

島田市立地適正化計画 届出制度に関する説明会

令和4年2月28日(月)

島田市 都市基盤部 都市政策課



島田市では、**令和4年4月1日**から
立地適正化計画の運用が始まります。



計画の運用が始まると、
一部の建築等行為において届出が必要になるため、
本説明会では、立地適正化計画に係る
届出制度について説明します。

立地適正化計画とは



立地適正化計画は、①人口減少、②少子高齢化、③自然災害などの課題に対応したまちづくりを推進するため、国交省が都市再生特別措置法を改正し制度化された計画です。

日本全体の課題

人口の減少

少子高齢化の進行

頻発・激甚化する
自然災害

3つの
課題を
踏まえて

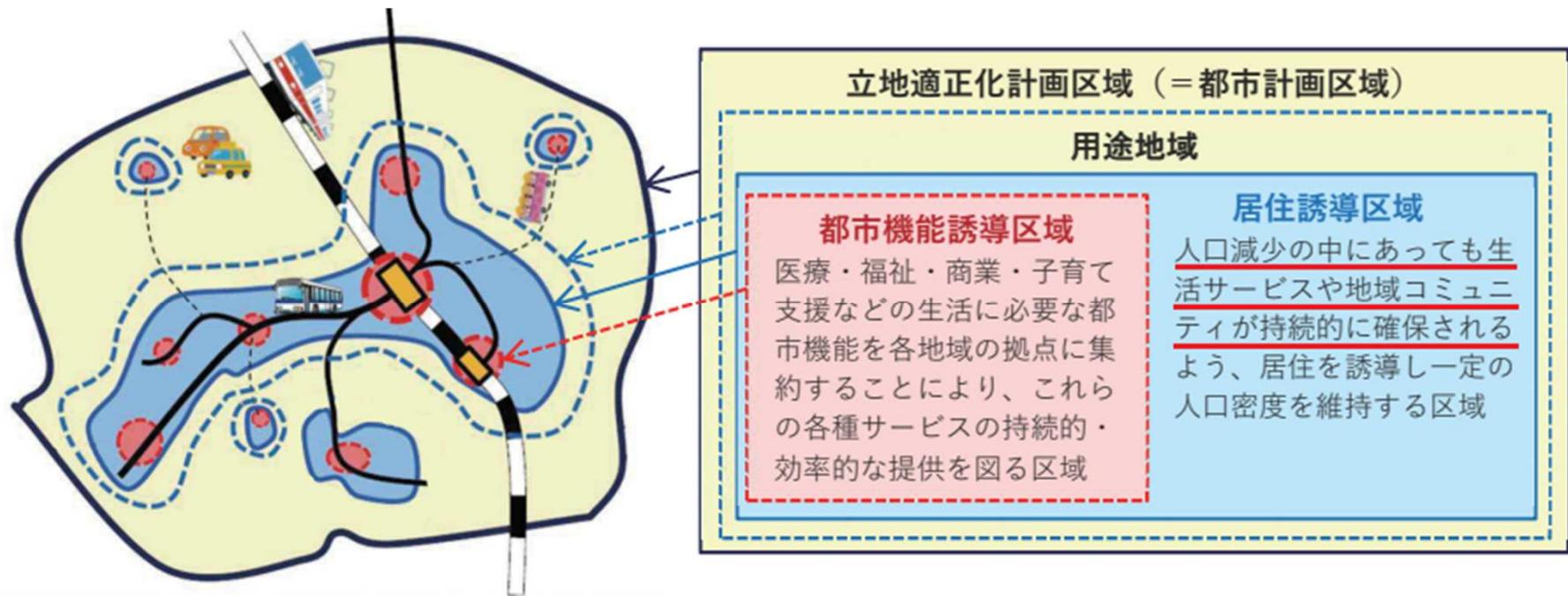
立地適正化計画
制度化

- 健康で快適な生活環境の確保
- 持続可能な都市の経営

立地適正化計画の概要



立地適正化計画とは、これまでの都市計画による取り組みに加えて、生活利便性の高い施設（都市機能）を誘導し、一定エリアへの居住の誘導を図ることでコンパクト・プラス・ネットワークの都市づくりを推進する計画です。



島田市立地適正化計画で定める事項



島田市立地適正化計画では、以下の6つの事項を定めます。

島田市立地適正化計画で定める事項

立地適正化計画の対象区域

立地の適正化に関する
基本的な方針

居住誘導区域及び
居住を誘導するための施策

都市機能誘導区域及び
都市機能を誘導するための施策

誘導施設
(都市機能増進施設)

防災指針

立地適正化計画の対象区域と拠点の配置



島田市立地適正化計画の対象区域は、
都市再生特別措置法第81条第1項に基づき、
都市計画区域とします。

また都市計画マスタープランに
おいて位置付けた将来都市構造を踏まえ、
市の**中心部**や**六合**・**初倉**・**金谷**地域に
拠点を配置します。



居住誘導区域について



島田市立地適正化計画における居住誘導区域は、下記の設定基準により設定します。

設定基準 1 人口密度が高い区域または豊かな暮らし空間を促進する区域

- ・平成27年の国勢調査で人口密度が概ね40人/ha以上の区域
- ・「島田市豊かな暮らし空間創生事業費補助事業」の区域

設定基準 2 誰もが公共交通で移動しやすい区域

- ・鉄道駅から概ね半径800m（徒歩圏）
- ・基幹的バス路線のバス停から概ね半径300m（徒歩圏）
- ・初倉地域は初倉公民館を中心に概ね半径800m（徒歩圏）

設定基準 3 居住誘導区域に含まない区域の除外

- ・土砂災害(特別)警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域
浸水想定区域（1/100確率降雨における浸水深1.0m以上）
- ・自然環境・農業環境の保全を図るエリアの除外(保安林、農用地区域)
- ・産業振興を図るエリアの除外（工業地域、工業専用地域）

都市機能誘導区域について



島田市立地適正化計画における都市機能誘導区域は、下記の設定基準により設定します。

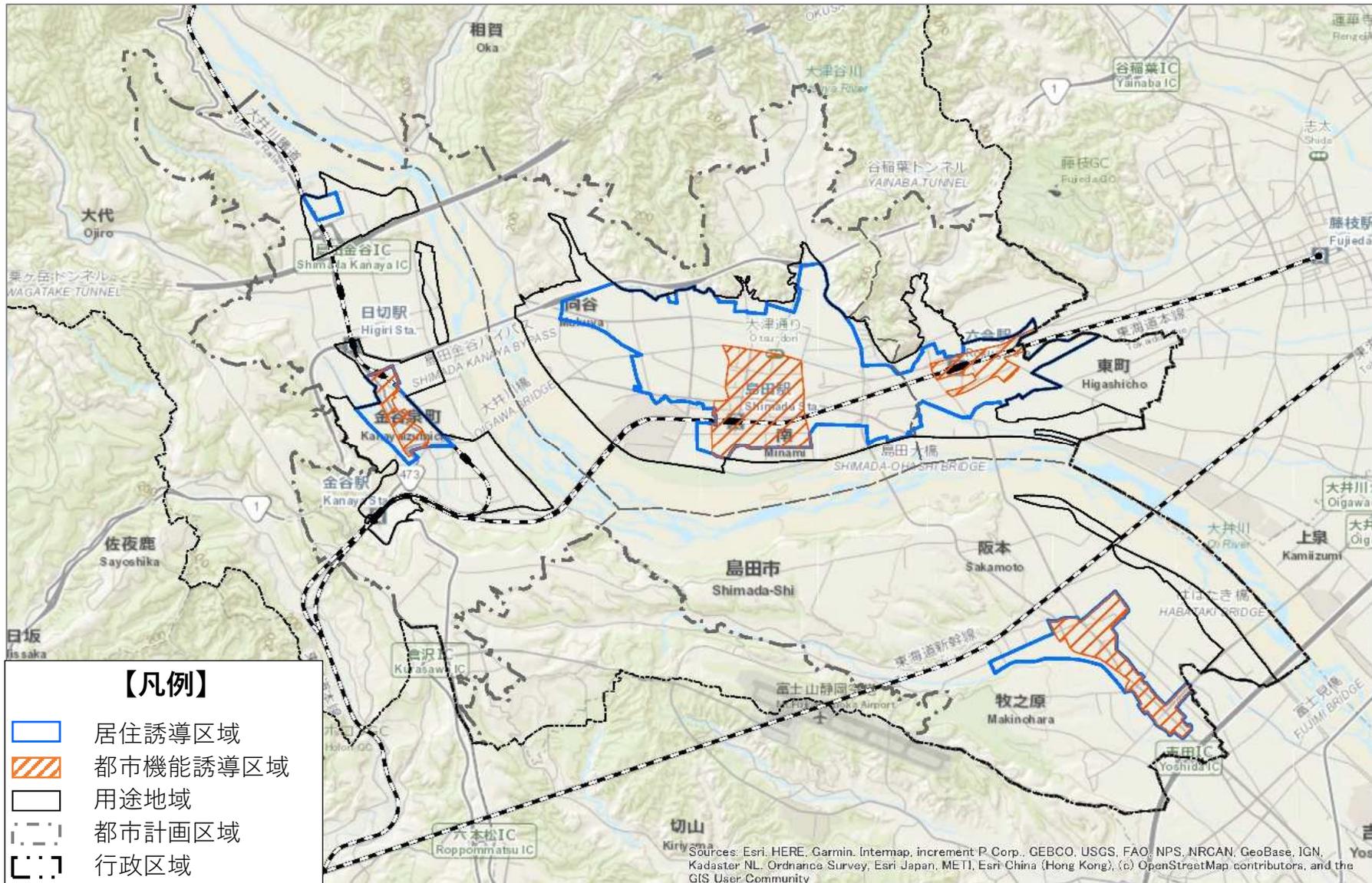
設定基準 1 まちの魅力を高め快適な暮らしを支える都市機能が集積している区域

- ・ 医療・福祉・商業・子育て支援などの都市機能が集積するエリア
- ・ 高次の公共公益施設が集積する市役所や島田駅周辺（中心拠点）
- ・ 各地域の拠点的な役割を担う六合・初倉・金谷の公民館周辺（地域拠点）
- ・ 「中心市街地活性化基本計画」の区域

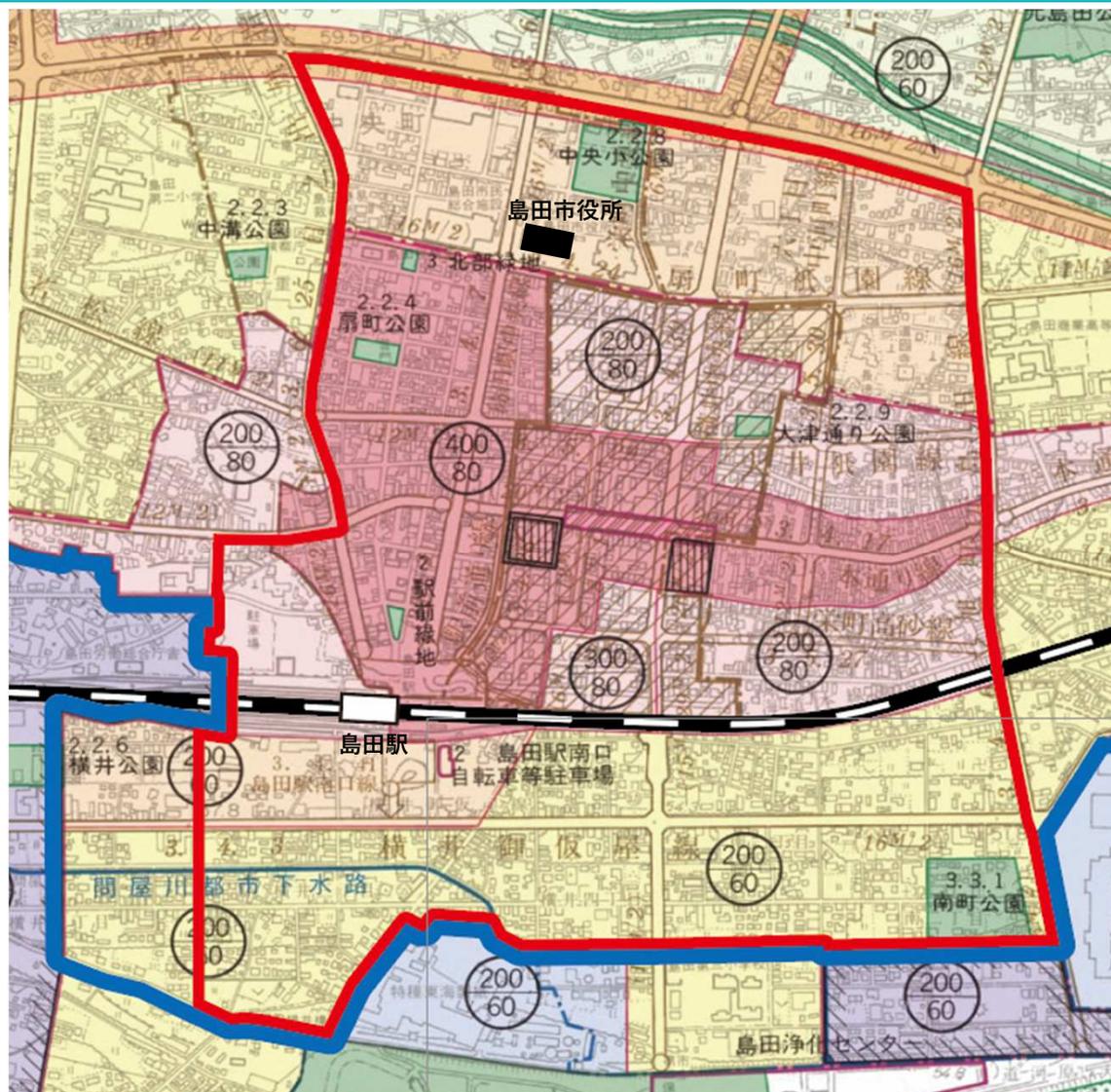
設定基準 2 誰もが公共交通で移動しやすい区域

- ・ 鉄道駅から概ね半径800m（徒歩圏）
- ・ 基幹的バス路線のバス停から概ね半径300m（徒歩圏）
- ・ 初倉地域は初倉公民館を中心に概ね半径800m（徒歩圏）

島田市の都市機能誘導区域（全域）

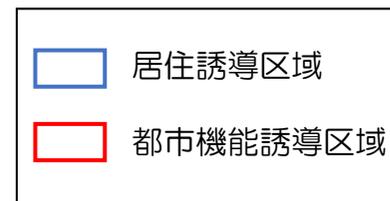
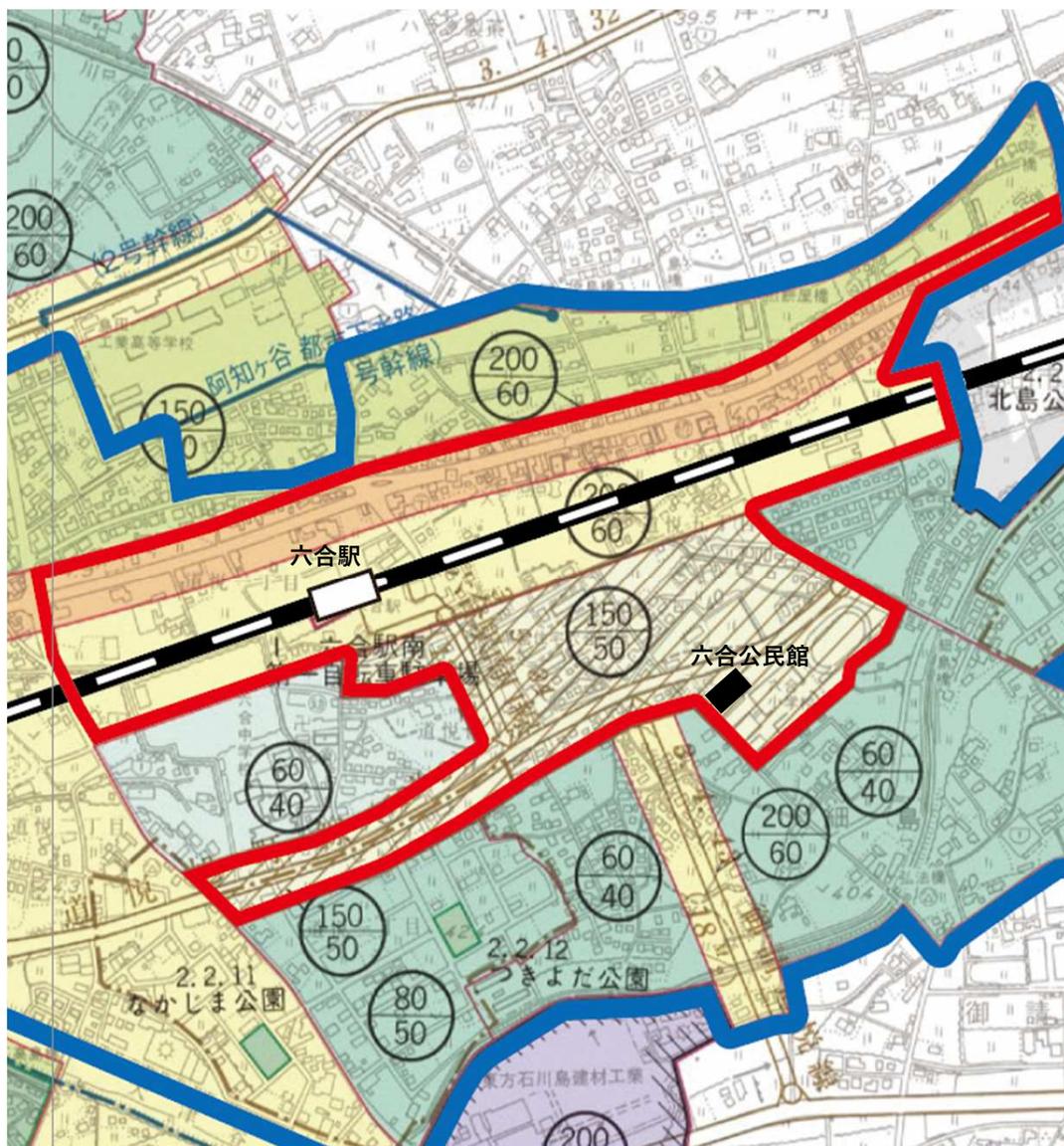


島田市の都市機能誘導区域（中心拠点/中心地域）

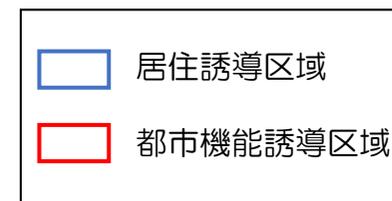
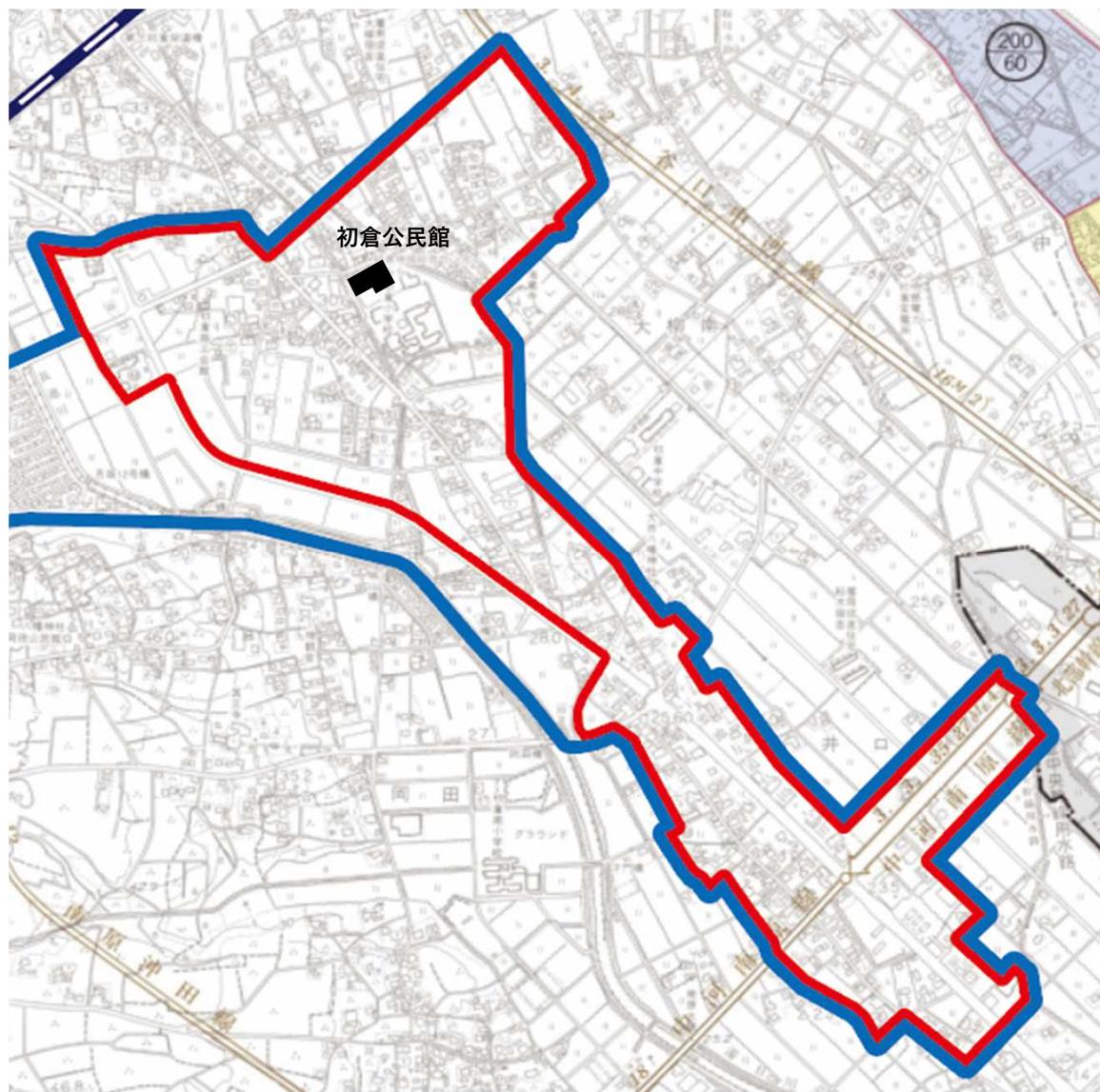


-  居住誘導区域
-  都市機能誘導区域

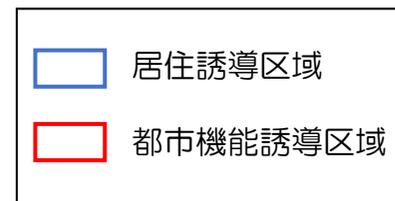
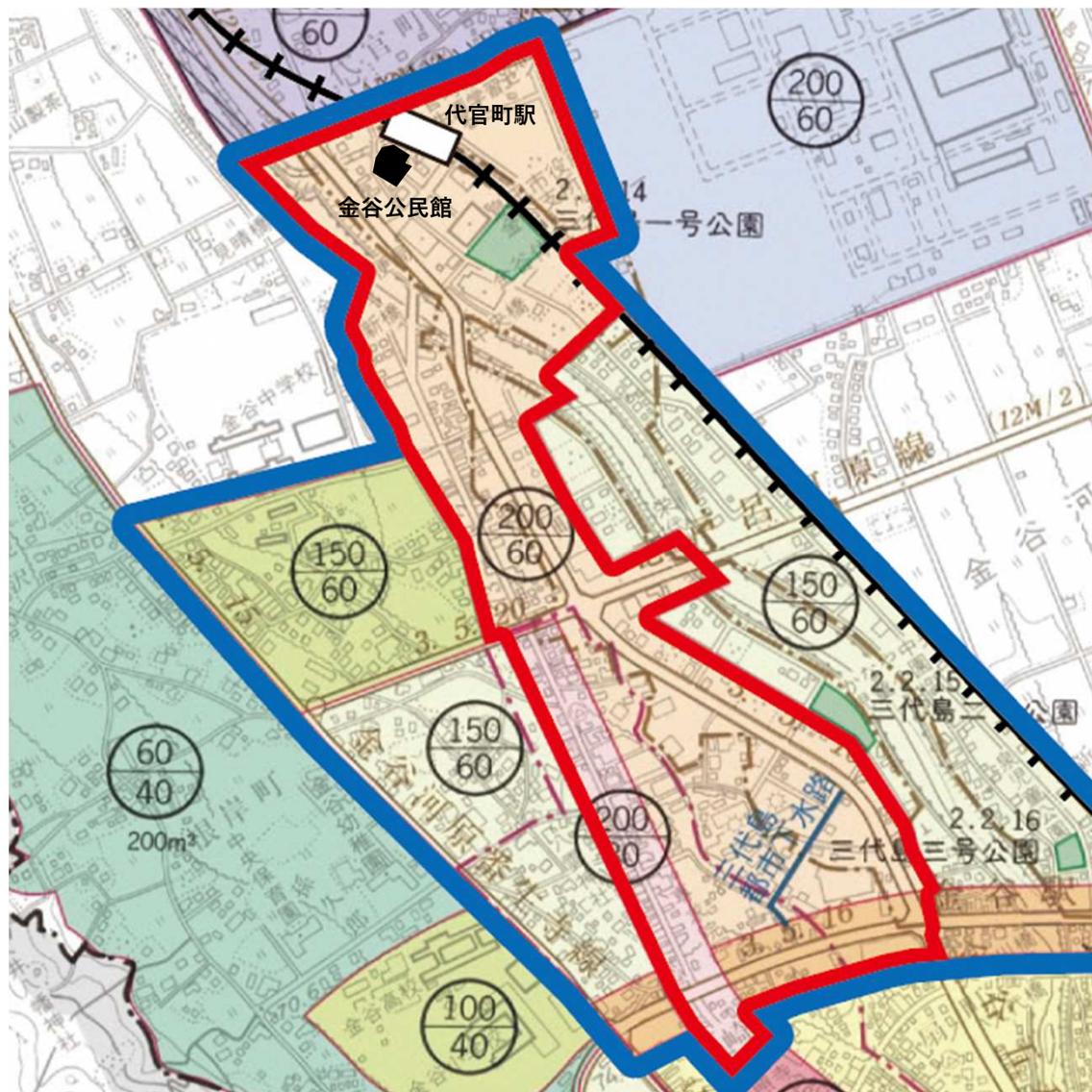
島田市の都市機能誘導区域（地域拠点/六合地域）



島田市の都市機能誘導区域（地域拠点/初倉地域）



島田市の都市機能誘導区域（地域拠点/金谷地域）



誘導施設とは



誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導する医療・福祉・商業・子育て支援施設などの生活サービス施設です。

島田市では下記のように誘導施設を設定します。

分類	施設名称
行政施設	市役所本庁舎・支所・行政サービスセンター
福祉施設	地域包括支援センター
子育て支援施設	地域子育て支援センター・こども館 幼稚園・保育所等・認定こども園
商業施設	店舗（店舗面積:3,000㎡以上・1,000㎡以上3,000㎡未満） 劇場・映画館・演芸場・観覧場
医療施設	病院・診療所
金融施設	銀行・信用金庫・郵便局
文教施設	図書館・市民総合施設（プラザおおるり） 地域交流センター（歩歩路）・公民館

都市機能誘導区域ごとの誘導施設



各都市機能誘導区域内で誘導施設として設定する施設は下記のとおりです。

【凡例】 ●：誘導施設に位置付け

分類	施設名称	誘導施設の設定			
		中心拠点	地域拠点		
		中心	六合	初倉	金谷
行政施設	市役所本庁舎	●			
	支所				●
福祉施設	行政サービスセンター		●	●	
	地域包括支援センター		●	●	●
子育て支援施設	地域子育て支援センター	●		●	
	こども館	●			
	幼稚園	●	●	●	●
	保育所等	●	●	●	●
	認定こども園	●	●	●	●
商業施設	店舗（店舗面積：3,000㎡以上）	●		●	
	店舗（店舗面積：1,000㎡以上3,000㎡未満）	●	●	●	●
	劇場・映画館・演芸場・観覧場	●			
医療施設	病院	●			
	診療所	●	●	●	●
金融施設	銀行・信用金庫・郵便局	●	●	●	●
文教施設	図書館	●			●
	市民総合施設	●			
	地域交流センター	●			
	公民館		●	●	●

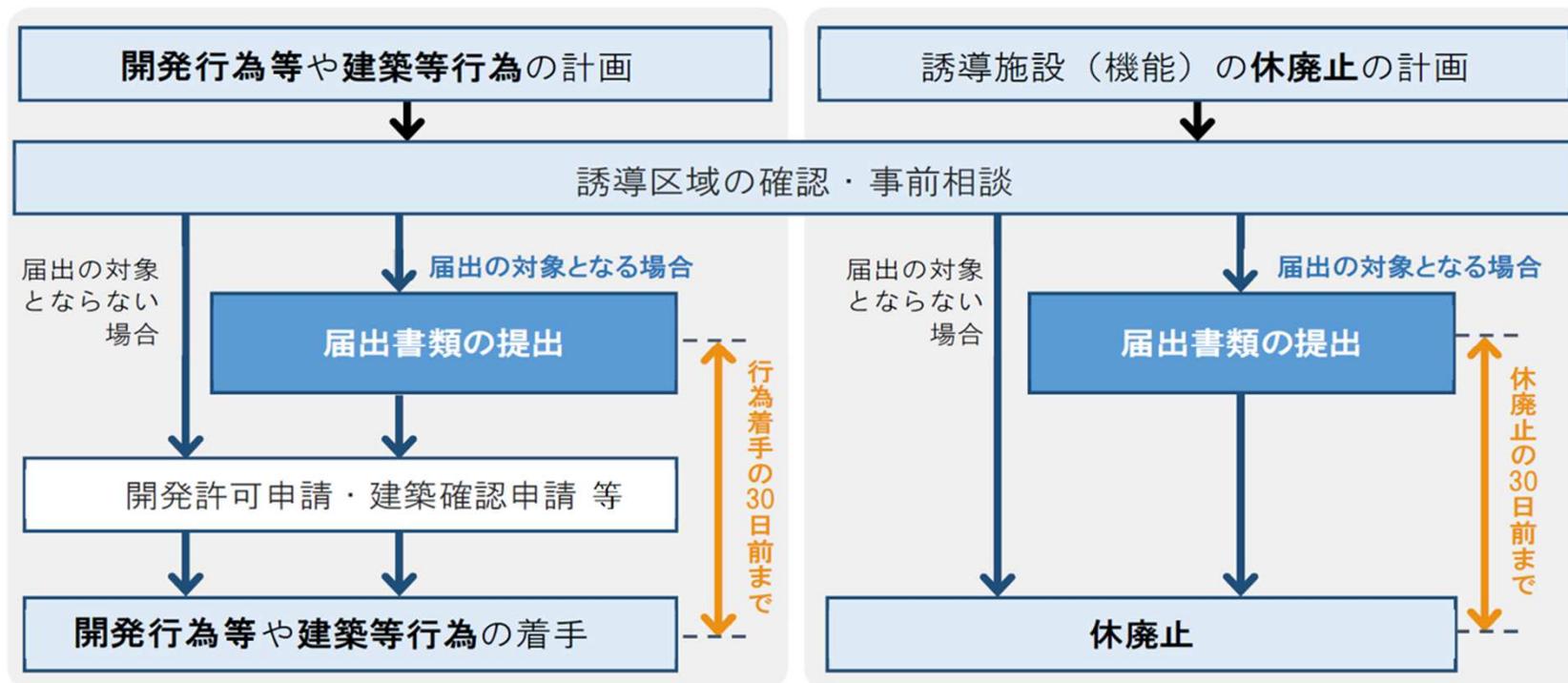
届出制度について



本届出制度は、誘導区域内外における住宅や誘導施設の開発・建築等の動きを把握するための制度です

届出の流れ

届出の対象となる行為に着手する30日前までに市へ届出を行う必要があります。開発行為や土地利用の承認が必要な事業を行う場合には、相談時に届出の対象となるか御確認ください。



届出の対象となる行為①

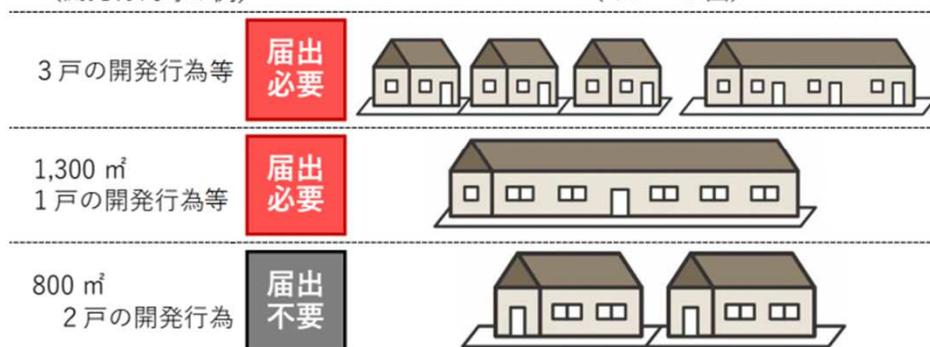


居住誘導区域外で、一定規模以上の住宅等を建設する場合は、その行為に着手する30日前までに市へ届出が必要となります。（都市再生特別措置法第88条第1項）

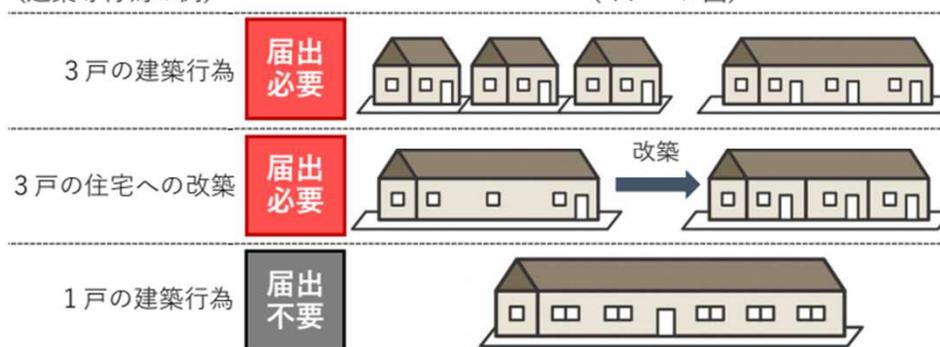
○居住誘導区域外における届出対象行為

開発行為 (土地利用を含む)	<ul style="list-style-type: none"> ● 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為等 ● 1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為等で、規模が1,000㎡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

【届出のイメージ】
(開発行為等の例)



(建築等行為の例)



居住誘導区域外における届出の要否



			都市機能誘導区域内	都市機能誘導区域外 居住誘導区域内	居住誘導区域外
住宅	開発行為等	3戸以上の住宅の建築目的の開発行為	不要	不要	必要
		1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、1,000㎡以上の規模のもの	不要	不要	必要
	建築等行為	3戸以上の住宅を新築しようとする場合	不要	不要	必要
		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	不要	不要	必要

届出の対象となる行為②



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日前までに市へ届出が必要となります。
 (都市再生特別措置法第88条第1項)

○都市機能誘導区域外における届出対象行為

区域外	開発行為 (土地利用を含む)	●誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為等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もしくは改築する場合
区域内	休廃止	●誘導施設を休止または廃止しようとする場合

施設イメージ (例：診療所)	区域		
	立地適正化計画区域 (都市計画区域)	居住誘導区域	都市機能誘導区域
新築 	届出 必要	届出 必要	届出 不要
休廃止 	届出 不要	届出 不要	届出 必要

都市機能誘導区域外における届出の要否



		都市機能誘導区域内	都市機能誘導区域外 居住誘導区域内	居住誘導区域外	
誘導施設	開発行為等	不要	必要	必要	
	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	不要	必要	必要
		建築物を 改築 または 用途を変更 し誘導施設を有する建築物とする場合	不要	必要	必要
	休廃止	誘導施設を 休止 または 廃止 しようとする場合	必要	不要	不要



Q. 届出の様式はどこで入手できるか



A. **島田市ホームページからダウンロード**できるよう掲載する予定です。また紙媒体も都市政策課窓口で入手できるように準備します。



Q. 各誘導区域の詳細な範囲はどこで確認できるか

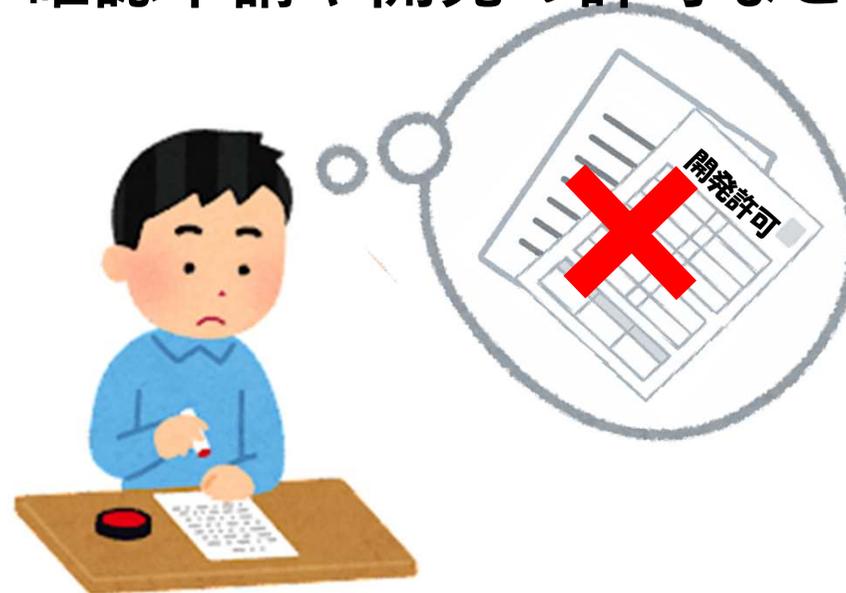


A. 島田市ホームページの立地適正化計画のページに掲載する予定です。また都市政策課窓口でも確認できるよう準備します。

届出制度に関するQ & A ③



Q. この届出をすれば、確認申請や開発の許可などは必要なくなるのか



A. この届出は都市再生特別措置法に基づくもので他の法令などに基づく申請などは別途、対応していただく必要があります。



Q. サービス付き高齢者住宅を建設する場合は対象になるか



A. 建築基準法の**共同住宅**に該当すると判断されるものは「住宅」として取り扱います。

届出制度に関するQ & A⑤



Q. 複合施設を建設し、その中に誘導施設（都市機能）を有する施設が入る場合はどうなるか



A. 誘導施設の用途が含まれれば届出の対象になります。また、1つの施設に複数の誘導施設が入る場合は届出書の「建物用途」欄に複数用途を御記入ください。

ご清聴ありがとうございました

詳細については、別添の「届出の手引き」を確認いただくか、
下記の間合せ先へご連絡ください。

島田市 都市基盤部 都市政策課

〒427-8501 島田市中心部1番の1

TEL 0547(36)7177 / FAX 0547(36)7514

E-mail toshikei@city.shimada.lg.jp

