

第6章

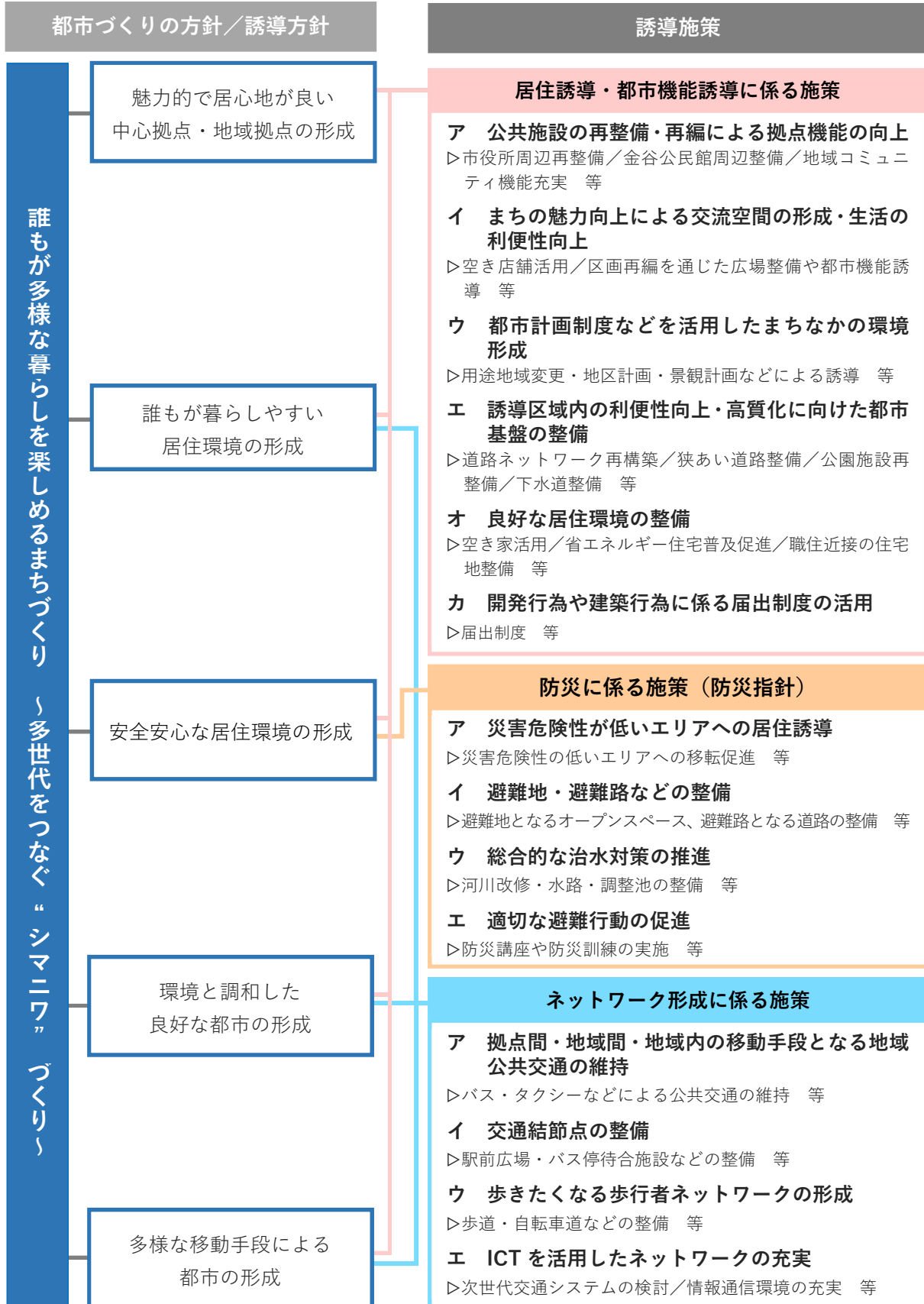
誘導施策

- 1 誘導施策の体系
- 2 誘導施策
- 3 届出制度の運用方法

第6章 誘導施策

1 誘導施策の体系

都市づくりの方針を踏まえ、以下のように誘導施策の体系を設定します。



誰もが多様な暮らしを楽しめるまちづくり
多世代をつなぐ「シマニワ」づくり

2 誘導施策

「居住誘導・都市機能誘導に係る施策」、「防災に係る施策（防災指針）」、「ネットワーク形成に係る施策」を設定し、以下の地域にて取り組み・事業を推進します。

また、市域全域に係る施策については、誘導区域内の重点化を検討します。

区分	誘導施策	主な取り組み・事業	施策種別*	担当課(略称)	施策を行う地域				新規
					中心	六合	初倉	金谷	
居住誘導・都市機能誘導に係る施策	ア 公共施設の再整備・再編による拠点機能の向上	(1)-①市役所周辺整備事業	市単	資産活用	○				☆
		(1)-②金谷庁舎跡地活用事業	市単	資産活用				○	☆
	イ まちの魅力向上による交流空間の形成・生活の利便性向上	(1)-③立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）	国補	都市政策	◎	◎	◎	◎	☆
		(1)-④低未利用土地権利設定等促進計画	国補	都市政策	◎	◎	◎	◎	☆
		(1)-⑤都市構造再編集集中支援事業（誘導施設・公共公益施設整備促進）	国補	都市政策（窓口）	◎	◎	◎	◎	☆
		(1)-⑥遊休不動産リノベーション応援事業	市単	商工	○				
		(1)-⑦まちなか商店リニューアル事業	市単	商工	○				
		(1)-⑧商業活性化支援事業	市単	商工	○				
		(1)-⑨拠点地区都市機能立地促進事業費補助金	市単	都市政策	○	○	○	○	☆
	ウ 都市計画制度などを活用したまちなかの環境形成	(1)-⑩用途地域の変更	-	都市政策	◎	◎	◎	◎	
		(1)-⑪地区計画の決定	-	都市政策	◎	◎	◎	◎	
		(1)-⑫島田市景観計画に基づく建築物の制限	-	都市政策	●	●	●	●	
	エ 誘導区域内の利便性向上・高質化に向けた都市基盤の整備	(1)-⑬特定用途制限地域	-	都市政策			◎		☆
		(1)-⑭都市構造再編集集中支援事業（再掲）（道路・公園・広場・下水道等の整備）	国補	建設 下水道	◎	◎	◎	◎	☆
		(1)-⑮橋りょう長寿命化事業	国補	建設	●	●	●	●	
		(1)-⑯無電柱化事業	国補	建設	○				
		(1)-⑰狭あい道路拡幅整備事業	国補	建築住宅	△	△	△	△	☆
		(1)-⑱地籍調査の推進	国補	都市政策	●	●	●	●	
		(1)-⑲島田市豊かな暮らし空間創生事業費補助事業	県補	内フロ				□	
	オ 良好な居住環境の整備	(1)-⑳不動産バンク	市単	建築住宅	●	●	●	●	
(1)-㉑中古住宅購入奨励金		市単	建築住宅	●	●	●	●	☆	
(1)-㉒居住誘導事業奨励金		市単	建築住宅	◎	◎	◎	◎	☆	
(1)-㉓地域木材利用促進事業費補助金		国補	農林整備	●	●	●	●	☆	
(1)-㉔特定空き家等解体事業費補助金		国補	建築住宅	●	●	●	●	☆	
カ 開発行為や建築行為に係る届出制度の活用	(1)-㉕住宅用省エネルギー設備設置事業費補助金制度	市単	環境	●	●	●	●		
	(1)-㉖届出制度の運用	-	都市政策	●	●	●	●	☆	
防災に係る施策	ア 災害危険性が低いエリアへの居住誘導	(2)-①ハザードマップの更新・周知	国補	危機管理	●	●	●	●	
		(2)-②がけ地近接危険住宅移転事業	国補	建築住宅	●	●	●	●	☆
		(2)-③災害の危険性が高いエリアにおける開発許可の厳格化制度の創設	-	都市政策	●	●	●	●	☆
	イ 避難地・避難路などの整備	(2)-④都市構造再編集集中支援事業（再掲）（オープンスペース・道路等の整備）	国補	危機管理 建設	◎	◎	◎	◎	☆
ウ 総合的な治水対策の推進	(2)-⑤都市構造再編集集中支援事業（再掲）（河川・水路・調整池等の整備）	国補	建設	◎	◎	◎	◎	☆	
	(2)-⑥雨水浸透施設設置費補助金	市単	都市政策	●	●	●	●		
エ 適切な避難行動の促進	(2)-⑦防災講座や防災訓練の実施	市単	危機管理	●	●	●	●		
ネットワーク形成に係る施策	ア 拠点間・地域間・地域内の移動手段となる地域公共交通の維持	(3)-①地域公共交通計画の策定	国補	生活安心	●	●	●	●	☆
		(3)-②バス・タクシーなどによる地域公共交通の維持	市単	生活安心	●	●	●	●	
	イ 交通結節点の整備	(3)-③六合駅前広場整備事業	国補	建設		○			☆
		(3)-④都市・地域交通戦略推進事業（バス待合施設等の設置）	国補	生活安心	◎	◎	◎	◎	☆
	ウ 歩きたくなる歩行者ネットワークの形成	(3)-⑤都市構造再編集集中支援事業（再掲）（歩道・自転車道等の整備）	国補	建設	◎	◎	◎	◎	☆
		(3)-⑥まちなかウォークアプル推進事業（道路・公園・広場等の改修・改変、沿道施設の1階部分のリノベーション、景観向上等）	国補	都市政策 建設 商工 すぐやる	◎	◎	◎	◎	☆
エ ICTを活用したネットワークの充実	(3)-⑦レンタサイクルなどの推進	市単	観光	◎				☆	
	(3)-⑧ICTを活用したネットワークの充実	市単	商工 生活安心	◎	◎	◎	◎	☆	
	(3)-⑨サテライトオフィス等進出事業	市単	商工	●	●	●	●	☆	

【凡例】◎：居住誘導区域での施策、○：都市機能誘導区域での施策、●：市全域での施策、△：地域地区内での施策、□：島田金谷インターチェンジ周辺の居住誘導区域（第一種中高層住居専用地域）での施策、☆：新規事業
* 施策種別／市単：市独自の事業、国補：国の補助を受けながら実施する事業、県補：県の補助を受けながら実施する事業、-：事業ではなく法律・条例等に基づく対応

(1) 居住誘導・都市機能誘導区域に係る施策

居住誘導区域内に居住を誘導するため、誰もが暮らしやすい良好な居住環境の形成に取り組みます。また、地域の拠点である都市機能誘導区域において、誘導施設の維持・充実を図るとともに、まちの魅力向上に取り組みます。

ア 公共施設の再整備・再編による拠点機能の向上

- 中心拠点において、老朽化している市役所本庁舎の再整備を現在地で推進します。また、隣接するプラザおおりの再整備・機能充実や周辺の公園活用、広場（シマニワ）の創出など、居心地の良い魅力的な都市空間の創出について検討します。
- 国や県などの公共公益施設について、市外移転の防止や招致に積極的に取り組みます。
- 金谷地域の地域拠点において、現在金谷地域に2か所ある支所を統合し旧金谷庁舎跡地を再整備し、健康・福祉などの機能を持つ地域のコミュニティ拠点を形成します。
- 六合地域・初倉地域の地域拠点において、六合公民館・初倉公民館の維持を図るとともに、地域のコミュニティ拠点としての機能を充実します。

【主な取り組み・事業】

- (1)－①市役所周辺整備事業【中心地域の都市機能誘導区域】
- (1)－②金谷庁舎跡地利活用事業【金谷地域の都市機能誘導区域】

イ まちの魅力向上による交流空間の形成・生活の利便性向上

- 空き地・空き家などの低未利用不動産の有効利用を図ることを目的に、区域内の土地の所有者及び借地権者などが共同して、土地の交換・集約、区画再編等により低未利用不動産を一体敷地として活用する「立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）」制度の活用を検討します。
- 空き地・空き家などの低未利用不動産の有効利用を促すため、行政がコーディネートし、複数の土地の利用権等の交換・集約、区画再編等により低未利用不動産を一体敷地として活用促進を図る「低未利用土地権利設定等促進計画」制度の活用を検討します。
- 都市機能誘導区域において、市民・事業者・行政の協働による誘導施設や公共公益施設の整備促進を図るため、「都市構造再編集中支援事業」の活用を検討します。
- 島田駅周辺の中心市街地においては、通勤・通学のしやすさや生活の利便性を活かし、空き地・空き家など低未利用不動産について、市民・事業者・行政の協働により、土地の換地・集約、区画再編などを進め、集合住宅や共同住宅など多様な住宅の立地促進を検討します。
- 「中心市街地活性化基本計画」に基づき、遊休不動産のリノベーションを支援し、中心市街地の空き家・空き店舗の活用を促進します。
- 通勤・通学の利便性が高い中心市街地において、移住や定住促進のため、空き家をリノベーションした生活体験宿泊施設やシェアハウスなどの整備促進の仕組みづくりを検討します。
- 市民や商工団体等と連携し、店舗や事業の開業の場、職業訓練の場、シェアオフィスやサテライトオフィス、休憩交流の場となるカフェなど、空き家・空き店舗の活用方策を検討し実践に向けての取り組みを推進します。
- 市民の交流に係る施設整備や取り組みにおいて、多様な資金循環の促進のため、クラウドファンディングなどの活用を検討します。

【主な取り組み・事業】

- (1)－③立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）【居住誘導区域・都市機能誘導区域】
- (1)－④低未利用土地権利設定等促進計画【居住誘導区域・都市機能誘導区域】
- (1)－⑤都市構造再編集中支援事業（誘導施設・公共公益施設整備促進）【居住誘導区域・都市機能誘導区域】
- (1)－⑥遊休不動産リノベーション応援事業【中心拠点の都市機能誘導区域】
- (1)－⑦まちなか商店リニューアル事業【中心拠点の都市機能誘導区域】
- (1)－⑧商業活性化支援事業【中心拠点の都市機能誘導区域】
- (1)－⑨拠点地区都市機能立地促進事業費補助金【都市機能誘導区域】

ウ 都市計画制度などを活用したまちなかの環境形成

- 再整備を行う市役所周辺において、市民の交流やまちの魅力向上につながる都市機能にふさわしい用途地域への変更を検討します。
- 一定規模以上の開発地や居住環境向上の市民意識が高いエリアにおいて、良好な住宅地としての環境を持続させるため、必要に応じて地区計画や建築協定を導入します。
- 「島田市景観計画」に基づき、大規模建築物や重点地区内の建築物については、周辺の地形・自然・まちなみとの調和を図ります。
- 初倉地域の居住誘導区域においては、用途地域外における良好な都市環境の形成または保持に支障を及ぼす恐れのある建物の立地を防ぐ特定用途制限地域により、適正な土地利用誘導を図ります。

【主な取り組み・事業】

- (1)－⑩用途地域の変更【居住誘導区域・都市機能誘導区域】
- (1)－⑪地区計画の決定【居住誘導区域・都市機能誘導区域】
- (1)－⑫島田市景観計画に基づく建築物の制限【市全域】
- (1)－⑬特定用途制限地域【初倉地域の居住誘導区域】

エ 誘導区域内の利便性向上・高質化に向けた都市基盤の整備

- 地域間及び地域内を結ぶ都市計画道路や幹線道路など、優先度を踏まえ道路整備を推進します。また、「橋りょう長寿命化修繕計画」を策定し、必要な修繕を計画的に実施することにより、既存施設の長寿命化を進めるとともに、耐震化を推進します。
- 中心拠点、地域拠点において、都市計画公園の整備、市役所・支所・公民館などの拠点機能を持つ施設と一体となった広場（シマニワ）の整備により、居心地がよく歩きたくなる空間の整備を推進します。
- 市役所周辺の再整備に合わせ、扇町祇園線の無電柱化を推進します。
- 道路、公園などにおいては、誰もが利用しやすいようにバリアフリーやユニバーサルデザインに配慮します。
- 公共下水道の計画的な整備・維持管理を推進するとともに、公共下水道の区域外においては、合併処理浄化槽の設置を推進します。
- 狭あい道路については、地権者協力のもと、拡幅・整備を促進します。
- 都市計画及び都市基盤整備の基礎となる地籍調査を計画的に推進します。

【主な取り組み・事業】

- (1)－⑭都市構造再編集集中支援事業（再掲）（道路・公園・広場・下水道等の整備）【居住誘導区域・都市機能誘導区域】
- (1)－⑮橋りょう長寿命化事業【市全域】
- (1)－⑯無電柱化整備事業【都市機能誘導区域】
- (1)－⑰狭あい道路拡幅整備事業【用途地域】
- (1)－⑱地籍調査の推進【市全域】

オ 良好な居住環境の整備

- 島田金谷インターチェンジ周辺の居住誘導区域において、職住近接の良好な住宅地整備を促進するため、「島田市豊かな暮らし空間創生事業費補助事業」による助成を推進します。
- 空き家・空き地の流通促進のため「不動産バンク」などにより、空き家・空き地の所有者と活用したい人のマッチングを通じた利活用を促進します。
- 居住誘導区域への居住誘導を図るため、「島田市中古住宅購入奨励金」、「島田市居住誘導事業奨励金」、「地域木材利用促進事業費補助金」などの新たな助成制度を検討します。
- 良好な住環境の保全に向け、「空家等対策計画」などに基づき、空き家等の分布や状況の調査、所有者などへの通知、倒壊の危険性等がある特定空家への措置などを推進します。
- 環境にやさしい住宅を普及させ、再生可能エネルギーの利用を促進するため、「住宅用省エネルギー設備設置事業費補助金制度」を推進します。

【主な取り組み・事業】

- (1) - ⑱ 島田市豊かな暮らし空間創生事業費補助事業【島田金谷インターチェンジ周辺の居住誘導区域（第一種中高層住居専用地域）】
- (1) - ⑳ 不動産バンク【市全域】
- (1) - ㉑ 中古住宅購入奨励金【市全域】
- (1) - ㉒ 居住誘導事業奨励金【居住誘導区域・都市機能誘導区域】
- (1) - ㉓ 地域木材利用促進事業費補助金【市全域】
- (1) - ㉔ 特定空き家等解体事業費補助金【市全域】
- (1) - ㉕ 住宅用省エネルギー設備設置事業費補助金制度【市全域】

カ 開発行為や建築行為に係る届出制度の活用

- 居住誘導区域外における一定規模以上の開発行為や建築行為に対して、都市再生特別措置法第88条に基づいた届出制度を運用し、居住誘導区域内への住宅の立地を促進します。
- 都市機能誘導区域外において誘導施設を整備する場合や都市機能誘導区域内において誘導施設を休廃止する場合について、都市再生特別措置法第108条、108条の2に基づき届出制度を運用することで、都市機能誘導区域内への誘導施設の立地を促進します。

【主な取り組み・事業】

- (1) - ㉖ 届出制度の運用【市全域（居住誘導区域外・都市機能誘導区域内外）】

(2) 防災に係る施策（防災指針）

安全安心な居住環境の形成のため、市の危機管理部門と連携を図りながら、防災・減災に係る取り組みを居住誘導区域内において推進します。

ア 災害危険性が低いエリアへの居住誘導

- 浸水想定区域や土砂災害（特別）警戒区域などを考慮し、ハザードマップの更新・周知などの取り組みを通じて、災害の危険性が低いエリアへの居住誘導を促します。
- 危険ながけ地内及び近接する住宅地について、危険性を周知しつつ、居住誘導区域へ移転を促す取り組みを推進します。
- 土砂災害特別警戒区域・地すべり防止区域・急傾斜地崩壊危険区域といった災害レッドゾーンにおける住宅等の開発許可制度を検討します。

【主な取り組み・事業】

- (2)－①ハザードマップの更新・周知【市全域】
- (2)－②がけ地近接危険住宅移転事業【市全域】
- (2)－③災害の危険性が高いエリアにおける開発許可の厳格化制度の創設【市全域】

イ 避難地・避難路などの整備

- 避難地となるオープンスペース整備を、市民・事業者・行政の協働により検討します。
- 災害時の拠点となる、指定緊急避難所や指定避難所について、要配慮者（災害時において、高齢者、障がい者、乳幼児その他の特に配慮を要する方）の利用に配慮するなど、今後も適切な維持管理及び質的向上を推進します。
- 災害時の避難先として、指定避難所以外に地区公会堂の開設やホテルなどの宿泊施設の活用を図ります。
- 災害時の主な避難路となる地域間及び地域内を結ぶ都市計画道路や幹線道路について、優先度を踏まえ整備を推進します。

【主な取り組み・事業】

- (2)－④都市構造再編集中支援事業（再掲）（オープンスペース・道路等の整備）【居住誘導区域・都市機能誘導区域】

ウ 総合的な治水対策の推進

- 頻発・激甚化する豪雨災害を踏まえ、河川改修、水路や調整池の整備など、総合的な治水対策を推進します。
- 市民・事業者・行政の連携・協働による流域治水の観点から、住宅、事務所、店舗などへの雨水浸透施設の設置を推進します。

【主な取り組み・事業】

- (2)－⑤都市構造再編集中支援事業（再掲）（河川・水路・調整池等の整備）【居住誘導区域・都市機能誘導区域】
- (2)－⑥雨水浸透施設設置費補助金【市全域】

エ 適切な避難行動の促進

- 想定しうる最大規模の降雨（1/1000 確率降雨相当）に対しては、市街地の多くが1m以上の浸水想定となっていることから、いざという時に市民が早めの避難所への避難や適切な垂直避難などの行動がとれるよう、大規模地震対策も含めた地域における防災講座や避難訓練などの取り組みを促進します。
- 特に、1/1000 確率降雨相当の大雨で3.0m以上の浸水想定となっている箇所周辺は、2階以上が浸水する恐れがあるため、早めに堅牢な2階以上の建物に避難できるよう、地域住民同士であらかじめ避難路や避難場所を話し合うなどの取り組みを促進します。

【主な取り組み・事業】

(2)－⑦防災講座や防災訓練の促進【市全域】

図 大井川の1/1000 確率降雨相当の大雨における市街地及び周辺の浸水想定と誘導区域

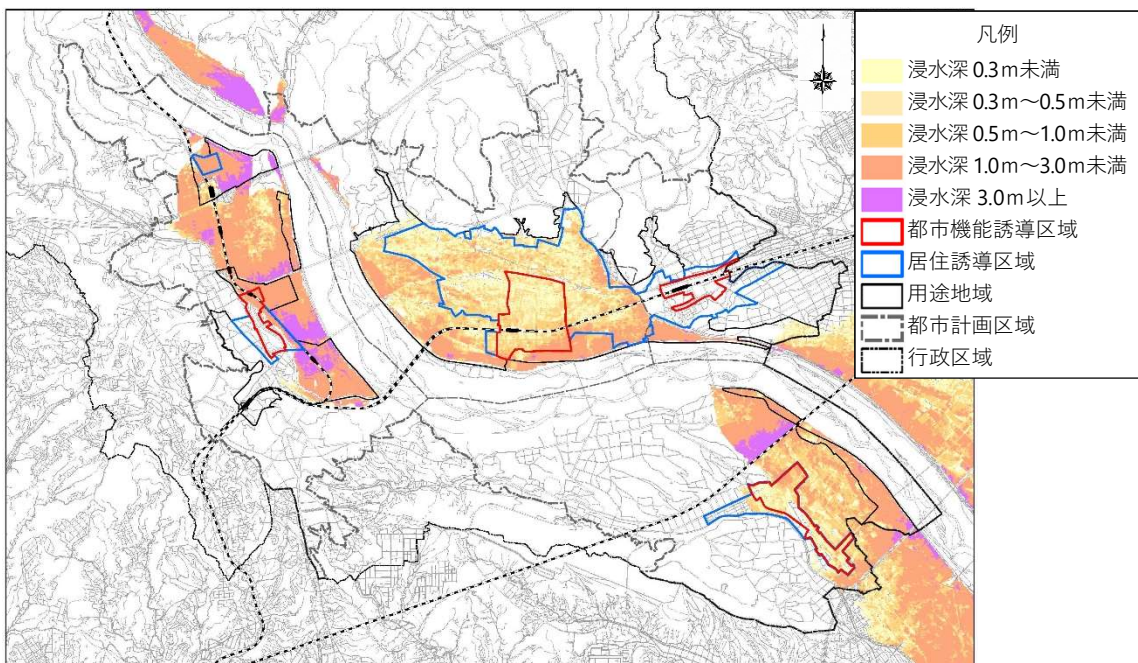
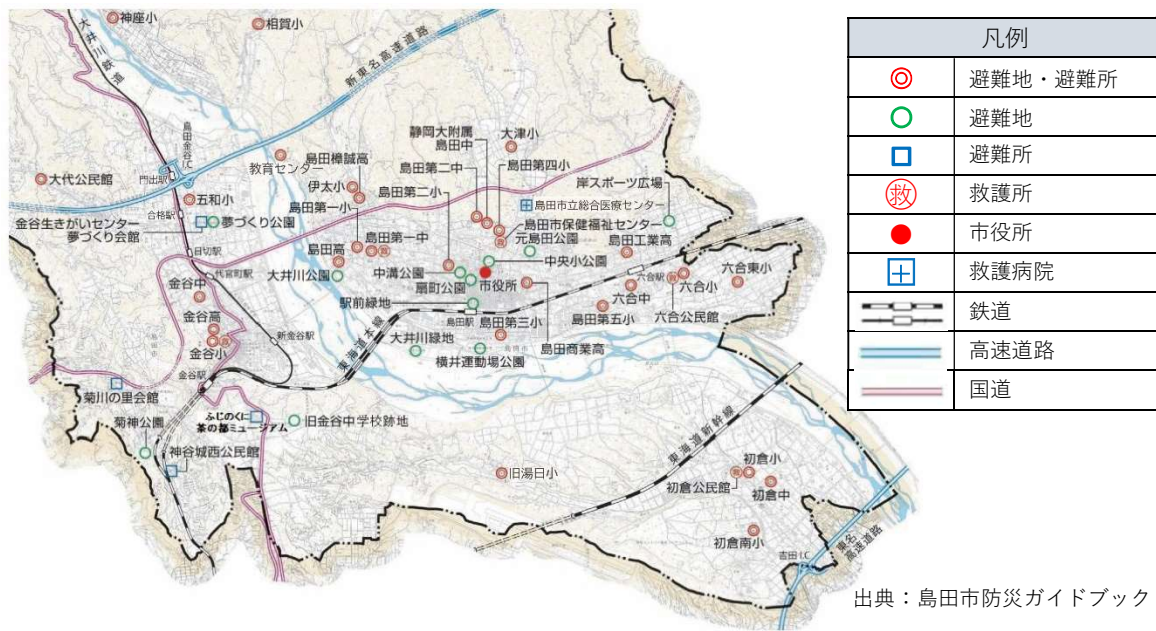


図 避難地・避難所（再掲）



出典：島田市防災ガイドブック

(3) ネットワーク形成に係る施策

誰もが移動しやすい都市づくりに向け、公共交通網の維持・整備、交通結節点の整備などに取り組みます。また、歩いて楽しい都市づくりに向け、歩行者・自転車ネットワークの形成を図ります。さらに、ICTを活用したネットワークの充実を図ります。

ア 拠点間・地域間・地域内の移動手段となる地域公共交通の維持

- 市内の移動ニーズ及び都市づくりの方針を踏まえ、誰もが移動しやすい地域公共交通網形成の指針となる地域公共交通計画を策定します。
- 中心地域・六合地域・初倉地域・金谷地域の拠点間を結ぶ公共交通として、東海道本線、大井川鐵道大井川本線、民間路線バスの島田静波線・金谷島田病院線を位置付けます。
- 地域間・地域内の移動手段として、大量輸送できるバスによる定時定路線運行や少人数の対応ができるタクシーの活用またはワゴン車によるデマンド運行など多様な輸送手段により、地域公共交通の維持を図ります。
- 地域公共交通の運行主体については、従来の交通事業者によるもののほか、市などによる自家用有償旅客運送制度の活用による運行、さらに、自治会やNPO法人などによる地域主体の移動サービスの導入を検討します。

【主な取り組み・事業】

- (3)-①地域公共交通計画の策定【市全域】
- (3)-②バス、タクシーなどによる地域公共交通の維持【市全域】

イ 交通結節点の整備

- コンパクト・プラス・ネットワークの都市づくりを支える骨格形成と市民の利便性、快適性及び効率性を図るため、鉄道駅やバス路線の乗継地点及び公共公益施設などを交通結節点として位置付けます。
- 新東名高速道路島田金谷インターチェンジ付近において、交通結節点機能を高めたマルチモーダル交通の拠点形成を検討します。
- 交通結節点においては、駅前広場の整備やバス待合施設などの設置などを推進します。

【主な取り組み・事業】

- (3)-③六合駅前広場整備事業【六合地域の都市機能誘導区域】
- (3)-④都市・地域交通戦略推進事業（バス待合施設等の設置）【居住誘導区域・都市機能誘導区域】

ウ 歩きたくなる歩行者ネットワークの形成

- 各拠点における歩いて楽しい都市づくりに向け、歩道や自転車道の整備などを推進します。
- 居心地がよく歩きたくなるまちなかの創出に向け、道路の改修、沿道建物のリノベーション、景観の向上などの取り組みを、官民一体となって推進します。
- 中心市街地など公共公益施設や事業所が集積するエリアにおいて、レンタサイクルなどの導入について検討します。

【主な取り組み・事業】

- (3)-⑤都市構造再編集中支援事業（再掲）（歩道・自転車道等の整備）【居住誘導区域・都市機能誘導区域】国の施策
- (3)-⑥まちなかウォークアプル推進事業（再掲）（道路・公園・広場等の改修・改変、沿道施設の1階部分のリノベーション、景観向上等）【居住誘導区域・都市機能誘導区域】
- (3)-⑦レンタサイクルなどの推進【中心地域など】

エ ICTを活用したネットワークの充実

- 市民の移動ニーズに対応できるよう、自動運転技術・パーソナルモビリティなどを活用した次世代交通システムの導入について検討します。
- 商工団体と連携し、シェアオフィスやサテライトオフィスの誘導などを促進します。
- 超高速ブロードバンドサービスなど、情報通信ネットワークの充実を図ります。
- 公共施設などにおけるWi-Fi環境（公衆無線LAN）の整備を推進します。

【主な取り組み・事業】

- (3)－⑧ ICTを活用したネットワークの充実【居住誘導区域・都市機能誘導区域】
- (3)－⑨ サテライトオフィス等進出事業【市全域】

3 届出制度の運用方法

住宅や誘導施設の整備動向を把握するため、都市再生特別措置法に基づき、都市機能誘導区域内外と居住誘導区域外において届出制度を運用します。

(1) 都市機能誘導区域内外における届出

- 都市機能誘導区域外において誘導施設の整備を行う場合または都市機能誘導区域内で誘導施設の休廃止を行う場合は、その行為に着手する30日前までに市長への届出が必要になります。
(都市再生特別措置法第108条、108条の2)
- 都市機能誘導区域内外における届出制度は以下のとおりです。

表 届出対象行為

■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
■都市機能誘導区域内	
休廃止	●都市機能誘導区域内で誘導施設を休止または廃止しようとする場合

図 誘導施設の届出イメージ（誘導施設（医療施設）を新築または休廃止する場合）

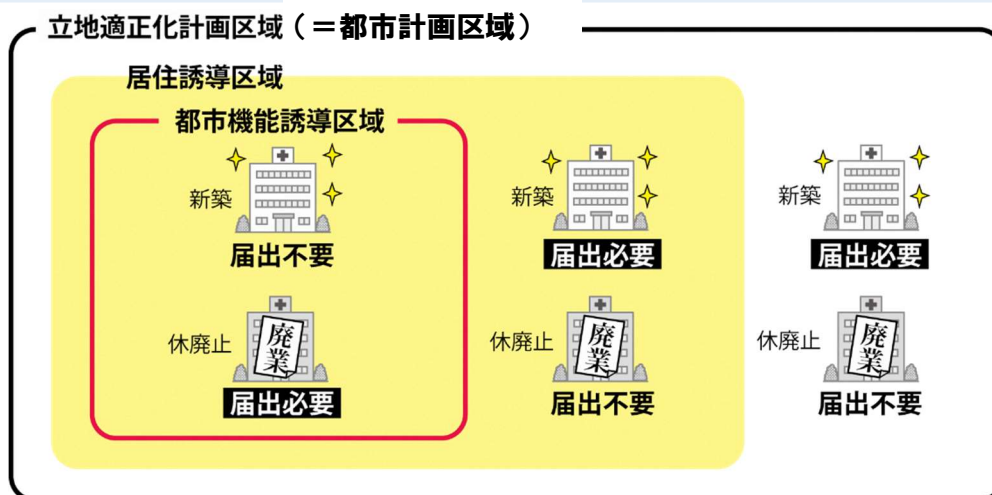


表 開発行為等による届出への対応

	対応
①都市機能誘導区域内への誘導施設の立地の妨げと判断した場合	●届出をした者に対して、税財政、金融上の支援措置など当該区域内における誘導施設の立地誘導のための施策に関する情報提供等を行う
②届出内容どおりの開発行為等が行われた場合、何らかの支障が生じると判断した場合	●開発行為等の規模を縮小するよう調整 ●都市機能誘導区域内の公有地・未利用地において行うよう調整 ●開発行為等自体を中止するよう調整 など
③上記の調整が不調に終わった場合	●勧告（都市再生特別措置法第108条第3項） ⇒開発規模の縮小、都市機能誘導区域内への立地 など ●必要な場合、都市機能誘導区域内の公有地の提供や土地の取得について斡旋など行うよう努める（都市再生特別措置法律第108条第4項）

出典：立地適正化計画作成の手引き

(2) 居住誘導区域外における届出

- 居住誘導区域外において、一定規模以上の住宅等を建築する場合は、その行為に着手する 30 日前までに市長への届出が必要になります。(都市再生特別措置法第 88 条第 1 項)
- 居住誘導区域外における届出制度は以下のとおりです。

表 届出対象行為

開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ● 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ● 1 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 m²以上のもの
建築等行為	<ul style="list-style-type: none"> ● 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合 ● 建築物を改築し、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

図 居住誘導区域外における届出のイメージ







開発行為	建築等行為
<p>① 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>② 1 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 m²以上のもの</p> <p>3 戸の開発行為 届出必要 </p> <p>1,300 m² 1 戸の開発行為 届出必要 </p> <p>800 m² 2 戸の開発行為 届出不要 </p>	<p>① 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>② 建築物を改築し、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</p> <p>3 戸の建築行為 届出必要 </p> <p>3 戸の住宅への改築 届出必要 </p> <p>1 戸の建築行為 届出不要 </p>

表 届出への対応

	対応
① 居住誘導区域内への居住の誘導の妨げとならないと判断した場合	<ul style="list-style-type: none"> ● 届出した者に対して、必要な場合には当該区域内における居住の誘導のための施策に関する情報提供を行う
② 居住誘導区域内への居住の誘導に対し、何らかの支障が生じると判断した場合	<ul style="list-style-type: none"> ● 開発行為等の規模を縮小するよう調整 ● 当該開発区域が含まれる居住誘導区域外の区域のうち、別の区域において行うよう調整 ● 居住誘導区域内において行うように調整 ● 開発行為等自体を中止するよう調整 など
③ 上記の調整が不調に終わった場合 (例えば、居住誘導区域から離れた地域で住宅開発を行おうとする場合)	<ul style="list-style-type: none"> ● 勧告 (都市再生特別措置法第 88 条第 3 項) ⇒ 開発規模の縮小、居住誘導区域内への立地 など ● 必要な場合、居住誘導区域内の土地の取得について斡旋などを行うよう努める (都市再生法第 88 条第 4 項)

出典：立地適正化計画作成の手引き