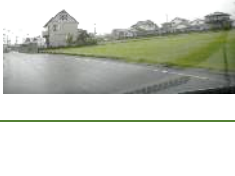


第7章 居住誘導区域

1. 居住に係る区域設定の考え方

居住に係る5つの基本方針を踏まえ、市内を5つの居住区域に設定します。区域ごとの課題と特性に応じたまちづくりを進めることで、市民の持続的な暮らしを実現します。

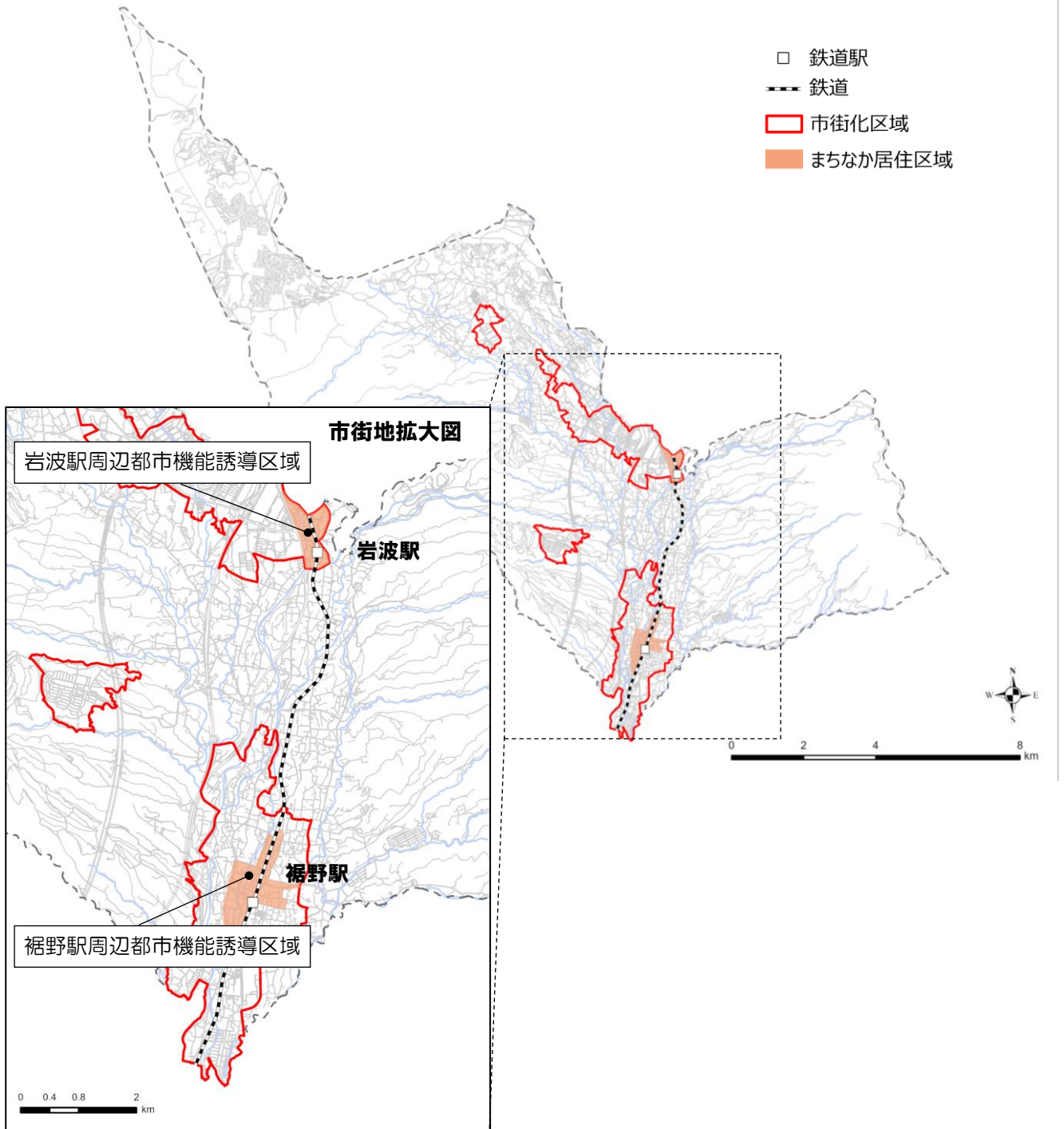
■居住区域の考え方

区域	居住区域設定の考え方
まちなか居住区域 (都市機能誘導区域)	都市・地域の中心として、多様な世代が交流する区域 ○裾野駅周辺・岩波駅周辺都市機能誘導区域を設定  
生活利便居住区域	人口が集積し、生活・交通利便性が高い区域 ○市街化区域内で一定の人口が集積し、生活する上で必要な施設（商業施設等）が立地している地域、公共交通網が行きわたっている地域を設定  
郊外住宅居住区域	低層住宅によるゆとりある住環境を維持する区域 ○市街化区域内外の住宅団地を設定（千福が丘、呼子、青葉台鈴原等の既存の住宅団地）  
集落居住区域	地域コミュニティの機能を維持する区域 ○深良地区、富岡地区、須山地区の集落地を設定  
自然共生居住区域	良好な自然環境を保全する区域 ○市街化調整区域の上記以外を設定  

まちなか居住区域（都市機能誘導区域）

まちなか居住区域は、「都市・地域の中心として、多様な世代が交流する区域」として、裾野駅周辺・岩波駅周辺都市機能誘導区域への都市機能の誘導に合わせて、子どもから高齢者までが定住し、交流することを目的とした区域として設定します。

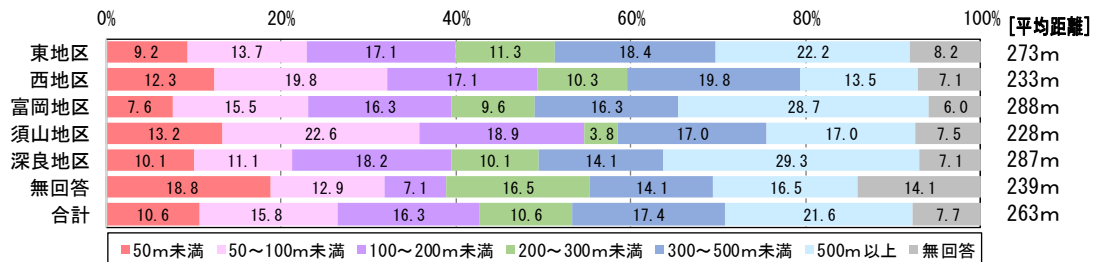
■まちなか居住区域（都市機能誘導区域）の区域図



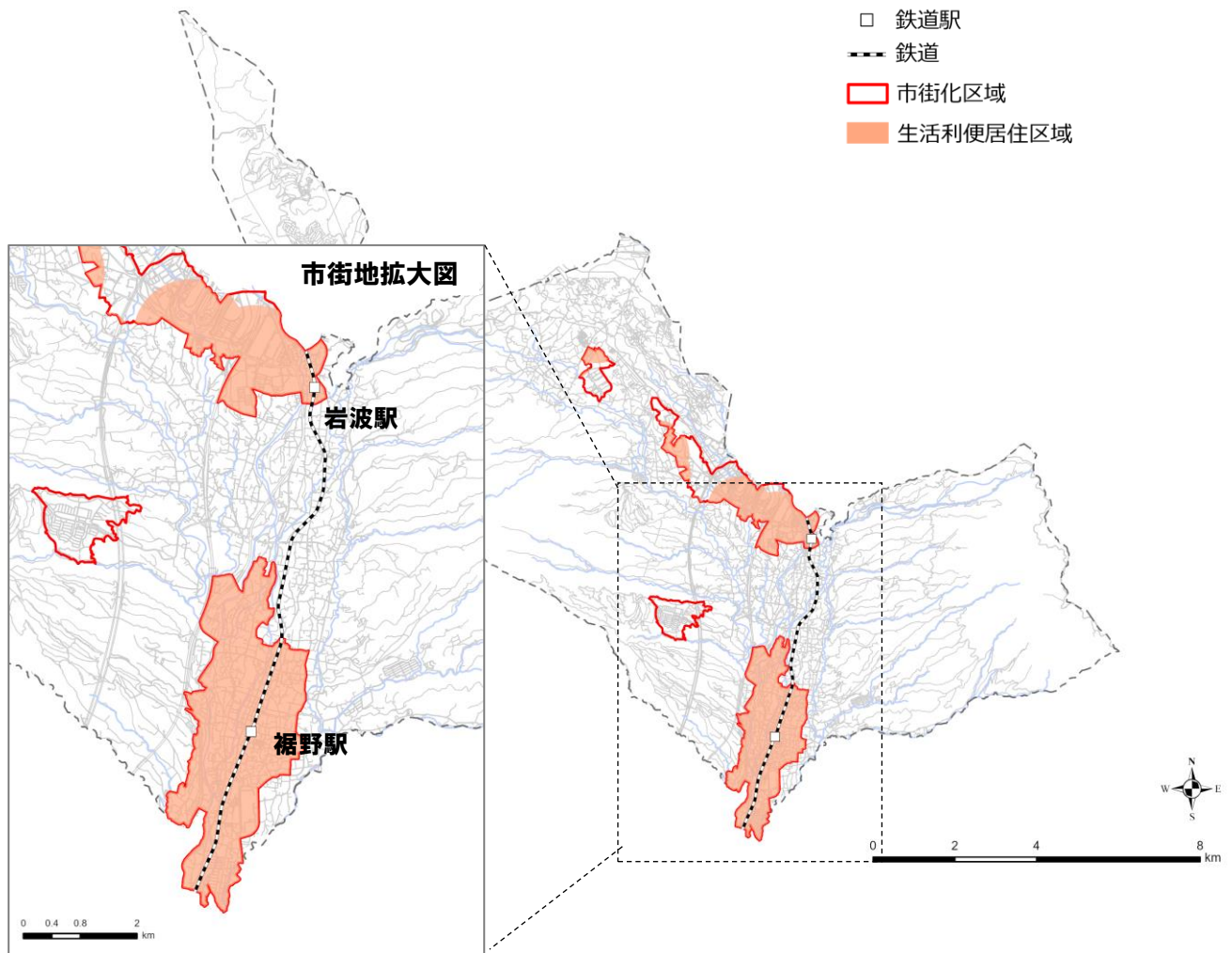
生活利便居住区域

生活利便居住区域は、「人口が集積し、生活・交通利便性が高い区域」として、平成 27 年の DID 区域及び鉄道駅から 800m 圏域、バス停（15 本／日）から 300m、商業施設・コンビニエンスストアから 800m 圏域の区域を設定します。駅から 800m 圏域とバス停（15 本／日）から 300m 圏域については、市民アンケート調査を基に算出します。また、市民アンケート調査結果から、「生活する上で必要な施設」として最も多くあげられた商業施設・コンビニエンスストアからの徒歩圏域（800m 圏域）を生活利便性が高い区域として抽出します。

■ 自宅から歩いて行けるバス停までの距離（市民アンケート調査より）



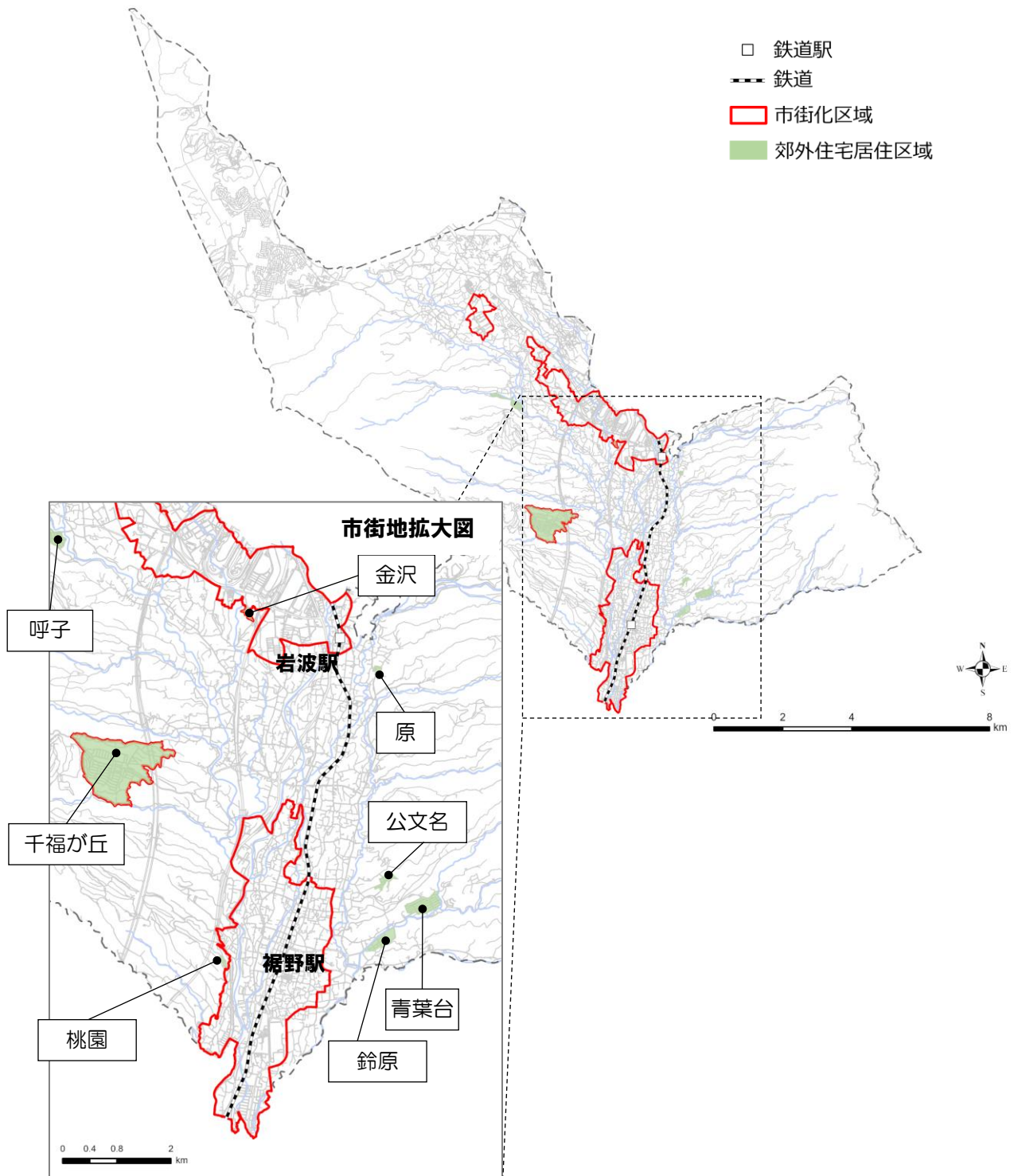
■ 生活利便居住区域の区域図



郊外住宅居住区域

郊外住宅居住区域は、「低層住宅によるゆとりある住環境を維持する区域」として、千福が丘、呼子、青葉台、鈴原等の既存の住宅団地を設定します。これらの住宅団地については、公共交通による高齢者等の移動手段の対応や空き家対策など、各団地の課題に応じたまちづくりを推進します。

■郊外住宅居住区域の区域図



集落居住区域・自然共生居住区域

集落居住区域は、「地域コミュニティの機能を維持する区域」として、深良地区、富岡地区、須山地区の支所周辺の集落地を設定します。また、裾野駅周辺・岩波駅周辺都市機能誘導区域と連携しながら、生活利便性の維持と地域コミュニティの維持を図ります。さらに集落居住区域、郊外住宅居住区域以外の市街化調整区域を自然共生居住区域に設定し、「良好な自然環境を保全する区域」として、自然災害等の防災対策と連携しながら、自然環境に恵まれた安全な暮らしを実現します。

■集落居住区域・自然共生居住区域の区域図



2. 居住誘導区域の設定

(1) 指定の考え方

居住誘導区域の指定にあたっては、都市計画運用指針で示されている「居住誘導区域を定めることが考えられる区域」を踏まえ、指定条件に該当する居住区域を居住誘導区域に指定します。

※都市計画運用指針

- ・国土交通省が、都市計画制度全般にわたっての考え方を参考として広く一般に示し、地方公共団体の制度の趣旨に則った的確な運用を支援していくために示した指針

【指定条件（都市計画運用指針）】

○居住誘導区域を定めることが考えられる区域

- ・都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- ・都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ・合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域



上記の指定条件を踏まえ、本市においては、
まちなか居住区域、生活利便居住区域
を居住誘導区域に指定します。

※市街化区域内の郊外住宅居住区域は、生活利便居住区域に含まれる場合は、居住誘導区域に指定する。

（２）除外の考え方

居住誘導区域の指定にあたっては、都市計画運用指針で示されている「居住誘導区域に含まないこととされている区域」「原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域」「居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行う区域」を踏まえ、除外条件に該当する区域を居住誘導区域から除外します。

【除外条件（都市計画運用指針）】

○都市再生法第８１条第１項、同法施行令第２２条により、居住誘導区域に含まないこととされている区域

- ・市街化調整区域
- ・農用地区域または農地もしくは採草放牧地の区域
- ・自然公園法に規定する特別地域、保安林、自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地もしくは特別地区または保安林予定森林の区域 など

○原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

- ・土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域
- ・津波災害特別警戒区域・津波災害警戒区域
- ・災害危険区域
- ・地すべり防止区域
- ・急傾斜地崩壊危険区域
- ・浸水想定区域 など

○居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行う区域

- ・用途地域のうち工業専用地域等、法令により住宅の建築が制限されている区域
- ・特別用途地区、地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域
- ・人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと判断する区域
- ・工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと判断する区域



上記の指定条件を踏まえ、本市においては、

**土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、災害危険区域、
急傾斜地崩壊危険区域、家屋倒壊等氾濫想定区域、
工業専用地域、工業地域（一部除く）**

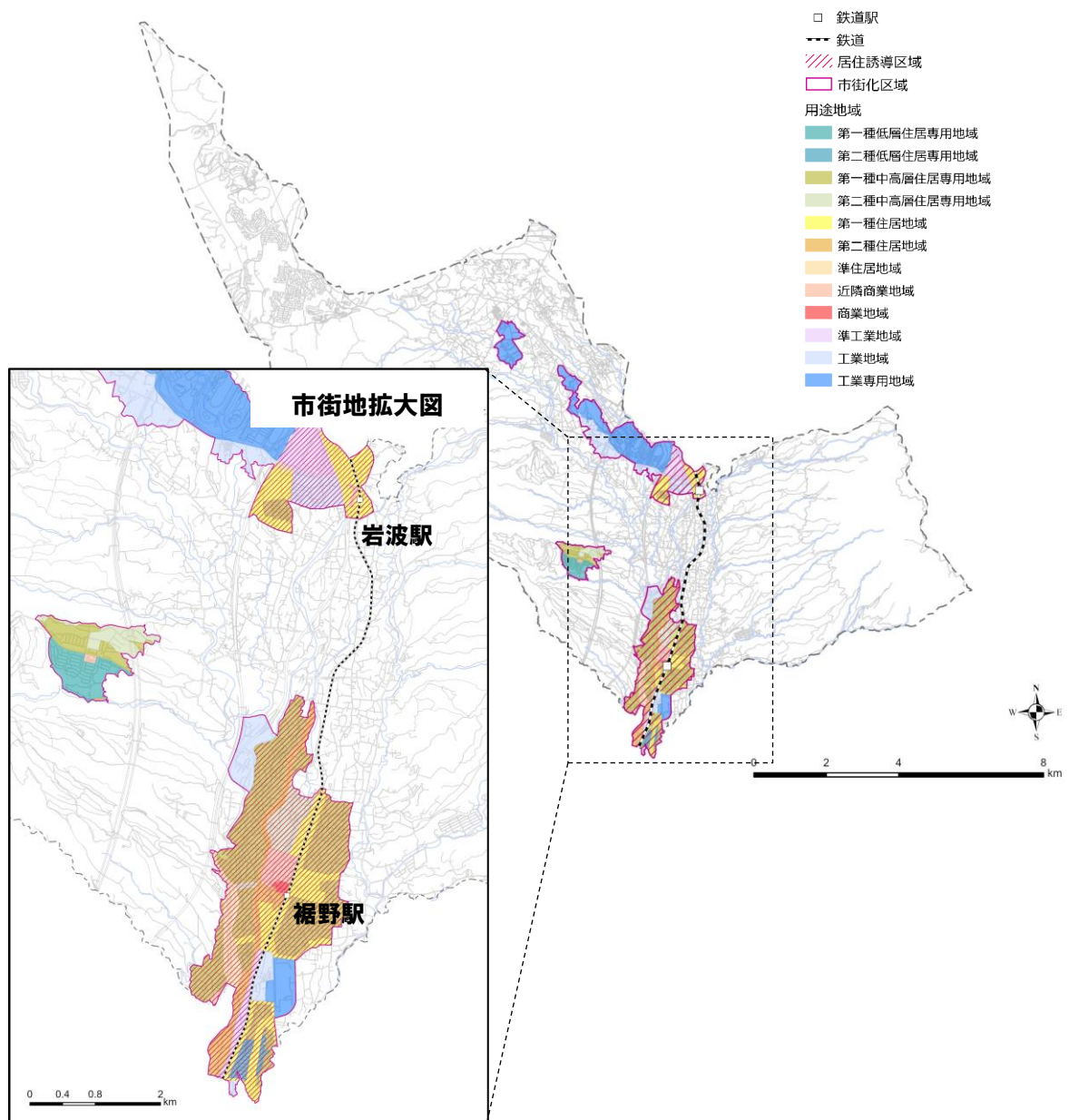
を居住誘導区域から除外します。

※浸水想定区域は、市街化区域内の黄瀬川周辺で指定されていますが、法令による住宅建築の制限はなく、河川整備等のハード対策、ハザードマップの活用やマイタイムラインの作成、気象情報や河川水位観測データ等に基づく事前避難の周知・徹底等のソフト対策により災害リスクの回避・低減を図ることから、居住誘導区域からは除外しない。

(3) 居住誘導区域の設定

指定条件および除外条件を踏まえ、以下のとおり居住誘導区域を設定します。居住誘導区域は、まちなか居住区域、生活利便居住区域を基本としますが、用途地域界や河川・道路などの地形・地物等を踏まえ、居住誘導区域界を設定します。（居住誘導区域：561.4ha は市街化区域：1,043.4ha の53.6%になります。）

■ 居住誘導区域



3. 居住に係る施策

施策1 居住誘導や生活サービス機能の維持に向けた空き家等の活用

増加傾向にある空き家等の適切な管理の啓発と、中古住宅のリフォーム補助による流通促進を図りながら、空き家等対策を推進します。また、市内の各地区や地域のニーズに応じて必要とされる機能への転換や既存施設を活用した施設整備など、宅建業者との連携による定住・移住サポートの促進を行います。

特に、都市機能誘導区域および居住誘導区域内の低未利用土地に対しては、適切な管理を促すだけでなく、有効利用を促すことが必要です。また、複数の土地の利用権等の交換・集約、区画再編等を通じて、低未利用土地を一体敷地とすることにより活用促進につながる場合、低未利用土地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートすることなども検討していきます。

【具体的な取組み】・空き家等対策の推進

- ・法令に沿って既存施設を活用した施設の整備（小規模保育所等）など
- ・低未利用土地の有効活用と適正管理 など

■低未利用土地利用等指針

利用指針	管理指針
・都市機能誘導区域内において、生活利便施設の利用者の利便を高める施設としての利用を推奨すること ・居住誘導区域内において既存住宅の再生及び良好な居住環境整備のための敷地統合等による利用を推奨すること	・空き家においては、定期的な空気の入れ換え等の適切な清掃をおこなうこと ・空き地等においては、雑草の繁茂及び害虫の発生を予防するための定期的な除草や、不法投棄等を予防するための適切な措置を講じ、適切な管理を行うこと

■低未利用土地権利設定等促進事業区域

事業区域	都市機能誘導区域又は居住誘導区域
事業に関する事項	促進すべき権利設定等の種類：地上権、賃借権、所有権 等 立地を誘導すべき誘導施設等：都市機能誘導区域における誘導施設 居住誘導区域における住宅 等

施策2 市街地への定住と住宅立地支援

市街地への定住と住宅立地の支援として、市営住宅の整備・維持管理とともに、移住に関する相談や市内見学の実施や移住・就業支援金の支給等により、移住支援を行います。

さらに、裾野市のPRビデオの作成等により、定住・移住の促進を図ります。

【具体的な取組み】・都市的未利用地の解消

- ・市営住宅の整備、維持管理
- ・市内に立地する企業に対する定住・移住への働きかけ
- ・家庭における再生可能エネルギーの積極的な導入と活用の推進
- ・裾野市のPRによる定住・移住促進 など

施策 3**居住誘導区域内における優先的な基盤整備による住環境の形成**

居住誘導区域内及び居住誘導区域に近接する都市公園については、子育て支援など地域住民のニーズや利用状況を踏まえ、持続可能な都市公園の維持管理の効率化を念頭に、都市公園の機能や配置の再編を検討します。裾野駅西土地地区画整理事業地内に配置された駅西公園については、中心市街地における市民等の憩いの場として適切な維持管理を推進します。

また、上下水道等の長寿命化と適正な管理により、安全な生活基盤施設の維持・管理を行います。

【具体的な取組み】・生活基盤施設の長寿命化

- ・道路整備事業（都市計画道路、狹隘道路、通学路、踏切付近道路等）
- ・上下水道管路・公共下水道の整備
- ・生活道路の雨水対策
- ・公園・広場等の整備と維持管理
- ・都市公園ストックの再編
- ・インフラ長寿命化計画の策定 など

施策 4**地域で住み続けるためのコミュニティの維持**

高齢者等が、できる限り長く住み慣れた地域で安心して暮らすことができるように、地域の支え合いによる福祉を推進し、市街地との連携による生活利便性・コミュニティの維持を図ります。

【具体的な取組み】・地域包括ケアシステムによる地域福祉の推進

- ・地域コミュニティの維持

施策 5**開発・建築行為の届出制度によるゆとりある住環境の維持**

市街化調整区域や郊外の住宅地においては、耕作放棄地対策等による自然環境の保全とゆとりある住環境を維持するため、開発・建築行為の届出制度により住宅立地等の把握に努めます。

【具体的な取組み】・居住誘導区域外における開発・建築行為の届出制度

- ・耕作放棄地対策の推進 など

第8章 届出制度

1. 届出制度の概要

立地適正化計画を運用（都市再生特別措置法第81条第15項に基づく公表）すると、都市再生宅別措置法に基づいて、都市機能誘導区域外や居住誘導区域外での一定規模以上の開発行為や建築行為を行う場合、また都市機能誘導区域内で誘導施設として位置づけられた施設の休廃止を行う場合に、市長への届出が義務付けられます。

（1）目的

誘導施設や住宅開発の立地動向を事前に把握し、都市機能誘導区域内及び居住誘導区域内での立地を促すためです。

（2）届出が必要かの確認が必要な区域

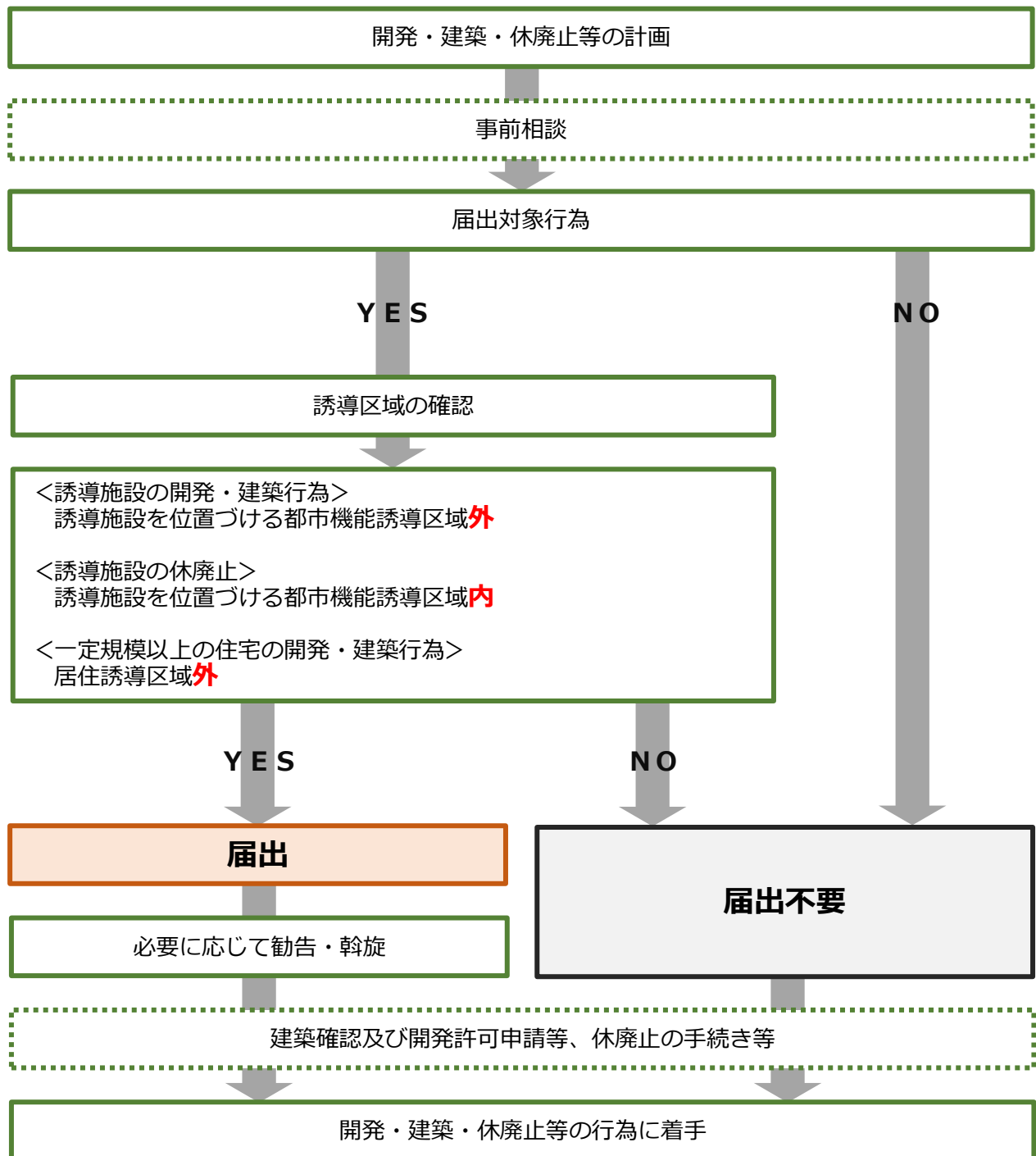
裾野都市計画区域

（※都市計画区域外での行為は届出不要です。）

（3）届出が必要な行為

- ア 誘導施設の開発行為・建築行為に関する届出
- イ 誘導施設の休廃止に関する届出
- ウ 住宅に関する届出

(4) 届出の流れ



2. 誘導施設に関する届出

都市機能誘導区域外における誘導施設の立地の動きを把握するため、都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築行為又は開発行為を行う場合、または都市機能誘導区域内で誘導施設として位置づけられている施設を休廃止する場合は、それぞれ 30 日前までに届出を行うことが必要です。

(1) 誘導施設の設定

第 6 章の『誘導施設の設定』において、裾野駅周辺機能誘導区域及び岩波駅周辺都市機能誘導区域の誘導施設として下記の施設を設定しました。

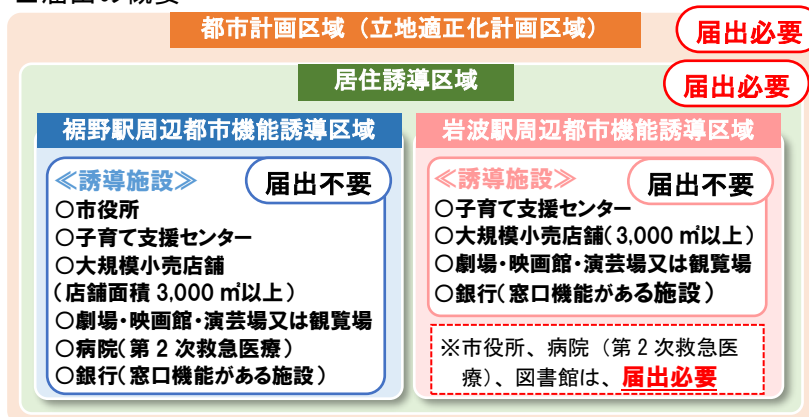
■ 誘導施設の設定（都市再生特別措置法 第 81 条第 2 項 3 号）

裾野駅周辺都市機能誘導区域	岩波駅周辺都市機能誘導区域
○市役所 ○子育て支援センター ○大規模小売店舗（店舗面積 3,000 m²以上） ○劇場・映画館・演芸場又は観覧場 ○病院（第 2 次救急医療） ○銀行（窓口機能がある施設） ○図書館	○子育て支援センター ○大規模小売店舗（店舗面積 3,000 m²以上） ○劇場・映画館・演芸場又は観覧場 ○銀行（窓口機能がある施設）

(2) 誘導施設の開発行為・建築行為に関する届出

都市機能誘導区域外における誘導施設の立地の動きを把握するため、都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築行為又は開発行為を行う場合には、届出が必要です。

■ 届出の概要



■ 届出対象区域と届出対象誘導施設

都市機能誘導区域内		都市機能誘導区域外
裾野駅周辺都市機能誘導 区域（70.0ha）内	岩波駅周辺都市機能誘導 区域（32.9ha）内	
なし	○市役所 ○病院（第2次救急医療） ○図書館	
		○市役所 ○子育て支援センター ○大規模小売店舗 （店舗面積 3,000 m ² 以上） ○劇場・映画館・演芸場又は観覧場 ○病院（第2次救急医療） ○銀行（窓口機能がある施設） ○図書館

■届出対象行為（都市再生特別措置法 第108条第1項）

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

■届出を要しない行為（都市再生特別措置法 第108条第1項1号～第4号）

次の行為を行う場合は届出が必要ありません。

- 誘導施設を有する建築物で仮設のものの建築の用に供する目的で行う開発行為及び新築
- 建築物を改築し、又は用途を変更して誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為
- 非常災害のための必要な応急措置として行う行為
- 都市計画事業の施行として行う（準ずる）行為

（3）誘導施設の休廃止に関する届出

■届出の概要

都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合にも、原則として市長への届出が義務付けられます。

■届出対象区域と届出対象誘導施設

都市機能誘導区域内		
裾野駅周辺都市機能誘導区域（70.0ha）内	岩波駅周辺都市機能誘導区域（32.9ha）内	都市機能誘導区域外
○市役所 ○子育て支援センター ○大規模小売店舗（店舗面積 3,000㎡以上） ○劇場・映画館・演芸場又は観覧場 ○病院（第2次救急医療） ○銀行（窓口機能がある施設） ○図書館	○子育て支援センター ○大規模小売店舗（店舗面積 3,000㎡以上） ○劇場・映画館・演芸場又は観覧場 ○銀行（窓口機能がある施設）	なし

■届出対象行為（都市再生特別措置法 第108条第1項）

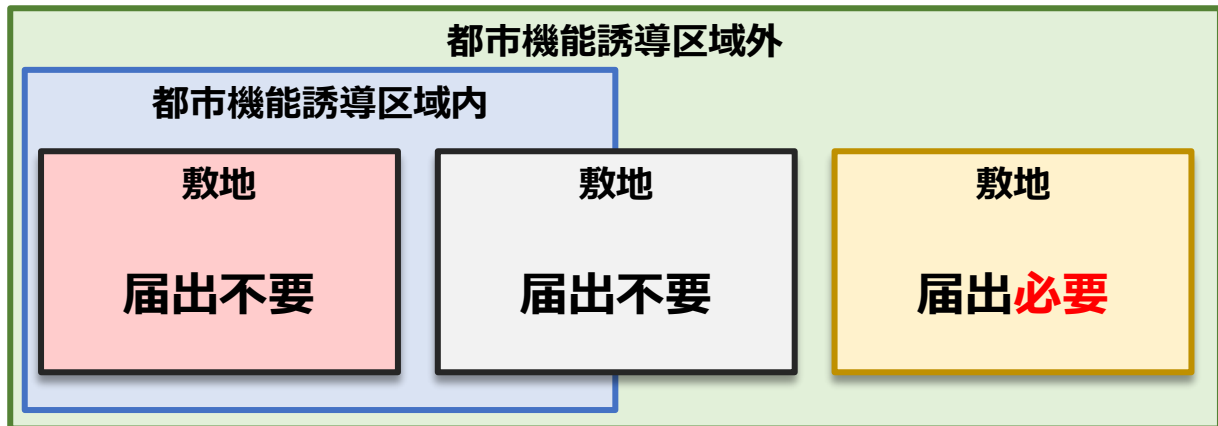
届出対象行為	
休止	誘導施設の再開の意思があるもの
廃止	誘導施設の再開の意思がないもの

※都市機能誘導区域内の別の場所へ移転する場合でも、休廃止の届出が必要です。

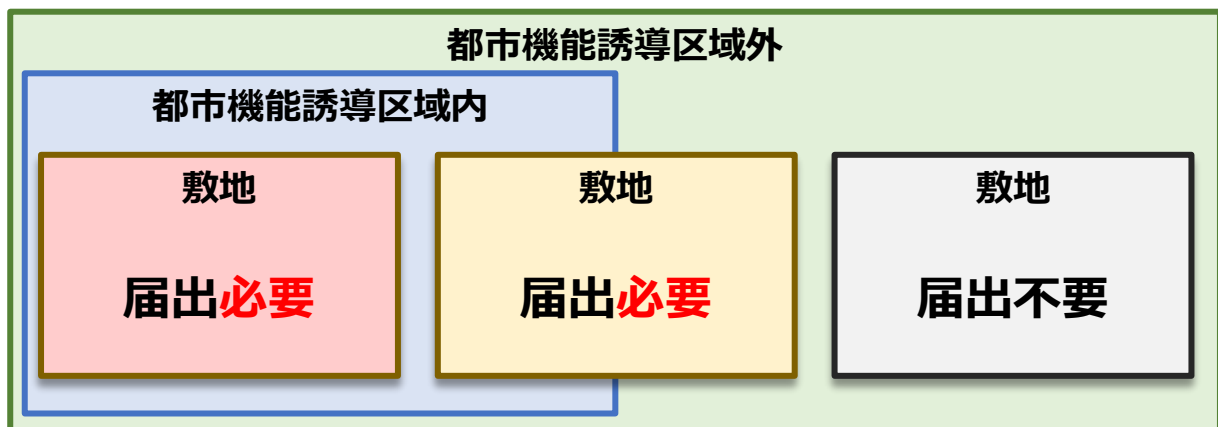
(4) 届出の留意点

敷地が複数の誘導区域にまたがる場合については、開発行為・建築行為の場合は届出が不要ですが、休廃止の場合は届出が必要になります。

■開発行為・建築行為の場合



■休廃止の場合



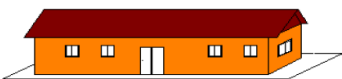
3. 住宅に関する届出

居住誘導区域外における住宅の建築・開発などの動きを把握するため、居住誘導区域外での一定規模の建築行為又は開発行為を行う場合は、それぞれ 30 日前までに届出を行う必要があります。

■届出対象区域

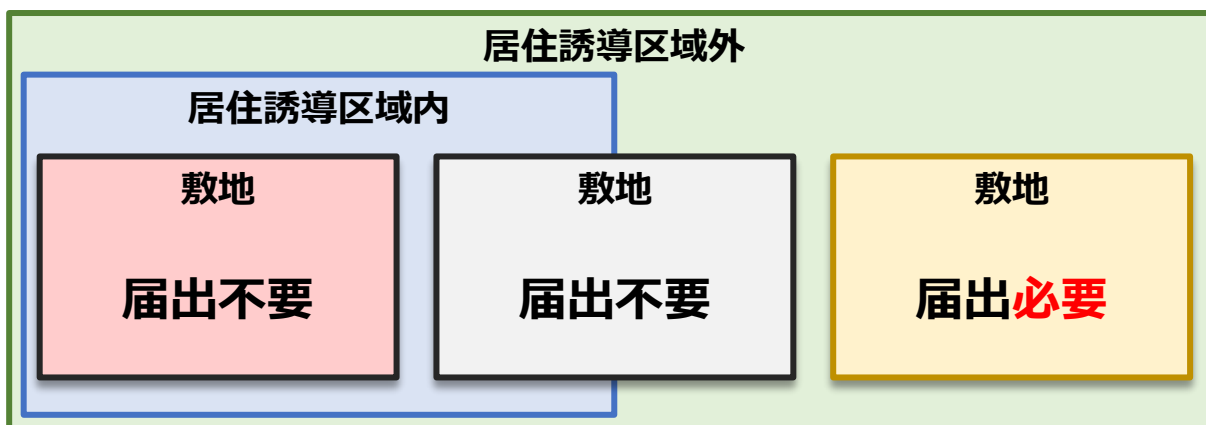
○居住誘導区域【まちなか居住区域、生活利便居住区域】(502.8ha) を除く都市計画区域内

■届出対象行為（都市再生特別措置法 第 88 条第 1 項）

届出対象行為	届出概要
開発行為 ① 3 戸以上の住宅の建築を目的とした開発行為 ② 1 戸又は 2 戸の住宅の建築を目的とした開発行為で、その規模が敷地面積 1000 m ² 以上のもの	①の例示 3戸の開発行為   ②の例示 1,300m ² 1戸の開発行為  800m ² 2戸の開発行為  出典：改正都市再生特別措置法等についての説明資料（国土交通省）
建築行為 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等（3 戸以上）とする場合	①の例示 3戸の建築行為   1戸の建築行為  出典：改正都市再生特別措置法等についての説明資料（国土交通省）

■届出の留意点

敷地が複数の誘導区域にまたがる場合については、届出が不要です。



4. 都市機能誘導及び居住誘導の届出制度のまとめ

本立地適正化計画により、新たに届出が必要となる施設及びその区域の関係は、下記の図の通りとなります。

■届出対象区域一覧表

	誘導施設		裾野市内					
			都市計画区域内					都市計画区域外
			市街化区域内				市街化調整区域内	
	機能	施設分類	居住誘導区域内			居住誘導区域外		
			都市機能誘導区域		都市機能誘導区域外			
裾野駅周辺 都市機能誘導区域			岩波駅周辺 都市機能誘導区域					
誘導施設に関する届出	行政機能	市役所	◎	■	■	■	■	不要
	子育て機能	子育て支援センター	◎	◎	■	■	■	不要
	商業機能	大規模小売店舗 (3,000㎡以上)	◎	◎	■	■	■	不要
		劇場・映画館・ 演芸場又は観覧場	◎	◎	■	■	■	不要
	医療機能	病院 (第2次救急医療)	◎	■	■	■	■	不要
	金融機能	銀行	◎	◎	■	■	■	不要
	教育文化機能	図書館	◎	■	■	■	■	不要
	その他の施設（住宅を除く）		不要	不要	不要	不要	不要	不要
住宅に関する届出	一定規模以上の住宅		不要	不要	不要	■	■	不要

○：休廃止時に届出必要、■：開発・建築時に届出必要