

## 届出制度

### 【都市機能誘導区域外での建築等の届出等】

都市機能誘導区域外の区域において、誘導施設の整備を行おうとする場合には、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。

#### ◆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

- 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、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、誘導施設を有する建築物とする場合

### 【居住誘導区域外での建築等の届出等】

居住誘導区域外の区域においては、一定規模以上の住宅開発を行おうとする場合に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。

#### ○開発行為

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 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1000㎡以上のもの

①の例示  
3戸の開発行為 **届出必要**

②の例示  
1,300㎡  
1戸の開発行為 **届出必要**

800㎡  
2戸の開発行為 **届出不要**

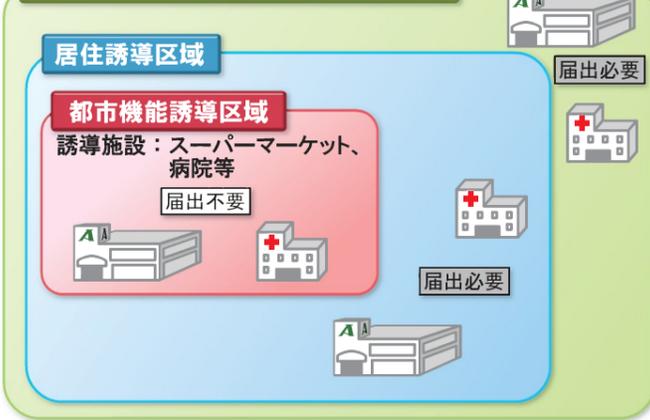
#### ○建築等行為

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 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

①の例示  
3戸の建築行為 **届出必要**

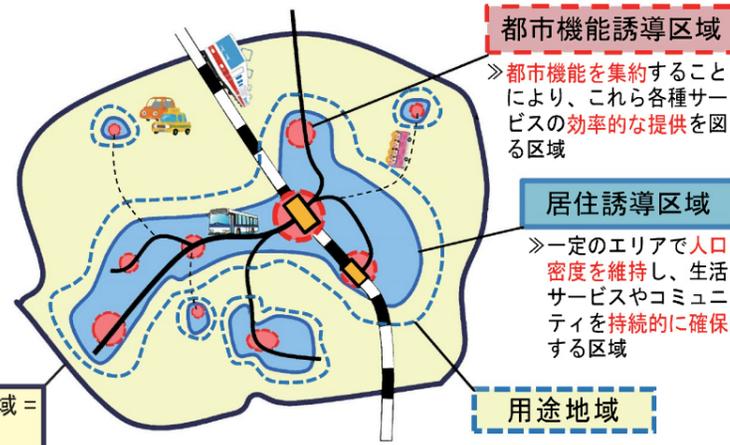
1戸の建築行為 **届出不要**

### 立地適正化計画区域 = 都市計画区域



## 立地適正化計画とは

立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能の誘導により、都市全域を見渡したマスタープランです。立地適正化計画では、人口密度を維持し、市街地の空洞化を防止するとともに、生活サービス機能を計画的に配置していくことを目指して、都市機能や居住の誘導の方針を示すものです。



建設課

TEL : 0737-83-1111 (内336) FAX : 0737-25-3130

ホームページ : <https://www.city.arida.lg.jp/kensetu/index.html>

# 有田市立地適正化計画

## 【概要版】

### 計画策定の背景と目的

本市の人口は、昭和55年(1980年)には3万5千人を超えていましたが、その後減少傾向となり平成27年(2015年)には3万人を下回りました。また、少子高齢化に加え、現役世代である生産年齢人口(15歳以上65歳未満)も、若年層の転出などにより減少傾向が大きくなっており、将来見通しでは平成52年(2040年)に現在より30%程度少ない約2万人と予測されています。

このように人口が減少する中、モータリゼーションの進展により商業施設等の郊外立地が進み、中心市街地の衰退・空洞化が深刻化するとともに、市街地の拡大により低密度化が進行しています。

そのため、従来からの都市機能(医療・子育て支援・教育文化・福祉・商業)や生活サービスを維持・継続できない状況が危惧されることから、まちの拠点となるエリアへ医療や子育て支援等の都市機能を導入し、まちの活力の維持・増進、持続可能なまちづくりを進めることが必要になっています。

そこで、本市では、拠点性を有する一定のエリアにおいて、人口密度の維持や公共施設の再配置などにより必要な都市機能や生活サービスを確保し、子育て世代などの若年層にも魅力的な都市の形成を推進するため、「有田市立地適正化計画」を策定しました。

### 有田市における立地適正化計画の必要性

有田市の現状分析と課題を踏まえ、有田市における立地適正化計画の必要性を示します。

【人口】	【交通環境】	【土地利用】	【都市機能】	【財政】
<ul style="list-style-type: none"> <li>・急激な人口減少</li> <li>・出生数の減少(年少人口の減少)</li> <li>・若年層の流出(生産年齢人口の減少)</li> <li>・高齢化の進展</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自動車依存率が高い</li> <li>・公共交通機関の利用が少ない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・郊外(用途地域外)の宅地化の進展</li> <li>・中心市街地の衰退・空洞化</li> <li>・空き家等の増加</li> <li>・市街地の低密度化が進行</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生活の利便性に資する施設が分散立地</li> <li>・公共施設の老朽化</li> <li>・子育て環境に関するニーズが高い</li> <li>・出産のできる医療施設が無い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・歳入・歳出ともに近年横ばい</li> <li>・県内同規模の市より公共施設面積が多い</li> </ul>

人口密度の低下

暮らしやすさの喪失

地域活力の低下

①人口動態(人口減少)への対応: 自然減(出生数の減少)、社会減(進学就職に伴う若者の流出)により人口が減少、平成52年には人口(2万人程度)が3割減少し、高齢化率(65歳以上の割合)が40%を超える予想となっています。出生率の向上や人がとどまる環境づくりとして、子育てしやすい環境の再整備、多世代コミュニティの再構築、更には都市防災の観点からも基盤が弱く、安心して暮らせる生活空間の確保が必要です。

②都市機能衰退への対応: 市中心部の人口減少に伴い、商業、業務施設の撤退や空き家等の増加により、中心市街地の賑わいが低下しています。都市の拠点地域を明確にし、民間活動を誘導するとともに、定住人口だけでなく、交流人口の増加、地域間交流の促進を図ることにより中心市街地の活力維持に取り組む必要があります。

若年層の流出抑制  
(人口密度の維持)

生活利便性の維持  
(拠点地域の再生)

賑わいの創出  
(交流人口の増加)

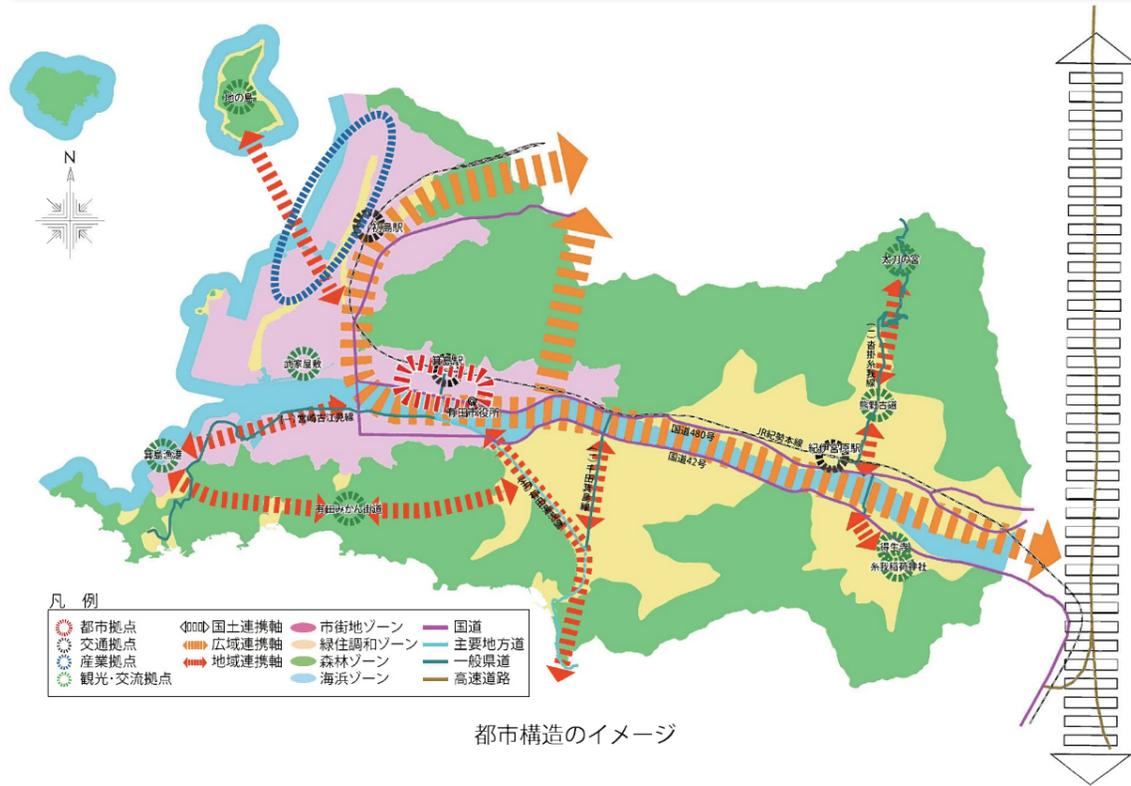
子育て世代が暮らしやすい  
環境の整備

充実した都市機能を備えた  
魅力ある中心市街地の再生

## 立地適正化計画の目標（将来都市像）

### 【有田市立地適正化計画の目標(将来都市像)】

『子育て環境の充実と新たな交流が生まれ、  
多世代が健やかに暮らす地方拠点都市・有田』の形成



## 立地適正化の基本的な方針

### 【子育て世代が暮らしやすい環境の整備】

これからの本市を担う若者、子どもたちが、いつまでも住み続けたい、また帰って暮らしたいと思える都市づくりに繋げることが、本計画の重要な使命であると考えています。

本市では今後、有田海南道路の整備で期待される通勤圏・行動圏の拡大による若年層の人口流出抑制・人口流入をはかり、中心市街地での子育て支援施設の整備による子育て環境の改善や、新たな図書館の整備等による教育環境のさらなる充実、空き地等を活用した遊べる憩いの空間の整備など、ここで子どもを育てたいと思える環境整備に積極的に取り組みます。



図書館の整備イメージ

### 【充実した都市機能を備えた魅力ある中心市街地の再生】

本市の中心市街地は、人口減少に伴い、商業業務施設の撤退や空き家等の増加による賑わいの低下が見られますが、本来は都市の顔として、多くの人々が住み、集い、子どもたちの声が聞こえ、賑わっているべき場、空間です。

本市では今後、中心市街地部での新たな交流拠点の整備とそこでの様々な活動を通じて都市外からの来訪者（交流人口）を増やし、賑わいを再生するとともに、これを起点とした民間活動（事業者の新規出店や新たな住宅の開発等）を誘導することで、定住人口の増加にも繋げ、魅力ある空間づくりに取り組みます。

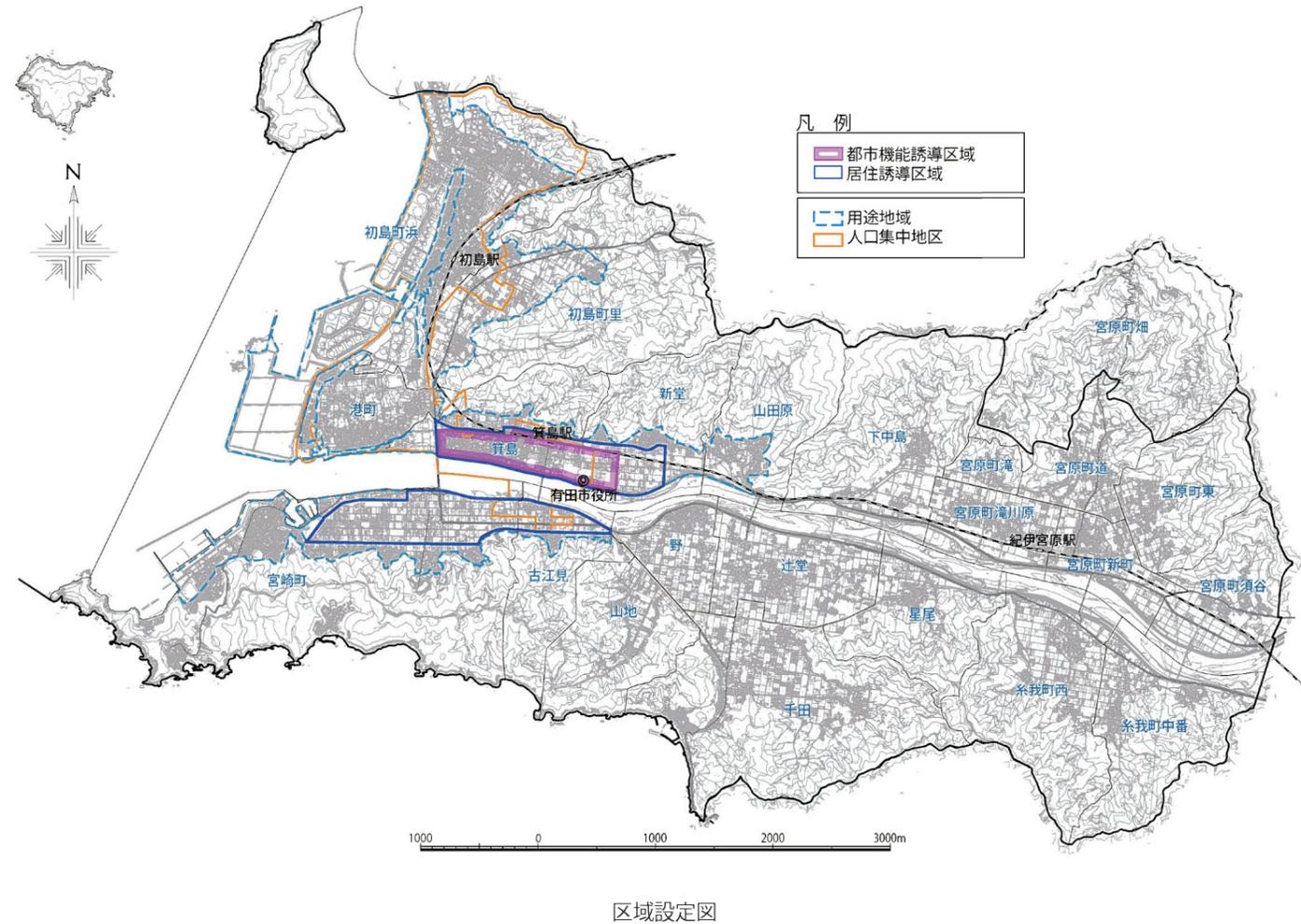


市民会館の外観イメージ

## 居住誘導区域

居住誘導区域は、人口減少の中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持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

本市の居住誘導区域は、原則として住居系用途地域、商業系用途地域に指定されている区域を基本に、都市機能が集積している等生活利便性や居住空間の安全性が高く、将来（概ね20年後）の人口密度が30人/haを下回らない区域を設定します。



## 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において必要な生活サービスの効率的な提供を図るため、交通利便性等を考慮して都市の中心拠点や生活拠点に医療・福祉・商業等の都市機能を誘導する区域です。

本市の都市機能誘導区域は、原則として商業系用途地域に指定されている区域を基本に、鉄道駅やバス停留所等の交通拠点を中心として各種都市機能が集積している区域を設定します。

## 誘導施設

### 【有田市における誘導施設の分類とその位置づけの考え方】

機能	誘導施設	考え方
商業	スーパーマーケット	一定規模以上の商業施設は、集客力が高いこと、人の流れを大きく変えること等から誘導施設に位置づけられます。
医療	病院・診療所（産婦人科、小児科を設けるもの）	子育て環境の充実、向上に資する産婦人科、小児科を有する医療施設は、誘導施設に位置づけられます。
子育て	子育て支援センター	子育て環境の充実、向上に資する子育て支援施設は、誘導施設に位置づけられます。
教育文化	高等学校、中学校、各種学校	教育施設の内、高等教育機関等の立地は、人の流れを大きく変えること等から誘導施設に位置づけられます。
	文化交流施設、図書館	賑わい創出、交流促進に資するホール等の文化施設は、誘導施設に位置づけられます。