

第7章 計画を実現するために必要な事項

7-1 建築等の届出

居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールするため、居住誘導区域外において一定規模以上の住宅の建築等を行う場合、または、都市機能誘導区域外において誘導施設を立地する場合や都市機能誘導区域内において誘導施設を休止、廃止する場合には、都市再生特別措置法に基づき届出が必要となります。

(1) 居住誘導区域外における建築等の届出等

居住誘導区域外の区域においては、一定規模以上の住宅開発を行おうとする場合にはこれらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所などについて、市長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は、以下のとおりです。

【開発行為】

- ・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㎡以上のもの

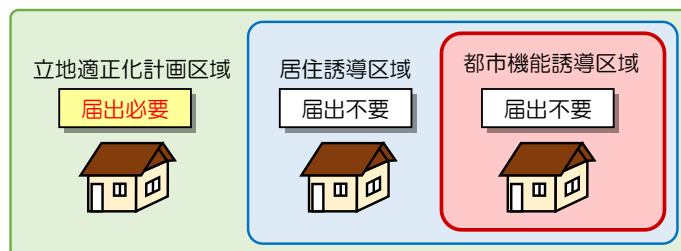
【建築等行為】

- ・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

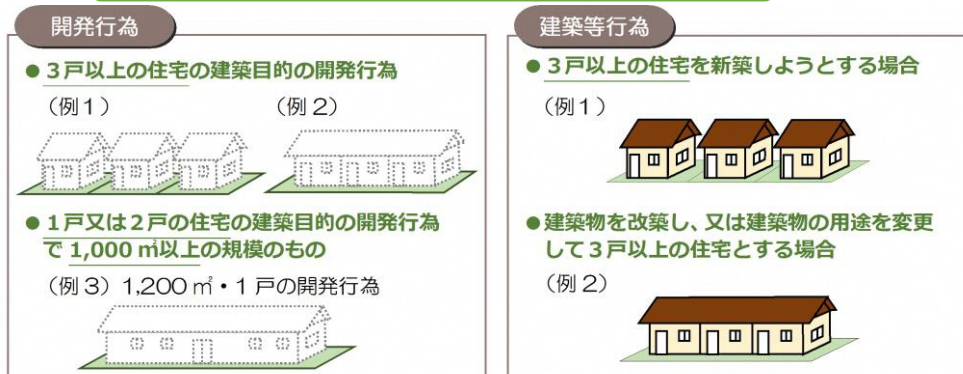
市長は、建築等の届出があった場合において、当該届出に係る行為が居住誘導区域内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます。（都市再生特別措置法第88条第3項）

■届出が必要な区域と対象行為のイメージ（居住誘導区域）

届出が必要な区域



届出対象行為



(2) 都市機能誘導区域外における建築等の届出等

都市機能誘導区域外の区域において、誘導施設の整備を行おうとする場合には、これらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所などについて、市長への届出が必要となります。（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は、以下のとおりです。

【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】

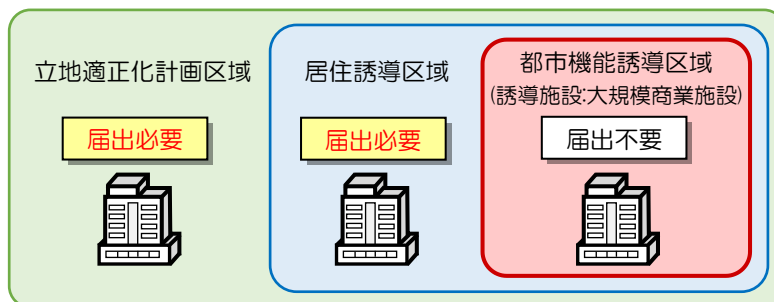
- ・ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ・ 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ・ 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

市長は、建築等の届出があった場合において、当該届出に係る行為が都市機能誘導区域内における誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、誘導施設の立地を適正なものとするために必要な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）

■届出が必要な区域のイメージ（都市機能誘導区域）

届出が必要な区域

※大規模商業施設を整備する場合の届出を例示



(3) 都市機能誘導区域内における建築等の届出等

都市機能誘導区域内において、誘導施設の休止、または廃止しようとする場合には、これらの行為に着手する日の30日前までに、市長への届出が必要となります。（都市再生特別措置法第108条の2第1項）

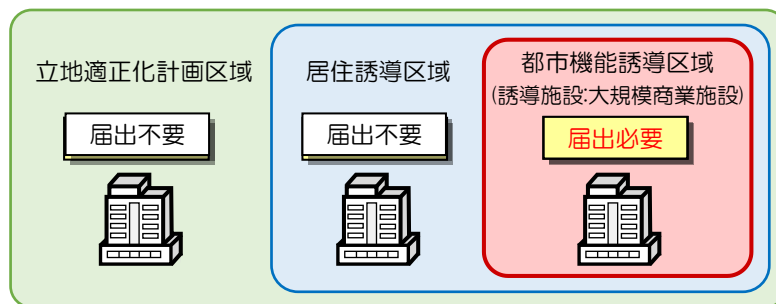
届出の対象となる行為は、以下のとおりです。

市長は、届出があった場合において、新たな誘導施設の立地または立地の誘導を図るため、当該休止し、または廃止しようとする誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該建築物の存置その他の必要な助言または勧告をすることができます。（都市再生特別措置法第108条の2第2項）

■届出が必要な区域のイメージ（都市機能誘導区域）

届出が必要な区域

※大規模商業施設を廃止しようとする場合の届出を例示



(4) 宅地建物取引に関する事項

宅地建物取引業者が宅地建物取引士として宅地または建物の売買等の契約の成立までに相手方等に説明しなければならない法令上の制限として、都市機能誘導区域外および居住誘導区域外における建築等の届出義務等が追加されています。（宅地建物取引業法第35条第1項第2号）

宅地建物取引において、宅地建物取引士は、取引の相手方に対し、都市機能誘導区域外および居住誘導区域外における建築等の届出義務を説明しなければなりません。（宅地建物取引の重要事項説明の項目に建築等の届出に関する事項を追加）

7-2 目標値の設定

本計画に位置付けた、都市づくりの基本理念や将来都市像を実現するために実施される各種施策の進捗状況およびその効果を確認し、より効果的に計画を実現していくため、以下のような目標を設定します。

(1) 居住に関する目標値

コンパクトなまちづくりを推進していくためには、人口密度を維持していくことが重要です。本市は今後も人口が増加することが見込まれているため、人口減少に転じる2040年までに居住誘導区域の人口密度を高めていくことを目標とします。そこで、居住に関する指標として「居住誘導区域の人口密度」を設定し、人口減少に転じる2040年までに下表の目標値を目指します。

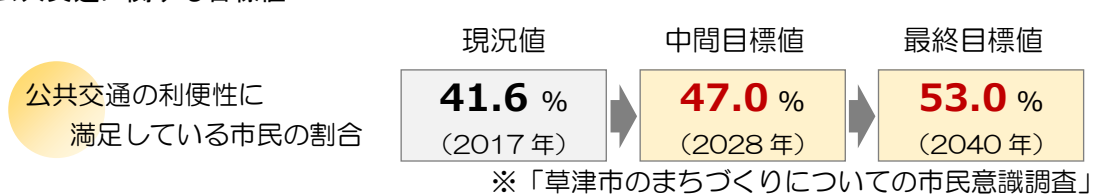
■ 居住に関する目標値



(2) 公共交通に関する目標値

「草津市公共交通網形成計画」では、本市の公共交通ネットワークの充実・強化を図り、本計画と一体的な推進によってコンパクトシティ・プラス・ネットワークの実現を目指します。そこで、公共交通に関する指標として「公共交通の利便性に満足している市民の割合」を設定し、2028年までに下表の目標値を目指します。

■ 公共交通に関する目標値

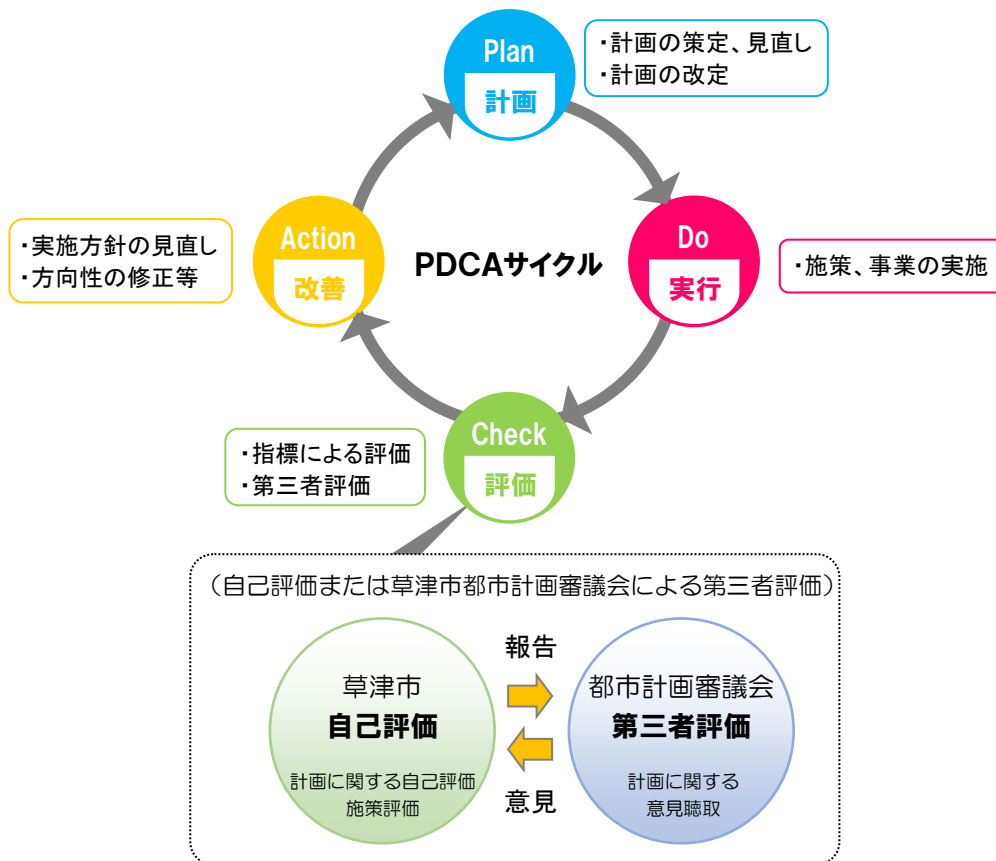


7-3 計画の評価

まちづくりと都市計画の連動による集約型の都市づくりを実現するためには、コミュニティの主役である地域住民はもとより商業や医療などの様々な主体の参画を得る必要があります。本計画においては、市民と都市づくりに対する方向性を共有するための積極的な情報提供に取り組みます。

また、立地適正化計画は、概ね5年ごとに計画に記載された施策・事業の実施状況について評価を行い、計画の進捗状況や妥当性等を精査、検証することが望ましいとされています。本計画で目指すまちづくりに向けて、長期間にわたって計画的に施策を展開していく必要があることから、PDCAサイクルを基本とした適切な進捗管理を行います。

評価については、本市による自己評価と都市計画に関し専門性を有する草津市都市計画審議会における第三者評価を行い、評価結果を踏まえ、必要に応じて、本計画の見直しを行います。



■本計画の評価と見直しのイメージ

草津市の未来のために

草津市立地適正化計画

(2018年10月)

【連絡先】住所：〒525-8588 滋賀県草津市草津三丁目13番30号

TEL：077-561-2375 FAX：077-561-2486

E-mail：tokei@city.kusatsu.lg.jp

