

岡崎市  
立地適正化計画  
【概要版】



# 立地適正化計画とは？

## はじめに

全国的な人口減少と少子高齢化を背景として、行政と住民や民間事業者が一体となってコンパクトなまちづくりに取り組むために、都市再生特別措置法が一部改正され、立地適正化計画制度が創設されました。

本市では、将来の人口減少に備え岡崎市都市計画マスタープランにおける都市づくりの基本理念及び目標と将来都市構造の実現に向け、長期の将来にわたっても、市民が引き続き快適な暮らしを継続することができる持続可能な都市構造にしていくために策定します。

なお、本計画に定める居住誘導区域は、公共交通を利用した暮らしやすさや生活利便施設への近さ等の、生活利便性が良い区域に定めています。また、住む場所を検討される際にできるだけ住んでいただきたい区域を示しています。

ただし、本計画によって居住の自由に対して規制するものではなく、居住誘導区域外に対して、居住を継続することや居住誘導区域外への住み替えに対して規制をかけるものではありません。

## この立地適正化計画では何を定めるの？

立地適正化計画は、

- 計画対象区域
- 基本の方針
- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域
- 誘導する施設
- 施策及び事業
- 防災指針

等を記載することとされています。

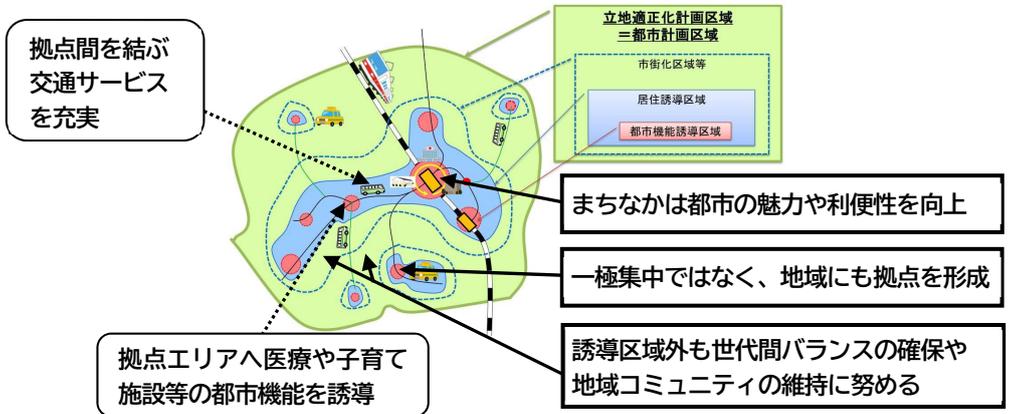


図 立地適正化計画のイメージ

## 将来人口の見通しと課題

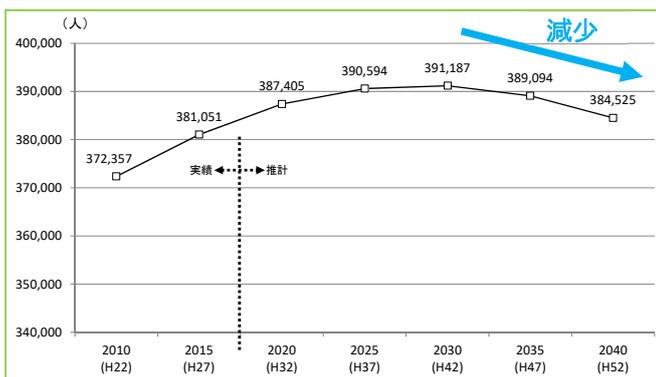


図 将来人口の見通し (※社人研推計)

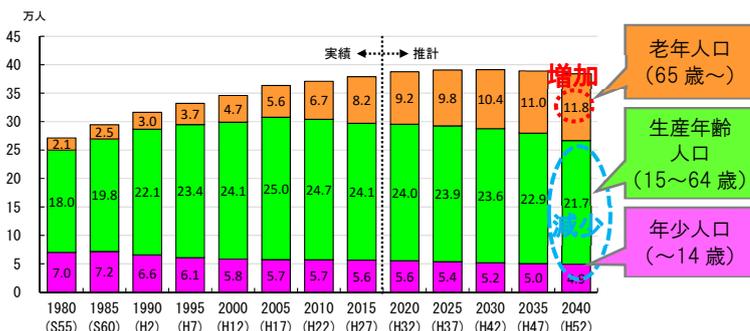


図 年齢3区分別人口の将来見通し (※社人研推計)

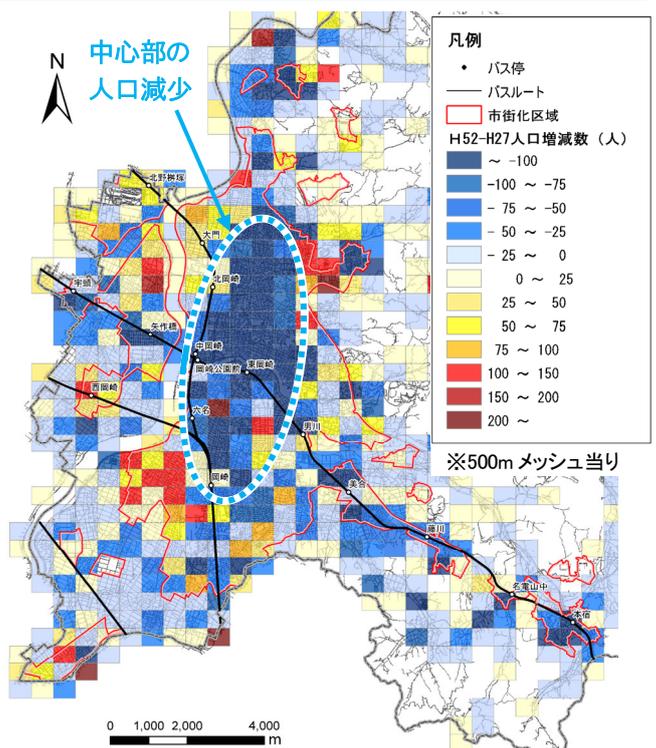


図 人口増減数 2015年～2040年 (※社人研推計)

# 計画の内容

## I 計画対象の区域及び計画期間

- 立地適正化計画の対象区域は、本市の都市計画区域全域<sup>注1</sup>です。
- 計画の期間は策定当初の2019（平成31）年<sup>注2</sup>から概ね20年後の2040（令和22）年までです。

（注1）

立地適正化計画は都市全体を見渡して策定する観点から、基本的には都市計画区域全体を対象とすることとされています。なお、居住誘導区域については、市街化区域内に定めるものとされています。

（注2）

2019年3月：岡崎市立地適正化計画 策定  
2025年3月：岡崎市立地適正化計画 改定

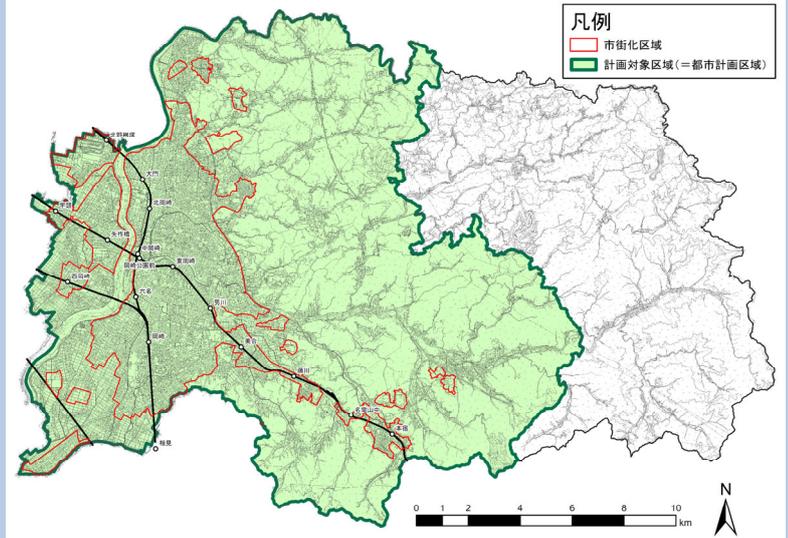


図 計画対象区域

## II 立地の適正化に関する基本的な方針

- 公共交通の利用と歩いて暮らすことができる利便性の高い「まちなか」を堅持し、さらには機能の向上を図ります。
- 都心ゾーンを中心として、賑わいと交流の創造、歴史と文化の継承にむけて、人口や都市機能の集積を高めます。
- 将来に渡り、市民の一定の生活利便性を確保するとともに、一定の市街地を維持するための財政上の課題に対応するため、長期的な誘導と選択により可能な限り集約型の都市構造へ転換を図ります。
- その上で、多様な世代が将来に渡り、多様な暮らし方を選択できる環境の維持・確保に努めます。

### ①重点方針（特に力点を置くまちづくりの方針）

- 居住を支える生活機能や広域的な都市機能が集積し、にぎわいと交流あふれる都心ゾーンと公共交通基幹軸を中心に、歩いて暮らしやすい生活圏を形成する。

### ②一般方針（市街化区域全体を見渡したまちづくりの方針）

- 現在の居住者に加え、就労と居住の関係性も重視した上で、多様な生活スタイルを尊重した暮らしを維持する。
- 一定の生活利便性を確保し、自動車依存を低減するため、ゆるやかに集約型の都市構造へ誘導する。
- 地域での助け合い・支え合いの礎となるコミュニティを維持するとともに、地域性・歴史性を尊重する。

### 基礎的方針（長期的な人口動向等を踏まえ都市全体を見渡したまちづくりの方針）

- 災害に対して安全安心な生活を維持する。
- 整った既存の都市基盤（道路、公園、上下水道などのインフラ施設）や公共施設を活かすとともに、施設の計画的な保全・適正配置に取り組む。

### 居住の誘導方針

広域的な都市機能が集積し、利便性が高く魅力ある都心ゾーンを形成するとともに、居住人口の集積を積極的に高めます。

自動車を主な移動手段とする子育て世帯や就労世帯についても、地域性を考慮した上で既存ストックが整った区域や公共交通が利用しやすい区域、ハード・ソフト対策により災害危険性の低減が図られる区域を中心に、緩やかに居住を誘導します。

### 都市機能の誘導方針

都心ゾーンを中心に、広域的な集客力ある都市機能の集積を高め、にぎわいや交流の創出と歴史文化の継承を図ります。

自動車利用ができない人の生活利便性の確保や自動車依存の低減のため、地域拠点や公共交通によりアクセスしやすい地区を中心として、住まいの身近に日常生活に必要な機能を中心に確保します。

本市では、誘導を図る市街地以外においても、現在多くの人が暮らし、また農林業を支えています。これらの地域においても、世代間バランスを確保し、地域のコミュニティが将来にわたって維持できるような居住や都市機能のあり方を引き続き検討していきます。

### Ⅲ 居住誘導区域及び施策の設定

- 公共交通を利用した暮らしやすさや生活利便施設への近さ等の、生活利便性が良い区域に居住誘導区域を設定し、ゆるやかに居住の誘導を図ります。
- 都心ゾーン及び（都）岡崎駅平戸橋線沿道を中心とした区域に居住誘導重点区域を設定し、土地の高度利用・高密度化を促し、居住誘導を図る区域とします。

※都市再生特別措置法や都市計画運用指針等の関係法令に基づき、市街化調整区域、保安林の区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域及び工業専用地域を居住誘導区域及び居住誘導重点区域から除外

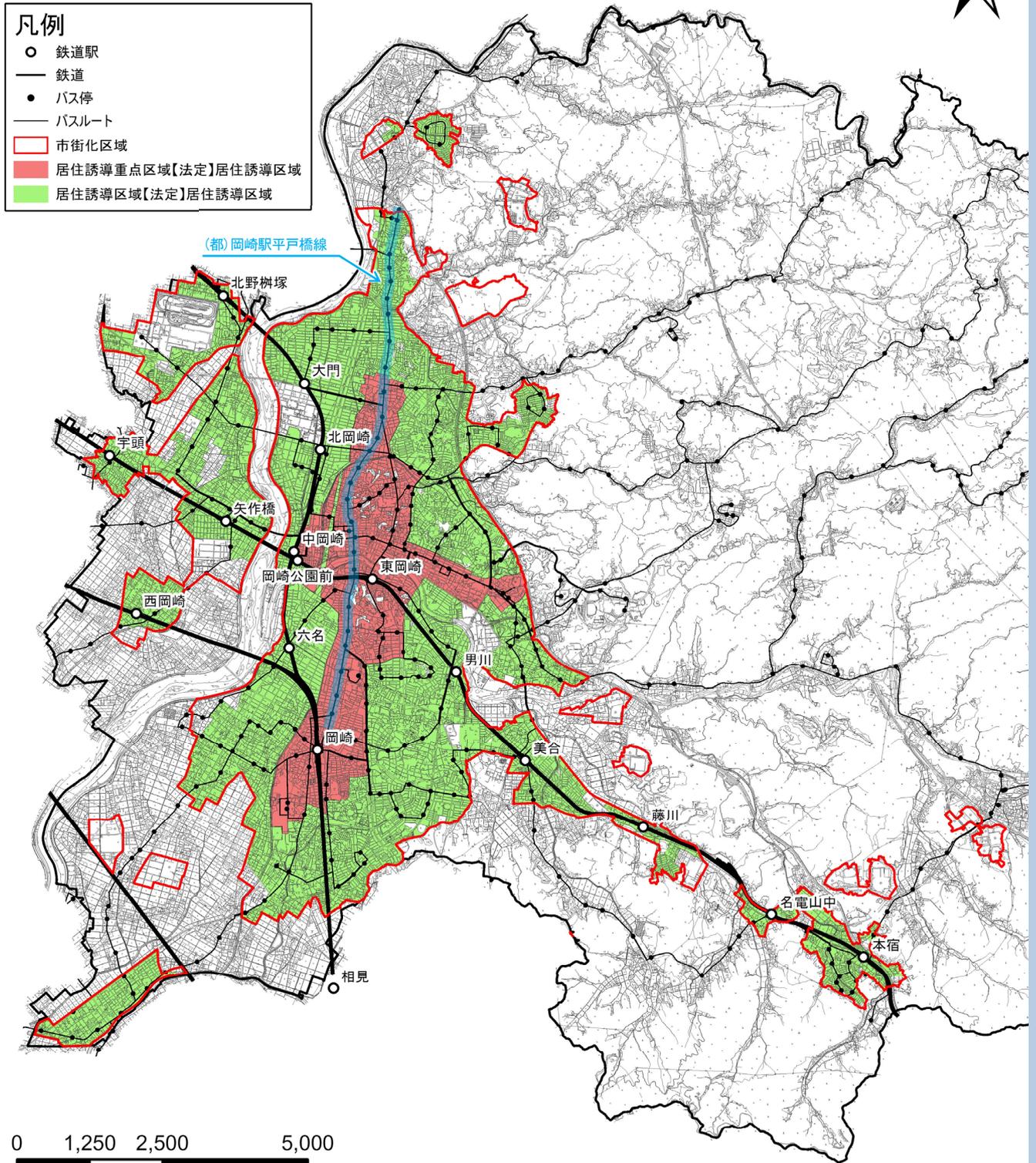


図 居住誘導区域・居住誘導重点区域

## <誘導施策>

- 居住誘導区域及び居住誘導重点区域へ居住を誘導するため、必要な施策を定めます。

### 居住誘導区域（施策一例）

#### ■生活の利便性、暮らしやすさの向上、まちの魅力の向上

- 地区計画・建築協定による住環境の保全に努めます。
- 誰もが安心して子供を産み、子育てに夢や希望を持つことができるよう子育て環境整備に努めます。

#### ■既存ストックを活用した暮らし

- 活用されていない空き家について地域の活性化を目的とした空き家の利活用に取組みます。
- 空き家、跡地の適切な土地利用を促進するための取組を検討します。
- 都市計画道路や都市公園、下水道施設などの既存のインフラ施設や、学校などの公共施設は、今後、老朽化が進行することが想定されるため、施設の計画的な改修・更新を行います。

#### ■災害につよいまちづくり

- 地震に備え建物の耐震化やブロック塀の撤去を促進します。
- 避難路確保、消防活動の円滑性を確保するため狭あい道路の整備を促進します。
- 民地での雨水貯留浸透施設の設置促進に努めます。
- 市有施設の浸水対策を進めるなど、防災性の強化を図ります。
- 水害リスク情報等を活用した水害防止対策（自助・共助活動）を促進します。

#### ■高齢者・障がい者の暮らしやすさの向上

- 歩行者空間のユニバーサルデザインを推進します。
- 高齢者、障がい者が自立して暮らせる住まいが確保されるよう高齢者・障がい者向けの住宅供給や居住支援の充実等を推進します。

#### ■公共交通の使いやすい暮らし

- 誰でも使いやすい公共交通をめざし、市内バスネットワークを始めとした公共交通ネットワークの確保・維持・改善を図ります。
- 地域ニーズに対応した持続可能な地域内交通の整備やバス路線の確保に努めます。

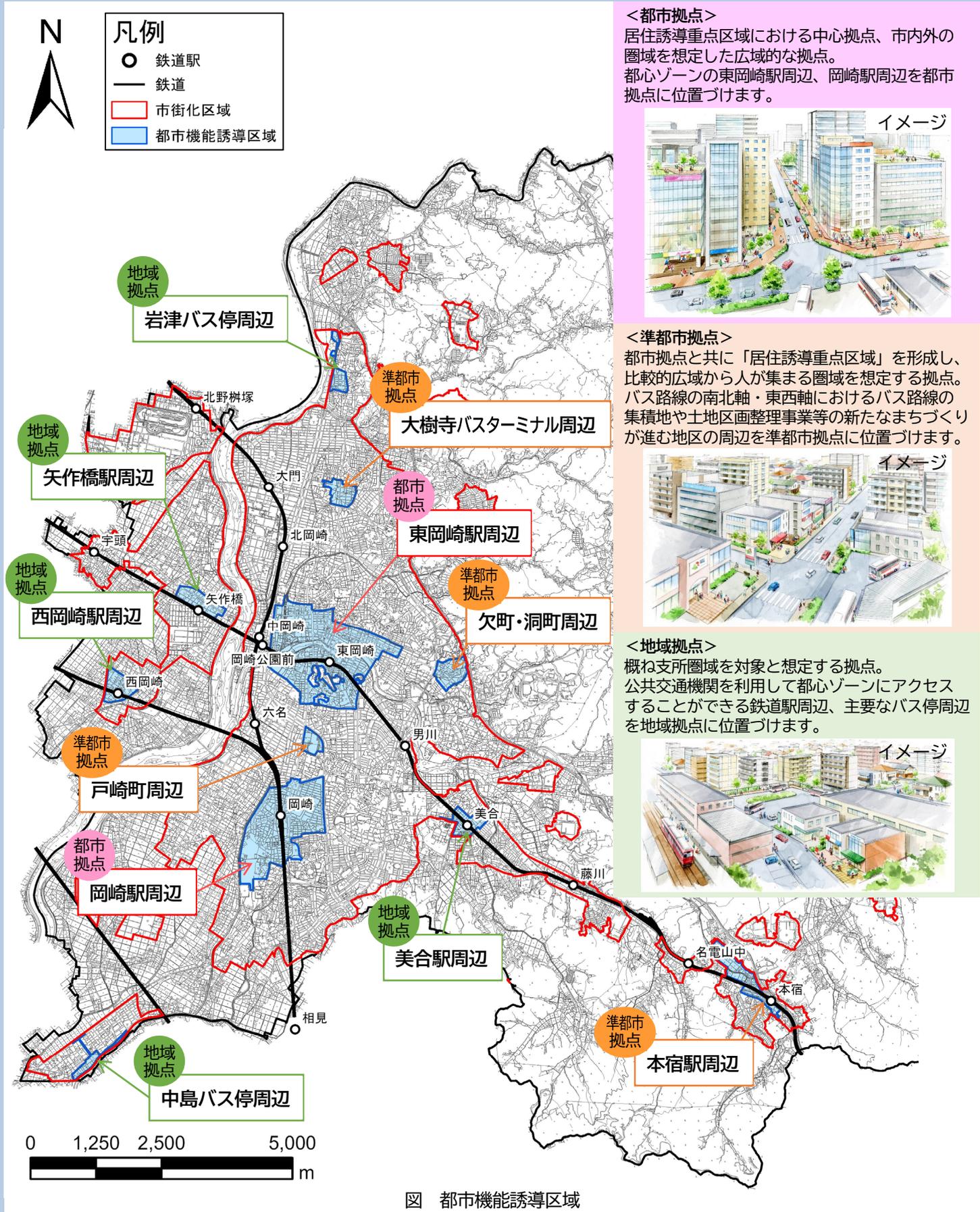
### 居住誘導重点区域（施策一例）

#### ■土地の高度利用化と高密度化による賑わいと居住の誘導

- 空き地、低利用な敷地の一体化により、土地の高度利用化を促進します。
- 市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給に資するため、市街地再開発事業や優良建築物等整備事業を促進します。
- 岡崎城跡とその周辺では、地形、歴史、文化の文脈にも基づき、景観施策の展開を取組みます。

# IV 都市機能誘導区域及び誘導施設・施策の設定

- 都市機能誘導区域は、拠点の考え方に基いて都市拠点、準都市拠点、地域拠点にそれぞれ設定します。
- 各都市機能誘導区域でそれぞれ誘導すべき施設を定め、都市機能の誘導を図ります。また、各都市機能誘導区域でそれぞれの施設を誘導するために必要な施策を定めます。



## <誘導施設>

拠点		誘導施設
都市拠点	東岡崎駅周辺	子育て支援施設（一時預かり・育児相談等）、大学・短期大学・高等専門学校・専修学校、商業施設（3千㎡以上）、にぎわい交流施設
	岡崎駅周辺	高度な救急医療病院、子育て支援施設（一時預かり・育児相談等）、大学・短期大学・高等専門学校・専修学校、商業施設（3千㎡以上）、にぎわい交流施設
準都市拠点	大樹寺パスタミル周辺	高齢者福祉施設（通所系介護施設等）、子育て支援施設（一時預かり・育児相談等）、商業施設（3千㎡以上）
	欠町・洞町周辺	商業施設（1万㎡以上）
	戸崎町周辺	高齢者福祉施設（通所系介護施設等）、子育て支援施設（一時預かり・育児相談等）、商業施設（3千㎡以上）、にぎわい交流施設
地域拠点		高齢者福祉施設（通所系介護施設等）、子育て支援施設（一時預かり・育児相談等）、商業施設（3千㎡以上）

※東岡崎駅周辺の都市拠点では、立地誘導促進施設協定の対象とします。

※医療施設は誘導施設に設定しませんが、できるだけ誘導区域内への立地を促していく施設（戸崎町周辺を除く）

## <誘導施策>

拠点	誘導施策一例
都市拠点	<b>■誘導施設整備への支援</b> ○公的不動産を活用した都市機能誘導を推進するため、定期借地制度を活用した誘導を図ります。 ○太陽の城跡地、天下の道（籠田公園、中央緑道、桜城橋）などの公的不動産の活用を検討します。 <b>■土地・空き家の有効活用</b> ○空き家を利活用する際の補助や誘導施設整備のための除却に対する補助等について検討します。 <b>■観光・交流の活性化</b> ○乙川リバーフロント地区の豊富な公共空間を活用する公民連携プロジェクト（QURUWAプロジェクト）を実施することにより、QURUWA戦略（乙川リバーフロント地区公民連携まちづくり基本計画）を推進します。
	<b>■誘導施設整備への支援</b> ○公的不動産を活用した都市機能誘導を推進するため、定期借地制度を利用した誘導を図ります。 ○西口駅前広場をはじめとする公的不動産の活用を検討します。 <b>■土地・空き家の有効活用</b> ○空き家を利活用する際の補助や誘導施設整備のための除却に対する補助等について検討します。 <b>■観光・交流の活性化</b> ○シビックコア地区整備計画に沿った魅力的な街並み形成に寄与すると認められる建築活動に対して助成を行い、良好な市街地環境の形成を図ります。
準都市拠点	<b>■公共交通の使いやすい暮らし</b> ○誰でも使いやすい公共交通をめざし、市内バスネットワークを始めとした公共交通ネットワークの確保・維持・改善を図ります。 ○まちの魅力を高める交通結節点・乗換拠点の整備を図ります。
地域拠点	<b>■日常の生活のしやすさの向上</b> ○拠点づくりと魅力ある市街地形成のための基盤整備・施設整備に努めます。 ○歩行者空間のユニバーサルデザインを推進します。

## V 目標と評価方法

- 本計画は2019（平成31）年から2040（令和22）年までの約20年を計画期間とします。
- 立地適正化計画の達成状況を評価、分析するための評価指標を設定し、このまま何もしない場合の現状値の悪化防止や改善のための目標値を設定します。また、評価指標の目標を達成することによる効果を図る指標として効果指標を設定します。

指標		現状値	目標値（2040年）
評価指標 計画の達成状況を評価	居住誘導重点区域の可住地人口密度	2015年 99.0人/ha	このまま何もしない場合の推計値：90.4人/ha → 100人/ha
	居住誘導区域の可住地人口密度	2015年 93.5人/ha	このまま何もしない場合の推計値：91.8人/ha → 95人/ha
効果指標 評価指標の目標を達成することによる効果	岡崎駅・東岡崎駅1日平均乗車数		2015年 42,293人 → 43,000人
	都市機能誘導区域における 低未利用地面積割合	東岡崎駅周辺	2013年 8.8% → 8%以下
		岡崎駅周辺	2013年 20.5% → 6%以下
	市民意識調査における「居住継続意向」		2013（H25）年 83.4% → 85%

# VI 防災指針 (2024年3月策定)

## 防災指針とは？

近年、全国各地で土砂災害や洪水等の災害が発生し、生命や財産、社会経済に大きな被害をもたらしています。本市においても、時間雨量 79mm を観測した東海豪雨（平成 12 年 9 月）や時間雨量 146mm を観測した平成 20 年 8 月末豪雨では、市内の広い範囲で浸水被害を受けました。気候変動の影響によって、今後もこうした自然災害の頻発・激甚化が懸念されています。

水害及び土砂災害などの自然災害への対応や防災・減災を考慮したまちづくりを進めていくため、令和 2 年 6 月に都市再生特別措置法が改正され、居住誘導区域内における防災・減災対策を「防災指針」として立地適正化計画に位置づけることが新たに規定されました。

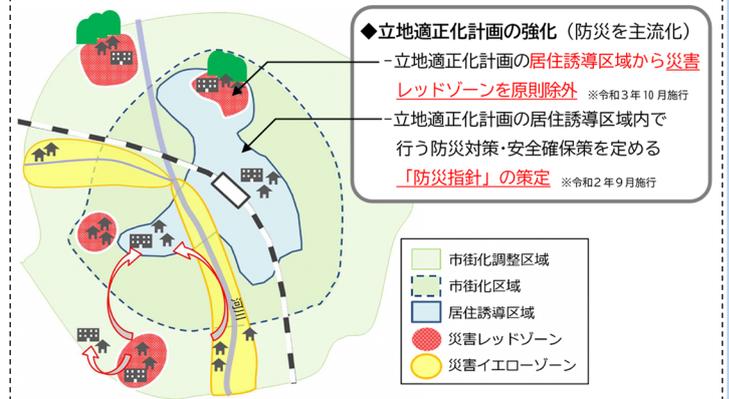
防災指針では、本市のまちづくりにおける防災上の課題を把握した上で、ハード対策<sup>注1</sup>・ソフト対策<sup>注2</sup>に係る取組を定めます。

(注1) ハード対策：構造物により、災害を防止・軽減する物理的な対策

(注2) ソフト対策：ハザードマップや避難体制の整備、土地利用規制等による被害を防止・軽減する対策

## 【参考：都市再生特別措置法の改正（令和2年6月）】

令和 2 年 6 月 10 日公布の改正「都市再生特別措置法」では、立地適正化計画に関して以下の内容が規定されました。



## 防災指針の構成

災害ハザード情報の把握	水害（洪水・雨水出水）、土砂災害の災害ハザード情報を把握する。
災害リスクの分析	災害ハザード情報に都市情報を重ね合わせ、災害リスクについて分析を行い、居住誘導区域のあり方や防災・減災上の課題を明らかにする。
防災・減災の取組方針の設定	分析した災害リスクと防災・減災上の課題から、防災・減災に関する取組方針を設定する。
防災・減災の取組の設定	防災・減災の取組方針を基に防災・減災上の課題に対応するための取組を設定する。
防災・減災に関する評価指標の設定	防災・減災の取組の進捗状況を把握するため、評価指標を設定する。

## 防災指針の構成

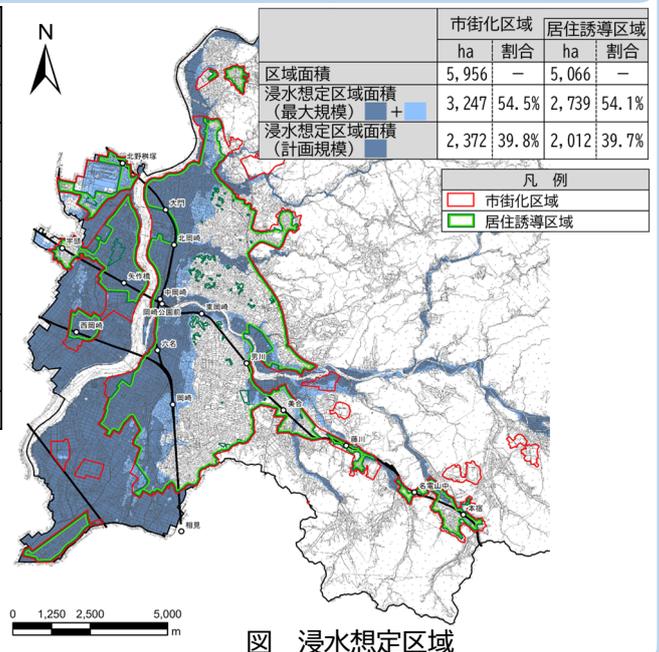
災害の種別	災害ハザード情報
水害 (洪水 <sup>注3</sup> )	浸水想定区域（最大規模 <sup>注1</sup> ）
	浸水想定区域（計画規模 <sup>注2</sup> ）
	浸水継続時間（最大規模 <sup>注1</sup> ）
	家屋倒壊等氾濫想定区域氾濫流（最大規模 <sup>注1</sup> ） 家屋倒壊等氾濫想定区域河岸侵食（最大規模 <sup>注1</sup> ）
水害 (雨水出水 <sup>注4</sup> )	浸水実績
土砂災害	土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）
	土砂災害警戒区域（イエローゾーン）
	急傾斜地崩壊危険区域

(注1) 想定し得る最大規模の降雨（1,000年に1度程度の確率で発生）

(注2) 河川整備の際に目標とする計画規模の降雨（河川ごとに設定）

(注3) 河川の水が堤防を越えたり、堤防が破堤した場合に起こる水害

(注4) 大雨が降ったときに、下水道等による雨水の排水が追いつかなくなった場合に起こる水害



## 災害リスクの分析<1/2>

### (1) 災害リスク分析の検討ステップ

居住誘導区域を対象に、想定が発生降雨確率等に応じて、2つの段階で分析を行います。

#### 第1段階

災害リスクのある範囲を把握

#### 第2段階

より発生頻度が高く、大きな被害が生じる可能性がある区域における避難に着目した分析を実施

浸水想定区域（最大規模）や土砂災害のおそれのある区域と都市情報の重ね合わせによる災害リスクの分析

災害ハザード情報

発生が想定される災害ハザード情報

・最大規模の洪水 ・土砂災害



都市情報

都市を構成する要素に関わる情報

・人口 ・建物分布 ・都市機能増進施設

より発生頻度の高い災害に着目

浸水想定区域（計画規模）や雨水出水による浸水実績のある区域と都市情報の重ね合わせによる災害リスクの分析

災害ハザード情報

発生が想定される災害ハザード情報

・計画規模の洪水 ・雨水出水による浸水実績



都市情報

避難に関わる情報

・人口 ・避難場所・避難所 ・要配慮者利用施設

災害リスク分析を踏まえた居住誘導区域のあり方について

居住誘導区域を中心とした防災・減災上の課題の整理

防災・減災の取組方針

防災・減災の取組

### (2) 浸水想定区域（最大規模）のおそれのある区域における災害リスクの分析

・浸水想定区域（計画規模）や雨水出水による浸水実績のある区域における災害リスクの分析【抜粋】

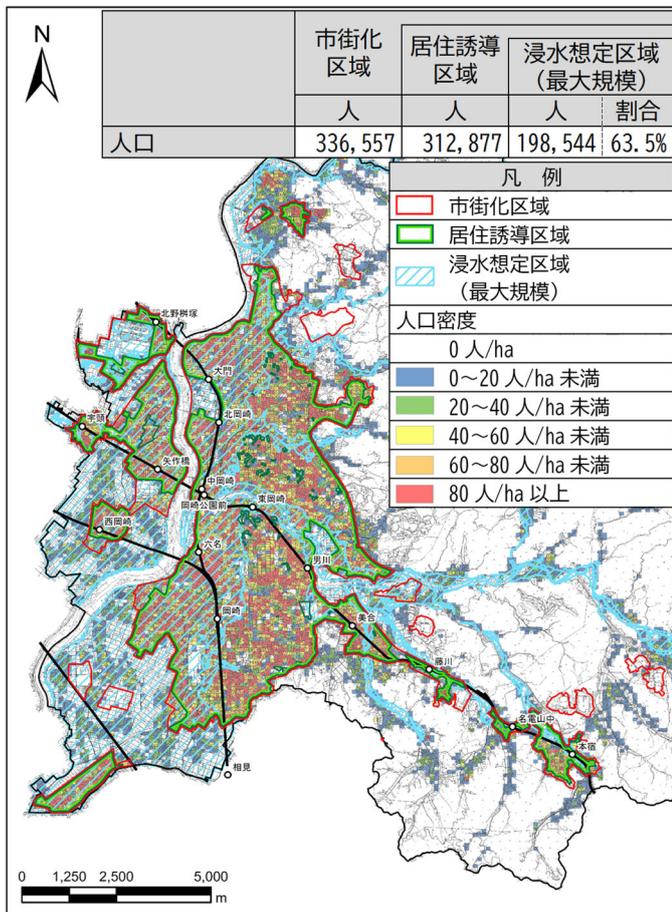


図 浸水想定区域（最大規模）と人口分布

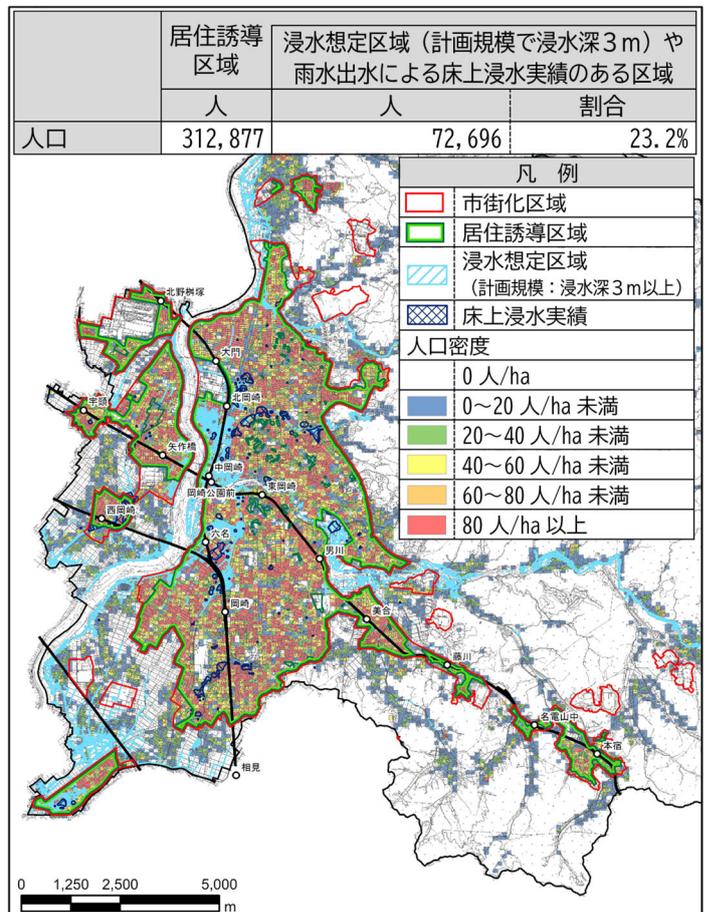


図 浸水想定区域（計画規模）や雨水出水による床上浸水実績のある区域における人口分布

## 災害リスクの分析<2/2>

### (3) 災害リスク分析を踏まえた居住誘導区域のあり方について

#### <浸水想定区域（最大規模）を踏まえた分析より>

1,000年に1度程度の降雨を想定した最大規模の洪水では、居住誘導区域の5割以上の広範囲で浸水が想定され、浸水想定区域内には約20万人が居住しているほか、約9万棟の建物が立地し、市民の生活を支える様々な施設も含まれています。

#### <浸水想定区域（計画規模）や雨水出水による床上浸水実績のある区域を踏まえた分析より>

最大規模と比較して発生頻度の高い計画規模の洪水については、最大規模ほどの浸水区域や浸水深は想定されていないものの、居住誘導区域の約4割が浸水することが想定されています。また、2階部分の浸水に相当する浸水深3m以上となる区域や雨水出水による床上浸水実績のある区域内には約7万人が居住しています。

#### 居住誘導区域と水害について

居住誘導区域には、長い歴史をかけて作り上げられてきた既成市街地の多くが含まれており、居住誘導区域から浸水想定区域を除外して今後のまちづくりを進めることは現実的ではありません。

また、居住誘導区域内から水害リスクを完全に排除することについても、ハード対策に要する時間や費用の面から考えると現実的ではありません。

そのような中でも、**水害リスクが存在することを前提に、市民の生命・身体を守るためのソフト対策を中心としつつ、特に計画規模の洪水や雨水出水による浸水に対してはハード対策を組み合わせた対策を進め、リスク軽減を図ることは可能です。**

#### 水害リスク分析を踏まえた居住誘導区域のあり方

**居住誘導区域から浸水想定区域を除外せず、災害リスクの軽減を図り、まちづくりを進める。**

※土砂災害リスクのある区域は居住誘導区域から引き続き除外

## 居住誘導区域を中心とした防災・減災上の課題と防災・減災の取組方針

防災・減災の  
まちづくりの将来像

市民・事業者による取組【自助・共助】と行政による取組【公助】  
の相乗効果がつくりだす防災・減災のまち

### (1) 水害（洪水・雨水出水）に対する課題・方針

居住誘導区域を中心とした防災・減災上の課題

基本的な対応方針

#### 災害ハザード 浸水想定区域（最大規模）

居住者等の生命・身体を守る避難の必要性

施設利用者の安全確保の必要性

#### 災害ハザード 浸水想定区域（計画規模）

雨水出水による浸水実績のある区域

ソフト+ハードによる災害リスク軽減の必要性

浸水開始前の避難の必要性

○ハード対策

**取組方針** 平成20年8月末豪雨以降に実施している事業を着実に進めるほか、浸水被害の発生を抑制・防止する取組を検討し、災害リスクの軽減を図ります。また、国等の関係機関との連携・調整により、矢作川流域における総合的な流域治水対策等に取り組めます。

○ソフト対策

**取組方針** 想定される水害の規模にかかわらず、生命・身体を守る避難を実行できるように、災害リスクの周知や意識啓発、避難体制の強化等の取組を進めていきます。

### (2) 土砂災害に対する課題・方針

#### 災害ハザード 土砂災害のおそれのある区域

区域内の居住者の安全確保の必要性

○ハード対策

**取組方針** 愛知県による対策整備の実施を促進することによって災害リスクの軽減を図ります。

○ソフト対策

**取組方針** 区域内の居住者等への災害リスクの周知や意識啓発、避難体制の強化等の取組を進めていきます。

## 防災・減災の取組（抜粋）

ハード対策	○ 河川の整備・改修	・市が管理する河川や排水路の改修・整備を推進します。	
	○ 雨水排水施設の整備・改修	・平成 20 年 8 月末豪雨以降に進めている雨水排水施設の整備を推進します。	
	○ 雨水の流出抑制対策	・道路や学校、公園、庁舎等の公共施設への雨水貯留浸透施設の整備を推進します。 ・農地が持つグリーンインフラの機能を活用した雨水の流出抑制対策を推進します。	
	○ 内水浸水シミュレーションに基づいた対策	・内水浸水シミュレーションによって課題を把握し、効果的な対策を検討します。	
	○ 市有施設の防災性強化	・公共施設の浸水対策を推進するほか、公共施設を整備する際には、雨水貯留浸透施設を設置します。 ・避難場所・避難所に指定されていない市有施設について、緊急時の活用を検討します。	
	○ 地区計画による防災対策	・浸水被害の防止または軽減を図ることを目的とした地区計画制度の活用を推進します。	
	○ 新たなまちづくりにおける防災・減災対策	・公民連携まちづくりに係る計画の中で、防災・減災対策となる取組を推進します。	
	○ 防災機能を有する都市基盤及び防災設備の整備	・避難の円滑化や避難場所・避難所として機能する都市施設の整備を推進します。 ・情報の収集・伝達の迅速化や河川監視の強化を図るため、通信施設の整備を推進します。	
	ソフト対策	○ 住宅や事業所等における個別の水害対策の支援・啓発	・住宅や事業所等における雨水貯留浸透施設の設置、止水板の設置を支援する補助事業を推進します。 ・市内企業による業務継続計画（BCP）の策定や危機管理体制の整備を促進します。
		○ 水害リスクの周知・啓発	・マイ・タイムライン等を用い、自ら避難の検討を行うことの重要性の周知を図ります。 ・早期避難の必要性、個々での避難先の確保について、周知・啓発を図ります。
○ 防災・減災対策を施した建築計画に対する支援		・防災・減災対策を行うにあたってこれらを支援する施策を検討します。	
○ 内水浸水シミュレーションに基づいたハザードマップの作成・運用		・内水ハザードマップ等を作成し、周知・啓発を行います。	
○ 帰宅困難者対策・運用		・帰宅困難者の避難について支援体制の構築を検討します。	
○ 避難先の確保		・浸水想定区域外に事業所等が立地する民間事業者との協定締結等を検討します。	
○ 要配慮者利用施設に対する周知・啓発		・要配慮者利用施設に対して災害リスクの周知し、訓練や災害時の対応の検討を促進します。	
○ 避難行動要支援者に対する避難支援		・避難行動要支援者の円滑かつ迅速な避難に繋げるため、個別避難計画の作成を促進します。	
○ 防災教育の実施		・防災意識の継承を図るため、地域と市の連携を強化し、子供世代から防災教育を推進します。	
○ 地域の防災力の向上		・防災リーダーや防災担当員の育成支援等を行うほか、地区防災計画の策定を促進します。	
○ 土砂災害リスクの周知・啓発		・災害危険性の高い区域からの移転を促進する補助事業を推進します。 ・行政と民間事業者の連携によって危険な盛土を監視し、違反が確認された場合には指導を行います。	

## 居住誘導区域を中心とした防災・減災上の課題と防災・減災の取組方針

特に岡崎市が主体となって実施する取組の進捗状況を把握するため、ハード対策・ソフト対策に係る指標を設定します。

指標		現状値（2023年）	目標値（2040年）
防災に係るハード対策	雨水排水施設整備の進捗状況	66%	81%
防災に係るソフト対策	防災くんの登録者数	総人口の9%	総人口の10%
	岡崎市防災ガイドブックの認知度	73%	100%

## Ⅶ 届出制度

### <届出制度の目的>

- 居住誘導区域外の区域における住宅等の整備又は都市機能誘導区域外の区域における誘導施設の整備に対して、法第 88 条第 1 項、法第 108 条第 1 項の規定により、届出制度を運用します。
- この届出制度は開発行為等を禁止するものではなく、住宅や誘導施設の整備に関する動向を把握し、必要に応じて市が実施する施策の情報提供等を行う機会を設けるためのものです。

### <届出対象>

#### (1) 居住誘導区域外への住宅等の整備

- 居住誘導区域外の区域において、以下に示す開発行為又は建築等行為を行う場合、これらの行為に着手する 30 日前までに、市への届出が必要となります。

#### 【開発行為】

- 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で 1,000 m<sup>2</sup>以上の規模のもの

##### 開発行為

○3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

(例 1)

届出が必要



○1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で 1,000 m<sup>2</sup>以上の規模のもの

(例 2)

届出が必要

1,200m<sup>2</sup>  
1戸の開発行為



(例 3)

届出不要

800m<sup>2</sup>  
2戸の開発行為



#### 【建築行為】

- 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、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

##### 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、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

(例 1)

届出が必要

3戸の建築行為



(例 2)

届出不要

1戸の建築行為



#### (2) 都市機能誘導区域外の区域における誘導施設の整備

- 都市機能誘導区域外の区域において、右に示す開発行為又は建築等行為を行う場合、これらの行為に着手する 30 日前までに、本市への届出が必要となります。
- 都市機能誘導区域内で誘導施設に該当する施設を休廃止する場合、休廃止する 30 日前までに、本市への届出が必要となります。

#### 【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

#### 【建築行為】

- 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

#### 【誘導施設の休廃止】

- 都市機能誘導区域内の誘導施設を休廃止しようとする場合