第８章　計画実現に向けて

８－１　目標値と計画評価方法の設定
８－２　届出制度

第８章　計画実現に向けて

８－１　目標値と計画評価方法の設定

（１）目標値の設定

本計画の必要性や妥当性を市民等の関係者に客観的かつ定量的に提示する観点から、本計画の推進により実現を目指す指標と目標値を設定します。

また、今回の計画改定において、公共交通に関する指標と目標値を新たに設定します。

①居住誘導に関する目標値

居住誘導に係る施策を講じることで生活サービス施設やコミュニティの持続性が確保・充実され、住みたくなる市街地が形成されているかを客観的かつ定量的に示す指標として、「居住誘導区域における人口密度」を設定します。

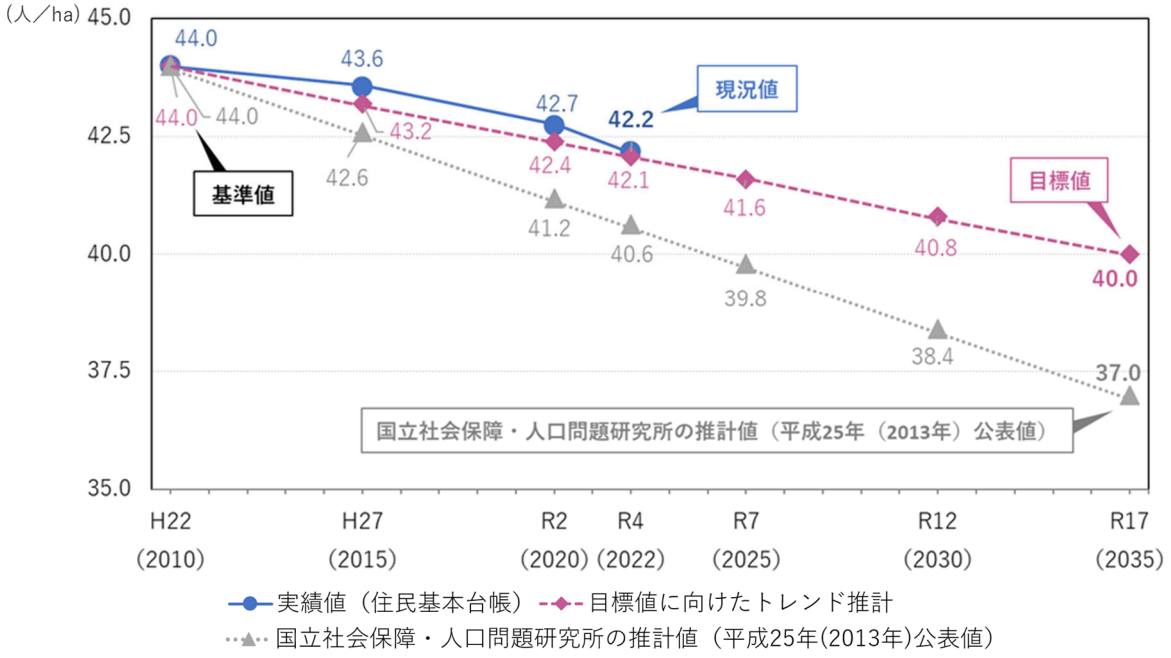
目標値は、令和４年（2022 年）時点の現況値「42.2 人／ha」が目標に向けたトレンド値（42.1 人／ha）を上回っていることから、引き続き「40 人／ha」（市街地形成の目安となる人口集中地区の基準）と設定し、2,400 人程度の居住誘導に取り組むこととします。

表　居住誘導に関する目標値の設定

評価指標	基準値 平成 22 年(2010 年)	国立社会保障・人口問題研究所の推計値※ 令和 17 年(2035 年)	目標値 令和 17 年(2035 年)
居住誘導区域における人口密度	44 人／ha	37 人／ha	40 人／ha

※国立社会保障・人口問題研究所の推計値は平成 22 年(2010 年)の国勢調査より推計された平成 25 年(2013 年)の公表値を使用

図　居住誘導区域における人口密度の推移



②公共交通に関する目標値

公共交通に係る施策を講じることで多くの人が使いやすい公共交通サービスが提供され、公共交通の利用促進が進んだかを客観的かつ定量的に示す指標として、関市地域公共交通計画と整合を図り、指標を「人口１人当たりの公共交通の年間利用回数」、目標値を「9.0 回／人以上」と設定します。

なお、現行の関市地域公共交通計画の計画期間が令和８年（2026 年）までのため、今後の計画改定に合わせて、本計画の指標及び目標値も見直しを行います。

表　公共交通に関する目標値の設定

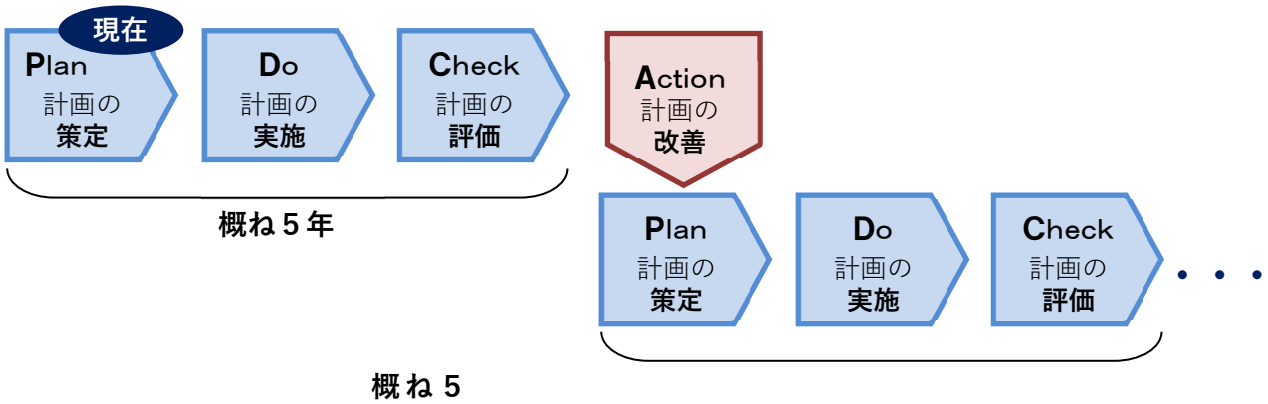
評価指標	基準値 令和２年(2020 年)	目標値 令和８年(2026 年)
人口１人当たりの公共交通の年間利用回数	9.0 回／人	9.0 回／人以上

（２）計画評価方法の設定

本計画は、施策・事業の効果を踏まえながら、将来都市像の達成状況を確認するため、概ね５年を１サイクルとするＰＤＣＡサイクルを取り入れ、施策・事業等の見直しを図っていくこととします。

計画の評価は、居住誘導・公共交通・防災指針に関する目標値の達成状況、誘導施策、防災指針の具体的な取組の実施状況、届出制度の運用状況を把握しつつ行います。その結果に応じて、都市機能誘導、居住誘導に向けた施策について、継続実施、改善、新規追加等を検討します。

図　PDCA サイクルのイメージ



8－2　届出制度

都市再生特別措置法第 88 条又は第 108 条の規定に基づき、居住誘導区域外又は都市機能誘導区域内外で以下の行為を行う場合は、着手する 30 日前までに行為の種類や場所について、同法施行規則に準じ所定の届出書や添付書類の市長への届出が必要になります。

（1）都市機能誘導区域での行為の届出（都市再生特別措置法第 108 条、第 108 条の 2）

1）届出の対象となる行為

【都市機能誘導区域外】

○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

○建築等の行為

・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合

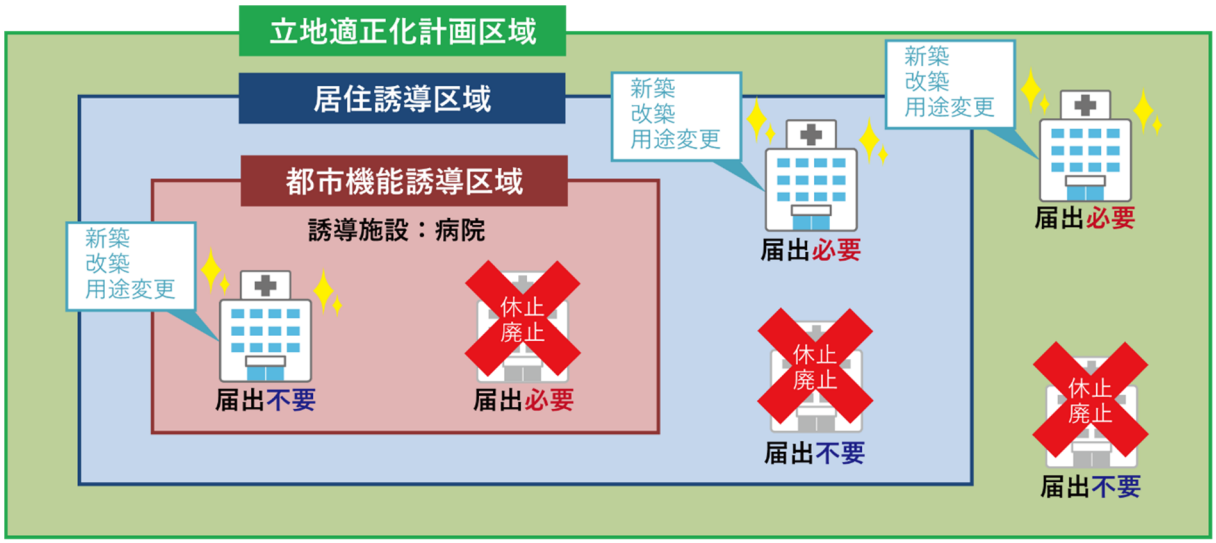
・建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合

・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

【都市機能誘導区域内】

・誘導施設を休止又は廃止しようとする場合

図　都市機能誘導のための届出制度イメージ



2）届出書の作成

①届出書

工事着手の 30 日前までに以下の届出書を提出

【都市機能誘導区域外】

・開発行為の場合・・・・・・・・・・・・・　様式 1

・建築等行為の場合・・・・・・・・・・・・　様式 2

・上記の 2 つの届出内容を変更する場合・・　様式 3

【都市機能誘導区域内】

・休止又は廃止する場合・・・・・・・・・　様式 4

②添付図書

【都市機能誘導区域外】

○開発行為の場合

・当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1,000 分の 1 以上）

・設計図（縮尺 100 分の 1 以上）

・その他参考となる事項を記載した図書

○建築等行為の場合

・敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺 100 分の 1 以上）

・建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 50 分の 1 以上）

・その他参考となるべき事項を記載した図書

○上記の 2 つの届出内容を変更する場合

・上記と同じ

【都市機能誘導区域内】

○休止又は廃止する場合

・原則不要

（2）居住誘導区域外での行為の届出（都市再生特別措置法第 88 条）

1）届出の対象となる行為

【開発行為】

・３戸以上の住宅等の建築目的の開発行為

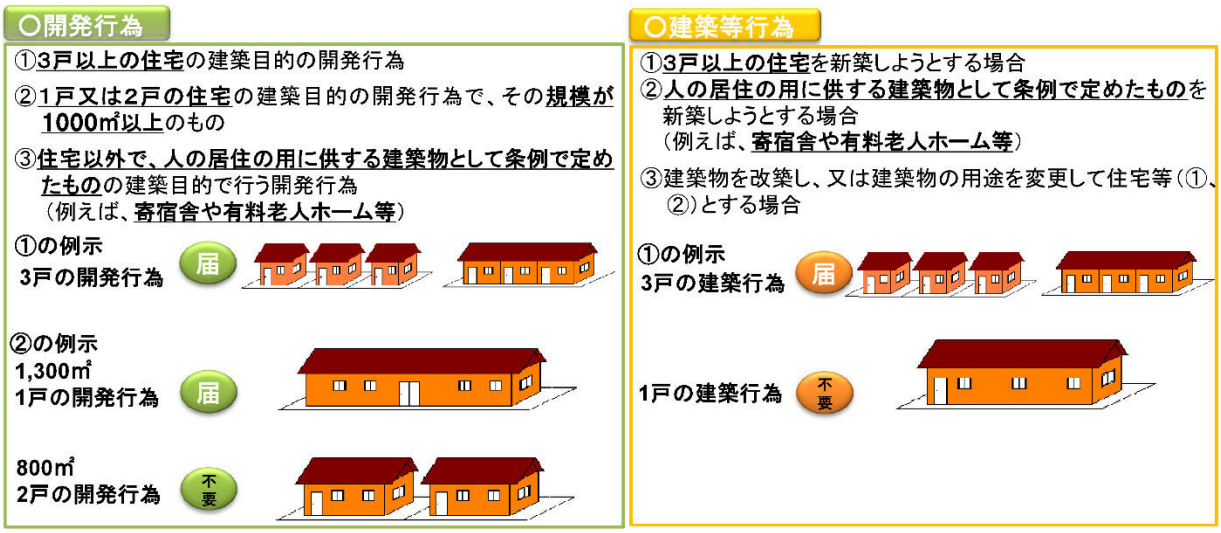
・１戸又は２戸の住宅等の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 ㎡以上のもの

【建築等の行為】

・３戸以上の住宅等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戸以上の住宅等とする場合

図　居住誘導区域外の届出対象となる行為のイメージ



出典：改正都市再生特別措置法等について　平成 27 年 6 月 1 日版（国土交通省）

２）届出書の作成

①届出書

工事着手の 30 日前までに以下の届出書を提出

・開発行為の場合・・・・・・・・・・・・・ 様式 5

・建築等行為の場合・・・・・・・・・・・・ 様式 6

・上記の 2 つの届出内容を変更する場合・・ 様式 7

②添付図書

【開発行為の場合】

・当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1,000 分の 1 以上）

・設計図（縮尺 100 分の 1 以上）

・その他参考となる事項を記載した図書

【建築等行為の場合】

・敷地内における住宅等の位置を表示する図面（縮尺 100 分の 1 以上）

・住宅等の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 50 分の 1 以上）

・その他参考となるべき事項を記載した図書

【上記の 2 つの届出内容を変更する場合】

・上記と同じ

（３）勧告等

届出内容が、当該区域外への影響が生じる可能性がある場合において、必要があるときは、市が届出者に対して開発規模の縮小や誘導区域内への施設立地等について勧告するときがあります。また、その場合において、誘導区域内の土地の取得等についてあっせん等を行うことがあります。

（４）届出を怠った場合等

届出を怠った場合や虚偽の届出を行った場合には、都市再生特別措置法第 130 条において以下の罰則が設けられています。

・都市機能誘導区域外において誘導施設の開発行為や建築等の行為を行う際、また居住誘導区域外において 3 戸以上の住宅等の開発行為や建築等の行為を行う際、届出を怠った場合や虚偽の届出を行った場合には、30 万円以下の罰金に処する。

（５）宅地建物取引に関する事項

（宅地建物取引業法第３５条第１項第２号、同施行令第３条第１項）

都市再生特別措置法の施行（平成 26 年（2014 年）8 月）に伴い、宅地建物取引業者が宅地建物取引士をして宅地又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律の制限として、都市機能誘導区域外及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ました。

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及び居住誘導区域外における建築物等の届出義務を説明しなければなりません。