

3

誘導施設の考え方・設定について

1. 誘導施設とは

誘導施設とは、第1章に示す「都市づくりの基本方針」や次頁から示す「都市構造評価（シミュレーション）」に基づき、本計画で位置づける医療・福祉・商業施設等の都市機能です。また、誘導施設に位置付けることにより、届出制度が適用され都市機能誘導区域内外における誘導施設の立地状況を把握することができます。なお、都市計画運用指針や立地適正化計画作成の手引きで示す誘導施設の例は次のとおりです。

■都市計画運用指針で示す誘導施設の一例

- 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- 集客力があり、まちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

■立地適正化計画作成の手引きで示す誘導施設の一例

	中心拠点	地域/生活拠点
行政機能	■ 中核的な行政機能 例. 本庁舎	■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 支所、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	■ 市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 総合福祉センター	■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティ等
子育て機能	■ 市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 子育て総合支援センター	■ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例. 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館等
商業機能	■ 時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例. 相当規模の商業集積	■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例. 食品スーパー
医療機能	■ 総合的な医療サービス(二次医療)を受けることができる機能 例. 病院	■ 日常的な診療を受けることができる機能 例. 診療所
金融機能	■ 決済や融資などの金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫	■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局
教育・文化機能	■ 市民全体を対象とした教育文化びびりの拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館	■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 図書館支所、社会教育センター

77

出典：立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）

■参考：利用人口と都市機能



2. 誘導施設の検討

2-1. 都市づくりの基本方針等による誘導施設の検討

本計画では、基本方針の実現に向けて3つの柱を示しています。その柱の1つを「コンパクトに都市機能が集約した拠点の形成」としており、「今後迎える人口減少・少子高齢社会において、利便性の高い生活環境の確保や都市としての活力を維持していくためには、必要性の高まる医療施設や福祉施設、生活に欠くことのできない商業施設等の都市機能を維持・集約していく必要がある。」としています。また、誘導施策では、JR袋井駅周辺のにぎわい創出のため袋井図書館等の既存資源を活用した「回遊性の向上」に努めることとしています。

2-2. 都市構造評価（シミュレーション）による誘導施設の検討

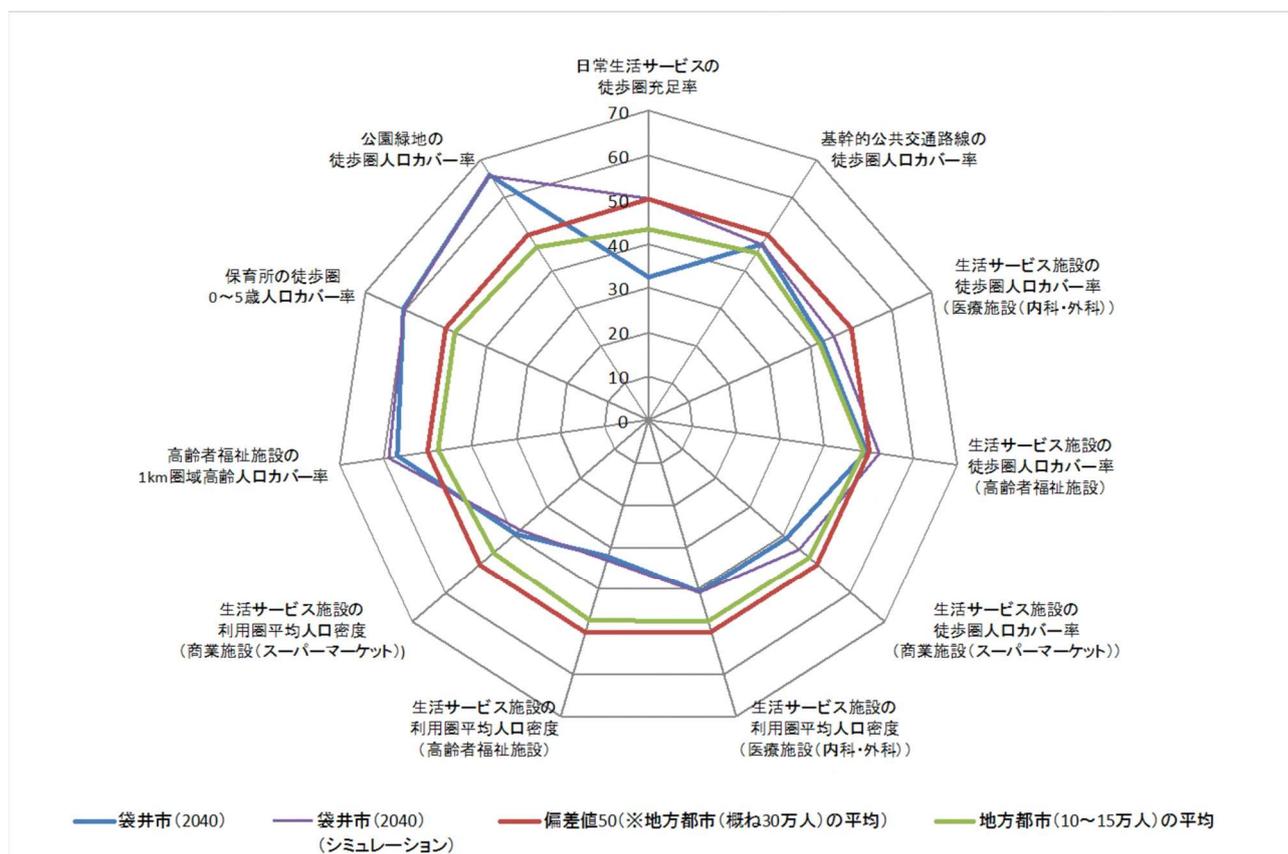
「P26 7-3. 都市構造評価の結果」により各拠点内でサービス水準の向上に寄与する施設を明らかにしました。この結果を基に、次のように立地を促す区域と都市機能を設定し、2040年時の人口分析を利用して都市構造評価（シミュレーション）を行った結果、JR愛野駅周辺の都市機能誘導区域内に医療施設（内科、外科）、上山梨地区周辺の都市機能誘導区域内に高齢者福祉施設、JR袋井駅南側と浅羽支所周辺の都市機能誘導区域内に商業施設（スーパーマーケット等）を誘導施設として設定します。

■各都市機能誘導区域内へ立地を促す施設（シミュレーション）

- ① 上山梨地区周辺の都市機能誘導区域内に**高齢者福祉施設**が立地した場合を想定
- ② JR袋井駅南側の都市機能誘導区域内に**商業施設（スーパーマーケット等）**が立地した場合を想定
- ③ JR愛野駅周辺の都市機能誘導区域内に**医療施設（内科、外科）**が立地した場合を想定
- ④ 浅羽支所周辺の都市機能誘導区域内に**商業施設（スーパーマーケット等）**が立地した場合を想定

■2040年時の都市構造評価（シミュレーション）の結果

評価軸	評価指標	単位	都市規模別平均値			袋井市 2040	袋井市 2040 (シミュレーション)	
			全国	地方都市 (概ね30万人)	地方都市 (10~15万人)			
生活利便性	日常生活サービスの徒歩圏充足率	%	43	30	26%	20%	30%	
	基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率	%	55	40	36%	38%	38%	
	生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率	医療施設(内科・外科)	%	85	76	72%	65%	70%
		高齢者福祉施設	%	79	73	71%	72%	77%
		商業施設(スーパーマーケット等)	%	75	65	62%	53%	58%
	生活サービス施設の利用圏平均人口密度	医療施設(内科・外科)	人/ha	39	20	19	16	16
		高齢者福祉施設	人/ha	38	19	18	12	13
商業施設(スーパーマーケット等)		人/ha	42	24	22	19	18	
健康・福祉	高齢者福祉施設の1km圏域高齢人口カバー率	%	72	67	64%	77%	79%	
	保育所の徒歩圏0~5歳人口カバー率	%	74	66	63%	80%	80%	
	公園緑地の徒歩圏人口カバー率	%	83	71	66%	94%	94%	



■日常生活サービスの歩行圏充足率

JR 愛野駅周辺の都市機能誘導区域内に医療施設、上山梨地区の都市機能誘導区域内に高齢者福祉施設、JR 袋井駅南側及び浅羽支所周辺の都市機能誘導区域内に商業施設が立地した場合、日常生活サービス歩行圏充足率が30%となり、地方都市(10~15万人)26%より高い水準となりました。

■生活サービス施設(医療施設)の歩行圏人口カバー率と利用圏平均人口密度

JR 愛野駅周辺の都市機能誘導区域内に医療施設が立地した場合、医療施設の歩行圏人口カバー率は70%となり、地方都市(10~15万人)72%に近い水準となりました。

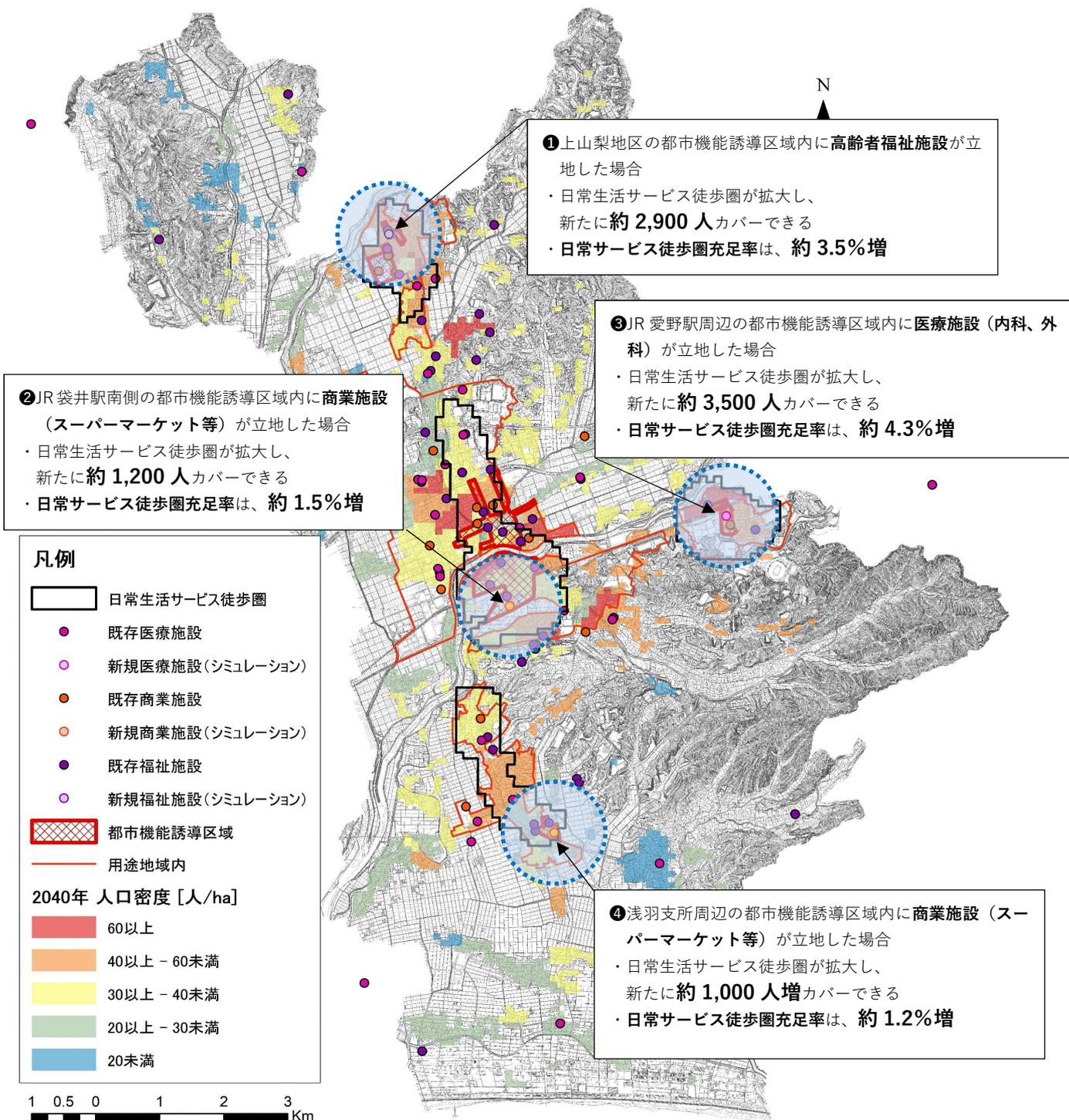
■生活サービス施設(高齢者福祉施設)の歩行圏人口カバー率と利用圏平均人口密度

上山梨地区の都市機能誘導区域内に高齢者福祉施設が立地した場合、高齢者福祉施設の歩行圏人口カバー率は77%となり、地方都市(10~15万人)71%より高い水準となりました。

■生活サービス施設(商業施設)の歩行圏人口カバー率と利用圏平均人口密度

JR 袋井駅南側及び浅羽支所周辺の都市機能誘導区域内に商業施設が立地した場合、商業施設の歩行圏人口カバー率は58%となり、地方都市(10~15万人)62%より低い水準ではあるが、立地前と比べると5%増加しました。

■日常生活サービスの徒歩圏（2040年）

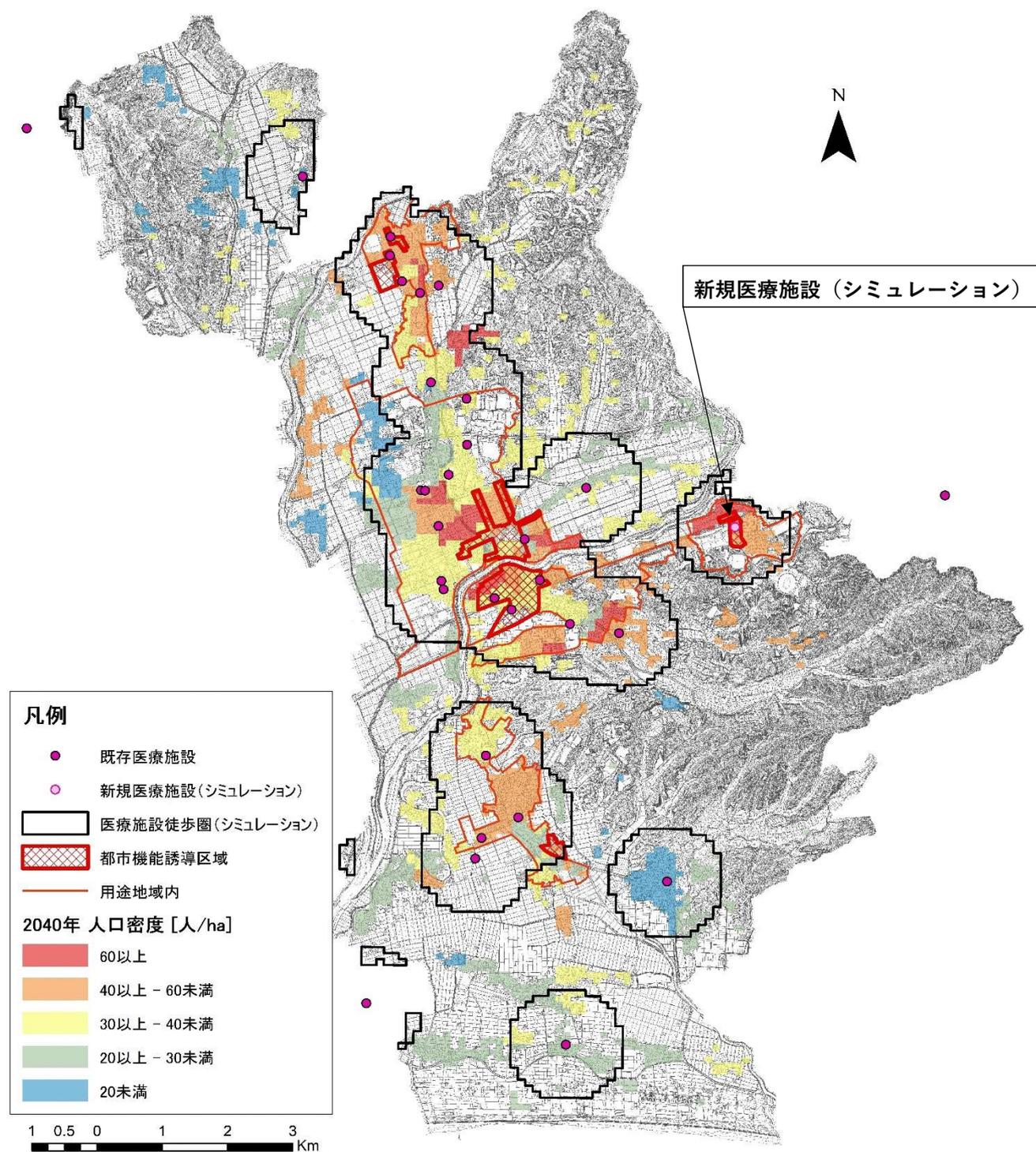


出典：国土数値情報等

【上記の施設を誘致した場合の日常生活サービス徒歩圏充足率】

$$\text{日常生活サービス徒歩圏内人口 (15,921人+8,600人)} \div \text{総人口 (81,491人)} \\ \doteq \mathbf{30\% (約10\%増)}$$

■医療施設（内科、外科）の徒歩圏（2040年）



出典：袋井市医療施設ガイドブック（平成29年4月）

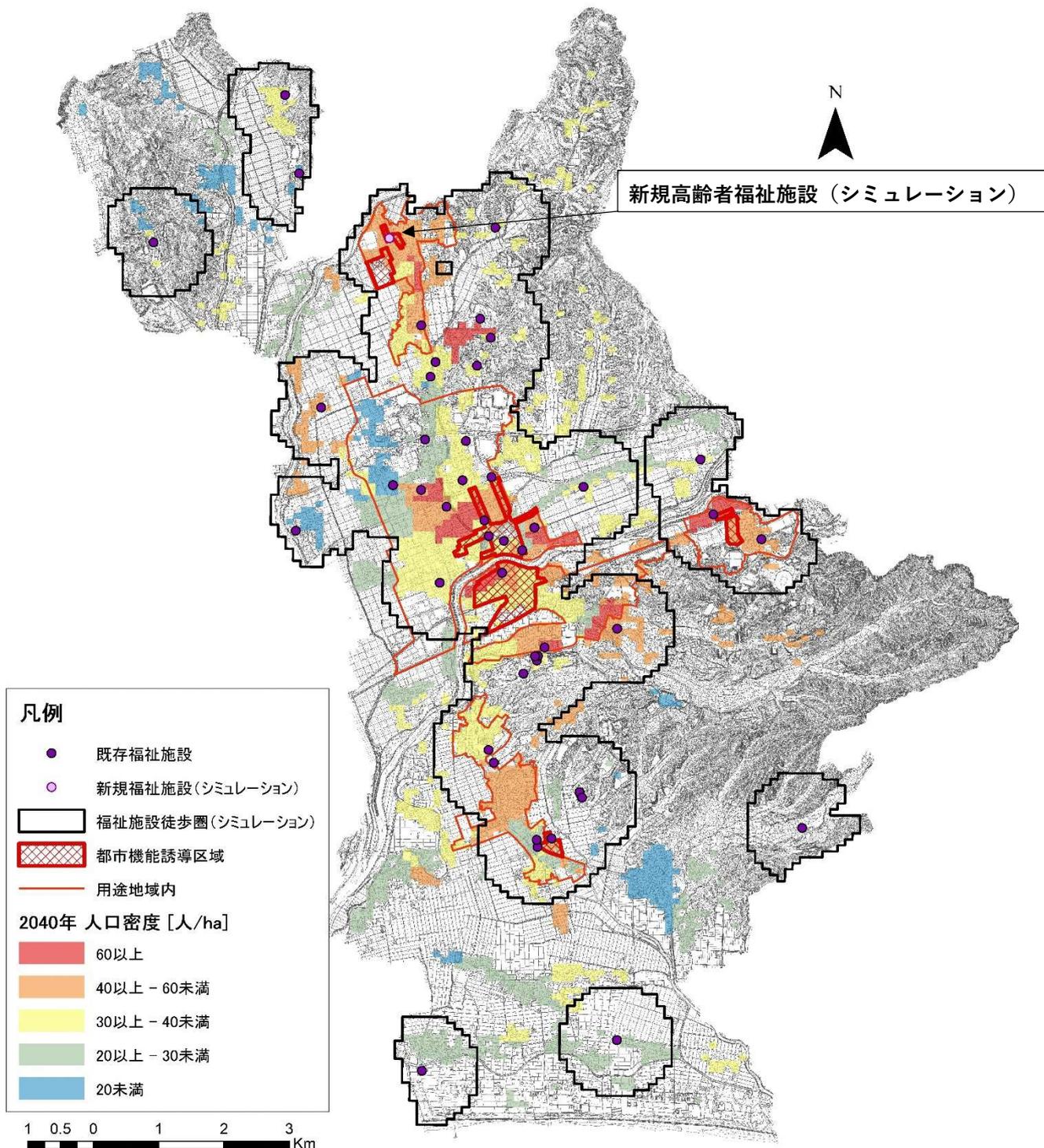
【医療施設の徒歩圏人口カバー率の算出】

医療施設の徒歩圏内人口（56,863人）÷ 総人口（81,491人） = 70%

【医療施設の徒歩圏の人口密度の算出】

医療施設徒歩圏内人口（56,863人）÷ 医療施設徒歩圏面積（3,477ha） = 16人/ha

■高齢者福祉施設の徒歩圏（2040年）



資料：袋井市内介護サービス事業一覧（2016年（平成28年）12月）

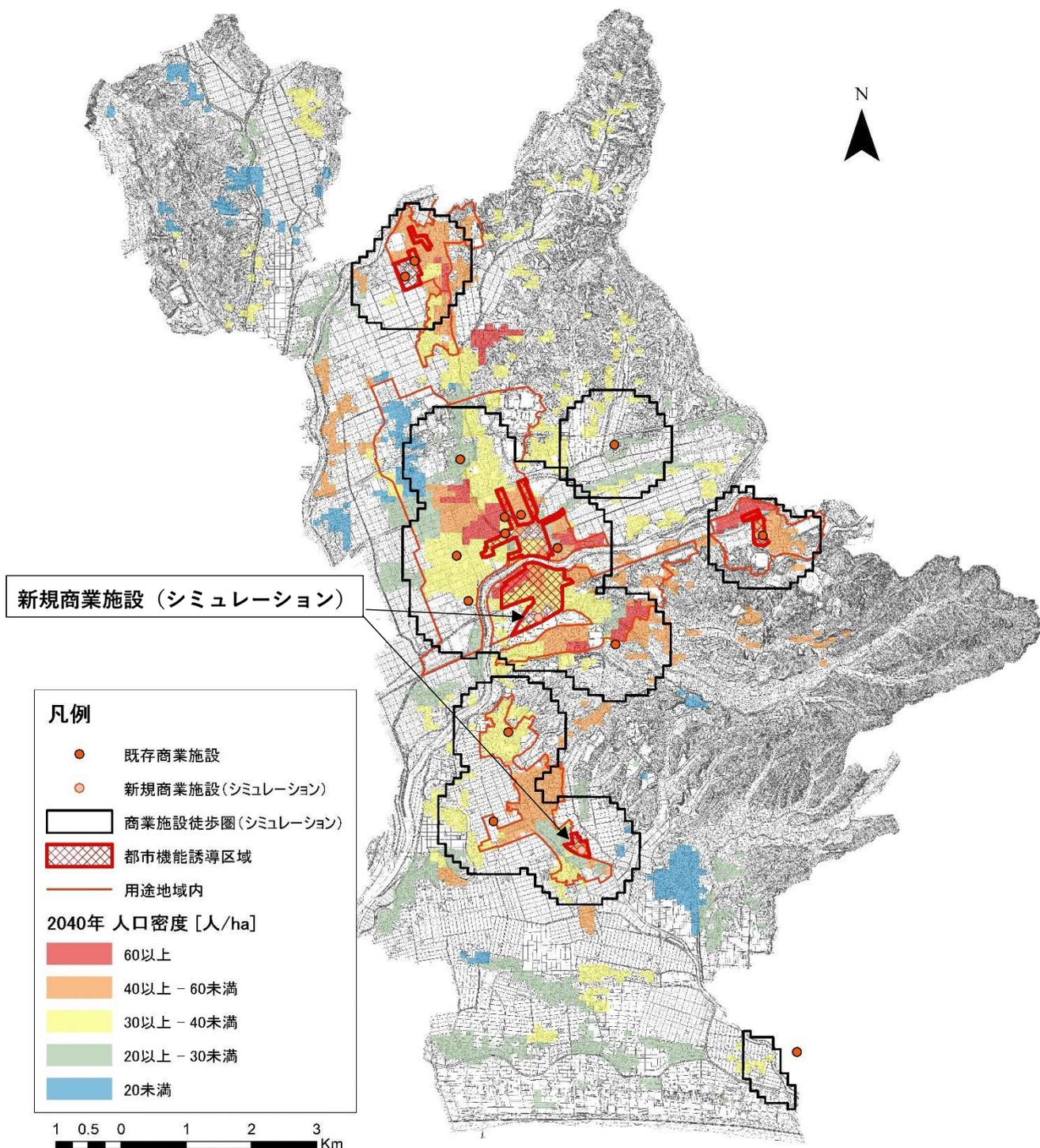
【福祉施設の徒歩圏人口カバー率の算出】

福祉施設の徒歩圏内人口（62,415人）÷総人口（81,491人）＝77%

【福祉施設の徒歩圏の人口密度の算出】

福祉施設徒歩圏内人口（62,415人）÷福祉施設徒歩圏面積（4,991ha）＝13人/ha

■商業施設（スーパーマーケット等）の徒歩圏（2040年）



資料：iタウンページ（2017年（平成29年）11月）

【商業施設の徒歩圏人口カバー率の算出】

商業施設の徒歩圏内人口（47,329人）÷ 総人口（81,491人） = 58%

【商業施設の徒歩圏の人口密度の算出】

商業施設徒歩圏内人口（47,329人）÷ 商業施設徒歩圏面積（2,597ha） = 18人/ha

3. 誘導施設の設定

都市づくりの基本方針や都市構造評価（シミュレーション）の結果を踏まえ、行政施設については市民サービスを支える市役所・支所、医療施設については内科・外科のいずれかを診療科目とする診療所、福祉施設についてはデイサービスセンター等の通所介護サービス等を行う施設、商業施設については生鮮食品を取扱うスーパーマーケット等の物販店舗、教育文化施設については人々の集客や交流を促す施設として図書館を誘導施設とします。

■各地域における誘導施設

都市機能	建物用途	定義	立地状況（箇所）							都市機能誘導区域				
			市内総数	用途地域内	都市機能誘導区域				用途地域外	袋井市役所周辺	J R 袋井駅及び	J R 愛野駅周辺	上山梨地区周辺	浅羽支所周辺
					袋井市役所周辺	J R 袋井駅及び	J R 愛野駅周辺	上山梨地区周辺						
行政施設	市役所	地方自治法第4条第1項に規定するもの	1	1	1	-	-	-	0	●				
	支所	地方自治法第155条第1項に規定するもの	1	1	-	-	-	1	0					●
医療施設	診療所	医療法第1条の5第2項に規定する診療所のうち内科・外科のいずれかを診療科目としているもの	26	20	3	-	2	-	6	●	★	●		■
福祉施設	高齢者福祉施設	介護保険法第8条第7項(通所介護)、第8項(通所リハビリテーション)及び第18項(小規模多機能型居宅介護)に規定するサービスを行う施設に該当するもの	36	16	2	-	-	-	20	●	■	★		■
商業施設	スーパーマーケット	日常生活に必要な生鮮食料品や日用品を販売する店舗（大規模小売店舗立地法第3条、同法施行令第2条に規定する基準面積1,000㎡以上）	14	12	1	1	2	-	2	●	●	●		★
教育文化施設	図書館	図書館法第2条第1項に規定するもの	2	2	1	-	-	1	0	●				●

【凡例】

- ：都市機能誘導区域内に立地している機能であり、今後も維持するため誘導施設と定める都市機能
- ：都市機能誘導区域外で当該区域の近辺に立地している機能であり、移転がある場合には都市機能誘導区域に立地を促進するため誘導施設と定める都市機能
- ★：市内に立地しているが、都市機能誘導区域内に立地していない機能であり、都市構造評価上でも機能誘導を図る必要があるため誘導施設と定める都市機能

空白：誘導施設に定めない都市機能

■ 行政施設

- **市役所、支所**は、都市拠点（JR 袋井駅及び袋井市役所周辺）と地域拠点（浅羽支所周辺）の都市機能誘導区域に立地しており、利便性の高い拠点の形成に向けて、今後もこの都市機能を維持していく必要があるため、誘導施設として位置づけます。

■ 医療施設

- **診療所（内科、外科）**は、用途地域内を中心に多くの施設が立地していますが、用途地域内でも都市機能誘導区域外に立地している施設が多くみられます。今後は、人口減少・高齢社会を見据え、自らが交通手段を所有しない方でも利用しやすいよう公共交通の利便性が高い都市機能誘導区域への立地を促す必要があります。また、都市構造評価（シミュレーション）の結果では、地域拠点（JR 愛野駅周辺）に立地することで日常サービスの徒歩圏充足率が約 4.3%増加することから、既存施設の維持や新たな施設の立地を促進するため、誘導施設として位置づけます。

参考：地域医療情報システム（日本医師会）によると、内科系・外科系診療所は全国平均に対して低く、不足している状況です。

■ 高齢者福祉施設

- **高齢者福祉施設**は、今後迎える高齢社会を見据え、公共交通等を利用しアクセスできる環境に確保されることが重要となるため、公共交通の利便性が高い都市機能誘導区域への立地を促す必要があります。また、都市構造評価（シミュレーション）の結果より、地域拠点（上山梨地区周辺）に立地することで日常サービスの徒歩圏充足率が約 3.5%増加することから、既存施設の維持や新たな施設の立地を促進するため、誘導施設として位置づけます。なお、通所系施設（通所介護、通所リハビリテーション、小規模多機能型居宅介護等のサービスを行う施設に該当するもの）を誘導施設として位置づけ、訪問系施設については、自宅で受けるサービスとなり利用者の移動がないため誘導施設に位置づけません。

■ 商業施設

- **スーパーマーケット**は、用途地域内を中心に立地しており、日常生活を支え、居住先を選定する際に重要となる要素であることから今後も維持していく必要があります。また、都市構造評価（シミュレーション）の結果より、地域拠点（浅羽支所周辺）立地することで、現在、事業を進めている袋井駅南側の商業施設の立地と併せ、日常サービスの徒歩圏充足率が約 2.7%増加することから、既存施設の維持や新たな施設の立地を促進するため、誘導施設として位置づけます。なお、生活に必要な生鮮食品や日用品を取り扱う床面積 1,000 m²以上の物販店舗を誘導施設として位置づけます。

■ 教育文化施設

- **図書館**は、地域の歴史・文化を守り育てるとともに集客力が高く、にぎわいの創出に寄与する施設であることから誘導施設として位置づけます。ただし、各都市機能誘導区域への誘導ではなく、現在立地している都市機能誘導区域内での維持に努めるものとします。

袋井市立地適正化計画の公表日以降、都市機能誘導区域外において誘導施設の建築目的の開発行為や建築等行為を行う場合、または都市機能誘導区域内において誘導施設を休廃止する場合は、着手や休廃止しようとする日の30日前までに市への届出が必要となります。

また、居住誘導区域外において、一定規模以上の住宅の建築目的の開発行為や建築等行為を行う場合は、着手する30日前までに市への届出が必要となります。

1. 都市機能誘導区域外での開発・建築等行為

■届出制度の目的

市が都市機能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す。

■届出の対象となる行為（都市再生特別措置法第108条第1項）

都市機能誘導区域外で、誘導施設を対象に以下の行為を行う場合には、原則として市への届出が必要です。

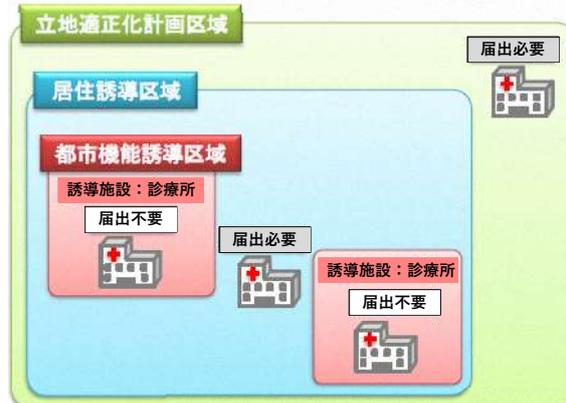
◆開発行為

- ・ 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

◆建築等行為

- ・ 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

■参考例（例えば、診療所を建設する場合）



出典：国土交通省

■届出の時期（都市再生特別措置法第108条第1項及び第2項）

届出は、開発行為等に着手する30日前までに必要となります。また、届出内容を変更する場合も、変更に係る行為に着手する日の30日前までに届出が必要です。

■届出書類の作成

《開発行為の場合》

- ◆届出書・・・様式 1
- ◆添付図書
 - ①位置図（縮尺：1/10,000 以上）
 - ②開発区域求積図（縮尺：1/1,000 以上）、土地利用計画図（縮尺：1/1,000 以上）、誘導施設や誘導施設以外の床面積がわかる建物求積図（必要な場合のみ）
 - ③上記①～②の図書の PDF データ

《建築等行為の場合》

- ◆届出書・・・様式 2（都市再生特別措置法施行規則 様式第 2）
- ◆添付図書
 - ①位置図（縮尺：1/10,000 以上）
 - ②配置図（縮尺：1/1,000 以上）、各階平面図及び 2 面以上の立面図（縮尺：1/300 以上）、敷地求積図、誘導施設や誘導施設以外の床面積がわかる建物求積図（必要な場合のみ）
 - ③上記①～②の図書の PDF データ

《上記 2 つの届出内容を変更する場合》

- ◆届出書・・・様式 3（都市再生特別措置法施行規則 様式第 3）
- ◆添付図書 上記と同様（※変更前及び変更後の内容が確認できるように表記してください。）

2. 都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止

■届出制度の目的

市が既存建物・設備の有効活用など、機能維持に向けて手を打てる機会を確保するための制度です。

■届出の対象となる行為（都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 1 項）

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

■参考例



■届出書類の作成

- ◆届出書・・・様式 4
- ◆添付図書
 - ①位置図（縮尺 1/1,000 以上）
 - ②建築物の用途及び面積が分かる書類等

■届出の時期（都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 1 項）

届出は、誘導施設を休止又は廃止しようとする日の 30 日前までに必要となります。

開発行為届出書

都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定に基づき、開発行為について、下記により届け出ます。

年 月 日

(宛先) 袋井市長

届出者 住 所

氏 名

印

開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる 地域の名称	
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 建築物の用途	
	4 工事の着手予定年月日	年 月 日
	5 工事の完了予定年月日	年 月 日
	6 その他必要な事項	(連絡先)

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名はその法人の名称及び代表者が記載すること。

2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

様式2

誘導施設を有する建築物を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して誘導施設を有する建築物とする行為の届出書

都市再生特別措置法第108条第1項の規定に基づき、

}	誘導施設を有する建築物の新築 建築物を改築して誘導施設を有する建築物とする行為 建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする行為	} について、下記により届け出ます。
---	---	--------------------

年 月 日

(宛先) 袋井市長

届出者 住 所

氏名

印

1 建築物を新築しようとする土地 又は改築若しくは用途の変更を しようとする建築物の存する土 地の所在、地番、地目及び面積	所在・地番	
	地 目	
	面 積	
2 新築しようとする建築物又は改 築若しくは用途の変更後の建築 物の用途		
3 改築又は用途の変更をしようと する場合は既存の建築物の用途		
6 その他必要な事項	(着手予定年月日) (連絡先)	

注1 届出者が法人である場合においては、氏名はその法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

行為の変更届出書

年 月 日

(宛先) 袋井市長

届出者 住 所
氏 名

印

都市再生特別措置法第 108 条第 2 項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

- 1 当初の届出年月日： 年 月 日
- 2 変更の内容：

- 3 変更部分に係る行為の着手予定日： 年 月 日
- 4 変更部分に係る行為の完了予定日： 年 月 日

- 注 1 届出者が法人である場合においては、氏名はその法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を白署で行う場合においては、押印を省略することができる。
- 3 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

様式 4

誘導施設の休廃止届出書

平成 年 月 日

(宛先) 袋井市長

届出者 住 所

氏 名

印

連絡先

都市再生特別措置法第108条の2第1項の規定に基づき、誘導施設の（休止・廃止）について、下記により届け出ます。

記

(1) 休止（廃止）しようとする誘導施設の名称、用途及び所在地

名 称：

用 途：

所在地：袋井市

(2) 休止（廃止）しようとする年月日 平成 年 月 日

(3) 休止しようとする場合にあっては、その期間

(4) 休止（廃止）に伴う措置

イ) 休止（廃止）後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がある場合、予定される当該建築物の用途

ロ) 休止（廃止）後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がない場合、当該建築物の存置に関する事項

- 注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載してください。
- 2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができます。
- 3 (4)ロ)欄には、当該建築物を存置する予定がある場合は存置のために必要な管理その他の事項について、当該建築物を存置する予定がない場合は当該建築物の除却の予定時期その他の事項について記入してください。

3. 居住誘導区域外での開発・建築等行為

■届出制度の目的

市が居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するための制度です。

■届出の対象となる行為（都市再生特別措置法第88条第1項）

居住誘導区域外で、住宅を対象に以下の開発行為・建築等行為を行おうとする場合には、原則として市への届出が義務付けられています。

◆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、その規模が1,000㎡以上のもの

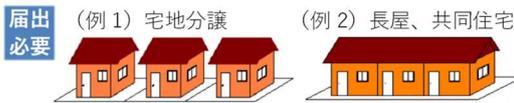
◆建築等行為

- ・ 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、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

■参考例

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、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



- 届出 不要 (例3) 1戸の建築行為



- 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

※「住宅」とは、戸建て住宅、共同住宅、長屋等の居住の用に供する建築物です。

■届出の時期（都市再生特別措置法第88条第1項及び第2項）

届出は、開発行為等に着手する30日前までに必要となります。また、届出内容を変更する場合も、変更に係る行為に着手する日の30日前までに届出が必要です。

■届出書類の作成**《開発行為の場合》**

◆届出書・・・様式5（都市再生特別措置法施行規則 様式第4）

- ◆添付図書
- ①位置図（縮尺：1/10,000 以上）
 - ②開発区域求積図（縮尺：1/1,000 以上）、土地利用計画図（縮尺：1/1,000 以上）
 - ③上記①～②の図書の PDF データ

《建築等行為の場合》

◆届出書・・・様式6（都市再生特別措置法施行規則 様式第5）

- ◆添付図書
- ①位置図（縮尺：1/10,000 以上）
 - ②配置図（縮尺：1/1,000 以上）、各階平面図及び2面以上の立面図（縮尺：1/300 以上）、敷地面積求積図
 - ③上記①～②の図書の PDF データ

《上記2つの届出内容を変更する場合》

◆届出書・・・様式7（都市再生特別措置法施行規則 様式第6）

- ◆添付図書 上記と同様（※変更前及び変更後の内容が確認できるように表記してください。）

開発行為届出書

都市再生特別措置法第 8 8 条第 1 項の規定に基づき、開発行為について、下記により届け出ます。

年 月 日

(宛先) 袋井市長

届出者 住 所

氏 名

印

開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる 地域の名称	
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 住宅等の用途	
	4 工事の着手予定年月日	年 月 日
	5 工事の完了予定年月日	年 月 日
	6 その他必要な事項	(住宅用区画数)

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名はその法人の名称及び代表者が記載すること。

2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

様式 6

住宅等を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする行為の届出書

都市再生特別措置法第 8 8 条第 1 項の規定に基づき、

{ 住宅等の新築
 建築物を改築して住宅等とする行為
 建築物の用途を変更して住宅等とする行為 } について、下記により届け出ます。

年 月 日

(宛先) 袋井市長

届出者 住 所

氏 名

印

1 住宅等を新築しようとする土地 又は改築若しくは用途の変更を しようとする建築物の存する土 地の所在、地番、地目及び面積	所在・地番	
	地 目	
	面 積	
2 新築しようとする住宅等又は改 築若しくは用途の変更後の住宅 等の用途		
3 改築又は用途の変更をしよう とする場合は既存の建築物の用途		
6 その他必要な事項	(着手予定年月日)	
	(戸 数)	

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名はその法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名(法人にあってはその代表者の氏名)の記載を白署で行う場合においては、押印を省略することができる。

行為の変更届出書

年 月 日

(宛先) 袋井市長

届出者 住 所
氏 名

印

都市再生特別措置法第 88 条第 2 項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

- 1 当初の届出年月日： 年 月 日
- 2 変更の内容：

- 3 変更部分に係る行為の着手予定日： 年 月 日
- 4 変更部分に係る行為の完了予定日： 年 月 日

- 注 1 届出者が法人である場合においては、氏名はその法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を白署で行う場合においては、押印を省略することができる。
- 3 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

5

目標値の考え方

1. 目標値（1）の考え方

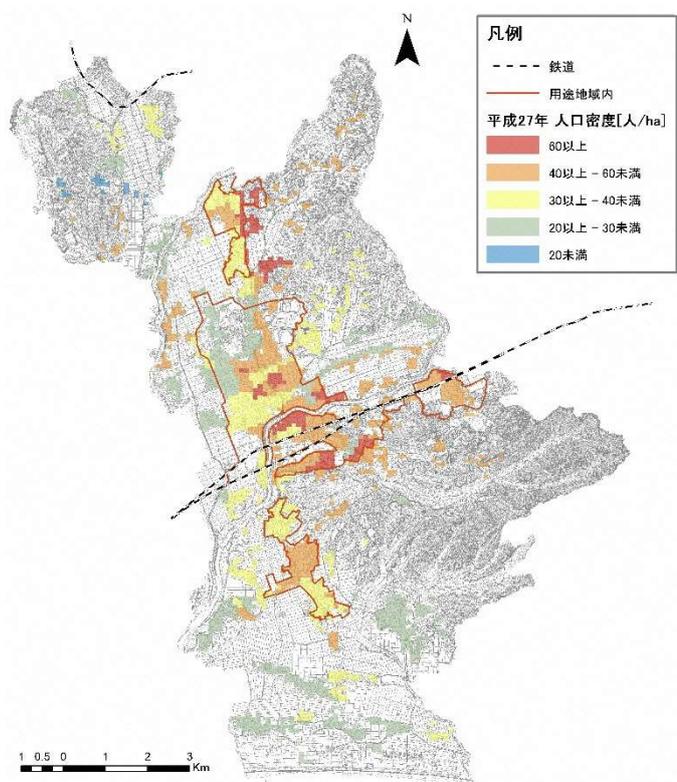
■人口密度（想定）

- JR袋井駅南土地区画整理事業 : 約80人/ha(土地区画整理事業の人口計画)
- 都市機能誘導区域 (JR袋井駅及び市役所周辺) : 約65人/ha(任意値 想定)
- 上記以外の居住誘導区域 : 2015年(平成27年)の人口密度を維持(想定)
- 居住誘導区域外 : 国立社会保障・人口問題研究所の推計通りの人口密度(想定)

このとおり人口密度を想定すると下図のような人口動態が予測されます。

■2015年(平成27年)(国勢調査)

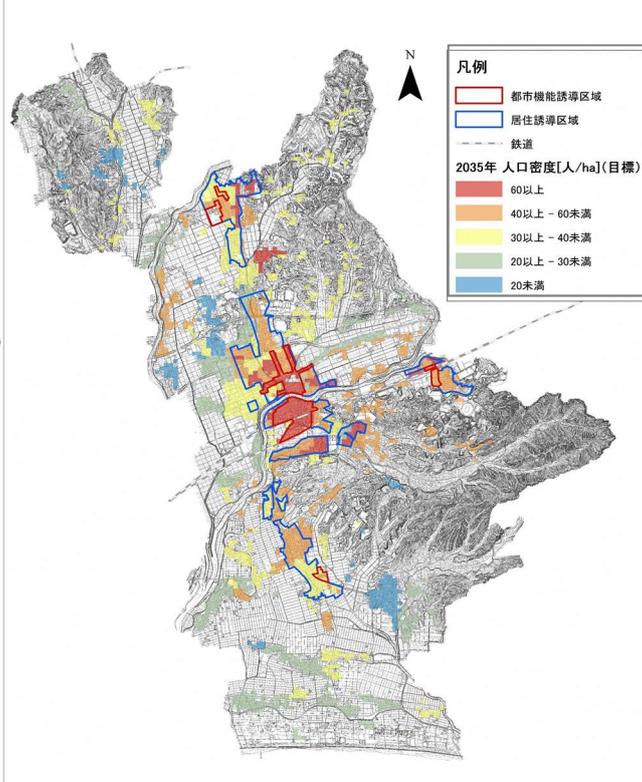
- 総人口 : 85,789人
- 居住誘導区域内人口 : 約32,300人(約38%)
- 居住誘導区域外人口 : 約53,500人(約62%)



約 32,300 人 ÷ 760ha = 約 43 人/ha
(居住誘導区域面積)

■2035年 目標人口(袋井市人口ビジョン)

- 総人口 : 約86,300人
- 居住誘導区域内人口 : 約34,800人(約40%)
- 居住誘導区域外人口 : 約51,500人(約60%)



◆本計画での目標値
約 34,800 人 ÷ 760ha = 約 46 人/ha
(居住誘導区域面積)

2. 目標値（2）の考え方

本計画を効果的に運用することにより、第2次袋井市総合計画で示す目標値である「土地区画整理実施区域内の未利用区画数」の土地利用をさらに促進します。

◆第2次総合計画（前期基本計画）の目標値

2014年（平成26年） **860区画** → 2020年 **770区画**

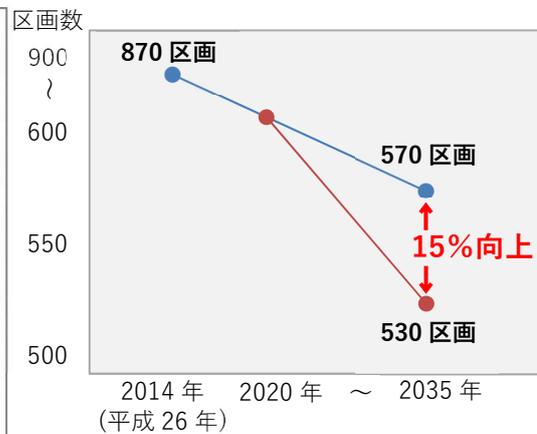
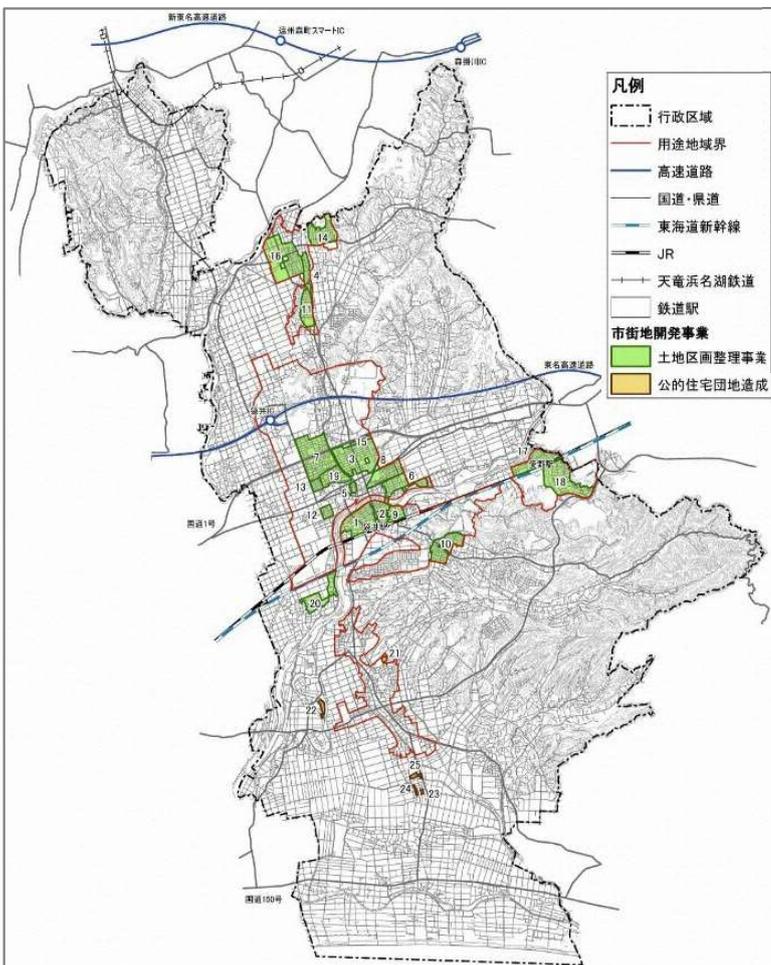
$(860 \text{ 区画} - 770 \text{ 区画}) \div 7 \text{ 年} \approx 13 \text{ 区画/年}$

本計画の運用により **13区画/年**を**15%向上**※1するものとし、**15区画/年**とします。

◆本計画での目標値

2035年
530区画

$860 \text{ 区画} - (15 \text{ 区画/年} \times 22 \text{ 年}) \approx 530 \text{ 区画}$

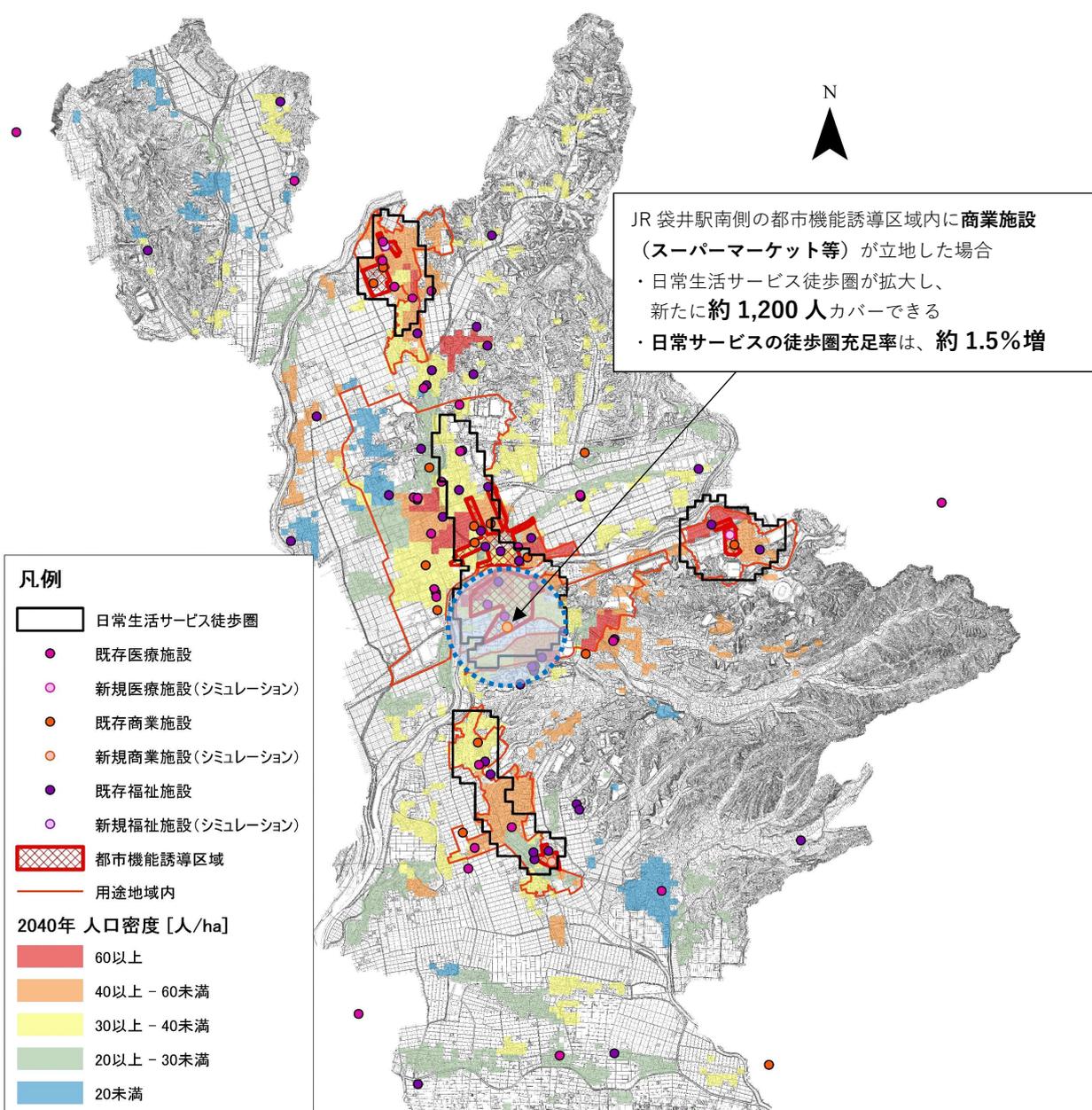


※1：袋井市人口ビジョンでは、2060年の人口を67,900人と推計しており、目標人口を様々な施策展開により、約17%向上した80,000人としています。よって15%向上するものとしています。

3. 目標値 (3) の考え方

JR 袋井駅南側の都市機能誘導区域内に**商業施設**（スーパーマーケット等）が立地した場合、日常生活サービスの徒歩圏が拡大し、新たに**約 1,200 人**カバーすることができるため、**日常サービスの徒歩圏充足率は、約 1.5% 増**となります。

■ 日常サービスの徒歩圏充足率



【上記の施設を誘致した場合の日常生活サービスの徒歩圏充足率】

$$\text{日常生活サービス徒歩圏内人口 (1,200人)} \div \text{総人口 (81,491人)} = \text{約1.5\% 増}$$

袋井市の目指す「これから」の都市づくり

■本市の目指す都市構造（袋井市都市計画マスタープランより）

今後は、人口減少や少子高齢化が一層進展することを踏まえ、市街地の拡大を抑制するとともに、これまで整備されてきた都市基盤施設等を活かした、活力あふれる拠点形成、効率よい土地利用、利便性の高い交通基盤が必要です。このため、市域のバランスを考慮した土地利用の規制誘導や、拠点間を効果的に連絡する交通施設を基本とし、誰もが快適に暮らしていける持続可能なコンパクトな都市構造への転換が求められています。

本市においては、都市拠点、地域拠点、集落拠点のさらなる“機能強化”と“役割を明確化”するとともに、それぞれの拠点を“つなぐ”ネットワークの維持・充実を図ることで3層構造からなる拠点間の連携を強化し、市が一体となったコンパクトな都市構造を目指します。

■目指す都市構造

都市拠点・地域拠点・集落拠点をネットワークでつなぐ ふくろい版多極ネットワーク都市構造

拠点の「機能強化」、「役割の明確化」、拠点間を「つなぐ」

都市拠点



医療・福祉・商業施設等の都市機能の誘導・集積により機能強化を図るとともに、地域拠点や集落拠点の都市機能を補完する役割を担う。

地域拠点



それぞれ地域に応じた都市機能の誘導・集積による機能強化と交通結節点としての機能強化を図り、集落拠点の都市機能を補完する役割を担う。

集落拠点



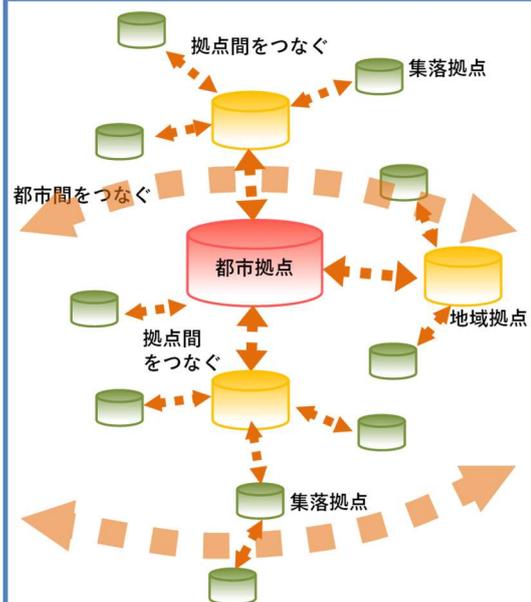
コミュニティセンター等を拠点とした地域づくりにより地域コミュニティの強化を図るとともに、市街地周辺に広がる、市域の約60%を占める農地や山林等を維持・保全し、美しい農の風景や丘陵地を守っていく役割を担う。

つなぐ

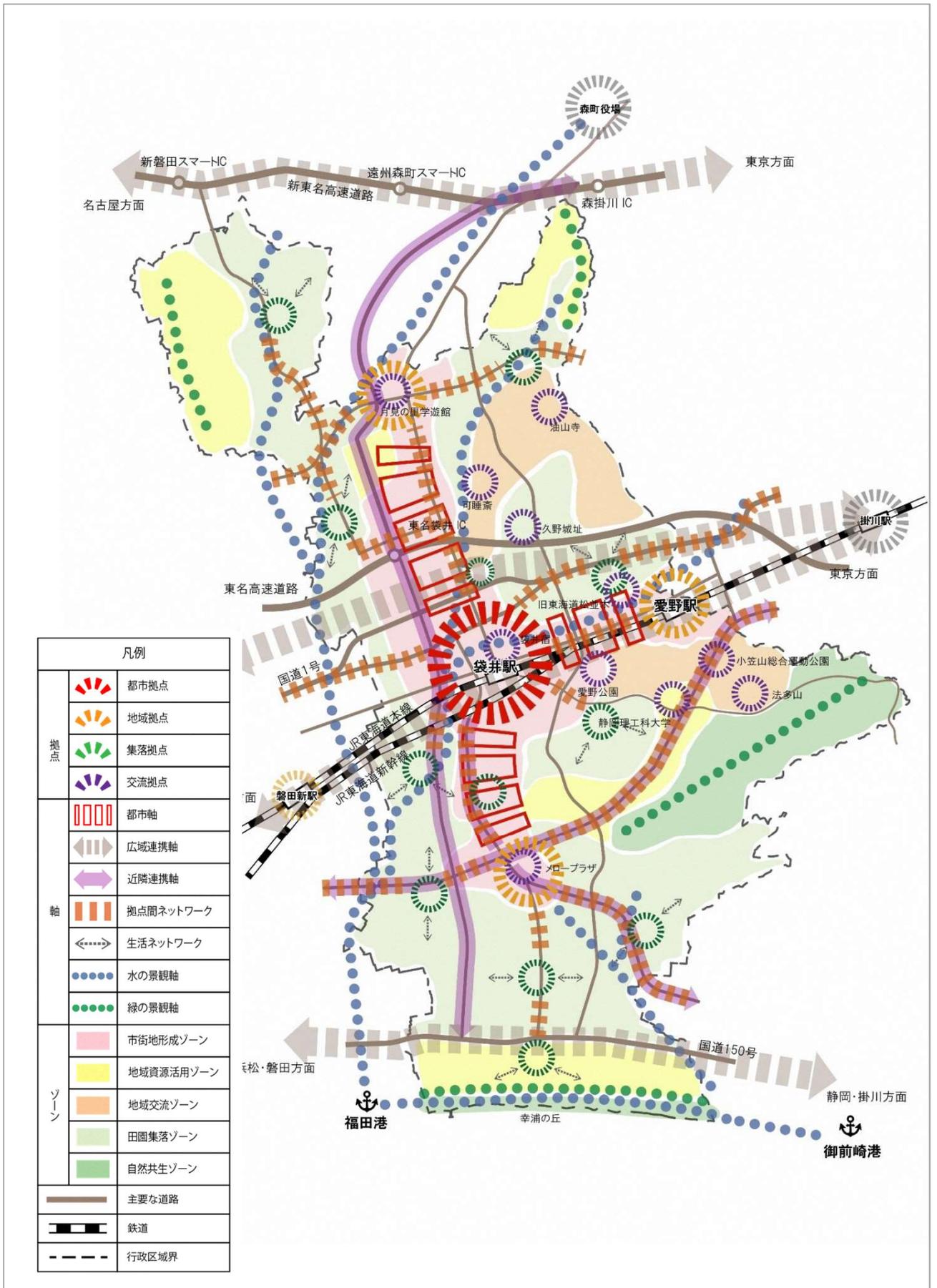


都市拠点、地域拠点、集落拠点をつなぐ道路・公共交通・ICT等のネットワークの維持・充実や他の都市をつなぐ広域的なネットワークの充実を図る。

目指す都市構造のイメージ



■将来都市構造図（袋井市都市計画マスタープランより）



立地適正化計画に係る支援措置（参考）

立地適正化計画を策定することにより、国等から財政・金融上の支援措置を受けることができる場合があります。ここでは、国土交通省のホームページ（2018年（平成30年）8月現在）に掲載されている支援措置の一部について紹介します。詳細（最新情報）については、国土交通省のホームページをご覧ください。

■（参考）都市機能誘導区域における支援措置等（2018年（平成30年）8月現在）
（国土交通省 HP より http://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000032.html）

事業名	対象事業	補助率等
1 集約都市形成支援事業	都市機能の集約地域への立地誘導のため、都市の集約化等に関する計画策定支援、都市のコアとなる施設の移転に際した旧建物の除却・緑地等整備を支援し、都市機能の移転促進を図る。	直接補助の場合 地方自治体・1/2 民間事業者・1/2 間接補助の場合 民間事業者・1/3
2 都市機能立地支援事業	人口減少・高齢社会に対応した持続可能な都市構造への再構築を図るため、公的不動産の有効活用等により都市機能（医療・福祉等）を整備する民間事業者等に対して支援し、中心拠点・生活拠点の形成を推進する。 ※都市機能誘導区域面積の市街化区域等面積に占める割合が10%未満の都市については、事業要件である人口集中地区及び交通に関する要件を緩和する。一方、同割合が50%以上の都市は、交付率を50%から45%へ引き下げる。	直接補助 民間事業者・1/3 ※市町村の支援と比較し低いほうが国からの支援額
3 スマートウェルネス住宅等推進事業	「サービス付き高齢者向け住宅」に併設される高齢者生活支援施設の供給促進のため、都市機能誘導区域において一定の要件を満たす事業については補助限度額の引き上げ等を行い、整備を支援する。	直接補助 民間事業者 ・新築 1/10 ・改修 1/3
4 地方再生エリアマネジメント負担金	市町村が、受益者（小売業者、サービス業者など）から受益者負担金を徴収、エリアマネジメント団体（法人）へ交付金を交付 ※地域再生法の改定により、官民が連携してエリアマネジメントの促進に取り組むスキームを構築	—
5 まち再生出資 （金融措置）	立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内における都市開発事業（誘導施設又は誘導施設の利用者の利便の増進に寄与する施設を有する建築物の整備）であって、国土交通大臣認定を受けた事業に対し、（一財）民間都市開発推進機構（民都機構）が出資を実施。 また、当該認定事業（誘導施設を有する建築物の整備に関するものに限る。）については、公共施設等＋誘導施設の整備費を支援限度額とする。	—

資料：国土交通省 HP より抜粋

1. 集約都市形成支援事業

コンパクトシティ形成支援事業（集約都市形成支援事業） 国土交通省

コンパクトなまちづくりを推進するため、立地適正化計画等の計画策定や、医療、福祉施設等の集約地域への移転促進、移転跡地の都市的土地利用からの転換等に対する支援を行う。

<p>■ 計画策定の支援</p> <p>対象計画：①立地適正化計画 ②PRE活用計画 ③広域的な立地適正化の方針 ④低炭素まちづくり計画</p>	<p>補助対象者（直接補助：1/2）</p> <ul style="list-style-type: none"> ＞ 地方公共団体（①～④） ＞ PRE活用協議会（②のみ） ＞ 鉄道沿線まちづくり協議会（③のみ）
<p>■ コーディネート支援</p> <p>専門家の派遣等を通じて以下の取組を支援</p> <ul style="list-style-type: none"> - 計画策定に向けた合意形成 - 計画に基づく各種施策の推進のための合意形成 	<p>補助対象者（直接補助：1/2）</p> <ul style="list-style-type: none"> ＞ 地方公共団体 ＞ 民間事業者等 <p>補助対象者（間接補助：1/3）</p> <ul style="list-style-type: none"> ＞ 民間事業者等
<p>■ 誘導施設等の移転促進の支援</p> <p>誘導施設等の跡地の除却処分・緑地等整備の支援</p> <ul style="list-style-type: none"> - 医療施設、社会福祉施設等（延床面積1,000㎡以上） - 商業施設（上記と一体的に立地するもの） 	<p>補助対象者（直接補助：1/2）</p> <ul style="list-style-type: none"> ＞ 地方公共団体 ＞ 民間事業者等 <p>補助対象者（間接補助：1/3）</p> <ul style="list-style-type: none"> ＞ 民間事業者等
<p>■ 建築物跡地等の適正管理支援</p> <p>立地適正化計画に跡地等管理区域として位置付けられた区域等における建築物跡地等の適正管理を支援</p> <ul style="list-style-type: none"> - 跡地等の適正管理に係る方策を検討するための調査 - 跡地等管理協定を締結した建築物跡地等の管理のための 専門家派遣及び管理上必要な敷地整備 	<p>補助対象者（直接補助：1/2）</p> <ul style="list-style-type: none"> ＞ 地方公共団体 ＞ 民間事業者等 <p>補助対象者（間接補助：1/3）</p> <ul style="list-style-type: none"> ＞ 民間事業者等



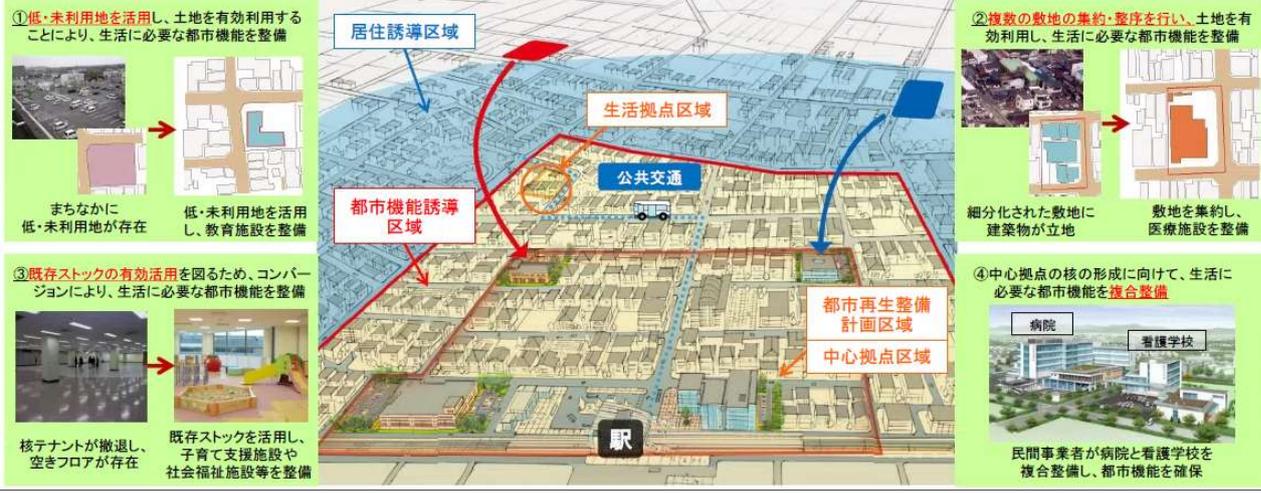
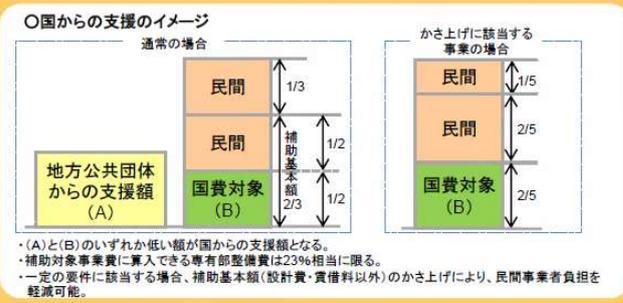
平成30年度 追加事項

○「立地適正化計画」の策定の支援対象の要件に、「地域公共交通の活性化及び再生に関する法律に基づく地域公共交通網形成計画の作成を検討すること」及び「定量的な目標値として人口密度等に関する目標値及び公共交通利用者数等に関する目標値を記載すること」を追加する。

2. 都市機能立地支援事業

都市機能立地支援事業 国土交通省

- 地方公共団体からの支援として、民間事業者に対する**公有地等賃料の減免や固定資産税等の減免等を実施。**
 - 生活に必要な**都市機能（医療・社会福祉・教育文化）**を都市機能誘導区域内へ誘導するため、都市機能整備を実施する**民間事業者に対し、国から直接支援。（補助率50%）**
- ※ 都市機能誘導区域の面積の市街化区域等の面積に占める割合が50%以上の場合は、交付率を50%から45%とする。（経過措置あり）
- 「①低・未利用地の活用」「②複数の敷地の集約・整序」「③既存ストックの活用」「④都市機能の複合整備」を行う事業については、交付対象事業費のかさ上げを行い、**民間負担を軽減。**



3. スマートウェルネス住宅等推進事業

スマートウェルネス住宅等推進事業

平成30年度予算：305億円

- 高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる住環境（スマートウェルネス住宅）を実現するため、**サービス付き高齢者向け住宅の整備**、高齢者生活支援施設や子育て支援施設等の**福祉施設の整備**、**先導的な取組**及び**住宅確保要配慮者専用の住宅とする場合の改修費**を支援。
- 平成30年度は、サービス付き高齢者向け住宅の整備について、**既存ストックを改修して整備するサービス付き高齢者向け住宅への支援の拡充等**を行うこととしている。

① サービス付き高齢者向け住宅整備事業

- サービス付き高齢者向け住宅の供給の加速や多様な居住ニーズに応じた整備の推進を図るため、**整備費**に対して**支援**を実施

【住宅】 新築 1/10 (上限 90・120・135万円/戸*)
改修 1/3 (上限 180万円/戸等) ※床面積等に応じて設定

【高齢者生活支援施設*】 新築 1/10 (上限1,000万円/施設等)
改修 1/3 (上限1,000万円/施設等)

※新築の場合は、介護関連施設（デイサービス、訪問介護事業所、居宅介護支援事業所等）、病院、診療所、訪問看護事業所を補助対象外とする。（平成30年度までに着手する事業は補助対象。）

② スマートウェルネス拠点整備事業

- 住宅団地等における**福祉施設**の整備促進のため、**整備費**に対して**支援**を実施

補助率：1/3 補助限度額：1,000万円/施設
対象施設：高齢者生活支援施設*、障害者福祉施設、子育て支援施設
事業の主な要件：①原則として住宅団地等の戸数が100戸以上であること
②地方公共団体と連携して「スマートウェルネス計画」が定められていること
※新築の場合は、介護関連施設（デイサービス、訪問介護事業所、居宅介護支援事業所等）、病院、診療所、訪問看護事業所を補助対象外とする。（平成30年度までに着手する事業は補助対象。）



③ スマートウェルネス住宅等推進モデル事業

- 高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する**先導的な事業**として選定されるものに対して**支援**を実施
〔建設工事費〕補助率：新築 1/10、改修 2/3 〔技術の検証等に係る費用〕補助率：2/3

④ 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業

- 新たな住宅セーフティネット制度の枠組みのもと、既存住宅等を改修して**住宅確保要配慮者専用の住宅**とする場合の**改修費**に対して**支援**を実施
補助率：1/3 補助限度額：50万円/戸等 対象工事：バリアフリー改修工事、耐震改修工事、共同居住用のための改修工事、間取り変更工事等

4. 地方再生エリアマネジメント負担金

地域再生エリアマネジメント負担金制度の創設

平成30年地域再生法改正関係
平成30年6月1日公布・施行

- ◆ 近年、民間が主体となって、賑わいの創出、公共空間の活用等を通じてエリアの価値を向上させるためのエリアマネジメント活動の取組が拡大。
- ◆ 他方、エリアマネジメント活動では、**安定的な活動財源の確保が課題**。特に、エリアマネジメント活動による利益を享受しつつも活動に要する費用を負担しないフリーライダーの問題を解決することが必要。
（民間団体による自主的な取組であるため、民間団体がフリーライダーから強制的に徴収を行うことは困難）
- ◆ このため、海外におけるB I Dの取組事例等を参考とし、**3分の2以上の事業者の同意を要件として、市町村が、エリアマネジメント団体**が実施する地域再生に資するエリアマネジメント活動に要する費用を、**その受益の限度において活動区域内の受益者（事業者）から徴収し、これをエリアマネジメント団体に交付する官民連携の制度（地域再生エリアマネジメント負担金制度）**を創設し、地域再生に資するエリアマネジメント活動の推進を図る。

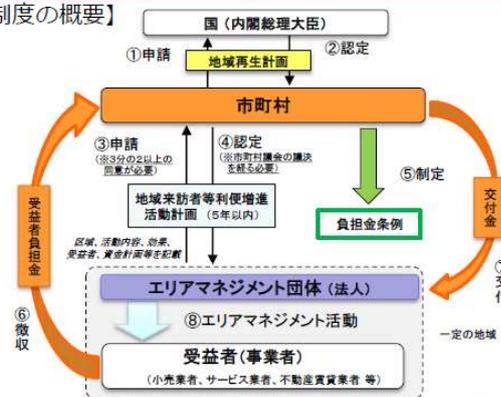
※B I D…Business Improvement District. 米国・英国等において行われている、主に商業地域において地区内の事業者等が組織や資金調達等について定め、地区の発展を目指して必要な事業を行う仕組み。

【地域再生に資するエリアマネジメント活動】

地域の来訪者又は滞在者の利便の増進やその増加により経済効果の増進を図り、地域における就業機会の創出や経済基盤の強化に資する活動



【制度の概要】



※3分の1超の事業者の同意に基づく計画期間中の計画の取消等についても、併せて規定

来訪者等の増加により事業機会の拡大や収益性の向上を図り、地域再生を実現

5. まち再生出資

まち再生出資の概要

- 市町村が定める都市再生整備計画の区域等において行われる優良な民間都市開発事業に対し、民都機構が出資を行うことにより、事業の立上げを支援。
- 事業の自己資金が充実し、事業全体のリスクが縮減されることにより、民間金融機関からの融資等の呼び水となる。



制度利用のための主な要件

- <対象事業者> 民間事業者(SPC)
- <対象区域> 都市再生整備計画の区域、都市機能誘導区域等
- <対象事業>
- ・広場、緑地等の公共施設整備を伴うこと
 - ・事業用地が0.2ヘクタール以上であること(医療・福祉、教育文化、商業の施設を含む事業及び低未利用地等を活用した一定の事業は500㎡以上)
 - ※ 三大都市圏の既成市街地等内は原則0.5ヘクタール以上
 - ※ 都市機能誘導区域内は0.1ヘクタール以上(誘導施設^{※1}を含む事業は500㎡以上)
- <支援限度額>
- ・次の①～③のうち、最も少ない額
 - ① 総事業費の50%
 - ② 資本の50%
 - ③ 公共施設等^{※2}の整備費 (都市機能誘導区域内は、公共施設等 + 誘導施設^{※1})
- <その他支援条件>
- ・竣工後10年以内に配当を行うことが確実であると見込まれること。

※1: 支援対象事業が施行される都市機能誘導区域内へ立地を誘導すべしとして立地適正化計画に定められている施設。
 ※2: 公共施設のほか、都市利便施設(駐車場、防災備蓄倉庫等)及び種業利便施設(エレベーター、共用通路等)を含む。

具体例

オガールプラザ整備事業 (岩手県紫波町)

- 支援内容
- (1) 支援先 オガールプラザ株式会社
- (2) 出資額 0.6億円
- 事業内容
- (1) 規模 地上2階建
- (2) 用途 図書館、物販・飲食施設、子育て支援センター、事務所
- (3) 工期 2011年9月～2012年6月



実績等

2005年度～2016年度
 支援件数 43件 支援総額 302億円

■ (参考) 居住誘導区域における支援措置等 (2018年(平成30年)8月現在) (国土交通省 HP より http://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000032.html)

事業名	対象事業	補助率等
1 フラット35 地域活性化型 (住宅金融支援機構による支援)	平成29年度より、コンパクトシティ形成等の施策を実施している地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、地方公共団体による住宅の建設・取得に対する財政的支援とあわせて、住宅金融支援機構によるフラット35の金利を引き下げる。 【支援内容】居住誘導区域内における新築住宅・既存住宅の取得に対し、住宅ローン(フラット35)の金利引下げ(当初5年間、▲0.25%引下げ)	-
2 空き家再生等推進事業	老朽化の著しい住宅が存在する地区において、居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却及び空き家住宅又は空き建築物の活用を行う。	除却 地方自治体・2/5 民間事業者・2/5 活用 直接補助 地方自治体・1/2

資料：国土交通省 HP より抜粋

1. フラット 35 地域活性化型

フラット35子育て支援型及び地域活性化型の概要

「ニッポン一億総活躍プラン」「まち・ひと・しごと創生基本方針」における地方創生等の推進に向け、「子育て支援」「UIJターン」「コンパクトシティ形成」「空き家対策」の施策を実施している地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、地方公共団体による財政的支援とあわせて、フラット35の金利を引き下げることにより、**子育て支援・地域活性化の推進を図る。**

1 事業要件

以下のすべての要件に適合する事業。

- ① 事業を実施する地方公共団体において、計画・方針に基づき、以下の取組を積極的に実施していること。
 - ・子育て支援の場合：保育の受け皿の整備等の子育て支援
 - ・UIJターンの場合：起業支援等の地域活性化に資する取組及び空き家の解消に資する取組
 - ・コンパクトシティ形成の場合：都市機能の誘導等のコンパクトシティ形成に資する取組及び空き家の解消に資する取組
 - ・空き家対策の場合：空家対策特別措置法に基づく「空家等対策計画」の策定等の空き家の解消に資する取組を積極的に実施していること
- ② 地方公共団体において、住宅の建設・購入・改良（空き家対策の場合は空き家バンクに登録された住宅の改修又は取得）に対して、一定の**補助金等の財政支援**を行うものであること。
- ③ 住宅金融支援機構に設置された**有識者委員会**において、事業内容が適切であると認められたものであること。

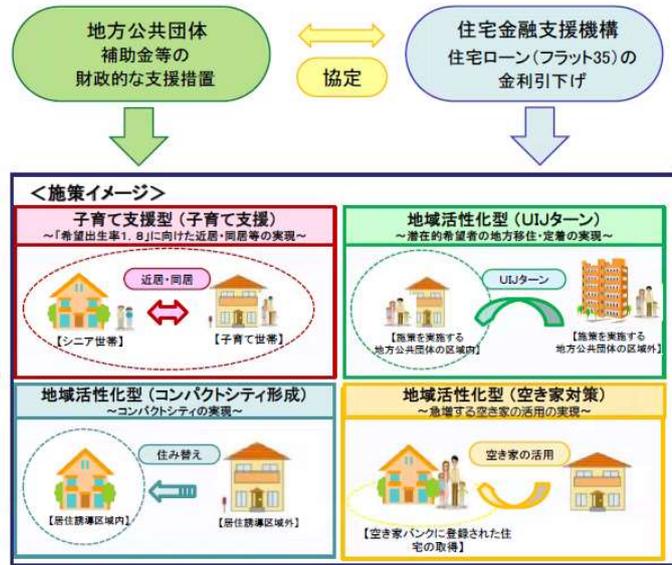
2 支援内容

- ① 対象となる住宅取得
 - ・若年子育て世帯による**既存住宅**の取得
 - ・若年子育て世帯・親世帯等による**同居・近居**のための**新築・既存住宅**の取得
 - ・UIJターンによる**新築・既存住宅**の取得
 - ・居住誘導区域内における**新築・既存住宅**の取得
 - ・**空き家バンク**に登録された住宅の取得

※ 各施策の要件は、地方公共団体が、**地域の実情を踏まえて**設定。
- ② 住宅ローン（フラット35）の金利引下げ
 - ・当初5年間、▲0.25%引下げ

＜地方公共団体と住宅金融支援機構の連携イメージ＞

「ニッポン一億総活躍プラン」「まち・ひと・しごと創生基本方針」の推進に向けて、「子育て支援」「UIJターン」「コンパクトシティ形成」「空き家対策」の施策について、**地方公共団体と住宅金融支援機構が連携して支援。**



2. 空き家再生等推進事業

空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金等の基幹事業）

社会資本整備総合交付金及び防災・安全交付金の内数

居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却または、空き家住宅又は空き建築物の活用等に対し支援を行うもの。

補助対象市区町村

- ・空家対策特別措置法に基づく「**空家等対策計画**」を策定している
- ・空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、**計画的な活用・除却を推進すべき区域**として地域住宅計画等に定められた区域 など

補助対象事業

- ・空き家の活用
(例：空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用)
- ・空き家の除却
(例：ポケットパークとして利用するための空き家の解体)
- ・空き家の実態把握
(例：空き家数の調査) など

事業主体・補助率

事業主体	活用	除却
地方公共団体	1/2	2/5
民間事業者等 (地方公共団体補助の1/2以内)	1/3	2/5

＜事業活用イメージ＞

市区町村による活用・除却等の事業を支援

空き家の活用



・空き家を地域活性化のため、観光交流施設に活用

空き家の除却



・居住環境の整備改善のため、空き家を除却し、ポケットパークとして利用