

第8章 計画の実現に向けて

8.1 届出制度（都市機能誘導区域）

(1) 届出の対象行為と、届出の目的

立地適正化計画の運用が始まると、都市機能誘導区域外の区域において、以下の行為を行おうとする場合には、原則として市長への届出が義務づけられます。この届出制の目的は、市が都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するために行うものです。

（都市再生特別措置法第 108 条第 1 項）

届出の対象となる行為

○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

○開発行為以外

- ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③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

(2) 届出の時期

届出の時期は、開発行為等に着手する 30 日前までに行うこととされています。（都市再生特別措置法第 108 条第 2 項）

(3) 届出に対する対応

○都市機能誘導区域内への誘導施設の立地の妨げにならないと判断した場合

・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ことが考えられます。

○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したり、都市機能誘導区域内の公有地や未利用地において行うよう調整することが考えられます。

・開発行為等自体を中止するよう調整すること等が考えられます。

【不調の場合】

・届出をした者に対して、開発規模の縮小や都市機能誘導区域内への立地を促すといった勧告をすることができます。（都市再生特別措置法第 108 条第 3 項）

・必要な場合には、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等を行うように努めなければなりません。（都市再生特別措置法第 108 条第 4 項）

※同様に、誘導施設を休止し、または廃止する際にも、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 条の二）

8.2 届出制度（居住誘導区域）

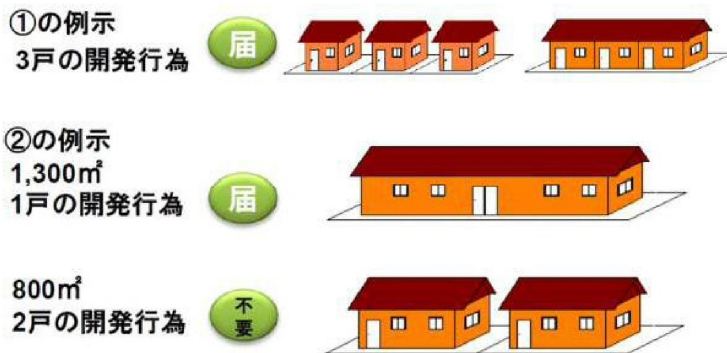
(1) 届出の対象行為と、届出の目的

居住誘導区域に関しても、居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するため、居住誘導区域外で次の開発・建築行為を行う場合には、本市への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）

届出の対象となる行為

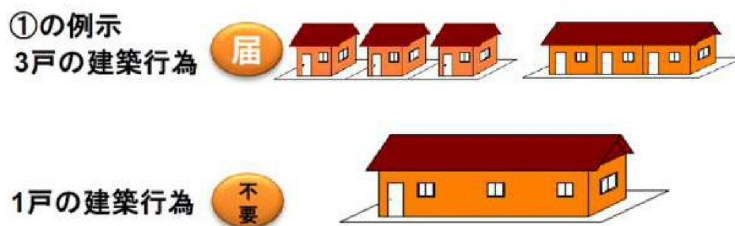
○開発行為

- 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㎡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



○開発行為以外

- ① 3戸以上の住宅を新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
- ③ 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合



出典：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省）

(2) 届出の時期、届出に対する対応

届出の時期や届出に対する対応は、都市機能誘導区域における誘導施設と同様です。（都市再生特別措置法第88条第2項、第3項、第4項）

8.3 計画の実現に向けて

本計画は動的な計画であり、都市計画マスタープランと同様に、長い時間をかけて、持続的に取り組む必要があります。このため、計画(Plan)を、実行(Do)に移し、その結果や成果を点検・評価し(Check)、改善し(Act)、次の計画(Plan)へとつなげていく、計画の進行管理の仕組み(PDCA サイクル)をつくり、遂行していくことが必要です。また、上位関連計画の見直しなど、市の実状に応じて不断に見直しを図るとともに、社会情勢の変化などに柔軟に対応し、持続可能なまちづくりを目指すものとします。

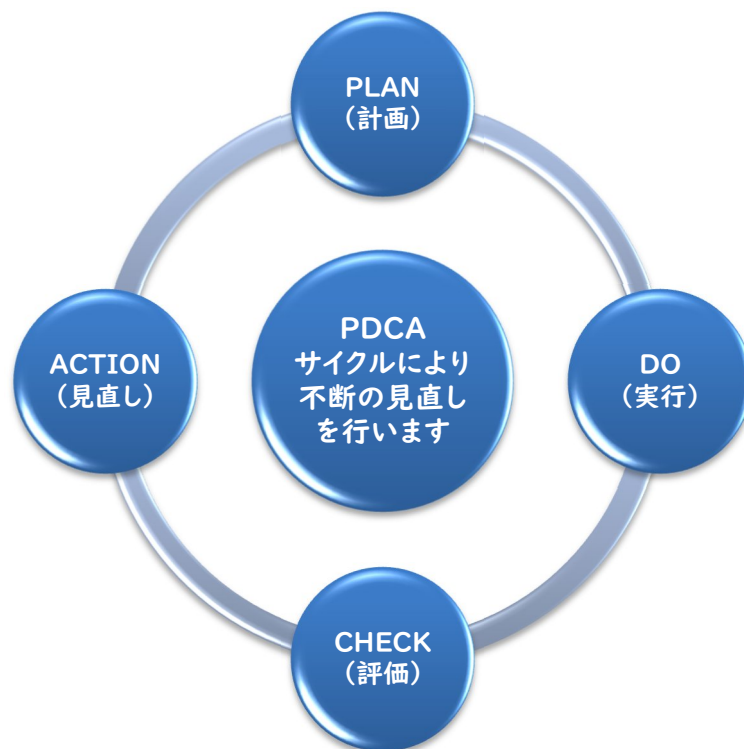


図 PDCA サイクル