

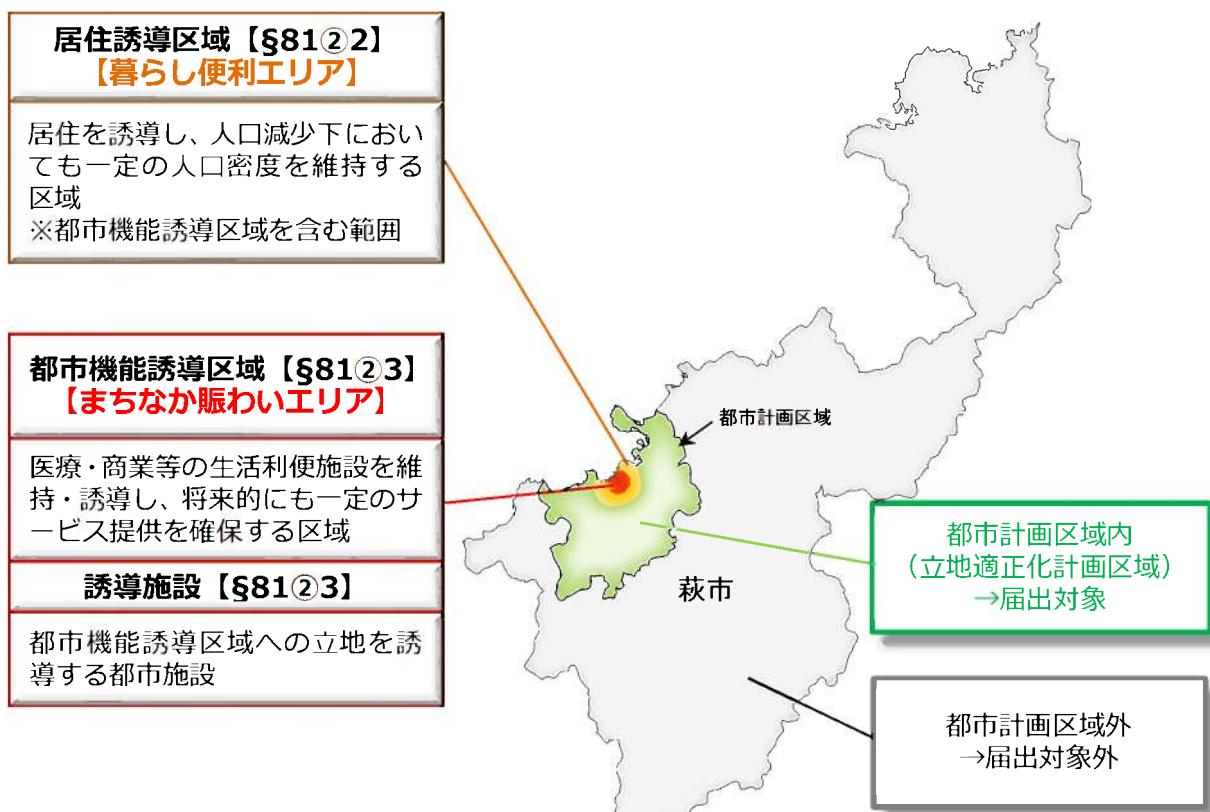
7章 計画実現に向けて

7-1 届出制度

誘導施設の立地動向や住宅開発等の動向を把握するため、立地適正化計画区域内（都市計画区域内）において開発・建築等行為を行う場合は、事前の届出が必要となります。

◆届出制度の対象区域

届出の対象区域は立地適正化計画区域（萩都市計画区域）とします。



▲届出制度の対象区域

7-1-1 都市機能誘導区域外における事前届出制度

都市機能誘導区域外における誘導施設の立地状況を把握するため、都市機能誘導区域外において誘導施設に位置づけられた施設を開発・建築する場合は、着手する30日前までに本市へ届出を行うことが義務づけられています。（都市再生特別措置法第108条）

なお、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られるときは、事前調整を行った上で、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行うことがあります。

＜届出が必要な行為＞

◆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

＜届出対象となる施設（誘導施設）＞

4-2-5節で誘導施設として設定した各種施設（P56参照）

【参考】都市再生特別措置法 第108条

立地適正化計画の区域内において、当該立地適正化計画に記載された誘導施設を有する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為又は当該誘導施設を有する建築物を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して当該誘導施設を有する建築物とする行為を行おうとする者（当該誘導施設の立地を誘導するものとして当該立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内においてこれらの行為を行おうとする者を除く。）は、これらの行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- 一 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 三 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為
- 四 その他市町村の条例で定める行為
- 2 前項の規定による届出をした者は、当該届出に係る事項のうち国土交通省令で定める事項を変更しようとするときは、当該事項の変更に係る行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 3 市町村長は、第一項又は前項の規定による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る。
- 4 市町村長は、前項の規定による勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、当該誘導施設に係る都市機能誘導区域内の土地の取得についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

7-1-2 都市機能誘導区域内の誘導施設の休廃止に係る事前届出制度

都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止・廃止しようとする場合は、休止・廃止する 30 日前までに本市へ届出を行うことが義務づけられています。（都市再生特別措置法第 108 条の 2）

なお、新たな誘導施設の立地または立地の誘導を図るため、届出のあった建築物を有効に活用する必要があると認められるときは、当該建築物の存置等必要な助言・勧告を行うことがあります。

【参考】都市再生特別措置法 第 108 条の 2

立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内において、当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を休止し、又は廃止しようとする者は、休止し、又は廃止しようとする日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市町村長に届け出なければならない。

2 市町村長は、前項の規定による届出があった場合において、新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、当該休止し、又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又は勧告をすることができる。



「届出制度」とは？

届出制度は都市機能誘導区域内外における誘導施設の立地動向および居住誘導区域外における住宅開発の動向を把握し、各種支援措置等の情報提供を通じた誘導区域内への立地促進や、今後の計画の見直しに活用することを目的に運用するものです。

届出を行わず、又は虚偽の届出をして、開発・建築等の行為をした場合は、都市再生特別措置法（第 130 条）に基づき、30 万円以下の罰金に処せられことがあります。

7-1-3 居住誘導区域外における事前届出制度

居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するため、居住誘導区域外において一定規模以上の開発行為または建築等行為を行う場合は、着手する30日前までに本市へ届出を行うことが義務づけられています。（都市再生特別措置法第88条）

なお、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られるときは、事前調整を行った上で、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告を行うことがあります。

＜届出が必要な行為＞

◆開発行為

- ①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000m²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（例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等）

◆建築等行為

- ①3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（例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等）
- ③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合



3戸以上の住宅開発・新築

1戸で1,000m²以上の開発行為

【参考】都市再生特別措置法 第88条

立地適正化計画の区域のうち当該立地適正化計画に記載された居住誘導区域外の区域内において、都市計画法第四条第十二項に規定する開発行為（以下「開発行為」という。）であって住宅その他の人の居住の用に供する建築物のうち市町村の条例で定めるもの（以下この条において「住宅等」という。）の建築の用に供する目的で行うもの（政令で定める戸数未満の住宅の建築の用に供する目的で行うものにあっては、その規模が政令で定める規模以上のものに限る。）又は住宅等を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする行為（当該政令で定める戸数未満の住宅に係るものを除く。）を行おうとする者は、これらの行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- 一 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
 - 二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
 - 三 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為
 - 四 その他市町村の条例で定める行為
- 2 前項の規定による届出をした者は、当該届出に係る事項のうち国土交通省令で定める事項を変更しようとするときは、当該事項の変更に係る行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 3 市町村長は、第一項又は前項の規定による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關し、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る。
- 4 市町村長は、前項の規定による勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、居住誘導区域内の土地の取得についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

7-2 計画の進捗管理

萩市立地適正化計画は、概ね 20 年後の令和 24 年（2042 年）を目標年次としていますが、社会情勢の変化や上位関連計画の見直し等に応じて、適宜計画を見直す必要があります。

そのため、PDCA サイクルの手法を用いて、概ね 5 年ごとに本計画の評価を行い、必要に応じて計画の見直しを行います。



【参考】第 10 版都市計画運用指針（2018 年 11 月改定）より抜粋

市町村は、立地適正化計画を策定した場合においては、おおむね 5 年毎に計画に記載された施策・事業の実施状況について調査・分析及び評価を行い、立地適正化計画の進捗状況や妥当性等を精査、検討するべきである。また、その結果や市町村都市計画審議会における意見を踏まえ、施策の充実、強化等について検討を行うとともに、必要に応じて、適切に立地適正化計画や関連する都市計画の見直し等を行うべきである。

7-3 目標値の設定

まちづくりの理念と目標の実現を図るために、集約型都市構造の形成や公共交通の利便性を示す指標と将来の目標値を以下のとおり設定します。

◆施策による効果を検証する指標①【居住誘導区域に関する指標】

具体的な目標として、『居住誘導区域における生活利便性の維持』を掲げ、それを測る評価指標を以下のように設定します。

この指標については、今後の人口減少等によりその値が減少していくと想定されますが、誘導施策によりその減少率を鈍化させるものとして、目標値を次のように設定します。

評価指標	現況値 (2015年)	将来値 (2040年)	目標値 (2042年)
居住誘導区域内の人口密度	31.2人/ha	20.7人/ha	25.0人/ha

注) 目標値は、可住地面積に対する人口密度(ネット)が40人/haとなることを目安に設定

◆施策による効果を検証する指標②【都市機能誘導区域に関する指標】

具体的な目標として、『都市機能誘導区域内への高次の都市機能の集積』を掲げ、それを測る評価指標を以下のように設定します。

この指標については、誘導施設の新設・移転時における都市機能誘導区域内への誘導や既往施設の維持により、都市機能誘導区域における集積率が高まるとして、目標値を次のように設定します。

評価指標	現況値 (2019年)	目標値 (2042年)
都市機能誘導区域内における誘導施設の集積率	49.0%	49.0%以上

◆施策による効果を検証する指標③【公共交通との連携に関する指標】

具体的な目標として、『公共交通利用率の向上』を掲げ、それを測る評価指標を以下のように設定します。

この指標については、将来的に萩市立地適正化計画・萩市地域公共交通網形成計画の連携により、居住誘導区域における公共交通利用率が高まるとして、目標値を次のように設定します。

評価指標	現況値 (2010年)	目標値 (2042年)
通勤・通学時の公共交通利用率	2.7%	2.7%以上

注) 国勢調査(H22)500mメッシュを活用して、居住誘導区域内における通勤・通学時の公共交通利用率(鉄道・電車、乗合バス)の割合を算出

用語解説

あ行

■エリアマネジメント

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組のこと。

か行

■家屋倒壊等氾濫想定区域

家屋の倒壊・流失をもたらすような堤防決壊に伴う激しい氾濫流や河岸侵食が発生することが想定される区域。

■公共施設等総合管理計画

厳しい財政状況が続く中で、今後、人口減少等により公共施設等の利用需要が変化していくことが予想されることをふまえ、公共施設等の全体の状況を把握し、長期的な視点をもって更新や統廃合・長寿命化などを計画的に行うことの目的とした計画。

■コワーキングスペース

各自の仕事を持つ人たちが働く空間を共有する共働ワークスタイルをコワーキングと呼び、その施設のこと。

■コンパクト・プラス・ネットワーク

人口減少・高齢化が進む中でも地域の活力を維持し、高齢者が安心して暮らせるよう、医療・福祉・商業等の生活機能と居住を集約・誘導し、人口を集め（コンパクトティ）するとともに、まちづくりと連携した公共交通ネットワークの再構築（ネットワーク）により、持続可能なまちづくりを進めること。

さ行

■サテライトオフィス

企業または団体の本拠から離れた所に設置されたオフィスのこと。国が進めるテレワークを活用した地方創生や、自然災害等に備えたBCP（事業継続計画）等により注目を集め、地域活性化の切札として全国各地で誘致の取組が加速化している。

■シェアオフィス

複数の事業者が同じ建物を共有するオフィス。一般的な貸しオフィスより低料金で他の事業者とのつながりも作りやすいという利点がある。地方の仕事の拠点として使用するケースも増えている。

■自助・共助

自助とは、自分の責任で、自分自身が行うこと。共助とは、自分だけでは解決や行うことが困難なことについて、周囲や地域が協力して行うこと。

■人口集中地区（DID）

統計データに基づいて、一定の基準により都市的地域を定めたものであり、国勢調査において設定される地区のこと。

原則として、市区町村の区域内で人口密度が4,000人/km²以上の基本単位区が互いに隣接し、人口が5,000人以上となる地区に設定される。

■浸水想定区域

現在の川やダムの状況で、想定し得る最大規模の降雨により河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域。

た行

■ 地域包括ケアシステム

要介護状態になっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される体制のこと。

■ 津波災害警戒区域

津波が発生した場合に、住民等の生命・身体に危害が生ずるおそれがある区域で、津波災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき区域のこと。

■ 低未利用地

適正な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、長期間に渡り利用されていない「未利用地」と、周辺地域の利用状況に比べて利用の程度（利用頻度、整備水準、管理状況など）が低い「低利用地」の総称。

「未利用地」の具体例としては、空き地、空き家、空き店舗、工場跡地のほか、耕作放棄地、管理を放棄された森林などが挙げられ、「低利用地」としては、暫定的に利用されている資材置場や青空駐車場などが挙げられる。

■ 伝統的建造物群保存地区

周辺の環境と一体をなして歴史的風致を形成している伝統的な建造物群で価値の高いもの（伝統的建造物群）及びこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保存するため市町村が指定した地区。

■ 特定用途誘導地区

立地適正化計画で定める都市機能誘導区域内に指定され、地区内の建築物の用途や容積率・高さの最高限度について、通常の用途地域とは異なる扱い（緩和措置）を定める地区。

■ 土砂災害警戒区域

急傾斜地の崩壊などが発生した場合に、住民等の生命または身体に危害が生じるおそれがある区域で、危険の周知、警戒避難体制の整備が行われる。

■ 土砂災害特別警戒区域

急傾斜地の崩壊などが発生した場合に、建築物に損壊が生じ、住民等の生命または身体に著しい危害が生じるおそれがある区域で、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われる。

■ 都市機能

商業、医療、福祉、公共公益機能など都市を支える諸機能のこと。

■ 都市計画区域

健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保するために、一体の都市として総合的に整備、開発、保全すべき区域で、都市計画法に基づいて知事が定める。萩市は、市街化区域、市街化調整区域がない「非線引き区域」の都市計画区域である。

■ 都市構造

道路、鉄道などの根幹的な都市施設や河川などの大規模な地形・地物を骨格として、都市の機能や土地利用をイメージする空間構成を表現したもの。

■ 都市のスponジ化

都市の内部において、空き地、空き家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダム性をもって、相当程度の分量で発生する現象。

な行**■二地域居住**

都市と農山漁村など、複数の滞在拠点を持ち、それぞれの拠点を行き来しながら、仕事をしたり余暇を過ごす居住スタイル。

は行**■ハザード**

危険、危険の要因。本計画では、自然災害の潜在的危険性がある区域をハザード区域という。

■バリアフリー

障害者や高齢者などが生活をする上で障壁となるものを取り除くこと。

■PDCAサイクル

Plan (計画)・Do (実行)・Check (評価)・Action (改善) を繰り返すことによって、生産管理や品質管理などの管理業務を継続的に改善していく手法のこと。

■PFI

Private Finance Initiative の略。公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することで、効率化やサービス向上を図る公共事業の手法。PPPのひとつ。

■PPP

Public Private Partnership の略。公共サービスの提供に民間が参画する手法を幅広く捉えた概念で、民間資本や民間のノウハウを利用し、効率化や公共サービスの向上を目指すもの。

ま行**■マネジメント**

所有する資産などを経営の視点から総合的かつ総括的に企画、管理及び利活用する手法。

や行**■ユニバーサルデザイン**

高齢者や障害のある方などを含めたすべての人が利用しやすいよう、施設、もの、サービスなどに配慮を行う考え方のこと。

■用途地域

都市機能の維持増進や住環境の保全等を目的とした土地の合理的な利用を図るため、都市計画法に基づき、建築物の用途、容積率、建ぺい率、高さ等について定める地域。地域地区のひとつ。

ら行**■リノベーション**

既存の建物に大規模な改修工事を行い、用途や機能を変更して性能を向上させ付加価値を与えること。

■歴史的風致維持向上計画

歴史的風致（地域における固有の歴史・伝統を反映した活動と、その活動が行なわれる歴史上価値の高い建造物や周辺の市街地とが一体となって形成してきた良好な市街地環境）を維持・向上するための計画をいう。



萩市立地適正化計画

発行：令和2年3月

萩市土木建築部 都市計画課

〒758-8555 山口県萩市大字江向 510 番地

TEL : 0838-25-3104

FAX : 0838-25-4011

E-mail : tosikei@city.hagi.lg.jp