

居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外での “開発行為・建築等行為”は「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、同法 第 108 条第 1 項の規程に基づき、居住誘導区域外または都市機能誘導区域外での開発行為・建築等行為について、届出を行う必要があります。

また、届出をした者に対して、市町村は、開発規模の縮小や居住誘導区域または都市機能誘導区域への立地を促すなどの勧告を行うことができるとされています（都市再生特別措置法 第 88 条第 3 項、同法 第 108 条第 3 項）。

※平成 30 年 7 月 15 日、都市再生特別措置法 第 108 条の 2（新設）の施行により、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、届出が必要となりました。

※届出の時期は、ともに開発行為等に着手する 30 日前までに行うこと。

- 居住誘導区域外における住宅開発等の動き、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の制度であり、以下の基準が定められます。

居住誘導区域外への開発行為・建築等行為

開発行為	建築等行為
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 ②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為 届 800㎡ 2戸の開発行為 不要	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住宅とする場合 ①の例示 3戸の建築行為 届 1戸の建築行為 不要

都市機能誘導区域外への開発行為・建築等行為

- 誘導施設である用途の建築物を建築する場合は、届出が必要。
ただし、都市機能誘導区域内で誘導施設を建築する場合は、届出不要。

届出対象誘導施設

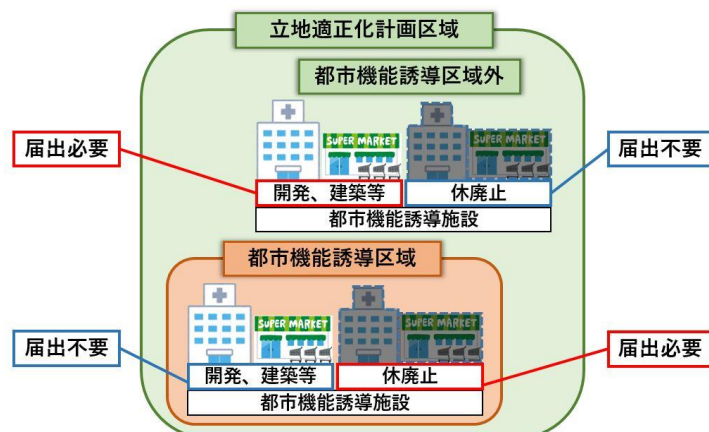
- | | |
|---|--|
| ❖ 患者 20 人以上の収容施設を有する病院（※えひめの衛生統計の病院の定義より。）
❖ 小児科を有する病院
❖ 食料品、医薬品等最寄品を取り扱う、延床面積 1,000㎡を超える商業施設
❖ 金融機関（民間事業者（銀行、信用金庫）、郵便局）
❖ 児童福祉法第 39 条に規定する保育所（利用定員が 20 人以上）
❖ 児童福祉法第 39 条の 2 に規定する認定こども園
❖ 児童福祉法第 40 条に規定する児童館 | ❖ 学校教育法第 1 条に規定する幼稚園
❖ 学校教育法第 1 条に規定する小学校
❖ 図書館法第 1 条に規定する図書館
❖ 西条市文化会館設置及び管理条例第 1 条に規定する文化会館
❖ 西条市総合支所設置条例第 1 条に規定する総合支所
❖ 西条市福祉センター設置及び管理条例第 1 条に規定する総合福祉センター |
|---|--|

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

- 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



都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止

- 都市機能誘導区域内の誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合は、届出が必要。

西条市立地適正化計画

計画期間 平成 28 年度～平成 42 年度

立地適正化計画とは？

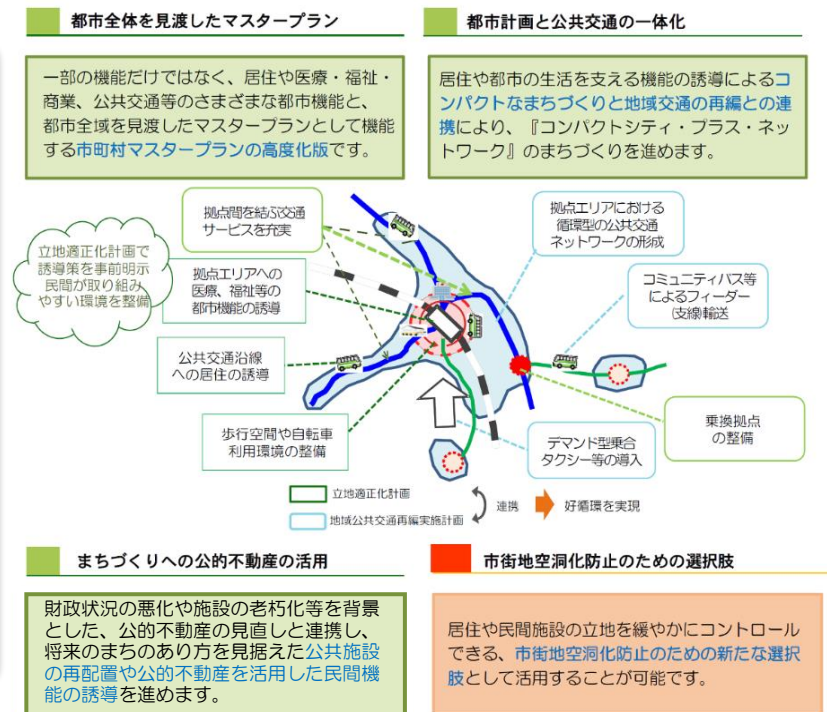
● 立地適正化計画の策定にあたって

全国的な人口減少・少子高齢化を背景として、都市再生特別措置法が平成 26 年に改正され、「立地適正化計画」を策定することが可能となりました。

人口減少が続き、人口の低密度化が進むと、商業・医療・福祉・子育て・娯楽等の機能の低下から、居住利便性の低下につながる懸念されます。

こうした状況に対応するため、市内の拠点性の維持や都市機能の利便性を高め、住みよい居住地を実現するための計画です。

〔立地適正化計画の意義と役割〕



西条市における計画の位置づけと基本的な考え方

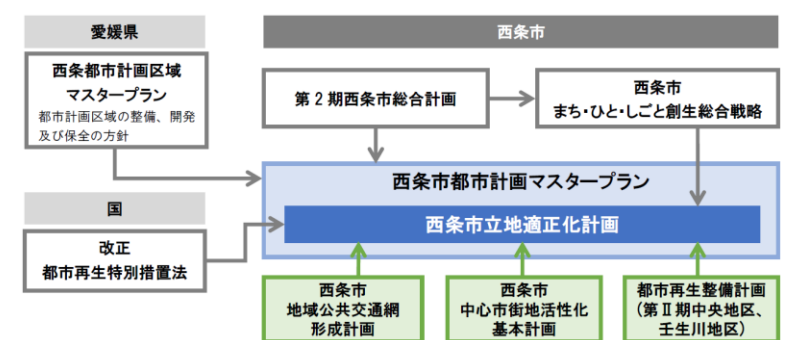
- 立地適正化計画により、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの実現に向けた都市機能の維持・強化の要となる拠点を設定し、商業、医療等の機能や人をゆるやかに誘導し、拠点の利便性を向上させます。
- 拠点の利便性が高まることで、その周囲に広がる郊外住宅地の居住者にとっても、その都市機能を楽しむことができることから、郊外住宅地においても、生活利便性が向上することとなります。
- 本市の立地適正化計画では、

拠点における都市機能の強化により、市全体の生活利便性と活力のベースアップを図る

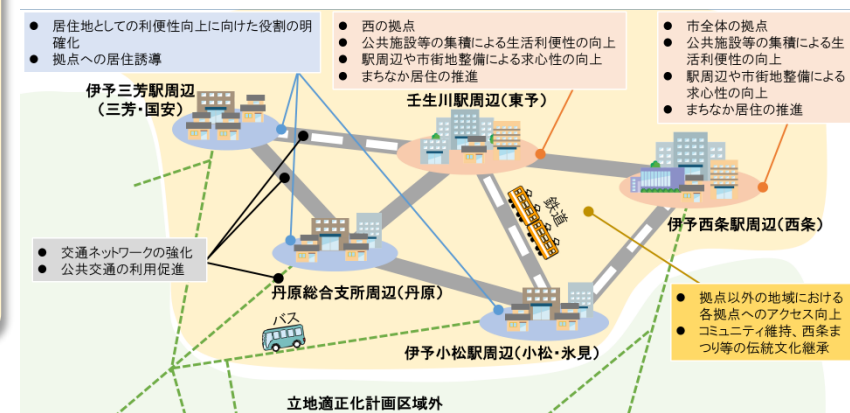
ことを計画の根幹に据えて、進めていくこととします。

これらの考えを踏まえ

〔計画の位置付け〕



〔西条市立地適正化計画のイメージ〕



将来都市像

各拠点で歩いて暮らしながら、周辺からも訪れやすいまち

居住誘導区域と都市機能誘導区域について

居住誘導区域について

- 商業、医療・福祉、公共交通、地域コミュニティ、行政等が安定して維持・確保できるよう、一定の区域で人口密度を維持するために、居住を誘導する区域です。
- 居住誘導区域は、人口や土地利用、交通・道路ネットワーク、災害安全性、居住利便施設（医療機関、商業施設、福祉関連施設、子育て関連施設、公共施設等）の立地等を勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われる区域として定めます。
- 特に、居住誘導区域では、誰にでも住みやすい、生活しやすい区域として市街地の形成を図ることから、居住利便施設の確保が重要となります。このことから、居住誘導区域では、公共交通ネットワークと居住利便施設の立地を重視して、客観的な評価・分析を行い、地域の実情にあった区域を定めます。

都市機能誘導区域について

- 居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を拠点に誘導することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう考慮する区域です。
- また、本市全体の利便性を高める機能を有する必要があることから、都市機能が一定程度充実している区域、主要地域の拠点機能を維持する区域に指定します。将来都市像にあるように、「歩いて暮らせる」「周辺からも訪れやすい」を軸に置いて設定を検討し、交通結節点である JR 駅やバス停からの距離等を勘案した範囲とします。
- 都市機能誘導区域の設定にあたっては、誘導施設の条件に合致する施設等の立地状況や関連事業の状況を踏まえて下図の視点を持って、区域の設定を行います。

