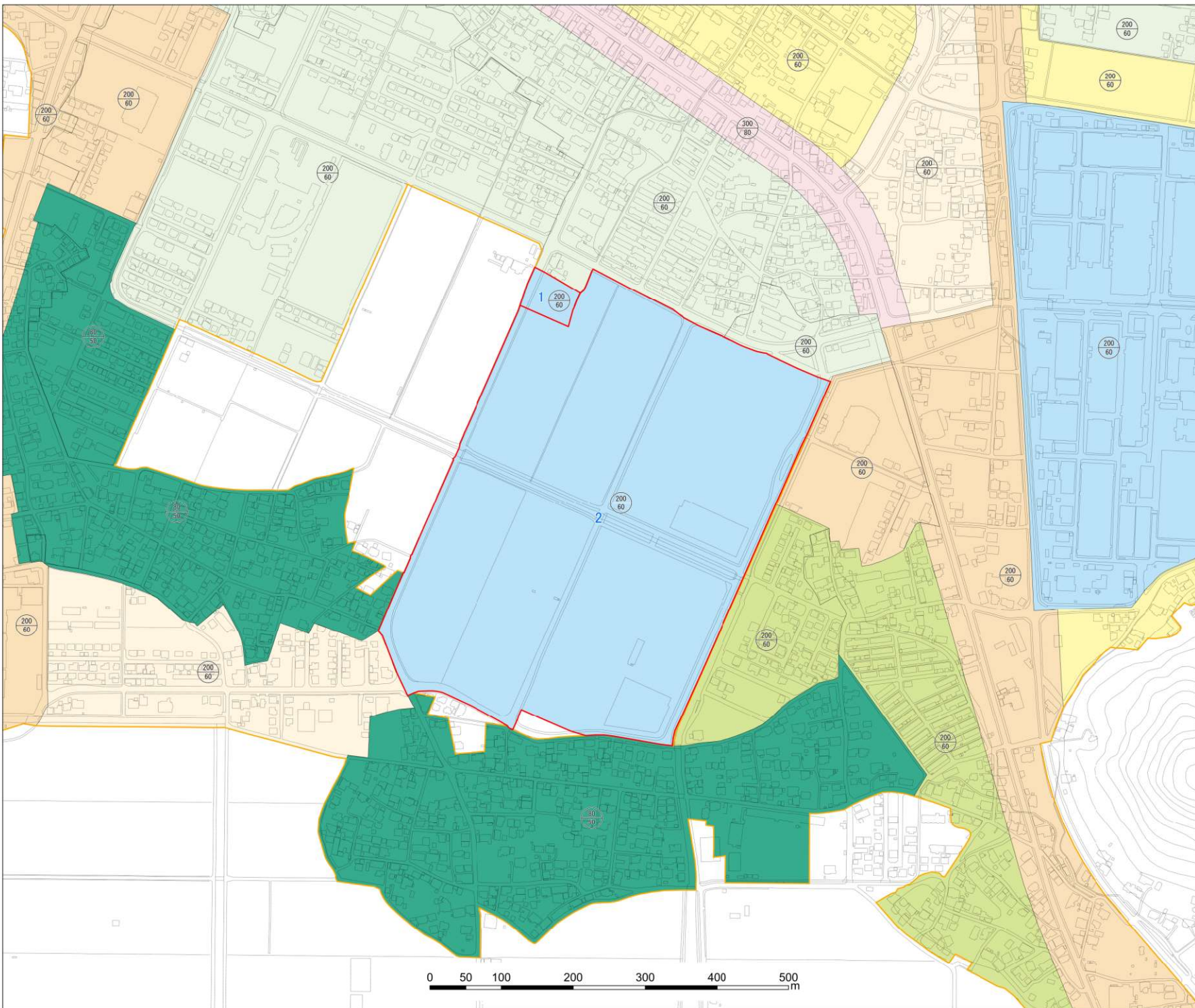
国分都市計画用途地域の変更
 (霧島市決定)
総括図
 縮尺 1万分之1



凡例	
	今回変更区域
	都市計画区域
	用途地域
用途地域名	容積率 (%)
 第1種低層住居専用地域	0.0 0.0
 第2種低層住居専用地域	0.0 0.0
 第1種中高層住居専用地域	2.00 0.0
 第2種中高層住居専用地域	2.00 0.0
 第1種住居地域	2.00 0.0
 第2種住居地域	2.00 0.0
 準住居地域	2.00 0.0
 近隣商業地域	2.00 0.0
 商業地域	4.00 0.0
 準工業地域	2.00 0.0
 工業地域	2.00 0.0
	上段は容積率 下段は建ぺい率



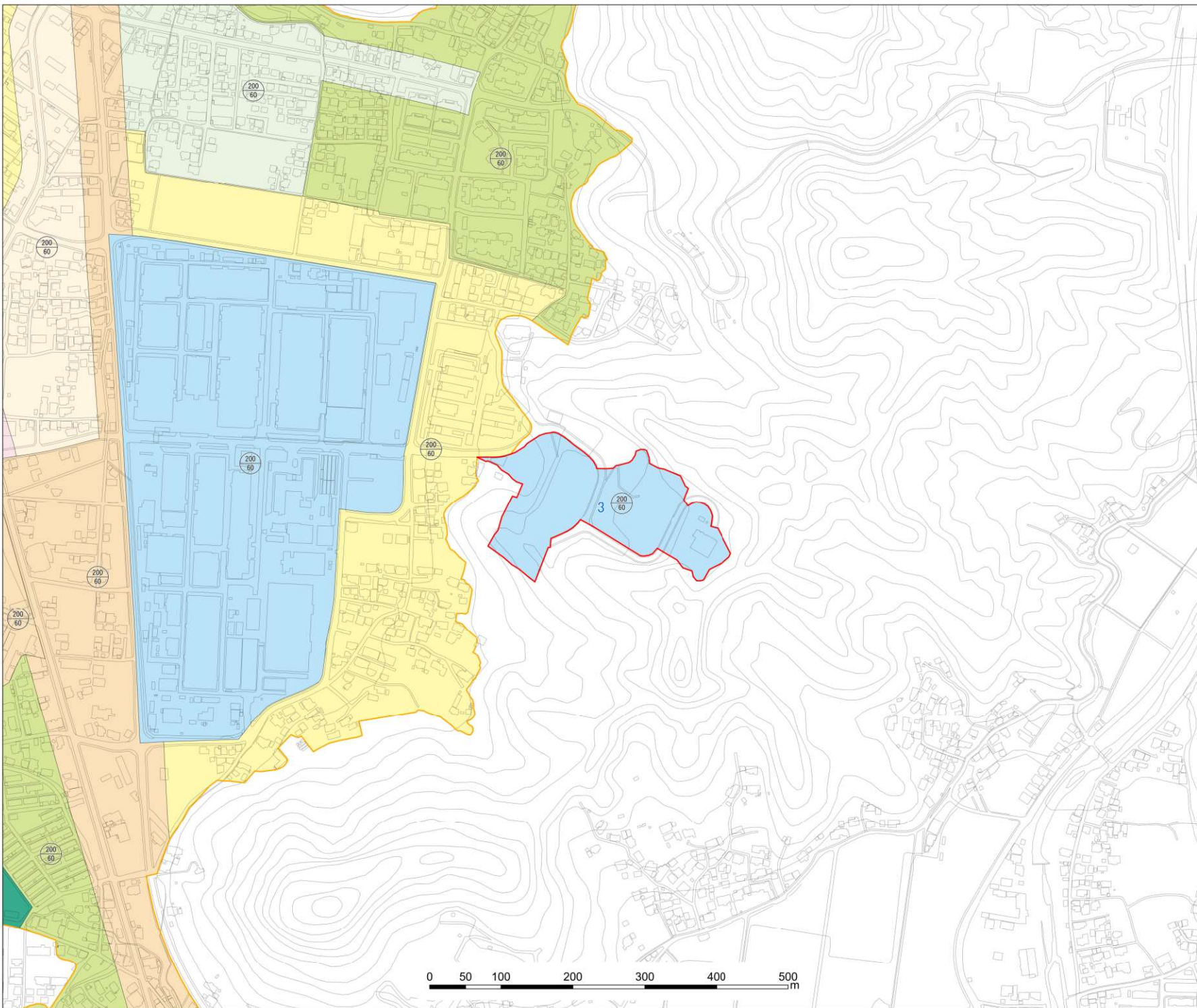
国分都市計画用途地域の変更
 (霧島市決定)
 国分上小川地区
 計画図
 1:2,500



凡例			
用途地域名	容積率 (%)	建ぺい率 (%)	
第1種低層住居専用地域	80	50	
第2種低層住居専用地域	80	50	
第1種中高層住居専用地域	200	60	
第2種中高層住居専用地域	200	60	
第1種住居地域	200	60	
第2種住居地域	200	60	
準住居地域	200	60	
近隣商業地域	200	80	
商業地域	400	80	
準工業地域	200	60	
工業地域	200	60	
○	上段は容積率 下段は建ぺい率		

凡例	
□ (red outline)	今回変更区域
--- (dashed line)	都市計画区域
— (yellow outline)	用途地域指定区域
— (red dashed line)	大字界
— (pink dashed line)	小字界

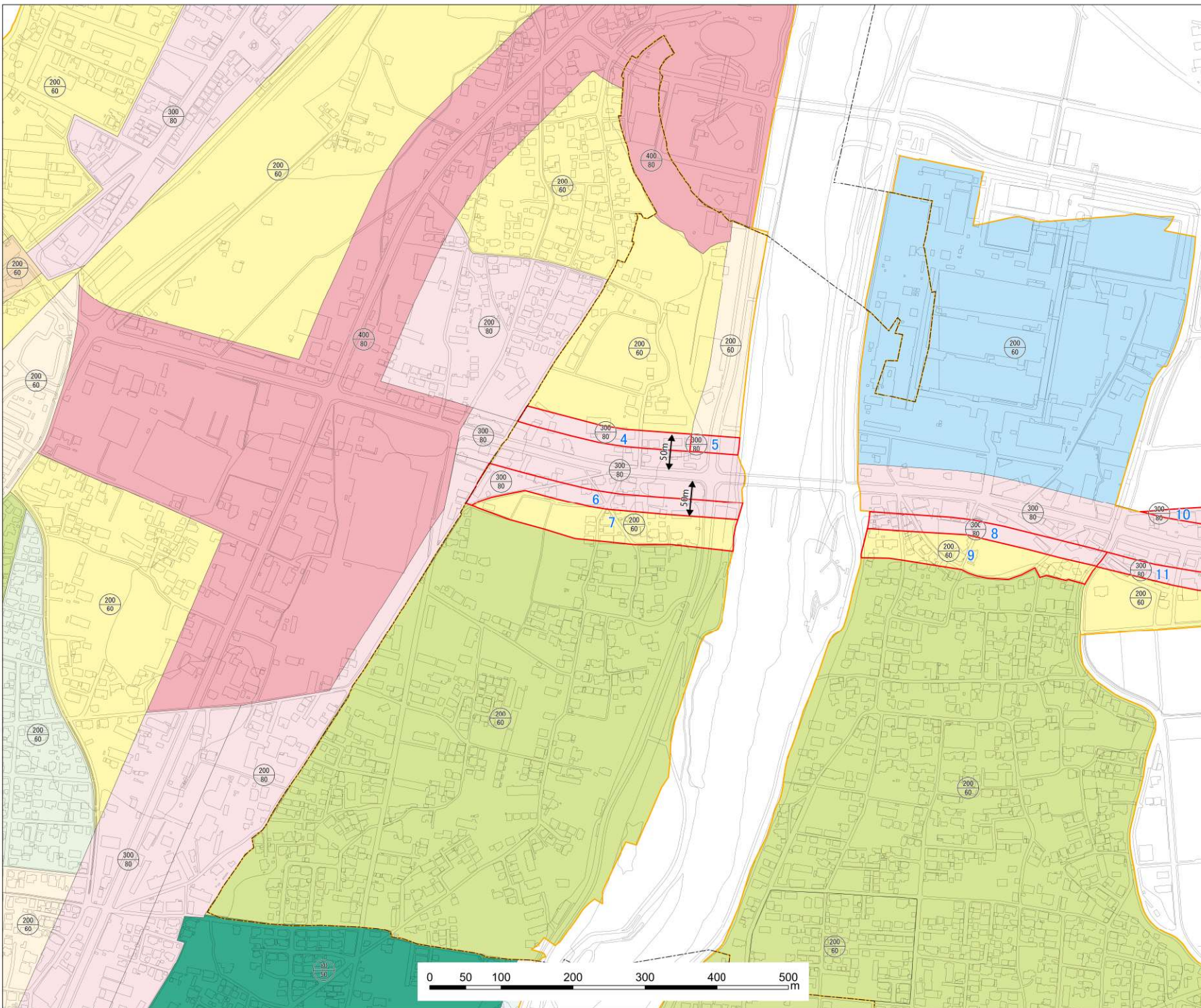
国分都市計画用途地域の変更
 (霧島市決定)
 国分上小川・山下町地区
計 画 図
 1:2,500



凡 例			
用途地域名	容積率 (%)	建ぺい率 (%)	
第1種低層住居専用地域	80	50	
第2種低層住居専用地域	80	50	
第1種中高層住居専用地域	200	60	
第2種中高層住居専用地域	200	60	
第1種住居地域	200	60	
第2種住居地域	200	60	
準住居地域	200	60	
近隣商業地域	200	80	
商業地域	400	80	
準工業地域	200	60	
工業地域	200	60	
○	上段は容積率 下段は建ぺい率		

凡 例	
□	今回変更区域
---	都市計画区域
---	用途地域指定区域
---	大字界
---	小字界

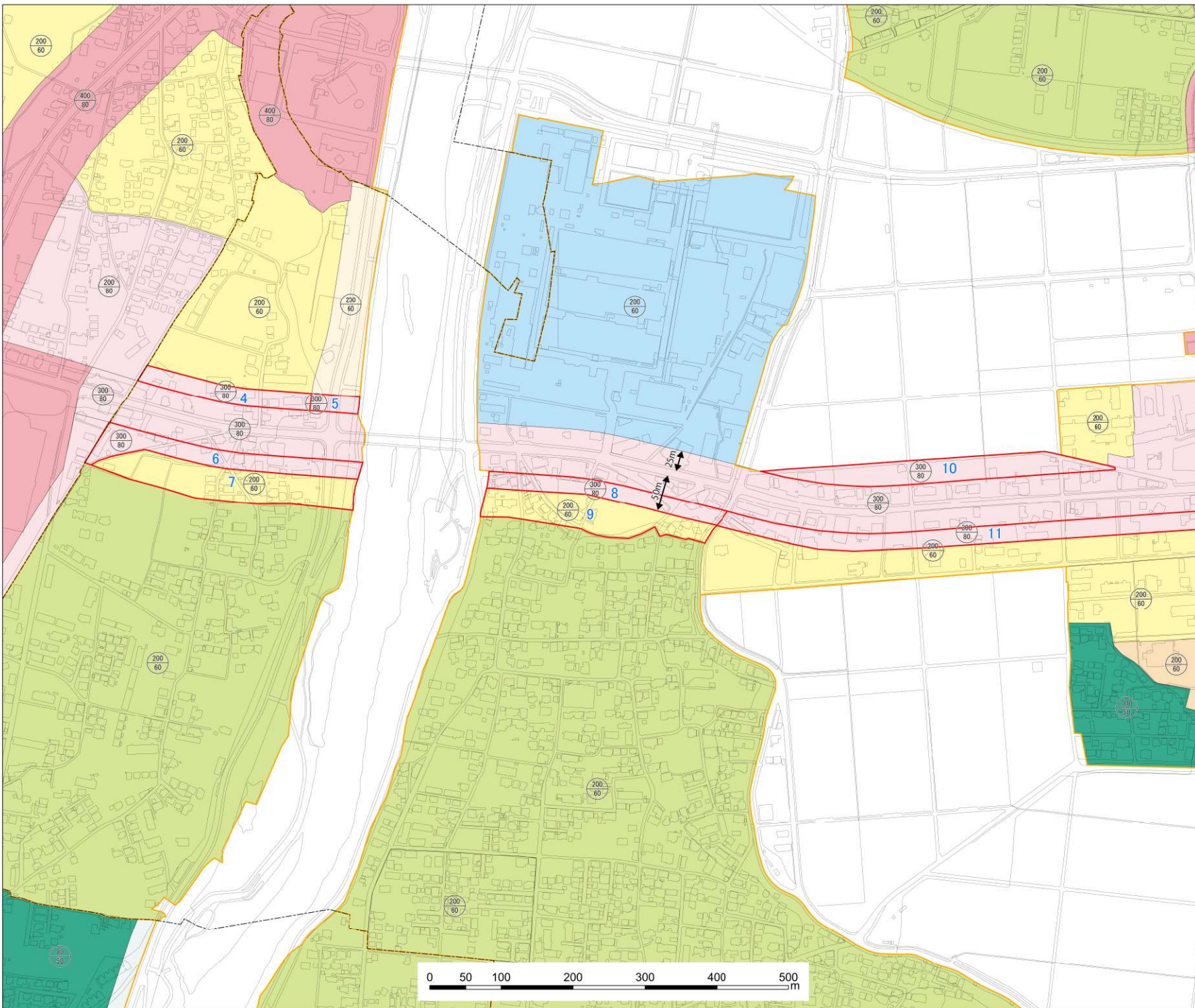
国分都市計画用途地域の変更
 (霧島市決定)
 野口西地区
計 画 図
 1:2,500



凡 例			
用途地域名	容積率 (%)	建ぺい率 (%)	
	80	50	第1種低層住居専用地域
	100	50	第2種低層住居専用地域
	200	60	第1種中高層住居専用地域
	200	60	第2種中高層住居専用地域
	200	60	第1種住居地域
	200	60	第2種住居地域
	200	60	準住居地域
	200	80	近隣商業地域
	400	80	商業地域
	200	60	準工業地域
	200	60	工業地域
			上段は容積率 下段は建ぺい率

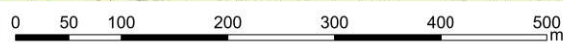
凡 例	
	今回変更区域
	都市計画区域
	用途地域指定区域
	大字界
	小字界

国分都市計画用途地域の変更
 (霧島市決定)
 野口町地区
 計 画 図
 1:2,500

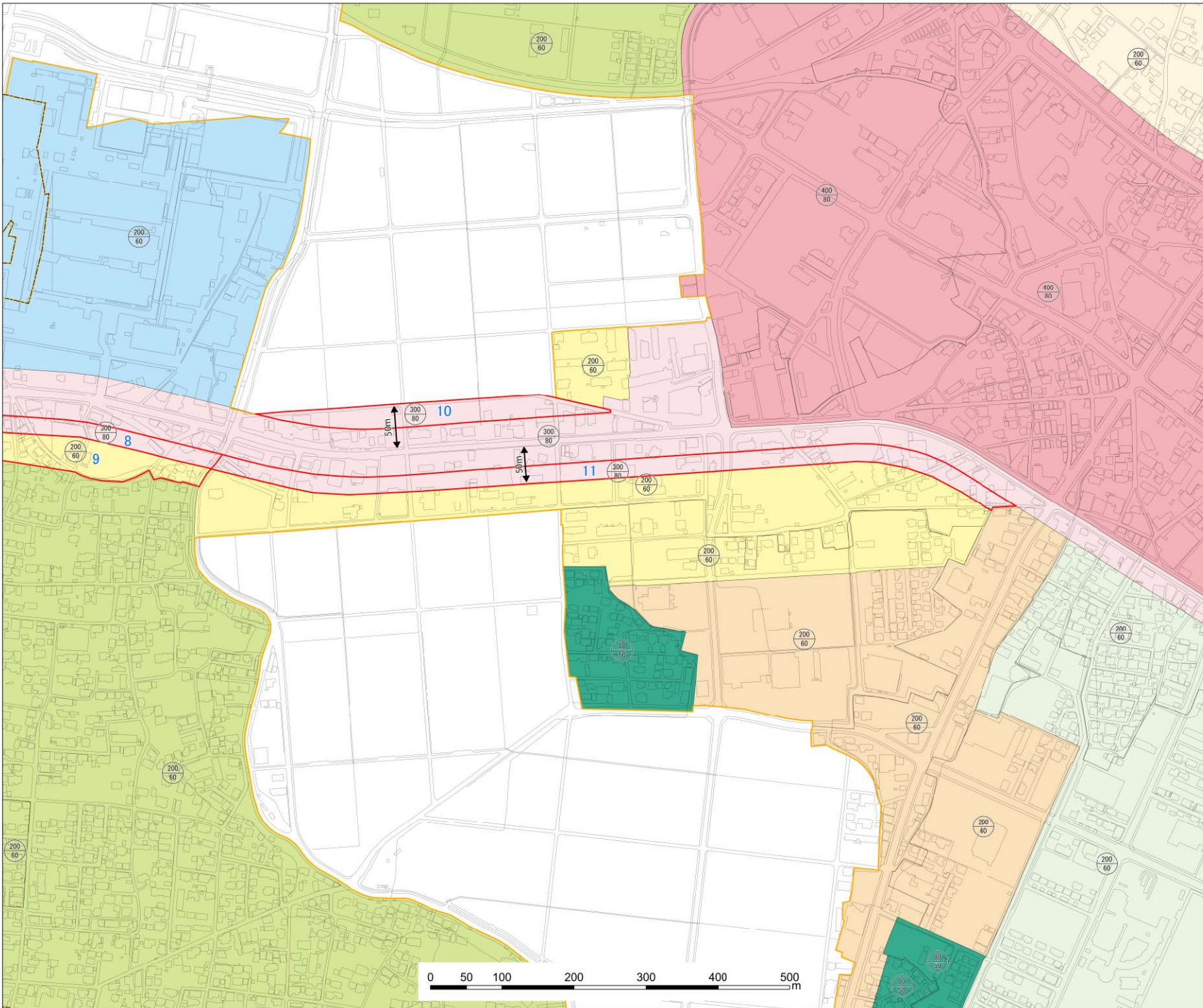


凡 例			
用途地域名	容積率 (%)	建ぺい率 (%)	
	80	50	第1種低層住居専用地域
	100	50	第2種低層住居専用地域
	200	60	第1種中高層住居専用地域
	200	60	第2種中高層住居専用地域
	200	60	第1種住居地域
	200	60	第2種住居地域
	200	60	準住居地域
	200	80	近隣商業地域
	400	80	商業地域
	200	60	準工業地域
	200	60	工業地域
	上段は容積率 下段は建ぺい率		

凡 例	
	今回変更区域
	都市計画区域
	用途地域指定区域
	大字界
	小字界



国分都市計画用途地域の変更
 (霧島市決定)
 野口東地区
 計 画 図
 1:2,500



凡 例			
用途地域名	容積率 (%)	建ぺい率 (%)	
第1種低層住居専用地域	80	50	
第2種低層住居専用地域	80	50	
第1種中高層住居専用地域	200	60	
第2種中高層住居専用地域	200	60	
第1種住居地域	200	60	
第2種住居地域	200	60	
準住居地域	200	60	
近隣商業地域	200	80	
商業地域	400	80	
準工業地域	200	60	
工業地域	200	60	
○	上段は容積率 下段は建ぺい率		

凡 例	
□	今回変更区域
---	都市計画区域
---	用途地域指定区域
---	大字界
---	小字界

国分都市計画用途地域の変更

1. はじめに

今回の都市計画の変更は、新たな用途地域の指定と既存の用途地域を変更しようとするものです。

都市計画用途地域とは、次のような土地利用規制です。

●用途地域とは

合理的な土地利用を誘導するため、エリアごとに建てられる建築物に制限をかける制度になります。

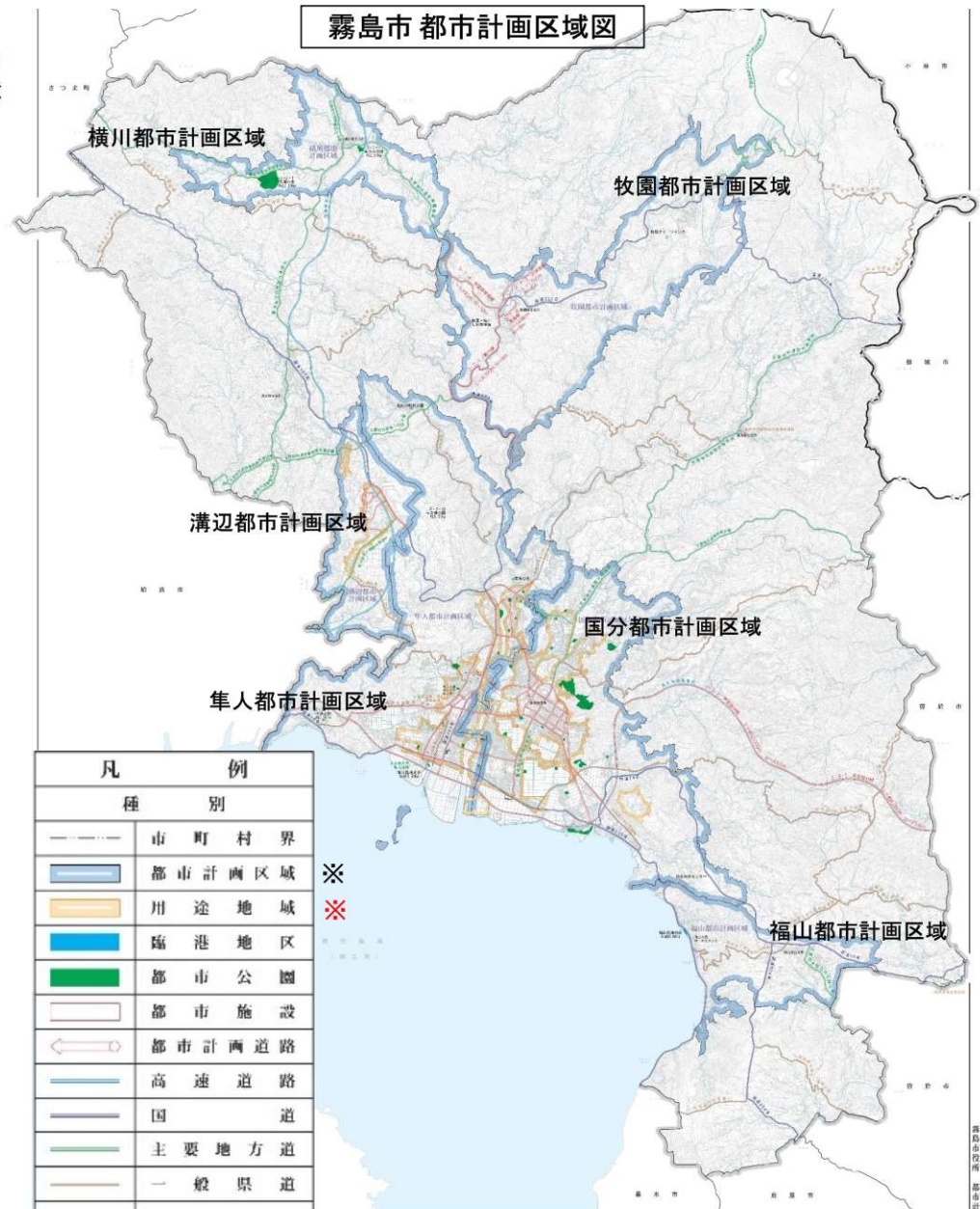
都市では、住居、商業、工業といった土地利用は、似たようなものが集まっていると、それぞれにあった環境が守られ、効率的な活動を行うことができます。しかし、種類の異なる土地利用が混じっていると、互いの生活環境や業務の利便が悪くなります。そこで、土地利用では、都市を住宅地、商業地、工業地などいくつかの種類に区分し、これを「用途地域」として定めています。

本市においては、以下の11種類の用途地域が指定されています。

<p>第一種低層住居専用地域</p>  <p>低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。</p>	<p>第二種低層住居専用地域</p>  <p>主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150m²までの一定のお店などが建てられます。</p>	<p>第一種中高層住居専用地域</p>  <p>中高層住宅のための地域です。病院、大学、500m²までの一定のお店などが建てられます。</p>
<p>第二種中高層住居専用地域</p>  <p>主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500m²までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。</p>	<p>第一種住居地域</p>  <p>住居の環境を守るための地域です。3,000m²までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。</p>	<p>第二種住居地域</p>  <p>主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。</p>
<p>準住居地域</p>  <p>道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。</p>	<p>近隣商業地域</p>  <p>まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。</p>	<p>商業地域</p>  <p>銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。</p>
<p>準工業地域</p>  <p>主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。</p>	<p>工業地域</p>  <p>どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>	

2. 霧島市 都市計画用途地域の現状について

霧島市は、6つの地域に、都市計画区域※があり、その中で、国分、溝辺、隼人地域に、都市計画用途地域※が決定されています。



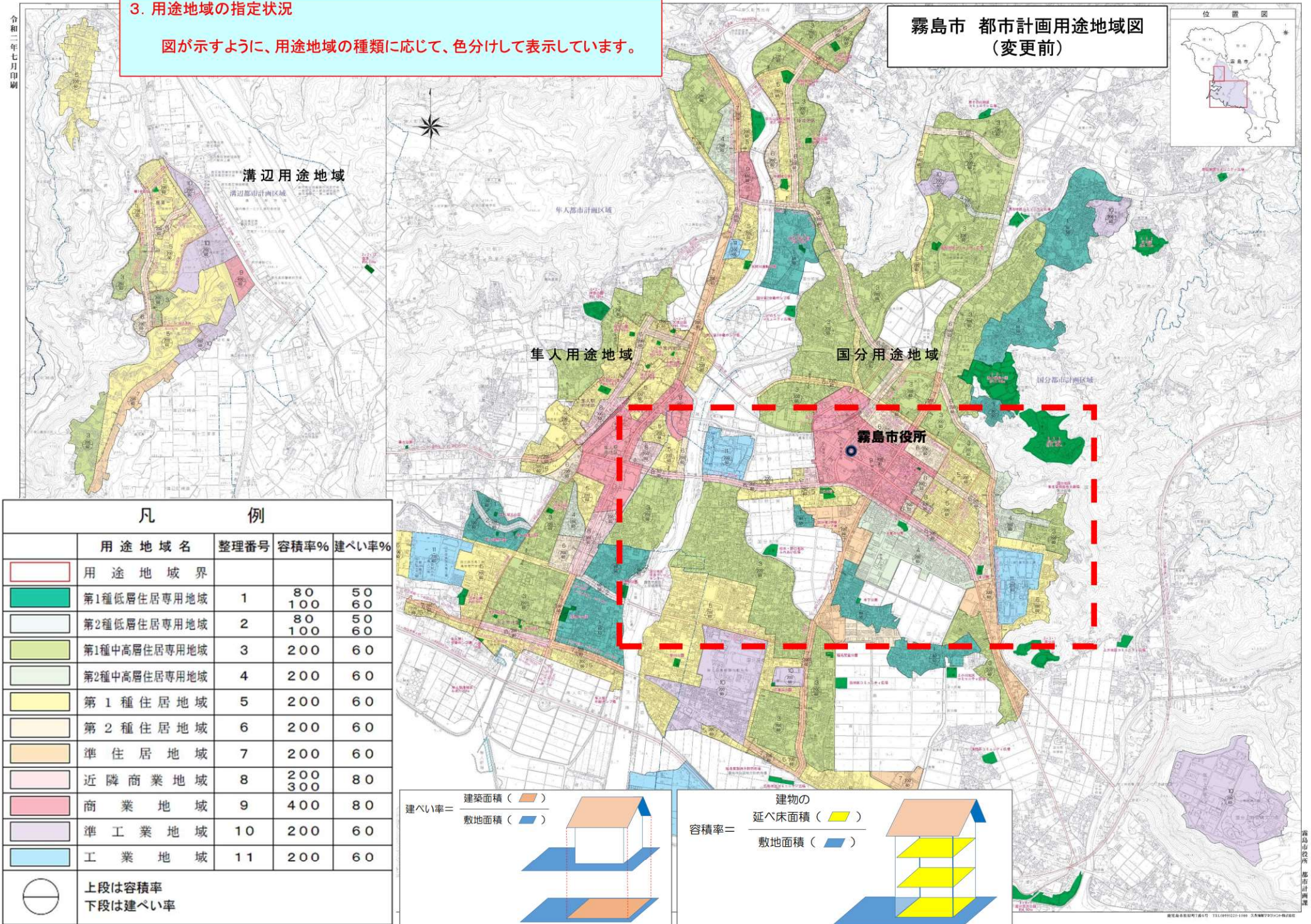
国分都市計画用途地域の変更

3. 用途地域の指定状況

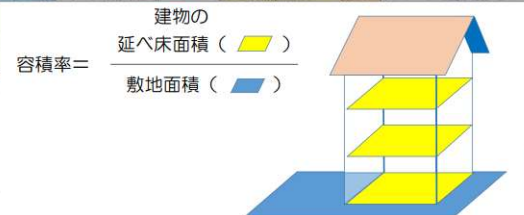
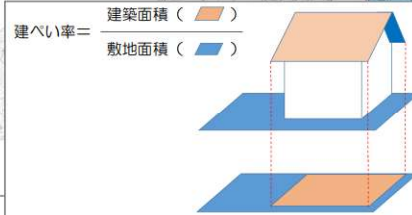
図が示すように、用途地域の種類に応じて、色分けして表示しています。

令和二年七月印刷

霧島市 都市計画用途地域図
(変更前)



凡 例		整理番号	容積率%	建ぺい率%
	用途地域界			
	第1種低層住居専用地域	1	80 100	50 60
	第2種低層住居専用地域	2	80 100	50 60
	第1種中高層住居専用地域	3	200	60
	第2種中高層住居専用地域	4	200	60
	第1種住居地域	5	200	60
	第2種住居地域	6	200	60
	準住居地域	7	200	60
	近隣商業地域	8	200 300	80
	商業地域	9	400	80
	準工業地域	10	200	60
	工業地域	11	200	60
	上段は容積率 下段は建ぺい率			



霧島市役所 都市計画課

霧島市都市計画課 11000 11000 11000 11000 11000 11000 11000 11000 11000 11000

1 これまでの経緯

国分都市計画用途地域は、昭和62年4月に都市計画決定し、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、良好な都市環境を形成するため、約1,141haにおいて用途地域を定め、以後、国分隼人テクノポリス計画にともなう野口地区の住居地域を商業地域に変更(平成5年3月)、住居系用途地域を細分化する変更(平成8年1月)、用途地域内の全てを対象とした見直し(平成14年4月)、大規模工場跡地の工業地域を周辺地域との調和を図るために住居系用途地域へ変更(平成20年3月)建築物形態規制地域に土地利用に合わせた用途の指定(令和2年3月)を経て、計画的かつ合理的な土地利用の規制・誘導に努めてきたところである。

2 変更理由

「国分都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、土地利用の方針として、快適な生活環境の実現のため、今後の市街地進展の状況に応じ、用途地域の見直し等により土地利用の規制・誘導を検討するとし、また、「霧島市都市計画マスタープラン」では、秩序ある土地利用に向けた用途地域制度や地区計画制度の活用等について検討するとしている。

そのほか、本市が都市計画マスタープランに位置付け、目指すこととしている集約型多極連携ネットワーク都市構造のまちづくりにおいては、市街地地域に主要な都市機能を集積し、拠点性の強化及び定住化の促進を図るため、建築物の適正な配置と密度を持った土地利用の誘導が必要となっている。

そこで、本市の都市核を担う国分地域において商業・業務、サービス、医療・福祉、住居機能等の主要な都市機能の集積を適切に誘導するとともに、無秩序な市街地形成を抑制するため、工業系・商業系・住居系の土地利用が進展している当該地域において、土地利用の現況及び動向、道路の整備状況等を勘案し、幹線道路沿道にふさわしい業務等の利便増進のため近隣商業地域の拡大、及び工業系土地の適正配置のために工業地域への用途地域の変更を行うものである。

3 変更概要

①上小川・山下町地区(29.4ha)

近隣の工業施設の駐車場としての利用や工業施設の建設が進められている第2種中高層住居専用地域及び無指定地域について、近隣の用途地域との一体性を確保するため「工業地域」(60/200)に用途変更する。

変更前用途地域	建蔽率/容積率	面積(ha)	変更後用途地域	建蔽率/容積率	面積(ha)
無指定	70/400	0	工業地域	60/200	29.0
第二種中高層住居専用地域	60/200	0.4	工業地域	60/200	0.4
合計		0.4	合計		29.4

②野口地区(9.4ha)

都市計画道路3・4・2野口線の沿道は国分地域と隼人地域の中心市街地を結ぶ幹線道路であり、商業・業務施設の更なる立地が進むことが予想されることから、現在都市計画道路端25mの近隣商業地域を50mとし、それに合わせ周辺の都市計画道路端50mを近隣商業地域とすることで、沿道を含めた、より一層の立地促進を図る。また、後背住宅地の一部を緩衝機能を果たす第一種住居地域とし、道路の騒音等から住居専用地域の環境保護を図る。

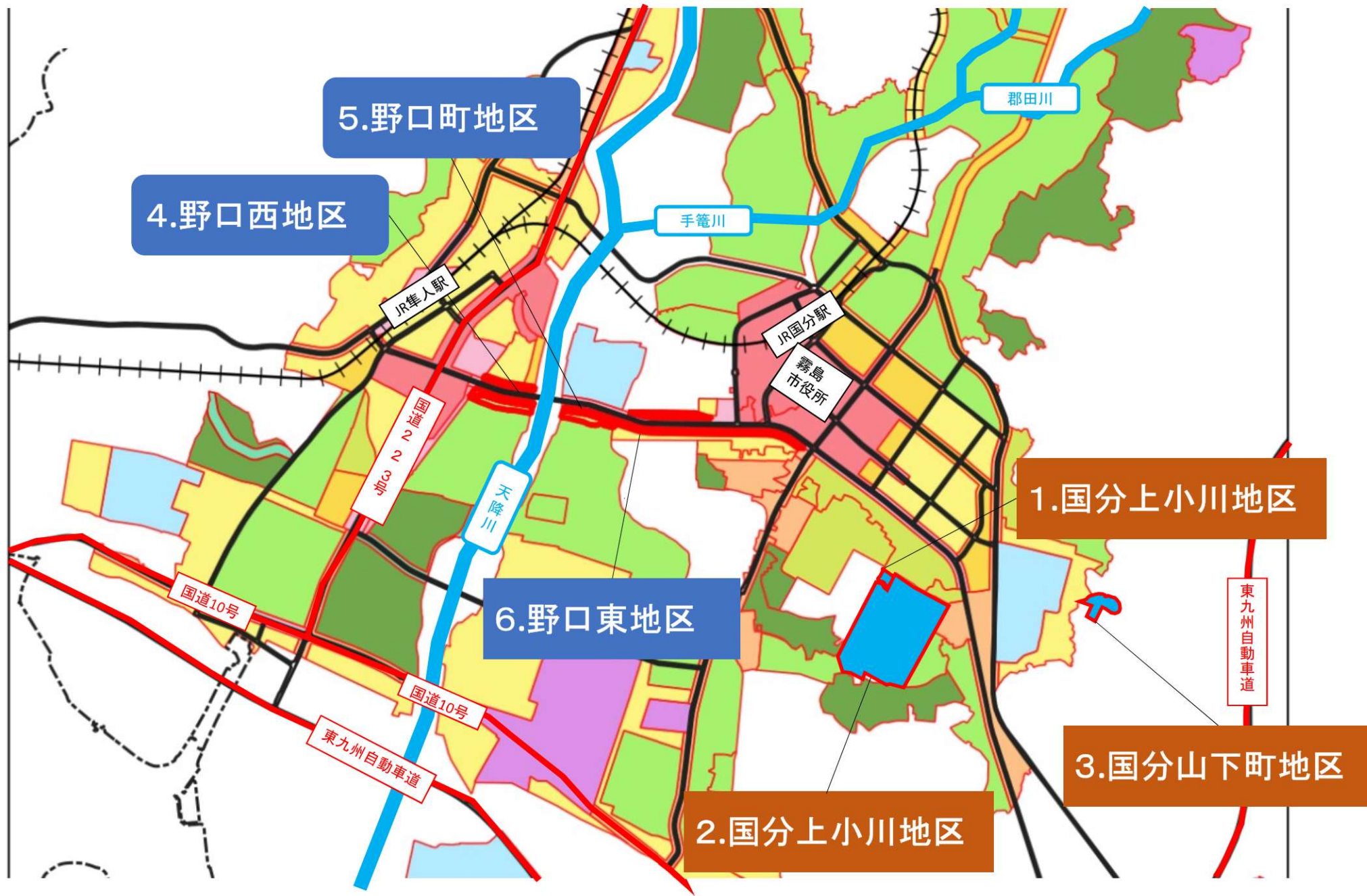
変更前用途地域	建蔽率/容積率	面積(ha)	変更後用途地域	建蔽率/容積率	面積(ha)
第一種中高層住居専用地域	60/200	4.6	第一種住居地域	60/200	2.8
第一種住居地域	60/200	4.6	近隣商業地域	80/300	1.8
第二種住居地域	60/200	0.2	近隣商業地域	80/300	4.6
合計		9.4	合計		9.4

4 概要図(用途地域見直し図)



5 都市計画決定(変更)スケジュール

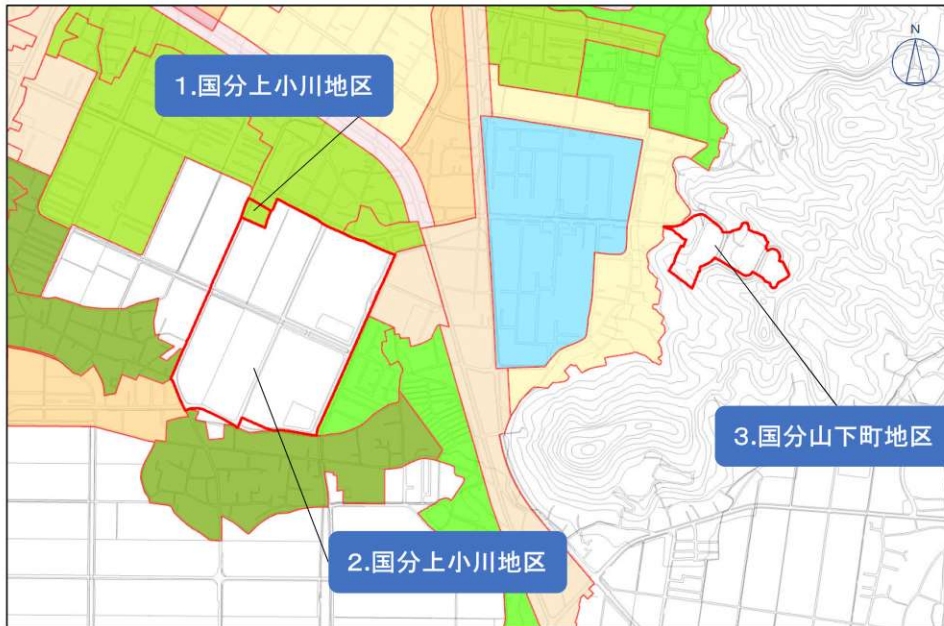




国分都市計画 用途地域の変更 新旧対照図(全体)

1.国分上小川地区、2.国分上小川地区、3.国分山下町地区

【現行】



【変更後】



用途地域

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

用途地域変更総括表

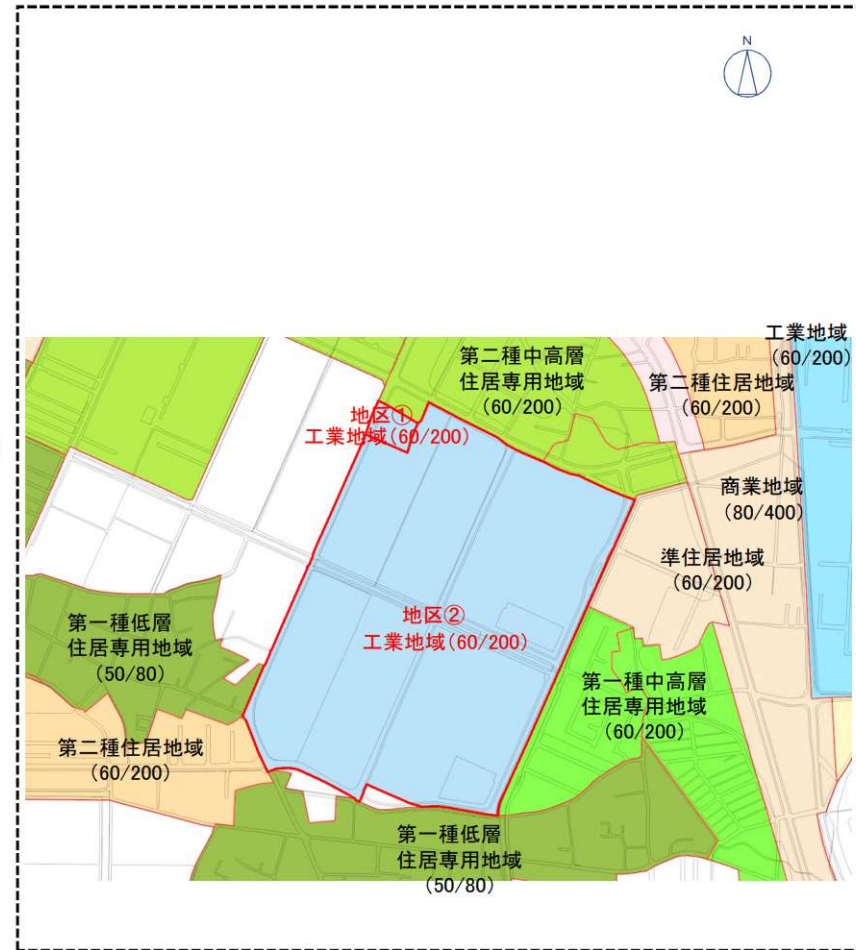
変更前用途地域	建蔽率/容積率	面積(ha)	変更後用途地域	建蔽率/容積率	面積(ha)
無指定	70/400	29.0	工業地域	60/200	29.0
第二種中高層住居専用地域	60/200	0.4	工業地域	60/200	0.4
合計		29.4	合計		29.4

国分都市計画 用途地域の変更 新旧対照図(1・2.国分上小川地区)

【現行】



【変更後】



1.国分上小川地区(地区面積0.4ha)、2.国分上小川地区(地区面積25.2ha)

地区番号①(1.国分上小川地区)は、現在の第二種中高層住居専用地域(道路端25m)の一部を「工業地域」とする。

地区番号②(2.国分上小川地区)は、道路界を基本に「工業地域」とする。ただし、地区南部の一部は、農地であるため用途地域の指定を行わない。

※本地区(工業地域)は住居系用途地域と隣接しているが、道路や植栽等の緩衝区域を設けており居住環境保全に配慮されている。

地区名	地区番号	地区面積(ha)	変更前用途地域	建蔽率/容積率	変更後用途地域	建蔽率/容積率
国分上小川地区	①	0.4	第二種中高層住居専用地域	60/200	工業地域	60/200
	②	25.2	無指定	70/400	工業地域	60/200

国分都市計画 用途地域の変更 新旧対照図(3.国分山下町地区)

【現行】

【変更後】



3.国分山下町地区(地区面積3.8ha)

地区番号①は、現在工業用地や駐車場として利用されているため、敷地境界(筆界)を基準に「工業地域」とする。

地区名	地区番号	地区面積(ha)	変更前用途地域	建蔽率/容積率	変更後用途地域	建蔽率/容積率
国分山下町地区	①	3.8	無指定	70/400	工業地域	60/200

国分都市計画 用途地域の変更 新旧対照図(全体)

4.野口西地区、5.野口町地区、6.野口東地区

【現行】



【変更後】



用途地域

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

用途地域変更総括表

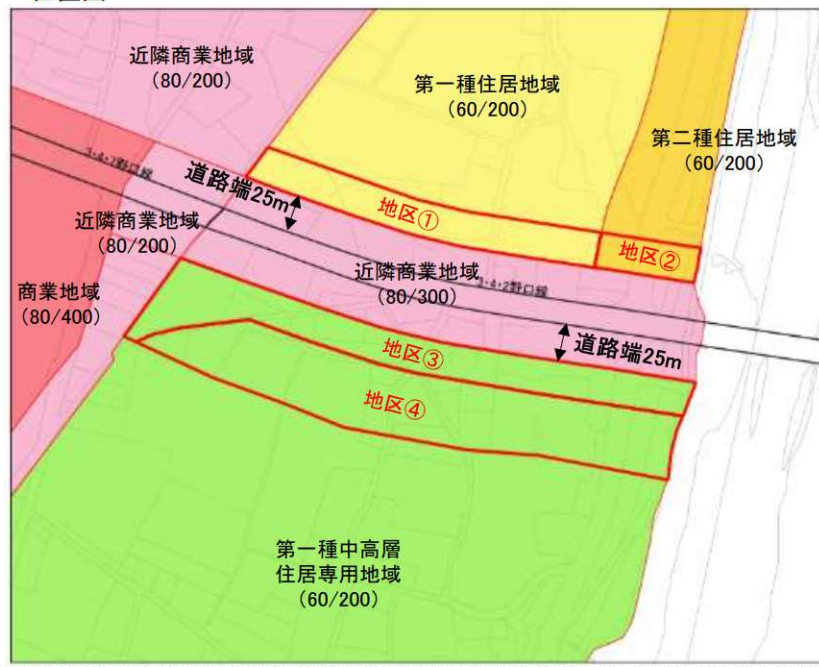
変更前用途地域	建蔽率/容積率	面積(ha)	変更後用途地域	建蔽率/容積率	面積(ha)
第一種中高層住居専用地域	60/200	4.6	第一種住居地域	60/200	2.8
			近隣商業地域	80/300	1.8
第一種住居地域	60/200	4.6	近隣商業地域	80/300	4.6
第二種住居地域	60/200	0.2	近隣商業地域	80/300	0.2
合計		9.4	合計		9.4

国分都市計画 用途地域の変更 新旧対照図(4.野口西地区)

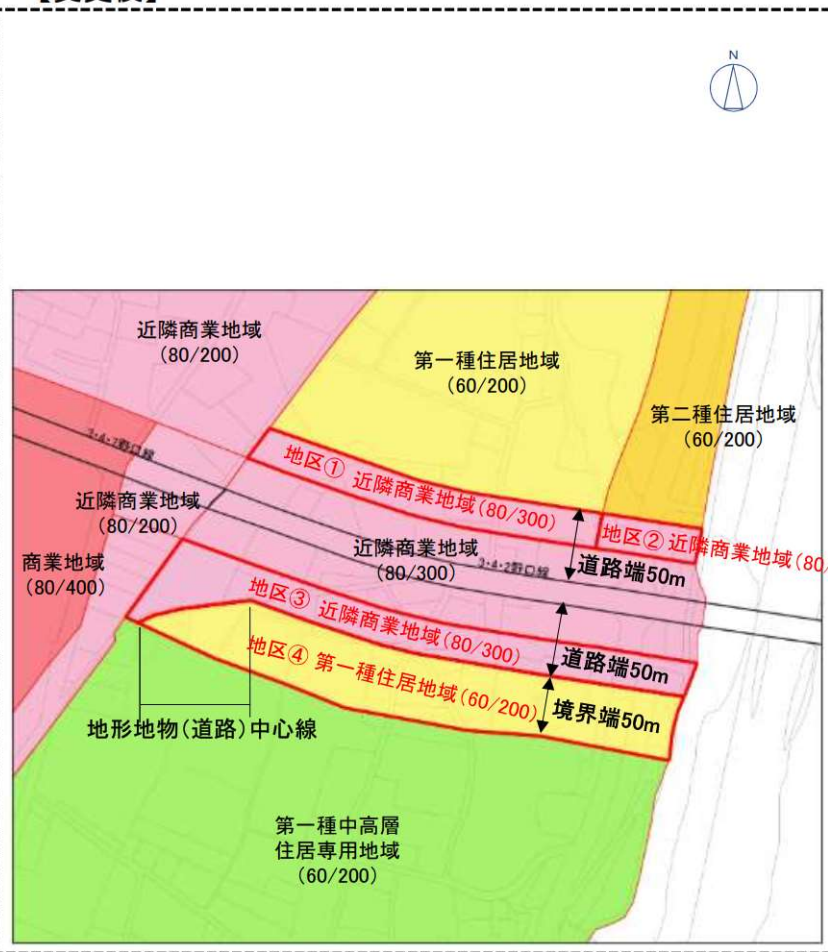
【現行】



位置図



【変更後】



4.野口西地区(地区面積3.3ha)

地区番号①、②、③は、現在の近隣商業地域(道路端25m)を拡大し、道路端50mまでを「近隣商業地域」とする。また地区③で、地形地物(道路)で区分できる箇所は、道路中心線を境界とする。

地区④は近隣商業地域の背後地で県の都市計画運用指針では、住居専用系用途地域と商業系用途地域は隣接しないことが望ましいとなっており、住環境を保全するため、近隣商業地域境界から50mの範囲を「第一種住居地域」とする。

地区名	地区番号	地区面積(ha)	変更前用途地域	建蔽率/容積率	変更後用途地域	建蔽率/容積率
野口西地区	①	0.6	第一種住居地域	60/200	近隣商業地域	80/300
	②	0.2	第二種住居地域	60/200	近隣商業地域	80/300
	③	1	第一種中高層住居専用地域	60/200	近隣商業地域	80/300
	④	1.5	第一種中高層住居専用地域	60/200	第一種住居地域	60/200

国分都市計画 用途地域の変更 新旧対照図(5.野口町地区)

【現行】

【変更後】



5.野口町地区(地区面積2.1ha)

地区番号①は、現在の近隣商業地域(道路端25m)を拡大し、道路端50mまでを「近隣商業地域」とする。地区番号②は沿道の後背地で、第一種中高層住居専用地域となっている。鹿児島県都市計画運用指針では、住居専用系用途地域と商業系用途地域は原則隣接しないことが望ましいとなっており、住環境を保全するため、近隣商業地域境界から50mの範囲を「第一種住居地域」とする。また、地形地物(道路)で区分できる箇所は、道路中心線を境界とする。

地区名	地区番号	地区面積(ha)	変更前用途地域	建蔽率/容積率	変更後用途地域	建蔽率/容積率
野口町地区	①	0.8	第一種中高層住居専用地域	60/200	近隣商業地域	80/300
	②	1.3		60/200	第一種住居地域	60/200

国分都市計画 用途地域の変更 新旧対照図(6.野口東地区)

【現行】

【変更後】



6.野口東地区(地区面積4.0ha)

地区番号①は、現在の近隣商業地域(道路端25m)を拡大し、道路端50mまでを「近隣商業地域」とする。ただし、地形地物(道路)で区分できる箇所は、道路端を境界とする。

地区番号②は、現在の近隣商業地域(道路端25m)を拡大し、道路端50mまでを「近隣商業地域」とする。

地区名	地区番号	地区面積(ha)	変更前用途地域	建蔽率/容積率	変更後用途地域	建蔽率/容積率
野口東地区	①	1.3	第一種住居地域	60/200	近隣商業地域	80/300
	②	2.7	第一種住居地域	60/200	近隣商業地域	80/300

霧島市立地適正化計画 概要版

霧島市では、令和6年3月に「霧島市立地適正化計画」を策定・公表します。
この計画は、人口減少や少子高齢化といった社会問題が進行する中で、居住や生活など都市が持つ様々な機能の配置を見直すことによって、利便性の高いコンパクトなまちづくりを目指していく計画です。

1 なぜ立地適正化計画が必要なのか

本市の現状と将来の見通しから見えてくる4つの課題に対して、市民・行政・民間事業者が一体となり、集約型多極連携ネットワーク都市構造を目指した取組を実施することで、課題の解決を目指します。

課題1 まちなかに人口を	課題2 にぎわい・魅力UP	課題3 交通利便性UP	課題4 災害への安全性
<ul style="list-style-type: none"> 人口減少によりまちが低密度化 年をとっても今の場所に住み続けたという市民ニーズ <p>→都市核+地域拠点の居住環境を整備する</p>	<ul style="list-style-type: none"> 空き家・空き地の増加 今後も少子高齢化は進行する見込み <p>→無秩序な開発を抑制し、歩いて暮らせるまちをつくる</p>	<ul style="list-style-type: none"> 移動は自家用車に依存 未成年や高齢者の移動手段が必要 <p>→利便性の高い公共交通ネットワークを実現する</p>	<ul style="list-style-type: none"> 津波や洪水による浸水、土砂災害のリスクがある区域が市内に点在 <p>→自然災害に対して安全・安心なまちをつくる</p>

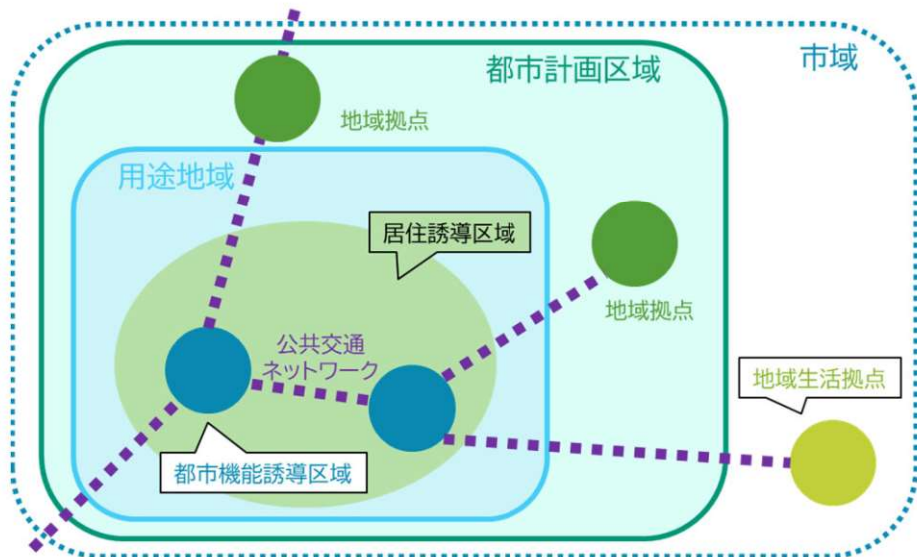
健康で快適な生活環境 ・ 持続可能な都市経営

2 立地適正化計画によって変わる事

『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』のまちづくりのため
地域交通の再編と連携しながら、居住や都市の生活を支える機能の誘導を進めていきます。

誘導区域・誘導施設と地域生活拠点を設定します

持続可能なまち、歩いて暮らすことができるまちを目指して、効率的な整備を進めるため、都市機能誘導区域・居住誘導区域や地域生活拠点を設定します。



届出が必要になります

立地適正化計画の公表に伴い、一定の開発行為などを対象とした「届出制度」の運用を開始します。

都市機能誘導区域

医療・福祉・商業など都市の機能を集積することで生活を支えるサービスを提供する区域

居住誘導区域

人口の集積を維持することで都市の機能の集積を支え、車に頼りすぎないライフスタイルの受け皿となりうる区域

地域生活拠点

都市計画区域外で、日常生活に必要な都市機能が集積し、都市機能誘導区域との公共交通ネットワークを有する区域

3

将来の都市構造

都市づくりの理念

世界にひらく、人と自然・歴史・文化がふれあう都市

都市の将来像

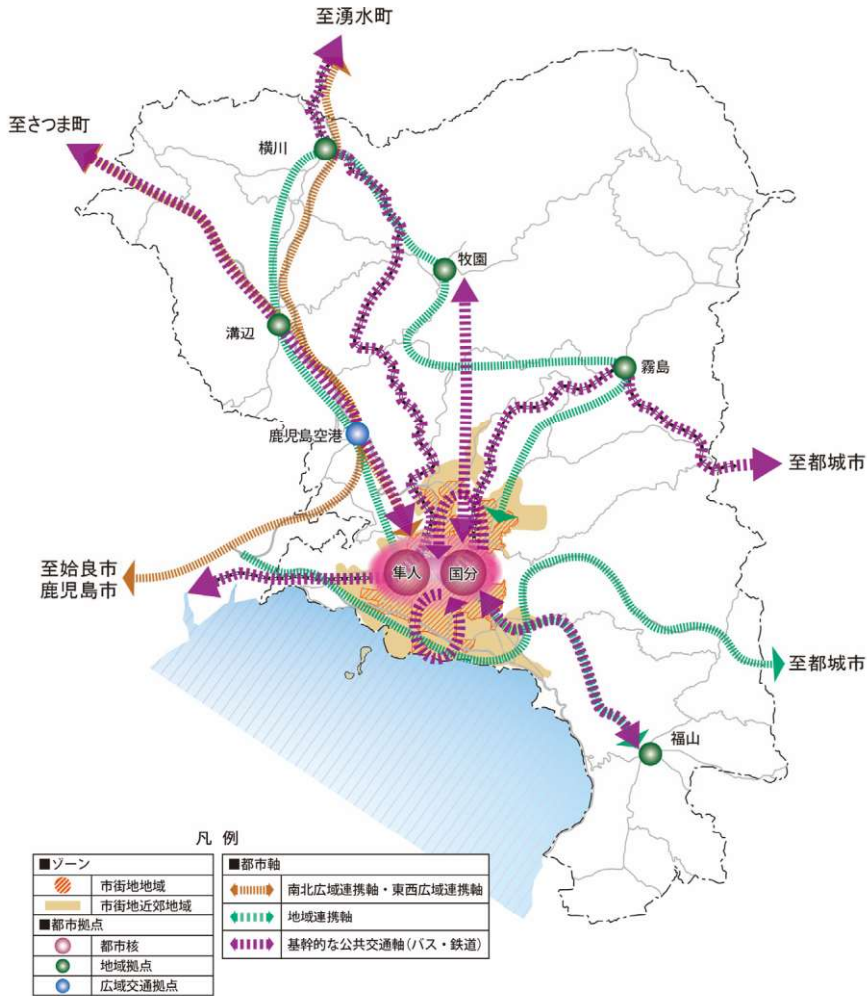
人にやさしく 人をはぐくむ 一人ひとりが輝きにぎわう 多機能都市

将来都市構造

集約型多極連携ネットワーク都市構造

「霧島市都市計画マスタープラン」との整合を図り、目指すべき都市構造を「集約型多極連携ネットワーク都市構造」とします。この都市構造の実現に向けて、誘導区域等を設定します。

将来都市構造図



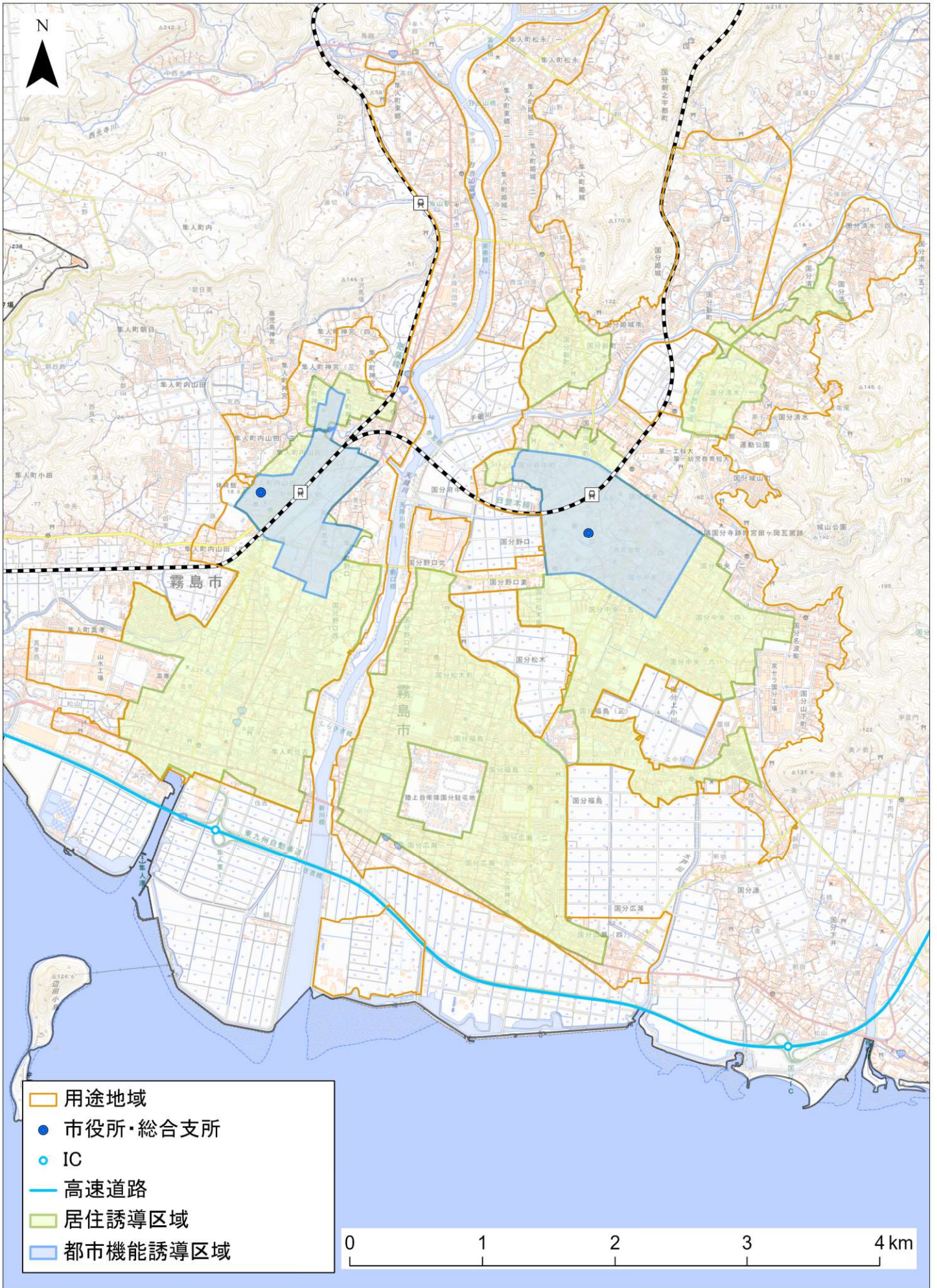
拠点・軸	機能
拠点	
都市核	国分地域、隼人地域の市街地 本市の“まちの顔・玄関口”であり、公共交通の結節点となる機能、主要な都市機能の集積を図る。
地域拠点	溝辺地域、横川地域、牧園地域、霧島地域、福山地域の各地域の総合支所周辺 各地域の生活を支えるための都市機能の集積を図る。
広域交通拠点	広域交通を担う空港 アクセス性の向上や結節機能の強化により、広域交通機能の充実を図る。
軸	
南北広域連携軸・東西広域連携軸	九州縦貫自動車道を南北広域連携軸、東九州自動車道、隼人道路、北薩横断道路 本市と近隣市町や他県をつなぐ交流・物流の強化、災害時の緊急輸送等の確保を図る。
地域連携軸	国道10号、223号、504号、主要県道等 地域住民の日常生活における利便性・アクセス性の向上、災害時の緊急輸送等の確保を図る。
基幹的な公共交通軸	都市核を経由または周辺地域と中心拠点を結ぶ路線で、将来にわたって一定の運行水準が確保されることが見込まれる公共交通路線

4

誘導施設

誘導施設は、市の全域からの利用が見込まれる日常生活に必要な生活サービスを提供する施設であり、都市機能誘導区域への積極的な誘導を図っていきます。

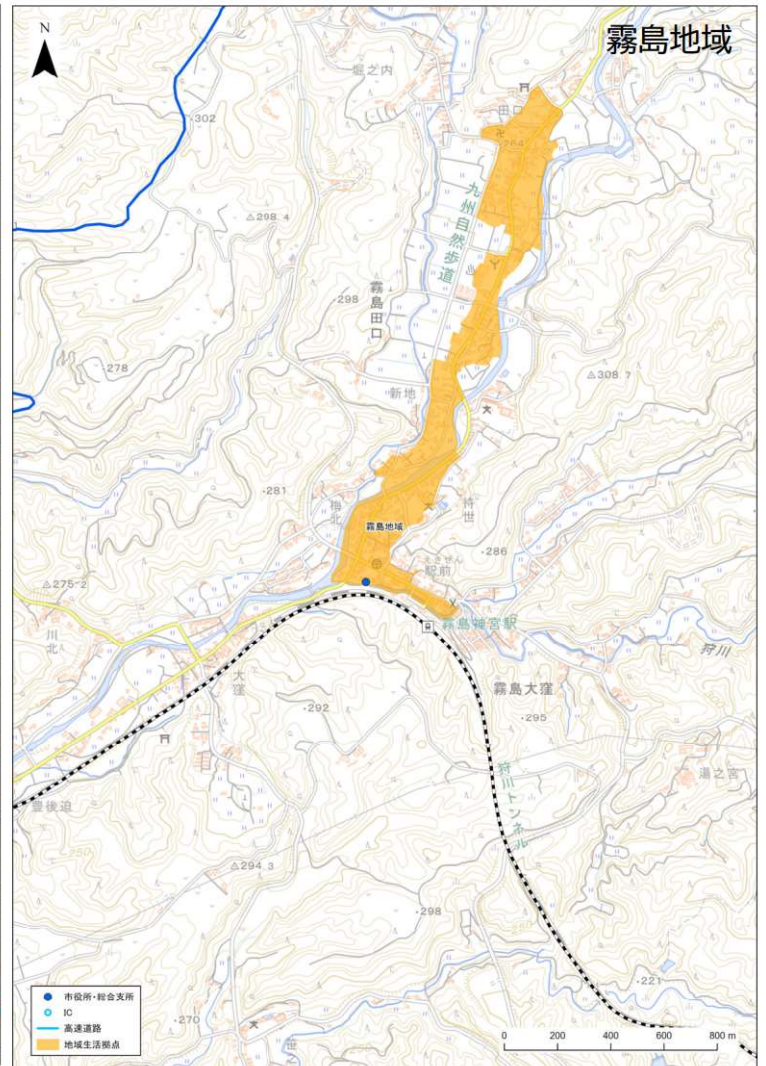
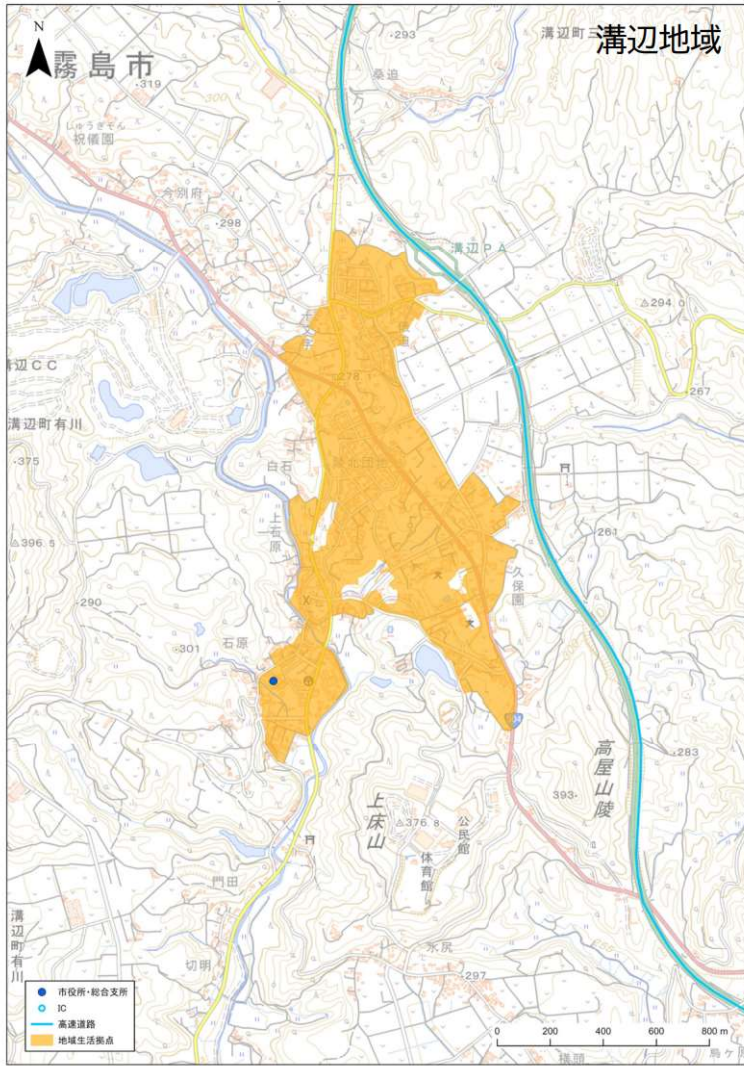
都市機能	対象施設
行政機能	市役所
介護福祉機能	地域包括支援センター
子育て・教育機能	子育て支援センター
	母子健康包括支援センター 学校
商業機能	大規模小売店舗 (1,000㎡以上)
医療機能	病院 (20床以上)
金融機能	銀行・信用金庫
文化・交流機能	図書館
	民俗資料館



6

地域生活拠点

本市の5つの地域拠点（溝辺、横川、牧園、霧島、福山）のうち、都市計画区域外に存在している溝辺地域及び霧島地域の地域拠点を「地域生活拠点」とします。



7

届出制度

居住誘導区域や都市機能誘導区域の区域外における住宅開発等や誘導施設の整備の動き、都市機能誘導区域の区域内に立地している誘導施設の休廃止の動きを把握するため、届出制度を運用します。

- 届出の時期 : 着手する日の30日前まで
- 届出先 : 霧島市長
- 届出内容 : 行為の種類や場所など

届出の対象となるもの

都市機能誘導区域外

- 開発行為**
 - 誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為
- 建築行為等**
 - 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
 - 建築物の改築または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

都市機能誘導区域内

- 休止・廃止**
 - 誘導施設を休止または廃止する場合

居住誘導区域外

- 開発行為**
 - 3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為
 - 1戸または2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が1,000㎡以上の場合
- 建築行為等**
 - 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
 - 建築物を改築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

届出対象のイメージ

●: 届出が必要、-: 届出不要

		都市計画区域外		都市計画区域 (立地適正化計画区域)		
				居住誘導区域		
				都市機能誘導区域		
誘導施設	開発行為	-	●	●	-	
	建築行為	-	●	●	-	
	休止・廃止	-	-	-	●	
住宅	開発行為	3戸以上	-	●	-	
		1戸 または 2戸	1000㎡以上	-	●	-
		1000㎡未満	-	-	-	-