

## 第IV章 届出制度と誘導施策

---



## 第IV章 届出制度と誘導施策

### 1. 届出制度

都市再生特別措置法第 88 条、第 108 条、第 108 条の 2 の規程に基づき、居住誘導区域外または都市機能誘導区域外などで以下の行為を行う場合、これらの行為に着手する 30 日前までに、届出が必要になります。

なお、届出は、誘導区域外での住宅開発、誘導施設の整備を制限するものではありません。

#### 1) 居住誘導区域外に関する届出

##### 【対象区域】

届出の対象区域は、立地適正化計画の区域のうち、居住誘導区域外の区域となります。

##### 【届出対象行為】

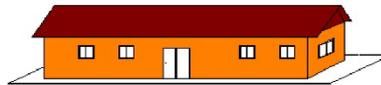
届出の対象となる行為は、一定規模以上の住宅開発で、次のいずれかの行為です。

区分	届出対象行為
開発行為	①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ②1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 m <sup>2</sup> 以上のもの ③住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為(例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等)
建築等行為	①3戸以上の住宅を建築しようとする場合 ②人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合(例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等) ③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合

①の例示  
3戸の開発行為



②の例示  
1,300m<sup>2</sup>  
1戸の開発行為



800m<sup>2</sup>  
2戸の開発行為



図 開発行為の例示

①の例示  
3戸の建築行為



1戸の建築行為



図 建築行為等の例示

資料:国土交通省 HP の図を参考に作成

## 2) 都市機能誘導区域外に関する届出

### 【対象区域】

届出の対象区域は、立地適正化計画の区域のうち、都市機能誘導区域外の区域となります。  
ただし、休廃止する場合、都市機能誘導区域内となります。

### 【届出対象行為】

届出の対象となる行為は、誘導施設を有する建築目的の開発行為等をする場合、もしくは都市機能誘導区域内の誘導施設を休止または廃止する場合が対象となります。

区分	届出対象行為
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
建築等行為	・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
休廃止する場合	・都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合

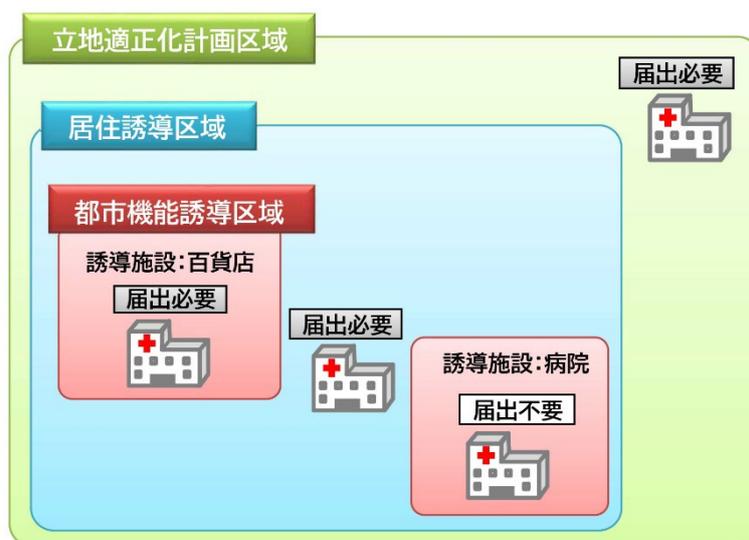


図 届出の対象

資料:国土交通省 HP の図を参考に作成

## 2. 誘導施策

本計画において設定した都市機能誘導区域や居住誘導区域において、誘導施設や居住などを誘導するため、また、その他の区域(持続可能な開発エリア)や郊外居住ゾーンでの居住環境の維持を図るため、法律、国等の支援を受けて市町村で行う施策、町独自に講ずる施策を検討し、実施します。

### 1) 都市機能誘導区域における誘導施策

都市機能誘導区域における誘導施策は次のとおりで実施または検討します。

方針	誘導施策	
	法律、国等の支援により実施または検討	町が独自に実施または検討
<ul style="list-style-type: none"> <li>○中心拠点への、中核的な施設機能、集客力のある施設機能の誘導を図ります。</li> <li>○歩いて暮らしやすい、中心拠点の回遊空間の確保を進めます。</li> <li>○駅前通、国道 234 号を柱とした、地域間をつなぐ強固な移動ネットワークの維持に努めます。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市機能誘導区域外の誘導施設の整備に係る届出</li> <li>・地域創造支援事業：スマートウェルネス関連</li> <li>・都市構造再編集中支援事業</li> </ul> <p style="text-align: right;">など</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・栗山赤十字病院改築事業の推進</li> <li>・社会体育施設の計画的な改修</li> <li>・商工業者の経営安定・改善・新規創業の支援</li> <li>・市街地整備を検討・推進</li> <li>・空き店舗・空き地情報の発信</li> <li>・地域公共交通の維持・確保と利便性の向上</li> <li>・町営バスの運行による交通弱者の移動手段確保</li> </ul> <p style="text-align: right;">など</p>

### 都市構造再編集中支援事業

○「立地適正化計画」に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化、災害からの復興、居住の誘導の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業。

事業主体：地方公共団体、市町村都市再生協議会、民間事業者等  
 国費率：1/2（都市機能誘導区域内等）、4/5%（居住誘導区域内等）

**対象事業**

<市町村、市町村都市再生協議会>

○都市再生整備計画※に基づき実施される次の事業等のうち立地適正化計画の目標に適合するものをパッケージとして支援。 ※市町村が作成する都市の再生に必要な公共公益施設の整備等に関する計画

【基幹事業】  
 道路、公園、河川、下水道、地域生活基盤施設（緑地、広場、地域防災施設、再生可能エネルギー施設等）、高質空間形成施設（歩行支援施設等）、高次都市施設（地域交流センター、観光交流センター、テラワーク拠点施設等）、都市機能誘導区域内の誘導施設・基幹的誘導施設（医療、社会福祉、教育文化施設等）、エリア価値向上整備事業等

【提案事業】  
 事業活用調査、まちづくり活動推進事業（社会実験等）、地域創造支援事業（提案に基づく事業）

【居住誘導促進事業】  
 住居移転支援、元地の適正管理等

<民間事業者等>、<都道府県等（複数市町村が広域的な誘導施設の立地方針を定めた場合に限る。）>

○都市再生整備計画に位置付けられた都市機能誘導区域内の誘導施設※及び基幹的誘導施設（広域で利用される誘導施設）の整備

※誘導施設については、三大都市圏の政令市・特別区における事業は支援対象外だが、広域連携を行った場合は政令市を支援対象とする。

**施行地区**

○立地適正化計画の「都市機能誘導区域」及び「居住誘導区域」

-ただし、都市計画用途指針に反して居住誘導区域に土砂災害特別警戒区域等の災害リスクを有している市町村、市街化調整区域で都市計画法第34条第1項に基づき条例の区域を認前、住所等で客観的に明示していない等不適切な運用を行っている市町村は対象外

○その他、以下の地区においても実施可能

- ・立地適正化計画に基づいて誘導施設を統合・整備する場合、廃止された施設の除却等
- ・都市機能誘導区域及び居住誘導区域に隣接する区域において水辺まちづくり計画がある場合、計画に位置付けられている事業
- ・市街化区域等内の居住誘導区域外において、あるべき将来像を提示している場合、緑地等の整備
- ・居住誘導区域面積が市街化区域等面積の1/2以下の市町村の居住誘導区域外、または市街化区域を市街化調整区域に編入した市町村の当該編入した市街化調整区域外、居住誘導区域への居住の誘導を促進するために必要な事業

市町村が立地適正化計画を作成・公表

まちづくりの方針、都市機能誘導区域、居住誘導区域等を設定

市町村が都市再生整備計画を作成・公表

都市構造再編集中支援事業による支援

図 都市構造再編集中支援事業のイメージ

資料：国土交通省 HP

## 2) 居住誘導区域における誘導施策

居住誘導区域における誘導施策は次のとおりで実施または検討します。

方針	誘導施策	
	法律、国等の支援により 実施または検討	町が独自に実施または検討
<p>○歩いて暮らしやすい、中心拠点 周辺のアクセス空間の確保を 図ります。</p> <p>○居住ゾーンにおける、災害リス クの低減、及びリスクの低いエ リアへの居住誘導を図ります。</p> <p>○快適で住みやすい、住環境の 形成・維持に努めます。</p> <p>○今ある基盤施設や、土地・建物 の有効活用を図ります。</p>	<p>・居住誘導区域外の一定規模以 上の住宅の建築・開発に係る届 出</p> <p>など</p>	<p>・住宅団地の造成</p> <p>・生活環境の保全と空き家対策の 実施(空き家バンク)</p> <p>・公営住宅の整備・改修</p> <p>・移住・定住の促進(移住者への 中古住宅取得支援)</p> <p>・若者・子育て世代の定住環境の 整備(若者チャレンジ支援住宅 整備事業)</p> <p>など</p>

3) その他の施策(任意の区域)

その他の施策として、次のとおり実施または検討します。

方針	誘導施策	
	法律、国等の支援により実施または検討	町が独自に実施または検討
○駅前通、国道 234 号を柱とした、町内の地域間をつなぐ強固な移動ネットワークの維持に努めます。 ○今ある基盤施設や、土地・建物の有効活用を図ります。		・角田、継立地区での公共・公益施設の計画的な整備・改良 ・積極的な企業誘致活動の実施 ・工業団地の造成

はじめに

第 I 章

第 II 章

第 III 章

第 IV 章

第 V 章

第 VI 章

参考資料